

Рынок высокобюджетной аренды г. Москвы

Итоги 2023

Динамика объема предложения и спроса | Динамика ставок аренды | Портрет арендатора |
География предложения и спроса

Оглавление

INTERMARK
Real Estate



Резюме. Индикаторы рынка

стр. 3-5



Предложение

стр. 6-7



Спрос и портрет арендатора

стр. 8-9



Ставки аренды

стр. 9-12



Резюме:

- Если на протяжении 2022 года объем предложения увеличивался почти каждый месяц, то прошедший 2023 года показал нам обратную динамику.
- Последний месяц года продолжил демонстрировать снижение объема предложения. Так, в настоящее время число лотов на высокобюджетном рынке аренды Москвы **ниже значения конца 2021 года**. Сегодня число предлагаемых квартир на 2/3 меньше, чем год назад и на 23% в сравнении с двумя годами ранее.
- **Больше года** составил текущий запас прочности рынка – это то время, которое требуется для сдачи в аренду всех квартир, предлагаемых в настоящий момент. За последний год запас прочности высокобюджетного рынка аренды Москвы снизился больше чем на 1 год. Уменьшение запаса объясняется снижением объема предложения и ростом спроса.
- Арбат-Кропоткинская и Тверская-Кремль неизменно находятся на первых позициях по объему предлагаемых квартир на рынке высокобюджетной аренды Москвы, занимая до 22% и 20% ранка соответственно. Начиная с 2020 года все больше новых квартир и апартаментов для аренды стало появляться в локации Краснопресненская – сегодня данный район занимает 12% в структуре рынка.
- В декабре 2023 года мы наблюдали снижение числа сделок в сравнении с ноябрем на 24%, но несмотря на это в целом за год совокупный спрос на высокобюджетную аренду показал прирост - в 2023 году в сравнении с аналогичным периодом прошлого года **спрос вырос на 25%**.
- Запрашиваемые ставки аренды так же как и арендуемые площади повышались практически ежемесячно в 2023 году. В конце года данные два показателя достигли одних из своих максимальных значений в этом году.
- **383 000 руб. за объект в месяц** – средневзвешенный бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Москвы по итогам 2023 года, что на 2% выше ставки месяцем ранее. **Это максимальное значение ставки в этом году.** Год назад ставка была на **19% ниже**.
- **Средневзвешенный бюджет спроса составил в декабре 2023 года 240 000 руб. за объект в месяц**, что сопоставимо с прошлым месяцем.
- Средняя ставка по сделкам, заключенным с января по декабрь этого года **на 8% выше в сравнении с аналогичным периодом прошлого года**.
- Основной спрос в 2023 году приходился на бюджет от **100 000 до 200 000 руб. за объект в месяц**. На такой диапазон ставок пришлось почти половина спроса (47%). 20% сделок было заключено в ценовом диапазоне от **200 000 до 300 000 руб. за объект в месяц**.
- В 2023 году спрос на рынке элитной аренды г. Москвы формировался за счет следующих **трёх ключевых категорий арендаторов**:
 1. Локальный спрос – основная категория (64%).
 2. Спрос из регионов – свыше четверти целевой аудитории (28%).
 3. Спрос со стороны зарубежных представителей – 8%.

Индикаторы рынка



Изменение ключевых показателей рынка высокобюджетной аренды Москвы в разные периоды времени

Изменение за период:	Объем предложения	Спрос	Запас прочности рынка, лет	Предлагаемые ставки аренды	Запрашиваемые ставки аренды
За месяц (дек.23/нояб.23)	 -5%	 -24%	 0,2	 2%	 0%
За год совокупно (янв.-дек.23/янв.-дек.23)	 -65%	 25%	 -1,4	 19%	 8%
За год месяц к месяцу (дек.23/дек.22)	 -65%	 -26%	 -1,4	 19%	 37%

Индикаторы рынка

INTERMARK
Real Estate



-65%

Уменьшение объема
предложения за год



+25%

Увеличение спроса за год
(янв.-дек.23/янв.-дек.22)



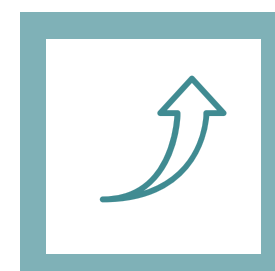
-26%

Изменение спроса за
месяц



+19%

Рост средней ставки
предложения в 2023
в сравнении с 2022 г.



+8%

Рост средней ставки
спроса в 2023 в сравнении
с 2022 г.

2 504

Средняя предлагаемая
ставка аренды за
1 кв.м/ месяц

2 000

Средняя запрашиваемая
ставка аренды за 1
кв.м/месяц

383 000

Средний бюджет
предложения в месяц

240 000

Средняя запрашиваемая
ставка аренды в месяц

2/3

Запросов приходит от
москвичей

Объем предложения



Объем предложения ниже уровня в 2021 году

Если на протяжении 2022 года объем предложения увеличивался почти каждый месяц, то прошедший 2023 года показал нам обратную динамику.

Последний месяц года продолжил демонстрировать снижение объема предложения. Так, в настоящее время число лотов на высокобюджетном рынке аренды Москвы **ниже значения конца 2021 года.**

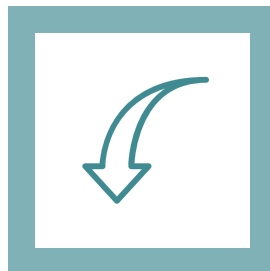
Арбат-Кропоткинская и Тверская-Кремль неизменно находятся на первых позициях по объему предлагаемых квартир на рынке высокобюджетной аренды Москвы, занимая до 22% и 20% ранка соответственно. Начиная с 2020 года все больше новых квартир и апартаментов для аренды стало появляться в локации Краснопресненская – сегодня данный район занимает 12% в структуре рынка.



>года

Больше года составил текущий запас прочности рынка – это то время, которое требуется для сдачи в аренду всех квартир, предлагаемых в настоящий момент.

За последний год запас прочности высокобюджетного рынка аренды Москвы снизился больше чем на 1 год.

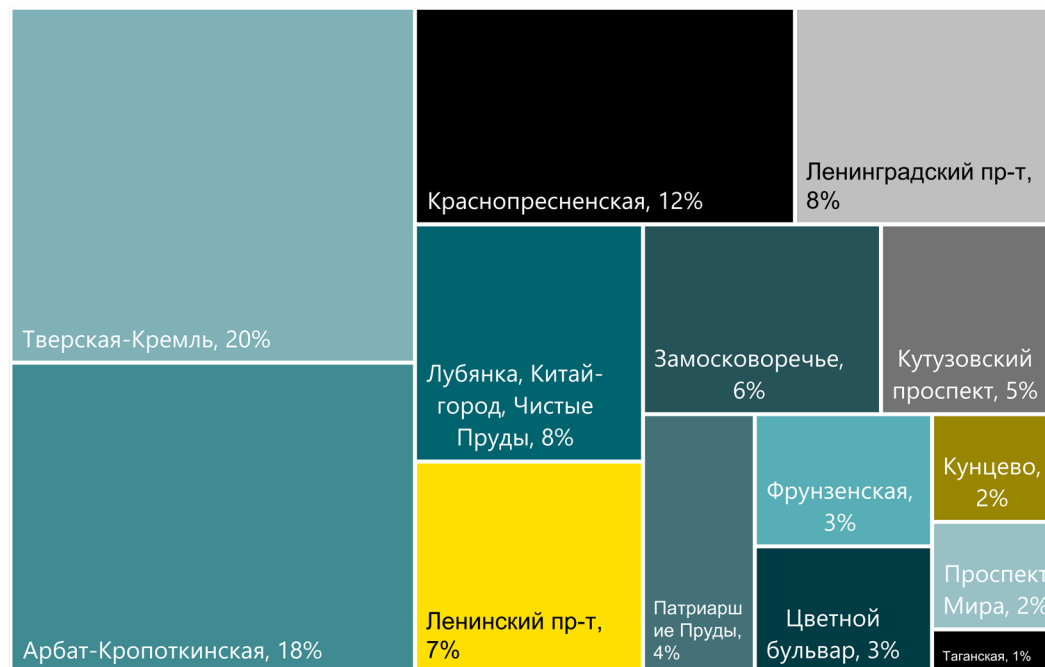


< на 2/3

Сегодня число предлагаемых квартир на 2/3 меньше, чем год назад и на 23% в сравнении с двумя годами ранее.

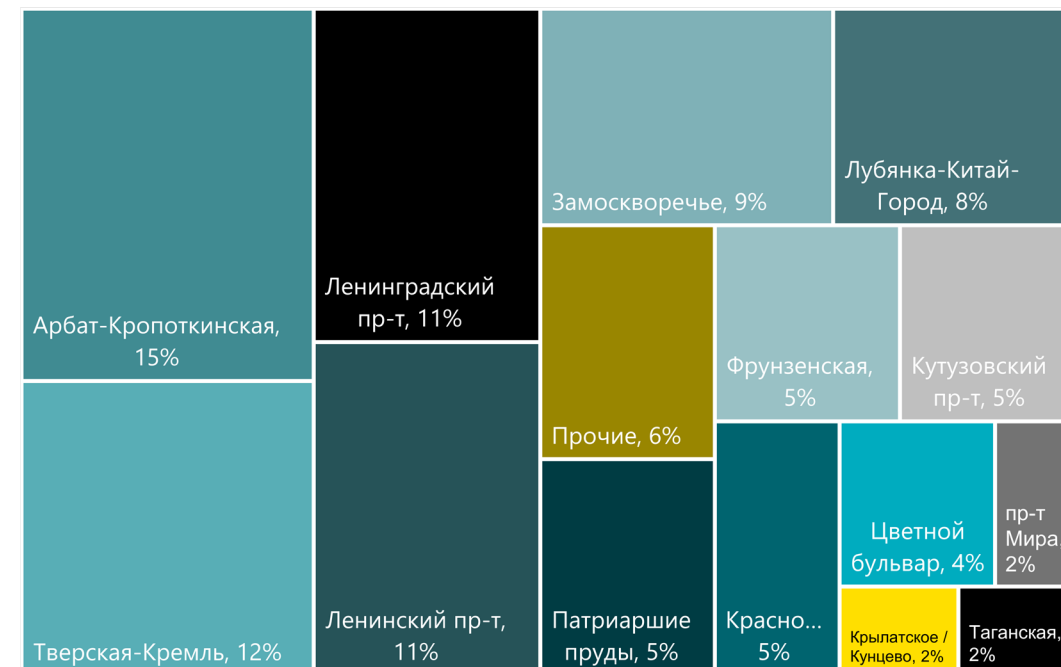
Показатели в зависимости от района

География предложения, декабрь 2023г.



- Самый широкий выбор недвижимости в аренду представлен в районе Тверская-Кремль и Арбат-Кропоткинская – по 20% и 18% из числа всех квартир в Москве соответственно.

География спроса, январь- декабрь 2023г.



- С точки зрения географии спроса самым востребованным районом стал Арбат-Кропоткинская – 15% из числа всех сделок. Второе место по полярности заняла локация Тверская-Кремль (12% спроса), тогда как третью позицию поделили между собой Ленинский и Ленинградский проспекты – по 11% спроса соответственно.

Портрет арендатора в 2023 году

Три основные категории целевой аудитории (ЦА) на рынке элитной аренды г. Москвы:

1. Локальный спрос – основная категория (64%):

- Коренные москвичи.
- Те, кто когда-то переехал в Москву и уже проживает в столице.
- Вернувшиеся из-за рубежа. В настоящее время такие арендаторы не так активны на рынке, как это было в мае этого года, когда отмечался высокий приток данной категории ЦА. Тем не менее, стоит отметить, что такие арендаторы не освободили квартиры, как этого ожидали многие игроки рынка и, в связи с этим, внесли свой вклад в формирование дефицита качественного предложения сегодня. Многие из таких арендаторов живут на две страны или же держат квартиру в качестве точки присутствия.

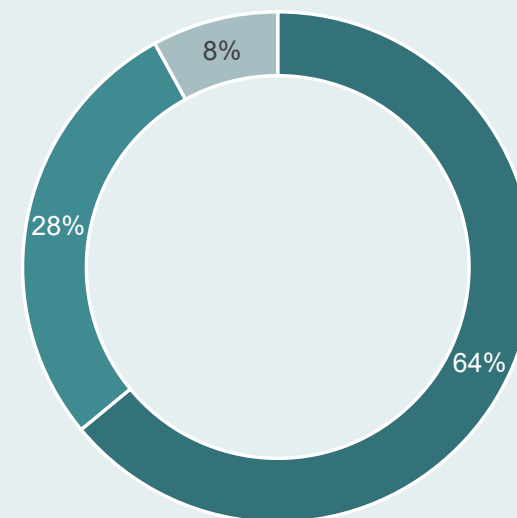
2. Спрос из регионов – свыше четверти ЦА (28%):

- Арендаторы из регионов, которые переезжают в Москву с бизнес-целями, либо арендуют квартиру в Москве, чтобы иметь точку присутствия. Некоторые из таких арендаторов в итоге остаются в Москве и перевозят в столицу семью с целью повышения качества жизни, обучения детей.
- Также крупные компании нередко привлекают на руководящие позиции сотрудников из регионов, как это ранее активно практиковалось с топ-менеджерами из зарубежных стран.

3. Спрос со стороны зарубежных представителей – релокация из других стран (8%):

- Дипломатические структуры – дружественные дипломатические структуры расширяют и ранжируют свой штат. Например, посольство Бразилии, Индии и прочие.
- Привлечение топ-менеджеров из зарубежных дружественных стран. Это может быть также ротация персонала или привлечение новых сотрудников (в качестве примера – привлечение специалистов из Турции).
- Студенты из зарубежных дружественных стран с запросами на качественное жилье премиального уровня.

Категории арендаторов в 2023 году



- Локальный спрос
- Спрос из регионов
- Релокация из других стран

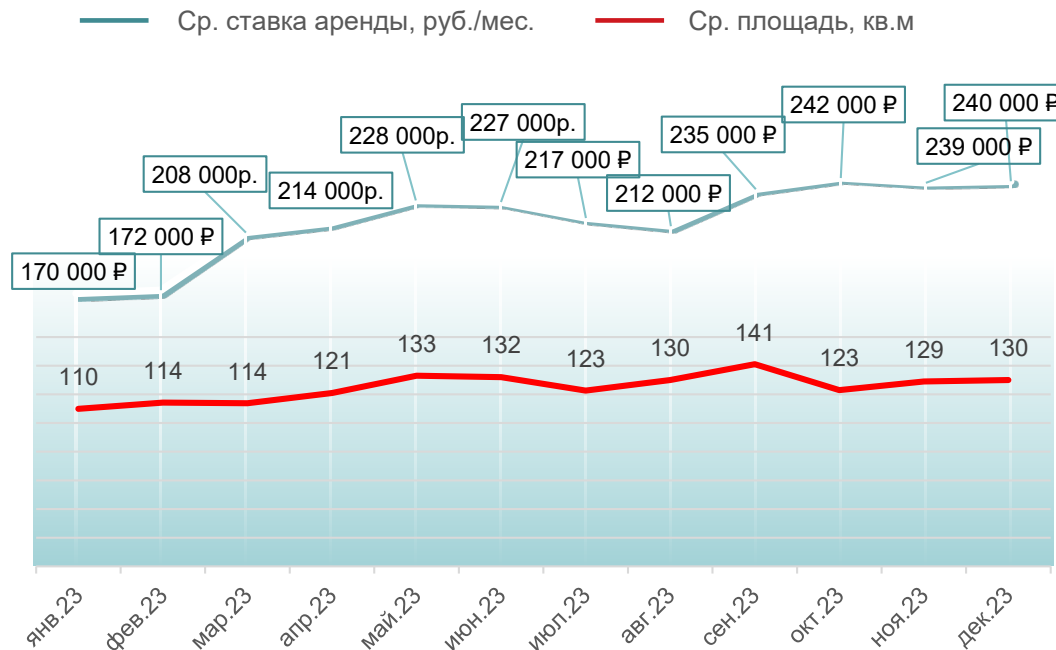
Спрос и ставки аренды



Рост спроса на четверть в 2023 году в сравнении с 2022 годом

- В декабре 2023 года мы наблюдали снижение числа сделок в сравнении с ноябрем на 24%, но несмотря на это, в целом за год совокупный спрос на высокобюджетную аренду показал прирост - **в 2023 году в сравнении с аналогичным периодом прошлого года спрос вырос на 25%.**
- Запрашиваемые ставки аренды так же как и арендуемые площади повышались практически ежемесячно в 2023 году. В конце года данные два показателя достигли одних из своих максимальных значений в этом году.

Динамика изменения средней площади и ставки аренды квартиры, сданной в аренду в 2023 году



Источник: Intermark Городская Недвижимость

Ставки аренды

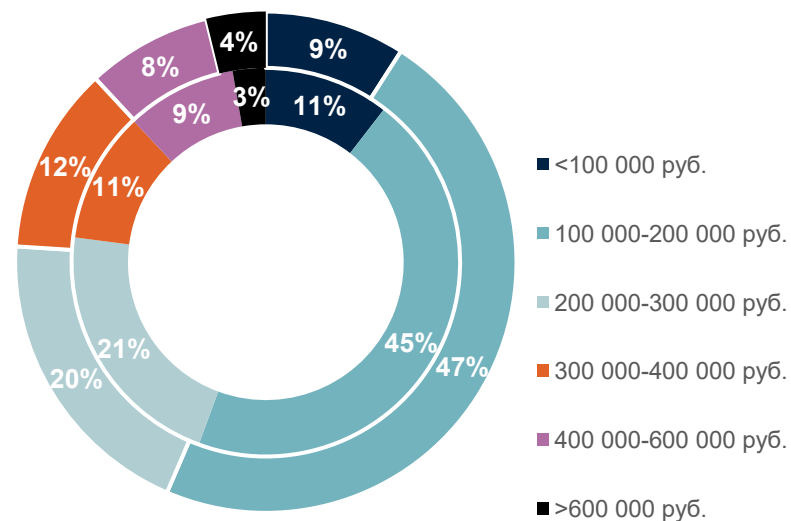


Тенденция роста арендных ставок как предложения, так и спроса

- **383 000 руб. за объект в месяц** – средневзвешенный бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Москвы по итогам 2023 года, что на 2% выше ставки месяцем ранее. **Это максимальное значение ставки в этом году.** Год назад ставка была на **19% ниже**.
- **Средневзвешенный бюджет спроса составил в декабре 240 000 руб. за объект в месяц**, что сопоставимо с прошлым месяцем.
- Средняя ставка по сделкам, заключенным с января по декабрь этого года на **8% выше в сравнении с аналогичным периодом прошлого года**.
- Основной спрос в 2023 году приходился на бюджет от **100 000 до 200 000 руб. за объект в месяц**. На такой диапазон ставок пришлась почти половина спроса (47%). 20% сделок было заключено в ценовом диапазоне от **200 000 до 300 000 руб. за объект в месяц**.

Изменение бюджетной структуры спроса

Внешний контур – 2023
Внутренний контур – 2022



Ставки аренды



Самые дорогие элитные квартиры для аренды расположены в районе Арбат-Кропоткинской. Средний бюджет предложения на декабрь составил в локации 402 000 руб. за объект в месяц.

Динамика рынка в горизонте 2021-2023 гг.

Период	Запрашиваемые ставки аренды	Предлагаемые ставки аренды
2021	290 000 Р	380 000р.
2022	175 000 Р	322 000р.
2023	240 000 Р	383 000р.

Предлагаемые ставки аренды

Район	Ср. ставка аренды
Арбат-Кропоткинская	402 000 Р
Тверская-Кремль	384 000 Р
Фрунзенская	364 000 Р
Лубянка-Китай-город-Патриаршие пруды	330 000 Р
Замоскворечье	335 000 Р
Цветной бульвар	326 000 Р
Ленинградский пр-т	322 000 Р
Крылатское / Кунцево	322 000 Р
Кутузовский пр-т	302 000 Р
Краснопресненская	298 000 Р
Итого средняя ставка аренды:	383 000 Р



Ставки аренды в ТОП-10 районах Москвы по спросу в 2023 году



Район	Доля в спросе, %	Какие квартиры пользовались наибольшим спросом? Распределение сделок в зависимости от числа спален	Ставки аренды сделок, тыс. руб./месяц				
			1 спальня	2 спальни	3 спальни	4 и более-спальни	Средняя по району
Арбат-Кропоткинская	15%		136,0	193,0	332,2	374,6	252,2
Тверская-Кремль	12%		125,6	263,3	303,7	340,0	266,7
Ленинградский пр-т	12%		112,1	177,8	266,5	307,4	191,5
Ленинский пр-т	11%		125,2	167,6	212,1	259,0	178,2
Замоскворечье	9%		114,0	164,3	214,6	-	191,4
Лубянка-Китай-Город	7%		106,3	213,3	292,9	372,5	253,2
Патриаршие пруды	6%		186,7	172,0	297,4	378,8	233,8
Краснопресненская	4%		185,0	171,4	245,0	396,0	244,5
Фрунзенская	5%		120,0	275,7	373,1	-	316,7
Кутузовский пр-т	5%		90,0	149,2	250,0	400,0	140,0
МОСКВА	100%		123,1	197,2	280,9	355,0	237,1

- Мы отмечаем спрос на все типы недвижимости по числу комнат среди арендаторов в 2023 году. Клиенты интересовались как вариантами с одной спальней, так и более просторными квартирами с несколькими спальнями. Традиционно, самыми популярными квартирами для аренды стали лоты с 2-мя спальнями – свыше трети (35%) спроса. Средняя ставка такой недвижимости по Москве составила около 200 000 руб./месяц.
- Почти четверть спроса пришлась на квартиры с одной спальней и примерно такая же доля – на объекты с тремя спальнями.
- По итогам года самая дорогая недвижимость была сдана в аренду в районах: Фрунзенская, Тверская-Кремль, Лубянка-Китай-Город, Арбат-Кропоткинская и Краснопресненская.

Команда

INTERMARK
Real Estate

Бренд Intermark существует на рынке элитного жилья с 1993 года, с момента зарождения премиальной недвижимости в России. Сегодня бренд охватывает все направления услуг в элитном сегменте: покупка, продажа и аренда квартир на рынке новостроек и вторичного жилья городского и загородного формата, включая как недвижимость для жизни, так и для инвестиций в Москве и за рубежом. На регулярной основе проводятся масштабные исследования рынка, оказываются консалтинговые услуги по сопровождению девелоперских проектов от подбора участков и создания концепций до финальных продаж в проекте. Компании под брендом Intermark работают как на территории России, так и в других странах, имея при этом широкий пул эксклюзивных зарубежных проектов напрямую от застройщиков. Клиентам также доступны услуги получения иностранного гражданства за инвестиции в недвижимость.



Дмитрий Халин

CEO, управляющий партнер
d.khalin@intermarkrealestate.ru



Елена Куликова

Директор департамента
аренды
e.kulikova@intermarkrealestate.ru



Анатолий Довгань

Директор департамента
мониторинга рынка и оценки
a.dovgan@intermarkrealestate.ru



Юлия Ермолаева

Руководитель проектов
j.ermolaeva@intermarkrealestate.ru



Ольга Плиткина

Старший аналитик
o.plitkina@intermarkrealestate.ru

13



119034, Москва, Барыковский пер, д. 2



+7 (495) 252 00 99



www.intermark.ru

