

Рынок высокобюджетной аренды г. Москвы

Январь-февраль 2024

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

Оглавление

INTERMARK
Real Estate



Резюме. Индикаторы рынка

стр. 3-5



Предложение

стр. 6



Спрос и ставки аренды

стр. 6-9



География предложения и спроса

стр. 10



Резюме:

- По данным на начало февраля объем предложения за последний месяц уменьшился незначительно – на 4% в сравнении с концом прошлым года. Тем не менее за последний год, с января 2023 года, сокращение числа предложений составило около 2/3 (отметим, что в январе прошлого года было одно из пиковых значений).
- **Так, в настоящее время мы наблюдаем минимальное число лотов в предложении. Сокращению предложения способствует неугасающий спрос со стороны арендаторов.**
- Самый широкий выбор недвижимости в аренду представлен в районе Тверская-Кремль и Арбат-Кропоткинская – по 19% и 18% из числа всех квартир в Москве соответственно.
- Запас прочности рынка - это то время, которое требуется для сдачи в аренду всех квартир, предлагаемых в настоящий момент. Сегодня данный показатель демонстрирует снижение – если на конец 2023 года запас прочности был около года, то в настоящее время он составляет уже менее года.
- **2024 год начался активно с точки зрения интереса к аренде высокобюджетных квартир в Москве.** После падения спроса в конце прошлого года мы наблюдаем оживление на рынке - спрос в январе 2024 года вырос на 13%. Самым востребованным районом стал Арбат-Кропоткинская – 13% из числа всех сделок.
- Запрашиваемые ставки аренды так же как и арендуемые площади повышались практически ежемесячно в 2023 году. 2024 год продолжил показывать тенденцию роста ставок (запрашиваемая ставка аренды показала прирост в 2%). Что касается арендуемых площадей, то данный показатель продемонстрировал небольшое снижение с 130 кв.м до 123 кв.м.
- **388 000 руб. за объект в месяц** – средневзвешенный бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Москвы в начале февраля 2024 года, что сопоставимо с прошлым месяцем (на 1% выше) Год назад ставка была на **20% ниже**.
- **Средневзвешенный бюджет спроса составил 245 000 руб. за объект в месяц**, что незначительно выше ставки месяцем ранее (на 2%).
- Основной спрос приходился на бюджет от **100 000 до 200 000 руб. за объект в месяц**. На такой диапазон ставок пришлось 45% спроса. 22% сделок было заключено в ценовом диапазоне от **200 000 до 300 000 руб. за объект в месяц**.

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 (янв.24/дек.23)	 -4%	 13%	 -0,1	 1%	 2%
За год месяц к месяцу (янв.24/янв.23)	 -66%	 -3%	 -0,9	 20%	 44%

Индикаторы рынка

INTERMARK
Real Estate



-66%

Уменьшение объема
предложения за год



+13%

Рост спроса за месяц
(янв.24/дек.23)



-3%

Изменение спроса за год
(янв.24/янв.23)



+2%

Изменение средней
ставки предложения
за месяц



+20%

Рост средней ставки
предложения за год
(янв.24/янв.23)

2 825

Средняя предлагаемая
ставка аренды за
1 кв.м/ месяц

2 043

Средняя запрашиваемая
ставка аренды за 1
кв.м/месяц

388 000

Средний бюджет
предложения в месяц

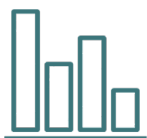
245 000

Средняя запрашиваемая
ставка аренды в месяц

+44%

Рост средней ставки
спроса (янв.24/янв.23)

Объем предложения и спроса



Минимальное число лотов в предложении

По данным на начало февраля объем предложения за последний месяц уменьшился незначительно – на 4% в сравнении с концом прошлым года. Тем не менее за последний год, с января 2023 года, сокращение числа предложений составило около 2/3 (отметим, что в январе прошлого года было одно из пиковых значений).

Так, в настоящее время мы наблюдаем минимальное число лотов в предложении. Сокращению предложения способствует неугасающий спрос со стороны арендаторов.



Менее года

Запас прочности рынка - это то время, которое требуется для сдачи в аренду всех квартир, предлагаемых в настоящий момент. Сегодня данный показатель демонстрирует снижение – если на конец 2023 года запас прочности был около года, то в настоящее время – это менее года.



Рост спроса на 13% за месяц

2024 год начался активно с точки зрения интереса к аренде высокобюджетных квартир в Москве.

После падения спроса в конце прошлого года мы наблюдаем оживление на рынке - спрос в январе 2024 года вырос на 13%.

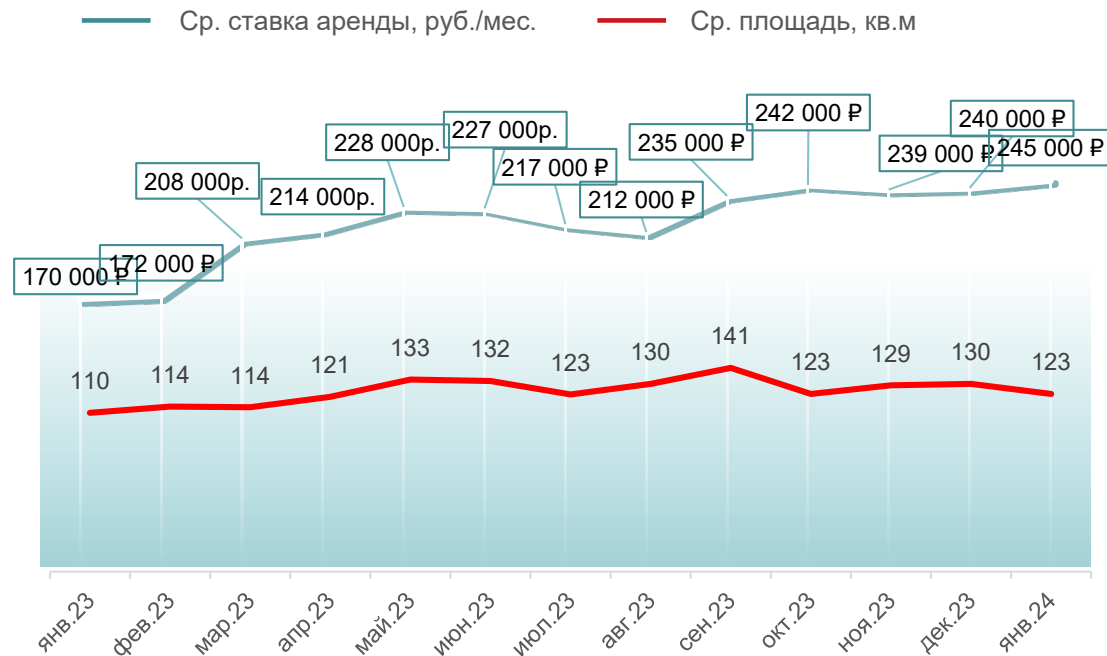
Спрос и ставки аренды



Тенденция роста

Запрашиваемые ставки аренды так же как и арендуемые площади повышались практически ежемесячно в 2023 году. С точки зрения бюджетов 2024 год продолжил показывать данную тенденцию (запрашиваемая ставка аренды показала прирост в 2%). Что касается арендуемых площадей, то данный показатель продемонстрировал небольшое снижение с 130 кв.м до 123 кв.м.

Динамика изменения средней площади и ставки аренды квартиры



Источник: Intermark Городская Недвижимость

Ставки аренды



Стабильный уровень ставок аренды в последние месяцы

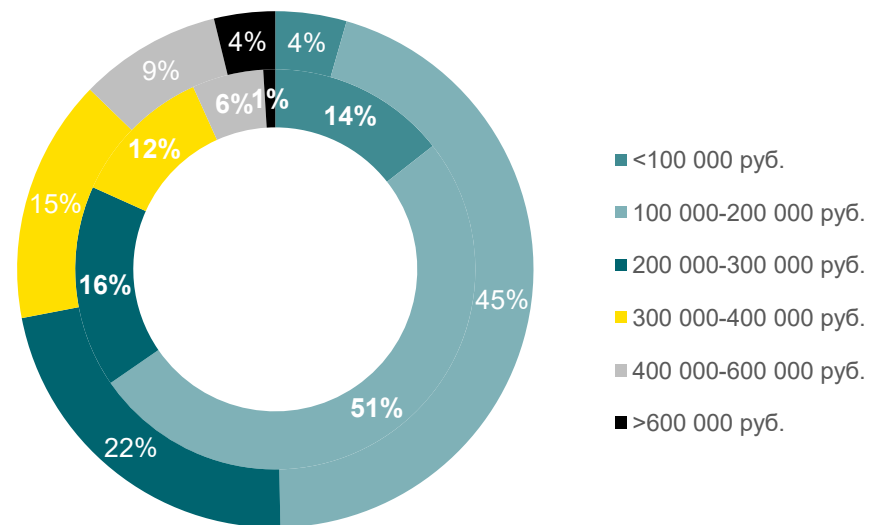
388 000 руб. за объект в месяц – средневзвешенный бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Москвы в начале февраля 2024 года, что сопоставимо с прошлым месяцем (на 1% выше) Год назад ставка была на **20% ниже**.

Средневзвешенный бюджет спроса составил 245 000 руб. за объект в месяц, что незначительно выше ставки месяцем ранее (на 2%).

Основной спрос приходился на бюджет от **100 000 до 200 000 руб. за объект в месяц**. На такой диапазон ставок пришлось 45% спроса. 22% сделок было заключено в ценовом диапазоне от **200 000 до 300 000 руб. за объект в месяц**.

Изменение бюджетной структуры спроса

Внешний контур – 2024
Внутренний контур – 2023



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 последних 3-х лет

Период	Запрашиваемые ставки аренды	Предлагаемые ставки аренды
янв. 2021	282 000 Р	334 000р.
янв. 2022	274 000 Р	387 000р.
янв. 2023	170 000 Р	322 000р.

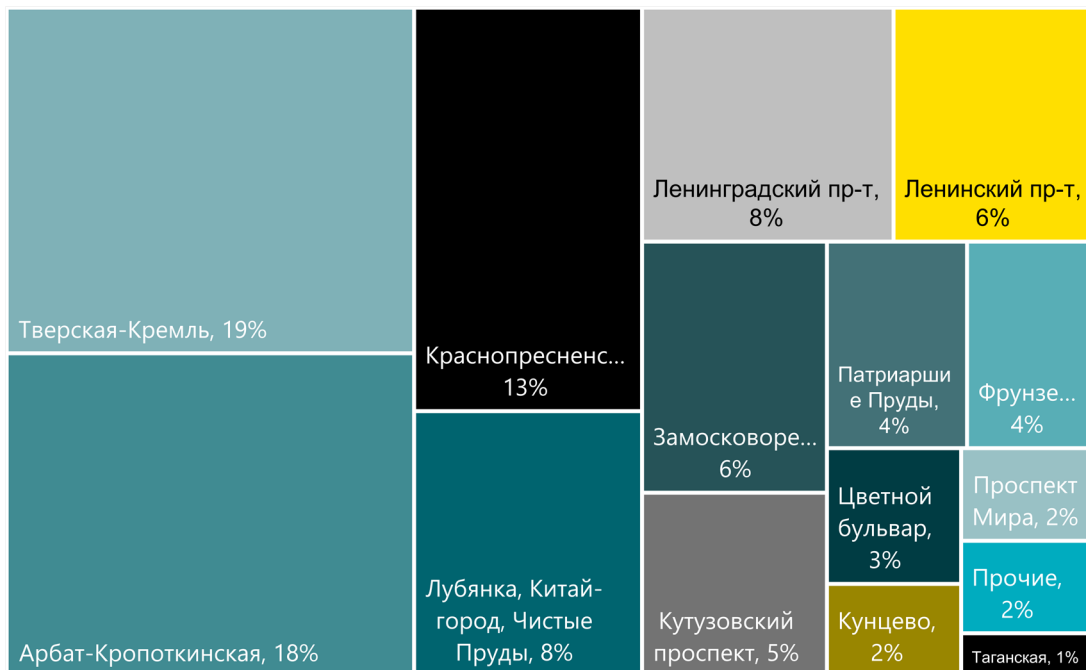
Предлагаемые ставки аренды

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:	388 000 Р



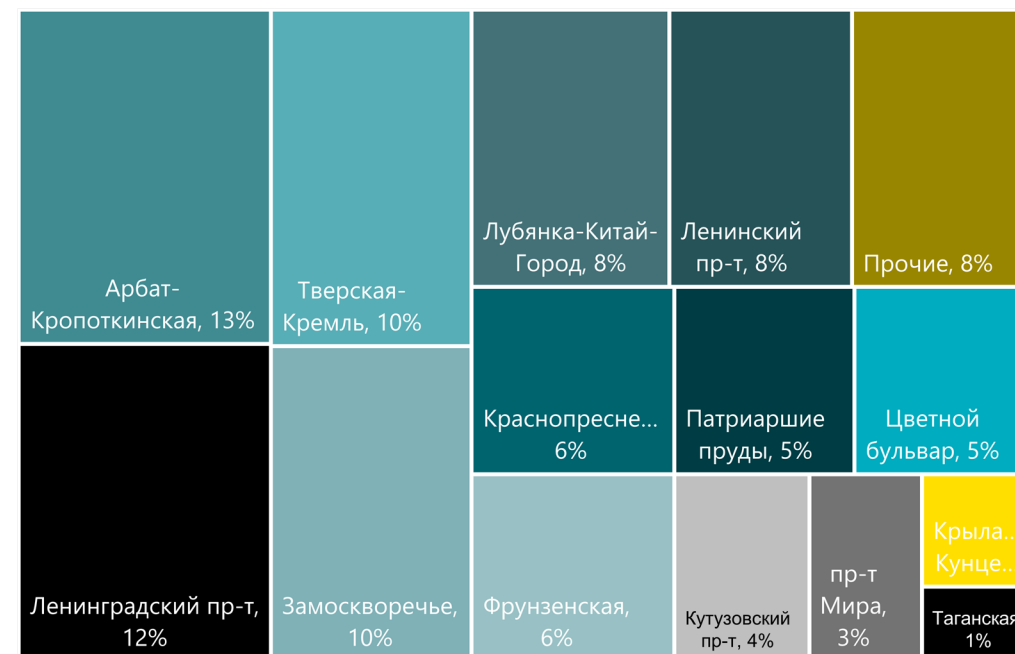
Показатели в зависимости от района

География предложения



- Самый широкий выбор недвижимости в аренду представлен в районе Тверская-Кремль и Арбат-Кропоткинская – по 19% и 18% из числа всех квартир в Москве соответственно.

География спроса



- С точки зрения географии спроса самым востребованным районом стал Арбат-Кропоткинская – 13% из числа всех сделок.

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

11



119034, Москва, Барыковский пер, д. 2



+7 (495) 252 00 99



www.intermark.ru

