

Рынок высокобюджетной аренды г. Москвы

Зима 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. 7-10



География предложения и спроса

стр. 11



Резюме:

- За последние 3 месяца зимы объем предложения квартир на рынке высокобюджетной аренды Москвы **снизился на 15%, 6% из которых пришлось на февраль этого года.**
- В целом за последний год, с февраля 2023 года, число предложений сократилось почти на 2/3 (обратим внимание на то, что в начале прошлого года были одни из пиковых значений). Новые качественные предложения, которые появляются на рынке высоко востребованы среди арендаторов и, несмотря на снижающийся в целом уровень объема предложения, **«запаса» рынка при сохранении текущего предложения и спроса хватит еще на пол года.**
- Наибольший выбор недвижимости в аренду представлен в районе **Тверская-Кремль и Арбат-Кропоткинская – по 20% и 17%** из числа всех квартир в Москве соответственно. При этом самые дорогие элитные квартиры для аренды расположены в районе Арбат-Кропоткинской. Средний бюджет предложения на март составил в локации 410 000 руб. за объект в месяц.
- Традиционно после сокращенного числа рабочих дней в январе, мы отмечаем рост числа запросов со стороны потенциальных арендаторов и соответственно сделок – спрос за февраль 2024 года **вырос на 41% по сравнению с прошлым месяцем.**
- **Всего за зимний период спрос увеличился на 10%. Такой же процент прироста спрос продемонстрировал за последний год** (сравниваются февраль 2024 г. и февраль 2023 г.).
- Средняя арендуемая площадь этой зимой так же изменилась незначительно – рост составил 5% с 130 кв.м до 136 кв.м. С января прошлого года вместе с запрашиваемыми ставками аренды арендуемые площади так же повышались. При этом запрашиваемая ставка аренды в зимний сезон (с декабря по февраль) была на достаточно стабильном уровне, показав прирост в 3%.
- **331 000 руб. за объект в месяц** – средневзвешенный бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Москвы в начале марта 2024 года, что сопоставимо с прошлым месяцем (на 1% выше). Год назад ставка была на **21% ниже.**
- **Средневзвешенный бюджет спроса составил 246 000 руб. за объект в месяц,** практически не изменившись за месяц. Основной спрос приходился на бюджет от **100 000 до 200 000 руб. за объект в месяц.** На такой диапазон ставок пришлось 38% спроса. Почти четверть сделок была заключена в ценовом диапазоне от **200 000 до 300 000 руб. за объект в месяц.**
- С точки зрения географии спроса самым востребованным районами в начале 2024 года стали **Ленинградский проспект (18% спроса) и Арбат-Кропоткинская – 11% из числа всех сделок.**

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/янв.24)	 -6%	 41%	 -0,3	 1%	 0%
За зиму (с дек.23 по фев.24)	 -15%	 10%	 0,0	 4%	 3%
За год месяц к месяцу (фев.24/фев.23)	 -65%	 10%	 -1	 21%	 43%

Индикаторы рынка

INTERMARK
Real Estate



-15%

Уменьшение объема предложения в зимний период,

2 709

Средняя предлагаемая ставка аренды за 1 кв.м / месяц



-6%

Уменьшение объема предложения за февраль

2 302

Средняя запрашиваемая ставка аренды за 1 кв.м / месяц



+41%

Рост спроса за февраль (фев.24/январ.24)

391 000

Средний бюджет предложения в месяц



+4% и +3%

Изменение средней ставки предложения и спроса за зиму соответственно

246 000

Средняя запрашиваемая ставка аренды в месяц



+21%

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

+43%

Рост средней ставки спроса за год (фев.24/фев.23)



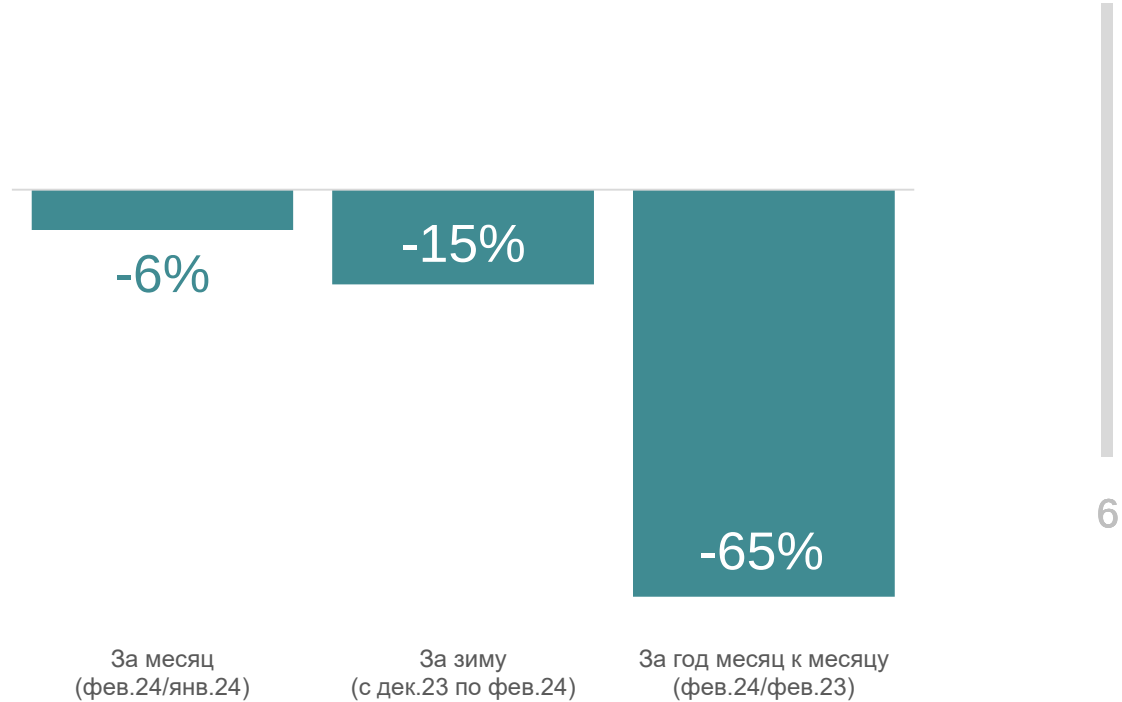
Уменьшение объема предложения на фоне роста спроса

За последние 3 месяца зимы объем предложения квартир на рынке высокобюджетной аренды Москвы **снизился на 15%, 6% из которых пришлось на февраль этого года.**

В целом за последний год, с февраля 2023 года, число предложений сократилось почти на 2/3 (обратим внимание на то, что в начале прошлого года были одни из пиковых значений).

Новые качественные предложения, которые появляются на рынке высоко востребованы среди арендаторов и, несмотря на снижающийся в целом уровень объема предложения, **«запаса» рынка при сохранении текущего предложения и спроса хватит еще на пол года.**

Изменения объема предложения в разные периоды времени



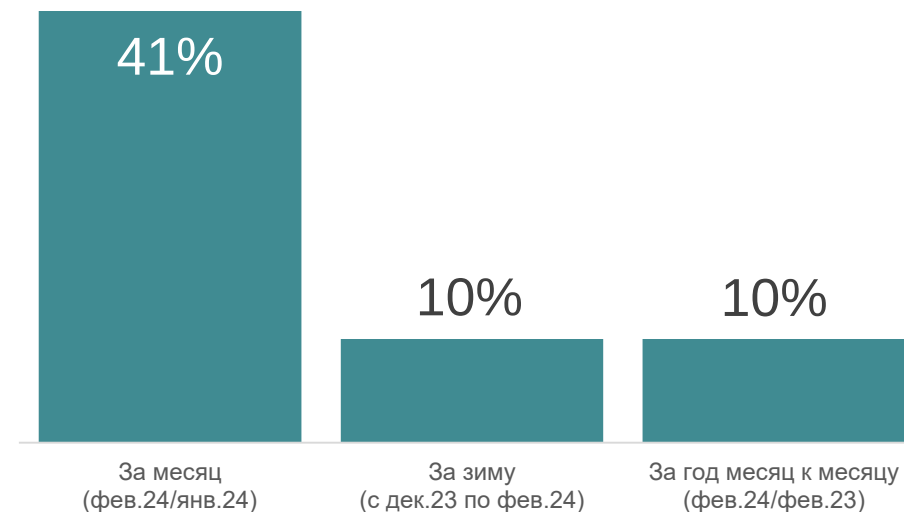


Рост спроса на 41% за месяц

Традиционно после сокращенного числа рабочих дней в январе, мы отмечаем рост числа запросов со стороны потенциальных арендаторов и соответственно сделок – спрос за февраль 2024 года **вырос на 41% по сравнению с прошлым месяцем.**

Всего за зимний период спрос увеличился на 10%. Такой же процент прироста спрос продемонстрировал за последний год (сравниваются февраль 2024 г. и февраль 2023 г.).

Изменения спроса в разные периоды времени



Спрос и ставки аренды



Рост ставок и арендуемых площадей

С января прошлого года вместе с запрашиваемыми ставками аренды арендуемые площади так же повышались.

При этом запрашиваемая ставка аренды в зимний сезон (с декабря по февраль) была на достаточно стабильном уровне, показав прирост в 3%.

Средняя арендуемая площадь этой зимой так же изменилась незначительно – рост составил 5% с 130 кв.м до 136 кв.м.

Динамика изменения средней площади и ставки аренды квартиры



Источник: Intermark Городская Недвижимость

Ставки аренды



Стабильный уровень ставок аренды в последние месяцы

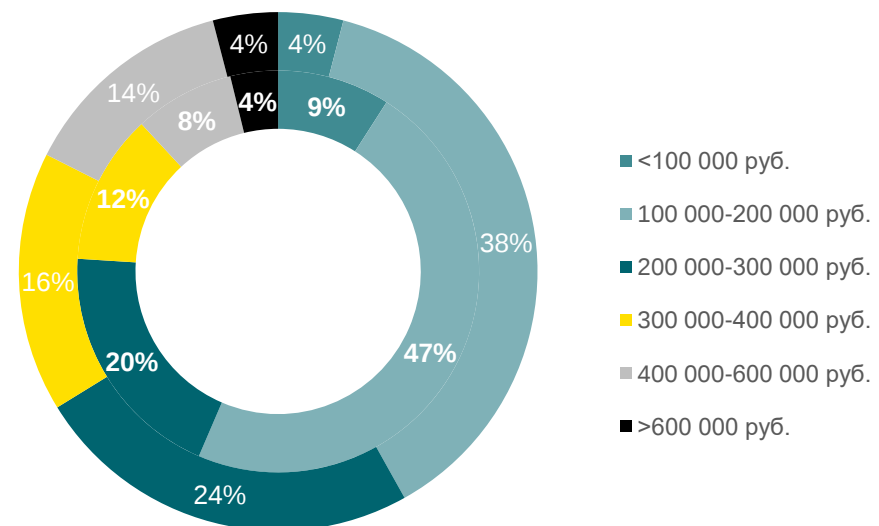
331 000 руб. за объект в месяц – средневзвешенный бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Москвы в начале марта 2024 года, что сопоставимо с прошлым месяцем (на 1% выше). Год назад ставка была на **21% ниже**.

Средневзвешенный бюджет спроса составил 246 000 руб. за объект в месяц, практически не изменившись за месяц.

Основной спрос приходился на бюджет от **100 000 до 200 000 руб. за объект в месяц**. На такой диапазон ставок пришлось 38% спроса. Почти четверть сделок была заключена 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 март составил в локации 410 000 руб. за объект в месяц.

Динамика рынка в горизонте последних 3-х лет

Период	Запрашиваемые ставки аренды	Предлагаемые ставки аренды
фев. 2022	250 000 Р	390 000р.
фев. 2023	172 000 Р	323 000р.
фев. 2024	246 000 Р	391 000р.

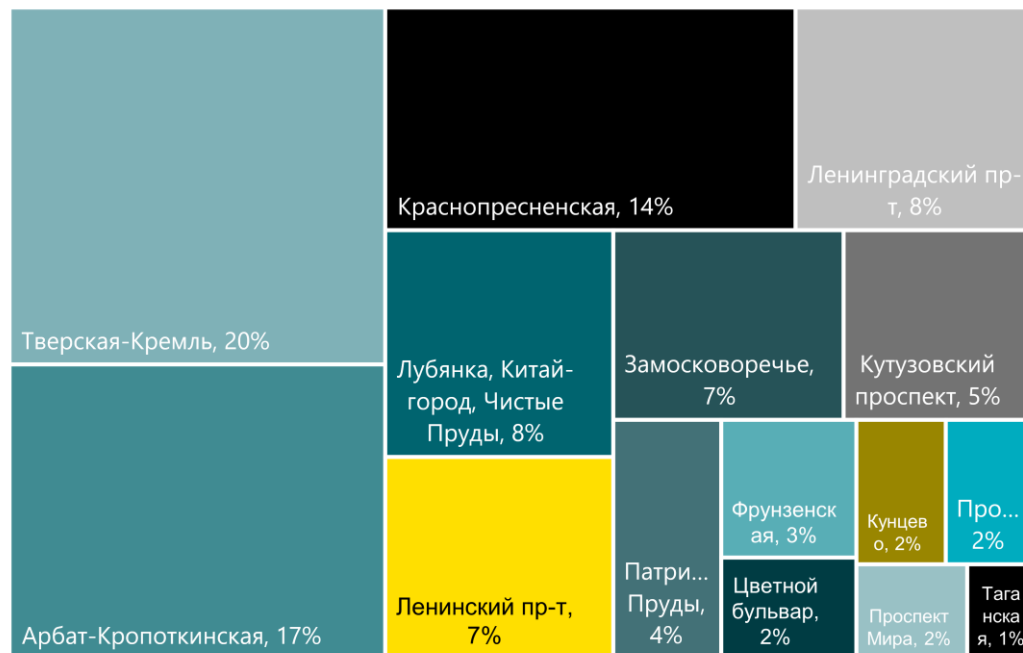
Предлагаемые ставки аренды

Район	Ср. ставка аренды
Арбат-Кропоткинская	410 000 Р
Тверская-Кремль	400 000 Р
Фрунзенская	380 000 Р
Замоскворечье	370 000 Р
Лубянка-Китай-город-Патриаршие пруды	355 000 Р
Цветной бульвар	336 000 Р
Крылатское / Кунцево	330 000 Р
Ленинградский пр-т	322 000 Р
Краснопресненская	307 000 Р
Кутузовский пр-т	280 000 Р
Итого средняя ставка аренды:	391 000 Р



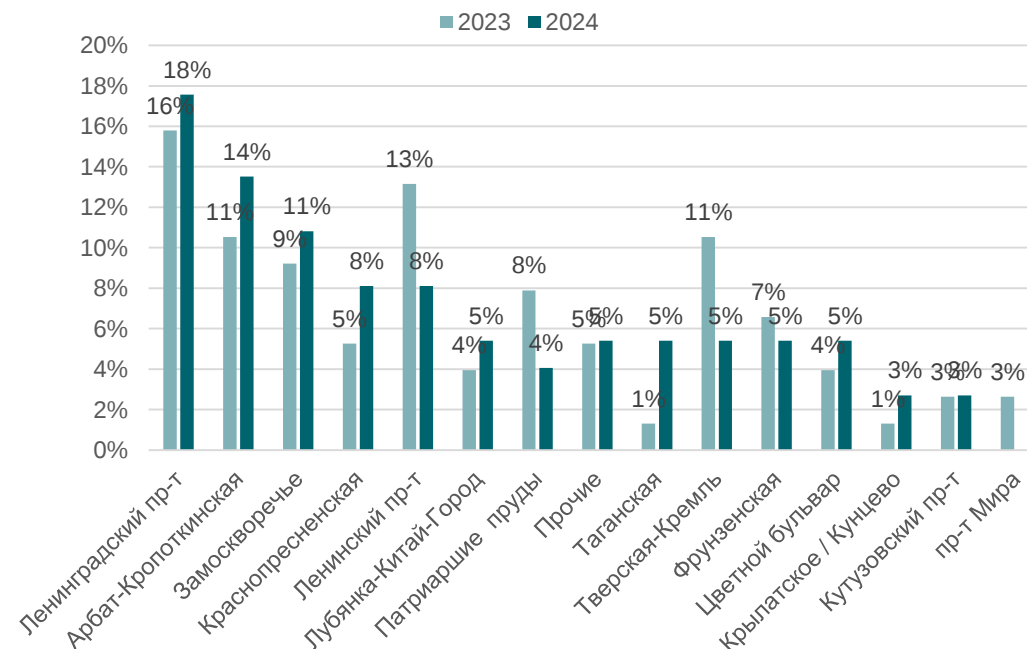
Показатели в зависимости от района

География предложения



- Самый широкий выбор недвижимости в аренду представлен в районе **Тверская-Кремль** и **Арбат-Кропоткинская** – по 20% и 17% из числа всех квартир в Москве соответственно.

География спроса



- С точки зрения географии спроса самым востребованным районами в начале 2024 года стали **Ленинградский проспект (18% спроса)** и **Арбат-Кропоткинская – 11% 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

12



119034, Москва, Барыковский пер, д. 2



+7 (495) 252 00 99



www.intermark.ru

