Рынок высокобюджетной аренды г. Москвы

I квартал 2024

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

Оглавление

Резюме. Индикаторы рынка

стр. 3-5

Предложение

стр. 6

Спрос и ставки аренды

стр. 7-11

География предложения и спроса

стр. 12-13

Резюме:

- С начала 2024 года мы наблюдаем уменьшение числа предложений на рынке высокобюджетной аренды Москвы на 10%, 4% из которых пришлось на март. За последний год, с марта 2023 года, число предложений сократилось почти на 2/3. Уменьшение объема квартир объясняется увеличенным спросом со стороны арендаторов, особенно с учетом сезонности – **когда рынок не успевает пополняться новыми предложениями вслед за спросом.**

- Несмотря на снижающийся уровень экспонируемых лотов, **«запаса» рынка при сохранении текущего предложения и спроса хватит еще на пол года.**

- **Максимальная деловая активность в течение первого квартала была отмечена в феврале,** когда за месяц число запросов увеличилось на 41% по сравнению с январем. В марте спрос изменился относительно февраля незначительно. **В целом мы можем судить о росте спроса с начала этого года на более чем четверть – на 28%. Увеличению числа сделок поспособствовало возвращение части целевой аудитории арендаторов после зимнего периода из-за рубежа.**

- Относительно прошлого года спрос остался примерно на том же уровне с приростом в 5% (сравниваются I кв. 2024 и I кв. 2023).

- Средняя предлагаемая площадь квартиры на высокобюджетном рынке аренды в Москве по итогам I кв. 2024 года составила **133 кв.м** – это меньше, чем в начале года на 14%.

- Самой популярной для аренды площадью квартиры в период с января по март этого года стала **129 кв.м, что соответствует текущему предложению.** За последний квартал показатель практически не изменился. **При этом в сравнении с прошлым годом арендаторы стали снимать более просторную по площади недвижимость** – средняя площадь аренды выросла на 13% со 114 кв.м до текущего значения.

- **418 000 руб. за объект в месяц** – средневзвешенный бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Москвы в начале апреля 2024 года, что 8% выше чем в начале года. Год назад ставка была на **27% ниже.**

- **Средневзвешенный бюджет спроса составил 278 000 руб. за объект в месяц,** что в **выше 13%** по сравнению с прошлым кварталом и **выше на треть (на 34%)** по сравнению с прошлым годом. Основной спрос приходился на бюджет от **100 000 до 200 000 руб. за объект в месяц**. На такой диапазон ставок пришлось около трети спроса. Четверть сделок была заключена в ценовом диапазоне от **200 000 до 300 000 руб. за объект в месяц**.

- Самая дорогая недвижимость была сдана в аренду в районах: Лубянка-Китай-Город, Арбат-Кропоткинская и Фрунзенская.

- Наиболее распространенными квартирами для аренды в **I квартале 2024** года были квартиры с 2-мя спальнями - 42% спроса. Средняя ставка такой недвижимости по Москве составила **219 000 руб./месяц.** 15% спроса пришлось на просторные квартиры с 4-мя и более спальными комнатами. Средняя ставка сделки по таким квартирам составила по Москве **481 100 руб./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 (март.24/февр.24)	-4%	-6%	0,1	7%	13%
За I кв. 2024	-10%	28%	-0,2	8%	13%
За год (I кв. 2024/I кв. 2023)	-63%	5%	-0,5	27%	34%

Источник: Intermark Городская Недвижимость

Индикаторы рынка

-10%

Уменьшение объема предложения за I кв. 2024

+28%

Рост спроса за I кв. 2024

+5%

Увеличение спроса за год (I кв. 2024/I кв. 2023)

+8% и +13%

Изменение средней ставки предложения и спроса за I кв. 2024

+27%

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

2 771

Средняя предлагаемая ставка аренды за 1 кв.м / месяц

2 155

Средняя запрашиваемая ставка аренды за 1 кв.м / месяц

418 000

Средний бюджет предложения в месяц

278 000

Средняя запрашиваемая ставка аренды в месяц

+34%

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

Предложение

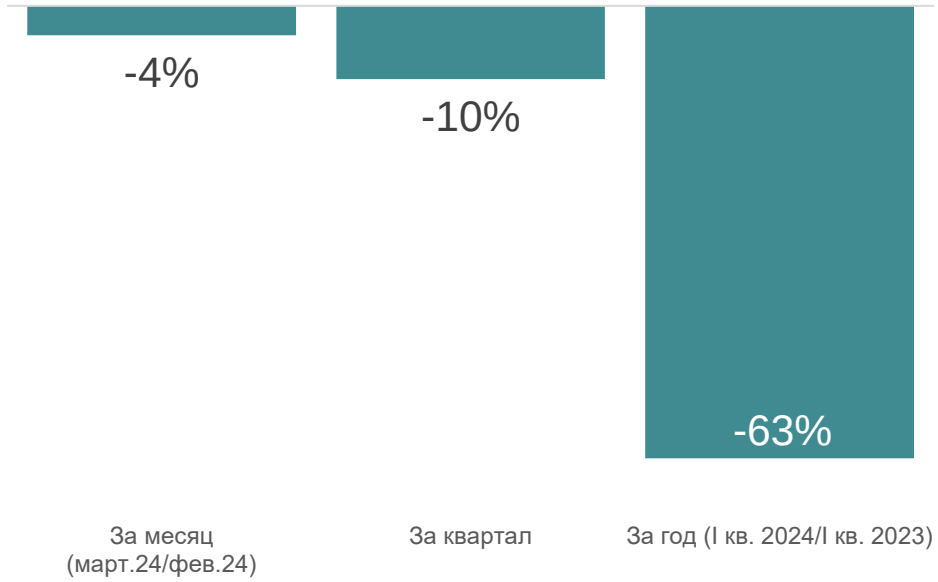
Уменьшение объема предложения на 10% за квартал

С начала 2024 года мы наблюдаем уменьшение числа предложений на рынке высокобюджетной аренды Москвы на 10%, 4% из которых пришлось на март.

За последний год, с марта 2023 года, число предложений сократилось почти на 2/3. Уменьшение объема квартир объясняется увеличенным спросом со стороны арендаторов, особенно с учетом сезонности – когда рынок не успевает пополняться новыми предложениями вслед за спросом.

Несмотря на снижающийся уровень экспонируемых лотов, **«запаса» рынка при сохранении текущего предложения и спроса хватит еще на пол года.**

Изменения объема предложения в разные периоды времени



Спрос

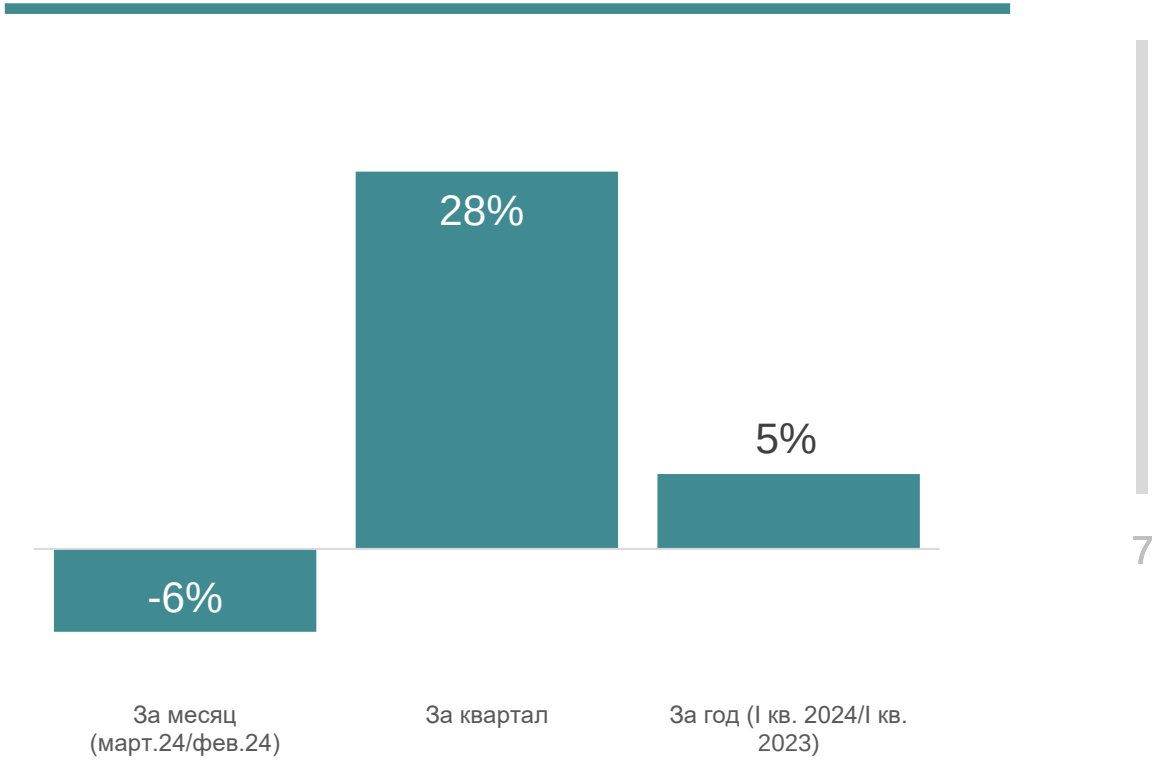
Рост спроса на 28% за квартал

Максимальная деловая активность в течение первого квартала была отмечена в феврале, когда за месяц число запросов увеличилось на 41% по сравнению с январем. В марте спрос изменился относительно февраля незначительно. **В целом мы можем судить о росте спроса с начала этого года на более чем четверть – на 28%.**

Увеличению числа сделок поспособствовало возвращение части целевой аудитории арендаторов после зимнего периода из-за рубежа.

Относительно прошлого года спрос остался примерно на том же уровне с приростом в 5% (сравниваются I кв. 2024 и I кв. 2023).

Изменения спроса в разные периоды времени



Спрос

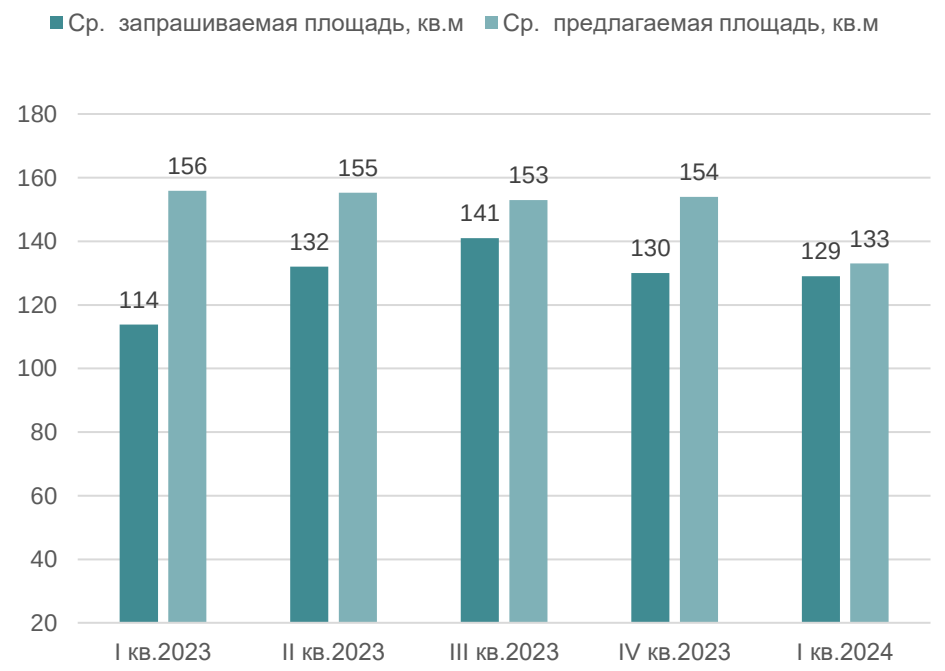
Спрос на более просторную по площади недвижимость

Средняя предлагаемая площадь квартиры на высокобюджетном рынке аренды в Москве по итогам I кв. 2024 года составила **133 кв.м** – это меньше, чем в начале года на 14%.

Самой популярной для аренды площадью квартиры в период с января по март этого года стала **129 кв.м, что соответствует текущему предложению.** За последний квартал показатель практически не изменился.

При этом в сравнении с прошлым годом арендаторы стали снимать более просторную по площади недвижимость – средняя площадь аренды выросла на 13% со 114 кв.м до текущего значения.

Поквартальная динамика изменения предлагаемых и запрашиваемых площадей



Спрос и ставки аренды

Рост ставок и арендуемых и запрашиваемых ставок

418 000 руб. за объект в месяц – средневзвешенный бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Москвы в начале апреля 2024 года, что 8% выше чем в начале года. Год назад ставка была на **27% ниже.**

Средневзвешенный бюджет спроса составил 278 000 руб. за объект в месяц, что в **выше 13%** по сравнению с прошлым кварталом и **выше на треть (на 34%)** по сравнению с прошлым годом.

Динамика изменения ставок аренды

Источник: Intermark Городская Недвижимость

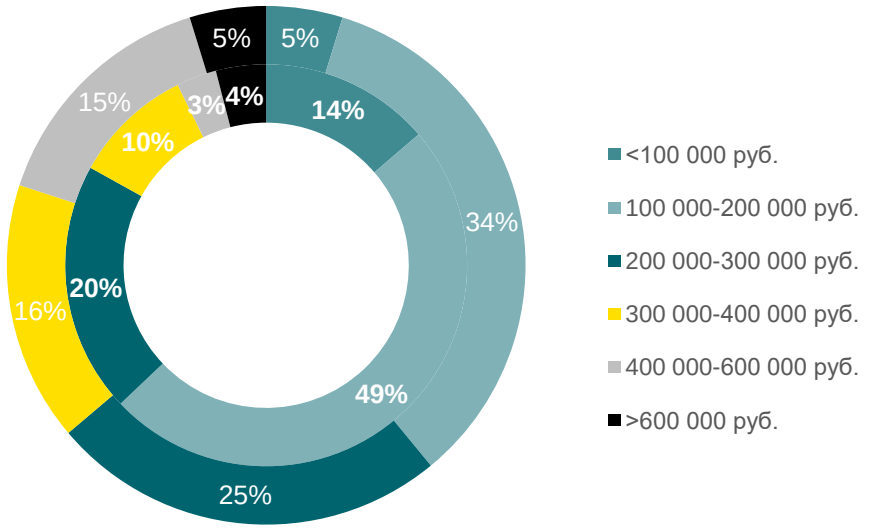
Ставки аренды

Треть спроса бюджетом от 100 до 200 тыс. руб.

Основной спрос приходился на бюджет от **100 000 до 200 000 руб. за объект в месяц**. На такой диапазон ставок пришлось около трети спроса. Четверть сделок была заключена в ценовом диапазоне от **200 000 до 300 000 руб. за объект в месяц**.

Изменение бюджетной структуры спроса

Внешний контур – I квартал 2024
Внутренний контур – I квартал 2023



Источник: Intermark Городская Недвижимость

Ставки аренды

Самые дорогие элитные квартиры для аренды расположены в районе Арбат-Кропоткинской. Средний бюджет предложения на март составил в локации 463 000 руб. за объект в месяц.

Динамика рынка в горизонте последних 3-х лет

Период	Запрашиваемые ставки аренды	Предлагаемые ставки аренды
I кв. 2022	252 000 ₽	394 000р.
I кв. 2023	207 000 ₽	329 000р.
I кв. 2024	278 000 ₽	418 000р.

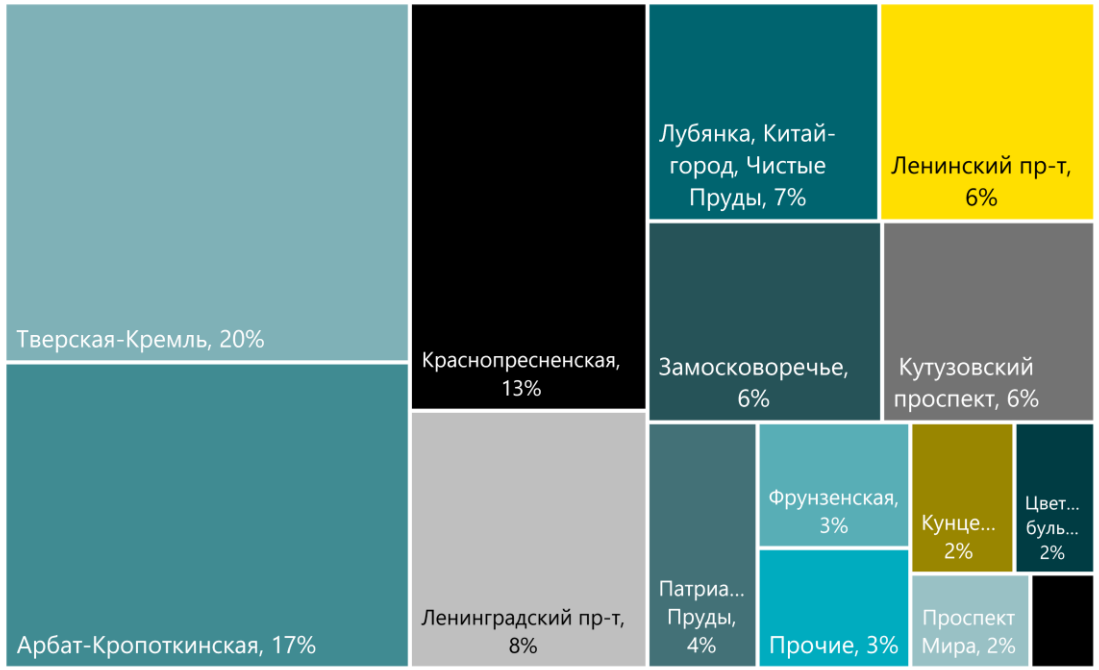
Источник: Intermark Городская Недвижимость

Предлагаемые ставки аренды

Район	Ср. ставка аренды
Арбат-Кропоткинская	463 000 ₽
Тверская-Кремль	426 000 ₽
Фрунзенская	380 000 ₽
Замоскворечье	370 000 ₽
Цветной бульвар	388 000 ₽
Лубянка-Китай-город-Патриаршие пруды	350 000 ₽
Крылатское / Кунцево	330 000 ₽
Ленинградский пр-т	332 000 ₽
Краснопресненская	328 000 ₽
Ленинский пр-т	320 000 ₽
Кутузовский пр-т	283 000 ₽
Итого средняя ставка аренды:	418 000 ₽

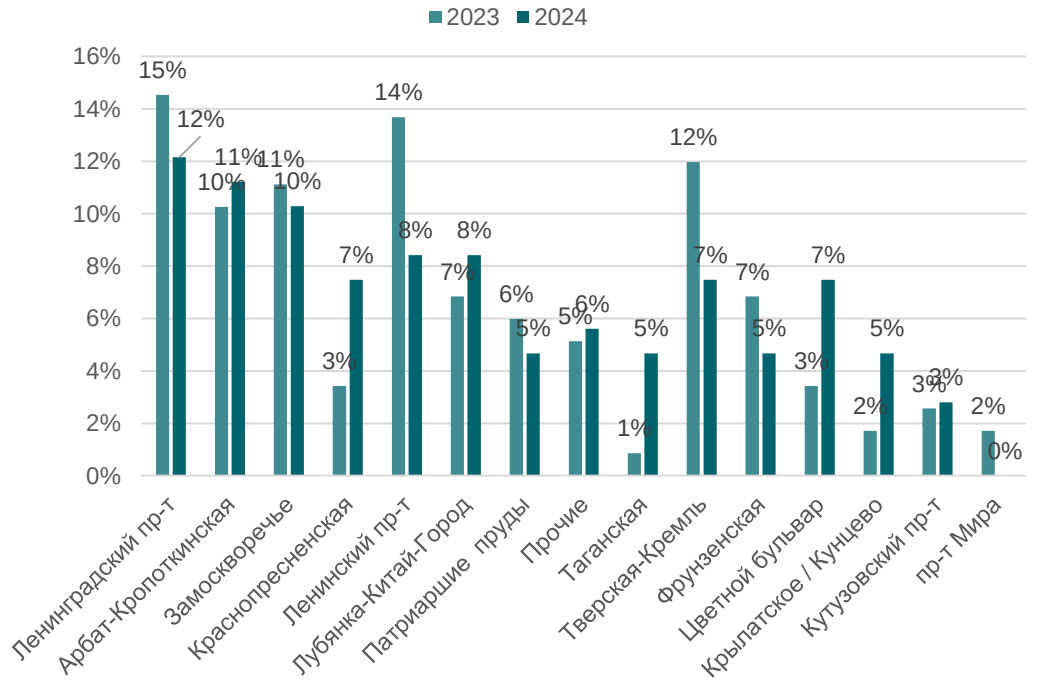
Показатели в зависимости от района

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.

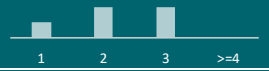
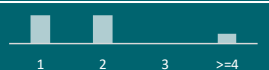
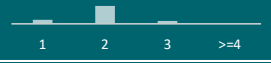
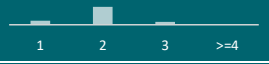
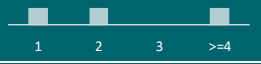
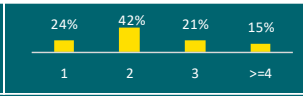
География спроса



- С точки зрения географии спроса самым востребованным районами в начале 2024 года стали **Ленинградский проспект (12% спроса) и Арбат-Кропоткинская – 11% из числа всех сделок.**

Источник: Intermark Городская Недвижимость

Ставки аренды в ТОП-10 районах Москвы по спросу в I квартале 2024

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
Ленинградский пр-т	12%		165,0	210,0	223,8	400,0	**221,5**
Арбат-Кропоткинская	11%		115,0	195,8	310,0	524,4	**336,0**
Замоскворечье	10%		175,0	209,7	292,5	450,0	**235,9**
Ленинский пр-т	8%		122,5	217,0	200,0	400,0	**214,4**
Лубянка-Китай-Город	8%		167,5	200,0	280,0	400,0	**362,8**
Краснопресненская	7%		170,0	203,3	271,1	300,0	**246,2**
Тверская-Кремль	7%		150,0	182,5	272,5	340,0	**203,6**
Патриаршие пруды	5%		155,0	200,0	246,0	379,0	**246,0**
Фрунзенская	5%		157,2	214,0	270,0	373,0	**258,3**
Кутузовский пр-т	3%		170,0	180,0	250,0	320,0	**140,0**
МОСКВА	100%		**172,5**	**219,2**	**291,3**	**481,1**	**278,0**

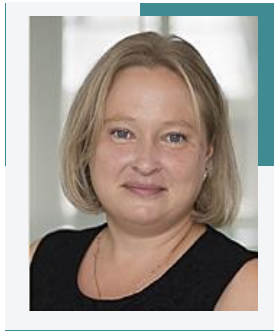
- Наиболее распространенными квартирами для аренды в **I квартале 2024** года были квартиры с 2-мя спальнями - 42% спроса. Средняя ставка такой недвижимости по Москве составила **219 000 руб./месяц.**
- 15% спроса пришлось на просторные квартиры с 4-мя и более спальными комнатами. Средняя ставка сделки по таким квартирам составила по Москве **481 100 руб./месяц.**
- Самая дорогая недвижимость была сдана в аренду в районах: Лубянка-Китай-Город, Арбат-Кропоткинская и Фрунзенская.

Команда

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.

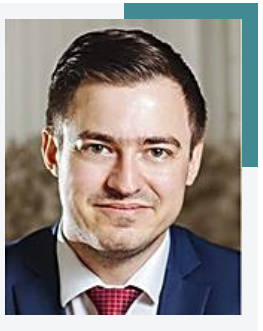
Дмитрий Халин

CEO, управляющий партнер
d.khalin@intermarkrealestate.ru



Елена Куликова

Директор департамента аренды
e.kulikova@intermarkrealestate.ru

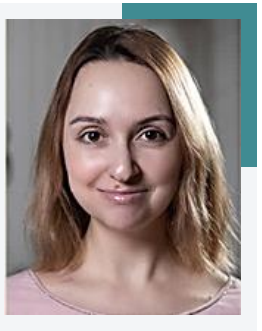


Анатолий Довгань

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

119034, Москва, Барыковский пер, д. 2

+7 (495) 252 00 99

www.intermark.ru