

# Рынок высокобюджетной аренды г. Москвы

I полугодие 2024 года

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

# Оглавление



## Резюме. Индикаторы рынка

стр. 3-5



## Предложение

стр. 6-8



## Спрос

стр. 9-11



## Ставки аренды

стр.11-13



- В первом полугодии 2024 года мы наблюдали **тенденцию снижения числа предложений в среднем на несколько процентов каждый месяц с краткосрочной стабилизацией показателя весной**. Так, за последние пол года число объявлений на высокобюджетном рынке аренды Москвы сократилось на 9%.
- **За последний год выбор квартир уменьшился примерно на половину** (сравниваются полугодия 2024 и 2023 гг.), **за два года еще больше – более чем на 2/3** (сравниваются полугодия 2024 и 2022 гг.).
- Больше всего высокобюджетных квартир для аренды предлагается в локациях **Тверская-Кремль (21%), Арбат-Кропоткинская (17%) и Краснопресненская (13%)**. Наименьший выбор недвижимости представлен сегодня в районах Кунцево, Проспект Мира, Цветной бульвар и Таганская.
- Наибольшее число сделок с начала года было заключено в двух районах: **Ленинградский проспект и Арбат-Кропоткинская**. В данных районах было совершено по 12% и 10% из числа всех сделок соответственно. **При этом, в данных локациях заключаются одни из самых дорогих сделок**. Более высокие средние ставки аренды сданных квартир только в двух локациях Москвы: Лубянка-Китай-Город и Фрунзенская.
- Самым востребованным на протяжении последних лет у арендаторов являются **квартиры с двумя спальнями** – на такие варианты приходится **наибольшая доля сделок** (свыше трети). Лоты с двумя спальнями так же чаще всего предлагаются от собственников, **занимая свыше четверти рынка (27%)**.
- **Меньше всего пользуются спросом 1-комнатные квартиры и студии** на рынке высокобюджетной аренды Москвы – не более 4% спроса в последние 3 года. По причине меньшей ликвидности, доля таких лотов в структуре предложения наоборот увеличилась, достигая сегодня 16%.
- **457 000 руб./месяц** – средневзвешенный бюджет предложения в начале июля 2024 года, что **на 18% выше ставки в начале года и примерно на треть (на 35%) в сравнении с прошлым годом**.
- **260 000 руб./месяц** – средневзвешенный бюджет сделки, заключенной в июне 2024 года. С января по июнь бюджет сделки вырос на 8%. При этом средняя ставка сделки, заключенной в первом полугодии этого года (за весь период с января по июнь), **увеличилась на 28%** в сравнении с аналогичным периодом прошлого года с 200 000 руб./месяц по 255 000 руб./месяц. Прирост месяц к месяцу (июн.24/июн.23) составил **15%**.

# 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 полугодие (июн.2024 / янв.2024)	 -9%	 25%	 -0,3	 18%	 8%
За год (1Н 2024 / 1Н 2023)	 -53%	 -3%	 -0,5	 35%	 28%
За два года (1Н 2024 / 1Н 2022)	 -68%	 41%	 -1,1	 4%	 14%

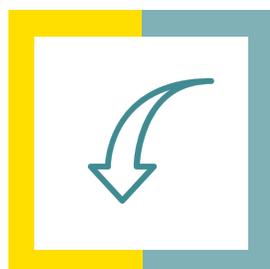


# Индикаторы рынка



**-9%**

уменьшение объема  
предложения с начала года



**-53%**

уменьшение объема  
предложения за год



**+25%**

рост спроса с начала  
года



**+18%**

изменение средней  
ставки предложения с  
начала года



**+8%**

рост средней ставки  
сделки с начала года

**2 943**

средняя предлагаемая  
ставка аренды за  
1 кв.м / месяц

**2 206**

средняя запрашиваемая  
ставка аренды за  
1 кв.м / месяц

**457 000**

средний бюджет  
предложения в месяц

**260 000**

средняя  
запрашиваемая ставка  
аренды в месяц

**+28%**

рост средней ставки  
сделки за последний  
год (1Н 2024 / 1Н 2023)

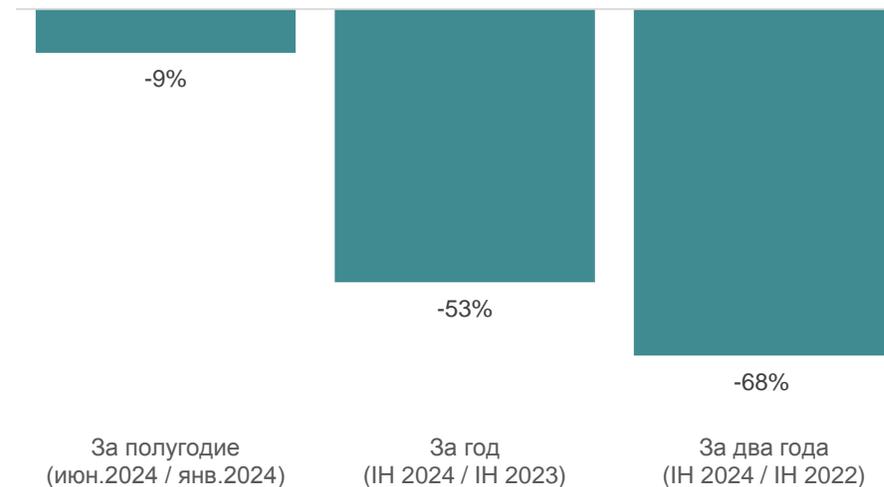


## Дефицит предложения

В первом полугодии 2024 года мы наблюдали тенденцию снижения числа предложений в среднем на несколько процентов каждый месяц с краткосрочной стабилизацией показателя весной. Так, за последние пол года число объявлений на высокобюджетном рынке аренды Москвы сократилось на 9%.

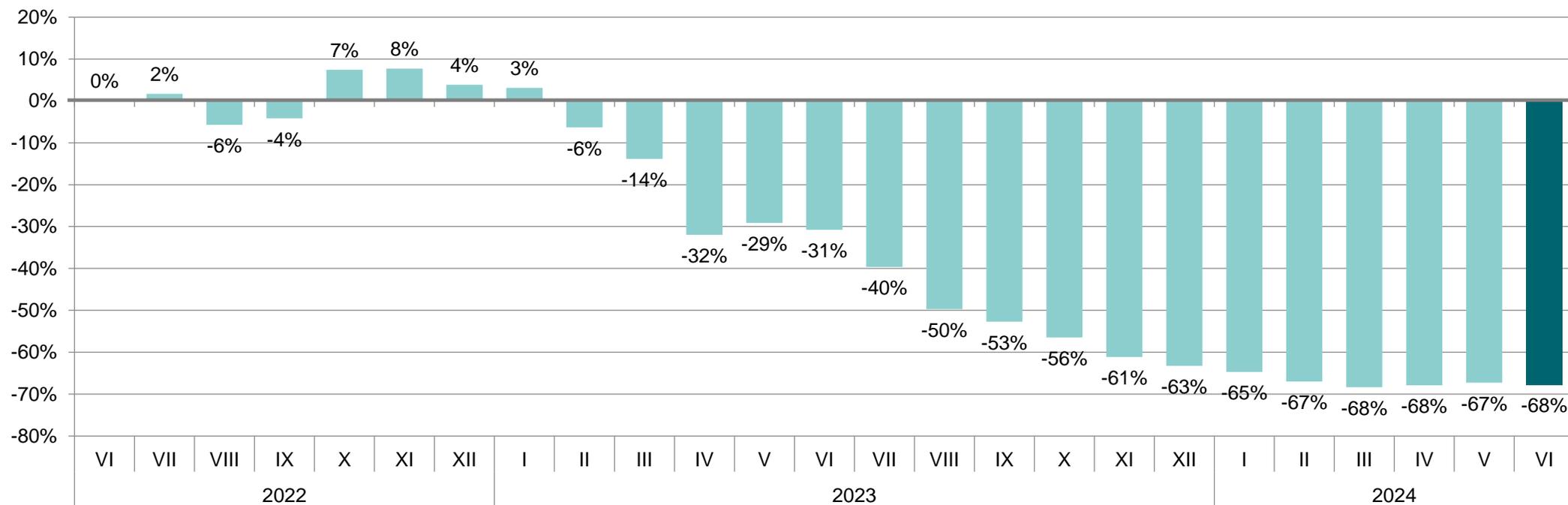
**За последний год выбор квартир уменьшился примерно на половину (сравниваются полугодия 2024 и 2023 гг.), за два года еще больше – более чем на 2/3 (сравниваются полугодия 2024 и 2022 гг.).**

## Изменения объема предложения в разные периоды времени



# Предложение

## Динамика изменения числа предлагаемых квартир за последние 2 года, % Сравнение с июнем 2022 года



# Предложение

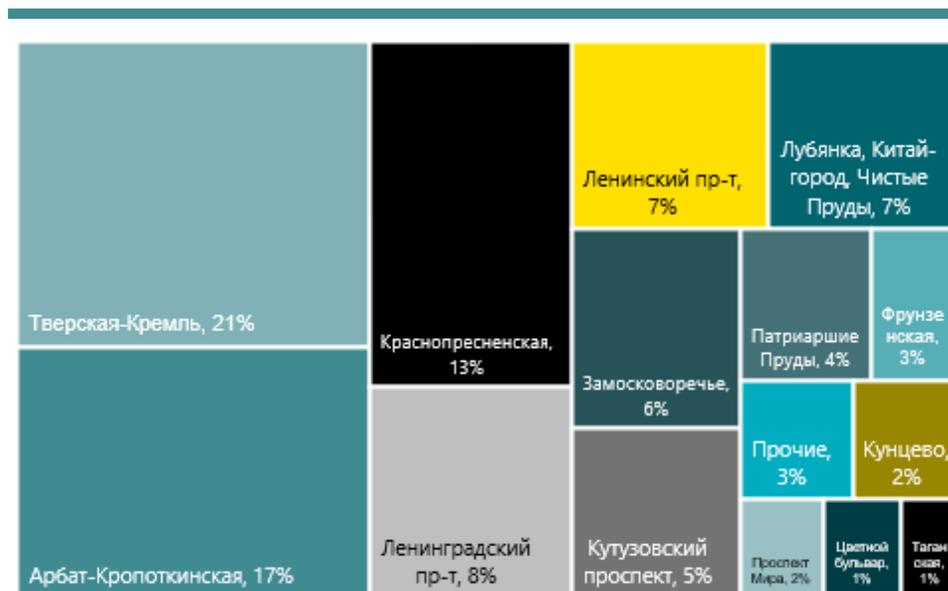


## Тверская-Кремль – лидер по числу предложений

По итогам первого полугодия 2024 года больше всего высокобюджетных квартир для аренды предлагается в локациях **Тверская-Кремль (21%)**, **Арбат-Кропоткинская (17%)** и **Краснопресненская (13%)**.

Наименьший выбор недвижимости представлен сегодня в районах Кунцево, Проспект Мира, Цветной бульвар и Таганская.

## Распределение объема предложения по районам



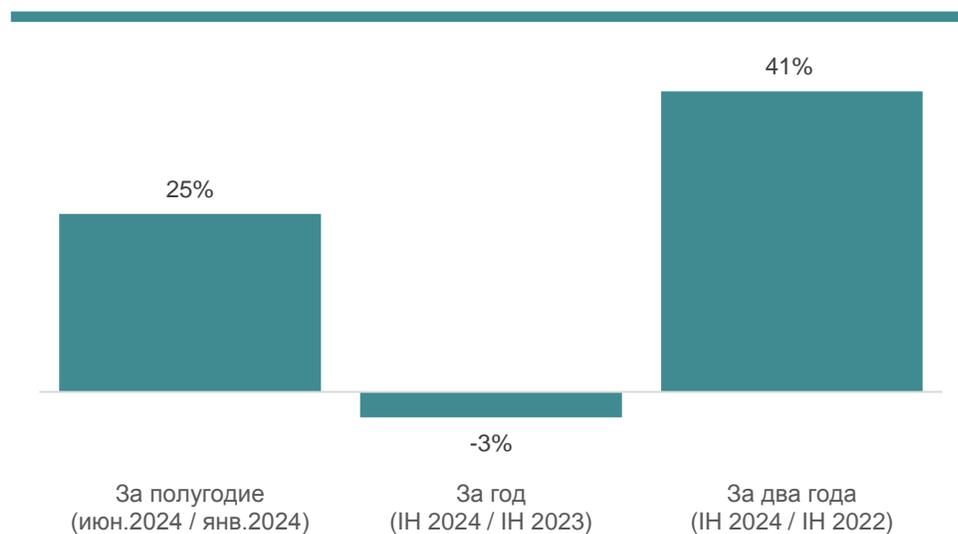


## Спрос сопоставим с прошлым годом

С начала года, с января по июнь, число сделок увеличилось на четверть – процент прироста по факту был ниже, так как увеличение сделок носит в большей степени искусственный характер по причине сокращенного числа рабочих дней в январе и низкой активностью в этот сезон.

**В целом, если сравнивать показатели годичной давности, то число сделок осталось на том же уровне (совокупный спрос в этом полугодии и в прошлом году), при этом в сравнении с 1 полугодием 2022 года спрос вырос на 41%.**

## Изменения спроса в разные периоды времени





## Выбирают квартиры с двумя спальнями

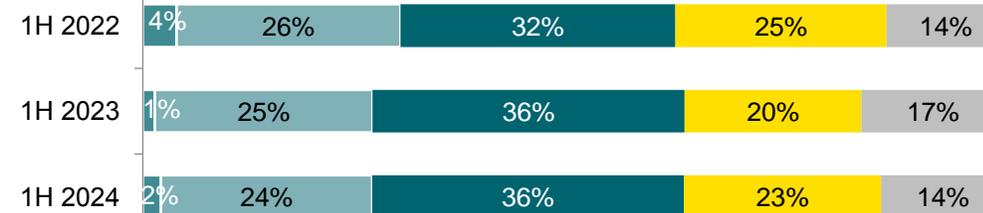
Самым востребованным на протяжении последних лет у арендаторов являются **квартиры с двумя спальнями** – на такие варианты приходится **наибольшая доля сделок** (свыше трети). Лоты с двумя спальнями также чаще всего предлагаются от собственников, **занимая свыше четверти рынка (27%)**.

**Меньше всего пользуются спросом 1-комнатные квартиры и студии** на рынке высокобюджетной аренды Москвы – не более 4% спроса в последние 3 года. По причине меньшей ликвидности, доля таких лотов в структуре предложения наоборот увеличилась, достигая сегодня 16%.

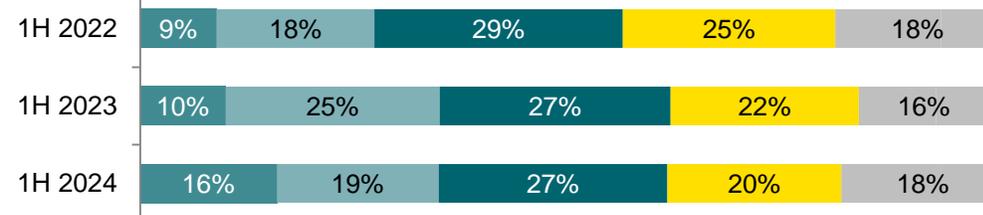
## Структура спроса и предложения в зависимости от числа спален

■ 1-комн. и студии ■ с 1 спальней ■ с 2 спальнями ■ с 3 спальнями ■ с 4 и более спальнями

### Спрос



### Предложение



# Спрос и ставки аренды

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%		131,0	206,3	296,7	350,0	278,9
Арбат-Кропоткинская	10%		115,0	196,8	334,0	524,4	311,5
Замоскворечье	9%		150,0	226,4	291,7	450,0	234,6
Краснопресненская	9%		170,0	207,5	215,5	300,0	240,2
Тверская-Кремль	8%		182,5	189,0	252,5	340,0	266,0
Лубянка-Китай-Город	6%		167,5	240,0	350,0	400,0	356,3
Ленинский пр-т	6%		122,5	195,0	270,0	350,0	221,3
Патриаршие пруды	7%		155,0	250,0	250,0	379,0	264,6
Фрунзенская	5%		136,7	210,0	214,0	373,0	369,3
Кутузовский пр-т	6%		123,3	190,0	250,0	285,0	198,2
<b>МОСКВА</b>	100%		159,7	209,5	319,7	498,8	257,0

## Ленинградский проспект и Арбат-Кропоткинская – лидеры по спросу

Наибольшее число сделок с начала года было заключено в двух районах: **Ленинградский проспект и Арбат-Кропоткинская**. В данных районах было совершено по 12% и 10% из числа всех сделок соответственно. **При этом, в данных локациях заключаются одни из самых дорогих сделок**. Более высокие средние ставки аренды сданных квартир только в двух локациях Москвы: Лубянка-Китай-Город и Фрунзенская.

# Ставки аренды



## 457 000 руб./месяц

– средневзвешенный бюджет предложения в начале июля 2024 года, что **на 18% выше ставки в начале года и примерно на треть (на 35%) в сравнении с прошлым годом.**



## 260 000 руб./месяц

– средневзвешенный бюджет сделки, заключенной в июне 2024 года, что на 15% больше показателя июня прошлого года. С января по июнь бюджет сделки вырос на 8%. При этом средняя ставка сделки, заключенной в первом полугодии этого года (за весь период с января по июнь), **увеличилась на 28%** в сравнении с аналогичным периодом прошлого года с 200 000 руб./месяц по 255 000 руб./месяц.

## Предлагаемые ставки аренды

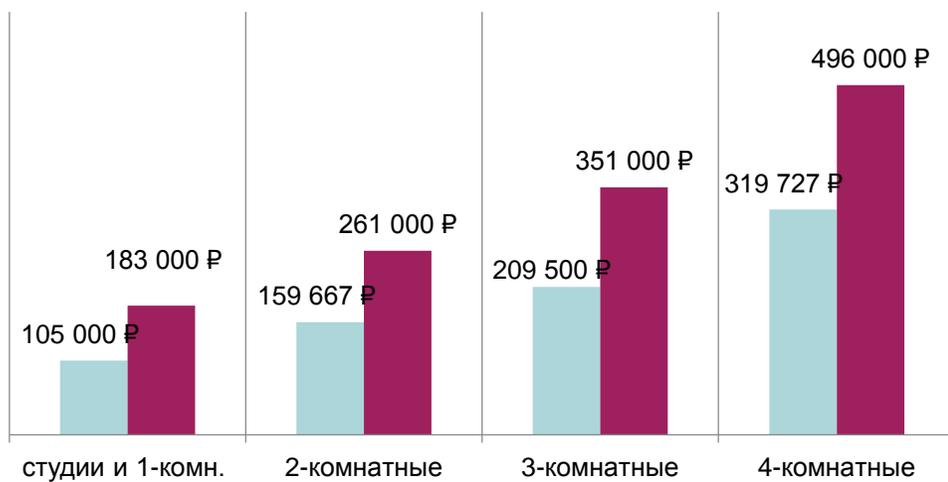
Район	С ставка аренды, руб. за 1 кв.м/мес.	С ставка аренды, руб./мес.
Арбат-Кропоткинская	3 325	426 800
Тверская-Кремль	3 460	237 400
Лубянка, Китай-город, Чистые Пруды	2 576	210 400
Ленинский пр-т	2 190	296 000
Ленинградский пр-т	2 313	286 000
Краснопресненская	3 297	219 800
Замоскворечье	3 094	333 300
Патриаршие Пруды	3 077	384 100
Цветной бульвар	3 110	407 100
Кунцево	1 956	409 900
Кутузовский проспект	2 803	299 200
Таганская	2 823	246 900
Фрунзенская	4 584	884 900
Проспект Мира	1 985	223 200
<b>Итого средняя ставка аренды:</b>	<b>2 909</b>	<b>457 000</b>



# Ставки аренды

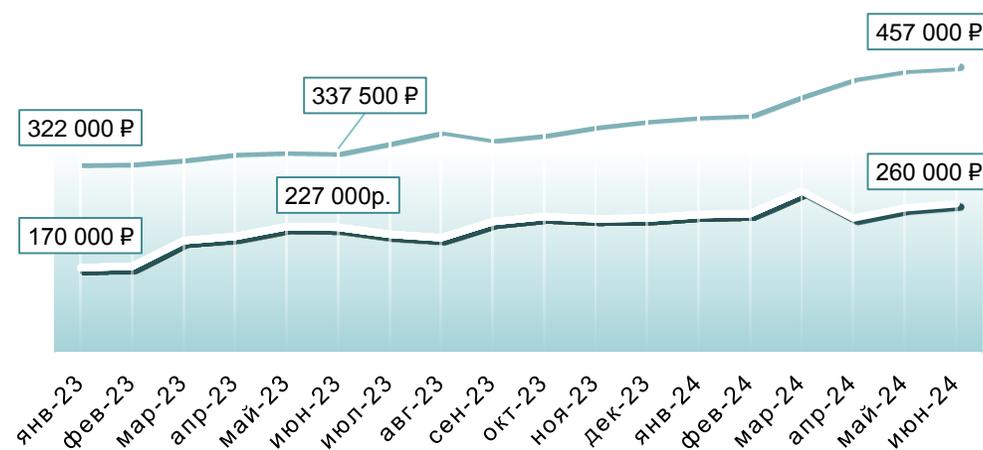
## Ставки аренды в зависимости от числа комнат

■ Ставка спроса ■ Текущая средняя ставка предложения



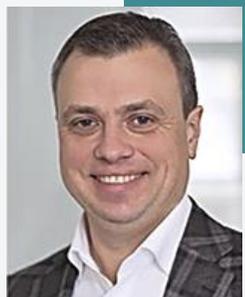
## Динамика изменения ставок аренды

— Средняя предлагаемая ставка аренды, руб./мес.  
— Ср. запрашиваемая предлагаемая ставка аренды, руб./мес.



# 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

