

Рынок высокобюджетной аренды г. Москвы

Итоги летнего сезона 2024 года

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



Оглавление



Резюме. Индикаторы рынка

стр. 3-5



Предложение

стр. 6-7



Спрос

стр. 7-9



Ставки аренды

стр.10-12



- В летний сезон, после стабилизации числа предложений в весенние месяцы, мы вновь наблюдаем сокращение объема предложений на высокобюджетном рынке аренды Москвы:
 - с января по август 2024 года число объявлений сократилось на 23%;
 - за год предложение уменьшилось почти на половину (на 46%);
 - за два года число объявлений в аренду снизилось еще больше – более чем на 2/3.
- **Почти для трети арендаторов с детьми важен критерий наличия определенного учебного заведения рядом с домом** – согласно полученным запросам 31% клиентов выбирали недвижимость исходя из данного требования. Так, повышенным спросом в августе у арендаторов по сравнению с другими месяцами пользовались такие локации с развитой образовательной инфраструктурой, как: **Хамовники, Крылатское, Ленинский и Ленинградский проспекты.**
- Летом, в преддверии начала учебного года, мы фиксировали **почти треть запросов на аренду квартир вблизи популярных школ. Пик активности приходился на август** – 14% от совокупного объема спроса за год.
- Средний возраст арендаторов с детьми, выбирающих недвижимость у школ, составляет **35-44 года. Около 60% из числа таких клиентов имеет больше одного ребенка и у 41% есть домашние питомцы.**
- Самая популярная площадь квартиры составляет порядка 100 кв.м и включает 3 комнаты. Средняя запрашиваемая ставка аренды при этом составляет **290 000 руб./месяц, что на 10% превышает среднерыночный показатель при аналогичной площади аренды.** Среди ключевых требований к арендуемому жилью отметим так же наличие паркинга, которое обязательно для 70% клиентов и охраны (почти в 100% запросах является обязательным критерием).
- **468 000 руб./месяц** – средневзвешенный бюджет предложения в начале сентября 2024 года, что на 21% выше ставки в начале года и примерно на более чем четверть (на 28%) в сравнении с прошлым годом.
- **263 000 руб./месяц** – средневзвешенный бюджет сделки, заключенной в августе 2024 года. За лето данный показатель не претерпел изменений. С начала года бюджет сделки вырос на 10%. В сравнении с прошлым годом прирост месяц к месяцу (авг.24/авг.23) составил 24%.

Индикаторы рынка



Изменение ключевых показателей рынка высокобюджетной аренды Москвы в разные периоды времени

Изменение за период:	Объем предложения	Запас прочности рынка, лет	Предлагаемые ставки аренды	Запрашиваемые ставки аренды
С начала года (авг.2024 / янв.2024)	 -23%	 -0,5	 21%	 10%
За год (авг.2024/авг.2023)	 -46%	 -0,1	 28%	 24%

Индикаторы рынка

INTERMARK
Real Estate



-23%

уменьшение объема предложения с начала года

3 000

средняя предлагаемая ставка аренды за 1 кв.м / месяц



~ треть

доля арендаторов с детьми, выбирающих жилье исходя из близости к определенному учебному заведению

2 630

средняя запрашиваемая ставка аренды за 1 кв.м / месяц



в августе

пик активности на аренду квартир у школ – 14% от совокупного объема спроса за год

468 000

средний бюджет предложения в месяц



+21%

изменение средней ставки предложения с начала года

263 000

средняя запрашиваемая ставка аренды в месяц



+10%

рост средней ставки сделки с начала года

на 10%

выше готовы доплачивать арендаторы за расположение квартиры рядом с определенным учебным заведением

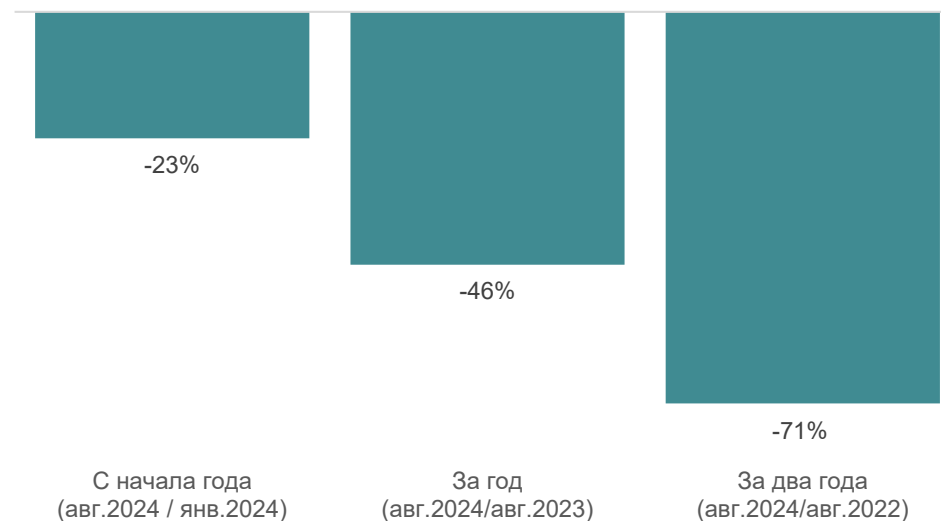


Сокращение предложения на 23% с начала года

В летний сезон, после стабилизации числа предложений в весенние месяцы, **мы вновь наблюдаем сокращение объема предложений на высокобюджетном рынке аренды Москвы:**

- с января по август 2024 года число объявлений сократилось на 23%,
- за год предложение уменьшилось почти на половину (на 46%),
- за два года число объявлений в аренду снизилось еще больше – более чем на 2/3.

Изменения объема предложения в разные периоды времени

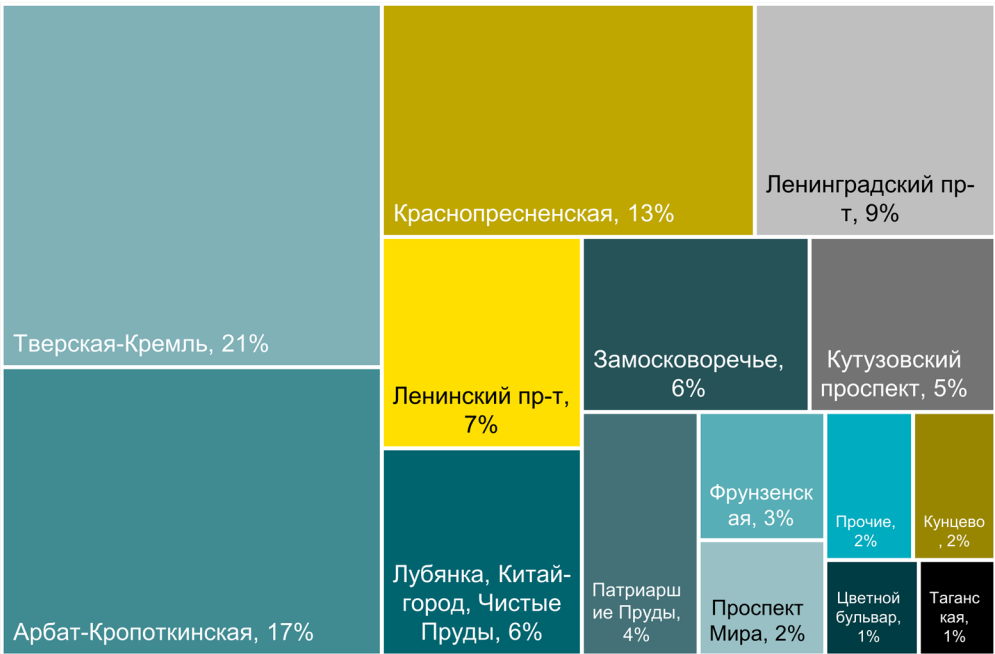


Распределение предложения и спроса по районам



Почти для трети арендаторов с детьми важен критерий наличия определенного учебного заведения рядом с домом – согласно полученным запросам 31% клиентов выбирали недвижимость исходя из данного требования. Так, повышенным спросом в августе у арендаторов с детьми по сравнению с другими месяцами пользовались такие локации с развитой образовательной инфраструктурой, как: **Хамовники, Крылатское, Ленинский и Ленинградский проспекты.**

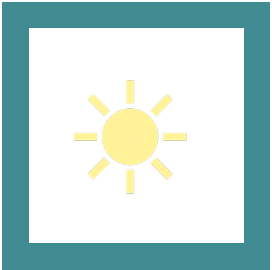
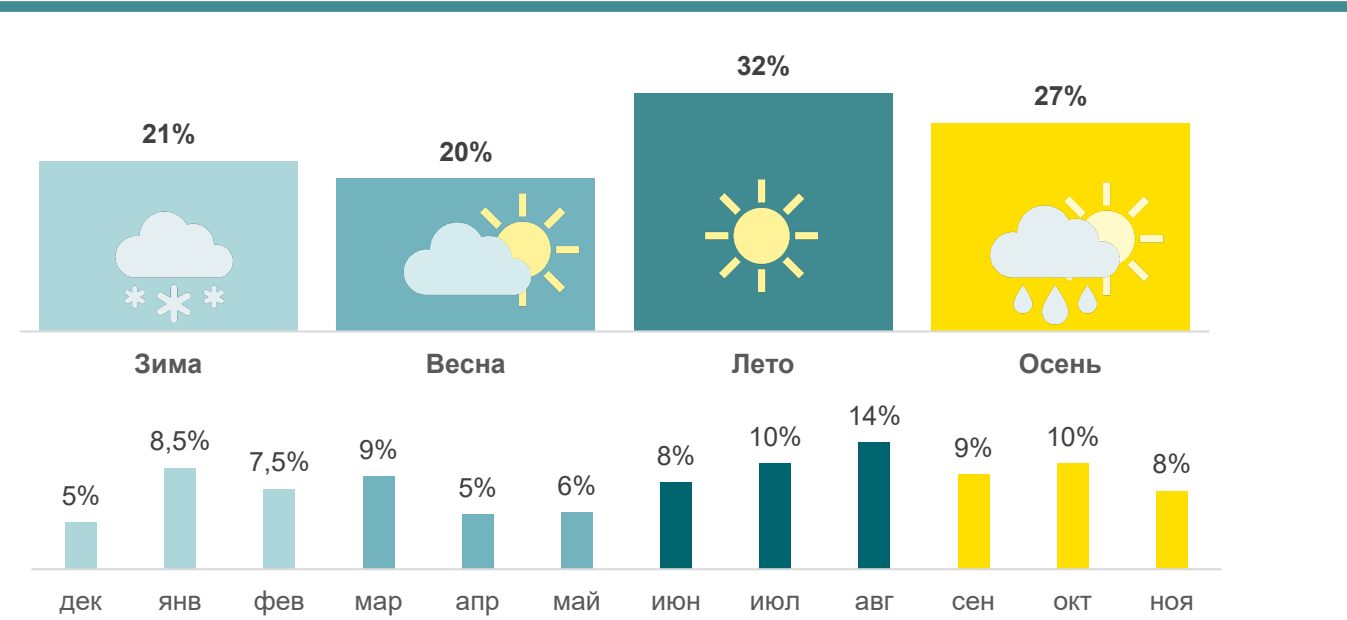
Распределение объема предложения по районам



Распределение спроса по районам



Сезонность спроса на дорогие квартиры в локациях популярных школ



Летом, в преддверии начала учебного года, мы фиксировали почти треть запросов на аренду квартир вблизи популярных школ.

Пик активности приходился на **август** – 14% от совокупного объема спроса за год.



35-44 года – средний возраст арендаторов с детьми, выбирающих жилье исходя из близости к школе

Средний возраст арендаторов с детьми, выбирающих недвижимость у школ, составляет 35-44 года. **Свыше 60% из числа таких клиентов имеет больше одного ребенка и у 41% есть домашние питомцы.**

Самая популярная площадь квартиры составляет порядка 100 кв.м и включает 3 комнаты. Средняя запрашиваемая ставка аренды при этом составляет **290 000 руб./месяц, что на 10% превышает среднерыночный показатель при аналогичной площади аренды.** Среди ключевых требований к арендуемому жилью отметим так же наличие паркинга, которое обязательно для 70% клиентов и охраны (почти в 100% запросах является обязательным критерием).

Источник: Intermark Аренда

Портрет арендатора, ищущего квартиру рядом со школой & требования к жилью

Портрет арендатора / состав семьи	
Средний возраст арендатора:	35-44 года
Число детей:	60% - больше одного ребенка
Наличие домашних животных, % клиентов:	41%
Требования к арендуемому жилью	
Средняя площадь, кв.м:	98
Средняя комнатность:	3
Средняя запрашиваемая ставка аренды, руб./мес.:	290 000 Р
Наличие паркинга:	обязательно для 70% клиентов
Наличие охраны:	обязательно почти для всех клиентов



Ставки аренды



468 000 руб./месяц

– средневзвешенный бюджет предложения в начале сентября 2024 года, что **на 21% выше ставки в начале года и примерно на более чем четверть** (на 28%) в сравнении с прошлым годом.



263 000 руб./месяц

– средневзвешенный бюджет сделки, заключенной в августе 2024 года. За лето данный показатель не претерпел изменений.

С начала года бюджет сделки вырос на 10%. В сравнении с прошлым годом прирост месяц к месяцу (авг.24/авг.23) составил **24%**.

Предлагаемые ставки аренды

Район	Ср. ставка аренды, руб. за 1 кв.м/мес.	Ср. ставка аренды, руб./мес.
Арбат-Кропоткинская	3 272	530 000
Фрунзенская	2 851	500 000
Замоскворечье	3 195	416 000
Тверская-Кремль	3 537	414 700
Патриаршие Пруды	3 041	359 860
Краснопресненская	3 646	344 700
Лубянка, Китай-город, Чистые Пруды	2 374	351 800
Таганская	2 748	346 000
Цветной бульвар	3 175	365 000
Ленинградский пр-т	2 277	340 000
Кутузовский проспект	2 566	303 000
Кунцево	2 001	293 000
Ленинский пр-т	2 196	270 000
Проспект Мира	2 047	229 000
Итого средняя ставка аренды:	3 000	468 000



Ставки аренды



Ставки аренды в зависимости от числа комнат



Динамика изменения ставок аренды



Источник: Intermark Аренда



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	18%		138,8	207,7	285,0	416,7	254,4
Арбат-Кропоткинская	7%		115,0	196,8	370,0	524,4	320,3
Замоскворечье	7%		166,8	226,4	311,9	450,0	274,6
Краснопресненская	4%		170,0	241,0	212,3	300,0	244,6
Тверская-Кремль	9%		180,0	286,0	276,7	340,0	266,0
Лубянка-Китай-Город	12%		221,3	266,7	332,5	400,0	326,8
Патриаршие пруды	7%		155,0	251,1	381,3	480,0	286,6
Ленинский пр-т	7%		125,0	195,7	270,0	416,7	239,7
Кутузовский пр-т	5%		123,3	182,9	250,0	285,0	185,7
Фрунзенская	4%		179,3	210,0	270,0	373,0	400,5
МОСКВА	100%		173,4	224,7	323,0	489,0	263,0

Самые высокие средние ставки аренды сданных квартир отмечаются в локациях:

- Фрунзенская – 400 500 руб./месяц,
- Лубянка-Китай-Город – 333 400 руб./месяц,
- Арбат-Кропоткинская – 320 300 руб./месяц.



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

