

Рынок высокобюджетной аренды г. Москвы

Сентябрь-октябрь 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. 6-8



Спрос

стр. 8-9



Ставки аренды

стр.10-11



- В течение последнего года мы наблюдали тенденцию уменьшения числа предложений на рынке высокобюджетной аренды Москвы – количество квартир в экспозиции сократилось на 36% за последний год, 13% из которых пришлось на третий квартал этого года. Тем не менее, отметим, что этой осенью **рынок стабилизировался и даже продемонстрировал незначительный прирост** на уровне 3% в сентябре в сравнении с августом – это наибольший ежемесячный прирост на данный момент в этом году.
- В сентябре стабилизация объема предложения произошла в первую очередь благодаря минимальному отложенному спросу – клиенты не рассчитывали на снижение цен и принимали решение сразу при появлении подходящего объекта на рынке. Другой причиной остановки снижения числа предложений стало то, что на фоне роста цен некоторые арендаторы освободили квартиры и переехали в другие объекты с более демократичными условиями либо временно прекратили аренду, так как живут на две страны или города. В октябре объем предложения продолжил оставаться на уровне сентября.
- Самый большой выбор недвижимости на рынке новостроек высокобюджетной аренды представлен **в ЦАО и ЗАО г. Москвы – по 20% и 18% объема предложения соответственно.**
- Если рассматривать предложение только в границах центра города, то преобладающая доля квартир для аренды в новых домах **представлена в локации Краснопресненская – 77% из числа всех предложений в рамках ЦАО г. Москвы.** В основном это квартиры, расположенные в башнях ММДЦ «Москва-Сити», Headliner, «Пресня Сити», City Park и т.д.
- **Мы видим изменения в структуре распределения спроса по территориальному признаку в сравнении с прошлым годом:**
 - доля сделок в районах, расположенных за пределами центра города, выросла с 5% до 10%;
 - заметное изменение числа сделок в рамках самого дорогого района, Арбат-Кропоткинская – снижение доли в спросе на 10 п.п.
- **Этой осенью совокупная стоимость сданных в аренду квартир осталась практически на уровне прошлого года несмотря на снижение спроса** – причиной послужило увеличение средней запрашиваемой ставки аренды.
- **460 000 руб./месяц** – средневзвешенный бюджет предложения в октябре 2024 года, что на **27% выше в сравнении с прошлым годом.**
- **290 000 руб./месяц** – средневзвешенный бюджет сделки по итогам октября 2024 года. За год данный показатель **вырос на 20%.**

Индикаторы рынка



Изменение ключевых показателей рынка высокобюджетной аренды Москвы в разные периоды времени

Изменение за период:	Объем предложения	Спрос	Предлагаемые ставки аренды	Запрашиваемые ставки аренды
За III кв. 2024	 -13%	 4%	 1%	 3%
III кв. 2024 / III кв. 2023	 -41%	 -27%	 29%	 19%
За октябрь 2024	 0%	 13%	 0%	 8%
Октябрь 2024 / Октябрь 2023	 -36%	 -34%	 27%	 20%

Индикаторы рынка

INTERMARK
Real Estate



-13%

Уменьшение объема
предложения за III кв. 2024



+4%

Рост спроса за
III кв. 2024



-41%

Уменьшение объема
предложения за год:
III кв. 2024 / III кв. 2023



+27%

Рост средней ставки
предложения за год:
окт. 2024 / окт. 2023



+20%

Рост средней ставки
спроса за год:
окт. 2024 / окт. 2023

+3%

Изменение числа
предложений за
сентябрь и октябрь

77%

Доля р-на Краснопресненская
из числа предложений в
новостройках ЦАО

-36%

Уменьшение объема
предложения за год:
окт. 2024 / окт. 2023

-10 п.п

Снижение доли спроса
района Арбат-
Кропоткинская за год

+5 п.п.

Рост доли сделок в
районах, расположенных
за пределами ЦАО

3 044 р.

Средняя предлагаемая
ставка аренды за 1 кв.м
в октябре

2 500 р.

Средняя запрашиваемая
ставка аренды за 1 кв.м
в октябре

460 000 р.

Средний бюджет
предложения в октябре

290 000 р.

Средняя запрашиваемая
ставка аренды в октябре

130 кв.м

Средняя площадь
арендуемой квартиры в
октябре



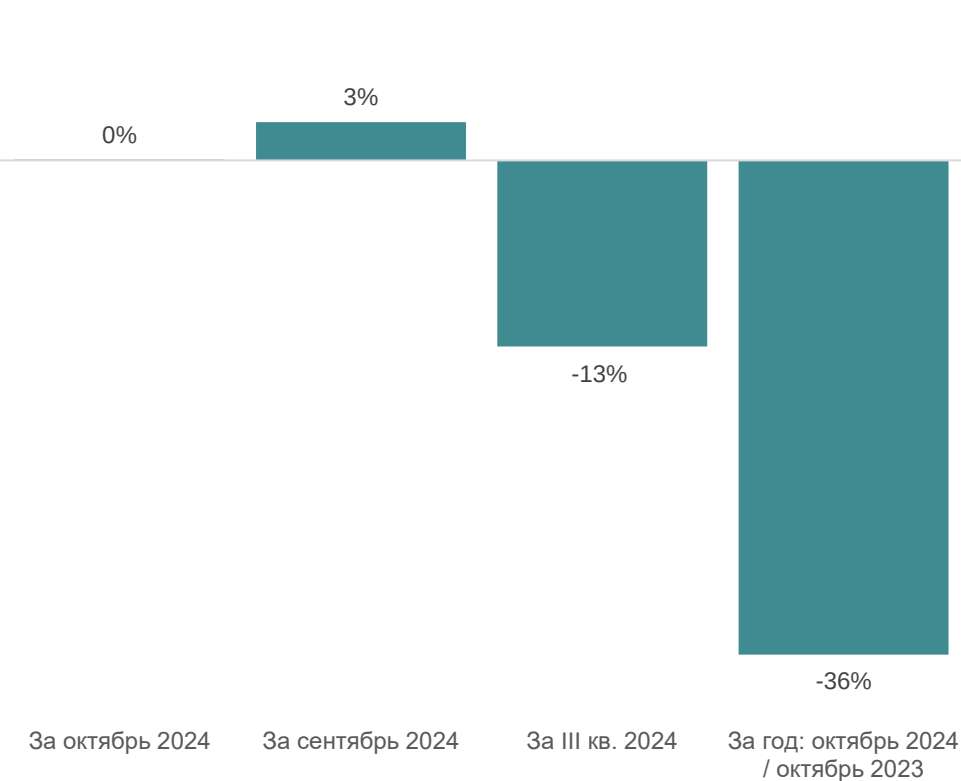


Остановка снижения объема предложения этой осенью

В течение последнего года мы наблюдали тенденцию уменьшения числа предложений на рынке высокобюджетной аренды Москвы – количество квартир в экспозиции сократилось на 36% за последний год, 13% из которых пришлось на третий квартал этого года.

Однако, этой осенью **рынок стабилизировался и даже продемонстрировал незначительный прирост** на уровне 3% в сентябре в сравнении с августом – это наибольший ежемесячный прирост на данный момент в этом году. В сентябре стабилизация объема предложения произошла в первую очередь благодаря минимальному отложенному спросу – клиенты не рассчитывали на снижение цен и принимали решение сразу при появлении подходящего объекта на рынке. Другой причиной остановки снижения числа предложений стало то, что на фоне роста цен некоторые арендаторы освободили квартиры и переехали в другие объекты с более демократичными условиями либо временно прекратили аренду, так как живут на две страны или города. В октябре объем предложения продолжил оставаться на уровне сентября.

Изменения объема предложения в разные периоды времени



Предложение квартир в новостройках

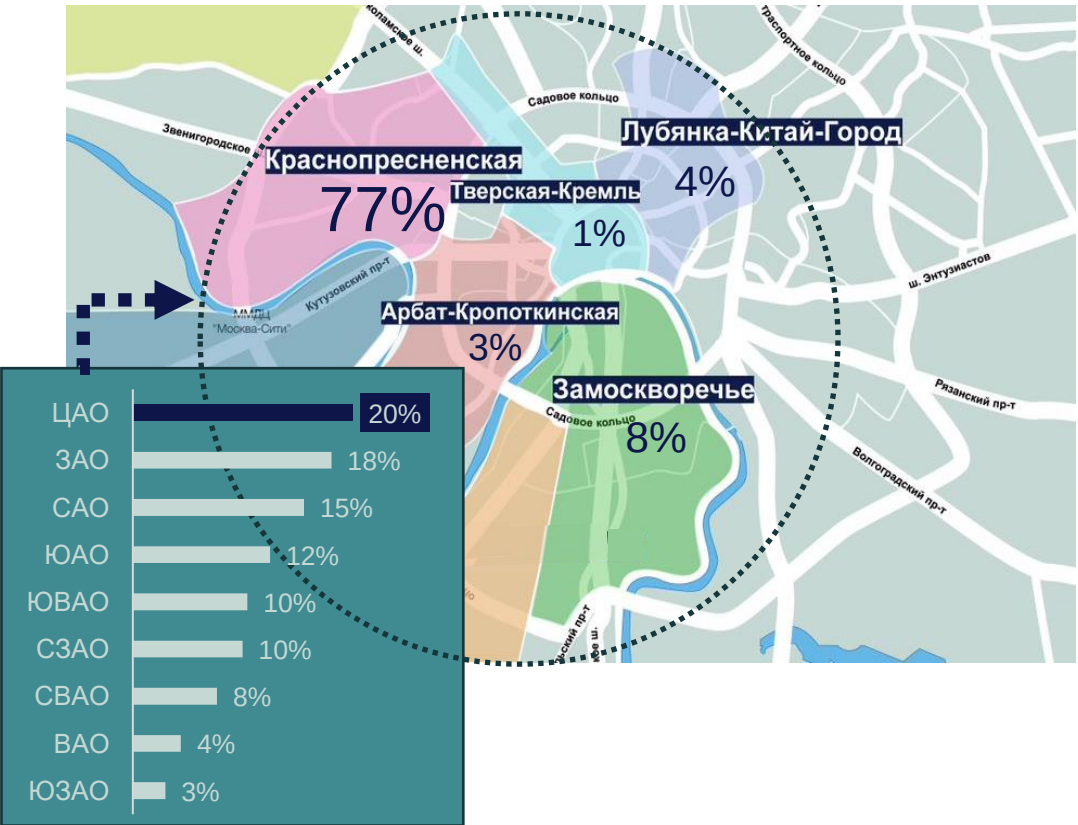


Преобладающая доля квартир для аренды в новых домах* в центре представлена в локации Краснопресненская – 77% из числа всех предложений ЦАО

Наибольший выбор недвижимости на рынке новостроек высокобюджетной аренды представлен в ЦАО и ЗАО г. Москвы – по 20% и 18% объема предложения соответственно (см. график далее).

Если рассматривать предложение только в границах центра города, то преобладающая доля квартир для аренды в новых домах представлена в локации Краснопресненская – 77% из числа всех предложений в рамках ЦАО г. Москвы. В основном это квартиры, расположенные в башнях ММДЦ «Москва-Сити», Headliner, «Пресня Сити», City Park и т.д.

Распределение предложений в новых домах по административным округам и локациям в центре



* Рассматриваются дома, построенные не более 10 лет назад



Распределение предложения и спроса по районам



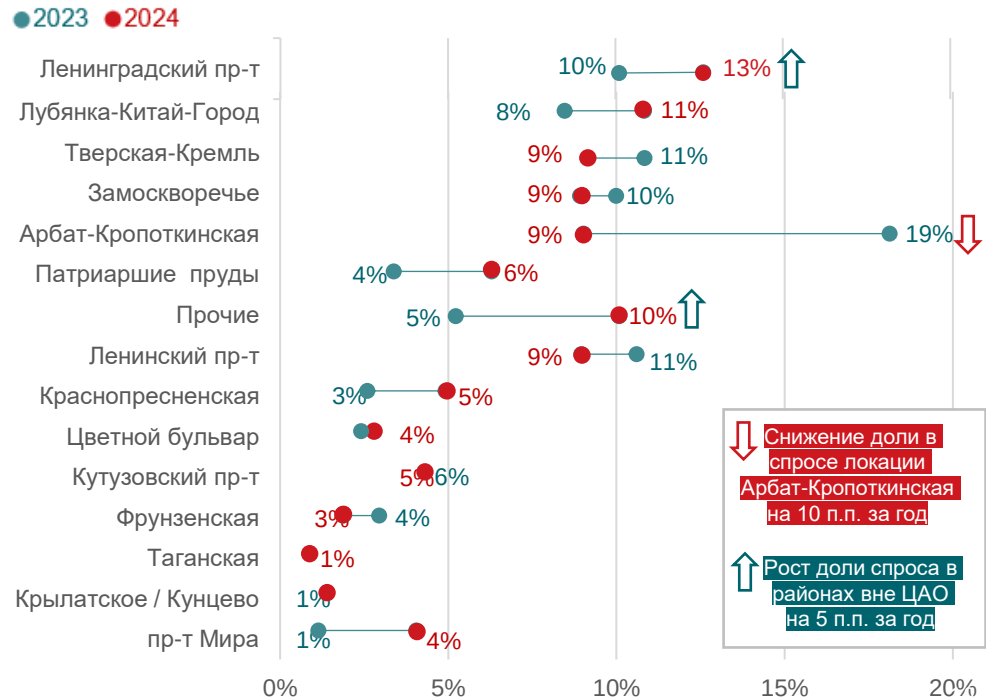
Мы видим изменения в структуре распределения спроса по территориальному признаку в сравнении с прошлым годом:

- Доля сделок в районах, расположенных за пределами центра города, выросла с 5% до 10%.
- Заметное изменение числа сделок в рамках самого дорогого района, Арбат-Кропоткинская (см. стр.10) – снижение доли в спросе на 10 п.п.

Распределение объема предложения по районам



Распределение спроса по районам



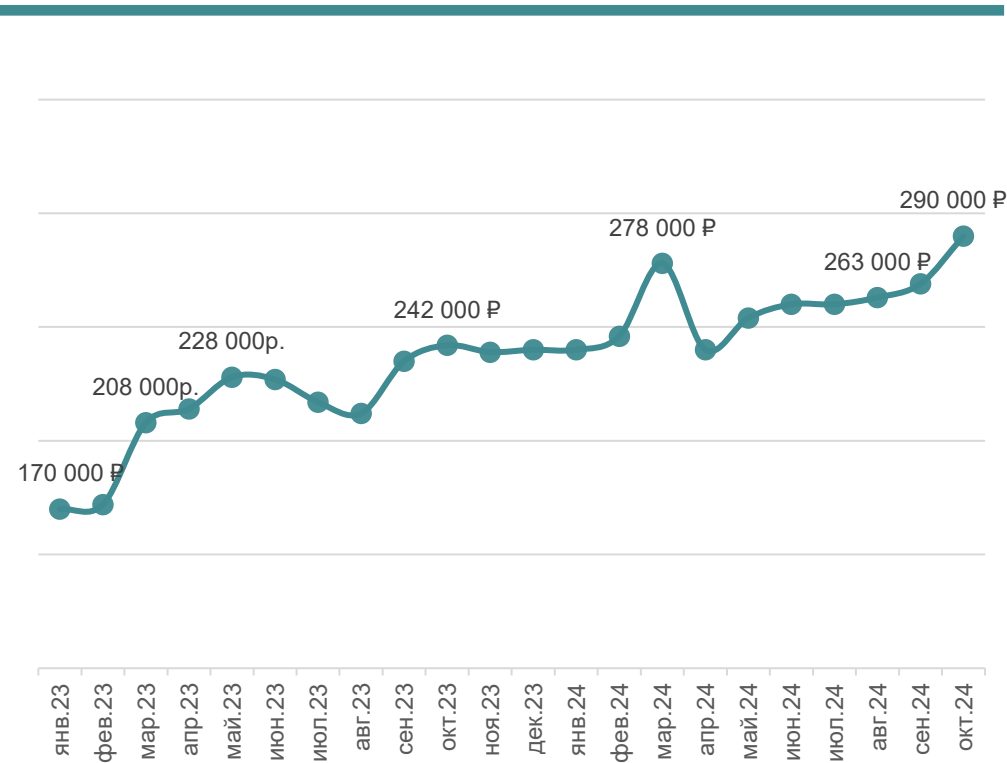


Рост среднего чека сделки обеспечил сохранение совокупной стоимости аренды сданных квартир несмотря на снижение спроса

Этой осенью совокупная стоимость сданных в аренду квартир осталась практически на уровне прошлого года несмотря на снижение спроса – причиной послужило увеличение средней запрашиваемой ставки аренды.

Средняя арендная ставка спроса за последний год выросла на 20%, при этом число сделок уменьшилось на 34%.

Динамика изменения ставок арендованных квартир



Ставки аренды



Рост предлагаемых и запрашиваемых ставок аренды на 27% и 20% за год соответственно

460 000 руб./месяц

– средневзвешенный бюджет предложения в октябре 2024 года, что на 27% выше в сравнении с прошлым годом.

290 000 руб./месяц

– средневзвешенный бюджет сделки по итогам октября 2024 года. За год данный показатель вырос на 20%.

Предлагаемые ставки аренды в октябре 2024 года

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:	3 044	460 000



Ставки аренды в ТОП-10 популярных районах Москвы



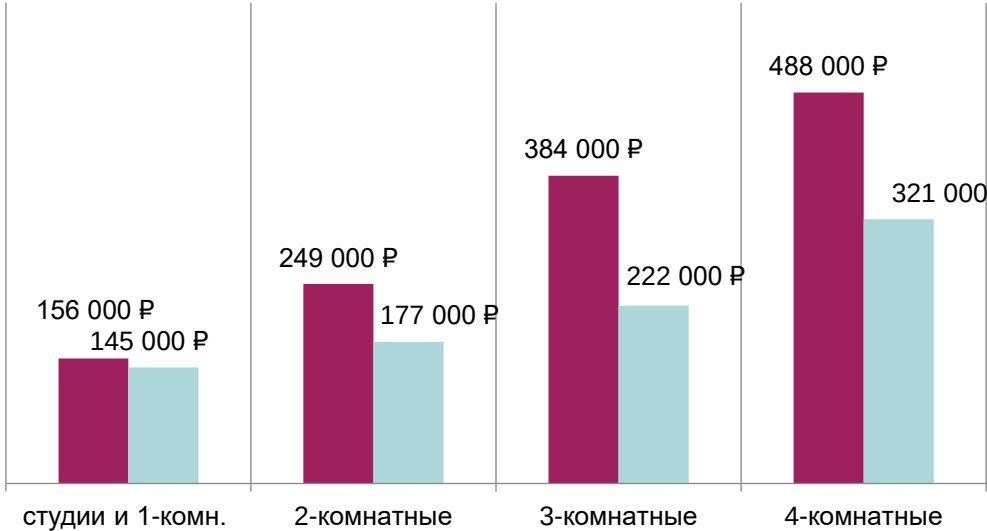
Район	Доля в спросе, %	Какие квартиры пользовались наибольшим спросом? Распределение сделок в зависимости от числа спален	Ставки аренды сделок, тыс. руб./месяц				
			1 спальня	2 спальни	3 спальни	4 и более-спальни	Средняя по району
Ленинградский пр-т	13%		138,8	202,7	285,0	314,0	254,4
Лубянка-Китай-Город	11%		221,3	266,7	330,0	400,0	326,4
Арбат-Кропоткинская	9%		192,4	230,0	381,4	568,3	314,2
Замоскворечье	9%		204,0	229,8	329,4	540,0	282,1
Тверская-Кремль	9%		185,5	286,0	320,0	350,0	235,8
Ленинский пр-т	9%		118,8	195,7	293,3	387,5	240,8
Патриаршие пруды	6%		160,0	251,1	381,3	540,0	336,1
Краснопресненская	5%		212,3	230,7	271,7	315,0	240,9
Кутузовский пр-т	5%		123,3	182,9	245,0	285,0	186,7
пр-т Мира	4%		120,0	180,0	285,0	300,0	250,0
МОСКВА	100%		177,0	222,0	321,4	416,1	290,0

- Наиболее распространенными квартирами для аренды были квартиры с 2-мя спальнями – около трети спроса (32%). 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 **416 000 руб./месяц**.
- Самая дорогая недвижимость была сдана в аренду в районах: Патриаршие пруды, Лубянка-Китай-Город и Арбат-Кропоткинская.



Ставки аренды в зависимости от числа комнат

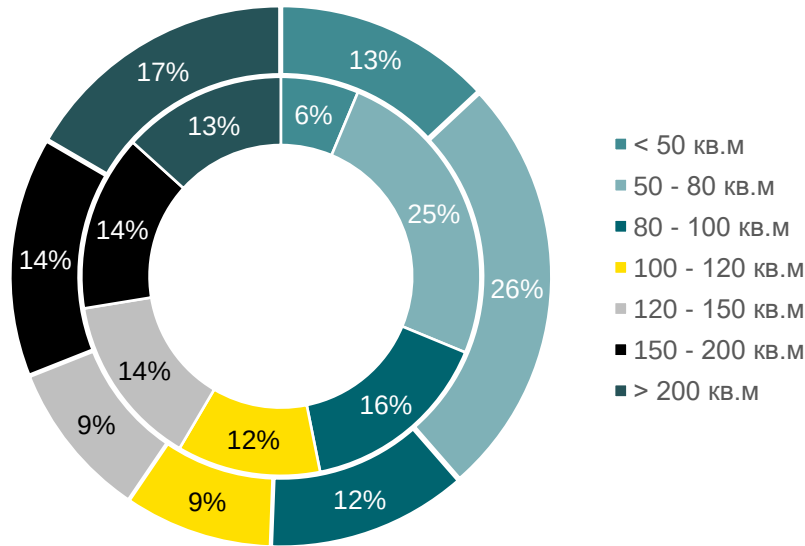
- Средняя предлагаемая ставка аренды, руб./мес.
- Средняя запрашиваемая ставка аренды, руб./мес.



Источник: Intermark Аренда

Распределение предложения и спроса в зависимости от площади квартиры

- Внешний контур - предложение
- Внутренний контур - спрос



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

