

Рынок высокобюджетной аренды г. Москвы

Предварительные итоги 2024 года
Основные тренды уходящего года

12 ТРЕНДОВ 2024 ГОДА



Примечание: наведите курсор мыши на тренд для более детального ознакомления



Тренд 1



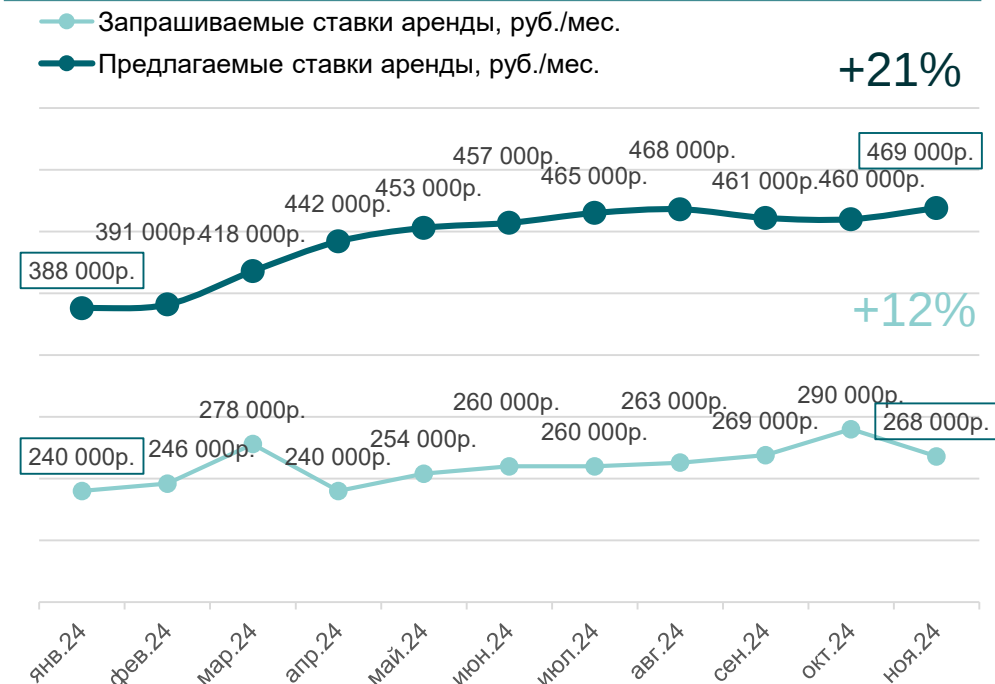
Рост предлагаемых и запрашиваемых ставок аренды

2024 год начался активно с точки зрения интереса к аренде высокобюджетных квартир в Москве. После падения спроса в конце прошлого года мы наблюдали оживление на рынке.

В январе ставки предложения и спроса были самыми низкими в сравнении с другими месяцами 2024 года: бюджет предложения составлял в среднем 388 000 руб. в месяц, бюджет спроса – 240 000 руб. в месяц.

По данным на начало декабря предлагаемые ставки достигли своего максимального значения в 2024 году, составив 469 000 руб. в месяц, что на 21% в сравнении с началом года. Запрашиваемые ставки выросли при этом на 12%.

Динамика изменения ставок арендованных квартир



Тренд 2

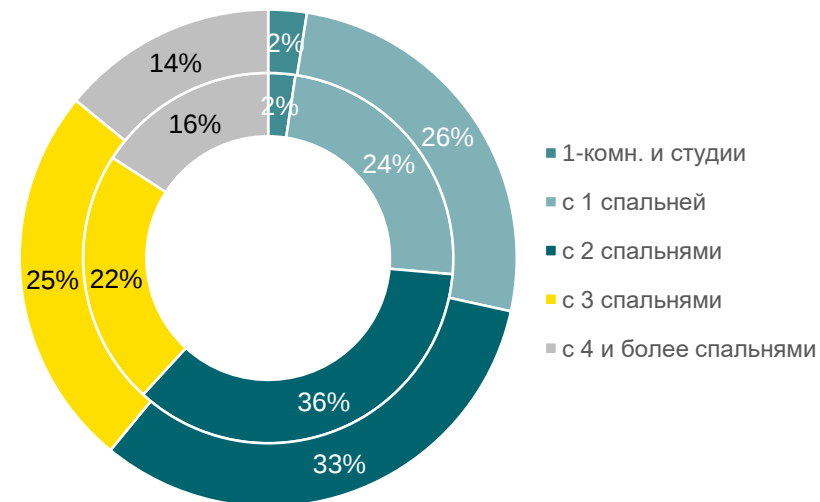
Увеличение спроса

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

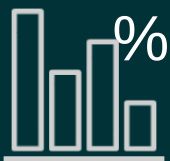
На сегодняшний день всего в сравнении с прошлым годом спрос увеличился на 21% (нояб.24/нояб.23), при этом наиболее распространенными квартирами для аренды были квартиры с 2-мя спальнями – треть спроса. Средняя ставка такой недвижимости по Москве составила 224 000 руб./месяц.

Изменение структуры спроса по спальням

Внешний контур – 2024 год
Внутренний контур – 2023 год.



Тренд 3



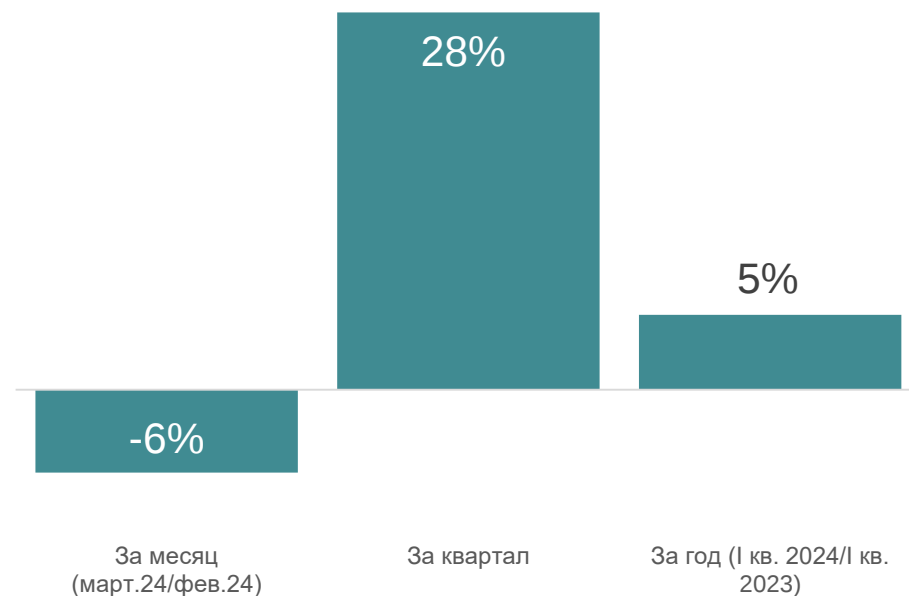
Влияние сезонности и изменения ключевой ставки ЦБ

Более высокая активность была отмечена ближе к началу весеннего сезона – рынок не успевал пополняться новыми предложениями вслед за спросом. Всего за первый квартал 2024 года спрос вырос на более чем четверть (на 28%): увеличению числа сделок поспособствовало возвращение части целевой аудитории арендаторов после зимнего периода из-за рубежа. Так, **влияние сезонного фактора на изменение спроса и предложения прослеживается в течение всего года.**

Кроме того, отметим **косвенную связь между изменениями ключевой ставкой Центрального банка России и средней стоимостью аренды.** Основные механизмы этой взаимосвязи приводим на странице далее.

Источник: Intermark Аренда

Изменения спроса в разные периоды времени



Тренд 4



Большой разрыв между ставками предложения и спроса

В апреле этого года наблюдалось увеличение разрыва между ставками предложения и спроса (разница в 1,8 раз) – это традиционный сигнал к остановке роста цен. Одной из причин большой разницы в предлагаемых и запрашиваемых ставках являлась ситуация на рынке, когда собственники выставляли квартиры с существенно завышенными ценами, что отражалось на среднерыночном показателе.

Разница между ставками предложения и спроса, руб./месяц



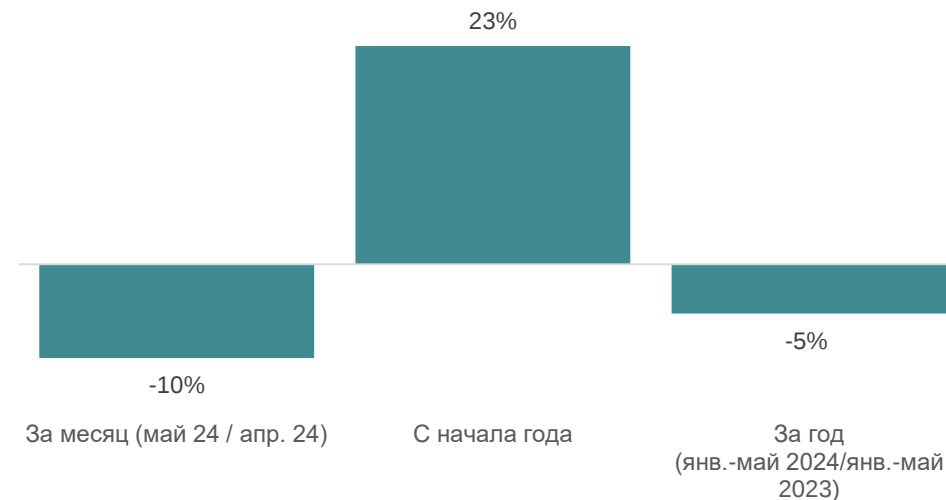
Тренд 5

Сокращение спроса на квартиры в мае и популярность загородной недвижимости

В последний весенний месяц по причине продолжительных майских праздников деловая активность снизилась – в мае число сделок уменьшилось на 10% в сравнении с предыдущим месяцем. Отложенный спрос в преддверии лета в совокупности с ростом ставок аренды вели к непринятию решения среди потенциальных арендаторов.

В преддверии лета пользовалась спросом загородная недвижимость в формате коттеджей, в том числе в высоком ценовом сегменте более 1 млн руб./месяц.

Изменения спроса в разные периоды времени



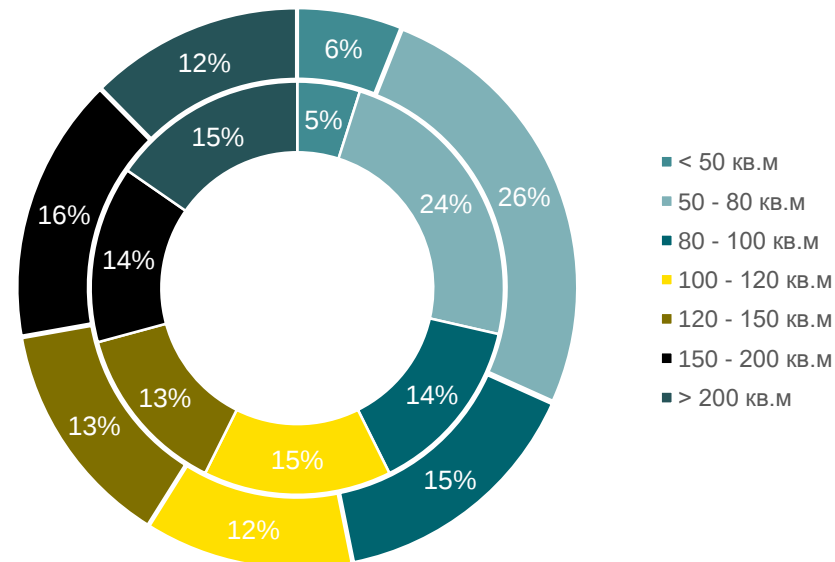
Тренд 6

125 кв.м – самая востребованная площадь для аренды

Средняя площадь сданной в 2024 году квартиры составила 125 кв.м, при этом распределение спроса в зависимости от арендуемой площади осталось достаточно равномерным как и годом ранее. Около четверти спроса пришлось на объекты площадью от 50 до 80 кв.м и 16% на лоты от 150 до 200 кв.м.

Структура спроса в зависимости от площади

внешний контур – 2024 год
внутренний контур – 2023 год



Тренд 7



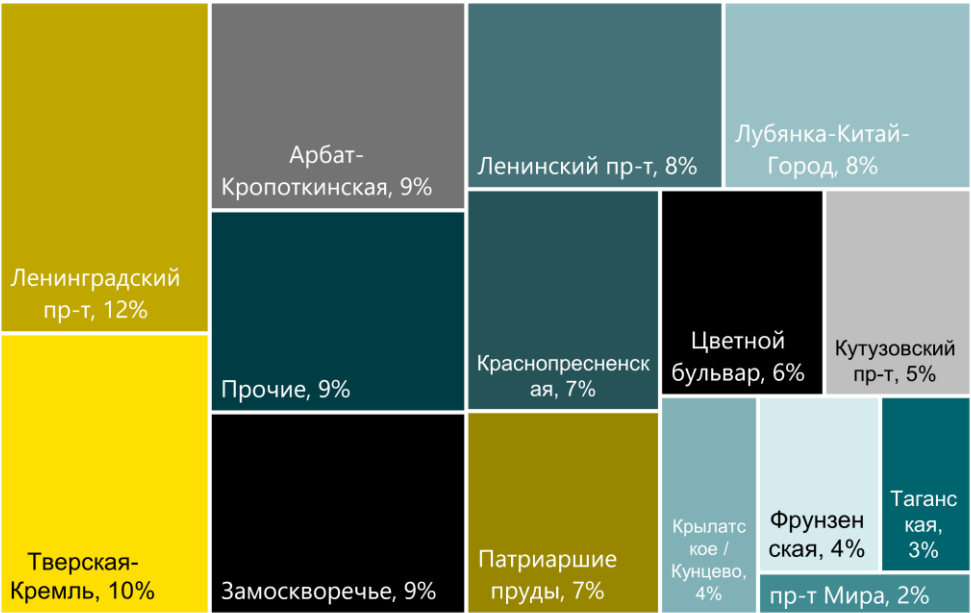
max

Максимальный спрос по итогам 2024 года – в июле

Летнему сезону свойственен отложенный спрос после периода просмотров квартир и ожидания в принятии решения об аренде, в связи с чем, в июле был отмечен максимальный спрос на аренду недвижимости в этом году – с начала 2024 года активность арендаторов выросла почти на половину. Последний раз сопоставимый уровень спроса наблюдался осенью прошлого года.

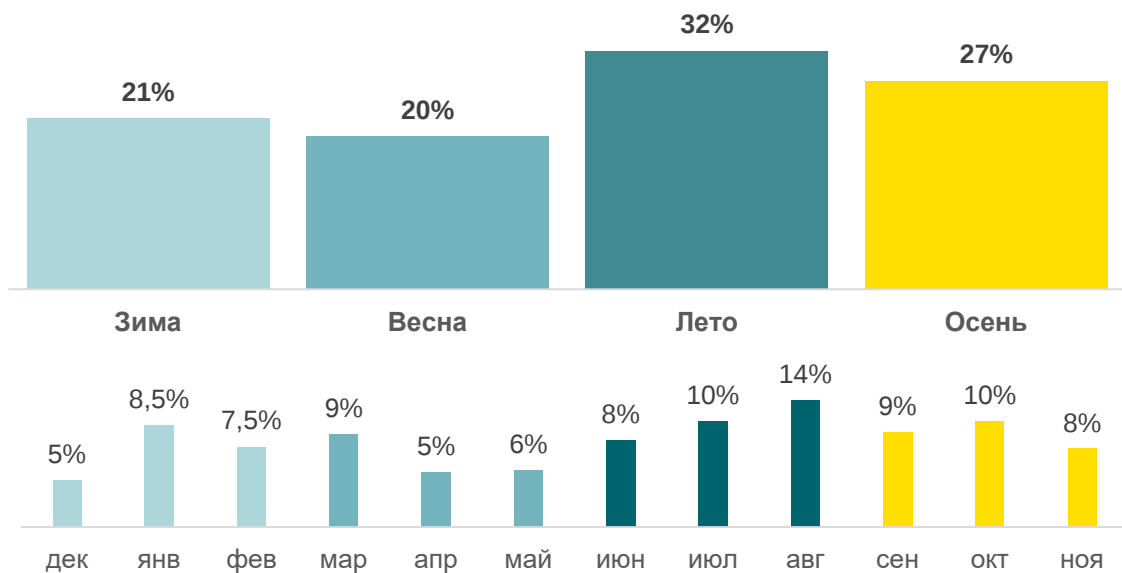
Больше всего сделок было заключено, как и по итогам всего года, в трех районах: **Ленинградский проспект, Тверская-Кремль, Арбат-Кропоткинская и Замоскворечье.**

Распределение спроса по районам в 2024 году



Тренд 8

Сезонность спроса на дорогие квартиры в локациях популярных школ



Источник: Intermark Аренда



Популярность аренды у 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.

Кроме того, в августе было **минимальное число лотов в предложении за 2024 год**. Сокращению предложения содействовал неугасающий спрос со стороны арендаторов. В связи с этим, новые качественные предложения, которые появлялись на рынке, особенно были востребованы среди арендаторов.



Начало стабилизации рынка в сентябре

Осенью впервые за прошедший год был прирост предложения и долгожданное начало стабилизации рынка. 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.

Ставки аренды предлагаемых квартир в сентябре-октябре демонстрировали так же стабильный уровень, незначительно увеличившись в ноябре.

Источник: Intermark Аренда

Предлагаемые ставки аренды в 2024 году

Район	Ср. ставка аренды, руб. за 1 кв.м/мес.	Ср. ставка аренды, руб./мес.
Арбат-Кропоткинская	3 800	570 000
Фрунзенская	3 500	490 000
Тверская-Кремль	3 940	418 000
Замоскворечье	3 400	400 000
Лубянка, Китай-город, Чистые Пруды	2 600	380 800
Патриаршие Пруды	3 093	372 600
Цветной бульвар	3 175	365 000
Таганская	2 748	346 000
Ленинградский пр-т	2 300	340 000
Краснопресненская	3 144	319 000
Кутузовский проспект	2 400	303 500
Кунцево	2 000	300 000
Ленинский пр-т	2 243	292 000
Проспект Мира	2 047	229 000
Средняя ставка аренды:	3 114	469 000

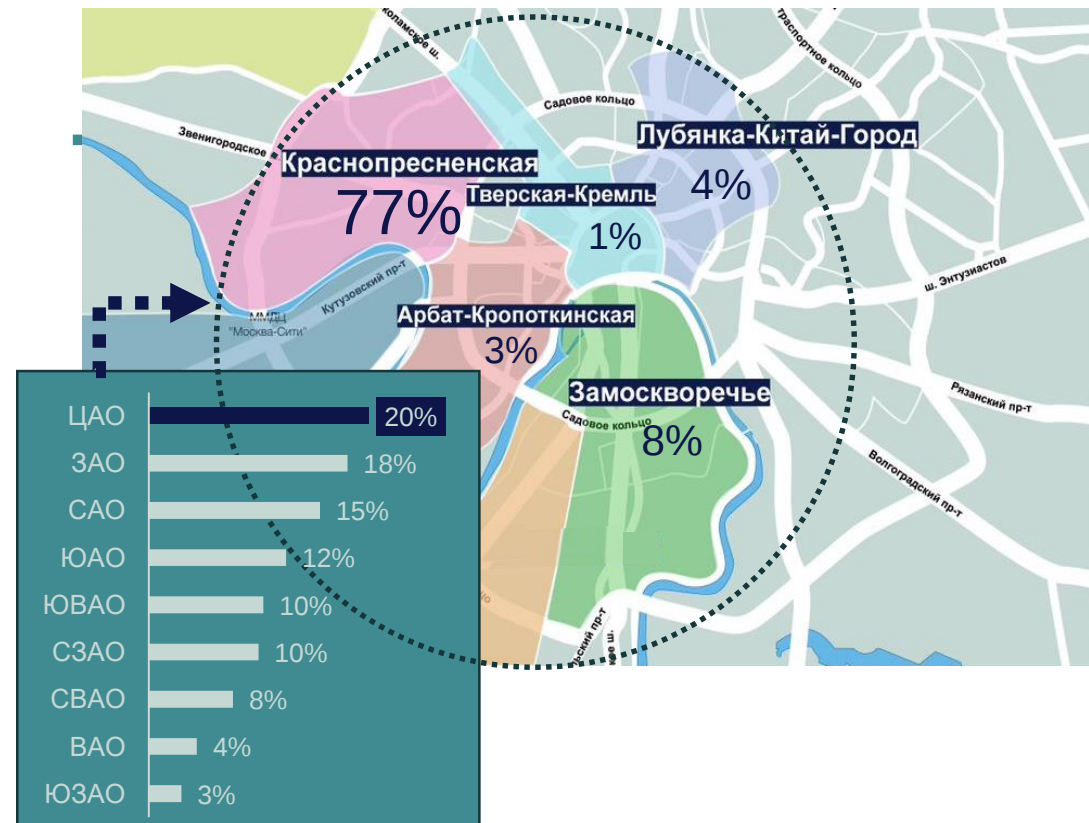
Тренд 10

Рост спроса на квартиры за пределами центра города

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%.** Однако, прогнозируется, что в целом по рынку спрос за весь 2024 г. останется примерно на уровне прошлого года.

При этом наибольший выбор недвижимости в новых домах* представлен **в ЦАО и ЗАО г. Москвы – по 20% и 18% объема предложения соответственно.**

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



Тренд 11



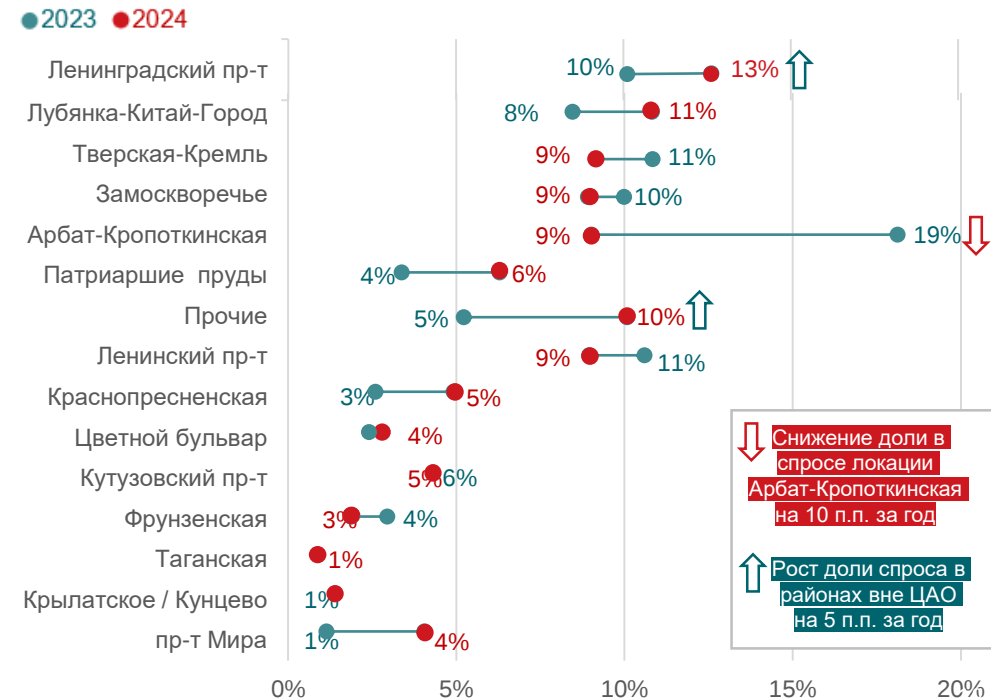
Переориентация на другие варианты квартир из-за ограниченного выбора

Хотя арендаторы продолжают оставаться активными, из-за все еще ограниченного выбора квартир они вынуждены **смягчать критерии выбора арендуемого жилья**. Кто-то выбирает более демократичный сегмент и переходит в бизнес-класс, кто-то пересматривает локацию или площади квартир.

Всего в сравнении с прошлым годом **спрос увеличился на 21% (нояб.24/нояб.23)**.

* Рассматриваются дома, построенные не более 10 лет назад

Распределение спроса по районам в конце года



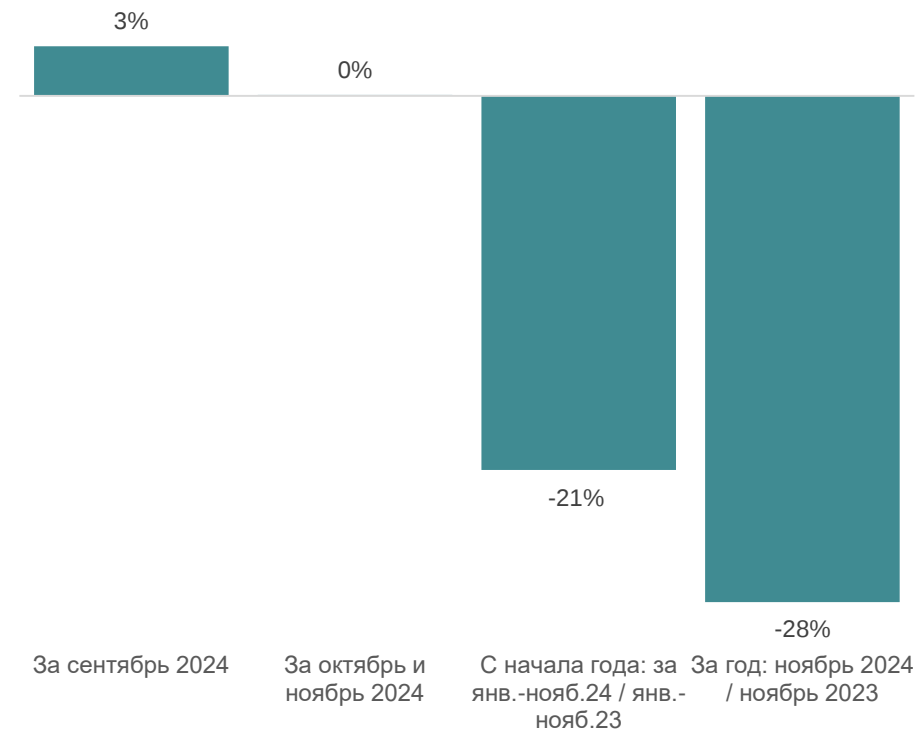
Тренд 12



На четверть меньше выбора в сравнении с прошлым годом

Последний месяц года продолжает демонстрировать стабильный уровень объема предложения и несмотря на остановку его снижения в последние месяцы уходящего года, сегодня число предлагаемых квартир все еще отстает от прошлогодних значений более чем на четверть.

Изменения объема предложения в разные периоды времени



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

15



119034, Москва, Барыковский пер, д. 2



+7 (495) 252 00 99



www.intermark.ru

