

Рынок высокобюджетной аренды г. Москвы

Апрель 2025

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

Оглавление

INTERMARK
Real Estate



Резюме. Индикаторы рынка

стр. 3



Предложение

стр. 6



Спрос

стр. 7



Ставки аренды

стр. 12-13



Резюме:

- С начала 2025 года по настоящее время мы наблюдали постепенное увеличение объема предложения на высокобюджетном рынке аренды Москвы, в том числе по причине выхода на рынок квартир для инвестиций.
- Сегодня на рынке мы отмечаем стабильный уровень объема предложения. В апреле число лотов осталось на уровне прошлого месяца без резких колебаний, изменившись всего на несколько процентов. В конце месяца, накануне майских праздников, часть объявлений об аренде традиционно была временно снята с публикации.
- Рост ипотечных ставок стимулирует к аренде недвижимости. Однако, несмотря на неугасающий спрос к аренде, сегодня потенциальные клиенты уже не готовы платить за аренду по завышенным ставкам (напомним, что многие выходящие на рынок инвестиционные квартиры выставались именно по высоким ценам). **Отсутствие спроса на переоцененные объекты вынуждает собственников таких квартир реагировать и понижать стоимость аренды либо предоставлять дисконт.**
- Средняя запрашиваемая площадь квартиры на высокобюджетном рынке аренды в Москве по итогам апреля 2025 года составила **115 кв.м.** Так, показатель **снизился за последний год на 14%** с 133 кв.м до текущего значения.
- **469 000 руб. за объект в месяц** – средневзвешенный бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Москвы в начале мая 2025 года, который остался почти без изменений за последний месяц. Год назад ставка была на 6% ниже.
- Средневзвешенный бюджет спроса составил **281 000 руб. за объект в месяц (-4% за месяц)**, что на 17% выше в сравнении с прошлым годом.
- Более высокий ценовой сегмент всегда был менее подвержен ценовым изменениям и в отличие от массового сегмента рынка недвижимости, на котором наблюдается сегодня спад стоимости аренды, – **на высокобюджетном рынке мы не видим тенденции ощутимого снижения цен и отмечает только остановку роста ставок аренды.**
- Предлагаемая ставка аренды за 1 кв.м увеличилась за год на **16% с 2 825 до 3 280 руб./кв.м/месяц.**
- Цена за 1 кв.м реализованных в марте квартир так же выросла – **на 28% в сравнении с прошлым годом, составив 2 800 руб./кв.м/месяц.**

Индикаторы рынка



Изменение ключевых показателей рынка высокобюджетной аренды Москвы в разные периоды времени

Изменение за период:	Объем предложения, ед.	Спрос, ед.	Запас прочности рынка, лет	Предлагаемые ставки аренды, руб./месяц	Запрашиваемые ставки аренды, руб./месяц
За месяц (апр. 2025/март.2025)	 -2%	 11%	 -0,1	 -1%	 -4%
За год (апр.2025/апр.2024)	 7%	 17%	 0	 6%	 17%



Индикаторы рынка

INTERMARK
Real Estate



+7%

Увеличение объема
предложения за год



+11%

Рост спроса за месяц



+17%

Рост спроса за год



+6%

Изменение средней
ставки спроса за год
(руб./месяц)



-1%...-4%

Изменение средней
ставки предложения и
спроса за месяц
(руб./месяц)

3 280

Средняя предлагаемая
ставка аренды за
1 кв.м / месяц

2 700

Средняя запрашиваемая
ставка аренды за 1 кв.м /
месяц

469 000

Средний бюджет
предложения в месяц

281 000

Средняя запрашиваемая
ставка аренды в месяц

-14%

Снижение средней
площади арендуемой
квартиры за год

Предложение

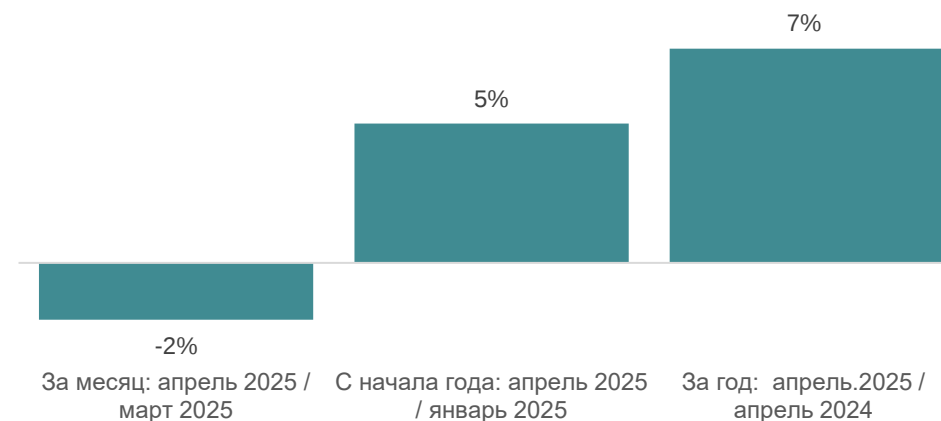


Увеличение объема предложения на 7% за год

Сегодня на рынке мы наблюдаем стабильный уровень объема предложения. В апреле число лотов осталось на уровне прошлого месяца без резких колебаний, изменившись всего на несколько процентов (см. график). В конце месяца, накануне майских праздников, часть объявлений об аренде традиционно была временно снята с публикации.

С начала 2025 года по настоящее время мы отмечаем постепенное увеличение объема предложения на высокобюджетном рынке аренды Москвы, в том числе по причине выхода на рынок квартир для инвестиций.

Изменения объема предложения в разные периоды времени



Спрос

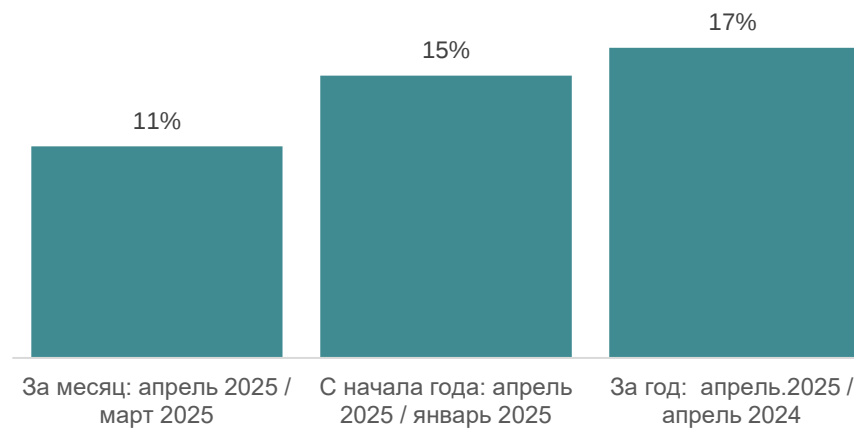


Спрос на ликвидные квартиры по разумным ценам: +11% за месяц.

Тренд снижения арендных ставок на переоцененные квартиры

Рост ипотечных ставок стимулирует к аренде недвижимости. Однако, несмотря на неугасающий спрос к аренде, сегодня потенциальные клиенты уже не готовы платить за аренду по завышенным ставкам (напомним, что многие выходящие на рынок инвестиционные квартиры выставались именно по высоким ценам). **Отсутствие спроса на переоцененные объекты вынуждает собственников таких квартир реагировать и понижать стоимость аренды либо предоставлять дисконт.**

Изменения спроса в разные периоды времени



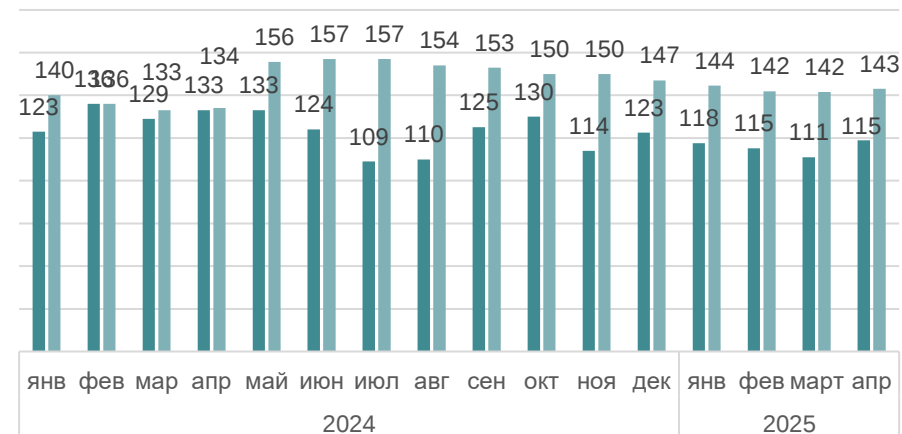


Снижение арендуемых площадей

Средняя запрашиваемая площадь квартиры на высокобюджетном рынке аренды в Москве по итогам апреля 2025 года составила **115 кв.м.** Так, показатель **снизился за последний год на 14%** с 133 кв.м до текущего значения.

Поквартальная динамика изменения предлагаемых и запрашиваемых площадей

■ Ср. запрашиваемая площадь, кв.м
■ Ср. предлагаемая площадь, кв.м



Ставки аренды



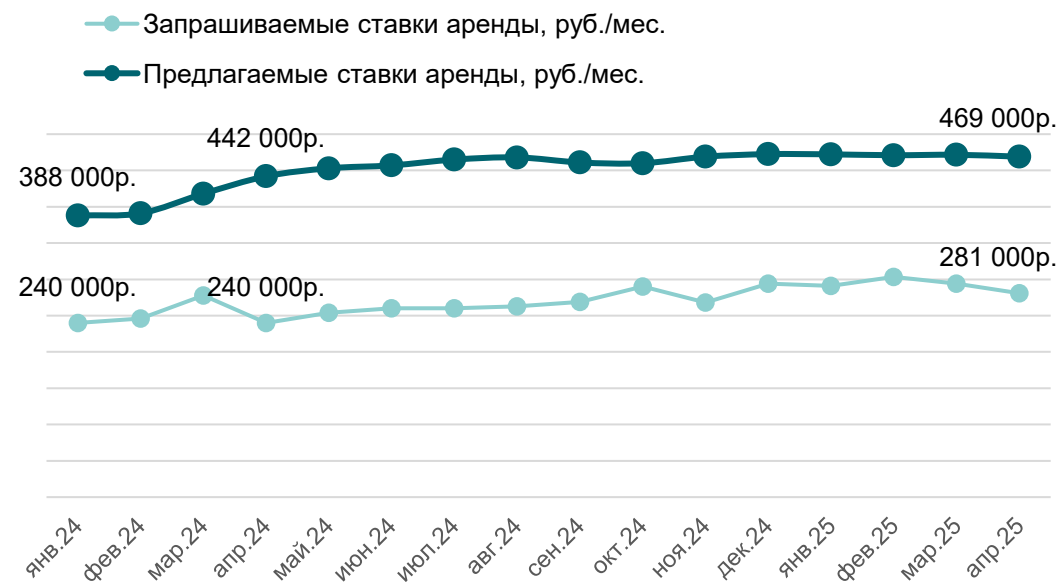
Остановка роста ставок предложения и спроса

469 000 руб. за объект в месяц – средневзвешенный бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Москвы в начале мая 2025 года, который остался почти без изменений за последний месяц. Год назад ставка была на 6% ниже.

Средневзвешенный бюджет спроса составил **281 000 руб. за объект в месяц (-4% за месяц)**, что на 17% выше значения год назад.

Более высокий ценовой сегмент всегда был менее подвержен ценовым изменениям. В отличие от массового сегмента рынка недвижимости, на котором наблюдается сегодня спад стоимости аренды – **на высокобюджетном рынке мы не видим тенденции ощутимого снижения цен и отмечает только остановку роста ставок аренды.**

Динамика изменения арендных ставок квартир, руб./месяц



Источник: Intermark Аренда

Ставки аренды

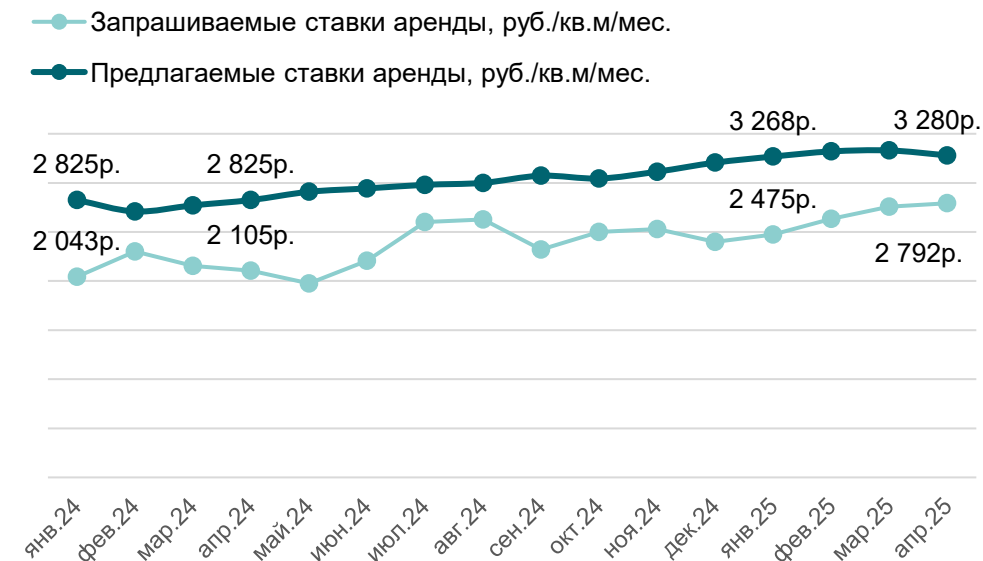


Рост ставок за 1 кв.м при стабильном уровне бюджетов

Предлагаемая ставка аренды за 1 кв.м увеличилась за год на **16%** с **2 825 до 3 280 руб./кв.м/месяц**.

Цена за 1 кв.м реализованных в марте квартир так же выросла – **на 28% в сравнении с прошлым годом, составив 2 800 руб./кв.м/месяц**.

Динамика изменения арендных ставок квартир, руб./кв.м/месяц



Ставки аренды



Самые дорогие элитные квартиры для аренды расположены в районе Фрунзенская и Арбат-Кропоткинской. Средний бюджет предложения на начало мая составил в локациях 501 000 руб. и 527 000 руб. за объект в месяц.

Динамика рынка в горизонте последних 3-х лет

Период	Запрашиваемые ставки аренды	Предлагаемые ставки аренды
Апрель 2023	214 000р.	337 000р.
Апрель 2024	240 000р.	442 000р.
Апрель 2025	281 000р.	469 000р.

Источник: Intermark Аренда

Предлагаемые ставки аренды

Район	Ср. ставка аренды, руб. за 1 кв.м/мес.	Ср. ставка аренды, руб./мес.
Фрунзенская	3 008	527 100
Арбат-Кропоткинская	3 361	501 000
Цветной бульвар	2 974	453 300
Замоскворечье	3 420	446 200
Тверская-Кремль	3 511	390 500
Краснопресненская	3 528	363 100
Таганская	2 957	358 300
Патриаршие Пруды	2 989	353 100
Лубянка, Китай-город, Чистые Пруды	2 791	349 700
Ленинградский пр-т	2 397	349 100
Кутузовский проспект	2 625	321 500
Кунцево	1 751	320 000
Ленинский пр-т	2 225	287 400
Проспект Мира	2 818	240 400
Средняя ставка аренды:	3 280	469 000



Ставки арендованных в 2025 году квартир в разных районах Москвы

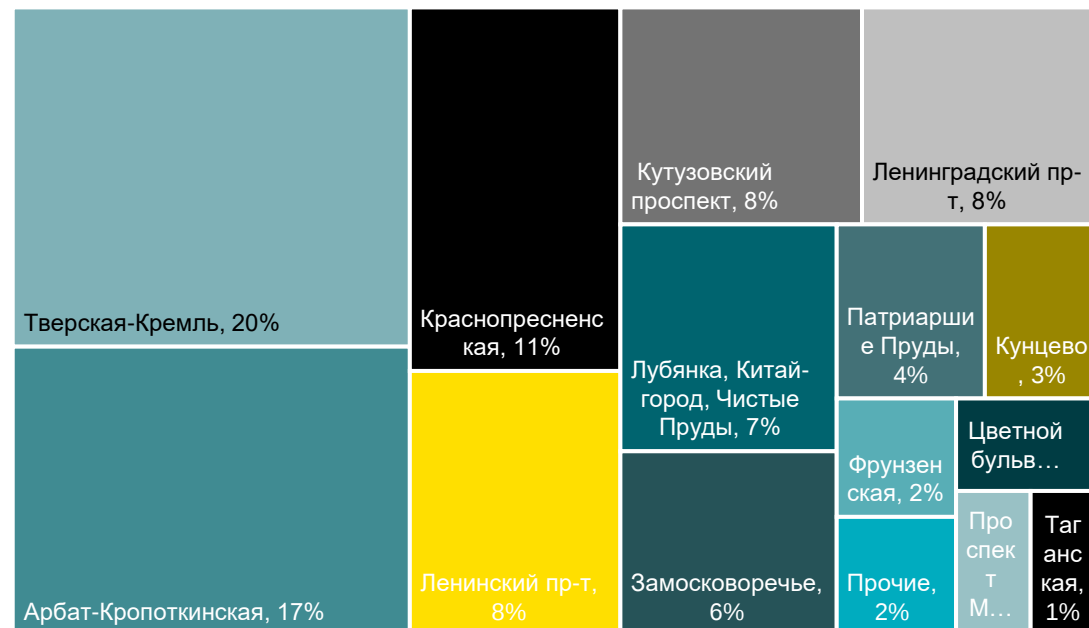


- В 2025 году самыми популярными квартирами для аренды являются лоты с 2-мя спальнями – свыше трети спроса (35%). Средняя ставка такой недвижимости по Москве составила **254 000 руб./месяц**.
- Четверть сделок пришлась на квартиры с одной спальней (или двухкомнатные варианты).

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
Ленинский пр-т	15%		132,5	203,8	278,0	383,3	215,1
Краснопресненская	12%		243,3	256,1	322,5	505,5	282,5
Арбат-Кропоткинская	12%		261,7	319,0	382,5	520,0	366,9
Тверская-Кремль	10%		199,6	290,0	293,3	440,0	276,7
Замоскворечье	9%		280,7	325,0	359,0	575,0	326,1
Лубянка-Китай-Город	8%		230,0	261,1	295,0	450,0	360,2
Ленинградский пр-т	5%		189,3	235,0	341,3	399,2	302,4
Цветной бульвар	5%		170,0	260,0	320,0	330,8	311,8
Патриаршие пруды	4%		150,0	192,0	413,3	540,0	333,6
МОСКВА	100%		216,5	253,9	334,2	460,0	281,0

Показатели в зависимости от района

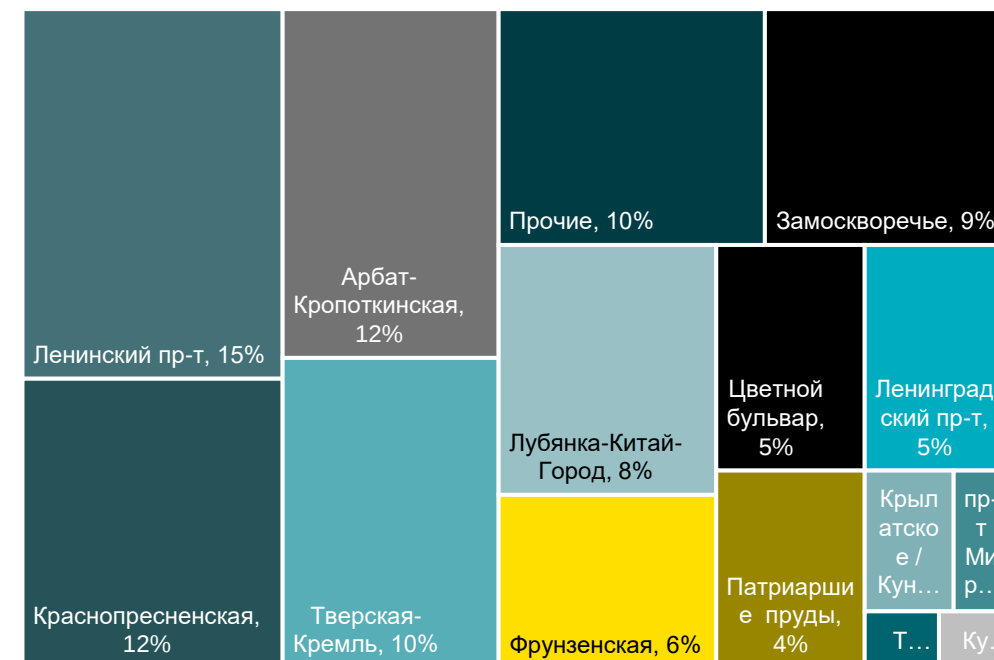
География предложения



- 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.

Источник: Intermark Аренда

География спроса



- С точки зрения географии спроса самыми востребованными районами стал Ленинский проспект, Краснопресненская и Арбат-Кропоткинская.

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

14



119034, Москва, Барыковский пер, д. 2



+7 (495) 252 00 99



www.intermark.ru

