

Обзор рынка высокобюджетной аренды Москвы: январь-октябрь 2018 года



Мнение эксперта

«На пике делового сезона, как и все последние месяцы, рынок аренды высокобюджетной жилой недвижимости Москвы демонстрирует значительную активность. Спрос за последний год увеличился на треть, а бюджет спроса достиг максимальных показателей, начиная с июля 2017 года. Арендаторы в целом становятся менее «привязанными» к определенной локации, рассматривая квартиры, расположенные в разных районах Москвы. Увеличивается доля более молодых клиентов. Так, повышенный интерес к высокобюджетному сегменту проявляют арендаторы в возрасте 30-39 лет. А за последние 4 года стало на 14% больше арендаторов моложе 34 лет...»



Елена Куликова,
Директор
департамента
аренды
Savills в России

СПРОС И ПОРТРЕТ АРЕНДАТОРА

Изменение числа запросов:

- Прирост числа обращений от потенциальных арендаторов с января по октябрь 2018 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 34%. Таким образом, с течение 2018 года уже третий раз мы наблюдаем такую высокую активность со стороны потенциальных арендаторов. Больше число запросов в этом году поступало только в преддверии начала делового сезона – в июле и августе.
- Мы отмечаем положительную динамику числа поступающих запросов в последние несколько лет. Если проанализировать, как изменилось количество запросов по сравнению с началом прошлого года, то в ноябре 2018 года поступило на 70% больше запросов, чем в январе 2017 года, тогда как в ноябре 2017 года прирост обращений составлял 19% (см. Граф.1).

Территориальные предпочтения:

- Исходя из территориальных предпочтений клиентов можно судить о том, что по итогам октября 2018 года в пятерку самых востребованных районов на рынке высокобюджетной аренды столицы входят: Ленинградский проспект (12% спроса), Арбат-Кропоткинская, Замоскворечье, Лубянка-Китай-Город и Патриаршие Пруды (на каждый район приходится по 7% спроса). Совокупно данные локации генерируют около 40% всего спроса в Москве (см. Табл.1).
- В отличие от прошлого года в настоящее время на рынке высокобюджетной аренды Москвы помимо района Ленинградского проспекта нет явных район-лидеров по востребованности среди арендаторов. Сегодня спрос на столичном рынке распределяется достаточно равномерно, и клиенты рассматривают жилье в разных районах примерно с одинаковым интересом. Для сравнения: в октябре прошлого года на локацию Арбат-Кропоткинская приходилось 11% запросов, на Замоскворечье – 9%, тогда как сейчас данные районы пользуются одинаковым спросом (см. Табл.1 и Граф.1).

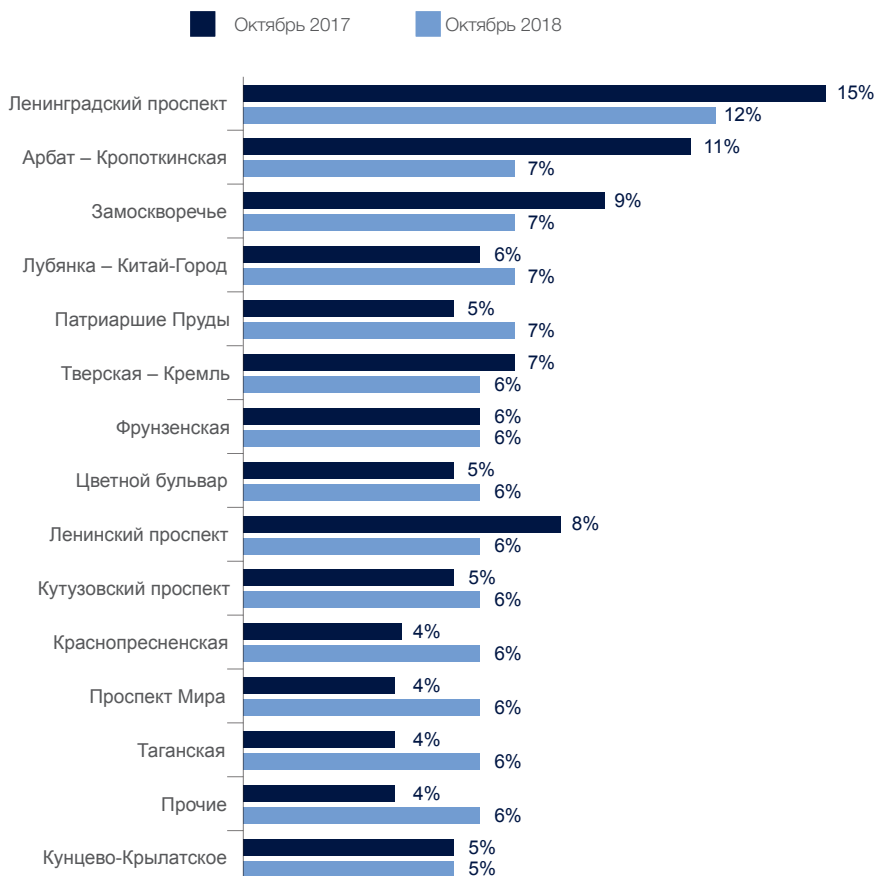
Табл. 1

ТОП-5 самых востребованных районов Москвы для аренды элитных квартир в октябре 2015 - октябре 2018 гг.

| Октябрь 2015 | | Октябрь 2016 | | Октябрь 2017 | | Октябрь 2018 | |
|----------------------------|------------|----------------------------|------------|----------------------------|------------|----------------------------|------------|
| Район | % спроса | Район | % спроса | Район | % спроса | Район | % спроса |
| Арбат-Кропоткинская | 17% | Замоскворечье | 14% | Ленинградский проспект | 15% | Ленинградский проспект | 12% |
| Тверская-Кремль | 12% | Арбат-Кропоткинская | 10% | Арбат-Кропоткинская | 11% | Арбат-Кропоткинская | 7% |
| Замоскворечье | 12% | Ленинградский проспект | 10% | Замоскворечье | 9% | Замоскворечье | 7% |
| Ленинградский проспект | 9% | Ленинский проспект | 10% | Ленинский проспект | 8% | Лубянка-Китай-Город | 7% |
| Ленинский проспект | 9% | Тверская-Кремль | 7% | Тверская-Кремль | 7% | Патриаршие Пруды | 7% |
| Всего по 5 районам: | 59% | Всего по 5 районам: | 51% | Всего по 5 районам: | 51% | Всего по 5 районам: | 40% |

Граф. 1

Территориальная структура распределения спроса



Источник: Savills

Портрет арендатора

- Средний возраст потенциальных арендаторов в течение последних нескольких лет составлял около 35-49 лет. Арендаторы этой возрастной группы представляли собой более половины от общего числа клиентов, желающих арендовать дорогую квартиру в Москве (в 2017, 2016, 2015 годах по 54%, 53% и 58% спроса соответственно). По данным на октябрь 2018 года доля арендаторов в возрасте 35-49 лет немного снизилась и составляет сейчас около половины (49%) из числа всех клиентов (см. Граф. 2).

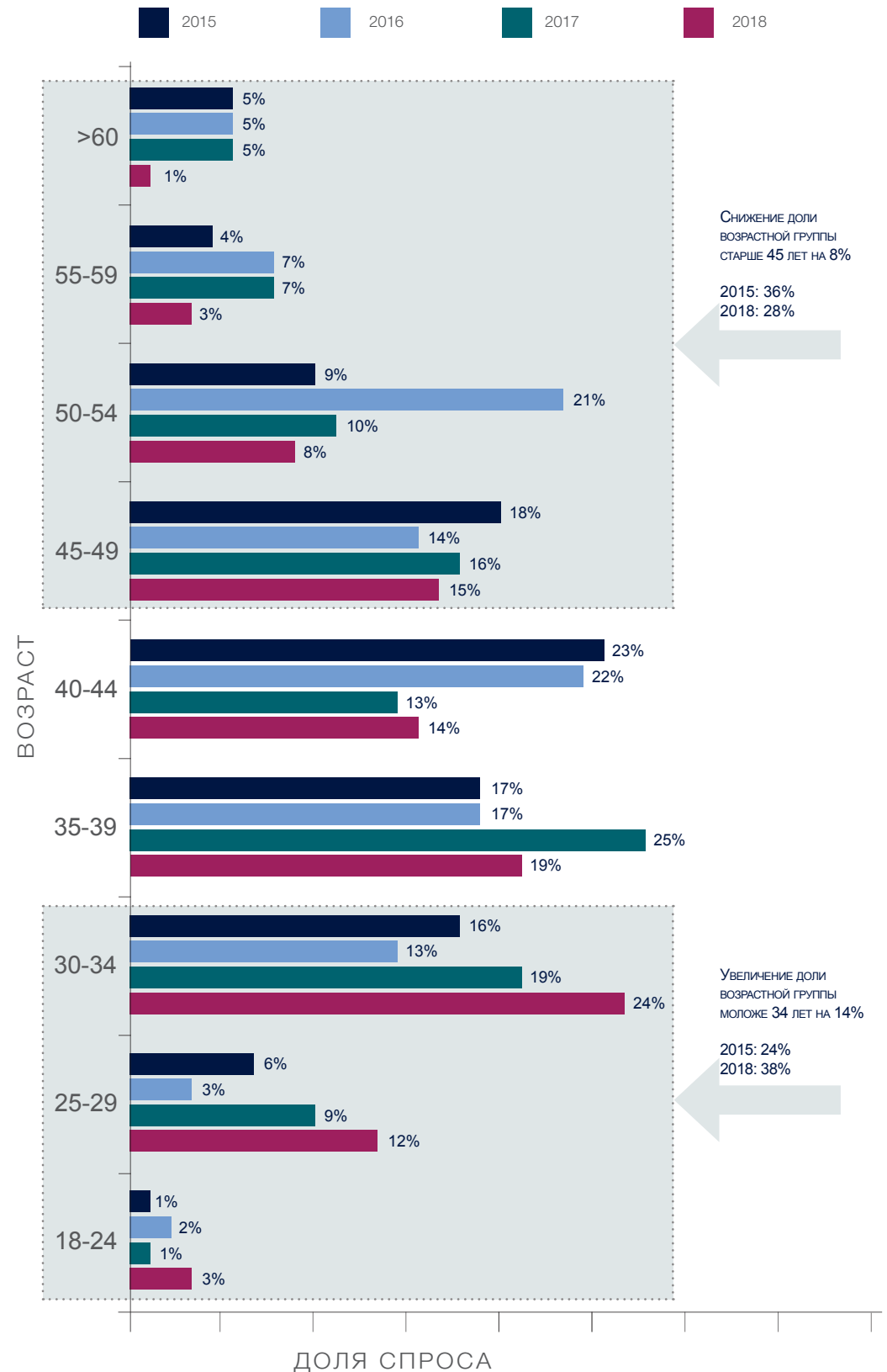
- В настоящее время мы наблюдаем тенденцию к увеличению активности более молодых арендаторов. Сегодня наибольшая доля клиентов – это арендаторы в возрасте 30-34 лет (на них приходится около четверти от общего числа запросов).

- За последние 4 года стало больше арендаторов моложе 34 лет (на 14%), тогда как число клиентов старше 45 лет стало наоборот меньше (на 8%).

- Среди иностранных клиентов наибольший интерес к аренде высокобюджетных квартир в Москве за последние 10 месяцев 2018 года продемонстрировали граждане Франции (9% спроса), Италии (5%) и Великобритании (4% запросов).

Граф. 2

Изменение возраста арендаторов с 2015 года по настоящее время



Граф. 3

Страны происхождения арендаторов на начало ноября 2018 г.



Источник: Savills

Предложение

Изменение объема предложения:

- На протяжении 10 месяцев 2018 года мы наблюдаем достаточно стабильный уровень объема предложения квартир на высокобюджетном рынке аренды в Москве. В октябре 2018 года число экспонируемых лотов по сравнению с прошлым годом изменилось незначительно – уменьшилось на 2% (см. Граф.6).

- В период с начала 2017 года до конца октября 2018 года мы отмечаем рост количества предлагаемых квартир. Так, если проанализировать изменение числа лотов для аренды, то можно увидеть следующее. В ноябре 2018 года стало на 10% больше лотов в сравнении с январем 2017 года, тогда как в ноябре 2017 года по сравнению с январем прирост количества квартир составлял 12% (см. Граф.4).

- Если анализировать рынок по территориальной признаку, то можно отметить, что почти две трети объема предложения элитных квартир для аренды (64%) сконцентрировано в пяти районах Москвы: Арбат-Кропоткинская, Тверская-Кремль, Ленинградский проспект, Замоскворечье и Ленинский проспект (см. Табл. 2) ■

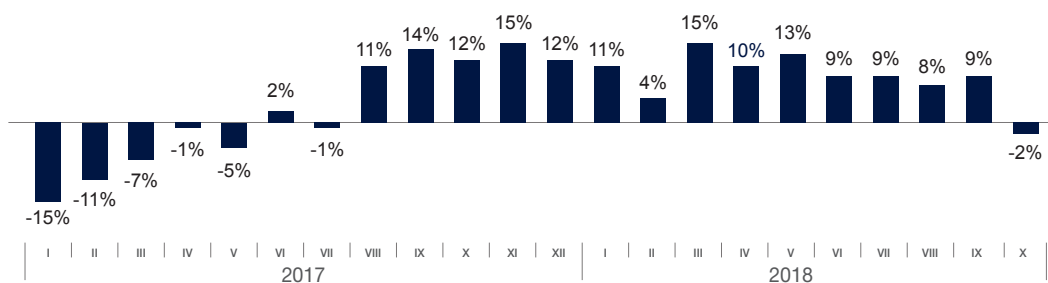
Граф. 4

Изменение объема предложения по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года



Граф. 6

Изменение объема предложения по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года



Граф. 5

Территориальная структура распределения предложения



Табл. 2

ТОП-5 самых востребованных районов Москвы для аренды элитных квартир в октябре 2015 - октябре 2018 гг.

| Октябрь 2015 | Октябрь 2016 | Октябрь 2017 | Октябрь 2018 |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Район | Район | Район | Район |
| % спроса | % спроса | % спроса | % спроса |
| Арбат-Кропоткинская 23% | Арбат-Кропоткинская 19% | Арбат-Кропоткинская 20% | Арбат-Кропоткинская 23% |
| Тверская-Кремль 13% | Тверская-Кремль 16% | Тверская-Кремль 18% | Тверская-Кремль 17% |
| Лубянка-Китай-Город 9% | Замоскворечье 11% | Ленинградский проспект 9% | Ленинградский проспект 8% |
| Замоскворечье 8% | Ленинский проспект 9% | Замоскворечье 9% | Замоскворечье 8% |
| Ленинский проспект 8% | Лубянка-Китай-Город 8% | Ленинский проспект 8% | Ленинский проспект 7% |
| Всего по 5 районам: 61% | Всего по 5 районам: 63% | Всего по 5 районам: 64% | Всего по 5 районам: 64% |

Источник: Savills

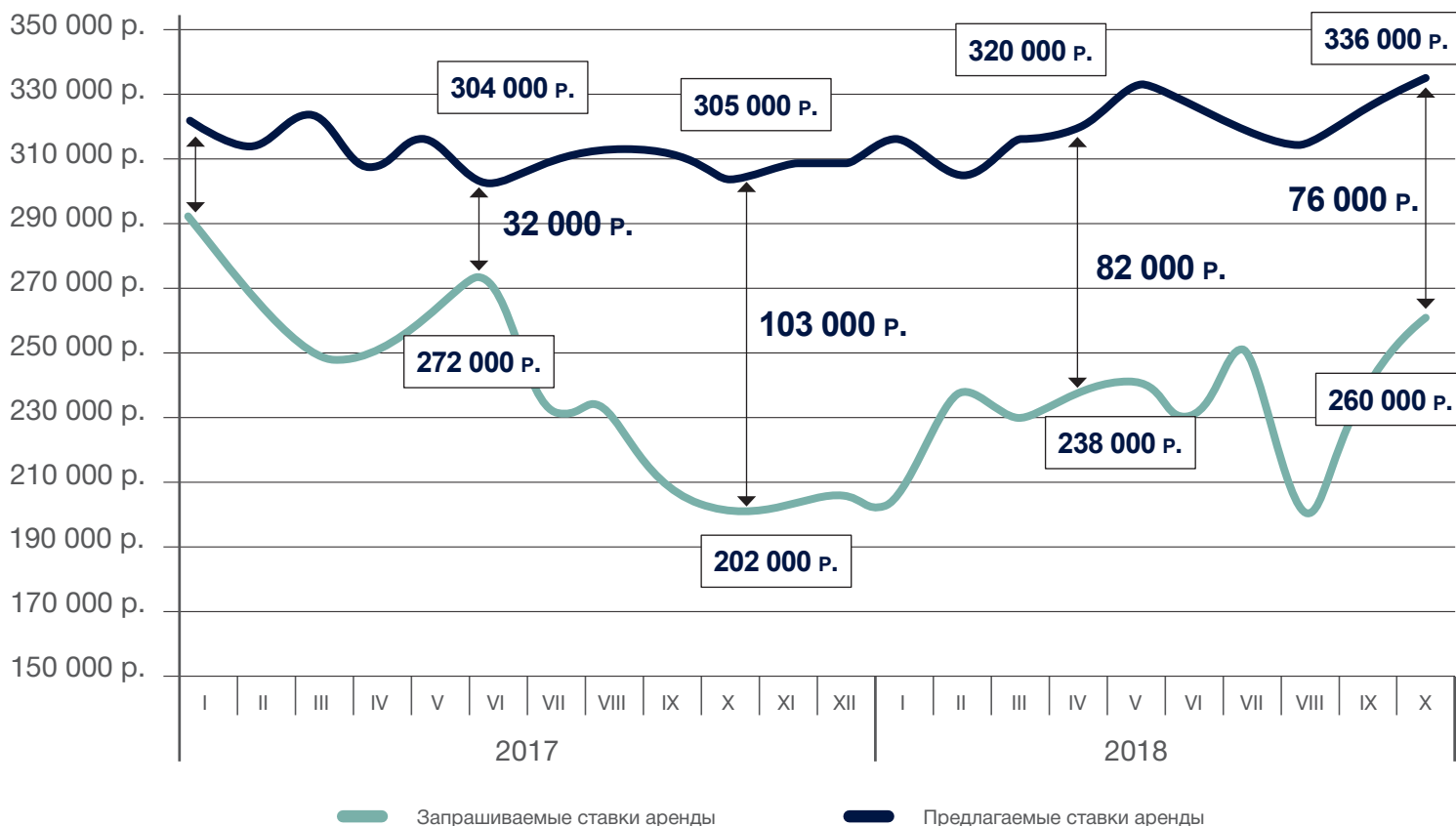
Ставки аренды:

- **336 000 руб. за объект в месяц** – средневзвешенный бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Москвы в октябре 2018 года, что на 10% выше, чем в прошлом году.
- Средняя запрашиваемая ставка аренды в октябре 2018 года составила **260 000 руб. за объект в месяц, что является максимальным значением показателя за последний год и 4 месяца** – более высокий бюджет спроса был отмечен последний раз в июне прошлого года (272 000 руб.).
- За последний год запрашиваемая ставка аренды увеличилась на 29% с 202 000 рублей за объект в месяц до текущего значения. Таким образом, мы продолжаем отмечать тенденцию **уменьшения разрыва между ставками аренды** от собственников и ожиданиями потенциальных арендаторов в начале зимнего сезона 2018 года – в настоящее время бюджет предложения на 76 000 руб. превышает бюджет спроса. Для сравнения: в сентябре этого года данный разрыв составлял 88 тыс. руб., тогда как в сентябре 2017 года он достигал 102 000 руб. (см. граф.1). Минимальное отставание ставок спроса от предложения было в январе и июне этого года (32 000 руб.). ■

Граф. 7

Динамика изменения средних ставок аренды с начала 2017 года по настоящее время

| Год | Бюджет спроса, руб./мес. | Бюджет предложения, руб./мес. |
|------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Октябрь 2015 | 203 243 | 319 413 |
| Октябрь 2016 | 260 000 | 314 941 |
| Октябрь 2017 | 202 000 | 304 903 |
| Октябрь 2018 | 260 000 | 336 000 |
| Изменение с 2015: | 28% | 5% |
| Изменение за последний год: | 29% | 10% |



Источник: Savills

Savills Research

Индекс PCM TOP-100 для рынка высокобюджетной аренды Москвы.

Индекс PCM TOP-100 для рынка элитного жилья Москвы.

Рынок премиальной недвижимости Москвы вблизи парковых зон.

Рынок высокобюджетной аренды Москвы в районе Ленинский проспект – Мичуринский проспект – проспект Вернадского.

Рынок высокобюджетной аренды Москвы в районе Тверская-Кремль.

Рынок земельных участков Подмосковья: Западное направление.

Рынок жилья бизнес-класса г. Москвы.

Рынок жилья премиум-класса г. Москвы.



Подробнее:
rus.intermarksavills.ru
savills.ru

Savills в России имеет многолетний опыт, связанный с разработкой маркетинговых концепций и рекомендаций для проектов жилой застройки в г. Москве и ближайшем Подмосковье. Указанные проекты охватывают все территориальные и качественные сегменты рынка жилья, включая уникальные жилые комплексы.

- Исследования рынка, конкурентный анализ
- Анализ возможного и наилучшего использования участка/проекта
- Составление прогнозного плана продаж
- Разработка концепции развития территорий/проекта
- Зонирование и мастер-планирование территорий
- Аудит существующей концепции
- Реконцепция
- Оценка инвестиционной привлекательности и эффективности проекта
- Подготовка инвестиционного меморандума

12 лет на российском рынке
консалтинга жилой недвижимости

Команда Savills в России

Для получения дополнительной информации, пожалуйста, обращайтесь:



Елена Куликова,
Директор
департамента аренды
e.kulikova@savills.ru



Анатолий Довгань,
Директор департамента
мониторинга рынка и оценки
a.dovgan@savills.ru



Оксана Кобзарева,
PR-директор
o.kobzareva@savills.ru



Юлия Ермолаева,
Эксперт-аналитик
j.ermolaeva@savills.ru

Savills – один из мировых лидеров в области недвижимости. Компания была основана в 1855 году в Великобритании и в настоящий момент насчитывает 30 000 сотрудников, работающих в 700 офисах в более чем 60 странах мира, в том числе в Великобритании, странах Европы, Америки, Азии и Ближнего Востока. Savills предлагает широкий спектр услуг, включая услуги по купле-продаже и аренде недвижимости по всему миру, консалтингу, управлению недвижимостью.

Savills в России – российский офис международной группы Savills. На московском рынке элитной недвижимости компания работает с 1993 года. Оказывает услуги в области продажи и аренды элитной жилой недвижимости в Москве, Подмосковье и за рубежом, а также консалтинга, аналитики и инвестиций.