

savills

Август | 2018

РЫНОК ВЫСОКОБЮДЖЕТНОЙ АРЕНДЫ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ НА ВЫСОКИХ ЭТАЖАХ



Мнение эксперта

«По итогам июля мы отметили самое большое с начала этого года количество заявок со стороны потенциальных клиентов. При этом, по нашим наблюдениям, те, кто арендует самые дорогие квартиры, все чаще интересуются лотами, расположенными на высоких этажах, где арендные ставки в среднем на четверть выше и могут достигать до 3,2 млн рублей за объект в месяц...»



Елена Куликова,
директор департамента
аренды Savills в России

АРЕНДА КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ НА ВЫСОКИХ ЭТАЖАХ: ПРЭСНЕНСКИЙ РАЙОН – ЕДИНСТВЕННЫЙ В ЦАО, ГДЕ МОЖНО АРЕНДОВАТЬ КВАРТИРУ И АПАРТАМЕНТ ВЫШЕ 30-ГО ЭТАЖА

■ **Около 90 лотов в ЦАО г. Москвы** – число предложений для аренды, которые расположены выше 30 этажа.

■ **Около 2%** от общего объема предложения квартир и апартаментов для аренды в Москве – это лоты, расположенные выше 30-го этажа (см. граф. 1 на следующей странице).

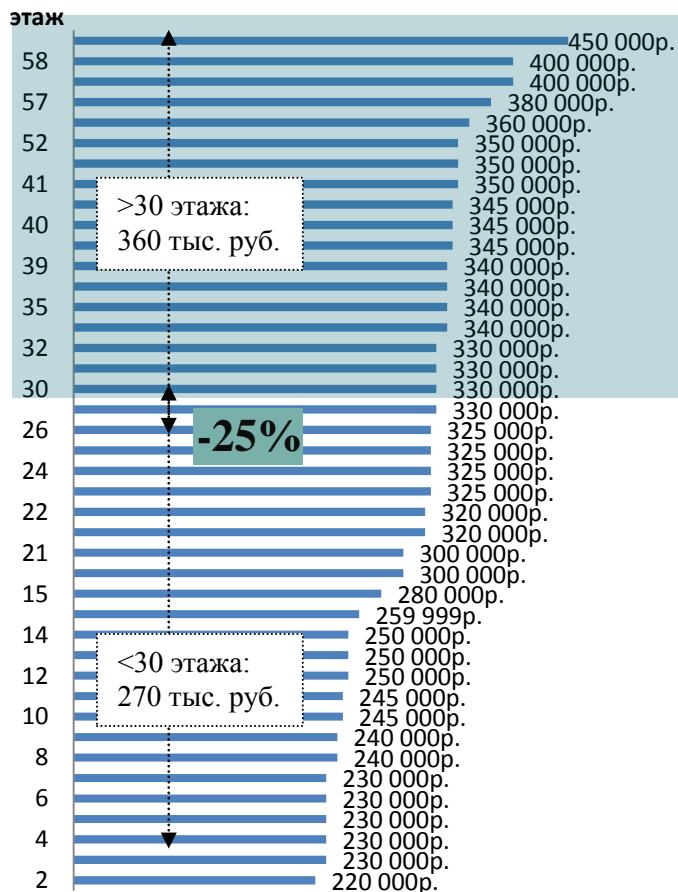
■ **Пресненский район** – это единственный район в ЦАО г. Москвы, где можно арендовать лот на высоком этаже (выше 30-го). Недвижимость для аренды в данной локации представлена в башнях ММДЦ «Москва-Сити» и составляет почти **60%** общего объема предложения квартир и апартаментов, расположенных в высотных проектах Москвы (см. граф. 3).

■ **3,2 млн руб.** – максимальная ставка аренды лота, расположенного на высоком этаже. Это двухуровневый пентхаус площадью 540 кв.м на 60 и 61 этажах МФК «Меркурий» в ММДЦ «Москва-Сити».

■ **360 тыс. руб.** – средняя ставка аренды на высоком этаже.

Проект	Доля в объеме предложения	Средняя ставка аренды, руб./мес. (по убыванию)
Башня Федерация	4%	698 000р.
Imperia Tower	2%	683 000р.
Город Столиц	34%	569 000р.
Дом на Мосфильмовской	2%	450 000р.
Триумф-Палас	4%	446 000р.
Воробьевы Горы	8%	432 000р.
Меркурий Тауэр	8%	395 000р.
МФК ОКО	12%	368 000р.
Олимпия	1%	315 000р.
Континенталь	3%	284 000р.
Алые Паруса	3%	273 000р.
Северные ворота	1%	250 000р.
Дирижабль	2%	187 000р.
Дом на Беговой	9%	159 000р.
Аэробус	1%	135 000р.
Эдельвейс	2%	123 000р.
Well House на Ленинском	2%	120 000р.

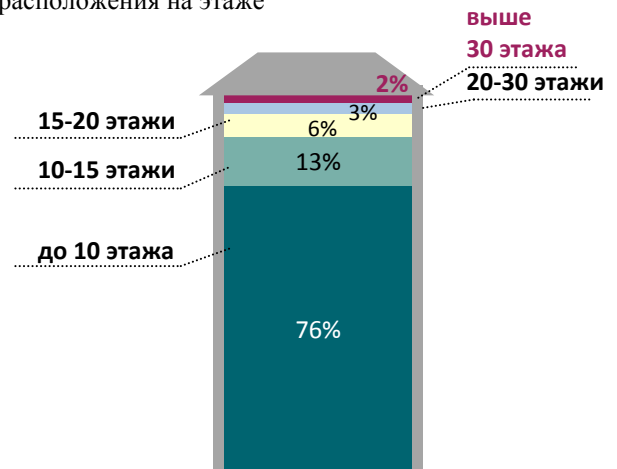
Средние ставки аренды квартир площадью 100-110 кв.м в зависимости от этажа в проекте:



КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ

- Если исследовать различия в ценовой политике в зависимости от этажа расположения лота, то можно отметить следующее: ставка аренды квартир и апартаментов, расположенных ниже 30-го этажа, в среднем **на 25% меньше** по сравнению с лотами на более высоких этажах (см. граф. ниже).
- Так, ставка аренды квартир и апартаментов, расположенных выше 30-го этажа, в среднем составляет **360 000 руб. за объект в месяц** и может достигать **3,2 млн руб.** Наибольший выбор вариантов для аренды «на высоте» представлен в следующих проектах Москвы: **в башнях ММДЦ «Москва-Сити» (Город Столиц и ОКО), в комплексах «Дом на Беговой», «Воробьевы Горы» и «Триумф-Палас».**

Граф.1 Распределение числа предлагаемых для аренды элитных квартир в зависимости от расположения на этаже



Граф.2. Территориальная структура распределения объема предложения элитных квартир (апартаментов) Москвы



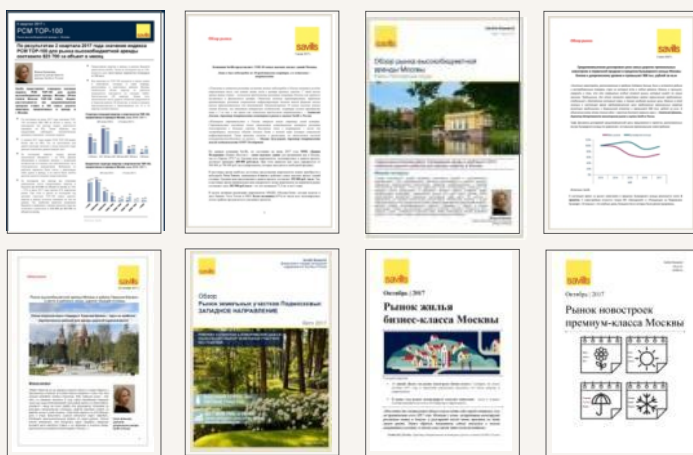
Граф.3. Территориальная структура распределения объема предложения элитных квартир (апартаментов) Москвы, расположенных **выше 30-го этажа**



Источник: Savills

Savills Research

Индекс PCM Top-100 для рынка высокобюджетной аренды Москвы
Индекс PMR 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



Savills Research

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
- Экспертное заключение о наиболее эффективной стоимости продажи квартиры

Подробнее:
rus.intermarksavills.ru
savills.ru

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,
Старший 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.