

The Savills logo consists of a solid yellow square on the left, and the word "savills" in a lowercase, red, sans-serif font to its right.

Savills Research  
<http://rus.intermarksavills.ru>

Весна | 2020

# Обзор рынка высокобюджетной аренды Москвы



# Мнение эксперта

«В марте 2020 года число запросов на высокобюджетную аренду квартир в Москве снизилось практически на треть, а объем предложения значительно превысил текущий спрос. И это неудивительно, ведь в текущих неблагоприятных условиях потенциальные арендаторы не готовы заключать сделки, а переезд в новое жилье откладывается.»

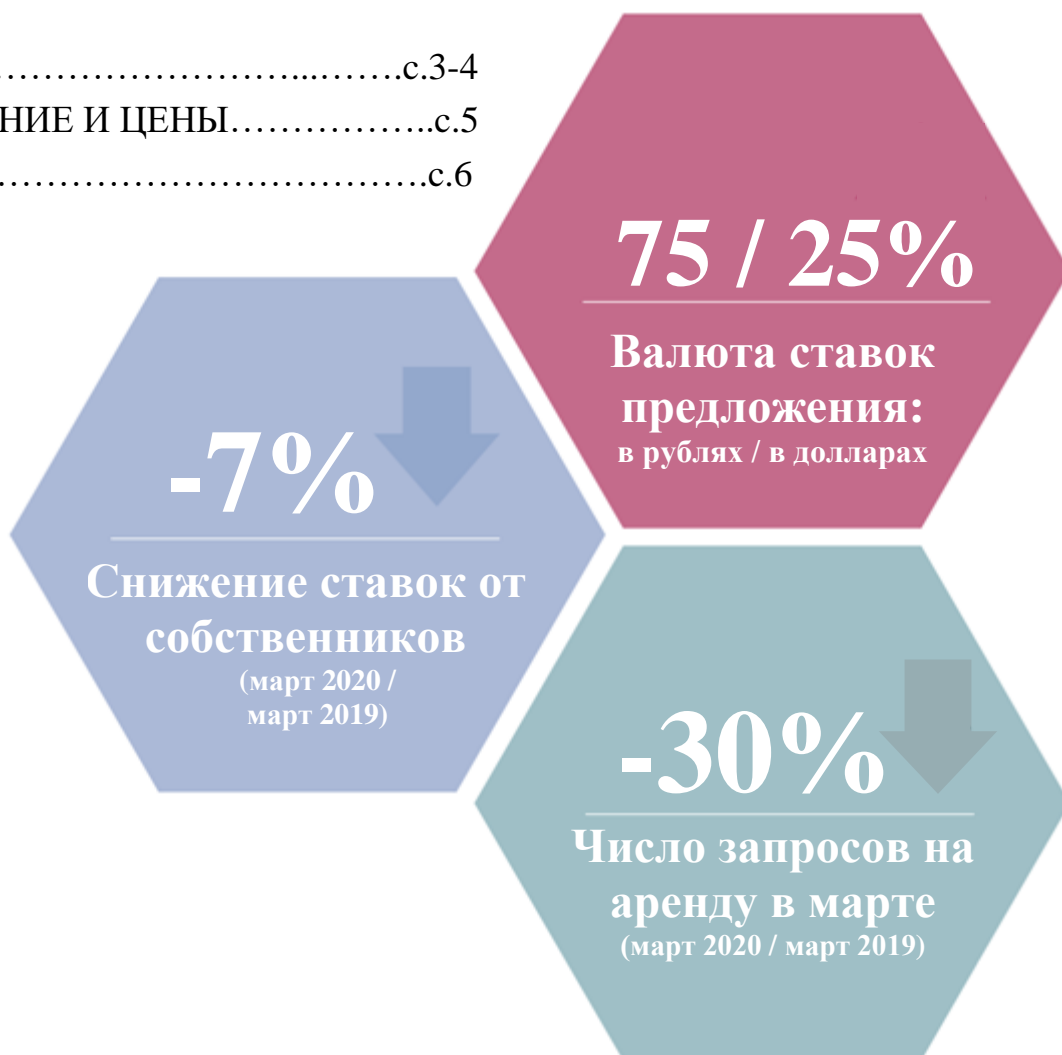
При улучшении ситуации подобный резкий спад активности арендаторов в будущем может значительно повлиять на развитие рынка в виде отложенного спроса, прогнозируемого на конец третьего квартала...»



**Елена Куликова,**  
директор департамента  
аренды Savills в России

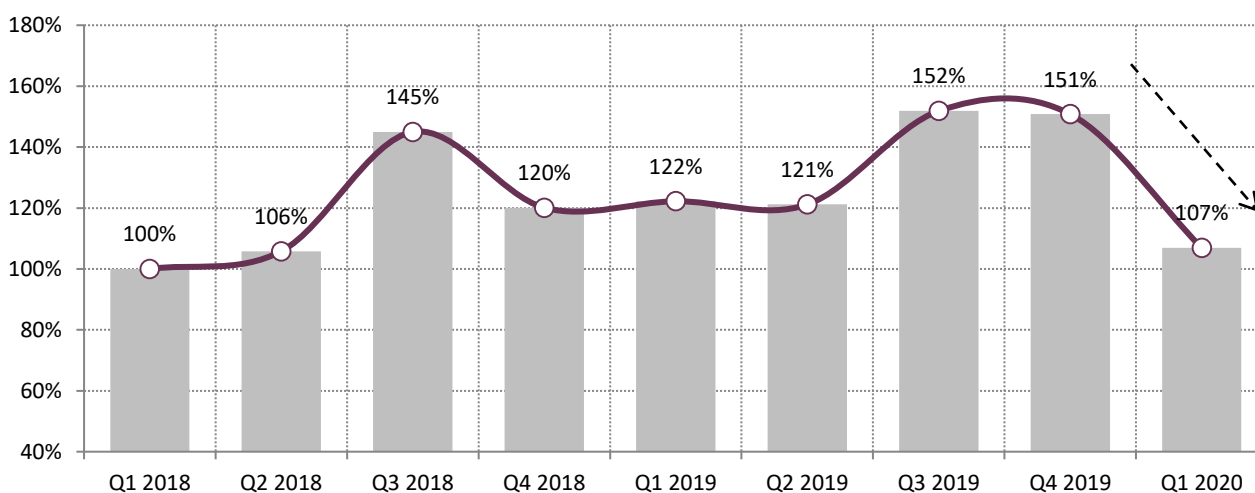
## КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ РЫНКА ДОРОГОЙ АРЕНДЫ МОСКВЫ:

СПРОС.....с.3-4  
ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ.....с.5  
ГРАФИКИ.....с.6



- В свете последних событий и всего негативного новостного фона спрос на рынке высокобюджетной аренды Москвы претерпел изменения. Несмотря на сохранение числа обращений от арендаторов в январе и феврале 2020 г. по сравнению с прошлым годом, в марте число запросов от клиентов значительно снизилось.
  - **До 30% составило сокращение спроса по сравнению с прошлым годом** (март 2020 / март 2019). Коррекция за весь I квартал – на 13% в сравнении с прошлым годом (январь-март 2020 и январь-март 2019 гг.).
  - Фактически показатель спроса вернулся к значениям 2018 года. Так, число обращений от потенциальных арендаторов в первом квартале 2020 г. **лишь ненамного превышает** уровень спроса за аналогичный период 2018 г. (сравниваются периоды: январь-март 2020 и январь-март 2018).
  - Согласно поступавшим запросам наибольшим спросом пользовались **квартиры с одной и двумя спальнями** – по 41% и 32% запросов соответственно.
- Схожее распределение трехкомнатных квартир мы наблюдаем на рынке предложения, где такие лоты стали самыми распространенными вариантами по итогам марта (34% из числа экспонируемых лотов).
- Наибольшей популярностью (13%) у клиентов пользуются квартиры в районе Ленинградского проспекта (вблизи Англо-американской школы), а также в локации Арбат-Кропоткинская, на которую приходится 7% из числа всех реализованных лотов.
  - Также заметное число запросов приходится на аренду квартир в районах Лубянка-Китай-Город и Тверская-Кремль (по 6,5% спроса соответственно) и Патриаршие Пруды (6,4% спроса).
  - **240 000 руб. за объект в месяц – средний бюджет спроса в настоящее время.** В первом квартале 2020 года мы наблюдаем стабильный уровень данного показателя за исключением снижения ставок в марте.

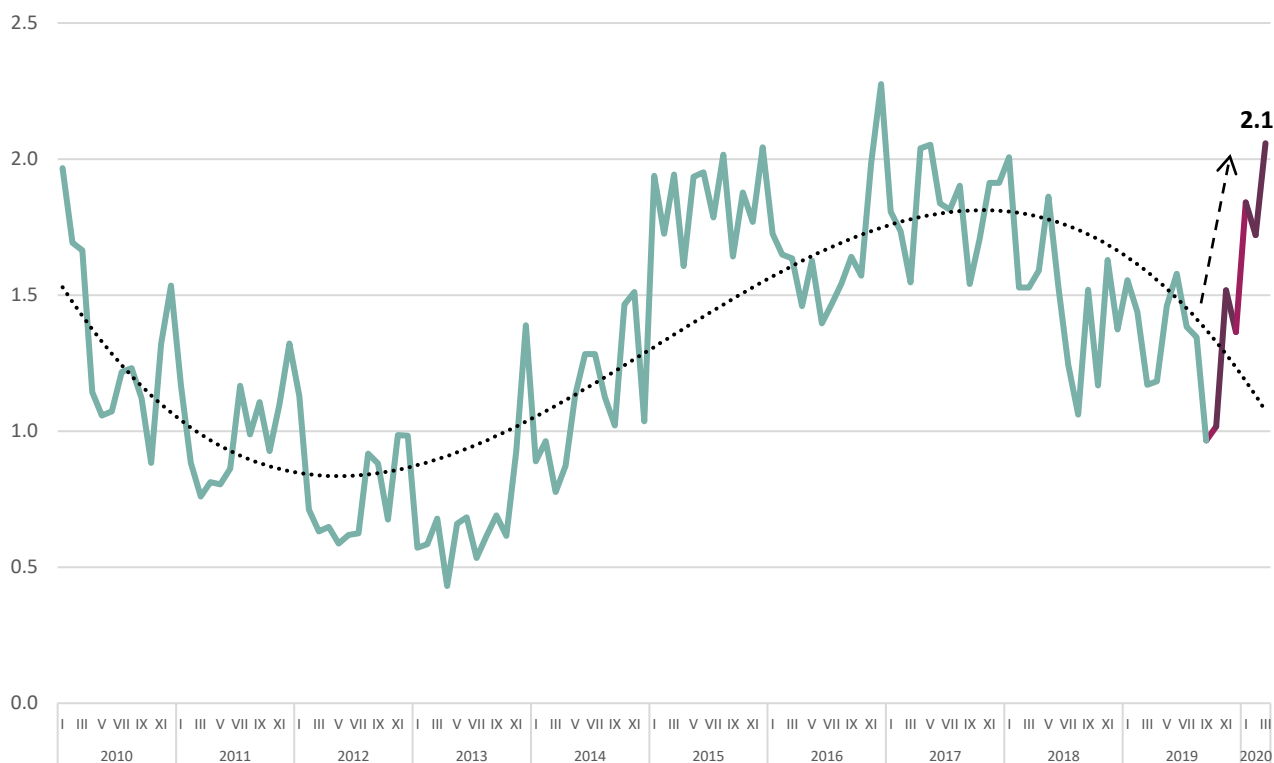
**Граф. 1.** Квартальная динамика изменения числа запросов от потенциальных арендаторов, интересующихся высокобюджетным жильем в Москве, Q1 2018 – Q1 2020 гг. (100%-первый квартал 2018)



Источник: Savills

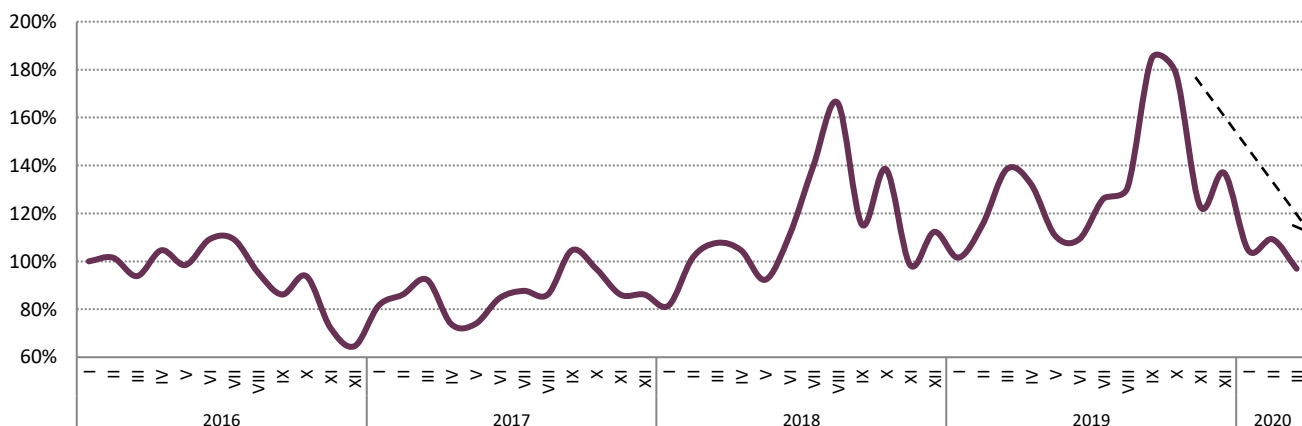
- Запас прочности рынка по состоянию на март 2020 года составляет 2,1 года (см. граф.2).** Показатель отражает то время, которое требуется для сдачи в аренду всех квартир, которые предлагаются в настоящий момент, при условии сохранения объема спроса. Начиная с 2017 по 2019 гг., мы наблюдали в целом динамику снижения индикатора, и это в основном было связано с ростом числа сделок на рынке, однако, **за последний квартал запас прочности рынка снова вернулся к максимальным значениям последних 10 лет.** Это говорит о том, что на текущий момент не все предложения от собственников находят своих арендаторов, т.е. объем предложения значительно превышает текущий спрос.

**Граф.2.** Соотношение предложения и спроса на рынке высокобюджетной аренды Москвы (запас прочности рынка в пересчете на годы)



**Граф. 3.** Динамика изменения числа запросов от потенциальных арендаторов, интересующихся высокобюджетным жильем в Москве с 2016 года по настоящее время

(100%-январь 2016)



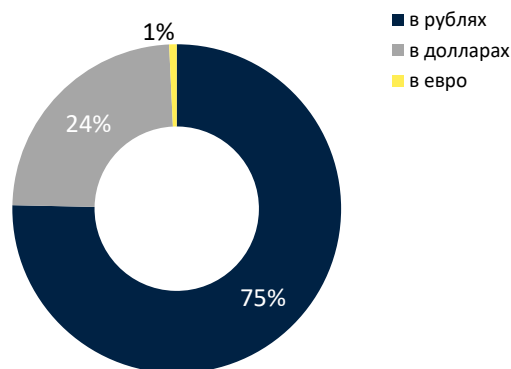
Источник: Savills

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ

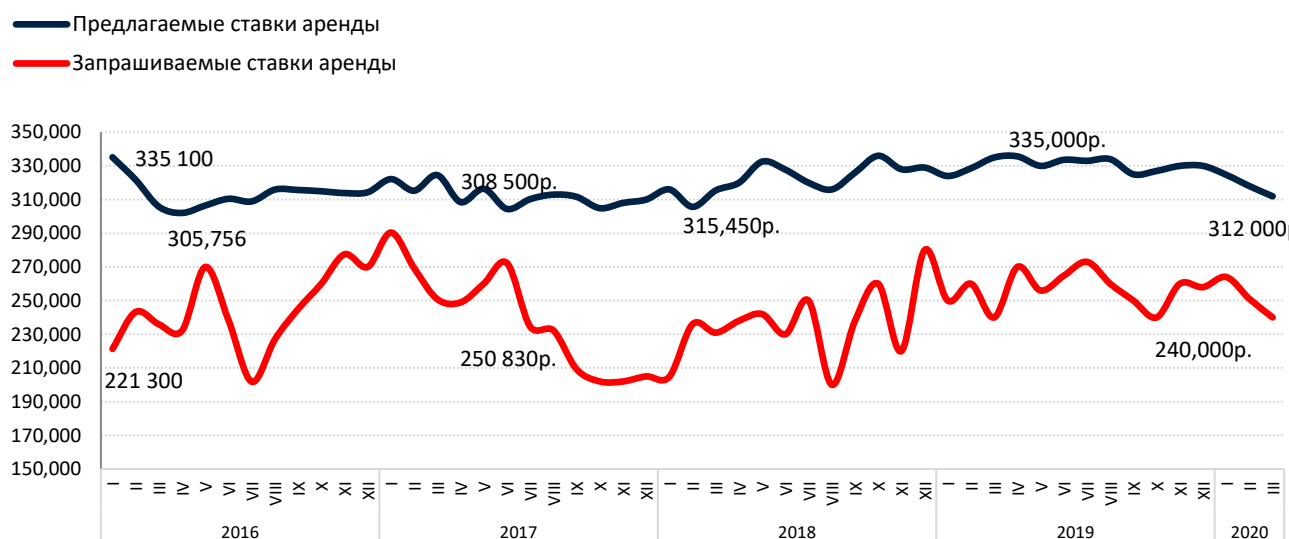
- С начала 2020 года мы наблюдаем небольшой рост числа предложений на рынке высокобюджетной аренды Москвы на **7%**.
- Примерно 2/3 объема предложения элитных квартир для аренды (63%) сконцентрировано в **пяти районах Москвы**: Арбат-Кропоткинская и Тверская-Кремль (по 17% соответственно), Ленинский проспект (10% рынка), Краснопресненская и Ленинградский проспект (по 9% соответственно).
- 312 000 руб. за объект в месяц** – средневзвешенный бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Москвы в настоящее время, что **на 5% ниже, чем в начале года**. За последний год предлагаемая ставка аренды **уменьшилась на 7%** (см. **граф.8**).
- Схожую динамику демонстрируют и запрашиваемые ставки от арендаторов (240 000 руб. сейчас против 258 000 руб. в начале года).
- В настоящее время большинство квартир в аренду экспонируется в рублях (75% рынка)**, тогда как около четверти – в иностранной валюте. За последний месяц данная структура распределения предложений от собственников не претерпела значительных изменений – в марте по сравнению с предыдущим месяцем доля предложений в долларах уменьшилась на 1% (в феврале была 25%).

- В марте 2020 года **увеличилась доля компактных вариантов квартир в предложении**. В настоящее время студии, 1-комнатные квартиры и варианты с одной спальней занимают почти треть (31%) из числа всех предлагаемых квартир для аренды, тогда как год назад (в марте 2019 года) такие варианты занимали четверть (25%) рынка.
- Около **1,8 млн руб.** за объект в месяц (\$23 450 - по курсу ЦБ на 31.03.2020 г. 77,73 руб./\$) составило по результатам первого квартала 2020 года значение индекса РСМ TOP-100\* для рынка высокобюджетной аренды Москвы.

**Граф.4.** Распределение объема предложения квартир, экспонируемых в разных валютах, март 2020 г.

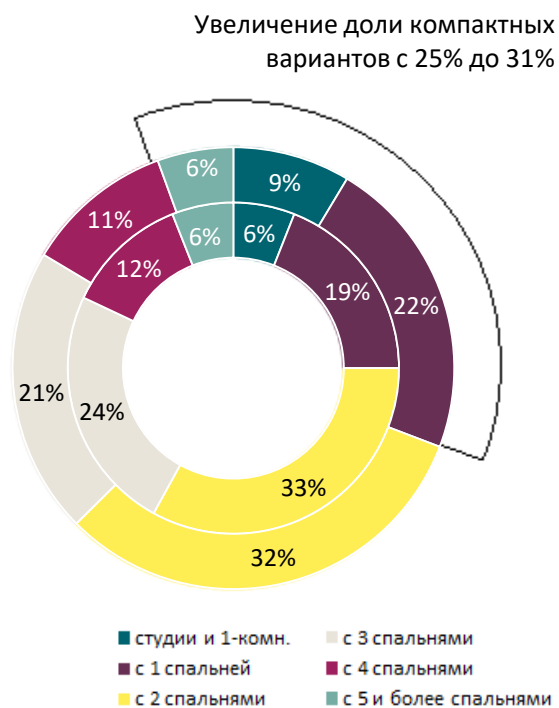


**Граф.5.** Предлагаемые и запрашиваемые ставки аренды начиная с 2016 года по настоящее время



## ДИНАМИКА РЫНКА

**Граф.6.** Структура распределения предложения в разрезе количества спален, март 2019г. - внутренний контур, март 2020г. - внешний контур.



**Граф.7.** Территориальное распределение объема предложения, март 2020г. / март 2019г.



**Граф.8.** Рейтинг топ-10 районов Москвы по убыванию средних предлагаемых ставок аренды элитных квартир

Место	Район	Ср. ставка аренды в марте 2020	Ср. ставка аренды в марте 2019	Ср. ставка аренды в марте 2018	Изменение за год, %	Изменение за два год, %
1	Арбат-Кропоткинская	408 000р.	390 000р.	370 000р.	5%	10%
2	Тверская-Кремль	340 000р.	347 000р.	320 000р.	-2%	6%
3	Краснопресненская	320 000р.	330 000р.	350 000р.	-3%	-9%
4	Цветной бульвар	307 000р.	308 000р.	300 000р.	0%	2%
5	Лубянка-Китай-город	300 000р.	270 000р.	290 000р.	11%	3%
	Патриаршие пруды	300 000р.	328 000р.	295 000р.	-9%	2%
6	Замоскворечье	280 000р.	310 000р.	320 000р.	-10%	-13%
7	Крылатское / Кунцево	260 000р.	260 000р.	285 000р.	0%	-9%
8	Ленинградский пр-т	250 000р.	307 000р.	314 000р.	-19%	-20%
9	Фрунзенская	240 000р.	307 000р.	267 000р.	-22%	-10%
10	Кутузовский пр-т	160 000р.	250 000р.	200 000р.	-36%	-20%
<b>Итого средняя ставка аренды за период:</b>		<b>312 000р.</b>	<b>335 000р.</b>	<b>315 500р.</b>	<b>-7%</b>	<b>-1%</b>

---

## Savills Research

Индекс РСМ Top-100 для рынка высокобюджетной аренды Москвы

Индекс РМР 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](http://rus.intermarksavills.ru)  
[savills.ru](http://savills.ru)

---

## 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

---

**14 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](mailto:e.kulikova@savills.ru)



**Анатолий Довгань,**  
Директор департамента  
мониторинга рынка и  
оценки  
[a.dovgan@savills.ru](mailto:a.dovgan@savills.ru)



**Юлия Ермолаева,**  
Старший аналитик  
[j.ermolaeva@savills.ru](mailto: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.