

Весна | 2021

# Обзор рынка высокобюджетной аренды Москвы

РЕКОРДНОЕ КОЛИЧЕСТВО ЗАПРОСОВ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ПОЛТОРА ГОДА



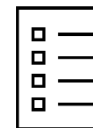
## **Мнение эксперта:**

*«Уровень спроса, который мы стабильно наблюдаем на протяжении последних трех месяцев, сопоставим с докризисным показателем конца 2019 года. Так, апрель 2021 года показал рекордное количество обращений на аренду недвижимости за последние полтора года.*

*Что касается стоимости аренды квартир в Москве, то сейчас мы наблюдаем положительную динамику, тогда как в прошлом году отмечалось осязаемое падение цен. С точки зрения территориального распределения, самые дорогие предложения представлены в престижных центральных районах столицы: Тверская-Кремль и Арбат-Кропоткинская...»*



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



### Изменение числа запросов:

- Третий месяц подряд мы наблюдаем примерно сопоставимый уровень спроса с докризисным показателем – **сейчас число запросов находится на уровне конца 2019 года**. Так, с начала этого года было отмечено на +12% больше обращений от потенциальных арендаторов, показав **рекордный уровень показателя за последние полтора года**.

### Профиль арендатора:

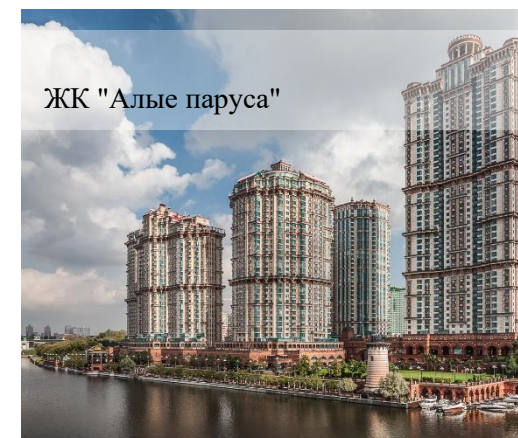
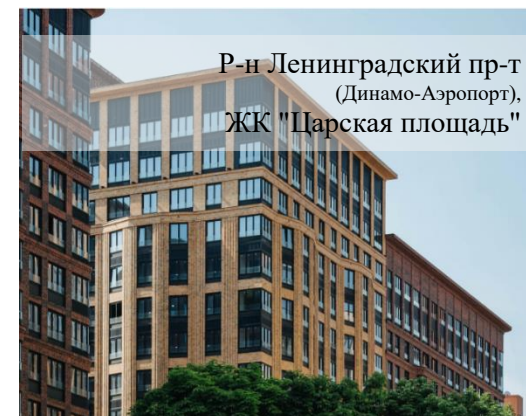
- С начала 2021 года доля запросов, поступавших от наших соотечественников, составила **62%** от общего числа всех обращений, в то время как оставшиеся **38% пришлось на иностранных арендаторов**.
- Мы видим небольшое оживление сегмента спроса со стороны иностранных граждан:** в апреле этого года отмечается увеличение доли запросов от иностранных клиентов на 3 п.п. в сравнении с началом года.
- Среди иностранных клиентов интерес к аренде элитных квартир в 2021 году мы наблюдаем преимущественно со стороны граждан из Франции.

### Запрашиваемые ставки аренды:

- По итогам апреля 2021 года средневзвешенный бюджет спроса составил **271 000 руб. за объект в месяц**.

### География спроса:

- На начало мая 2021 года самыми популярными районами на рынке высокобюджетной аренды являются: **Ленинградский и Ленинский проспекты (по 13% и 9% спроса), Лубянка-Китай-Город, Цветной бульвар и Тверская-Кремль (по 7% спроса соответственно)**. Годом ранее наибольший интерес арендаторы проявляли к району Ленинградского проспекта и Арбат-Кропоткинской – спрос на аренду недвижимости в остальных районах был распределен примерно в равных долях.



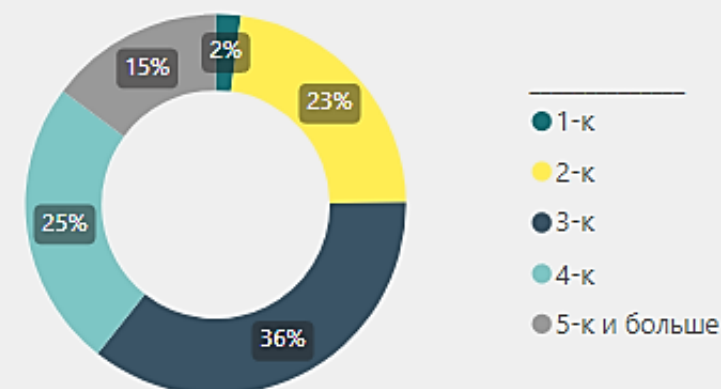


## СПРОС И ПОРТРЕТ АРЕНДАТОРА

### Средние запрашиваемые ставки по районам, руб./месяц



### Комнатность



Количество комнат	Ср. бюджет сделки, руб.	Ср. площадь, кв.м
1-к	121 000	48
2-к	238 000	83
3-к	294 000	120
4-к	436 000	169
5-к и больше	453 000	225

**+12%**

запросов с начала года

**-4%**

уменьшилась ставка спроса с начала года

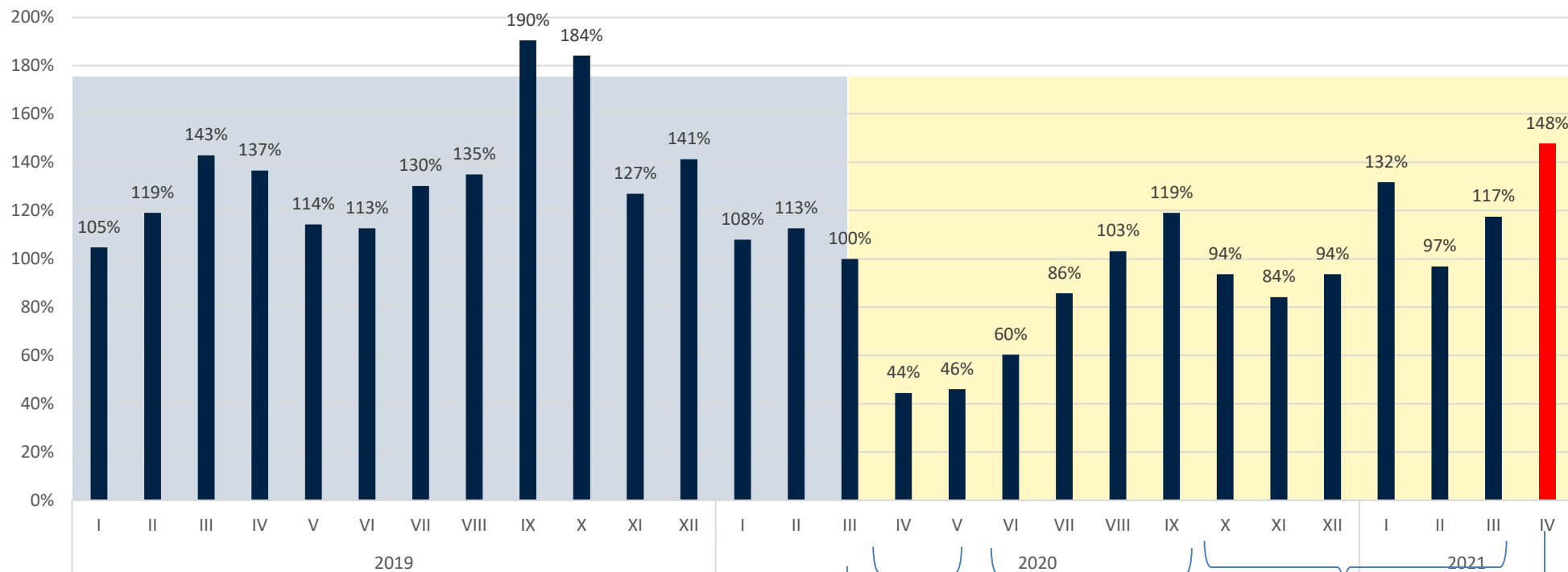
**38%**

доля запросов от иностранных граждан

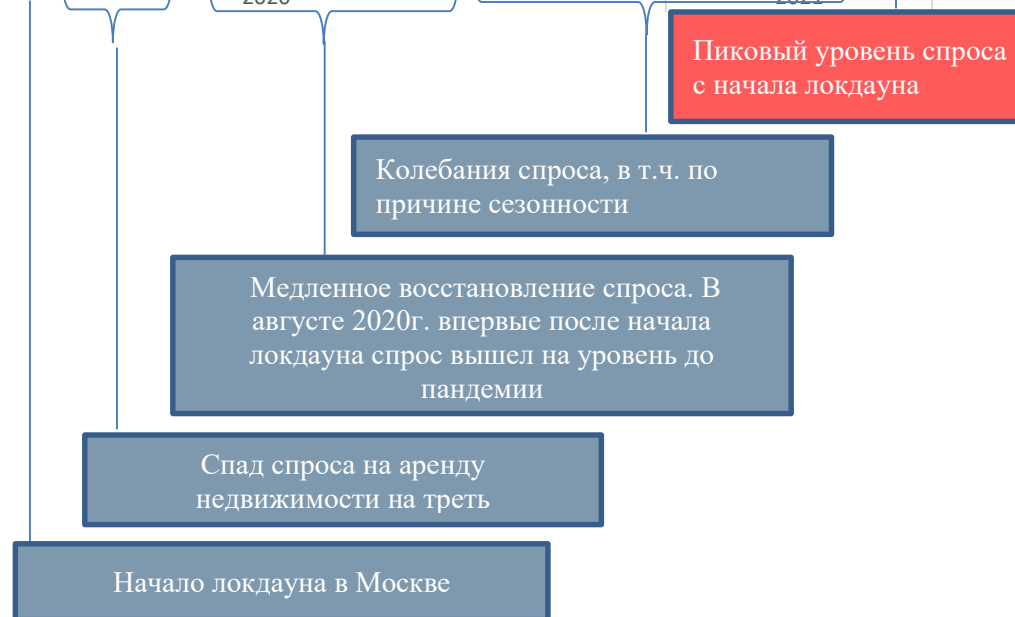
Рекордное число запросов за

**1,5** года

**График. Динамика изменения числа запросов в сравнении с началом локдауна (конец марта 2020) в Москве**



С начала локдауна было отмечено на +48% больше обращений от потенциальных арендаторов. Так, апрель 2021г. показал **рекордный уровень спроса за последние полтора года**. Последний раз более высокий уровень спроса был в октябре 2019г.





## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

### Изменение объема предложения:

- С начала 2021 года число предлагаемых квартир для аренды уменьшилось на 15%, из которых 7% пришлось на апрель.

### География:

- На текущий момент с точки зрения количества предлагаемых от собственников лотов **первые позиции делят между собой районы Тверская-Кремль и Арбат-Кропоткинская** – здесь представлено наибольшее число экспонируемых элитных квартир в аренду на рынке Москвы. Так, в ТОП-5 районов столицы с наибольшим количеством высокобюджетных квартир для аренды, входят следующие районы:

- Арбат-Кропоткинская (18%),
- Тверская-Кремль (19%),
- Краснопресненская и Ленинский пр-т (по 9%),
- Ленинградский пр-т и Лубянка-Китай-город-Чистые Пруды (по 8%),
- Замоскворечье (7%).

### Предлагаемые ставки аренды:

- **354 000 руб. за объект в месяц** – средневзвешенный бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Москвы в апреле 2021 года, что на 6% выше ставки в начале года. Таким образом, стоимость аренды квартир в Москве перестала падать (как это было в прошлом году) и показывает сегодня увеличение.
- **83 000 руб.** – разрыв между средней предлагаемой ставкой аренды от собственников и ставкой аренды, которую запрашивают потенциальные арендаторы. За последние 4 месяца, с января 2021, разрыв между ставками повысился на 7 процентных пункта: с 23% до 31%.
- Самые дорогие элитные квартиры для аренды расположены на Арбате, где средний бюджет предложения достигает 410 000 руб. за объект в месяц – данная локация занимает первое место в рейтинге самых дорогих для аренды районов в Москве (см. карту и график ниже).





## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СТАВКИ

### Индикаторы рынка:

Сейчас: Сравнение с началом года:

**354 тыс.**

Ср. предлагаемые ставки

**+6%**

с начала года

**271 тыс.**

Ср. запрашиваемая ставка

**-4%**

с начала года

**83 тыс.**

Ср. отставание спроса от предложения, руб.

**52 тыс.**

в начале года

**31%**

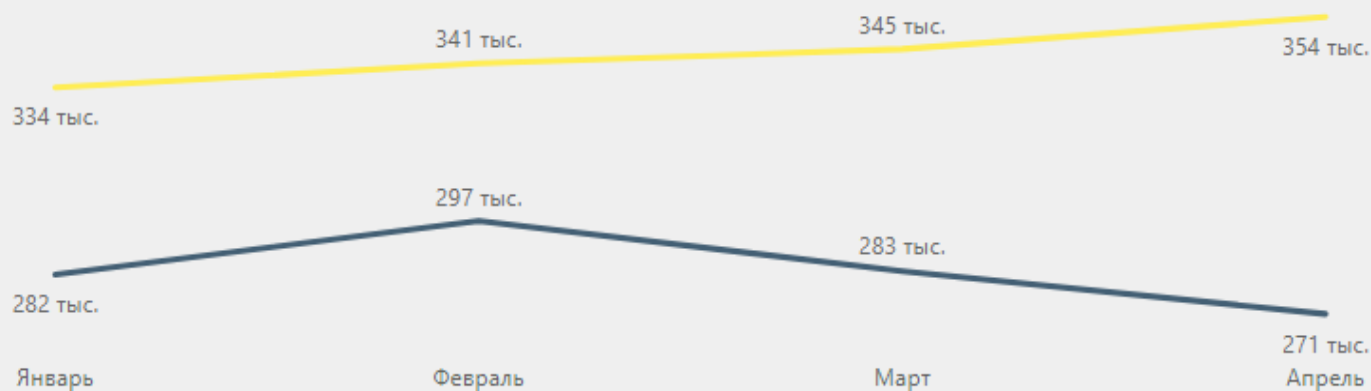
Ср. отставание ставок спроса от предложения

**+12 п.п.**

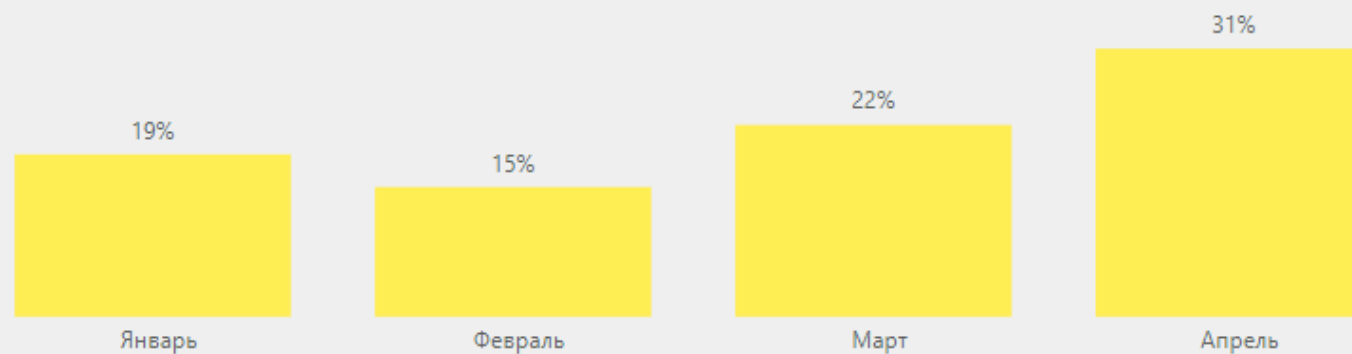
с начала года

### Ставки предложения и запросов, руб./месяц:

● Ср. предлагаемые ставки ● Ср. запрашиваемая ставка



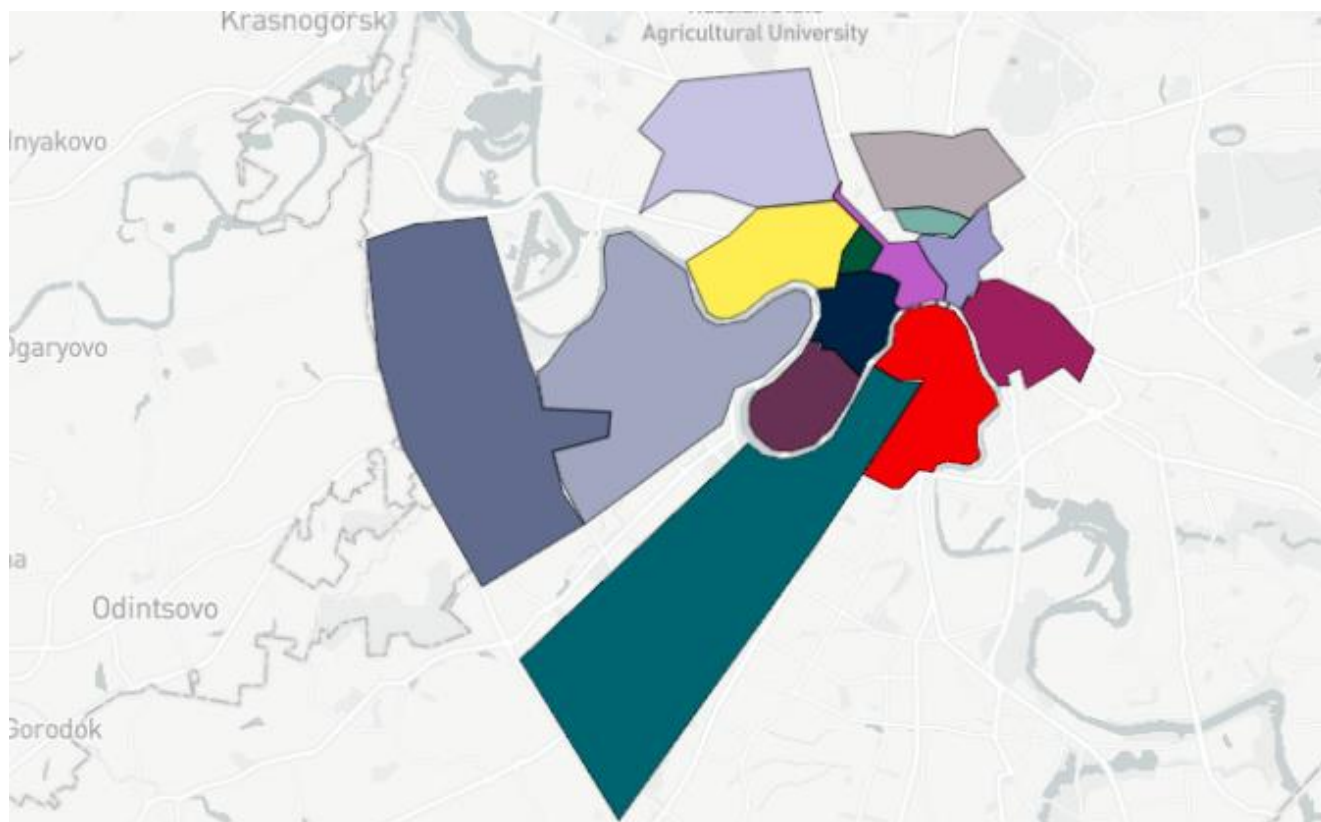
### Разница между ставкой предложения и спроса, %:





## ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СТАВКИ

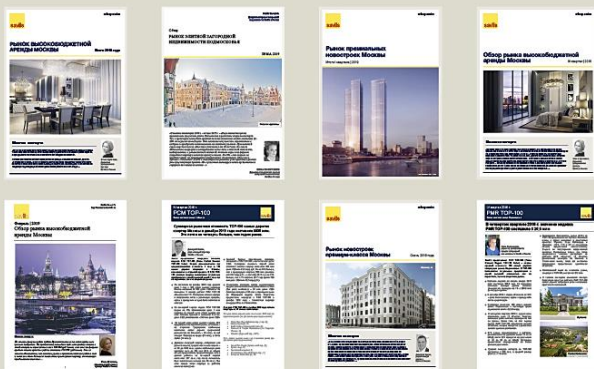
Арбат-Кропоткин...	Тверская-Кремль	Патриаршие Пруды	Краснопресненская	Лубянка-Китай-Город	Ленинградский пр-т	Кутузовский пр-т	Пр-т Мира
424 тыс.	383 тыс.	322 тыс.	316 тыс.	308 тыс.	280 тыс.	220 тыс.	
		Цветной бульвар	Замоскворечье	Фрунзенская	Ленинский пр-т	Таганская	
		320 тыс.	311 тыс.	300 тыс.	240 тыс.	216 тыс.	200 тыс.



Рейтинг районов в зависимости от ставок аренды







- Обзор | Рынок элитной загородной недвижимости Подмосковья
- Обзор | Рынок высокобюджетной аренды Москвы
- Обзор | Рынок новостроек бизнес-класса Москвы
- Обзор | Рынок премиальных новостроек Москвы
- Обзор | Кто и почему покупает апартаменты в «Москва-Сити»?
- Индекс | RSM TOP-100. Рынок элитного жилья Москвы
- Индекс | PMR TOP-100. Рынок элитного жилья Подмосковья
- Индекс | RSM TOP-100 для рынка высокобюджетной аренды Москвы

## Команда Savills в России



**Дмитрий Халин**  
Управляющий партнер  
Savills в России  
d.khalin@savills.ru



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



**Кристина Томилина**  
Директор департамента  
продаж городской  
недвижимости  
k.tomilina@savills.ru



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



**Наталья Зинова**  
PR-директор  
n.zinova@savills.ru