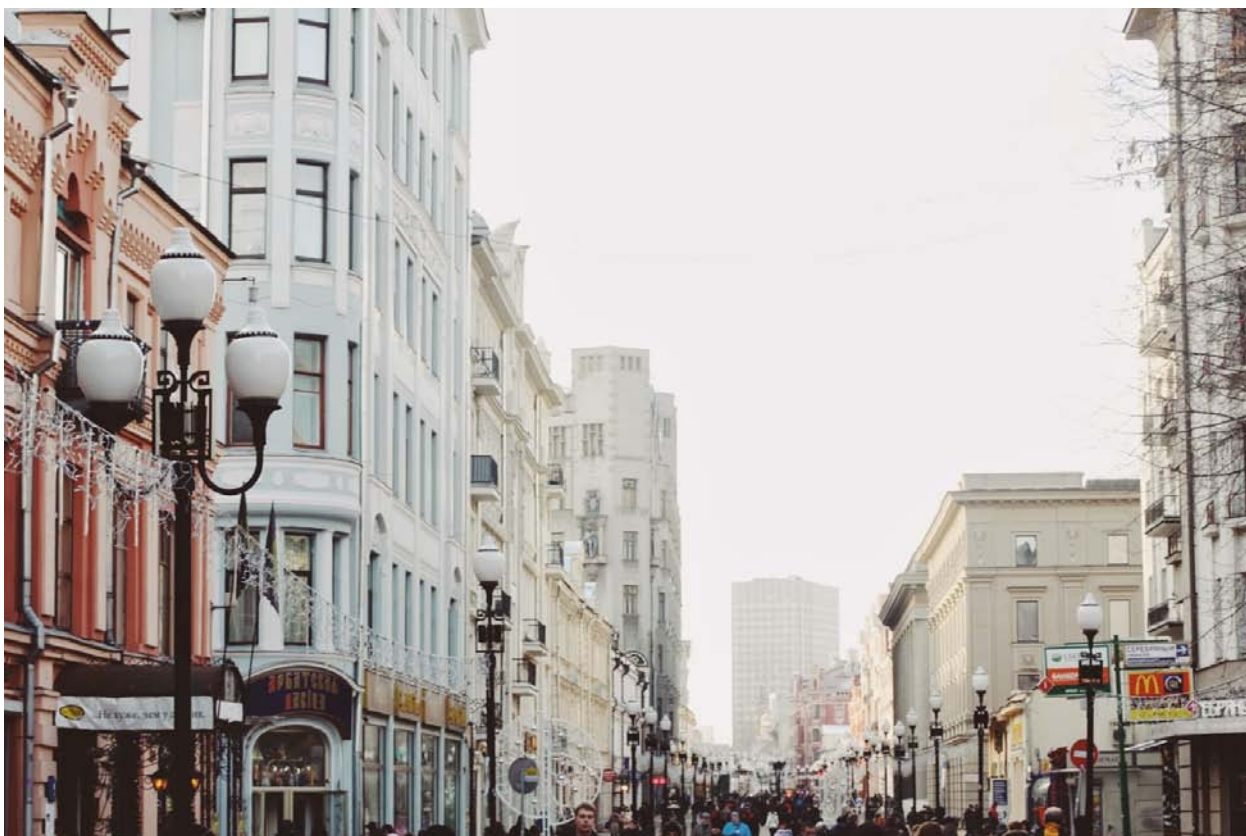


Район Арбат-Кропоткинская: непререкаемый ценовой лидер рынка высокобюджетной аренды Москвы

- Более трети всех элитных квартир, предлагаемых в аренду в районе Арбата, расположены в дореволюционных домах;
- Преобладают просторные варианты: более половины (57%) всех квартир в районе имеют площадь от 120 кв.м;
- Арбат-Кропоткинская – это самый дорогой район для аренды квартир в Москве. На протяжении последних трёх лет средние ставки в данной локации не опускались ниже 360 000 руб. за объект в месяц;
- Основная доля обращений – от иностранных арендаторов (66% запросов). Всего за последний год нами было зафиксировано 34 страны происхождения клиентов, интересовавшихся квартирами в аренду в данном районе.



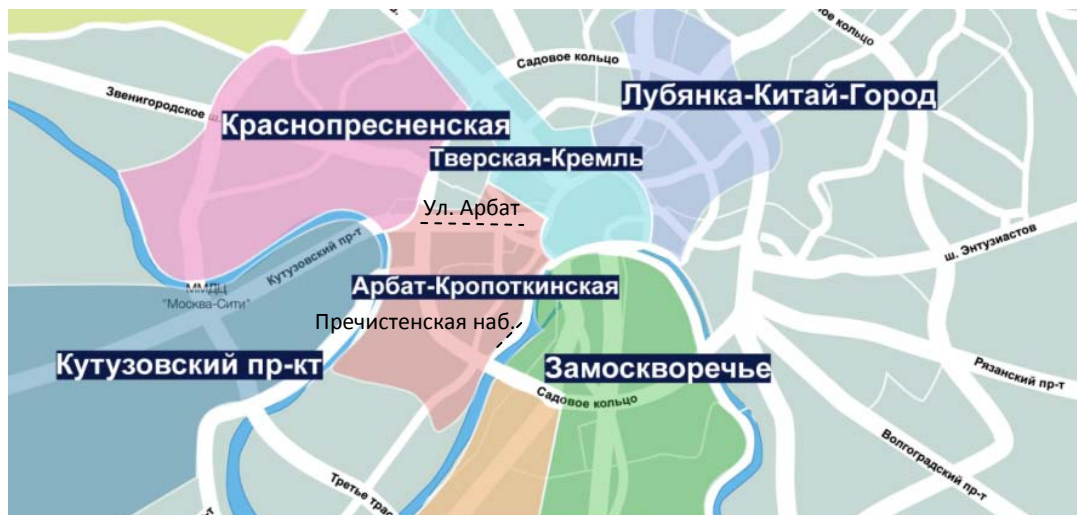
«На протяжении нескольких последних лет район Арбат-Кропоткинская уверенно лидирует по уровню ставок на рынке высокобюджетной аренды Москвы. Эта локация неизменно популярна как среди иностранцев, так и среди наших соотечественников. Именно здесь в 2018 г. были заключены 3 из 10 сделок с самыми высокими бюджетами, причем самая дорогая квартира была реализована по ставке 1 000 000 руб./месяц...»



Елена Куликова,
Директор департамента аренды

Предложение и спрос:

Под локацией Арбат-Кропоткинская мы подразумеваем территорию, включающую район Арбат и район расположения станций метро «Кропоткинская» и «Парк Культуры» вплоть до Пречистенской набережной на южной границе района:

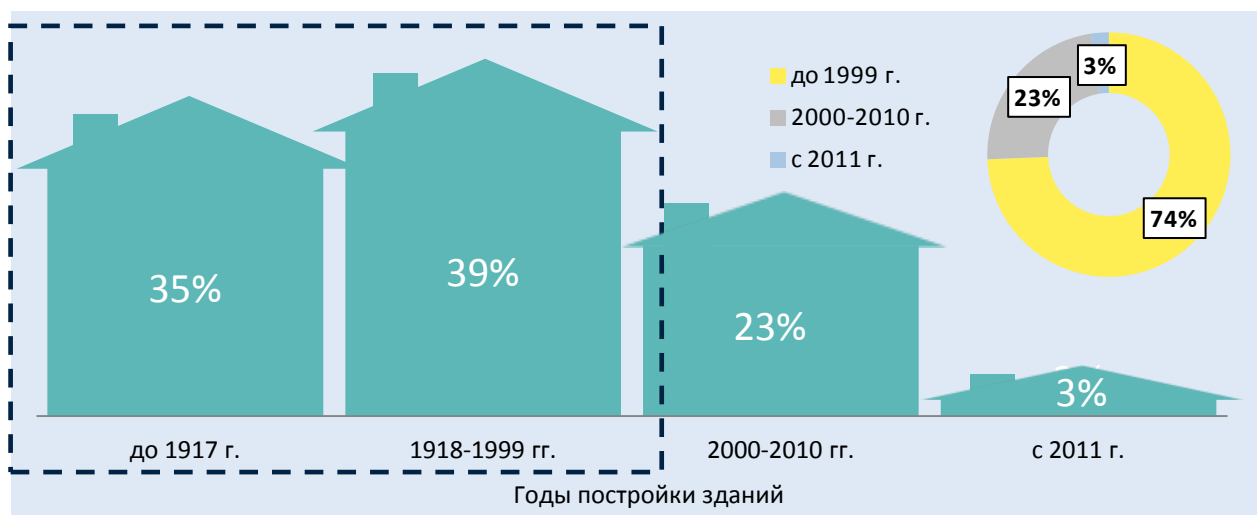


- В данной локации предложение высокобюджетных объектов в аренду весьма разнообразно. Здесь можно встретить квартиры в дореволюционных домах и в полностью реконструированных особняках, в бывших доходных домах, в элитных комплексах с собственной мини-инфраструктурой, а также в новых клубных ЖК.
- **Более трети всех предлагаемых элитных квартир для аренды в районе Арбата сосредоточено в домах, построенных до 1917 г.** Почти 40% лотов расположены в зданиях 1918-1999 г.г. постройки, при этом лишь 3% квартир представлено в новостройках. Таким образом, по нашим оценкам, преобладающая доля высокобюджетных квартир в районе Арбата предлагается в исторических домах прошлого века – 75% от общего количества всех экспонируемых здесь лотов (см. рис.1).
- На сегодняшний день максимальный объем предложения на рынке высокобюджетной аренды сосредоточен именно в рассматриваемом районе – здесь предлагается **почти каждый пятый объект или около 22% всего объема предложения** (см. рис.3). Данный показатель сопоставим с количеством квартир в аренду, экспонируемым в районе Тверская-Кремль, который занимает вторую позицию в рейтинге (18%).
- Среди квартир, предлагаемых в аренду в данном районе, преобладают **просторные варианты**. Так, почти половина (46%) всех квартир в аренду от собственников в локации Арбат-Кропоткинская – это лоты с тремя и более спальнями (см. рис. 4). При этом 28% объема предложения здесь – это квартиры с двумя спальнями (трехкомнатные варианты).
- Таким образом, потенциальные арендаторы в большей степени могут выбирать многокомнатные варианты квартир, тогда **как одно- и двухкомнатные предложения в исследуемом районе найти сложнее.**

- По нашим данным, **153 кв.м** – это самая распространенная площадь квартиры, предлагаемой в аренду в настоящее время. В общей сложности, **более половины (57%)** всех экспонируемых лотов в районе имеют **площадь от 120 кв.м**, из которых 13% – предложения в диапазоне метражей 120-150 кв.м, 23% – от 150 до 200 кв.м, и 21% – это квартиры площадью свыше 220 кв.м (см. рис. 5).
- Таким образом, в исследуемом районе представлены **одни из самых больших по площади** квартир. По данному показателю район Арбата уступает только локациям Ленинградского проспекта и Крылатское-Кунцево, где средние метражи квартир достигают 166 и 217 кв.м, соответственно (см. табл.1).

Рис.1. Структура предлагаемых в аренду квартир в зависимости от года постройки дома в районе Арбата

БОЛЕЕ ТРЕТИ ВСЕХ ПРЕДЛАГАЕМЫХ В АРЕНДУ ЭЛИТНЫХ КВАРТИР В РАЙОНЕ АРБАТА СОСРЕДОТОЧЕНО В ДОМАХ, ПОСТРОЕННЫХ ДО 1917 Г., И ПОЧТИ 40% - В ПЕРИОД С 1918 ДО 1999 ГГ., ПРИ ЭТОМ ЛИШЬ 3% КВАРТИР ПРЕДСТАВЛЕНО В НОВОСТРОЙКАХ.



Источник: Savills

Рис.2. Территориальная структура распределения спроса

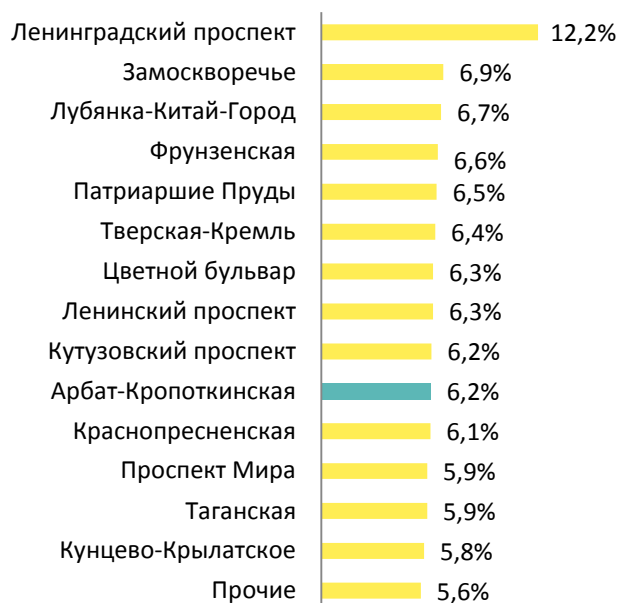


Рис.3. Территориальная структура распределения предложения



Рис.4. Структура распределения предложений в районе Арбат-Кропоткинская в зависимости от количества спален

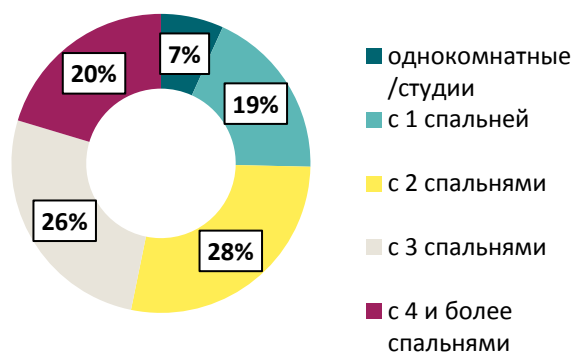
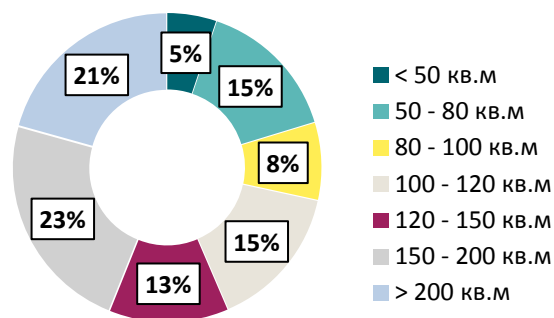


Рис.5. Структура распределения предложений в районе Арбат-Кропоткинской в зависимости от площади квартир



Источник: Savills

- **3 из 10 сделок с самыми высокими бюджетами** в 2018 г. на рынке высобюджетной аренды Москвы были заключены с квартирами, расположенными в районе Арбат-Кропоткинской. Так, самый дорогой лот в данной локации был реализован за **1 000 000 руб./месяц** – это 6-ти комнатная квартира площадью 360 кв.м с дизайнерским ремонтом и наличием авторской мебели.
- Высокобюджетное жилье в исследуемом районе **интересно, в основном, иностранцам – около 66% всех арендаторов**, тогда как оставшаяся доля приходится на наших соотечественников (44% всех обращений). По данным Savills, запросы на аренду в районе Арбат-Кропоткинской поступают от клиентов из различных стран мира – всего, по итогам последнего года, нами было зафиксировано **34 страны происхождения клиентов**, интересовавшихся квартирами в аренду в данном районе.

Рис.6. Наиболее популярные страны происхождения арендаторов в районе Арбат-Кропоткинская, март 2018 - март 2019 гг.



Источник: Savills

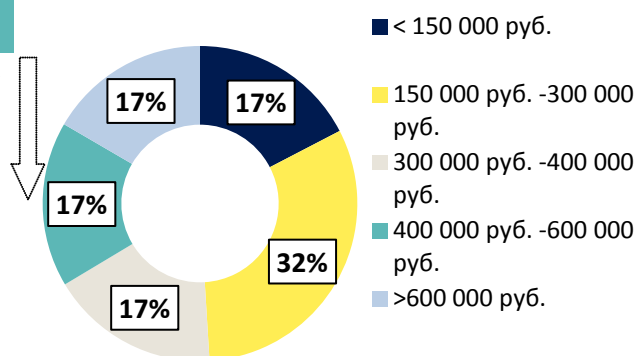
Ставки аренды:

- Район Арбат-Кропоткинская, включающий, так называемую, локацию «Золотая Миля» традиционно является **самым дорогим районом для аренды квартир в Москве**. Согласно рейтингу Savills PCM TOP-100¹, по итогам 2018 г. здесь было сосредоточено наибольшее число объектов – более трети (35%) из сотни самых дорогих квартир, предлагаемых в аренду в г.Москве.
- По данным на начало апреля 2019 г., средняя арендная ставка составляет **390 000 руб. за объект в месяц. На протяжении последних трёх лет средние ставки в районе Арбат-Кропоткинской не опускаются ниже 360 000 руб. за объект в месяц.**

Табл.1. Средние площади и арендные ставки экспонируемых квартир в разных районах Москвы

Район	Средняя площадь, кв.м	Средняя ставка аренды, р./месяц
Арбат-Кропоткинская	153	390 000р.
Крылатское-Кунцево	217	379 400р.
Тверская-Кремль	124	348 700р.
Краснопресненская	135	333 000р.
Цветной бульвар	147	310 000р.
Фрунзенская	132	308 600р.
Ленинградский пр-т	166	306 600р.
Патриаршие Пруды	134	300 000р.
Замоскворечье	139	300 000р.
Лубянка-Китай-Город	153	278 600р.
Ленинский пр-т	130	223 600р.
Кутузовский проспект	128	223 400р.
Проспект Мира	134	212 800р.
Таганская	110	198 000р.

Рис.7. Бюджетная структура распределения предложений квартир в аренду в районе Арбат-Кропоткинской



¹ РСМ TOP-100 – рейтинг 100 самых дорогих квартир, предлагаемых в аренду в г.Москве, на основе которого рассчитывается средневзвешенная арендная ставка квартир (Prime Central Moscow TOP-100 Index).