

ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ – В ТРОЙКЕ САМЫХ ПОПУЛЯРНЫХ РАЙОНОВ НА РЫНКЕ ВЫСОКОБЮДЖЕТНОЙ АРЕНДЫ МОСКВЫ

- *Преимущества: историческая ценность района и привлекательные ставки*
- *Спрос в Замоскворечье достиг уровня, сопоставимого в аналогичном показателем в районе Арбата*

Табл.1. Самые популярные локации Москвы в последние годы: доля спроса районов в общей структуре рынка.

	Q2 2019
Ленинградский проспект	12,7%
Замоскворечье	7,0%
Арбат-Кропоткинская	6,5%
Патриаршие Пруды	6,5%
Цветной бульвар	6,4%
	Q2 2018
Ленинградский проспект	13,1%
Арбат-Кропоткинская	8,8%
Замоскворечье	7,3%
Фрунзенская	6,5%
Тверская-Кремль	6,5%
	Q2 2017
Ленинградский проспект	16,0%
Арбат-Кропоткинская	9,9%
Замоскворечье	9,3%
Ленинский проспект	9,1%
Тверская-Кремль	8,5%
	Q2 2016
Тверская-Кремль	10,7%
Ленинградский проспект	9,7%
Замоскворечье	9,6%
Лубянка-Китай-Город	9,6%
Арбат-Кропоткинская	9,2%
	Q2 2015
Ленинградский проспект	12,2%
Арбат-Кропоткинская	9,6%
Замоскворечье	9,4%
Тверская-Кремль	9,4%
Лубянка-Китай-Город	8,6%

- Район Замоскворечья занимает **2-ю строчку в рейтинге самых популярных** районов на рынке высокобюджетной аренды Москвы.
- Так, спрос в локации Замоскворечья в настоящее время в принципе **стал сопоставим с аналогичным показателем в районе Арбата**, традиционно одного из самых популярных районов Москвы. Количество обращений потенциальных клиентов по району Замоскворечье даже немного превышает уровень Арбата.
- Район Замоскворечье стабильно входит в TOP-3 самых популярных районов столицы. В первую очередь, покупателей здесь привлекает историческая ценность района. Повышенный спрос на аренду квартир на протяжении уже длительного периода времени также объясняется **привлекательными ставками аренды в данной локации**.
- Средняя ставка аренды в Замоскворечье составляет **300 000 руб. за объект/месяц**, что ниже среднерыночного показателя по городу на -10%.
- Тем не менее, в районе Замоскворечье можно найти по-настоящему дорогие и уникальные варианты. Ставки аренды здесь могут **превышать 1 млн руб./месяц**. Например, по данным на июнь 2019 г., в данной локации сконцентрировано около 6% из рейтинга TOP-100 самых дорогих квартир для аренды*.

*РСМ TOP-100 (Prime Central Moscow TOP-100 Index) - индекс рассчитывается как средневзвешенная арендная ставка в 100 самых дорогих квартирах, предлагаемых в аренду в Москве.

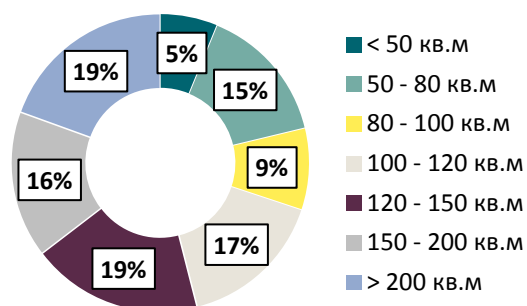
Замоскворечье – в тройке районов Москвы как по спросу, так и по объему предложения

- По данным на начало июля 2019 г., район Замоскворечья входит в ТОП-3 районов Москвы, в которых сконцентрировано наибольшее число предложений элитных квартир для аренды – **9%** рынка (см.граф.1).
- Структура распределения предложений в локации смещена в сторону просторных вариантов: более 1/3 лотов имеют 2 спальни (36%), доля квартир с 3-мя спальнями - 24%, многокомнатных лотов – 22%. 1-комнатных квартир и студий представлено меньше всего - 3% рынка (см. граф. ниже).
- 135 кв.м. – средняя площадь предлагаемых элитных квартир в исследуемом районе. Варианты площадью до 50 кв.м. встречаются достаточно редко, на них приходится 5% в общей структуре экспонируемых лотов (см. граф. ниже). **Примерно каждая 5-я квартира в локации имеет площадь от 120 до 150 кв.м. (19%).**
- По данным выборки предложений, минимальная площадь объекта составила 34 кв.м., максимальная – 550 кв.м.

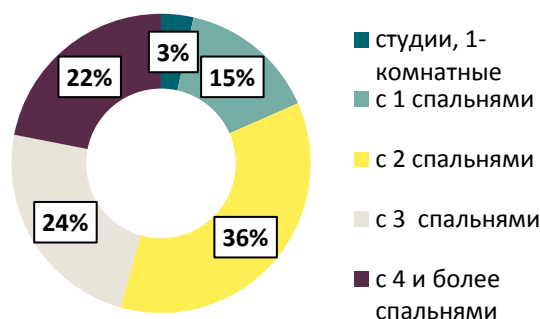
Граф.1. Территориальное распределение предложения квартир



Граф.2. Распределение квартир в районе Замоскворечье по площадям



Граф.3. Бюджетное распределение квартир в районе Замоскворечье



«Сегодня среди арендаторов элитного жилья интерес к району Замоскворечье действительно высок – спрос на данную локацию сопоставим с аналогичным показателем в районе Арбата. Здесь, прежде всего, ценятся квартиры с уникальными видовыми характеристиками, особенно востребованы виды на исторический центр Москвы. Отличительной особенностью района также можно назвать наличие пентхаусов высокого уровня и квартир с террасами, которые предлагаются в аренду в сегменте Deluxe. Арендаторы, которые выбирают данный район по большей части иностранцы - топ-менеджеры и руководители крупных корпораций. Они отдают предпочтение Замоскворечью из-за отличной транспортной доступности и близости офиса. Например, эти клиенты могут работать в многочисленных бизнес-центрах рядом с Павелецкой...» - **Елена Куликова, директор департамента аренды Savills в России**