

Обзор рынка высокобюджетной аренды Москвы

Район Арбат-Кропоткинская



Аренда жилья в районе Арбат-Кропоткинская наиболее популярна среди граждан Франции и Италии – около трети всех запросов

Мнение эксперта:

«Несмотря на приближение сезона летних отпусков, весной 2017 года рынок высокобюджетной аренды традиционно активен. Так, по нашей оценке, интересные варианты для выбора предлагает район Арбат-Кропоткинская, где на данный момент сосредоточено наибольшее число элитных квартир в аренду. Кроме того, рынок высокобюджетной аренды Москвы в целом сейчас является особенно привлекательным для арендаторов, ведь предлагаемые в текущий момент ставки – одни из самых низких за последний год...»



Елена Куликова,
Директор департамента аренды
Savills в России

Район Арбат-Кропоткинская

САМЫЙ ДОРОГОЙ РАЙОН ДЛЯ АРЕНДЫ:

СТАВКА АРЕНДЫ ВЫШЕ СРЕДНЕРЫНОЧНОЙ НА 21%

Максимальный объем предложения на рынке высокобюджетной аренды Москвы

По итогам апреля-начала мая 2017 года в районе Арбат-Кропоткинская арендаторам предлагается наибольшее количество элитных квартир в сравнении с другими районами Москвы. Так, здесь представлен **почти каждый пятый объект (21%)** от общего количества квартир на высокобюджетном рынке аренды столицы (см. граф.6).

Вторую строчку рейтинга среди районов, где отмечается наибольший объем предложения дорогих квартир в аренду, занимает локация **Тверская-Кремль** – здесь сосредоточено **18%** от общего числа экспонируемых лотов. Район Замосворечье также входит в ТОП-3 районов данного рейтинга (9% рынка).

Входит в ТОП-3 самых востребованных районов для аренды в столице

Локация Арбат-Кропоткинская всегда являлась одной из самых престижных для проживания в Москве и поэтому она неизменно пользуется активным спросом у обеспеченных арендаторов.

На сегодняшний день Арбат-Кропоткинская входит в ТОП-3 самых востребованных районов на рынке высокобюджетной аренды Москвы. Данная локация занимает **второе место рейтинга – 10%** от общего объема спроса. Стоит отметить, что это достаточно весомая доля, особенно если учитывать, что в данном районе преимущественно предлагаются **наиболее дорогие квартиры в аренду**.

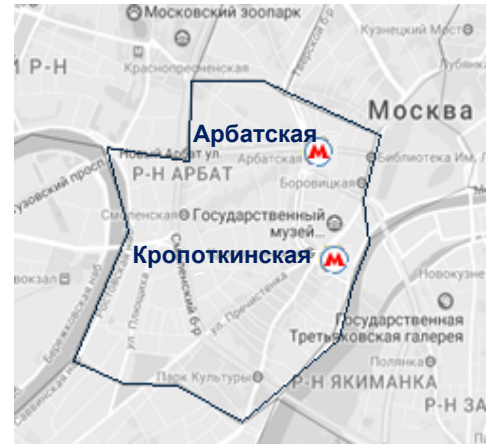
Рис. 1

Итоги апреля 2017 года на рынке высокобюджетной аренды в районе Арбат-Кропоткинской

Предложение	Спрос	Ср. ставка аренды
1 место в рейтинге районов по объему предложения на рынке элитной аренды Москвы	2 место в рейтинге районов по числу запросов от потенциальных арендаторов	на 21% выше по сравнению со средними ставками в других районах Москвы
Комнатность	Спрос	Ср. ставка аренды
38% арендаторов интересуется квартирами с 2-мя спальными комнатами	80% всех обращений потенциальных арендаторов поступает от иностранных граждан	300 тыс. руб. – средняя запрашиваемая ставка аренды элитной квартиры
Ср. ставка аренды	Ср. ставка аренды	Ср. ставка аренды
1,1 млн руб. – средняя ставка аренды самых дорогих квартир из рейтинга Savills PCM TOP-100 Index	374 тыс. руб. – средняя предлагаемая ставка аренды элитной квартиры	в 2 раза выше средних ставок аренды в Таганском районе и локации Проспект Мира

Карта

Район Арбат-Кропоткинская:
Ср. ставка аренды: 374 тыс. руб.



Диапазон ставок аренды экспонируемых здесь лотов достаточно широк. В настоящее время средний бюджет аренды элитной квартиры в данной локации составляет **374 000 руб. за объект в месяц**, что выше среднерыночного показателя почти на четверть (на **21%**). Сопоставимый уровень ставок аренды наблюдается лишь в районе Краснопресненской.

При этом средняя ставка аренды в районе Арбат-Кропоткинской почти **два раза** выше аналогичного показателя в таких районах Москвы, как, например, Таганская и Проспект Мира (на 97% и 90% соответственно).

Отметим, что согласно Savills PCM TOP-100 Index по итогам первого квартала 2017 года **28 из 100 самых дорогих квартир** для аренды в Москве предлагается именно в районе Арбат-Кропоткинская. Так, средняя ставка аренды этих квартир составила **1,1 млн руб. за объект в месяц**.

Наибольшим интересом у обеспеченных арендаторов пользуются квартиры в домах на **улице Арбат (8% спроса)**, а также в **1-ом Зачатьевском и Ружейном переулках** – по 7% объема спроса (см. рис. 2).

Источник: Savills

Год (данные на апрель/май)	Средняя ставка аренды на рынке		Средняя ставка аренды в районе Арбат-Кропоткинская		Изменение рублевых ставок по сравнению с предыдущим годом, %	Сравнение со средней ставкой по рынку
	руб.	долл.	руб.	долл.		
2012 г.	216 300р.	\$7 330	267 500р.	\$9 070	-	24%
2013 г.	244 600р.	\$7 800	289 900р.	\$9 250	8%	19%
2014 г.	272 700р.	\$7 650	344 900р.	\$9 670	19%	26%
2015 г.	298 200р.	\$5 600	391 500р.	\$7 360	14%	31%
2016 г.	302 100р.	\$4 510	385 400р.	\$5 750	-2%	28%
2017 г.	308 500р.	\$5 470	374 000р.	\$6 630	-3%	21%

В ТЕЧЕНИЕ ПОСЛЕДНИХ 5 ЛЕТ СРЕДНЯЯ СТАВКА АРЕНДЫ В РАЙОНЕ АРБАТ-КРОПОТКИНСКАЯ ПОЧТИ НА ЧЕТВЕРТЬ ВЫШЕ СРЕДНЕРЫНОЧНОГО ПОКАЗАТЕЛЯ ПО МОСКВЕ

Рис. 2 Рейтинг самых востребованных улиц для аренды элитных квартир в районе Арбат-Кропоткинская, % от совокупного объема спроса



Источник: Savills

Данная локация наиболее популярна среди граждан Франции и Италии: ОКОЛО ТРЕТИ ИЗ ЧИСЛА ВСЕХ ЗАПРОСОВ

Высокобюджетное жилье в районе Арбат-Кропоткинская интересно **в основном иностранцам** – это почти **80%** всех арендаторов. При этом около трети (34%) из числа таких запросов приходится на граждан Франции и Италии (примерно по 17% спроса).

Кроме того, стоит отдельно отметить **работы по благоустройству** данного района в 2017 году, которые будут производиться в рамках программы «Моя улица». Так, музейный квартал появится на Волхонке. Здесь будет сформирована единая территория: от метро Кропоткинская до Пречистенской набережной. Также будет значительно расширено пешеходное пространство, установлены малые скульптурные группы и высажена зелень.

Граф. 1 Структура распределения спроса на жилье в районе Арбат-Кропоткинская в зависимости от страны происхождения арендатора, январь-апрель 2017 года



Источник: Savills

Граф. 2 Структура спроса на квартиры в районе Арбат-Кропоткинская в зависимости от количества спален в апреле 2017 года

Количество спален	%
Студии	4%
1 спальня	38%
2 спальни	38%
3 спальни	13%
4+ спальни	7%

Главные тренды рынка высокобюджетной аренды г. Москвы: ЛЕНИНГРАДСКИЙ И ЛЕНИНСКИЙ ПРОСПЕКТЫ – САМЫЕ ВОСТРЕБОВАННЫЕ РАЙОНЫ ДЛЯ АРЕНДЫ В АПРЕЛЕ 2017 г.

Наличие парковки является обязательным требованием для каждого второго потенциального арендатора, а охраны – почти в 100% случаев

С начала 2017 года высокобюджетное жилье в Москве особенно востребовано среди иностранных арендаторов – почти 80% от общего числа запросов. При этом клиенты предпочитают арендовать преимущественно 2-х и 3-х комнатные квартиры с полной меблировкой (по 34% и 40% из числа всех запросов соответственно) средней площадью около 100-150 кв.м. Кроме того, важным является наличие парковки и охраны. Так, парковка необходима более чем для половины потенциальных арендаторов (55% всех запросов), а наличие охраны является обязательным требованием почти в 100% случаях.

Более трети запросов на аренду квартир приходится на районы Ленинградского и Ленинского проспектов, а также локацию Арбат-Кропоткинская

За последний год объем предложения на рынке высокобюджетной аренды столицы остался примерно на том же уровне, изменившись лишь незначительно – на -1%.

Число запросов от потенциальных арендаторов сопоставимо по уровню со значением показателя конца прошлого года. Так, на сегодняшний день в число самых востребованных районов для аренды высокобюджетных квартир в Москве входят: Ленинградский проспект (15% из числа всех запросов), а также Арбат-Кропоткинская и Ленинский проспект (по 10% спроса). Совокупно на данные три района приходится более трети всех обращений от потенциальных арендаторов.

Предлагаемые ставки аренды – минимальные за последний год. Более низкое значение показателя наблюдалось лишь в мае 2016 года

По итогам апреля-начала мая 2017 года средневзвешенный бюджет предложения составил 308 500 руб. за объект в месяц, что на 5% ниже, чем в марте. Последний раз еще более низкий уровень среднего бюджета наблюдался примерно год назад – в мае 2016 года (тогда показатель составлял 306 500 руб. за объект в месяц).

Средневзвешенный бюджет спроса за последний год повысился на 7%, достигнув 249 000 руб. за объект в месяц, что сопоставимо со значением показателя месяцем ранее. При этом наибольшим спросом пользуются лоты в ценовом диапазоне от 150 000 до 300 000 руб. за объект в месяц – это около 38% из числа всех запросов от потенциальных арендаторов.

Граф. 3

Ключевые запросы арендаторов при выборе элитной квартиры:



Источник: Savills

* По оценке Savills, аренда квартир премиум-класса в пятиминутной пешей доступности от элитных школ или деловых центров обходится на 10-15% дороже по сравнению с более удаленными вариантами

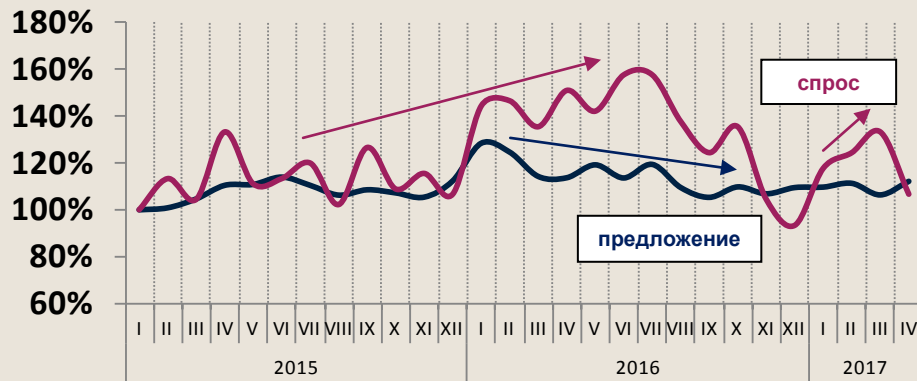
Граф.4

Итоги апреля – начала мая на рынке высокобюджетной аренды Москвы



Граф.5

Динамика объема предложения и спроса в высокобюджетном сегменте аренды жилья, январь 2015 г. (100%) – апрель-май 2017 г.



Средний бюджет предложения высокобюджетной аренды

308 500 руб.

за объект в месяц

-5%

к марту 2017 г.

+2%

к апрелю 2016 г.

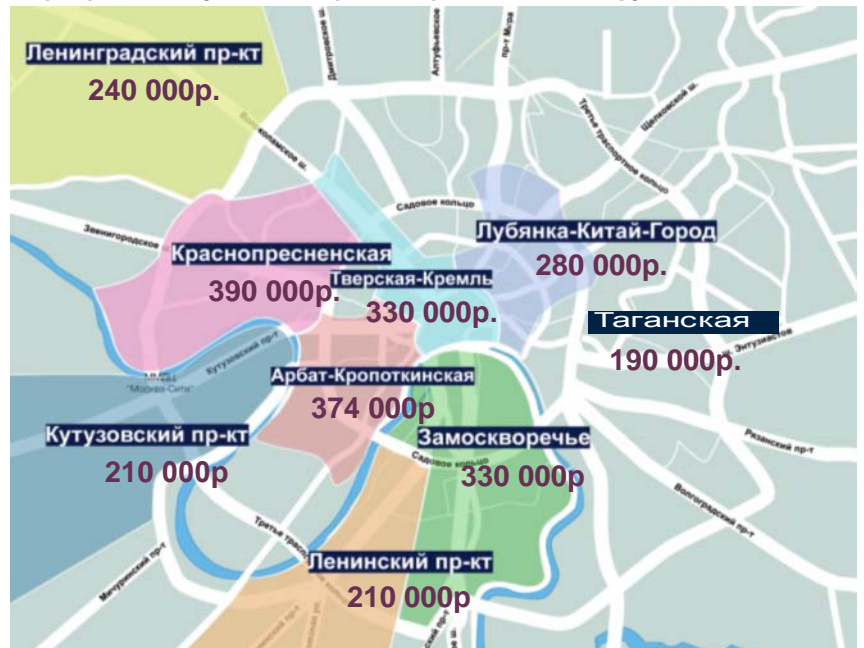
Граф.6

Территориальная структура распределения предложений на рынке высокобюджетной аренды Москвы



Граф.7

Карта районов с указанием средних арендных ставок, руб. за объект/месяц



Savills Research

10 лет на российском рынке консалтинга жилой недвижимости

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.

Подробнее - www.savills.ru

Для получения дополнительной информации, пожалуйста, обращайтесь:



Дмитрий Халин,
Управляющий
партнер
d.khalin@savills.ru



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



Анатолий Довгань,
Директор департамента
анализа и мониторинга
рынка
a.dovgan@savills.ru



Оксана Кобзарева,
PR-директор
o.kobzareva@savills.ru