**Аренда квартир на Арбате подорожала**

***По итогам II квартала 2017 года средняя ставка аренды элитного жилья в районе Арбат увеличилась на 13% в рублевом выражении и на 11% - в валюте. В то же время, район Якиманки снизился в стоимости аренды на 11% в сравнении с результатами марта 2017 года.***

В целом, по оценке экспертов Blackwood, на рынке элитной аренды отмечается стабильная ценовая ситуация. Так, по итогам II квартала 2017 года средняя запрашиваемая арендная плата на элитном рынке Москвы составила 432 100 руб. в месяц, показав рост на 3% относительно I квартала 2017 года.

В долларовом выражении средняя запрашиваемая арендная плата на элитные квартиры также показала положительную динамику (+3,5%) и составила на конец июня 2017 года $7 470 в месяц. Относительно аналогичного периода 2016 года рост ставок аренды в валюте оказался значительным – 14,9%, однако его основной причиной стало укрепление курса рубля. Из-за волатильности курса сохраняется тенденция по снижению доли квартир, ставки аренды которых номинированы в валюте: сейчас они составляют 20% на элитном рынке.

При этом заметное подорожание арендных квартир произошло в районе Арбат: средняя запрашиваемая арендная плата **увеличилась на 13%** по сравнению с I кварталом 2017 года. «Основным фактором роста стал уход с микрорынка Арбата ликвидных квартир со ставками ниже среднерыночных – от 100 000 до 300 000 руб. в месяц на фоне появления новых квартир с высокими ставками – 450 000 – 600 000 руб. в месяц в переулках Арбата. Также во II квартале в районе появилось **предложение, входящее в топ-3 ценовых лидеров на всем рынке аренды Москвы:** пентхаус площадью 560 кв.м в ЖК «Новопесковский», предлагающийся в аренду за 2 600 000 руб. в месяц», - рассказывает ***Александр Шибаев, директор департамента консалтинга, аналитики и исследований компании Blackwood.***

Аутсайдером рынка по итогам 2 квартала 2017 года по динамике ставок аренды стал район Якиманка, где цены в рублевом эквиваленте **снизились на 11%**. «Причиной снижения средних ставок в районе стал выход на рынок нового пула квартир в районе Большой Полянки, предлагающихся в аренду по ставкам 150 000 – 400 000 руб. в месяц», - отмечает эксперт.

Наибольший уровень средней арендной платы по итогам II квартала 2017 г. вновь отмечен в районе Хамовники - 636 000 руб. в месяц. За ним следует Тверской район - 504 000 руб./мес.). Наименьший уровень средней арендной платы сохраняется в Таганском районе - 164 тыс. руб. в месяц.

***Иван Бородин, директор департамента аренды городской элитной недвижимости Blackwood,*** отмечает, что на увеличение средней запрашиваемой арендной ставки также влияют позитивные изменения в локации: «Столичные власти проделали колоссальную работу по благоустройству района Арбат,  расширили пешеходную зону, установили новые лавочки, фонари, качели и карусели для детей, разбили газоны и убрали все провода под землю, а также отреставрировали фасады нескольких домов и придали локации единый вид».

**Средний уровень арендной платы по районам и их динамика, июнь 2017 г., руб. и $ в месяц**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Район** | **Средняя арендная плата, $/мес.** | **Средняя арендная плата, руб./мес.** | **Изменение цен в долл. США, июнь 17/март 17, %** | **Изменение цен в руб., июнь 17/март 17, %** |
| **Арбат** | 8 027 | 464 216 | 11% | 13% |
| **Басманный** | 5 527 | 319 620 | -2% | 0% |
| **Дорогомилово** | 3 804 | 220 000 | 2% | 4% |
| **Замоскворечье** | 5 242 | 303 125 | 3% | 5% |
| **Красносельский** | 4 358 | 252 030 | 4% | 6% |
| **Мещанский** | 4 712 | 272 481 | 13% | 2% |
| **Пресненский** | 5 863 | 339 059 | -5% | -3% |
| **Раменки** | 8 264 | 477 890 | -2% | 0% |
| **Таганский** | 2 840 | 164 232 | -8% | -7% |
| **Тверской** | 8 715 | 503 998 | -1% | 1% |
| **Хамовники** | 11 001 | 636 181 | 4% | 7% |
| **Якиманка** | 5 889 | 340 546 | -13% | -11% |
| **Общий итог** | **7 472** | **432 109** | **2%** | **4%** |

*Источник: Blackwood*

По итогам квартала на столичном рынке элитного жилья также произошли изменения в структуре предложения. На первое место по доле предложения вышли квартиры с бюджетом аренды в диапазоне 300 000 -500 000 руб. в месяц, доля которых составила 28% (+0,5 п.п.). На втором месте - квартиры с арендными ставками 200 000 – 300 000 руб. в месяц (25%). По 20% предложения пришлось на квартиры с бюджетом 500 000 – 1 000 000 руб. и до 200 000 руб. в месяц. Наименьшую долю занимают дорогие квартиры со ставками аренды более 1 000 0000 руб. в месяц (7%).

Состав арендаторов элитного жилья на Арбате, при этом, весьма разнообразен: «Это не только экспаты, работающие по контракту, но и дипломаты, для которых важна близость жилья к посольствам. Также увеличился спрос на аренду жилья в локации со стороны российских семей с детьми. Предложение квартир на Арбате очень обширно: здесь можно подобрать как уютную малогабаритную квартиру, так и многоуровневый пентхаус», - отмечает Иван Бородин.

«В структуре бюджетов аренды, при этом, резких изменений в сравнении с I кварталом года не произошло. Так, на рынке отмечено некоторое снижение (-3 п.п.) доли квартир с бюджетом 200 000 – 300 000 руб./мес., что связано с вымыванием наиболее ликвидных квартир с небольшим для элитного рынка бюджета. С другой стороны, на рынке появляются новые лоты с бюджетом 500 000 - 1 000 000 руб./мес., что получает соответствующее отражение в структуре предложения (+2 п.п.)», - заключает Александр Шибаев.

***О компании Blackwood***

Компания Blackwood предлагает полный пакет услуг по всем сегментам рынка недвижимости: агентские услуги (продажа и аренда элитной жилой, загородной и коммерческой недвижимости); консалтинг, комплексный анализ рынка недвижимости, его текущих тенденций и перспектив развития, новых проектов и направлений девелопмента, управление коммерческой недвижимостью, управление инвестициями, разработка маркетинговых стратегий и продвижение объектов недвижимости.

***За дополнительной информацией, пожалуйста, обращайтесь:***

Троицкая Анастасия, менеджер по маркетингу и PR

troizkaya@blackwood.ru

Тел.: 7 (495) 730 20 00