**Рынок элитной аренды в Москве: предложение снижается, плата растет**

*Компания Blackwood подвела итоги в сегменте аренды элитной жилой недвижимости*

За последние три года рынок аренды элитной недвижимости претерпел существенные изменения и прошел путь от докризисного состояния подъема до резкого снижения в 2014-2015 г.г. Сейчас, по мнению аналитиков, самое время говорить об адаптации участников рынка к текущей конъюнктуре, и смене векторов основных трендов в сегменте.

Предложение по аренде в элитном сегменте по итогам девяти месяцев 2016 года составило 370 лотов, что на 11% меньше в сравнении с результатами II квартала 2016 года. Основной причиной стало сезонное вымывание предложения под действием активного спроса. Сезонность в принципе стала определяющим трендом для элитного рынка. Последние годы характеризуются значительным приростом предложения в первой половине года и его снижением к сентябрю за счет появления активного спроса в начале делового сезона. Общие колебания объемов предложения в течение года составляют 10-15%.

Среди районов города лидерство по предложению удерживает Тверской (23%),на втором месте – Хамовники (17%), и в целом территориальная структура предложения не претерпела значительных изменений с 2014 по 2016 годы. ЦАО по-прежнему является лидером предложения на элитном рынке, однако небольшая доля новых проектов представлена в таких районах, как Раменки (3%) и Дорогомилово (0,3%).

**Структура предложения на рынке аренды элитных квартир ЦАО по районам**

|  |  |
| --- | --- |
| **декабрь 2013 г** | **сентябрь 2016 г** |
|  |  |

*Источник: Blackwood*

Спрос по итогам 2016 года остается стабильным, однако средний бюджет сделки снизился почти в 1,5 раза в сравнении с показателями II квартала 2016 года. Более 70% сделок по аренде элитных квартир в компании Blackwood пришлись на лоты с арендной платой 130-260 тыс. руб. в месяц. Самым популярным форматом в структуре спроса стали 3-4-комнатные квартиры, а среди районов наибольший спрос сконцентрировался на Арбате и в Тверском районе.

Ставки аренды, при этом, в течение 2016 года демонстрировали незначительный рост: по итогам III квартала 2016 г. средняя запрашиваемая арендная плата в элитном сегменте составила 465 тыс. руб. в месяц, что на 5% выше, чем по итогам II квартала 2016 года. Доля рублевых ставок по итогам 2016 г. стабилизировалась и составляет 80% от всего рынка. При этом арендная плата в долларах возросла на 5,9% к концу 2016 года, однако в сравнении с докризисным периодом в долларовом выражении на 25-30% ниже, чем в 2013-2014 г.г.

Арендная плата в рублевом выражении, при этом, претерпела более значительные изменения, и с 2013 года выросла в среднем на 55%. Наибольший рост арендной платы зафиксирован в районе Хамовники: по итогам 2016 года квартиры имеют среднюю запрашиваемую арендную плату 689 тыс. руб. в месяц. Наименьший рост арендной платы зафиксирован в районах Пресненский (+25% с 2013 года), Тверской (+31%) и Якиманка (+36%).

**Сравнение средней арендной платы по районам, дек. 2013 – сен. 2016 г., руб. в месяц**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Район** | **Средние ставки, дек. 2013, руб./мес.** | **Средние ставки, сен.2016, руб./мес.** | **Изменение дек. 2013/сен.2016, %** |
| Арбат |  266 161  | 411 558 | ***55%*** |
| Басманный |  229 971  | 356 727 | ***55%*** |
| Замоскворечье |  314 195  | 458 373 | ***46%*** |
| Красносельский |  260 239  | 378 487 | ***45%*** |
| Мещанский |  237 209  | 373 460 | ***57%*** |
| Пресненский |  313 866  | 392 828 | ***25%*** |
| Таганский |  188 846  | 263 735 | ***40%*** |
| Тверской |  344 792  | 453 319 | ***31%*** |
| Хамовники |  422 107  | 688 984 | ***63%*** |
| Якиманка |  393 155  | 535 661 | ***36%*** |
| **В среднем** |  300 048  | **465 000** | ***55%*** |

*Источник: Blackwood*

«Рынок аренды элитной недвижимости в 2016 году продемонстрировал потенциал к восстановлению: об этом говорить и рост арендных ставок, и постепенное вымывание наиболее ликвидных лотов в сегменте. По нашим прогнозам, в 2017 году рынок продолжит процесс адаптации: мы рассчитываем на переход большего числа предложений в рублевую зону, и вероятную смену предпочтений арендаторов в территориальной структуре спроса, выход элитного сегмента за границы привычного ЦАО. Кроме того, можно ожидать смены основных интересантов: если в 2013 году большую часть спроса обеспечивали экспаты, то сегодня это – граждане России. Вполне вероятно, что при укреплении российской валюты и возможных позитивных экономических сдвигов на рынок вернутся арендаторы из Европы и США» - заключает ***Александр Шибаев, директор департамента консалтинга, аналитики и исследований компании Blackwood.***

***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

Моб.: 7 (985) 100 14 17