



ОБЗОР РЫНКА АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ В РОССИИ ЗА I КВАРТАЛ 2025 ГОДА

Аналитический центр ДОМ.РФ,
апрель 2025 г.



АНАЛИТИКА

Telegram канал



Аналитика в квадрате



Ключевые события рынка аренды жилья в I квартале 2025 года



Предложение аренды жилья в России за I кв. 2025 г. увеличилось на 23% до **101 тыс. активных объявлений** (после +45% за IV кв. 2024 г.). Это **самый высокий уровень с середины 2022 г.**, когда число объявлений находилось на пике (127 тыс.).



Рост предложения отмечался **почти во всех городах** по размеру, в том числе за счет **выхода на рынок квартир, купленных в инвестиционных целях** (при текущем состоянии рынка владельцы выбирают сдавать их в аренду, а не продавать). Наиболее активно число объявлений об аренде жилья увеличилось **в городах-миллионниках** (до 26 тыс., **+32%** за I кв. 2025 г.) и **в Москве** (до 23 тыс., **+27%**).



При этом **аренда жилья продолжила дешеветь** после достижения исторического максимума в III кв. 2024 г. Так, средняя цена сдаваемой квартиры **в Москве** опустилась до 91 тыс. руб.¹ за месяц (**-10%** к IV кв. 2024 г.), **в Санкт-Петербурге** – до 48 тыс. руб.¹ (**-7%**), а **в нестоличных городах** – до 36 тыс. руб. (**-3%**).



В условиях снижения стоимости аренды и роста предложения наблюдалось **оживление индикаторов спроса**: число закрытых объявлений выросло впервые за последний год, а среднее количество просмотров – впервые за три квартала.

Основные показатели рынка аренды жилья в России



Индикаторы предложения

	I кв. 2024	IV кв. 2024	I кв. 2025	кв/кв	г/г
Все актуальные объявления , тыс. шт. (на конец квартала)	55,2	81,6	100,5	+23%	+82%
Новые объявления , тыс. шт. (за квартал)	47,1	72,5	87,2	+20%	+85%



Индикаторы спроса

Просмотры 1 объявления , количество раз (среднее)	604	517	538	+4%	-11%
Срок экспозиции по актуальным объявлениям , дней (медиана)	29	29	29	0	0



Стоимость аренды квартиры* (на конец квартала)

Москва , тыс. руб. в месяц	85,7	100,9	91,0	-10%	+6%
Санкт-Петербург , тыс. руб. в месяц	40,8	51,0	47,6	-7%	+17%
Другие населенные пункты , тыс. руб. в месяц	35,6	37,6	36,4	-3%	+2%



Доходность сдачи в аренду квартиры** (на конец квартала)

Москва , %	5,6	7,1	6,8	-0,3 п.п.	+1,1 п.п.
Санкт-Петербург , %	5,4	5,8	5,0	-0,8 п.п.	-0,4 п.п.
Другие населенные пункты , %	5,9	6,3	6,2	-0,1 п.п.	+0,2 п.п.

Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ, Росстат, Банк России.

* Средняя стоимость аренды квартиры за месяц по актуальным объявлениям (для Москвы и Санкт-Петербурга – исключая квартиры площадью свыше 100 кв. м)

** Отношение суммы платежей, полученных с квартиры за год, исходя из средней стоимости аренды квартиры за месяц, к медианной стоимости продажи квартиры на первичном рынке по данным ЦИАН



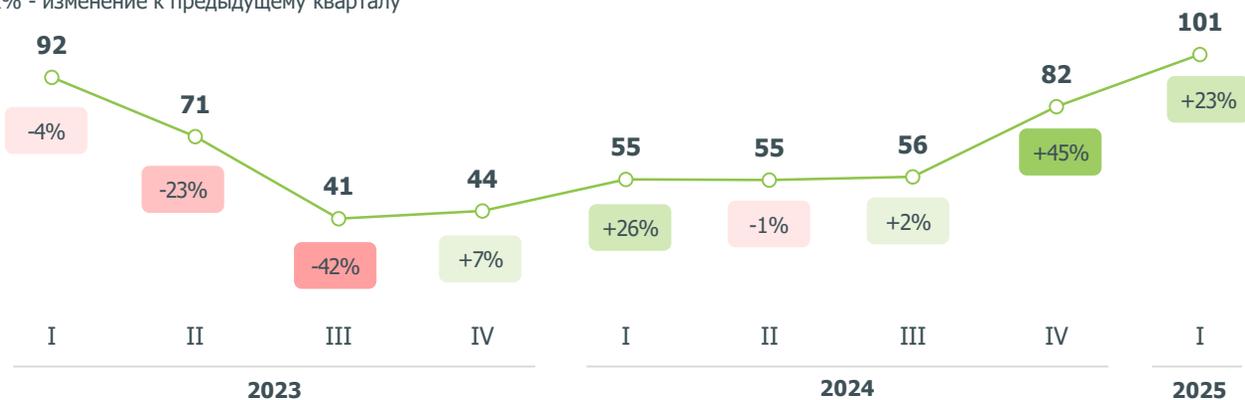
По итогам I квартала 2025 года предложение на рынке аренды жилья в России превысило уровень двух предыдущих лет

- В I кв. 2025 г. **предложение аренды жилья** в России **продолжило расти**, но более низкими темпами, чем в конце прошлого года
 - по данным ЦИАН, на 01.04.2025 **число активных объявлений** о сдаче квартир достигло **101 тыс.** (+23% за I кв. 2025 г. после +45% за IV кв. 2024 г.) – **максимум с II кв. 2022 г.**
 - недоступность рыночной ипотеки все еще влияет на поведение **владельцев жилья**, побуждая их **выставлять квартиры для сдачи в аренду**, а не продавать
- В январе – марте **увеличилась активность** как **собственников** квартир, так и **арендаторов**
 - в I кв. 2025 г. арендодатели опубликовали **87 тыс. новых объявлений** (в 2 раза больше, чем в I кв. 2024 г.) – **самое большое количество за 2,5 года**
 - в то же время **количество закрытых объявлений** об аренде выросло впервые за последние 12 месяцев – до **68 тыс.** за I кв. 2025 г. (+45% кв/кв) после 47 тыс. в II-IV кв. 2024 г.

Данные по предложению аренды квартир в обзоре приведены на основе базы ЦИАН. На количество объявлений, помимо рыночных условий, влияют изменения в политике монетизации и модерации сервиса размещения объявлений

Предложение аренды квартир в России продолжило расти и достигло максимума с II кв. 2022 г. тыс. объявлений

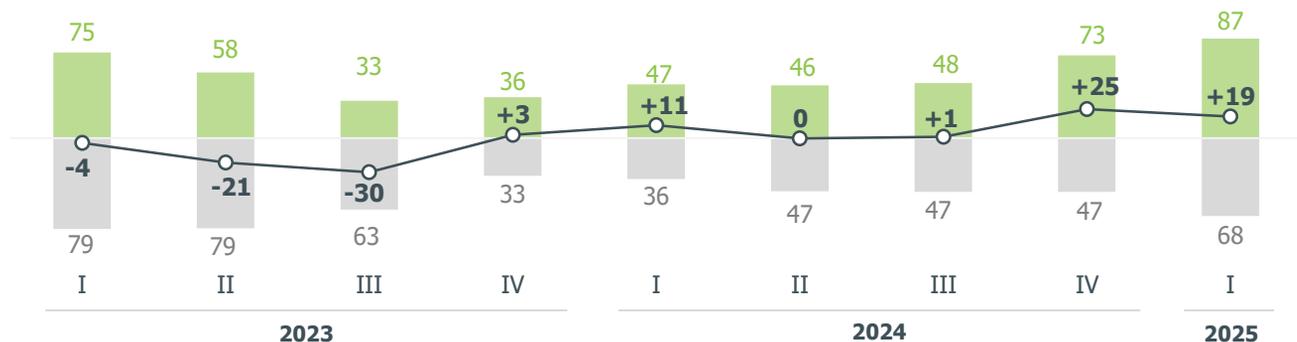
XX% - изменение к предыдущему кварталу



Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.

В I кв. 2025 г. увеличилась активность как арендаторов, так и собственников жилья тыс. объявлений

■ Новые лоты ■ Закрытые лоты ○ Прирост активных объявлений



Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.

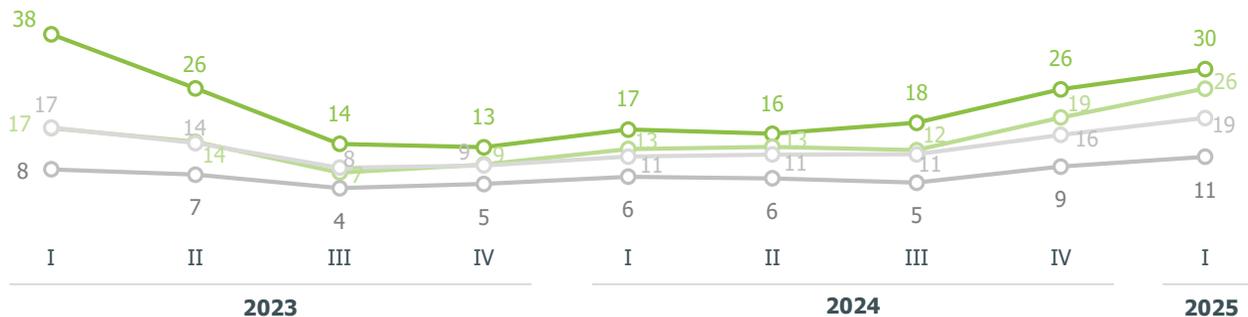
Предложение аренды жилья росло в городах всех размеров, кроме Санкт-Петербурга

- В январе – марте 2025 г. количество объявлений по сдаче квартир **увеличилось в городах всех размеров**, кроме Санкт-Петербурга
 - в **северной столице** предложение аренды уменьшилось до **6,9 тыс. объявлений** на 01.04.2025 (**-7%** за I кв. 2025 г.), что тем не менее превышает уровень аналогичного периода прошлого года (4,3 тыс.)
- Наибольший прирост** объявлений о сдаче жилья в I кв. 2025 г. наблюдался в **городах-миллионниках** (без столиц), в результате чего их доля в структуре предложения достигла **26%** (+2 п.п. за квартал)
 - в январе – марте число активных объявлений об аренде квартир **выросло во всех городах-миллионниках** до **25,7 тыс.** суммарно (**+32%** с начала года)
 - в результате **в 7 из 14 городов-миллионников** предложение аренды жилья **превысило пиковый уровень первой половины 2022 г.**
 - в **Москве** количество активных объявлений об аренде увеличилось до **23,1 тыс.** (**+27%** за квартал после **+54%** в IV кв. 2024 г.)
 - это **в два раза** больше, чем годом ранее (12,5 тыс.)
 - в **крупных** (500 тыс.-1 млн жит.), а также **средних и небольших** (100-500 тыс. жит.) **городах** предложение аренды выросло примерно **на четверть** за январь – март 2025 г. – до **10,8 тыс.** и **19,3 тыс.** объявлений соответственно

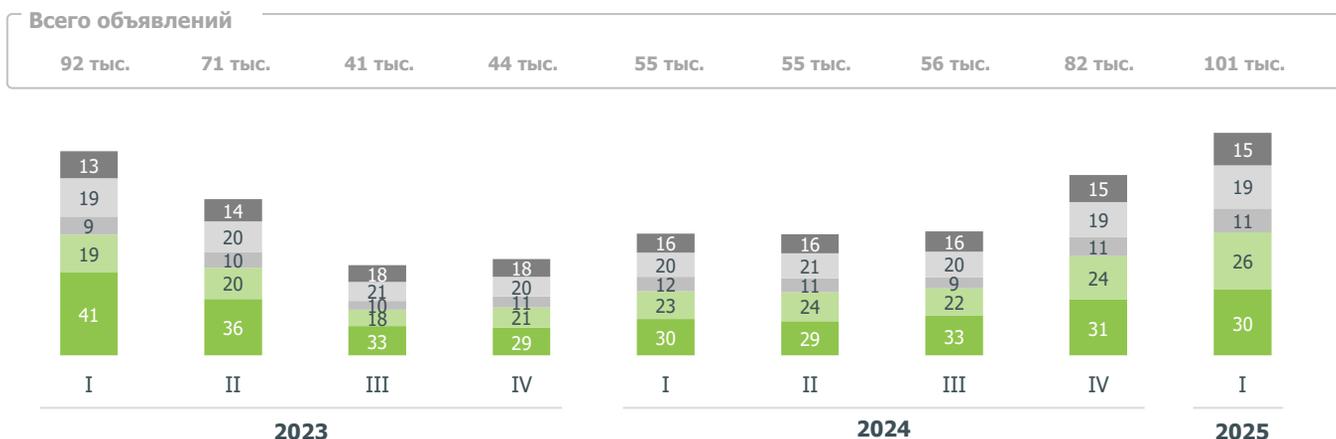
Доля городов-миллионников в структуре предложения аренды жилья стабильно растет

■ Москва и Санкт-Петербург
 ■ Крупные города (500 тыс.-1 млн жит.)
 ■ Иные населенные пункты
■ Города-миллионники (без учета Москвы и Санкт-Петербурга)
 ■ Средние и небольшие города (100-500 тыс. жит.)

Количество активных объявлений, тыс.



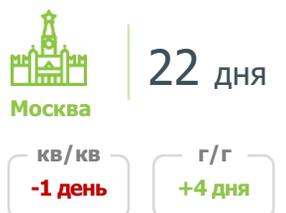
Доля от общего количества активных объявлений, %



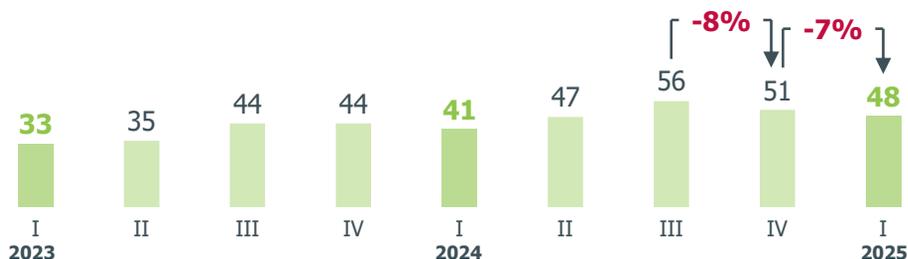
Снижение стоимости аренды жилья способствовало постепенному оживлению спроса

- Стоимость аренды жилья в России снижалась** второй квартал подряд под влиянием активного роста предложения
 - в Москве** аренда квартир подешевела **на 10%** за I кв. 2025 г. до **91 тыс. руб.¹** в месяц, а **в Санкт-Петербурге – на 7%** до **48 тыс. руб.¹**
 - при этом в обоих городах цены на аренду **превышают уровень I кв. прошлого года** (на **6%** и **17%** соответственно)
 - в нестоличных городах** аренда жилья подешевела до **36 тыс. руб.** в месяц (**-3%** с начала года) и почти вернулась к уровню I кв. 2024 г.
- В этих условиях на рынке аренды наблюдалось **улучшение индикаторов спроса**: в I кв. 2025 г. среднее число **просмотров** объявлений выросло впервые за три квартала (**+4%** к IV кв. 2024 г.), а **средний срок**, который требуется для сдачи квартиры, **остался стабильным**
 - в Москве** срок экспозиции объявлений (медианное значение на 01.04.2025) составил **22 дня** (-1 день к 01.01.2025), **в Санкт-Петербурге – 29 дней** (+1 день)
 - в остальных городах** для сдачи квартиры в среднем требовалось **34 дня** – как и в IV кв. 2024 г.

Срок экспозиции по всем актуальным объявлениям
на 01.04.2025 (медиана)



В I кв. 2025 г. цены на аренду жилья продолжили снижаться в условиях роста предложения
тыс. руб. в месяц, на конец квартала



¹ Средняя стоимость аренды квартиры за месяц по актуальным объявлениям, исключая квартиры площадью свыше 100 кв. м

Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.

Приложение 1

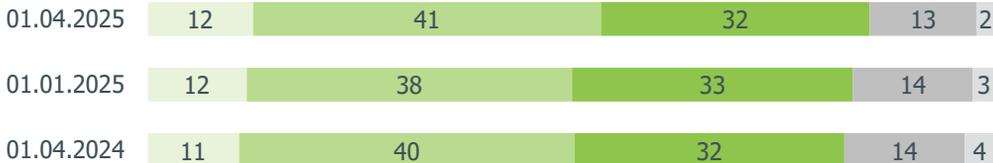
Предложение аренды жилья в разрезе комнатности

- В I кв. 2025 г. в России **резко выросло** количество предлагаемых в аренду **студий и «однушек»**. На рынок вышло много квартир, приобретенных **в инвестиционных целях**, в т.ч. в периоды ажиотажного спроса на новостройки
 - число объявлений по сдаче **студий** в стране достигло **12,6 тыс.** на 01.04.2025 (**+31%** с начала года) – это самый большой уровень предложения как минимум с 2020 г., **однокомнатных** квартир – **41,3 тыс.** (**+32%** за квартал)
 - в **Москве** количество объявлений об аренде студий также достигло **нового пика – 2,3 тыс.** (**+49%** к IV кв. 2024 г.), число сдаваемых «однушек» – **7,5 тыс.** (**+39%**)
 - предложение аренды «**двушек**» и «**трешек**» в I кв. 2025 г. выросло значительно меньше (на **10-18%** в России и на **13-23%** в Москве)
- В январе-марте 2025 г. аренда квартир **всех типов комнатности немного подешевела** на фоне превышения предложения над спросом
 - в целом **по стране** стоимость аренды снизилась на **3-6%** с начала года
 - больше всего упала цена на **студии** (до 36 тыс. руб. в месяц) и **4-х и более комнатные** квартиры (до 310 тыс. руб.). Стоимость аренды «**однушек**» опустилась до 36 тыс. руб., «**двушек**» – до 59 тыс. руб., «**трешек**» – до 99 тыс. руб.
- В **Москве** аренда жилья в I кв. подешевела сильнее (**на 7-11%**), но сохранилась **выше уровня прошлого года** для всех типов квартир, кроме трехкомнатных
 - студию** и «**однушку**» в столице можно снять в среднем за 66-67 тыс. руб. в месяц, «**двушку**» – за 109 тыс. руб., а «**трешку**» – за 183 тыс. руб.

Структура предложения аренды в разрезе комнатности квартир, %

■ Студия ■ 1-комн. ■ 2-комн. ■ 3-комн. ■ 4+ комн.

Россия



Всего

101 тыс. объявлений

82 тыс. объявлений

55 тыс. объявлений

Москва



Всего

23 тыс. объявлений

18 тыс. объявлений

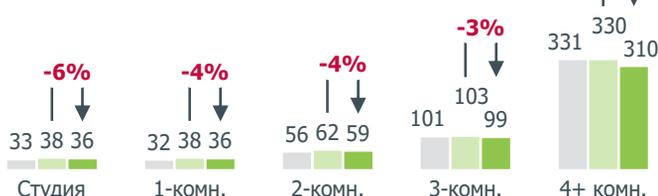
12 тыс. объявлений

Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.

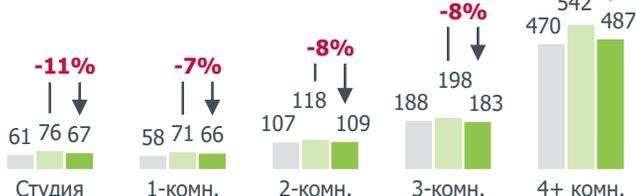
Средняя цена аренды в разрезе комнатности квартир, тыс. руб. в месяц

■ 01.04.2024 ■ 01.01.2025 ■ 01.04.2025

Россия



Москва



Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.



Приложение 2

Показатели рынка аренды жилья в разрезе городов

по состоянию на 01.04.2025

	Количество объявлений			Среднее количество просмотров 1 объявления			Срок экспозиции по актуальным объявлениям (медиана)			Цена за квартиру в месяц*		
	тыс. шт.	кв/кв, %	г/г, %	раз	кв/кв, %	г/г, %	дней	кв/кв, дней	г/г, дней	тыс. руб.	кв/кв, %	г/г, %
Москва	23	+27	+85	761	+8	-10	22	-1	+4	91,0	-10	+6
Санкт-Петербург	7	-7	+60	784	+20	-2	29	+1	+8	47,6	-7	+17
Города-миллионники (без учета Москвы и Санкт-Петербурга)	26	+32	+105	420	-1	-21	29	+1	+1	35,4	-6	-1
Новосибирск	3,5	+25	+167	303	+3	-5	17	-3	+5	35,8	-5	+2
Екатеринбург	1,7	+28	+81	587	+13	-2	25	+3	+11	40,3	-13	-1
Казань	4,0	+5	+64	680	-1	-26	79	-1	-21	39,9	-4	+5
Нижний Новгород	1,3	+55	+161	822	+27	-1	56	+18	-3	40,6	-5	+5
Челябинск	0,8	+75	+132	367	-19	+4	26	-4	+12	29,6	-9	-3
Самара	1,1	+45	+90	306	-1	-19	28	+1	+9	32,9	-5	+7
Уфа	1,6	+42	+79	463	0	-25	36	-3	-10	27,3	-6	+8
Краснодар	4,1	+52	+91	302	-5	-31	42	+10	-12	37,4	+2	-18
Ростов-на-Дону	2,4	+37	+133	272	+9	-21	27	+1	+9	35,9	-10	+4
Омск	0,9	+51	+60	480	-5	+6	29	-3	+9	29,9	-9	+3
Красноярск	1,8	+27	+104	252	-1	-7	19	-1	+10	33,5	+2	+14
Воронеж	1,1	+47	+195	239	+14	-26	31	+4	+12	28,1	-3	-1
Пермь	0,6	+36	+95	364	-24	-29	21	-6	0	33,5	-5	+3
Волгоград	0,8	+19	+232	398	-16	-18	43	+7	+16	29,3	-13	+14
Крупные города (500 тыс.-1 млн жит.)	11	+25	+68	639	0	+1	39	+3	+4	31,0	-6	+4
Средние и небольшие города (100-500 тыс. жит.)	19	+24	+78	427	+1	-13	32	+2	-1	41,3	-3	+1

* Средняя стоимость аренды квартиры за месяц по актуальным объявлениям (для Москвы и Санкт-Петербурга – исключая квартиры площадью свыше 100 кв. м)

Источники: ЦИАН, Росстат, расчеты ДОМ.РФ.

Аналитический центр ДОМ.РФ

Москва

Email: research@domrf.ru



Новости и исследования о развитии жилищной сферы,
анализ мирового опыта на нашем сайте



Подпишитесь на наш Telegram канал

Самая свежая аналитика по рынку жилья и ипотеки



ДОМ.РФ

125009, Россия, Москва, ул. Воздвиженка, д. 10

Бизнес-центр «Воздвиженка Центр»

Тел.: +7 (495) 775-47-40

<https://дом.рф>

Настоящий аналитический обзор подготовлен Аналитическим центром АО "ДОМ.РФ" и может использоваться только в качестве информации общего характера. Данные, приведенные в настоящем документе, не являются рекомендацией о вложении денег. Информация предоставлена исключительно в ознакомительных целях. АО "ДОМ.РФ" не берет на себя никакой ответственности за любые прямые или косвенные убытки, затраты или ущерб, понесенные в связи с использованием информации, изложенной в настоящем документе, включая представленные данные. Информация также не может быть рассмотрена в качестве рекомендации по определенной инвестиционной политике или в качестве любой другой рекомендации

Информация не может рассматриваться как гарантия, обещание или оферта. АО "ДОМ.РФ" не должно нести ответственность за последствия, возникшие у третьих лиц при использовании информации, изложенной в настоящем документе. АО "ДОМ.РФ" вправе в любое время и без уведомления изменять информацию, изложенную в настоящем документе

Третьи лица (клиенты, инвесторы, акционеры и пр.) должны самостоятельно оценить экономические риски и выгоды от сделки (услуги), налоговые, юридические, бухгалтерские последствия, свою готовность и возможность принять такие риски. АО "ДОМ.РФ" не дает гарантии точности, полноты, адекватности воспроизведения информации третьими лицами и отказывается от ответственности за ошибки и упущения, допущенные ими при воспроизведении такой информации

Информация, изложенная в настоящем документе, не может быть интерпретирована как предложение, оферта, рекомендация или консультация по инвестиционным, юридическим, налоговым, банковским и другим вопросам. В случае возникновения потребности в получении подобных консультаций следует обратиться к специалистам.