



ОБЗОР РЫНКА АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ В РОССИИ ЗА III КВАРТАЛ 2024 ГОДА

Октябрь 2024

Ключевые события рынка аренды жилья в III квартале 2024 года

В III кв. 2024 г. **стоимость аренды жилья росла двузначными темпами** по всей стране. В результате арендные ставки обновили **исторические максимумы**: в Москве* – **111 тыс. руб.** в месяц, в Санкт-Петербурге* – **56 тыс. руб.**, в нестоличных городах – **43 тыс. руб.** По сравнению с показателями конца 2022 – начала 2023 гг., когда на рынке аренды наблюдался избыток предложения, арендные ставки в столичных городах выросли **на 70%**, в других городах – почти **в 1,5 раза**.

Арендная плата растет даже несмотря на **стабилизацию соотношения спроса и предложения** на рынке. **Количество активных объявлений** о сдаче квартир третий квартал подряд составляет **55-56 тыс. шт.**, что примерно на треть выше минимумов конца 2023 г. При этом **индикаторы спроса** демонстрировали признаки **охлаждения**: среднее количество просмотров объявлений в III кв. немного снизилось, а срок экспозиции объявлений – увеличился.

Один из ключевых факторов удорожания аренды – **снижение доступности рыночной ипотеки** из-за роста ставок до запретительных уровней. Увеличение ипотечных платежей **препятствует перетоку арендаторов на рынок ипотеки** и позволяет собственникам квартир **повышать арендную плату** даже при стабильном соотношении спроса и предложения. По оценке, такая ситуация будет сохраняться до начала активного смягчения денежно-кредитной политики.

Вклад в рост арендных ставок также вносит **ограниченный выход** на рынок аренды **инвестиционных квартир**. **Доходность от сдачи квартир**, несмотря на рост до **7–8%**, все еще значительно (в 2–2,5 раза) **уступает доходности ОФЗ и депозитов**. Высокий разрыв в доходностях ограничивает инвестиционную привлекательность рынка недвижимости: инвесторы, имеющие средства для покупки квартиры, предпочитают вложить их в альтернативные инструменты.

Основные показатели рынка аренды жилья в России

Индикаторы предложения

	III кв. 2023	II кв. 2024	III кв. 2024	кв/кв	г/г
Все актуальные объявления , тыс. шт. (на конец квартала)	41,0	54,9	56,2	+2%	+37%
Новые объявления , тыс. шт. (за квартал)	32,9	46,3	48,4	+4%	+47%

Индикаторы спроса

Просмотры 1 объявления , количество раз (среднее)	651	664	611	-8%	-6%
Срок экспозиции по актуальным объявлениям , дней (медиана)	28	28	31	+3	+3

Стоимость аренды квартиры* (на конец квартала)

Москва , тыс. руб. в месяц	89,4	88,6	110,5	+25%	+24%
Санкт-Петербург , тыс. руб. в месяц	43,9	47,3	55,5	+17%	+26%
Другие населенные пункты , тыс. руб. в месяц	37,2	37,9	42,6	+12%	+14%

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

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

В III квартале предложение на рынке аренды жилья в России почти не изменилось

- По итогам III кв. 2024 г. предложение аренды жилья в России **оставалось стабильным**
 - по данным ЦИАН, на 01.10.2024 **число активных объявлений** составило **56 тыс.** (примерно на уровне I кв. и II кв. 2024 г.)
 - в июле и августе** предложение аренды жилья **снижалось** под влиянием более высокого сезонного спроса, но уже **в сентябре резко выросло (+24%)** за месяц до прежнего уровня
- При этом **впервые с 2022 г.** количество объявлений о сдаче квартир **выросло в годовом сравнении (+37% к III кв. 2023 г.)**
- В III кв. 2024 г., как и в предыдущем, **спрос на сдаваемые квартиры компенсировался новыми публикациями**
 - за июль – сентябрь 2024 г. опубликовано **48 тыс. новых объявлений (+4% к II кв. 2024 г.)**, что лишь немного больше **числа закрытых объявлений** по аренде квартир за этот же период – **47 тыс. (+1% к II кв.)**

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 практически не меняется второй квартал подряд

тыс. объявлений

XX% - изменение к предыдущему кварталу



Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.

В III кв. 2024 г. количество новых лотов по аренде жилья по-прежнему соответствовало числу закрытых объявлений

тыс. объявлений

■ Новые лоты ■ Закрытые лоты ○ Прирост активных объявлений



Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.



В большинстве крупнейших городов предложение аренды жилья уменьшилось, однако в Санкт-Петербурге – сильно выросло

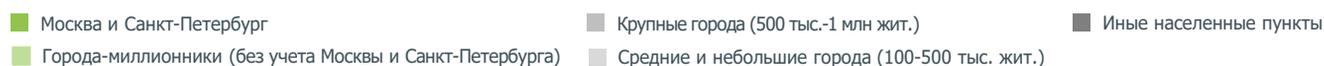
- Динамика предложения аренды жилья в III кв. 2024 г. отличалась в городах разного размера
- В Москве** количество объявлений по сдаче квартир снижалось в июле-августе, но за счет роста в сентябре практически вернулось к уровню начала квартала – **11,8 тыс.** (-4% к II кв. 2024 г.)
- Суммарное число объявлений о сдаче квартир в **городах-миллионниках** (без учета Москвы и Санкт-Петербурга) также немного сократилось до **12,3 тыс.** (-6% к II кв. 2024 г.)
 - количество активных объявлений за III кв. 2024 г. уменьшилось в **9 из 14** городов-миллионников. Сильнее всего – в **Уфе** (-29% к II кв. до 1 тыс.), **Самаре** (-26% до 0,4 тыс.) и **Перми** (-25% до 0,2 тыс.)
- В крупных городах** (500 тыс. – 1 млн жит.) количество лотов по сдаче квартир **снизилось сильнее** (-16% за III кв. до **5,2 тыс.**), чем в других группах городов, что в большей степени связано с недостаточным притоком нового предложения на рынок
- Предложение аренды в III кв. **активно росло только в Санкт-Петербурге**
 - в северной столице количество объявлений о сдаче квартир снизилось до исторического минимума в апреле-мае (3,3 тыс.), после чего начало увеличиваться и достигло **6,5 тыс.** на 01.10.2024 (+84% за III кв. 2024 г.) – это **максимальный уровень** предложения аренды с **I кв. 2023 г.**

Предложение аренды жилья в Санкт-Петербурге выросло в 1,8 раза за III кв. 2024 г., тогда как в большинстве других крупных городов его уровень снизился

Количество активных объявлений, тыс.



Доля от общего количества активных объявлений, %



Всего объявлений

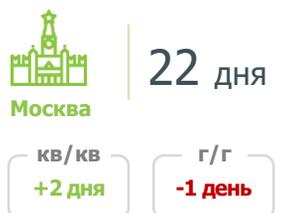




По итогам III квартала уровень цен на аренду жилья в России достиг пика

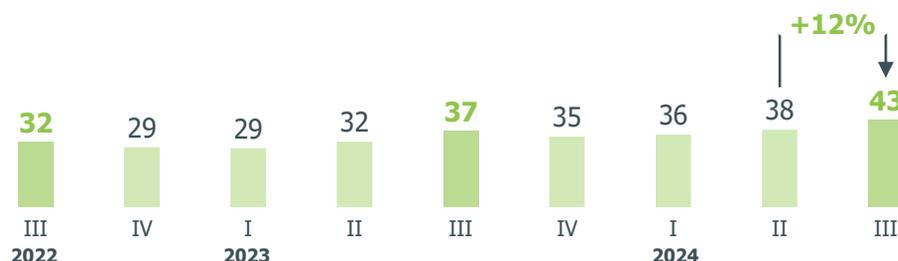
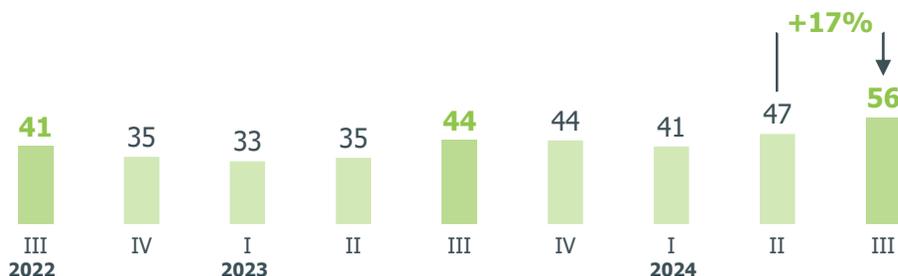
- В III кв. 2024 г. **индикаторы спроса** на рынке аренды жилья в России демонстрировали некоторое **охлаждение**: среднее время, необходимое для сдачи квартиры, увеличилось, а среднее количество просмотров объявлений, напротив, снизилось (**-8%** за квартал)
 - в Москве** срок экспозиции объявлений (медианное значение на 01.10.2024) увеличился до **22 дней** (+2 дня к 01.07.2024), а **в Санкт-Петербурге** на фоне резкого роста предложения вырос сразу на 12 дней до **29 дней**
 - в остальных городах** для сдачи квартиры в среднем требовалось **35 дней** – на **1 день** дольше, чем в II кв. 2024 г.
- Давление на спрос оказало **ускорение роста цен**, которые по итогам III кв. достигли **нового максимума**. Аренда активно дорожала в июле-августе, особенно в столичных городах, и лишь немного подешевела в сентябре
 - в Москве** средняя цена аренды квартиры увеличилась существенно всего и достигла **111 тыс. руб.**¹ в месяц (+25% за III кв. после +3% за II кв.)
 - в Санкт-Петербурге** темп роста стоимости аренды сохранился на уровне предыдущего квартала (+17% за III кв. до **56 тыс. руб.**¹ после +16% за II кв.)
 - в нестоличных городах** аренда жилья также обновила максимум – **43 тыс. руб.** в месяц (+12% за квартал)

Срок экспозиции по всем актуальным объявлениям на 01.10.2024 (медиана)



Цены на аренду жилья достигли нового максимума, что может сдерживать спрос

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 структуре предложения жилья в аренду **выросла доля малогабаритных квартир**
 - на студии и «однушки» на 01.10.2024 приходится **48%** предлагаемых к сдаче квартир в стране, что **на 5 п.п.** больше, чем в аналогичном периоде в 2021-2023 гг.
 - тенденция характерна и для рынка **Москвы**, где **треть предложения** аренды приходится на квартиры с не более чем одной комнатой (в III кв. 2023 г. – 26%)
- При этом предложение аренды **4-х и более комнатных квартир** сократилось до **минимального** за 4 года уровня
 - в России предлагается к сдаче **1,9 тыс.** таких квартир на 01.10.2024 (**в 1,3 раза** меньше, чем в III кв. 2023 г.), из которых в Москве – **1 тыс.** (**в 1,6 раза** меньше, чем годом ранее)
- В III кв. 2024 г. **стоимость аренды** квартир **обновила максимум** по всем категориям комнатности
 - в целом по стране сильнее подорожала аренда «**однушек**» (+17% за квартал до 39 тыс. руб. в месяц) и «**двушек**» (+15% до 68 тыс. руб.). Остальные категории квартир выросли в цене на 9-11%
 - в **Москве** резко подорожала аренда **студий и «однушек»** (+23% за III кв. до 78 и 75 тыс. руб. в месяц соответственно), но также заметно выросла цена на аренду «двушек» (+19%) и **4-х и более комнатных** квартир (+17%). На рост стоимости многокомнатных квартир влияет в том числе их ограниченное предложение

Структура предложения аренды в разрезе комнатности квартир, %

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

Россия



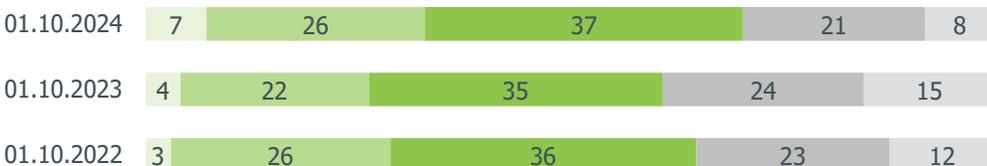
Всего

56 тыс. объявлений

55 тыс. объявлений

41 тыс. объявлений

Москва



Всего

12 тыс. объявлений

12 тыс. объявлений

10 тыс. объявлений

Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.

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

■ 01.10.2023 ■ 01.07.2024 ■ 01.10.2024

Россия



Москва



Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.



Приложение 2

Показатели рынка аренды жилья в разрезе городов по состоянию на 01.10.2024

	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	12	-4	+20	827	-14	-7	22	+2	-1	110,5	+25	+24
Санкт-Петербург	6	+84	+71	697	-24	-19	29	+12	+9	55,5	+17	+26
Города-миллионники (без учета Москвы и Санкт-Петербурга)	12	-6	+66	528	-11	-26	30	0	+4	43,7	+17	+14
Новосибирск	1,5	-3	+126	355	+4	+6	20	+4	+13	41,8	+18	+6
Екатеринбург	0,7	-17	+59	664	-6	+20	24	+6	+16	53,2	+28	+17
Казань	2,5	+18	+30	878	-15	-17	87	-26	-78	47,5	+9	+25
Нижний Новгород	0,5	+23	+77	696	-25	-15	31	-13	+5	46,3	+11	+15
Челябинск	0,2	-14	+76	452	-13	-39	23	+6	+5	35,8	+9	+8
Самара	0,4	-26	+28	296	-25	-33	24	+10	+8	41,7	+31	+22
Уфа	1,0	-29	+64	537	+9	-57	44	-6	-26	31,3	+20	+24
Краснодар	2,2	-11	+77	403	-15	-30	41	-16	-4	50,5	+13	-1
Ростов-на-Дону	1,2	+12	+140	272	-44	-36	16	-4	+7	46,1	+24	+19
Омск	0,4	-16	+19	613	+6	+24	37	+9	+19	33,3	+11	+27
Красноярск	0,8	-18	+92	246	-17	-21	15	+7	+9	36,4	+14	+2
Воронеж	0,4	+11	+44	364	-15	+4	29	+1	+15	35,1	+12	+10
Пермь	0,2	-25	+52	843	+38	+23	29	+2	+17	35,6	+6	-1
Волгоград	0,3	+6	+112	672	-22	-27	45	+12	+24	35,1	+18	+23
Крупные города (500 тыс.-1 млн жит.)	5	-16	+30	840	0	+22	42	0	+16	35,5	+14	+11
Средние и небольшие города (100-500 тыс. жит.)	11	0	+35	508	+3	+7	34	+1	+9	49,1	+11	+9

* 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 – в еженедельной рассылке Аналитического центра ДОМ.РФ. Подписаться на рассылку можно здесь: <https://дом.рф/media/analytics>

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.