

## Рынок аренды жилых и нежилых помещений продолжает развиваться, что говорит о восстановлении российской экономики.

Арендаторы хотят платить за однокомнатную квартиру 16 тыс. рублей в месяц, за двухкомнатную – 21 тыс. рублей в месяц

Страховая компания «Ингосстрах» и Финансовый университет при Правительстве РФ провели исследование, посвященное состоянию рынка аренды жилых и нежилых помещений. Исследование проводилось в городах с числом жителей более 500 тыс. человек в апреле – начале июня 2021 года.

Состояние рынка аренды жилой и нежилой недвижимости (квартир, офисов, производственных помещений, складов и т.д.) представляет собой чувствительный индикатор состояния экономики. Рост числа физических лиц, намеренных арендовать квартиру в своем городе, или же, например, в столице, говорит о росте платежеспособности граждан. Оно также свидетельствует о готовности перебраться на новое место в поисках лучшей жизни, что, как правило, говорит о росте экономической активности населения. Намерение предпринимателей арендовать офис, склад или производственные помещения говорит об оживлении экономики. В силу этого исследования рынка аренды жилья и нежилых площадей позволяет прогнозировать уровень жизни и состояние экономике на несколько месяцев вперед.

Исследование показало, что на сегодняшний день 5,2% россиян хотели бы снять квартиру для того, чтобы улучшить собственные жилищные условия. Прежде всего, речь идет о россиянах из младших возрастных групп, ориентированных на отделение от родителей, создание собственных семей, а также перемещение поближе к месту учебы или к работе, которую им удалось найти.

Сегодня спрос на аренду квартир, в своем или другом городе, существенно выше, чем два года назад, весной и летом 2019 года (2020 год не рассматривается по очевидным причинам резкого изменения поведения населения в связи с панде-

мией). Сегодня число тех, кто хотел бы арендовать квартиру на 70,1% превышает уровень мая 2019 года.

Если говорить об отличиях по городам России, то наибольший спрос на аренду жилья имеется в Хабаровске, Москве, Томске, Барнауле и Екатеринбурге. Самый большой рост спроса на аренду зафиксирован в Москве, Волгограде, Астрахани, Кирове и Томске (см. Таблицу 1).

Как показало исследование, сегодня около 1% россиян, проживающих вне Москвы, рассматривают возможность в ближайшее время арендовать жилье в столице. И около 0,5% из тех, кто живет вне Санкт-Петербурга, хотели бы в ближайшие месяцы снять жилье в «северной столице». Самый большой спрос на аренду недвижимости в Москве предъявляют жители Пензы, Рязани, Махачкалы, Астрахани и Липецка. Арендой недвижимости в Санкт-Петербурге в первую очередь интересуются жители Владивостока, Астрахани, Ярославля, Рязани и Москвы (см. Таблицу 2).

В среднем по городам с населением более 500 тыс. человек потенциальные квартиросъемщики ориентируются на среднюю стоимость арендуемой однокомнатной квартиры в 16 тыс. рублей в месяц. В Москве средняя ожидаемая стоимость съемной квартиры составляет 21 тыс. руб., в Санкт-Петербурге – 15 тыс. руб., в Новосибирске, Тюмени, Екатеринбурге, Краснодаре, Ростове-на-Дону, Уфе – от 10 до 13 тыс. руб. в месяц. При аренде двухкомнатной квартиры жители крупных и средних городов хотели бы найти варианты со средней месячной оплатой в 21 тыс. руб. в месяц (в Москве – 26 тыс.), трехкомнатной квартиры – 27 тыс. в месяц (в Москве – 31 тыс.).

Большое значение для анализа экономического состояния страны имеет динамика рынка аренды

недвижимости для бизнеса – офисов, промышленных помещений, складов и т.д. Исследование показало, что спрос на аренду офисов сегодня на 21% больше, чем в мае 2019 года, на аренду производственных помещений – на 22%, на аренду складов – на 46%. В среднем спрос на те или иные объекты деловой недвижимости вырос за 2 года (по сравнению с маем 2019 года) на 31%. Сегодня в крупных и средних городах 13% предпринимателей заняты поиском вариантов аренды того или иного производственного помещения.

Динамика спроса на аренду офисов, производственных помещений и складов по городам с

населением более 500 тыс. человек в мае – июне 2021 года по сравнению с маем 2019 года представлена в Таблице 3.

По нашему мнению, устойчивый спрос на аренду нежилых помещений для бизнеса свидетельствует о довольно быстром восстановлении российской экономики. Расчеты показывают, что с учетом данных обстоятельств мы имеем все основания рассчитывать на устойчивый рост ВВП по крайней мере до середины следующего, 2022 года.

---

Руководитель проекта:  
Директор Центра  
социально-экономических исследований  
Финансового университета  
при Правительстве РФ, д.э.н.  
Алексей Зубец  
[ANZubets@fa.ru](mailto:ANZubets@fa.ru)

Таблица 1. Отношение к аренде квартиры по городам с населением более 500 тыс. человек

	Прирост числа тех, кто хотел бы арендовать квартиру, по сравнению с маем 2019 года	Доля тех, кто хотел бы арендовать квартиру по данным за май 2021 года
Астрахань	80%	5,8%
Барнаул	42%	6,4%
Владивосток	21%	6,1%
Волгоград	86%	5,0%
Воронеж	53%	4,8%
Екатеринбург	3%	6,3%
Ижевск	56%	3,4%
Иркутск	55%	6,1%
Казань	60%	3,7%
Кемерово	43%	5,7%
Киров	72%	3,9%
Краснодар	11%	5,5%
Красноярск	47%	5,5%
Липецк	41%	4,3%
Махачкала	68%	4,7%
Москва	89%	7,4%
Набережные Челны	63%	3,8%
Нижний Новгород	27%	4,7%
Новокузнецк	41%	5,4%
Новосибирск	18%	5,5%
Омск	38%	5,4%
Оренбург	54%	4,3%
Пенза	66%	6,2%
Пермь	42%	3,7%
Ростов-на-Дону	14%	4,5%
Рязань	69%	4,5%
Самара	27%	3,8%
Санкт-Петербург	50%	4,9%
Саратов	34%	4,9%
Тольятти	63%	4,6%
Томск	69%	7,0%
Тюмень	35%	5,6%
Ульяновск	63%	4,3%
Уфа	38%	3,9%
Хабаровск	50%	7,7%
Челябинск	39%	5,4%
Ярославль	45%	4,5%

Таблица 2. Спрос населения на аренду жилья в Москве и Санкт-Петербурге

	Доля тех, кто хотел бы в ближайшие месяцы снять жилье в Москве (оценка)	Доля тех, кто хотел бы в ближайшие месяцы снять жилье в Санкт-Пе- тербурге (оценка)
Астрахань	1,4%	0,8%
Барнаул	0,6%	0,4%
Владивосток	1,2%	0,9%
Волгоград	1,2%	0,5%
Воронеж	1,1%	0,5%
Екатеринбург	0,8%	0,5%
Ижевск	0,8%	0,4%
Иркутск	0,7%	0,5%
Казань	0,8%	0,3%
Кемерово	0,8%	0,5%
Киров	0,8%	0,4%
Краснодар	1,0%	0,4%
Красноярск	0,8%	0,3%
Липецк	1,4%	0,6%
Махачкала	1,5%	0,3%
Москва		0,7%
Набережные Челны	0,7%	0,4%
Нижний Новгород	1,1%	0,6%
Новокузнецк	0,5%	0,5%
Новосибирск	0,8%	0,4%
Омск	0,8%	0,5%
Оренбург	1,4%	0,6%
Пенза	1,8%	0,5%
Пермь	0,7%	0,5%
Ростов-на-Дону	1,0%	0,4%
Рязань	1,7%	0,7%
Самара	0,8%	0,5%
Санкт-Петербург	0,9%	
Саратов	1,4%	0,5%
Тольятти	1,1%	0,5%
Томск	0,8%	0,5%
Тюмень	1,0%	0,4%
Ульяновск	1,2%	0,4%
Уфа	0,7%	0,4%
Хабаровск	1,1%	0,7%
Челябинск	0,7%	0,4%
Ярославль	1,3%	0,7%

Таблица 3. Динамика спроса на аренду деловой недвижимости

	Доля предпринимателей, занятых поиском производственного помещения	Рост спроса на аренду деловой недвижимости (офисы, производственные помещения, склады и т.п.)
Астрахань	9%	51%
Барнаул	12%	13%
Владивосток	9%	33%
Волгоград	9%	41%
Воронеж	12%	32%
Екатеринбург	24%	18%
Ижевск	11%	11%
Иркутск	12%	24%
Казань	15%	28%
Кемерово	12%	27%
Киров	11%	26%
Краснодар	15%	13%
Красноярск	16%	15%
Липецк	9%	13%
Махачкала	7%	16%
Москва	29%	56%
Набережные Челны	9%	25%
Нижний Новгород	12%	24%
Новокузнецк	10%	35%
Новосибирск	17%	10%
Омск	11%	25%
Оренбург	9%	36%
Пенза	13%	63%
Пермь	12%	23%
Ростов-на-Дону	15%	19%
Рязань	13%	56%
Самара	13%	18%
Санкт-Петербург	23%	44%
Саратов	11%	17%
Тольятти	9%	18%
Томск	18%	39%
Тюмень	14%	19%
Ульяновск	8%	54%
Уфа	11%	38%
Хабаровск	16%	36%
Челябинск	19%	27%
Ярославль	11%	23%