

Самые перспективные рынки аренды недвижимости – в Москве, Хабаровске и Севастополе

Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации проанализировал рынок аренды жилой недвижимости в российских городах в 1 полугодии 2025 года.

Наиболее развитые рынки аренды – это Москва, Хабаровск, Севастополь, Барнаул, Набережные Челны, Новосибирск, Ставрополь, Нижневартовск, Тольятти, Владивосток.

Исследование показало, что в 1 полугодии нынешнего года число тех, кто хотел бы арендовать жилье на длительный срок, упала на 17% по сравнению с первым полугодием 2024 года. Мы считаем, что это прямое следствие экономического развития страны и низкая безработица. Экономическая эмиграция теряет смысл, если повсюду, включая малые и средние города, можно найти работу с приемлемой зарплатой. Тем не менее, в России есть целый ряд городов, где рынок аренды сочетает, во-первых, значительные размеры, а во-вторых, неплохую динамику.

Методика формирования Индекса перспективности рынков аренды жилья базируется на данных опросов населения, а также сведениях о размерах рынка, темпах роста и сроках экспозиции объектов недвижимости, полученных из открытых источников, агрегаторов и маркетплейсов. Используются также экспертные оценки и модели рынка аренды. В итоге определяются два базовых показателя: Индекс объёма рынка, а также Индекс темпов роста, которые измеряются по шкале от 0 до 100, от худших показателей к лучшим. Интегральный индекс рынка жилой аренды – это сумма Индексов объёма и темпов роста, изменяющийся по шкале от 0 до 200. В исследовании проанализированной рынки аренды жилой недвижимости во городах с населением более 250 тыс. человек^{1[1]}.

^{1[1]} Оценки не проводились в следующих городах: Белгород, Брянск, Воронеж, Курск, Липецк, Орёл, а также на «новых» территориях России.

Спрос на квартиры различного размера 1 полугодии нынешнего года распределяется следующим образом:

▪ однокомнатные квартиры	72,9%
▪ двухкомнатные квартиры	22,0%
▪ трёхкомнатные квартиры	4,9%
▪ четырёхкомнатная квартиры и квартиры большего размера	0,3%

В среднем люди, желающие арендовать квартиру на длительный срок, ориентируются на средний размер в 1,3 комнаты.

Средний бюджет на аренду квартиры составляет 26,5 тыс. рублей в месяц. Год назад арендаторы были готовы платить 24,5 тыс. рублей в месяц

Исследование показало, что по размеру рынка аренды лидируют Москва, Петербург, Новосибирск, Краснодар, Екатеринбург, Нижний Новгород, Ростов-на-Дону, Красноярск, Омск. По темпам роста – Севастополь, Хабаровск, Набережные Челны, Барнаул, Нижневартовск. Итоговые значения Индекса перспективности рынков аренды жилья приведены в таблице ниже.

Индексы рынка аренда жилья в 1 полугодии 2025 года

	Индекс объема рынка	Индекс динамики рынка	Индекс перспективности рынков аренды жилья
1 Москва	100	64	164
2 Хабаровск	12	97	108
3 Севастополь	8	100	108
4 Барнаул	12	80	92
5 Набережные Челны	3	85	88
6 Новосибирск	26	59	85
7 Ставрополь	9	73	83
8 Нижневартовск	1	79	81
9 Тольятти	5	74	80
10 Владивосток	6	73	79
11 Сургут	3	72	76
12 Саранск	4	71	75
13 Краснодар	23	49	72
14 Иркутск	12	60	72
15 Тула	9	63	72
16 Рязань	8	63	71
17 Казань	13	57	70
18 Симферополь	8	62	69
19 Ростов-на-Дону	15	53	69
20 Архангельск	4	64	68
21 Омск	15	52	66
22 Тюмень	11	55	66
23 Калуга	5	60	65
24 Вологда	4	58	63
25 Тверь	7	56	63
26 Калининград	8	54	62
27 Ярославль	8	54	62
28 Владимир	4	57	61
29 Махачкала	3	58	60
30 Самара	14	46	60
31 Уфа	12	48	60
32 Саратов	11	48	59
33 Нижний Новгород	19	40	59
34 Смоленск	5	54	59
35 Екатеринбург	22	35	58
36 Чита	6	51	57
37 Петербург	36	21	57
38 Якутск	0	57	57
39 Новокузнецк	4	51	55
40 Красноярск	15	38	54
41 Астрахань	5	48	52
42 Кострома	3	47	51
43 Пермь	10	41	50
44 Тамбов	5	45	50
45 Томск	10	39	49

46	Нижний Тагил	2	45	47
47	Грозный	0	44	44
48	Волгоград	12	32	44
49	Волжский	3	40	43
50	Иваново	5	37	41
51	Сочи	9	32	41
52	Чебоксары	4	37	41
53	Ульяновск	7	34	41
54	Череповец	3	36	38
55	Киров	6	31	37
56	Пенза	9	27	35
57	Владикавказ	3	31	34
58	Йошкар-Ола	2	31	33
59	Магнитогорск	2	30	32
60	Ижевск	5	26	31
61	Кемерово	7	24	31
62	Улан-Удэ	3	27	31
63	Оренбург	7	22	29
64	Стерлитамак	2	20	21
65	Челябинск	13	5	19
66	Новороссийск	4	6	10
67	Курган	3	1	4
68	Мурманск	2	0	2