

Telegram канал



Аналитика  
в квадрате



ПОДПИСАТЬСЯ

Обзор рынка  
аренды жилья  
в России  
за III квартал  
2025 года

Октябрь 2025

## Ключевые события рынка аренды жилья в III квартале 2025 года

Предложение аренды жилья в России **плавно снижается** второй квартал подряд (**-6%** за III кв. 2025 г. до **88 тыс. объявлений** после -6% в II кв.) в условиях превышения закрытых лотов (81 тыс. в III кв.) над новыми опубликованными лотами (75 тыс.). Тем не менее текущий уровень предложения является самым высоким для конца III кв. за последние 5 лет.

В III кв. 2025 г. уменьшение количества активных объявлений по сдаче квартир относительно II кв. наблюдалось почти везде: в **крупных городах на 21%**, в **городах-миллионниках на 13%**, в **Москве на 8%**. Исключением стал только **Санкт-Петербург**, где предложение выросло **в 1,8 раза** за квартал до максимума за 2,5 года (8,4 тыс. объявлений).

Аренда жилья в России сезонно **подорожала** в III кв. 2025 г. Стоимость аренды обновила **исторические максимумы** в столичных городах в результате роста **на 23% кв/кв в Москве** (до 115 тыс. руб.<sup>1</sup> за месяц) и **на 3% в Санкт-Петербурге** (до 57 тыс. руб.<sup>1</sup>). В **нестоличных городах** стоимость аренды выросла до 40 тыс. руб. (+7% кв/кв), но предыдущий максимум не превысила (-5% г/г).

Удорожание аренды жилья превзошло повышение цен на новостройки и привело к **небольшому росту доходности** в Москве, где ее уровень составил **6,4%** (+0,7 п.п за квартал), и в нестоличных городах – **6,3%** (+0,3 п.п.). Однако в Санкт-Петербурге на фоне роста предложения аренда подорожала меньше и доходность от сдачи квартиры снизилась до **6%** (-0,2 п.п.).

## Основные показатели рынка аренды жилья в России\*



### Индикаторы предложения

	III кв. 2024	II кв. 2025	III кв. 2025	кв/кв	г/г
<b>Все актуальные объявления</b> , тыс. шт. (на конец квартала)	56,2	94,1	88,5	-6%	+58%
<b>Новые объявления</b> , тыс. шт. (за квартал)	48,4	78,9	75,1	-5%	+55%



### Индикаторы спроса

	III кв. 2024	II кв. 2025	III кв. 2025	кв/кв	г/г
<b>Просмотры 1 объявления</b> , количество раз (среднее)	611	588	606	+3%	-1%
<b>Срок экспозиции по актуальным объявлениям</b> , дней (медиана)	31	35	28	-7	-3



### Стоимость аренды квартиры\*\* (на конец квартала)

	III кв. 2024	II кв. 2025	III кв. 2025	кв/кв	г/г
<b>Москва</b> , тыс. руб. в месяц	110,5	93,2	114,8	+23%	+4%
<b>Санкт-Петербург</b> , тыс. руб. в месяц	55,5	55,5	57,3	+3%	+3%
<b>Другие населенные пункты</b> , тыс. руб. в месяц	42,6	37,6	40,4	+7%	-5%



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

	III кв. 2024	II кв. 2025	III кв. 2025	кв/кв	г/г
<b>Москва</b> , %	8,0	5,7	6,4	+0,7 п.п.	-1,6 п.п.
<b>Санкт-Петербург</b> , %	6,6	6,2	6,0	-0,2 п.п.	-0,5 п.п.
<b>Другие населенные пункты</b> , %	7,3	6,1	6,3	+0,3 п.п.	-1,0 п.п.

Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.

\* Возможные расхождения приростов объясняются округлением данных

\*\* 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



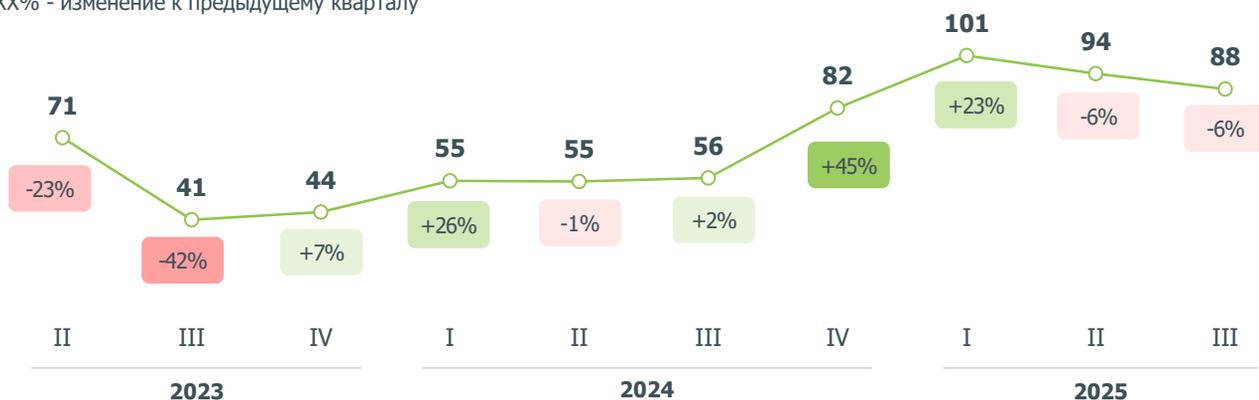
## В III квартале 2025 года предложение на рынке аренды жилья в России продолжило снижаться

- Предложение аренды** жилья в России снижается второй квартал подряд после достижения пика в I кв. 2025 г.
  - по данным ЦИАН, **количество активных объявлений** о сдаче квартир сократилось до **88** тыс. на 01.10.2025 (**-6%** за III кв. 2025 г. после также **-6%** за II кв.)
  - предложение аренды жилья стабильно снижалось с апреля 2025 г. и только **в сентябре немного выросло** (+7% м/м) впервые за последние шесть месяцев
- Несмотря на снижение, количество объявлений по итогам III кв. 2025 г. **превысило уровень** аналогичного периода **2021-2024 гг.**
- В III кв. 2025 г. активность как **собственников** квартир, так и **арендаторов** несколько снизилась относительно II кв. 2025 г., но осталась выше прошлогодних значений
  - число **закрытых объявлений** об аренде составило **81** тыс. (**-6%** кв/кв и **+71%** г/г)
  - количество **новых объявлений** о сдаче квартир в аренду – **75** тыс. (**-5%** кв/кв, **+55%** г/г)

### В III кв. 2025 г. темп снижения предложение аренды квартир сохранился на уровне II кв.

тыс. объявлений

XX% - изменение к предыдущему кварталу



Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.ПФ.

### В III кв. 2025 г. уменьшилось количество как новых, так и закрытых объявлений

тыс. объявлений

■ Новые лоты ■ Закрытые лоты — Прирост активных объявлений



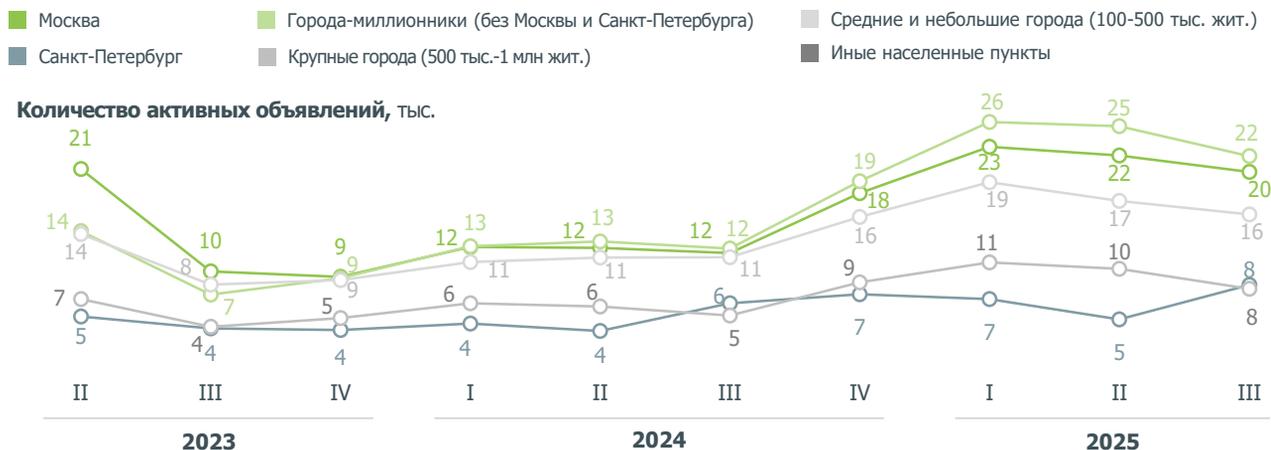
Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.ПФ.

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

## В III квартале 2025 года снижение предложения аренды жилья наблюдалось везде, кроме Санкт-Петербурга

- Самое сильное снижение** предложения аренды квартир в III кв. 2025 г. произошло в **крупных городах**, где проживает 0,5-1 млн человек
  - суммарное количество активных объявлений по сдаче жилья в этих городах уменьшилось **на 21%** за июль-сентябрь (до **8 тыс.**)
  - такая динамика объясняется значительным сокращением публикаций новых предложений (на **19%** меньше, чем в II кв.) при стабильном спросе (число закрытых лотов снизилось только на **2%** за квартал)
- Суммарное число объявлений о сдаче квартир в **городах-миллионниках** (без учета Москвы и Санкт-Петербурга) сократилось умеренней: на **13%** за III кв. 2025 г. (до **22,1 тыс.**)
  - при этом предложение аренды жилья снизилось в **13 из 14** городов-миллионников и не изменилось в Нижнем Новгороде
- В Москве** количество активных объявлений об аренде **сократилось меньше**, чем в городах-миллионниках (**-8%** за июль-сентябрь до **20,4 тыс.**)
  - предложение аренды квартир в столице **остается высоким**: в ~2 раза больше, чем в III кв. 2024 г. (11,8 тыс. объявлений) и в III кв. 2023 г. (9,9 тыс.)
- Резкий рост** предложения аренды жилья по итогам III кв. 2025 г. наблюдался **только в Санкт-Петербурге**
  - количество объявлений о сдаче квартир в северной столице достигло **максимума за 2,5 года**, увеличившись **на 77%** за квартал до **8,4 тыс.**
  - причина в росте количества новых публикаций (+84% за III кв.) при одновременном снижении числа закрытых объявлений (-34%)

### В III кв. 2025 г. предложение аренды жилья снизилось сильнее всего в крупных городах



### Доля от общего количества активных объявлений, %



## Цены на аренду жилья в III квартале сезонно выросли, обновив максимум в столичных городах

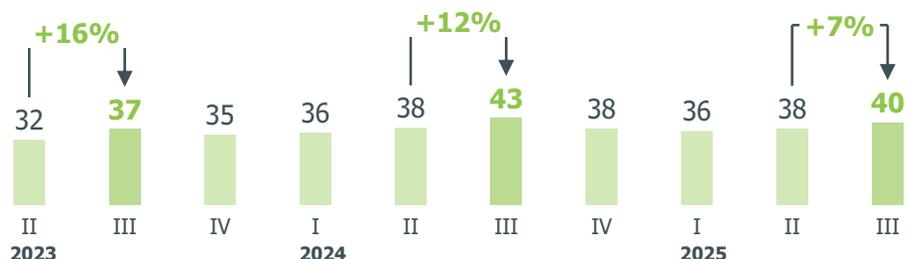
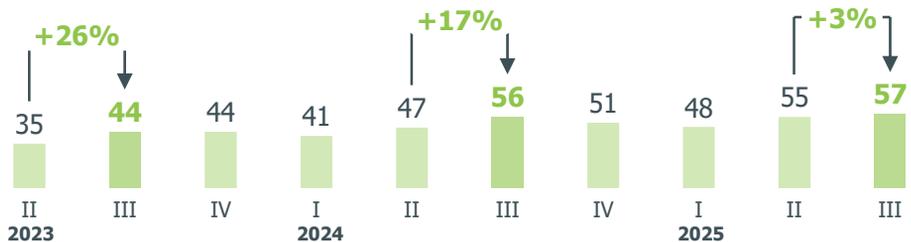
- Индикаторы спроса** на рынке аренды жилья в России показали **положительную динамику** в условиях превышения числа закрытых слотов над новыми: среднее **количество просмотров** объявлений продолжило повышаться (+3% за III кв. 2025 г. после +9% в II кв. и +4% в I кв.), а среднее **время, необходимое для сдачи** квартиры, **сократилось**
  - в Москве** срок экспозиции объявлений (медианное значение на 01.10.2025) уменьшился до **22 дней** (-5 дней за квартал), а **в Санкт-Петербурге** в условиях активного роста предложения не изменился и составляет **27 дней**
  - в остальных городах** для сдачи квартиры в среднем требовалось **33 дня** – на **8 дней меньше**, чем в II кв. 2025 г.
- В III кв. 2025 г. цены на аренду сезонно выросли:** в конце лета спрос на аренду жилья активизировался и превысил предложение, что давало возможность арендодателям поднимать стоимость
  - в столичных городах** цена аренды квартир достигла **нового пика**. **В Москве** средняя стоимость поднялась до **115 тыс. руб.**<sup>1</sup> в месяц (+23% за III кв. 2025 г. и +4% к предыдущему максимуму в III кв. 2024 г.), **в Санкт-Петербурге** – до **57 тыс. руб.**<sup>1</sup> (+3% кв/кв и +3% г/г)
  - в нестоличных городах** аренда жилья подорожала на **7%** за III кв. 2025 г. до **40 тыс. руб.** в месяц, что тем не менее на **5%** меньше, чем год назад (43 тыс. руб. в III кв. 2024 г.)

**Срок экспозиции по всем актуальным объявлениям на 01.10.2025 (медиана)**



**В III кв. 2025 г. цены на аренду жилья обновили максимум в столичных городах**

тыс. руб. в месяц, на конец квартала



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

## Приложение 1

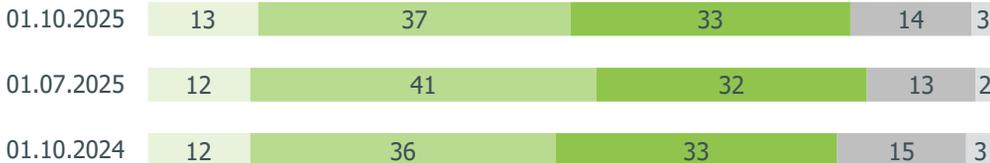
### Предложение аренды жилья в разрезе комнатности

- В России** предложение аренды жилья в III кв. 2025 г. **снижалось** главным образом **за счет однокомнатных квартир**
  - число объявлений о сдаче **«однушек»** сократилось на **15%** за квартал (самое резкое снижение за последние 2 года) до **32,6 тыс.**. Также немного уменьшилось число «двушек» (-3% до **29,2 тыс.**)
  - предложение аренды **«трешек»** и **4-х и более комнатных** квартир, напротив, возобновило рост (+5% и +14% за III кв., соответственно), а **студий** почти не изменилось (+1%)
- В Москве** сильнее, чем в целом по стране, сокращалось предложение **маленьких квартир** (-22% за III кв. «однушек» и -23% студий) и также сильнее увеличилось число сдаваемых **больших квартир** (+11% «трешек» и +16% 4-х и более комн.)
  - Наблюдавшийся в III кв. 2025 г. **рост средних цен** аренды квартир в России произошел за счет подорожания **по всем типам комнатности**
    - сильнее всего подорожали **«двушки»** (+18% за квартал до 72 тыс. руб. в месяц)
    - стоимость аренды **студий** (42 тыс. руб.), **«однушек»** (40 тыс. руб.) и **«трешек»** (119 тыс. руб.) выросла умереннее – **на 9-13%**
  - В Москве** активнее всего дорожали сдаваемые в аренду **студии** (+32% за III кв. до 87 тыс. руб.) и **«двушки»** (+29% до 143 тыс. руб.). Средняя цена аренды **одно- и трехкомнатных** квартир выросла меньше (**на 12-14%** до 75 тыс. руб. и 223 тыс. руб. соответственно)
  - Аренда больших квартир (**4+ комн.**) подорожала менее всего (+6% по России и +4% в Москве)

### Структура предложения аренды в разрезе комнатности квартир, %

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

#### Россия



#### Всего

**88** тыс. объявлений  
**94** тыс. объявлений  
**56** тыс. объявлений

#### Москва



#### Всего

**20** тыс. объявлений  
**22** тыс. объявлений  
**12** тыс. объявлений

Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.

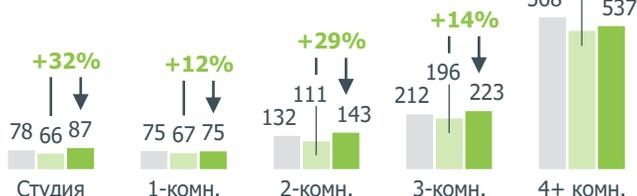
### Средняя цена аренды в разрезе комнатности квартир, тыс. руб. в месяц

■ 01.10.2024 ■ 01.07.2025 ■ 01.10.2025

#### Россия



#### Москва



Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.



## Приложение 2

### Показатели рынка аренды жилья в разрезе городов

по состоянию на 01.10.2025

	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, %
<b>Москва</b>	<b>20</b>	<b>-8</b>	<b>+73</b>	<b>788</b>	<b>-6</b>	<b>-5</b>	<b>22</b>	<b>-5</b>	<b>0</b>	<b>114,8</b>	<b>+23</b>	<b>+4</b>
<b>Санкт-Петербург</b>	<b>8</b>	<b>+77</b>	<b>+30</b>	<b>863</b>	<b>-7</b>	<b>+24</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>57,3</b>	<b>+3</b>	<b>+3</b>
<b>Города-миллионники</b> (без учета Москвы и Санкт-Петербурга)	<b>22</b>	<b>-13</b>	<b>+80</b>	<b>478</b>	<b>+7</b>	<b>-9</b>	<b>29</b>	<b>-7</b>	<b>-1</b>	<b>39,0</b>	<b>+8</b>	<b>-11</b>
Новосибирск	3,4	-1	+132	339	-22	-4	16	-4	-4	41,6	+12	0
Екатеринбург	1,4	-22	+83	615	+6	-7	22	-8	-2	46,7	+12	-12
Казань	4,8	-3	+92	605	+5	-31	94	-10	+7	41,3	-2	-13
Нижний Новгород	0,9	0	+78	790	-6	+14	33	-32	+2	47,0	+9	+1
Челябинск	0,6	-24	+138	456	+4	+1	26	-10	+3	32,9	+11	-8
Самара	0,6	-26	+60	370	+1	+25	26	0	+2	43,5	+23	+4
Уфа	1,3	-9	+40	663	+79	+23	120	+87	+77	31,0	+10	-1
Краснодар	3,6	-15	+64	374	+11	-7	43	-7	+2	35,8	+7	-29
Ростов-на-Дону	1,9	-21	+62	343	+6	+26	22	-10	+6	39,0	+11	-15
Омск	0,5	-34	+33	660	+25	+8	36	0	-1	32,9	+11	-1
Красноярск	1,2	-13	+58	329	+2	+34	16	-2	+1	36,7	+14	+1
Воронеж	0,7	-21	+93	363	+16	0	39	-3	+10	31,6	+10	-10
Пермь	0,5	-20	+127	440	+3	-48	28	+1	-1	38,1	+11	+7
Волгоград	0,6	-18	+81	576	+11	-14	38	-21	-8	35,0	+15	0
<b>Крупные города</b> (500 тыс.-1 млн жит.)	<b>8,0</b>	<b>-21</b>	<b>+55</b>	<b>766</b>	<b>+6</b>	<b>-8</b>	<b>33</b>	<b>-17</b>	<b>-9</b>	<b>35,6</b>	<b>+11</b>	<b>0</b>
<b>Средние и небольшие города</b> (100-500 тыс. жит.)	<b>15,9</b>	<b>-8</b>	<b>+40</b>	<b>529</b>	<b>+8</b>	<b>+4</b>	<b>28</b>	<b>-8</b>	<b>-6</b>	<b>47,0</b>	<b>+7</b>	<b>-4</b>

\* 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](mailto: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.