

По итогам 3 квартала 2025 года самые перспективные рынки аренды недвижимости – в Москве, Петербурге и Севастополе

Финансовый университет при правительстве РФ проанализировал рынок аренды жилой недвижимости в российских городах в 3 квартале 2025 года.

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. человек¹.

Исследование показало, что люди, желающие арендовать квартиру на длительный срок, ориентируются на средний бюджет в 27,2 тыс. рублей в месяц. Год назад арендаторы были готовы платить 25,9 тыс. рублей в месяц.

Надо сказать, что рынок аренды жилья в России сокращается. Всего в 3 квартале против 3-го

квартала прошлого года по числу тех, кто хотел бы арендовать жилье на длительный срок, он сократился на 20,1%. К числу городов, где зафиксирован рост спроса на аренду квартир, относятся Севастополь, Махачкала, Сургут, Симферополь и Владимир.

Как представляется, снижение спроса на аренду связано с экономическим развитием страны. Спрос на квалифицированных сотрудников по всей стране приводит к тому, что люди способны найти квалифицированную и хорошо оплачиваемую работу у себя дома, не переезжая на новое место жительства. Что способствует снижению потоков экономической эмиграции и, соответственно, падению спроса на долгосрочную аренду жилья.

Исследование показало, что по размеру рынка аренды лидируют Москва, Петербург, Новосибирск, Екатеринбург, Нижний Новгород, Краснодар, Ростов-на-Дону, Красноярск, Воронеж, Казань.

Наилучшую динамику роста показали Севастополь, Махачкала, Сургут, Симферополь, Владимир, Тюмень, Архангельск, Нижневартовск, Калуга, Барнаул.

Итоговые значения Индекса перспективности рынков аренды жилья приведены в Таблице 1 ниже.

Исследование также позволило определить города, выходцы из которых готовы арендовать

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

жилье на долгий срок. Так, например, поток арендаторов в Москве формируют выходцы из Санкт-Петербурга, Краснодар, Сочи, Нижнего Новгорода и Новосибирска. А в Петербурге

спрос на долгосрочную аренду жилья формируют выходцы из Москвы, Новосибирска, Омска, Курска и Брянска (см Таблицу 2)

Таблица 1. Индексы рынка аренда жилья в 3 квартале 2025 года

	Индекс объема рынка	Индекс дина- мики рынка	Индекс перспек- тивности рынков аренды жилья
1 Москва	100	17	117
2 Петербург	74	25	98
3 Севастополь	11	81	92
4 Махачкала	4	73	77
5 Новосибирск	29	28	57
6 Симферополь	12	43	56
7 Екатеринбург	27	26	53
8 Тюмень	14	35	49
9 Красноярск	20	28	48
10 Сургут	3	45	48
11 Владимир	6	40	46
12 Барнаул	15	28	44
13 Ростов-на-Дону	21	23	44
14 Краснодар	23	20	43
15 Иркутск	15	28	43
16 Саратов	17	25	42
17 Нижний Новгород	23	18	42
18 Уфа	16	22	38
19 Архангельск	3	34	38
20 Казань	17	19	36
21 Омск	15	21	36
22 Калуга	7	29	36
23 Владивосток	8	28	36
24 Рязань	10	25	35
25 Пермь	11	24	35
26 Самара	16	18	34
27 Хабаровск	10	23	34
28 Чита	6	28	34
29 Нижневартовск	1	32	33
30 Тверь	8	25	33
31 Улан-Удэ	4	28	31
32 Ярославль	10	21	31
33 Набережные Челны	3	28	31
34 Калининград	8	23	31
35 Киров	8	22	30
36 Тамбов	7	23	30
37 Ставрополь	13	16	30
38 Нижний Тагил	2	28	29
39 Новокузнецк	4	25	29

		Индекс объема рынка	Индекс дина- мики рынка	Индекс перспек- тивности рынков аренды жилья
40	Магнитогорск	2	26	28
41	Смоленск	7	20	27
42	Астрахань	6	21	27
43	Астрахань	6	21	27
44	Иваново	5	21	26
45	Томск	11	15	25
46	Челябинск	14	11	25
47	Грозный	0	25	25
48	Кемерово	8	16	24
49	Сочи	6	17	24
50	Волгоград	14	9	23
51	Саранск	4	19	23
52	Чебоксары	4	19	23
53	Новороссийск	4	18	22
54	Оренбург	9	13	22
55	Тольятти	4	16	20
56	Вологда	4	16	20
57	Ижевск	6	14	20
58	Мурманск	2	18	19
59	Йошкар-Ола	3	16	18
60	Пенза	9	8	18
61	Череповец	2	15	17
62	Мытищи	3	14	17
63	Ульяновск	6	10	16
64	Владикавказ	2	12	14
65	Волжский	2	12	14
66	Тула	7	5	12
67	Химки	2	8	10
68	Стерлитамак	2	8	10
69	Кострома	3	6	9
70	Якутск	0	7	7
71	Подольск	4	0	4

Таблица 2. Города, которые в наибольшей степени формируют спрос на долгосрочную аренду жилья по городам России

Города, выходцы из которых в наибольшей степени формируют спрос на долгосрочную аренду жилья					
	1	2	3	4	5
Архангельск	Санкт-Петербург	Москва	Ярославль	Екатеринбург	Тюмень
Астрахань	Краснодар	Москва	Махачкала	Ростов-на-Дону	Санкт-Петербург
Барнаул	Новосибирск	Москва	Екатеринбург	Новокузнецк	Красноярск
Белгород	Москва	Санкт-Петербург	Сочи	Симферополь	Воронеж
Брянск	Москва	Санкт-Петербург	Орёл	Сочи	Курск
Владивосток	Хабаровск	Севастополь	Новосибирск	Москва	Чита
Владикавказ	Москва	Ставрополь	Краснодар	Севастополь	Ростов-на-Дону
Владимир	Москва	Санкт-Петербург	Краснодар	Иваново	Екатеринбург
Волгоград	Волжский	Москва	Ростов-на-Дону	Астрахань	Нижний Новгород
Волжский	Волгоград	Саратов	Москва	Томск	Краснодар
Вологда	Санкт-Петербург	Череповец	Москва	Архангельск	Ярославль
Воронеж	Москва	Тамбов	Липецк	Белгород	Курск
Грозный	Москва	Волгоград	Махачкала	Краснодар	Сочи
Екатеринбург	Нижний Тагил	Челябинск	Магнитогорск	Москва	Курган
Иваново	Москва	Кострома	Санкт-Петербург	Владимир	Волжский
Ижевск	Нижний Новгород	Москва	Казань	Екатеринбург	Санкт-Петербург
Иркутск	Новосибирск	Улан-Удэ	Чита	Москва	Красноярск
Йошкар-Ола	Нижний Новгород	Москва	Казань	Чебоксары	Киров
Казань	Москва	Самара	Нижний Новгород	Набережные Челны	Ульяновск
Калининград	Санкт-Петербург	Москва	Новосибирск	Екатеринбург	Нижний Новгород
Калуга	Москва	Тула	Санкт-Петербург	Брянск	Екатеринбург
Кемерово	Новокузнецк	Новосибирск	Томск	Москва	Красноярск
Киров	Москва	Нижний Новгород	Екатеринбург	Самара	Новокузнецк
Кострома	Москва	Санкт-Петербург	Иваново	Новосибирск	Ярославль
Краснодар	Сочи	Москва	Новороссийск	Санкт-Петербург	Ростов-на-Дону
Красноярск	Новосибирск	Сургут	Иркутск	Москва	Улан-Удэ
Курган	Екатеринбург	Тюмень	Москва	Санкт-Петербург	Челябинск
Курск	Москва	Брянск	Ростов-на-Дону	Орёл	Астрахань
Липецк	Москва	Воронеж	Курск	Белгород	Санкт-Петербург
Магнитогорск	Ростов-на-Дону	Екатеринбург	Челябинск	Москва	Уфа

Махачкала	Москва	Тюмень	Ростов-на-Дону	Сочи	Санкт-Петербург
Москва	Санкт-Петербург	Краснодар	Сочи	Нижний Новгород	Новосибирск
Мурманск	Санкт-Петербург	Москва	Симферополь	Ярославль	Нижний Новгород
Набережные Челны	Ижевск	Нижний Новгород	Казань	Уфа	Екатеринбург
Нижневартовск	Омск	Пермь	Екатеринбург	Тюмень	Москва
Нижний Новгород	Москва	Санкт-Петербург	Саранск	Владимир	Уфа
Нижний Тагил	Екатеринбург	Новороссийск	Санкт-Петербург	Москва	Сочи
Новокузнецк	Новосибирск	Кемерово	Барнаул	Ростов-на-Дону	Томск
Новороссийск	Краснодар	Москва	Пенза	Новосибирск	Сочи
Новосибирск	Барнаул	Новокузнецк	Кемерово	Москва	Томск
Омск	Новосибирск	Москва	Санкт-Петербург	Тюмень	Краснодар
Орёл	Москва	Липецк	Курск	Санкт-Петербург	Брянск
Оренбург	Москва	Самара	Нижний Новгород	Екатеринбург	Сочи
Пенза	Нижний Новгород	Москва	Ульяновск	Саратов	Сургут
Пермь	Екатеринбург	Москва	Тольятти	Чебоксары	Челябинск
Петербург	Москва	Новосибирск	Омск	Курск	Брянск
Ростов-на-Дону	Москва	Краснодар	Сочи	Волгоград	Севастополь
Рязань	Москва	Белгород	Новороссийск	Екатеринбург	Саранск
Самара	Тольятти	Пенза	Москва	Ульяновск	Оренбург
Саранск	Москва	Нижний Новгород	Сочи	Санкт-Петербург	Ульяновск
Саратов	Нижний Новгород	Москва	Самара	Волгоград	Уфа
Севастополь	Симферополь	Москва	Краснодар	Санкт-Петербург	Самара
Симферополь	Севастополь	Москва	Краснодар	Ростов-на-Дону	Санкт-Петербург
Смоленск	Москва	Белгород	Брянск	Екатеринбург	Санкт-Петербург
Сочи	Москва	Краснодар	Санкт-Петербург	Самара	Волгоград
Ставрополь	Краснодар	Москва	Ростов-на-Дону	Воронеж	Махачкала
Стерлитамак	Уфа	Екатеринбург	Нижний Новгород	Самара	Москва
Сургут	Екатеринбург	Москва	Нижневартовск	Челябинск	Махачкала
Тамбов	Москва	Воронеж	Волгоград	Брянск	Липецк
Тверь	Москва	Санкт-Петербург	Ярославль	Волгоград	Калуга
Тольятти	Самара	Москва	Нижний Новгород	Севастополь	Ульяновск
Томск	Новосибирск	Кемерово	Иркутск	Москва	Новокузнецк
Тула	Москва	Рязань	Новосибирск	Краснодар	Орёл
Тюмень	Екатеринбург	Нижневартовск	Москва	Сургут	Курган
Улан-Удэ	Новосибирск	Иркутск	Чита	Москва	Хабаровск

Ульяновск	Нижний Новгород	Москва	Краснодар	Саратов	Уфа
Уфа	Стерлитамак	Самара	Москва	Нижний Новгород	Екатеринбург
Хабаровск	Владивосток	Москва	Санкт-Петербург	Новосибирск	Пенза
Чебоксары	Нижний Новгород	Москва	Сочи	Казань	Ульяновск
Челябинск	Екатеринбург	Магнитогорск	Москва	Уфа	Нижний Новгород
Череповец	Вологда	Санкт-Петербург	Москва	Екатеринбург	Ярославль
Чита	Иркутск	Москва	Владивосток	Якутск	Новосибирск
Якутск	Владивосток	Омск	Санкт-Петербург	Москва	Воронеж
Ярославль	Москва	Вологда	Кострома	Санкт-Петербург	Ульяновск