

Рынок высокобюджетной аренды г. Москвы

I полугодие 2026

Динамика объема предложения и спроса | Динамика ставок аренды | География предложения и спроса

Оглавление

INTERMARK
Real Estate



Резюме. Индикаторы рынка

стр. 3



Предложение

стр. 5



Спрос

стр. 6



Ставки аренды

стр. 8



- **Предложение в июне 2026 года стало существенно выше прошлогоднего уровня** – объем предложения в настоящее время на четверть больше, чем в июне 2025 года. Такой прирост числа предложений произошел на фоне «миграции» значительной доли клиентов с рынка элитной аренды в собственное жилье. Основной отток арендаторов произошел за счет тех, кто 4-5 лет назад, на исходе пандемии, принял решение о покупке собственного жилья в новостройке на этапе строительства и сейчас готовы заезжать в новую квартиру. Еще одной причиной увеличения числа лотов стал стабильно высокий уровень ставок аренды и сокращение числа арендаторов из регионов, которые теперь рассматривают в том числе более низкие бюджеты.
- **В первом полугодии 2026 года мы наблюдали достаточно стабильный уровень спроса за исключением увеличения числа сделок в последний месяц.** В июне 2026 года спрос вырос на 17% к предыдущему месяцу, однако совокупный спрос за первое полугодие этого года уступает числу сделок за аналогичный период прошлого года на 10%.
- **Наиболее востребованным форматом остаются квартиры с двумя спальнями, но их доминирование снизилось. В 2026 году спрос стал более диверсифицированным: усилились как компактные, так и семейные форматы.** Так, по сравнению с I полугодием 2025 года снизилась доля квартир с двумя спальнями: с 41% до 30%. Одновременно выросла доля квартир с одной спальней — с 20% до 25%, а также с тремя спальнями — с 20% до 27%.
- **Спрос не сместился исключительно в сторону экономии:** семейные арендаторы и клиенты с потребностью в большем пространстве остаются значимой группой.
- **495 000 руб. за объект в месяц** – средневзвешенный бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Москвы в начале лета 2026 года, который остался почти без изменений за последний месяц. Год назад ставка была на 3% ниже.
- **Собственники продолжают выставлять объекты по высоким ставкам аренды, но платежная готовность арендаторов смещается вниз.** Средневзвешенный бюджет спроса составил **267 000 руб. за объект в месяц** – снижение на 5% за последний месяц, при этом почти не изменившись за последний год.
- В пересчете на квадратный метр средняя предлагаемая ставка выросла с 3 274 руб./кв.м/месяц в I полугодии 2025 года до 3 561 руб./кв.м/месяц в I полугодии 2026 года. **Рост составил 9%.**
- Запрашиваемые ставки, напротив, немного снизились: с 2 800 руб./кв.м/месяц до 2 637 руб./кв. м/мес. Это подтверждает расхождение между ожиданиями арендаторов и уровнем ставок в экспозиции.

Индикаторы рынка



Изменение ключевых показателей рынка высокобюджетной аренды Москвы в разные периоды времени

Изменение за период:	Объем предложения	Спрос	Запрашиваемые ставки аренды, руб./месяц	Предлагаемые ставки аренды, руб./месяц	Запрашиваемые ставки аренды, руб./кв.м/месяц	Предлагаемые ставки аренды, руб./кв.м/месяц	Средняя предлагаемая площадь, кв.м	Средняя запрашиваемая площадь, кв.м
За месяц (июн.26/май26)	-2%	17%	-5% ***	0%	-2%	1%	-1%	-7% ***
За I полугодие (июн.26/янв.26)	25%	30%	-11% ***	0%	6%	4%	-11% ***	-2%
За год (I полугодие 2026 / I полугодие 2025)	25%	-10% ***	2%	3%	-1%	9%	-2%	-3%

Предложение

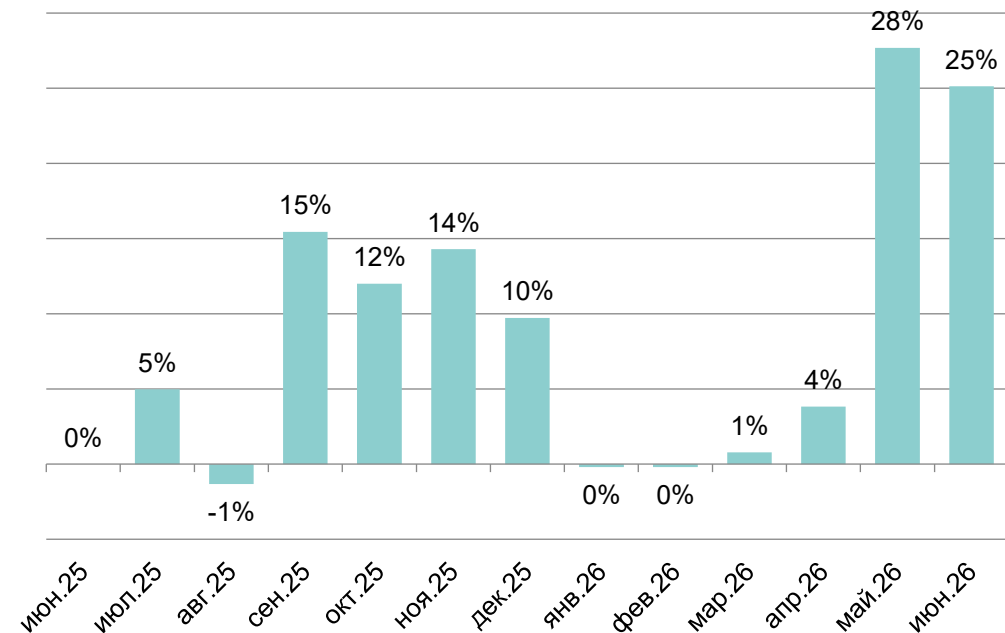


Увеличение объема предложения на четверть за год на фоне оттока арендаторов в собственное жилье и высоких ставок

Предложение в июне 2026 года стало существенно выше прошлогоднего уровня – объем предложения в настоящее время на четверть больше, чем в июне 2025 года. Такой прирост числа предложений произошел на фоне «миграции» значительной доли клиентов с рынка элитной аренды в собственное жилье. Основной отток арендаторов произошел за счет тех, кто 4-5 лет назад, на исходе пандемии, принял решение о покупке собственного жилья в новостройке на этапе строительства и сейчас готовы заезжать в новую квартиру.

Другой причиной стал стабильно высокий уровень ставок аренды и сокращение числа арендаторов из регионов, которые стали рассматривать в том числе более низкие бюджеты.

Динамика изменения числа предлагаемых квартир за последний год (%). Сравнение с июнем 2025 г.

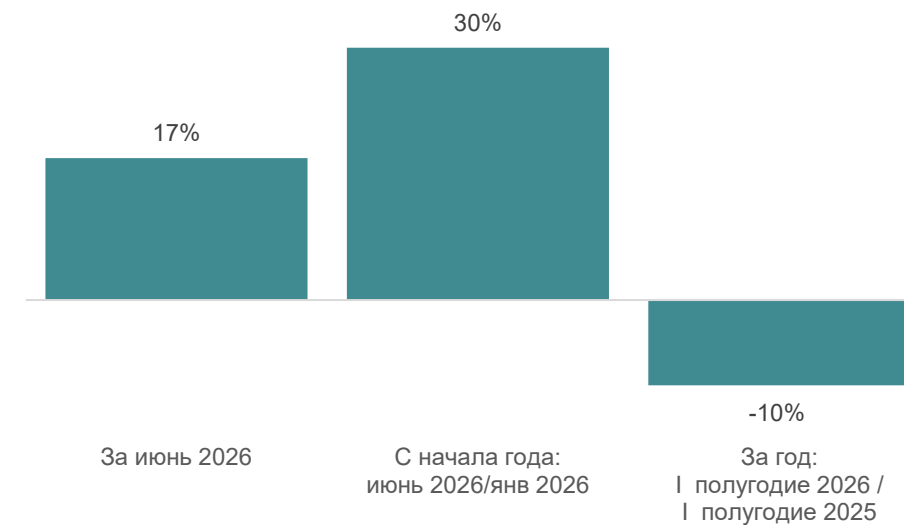




Оживление спроса в июне

В первом полугодии 2026 года мы наблюдали достаточно стабильный уровень спроса за исключением увеличения числа сделок в последний месяц. В июне 2026 года спрос вырос на 17% к предыдущему месяцу, однако совокупный спрос за первое полугодие этого года уступает числу сделок за аналогичный период прошлого года на 10%.

Изменения спроса в разные периоды времени



Спрос

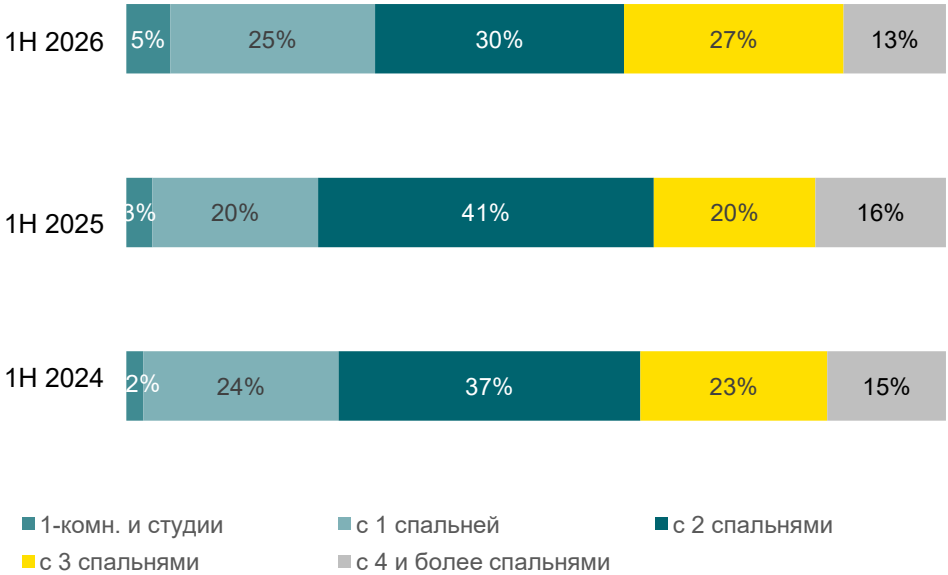


В 2026 году спрос стал более диверсифицированным: усилились как компактные, так и семейные форматы

Наиболее востребованным форматом остаются квартиры с двумя спальнями, но их доминирование снизилось. В 2026 году спрос стал более диверсифицированным: усилились как компактные, так и семейные форматы.

Так, по сравнению с I полугодием 2025 года снизилась доля квартир с двумя спальнями: с 41% до 30%. Одновременно выросла доля квартир с одной спальней — с 20% до 25%, а также с тремя спальнями — с 20% до 27%. В этой связи мы наблюдаем тенденцию перераспределения спроса: с одной стороны, арендаторы стали чаще выбирать более компактные квартиры с одной спальней. С другой стороны, вырос интерес к трехспальним объектам, то есть **спрос не сместился исключительно в сторону экономии: семейные арендаторы и клиенты с потребностью в большем пространстве остаются значимой группой.**

Структура сделок в разные года



Ставки аренды



Сохранение тенденции снижения запрашиваемых ставок аренды в последние месяцы

Собственники продолжают выставлять объекты по высоким ставкам аренды, но платежная готовность арендаторов смещается вниз.

495 000 руб. за объект в месяц – средневзвешенный бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Москвы в начале лета 2026 года, который остался почти без изменений за последний месяц. Год назад ставка была на 3% ниже.

Средневзвешенный бюджет спроса составил **267 000 руб. за объект в месяц (-5% за последний месяц)**, почти не изменившись за последний год.

Динамика изменения арендных ставок квартир, руб./месяц



Источник: Intermark Аренда

Ставки аренды



Рост предлагаемых ставок за 1 кв.м

В пересчете на квадратный метр средняя предлагаемая ставка выросла с 3 274 руб./кв.м/месяц в I полугодии 2025 года до 3 561 руб./кв.м/месяц в I полугодии 2026 года. **Рост составил 9%.**

Запрашиваемые ставки, напротив, снизились: с 2 800 руб./кв.м/месяц до 2 637 руб./кв.м/месяц. Это подтверждает расхождение между ожиданиями арендаторов и уровнем ставок в экспозиции.

Динамика изменения арендных ставок квартир, руб./кв.м/месяц



Источник: Intermark Аренда

Ставки аренды



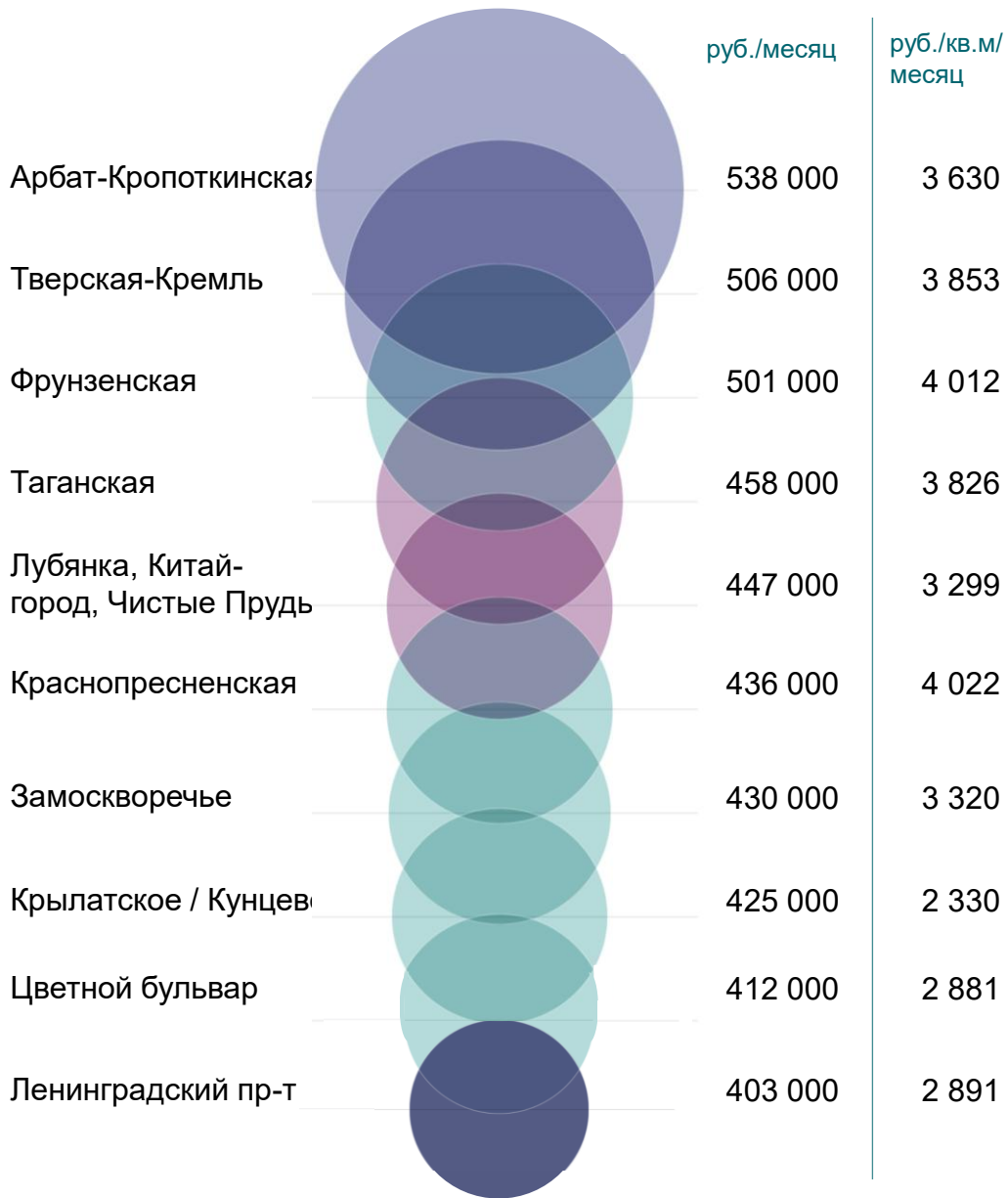
Предлагаемая максимальная средняя ставка предложения за объект зафиксирована в районе Арбат-Кропоткинская – 538 000 руб./месяц. На втором и третьем местах с небольшой разницей находятся локации Тверская-Кремль и Фрунзенская со средней ставкой 506 000 руб./месяц и 501 000 руб./месяц соответственно. При этом по ставке за 1 кв.м лидируют локации **Краснопресненская и Фрунзенская** – около 4 000 руб./кв.м/месяц.

Динамика рынка в горизонте последних 3-х лет

Период	Предлагаемые ставки аренды, руб./месяц	Предлагаемые ставки аренды, руб./кв.м/месяц
1Н 2024	457 000	2 943
1Н 2025	481 000	3 274
1Н 2026	495 000	3 561

Источник: Intermark Аренда

Средние предлагаемые ставки аренды по районам



География спроса при долгосрочной и среднесрочной аренде

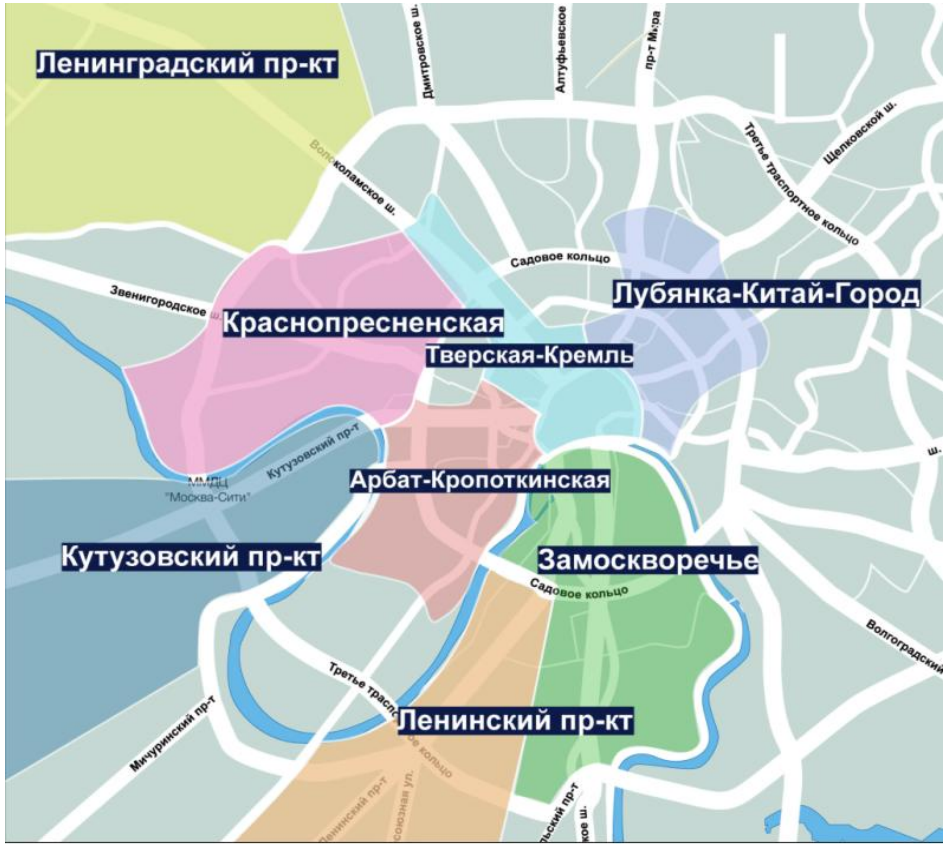


Доля спроса по районам

Район	1H 2026	1H 2025	1H 2024
Арбат-Кропоткинская	19%	12%	9%
Ленинский пр-т	9%	14%	5%
Краснопресненская	8%	12%	10%
Ленинградский пр-т	8%	6%	12%
Замоскворечье	8%	9%	9%
Фрунзенская	7%	6%	4%
Лубянка-Китай-Город	6%	7%	7%
Тверская-Кремль	6%	10%	8%
Таганская	5%	1%	4%
Кутузовский пр-т	5%	1%	5%
Цветной бульвар	3%	5%	6%
Патриаршие пруды	3%	4%	7%
пр-т Мира	1%	1%	1%
Крылатское / Кунцево	1%	3%	4%

Источник: Intermark Аренда

Расположение районов на карте



Ставки арендованных квартир в первом полугодии 2026 года в разных районах Москвы



Район	Доля в спросе, %	Какие квартиры пользовались наибольшим спросом? Распределение сделок в зависимости от числа спален	Ставки аренды сделок, тыс. руб./месяц				
			1 спальня	2 спальни	3 спальни	4 и более спальни	Средняя по району
Арбат-Кропоткинская	19%		216,8	296,1	423,2	553,1	371,8
Ленинский пр-т	9%		167,4	224,6	297,1	303,3	215,9
Замоскворечье	8%		213,3	274,6	421,1	425,0	303,6
Краснопресненская	8%		208,6	268,7	301,3	550,0	261,1
Ленинградский пр-т	8%		225,6	237,2	346,3	498,9	254,7
Фрунзенская	7%		209,2	425,8	500,0	570,0	492,9
Лубянка-Китай-Город	6%		218,0	248,6	386,0	407,5	378,5
Тверская-Кремль	6%		195,6	353,9	362,5	475,0	314,1
Кутузовский пр-т	5%		172,9	221,3	400,0	-	175,8
Таганская	5%		156,7	240,0	318,0	-	187,3
МОСКВА	100%		203,0	275,9	366,3	446,9	267,0

Команда

INTERMARK
Real Estate

Бренд Intermark существует на рынке элитного жилья с 1993 года, с момента зарождения премиальной недвижимости в России. Сегодня бренд охватывает все направления услуг в элитном сегменте: покупка, продажа и аренда квартир на рынке новостроек и вторичного жилья городского и загородного формата, включая как недвижимость для жизни, так и для инвестиций в Москве и за рубежом. На регулярной основе проводятся масштабные исследования рынка, оказываются консалтинговые услуги по сопровождению девелоперских проектов от подбора участков и создания концепций до финальных продаж в проекте. Компании под брендом Intermark работают как на территории России, так и в других странах, имея при этом широкий пул эксклюзивных зарубежных проектов напрямую от застройщиков. Клиентам также доступны услуги получения иностранного гражданства за инвестиции в недвижимость.



Дмитрий Халин

CEO, управляющий партнер
d.khalin@intermarkrealestate.ru



Елена Куликова

Директор департамента
аренды
e.kulikova@intermarkrealestate.ru



Анатолий Довгань

Директор департамента
мониторинга рынка и оценки
a.dovgan@intermarkrealestate.ru



Юлия Ермолаева

Руководитель проектов
j.ermolaeva@intermarkrealestate.ru



Ольга Плиткина

Старший аналитик
o.plitkina@intermarkrealestate.ru

13



119034, Москва, Барыковский пер, д. 2



+7 (495) 252 00 99



www.intermark.ru

