

# Рынок высокобюджетной аренды г. Москвы

И квартал 2025

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

# Оглавление



## Резюме. Индикаторы рынка

стр. 3



## Предложение

стр. 6



## Спрос

стр. 7



## Ставки аренды

стр. 12-13



# Резюме:

- На протяжении I квартала 2025 года мы наблюдаем постепенное увеличение объема предложения на высокобюджетном рынке аренды Москвы: в сравнении с концом прошлого года количество квартир в экспозиции увеличилось на 7%.
- **Если сравнивать ситуацию с прошлым годом, то ее можно охарактеризовать как зеркальную** – в 2024 году отмечался спад предложений относительно предыдущего года, тогда как сейчас мы видим наоборот постепенный прирост числа квартир. Данный прирост происходит во многом благодаря выходящим на рынок инвестиционным квартирам по завышенным ценам, что обеспечивает простаивание такой недвижимости. В следствии этого сегодня можно наблюдать **максимальный выбор недвижимости в аренду с января 2024 года.**
- В I квартале 2025 года наибольшая деловая активность пришлась на конец периода, когда **в марте спрос увеличился на 13% по сравнению с февралем.** При этом в целом за последний квартал (в сравнении с кварталом ранее) спрос остался на том же уровне, тогда как относительно прошлого года спрос продемонстрировал прирост на 7% (сравниваются I кв. 2025 и I кв. 2024 гг.).
- Во многом сдерживающим фактором среди арендаторов при выборе квартиры выступает **несоответствие ценовых ожиданий:** средний бюджет сделки уступает сегодня среднерыночному бюджету предложения на более чем половину. Так, разрыв между предлагаемыми и запрашиваемыми ставками составил 60%.
- **В сравнении с прошлым годом арендаторы стали снимать менее просторную по площади недвижимость** – средняя площадь аренды снизилась на 14% с 129 кв.м до 111 кв.м, что в настоящее время является **одним из самых минимальных значений.**
- Самыми популярными квартирами для аренды стали варианты с 2-мя спальнями – около трети спроса (34%). Средняя ставка такой недвижимости по Москве составила **253 100 руб./месяц.**
- В 2025 году запрашиваемые ставки аренды так же как и ставки предложения продолжают демонстрировать стабильный уровень. Однако, **несмотря на устойчивый уровень бюджетов в последние месяцы при пересчете ставок за 1 кв.м наблюдается рост:**
  - **471 600 руб. за объект в месяц** – средневзвешенный бюджет предложения. Год назад ставка была на 13% ниже. Предлагаемая ставка аренды за 1 кв.м увеличилась за год на 20% с 2 771 до 3 330 руб./кв.м/месяц.
  - **294 000 руб. за объект в месяц** – средневзвешенный бюджет спроса, что на 6% выше значения год назад. Цена за 1 кв.м реализованных в марте квартир так же выросла – **на 28% в сравнении с прошлым годом, составив 2 757 руб./кв.м/месяц.**
- Наиболее высокий чек сделок был отмечен в локациях Патриаршие пруды, Лубянка-Китай-Город и Арбат-Кропоткинская, в т.ч. в районе Хамовники: квартиры в данных районах сдавались в среднем бюджете от 340 000 до 380 000 руб./месяц



# Индикаторы рынка

Изменение ключевых показателей рынка высокобюджетной аренды Москвы в разные периоды времени

| Изменение за период:           | Объем предложения   | Спрос   | Запас прочности рынка, лет  | Предлагаемые ставки аренды  | Запрашиваемые ставки аренды  |
|--------------------------------|---|---|---|---|--|
| За месяц (март.25/февр.25)     |  1%    |  13%  |  0,0   |  0%    |  -3%  |
| За I кв. 2025                  |  7%   |  0%  |  0,3  |  0%   |  0%  |
| За год (I кв. 2025/I кв. 2024) |  11% |  7% |  0,5 |  13% |  6% |

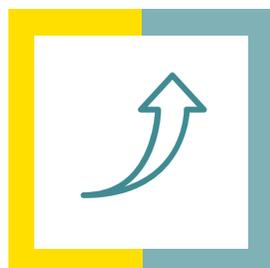


## Индикаторы рынка



**+11%**

Увеличение объема предложения за год



**+13%**

Рост спроса за месяц



**+7%**

Рост спроса за год



**+13%**

Увеличение средней ставки предложения за год (руб./месяц)



**+20%**

Увеличение средней ставки предложения за год за 1 кв.м (руб./кв.м/месяц)

**3 330**

Средняя предлагаемая ставка аренды за 1 кв.м / месяц

**2 760**

Средняя запрашиваемая ставка аренды за 1 кв.м / месяц

**471 600**

Средний бюджет предложения в месяц

**294 000**

Средняя запрашиваемая ставка аренды в месяц

**-14%**

Снижение средней площади арендуемой квартиры



# Предложение

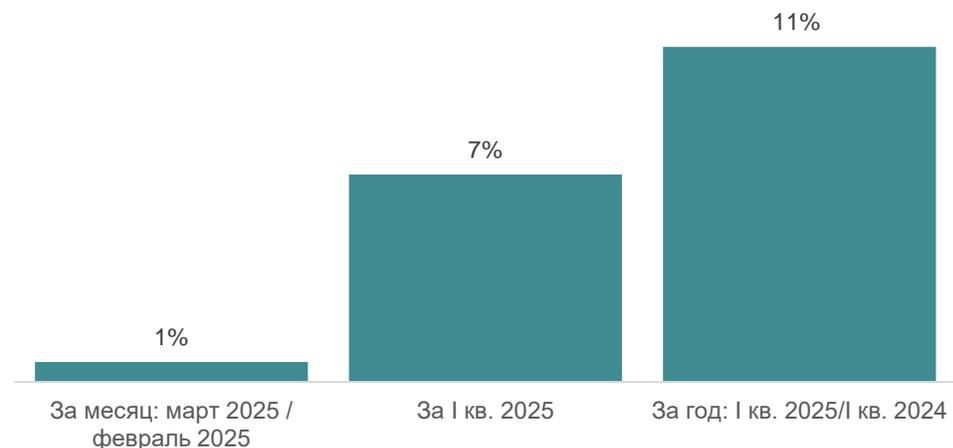


## Увеличение объема предложения на 11% за год

На протяжении I квартала 2025 года мы наблюдаем постепенное увеличение объема предложения на высокобюджетном рынке аренды Москвы: в сравнении с концом прошлого года количество квартир в экспозиции увеличилось на 7%.

Если сравнивать ситуацию с прошлым годом, то ее можно охарактеризовать как зеркальную – в 2024 году отмечался спад предложений относительно предыдущего года, тогда как сейчас мы видим наоборот постепенный прирост числа квартир. Данный прирост происходит во многом благодаря выходящим на рынок инвестиционным квартирам по завышенным ценам, что обеспечивает простаивание такой недвижимости. В следствии этого сегодня можно наблюдать **максимальный выбор недвижимости в аренду с января 2024 года.**

## Изменения объема предложения в разные периоды времени



# Спрос



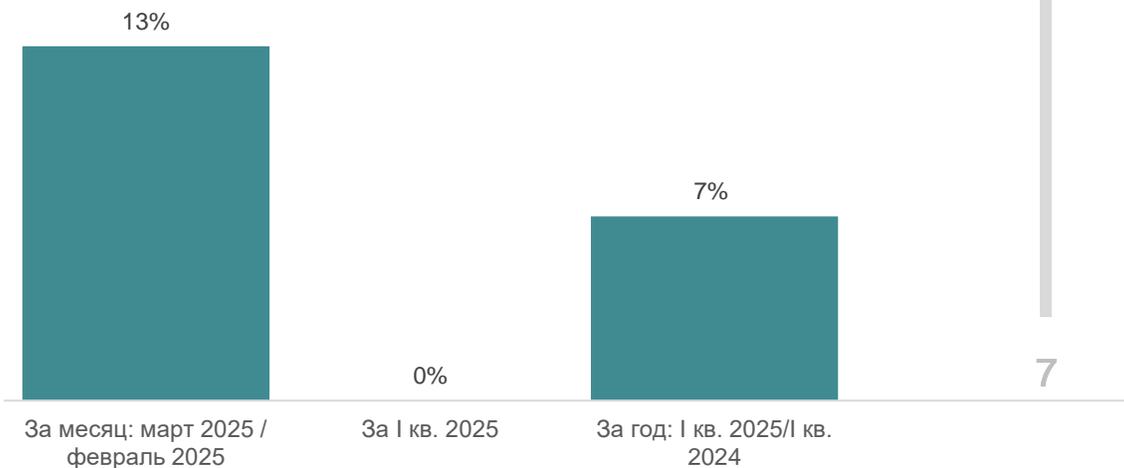
## Наибольший спрос в I квартале 2025 пришелся на март: +13% за месяц

В I квартале 2025 года максимальная деловая активность пришлась на конец периода, когда в марте спрос увеличился на 13% по сравнению с февралем. При этом в целом за последний квартал (в сравнении с кварталом ранее) спрос остался на том же уровне.

Относительно прошлого года спрос продемонстрировал прирост на 7% (сравниваются I кв. 2025 и I кв. 2024 гг.).

Во многом сдерживающим фактором среди арендаторов при выборе квартиры выступает несоответствие ценовых ожиданий: средний бюджет сделки уступает сегодня среднерыночному бюджету предложения на более чем половину (см. далее в разделе «ставки аренды»).

## Изменения спроса в разные периоды времени





## Спрос на менее просторные квартиры

Средняя запрашиваемая площадь квартиры на высокобюджетном рынке аренды в Москве по итогам I квартала 2025 года составила **111 кв.м** – в настоящее время это одно из самых минимальных значений.

**В сравнении с прошлым годом арендаторы стали снимать менее просторную по площади недвижимость – средняя площадь аренды снизилась на 14% с 129 кв.м до текущего значения.**

## Поквартальная динамика изменения предлагаемых и запрашиваемых площадей



Источник: Intermark Аренда



# Ставки аренды



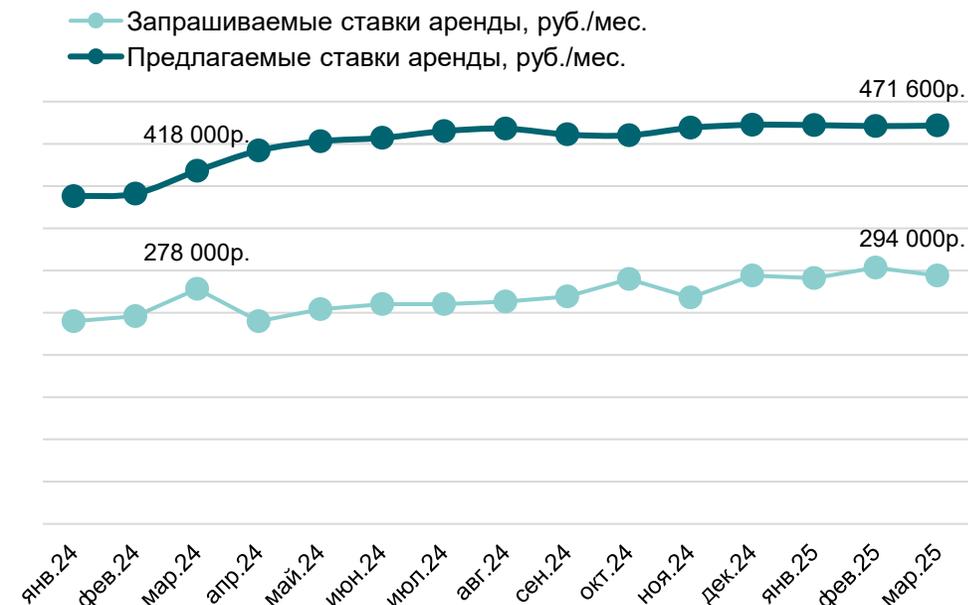
## Несоответствие ожиданий арендаторов по предлагаемым ценам

В 2025 году запрашиваемые ставки аренды так же как и ставки предложения продолжают демонстрировать стабильный уровень. При этом остается ощутимый разрыв между предлагаемыми и запрашиваемыми ставками – **средний бюджет сделки уступает сегодня среднерыночному бюджету предложения на более чем половину (на 60%)**.

**471 600 руб. за объект в месяц** – средневзвешенный бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Москвы в начале апреля 2025 года, практически не изменившись за последний месяц. Год назад ставка была на 13% ниже.

Средневзвешенный бюджет спроса составил **294 000 руб. за объект в месяц**, что на 6% выше значения год назад.

## Динамика изменения арендных ставок квартир, руб./месяц



Источник: Intermark Аренда



# Ставки аренды

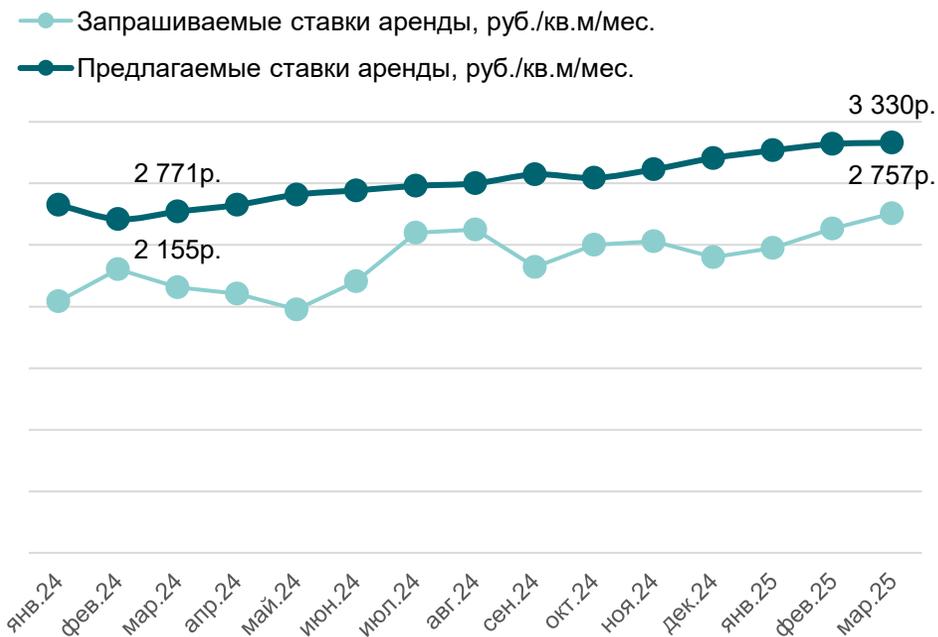
## Стабильный уровень бюджетов при росте ставок за 1 кв.м

Несмотря на устойчивый уровень бюджетов в последние месяцы при пересчете ставок за 1 кв.м наблюдается рост:

Предлагаемая ставка аренды за 1 кв.м увеличилась за год на **20%** с **2 771 до 3 330 руб./кв.м/месяц.**

Цена за 1 кв.м реализованных в марте квартир так же выросла – **на 28% в сравнении с прошлым годом, составив 2 757 руб./кв.м/месяц.**

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



Источник: Intermark Аренда



## Ставки аренды



Самые дорогие элитные квартиры для аренды расположены в районе Арбат-Кропоткинской. Средний бюджет предложения на начало апреля составил в локации 522 000 руб. за объект в месяц.

### Динамика рынка в горизонте последних 3-х лет

| Период         | Запрашиваемые ставки аренды | Предлагаемые ставки аренды |
|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| I квартал 2023 | 208 000р.                   | 329 000р.                  |
| I квартал 2024 | 278 000 Р                   | 418 000 Р                  |
| I квартал 2025 | 294 000 Р                   | 471 600 Р                  |

Источник: Intermark Аренда

### Предлагаемые ставки аренды

| Район                              | Ср. ставка аренды, руб. за 1 кв.м/мес. | Ср. ставка аренды, руб./мес. |
|------------------------------------|--|------------------------------|
| Арбат-Кропоткинская                | 3 441                                  | 522 100                      |
| Фрунзенская                        | 2 769                                  | 490 200                      |
| Цветной бульвар                    | 2 928                                  | 433 100                      |
| Замоскворечье                      | 3 389                                  | 427 700                      |
| Краснопресненская                  | 3 831                                  | 385 900                      |
| Тверская-Кремль                    | 3 545                                  | 380 700                      |
| Лубянка, Китай-город, Чистые Пруды | 2 932                                  | 348 700                      |
| Ленинградский пр-т                 | 2 356                                  | 335 300                      |
| Кутузовский проспект               | 2 604                                  | 329 900                      |
| Патриаршие Пруды                   | 2 948                                  | 323 100                      |
| Крылатское-Кунцево                 | 1 620                                  | 320 300                      |
| Ленинский пр-т                     | 2 175                                  | 272 600                      |
| Таганская                          | 2 966                                  | 264 500                      |
| Прочие                             | 2 579                                  | 255 000                      |
| <b>Средняя ставка аренды:</b>      | <b>3 330</b>                           | <b>471 600</b>               |



# Ставки аренды в ТОП-10 популярных районах Москвы



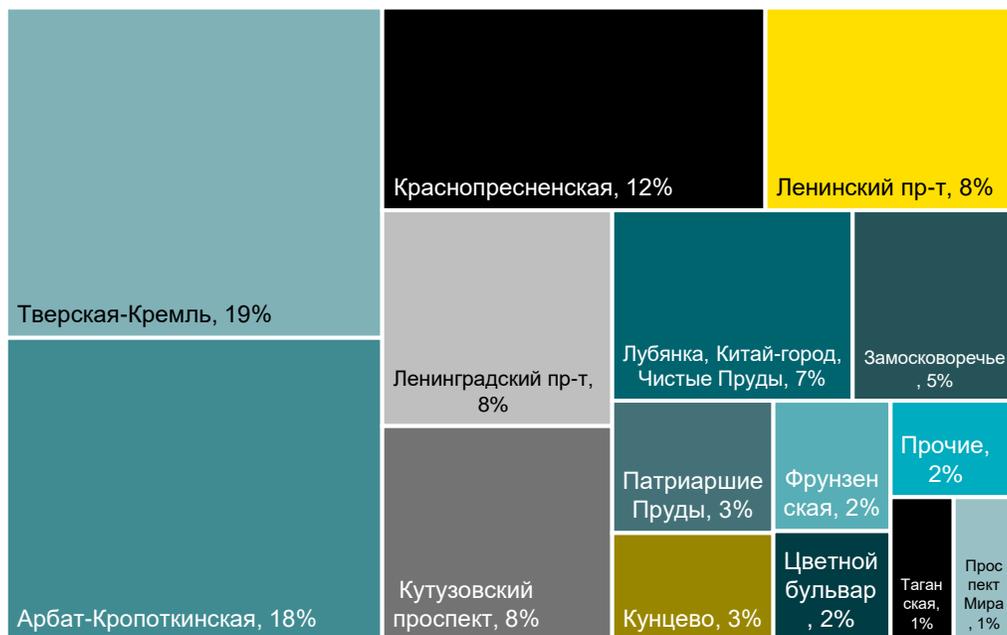
- Самыми популярными квартирами для аренды стали варианты с 2-мя спальнями – около трети спроса (34%). Средняя ставка такой недвижимости по Москве составила **253 100 руб./месяц**.
- Наиболее высокий чек сделок был отмечен в локациях Патриаршие пруды, Лубянка-Китай-Город и Арбат-Кропоткинская, в т.ч. в районе Хамовники: квартиры в данных районах сдавались в среднем бюджете от 340 000 до 380 000 руб./месяц.

| Район               | Доля в спросе, % | Какие квартиры пользовались наибольшим спросом?<br>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 |
| Ленинский пр-т      | 16%              |   | 133,3                                 | 204,5        | 278,0        | 383,3             | 219,0             |
| Краснопресненская   | 13%              |   | 230,7                                 | 281,2        | 271,7        | 290,0             | 295,3             |
| Замоскворечье       | 11%              |   | 280,7                                 | 325,0        | 359,0        | 575,0             | 326,1             |
| Тверская-Кремль     | 10%              |   | 188,6                                 | 315,0        | 287,5        | 440,0             | 249,3             |
| Лубянка-Китай-Город | 9%               |   | 220,0                                 | 353,8        | 335,0        | 450,0             | 368,0             |
| Арбат-Кропоткинская | 6%               |   | 250,0                                 | 340,0        | 401,3        | -                 | 342,1             |
| Ленинградский пр-т  | 5%               |   | 190,8                                 | 235,0        | 311,7        | 399,2             | 302,2             |
| Цветной бульвар     | 5%               |   | 170,0                                 | 260,0        | 333,8        | 320,0             | 298,6             |
| Патриаршие пруды    | 3%               |   | 150,0                                 | 200,0        | 464,0        | 540,0             | 377,3             |
| Таганская           | 3%               |   | 120,0                                 | 155,0        | 266,7        | -                 | 222,0             |
| <b>МОСКВА</b>       | 100%             |   | <b>213,7</b>                          | <b>253,1</b> | <b>337,6</b> | <b>456,9</b>      | <b>294,0</b>      |



# Показатели в зависимости от района

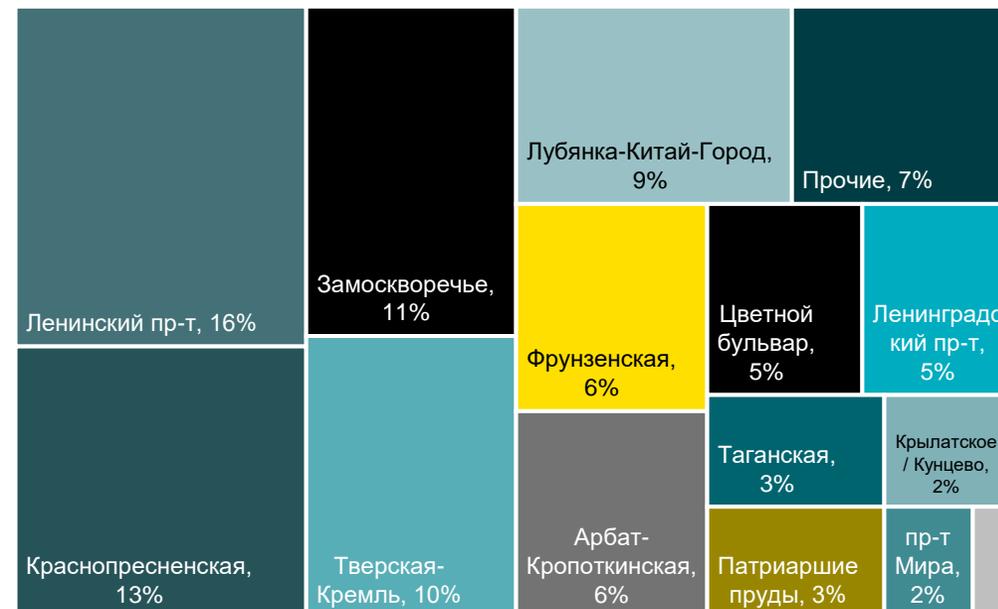
## География предложения



- Самый широкий выбор недвижимости в аренду представлен в районе Тверская-Кремль и Арбат-Кропоткинская – по 19% и 20% из числа всех квартир в Москве соответственно.

Источник: Intermark Аренда

## География спроса



- С точки зрения географии спроса самыми востребованными районами стали Ленинский проспект и Тверская-Кремль – по 16% и 13% из числа всех сделок соответственно.



# Команда

**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

