

Рынок высокобюджетной аренды г. Москвы

Июль 2025

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. 7



Ставки аренды

стр. 10



Резюме:

- **Второй месяц лета показал стабильный объем предложения, без резких колебаний** – за июль число объявлений увеличилось на 5%.
- В сравнении с прошлым годом выбор квартир на высокобюджетном рынке аренды Москвы так же изменился незначительно – с разницей в 4% (сравниваются июль 2025 и июль 2024).
- Самый широкий выбор элитных квартир в аренду неизменно предлагается в центральных локациях города. Так, в июле 2025 года в локации **Арбат-Кропоткинская** сосредоточено 19% лотов (17% было в прошлом году) и в районе **Тверская-Кремль** – 16% лотов (22% было в прошлом году). Среди районов, расположенных за пределами центра города, выделим локации **Ленинградского и Ленинского проспектов**, в рамках которых представлена весомая доля рынка – по 9% на каждый район.
- После июня, когда мы фиксировали максимальное число сделок в этом году, **июль показал более скромный спрос на аренду высокобюджетной недвижимости**. Так, в июле 2025 года было совершено на **12% меньше** сделок, чем в прошлом месяце.
- Больше всего сделок с начала года было заключено в четырех районах: **Ленинский проспект, Арбат-Кропоткинская, Краснопресненская и Тверская-Кремль**. В каждом из перечисленных районов было совершено выше 10% из числа всех сделок в столице.
- **118 кв.м** составила средняя площадь сданной в июле квартиры на высокобюджетном рынке аренды в Москве.
- **Мы продолжаем отмечать менее равномерное распределение спроса в зависимости от арендуемой площади в этом году в сравнении с прошлым годом**. Так, наибольший интерес арендаторы проявляли к квартирам площадью 50-80 кв.м и 120-150 кв.м – на такие варианты пришлось по 22% и 20% заключенных сделок соответственно.
- Самым востребованным на протяжении последних лет у арендаторов являются квартиры с двумя спальнями – на такие варианты приходится наибольшая доля сделок (38%). Лоты с одной и тремя спальней так же популярны, занимая около 20-25% от общего числа сделок в последние 3 года.
- **478 000 руб. за объект в месяц** – средневзвешенный бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Москвы в начале августа 2025 года, который остался почти без изменений за последний месяц. Год назад ставка была на 3% ниже.
- Средневзвешенный бюджет спроса составил **280 000 руб. за объект в месяц**, что на 8% выше значения годичной давности.
- Предлагаемая ставка аренды за 1 кв.м увеличилась за год на **11% с 2 980 до 3 294 руб./кв.м/месяц**. Цена за 1 кв.м реализованных в июле квартир в **сравнении с прошлым годом почти не изменилась, составив 2 510 руб./кв.м/месяц**.

Индикаторы рынка



Изменение ключевых показателей рынка высокобюджетной аренды Москвы в разные периоды времени

Изменение за период:	Объем предложения	Спрос	Предлагаемые ставки аренды, руб./месяц	Запрашиваемые ставки аренды, руб./месяц	Предлагаемые ставки аренды, руб./кв.м/месяц	Запрашиваемые ставки аренды, руб./кв.м/месяц	Средняя запрашиваемая площадь, кв.м	Средняя предлагаемая площадь, кв.м
За месяц: июл.25/июн.25	5%	-12%	-1%	-8%	1%	-10%	-2%	-1%
За год: июл.25/июн.24	4%	-11%	3%	8%	11%	-3%	8%	-6%

Предложение

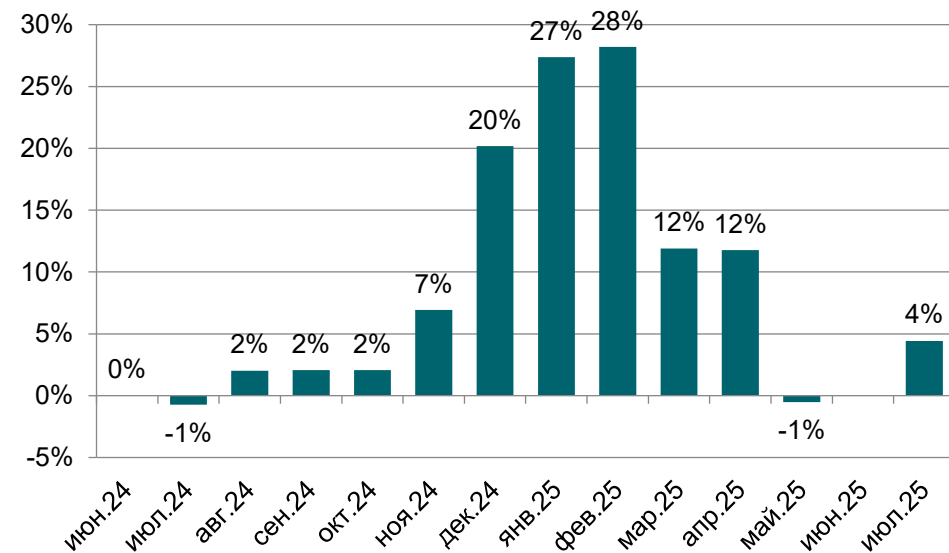


Стабильное число объявлений летом

Второй месяц лета показал стабильный объем предложения, без резких колебаний. За июль число объявлений увеличилось на 5%.

В сравнении с прошлым годом выбор квартир на высокобюджетном рынке аренды Москвы так же изменился незначительно – с разницей в 4% (сравниваются июл.25 и июл.24).

Динамика изменения числа предлагаемых квартир за последний год (%). Сравнение с июлем 2024 г.



Предложение



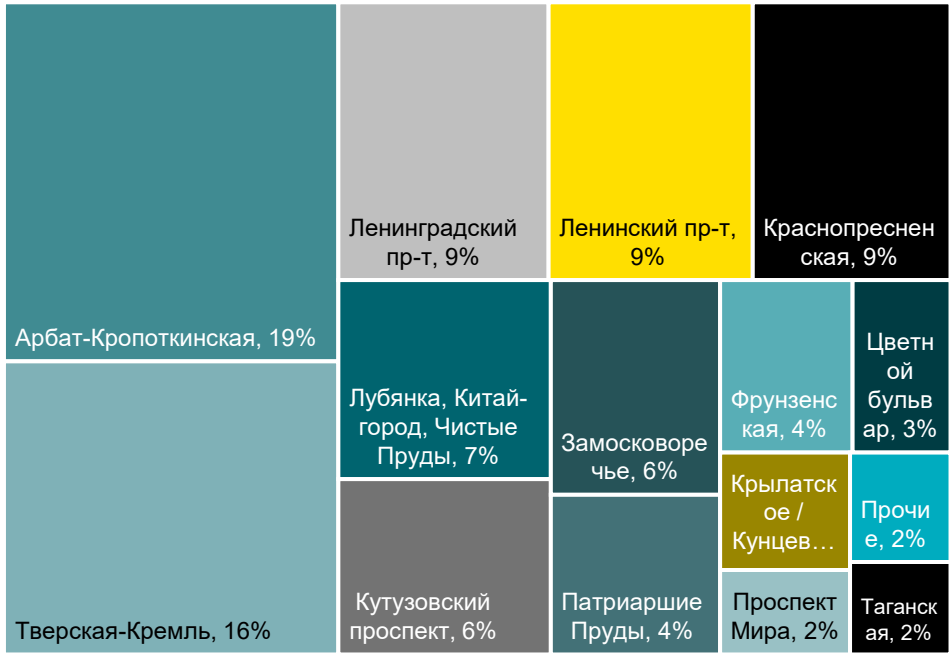
В центральных районах традиционно наибольший выбор квартир

Самый широкий выбор элитных квартир в аренду неизменно предлагается в центральных локациях города. Так, в июле 2025 года в локации Арбат-Кропоткинская сосредоточено 19% лотов (17% было в прошлом году) и в районе Тверская-Кремль – 16% лотов (22% было в прошлом году).

Среди районов, расположенных за пределами центра города, выделим локации **Ленинградского и Ленинского проспектов**, в рамках которых представлена весомая доля рынка – по 9% на каждый район.

Источник: Intermark Аренда

Распределение объема предложения по районам



Спрос



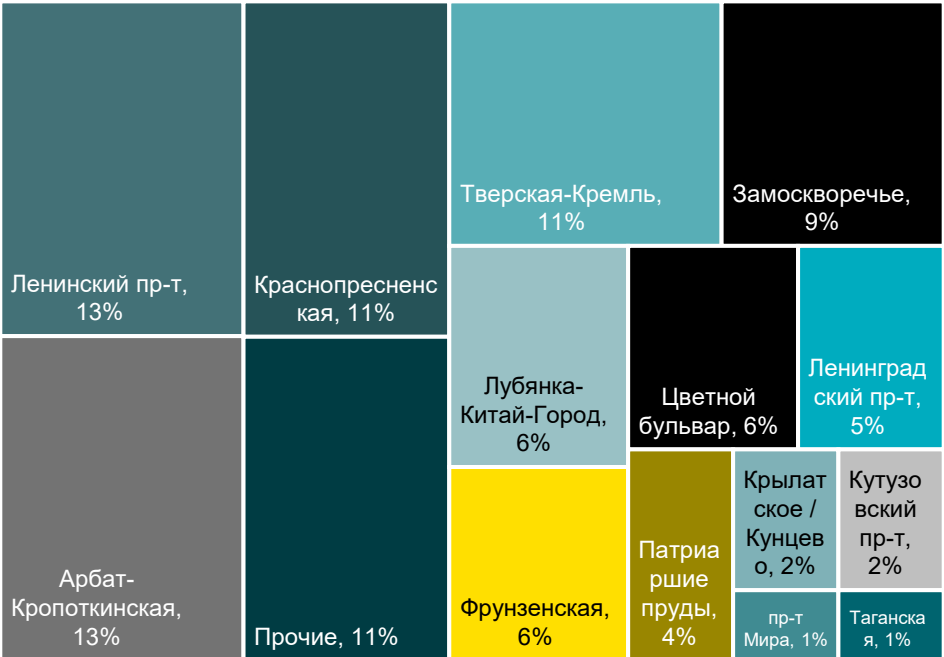
Ослабевание активности после высокого спроса в июне

После июня, когда мы фиксировали **максимальное число сделок в этом году**, июль показал более скромный спрос на **аренду высокобюджетной недвижимости**. Так, в июле 2025 года было совершено на 12% меньше сделок, чем в прошлом месяце.

Больше всего сделок с начала года было заключено в четырех районах: **Ленинский проспект, Арбат-Кропоткинская, Краснопресненская и Тверская-Кремль**. В каждом из перечисленных районов было совершено выше 10% из числа всех сделок в столице.

Источник: Intermark Аренда

Распределение спроса по районам



Спрос



За год выросла доля сделок с двумя спальнями

Самым востребованным на протяжении последних лет у арендаторов являются квартиры с двумя спальнями – на такие варианты приходится наибольшая доля сделок (38%). Лоты с одной и тремя спальней так же популярны, занимая около 20-25% от общего числа сделок в последние 3 года.

Структура сделок в разные года





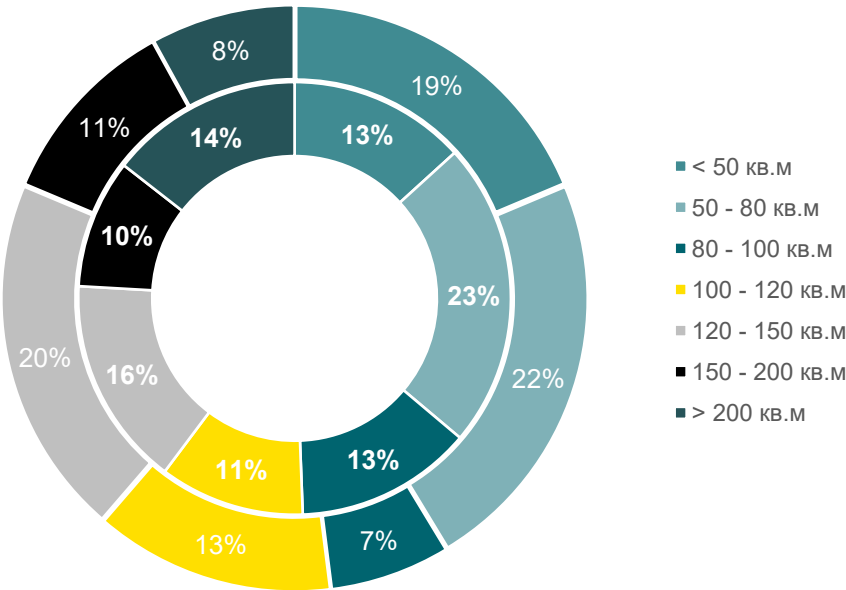
118 кв.м – средняя площадь сданной в июле квартиры

118 кв.м составила средняя площадь сданной в июле квартиры на высокобюджетном рынке аренды в Москве.

Мы продолжаем отмечать менее равномерное распределение спроса в зависимости от арендуемой площади в этом году в сравнении с прошлым годом. Так, наибольший интерес арендаторы проявляли к квартирам площадью 50-80 кв.м и 120-150 кв.м – на такие варианты пришлось по 22% и 20% заключенных сделок соответственно.

Структура спроса в зависимости от площади

внешний контур – янв.-июл.25
внутренний контур – янв.-июл.24



Ставки аренды

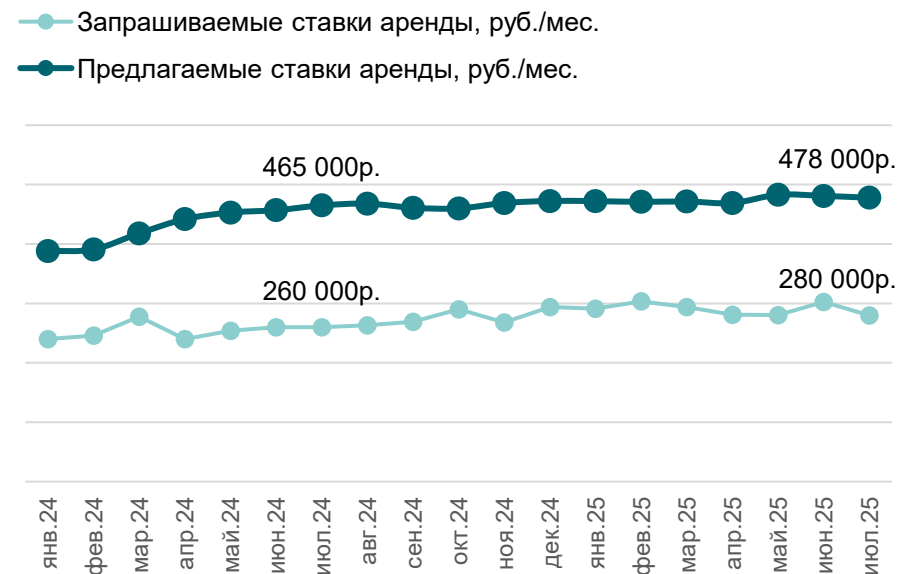


Бюджет сделки вырос на 8% за год

478 000 руб. за объект в месяц – средневзвешенный бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Москвы в начале августа 2025 года, который остался почти без изменений за последний месяц. Год назад ставка была на 3% ниже.

Средневзвешенный бюджет спроса составил **280 000 руб. за объект в месяц**, что на 8% выше значения годичной давности.

Динамика изменения арендных ставок квартир, руб./месяц



Ставки аренды

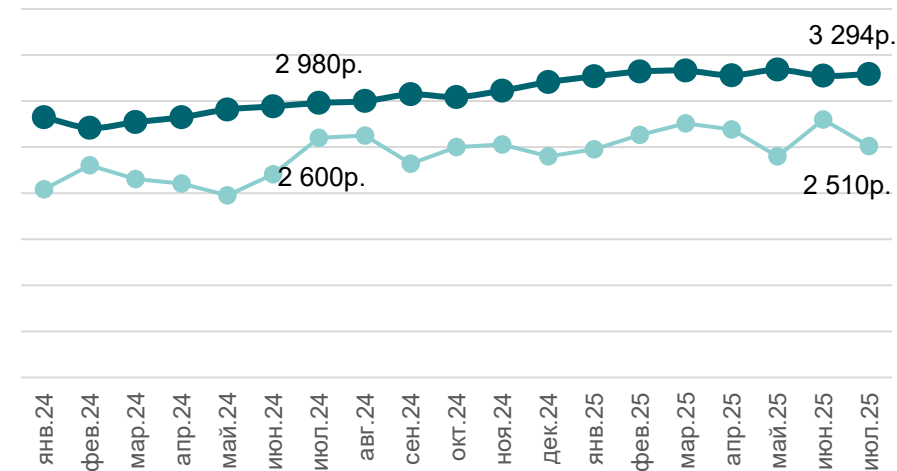
Предлагаемая цена за 1 кв.м увеличилась на 11% за год

Предлагаемая ставка аренды за 1 кв.м
увеличилась за год на **11% с 2 980 до 3 294**
руб./кв.м/месяц.

Цена за 1 кв.м реализованных в июле квартир
в сравнении с прошлым годом почти не
изменилась, составив **2 510 руб./кв.м/месяц.**

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

- Запрашиваемые ставки аренды, руб./кв.м/мес.
- Предлагаемые ставки аренды, руб./кв.м/мес.



Ставки аренды



Самые дорогие элитные квартиры для аренды расположены в районе Фрунзенская и Хамовники. Средний бюджет предложения на начало июня составил в локациях 544 000 руб. и 522 100 руб. за объект в месяц.

Динамика рынка в горизонте последних 3-х лет

Период	Запрашиваемые ставки аренды	Предлагаемые ставки аренды
Июль 2023	217 000 Р	352 000р.
Июль 2024	260 000р.	465 000р.
Июль 2025	280 000р.	478 000р.

Источник: Intermark Аренда

Предлагаемые ставки аренды

Район	Ср. ставка аренды, руб. за 1 кв.м/мес.	Ср. ставка аренды, руб./мес.
Фрунзенская	3 457	544 000
Арбат-Кропоткинская	3 390	522 100
Тверская-Кремль	3 828	457 900
Цветной бульвар	2 170	421 700
Краснопресненская	3 617	405 100
Замоскворечье	3 098	399 100
Лубянка, Китай-город, Чистые Пруды	2 401	386 500
Крылатское / Кунцево	1 566	372 500
Таганская	2 475	371 600
Ленинградский пр-т	2 250	357 500
Патриаршие Пруды	2 981	345 100
Кутузовский проспект	2 479	335 300
Проспект Мира	2 922	315 800
Ленинский пр-т	1 939	276 500
Прочие	2 870	259 300
Средняя ставка аренды:	3 294	478 000



Ставки арендованных в 2025 году квартир в разных районах Москвы



- Самыми популярными квартирами для аренды являются лоты с двумя спальнями – 38% из числа всех сделок в 2025 году. Средняя ставка такой недвижимости по Москве составила **258 800 руб./месяц**.
- Примерно по 20% сделок пришлось на квартиры с одной и с тремя спальнями: средний чек сделки составил 214 200 и 335 200 руб./месяц соответственно.

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
Ленинский пр-т	13%		173,5	215,6	288,6	375,0	233,1
Арбат-Кропоткинская	13%		255,0	285,7	411,9	520,0	363,2
Краснопресненская	11%		228,0	255,5	301,3	505,5	264,0
Тверская-Кремль	11%		199,6	300,0	319,5	372,5	293,8
Замоскворечье	9%		241,6	292,8	329,2	412,5	290,1
Лубянка-Китай-Город	6%		230,0	250,5	295,0	500,0	357,4
Цветной бульвар	6%		240,0	248,0	364,0	380,0	325,5
Ленинградский пр-т	5%		189,3	220,0	341,3	399,2	298,5
Патриаршие пруды	4%		150,0	201,7	390,0	540,0	323,1
МОСКВА	100%		214,2	258,8	335,2	441,8	302,8

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

14



119034, Москва, Барыковский пер, д. 2



+7 (495) 252 00 99



www.intermark.ru

