

Рынок высокобюджетной аренды г. Москвы

Февраль 2026 года

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

Оглавление



Индикаторы рынка

стр. 4



Предложение

стр. 5



Спрос

стр. 6



Ставки аренды

стр. 8



Резюме:

- В январе и феврале 2026 года мы видим несвойственное для начала года сокращение числа предложений – **за январь число экспонируемых лотов уменьшилось на 9%, в феврале прироста числа предложений также не произошло**, оставшись на уровне января.
 - Несмотря на сезонное незначительное снижение спроса в январе 2026 года в сравнении с декабрем, число сделок было повышенным для этого периода – относительно января прошлого года прирост составил **13%**. **В феврале этого года интерес к аренде высокобюджетных квартир увеличился с января на 7%**.
 - Основной причиной повышенного спроса в начале года стал **отложенный декабрьский спрос**, в том числе от корпоративных клиентов. Кроме того, росту числа сделок способствовали стабилизация цен и готовность к диалогу со стороны собственников, которые выставили квартиры «не в сезон» до нового года.
 - Наиболее популярными для аренды были квартиры с двумя спальнями –
- **490 000 руб./месяц** – средневзвешенный бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Москвы в начале марта 2026 года, практически не изменившись за последний месяц.
 - Последние месяцы предлагаемые ставки аренды держатся на стабильном уровне, тогда как средняя **ставка аренды со стороны спроса показала рост за февраль на 8%**, достигнув **324 400 руб./месяц**, при этом цена за 1 кв.м так же увеличилась.
 - Цена за 1 кв.м реализованных в феврале квартир выросла **на 7% в сравнении с январем, достигнув 2 660 руб./кв.м/месяц**. Последний раз более высокое значение было летом прошлого года (2 800 руб./кв.м/месяц в июне).
 - Предлагаемая ставка аренды за 1 кв.м составила в феврале 2026 года **3 425 руб./кв.м/месяц**, не претерпев заметных изменений с начала года.



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 площади, кв.м	Запрашиваемые площади, кв.м
За месяц (фев.26/январ.26)	0% 	7% 	-1% 	8% 	0% 	5% 
За год, месяц к месяцу (фев.26/фев.25)	-22% 	-7% 	4% 	7% 	5% 	5% 



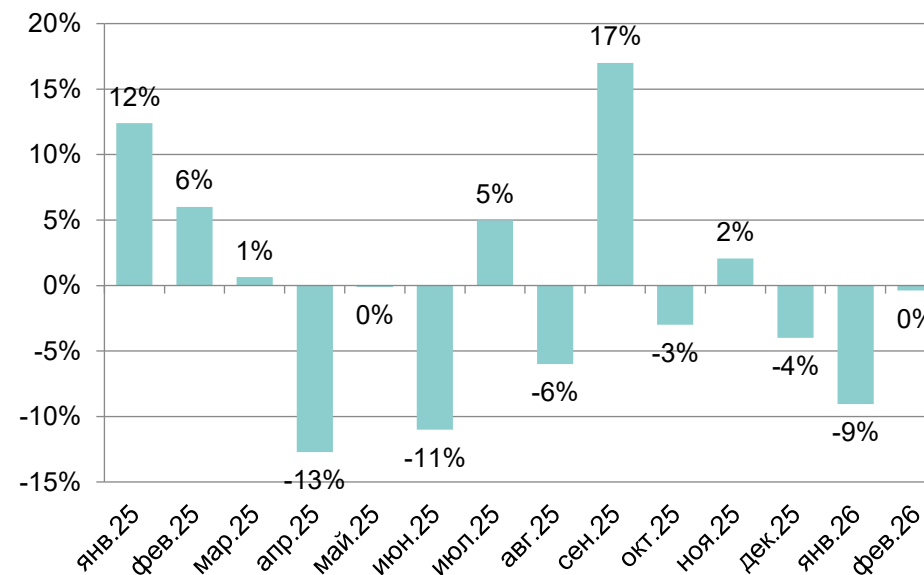
Предложение



Нетипичное для начала года уменьшение объема предложения

В январе и феврале 2026 года мы видим несвойственное для начала года сокращение числа предложений – **за январь число экспонируемых лотов уменьшилось на 9%**, в феврале прироста числа предложений также не произошло, оставшись на уровне января.

Изменения объема предложения за последний год (сравнение с предыдущим месяцем)



Спрос



Повышенный спрос в январе и феврале 2026 года

Несмотря на сезонное незначительное снижение спроса в январе 2026 года в сравнении с декабрем, число сделок было повышенным для этого периода – относительно января прошлого года прирост составил **13%**. В феврале этого года интерес к аренде **высокобюджетных квартир увеличился с января на 7%**.

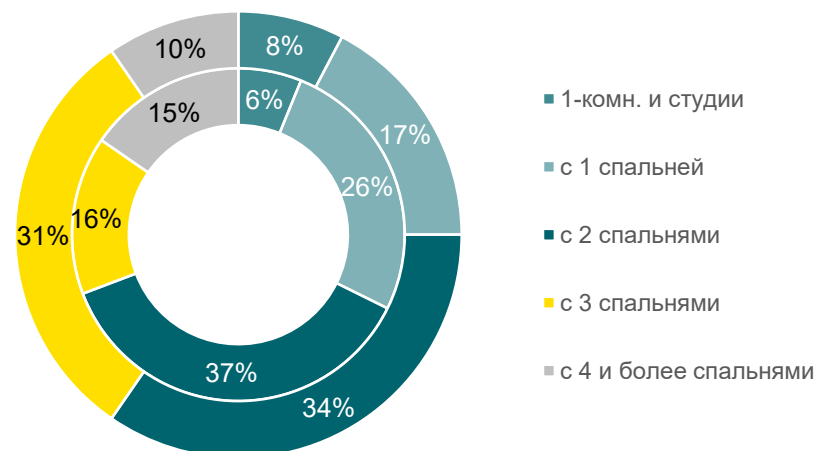
Основной причиной повышенного спроса в начале года стал **отложенный декабрьский спрос**, в том числе от корпоративных клиентов. Кроме того, росту числа сделок способствовали стабилизация цен и готовность к диалогу со стороны собственников, которые выставили квартиры «не в сезон» до нового года.

Наиболее популярными для аренды были квартиры с 2-мя спальнями – треть спроса.

Источник: Intermark Аренда

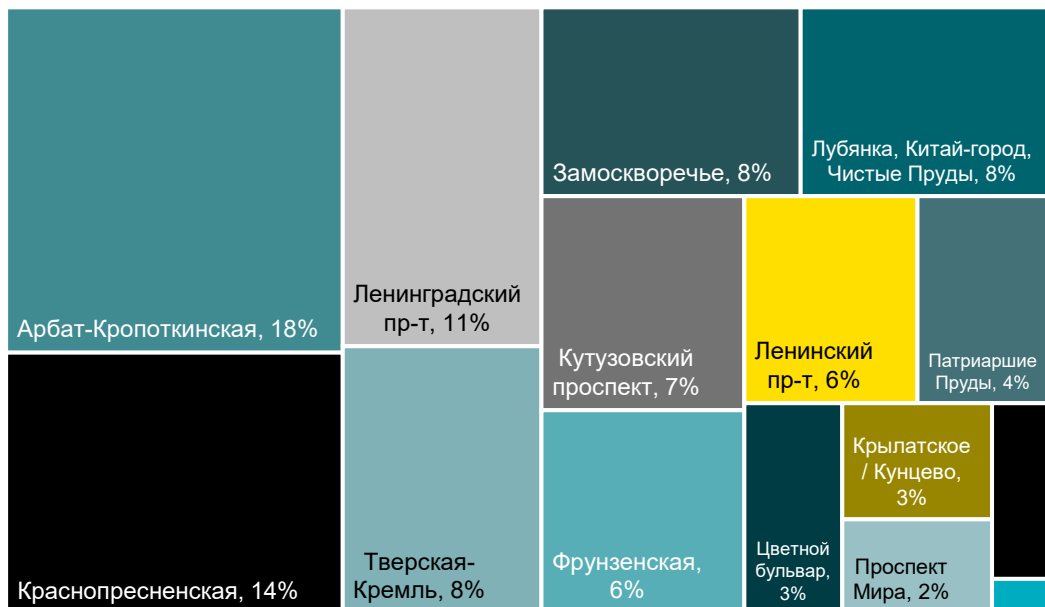
Распределение спроса в зависимости от числа спален

Внешний контур – февраль 2026 г.
Внутренний контур – февраль 2025 г.



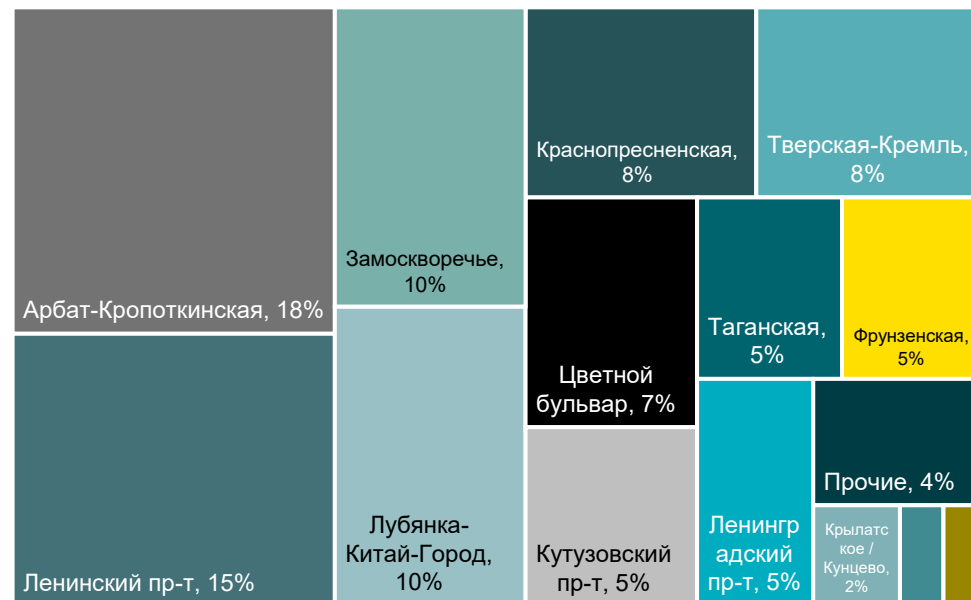
Показатели в зависимости от района

География предложения



- Наибольший выбор недвижимости в аренду представлен в локациях Арбат-Кропоткинская и Краснопресненская – по 18% и 14% из числа всех квартир в Москве соответственно.

География спроса



- Так же, как и в структуре предложения, Арбат-Кропоткинская стал районом-лидером по спросу. Вторым самым востребованным районом является Ленинский проспект с долей спроса на уровне 15%.



Ставки аренды

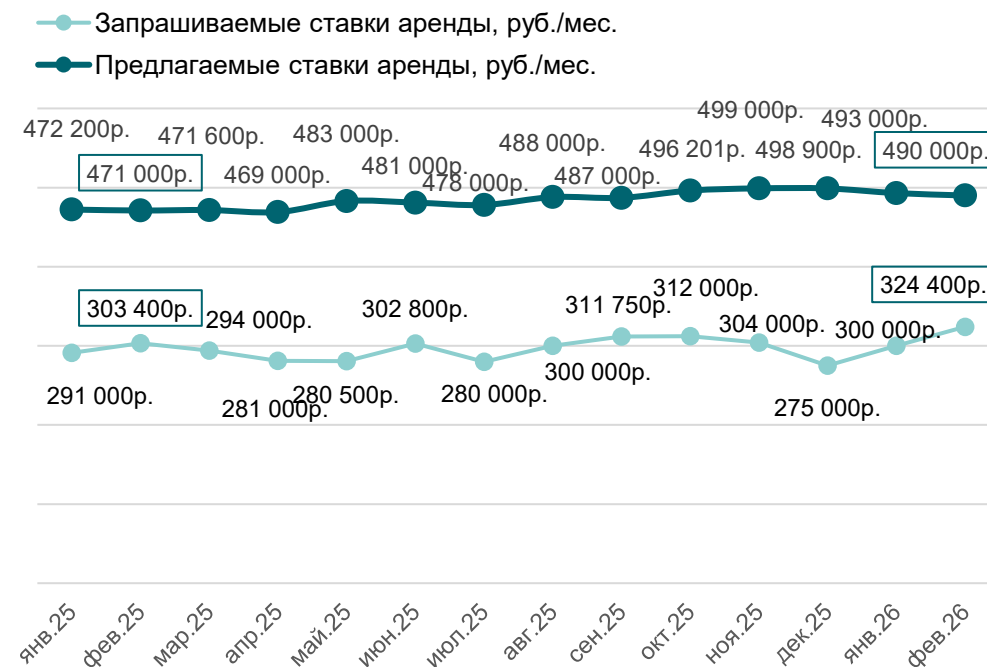


Увеличение запрашиваемых ставок аренды на 8% за месяц

490 000 руб./месяц – средневзвешенный бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Москвы в начале марта 2026 года, практически не изменившись за последний месяц.

Последние месяцы предлагаемые ставки аренды держатся на стабильном уровне, тогда как средняя **ставка аренды со стороны спроса показала рост за февраль на 8%**, достигнув **324 400 руб./месяц**, при этом цена за 1 кв.м так же увеличилась (на 7% с 2 482 до 2 660 руб./кв.м/месяц).

Динамика изменения арендных ставок квартир, руб./месяц



Ставки аренды

Рост запрашиваемых ставок за 1 кв.м на 7% в феврале

Предлагаемая ставка аренды за 1 кв.м составила в феврале 2026 года **3 425 руб./кв.м/месяц**, не претерпев заметных изменений с начала года.

Цена за 1 кв.м реализованных в феврале квартир выросла **на 7% в сравнении с январем, достигнув 2 660 руб./кв.м/месяц**. Последний раз более высокое значение было летом прошлого года (2 800 руб./кв.м/месяц в июне).

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



Ставки аренды



Самые дорогие элитные квартиры для аренды расположены в районе Хамовники. Средний бюджет предложения на начало марта составил здесь свыше 530 000 руб. за объект в месяц.

Динамика рынка в горизонте последних 3-х лет

Период	Запрашиваемые ставки аренды	Предлагаемые ставки аренды
фев. 2024	246 000 Р	391 000р.
фев. 2025	303 400р.	471 000р.
фев. 2026	324 400р.	490 000р.

Источник: Intermark Аренда

Предлагаемые ставки аренды

Район	Ср. ставка аренды, руб. за 1 кв.м/мес.	Ср. ставка аренды, руб./мес.
Фрунзенская	3 464	550 000
Арбат-Кропоткинская	3 056	535 000
Тверская-Кремль	3 563	496 000
Замоскворечье	3 089	437 000
Крылатское / Кунцево	2 191	436 000
Краснопресненская	3 786	433 000
Лубянка, Китай-город, Чистые Пруды	2 608	413 000
Патриаршие Пруды	3 184	410 000
Ленинградский пр-т	2 620	401 000
Ленинский пр-т	1 794	355 000
Кутузовский проспект	2 624	354 000
Цветной бульвар	1 948	348 000
Таганская	2 321	339 000
Проспект Мира	2 390	283 000
Средняя ставка аренды:	3 425	490 000



Ставки аренды в популярных районах Москвы



- Квартира для аренды, как было отмечено ранее, были лоты с двумя спальнями – около трети спроса (30%). Средняя ставка аренды квартир с двумя спальнями, которые являются самой востребованной недвижимостью, составила **272 200 руб./месяц**.
- Самый высокий средний чек сделки традиционно приходится на район Хамовники.
- Также наиболее высокий чек сделок был отмечен в локациях Арбата, Лубянка-Китай-Город, Патриаршие пруды и Цветной бульвар: квартиры в данных районах сдавались в среднем бюджете 420 000 и 331 300 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				Средняя по району
			1 спальня	2 спальни	3 спальни	4 и более спални	
Арбат-Кропоткинская	18%		231,3	303,0	396,6	553,1	381,7
Ленинский пр-т	15%		168,9	227,9	310,0	325,0	217,5
Замоскворечье	10%		214,4	277,0	374,6	425,0	292,8
Лубянка-Китай-Город	10%		218,0	250,5	386,6	433,3	389,0
Тверская-Кремль	8%		181,4	301,4	388,6	475,0	299,7
Краснопресненская	8%		217,7	256,7	301,3	771,0	261,6
Цветной бульвар	7%		272,5	290,0	371,0	483,6	335,4
Кутузовский пр-т	5%		182,5	250,0	400,0	-	176,9
Ленинградский пр-т	5%		243,0	262,1	337,5	548,4	254,4



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

