



# ОБЗОР РЫНКА АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ В РОССИИ ЗА I КВАРТАЛ 2024 ГОДА

Апрель 2024

## Ключевые события рынка аренды жилья в I квартале 2024 года



**Предложение аренды** жилья в I кв. 2024 г. продолжило расти (+26% до **55 тыс. активных объявлений** после +7% в IV кв. 2023 г.), однако все еще в **~2 раза уступало** уровню I кв. трех предыдущих лет. **Спрос оставался высоким:** среднее количество просмотров объявлений сохранилось на уровне IV кв. 2023 г., а средний срок экспозиции – сократился



В I кв. 2024 г. число активных объявлений о сдаче квартир **увеличилось равномерно по всей России**, поэтому региональная структура предложения практически не изменилась. При этом в **Москве и Санкт-Петербурге предложение аренды выросло впервые с 2022 г.** (+34% кв/кв до 12,5 тыс. объявлений и +19% до 4,3 тыс. соответственно)



В результате **стоимость аренды** жилья в столичных городах **немного снизилась** (на 6-7% за квартал) с пикового уровня в конце 2023 г: до **86 тыс. руб.\*** в месяц в Москве и до **41 тыс. руб.\*** в Санкт-Петербурге. В нестоличных городах аренда незначительно подорожала (+3% за квартал)

## Основные показатели рынка аренды жилья в России



### Индикаторы предложения

	I кв. 2023	IV кв. 2023	I кв. 2024	кв/кв	г/г
<b>Все актуальные объявления</b> , тыс. шт. (на конец квартала)	92,2	43,8	55,2	+26%	-40%
<b>Новые объявления</b> , тыс. шт. (за квартал)	75,1	35,8	47,1	+32%	-37%



### Индикаторы спроса

	I кв. 2023	IV кв. 2023	I кв. 2024	кв/кв	г/г
<b>Просмотры 1 объявления</b> , количество раз (среднее)	479	602	604	0%	+26%
<b>Срок экспозиции по актуальным объявлениям</b> , дней (медиана)	38	38	29	-9	-9



### Стоимость аренды квартиры\* (на конец квартала)

	I кв. 2023	IV кв. 2023	I кв. 2024	кв/кв	г/г
<b>Москва</b> , тыс. руб. в месяц	64,7	91,0	85,7	-6%	+32%
<b>Санкт-Петербург</b> , тыс. руб. в месяц	33,2	44,0	40,8	-7%	+23%
<b>Другие населенные пункты</b> , тыс. руб. в месяц	29,0	34,6	35,6	+3%	+23%



### Доходность сдачи в аренду квартиры\*\* (на конец квартала)

	I кв. 2023	IV кв. 2023	I кв. 2024	кв/кв	г/г
<b>Москва</b> , %	5,5	7,1	6,8	-0,3 п.п.	+1,3 п.п.
<b>Санкт-Петербург</b> , %	4,3	5,3	5,0	-0,4 п.п.	+0,7 п.п.
<b>Другие населенные пункты</b> , %	6,0	6,1	6,2	0 п.п.	+0,1 п.п.
Справочно (на конец периода, если не указано иное):					
<b>Инфляция</b> , % г/г	3,5	7,4	7,7		
<b>Ставка по вкладам в рублях на срок свыше 1 года</b> (за последний месяц квартала), % годовых	7,4	11,9	11,8***		
<b>Доходность 5-летних ОФЗ</b> , % годовых	9,7	11,8	12,9		

Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ, Росстат, Банк России.

\* Средняя стоимость аренды квартиры за месяц по актуальным объявлениям (для Москвы и Санкт-Петербурга – исключая квартиры площадью свыше 100 кв. м)

\*\* Отношение суммы платежей, полученных с квартиры за год, исходя из средней стоимости аренды квартиры за месяц, к медианной стоимости продажи квартиры на первичном рынке по данным ЦИАН

\*\*\* Данные за февраль 2024 г.

## В I квартале количество активных объявлений об аренде жилья в России увеличилось

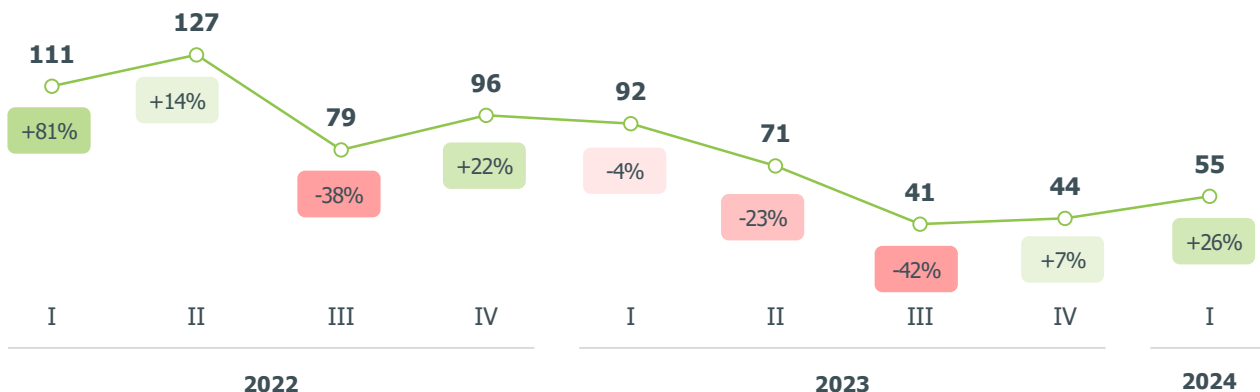
- По данным ЦИАН, в I кв. 2024 г. **рост предложения** аренды жилья в России **ускорился**
  - на 01.04.2024 **число активных объявлений** увеличилось до **55 тыс.** (+26% за I кв. 2024 г. после +7% в IV кв. 2023 г.)
  - предложение аренды жилья заметно **выросло в январе** (+28% за месяц), после чего в феврале (+1%) и марте (-2%) практически не изменялось
- Тем не менее, количество объявлений о сдаче квартир **в 1,7-2,2 раза уступало уровню I квартала предыдущих трех лет**
  - в условиях высоких процентных ставок выход на рынок новых инвестиционных квартир ограничен: в I кв. 2024 г. опубликовано **47 тыс. новых объявлений** (+32% кв/кв, но -37% к I кв. 2023 г. и **в 2 раза меньше**, чем в I кв. в 2021-2022 гг.)
  - количество закрытых объявлений** по аренде немного выросло относительно самого низкого уровня за три года в IV кв. 2023 г. (33 тыс.) и составило **36 тыс.** (-55% к I кв. 2023 г.)

Данные по предложению аренды квартир в обзоре приведены на основе базы ЦИАН. На количество объявлений, помимо рыночных условий, влияют изменения в политике монетизации и модерации сервиса размещения объявлений

### В I кв. 2024 г. число активных объявлений по аренде квартир продолжило расти, но по-прежнему уступало уровню аналогичного периода трех предыдущих лет

тыс. объявлений

XX% - изменение к предыдущему кварталу

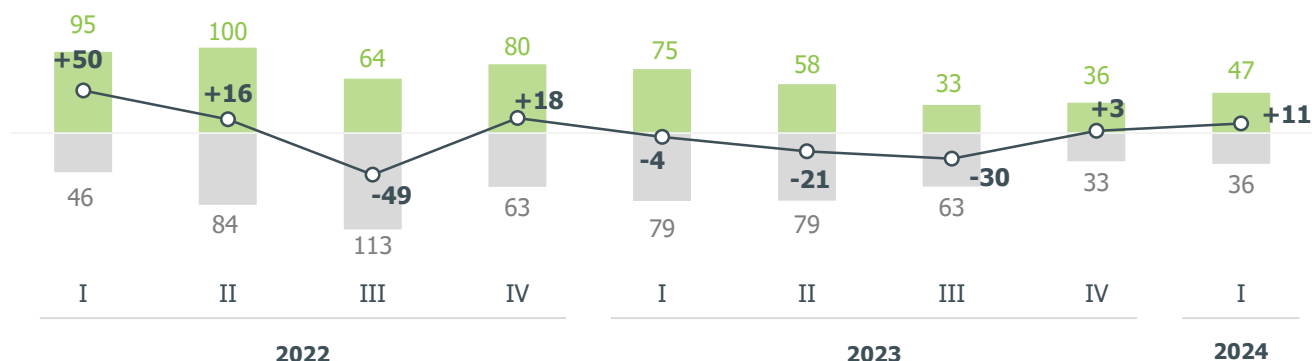


Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.

### Количество новых публикаций и закрытых объявлений об аренде жилья сохранялось на относительно низком уровне

тыс. объявлений

■ Новые лоты ■ Закрытые лоты ○ Прирост активных объявлений



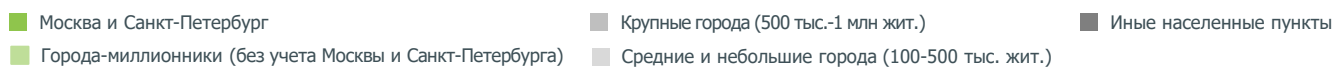
Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.



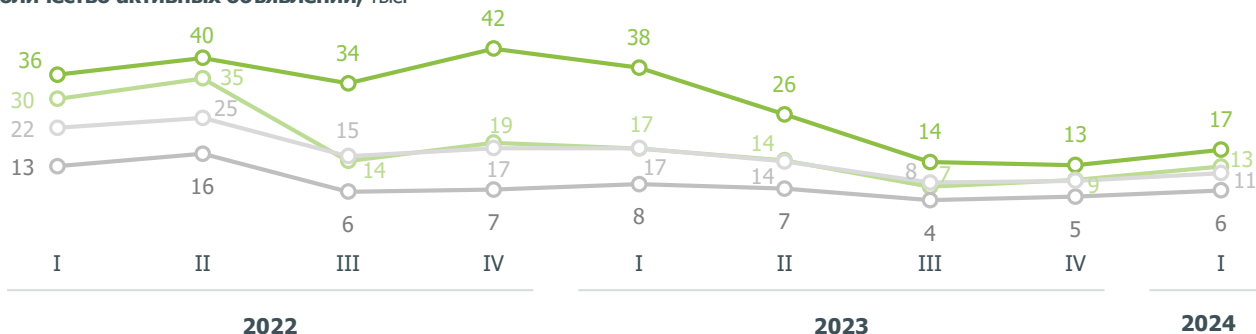
## Предложение аренды квартир в Москве и Санкт-Петербурге выросло впервые с 2022 г.

- В I кв. 2024 г. количество объявлений о сдаче квартир **увеличилось в городах всех размеров**, при этом **в двух столичных – впервые с 2022 г.**
  - по данным ЦИАН, на 01.04.2024 в **Москве** предлагалось **12,5 тыс.** квартир в аренду (+3,2 тыс. за квартал), а в **Санкт-Петербурге – 4,3 тыс.** (+0,7 тыс. за квартал)
  - в предыдущие четыре квартала в Москве и Санкт-Петербурге число активных объявлений об аренде жилья **сокращалось**
  - в структуре предложения **на столичные города** пришлось **30%** всех объявлений о сдаче квартир на 01.04.2024 (+1 п.п. за квартал, но -10 п.п. за год)
- В **городах-миллионниках** (без учета Москвы и Санкт-Петербурга) суммарное число объявлений о сдаче квартир выросло **до 12,5 тыс.** (+37% за I кв. 2024 г. после +24% в IV кв. 2023 г.)
  - предложение аренды увеличилось во всех 14 городах, наиболее сильно в **Челябинске** (+89% с начала года до 0,4 тыс. объявлений) и **Красноярске** (+86% до 0,9 тыс.)
- В **крупных городах** (500 тыс.-1 млн жит.) количество лотов по сдаче квартир выросло до **6,5 тыс.** (+32% за I кв.), а в **средних и небольших городах** (100-500 тыс. жит.) – до **10,9 тыс.** (+22%)

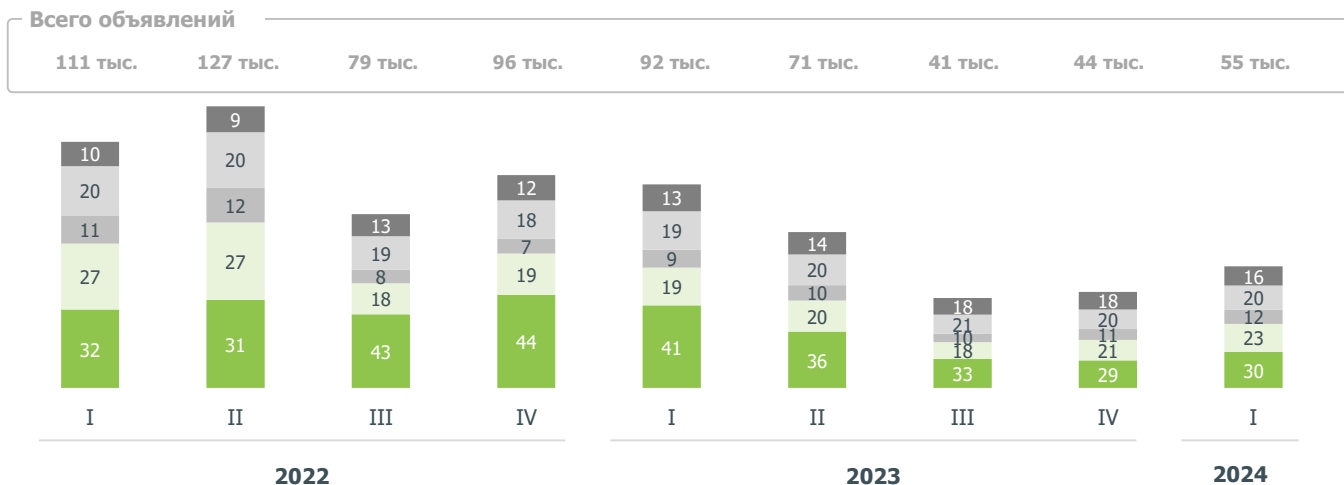
### В I кв. 2024 г. количество объявлений об аренде жилья выросло в городах всех размеров



Количество активных объявлений, тыс.



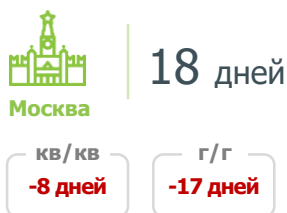
### Доля от общего количества активных объявлений, %



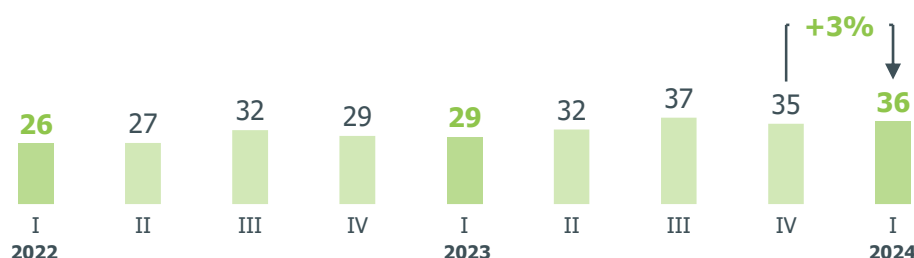
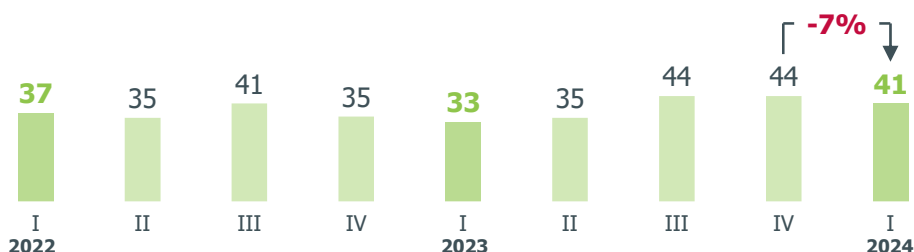
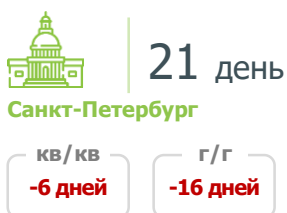
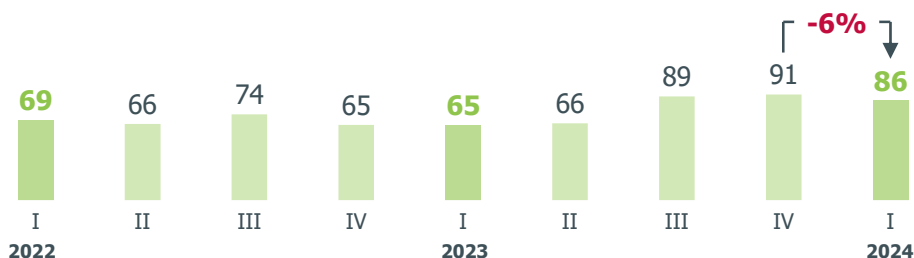
## Цены на аренду жилья начали снижаться в столичных городах после достижения пика в 2023 г.

- В I кв. 2024 г. средний **срок экспозиции объявлений снизился**, что связано как с притоком новых предложений на рынок, так и со **стабильным спросом** (среднее количество просмотров объявлений сохранилось на уровне IV кв. 2023 г.)
  - в Москве** срок экспозиции объявлений (медианное значение на 01.04.2024) сократился до **18 дней** (-8 дней за квартал), а **в Санкт-Петербурге** – до **21 дня** (-16 дней)
  - в остальных городах** квартиры в I кв. сдавались в среднем за **36 дней** (на **9 дней** быстрее, чем в IV кв. 2023 г.)
- В столичных городах стоимость аренды жилья немного снизилась** с пикового уровня в конце 2023 г., что обусловлено увеличением предложения
  - в Москве** средняя цена аренды квартиры уменьшилась до **86 тыс. руб.**<sup>1</sup> в месяц (-6% за I кв.), **в Санкт-Петербурге** – до **41 тыс. руб.**<sup>1</sup> (-7%)
- В нестоличных городах** стоимость аренды жилья поднялась на **3%** с начала года до **36 тыс. руб.** в месяц, что тем не менее ниже пика 2023 г. (37 тыс. руб. в III кв.)

### Срок экспозиции по всем актуальным объявлениям на 01.04.2024 (медиана)



### Рост предложения привел к небольшому снижению стоимости аренды в столичных городах тыс. руб. в месяц, на конец квартала



<sup>1</sup>Средняя стоимость аренды квартиры за месяц по актуальным объявлениям, исключая квартиры площадью свыше 100 кв. м

Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.

## Приложение 1

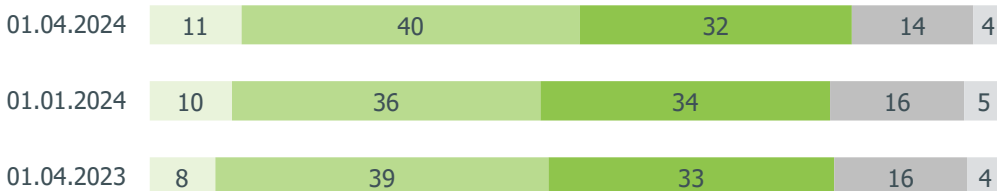
### Предложение аренды жилья в разрезе комнатности

- В I кв. 2024 г. предложение аренды росло прежде всего **за счет студий и однокомнатных квартир** – вероятно, прирост обеспечен квартирами, **купленными в инвестиционных целях**
  - в **России** число предлагаемых в аренду студий и «однушек» выросло **в 1,4 раза** за квартал до **6 тыс.** (11% от всех объявлений, +3 п.п. г/г) и **21,8 тыс.** (40%, +1 п.п.) соответственно, тогда как предложение двух- и трехкомнатных квартир увеличилось только **на 14-18%**
  - в **Москве** на студии (**1 тыс.** объявлений) и «однушки» (**3,6 тыс.**) приходится **36%** предложений (26-32% в 2023 г.) – **самый высокий уровень с I кв. 2022 г.** (37%)
- В условиях роста предложения **стоимость аренды** жилья в I кв. 2024 г. стабилизировалась или даже снижалась
  - в **России** стоимость «однушек» и «трешек» незначительно увеличилась (**+2-3%**), «двушек» – не изменилась, а студии и четырех- и более комнатные квартиры подешевели **на 3-5%**
  - в **Москве** цена аренды снизилась, наиболее значительно – студий (**-12%** за I кв.) и двух- и трехкомнатных квартир (**-10%**)
- Тем не менее **стоимость аренды** жилья значительно **превышала уровень прошлого года** по всем категориям комнатности как в России в целом (на **17-25%**), так и в Москве (на **17-43%**)

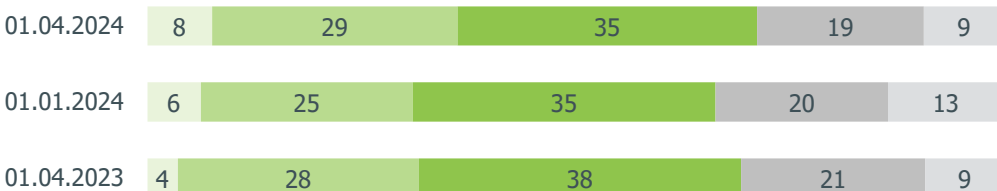
### Структура предложения аренды в разрезе комнатности квартир, %

■ Студия ■ 1-комн. ■ 2-комн. ■ 3-комн. ■ 4+ комн.

#### Россия



#### Москва



#### Всего

**55** тыс. объявлений  
**44** тыс. объявлений  
**92** тыс. объявлений

#### Всего

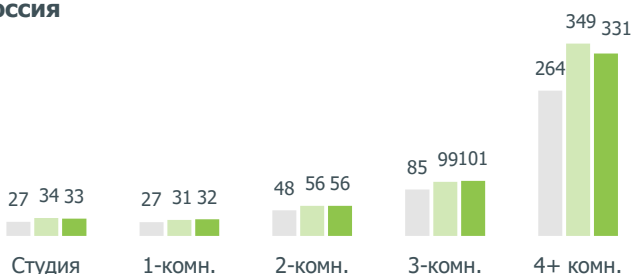
**12** тыс. объявлений  
**9** тыс. объявлений  
**28** тыс. объявлений

Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.

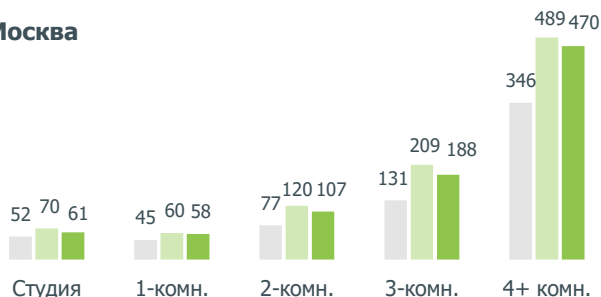
### Средняя цена аренды в разрезе комнатности квартир, тыс. руб. в месяц

■ 01.04.2023 ■ 01.01.2024 ■ 01.04.2024

#### Россия



#### Москва



Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.



## Приложение 2

### Показатели рынка аренды жилья в разрезе городов по состоянию на 01.04.2024

	Количество объявлений			Среднее количество просмотров 1 объявления			Срок экспозиции по актуальным объявлениям (медиана)			Цена за квартиру в месяц*		
	тыс. шт.	кв/кв, %	г/г, %	раз	кв/кв, %	г/г, %	дней	кв/кв, дней	г/г, дней	тыс. руб.	кв/кв, %	г/г, %
<b>Москва</b>	<b>12</b>	<b>+34</b>	<b>-56</b>	<b>848</b>	<b>-2</b>	<b>+28</b>	<b>18</b>	<b>-8</b>	<b>-17</b>	<b>85,7</b>	<b>-6</b>	<b>+32</b>
<b>Санкт-Петербург</b>	<b>4</b>	<b>+19</b>	<b>-54</b>	<b>798</b>	<b>-2</b>	<b>+43</b>	<b>21</b>	<b>-6</b>	<b>-16</b>	<b>40,8</b>	<b>-7</b>	<b>+23</b>
<b>Города-миллионники</b> (без учета Москвы и Санкт-Петербурга)	<b>13</b>	<b>+37</b>	<b>-27</b>	<b>534</b>	<b>-10</b>	<b>+39</b>	<b>28</b>	<b>-6</b>	<b>-3</b>	<b>35,8</b>	<b>+1</b>	<b>+23</b>
Новосибирск	<b>1,3</b>	<b>+57</b>	<b>-33</b>	<b>321</b>	<b>+16</b>	<b>+51</b>	<b>12</b>	<b>-4</b>	<b>0</b>	<b>35,1</b>	<b>+2</b>	<b>+26</b>
Екатеринбург	<b>0,9</b>	<b>+50</b>	<b>-29</b>	<b>600</b>	<b>0</b>	<b>+45</b>	<b>14</b>	<b>-7</b>	<b>+2</b>	<b>40,8</b>	<b>+2</b>	<b>+37</b>
Казань	<b>2,4</b>	<b>+15</b>	<b>-44</b>	<b>920</b>	<b>-3</b>	<b>+161</b>	<b>99</b>	<b>+1</b>	<b>-36</b>	<b>38,0</b>	<b>0</b>	<b>+26</b>
Нижний Новгород	<b>0,5</b>	<b>+18</b>	<b>-25</b>	<b>827</b>	<b>-11</b>	<b>+26</b>	<b>59</b>	<b>-1</b>	<b>+8</b>	<b>38,6</b>	<b>-7</b>	<b>+22</b>
Челябинск	<b>0,4</b>	<b>+89</b>	<b>+7</b>	<b>353</b>	<b>-23</b>	<b>-30</b>	<b>14</b>	<b>-11</b>	<b>-5</b>	<b>30,5</b>	<b>-3</b>	<b>+53</b>
Самара	<b>0,6</b>	<b>+29</b>	<b>-20</b>	<b>377</b>	<b>+2</b>	<b>-9</b>	<b>19</b>	<b>-2</b>	<b>+1</b>	<b>30,6</b>	<b>-3</b>	<b>+35</b>
Уфа	<b>0,9</b>	<b>+18</b>	<b>-38</b>	<b>615</b>	<b>-22</b>	<b>-23</b>	<b>46</b>	<b>+7</b>	<b>+6</b>	<b>25,2</b>	<b>-1</b>	<b>+21</b>
Краснодар	<b>2,1</b>	<b>+56</b>	<b>-33</b>	<b>439</b>	<b>-8</b>	<b>+6</b>	<b>54</b>	<b>+13</b>	<b>-18</b>	<b>45,5</b>	<b>+5</b>	<b>+11</b>
Ростов-на-Дону	<b>1,0</b>	<b>+39</b>	<b>-32</b>	<b>344</b>	<b>+25</b>	<b>+21</b>	<b>18</b>	<b>-1</b>	<b>-10</b>	<b>34,5</b>	<b>-8</b>	<b>-2</b>
Омск	<b>0,5</b>	<b>+26</b>	<b>-4</b>	<b>451</b>	<b>-15</b>	<b>+44</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>29,0</b>	<b>+9</b>	<b>+35</b>
Красноярск	<b>0,9</b>	<b>+86</b>	<b>-19</b>	<b>270</b>	<b>-11</b>	<b>+47</b>	<b>9</b>	<b>-4</b>	<b>-1</b>	<b>29,4</b>	<b>-5</b>	<b>+17</b>
Воронеж	<b>0,4</b>	<b>+37</b>	<b>-34</b>	<b>321</b>	<b>-14</b>	<b>+28</b>	<b>19</b>	<b>-17</b>	<b>-10</b>	<b>28,4</b>	<b>+3</b>	<b>+26</b>
Пермь	<b>0,3</b>	<b>+57</b>	<b>-3</b>	<b>513</b>	<b>-7</b>	<b>+36</b>	<b>21</b>	<b>+2</b>	<b>-5</b>	<b>32,4</b>	<b>+2</b>	<b>+57</b>
Волгоград	<b>0,2</b>	<b>-7</b>	<b>-20</b>	<b>488</b>	<b>-17</b>	<b>+4</b>	<b>27</b>	<b>-1</b>	<b>-12</b>	<b>25,8</b>	<b>+1</b>	<b>+30</b>
<b>Крупные города</b> (500 тыс.-1 млн жит.)	<b>6</b>	<b>+32</b>	<b>-20</b>	<b>633</b>	<b>-7</b>	<b>+38</b>	<b>35</b>	<b>-9</b>	<b>-8</b>	<b>29,8</b>	<b>-2</b>	<b>+24</b>
<b>Средние и небольшие города</b> (100-500 тыс. жит.)	<b>11</b>	<b>+22</b>	<b>-37</b>	<b>492</b>	<b>+12</b>	<b>+33</b>	<b>33</b>	<b>-4</b>	<b>-7</b>	<b>41,0</b>	<b>0</b>	<b>+27</b>

\* Средняя стоимость аренды квартиры за месяц по актуальным объявлениям (для Москвы и Санкт-Петербурга – исключая квартиры площадью свыше 100 кв. м)

Источники: ЦИАН, Росстат, расчеты ДОМ.РФ.

## Аналитический центр ДОМ.РФ

Москва

Email: [research@domrf.ru](mailto:research@domrf.ru)

Новости и исследования о развитии жилищной сферы, анализ мирового опыта – в еженедельной рассылке Аналитического центра ДОМ.РФ. Подписаться на рассылку можно здесь: <https://дом.рф/media/analytics>

## ДОМ.РФ

125009, Россия, Москва, ул. Воздвиженка, д. 10

Бизнес-центр «Воздвиженка Центр»

Тел.: +7 (495) 775-47-40

<https://дом.рф>



Настоящий аналитический обзор подготовлен Аналитическим центром АО "ДОМ.РФ" и может использоваться только в качестве информации общего характера. Данные, приведенные в настоящем документе, не являются рекомендацией о вложении денег. Информация предоставлена исключительно в ознакомительных целях. АО "ДОМ.РФ" не берет на себя никакой ответственности за любые прямые или косвенные убытки, затраты или ущерб, понесенные в связи с использованием информации, изложенной в настоящем документе, включая представленные данные. Информация также не может быть рассмотрена в качестве рекомендации по определенной инвестиционной политике или в качестве любой другой рекомендации

Информация не может рассматриваться как гарантия, обещание или оферта. АО "ДОМ.РФ" не должно нести ответственность за последствия, возникшие у третьих лиц при использовании информации, изложенной в настоящем документе. АО "ДОМ.РФ" вправе в любое время и без уведомления изменять информацию, изложенную в настоящем документе

Третьи лица (клиенты, инвесторы, акционеры и пр.) должны самостоятельно оценить экономические риски и выгоды от сделки (услуги), налоговые, юридические, бухгалтерские последствия, свою готовность и возможность принять такие риски. АО "ДОМ.РФ" не дает гарантии точности, полноты, адекватности воспроизведения информации третьими лицами и отказывается от ответственности за ошибки и упущения, допущенные ими при воспроизведении такой информации

Информация, изложенная в настоящем документе, не может быть интерпретирована как предложение, оферта, рекомендация или консультация по инвестиционным, юридическим, налоговым, банковским и другим вопросам. В случае возникновения потребности в получении подобных консультаций следует обратиться к специалистам.