



дом.рф
аналитика

Обзор рынка аренды жилья в России за II кв. 2026 года

Июль 2026 г.



Ключевые события рынка аренды жилья в России

Итоги
II кв. 2026 г.

Индикаторы предложения

120

тыс.

актуальных объявлений
(на конец квартала)

-6%
кв/кв

109

тыс.

закрытых объявлений
(за квартал)

+40%
кв/кв

В II кв. 2026 г. предложение аренды жилья в России сократилось на 6% кв/кв (как и в прошлом году за этот же период), но сохранилось на высоком уровне (на середину года за последние шесть лет количество активных объявлений больше было только в 2022 г.)

Снижение предложения аренды жилья характерно для II кв. и объясняется сезонной динамикой вследствие повышения активности со стороны арендаторов в этот период.

Индикаторы спроса

29

дней

Срок экспозиции
по закрытым объявлениям
(медиана)

-1 день
кв/кв

575

раз

Просмотры 1 объявления
(среднее)

+8%
кв/кв

Вследствие сезонного роста активности арендаторов в II кв. 2026 г. индикаторы спроса на рынке аренды улучшились по сравнению с началом года.

Число закрытых объявлений по аренде квартир за апрель-июнь увеличилось и превзошло количество новых публикаций, срок, в течение которого экспонировались закрытые за квартал лоты, немного сократился, а среднее число просмотров всех активных объявлений выросло.

Стоимость аренды квартиры в месяц¹

91,9

тыс. руб.

Москва

-2%
кв/кв

51,2

тыс. руб.

Санкт-Петербург

+6%
кв/кв

36,1

тыс. руб.

Другие населенные пункты

+2%
кв/кв

В нестоличных городах на фоне превышения спроса над предложением в II кв. 2026 г. стоимость аренды жилья выросла после двух кварталов снижения. В Москве ситуация отличалась от тенденций по стране: количество активных объявлений в апреле-июне увеличилось, аренда жилья продолжала дешеветь

Доходность сдачи в аренду квартиры²

4,3

%

Москва

-0,1 п.п.
кв/кв

4,6

%

Санкт-Петербург

-0,1 п.п.
кв/кв

5,3

%

Другие населенные пункты

+0,1 п.п.
кв/кв

Доходность от сдачи квартир в аренду практически не изменилась за II кв. 2026 г., но сильно уступает уровню год назад (на 1,4-1,6 п.п. в столичных городах и на 0,8 п.п. в остальных). Причина в значительном удорожании новостроек, особенно в Москве и Санкт-Петербурге, и отсутствии роста цен на аренду жилья на фоне увеличившегося в годовом сравнении предложения.

Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.

Возможные расхождения приростов объясняются округлением данных

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

2 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 на конец квартала

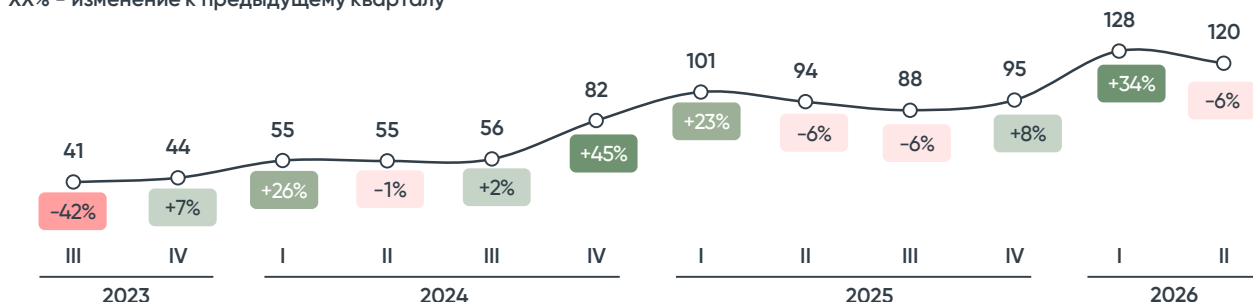
В II кв. 2026 г. предложение на рынке аренды жилья в России сезонно снизилось

- В II кв. 2026 г. предложение на рынке аренды жилья в России немного уменьшилось, однако сохранилось выше уровня трех предыдущих лет
 - по данным ЦИАН, число активных объявлений о сдаче квартир составило 120 тыс. на 01.07.2026, что на 6% меньше, чем в I кв. (128 тыс.). Такая же динамика наблюдалась и в прошлом году (-6% кв/кв за II кв. 2025 г.)
 - при этом объем предложения сохранился на высоком уровне – в аналогичном периоде за последние шесть лет больше объявлений было только в 2022 г. (127 тыс. на 01.07.2022)
- Снижение предложения аренды жилья характерно для II кв. вследствие повышения активности со стороны арендаторов в этот период
 - число закрытых объявлений об аренде увеличилось до 109 тыс. в II кв. 2026 г. (максимум почти за три года) и превзошло количество новых публикаций от собственников о сдаче квартир (101 тыс.)
 - при этом количество как закрытых, так и новых лотов за II кв. 2026 г. выросло на 28% относительно аналогичного периода прошлого года

Предложение на рынке аренды жилья в России снизилось на 6% за II кв. 2026 г.

тыс. объявлений

XX% – изменение к предыдущему кварталу

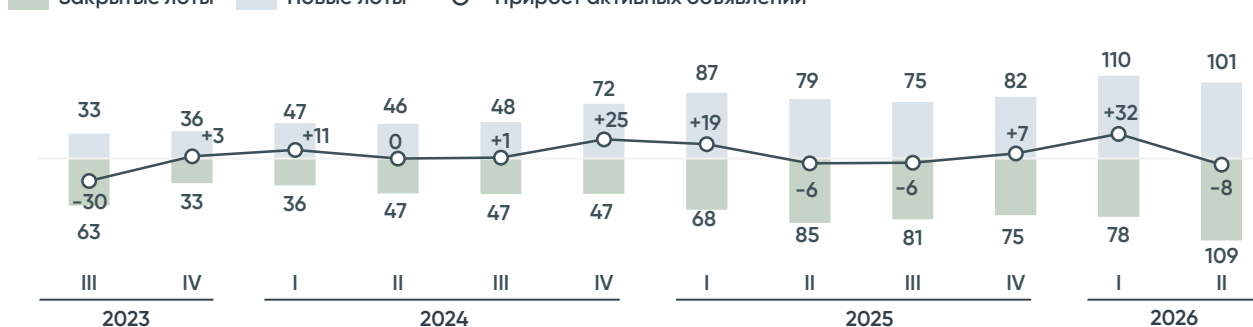


Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.

Такая динамика является следствием сезонного повышения спроса

тыс. объявлений

■ Закрытые лоты ■ Новые лоты — Прирост активных объявлений



Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.

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

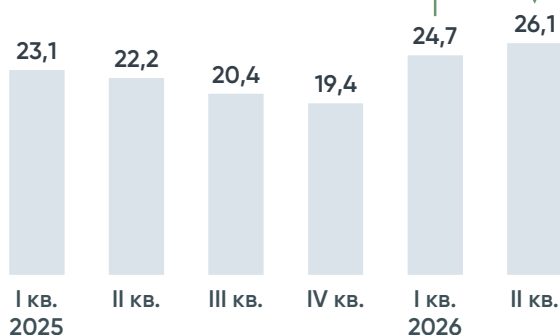
Предложение аренды жилья снижалось в II кв. 2026 г. в городах всех размеров, кроме Москвы

- После резкого увеличения количества объявлений о сдаче квартир в начале 2026 г. предложение аренды по итогам II кв. начало снижаться по всей России, за исключением Москвы
- Столичный рынок демонстрировал рост второй квартал подряд. В Москве количество активных объявлений достигло 26,1 тыс., увеличившись на 6% за II кв. (после +28% в I кв.)
 - большее количество предложений о сдаче квартир последний раз было выставлено три года назад (28,3 тыс. в I кв. 2023 г.)
- В Санкт-Петербурге количество объявлений за II кв. 2026 г. сократилось на 8% до 9,7 тыс. Несмотря на снижение, это самый высокий уровень для аналогичного периода (3,5–8,9 тыс. в II кв. 2021–2025 гг.)
- В городах-миллионниках (без двух столиц) суммарно собственники квартир предлагают к сдаче 28,5 тыс. квартир, что на 10% меньше, чем на конец I кв. 2026 г.
 - предложение аренды жилья наиболее сильно сократилось (на четверть за II кв.) в Новосибирске (3,6 тыс. объявлений), Казани (3,4 тыс.) и Красноярске (1,4 тыс.)
 - число активных объявлений по сдаче квартир продолжило расти только в 2 из 14 городов-миллионников (Воронеже и Краснодаре) и сохранилось на уровне I кв. в Екатеринбурге
- В крупных городах (0,5–1 млн жителей) количество лотов по сдаче квартир уменьшилось на 8% за II кв. 2026 г. до 15,5 тыс., а в остальных населенных пунктах (менее 500 тыс. жителей) – на 9% до 39,8 тыс.

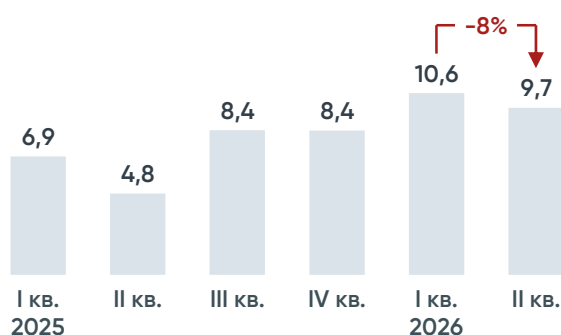
В Москве предложение аренды жилья за II кв. 2026 г. выросло на 6%, а в нестоличных городах – снизилось на 8–10%

Количество активных объявлений, тыс.

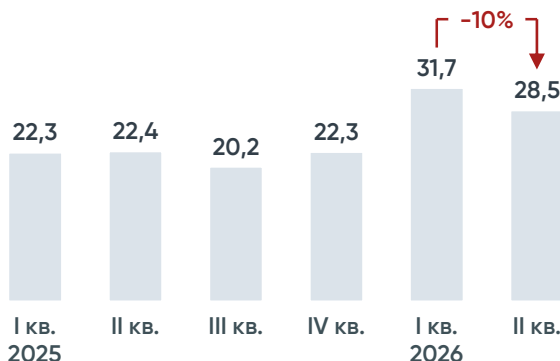
Москва



Санкт-Петербург



Города-миллионники (без Москвы и Санкт-Петербурга)



Остальные населенные пункты



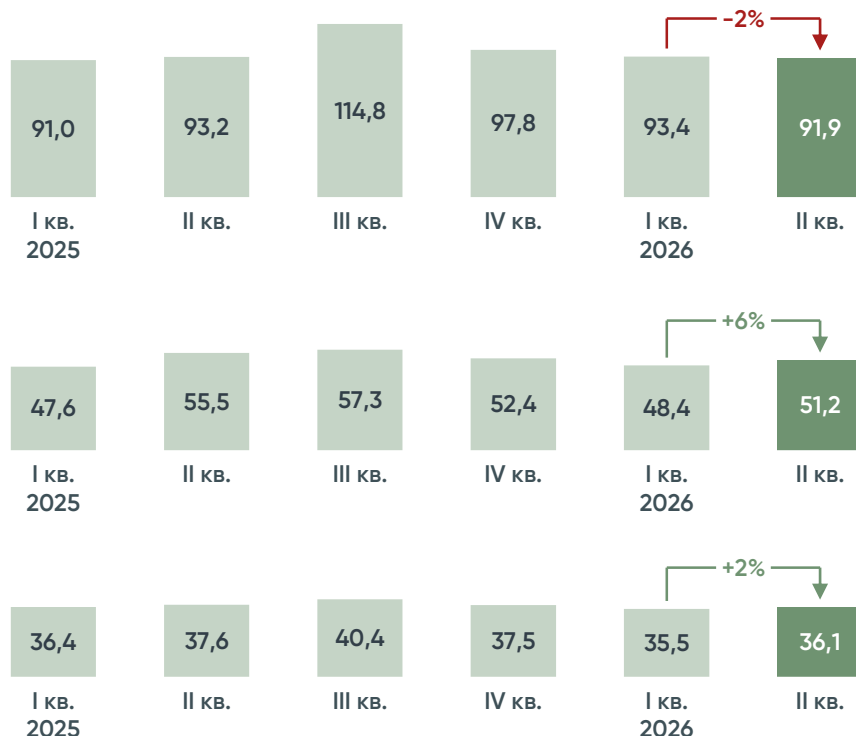
Срок экспозиции закрытых объявлений снизился на фоне более активного спроса

- В II кв. 2026 г. оживление активности арендаторов на рынке арендного жилья в России привело к улучшению индикаторов спроса
- Среднее число просмотров активных объявлений выросло (+8% к I кв. 2026 г.), а медианное значение срока, в течение которого экспонировались закрытые за квартал лоты, сократилось
 - в Москве и в Санкт-Петербурге в апреле-июне собственники находили арендаторов квартир на 4 дня быстрее, чем в начале года: срок экспозиции закрытых объявлений (медианное значение) уменьшился до **23** и **31** дня соответственно
 - в остальных городах для сдачи квартиры в среднем требовалось **30** дней (-1 день кв/кв)
- В условиях превышения спроса над предложением в II кв. 2026 г. стоимость аренды жилья в нестоличных городах выросла после двух подряд кварталов снижения, а в Москве – продолжила снижаться
 - в Москве на фоне увеличения предложения средняя стоимость аренды квартиры снизилась на **2%** за апрель-июнь до **91,9 тыс. руб.**¹ в месяц (после -5% в I кв. 2026 г. и -15% в IV кв. 2025 г.)
 - при этом аренда жилья подорожала на **6%** за квартал до **51,2 тыс. руб.**¹ в Санкт-Петербурге и на **2%** до **36,1 тыс. руб.** в других городах
- Текущий уровень цен на аренду жилья ниже, чем год назад (в Москве – на 1%, в Санкт-Петербурге – на 8%, в других городах – на 4%). Рост стоимости, особенно в начале года, сдерживало большое предложение

Срок экспозиции по закрытым за II кв. 2026 г. объявлениям (медиана)



В II кв. 2026 г. стоимость аренды жилья снизилась в Москве и выросла впервые за три квартала в нестоличных городах
тыс. руб. в месяц, на конец периода



¹ Средняя стоимость аренды квартиры за месяц по актуальным объявлениям, исключая квартиры площадью свыше 100 кв. м
Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.

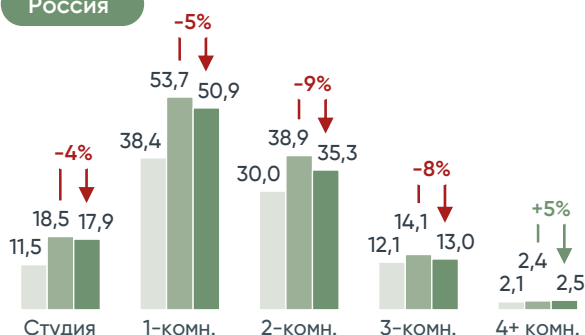
Предложение аренды жилья в разрезе комнатности

- В II кв. 2026 г. количество предлагаемых в аренду квартир в России сократилось по всем типам комнатности за исключением самых больших (с 4 и более комнатами)
 - число объявлений о сдаче «двушек» и «трешек» снизилось на 8–9% за апрель–июнь (до 35 и 12 тыс. соответственно)
 - количество объявлений по аренде студий (18 тыс.) и «однушек» (51 тыс.) уменьшилось не так сильно (на 4–5%), а их доля от всего предложения остается значительной (58%)
- Собственники квартир подняли стоимость аренды в условиях меньшего предложения
 - «однушки», которых больше всего на рынке аренды, подорожали на 3% за II кв. 2026 г. (до 37 тыс. руб. в месяц), а квартиры другой комнатности – на 5–7%
 - средняя цена аренды студии поднялась до 38 тыс. руб. в месяц, «двушки» – до 60 тыс. руб., «трешки» – до 106 тыс. руб.
- На рынке аренды жилья в Москве ситуация отличалась от тенденций по стране. В столице в II кв. количество объявлений квартир всех типов комнатности выросло
 - владельцы продолжают выставлять много студий, их предложение увеличилось на 12% за квартал до 3,4 тыс. объявлений, а средняя стоимость аренды снизилась на 2% до 66 тыс. руб. в месяц
 - объявлений по сдаче «однушек» и «трешек» стало на 6% больше, чем в I кв. (8,3 и 4,3 тыс.), но это не повлияло на цену их аренды (69 тыс. и 194 тыс. руб. в месяц)
 - предложение двухкомнатных квартир изменилось не сильно (+2% за II кв., 8,8 тыс. объявлений), как и их цена (-1%, 109 тыс. руб.)
- Больше половины сдаваемых в стране больших квартир (с 4 и более комнатами) находятся в Москве. Их предложение в столице растет, а цена аренды остается высокой

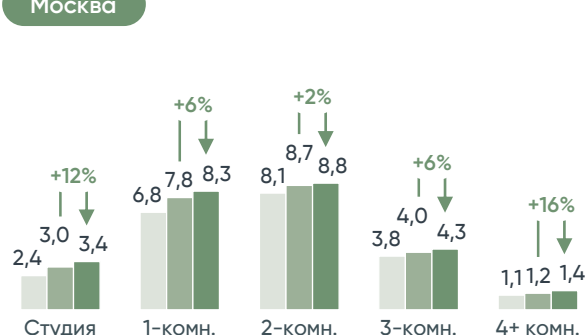
Структура предложения аренды в разрезе комнатности квартир, тыс. объявлений

01.07.2025 01.04.2026 01.07.2026

Россия



Москва

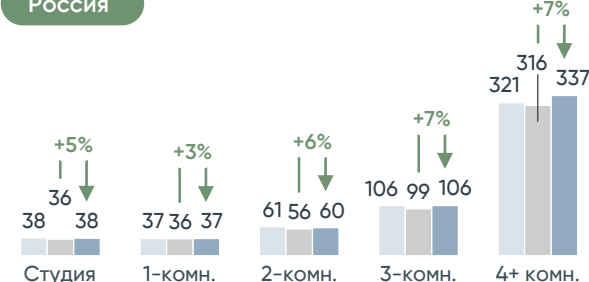


Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.

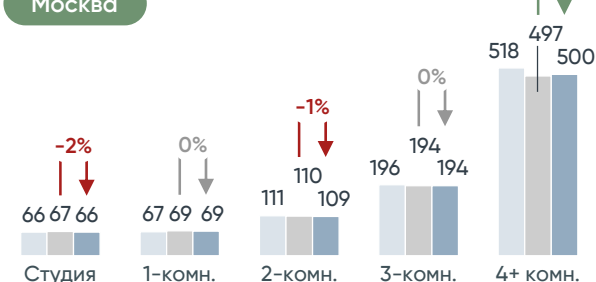
Средняя цена аренды в разрезе комнатности квартир, тыс. руб. в месяц

01.07.2025 01.04.2026 01.07.2026

Россия



Москва



Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.

Показатели рынка аренды жилья в разрезе городов по состоянию на 01.07.2026

	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, %
Москва	26	+6	+18	861	+4	+2	36	+9	+8	91,9	-2	-1
Санкт-Петербург	10	-8	+105	787	+4	-16	41	+5	+13	51,2	+6	-8
Города-миллионники (без учета Москвы и Санкт-Петербурга)	28	-10	+27	423	+28	+25	53	+21	+25	34,0	0	-3
Новосибирск	3,6	-25	+10	331	+16	-11	30	+9	+10	35,6	-2	-4
Екатеринбург	2,9	+1	+80	470	+10	-10	40	+10	+13	38,0	+1	-6
Казань	3,4	-25	-11	362	+28	+24	83	+40	+36	39,8	+4	-9
Нижний Новгород	1,2	-14	+54	596	+7	-9	60	+16	+20	43,1	+4	+2
Челябинск	1,2	-10	+71	384	+29	0	53	+23	+21	28,9	0	-1
Самара	1,0	-15	+32	400	+22	+32	51	+15	+27	34,2	-2	-2
Уфа	1,6	-15	+23	514	+21	+86	80	+36	+47	29,6	-3	+6
Краснодар	5,2	+8	+38	339	+7	+22	66	+18	+25	30,7	0	-1
Ростов-на-Дону	2,8	-5	+24	290	+17	+12	48	+18	+19	33,5	+2	-2
Омск	0,9	-10	+15	508	+3	+8	41	+11	+11	29,8	+4	+3
Красноярск	1,4	-24	+5	391	+37	+40	32	+10	+14	33,4	+3	+4
Воронеж	1,3	+17	+49	313	-1	+10	60	+20	+28	27,5	+1	-1
Пермь	1,1	-5	+81	350	+29	-1	42	+14	+18	31,0	-2	-8
Волгоград	0,8	-11	+38	403	+5	+1	50	+3	+10	28,8	-1	-3
Крупные города (500 тыс.-1 млн жит.)	15	-8	+44	517	+42	+28	53	+19	+24	37,7	+4	-11
Средние и небольшие города (100-500 тыс. жит.)	22	0	+48	393	+22	+18	48	+10	+20	35,1	+2	+1

* Средняя стоимость аренды квартиры за месяц по актуальным объявлениям (для Москвы и Санкт-Петербурга – исключая квартиры площадью свыше 100 кв. м)
Источники: ЦИАН, расчеты ДОМ.РФ.

Аналитический центр ДОМ.РФ



Раздел «Аналитика» официального сайта ДОМ.РФ

Новости и исследования о развитии
жилищной сферы



Подпишитесь на наш Telegram-канал

Самая свежая аналитика по рынку
жилья и ипотеки

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 ПАО "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. ПАО "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. ПАО "ДОМ.РФ" не должно нести ответственность за последствия, возникшие у третьих лиц при использовании информации, изложенной в настоящем документе. ПАО "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. ПАО "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.