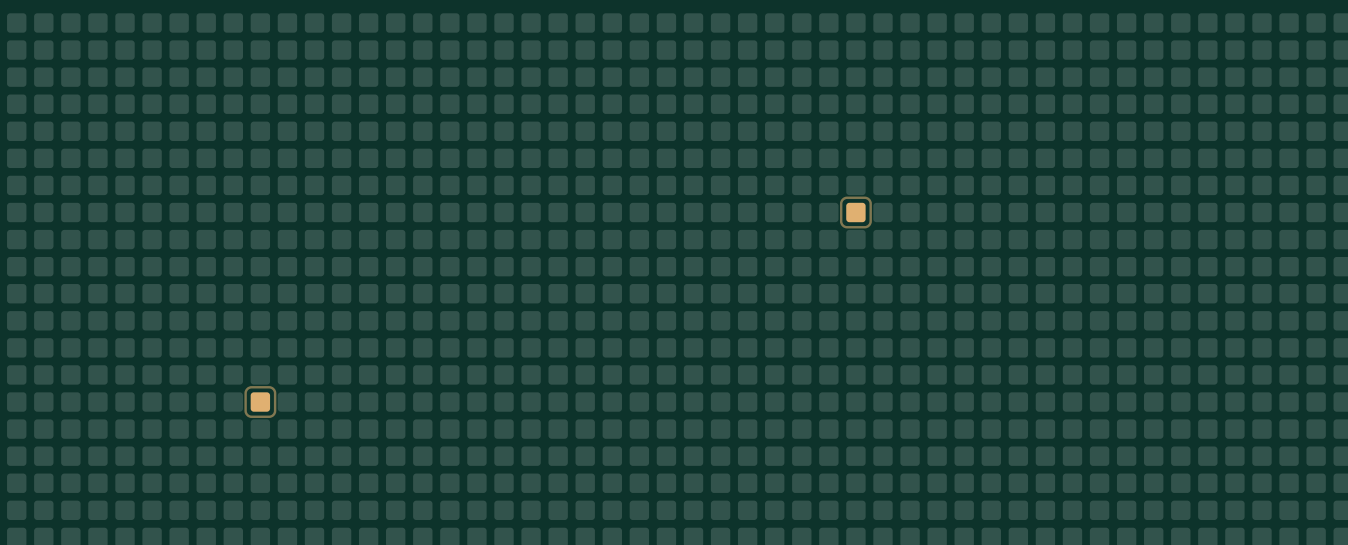


АНАЛИТИКА ГОРОДСКОГО РЫНКА · МОСКВА

Официальная аренда квартир в Москве

Лишь две квартиры из тысячи сдаются по зарегистрированному договору. Три четверти таких квартир сдаёт сам город.



1 000 квадратов — весь жилой фонд Москвы, 4,82 млн квартир. Два квадрата — квартиры с зарегистрированным договором найма или аренды: 9 834, или 0,20 %.

0,20 %

ДОЛЯ КВАРТИР С
ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫМ
ДОГОВОРом НАЙМА ИЛИ АРЕНДЫ

4,82 млн

квартир в Москве, включая Новую
Москву и Зеленоград

9 834

квартиры с действующим договором
найма или аренды

73 %

зарегистрированных квартир сдаёт
город Москва

01 ДАННЫЕ О НАЙМЕ

Что показывают данные о найме

ASSETO посчитала, сколько московских квартир сдаются с договором найма или аренды, зарегистрированным как обременение на квартиру. Таких квартир 9 834 из 4,82 млн, или 0,20 %. Главный арендодатель столицы — не частник, а город Москва: на городские квартиры приходится 73 % всех зарегистрированных договоров. Граждане сдают гражданам по зарегистрированному договору найма 2 180 квартир — 0,05 % принадлежащего им жилья, одну квартиру из 2 050; ещё 275 квартир граждане сдают компаниям.

Найм и аренда: два разных договора

Закон различает два договора на жильё. Найм заключается с гражданином, аренда — с компанией, которая селит в квартире сотрудников или клиентов. Регистрируются договоры сроком от года, и именно они видны в данных. Найм — абсолютное большинство: 9 233 квартиры против 601 квартиры, сданной компаниям. Проверка по документам подтверждает правило: наниматели в договорах найма — граждане, арендаторы по договорам аренды — юридические лица.

СТРУКТУРА ПО ТИПАМ ДОГОВОРА

■ Город Москва ■ Граждане ■ Фонды

Каждая полоса — 100 % соответствующего типа договора; число справа — всего квартир

Найм с гражданами

9 233



Аренда с компаниями

601



В найме с гражданами есть ещё 9 квартир фондов — на полосе они не видны, но учтены в таблице раздела 02.

Среди 9 233 квартир в найме 7 044 принадлежат городу и 2 180 — гражданам. Аренда компаниями устроена иначе: из 601 квартиры 275 сдают граждане, 215 — фонд ДОМ.РФ в арендном доме на Амурской улице, 111 — город. Типичный срок договора аренды — два-три года.

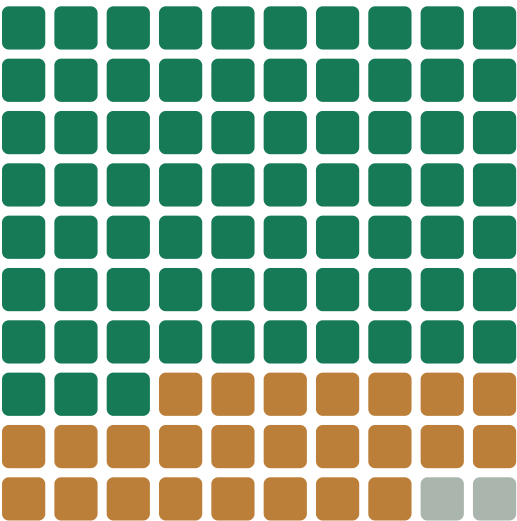
Важно. Исследование учитывает зарегистрированные обременения, а не все действующие договоры аренды квартир.

02 АРЕНДОДАТЕЛИ

Кто сдаёт: город, граждане, фонды

Город Москва — собственник 7 155 сданных квартир, 73 % всех зарегистрированных договоров. Это квартиры в домах, построенных или выкупленных городом и предоставленных по договорам найма очередникам и работникам городских организаций: целые дома в Некрасовке (1 173 квартиры), Троицке, Косино-Ухтомском, Щербинке, в районе Северный и в Крюково. Город регистрирует договоры системно, и именно он задаёт динамику последних лет.

Граждане — собственники 2 455 сданных квартир (25 %). Для частного рынка это ниша: регистрируется один договор из двух тысяч квартир, принадлежащих гражданам. Фонды — 224 квартиры, почти все в одном арендном доме ДОМ.РФ.



9 834 КВАРТИРЫ С ДОГОВОРОМ

Каждый квадрат — 1 % квартир с зарегистрированным договором

Город Москва	7 155	73 %
Граждане	2 455	25 %
Фонды	224	2 %

РАЗБИВКА ПО СОБСТВЕННИКАМ И ТИПАМ ДОГОВОРА

АРЕНДОДАТЕЛЬ	КВАРТИР	ДОЛЯ	НАЙМ	АРЕНДА
Город Москва	7 155	73 %	7 044	111
Граждане	2 455	25 %	2 180	275
Фонды	224	2 %	9	215
Всего	9 834	100 %	9 233	601

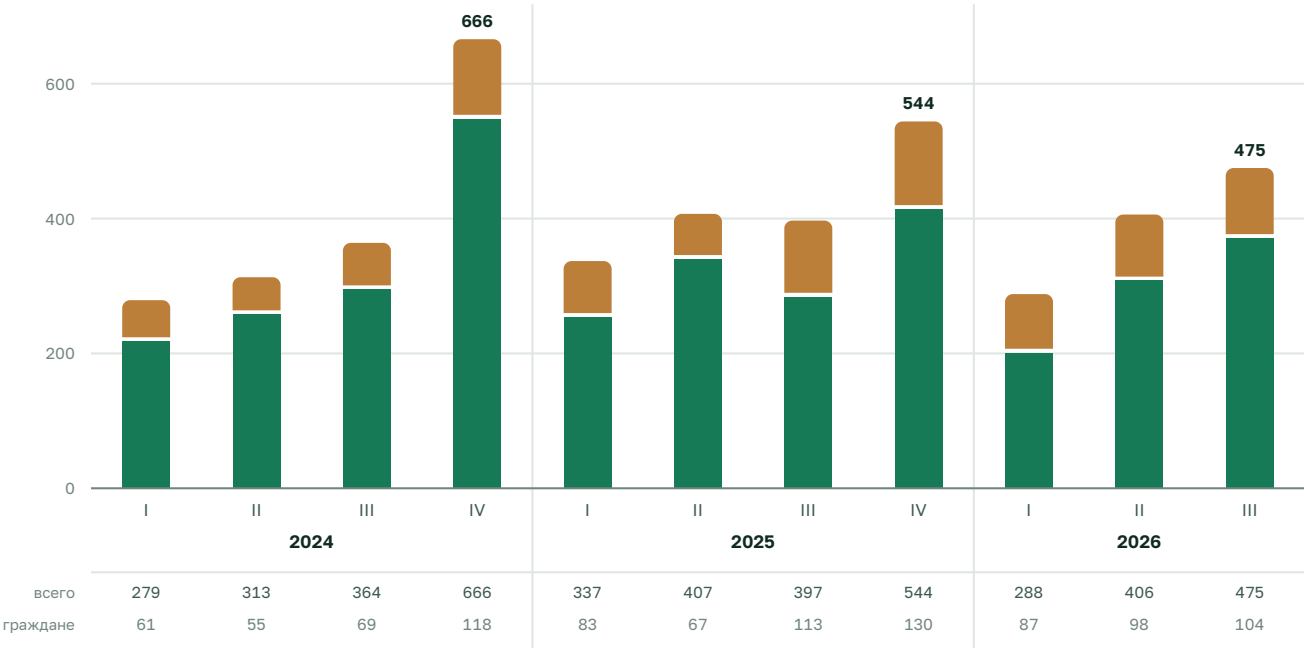
03 ДИНАМИКА

Темп: 1,6–1,7 тысячи договоров в год

В 2024 году договор зарегистрирован по 1 622 квартирам, в 2025-м — по 1 685, за девять с половиной месяцев 2026 года — по 1 183. Четыре договора из пяти регистрирует город: 1 316 в 2024 году и 1 258 в 2025-м. Граждане регистрируют 303–393 договора в год, и 2026 год идёт в том же темпе: 295 квартир к середине октября. Регистрации имеют выраженный сезон — четвёртый квартал: в конце 2024 года договоры оформлены по 666 квартирам, в конце 2025-го — по 544, тогда как в остальные кварталы — по 279–475. Пик делает город, заселяющий новые дома к концу года.

НОВЫЕ ДОГОВОРЫ ПО КВАРТАЛАМ, 2024–2026

Остальные собственники Граждане



Столбцы — число квартир с зарегистрированным договором за квартал; верхний сегмент — собственники-граждане. В 2026 году показаны I–III кварталы (1 169 квартир); ещё 14 зарегистрированы в неполном IV квартале.

1 622

квартир за 2024 год, из них
граждане — 303

1 685

квартир за 2025 год, из них
граждане — 393

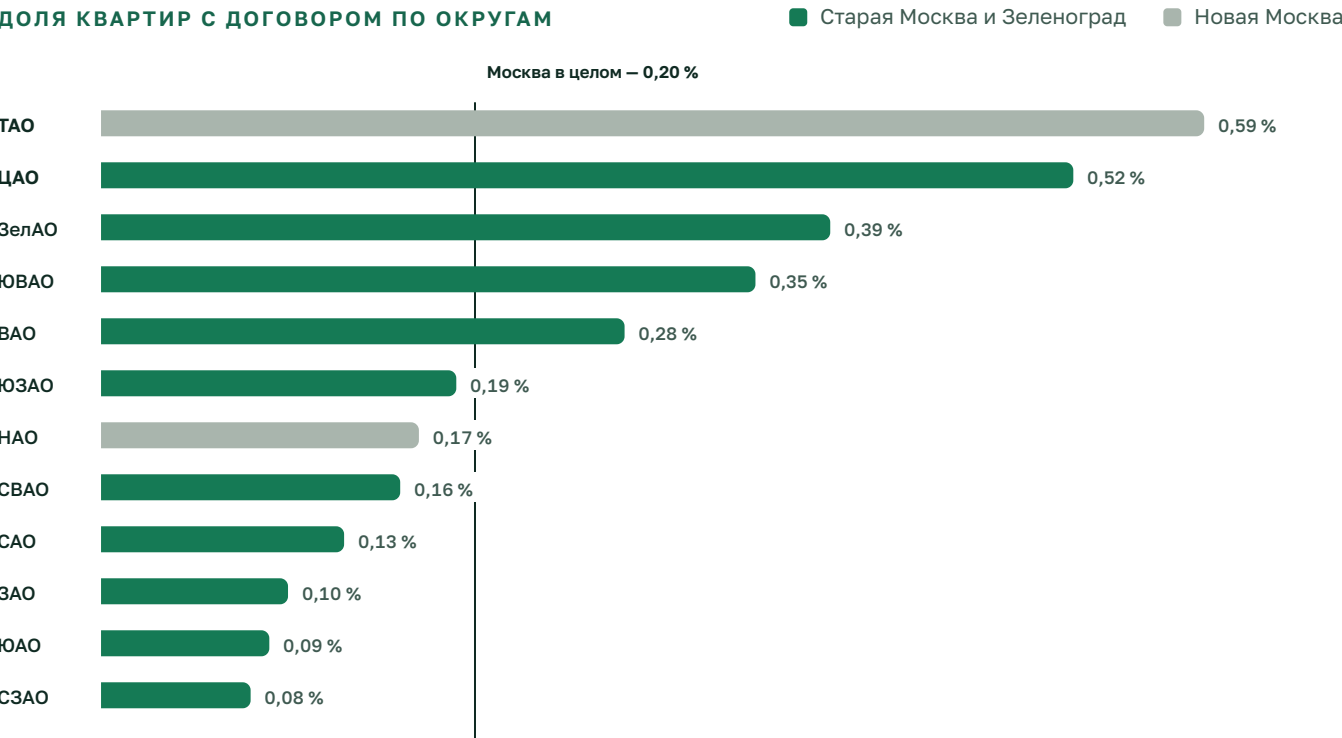
1 183

квартир за 9,5 месяца 2026 года,
из них граждане — 295

04 ГЕОГРАФИЯ

География: центр и городские дома

Самая высокая доля квартир с договором — в Троицком округе (0,59 %) и в ЦАО (0,52 %), самая низкая — в СЗАО (0,08 %) и ЮАО (0,09 %). Но природа лидерства разная: в Троицке, Новой Москве, на востоке и юго-востоке это городские дома, в центре — квартиры граждан. Каждая вторая квартира, которую гражданин сдаёт по зарегистрированному договору, находится в ЦАО, хотя в центре лишь 5 % квартир граждан: в центре официально сдана 0,5 % квартир граждан — каждая двухсотая, в остальной Москве — 0,03 %.



Новая Москва в целом не отстаёт от старой: 0,25 % против 0,20 %. Районы-лидеры по доле: Некрасовка (2,4 %), Косино-Ухтомский (1,5 %), Арбат (1,4 %), Хамовники (1,2 %), Северный (1,0 %).

ЦАО: 52 %

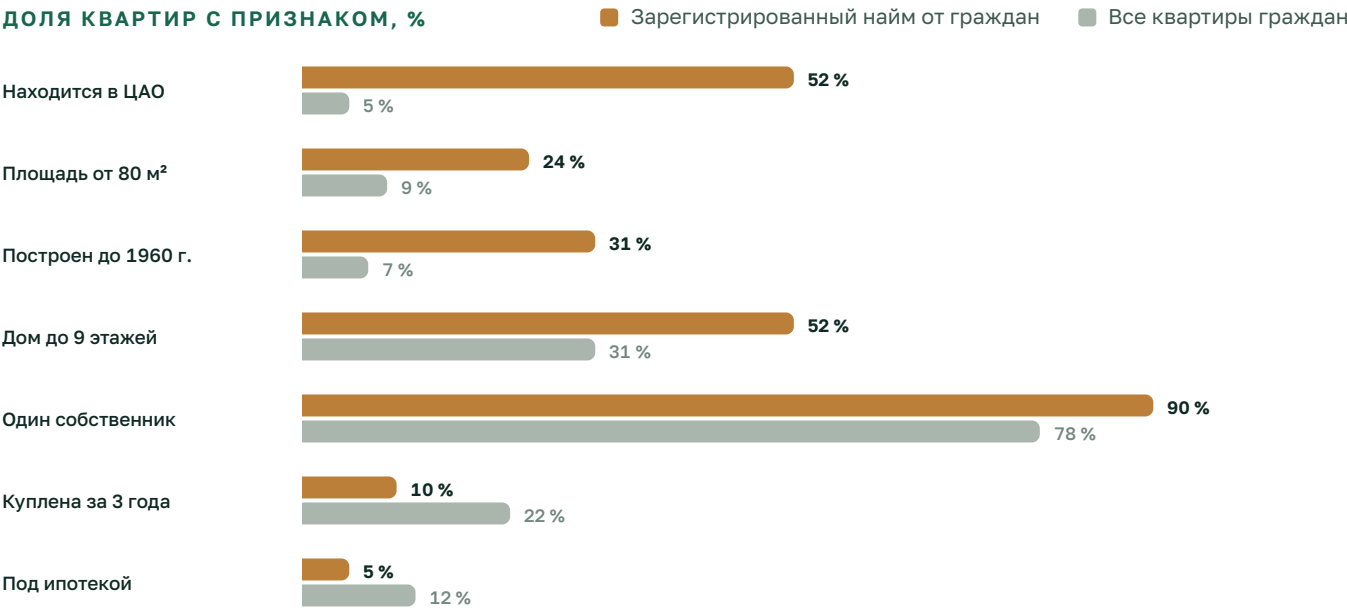
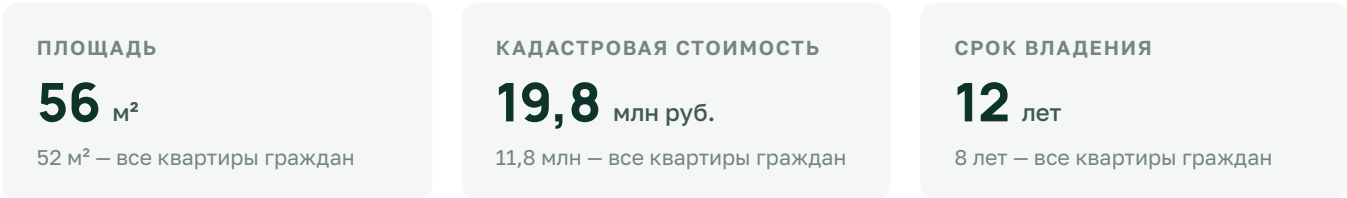
всех квартир граждан, сдаваемых по зарегистрированному договору, при доле 5 % в общем частном жилфонде

05 ПОРТРЕТ КВАРТИРЫ

Какую квартиру гражданин сдаёт официально

Из каждых 100 квартир, которые граждане сдают по зарегистрированному договору, 52 находятся в ЦАО; среди всех квартир граждан таких только 5 из 100. Сдаваемая официально квартира заметно отличается от средней московской. Она больше (медиана 56 м² против 52), дороже (кадастровая стоимость 19,8 млн руб. против 11,8 млн, за квадратный метр — 353 тыс. руб. против 228 тыс.), стоит в старом невысоком доме (медианный год постройки 1967 против 1979, 9 этажей против 12) и почти всегда принадлежит одному человеку, который владеет ею давно: медианный срок владения — 12 лет против 8. Ипотека на такие квартиры встречается вдвое реже.

МЕДИАНЫ: ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЙ НАЙМ ОТ ГРАЖДАН



Это портрет дорогого жилья в центре, которое давний собственник сдаёт надолго и по-белому. Такой договор нужен прежде всего нанимателю: иностранцу для подтверждения места жительства, сотруднику, которому компания компенсирует найм, семье, арендующей квартиру на годы. Массовый рынок квартир в спальных районах — с договорами до года — в регистрацию не попадает.

06 ВЫВОДЫ

Главное: пять выводов исследования

01 Частная аренда почти не видна в реестре

Граждане сдают гражданам по зарегистрированному договору найма 2 180 квартир — 0,05 % принадлежащего им жилья, одну квартиру из 2 050. Ещё 275 квартир граждане сдают компаниям.

02 Главный арендодатель — город

Всего с зарегистрированным договором найма или аренды — 9 834 квартиры, 0,2 % жилья Москвы; три четверти из них, 7 155 квартир, сдаёт город: 1,2–1,3 тысячи новых договоров в год, с пиком в четвёртом квартале.

03 Частные договоры сосредоточены в центре

Половина квартир, которые граждане сдают по зарегистрированному договору, — в ЦАО: в центре зарегистрированный договор есть у 0,5 % квартир граждан, в остальной Москве — у 0,03 %. Это дорогие квартиры в старых домах у давних единоличных владельцев.

04 Юридические лица арендуют отдельный сегмент

Компании арендуют 601 квартиру: 275 у граждан, 215 у фонда ДОМ.РФ и 111 у города.

05 Регистрация не равна всему рынку аренды

Договоры сроком менее года не отражаются в массиве зарегистрированных обременений. Поэтому доля 0,20 % описывает именно наблюдаемый сегмент, а не долю всех сдаваемых квартир или всех законно оформленных договоров.

МЕТОДИКА И ДАННЫЕ

Источник — сведения ЕГРН о зарегистрированных обременениях (найм, аренда) квартир Москвы, включая Новую Москву и Зеленоград; срез данных на 19.10.2026. Регистрации подлежат договоры сроком от года, поэтому краткосрочный найм в массив не попадает. Доли рассчитаны к 4,82 млн квартир города. Расчёт и визуализация — ASSETO.