ОБЗОР РЫНКА

аренда квартир и доходность в Москве и Московской области: октябрь 2026 года

Редакция 1. Объявления, опубликованные в октябре 2026 года. Обновляется ежемесячно

1. Назначение и основные выводы

Обзор показывает ставки длительной аренды квартир по округам Москвы и городам Московской области, по классу жилья, году постройки дома и числу комнат, а также доходность сдачи квартиры в аренду. Посуточная аренда рассмотрена отдельно. Обзор предназначен для доходного подхода в отчётах об оценке, для проверки ставок аренды и для тех, кто решает, сдавать ли квартиру и за сколько.

Основные выводы:

– медиана ставки длительной аренды в Москве — 75 000 руб. в месяц, в Московской области — 45 000 руб.; по округам Москвы — от 47 000 руб. в Троицком округе до 140 000 руб. в Центральном;
– по классу жилья в Москве: комфорт — 67 500 руб. в месяц, бизнес — 100 000 руб., элитные дома — 215 000 руб.;
– валовая доходность сдачи квартиры в Москве — 5,0 % в год (окупаемость около 20 лет), в Московской области — 5,6 %; по классам в Москве доходность почти одинакова: 4,8–5,4 %, то есть ставки аренды растут с классом примерно так же, как цены квартир;
– в старом фонде Москвы доходность ниже, чем в новых домах: 4,1 % в домах 1990–2009 годов и 4,2 % в домах до 1960 года против 5,1 % в домах 2020 года и новее;
– студии приносят больше всего на вложенный рубль: 6,2 % в Москве и 6,7 % в области против 4,4 % и 4,9 % у трёхкомнатных квартир;
– посуточно квартира в Москве сдаётся за 5 000 руб. в сутки, в области — за 3 900 руб.; чтобы выручить месячную плату длительной аренды такой же квартиры в том же округе, нужно сдать около 14 суток в месяц в Москве и 11 в области (без расходов на уборку, бельё и комиссии сервисов).

Пояснение для читателя-неспециалиста: здесь приведены ставки, которые владельцы указывают в объявлениях (та сумма, которую владельцы хотели бы получать), а не ставки заключённых договоров. Медиана — ставка «посередине»: половина объявлений дешевле, половина дороже. Доходность — сколько процентов от цены квартиры приносит за год арендная плата, до налогов, простоя между жильцами, ремонта и других расходов; окупаемость — за сколько лет арендная плата вернёт цену квартиры.

Важно: в расчёте доходности не учтены затраты на сдачу квартиры в аренду — налог с арендной платы, комиссия агента, коммунальные платежи и взносы на капитальный ремонт, если их платит владелец, ремонт и замена мебели и техники, страхование, простой между жильцами. Это валовая доходность; доходность, которая остаётся владельцу после этих затрат, ниже.

Цифры статьи описывают рынок в целом и не заменяют оценку конкретной квартиры или права аренды. Если нужна рыночная ставка аренды или стоимость вашей квартиры для

нотариуса, суда, банка или раздела имущества, обращайтесь к нам: сайт iiii.ru, почта info@iiii.ru, телефон +7 (925) 755-77-85.

2. Исходные данные

Источник — объявления об аренде и о продаже квартир, собранные сервисом ads-api.ru с площадок Циан, Яндекс Недвижимость, Авито и Юла (тариф без телефонов: персональные данные владельцев не запрашивались и не хранятся). Объявления об аренде — впервые опубликованные с 1 по 28 октября 2026 года; объявления о продаже для расчёта доходности — за октябрь и предыдущий месяц. Территории: Москва (с Новой Москвой и Зеленоградом) и Московская область.

Правила отбора записей:

– только объявления «сдам» с ценой и общей площадью от 10 до 400 кв.м; длительная и посуточная аренда — по сроку, который указал владелец; объявления без срока не учтены;
– одна и та же квартира на нескольких площадках (совпадают координаты дома, площадь и этаж) учтена один раз;
– исключены 1 % самых дешёвых и 1 % самых дорогих объявлений по ставке за квадратный метр на каждой территории.

Таблица 1 – Характеристика выборки

Территория	Длительная аренда	Посуточная аренда	Объявления о продаже (для доходности)
Москва	27 287	1 239	78 096
Московская область	19 570	4 160	63 525

Объявления о длительной аренде по площадкам: Циан — 65 %, Яндекс Недвижимость — 12 %, Авито — 23 %. Посуточные объявления почти все с Циан (95 %): посуточные квартиры на Авито и в сервисах бронирования в выборку почти не попали, поэтому цифры по посуточной аренде — ориентир по предложению агентств и владельцев на Циан.

3. Метод

Для каждой группы рассчитаны медиана месячной ставки и квартили: нижний (25 % объявлений дешевле) и верхний (25 % дороже), а также медиана ставки за квадратный метр общей площади в месяц. Медиана выбрана вместо среднего, потому что не зависит от отдельных очень дорогих квартир. Группы, где меньше 30 объявлений (в Московской области по городам — 100), не показаны.

Класс жилья. В объявлениях об аренде название жилого комплекса не указывается, поэтому класс определён по дому: для каждой сдаваемой квартиры найдены объявления о продаже в том же доме (не дальше 50 м по координатам и с той же этажностью дома). Если у такого объявления указан жилой комплекс, класс взят из справочника комплексов, составленного по карточкам каталога новостроек Яндекс Недвижимости (realty.yandex.ru, просмотрено 30.10.2026; тот же справочник, что в обзоре цен квартир). Так класс определён для 15 % объявлений Москвы и 19 % объявлений Московской области. Остальные дома — в основном

построенные до появления каталогов новостроек; для них ставки показаны по году постройки и типу дома, которые указывает владелец.

Доходность. Для каждой сдаваемой квартиры, в доме которой есть не меньше 3 объявлений о продаже, рассчитано отношение годовой арендной платы к цене такой же по площади квартиры в том же доме (площадь × медиана цены квадратного метра по объявлениям о продаже в этом доме). По группе показана медиана этих отношений. Так ставка аренды сравнивается с ценой того же дома, а не со средней ценой по городу, и различия в классе и местоположении не искажают доходность. Доходность рассчитана для 32 % объявлений Москвы и 33 % объявлений Московской области. Окупаемость — величина, обратная доходности.

Важно: в расчёте доходности не учтены затраты на сдачу квартиры в аренду — налог с арендной платы, комиссия агента, коммунальные платежи и взносы на капитальный ремонт, если их платит владелец, ремонт и замена мебели и техники, страхование, простой между жильцами. Это валовая доходность; доходность, которая остаётся владельцу после этих затрат, ниже.

Посуточная аренда. Показаны медиана и квартили цены за сутки. Для сравнения с длительной арендой для каждой посуточной квартиры рассчитано, сколько суток в месяц её нужно сдать, чтобы выручка сравнялась с медианной месячной ставкой длительной аренды квартир с тем же числом комнат в том же округе (городе области). Расходы на уборку, бельё, коммунальные платежи и комиссии сервисов в этот расчёт не входят.

4. Длительная аренда по территориям

Доходность в таблицах этого и следующих разделов — валовая, без затрат на сдачу квартиры в аренду (см. раздел «Метод»).

Таблица 2 – Ставки длительной аренды квартир в Москве по округам, октябрь 2026 года

Округ	Объяв-лений	Медиана, руб. в месяц	Квартили, руб. в месяц	Руб. за кв.м в месяц	Доход-ность, % в год	Окупае-мость, лет
Центральный	2 742	140 000	93 000–260 000	2 576	4,7 %	21
Западный	3 743	90 000	70 000–130 000	1 971	4,9 %	20
Северо-Западный	2 083	83 000	63 000–120 000	1 917	4,9 %	20
Северный	3 205	79 900	62 000–110 000	1 938	5,1 %	20
Южный	2 636	71 800	58 000–95 000	1 667	4,9 %	20
Юго-Западный	2 162	70 000	56 000–90 000	1 559	4,7 %	21
Северо-Восточный	2 719	70 000	58 000–90 000	1 757	5,2 %	19
Юго-Восточный	3 209	70 000	55 000–85 000	1 738	5,1 %	20
Восточный	2 231	62 000	52 000–75 000	1 556	5,1 %	20
Новомосковский	2 231	60 000	50 000–70 000	1 519	4,9 %	21
Зеленоградский	240	50 000	44 000–60 000	1 233	4,9 %	20
Троицкий	84	47 000	40 000–56 500	1 097	—	—
Москва в целом	27 287	75 000	60 000–103 000	1 789	5,0 %	20

Доходность по округам Москвы отличается меньше, чем ставки: от 4,7 % (Центральный) до 5,2 % (Северо-Восточный). В Центральном округе ставка аренды вдвое выше средней по городу, но и квартиры там дороже настолько же.

Таблица 3 – Ставки длительной аренды квартир в городах Московской области, октябрь 2026 года (250 объявлений и больше)

Город	Объяв-лений	Медиана, руб. в месяц	Квартили, руб. в месяц	Руб. за кв.м в месяц	Доход-ность, % в год	Окупае-мость, лет
Котельники	619	55 000	47 000–65 000	1 333	5,8 %	17
Красногорск	1 296	55 000	45 000–65 000	1 333	5,3 %	19
Реутов	356	55 000	46 000–65 000	1 241	4,8 %	21
Долгопрудный	320	53 000	45 000–65 000	1 250	—	—
Одинцово	720	50 500	45 000–65 000	1 267	5,8 %	17
Химки	912	50 000	45 000–65 000	1 199	5,3 %	19
Путилково	271	50 000	43 000–60 000	1 250	5,4 %	18
Люберцы	1 257	50 000	40 000–60 000	1 202	5,3 %	19
Мытищи	1 273	45 000	40 000–55 900	1 203	5,5 %	18
Видное	633	44 000	37 000–50 000	1 086	5,6 %	18
Подольск	537	40 000	35 000–45 000	952	—	—
Балашиха	1 708	40 000	35 000–47 000	1 000	5,6 %	18
Королёв	401	40 000	35 000–48 000	971	5,3 %	19
Домодедово	539	38 000	33 000–45 000	976	6,0 %	17
Московская область в целом	19 570	45 000	36 000–55 000	1 091	5,6 %	18

Дороже всего аренда в городах, примыкающих к Москве (Красногорск, Котельники, Реутов, Одинцово), — 50 000–55 000 руб. в месяц; в городах в 50 км и дальше от МКАД — 30–40 тыс. руб. Доходность в области выше московской, потому что цены квартир в области ниже московских сильнее, чем ставки аренды.

5. Длительная аренда и класс жилья

Таблица 4 – Ставки длительной аренды по классу жилья: Москва, октябрь 2026 года

Класс	Объяв-лений	Медиана, руб. в месяц	Квартили, руб. в месяц	Руб. за кв.м в месяц	Доход-ность, % в год	Окупае-мость, лет
Комфорт	1 480	67 500	55 000–80 000	2 052	5,0 %	20
Комфорт+	145	62 000	55 000–75 000	1 471	4,8 %	21
Бизнес	1 930	100 000	75 000–130 000	2 632	5,3 %	19
Элитный	455	215 000	145 000–300 000	3 636	5,4 %	19
Дома без класса	23 275	75 000	59 000–100 000	1 711	4,8 %	21

Таблица 5 – Ставки длительной аренды по классу жилья: Московская область, октябрь 2026 года

Класс	Объяв-лений	Медиана, руб. в месяц	Квартили, руб. в месяц	Руб. за кв.м в месяц	Доход-ность, % в год	Окупае-мость, лет
Эконом	156	40 000	35 000–50 000	972	5,9 %	17
Комфорт	3 158	45 000	38 000–55 000	1 286	5,8 %	17
Комфорт+	204	50 000	45 000–60 000	1 327	5,6 %	18
Бизнес	223	67 500	55 000–80 000	1 658	5,6 %	18
Дома без класса	15 825	45 000	35 000–55 000	1 050	5,5 %	18

В Москве бизнес-класс сдаётся дороже комфорт-класса на 48 %, элитные дома — ещё на 115 % дороже бизнес-класса. Доходность по классам почти одинакова (около 5 %): дорогие квартиры дороже и сдаются, поэтому класс влияет на ставку, но мало влияет на доходность. Комфорт-плюс в Москве сдаётся дешевле комфорта, как и продаётся: большую часть группы дают крупные проекты в Новой Москве. В Московской области бизнес-класс сдаётся за 67 500 руб. в месяц против 45 000 руб. в комфорт-классе.

Таблица 6 – Медиана ставки длительной аренды по классу жилья и округу Москвы, тыс. руб. в месяц / доходность, октябрь 2026 года (20 объявлений и больше)

Округ	Комфорт	Бизнес	Элитный
Центральный	—	135 / 5,6 %	299 / 5,4 %
Западный	70 / 4,9 %	117 / 5,4 %	255 / 5,2 %
Северо-Западный	65 / 5,3 %	125 / 5,2 %	147,5 / 5,3 %
Северный	68 / 5,7 %	90 / 5,2 %	189,5 / 5,1 %
Южный	80 / 4,5 %	120 / 4,9 %	—
Юго-Западный	51 / 6,9 %	130 / 5,1 %	125 / 5,4 %
Северо-Восточный	75 / 5,0 %	85 / 5,2 %	136 / 5,7 %
Юго-Восточный	71 / 4,9 %	95 / 5,6 %	—
Восточный	71,6 / 5,6 %	74 / 6,2 %	—
Новомосковский	50 / 4,7 %	70 / 5,2 %	—
Зеленоградский	50 / 6,0 %	—	—

Класс нужно рассматривать вместе с местоположением: бизнес-класс в Восточном округе сдаётся дешевле комфорт-класса в Южном, элитный дом на северо-востоке — вдвое дешевле элитного дома в центре.

Таблица 7 – Медиана ставки длительной аренды по классу жилья и числу комнат: Москва, руб. в месяц, октябрь 2026 года (20 объявлений и больше)

Класс	Студии	1 комната	2 комнаты	3 комнаты	4 и более
Комфорт	55 000	70 000	80 000	92 600	—
Комфорт+	—	57 500	75 000	—	—
Бизнес	70 000	97 500	118 000	185 000	270 000
Элитный	130 000	130 000	210 000	350 000	525 000

Класс жилья указывает застройщик или площадка; единого стандарта классов в России нет. Поэтому класс здесь — ориентир для подбора аналогов, а не точная характеристика дома.

6. Длительная аренда по году постройки и типу дома

Для домов, класс которых не определён, ставки показаны по году постройки и типу дома (материалу стен) из объявления. Год постройки указан не во всех объявлениях, поэтому сумма по группам меньше числа объявлений без класса.

Таблица 8 – Ставки длительной аренды по году постройки дома (дома без класса): Москва, октябрь 2026 года

Год постройки	Объявлений	Медиана, руб. в месяц	Квартили, руб. в месяц	Руб. за кв.м в месяц	Доходность, % в год	Окупаемость, лет
до 1960	1 090	95 000	70 000–135 000	1 905	4,2 %	24
1960–1989	6 041	65 000	55 000–80 000	1 546	4,6 %	22
1990–2009	2 596	73 000	58 000–105 000	1 447	4,1 %	25
2010–2019	2 383	80 000	60 000–125 000	1 753	4,7 %	21
2020 и новее	3 420	80 000	63 000–110 000	2 125	5,1 %	20

Таблица 9 – Ставки длительной аренды по году постройки дома (дома без класса): Московская область, октябрь 2026 года

Год постройки	Объявлений	Медиана, руб. в месяц	Квартили, руб. в месяц	Руб. за кв.м в месяц	Доходность, % в год	Окупаемость, лет
до 1960	157	40 000	30 000–45 000	851	—	—
1960–1989	2 378	40 000	32 000–45 000	947	6,3 %	16
1990–2009	1 615	47 000	40 000–60 000	971	5,2 %	19
2010–2019	4 142	45 000	38 000–59 000	1 071	5,3 %	19
2020 и новее	2 404	47 000	40 000–60 000	1 316	5,6 %	18

Таблица 10 – Ставки длительной аренды по типу дома (дома без класса): Москва, октябрь 2026 года

Тип дома	Объявлений	Медиана, руб. в месяц	Квартили, руб. в месяц	Руб. за кв.м в месяц	Доходность, % в год	Окупаемость, лет
Монолитный	4 646	90 000	65 000–140 000	2 014	4,9 %	20
Монолитно-кирпичный	780	108 000	75 000–190 000	2 187	5,0 %	20
Кирпичный	3 089	78 000	60 000–112 200	1 791	4,5 %	22
Сталинский	34	130 000	95 000–160 000	2 000	—	—
Панельный	5 966	65 000	53 000–75 000	1 444	4,5 %	22
Блочный	1 372	65 000	55 000–80 000	1 603	4,5 %	22

Таблица 11 – Ставки длительной аренды по типу дома (дома без класса): Московская область, октябрь 2026 года

Тип дома	Объявлений	Медиана, руб. в месяц	Квартили, руб. в месяц	Руб. за кв.м в месяц	Доходность, % в год	Окупаемость, лет
Монолитный	3 182	50 000	40 000–60 000	1 200	5,3 %	19
Монолитно-кирпичный	1 011	45 000	38 000–55 000	1 078	5,5 %	18
Кирпичный	3 531	40 000	33 000–50 000	962	5,5 %	18
Панельный	3 854	42 000	35 000–53 000	1 000	5,5 %	18
Блочный	546	43 500	35 000–52 000	1 028	5,5 %	18

Дома до 1960 года в Москве сдаются дороже домов 1960–1989 годов (95 000 против 65 000 руб. в месяц): среди них много сталинских домов в центре. Самая низкая доходность — в домах 1990–2009 годов и до 1960 года: цена покупки квартир в таких домах высока относительно ставки аренды. Панельные и блочные дома сдаются дешевле монолитных почти на треть.

7. Длительная аренда и число комнат

Таблица 12 – Медиана ставки длительной аренды по числу комнат, руб. в месяц / доходность, октябрь 2026 года

Территория	Студии	1 комната	2 комнаты	3 комнаты	4 и более
Москва	60 000 / 6,2 %	62 000 / 4,9 %	83 000 / 4,7 %	126 500 / 4,4 %	320 000 / 4,0 %
Московская область	38 000 / 6,7 %	40 000 / 5,6 %	50 000 / 5,1 %	65 000 / 4,9 %	90 000 / 4,6 %

Чем меньше квартира, тем выше ставка за квадратный метр и доходность: в Москве студии приносят 6,2 % в год, трёхкомнатные квартиры — 4,4 %. Это нужно учитывать при оценке доходным подходом: ставка аренды и доходность, взятые по городу в целом, для студии будут занижены, для большой квартиры — завышены.

8. Посуточная аренда

Важно: цены за сутки и число суток, равных месяцу длительной аренды, рассчитаны без затрат на посуточную сдачу. Не учтены подготовка квартиры перед заселением новых гостей (уборка, стирка и смена белья и полотенец, расходные материалы), коммунальные платежи и интернет, которые при посуточной сдаче всегда платит владелец, комиссия площадок бронирования и управляющего, налог, ускоренный износ мебели и техники, а также дни без гостей. При посуточной сдаче эти затраты заметно выше, чем при длительной, поэтому выручка, которая остаётся владельцу, ниже, а число суток, нужное, чтобы сравняться с длительной арендой, — больше.

Таблица 13 – Цены посуточной аренды квартир в Москве по округам, октябрь 2026 года (20 объявлений и больше)

Округ	Объяв-лений	Медиана, руб. за сутки	Квартили, руб. за сутки	Суток в месяц, равных длительной аренде
Центральный	202	6 500	5 000–8 400	14
Западный	105	5 100	4 300–6 500	15
Северо-Восточный	134	5 000	4 000–6 000	13
Юго-Западный	80	5 000	4 100–6 200	13
Южный	101	5 000	4 000–6 000	13
Восточный	74	4 800	4 000–5 800	13
Северный	180	4 700	3 800–6 000	15
Юго-Восточный	129	4 700	4 000–5 500	13
Северо-Западный	87	4 600	3 800–5 600	15
Зеленоградский	23	4 300	3 500–5 200	11
Новомосковский	111	4 200	3 500–5 000	13
Москва в целом	1 239	5 000	4 000–6 200	14

Таблица 14 – Цены посуточной аренды квартир в городах Московской области, октябрь 2026 года (100 объявлений и больше)

Город	Объяв-лений	Медиана, руб. за сутки	Квартили, руб. за сутки	Суток в месяц, равных длительной аренде
Красногорск	236	4 700	3 900–5 900	11
Котельники	120	4 300	3 900–5 000	12
Химки	220	4 200	3 700–4 800	11
Одинцово	208	4 200	3 800–4 600	12

Город	Объяв-лений	Медиана, руб. за сутки	Квартили, руб. за сутки	Суток в месяц, равных длительной аренде
Мытищи	211	3 900	3 300–4 500	11
Домодедово	121	3 700	3 300–4 100	10
Подольск	191	3 600	3 100–4 200	10
Люберцы	184	3 600	3 300–4 100	12
Балашиха	223	3 500	3 000–4 100	11
Московская область в целом	4 160	3 900	3 400–4 500	11

Таблица 15 – Цены посуточной аренды по числу комнат, руб. за сутки, октябрь 2026 года

Территория	Студии	1 комната	2 комнаты	3 комнаты
Москва	4 400	4 900	6 000	8 000
Московская область	3 500	3 800	4 600	5 400

По классу жилья посуточные квартиры в Москве стоят: комфорт — 4 600 руб., бизнес — 5 600 руб., элитный — 10 300 руб. за сутки. Посуточная сдача выгоднее длительной, только если квартира занята больше 14 суток в месяц и выручка покрывает уборку, бельё, коммунальные платежи и комиссию сервиса; в бизнес- и элитном классе порог ниже (11 и 9 суток), чем в комфорт-классе (14). В Московской области порог ниже московского — около 11 суток.

9. Ограничения

– Это ставки предложения, а не договоров. Скидка на торг в обзор не входит.
– Доходность валовая: налоги (налог на профессиональный доход или НДФЛ), простой между жильцами, ремонт, мебель, коммунальные платежи и комиссия агента не вычтены. Цены квартир для доходности — тоже цены предложения.
– Авито представлен неполно, Домклик и сервисы посуточного бронирования не представлены.
– Класс определён по дому, а не по объявлению: если рядом стоят дома разного класса с одинаковой этажностью, класс может быть определён ошибочно. Состояние, отделка и наличие мебели в обзоре не учитываются.
– Для оценки ставки аренды или стоимости конкретной квартиры нужны аналоги с близкими характеристиками и корректировки. Такую оценку с отчётом по закону об оценочной деятельности выполняет оценщик iiii.ru.

10. Порядок обновления

Обзор обновляется ежемесячно по объявлениям прошедшего месяца. По мере накопления данных будут добавлены динамика ставок, сравнение классов по Рязани и срок экспозиции объявлений об аренде.

Обзор подготовил оценщик К.С. Панфилов.

11. Использование материалов

Материалы обзора (текст, таблицы, цифры) можно цитировать и использовать в отчётах, статьях и презентациях только со ссылкой на источник: «iiii.ru, Аналитика и исследования» и

адрес страницы https://iiii.ru/issledovaniya/arenda-kvartir-moskva/. На сайтах ссылка должна быть активной. Использование без ссылки на iiii.ru не допускается.

Оценка квартиры, ставки аренды, дома или другого имущества для нотариуса, суда, банка, раздела имущества — на сайте iiii.ru, по почте info@iiii.ru или по телефону +7 (925) 755-77-85.