Что выгоднее сдавать в аренду в 2025 году: студию, однокомнатную квартиру или элитное жилье?

Автор: Оксана Полякова
23.09.2025

Жилая недвижимость всегда была, есть и будет надежным активом для вложения средств. Если вы приобретаете квартиру, чтобы сохранить сбережения, для детей на будущее и т.д., временно можно сдавать ее и получать стабильный доход. Московский рынок найма активен и устойчив – даже в сложной экономической обстановке текущего года он обходится без ажиотажа и провалов спроса. Но перед тем, как искать объект для инвестиций, нужно найти ответ на ключевой вопрос: какую квартиру купить – компактную студию, стандартную однокомнатную или элитное жилье? Конечно, каждый руководствуется собственными возможностями и предпочтениями, но давайте разберемся, на что можно рассчитывать при сдаче объектов разных форматов.

Разбираемся в форматах жилья

Студия

Основная целевая аудитория студий – студенты, молодые специалисты, единоличные арендаторы и молодые пары без детей. Идеально подходит для инвесторов с ограниченным бюджетом: в Москве покупка студии начинается примерно от 5–7 млн рублей, ремонт средней сложности обходится в 300-500 тыс. рублей. Ставки найма – в районе 35–40 тыс. рублей в месяц. Благодаря низкой цене покупки и стабильному спросу при аренде студии окупаемость обычно составляет 12–15 лет.

Риск-менеджмент: студии часто требуют регулярного и тщательного обслуживания (мелкий ремонт, обновления), поскольку арендаторы – более подвижные и менее осторожные.

Резюмируем: плюсы – низкий порог входа, высокий спрос, простота в управлении; минусы – сравнительно низкая доходность, высокий риск износа, высокая текучка арендаторов, но минимальный простой без дохода.

Однокомнатная квартира

Такими объектами часто интересуются молодые семьи, специалисты с постоянным доходом, а также корпоративные клиенты. И спрос на них более устойчив, чем на студии, за счет

большей комфортности для длительного проживания. Однокомнатная квартира под сдачу в спальном районе Москвы стоит 7–12 млн рублей в зависимости от локации, затраты на косметический ремонт – порядка 500 тыс. рублей. В среднем в Москве такие квартиры сдаются в аренду за 45–70 тыс. рублей; окупаются за 8–12 лет, но опять же многое зависит от района, дома и качества жилья.

Пик спроса на однокомнатные квартиры, как и в целом на массовом рынке аренды – в конце лета и в начале осени.

Резюмируем: плюсы – более высокая доходность, устойчивый спрос, меньше износа; минусы – больше начальные вложения, конкуренция на рынке.

Элитное жилье

Его арендуют топ-менеджеры, иностранные специалисты, дипломаты, представители бизнеса. Аренда обычно проходит через агентства недвижимости, предъявляющие высокие требования к качеству объекта. Маржинальные зоны в Москве – Центральный административный округ, и, в частности, районы Хамовники, Арбат, Пресненский. Цена найма в диапазоне 150–500 тыс. рублей в месяц, но может быть выше, и гораздо; окупаемость 10–15 лет в зависимости от стоимости покупки и аренды.

Особенности расходов для арендодателя: высокие налоги, дорогостоящее обслуживание дома и территории, регулярный косметический и капитальный ремонт.

Резюмируем: плюсы – серьезная доходность, престиж, долгосрочные арендаторы; минусы – крупные расходы на содержание, меньшая ликвидность, высокий порог входа.

Сравниваем показатели

Делаем выводы

Какую квартиру купить для сдачи в аренду? Для инвесторов с ограниченным бюджетом и краткосрочными целями лучше подойдут студии, которые обеспечивают быструю прибыль и высокую ликвидность.

Однокомнатные квартиры являются оптимальным вариантом для тех, кто ориентирован на стабильный доход и менее волатильный спрос.

Элитное жилье – для опытных инвесторов с большим капиталом и долгосрочной стратегией, готовых к высоким издержкам ради максимального дохода от сдачи квартиры.

Что выбирать – краткие рекомендации

В разных городах свои особенности жизни и, соответственно, подбора объекта – изучите локальный спрос, целевую аудиторию арендаторов, уровень конкуренции и экономическую ситуацию. В мегаполисах ключевую роль играют локация и транспортная доступность.

Факторы, которые важны для каждого инвестора: расположение рядом с метро или крупными транспортными узлами; развитая инфраструктура (магазины, учебные заведения, офисы); репутация застройщика; платежеспособность арендаторов; юридическая безупречность документов.

Чтобы максимально эффективно вложить средства в недвижимость в 2025 году, определите свои приоритеты – бюджет, сроки окупаемости недвижимости и уровень готовности к управлению объектом. Анализ формата жилья и особенностей рынка позволит вам выбрать самый выгодный вариант.