ОБЗОР РЫНКА

аренда квартир и доходность в Рязани и Рязанской 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 районам Рязани и населённым пунктам Рязанской 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 Рязани — 28 000 руб. в месяц: от 25 000 руб. в Октябрьском и Московском районах до 35 000 руб. в Советском; в Рязанской области — 23 000 руб.;
– валовая доходность сдачи квартиры в Рязани — 6,7 % в год (окупаемость около 15 лет), заметно выше, чем в Москве (5 %): цены квартир в Рязани ниже московских сильнее, чем ставки аренды;
– однокомнатные квартиры приносят 7,1 % в год, двухкомнатные — 5,3 %;
– по классу жилья в Рязани сравнить ставки пока нельзя: дома с известным классом среди объявлений об аренде — почти только комфорт-класс (медиана 30 000 руб. в месяц, доходность 7,2 %); остальное — дома разных лет, они разобраны по году постройки и типу дома;
– посуточная аренда в Рязани распространена шире длительной: объявлений почти вдвое больше; медиана — 3 400 руб. в сутки, а месячную плату длительной аренды такой же квартиры в том же районе можно выручить примерно за 8 суток (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: Рязань и Рязанская область (без Рязани).

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)
Рязань	799	1 503	13 428
Рязанская область	115	180	3 379

Объявления о длительной аренде по площадкам: Циан — 65 %, Яндекс Недвижимость — 16 %, Авито — 19 %. Посуточные объявления почти все с Циан (99 %): 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 (по районам Рязани — 20), 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 13 % объявлений Рязани и 23 % объявлений Рязанской 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 23 % объявлений Рязани и 31 % объявлений Рязанской 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 районе (населённом пункте). 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 Рязани по районам, октябрь 2026 года

Район	Объяв-лений	Медиана, руб. в месяц	Квартили, руб. в месяц	Руб. за кв.м в месяц	Доход-ность, % в год	Окупае-мость, лет
Советский	147	35 000	27 000–40 000	726	5,7 %	18
Железнодорожный	173	30 000	25 000–35 000	700	7,1 %	14
Октябрьский	167	25 000	22 000–30 000	625	6,5 %	15
Московский	180	25 000	22 000–30 000	657	7,0 %	14
Рязань в целом	799	28 000	23 000–35 000	672	6,7 %	15

Самая высокая ставка — в Советском районе (центр города), но доходность там самая низкая (5,7 %): квартиры в центре дороже, а ставки аренды выше лишь немного. В Железнодорожном и Московском районах доходность около 7 %.

В Рязанской области объявлений о длительной аренде за месяц 115, больше всего — в Дядькове (пригород Рязани). Медиана ставки — 23 000 руб. в месяц, доходность — 7,5 % (по 36 объявлениям). Таблицы по населённым пунктам области появятся после накопления выборки за несколько месяцев.

5. Длительная аренда и класс жилья

Класс жилья определён для 13 % объявлений о длительной аренде в Рязани, и почти все они — комфорт-класс. Медиана ставки в домах комфорт-класса — 30 000 руб. в месяц (854 руб. за кв.м), доходность — 7,2 %; в остальных домах — 27 000 руб. (657 руб. за кв.м), доходность — 6,6 %. Квартиры бизнес-класса в Рязани сдаются редко: за месяц таких объявлений меньше 30, этого мало для медианы. Сравнение классов появится в следующих редакциях, когда накопится выборка за несколько месяцев.

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 3 – Ставки длительной аренды по году постройки дома (дома без класса): Рязань, октябрь 2026 года

Год постройки	Объяв-лений	Медиана, руб. в месяц	Квартили, руб. в месяц	Руб. за кв.м в месяц	Доход-ность, % в год	Окупае-мость, лет
1960–1989	149	23 000	20 000–28 000	645	—	—
1990–2009	79	30 000	25 000–35 000	571	—	—
2010–2019	118	30 000	25 000–35 000	667	—	—
2020 и новее	52	33 000	28 000–37 000	829	—	—

Таблица 4 – Ставки длительной аренды по типу дома (дома без класса): Рязань, октябрь 2026 года

Тип дома	Объяв-лений	Медиана, руб. в месяц	Квартили, руб. в месяц	Руб. за кв.м в месяц	Доход-ность, % в год	Окупае-мость, лет
Монолитный	51	35 000	25 000–38 000	778	—	—
Кирпичный	285	27 000	23 000–35 000	658	6,4 %	16
Панельный	99	25 000	20 000–30 000	595	—	—
Блочный	31	22 000	20 000–30 000	629	—	—

В Рязани новые дома (2020 года и новее) сдаются дороже домов 1960–1989 годов примерно на 40 %; панельные и блочные дома — дешевле кирпичных и монолитных. По доходности старого фонда объявлений о продаже в тех же домах пока мало, поэтому доходность в этих таблицах показана не для всех групп.

7. Длительная аренда и число комнат

Таблица 5 – 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
Рязань	22 000 / —	25 000 / 7,1 %	30 000 / 5,3 %	37 000 / —	—
Рязанская область	—	21 500 / —	23 000 / —	—	—

Чем меньше квартира, тем выше ставка за квадратный метр и доходность: в Рязани студии приносят — в год, двухкомнатные квартиры — 5,3 %. 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 6 – Цены посуточной аренды квартир в Рязани по районам, октябрь 2026 года

Район	Объяв-лений	Медиана, руб. за сутки	Квартили, руб. за сутки	Суток в месяц, равных длительной аренде
Железнодорожный	483	3 500	3 000–4 100	8
Советский	490	3 500	3 000–4 000	9
Московский	296	3 200	2 900–3 800	8
Октябрьский	232	3 100	2 700–3 600	8
Рязань в целом	1 503	3 400	3 000–3 900	8
Рязанская область	180	2 800	2 500–3 400	9

Таблица 7 – Цены посуточной аренды по числу комнат, руб. за сутки, октябрь 2026 года

Территория	Студии	1 комната	2 комнаты	3 комнаты
Рязань	2 500	3 200	4 000	4 900
Рязанская область	—	2 800	3 200	—

В Рязани посуточная аренда — заметная часть рынка: на одно объявление о длительной аренде приходится почти два посуточных. Порог, после которого посуточная сдача приносит больше длительной, — около 8 суток в месяц, ниже, чем в Москве (около 14 суток): длительная аренда в Рязани дешевле относительно посуточной. Выше всего порог в Советском районе (9 суток), где дороже длительная аренда. Загрузка посуточных квартир по объявлениям не определяется, её нужно брать из других источников.

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-ryazan/. 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.