ОБЗОР РЫНКА

цены предложения квартир 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 уровень цен предложения квартир за квадратный метр по районам Рязани и населённым пунктам Рязанской области, отдельно для вторичного рынка и новостроек. Оно предназначено для раздела «Анализ рынка» отчёта об оценке, для проверки подобранных аналогов и для тех, кто хочет понять, сколько сейчас просят за квартиру в своём районе.

Основные выводы:

– медиана цены предложения в Рязани — 138 тыс. руб. за кв.м: на вторичном рынке 119 тыс., в новостройках 140 тыс. (на 17 % дороже);
– 8 из 10 объявлений о продаже квартир в Рязани — новостройки; вторичный рынок на площадках представлен слабее;
– самый дорогой район — Советский (149 тыс.), самый доступный — Железнодорожный (131 тыс. руб. за кв.м);
– в Рязанской области основное предложение — новостройки в пригородах Рязани (около 125 тыс. руб. за кв.м); вторичное жильё в районных центрах — около 49 тыс., в 2,4 раза дешевле, чем в Рязани;
– на вторичном рынке Рязани квартиры в панельных домах дешевле, чем в монолитных, на 38 % (94 тыс. против 152 тыс. руб. за кв.м); класс жилья площадки не указывают, тип дома — ближайший к нему признак;
– по классу жилья: новостройки комфорт-класса в Рязани — 140 тыс. руб. за кв.м, бизнес-класса — 189 тыс. (на 36 % дороже); эконом-класс есть только в пригородах (120 тыс.);
– по сравнению с объявлениями сентября медиана вторичного рынка Рязани почти не изменилась (−0,1 %); изменения в новостройках связаны прежде всего со сменой состава предложения (какие корпуса вышли в продажу), а не с ростом цен.

Пояснение для читателя-неспециалиста: здесь приведены цены, которые продавцы указывают в объявлениях (та сумма, которую продавцы хотели бы получить), а не цены сделок. Фактическая цена продажи обычно ниже на величину торга. Медиана — цена «посередине»: половина объявлений дешевле, половина дороже.

Цифры статьи описывают рынок в целом и не заменяют оценку конкретной квартиры. Если нужна стоимость вашей квартиры для нотариуса, суда или раздела имущества, обращайтесь к нам: сайт iiii.ru, почта info@iiii.ru, телефон +7 (925) 755-77-85.

2. Исходные данные

Источник — объявления о продаже квартир, собранные сервисом ads-api.ru с площадок Циан, Яндекс Недвижимость, Авито и Юла (тариф без телефонов: персональные данные продавцов не запрашивались и не хранятся). Взяты объявления, впервые опубликованные с 1 по 28 октября 2026 года: Рязань и Рязанская область (без Рязани).

Правила отбора записей:

– только объявления о продаже («продам»), с ценой и общей площадью от 10 до 400 кв.м;
– одна и та же квартира, выставленная на нескольких площадках (совпадают координаты дома, площадь и этаж), учтена один раз;
– исключены 1 % самых дешёвых и 1 % самых дорогих объявлений за квадратный метр отдельно по вторичному рынку и новостройкам каждой территории (опечатки в цене и площади, доли, элитные объекты).

Таблица 1 – Характеристика выборки

Территория	Объявлений до очистки	После очистки	Вторичный рынок	Новостройки
Рязань	8 972	8 794	1 661	7 133
Рязанская область	2 005	1 965	697	1 268
Всего	10 977	10 759	2 358	8 401

Объявления по площадкам: Циан — 91 %, Яндекс Недвижимость — 7 %, Авито — 2 %. Объявления Авито в сервисе представлены неполно, поэтому выборка ближе к предложению Циан и Яндекса, где больше агентств и застройщиков.

3. Метод

Для каждой группы (район, населённый пункт, вид рынка) рассчитаны медиана цены за квадратный метр общей площади и квартили: нижний (25 % объявлений дешевле) и верхний (25 % дороже). Медиана выбрана вместо среднего, потому что она не зависит от отдельных очень дорогих квартир. Группы, где меньше 50 объявлений, не показаны.

Район Рязани взят из объявления (у части объявлений район не указан, они учтены только в итоге по городу). Населённый пункт Рязанской области взят из адреса.

Вид рынка (вторичный или новостройка) указывает продавец. В новостройки попадают и квартиры от застройщика, и переуступки, и квартиры в недавно сданных домах.

4. Рязань

Таблица 2 – Цены предложения квартир в Рязани по районам, тыс. руб. за кв.м, октябрь 2026 года

Район	Объявлений	Медиана	Квартили	Вторичный рынок	Новостройки
Советский	1 105	149	133–192	136	153
Московский	3 191	142	129–156	111	145
Октябрьский	1 945	137	127–144	116	138
Железнодорожный	1 641	131	123–140	118	131
Рязань в целом	8 794	138	128–152	119	140

Медиана цены всей квартиры в Рязани — 6,0 млн руб., на вторичном рынке — 5,6 млн руб., в новостройках — 6,1 млн руб. Самый дорогой район — Советский (центр города). Разница между районами на вторичном рынке больше, чем в новостройках: 111–136 тыс. против 131–153 тыс. руб. за кв.м. Разница между новостройками и вторичным жильём сильнее всего в Московском районе (+31 %), слабее всего — в Железнодорожном (+11 %).

5. Рязанская область

Таблица 3 – Цены предложения квартир в населённых пунктах Рязанской области, тыс. руб. за кв.м, октябрь 2026 года (50 объявлений и больше)

Населённый пункт	Объявлений	Медиана	Квартили	Вторичный рынок	Новостройки
Дядьково	961	122	110–132	124	122
Рыбное	243	101	95–104	69	102
Поляны	91	158	152–163	—	160
Скопин	79	45	33–59	45	—
Рязанская область в целом	1 965	110	68–128	49	125

Почти две трети объявлений области — новостройки в пригородах Рязани: Дядьково, Поляны, Рыбное. По цене они близки к новостройкам самой Рязани. На вторичном рынке районных центров и посёлков медиана — 49 тыс. руб. за кв.м (квартили 33–76 тыс.), медиана цены всей квартиры — 2,2 млн руб. По отдельным районам области объявлений пока мало; таблицы по ним появятся после накопления выборки за несколько месяцев.

6. Цена квадратного метра и число комнат

Таблица 4 – Медиана цены предложения по числу комнат, тыс. руб. за кв.м, октябрь 2026 года

Территория	Студии	1 комната	2 комнаты	3 комнаты	4 и более
Рязань	150	141	132	124	94
Рязанская область	125	120	103	60	—

Чем меньше квартира, тем дороже квадратный метр: в Рязани студии в пересчёте на кв.м дороже двухкомнатных квартир на 14 %. Для оценки эту разницу учитывают корректировкой на площадь; собственное исследование такой корректировки на этих же данных готовится отдельно.

7. Цена квадратного метра и тип дома

Класс жилья (эконом, комфорт, бизнес, премиум) в объявлениях не указывается. Ближайший доступный признак — тип дома (материал стен), который продавец выбирает из списка площадки. Он указан в 44 % объявлений Рязани и в 76 % объявлений Рязанской области; цены ниже рассчитаны только по этим объявлениям. Группы, где меньше 30 объявлений, не показаны.

Таблица 5 – Цены предложения квартир по типу дома: Рязань, тыс. руб. за кв.м, октябрь 2026 года

Тип дома	Объявлений	Медиана	Квартили	Вторичный рынок	Новостройки
Монолитный	965	145	130–149	152	144
Монолитно-кирпичный	1 794	147	136–158	144	147
Кирпичный	661	123	98–144	118	132
Панельный	355	120	91–139	94	140
Блочный	79	97	77–114	97	—

Таблица 6 – Цены предложения квартир по типу дома: Рязанская область, тыс. руб. за кв.м, октябрь 2026 года

Тип дома	Объявлений	Медиана	Квартили	Вторичный рынок	Новостройки
Монолитный	154	119	109–121	—	120
Монолитно-кирпичный	362	118	110–125	—	118
Кирпичный	836	104	57–128	50	127
Панельный	96	44	36–59	44	—
Блочный	36	44	31–62	44	—

Сравнивать типы домов правильнее на вторичном рынке: там в каждой группе дома разных лет и районов. В Рязани самый дешёвый квадратный метр на вторичном рынке — в панельных домах (94 тыс. руб.), самый дорогой — в монолитных (152 тыс. руб.), разница 61 %. Разница объясняется не только материалом стен: панельные и блочные дома — в основном массовая застройка 1960–1990-х годов, монолитные — как правило, более новые и выше по классу. В новостройках почти все дома монолитные или монолитно-кирпичные, поэтому класс новостроек по типу дома не различить.

Цены по классам жилья приведены в следующем разделе.

8. Цена квадратного метра и класс жилья

Класс жилья определён по названию жилого комплекса из объявления. Для каждого комплекса класс взят из его карточки в каталоге новостроек Яндекс Недвижимости (realty.yandex.ru, Рязанская область, 88 комплексов, просмотрено 30.10.2026). Класс определён практически для всех объявлений новостроек Рязани и области. На вторичном рынке класс почти не определяется: сданные дома из каталога новостроек уходят. Группы, где меньше 30 объявлений, не показаны.

Таблица 7 – Цены предложения квартир по классу жилья: Рязань, тыс. руб. за кв.м, октябрь 2026 года

Класс	Объявлений	Медиана	Квартили	Вторичный рынок	Новостройки
Комфорт	6 149	140	130–149	145	140
Комфорт+	639	131	124–134	—	131
Бизнес	512	189	163–210	—	190

Таблица 8 – Цены предложения квартир по классу жилья: Рязанская область, тыс. руб. за кв.м, октябрь 2026 года

Класс	Объявлений	Медиана	Квартили	Вторичный рынок	Новостройки
Эконом	388	120	110–125	—	120
Комфорт	927	127	109–145	133	127

Бизнес-класс в Рязани дороже комфорт-класса на 36 %: в основном это дома в центре города (Медный, Цветной бульвар, Арт Кварталы, Бережно). Комфорт-плюс по медиане не дороже комфорта: основную часть группы дают два крупных квартала (Свобода и Вместе), и их цены на уровне массового комфорт-класса. Элитных клубных домов в выборке 10 объявлений, этого мало для медианы. Эконом-класс представлен только пригородными комплексами, в основном Шереметьевским кварталом в Дядькове.

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

9. Изменение к предыдущему месяцу

Таблица 9 – Медиана цены предложения, тыс. руб. за кв.м: объявления сентября и октября 2026 года

Территория, вид рынка	Сентябрь	Октябрь	Изменение
Рязань, вторичный рынок	119	119	−0,1 %
Рязань, новостройки	138	140	+1,2 %
Рязанская область, вторичный рынок	49	49	+0,0 %
Рязанская область, новостройки	122	125	+2,5 %

Сравниваются объявления, впервые опубликованные в каждом месяце, а не одни и те же квартиры. Изменение медианы на несколько процентов за месяц может объясняться тем, какие дома и корпуса вышли в продажу, поэтому выводы о динамике цен делаются по ряду из нескольких месяцев. Ряд за 12 месяцев будет добавлен в следующих редакциях.

10. Ограничения

– Это цены предложения, а не сделок. Скидка на торг в исследование не входит; её следует брать из отдельных источников и указывать в отчёте.
– Авито представлен неполно, Домклик не представлен. Выборка смещена к объявлениям агентств и застройщиков на Циан и Яндекс Недвижимости.
– В новостройках застройщики выставляют много квартир одного дома, поэтому крупные комплексы сильнее влияют на медиану.
– Вид рынка и число комнат указывает продавец; ошибки в объявлениях не проверялись, кроме исключения крайних значений.
– Состояние и отделка квартир, этаж и год постройки дома в этой статье не учитываются; тип дома и класс жилья — только в отдельных разделах. Для оценки конкретной

квартиры нужны аналоги с близкими характеристиками и корректировки. Такую оценку с отчётом по закону об оценочной деятельности выполняет оценщик iiii.ru.

11. Порядок обновления

Статья обновляется ежемесячно по объявлениям прошедшего месяца: новые таблицы, сравнение с предыдущими месяцами, по мере накопления данных — годовая динамика, скидка на торг и срок экспозиции по повторным наблюдениям одних и тех же объявлений.

Обзор подготовил оценщик К.С. Панфилов.

12. Использование материалов

Материалы статьи (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/ceny-kvartir-ryazan/. На сайтах ссылка должна быть активной. Использование без ссылки на iiii.ru не допускается.

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