ОБЗОР РЫНКА

коммерческая недвижимость в Рязани и Рязанской области: цены продажи, ставки аренды, доходность, октябрь 2026 года

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

1. Назначение и основные выводы

Обзор показывает цены предложения коммерческой недвижимости за квадратный метр, ставки аренды и валовую доходность по типам объектов (офисы, помещения свободного назначения, торговые, склады, производственные помещения, здания) по районам Рязани и для Рязанской области. Обзор предназначен для сравнительного и доходного подходов в отчётах об оценке, для проверки ставок аренды и цен аналогов и для собственников, которые решают, продавать помещение или сдавать.

Основные выводы:

– медиана цены предложения коммерческих помещений в Рязани — 60 тыс. руб. за кв.м, помещений свободного назначения (основная часть предложения) — 66 тыс.; самые дорогие — в Советском районе (75 тыс.), самые дешёвые — в Октябрьском (37 тыс.);
– медиана ставки аренды в Рязани — 700 руб. за кв.м в месяц: помещения свободного назначения — 750 руб., офисы — 700 руб., торговые — 870 руб., склады и производственные — 400–449 руб.;
– валовая доходность по отношению медианной ставки аренды к медианной цене продажи — около 14,0 % в год, заметно выше, чем в Москве (около 9 %): помещения в Рязани дешевле московских сильнее, чем ставки аренды;
– в Рязанской области объявлений за месяц мало (161 о продаже и 55 об аренде), при продаже это в основном здания целиком (медиана 12 тыс. руб. за кв.м) и помещения свободного назначения (21 тыс.).

Пояснение для читателя-неспециалиста: здесь приведены цены и ставки, которые продавцы и арендодатели указывают в объявлениях (та сумма, которую они хотели бы получить), а не цены сделок. Медиана — значение «посередине»: половина объявлений дешевле, половина дороже. Ставка аренды — плата за один квадратный метр в месяц.

Важно: доходность в этом обзоре валовая — в расчёте не учтены затраты владельца: налог на имущество и налог с арендной платы, эксплуатационные и коммунальные расходы, которые не возмещает арендатор, управление и комиссия агента, ремонт, страхование, простой между арендаторами и недосбор платежей. Доходность, которая остаётся владельцу, ниже.

Цифры обзора описывают рынок в целом и не заменяют оценку конкретного помещения. Если нужна рыночная стоимость или ставка аренды вашего объекта для банка, суда, сделки или отчётности, обращайтесь к нам: сайт iiii.ru, почта info@iiii.ru, телефон +7 (925) 755-77-85.

2. Исходные данные

Источник — объявления о продаже и аренде коммерческой недвижимости, собранные сервисом ads-api.ru с площадок Циан, Яндекс Недвижимость, Авито и Юла (тариф без

телефонов: персональные данные продавцов и арендодателей не запрашивались и не хранятся). Взяты объявления, впервые опубликованные в октябре 2026 года, в Рязани и Рязанской области. Коммерческая земля в этот обзор не входит, она рассмотрена в обзоре земельных участков.

Правила отбора записей:

– офисы, помещения свободного назначения, торговые, складские, производственные помещения и здания с ценой и общей площадью от 5 до 50 000 кв.м;
– один и тот же объект на нескольких площадках (совпадают координаты, площадь и тип) учтён один раз;
– объявления, где вместо цены всего помещения указана цена квадратного метра (ставка ниже 1/5 медианы своего типа), исключены; исключены также 2 % самых дешёвых и 2 % самых дорогих объявлений по цене квадратного метра каждого типа на каждой территории.

Таблица 1 – Характеристика выборки

Территория	**Продажа, объявлений**	**Аренда, объявлений**	**Медиана площади (продажа / аренда), кв.м**
Рязань	256	377	118 / 106
Рязанская область	161	55	268 / 77

3. Метод

Для каждой группы (тип объекта, район) рассчитаны медиана и квартили цены продажи за квадратный метр общей площади и ставки аренды за квадратный метр в месяц (цена объявления об аренде — плата за всё помещение в месяц — делится на площадь). Группы, где меньше 20 объявлений, не показаны. Тип объекта указывает продавец или арендодатель.

Валовая доходность рассчитана двумя способами. Первый — отношение годовой медианной ставки аренды к медианной цене продажи того же типа на той же территории; этот способ сравнивает разные объекты и показывает уровень рынка, а не доходность конкретного помещения. Второй — по объявлениям о продаже готового арендного бизнеса, где продавец указал арендатора и ежемесячный платёж: доходность = платёж × 12 / цена продажи; это доходность одного и того же объекта, но по словам продавца.

4. Рязань: цены продажи и ставки аренды по типам

Таблица 2 – Цены предложения и ставки аренды по типам объектов: Рязань, октябрь 2026 года

Тип объекта	Продажа: объявл.	Продажа: медиана, тыс. руб./кв.м	Продажа: квартили	Аренда: объявл.	Аренда: медиана, руб./кв.м в мес.	Аренда: квартили
Офисы	26	65	40–90	76	700	595–879
Помещения свободного назначения	153	66	36–88	212	750	559–1 000
Торговые помещения	20	67	52–110	33	870	616–1 250
Склады	13	—	—	24	400	300–541
Производственные помещения	13	—	—	21	449	369–556
Здания целиком	31	63	36–73	11	—	—
Все типы	256	60	35–84	377	700	507–944

5. Рязанская область: цены продажи и ставки аренды по типам

Таблица 3 – Цены предложения и ставки аренды по типам объектов: Рязанская область, октябрь 2026 года

Тип объекта	Продажа: объявл.	Продажа: медиана, тыс. руб./кв.м	Продажа: квартили	Аренда: объявл.	Аренда: медиана, руб./кв.м в мес.	Аренда: квартили
Помещения свободного назначения	59	21	12–37	33	632	417–933
Здания целиком	65	12	3,9–27	5	—	—
Все типы	161	17	6,3–36	55	500	386–900

6. Цены и ставки по районам

Таблица 4 – Цены и ставки аренды коммерческих помещений в Рязани по районам, октябрь 2026 года

Район	Продажа: объявл.	Продажа: медиана, тыс. руб./кв.м	ПСН, тыс. руб./кв.м	Аренда: объявл.	Аренда: медиана, руб./кв.м в мес.	ПСН, руб./кв.м в мес.
Советский	49	75	73	124	840	838
Московский	56	63	71	72	681	754
Железнодорожный	65	60	60	84	686	799
Октябрьский	80	37	37	87	600	600

Советский район (центр города) дороже остальных и при продаже, и в аренде. Октябрьский район при продаже почти вдвое дешевле Советского, а ставки аренды там ниже лишь на треть; значит, доходность помещений на окраинах выше, но по одному месяцу объявлений это видно только как ориентир. Доходность по районам будет приведена, когда накопится выборка за несколько месяцев.

7. Цены и ставки по площади

Таблица 5 – Медиана цены продажи и ставки аренды по площади объекта: Рязань, октябрь 2026 года

Площадь, кв.м	Продажа: все типы, тыс. руб./кв.м	Продажа: ПСН	Аренда: все типы, руб./кв.м в мес.	Аренда: ПСН	Аренда: офисы
до 50	44	43	917	913	857
50–100	74	82	809	848	—
100–300	66	65	634	656	586
300–1000	71	—	500	600	—
более 1000	37	—	400	—	—

Таблица 6 – Медиана цены продажи и ставки аренды по площади объекта: Рязанская область, октябрь 2026 года

Площадь, кв.м	Продажа: все типы, тыс. руб./кв.м	Продажа: ПСН	Аренда: все типы, руб./кв.м в мес.	Аренда: ПСН	Аренда: офисы
50–100	18	—	—	—	—
100–300	17	—	—	—	—
300–1000	14	—	—	—	—
более 1000	9,4	—	—	—	—

В аренде ставка в Рязани снижается с ростом площади: от 900 руб. за кв.м в месяц для помещений до 50 кв.м до 400 руб. для объектов больше 1000 кв.м. При продаже ясной зависимости от площади по одному месяцу объявлений не видно: самые дешёвые за метр — и небольшие помещения до 50 кв.м, и объекты больше 1000 кв.м.

8. Доходность

Таблица 7 – Валовая доходность по отношению медианной ставки аренды к медианной цене продажи, % в год, октябрь 2026 года

Тип объекта	Рязань	Рязанская область
Офисы	12,8 %	—
Помещения свободного назначения	13,7 %	—
Торговые помещения	15,5 %	—
Все типы	14,0 %	—

В Рязани доходность по отношению медиан — около 14,0 % для всех типов вместе, 13,7 % для помещений свободного назначения и 12,8 % для офисов. Объявлений о продаже готового арендного бизнеса с указанным платежом за месяц почти нет, поэтому проверить доходность вторым способом пока нельзя. Для Рязанской области доходность не приведена: продаются в основном здания целиком, а сдаются помещения, и отношение медиан не показательно.

Важно: доходность в этом обзоре валовая — в расчёте не учтены затраты владельца: налог на имущество и налог с арендной платы, эксплуатационные и коммунальные расходы, которые не возмещает арендатор, управление и комиссия агента, ремонт, страхование, простой между арендаторами и недосбор платежей. Доходность, которая остаётся владельцу, ниже.

9. Ограничения

– Это цены и ставки предложения, а не сделок. Скидка на торг в обзор не входит; для коммерческой недвижимости она обычно больше, чем для квартир.

– Ставка аренды в объявлениях может включать или не включать коммунальные и эксплуатационные платежи и НДС; в объявлениях это указано не всегда, поэтому ставки сравнивались без приведения.
– Тип объекта указывает продавец; помещение свободного назначения может использоваться как торговое, офисное или под услуги.
– Авито представлен неполно; объекты, которые продаются и сдаются без объявлений (через брокеров и торги), в обзор не попадают.
– Для оценки конкретного объекта нужны аналоги с близкими характеристиками (местоположение, этаж, вход, состояние, площадь) 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 цен и ставок, доходность по районам Рязани, корректировки на этаж и отдельный вход для коммерческих помещений.

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/kommercheskaya-nedvizhimost-ryazan/. На сайтах ссылка должна быть активной. Использование без ссылки на iiii.ru не допускается.

Оценка коммерческой недвижимости, ставки аренды, бизнеса или другого имущества для банка, суда, сделки, отчётности — на сайте iiii.ru, по почте info@iiii.ru или по телефону +7 (925) 755-77-85.