ОБЗОР РЫНКА

земельные участки в Москве и Московской области: цена сотки по назначению и удалённости, октябрь 2026 года

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

1. Назначение и основные выводы

Обзор показывает цены предложения земельных участков за сотку (100 кв.м) по назначению земли (ИЖС, садоводство, промназначение, коммерческая земля), по удалённости от МКАД, по направлениям от Москвы, по городским и муниципальным округам Московской области и по площади участка. Обзор предназначен для сравнительного подхода в отчётах об оценке земли и для проверки цен аналогов, а также для тех, кто покупает или продаёт участок.

Основные выводы:

– медиана цены сотки в Московской области — 235 тыс. руб.: участки под ИЖС — 272 тыс., в садовых товариществах (СНТ, ДНП) — 172 тыс., промназначения — 450 тыс.; типичный участок под ИЖС — 8,5 соток за 2,5 млн руб.;
– главный фактор цены — удалённость от МКАД: сотка в первых 10 км от МКАД стоит 1,3 млн руб., в 20–30 км — 533 тыс. руб., в 50–80 км — 136 тыс., дальше 80 км — 55 тыс., то есть в 24 раза дешевле;
– на одинаковом расстоянии цена зависит от направления: сотка под ИЖС в 30–50 км от МКАД стоит от 177 тыс. руб. (восток) до 765 тыс. (юго-запад);
– в Москве участки продаются почти только в Новой Москве: медиана — 1 066 тыс. руб. за сотку, в Новомосковском округе — 1 833 тыс., в Троицком — 809 тыс.

Пояснение для читателя-неспециалиста: здесь приведены цены, которые продавцы указывают в объявлениях (та сумма, которую они хотели бы получить), а не цены сделок. Медиана — значение «посередине»: половина объявлений дешевле, половина дороже. Сотка — 100 кв.м; цена сотки — цена участка, делённая на его площадь в сотках.

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

2. Исходные данные

Источник — объявления о продаже земельных участков, 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 в октябре 2026 года, в Москве (с Новой Москвой) и Московской области, — участки из раздела «Участки» и земля из раздела «Коммерческая недвижимость». Участки с домом, которые продаются как дом, в обзор не входят.

Правила отбора записей:

– участки с ценой и площадью от 1 до 10 000 соток (у коммерческой земли площадь пересчитана в сотки из гектаров или квадратных метров);

– один и тот же участок на нескольких площадках (совпадают координаты и площадь) учтён один раз;
– объявления, у которых вместо адреса участка указан центр Москвы, исключены; в Москве исключены также объявления без координат и с координатами внутри МКАД: участки внутри МКАД почти не продаются, а под адресом «Москва» на Авито размещают участки за городом;
– исключены 2 % самых дешёвых и 2 % самых дорогих объявлений по цене сотки для каждого назначения на каждой территории.

Таблица 1 – Характеристика выборки: число объявлений по назначению земли

Территория	Всего	ИЖС	СНТ, ДНП	Промназна-чение	Коммер-ческая (Циан)	Не указано
Москва	911	23	138	16	17	717
Московская область	11 384	2 179	1 638	623	1 624	5 320

Назначение земли указано только в объявлениях Авито (поле «Категория земель»: поселений (ИЖС), сельхозназначения (СНТ, ДНП), промназначения) и в разделе коммерческой земли Циан. На Циан и Яндекс Недвижимости в разделе «Участки» назначение в данных площадки не передаётся, поэтому у большей части объявлений оно не указано; такие участки входят в строки «все участки» и «назначение не указано». В разделе коммерческой земли Циан кроме промышленных участков много обычных участков поселений и сельхозназначения, которые продаются нарезкой по одной цене за сотку; промышленные участки оттуда отнесены к промназначению, остальные показаны отдельно как «коммерческая земля (Циан)».

3. Метод

Для каждой группы рассчитаны медиана и квартили цены сотки (цена участка, делённая на площадь в сотках). Удалённость от МКАД взята из поля объявления «Расстояние от МКАД», если оно заполнено (Авито), а иначе рассчитана по координатам участка как расстояние по прямой до центра Москвы минус 17 км (средний радиус МКАД). Направление от Москвы — один из восьми секторов по азимуту от центра Москвы. Округ Московской области взят из адреса объявления; если в адресе указан только населённый пункт, округ определён по пяти ближайшим объявлениям с указанным округом. Не показаны группы, где меньше 30 объявлений в Московской области (по её округам — меньше 50) и меньше 15 в Москве.

4. Москва: цена сотки по назначению земли

Таблица 2 – Цена предложения земельных участков по назначению: Москва, октябрь 2026 года

Назначение	Объяв-лений	Медиана площади, сот.	Медиана цены участка, млн руб.	Цена сотки: медиана, тыс. руб.	Цена сотки: квартили, тыс. руб.
ИЖС	23	8,9	12,8	2 024	175–3 793
СНТ, ДНП	138	7,1	8,4	1 013	583–1 688
Промназначение	16	67,4	97,0	1 167	646–3 412
Коммерческая земля (Циан)	17	50	85,0	1 200	752–4 180
Назначение не указано	717	10	11,5	1 062	703–1 860
Все участки	911	—	—	1 066	686–1 900

5. Московская область: цена сотки по назначению земли

Таблица 3 – Цена предложения земельных участков по назначению: Московская область, октябрь 2026 года

Назначение	Объяв-лений	Медиана площади, сот.	Медиана цены участка, млн руб.	Цена сотки: медиана, тыс. руб.	Цена сотки: квартили, тыс. руб.
ИЖС	2 179	8,5	2,5	272	143–583
СНТ, ДНП	1 638	9	1,8	172	81–350
Промназначение	623	50	24,0	450	255–735
Коммерческая земля (Циан)	1 624	13,1	1,1	78	48–194
Назначение не указано	5 320	10	3,2	280	150–708
Все участки	11 384	—	—	235	110–553

В Московской области участки под ИЖС дороже садовых в 1,6 раза по медиане цены сотки (на ИЖС можно прописаться и проще подвести коммуникации), промназначения — дороже всех, но и участки там крупнее (медиана — 50 соток). Участки без указанного назначения (в основном Циан и Яндекс Недвижимость) дороже участков Авито: среди них больше участков ближе к Москве. В Москве назначение указано лишь у 194 объявлений из 911, поэтому сравнение по назначению для Москвы не показательно.

6. Цена сотки по удалённости от МКАД

Таблица 4 – Медиана цены сотки по удалённости от МКАД: Москва, тыс. руб., октябрь 2026 года

Удалённость	Объявлений	Все участки	ИЖС	СНТ, ДНП	Промназначение	Коммерческая (Циан)
до 10 км	195	2 400	2 500	2 000	—	—
10–20 км	221	1 429	—	1 317	—	—
20–30 км	235	1 009	—	903	—	—
30–50 км	236	644	—	533	—	—
50–80 км	24	400	—	—	—	—

Таблица 5 – Медиана цены сотки по удалённости от МКАД: Московская область, тыс. руб., октябрь 2026 года

Удалённость	Объявлений	Все участки	ИЖС	СНТ, ДНП	Промназначение	Коммерческая (Циан)
до 10 км	460	1 300	1 149	1 024	1 042	882
10–20 км	1 470	967	912	908	796	460
20–30 км	1 529	533	595	513	500	230
30–50 км	3 362	228	264	214	348	130
50–80 км	3 082	136	174	121	230	68
более 80 км	1 481	55	94	58	138	33

Цена сотки быстро падает с удалённостью от МКАД: от 10–20 до 30–50 км — в 4,2 раза для всех участков и в 3,5 раза для ИЖС. Вблизи Москвы ИЖС и СНТ стоят почти одинаково, а с удалённостью садовые участки дешевеют сильнее: дальше 80 км сотка в СНТ стоит 58 тыс. руб., под ИЖС — 94 тыс. В Новой Москве та же картина: от 2 400 тыс. руб. за сотку в первых 10 км от МКАД до 644 тыс. в 30–50 км.

7. Цена сотки по направлениям от Москвы

Таблица 6 – Медиана цены сотки по направлениям от Москвы (Московская область), тыс. руб., октябрь 2026 года

Направление	Объявлений	Все участки	ИЖС	СНТ, ДНП	Промназначение
Юго-запад	519	480	752	230	—
Северо-восток	831	400	500	278	800
Запад	2 051	333	264	142	280
Северо-запад	1 538	261	333	196	360
Юг	2 236	213	240	212	330
Восток	1 098	200	200	170	450
Юго-восток	1 829	181	163	105	568
Север	1 280	170	243	125	385

Направления различаются и составом предложения: на одних больше участков близко к Москве, на других — дальних. Поэтому ниже направления сравниваются при одинаковой удалённости от МКАД.

Таблица 7 – Медиана цены сотки под ИЖС по направлению и удалённости от МКАД, тыс. руб., октябрь 2026 года (группы от 15 объявлений)

Направление	10–20 км	20–30 км	30–50 км	50–80 км	более 80 км
Север	912	335	200	119	—
Северо-восток	892	617	340	200	—
Восток	729	520	177	192	75

Направление	10–20 км	20–30 км	30–50 км	50–80 км	более 80 км
Юго-восток	493	409	189	100	90
Юг	792	667	238	195	96
Юго-запад	1 292	975	765	268	—
Запад	1 063	912	541	200	100
Северо-запад	966	469	333	139	—

Таблица 8 – Медиана цены сотки в СНТ и ДНП по направлению и удалённости от МКАД, тыс. руб., октябрь 2026 года (группы от 15 объявлений)

Направление	10–20 км	20–30 км	30–50 км	50–80 км	более 80 км
Север	—	344	176	85	54
Северо-восток	654	339	227	123	—
Восток	—	340	166	117	50
Юго-восток	429	533	178	73	64
Юг	—	612	246	173	83
Юго-запад	—	—	384	200	—
Запад	1 020	—	312	171	50
Северо-запад	—	500	264	100	56

При одинаковой удалённости дороже всего западные и юго-западные направления: в 20–30 км от МКАД сотка под ИЖС стоит от 335 тыс. руб. (север) до 975 тыс. (юго-запад), то есть разница по направлению — в 2,9 раза. При подборе аналогов для оценки участка их нужно брать на том же направлении и на близком расстоянии от МКАД.

8. Цена сотки по округам и районам

Таблица 9 – Медиана цены сотки в Москве по административным округам, тыс. руб., октябрь 2026 года

Округ	Объявлений	Все участки	СНТ, ДНП	Квартили (все участки)
Западный	29	3 276	—	2 635–4 504
Новомосковский	304	1 833	1 609	1 279–2 654
Троицкий	536	809	666	564–1 193

Таблица 10 – Медиана цены сотки по городским и муниципальным округам Московской области, тыс. руб., октябрь 2026 года (от 50 объявлений)

Округ	Объявлений	Все участки	ИЖС	СНТ, ДНП
Красногорск	178	2 025	—	—
Химки	145	1 100	—	—
Одинцовский	587	1 023	998	1 020
Балашиха	140	1 000	—	—
Ленинский	128	939	—	—
Мытищи	223	911	736	—
Люберцы	106	800	—	—
Подольск	228	715	783	—
Пушкинский	380	710	789	—
Наро-Фоминский	363	347	614	200
Богородский	288	310	—	245
Щёлково	315	300	408	390
Солнечногорск	329	297	—	—
Раменский	1 058	281	212	183
Истра	887	280	317	264
Домодедово	801	240	238	246
Рузский	267	200	200	—
Чехов	614	193	247	191

Округ	Объявлений	Все участки	ИЖС	СНТ, ДНП
Дмитровский	1 088	170	250	150
Серпухов	233	144	—	127
Павлово-Посадский	196	138	—	—
Ступино	362	133	200	—
Сергиево-Посадский	255	125	—	114
Клин	336	117	—	73
Воскресенск	235	108	—	—
Можайский	263	94	—	75
Волоколамский	160	89	—	—
Орехово-Зуевский	156	86	—	—
Коломна	184	84	—	—
Егорьевск	98	66	—	—
Луховицы	97	63	—	—
Кашира	93	62	—	—
Талдомский	87	50	—	—
Шаховская	195	31	—	—
Серебряные Пруды	65	28	—	—
Шатура	75	27	—	—

Дороже всего участки в округах, граничащих с Москвой на западе и северо-западе (Красногорск, Химки, Одинцовский — от 1 023 тыс. руб. за сотку), дешевле всего — на границах области (Шаховская, Серебряные Пруды, Шатура — до 31 тыс.). Большие округа (Дмитровский, Раменский, Истра, Домодедово) тянутся от Москвы на десятки километров, и цена внутри них зависит от удалённости сильнее, чем от названия округа.

9. Цена сотки по площади участка

Таблица 11 – Медиана цены сотки по площади участка: Москва, тыс. руб., октябрь 2026 года

Площадь, соток	Объявлений	Все участки	ИЖС	СНТ, ДНП	Промназначение
до 6	178	1 193	—	840	—
6–10	323	976	—	1 231	—
10–15	203	1 045	—	845	—
15–25	103	1 258	—	—	—
25–50	56	2 217	—	—	—
50–100	21	2 525	—	—	—
более 100	27	752	—	—	—

Таблица 12 – Медиана цены сотки по площади участка: Московская область, тыс. руб., октябрь 2026 года

Площадь, соток	Объявлений	Все участки	ИЖС	СНТ, ДНП	Промназначение
до 6	1 482	300	348	248	—
6–10	4 218	229	294	185	—
10–15	2 494	185	226	139	—
15–25	1 307	203	194	166	474
25–50	900	360	108	246	500
50–100	308	450	—	—	450
более 100	675	200	—	24	320

Под ИЖС в Московской области сотка тем дешевле, чем больше участок: от 348 тыс. руб. для участков до 6 соток до 108 тыс. для участков 25–50 соток. В СНТ сотка дешевеет от 248 тыс. для участков до 6 соток до 139 тыс. для 10–15 соток, а дальше ясной зависимости по одному месяцу объявлений не видно; садовые массивы больше гектара продаются по 24 тыс.

за сотку. По всем участкам вместе зависимость не видна: среди крупных участков больше земли промназначения, которая дороже. Поэтому корректировку на площадь нужно брать внутри одного назначения.

10. Ограничения

– Это цены предложения, а не сделок. Скидка на торг в обзор не входит; для земли она обычно больше, чем для квартир.
– Назначение земли указано не во всех объявлениях; вид разрешённого использования, наличие коммуникаций (электричество, газ, вода), подъезд, рельеф и соседство в данных площадок не передаются, а они сильно влияют на цену.
– Удалённость рассчитана по прямой, а не по дорогам; для участков без поля «Расстояние от МКАД» — от центра города минус средний радиус МКАД.
– Объявления о продаже участков с домом, а также участки, которые продаются через торги и без объявлений, в обзор не попадают.
– Для оценки конкретного участка нужны аналоги с тем же назначением и видом разрешённого использования, на том же направлении и расстоянии, и корректировки. Такую оценку с отчётом по закону об оценочной деятельности выполняет оценщик iiii.ru.

11. Порядок обновления

Обзор обновляется ежемесячно по объявлениям прошедшего месяца. По мере накопления данных будут добавлены динамика цен, сравнение с кадастровой стоимостью и корректировки на коммуникации и вид разрешённого использования.

Обзор подготовил оценщик К.С. Панфилов.

12. 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/zemelnye-uchastki-moskva/. На сайтах ссылка должна быть активной. Использование без ссылки на iiii.ru не допускается.

Оценка земельного участка, дома, квартиры или другого имущества для банка, суда, сделки, наследства, оспаривания кадастровой стоимости — на сайте iiii.ru, по почте info@iiii.ru или по телефону +7 (925) 755-77-85.