ОБЗОР РЫНКА

земельные участки в Рязани и Рязанской 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 центра Рязани, по районам Рязани и муниципальным районам Рязанской 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 Рязани — 184 тыс. руб.: участки под ИЖС — 182 тыс., в садовых товариществах (СНТ, ДНП) — 83 тыс.; в Рязанской области — 50 тыс. руб., под ИЖС — 33 тыс.;
– цена сотки в области зависит от удалённости от Рязани: в 10–25 км от центра города — 85 тыс. руб., в 25–50 км — 35 тыс., в 50–100 км и дальше — около 20 тыс.;
– в самой Рязани дороже всего участки в Советском районе (905 тыс. руб. за сотку, 24 объявления), дешевле всего — в Железнодорожном (101 тыс.);
– объявлений немного (176 в Рязани и 845 в области за месяц), поэтому цифры по районам и назначению — ориентир; выводы будут уточняться по мере накопления данных.

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 Рязани и Рязанской 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;
– 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
Рязань	176	39	36	12	13	76
Рязанская область	845	98	28	39	69	611

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 рассчитана по координатам участка как расстояние по прямой до центра Рязани. Район Рязанской области взят из адреса объявления; если в адресе указан только населённый пункт, район определён по пяти ближайшим объявлениям с указанным районом. Группы, где меньше 15 объявлений, не показаны.

4. Рязань: цена сотки по назначению земли

Таблица 2 – Цена предложения земельных участков по назначению: Рязань, 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	39	12	1,7	182	73–335
СНТ, ДНП	36	6,2	0,7	83	49–151
Промназначение	12	21,2	12,0	502	405–640
Коммерческая земля (Циан)	13	11,4	2,4	224	55–866
Назначение не указано	76	8,4	2,1	248	122–689
Все участки	176	—	—	184	82–498

5. Рязанская область: цена сотки по назначению земли

Таблица 3 – Цена предложения земельных участков по назначению: Рязанская 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	98	15,3	0,5	33	15–60
СНТ, ДНП	28	10,5	0,5	37	5,0–58
Промназначение	39	76,8	9,2	120	38–200
Коммерческая земля (Циан)	69	135	1,2	10	1,9–21
Назначение не указано	611	15	0,8	61	27–100
Все участки	845	—	—	50	20–100

В Рязани участки под ИЖС дороже садовых в 2,2 раза по медиане цены сотки. В области назначение указано лишь у 234 объявлений из 845, и выборки по назначению малы; коммерческая земля Циан в области — в основном крупные участки (медиана — 135 соток) сельхозназначения и поселений; половина из них — по цене от 1,9 до 21 тыс. руб. за сотку.

6. Цена сотки по удалённости от центра Рязани

Таблица 4 – Медиана цены сотки по удалённости от центра Рязани: Рязань, тыс. руб., октябрь 2026 года

Удалённость	Объявлений	Все участки	ИЖС	СНТ, ДНП	Промназначение	Коммерческая (Циан)
до 10 км	123	235	—	130	—	—
10–25 км	48	135	150	49	—	—

Таблица 5 – Медиана цены сотки по удалённости от центра Рязани: Рязанская область, тыс. руб., октябрь 2026 года

Удалённость	Объявлений	Все участки	ИЖС	СНТ, ДНП	Промназначение	Коммерческая (Циан)
до 10 км	22	117	—	—	—	—
10–25 км	404	85	120	—	155	27
25–50 км	138	35	34	—	—	—
50–100 км	197	20	17	—	—	11
более 100 км	84	20	32	—	—	10

В Рязанской области сотка в 10–25 км от центра Рязани (пригороды Рязани) стоит 85 тыс. руб., в 25–50 км — уже 35 тыс., дальше 50 км — около 20 тыс. В самой Рязани участки в 10–25 км от центра (окраины и пригороды с адресом «Рязань») дешевле участков ближе к центру.

7. Цена сотки по округам и районам

Таблица 6 – Медиана цены сотки в Рязани по районам города, тыс. руб., октябрь 2026 года

Район	Объявлений	Медиана	Квартили
Советский	24	905	500–1 895
Октябрьский	29	250	100–548
Московский	32	225	159–500
Железнодорожный	33	101	69–245

Таблица 7 – Медиана цены сотки по муниципальным районам и округам Рязанской области, тыс. руб., октябрь 2026 года (от 15 объявлений)

Район (округ)	Объявлений	Медиана	Квартили
Рязанский	358	90	56–145
Рыбновский	117	54	30–97
Клепиковский	37	43	25–76
Касимовский	23	38	16–87
Спасский	98	33	17–52
Захаровский	24	20	12–42
Шиловский	28	20	16–46
Скопинский	22	15	9,7–45
Михайловский	36	14	10–40

Дороже всего в области участки в Рязанском и Рыбновском округах, ближайших к Рязани и к трассе на Москву; дальние районы на юго-западе области (Михайловский, Скопинский) — примерно в 6 раз дешевле Рязанского.

8. Цена сотки по площади участка

Таблица 8 – Медиана цены сотки по площади участка: Рязань, тыс. руб., октябрь 2026 года

Площадь, соток	Объяв-лений	Все участки	ИЖС	СНТ, ДНП	Промназна-чение
до 6	38	141	—	115	—
6–10	64	222	—	—	—
10–15	29	150	—	—	—
15–25	27	475	—	—	—

Таблица 9 – Медиана цены сотки по площади участка: Рязанская область, тыс. руб., октябрь 2026 года

Площадь, соток	Объяв-лений	Все участки	ИЖС	СНТ, ДНП	Промназна-чение
до 6	42	81	—	—	—
6–10	205	80	65	—	—
10–15	196	56	33	—	—
15–25	173	39	32	—	—
25–50	112	20	12	—	—
50–100	45	20	—	—	—
более 100	72	6,9	—	—	—

В Рязанской области сотка тем дешевле, чем больше участок: около 80 тыс. руб. для участков до 10 соток до 20 тыс. для 25–50 соток и 6,9 тыс. для участков больше гектара.

9. 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 от центра Рязани, а не по дорогам.

– 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.

10. 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.

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/zemelnye-uchastki-ryazan/. 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.