



Межрегиональная общественная организация по содействию развитию строительной отрасли

СОЮЗ ИНЖЕНЕРОВ-СМЕТЧИКОВ

129090, Москва, 2-й Троицкий пер., д. 5, тел. +7(495) 120-2612
192007, Санкт-Петербург, ул. Воронежская, д. 96, тел. +7(812) 326-2270, 2271, 2272, 2273,
факс. +7(812) 326-2278, 2271; E-mail: rccs@rccs.spb.ru; www.kccs.ru

СПРАВКА о средней стоимости строительства многоквартирных жилых домов массового спроса и ценах на рынке недвижимости по регионам Российской Федерации на ОКТЯБРЬ 2023 года

Принятое значение 1 \$ = 99,27 руб. (Официальный курс ЦБ РФ на 03.10.2023)

№ п/п	Наименование федерального округа и региона <i>первая строка – в рублях</i> <i>вторая строка – в долларах США</i>	Полная стоимость строительства жилых домов массового спроса на 1 м ² общей площади квартир жилых зданий <i>(для вновь начинаемых строительства)</i>	Средние рыночные показатели предложений на первичном рынке жилья, отнесенные на 1 м ² общей площади квартир домов массового спроса	Средние рыночные показатели предложений на вторичном рынке типового жилья, отнесенные на 1 м ² общей площади квартир жилых зданий
I	Центральный федеральный округ			
1	Белгородская область	71590 721	72322 729	77385 780
2	Брянская область	56930 573	49525 499	75213 758
3	Владимирская область	70903 714	87240 879	93722 944
4	Воронежская область	67323 678	85862 865	81978 826
5	Ивановская область	63729 642	71366 719	78614 792
6	Калужская область	71672 722	71166 717	87571 882
7	Костромская область	65815 663	56473 569	72081 726
8	Курская область	66516 670	72710 732	78112 787
9	Липецкая область	65774 663	68406 689	71621 721
10	Московская область	113809 1146	149833 1509	161089 1623
11	Орловская область	66065 666	75346 759	78511 791
12	Рязанская область	67537 680	57948 584	82658 833
13	Смоленская область	65775 663	64199 647	66017 665
14	Тамбовская область	67427	55802	83094

№ п/п	Наименование федерального округа и региона <i>первая строка – в рублях</i> <i>вторая строка – в долларах США</i>	Полная стоимость строительства жилых домов массового спроса на 1 м ² общей площади квартир жилых зданий <i>(для вновь начинаемых строительством)</i>	Средние рыночные показатели предложений на первичном рынке жилья, отнесенные на 1 м ² общей площади квартир домов массового спроса	Средние рыночные показатели предложений на вторичном рынке типового жилья, отнесенные на 1 м ² общей площади квартир жилых зданий
		679	562	837
15	Тверская область	69748	74699	88657
		703	752	893
16	Тульская область	75238	88084	102035
		758	887	1028
17	Ярославская область	75436	80063	91132
		760	807	918
18	г. Москва	145424	240613	273685
		1465	2424	2757
II	2. Северо-Западный федеральный округ			
19	Республика Карелия	71704	58106	66183
		722	585	667
20	Республика Коми	82859	71738	76297
		835	723	769
21	Архангельская область	84204	82912	87058
		848	835	877
22	Вологодская область	79225	59559	66079
		798	600	666
23	Калининградская область	91785	102628	112583
		925	1034	1134
24	Ленинградская область	79534	136214	129672
		801	1372	1306
25	Мурманская область	79718	64834	62541
		803	653	630
26	Новгородская область	67775	80652	96321
		683	812	970
27	Псковская область	67775	58243	61240
		683	587	617
28	г. Санкт-Петербург	134525	228691	197624
		1355	2304	1991
29	Ненецкий автономный округ	84078	55545	66705
		847	560	672
III	Южный и Северо-Кавказский федеральные округа			
30	Республика Адыгея (Адыгея)	80554	65191	70432
		811	657	710
31	Республика Дагестан	62862	53653	63647
		633	540	641
32	Республика Ингушетия	59524	48172	53544
		600	485	539
33	Кабардино-Балкарская Республика	65303	52849	58743
		658	532	592
34	Республика Калмыкия	65686	53159	59087
		662	535	595
35	Карачаево-Черкесская Республика	59789	48386	53782
		602	487	542
36	Республика Северная Осетия – Алания	62833	50850	56520
		633	512	569
38	Краснодарский край (г. Краснодар)	71117	105021	107618
		716	1058	1084
39	Ставропольский край	67843	85214	92542
		683	858	932
40	Астраханская область	67431	57372	60585
		679	578	610
41	Волгоградская область (г. Волгоград)	69743	81741	88117
		703	823	888
42	Ростовская область	81272	96904	102544

№ п/п	Наименование федерального округа и региона <i>первая строка – в рублях</i> <i>вторая строка – в долларах США</i>	Полная стоимость строительства жилых домов массового спроса на 1 м ² общей площади квартир жилых зданий <i>(для вновь начинаемых строительства)</i>	Средние рыночные показатели предложений на первичном рынке жилья, отнесенные на 1 м ² общей площади квартир домов массового спроса	Средние рыночные показатели предложений на вторичном рынке типового жилья, отнесенные на 1 м ² общей площади квартир жилых зданий
	(г. Ростов на Дону)	819	976	1033
IV	Приволжский федеральный округ			
43	Республика Башкортостан (г. Уфа)	87687 883	99561 1003	104877 1056
44	Республика Марий Эл	69054 696	60149 606	66856 673
45	Республика Мордовия	67711 682	54523 549	63936 644
46	Республика Татарстан (Татарстан) (г. Казань)	85849 865	164750 1660	133450 1344
47	Удмуртская Республика	67719 682	56706 571	63709 642
48	Чувашская Республика – Чуваш республики	67321 678	54164 546	62120 626
49	Кировская область	65242 657	73278 738	86911 876
50	Нижегородская область (г. Нижний Новгород)	88760 894	162740 1639	120333 1212
51	Оренбургская область	65558 660	53367 538	61666 621
52	Пензенская область	66555 670	79488 801	83621 842
53	Пермский край (Пермская область) (г. Пермь)	75000 756	89937 906	95990 967
54	Самарская область (г. Самара)	81407 820	87128 878	105379 1062
55	Саратовская область	60634 611	78044 786	81322 819
56	Ульяновская область	57770 582	61162 616	68921 694
57	Пермский край (Коми-Пермяцкий автономный округ)	** **	** **	** **
V	Уральский федеральный округ			
58	Курганская область	57745 582	51842 522	54340 547
59	Свердловская область (г. Екатеринбург)	90572 912	102380 1031	109504 1103
60	Тюменская область	84795 854	107300 1081	110214 1110
61	Челябинская область (г. Челябинск)	59414 599	67312 678	73328 739
62	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра (г. Сургут)	93537 942	85505 861	99197 999
63	Ямало-Ненецкий автономный округ (г. Салехард)	101528 1023	97665 984	112515 1133
VI	Сибирский и Дальневосточный Федеральные округа			
64	Республика Алтай	67312 678	64088 646	68678 692
65	Республика Бурятия	64661 651	51160 515	57074 575
66	Республика Тыва	62280 627	50402 508	56023 564
67	Республика Хакасия	65774 663	55545 560	61166 616
68	Алтайский край	67795	74630	96188

№ п/п	Наименование федерального округа и региона <i>первая строка – в рублях</i> <i>вторая строка – в долларах США</i>	Полная стоимость	Средние рыночные	Средние рыночные
		строительства жилых домов массового спро- са на 1 м ² общей пло- щади квартир жилых зданий <i>(для вновь начинаемых строительством)</i>	показатели предло- жений на первичном рынке жилья, отнесенные на 1 м ² общей площади квартир домов мас- сового спроса	показатели предло- жений на вторичном рынке типового жилья, отнесенные на 1 м ² общей площади квартир жилых зданий
		683	752	969
69	Красноярский край (г. Красноярск)	72464	89586	107259
		730	902	1080
70	Иркутская область (г. Иркутск)	72083	99300	101318
		726	1000	1021
71	Кемеровская область	67367	71657	96788
		679	722	975
72	Новосибирская область (г. Новосибирск)	79204	93659	109589
		798	943	1104
73	Омская область (г. Омск)	63695	84522	91217
		642	851	919
74	Томская область	73592	86168	104026
		741	868	1048
75	Забайкальский край (Читинская область)	67403	59491	62660
		679	599	631
76	Забайкальский край (Агинский Бурятский округ)	64442	53107	59029
		649	535	595
77	Красноярский край (Таймырский Долгано-Ненецкий район)	55224	46131	51275
		556	465	517
78	Иркутская область (Усть-Ордынский Бурятский округ)	56216	46725	51936
		566	471	523
79	Красноярский край (Эвенкийский район)	57245	46327	51494
		577	467	519
VII	Сибирский и Дальневосточный Федеральные округа (ПРОДОЛЖЕНИЕ)			
80	Республика Саха (Якутия)	98113	94230	100442
		988	949	1012
81	Приморский край г. Владивосток	105098	178652	149977
		1059	1800	1511
82	Хабаровский край г. Хабаровск	98706	114595	131652
		994	1154	1326
83	Амурская область	87354	70694	78840
		880	712	794
84	Камчатский край (Камчатская область)	80218	74765	85010
		808	753	856
85	Магаданская область	64953	63353	70415
		654	638	709
86	Сахалинская область	102329	165344	151267
		1031	1666	1524
87	Еврейская автономная область	77313	62568	72574
		779	630	731
88	Камчатский край (Корякский автономный округ)	82208	64041	67228
		828	645	677
89	Чукотский автономный округ	84078	51842	67784
		847	522	683
Российская Федерация, в среднем		75283	76055	78716
		758	766	793

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Показатели приводятся в рублях на 1 м² общей площади квартир жилых зданий.

2. Под жилыми домами массового спроса понимаются крупнопанельные и объемно-блочные жилые дома типовых проектов (модернизированных серий) высотой 9-16 этажей, Монолитные жилые дома с навесными трехслойными панелями (т.н. «сборно-монолитные»), а также Монолитные жилые дома (монолитный каркас) с ограждающими конструкциями из блоков (газобетон и т.п. с утеплителем).

3. Показатели полной стоимости строительства и цен первичного рынка приводятся с учетом простой базовой отделки (окраска, обои, разводка, установка ПДУ, паркет березовый, линолеум, газовые или электроплиты, лифты и т.п), наружных сетей и благоустройства (относимых на сметную стоимость дома), а также среднего уровня прочих работ и затрат застройщиков в процессе подготовки строительства, производственного цикла и сдачи дома.

В показателях полной стоимости строительства для застройщиков учтены:

- средние затраты застройщиков на приобретение прав на земельный участок (стоимость, зависит от местоположения и технико-экономических показателей объекта строительства) и составляет от 11,1% до 14%;

- стоимость строительства внутриплощадочных наружных инженерных коммуникаций, стоимость работ по благоустройству и озеленению территории строительства и составляет от 8% до 12%;

- получение и исполнение технических условий по подключению объекта к сетям инженерной инфраструктуры (с учетом инвестиционной составляющей монополистов, за исключением прямого строительства головных источников и магистральных сетей) и составляет в среднем размере 4,7%;

- затраты по вводу дома в эксплуатацию.

Примечание: не путать с себестоимостью строительно-монтажных работ и подтвержденными учетной документацией составом затрат, относимых на себестоимость строительства.

Показатель полной стоимости строительства, приводимый в Справке - это расчетная восстановительная стоимость строительства с учетом всех затрат застройщиков на удельную единицу расчета с началом строительства в текущем месяце.

Для жилых домов, вводимых в эксплуатацию без отделки квартир (чистого покрытия пола, установки сантехнических приборов, оклейки обоями, малярных и облицовочных работ, установки внутренних дверных блоков) - приведенные показатели уменьшаются на 7-10%.

При размещении в жилых зданиях встроенных или пристроенных предприятий (организаций) торговли, общественного питания и коммунально-бытового обслуживания показатели рассчитываются только для жилой части здания.

СРЕДНЯЯ ОБЩАЯ И ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИР, КВ. М

Тип дома	Однокомнатные		Двухкомнатные		Трехкомнатные	
	общая	жилая	общая	жилая	общая	жилая
5-этажный	31	18	44	29	58	41
9-этажный	32	19	44	29	57	40
"Сталинский"	34	19	56	34	78	52
12-16-этажный	36	20	48	30	68	44
17-22-этажный	38	19	55	32,5	75	45

Общая площадь жилых зданий определяется в соответствии с СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» актуализированной редакции СНиП 31-01-2003 (утв. Приказом Минстроя России от 03.12.2016 № 883/пр. ред. от 19 декабря 2019 г.) Приложение А «Правила определения площади здания и его помещений, площади застройки, этажности и строительного объема» (в редакции с 15 апреля 2020 г. - Изменение № 1).

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЖИЛОГО ЗДАНИЯ определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный и иные), а также эксплуатируемой кровли, измеренных между внутренними поверхностями наружных стен на уровне пола (без учета плинтусов), а также площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа.

Примечания: При устройстве на балконах, лоджиях, террасах панорамного остекления с ограждением их площадь измеряется без учета площади, занятой ограждением. Площадь многосветных помещений, пространство между лестничными маршами более ширины марша или 1,5 м, проемы в перекрытиях, а также лифтовые и другие шахты следует включать в общую площадь здания в пределах только одного этажа. Площади подполья для проветривания здания, неэксплуатируемого чердака, технического подполья, технического чердака, внеквартирных инженерных коммуникаций с вертикальной (в каналах, шахтах) и горизонтальной (в межэтажном пространстве) разводками, а также тамбуров, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов в площадь здания не включают

Эксплуатируемая кровля при подсчете общей площади здания приравнивается к площади террас.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования и других помещений жилых зданий следует определять по их размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок на уровне пола (без учета плинтусов).

Площадь, занимаемая печью, в том числе печью с камином, которые входят в отопительную систему здания, а не являются декоративными, в площадь комнат и других помещений не включаются.

Площадь остекленных и неостекленных балконов, лоджий, а также террас следует определять по их размерам, измеряемым по внутреннему контуру (между стеной здания и ограждением) без учета площади, занятой ограждением.

Площадь французского балкона, в том числе имеющего нижнюю грань проема с наружной стороны от коробки балконного блока, образованную в пределах толщины стен, в составе площади летних помещений не учитывается.

ПЛОЩАДЬ КВАРТИР определяют как сумму площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) по их размерам, измеряемым между поверхностями стен и перегородок, без учета неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров).

К площади помещений вспомогательного использования в жилом помещении относятся площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей, и иные.

Согласно ч. 5 ст. 15 ЖК РФ **ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Примечанием 64 Приказа Минстроя России от 15 октября 2020 г. № 631/пр "О внесении изменения в приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20 декабря 2016 г. № 996/пр "Об утверждении формы проектной декларации" определен принцип подсчета **общей площади жилого помещения**, а именно указывается сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента. Данная норма введена в действие с 13 декабря 2020 г.

Указанная площадь должна соответствовать фактическому значению показателя (сумма площадей) «Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)», отраженному в подпункте 2.2 раздела II Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИРЫ - сумма площадей ее отапливаемых комнат и помещений, встроенных шкафов, а также неотапливаемых помещений - лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджии - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовых - 1,0. Площадь, занимаемая печью, в площадь помещений не включается.

Площадь под маршем внутриквартирной лестницы при высоте от пола до низа выступающих конструкций 1,6 м и более включается в площадь помещений, где расположена лестница, подсчитываемых с понижающими коэффициентами, установленными правилами технической инвентаризации. Площадь под маршем внутриквартирной лестницы на участке с высотой от пола до низа выступающих конструкций лестницы 1,6 м и менее не включается в площадь помещения, в котором размещена лестница.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (КВАРТИР) В ЖИЛЫХ ЗДАНИЯХ (ДО-МАХ) определяется как сумма площадей всех частей жилых помещений (квартир), включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас, подсчитываемых с соответствующими понижающими коэффициентами, установленными приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения».

Указанная площадь должна соответствовать фактическому значению показателя (сумма площадей) «Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд, террас)», отраженному в подпункте 2.2 раздела II Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В общую площадь жилых помещений не входит:

площадь лестничных клеток, лифтовых холлов, тамбуров, общих коридоров, вестибюлей, галерей, неотапливаемых мансард и мезонинов, подполья для проветривания здания, проектируемого для строительства на вечномерзлых грунтах, чердака, технического подполья (технического чердака), внеквартирных коммуникаций, лифтовых и других шахт, портиков, крылец, наружных открытых лестниц;

площадь, предназначенная для жилищно-эксплуатационных организаций, магазинов, отделений связи, детских учреждений, предприятий службы быта и так далее;

площадь помещений комендантов, служебных комнат обслуживающего персонала, торговых ларьков в общежитиях, специальных домах для одиноких престарелых, ветеранов, инвалидов, детских домах, домах-интернатах;

площадь помещений столовых, буфетов, клубов, читален, библиотек, учебных классов, спортивных залов, приемных пунктов бытового обслуживания в общежитиях;

площадь жилых помещений, переоборудованных из нежилых в результате работ, не относящихся к реконструкции;

площадь жилых помещений в нежилых зданиях.

Для многоквартирных жилых домов переход от стоимости 1 м.кв общей площади дома к показателю стоимости 1 м.кв общей площади квартир может осуществляться при помощи коэффициентов

Наименование	Коэффициент
Многоэтажные жилые дома (от 6 этажей и выше):	
Жилые дома с монолитным каркасом	1,21
Жилые дома со сборным каркасом	1,21
Монолитные жилые дома	1,21
Панельные жилые дома	1,17
Кирпичные жилые дома	1,15
Жилые дома из легкобетонных блоков	1,15
Малоэтажные и жилые дома средней этажности (1-5 этажные)	1,17

При наличии фактических данных об общей стоимости (затратах застройщика на строительство (создание) объекта недвижимости, расчет указанного коэффициента необходимо произвести исходя из данных и величине общей площади жилого дома и общей площади жилых помещений (квартир) в жилом доме.

П.В. Горячкин, Директор
Департамента ценообразования в строительстве и
экспертно-аналитической работы Ассоциации строителей России,
президент МООСРСО «Союз инженеров-сметчиков»

Наш Telegram-канал:

https://t.me/souz_smetchikov