



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 (для вновь начинаемых строительством) | 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 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 |
|-----------|--|--|---|--|
| | (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