



**СОЮЗ ИНЖЕНЕРОВ-СМЕТЧИКОВ**

**СПРАВКА**

**о средней стоимости строительства**

**многоквартирных жилых домов массового спроса и ценах на**

**рынке недвижимости по регионам Российской Федерации**

**на МАЙ 2021 года**

***Принятое значение 1 $ = 74,94 руб.***

| №  п/п | Наименование федерального округа и региона  ***первая строка*** *– в рублях с НДС*  ***вторая строка*** *– в долларах США* | Полная стоимость строительства жилых домов массового спроса на 1 м2 общей площади квартир жилых зданий  (*для вновь начинаемых строительством)* | Средние рыночные показатели предложений на первичном рынке жилья,  отнесенные на 1 м2 общей площади квартир домов массового спроса | Средние рыночные показатели предложений на вторичном рынке типового жилья, отнесенные на 1 м2 общей площади квартир жилых зданий |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **I** | **Центральный федеральный округ** |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 1 | Белгородская область | 54286 | 63266 | 67695 |
|  |  | 724 | 844 | 903 |
| 2 | Брянская область | 43169 | 42882 | 49991 |
|  |  | 576 | 572 | 667 |
| 3 | Владимирская область | 53765 | 56803 | 61024 |
|  |  | 717 | 758 | 814 |
| 4 | Воронежская область | 51050 | 65979 | 64306 |
|  |  | 681 | 880 | 858 |
| 5 | Ивановская область | 48325 | 44672 | 49836 |
|  |  | 645 | 596 | 665 |
| 6 | Калужская область | 54348 | 61619 | 67055 |
|  |  | 725 | 822 | 895 |
| 7 | Костромская область | 49906 | 48898 | 52570 |
|  |  | 666 | 652 | 701 |
| 8 | Курская область | 50438 | 57909 | 62212 |
|  |  | 673 | 773 | 830 |
| 9 | Липецкая область | 49875 | 46898 | 49102 |
|  |  | 666 | 626 | 655 |
| **10** | **Московская область** | **86300** | **96408** | **105894** |
|  |  | **1152** | **1286** | **1413** |
| 11 | Орловская область | 50096 | 49402 | 51477 |
|  |  | 668 | 659 | 687 |
| 12 | Рязанская область | 51212 | 50175 | 53401 |
|  |  | 683 | 670 | 713 |
| 13 | Смоленская область | 49877 | 47239 | 48577 |
|  |  | 666 | 630 | 648 |
| 14 | Тамбовская область | 51129 | 48316 | 59117 |
|  |  | 682 | 645 | 789 |
| 15 | Тверская область | 52889 | 54076 | 52888 |
|  |  | 706 | 722 | 706 |
| 16 | Тульская область | 57052 | 59042 | 69070 |
|  |  | 761 | 788 | 922 |
| 17 | Ярославская область | 57202 | 58993 | 57720 |
|  |  | 763 | 787 | 770 |
| **18** | **г. Москва** | **110273** | **192681** | **197490** |
|  |  | **1471** | **2571** | **2635** |
| **II** | **2. Северо-Западный федеральный округ** |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 19 | Республика Карелия | 54372 | 50312 | 58013 |
|  |  | 726 | 671 | 774 |
| 20 | Республика Коми | 62830 | 62115 | 66878 |
|  |  | 838 | 829 | 892 |
| 21 | Архангельская область | 63851 | 68024 | 71425 |
|  |  | 852 | 908 | 953 |
| 22 | Вологодская область | 60075 | 51570 | 57921 |
|  |  | 802 | 688 | 773 |
| 23 | Калининградская область | 61581 | 63068 | 70394 |
|  |  | 822 | 842 | 939 |
| 24 | Ленинградская область | 60309 | 62773 | 79364 |
|  |  | 805 | 838 | 1059 |
| 25 | Мурманская область | 60449 | 56137 | 56034 |
|  |  | 807 | 749 | 748 |
| 26 | Новгородская область | 51393 | 52412 | 50120 |
|  |  | 686 | 699 | 669 |
| 27 | Псковская область | 51392 | 50430 | 53680 |
|  |  | 686 | 673 | 716 |
| **28** | **г. Санкт-Петербург** | **102008** | **157787** | **162242** |
|  |  | **1361** | **2106** | **2165** |
| 29 | Ненецкий автономный округ | 63755 | 48094 | 58470 |
|  |  | 851 | 642 | 780 |
| **III** | **Южный и Северо-Кавказский** |  |  |  |
|  | **федеральные округа** |  |  |  |
| 30 | Республика Адыгея (Адыгея) | 61083 | 56446 | 61737 |
|  |  | 815 | 753 | 824 |
| 31 | Республика Дагестан | 47667 | 46456 | 55790 |
|  |  | 636 | 620 | 744 |
| 32 | Республика Ингушетия | 45136 | 41710 | 46934 |
|  |  | 602 | 557 | 626 |
| 33 | Кабардино-Балкарская Республика | 49519 | 45760 | 51491 |
|  |  | 661 | 611 | 687 |
| 34 | Республика Калмыкия | 49809 | 46028 | 51792 |
|  |  | 665 | 614 | 691 |
| 35 | Карачаево-Черкесская Республика | 45337 | 41896 | 47143 |
|  |  | 605 | 559 | 629 |
| 36 | Республика Северная Осетия – Алания | 47645 | 44028 | 49543 |
|  |  | 636 | 588 | 661 |
| 38 | Краснодарский край | 53927 | 58410 | 68665 |
|  | (г. Краснодар) | 720 | 779 | 916 |
| 39 | Ставропольский край | 51444 | 50096 | 53655 |
|  |  | 686 | 668 | 716 |
| 40 | Астраханская область | 51132 | 50289 | 53105 |
|  |  | 682 | 671 | 709 |
| 41 | Волгоградская область | 52885 | 52412 | 56500 |
|  | (г. Волгоград) | 706 | 699 | 754 |
| 42 | Ростовская область | 61627 | 63908 | 64185 |
|  | (г. Ростов на Дону) | 822 | 853 | 856 |
| **IV** | **Приволжский федеральный округ** |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 43 | Республика Башкортостан | 66492 | 77668 | 77805 |
|  | (г. Уфа) | 887 | 1036 | 1038 |
| 44 | Республика Марий Эл | 52363 | 52080 | 58603 |
|  |  | 699 | 695 | 782 |
| 45 | Республика Мордовия | 51344 | 47209 | 56043 |
|  |  | 685 | 630 | 748 |
| 46 | Республика Татарстан (Татарстан) | 65098 | 83380 | 101080 |
|  | (г. Казань) | 869 | 1113 | 1349 |
| 47 | Удмуртская Республика | 51350 | 49099 | 55844 |
|  |  | 685 | 655 | 745 |
| 48 | Чувашская Республика – Чаваш республики | 51048 | 46898 | 54451 |
|  |  | 681 | 626 | 727 |
| 49 | Кировская область | 49472 | 48872 | 49000 |
|  |  | 660 | 652 | 654 |
| 50 | Нижегородская область | 67305 | 104070 | 84415 |
|  | (г. Нижний Новгород) | 898 | 1389 | 1126 |
| 51 | Оренбургская область | 49712 | 46208 | 54053 |
|  |  | 663 | 617 | 721 |
| 52 | Пензенская область | 50468 | 59227 | 62307 |
|  |  | 673 | 790 | 831 |
| 53 | Пермский край (Пермская область) | 56872 | 59518 | 63524 |
|  | (г. Пермь) | 759 | 794 | 848 |
| 54 | Самарская область | 61730 | 63043 | 63289 |
|  | (г. Самара) | 824 | 841 | 845 |
| 55 | Саратовская область | 45978 | 45908 | 47836 |
|  |  | 614 | 613 | 638 |
| 56 | Ульяновская область | 43806 | 44465 | 45737 |
|  |  | 585 | 593 | 610 |
| 57 | Пермский край | \*\* | \*\* | \*\* |
|  | (Коми-Пермяцкий автономный округ) | \*\* | \*\* | \*\* |
| **V** | **Уральский федеральный округ** |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 58 | Курганская область | 43787 | 44888 | 47631 |
|  |  | 584 | 599 | 636 |
| 59 | Свердловская область | 68680 | 76526 | 82656 |
|  | (г. Екатеринбург) | 916 | 1021 | 1103 |
| 60 | Тюменская область | 64299 | 68280 | 79155 |
|  |  | 858 | 911 | 1056 |
| 61 | Челябинская область | 45053 | 41516 | 44807 |
|  | (г. Челябинск) | 601 | 554 | 598 |
| 62 | Ханты-Мансийский автономный округ- Югра | 70928 | 74035 | 86951 |
|  | (г. Сургут) | 946 | 988 | 1160 |
| 63 | Ямало-Ненецкий автономный округ | 76987 | 84564 | 98625 |
|  | (г. Салехард) | 1027 | 1128 | 1316 |
| **VI** | **Сибирский и Дальневосточный** |  |  |  |
|  | **Федеральные округа** |  |  |  |
| 64 | Республика Алтай | 51042 | 55491 | 60199 |
|  |  | 681 | 740 | 803 |
| 65 | Республика Бурятия | 49032 | 44297 | 49418 |
|  |  | 654 | 591 | 659 |
| 66 | Республика Тыва | 47226 | 43641 | 49107 |
|  |  | 630 | 582 | 655 |
| 67 | Республика Хакасия | 49875 | 48094 | 53615 |
|  |  | 666 | 642 | 715 |
| 68 | Алтайский край | 51408 | 50184 | 58189 |
|  |  | 686 | 670 | 776 |
| 69 | Красноярский край | 54948 | 64697 | 70731 |
|  | (г. Красноярск) | 733 | 863 | 944 |
| 70 | Иркутская область | 54660 | 83879 | 88281 |
|  | (г. Иркутск) | 729 | 1119 | 1178 |
| 71 | Кемеровская область | 51083 | 48801 | 54939 |
|  |  | 682 | 651 | 733 |
| 72 | Новосибирская область | 60059 | 67578 | 79013 |
|  | (г. Новосибирск) | 801 | 902 | 1054 |
| 73 | Омская область | 48299 | 49268 | 55539 |
|  | (г. Омск) | 645 | 657 | 741 |
| 74 | Томская область | 55804 | 58506 | 67717 |
|  |  | 745 | 781 | 904 |
| 75 | Забайкальский край (Читинская область) | 51111 | 51511 | 54255 |
|  |  | 682 | 687 | 724 |
| 76 | Забайкальский край | 48866 | 45983 | 51742 |
|  | (Агинский Бурятский округ) | 652 | 614 | 690 |
| 77 | Красноярский край | 41875 | 39943 | 44945 |
|  | (Таймырский Долгано-Ненецкий район) | 559 | 533 | 600 |
| 78 | Иркутская область | 42628 | 40457 | 45524 |
|  | (Усть-Ордынский Бурятский округ) | 569 | 540 | 607 |
| 79 | Красноярский край | 43408 | 40113 | 45137 |
|  | (Эвенкийский район) | 579 | 535 | 602 |
| **VII** | **Сибирский и Дальневосточный** |  |  |  |
|  | **Федеральные округа (ПРОДОЛЖЕНИЕ)** |  |  |  |
| 80 | Республика Саха (Якутия) | 74397 | 81589 | 86968 |
|  |  | 993 | 1089 | 1161 |
| 81 | Приморский край | 79694 | 122125 | 127475 |
|  |  | 1063 | 1630 | 1701 |
| 82 | Хабаровский край | 74847 | 104468 | 113343 |
|  | г. Хабаровск | 999 | 1394 | 1512 |
| 83 | Амурская область | 66239 | 61211 | 68265 |
|  |  | 884 | 817 | 911 |
| 84 | Камчатский край (Камчатская область) | 60828 | 64735 | 74516 |
|  |  | 812 | 864 | 994 |
| 85 | Магаданская область | 49253 | 54855 | 61722 |
|  |  | 657 | 732 | 824 |
| 86 | Сахалинская область | 71334 | 65920 | 73540 |
|  |  | 952 | 880 | 981 |
| 87 | Еврейская автономная область | 58625 | 54175 | 63615 |
|  |  | 782 | 723 | 849 |
| 88 | Камчатский край (Корякский автономный округ) | 62337 | 55450 | 58928 |
|  |  | 832 | 740 | 786 |
| 89 | Чукотский автономный округ | 63755 | 44888 | 59416 |
|  |  | 851 | 599 | 793 |
| **Российская Федерация, в среднем** | | **57086** | **60637** | **68998** |
| **762** | **809** | **921** |

ПРИМЕЧАНИЯ:

**1.** Показатели приводятся в рублях на 1 м2 общей площади квартир жилых зданий с учетом НДС.

**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.***

Учитывая, что многие жилые дома вводятся в эксплуатацию без отделки квартир, поквартирной разводки систем горячего и холодного водоснабжения, установки предметов домоустройства (сантехприборы, плиты и т.п.), для получения показателей без отделки, приведенные данные могут быть уменьшены на 6-8%.

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 N 883/пр. ред. от 09.08.2019)*

**Площадь квартир** определяют как сумму площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) без учета неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров).

**Общую площадь квартир** следует определять как сумму площадей ее отапливаемых комнат и помещений, встроенных шкафов, а также неотапливаемых помещений, подсчитываемых с понижающими коэффициентами, установленными правилами технической инвентаризации: для лод­жий — 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.

**Общую площадь квартир жилых зданий** следу­ет определять как сумму общих площадей квартир этих зданий.

Площади подполья для проветривания здания, проектируемого для строительства на вечномерзлых грунтах, чердака, технического подполья (техни­ческого чердака), внеквартирных коммуникаций, а также тамбуров лестничных клеток, лифтовых и других шахт, портиков, крылец, наружных откры­тых лестниц в общую площадь зданий не включа­ются.

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/soyzsmet>

Оперативные новости и аналитика реформы ценообразования в строительстве,

ФГИС ЦС Минстроя России. Вопросы перехода на ресурсную модель определения

стоимости строительства и многое другое.