



127055, г. Москва, ул. Тихвинская, д. 2
Телефон: +7 (495) 120 - 26 - 12
E - mail: info@a-s-r.ru
Сайт: www.a-s-r.ru



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 <i>первая строка – в рублях с НДС</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
1	2	3	4	5
I	Центральный федеральный округ			
1	Белгородская область	54286 724	63266 844	67695 903
2	Брянская область	43169 576	42882 572	49991 667
3	Владимирская область	53765 717	56803 758	61024 814
4	Воронежская область	51050 681	65979 880	64306 858
5	Ивановская область	48325 645	44672 596	49836 665
6	Калужская область	54348 725	61619 822	67055 895
7	Костромская область	49906 666	48898 652	52570 701
8	Курская область	50438 673	57909 773	62212 830
9	Липецкая область	49875 666	46898 626	49102 655
10	Московская область	86300 1152	96408 1286	105894 1413
11	Орловская область	50096 668	49402 659	51477 687
12	Рязанская область	51212 683	50175 670	53401 713

№ П/П	Наименование федерального округа и региона <i>первая строка – в рублях с НДС</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
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 (г. Краснодар)	53927	58410	68665
		720	779	916
39	Ставропольский край	51444	50096	53655
		686	668	716
40	Астраханская область	51132	50289	53105
		682	671	709

№ П/П	Наименование федерального округа и региона <i>первая строка – в рублях с НДС</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
41	Волгоградская область (г. Волгоград)	52885	52412	56500
		706	699	754
42	Ростовская область (г. Ростов на Дону)	61627	63908	64185
		822	853	856
IV	Приволжский федеральный округ			
43	Республика Башкортостан (г. Уфа)	66492	77668	77805
		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) (г. Казань)	65098	83380	101080
		869	1113	1349
47	Удмуртская Республика	51350	49099	55844
		685	655	745
48	Чувашская Республика – Чуваш республики	51048	46898	54451
		681	626	727
49	Кировская область	49472	48872	49000
		660	652	654
50	Нижегородская область (г. Нижний Новгород)	67305	104070	84415
		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) (г. Пермь)	56872	59518	63524
		759	794	848
54	Самарская область (г. Самара)	61730	63043	63289
		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 (г. Екатеринбург)	68680	76526	82656
		916	1021	1103
60	Тюменская область	64299	68280	79155
		858	911	1056
61	Челябинская область (г. Челябинск)	45053	41516	44807
		601	554	598
62	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра (г. Сургут)	70928	74035	86951
		946	988	1160
63	Ямало-Ненецкий автономный округ (г. Салехард)	76987	84564	98625
		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

№ П/П	Наименование федерального округа и региона <i>первая строка – в рублях с НДС</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
67	Республика Хакасия	49875	48094	53615
		666	642	715
68	Алтайский край	51408	50184	58189
		686	670	776
69	Красноярский край (г. Красноярск)	54948	64697	70731
		733	863	944
70	Иркутская область (г. Иркутск)	54660	83879	88281
		729	1119	1178
71	Кемеровская область	51083	48801	54939
		682	651	733
72	Новосибирская область (г. Новосибирск)	60059	67578	79013
		801	902	1054
73	Омская область (г. Омск)	48299	49268	55539
		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 (Агинский Бурятский округ)	48866	45983	51742
		652	614	690
77	Красноярский край (Таймырский Долгано-Ненецкий район)	41875	39943	44945
		559	533	600
78	Иркутская область (Усть-Ордынский Бурятский округ)	42628	40457	45524
		569	540	607
79	Красноярский край (Эвенкийский район)	43408	40113	45137
		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 г. Хабаровск	74847	104468	113343
		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 вечномёрзлых 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/soyzzmet>

Оперативные новости и аналитика реформы ценообразования в строительстве, ФГИС ЦС Минстроя России. Вопросы перехода на ресурсную модель определения стоимости строительства и многое другое.