



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 ДЕКАБРЬ 2024 года

Принятое значение 1 \$ = 107,74 руб.

№ 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 спро- са на 1 м ² общей пло- щади квартир жилых зданий (для вновь начинаемых строительством)	Средние рыночные показатели предло- жений на первичном рынке жилья, отнесенные на 1 м ² общей площади квартир домов мас- сового спроса	Средние рыночные показатели предло- жений 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	82587 767	77265 717	81669 758
2	Брянская область	65675 610	77294 717	83477 775
3	Владимирская область	81795 759	99488 923	106880 992
4	Воронежская область	77665 721	89655 832	83638 776
5	Ивановская область	73518 682	83892 779	92412 858
6	Калужская область	82682 767	73014 678	90519 840
7	Костромская область	75924 705	57940 538	74508 692
8	Курская область	76733 712	87799 815	94322 875
9	Липецкая область	75878 704	77412 719	81050 752
10	Московская область	131292 1219	150990 1401	154957 1438
11	Орловская область	76213 707	82553 766	86020 798
12	Рязанская область	77912 723	82813 769	93031 863
13	Смоленская область	75879 704	73111 679	75182 698
14	Тамбовская область	77785	82377	86990

№ 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 спро- са на 1 м ² общей пло- щади квартир жилых зданий (для вновь начинаемых строительством)	Средние рыночные показатели предло- жений на первичном рынке жилья, отнесенные на 1 м ² общей площади квартир домов мас- сового спроса	Средние рыночные показатели предло- жений на вторичном рынке типового жилья, отнесенные на 1 м ² общей площади квартир жилых зданий
		722	765	807
15	Тверская область	80462	86612	93541
		747	804	868
16	Тульская область	86795	90372	106161
		806	839	985
17	Ярославская область	87024	97193	98034
		808	902	910
18	г. Москва	167763	245235	282539
		1557	2276	2622
II	2. Северо-Западный федеральный округ			
19	Республика Карелия	82718	59616	68411
		768	553	635
20	Республика Коми	95587	73601	78866
		887	683	732
21	Архангельская область	97139	85703	89988
		902	795	835
22	Вологодская область	91396	61106	68303
		848	567	634
23	Калининградская область	105885	128685	134215
		983	1194	1246
24	Ленинградская область	91751	136214	125749
		852	1264	1167
25	Мурманская область	91964	101230	108316
		854	940	1005
26	Новгородская область	78186	97194	126150
		726	902	1171
27	Псковская область	78186	59756	63302
		726	555	588
28	г. Санкт-Петербург	155190	245990	200967
		1440	2283	1865
29	Ненецкий автономный округ	96994	56988	68951
		900	529	640
III	Южный и Северо-Кавказский федеральные округа			
30	Республика Адыгея (Адыгея)	92928	66884	72804
		863	621	676
31	Республика Дагестан	72519	55046	65790
		673	511	611
32	Республика Ингушетия	68668	49423	55347
		637	459	514
33	Кабардино-Балкарская Республика	75335	54222	60720
		699	503	564
34	Республика Калмыкия	75776	54540	61076
		703	506	567
35	Карачаево-Черкесская Республика	68973	49643	55593
		640	461	516
36	Республика Северная Осетия – Алания	72485	52170	58423
		673	484	542
38	Краснодарский край (г. Краснодар)	82041	131517	113254
		761	1221	1051
39	Ставропольский край	78264	95888	102894
		726	890	955
40	Астраханская область	77789	59303	62624
		722	550	581
41	Волгоградская область (г. Волгоград)	80456	93978	99410
		747	872	923
42	Ростовская область	93756	100416	118020

№ 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 спро- са на 1 м ² общей пло- щади квартир жилых зданий (для вновь начинаемых строительством)	Средние рыночные показатели предло- жений на первичном рынке жилья, отнесенные на 1 м ² общей площади квартир домов мас- сового спроса	Средние рыночные показатели предло- жений на вторичном рынке типового жилья, отнесенные на 1 м ² общей площади квартир жилых зданий
	(г. Ростов на Дону)	870	932	1095
IV	Приволжский федеральный округ			
43	Республика Башкортостан (г. Уфа)	101157 939	136524 1267	123333 1145
44	Республика Марий Эл	79662 739	61711 573	69107 641
45	Республика Мордовия	78112 725	55939 519	66088 613
46	Республика Татарстан (Татарстан) (г. Казань)	99036 919	214651 1992	174389 1619
47	Удмуртская Республика	78122 725	58179 540	65854 611
48	Чувашская Республика – Чаваш республики	77662 721	55571 516	64211 596
49	Кировская область	75264 699	75182 698	92144 855
50	Нижегородская область (г. Нижний Новгород)	102395 950	191138 1774	138430 1285
51	Оренбургская область	75628 702	54753 508	63742 592
52	Пензенская область	76779 713	85027 789	89448 830
53	Пермский край (Пермская область) (г. Пермь)	86521 803	100860 936	107648 999
54	Самарская область (г. Самара)	93912 872	104840 973	108658 1009
55	Саратовская область	69948 649	93225 865	97140 902
56	Ульяновская область	66644 619	71244 661	94222 875
57	Пермский край (Коми-Пермяцкий автономный округ)	** **	** **	** **
V	Уральский федеральный округ			
58	Курганская область	66615 618	53189 494	56169 521
59	Свердловская область (г. Екатеринбург)	104485 970	114559 1063	122204 1134
60	Тюменская область	97821 908	128551 1193	119824 1112
61	Челябинская область (г. Челябинск)	68541 636	97239 903	93688 870
62	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра (г. Сургут)	107905 1002	87726 814	102536 952
63	Ямало-Ненецкий автономный округ (г. Салехард)	117124 1087	100202 930	116303 1079
VI	Сибирский и Дальневосточный Федеральные округа			
64	Республика Алтай	77652 721	65753 610	70990 659
65	Республика Бурятия	74594 692	52489 487	58557 544
66	Республика Тыва	71847 667	51712 480	57909 537
67	Республика Хакасия	75878 704	56988 529	63225 587
68	Алтайский край	78210	91755	113755

№ 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 спро- са на 1 м ² общей пло- щади квартир жилых зданий (для вновь начинаемых строительством)	Средние рыночные показатели предло- жений на первичном рынке жилья, отнесенные на 1 м ² общей площади квартир домов мас- сового спроса	Средние рыночные показатели предло- жений на вторичном рынке типового жилья, отнесенные на 1 м ² общей площади квартир жилых зданий
		726	852	1056
69	Красноярский край (г. Красноярск)	83595	100795	124775
		776	936	1158
70	Иркутская область (г. Иркутск)	83156	114130	120656
		772	1059	1120
71	Кемеровская область	77716	94496	106665
		721	877	990
72	Новосибирская область (г. Новосибирск)	91371	98880	122292
		848	918	1135
73	Омская область (г. Омск)	73480	94310	105077
		682	875	975
74	Томская область	84897	91830	123026
		788	852	1142
75	Забайкальский край (Читинская область)	77757	61037	64288
		722	567	597
76	Забайкальский край (Агинский Бурятский округ)	74342	54486	61017
		690	506	566
77	Красноярский край (Таймырский Долгано-Ненецкий район)	63707	47329	53002
		591	439	492
78	Иркутская область (Усть-Ордынский Бурятский округ)	64852	47939	53684
		602	445	498
79	Красноярский край (Эвенкийский район)	66038	47531	53227
		613	441	494
VII	Сибирский и Дальневосточный Федеральные округа (ПРОДОЛЖЕНИЕ)			
80	Республика Саха (Якутия)	113184	96677	103051
		1051	897	956
81	Приморский край г. Владивосток	121242	189511	157520
		1125	1759	1462
82	Хабаровский край г. Хабаровск	113869	118652	136217
		1057	1101	1264
83	Амурская область	100773	72531	80888
		935	673	751
84	Камчатский край (Камчатская область)	92540	76707	87872
		859	712	816
85	Магаданская область	74930	64999	72786
		695	603	676
86	Сахалинская область	118048	169871	162542
		1096	1577	1509
87	Еврейская автономная область	89189	64194	75017
		828	596	696
88	Камчатский край (Корякский автономный округ)	94836	65704	69491
		880	610	645
89	Чукотский автономный округ	96994	53189	70066
		900	494	650
Российская Федерация, в среднем		86847	87741	91408
		806	814	848

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
Многэтажные 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»