



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 АПРЕЛЬ 2023 года

Принятое значение 1 \$ = 77,32 руб. (Официальный курс ЦБ РФ на 01.04.2023)

№ 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 <sup>2</sup> общей площади квартир жилых зданий <i>(для вновь начинаемых строительства)</i>	Средние рыночные показатели предложений на первичном рынке жилья, отнесенные на 1 м <sup>2</sup> общей площади квартир домов массового спроса	Средние рыночные показатели предложений на вторичном рынке типового жилья, отнесенные на 1 м <sup>2</sup> общей площади квартир жилых зданий
1	2	3	4	5
<b>I</b>	<b>Центральный федеральный округ</b>			
1	Белгородская область	68109 881	72322 935	77385 1001
2	Брянская область	54161 700	48943 633	67326 871
3	Владимирская область	67455 872	72994 944	78417 1014
4	Воронежская область	64049 828	86826 1123	80019 1035
5	Ивановская область	60629 784	62213 805	69405 898
6	Калужская область	68186 882	70329 910	86240 1115
7	Костромская область	62614 810	55810 722	70986 918
8	Курская область	63281 818	69431 898	74590 965
9	Липецкая область	62575 809	64193 830	67210 869
<b>10</b>	<b>Московская область</b>	<b>108275</b> <b>1400</b>	<b>142930</b> <b>1849</b>	<b>148660</b> <b>1923</b>
11	Орловская область	62852 813	69222 895	72129 933
12	Рязанская область	64253 831	57267 741	73125 946
13	Смоленская область	62577 809	62604 810	64377 833
14	Тамбовская область	64148	55146	78652

№ 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 <sup>2</sup> общей площади квартир жилых зданий <i>(для вновь начинаемых строительством)</i>	Средние рыночные показатели предложений на первичном рынке жилья, отнесенные на 1 м <sup>2</sup> общей площади квартир домов массового спроса	Средние рыночные показатели предложений на вторичном рынке типового жилья, отнесенные на 1 м <sup>2</sup> общей площади квартир жилых зданий
		830	713	1017
15	Тверская область	66356	61720	77714
		858	798	1005
16	Тульская область	71579	67388	94152
		926	872	1218
17	Ярославская область	71767	67332	83210
		928	871	1076
<b>18</b>	<b>г. Москва</b>	<b>138352</b>	<b>228424</b>	<b>262171</b>
		<b>1789</b>	<b>2954</b>	<b>3391</b>
<b>II</b>	<b>2. Северо-Западный федеральный округ</b>			
19	Республика Карелия	68217	57424	65177
		882	743	843
20	Республика Коми	78829	70895	75138
		1020	917	972
21	Архангельская область	80109	81652	85735
		1036	1056	1109
22	Вологодская область	75373	58859	65075
		975	761	842
23	Калининградская область	77261	79728	111638
		999	1031	1444
24	Ленинградская область	75666	134016	125290
		979	1733	1620
25	Мурманская область	75842	64072	62541
		981	829	809
26	Новгородская область	64479	71797	88126
		834	929	1140
27	Псковская область	64479	57559	60309
		834	744	780
<b>28</b>	<b>г. Санкт-Петербург</b>	<b>127983</b>	<b>219862</b>	<b>193929</b>
		<b>1655</b>	<b>2844</b>	<b>2508</b>
29	Ненецкий автономный округ	79989	54893	65692
		1035	710	850
<b>III</b>	<b>Южный и Северо-Кавказский федеральные округа</b>			
30	Республика Адыгея (Адыгея)	76636	64425	69362
		991	833	897
31	Республика Дагестан	59805	53022	62680
		773	686	811
32	Республика Ингушетия	56630	47606	52731
		732	616	682
33	Кабардино-Балкарская Республика	62128	52228	57850
		804	675	748
34	Республика Калмыкия	62492	52534	58189
		808	679	753
35	Карачаево-Черкесская Республика	56881	47818	52965
		736	618	685
36	Республика Северная Осетия – Алания	59777	50252	55661
		773	650	720
38	Краснодарский край (г. Краснодар)	67658	103304	106394
		875	1336	1376
39	Ставропольский край	64543	82460	84161
		835	1066	1088
40	Астраханская область	64152	56500	59664
		830	731	772
41	Волгоградская область (г. Волгоград)	66351	79443	85640
		858	1027	1108
42	Ростовская область	77319	72942	99514

№ 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 <sup>2</sup> общей площади квартир жилых зданий <i>(для вновь начинаемых строительства)</i>	Средние рыночные показатели предложений на первичном рынке жилья, отнесенные на 1 м <sup>2</sup> общей площади квартир домов массового спроса	Средние рыночные показатели предложений на вторичном рынке типового жилья, отнесенные на 1 м <sup>2</sup> общей площади квартир жилых зданий
	(г. Ростов на Дону)	1000	943	1287
<b>IV</b>	<b>Приволжский федеральный округ</b>			
43	Республика Башкортостан (г. Уфа)	83423 1079	97070 1255	98355 1272
44	Республика Марий Эл	65696 850	59442 769	65840 852
45	Республика Мордовия	64418 833	53882 697	62964 814
46	Республика Татарстан (Татарстан) (г. Казань)	81674 1056	164750 2131	133450 1726
47	Удмуртская Республика	64426 833	56039 725	62741 811
48	Чувашская Республика – Чуваш республики	64047 828	53527 692	61176 791
49	Кировская область	62070 803	63554 822	83330 1078
50	Нижегородская область (г. Нижний Новгород)	84444 1092	132935 1719	113855 1473
51	Оренбургская область	62370 807	52740 682	60728 785
52	Пензенская область	63319 819	69173 895	72770 941
53	Пермский край (Пермская область) (г. Пермь)	71353 923	83062 1074	88652 1147
54	Самарская область (г. Самара)	77448 1002	71955 931	95511 1235
55	Саратовская область	57685 746	64971 840	67700 876
56	Ульяновская область	54960 711	50750 656	66129 855
57	Пермский край (Коми-Пермяцкий автономный округ)	** **	** **	** **
<b>V</b>	<b>Уральский федеральный округ</b>			
58	Курганская область	54937 711	51233 663	53514 692
59	Свердловская область (г. Екатеринбург)	86168 1114	99002 1280	105456 1364
60	Тюменская область	80672 1043	112758 1458	104439 1351
61	Челябинская область (г. Челябинск)	56525 731	63823 825	64756 838
62	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра (г. Сургут)	88988 1151	84501 1093	97689 1263
63	Ямало-Ненецкий автономный округ (г. Салехард)	96591 1249	96517 1248	110805 1433
<b>VI</b>	<b>Сибирский и Дальневосточный Федеральные округа</b>			
64	Республика Алтай	64039 828	63335 819	67634 875
65	Республика Бурятия	61517 796	50559 654	56404 729
66	Республика Тыва	59251 766	49810 644	55172 714
67	Республика Хакасия	62575 809	54893 710	60236 779
68	Алтайский край	64498	73753	91912

№ 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 <sup>2</sup> общей пло- щади квартир жилых зданий <i>(для вновь начинаемых строительством)</i>	показатели предло- жений на первичном рынке жилья, отнесенные на 1 м <sup>2</sup> общей площади квартир домов мас- сового спроса	показатели предло- жений на вторичном рынке типового жилья, отнесенные на 1 м <sup>2</sup> общей площади квартир жилых зданий
		834	954	1189
69	Красноярский край (г. Красноярск)	68940	81947	100162
		892	1060	1295
70	Иркутская область (г. Иркутск)	68578	93588	102907
		887	1210	1331
71	Кемеровская область	64091	68124	86394
		829	881	1117
72	Новосибирская область (г. Новосибирск)	75352	92559	105585
		975	1197	1366
73	Омская область (г. Омск)	60598	79328	80625
		784	1026	1043
74	Томская область	70014	73889	97081
		906	956	1256
75	Забайкальский край (Читинская область)	64125	58792	61924
		829	760	801
76	Забайкальский край (Агинский Бурятский округ)	61309	52483	58132
		793	679	752
77	Красноярский край (Таймырский Долгано-Ненецкий район)	52538	45589	50496
78	Иркутская область (Усть-Ордынский Бурятский округ)	53482	46176	51146
		692	597	661
79	Красноярский край (Эвенкийский район)	54461	45783	50711
		704	592	656
<b>VII</b>	<b>Сибирский и Дальневосточный Федеральные округа (ПРОДОЛЖЕНИЕ)</b>			
80	Республика Саха (Якутия)	93341	93122	99262
		1207	1204	1284
81	Приморский край г. Владивосток	99987	194561	163385
		1293	2516	2113
82	Хабаровский край г. Хабаровск	93906	121344	131652
		1215	1569	1703
83	Амурская область	83106	69864	77914
		1075	904	1008
84	Камчатский край (Камчатская область)	76316	73886	83718
		987	956	1083
85	Магаданская область	61794	62609	69345
		799	810	897
86	Сахалинская область	97353	169934	147982
		1259	2198	1914
87	Еврейская автономная область	73553	61833	71471
		951	800	924
88	Камчатский край (Корякский автономный округ)	78210	63288	66206
		1012	819	856
89	Чукотский автономный округ	79989	51233	66754
		1035	663	863
<b>Российская Федерация, в среднем</b>		<b>71622</b>	<b>75161</b>	<b>77520</b>
		<b>926</b>	<b>972</b>	<b>1003</b>

## ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Показатели приводятся в рублях на 1 м<sup>2</sup> 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](https://t.me/souz_smetchikov)