

# RECREA.

CONSTRUCTION

## Гид по ценам строительства Ривьера Майя 2026

Реальные цены за м<sup>2</sup> · Участки · Разрешения · Сроки · Ошибки, которых избегать  
Данные 196+ проектов с 2008 года

18+ лет

196+ проектов

Фикс. цена

## 1. Цена за м² по уровню отделки (2026)

| Уровень   | MXN/м²                | USD/м²              | Дом 150 м²              |
|---|-----------------------|---------------------|-------------------------|
| <b>Эконом</b> — базовая отделка, без бассейна               | \$12,000–<br>\$14,000 | \$650–\$780         | \$97,500–<br>\$117,000  |
| <b>Средний</b> — качественная отделка, малый бассейн        | \$15,000–<br>\$19,000 | \$830–<br>\$1,050   | \$124,500–<br>\$157,500 |
| <b>Премиум</b> — импортные материалы, терраса на крыше      | \$20,000–<br>\$25,000 | \$1,100–<br>\$1,400 | \$165,000–<br>\$210,000 |
| <b>Люкс</b> — авторский дизайн, умный дом, инфинити-бассейн | \$25,000+             | \$1,400+            | \$210,000+              |

Включено: фундамент, каркас, стены, крыша, электрика и сантехника, полы, кухня и санузлы, окна и двери. Не включено: участок, проект, разрешения, мебель, солнечные панели.

## 2. Цена по локациям

| Зона                    | MXN/м²            | Примечание                                |
|-------------------------|-------------------|---|
| Playa del Carmen        | \$12,000–\$25,000 | Лучшая инфраструктура, быстрые разрешения |
| Tulum                   | \$14,000–\$30,000 | Обязательное разрешение SEMA (+10–20%)    |
| Puerto Aventuras        | \$15,000–\$28,000 | Комьюнити с мариной, премиум-отделка      |
| Cancún                  | \$12,000–\$24,000 | Отельная зона дороже; пригороды дешевле   |
| Akumal / Puerto Morelos | \$12,000–\$28,000 | Охраняемые зоны, спецразрешения           |
| Bacalar                 | \$10,000–\$18,000 | Развивающийся рынок                       |

## 3. Цены на участки (2026)

| Зона                         | Цена за м²            | Участок 200 м²          |
|------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Эхидо / окраины PDC          | \$1,500–\$3,000 MXN   | \$16,000–\$33,000 USD   |
| Жилая зона PDC               | \$4,000–\$8,000 MXN   | \$44,000–\$88,000 USD   |
| Playacar / пляжная зона      | \$15,000–\$30,000 MXN | \$166,000–\$333,000 USD |
| Tulum (La Veleta, Región 15) | \$2,800–\$7,500 MXN   | \$31,000–\$83,000 USD   |

**Важно:** всегда проверяйте, что участок НЕ эхидальный. Иностранцы покупают через банковский траст fideicomiso (оформление \$1 500–3 000 USD, ежегодно \$500–800 USD).

## 4. Полный бюджет: реальный пример

Дом среднего уровня 150 м<sup>2</sup> с бассейном в Пляя-дель-Кармен:

|  |                      |
|--|----------------------|
| Участок (200 м <sup>2</sup> , жилая зона)                  | \$65,000 USD         |
| Архитектурный проект                                       | \$5,000 USD          |
| Разрешения и юр. расходы                                   | \$3,500 USD          |
| Строительство (150 м <sup>2</sup> × \$950/м <sup>2</sup> ) | \$142,500 USD        |
| Бассейн (4×8 м)  | \$12,000 USD         |
| Ограждение участка   | \$4,000 USD          |
| <b>TOTAL</b>   | <b>\$232,000 USD</b> |

## 5. Разрешения и сроки

| Этап                                       | Срок                       |
|--|----------------------------|
| Проектирование                             | 4-8 недель                 |
| Муниципальные разрешения (+ SEMA в Тулуме) | 4-12 недель (Тулум: до 16) |
| Фундамент и каркас                         | 8-12 недель                |
| Стены, крыша, коммуникации                 | 8-12 недель                |
| Отделка и детали                           | 6-10 недель                |
| <b>Итого под ключ</b>                      | <b>12-18 месяцев</b>       |

## 6. Как сэкономить 15-20%

- Стройте в низкий сезон** (май-сентябрь): работа и материалы дешевле на 10-15%.
- Местные материалы:** чукум, местный камень, тропическая древесина вместо импорта (до 40% экономии на отделке).
- Один генподрядчик** вместо 5 субподрядчиков с наценкой у каждого.
- Простая геометрия:** прямоугольные планы на 20% дешевле Г-образных и криволинейных.
- Без подвала:** высокие грунтовые воды делают его золотым.

## 7. 5 ошибок ценой \$20 000+

- Нет геологии** — скала или сенот под фундаментом = лишние \$5 000-15 000.
- Выбор по самой низкой цене** — экономят на арматуре, гидроизоляции и электрике.
- Нет письменного контракта с фикс. ценой** — расходы растут на 15-25%.
- Игнор ураганных норм** — усиление постфактум в 3 раза дороже.

5. **Менять проект посреди стройки** — перенос залитой стены = снос и переделка.

## 8. Чек-лист перед подписанием договора

---

- RFC и Acta Constitutiva (компания зарегистрирована)
- Рабочие оформлены в IMSS
- Лично посетить 3+ готовых объекта
- Поговорить с 2+ прошлыми клиентами
- Письменный договор с объёмом, графиком и этапами
- Детальная смета по позициям
- Оплата по этапам (аванс не более 15-20%)
- Лицензированный архитектор / DRO на проекте
- Письменная гарантия на конструкцию (минимум 1 год)

### Готовы рассчитать ваш проект?

Бесплатная детальная смета за 48 часов · Контракты с фиксированной ценой ·  
Еженедельные отчёты

**WhatsApp: +52 984 452 5333** · [constructionrecrea@gmail.com](mailto:constructionrecrea@gmail.com)  
[construction-recrea.com](http://construction-recrea.com) · Калькулятор: [construction-recrea.com/kalkulyator/](http://construction-recrea.com/kalkulyator/)

© 2008–2026 Recrea Construction. Средние рыночные цены на июль 2026, могут меняться. Документ носит справочный характер и не является официальной сметой.