

**Опрос ЕРЗ.РФ:  
Наиболее значимые проблемы  
в деятельности застройщиков  
жилья в начале 2024 года**

**Кирилл Холопик,  
Руководитель портала  
ЕРЗ.РФ**

# Наиболее значимые проблемы в деятельности застройщиков жилья в начале 2024 года

1	Дефицит рабочих кадров	50,2%
2	Макроэкономическая нестабильность, сложность долгосрочного планирования	49,5%
3	Рост цен на строительные материалы/оборудование, инженерное оборудование для МКД	46,9%
4	Частое изменение правил «игры на рынке»	41,5%
5	Падение спроса на новостройки	33,8%
6	Дефицит земельных участков для жилищного строительства	33,1%
7	Сложность или стоимость банковского кредитования девелоперского бизнеса	28,3%
8	Несовершенство регионального и местного градостроительного регулирования (генплан, ПЗЗ, НПП, правила благоустройства)	27,7%
9	Потребительский экстремизм	27,3%
10	Избыточная сложность, длительность или стоимость подключения к сетям инженерно-технического обеспечения	25,7%
11	Избыточная сложность, длительность или стоимость местных и региональных процедур	17,7%
12	Несовершенство норм проектирования (своды правил, ГОСТы, САНПиНы, правила пожарной безопасности и т.п.)	16,4%
12	Низкая конкуренция подрядчиков	16,4%
14	Отсутствие должной замены стройматериалам и оборудованию поставщиков недружественных стран	13,8%
15	Низкая конкуренция проектировщиков	10,0%
16	Большие налоги и обязательные платежи	7,4%
17	Избыточные проверки контролирующих и надзорных органов	6,8%
18	Сложность заполнения и актуализации проектной декларации, недостатки взаимодействия с ЕИСЖС	4,5%
19	Сложность процедур Росреестра (кадастровый учет, регистрация ДДУ и права собственности)	3,9%
20	Иные проблемы (укажите)	3,5%

1	каменщик	59,3%
2	бетонщик	38,1%
3	монтажник	34,5%
4	штукатур	31,9%
5	крановщик	30,1%
6	плиточник	27,4%
7	сантехник	17,7%
7	электросварщик	17,7%
9	иные позиции (напишите)	15,9%
10	облицовщик	15,0%
10	подсобный рабочий	15,0%
12	маляр	14,2%
12	кровельщик	14,2%
14	плотник	11,5%
15	машинист	10,6%
16	газосварщик	7,1%
17	землекоп	2,7%
17	столяр	2,7%

# Рост цен на строительные материалы/оборудование, инженерное оборудование: позиции, рост цен на которые наиболее чувствителен

1	арматура	47,1%
2	цемент	39,5%
3	кирпич	26,9%
3	лифты	26,9%
5	железобетонные изделия	23,5%
6	металлические изделия	22,7%
7	фасадные системы	21,8%
7	окна	21,8%
9	вентиляционное оборудование	19,3%
10	бетонные изделия	18,5%
11	МАФы	17,6%
12	отопительное оборудование	14,3%
13	кровельные материалы	13,4%
14	двери	11,8%
15	теплоизоляция	10,9%
16	трубы	10,1%
16	керамогранит	10,1%
16	асфальт	10,1%
19	песок	8,4%
19	приборы учета электрической энергии	8,4%
19	сантехническая керамика	8,4%
19	щебень	8,4%
23	деревянные изделия	7,6%
23	материалы для внутренней отделки стен	7,6%
25	проводка	6,7%
25	башенные краны	6,7%
25	приборы учета тепловой энергии	6,7%
25	ограждающие конструкции	6,7%
29	строительная химия	5,9%
29	оборудование дворовое для спорта	5,9%
29	приборы учета потребления воды	5,9%

29	композитные изделия	5,9%
33	уличные светильники	5,0%
33	внутридомовые светильники	5,0%
33	добавки для бетона	5,0%
33	напольные покрытия	5,0%
33	гранитные изделия	5,0%
33	газосиликатные изделия	5,0%
39	электрокомпоненты	4,2%
39	оборудование газоснабжения	4,2%
39	оборудование дворовое для детских игр	4,2%
42	монтажная пена	3,4%
42	гипсокартонные изделия	3,4%
42	лакокрасочные изделия	3,4%
42	бетоносмесители	3,4%
42	опалубка	3,4%
42	сварочное оборудование	3,4%
42	иные позиции (напишите)	3,4%
49	фурнитура	2,5%
49	оборудование для работы с арматурой	2,5%
49	строительные герметики	2,5%
49	землеройное оборудование	2,5%
49	подъемники	2,5%
49	каменные изделия	2,5%
55	строительные леса	1,7%
55	потолочные покрытия	1,7%
55	шурупы и гвозди	1,7%
55	строительные люльки	1,7%
59	плинтусы	0,8%
59	силиконы	0,8%
59	кронштейны	0,8%

# Изменение «правил игры» каким уровнем власти наиболее чувствительно для Вас в последнее время?



- Федеральный
- Региональный
- Местный

1	рост рыночных ставок ипотеки	67,1%
2	сокращение льготных программ ипотеки	55,3%
3	снижение доходов населения	35,3%
4	введение субсидирования льготной ипотеки застройщиками	32,9%
5	усиление требований банков к заемщику	24,7%
6	покупатели откладывают сделки в ожидании падения цен	22,4%
7	повышенный спрос предыдущего периода вымыл текущий спрос	21,2%
8	иная причина (укажите)	3,5%
9	снижение доступности материнского капитала для вложения в новостройку	2,4%

1	недостаточная активность властей по подготовке проектов КРТ	37,6%
2	проекты КРТ, подготовленные властью, являются инвестиционно непривлекательными	34,1%
3	местные власти недостаточно активно вовлекают в многоквартирное строительство находящиеся в их распоряжении земли	32,9%
4	недостаточная активность властей по созданию социальной инфраструктуры	31,8%
5	установлены избыточные градостроительные ограничения, препятствующие вовлечению земли в многоквартирное строительство	29,4%
6	недостаточная активность властей по созданию транспортной инфраструктуры	28,2%
7	региональные власти недостаточно активно вовлекают в многоквартирное строительство находящиеся в их распоряжении земли	25,9%
8	сложность процедур изменения ВРИ земельных участков	24,7%
9	несовершенство законодательства о КРТ препятствует вовлечению депрессивных территорий в жилищное строительство	23,5%
10	злоупотребление монополизмом со стороны ресурсоснабжающих организаций	21,2%
11	федеральные ведомства недостаточно активно вовлекают в многоквартирное строительство находящиеся в их распоряжении земли	14,1%
12	сложность процедур включения территорий в границы населенного пункта	11,8%
13	частные земельные банки облагаются низкими налогами, что не стимулирует их вовлечение в гражданский оборот	5,9%
14	иные причины (укажите)	2,4%

# Отсутствие должной замены стройматериалам, оборудованию недружественных стран: позиции, отсутствие которых наиболее чувствительно

1	лифты	47,2%
2	фасадные системы	36,1%
3	вентиляционное оборудование	22,2%
3	отопительное оборудование	22,2%
5	электрокомпоненты	19,4%
6	строительная химия	16,7%
7	сантехническая керамика	13,9%
7	керамогранит	13,9%
7	добавки для бетона	13,9%
10	материалы для внутренней отделки стен	11,1%
10	оборудование газоснабжения	11,1%
12	окна	8,3%
12	лакокрасочные изделия	8,3%
14	теплоизоляция	5,6%
14	двери	5,6%
16	ограждающие конструкции	2,8%
16	монтажная пена	2,8%
16	фурнитура	2,8%
16	шурупы и гвозди	2,8%
16	напольные покрытия	2,8%
16	уличные светильники	2,8%
16	внутридомовые светильники	2,8%
16	иные позиции (напишите)	2,8%
24	плинтусы	0,0%
24	потолочные покрытия	0,0%
24	строительные герметики	0,0%
24	силиконы	0,0%
24	кронштейны	0,0%
24	зарядные станции	0,0%



# Наиболее чувствительные для застройщиков вопросы банковского кредитования

1	Стоимость проектного финансирования	59,6%
2	Стоимость бридж-кредитов	45,6%
3	Необоснованно высокие комиссии при проектном финансировании	36,8%
4	Навязываемые банками дополнительные услуги при проектном финансировании	28,1%
5	Сложность получения проектного финансирования	24,6%
5	Необоснованно высокие комиссии при бридж-кредитах	24,6%
7	Низкая конкуренция банков	22,8%
8	Сложность получения бридж-кредитов	17,5%
9	Навязываемые банками дополнительные услуги при бридж-кредитах	7,0%

# Недостатки документов градостроительного регулирования: виды документов, наиболее нуждающихся в совершенствовании

1	нормативы градостроительного проектирования (парковки, социнфраструктура и т.п.)	69,0%
2	правила землепользования и застройки (плотность и этажность застройки, отступы от границ, виды разрешенного использования и т.п.)	67,2%
3	генеральные планы городов	46,6%
4	правила благоустройства	25,9%
5	иные (укажите)	1,7%

1	необоснованные требования обеспеченности парковочным пространством	65,9%
2	необоснованные требования обеспеченности школами	34,1%
3	необоснованные требования обеспеченности детскими садами	29,3%
4	необоснованные требования обеспеченности зелеными насаждениями	24,4%
5	необоснованные требования обеспеченности транспортной инфраструктурой	22,0%
5	необоснованные требования в области электро-, тепло- газо- и водоснабжения населения, водоотведения	22,0%
7	необоснованные требования обеспеченности площадками для игр детей	19,5%
7	необоснованные требования обеспеченности спортивной инфраструктурой	19,5%
9	необоснованные требования обеспеченности поликлиниками	17,1%
10	необоснованные требования обеспеченности площадками для отдыха взрослого населения	14,6%
11	необоснованные требования обеспеченности инфраструктурой для владельцев животных	12,2%
11	необоснованные требования к расположению площадок для мусоросборников	12,2%
13	необоснованные требования оборудования систем видеонаблюдения	9,8%
13	необоснованные требования обеспеченности велодорожками и велопарковками	9,8%
15	иные недостатки (укажите)	2,4%

1	необоснованные ограничения этажности (высотности) застройки	65,0%
2	необоснованные ограничения плотности застройки	62,5%
2	необоснованные ограничения по видам разрешенного использования земельных участков	62,5%
4	необоснованные ограничения по отступам от границ земельных участков	37,5%
5	иные недостатки (укажите)	5,0%

# Потребительский экстремизм: наиболее частые виды претензий к застройщикам

1	качество окон	59,4%
2	качество отделки стен	48,4%
3	вертикаль стен	34,4%
4	качество дверей	29,7%
5	горизонталь полов	26,6%
5	качество лоджий (балконов)	26,6%
7	качество покрытия полов	25,0%
8	срок передачи квартир	18,8%
9	качество сантехники	6,3%
10	иные виды претензий (укажите)	4,7%

## Виды сетей, в отношении которых наблюдается избыточная сложность, длительность или стоимость подключения

1	сети электроснабжения	69,6%
2	сети водоснабжения/водоотведения	67,4%
3	сети теплоснабжения	63,0%
4	сети газоснабжения	54,3%

Место	Проблемы подключения к сетям	электроснабжения	водоснабжения/ водоотведения	теплоснабжения	газоснабжения	среднее
1	Необоснованно высокая стоимость платы за подключение	64,9%	69,7%	71,0%	32,0%	59,4%
2	Сложность и длительность процедуры подключения	45,9%	60,6%	61,3%	52,0%	55,0%
3	Сложность и длительность процедуры согласования выноса сетей	43,2%	33,3%	41,9%	40,0%	39,6%
4	Необоснованные сметы на работы по прокладке, выносу сетей	43,2%	33,3%	41,9%	24,0%	35,6%

# Наиболее чувствительные для застройщиков вопросы местных и региональных процедур

1	Сложность, длительность процедуры утверждения ДПТ	40,7%
1	Сложность, длительность процедуры изменения ВРИ земельного участка	40,7%
3	Сложность, длительность процедуры согласования концепции проекта в градостроительной/земельной комиссии/совете и подобных органах регионального или местного уровня	37,0%
3	Сложность, длительность процедуры заключения договора КРТ по инициативе правообладателя	37,0%
5	Сложность, длительность процедур изменения границ ЗОУИТ	33,3%
6	Сложность процедуры "ввод в эксплуатацию"	29,6%
6	Высокая стоимость изменения ВРИ земельного участка	29,6%
6	Высокая стоимость добровольно-обязательных отчислений на инфраструктуру	29,6%
9	Сложность, длительность процедур согласования строительства в ЗОУИТ	25,9%
9	Сложность, длительность процедуры включения земельного участка в территорию населенного пункта	25,9%
9	Сложность процедуры "разрешение на строительство"	25,9%
12	Сложность, длительность процедуры согласования архитектурно-градостроительного облика	22,2%
13	Сложность, длительность процедуры получения ЗОС госстройнадзора	18,5%
14	Сложность процедуры "заключение экспертизы проектной документации"	14,8%
15	Сложность процедуры получения ЗОС органа контроля за долевым строительством	11,1%
15	Высокая стоимость компенсационных платежей по зеленым насаждениям	11,1%
17	Иные сложности с прохождением процедур (укажите)	3,7%



Наиболее сложные процедуры ЗОУИТ	согласование строительства	изменение границ
санитарно-защитные зоны	83,3%	85,7%
приаэродромные территории	66,7%	42,9%
зоны археологии	33,3%	42,9%
зоны историко-культурного наследия	33,3%	28,6%
защитные зоны ЛЭП	33,3%	14,3%
защитные зоны метрополитена	16,7%	0,0%
защитные зоны трубопроводов	0,0%	14,3%

1	ндс	44,4%
2	госпошлины	27,8%
2	налог на прибыль	27,8%
4	налоги и обязательные платежи по зарплате	22,2%
5	оборотные налоги для малого бизнеса	5,6%
5	иные налоги и отчисления (укажите)	5,6%
5	налог на сверхдоходы	5,6%

1	госстройнадзор	28,6%
2	налоговый контроль	21,4%
3	Роспотребнадзор	14,3%
3	орган контроля за долевым строительством	14,3%
5	контроль со стороны СРО	7,1%
5	иной вид контроля/надзора (укажите)	7,1%
5	экологический надзор	7,1%
5	прокурорский надзор	7,1%
9	охрана труда	0,0%

**СПАСИБО ЗА  
ВНИМАНИЕ!**