

АНАЛИЗ РЫНКА СТРОИТЕЛЬНЫХ УСЛУГ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

Власов Матвей Евгеньевич

магистрант, Новосибирский Государственный Технический Университет, РФ, г. Новосибирск

Горевая Евгения Сергеевна

научный руководитель, канд. экон. наук, доцент, Новосибирский Государственный Технический Университет, РФ, г. Новосибирск

Строительный рынок Новосибирска находится в стадии динамичного роста и развития. Даже несмотря на коронавирусные ограничения, по итогам 2020 года рынок показывает положительную динамику. Под строительными услугами будем понимать деятельность, направленную на возведение жилых зданий, а также ремонту и отделке жилых помещений. За последние 5 лет строительный рынок Новосибирска развивался семимильными шагами. Так, например, в 2020 году объём жилищного строительства в Новосибирске составил около 1,3 млн кв.м., что в сопоставлении с предыдущим 2019 годом почти на 25% больше [2]. Вслед за увеличением возводимого жилья, растёт спрос на строительные услуги, такие как ремонт и отделка.

Нужно отдать должное и правительству Российской Федерации. Были разработаны и внедрены программы гос. поддержки строительной отрасли и они оказались действительно очень эффективными. Запуск льготной ипотеки (6,5%) и снижение ключевой ставки оказались самыми действенными инструментами поддержки, благодаря чему ипотечные ставки продолжили снижаться. Также были продлены сроки действия таких программ и проектов, как военная ипотека, семейная ипотека, сельская ипотека и программа помощи молодым семьям. Это подстегнуло спрос. Большим плюсом в этой ситуации оказался также эффект от перехода строителей на проектное финансирование (так называемые эскроу-счета) [3]. Граждане более охотно и смело вкладывались в недвижимость. По данным регионального управления Росреестра, в 3 квартале 2019 года было зарегистрировано 5067 договоров долевого участия, а в 2020 году это значение увеличилось до 7985 штук [3]. Банки охотнее выделяли кредитные линии для застройщиков, а последние в свою очередь замотивированы вести стройки и доводить их до конца, чтобы не нарушать условия финансирования.

Ощутимой проблемой для строительного комплекса в 2020 года оказался дефицит рабочей силы. Закрытие границ не позволило строительным компаниям привлечь рабочих из ближнего зарубежья. Не отказываясь от планов строительства, многие компании сдвигали сроки выполнения строительных работ [3].

С 2019 года появился еще один значимый фактор — финансовый. Переход на проектную систему финансирования строительных компаний, закономерно влечёт за собой рост стоимости жилья. Если раньше, компания-застройщик могла с лёгкостью воспользоваться деньгами людей, так называемых дольщиками, то теперь деньги людей для них закрыты до момента ввода жилого здания в эксплуатацию. Строительство, по сути, стало дороже как минимум на размер ставки по кредиту. Различные эксперты сферы жилищного строительства прогнозируют подорожание строительных работ в среднем на 10%, хотя каждый из экспертов оценивает влияние проектного финансирования по-разному. На данный момент времени в пределах Новосибирской области около 50% жилых объектов строится с применением новой схемы финансирования. Предполагается, что данный фактор будет оказывать влияние на рост цен, как минимум, ещё 1 год [3].

Инфляционный фактор, который увеличивает стоимость работ и материалов, является не единственным оказывающим влияние на конечный строительный объект. В последнее время также значимым становится фактор изменения требований к жилью, а в частности к комфортности и внешнему виду. Данная тенденция диктуется ростом конкуренции среди застройщиков. Каждый застройщик стремится выделить свой проект дополнительными преимуществами [3]. Применение более дорогих отделочных материалов для мест общего пользования, рост требований к благоустройству придомовой территории. И эта тенденция будет только усиливаться. Это все также влияет на рост стоимости жилья [3].

Если говорить о строительных услугах со стороны ремонтных и отделочных работ, то ситуация будет аналогичная. Рынок ремонтно-строительных услуг находится в прямой зависимости от рынка жилищного строительства. Так, около 87% строящегося жилья города Новосибирска возводится с чистовой отделкой [5]. Закономерно предположить, что спрос на ремонтно-строительные услуги будет всегда высок. На данный момент в Новосибирской области насчитывается порядка 1200 организаций и индивидуальных предпринимателей, оказывающих строительные услуги по ремонту и отделке жилых помещений. С увеличением доли сданного жилья будет увеличиваться и количество организаций, оказывающих строительные услуги.

Если посмотреть в перспективу развития строительной индустрии и строительных услуг, то в первую очередь будут развиваться технологии, повышающие теплоэффективность зданий, и увеличивающие скорость работ. Эти тренды продиктованы экономикой. Причем на рынке уже есть материалы, позволяющие решать эти задачи.

Также в ближайшие пять лет привычным станет применение в многоквартирном домостроительстве так называемых систем «умный дом». Вначале это будут системы, отвечающие за эффективность работы инженерных сред (отопление, водообеспечение), чуть позже войдут в обиход системы, повышающие эффективность зданий по расходу электроэнергии [1, с. 41].

В планировочных решениях будет все больше возможностей для творчества самих покупателей жилья.

С ростом конкуренции ожидаются изменения и самих концепций объектов. Уходит время однотипных решений. Будущее за проектами, которые ориентированы на потребности конкретного целевого клиента. К российскому рынку недвижимости волна сегментирования начинает подходить только сейчас. Выбор увеличится. Наверное, в будущем мы увидим дома, в какой-то степени напоминающие клубы по интересам.

Усложнится работа с дизайнерскими решениями, повысится их значимость. Это повлечёт за собой усложнение ремонтно-строительных работ, а значит, в будущем можно ожидать появления новых материалов и инструментов для облегчения ремонта.

Власти Новосибирска планируют с каждым годом наращивать темпы строительства и поддерживать показатели на уровне не ниже 1,3 млн кв.м. ежегодно. В столь сложной экономической ситуации строительная отрасль должна стать локомотивом экономики.

Список литературы:

1. Михайлов, С.А. Финансово-экономические аспекты строительства // Жилищное строительство. 2009. № 8. С. 2-45.
2. РБК. «Стали известны итоги жилищного строительства в Новосибирске за 2020 год» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://nsk.rbc.ru/nsk/14/01/2021/5ffffc759a79472e25619596> (дата обращения: 06.04.2021)
3. Тайга.Инфо. Статья: «Мы оцениваем строительный сезон весьма положительно»: «Главновосибирскстрой» о бизнесе в пандемию, ценах на жильё и будущем рынка

[Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://tauga.info/161146> (дата обращения: 06.04.2021)

4. Управление Росреестра по Новосибирской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/site/> (дата обращения: 06.04.2021)

5. Федеральная служба государственной статистики (Росстат) Сборник «Строительство в России 2020» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Ij3CYRpU/Stroitelstvo_2020.pdf (дата обращения: 06.04.2021)