

## **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](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Ij3CYRpU/Stroitelstvo_2020.pdf) (дата обращения: 06.04.2021)