

УДК 33

DOI: 10.34670/AR.2024.37.91.015

Анализ рынка строительства в России и Новгородской области в 2021-2023 гг.

Ивойлов Илья Андреевич

Аспирант,
Новгородский государственный университет им. Ярослава Мудрого,
173003, Российская Федерация, Великий Новгород,
ул. Большая Санкт-Петербургская, 41;
e-mail: ilia_rrt@mail.ru

Кудряшова Татьяна Вячеславовна

Доцент, начальник отдела,
Новгородский государственный университет им. Ярослава Мудрого,
173003, Российская Федерация, Великий Новгород,
ул. Большая Санкт-Петербургская, 41;
e-mail: tatyana.kudryashova@novsu.ru

Аннотация

В современных экономических условиях строительная отрасль играет ключевую роль в развитии экономики России и Новгородской области. Понимание текущего состояния и перспектив развития этого сектора критически важно для государственных органов, инвесторов, застройщиков и других участников рынка. В период с 2021 по 2023 год рынок строительства в России, и особенно в Новгородской области, пережил серию значительных изменений. Эти годы ознаменовались как глобальными проблемами, такими как пандемия COVID-19 и ее экономические последствия, так и региональными спецификами, включая инфраструктурные инициативы и изменения в законодательстве. Понимание этих динамик необходимо для формирования долгосрочной стратегии развития строительного сектора. Основной целью данного анализа является исследование ключевых аспектов, влияющих на рынок строительства в указанный период. Это включает в себя изучение экономического контекста, оценку воздействия политических решений и технологических инноваций на отрасль. Методология данного исследования основывается на комплексном подходе, включающем анализ статистических данных, качественные интервью с отраслевыми экспертами и обзор правительственных докладов. Такой подход позволяет всесторонне оценить состояние и перспективы рынка, учитывая как количественные, так и качественные параметры.

Для цитирования в научных исследованиях

Ивойлов И.А., Кудряшова Т.В. Анализ рынка строительства в России и Новгородской области в 2021-2023 гг. // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2023. Том 13. № 12А. С. 131-143. DOI: 10.34670/AR.2024.37.91.015

Ключевые слова

Экономические условия, рынок строительства, новое жилье, статистические данные, строительная отрасль.

Введение

В современных экономических условиях строительная отрасль играет ключевую роль в развитии экономики России и Новгородской области. Понимание текущего состояния и перспектив развития этого сектора критически важно для государственных органов, инвесторов, застройщиков и других участников рынка.

В 2020 году строительная индустрия России внесла значительный вклад в национальную экономику, генерируя более 5% общего валового внутреннего продукта. С учетом общего ВВП в размере 106,9 триллионов рублей, отрасль произвела валовую добавленную стоимость на уровне 5,4 триллиона рублей. Объем строительных работ в этот период достиг 9,5 триллионов рублей, что на 370 миллиардов рублей превышает результаты 2019 года. В этом же году было выдано более 326 тысяч разрешений на строительство жилых и нежилых объектов, а количество проведенных экспертиз превысило 70 тысяч, что вдвое больше по сравнению с 2019 годом.

Основная часть

В соответствии с годовым отчетом Правительства РФ, строительная отрасль в 2020 году успешно справилась с экономическими вызовами и даже увеличила свои показатели по сравнению с предыдущим годом. Этому способствовали решения по государственной поддержке отрасли.

В 2020 году были введены меры по стимулированию строительства, включая ипотечные программы и упрощение строительных норм. В 2021 году основной фокус министерства направлен на строительство нового жилья, соответствующего современным стандартам, а также на развитие городской инфраструктуры, используя инструменты инфраструктурного кредитования и облигаций.

Минстроем России в 2020 году была запущена программа по ускорению инвестиционно-строительного цикла и внедрению новаторских технологий в отрасль. Из обязательного списка национальных стандартов исключено около 3000 требований, с планами сделать добровольными еще 3800 норм. Это обеспечивает гибкость в проектировании и внедрении новых материалов, повышая ответственность заинтересованных сторон. Кроме того, в 2021 году предполагается сокращение числа излишних административных процедур, что уменьшит инвестиционно-строительный цикл на 30%.

Представленный ниже график иллюстрирует изменения в ВВП и валовой добавленной стоимости строительной отрасли РФ с 2012 по 2021 год.

На рисунке 2 наглядно демонстрируется объем введенного в эксплуатацию жилья на территории Российской Федерации за период с 2000 по 2021 год.

В течение последних лет общая площадь введенного жилья составила порядка 825 миллионов квадратных метров. Наблюдалась положительная тенденция в увеличении объема нового жилья до 2015 года, после чего последовал период коррекции. Однако с 2019 года темпы ввода жилья снова начали возрастать, что продолжилось и в 2021 году. (рисунок 3).

Строительное проектирование включает в себя разработку проектов для объектов

недвижимости и формирование строительных заданий. Этот процесс завершается созданием полного пакета документов, необходимых для строительства, реконструкции, расширения или восстановления имущества. Проектирование включает в себя выполнение инженерных расчетов, подготовку чертежей, разработку технических решений, а также составление смет и спецификаций.

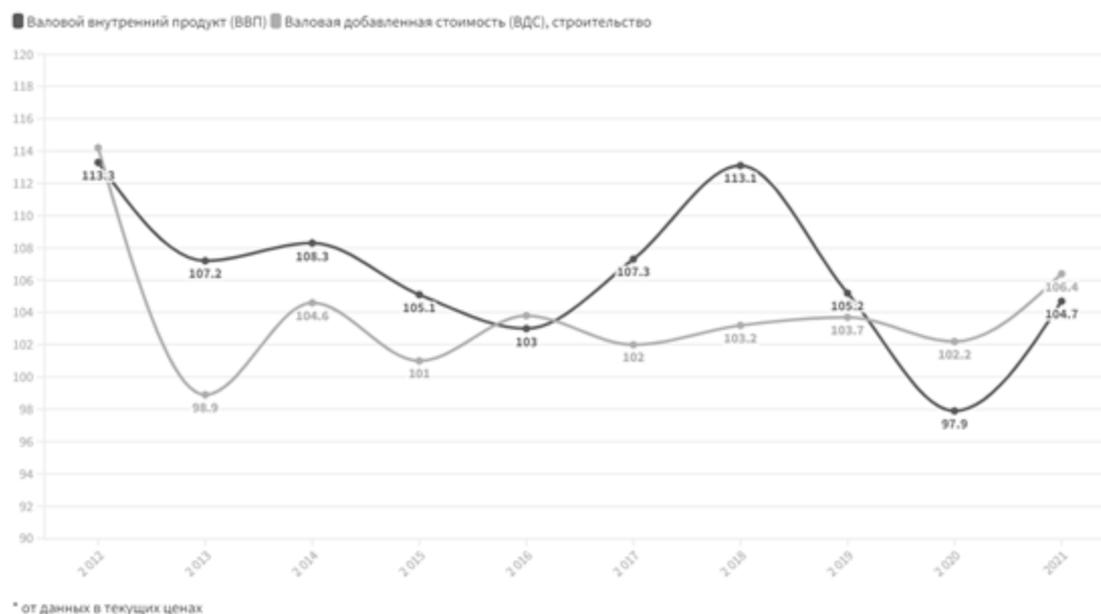


Рисунок 1 - Динамика темпов роста ВВП и ВДС (строительства) в Российской Федерации, процент

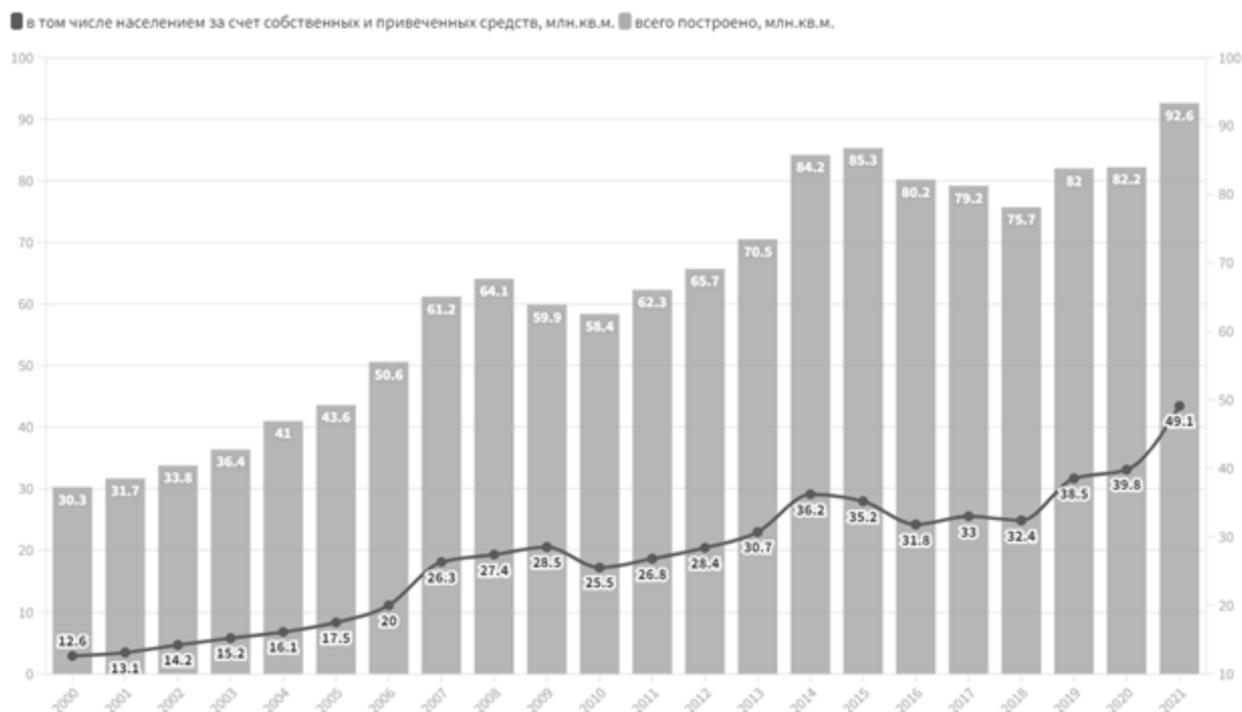


Рисунок 2 - Ввод в действие жилых домов в Российской Федерации

В 2022 году рынок услуг строительного проектирования в России продемонстрировал значительный рост, достигнув объема в 832,1 миллиарда рублей, что на 18,5% больше по сравнению с предыдущим годом.

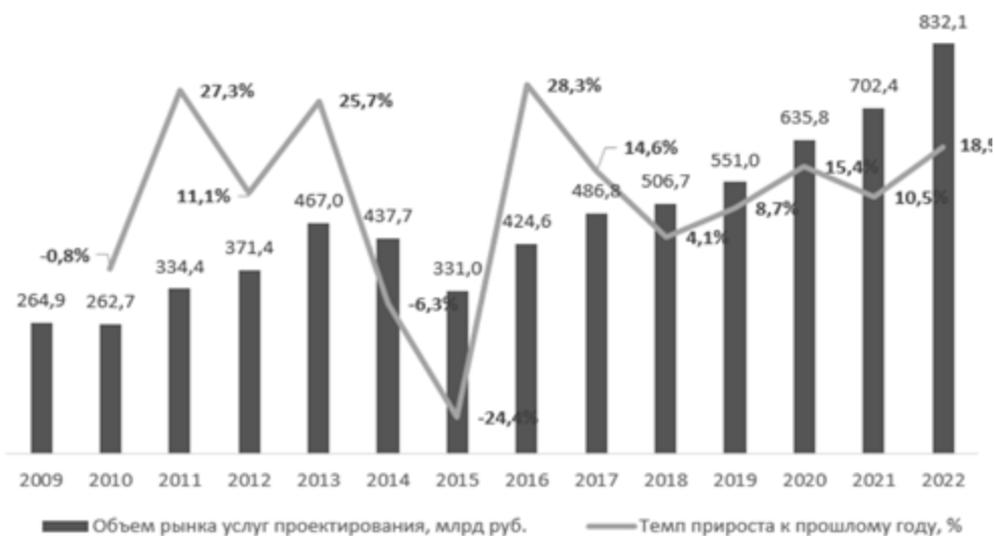


Рисунок 3 - Динамика ежегодного роста/падения отрасли строительных проектирования в РФ, млрд. руб, %

Наблюдается внедрение новейших технологий, обновление методов строительства, материалов, оборудования и нормативных документов. Тем не менее, существуют проблемы, связанные с неэффективной организацией строительных процессов, что ведет к увеличению сроков и расходов. В 2022 году объем работ в строительной сфере России составил 12,9 триллиона рублей, что на 5,2% больше, чем в предыдущем году, благодаря государственным заказам и проектам по строительству жилья. За этот период начато проектирование 402 миллионов квадратных метров жилья, с разрешением на строительство 50 миллионов квадратных метров. Переселено 2,8 миллиона квадратных метров аварийного жилья, что на 15% больше по сравнению с 2021 годом, а новоселье отметили 168 тысяч человек.

Утвержден пятилетний план по развитию дорожной инфраструктуры, цель которого – довести до нормативного состояния 85% основных дорог. В 2022 году было построено 173 миллиона квадратных метров дорожного покрытия. Количество необходимых документов и процедур согласования в строительстве уменьшилось с 989 до 751, что позволило ускорить реализацию строительных проектов.

В 2022 году строительный комплекс России столкнулся с рядом сложностей. Начало года было определено последствиями пандемии, однако с марта ситуация в строительной отрасли, как и в экономике в целом, изменилась под воздействием усиливающихся санкционных мер.

Ключевой мерой поддержки строительной индустрии в текущем году стало государственное субсидирование процентных ставок до 15% для застройщиков, что стало необходимостью на фоне роста стоимости кредитования, вызванного повышением ключевой ставки Центральным Банком в свете западных санкций. Правительство России также внедрило ряд антикризисных мер для ускорения инвестиционных процессов в строительстве:

- Простое и быстрое согласование изменений в сроках действия документации по планированию территорий и выдаче разрешений на строительство.

- Упрощение тендерных процедур и внесение изменений в государственные и муниципальные контракты.
- Ускорение процесса получения необходимых разрешений на строительство до шести месяцев.
- Сокращение времени на предоставление земельных участков для строительства.
- Ослабление наказаний за задержку в оплате коммунальных услуг.

Объем жилищного строительства в 2021 году достиг рекордных показателей, и этот тренд продолжается в 2022 году. Несмотря на все сложности, с которыми сталкивается российская экономика, проделанные усилия позволяют поддерживать рост в секторе. Важную роль в увеличении объема вводимого в эксплуатацию жилья сыграли доступные ипотечные программы и отложенный спрос, возникший в результате пандемии.

Представленная ниже информация (рисунок 4,5) отражает объем строительных работ, выполненных в Российской Федерации в 2022 году. Данные выражены в миллионах рублей, рассчитанных по ценам, фактически действующим в этом периоде, и показывают процентное соотношение к аналогичному периоду 2021 года. Все значения представлены с учетом корректировки на инфляцию, чтобы обеспечить сравнимость данных.

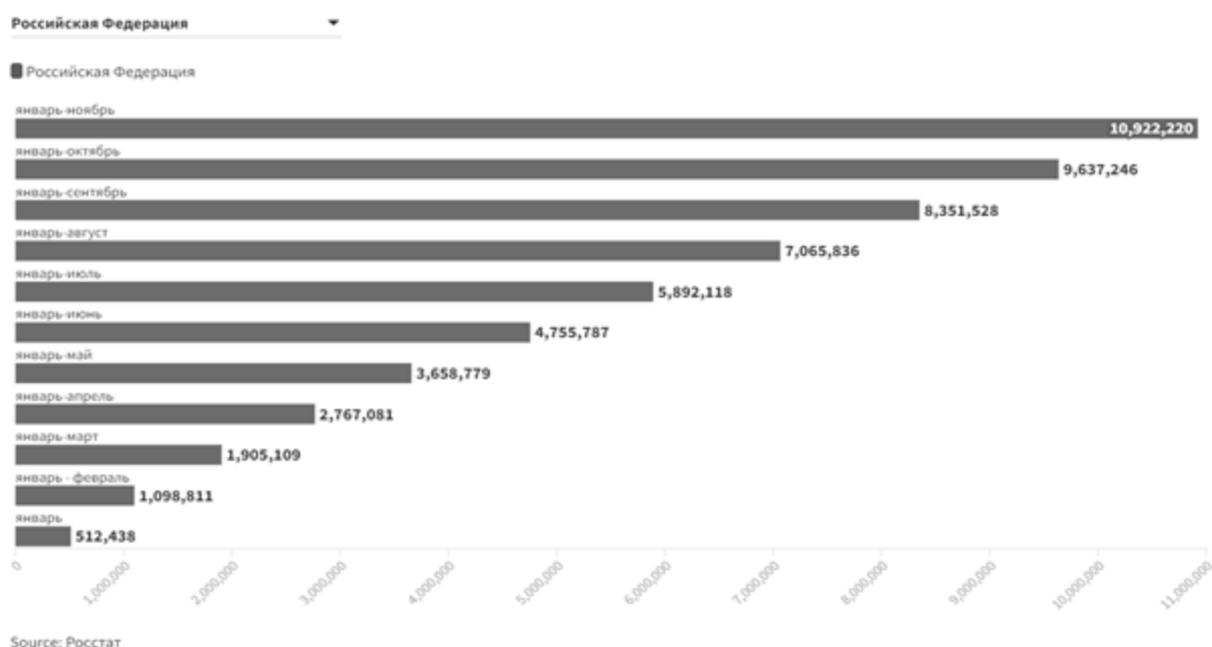


Рисунок 4 - Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в 2022 г. по субъектам Российской Федерации в фактически действовавших ценах, млн. рублей

В свете растущего санкционного давления, многие зарубежные компании приняли решение об отказе от своего присутствия на российском рынке. Примером такой тенденции является шаг Holcim, известного производителя цемента, который объявил о продаже своих российских активов. Аналогичную позицию занял и Raven Property Group, британская компания в сфере коммерческой недвижимости, передав свои активы в России местному управлению по сниженной цене. Также ирландская корпорация Kingspan, специализирующаяся на производстве строительных сэндвич-панелей и комплексных строительных решений, приняла решение о передаче своих операций в России в руки российского менеджмента.

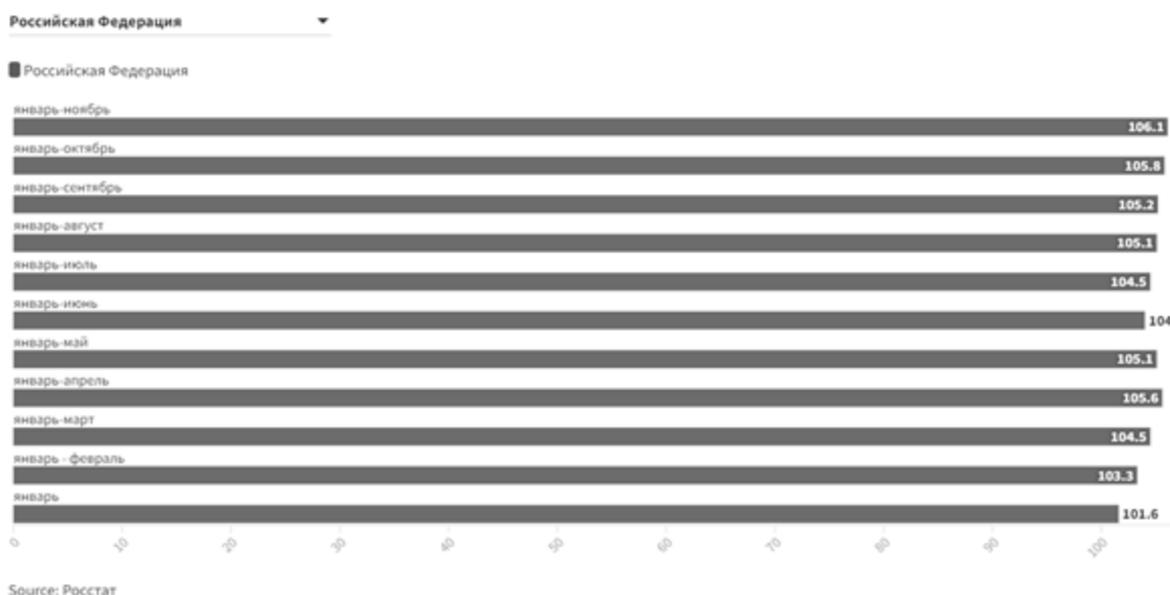


Рисунок 5 - Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в 2022 г. в % к соответствующему периоду 2021 г. по субъектам Российской Федерации в сопоставимых ценах

Эти изменения в бизнес-стратегиях компаний синхронизируются с новой волной экономических перестроек в России. Между 2022 и 2024 годами правительство планирует инвестировать около 9 триллионов рублей в различные национальные проекты. Происходит переоценка приоритетов распределения бюджетов: например, расходы на проект «Безопасные качественные дороги» увеличиваются, в то время как финансирование «Комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры» сокращается на 20% по сравнению с предыдущим годом.

Российские власти признают, что санкционная политика осложнила положение в строительной сфере, но выделяют новые возможности для поддержания развития отрасли, особенно через усиление позиций местных производителей строительных материалов. Цель - увеличение их доли на внутреннем рынке до 95%, что, по мнению властей, поможет сохранить динамику роста в строительной отрасли.

В рамках программ, разработанных Правительством Российской Федерации для экономического развития страны до 2035 года, строительной отрасли России предстоит выполнение значительных задач. Это включает в себя развитие промышленной и транспортной инфраструктуры, а также решение социальных вопросов, среди которых ключевым является увеличение объемов строительства жилья до 120 миллионов квадратных метров в год.

В контексте Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 года, выделяются такие направления, как расширение льготных ипотечных программ, интеграция цифровых технологий в строительные процессы, упрощение административных процедур и модернизация коммунальной инфраструктуры. Согласно этой стратегии, к 2030 году общий объем жилья, введенного в эксплуатацию в России за десять лет, должен достигнуть как минимум 1 миллиарда квадратных метров. При этом акцентируется важность сокращения сроков реализации проектов, сохраняя при этом высокие стандарты качества и безопасности строительства.

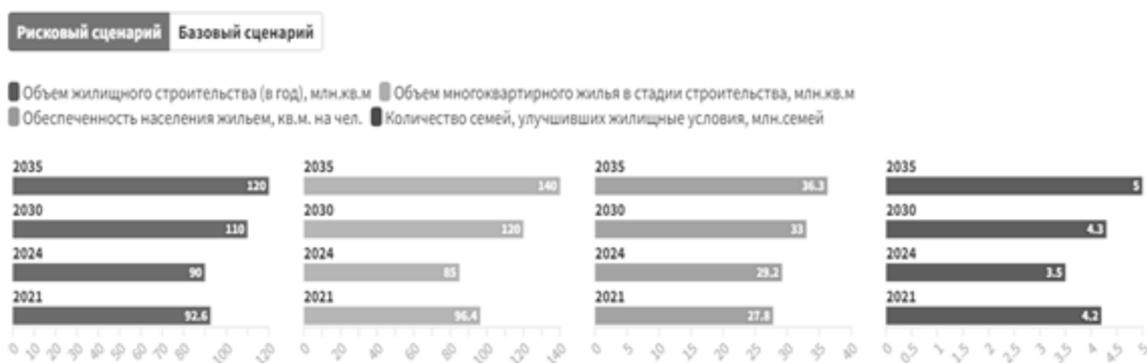


Рисунок 6 - Показатели развития строительства Российской Федерации согласно Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года

В соответствии с новой стратегией, к 2030 году в России предвидится широкое расширение ипотечного финансирования для строительства частных домов. Ожидается, что количество таких кредитов достигнет как минимум 500 тысяч. Также предполагается, что к этому времени 60% российских семей смогут воспользоваться ипотечными программами.

Другой ключевой аспект стратегии – это цифровизация и упрощение административных процессов в строительстве. Это включает в себя уменьшение необходимых процедур и согласований, что позволит сократить инвестиционно-строительный цикл на 30% по сравнению с 2019 годом, а также уменьшить вдвое количество необходимых документов и разрешений.

К 2030 году планируется, что жилищный фонд России обновится более чем на 20%, а уровень обеспеченности жильем возрастет с текущих 27,8 квадратных метров на человека до 33,3 квадратных метров.

Далее рассмотрим отдельно строительный рынок Новгородской области.

Исследование сайтов застройщиков и их проектных документов в Новгородской области за ноябрь 2023 года показало наличие 15 строительных объектов, возведение которых осуществляется данными компаниями. По этим объектам были предприняты следующие шаги:

Получение разрешений на начало строительства.

Публикация проектных деклараций в соответствии с Федеральным законом № 214 или предоставление копий разрешений на строительство и детальных описаний объектов, в случае если финансирование проектов не включает средства граждан (через Договоры купли-продажи/Жилищно-строительные кооперативы).

Отсутствие выданных разрешений на ввод этих объектов в эксплуатацию.

На этих строящихся площадках насчитывается 1 719 жилых помещений, включая квартиры, блоки и апартаменты, общей площадью 91 595 квадратных метров.

Динамика изменения количества объектов и совокупного объема текущего строительства в Новгородской области представлена на рисунке 7.

В Новгородской области строительные компании занимаются возведением жилых объектов, опираясь на официальные разрешения, которые были выданы им в период с июля 2021 года по сентябрь 2023 года.

Большая часть строительной активности по площади, измеряемой в квадратных метрах, в текущем периоде относится к проектам, для которых разрешения на строительство были выданы в 2023 году, составляя 81,1% от общего объема жилых помещений.

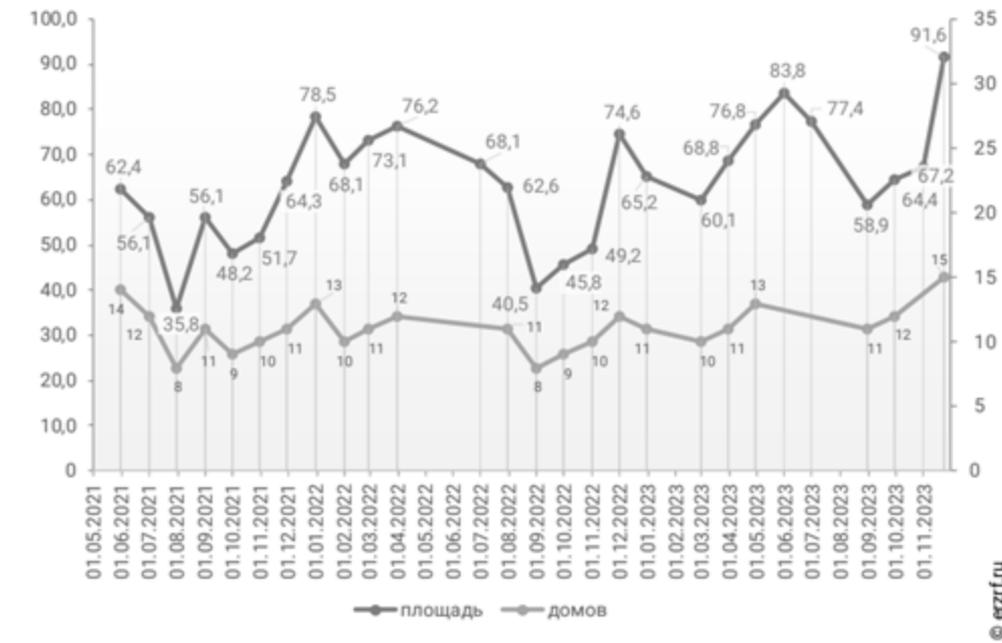


Рисунок 7 - Динамика изменения количества объектов (ед.) и совокупного объема (тыс. м²) текущего строительства в Новгородской области



Рисунок 8 - Распределение жилых новостроек Новгородской области по годам выдачи разрешения на строительство

На первичном рынке жилья Новгородской области к октябрю 2023 года средняя стоимость за квадратный метр, основанная на реальных транзакциях, достигла отметки в 81 748 рублей. За последний месяц наблюдалось увеличение цены на 1,7%, а в течение года она возросла на 8,2%. Изменения в ценах на новое жилье в Новгородской области наглядно демонстрируются на рисунке 9.

Согласно последним данным Росстата, охватывающим десять месяцев 2023 года, отмечается сокращение объемов ввода жилья в Новгородской области на 4,0% по сравнению с аналогичным периодом 2022 года. Однако по сравнению с 2021 годом наблюдается рост на 16,4%.



Рисунок 9 - Динамика изменения средней цены новостроек в Новгородской области, тыс. Р/м²

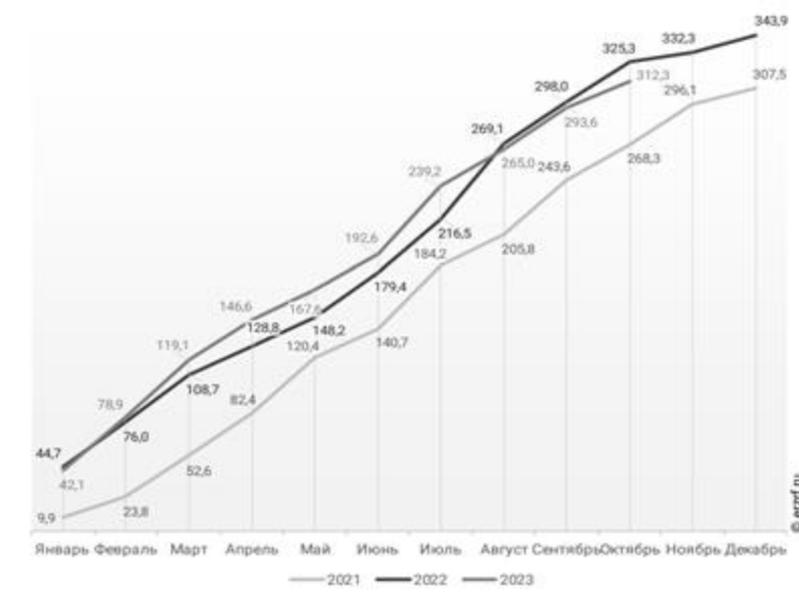


Рисунок 10 - Ввод жилья в Новгородской области накопленным итогом по годам в 2021-2023 гг., тыс. м²

За октябрь 2023 года в Новгородской области было введено в эксплуатацию 18,7 тысяч квадратных метров жилья, что на 31,5% или 8,6 тысяч квадратных метров меньше по сравнению с тем же месяцем в 2022 году.

В рейтинге 85 регионов Российской Федерации по объему введенного в эксплуатацию жилья в октябре 2023 года, Новгородская область заняла 62-ю позицию. В контексте сравнения абсолютного увеличения ввода жилья по сравнению с тем же месяцем предыдущего года, регион поднялся на 41-ю строчку. А с точки зрения относительного прироста ввода жилья, Новгородская область оказалась на 42-й позиции, как показано на рисунке 12.

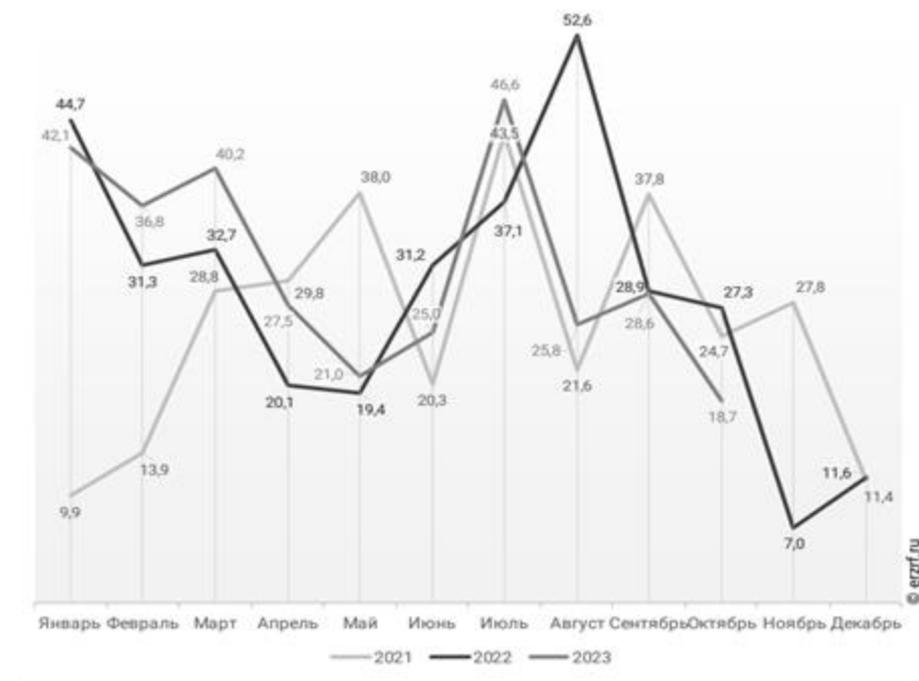


Рисунок 11 - Динамика ввода жилья по месяцам в Новгородской области, тыс. м²

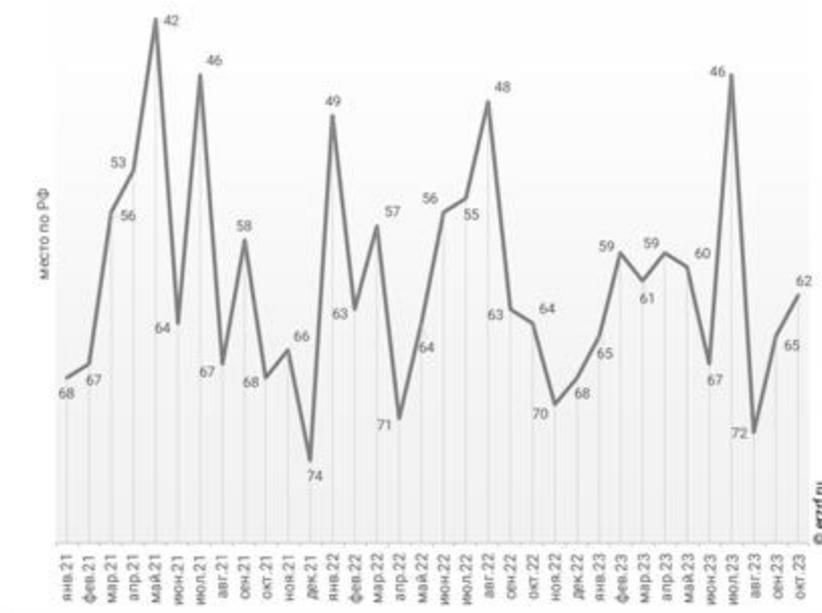


Рисунок 12 - Динамика изменения места, занимаемого Новгородской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья

В общем рейтинге по вводу жилья среди 85 регионов Российской Федерации за первые десять месяцев 2023 года, Новгородская область расположилась на 65-й позиции. В категории абсолютного увеличения объемов введенного жилья за этот период область занимает 57-е место. Что касается относительного прироста объемов ввода жилья, здесь регион расположился на 61-й строчке рейтинга.

Заключение

В 2023 году строительный сектор в России развивается в нескольких ключевых направлениях, согласно информации из различных источников.

Восстановление и строительство новых территорий. Особое внимание уделяется развитию и восстановлению новых регионов, включая Донецкую и Луганскую народные республики, а также Запорожскую и Херсонскую области. Это включает реставрацию и новое строительство жилых домов и социально значимых объектов, таких как учебные заведения. Например, в Мариуполе ведутся работы по восстановлению Приазовского Технического Университета. Масштабные строительные и ремонтные работы в этих регионах требуют значительных материальных и трудовых ресурсов.

Ипотечное кредитование и субсидированные ставки. В 2023 году ожидается дальнейшее развитие ипотечного кредитования, причем порядка 90% сделок планируется закрывать с помощью кредитов. Также набирает популярность субсидирование ставок по ипотеке, что делает сделки более безопасными и востребованными среди покупателей жилья.

Инновации в строительных технологиях. Рынок технологий строительства продолжает активно развиваться. Основные инновации включают облачные технологии, ПО для управления проектами, использование дронов и датчиков, технологии печати домов, а также BIM-технологии. Эти технологии позволяют повысить производительность и прибыльность строительных компаний, а также способствуют более эффективному управлению проектами.

Продуманная инфраструктура жилых комплексов. Растет спрос на жилые комплексы с хорошо продуманной инфраструктурой, включая доступность дорог, социальных объектов и зеленых зон. Тенденция ухода от «точечной» застройки к комплексному развитию микрорайонов сохранится в 2023 году. Застройщики фокусируются на создании гармоничной среды как внутри новостроек, так и за их пределами.

Эти направления развития отражают общие тенденции в строительной отрасли России, подчеркивая важность инноваций, улучшения жилищных условий и активизации ипотечного кредитования.

Библиография

1. Бабченко В.В. Исследования состояния строительной отрасли в Российской Федерации // Гуманитарные научные исследования. 2018. № 5 (81). URL: <https://human.snauka.ru/2018/05/24961>
2. Лола И.С., Остапкович Г.В., Лукашина Ж.Е. Деловой климат в строительстве в III квартале 2020 г. М., 2020. 10 с.
3. Овешникова Л.В. Тенденции развития строительной отрасли России // Регион: системы, экономика, управление. 2021. № 4 (55). С. 24-30.
4. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики РФ. URL: <http://www.gks.ru>
5. Российская Федерация. Об утверждении Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года: Распоряжение Правительства Российской Федерации от 31 октября 2022 г. № 3268-р.
6. Строительство в регионах: итоги 2022 года. URL: <https://sherpagroup.ru/analytics/zdh3wpc>
7. Строительство в России. 2020: Статистический сборник. Росстат. М., 2020. 113 с.
8. Федорова А.В., Емельянова Е.Г., Кузьменков А.А. Трансформация показателей рынка жилищного строительства: основные тенденции и прогнозы // Фундаментальные исследования. 2022. № 10-1. С. 129-135.
9. Donyavi S., Parisi L., Flanagan R. The paradigm shift needed by Micro, Small and Medium sized enterprises to operate in the international construction market // Small. – 2022. – Т. 50. – №. 10. – С. 10.
10. Lapteva E. V., Ogorodnikova E. P., Remizova V. F. Development trend of the construction market in Russian regions // IOP Conference Series: Materials Science and Engineering. – IOP Publishing, 2020. – Т. 945. – №. 1. – С. 012015.

Analysis of the construction market in Russia and the Novgorod region in 2021-2023

Il'ya A. Ivoilov

Postgraduate,
Yaroslav the Wise Novgorod State University,
173003, 41, Bol'shaya Sankt-Peterburgskaya str.,
Veliky Novgorod, Russian Federation;
e-mail: ilia_rrt@mail.ru

Tat'yana V. Kudryashova

Associate Professor,
Head of Department,
Yaroslav the Wise Novgorod State University,
173003, 41, Bol'shaya Sankt-Peterburgskaya str.,
Veliky Novgorod, Russian Federation;
e-mail: tatyana.kudryashova@novsu.ru

Abstract

In modern economic conditions, the construction industry plays a key role in the development of the economy of Russia and the Novgorod region. Understanding the current state and prospects for the development of this sector is critically important for government agencies, investors, developers and other market participants. In the period from 2021 to 2023, the construction market in Russia, and especially in the Novgorod region, has experienced a series of significant changes. These years have been marked by both global challenges, such as the COVID-19 pandemic and its economic consequences, and regional specificities, including infrastructure initiatives and changes in legislation. Understanding these dynamics is necessary to formulate a long-term strategy for the development of the construction sector. The main purpose of this analysis is to study the key aspects affecting the construction market during the specified period. This includes examining the economic context, assessing the impact of policy decisions and technological innovation on the industry. The methodology for this study is based on a comprehensive approach, including analysis of statistical data, qualitative interviews with industry experts and a review of government reports. This approach allows you to comprehensively assess the state and prospects of the market, considering both quantitative and qualitative parameters.

For citation

Ivoilov I.A., Kudryashova T.V. (2023) Analiz rynka stroitel'stva v Rossii i Novgorodskoi oblasti v 2021-2023 gg. [Analysis of the construction market in Russia and the Novgorod region in 2021-2023]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 13 (12A), pp. 131-143. DOI: 10.34670/AR.2024.37.91.015

Keywords

Economic conditions, construction market, new housing, statistics, construction industry.

References

1. Babchenko V.V. (2018) Issledovaniya sostoyaniya stroitel'noi otrasli v Rossiiskoi Federatsii [Research on the state of the construction industry in the Russian Federation]. *Gumanitarnye nauchnye issledovaniya* [Humanitarian Research], 5 (81). Available at: <https://human.snauka.ru/2018/05/24961> [Accessed 11/11/2023]
2. Fedorova A.V., Emel'yanova E.G., Kuz'menkov A.A. (2022) Transformatsiya pokazatelei rynka zhilishchnogo stroitel'stva: osnovnye tendentsii i prognozy [Transformation of housing construction market indicators: main trends and forecasts]. *Fundamental'nye issledovaniya* [Fundamental Research], 10-1, pp. 129-135.
3. Lola I.S., Ostapkovich G.V., Lukashina Zh.E. (2020) *Delovoi klimat v stroitel'stve v III kvartale 2020 g.* [Business climate in construction in the third quarter of 2020]. Moscow.
4. *Ofitsial'nyi sait Federal'noi sluzhby gosudarstvennoi statistiki RF* [Official website of the Federal State Statistics Service of the Russian Federation]. Available at: <http://www.gks.ru> [Accessed 11/11/2023]
5. Oveshnikova L.V. (2021) Tendentsii razvitiya stroitel'noi otrasli Rossii [Trends in the development of the construction industry in Russia]. *Region: sistemy, ekonomika, upravlenie* [Region: systems, economics, management], 4 (55), pp. 24-30.
6. *Rossiiskaya Federatsiya. Ob utverzhdenii Strategii razvitiya stroitel'noi otrasli zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva Rossiiskoi Federatsii na period do 2030 goda s prognozom do 2035 goda: Rasporyazhenie Pravitel'stva Rossiiskoi Federatsii ot 31 oktyabrya 2022 g. № 3268-r* [Russian Federation. On approval of the Development Strategy of the construction industry and housing and communal services of the Russian Federation for the period until 2030 with a forecast until 2035: Order of the Government of the Russian Federation of October 31, 2022 No. 3268-r].
7. *Stroitel'stvo v regionakh: itogi 2022 goda* [Construction in the regions: results for 2022]. Available at: <https://sherpagroup.ru/analytics/zdh3wpc> [Accessed 11/11/2023]
8. (2020) *Stroitel'stvo v Rossii. 2020: Statisticheskii sbornik. Rosstat* [Construction in Russia. 2020: Statistical collection. Rosstat]. Moscow.
9. Lapteva, E. V., Ogorodnikova, E. P., & Remizova, V. F. (2020, October). Development trend of the construction market in Russian regions. In IOP Conference Series: Materials Science and Engineering (Vol. 945, No. 1, p. 012015). IOP Publishing.
10. Donyavi, S., Parisi, L., & Flanagan, R. (2022). The paradigm shift needed by Micro, Small and Medium sized enterprises to operate in the international construction market. *Small*, 50(10), 10.