

УДК 332.8 DOI: 10.14451/1.240.139

Строительные услуги в системе стратегического планирования городского развития

© 2024 Ибатуллова Юлия Тагировна

Доцент кафедры сервиса и туризма, кандидат экономических наук. Поволжский государственный университет физической культуры, спорта и туризма.

E-mail: ibatullova@mail.ru

© 2024 Харисова Регина Рустэмовна

Доцент кафедры Экономики и предпринимательства в строительстве, кандидат экономических наук. Казанский государственный архитектурно-строительный университет.

E-mail: reginarustemovna@mail.ru

© 2024 Литвин Ирина Юрьевна

Ведущий научный сотрудник, доцент кафедры стратегического и инновационного развития, кандидат экономических наук, доцент. Финансовый университет при Правительстве РФ.

E-mail: irina-mami@yandex.ru

Ключевые слова: строительные услуги; строительный комплекс; городское развитие; стратегическое планирование; урбанизация; исторический город.

Актуальность исследования обусловлена необходимостью изучения рынка строительных и архитектурных услуг, состояние которого оказывает влияние на эффективность реализации строительных проектов в современных городах. Объектом исследования выступает рынок строительных и архитектурных услуг. Предметом исследования выступают факторы, определяющие активное развитие рынка строительных и архитектурных услуг в современной экономике. Основные положения имеют практическое значение при разработке инструментов стратегического планирования городского развития. В ходе исследования использованы общенаучные методы исследования: контент-анализ, систематизация и др.

По прогнозам Организации Объединенных Наций, к 2050 году населения Земли увеличится до 9,7 миллиарда человек, из которых около 68% будут жить в городах [4]. Рост численности населения, урбанизация и повышение уровня жизни стимулируют спрос на объекты жилой недвижимости. При этом доступное жилье и повышение

уровня жилищной обеспеченности населения выступает одним из главных приоритетов российского государства, что находит отражение в федеральных, региональных и местных программах, направленных на стимулирование развития инвестиционно-строительного комплекса. Это стало причиной роста потребности в ар-

хитектурных услугах для проектирования и застройки жилых домов, кондоминиумов и других жилых строений. При этом повышение уровня располагаемых доходов привело к увеличению спроса на жилье более высокого уровня, к расширению требований к качеству строящихся или реконструируемых объектов недвижимости и к введению в их состав экологических характеристик. Экономические, социальные, демографические изменения стали причиной поиска более оригинальных и эстетичных архитектурных идей.

По сравнению с предыдущими поколениями потребители имеют другие потребности и предпочтения в отношении образа жизни. Так, например, современные семьи требуют большего количества открытых пространств, удобной планировки, экологически чистых материалов и технологий. В результате архитекторы приспосабливаются к этим изменениям, создавая дома, которые соответствуют желаниям и предпочтениям их клиентов. Значительные изменения в содержании потребностей и привычек населения городов внесла пандемия коронавируса COVID-19, которая инициировала широкое распространение дистанционного формата организации трудовых процессов. В этой связи возрос спрос на домашние офисы, открытые пространства и большие жилые помещения [2; 3]. Современный потребитель благодаря социальным сетям имеет доступ к информации о стилях дизайна интерьера, об используемых архитектурных решениях и применяемых технологиях. Это вызвало интерес к дизайну интерьера и потребность в квалифицированных архитекторах интерьера. Внедрение цифровых технологий позволяет архитекторам представить свои проекты заказчикам, потенциальным или фактическим собственникам жилья, а также вовлечь их в процессы проектирования. Для того чтобы помочь пользователям удовлетворить растущие потребности, девелоперы и строительные компании сотрудничают с надежными партнерами, оказывающими строительные и архитектурные услуги.

В качестве строительных услуг выступают «работы по сооружению строительных объектов, включая работы, предшествующие строительству, <...> работы по возведению зданий и сооружению объектов гражданского строительства, специальные строительные работы, <...> монтаж оборудования, строительные и отделочные работы завершающего цикла, работы по прокладке различных коммуникаций, включая линии связи и установку оборудования телефонной сети, а также работы по ремонту зданий, помещений и сооружений и техническому обслуживанию строительных объектов» [7]. Значительный удельный вес во составе строительных услуг занимают архитектурные услуги, которые включают технико-экономическое обоснование, архитектурное программирование и управление проектами, с помощью проектирования, создания строительной документации и управления строительными проектами. Увеличению спроса на архитектурные услуги при разработке и реализации проектов реконструкции объектов исторической застройки способствует поддержка со стороны государства, которое выступало в качестве ключевого инвестора подобных проектов. Так, например, в настоящее время в г. Москва «в стадии реконструкции находится 500 объектов культурного наследия» [4], в г. Казань в 2024 году отреставрировали свыше 80 памятников архитектуры [5]. На макроэкономическом уровне увеличение числа реконструируемых объектов исторической застройки в российских городах может трактоваться как переход от логики потока к логике запасов, что означает отказ от «фордистской» парадигмы нового строительства в пользу кастомизации строительных услуг. Необходимость изучения особенностей данных процессов в сфере строительных услуг определяет выбор темы данного исследования.

В настоящее время архитектурные услуги представлены широким спектром услуг в сфере жилищного строительства, включающими внутреннюю отделку, что становится одним из условий успеха строительных проектов. Подобная ситуация складывается в России и в ряде зарубежных стран, то есть активный рост рынка

архитектурных услуг выступает общемировой тенденцией. Так, согласно официальным данным, в 2023 году мировой рынок архитектурных услуг оценивался в 351,69 млрд долл. США. При этом прогнозируется, что к 2029 году его объем составит 485,24 млрд долл. США при ежегодном приросте на уровне 5,35% [1]. Устойчивое развитие инвестиционно-строительного комплекса предлагает накопление ресурсного потенциала данного сегмента экономики, что выступает драйвером рынка архитектурных услуг. Повышение уровня рентабельности инвестиций в строительные проекты способствует снижению эксплуатационных расходов, что делает более доступными для заказчика архитектурные услуги.

Одной из особенностей пространства российского государства выступает наличие значительного числа исторических городов. В 2023 году Министерством культуры Российской Федерации был утвержден новый перечень исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры страны [8]. В частности, в него были включены г. Чистополь и г. Елабуга, расположенные в Республике Татарстан. Подобные населенные пункты играют важную роль в формировании исторической идентичности российского общества, способствуют повышению уровня инвестиционной привлекательности территории размещения, выступают центром притяжения для туристических потоков. В то же время сохранение объектов исторической постройки выступает сложной проблемой, решение которой определяет необходимость реализации проектов реконструкции, что сопряжено со значительными инвестиционными расходами и предполагает необходимость привлечения специалистов высокой квалификации к решению уникальных задач. Необходимость разработки проектов реконструкции объектов исторической застройки свидетельствует о том, что на рынке строительных услуг повышается спрос на компании, основным направлением деятельности которых выступает реконструкция объектов недвижимости [10].

Анализ проектов реконструкции объектов недвижимости в исторических городах показывает относительно низкую экономическую эффективность функционирования архитектурных бюро и недостаточный уровень их конкурентоспособности, что определяет слабые позиции проектных организаций на рынке строительных услуг, где им противостоят ключевые участники строительных процессов – подрядчики, застройщики, инвесторы и др. Кроме того, следует учитывать «культурный» разрыв между заказчиками и архитекторами, который длительное время существовал в обществе и проявлялся в предпочтениях участия в проектах строительства новых объектов жилой и коммерческой недвижимости при низкой мотивации к разработке проектов реконструкции объектов исторической застройки.

Исследование показывает растущие темпы роста спроса услуг на архитектурные услуги при разработке проектов реконструкции объектов исторической застройки. Подавляющее большинство знаний, требующих ревитализации, находится в центральной части городов, где имеет место высокий спрос на объекты недвижимости. Это стимулирует спрос на архитектурные услуги, которые позволяют превращать объекты культурного наследия и производственные здания эпохи индустриализации в современные объекты жилой и коммерческой недвижимости, характеризующиеся безопасностью в эксплуатации, функциональностью и удобным размещением.

В настоящее время наблюдается активизация процессов реконструкции объектов недвижимости под влиянием растущего спроса с использованием технологических инноваций. Внедрение сквозных цифровых технологий привело к смене парадигмы в архитектурном дизайне за последние несколько лет. Усовершенствования в инструментах цифрового проектирования, использование инструментария дополненной, виртуальной и смешанной реальности, искусственного интеллекта, технологий информационного моделирования зданий (BIM), программ-

ного обеспечения для разработки и реализации управленческих решений и др. открыли новый этап в процессе проектирования и строительства. Дизайн зданий и архитектурные спецификации постоянно меняются в связи с развитием нормативной базы строительства новых и реконструкции объектов в зоне исторической застройки [9]. При этом ожидается, что спрос на передовые технологии проектирования, представленные 3D-моделями и современным программным обеспечением, возрастет по мере выхода новых архитектурных бюро выходят на рынок с инновационными проектами, что способствует совершенствованию инструментария городского планирования. Активное развитие сферы архитектурных услуг в значительной степени связано с растущей популярностью 3D-печати, что выступает результатом быстрой эволюции материалов, обеспечивая их переход от прототипов к основным компонентам производства. Технология 3D-печати интегрируется во многие процессы и цепочки поставок, что обеспечивает сокращению сроков поставки и соблюдение стандартов качества. Однако потенциал цифровых технологий не может быть реализован без знаний и навыков, необходимых для концептуализации дизайна. Цифровая революция в архитектурном дизайне требует от архитектора и дизайнера процедурного и алгоритмического мышления, а также опыта программирования.

Важным фактором, способствующим развитию архитектурных услуг, выступает растущий спрос на объекты недвижимости, возведенные или реконструированные при соблюдении экологических стандартов. В свою очередь, активизация «зеленого» строительства способствует ужесточению требований к использованию экологически чистых материалов и технологий, потенциальная возможность снижения эксплуатационных расходов на основе использования технологий энергосбережения. Подобные тенденции обусловлены распространением идей устойчивого развития в современном обществе и ростом потребностей населения городов в природоохранных мероприятиях в условиях усиления влияния экологических рисков на ка-

чество жизни.

Особенностью архитектурных услуг по реконструкции объектов исторической застройки выступает необходимость соблюдения перечня ограничений, включающих требования к сохранению или реставрации тех или иных элементов здания, использованию определенных материалов и технологий и др. В ряде случаев подобные требования затрагивают работы по реконструкции фасада, кровли здания и (или) элементы интерьера. Архитектор должен исходить из необходимости соблюдения неизменного внешнего вида объекта реконструкции, тогда как требования к сохранности строительных конструкций чаще отсутствуют. Обязательным условием выступает согласование проектной документации рядом органов местного самоуправления, состав которых определяется локальными нормативными актами. В то же время обязательным выступает согласование проектных документов Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

Проведенное исследование показывает, что одним из активно развивающихся сегментов рынка строительных услуг выступает рынок архитектурных услуг, активный рост которого обусловлен ростом численности населения при увеличении доли городских жителей; повышением уровня и качества жизни, что обеспечивает платежеспособный спрос на объекты недвижимости бизнес- и премиум-класса, уникальность которых во многом обеспечивается уровнем архитектурных услуг; повышенным вниманием государства к историческим городам, требующим разработки уникальных проектов их реконструкции. Участие государства в развитии инвестиционно-строительного комплекса обеспечивает устойчивость спроса на архитектурные услуги и одновременно определяет требования к их исполнению. Подобные процессы носят общемировой характер. Продуктивность процессов проектирования повысилась благодаря применению высоких технологий, включающих виртуальную реальность, дополненную реальность и 3D-рендеринг. Эти инновации должны

открыть широкий спектр возможностей для архитектурных услуг в современных городах и приобретают особое значение при реализации проектов реконструкции объектов исторической застройки. Учет направлений развития сектора архитектурных услуг является необходимым

условием эффективной подготовки и размещения государственного заказа на подготовку высококвалифицированных специалистов, а также способствует совершенствованию нормативно-правового регулирования сферы строительства.

Библиографический список

1. Анализ состояния рынка архитектурных услуг: тенденции роста и прогнозы (2024–2029 гг.) — URL: <https://www.mordorintelligence.com/fr/industry-reports/architectural-services-market> (дата обр. 08.11.2024).
2. Викулин М. Ю. Особенности развития мирового рынка строительных услуг // Статистика и экономика. — 2012. — № 5. — С. 40–42.
3. Матюшок В. М., Гизатуллин А. А. Основные тенденции на мировом рынке строительных услуг // Экономика строительства. — 2023. — № 9. — С. 4–9.
4. Официальный Портал Мэра и Правительства Москвы. — URL: <https://www.mos.ru/mayor/themes/11550050> (дата обр. 07.11.2024).
5. Официальный портал органов местного самоуправления города Казани. — URL: <https://park.kzn.ru/meriya/press-tsentr> (дата обр. 07.11.2024).
6. Официальный сайт Организации Объединенных Наций. — URL: <https://www.un.org/ru> (дата обр. 07.11.2024).
7. Постановление Правительства Москвы № 778-ПП «О проекте закона города Москвы «Об особом порядке регулирования градостроительной деятельности на исторических территориях города Москвы». — URL: <https://www.mos.ru/titleity/documents/doc/30522220> (дата обр. 08.11.2024).
8. Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 839 от 4.04.2023 «Об утверждении перечня исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации». — URL: <https://docs.cntd.ru/document/1301427401?marker=6540IN> (дата обр. 15.10.2024).
9. Распоряжение Правительства РФ от 14.08.2019 № 1797-р (ред. от 14.03.2023) «Об утверждении Стратегии развития экспорта услуг до 2025 года» (вместе с «Планом мероприятий по реализации Стратегии развития экспорта услуг до 2025 года»). — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_331686 (дата обр. 07.11.2024).
10. Черняк В. З. Управление инвестиционными проектами в строительстве. — М.: Русская Деловая литература, 2008. — 800 с.