

DOI: 10.37791/2687-0657-2024-18-2-5-26

Анализ состояния конкуренции на рынке жилищного строительства в контексте ключевых трендов

И. В. Князева^{1*}, Е. С. Горевая², В. С. Казаржевская³

¹ Сибирский институт управления – филиал РАНХиГС, Новосибирск, Россия

² Новосибирский государственный технический университет, Новосибирск, Россия

³ Служба управления рисками ООО «Сибирскойойл», Новосибирск, Россия

* irknyazeva@yandex.ru

Аннотация. Представленная статья отражает исследование состояния рынка жилищного строительства в последние годы. Предложен краткий анализ состояния библиографической изученности вопроса о состоянии конкурентной среды на рынке жилищного строительства и жилой недвижимости, отражена систематизация и описание пяти основных трендов. Более детально изложен анализ состояния конкурентной среды и структуры товарного рынка жилищного строительства, рассчитаны показатели, отражающие факт структурного доминирования в регионах Российской Федерации. Определен уровень концентрации рынков жилищного строительства по показателю «строящееся жилье» в разрезе административно-территориальных округов и субъектов Российской Федерации. Построен рейтинг 20 крупнейших застройщиков по показателю «строящееся жилье» и регионы их присутствия в 2023 г. и сравнительный анализ структурных изменений концентрации рынков в разрезе федеральных округов за период 2021–2023 гг. Отмечено, что в большинстве регионов России наблюдается высокий уровень конкуренции на рынке строительства объектов жилой недвижимости, что оказывает существенное влияние на состояние рынка в целом и происходящие на нем процессы. Присутствие активной конкуренции на 85% региональных рынках строящего жилья указывает на то, что признаки злоупотребления доминирующим положением в подавляющем количестве регионов отсутствуют, признаки структурного коллективного доминирования также ограничены, что позволяет высказать гипотезу о том, что рост цен формируется не из-за монополистического поведения компаний-застройщиков, а в связи с влиянием иных факторов, которые подлежат более детальному изучению.

Ключевые слова: рынок жилищного строительства, рынок жилой недвижимости, строящееся жилье, состояние конкуренции, уровень концентрации рынков, цена метра кв., тренды рынка, структурное доминирование

Для цитирования: Князева И. В., Горевая Е. С., Казаржевская В. С. Анализ состояния конкуренции на рынке жилищного строительства в контексте ключевых трендов // Современная конкуренция. 2024. Т. 18. № 2. С. 5–26. DOI: 10.37791/2687-0657-2024-18-2-5-26

Analysis of the State of Competition in the Housing Construction Market in the Context of Key Trends

I. Knyazeva^{1*}, E. Gorevaya², V. Kazarzhevskya³

¹ *Siberian Institute of Management – Branch of RANEPA, Novosibirsk, Russia*

² *Novosibirsk State Technical University, Novosibirsk, Russia*

³ *Risk Management Service “Sibirskoil” LLC, Novosibirsk, Russia*

* *irknyazeva@yandex.ru*

Abstract. The presented article reflects a study of the state of the housing construction market in recent years. The article offers a brief analysis of the state of bibliographic study of the issue of the state of the competitive environment in the housing construction and residential real estate market, reflects the systematization and description of five main trends, provides a more detailed analysis of the state of the competitive environment and the structure of the housing commodity market, calculates indicators reflecting the fact of structural dominance in the regions of the Russian Federation. A ranking of the 20 largest developers in terms of “housing under construction” and the regions of their presence in 2023 and a comparative analysis of structural changes in market concentration by federal districts for the period 2021–2023 were built. The level of concentration of housing construction markets according to the indicator “housing under construction” in the context of administrative-territorial districts of the Russian Federation is determined. It is noted that in most regions of Russia there is a high level of competition in the residential real estate construction market, which has a significant impact on the state of the market as a whole and the processes taking place on it. The presence of active competition in 85% of regional housing construction markets indicates that there are no signs of abuse of a dominant position in the vast majority of regions, signs of structural collective dominance are also limited, which allows us to hypothesize that price increases are formed not because of the monopolistic behavior of real estate developers, but due to the influence of other factors, which are subject to more detailed study.

Keywords: housing construction market, residential real estate market, housing under construction, state of competition, level of market concentration, price per square meter, market trends, structural dominance

For citation: Knyazeva I., Gorevaya E., Kazarzhevskya V. Analysis of the State of Competition in the Housing Construction Market in the Context of Key Trends. *Sovremennaya konkurentsia*—Journal of Modern Competition, 2024, vol.18, no.2, pp.5-26 (in Russian). DOI: 10.37791/2687-0657-2024-18-2-5-26

Введение

В последние годы количество стресс-факторов для экономики существенно возросло, на всех рынках происходят серьезные конъюнктурные и институциональные изменения. Не являются исключением и рынки жилищного строительства, на функционирование которых оказывает

влияние набор часто изменяющихся внешних и внутренних факторов. На сегодняшний день строительный кластер является одним из ключевых драйверов развития экономики Российской Федерации и решения стратегической социальной задачи – обеспечение граждан страны доступным и качественным жильем. В связи с этим эффективная конкуренция среди застрой-

щиков и инновационное технологическое развитие строительной отрасли занимают значимое место в фокусе государственного внимания и представляют определенный научный интерес.

Рассмотрим сложившееся на региональных рынках строительства жилой недвижимости Российской Федерации состояние конкурентных процессов в условиях трансформационных процессов спроса и предложения под воздействием текущих изменений и стресс-факторов. Данное исследование обусловлено необходимостью понять, существуют ли на рынке монопольное или олигопольное давление и рыночная власть застройщиков, потенциально оказывающих влияние на цены, или факторы роста цен находятся в ином экономическом треке.

Обзор литературных источников

Анализ библиографического поля показал, что вопросам конкуренции на рынке жилищного строительства не уделяется достаточного внимания. Вместе с тем данный вопрос является одним из важнейших для понимания общих социально-экономических последствий. Ниже представим библиографический обзор некоторых исследований и изложим свой взгляд на мнения и выводы, которые, возможно, являются дискуссионными.

К. Джонс в ходе международного исследования рынка жилищного строительства выявил, что кризисы оказывают серьезное влияние на рынок, что проявляется не только в ценовой динамике, но также в значительном снижении объемов жилищного строительства, сокращении количества сделок на рынке жилья, снижении доступности жилья для молодых людей и росте арендного сектора [1]. В то же время рынок жилищных инвестиций играет особую роль в развитии национальной и региональной экономик в силу значительного мультипли-

кативного эффекта, вызываемого инвестициями в воспроизводство жилища [2]. Кроме того, его состояние и ценовые флуктуации оказывают влияние на мотивации межрегиональной мобильности, миграционной активности и, как следствие, изменения рынка труда. А. Г. Аганбегян неоднократно отмечал, что «ускорение жилищного строительства может повысить темпы экономического роста в РФ как в среднесрочной, так и долгосрочной перспективе» [3]. Процессам и тенденциям развития данного рынка посвящено немало исследований в российской и зарубежной научной и консалтинговой практике, безусловно, это один из рынков, оказывающих сильное прямое влияние на макроэкономические параметры развития государства. В настоящем исследовании особое внимание уделено конкурентным процессам.

Одно из наиболее подробных исследований по оценке состояния и регулирования конкурентной среды рынка жилищного строительства на примере Томской области представлено в диссертационной работе И. В. Юговой¹ [4].

А. С. Карпушкин изучил рыночные инструменты обеспечения конкуренции в России и за рубежом [5]. В работе выявлены принципиальные различия между отечественными и зарубежными подходами к формированию отношений между разными акторами в технологической цепочке жилищного строительства.

Вопросы поддержки конкуренции на олигополистическом рынке жилищного строительства и варианты ее дальнейшего развития рассматриваются в статье В. В. Матершевой [6], а публикация В. И. Кузнецова и Д. О. Мацюян [7] отразила направления управления долгосрочной конкурентоспособностью предпринимательских структур строительства. В статье И. В. Князевой [8]

¹ И. В. Князева выступила официальным оппонентом по данному диссертационному исследованию.

выделены факторы, которые оказывают существенное комплексное влияние на состояние современных товарных рынков, в том числе строительных, под влиянием переговорной силы покупателей, что является важным методологическим базисом для системного анализа рынка жилищного строительства.

T. Blackwell, S. Holgersen, M. Wallstam [9] рассматривают вопросы обеспечения эффективности рынка и поддержания здоровой конкуренции на рынке строительного жилья. Они пришли к выводу, что призывы к усилению конкуренции как в Швеции, так и за ее пределами имеют тенденцию чрезмерно упрощать сложный вопрос обеспечения граждан жильем и скрывать более фундаментальные дисбалансы жилищной системы.

В работах зарубежных авторов отмечается существенная роль государства, формирующего на долгосрочной платформе рынок муниципального арендного жилья, а также создание арендного рынка специализированными рент-компаниями. Данная структурная диверсификация рынка жилья формирует условия для установления демократичных цен в арендном сегменте и стимулирует компании-застройщиков к их сдерживанию или даже понижению благодаря оказывающим на них влияние рент-компаниям, находящимся в качестве покупателей на монополистическом рынке, через инструменты переговорной силы и существенного рыночного влияния. Такие билатеральные рынки находятся в системе рыночного равновесия и государственного контроля, в том числе конкурентных ведомств, что дает возможность достигнуть некоторой сбалансированности цен как в продажном сегменте, так и арендном. Представляется, что данный опыт решения вопроса создания условий и возможности обеспечения граждан новым жильем по доступным ценам может стать позитивным примером для российских застройщиков, компаний-арендодателей, органов местного самоуправления.

Приемы и методы влияния на поставщиков для получения лучших цен и условий подробно рассмотрены в монографии С. Дубовик [10]. В сборнике И. Поляковой и др. [11] предложены результаты изучения факторов неценовой конкуренции на рынке жилищного строительства города Кирова. Отмечено, что в приоритете выбора граждан проявляется стремление к приобретению комфортного жилья, а ценовой фактор является менее значимым при решении вопроса о покупке. Соответственно, более низкая цена не гарантирует увеличения потребительского спроса.

Считаем важным прокомментировать данные результаты. Цена является заданной константой потребительского интереса при приобретении жилья. Покупатель, принимая решение о покупке жилья, фактически сразу задает рамки ценового диапазона и, следовательно, исключает ее из формирования дальнейших приоритетов. Поэтому не в полной мере корректно делать вывод о том, что ценовые факторы оказывают менее значимое влияние на покупку жилья, но то, что в последние три-четыре года наблюдается растущая тенденция стремления граждан к более комфортному жилью, конечно, имеет место.

Е. В. Родин [12] представил анализ рынка жилищного строительства на основе методологии «пяти конкурентных сил» М. Портера. Выделены следующие конкурентные силы, которые оказывают влияние на строительный рынок: соперничество между существующими компаниями остается крайне жестким, компании и продукты отрасли похожи, однако маржинальность проектов является достаточно высокой, и выход с рынка для компаний, работающих в данных сегментах, нецелесообразен. Рынок достаточно закрыт, барьеры входа высокие, что мешает заходить в строительную отрасль новым участникам. Наиболее эффективные условия для входа создаются государством. Заказчики в строительной отрасли

имеют преимущество в переговорном процессе, а проектные организации находятся в зависимом положении по отношению к заказчикам и вынуждены применять максимальную гибкость. Важно отметить, что не только проектные организации нередко находятся в зависимом положении, но и граждане не обладают соответствующим экономическим влиянием. Одним из сильных факторов влияния могут стать крупные рент-компании (Housing Rental Companies), как было отмечено выше.

Представленные в данной статье результаты авторского исследования основываются на материалах немногочисленных научных работ, а также на статистических данных единой информационной системы жилищного строительства «ДОМ.РФ», оператором которой является Единый институт развития в жилищной сфере (АО «ДОМ.РФ») [13], и эмпирических данных аналитических агентств, таких как «ДОМ.РФ»² и «ЕРЗ.РФ» (Единый ресурс застройщиков) [14], портал аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости» и др. [15].

Единая информационная система жилищного строительства («ДОМ.РФ») обеспечивает прозрачность рынка жилищного строительства, представляет аналитическую и сервисную информацию обо всех участниках рынка жилищного строительства в соответствии с их заказами и подписками, что позволяет определить основные тенденции на рынке жилищного строительства, в том числе в области конкуренции. Кроме этих аналитических функций система включает механизмы взаимодействия с государственными органами с целью обеспечения цифрового контроля строительства, в открытый доступ представляет полный массив первичных данных и аналитическую информацию.

² ДОМ.РФ: За год число застройщиков в России выросло на 8% // Единый ресурс застройщиков. URL: <https://erzrf.ru/news/domrf-za-god-chislo-zastroyshchikov-v-rossii-vyroslo-na-8> (дата обращения: 15.02.2024).

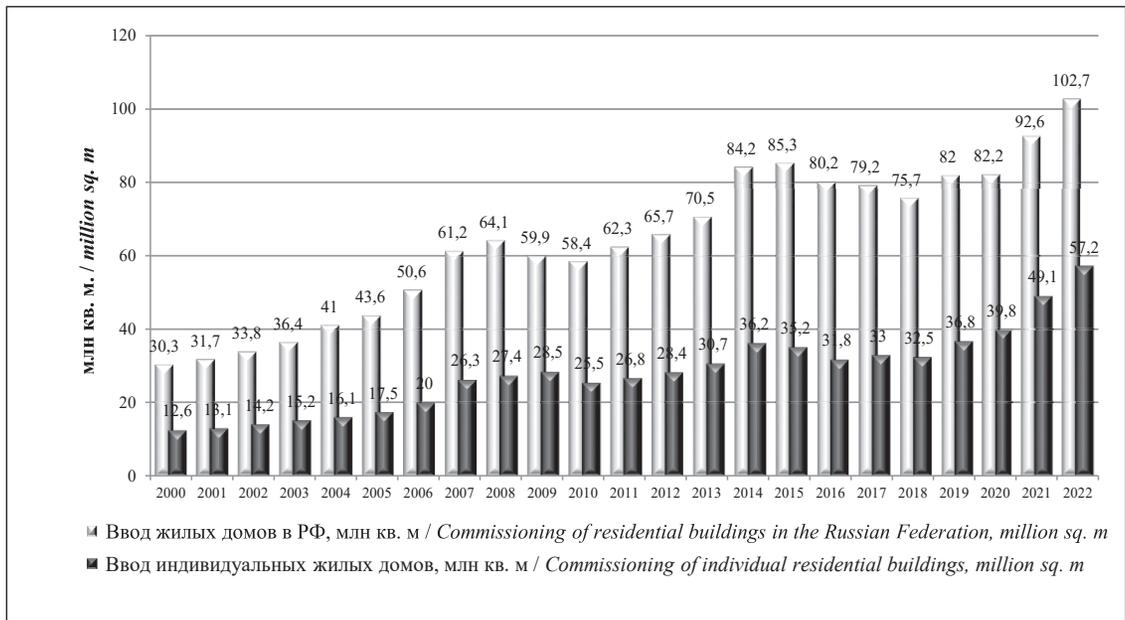
Портал «Единый ресурс застройщиков» (ЕРЗ.РФ) является источником уникальной информации для профессионалов рынка новостроек и граждан, желающих приобрести квартиру в новостройке.

Порталы позволяют получать полную и достоверную информацию на сегодняшний день и глубиной 6–8 лет. На примере строительного рынка мы наблюдаем создание экосистемы сферы жилищного строительства через функционирование интегрированных информационных порталов. Представленные в открытом доступе материалы, имеющие публичный характер, позволяют провести анализ состояния конкуренции и понять, является ли характер конкурентных процессов одним из основных факторов влияния на цены жилья.

Анализ тенденций на рынке жилищного строительства и факторов влияния

Для рассмотрения вопроса о состоянии конкуренции на рынке жилищного строительства и факторов влияния выделим несколько основных тенденций, которые отражают трансформационные процессы данного рынка. Систематизируем на основе вторичных данных несколько общих рыночных тенденций изменения строительного рынка за последние 5 лет (2019–2023 гг.).

Первая тенденция: постоянная динамика роста ввода жилья с 2018 г. (рис. 1). Анализ ввода жилых домов и индивидуальных жилых домов демонстрирует за 23 года две пролонгированные волнообразные ситуации: сокращение ввода жилья, вызванное кризисами внешнего характера (2008–2012 гг.) и внутреннего регуляторного процесса (2014–2018 гг.), и далее нарастающий ввод жилья. Минстрой России в конце января 2024 г. сообщил, что «по данным Росстата ввод жилья за 2023 год составил 110,44 млн кв. м, что является абсолютным рекордом в России за последние 25 лет



Источник: построено авторами по данным Росстата [16].

Рис. 1. Динамика ввода жилых домов в Российской Федерации

Fig. 1. Dynamics of residential buildings commissioning in the Russian Federation

(прирост к 2022 г. составил 7,5%). Прирост ввода многоквартирных домов к уровню 2022 г. 13,7%, а индивидуальных жилых домов – 2,5%»³. Средняя обеспеченность жильем по состоянию на конец 2021 г. достигла 27,8 кв. м на человека, Обеспеченность россиян жильем, по мнению заместителя генерального директора «ДОМ.РФ» Алексея Ниденс, «...в перспективе 10 лет может вырасти на 43% – с 28 до 40 кв. м на человека за счет развития индивидуально-строительства, рынка арендного жилья и цифровизации отрасли»⁴. По состоянию на 01.01.2023 жилищный фонд Российской Федерации составляет 4,1 млрд кв. м [16].

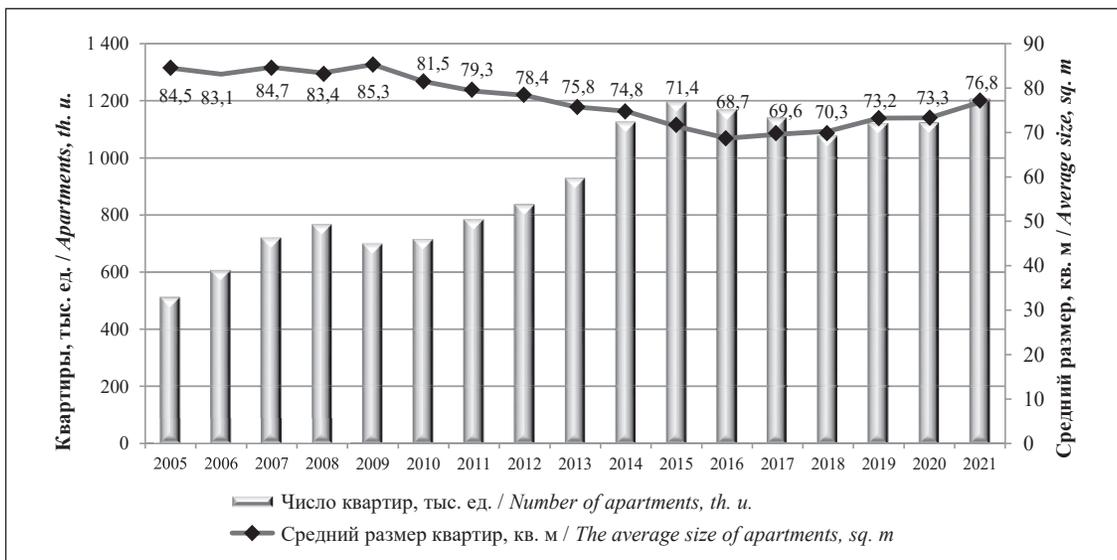
³ Подведены итоги жилищного строительства в 2023 году // МинСтрой России. URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru/press/podvedeny-itogi-zhilishchnogo-stroitelstva-v-2023-godu/> (дата обращения: 30.01.2024).

⁴ Обеспеченность жильем в России может вырасти на 43% через 10 лет // ДОМ.РФ. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/smi/obespechennost-zhilem-v-rossii-mozhet-vyrasti-na-43-cherez-10-let/> (дата обращения: 20.02.2024).

Вторая тенденция: уменьшение среднего размера построенных квартир, что позволяет увеличивать количество счастливых обладателей новых квартир, формировать более активные продажи, обеспечивать ускорение оборачиваемости оборотных средств и рост маржинальности бизнеса компаний-застройщиков (рис. 2).

Начиная с 2005 г. размер построенных квартир снижался с 85 до 69 кв. м, но с 2016 г. наблюдается тенденция медленного увеличения среднего размера построенных квартир, и в настоящее время этот показатель составляет 76,8 кв. м (см. рис. 2).

Снижение среднего размера вводимого жилья связано в первую очередь с тем, что на рынке жилищного строительства присутствует некоторый ценовой дисбаланс, обусловленный несоответствием стоимости жилья доходам населения, что и оказывает негативное влияние на доступность жилья для населения (рис. 3). Кроме того, бизнес компаний-застройщиков стремится к повы-



Источник: построено авторами по данным Росстата [16].

Рис. 2. Динамика количества построенных квартир в Российской Федерации и их средний размер
 Fig. 2. Dynamics of the number of apartments built in the Russian Federation and their average size

шению рентабельности и эффективности деятельности.

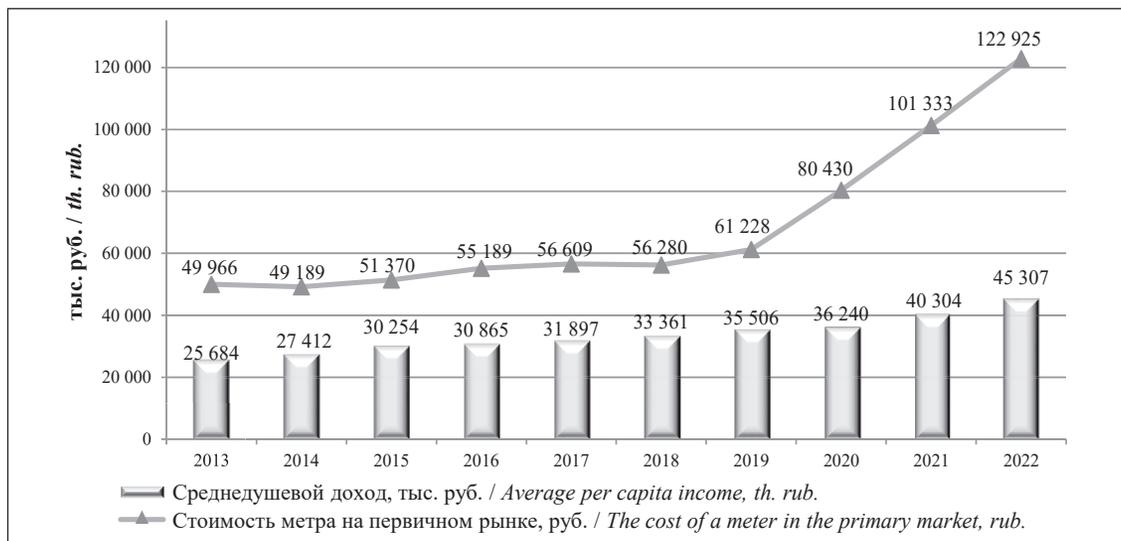
Третья тенденция: снижение с 2019 г. Индекса доступности приобретения жилья, что обусловлено в первую очередь ростом цены за квадратный метр более чем в 2 раза, а среднедушевого дохода в 1,3 раза (рис. 3).

Фонд «Институт экономики города» провел расчеты Индекса доступности приобретения жилья (ИДПЖ) за период 2006 г. – I кв. 2023 г. «Анализ показывает, что в 2022 г. в целом по Российской Федерации продолжился тренд на снижение фундаментальной доступности жилья в России, наблюдавшийся в 2019–2021 гг. С 2008 по 2018 г. наблюдался устойчивый рост доступности жилья, а с 2019 года доступность стала снижаться. В условиях корона-кризиса в 2020–2021 гг. рынки жилья испытывали ценовое давление. В 2022 г. и I кв. 2023 г. повышение уровня цен на рынке жилья относительно доходов населения продолжилось, что привело к дальнейшему снижению доступности жилья» [17] (см. рис. 3).

В 2022 г. цена 1 кв. м на первичном рынке жилья превышала номинальные ежемесячные доходы населения почти в 2,7 раза (см. рис. 3). Причем рыночная стоимость жилья по сравнению с доходами растет быстрее – за период 2013–2022 гг. цены на рынке жилья выросли в 2,5 раза, тогда как доходы населения – только в 1,8 раза.

Четвертая тенденция: взрывной рост спроса на ипотечные кредиты в течение 2022–2023 гг. и, как следствие, потребности в новых квартирах (рис. 4). В условиях структурных изменений российской экономики в последние три года наблюдается тенденция, когда потребитель активно реагирует на программы поддержки по приобретению жилья. Важно, что неопределенность по поводу ожидаемых изменений в условиях льготного кредитования остается одним из ключевых стимулов спроса, так как при появлении негативных ожиданий потребитель быстрее принимает решение по выбору и приобретению жилья.

Текущая ситуация на рынке строящегося жилья сформирована под давлением ажиотажного спроса на кредиты по мере



Источник: построено авторами по данным Росстата [16].

Рис. 3. Динамика среднедушевого дохода и стоимости квадратного метра жилья на первичном рынке

Fig. 3. Dynamics of per capita income and cost per square meter of housing in the primary market

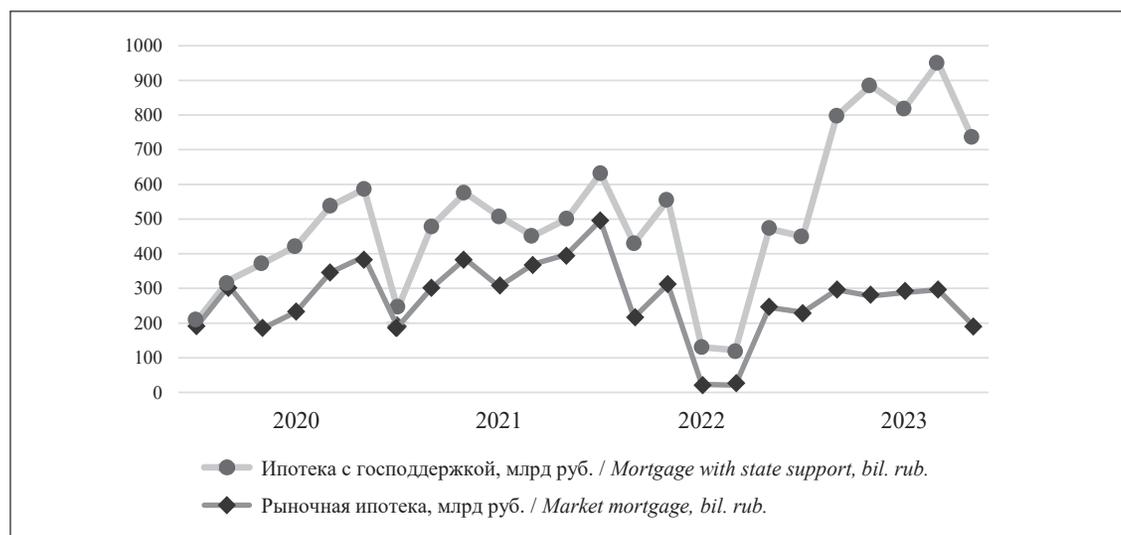


Рис. 4. Динамика изменений объема выдачи ипотеки в России в 2020–2023 гг.

Fig. 4. Dynamics of changes in the volume of mortgage issuance in Russia in 2020–2023

постепенного ужесточения льготных программ, ослабления рубля, роста цен на жилье и роста ставок по рыночным ипотекам. Россияне стремились уберечь свои сбережения от инфляции, а также получить ипо-

теку на более выгодных условиях. По информации портала «Домклик», во II полугодии 2023 г. спрос на льготное ипотечное кредитование вырос до нового рекордного уровня: количество выданных ипотечных

кредитов увеличилось на 69% по сравнению с I полугодием 2023 г. и стало в 2,3 раза больше, чем во II полугодии 2022 г. [13].

Высокая востребованность льготной ипотеки обусловлена двумя факторами. Во-первых, выгодными условиями по программам (ипотека от застройщиков и увеличение максимальной суммы кредита), которые действовали летом и в начале осени 2023 г. Во-вторых, последовательным повышением ключевой ставки Центрального Банка, которое обеспечило дополнительный спрос на первичном рынке и рынке индивидуального жилищного строительства. Причиной роста спроса стало ожидание повышения первоначального взноса по программам с господдержкой, которое произошло в сентябре 2023 г.

С одной стороны, льготная ипотека стимулировала внутренний спрос на строящееся жилье и в целом увеличила количество сделок с недвижимостью в РФ. С другой стороны, государственные субсидии позволили застройщикам увеличить маржинальность бизнеса и активно формировать более высокое ценовое предложение. Этот вопрос, конечно, требует более глубокого анализа и исследования.

На уровень спроса на строительном рынке оказывает влияние фактор свободных денежных средств и уровень накоплений россиян. Так, по данным ВЦИОМ, доля россиян, которые не аккумулируют денежные средства в банках, а тратят на текущие нужды, за десять лет сократилась на 14 п.п. и составляет 39% [18]. Почти половина (44%) респондентов отметили, что «откладывают деньги после всех необходимых трат». В то же время к началу 2024 г., по данным ЦБ РФ, депозиты увеличились на 21,4%, а наличные деньги в обращении вне банковской системы – на 11%⁵. По данным портала «Работа.ру», число россиян, которые делают накопления, а не тратят

⁵ Денежная масса (национальное определение) // Центральный банк РФ. URL: <https://www.cbr.ru/statistics/ms/> (дата обращения: 29.02.2024).

всю зарплату, постоянно растет. Финансовую подушку имеют уже 57% [19]. По данным портала «Спроси.дом.рф», в РФ на 2024 г. действуют 6 ипотечных программ и планируется их пролонгация на разные сроки. Например, льготная ипотека продлена до июля 2024 г., а дальневосточная – до 2030 г. [20].

По статистике, приведенной на портале Банка России, количество кредитов, выданных на ипотечное жилищное кредитование по программам господдержки, выросло в 2020 г., а количество ипотек при господдержке увеличилось более чем на 40% в 2023 г.⁶ (см. рис. 4).

Пятая тенденция: растущий спрос на рынке строящегося жилья, финансовая привлекательность данного бизнеса сформировали активный выход на региональные рынки новых игроков (застройщиков из других регионов), что обусловило высокую конкуренцию на большинстве региональных рынков строящегося жилья.

Один из важнейших импульсов к активизации спроса и развитию конкуренции на строительном рынке дали льготная ипотека и система государственной поддержки, программы реновации жилья, изменяющиеся алгоритмы финансового поведения граждан. В сложившихся условиях застройщики расширяют границы своего присутствия, не ограничиваясь исторически сложившимися территориями субъектов Федерации, активно изучают возможности выхода за пределы своих регионов в регионы с более низким уровнем конкуренции и наращивают количество региональных проектов (так, в 2021–2023 гг. в новые регионы вышли ПИК (с 9 до 14 регионов), ГК «Самолет» (с 2 до 5), «Талан» (с 7 до 9), Группа «Эталон» (с 3 до 7))⁷.

⁶ Обзор рынка ипотечного жилищного кредитования // Банк России. URL: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/Indicator_mortgage/1122/ (дата обращения: 29.02.2024).

⁷ ДОМ.РФ: За год число застройщиков в России выросло на 8% // Единый ресурс застройщиков. URL: <https://erzrf.ru/news/domrf-za-god-chislo-zastroyshchikov-v-rossii-vyroslo-na-8> (дата обращения: 15.02.2024).

Опираясь на представленные статистические материалы, на начало 2024 г. авторы выделили 5 наиболее важных для данного исследования трендов, которые сформировались под воздействием набора факторов спроса, оказывающих влияние на изменение условий бизнес-стратегий и поведения строительных организаций, а соответственно, и на условия функционирования рынков строящегося жилья и конкурентных процессов на нем. Структурированный набор факторов, оказывающих влияние на рыночные процессы на рынке строящегося жилья, – спрос и, как следствие, предложение застройщиков, представлен на рисунке 5.

Таким образом, рынок строительства жилой недвижимости продолжает развиваться с опорой на девелоперское предпринимательство и поддержку государства.

По данным аналитического исследования, проведенного порталом аналитическо-

го центра «Индикаторы рынка недвижимости», в 2022–2023 гг. выросла конкуренция среди крупнейших застройщиков и снизилась среди более мелких участников рынка [16]. Число компаний, занимающихся активными продажами на рынке строящегося жилья, уменьшилось на 13%, что увеличивает концентрацию рынков за счет ухода мелких застройщиков, на которых негативно повлияло введение обязательного проектного финансирования в 2019 г. и политические трансформации 2022–2023 гг. [17].

Аналитики портала «Единый реестр застройщиков» отмечают, что в 2022 г. «возникли предпосылки к монополизации строительной отрасли». Вместе с тем высказывают явно противоречивое этому выводу мнение о том, что «из-за роста стоимости и стагнации доходов населения снизилась доступность жилья, что привело к усилению конкуренции между застройщиками» [21].



Рис. 5. Факторы влияния на спрос на рынке строящегося жилья 2022–2024 гг.

Fig. 5. Factors of influence on the housing market under construction in 2022–2024

Такие изменения на строительном рынке обуславливают необходимость наблюдений и мониторинга данных о поведенческих трансформациях основных акторов и корректировки регулирования отрасли со стороны органов государственной власти.

Авторы представляют собственные исследования и анализ рынка жилищного строительства, рассматривая данные по уровню конкуренции в регионах РФ, отражающие конкурентную палитру рынка жилищного строительства Российской Федерации.

Анализ конкурентных процессов на рынке жилищного строительства

Ландшафт рынка жилищного строительства Российской Федерации претерпевает структурные и количественные изменения. В течение последних пяти лет количество застройщиков менялось в связи с сильным влиянием факторов внешней среды: после 10%-ого снижения в 2020 г. до 3174 застройщиков далее наблюдается ежегодный динамичный рост, и по состоянию на 01.01.2024 увеличение составило 11% (табл. 1). Снижение количества застройщиков происходило в первую очередь под влиянием локдауна, вызванного коронавирусом, и ужесточения регуляторных процедур. С рынка уходили преимущественно мелкие застройщики, не

имеющие возможности обеспечить баланс требований, спроса и собственных финансовых возможностей.

Глубоко изучив статистические данные единой информационной системы жилищного строительства («ДОМ.РФ»), авторы выделили перечень показателей, которые могут быть рассмотрены для анализа состояния конкурентной среды. Из семи наиболее эмпирически верифицированных показателей по трем можно оценивать состояние конкурентной среды: объем строящегося жилья в кв. м, объем введенного жилья в кв. м и количества возведенных квартир (табл. 2).

Показатель «количество квартир» несет больше социальную нагрузку и может быть только косвенным при оценке конкурентной среды.

Показатель «строящееся жилье» отражает объем строящегося жилья на дату согласно размещенным проектным декларациям в единой информационной системе жилищного строительства без учета проблемных домов.

Показатель «введенное жилье» иллюстрирует объем введенного в эксплуатацию жилья за определенный промежуток времени.

Изучив все три показателя, авторы пришли к выводу, что для целей проведения анализа целесообразно рассмотреть

Таблица 1. Динамика количества застройщиков и жилой площади*

Table 1. Dynamics of the number of developers and living space

Данные на дату <i>Data on date</i>	Количество застройщиков <i>Number of developers</i>	Жилая площадь, тыс. м <i>Residential area under construction, thousands of meters</i>
01.01.2020	3529	107 463
01.01.2021	3174	94 009
01.01.2022	3422	96 365
01.01.2023	3564	98 702
01.01.2024	3912	106 034
01.02.2024	3894	105 091

* Данные Росстата по введенной жилой площади могут отличаться от данных сайта наш.дом.рф (https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства) (см. рис. 1).

Таблица 2. Структура показателей для анализа состояния конкуренции на рынках жилищного строительства

Table 2. Structure of indicators for analyzing the state of competition in housing construction markets

№ No.	Показатель Indicator	Что оценивает What evaluates	Содержательные метрики оценки Meaningful evaluation metrics
1	Финансовый результат года (прибыль)	Оценка прибыльности компаний	Выделение лидера рынка жилищного строительства по прибыли, оценка ценовой политики и эффективности деятельности, укрытие налогов
2	Объем строящегося жилья в кв. м	Анализ конкуренции на рынке жилищного строительства	Определение уровня концентрации на рынке и выявление доминирования по показателю «строящееся жилье»
3	Объем введенного жилья в кв. м	Анализ конкуренции на рынке жилищного строительства	Выявление доминирования по показателю «введенное жилье»
4	Проданная площадь в кв. м	Оценка популярности и востребованности застройщика на рынке, возможность оказывать влияние на структуру рынка через манипуляции продажами	Выявление ценового злоупотребления на рынке жилищного строительства или манипулирования ценами
5	Непроданная площадь в кв. м		
6	Количество возведенных квартир	Определение структуры рынка по показателю возведенных квартир	Определение уровня концентрации на рынке и выявление доминирования по показателю «возведенные квартиры»
7	Количество сделок, предусматривающих переход права собственности	Оценка структуры сделок, позволяющая оценить время и сроки перехода права собственности	Выявление схем манипулирования правом собственности, возможных вариантов мошенничества, количества незарегистрированных участников долевого строительства, уходящих от уплаты налогов

два показателя – «строящееся жилье» и «введенное жилье» как наиболее точно описывающие состояние и стоимость продукта (квадратный метр).

По мнению авторов, оба показателя имеют ряд преимуществ и недостатков для целей оценки строительного рынка жилищного строительства. Так, показатель «строящееся жилье» отражает весь объем строительных работ застройщика в заданный момент времени. Если строительный рынок рассматривать с товарной позиции, то товаром будет выступать введенное жилье. Но дома или жилые комплексы вводятся неравномерно и возможны существенные колебания объемов вводимого жилья.

Кроме этого, для региональных рынков с небольшим количеством компаний застройщиков будут наблюдаться существенные колебания по показателю «введенное

жилье», поскольку дома сдаются не ежедневно, а со значительным интервалом, соответственно, лидер рынка может меняться регулярно по мере введения объектов в эксплуатацию.

В связи с вышеизложенным авторы считают, что более полная и адекватная картина рынка жилищного строительства будет сформирована по показателю «строящееся жилье».

Анализ состояния конкуренции строительной отрасли по регионам России реализован в два этапа. Для целей первого этапа данного анализа определены товарные границы рынка «количество строящегося жилья» (кв. м). Из всего перечня застройщиков по показателю «строящееся жилье юридическими лицами» на первом этапе отобраны 20 крупнейших застройщиков, рэнкинг которых и регионы присутствия представлены в таблице 3.

Таблица 3. Ранжирование 20 крупнейших застройщиков по показателю «строящееся жилье» и регионы их присутствия по состоянию на 01.08.2023

Table 3. Ranking of the 20 largest developers in terms of “housing under construction” and the regions of their presence 01.08.2023

№ No.	Застройщик Developer	Площадь жилья, Тыс. кв. м Housing area, thousand sq. m.	Доля рынка по площади, % Market share by area, %	Количество регионов присутствия The number of regions where developers are present	Регионы присутствия застройщиков Regions where developers are present
1	ПИК	5208	5,15	14	г. Москва, Московская область, Ленинградская область, Свердловская область, Ярославская область, Республика Татарстан, г. Санкт-Петербург, Сахалинская область, Амурская область, Приморский край, Краснодарский край, Тюменская область, Калужская область, Нижегородская область
2	Самолет	2897	2,87	6	г. Москва, Московская область, Ленинградская область, г. Санкт-Петербург, Приморский край, Тюменская область
3	ЛСР	2431	2,41	4	г. Москва, Ленинградская область, Свердловская область, г. Санкт-Петербург
4	DOGMA	1882	1,86	2	Московская область, Краснодарский край
5	ФСК	1592	1,58	6	г. Москва, Московская область, Ленинградская область, г. Санкт-Петербург, Приморский край, Калужская область
6	Холдинг Setl Group	1362	1,35	3	Ленинградская область, г. Санкт-Петербург, Калининградская область
7	ТОЧНО	1139	1,13	2	Краснодарский край, Республика Крым
8	ЮгСтрой Инвест	1104	1,09	3	Ростовская область, Краснодарский край, Ставропольский край
9	ДОН СТРОЙ	1036	1,03	1	г. Москва
10	A101	1019	1,01	1	г. Москва
11	Гранель	936	0,93	2	г. Москва, Московская область
12	Эталон	880	0,87	8	г. Москва, Московская область, Свердловская область, Республика Татарстан, г. Санкт-Петербург, Тюменская область, Омская область, Новосибирская область
13	MR Group	844	0,84	2	г. Москва, Московская область
14	СпецСтрой-Кубань	833	0,82	2	Краснодарский край, Республика Адыгея
15	Брусника	825	0,82	6	Московская область, Свердловская область, Тюменская область, Омская область, Новосибирская область, Ханты-Мансийский АО – Югра
16	Аквилон	811	0,80	4	г. Москва, Ленинградская область, г. Санкт-Петербург, Архангельская область
17	Группа ЦДС	689	0,68	2	Ленинградская область, г. Санкт-Петербург
18	Главстрой	673	0,67	3	г. Москва, Московская область, г. Санкт-Петербург
19	Страна Девелопмент	658	0,65	3	г. Москва, Свердловская область, Тюменская область
20	Расцветай	641	0,63	2	Ленинградская область, Новосибирская область

Источник: составлено авторами по данным сайта наш.дом.рф (https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства).

Наибольшее региональное присутствие у компаний ПИК, «Эталон», «Брусника», ФСК, «Самолет» – от 6 до 14 регионов присутствия. Самая крупная по площади строящегося жилья компания ПИК занимает 5,15% национального рынка, а вторая по мощности компания «Самолет» – 2,87%. На рынке г. Москвы присутствуют 12 крупнейших застройщиков, г. Санкт-Петербурга – 8, Новосибирской и Свердловской областей – по 4. Совокупная доля 5 крупнейших компаний в границах Российской Федерации по состоянию на 01.08.2023 составила 13,87%, что говорит об отсутствии в пределах национальных границ признаков наличия структурного доминирования⁸.

На втором этапе анализа рассмотрено состояние и структура рынка во всех субъектах Федерации. В каждом регионе выделены 5 крупнейших компаний, рассчитаны показатели концентрации и выявлены признаки наличия потенциального или реального структурного коллективного доминирования в соответствии с Законом «О защите конкуренции» (табл. 4) [22].

Из 18 регионов Центрального федерального округа ни в одном нет высококонцентрированных рынков, в 7 регионах – среднеконцентрированные рынки и в 11 регионах – низкоконцентрированные (табл. 4, 5). Признаки потенциального наличия структурного коллективного доминирования (совокупная доля пяти компаний превышает 70%) имеются в 5 регионах (Воронежская, Курская, Орловская, Рязанская, Смоленская области). При увеличении долей рынка у трех крупнейших региональных застройщиков возможно формирование условий для состояния рынка, обладающего признаками структурного коллективного доминирования, в Брянской, Владимирской, Ивановской и Липецкой областях.

⁸ В соответствии со ст. 5 Федерального закона № ФЗ-135 «О защите конкуренции» коллективное доминирование признается, когда доля двух-трех хозяйствующих субъектов превышает 50%, а доля не более пяти хозяйствующих субъектов – 70%.

Из 11 регионов Северо-Западного федерального округа (см. табл. 4, 5) в 2 регионах наблюдается наличие доминирующего субъекта (Архангельская и Мурманская области) и в 4 регионах признаки наличия структурного коллективного доминирования (Новгородская и Псковская области, Республики Карелия и Коми). Анализ показателей концентрации (CR-3) показал, что Ленинградская область, г. Санкт-Петербург, Калининградская и Вологодская области имеют состояние низкоконцентрированных рынков; Псковская, Архангельская и Новгородская области – среднеконцентрированных; Республики Карелия и Коми, Мурманская область – высококонцентрированных рынков с присутствием доминирующих субъектов.

Анализ показателей концентрации (CR-3) Южного федерального округа (см. табл. 4, 5), показал, что из 8 регионов Республика Крым, Ростовская и Волгоградская области имеют состояние низкоконцентрированного рынка, 4 региона – состояние среднеконцентрированного рынка, а г. Севастополь – высококонцентрированного рынка. В 4 регионах имеются признаки наличия структурного коллективного доминирования (Республики Адыгея и Калмыкия, г. Севастополь и Астраханская область).

Из 7 регионов Северо-Кавказского федерального округа (см. табл. 4, 5) по 2 региона имеют состояние высоко- и среднеконцентрированных рынков, а 3 региона – низкоконцентрированных. Признаки наличия коллективного доминирования имеются в 3 регионах (Кабардино-Балкарская, Карачаево-Черкесская и Чеченская Республики).

Анализируя показатели концентрации (CR-3) Приволжского федерального округа (см. табл. 4, 5), авторы выявили, что высококонцентрированные рынки отсутствуют, а низко- и среднеконцентрированные разделились пополам. Из 14 регионов признаки потенциального наличия структурного коллективного доминирования наблюдаются в 6 регионах.

Таблица 4. Региональный анализ застройщиков по уровню концентрации (показатель «строящееся жилье») и регионы их присутствия по состоянию на 01.02.2024

Table 4. Regional analysis of developers by concentration level (indicator “housing under construction”) and regions of their presence as of 01.02.2024

Федеральные округа <i>Federal districts</i>	Высококонцентрированные <i>Highly concentrated</i>	Среднеконцентрированные <i>Medium-concentrated</i>	Низкоконцентрированные <i>Low-concentration</i>
Центральный	–	Области: Брянская, Ивановская, Воронежская, Курская, Орловская, Рязанская, Смоленская	г. Москва; области: Московская, Ярославская, Калужская Белгородская, Владимирская, Тульская, Костромская, Тверская, Тамбовская, Липецкая
Северо-Западный	Республики: Коми, Карелия; Мурманская область	Области: Псковская, Архангельская, Новгородская	г. Санкт-Петербург; области: Ленинградская, Калининградская, Вологодская
Южный	г. Севастополь	Республики: Адыгея, Калмыкия; Краснодарский край; Астраханская область	Республика Крым; области: Ростовская, Волгоградская
Северо-Кавказский	Республики: Ингушетия, Чеченская	Республики: Кабардино-Балкарская, Карачаево-Черкесская	Ставропольский край; республики: Дагестан, Северная Осетия
Приволжский		Области: Ульяновская, Саратовская, Оренбургская Пензенская, Кировская; республики: Мордовия, Марий Эл	Республики: Татарстан, Чувашская, Удмуртская, Башкортостан; области: Самарская, Нижегородская; Пермский край
Уральский		Ханты-Мансийский АО – Югра; Челябинская область	Области: Тюменская, Свердловская, Курганская; Ямало-Ненецкий АО
Сибирский	Республики: Алтай, Тыва	Области: Кемеровская, Томская, Омская	Области: Новосибирская, Иркутская; края: Красноярский, Алтайский; Республика Хакасия
Дальневосточный	Еврейская АО; Камчатский край; Магаданская область	Области: Амурская, Сахалинская; Забайкальский край; Республика Бурятия	Края: Приморский, Хабаровский; Республика Саха (Якутия)

Из 6 регионов Уральского федерального округа (см. табл. 4, 5) Ямало-Ненецкий АО, Тюменская, Свердловская и Курганская области имеют состояние низкоконцентрированных рынков, Ханты-Мансийский АО – Югра и Челябинская область – среднеконцентрированных рынков с признаками

структурного доминирования. Высококонцентрированные рынки отсутствуют.

В Сибирском федеральном округе (см. табл. 4, 5) в 5 из 10 регионов рынки низкоконцентрированные, 3 регионах – среднеконцентрированные и 2 регионах (Республика Алтай и Тыва) – высококонцен-

Таблица 5. Уровень концентрации рынков по показателю «строящееся жилье» в разрезе федеральных округов

Table 5. The level of market concentration according to the indicator “housing under construction” by federal districts

Федеральные округа <i>Federal districts</i>	Всего субъектов <i>Total subjects</i>	Регионы с высококонцентрированными рынками <i>Regions with highly concentrated markets</i>		Регионы со среднеконцентрированными рынками <i>Regions with medium-concentrated markets</i>		Регионы с низкоконцентрированными рынками <i>Regions with low-concentration markets</i>	
		01.08.2023	01.02.2024	01.08.2023	01.02.2024	01.08.2023	01.02.2024
		Центральный	18	0	0	5	7
Северо-Западный	10	3	3	3	3	4	4
Южный	8	1	1	4	4	3	3
Северо-Кавказский	7	2	2	2	2	3	3
Приволжский	14	0	0	7	7	7	7
Уральский	6	0	0	2	2	4	4
Сибирский	10	2	2	3	3	5	5
Дальневосточный	10	4	3	2	4	4	3
Итого по РФ	83 [*]	12	11	28	32	43	40

* По двум регионам (Чукотский и Ямало-Ненецкий АО) нет цифровой информации на сайте «ДОМ.РФ», поэтому в исследовании рассмотрено 83 региона, а не 85.

трированные. Признаки наличия структурного коллективного доминирования имеются в 4 регионах (Кемеровская и Томская области, Республики Алтай и Тыва).

Анализ показателей концентрации (CR-3) рынков Дальневосточного федерального округа (см. табл. 4, 5) показал, что в 3 регионах наблюдается наличие доминирующего субъекта (Камчатский край, Еврейская АО и Магаданская область) и эти регионы относятся к высококонцентрированным рынкам, в 2 регионах имеются признаки наличия коллективного доминирования (Сахалинская область, Республика Бурятия). Средне- и низкоконцентрированные рынки выделены в 4 и 3 регионах соответственно.

Данный анализ позволил сформировать региональную конкурентную палитру рынков строящегося жилья Российской Федерации. Выявлено, что по состоянию на 01.08.2023 в 43 регионах рынки низкоконцентрированные, 28 регионах – сред-

неконцентрированные и 12 регионах – высококонцентрированные. По состоянию на 01.02.2024 показатели отражают следующие структурные пропорции: в 40 регионах рынки низкоконцентрированные, 32 регионах – среднеконцентрированные и 11 регионах – высококонцентрированные (рис. 6). Сравнительный анализ структурных изменений концентрации рынков за 3 года показал, что наблюдается общая тенденция сокращения в 2 раза высококонцентрированных рынков, рост на 10 наблюдений низкоконцентрированных рынков и на 8 наблюдений – среднеконцентрированных (табл. 6).

Таким образом, присутствует общая тенденция к снижению концентрации рынков и росту в Российской Федерации средне- и низкоконцентрированных рынков.

В связи с тем, что авторами представлен достаточно подробный анализ структуры рынков по уровню концентрации и наличию

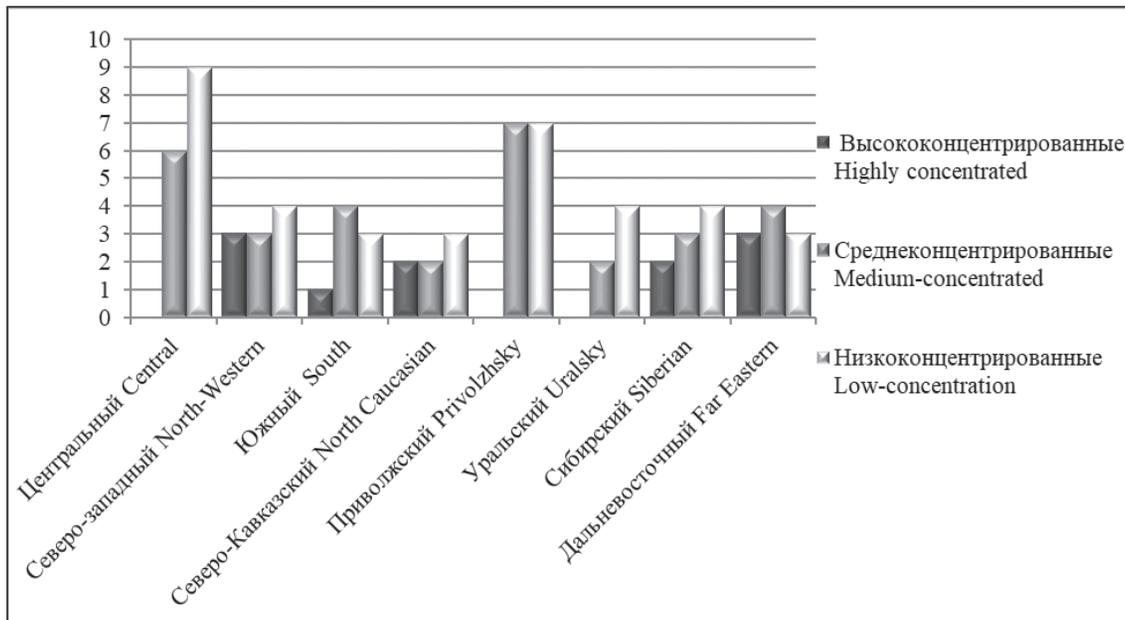


Рис. 6. Уровень концентрации на рынке жилищного строительства РФ по состоянию на 01.02.2024
Fig. 6. The level of concentration in the housing construction market of the Russian Federation as of 01.02.2024

структурного доминирования в каждом регионе, особый интерес представляет анализ корреляционных связей между этими наблюдениями и возможностью прогнозирования наступления факта структурного доминирования. Результаты тесноты связи представлены в таблице 7. Показатель корреляции между наблюдениями, отражающими факт наличия среднеконцентрированных рынков и структурного коллективного доминирования, по данным наблюдения на 01.08.2023, составил 0,58, а на 01.02.2024 – 0,42, что говорит об умеренной зависимости.

Построение прогноза о вероятном факте наступления структурного коллективного доминирования только на 49% (по всему массиву двух периодов наблюдения) может быть объяснено уровнем концентрации рынка. Практически отсутствует какая-либо связь между показателями, отражающими высококонцентрированные рынки и структурное коллективное доминирование (0,1524), и, наоборот, наличие высокой концентрации на 62% описывается присутствием на рынке доминирующего субъекта. Представленные положения важны для

Таблица 6. Сравнительный анализ структурных изменений концентрации рынков за 2021–2023 гг.
Table 6. Comparative analysis of structural changes in market concentration for 2021–2023

Типы рынков <i>Types of markets</i>	Количество регионов / <i>Number of regions</i>		
	2021 г.	2022 г.	2023 г.
Высококонцентрированные	23	19	11
Среднеконцентрированные	24	31	32
Низкоконцентрированные	30	29	40
Всего	77	79	83

Таблица 7. Параметры коэффициентов корреляции между типами рынков и состоянием рынка по уровню концентрации

Table 7. Parameters of correlation coefficients between market types and market conditions by concentration level

Тип рынка <i>Type of market</i>	Состояние рынка по уровню концентрации <i>The state of the market by concentration level</i>	2023 г.	2024 г.	2023 и 2024 гг.
Коллективное доминирование	Среднеконцентрированный	0,5814	0,4205	0,4986
Коллективное доминирование	Высококонцентрированный	0,2165	0,070	0,1502
Доминирующее положение	Высококонцентрированный	0,4987	0,7658	0,6201
Коллективное доминирование	Средне+высококонцентрированный	0,7012	0,4716	0,5838

антимонопольного органа и могут служить одним из ориентиров проведения более глубокой аналитической работы по изучению состояния конкуренции на товарных рынках жилой недвижимости.

Подавляющее преобладание на рынке жилищного строительства РФ рынков с развитой конкуренцией (87%) указывает на наличие активной конкурентной борьбы за потребителя. Особенно это важно при условии растущего спроса и падающего показателя Индекса доступности приобретения жилья (ИДПЖ).

В настоящее время интенсивность конкуренции все менее зависит от рыночной концентрации (особенно это важно для олигополистических рынков), а в большей степени определяется поведением компаний, использованием современных маркетинговых технологий, новых продуктовых решений, автоматизацией и частично роботизацией ключевых и обслуживающих бизнес-процессов. Рыночные структуры становятся подвижными и обладают высоким динамизмом [8]. В строительной отрасли происходят изменения под влиянием цифровых технологий и трансформации рыночных условий и конкурентного ландшафта, что приводит к усилению концентрации.

Начиная с 2020–2022 гг. активно развивается неценовая конкуренция на рынке жилищного строительства. Застройщи-

ки больше внимания уделяют качественным и потребительским характеристикам жилья. Определяющими факторами для покупателей становятся дополнительные опции, уникальный функционал или индивидуальные особенности жилплощади, нестандартное оформление придомовой территории, которые улучшают комфорт проживания. В жилых комплексах, обладающих такими особенностями, даже при более высокой стоимости одного квадратного метра по сравнению с аналогами уникальные особенности становятся триггерами для покупки.

Таким образом, подробный анализ состояния конкуренции по типам рынков показал, что на начало 2024 г. высококонцентрированных рынков не более 15% от всех рынков, а рынков с присутствием доминирующего субъекта не более 10%.

Заключение

Представленное исследование позволило систематизировать пять основных трендов на рынке жилищного строительства и проанализировать состояние конкурентной среды и структуры товарного рынка «строящееся жилье» в регионах России. В большинстве регионов Российской Федерации наблюдается высокий уровень конкуренции на рынке строительства объектов жилой недвижимости, что оказывает суще-

ственное влияние на состояние рынка жилой недвижимости. Уровень обеспеченности жильем и увеличение объемов жилищного строительства являются приоритетом государственного развития в рамках национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни».

Выявлено, что по состоянию на 01.02.2024 в 40 регионах рынки низкоконцентрированные, 32 регионах – среднеконцентрированные и 11 регионах – высококонцентрированные. Соответственно, признаки злоупотребления доминирующим положением

в подавляющем количестве регионов отсутствуют, признаки структурного коллективного доминирования также ограничены, что говорит о том, что рост цен формируется не из-за монополистического поведения компаний-застройщиков, а в связи с влиянием иных факторов, которые подлежат более детальному изучению. По мнению авторов, данные причины находятся в плоскости себестоимости строительства, влияния высокого спроса, отсутствия сильных рыночных игроков на рынке приобретения и дальнейшего предоставления жилья в аренду.

Список литературы

1. *Коллин Д.* Влияние мирового финансового кризиса на рынок жилья: международный взгляд // Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета. 2016. № 5 (58). С. 205–214.
2. *Овсянникова Т. Ю., Рабцевич О. В., Югова И. В.* Диспропорции на рынке жилищных инвестиций: анализ причин и оценка последствий // Жилищные стратегии. 2018. Т. 5. № 4. С. 453–468. DOI: 10.18334/zhs.5.4.39694.
3. *Аганбегян А.* Строительство жилья – локомотив социально-экономического развития страны // Вопросы экономики. 2012. № 5. С. 59–69. DOI: 10.32609/0042-8736-2012-5-59-69.
4. *Югова И. В.* Оценка и регулирование конкурентной среды рынка жилищного строительства: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05. – М.: Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет, 2021. – 24 с.
5. *Карпушкин А. С.* Зарубежные подходы проектирования, ценообразования и закупок в строительстве как рыночные механизмы обеспечения конкуренции // Сметно-договорная работа в строительстве. 2022. № 6. С. 4–17. DOI: 10.33920/str-01-2206-01.
6. *Матершева В. В., Оборина А. С.* Поддержка конкуренции на олигополистическом рынке в строительной отрасли // Актуальные вопросы устойчивого развития государства, общества и экономики: сборник научных статей 2-й Всероссийской научно-практической конференции (Курск, 2–3 ноября 2023 г.). – Курск, 2023. – С. 219–223.
7. *Кузнецов В. И., Мацюан Д. О.* Управление долгосрочной конкурентоспособностью предпринимательских структур строительства // Современная конкуренция. 2012. № 2 (32). С. 26–33.
8. *Князева И. В.* Основные тренды конкуренции и роль цифровизации в развитии конкуренции на региональных строительных рынках // Инвестиции, градостроительство, недвижимость как драйверы социально-экономического развития территории и повышения качества жизни населения: материалы XI Международной научно-практической конференции: в 2 ч. (Томск, 2–4 марта 2021 г.) / под ред. Т.Ю. Овсянниковой. – Томск: Томский государственный архитектурно-строительный университет, 2021. Ч. 1. С. 16–20.
9. *Blackwell T., Holgersen S., Wallstam M.* Dreaming of efficient markets? Residential construction, competition & affordability in the Swedish housing sector // Housing Studies. 2023. Article 2256257. DOI: 10.1080/02673037.2023.2256257.
10. *Дубовик С. А.* Закупки на 100%. Инструменты снижения цен и получения лучших условий у сложных поставщиков. – СПб.: Питер, 2020. – 384 с.

11. *Ganebnykh E., Burtseva T., Gurova E., Polyakova I.* Non-price competition in the regional high-rise construction market // E3S Web of Conferences. 2018. No. 33. Article 03046. DOI: 10.1051/e3sconf/20183303046.
12. *Родин Е. В.* Специфика конкуренции и прогноз развития проектной деятельности в строительной отрасли // Вестник Кемеровского государственного университета. Серия: Политические, социологические и экономические науки. 2023. Т. 8. № 2. С. 189–196. DOI: 10.21603/2500-3372-2023-8-2-189-196.
13. Доля льготной ипотеки достигла рекордных 56% [Электронный ресурс] // Домклик. 19.12.2023. URL: <https://blog.domclick.ru/novosti/post/dolya-lygotnoj-ipoteki-dostigla-rekordnyh-56-issledovanie-domklik> (дата обращения: 30.01.2024).
14. ЕРЗ.РФ опубликовал ТОП застройщиков России по текущему строительству на 1 октября 2023 года [Электронный ресурс] // Индикаторы рынка недвижимости. URL: <https://www.irn.ru/news/154313.html> (дата обращения: 30.01.2024).
15. *Асиновская М.* Круговорот застройщиков на рынке: почему региональные компании рвутся в Москву, а московские – в регионы [Электронный ресурс] // Индикаторы рынка недвижимости. 09.01.2024. URL: <https://www.irn.ru/articles/42173.html> (дата обращения: 30.01.2024).
16. Жилищное хозяйство в России 2022. Статистический сборник [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной статистики (Росстат). URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Jil_hoz_2022.pdf (дата обращения: 26.02.2024).
17. Доступность жилья в России в 2022 г. и I кв. 2023 г. [Электронный ресурс] // Фонд «Институт экономики города». 2023. URL: https://urbaneconomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_rossii_2022-2023_gg.pdf (дата обращения: 15.02.2024).
18. *Кузнецова Е., Воропаева Е.* ВЦИОМ сообщил, что почти 40% россиян не откладывают деньги [Электронный ресурс] // РБК. Финансы. 29.08.2022. URL: <https://www.rbc.ru/finances/29/08/2022/630c871b9a794764f48ff876?from=sory> (дата обращения: 30.01.2024).
19. *Мамонова Е.* Накопления имеют больше половины россиян [Электронный ресурс] // RG.ru. 08.09.2023. URL: <https://rg.ru/2023/09/08/nakopleniia-imeit-bolshe-poloviny-rossiian.html> (дата обращения: 31.01.2024).
20. Ипотека с господдержкой в 2024 году [Электронный ресурс] // ДОМ.РФ. 15.12.2023. URL: <https://xn--h1alcedd.xn--d1aqf.xn--p1ai/instructions/ipoteka-s-gospodderzhkoj/> (дата обращения: 15.02.2024).
21. *Габдульманов М.* Итоги Российской строительной недели – 2024 [Электронный ресурс] // Единый ресурс застройщиков. 09.04.2024. URL: <https://erzrf.ru/publikacii/rynok-developmenta-itogi-2023-goda-i-trendy-2024-go> (дата обращения: 30.01.2024).
22. О защите конкуренции: федеральный закон от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ (с дополнениями и изменениями) // СПС «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_61763 (дата обращения: 12.02.2024).

Сведения об авторах

Князева Ирина Владимировна, ORCID 0000-0002-2594-111X, докт. экон. наук, профессор, руководитель Центра исследования конкуренции и экономики; профессор кафедры менеджмента, Сибирский институт управления – филиал РАНХиГС, Новосибирск, Россия, irknyazeva@yandex.ru

Горевая Евгения Сергеевна, ORCID 0000-0001-9785-2506, канд. экон. наук, доцент, Новосибирский государственный технический университет, Новосибирск, Россия, gorevayaes@yandex.ru

Казаржевская Валерия Сергеевна, ORCID 0009-0006-5287-0827, канд. экон. наук, руководитель Службы управления рисками ООО «Сибирскойой», Новосибирск, Россия, valerochka1@yandex.ru

Статья поступила 30.03.2024, рассмотрена 08.04.2024, принята 15.04.2024

References

1. Kolin D. An international perspective on the impact of the global financial crisis on housing markets. *Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo arkhitekturno-stroitel'nogo universiteta*=Journal of Construction and Architecture, 2016, no.5(58), pp.205-214 (in Russian).
2. Ovsyannikova T. Yu., Rabtsevich O. V., Yugova I. V. Imbalances in the housing investment market: analysis of causes and impact assessment Russian. *Zhilishchnye strategii*=Journal of Housing Research, 2018, vol.5, no.4, pp.453-468 (in Russian). DOI: 10.18334/zhs.5.4.39694.
3. Aganbegyan A. Residential Construction as a Locomotive of Social and Economic Development of the Country. *Voprosy ekonomiki*, 2012, no.5, pp.59-69 (in Russian). DOI: 10.32609/0042-8736-2012-5-59-69.
4. Yugova I. V. *Otsenka i regulirovanie konkurentnoi sredy rynka zhilishchnogo stroitel'stva. Avto-ref. dis. kand. ekon. nauk: 08.00.05* [Assessment and regulation of the competitive environment of the housing construction market. Cand. econ. sci. abstr. dis.: 08.00.05]. Moscow, National Research Moscow State University of Civil Engineering 2021, 24 p.
5. Karpushkin A. Foreign approaches to design, pricing and procurement in construction as market mechanisms to ensure competition. *Smetno-dogovornaya rabota v stroitel'stve*=Estimated and contractual work in construction, 2022, no.6, pp.4-17 (in Russian). DOI: 10.33920/str-01-2206-01.
6. Matersheva V. V., Oborina A. S. *Podderzhka konkurentsii na oligopolisticheskom rynke v stroitel'noi otrasli* [Supporting competition in the oligopolistic market in the construction industry]. *Aktual'nye voprosy ustoichivogo razvitiya gosudarstva, obshchestva i ekonomiki: sbornik nauchnykh statei 2-i Vserossiiskoi nauchno-prakticheskoi konferentsii (Kursk, 2–3 noyabrya 2023 g.)* [Current issues of sustainable development of the state, society and economy: collection of scientific articles of the 2nd All-Russian scientific and practical conference (Kursk, 2–3 November 2023)]. Kursk, 2023, pp.219-223.
7. Kuznetsov V. I., Matsoyan D. O. Management of long-term competitiveness of enterprise structures in construction. *Sovremennaya konkurentsia*=Journal of Modern Competition, 2012, no.2(32), pp.26-33 (in Russian). DOI: 10.37791/2687-0657-2021-15-2-19-28.
8. Knyazeva I. V. *Osnovnye trendy konkurentsii i rol' tsifrovizatsii v razvitii konkurentsii na regional'nykh stroitel'nykh rynkakh* [Main trends of competition and the role of digitalization in the development of competition in regional construction markets]. *Investitsii, gradostroitel'stvo, nedvizhimost' kak draivery sotsial'no-ekonomicheskogo razvitiya territorii i povysheniya kachestva zhizni naseleniya: materialy XI Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii: v 2 ch. (Tomsk, 2–4 marta 2021 g.)* [Investments, urban planning, real estate as drivers of socio-economic development of the territory and improving the quality of life of the population: materials of the XI International scientific and practical conference: in 2 part (Tomsk, March 2–4, 2021)]. Ed. by T. Yu. Ovsyannikova. Tomsk, Tomsk State University of Architecture and Civil Engineering, 2021, part 1, pp.16-20.
9. Blackwell T., Holgersen S., Wallstam M. Dreaming of efficient markets? Residential construction, competition & affordability in the Swedish housing sector. *Housing Studies*, 2023, article 2256257. DOI: 10.1080/02673037.2023.2256257.
10. Dubovik S. A. *Zakupki na 100%. Instrumenty snizheniya tsen i polucheniya luchshikh uslovii u slozhnykh postavshchikov* [Procurement. Tools to reduce prices and get the best conditions from complex suppliers]. St. Petersburg, *Piter Publ.*, 2020, 384 p.
11. Ganebnykh E., Burtseva T., Gurova E., Polyakova I. Non-price competition in the regional high-rise construction market. *E3S Web of Conferences*, 2018, no.33, article 03046. DOI: 10.1051/e3sconf/20183303046.
12. Rodin E. V. Project activities in the construction industry: the specifics of competition and the development forecast. *Vestnik Kemerovskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Politicheskie, sotsiologicheskie i ekonomicheskie nauki*=Bulletin of Kemerovo State University. Series: Political, Sociological and Economic Sciences, 2023, vol.8, no.2, pp.189-196. DOI: 10.21603/2500-3372-2023-8-2-189-196.

13. *Dolya l'gotnoi ipoteki dostigla rekordnykh 56%* [The share of preferential mortgages reached a record 56%]. *Domklik*, 19.12.2023. Available at: <https://blog.domclick.ru/novosti/post/dolya-lgotnoj-ipoteki-dostigla-rekordnykh-56-issledovanie-domklik> (accessed 30.01.2024).
14. *ERZ.RF opublikoval TOP zastrojshchikov Rossii po tekushchemu stroitel'stvu na 1 oktyabrya 2023 goda* [ERZ: in Russia competition has increased among the largest developers and decreased among smaller market participants]. *Indikatory rynka nedvizhimosti*. Available at: <https://www.irm.ru/news/154313.html> (accessed 30.01.2024).
15. Asinovskaya M. *Krugovorot zastroishchikov na rynke: pochemu regional'nye kompanii rvutsya v Moskvu, a moskovskie – v regiony* [The circulation of developers on the market: why regional companies rush to Moscow, and Moscow ones to the regions]. *Indikatory rynka nedvizhimosti*, 09.01.2024. Available at: <https://www.irm.ru/articles/42173.html> (accessed 30.01.2024).
16. *Zhilishchnoe khozyaistvo v Rossii 2022. Statisticheskii sbornik* [Housing in Russia 2022. Statistical collection]. *Federal'naya sluzhba gosudarstvennoi statistiki (Rosstat)*, 2023. Available at: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Jil_hoz_2022.pdf (accessed 26.02.2024).
17. *Dostupnost' zhil'ya v Rossii v 2022 g. i I kv. 2023 g.* [Housing affordability in Russia in 2022 and Q1. 2023]. *Fond «Institut ekonomiki goroda»*, 2023. Available at: https://urbaneconomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_rossii_2022-2023_gg.pdf (accessed 15.02.2024).
18. Kuznetsova E., Voropaeva E. *VTsIOM soobshchil, chto pochti 40% rossiyan ne otkladyvayut den'gi* [VTsIOM reported that almost 40% of Russians do not save money]. *RBK.Finansy*, 29.08.2022. Available at: <https://www.rbc.ru/finances/29/08/2022/630c871b9a794764f48ff876?from=copy> (accessed 30.01.2024).
19. Mamonova E. *Nakopleniya imeyut bol'she poloviny rossiyan* [More than half of Russians have savings]. *RG.ru*, 08.09.2023. Available at: <https://rg.ru/2023/09/08/nakopleniya-imeyut-bolshe-pолоviny-rossiyan.html> (accessed 31.01.2024).
20. *Ipoteka s gospodderzhkoi v 2024 godu* [Mortgage with state support in 2024] // *DOM.RF*, 15.12.2023. Available at: <https://xn--h1alcedd.xn--d1aqf.xn--p1ai/instructions/ipoteka-s-gospodderzhkoy/> (accessed 15.02.2024).
21. Gabdulmanov M. *Itogi Rossiiskoi stroitel'noi nedeli – 2024* [Results of the Russian Construction Week – 2024]. *Edinyi resurs zastroishchikov*, 09.04.2024. Available at: <https://erzrf.ru/publikacii/rynok-razvitiya-itogi-2023-goda-i-trendy-2024-go> (accessed 30.01.2024).
22. RF Federal Law “On the protection of competition” of July 26, 2006, no.135-FZ (with additions and amendments). *SPS «Konsul'tantPlyus»*. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_61763 (accessed 12.02.2024) (in Russian).

About the authors

Irina V. Knyazeva, ORCID 0000-0002-2594-111X, Dr. Sci. (Econ.), Professor, Head of Center for Competition and Economics Research; Professor at Management Department, Siberian Institute of Management – Branch of RANEPa, Novosibirsk, Russia, irknyazeva@yandex.ru

Evgeniya S. Gorevaya, ORCID 0000-0001-9785-2506, Cand. Sci. (Econ.), Associate Professor, Novosibirsk State Technical University, Novosibirsk, Russia, gorevayaes@yandex.ru

Valeriya S. Kazarzhevskaya, ORCID 0009-0006-5287-0827, Cand. Sci. (Econ.), Head of Risk Management Service “Sibirskoil” LLC, Novosibirsk, Russia, valerocka1@yandex.ru

Received 30.03.2024, reviewed 08.04.2024, accepted 15.04.2024