

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 «Сибирской», 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-