DOI: 10.17117/na.2016.06.01.048

<http://ucom.ru/doc/na.2016.06.01.048.pdf>

Поступила (Received): 24.06.2016

Беркович М.И., Щербакова Д.Д. Особенности конкуренции на региональном рынке жилой недвижимости в период кризиса

Berkovich M.I., Shcherbakova D.D.
Features of competition in the regional real
estate market during the crisis

Основная цель конкурирующих субъектов на рынке строительных услуг – реализовать свою продукцию с целью удовлетворения потребностей общества и получения наибольшей прибыли. В статье рассмотрена деятельность основных строительных организаций на рынке жилой недвижимости г. Кострома: ООО ИСПО «Костромагорстрой», «КФК №1», ОАО «Строймеханизация» в период кризиса

Ключевые слова: конкуренция, строительная компания, недвижимость, ценовая политика

Беркович Маргарита Израйлевна

Доктор экономических наук, профессор
Костромской государственной технологической
университет
г. Кострома, ул. Дзержинского, 17

Щербакова Дарья Дмитриевна

Студент
Костромской государственной технологической
университет
г. Кострома, ул. Дзержинского, 17

The main goal of competing entities in the construction market – to sell their products to meet the needs of society and to obtain the greatest profit. The article describes the activities of the major construction companies in the real estate market in Kostroma OOO ASIC "Kostromagorstroy", "KFK №1", JSC "Stroymekhanizatsiya" in times of crisis

Key words: competition, construction company, real estate, price policy

Berkovich Margarita Izrailevna

Doctor of Economic Sciences, Professor
Kostroma state technological university
Kostroma, Dzerzhinsky st., 17

Shcherbakova Darja Dmitriyevna

Student
Kostroma state technological university
Kostroma, Dzerzhinsky st., 17

Конкуренция – это борьба между предприятиями за наиболее выгодные условия производства и сбыта в целях достижения лучших результатов своей предпринимательской деятельности. Для достижения своих целей организация предлагает новые виды продукции и услуги более высокого качества, стимулируя других переналаживать свое производство, выпуская хорошо зарекомендовавшую себя продукцию [1, с. 9]. В условиях кризиса конкуренция на рынке жилой недвижимости носит более жесткий характер и требует от строительных организаций использования новых технологий и свежих идей в рамках реализации товара. Представляет интерес деятельность основных конкурентов на региональном рынке жилой недвижимости г. Кострома – группы строительных

компаний «КФК №1», ОАО «Строймеханизация» и ООО ИСПО «Костромагорстрой».

Группа строительных компаний «КФК №1», в которую входят ООО «Венеция», ООО «Романовский», ООО «КФК Элит», ООО «Стройхим», ООО «Инвестиционная компания 2», основанная в 2005 году, определила в качестве перспективы малоэтажное строительство зданий повышенной комфортности с автономным отоплением. Кроме того, она реализует крупномасштабные проекты, по своим размерам сопоставимые с малыми городами [2]. Ориентиром при строительстве являются ГОСТы, в сочетании с современными технологиями и качественными материалами нового времени.

«КФК №1» напрямую сотрудничает с ведущими кредитными организациями – Сбербанком России, ВТБ24, Россельхозбанком; при покупке жилья можно оформить ипотеку прямо в офисах компании под 11,8% годовых.

Важным преимуществом является полная база всех объектов «КФК №1». Всего в ней представлено 532 объекта: квартиры, гаражи и помещения, наиболее крупные из которых – это ЖК «Венеция», «Романовский», «Михалевский». Сейчас «КФК №1» представляет немалый набор спецпредложений, в частности: дизайн-проект и мебель в подарок при покупке жилья, офисы с отделкой, а также квартира в подарок в честь десятилетия компании клиентам «КФК №1» и скидки на жилье до 33%. Самая низкая цена в рамках акции – 17 тыс. руб. за м² в квартале «Озерный» ЖК «Венеция». Так, однокомнатную квартиру общей площадью 35,9 м² до 1 июля можно приобрести за 744 тыс. руб., по самой низкой цене в Костроме. Диапазон цен на объекты значительный – от 585 тыс. руб. до 35000 тыс. руб.

Особого внимания заслуживает сайт компании, где представлена подробная информация о технологиях, используемых при строительстве жилых домов, а именно использование керамоблоков Porotherm – не горящего экологически чистого материала нового поколения. Использование керамоблоков снижает себестоимость объектов – необходимо меньшее количество раствора (на 30-35%), нежели на обычный кирпич, за счёт того, что не требуется заполнения вертикального соединения паз-гребень. Также на сайте есть возможность создать свой личный кабинет, имеются ссылки на страницы компании в социальных сетях, указана электронная почта, есть возможность заказать обратный звонок, чтобы задать все интересующие вопросы.

ОАО «Строймеханизация» – одно из ведущих строительных предприятий г. Костромы, основным направлением деятельности которого является оказание услуг по механизации строительства. В настоящее время компания выполняет не только специализированные работы, но и выступает в качестве генерального подрядчика, заказчика и застройщика по гражданским и промышленным объектам. Компания сотрудничает со многими фирмами не только Костромы и Костромской области, но и Ярославля, Вологды, Иваново, Череповца, Владимира, Москвы и других регионов. Ведётся строительство жилых домов «под ключ», объектов социально-культурного назначения, автозаправочных и автогазозаправочных станций, гидротехнических сооружений, аренда и продажа спецтехники. Сегодня ОАО «Строймеханизация» – это: более 200 единиц

импортной и отечественной техники; единственная в области организация, обладающая обширным парком башенных и тяжелых кранов; бетонно-растворный узел производительностью 120м³/смену; собственные ремонтно-монтажные мастерские. На их счету опыт сотрудничества с крупнейшими мировыми строительными корпорациями – FLUOR Corp. (США), STRABAG (Австрия), HONTIEF (Германия), KOMATSU LTD (Япония), Renaissance Construction (Турция). ОАО «Строймеханизация» славится ежегодной работой при заливке катка на Красной площади в Москве [3].

Компания сотрудничает с банками ВТБ24 и Россельхозбанк. ОАО «Строймеханизация» при сотрудничестве с ВТБ24 предоставляют процентную ставку 11,75%, действующую только на территории г. Костромы и Костромской области.

Ценовая политика компании такова, что она не продает квартиры по формуле: м²/руб. × площадь = стоимость квартиры. У каждой квартиры имеется своя цена, которая складывается из разных факторов, таких как расположение и тип дома, этаж на котором находится квартира и ее площадь, вид из окна, и т.д. Исходя из этого, на некоторые объекты цена на квадратный метр начинается минимально от 25 000 рублей. ОАО «Строймеханизация» предлагает именно новые квартиры – такое жилье более комфортное, отвечает современным требованиям, с автономным отоплением. На сайте компании можно найти информацию об объектах, представленную фото и схемами, найти все интересные документы и договоры (декларации) на строительство. Также есть возможность отправить сообщение с интересующим вопросом в режиме online. ОАО привлекают клиентов высоким качеством построенных домов, добросовестной работой без нарушения сроков строительства. Кроме того, организация делает сильный акцент на подготовке к тендерам на постройку коммерческих и федеральных зданий.

Общество «Костромагорстрой», созданное в 1995 году как организация, выполняющая функцию заказчика-застройщика, имеет в своем составе также проектный институт, что позволяет определять его как инвестиционное строительно-проектное объединение. Костромагорстрой выполняет весь комплекс строительно-монтажных, проектных, отделочных, специализированных и пуско-наладочных работ, как говорится «от проекта до ключа». Кроме этого, в состав объединения входят заводы по производству железобетонных конструкций, крупнопанельных изделий, пенобетонных блоков, керамического кирпича; собственный гравийно-песчаный карьер обеспечивает поставку сырья в производство; лесозаготовительный и деревообрабатывающий цех снабжают объекты столярными изделиями, а в 2007 году начал работу цех по производству пластиковых окон. В объединении имеется собственный парк строительной техники на 200 единиц автомашин и механизмов, охранные предприятия, управляющая компания, жилищно-эксплуатационная служба, учебный центр для подготовки рабочих. Среднегодовая численность работников объединения превышает 2,5 тысячи человек, годовой оборот компании 1,5 миллиарда рублей.

Таблица 1. Сравнительная таблица деятельности конкурентов на региональном рынке жилой недвижимости г. Костромы

Фактор оценки	ГСК «КФК №1»	ОАО «Строймеханизация»	ООО ИСПО «Костромагорстрой»
Направленность работ	Жилые дома	Жилые дома, помещения федерального и коммерческого назначения.	Жилые дома, помещения федерального и коммерческого назначения.
Самостоятельность выполняемых работ	Закупка всех материалов для строительства (за исключением бетонного раствора).	Самостоятельно выполняют весь спектр строительных работ «от проекта до ключа».	Самостоятельно выполняют весь спектр строительных работ «от проекта до ключа».
Использование ГОСТов	Использование современных стандартов качества и советских ГОСТов.	Использование современных стандартов качества и ГОСТ Р.	Использование современных стандартов качества и ГОСТ Р.
Технологии	Керамоблоки Porotherm.	-	Серии крупнопанельных жилых домов 121-М и 121-М-І.
Минимальная ставка ипотечного кредитования	11,8%	11,75%	10,9%
Специальные предложения	17 тыс. руб. за м ² в квартале «Озерный» ЖК «Венеция»	Скидки на жилье 200 тыс. руб. в м/р Новый город и до 150 тыс. руб. в м/р Катино.	29,5 тыс. руб. за м ² в м/р Новый город 9Б за 2-комнатную квартиру и 33 тыс. руб. за м ² за 1-комнатную квартиру.
Цены	От 17 тыс. руб. за м ² .	От 25 тыс. руб. за м ² .	От 29,5 тыс. руб. за м ² .
Связи	-	Ярославль, Вологда, Иваново, Череповец, Владимир, Москва.	Московская, Ярославская, Владимирская области, г. Череповец.
Сайт	Каталог объектов, с указанием цен и подробным описанием объектов, подробное описание деятельности компании, возможность создания личного кабинета и заказа обратного звонка. Наличие декларации в открытом доступе.	Полный перечень услуг, каталог объектов без указания цен, возможность отправки сообщения online. Подробное описание деятельности предприятия. Наличие декларация в открытом доступе.	Полный перечень услуг, каталог без указания цен, описание деятельности организации, ее история, возможности. Перечень промышленной продукции. Наличие декларация в открытом доступе.

Многоквартирные жилые дома – приоритетное направление деятельности ООО ИСПО «Костромагорстрой». Имея собственную производственно-техническую базу, оно развивает, преумножает и совершенствует опыт строительства

социального жилья. В настоящее время специалистами проектного института разработаны серии крупнопанельных жилых домов 121-М и 121-М-І, имеющих крупногабаритные лифты и улучшенные тепловые характеристики; квартиры в таких домах проектируются с широкими комнатами, просторными прихожими и кухнями площадью до 14 квадратных метров. Жилые дома из силикатного кирпича пользуются заслуженной привязанностью населения, «Костромагорстрой» с учетом разнообразия архитектурных решения фасадов и планировки квартир, обеспечивает надежность, качество и долговечность кирпичного дома проверены временем. На данный момент предприятие имеет спецпредложение по ценам в микрорайоне Новый город 9Б: 2-комнатные квартиры – 29,5 тыс. рублей за м² и 1-комнатные квартиры – 33 тыс. рублей за м² [4]. ООО ИСПО «Костромагорстрой» в марте 2016 г. предлагало скидки: на 3-комнатную квартиру – до 500 тыс. рублей; на 2-комнатную квартиру – до 300 тыс. рублей и на 1-комнатную квартиру – до 150 тыс. рублей. Организация начинает продажу земельных участков под индивидуальное жилое строительство (в деревне Дурасово Красносельского района) от 7 тыс. руб. за сотку с газом, водой, электричеством и подъездной бетонной дорогой, что является одной из самых низких цен.

Относительно ставок по ипотечному кредитованию ООО ИСПО «Костромагорстрой» готово предложить самые низкие процентные ставки – 10,9% годовых в банке «Аксон» и 11,15% в «ВТБ24». Россельхозбанк снизил процентную ставку по ипотеке с государственной поддержкой до уровня 11,3% годовых. Сайт компании имеет полный интерфейс с полным перечнем выполняемых работ и услуг, информации о предприятии и его деятельности в целом, перечнем построенных и строящихся объектов, но без учетов цен.

В обобщенном виде проведенный анализ сильнейших конкурентов на региональном рынке жилой недвижимости представлен в таблице 1.

Таким образом, в статье был проведен сравнительный анализ деятельности трех сильнейших конкурентов на региональном рынке жилой недвижимости г. Костромы, который показал, что, несмотря на кризис, данные организации ведут конкурентную борьбу между собой, улучшая качество жилья, используя современные технологии в строительстве, а также вводят специальные предложения, в том числе делая акцент на ставках ипотечного кредитования.

Список используемых источников:

1. Портер М. Конкурентная стратегия. Методика анализа отраслей конкурентов. Альпина Паблишер, 2011. 454 с.
2. Официальный сайт «КФК №1». URL: <http://kfk1.ru/>
3. Официальный сайт ОАО «Строймеханизация». URL: <http://www.stroymex.ru/>
4. Официальный сайт ООО ИСПО «Костромагорстрой». URL: <http://www.kgs44.ru/>