DOI: 10.17117/na.2016.06.01.185

<http://ucom.ru/doc/na.2016.06.01.185.pdf>

Поступила (Received): 29.06.2016

Романова В.А.**Тенденции изменения концентрации на рынке
недвижимости г. Новосибирска****Romanova V.A.****Trends in concentration on the real estate market in Novosibirsk**

В статье рассмотрены процессы концентрации на рынке недвижимости г. Новосибирска. Анализируемый рынок представляет собой олигополистический рынок с умеренным уровнем концентрации, что связано с увеличением количества продавцов на рынке. Но, несмотря на это, средний уровень цен и количество непроданных квартир растет. В таких условиях, фирмы терпят убытки и единственным выходом из кризиса для них становятся интеграционные процессы

Ключевые слова: конкурентоспособность, концентрация, рынок недвижимости

Романова Влада Александровна

Магистр

Новосибирский государственный университет
экономики и управления

г. Новосибирск, ул. Каменская, 56

The article considers the processes of concentration in the real estate market of Novosibirsk. Analyze the market is a oligopolistic market with a moderate level of concentration, which is associated with an increase in the number of sellers in the market. But in spite of this, the average level of prices and the number of unsold apartments is increasing. In such circumstances, firms suffer losses and the only way out of the crisis for them to become the integration process

Key words: competitiveness, concentration, the real estate market

Romanova Vlada Aleksandrovna

Master

Novosibirsk state university of economics and
management

Novosibirsk, Kamenskaya st., 56

Актуальность темы работы определяется необходимостью защиты конкуренции на региональных рынках, повышением роли антимонопольных органов, поскольку развитие конкуренции – это стимул для инноваций, снижения издержек и важная составляющая качественного экономического роста. В связи с этим целью исследования является оценка концентрации на рынке жилья г. Новосибирска.

Рынок недвижимости принято разделять на рынок коммерческой и жилой недвижимости. На данный момент потребности предпринимателей в производственной недвижимости, а населения в жилье неудовлетворенны, поэтому данный рынок в ближайшем будущем будет активно развиваться, благодаря новому строительству [1].

На данном рынке в г. Новосибирске зарегистрировано около 400 организаций. Однако, наиболее крупными являются ООО «Сибкадемстрой», Концерн

Сибирь, «Новосибирск Строймастер», ЗАО «Строитель», ООО «Краснообск МонтажСпецстрой», ГК «ПТК-30» и некоторые другие [2]. Данные компании ведут строительство одновременно по 5-ти и более жилым домам и комплексам и имеют больший объем введенных в эксплуатацию площадей, чем остальные, более мелкие организации.

Действующие на данном рынке компании ведут строительство многоквартирных домов, при этом, жилые дома строят различных классов – от премиум до эконом. Данные классы различаются по материалу дома, площадям, местоположению и т.д.

Эконом-класс – это удаленные «спальные районы» с низкой развитой инфраструктурой. Квартиры такого класса имеют минимальную площадь – стандарт на 1 человека – 20 кв. м. Такие дома многоквартирные и многоэтажные, поэтому возникает проблема с парковками, т.к. зачастую при таком строительстве внимания парковкам не уделяется [5].

Комфорт-класс – это промежуточное звено между бизнес-классом и эконом-классом, при этом, тяготеет к классу эконом. Комфорт-класс предназначен для тех, кто готов переплатить 10-15% стоимости квартиры за дополнительный комфорт, но не дотягивает до бизнес-класса [5].

Бизнес-класс и премиум-класс забирают себе центральные и престижные районы города (лесопарковые зоны и т.д.). Такие дома отличаются от застройки эконом-класса даже внешним видом – они разработаны по индивидуальным проектам, имеют свободную планировку, строятся из престижного материала, обладают высокой безопасностью и комфортом [3].

На рынке Новосибирска к эконом-классу можно отнести такие строящиеся объекты как «Тулинское», к комфорт-классу – ЖК «Шесть звезд», к бизнес-классу – Жилой комплекс «Дождь», к премиум-классу – «Montblanc Residence».

В таблице 1 отражены доли застройки жилья того или иного класса по районам города в 2015 году. По данным таблицы видно, что жилье премиум-класса во многих районах города не популярно – это удаленные районы.

Таблица 1. Доля застройки жилья различных классов по районам города Новосибирска [6]

Район города	Премиум-класс	Бизнес-класс	Комфорт-класс	Эконом-класс
Дзержинский	-	4%	50%	46%
Железнодорожный	10%	60%	20%	10%
Заельцовский	9%	30%	25%	41%
Калининский	3%	10%	18%	69%
Кировский	-	1%	16%	83%
Ленинский	-	3%	45%	52%
Октябрьский	1%	5%	39%	55%
Первомайский	-	-	23%	77%
Советский	-	-	33%	67%
Центральный	15%	85%	-	-

В Заельцовском районе такое жилье строится не из-за центральности района, а благодаря большой лесопарковой зоне – это и Новосибирский зоопарк, и Заельцовский парк, и Ботаническое Лесничество. Также можно увидеть, что жилье эконом-класса преобладает почти во всех районах города – т.к. является самым доступным по финансовым возможностям населения.

Анализируя жилье различных классов не стоит забывать и о стоимости такого жилья. Конечно, жилье эконом-класса является самым дешевым, при этом застройщики снижают цены, прежде всего, за счет уменьшения площадей квартир. Также минусами таких квартир является их труднодоступность в плане развитой инфраструктуры [4].

Самым дорогим является жилье премиум-класса, отличающееся хорошими планировками квартир, достаточной квадратурой и дополнительными удобствами. Строительство такого жилья в Новосибирске занимает меньшую долю, и в настоящее время этот рынок является самым насыщенным – большинство таких квартир не находят своих покупателей.

Также стоит отметить, что жилье эконом-класса строится целыми микрорайонами в удаленных районах города, а жилье премиум-класса – это точечная застройка центральных районов.

В целом, рынок строительства жилой недвижимости в г. Новосибирске испытывает кризис. Большое количество уже построенного жилья не пользуется спросом, прежде всего, из-за высоких цен. По данным таблицы 3, по классам квартиры улучшенного и элитного качества можно заметить, что в 2015 году произошло снижение средней цены, что говорит о том, что застройщики были вынуждены снизить цены для ускоренной продажи построенных объектов. Также, по данным таблицы 3 видно, что в 2015 году на фоне снижения средней цены по всем квартирам, цены на типовые квартиры увеличились.

Таблица 3. Средние цены на рынке жилья по Новосибирской области, руб. за 1 кв.м. [3]

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Первичный рынок						
Все квартиры, в т. ч.	38263	34129	38968	42437	48574	48012
- Квартиры среднего качества	36505	43014	37098	36203	43912	46520
- Квартиры улучшенного качества	38527	33929	45440	44148	51396	50372
- Элитные квартиры	39893	...	58331	77248	76316	68384

Данное обстоятельство объяснимо стабильным спросом именно на объекты эконом-класса как самого доступного жилья. Но даже на такие объекты, население города вынуждено брать ипотечные кредиты, которые также имеют динамику к увеличению год от года (рисунок 1).

Рис. 1. Количество выданных ИЖК по Новосибирской области [4]

Анализ показал, что стоимость жилья зависит от состояния конкуренции на рынке, а также влияния других факторов: динамики развития региона, роста численности населения и его покупательской способности, ипотечных программ. При этом основными факторами, оказывающими влияние на развитие конкуренции и конечную стоимость 1 кв. м. жилья на первичном рынке недвижимости, являются затраты на строительно-монтажные работы, которые составляют до 80% по данным УФАС, структура рынка и уровень концентрации, стратегическое поведение фирм.

По данным аналитических материалов ФАС, данный рынок соответствует рынку с умеренным уровнем концентрации, что связано с увеличением количества участников. Но, несмотря на это уровень цен остается достаточно высоким.

Рынок первичного жилья г. Новосибирска представляет собой олигополистическое строение, где поведение фирм направлено на ограничение конкуренции. Кроме того, интенсивность конкуренции заставляет предприятия искать пути повышения своей конкурентоспособности [9, с.93], поэтому многие из них склонны к организации совместных форм бизнеса. Этим объясняется активно протекающие в российской экономике интеграционные, инновационные, модернизационные процессы, обусловленные поиском наиболее эффективной стратегии [7, с.7]. В условиях кризиса многие компании терпят убытки от снижения спроса на продукцию, поэтому для многих из них единственный путь к спасению – это интеграция [12, с.245].

Так, можно сделать вывод о том, что рост концентрации на отраслевых рынках является объективным процессом, поскольку:

1. В условиях высокой концентрации производства возможности для проведения модернизации существенно больше, чем в условиях низкой концентрации [8, с. 45].
2. Прибыль и рентабельность по данным статистики существенно выше у крупных предприятий [11, с. 34].
3. Наилучшие показатели результативности деятельности наблюдаются для предприятий более крупных по размеру, чем средние [10, с. 92].

Список используемых источников:

1. Стародубцева В.К. Проблемы и пути развития рынка жилой недвижимости г. Новосибирска и Новосибирской области // *ИнтэрЭкспо-Гео Сибирь*. 2015. № 2. Т. 3.
2. Информационный справочник 2ГИС. URL: <http://info.2gis.ru/novosibirsk>
3. Официальная статистика Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области.
URL: http://novosibstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/novosibstat/ru/
4. Статистический сборник № 2 – Сведения о рынке жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в России. 2010-2014 гг.
URL: http://www.cbr.ru/statistics/b_sector/stat/Stat_digest_mortgage_02.pdf
5. Классы жилья: эконом, комфорт, бизнес, элит. В чем различия?
URL: <http://www.russianrealty.ru/analytic/articles/companies/138830/>
6. Недвижимость Новосибирска. URL: <http://novosibirsk.n1.ru/>
7. Чепунова С.Н. (Любященко) Оценка структурной концентрации и результаты функционирования рынка. Автореферат диссертации. Новосибирск, 2004. 29 с.
8. Чепунова С.Н. (Любященко) Оценка уровня структурной концентрации и результаты функционирования рынка. Дис. ...к-та экон. наук. Новосибирск, 2004. 125 с.
9. Любященко С.Н., Мамонов В.И. Рыночная концентрация в условиях группирования предприятий и экономическая эффективность // *Вестник НГУЭУ*. 2013. №3. С. 92-107.
10. Мамонов В.И., Любященко С.Н., Бородин В.А. Динамика структурной концентрации и ее влияние на показатели деятельности промышленных предприятий // *Вестник НГУЭУ*. 2012. № 4. С. 87-94.
11. Любященко С.Н. Оценка уровня экономической концентрации и результаты функционирования рынка // *Научно-технические ведомости Санкт-Петербургского государственного политехнического университета*. Санкт-Петербург: СПбГПУ. 2006. № 6. С. 34-38 с.
12. Любященко С.Н. Тенденции структурной концентрации в отраслях промышленности в условиях кризиса // *Наука. Промышленность. Оборона*. 2009. С. 244-247.

© 2016, Романова В.А.Тенденции изменения концентрации на рынке
недвижимости г. Новосибирска

© 2016, Romanova V.A.Trends in concentration on the real estate market in
Novosibirsk