

## **Классификация уровней установления конкурентного порядка на рынке строительства жилья**

[Латкин А.П.<sup>1</sup>, Иголинская Ю.В.<sup>2</sup>](#)

<sup>1</sup> Владивостокский государственный университет экономики и сервиса

<sup>2</sup> Дальневосточный государственный технический рыбохозяйственный университет

Статья в журнале

**Жилищные стратегии**

[Том 7, Номер 3 \(Июль-сентябрь 2020\)](#)

Цитировать:

Латкин А.П., Иголинская Ю.В. Классификация уровней установления конкурентного порядка на рынке строительства жилья // Жилищные стратегии. – 2020. – Том 7. – № 3. – С. 269-286. – doi: 10.18334/zhs.7.3.111103.

Аннотация:

Объектом настоящего исследования является конкурентная среда рынка жилищного строительства. В зарубежной и отечественной научной литературе представлено достаточно методик оценки конкурентной среды. При несомненных достоинствах и высоком качестве разработанных методик не всегда их применение к конкретной конкурентной среде реально действующего рынка позволяет выяснить, почему при высоком спросе на жилье и необходимости улучшить жилищные условия нет соответствующей реакции рынка в виде роста строительной активности и соответственно предложения жилья, что сдерживает рост предпринимательской активности на данном рынке. Таким образом, здесь мы видим проблему методического характера, что и обусловило актуальность исследования. В процессе исследования применялись методы теоретического познания, общелогические методы и приемы, общенаучные методы познания (анализ, синтез, обобщение). Основными результатами исследования является предлагаемое

авторами определение конкурентного порядка и классификация уровней установления конкурентного порядка на рынке строительства жилья [6]. Основные результаты и выводы, сформулированные в статье, развивают теоретические и методические положения, используемые при организации взаимодействия органов государственного регулирования и предпринимательских структур в осуществлении предпринимательской деятельности на рынке жилищного строительства. Указанные результаты могут быть использованы в дальнейших исследованиях по данной проблематике [9], а именно направления совершенствования предпринимательской среды, методы государственного регулирования конкурентной среды.

Ключевые слова: конкурентный порядок, установление конкурентного порядка, жилищная обеспеченность, строительная активность, доступность жилья

JEL-классификация: O18, R31, R21, R22

***Похожие статьи:***

[Жилищные кооперативы как альтернативные схемы финансирования строительства жилья](#) (Гареев И.Ф.) // Жилищные стратегии. № 4 / 2015

[Трансформация страхования: инновационные продукты и технологии](#) (Аксюткина С.В.) // Экономика, предпринимательство и право. № 2 / 2020

---

---

## **Введение**

Существенное влияние на становление и развитие предпринимательства имеет конкурентная среда [7] (Igolinskaya, 2018). От ее качества и сбалансированности зависит эффективность функционирования предприятий,

работающих на рынке, их вклад в ВВП государства. Конкурентную среду можно понимать как показатель состояния экономики региона. Чем выше уровень развития конкурентной среды, тем более привлекательным является регион для ведения бизнеса, что способствует созданию положительного имиджа региона в целом [8] (*Igolinskaya, 2019*). Конкурентная среда является катализатором развития экономики региона, служит стимулом для полноценных конкурентных отношений между всеми субъектами рынка [8] (*Igolinskaya, 2019*).

На современном этапе опыта исследования и анализа степени установления конкурентного порядка на рынке [6] (*Igolinskaya, 2015*) жилищного строительства не наработано, имеются проблемы методического характера. В рамках данной работы делается попытка решить эти проблемы и разработать методику оценки уровня установления конкурентного порядка на рынке [6] (*Igolinskaya, 2015*) жилищного строительства на примере Приморского края.

### **Аналитический обзор методик оценки конкурентной среды**

На сегодняшний день предложено значительное количество методик оценки конкурентной среды на различных действующих рынках. Прежде всего, это Порядок проведения и анализа оценки состояния конкурентной среды [2] (*Vayran, Gabov, Egorova, Kinev, Petrov, 2016*), утвержденный Приказом Федеральной антимонопольной службы от 28 апреля 2010 г. № 220 [15], который является правовой основой оценки конкурентной среды на товарных рынках [11] (*Naboka, 2007*); методика анализа конкурентной среды Тамполара Ю.Н. [19] (*Tampolar, 2010*); методика комплексной оценки состояния конкурентной среды Романовой И.М. и Набока М.В. [16] (*Romanova, Naboka, 2008*); методика оценки конкурентной среды Тимирьяновой В.М. [20] (*Timiryanova, 2008*); методика анализа конкурентной среды на инвестиционно-строительном рынке региона Лысенко Е.Н. [10] (*Lysenko, 2006*).

Рассмотрев и проанализировав вышеназванные методики, мы выявили следующее. Анализ и оценка конкурентной среды посредством методики, представленной в Приказе Федеральной антимонопольной службы, носит описательный характер и не способствует достижению целей нашего исследования.

В научной литературе различными авторами делаются попытки провести оценку конкурентной среды на определенном рынке.

Для анализа конкурентной среды Тамполар Ю.Н. использует понятие [1] (*Bondarenko, 2014*) рыночной доли, которую рассматривает как часть ресурсов, обращающихся на рынке. Рассчитав размер рыночной доли ( $f_i$ ), можно определить возможность влияния организации на рынок и конкурентов [19] (*Tampolar, 2010*).

Суть анализа конкурентной среды организации Тамполар видит в оценке факторов, влияющих на конкурентную среду посредством использования методов математической статистики, параметрического и сравнительного анализов, проведения корреляционного анализа [21] (*Shurchkova, 2004*). При этом учитывается, что не все факторы [19] (*Tampolar, 2010*) возможно оценить количественно (уровень барьеров при входе на рынок). Для устранения этого недостатка предлагается использовать экспертные методы качественной оценки данного фактора [19] (*Tampolar, 2010*).

В силу специфики конъюнктуры рынка строительства жилья и фактической неполноты необходимых данных мы не можем применить методику Тамполара для оценки конкурентной среды на рынке строительства жилья. Его методика используется для исследования конкурентной среды на микроуровне, т.е. для решения задач по отдельно взятому товару для определенной фирмы. Для нашего исследования методика Тамполара, имеющая свои несомненные достоинства, неприменима.

И.М. Романова и М.В. Набока разработали методику комплексной оценки состояния конкурентной среды, основанную на применении первичной и вторичной информации. Данная методика была разработана для оценки конкурентной среды на рынке страховых услуг [16] (*Romanova, Naboka, 2008*).

*См. также:*

[Жилищные кооперативы как альтернативные схемы финансирования строительства жилья](#) (*Гареев И.Ф.*) // Жилищные стратегии. № 4 / 2015

[Трансформация страхования: инновационные продукты и технологии](#) (*Аксютина С.В.*) // Экономика, предпринимательство и право. № 2 / 2020

Алгоритм ее заключается [16] (*Romanova, Naboka, 2008*) в следующем. Отправная точка – сбор необходимой для оценки и анализа конкурентной среды статистической информации [16] (*Romanova, Naboka, 2008*). На основе анализа структуры конкурентной среды выделяются факторы, оказывающие влияние на состояние конкурентной среды исследуемого рынка: экономические, политические, демографические, географические и др. [16] (*Romanova, Naboka, 2008*). Для оценки состояния конкурентной среды на рынке страховых услуг Романова и Набока предлагают рассчитывать интегральный показатель состояния конкурентной среды  $K_{с.к.с.}$ , который учитывает и влияние спроса, и влияние предложения.

Методика Романовой и Набока также учитывает [16] (*Romanova, Naboka, 2008*) качественные показатели, характеризующие структуру рынка страховых услуг [11] (*Naboka, 2007*).

Рассмотренная выше методика имеет свои несомненные достоинства, но т.к. она используется для оценки конкурентной среды на рынке страховых услуг [11] (*Naboka, 2007*), то для целей нашего исследования она неприменима. В рамках методики Романовой и Набока исследуется влияние

спроса на конкурентную среду [16] (*Naboka, 2007*) и рассматриваются два возможных полученных результата. В силу особенностей рынка строительства жилья в Приморском крае [6] (*Igolinskaya, 2015*) и сформировавшихся противоречий на данном рынке для нас неактуально исследование спроса, соответственно, корректно эту методику мы применить не можем.

В методике оценки конкурентной среды Тимирьяновой В.М. вся совокупность факторов, влияющих на конкуренцию, сконцентрирована в рамках одной модели. Применение вышеназванной методики состоит в следующем:

1) проанализировать и оценить силу, уровень конкуренции, предприятий-конкурентов и их конкурентоспособность;

2) сформировать модель конкурентного рынка, где все субъекты рынка распределены в пространстве с учетом этих трех параметров.

Модель Тимирьяновой отличается глубиной и точностью, но для применения ее к конкурентной среде рынка строительства жилья необходимы данные, часть из которых носят закрытый характер [20] (*Timiryanova, 2008*).

Ценный вклад в совершенствование методик оценки конкурентной среды внесла Лысенко Е.Н., предложив методику анализа конкурентной среды на инвестиционно-строительном рынке региона.

По методике Лысенко итог анализа [10] (*Lysenko, 2006*) конкурентной мезосреды оформлен в виде многоугольника, для чего строится наружный круг – максимальные значения из представленных по данному показателю, увеличенные на 20%. На радиальных лучах фиксируются внутренние точки – приведенные значения показателей конкурентной мезосреды [10] (*Lysenko, 2006*).

К несомненным достоинствам данной методики относится разработка перечня показателей конкурентной среды именно для рынка строительства жилья. К недостаткам можно отнести отсутствие количественного

интегрального показателя, что влечет за собой необходимость экспертной оценки, не исключающей субъективности трактовки полученных результатов.

Очевидно, что даже имеющая свои несомненные достоинства для целей оценки конкурентной среды методика Лысенко не отвечает на вопрос, установлен ли конкурентный порядок на рынке строящегося жилья [6] (*Igolinskaya, 2015*), и если установлен, то в какой степени. Полученный при использовании данной методики результат носит описательный характер и для применения к целям нашего исследования требует отдельной доработки. Поэтому сформированная оценка конкурентной среды по методике Лысенко в рамках данного исследования не может быть использована.

Кроме того, вызывает вопросы трактовка и применение некоторых параметров указанной методики, по одному из показателей не ведется статистический учет в разрезе регионов, что ставит под сомнение корректность результата.

*См. также:*

[Трудовая деятельность иностранных граждан на территории Свердловской области](#) (*Антонов Д.А., Самарская Н.А. и др.*) // Экономика труда. № 1 / 2020

[Подходы к установлению должностных окладов работников центров занятости населения в субъектах Российской Федерации](#) (*Забелина О.В., Сковпень В.А. и др.*) // Экономика труда. № 4 / 2018

По итогам обзора и анализа представленных в научной литературе методик оценки конкурентной среды можно сделать следующий вывод. Все рассмотренные методики имеют свои несомненные достоинства, но применение любой из них не дает возможности оценить, функционирует ли конкурентный порядок на рынке строительства жилья Приморского края [6] (*Igolinskaya, 2015*). Используя рассмотренные методики, можно выявить

количественно степень концентрации рынка, произвести расчет рыночных долей, сформировать интегральный показатель, учитывающий влияние спроса и предложения, оценить силу и уровень конкуренции на рынке, сформировать индекс оценки конкурентной среды на мезоуровне. Но в полученных результатах не будет рассматриваться и учитываться степень установления конкурентного порядка на рынке строительства жилья [6] (*Igolinskaya, 2015*). Следовательно, необходимо разработать авторскую методику определения уровня установления конкурентного порядка с учетом разработанного нами определения конкурентного порядка на рынке строительства жилья [6] (*Igolinskaya, 2015*). Цель настоящего исследования – разработка методики оценки конкурентной среды посредством категории «конкурентный порядок». На основании сформулированного нами определения конкурентного порядка мы должны разработать количественные показатели уровня установления конкурентного порядка.

### **Конкурентный порядок как важнейший компонент социального рыночного типа хозяйствования**

Для современной отечественной экономики актуален опыт создания социального государства с высоким уровнем экономического и социального развития. Социальное рыночное хозяйство построено в Германии, Швейцарии, Бельгии, Скандинавских странах. Теоретической и научной базой выбранной государственной политики были труды Фрайбургской школы Германии и прежде всего – Вальтера Ойкена, основателя этой школы. В российском научном сообществе возродился интерес к концепциям Фрайбургской школы, имеются отечественные современные трактовки конкурентного порядка как важнейшей составляющей социального рыночного типа хозяйствования [5] (*Emelyanova, 2019*).

На сегодняшний день известные нам определения конкурентного порядка носят описательный характер. Практического опыта реализации концепции конкурентного порядка на реально действующих рынках пока недостаточно.



В частности, не разработана методика оценки конкурентной среды посредством соотнесения параметров рынка с количественными показателями уровня установления конкурентного порядка, чем и обусловлена цель настоящего исследования. В данной публикации делается попытка устранить этот пробел путем разработки классификации уровней установления конкурентного порядка на примере рынка строящегося жилья. Предполагаются три возможные ситуации на рынке: социально-экономический коллапс, недостаточно развитый конкурентный порядок и установленный конкурентный порядок.

На современном этапе развития рыночной экономики не может быть эффективной работы рынка без квалифицированного государственного регулирования. Одна из задач государственного регулирования экономики на сегодняшний день – развитие конкуренции и создание условий для предпринимательской инициативы. Важной задачей государственного регулирования рынка в целом и рынка строительства жилья в частности должно стать совершенствование факторов, формирующих и влияющих на конкурентную среду. Цель такого регулирования – установление конкурентного порядка на рынке строительства жилья [6] (*Igolinskaya, 2015*), результатом чего будет улучшение делового климата на данном рынке и, как следствие, рост предложения строящегося жилья и повышение его доступности для потенциальных потребителей.

Конкурентный порядок [6] (*Igolinskaya, 2015*) – это такая форма рынка, при которой хозяйствующие субъекты осуществляют свою деятельность в условиях полной конкуренции, а экономический процесс является объектом регулирования государством и управления потребителями с целью повышения качества предпринимательской среды [7] (*Igolinskaya, 2018*).

Исходя из сформулированного нами определения конкурентного порядка [6] (*Igolinskaya, 2015*), мы предлагаем оценивать качество и уровень развития

конкурентной среды рынка жилищного строительства через определение уровня установления конкурентного порядка на данном рынке.

### **Авторская методика оценки конкурентной среды через определение уровня установления конкурентного порядка**

Для разработки методики оценки уровня установления конкурентного порядка конкурентной среды на рынке строительства жилья [6] (*Igolinskaya, 2015*) необходимо разработать систему показателей, характеризующих конкурентный порядок. Для рынка строительства жилья мы полагаем такие показатели, как жилищная обеспеченность ( м<sup>2</sup>/чел.), годовая строительная активность (м<sup>2</sup> /чел./год), доступность жилья. Критерием достаточной жилищной обеспеченности мы примем норму в 30 м<sup>2</sup>/чел. по стандартам, разработанным ООН [3]. Для обеспечения сопоставимости всех выбранных показателей доступность жилья мы примем как площадь помещения, [4] доступную для приобретения физическим лицом с привлечением ежемесячного заработка (1):

$$K1 = S \setminus V, (1)$$

где S (salary) – среднемесячная заработная плата; V (value) – рыночная стоимость 1 квадратного метра.

Если оценивать конкурентную среду на рынке строительства жилья [6] (*Igolinskaya, 2015*) в терминах конкурентного порядка, а именно, понимать конкурентный порядок на рынке строительства жилья как взаимосвязь таких показателей, как жилищная обеспеченность – dwelling well-being (позволяет оценить потенциальную потребность в жилье), строительную активность, в количественном выражении способную либо не способную удовлетворить эту потребность (building activity) и доступность жилья (availability of housing), характеризующую уровень цен и платежеспособный спрос, то мы можем предположить три возможные степени установления конкурентного порядка на данном рынке:

См. также:

[Методы установления минимальной заработной платы в субъектах Российской Федерации и опыт зарубежных стран](#) (Старокожева В.П., Сквпень В.А.) // Экономика труда. № 10 / 2020

[Основные факторы, определяющие стоимость земельного участка под индивидуальное жилищное строительство \(на примере г. Казань\)](#) (Боровских О.Н.) // Жилищные стратегии. № 3 / 2018

1. Социально-экономический коллапс: при низкой жилищной обеспеченности населения присутствует низкая строительная активность, при этом сохраняется высокая доступность жилья, из чего можно заключить, что жилью не востребовано на данном рынке, нет потребности в строящемся жилье, население покидает данный регион. Здесь проблему установления конкурентного порядка можно даже не рассматривать, т.к. нет противоречия между низкой жилищной обеспеченностью и предложением строящегося жилья.

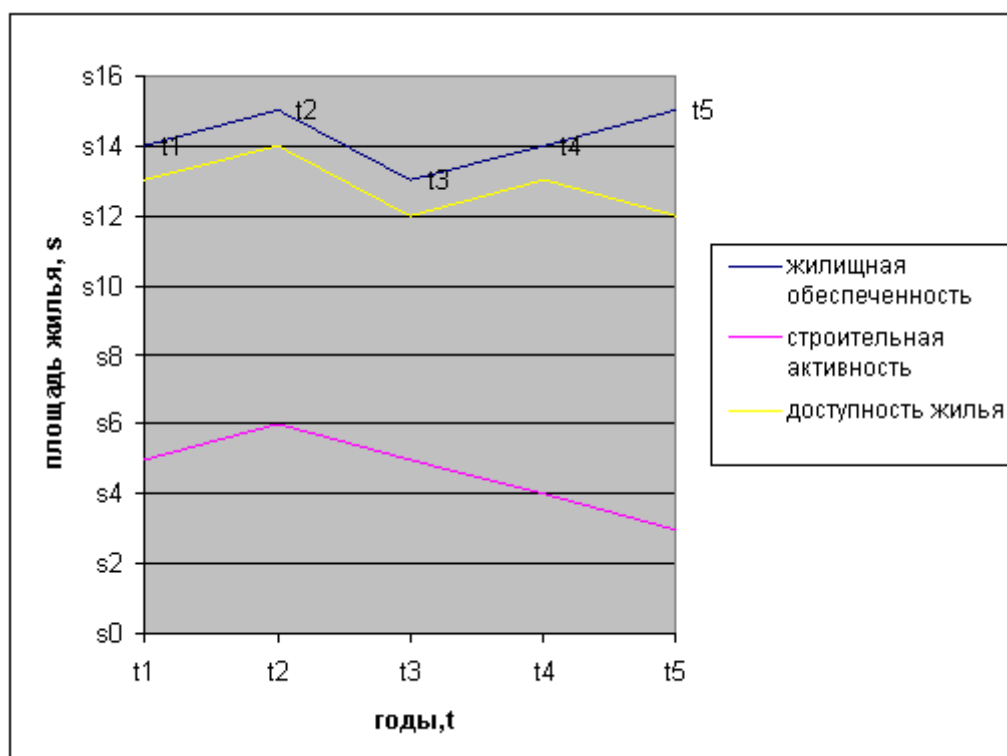
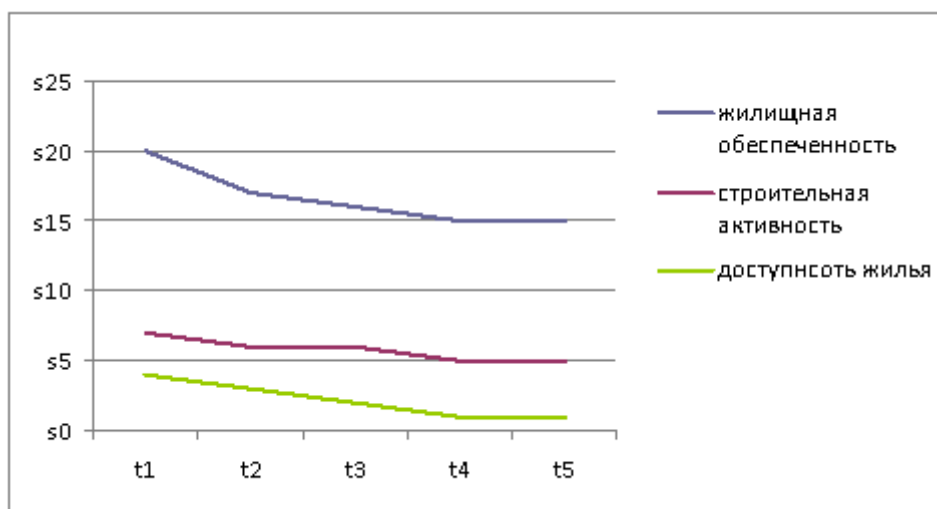


Рисунок 1. Социально-экономический коллапс

*Источник:* составлено авторами.

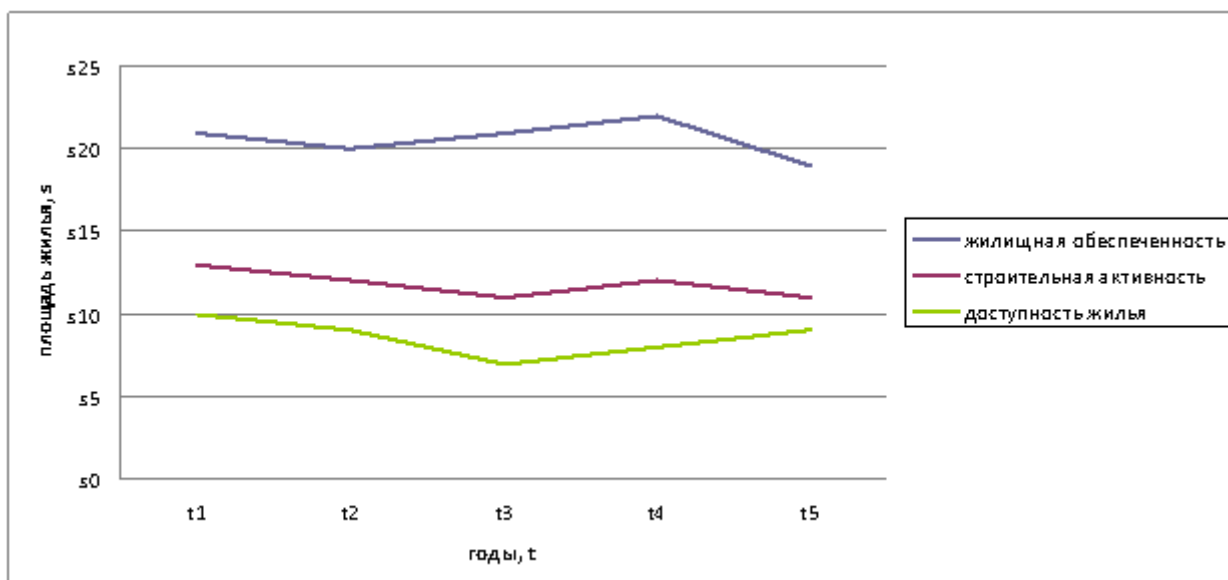
2. При низкой жилищной обеспеченности недостаточно высокая строительная активность, при этом имеет место низкая доступность жилья. То есть налицо противоречие между потребностью в жилье и отсутствием предложения строящегося жилья со стороны строительных организаций. Есть факторы, сдерживающие предпринимательскую инициативу в области строительства жилья, т.е. конкурентный порядок развит недостаточно.



**Рисунок 2.** Недостаточно установленный конкурентный порядок

*Источник:* составлено авторами.

3. При недостаточной жилищной обеспеченности присутствуют высокая строительная активность и высокая доступность жилья. То есть при имеющемся спросе на жилье есть предложение строящегося жилья со стороны предпринимателей, т.е. имеет место конкурентный порядок.



**Рисунок 3.** Установленный конкурентный порядок

*Источник:* составлено авторами.

Перечисленные уровни установления конкурентного порядка можно представить в виде таблицы.

*Таблица 1*

| Показатель              | 1-й уровень  | 2-й уровень   | 3-й уровень  |
|-------------------------|--|---|--|
| Жилищная обеспеченность | Низкая (<30 м <sup>2</sup> /чел.)                  | Низкая (<30 м <sup>2</sup> /чел.)   | Низкая (<30 м <sup>2</sup> /чел.)  |
| Строительная активность | Низкая (не удовлетворяет имеющийся спрос на жилье) | Недостаточно высокая строительная активность (при данной строительной активности остается неудовлетворенный спрос на жилье) | Высокая строительная активность (данная строительная активность практически полностью удовлетворяет сложившийся спрос) |
| Доступность жилья       | Высокая  | Низкая  | Высокая  |

|  |                                 |  |                                 |
|--|---------------------------------|--|---------------------------------|
| Уровень установления конкурентного порядка | Социально-экономический коллапс | Недостаточное развитие конкурентного порядка | Установлен конкурентный порядок |
|--|---------------------------------|--|---------------------------------|

### **Классификация уровней установления конкурентного порядка**

*Источник:* составлено авторами.

### **Эмпирические исследования**

На современном этапе на федеральном уровне немаловажное значение придается развитию Дальнего Востока как территории. Несмотря на выгодное географическое расположение, высокий природный потенциал, одни только рыночные механизмы не обеспечивают развития и экономического роста на Дальнем Востоке, требуется продуманная политика государства, направленная на закрепление населения на Дальнем Востоке, создание рабочих мест, повышение уровня жизни населения, что в конечном итоге обеспечит весомый вклад Дальнего Востока в ВВП национальной экономики и укрепление торговых связей страны на международном рынке. Для достижения данных стратегических целей распоряжением Правительства Российской Федерации [14] (*Plotnikov, Korostyshevskaya, 2019*) была утверждена Стратегия социально-экономического развития Дальнего Востока и Байкальского региона на период до 2025 года [18]. Приоритетным направлением Стратегии является закрепление населения путем формирования комфортной среды обитания и оптимизации системы расселения. Стратегическая цель – реализация [14] (*Plotnikov, Korostyshevskaya, 2019*) геополитической задачи закрепления населения на Дальнем Востоке за счет формирования развитой экономики и комфортной среды обитания человека в субъектах Российской Федерации.

В случае успешной реализации Стратегии Владивостокская агломерация к 2025 г. станет крупнейшим постиндустриальным центром. Очевидно, что при настоящем соотношении жилищной обеспеченности, строительной активности и доступности жилья спрос на жилье не будет удовлетворен.

Согласно Приложению 5 к Стратегии, коэффициент естественного прироста населения (на 1000 человек) в 2020 г. составит 1,3, в 2025 г. – 1,5.

По прогнозу Приморскстата, коэффициент естественного прироста населения на 1000 человек в 2020 г. и 2025 г. ожидается отрицательный. Чтобы вычислить предполагаемую численность населения Приморского края в 2020 и 2025 гг. в результате внедрения Стратегии социально-экономического развития Дальнего Востока и Байкальского региона, прогноз необходимо уточнить. Для этого воспользуемся формулой:

$$УЧ = ПЧ (1 + Ке.п.н./1000),$$

где УЧ – уточненная численность населения; ПЧ – численность населения по прогнозу Приморскстата; Ке.п.н. – коэффициент естественного прироста населения по прогнозу Стратегии социально-экономического развития Дальнего Востока и Байкальского региона [18].

Тогда уточненный прогноз численности населения в Приморском крае в 2020 г. будет  $1\,907\,594 (1 + 1,3/1000) = 1\,910\,073$  чел.; в 2025 г.:  $1\,866\,887 (1 + 1,5/1000) = 1\,869\,687$  чел.

В этом прогнозе не был учтен прирост населения, прибывающего в регион в процессе реализации федеральных программ «Дальневосточный гектар» и «Территория опережающего развития». Мы сформировали прогнозную численность населения, задействованного в реализации данных проектов.

Таблица 2

**Прогнозная численность населения Приморского края по результатам внедрения стратегии заселения и развития Дальнего Востока**

| Направления стратегии заселения и развития Дальнего Востока   | Численность населения, задействованного в реализации данной стратегии, чел. |
|---|---|
| <b>Дальневосточный гектар</b>   |   |
| Проект «Кедровый дар»   | 2000  |
| Проект «Петербургская слобода»  | 120   |
| «Территория казачьего единства», численности по Приморскому краю нет                                    | 80 000  |
| «Дальневосточная слобода», численности по Приморскому краю нет  | до 1000 000   |
| <b>Территории опережающего развития</b>   |   |
| ТОР «Большой камень»  | 5000  |
| ТОР «Михайловская»  | 2000  |
| ТОР «Надеждинская»  | 1600  |
| Стратегия социально-экономического развития Дальнего Востока и Байкальского региона, уточненный прогноз | 2020 год: 1 910 073<br>2025 год: 1 869 687                                  |
| <b>Итого:</b>   | 2020 г.: 1 920 793<br>2025 г.: 1 880 407                                    |

*Источник:* составлено авторами.

Таким образом, предполагаемая численность населения в Приморском крае в 2020 и 2025 гг. составит **1 920 793** и **1 880 407** человек соответственно вследствие реализации Стратегии заселения и развития Дальнего Востока.



Далее мы предполагаем оценить перспективы развития предпринимательства в сфере жилищного строительства в случае оптимистичного и пессимистичного сценария роста численности населения Приморского края.

В условиях успешной реализации [17] (Svishcheva, 2019) Стратегии социально-экономического развития Дальнего Востока и Байкальского региона [18] оценим такие показатели, как жилищная обеспеченность, строительная активность и доступность жилья.

Таблица 3

| <b>Жилищная обеспеченность в расчете на 1 жителя ПК (2013–2019 гг. – факт, 2020–2025 гг. – прогноз)</b> |      |      |      |      |      |      |       |             |       |       |       |      |             |
|---|------|------|------|------|------|------|-------|-------------|-------|-------|-------|------|-------------|
| Годы  | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019  | <b>2020</b> | 2021  | 2022  | 2023  | 2024 | <b>2025</b> |
| кв.м/<br>чел.   | 21,7 | 22,1 | 22,4 | 22,6 | 22,9 | 23,1 | 23,43 | 23,7        | 23,97 | 24,25 | 24,52 | 24,8 | 25,07       |

Источник: составлено авторами.

Очевидно, что даже в случае успешной реализации [17] (Svishcheva, 2019) Стратегии социально-экономического развития Дальнего Востока и Байкальского региона до 2025 [18] года норматив жилищной обеспеченности по требованиям ООН 30м<sup>2</sup>/чел. выполнен не будет, что также противоречит нашей концепции конкурентного порядка на рынке строящегося жилья [6] (Igolinskaya, 2015).

Таблица 4

**Строительная активность (м<sup>2</sup>/чел./год), 2013–2019 гг. – факт, 2020–2025 гг. – прогноз, из них данные по 2020 г. и 2025 г. уточнены авторами**

|     |      |      |      |      |      |      |      |             |      |      |      |      |             |
|-----|------|------|------|------|------|------|------|-------------|------|------|------|------|-------------|
| Год | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | <b>2020</b> | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | <b>2025</b> |
|-----|------|------|------|------|------|------|------|-------------|------|------|------|------|-------------|

|   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Ввод жилых домов, тыс. м <sup>2</sup> общей площади | 614,7   | 671,6   | 498,5   | 491,6   | 418     | 533,8   | 420,9   | 387,6   | 354,2   | 320,8   | 287,5   | 254,1   | 220,8   |
| Численность населения                               | 1947263 | 1938516 | 1950500 | 1947300 | 1938500 | 1913000 | 1905360 | 1920793 | 1899976 | 1892058 | 1883854 | 1875431 | 1880407 |
| Годовая строительная активность                     | 0,32    | 0,35    | 0,26    | 0,25    | 0,22    | 0,28    | 0,22    | 0,2     | 0,19    | 0,17    | 0,15    | 0,14    | 0,12    |

*Источник:* составлено авторами.

Аналогично и по показателю строительной активности: норма 1м<sup>2</sup>/чел./год не только не будет выполняться, но продолжит снижение, что противоречит нашей концепции конкурентного порядка.

*Таблица 5*

**Доступность жилья на первичном рынке 2013–2019 гг. – факт, 2020–2025 гг. – прогноз**

| Год  | 2013     | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019     | 2020     | 2021     | 2022     | 2023     | 2024     | 2025     |
|--|----------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Средние цены на рынке жилья в Приморском крае, руб./м <sup>2</sup> , V | 52543,72 | 54597,4 | 63597,4 | 70863,7 | 75307,4 | 73135,1 | 84603,46 | 89534,15 | 94954,89 | 99885,64 | 106440,5 | 111291,4 | 116921,4 |

|   |         |       |         |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|---|---------|-------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Средняя заработная плата в Приморском крае, руб., S | 29965,7 | 32431 | 38644,5 | 41238,8 | 43930,86 | 47552,75 | 51181,54 | 54874,64 | 58367,58 | 61354,61 | 65006,22 | 68454,17 | 71902,13 |
| Доступность жилья, $K1=S/V$                         | 0,57    | 0,6   | 0,6     | 0,58    | 0,58     | 0,65     | 0,6      | 0,61     | 0,61     | 0,61     | 0,61     | 0,61     | 0,61     |

*Источник:* составлено авторами.

Очевидно, что тенденция к снижению жилищной обеспеченности и строительной активности не приведет к росту доступности жилья. Согласно нашему расчету, коэффициент доступности жилья  $K1$  сохранится на одном уровне.

*См. также:*

[Бизнес-модель как описание деятельности реальной коммерческой организации](#) (Денисов И.В., Петренко Е.С. и др.) // Экономика, предпринимательство и право. № 4 / 2019

[Экономика труда в контексте вызовов времени](#) (Горелов Н.А.) // Экономика труда. № 1 / 2014

На основании сформированных результатов можно сделать вывод, что успешная реализация [17] (Svishcheva, 2019) Стратегии социально-экономического развития Дальнего Востока и Байкальского региона [18] даже в случае улучшения демографических показателей не уравнивает спрос и предложение на рынке жилья, не повысится доступность жилья, роста строительной активности и оживления жилищно-строительного предпринимательства не произойдет. Все эти негативные для рынка строящегося жилья факторы будут иметь место по причине отсутствия установленного конкурентного порядка.

Ввод в действие жилых домов прогнозируется в 2020 г. – 0,65 м кв./чел., в 2025 г. – 0,95 м кв./чел. Нельзя не отметить, что даже в случае реализации данного прогноза ввод в действие жилых домов все равно не достигает требований ООН (1 м<sup>2</sup>/чел.), следовательно, конкурентная среда на рынке строительства жилья [6] (*Igolinskaya, 2015*) не будет соответствовать критериям конкурентного порядка.

На основании полученных данных можно сделать следующий вывод. Даже в случае успешной реализации запланированных мероприятий Стратегии социально-экономического развития Дальнего Востока и Байкальского региона жилищная обеспеченность будет ниже эталонного показателя по требованиям ООН [18]. Аналогично по показателю строительной активности он не достигает 1м<sup>2</sup>/чел. Коэффициент доступности жилья по нашему прогнозу показывает, что на среднемесячный заработок в Приморском крае невозможно приобрести хотя бы 1 м<sup>2</sup> ни на первичном, ни на вторичном рынке.

По итогу проведенного анализа можно констатировать, что на рынке строительства жилья Приморского края [6] (*Igolinskaya, 2015*) сохранится 2-й уровень конкурентного порядка, т.е. конкурентный порядок установлен недостаточно.

### **Заключение**

Предложенная авторами классификация уровней установления конкурентного порядка уточняет и конкретизирует определение конкурентного порядка относительно рынка строящегося жилья. В нашей классификации содержатся качественные характеристики конкурентного порядка рынка строительства жилья. При дальнейшей разработке методики оценки уровня установления конкурентного порядка появится возможность, используя статистические данные жилищной обеспеченности, строительной активности и доступности жилья в произвольно выбранном регионе за любой период времени, оценить, установлен ли на данном рынке строящегося жилья

конкурентный порядок. Факт установления конкурентного порядка позволяет оценить качество и эффективность конкурентной среды рынка, потенциал его предпринимательской активности. Следующим этапом нашего исследования предполагается разработка методики оценки уровня установления конкурентного порядка, для чего и было необходимо сформировать вышеописанную классификацию.

---

#### Источники:

1. Бондаренко А. И. «Управление конкурентоспособностью предприятий мясоперерабатывающей промышленности (на примере Приморского края)» диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук 08.00.05, Уссурийск, 2014 г.
2. Вайпан В. А., Габов А.В., Егорова М.А., Кинев А.Ю., Петров Д. А. «Экономическая концентрация: опыт экономико-правового исследования рыночных и юридических конструкций: монография- М: Юстицинформ, 2016-552 с.
3. Гусев А. Б. «Доступность жилья в России и за рубежом: сравнительный анализ» [http://urban-planet.org/article\\_8.html](http://urban-planet.org/article_8.html)
4. Гусев А.Б. «Оценка доступности жилья с кредитом в России» [http://urban-planet.org/article\\_8.html](http://urban-planet.org/article_8.html)
5. Емельянова И. Ф. «Социально-ориентированная рыночная экономика: опыт Германии» //Вести Автомобильно-дорожного института» № 3 (30), 2019 г., стр.62-70
6. Иголинская Ю.В. «Необходимость установления конкурентного порядка на рынке строительства жилья» // Экономика и предпринимательство № 1 2015, стр. 947-950
7. Иголинская Ю.В. «Предпринимательская среда и конкурентная среда: взаимосвязь и границы» Сборник статей XXIV Международной научно-практической конференции «WORLD SCIENCE: PROBLEMS AND

- INNOVATIONS», 30 сентября 2018г., Пенза стр. 98-104
8. Иголинская Ю.В. «Классификация факторов, формирующих конкурентную среду» Сборник статей XXVIII Международной научно-практической конференции «WORLD SCIENCE: PROBLEMS AND INNOVATIONS», 30 января 2019г., Пенза, стр. 41-44
9. Коломиец О.И. Совершенствование системы государственной закупочной деятельности как условие повышения инвестиционной привлекательности отечественных предприятий :диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук : 08.00.05, Санкт-Петербург, 2003 г.
- 10.Лысенко Е.В. «Методика оценки конкурентной среды инвестиционно-строительного комплекса Брянского района» //Практический маркетинг, №11 (117), 2006,стр. 21-24
11. Набока М. В. «Было бы "дочка"... методика оценки конкурентной среды на рынке страховых услуг» //Российское предпринимательство № 9-2, 2007 г., стр. 66-70
12. Найденова Н. В., Найденов В.В. «Конкурентный порядок: эволюция взаимодействия государства и предпринимательства»- монография: Саратовская государственная академия права, 2004 г.
13. Ойкен В. «Основные принципы экономической политики» - Москва: Прогресс, 1995 г.
14. Плотников В., Коростышевская Е. «Государственная региональная политика и ее влияние на развитие предпринимательства в регионах России» //Известия Дальневосточного Федерального Университета № 1(89), 2019, стр. 35-47
15. Приказ Федеральной антимонопольной службы от 25 апреля 2006 г. № 108 «Об утверждении Порядка проведения анализа и оценки конкурентной среды на товарном рынке»
- 16.Романова И.М., Набока М.В. «Методика оценки конкурентной среды на рынке страховых услуг с учетом влияния спроса и предложения» //Региональная экономика: теория и практика № 32 (89)-2008, стр. 12-16

17. Свищева Н. В. «Концессионное соглашение как инструмент развития экономики Дальневосточного региона России» //Российские регионы: взгляд в будущее, том 6, № 2, 2019 г., стр. 194-208
18. Стратегия социально-экономического развития Дальнего Востока и Байкальского региона до 2025 г. утверждена Распоряжением Правительства РФ от 28 декабря 2009 г. № 2094-р
19. Тамполар Ю.Н. «Методики оценки и анализа конкурентной среды» //Экономика, Статистика и Информатика № 4 2010 г., стр. 53-57
20. // Тимирьянова В.М. «Оценка состояния конкурентной среды на товарных рынках», Экономический анализ: теория и практика, № 2 (107)-2008, стр. 57-63
21. Шурчкова Ю.В. «Конкурентная среда и ее влияние на стратегию поведения организации» диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук 08.00.05, Воронеж, 2004 г.
22. Эрхард, Людвиг. Благосостояние для всех / Л. Эрхард ; [перевод с немецкого ; авторы предисловия Б. В. Багаряцкий, В. Г. Гребенников]. – Москва : Начала-Пресс, 1991. – 332 с. – ISBN 5-86256-001-7.
23. Эрхард, Людвиг. Полвека размышлений: Речи и ст. / Л. Эрхард ; [перевод с немецкого ; предисловие Л. Пияшевой]. – Москва : Руссико, 1993. – 606 с. – ISBN 5-8442-0072-1.
24. Dale, G. (2019). Justificatory Fables of Ordoliberalism: Laissez-faire and the “Third Way.” *Critical Sociology*, 45(7–8), 1047–1060. <https://doi.org/10.1177/0896920519832638>
25. Dewald, J. R., Hall, J., Chrisman, J. J., & Kellermanns, F. W. (2007). The Governance Paradox: Preferences of Small Vulnerable Firms in the Homebuilding Industry. *Entrepreneurship Theory and Practice*, 31(2), 279–297. <https://doi.org/10.1111/j.1540-6520.2007.00173.x>
26. Peck, J. (2008). Remaking laissez-faire. *Progress in Human Geography*, 32(1), 3–43. <https://doi.org/10.1177/0309132507084816>
27. Handel, A. (2019). What’s in a home? Toward a critical theory of

housing/dwelling. Environment and Planning C: Politics and Space, 37(6), 1045–1062.<https://doi.org/10.1177/2399654418819104>

28. Henderson R., David. German Economic Miracle / David R. Henderson. – Текст электронный // Library Economics liberty. – URL : <http://www.econlib.org/library/Enc/GermanEconomicMiracle.html> .

29. Kirdina, S. (2013). New Systemic Institutional Approach for Comparative Political and Economic Analysis. Review of Radical Political Economics,45(3), 341–348.<https://doi.org/10.1177/0486613413487167>

30. Theurillat, T., Rérat, P., & Crevoisier, O. (2015). The real estate markets: Players, institutions and territories. Urban Studies, 52(8), 1414–1433.<https://doi.org/10.1177/0042098014536238>

#### **Подробнее об авторах:**

##### **Латкин Александр Павлович**

руководитель Института подготовки кадров высшей квалификации, доктор экономических наук, профессор

**Владивостокский государственный университет экономики и сервиса**

ORCID: [0000-0002-0044-0351](https://orcid.org/0000-0002-0044-0351)

SPIN (elibrary.ru): [2154-0272](https://elibrary.ru/2154-0272)

##### **Иголинская Юлия Вадимовна**

ст. преподаватель кафедры «Экономика, управление и финансы»

**Дальневосточный государственный технический рыбохозяйственный университет**

ORCID: [0000-0002-2980-8594](https://orcid.org/0000-0002-2980-8594)

SPIN (elibrary.ru): [3702-6878](https://elibrary.ru/3702-6878)

[Вернуться к началу](#)



*Смотрите также:*

[Особенности перемещения физическими лицами товаров для личного пользования, к которым применяются запреты и ограничения](#) (Дробот Е.В., Смолин В.С.) // Экономика, предпринимательство и право. № 6 / 2020

[Методика вертикального функционального анализа деятельности государственных органов: опыт пилотного применения в Восточном Казахстане](#) (Пизиков С.В., Романюк Н.В.) // Экономика Центральной Азии. № 1 / 2020

[Малые и средние формы хозяйствования: персонал и особенности управления](#) (Трегулова Н.Г.) // Экономика, предпринимательство и право. № 3 / 2020

[Оценка эффективности взаимоотношений с потребителями продукции высокотехнологичных предприятий](#) (Лобарева Н.В., Сиганьков А.А.) // Вопросы инновационной экономики. № 1 / 2020

[Проблемы воспроизводства человеческого капитала в высшей школе и пути их решения](#) (Маличенко И.П.) // Вопросы инновационной экономики. № 4 / 2019

*Страница обновлена: 28.11.2020 в 15:29:21*