

Формирование конкурентной среды на первичном рынке недвижимости КБР

В статье, на основе теории квазиконкурентных (соревновательных) рынков и парадигмы Джо Бейна и Эдварда Мейсона «структура — поведение — результативность», исследован характер конкурентной среды на первичном рынке недвижимости КБР и разработаны рекомендации по его формированию.

С переходом на рыночные экономические отношения уровень развития конкурентной среды стал определять характерные особенности развития экономики. Конкуренция как ключевой институт рынка занимает особое место в институциональной организации рыночной экономики и выполняет роль системного фактора, так как обуславливает эффективность функционирования экономического механизма и выступает методом экономического контроля.

Формирование конкурентной среды на первичном рынке недвижимости играет роль системообразующего фактора, влияющего на экономическое и социальное положение в регионе, поскольку первичный рынок недвижимости имеет большую социальную и экономическую значимость и определяет характер развития, как региона, так и страны в целом.

Анализ формирования конкурентной среды на региональном рынке недвижимости в Кабардино-Балкарской Республике базируется на методологических принципах анализа рынка и конкурентной политики теории отраслевых рыночных структур, в частности, теории квазиконкурентных (соревновательных) рынков и парадигме Джо Бейна и Эдварда Мейсона «структура — поведение — результативность».

Формирование предложения на первичном рынке недвижимости во многом предопределяется ситуацией, складывающейся у заказчика и подрядчика. Поэтому возникает необходимость рассмотрения проблем формирования конкурентной среды на рынке недвижимости в двух основных направлениях (секторах) – заказчика, осуществляющего инвестиции в недвижимость (девелопменте) и подрядчика – материализующего инвестиции в недвижимость посредством оказания строительных услуг.

С позиции заказчика можно выделить инвестиции в следующие основные сегменты формирования предложения на рынке недвижимости: многоквартирные жилые дома, индивидуальные жилые дома и нежилую недвижимость.

Анализ формирования конкурентной среды выявляет следующие ее особенности на первичном рынке недвижимости КБР.

Высоким уровнем концентрации характеризуется такой сегмент рынка как многоквартирные жилые дома, который является источником воспроизводства наиболее дешевого вида жилья. Несмотря на разгосударствление, и переход на рыночную экономику, в формировании предложения на этом рынке осуществляет государство, оно является крупнейшим инвестором в КБР, доля

вложений которого составила в среднем за три года с 2002 по 2004 годы 95,8%, что подтверждает абсолютное его доминирование. Соответственно индекс Херфиндаля-Хиршмана составил в среднем за три года 9189 единиц.

Сегмент нежилых зданий и сооружений является менее концентрированным, чем многоквартирные жилые дома, но при этом доля концентрации в нем крупнейшего инвестора остается значительной. Крупнейшим инвестором в этом секторе остается также государство, доля которого составила в среднем за три года с 2002 по 2004 годы 55,9%, что также подтверждает значительное его доминирование. Индекс Херфиндаля-Хиршмана составил в среднем за три года 4054 единиц.

Рассмотренные сегменты рынка недвижимости выявляют высокий уровень концентрации, оцененный по индексу Херфиндаля-Хиршмана, что во многом определяется значительными входными барьерами, затрудняющими вход (деятельность) новых инвесторов. Они связаны, во-первых, со сложностью получения земли под застройку, во-вторых, большими объемами инвестиций, требуемыми для осуществления проекта, в-третьих, длительным периодом времени, необходимым для его реализации, в-четвертых, со значительным объемом документации необходимым на всех этапах реализации проекта, начиная от получения лицензии на право застройщика и заканчивая введением объекта недвижимости в эксплуатацию и государственной регистрацией объекта.

Выходные барьеры из данной отрасли сопряжены с продажей незавершенного объекта строительства. Продажа объектов недвижимости, как правило, не представляет затруднений, поэтому выходные барьеры из отрасли можно охарактеризовать как несущественные.

Такой сегмент рынка недвижимости как индивидуальные жилые дома в целом является конкурентным и при формировании предложения в этом сегменте имеются незначительные входные и выходные барьеры.

Низкий уровень конкурентной среды при формировании предложения на рынке недвижимости способствует получению дополнительной прибыли действующих инвесторов и соответственно способствует росту цен на недвижимость в социально значимом сегменте - многоквартирные жилые дома и в экономически значимом сегменте –нежилая недвижимость.

Иная ситуация складывается с формированием конкурентной среды на рынке недвижимости с позиций подрядчика в секторе строительных услуг первичного рынка недвижимости КБР. Так, показатель индекса концентрации Херфиндаля-Хиршмана в среднем за 2001-2003 годы составил 101,1 единиц, что свидетельствует о наличии значительной конкуренции. Кроме того, динамика индекса свидетельствует об увеличении конкуренции в секторе. Так в 2003 г индекс концентрации уменьшился на 24,7 единиц с 114,4 единиц в 2001 г. и до 89,7 единиц в 2003 г.

Несмотря на показатели, свидетельствующие о наличии высокой конкурентной среды в секторе строительных услуг КБР, он обладает существенными входными барьерами, наиболее значимыми из которых являются необходимость получения лицензии на проведение строительных

работ, получение заказов на выполнение подрядных работ и получение оплаты за выполненные строительные работы.

Получение лицензии на право оказания строительных услуг по строительству зданий и сооружений осуществляемое для I и II уровней ответственности является существенным барьером приводящим к удорожанию строительных услуг в социально значимом сегменте – строительстве многоквартирных жилых домов, а также в сегменте строительства нежилой недвижимости. При этом строительство индивидуальных жилых домов являющееся сегментом возведения недвижимости, как правило, более высокого класса, не подвержено такому влиянию.

Получение заказов на выполнение подрядных работ и получение оплаты за выполненные строительные работы является существенным барьером вхождения в сектор. Наличие высокой степени концентрации в секторе инвестиций в недвижимость создает возможность злоупотребления доминирующим положением крупнейшим инвестором. Так размещая заказы на выполнение подрядных работ, доминирующий инвестор может выдвигать дополнительные условия получения заказа и получения оплаты после его выполнения.

Наличие существенных входных барьеров в сектор строительных услуг является фактором, повышающим стоимость оказываемых инвесторам строительных услуг, что способствует росту цен на недвижимость, прежде всего, в социально значимом сегменте – строительстве многоквартирных жилых домов, а также в секторе строительства нежилой недвижимости в КБР.

Таким образом, на первичном рынке недвижимости КБР можно выделить следующие основные диспропорции:

- чрезмерные барьеры входа в сектор инвестиций в недвижимость (девелопмент) первичного рынка недвижимости КБР.
- высокую степень концентрации в секторе инвестиций первичного рынка недвижимости КБР.
- завышенные цены на недвижимость возникающие, главным образом, как следствие чрезмерных барьеров в сектор инвестиций и высокой степени концентрации в секторе инвестиций первичного рынка недвижимости КБР.

Данные диспропорции вызывают негативные последствия для экономики и социального положения населения КБР.

В основе этого процесса лежит повышение цен на первичном рынке недвижимости. Увеличение цен на жилье увеличивает социальную напряженность в обществе. Увеличение цен на нежилое недвижимое имущество увеличивает барьеры входа для осуществления предпринимательской деятельности и тем самым вызывает уменьшение числа рабочих мест.

Так основная часть населения, желающая улучшить свои жилищные условия и имеющая относительно стабильные доходы, оказалась не в состоянии это осуществить по причине отсутствия достаточных денежных накоплений и невозможности получения кредита на длительный срок.

В сложившейся социально-экономической ситуации необходимо, при сохранении прежней ориентации на нужды необеспеченных слоев населения,

сосредоточить внимание на решении жилищных проблем большинства граждан страны, имеющих средний уровень доходов, определенные денежные накопления либо жилье, полученное за счет бесплатной приватизации.

По экспертным оценкам в КБР более 80 % населения хотели бы улучшить свои жилищные условия. Решают же данную проблему лишь 1-2 % семей.

Государством для регулирования параметров предложения на рынке недвижимости применяется комплекс мер. В качестве одного из основных элементов государственного управления используется федеральные республиканские программы, нацеленные на увеличения предложения на рынке недвижимости.

Законом КБР от 14.01.2003 г. № 9-РЗ утверждена республиканская целевая программа «Жилье -2010», основными целями которой являются осуществление комплекса мероприятий, направленных на формирование устойчиво функционирующей жилищной сферы и ее дальнейшее развитие, обеспечивающее доступность жилья для граждан, безопасные и комфортные условия проживания в нем.

В 2004 году по отрасли «Жилищное строительство» освоено 60 млн. руб., из них за счет средств федерального бюджета – 9 млн. руб., республиканского – 47,7 млн. руб., внебюджетных источников – 3,4 млн. руб.

Титульным списком основных объектов строительства на 2005 год по отрасли «жилищное строительство» был предусмотрен лимит капитальных вложений в объеме 222,7 млн. руб., из них за счет:

- федерального бюджета – 110,4 млн. руб., в т.ч. по ФЦП «Социальное развитие села до 2010 года» - 6,4 млн. руб.;
- республиканского бюджета КБР – 44,7 млн. руб.;
- гарантий Правительства КБР – 8,3 млн. руб.;
- прочих средств – 60 млн. руб.

Фактическое финансирование составило 135,5 млн. руб. (60,8 % к лимиту), из них за счет:

- федерального бюджета – 110,4 млн. руб.;
- республиканского бюджета КБР – 33,15 млн. руб., в т.ч. на развитие ипотечного кредитования – 2,7 млн. руб.

В Комплекс мер по развитию системы ипотечного жилищного кредитования на 2005 год вошли 4 мероприятия, которые исполнены частично.

Из запланированных в республиканском бюджете КБР средств на внедрение стандартов ипотечного кредитования в размере 4 млн. рублей, фактически выделено 2,7 млн. рублей.

Нужно отметить, что принимаемые меры в части регулирования рынка недвижимости малоэффективны. Во-первых, они направлены большей частью лишь на рынок жилой недвижимости. Во-вторых, они предусматривают увеличение доли государства в секторе инвестиций в строительство многоквартирных жилых домов, несмотря на то, что она и так чрезмерно высока. В-третьих, предусматриваются меры поддержки нуждающихся граждан льготным кредитом.

Таким образом, государство стимулирует увеличение цены на недвижимость, через увеличение спроса на него путем прибавления к уже

имеющемуся спросу, спроса основанного на льготном кредитовании. Такими мерами, помогая незначительному числу граждан, государство ухудшает положение остальных.

Тем не менее, нужно отметить, что для исправления положения на первичном рынке недвижимости проделана большая работа, направленная на поддержание предложения на первичном рынке недвижимости.

Так в настоящее время Земельным и Градостроительным кодексами РФ внедрены следующие меры, позволяющие увеличить предложение недвижимости, в особенности жилой и одновременно уменьшить себестоимость ее введения:

- установлено, что продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется только на аукционах;

- земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта;

- аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства (за исключением индивидуального и малоэтажного жилищного строительства) проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определено разрешенное использование такого земельного участка, основанное на результатах инженерных изысканий, параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также технические условия подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение;

- аукцион по продаже земельного участка для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка является открытым по составу участников и по форме подачи заявок;

- организатор аукциона, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона, должен опубликовать извещение о проведении аукциона в периодическом печатном издании, определяемом соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования, а также разместить сообщение о проведении аукциона на официальном сайте соответственно Правительства Российской Федерации, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет";

- предметом государственной экспертизы проектной документации является оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной,

радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий. Срок проведения государственной экспертизы ограничен тремя месяцами;

- получение разрешения на строительство предоставляется бесплатно;
- определен ограниченный перечень по предоставлению документов для прохождения различных этапов инвестирования в жилищное строительство.

Для разрешения ситуации связанной с высоким уровнем концентрации на первичном рынке недвижимости применяется антимонопольная политика. Но она наталкивается на определенные трудности. Так эксперты отмечают несоответствия антимонопольной и конкурентной политики задачам нынешнего этапа развития экономики России. В частности доктор экономических наук Н. Розанова отмечает: «Трудности реализации антимонопольной политики в России в первую очередь были вызваны тем, что антимонопольное регулирование по своей природе базируется на рыночных отношениях и не включает инструментария, пригодного для рыночных отношений – задачи, которую приходилось решить антимонопольным органам в России с начала реализации конкурентной политики. Как показывает практика, все без исключения антимонопольные дела фиксируют реакцию антимонопольных органов на возникновение той или иной ситуации. Выявление нарушений происходит по жалобам самих субъектов. Если жалоб нет, то и монопольных эффектов как бы не существует, хотя реальные нарушения в деятельности конкурентного механизма уже могут иметь место» [1].

Поэтому можно отметить, что для реализации эффективной антимонопольной политики не хватает взаимодействия с другими видами государственной политики как составной части единой государственной политики в области экономики.

Таким образом, можно отметить, что проведение современной государственной политики в области регулирования предложения на первичном рынке недвижимости КБР несет в себе ряд рисков.

Во-первых, существует риск увеличения степени монополизации сектора инвестиций в недвижимость в связи с возможным увеличением государственных инвестиций в возведение объектов недвижимости для решения проблемы различных категорий граждан. Риск в данном случае состоит в том, что при увеличении доли контролируемого сектора существует опасность увеличения стоимости возведения квадратного метра недвижимости и нивелирования конкурентного механизма. В итоге этот риск может вылиться в рост цены на рынке. С другой стороны полный уход государства из этого сектора приведет к уменьшению предложения на рынке, следовательно, к повышению цен.

Во-вторых, существует риск неэффективного использования ресурсов направляемых на поддержку спроса на рынке, в том числе через создание и развитие ипотеки, в связи с наличием в цене квадратного метра недвижимости заложенных факторов роста затрат инвестиций в недвижимость.

Он основан на том факте, что инвестор несет значительные затраты на всех стадиях инвестирования в недвижимость (рис.1). Эти затраты

формируются, во-первых, при получении лицензии застройщика; во-вторых, при получении земли по застройку; в-третьих, при получении инженерно-изыскательской и проектной документации, в той части, которая формируется из-за дополнительных входных барьеров, существующих из-за необходимости получения лицензии инженерно-изыскательских и проектных организаций;

в-четвертых, в процессе прохождения государственной экспертизы проектной документации; в-пятых, в процессе строительства в той части, которая формируется из-за дополнительных входных барьеров, существующих из-за необходимости получения лицензии на право проведения строительно-монтажных работ; в-шестых, в процессе осуществления государственного контроля процесса строительства; в-седьмых, при государственной регистрации объекта недвижимости.

Следовательно, государство вкладывает значительные ресурсы, как было показано выше, на разрешение проблем на рынке недвижимости, а с другой стороны, государство осуществляет, функции контроля на всех стадиях возведения объекта недвижимости со взиманием платы. Необходимо учитывать возмездность за осуществление функций государственного контроля при осуществлении инвестиций в недвижимость, что непременно отражается на себестоимости квадратного метра недвижимости.

Осуществление государственного контроля в области проектирования и строительства необходимо. Но взимание платы за осуществление контроля, на наш взгляд, является неправильным и не отвечающим целям государственного регулирования на первичном рынке недвижимости.

Взимание платы за государственную регистрацию объекта так же на наш взгляд, является неправильным и не отвечающим целям государственного регулирования на первичном рынке недвижимости.

Кроме того, необоснованным в полной мере можно считать лицензирование деятельности застройщиков, инженерно-изыскательских, проектных и строительных организаций. Лицензирование в этих областях проводится для контроля качества строительства объектов и исключение несчастных случаев некачественного их возведения. Выполнение этой функции является дублирующим с осуществлением экспертизы проектной документации и осуществлением контроля процесса строительства.

Кроме того, увеличивая свои инвестиции в недвижимость государство увеличивает свою долю в этом секторе. Этим оно способствует формированию возможности для сговора в секторе, приводящего к повышению цен на недвижимость. Таким образом, вкладывая свои ресурсы в инвестиции в недвижимость государство формирует базу для неэффективного их использования.

При этом нужно отметить, что в условиях ужесточения конкуренции в мировой экономике все большее значение приобретает степень эффективности государственного управления в различных областях социально-экономической жизнедеятельности общества.

Опыт развития мировой экономики в последние десятилетия свидетельствует, что неэффективное государственное управление рыночными

процессами и неконкурентоспособность экономики приводит к значительным негативным экономическим и социальным последствиям.

Поэтому для формирования оптимальной государственной политики на первичном рынке недвижимости КБР необходимо перейти к новым принципам формирования экономической политики, стимулирующей рост конкурентной среды на нем.

Эффективность государственного управления обеспечивается, главным образом, через устранение основных экономических диспропорций. Следовательно, государственная политика в области регулирования предложения на первичном рынке недвижимости КБР должна быть направлена на устранение главных причин роста цен на рынке недвижимости.

Для исправления основных диспропорций на первичном рынке недвижимости необходимо уменьшить барьеры, регулируемые государственной политикой:

- расходы при получении лицензии застройщика;
- расходы при получении земли по застройку;
- расходы при получении инженерно-изыскательской и проектной документации, в той части, которая формируется из-за дополнительных входных барьеров, существующих из-за необходимости получения лицензии инженерно-изыскательских и проектных организаций;
- расходы в процессе прохождения государственной экспертизы проектной документации;
- расходы в процессе строительства в той части, которая формируется из-за дополнительных входных барьеров, существующих из-за необходимости получения лицензии на право проведения строительно-монтажных работ;
- расходы в процессе осуществления государственного контроля процесса строительства;
- расходы при государственной регистрации объекта недвижимости.

Исходя из вышеизложенного, можно отметить следующее: с целью исправления ситуации на первичном рынке недвижимости государство принимает ряд мер. Тем не менее, при регулировании рынка возникает ряд рисков, которые в целом могут вести к увеличению цен. Поэтому с целью минимизации этих рисков и необходимости регулирования первичного рынка недвижимости необходимо, на наш взгляд, принять комплекс мер дерегулирующего характера с целью уменьшения барьеров для входа инвесторов на первичный рынок недвижимости КБР.

Библиография:

1. Розанова Н.М. Эволюция антимонопольной политики России: проблемы и перспективы. //Вопросы экономики № 5 2005 г. с 117.