

Научная статья

УДК 69:339.137

EDN [EGVSMG](#)

DOI 10.17150/2411-6262.2022.13(2).24

**Н.Г. Новикова¹**, **Т.И. Кубасова¹**, **Н.В. Полякова¹**, **А.Б. Астрахан²**¹ Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация² ООО «Первый специализированный застройщик», г. Иркутск, Российская ФедерацияАвтор, ответственный за переписку: Н.Г. Новикова, ngn777@mail.ru

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ КОНКУРЕНЦИИ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В УСЛОВИЯХ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

АННОТАЦИЯ. Внедрение проектного финансирования с применением эскроу счетов в жилищном строительстве неоднозначно отразилось на отрасли. С одной стороны, проблема обманутых дольщиков в значительной мере была решена, оно получило стабильное и ритмичное финансирование, с другой стороны введение жестких ограничительных мер к застройщикам при получении проектного финансирования привело к тому, что рынок жилищного строительства «сжался». В итоге объемы текущего строительства сократились, в ряде регионов жилищное строительство вообще остановилось. Главным отрицательным результатом первых лет реализации проектного финансирования стало снижение конкуренции. Целью статьи стало исследование факторов, влияющих на конкуренцию в жилищном строительстве для определения перспектив ее развития. Было показано значение развития конкуренции в этом секторе строительного комплекса, обоснован выбор модели для анализа факторов, влияющих на конкуренцию, проведена ее модификация, позволяющая исследовать эти факторы в системе. Был сделан вывод о том, что ведущим детерминантом, объединяющим факторы непосредственно и опосредованно влияющими на конкуренцию, является детерминант «Действия Правительства». Были исследованы плюсы и минусы ряда недавних антикризисных решений Правительства РФ, нацеленных на поддержку жилищного строительства и сделаны выводы о перспективах развития конкуренции в этом секторе.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА. Жилищное строительство, проектное финансирование, конкуренция, факторы развития конкуренции, системный подход, региональные особенности.

ИНФОРМАЦИЯ О СТАТЬЕ. Дата поступления 11 апреля 2022 г.; дата принятия к печати 25 мая 2022 г.; дата онлайн-размещения 10 июня 2022 г.

Original article

N.G. Novikova¹, **T.I. Kubasova¹**, **N.V. Polyakova¹**, **A.B. Astrakhan²**¹ Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation² Pervy specializirovannyi zastroischik LLC, Irkutsk, Russian FederationАвтор, ответственный за переписку: N.G. Novikova, ngn777@mail.ru

PROSPECTS FOR THE DEVELOPMENT OF COMPETITION IN HOUSING DEVELOPMENT SECTOR IN CONDITIONS OF PROJECT FINANCING

ABSTRACT. The introduction of project finance using escrow accounts has had a mixed effect on the industry. On the one hand, the problem of deceived equity holders was largely resolved, housing construction received stable and rhythmic financing, on the other hand, the introduction of strict restrictive measures against developers

© Новикова Н.Г., Кубасова Т.И., Полякова Н.В., Астрахан А.Б., 2022

Baikal Research Journal

электронный научный журнал Байкальского государственного университета

when receiving project financing led to the fact that the housing construction market «shrank». As a result, the volume of current construction has declined, and in a number of regions housing construction has stopped altogether. The main negative result of the first years of project financing was the reduction of competition. The purpose of the article was to study the factors influencing competition in housing construction in order to determine the prospects for its development. The importance of the development of competition in this construction sector was shown, the choice of the model for the analysis of factors influencing competition was justified, and its modification was carried out, which allows studying these factors in the system. It was concluded that the leading determinant that combines factors that directly and indirectly affect competition is the 'Actions of the Government determinant'. The pros and cons of a number of recent anti-crisis decisions of the Government of the Russian Federation aimed at supporting housing construction were studied and conclusions were drawn about the prospects for the development of competition in this sector.

KEYWORDS. Housing construction, project financing, competition, competition development factors, systemic approach, regional features.

ARTICLE INFO. Received April 11, 2022; accepted May 25, 2022; available online June 10, 2022.

Значение развития конкуренции в любом секторе экономики трудно переоценить. Особенно важное значение ее развитие имеет в отраслях, имеющих большое социальное значение к числу которых несомненно относится жилищное строительство, тесно связанное со множеством смежных отраслей. Сегодня в России на государственном уровне жилищное строительство рассматривается как драйвер развития всей экономики¹. О большом значении развития конкуренции в строительстве, в том числе и в секторе жилищного строительства свидетельствуют и Национальный план развития конкуренции в Российской Федерации на 2021–2025 гг.², и приказ ФАС по реализации этого Национального плана от 25.11.2021 г. № 1307/21, а также, многочисленные публикации ученых и практиков [1–8]. Однако несмотря на то, что проблемы жилищного строительства и пути их решения постоянно обсуждаются в СМИ и научных публикациях, недостаточно внимания, на наш взгляд, уделяется исследованию проблемы снижения конкуренции в жилищном строительстве. Все это определяет актуальность темы настоящей статьи.

Здесь и далее конкуренцию будем трактовать с позиции деятельностного подхода, а в его рамках с позиции маркетингового подхода (в его постфункциональной трактовке) как соперничество за лояльность и деньги целевых потребителей.

Жилищное строительство уже несколько лет работает в условиях проектного финансирования, внедрение которого в практику было положено Федеральным законом от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Сегодня можно констатировать, что финансирование жилищного строительства с использованием эскроу счетов и ограничениями для застройщиков, определенными в ФЗ-218 отрицательно отразилась на конкурентной среде и конкуренции, которая является гарантом эффективного развития не только этого сектора, но и строительного комплекса в целом.

В качестве методов исследования были использованы общенаучные методы (научный анализ, научный синтез, научное обобщение, научная критика, метод нахождения и установления причин явлений).

¹ URL: <https://stroi.mos.ru/news/v-rossii-vydieliat-do-80-mlrd-rub-dlia-poddierzhanii-i-ghotnoi-ipoteki-v-2022-ghodu>.

² Национальный план («дорожная карта») развития конкуренции в Российской Федерации на 2021–2025 гг. : Распоряжение правительства РФ от 02 сент. 2021 № 2424-р // СПС «КонсультантПлюс».

Целью статьи является исследование перспектив развития конкуренции в жилищном строительстве как фактора развития самого этого сектора в условиях практики проектного финансирования и тенденций их трансформации. Цель и логика исследования предполагает решение следующих основных задач.

1. Рассмотрение значения развития конкуренции и обоснование методологического подхода к исследованию факторов, влияющих на развитие конкуренции в жилищном строительстве.

2. Рассмотрение важнейших факторов и тенденций их трансформации.

3. Выводы в части оценки перспектив развития конкуренции в жилищном строительстве в условиях проектного финансирования.

Значение развития конкуренции в сфере жилищного строительства трудно переоценить, поскольку оно связано с целым рядом воздействий на общественную жизнь нашей страны.

Политическое значение проявится в том, что будут не только реально достигнуты целевые показатели национальных проектов и программ, но и снизится социальная напряженность в обществе. Различные социальные сегменты населения получают доступ к тому типу жилья, который будет обладать значимой комбинацией ценностей искомым каждым сегментом.

Экономическое значение проявится в дальнейшем поступательном развитии экономики, которое возможно, как показал мировой опыт, только на основе развития конкуренции, возрастет качество труда населения и его производительность в той мере в какой это зависит от качества жизни, в том числе определяющих его условий проживания населения, обусловленных эффективностью результатов жилищного строительства, возможной только в условиях добросовестной, здоровой конкуренции в этом секторе.

Социальное значение проявится в том, что население сможет решать свои жилищные проблемы на качественно ином более высоком уровне: снизятся сроки строительно-монтажных работ (СМР) и соответственно ввода жилья, снизятся стоимость квадратного метра, повысится качество квартир и территорий, улучшатся условия эксплуатации жилого фонда за счет повышения качества сдаваемых квадратных метров, повысится энергоэффективность используемых ресурсов, улучшится качество жизни населения, улучшится здоровье населения, повысится рождаемость и т.д.

Технологическое значение проявится в том, что девелоперы, застройщики и их подрядчики будут вынуждены искать новые технологически более совершенные способы возведения объектов жилищного строительства и применять новейшие строительные материалы и технику, что в свою очередь станет импульсом к поиску новых решений в секторе строительных материалов и у производителей строительных машин и оборудования, а также потребует развития программ профессиональной подготовки и переподготовки кадров.

Таким образом для обеспечения поступательного развития экономики в России, жилищное строительство следует рассматривать только в контексте решения проблемы развития в этом секторе конкуренции в сложившихся современных условиях: эскроу счета, высокая волатильность курса рубля, подорожание строительных материалов, обусловленных, в какой-то мере, санкциями, нарушение логистических цепочек, ограничениями международных финансовых операций, в том числе по причине спецоперации.

В качестве методологической основы для исследования перспектив развития конкуренции в сфере жилищного строительства примем модель национального ромба, разработанную М. Портером в [9]. Выбор именно этой модели для нашего исследования обусловлен тем, что она позволяет обеспечить всесторонний, мно-

гомерный подход к изучению взаимосвязанных факторов, которые сегодня, по нашему мнению, являются основными в решении проблемы развития конкурентной среды в секторе жилищного строительства, а также может быть адаптирована под ситуацию в нашей стране. Модель М. Портера представляет собой подтвержденную практикой теорию и методологию исследования конкурентоспособности отраслей. При определенной ее модификации она может быть применена для анализа факторов, влияющих и на развитие конкуренции в таком секторе строительного комплекса как жилищное строительство. Это делает ее весьма привлекательной для целей нашего анализа.

Национальный ромб — это система детерминантов, компоненты которой взаимно усиливаются. Каждый детерминант (группа факторов) влияет на остальные. Кроме того, преимущества в одном детерминанте могут создать или усилить преимущества в других. Ромб представляет собой систему, внутри которой роль отдельных детерминантов не может рассматриваться изолированно. Страна достигает успеха в международной конкуренции в том случае, если у нее есть преимущество в «ромбе» [9]. Соглашаясь с последним утверждением автора, считаем, что, если страна имеет развитые детерминанты, она также является успешной созданием конкуренции внутри отрасли/сектора отрасли.

К числу детерминантов в модели относятся: факторные условия; условия спроса; родственные (related) и поддерживающие отрасли; стратегия фирмы, ее структура и соперничество (конкуренция), а также две переменные — случайные события (изобретения, «прорывы» в основных технологиях, войны) и действия правительства [там же]. По мнению автора модели национального ромба, утрату конкуренции на внутреннем рынке можно сравнить с процессом гниения — она медленно подрывает конкурентоспособность, тормозя внедрение новшеств и динамизм развития в целом [там же].

Для адаптации модели национального ромба к исследованию перспектив развития конкуренции в секторе жилищного строительства, считаем целесообразным произвести ее модификацию следующим образом. Объединенные в одном детерминанте стратегию фирмы, ее структуру и соперничество, по нашему мнению, необходимо разделить на два отдельных детерминанта. В одном сосредоточить все что связано со стратегией и структурой фирмы и зависит главным образом от уровня менеджмента организации. В другом — выделить собственно соперничество, под которым сам автор модели понимает конкуренцию.

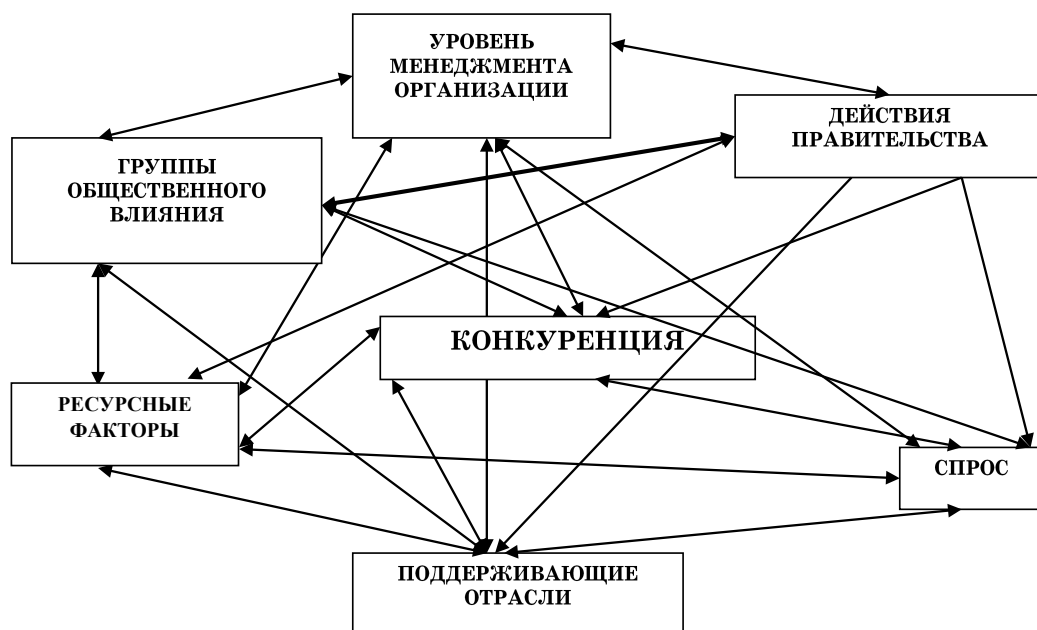
Полагаем, что авторская версия объединения этих детерминант обусловлена тем, что существует достаточно сильная взаимозависимость стратегии и структуры фирмы от конкуренции [там же. С. 91, 623, 633]. Как конкуренция влияет на структуру и стратегию, так и стратегия и структура, в свою очередь, влияют на развитие конкуренции. «Успех одной местной фирмы показывает другим, что дальнейшее продвижение возможно. Это также привлекает в отрасль новых конкурентов» [там же. с. 140].

Кроме того, мы считаем необходимым включить в число детерминантов (как направлений для анализа) такую переменную, как «действия правительства». «Действия правительства» в нашей стране сегодня рассматриваются едва ли не как единственный способ решения проблем жилищного строительства (в том числе и сфере развития конкуренции), которые еще совсем недавно сводились к проблеме обманутых дольщиков. Еще одним немаловажным детерминантом в России, по нашему мнению, сегодня является детерминант «Группы общественно-го влияния», представленный общественными организациями и профессиональными ассоциациями, функционирующими в секторе жилищного строительства и заинтересованными в скорейшем и рациональном решении его проблем. Здесь имеются ввиду, например, Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ),

Ассоциация российских банков, СРО. На рис. представлена модифицированная система детерминантов, по нашему мнению, влияющих на формирование конкуренции в сфере жилищного строительства. Вначале рассмотрим детерминант «Конкуренция», включающий факторы, непосредственно определяющие напряженность соперничества в отрасли/секторе отрасли.

По данным аналитиков, внедрение проектного финансирования и связанных с ним ограничений на вход в рынок, существенным образом сократило количество участников рынка жилищного строительства и в первую очередь с рынка ушли многие малые и средние застройщики, при том, что далеко не все из них были недобросовестными участниками рынка.

В публикациях экспертов представлены разные данные о количестве застройщиков, покинувших рынок. Например, по данным Ассоциации российских банков количество строительных компаний сегодня составляет лишь 2,8 тыс. предприятий, в то время как полтора года назад их насчитывалось около 3,5 тыс., по итогам 2020 г. в 24 регионах полностью остановилось строительство жилья, население которых составляет почти треть страны³.



Модифицированная система детерминантов, влияющих на формирование конкуренции в сфере жилищного строительства

В то же время в секторе жилищного строительства судя по итогам 2021 г. удалось добиться рекордного для России показателя по объему ввода жилья — 92,6 млн кв. м⁴. Не смотря на то, что по данным Росстата⁵ объемы строительства в целом возрастают, однако при ближайшем рассмотрении значительная доля

³ Малые застройщики уходят — кто будет строить в малых городах? URL: <http://ancb.ru/publication/read/11006>.

⁴ Жилищное строительство: продолжится ли развитие в условиях экономических санкций? URL: <https://www.garant.ru/news/1530705/>.

⁵ URL: <https://stroygaz.ru/news/dwelling/v-rossii-na-65-vyrosli-obemy-vvoda-zhilya/>.

роста вводимого жилья обеспечивается не строительством многоквартирных домов (МКД), а индивидуальным жилищным строительством (ИЖК), в котором застройщики практически не участвуют, поскольку такое строительство ведется силами самих потребителей. По мнению директора Департамента нормативного и методического обеспечения НОСТРОЙ Ольги Десятовой основной причиной этого является сложность процедур получения проектного финансирования ⁶.

Рассмотрим сложившуюся ситуацию со сжатием рынка жилищного строительства и «вымыванием» малых застройщиков с позиции известных авторов в области теории конкуренции в ее развитом варианте, трактующем конкуренцию не как статичное состояние рынка, а как динамический процесс. Имеются ввиду труды Й.А. Шумпетера (Капитализм, социализм и демократия (1942) [10], Ф.А. Хайека (Индивидуализм и экономический порядок (1948) [11], И.М. Кирцнера (Конкуренция и предпринимательство (1973) [12].

По мнению Й.А. Шумпетера, важным видом конкуренции в рыночной системе является конкуренция, исходящая от новых товаров, технологий, источников снабжения и типов организации [10, с. 128]. Важным выводом Й.А. Шумпетера, который, по нашему мнению, является сегодня очень актуальным для реформирования жилищного строительства, является вывод о большом значении предпринимательства в деле развития конкуренции. «Чтобы действовать уверенно за пределами привычных вех и преодолевать это сопротивление, необходимы особые способности, которые присущи лишь небольшой части населения, и именно эти способности определяют, как предпринимательский тип, так и предпринимательскую функцию» [там же, с. 184]. Схожую позицию занимает и представитель австрийской школы И.М. Кирцнер. Наряду с Ф. Хайеком он считает, что конкуренцию необходимо рассматривать не как ситуацию, а как динамичный и развивающийся процесс. К числу основных элементов, препятствующих конкурентному процессу, Кирцнер относит два основных момента. Это — препятствия входу на рынок: «Только когда кто-либо знает, что другие, несмотря на то, что могли бы предложить рынку нечто привлекательное, будут удержаны от такого шага, он может не беспокоиться о конкуренции» [12, с. 102]; и это — ограничение доступа к ресурсам: «Без апельсинов невозможно произвести апельсиновый сок» [там же, с. 103]. По мнению Кирцнера, наличие успешных компаний в отрасли является сильнейшим фактором, стимулирующим приток в отрасль новых игроков и соперничество между ними. «Конкурентный процесс полностью зависит от свободы тех, кто располагает лучшими идеями или горит сильным желанием услужить рынку, предлагая лучшие возможности» [там же, с. 102]. Таким образом мы видим, что классики рассматривают предпринимательство как фундамент постоянного возобновления и развития конкуренции.

Сокращению количества малых и средних застройщиков, кроме известных ограничений, определенных ФЗ 218, способствовало главным образом удорожание кредитных денег. При сравнительно невысокой их цене, фактическая ставка кредитования составляет выше 15 %. Это обусловлено дополнительными банковскими комиссиями и платежами. Исследование, проведенное НОСТРОЙ в 2020 г., выявило, что при предоставлении проектного финансирования может быть применено десять различных видов комиссий и восемь видов иных платежей. Это ведет к удорожанию кредитных денег, к которому низкомаржинальные проекты крайне чувствительны ⁷.

Проведенное исследование позволило сделать вывод о том, что сегодня в нашей стране основная роль в развитии конкуренции в жилищном секторе при-

⁶ URL: https://www.nostroy.ru/articles/detail.php?ELEMENT_ID=21319.

⁷ URL: <https://www.bfm.ru/news/479648>.

надлежит детерминанту «Действия Правительства», в рамках которого действуют факторы как непосредственно, так и опосредованно влияющие на конкуренцию в этом секторе. Поэтому далее ситуацию во всех детерминантах, представленных на рис. будем рассматривать через призму детерминанта «Действия Правительства». Он проявляется в установлении условий функционирования исследуемого сектора строительного комплекса, развитии и доработке законодательной базы. Однако его влияние на рынок жилищного строительства весьма неоднозначно, имеются свои плюсы и минусы. К числу плюсов можно отнести, что на конец октября 2021 г. доля объектов, которые строятся с привлечением средств граждан на счета эскроу продолжает увеличиваться и составляет на сегодняшний день 72,7 % рынка⁸.

Стремление Правительства РФ к решению проблемы обманутых дольщиков в столь социально значимом секторе как жилищное строительство путем введения эскроу счетов и организации его финансирования через уполномоченные банки при соблюдении множества ограничивающих условий для застройщиков привело к массе побочных негативных явлений, которые в настоящее время могут быть устранены только самим Правительством РФ. При этом важнейшую роль играет такой детерминант как «Группы общественного влияния», которые вносят существенный вклад в разъяснение не только существующих, но и возможных проблем в результате тех или иных обсуждаемых решений Правительства РФ. Как показала практика последствия таких решений зачастую невозможно предусмотреть на этапе их принятия, тем более в условиях столь резких изменений рыночной среды. Здесь в первую очередь имеется ввиду Постановление № 629⁹. Правила утвержденные этим Постановлением устанавливают условия и порядок возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов строительства. Оно должно было повысить заинтересованность уполномоченных банков в работе с низкомаржинальными проектами жилищного строительства, к числу которых специалисты относят маржинальность ниже 15 %¹⁰. Это важный шаг действий Правительства РФ по поддержке малых и средних застройщиков. Однако на сегодня по открытым данным освоено менее 10 % выделенных средств¹¹. Далеко не все из 12 заявленных в программе банков подключились к ней, не все банки заинтересованы работать с низкомаржинальными проектами, в том числе и в результате сложностей оформления документов на возмещение. Существуют и другие проблемы, требующие своего решения для повышения эффективности действия новых Правил.

Во-первых, Правила распространяется только на регионы со среднедушевыми доходами населения на 15 % и более процентов ниже чем в среднем по стране, а это всего 49 регионов из которых в некоторых строительстве ведется крайне малыми объемами или вообще не ведется. При этом при наличии такой, казалось бы, справедливой нормы, вследствие неоднородности доходов внутри регионов, фактическое получение возмещения зачастую достается «не тем» застройщикам. Например, ЖК «Серебряный ключ 2» в Светлогорске, курортном городе Калининградской области, где цены на квадратные метры за последний год выросли на 40 %, а за редкими участками под застройку в очереди стоят покупатели со всей России.

⁸ URL: https://nostroy.ru/articles/detail.php?ELEMENT_ID=22228.

⁹ Об утверждении Правил возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства, и Правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному обществу «ДОМ.РФ» в виде вклада в имущество акционерного общества «ДОМ.РФ : Постановление Правительства РФ от 30 апр. 2020 № 629 : (ред. от 31 марта 2022) // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁰ URL: <https://www.bfm.ru/news/479648>.

¹¹ Там же.

Во-вторых, Правила ограничивают стоимость «низкомаржинального проекта». Первоначально, это было 500 млн р., на сегодняшний день 800 млн р.¹² Это также сужает круг потенциальных застройщиков и уполномоченных банков, желающих принять участие в достаточно малорентабельном по их меркам деле. Хотя при возможности, проекты разбивают на очереди, чтобы вписаться в эти лимиты, по каждому этапу — такое допускается, что позволяет в некоторых случаях обойти эту норму Правил.

В-третьих, установленный лимит по возмещению определяется на ограниченный период (пока действует программа): год, несколько месяцев, а не на весь срок инвестиционной фазы проекта. Это при существующем риске прекращения субсидирования вследствие наличия даже минимальной задолженности по уплате налоговых и иных обязательных платежей, снижает привлекательность многотрудной борьбы за его получение.

В-четвертых, при расчете затрат застройщика не учитываются фактические платежи уполномоченному банку, включающие дополнительные комиссии и хеджирование, обязательное при работе по Правилам, утвержденным Постановлением Правительства РФ № 629.

В-шестых, слабую заинтересованность в финансировании малых застройщиков проявляют также и банки. Это связано в основном с тем, у них просто нет или недостаточно специалистов, обладающих достаточными компетенциями в сфере жилищного строительства. При этом далеко не все банки такое право получившие, хотят работать с эскроу счетами. Иногда они требуют от застройщиков предоставления таких документов, которые для последних по существу являются запретительными¹³.

Однако несмотря на сложность принятия обоснованных решений в сфере жилищного строительства в непростых условиях санкций и спецоперации Правительство РФ продолжает активную работу по его развитию, принимая решения, которые в том числе, способствуют развитию конкуренции и поддержке малых и средних застройщиков. Так с 1 марта 2022 г. начал действовать единый исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов и согласований, необходимых для реализации проектов по созданию объектов капитального строительства, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 25.12.2021 г. № 2490).

Сегодня эксперты и профессиональные объединения представителей жилищного сектора выносят на обсуждение целый ряд предложений, которые адресуют для рассмотрения Правительству РФ, разрабатывающему антикризисный план поддержки строительной отрасли. В их числе создание единого стандарта в отношении пакета документов, которые банк имеет право требовать с застройщика при получении финансирования, ограничение по процентам, взимаемым банками сверх установленных ставок проектного финансирования, которые снижают эффективность работы крупных застройщиков, а для малых застройщиков делают проекты неприбыльными. Кроме того, обсуждается возможность поэтапного раскрытия эскроу счетов. Это по мнению экспертов, улучшит условия функционирования застройщиков. По нашему мнению, такое раскрытие по существу подорвет достижение главной цели эскроу счетов: защиту дольщиков, а потому недопустимо.

Правительство реагирует на подобные предложения, некоторые из которых учитывает в своих решениях. Так на своем брифинге заместитель председателя

¹² О внесении изменений в Постановление Правительства РФ от 30 апр. 2020 г. № 629 и признании утратившим силу отдельного положения Постановления Правительства РФ от 31 дек. 2020 г. № 2457 : Постановление от 15 дек. 2021 г № 2301 // СПС «КонсультантПлюс».

¹³ Малые застройщики уходят — кто будет строить в малых городах? URL: <http://ancb.ru/publication/read/11006>.

Правительства Российской Федерации Марат Хуснуллин отметил, что одной из мер по поддержке предложения в секторе жилищного строительства, будет программа субсидирования кредитов застройщиков до 15 %. То есть сколько бы в банке у застройщика ставка ни была, его ставка будет не более 15 %¹⁴. Это очень важная норма особенно для регионов, в частности в Иркутской области кредитные деньги обходятся застройщикам дороже 15 %.

Задачей государства является не только поддержание предложения на рынке жилищного строительства, в том числе и за счет малых и средних застройщиков, но и поддержание спроса. Последнее обеспечивается за счет законодательно лимитированных ставок ипотечного кредитования и так называемого ипотечного меню, предусматривающего различные ставки для разных категорий населения. Однако и здесь есть проблема выбора рационального подхода, который с одной стороны способствовал бы поддержанию спроса на рынке жилья, а с другой не стимулировал бы ажиотажный спрос и как его следствие рост цены за квадратный метр, в той мере в какой это зависит от роста спроса (льготные ставки ипотечного кредитования должны быть тщательно обоснованы).

Еще одним важным направлением усилий государства в рамках детерминанта «Действия Правительства» на наш взгляд должна стать борьба с так называемым «административным ресурсом». Сегодня он является фактором, реально препятствующим развитию конкуренции. Здесь имеются ввиду: доступ к лучшим участкам под застройку, доступ к сетям, субсидиям, скорость получения экспертизы многое другое.

Рассмотрим детерминант «Спрос». В рамках этого детерминанта важное значение имеет такой фактор как «требовательные покупатели». Проведенные исследования показывают, что на рынке первичного жилья население в полной мере может быть отнесено к категории «требовательные покупатели», поскольку отлично знает искомые ценности при приобретении жилья определенной категории и свои права. Однако в условиях функционирования на рынке жилищного строительства преимущественно крупных и крупнейших застройщиков, шансы населения в отстаивании своих прав по срокам ввода жилья и по устранению недостатков являются весьма проблематичными. В то же время следует отметить, что сегодня в отстаивании своих прав потребителям зачастую активно помогают различные НКО и сложившаяся судебная практика. Ситуация может меняться если жилищное строительство будет выведено из-под действия Закона о защите прав потребителей, которое на сегодняшний день весьма активно лоббируется сообществами, представляющими интересы застройщиков¹⁵. В этом случае важность такого фактора развития конкуренции как «требовательные покупатели» будет снижена, но и недобросовестная практика травли мелких Застройщиков через подконтрольные НКО может сойти на нет. Еще одной проблемой, связанной с детерминантом «Спрос», является фактор стремления населения к выбору наиболее надежных застройщиков в условиях нестабильности ситуации. Это стремление обусловлено тем, что в случае существенной просрочки или даже банкротства, процедура которого длится достаточно долго, покупатель сможет выручить свои деньги с эскроу счета, когда они в значительной мере успеют обесцениться в результате инфляции. К числу надежных застройщиков, по мнению населения относятся крупные застройщики. Таким образом этот фактор не способствует размещению заказов на строительство у малых и средних застройщиков. Это фактор отрицательного воздействия на развитие конкуренции, поскольку определя-

¹⁴ URL: <http://government.ru/news/44999/>.

¹⁵ Десятова О.В. Проектное финансирование: совершенствование и развитие. URL: https://www.nostroy.ru/articles/detail.php?ELEMENT_ID=21319.

ет неравные возможности быть избранными для застройщиков. Поэтому малым застройщикам нужен поиск своей ниши (клубные дома, премиум жилье, дома с особенными локациями и т.п.) и возможно поддержка Правительства РФ.

Рассмотрим детерминант «Ресурсы». К числу основных ресурсов относятся людские ресурсы, физические ресурсы, ресурс знаний, денежные ресурсы, инфраструктура [9]. Применительно к сфере жилищного строительства важнейшее значение с позиции влияния на развитие конкуренции имеют как было показано выше денежные ресурсы, сложность получения которых в условиях проектного финансирования является одной из основных причин сокращения количество игроков, главным образом малых и средних застройщиков, составляющих основу для воспроизводства и развития конкуренции. Также необходимо отметить такие виды ресурсов как кадры и знания. Проблема кадров является системной проблемой. Дело в том, что сегодня жилищное строительство все еще не отличается высоким уровнем охраны труда, безопасности и механизации труда рабочих. Это определяет низкую привлекательность отрасли для российских рабочих. В основном стройки функционируют за счет низкоквалифицированной рабочей силы из других стран, массовый отток которых, наблюдался в связи с падением курса рубля. Однако эксперты отмечают, что в результате сокращения объемов текущего строительства и привлечения нелегалов, жилищное строительство в целом преодолевает проблемы, связанные с сокращением количества мигрантов¹⁶. Эта же проблема относится и к инженерному, и к руководящему составу компаний Застройщиков. На рынке наблюдается острый дефицит квалифицированных кадров. Конкурировать по уровню ФОТ, соц.пакету и гарантиям длительного трудоустройства малым и средним Застройщикам приходится как с более крупными коллегами, так и с Государством, активно наращивающем темпы строительства инфраструктуры через различные институты развития. Сокращение числа занятых в жилищном строительстве должно стимулировать подрядчиков к внедрению инноваций в части механизации строительно-монтажных работ и повышению квалификации российских рабочих.

Что касается такого ресурса как ресурс знаний, то здесь по мнению председателя Комитета по предпринимательству в сфере строительства ТПП РФ Ефима Басина необходимо воссоздать советскую систему образования для решения кадровой проблемы в строительной отрасли. В каждом регионе нужно организовать ресурсные центры, оснащенные современным оборудованием, прогрессивными программами¹⁷.

Важным аспектом ресурсного детерминанта является инфраструктура. Развитие инфраструктуры сегодня рассматривается Правительством РФ как фактор комплексного развития территорий, финансирование которого предусмотрено национальным проектом «Жилье и городская среда» и посредством инфраструктурных облигаций (облигаций «ДОМ.РФ»). Очевидно, что комплексное развитие территорий в свою очередь является фактором повышения привлекательности жилых объектов для населения, фактором роста спроса и развития конкуренции.

Важнейшим детерминантом, определяющим развитие конкуренции в жилищном строительстве, являются родственные и поддерживающие отрасли. Сегодня родственные отрасли для жилищного строительства — сектор подрядчиков, о деградации которого, говорят некоторые эксперты¹⁸, а также отрасли, занятые

¹⁶ Строительство: сопротивляемость слабая, по курсу — монополизация // Строительство. 2021. № 3. URL: http://ancb.ru/files/pdf/pc/Otraslevoy_zhurnal_Stroitelstvo_-_2021_god_03_2021_pc.pdf.

¹⁷ Эксперты обсудили меры по решению проблемы кадров. URL: <https://sroportal.ru/news/eksperty-obsudili-mery-po-resheniyu-problemy-kadrov/>.

¹⁸ Плюсы и минусы проектного финансирования. URL: <https://m.asninfo.ru/articles/2071-plyusy-i-minusy-proyektного-finansirovaniya?page=5&per-page=2>.

производством строительных материалов, машин и оборудования. Именно от развития этих отраслей будет зависеть не только качество СМР, но и привлекательность строительных специальностей для отечественных кадров, сроки ввода жилых объектов, конкурентоспособность и успешность строительных организаций, которая как было показано, является фактором привлечения в отрасль новых игроков, а значит фактором развития конкуренции. Министр строительства и ЖКХ России Ирек Файзуллин заявил, что стоимость стройматериалов в стране начала снижаться. Снижение уже составило 9 %. Однако до снижения цены уже выросли, по разным оценкам, — до 50 %¹⁹. Поскольку отечественные стройматериалы не смогут обеспечить потребности строек в полном объеме, штаб при Правительстве РФ, созданный для разработки мер по нивелированию роста цен на строительные ресурсы, готовит меры поддержки взаимодействия участников отрасли со странами Азии. Экспертное сообщество предлагает Правительству РФ рассмотреть вопросы создания производственных кластеров, выдачи грантов на разработку проектов для выпуска отечественной строительной техники для обеспечения строек насосами, подъемниками, башенными кранами и др.²⁰. Это несомненно внесет положительный вклад в дело развития смежных отраслей и значит в развитие конкуренции в жилищном строительстве.

Выводы

1. Фундаментом поддержания здоровой конкуренции в жилищном секторе строительного комплекса являются малые и средние застройщики, которые условиях проектного финансирования и множества ограничительных мер, предусмотренных законодательством, массово уходят с рынка.

2. Развитие конкуренции в жилищном секторе строительного комплекса подвержено множеству случайных и неслучайных взаимодействующих факторов. Это создает объективную сложность в разработке эффективного организационно-экономического механизма, позволяющего сохранить всех добросовестных участников рынка жилищного строительства и привлечь новых.

3. Главным влияющим на развитие конкуренции детерминантом, объединяющим большую группу факторов, сегодня является детерминант «Действия Правительства». Именно от решений Правительства РФ сегодня в значительной мере зависит не только прямая поддержка малых и средних застройщиков, но также и поддержка спроса, смежных отраслей и ресурсных факторов, в частности кадров, а также преодоление такого негативного фактора, подрывающего развитие конкуренции, как «административный ресурс».

4. Важным детерминантом, влияющим сегодня на конкуренцию, является детерминант «Группы общественного влияния», который, по нашему мнению, необходимо дополнить такой группой как «Ассоциация малых застройщиков», которая могла бы отстаивать интересы малых застройщиков на основе диалога с Правительством РФ.

5. Правительство РФ в полной мере понимает важность развития конкуренции в строительстве и жилищном строительстве в частности, о чем свидетельствуют Национальный план развития конкуренции, а также антикризисные меры, нацеленные на поддержку малых застройщиков. Все это позволяет сделать вывод о в целом хороших перспективах к восстановлению и развитию конкуренции на рынке жилищного строительства.

¹⁹ URL: <https://asinfo.ru/articles/2085-gospodderzhka-stroyotrasli-mera-vremennaya-day-dzhest-sobytiy-28-marta-3-aprelya>.

²⁰ Жилищное строительство: продолжится ли развитие в условиях экономических санкций? URL: <https://www.garant.ru/news/1530705/>.

Список использованной литературы

1. Викторов М.Ю. Жилищное строительство в современных условиях торможения экономического роста / М.Ю. Викторов. — DOI: 10.22227/1997-0935.2020.12.1708-171. — EDN [ARCUID](#) // Вестник МГСУ. — 2020. — Т. 15, № 12. — С. 1708–1716.
2. Ерочкина Н.В. Тенденции и перспективы развития регионального рынка недвижимости / Н.В. Ерочкина. — EDN [DSMGDD](#) // Экономика и бизнес: теория и практика. — 2021. — № 4-1. — С. 159–162.
3. Грабовый П.Г. Особенности проектного финансирования инвестиционно-строительных проектов жилищной недвижимости: проблемы, риски, прогноз / П.Г. Грабовый, Л.А. Манухина, И.В. Буданов. — EDN [AMQGIM](#) // Недвижимость: экономика, управление. — 2019. — № 4. — С. 6–12.
4. Кирсанов А.Р. Проблемные вопросы проектного финансирования жилищного строительства / А.Р. Кирсанов. — EDN [TNAIQK](#) // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2020. — № 2. — С. 7–22.
5. Коган А.Б. Влияние проектного эскроу финансирования на предпринимательство в сфере жилищного строительства / А.Б. Коган, А.А. Чаецкий. — EDN [PEAGIB](#) // Недвижимость: экономика, управление. — 2020. — № 2. — С. 35–40.
6. Судас Л.Г. Проектное финансирование в жилищном строительстве: в поисках баланса интересов / Л.Г. Судас, А.А. Оносов. — EDN [YNJXQB](#) // Государственное управление. Электронный вестник. — 2020. — № 83. — С. 243–270.
7. Тетерятников К.С. Финансирование развития «умных» городов: концепция проектной модели Дорана / К.С. Тетерятников, С.Г. Камолов, А.А. Пятова. — EDN [COQSRR](#) // Российский экономический журнал. — 2020. — № 3. — С. 50–62.
8. Щукина Т.В. Проектное финансирование как перспективная форма организации инвестиций / Т.В. Щукина, Д.А. Бобров. — DOI 10.17150/2500-2759.2020.30(2).292-299 // Известия Байкальского государственного университета. — 2020. — Т. 30, № 2. — С. 292–299.
9. Портер М. Международная конкуренция / М. Портер. — Москва : Междунар. отношения, 1993. — 896 с.
10. Шумпетер Й.А. Капитализм, социализм и демократия / Й. Шумпетер. — Москва : Экономика, 1995. — 540 с.
11. Хайек Ф.А. Индивидуализм и экономический порядок / Ф.А. Хайек. — Москва : Изобраз, 2001. — 255 с.
12. Кирцнер И. Конкуренция и предпринимательство / И. Кирцнер. — Москва : Юнити-Дана, 2001. — 239 с.

References

1. Viktorov M.Yu. Housing construction in the present-day context of decelerating economic growth. *Vestnik MGSU = Scientific and Engineering Journal for Construction and Architecture*, 2020, vol. 15, no. 12, pp. 1708–1716. (In Russian). EDN: [ARCUID](#). DOI: 10.22227/1997-0935.2020.12.1708-171.
2. Erochkina N.V. Trends and prospects for the development of the regional real estate market. *Ekonomika i biznes: teoriya i praktika = Economics and Business: Theory and Practice*, 2021, no. 4-1, pp. 159–162. (In Russian). EDN: [DSMGDD](#).
3. Grabovyi P.G., Manukhina L.A., Budanov I.V. Features of project financing of investment and construction projects of housing real estate: problems, risks, forecast. *Nedvizhimos't': ekonomika i upravlenie = Reality: economics, management*, 2019, no. 4, pp. 6–12. (In Russian). EDN: [AMQGIM](#).
4. Kirsanov A.R. Problem issues of project finance of housing construction. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii = Property Relations in the Russian Federation*, 2020, no. 2, pp. 7–22. (In Russian). EDN: [TNAIQK](#).
5. Kogan A.B., Chaetskii A.A. Impact of project escrow financing on housing construction business. *Nedvizhimos't': ekonomika i upravlenie = Reality: economics, management*, 2020, no. 2, pp. 35–40. (In Russian). EDN: [PEAGIB](#).
6. Sudas L.G., Onosov A.A. Project financing in housing construction: in search of a balance of interests. *Gosudarstvennoe upravlenie. Elektronnyi vestnik = Public Administration. E-Journal*, 2020, no. 83, pp. 243–270. (In Russian). EDN: [YNJXQB](#).

7. Teteryatnikov K.S., Kamolov S.G., Pyatova A.A. Financing smart cities' development: doran's concept of the project universe. *Rossiiskii ekonomicheskii zhurnal = Russian economic Journal*, 2020, no. 3, pp. 50–62. (In Russian). EDN: [COQSRR](#).

8. Shchukina T.V., Bobrov D.A. Project Financing as a Promising Form of Investment Organization. *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2020, vol. 30, no. 2, pp. 292–299. DOI: 10.17150/2500-2759.2020.30(2).292-299. (In Russian).

9. Porter M. *Competitive Advantage of Nations*. New York, Free Press, 1990. 896 p. (Russ. ed.: Porter M. *International competition*. Moscow, Mezhdunarodnye otnosheniya Publ., 1993. 896 p.).

10. Schumpeter J.A. *Capitalism, Socialism and Democracy*. Moscow, Ekonomika Publ., 1995. 540 p.

11. Hayek F.A. *Individualism and Economic Order*. Chicago, University of Chicago Press, 1948. 272 p. (Russ. ed.: Hayek F.A. *Individualism and Economic Order*. Moscow, Izograf Publ., 2001. 255 p.).

12. Kirzner I. *Competition and Entrepreneurship*. University of Chicago Press, 1973. 256 p. (Russ. ed.: Kirzner I. *Competition and Entrepreneurship*. Moscow, Yuniti-Dana Publ., 2001. 239 p.).

Информация об авторах

Новикова Надежда Григорьевна — доктор экономических наук, профессор, кафедра менеджмента и сервиса, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, ngn777@mail.ru, SPIN-код: 8585-1643, Scopus Author ID: 57201032299, ResearcherID: AAB-3810-2021.

Кубасова Татьяна Иннокентьевна — доктор экономических наук, профессор, кафедра менеджмента и сервиса, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, KubasovaTI@bgu.ru, SPIN-код: 8349-2729, Scopus Author ID: 57201029937, ResearcherID: AAB-3803-2021.

Полякова Нина Владимировна — доктор экономических наук, профессор, кафедра журналистики и маркетинговых технологий, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, PolyakovaNV@bgu.ru, SPIN-код: 6874-3186, ResearcherID: AAB-3823-2021.

Астрахан Аркадий Борисович — кандидат экономических наук, генеральный директор, ООО «Первый специализированный застройщик», г. Иркутск, Российская Федерация, lord_irk@mail.ru, AuthorID РИНЦ: 502475.

Authors

Nadezhda G. Novikova — D.Sc. in Economics, Professor, Department of Management and Service, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation, ngn777@mail.ru, SPIN-Code: 8585-1643, Scopus Author ID: 57201032299, ResearcherID: AAB-3810-2021.

Tatiana I. Kubasova — D.Sc. in Economics, Professor, Department of Management and Service, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation, KubasovaTI@bgu.ru, SPIN-Code: 8349-2729, Scopus Author ID: 57201029937, ResearcherID: AAB-3803-2021.

Nina V. Polyakova — D.Sc. in Economics, Department of Journalism and Marketing Technologies, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation, PolyakovaNV@bgu.ru, SPIN-Code: 6874-3186, ResearcherID: AAB-3823-2021.

Arkady B. Astrakhan — PhD in Economics, General Director, Pervy specializirovannyi zastroisichik LLC, Irkutsk, Russian Federation, lord_irk@mail.ru, AuthorID RSCI: 502475.

Вклад авторов

Все авторы сделали эквивалентный вклад в подготовку публикации. Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Contribution of the Authors

The authors contributed equally to this article. The authors declare no conflicts of interests.

Для цитирования

Новикова Н.Г. Перспективы развития конкуренции в сфере жилищного строительства в условиях проектного финансирования / Н.Г. Новикова, Т.И. Кубасова, Н.В. Полякова, А.Б. Астрахан. — DOI 10.17150/2411-6262.2022.13(2).24. — EDN [EGVSMG](#) // *Baikal Research Journal*. — 2022. — Т. 13, № 2.

For Citation

Novikova N.G., Kubasova T.I., Polyakova N.V., Astrakhan A.B. Prospects for the Development of Competition in Housing Development Sector in Conditions of Project Financing. *Baikal Research Journal*, 2022, vol. 13, no. 2. (In Russian). EDN: [EGVSMG](#). DOI: 10.17150/2411-6262.2022.13(2).24.