

УДК 330.131.5

Гриценко Олександр Сергійович

Кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри економіки будівництва, Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ

Запечна Юлія СергіївнаКандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри економіки будівництва, orcid.org/0000-0003-3333-9900 Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ**Лисак Інна Вячеславівна**

Студентка

Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ

**ОЦІНКА КОНЦЕНТРАЦІЇ РИНКУ ПЕРВИННОЇ НЕРУХОМОСТІ
ДОНЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ**

Анотація. Викладено аналіз ринку нерухомості в Донецькій області. Для визначення результатів використовувались індекси концентрації Герфіндаля-Гіршмана та Джині. Дослідження показали, що даний ринок є висококонцентрований, частину ринку в 86% займають три найбільші компанії. Ситуація погіршилася на підставі фінансово-економічної кризи. Це зв'язано з військовим станом в даній області, який триває з 2014 року. Через наявність великих ризиків деякі компанії завершили свою роботу. Внаслідок збільшення показників виникає необхідність повторного аналізу ринку нерухомості. За результатами аналізу однієї області важко зробити висновки про всю територію України. Кількість забудовників в кожному місті дуже відрізняється, тому для оцінки загальної ситуації ринку необхідно дослідити кожний регіон окремо.

Ключові слова: ринок нерухомості Донецької області; індекс концентрації ринку; індекс Герфіндаля-Гіршмана; індекс Джині; учасники ринку будівництва житла; забудовники

Постановка проблеми

На ринку нерухомості України попит знизився в зв'язку з військовим станом на сході. Здавалося б, що вартість житла впала, але на тлі фінансово-економічної кризи житло все одно залишається малодоступним. Велика кількість будівельних компаній припинила свою роботу через нестачу коштів. Конкуренція знизилася, а ризиків для клієнтів стало більше. Щоб оцінити стан ринку потрібно визначити індекс концентрації кожної області. В даній статті наведено аналіз для Донецької області. За даними Держкомстату [4], за останній рік в даній області введено в експлуатацію 0,4% житла від загального обсягу в Україні.

Мета статті

Мета статті – оцінка ринку нерухомості окремої області України, визначення рівня конкуренції та вплив на цінову політику житла.

Виклад основного матеріалу**Розрахунок концентрації ринку
Донецької області**

Для визначення індексу концентрації ринку використовувались дані сайту <http://zabudovnyk.com.ua/> [3], на якому генерується інформація щодо об'єктів,

які будуються в Україні. Згідно матеріалам сайту, у 2017 р. в Донецькій області здійснювались продажі житла в 7 новобудовах, при цьому на ринку працюють чотири компанії-збудовники (або об'єднання компаній).

Для аналізу концентрації ринку використані дані щодо кількості об'єктів, житлові приміщення в яких продаються в Донецькій області та підприємств-збудовників, що задіяні у будівництві даних об'єктів. Вихідні дані для аналізу наведені в табл. 1.

Таблиця 1 – Розподіл найбільших підприємств за кількістю об'єктів, що виставлені на продаж у 2017 р.

№ пп	Назва компанії	Об'єкти (житлові будинки або комплекси)	
		К-сть, шт	% в загальному обсязі
1	ДБК «Північний»	3	42,86%
2	ТОВ БК «Донєвробуд»	2	28,57%
3	Група компаній «Астор»	1	14,29%
4	ТОВ «ДІБК»	1	14,29%
	Всього	7	100,00%

Розраховано за даними [3].

У 2017 році четвірку компаній, що здійснюють продажі в новобудовах Донецької області, очолила ДБК «Північний», у якої на сьогодні виставлено на продаж квартири в трьох об'єктах. Друге місце посіло ТОВ БК «Донєвробуд» з двома об'єктами. Замикає четвірку група компаній «Астор» та ТОВ «ДІБК» (у кожного по одному об'єкту).

Індекси концентрації для забудовників розподілились наступним чином (табл.2)

Таблиця 2 – Індекси ринкової концентрації

Показник	Значення індексу для розподілу ринку
CR-3	0,86
CR-5	не розраховується
CR-7	не розраховується

Розраховано за даними [3].

Значення CR-3 означає, що частину ринку в 86% займають три найбільші компанії. Це ДБК «Північний», ТОВ БК «Донєвробуд» та група компаній «Астор» (або ТОВ «ДІБК»). Показники CR-5 та CR-7 не розраховуються для умов ринку регіону.

Індекс Герфіндаля-Гіршмана (ННІ) – індикатор, що визначає концентрацію бізнесу на певному ринку, являє собою суму квадратів часток ринку кожної з компаній галузі (табл. 3)

Таблиця 3 – Розрахунок індексу Герфіндаля-Гіршмана для ринку житла Донецької обл. в 2017 році

	Назва підприємства	Кількість об'єктів, шт	Частка ринку (S _i)	S _i ²
1	ДБК «Північний»	3	0,4286	0,183673
2	ТОВ БК «Донєвробуд»	2	0,2857	0,081633
3	Група компаній «Астор»	1	0,1429	0,020408
4	ТОВ «ДІБК»	1	0,1429	0,020408
	Всього	7		0,306122

Розраховано за даними [3].

У США будь-яке злиття компаній, яке підвищує індекс Герфіндаля-Гіршмана на 0,1 пункт (або 100 пунктів) на ринку середньої концентрації (і на 0,05/50 пунктів на ринку з високою концентрацією), автоматично призводить до застосування до цього випадку антимонопольного законодавства [2].

Даний індекс доводить важливість великих компаній, призначаючи їм більшу питому вагу ніж

меншим, та є чутливим до входження нових забудовників на ринок. В той же час зазначимо, що даний індекс стає менш чутливим до зміни кількості компаній, чим більше їх кількість вже є на ринку.

Індекс Херфіндаля-Хіршмана склав 0,31. Це означає, що ринок первинної нерухомості Донецької області є висококонцентрованим.

Коефіцієнт Джині – це статистичний показник, що показує взаємозв'язок між процентом підприємств на ринку та частиною ринку, розрахованою нараощуваним підсумком, від найдрібніших забудовників до найбільших. Розрахунок індексу Джині та кривої Лоренса наведено у табл. 4 та на рисунку.

Таблиця 4 – Розрахунок індексу Джині для ринку житла Донецької області в 2017 р.

	Назва підприємства	К-сть об'єктів, шт	Частина ринку (S _i)	Частина ринку нараощуваним підсумком	Площа А
1	ТОВ «ДІБК»	1	0,1429	0,1429	0,017857
2	Група компаній «Астор»	1	0,1429	0,2857	0,053571
3	ТОВ БК «Донєвробуд»	2	0,2857	0,5714	0,107143
4	ДБК «Північний»	3	0,4286	1,0000	0,196429
	Всього	7			0,375

Розраховано за даними [3].

$$ДЖ = 1 - \frac{A}{0,5} = 1 - \frac{0,375}{0,5} = 0,25.$$

Значення коефіцієнта Джині свідчить про те, що ринок первинного житла Донецької області є майже неконцентрованим.

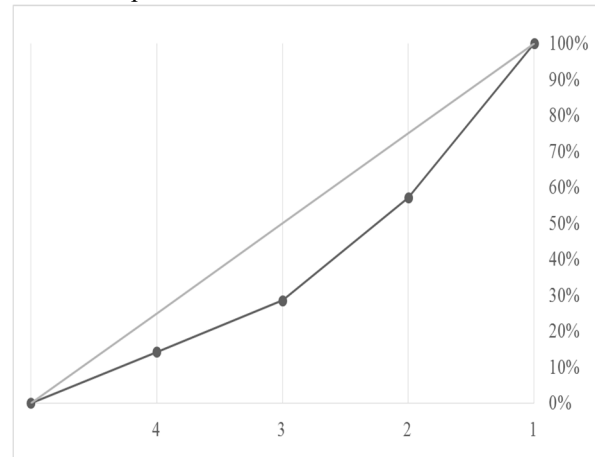


Рисунок – Крива Лоренса для ринку житла Донецької області у 2017 році

Аналіз результатів розрахунків

Для аналізу показників концентрації зведемо отримані результати у табличну форму (табл. 5).

Таблиця 5 – Порівняльна характеристика показників концентрації за 2017 р.

	Донецька обл.
CR3	0,86
ННІ	0,31
Дж	0,25

Складено за даними [3].

Показники концентрації, що наведено у табл. 5, свідчать про високий рівень концентрації ринку первинної нерухомості Донецької області. Тобто ні один з аналізованих забудовників не є достатньо великим, щоб мати можливість йти проти ринку та диктувати власні умови щодо встановлення цін.

Висновки

Можна зробити висновок, що у Донецькій області концентрація ринку первинної нерухомості є високою. Часто в періоди економічного падіння рівень конкуренції зменшується, що обумовлено низьким рівнем доходності та інвестиційної привабливості житла. На ринку зменшується кількість забудовників, що збільшує рівень концентрації.

Насамперед потрібно покращити стан економіки України та завершити всі конфліктні ситуації зовнішньої політики. Тоді з'явиться сприятливий простір для створення нових, перспективних компаній, які створять конкуренцію та приємні ціни для покупців.

За результатами аналізу однієї області важко зробити висновки про всю територію України. Кількість забудовників в кожному місті значно відрізняється, тому для оцінки загальної ситуації ринку необхідно дослідити кожний регіон окремо.

Список літератури

1. Беленкова О.Ю., Цифра Т.Ю., Царюк Т.М. Оцінка процесів концентрації та консолідації банківського капіталу в країнах СНД та у світі Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин.: зб. наук. праць. – Вип.23. – 2012. – С. 9-13
2. Герасименко В. Концентрація банківського капіталу і методи оцінки її рівня. // Вісник НБУ – 2007. – № 4 – С 28-32.
3. Забудовники Києва і України // Новобудови Києва і України // [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zabudovnyk.com.ua/uk/developers/region/all>
4. Беленкова О.Ю., Цифра Т.Ю., Заєчна Ю.О. Оцінка концентрації ринку первинної нерухомості м. Києва та Київської обл. / Актуальні проблеми економіки – 2017. – №6.
5. Інформація щодо прийняття в експлуатацію житла в Україні <http://old.minregion.gov.ua/attachments/content-attachments/4858/pdf>
6. Онищенко Ю.І. Рівень концентрації вітчизняної банківської системи/ [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://intkonf.org/onischenko-yui-riven-kontsentratsiyi-vitchiznyanoi-bankivskoyi-sistemi/> – Назва з екрану.
7. Українські забудовники прогнозують подорожчання житла в 2016 р. // [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://ua.korrespondent.net/business/realstate/3615553-ukrainski-zabudovnyku-prohnozuiit-podorozhchannia-zhytla-v-2016-rotsi>
8. Цимбалюк І.О. Механізм регулювання конкурентних відносин на регіональних сировинних ринках: автореф. дис. канд. екон. наук: 08.00.05 / І.О. Цимбалюк; НАН України. Ін-т регіон. дослідж. – Л., 2008. – 20 с.
9. Цихан Т.В. Теоретические основы контроля за экономической концентрацией // www.jurenergo.kiev.ua/statti/osncontr.doc
10. Чирков Володимир. Показники концентрації ринку [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.kmu.gov.ua/amc/control/uk/publish/article?showHidden=1&art_id=49408&cat_id=47049&ctime=1202372165628

Стаття надійшла до редколегії 18.09.2017

Рецензент: д-р техн. наук, проф. В.О. Поколенко, Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ.

Гриценко Александр Сергеевич

Кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры экономики строительства, Киевский национальный университет строительства и архитектуры, Киев

Запечная Юлия Сергеевна

Кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры экономики строительства, orcid.org/0000-0003-3333-9900 Киевский национальный университет строительства и архитектуры, Киев

Лысак Инна Вячеславовна

Студентка

Киевский национальный университет строительства и архитектуры, Киев

ОЦЕНКА КОНЦЕНТРАЦИИ РЫНКА ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ДОНЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

Аннотация. Изложен анализ рынка недвижимости в Донецкой области. Для определения результатов использовались индексы концентрации Герфиндаля-Гиршмана и Джини. Исследования показали, что данный рынок является высококонцентрированным, долю рынка в 86% занимают три крупнейших компании. Ситуация ухудшилась на основании финансово-экономического кризиса. Это связано с военным положением в данной области, которое продолжается с 2014 года. Вследствие наличия больших рисков некоторые компании завершили свою работу. Имея увеличение показателей, возникает необходимость повторного анализа рынка недвижимости. По результатам анализа одной области трудно сделать выводы о всей территории Украины. Количество застройщиков в каждом городе значительно отличается, поэтому для оценки общей ситуации на рынке, необходимо исследовать каждый регион отдельно.

Ключевые слова: рынок недвижимости Донецкой области; индекс концентрации рынка; индекс Герфиндаля-Гиршмана; индекс Джинни; участники рынка строительства жилья

Gritsenko Alexandr

PhD, Associate Professor of the Department of economics of construction,
Kyiv National University of Construction and Architecture, Kyiv

Zapechnaya Julia

PhD, Associate Professor of the Department of economics of construction, orcid.org/0000-0003-3333-9900
Kyiv National University of Construction and Architecture, Kyiv

Lisak Inna

Student

Kyiv National University of Construction and Architecture, Kyiv

EVALUATION OF CONCENTRATION OF PRIMARY REAL ESTATE MARKET IN DONETSK REGION

Abstract. The article presents an analysis of the real estate market in the Donetsk region. To determine results were used indexes concentration, the Herfindahl-Hirschman Index and Gini. The study showed that the market is highly concentrated, market share of 86% are the three largest companies. The situation worsened on the basis of the financial and economic crisis. This is due to the state of the army in the field, which lasts from 2014. If there are large risks, some companies have completed their work. With the increase in performance is necessary to re-analyze the market. One area is difficult to draw conclusions about the entire territory of Ukraine. The number of developers in each city is significantly different, so to assess the overall market situation, it is necessary to explore each region separately.

Key words: real estate market in Donetsk region; market concentration index; Herfindali-Hirschman Index; Gini Coefficient; participants of housing market; developers

References

1. Bielienskova, O.Iu., Tsyfra, T.Iu., Tsariuk, T.M. (2012). Evaluation of processes of concentration and consolidation of bank capital in SND countries and in the world // Ways of increasing of effectiveness of construction in conditions of formation of market relations: Collection od scientific papers, 23, 9 – 13.
2. Herasymenko, V. (2007). Concentration of bank capital and methods of evaluation of their level. Bulletin of NBU, 4, 28 – 32.
3. Zabudovnyky Kyieva i Ukrainy // Novobudovy Kyieva i Ukrainy // zabudovnyk.com.ua.
4. Bielienskova, O.Iu., Tsyfra, T.Iu., Zapechna, Y.O. (2017). Evaluation of concentration at primary real estate market in Kyiv and Kyiv region. Actual Problems of Economics, 6(192), 196–203.
5. Informatsiia shchodo pryiniattia v ekspluatatsiiu zhytla v Ukraini // old.minregion.gov.ua.
6. Onyshchenko Yu.I. Riven kontsentratsii vitchyzniano bankivskoi systemy // intkonf.org.
7. Ukrainski zabudovnyky prohnouziut podorozhchannia zhytla v 2016 r. // ua.korrespondent.net.
8. Tymbaliuk I.O. (2008). Mechanism of regulation of exact relations on regional raw markets: Avtoref. dys... cand. ekon. nauk: 08.00.05 / NAN Ukrainy. In-t rehion. doslidzh. – Lviv, 2008. – 20.
9. Tcikhan T.V. Teoreticheskie osnovy kontroliia za ekonomicheskoi kontcentratciei // www.jurenergo.kiev.ua.
10. Chyrkov V. Pokaznyky kontsentratsii rynku // www.kmu.gov.ua.

Посилання на публікацію

- APA Gritsenko, Alexandr, Zapechnaya, Julia & Lisak, Inna. (2017). Evaluation of concentration of primary real estate market in donetsk region. *Management of Development of Complex Systems*, 32, 110 – 113.
- ДСТУ Гриценко О.С. Оцінка концентрації ринку первинної нерухомості донецької області [Текст] / О.С. Гриценко, Ю.С. Запечна, І.В. Лисак // *Управління розвитком складних систем*. – 2017. – № 32. – С. 110 – 113.