

Ольга Ю. Беленкова, Тетяна Ю. Цифра, Юлія О. Запечна ОЦІНЮВАННЯ КОНЦЕНТРАЦІЇ РИНКУ ПЕРВИННОЇ НЕРУХОМОСТІ М. КИЄВА ТА КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

У статті проаналізовано ринок первинної нерухомості м. Києва та Київської області за індексами концентрації, Герфіндаля-Гіршмана та Джині. Виявлено, що цей ринок не є концентрованим, частка трьох найбільших забудовників на ньому складає 33%, а семи найбільших компаній – менше 50%. Це дозволяє зробити висновок щодо існування конкуренції в секторі житлового будівництва. Усі індекси концентрації у 2016 р. у порівнянні з попереднім роком дещо зросли, на підставі чого можна зробити припущення щодо неспроможності частини забудовників здійснювати діяльність в умовах фінансово-економічної кризи та їх виходу з ринку. Виявлена тенденція викликає необхідність періодичного моніторингу ситуації на ринку первинної нерухомості.

Ключові слова: ринок нерухомості; концентрація ринку; індекс Герфіндаля-Гіршмана; індекс Джині; будівництво житла; забудовники.

Форм. 3. Рис. 1. Табл. 5. Літ. 11.

Ольга Ю. Беленкова, Татьяна Ю. Цифра, Юлия А. Запечная ОЦЕНКА КОНЦЕНТРАЦИИ РЫНКА ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КИЕВА И КИЕВСКОЙ ОБЛАСТИ

В статье осуществлён анализ рынка первичной недвижимости г. Киева и Киевской области с помощью индексов концентрации, Херфиндаля-Хиришмана и Джини. Выявлено, что данный рынок не является концентрированным, доля трех крупнейших застройщиков на нем составляет 33%, а семи крупнейших компаний – менее 50%. Это позволяет сделать вывод о существовании конкуренции в секторе жилищного строительства. Все индексы концентрации в 2016 г. по сравнению с предыдущим годом несколько выросли, на основании чего можно сделать предположение о неспособности части застройщиков осуществлять деятельность в условиях финансово-экономического кризиса и их выходе с рынка. Выявленная тенденция вызывает необходимость периодического мониторинга ситуации на рынке первичной недвижимости.

Ключевые слова: рынок недвижимости; концентрация рынка; индекс Херфиндаля-Хиришмана; индекс Джини; строительство жилья; застройщики.

Olga Yu. Bielienkova¹, Tetiana Yu. Tsyfra², Yulia O. Zapechna³ EVALUATION OF CONCENTRATION AT PRIMARY REAL ESTATE MARKET IN KYIV AND KYIV REGION

The article analyzes the primary real estate market in Kyiv and Kyiv region using the indicators of concentration, namely: Herfindahl-Hirschman index and Gini coefficient. It is found that this market is not concentrated since the share of three largest developers at it amount to 33%, and other seven largest companies have the share of less than 50%. This allows making a conclusion about the existence of competition at the housing market. All indices of concentration slightly increased in 2016, as compared to the previous year. Regarding the abovementioned we can make an assumption concerning the inability of a part of developers to conduct further activity under the conditions of financial and economic crisis, thus, their exit the market. The discovered tendency determines the need for periodic monitoring of primary real estate market situation.

Keywords: real estate market; market concentration; Herfindahl-Hirschman index; Gini coefficient; housing market; developers.

Peer-reviewed, approved and placed: 14.03.2017.

¹ Kyiv National University of Construction and Architecture, Ukraine.

² Kyiv National University of Construction and Architecture, Ukraine.

³ Kyiv National University of Construction and Architecture, Ukraine.

Постановка проблеми. Попит на ринках первинної та вторинної нерухомості України вже четвертий рік поспіль знаходиться під тиском несприятливої макроекономічної ситуації, яка негативно впливає на обсяги продажу житла та призводить до падіння цін. Під час прогнозування подальших тенденцій розвитку ринку, думки забудовників розділились у протилежних напрямках: частина аналітиків вважає, що ціни на нерухомість зменшуватись вже не будуть, оскільки ринок вже досягнув «дна», а частина – що зменшення цін буде продовжуватись [7]. Для того, щоб об'єктивно оцінювати прогнози забудовників, їхню здатність впливати на кон'юнктуру ринку, необхідно проаналізувати рівень конкуренції на ринку новобудов та ступінь впливу окремих фірм на його розвиток. Такий аналіз традиційно здійснюють за допомогою індексів концентрації, у зв'язку з чим актуальним представляється завдання визначення показників концентрації ринку м. Києва та Київської області як таких, що характеризуються найбільшими обсягами будівництва серед регіонів України (за даними Держкомстату [4], за останній рік в м. Києві та Київській області введено в експлуатацію житла 34% від загального обсягу в Україні).

Аналіз останніх публікацій. Питанням аналізу концентрації ринків присвячено праці наступних науковців: А. Бур'ян [5], В. Герасименко [2] О. Мінняло [5], Ю. Онищенко [6], Т. Цихан [9], В. Чиркова [10] та інших.

У своїх дослідженнях вони аналізують структурні особливості ринків за індексами концентрації, які відображають тенденції розвитку в залежності від зміни кількості та розмірів підприємств на ринку виробництва товарів чи послуг. Незважаючи на велику кількість наукових праць, присвячених дослідженням концентрації ринків, в економічній літературі недостатньо уваги приділяється кількісній оцінці ринкової концентрації підприємств-збудовників, що працюють на ринках будівництва житлової нерухомості.

Метою дослідження є оцінка концентрації первинного ринку житла м. Київ та Київської обл. за методикою, яку докладно наведено у [1, 10–11], а також виявлення можливості окремих забудовників впливати на ціни.

Основні результати дослідження. Оцінка ринкової концентрації проводиться з метою здатності підприємств, що діють на окремому ринку, впливати на ринкову ситуацію.

Показники концентрації для підприємств-збудовників, що діють на ринку первинного житла, відображають кількість фірм та обсяги будівництва і продажу житла у порівнянні з обсягом ринку. Чим менше число забудовників – тим вище рівень концентрації, тим більший вплив кожне окреме підприємство може здійснювати на формування ціни житла.

Для аналізу концентрації ринку найбільшого використання отримали такі показники: індекс концентрації, індекс Герфіндала-Гіршмана, індекс Джині [1; 2; 5; 6; 8–10].

Індекс концентрації. Невелика кількість необхідних вихідних даних та простота розрахунку сприяли тому, що у даний час індекс концентрації ринку є найбільш розповсюдженим серед названих вище показників:

$$CR_k = \sum_{i=1}^k s_i, \quad (1)$$

де CR_k – індекс концентрації; s_i – частка i -го підприємства на ринку; k – кількість найбільших підприємств.

Цей показник дозволяє розраховувати концентрацію ринку за обсягами робіт або розмірами активів найбільших забудовників, при цьому ігноруючи результати діяльності малих та середніх учасників ринку. Якщо значення індексу наближається до 100, то ринок характеризується високим ступенем монополізації, а якщо воно наближається до нуля, то ринок оцінюється як конкурентний [9].

Для аналізу ринку в практичній діяльності використовують рівень концентрації трьох (п'яти, семи) найбільших суб'єктів господарювання. Це так звані індекси CR-3, CR-5, CR-7, в залежності від кількості найбільших учасників. Недоліком цього показника є відсутність урахування всіх суб'єктів господарювання, що діють на ринку, оскільки для об'єктивного аналізу конкурентного середовища може мати значення загальна кількість суб'єктів господарювання, на яких залишається решта обсягу аналізованого ринку.

Подолати даний недолік дозволяє використання *індексу ринкової концентрації Герфіндаля-Гіршмана (ННІ)*, який враховує загальну кількість підприємств, що діють на даному ринку. Цей індекс для аналізу концентрації ринку запропонував використовувати американський економіст та працівник міністерства юстиції У. Бакстер [11], і дотепер цей показник є одним з найбільш широко розповсюджених для аналізу концентрації ринків.

Індекс ринкової концентрації Герфіндаля-Гіршмана показує, яку частку на певному ринку займають дрібні підприємства. Розраховується ННІ як сума квадратів часток (вказаних у відсотках) кожного з підприємств, які діють на ринку. Значення даного індексу визначається як сума квадратів ринкової долі в структурі ринку, що припадає на кожне підприємство [10]:

$$ННІ = \sum_{i=1}^n s_i^2, \quad (2)$$

де ННІ – індекс Герфіндаля-Гіршмана; s_i – частка i -го підприємства на ринку; n – кількість підприємств на ринку.

Індекс Герфіндаля-Гіршмана доводить важливість великих підприємств, призначаючи їм більшу питому вагу ніж меншим, та є досить чутливим до входження нових підприємств на ринок. Даний індекс стає менш чутливим до змін, чим більша кількість підприємств на ринку. Індекс легко розраховується, оскільки він не залежить від обсягу ринку в цілому, а відображає зміну частки на ринку найменшого або найбільшого підприємства. Цей індекс є функцією, що зменшується зі збільшенням кількості підприємств на відповідному ринку в разі нерівномірного розподілу ринкових часток [2].

Ринок вважається неконцентрованим, якщо $ННІ < 0,1$; помірно концентрованим – якщо $ННІ < 0,18$ та висококонцентрованим – якщо $ННІ > 0,18$ [10].

Індекс Джині [10]:

$$ДЖ = 1 - \frac{A}{0,5}, \quad (3)$$

де $DЖ$ – індекс Джині; 0,5 – значення площі трикутника, обмеженого кривою Лоренца при рівномірному розподілі часток і осями абсцис і ординат; A – площа, обмежена фактичною кривою Лоренца й осями абсцис та ординат.

Індекс Джині побудований на основі кривої Лоренца, що виражає нерівномірність розподілу будь-якої ознаки, у даному випадку – ринкових часток. Чим більше індекс Джині – тим вища нерівномірність розподілу ринкових часток між учасниками ринку, отже – вища концентрація ринку і його монополізація.

Для визначення індексу концентрації ринку використовувались дані сайту zabudovnyk.com.ua [3], на якому генерується інформація щодо об'єктів, які будуються в Україні. Згідно матеріалів сайту, у 2016 р. в м. Києві здійснювались продажі житла в 249 новобудовах, при цьому на ринку працюють 72 компанії-забудовники (або об'єднання компаній), більшість з яких будують по одному об'єкту.

Для аналізу концентрації ринку використані дані щодо кількості об'єктів, житлові приміщення в яких продаються в м. Києві та Київській області, та підприємств-забудовників, задіяні в будівництві цих об'єктів. Фрагмент вихідних даних для аналізу наведено в табл. 1.

Таблиця 1. Розподіл найбільших підприємств за кількістю об'єктів, що виставлені на продаж у 2016 р.*

№	Назва компанії	Об'єкти (житлові будинки або комплекси)	
		Кількість, шт.	% в загальному обсязі
1	Українська державна будівельна корпорація «Укрбуд»	33	12,74
2	Банк «Аркада» (група компаній ТОВ «Аркада-будівництво», ТОВ «Будеволюція», ТОВ «ТМК-блок»)	29	11,20
3	ПАТ ХК «Київміськбуд»	24	9,27
4	КП «Житлоінвестбуд-УКБ»	14	5,41
5	GEOS	12	4,63
6	Інтергал-буд	9	3,47
7	К.А.Н. Девелопмент	6	2,32
8	ПАТ «Домобудівний комбінат №4»	6	2,32
9	bUd development	6	2,32
10	Об'єднана компанія SG (Stolitsa Group)	6	2,32
11	Асоціація «Промислово-будівельна група «Ковальська»	5	1,93
12	девелоперська компанія UDP	5	1,93
13	Perfect Group	5	1,93
14	ПрАТ «Фундамент»	5	1,93
15	BDHolding	4	1,54
16	ТОВ «Компанія Енергобудлізинг»	4	1,54
...
71	Компанія ТММ	1	0,39
72	Компанія «НЕСТ» (ПАТ «Нерухомість столиці»)	1	0,39
	Всього	259	100,00

* розраховано за даними [3].

У 2016 р. п'ятірку компаній, що здійснюють продажі в новобудовах м. Києва та області, очолила Українська державна будівельна корпорація «Укрбуд», нею на даний час виставлено на продаж квартири в 33 об'єктах. При цьому компанія веде активну рекламну компанію. Також в п'ятірку лідерів ввійшли банк «Аркада» (29 об'єктів), ПАТ ХК «Київміськбуд» (24 об'єкти), КП «Житлоінвестбуд-УКБ» (14 об'єктів) та група компаній GEOS (12 об'єктів).

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

Таблиця 2. Індекси ринкової концентрації*

Показник	Значення індексу для розподілу ринку
CR-3	0,33
CR-5	0,43
CR-7	0,49

* розраховано за даними [3].

Значення CR-3 означає, що долю ринку в 33% займають три найбільші компанії – це БК «Укрбуд», банк «Аркада» та «Київміськбуд». За CR-5, п'ять найбільших компаній займають 43% ринку (до попередніх компаній приєднуються КП «Житлоінвестбуд-УКБ» та група компаній GEOS). CR-7 показує, що майже половина ринку (49%) охоплюють сім компаній (ще Інтергалбуд та К.А.Н. Девелопмент).

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

Таблиця 3. Розрахунок індексу Герфіндаля-Гіршмана для ринку житла м. Києва та Київської області, 2016 р. *

№	Назва підприємства	Кількість об'єктів, шт.	Частка ринку (S_i)	S_i^2
1	Українська державна будівельна корпорація «Укрбуд»	33	0,1274	0,016234
2	Банк «Аркада»	29	0,1120	0,012537
3	ПАТ «Київміськбуд»	24	0,0927	0,008587
4	КП «Житлоінвестбуд-УКБ»	14	0,0541	0,002922
5	GEOS	12	0,0463	0,002147
6	Інтергал-буд	9	0,0347	0,001207
7	К.А.Н. Девелопмент	6	0,0232	0,000537
8	ПАТ «Домобудівний комбінат №4»	6	0,0232	0,000537
9	bUd development	6	0,0232	0,000537
10	Об'єднана компанія SG (Stolitsa Group)	6	0,0232	0,000537
11	Асоціація «Промислово-будівельна група «Ковальська»	5	0,0193	0,000373
...
71	Компанія ТММ	1	0,0039	1,49E-05
72	Компанія «НЕСТ» (ПАТ «Нерухомість столиці»)	1	0,0039	1,49E-05
	Всього	249		0,05

* 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].

Цей 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 Герфіндаля-Гіршмана склав 0,05. Це означає, що ринок первинної нерухомості м. Києва та Київської обл. є помірно концентрованим.

Коефіцієнт Джині – це статистичний показник, що показує взаємозв'язок між процентом підприємств на ринку та часткою ринку, розрахованою наростаючим підсумком, від найдрібніших забудовників до найбільших. Розрахунок індексу Джині та кривої Лоренса наведено у табл. 4 та на рис. 1:

$$ДЖ = 1 - \frac{A}{0,5} = 1 - \frac{0,2824}{0,5} = 0,5648.$$

Таблиця 4. Розрахунок індексу Джині для ринку житла м. Києва та Київської області, 2016 р.*

№	Назва підприємства	Кількість об'єктів, шт.	Частка ринку (S _i)	Частка ринку нарощуваним підсумком	Площа А
1	Компанія «НЕСТ»	1	0,0039	0,0039	0,0000268
2	Компанія ТММ	1	0,0039	0,0077	0,0000804
3	City Development Solutions	1	0,0039	0,0116	0,000134
4	Компанія KSM Group	1	0,0039	0,0154	0,000188
5	Sun Development	1	0,0039	0,0193	0,000241
...
62	Асоціація «Промислово-будівельна група «Ковальська»	5	0,0193	0,4402	0,005979
63	Об'єднана компанія SG (Stolitsa Group)	6	0,0232	0,4633	0,006274
64	bUd development	6	0,0232	0,4865	0,006596
65	ПАТ «Домобудівний комбінат №4»	6	0,0232	0,5097	0,006918
66	К.А.Н. Девелопмент	6	0,0232	0,5328	0,007239
67	Інтергал-буд	9	0,0347	0,5676	0,007642
68	GEOS	12	0,0463	0,6139	0,008205
69	КП «Житлоінвестбуд-УКБ»	14	0,0541	0,6680	0,008902
70	ПАТ «Київміськбуд»	24	0,0927	0,7606	0,009921
71	Банк «Аркада»	29	0,1120	0,8726	0,011342
72	БК «Укрбуд»	33	0,1274	1,0000	0,013004
	Всього	249			0,2824

* розраховано за даними [3].

Значення коефіцієнта Джині свідчить про те, що ринок первинного житла м.Київ та Київської області є помірно концентрованим.

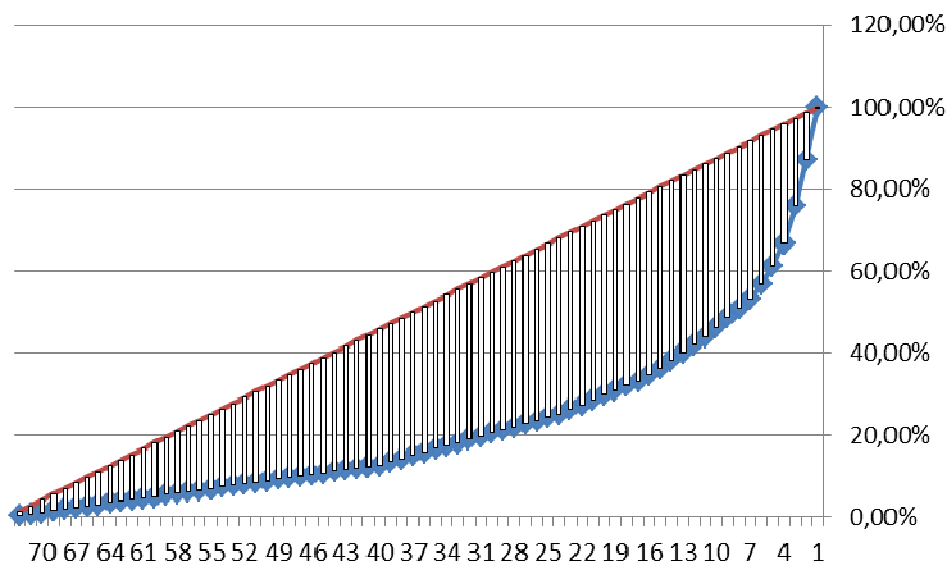


Рис. 1. Крива Лоренса для ринку для ринку житла м. Києва та Київської області у 2016 р., розраховано за даними [3]

Для аналізу зміни показників концентрації протягом року використаємо дані з [5], де здійснено розрахунок показників концентрації ринку первинної нерухомості м. Києва та Київської області на початок 2016 р. (табл. 5).

Таблиця 5. Порівняльна характеристика показників концентрації

	2015 р.*	2016 р.**
CR5	0,417	0,43
ННІ	0,0048	0,05
ДЖ	0,489	0,546

* складено за даними [5, 128–130].

** розроблено за даними [3].

Показники концентрації, наведені у табл. 5, свідчать про низький рівень концентрації ринку первинної нерухомості м. Київ та області, що дозволяє зробити висновок про існування конкуренції у секторі житлового будівництва. Тобто, жоден з аналізованих забудовників не є достатньо великим, щоб мати можливість йти проти ринку та диктувати власні умови щодо встановлення цін. За таких умов на ринку представлена диференційована продукція, ціни на яку є слабо контрольованими і багато в чому залежать від кон'юнктури ринку.

Висновки та перспективи подальших досліджень. За даними табл. 5 можна зробити висновок, що концентрація ринку первинної нерухомості дещо посилилась. Часто в періоди економічного підйому рівень конкуренції збільшується, що обумовлено високим рівнем доходності та інвестиційної привабливості житла, на ринок виходять нові забудовники, що зменшує рівень концентрації.

В кризовий період рівень концентрації навпаки збільшується, оскільки невеликі компанії змушені покинути ринок, а великі – скоротити обсяги будівництва.

Постійний моніторинг ринкової ситуації, аналіз рівня конкуренції, дослідження тенденцій розвитку окремих ринків, виявлення типу конкурентного середовища на ринку дозволять здійснювати ефективний контроль за станом конкуренції в різних регіонах України, своєчасно попереджати монополізацію і припиняти порушення конкурентного законодавства.

В подальших дослідженнях варто враховувати, що індекси концентрації розраховувались для м. Києва та Київської області, тоді як кількість забудовників і кількість об'єктів в інших регіонах є меншою та розподіленою нерівномірно, тому в межах окремо взятого регіону може спостерігатись значна концентрація ринку.

Подальший аналіз стану, проблем та тенденцій розвитку процесу концентрації ринків житлової нерухомості потрібно проводити в розрізі окремих регіонів України.

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: Збірник наук. праць. – 2012. – Вип. 23. – С. 9–13.

Belienkova O.Iu., Tsyfra T.Iu., Tsariuk T.M. Otsinka protsesiv kotsentratsii ta konsolidatsii bankivskoho kapitalu v krainakh SND ta u sviti // Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn: Zbirnyk nauk. prats. – 2012. – Vyr. 23. – S. 9–13.

2. *Герасименко В.* Концентрація банківського капіталу і методи оцінки її рівня // Вісник НБУ. – 2007. – №4. – С. 28–32.

Herasymenko V. Kotsentratsiia bankivskoho kapitalu i metody otsinky yii rivnia // Visnyk NBU. – 2007. – №4. – S. 28–32.

3. *Забудовники Києва і України // Новобудови Києва і України // zabudovnyk.com.ua.*

Zabudovnyky Kyieva i Ukrainy // Novobudovy Kyieva i Ukrainy // zabudovnyk.com.ua.

4. *Інформація щодо прийняття в експлуатацію житла в Україні // old.minregion.gov.ua.*

Informatsiia shchodo pryiniattia v ekspluatatsiiu zhytla v Ukraini // old.minregion.gov.ua.

5. *Міняйло О.І., Бур'ян А.М.* Сучасний стан конкуренції на первинному ринку нерухомості м. Києва // Бізнес Інформ. – 2016. – №4. – С. 126–130.

Miniaiilo O.I., Burian A.M. Suchasnyi stan konkurentsii na pervynnomu rynku nerukhomosti m. Kyieva // Biznes Inform. – 2016. – №4. – S. 126–130.

6. *Онищенко Ю.І.* Рівень концентрації вітчизняної банківської системи // intkonf.org.

Onyshchenko Yu.I. Riven kotsentratsiiv vitchyznianoii bankivskoi systemy // intkonf.org.

7. *Українські забудовники прогнозують подорожчання житла в 2016 р. // ua.korrespondent.net.*

Ukrainski zabudovnyky prohnozuiut podorozhchannia zhytla v 2016 r. // ua.korrespondent.net.

8. *Цимбалюк І.О.* Механізм регулювання конкурентних відносин на регіональних сировинних ринках: Автореф. дис... канд. екон. наук: 08.00.05 / НАН України. Ін-т регіон. дослідж. – Львів, 2008. – 20 с.

Tsymbaliuk I.O. Mekhanizm rehuliuвання konkurentnykh vidnosyn na rehionalnykh syrovynnykh rynkakh: Avtoref. dys... kand. ekon. nauk: 08.00.05 / NAN Ukrainy. In-t rehion. doslidzh. – Lviv, 2008. – 20 s.

9. *Цихан Т.В.* Теоретические основы контроля за экономической концентрацией // www.jurenergo.kiev.ua.

Teikhan T.V. Teoreticheskie osnovy kontroliia za ekonomicheskoi kontcentratsiei // www.jurenergo.kiev.ua.

10. *Чирков В.* Показники концентрації ринку // www.kmu.gov.ua.

Chyrkov V. Pokaznyky kotsentratsii rynku // www.kmu.gov.ua.

11. *Baxter, W.F.* (1979). The Political Economy of Antitrust. In: The Political Economy of Antitrust: Principal Paper by William Baxter (pp. 3–50). Ed. by Robert O. Tollison. Lexington, Mass.: Lexington Books.