

Рыночная концентрация застройщиков и потребительские качества новостроек на первичном рынке жилья в регионах России: эмпирический анализ взаимосвязи и моделирование влияния

Заявка № 1676124

В работе оценивается связь между концентрацией застройщиков на региональном первичном рынке жилья в регионах России и неценовыми потребительскими характеристиками новостроек, а также смоделировать возможное влияние концентрации на качество.

Актуальность темы определяется высокой долей первичного сегмента в ипотечных выдачах и неоднородностью региональных рынков. Так, по данным «Домклик», в ноябре 2025 года доля новостроек в выдачах ипотеки Сбербанка превысила 70%, а спрос на ипотеку на новостройки вырос на 10,8% к октябрю [7]. При этом в последние годы отмечается смещение предложения в сторону более компактных форматов жилья [1]. Одновременно ряд регионов характеризуется высокой концентрацией и доминированием местных компаний, что ограничивает конкурентное давление. Существуют регионы с монополией местных девелоперов, например Кировская, Челябинская, Саратовская, Иркутская области, а также Республика Саха [8].

Логика исследования опирается на модели вертикальной дифференциации и конкуренции по качеству. С одной стороны, рост концентрации способен снижать стимулы к качеству (эффект рыночной власти) [3; 6]. С другой стороны, при умеренной концентрации возможны эффекты масштаба и репутации, повышающие качество, что приводит к гипотезе о нелинейной (перевернутой U-образной) зависимости качества от концентрации [2; 5]. Дополнительно анализируется показатель «цена-качество», позволяющий отделить чисто качественные эффекты от ценового позиционирования.

Эмпирическая часть строится на данных о жилых комплексах и их потребительских характеристиках из ежемесячных выгрузок ЕРЗ.РФ. Методология включает 165 параметров в 18 группах, на основе которых формируется агрегированный показатель качества ЖК [9]. Показатели концентрации застройщиков в регионах рассчитываются по данным ЕРЗ.РФ, включая индекс Херфиндаля-Хиршмана (НИ) [5]. Дополнительно используются региональные макроэкономические показатели (Росстат, ДОМ.РФ). Качество фиксируется для объектов, находящихся в продаже в период наблюдения (октябрь 2025 - февраль 2026), тогда как концентрация и макропоказатели берутся с лагом для снижения риска эндогенности.

В работе оцениваются регрессии качества жилых комплексов на региональную концентрацию застройщиков с кластерными стандартными ошибками по регионам; затем проверяется возможная нелинейность связи «концентрация-качество» и анализируются эффекты по отдельным компонентам индекса качества (инфраструктура, дворовое пространство, безопасность и др.).

На текущем этапе сформирована совмещенная база данных (ЕРЗ.РФ, ДОМ.РФ, Росстат) и рассчитаны показатели концентрации. На ее основе оценивается связь концентрации с качеством новостроек и показателем «цена-качество», включая проверку нелинейности и различий между регионами. Новизна работы состоит в объединении сопоставимых метрик качества новостроек с показателями рыночной структуры на уровне регионов.

Для оценки устойчивости результатов рассматривается, сохраняются ли выводы при альтернативных способах измерения концентрации застройщиков (по активности строительства и по объёму ввода), а также при использовании спецификаций с разным набором контролей.

Источники и литература

- 1) Волков А.А. Современное состояние рынка жилой недвижимости в России // Вестник Российского экономического университета имени Г.В. Плеханова. 2022. №1. С. 29-41.
- 2) Aghion P., Bloom N., Blundell R., Griffith R., Howitt P. Competition and innovation: An inverted-U relationship // The Quarterly Journal of Economics. 2005. Vol. 120, No. 2. P. 701-728.
- 3) Bulow J. An economic theory of planned obsolescence // The Quarterly Journal of Economics. 1986. Vol. 101, No. 4. P. 729-749.
- 4) Dana J. D., Fong Y.-F. Product quality, reputation, and market structure // International Economic Review. 2011. Vol. 52, No. 4. P. 1059-1076.
- 5) Peleckis K. Determining the level of market concentration in the construction sector-case of application of the HHI index // Sustainability. 2022. Vol. 14, No. 2. Art. 779.
- 6) Shapiro C. Premiums for high quality products as returns to reputations // The Quarterly Journal of Economics. 1983. Vol. 98, No. 4. P. 659-679.
- 7) https://blog.domclick.ru/obzor-rynka/post/spros-na-novostrojki-v-noyabre-vyros-pocht-i-na-11-analitiki-domklik?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F
- 8) <https://erzrf.ru/news/rostovskaya-kurskaya-oblasti-i-khabarovskiy-kray-samyje-otkrytye-dlya-inogorodnikh-zastroyshchikov-regiony-rossii?ysclid=mj43dkyd6y3767043>
- 9) <https://erzrf.ru/publikacii/tretya-redaktsiya-metodologii-otsenki-potrebiteleskikh-kaches-tv-novostroyek-v-2024-i-komentarii-k-parametram-otsenki>