

## КОНКУРЕНЦИЯ НА РЫНКАХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕГИОНАХ РОССИИ: ИЗМЕНЕНИЯ ПОД ВЛИЯНИЕМ ОТРАСЛЕВОЙ ТРАНСФОРМАЦИИ В УСЛОВИЯХ САНКЦИЙ

© 2025 г. Я.П. Тимофеев<sup>1\*</sup>, С.С. Лачининский<sup>1,2\*\*</sup>

<sup>1</sup> Санкт-Петербургский государственный университет, Институт наук о Земле,  
Санкт-Петербург, Россия

<sup>2</sup> Институт проблем региональной экономики РАН, Санкт-Петербург, Россия

\* e-mail: timofeev.yr@yandex.ru

\*\* e-mail: lachininsky@gmail.com

Статья посвящена исследованию региональных условий конкуренции между застройщиками на рынках современного многоквартирного жилищного строительства России с помощью индекса Херфиндаля-Хиршмана с последующей оценкой его динамики в 2019–2025 гг. под влиянием трансформации отрасли. На основе оценки динамики изменения за 6 лет предложена авторская классификация регионов по значению индекса и принадлежности субъекта РФ к тому или иному классу типологии. В методике исследования был применен парсинг данных с использованием Python и библиотеки Beautiful Soup с целью получения актуальной информации из Единой информационной системы жилищного строительства. Результаты подтвердили положительную динамику рынков: средний по стране уровень концентрации на рынке снизился, количество регионов с высококонкурентной средой существенно возросло с 37 до 49. Выявлено, что наиболее значительное усиление конкуренции наблюдалось в ряде периферийных и полупериферийных регионов. Предложена и обоснована типология субъектов РФ с траекториями динамики конкурентных условий: 1) «увеличившие конкуренцию»; 2) «уменьшившие конкуренцию»; 3) «регионы с высокой конкуренцией I ранга»; 4) «регионы с высокой конкуренцией II ранга»; 5) «стагнирующие со средней и низкой конкуренцией»; 6) «малоактивные» / «нишевые». Установлена взаимосвязь между уровнем конкуренции в строительной отрасли и общей инвестиционной привлекательностью региона, которая указывает на успешную адаптацию региональных рынков к изменению институциональных условий и расширению географии деятельности федеральных девелоперов.

*Ключевые слова:* конъюнктура региональных рынков, недвижимость, инвестиционная привлекательность, индекс Херфиндаля-Хиршмана, метод парсинга, Beautiful soup, типология регионов.

DOI: 10.5922/1994-5280-2025-3-8

**Введение и постановка проблемы.** В последние годы рынку многоквартирной жилой недвижимости в России уделяется все большее внимание как со стороны государства и бизнес-сообщества, так и со стороны исследователей. Это определяется многофакторной перестройкой данного сегмента экономики под воздействием разнонаправленных стимулов: новые геополитические и геоэкономические реалии, возросшие внутренние и внешние риски и шоки в 2022–2025 гг. ощутили различные отрасли национальной экономики, и, не в последнюю очередь, сектор жилищного строительства, который традиционно рассматривается в качестве своеобразного «барометра» ее состояния. Именно в нем зачастую формируются негативные импульсы, впоследствии затрагивающие

банковский сектор, дорожное строительство, производство строительных материалов и др. Также стоит отметить, что в стратегических документах Российской Федерации – в частности, в Указе Президента о национальных целях развития на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года – в качестве одной из семи приоритетных национальных целей развития указывается комфортная и безопасная среда для жизни. В рамках национального проекта «Инфраструктура для жизни» с 2025 г. реализуются такие ключевые инициативы, как «Жилье» и «Формирование комфортной среды».

В конце 2022 г. утверждена Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства России до 2030 года<sup>1</sup>, в которой сделан акцент на необходи-

<sup>1</sup> Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года. Утверждена распоряжением Правительства РФ 31 октября 2022 г. № 3268-р. [Электронный ресурс]. URL: <http://static.government.ru/media/files/AdmXczBBUGfGNM8tz16r7RkQcsgP3LAm.pdf> (дата обращения: 25.08.2025).

мости увеличить объемы жилищного строительства минимум до 120 млн м<sup>2</sup> в год. Ранее, в 2019 г., для достижения этой цели и поддержки строительной отрасли был запущен федеральный проект «Жилье» в рамках национального проекта «Жилье и городская среда», который предусматривал оптимизацию административных процедур, модернизацию строительной отрасли и поддержку инфраструктурных проектов. Однако основным фактором, способствовавшим росту объемов жилищного строительства в последние годы, стало введение льготной ипотеки в середине 2020 г. Благодаря этой мере показатели по вводу жилья в эксплуатацию достигли исторических максимумов. В 2023 г. было введено в эксплуатацию 51,76 млн м<sup>2</sup> жилья, что на 22% больше, чем в 2020 г.<sup>2</sup> [23]. Жилая недвижимость для многих россиян стала не только местом жительства, но и инструментом для сохранения и приумножения накоплений<sup>3</sup>. Тем не менее, 39% семей продолжают испытывать потребность в улучшении жилищных условий<sup>4</sup>. Эти обстоятельства формируют устойчивый спрос на рынке жилья.

Нельзя не отметить значительные диспропорции, характерные для сферы жилой недвижимости России – как в пространственном измерении<sup>5</sup>, так и между первичным и вторичным рынками [19]. Более 1/2 объема жилищного строительства приходится на 10 регионов с объемами строительства не менее 1 млн м<sup>2</sup> [26]. Это связано с различными экономическими, миграционными, демографическими трендами, формирующими спрос на жилье, а также со стоимостью строительства и рентабельностью девелоперских проектов. На четверку лидеров строительной отрасли («Самолет», «ПИК», «DOGMA», «ТОЧНО») приходится около 11,3%, при этом большинство (по площади) девелоперских проектов сосредоточено в Московской и Санкт-Петербургской агломерациях, а также в Краснодарском крае [10].

Рынок жилой недвижимости в многоквартирных домах, в условиях санкций и макро-

экономических ограничений (2022–2025 гг.), демонстрирует сильную зависимость от льготных ипотечных программ, позволяющих заметно большему количеству россиян улучшить жилищные условия. Такие инструменты также весьма чувствительны и для самих застройщиков, о чем настоятельно говорили представители крупного девелоперского бизнеса на ПМЭФ-2025 («Урбан Хаб») и ВЭФ-2025 («Урбан Хаб»). Введение комплекса льготных программ, среди которых есть и территориально-специализированные (например, «Дальневосточная ипотека») [4; 14], привело и к увеличению предложения, и к заметному росту стоимости квадратного метра [2]. Обратная сторона такой динамики – риски формирования «навеса» нераспроданного жилья, снижение стоимости продажи квартир и рентабельности проектов. Объем нераспроданного жилья в новостройках растет, превысив две трети от общего объема строящегося жилья [26]. По данным аналитического центра ДОМ.РФ<sup>6</sup> за 2024 г. количество регионов с избытком предложения на первичном рынке увеличилось вдвое – до 26 субъектов. В отдельных регионах, наоборот, имеет место снижение темпов по отношению к уровню 2019 г.; в них стоит говорить о роли федеральных программ в поддержании уже имеющейся интенсивности строительства [16].

Помимо этого, введение эскроу-счетов и проектного финансирования в 2019 г. могло негативно сказаться на небольших застройщиках и снизить уровень конкуренции на региональных рынках. Возросли транзакционные издержки, появились траты на обслуживание эскроу-счетов, возникла необходимость проведения дополнительных бюрократических процедур, а невозможность непосредственного финансирования строительства за счет средств дольщиков привела к зависимости от кредитных заимствований [3]. Таким образом, мелкие застройщики столкнулись с комплексом новых задач и рисками краха своей экономической модели, в то время как позиции крупнейших

<sup>2</sup> По данным ЕМИСС / Федеральная служба государственной статистики. [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/emiss> (дата обращения: 17.08.2025).

<sup>3</sup> Сберегательные стратегии россиян / ДОМ.РФ, ВЦИОМ. 2025 – социологическое исследование. [Электронный ресурс]. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/analytics/archive/?section=844> (дата обращения: 17.08.2025).

<sup>4</sup> Жилье и ипотека. Социологический опрос российских семей / ДОМ.РФ, ВЦИОМ. 2024. [Электронный ресурс]. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/analytics/archive/?section=844>

<sup>5</sup> По данным ЕИСЖС (Единая информационная система жилищного строительства) / ДОМ.РФ. 2025. [Электронный ресурс]. URL: <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/> (дата обращения: 15.08.2025).

<sup>6</sup> Обзор жилищного строительства в 2024 г. / ДОМ.РФ. 2025 – отчет. [Электронный ресурс]. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/analytics/housing-construction/report/year/524084/> (дата обращения: 17.08.2025).

девелоперов, проявляющих большую устойчивость, усилились [17].

Для определения уровня конкуренции на локальных рынках исследователями широко применяется *индекс Херфиндала-Хиршмана* (далее – «Индекс») [2; 10; 21]. Была предложена классификация регионов по значению индекса и принадлежности субъекта Федерации к тем или иным классам типологий регионов, предложенных другими авторами ранее.

**Обзор ранее выполненных исследований.** Несмотря на широкий дискурс в бизнес-сообществе и в профильных органах государственного управления, исследования современной жилой недвижимости являются довольно новым направлением в академической среде. Рынок жилья Московской агломерации выглядит наиболее хорошо изученным, несмотря на свою сложную пространственную, корпоративную и отраслевую структуру. Проблематика активного освоения новых территорий «ЗамКАДья» и городов Московской области, входящих в агломерацию, рассматривается в ключе миграционных процессов, порождаемых этим освоением, как на внутриагломерационном уровне (маятниковые миграции) [11], так и с точки зрения притока внешних мигрантов в агломерацию [22].

Н.К. Куричев и Е.К. Куричева с помощью детализированных данных по каждому девелоперскому проекту исследуют концентрически-секторальное распределение параметров жилищного строительства в Московской агломерации и актуальные тенденции в распространении селитебной зоны [8]. Потенциалу распространения застройки в муниципалитетах Ленинградской области посвящена статья [9]. Авторы использовали нормативно-правовую документацию, статистические параметры и данные дистанционного зондирования.

С точки зрения экономических показателей рынок жилой недвижимости России рассмотрен в статье С.Г. Стерника и Г.Н. Маглинова [23]. Уделяется внимание значительным межрегиональным диспропорциям в ценовой динамике, росту объема непроданного жилья и ключевой роли государствен-

ной поддержки в виде льготной ипотеки для развития отрасли на фоне внешних шоков, о чем уже упоминалось во введении. Стоит отметить, что далеко не всегда государственные программы дают ожидаемый эффект. В отдельных регионах, наоборот, имеет место снижение темпов строительства по отношению к уровню 2019 г. В них стоит говорить о роли федеральных программ в поддержании уже имеющихся объемов жилищного строительства [16].

Отметим, что в малых городах и сельской местности спрос на новую недвижимость остается низким из-за малой платежеспособности населения и негативных демографических тенденций. Тогда как в городах-миллионниках спрос на жилье умеренный. При этом в Москве и Санкт-Петербурге сохраняющийся рост цен и недостаток проектов эконом-класса<sup>7</sup> приводят к развитию строительства в пригородах и контактной зоне ядра агломерации и периферии [9; 22].

Макроэкономические факторы создают общий фон для развития рынка жилья. Упомянутые межрегиональные различия определяются условиями хозяйствования, состоянием инфраструктуры и экологическими аспектами, что подтверждается как международными, так и российскими исследованиями. Е.Е. Емельянова и А.Н. Чапаргина [6] обращают внимание на наличие поляризации рынков жилой недвижимости в пределах одного макрорегиона – Арктической зоны России. Нехватка платежеспособного спроса и экстремальные условия строительства проявляются здесь в сниженном интересе девелоперов.

Дальневосточный федеральный округ сталкивается со схожими проблемами, как и Российская Арктика [2]. Отмечается, что до 2019 г. и начала действия «Дальневосточной ипотеки» ввод жилья в макрорегионе происходил низкими темпами. Процесс трансформации рынка, наблюдающийся с 2020 г. особенно явно приводит к различным адаптационным практикам застройщиков. Многие из них расширяют свою географию и осваивают новые регионы, особенно в Дальневосточном федеральном округе. Теперь на Дальнем Востоке сохраняются самые выгодные условия по ипотеке в стране, а соот-

<sup>7</sup> Анализ рынка недвижимости России, 2025 г. / Группа «Деловой профиль». Москва, 2025 – отчет. [Электронный ресурс]. URL: <https://delprof.ru/press-center/open-analytics/analiz-rynka-nedvizhimosti-rossii/?ysclid=mkuel3n4rb664389226> (дата обращения: 15.08.2025).

ношение распроданности и стройготовности наиболее сбалансировано. А.П. Алексеенко, И.А. Лаврентьев и Н.Е. Латышева [2] обращают внимание, что высокий уровень монополизации рынка может оказывать сильное влияние на ценообразование. Для оценки уровня монополизации предлагается использовать предлагаемый нами Индекс.

На основе простой методики подсчета и приемлемой объективности Индекс популярен для выявления уровня конкуренции на территориально ограниченных отраслевых рынках. Индекс используется в аналитических отчетах<sup>8</sup>, государственном управлении (например, в США этот показатель используется ФРС при оценке допустимости слияний и поглощений [24]), а также в научных исследованиях – для разных отраслей и на разных пространственных уровнях: С.И. Агабеков и Е.А. Левина применяют индекс для оценки монополизации угольного рынка России [1]; Фан, Ленг и Янг [21] с помощью Индекса изучают экономические условия и конкуренцию между девелоперами на локальных рынках районов Пекина; И.А. Логвинов, С.С. Лачининский и С.А. Белозеров [10] используют Индекс для оценки изменения пространственного поведения застройщиков на различных территориальных зонах в пределах Санкт-Петербургской агломерации.

Существует несколько модификаций Индекса, например, его нормированная версия. Однако все они используются для решения более специфичных задач, чем оценка концентрации рынка. Залогом объективной оценки степени монополизации служит правильное определение конкретного рынка [1; 24], что в свою очередь связано с понятием о взаимозаменяемости продуктов (благ). В случае с рынком современного жилищного строительства и оценкой конкуренции между девелоперами подобная задача не выглядит проблемной.

**Материалы и методика исследования.** В ходе настоящего исследования были применены данные, содержащиеся в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) от ДОМ.РФ<sup>9</sup>, которая уже неоднократно использо-

валась исследователями в академической среде [2; 10]. Сведения о застройщиках и о суммарной площади строящихся квартир были собраны посредством парсинга данных из HTML-кода страницы ЕИСЖС с помощью библиотеки «Beautiful Soup» для языка программирования Python, позволяющей извлекать информацию разметки веб-страницы (на языках xml и html) [20]. Эти сведения доступны для топ-50 застройщиков по площади возводимых объектов в каждом регионе и актуальны на сентябрь 2025 г. Доля более мелких застройщиков ничтожно мала, а площадь их проектов, как правило, не превышает 1 тыс. м<sup>2</sup>, что не влияет на значение индекса. Также, стоит отметить, что в ЕИСЖС представлена информация преимущественно о многоквартирных домах, так как индивидуальные домостроения зачастую строятся людьми самостоятельно [10].

Далее полученные сведения были систематизированы в таблице для каждого региона, после чего Индекс был подсчитан для каждой территориальной единицы по следующей формуле:

$$HNI_k = \sum_{i=1}^n S_k^2,$$

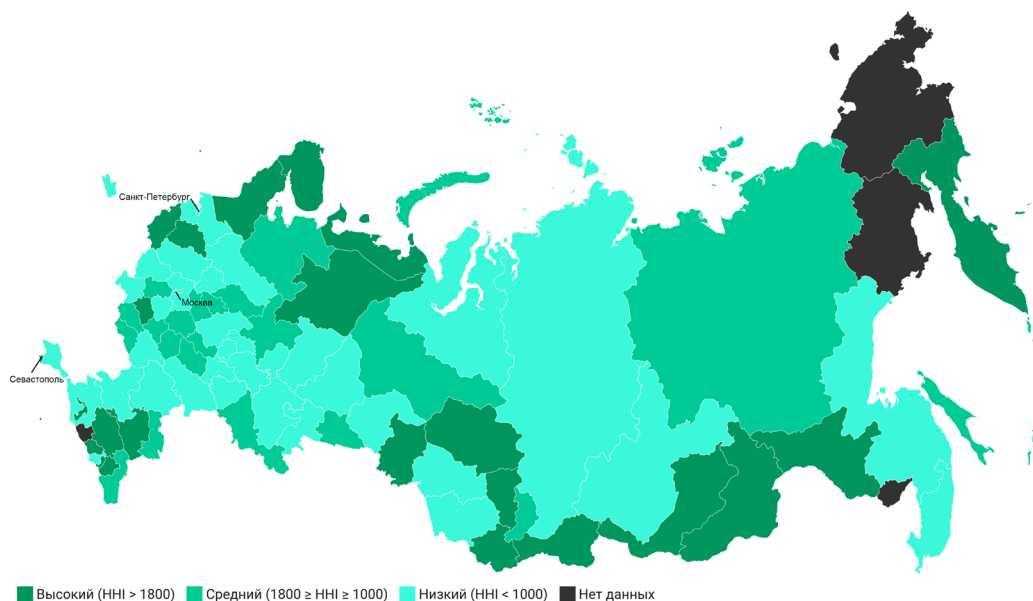
где  $HNI$  – индекс Херфиндаля-Хиршмана,  $k$  – один из субъектов Российской Федерации;  $i$  – один из застройщиков, осуществляющий деятельность в субъекте  $k$ ;  $S$  – доля площади жилья, возводимого застройщиком  $i$  в регионе  $k$ , в суммарной площади строящегося жилья в регионе  $k$ . Полученные значения Индекса были умножены на 10 000.

В результате значение индекса до 1 000 соответствует низкому уровню, от 1 000 до 1 800 – среднему уровню, более 1 800 – высокому уровню концентрации, 10 000 – абсолютной монополии [24].

Полученные значения Индекса были представлены на картах (рис. 1 и 2) с целью дальнейшей интерпретации и сопоставления с аналогичными, содержащимися в отчете ДОМ.РФ «Обзор рынка многоквартирного жилищного строительства Российской Федерации» за 2019 г. – год начала активной фазы реформирования строительного рынка, введения эскроу-счетов, проектного финан-

<sup>8</sup> Обзор рынка многоквартирного жилищного строительства Российской Федерации / ДОМ.РФ. 2019 – отчет. [Электронный ресурс]. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/analytics/archive/> (дата обращения: 15.08.2025).

<sup>9</sup> По данным ЕИСЖС (Единая информационная система жилищного строительства) / ДОМ.РФ. 2025. [Электронный ресурс]. URL: <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/> (дата обращения: 15.08.2025).



**Рис. 1.** Значения индекса Херфиндаля-Хиршмана в регионах РФ в 2019 г.  
Составлено авторами по данным: ДОМ.РФ. 2019 – отчет<sup>11</sup>.

сирования, старта национального проекта «Жилье и городская среда»<sup>10</sup>.

Предложенная методика позволяет провести анализ динамики концентрации рынка новой жилой недвижимости в регионах России под влиянием новых «правил игры», а также внешних шоков, таких как пандемия и введение внешних экономических санкций. Также в работе произведен корреляционный анализ взаимосвязи между уровнем концентрации и суммарной площадью девелоперских проектов.

**Полученные результаты.** По состоянию на 2019 г. в Российской Федерации насчитывалось 23 региона с высоким уровнем концентрации (низкой конкурентностью) на рынке современного жилищного строительства. К ним относились: республики Северного Кавказа, регионы юга Сибири, Севера и Дальнего Востока, Псковская и Новгородская области, некоторые другие субъекты Федерации (см. рис. 1). Средний уровень концентрации наблюдался в 21 регионе. В этой группе заметную долю занимали области Центральной России, Архангельская область, ХМАО, Республика Саха (Якутия).

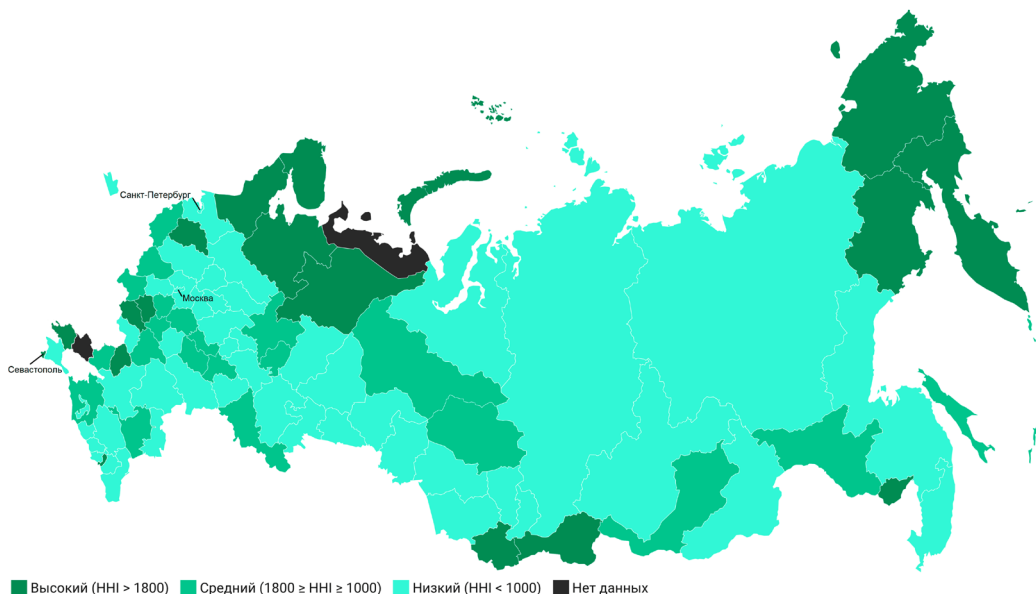
Наиболее конкурентные условия в 2019 г. имелись в 37 субъектах Федерации.

В 2025 г. количество регионов с высоким уровнем концентрации на рынке современного жилищного строительства сократилось до 17, среди которых 7 субъектов, имевших иной статус ранее: 5 регионов со статусом «нет данных», а также Курская и Архангельская области со средними значениями конкурентности в 2019 г. Средний уровень концентрации в 2025 г. наблюдался также в 21 субъекте, однако их состав несколько изменился (см. рис. 2): свои позиции сохранили лишь Кировская, Липецкая, Оренбургская, Пензенская, Рязанская, Сахалинская области, ХМАО и Республика Мордовия. Более половины – 49 регионов – имели в 2025 г. низкие значения, что свидетельствует о достаточном уровне конкуренции на рынке.

В среднем по Российской Федерации значение Индекса за 6 лет снизилось чуть более 8% – с 780 до 717 пунктов. Важным фактором изменения конкурентной среды на региональных рынках жилищного строительства стала активная экспансия федеральных девелоперов в регионы, развернувшаяся после введения проектного финансирования

<sup>10</sup> Федеральный проект «Жилье» нацпроекта «Жилье и городская среда». [Электронный ресурс]. URL: <https://xn--80aаратрмсчfmo7а3с9ehj.xn--p1ai/projects/zhile-i-gorodskaya-sreda/zhile/> (дата доступа: 25.08.2025).

<sup>11</sup> Обзор рынка многоквартирного жилищного строительства Российской Федерации / ДОМ.РФ. 2019 – отчет. [Электронный ресурс]. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/analytics/archive/> (дата обращения: 15.08.2025).



**Рис. 2.** Значения индекса Херфиндаля-Хиршмана в регионах РФ в 2025 г.  
Составлено авторами по данным ЕИСЖС<sup>12</sup>.

в 2019 г. и развёртывания льготных ипотечных программ.

Деятельность федеральных девелоперов в регионах имела двойственный воздействие на конкуренцию:

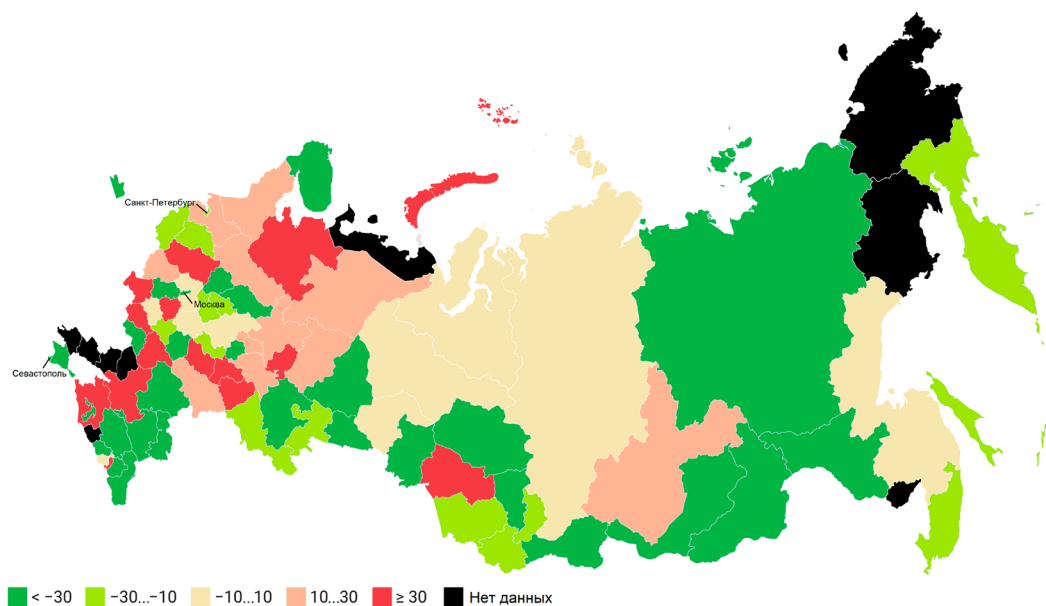
- *положительный эффект* – увеличение числа игроков, рост объёмов строительства, повышение качества жилья, внедрение современных стандартов девелопмента;
- *отрицательный эффект* – вытеснение региональных застройщиков, которые не смогли конкурировать с федеральными компаниями по доступу к финансированию и масштабам производства. В ряде регионов это привело к консолидации рынка и росту Индекса.

В 9 регионах условия конкурентности на рынке жилищного строительства ухудшились: Брянская, Воронежская, Смоленская, Тульская, Ульяновская области, Удмуртия и Краснодарский край перешли из категории низкой концентрации в категорию средней концентрации, а уже упомянутые Архангельская и Курская области – из категории средней концентрации в категорию высокой. В Архангельской области порядка 2/3 рынка занимают федеральный застройщик «Аквилон» и местный «СМК»,

а в Курской области около 55% приходится на пару «ЭНКО» и «Мармакс». Положительную динамику показали 23 региона. Из категории средней концентрации в категорию низкой концентрации перешли 11 субъектов: Астраханская, Белгородская, Владимирская, Ивановская, Калужская, Костромская, Курганская, Тамбовская области, Республики Дагестан, Саха (Якутия) и Хакасия. Из категории высокой концентрации в категорию средней концентрации перешли Амурская, Псковская, Томская области, Республики Бурятия и Калмыкия. Однако в Бурятии, Амурской и Псковской областях сохраняется превалирование 1–2 девелоперов на региональном рынке.

Вместе с этим, по относительному сокращению показателей индекса выделяются и другие регионы (рис. 3). Так, наиболее явный рост конкурентности произошел в Республике Тыва, Мурманской области, Камчатском крае, где за 6 лет было утрачено состояние абсолютной монополии и на рынок вышли другие девелоперы, в том числе федеральные и из других регионов. Заметно увеличили уровень конкуренции без перехода в другую категорию такие субъекты, как Вологодская, Ярославская, Свердловская области, Республика Башкортостан.

<sup>12</sup> По данным ЕИСЖС (Единая информационная система жилищного строительства) / ДОМ.РФ. 2025. [Электронный ресурс]. URL: <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/> (дата обращения: 15.08.2025).



**Рис. 3.** Изменение значений индекса Херфиндаля-Хиршмана в регионах РФ за период с 2019 по 2025 г., в %.

Составлено авторами по данным ЕИСЖС<sup>13</sup>.

Заметный рост уровня конкуренции на местных рынках демонстрировали периферийные и полупериферийные регионы на Европейском Севере, Дальнем Востоке, юге Сибири и Северном Кавказе. В сибирских и дальневосточных регионах, вероятно, данный эффект служит следствием реализации государственных программ по привлечению инвестиций и населения (в том числе «Дальневосточная ипотека») [2], в других субъектах, особенно в республиках, снижение концентрации рынка связано с выходом из тени небольших строительных компаний, адаптирующихся к новым правилам регулирования.

Чтобы оценить влияние такого фактора, как общий объем строящегося жилья, на значения Индекса, был проведен корреляционный анализ между значениями Индекса и объемами строительства во всех российских регионах. Для всего массива значений для 2019 г. и 2025 г. выявлена слабая отрицательная связь (-0,23 и -0,26 соответственно) [25].

Слабая корреляция наблюдается между показателями Индекса и средними ценами

на первичном рынке жилья<sup>14</sup>, а также между значениями Индекса и значениями срока в годах по доступности жилья<sup>15</sup>, (минимальное число лет, необходимых семье, чтобы накопить на квартиру) – как для 2019 г., так и для 2025 г. (данные о средней цене взяты за 2024 г.). Для динамики между этими годами (изменения соответствующих показателей в процентах) абсолютное значение коэффициента корреляции Пирсона не вышло за границы 0,2.

Корреляция между значениями Индекса и показателями ВРП на душу населения по всем регионам в 2019 г. оказалась больше по модулю этих значений (0,31). При этом среди регионов с разными классами концентрации рынка наибольшая корреляция наблюдается в подгруппе с высоким уровнем концентрации – средняя отрицательная (-0,42) [25].

Таким образом, процесс формирования конкуренции и стоимости демонстрирует свою многофакторность. Крайне высокие значения Индекса могут быть связаны с малыми объемами строительства в регионе

<sup>13</sup> По данным ЕИСЖС (Единая информационная система жилищного строительства) / ДОМ.РФ. 2025. [Электронный ресурс]. URL: <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/> (дата обращения: 15.08.2025)

<sup>14</sup> По данным ЕМИСС / Федеральная служба государственной статистики. [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/emiss> (дата обращения: 18.11.2025).

<sup>15</sup> Доступность приобретения жилья – рейтинг регионов 2019 / РИА Рейтинг. [Электронный ресурс]. URL: <https://riarating.ru/infografika/20190702/630129260.html> (дата обращения: 18.11.2025).

Рейтинг регионов по доступности жилья – 2025 / РИА Рейтинг. [Электронный ресурс]. URL: <https://riarating.ru/infografika/20250714/630283737.html> (дата обращения: 18.11.2025).

и его сниженной привлекательности для застройщика, однако для рядового случая данный фактор имеет опосредованное влияние.

**Типология регионов по траекториям изменения конкуренции на региональном рынке современного жилищного строительства**

На основании выявленной динамики за 6 лет регионы России можно подразделить на 6 групп (типов), демонстрирующих схожие траектории развития уровня конкуренции на региональном рынке современного жилищного строительства. Они представлены в табл. 1<sup>16</sup>.

*Регионы, увеличившие конкуренцию*, представляют собой субъекты Федерации, где за период с 2019 по 2025 гг. произошло *снижение* значения индекса Херфиндаля-Хиршмана более, чем на 30%, или переход из категории высокой (средней) концентрации рынка в категорию средней (низкой) концентрации.

*Регионы, уменьшившие конкуренцию* – это субъекты Федерации, где за период с 2019 по 2025 г. произошло *увеличение* значения Индекса более, чем на 30%, или переход из категории низкой (средней) концентрации рынка в категорию средней (высокой) концентрации.

*Регионы с высокой конкуренцией* представлены субъектами Федерации, в которых сохранялись стабильно низкие значения Индекса, обусловленные большим количеством региональных застройщиков, в сопоставимых масштабах участвующих в возведении нового жилья.

В *регионах с повышенной конкуренцией* стабильно низкие значения Индекса обусловлены присутствием разнообразием предложений от застройщиков разных уровней: федерального, межрегионального, регионального.

*«Стагнирующие регионы со средней и низкой конкуренцией»* – это субъекты Федерации, где за 6 лет не произошло существенных изменений в значениях Индекса. Такое устойчивое положение свидетельствует либо о стабильно низкой привлекательности регионов для девелоперов, либо о мощных институциональных факторах. Примечательно, что лишь в трёх регионах данного типа реализуют свои проекты федеральные застройщики.

Группа *«нишевых регионов»* характеризуется рекордными значениями Индекса, вызванными низкими объемами строительства многоквартирных жилых домов (далее – МКД), отсутствием федеральных и общей малочисленностью застройщиков: зачастую МКД здесь возводят 2–3 компании. Сюда также могли быть отнесены Карачаево-Черкесская Республика, Ненецкий АО, Чукотский АО и Магаданская область, если бы не спорадическая строительная активность, затруднившая оценку изменения уровня конкуренции. Все регионы данного типа отличаются усложнёнными условиями для работы девелоперов и низким спросом на МКД из-за оттока населения и малой ёмкости рынка либо ввиду культурных особенностей.

**Обсуждение результатов.** Сравним полученную нами типологию регионов России по траекториям изменения конкуренции на региональном рынке современного жилищного строительства с другими типологиями регионов, разработанными разными авторами и организациями.

Широко распространены типологии регионов, учитывающие один ключевой фактор. Например, А.И. Татаркин [18] разделил регионы России на 3 категории по степени концентрации инновационного потенциала. Тематике диффузии инноваций были посвящены региональные типологии В.В. Новохатского [13] и Н.М. Межевича [12]. Типология А.Г. Гранберга [15] подразумевала выделение кризисных и проблемных регионов по степени влияния региональных проблем на социально-экономическое, политическое и экологическое положение страны. Известна социально-ориентированная типология Н.В. Зубаревич, ставшая прообразом концепции «четырёх Россией»: автор подразделила регионы по Индексу развития человеческого потенциала на наиболее развитые, относительно развитые, средние, с относительно низким уровнем, наиболее отсталые [7]. Общим для вышеупомянутых типологий является период их создания – 2000-е годы.

Существуют и более современные типологии, подготовленные научными коллективами. Например, в 2019 г. Институтом проблем региональной экономики РАН [5] была представлена типология регионов по уровню

<sup>16</sup> Ненецкий АО, Чукотский АО, Еврейская АО, ДНР, ЛНР, Республика Карачаево-Черкесия, Магаданская, Запорожская и Херсонская области не отнесены ни к одному из типов ввиду отсутствия данных по ним.

Таблица 1. Типология регионов РФ по изменению уровня конкуренции на рынке (концентрации рынка) современного жилищного строительства в 2019–2025 гг.

Регионы, увеличившие конкуренцию	Регионы, снизившие конкуренцию	Регионы высокой конкуренцией	Регионы с повышенной конкуренцией	Стагнирующие регионы со средней и низкой конкуренцией	«Нишевые регионы»
<p>Республика Адыгея Амурская область Астраханская область Республика Астханская Башкортостан Белгородская область Республика Бурятия Владимирская область Волгоградская область Республика Дагестан Забайкальский край Ивановская область Кабардино-Балкарская Республика Республика Калмыкия Калужская область Кемеровская область Костромская область Республика Крым Курганская область г. Москва Мурманская область Омская область Псковская область Республика Саха (Якутия) Свердловская область Ставропольский край Тамбовская область Томская область Республика Хакасия Чеченская Республика Чувашская Республика Ярославская область</p>	<p>Архангельская область Брянская область Воронежская область Краснодарский край Курская область Новосибирская область Ростовская область Самарская область Смоленская область Тульская область Тульская область Удмуртская Республика Ульяновская область</p>	<p>Алтайский край Вологодская область Иркутская область Красноярский край Республика Марий Эл Саратовская область Республика Северная Осетия Челябинская область</p>	<p>Калининградская область Ленинградская область Московская область Нижегородская обл. Пермский край Приморский край г. Санкт-Петербург Республика Татарстан Тюменская область Хабаровский край Ямало-Ненецкий АО</p>	<p>Республика Алтай Республика Карелия Кировская область Липецкая область Республика Мордовия Новгородская область Орловская область Орловская область Пензенская область Рязанская область Сахалинская область г. Севастополь Республика Тыва Ханты-Мансийский АО</p>	<p>Камчатский край Республика Коми Республика Ингушетия</p>

Примечание. Курсивом в таблице выделены регионы, в которых реализуются проекты федеральных застройщиков, под которыми понимаются компании, реализующие проекты в 5 и более регионах, относящихся по меньшей мере к 2 разным федеральным округам.  
Источник: составлено авторами.

конкурентной привлекательности, в которой субъекты РФ разделены на 5 групп на основании 4 факторов конкурентной привлекательности с учетом экономического, инновационного и человеческого потенциала и качества жизни. Различные консалтинговые агентства также предлагают свои типологии. Так, Национальное рейтинговое агентство (НРА) ежегодно проводит оценку инвестиционного потенциала регионов РФ, выделяя 9 категорий с различной инвестиционной привлекательностью, которые дополнительно объединяются в три группы с высокой, средней и умеренной инвестиционной привлекательностью<sup>17</sup>.

Среди перечисленных типологий наибольшее сходство с характером распределения регионов по значениям Индекса демонстрирует именно классификация НРА. В ней значения за 2019 г. имеются для 81 региона<sup>18</sup>. В 51 случае (63%) значения рассчитанного нами Индекса соотносились с аналогичными по категории классами инвестиционной привлекательности: низким показателям концентрации на рынке современного жилищного строительства (высокая конкуренция, низкая степень монополизации) соответствовали категории высокой инвестиционной привлекательности (IC1-IC4), средним – средние (IC3-IC6), а высоким (низкий уровень конкуренции на рынке) – умеренные классы привлекательности (IC7-IC9). В 2025 г. такое соответствие было в 59% случаев. Сходство также наблюдается при рассмотрении динамики за период 2019–2025 гг.: в 64% случаев улучшение (ухудшение) принадлежности к группе инвестиционной привлекательности сопровождалось снижением (повышением) показателей Индекса, т.е. улучшением (ухудшением) условий конкуренции на региональном рынке нового жилищного строительства. В 85% случаев сохранение принадлежности к группе инвестиционной привлекательности сопровождалось сохранением изначального уровня концентрации рынка (могло быть заметное относительное изменение значения, но оно осталось в рамках той же категории).

Таким образом, общая инвестиционная привлекательность, зависящая от множества параметров, в том числе от институциональных факторов, и уровень конкуренции на рынке нового жилищного строительства видятся взаимосвязанными категориями. Появление на региональном рынке новых застройщиков может служить маркером повышения общей инвестиционной привлекательности региона.

**Выводы.** Ситуация на рынке современного многоквартирного жилищного строительства за исследуемые 6 лет демонстрировала в целом позитивную динамику: конкуренция возросла или стабилизировалась в большинстве регионов, среднее значение Индекса по России снизилось с 780 до 717 пунктов, объемы ввода жилья показывали рекордные значения. Это свидетельствует об высокой приспособляемости строительного бизнеса к внутренним реформам, внешним экономическим ограничениям и логистическим трудностям, а также говорит об «обелении» рынка (выходе мелких застройщиков из теневых схем) и о повышении привлекательности строительной отрасли на фоне роста спроса.

Использование методов веб-скрейпинга продемонстрировало свою эффективность для прикладных задач экономико-географических исследований, требующих работы с большими массивами актуальных и детализированных данных. Благодаря применению инструментального и методического решения в виде парсинга HTML-кода страниц Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) с использованием языка программирования Python и библиотеки Beautiful Soup были получены структурированные и актуальные на сентябрь 2025 г. данные об объемах строительства жилой площади для каждого застройщика в субъектах РФ.

На основе собранных данных и рассчитанного индекса Херфиндаля-Хиршмана для каждого субъекта РФ было произведено сравнение с известными показателями для

<sup>17</sup> XII Ежегодная оценка инвестиционной привлекательности регионов России «Разворот на восток» // Национальное рейтинговое агентство. Москва, 2024. [Электронный ресурс]. URL: NRA\_KhII\_ezhegodnaya\_otsenka\_investitsionnoi\_774\_regionov\_Rossii\_privleka.pdf

<sup>18</sup> Обзор рынка многоквартирного жилищного строительства Российской Федерации / ДОМ.РФ. 2019 – отчет. [Электронный ресурс]. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/analytics/archive/> (дата обращения: 15.08.2025).

VII Ежегодный рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России 2019 / Национальное рейтинговое агентство. Москва, 2019. [Электронный ресурс]. URL: [https://www.ra-national.ru/sites/default/files/Obzor\\_Rating\\_Investment\\_Regions\\_VII\\_2020.pdf?ysclid=mkvfnlx4px585291558](https://www.ra-national.ru/sites/default/files/Obzor_Rating_Investment_Regions_VII_2020.pdf?ysclid=mkvfnlx4px585291558)

2019 г. и установлено, что регионы РФ, показывающие различную динамику в уровне конкуренции за период с 2019 по 2025 г., могут быть разделены по данному признаку на 6 типов. Каждый тип отражает специфичную траекторию изменения рыночной конкуренции в отрасли. Установлена взаимосвязь между уровнем конкуренции в жилищном строительстве и общей инвестиционной привлекательностью региона по классификации НРА: появление новых застройщиков может служить индикатором улучшения инвестиционного климата в целом.

Однако будущее рассматриваемого сегмента экономики России не может не вызывать опасения: если в условиях общедоступных льготных программ ипотечного кредитования на рынке недвижимости удавалось поддерживать высокий спрос и интерес

покупателей, нивелировать эффект от внешних экономических санкций, то с отменой льготной ипотеки и пересмотром условий по другим программам поддержки, а также при сохранении жесткой кредитно-денежной политики Центрального Банка РФ в условиях проектного финансирования строительства возникают существенные риски финансовой нестабильности и банкротств девелоперов, что может оказывать заметное влияние даже на крупнейшие компании отрасли и проявляться в снижении стройготовности.

**Финансирование.** Исследование выполнено при финансовой поддержке проекта СПбГУ № 116814048 / GZ\_F\_2025 «Разработка адаптационных стратегий поведения экономических агентов в условиях антироссийских экономических санкций».

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Агабеков С.И., Левина Е.А. Критерий доминирования и индекс Герфиндаля-Гиршмана. Сравнительные характеристики и практическое применение для угольного рынка России // Современная конкуренция. 2014. № 6 (48). С. 5–19.
2. Алексеенко А.П., Лаврентьев И.А., Латышева Н.Е. Оценка текущего состояния и перспектив развития жилищного строительства Дальневосточного федерального округа Российской Федерации // Вестн. гос. ун-та управления. 2024. № 2. С. 52–65. DOI: 10.26425/1816-4277-2024-2-52-65.
3. Гарипов Р. Ловушка для строителей: почему переход на эскроу-счета привел к снижению ввода жилья / Forbes. 06 августа 2020. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.forbes.ru/biznes/406375-lovushka-dlya-stroiteley-pochemu-perehod-na-eskrou-scheta-privel-k-snizheniyu-vvoda> (дата обращения: 21.09.2025).
4. Горина Т.И. Дальневосточная ипотека: ожидания и реальность // Финансовый менеджмент. 2021. № 3. С. 79–84. DOI: 10.25806/fm3202179-84.
5. Гресь Р.А., Дорофеева Л.В., Лачининский С.С. и др. Актуальные проблемы региональной экономики / Ин-т проблем региональной экономики РАН. СПб, 2025. 91 с.
6. Емельянова Е.Е., Чапаргина А.Н. Состояние и специфика рынка жилья арктических регионов РФ // Арктика и Север. 2020. № 40. С. 26–46. DOI: 10.37482/issn2221-2698.2020.40.26.
7. Зубаревич Н.В. Социальное развитие регионов России: проблемы и тенденции переходного периода. М.: УРСС, 2003. 261 с.
8. Куричев Н.К., Куричева Е.К. Пространственная структура жилищного строительства в Московской агломерации: радиально-секторальная дифференциация // Вестн. С.-Петерб. ун-та. Науки о Земле. 2020. № 1 (65). С. 74–95. DOI: 10.21638/SPBU07.2020.105.
9. Лачининский С.С., Косарев А.В., Шендрик А.В., Галямов К.С. // Потенциал жилищного строительства муниципальных образований Ленинградской области в пределах Санкт-Петербургской агломерации // Экономика Северо-Запада: пробл. и персп. развития. 2024. № 77 (2). С. 119–133. DOI: 10.52897/2411-4588-2024-2-119-133.
10. Логвинов И.А., Лачининский С.С., Белозёров С.А. Адаптация пространственных стратегий крупнейших застройщиков жилой недвижимости Санкт-Петербурга к антироссийским санкциям // Балтийский регион. 2025. № 2 (17). С. 122–151. DOI: 10.5922/20798555202526.
11. Махроva А.Г., Бабкин Р.А., Кириллов П.Л. Пространственно-временные особенности маятниковых миграций в Московском регионе // Журнал Новой экон. ассоциации. 2024. № 2 (63). С. 249–256. DOI: 10.31737/22212264\_2024\_2\_249-256.
12. Межевич Н.М., Жабрев А.А. Механизм влияния международного сотрудничества на инновационное развитие регионов // Экономика и управление. 2007. № 6 (32). С. 63–65.
13. Новохатский В.В. Определение и классификация инновационных систем // Инновации. 2004. № 9. С. 5–6.
14. Обухова О.В., Полякова Е.М. Государственные программы «Дальневосточный гектар» и «Дальневосточная ипотека» как способы решения социально-экономических проблем Дальнего Востока России // Междунар. научно-исслед. журнал. 2020. № 8 (98). С. 142–144. DOI: 10.23670/IRJ.2020.98.8.059.
15. Польшин А.О., Гришина И.В. Методические подходы к построению типологии регионов для разработки стратегии пространственного развития России // Региональная экономика. Юг России. 2019. № 1. С. 29–41. DOI: 10.15688/re.volsu.2019.1.3.

16. Румянцева С., Nikishin V.S. Развитие жилищного строительства в регионах Приволжского федерального округа в условиях пандемии // Вестн. Моск. фин.-юрид. ун-та. 2025. № 2. С. 75–88. DOI: 10.2139/ssrn.5076972.
17. Стерник С.Г., Сафронова Н.Б. Финансиализация рынков недвижимости как макроэкономический тренд цифровой экономики // Проблемы прогнозирования. 2021. № 6. С. 125–134. DOI: 10.47711/0868-6351-189-125-134.
18. Татаркин А.И., Суховой А.Ф. Формирование инновационных территорий в контексте проблем технологической модернизации экономики // Инновации. 2005. № 7 (84). С. 26–30.
19. Трушин Г. Аналитики назвали проблемы из-за дисбаланса на рынке жилья в России / РБК. Недвижимость. 31 августа 2023. [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/64f069f99a79473e70dda02f> (дата обращения: 21.09.2025).
20. Dogucu M., Cetinkaya-Rundel M. Web scraping in the statistics and data science curriculum: Challenges and opportunities // Journal of Statistics and Data Science Education. 2021. Vol. 29. № 1. P. 112–122. DOI: 10.1080/10691898.2020.1787116.
21. Fan Y., Leung C.K.Y., Yang Z. Financial conditions, local competition, and local market leaders: The case of real estate developers // Pacific Economic Review. 2022. Vol. 27. № 2. P. 131–193. DOI: 10.1111/1468-0106.12360.
22. Kurichev N.K., Kuricheva E.K. Relationship of housing construction in the Moscow urban agglomeration and migration to the metropolitan area // Regional Research of Russia. 2018. Vol. 8. № 1. P. 1–15. DOI: 10.1134/S2079970518010069.
23. Malginov G., Sternik S. The housing market in Russian cities and housing construction in 2023 // SSRN Electronic Journal. 6 Sep. 2024. 21 p. [Электронный ресурс]. DOI: 10.2139/SSRN.4923664.
24. Rhoades S. The Herfindahl-Hirschman index // Federal Reserve Bulletin. March 1993. P. 188–189.
25. Schober P., Schwart L.A. Correlation coefficients: Appropriate use and interpretation // Anesthesia and Analgesia. 2018. № 5 (126). P. 1763–1768. DOI: 10.1213/ANE.0000000000002864.
26. Sternik S.G., Malginov G.N. Trends in the housing market and housing construction in Russian regions in 2022 // Real Estate: Economics, Management. 2023. № 2. P. 6–15.

Статья поступила в редакцию журнала 16 октября 2025 г.

#### Об авторах:

Тимофеев Ян Павлович – студент кафедры экономической и социальной географии Института наук о Земле Санкт-Петербургского государственного университета, г. Санкт-Петербург.

Лачининский Станислав Сергеевич – кандидат географических наук, и.о. зав. кафедрой региональной политики и политической географии, доцент кафедры экономической и социальной географии Института наук о Земле Института наук о Земле Санкт-Петербургского государственного университета; старший научный сотрудник Института проблем региональной экономики РАН, г. Санкт-Петербург.

#### Для цитирования:

Тимофеев Я.П., Лачининский С.С. Конкуренция на рынках жилищного строительства в регионах России: изменения под влиянием отраслевой трансформации в условиях санкций // Региональные исследования. 2025. № 3. С. 118–130.

DOI: 10.5922/1994-5280-2025-3-8

### Competition in the Russian regional housing construction market: transformational shifts amidst sanctions

Ya.P. Timofeev<sup>1\*</sup>, S.S. Lachininskii<sup>1,2\*\*</sup>

<sup>1</sup> Saint Petersburg State University, Institute of Earth Sciences, St. Petersburg, Russia

<sup>2</sup> Institute for Regional Economic Studies RAS, St. Petersburg, Russia

\* e-mail: [timofeev.y.p@yandex.ru](mailto:timofeev.y.p@yandex.ru)

\*\* e-mail: [lachininsky@gmail.com](mailto:lachininsky@gmail.com)

The article is devoted to the study of regional conditions of competition between developers in the markets of modern multi-family housing construction in Russia using the Herfindahl–Harshman index (hereinafter referred to as the Index), followed by an assessment of its dynamics in 2019–2025 under the influence of industry transformation. Based on the assessment of the dynamics of change over 6 years, the author proposed a classification of regions according to the Index value and whether the subject of the Russian Federation belongs to a particular class of typology. The research methodology used data parsing using Python and the Beautiful Soup library in order to obtain up-to-date information from the

Unified Housing Information System (UISWS). The results confirmed the positive dynamics of the markets: the national average level of market concentration decreased, and the number of regions with highly competitive environments increased significantly from 37 to 49. It was revealed that the most significant increase in competition was observed in a number of peripheral and semi-peripheral regions. The typology of the subjects of the Russian Federation with the trajectories of the dynamics of competitive conditions is proposed and substantiated.: 1) “increased competition”; 2) “decreased competition”; 3) “highly competitive regions of the first rank”; 4) “highly competitive regions of the second rank”; 5) “stagnating with medium and low competition”; 6) “inactive” / “niche”. The relationship between the level of competition in the construction industry and the overall investment attractiveness of the region has been established, which indicates the successful adaptation of regional markets to changing institutional conditions and the expansion of the geography of federal developers’ activities.

*Keywords:* regional market conditions, real estate, investment attractiveness, Herfindahl-Hirschman index, parsing method, beautiful soup, typology of regions.

**Funding:** The research was financially supported by St. Petersburg State University project No. 116814048 / GZ\_F\_2025 «Development of adaptation strategies for economic agents in the context of anti-Russian economic sanctions».

Received: 16.10. 2025