

# АНАЛИЗ КОНКУРЕНТНОЙ СРЕДЫ РЫНКА УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ Г.ТОМСКА

А.В. Большунова, Г.О. Фангманн

*Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск  
e-mail: [Anastasia.toneeva@yandex.ru](mailto:Anastasia.toneeva@yandex.ru), [galamog@mail.ru](mailto:galamog@mail.ru)*

Большое влияние на поведение хозяйствующих субъектов на рынке оказывает конкурентная среда. Фактически можно говорить о многостороннем эффекте отклика конкурентной среды на изменения рыночной ситуации: виды, формы и методы конкурентной борьбы, степень эффективности предпринимательской деятельности, формирование цен, спроса и предложения. Данная статья посвящена конкурентному анализу рынка услуг по оценке недвижимости г. Томска. Анализ выполнен на основе построенной модифицированной модели пяти конкурентных сил, которая предназначена для анализа конкурентной структуры отраслей рынка услуг. Модель пяти сил конкуренции определяет силы, которые воздействуют на отраслевой потенциал прибыльности, влияют на изменение позиции организаций на рынке, определяют интенсивность конкурентной борьбы в отрасли. Выявлены основные тенденции развития рынка услуг по оценке недвижимости г. Томска. Установлен характер проявления каждой конкурентной силы в рамках конкурентной структуры данного рынка.

Ключевые слова: конкурентная сила, услуги по оценке недвижимости, конкурентная среда, рынок услуг.

## ANALYSIS OF COMPETITIVE ENVIRONMENT OF REAL ESTATE VALUATION MARKET IN TOMSK

*A.V. Bolshunova, G.O. Fangmann  
Tomsk Polytechnic University, Tomsk*

The competitive environment exerts various multiple impacts on behavior of economic entities in the market. It is actually possible to speak about multilateral effect of a response of the competitive environment to changes of a market situation: types, forms and methods of competitive fight, degree of efficiency of business activity, pricing, supply and demand. This article focuses on the analysis of the competitive market for real estate valuation services in Tomsk. The model of five competitive forces determines the forces that act on the potential profitability of the industry, have influence on organizations' position change in the market, determine the intensity of competitive activity in the industry. By means of model establish what forces define intensity of competitive fight in branch, influence the branch potential of profitability, influence change of a position of the organizations in the market. The main tendencies of development of the market of services in an assessment of real estate of Tomsk have been revealed. The article describes the basic tendencies of development of the market for real estate valuation services in Tomsk and the character of each competitive force in the framework of the competitive structure of the market.

Keywords: competitive force, services in a real estate assessment, competitive environment, market of services.

Рынок жилья в г. Томске начал развиваться в начале 90-х годов, когда была разрушена существовавшая система принадлежности жилой недвижимости к государственному сектору.

Внедрение в жилищную сферу рыночных отношений привело к легализации и развитию рынка недвижимости на основе ее свободной купли-продажи. В ходе рыночных реформ произошло изменение структуры инвестиций и ввода жилья в пользу предприятий и частных организаций, а также индивидуальных застройщиков, одновременно снизилась доля государственного строительства.

На сегодняшний день рынок жилья можно считать сформировавшимся и стабильно функционирующим. Традиционно он делится на рынок первичного (нового) жилья и на рынок вторичного жилья. По данным администрации г. Томска «в строительном комплексе Томской области осуществляют деятельность 3083 организации, из них 60 крупных и средних организаций, общей численностью 21,7 тысячи человек, из них 4,1 тысячи человек предприятий промышленности строительных материалов» [1].

Ежегодные объемы подрядных работ составляют 35,6 млрд. рублей, из них порядка 19,5 млрд. рублей составляют объемы работ нефтегазового комплекса. Возможности строительных организаций Томской области позволяют ежегодно вводить в эксплуатацию 1136 жилых зданий, площадью 531,3 тыс. кв. м, а также 88 нежилых объектов, площадью порядка 132 тыс. кв. м. (от промышленных, административных до сельскохозяйственных), сетей газоснабжения (за исключением магистральных) — 79 км, водоводов — 52 км, сетей теплоснабжения 12 км, автомобильных дорог — 32 км и т.д. [1].

За первое полугодие 2015 года в регионе было сдано в эксплуатацию 277,5 тыс. кв. м жилья, в том числе 154,9 тыс. кв. м – индивидуального. Рост составил 30,9 и 73,2 соответственно, по сравнению с тем же периодом прошлого года.

В целом за 2015 год Томская область достигла исторического максимума по вводу жилья, сдав 699 тыс. кв. м. В 2014 году томские строители ввели в эксплуатацию около 600 тыс. «квадратов».

Особенностью рынка недвижимости является необходимость оценки объектов недвижимости. По этой причине с 1995 года стал активно развиваться рынок оценки недвижимости города Томска.

Процесс оценки объектов недвижимого имущества заключен в определении стоимости прав владельца на имущество. Для покупателя необходимо понимать, какова ценность для него данного объекта недвижимости и почему [2].

Сделки с недвижимостью носят частный характер, предлагаемая информация бывает не всегда верной и полной. Поэтому профессиональная независимая оценка недвижимости наиболее востребованный вид оценочной деятельности. Но и самим гражданам необходимо владеть определенной базой знаний в этой области.

С помощью модели пяти сил М.Портера определим (рисунок 1)[3]:

- силы, определяющие интенсивность конкуренции в отрасли;
- силы, воздействующие на отраслевой потенциал прибыльности;
- силы, влияющие на изменение позиции предприятия на рынке.

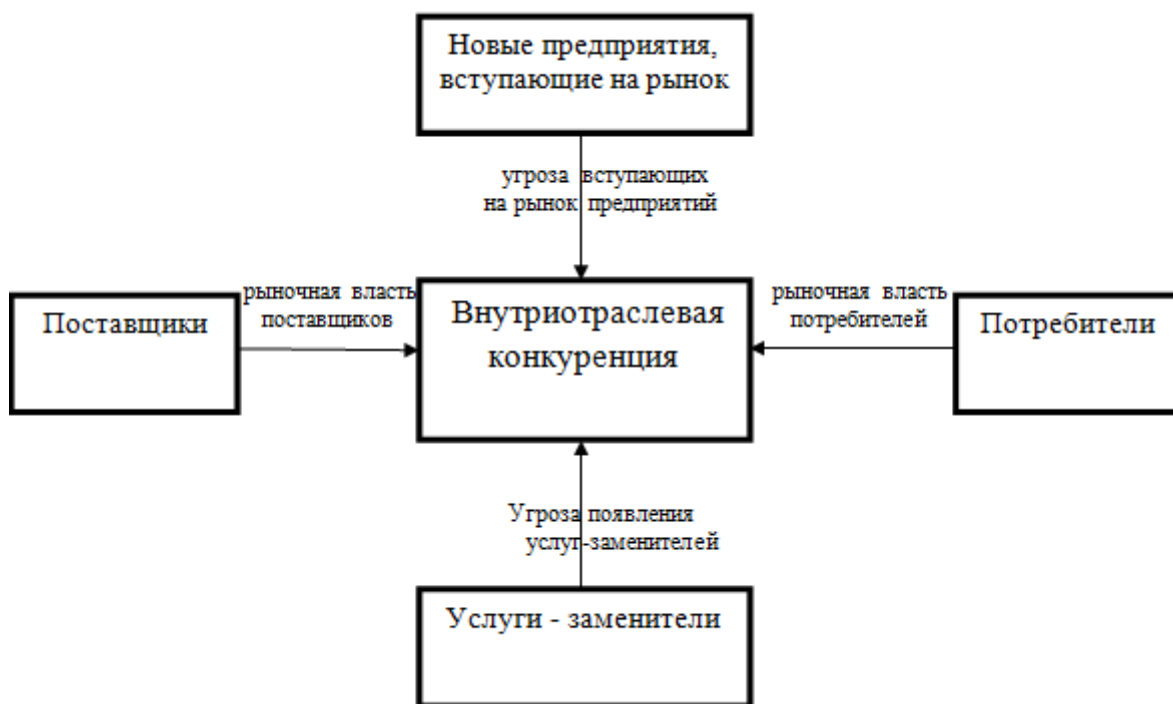


Рисунок 1 - Модель пяти сил М. Портера

Рассмотрим влияние на конкурентную структуру рынка услуг по оценке недвижимости г. Томска каждой конкурентной силы.

*1. Конкурентная сила «Рыночная власть поставщиков».*

Исследование данной конкурентной силы сопровождается анализом влияния поставщиков специализированных для рынка ресурсов, которые обладают высокой долей в себестоимости услуг предприятий, работающих на данном рынке.[3]

На рынке услуг по оценке недвижимости г. Томска, поставщики отсутствуют, так как оценочные предприятия г. Томска работают в этом плане достаточно автономно.

*2. Конкурентная сила «Рыночная власть потребителей».*

Потребителями услуг на рынке по оценке недвижимости являются:

- жители города Томска, заключившие договор об оказании услуг по оценке определенного объекта оценки;
- юридические лица г. Томска, заключившие договор об оказании услуг по оценке определенного объекта оценки;
- органы исполнительной власти г. Томска, использующие информацию, содержащуюся в отчете об оценке.

Так как физические лица являются основными потребителями услуг по оценке недвижимости, то на динамику спроса на услуги по оценке недвижимости, в том числе влияет развитие рынка жилья г. Томска, например, ввод в эксплуатацию жилых домов г. Томска.

По данным Томскстата объем ввода жилья в Томской области в январе 2016 года по сравнению с показателем годичной давности снизился на 73,3%. За январь 2016 года в Томской области введено 16,2 тысячи квадратных метров общей площади жилья, что составило 26,7% к январю 2015 года. Это произошло по причине обесценивания рубля, годовая инфляция в 2015 году составила 12,9%, реальные доходы населения уменьшились. Рынок недвижимости г. Томска показал падение впервые за несколько лет.

Снижение спроса на оценку недвижимости произошло из-за ослабления сектора экономики и увеличение ставок кредитования, в том числе и ипотечному кредитованию, так как у большинства оценочных компаний г. Томска основной частью заказов было проведение оценки недвижимости по требованию банков.

Это доказывает тот факт, что существует сильная зависимость предприятий г. Томска от банковского сектора, любое изменение в нем повлечет изменение в деятельности оценочных предприятий.

Чувствительность потребителей к ценам также оказывает отрицательное влияние на степень привлекательности и прибыльности рынка услуг. Среднестатистический потребитель оценочных услуг г. Томска чувствителен к ценам, за исключением сегмента потребителей, которые заказывают оценку дорогостоящих объектов недвижимости. В 2015г. реальные доходы населения снизились, а это значит, ситуация только ухудшилась.

Таким образом, в целом конкурентная сила «Рыночная власть потребителей» благоприятна, способствующая развитию данного рынка услуг в целом.

### *3. Конкурентная сила «Внутриотраслевая конкуренция».*

В настоящее время на рынке оценки недвижимости г. Томска конкурируют между собой около 50 компаний, т.е. в целом рыночную среду можно охарактеризовать как высококонкурентную. Рынок привлекает не только местные оценочные предприятия, но и федеральные. Ежегодно томский рынок оценочных услуг пополняется иногородними предприятиями.

В оценочном бизнесе очень низкая рентабельность, срок окупаемости может растянуться на несколько лет. Мелкие предприятия не выживают, так как потребители предпочитают работать с крупными предприятиями, стаж которых не меньше 2 лет. Этот факт говорит о высоком уровне ротации рынка - на смену закрывшихся оценочных компаний тут же приходят новые.

Из-за очень высокой конкуренции происходит неизбежное падение цен, что не может не сказаться на качестве оценочных услуг. Крупные игроки рынка, чтобы не нарушать законодательство и сохранить репутацию, вынуждены сокращать персонал, а более мелкие идут по пути неуплаты налогов [4].

#### *4. Конкурентная сила «Угроза появления новых конкурентов».*

Имеющиеся барьеры «входа» на данный рынок услуг, а также источники возникновения новых предприятий определяют конкурентную силу «Угроза появления новых конкурентов».

На томском рынке оценочных услуг низкие барьеры входа на рынок. Для создания оценочного предприятия с нуля, необходимо не более 250000 рублей. Этой суммы хватит на взнос в уставный капитал, вступительные взносы в СРО, обязательное страхование ответственности, покупку оргтехники и аренды офиса.

Высокая конкуренция на рынке услуг по оценке недвижимости неизбежно приводит к падению цен, что неблагоприятно сказывается на уровне качества услуги. Очень высокая угроза появления новых игроков на рынке услуг по оценке недвижимости, что неблагоприятно сказывается на конкурентной структуре данного рынка услуг. [5]

#### *5. Конкурентная сила «Угроза появления услуг-заменителей».*

Так услуги по оценке недвижимости имеют определенную специфику, такую как обязательность исполнения, то угроза появления услуг-заменителей отсутствует. Поэтому конкурентная сила «угроза появления услуг-заменителей» в сфере услуг по оценке недвижимости проявляется очень благоприятно.

На рисунке 2 изображены результаты оценки конкурентной среды рынка услуг по оценке недвижимости г. Томска, используя шкалу оценки, которая обладает следующими характеристиками:

- от «-4» до «+4» - диапазон показателя оценки по каждой конкурентной силе;
- «+» - благоприятное влияние данной конкурентной силы, которая способствует повышению степени привлекательности данного рынка услуг, увеличению потенциала прибыли предприятий на данном рынке;
- «-» - неблагоприятное проявление конкурентной силы;
- «0» - когда неблагоприятный фактор конкуренции компенсируется положительным, который воздействует на конкурентную среду рынка оценки недвижимости г. Томска.

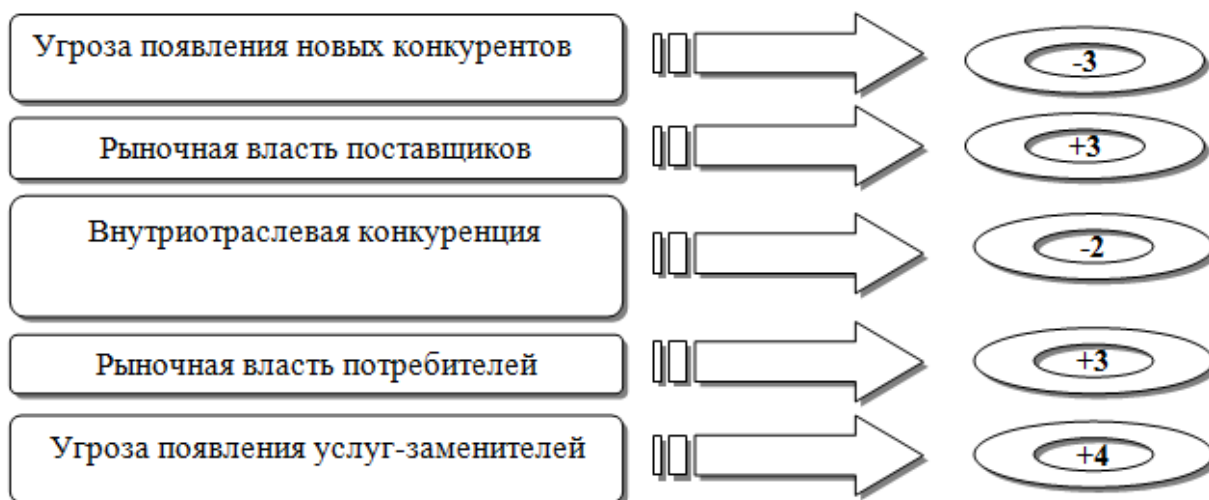


Рисунок 2 - Результаты оценки конкурентной среды рынка услуг по оценке недвижимости г. Томска

Исходя из результатов оценки конкурентной среды рынка услуг по оценке недвижимости г. Томска, можно сделать вывод о неблагоприятном влиянии на рынок таких конкурентных сил, как «Угроза появления новых конкурентов» и «Внутриотраслевая конкуренция». Остальные конкурентные силы благоприятно влияют на конкурентную среду рынка. Это доказывает тот факт, что услуги по оценке недвижимости г. Томска обладают высокой степенью привлекательности, перспективности развития данного бизнеса в г. Томске.

### Список литературы

1. Администрация Томской области. Официальный информационный Интернет портал. Экономика. Строительный комплекс // [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://toms.gov.ru/ru/ekonomika/stroitelnyy-kompleks//свободный>
2. Бадараева Р. В., Шараева А. С. Теоретические аспекты оценки рынка недвижимости в России // Молодой ученый. - 2016. - №4.- С. 336-339.
3. Портер М. Конкурентная стратегия. Методика анализа отраслей и конкурентов. 3 издание.- М: Альпина - 2010. - 312 с.
4. Романов Е.В. Стратегический менеджмент: Учебное пособие / Е.В. Романов. - М.: НИЦ ИНФРА-М. - 2013. – 360 с.
5. Фляйшер К., Бенсуссан Б. Стратегический и конкурентный анализ. Методы и средства конкурентного анализа в бизнесе. – М.: БИНОМ, Лаборатория знаний, 2005. – 544 с.