

УДК 332.1
JEL R58
Научная специальность: 5.2.4

ISSN 1812-5220
© Проблемы анализа риска, 2024

Риски достижения результативности девелоперов в условиях проектного финансирования

Шемякина Т.Ю.,

Государственный университет
управления,
109542, Россия, г. Москва,
Рязанский проспект, д. 99

Аннотация

Актуальность рассматриваемой проблемы заключается в возрастающей потребности источников финансирования для компаний-застройщиков. Установлено, что выбор расчетной схемы проектного финансирования определяется выявленным совокупным риском проекта: с полным возвратом кредитных средств, с невозвратом кредитных средств компанией-застройщиком и с ограниченным возвратом кредитных средств. Определено, что изменение структуры распределения прибыли девелоперского проекта, включение банка как участника перераспределяет обязанности и ответственность в выполняемом инвестиционном проекте и влияет на объем необходимого финансирования. Падение доходности проекта при тех же рисках его реализации не обеспечивает фактических требований получения проектного банковского кредита, девелоперские компании накапливают кредитную задолженность в течение всего срока проекта, достигая предельных значений. Проанализированы направления развития механизма проектного финансирования: повышение доступности кредитования для застройщиков жилья за счет снижения ставок кредитования, увеличения сроков кредитования, а также уменьшения требований к залогу и обеспечениям. Должны быть законодательно закреплены порядки перекредитования и рефинансирования; возможность оценивания и управления рисками, связанными с реализацией проектов компаниями-застройщиками; развитие рынка проектного финансирования, увеличение количества участников, инвесторов и инструментов финансирования. Ключевым изменением по сравнению с финансированием по существующей схеме является уменьшение процентной ставки. Предложены система показателей оценки результативности деятельности девелоперских компаний, предиктивные ключевые индикаторы рисков и их пороговые значения. В результате принимаются меры по воздействию на рисковое событие или снижению ущерба от его реализации, что позитивно сказывается на результативности девелоперской компании.

Ключевые слова: механизм проектного финансирования; показатели результативности девелоперов; предикативные ключевые индикаторы рисков.

Для цитирования: Шемякина Т.Ю. Риски достижения результативности девелоперов в условиях проектного финансирования // Проблемы анализа риска. 2024. Т. 21. № 4. С. 94–103.

Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

Risks of Achieving Efficiency of Developers in the Context of Project Financing

Tatyana Yu. Shemyakina,

State University
of Management,
Ryazanskiy pr., 99, Moscow,
109542, Russia

Abstract

The urgency of the problem under consideration lies in the increasing need for financing sources for developer companies. It has been established that the value of the estimated project risk affects the choice of the settlement scheme of project financing - with a full refund of credit funds, with a non-refund of credit funds by the developer company and with a limited refund of credit funds. It was determined that the change in the profit distribution structure of the development project, the inclusion of the bank as a participant who is responsible for the results of the development project, determines the cost of project financing. The fall in the profitability of the project with the same risks of its implementation limits the possibility of obtaining project financing from banks, development companies have marginal levels of credit debts due to the accumulation of debt throughout the project. The directions of development of the project financing mechanism were analyzed: increasing the availability of lending for housing developers by reducing lending rates, increasing lending terms, as well as reducing the requirements for collateral; amendments to the legislation on shared construction aimed at establishing the procedure for re-lending, refinancing within the framework of project financing; ability to assess and manage risks associated with the implementation of projects by developers; development of the project financing market, increase in the number of participants, investors and financing instruments; the key change from funding under the existing scheme is a reduction in the interest rate. A system of indicators for assessing the performance of development companies, predictive key risk indicators and their threshold values are proposed. As a result, measures are taken to influence the risk event or reduce the damage from its implementation, which has a positive effect on the effectiveness of the development company.

Keywords: project financing mechanism; developer performance indicators; predictive key risk indicators.

For citation: Shemyakina T.Yu. Risks of achieving efficiency of developers in the context of project financing // Issues of Risk Analysis. 2024;21(4):94–103. (In Russ.)

The author declare no conflict of interest.

Содержание

Введение

1. Развитие механизма проектного финансирования
2. Показатели результативности и ключевые индикаторы рисков (КИР) деятельности девелоперов в условиях проектного финансирования

Заключение

Список источников

Введение

Переход на проектное финансирование строительства жилья за счет средств граждан был нацелен на уменьшение рисков граждан при покупке первичной недвижимости на стадии строительства и обеспечение устойчивого развития сектора жилищного строительства.

Метод проектного финансирования характеризуется наличием проекта нового строительства, который выполняется юридическим лицом, специализирующимся в данном направлении деятельности, превышением соотношения заемного капитала к собственному более, чем в два раза, ведением расчетов кредитными организациями в большей степени за счет ожидаемых денежных потоков проекта [1].

При этом кредитные организации принимают решение о выборе проекта на основе двух критериев: сроков окупаемости кредитов и денежных потоков проекта будущих периодов. Частные инвесторы принимают решение на основе оценки прибыльности проекта после достижения его окупаемости. Суть проектного финансирования формирует комплексный подход к оценке рисков проекта и определения оптимальной суммы и сроков участия инвесторов разных категорий. В случае предоставления инвестиций в проект кредитными организациями, совокупный риск проекта учитывается при выборе расчетной схемы проектного финансирования. Это может быть [5]:

- с полным возвратом кредитных средств — компания-застройщик становится владельцем возможных рисков выполнения проекта, данная схема свойственна небольшим проектам с низкой рентабельностью;
- с невозвратом кредитных средств компанией-застройщиком — банк, дающий кредит, принимает все риски проекта, такая схема расчета применяется в наиболее прибыльных проектах;
- с ограниченным возвратом кредитных средств — все участники проектного финансирования инвестиционного проекта несут определенную долю рисков, это наиболее применяемая схема.

Несмотря на сложившийся опыт применения эскроу-счетов можно выделить существующие проблемы этой отрасли. Девелоперские компании накапливают кредитную задолженность в течение всего срока проекта, достигая предельных значений, что сказывается на финансовой устойчивости компании и ставит под

вопрос дальнейшего развитие проектов компании [9]. И для соблюдения необходимого соотношения заемных и собственных средств (финансовый индикатор D/E) на протяжении всего проекта девелопер должен обеспечивать достаточный уровень собственных активов. Увеличиваются сроки реинвестирования средств компании — застройщика в новые проекты из-за той же причины длительности возврата собственных и заемных средств из текущего проекта. Падение доходности проекта при тех же рисках его реализации ограничивает возможности получения проектного финансирования от банков. Существуют ограничения в получении проектного финансирования для небольших компаний и проектов с малой доходностью в случае отсутствия гарантийных обязательств. И, наконец, изменение структуры распределения прибыли девелоперского проекта, включение банка как участника перераспределяет обязанности и ответственность в выполняемом инвестиционном проекте и влияет на объем необходимого финансирования.

1. Развитие механизма проектного финансирования

Совершенствование механизма проектного финансирования прежде всего направлено на содействие повышению экономической эффективности девелоперских инвестиционных проектов. Одним из способов улучшения механизма проектного финансирования является повышение доступности кредитования для застройщиков жилья за счет снижения ставок кредитования, увеличения сроков кредитования, а также уменьшения требований к залоговым обеспечениям.

На основе изучения международной практики [2, 6] можно предложить снижение процентной ставки заемных средств в целях поддержания высоких темпов продаж жилой недвижимости в период выполнения проекта путем установления депозитной ставки на все денежные средства, размещенные на счете эскроу, превышающей сумму задолженности по кредиту. По объекту недвижимости, строящемуся за счет собственных средств, с реализацией квартир по договорам долевого участия до ввода объекта в эксплуатацию, банки должны выплачивать проценты на всю сумму денежных привлеченных девелопером средств на счета эскроу.

Еще одним из способов снижения ставок кредитования для компаний-застройщиков можно назвать

государственные гарантии на кредиты застройщикам, которые реализуют проекты социального жилья, могут быть использованы для снижения ставок кредитования, что уменьшает риски для кредиторов и повышает доверие к компаниям-застройщикам [4].

С целью адаптации новой схемы финансирования к региональным экономическим условиям было предложено включение государственного заказа в модель проектного финансирования [3]. Сейчас требование кредитных организаций — наличие рентабельности проектов не менее 15%. Субсидирование государством процентной ставки по кредитам для региональных застройщиков поможет решить проблему регионов, где строительство жилья или не ведется вовсе, или практически не ведется.

Другим способом снижения ставок кредитования является увеличение доли собственных средств компаний-застройщиков в проектах, что также уменьшает риски кредиторов и повышает доверие к компаниям-застройщикам.

Уменьшение зависимости от кредитования, улучшение управления проектами и снижение издержек строительства могут помочь компаниям-застройщикам повысить свою кредитоспособность и уменьшить ставки кредитования. Такая улучшенная процентная ставка по проектному финансированию рассчитывается в зависимости от условия наполненности счетов эскроу. Для периодов, когда сумма заемных средств больше или равна сумме на счетах эскроу, процентная ставка проектного финансирования рассчитывается как процентное соотношение суммы денежных средств на счетах эскроу по специальной ставке и остатка ссудной задолженности за вычетом денежных средств на счетах эскроу по базовой ставке к остатку ссудной задолженности по кредитной линии.

Другим направлением развития механизма проектного финансирования можно назвать требование по изменению законодательных норм, определяющих порядок долевого строительства объектов жилой недвижимости. Решение проблемы увеличения собственного капитала девелоперских компаний позволяет банкам предложить им лучшие условия проектного финансирования строительства. В частности, предусмотрение возможности закрытия имеющегося кредита за счет нового с целью улучшения условий проектного финансирования [8].

Важным направлением развития является разработка и внедрение цифрового регламента подготовительного процесса организационно-финансовой проверки девелоперской организации, что сокращает сроки рассмотрения заявок на открытие проектного финансирования и принятия решения по выдаче кредита банком. Введение цифрового регламента требует определенного дополнения разделов договора проектного финансирования в части распределения обязанностей и ответственности между компанией-девелопером и банком, включения условий досрочного расторжения договора и возможности увеличения сроков кредита.

Целесообразно предусмотреть возможность принятия банком решения о выделении финансирования на основе минимально возможного пакета документов на этапе получения положительного заключения экспертизы проектной документации.

Для улучшения механизма проектного финансирования необходимо улучшить управление рисками. Застройщики должны иметь возможность оценивать и управлять рисками, связанными с реализацией проектов, чтобы уменьшить вероятность возникновения рискованных ситуаций в процессе реализации проектов. Необходимо также развивать данный рынок, увеличивать количество участников, расширять список инструментов финансирования и инвесторов, которые могут участвовать в проектном финансировании. В целом, улучшение механизма проектного финансирования в России может быть достигнуто за счет ряда мер, направленных на: повышение доступности кредитования, развитие рынка проектного финансирования, привлечение инвестиций в проекты жилья, улучшение правовой базы и улучшение управления рисками.

Ключевым изменением для достижения эффективности инвестиционно-строительных проектов в сравнении с финансированием по существующей схеме является уменьшение процентной ставки. В оценке эффективности проектов применяются как статистические методы (срок окупаемости — PP; коэффициент эффективности инвестиций — ARR; норма прибыли на капитал), так и динамические методы оценки (чистый дисконтированный доход — NPV; дисконтированный индекс рентабельности (прибыльности, доходности) инвестиций — DPI; внутренняя норма прибыли — IRR); дисконтированный срок окупаемости — DPP).

Именно IRR, DPP и NPV являются ключевыми показателями при рассмотрении инвестиционного проекта в банке [7].

В целом для некоторых компаний-застройщиков возможно уменьшение ставок кредитования при использовании вышеуказанных методов. Однако для достижения максимальной эффективности проектного финансирования необходимы дополнительные исследования и разработка более точных и индивидуальных рекомендаций для каждого девелопера. Только таким образом можно обеспечить наилучшую экономическую эффективность инвестиционных проектов строительства жилья в условиях проектного финансирования.

2. Показатели результативности и ключевые индикаторы рисков (КИР) деятельности девелоперов в условиях проектного финансирования

Оценка показателей результативности деятельности девелоперов в условиях проектного финансирования позволяет повысить эффективность инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства. Система показателей результативности деятельности становится необходимой в условиях обязательного применения девелоперскими компаниями проектного финансирования с использованием счетов эскроу.

Выбор показателей и оценка результативности деятельности должны проводиться на основе специфики выполнения инвестиционно-строительных проектов и учета влияющих на достижение показателей исполнения проекта девелоперскими компаниями рисков, которые в процессе должны отслеживаться с помощью ключевых индикаторов рисков (КИР).

Разработанные ДОМ.РФ [10] «Стандарты качества деятельности, характеристики и требования к застройщикам в целях кредитования строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» были изучены для определения показателей результативности.

Применение показателей может осуществляться в двух направлениях. Во-первых, для проведения оценки ключевых индикаторов рисков, показывающих степень влияния рисков на результаты деятельности. Во-вторых, для подготовки документации о компании, включающей мероприятия по снижению рисков влияния на инвестиционно-строительный проект

с целью получения нужного объема проектного финансирования на наиболее приемлемых условиях. Предложенные показатели результативности деятельности девелопера и соответствующие им ключевые индикаторы рисков (КИР) представлены в таблице.

Использование информации, характеризующей параметры выполненного инвестиционно-строительного проекта с применением эскроу счетов, которая доступна в операционном и учетном форматах девелоперской компании, позволяет оценивать показатели ее результативности, что особенно актуально для проведения переговоров с банками о предоставлении кредитов по следующим проектам. Приведенные пороговые значения КИР, привязанные к показателям первой группы, позволяют осуществлять мониторинг рисков реализации проекта относительно сроков и стоимости выполнения.

Первый показатель затрат показывает долю затрат в себестоимости строительства и применяется для оценки результативности планирования и системы контроля выполнения инвестиционно-строительного проекта. На практике, в зависимости от деятельности девелопера показатели затрат могут показывать либо эффективность самой компании в случае, если она сама выполняет роль генподрядчика, либо эффективность выбора компанией сторонних организаций, осуществляющих генподряд.

Второй показатель этой группы следует рассчитывать только в стоимостном выражении. Он показывает, насколько эффективно девелопер проводит инвестиционные сделки для развития компании.

Показатели выполнения проекта фиксируют сбои при их наличии на основе отклонения от плановых значений. Увеличение суммарных отклонений от плана реализации проекта приводит к росту рисков проекта. Общий интегральный риск увеличивается в зависимости от продолжительности и стоимости отдельных рисков, а также затрат ресурсов на ликвидацию их последствий. Для этих целей обоснованно создавать резервы финансовых ресурсов для проектов, относящихся к разным группам риска.

«Показатели производительности» следует рассчитывать в физическом выражении, то есть на единицу конечной продукции (например, квадратный метр общей площади). Причем целесообразно учитывать численность сотрудников именно головной девелоперской компании. Тогда данный показатель будет

Таблица. Показатели результативности и ключевые индикаторы рисков (КИР) деятельности девелоперов в условиях проектного финансирования*Table. Performance indicators and key risk indicators (KRI) of developers' activities in the context of project financing*

Наименование показателя	Формула расчета / примечания	Предикативные ключевые индикаторы рисков (КИР)	Пороговые значения
Показатели результата деятельности			
Π_1 . Доля вводимых в строй объектов рассматриваемого инвестиционно-строительного проекта в общем количестве построенных объектов с применением проектного финансирования	$\Pi_1 = \frac{B_o}{\Pi_o},$ где: B_o – объекты инвестиционно-строительного проекта, введенные в эксплуатацию, шт. Π_o – объекты, введенные в эксплуатацию с применением проектного финансирования, шт.	Рост количества предписаний технического надзора (относительно сроков, сметы и качества выполняемых работ проекта)	В рамках заключения о соответствии органа государственного строительного надзора
Π_2 . Доля построенных объектов инвестиционно-строительного проекта без замечаний по качеству в общем количестве объектов с применением проектного финансирования	$\Pi_2 = \frac{\Pi_o - O_{кз}}{\Pi_o},$ где: $O_{кз}$ – объекты инвестиционно-строительного проекта, имеющие замечания по качеству, шт. Рассчитывается по окончании срока гарантийных обязательств генподрядчика	Рост количества нарушений скрытых работ и входного контроля материалов (акты освидетельствования скрытых работ, протоколы испытаний материалов и конструкций)	В пределах бюджета на исправление выявленных отклонений
Π_3 . Доля построенных объектов инвестиционно-строительного проекта в срок в общем количестве объектов с применением проектного финансирования	$\Pi_3 = \frac{\Pi_o - O_{срн}}{\Pi_o},$ где: $O_{срн}$ – объекты инвестиционно-строительного проекта, построенные с нарушением срока строительства или проектирования, шт. Целесообразно исходить из сроков заключения договоров на проектирование и строительство объекта	Рост количества отклонений сроков выполнения СМР в форме № КС-2 «Акт о приемке работ»	В пределах критического пути КУСГ строительства объектов инвестиционно-строительного проекта
Π_4 . Доля построенных объектов инвестиционно-строительного проекта в срок без увеличения сметной стоимости в общем количестве объектов с применением проектного финансирования	$\Pi_4 = \frac{\Pi_o - K_{ост}}{\Pi_o},$ где: $O_{срн}$ – объекты инвестиционно-строительного проекта, построенные в срок с увеличением сметной стоимости строительства, шт. Рассчитывается после окончания всех договорных обязательств	Рост количества отклонений по превышению стоимости СМР в форме № КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ»	В пределах локальной сметы объекта

Продолжение табл.

Наименование показателя	Формула расчета / примечания	Предикативные ключевые индикаторы рисков (КИР)	Пороговые значения
Показатели затрат			
П ₅ . Сметные затраты на строительство объектов инвестиционно-строительного проекта	$П_5 = \frac{З_с}{О_{смп}},$ где: З_с – затраты на строительство объектов инвестиционно-строительного проекта, руб.; О_{смп} – объем СМР, руб. Целесообразно рассчитывать в стоимостном выражении и оценивать проекты, реализованные с применением проектного финансирования	Рост затрат на строительство, отображаемых на дебет-счетах бухгалтерской отчетности компании-застройщика (08, 02, 10, 23, 60, 69, 70)	В пределах сводной сметы строительства объекта
П ₆ . Затраты на инвестиционно-подготовительный этап проекта строительства	$П_6 = \frac{З_{зп}}{О_{смп}},$ где: З_{зп} – затраты на инвестиционно-подготовительный этап проекта строительства, руб. Целесообразно рассчитывать в стоимостном выражении и оценивать только проекты, реализованные с применением проектного финансирования	Рост затрат на строительство, отображаемых на дебет-счетах бухгалтерской отчетности компании-застройщика на подготовительном этапе проекта	В пределах сметы на отдельные виды затрат подготовительного этапа проекта
Показатели выполнения проекта			
П ₇ . Количество отклонений выполнения проекта	$П_7 = \min \left[\frac{К_{др} + К_{дс} + К_{ср} + К_{п} + К_{бс}}{П_о}; 1 \right],$ где: А_{др} – закрытые акты на выполнение дополнительных работ, шт.; З_{дс} – заключенные дополнительные соглашения на выполнение работ, шт.; СР – завершенные судебные разбирательства, шт.; П_{та} – выписанные предписания органов технического надзора, шт.; БС – разрешенные банковские споры, шт. Рассчитывается после окончания всех договорных обязательств для проектов, реализованных с применением проектного финансирования	Общий рост количества отклонений, зафиксированных юридической службой компании-застройщика за весь период выполнения проекта	В пределах сводной сметы строительства объекта

Окончание табл.

Наименование показателя	Формула расчета / примечания	Предикативные ключевые индикаторы рисков (КИР)	Пороговые значения
Показатели производительности			
П _г . Производительность труда	$П_г = \frac{Ос\text{мр}}{Ч},$ где: Ч – численность работающих в инвестиционно-строительном проекте, чел. Целесообразно рассчитывать в натуральном выражении (число работников, отвлеченных на строительство определенного количества квадратных метров)	Индекс производительности труда, фиксирующий увеличения или уменьшения в сравнении с базовым значением	В пределах нормативной трудоемкости в сметном расчете

релевантным и отражать эффективность компании в управлении инвестиционно-строительным проектом.

Ключевые индикаторы рисков в таблице представлены предиктивными КИР, позволяющими осуществлять мониторинг роста вероятности развития рискованного события до его возникновения. Для этого необходимо своевременное выявление признаков возрастающей вероятности реализации риска в пределах установленных по показателям пороговых ограничений. В результате принимаются меры по воздействию на рискованное событие или снижению ущерба от его реализации, что позитивно сказывается на результативности девелоперской компании.

При определении КИР необходимо учитывать тенденции изменения каждого показателя к повышению или понижению, поскольку показатели могут использоваться при оценке возможности применения пониженной процентной ставки для определенного проекта девелопера в пределах порогового значения применения такой процентной ставки.

Представленные КИР должны включать всю необходимую информацию о потенциальных рисках относительно показателей результативности деятельности девелоперов. Это обеспечивается привязкой КИР к предмету мониторинга, что позволяет спрогнозировать данные для предупреждения риска.

Перечень предложенных КИР минимален и достаточен для определения риск-факторов или фактов реализации рисков, что облегчает процесс принятия решений. КИР количественно измеримы для их дальнейшего мониторинга и устанавливаются с привязкой к стратегии и риск-аппетиту девелоперской компании.

На основе показателей также могут составляться рейтинги результативности деятельности девелоперских компаний, что будет делать более прозрачным рынок девелопмента для всех участников, а также способствовать его развитию.

Заключение

В результате проведенного исследования установлено, что применение проектного финансирования требует комплексного подхода к оценке рисков инвестиционно-строительного проекта и определения оптимальной суммы финансирования и сроков предоставления средств инвесторами разных категорий.

Девелоперские компании накапливают кредитную задолженность в течение всего срока проекта, достигая предельных значений, что сказывается на финансовой устойчивости компании и ставит под вопрос дальнейшее развитие проектов компании. И для соблюдения необходимого соотношения заемных и собственных средств на протяжении всего проекта девелопер должен обеспечивать достаточный уровень собственных активов.

Увеличиваются сроки реинвестирования средств компании-застройщика в новые проекты из-за той же причины длительности возврата собственных и заемных средств из текущего проекта.

В работе предлагаются мероприятия по повышению результативности деятельности девелоперских компаний. Одно из предложений связано со снижением процентной ставки заемных средств путем установления депозитной ставки на сумму средств на счете эскроу, превышающую сумму задолженности по кредиту. Другим способом снижения ставок

кредитования для компаний-застройщиков можно назвать государственные гарантии на кредиты застройщикам. Такая процентная ставка по проектному финансированию рассчитывается в зависимости от условий наполненности счетов эскроу.

Другим направлением развития механизма проектного финансирования является требование по изменению законодательных норм, определяющих порядок долевого строительства объектов жилой недвижимости.

Для оценки результативности деятельности девелоперских компаний предложена группа показателей, относящихся к показателям результата, затрат, выполнения проекта и производительности, по каждому из которых определены количественная оценка, предиктивные ключевые индикаторы рисков и их пороговые значения.

Перечень предложенных КИР минимален и достаточен для определения риск-факторов, количественно измеримых для их дальнейшего мониторинга и устанавливаемых с привязкой к стратегии и риск-аппетиту девелоперской компании.

Список источников [References]

1. Андреева Н. В., Гавриченко Е. В. Механизм взаимодействия участников инвестиционно-строительной деятельности с учетом использования эскроу-счета // Международный научно-исследовательский журнал. 2020. № 7–3(97). С. 122–130. <https://doi.org/10.23670/IRJ.2020.97.7.094> [Andreeva N. V., Gavrichenko E. V. Mechanism of interaction between the participants of investment and construction activities regarding the use of escrow accounts // International Research Journal. 2020;(7–3):122–130. (In Russ.). <https://doi.org/10.23670/IRJ.2020.97.7.094>]
2. Баронин С. А., Есафьев Н. Ю. Особенности развития проектного финансирования в жилищном строительстве и проблематика его применения вместо долевого строительства // Russian Journal of Management. 2018. Т. 6. № 1. С. 32–36. https://doi.org/10.29039/article_5b06a2e3e0d453.54830259 [Baronin S., Esaf'ev N. Features of foreign and domestic development of project financing and other investment instruments in housing construction and problems of their priority application instead of equity construction // Russian Journal of Management. 2–18;6(1):32–36. (In Russ.). https://doi.org/10.29039/article_5b06a2e3e0d453.54830259]
3. Глотова Н. И. Проектное финансирование жилищного строительства в России: результаты и перспективы // Экономика. Профессия. Бизнес. 2021. № 1. С. 30–38 <https://doi.org/10.14258/epb202104> [Glотова N. I. Project financing housing construction in Russia: results and prospects // Economics Profession Business. 2021;(1):30–38. (In Russ.). <https://doi.org/10.14258/epb202104>]
4. Кирсанов А. Р. Перспективы развития законодательства о долевом строительстве // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. № 2(197). С. 64–75 <https://doi.org/10.24411/2072-4098-2018-12004>. [Kirsanov A. R. Prospects of development of legislation on construction. // Property Relations in the Russian Federation. 2018;(2):64–75. (In Russ.). <https://doi.org/10.24411/2072-4098-2018-12004>]
5. Кирсанов А. Р. Проблемные вопросы проектного финансирования жилищного строительства // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2020. № 2(221). С. 7–22 [Kirsanov A. R. Problem issues of project finance of housing construction // Property Relations in the Russian Federation. 2020;(2):7–22. (In Russ.)]
6. Ключкова Е. Н., Овечкина А. И., Петрова Н. П. Актуальные вопросы формирования и развития проектного финансирования жилищного строительства в РФ // Известия Санкт-Петербургского государственного экономического университета. 2019. № 5–1(119). С. 33–38 [Klochkova E. N., Ovechkina A. I., Petrova N. P. Topical issues of formation and development of project financing of housing construction in Russian Federation // Izvestiia Sankt-Peterburgskogo gosudarstvennogo ekonomicheskogo universiteta. 2019;(5–1):33–38. (In Russ.)]
7. Макаров Д. А., Юденко М. Н. Экономическая эффективность и финансовые риски проектного финансирования в жилищном строительстве // Микроэкономика. 2020. № 2. С. 23–28 [Makarov D. A., Yudenko M. N. Economic efficiency and financial risks of project financing in housing construction // Microeconomics. 2020;(2):23–28. (In Russ.)]
8. Никитин М. А. Механизмы проектного финансирования для решения проблем жилищного строительства // Нормирование и оплата труда в строительстве.

2020. № 3. С. 18–22 [Nikitin M. Project financing mechanisms for solving problems of housing constructions // Rationing and Remuneration in Construction. 2020;(3):18–22. (In Russ.)]
9. Садыкова А.И. Перспективы применения эскроу-счетов в проектом финансировании жилищного строительства // Финансовая жизнь. 2020. № 2. С. 41–43 [Sadykova A.I. Prospects for the use of escrow accounts in project finance for housing // Financial Life. 2020;(2):41–43. (In Russ.)]
10. Судас Л.Г., Оносов А.А. Проектное финансирование в жилищном строительстве: в поисках баланса интересов // Государственное управление. Электронный вестник. 2020. № 83. С. 243–270.
<https://doi.org/10.24411/2070-1381-2020-10118>
[Sudas L.G., Onosov A.A. Project financing in housing construction: in search of a balance of interests // E-Journal Public Administration. 2020;(83):243–270. (In Russ.).
<https://doi.org/10.24411/2070-1381-2020-10118>]

Сведения об авторе

Шемякина Татьяна Юрьевна: кандидат экономических наук, профессор, заместитель заведующего кафедрой экономики и управления в строительстве, Государственный университет управления.

Количество публикаций: более 100 научных работ

Область научных интересов: риск-менеджмент, инновационные технологии в строительстве, информационное моделирование зданий

Scopus Author ID: 57219558197

ORCID: 0000-0002-0136-8021

SPIN-код: 7455-9071

Контактная информация:

Адрес: Россия, 109542, г. Москва, Рязанский проспект, 99
ty_shemyakina@guu.ru

Статья поступила в редакцию: 03.06.2024

Одобрена после рецензирования: 24.06.2024

Принята к публикации: 28.06.2024

Дата публикации: 30.08.2024

The article was submitted: 03.06.2024

Approved after reviewing: 24.06.2024

Accepted for publication: 28.06.2024

Date of publication: 30.08.2024