

УДК 33

DOI: 10.34670/AR.2025.40.77.044

Методы управления ресурсным обеспечением застройщиков в целях повышения эффективности в сфере многоквартирного жилищного строительства

Федоров Владислав Анатольевич

Преподаватель-исследователь,
Национальный исследовательский
Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского,
603950, Российская Федерация, Нижний Новгород, пр. Гагарина, 23;
e-mail: fedorov-vladislav.fva@yandex.ru

Яшина Надежда Игоревна

Доктор экономических наук, профессор,
Заведующий кафедрой финансов и кредита,
Национальный исследовательский
Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского,
603950, Российская Федерация, Нижний Новгород, пр. Гагарина, 23;
e-mail: sitnicof@mail.ru

Аннотация

Статья посвящена анализу проектного финансирования как ключевого механизма финансового обеспечения строительства многоквартирных домов в современной России. В работе рассматривается эволюция системы финансирования жилищного строительства, а также методы управления ресурсным обеспечением застройщиков в целях интересов жилищной политики. На основе статистических данных (2019–2025 гг.) продемонстрирован дисбаланс между темпами роста кредитования и динамикой цен на жильё, а также устойчивая доля строительства в объёме сомнительных финансовых операций (34–43% в 2019–2024 гг.). Цель предлагаемых решений — достижение баланса интересов всех субъектов (покупателей, застройщиков, банков, государства), повышение доступности жилья и снижение рисков в строительной отрасли. Особое внимание уделено соответствию мер Указу Президента РФ №400 «Стратегия национальной безопасности РФ» в части улучшения жилищных условий граждан.

Для цитирования в научных исследованиях

Федоров В.А., Яшина Н.И. Методы управления ресурсным обеспечением застройщиков в целях повышения эффективности в сфере многоквартирного жилищного строительства // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2025. Том 15. № 7А. С. 434-443. DOI: 10.34670/AR.2025.40.77.044

Ключевые слова

Ресурсное обеспечение, многоквартирное жилищное строительства, проектное финансирование, доступность жилья, жилищная политика, управление жилищной политикой.

Введение

Ключевым инструментом для финансового обеспечения строительства многоквартирных домов на текущий момент является проектное финансирование. [Гимадиева, 2019] Это механизм, который пришел на смену классического строительства за счет дольщиков, включает в себя ступенчатую систему взаимодействия между застройщиком и покупателем жилья, которых разграничивает уполномоченные банки, непосредственно финансирующие строительство жилья за счет кредитных средств, предоставляемых застройщику, а также аккумулирующие средства покупателей на эскроу счетах. [Бочкарёва, 2020]

Управлением проектного финансирования как механизмом взаимодействия занимается государство через Министерство строительства РФ, Центральный Банк, а также государственную корпорацию АО «ДОМ.РФ», как уполномоченного института развития жилищной сферы. [Добрынина, 2019] При этом такой вид ресурсного обеспечения обладает рядом особенностей, которые обусловлены как общими характеристиками российской экономики, так и особенностями строительной отрасли и тех поведенческих черт, которой она обладает.

Основная часть

В сфере жилищного строительства сформировался комплекс острых проблем, которые тесно переплетаются между собой:

- Отклонение кредитных потоков от основного назначения — вместо финансирования непосредственно строительных работ, заемные средства направляются на иные цели, не имеющие прямого отношения к возведению жилых объектов;
- Манипуляции в строительной сфере приобретают все более изощренные формы, включая различные схемы по выводу активов из проектов, в том числе с использованием офшорных схем и международных финансовых каналов;
- Кризис долевого строительства до 2019 года и проблема обманутых дольщиков продолжает оставаться нерешенной проблемой, что выражается в появлении новых случаев нарушения прав граждан, инвестировавших средства в строительство собственного жилья.

В современном строительном многоквартирных жилых домов наблюдается сложная структура рыночных отношений, где взаимодействует множество различных субъектов:

- застройщики;
- генподрядчики и техзаказчики;
- подрядчики;
- проектировщики;
- консалтинговые агентства и маркетинговые компании и др.

Банковская конкуренция играет значительную роль в формировании условий проектного

финансирования застройщикам. Финансовые институты активно конкурируют между собой, разрабатывая кредитные продукты для застройщиков с целью увеличения своей прибыльности и расширения доли рынка.

Одним из таких продуктов стали бридж-финансирование и кэшауты (специальные сублимиты единовременных выплат в рамках кредитных соглашений) в рамках кредитов на строительство. Эти финансовые решения позволяют застройщикам:

Инвестировать в землю — финансировать покупку участков под застройку, включая перекредитование предыдущих расходов;

- Обеспечивать проектирование — покрывать затраты на создание проектной документации;
- Развивать инфраструктуру — выделять средства на строительство социальных объектов в районе реализации проекта;
- Оптимизировать долги — погашать существующие обязательства как по текущему проекту, так и другие задолженности компании.

Такой подход к кредитованию создает дополнительные возможности для развития строительной отрасли, однако требует строгого контроля за целевым использованием предоставленных средств.

Предоставление проектного финансирования с элементами бридж-финансирования в сфере жилищного строительства порождает существенные риски для всех участников процесса: банков, застройщиков и отрасли в целом:

- Риск проектной документации возникает при финансировании её разработки до получения разрешения на строительство. Существует вероятность отказа в выдаче необходимых разрешений, что может привести к неисполнению обязательств заёмщиком и финансовым потерям для банка.
- Макроэкономические риски связаны с включением в общий кредитный лимит затрат, не относящихся к непосредственному строительству. Хотя такая схема позволяет применять пониженную процентную ставку, она создаёт уязвимость при резких изменениях экономической ситуации (как это наблюдалось в феврале 2022 года). Особенности погашения через эскроу-счета и отсутствие явной платы за риск усугубляют ситуацию.
- Резервные обязательства банков возрастают из-за необходимости формирования дополнительных резервов по таким кредитам, что снижает общую эффективность банковской деятельности.
- Ценовое давление на рынок жилья происходит из-за особенностей погашения кредитов через раскрытие эскроу-счетов. Необходимость учёта полного объёма кредита в финансовой модели проекта вынуждает застройщиков повышать стоимость квартир.
- Спекулятивные схемы возникают при использовании бридж-финансирования: застройщик, получив кредит на разработку и строительство, частично использует средства, оформляет разрешение на строительство и перепродает проект другому застройщику с прибылью. Это приводит к дополнительному росту стоимости квартир, так как новый владелец должен покрыть кредитные обязательства и получить прибыль с учётом перекупной стоимости проекта.

Такая ситуация требует тщательного анализа и разработки механизмов минимизации рисков для всех участников строительного рынка.

Таким образом, системы бридж-кредитования и кэшаутов создают конъюнктуру отношений между банком и застройщиком, противоречащую Указу Президента РФ от 02.06.2021 №400 «Стратегия национальной безопасности РФ», одной из целей которого является «улучшение жилищных условий граждан, повышение доступности и качества жилья, развитие жилищно-коммунальной инфраструктуры». В связи с этим для урегулирования ситуации требуются методы государственного управления ресурсным обеспечением застройщиков.

Кроме того, одним из признаков увеличения доли бридж-кредитов может относиться следующее (см. таблицу 1).

Таблица 1 - Отношение увеличения размера кредитных лимитов к увеличению количества домов

	01.04.25	01.04.24	01.04.23	01.04.22	01.04.21	01.04.20	01.10.19
Застройщики с использованием ПФ	4 160	4000	3579	2911	2029	1227	774
Количество домов (ПФ)	11128	10160	8381	7155	4858	3015	1801
Размер кредитных лимитов, млрд руб.	20634	17419	12862	7924	3417	1258	483
Увеличение количества застройщиков от года к году	+160	+421	+668	+882	+802	+453	-
Увеличение количества домов	+968	+1779	+1226	+2297	+1843	+1214	-
Увеличение размера кредитных лимитов, млрд. руб.	+3215	+4557	+4938	+4507	+2159	+775	-
Отношение увеличения размера кредитных лимитов к увеличению количества домов	3,3	2,6	4,0	5,1	2,7	0,64	-

Анализ динамики кредитования в строительной сфере демонстрирует тревожную тенденцию: наблюдается постоянный рост объёма заёмных средств, привлекаемых для возведения одного жилого объекта.

Хотя определённая корреляция с ежегодным повышением себестоимости квадратного метра присутствует, темпы роста кредитования значительно опережают динамику цен на жильё. Данный факт позволяет предположить, что существенная часть кредитных средств направляется на цели, не связанные непосредственно со строительством.

Особую актуальность приобретает вопрос прозрачности финансовых операций в контексте расширения практики бридж-кредитования. В этой связи представляется целесообразным уделить пристальное внимание проблеме выявления и предотвращения сомнительных сделок в строительной отрасли, которые могут нести риски как для участников рынка, так и для финансовой системы в целом.

Проблема теневых операций затрагивает всю российскую экономику, однако строительная отрасль занимает лидирующие позиции по спросу на сомнительные финансовые услуги. Это подтверждается официальной статистикой Центрального банка Российской Федерации.

Позитивные изменения в сфере борьбы с теневым сектором начались с 2013 года, когда во главе ЦБ РФ встала Эльвира Набиуллина. Усиление мер по противодействию отмыванию денег и совершенствование методологии статистического учёта позволили более точно

идентифицировать природу сомнительных операций.

Важно отметить, что несмотря на ужесточение контроля, преступные схемы вывода средств стали более изощрёнными, причём в этих процессах нередко участвуют сами банки.

Таблица 2 - Строительство в объеме сомнительных операций

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Объем сомнительных операций, млрд. руб.	176	162	131	105	100	113	90
Доля строительства в спросе на теневые услуги	-	37%	38%	35%	43%	37%	34%

Строительная отрасль на протяжении пяти лет стабильно занимает около трети всего рынка теневых услуг. Такая ситуация обусловлена несколькими факторами:

- Многоуровневая структура строительного процесса, включающая множество подрядчиков и поставщиков;
- Сложность контроля за всеми участниками строительного процесса;
- Распространение фиктивных компаний, предоставляющих несуществующие услуги;
- Налоговая оптимизация через создание сети подконтрольных организаций для сохранения упрощённой системы налогообложения.

В результате в строительной отрасли формируется благоприятная среда для появления «фирм-однодневок», чьи фиктивные услуги могут легко затеряться в общем объёме работ.

Ситуация с обманутыми дольщиками остаётся актуальной проблемой, требующей существенных финансовых вложений. Внедрение проектного финансирования, хотя и было направлено на защиту участников долевого строительства, привело к негативным последствиям для небольших региональных застройщиков, которые не смогли адаптироваться к новым рыночным условиям.

Возможный путь решения проблемы — привлечение сторонних девелоперских компаний для завершения проблемных объектов. Такие застройщики могут достраивать дома либо за счёт собственных средств, либо с использованием бюджетных ресурсов, получая взамен компенсационные участки от муниципальных властей.

Этот механизм уже применяется в некоторых регионах России. Например, в Нижнем Новгороде группа компаний «ННДК» получила участок под строительство жилого комплекса «Корица» в обмен на достройку проблемного объекта. Однако данный подход пока не получил повсеместного распространения.

Экономическая эффективность такого решения очевидна: учитывая, что стоимость земельных участков может составлять 20–30% бюджета проекта, снижение административных барьеров позволило бы ускорить решение проблемы обманутых дольщиков при одновременном сокращении расходов федерального бюджета, выделяемых через Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства («Фонд 214») при госкорпорации АО «ДОМ.РФ».

Текущие экономические вызовы демонстрируют необходимость создания эффективных инструментов страхования рисков как для заёмщиков, так и для кредиторов.

Повышение ключевой ставки в 2022 году создало серьёзные проблемы для застройщиков с нефиксированной процентной ставкой. Во втором квартале 2022 года ставки кредитования достигали 15–25%, что привело к снижению показателя LLCR (Loan Life Coverage Ratio) ниже единицы. Это поставило под угрозу как застройщиков, так и банки, которые рисковали получить

проблемные активы.

Высокая чувствительность строительной отрасли к экономическим изменениям обусловлена её зависимостью от покупательской способности населения и вовлечением множества контрагентов в производственную цепочку. В результате в первом и втором кварталах 2022 года значительная часть застройщиков оказалась в зоне повышенного риска.

Эффективное решение для защиты застройщиков от финансовых рисков может быть найдено в разработке специального механизма кредитования. Такой подход позволит:

- Сохранить приемлемые процентные ставки для застройщиков независимо от колебаний ключевой ставки;
- Обеспечить финансовую стабильность банков-кредиторов.

Ключевым инструментом в данной системе выступают производные финансовые инструменты, в частности процентные опционы. Их применение даёт двойную выгоду:

- Застройщики получают контроль над стоимостью заёмного капитала;
- Банки расширяют возможности для дополнительного заработка;

Принцип работы механизма основан на использовании двух опционов: Floor (нижний порог) и Cap (верхний порог) по следующей схеме:

- При превышении процентной ставкой верхнего порога банк компенсирует разницу до установленного лимита;
- При снижении ставки ниже нижнего порога застройщик выплачивает проценты по минимальной фиксированной ставке;
- За поддержание работы данного финансового инструмента застройщик уплачивает определённый процент.

Преимущества внедрения такого механизма являются:

- Существенное снижение финансовых рисков для застройщиков;
- Формирование дополнительного источника дохода для банков;
- Накопление финансовой подушки безопасности;
- Улучшение возможностей для дальнейшего кредитования;
- Усиление резервов банковской системы.

Такой подход создаёт сбалансированную систему взаимодействия между застройщиками и банками, обеспечивая стабильность строительной отрасли в условиях рыночной волатильности.

Данную меру можно отнести к новым методам управления ресурсным обеспечением застройщиков. Кроме того, в качестве метода управления можно рассмотреть следующие меры, которые учитывают различные недостатки проектного финансирования. В данном случае затрагиваются как органы власти, так и уполномоченные банки, а целью являются выполнение Указа Президента по достижению цели увеличения объема ввода нового жилья с повышением его доступности для населения.

1) Стандартизация инструментов рефинансирования. Разработка и внедрение единых стандартов рефинансирования кредитных продуктов в рамках проектного финансирования. Это позволит:

- Создать прозрачную систему перекредитования;
- Обеспечить возможность снижения процентных ставок;
- Гарантировать равные условия при обращении в различные кредитные организации.

2) Унификация платежных условий. Необходимо установить стандартизированные требования к следующим банковским продуктам:

- Комиссии за открытие аккредитивов;
- Условия банковского сопровождения;
- Тарифы при досрочном погашении кредитов.

Предлагается интегрировать дополнительные комиссии в основную процентную ставку, что существенно упростит взаимодействие между банками и застройщиками.

3) Усиление требований к обеспечению. Для повышения надежности кредитных операций необходимо:

- Внедрить обязательные стандарты обеспечения со стороны застройщиков;
- Установить практику поручительства от бенефициаров проектов;
- Ввести требования к участию материнских компаний в обеспечении;
- Законодательно закрепить обязанность раскрытия информации о бенефициарах;
- Установить административную ответственность за сокрытие данных о конечных бенефициарах как для банков, так и застройщиков.

4) Упрощение административных процедур требует комплексного подхода к взаимодействию с государственными структурами. Необходимо:

- Разработать унифицированный алгоритм согласования ограничений по использованию земельных участков;
- Оптимизировать процедуры согласования для ЗОУИТ.

Возможно создать специализированный координационный орган, который объединит представителей всех заинтересованных ведомств для оперативного решения схожих вопросов.

5) Цифровизация взаимодействия между участниками рынка, которое может быть реализовано через:

- Разработку единой информационной платформы;
- Создание централизованной системы документооборота;
- Возможность массовой отправки документации сразу в несколько кредитных организаций;
- Привлечение ведущих банков к участию в системе для обеспечения максимального охвата рынка.

6) Повышение прозрачности рынка предполагает внедрение следующих мер-ограничений:

- Установление строгих требований к раскрытию информации о бенефициарах;
- Отказ от сотрудничества с застройщиками, скрывающими конечных владельцев;
- Введение 15-летнего периода проверки деловой репутации;
- Недопущение к кредитованию компаний с историей неисполнения обязательств.

7) Унификация документации является важным шагом для оптимизации работы застройщиков с банками. Предлагается:

- Разработать стандартизированный пакет кредитных документов;
- Создать единый формат оформления, приемлемый для всех банков;
- Обеспечить баланс интересов участников процесса: защитить права кредитных организаций и упростить процедуру получения финансирования для застройщиков одновременно.

8) Защита рынка от непрофессиональных участников требует введения дополнительных регуляторных мер:

- Установить специальные требования к застройщикам без опыта строительства;
- Ввести обязательное условие привлечения профессиональных подрядчиков;

- Регламентировать процедуру получения разрешения на строительство;
- Обеспечить контроль качества строительных работ через привлечение опытных участников рынка.

9) Для повышения эффективности использования капитала в строительной отрасли необходимо внедрить систему поэтапного раскрытия эскроу-счетов. Это позволит ускорить запуск новых проектов при соблюдении ряда ключевых условий.

Основные критерии для частичного раскрытия средств:

1. Степень готовности объекта:

- Выполнение строительных работ более 80%;
- Строгое соблюдение графика работ;
- Завершение основных строительных работ (возведение конструктива, подключение инженерных систем, закрытие контура здания).

2. Финансовая прозрачность:

- Отсутствие схем вывода средств через фиктивных подрядчиков;
- Прозрачность финансовых потоков.
- Репутация застройщика;
- Положительная история реализации проектов;
- Допустимы незначительные отклонения (до 3 месяцев) от сроков сдачи предыдущих объектов.

3. Финансовая стабильность:

- Отсутствие случаев банкротства среди аффилированных компаний;
- Минимальное количество крупных судебных разбирательств.

4. Прозрачность и лояльность:

- Отсутствие уголовных дел в отношении бенефициаров проекта;
- Прозрачная структура собственности.

При успешной реализации данного механизма возможно постепенное смягчение требований на основе анализа практики взаимодействия банков и застройщиков.

Заключение

Реализация комплекса предложенных мер позволит как устранить существенные барьеры при жилищном строительстве, при этом сохранить баланс интересов субъектов ресурсного обеспечения – покупателей, застройщиков, банков и государства, а также оптимизировать сам механизм проектного финансирования без ущерба процессу, создавая благоприятные условия для дальнейшего развития.

Библиография

1. Гимадиева Л. Ш. Проектное финансирование при финансировании жилищного строительства // Вестник Евразийской науки. 2019. Т. 11, № 2. С. 19–25.
2. Бочкарёва О. Ю. Проектное финансирование в жилищном строительстве: первые результаты // ФЭС. Финансы. Экономика. Стратегия. 2020. Т. 17, № 1. С. 43–48.
3. Добрынина К. Е. К вопросу о правовой природе проектного финансирования жилищного строительства: проблемные аспекты и пути их решения, анализ современного состояния института // Humanitarian and Socio-Economic Sciences Journal. 2019. № 4 (15). С. 33–47.
4. Сиразетдинов Р. М., Харисов М. И. Проектное финансирование в строительстве: проблемы и перспективы развития // Экономика и управление: проблемы, решения. 2019. Т. 1, № 10. С. 10–17.

5. Куприянов Д. А. Проектное финансирование в строительстве: проблемы и перспективы развития // Экономика и управление: проблемы, решения. 2019. Т. 1, № 10. С. 10–17.
6. Василевская Л. Ю. Договоры номинального счёта и счёта эскроу: общее и особенное в правовой регламентации // Гражданское право. — 2017. — № 3. — С. 3-7.
7. Малявина Н. Б. Роль эскроу-счётов в долевом строительстве // Семейное и жилищное право. — 2020. — № 4. — С. 39-41.
8. Баева Е. А. Применение новой модели финансирования в жилищном строительстве: положительные и отрицательные стороны / Е. А. Баева, С. А. Русаков // Социально-экономическое развитие России и регионов в цифрах статистики : МАТЕРИАЛЫ VII МЕЖДУНАРОДНОЙ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКОЙ КОНФЕРЕНЦИИ, в 2-х т., Тамбов, 08 декабря 2020 года. Том 1. – Тамбов: Издательский дом "Державинский", 2021. – С. 31-39.
9. Чикаева К. С. Социальные проблемы развития жилищного строительства / К. С. Чикаева, М. С. Пахомов // Тенденции развития науки и образования. – 2021. – № 79-5. – С. 169-171. – DOI 10.18411/tmio-11-2021-230.
10. Лозовская А. Н. Особенности развития рынка жилищного строительства на современном этапе / А. Н. Лозовская // Russian Economic Bulletin. – 2023. – Т. 6, № 6. – С. 344-350.

Methods of Managing Resource Support for Developers to Improve Efficiency in the Field of Multi-Apartment Residential Construction

Vladislav A. Fedorov

Research Teacher,
National Research
N.I. Lobachevsky Nizhny Novgorod State University,
603950, 23 Gagarina ave., Nizhny Novgorod, Russian Federation;
e-mail: fedorov-vladislav.fva@yandex.ru

Nadezhda I. Yashina

Doctor of Economic Sciences, Professor,
Head of Finance and Credit Department,
National Research
N.I. Lobachevsky Nizhny Novgorod State University,
603950, 23 Gagarina ave., Nizhny Novgorod, Russian Federation;
e-mail: sitnicof@mail.ru

Abstract

The article is devoted to the analysis of project financing as a key mechanism for financial support of multi-apartment building construction in modern Russia. The work examines the evolution of the housing construction financing system, as well as methods of managing resource support for developers in the interests of housing policy. Based on statistical data (2019-2025), an imbalance between the growth rates of lending and housing price dynamics is demonstrated, as well as a stable share of construction in the volume of doubtful financial operations (34-43% in 2019-2024). The goal of the proposed solutions is to achieve a balance of interests of all entities (buyers, developers, banks, the state), increase housing affordability and reduce risks in the construction industry. Special attention is paid to the compliance of measures with Presidential Decree No. 400 "National Security Strategy of the Russian Federation" regarding the improvement of citizens' housing conditions.

For citation

Fedorov V.A., Yashina N.I. (2025) Metody upravleniya resursnym obespecheniem zastroystshchikov v tselyakh povysheniya effektivnosti v sfere mnogokvartirnogo zhilishchnogo stroitel'stva [Methods of Managing Resource Support for Developers to Improve Efficiency in the Field of Multi-Apartment Residential Construction]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 15 (7A), pp. 434-443. DOI: 10.34670/AR.2025.40.77.044

Keywords

Resource support, multi-apartment residential construction, project financing, housing affordability, housing policy, housing policy management.

Referents

1. Gimadieva L. S. Project financing in housing construction financing // Bulletin of Eurasian Science. 2019. Vol. 11, No. 2. pp. 19-25.
2. Bochkareva O. Y. Project financing in housing construction: the first results // FES. Finance. Economy. Strategy. 2020. Vol. 17, No. 1. pp. 43-48.
3. Dobrynina K. E. On the issue of the legal nature of project financing of housing construction: problematic aspects and ways to solve them, analysis of the current state of the institute // Humanitarian and Socio-Economic Sciences Journal. 2019. No. 4 (15). pp. 33-47.
4. Sirazetdinov R. M., Kharisov M. I. Project financing in construction: problems and prospects of development // Economics and management: problems, solutions. 2019. Vol. 1, No. 10. pp. 10-17.
5. Kupriyanov D. A. Project financing in construction: problems and prospects of development // Economics and management: problems, solutions. 2019. Vol. 1, No. 10. pp. 10-17.
6. Vasilevskaya L. Y. Contracts of nominal account and escrow account: general and special in legal regulation // Civil law. — 2017. — N 3. — pp. 3-7.
7. Malyavina N. B. The role of escrow accounts in shared construction // Family and housing law. — 2020. — N 4. — pp. 39-41.
8. Baeva E.A., Rusakov S.A. Application of a new financing model in housing construction: positive and negative aspects // Socio-economic development of Russia and regions in statistical figures: PROCEEDINGS of the VII International Scientific and Practical Conference, in 2 volumes. Tambov, December 8, 2020, Volume 1, Tambov: Derzhavinsky Publishing House. 2021, pp. 31–39.
9. Chikaeva K.S., Pakhomov M.S. Social problems of housing development // Trends in science and education, 2021 (79–5), pp. 169–171, DOI 10.18411 / tmio-11–2021–230
10. Lozovskaya A.N. Features of housing market development at present // Russian Economic Bulletin, 2013, Vol. 6 (6), pp. 344–350