На правах рукописи

Пухова Валерия Викторовна

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМА ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Специальность: 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: строительство)»

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Иркутск – 2021

Работа выполнена на кафедре экономики строительства и управления недвижимостью Байкальского государственного университета

Научный руководитель	**Кашина Екатерина Владимировна,** доктор экономических наук, доцент, профессор кафедры «Проектирование зданий и экспертиза недвижимости» ФГАОУ ВО «Сибирский федеральный университет»
Официальные оппоненты	**Баронин Сергей Александрович**, доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой «Экспертиза и управление недвижимостью» ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»
	Зенкина Марина Валентиновна, доктор экономических наук, профессор кафедры «Управление строительством и жилищно-коммунальным хозяйством» ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет»
Ведущая организация	**ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина», г. Екатеринбург**

Защита диссертации состоится 21 декабря 2021 года в 11 часов на заседании диссертационного совета Д 212.070.05, на базе ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет» по адресу: 664003, г. Иркутск, ул. Ленина 11, корпус 2, каб. 2-301, зал заседаний Ученого совета.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет» по адресу: 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, корп. 2, ауд. 101 и на сайте http://dissovet.bgu.ru.

Автореферат диссертации и сведения о защите размещены 19 октября 2021 г. на сайте Высшей аттестационной комиссии при Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации (http://vak.ed.gov.ru/) и на официальном сайте ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет» (http://dissovet.bgu.ru/).

Отзывы на автореферат присылать по адресу: 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, БГУ, ученому секретарю диссертационного совета Д 212.070.05.

Автореферат разослан «___» ноября 2021 года.

Ученый секретарь диссертационного совета,
д.э.н., доцент О.В. Чистякова

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность исследования. Одним из важнейших направлений социально-экономических реформ в Российской Федерации является повышение результативности сферы жилищного строительства, состояние которой определяется, в первую очередь, потребностями населения. Развитие первичного рынка недвижимости становится одной из первостепенных задач государственной жилищной политики в рамках обеспечения потребности населения в жилье.

На протяжении практически 15 лет рынок первичной жилой недвижимости формировался за счет долевого строительства, однако к концу 2018 г. количество обманутых «дольщиков» (участников долевого строительства) в стране превысило 200 тыс. человек, а количество проблемных объектов — более 2 тыс. В связи с этим с 01.07.2019 г. на законодательном уровне отменено долевое строительство и стало обязательным проектное финансирование с применением счетов эскроу как один из возможных вариантов привлечения средств граждан, наряду с организацией жилищных кооперативов и выпуском жилищных облигаций. Учитывая, что иные возможные варианты привлечения средств граждан не являются популярными в Российской Федерации и мало распространены, особенно в регионах, проектное финансирование с применением счетов эскроу становится основным работающим инструментом для всех участников инвестиционно-строительного процесса: застройщиков, банков, граждан и государства.

Научное сообщество активно занимается исследованием вопроса функционирования первичного рынка жилой недвижимости в новых условиях финансирования, однако, на наш взгляд, все исследования носят локальный характер в части изучения конкретного субъекта рынка либо отдельных проблем перехода на проектное финансирование, ввиду этого необходимо комплексное изучение состояния первичного рынка жилой недвижимости, в том числе разработка усовершенствованного механизма проектного финансирования строительства жилой недвижимости с использованием счетов эскроу.

В диссертации предложен усовершенствованный механизм проектного финансирования строительства жилой недвижимости, позволяющий сделать переход на новые условия финансирования максимально комфортным для всех субъектов рынка жилой недвижимости. Развитие регионального первичного рынка жилой недвижимости невозможно без внесения изменений в законодательно-нормативные акты, которые бы допускали, например, возможность поэтапного раскрытия эскроу счетов (а именно − выдачу средств застройщику ранее даты ввода объекта в эксплуатацию).

Ввиду этого разработка теоретических и научно-методических положений по совершенствованию действующего механизма проектного финансирования, а также рекомендаций практического применения полученных результатов, актуальны.

Степень разработанности темы исследования. При изучении вопросов, связанных с трактовкой понятий «рынок жилой недвижимости»; «рынок первичной жилой недвижимости», автор обращался к трудам таких отечественных и зарубежных ученых, как А. И. Асаул, Л. С. Валинурова, А. В. Горемыкин, Ф. Котлер, К. Маркс, Е. В. Носкова, М. К. Старовойтов, М. А. Стоянова, Г. М. Стерник, Н. Ордуэй, Я. В. Паттури, Дж. Фридман и др.

При рассмотрении возможных источников финансирования строительства жилой недвижимости в России и за рубежом были исследованы труды таких авторов, как С.А. Баронин, Н. А. Гаттунен, Н. П. Гришина, Г. В. Гудименко, Э. Д. Капелюшный, И. Г. Лукманова, О. В. Максимчук, А.М. Платонов, Е. Ю. Похилый, А. Е. Савицкий, И. А. Саенко, В. И. Сарченко, Л. Н. Семеркова, О. А. Сенина, К. Э. Филюшина, С. А. Хиревич, С. В. Чуев и др.

При рассмотрении особенностей проектного финансирования, в том числе в рамках 214-ФЗ и его влияния на деятельность застройщиков упор делался на труды таких ученых, как С. А. Астафьев, П. Г. Грабовый, М.В. Зенкина, Е. В. Кашина, Т. И. Кубасова, Л. Р. Курманова, М. П. Логинов, И. А. Никонова, С. М. Петрикова, Т. Ю. Полховская, Т. В. Светник и др.

При исследовании проблем, связанных с доступностью жилья и методик расчета коэффициента доступности жилья автор основывался на трудах отечественных и зарубежных ученых, таких как А. А. Апальков, О. В. Грушина, В. Н. Едронова, С. Крол (Kroll C.), С. Кауфман (S. Kauffman), Л. Р. Мустафина, Т. Ю. Овсянникова, В. М. Палий, Л. Ю. Руди, А. М. Симонова, Г. М. Стерник, Т. А. Тропникова, К. В. Чепелева, М. Е. Шилов, И. М. Шнейдерман, А. Фриман (Freeman) и др.

При изучении существующего механизма проектного финансирования были рассмотрены наработки таких авторов, как А. М. Войтович, М. П. Логинов, Н. В. Собина и др.

Интерес ученых к проблематике финансирования строительства жилой недвижимости на первичном рынке усилился после введения законодательных нововведений, связанных с проектным финансированием и применением счетов эскроу. Однако, многие вопросы в настоящее время не нашли отражения у большинства авторов по причине отсутствия ранее такой практики финансирования инвестиционно-строительных проектов жилой недвижимости, что послужило выбором темы диссертационной работы.

Объект исследования – объекты жилой недвижимости, строительство которых ведется с применением проектного финансирования.

Предмет исследования – управленческие решения, возникающие у участников инвестиционно-строительной деятельности при возведении объектов жилой недвижимости в условиях проектного финансирования.

Цель диссертационного исследования – усовершенствовать действующий механизм проектного финансирования строительства жилой недвижимости, отвечающий интересам субъектов первичного рынка жилой недвижимости.

Задачи диссертационного исследования:

1. Провести исследование современного состояния проектного финансирования в России и за рубежом с целью определения основных стейкхолдеров первичного рынка жилой недвижимости, уточнить и дополнить понятия «рынок жилой недвижимости», «первичный рынок жилой недвижимости» с целью определения основных принципов функционирования первичного рынка жилой недвижимости и последующим использованием в контексте предлагаемого усовершенствованного механизма проектного финансирования строительства жилой недвижимости.

2. Выявить и сгруппировать стресс-факторы, влияющие на формирование первичного рынка жилой недвижимости в условиях проектного финансирования с целью объективной оценки перехода на новые условия финансирования субъектов регионального первичного рынка недвижимости.

3. Предложить направления совершенствования механизма проектного финансирования строительства жилой недвижимости с целью повышения результативности функционирования первичного рынка жилой недвижимости.

4. Определить возможные стратегии реализации инвестиционно-строительного проекта строительства многоквартирного жилого дома застройщиком на рынке в новых условиях финансирования с целью повышения эффективности финансово-хозяйственной деятельности строительных организаций.

5. Обосновать выбор проектных решений при строительстве жилой недвижимости с применением проектного финансирования при среднеэтажной и многоэтажной застройке в различных частях города относительно его центра.

6. Разработать модель оценки стратегий реализации инвестиционно-строительного проекта строительства многоквартирного жилого дома застройщиком с целью выбора условий финансирования со стороны банка или государства и требуемых показателей эффективности реализации инвестиционно-строительного проекта застройщиками.

Гипотеза исследования заключается в том, что переход строительной отрасли к проектному финансированию с применением счетов эскроу, обеспечивающий сохранение доступности жилья для населения и финансовой устойчивости для застройщиков, возможен с учетом реализации предлагаемого в работе усовершенствованного механизма проектного финансирования, учитывающего различные проектные решения при возведении жилой недвижимости.

Соответствие диссертации паспорту научной специальности. Диссертационное исследование соответствует двум пунктам паспорта специальности ВАК РФ 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)»: п. 1.3.62 «Методологические основы экономического механизма функционирования предприятий строительного комплекса и материально-технической базы строительства, в том числе промышленности строительных материалов, изделий и конструкций» и п. 1.3.77 «Теоретические, методологические и методические основы определения эффективности инвестиционных проектов в строительстве».

Теоретической и методологической базой исследования являются труды российских и зарубежных авторов в части вопросов финансирования инвестиционно-строительных проектов строительства на первичном рынке жилой недвижимости. В ходе работы применены такие общенаучные методы исследования, как анализ, обобщение, описание и сравнение, графическое отображение результатов, корреляционно-регрессионный анализ. Работа выполнена на основе логического и системного подходов.

Информационную базу составили данные федеральных и региональных органов статистики; данные Единой информационной системы жилищного строительства; сайты Центрального Банка России и ведущих банков России, специализирующиеся на проектном финансировании и кредитовании с применением счетов эскроу; материалы, содержащиеся в электронных научных библиотеках; данные электронных справочных правовых систем; научные труды международных баз данных; данные электронной справочной системы правовой и технической информации «Техэксперт».

Существенные научные результаты, обладающие новизной, полученные автором:

1. Обобщены и дополнены теоретические положения понятий «рынок жилой недвижимости» и «первичный рынок жилой недвижимости» на основе теории технологических укладов; уточнены способы приобретения жилья с привязкой к технологическим укладам (раздел 1.1). Уточнение понятий «рынок жилой недвижимости» и «первичный рынок жилой недвижимости», а также способов приобретения жилья, позволило предложить усовершенствованный механизм проектного финансирования строительства жилой недвижимости (раздел 2.3). Исследование вопросов финансирования строительства жилой недвижимости в России и за рубежом, а также выявление особенностей и проблем проектного финансирования в современных условиях позволили определить основных стейкхолдеров по работе с недвижимостью в рамках уточненных понятий (раздел 1.2–1.3).

2. Определены и систематизированы факторы, оказывающие влияние на субъекты регионального первичного рынка недвижимости, что позволило выделить стресс-факторы регионального первичного рынка жилой недвижимости, а именно: для застройщиков – рентабельность инвестиционно-строительного проекта; для граждан – динамика коэффициента доступности жилья, что позволило оценить готовность перехода субъектов первичного рынка на проектное финансирование строительства жилой недвижимости и предложить направления совершенствования действующего механизма проектного финансирования строительства жилой недвижимости (раздел 2.1–2.2).

3. Уточнен механизм проектного финансирования с применением счетов эскроу на основе анализа действующих инструментов проектного финансирования. Научная новизна заключается в формализации механизма проектного финансирования, выделении принципов внедрения проектного финансирования, инструментов, форм и методов регулирования проектного финансирования. Реализация предложенного усовершенствованного механизма позволит повысить результативность сферы жилищного строительства и простимулировать поступательное развитие первичного рынка жилой недвижимости с учетом интересов его основных участников за счет поэтапного раскрытия счетов эскроу и (или) специальных условий работы с банками и государством с использованием методики оценки показателей результативности деятельности застройщика в проектном финансировании (раздел 2.3).

4. Разработана методика оценки результативности деятельности застройщика с учетом проектного финансирования с применением счетов эскроу, отвечающая интересам всех субъектов первичного рынка жилой недвижимости, заключающаяся во внедрении балльной оценки проектов и позволяющая в зависимости от количества баллов определить стратегию финансирования конкретного проекта и возможность застройщика претендовать на поэтапное раскрытие счетов эскроу и (или) государственную поддержку (раздел 3.2).

5. Предложена модель оценки стратегий реализации инвестиционно-строительного проекта строительства многоквартирного жилого дома застройщиком в новых условиях финансирования, заключающаяся в возможности выбора проектных решений, влияющих на стоимость строительства многоквартирного жилого дома, и оценке эффективности капитальных вложений в инвестиционно-строительный проект, позволяющая рассчитать эффективность реализации инвестиционно-строительного проекта строительства жилого дома в любом населенном пункте страны с учетом градостроительного регламента и правил землепользования и застройки (раздел 3.1).

6. Сформированы и оценены стратегии реализации инвестиционно-строительного проекта строительства многоквартирного жилого дома застройщиком при проектном финансировании с применением счетов эскроу в рамках алгоритма выбора стратегий реализации инвестиционно-строительного проекта строительства многоквартирного жилого дома, включающего в себя помимо систематизации общеизвестной информации авторскую стратегию продаж и вариативности условий работы с банками или помощи со стороны государства, позволяющие учесть проектные решения инвестиционно-строительного проекта, его рентабельность для застройщика, для банка, специфику региона (раздел 3.1, 3.3).

Обоснованность и достоверность результатов выполненного исследования подтверждается использованием значительного количества трудов российских и зарубежных авторов; нормативно-правовых документов; официальных статистических данных; применением общенаучных методов исследования; учете современных экономических теорий, концепций и методических подходов.

Теоретическая значимость работы заключается в уточнении определений «рынок жилой недвижимости» и «первичный рынок жилой недвижимости», которые могут быть использованы в дальнейших научных исследованиях; в формализации усовершенствованного

механизма проектного финансирования, что вносит вклад в развитие теоретических положений экономики, организации и управления строительством.

Практическая значимость исследования заключается в том, что предложенная модель оценки стратегий реализации инвестиционно-строительного проекта строительства многоквартирного жилого дома, основанная на достижении максимальной эффективности его реализации при минимальной стоимости строительства с учетом выбранных проектных решений и стоимости земельного участка, позволяет учитывать застройщиками применение различных проектных решений, стоимость земельного участка в зависимости от местоположения проектируемого объекта (в центре или на периферии), рентабельность планируемых капитальных вложений, затраты на уплату процентов по кредитованию с применением счетов эскроу. Предложенная методика оценки результативности деятельности застройщика позволит ему претендовать на особые условия работы с банками или государством, а именно на поэтапное раскрытие счетов и/или субсидирование процентной ставки государством. При этом граждане могут использовать методику оценки результативности застройщика как один из аргументов в его пользу при покупке жилья. Банки на основе предложенной методики также смогут оценивать гудвилл застройщика в проектном финансировании. Практическая значимость предложенного алгоритма выбора стратегии реализации инвестиционно-строительного проекта застройщиком заключается в том, что последний на его основе сможет на предынвестиционном этапе принимать решение о выборе стратегии реализации проекта в новых условиях финансирования с учетом имеющихся технических, финансовых и иных ресурсов, варьируя темпы продаж и наполнение счетов эскроу. Полученные результаты могут быть использованы в организациях науки, бизнеса и органов государственной власти, заинтересованных в повышении результативности сферы жилой недвижимости, определении перспектив роста национальной экономики и увеличения экономического потенциала регионов. Результаты диссертационного исследования могут быть использованы в учебном процессе по таким дисциплинам, как «Инвестирование и ценообразование в строительстве», «Экономика строительства» и др., при выполнении раздела выпускной квалификационной работы обучающихся высших учебных заведений, связанного с экономическими обоснованиями в строительстве; при повышении квалификации сотрудников финансовых отделов компаний застройщиков.

Апробация результатов исследования. Результаты и основные положения диссертационного исследования были представлены для критической оценки научного сообщества и получили одобрение на шести международных научно-практических конференциях: ежегодной Международной научно-практической конференции «Инвестиции, строительство, недвижимость как драйверы социально-экономического развития территории и повышения качества жизни населения» (2017–2021 гг., г. Томск); Международной научно-практической конференции «Модели глобального взаимодействия России и Китая в условиях цифровизации общественных и экономических процессов» (Красноярск, 2018 г.).

Результаты исследования использованы в деятельности ООО СЗ «Сибирь-строй», ООО СЗ «СТАРТ», ООО СЗ «СТРЕЛКА» (справки о внедрении). Основные полученные результаты диссертационного исследования внедрены в учебный процесс Инженерно-строительного института и Института архитектуры и дизайна ФГАОУ ВО «Сибирский федеральный университет» (акт о внедрении).

Публикации по теме исследования. Результаты диссертационного исследования опубликованы в 14 научных работах общим объемом 32,56 п. л., в т. ч. авторских — 6,4 п. л., включая 6 статей в научных журналах, определенных ВАК Министерством науки и высшего образования РФ, общим объемом 3,1 п. л., в т. ч. авторских — 2,3 п. л., и в 2 публикациях в изданиях, входящих в реферативные базы данных Scopus и Web of Science.

Структура и содержание диссертации. Основной текст диссертации изложен на 166 страницах, на 18 страницах представлено 3 приложения. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованных источников, содержит в основном тексте 42 таблицы, 22 рисунка, 16 формул, список использованной литературы включает 176 источников.

Во введении обоснованы актуальность темы диссертационного исследования, его предмет, объект, цель и задачи.

В первой главе «Проблемы теории и практики финансирования первичного рынка жилой недвижимости» определены сущность и ключевые характеристики рынка жилой недвижимости с привязкой к технологическим укладам, уточнены понятия «рынок недвижимости» и «первичный рынок жилой недвижимости», способы приобретения жилья через призму усложнения технологических укладов, определены принципы функционирования первичного рынка жилой недвижимости в существующих экономических условиях. Исследованы вопросы финансирования строительства жилой недвижимости в России и за рубежом в ретроспективе, выделены возможные варианты источников финансирования строительства жилой недвижимости. Выявлены особенности и проблемы проектного финансирования жилищного строительства в современных условиях как на этапе перехода, так и потенциально возможные, с учетом интересов выделенных стейкхолдеров.

Во второй главе «Формирование регионального первичного рынка жилой недвижимости в новых условиях финансирования» рассмотрены факторы, влияющие на первичный рынок жилой недвижимости со стороны предложения (застройщиков) и спроса (граждан); исследована зависимость темпов продаж, степени готовности объектов и результатов деятельности застройщиков при переходе на новые условия финансирования жилищного строительства. Проведена оценка доступности объектов жилой недвижимости как одного из индикаторов эффективности перехода на проектное финансирование и оценены возможности банковского сектора при этом. Выделены основные стресс-факторы регионального первичного рынка жилой недвижимости. Выполнен анализ существующего механизма проектного финансирования, предложен усовершенствованный механизм проектного финансирования с применением счетов эскроу.

В третьей главе «Совершенствование механизма проектного финансирования строительства жилой недвижимости» разработан алгоритм выбора стратегии реализации инвестиционно-строительного проекта строительства многоквартирного жилого дома застройщиком и дерево целей; на основании представленной схемы выбора проектных решений, стоимости земельного участка разработана модель оценки выбранной стратегии. Разработана методика оценки результативности деятельности застройщика в проектном финансировании с целью возможности претендовать на специальные условия работы с банками или государством. Выполнена апробация представленной модели оценки реализации инвестиционно-строительных проектов строительства жилых домов на примере города Красноярска.

В заключении сформулированы основные выводы по результатам исследования в соответствии с поставленной целью и задачами ее достижения.

В приложениях представлены материалы, дополняющие и поясняющие отдельные положения диссертационной работы.

II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. Обобщены и дополнены теоретические положения понятий «рынок жилой недвижимости» и «первичный рынок жилой недвижимости», отличающиеся от существующих привязкой к теории технологических укладов с выделением способов приобретения жилья, позволяющие учесть факторы, влияющие на первичный рынок жилья и неучтенные ранее, определить принципы функционирования первичного рынка жилой недвижимости, уточнить специфику деятельности застройщиков в новых условиях финансирования, что легло в основу усовершенствованного механизма проектного финансирования.

Для структурирования и выделения основных этапов исследования, последовательности их проведения, а также оценки получаемых результатов, разработана логическая схема, включающая четыре уровня: гипотетико – целевой, методический, концептуальный и итогово-прикладной (рис. 1). На основе представленной логики рассмотрим понятия рынка недвижимости и первичного рынка жилой недвижимости.

Систематизация имеющихся трактовок понятия «рынок жилой недвижимости» выполнена исходя из теории технологических укладов, с уточнением автора в части способов приобретения жилья. По мере усложнения укладов увеличивается количество субъектов рынка жилой недвижимости, появляются посредники между продавцом и покупателем, происходит усложнение способов приобретения жилья в соответствии с усложнением каждого последующего уклада. Отдельно необходимо отметить появление обязательственных прав на объекты недвижимости; в рамках текущего уклада происходит смена залогодержателя ввиду законодательных изменений в части финансирования строительства жилья, а именно с 01.07.2019 г. залогодержателем становится банк в проектном финансировании.

Единого определения рынка жилой недвижимости на сегодняшний день не существует, как и законодательно закрепленного. В контексте диссертационного исследования нами предлагаются следующие определения:

- *Рынок жилой недвижимости* — это система экономических и правовых взаимоотношений субъектов рынка, охватывающая весь жизненный цикл объекта недвижимости как товара, обусловленная экономическими, социальными, правовыми, экологическими и политическими факторами.

- *Первичный рынок жилой недвижимости* — это система взаимоотношений субъектов рынка жилой недвижимости, направленных на создание новых объектов жилой недвижимости за счет различных форм финансирования, связанных с их оформлением в качестве объектов недвижимости, регистрации и передаче прав собственности на эти объекты на основе сделок по передаче вещных или обязательственных прав.

Исследование и уточнение понятий позволило предложить направления совершенствования механизма проектного финансирования, учитывающего появление нового обязательного участника первичного рынка жилой недвижимости (банка) и совокупность передаваемых прав при сделках, а также факторы, влияющие на рынок жилья, не учтенные ранее (новые формы финансирования).

2. Определены и систематизированы факторы, оказывающие влияние на субъекты регионального первичного рынка недвижимости, что позволило выявить стресс-факторы, влияющие на рынок недвижимости, на основании которых разработана модель оценки реализации стратегии инвестиционно-строительного проекта строительства жилой недвижимости застройщиком и проведена оценка готовности перехода субъектов на новые условия финансирования, предложены направления совершенствования действующего механизма проектного финансирования.

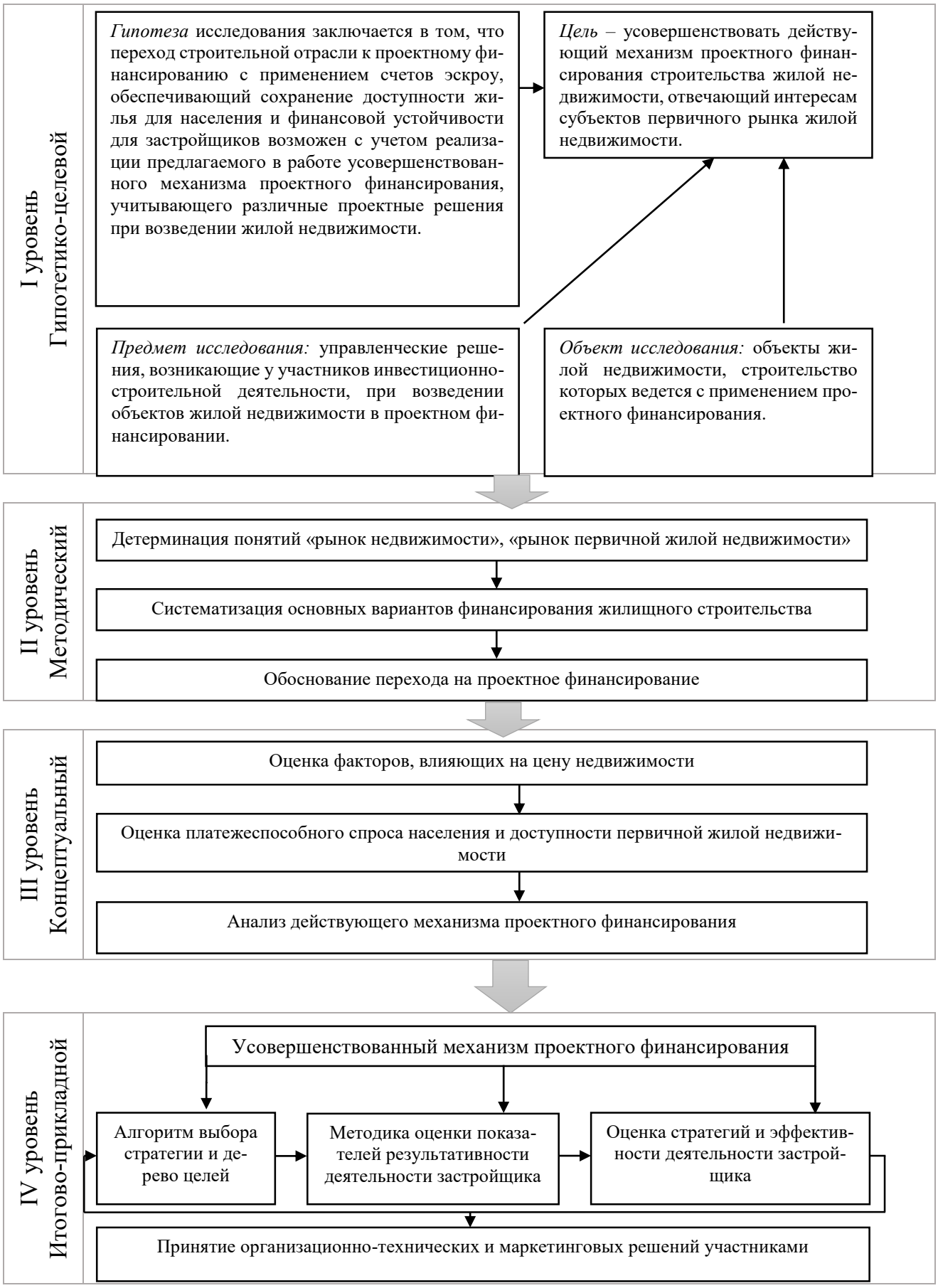

Рис.1 Логика диссертационного исследования

Субъектами регионального первичного рынка жилой недвижимости являются застройщики, граждане, банки и государство. На первичном рынке жилой недвижимости предложение определяется интересами застройщика на основании платежеспособного спроса.

На основе логико-априорного анализа были выделены основные факторы, характеризующие спрос (среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в Красноярском крае) и предложение (стоимость строительства кв. м. жилья на территории Красноярского края; объем ввода жилья в Красноярском крае; цена на строительные материалы). Исследование зависимости цены за квадратный метр жилой недвижимости от ряда выделенных факторов методом корреляционного анализа показало, что наибольшее влияние на стоимость кв. м. жилья оказывает рыночный спрос и затраты на строительство. То есть, в рамках перехода на проектное финансирование с использованием счетов эскроу важно не допустить серьезного повышения стоимости строительства. Цена реализации строительной продукции должна компенсировать застройщику затраты и позволить сохранить рентабельность инвестиционно-строительных проектов, которая была до законодательных нововведений.

Оценка перехода на новые условия финансирования со стороны спроса (граждан) была проведена посредством оценки экономической доступности жилья по пяти различным методикам (табл. 2). Коэффициент доступности жилья (КДЖ) для населения в Красноярском крае в 2020 году расходится с официальными данными. Поскольку доступность жилья для населения является одним из основных индикаторов покупательского спроса, одной из задач государства в рамках повсеместного использования проектного финансирования с использованием счетов эскроу стоит не допустить дальнейшее изменение КДЖ в сторону увеличения.

Таблица 2

КДЖ для населения г. Красноярска по состоянию на 2020 г.

Методика расчета	Значение КДЖ, год
ООН ХАБИТАТ	3,72
Методика С.Р. Хачатряна, Н.Ю. Фаермана, Н.Л. Федоровой, А.Н. Кирилловой	6,23
Методика Д.К. Празукина, Т.Ю. Овсянниковой, Э. Элленна и Э. Ворзала	2,57
Методика Е.Н. Едроновой, М.Е. Шилова	11,27
Методика Г.М. Стерника, А.А. Апалькова	3,19

Источник: составлено автором

Банковский сектор как один из субъектов регионального рынка жилой недвижимости на территории Красноярского края представлен 17 уполномоченными банками, из которых только 5 ведут работу с застройщиками по счетам эскроу.

В работе выполнен прогноз ввода жилья на территории Красноярского края (рис. 2). С целью обеспечения стратегических планов по формированию первичного рынка доступного жилья, как в России, так и в конкретном рассматриваемом регионе, необходимо учитывать потребность застройщиков в кредитных ресурсах. В таблице 3 представлена прогнозная потребность застройщиков Красноярского края в кредитных ресурсах до 2030 г.

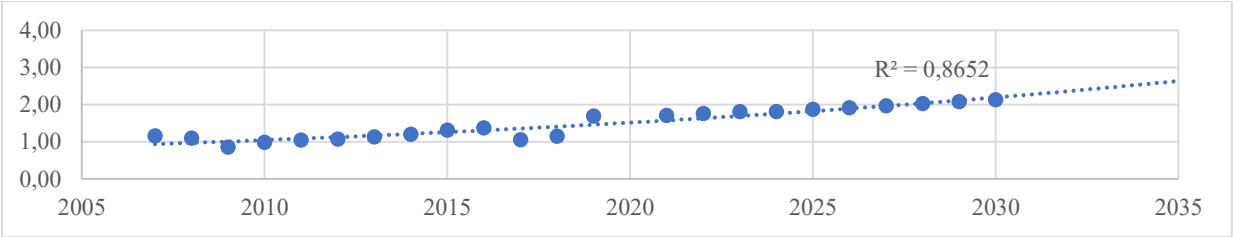

Рис. 2 Прогноз ввода жилья на первичном рынке Красноярского края до 2030 г., млн. м^2 (составлено автором)

Оценка банковского сектора Красноярского края показала, что для достижения целей Стратегии социально-экономического развития Красноярского края, а именно формирования доступного первичного рынка жилой недвижимости, банкам необходимо менять требования к региональным застройщикам, предусмотреть формирование кредитного портфеля до 2030 г. с учетом прогнозного плана ввода жилья, рассмотреть возможность поэтапного раскрытия эскроу счетов.

Таблица 3

Прогнозная потребность застройщиков Красноярского края в кредитных ресурсах до 2030 г., млн. руб.

2021	2024	2027	2030
66 581	77 281	90 485	104 895

Источник: составлено автором

Таким образом, основными стресс-факторами регионального первичного рынка жилой недвижимости являются: для застройщиков – рентабельность конкретного проекта; для граждан – недопущение повышения коэффициента доступности жилья; для банков – возможность осуществления финансирования проектов с учетом законодательной возможности, собственной доходности и минимизации рисков; для государства – обеспечение жильем населения, снятие социальной напряженности, поддержка малого и среднего бизнеса, достижение показателей национальных проектов.

3. Предложен усовершенствованный механизм проектного финансирования с применением счетов эскроу. Научная новизна заключается в формализации механизма проектного финансирования, выделении принципов внедрения проектного финансирования, инструментов, форм и методов регулирования проектного финансирования, что позволит повысить результативность сферы жилищного строительства и простимулировать поступательное развитие первичного рынка жилой недвижимости. Спецификой предложенного усовершенствованного механизма является его направленность на сохранение уровня доступности жилья для населения и поддержание финансово-хозяйственной деятельности мелких и средних застройщиков в связи с увеличением затрат на строительство в проектном финансировании.

Усовершенствованный механизм проектного финансирования с использованием счетов эскроу позволяет сделать процесс перехода на новые условия финансирования более комфортным для всех субъектов (рис. 4) и имеет своей целью повышение результативности сферы жилищного строительства. Планомерный переход к проектному финансированию с использованием счетов эскроу должен сопровождаться предварительной оценкой текущего положения в сфере жилищного строительства с учетом результатов отмененного в 2018 г. долевого финансирования строительства жилых объектов.

В качестве экономических инструментов регулирования проектного финансирования с использованием счетов эскроу предлагается сделать доступным для отдельных застройщиков поэтапное раскрытие счетов эскроу и субсидирование процентной ставки по эскроу счетам государством с использованием методики оценки показателей результативности деятельности застройщика в проектном финансировании. Помимо этого, механизмом предусмотрено использование таких методов, как вариативность в части собственного капитала при проектном финансировании с использованием счетов эскроу и привлечение банка на разных этапах жизненного цикла инвестиционно-строительного проекта строительства жилого многоквартирного дома.

Привлечение банковских ресурсов на различных стадиях жизненного цикла инвестиционно-строительного проекта позволит мелким и средним застройщикам уже на этапе составления заявки взаимодействовать с банком, что, в конечном счете, скажется на дальнейших условиях работы.

Рис. 4 Механизм проектного финансирования с применением счетов эскроу (разработано автором)

Застройщику, действуя в рамках предложенного механизма проектного финансирования, необходимо определить стратегию финансирования конкретного проекта еще на предынвестиционном этапе в пределах, выделенных на рис. 5 этапов.

Рис. 5 Этапы выбора стратегии финансирования застройщиком с учетом применения методики оценки показателей результативности деятельности в рамках усовершенствованного механизма проектного финансирования
(составлено автором)

Этапы выбора стратегии финансирования застройщиком с учетом применения методики оценки показателей результативности деятельности включают основные составляющие, необходимые застройщику при переходе на проектное финансирование с применением счетов эскроу и выстраиванием отношений с банками, государством и гражданами, то есть со всеми субъектами первичного рынка жилой недвижимости.

4. Разработана методика оценки результативности деятельности застройщика, включающая показатели, учитывающие проектное финансирование строительства жилой недвижимости, что отличает ее от имеющихся методик. Научная новизна предложенной методики заключается в возможности ее применения застройщиками и банками с целью определения специальных условий работы в проектном финансировании и гражданами при выборе застройщика, имеющего позитивный опыт в реализации инвестиционно-строительных проектов в проектном финансировании строительства жилья.

Последовательность разработки методики оценки результативности деятельности застройщика включает три этапа. На первом этапе были выделены показатели результативности деятельности застройщика, а именно построенные объекты в проектном финансировании (П1), определяемый как отношение построенных объектов (КО) к запроектированным (ЗО); объекты без замечания к качеству в проектном финансировании (П2), определяемый

как отношение объектов без замечаний ($КО_{без_зам}$) к общему количеству построенных объектов; построенные объекты в срок в проектном финансировании (П3), определяемый как отношение построенных объектов в срок ($КО_{в_срок}$) к общему количеству объектов; построенные объекты в срок в проектном финансировании без увеличения стоимости (П4), определяемый как отношение объектов, построенных без увеличения стоимости ($КО_{без_ув_ст}$) к общему количеству объектов; количество выпадений из заданного алгоритма (П5), определяемый как отношение выпадений из заданного алгоритма ($КО_{с_вып}$) к общему количеству построенных в проектном финансировании объектов.

На втором этапе были определены граничные значения для каждого показателя и целевая функция результативности деятельности застройщика (формула 3).

$$П= (П1+ П2+П3+П4+П5) \rightarrow П_{max} \quad (3)$$

где П - показатель результативности деятельности застройщика в проектном финансировании.

На третьем этапе был проведен анализ степени применимости предлагаемой методики и определен предельный уровень, позволяющий застройщику претендовать на специальные условия работы с банками и/или государством или реализовывать проект на стандартных условиях. Для этого были привлечены пять экспертов – представители крупных застройщиков г. Красноярска и банков, работающих с проектным финансированием с применением счетов эскроу. Вес каждого показателя принят одинаковым (0,2), а степень влияния («низкая», «средняя», «высокая») в экспертном опросе определена как 0,25, 0,5, 1,0 соответственно (табл. 4).

Таблица 4

Анализ степени применимости и оценочная шкала методики оценки показателей результативности деятельности застройщика

П-ль	Формула расчета	Степень учета					Значение*
		Экс-т 1	Экс-т 2	Экс-т 3	Экс-т 4	Экс-т 5	
П1	КО/ЗО≥1	Низ.	Ср.	Низ.	Выс.	Выс.	≥0,6
П2	$КО_{без_зам}$/КО→1	Ср.	Выс.	Низ.	Ср.	Выс.	≥0,65
П3	$КО_{в_срок}$/КО→1	Выс.	Выс.	Ср.	Выс.	Выс.	≥0,8
П4	$КО_{без_ув_ст}$/КО→1	Выс.	Выс.	Выс.	Ср.	Выс.	≥0,9
П5	$КО_{с_вып}$/КО→1	Ср.	Выс.	Ср.	Выс.	Выс.	≥0,8
∑	П= (П1+ П2+П3+П4+П5) →$П_{max}$, $П_{max}$≥3,75.						≥3,75

*П1≥0,2*0,25+0,2*0,5+0,2*0,25+0,2*1+0,2*1≥0,6
П2≥0,2*0,5+0,2*1+0,2*0,25+0,2*0,5+0,2*1≥0,65
П3≥0,2*1+0,2*1+0,2*0,5+0,2*1+0,2*1≥0,8
П4≥0,2*1+0,2*1+0,2*1+0,2*0,5+0,2*1≥0,9
П5≥0,2*0,5+0,2*1+0,2*0,5+0,2*1+0,2*1≥0,8

Последовательность применения методики оценки результативности деятельности застройщика в проектном финансировании:

Этап 1. Сбор и анализ исходных данных. На этом этапе застройщик анализирует реализованные проекты в проектном финансировании и достигнутые результаты.

Этап 2. Расчет показателей результативности. Определяет значения по показателям П1-П5 и их сумму. Если полученная сумма выше предельного уровня, тогда возможен переход к этапу 3, если нет – реализация проекта происходит по стандартным условиям проектного финансирования.

Этап 3. Оценка возможности претендовать на специальные условия работы с банками и/или государством. Данный этап предусматривает, что застройщик в инициативном порядке на этапе подачи заявки предоставляет сведения, необходимые для расчета показателей, в банк, если имеет целью поэтапное раскрытие счетов эскроу или иные специальные условия; при взаимодействии с государством - сведения предоставляются в уполномоченные территориальные органы государственной власти; результаты расчетов размещаются застройщиком на сайте (иных доступных источниках) для ознакомления граждан при формировании положительного имиджа.

5. Предложена модель оценки стратегий реализации инвестиционно-строительного проекта застройщиком в новых условиях финансирования, заключающаяся в оценке эффективности реализации проекта застройщиком с учетом выбранных проектных решений, стоимости земельного участка в зависимости его местоположения в населенном пункте, рентабельности капитальных вложений. Новизна предложенной модели заключается в возможности рассчитать эффективность реализации инвестиционно-строительного проекта строительства многоквартирного жилого дома застройщиком в любом регионе страны с учетом действующего градостроительного регламента и правил землепользования и застройки.

Результативность работы усовершенствованного механизма проектного финансирования строительства жилой недвижимости с применением счетов эскроу определяется в большинстве своем организационно-техническими и маркетинговыми решениями застройщиков, поэтому на предынвестиционном этапе необходимо провести проектный, коммерческий и финансово-экономический анализ. Проектный анализ предусматривает анализ влияния различных технико-технологических решений на эффективность реализации инвестиционного проекта строительства жилого дома и включает анализ архитектурно-конструктивных и объемно-планировочных решений и организационно-технологический анализ с целью определения расчетных показателей, на основании которых будет определена стоимость строительства многоквартирного жилого дома.

На рисунке 6 нами предложена схема выбора проектных решений застройщиком. После чего необходимо приступить к поиску наиболее эффективного решения для застройщика при помощи модели оценки реализации инвестиционно-строительного проекта строительства многоквартирного жилого дома застройщиком, заключающейся в нахождении такого проектного решения, которое основывается на учете стоимости земельного участка в зависимости от его местоположения в населенном пункте (центре или периферии), маркетинговой стратегии реализации жилой недвижимости, темпов наполнения счетов эскроу, процентов по банковскому кредитованию, необходимого уровня рентабельности проекта для застройщика.

Модель оценки стратегии реализации инвестиционно-строительного проекта застройщиком представляет собой целевую функцию по отбору проектных решений, основанную на оценке экономической эффективности различных проектных решений со стороны застройщика, в которой индекс доходности дисконтированных инвестиций (ИДД) стремится к максимальному значению при определенных ограничениях, а именно минимальной стоимости строительства жилого дома, величина которой напрямую зависит от выбранных застройщиком проектных решений (формула 1, 2).

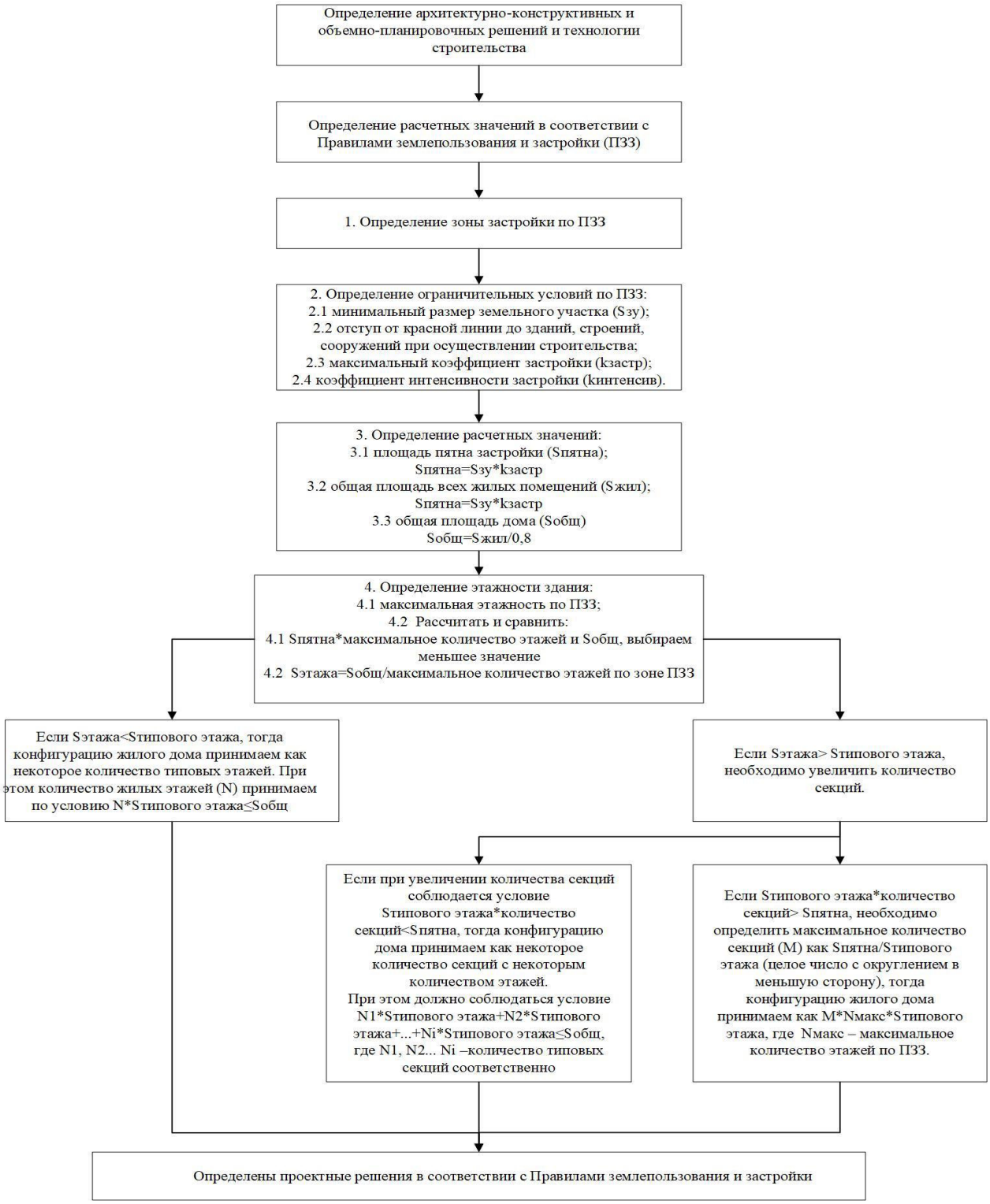

Рис. 6 Схема выбора проектных решений (разработано автором)

$$ИДД = 1 + \frac{\sum_{j=1}^{n}\left(k_{d_j}\cdot\left(Д_j - \sum_{i=1}^{6} x_{ij}\right)\right)}{k_{d_j}\cdot\sum_{i=1}^{4} x_i} \rightarrow max \qquad (1)$$

со следующими ограничениями

$$\begin{cases} \frac{x_1+x_2+x_3+x_4+x_5+x_6}{S_{общ}} - C_{себ_стр_м^2} \geq 0 \\ \frac{\sum_{j=1}^{n}\left(k_{d_j}\cdot\left(Д_j-\sum_{i=1}^{6}x_{ij}\right)\right)}{k_{d_j}\cdot\sum_{i=1}^{4}x_i} \geq 0 \\ x_i > 0, i = \overline{1\ldots6} \end{cases} \quad (2)$$

где ИДД – индекс доходности (рентабельности) дисконтированных инвестиций;

x_1 – стоимость земельного участка;

x_2 – стоимость строительства;

x_3 – стоимость подключения жилого дома к инженерным сетям;

x_4 – непредвиденные затраты, определяемые как 2% от стоимости строительства в соответствии с Методикой определения сметной стоимости [...] (Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ №421/пр от 04.08.2020 г., п. 179);

x_5 – проценты по кредиту при применении счетов эскроу;

x_6 – расходы на налоги при осуществлении строительства;

$S_{общ}$ – общая площадь жилого дома, рассчитанная в соответствии с выбранными проектными решениями, м^2;

j – финансовый период, x_{ij} - значения x_i (x_1, x_2,… x_6) в j финансовый период,

k_{d_j} - коэффициент дисконтирования в j финансовый период.

При этом необходимо учитывать, что ИДД стремится к максимальному значению, когда $C_{стр_общ} = x_1 + x_2 + x_3 + x_4 + x_5 + x_6 \rightarrow min$.

Используя схему по выбору проектных решений и модель оценки, возможно на примере конкретного земельного участка и инвестиционно-строительного проекта определить эффективность выбранных проектных решений и финансово-экономическую эффективность проекта строительства многоквартирного жилого дома с привязкой к правилам землепользования и застройки рассматриваемого региона.

6. Разработан алгоритм выбора стратегий реализации инвестиционно-строительного проекта застройщиком, позволяющий сформировать и оценить эффективность различных стратегий реализации инвестиционно-строительных проектов застройщиков в рамках проектного финансирования с применением счетов эскроу. Научная новизна алгоритма выбора стратегий заключается в том, что он учитывает авторскую стратегию продаж и индивидуальных условий работы с банками, позволяющие учесть различные проектные решения инвестиционно-строительного проекта, его рентабельность для застройщика, банка.

После проведения проектного анализа застройщику необходимо провести коммерческий и финансовый анализ с целью выбора стратегии реализации инвестиционно-строительного проекта. На рис. 7 представлен алгоритм выбора стратегии застройщиком при проектном финансировании.

В данном контексте застройщику важно понимать, на основании чего можно сделать выбор стратегии дальнейших действий с целью сохранения (увеличения) рентабельности, как проекта, так и собственного капитала. На основании алгоритма автором предложено дерево целей, включающее возможные стратегии действия (рис. 8).

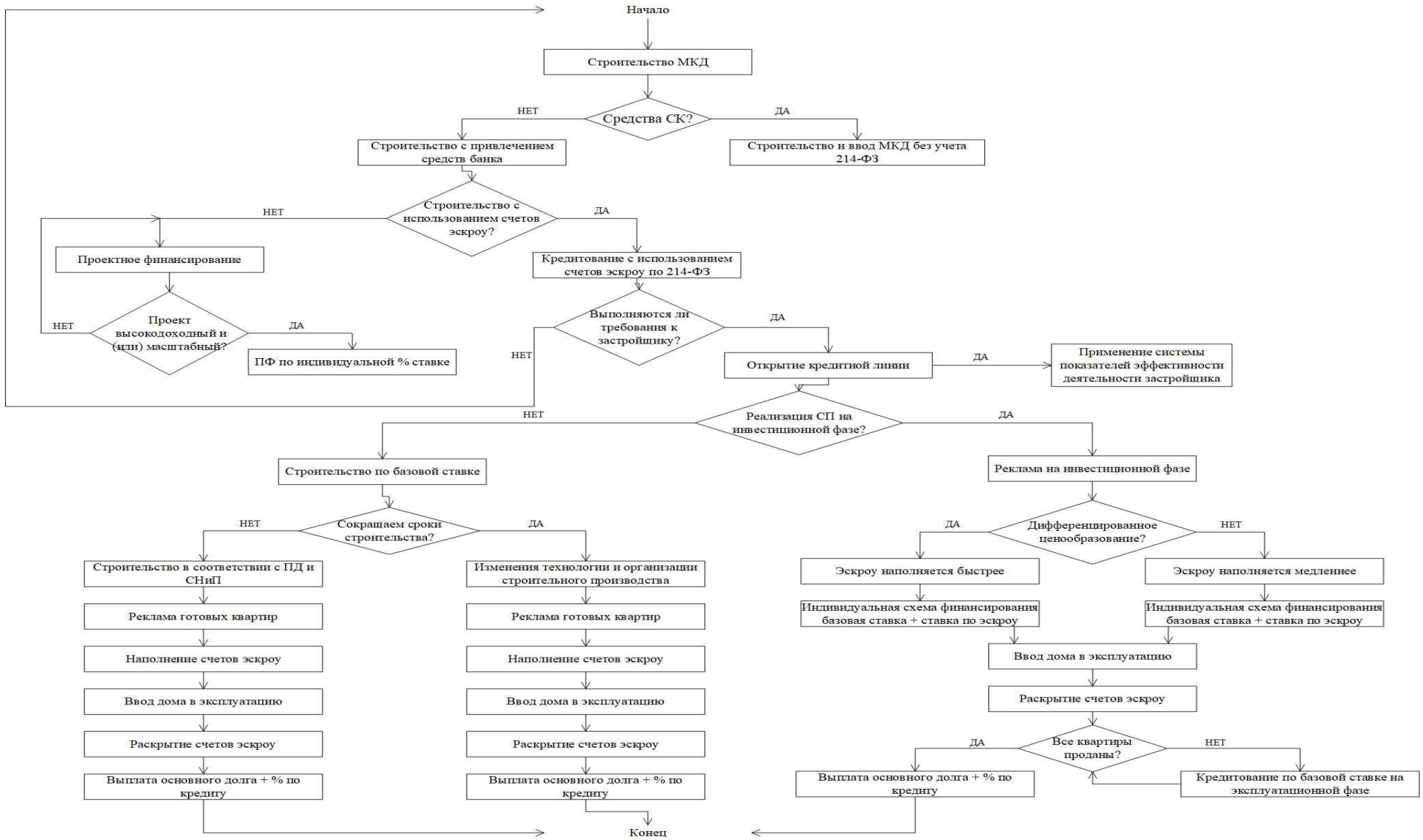

Рис. 7 Алгоритм выбора стратегии реализации инвестиционно-строительного проекта строительства многоквартирного жилого дома застройщиком при проектном финансировании (разработано автором)

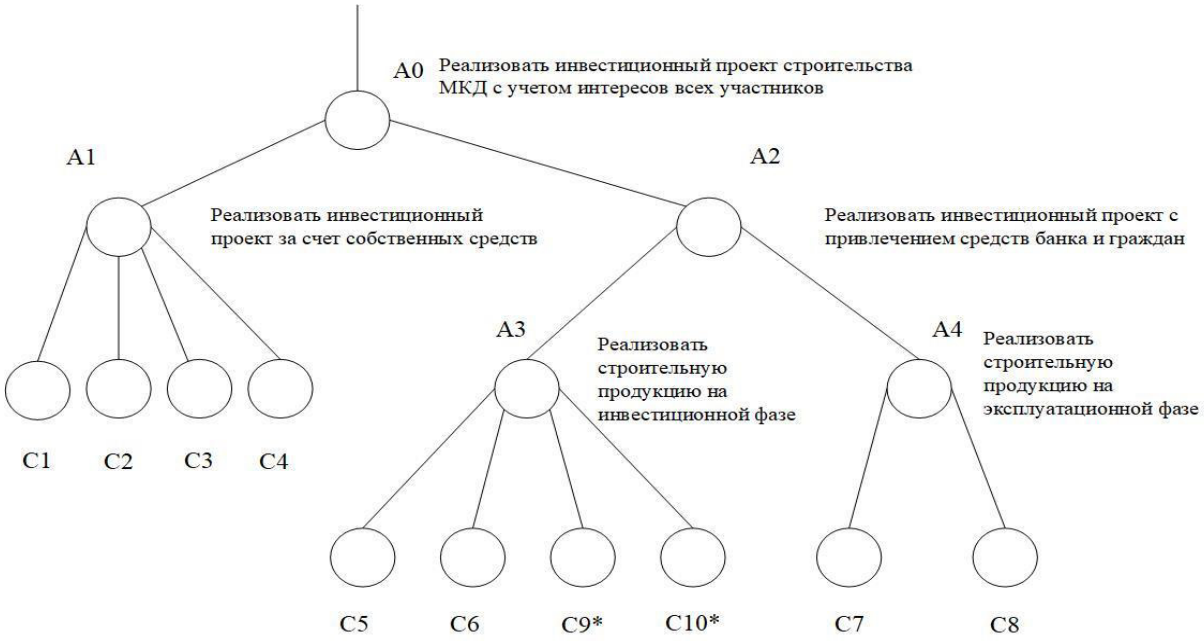

Рис. 8 Дерево целей, включающее возможные стратегии действий (разработано автором)

С целью принятия решения застройщиком предложено рассмотреть десять основных стратегий реализации инвестиционно-строительного проекта строительства многоквартирного жилого дома застройщиком в проектном финансировании строительства жилой недвижимости: С1/С2 – строительство многоэтажного/среднеэтажного жилого дома за счет собственных средств без учета положений 214-ФЗ; С3/С4 – строительство многоэтажного/среднеэтажного жилого дома за счет собственных средств без учета положений 214-ФЗ с размещением свободных средств на банковском депозите и снятием по мере производственной необходимости; С5/С6 – строительство многоэтажного/среднеэтажного жилого дома с проектным финансированием с применением счетов эскроу, дифференцированное ценообразование, реализация на инвестиционной фазе; С7/С8 – строительство многоэтажного/среднеэтажного жилого дома с проектным финансированием с применением счетов эскроу, реализация большей части строительной продукции на эксплуатационной фазе по максимальной цене; С9*/С10* – строительство многоэтажного/среднеэтажного жилого дома с проектным финансированием с применением счетов эскроу, дифференцированное ценообразование, реализация на инвестиционной фазе, поэтапное раскрытие счетов эскроу. Стратегии, отмеченные звездочкой, законодательно в настоящее время не разрешены.

Апробация алгоритма выбора стратегии реализации инвестиционно-строительного проекта и модели оценки проведена на примере строительства многоквартирного жилого дома (ЖД) на земельном участке в центре города и на периферии, проектные решения которого были определены на основании схемы выбора (рис. 5) с учетом правил землепользования и застройки г. Красноярска. Технико-экономические показатели жилых домов представлены в таблице 5.

Для корректности сравнения были выполнены расчеты по двум вариантам в зависимости от места строительства, в центре (вариант 1) и на периферии (вариант 2). В таблице 6 представлены сводные данные по модели оценки стратегий реализации инвестиционно-строительного проекта строительства по рассмотренным вариантам.

Таблица 5

Технико-экономические показатели жилых домов

Показатель проекта	ЖД (Ж-4)*	ЖД (Ж-3)*
1. Площадь земельного участка ($S_{зу}$), м^2	3 630	3 630
2. Стоимость кв. м. земельного участка ($Ц_{зум2}$), тыс. руб.	4 206,26	3 563,7
3. Площадь застройки ($S_{пятна}$), м^2	360	1 080
4. Количество этажей, эт.	21	7
5. Этажность, эт.	20	6
6. Общая площадь здания ($S_{общ}$), м^2	7 467	6 928
7. Общая жилая площадь ($S_{жил}$), м^2	5 445	4 719
8. Площадь нежилых помещений, м^2	720	1 080
9. Количество секций, ед.	1	3
10. Стоимость подключения к инженерным сетям ($С_{инж_1\ кв.м.}$), тыс. руб./м^2	4,53	3,58
11. Непредвиденные затраты, тыс. руб.	6 592,81	4 745,43
12. Срок строительства, мес.	14	8

*Ж-3, Ж-4 зоны жилой застройки

Таблица 6

Сводная таблица оценки стратегий реализации инвестиционно-строительного проекта строительства жилых домов в соответствии с моделью оценки

Показатели	С1 21 этаж		С2 7 этаж		С3 21 этаж		С4 7 этаж		С5 21 этаж	
	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
Стоимость строительства кв. м, тыс. руб./кв. м	58,38	57,90	47,16	50,59	58,31	57,84	47,13	50,57	63,73	63,17
ИДД	1,26	1,12	1,44	1,61	1,30	1,15	1,46	1,63	1,26	1,13
Показатели	С6 7 этаж		С7 21 этаж		С8 7 этаж		С9 21 этаж		С10 7 этаж	
	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
Стоимость строительства кв. м, тыс. руб./кв. м	44,31	47,04	69,21	64,55	49,43	49,64	58,09	59,61	46,96	50,23
ИДД	1,46	1,52	1,14	1,17	1,39	1,56	1,31	1,30	1,47	1,64

Оценка выделенных стратегий показала, что наиболее выгодной для застройщика является стратегия с поэтапным раскрытием счетов (С9 и С10), однако законодательная возможность этого в настоящее время отсутствует. Строительство за счет собственных средств (С1 и С2) с размещением свободных средств на депозите со снятием с учетом производственной необходимости (С3 и С4) эффективнее для застройщика, чем проектное финансированием с применением счетов эскроу, однако мелкие и средние застройщики в большинстве своем не обладают достаточным для реализации таких инвестиционно-строительных проектов оборотным капиталом. Реализация жилой недвижимости на инвестиционной фазе с планомерным наполнением счетов эскроу (С5 и С7) выгоднее застройщику, чем реализация на эксплуатационной фазе (С6 и С8).

Проект строительства многоэтажного жилого дома в любой из выбранных стратегий выгоднее реализовывать в центре города, поскольку стоимость строительства и цена реализации выше, что компенсирует разницу в стоимости земли. Проект строительства среднеэтажного жилого дома в любой из выбранных стратегий выгоднее реализовывать аналогично в центре города, поскольку стоимость строительства ниже, а цена реализации выше,

что компенсирует разницу в стоимости земли. Однако данные расчеты справедливы для г. Красноярска. Необходимо отметить, что в других регионах ситуация может быть противоположна, ввиду отсутствия свободных земельных участков, большой разницы в стоимости земли в центре населенного пункта и на периферии, требований градостроительного регламента и условий правил землепользования и застройки.

Из всех рассматриваемых стратегий наиболее преимущественными для застройщика являются стратегии с поэтапным раскрытием счетов эскроу, однако в настоящее время законодательно нет возможности их применения, поэтому в работе предлагается на основе разработанной методики оценки показателей результативности деятельности застройщика в рамках проектного финансирования с использованием счетов эскроу законодательно закрепить возможность работы по данной стратегии для строительных компаний, которые показывают высокую результативность своей деятельности.

III. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

1. Решение задачи уточнения и дополнения понятий «рынок жилой недвижимости» и «рынок первичной жилой недвижимости» позволило рассмотреть жилищное строительство через призму концепции смены технологических укладов, которое не просто изменяется, а усложняется с течением времени, что находит свое отражение в новых схемах финансирования жилищного строительства.

2. Решение задачи по выявлению и группировке стресс-факторов, влияющих на формирование первичного рынка жилой недвижимости, позволило сделать выводы о том, что платежеспособный спрос и положительный имидж застройщика являются одними из основных определяющих факторов цены на первичную жилую недвижимость. Определить конкретные стресс-факторы для каждого субъекта регионального первичного рынка недвижимости в новых условиях финансирования; объективно оценить возможность перехода субъектов регионального первичного рынка недвижимости на новые условия финансирования.

3. Решение задачи по усовершенствованию механизма проектного финансирования строительства жилой недвижимости позволило его формализовать, выделить принципы, инструменты, формы регулирования и методы реализации проектного финансирования. Одним из экономических инструментов является возможность поэтапного раскрытия счетов эскроу и/или государственное субсидирование ставки по эскроу счетам с использованием методики оценки показателей результативности деятельности застройщика в проектном финансировании. Ее применение сделает возможным претендовать застройщику на особые условия работы с банками и государством, банкам – сделать выводы о позитивном опыте застройщика в проектном финансировании, гражданам облегчит выбор при покупке жилой недвижимости у зарекомендовавшего себя застройщика в новых условиях финансирования, государству – выбрать застройщика для реализации социальных и льготных проектов строительства жилья.

4. Решение задачи по определению возможных стратегий реализации инвестиционно-строительного проекта строительства многоквартирного жилого дома застройщиком на рынке в новых условиях финансирования с целью повышения эффективности их финансово-хозяйственной деятельности позволило разработать алгоритм выбора стратегий реализации инвестиционно-строительного проекта застройщиком при выборе варианта финансирования инвестиционно-строительного проекта, алгоритм основан на систематизации основных возможных стратегий реализации инвестиционно-строительного проекта с учетом размера собственного капитала и необходимости привлечения средств банка, стадии реализации строительной продукции, работы с ценообразованием и темпами продаж.

5. Решение задачи по обоснованию выбора проектных решений застройщиком позволило определить расчетные показатели в рамках схемы выбора проектных решений, от которых будет зависеть стоимость строительства объекта и рентабельность инвестиционно-строительного проекта для застройщика, учитываемые в модели оценки стратегий реализации инвестиционно-строительного проекта застройщиком.

6. Решение задачи по разработке модели оценки стратегий реализации инвестиционно-строительного проекта строительства многоквартирного жилого дома застройщиком позволило предложить модель оценки стратегии реализации инвестиционно-строительного проекта, которая учитывает стоимость земельного участка, проценты по кредиту, выбранные проектные решения, а также рентабельность капитальных вложений. Модель позволяет оценить стратегию реализации инвестиционно-строительного проекта при любом варианте финансирования в любом регионе страны с привязкой к правилам землепользования и застройки конкретного региона.

IV. ОСНОВНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

а) Статьи в рецензируемых научных журналах, определенных ВАК Министерства науки и высшего образования РФ:

1. Пухова В. В. Стратегические направления развития доступности жилой недвижимости для населения Красноярского края / В. В. Пухова, В. Д. Тисленко, К. В. Чепелева, // Наука и бизнес: пути развития. – 2018. – №12 (90). – С. 130-135 (0,45 п. л.)

2. Пухова В. В. Рыночная и социальная доступность жилой недвижимости как инструменты оценки удовлетворенности жилищной потребности населения / В. В. Пухова, В. Д. Тисленко, К. В. Чепелева // Фундаментальные исследования. – 2018. – № 7 – С. 152–157 (0,54 п. л.)

3. Пухова В. В. Оценка влияния проектного финансирования на региональный рынок жилой недвижимости (на примере Красноярского края) / Д. А. Чичикайло, В. В. Пухова, Е. В. Кашина, О. Н. Дмитриева // Фундаментальные исследования. – 2019. – № 2. – С. 38-42 (0,45 п. л.)

4. Пухова В. В. Обоснование взаимосвязи темпов продаж, степени готовности объекта и рентабельности застройщика при проектном финансировании / В. В. Пухова, С.А. Астафьев, Е.В. Кашина, А.В. Якубовский // Baikal Research Journal. — 2019. — Т. 10, № 3. — DOI : 10.17150/2411-6262.2019.10(3).6. (0,54 п.л.)

5. Пухова В. В. Система развития первичного рынка жилой недвижимости в условиях проектного финансирования / В.В. Пухова // Известия Байкальского государственного университета. — 2021. — Т. 31, № 1. — С. 90–97 (0,56 п.л.)

6. Пухова В.В. Модель оценки стратегий реализации инвестиционно-строительного проекта строительства многоквартирного жилого дома застройщиком в условиях проектного финансирования / В.В. Пухова. — DOI 10.17150/2500-2759.2021.31(3).347-355 // Известия Байкальского государственного университета. — 2021. — Т. 31, № 3. — С. 347–355 (0,56 п.л.)

б) статьи в рецензируемых научных изданиях Web of Science, Scopus:

7. Pukhova V. V. Methods of calculation of the coefficient of housing affordability in Russia: problems and prospects of use/ I. A. Saenko, K. V. Chepeleva, V. V. Pukhova, E. V. Kachina // Forum on Innovative Technologies and Management for Sustainability. – Panevėžys, Lithuania, 2018. – С. 125-133 (0,81 п. л.)

8. Pukhova V. V. Socio-economic aspects of the formation of the affordability of residential real estate / K. V. Chepeleva, V. V. Pukhova, E. V. Kachina // MATEC Web of Conferences, 2018 International Scientific Conference «Investment, Construction, Real Estate: New Technologies and

Special-Purpose Development Priorities» (ICRE 2018). – Irkutsk, Russia, April 26-27, 2018. – № 212 – URL: https://doi.org/10.1051/matecconf/201821203003 (0,63 п. л.)

в) монографии:

9. Пухова В. В. Актуальные вопросы экономического развития: промышленность, строительный комплекс, жилищно-коммунальное хозяйство. Монография / И. В. Анохов, С.А. Астафьев, В.В. Пухова [и др.] // Иркутск: Байкальский государственный университет, 2019. — С. 290 (26,1 п. л.)

г) статьи в материалах международных конференций:

10. Пухова В. В. Сравнительная характеристика методик оценки коэффициента доступности жилья / В. В. Пухова, В. Д. Тисленко // Инвестиции, строительство, недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики: сб. мат-ов VIII Международной науч.-практ. конф-ии 13-15 марта 2018 г. : в 2 ч. – Томск: Изд-во Том. гос. архит. – строит. ун-та, 2017. – С. 196-199 (0,36 п. л.)

11. Pukhova V. V. Foreign capital in transitional period of project financing of residential real estate in Russia / V. V. Pukhova, E.V. Kachina // International research and practical conference “Sino-Russian global engagement models in the context of digitalization of social and economic processes”, conference proceedings. – Krasnoyarsk, 26-28/09/2018. – С. 203-207 (0,45 п. л.)

12. Пухова В. В. Проблемы регионального рынка при переходе на проектное финансирование (на примере Красноярского края) / В. В. Пухова, Д. А. Чичикайло // Инвестиции, строительство, недвижимость как драйверы социально-экономического развития территории и повышения качества жизни населения: сб. мат-ов IX Международной науч.-практ. конф-ии 12-15 марта 2019 г. : в 2 ч. – Томск: Изд-во Том. гос. архит. – строит. ун-та, 2019. – С. 193-196 (0,36 п. л.)

13. Пухова В. В. Возможные стратегии застройщика по выбору способа проектного финансирования в новых условиях / В. В. Пухова // Инвестиции, строительство, недвижимость как драйверы социально-экономического развития территории и повышения качества жизни населения: сб. мат-ов X Международной науч.-практ. конф-ии 10-12 марта 2020 г. : в 2-х частях – Томск: Изд-во Том. гос. архит. – строит. ун-та, 2020. – С. 202-204 (0,19 п. л.)

14. Пухова В. В. Обоснование строительства многоквартирных жилых домов меньшей этажности в рамках проектного финансирования / В.В. Пухова // Инвестиции, градостроительство, недвижимость как драйверы социально-экономического развития территории и повышения качества жизни населения: сб. мат-ов XI Международной науч.-практ. конф-ии 02-04 марта 2021 г. : в 2-х частях – Томск: Изд-во Том. гос. архит. – строит. ун-та, 2021. – С. 216-224 (0,56 п. л.)

ПУХОВА ВАЛЕРИЯ ВИКТОРОВНА

АВТОРЕФЕРАТ

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМА ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Подписано в печать 19.10.2021 Формат 60x90. 1/16. Бумага офсетная.
Печать трафаретная. Усл. печ. л. 1,5. Тираж 100 экз. Заказ №
Издательство Байкальского государственного университета.
664003, ул. Ленина, 11. Отпечатано в ИПО БГУ