

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ НА ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В УСЛОВИЯХ «БОЛЬШИХ ВЫЗОВОВ»***Николай Петрович ЛЮБУШИН^{a,*}, Надежда Эвальдовна БАБИЧЕВА^b,
Ольга Михайловна КУПРЮШИНА^c, Роман Юрьевич КОНДРАТЬЕВ^d**

^a доктор экономических наук, профессор кафедры математического моделирования экономических процессов, Национальный исследовательский Нижегородский государственный университет имени Н.И. Лобачевского (ННГУ), Нижний Новгород, Российская Федерация
lubushinnp@mail.ru
<https://orcid.org/0000-0002-4493-2278>
SPIN-код: 2227-3764

^b доктор экономических наук, доцент, профессор кафедры международной экономики и внешнеэкономической деятельности, Воронежский государственный университет (ВГУ), Воронеж, Российская Федерация
sigaeval@mail.ru
<https://orcid.org/0000-0003-1933-1558>
SPIN-код: 4139-1734

^c кандидат экономических наук, доцент кафедры экономического анализа и аудита, Воронежский государственный университет (ВГУ), Воронеж, Российская Федерация
kupryushina@econ.vsu.ru
ORCID: отсутствует
SPIN-код: 5688-9330

^d старший преподаватель кафедры бухгалтерского учета, аудита, статистики, Липецкий филиал Финансового университета при Правительстве РФ, Липецк, Российская Федерация
romario_80@inbox.ru
ORCID: отсутствует
SPIN-код: 1739-7008

* Ответственный автор

История статьи:

Рег. № 723/2019
Получена 13.11.2019
Получена в доработанном виде 27.11.2019
Одобрена 11.12.2019
Доступна онлайн 25.12.2019

УДК 06.51.02, 06.52
JEL: G38, O3

Ключевые слова: научно-технологическое развитие, большие вызовы, экстенсивные и интенсивные факторы, сектор жилищного строительства

Аннотация

Предмет. Влияние государственной политики на жилищное строительство в условиях «больших вызовов». В Стратегии научно-технологического развития Российской Федерации проблемы и угрозы обозначены как «большие вызовы».

Цели. Провести анализ влияния государственной политики на жилищное строительство в условиях «больших вызовов» и выделить основные факторы и направления повышения устойчивости и адаптивности к новым условиям развития сектора жилищного строительства.

Методология. Используются логический и системный подходы, методы группировки, сравнения, обобщения, анализа и синтеза.

Результаты. Доказано, что рынки недвижимости являются одновременно источником научно-технологического развития и фактором финансовой неустойчивости, приводящим к «большим вызовам». Выделены и проанализированы факторы, проявление которых носит двойственный характер и определяет тип экономического развития сектора и задействованных в нем экономических субъектов.

Выводы. Учет двойственного характера факторов при разработке государственных программ позволит реализовать государственную политику в области жилищного строительства и избежать вызова масштаба «большого взрыва».

© Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ, 2019

Для цитирования: Любушин Н.П., Бабичева Н.Э., Купрюшина О.М., Кондратьев Р.Ю. Анализ влияния государственной политики на жилищное строительство в условиях «больших вызовов» // *Финансы и кредит*. — 2019. — Т. 25, № 12. — С. 2843 — 2858.
<https://doi.org/10.24891/fc.25.12.2843>

* Статья подготовлена при финансовой поддержке РФФИ. Грант № 19-010-00474 А. Статья предоставлена Информационным центром Издательского дома «ФИНАНСЫ и КРЕДИТ» при Воронежском государственном университете.

Введение

Понятие «большие вызовы» регламентировано в Стратегии научно-технологического развития Российской Федерации (СНТР) и рассматривается как совокупность проблем, угроз и возможностей, сложность и масштаб которых таковы, что они не могут быть решены, устранены или реализованы исключительно за счет увеличения ресурсов. Решение обозначенных в СНТР проблем требует оценки показателей, отражающих влияние науки и технологий на инвестиционное развитие, и принятия качественных институциональных решений на основе полученных результатов. Основные направления технологического развития секторов экономики, которые повлекут за собой изменения условия человеческой деятельности и развитие экономики общества, обозначены в Письме Минобрнауки России¹. Глобальный тренд «Переход к новым моделям и ресурсам экономического роста» предполагает анализ факторов и организационного механизма обеспечения экономического роста, учет которых необходим при разработке прогнозов технологического развития секторов экономики, что подразумевает в первую очередь такие сектора, как строительство и инфраструктурные проекты.

Анализ отечественных и зарубежных литературных источников показал, что научно-технологическое развитие требует реформирования традиционных и вновь образуемых цепочек создания стоимости, модернизации организационно-экономического механизма государственной политики, перехода к новым моделям инновационной деятельности и интенсификации производственных процессов [1–7]. Данные изменения приведут к сжатию инновационного цикла разработки, создания и распространения технологий, продуктов и услуг, что в свою очередь — к сокращению самого производственного цикла и к исключению посредников из производственных цепочек, сокращению

неэффективных издержек бизнеса и расходов населения. Реализация СНТР также предполагает достижение «самостоятельности в критически важных сферах жизнеобеспечения за счет высокой результативности исследований и разработок и практического применения полученных результатов», что обеспечит экономический рост и повышение социального уровня жизни населения страны. К важным сферам жизнеобеспечения следует отнести жилищное строительство.

Анализ

Систематизация подходов к определению и структуре «рынка недвижимости» и экономическому анализу деятельности экономических субъектов жилищного строительства проведена в работе [7]. В работах [6, 8–10] доказано, что рынки недвижимости являются стимулом научно-технологического развития. Развитие рынка недвижимости дает возможность государственным властям обеспечить население более качественной жилплощадью, повысить уровень жизни, создать рабочие места, что формирует более устойчивую и энергоэффективную среду. Мировые статистические данные показывают положительную корреляцию между развитием недвижимости и ростом ВВП [9]. В последние годы лидером строительства является Китай, демонстрируя рекордные темпы строительства жилья и инфраструктурных объектов наравне с ростом ВВП. В 2017 г. общая площадь введенных зданий на одного жителя составила 3,01 м², прирост ВВП на душу населения по ППС — 6,16%. В Российской Федерации за аналогичный период на одного жителя приходится 0,94 м² общей площади введенных зданий при росте ВВП на душу населения по ППС на 6,68%².

Из рис. 1 следует, что в Российской Федерации прирост объема введенной жилой площади в 2014 и 2018 гг. обеспечен за счет ввода в

¹ Письмо Минобрнауки России от 14.04.2017 № ВП-42/02 «О прогнозе научно-технологического развития Российской Федерации».

² Рассчитано по данным New Statistical Yearbooks Published by China Statistics Press.

URL: <http://www.stats.gov.cn/tjsj/ndsj/2018/indexeh.htm>;

Калабеков И.Г. Россия, Китай и США в цифрах.

URL: <http://chi.us.ru>; Росстат России.

URL: https://gks.ru/free_doc/new_site/vvp/ocenka-vvp.htm

эксплуатацию стратегических объектов Олимпиады 2014 г., Чемпионата мира по футболу 2018 г. Кроме того, прирост объема выполненных работ по строительству в целом обеспечен благодаря реализации масштабного проекта «Крымский мост».

Построенные полиномиальные кривые демонстрируют дальнейший рост объема работ в будущем, что заложено в Стратегии жилищного строительства РФ³. Однако проблема адекватного отражения модели состоит в учете влияния «больших вызовов» при ее построении. Графически кривая отображает финансовую и экономическую неустойчивость российского рынка, вызванную экстенсивным типом производства и влиянием экономик стран-лидеров, таких как Китай, США, Япония и др., которые используют новые строительные технологии, позволяющие обеспечить жителя страны качественным и экологически чистым жильем и комфортной городской средой⁴ [11–15].

Исследования международных институтов (ОЭСР, Всемирного банка и др.) связывают реализацию экономической, социальной и экологической компонент устойчивого развития общества прежде всего с комплексным развитием благоприятной городской среды (система «умный город») для каждого жителя страны. В противном случае развитие городов за счет экстенсивных факторов приводит к росту социального расслоения, заболеваемости, снижению доходов населения и пр., что является «большим вызовом» и требует соответствующей политики со стороны государства⁵.

³ Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года.
URL: <http://www.minstroyrf.ru/trades/zhilishnaya-politika/>

⁴ Показатели финансовой устойчивости. Руководство по составлению. Вашингтон, округ Колумбия, США: Международный Валютный Фонд, 2007. 312 с.
URL: <https://www.imf.org/external/pubs/ft/fsi/guide/2006/pdf/rus/guide.pdf>

⁵ Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года.
URL: <http://www.minstroyrf.ru/trades/zhilishnaya-politika/>
A blueprint for addressing the global affordable housing challenge. McKinsey Global Institute.
URL: <https://www.mckinsey.com/~media/McKinsey/Featured%20Insights/Urbanization/Tackling%20the%20worlds>

Проведем анализ факторов развития рынка недвижимости (табл. 1).

На первый взгляд основными факторами, которые определяют развитие рынка недвижимости, являются цены на недвижимость и доступность ипотечных кредитов. Волатильность цен на недвижимость обусловлена в первую очередь неликвидностью рынка, поскольку ведение каждого инвестиционного проекта сопровождается высокими транзакционными издержками, возникающими при подготовке, ведении и окончании строительства, и увеличением расходов вследствие использования инструментов риск-контроллинга⁶ [16, 17]. Мировая практика показывает, что проект часто подпадает под действие множества правовых или иных ограничений, таких как дефицит городских земель и бюджетного финансирования. В работе⁷ указано, что сектор недвижимости традиционно связан с рынком труда и инновациями, что позволяет обеспечить устойчивое развитие страны. В настоящее время наиболее адекватно такой тенденции отвечает строительный рынок Китая, где благодаря использованию новых технологий строительства и высококвалифицированного труда производственный цикл сократился в разы, что является ответом на «большие вызовы». Несмотря на интенсификацию процессов производства на мировом рынке строительства, институциональные факторы являются тормозящими развитие рынка недвижимости, включая осуществляемую государством жилищную и кредитную политику и административные барьеры согласования, строительства и ввода в эксплуатацию объектов строительства [10, 11, 16]. Указанные факторы ограничивают доступ населения к жилью, который отвечал бы

%20affordable%20housing
%20challenge/MGI_Affordable_housing_Full
%20Report_October%202014.ashx

⁶ Показатели финансовой устойчивости. Руководство по составлению. Вашингтон, округ Колумбия, США: Международный Валютный Фонд, 2007. 312 с.
URL: <https://www.imf.org/external/pubs/ft/fsi/guide/2006/pdf/rus/guide.pdf>

⁷ Dutta S., Lanvin B., Wunsch-Vincent S. Global Innovation Index 2018. Energizing the World with Innovation.
URL: https://www.wipo.int/edocs/pubdocs/en/wipo_pub_gii_2018

базовым принципам концепции устойчивого развития. Согласно исследованиям McKinsey 12% российских жителей проживают в условиях, не соответствующих минимальным стандартам. Такая тенденция характерна для стран Латинской Америки, Юго-Восточной Азии и Африки. Кроме того, крупнейшие города мира, среди которых Нью-Йорк, Токио, Шанхай и Москва, испытывают дефицит доступного жилья из-за процесса урбанизации (на 100 крупнейших городов приходится 2/3 дефицита доступного жилья)⁸. В качестве причин, порождающих «большой вызов», следует назвать отсутствие прозрачности всех процедур согласования строительства объектов и предоставления социального жилья, спекуляции с земельными участками, снижение реальных доходов населения, высокие процентные ставки по кредитам, отсутствие в жилищной политике социальных схем, обязывающих девелоперов предоставлять 10–20% площади жилья льготным категориям граждан, высокие ставки по налогу на имущество и пр.

В стратегии развития жилищной сферы РФ обозначены следующие проблемы, порождающие «большой вызов»: не соответствующее международным стандартам качество жилья, его низкая доступность из-за высоких цен и высоких процентных ставок, строительство недвижимости, не обеспеченной социальной, деловой и транспортной инфраструктурой, а также незавершенное в силу несостоятельности и банкротства девелоперов, переоценки потенциального спроса, смены глав местной администрации, строительства и т.п.⁹. Стратегические направления — развитие жилищного строительства, доступность ипотеки и развитие рынка аренды, обозначенные в Жилищной политике РФ, не отличаются от

мировой практики¹⁰. В Прогнозе долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года решение обозначенных проблем предполагает улучшение инвестиционного климата и институциональной среды, позволяющее «упростить и усовершенствовать административные процедуры на всех стадиях осуществления строительства, начиная от стадии подготовки градостроительной документации и заканчивая вводом в эксплуатацию объектов капитального строительства»¹¹.

Проведем оценку эффективности государственных мер, направленных на развитие жилищного строительства и обеспечение прозрачности деятельности участников строительного рынка. С 1 июля 2019 г. долевое строительство заменено проектным финансированием с использованием счетов эскроу, открытых в уполномоченных банках. Согласно Закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»¹², застройщик должен на предынвестиционной стадии финансирования инвестиционного проекта обеспечить наличие собственных источников в размере не менее 10% от стоимости проекта. Активы и обязательства принимаются к расчету по стоимости, подлежащей отражению в бухгалтерском балансе застройщика (в нетто-оценке за вычетом регулирующих величин). Полагаем, что установленная величина исходит из рекомендуемого значения собственных оборотных средств. В работе [18]

⁸ A Blueprint for Addressing the Global Affordable Housing Challenge. McKinsey Global Institute.
URL: https://www.mckinsey.com/-/media/McKinsey/Featured%20Insights/Urbanization/Tackling%20the%20worlds%20affordable%20housing%20challenge/MGI_Affordable_housing_Full%20Report_October%202014.ashx

⁹ Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года.
URL: <http://www.minstroyrf.ru/trades/zhilishnaya-politika/>

¹⁰ Жилищная политика РФ.

URL: <https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=http://www.minstroyrf.ru/upload/iblock/f3d/prezentatsiya-zhilishchnyya-politika-v-rf.pptx>

¹¹ Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года Министерства экономического развития Российской Федерации (расширенная версия долгосрочного прогноза, утвержденного Правительством Российской Федерации, с дополнительными рабочими материалами).

¹² Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

указывалось: с учетом того, что деятельность экономических субъектов РФ преимущественно носит долговой характер, ужесточение требований к кредитоспособности застройщиков отрицательно скажется на их финансовом положении и несостоятельности, особенно в регионах. По мнению аналитика «Открытие Брокер» Тимура Нигматуллина, «количество российских девелоперов, имеющих жилые объекты в активной стадии строительства, сейчас оценивается в 4 тыс. Ожидается, что полное вступление в силу законодательных нововведений через некоторое время сократит их численность на 30—40%...»¹³. По данным Рейтингового агентства строительного комплекса, в 2019 г. увеличилось количество банкротств застройщиков по сравнению с прошлым годом, но их удельный вес пока не превышает 5% от общего количества. Регионом — лидером по количеству банкротств застройщиков, как и ранее, осталась Москва, здесь таких компаний 7, в Московской области и Башкортостане по 5 банкротств, а Санкт-Петербурге и Новосибирской области теперь по 4 банкрота. Кроме того, в список впервые вошли Владимирская, Вологодская, Иркутская, Калининградская, Орловская области, а также Краснодарский, Пермский и Ставропольский края¹⁴. С одной стороны, банкротство мелких застройщиков очистит рынок от слабых участников, с другой — увеличение числа банкротств застройщиков приведет к росту обманутых дольщиков, что повлечет за собой кризис строительного рынка до масштаба «большого вызова». В связи с этим при выявлении признаков несостоятельности необходимо проводить санацию застройщика, что требует введения соответствующего механизма по той же схеме, которая используется в отношении банков и страховых организаций. Механизм санации позволит гибко вывести крупного застройщика из кризисной ситуации, а мелкого застройщика присоединить к застройщику-санатору.

¹³ Количество застройщиков в России сократится на 30—40%. URL: <https://www.bn.ru/gazeta/news/247849/>

¹⁴ Опрос: россияне предвещают банкротство большинству застройщиков. URL: <https://rask.ru/news/vesti-opros-rossiyane-predrekayut-bankrotstvo-bolshinstvu-zastroyschikov/>

Вторым элементом обеспечения кредитоспособности заемщика на период кредитования является создание компенсационного фонда (резерва). В целях реализации государственной программы защиты дольщиков застройщик обязан в добровольном порядке перечислять денежные средства в размере 1,2% от стоимости каждой квартиры в Фонд защиты дольщиков в целях снижения финансовых рисков граждан, покупающих квартиру в строящемся доме, в случае банкротства застройщика. Создаваемый компенсационный фонд рассматриваем как репутационный капитал. Источником является уровень корпоративной социальной ответственности и корпоративной культуры, достижение устойчивых позиций на строительном рынке благодаря положительному имиджу. Введение указанной статьи расходов приведет к росту себестоимости и удорожанию стоимости квадратного метра, так как уплата взносов в фонд является обязательным условием осуществления строительной деятельности. Уплатить взносы застройщик должен единовременно, до регистрации договора долевого участия с первым дольщиком и отразить на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами» субсчет «Фонд защиты дольщиков».

Стадия производства застройщиков имеет свои особенности, поскольку основная цель застройщика — реализовать проект строительства. В связи с этим выделяют предынвестиционную стадию (соответствует стадии юности), на которой осуществляется получение разрешения на строительство; опубликование, размещение и представление проектной декларации; государственная регистрация права собственности на земельный участок для строительства многоквартирного дома и иных объектов недвижимости или договора аренды этого участка; заключение договора с первым дольщиком. На данной стадии возможно получение целевого кредита на строительство объекта, если кредитоспособность заемщика удовлетворяет требованию новой редакции (от 25.12.2018) Федерального закона № 214-ФЗ о наличии собственных средств в

размере 10% от стоимости инвестиционного проекта.

Инвестиционная стадия предполагает привлечение дольщиков и ведение строительства и соответствует стадии роста и зрелости. В процессе второго этапа продолжает осуществляться целевое кредитование до 85% стоимости проекта строительства при условии выполнения условий кредитоспособности, установленных новой редакцией Федерального закона № 214-ФЗ.

Операционная (эксплуатационная) стадия, на которой осуществляется ввод объекта строительства в эксплуатацию, завершение продаж свободной недвижимости, погашение оставшейся задолженности по кредиту. По завершении проекта счет эскроу закрывается.

Инвесторы вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке при соблюдении требований Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ. В настоящее время денежные средства на счетах эскроу можно использовать застройщикам только после завершения всех этапов строительства и введения объекта в эксплуатацию, что подтверждается актом приема-передачи и внесением записи в Единый государственный реестр недвижимости. В связи с тем, что денежные средства, поступившие со счета эскроу, имеют целевое назначение, они могут быть направлены только:

- на погашение сумм и процентов по целевому кредиту;
- на погашение задолженности в соответствии с проектной документацией за материальные ресурсы, оплату труда, налогов, подрядных работ, включаемых в стоимость объекта.

В силу действия норм законодательства счет эскроу не относится к депозитам, поэтому проценты не начисляются даже по ставкам для счетов «до востребования». С позиции бухгалтерского учета счета эскроу представляют собой разновидность

аккредитива и банковскую гарантию по сделке. В целях контроля за движением денежных средств на счетах эскроу в бухгалтерском учете целесообразно организовать на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» субсчет «Дольщики». Однако, поскольку он является потенциальным ресурсом, его нельзя использовать для оценки чистых активов.

С позиции стейкхолдеров «замороженные денежные средства» на счетах эскроу представляют собой инвестиционный актив, который может быть использован экономическим субъектом как дополнительный источник дохода. Данная позиция является предметом спора относительно обеспечения кредитоспособности заемщика, поскольку имеется ряд позиций, согласно которым использование средств дольщиков в целях осуществления дополнительных инвестиций несет угрозу финансовому положению всех участников инвестиционного процесса. В связи с этим целесообразно разрешить использование счета эскроу по окончании каждого этапа строительных работ пропорционально их стоимости. Поскольку застройщик не может воспользоваться денежными средствами на счетах эскроу до момента окончания работ по каждому этапу строительства, уполномоченные банки, в которых открыты указанные счета, предоставляют целевые кредиты по сниженным ставкам сроком до 5 лет в размере 85% от стоимости проекта по возведению объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство, что жестко ограничивает деятельность застройщика в сроках возведения объекта.

Исследования особенностей организации бухгалтерского учета у застройщика показали, что в настоящее время в построении учета доходов и расходов следует исходить из постулата имущественной и правовой обособленности, что связано с изменениями в определении прав на землю, строительных объектов участников договора на строительства в градостроительном,

земельном и жилищном законодательстве. У застройщика в связи с нововведениями не возникает прав собственности на землю и строящиеся объекты. Исключением является факт, когда застройщик изначально выступает инвестором и строит для своих нужд (инвестиционные объекты с формированием стоимости на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы») или предполагает в будущем продажу этих инвестиционных активов. На практике учетные схемы с применением счета 43 «Готовая продукция» противоречат новой редакции (от 25.12.2018) Федерального закона № 214-ФЗ и законодательству по бухгалтерскому учету, так как изначально инвестиционные активы рассматриваются в качестве объектов имущества, подготовка которых к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и изготовление, то есть они являются объектами незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету инвестором в качестве основных средств.

Начиная с 2018 г., который является адаптационным периодом перехода на новые правила функционирования на рынке строительства, привлеченные средства дольщика для застройщика являются средствами финансирования строительства, которые имеют строго целевое направление использования. В практической деятельности для учета целевых средств инвестора (дольщика) следует использовать счет 86 «Целевое финансирование», где обязательным условием признания поступивших средств целевым финансированием является расходование средств по их целевому назначению — на реализацию проекта по возведению объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство и поддержание финансового положения заемщика.

У застройщика доходом будет считаться вознаграждение за информационное сопровождение проекта, полученное при

строительстве объекта, а также экономия от использования средств финансирования строительства (в случае если условиями договора определено, что эта экономия остается у застройщика, а не возвращается дольщику) при условии раздельного учета привлеченных средств дольщиков, цели и условия использования которых определены договором участия в долевом строительстве. Выделяют две группы расходов, возникающих у застройщика по договорам долевого участия.

Группа 1. Расходы, подлежащие покрытию за счет средств инвесторов (дольщиков) по окончании проекта. Исходя из содержания договора на долевое участие застройщик одновременно выступает центром управления затратами (центром ответственности) и центром возникновения затрат. Если рассматривать его как центр управления затратами, то застройщик выполняет функции по планированию, учету и контролю за эффективностью использования ресурсов вовлеченными участниками при строительстве объекта. Кроме того, застройщик несет ответственность за действия участников перед кредитной организацией, которая предоставила целевой кредит. В то же время застройщик является центром возникновения затрат, так как наряду с участниками (подрядчиками, субподрядчиками) осуществляет работы по строительству объекта. Исходя из изложенного, предлагается использовать счет 20 «Основное производство» субсчет «Затраты по договорам долевого участия») для накопления затрат в разрезе объектов, этапов и работ по строительству, элементов затрат с последующим списанием на предусмотренный учетной политикой застройщиком счет 36 «Объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано» в разрезе объектов и этапов окончания комплекса работ по строительству, предусмотренных договором долевого участия, на дату ввода в эксплуатацию объекта и передачи дольщику по акту приемки-передачи.

Группа 2. Расходы застройщика, связанные с оказанием услуг по информационному

сопровождению проекта в течение срока его осуществления, не более 10% от стоимости инвестиционного проекта. Учет таких расходов целесообразно организовать на счете 26 «Общехозяйственные расходы» с последующим списанием на 90 «Продажи».

По договорам долевого участия ст. 18 новой редакции (от 25.12.2018) Федерального закона № 214-ФЗ устанавливается закрытый перечень расходов, которые подлежат покрытию за счет средств дольщиков. Соответственно, все иные расходы застройщика, связанные со строительством, не поименованные в ст. 18 подлежат покрытию за счет средств застройщика.

В настоящее время под особым вниманием находится создание высокотехнологичных рабочих мест и быстрее выход при производстве продукции на серийное производство. В соответствии с технологической подготовкой производства серийному производству предшествуют установочная и контрольная серии. В строительстве серийное производство представлено индустриальными и монолитными технологиями домостроения.

В качестве дополнительных факторов, в отношении которых должны быть приняты меры государственного регулирования во избежание несостоятельности деятельности застройщика, выделим следующие риски:

- 1) рыночные риски, которые влекут за собой увеличение фактической стоимости строительных работ и снижение вознаграждения застройщика (на протяжении всего операционного цикла и цикла кредитования);
- 2) риски гибели, утраты и повреждения объекта строительства (на инвестиционной и эксплуатационной стадиях);
- 3) риски, связанные с получением разрешения на строительство (на предынвестиционной стадии);
- 4) риски, связанные с арендой земли и передачей в собственность дольщиками (на

протяжении всего операционного цикла и цикла кредитования);

- 5) риски, связанные с вводом в эксплуатацию (эксплуатационная стадия);
- 6) риски, связанные с погашением задолженности дольщиком (на протяжении всего операционного цикла и цикла кредитования).

Подверженность рискам, связанным с изменением процентных ставок, курса обмена иностранных валют и социально-экономического климата накладывает на экономические субъекты обязательства использовать финансовые инструменты по управлению рисками. Применение механизмов комплексного финансирования, включая кредитные линии банков и долговые инструменты финансирования строительных программ на предынвестиционной стадии строительства, позволяет получить значительный экономический эффект. В настоящее время с учетом сложной финансовой ситуации на рынке и изменениями в законодательстве по долевого строительству привлечение заемных средств на ранних стадиях стало сложнее.

Застройщик сталкивается с инфляционными рисками, которые могут оказать негативное влияние на результаты экономической деятельности и повлекут за собой повышение стоимости проекта по некоторым статьям затрат, например, материальные расходы, расходы на оплату труда, которые отличают чувствительность к повышению общего уровня цен в России. В подобной ситуации с учетом конкурентного давления застройщик не в состоянии в достаточной степени повышать цены на услуги, чтобы обеспечить эффективность деятельности.

Судя по проводимым исследованиям, переходный период государственного регулирования деятельности застройщиков преодолевают экономические субъекты с большим собственным капиталом, низкой кредитной нагрузкой и проектами с высокой доходностью. Однако, как показывает мировая практика, спад реальных доходов населения

может привести к резкому снижению средней цены 1 м² для увеличения темпов продаж. В этом случае застройщику следует принять необходимые меры по ограничению роста транзакционных издержек, снижению дебиторской задолженности и сокращению сроков ее оборачиваемости.

Заключение

Государственных меры, предусмотренные новой редакцией Федерального закона № 214-ФЗ, направлены на развитие жилищного строительства и обеспечение прозрачности деятельности участников строительного рынка. Как и другие элементы государственной политики переход на проектное финансирование через счета эскроу будет оказывать двойное влияние на экономику. Рассматриваемый инструмент способствует научно-технологическому развитию строительного рынка, с одной стороны, а с другой — последствия от перехода на счета эскроу могут привести к возникновению ипотечного кризиса, что является предпосылкой «большого вызова».

В национальном проекте «Жилье и городская среда»¹⁵ указано, что разработанные меры направлены на защиту интересов населения и предполагают снижение процентных ставок по жилищным кредитам с 8,9% в 2019 г. до 7,9% к 2024 г. Во избежание ипотечного кризиса в 2020 г. ожидается реализация ипотечных программ со льготной ставкой, что будет способствовать доступности жилья среди населения. Однако для достижения этой цели недостаточно льготных программ и снижения процентных ставок. Необходимо

установить верхние уровни процентных ставок по ипотечным кредитам, сдерживать инфляционные процессы, рост цен на энергоресурсы и коммунальные услуги, а также добиться снижения уровня бедности и роста реальных доходов населения.

Проектное финансирование гарантирует покупателю сохранность денежных средств, надежность застройщика и исключает риск недостроя, хотя не гарантирует стабильность работы и надежность как застройщика, так и уполномоченного банка. Следовательно, проектное финансирование не решает полностью вопросы несостоятельности застройщиков и обманутых дольщиков путем вовлечения в этот процесс банков. Проектное финансирование предусматривает подготовку и согласование внушительного пакета нормативно-технической документации для открытия счета эскроу и получения целевого кредита застройщиком. Несмотря на цифровизацию процесса, увеличение числа административных процедур в сфере жилищного строительства приведет к уходу мелких участников с рынка, монополизации рынка, росту себестоимости и цены квадратного метра.

Анализ показал, что реализация государственной политики в области научно-технологического и социально-экономического развития Российской Федерации в условиях «больших вызовов» требует комплексного и системного подхода и учета всех факторов, которые могут носить как экстенсивный, так и интенсивный характер.

¹⁵ Национальный проект «Жилье и городская среда.
URL: <http://static.government.ru/media/files/fPs8qW8PjyNAAKRWDTk7Ac9KdUhBcETX.pdf>

Таблица 1**Анализ факторов развития рынка недвижимости****Table 1****An analysis of factors in the real estate market development**

Факторы	Характер фактора	
	экстенсивный	интенсивный
Цены на недвижимость	Рост цены квадратного метра за счет повышения ставок по ипотечным кредитам, инфляционных процессов	Снижение себестоимости квадратного метра за счет создания системы «умный город» и доступности социальных услуг
Структура и квалификация занятых	Рост числа низкоквалифицированных и неквалифицированных работников	Рост числа специалистов «новых профессий», прогрессивные формы организации труда и производства, включая трудовую мобильность
Кредитование	Государственные меры по ограничению доступа к кредитным ресурсам в целях снижения числа несостоятельных застройщиков	Доступ застройщика к кредитам на жилье с низким процентом
Строительные технологии	Использование импортных материалов, изношенность машин и оборудования	Постоянный мониторинг цикла строительства в режиме «онлайн», роботизация процессов, «умные» и «зеленые» технологии
Административные процедуры согласования, строительства и ввода в эксплуатацию	Ужесточение требований к застройщику, спекуляции с земельными участками	Разработка адекватной жилищной политики, эффективная и прозрачная система контроля

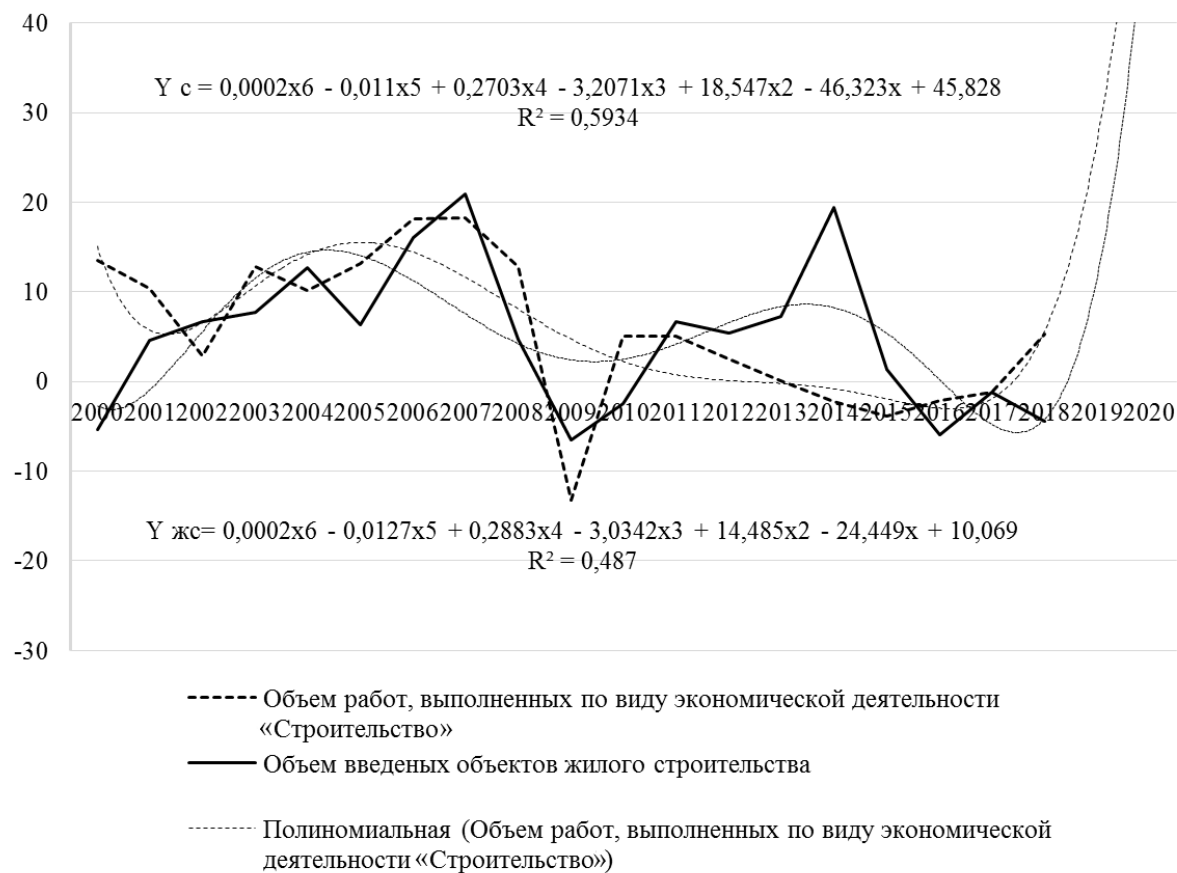
Источник: авторская разработка*Source:* Authoring

Рисунок 1

Динамика изменения объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» и ввода в действие объектов жилищного строительства в Российской Федерации, %

Figure 1

Changes in the volume of work carried out by type of economic activity *Construction* and the commissioning of housing projects in the Russian Federation, percentage



Источник: составлено авторами по данным Росстата.

URL: http://old.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/#

Source: Authoring, based on the Rosstat data.

URL: http://old.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/#

Список литературы

1. Глазьев С.Ю. Теория долгосрочного технико-экономического развития. М.: ВлаДар, 1993. 310 с.
2. Селезнев Г.Н., Христенко В.Б., Злиханов М.Ч. и др. Научная основа стратегии устойчивого развития Российской Федерации // *Безопасность Евразии*. 2001. № 4. С. 497—638.
3. Перес К. Технологические революции и финансовый капитал. Динамика пузырей и периодов процветания. М.: Дело, 2013. 236 с.
4. Szabo Z.K., Šoltés M., Herman E. Innovative Capacity & Performance of Transition Economies: Comparative Study at the Level of Enterprises. *Ekonomie a Management*, 2013, vol. 16, iss. 1, pp. 52–68.
URL: https://www.researchgate.net/publication/270959759_Innovative_capacity_performance_of_transition_economies_Comparative_study_at_the_level_of_enterprises
5. Lidong Y., Yuanjian D., Zhiguang Q. Construction of Theoretical Framework for Innovations in Green Agriculture and Practical Exploration. In: Qu F., Sun R., Guo Z., Yu F. (eds) *Ecological Economics and Harmonious Society. Research Series on the Chinese Dream and China's Development Path*. Singapore, Springer, 2016, pp. 67–75.
URL: https://doi.org/10.1007/978-981-10-0461-2_6
6. Ивантер В.В. Механизмы экономического роста // *Мир новой экономики*. 2018. Т. 12. № 3. С. 24—35. URL: <https://doi.org/10.26794/2220-6469-2018-12-3-24-35>
7. Omelyanenko V. Institutional Strategies of System Security of Technological & Innovation Systems. *Baltic Journal of Economic Studies*, 2019, vol. 5, no. 1, pp. 150–159.
URL: <https://doi.org/10.30525/2256-0742/2019-5-1-150-159>
8. Прокофьев К.Ю. Рынок недвижимости: понятие, анализ (на примере рынка городской жилой недвижимости) // *Экономический анализ: теория и практика*. 2014. Т. 13. Вып. 3. С. 43—55. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/16127288>
9. Wigren R., Wilhelmsson M. Construction Investments and Economic Growth in Western Europe. *Journal of Policy Modeling*, 2007, vol. 29, iss. 3, pp. 439–451.
URL: <https://doi.org/10.1016/j.jpolmod.2006.10.001>
10. Adabre M.A., Chan A.P.C. Critical Success Factors (CSFs) for Sustainable Affordable Housing. *Building and Environment*, 2019, vol. 156, pp. 203–214.
URL: <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2019.04.030>
11. Matsumoto K., Yamamoto Yu., Ohya N. Effect of Subsidies and Tax Deductions on Promoting the Construction of Long-Life Quality Houses in Japan. *Environmental Research and Public Health*, 2018, vol. 15, iss. 11. URL: <https://doi.org/10.3390/ijerph15112376>
12. Sethi M., Puppim de Oliveira J.A. (Eds). *Mainstreaming Climate Co-Benefits in Indian Cities: Post-Habitat III Innovations and Reforms*. Singapore. Springer Nature Singapore Pte Ltd., 2018, 373 p. URL: <https://doi.org/10.1007/978-981-10-5816-5>
13. AlHashmi M., Haider H., Hewage K. et al. Energy Efficiency and Global Warming Potential in the Residential Sector: Comparative Evaluation of Canada and Saudi Arabia. *Journal of Architectural Engineering*, 2017, vol. 23, iss. 3. URL: [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)AE.1943-5568.0000253](https://doi.org/10.1061/(ASCE)AE.1943-5568.0000253)

14. Hui E.C.M., Tse C., Yu K. The Effect of Beam Plus Certification on Property Price in Hong Kong. *International Journal of Strategic Property Management*, 2017, vol. 21, iss. 4, pp. 384–400. URL: <https://doi.org/10.3846/1648715X.2017.1409290>
15. Monteiro H., Fernández J.E., Freire F. Comparative Life-Cycle Energy Analysis of a New and an Existing House: The Significance of Occupant's Habits, Building Systems and Embodied Energy. *Sustainable Cities and Society*, 2016, vol. 26, pp. 507–518. URL: <https://doi.org/10.1016/j.scs.2016.06.002>
16. Jones T., Gatzlaff D., Sirmans G.S. Housing Market Dynamics: Disequilibrium, Mortgage Default, and Reverse Mortgages. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 2016, vol. 53, iss. 3, pp. 269–281. URL: <https://doi.org/10.1007/s11146-016-9567-y>
17. Кошелев В.А. Риск-контроллинг в логистических системах жилищного строительства // Интернет-журнал «Науковедение». 2015. Т. 7. № 1. URL: <http://dx.doi.org/10.15862/11EVN115>
18. Любушин Н.П., Кондратьев Р.Ю. Современные концепции и подходы в экономическом анализе кредитоспособности заемщиков // Финансовая аналитика: проблемы и решения. 2017. Т. 10. № 12. С. 1324—1345. URL: <https://doi.org/10.24891/fa.10.12.1324>

Информация о конфликте интересов

Мы, авторы данной статьи, со всей ответственностью заявляем о частичном и полном отсутствии фактического или потенциального конфликта интересов с какой бы то ни было третьей стороной, который может возникнуть вследствие публикации данной статьи. Настоящее заявление относится к проведению научной работы, сбору и обработке данных, написанию и подготовке статьи, принятию решения о публикации рукописи.

**AN ANALYSIS OF THE IMPACT OF PUBLIC POLICY ON HOUSING
IN THE FACE OF GRAND CHALLENGES****Nikolai P. LYUBUSHIN**^{a,*}, **Nadezhda E. BABICHEVA**^b, **Ol'ga M. KUPRYUSHINA**^c,
Roman Yu. KONDRAT'EV^d^a National Research Lobachevsky State University of Nizhny Novgorod (UNN),
Nizhny Novgorod, Russian Federation
lubushinnp@mail.ru
<https://orcid.org/0000-0002-4493-2278>^b Voronezh State University (VSU), Voronezh, Russian Federation
sigaeva@mail.ru
<https://orcid.org/0000-0003-1933-1558>^c Voronezh State University (VSU), Voronezh, Russian Federation
kupryushina@econ.vsu.ru
ORCID: not available^d Financial University under Government of Russian Federation, Lipetsk Branch,
Lipetsk, Russian Federation
romario_80@inbox.ru
ORCID: not available

* Corresponding author

Article history:

Article No. 723/2019

Received 13 November 2019

Received in revised form

27 November 2019

Accepted 11 December 2019

Available online

25 December 2019

JEL classification: G38, O3**Keywords:** research and
technological development,
grand challenges, extensive
and intensive factors,
sustainable development,
housing construction sector**Abstract****Subject** This article examines the impact of State policy on housing development against the backdrop of grand challenges.**Objectives** The article aims to highlight the main factors and directions to increase resilience and adaptability of the housing sector to the new development conditions.**Methods** For the study, we used the methods of analysis and synthesis, grouping, comparison, generalization, and the logical and systems approaches.**Results** The article highlights factors of duplicitous nature and determines the type of economic development of the housing sector and the economic actors involved. It shows that real estate markets, for example, are both a source of scientific and technological development and a factor of financial instability leading to grand challenges.**Conclusions** Taking into account the dual nature of factors in the development of government programs will help implement the public housing policy, government development programs, and avoid the big bang-scale challenges.

© Publishing house FINANCE and CREDIT, 2019

Please cite this article as: Lyubushin N.P., Babicheva N.E., Kupryushina O.M., Kondrat'ev R.Yu. An Analysis of the Impact of Public Policy on Housing in the Face of Grand Challenges. *Finance and Credit*, 2019, vol. 25, iss. 12, pp. 2843–2858.<https://doi.org/10.24891/fc.25.12.2843>**Acknowledgments**

The article was supported by the Russian Foundation for Basic Research (RFBR), grant № 19-010-00474 A, and the Publishing house FINANCE and CREDIT's Information center at the Voronezh State University.

References

1. Glaz'ev S.Yu. *Teoriya dolgosrochnogo tekhniko-ekonomicheskogo razvitiya* [A theory of long-term technical and economic development]. Moscow, VlaDar Publ., 1993, 310 p.
2. Seleznev G.N., Khristenko V.B., Zlikhanov M.Ch. et al. [The scientific basis of the Sustainable Development Strategy of the Russian Federation]. *Bezopasnost' Evrazii*, 2001, no. 4, pp. 497–638. (In Russ.)
3. Perez C. *Tekhnologicheskie revolyutsii i finansovyi kapital. Dinamika puzyrei i periodov protsvetaniya* [Technological Revolutions and Financial Capital: The Dynamics of Bubbles and Golden Ages]. Moscow, Delo Publ., 2013, 236 p.
4. Szabo Z.K., Šoltés M., Herman E. Innovative Capacity & Performance of Transition Economies: Comparative Study at the Level of Enterprises. *Ekonomie a Management*, 2013, vol. 16, iss. 1, pp. 52–68.
URL: https://www.researchgate.net/publication/270959759_Innovative_capacity_performance_of_transition_economies_Comparative_study_at_the_level_of_enterprises
5. Lidong Y., Yuanjian D., Zhiguang Q. Construction of Theoretical Framework for Innovations in Green Agriculture and Practical Exploration. In: Qu F., Sun R., Guo Z., Yu F. (eds) *Ecological Economics and Harmonious Society. Research Series on the Chinese Dream and China's Development Path*. Singapore, Springer, 2016, pp. 67–75.
URL: https://doi.org/10.1007/978-981-10-0461-2_6
6. Ivanter V.V. [Mechanisms of Economic Growth]. *Mir novoi ekonomiki = The World of New Economy*, 2018, vol. 12, no. 3, pp. 24–35. (In Russ.)
URL: <https://doi.org/10.26794/2220-6469-2018-12-3-24-35>
7. Omelyanenko V. Institutional Strategies of System Security of Technological & Innovation Systems. *Baltic Journal of Economic Studies*, 2019, vol. 5, no. 1, pp. 150–159.
URL: <https://doi.org/10.30525/2256-0742/2019-5-1-150-159>
8. Prokof'ev K.Yu. [Real estate market: concept, analysis (on example of the city residential real estate market)]. *Ekonomicheskii analiz: teoriya i praktika = Economic Analysis: Theory and Practice*, 2014, vol. 13, iss. 3, pp. 43–55. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/16127288> (In Russ.)
9. Wigren R., Wilhelmsson M. Construction Investments and Economic Growth in Western Europe. *Journal of Policy Modeling*, 2007, vol. 29, iss. 3, pp. 439–451.
URL: <https://doi.org/10.1016/j.jpolmod.2006.10.001>
10. Adabre M.A., Chan A.P.C. Critical Success Factors (CSFs) for Sustainable Affordable Housing. *Building and Environment*, 2019, vol. 156, pp. 203–214.
URL: <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2019.04.030>
11. Matsumoto K., Yamamoto Yu., Ohya N. Effect of Subsidies and Tax Deductions on Promoting the Construction of Long-Life Quality Houses in Japan. *Environmental Research and Public Health*, 2018, vol. 15, iss. 11. URL: <https://doi.org/10.3390/ijerph15112376>
12. Sethi M., Puppim de Oliveira J.A. (Eds). *Mainstreaming Climate Co-Benefits in Indian Cities: Post-Habitat III Innovations and Reforms*. Singapore. Springer Nature Singapore Pte Ltd., 2018, 373 p. URL: <https://doi.org/10.1007/978-981-10-5816-5>

13. AlHashmi M., Haider H., Hewage K. et al. Energy Efficiency and Global Warming Potential in the Residential Sector: Comparative Evaluation of Canada and Saudi Arabia. *Journal of Architectural Engineering*, 2017, vol. 23, iss. 3.
URL: [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)AE.1943-5568.0000253](https://doi.org/10.1061/(ASCE)AE.1943-5568.0000253)
14. Hui E.C.M., Tse C., Yu K. The Effect of Beam Plus Certification on Property Price in Hong Kong. *International Journal of Strategic Property Management*, 2017, vol. 21, iss. 4, pp. 384–400.
URL: <https://doi.org/10.3846/1648715X.2017.1409290>
15. Monteiro H., Fernández J.E., Freire F. Comparative Life-Cycle Energy Analysis of a New and an Existing House: The Significance of Occupant's Habits, Building Systems and Embodied Energy. *Sustainable Cities and Society*, 2016, vol. 26, pp. 507–518.
URL: <https://doi.org/10.1016/j.scs.2016.06.002>
16. Jones T., Gatzlaff D., Sirmans G.S. Housing Market Dynamics: Disequilibrium, Mortgage Default, and Reverse Mortgages. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 2016, vol. 53, iss. 3, pp. 269–281. URL: <https://doi.org/10.1007/s11146-016-9567-y>
17. Koshelev V.A. [Risk controlling in construction logistics]. *Internet-zhurnal Naukovedenie*, 2015, vol. 7, no. 1. (In Russ.) URL: <http://dx.doi.org/10.15862/11EVN115>
18. Lyubushin N.P., Kondrat'ev R.Yu. [The modern concept and approaches in the economic analysis of the creditworthiness of borrowers]. *Finansovaya analitika: problemy i resheniya* = *Financial Analytics: Science and Experience*, 2017, vol. 10, iss. 12, pp. 1324–1345. (In Russ.)
URL: <https://doi.org/10.24891/fa.10.12.1324>

Conflict-of-interest notification

We, the authors of this article, bindingly and explicitly declare of the partial and total lack of actual or potential conflict of interest with any other third party whatsoever, which may arise as a result of the publication of this article. This statement relates to the study, data collection and interpretation, writing and preparation of the article, and the decision to submit the manuscript for publication.