

О.Г. АРКАДЬЕВА, Н.В. БЕРЕЗИНА, И.В. ИЛЬИН

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ И СТОЛИЧНЫХ ДЕВЕЛОПЕРОВ

Ключевые слова: жилищное строительство, ипотечное кредитование, рынок жилья, финансовое состояние, финансовые показатели, налоговая нагрузка, региональные девелоперы, столичные девелоперы.

Строительная отрасль выступает одним из драйверов развития современной экономики и определяет как темпы экономического развития регионов, так и уровень жизни населения. Темпы ввода жилья – ключевой показатель, отражающий интенсивность демографических и воспроизводственных процессов территорий.

Цель исследования состоит в изучении факторов, обуславливающих особенности выбора показателей и интерпретации результатов анализа финансового положения региональных и столичных девелоперов.

Материалы и методы. Основными методами исследования выступили ретроспективный анализ рынка жилищного строительства РФ и коэффициентный анализ финансового положения регионального девелопера на примере ООО «СЗ «Отделфинстрой» в сопоставлении по отдельным показателям с лидерами строительной отрасли РФ – ПАО «ПИК СЗ» и ПАО «ГК «Самолет». Расчеты осуществлялись по данным официальной бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Результаты исследования. В ходе ретроспективного анализа показателей рынка жилья, рынка ипотечного кредитования, темпов ввода жилья установлены факторы внешней среды, определяющие условия деятельности региональных девелоперов. В качестве таких факторов, определяющих особенности анализа финансового положения региональных девелоперов, выступают доступность и разнообразие источников финансирования, размер и сложность девелоперских проектов, уровень платежеспособного спроса и емкость рынка, уровень конкуренции, жесткость регулирования, разнообразие бизнес-моделей. Выделены показатели операционного анализа, которые могут использоваться применительно к деятельности столичных девелоперов, однако в силу воздействия названных факторов имеют ограниченное применение для региональных девелоперов.

Выводы. В целом деятельность столичных и региональных девелоперов имеет свои особенности, определяющие разницу подходов к трактовке результатов финансового анализа. Как в столичном регионе, так и на периферии девелоперы ведут свою деятельность, образуя группы компаний. Это позволяет увеличить масштабы бизнеса за счет объединения ресурсов, повысить продуктивность работы, снизить подверженность разного рода рискам, но делает финансовую отчетность отдельных компаний, образующих группу, менее прозрачной и информативной для внешних пользователей.

Строительный комплекс играет исключительно важную роль в экономике России; строительные компании традиционно выступают крупнейшими работодателями, создавая рабочие места как непосредственно в ходе собственной деятельности, так и для работников смежных отраслей (производство строительных материалов, транспорт, энергетика и т.д.). Строительство ежегодно создает существенную долю валовой добавленной стоимости и привлекает

инвестиции в различных формах как от частных инвесторов, так и от государства, в том числе на стимулирование инновационной деятельности [6]. Строительство новых дорог, мостов, аэропортов, железнодорожных путей и других объектов инфраструктуры способствует улучшению транспортной доступности и экономическому развитию регионов. Строительство новых жилых и коммерческих объектов, а также объектов социальной инфраструктуры благоприятствует улучшению качества жизни населения регионов. В условиях макроэкономической турбулентности и санкционного давления, освоения новых территорий и внедрения программ государственной поддержки ипотеки как столичные, так и региональные организации строительной отрасли России получили новый импульс к ускоренному развитию [14], однако финансовое положение образующих ее организаций разнородно, а интерпретация показателей финансового анализа имеет разную содержательную подоплеку, что обуславливает актуальность изучения особенностей финансового анализа применительно к региональным и столичным девелоперам.

Развитие современной строительной отрасли обеспечивается девелоперами – организациями, которые занимаются проектированием, строительством, продажей и управлением недвижимостью. Девелоперы проводят анализ рынка, определяют потребности потенциальных покупателей или арендаторов, разрабатывают концепцию проекта, привлекают финансирование, нанимают подрядчиков и контролируют процесс строительства [12]. Девелоперы также могут заниматься маркетингом и продажей объектов недвижимости, а также управлением объектами после их ввода в эксплуатацию. Однако в деятельности столичных и региональных девелоперов наблюдаются значительные различия, связанные с особенностями рынка недвижимости в разных регионах и муниципалитетах, что предопределяет особенности анализа финансового положения и интерпретации его результатов.

Цель исследования состоит в изучении факторов, обуславливающих особенности выбора показателей и интерпретации результатов анализа финансового положения региональных и столичных девелоперов.

Материалы и методы. Основными методами исследования выступили ретроспективный анализ рынка жилищного строительства РФ и коэффициентный анализ финансового положения регионального девелопера на примере ООО «СЗ «Отделфинстрой» в сопоставлении по отдельным показателям с лидерами строительной отрасли РФ – ПАО «ПИК СЗ» и ПАО «ГК «Самолет». Расчеты осуществлялись по данным официальной бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Результаты исследования. Особенности финансового положения региональных девелоперов в первую очередь определяются их ограниченными возможностями по привлечению ресурсов. На формирование ресурсов как региональных, так и столичных девелоперов преимущественное влияние оказывает использование механизма эскроу-счетов (табл. 1), расчеты через которые являются обязательными с июля 2019 г. для новых объектов.

Таблица 1

Основные показатели жилищного строительства в РФ в январе 2024 г.

Механизм привлечения средств граждан	Количество					Жилая площадь, тыс. м ²
	застройщиков, ед.	разрешений на строительство, ед.	проектных деклараций, ед.	домов, ед.	квартир, тыс. ед.	
С использованием счетов эскроу	3736	6394	6524	9740	2047	100 750
С уплатой взносов в компенсационный фонд	123	176	180	262	61	3 120
Без привлечения средств граждан с 01.07.2019	52	76	80	198	19	966
Всего	3887	6635	6780	10 200	2127	104 836

Примечание. Табл. 1 составлена авторами на основе [16].

Действующий перечень банков, соответствующих требованиям, установленным Постановлением Правительства РФ № 697 от 18 июня 2018 г.¹, и уполномоченных на открытие счетов эскроу, по состоянию на начало 2024 г. включает 57 кредитных организаций. Однако рассматривая рынок ипотеки, можно выделить 2 крупнейшие организации, наиболее активно использующих эскроу-счета, среди которых Сбербанк занимает доминирующее положение (табл. 2).

Таблица 2

Лидеры ипотечного кредитования в РФ в 2023 г.

№	Банк	Объем выданных кредитов		Количество выданных кредитов		Доля в общем объеме выдачи ипотеки ТОП-20 банков, %
		млрд руб.	% к 2022 г.	тыс. шт.	% к 2022 г.	
1	Сбербанк	4 665,6	+81	1 358,5	+65	60,7
2	ВТБ	1 491,3	+58	293,4	+44	17,8
3	Альфа-Банк	387,9	+88	60,6	+56	5,0
4	Банк ДОМ.РФ	253,7	+40	47,7	+25	3,3
5	ФК Открытие	168,0	+64	33,0	+52%	2,2

Примечание. Табл. 2 составлена авторами на основе [9].

Таким образом, региональный застройщик в целях устойчивости собственного положения обязан наладить деловые связи с региональными отделениями двух крупных банковских групп – Сбербанка и ВТБ, которые лидируют во всех ключевых сегментах обеспечения ресурсами строительной отрасли [20]. Столичные девелоперы имеют более широкие возможности для привлечения

¹ Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве: постановление Правительства РФ от 18.06.2018 г. № 697 (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс]. Гарант: сайт. URL: <http://ivo.garant.ru/#/document/71978412/paragraph/1:0> (дата обращения 12.02.2024)

финансовых ресурсов, не ограничивающиеся кредитным рынком, присутствуя также на фондовом сегменте финансового рынка. Так, на Московской бирже торгуются ценные бумаги ПАО «ПИК СЗ», ПАО «ГК «Самолет», АО «Эталон», ПАО «Инград», ПАО «Мостотрест» и ПАО «Группа ЛСР».

Сам рынок жилищного строительства объектов имеет свою специфику – на нем подобно наличию ключевых финансовых игроков также выделяется ряд крупных столичных девелоперов [3], которым существенно уступают по всем показателям даже те региональные застройщики, которые предпринимают попытки выйти на «внешние» рынки (табл. 3).

Таблица 3

Рейтинг девелоперов по доле рынка строительства жилья РФ по итогам 2023 г.

Девелопер	Площадь жилья, тыс. м ²	Разрешения на строительство, ед.	Дома, ед.	Квартиры, ед.	Доля рынка по площади, %
Самолет	4 992	163	252	118 383	4,76
ПИК	4 232	164	222	102 309	4,04
ЛСР	2 105	45	92	53 943	2,01
ФСК	1 691	37	52	32 745	1,61
DOGMA	1 638	18	105	36 366	1,56
A101	1 487	40	49	31 221	1,42
Холдинг SetlGroup	1 315	43	80	36 717	1,25
ТОЧНО	1 283	28	90	26 586	1,22
ЮгСтройИнвест	1 115	75	78	21 723	1,06
...					
Отделфинстрой	77	8	8	1 144	0,07
Итого	104 836	6 635	10 200	2 126 886	100

Примечание. Табл. 3 составлена авторами на основе [8].

Емкость региональных рынков недвижимости, в свою очередь, существенно уступает столичному. Несмотря на скромные позиции в общероссийском рейтинге, ООО «СЗ «Отделфинстрой» – одна из крупнейших строительных компаний в Чувашской Республике (табл. 3, 4).

Таблица 4

Крупнейшие девелоперы по доле рынка строительства жилья ЧР в 2024 г.

Девелопер	Площадь жилья, тыс. м ²	Разрешения на строительство, ед.	Дома, ед.	Квартиры, ед.	Доля рынка по площади, %
СЗ Стройтрест № 3	78	10	10	1 382	9,99
Отделфинстрой	77	8	8	1 144	9,90
Честр-Групп	49	9	9	629	6,33
Тус	42	3	3	609	5,42
Центр	38	3	3	782	4,88
СЗ ЖБК-1	38	3	3	800	4,88
СЗ С-21	31	2	2	728	4,01
Инкост	30	4	4	550	3,88
ПМК-8	25	4	4	469	3,20
СЗ Технология	25	2	10	333	3,19
Итого по всем девелоперам ЧР	778	97	105	13 609	100

Примечание. Табл. 4 составлена авторами на основе [8].

Финансовое положение как регионального, так и крупного столичного девелопера может быть проанализировано по двум направлениям: оценка типа финансовой устойчивости с помощью абсолютных показателей, оценка структуры источников финансирования и финансового состояния при помощи коэффициентного способа (относительные показатели финансовой устойчивости). Для начала производится оценка стоимости чистых активов организации и их сравнение с размером уставного капитала (табл. 5).

Таблица 5

Оценка стоимости чистых активов ООО «СЗ «Отделфинстрой» за 2020–2022 гг.

Показатели	Значение показателя на конец года, тыс. руб.			Темп роста, %	
	2020	2021	2022	2021/2020	2022/2021
Чистые активы	2 003 608	2 100 164	2 309 142	104,82	109,95
Уставный капитал	10 000	10 000	10 000	100,00	100,00
Превышение чистых активов над уставным капиталом	1 993 608	2 090 164	2 299 142	104,84	110,00

Примечание. Табл. 5 составлена авторами на основе [15].

Чистые активы организации на последний день анализируемого периода значительно превышают уставный капитал. Формально это положительно характеризует финансовое положение, удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Однако ООО «СЗ «Отделфинстрой» и аффилированная с ней организация ООО «СЗ «Отделфинстрой и партнеры» функционируют в форме обществ с ограниченной ответственностью с уставными капиталами соответственно 10 и 25 млн руб. При этом лидеры рынка жилищного строительства ПАО «ПИК СЗ» и ПАО «ГК «Самолет» созданы в форме публичных акционерных обществ, уставные капиталы которых кратно превышают минимально установленные законом размеры – 41 и 1,5 млрд соответственно. Региональные девелоперы значительно реже выходят на фондовый рынок для привлечения финансирования. Абсолютные величины же чистых активов столичных и региональных девелоперов могут не столь значительно отличаться.

Использование разнообразных инструментов финансирования и инвестирования на финансовом рынке обуславливает более высокие показатели ликвидности столичных девелоперов. У региональных застройщиков же чаще наблюдается дефицит ликвидности (табл. 6).

Из четырех соотношений, характеризующих соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения, выполняется три. У ООО «СЗ «Отделфинстрой» на конец 2022 г. не имелось достаточного объема высоколиквидных активов для погашения наиболее срочных обязательств. При этом в целом по результатам анализа ликвидности предприятие было ликвидным (табл. 7).

В табл. 8 производится анализ структуры активов ООО «СЗ «Отделфинстрой». Стоит отметить, что при сходной структуре имущества у столичных

девелоперов наблюдаются значительные объемы долгосрочных финансовых вложений в составе актива бухгалтерского баланса, а у региональных девелоперов значительную часть вложений составляют запасы, что отражает, соответственно, инвестиционную и операционную ориентацию размещения средств организаций.

Таблица 6

Анализ соотношения активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения ООО «СЗ «Отделфинстрой» на конец 2022 г., тыс. руб.

Активы по степени ликвидности	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Нормативное соотношение	Пассивы по сроку погашения	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Излишек(+)/недостаток(-) платежных средств тыс. руб.
A1	472 802	≥	П1	571 983	-99 181
A2	255 031	≥	П2	245 290	+9 741
A3	1 198 781	≥	П3	22 334	+1 176 447
A4	1 222 135	≤	П4	2 309 142	-1 087 007

Примечание. Табл. 6 составлена авторами на основе [15].

Таблица 7

Расчет коэффициентов ликвидности ООО «СЗ «Отделфинстрой» на конец 2020–2022 гг., тыс. руб.

Показатель	Значение показателя на конец года			Нормативное значение
	2020	2021	2022	
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	3,37	3,30	2,36	2 и более
Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,85	1,00	0,92	1 и более
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,27	0,32	0,58	0,2 и более

Примечание. Табл. 7 составлена авторами на основе [15].

Таблица 8

Анализ имущества предприятия ООО «СЗ «Отделфинстрой» за 2020–2022 г.

Показатели	Значение показателя на конец года			Темп роста, %	
	2020	2021	2022	2021/2020	2022/2021
Внеоборотные активы, тыс. руб.	876 558	1 137 492	1 222 135	129,77	107,44
Оборотные активы, тыс. руб.	1 602 911	1 382 504	1 926 614	86,25	139,36
Доля оборотных активов, %	0,65	0,55	0,61	–	–
Собственные оборотные средства, тыс. руб.	1 127 050	963 455	1 109 341	85,48	115,14

Примечание. Табл. 8 составлена авторами на основе [15].

В табл. 9 производится анализ структуры пассивов ООО «СЗ «Отделфинстрой».

Как показывают данные табл. 8 и 9, имущественное положение предприятия за рассматриваемый период характеризуется положительной динамикой: общая стоимость имущества на конец 2022 г. по сравнению с таковой на конец

2020 г. увеличилась на 27%. В целом финансовое состояние ООО «СЗ «Отделфинстрой» при сопоставлении с показателями девелоперов других регионов лучше среднеотраслевого [4, 7]. Финансовое состояние столичных девелоперов разнородно: так, ПАО «ПИК СЗ» не платит дивиденды своим акционерам с 2021 г., reinvestируя прибыль; ряд крупных столичных девелоперов, таких как ПАО «Группа ЛСР», получил убыток от деконсолидации дочерних организаций и воздействия санкционных ограничений.

Таблица 9

**Анализ динамики и структуры источников финансовых ресурсов
ООО «СЗ «Отделфинстрой» за 2020–2022 гг., тыс. руб.**

Показатели	Значение показателя на конец года			Темп роста, %	
	2020	2021	2022	2021/2020	2022/2021
Собственный капитал	2 003 608	2 100 164	2 309 142	104,82	109,95
уставный капитал	10 000	10 000	10 000	100,00	100,00
резервный капитал	2	2	2	100,00	100,00
нераспределенная прибыль	1 993 606	2 090 162	2 299 140	104,84	110,00
Заемный и привлеченный капитал	47 5861	419 832	839 607	88,23	199,99
долгосрочные обязательства	–	–	–	–	–
отложенные налоговые обязательства	–	783	2959	–	377,91
прочие обязательства	–	–	19 375	–	–
Итого долгосрочные обязательства	–	783	22 334	–	2 852,36
краткосрочные заемные средства	395 610	293 394	227 190	74,16	77,44
кредиторская задолженность	72 674	113 342	571 983	155,96	504,65
оценочные обязательства	7 577	12 313	18 100	162,50	147,00
Итого краткосрочные обязательства	475 861	419 049	817 273	88,06	195,03
Доля собственного капитала в общем капитале, %	0,81	0,83	0,73	103,13	88,00
Доля заемного капитала в общем капитале, %	0,19	0,17	0,27	86,81	160,05

Примечание. Табл. 9 составлена авторами на основе [9].

Рост собственных источников ООО «СЗ «Отделфинстрой» средств за рассматриваемый период произошел за счет суммы нераспределенной прибыли на 15,3%; заемных и привлеченных источников – за счет кредиторской задолженности, выросшей в 7,9 раза. Абсолютный прирост собственных средств, связанный с увеличением объема производства продукции, положительно характеризует финансовое состояние предприятия. Это укрепляет экономическую самостоятельность и финансовую устойчивость, следовательно, повышает надежность предприятия как хозяйственного партнера. Необходимо отметить, что эти показатели достигаются за счет застройки организацией наиболее привлекательных районов г. Чебоксары (табл. 10), что позволяет застройщику устанавливать продажные цены выше, чем у конкурентов.

При этом ООО «СЗ «Отделфинстрой» и аффилированная с ней организация ООО «СЗ «Отделфинстрой и партнеры» привлекают дополнительное финансирование в рамках нацпроекта «Комфортная городская среда». Два микрорайона, застройщиком которых является «Отделфинстрой», – «Радужный»

и «Акварель» – непосредственно соприкасаются с малыми реками, протекающими в г. Чебоксары. Участие в проектах благоустройства города позволяет организации ориентироваться на собственное и долгосрочное заемное финансирование. Доля заемного капитала в общем объеме финансирования ООО «СЗ «Отделфинстрой» увеличилась с 19 до 27% в 2022 г. В то же время столичный девелопер ПАО «ГК «Самолет» в исключительной степени закредитован, что создает угрозу его финансовой устойчивости. Удельный вес его долгосрочных обязательств на конец 2022 г. составил 75,6%; краткосрочных – 15,9% [17]. В целом структура источников финансирования в существенной степени зависит от конкурентных позиций регионального девелопера на рынке и степени его интегрированности в крупные проекты с выделением бюджетного финансирования, в том числе – участия в льготной ипотеке [13].

Таблица 10

Сравнение строящихся позиций ООО «СЗ «Отделфинстрой» с отдельными позициями других крупных девелоперов в г. Чебоксары в феврале 2024 г.

Позиция	Застройщик	Стоимость 1 м ² , тыс. руб.	Площадь		
			1-комн., м ²	2-комн., м ²	3-комн., м ²
<i>Районы хлопчатобумажного комбината и агрегатного завода</i>					
Позиция 72, ул. 3. Яковлевой	СЗ Стройтрест № 3	120–150	46–70	66–101	85–183
Позиция 4 ЖК «Олимп»	Отделфинстрой	1-комн. – нет 2-комн. – 110–120 3-комн. – 93–111	38–47	59–102	75–112
<i>Северо-Западный район</i>					
Позиция 1-3 МКР «Университет»	ТУС	1-комн. – нет 2-комн. – нет 3-комн. – 115	46–60	61–104	86–127
Строительство дома по ул. Пирогова, 10А	Отделфинстрой	1-комн. – 147–160 2-комн. – 137–150 3-комн. – 132–140	41	62–73	62–73
Позиция 1Б, ЖК по ул. Дегтярева	Отделфинстрой	1-комн. – 137–152 2-комн. – 137–153 3-комн. – 152–154	52–76	68–112	111–127
Позиция 1А, ЖК по ул. Дегтярева	Отделфинстрой	1-комн. – 137–152 2-комн. – 137–152 3-комн. – 152–154	51–80	71–119	115–130
Позиция 27, МКР «Радужный»	Отделфинстрой	1-комн. – 142–145 2-комн. – 122–141 3-комн. – 112–126	37–42	61–66	85–86
<i>Юго-Западный район</i>					
Позиция 5, ЖК «Акварель»	Отделфинстрой	1-комн. – 123–127 2-комн. – 107–118 3-комн. – 98–104	38-47	55-63	82-86

Примечание. Табл. 10 составлена авторами на основе [10].

Информативным также является сравнительный анализ кредиторской и дебиторской задолженностей регионального девелопера (табл. 11).

Дебиторская задолженность ООО «СЗ «Отделфинстрой» на конец 2022 г. сократилась на 6,19%, кредиторская, в свою очередь, – увеличилась в 5,04 раза. Отношение дебиторской задолженности к кредиторской в 2022 г. составило 44,59%. При этом у столичных девелоперов ПАО «ПИК СЗ» и ПАО «ГК "Самолет» дебиторская задолженность кратно выше кредиторской [17, 18]. Соответственно, достаточно длительный период ее оборачиваемости у регионального девелопера (табл. 12) возрастает до еще более длительных значений для столичного девелопера и может удерживаться в сопоставимых границах лишь за счет объемов продаж жилья. В целом достаточно длительная продолжительность оборота дебиторской и кредиторской задолженности строительной отрасли объективно обусловлена продолжительностью производственного цикла, выходящего за рамки финансового года, и используемыми механизмами долгосрочного финансирования с привлечением эскроу-счетов.

Таблица 11

Анализ кредиторской и дебиторской задолженностей ООО «СЗ «Отделфинстрой» за 2020–2022 гг., тыс. руб.

Показатели	Значение показателя на конец года			Темп роста, %	
	2020	2021	2022	2021/2020	2022/2021
Дебиторская задолженность	261 270	271 860	255 031	104,05	93,81
Кредиторская задолженность	72 674	113 342	571 983	155,96	504,65
Отношение дебиторской задолженности к кредиторской	359,51	239,86	44,59	66,72	18,59

Примечание. Табл. 11 составлена авторами на основе [15].

Таблица 12

Показатели деловой активности ООО «СЗ «Отделфинстрой» за 2020–2022 гг.

Показатели	Значение показателя на конец года		
	2020	2021	2022
Коэффициент оборачиваемости оборотных средств	3,50	2,61	3,66
Коэффициент оборачиваемости запасов	0,97	0,46	0,21
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	0,57	0,51	0,49
Средний срок оборота дебиторской задолженности	639,81	710,61	752,51
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности	0,16	0,21	1,09
Средний срок оборота кредиторской задолженности	2300,19	1704,45	335,52
Коэффициент оборачиваемости активов	5,41	4,76	5,99
Коэффициент оборачиваемости собственного капитала	4,37	3,97	4,39

Примечание. Табл. 12 составлена авторами на основе [15].

Деятельность ООО «СЗ «Отделфинстрой» характеризуется устойчивым ростом показателей рентабельности (табл. 13). Показатели работы региональных девелоперов как самостоятельных юридических лиц рассчитываются по данным отчетности на основе российских стандартов бухгалтерского учета (далее – РСБУ).

Таблица 13

Анализ рентабельности ООО «СЗ «Отделфинстрой» за 2020–2022 гг.

Показатели	Годы		
	2020	2021	2022
Рентабельность активов, %	15,0	22,0	26,0
Рентабельность продаж, %	38,9	52,6	59,8
Рентабельность собственного капитала, %	9,06	13,17	17,46
Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки), %	39,7	52,3	76,7
Прибыль от продаж на рубль, вложенный в производство и реализацию продукции (работ, услуг), тыс. руб.	63,7	110,9	148,9

Примечание. Табл. 13 составлена авторами на основе [15].

Деятельность ООО «СЗ «Отделфинстрой» в 2022 г. характеризуется рентабельностью выше среднеотраслевых показателей, характерных для вида деятельности «Строительство» (табл. 14). Ключевые операционные показатели ПАО «ПИК СЗ» и ПАО «ГК «Самолет» чаще рассчитываются по данным управленческой отчетности по международным стандартам финансовой отчетности (далее – МСФО) с ориентацией на рыночную стоимость совокупности компаний, образующих группу, и также имеют положительную динамику.

Таблица 14

Налоговая нагрузка по видам экономической деятельности в 2022 г.

Вид экономической деятельности (согласно ОКВЭД-2)	Налоговая нагрузка, %	Фискальная нагрузка по страховым взносам, %	Рентабельность продукции (работ, услуг), %	Рентабельность активов, %
ВСЕГО	10,7	2,7	14,6	7,0
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство, рыбоводство	4,1	3,6	21,2	7,8
Добыча полезных ископаемых	42,2	1,4	33,0	13,3
Обрабатывающие производства	6,8	1,6	16,9	9,2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	6,7	2,1	9,8	4,5
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность и ликвидация загрязнений	9,6	4,0	3,1	2,3
Строительство	11,1	3,1	9,2	3,5
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	3,7	0,9	9,4	8,0
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	9,6	4,7	5,9	2,4
Транспортировка и хранение	5,3	3,6	10,7	4,4
Деятельность в области информации и связи	14,8	3,6	12,3	5,6

Окончание табл. 14

Вид экономической деятельности (согласно ОКВЭД-2)	Налоговая нагрузка, %	Фискальная нагрузка по страховым взносам, %	Рентабельность продукции (работ, услуг), %	Рентабельность активов, %
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	21,0	4,2	31,3	1,6
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	16,4	6,7	н/д	н/д

Примечание. Табл. 14 составлена авторами на основе [19].

Строительная отрасль в 2019–2023 гг. демонстрирует устойчивый рост по всем ключевым категориям строительства жилья (табл. 15). Однако выход региональных девелоперов на внешние рынки – явление достаточно редкое. Такую экспансию осуществляет ряд крупных застройщиков – «Брусника», «Аквилон», «РКС Девелопмент» [8]. Столичные девелоперы, в свою очередь, видят потенциал в динамично развивающихся крупных городах (Нижний Новгород, Казань, Екатеринбург, Тюмень); конкуренция в столичных агломерациях – Москва, Санкт-Петербург – существенно ужесточилась, в том числе за счет льготной ипотеки. Точечной застройкой в субъектах РФ по-прежнему занимаются небольшие региональные компании, которые работают в условиях сравнительно низкой маржинальности, обусловленной невысоким уровнем платежеспособности населения, оттоком молодежи, климатическими условиями.

Таблица 15

Ввод в действие жилых домов в Российской Федерации за 2019–2023 гг.

Показатель	Годы				
	2019	2020	2021	2022	2023
Жилые дома в сельской местности, построенные населением	20 539,1	21 377,7	24 568,8	29 808,6	31 465,1
Жилые дома и общежития, построенные за счет бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов	838,7	390,8	671,4	773,8	779,8
Жилые дома коттеджного типа	65,9	44,4	26,5	20,8	46,8
Жилые дома, общежития, построенные за счет средств федерального бюджета	248,1	175,5	396,1	295,4	368,8
Жилые дома, построенные населением	36 845,2	38 701,6	49 102,3	57 202,9	58 681
Жилые здания, жилые помещения в нежилых зданиях и жилые дома, построенные населением	80 294,5	80 577,1	92 560,4	102 712,7	110 438,5
Отдельно стоящие здания жилого назначения квартирного типа в сельской местности	2 261,7	2 235,9	2 106,6	2 706,5	н/д

Примечание. Табл. 15 составлена авторами на основе [5].

Деятельность столичных девелоперов может быть проанализирована на основе той же классической методики финансового анализа в сочетании с дополнительными показателями операционной и финансовой деятельности (табл. 16).

Таблица 16

Операционные и финансовые показатели ПАО ГК «Самолет» в 2022–2023 гг.

Показатель	2022	2023	Темп роста, %
Новые продажи, тыс. кв. м	1071,6	1574,7	47
Новые продажи, млрд руб.	181,5	287,4	58
Количество заключенных контрактов, тыс. шт.	24,3	39,2	61
Доля контрактов, заключенных с участием ипотечных средств, %	82	89	7 п.п.
Gross Merchandise Value платформы, млрд руб.	337	745,1	121
Средняя цена за м ² , тыс. руб.	172,4	187,3	9
Скорректированная.EBITDA	48,2	71,9	49

Примечание. Табл. 16 составлена авторами на основе [17].

Но необходимо учитывать, что у столичных девелоперов параллельно функционирует большое количество смежных бизнес-направлений. Так, ПАО ГК «Самолет» развивает сервис квартирных решений «Самолет Плюс», формирует культуру добрососедства в жилищные комплексах с помощью программы деятельности управляющих компаний «Самолет Гостеприимство», запускает инновационные финансовые сервисы в «Самолет Финтех», открыло первую школу в рамках «Самолет Образование», вывело на рынок новые инструменты для инвестиций в недвижимость через «Самолет Фонды», протестировало новый продукт «Сценарии жизни», направленный на повышение качества жизни в стране. Наличие в группе компаний многопрофильных ответвлений бизнеса предполагает формирование сложных финансовых и административных связей, исчисление показателей в рамках налогового учета как консолидированной группы налогоплательщиков, что делает недоступной для анализа информацию о внутригрупповых сальдо, денежных потоках и финансовых операциях. Стандарты и методики МСФО (для группы) и РСБУ (для отдельно взятой компании) по-разному оценивают изменение стоимости немонетарных активов, влияние инфляции и паритет покупательной способности валют. К тому же в 2022 г. российские эмитенты получили от Правительства РФ право не публиковать полностью или частично корпоративную информацию, которая подлежит раскрытию, в случае, если это может привести к новым санкциям в отношении самого эмитента или иных лиц. Столичные девелоперы воспользовались этим правом: так, в 2022 г. отчетность по группе компаний ПАО «ПИК СЗ» публично не раскрывалась.

Выводы. Таким образом, факторами, определяющими особенности интерпретации результатов анализа финансового положения столичных и региональных девелоперов, выступают:

1. Доступность и разнообразие источников финансирования. Столичные девелоперы имеют доступ к разнообразию инструментов финансового рынка с возможностью более тщательного отбора партнеров. В регионах же выбор инструментов финансирования более ограниченный, а выбор банков-партнеров и вовсе безальтернативный. Решающее значение имеет федеральное трансфертное финансирование – причем как для девелоперов, так и для региональных бюджетов, что в комплексе определяет стрессоустойчивость социально-экономических подсистем [1].

2. Размер и сложность девелоперских проектов. В крупных городах девелоперы часто работают над комплексными масштабными проектами, включающими в себя строительство жилых комплексов, бизнес-центров, торговых центров и других объектов, формирующих инфраструктуру микрорайона как внутри «домашнего» региона, так и за его пределами, с ориентацией на восстановление и освоение новых территорий [11, 21]. В регионах же проекты могут быть меньше по размеру и более специализированными; частым явлением выступает уплотнительная застройка, не требующая инфраструктурных вложений. Региональные девелоперские проекты выступают опорными точками снижения рисков регионального развития в условиях бюджетных ограничений [2].

3. Уровень платежеспособного спроса и емкость рынка. В крупных городах спрос на недвижимость обычно выше, что позволяет девелоперам устанавливать более высокие цены на свои объекты при сопоставимой себестоимости квадратного метра. В регионах же спрос может быть ниже и менее притязательным, что требует от девелоперов более гибкого подхода к ценообразованию и маркетингу.

4. Конкуренция. В крупных городах конкуренция между девелоперами существенно выше, что требует от них разработки более инновационных и уникальных проектов на привлекательных по местоположению и окружению участках, нередко застраиваемых с использованием административного ресурса. В регионах конкуренция ниже, что позволяет девелоперам легче осваивать новые участки, однако доступ к административному ресурсу и здесь выступает конкурентным преимуществом.

5. Жесткость регулирования. В крупных городах регулирование в сфере недвижимости может быть более строгим и длительным по стадиям согласования, что требует от девелоперов более тщательной подготовки и соблюдения всех требований. В регионах регулирование может быть менее строгим и более ориентированным на межличностное сотрудничество.

6. Разнообразие бизнес-моделей. Региональные застройщики ориентируются в основном на классическую модель строительного бизнеса, занимаясь в дополнение к нему благоустройством прилегающих территорий и социальными проектами. Столичные девелоперы формируют бизнес-юниты, включающие сервисы операций с недвижимостью, управляющие компании, фонды коммерческой и арендной недвижимости, индивидуальное жилищное строительство, финансовые и образовательные сервисы, сервисы курортной недвижимости и т.д.

В целом деятельность столичных и региональных девелоперов имеет свои особенности, определяющие разницу подходов к трактовке результатов финансового анализа. Как в столичном регионе, так и на периферии девелоперы ведут свою деятельность, образуя группы компаний. Это позволяет увеличить масштабы бизнеса за счет объединения ресурсов, повысить продуктивность работы, снизить подверженность разного рода рискам, но делает финансовую отчетность менее прозрачной и информативной для внешних пользователей.

Литература

1. *Аркадьева О.Г., Березина Н.В.* Влияние «ядра» доходов региональных бюджетов на стрессоустойчивость социально-экономических подсистем // Актуальные проблемы экономики и права. 2021. Т. 15, № 1. С. 15–30. DOI: 10.21202/1993-047X.15.2021.1.15-30.
2. *Аркадьева О.Г., Березина Н.В.* Управление региональными финансовыми рисками в условиях бюджетных ограничений. Чебоксары: Изд-во Чуваш. ун-та, 2020. 188 с.
3. *Балдина Е.И., Машенцева Г.А., Герман Е.А.* Инвестиционная привлекательность девелоперов России // Управленческий учет. 2021. № 10-2. С. 237–242. DOI: 10.25806/uu10-22021237-242.
4. *Бугаев А.Е., Гаукин А.В.* Особенности конкурентоспособности строительных организаций // Актуальные проблемы военно-научных исследований. 2022. № 1(19). С. 79–85.
5. Введено в действие общей площади жилых домов (оперативные данные) [Электронный ресурс] // ЕМИСС Государственная статистика: сайт. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/34118> (дата обращения: 13.02.2024).
6. *Гималетдинова Э.Р., Хуснутдинова Г.С.* Современное состояние, проблемы и перспективы развития рынка жилой недвижимости РФ // Вестник Уфимского государственного нефтяного технического университета. Наука, образование, экономика. Сер. Экономика. 2023. № 2(44). С. 64–71. DOI: 10.17122/2541-8904-2023-2-44-64-71.
7. *Гребенникова В.А., Вареников В.А.* Особенности оценки инвестиционной привлекательности девелоперских предприятий // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2021. № 5-2(56). С. 126–132. DOI: 10.24412/2500-1000-2021-5-2-126-132.
8. Жилищное строительство [Электронный ресурс] // ДОМ.РФ: сайт. URL: https://наш.дом.рф/аналитика/жилищное_строительство (дата обращения: 13.02.2024).
9. Итоги работы крупнейших ипотечных банков в декабре 2023 года [Электронный ресурс] // ДОМ.РФ: сайт. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/356/bgpojoah6s0sy5rsfm8s-brfr39lj1t6m.pdf> (дата обращения: 12.02.2024).
10. Квартиры от застройщиков (долевка) [Электронный ресурс] // Новостройки в Чебоксарах и Чувашии. Портал по недвижимости. URL: <https://cheb.ws/new.htm> (дата обращения: 13.02.2024).
11. *Кирсанов А.Р.* О рисках и стратегиях девелоперских компаний в условиях внешнего санкционного давления // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2023. № 3(258). С. 30–34.
12. *Коротких В.С.* Влияние девелопмента на развитие рынка жилой недвижимости: тенденции, проблемы и перспективы. Интернаука. 2024. № 2-2(319). С. 67–69.
13. *Крутеева О.В., Кобина Д.М., Неберекутина К.П.* Анализ конкурентных позиций крупных девелоперов города Новосибирска // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. 2023. № 1. С. 254–261. DOI: 10.33764/2687-041X-2023-1-254-261.
14. *Назарова Ю.В.* Развитие рынка девелопмента в условиях макроэкономической турбулентности // Теория и практика сервиса: экономика, социальная сфера, технологии. 2023. № 3(57). С. 31–36.
15. ООО «СЗ «Отделфинстрой» [Электронный ресурс] // Государственный информационный ресурс бухгалтерской (финансовой) отчетности: сайт. URL: <https://bo.nalog.ru/organizations-card/5352255> (дата обращения: 13.02.2024).
16. Основные показатели жилищного строительства [Электронный ресурс] // Единая информационная система жилищного строительства: сайт. URL: https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства (дата обращения: 12.02.2024).
17. ПАО «ГК «Самолет» [Электронный ресурс] // Государственный информационный ресурс бухгалтерской (финансовой) отчетности: сайт. URL: <https://bo.nalog.ru/organizations-card/10719658> (дата обращения: 13.02.2024).
18. ПАО «ПИК СЗ» [Электронный ресурс] // Государственный информационный ресурс бухгалтерской (финансовой) отчетности: сайт. URL: <https://bo.nalog.ru/organizations-card/6661875> (дата обращения: 15.02.2024).
19. Сведения о среднеотраслевых показателях налоговой нагрузки, рентабельности проданных товаров, продукции, работ, услуг и рентабельности активов организаций по видам экономической

деятельности, характеризующих финансово-хозяйственную деятельность налогоплательщиков за 2022 год [Электронный ресурс] // Федеральная налоговая служба: сайт. URL: <https://data-nalog.ru/html/sites/www.new.nalog.ru/docs/kont/ind2022.xlsx> (дата обращения 15.02.2024).

20. Шишкина К.А., Кашина Е.В., Гроо А.В., Манюкова В.М. Анализ отдельных параметров первичного рынка жилой недвижимости и показателей кредитования региональных застройщиков в рамках проектного финансирования // Фундаментальные исследования. 2022. № 4. С. 90–96. DOI: 10.17513/fr.43244.

21. Шуваригов М.Д. Факторы обеспечения финансовой стабильности девелоперской компании в меняющихся условиях // Известия высших учебных заведений. Сер. Экономика, финансы и управление производством. 2022. № 2(52). С. 44–53. DOI: 10.6060/ivecofin.2022522.600.

АРКАДЬЕВА ОЛЬГА ГЕННАДЬЕВНА – кандидат экономических наук, доцент кафедры финансов, кредита и экономической безопасности, Чувашский государственный университет, Россия, Чебоксары (knedlix@yandex.ru; ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4868-2365>).

БЕРЕЗИНА НАТАЛИЯ ВЯЧЕСЛАВОВНА – кандидат экономических наук, заведующая кафедрой финансов, кредита и экономической безопасности, Чувашский государственный университет, Россия, Чебоксары (study.2011@yandex.ru; ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7320-3624>).

ИЛЬИН ИЛЬЯ ВАЛЕРЬЕВИЧ – студент IV курса экономического факультета, Чувашский государственный университет, Россия, Чебоксары (ilyushka11jin@ya.ru).

Olga G. ARKADEVA, Natalia V. BEREZINA, Il'ya V. IL'IN

COMPARATIVE ANALYSIS OF THE FINANCIAL SITUATION OF REGIONAL AND CAPITAL DEVELOPERS

Key words: housing construction, mortgage lending, housing market, financial situation, financial performance, tax burden, regional developers, capital developers.

The construction industry is one of the drivers of development of the modern economy. It determines both the rate of the economic development of the regions and the standard of living of the population. The rate of housing construction is a key indicator that reflects the intensity of the demographic and reproductive processes of the territories.

*The **purpose of the study** is to study the factors that determine the features of the choice of indicators and interpret the results of the analysis of the financial position of regional and capital developers.*

Materials and methods. *The main research methods were a retrospective analysis of the housing construction market in the Russian Federation and a coefficient analysis of the financial position of a regional developer. Using the example of LLC "Otdelfinstroy-specialized homebuilder", comparison with the leaders of the construction industry of the Russian Federation – PJSC "PIK-specialized homebuilder" and PJSC Samolet Group is given for some indicators. Calculations were carried out according to official accounting (financial) statements.*

Results. *The retrospective analysis of indicators of the housing market, the mortgage lending market, and the rate of housing construction identified the external environmental factors that determine the conditions of regional developers' activity. Availability and diversity of sources of financing, the size and complexity of development projects, the level of effective demand and market capacity, the level of competition, the stringency of regulation, and variety of business models act as factors that determine the features of the analysis of the financial situation of regional developers. Indicators of operational and financial analysis are identified. They can be used in relation to the activities of capital developers, but due to the influence of these factors they have limited use for regional developers.*

Conclusions. In general, the activities of capital and regional developers have their own characteristics, which determine the difference in approaches to the interpretation of the results of financial analysis. Both in the capital region and in the periphery, developers operate by forming groups of companies. This increases scope of business by pooling resources, boosts productivity, and reduces various types of risks, but makes the financial statements of individual companies that form the group less transparent and informative for external users.

References

1. Arkad'eva O.G., Berezina N.V. *Vliyaniye "yadra" dokhodov regional'nykh byudzhetrov na stressoustoichivost' sotsial'no-ekonomicheskikh podsystem* [Influence of the "core" of incomes of regional budgets on the stress resistance of socio-economic subsystems]. *Aktual'nye problem ekonomiki i prava*, 2021, vol. 15, no. 1, pp. 15–30. DOI: 10.21202/1993-047X.15.2021.1.15-30.
2. Arkad'eva O.G., Berezina N.V. *Upravleniye regional'nymi finansovymi riskami v usloviyakh byudzhetykh ogranichenii* [Management of regional financial risks under budgetary constraints]. Cheboksary, Chuvash State University Publ., 2020, 188 p.
3. Baldina E.I., Mashentseva G.A., German E.A. *Investitsionnaya privlekatel'nost' developerov Rossii* [Investment attractiveness of Russian developers]. *Upravlencheskii uchët*, 2021, no. 10-2, pp. 237–242. DOI: 10.25806/uu10-22021237-242.
4. Bugaev A.E., Gaukin A.V. *Osobennosti konkurentosposobnosti stroitel'nykh organizatsii* [Features of competitiveness of construction organizations]. *Aktual'nye problemy voenno-nauchnykh issledovaniy*, 2022, no. 1(19), pp. 79–85.
5. *Vvedeno v deystvie obshchei ploshchadi zhilykh domov (operativnyye dannye)* [The total area of residential buildings has been put into effect (operational data)]. Available at: <https://www.fedstat.ru/indicator/34118> (Access Date: 2024, Feb. 13).
6. Gimaletdinova E.R., Khusnutdinova G.S. *Sovremennoe sostoyaniye, problemy i perspektivy razvitiya rynka zhiloi nedvizhimosti RF* [The current state, problems and prospects of development of the residential real estate market of the Russian Federation]. *Vestnik Ufimskogo gosudarstvennogo neftyanogo tekhnicheskogo universiteta. Nauka, obrazovaniye, ekonomika. Ser. Ekonomika*, 2023, no. 2(44), pp. 64–71. DOI: 10.17122/2541-8904-2023-2-44-64-71.
7. Grebennikova V.A., Varenikov V.A. *Osobennosti otsenki investitsionnoi privlekatel'nosti developerskikh predpriyatiy* [Features of assessing the investment attractiveness of development Enterprises]. *Mezhdunarodnyi zhurnal gumanitarnykh i estestvennykh nauk*, 2021, no. 5-2(56), pp. 126–132. DOI: 10.24412/2500-1000-2021-5-2-126-132.
8. *Zhilishchnoe stroitel'stvo* [Housing construction]. Available at: https://nash.dom.rf/analitika/zhilishchnoe_stroitel'stvo (Access Date: 2024, Feb. 13).
9. *Itogi raboty krupneishikh ipotechnykh bankov v dekabre 2023* [The results of the work of the largest mortgage banks in December 2023]. Available at: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload-iblock/356/bgpojoah6s0sy5rsm8sbpfr39lj1t6m.pdf> (Access Date: 2024, Feb. 12).
10. *Kvartiry ot zaстроishchikov (dolevka)* [Apartments from developers (dolevka)]. Available at: <https://cheb.ws/new.htm> (Access Date: 2024, Feb. 13).
11. Kirsanov A.R. *O riskakh i strategiyakh developerskikh kompanii v usloviyakh vneshnego sanktsionnogo davleniya* [On the risks and strategies of development companies in the context of external sanctions pressure]. *Imushchestvennyye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii*, 2023, no. 3(258), pp. 30–34.
12. Korotkikh V.S. *Vliyaniye developmenta na razvitiye rynka zhiloi nedvizhimosti: tendentsii, problemy I perspektivy* [The impact of development on the development of the residential real estate market: trends, problems and prospects]. *Internauka*, 2024, no. 2-2(319), pp. 67–69.
13. Kruteeva O.V., Kobina D.M., Neberekutina K.P. *Analiz konkurentnykh pozitsii krupnykh developerov goroda Novosibirsk* [Analysis of the competitive positions of large city developers Novosibirsk]. *Regulirovaniye zemel'no-imushchestvennykh otnoshenii v Rossii: pravovoe i geoprostranstvennoe obespecheniye, otsenka nedvizhimosti, ekologiya, tekhnologicheskies resheniya*, 2023, no. 1, pp. 254–261. DOI: 10.33764/2687-041X-2023-1-254-261.
14. Nazarova Yu.V. *Razvitiye rynka developmenta v usloviyakh makroekonomicheskoi turbulentnosti* [Development of the development market in conditions of macroeconomic turbulence]. *Teoriya i praktika servisa: ekonomika, sotsial'naya sfera, tekhnologii*, 2023, no. 3(57), pp. 31–36.

15. ООО «SZ «Otdelfinstroi». Gosudarstvennyi informatsionnyi resurs bukhgalterskoi (finansovoi) otchetnosti [ООО «SZ «Otdelfinstroi». State Information Resource accounting (financial) statements]. Available at: <https://bo.nalog.ru/organizations-card/5352255> (Access Date: 2024, Feb. 13).

16. Osnovnye pokazateli zhilishchnogo stroitel'stva [The main indicators of housing construction]. Available at: https://nash.dom.rf/analitika/pokazateli_zhilishchnogo_stroitel'stva (Access Date: 2024, Feb. 12).

17. PAO «GK «Samolet». Gosudarstvennyi informatsionnyi resurs bukhgalterskoi (finansovoi) otchetnosti [PAO «GK «Samolet». State information resource of accounting (financial) statements]. Available at: <https://bo.nalog.ru/organizations-card/10719658> (Access Date: 2024, Feb. 13).

18. PAO «PIK SZ». Gosudarstvennyi informatsionnyi resurs bukhgalterskoi (finansovoi) otchetnosti [PAO «PIK SZ». State information resource of accounting (financial) statements]. Available at: <https://bo.nalog.ru/organizations-card/6661875> (Access Date: 2024, Feb. 15).

19. Svedeniya o sredneotraslevykh pokazatelyakh nalogovoi nagruzki, rentabel'nosti prodannykh tovarov, produktsii, rabot, uslug i rentabel'nosti aktivov organizatsii po vidam ekonomicheskoi deyatel'nosti, kharakterizuyushchikh finansovo-khozyaistvennyuyu deyatel'nost' nalogoplatel'shchikov za 2022 [Information on the average industry indicators of the tax burden, profitability of goods sold, products, works, services and profitability of assets of organizations by type of economic activity characterizing the financial and economic activities of taxpayers for 2022]. Available at: <https://data.nalog.ru/html/sites/www.new.nalog.ru/docs/kont/ind2022.xlsx> (Access Date: 2024, Feb., 15).

20. Shishkina K.A., Kashina E.V., Groo A.V., Manyukova V.M. Analiz otdel'nykh parametrov pervichnogo rynka zhiloi nedvizhimosti i pokazatelei kreditovaniya regional'nykh zastroishchikov v ramkakh proektnogo finansirovaniya [Analysis of individual parameters of the primary residential real estate market and indicators of lending to regional developers within the framework of project financing]. *Fundamental'nye issledovaniya*, 2022, no. 4, pp. 90–96. DOI: 10.17513/fr.43244.

21. Shuvarikov, M. D. Faktory obespecheniya finansovoi stabil'nosti developerskoi kompanii v menyayushchikhsya usloviyakh [Factors of ensuring financial stability of a development company in changing conditions]. *Izvestiya vysshikh uchebnykh zavedenii. Seriya: Ekonomika, finansy i upravlenie proizvodstvom*, 2022, no. 2(52), pp. 44–53. DOI: 10.6060/ivecofin.2022522.600.

OLGA G. ARKADEVA – Candidate of Economics Sciences, Associate Professor, Department of Finance, Credit and Economic Security, Chuvash State University, Russia, Cheboksary (knedlix@yandex.ru; ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4868-2365>).

NATALIA V. BEREZINA – Candidate of Economics Sciences, Associate Professor, Head of the Department of Finance, Credit and Economic Security, Chuvash State University, Russia, Cheboksary (study.2011@yandex.ru; ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7320-3624>).

IL'YA V. IL'IN – 4th year Student, Economics Faculty, Chuvash State University, Russia, Cheboksary (ilyushka11jin@ya.ru).

Формат цитирования: Аркадьева О.Г., Березина Н.В., Ильин И.В. Сравнительный анализ финансового положения региональных и столичных девелоперов [Электронный ресурс] // *Oeconomia et Jus.* – 2024. – № 2. – С. 1–17. – URL: <http://oecomia-et-jus.ru/single/2024/2/1>. DOI: 10.47026/2499-9636-2024-2-1-17.