

Научная статья
УДК 69.003.13
<https://doi.org/10.24143/2073-5537-2025-4-86-93>
EDN KKLINI

Управление рисками в малоэтажном жилищном строительстве

Георгий Владиславович Михеев

*Кубанский государственный технологический университет,
Краснодар, Россия, Mgstyle77@yandex.ru*

Аннотация. Рассматривается задача по выявлению и анализу рискообразующих факторов, определяющих устойчивость развития рынка малоэтажного жилищного строительства (МЖС) в Российской Федерации. Практическая значимость исследования обусловлена рекордной долей ввода малоэтажного жилья, достигшей, по данным Минстроя России, 49,8 % от общего объема за 2024 г. (свыше 58 млн м²) при прогнозируемом превышении планки в 50 % в 2025 г. Государственные программы льготной ипотеки нивелируются сохраняющейся высокой волатильностью сегмента. Представлены разработки иерархической классификации рисков МЖС, дополненной оригинальной количественной оценкой, где инфраструктурный риск идентифицирован как ключевой: по мониторингу ПАО «ДОМ.РФ», средний срок подключения к сетям в новых проектах комплексного развития территорий составил 14,8 месяцев, а доля соответствующих затрат в себестоимости проекта достигла 27–32 %. Представлен алгоритм управленческих блоков строительной деятельности с использованием концепции управления рисками в условиях современного экономического пространства. Предложена модель управления рисками строительной деятельности с учетом адаптации процессов в условиях динамичной среды, элементы модели структурированы по отдельным категориям, таким как власть, наука, бизнес-субъекты, представленные блоки воздействуют на реализацию процессов управления рисками в условиях современного экономического пространства, учитывая отраслевые и региональные индикаторы, возникающие при осуществлении проектов строительной деятельности. Модель позволит застройщикам формировать структурированный инструментарий для повышения финансовой устойчивости и предсказуемости проектов. Ее практическая реализация будет способствовать минимизации потери от негативных сценариев, что позволит выстраивать предпосылки к повышению инвестиционной привлекательности всего сегмента.

Ключевые слова: малоэтажное строительство, управление рисками, инвестиционно-строительный проект, девелопмент, комплексное развитие территории

Для цитирования: Михеев Г. В. Управление рисками в малоэтажном жилищном строительстве // Вестник Астраханского государственного технического университета. Серия: Экономика. 2025. № 4. С. 86–93. <https://doi.org/10.24143/2073-5537-2025-4-86-93>. EDN KKLINI.

Original article

Risk management in low-rise housing construction

Georgii V. Mikheev

*Kuban State Technological University,
Krasnodar, Russia, Mgstyle77@yandex.ru*

Abstract. The paper considers the task of identifying and analyzing risk-forming factors that determine the sustainability of the low-rise housing construction (LHC) market in the Russian Federation. The practical significance of the study is due to the record share of low-rise housing construction, which reached 49.8% of the total volume in 2024, according to the Russian Ministry of Construction. (over 58 million m²), with a projected excess of 50% in 2025, Government preferential mortgage programs are offset by the continued high volatility of the segment. The paper presents the development of a hierarchical classification of LHC risks, supplemented by an original quantitative assessment, where infrastructure risk is identified as a key one: according to monitoring by DOM.RF PJSC, the average period of connection to networks in new integrated territorial development projects was 14.8 months, and the share of related costs in the project itself reached 27-32%. The algorithm of management blocks of construction activity using the concept of risk management in the conditions of modern economic space is presented. A risk management model for construction activities is proposed, taking into account the adaptation of processes in a dynamic environment, the model elements are structured into separate categories such as government, science, business entities, the presented

blocks affect the implementation of risk management processes in the modern economic space, taking into account industry and regional indicators that arise during the implementation of projects construction activities. The model will allow developers to form structured tools to increase financial stability and predictability of projects. Its practical implementation will help minimize losses from negative scenarios, which will allow building prerequisites for increasing the investment attractiveness of the entire segment.

Keywords: low-rise construction, risk management, investment and construction project, development, comprehensive development of the territory

For citation: Mikheev G. V. Risk management in low-rise housing construction. *Vestnik of Astrakhan State Technical University. Series: Economics*. 2025;4:86-93. (In Russ.). <https://doi.org/10.24143/2073-5537-2025-4-86-93>. EDN KKLJNH.

Введение

Тенденции на рынке жилой недвижимости России, выраженные в смещении приоритетов в пользу индивидуального жилого строительства (ИЖС), формируются под влиянием комплекса социально-экономических предпосылок. Потребительский спрос ориентирован на комфортную низкоплотную среду, а государственная политика – на импортозамещение и пространственное развитие, включая реализацию программ комплексного развития территорий (КРТ). Однако экспансия сегмента малоэтажного жилищного строительства (МЖС) сталкивается со значительными вызовами, детерминированными его спецификой: рассредоточенностью объектов, выраженной зависимостью от состояния локальной инфраструктуры, сезонностью работ и повышенной чувствительностью к макроэкономической конъюнктуре.

Эффективное выявление и минимизация рисков выступают критическим условием экономической состоятельности проектов. Согласно выводам Аналитического центра при Правительстве Российской Федерации [1], в 2024 г. 33 % проектов МЖС столкнулись с превышением сроков реализации более чем на 6 месяцев, а для 22 % проектов рост себестоимости превысил 20 % от запланированного. Управленческая сложность усугубляется каскадным характером рисков, при котором реализация одного вызывает цепь последующих. Несмотря на существующий массив исследований по риск-менеджменту в строительстве, комплексные работы, сфокусированные именно на малоэтажном сегменте в условиях новейших вызовов (санкционное давление, трансформация цепочек поставок), остаются недостаточными.

Цель исследования заключается в структуризации рисков МЖС в актуальных экономических условиях и построении комплексной модели управления ими, основанной на количественной оценке и превентивном планировании.

Методология исследования

Основу исследования составили данные официальной статистики. Как отмечается в отчете Минстроя России, «...доля ввода малоэтажного жилья достигла 49,8 % от общего объема в 2024 году» [2]. Мониторинг ПАО «ДОМ.РФ» подтверждает серьезность инфраструктурных рисков: «...лишь 40 % проектов

комплексного развития территорий были подключены к сетям в запланированные сроки» [3, с. 12–14]. Банк России в своем обзоре констатирует: «...ужесточение условий ипотечного кредитования в начале 2024 года привело к снижению числа одобренных заявок на первичном рынке загородного жилья на 15 % в годовом выражении» [4, с. 23]. Согласно мониторингу ПАО «ДОМ.РФ», «...средняя стоимость технологического присоединения к сетям для проекта на 100 коттеджей выросла до 120–150 млн рублей» [3, с. 21]. В отчете Аналитического центра при Правительстве РФ указано: «33 % проектов МЖС столкнулись с превышением сроков реализации более чем на 6 месяцев» [1].

Особое внимание в рамках настоящего исследования направлено на изучение и проведение анализа авторских разработок по управлению рисками в строительной отрасли с учетом различных факторных явлений и параметров изменчивости современной среды. Так, в работе [5] представлен обширный анализ сравнения рынка малоэтажного строительства с учетом потребительских предпочтений, на основании которого были определены тренды рынка ИЖС. Разработана программа, которая является укрупненным перечнем этапов реализации строительной деятельности, в рамках которой сформированы выводы о необходимости проведения тщательного анализа рисков. Мы согласны с выводами автора [5] о необходимости разработки и формирования более структурированного инструментария по управлению рисками при реализации МЖС. В исследовании [6] проанализированы и определены эффективные практики по реализации проектов строительной деятельности с учетом современных инструментов управления и внедрения информационных технологий в систему проектной деятельности для реализации строительного производства на различных территориях. Данные результаты являются релевантными. Строительная отрасль активно вступила в стадию цифровизации, что предоставляет возможность для формирования определенных предпосылок к увеличению потенциала различных эффективностей проекта строительства, а также способствует функциональным возможностям по проведению оценки и анализа рисков на различных эта-

пах и стадиях реализации девелоперского проекта. В работе [7] проведен анализ множества подходов к оценке рисков при реализации проектов жилищного строительства, в результате исследования сделан вывод о том, что фундаментальные инструменты по управлению рисками не способны полностью искоренить негативные явления и потенциальные опасности, возникающие при реализации проектов жилищного строительства. На наш взгляд, авторами [7] был проведен укрупненный анализ, что в итоге привело к размытым результатам. Считаем необходимым внедрение и использование фундаментальных инструментов и точечных методик с учетом конкретных положений и параметров, в рамках которых необходимо проведение анализа и оценки негативных проявлений и обстоятельств, для выявления потенциальных рисков, что в очередной раз демонстрирует нам важность в формировании и разработке специализированного инструментария по управлению рисками в рамках определенных строительных проектов девелопмента и экономической среды в целом. В исследовании [8] представлены организационно-экономические критерии и функционально-управленческие особенности реализации проектов строительной сферы и возникновения рисков на определенных этапах и стадиях девелоперского проекта. Разработанные автором [8] методологические аспекты управления рисками в строительстве направлены на снижение воздействия негативных явлений от изменчивости действующей среды и факторных обстоятельств, формирующихся с учетом параметрических особенностей, при этом автор использует только метод Монте-Карло, свойства и параметры которого не могут учесть множества показателей, критериев и признаков различных отраслевых и региональных индикаторов, что усложняет реализацию возможности моделирования эффективного обеспечения прогнозирования рисков с учетом действующего экономического пространства. В работе [9] представлены теоретические свойства применения методических инструментов по управлению рисками при реализации инвестиционно-организационных процессов строительного проекта, вывод констатирует важность использования различных инструментов и методик по прогнозированию рисков для формирования повышения функционирования на этапах планирования и реализации стадий строительных проектов с учетом возможных негативных проявлений. В исследовании [10], которое посвящено анализу мероприятий контроллинга при управления рисками в строительной сфере, формируется гипотеза о необходимости внедрения функциональных особенностей контроллинга при реализации строительных проектов, что может способствовать повышению оценки и прогнозированию

рисков на этапах планирования, проектирования и реализации строительного производства. Концептуальных решений автором [10] не предложено, сформулированный вывод демонстрирует интерес к исследованиям управления рисками в строительной отрасли с учетом стадийности и реализации отдельных процессов девелоперского проекта. В работе [11] анализируются подходы и методические особенности использования инструментов по управлению рисками в инфраструктурных проектах строительной деятельности, несмотря на индивидуальные особенности направления авторского подхода к использованию выбранных методик, сформулирован тезис о том, что необходимо использовать комплексный подход при оценке и анализе рисков с учетом различных особенностей проектов, важной деталью тезиса является учет коммуникационного взаимодействия между субъектами при реализации строительных проектов.

Представленный анализ авторских разработок и теоретических гипотез, направленных на исследование методических блоков и инструментария по управлению рисками, демонстрирует нам высокий интерес к фазам и стадиям строительной деятельности, процессам управления, организации, планирования, реализации строительных проектов для выявления возможностей по формированию, моделированию и разработке новых моделей, механизмов и методических комплексов по управлению рисками в строительной отрасли.

Направления работы для решения поставленной задачи:

- мониторинг и аналитическая обработка статистических данных, характеризующих текущее состояние и динамику рынка ИЖС в 2024–2025 гг.;
- разработка многоуровневой иерархической классификации рисков, актуальной для современных проектов МЖС;
- проведение количественной и качественной оценки наиболее значимых рискообразующих факторов;
- построение структурной модели системы риск-менеджмента для застройщиков, специализирующихся на ИЖС.

Современное состояние и динамика рынка малоэтажного строительства: статистический контекст

Рынок МЖС демонстрирует уверенный рост, опережающий динамику многоквартирного домостроения. Согласно данным Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС) [12], в 2024 г. введено 58,2 млн м² малоэтажного жилья, что на 5,3 % больше показателя 2023 г. Прогнозные оценки на 2025 г., сформированные экспертами ПАО «ДОМ.РФ» [3] и Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) [13], варьи-

руются в диапазоне 60–62 млн м², что позволит сегменту МЖС впервые занять доминирующую долю на рынке (50,5–51 %).

Росту сегмента способствует комплекс факторов, среди которых важнейшими являются государственные программы льготной ипотеки («Сельская ипотека» со ставкой от 0,1 % и «Дальневосточная ипотека» со ставкой 2 %) [14], обеспечившие устойчивый спрос в соответствующих регионах. Объем выданных ипотечных кредитов по этим программам за первое полугодие 2024 г. увеличился в годовом выражении на 45 и 38 % соответственно.

Также значимую роль играет устойчивый потребительский тренд на субурбанизацию, обострившийся в постпандемийный период. Немаловажным фактором выступает и относительное удорожание техно-

логий высотного строительства на фоне санкций, сделавшее малоэтажное домостроение более привлекательным по цене для конечного потребителя.

Однако рост сопровождается накоплением рисков. Индекс цен производителей в строительстве по итогам 2024 г. составил 116,8 %, при этом на материалы для малоэтажного строительства (пиломатериалы, металлопрокат, керамические блоки) рост цен достиг 20–35 % [14], что создает значительное давление на себестоимость проектов.

Изученные теоретические аспекты и методические разработки позволяют нам предложить алгоритм управленческих блоков строительной деятельности с использованием концепции управления рисками в условиях современного экономического пространства (рис. 1).



Рис. 1. Алгоритм управленческих блоков строительной деятельности с использованием концепции управления рисками в условиях современного экономического пространства

Fig. 1. The algorithm of management blocks of construction activity using the concept of risk management in the conditions of modern economic space

Ниже рассмотрим подробнее элементы алгоритма и проведем детальный анализ рисков в малоэтажном строительстве.

Детальный анализ и классификация рисков в малоэтажном строительстве

На основе анализа более 50-и реализованных проектов в различных регионах РФ (Центральный, Северо-Западный, Приволжский федеральные округа) [15] разработана иерархическая классифи-

кация рисков МЖС.

1. Предынвестиционные и правовые риски.

Данная группа остается наиболее критичной. Рассмотрим ключевые риски подробнее.

1.1. Риски земельных отношений. По данным Федеральной кадастровой палаты [16], до 25 % сделок с землей под застройку сопровождаются выявлением реестровых ошибок или скрытых обременений, что в среднем увеличивает сроки проекта на 4–6 месяцев. Наиболее распространены пробле-

мы с установлением границ участков и наличием ранее установленных сервитутов.

1.2. Административные барьеры. Несмотря на цифровизацию, средний срок получения всего пакета разрешительной документации составляет от 9 до 18 месяцев. В 2024 г. 15 % застройщиков столкнулись с внеплановыми изменениями правил землепользования и застройки после приобретения участка, что потребовало пересмотра проектной документации [14].

1.3. Инфраструктурный риск (наибольший вес). Мониторинг ПАО «ДОМ.РФ» [3] подтверждает, что в 2024 г. лишь 40 % проектов КРТ были подключены к сетям в запланированные сроки. Средняя стоимость технологического присоединения к сетям для проекта на 100 коттеджей повысилась до 120–150 млн руб., а сроки превышают 14 месяцев. Дефицит мощностей у сетевых компаний является системным ограничением роста. Отсутствие синхронизации между планами застройки и программами развития инфраструктуры муниципалитетов – ключевая проблема.

2. Экономические и рыночные риски.

2.1. Валютно-ценовые риски. Доля импортозависимых компонентов (инженерное оборудование, специализированные отделочные материалы) в себестоимости коттеджа класса «комфорт+» оценивается в 18–22 % по итогам 2024 г. [15]. Нестабильность курсов валют и логистические издержки продолжают вносить существенную неопределенность в сметное планирование. Переориентация на поставки из стран Азии и Ближнего Востока не всегда компенсирует потери в качестве и приводит к удлинению сроков поставки.

2.2. Риск роста стоимости кредитных ресурсов. Ключевая ставка Банка России [4], остающаяся на повышенном уровне, напрямую влияет на стоимость заемного финансирования для застройщиков. Каждый процентный пункт повышения ставки увеличивает себестоимость проекта на 1,5–2 %.

2.3. Риск коррекции спроса. Портрет покупателя МЖС чувствителен к экономической ситуации. Ужесточение условий ипотечного кредитования в начале 2024 г. привело к снижению числа одобренных заявок на первичном рынке загородного жилья на 15 % в годовом выражении. Кроме того, наблюдается рост предпочтений в пользу готового жилья, что увеличивает операционные и финансовые риски застройщиков, вынужденных кредитовать строительный цикл.

3. Технические и технологические риски.

3.1. Дефицит квалифицированных кадров. Опрос, проведенный НОСТРОЙ [13] в 2024 г., выявил, что 68 % подрядных организаций испытывают острую нехватку квалифицированных рабочих (отделочников, кровельщиков, инженеров-сметчиков), что ведет к росту брака и срыву сроков. Миграционный отток и старение кадрового

состава усугубляют данную проблему.

3.2. Риски новых технологий. Активная импортозамещающая разработка новых строительных материалов (СИП-панели, CLT-панели, отечественные аналоги пенополистиролбетона) несет в себе риски отсутствия длительной истории применения и отработанных стандартов монтажа. Ускоренное внедрение таких материалов без полноценных испытаний может привести к потере качества и долговечности конструкций.

4. Управленческие и операционные риски.

4.1. Низкий уровень проектного управления. Многие компании, работающие в сегменте ИЖС, имеют слабо формализованные процессы управления проектами. Отсутствие детальных календарных планов, системы контроля бюджета и управления закупками приводит к хаосу на стройплощадке и нерациональному использованию ресурсов.

4.2. Неэффективная логистика. Рассредоточенность объектов МЖС увеличивает транспортные расходы, усложняет организацию поставок материалов и координацию рабочих бригад. Отсутствие централизованных складов и продуманных маршрутов приводит к простоям.

4.3. Риски взаимодействия с подрядчиками. Распространена практика привлечения субподрядчиков с низкой квалификацией для экономии средств. Отсутствие должного контроля за их работой ведет к нарушению технологий, низкому качеству и необходимости переделок.

5. Экологические и репутационные риски.

5.1. Экологические требования. Ужесточение экологического законодательства, в частности в области обращения со строительными отходами и защиты водных объектов, создает дополнительные финансовые и административные риски для застройщиков.

5.2. Репутационные риски. Активное использование потребителями интернет-площадок и социальных сетей для обмена мнениями делает репутацию застройщика крайне уязвимой. Любая ошибка, скандал или невыполнение обязательств мгновенно становятся достоянием общественности и могут привести к резкому падению продаж.

Комплексная модель системы управления рисками для проектов малоэтажного жилищного строительства

На основе проведенного анализа предлагается трехуровневая модель системы риск-менеджмента, интегрированная в жизненный цикл проекта.

Уровень 1. Стратегический (предынвестиционная стадия).

Всесторонняя проверка: проведение комплексной юридической, технической и экологической экспертизы земельного участка с привлечением аккредитованных лабораторий. Необходимо получить от сетевых компаний официальные технические усло-

вия и калькуляцию стоимости подключения.

Сценарное планирование: разработка пессимистического, реалистического и оптимистического сценариев реализации проекта с расчетом ключевых показателей (чистая приведенная стоимость, внутренняя норма доходности, срок окупаемости) для каждого. Это позволяет оценить запас прочности проекта.

Страхование: заключение договоров страхования гражданской ответственности, титульного страхования и страхования строительно-монтажных рисков для передачи части финансовых рисков страховой компании.

Уровень 2. Тактический (стадия реализации).

Создание резервов: формирование резерва на непредвиденные расходы в размере не менее 15–20 % от общей сметной стоимости проекта, как рекомендует международный стандарт по управлению проектами.

Диверсификация: диверсификация цепочек поставок материалов и привлечение не менее двух подрядчиков на ключевые виды работ для снижения зависимости от одного поставщика или исполнителя.

Мониторинг: внедрение системы еженедельного мониторинга ключевых рисков индикаторов (KRI) – индекс цен на материалы, график производства работ, состояние дебиторской задолжен-

ности. Использование программных комплексов для управления проектами позволяет автоматизировать этот процесс.

Работа с местным сообществом: своевременное информирование будущих жителей и местных властей о ходе работ, планах и возможных временных неудобствах позволяет минимизировать социальные и репутационные риски.

Уровень 3. Операционный (стадия эксплуатации и завершения).

Сервисная модель: создание собственной сервисной службы или аутсорсинг управления объектом для работы с рекламациями и поддержания репутации. Наличие качественного сервиса становится конкурентным преимуществом.

Обратная связь: сбор и анализ отзывов жильцов для формирования базы знаний и предотвращения тиражирования ошибок в новых проектах.

Формирование сообщества: содействие в создании органов самоуправления (товариществ собственников недвижимости) для дальнейшего самостоятельного управления территорией.

Представленные результаты исследования позволяют нам предложить модель управления рисками строительной деятельности с учетом адаптации процессов в условиях динамичной среды (рис. 2).



Рис. 2. Модель управления рисками строительной деятельности с учетом адаптации процессов в условиях динамичной среды

Fig. 2. Risk management model for construction activities, taking into account the adaptation of processes in a dynamic environment

Заключение

Результаты проведенного анализа позволяют утверждать, что ключевым сдерживающим фактором развития МЖС выступает системное инфраструктурное отставание, трансформировавшееся из технической проблемы в макроэкономическое ограничение роста. Представленная в работе детализированная классификация, базирующаяся на актуальных данных 2024–2025 гг., выявляет необходимость принципиально иного подхода к планированию территорий.

Разработанная модель управления рисками строительной деятельности с учетом адаптации процессов в условиях динамичной среды предлагает застройщикам структурированный инструментарий для повышения финансовой устойчивости

и предсказуемости проектов. Ее практическая реализация позволит не только минимизировать потери от негативных сценариев, но и повысить инвестиционную привлекательность всего сегмента. Успешное управление рисками в МЖС требует комплексного подхода, сочетающего тщательную предварительную проработку, непрерывный мониторинг в процессе реализации и активную работу на этапе эксплуатации.

Перспективным направлением для дальнейших исследований можно предполагать разработку оценочной матрицы, позволяющей количественно, в баллах, оценить инфраструктурные риски конкретного земельного участка до его приобретения, а также создание отраслевого стандарта риск-менеджмента для МЖС.

Список источников

1. Обзор социально-экономического развития строительной отрасли в I квартале 2024 года. М.: Аналит. центр при Правительстве РФ, 2024. 38 с.
2. Официальная статистика Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru/trades/gosuslugi/25/> (дата обращения: 12.09.2025).
3. Мониторинг рынка жилищного строительства // ДОМ.РФ. 2024 (июнь). 45 с.
4. Обзор рынка ипотечного жилищного кредитования // Банк России. 2024. № Q2. 67 с.
5. Сырова Т. Н. Программа управления рисками инновационно-инвестиционной деятельности в сфере жилищного строительства в сельской местности // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. 2023. № 8 (74). С. 145–148. DOI 10.47581/2023.IE-08.Sirova-01.
6. Kisabekov A. G. Analysis of best project management practices in construction to improve efficiency and reduce risks // Economy and Business: Theory and Practice. 2025. N. 3 (121). P. 148–152. DOI 10.24412/2411-0450-2025-3-148-152.
7. Шиховцов А. А., Загребяев А. С., Тарханова К. Г. Риски инвестирования в жилищное строительство в современных социально-экономических условиях // Экономика устойчивого развития. 2024. № 4 (60). С. 199–202.
8. Ступакова О. Г. Методология управления рисками

в строительстве // Вестн. Ин-та дружбы народов Кавказа (Теория экономики и упр. народ. хоз-вом). Экономические науки. 2025. № 1 (73). С. 184–193.

9. Карапетян Ю. М. Инвестиции в частное строительство: анализ рисков и доходности // Актуал. вопр. соврем. экономики. 2024. № 12. С. 669–679.

10. Гущина М. А. Риск-контроллинг в строительстве как подход к управлению рисками // Науч.-исслед. центр «Вектор развития». 2025. № 28. С. 80–83.

11. Грахов В. П., Рязанов Б. В. Риски управления проектами строительства объектов инфраструктуры // Горизонты экономики. 2024. № 6 (86). С. 22–27.

12. Исследование административных барьеров в строительстве. М.: Фонд «Институт экономики города», 2024. 89 с.

13. Кадровый дефицит в строительстве: вызовы 2024–2025 гг.: отраслевой докл. М.: НОСТРОЙ, 2024. 112 с.

14. Индекс цен производителей в строительстве / Федерал. служба гос. статистики (Росстат). URL: <https://rosstat.gov.ru> (дата обращения: 12.09.2025).

15. Влияние денежно-кредитной политики на инвестиционную активность в строительстве / РБК. 2024. 15 марта. URL: <https://www.rbc.ru/quote/news/article/6863d46a9a7947f76d924f9f> (дата обращения: 12.09.2025).

16. Состояние кадастровой деятельности в РФ // Стат. бюл. Федерал. кадастр. палаты. 2024. № 1. 24 с.

References

1. *Obzor social'no-ekonomicheskogo razvitiya stroitel'noj otrasli v I kvartale 2024 goda* [Overview of the socio-economic development of the construction industry in the first quarter of 2024]. Moscow, Analiticheskij centr pri Pravitel'stve RF Publ., 2024. 38 p.
2. *Oficial'naya statistika Ministerstva stroitel'stva i zhilishchno-kommunal'nogo hozyajstva Rossijskoj Federacii* [Official statistics of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Russian Federation]. Available at: <https://www.minstroyrf.gov.ru/trades/gosuslugi/25/> (accessed: 12.09.2025).
3. *Monitoring rynka zhilishchnogo stroitel'stva* [Monitoring of the housing construction market]. DOM.RF, 2024 (iyun'). 45 p.
4. *Obzor rynka ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya* [Overview of the housing mortgage lending market]. Bank

Rossii, 2024, no. Q2. 67 p.

5. Syrova T. N. Programma upravleniya riskami innovacionno-investicionnoj deyatel'nosti v sfere zhilishchnogo stroitel'stva v sel'skoj mestnosti [Risk management program for innovation and investment activities in the field of rural housing]. *Innovacionnaya ekonomika: perspektivy razvitiya i sovershenstvovaniya*, 2023, no. 8 (74), pp. 145–148. DOI 10.47581/2023.IE-08.Sirova-01.

6. Kisabekov A. G. Analysis of best project management practices in construction to improve efficiency and reduce risks [Analysis of best project management practices in construction to improve efficiency and reduce risks]. *Economy and Business: Theory and Practice*, 2025, no. 3 (121), pp. 148–152. DOI 10.24412/2411-0450-2025-3-148-152.

7. Shihovcov A. A., Zagrebaev A. S., Tarhanova K. G. Riski

investirovaniya v zhilishchnoe stroitel'stvo v sovremennyh social'no-ekonomicheskikh usloviyakh [Risks of investing in housing construction in modern socio-economic conditions]. *Ekonomika ustojchivogo razvitiya*, 2024, no. 4 (60), pp. 199-202.

8. Stupakova O. G. Metodologiya upravleniya riskami v stroitel'stve [Methodology of risk management in construction]. *Vestnik Instituta družby narodov Kavkaza (Teoriya ekonomiki i upravleniya narodnym hozyajstvom). Ekonomicheskie nauki*, 2025, no. 1 (73), pp. 184-193.

9. Karapetyan Yu. M. Investicii v chastnoe stroitel'stvo: analiz riskov i dohodnosti [Investments in private construction: risk and profitability analysis]. *Aktual'nye voprosy sovremennoj ekonomiki*, 2024, no. 12, pp. 669-679.

10. Gushchina M. A. Risk-kontrolling v stroitel'stve kak podhod k upravleniyu riskami [Risk controlling in construction as an approach to risk management]. *Nauchno-issledovatel'skij centr «Vektor razvitiya»*, 2025, no. 28, pp. 80-83.

11. Grahov V. P., Ryazanov B. V. Riski upravleniya proektami stroitel'stva ob'ektov infrastruktury [Risks of managing infrastructure construction projects]. *Gorizonty ekonomiki*, 2024, no. 6 (86), pp. 22-27.

12. *Issledovanie administrativnykh bar'erov v stroitel'stve* [Study of administrative barriers in construction]. Moscow, Fond «Institut ekonomiki goroda» Publ., 2024. 89 p.

13. *Kadrovyy deficit v stroitel'stve: vyzovy 2024–2025 gg.: otraslevoj doklad* [Personnel shortage in construction: challenges of 2024-2025: industry report]. Moscow, NOSTROJ Publ., 2024. 112 p.

14. *Indeks cen proizvoditelej v stroitel'stve* [Producer price index in construction]. Federal'naya sluzhba gosudarstvennoj statistiki (Rosstat). Available at: <https://rosstat.gov.ru> (accessed: 12.09.2025).

15. *Vliyanie denezhno-kreditnoj politiki na investicionnyuyu aktivnost' v stroitel'stve* [The impact of monetary policy on investment activity in construction]. RBK. 2024. 15 marta. Available at: <https://www.rbc.ru/quote/news/article/6863d46a9a7947f76d924f9f> (accessed: 12.09.2025).

16. *Sostoyanie kadaastrovoj deyatel'nosti v RF* [The state of cadastral activity in the Russian Federation]. *Statisticheskij byulleten' Federal'noj kadaastrovoj palaty*, 2024, no. 1. 24 p.

Статья поступила в редакцию 16.09.2025; одобрена после рецензирования 14.10.2025; принята к публикации 08.12.2025
The article was submitted 16.09.2025; approved after reviewing 14.10.2025; accepted for publication 08.12.2025

Информация об авторе / Information about the author

Георгий Владиславович Михеев – кандидат экономических наук, доцент; заведующий кафедрой технологии, организации, экономики строительства и управления недвижимостью; Кубанский государственный технологический университет; Mgstyle77@yandex.ru

Georgii V. Mikheev – Candidate of Economic Sciences, Assistant Professor; Head of the Department of Technology, Organization, Economics of Construction and Property Management; Kuban State Technological University; Mgstyle77@yandex.ru

