

Макроэкономические факторы, влияющие на строительную деятельность в Москве и реализацию программы реновации

Роман Рамилевич АБЯНОВ, кандидат экономических наук, научный сотрудник, e-mail: r.abyanov@dev-city.ru

ООО НПЦ «Развитие города», 129090 Москва, просп. Мира, 19, стр. 3, e-mail: mail@dev-city.ru

Аннотация. Рассматривается влияние, которое институциональные изменения в сфере регулирования строительной деятельности, в первую очередь переход к проектному финансированию и счетам эскроу, а также другие макроэкономические факторы, оказывают на строительную деятельность и на реализацию Программы реновации жилищного фонда в г. Москве. Переход к проектному финансированию долевого строительства является самым значимым изменением институционально-правовой базы регулирования строительной деятельности. Также уделено внимание и другим макроэкономическим факторам, таким как ключевая ставка Банка России и доходы населения. Все эти аспекты проанализированы с учетом «внесистемного» фактора, представляющего собой мировой экономический кризис, оказавший негативное влияние на российскую экономику, а также на систему городского хозяйства города. Отмечено, что в условиях неопределенности в экономике растет значимость антикризисных мер государства по строительству жилья и инфраструктуры с учетом влияния макроэкономических факторов на строительный бизнес, а также реализацию государственных программ в сфере строительства.

Ключевые слова: макроэкономические факторы, строительство, проектное финансирование, счета эскроу, ключевая ставка, ипотечные жилищные кредиты, доходы населения, Программа реновации жилищного фонда в г. Москве, рынок недвижимости.

MACROECONOMIC FACTORS AFFECTING CONSTRUCTION ACTIVITIES IN MOSCOW AND THE IMPLEMENTATION OF THE RENOVATION PROGRAM

Roman R. ABYANOV, e-mail: r.abyanov@dev-city.ru

Research and Design Center "City Development", prospekt Mira, 19, str. 3, Moscow 129090, Russian Federation, e-mail: mail@dev-city.ru

Abstract. The article examines the impact that institutional changes in the field of construction regulation, primarily the transition to project financing and escrow accounts, as well as other macroeconomic factors have on construction activities and on the implementation of the Housing Stock Renovation Program in Moscow. The transition to project-based financing of shared-equity construction is the most significant change in the institutional and legal framework for regulating construction activities. Attention is also paid to other macroeconomic factors, such as the key rate of the Bank of Russia and the income of the population. All these aspects are analyzed taking into account the "non-system" factor, which is the global economic crisis that has had a negative impact on the Russian economy, as well as on the city's urban economy system. It is noted that in conditions of uncertainty in the economy, the importance of anti-crisis measures of the state for the construction of housing and infrastructure is growing, taking into account the impact of macroeconomic factors on the construction business, as well as the implementation of State programs in the construction sector.

Key words: macroeconomic factors, construction, project financing, escrow accounts, key rate, housing mortgage loans, population income, Housing Stock Renovation Program in Moscow, real estate market.

Во втором квартале 2020 г. мировая экономика вошла в очередной экономической кризис, отложенный с прошлого кризиса 2008–2009 гг., купированного монетарными методами [1]. Не избежала кризиса и российская экономика. По данным Росстата, индекс физического объема валового внутреннего продукта во II квартале 2020 г. относительно соответствующего периода 2019 г., по предварительной оценке, составил 91,5 %.

Падение нефтяных цен, ставшее своего рода «спусковым крючком», обусловившим нарастание текущих кризисных явлений в мировой экономике, само по себе не является причиной настоящей рецессии, однако оно отражает существенные дисбалансы экономического развития. Поддерживаемый рядом государств рост потребительского кредитования как инструмент стимулирования совокупного спроса существенным об-

разом увеличил государственный долг ряда стран, производящих заметную долю мирового ВВП [2].

Учитывая структуру российской экономики, в которой отрасли сферы услуг преобладают над производственными отраслями, кроме сокращения национального ВВП, следует отметить уменьшение занятости и, соответственно, рост безработицы, а также падение целого ряда рынков: потребительского, рынка не-

движимости, рынка туристических услуг и др.

Глобальные факторы и новый мировой экономический кризис тем или иным образом окажут влияние на российскую экономику, ее строительный комплекс, рынок недвижимости, в том числе стройкомплекс Москвы и рынок недвижимости. Эти факторы следует рассматривать как внешние макроэкономические параметры, влияние на которые находится вне границ компетенций правительства Москвы, а также руководства Комплекса градостроительной политики и строительства г. Москвы.

Наряду с глобальными, на развитие строительной отрасли столицы на протяжении ряда лет действуют макроэкономические факторы на уровне национальной экономики, такие как денежно-кредитная политика Банка России, инфляционные процессы, уровень развития промышленного производства, в особенности строительных материалов, развитие ипотечного жилищного кредитования, а также институциональные изменения в сфере регулирования строительной отрасли.

Кроме того, управление строительным комплексом Москвы и другими отраслями городского хозяйства, в том числе в кризисных условиях, не ограничивает правительство города в выборе доступных инструментов. В качестве одного из них используется Программа реновации жилищного фонда в г. Москве (постановление правительства Москвы от 01.08.2017 г. № 497-ПП (ред. от 11.02.2020 г.) «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве»). Данная программа была принята в целях обновления среды жизнедеятельности и создания благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства, предотвращения роста аварийного жилищного фонда в городе, обеспечения раз-

вития жилых территорий и их благоустройства [3]. Являясь одним из значимых драйверов экономики, строительный комплекс также получил дополнительный импульс к развитию.

Самое значимое изменение институциональной базы за последние несколько лет – переход от долевого финансирования строительной деятельности за счет беспроцентных средств населения к механизму проектного финансирования [4] на основе процентных кредитов коммерческих банков. Этот переход был заявлен в 2018 г. внесением изменений в федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». Основная суть изменений заключалась в трансформации механизма долевого финансирования таким образом, чтобы средства дольщиков стали источником ресурсов для фондирования кредитов коммерческих банков, выдаваемых застройщикам на строительство. При этом средства дольщиков должны быть депонированы на специальных счетах эскроу [5], а доступ застройщика к этим средствам обеспечивался после сдачи объекта недвижимости. Также для заключения договора долевого участия (ДДУ) между дольщиками и застройщиком к строительной компании предъявлялся ряд дополнительных требований по опыту строи-

тельства, достаточности собственного капитала, количеству разрешений на строительство и т. п. В то же время заявленный переход к проектному финансированию не прекращал строительство по уже заключенным ДДУ до внесения изменений в федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

Изменения, внесенные в федеральный закон № 214-ФЗ принятием федерального закона № 478-ФЗ от 25.12.2018 г.¹, обусловили обязательный переход на эскроу-счета с 01.07.2019 г. как строительства по ДДУ, заключенным после 1 июля 2019 г., так и строительства по ДДУ, заключенным до 1 июля 2019 г., т. е. всего долевого строительства. Этот переход стал обязательным даже несмотря на альтернативу механизму счетов эскроу в виде компенсационного фонда, предусмотренную федеральным законом № 214-ФЗ от 30.02.2004 г. Однако следует отметить сформулированную в федеральном законе № 478-ФЗ от 25.12.2018 г. оговорку, что переход на эскроу-счета может не осуществляться для договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, соответствующих установленным правительством РФ критериям, определяющим степень готовности таких объектов и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве. Соответствующее постановление правительства РФ²

¹ Федеральный закон от 25.12.2018 г. № 478-ФЗ «О внесении изменений в федеральный закон «О внесении изменений в федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

² Постановление правительства РФ от 22 апреля 2019 г. № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.».

было принято в апреле 2019 г., а в июне 2019 г. федеральным законом от 27.06.2019 г. № 151-ФЗ³ было внесено еще одно изменение в закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

Оценка институциональных изменений в сфере долевого строительства проводилась НПЦ «Развитие города» в ходе анализа взаимосвязей между макроэкономическими показателями, динамикой рынка недвижимости и реализацией Программы реновации жилищного фонда в г. Москве. Данный анализ выявил, что переход на проектное финансирование может привести к повышению степени государственного участия в строительной отрасли. Это обусловлено тем, что существенное снижение рисков дольщиков при использовании механизма проектного финансирования долевого строительства будет обеспечено ростом участия банковской системы, выдающей кредиты строительным организациям и получающей плату за риск. Процентные платежи застройщиков банкам (по сравнению с беспроцентными средствами дольщиков) будут включены в цены на недвижимость, что может вызвать снижение спроса на жилье и в конечном итоге уменьшение строительной деятельности. Соответственно в такой системе может или должен появиться участник, обладающий значительными финансовыми ресурсами.

На повышение степени участия государства в строительной отрасли указывают следующие положения федерального закона от 27.06.2019 г. № 151-ФЗ:

- создание уполномоченного банка в сфере жилищного строительства в соответствии с законодательством РФ, в том числе с федеральным законом от 13 ю-

ля 2015 г. № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»;

- организация фонда субъекта РФ в целях урегулирования обязательств застройщиков, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства путем передачи фонду субъекта РФ имущества, в том числе имущественных прав и обязательств застройщиков, для завершения строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества, строительство которых осуществляется с привлечением средств граждан – участников долевого строительства в порядке, предусмотренном законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, и (или) завершения строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, объектов транспортной инфраструктуры и объектов капитального строительства, обеспечивающих подключение (технологическое присоединение) объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – объекты инфраструктуры), для их последующей безвозмездной передачи в государственную или муниципальную собственность. При этом фонд субъекта РФ может выступать в качестве застройщика и осуществлять деятельность по завершению строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества и объектов инфраструктуры.

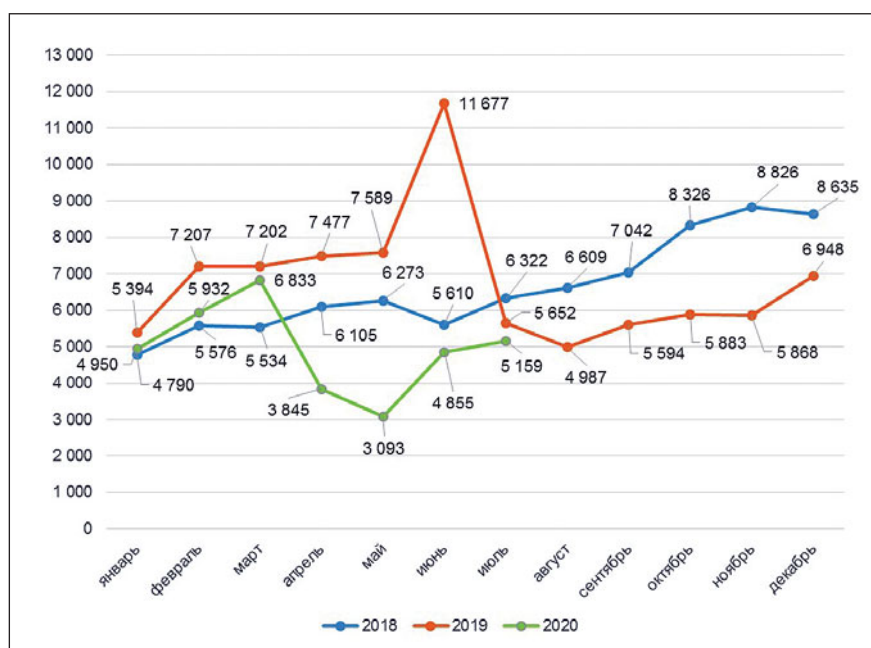
По поручению президента РФ уполномоченным банком в сфере жилищного строительства стал Банк ДОМ.РФ (акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»), который на 100 % принадлежит государству в лице Росимущества. В соответствии с законом от 27.06.2019 г. № 151-ФЗ уполномоченный банк в сфере жилищного строительства будет осуществлять банковское сопровождение деятельности по финансированию и осуществлению мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры осуществляемого Фондом защиты прав граждан – участников долевого строительства (федеральный фонд). Следует отметить, что федеральному фонду будут соответствовать региональные фонды, упомянутые выше. Кроме того, деятельность региональных фондов (в случае, если она осуществляется не за счет бюджета того или иного субъекта) также будет производиться через уполномоченный банк в сфере жилищного строительства, т. е. через Банк ДОМ.РФ. В случае, когда деятельность соответствующего регионального фонда г. Москвы будет осуществляться за счет бюджета Москвы, здесь речь идет о прямых бюджетных расходах, что характеризует участие государства в строительной отрасли.

Что касается фонда субъекта РФ, то его создание и возможность действовать в качестве застройщика также свидетельствуют о тенденции роста участия государства в строительном бизнесе. В конечном итоге, будет ли данный фонд осуществлять свою деятельность за счет федеральных средств или средств, например, бюджета Москвы, большой роли не играет. По факту строительная деятельность будет осуществляться за счет ресурсов бюджетной системы РФ.

³ Федеральный закон от 27.06.2019 г. № 151-ФЗ «О внесении изменений в федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и отдельные законодательные акты РФ».

Ситуация с ДДУ, характеризующими первичный рынок жилой недвижимости, выглядит как показано на *рисунке*, на котором представлена помесечная динамика ДДУ (жилой фонд), регистрируемых управлением Росреестра по Москве в 2018, 2019 и 2020 гг. Как видно из *рисунка*, в 2018 г. начиная с лета заметен устойчивый рост ДДУ. В 2019 г. отмечается превышение регистрируемых ДДУ до июня по отношению к аналогичному месяцу 2018 г. В июне 2019 г. заметен пик прироста ДДУ в связи с декларируемым полным переходом с 1 июля 2019 г. к эскроу-счетам. После этого с июля 2019 г. количество регистрируемых ДДУ, с одной стороны, не достигало уровня аналогичных периодов 2018 г., с другой – почти непрерывно росло каждый месяц по отношению к предыдущему месяцу 2019 г. за исключением ноября. В 2020 г. количество регистрируемых ДДУ вплоть до марта превышало показатели аналогичных периодов 2018 г., но не достигало уровня аналогичных периодов 2019 г. Затем в апреле 2020 г., в связи с экономическим кризисом и противоэпидемическими мероприятиями, количество ДДУ резко сократилось и вплоть до июля 2020 г. включительно не превышало уровни 2018 и 2019 гг. При этом надо отметить, что в первой половине 2019 г. рост ДДУ во многом был обусловлен предстоящим в июле формальным переходом, несмотря на все законодательные оговорки, на эскроу-счета.

Управление Росреестра по Москве по итогам июня 2020 г. приводит данные о доле ДДУ, оформленных с привлечением эскроу-счетов, не разделяя их на договоры по жилым и нежилым объектам, отмечая, что доля договоров на первичном рынке недвижимости, оформленных с привлечением эскроу-счетов, до-



Количество зарегистрированных договоров долевого участия в Москве в 2018–2020 гг.

стигла 38 % общего числа зарегистрированных столичным Росреестром⁴. Это означает, что несмотря на заявленный переход на проектное финансирование, большая часть ДДУ продолжают оформляться по старой системе, без эскроу-счетов. Безусловно, некоторая часть застройщиков при этом производит отчисления в компенсационный фонд, однако делать вывод о том, что переход к проектному финансированию осуществлен полностью, на данный момент преждевременно.

В ходе анализа институциональных изменений в сфере регулирования долевого финансирования было установлено, что переход к проектному финансированию окажет и уже оказывает воздействие на московский рынок недвижимости, а также и на Программу реновации жилищного фонда в г. Москве [6], в том числе в рамках возможности покупки жилья по данной программе. На первый взгляд, поскольку

программа реновации реализуется за счет средств бюджета г. Москвы, переход на проектное финансирование (эскроу-счета) не должен оказать на нее существенного влияния. Но непосредственный процесс строительства жилых домов по программе реновации осуществляется конкретными строительными компаниями, чья деятельность не ограничивается только данной программой, поскольку эти компании также создают определенный объем предложения на рынке недвижимости. Переход к проектному финансированию, как минимум на первоначальном этапе, приведет к сокращению спроса на рынке жилья, что повлияет на финансово-экономическое положение застройщиков. Это, в свою очередь, может вызвать определенные проблемы с реализацией программы реновации в случае общего кризиса в строительной отрасли.

Кроме того, следует отметить рост значимости банковской сис-

⁴ В Москве треть договоров на первичном рынке недвижимости оформляется с привлечением эскроу-счетов, <https://rosreestr.ru/site/press/news/v-moskve-tret-dogovorov-na-pervichnom-rynke-nedvizhimosti-oformlyayetsya-s-privlecheniem-eskrou-schet>.

темы для строительного бизнеса и покупателей жилья на рынке недвижимости, а также то обстоятельство, что привлечение банковских кредитов практически при любых процентных ставках вызовет увеличение долговой нагрузки строительных организаций. Соответственно, опосредованно переход на проектное финансирование может повлиять и на реализацию Программы реновации жилищного фонда в г. Москве.

В то же время в ходе проводимых исследований была установлена взаимосвязь: Программа реновации жилищного фонда в г. Москве характеризуется стабилизирующим воздействием на строительную отрасль города. Реализация данной программы на основе бюджетных средств создает устойчивый спрос на деятельность организаций строительного комплекса [7]. При этом в условиях растущей неопределенности дальнейшего экономического развития России в условиях кризиса мировой экономики, для которого своего рода «спусковым крючком» стала ситуация с распространением нового коронавируса и резким падением цен на нефть, возникают вопросы с устойчивостью бюджетной системы РФ [8].

Влияние институциональных изменений в сфере регулирования строительной отрасли (переход к проектному финансированию) по отношению к рынку недвижимости следует разделить на два периода. В краткосрочном периоде на рынке недвижимости произойдет рост цен вследствие необходимости со стороны строительных компаний уплачивать процентные платежи финансовым организациям. Данные затраты в той или иной степени будут переложены на покупателей жилья с помощью ценового механизма. В то же время в долгосрочном периоде существ-

ует вероятность роста рынка недвижимости за счет снижения рисков, присущих системе долевого финансирования по прежним правилам.

Учитывая рост значимости для строительного бизнеса и рынка недвижимости банковской системы, особое внимание следует уделить такому макрофактору, как ключевая ставка Банка России [9]. Ключевая ставка – это цена предоставляемых Банком России коммерческим банкам финансовых ресурсов в рамках сделок репо [10].

Что касается взаимосвязи между ключевой ставкой и рынком недвижимости, то изменение этой ставки может повлиять как на спрос, так и на предложение на рынке недвижимости. В случае повышения ключевой ставки происходит, как правило, автоматическое повышение процентных ставок коммерческих банков, в том числе ставки по ипотечному жилищному кредитованию. Снижение ключевой ставки при прочих равных обеспечивает возможности банковской системы по предоставлению ипотечных жилищных кредитов по более низким ставкам, что увеличивает спрос на рынке недвижимости. Динамика значений ключевой ставки начиная с октября 2019 г. представлена в *таблице*.

На заседании совета директоров Банка России от 24.07.2020 г. было принято решение снизить ключевую ставку на 25 базисных пунктов с 4,5 % годовых до 4,25 % годовых⁵. Исходя из того обстоятельства, что минимальное значение ключевой ставки составляло 5,5 % (до 3 марта 2014 г.), можно сделать вывод, что Банк России продолжает проводить беспрецедентно мягкую по российским меркам денежно-кредитную политику. Дос-

⁵ <https://cbr.ru/press/keypr/>.

Ключевая ставка, установленная Банком России, % годовых

Срок, с которого установлена ставка	Ключевая ставка
С 27 июля 2020 г.	4,25
С 22 июня 2020 г.	4,5
С 27 апреля 2020 г.	5,5
С 10 февраля 2020 г.	6
С 16 декабря 2019 г.	6,25
С 28 октября 2019 г.	6,5

тигнутый уровень ключевой ставки обуславливает исторически минимальные ставки по кредитам, предоставляемым коммерческими банками бизнесу, в том числе строительным организациям, а также минимальные ставки по ипотеке для физических лиц, которая может привлекаться как для приобретения жилья на рынке недвижимости, так и при покупке жилья в рамках программы реновации.

Еще один значимый макрофактор, оказывающий влияние на рынок недвижимости, – реальные доходы населения [11]. По данным Управления Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской обл. (Мосстат), в Москве в период с 2014 по 2016 гг. отмечалось падение реальных денежных доходов населения. В 2014 г. доходы населения составили 91,4% от уровня 2013 г., в 2015 – 94,9 % к 2014 г., в 2016 – 95,3 % к 2015 г. В 2017 г. реальные располагаемые денежные доходы населения составили 101,1 % от уровня 2016 г. (незначительный рост). В 2018 г. значение этого показателя составило 100,3 % от уровня 2017 г. (также незначительный рост). По данным Мосстата, в 2019 г. реальные денежные доходы жителей Москвы составили 103,5 % от уровня 2018 г., а за I квартал 2020 г. – 100,6 % от уровня I квартала 2019 г.

Несмотря на положительную динамику роста реальных располагаемых денежных доходов в Москве в 2019 г. и I квартале 2020 г., с учетом кризиса российской и мировой экономики, со II квартала 2020 г. и по настоящее время наблюдается падение реальных доходов населения. Соответственно, влияние реальных доходов населения в Москве на строительную деятельность и рынок недвижимости следует оценивать как негативное. Что касается программы реновации, то ситуация с доходами населения, хотя и представляет собой сдерживающий фактор для покупки жилья в рамках этой программы, компенсируется отложенным спросом на недвижимость в сложившихся районах застройки.

Кроме рассмотренных институциональных изменений в сфере регулирования долевого строительства, ключевой ставки Банка России, а также реальных доходов населения, исследовались и другие макрофакторы, оказывающие влияние на строительную отрасль Москвы, а также Программу реновации жилищного фонда в г. Москве. К этим макрофакторам следует отнести ипотечное жилищное кредитование [12], инфляцию [13], долговую нагрузку на предприятия строительного комплекса, в том чис-

ле непосредственно на строительную отрасль и отрасль по производству строительных материалов, динамику промышленного производства строительных материалов, валютный курс [14], связанный с использованием импортных строительных материалов и закупками зарубежной строительной техники или ее лизингом, другие институциональные изменения, например, в сфере регулирования ипотечного жилищного кредитования («ипотечные каникулы» [15]) и т. п. При выполнении исследований были учтены специфика Москвы во внутрироссийском разделении труда и ее роль в российской экономике.

Выводы

Комплексный анализ влияния основных макроэкономических факторов на строительный комплекс города, формирующий предложение на столичном рынке недвижимости и выполняющий реализацию Программы реновации жилищного фонда г. Москвы позволил сделать следующее.

1. С учетом опыта Москвы реновационные программно-целевые механизмы возможно использовать в других российских регионах с учетом их специфики.

2. Необходима разработка

дальнейших мер государства по повышению доступности кредитов для строительных организаций, которые, кроме реализации государственных программ в сфере строительства за бюджетные деньги, должны будут продолжать деятельность застройщиков для создания объектов капитального строительства на рынке недвижимости. Это особенно актуально в связи с переходом первичного рынка недвижимости к проектному финансированию и эскроу-счетам, а также в связи с ростом участия банков в этой системе.

3. В условиях растущей неопределенности в экономике увеличится значимость антикризисных мер государства по строительству жилья и инфраструктуры с учетом влияния макроэкономических факторов на строительный бизнес, а также реализацию государственных программ в сфере строительства, примером которых является Программа реновации жилищного фонда в г. Москве.

4. Создание устойчивого спроса со стороны государства на деятельность строительных организаций, которая характеризуется существенными мультипликативными эффектами, для поддержки строительного комплекса в условиях разворачивающегося экономического кризиса.

ЛИТЕРАТУРА

1. Зими́на А. С. Количественное смягчение как инструмент воздействия Центрального банка на экономику страны // Бизнес-образование в экономике знаний. 2017. № 2 (7). С. 57–59.
2. Аксенов П. В. Государственный долг в экономике США // Экономика США в 21 в.: вызовы и тенденции развития. М.: Институт Соединенных Штатов Америки и Канады РАН, 2018. С. 256–268.
3. Топоркова М. К., Смородинова Л. Ю. Реализация Программы реновации жилищного фонда в городе Москве // Российское государственное управление. 2018. № 1. С. 69–82.
4. Садыкова А. И., Курманова Л. Р. Проектное фи-
5. нансирование рынка жилой недвижимости: проблемы развития // Экономика и управление. 2018. № 4(142). С. 100–103.
6. Матвеева Е. С. Счет эскроу и номинальный счет как элементы конструкции условного депонирования (эскроу) // Финансовое право. 2019. № 5. С. 27–32.
7. Арсеньев С. В., Киевская Р. Л. Организационно-экономическая модель реновации с учетом разработки проектов планировки территорий // Промышленное и гражданское строительство. 2019. № 8. С. 44–48.
8. Киевский И. Л., Киевский Л. В., Сергеев А. С. Ре-

- новация и производительность труда // Промышленное и гражданское строительство. 2020. № 2. С. 4–11.
8. Бухарь В. В. Бюджетный процесс не прервется // Бюджет. 2020. № 6(210). С. 17–19.
 9. Самойлов Н. А. Инструменты управления процентными рисками // Теория и практика сервиса: экономика, социальная сфера, технологии. 2020. № 1(143). С. 29–33.
 10. Булатникова А. В., Кобцева К. М., Машкина Н. А. Финансовые механизмы регулирования денежно-кредитной системы Российской Федерации // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. 2019. № 1(35). С. 110–118.
 11. Кайгородцев А. А. Оценка состояния социальной безопасности граждан // Вестник Московского финансово-юридического университета. 2019. № 2. С. 72–85.
 12. Карнаева В. В. Влияние кризисных явлений на рынке ипотечного кредитования // Вектор экономики. 2020. № 5(47). С. 76.
 13. Караваева И. В., Бухвальд Е. М., Павлов В. И. [и др.]. Федеральный бюджет России на 2018–2020 гг.: новый шаг к победе над дефицитом и инфляцией? // Вестник Института экономики РАН. 2018. № 1. С. 40–61.
 14. Гришин В. И., Гришина О. А., Чалова А. Ю. [и др.]. Вирус не обойдет федеральный бюджет: потери доходов неизбежны // Вестник Института экономики РАН. 2020. № 3. С. 40–59.
 15. Гриценко М. А., Дроздова А. В. Ипотечное кредитование: текущее состояние и перспективы развития в условиях эпидемии коронавируса // Экономика и бизнес: теория и практика. 2020. № 5-2(63). С. 25–30.

REFERENCES

1. Zimina A. S. Quantitative easing as a tool for the central bank to influence the country's economy. *Biznes-obrazovanie v ekonomike znaniy*, 2017, no. 2 (7), pp. 57–59. (In Russian).
2. Aksenov P. V. Government debt in the US economy. *Ekonomika SSHA v 21 veke: vyzovy i tendencii razvitiya* [US economy in the 21st century: challenges and trends]. Moscow, Institut Soedinennyh shtatov Ameriki i Kanady RAN Publ., 2018, pp. 256–268. (In Russian).
3. Toporkova M. K., Smorodinova L. Yu. Implementation of the housing fund renovation program in the city of Moscow. *Rossiyskoe gosudarstvovedenie*. 2018, no. 1, pp. 69–82. (In Russian).
4. Sadykova A. I., Kurmanova L. R. Project financing of the residential real estate market: development problems. *Ekonomika i upravlenie*, 2018, no. 4(142), pp. 100–103. (In Russian).
5. Matyanova E. S. Escrow account and nominee account as elements of the escrow design. *Finansovoe pravo*, 2019, no. 5, pp. 27–32. (In Russian).
6. Arsenov S. V., Kievskaya R. L. Organizational and economic model of renovation with due regard for the development of territory planning projects. *Promyshlennoe i grazhdanskoe stroitel'stvo*, 2019, no. 8, pp. 44–48. DOI: 10.33622/0869-7019.2019.08.44-48. (In Russian).
7. Kievskiy I. L., Kievskiy L. V., Sergeev A. S. Renovation and labor productivity. *Promyshlennoe i grazhdanskoe stroitel'stvo*, 2020, no. 2, pp. 4–11. DOI: 10.33622/0869-7019.2020.02.04-11. (In Russian).
8. Buhar V. V. The budgeting process will not be interrupted. *Byudzhel*, 2020, no. 6(210), pp. 17–19. (In Russian).
9. Samojlov N. A. Interest rate risk management tools. *Teoriya i praktika servisa: ekonomika, social'naya sfera, tekhnologii*, 2020, no. 1(143), pp. 29–33. (In Russian).
10. Bulatnikova A. V., Kobceva K. M., Mashkina N. A. Financial mechanisms for regulating the monetary system of the Russian Federation. *Innovacionnaya ekonomika: perspektivy razvitiya i sovershenstvovaniya*, 2019, no. 1(35), pp. 110–118. (In Russian).
11. Kajgorodcev A. A. Assessment of the state of social security of citizens. *Vestnik Moskovskogo finansovoyuridicheskogo universiteta*, 2019, no. 2, pp. 72–85. (In Russian).
12. Karnaeva V. V. Impact of the crisis on the mortgage market. *Vektor ekonomiki*, 2020, no. 5(47), p. 76. (In Russian).
13. Karavaeva I. V., Buhvald E. M., Pavlov V. I. et al. Russia's federal budget for 2018–2020: a new step towards defeating deficit and inflation? *Vestnik Instituta ekonomiki RAN*, 2018, no. 1, pp. 40–61. (In Russian).
14. Grishin V. I., Grishina O. A., Chalova A. Yu. et al. The virus will not bypass the federal budget: revenue losses are inevitable. *Vestnik Instituta ekonomiki RAN*, 2020, no. 3, pp. 40–59. (In Russian).
15. Gricenko M. A., Drozdova A. V. Mortgage lending: current state and development prospects in the context of the coronavirus epidemic. *Ekonomika i biznes: teoriya i praktika*, 2020, no. 5-2(63), pp. 25–30. (In Russian).

Для цитирования: Абянов Р. Р. Макроэкономические факторы, влияющие на строительную деятельность в Москве и реализацию программы реновации // Промышленное и гражданское строительство. 2020. № 11. С. 49–55. DOI: 10.33622/0869-7019.2020.11.49-55.

For citation: Abyanov R. R. Macroeconomic Factors Affecting Construction Activities in Moscow and the Implementation of the Renovation Program. *Promyshlennoe i grazhdanskoe stroitel'stvo* [Industrial and Civil Engineering], 2020, no. 11, pp. 49–55. (In Russian). DOI: 10.33622/0869-7019.2020.11.49-55. ■