

РОССИЯ И ЭКОНОМИКА ФОРМИРУЮЩИХСЯ РЫНКОВ

УДК 332.85
JEL D82

Неполнота информации на рынке строящегося жилья

А. А. Цыганов, Д. В. Брызгалов

Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации,
Российская Федерация, 125167, Москва, Ленинградский пр., 49

Для цитирования: Цыганов А. А., Брызгалов Д. В. (2022) Неполнота информации на рынке строящегося жилья. *Вестник Санкт-Петербургского университета. Экономика*. Т. 38. Вып. 1. С. 113–129. <https://doi.org/10.21638/spbu05.2022.105>

В статье анализируются противоречия, сложившиеся на современном рынке долевого строительства, связанные с введением и реализацией эскроу-счетов. Сложившаяся в России к 2020 г. система регулирования не решает всех проблем неполноты информации при принятии решения о приобретении жилья. Регулирование на сегодня сводится к недостаточно эффективному контролю за рынком недвижимости со стороны государства в условиях внедрения действенных механизмов финансовых гарантий исполнения обязательств застройщиков, популярных программ стимулирования приобретения жилья с использованием ипотечного кредита и недостаточной информированности граждан о методах защиты их прав как участников долевого строительства. Показано, что развитие рынка строящегося жилья и более эффективное участие граждан в долевом строительстве сдерживаются неполнотой информации, сохраняющейся на российском рынке первичной недвижимости, — недостаточным уровнем знаний об объекте строительства, действующих механизмах финансовых гарантий исполнения обязательств застройщиков и о вызывающих доверие источниках информации об их деятельности. Предполагается, что данный «провал рынка» должен стать предметом государственного регулирования в части создания современных информационных ресурсов и задач в политике повышения финансовой грамотности населения. Доказаны наличие и влияние неполноты информации у граждан — потенциальных покупателей недвижимости в части недостаточной информированности об объекте и возможных инструментах защиты инвестиций в новое строительство, предложены механизмы преодоления неполноты информации. Установлено, что в современных российских условиях сохраняется неполнота информации у покупателей на рынке долевого строительства, а доминирующее положение застройщиков способствует сохранению недоверия граждан к инструментам долевого участия и препятствует достижению стратегических целей по обеспеченности и доступности жилья. С учетом полученных

результатов были сформулированы выводы, позволяющие обосновать необходимость внедрения мер по преодолению «информационного следа» ранее использовавшихся механизмов защиты прав дольщиков и повышению финансовой грамотности дольщиков, снижения степени неполноты информации.

Ключевые слова: счет эскроу, компенсационный фонд, страхование ответственности застройщика, договор долевого участия, дольщик, неполнота информации.

Введение

На рынке первичного жилья с 2019 г. введены новые механизмы гарантирования исполнения застройщиками обязательств перед застройщиками — физическими лицами обязательств по передачи объектов долевого строительства: счета эскроу и взносы в компенсационный фонд. По данным Банка России, наблюдается значительный рост показателей по использованию счетов эскроу: по состоянию на начало 2021 г. на счетах эскроу было 1260,1 млрд руб. средств дольщиков, что в 7,4 раза больше показателя на начало 2020 г.¹ При этом средства дольщиков, размещенные на счетах эскроу, обеспечены защитой Фонда страхования вкладов в сумме 100 %, но не более 10 млн руб.

Параллельно с внедрением новых механизмов гарантирования обязательств застройщиков, наблюдается повышенный спрос на ипотечное кредитование. На начало 2021 г. объем выданных ипотечных кредитов, по данным Банка России, составил 4225 млрд руб., что на 48,3 % больше показателя 2019 г.²

В целом новые, более надежные механизмы привлечения денежных средств участников долевого строительства в сочетании с повышением использования ипотечного кредитования способствовали повышению спроса на рынке строящегося жилья. Действительно, темпы прироста ипотечных кредитов, использованных в договорах долевого участия в 2020 г., составили 62,3 %, а объем выданных кредитов увеличился с 923 млрд руб. до 1408 млрд руб.

В подавляющем большинстве случаев застройщики информируют потенциальных покупателей о применяемом на практике способе обеспечения обязательств (эскроу-счет, отчисления в Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства), но в случае продажи квартир по договору переуступки прав требования данные механизмы или не применяются, или применяются в некоторых случаях. Об этих нюансах и особенностях продажи недвижимости покупателя, как правило, не предупреждают, и он должен принимать решение в условиях неполноты информации. Создание данной ситуации может быть выгодно застройщику, посчитавшему благоприятным для себя избежать использования эскроу-счетов и организовавшему продажу квартир по договору переуступки прав требования. Покупатель в данном случае защищен меньше, но часто не знает об этом и не может соразмерить потенциальный риск и величину экономии при данной схеме приобретения квартиры. Такая ситуация возможна из-за неполноты информации о вариантах защиты у граждан — участников долевого строительства.

¹ Банк России. (2021) *Финансирование долевого строительства*. URL: https://cbr.ru/banking_sector/equity_const_financing/ (дата обращения: 23.06.2021).

² Банк России. (2021) *Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России: Информационный бюллетень. Статистические показатели*. URL: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/32072/mortgage_lending_market_2021-09.pdf (дата обращения: 23.06.2021).

Применительно к российскому рынку долевого строительства корректно говорить и о неполноте информации у покупателей о механизмах защиты их прав при участии в долевом строительстве, и об информационной асимметрии, объективно вызванной отсутствием у них знаний о технологиях и возможностях современного строительства, градостроительных требованиях и условиях финансирования строительства у большинства покупателей — физических лиц, чем могут воспользоваться застройщики в своих целях.

В частности, в 1990–2010 гг. на российском рынке строительства жилья наблюдались более выраженные варианты использования неполноты информации у покупателей — физических лиц:

- продажи по вексельной схеме³;
- вступление в командитное товарищество⁴ и ЖСК [Абакумова, 2015];
- покупка квартир в строящихся без разрешения и без соблюдения градостроительных норм, без проектной декларации многоквартирных домах на землях СНТ, ГСК и эллингов, а также землях сельскохозяйственного назначения [Хилько, Острая, Баранова, 2021; Карпов, 2012];
- строительство без учета расположенных рядом газопроводов, особенностей грунта (например, в случае игнорирования застройщиком необходимости дорогостоящего укрепления грунта противооползневой стенкой) с последующим вводом в эксплуатацию на основании судебного решения [Карпов, 2021; Логинова, 2021].

Застройщик понимал риски строительства, но сознательно скрывал их от покупателей, явно используя неосведомленность последних для получения выгоды: земля под застройку обходилась существенно дешевле, не было обязательств по возведению социальных объектов, расходов на реконструкцию дорог и модернизацию транспортных маршрутов. Данное информационное преимущество у застройщика могло принести значительную прибыль и последующие проблемы у жителей. Неправомерное использование данных схем должно пресекаться правоохранительными органами.

От покупателей отсутствие разрешения на строительство скрывалось или заменялось прошлым опытом ввода в эксплуатацию. Для получения полной информации об объекте строительства нужно было иметь практически профессиональные навыки работы с градостроительной информацией и проектной декларацией, и предпринимать значительные усилия. В настоящее время большинство вышеперечисленных вариантов «серых» продаж жилья пресечены, но проблема неполноты информации у потенциальных покупателей недвижимости сохранилась в части недостаточной информированности о возможных инструментах защиты инвестиций в новое строительство.

³ ЦИАН. (2016) *Вексельная схема покупки новостройки*. 4 июня. URL: <https://www.cian.ru/forum-rieltorov-vekselnaja-shema-pokupki-novostrojki-267596/> (дата обращения: 31.10.2021).

⁴ РИА Новости. (2010) *Деятельность КТ «Социальная инициатива и компания»*. 11 февраля. URL: <https://ria.ru/20100211/208734349.html> (дата обращения: 31.10.2021).

1. Неполнота информации и пути ее преодоления

В современной российской экономической научной литературе вопросы достаточности информации для принятия решения, информационной прозрачности на финансовых рынках и рынке недвижимости рассматриваются, хотя и не массово: по состоянию на 30 октября 2021 г. в РИНЦ насчитывается 85 оригинальных публикаций по запросу «неполнота информации» (причем большинство по техническим наукам, в сфере экономики — 34) и 185 оригинальных статей и книг по запросу «информационная асимметрия» (167 — в сфере экономики), хотя современная экономическая мысль отводит этому понятию достаточно серьезное влияние на экономическое поведение экономических агентов. И в российской, и в зарубежной практике деятельность и принятие решений в условиях неполноты информации рассматриваются не только как техническая дисциплина, но и как имеющая решение экономическая задача [Маркелов, 2004; Суворова и др., 2012; Angeletos, Lian, 2016; Aumann, Maschler, 1995; Graham, Wright, 2010; Levin, 2002].

Внимательного анализа требуют публикации по преодолению неполноты информации и информационной асимметрии на финансовых рынках [Абрамов, 2019; Ivanitsky, Tatyannikov, 2018] и при организации банковского кредитования [Киризева, 2015; Якунин, 2009]. В практике исследований преодоления неполноты информации в мире и России на сегодня рассматриваются достаточно узкие вопросы, например преодоление информационной асимметрии в деятельности фонда национального благосостояния [Vasudeva, Nachum, Say, 2017], выезда за рубеж [Stevens, Makarius, 2015] или решения проблемы асимметричной информации в сфере здравоохранения и услуг в области развития для бедных [Leonard et al., 2013]. Более точный учет практики принятия решений в условиях неполноты информации и информационной асимметрии позволяет формировать модели потребительского поведения, отвечающие реальному рыночному поведению на различных потребительских рынках [Гущина, Волков, Витальева, 2018; Кисляков, 2019а; 2019б; Оболяева, 2012].

Современные российские исследователи показывают, что «дисфункции современных рынков только возрастают, возникают условия для злоупотреблений и недобросовестного поведения производителей и продавцов» [Мацевский, 2011, с. 46], что указывает на необходимость регулирования обеспечения информационной прозрачности. Информационная неопределенность неизбежно порождает информационные риски [Елсуков, 2017; Цветков, 2015], которые могут быть снижены на основе механизмов формирования и поддержания информационной прозрачности.

Неполнота информации рассматривается как источник существенных рисков на финансовых рынках [Малахов, 2017], фактор увеличения кредитных рисков и явление, существенно осложняющее выбор для потребителей. Один из вариантов облегчения тяжести проблемы — введение и поддержание публичной нефинансовой отчетности [Самусенко, 2018], дополнительных механизмов защиты и обеспечения прав потребителей кредитных услуг [Кокорев и др., 2015] и поддержка раскрытия подробной информации по существенным условиям предоставляемых услуг и объектов недвижимости для не всегда подготовленного потребителя.

Для рынка жилой недвижимости в силу его важности для большинства населения проблема стоит не менее остро, на сегодня публикаций по тематике достаточности и неполноте информации, особенностях ее использования и интерпретации

в русскоязычной литературе очень мало. Следует отметить две работы по данной тематике: статью П. Б. Фомина, в которой уделяется внимание рынку арендного жилья [Фомин, 2015], и статью С. И. Васютинской и К. Ю. Прищепа об информировании о факторах риска и экологии при строительстве [Васютинская, Прищепа, 2019].

Вопрос влияния и эффективности государственных мер на доступность жилья остается дискуссионным и находится в центре научного дискурса. Исследователи рассматривают данную проблему с различных позиций: оценивая доходы населения [Горюшкин, 2013]; обращаясь к анализу западного опыта [Бондаренко, Иваненко, 2013; Грызенкова, 2016]; учитывая различные факторы, обуславливающие доступность жилья [Косарева, Полиди, 2019; Минченко, Ноздрина, 2017]; изучая влияние ипотечного кредитования [Стерник, Апальков, 2015]. К настоящему времени появились научные работы по реализации в России правовой практики использования эскроу-счетов [Белокопытова, Колесникова, 2019; Кузнецова, Кузьмина, 2019; Шильд, Муслимова, 2020] и защиты прав потребителей финансовых услуг в системе ипотечного кредитования и дольщиков [Мамута, Цыганов, Языков, 2021; Пешкова, 2019; Пушкина, 2018; Цыганов и др., 2019]. Тем не менее в работах российских исследователей по вопросам доступности жилья и использования механизма долевого участия в финансировании строящегося жилья чаще всего не уделяется должного внимания потенциальному участнику долевого строительства, достаточности обеспечения его информированности, особенностям его потребительского поведения при оценке и выборе застройщика и объекта первичного жилья.

Рассмотрение проблем неполноты информации на различных рынках и понимание уникальности разрабатываемых механизмов ее преодоления показывают, что задача изучения и формирования предложений по минимизации последствий неполноты информации на рынке долевого строительства и государственного регулирования данного «провала рынка» является актуальной задачей с научной и практической точек зрения. Последняя становится более актуальной с учетом существенного роста рынка недвижимости в крупных российских городах и пригородах, в населенных пунктах на побережье Черного и Балтийского морей, реализации льготных ипотечных программ.

Изучение уровня знаний потенциального участника долевого строительства приобретает особую актуальность в условиях состоявшегося перехода к проектно-му финансированию в строительстве и использования новых механизмов гарантий по обеспечению застройщиком своих обязательств.

2. Количественная оценка влияния законодательных изменений на структуру финансовых гарантий исполнения обязательств застройщиков

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» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ⁵ застройщик может привлекать средства дольщиков при условии:

⁵ Здесь и далее все ссылки на российские нормативные правовые акты приводятся по СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 31.10.2021).

- уплаты взносов в компенсационный фонд;
- размещения участником долевого строительства денежных средств на счетах эскроу.

Уплата взносов в компенсационный фонд и использование счетов эскроу могут рассматриваться как финансовые механизмы гарантий исполнения застройщиками жилых домов перед участниками долевого строительства своих обязательств (в виде передачи объекта долевого строительства, возврата уплаченных денежных средств, возмещения убытков и неустоек). Данные механизмы финансовых гарантий применяются застройщиками с июля 2019 г. при заключении новых договоров долевого участия в строительстве жилых домов.

До 2019 г. Федеральным законом № 214-ФЗ в качестве финансовых механизмов гарантий исполнения обязательств застройщика перед дольщиками использовались договор поручительства банка и страхование гражданской ответственности застройщика.

Также в ст. 15.6 Федерального закона № 214-ФЗ предусматривается право застройщика застраховать риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства.

В табл. 1 представлены особенности применения различных финансовых механизмов гарантий исполнения обязательств застройщика перед дольщиками.

На момент подготовки настоящей статьи, в течение 2019–2021 гг., действуют законодательные требования, обуславливающие необходимость применения в качестве финансовых гарантий исполнения обязательств застройщиков уплаты взносов в компенсационный фонд и использования счетов эскроу. При этом уплата взносов в компенсационный фонд осуществляется, если жилой дом соответствует критериям «достроенности», указанным в Постановлении Правительства Российской Федерации № 485. В остальных случаях застройщики обязаны использовать счета эскроу.

Таблица 1. Особенности применения финансовых механизмов обеспечения исполнения застройщиками обязательств перед дольщиками

| Механизм | Особенности применения |
|--|---|
| Размещение дольщиками денежных средств на счетах эскроу | Применяется с 1 июля 2019 г. (кроме строительства жилых домов, соответствующих критериям Постановления Правительства РФ № 485) |
| Уплата взносов в компенсационный фонд (Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства) | Применяется с октября 2017 г. (1,2 % от стоимости заключенного договора долевого участия) для договоров долевого строительства, предоставленных на регистрацию после 27 июня 2019 г. Платежи не уплачиваются при привлечении денежных средств с использованием счетов эскроу |
| Договор поручительства банка | Не применяется с 30 июля 2017 г. |
| Обязательное страхование гражданской ответственности застройщика | Не применяется с 30 июля 2017 г. |
| Страхование ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств | Применяется застройщиками в добровольном порядке (ст. 15.6 Федерального закона № 214-ФЗ) |

Оценка использования застройщиками механизмов финансовых гарантий осуществлялась на основе обобщенных показателей проектных деклараций застройщиков, размещенных в Единой информационной системе жилищного строительства «НАШ.ДОМ.РФ». В частности, п. 19 проектной декларации «О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору и (или) о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд» позволяет получить информацию об используемых финансовых механизмах исполнения гарантий застройщиков и площади помещений, попавших под соответствующие гарантии.

Анализ проектных деклараций 3164 застройщиков, содержащихся на конец 2020 г. в Единой информационной системе жилищного строительства «НАШ.ДОМ.РФ», позволил установить (табл. 2), что площадь домов, по которым для привлечения денежных средств используются счета эскроу, выросла на 83,6% — до 48 384 тыс. кв. м. При этом площадь домов в стадии строительства с отчислениями в компенсационный фонд сократилась на 42,1% — с 68 358 до 39 570 тыс. кв. м.

При этом по итогам 2020 г. исполнение застройщиками обязательств перед дольщиками (по площади строящихся домов) на 55% обеспечивается за счет механизма счетов эскроу, а 45% — за счет взносов в компенсационный фонд. По итогам 2019 г. на счета эскроу приходилось 27,8% площади строящихся домов, на взносы в компенсационный фонд — 72,2%.

Таблица 2. Финансовые механизмы гарантий по площади домов в стадии незавершенного строительства на конец 2019–2020 гг. в Российской Федерации

| Показатель | Площадь домов в стадии строительства, тыс. кв. м | | Прирост, % |
|-------------------------------|--|------------------|------------|
| | на конец 2019 г. | на конец 2020 г. | |
| Счета эскроу | 26 356 | 48 384 | +83,6 |
| Взносы в компенсационный фонд | 68 358 | 39 570 | -42,1 |

Составлено по: ДОМ.РФ. URL: <https://наш.дом.рф/> (дата обращения: 31.10.2021).

Таким образом, выявленные тенденции, а именно прирост почти в два раза площади строящихся домов, по которым используются счета эскроу, и превышение использования счетов эскроу при строительстве более чем половины жилых домов по площади, свидетельствуют о полноценной реализации застройщиками законодательных новаций по использованию счетов эскроу в качестве механизмов привлечения средств дольщиков и финансовых гарантий исполнения застройщиками обязательств перед дольщиками.

3. Материалы и методы. Оценка уровня осведомленности потенциальных дольщиков о новых механизмах финансовых гарантий при покупке строящегося жилья

Для оценки знания потенциальными участниками долевого строительства введенных в 2019 г. новых механизмов финансовых гарантий исполнения застройщиками своих обязательств было проведено социологическое исследование эко-

номически активной части населения регионов Российской Федерации с активным жилищным строительством и населением свыше 1 млн чел. (Москва, Санкт-Петербург, Новосибирск, Екатеринбург, Нижний Новгород, Казань).

В табл. 3 представлено распределение ответов респондентов на вопрос: «О каких финансовых гарантиях исполнения застройщиком обязательств перед дольщиком Вы знаете?» В соответствии с актуальными социометрическими и демографическими данными Росстата России объем выборки составил 625 респондентов — работающих мужчин и женщин в возрасте 25–50 лет. Допустимый процент ошибки выборки оценивается в 4 % при степени уверенности 0,95. Все респонденты проживают и рассматривают для себя варианты приобретения строящегося жилья в указанных выше регионах. Все респонденты являются активными либо потенциальными дольщиками, то есть способны и считают возможным приобрести квартиру в стадии строительства.

Таблица 3. Осведомленность респондентов о финансовых гарантиях исполнения застройщиками обязательств перед дольщиками

| Механизм финансовых гарантий исполнения обязательств застройщиками | Доля респондентов, % |
|--|----------------------|
| Страхование строящейся квартиры | 78,4 |
| Гарантия (поручительство) банка или другого третьего лица | 68,2 |
| Страхование гражданской ответственности застройщика | 25,8 |
| Привлечение Фонда защиты прав дольщиков | 25,0 |
| Счета эскроу | 18,6 |
| Другие механизмы | 1,9 |
| Не знаю о финансовых гарантиях | 6,2 |

Источник: Социологический опрос, проведенный кафедрой «Ипотечное жилищное кредитование и финансовые инструменты рынка недвижимости» Финансового университета при Правительстве Российской Федерации и B2B Group, декабрь 2020 — январь 2021 г.

Примечание. Сумма ответов респондентов превышает 100 %, поскольку был возможен выбор нескольких вариантов ответа.

Неполнота информации у граждан — покупателей жилья относительно механизмов защиты их прав, сложившаяся на рынке новостроек в России, проявляется не только в отношении их самих. Застройщики, хотя и являются более сильной стороной по договору, также не обладают всей полной информацией. Очевидно, что на первичный рынок жилья оказывает влияние наличие и продление программ субсидирования ипотечных кредитов, а также изменение законодательства о жилищном строительстве, которое за последние годы в части регулирования долевого строительства менялось достаточно часто и принципиально. Граждане принимают решение об оформлении кредита и приобретении жилья в условиях неполноты информации об объекте и условиях строительства, механизмах защиты и их эффективности, но и застройщики вынуждены формировать планы строительства и продаж в условиях неполноты информации о покупателях, их предпочтениях, а главное — о длительности применения сложившихся на данный момент «правил игры» на российском рынке жилищного строительства.

Существенной проблемой для многих застройщиков мог стать переход на проектное финансирование и использование эскроу-счетов, так как у застройщиков не было соответствующих специалистов, многие опасались остановки продаж, существенного роста цен на недвижимость и готовились к этому, что выливалось в своеобразную распродажу по старым правилам, но не со снижением цены недвижимости, а оформлением квартир в строящихся домах на аффилированные компании и частных лиц, чтобы можно было не прибегать к проектному финансированию, а реализовывать квартиры по договорам переуступки прав требования. Эта схема увеличивала риски конечных покупателей жилья и транзакционные издержки застройщиков, которые в условиях конкурентного рынка не всегда могли переложить их на покупателей. Следует отметить, что достаточно быстро АО «ДОМ.РФ» и его дочерний банк смогли взять ситуацию под контроль, сформировать свои продукты проектного финансирования для застройщиков, а количество договоров эскроу быстро выросло (по данным Банка России по состоянию на начало их использования, 26 августа 2019 г., счетов было 10 091, на конец 2019 г. — 33 063, а на начало 2021 г. — 304 644)⁶. Тем не менее эффект неполноты информации по проектному финансированию и особенностям использования эскроу-счетов наблюдается и сегодня, в том числе до сих пор реализуются квартиры по переуступке прав требования.

4. Результаты исследования и их обсуждение

При интерпретации полученных в ходе социологического опроса результатов необходимо обратить внимание на низкий уровень понимания гражданами механизмов финансовых гарантий и их значения в обеспечении исполнения обязательств застройщиков при покупке квартиры в строящемся доме. Наиболее популярный ответ «страхование строящейся квартиры», который выбрали 78,4% респондентов, не является механизмом финансовых гарантий, на этапе строительства жилых домов страхование квартир не осуществляется в силу отсутствия объекта страхования. Страхование квартиры рассматривается как один из механизмов исполнения заемщиком своих обязательств при покупке зарегистрированной квартиры за счет ипотечного кредита.

О новых формах финансовых гарантий — счетах эскроу и участии Фонда защиты прав дольщиков — знают соответственно 18,6 и 25% экономически активных жителей регионов Российской Федерации с активным жилищным строительством. Такие показатели свидетельствуют о низкой осведомленности респондентов о новых механизмах финансовых гарантий при покупке строящегося жилья.

При этом у респондентов преобладает информация об «уходящих» формах финансовых гарантий, таких как «гарантия (поручительство) банка» (68,2% респондентов) и «страхование гражданской ответственности застройщика» (25,8% респондентов).

То есть можно констатировать запаздывание в информированности потенциальных участников долевого строительства о применении новых механизмов финансовых гарантий — счетов эскроу и отчислений в фонд защиты прав дольщиков.

⁶ Банк России. (2021) *Финансирование долевого строительства*.

Даже при допущении ассоциации в восприятии у части респондентов механизма «гарантия (поручительство) банка или другого третьего лица» с механизмом «счет эскроу» уровень знаний новых механизмов финансовых гарантий не превышает 25 % экономически активного населения в регионах с активным жилищным строительством.

Кроме того, косвенным доказательством низкого уровня информированности граждан о новых механизмах финансовых гарантий может выступать недостаточное знание потенциальными участниками долевого строительства Единой информационной системы жилищного строительства «НАШ.ДОМ.РФ» как источника информации о застройщике и его деятельности. В соответствии со ст. 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ застройщик раскрывает информацию в единой информационной системе жилищного строительства, требования к которой устанавливаются в ст. 23.3 Федерального закона.

Единая информационная система жилищного строительства «ДОМ.РФ» (<https://наш.дом.рф/>) функционирует с 2019 г. в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ, в которой застройщики размещают информацию о своей деятельности, в том числе и по жилым объектам в стадии строительства. По смысловой нагрузке система является единым источником информации о застройщиках и их деятельности, созданным в соответствии с законом.

В ходе социологического опроса также определялись источники информации о застройщике и его деятельности, которые могут быть использованы потенциальными участниками долевого строительства. В табл. 4 приводится распределение ответов на вопрос: «Каким способом Вы будете получать информацию для оценки надежности застройщика и вероятности сдачи им строящегося дома в срок?»

Таблица 4. Способы получения информации о застройщике и сдаче дома в срок

| Способ получения информации о застройщике | Доля респондентов, % |
|---|----------------------|
| Изучу документы на официальном сайте застройщика | 81,1 |
| Изучу форумы с отзывами по застройщикам и проблемным домам в интернете | 73 |
| Запрошу информацию у застройщика при телефонном или личном общении с представителем застройщика | 49 |
| Обращусь в государственные органы, например Министерство строительства РФ | 11,8 |
| Воспользуюсь Единой информационной системой жилищного строительства «ДОМ.РФ» | 7,2 |
| Использую другой способ | 5,4 |
| Не буду искать информацию | 6,4 |

Источники: Социологический опрос, проведенный кафедрой «Ипотечное жилищное кредитование и финансовые инструменты рынка недвижимости» Финансового университета при Правительстве Российской Федерации и B2B Group, декабрь 2020 — январь 2021 г.

Примечание. Сумма ответов респондентов превышает 100 %, поскольку был возможен выбор нескольких вариантов ответа.

Полученные результаты показывают, что респонденты практически не рассматривали в начале 2021 г. в качестве источника информации Единую информацион-

ную систему жилищного строительства (ее указывают только 7,1 % респондентов), что свидетельствует о низком уровне знания респондентами такого источника информации о застройщиках, который мог бы значительно снизить уровень неполноты информации о потенциальном объекте недвижимости перед его приобретением. В качестве наиболее популярного источника информации выступают официальный сайт застройщика (81,1 % респондентов) и форумы с отзывами по застройщикам (73 % респондентов).

Выводы

Спрос на рынке первичного жилья определяется следующими факторами:

- экономической доступностью;
- объектной доступностью (наличием интересных объектов в продаже);
- информационной доступностью;
- иными факторами, в том числе социальной и инвестиционной потребностью.

Если сформировать смысловую модель влияния полноты информации у потребителя, влияющую на рынок новостроек, то целесообразно рассмотреть спрос и влияющие на него факторы на рынке первичного жилья. В этом случае объем приобретаемых квартир может рассматриваться как функция от ценовых и неценовых факторов спроса:

$$Q_{пж} = f(\text{ЭД, ОД, ИД, Ф}), \quad (1)$$

где: $Q_{пж}$ — объем приобретаемых квартир на рынке первичного жилья; ЭД — экономическая доступность первичного жилья, отражающая ценовый фактор спроса; ОД — объектная доступность первичного жилья (неценовый фактор спроса); ИД — информационная доступность первичного жилья (неценовый фактор спроса); Ф — иные факторы (неценовый фактор спроса).

Экономическая доступность первичного жилья зависит от уровня доходов населения, их соотношения со стоимостью жилой недвижимости, условий ипотечного кредитования, в том числе наличия и размера первого взноса, сроков кредитования, процентных ставок, требований к заемщику, наличия программ поддержки заемщиков, попавших в сложную жизненную ситуацию. Банк России при оценке спроса на рынке первичного жилья в регионах помимо оценки доходов населения использует показатель «эквивалент среднедушевого годового денежного дохода в кв. м», то есть площадь жилой недвижимости, которую можно приобрести за величину среднедушевого годового денежного дохода⁷.

Объектная доступность связана с возможностью предложения на рынке первичного жилья удовлетворить возрастающий спрос за счет свободных объектов недвижимости в стадии строительства. При их отсутствии увеличение предложения посредством начала строительства недвижимости приведет к увеличению предложения через 1,5–2 года, что может повлечь за собой переток спроса на ры-

⁷ Банк России. (2021) *Жилищное строительство: Аналитическая записка*. № 1 (4). 7 апреля. URL: https://cbr.ru/Content/Document/File/120055/analytic_note_20210407_ddkp.pdf (дата обращения: 12.07.2021).

нок вторичной недвижимости или на другие территории. В 2020–2021 гг. рост цен на недвижимость во многом был вызван отсутствием возможности быстро нарастить предложение в соответствии с растущим спросом. Это объективное свойство первичного рынка недвижимости, инерционность которого связана с реальной длительностью процессов проектирования и строительства.

Информационная доступность первичного жилья определяется уровнем информированности граждан как потенциальных участников долевого строительства о механизмах участия в долевом строительстве, правилах и финансовых условиях вступления в ЖСК, об объекте строительства и о застройщиках, о гарантиях со стороны государства по защите интересов дольщиков.

В качестве иных факторов спроса на первичное жилье выступает социальная потребность, связанная с количеством детей в семье и «отселяемостью» новых семей, а также инвестиционная потребность, то есть возможность использования недвижимости как инвестиционного инструмента. По нашим оценкам, в 2020 г. до 10% квартир на рынке первичного жилья были приобретены гражданами в инвестиционных целях, а в Москве, Санкт-Петербурге и Сочи этот показатель был выше.

В 2020–2021 гг. спрос на рынке первичного жилья в значительной степени поддерживался за счет фактора экономической доступности, сформировавшейся в первую очередь на основе государственных программ льготного ипотечного кредитования, сделавших ипотеку популярной среди российских граждан. Прочим факторам, способным стимулировать спрос на рынке первичного жилья, уделялось значительно меньше внимания в силу их большей инертности, сложности в регулировании или затруднений в оценке. Вопрос оценки влияния различных факторов на спрос на рынке первичного жилья и их взаимосвязи требует отдельного изучения, особенно в свете потребности в развитии строительной отрасли в условиях снижения предложения льготных программ ипотечного кредитования и роста закредитованности граждан.

Преимущественное стимулирование развития рынка первичного жилья на основе фактора экономической доступности и более — доступности ипотечного кредита — привело к нивелированию влияния фактора информационной доступности на рынке строящегося жилья, что доказано в настоящей статье с помощью сравнения показателей использования счетов эскроу и платежей в компенсационный фонд на рынке финансирования строящегося жилья и показателей знания потенциальными участниками долевого строительства финансовых гарантий исполнения застройщиком своих обязательств.

К основным проявлениям неполноты информации на рынке долевого строительства следует отнести:

- низкий уровень информированности граждан — потенциальных дольщиков о новых механизмах гарантий на фоне нарастающего использования застройщиками этих механизмов;
- общее восприятие патернализма в обществе и желанность государственных гарантий по сравнению с коммерческими механизмами обеспечения выполнения договора, что субъективно снижает ценность информации о последних;
- информационный след существовавших ранее механизмов гарантий исполнения застройщиками своих обязательств, таких как страхование от-

ветственности застройщика, банковская гарантия в сознании граждан — потенциальных дольщиков;

- недостаточная информированность граждан — потенциальных дольщиков об Единой информационной системе жилищного строительства «ДОМ.РФ», которая является источником информации о застройщиках, их деятельности и реализуемых проектах.

Неполнота информации у покупателей на рынке строящегося жилья способствует сохранению недоверия граждан к инструментам долевого участия и препятствует достижению стратегических целей по обеспеченности и доступности жилья. На сегодня спрос поддерживается за счет понимания населением кризисных явлений, вызванных пандемией и ее влиянием на мировую и российскую экономику, а также на основе механизмов льготного ипотечного кредитования, но в дальнейшем последствия неполноты информации на рынке долевого строительства станут более отчетливыми для всех участников и регулятора данного рынка.

Преодолению неполноты информации у продавцов и покупателей на рынке первичного жилья может способствовать информационная кампания, в том числе в рамках проектов по повышению финансовой грамотности российских граждан. Так как наиболее часто в качестве источника информации о застройщиках и их деятельности выступают официальные сайты застройщиков, то целесообразно в обязательном порядке размещать на них ссылку на Единую информационную систему жилищного строительства «НАШ.ДОМ.РФ», а также утвержденный баннер и краткую информацию об информационном ресурсе.

Литература

- Абакумова М., Грузинова И. (2015) Миллиардер-кооператор: как «СУ-155» оказалась на грани банкротства. *Forbes*. 17 декабря. URL: <https://www.forbes.ru/kompanii/infrastruktura/308285-milliarder-kooperator-kak-su-155-okazalas-na-grani-bankrotstva> (дата обращения: 31.10.2021).
- Абрамов С. Г. (2019) Государственное регулирование товарных, финансовых, страховых рынков от несостоятельности: неполнота и асимметричность информации. *Юридические исследования*. № 5. С. 18–28.
- Белокопытова Н. Ю., Колесникова В. В. (2019) Договор эскроу как новый способ обеспечения исполнения обязательств. *Сибирское юридическое обозрение*. Т. 16, № 1. С. 20–24.
- Бондаренко Е. Ю., Иваненко Л. В. (2013) Зарубежный опыт организации малоэтажного строительства. *Основы экономики, управления и права*. Вып. 2. С. 49–53.
- Васютинская С. И., Прищепа К. Ю. (2019) Современное состояние и асимметрия на рынке первичного жилья в Москве. *Приложение к журналу «Известия вузов “Геодезия и аэрофотосъемка”*. Сборник статей по итогам научно-технической конференции. № 10-1. С. 175–179.
- Горюшкин А. А. (2013) Оценка эффективности влияния государственных мер на доступность жилья населению. *Вестник Новосибирского государственного университета. Серия: Социально-экономические науки*. Т. 13. Вып. 4. С. 140–147.
- Грызненкова Ю. В. (2016) Европейский опыт обеспечения доступным жильем в рамках миграционной политики. *Корпоративная экономика*. № 2. С. 12–15.
- Гущина Е. Г., Волков С. К., Витальева Е. М. (2018) *Маркетинговый механизм преодоления отрицательных эффектов информационной асимметрии в региональной системе хозяйствования*. Волгоград: ВолГГУ. 136 с.
- Елсуков П. Ю. (2017) Информационная асимметрия и информационная неопределенность. *ИТНОУ: Информационные технологии в науке, образовании и управлении*. № 4. С. 69–76.
- Карпов А. (2012) Подмосковная садовая афера: обманутые дольщики оплатят снос своих домов. *Вести.ru*. 17 апреля. URL: <https://www.vesti.ru/article/1997051> (дата обращения: 31.10.2021).

- Карпов А. (2021) Ликвидация без компенсации: дачники на грани выживания. *Вести.ru*. 11 июля. URL: <https://www.vesti.ru/article/2586682> (дата обращения: 31.10.2021).
- Кириллова А. С. (2015) Механизмы решения проблем информационной асимметрии при предоставлении кредитов банковскими институтами. *Экономика и предпринимательство*. № 3. С. 720–723.
- Кисляков А. Н. (2019а) Модель поведения участников розничного рынка топлива в условиях информационной асимметрии. *Экономические отношения*. Т. 9, № 1. С. 219–234.
- Кисляков А. Н. (2019б) Интеллектуальный анализ потребительского спроса в условиях информационной асимметрии. *Современная экономика: проблемы и решения*. № 10. С. 8–17.
- Кокорев Р. А., Плотникова Т. А., Солодухина А. В., Суркова И. Б., Турхачев С. А. (2015) Информационная асимметрия на финансовом рынке и защита прав потребителей кредитных услуг в Российской Федерации. *Вестник Московского университета. Экономика*. № 6. С. 17–39.
- Косарева Н. Б., Полиди Т. Д. (2019) Доступность жилья в России и за рубежом. *Вопросы экономики*. № 7. С. 29–51.
- Кузнецова В. В., Кузьмина Д. Н. (2019) Применение эскроу-счетов в долевом строительстве в России. *Финансовая экономика*. № 10. С. 281–284.
- Логинова О. (2021) Дома, ползущие в бездну. Многие ли новостройки в Сочи повторяют судьбу Сергей-Поля? *Юга.ру*. 14 октября. URL: <https://www.yuga.ru/articles/society/9521.html> (дата обращения: 31.10.2021).
- Малахов С. (2017) Моральный риск, обратный отбор и оптимальный потребительский выбор в условиях равновесного разброса цен. *Journal of Institutional Studies (Журнал институциональных исследований)*. Т. 9, № 3. С. 64–80.
- Мамута М. В., Цыганов А. А., Языков А. Д. (2021) Защита прав потребителей финансовых услуг в системе ипотечного кредитования. *ЭКО*. Т. 51, № 7. С. 129–150.
- Маркелов А. Ю. (2004) Транзактный анализ и неполнота информации в экономике. *Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета*. № 7. С. 52–54.
- Мацевский Н. С. (2011) Дисфункции рыночного механизма в условиях информационной асимметрии. *Известия Томского политехнического университета*. Т. 319, № 6. С. 46–50.
- Минченко М. М., Ноздрин Н. Н. (2017) Динамика доступности жилья для населения России в 2008–2014 гг. *Проблемы прогнозирования*. № 2. С. 89–105.
- Оболяева Н. М. (2012) Устранение информационной асимметрии как инструмент повышения качества образования. *Геодезия и аэрофотосъемка*. № 6. С. 123–124.
- Пешкова О. А. (2019) Обеспечение и защита прав граждан — должников при строительстве и (или) банкротстве застройщика. *Вестник экономической безопасности*. № 2. С. 55–61.
- Пушкина А. В. (2018) Защита прав участников долевого строительства. В кн.: *Сравнительно-правовые аспекты правоотношений гражданско-правового оборота в современном мире. Сборник статей Международной научно-практической конференции памяти профессора В. К. Пучинского*. Под ред. Е. Е. Фроловой и Е. П. Русаковой. М.: Российский университет дружбы народов. С. 308–316.
- Самусенко С. А. (2018) Концепция информационной асимметрии как теоретическое обоснование феномена публичной нефинансовой отчетности. *Учет. Анализ. Аудит*. № 3. С. 6–15.
- Стерник Г. М., Апальков А. А. (2015) Количественная оценка влияния различных факторов на доступность жилья и ипотеки. *Урбанистика и рынок недвижимости*. № 1. С. 6–16.
- Суворова А. В., Тулупьева Т. В., Тулупьев А. Л., Сироткин А. В., Пашенко А. Е. (2012) Вероятностные графические модели социально-значимого поведения индивида, учитывающие неполноту информации. *Труды СПИИРАН*. № 3. С. 101–112.
- Фомин П. Б. (2015) Информационная асимметрия рынка жилищного обеспечения. *Информационно-экономические аспекты стандартизации и технического регулирования*. № 5. С. 8.
- Хилько Е., Острая Е., Баранова Ю. (2021) Гараж на 30 миллионов: как в Сочи зрела проблема самостроев и кто положил глаз на золотые земли. *Комсомольская правда*. 29 июня. URL: <https://www.kuban.kp.ru/daily/28297/4436453/> (дата обращения: 31.10.2021).
- Цветков В. Я. (2015) Информационная неопределенность и определенность в науках об информации. *Информационные технологии*. № 1. С. 3–7.
- Цыганов А. А., Языков А. Д., Брызгалов Д. В., Грызенкова Ю. В., Кириллова Н. В., Козлова Н. Г., Райлян А. И., Семенов А. Г., Сулейманова С. С. (2019) *Формирование финансовых механизмов поддержки ипотечных заемщиков*. М.: Прометей. 220 с.
- Шильд Л. А., Муслимова Р. Ф. (2020) Законодательные новации применения эскроу-счетов в строительной отрасли. *Экономика и управление: научно-практический журнал*. № 5. С. 126–129.

- Якунин С. В. (2009) Преодоление информационной асимметрии на банковском рынке. *Финансы и кредит*. № 9. С. 43–47.
- Angeletos G.-M., Lian C. (2016) Incomplete Information in Macroeconomics: Accommodating Frictions in Coordination. *NBER Working Paper*, no. 22297. 148 p.
- Aumann R. J., Maschler M. (1995) *Repeated Games with Incomplete Information*. MIT Press. 360 p.
- Stevens C. E., Makarius E. E. (2015) Overcoming Information Asymmetry in Foreign Entry Strategy: The Impact of Reputation. *Global Strategy Journal*, vol. 5, iss. 3, pp. 256–272.
- Graham L., Wright S. (2010) Information, heterogeneity and market incompleteness. *Journal of Monetary Economics*, vol. 57, iss. 2, pp. 164–174.
- Ivanitsky V. P., Tatyannikov V. A. (2018) Information Asymmetry in Financial Markets: Challenges and Threats. *Ekonomika regiona*, no. 4, pp. 1156–1167.
- Leonard D. K., Bloom G., Hanson K., O'Farrell J. (2013) Institutional solutions to the asymmetric information problem in health and development services for the poor. *World Development*, no. 48, pp. 71–87.
- Levin J. (2002) *Games with Incomplete Information*. URL: <https://web.stanford.edu/~jdlevin/Econ%20203/DynamicGames.pdf> (дата обращения: 31.10.2021).
- Vasudeva G., Nachum L., Say G.-D. (2017) Overcoming Information Asymmetry in Internationalization: The Signaling Effect of a Sovereign Wealth Fund as an Institutional Intermediary. *Academy of Management Journal*. September 21. <https://doi.org/10.5465/amj.2015.1141>

Статья поступила в редакцию: 17.08.2021

Статья рекомендована к печати: 20.12.2021

Контактная информация:

Цыганов Александр Андреевич — д-р экон. наук, проф.; al_ts@rambler.ru

Брызгалов Денис Викторович — канд. экон. наук, вед. науч. сотр.; dbryz@inbox.ru

Incompleteness of information on the housing market under construction

A. A. Tsyganov, D. V. Bryzgalov

Financial University under the Government of the Russian Federation,
49, Leningradsky pr., Moscow, 125167, Russian Federation

For citation: Tsyganov A. A., Bryzgalov D. V. (2022) Incompleteness of information on the housing market under construction. *St Petersburg University Journal of Economic Studies*, vol. 38, iss. 1, pp. 113–129. <https://doi.org/10.21638/spbu05.2022.105> (In Russian)

The article analyzes the contradictions that have developed in the modern market for shared construction associated with the introduction and implementation of escrow accounts. The regulatory system that has developed in Russia by 2020 does not solve all the problems of incomplete information when deciding on the purchase of housing. It is shown that the development of the market for housing under construction and more effective participation of citizens in shared construction are constrained by the incompleteness of information that remains in the Russian primary real estate market — an insufficient level of knowledge about the construction object, the existing mechanisms of financial guarantees for the fulfillment of obligations by developers and about credible sources of information about their activities. It is assumed that this “market failure” should become the subject of state regulation in terms of creating modern information resources and a task in the policy of increasing the financial literacy of the population. The presence and influence of incompleteness of information among citizens — potential buyers of real estate in terms of insufficient information about the object and possible tools for protecting investments in new construction — are proved, mechanisms for overcoming the incompleteness of information are proposed. It was found that in modern Russian conditions, the continuing incompleteness of information among buyers in the shared construction market, and the dominant position of developers contributes to the pres-

ervation of citizens' distrust in equity participation instruments and prevents the achievement of strategic goals for the provision and affordability of housing.

Keywords: escrow account, compensation fund, developer liability insurance, equity participation agreement, shareholder, incompleteness of information.

References

- Abakumova M., Gruzinova I. (2015) Billionaire cooperator: how SU-155 ended up on the verge of bankruptcy. *Forbes*. December 17. URL: <https://www.forbes.ru/kompanii/infrastruktura/308285-milliard-er-cooperator-kak-su-155-okazalas-na-grani-bankrotstva> (accessed: 10.31.2021). (In Russian)
- Abramov S.G. (2019) State regulation of commodity, financial, insurance markets against insolvency: incompleteness and asymmetry of information. *Legal Studies*, no. 5, pp. 18–28. (In Russian)
- Angeletos G.-M., Lian C. (2016) Incomplete Information in Macroeconomics: Accommodating Frictions in Coordination. *NBER Working Paper*, no. 22297. 148 p.
- Aumann R.J., Maschler M. (1995) *Repeated Games with Incomplete Information*. MIT Press. 360 p.
- Belokopytova N. Yu., Kolesnikova V.V. (2019) Escrow agreement as a new way to ensure the fulfillment of obligations. *Siberian Law Review*, vol. 16, no. 1, pp. 20–24. (In Russian)
- Bondarenko E. Yu., Ivanenko L.V. (2013) Foreign experience in the organization of low-rise construction. *Economy, Governance and Law Basis*, no. 2, pp. 49–53. (In Russian)
- Elsukov P. Yu. (2017) Information asymmetry and information uncertainty. *ITNOU: Informatsionnye tekhnologii v nauke, obrazovanii i upravlenii*, no. 4, pp. 69–76. (In Russian)
- Fomin P.B. (2015) Information asymmetry of the housing market. *Information and economic aspects of standardization and technical regulation*, no. 5, p. 8. (In Russian)
- Goryushkin A.A. (2013) Assessment of the effectiveness of the impact of government measures on the affordability of housing to the population. *Novosibirsk State University Bulletin. Series: Socio-economic sciences*, vol. 13, iss. 4, pp. 140–147. (In Russian)
- Graham L., Wright S. (2010) Information, heterogeneity and market incompleteness. *Journal of Monetary Economics*, vol. 57, iss. 2, pp. 164–174.
- Gryzenkova Yu. V. (2016) European experience in providing affordable housing in the framework of migration policy. *Korporativnaia ekonomika*, no. 2, pp. 12–15. (In Russian)
- Gushchina E.G., Volkov S.K., Vitaleva E.M. (2018) *Marketing mechanism for overcoming the negative effects of information asymmetry in the regional economic system*. Volgograd, Volgograd State Technical University Publ. 136 p. (In Russian)
- Ivanitsky V.P., Tatyannikov V.A. (2018) Information Asymmetry in Financial Markets: Challenges and Threats. *Ekonomika regiona*, no. 4, pp. 1156–1167.
- Karpov A. (2012) Garden scam near Moscow: deceived equity holders will pay for the demolition of their houses. *Vesti.ru*. April 17. URL: <https://www.vesti.ru/article/1997051> (accessed: 31.10.2021). (In Russian)
- Karpov A. (2021) Liquidation without compensation: summer residents on the verge of survival. *Vesti.ru*. July 11. URL: <https://www.vesti.ru/article/2586682> (accessed: 31.10.2021). (In Russian)
- Khilko E., Ostraya E., Baranova Yu. (2021) Garage for 30 million: how the problem of squatters matured in Sochi and who laid eyes on the golden lands. *Komsomolskaia pravda*. June 29. URL: <https://www.kuban.kp.ru/daily/28297/4436453/> (accessed: 31.10.2021). (In Russian)
- Kirizleeva A.S. (2015) Mechanisms for solving the problems of information asymmetry in the provision of loans by banking institutions. *Journal of Economy and entrepreneurship*, no. 3, pp. 720–723. (In Russian)
- Kislyakov A.N. (2019) Intelligent analysis of consumer demand in the context of information asymmetry. *Modern economics: problems and solutions*, no. 10, pp. 8–17. (In Russian)
- Kislyakov A.N. (2019) Model of behavior of participants in the retail fuel market in the context of information asymmetry. *Journal of International Economic Affairs*, vol. 9, no. 1, pp. 219–234. (In Russian)
- Kokorev R.A., Pltnikova T.A., Solodukhina A.V., Surkova I.B., Turkhachev S.A. (2015) Information asymmetry in the financial market and protection of the rights of consumers of credit services in the Russian Federation. *Moscow University Economics Bulletin*, no. 6, pp. 17–39. (In Russian)
- Kosareva N.B., Polidi T.D. (2019) Affordability of housing in Russia and abroad. *Voprosy Ekonomiki*, no. 7, pp. 29–51. (In Russian)

- Kuznetsova V. V., Kuzmina D. N. (2019) Application of escrow accounts in shared construction in Russia. *The Magazine Financial Economy*, no. 10, pp. 281–284. (In Russian)
- Leonard D. K., Bloom G., Hanson K., O'Farrell J. (2013) Institutional solutions to the asymmetric information problem in health and development services for the poor. *World Development*, no. 48, pp. 71–87.
- Levin J. (2002) *Games with Incomplete Information*. URL: <https://web.stanford.edu/~jdlevin/Econ%20203/DynamicGames.pdf> (accessed: 31.10.2021).
- Loginova O. (2021) Houses crawling into the abyss. How many new buildings in Sochi will repeat the fate of Sergei-Pol? *Yuga.ru*. October 14. URL: <https://www.yuga.ru/articles/society/9521.html> (accessed: 31.10.2021). (In Russian)
- Malakhov S. (2017) Moral risk, reverse selection and optimal consumer choice in conditions of equilibrium price dispersion. *Journal of Institutional Studies*, vol. 9, no. 3, pp. 64–80. (In Russian)
- Mamuta M. V., Tsyganov A. A., Yazykov A. D. (2021) Protection of the rights of consumers of financial services in the mortgage lending system. *ECO*, vol. 51, no. 7, pp. 129–150. (In Russian)
- Markelov A. Yu. (2004) Transactional analysis and information incompleteness in economics. *Vestnik of Saratov State Socio-Economic University*, no. 7, pp. 52–54. (In Russian)
- Matsievsky N. S. (2011) Dysfunctions of the market mechanism in the context of information asymmetry. *Bulletin of the Tomsk Polytechnic University*, vol. 319, no. 6, pp. 46–50. (In Russian)
- Minchenko M. M., Nozdrina N. N. (2017) Dynamics of housing affordability for the population of Russia in 2008–2014. *Studies on Russian Economic Development*, no. 2, pp. 89–105. (In Russian)
- Obolyaeva N. M. (2012) Elimination of information asymmetry as a tool for improving the quality of education. *Geodesy and Aerophotosurveying*, no. 6, pp. 123–124. (In Russian)
- Peshkova O. A. (2019) Ensuring and protecting the rights of citizens — equity holders during the construction and (or) bankruptcy of the developer. *Vestnik of economic security*, no. 2, pp. 55–61. (In Russian)
- Pushkina A. V. (2018) “Protection of the rights of participants in shared construction” in Frolova E. E., Rusakova E. P. (eds) *Comparative legal aspects of legal relations of civil circulation in the modern world. collection of articles of the International Scientific and Practical Conference in memory of Professor V. K. Puchinsky*. Moscow, Peoples' Friendship University of Russia Publ., pp. 308–316. (In Russian)
- Samusenko S. A. (2018) The concept of information asymmetry as a theoretical basis for the phenomenon of public non-financial reporting. *Accounting. Analysis. Audit*, no. 3, pp. 6–15. (In Russian)
- Shild L. A., Muslimova R. F. (2020) Legislative innovations in the use of escrow accounts in the construction industry. *Economics and Management: Scientific and practical journal*, no. 5, pp. 126–129. (In Russian)
- Sternik G. M., Apalkov A. A. (2015) Quantifying the impact of various factors on the affordability of housing and mortgages. *Urban studies and the real estate market journal*, no. 1, pp. 6–16. (In Russian)
- Stevens C. E., Makarius E. E. (2015) Overcoming Information Asymmetry in Foreign Entry Strategy: The Impact of Reputation. *Global Strategy Journal*, vol. 5, iss. 3, pp. 256–272.
- Suvorova A. V., Tulupyeva T. V., Tulupyev A. L., Sirotkin A. V., Pashchenko A. E. (2012) Probabilistic graphic models of socially significant behavior of an individual, taking into account the incompleteness of information. *Informatics and Automation (SPIIRAS Proceedings)*, iss. 3, pp. 101–112. (In Russian)
- Tsvetkov V. Ya. (2015) Information uncertainty and certainty in the information sciences. *Information Technology*, no. 1, pp. 3–7. (In Russian)
- Tsyganov A. A., Yazykov A. D., Bryzgalov D. V., Gryzenkova J. V., Kirillova N. V., Kozlova N. G., Railean A. I., Semenyuk A. G., Suleimanova S. S. (2019) *Formation of financial mechanisms to support mortgage borrowers*. Moscow, Prometei Publ. 220 p. (In Russian)
- Vasudeva G., Nachum L., Say G.-D. (2017) Overcoming Information Asymmetry in Internationalization: The Signaling Effect of a Sovereign Wealth Fund as an Institutional Intermediary. *Academy of Management Journal*. September 21. <https://doi.org/10.5465/amj.2015.1141>
- Vasyutinskaya S. I., Prischepa K. Yu. (2019) Current state and asymmetry in the primary housing market in Moscow. *Appendix to the journal “Izvestia vuzov. Geodesy and Aerophotosurveying”*. *Collection of articles on the results of the scientific and technical conference*, no. 10–1, pp. 175–179. (In Russian)
- Yakunin S. V. (2009) Overcoming information asymmetry in the banking market. *Finance and credit*, no. 9, pp. 43–47. (In Russian)

Received: 17.08.2021

Accepted: 20.12.2021

Authors' information:

Alexander A. Tsyganov — Dr. Sci. in Economics, Professor; al_ts@rambler.ru

Denis V. Bryzgalov — PhD in Economics, Leading Researcher; dbryz@inbox.ru