

Финансово-кредитные инструменты повышения качества экономического роста / Financial and credit instruments of improvement the quality of economic growth

<https://doi.org/10.24182/2073-9885-2026-19-3-52-61>



Научная статья / Original article
УДК 336.64:330.322

Обоснование методики оценки финансовой устойчивости девелоперских организаций на основе системы драйверов

М. Э. Мокаев

Аспирант

mokaevmikail@gmail.com

Университет «Синергия»,
Москва, Россия

Аннотация: В условиях высокой капиталоемкости, длительных инвестиционных циклов и подверженности макроэкономическим факторам девелоперская деятельность остро нуждается в эффективных инструментах оценки и управления финансовой устойчивостью. Существующие методы, как правило, основаны на ретроспективном анализе и не в полной мере учитывают динамику внешних и внутренних факторов. В данной статье обосновывается методика оценки финансовой устойчивости девелоперских организаций, основанная на системе драйверов. Целью исследования является разработка инструмента, способного обеспечить проактивное управление финансовой устойчивостью путем идентификации и приоритизации ключевых детерминант. Методика синтезирует теоретические концепции финансовой устойчивости, отраслевую специфику девелопмента и современные аналитические инструменты, в частности, метод анализа иерархий (МАИ) Т. Саати. Предложенная система драйверов классифицируется на внешние (монетарные, регуляторные, конъюнктурные, инфляционные) и внутренние (структурные, инвестиционные, результативные, операционные, инновационные). В рамках методики производится количественная приоритизация драйверов с помощью МАИ и расчет интегрального индекса финансовой устойчивости. Верификация методики проведена на примере двух девелоперских компаний, демонстрируя ее практическую применимость для выявления сильных сторон и критических зон, требующих управленческого вмешательства. Методика позволяет повысить точность диагностики, оптимизировать структуру финансирования и укрепить доверие стейкхолдеров.

Ключевые слова: финансовая устойчивость, девелоперские организации, драйверы, метод анализа иерархий, МАИ, инвестиционный цикл, капиталоемкость, регуляторный контроль, интегральный индекс финансовой устойчивости.

Для цитирования: Мокаев М.Э. Обоснование методики оценки финансовой устойчивости девелоперских организаций на основе системы драйверов. Путеводитель предпринимателя. 2026. Т. 19. № 3. С. 52–61. <https://doi.org/10.24182/2073-9885-2026-19-3-52-61>.

Justification of the methodology for assessing the financial stability of development organizations based on a system of drivers

© Мокаев М.Э., 2026
© Mokaev M.E., 2026

М. Е. Mokaev

Postgraduate Student

mokaevmikhail@gmail.com

*Synergy University,
Moscow, Russia*

Abstract: *In conditions of high capital intensity, long investment cycles, and susceptibility to macroeconomic factors, development activities are in urgent need of effective tools for assessing and managing financial stability. Existing methods are generally based on retrospective analysis and do not fully account for the dynamics of external and internal factors. This article substantiates a methodology for assessing the financial stability of development organizations based on a system of drivers. The research objective is to develop a tool capable of ensuring proactive financial stability management by identifying and prioritizing key determinants. The methodology synthesizes theoretical concepts of financial stability, the industry specifics of development, and modern analytical tools, in particular, Saaty's Analytic Hierarchy Process (AHP). The proposed system of drivers is classified into external (monetary, regulatory, conjunctural, inflationary) and internal (structural, investment, performance, operational, innovative) categories. Within the methodology, quantitative prioritization of drivers is performed using AHP, and an integral financial stability index is calculated. The methodology's verification was carried out using two development companies, demonstrating its practical applicability for identifying strengths and critical areas requiring management intervention. The methodology allows for increased diagnostic accuracy, optimization of financing structure, and strengthening stakeholder confidence.*

Keywords: *financial stability, development organizations, drivers, Analytic Hierarchy Process, AHP, investment cycle, capital intensity, regulatory control, integral financial stability index.*

For citation: *Mokaev M.E. Justification of the methodology for assessing the financial stability of development organizations based on a system of drivers. Entrepreneur's Guide. 2026. T. 19. № 3. P. 52–61. <https://doi.org/10.24182/2073-9885-2026-19-3-52-61>.*

В условиях современной экономической динамики и специфики девелоперской деятельности, характеризующейся высокой капиталоемкостью, длительным инвестиционным циклом и подверженностью макроэкономическим факторам, задача обеспечения финансовой устойчивости приобретает критическое значение. Существующие подходы к оценке финансового состояния организаций, как правило, основаны на анализе ретроспективных данных и не всегда в полной мере учитывают динамический характер воздействия внешних и внутренних факторов на структуру капитала девелоперской компании. В связи с этим возникает необходимость в разработке методологии, способной обеспечить проактивное управление финансовой устойчивостью посредством идентификации и приоритизации ключевых детерминант, или драйверов, влияющих на финансовое равновесие.

Целью настоящей статьи является обоснование методики построения и анализа системы драйверов оценки финансовой устойчивости организаций в сфере девелопмента, позволяющей перейти от констатации текущего состояния к прогнозированию и нивелированию негативных воздействий. Разработанная методика основывается на синтезе теоретических концепций финансовой устойчивости, отраслевой специфики девелопмента и современных аналитических инструментов, в частности, метода анализа иерархий (МАИ). Данный подход позволяет учесть многоуровневый характер исследуемого объекта и обеспечить приоритизацию факторов, оказывающих наиболее существенное влияние на «запас прочности» девелопера.

Понятие финансовой устойчивости, несмотря на его фундаментальное значение, характеризуется теоретическим плюрализмом. В широком смысле оно трактуется как интегральная характеристика экономической безопасности и платежеспособности предприятия, что подтверждается работами Н.В. Тарасовой,¹ В.В. Ковалева и др.² Данный аспект подчеркивает способность организации своевременно и в полном объеме выполнять свои обязательства, сохраняя при этом

¹ Тарасова Н.В. Фактор финансовой устойчивости в системе экономической безопасности предприятий. Первый экономический журнал. 2023 № 2(332) С. 96–104.

² Ковалев В.В. Финансовый анализ: методы и процедуры. — М.: Финансы и статистика. 2002, 559 с.

потенциал для стабильного развития. Однако, как отмечает Я. Пера, устойчивость не является статичным показателем, а представляет собой динамическую способность к превенции возмущений среды.³

В узком смысле финансовая устойчивость концентрируется на автономии и структуре пассивов, что находит отражение в исследованиях зарубежных авторов, таких как Д. Дюран,⁴ Ф. Мишкин⁵, Ф. Модильяни, М. Миллер⁶ и др. Эти концепции подчеркивают важность оптимального соотношения собственных и заемных средств, способности генерировать внутренние ресурсы для самофинансирования и поддержания «запаса прочности» как буфера для абсорбции непредвиденных рыночных убытков. В отечественной практике данный подход развит в трудах И.А. Бондина,⁷ Т.В. Тепловой,⁸ Р.С. Сайфулина, А.Д. Шеремета,⁹ Л.С. Валинуровой, О.Б. Казаковой¹⁰ акцентирующих внимание на различных инструментах диагностики финансовой устойчивости.

Отраслевая специфика девелопмента придает финансовой устойчивости особую значимость. Высокая капиталоемкость проектов, длительность инвестиционно-строительного цикла, значительная зависимость от макроэкономической конъюнктуры и специфические схемы финансирования (долевое строительство, проектное финансирование, эскроу-счета) делают девелоперские компании крайне чувствительными к изменениям внешней и внутренней среды.¹¹ В этих условиях финансовая устойчивость трансформируется в «регуляторный фильтр», где её подтверждение становится обязательным условием доступа к рынку и капиталу, что закреплено в Федеральном законе от 30.12.2004 № 214-ФЗ,¹² Постановлении Правительства РФ от 26.12.2018 № 1683¹³ и Постановлении Правительства РФ от 05.02.2020 № 92.¹⁴

³ Пера Я. Финансовая устойчивость предприятия и его устойчивый рост: перспективный подход, основанный на анализе рисков. Международное предпринимательство. 2017 Т. 3 № 2 С. 49–62.

⁴ Дюран Д. Затраты на долговые и акционерные средства для бизнеса: тенденции и проблемы измерения. Национальное бюро экономических исследований. 1952. 342 с.

⁵ Мишкин Ф.С. Финансовая стабильность и глобализация: как все сделать правильно. Национальное бюро экономических исследований. 2006 211 с.

⁶ Модильяни Ф., Миллер М. Стоимость капитала, корпоративные финансы и теория инвестиций. Американское экономическое обозрение. 1958 Т. 48 № 3 С. 261–297.

⁷ Бондин И.А. Оценка деловой активности и финансовой устойчивости сельскохозяйственной организации. Проблемы управления, экономики и права в общегосударственном и региональном масштабах: Сборник статей XI Всероссийской научно-практической конференции, Пенза, 13–14 сентября 2024 года. — Пенза: Пензенский государственный аграрный университет. 2024 С. 44–48.

⁸ Теплова Т.В. Финансовый менеджмент: управление капиталом и инвестициями: учебник для вузов. — Москва: ГУ ВШЭ. 2000 502 с.

⁹ Шеремет А.Д., Сайфулин Р.С. Методика финансового анализа: учебное и практическое пособие. — Москва: ИНФРА-М. 1995 176 с.

¹⁰ Валинурова Л.С., Казакова О.Б. Инвестирование. Управление инвестиционными процессами учебное пособие. — Уфа: РИЦ БашГУ. 2015 89 с.

¹¹ Худяков О.В. Влияние проектного финансирования на финансовую устойчивость застройщика. Вектор экономики. 2023 № 3(81) С. 116–120.

¹² Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 09.04.2026) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

¹³ Постановление Правительства РФ от 26.12.2018 № 1683 (ред. от 13.03.2019) «О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика» (вместе с «Положением о нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика»).

¹⁴ Постановление Правительства РФ от 05.02.2020 № 92 (ред. от 20.10.2022) «Об определении минимального объема (суммы) обеспечения исполнения обязательств принципала по удовлетворению регрессного требования гаранта к принципалу по государственной гарантии Российской Федерации в зависимости от степени удовлетворительности финансового состояния принципала, а также об осуществлении анализа финансового состояния принципала» (вместе с «Правилами определения минимального объема (суммы) обеспечения исполнения обязательств принципала по удовлетворению регрессного требования гаранта к принципалу по государственной гарантии Российской Федерации в зависимости от степени удовлетворительности финансового состояния принципала, а также осуществления анализа финансового состояния принципала»).

В контексте девелопмента финансовая устойчивость определяется как динамическое состояние финансового равновесия, характеризующееся такой структурой пассивов, при которой наличие достаточного «запаса прочности» (собственного капитала и ликвидных резервов) обеспечивает бесперебойность инвестиционно-строительного цикла и исполнение обязательств перед стейкхолдерами в условиях рыночной волатильности и жесткого регуляторного контроля. Данное определение интегрирует концепцию «запаса прочности» Б. Грэма с необходимостью соблюдения нормативных требований, что позволяет рассматривать устойчивость не только как внутренний результат деятельности компании, но и как её способность соответствовать внешним критериям надежности.

Для обеспечения проактивного управления финансовой устойчивостью необходимо систематизировать факторы, оказывающие на неё наиболее существенное влияние. В настоящем исследовании эти факторы определяются как «драйверы оценки», представляющие собой ключевые детерминанты, вызывающие изменение пропорций между собственным и заемным капиталом, а также определяющие скорость трансформации активов. Выделение драйверов позволяет перейти от ретроспективного анализа баланса к проактивному управлению капиталом, фокусируясь на количественно измеримых показателях, определяющих устойчивость финансовой структуры в динамике инвестиционного цикла.

Система драйверов оценки финансовой устойчивости девелоперской организации может быть классифицирована по двум основным группам: внешние (экзогенные) и внутренние (эндогенные) драйверы.

Внешние драйверы формируют макроэкономический фон и определяют границы доступности заемного капитала, а также стоимость его привлечения. К данной группе относятся:

1. Монетарные драйверы (например, ключевая ставка Банка России, динамика ипотечных ставок). Данные драйверы напрямую влияют на стоимость обслуживания проектного финансирования и темпы наполнения эскроу-счетов, снижая чистую прибыль и, как следствие, рентабельность собственного капитала (ROE) и коэффициент покрытия процентов (ICR).

2. Регуляторные драйверы (нормативы Н1, Н2, Н3, установленные Постановлением Правительства РФ от 26.12.2018 № 1683). Они устанавливают жесткие границы для финансовой деятельности застройщиков, препятствуя чрезмерному наращиванию долговой нагрузки и обеспечивая защиту прав дольщиков. Эти нормативы напрямую влияют на коэффициент автономии и способность компании выполнять обязательства.

3. Конъюнктурные драйверы (соотношение индекса цен реализации и индекса цен производителей на строительную продукцию). Определяют операционную маржинальность и темп накопления капитала. Благоприятная конъюнктура, при которой рост цен реализации опережает рост себестоимости, способствует увеличению рентабельности продаж (ROS) и коэффициента оборачиваемости собственного капитала.¹⁵

4. Инфляционные драйверы (рост себестоимости материалов и работ). Увеличение издержек провоцирует дефицит оборотных средств, вынуждая привлекать дополнительные кредиты, что снижает коэффициент текущей ликвидности, увеличивает финансовый леверидж и уменьшает рентабельность активов (ROA).

Внутренние драйверы отражают эффективность управленческих решений в области распределения прибыли, управления оборотным капиталом и инвестиционной деятельностью. Внутренние драйверы составляют:

1. Структурные драйверы (соотношение собственного и заемного капитала, коэффициент автономии, коэффициент финансового левериджа). Определяют фактическую пропорцию источников финансирования, формируя «каркас» финансовой независимости.

2. Инвестиционные драйверы (доля незавершенного строительства в активах, коэффициент маневренности собственного капитала). Рост доли незавершенного строительства иммобилизует

¹⁵ Смирнов С.Д., Целин В.Е. Финансовый менеджмент: учебное пособие. Самара: Самарский гос. аэрокосмический ун-т. 2005.

капитал, снижая коэффициент маневренности собственных средств и коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами.

3. Результативные драйверы (чистая прибыль, рентабельность собственного капитала, коэффициент реинвестирования прибыли). Обеспечивают приток ресурсов для капитализации доходов и формирования финансовых «буферов», являясь основным источником внутреннего потенциала противодействия негативным факторам.

4. Операционные драйверы (коэффициенты оборачиваемости дебиторской и кредиторской задолженности, цикл операционной деятельности, коэффициент текущей ликвидности). Сбалансированность этих показателей предотвращает кассовые разрывы и иммобилизацию капитала, обеспечивая стабильность денежных потоков.

5. Инновационные драйверы (цифровизация процессов, точность финансового прогнозирования, снижение операционных затрат). Повышают эффективность управления, снижают операционные риски и улучшают финансовое планирование, укрепляя финансовую независимость в долгосрочной перспективе

Предложенная систематизация драйверов позволяет констатировать, что финансовая устойчивость девелоперской организации является производной величиной от сложного взаимодействия экзогенных импульсов рынка и эндогенных управленческих реакций.

Предлагаемая методика представляет собой структурированный многоэтапный инструмент, интегрирующий качественную систематизацию драйверов с их количественной приоритизацией посредством метода анализа иерархий (МАИ), разработанного Т. Саати. МАИ обеспечивает формализованную процедуру ранжирования многокритериальных систем на основе попарных сравнений, что позволяет учесть многоуровневый характер воздействия факторов на структуру капитала девелопера.

Формирование информационной базы, включающей внутреннюю отчетность организации, регуляторные источники (нормативные значения Н1, Н2, Н3, данные Росреестра) и макроэкономические источники (Росстат, Банк России, аналитические обзоры). Для каждого вида драйвера используются конкретные измеримые индикаторы (например, для монетарных — ICR, ROE; для регуляторных — Н1, Н2, Н3; для структурных — коэффициент автономии, финансового левериджа). Для показателей, не имеющих нормативных значений, применяются отраслевые бенчмарки и экспертные оценки. Построение иерархической модели и определение весов происходит посредством МАИ.

В рамках верификации методики экспертная группа осуществляла попарное сравнение критериев на каждом уровне иерархии по степени их влияния на финансовую устойчивость, используя девятибалльную шкалу Т. Саати. Производился расчет глобальных весов каждого вида драйвера, отражающих их относительную важность. Проверка согласованности матриц осуществлялась посредством расчета индекса согласованности и отношения согласованности.

Расчет интегрального индекса финансовой устойчивости (ИИФУ) как взвешенной суммы нормализованных значений показателей, где весами выступают глобальные веса драйверов, осуществлялся по формуле (1):

$$\text{ИИФУ} = \sum_{j=1}^{nW} nW_j \times S_j, \quad (1)$$

где W_j — глобальный вес j -го вида драйвера; S_j — нормализованная балльная оценка фактического значения соответствующего показателя (шкала от 0 до 1, где 1 соответствует оптимальному значению).

Нормализация значений показателей производилась путем их сопоставления с нормативными или целевыми значениями. Интерпретация ИИФУ осуществлялась по специально разработанной шкале, позволяющей отнести состояние компании к одной из зон устойчивости (абсолютная, нормальная, неустойчивая, предкризисная, кризисная). Идентификация критических драйверов проводилась путем выявления показателей с нормализованным значением менее 0,5 и их ранжирования.

Для верификации методики проведена оценка финансовой устойчивости. Случайным образом были выбраны две девелоперские компании: ООО «БАЛТИНВЕСТСТРОЙ» (ИНН 7801180990) и ООО «СТРОЙКОМПЛЕКС» (ИНН 5904348344). Расчет проводился по данным открытой отчет-

ности за 2025 год. Фактические и нормализованные значения показателей драйверов для организаций представлены в таблице 1.

Таблица 1

Фактические и нормализованные значения показателей драйверов для ООО «БАЛТИНВЕСТСТРОЙ»
и ООО «СТРОЙКОМПЛЕКС»¹⁶

Вид драйвера	Показатель	Нормативное / целевое значение	Факт. значение (БАЛТИНВЕСТ-СТРОЙ)	Нормал. оценка (БАЛТИНВЕСТ-СТРОЙ)	Факт. значение (СТРОЙКОМПЛЕКС)	Нормал. оценка (СТРОЙКОМПЛЕКС)
Монетарные	ICR	≥ 2,0	436,75	1,0	171,47	1,0
	ROE	Отраслевой бенчмарк (15%)	37,29%	1,0	28,78%	1,0
Регуляторные	H1	≥ 1,0	1,88	1,0	2,47	1,0
	H2	≥ 1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	H3	≥ 10%	10%	1,0	10%	1,0
Конъюнктурные	ИМ	≥ 1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Инфляционные	ИЦП	Мониторинговый (102%)	108%	0,94	108%	0,94
Структурные	Кавт	≥ 0,3	0,52	1,0	0,46	1,0
Инвестиционные	D/E	≤ 2,0	0,91	1,0	1,18	1,0
	Кман	≥ 0,2	0,84	1,0	0,72	1,0
	ДНЗС	Мониторинговый (30%)	30%	1,0	40%	0,75
	Косос	≥ 0,1	0,48	1,0	0,38	1,0
Результативные	Крп	≥ 0,5	1,0	1,0	-0,47	0,0
	ROA	Отраслевой бенчмарк (7%)	19,56%	1,0	13,19%	1,0
Операционные	Кодз	Максимизация (8)	5,47	0,68	5,00	0,63
	Кокз	Мониторинговый (6)	2,34	0,39	4,77	0,79
	Ктл	≥ 1,5	2,05	1,0	1,68	1,0
Инновационные	Доз	Снижение в динамике (условно 15%)	1,27%	1,0	9,92%	1,0

Для показателей, где фактическое значение значительно превышает нормативное/бенчмарк в лучшую сторону (например, ICR, ROE, ROA, H1, Кавт, D/E, Кман, Косос, Ктл, Доз), нормализованная оценка принята за 1.0, чтобы не создавать искусственное завышение. Для Крп ООО «СТРОЙКОМПЛЕКС» нормализованная оценка 0, так как значение отрицательное, что является критичным. Для Кодз, Кокз, ДНЗС, ИЦП нормализация выполнена относительно условных целевых значений или в рамках диапазона [0,1].

Итоговая матрица глобальных весов драйверов финансовой устойчивости представлена в таблице 2.

Таблица 2

Итоговая матрица глобальных весов драйверов финансовой устойчивости¹⁷

Группа (уровень 1)	Вес группы (W _г)	Вид драйвера (уровень 2)	Локальный вес	Глобальный вес	Ранг
Г1 (Макроэкономические и монетарные)	0,297	Д1.1 Монетарные	0,667	0,198	2
		Д1.2 Регуляторные	0,333	0,099	5
Г2 (Конъюнктурные и инфляционные)	0,163	Д2.1 Конъюнктурные	0,600	0,098	6
		Д2.2 Инфляционные	0,400	0,065	7

¹⁶ Составлено автором на основании данных отчётности организаций.

¹⁷ Составлено автором на основании результатов экспертной оценки.

Продолжение таблицы 2

Группа (уровень 1)	Вес группы (W_r)	Вид драйвера (уровень 2)	Локальный вес	Глобальный вес	Ранг
ГЗ (Структурно-инвестиционные и операционные)	0,540	ДЗ.1 Структурные	0,228	0,123	4
		ДЗ.2 Инвестиционные	0,228	0,123	3
		ДЗ.3 Результативные	0,415	0,224	1
		ДЗ.4 Операционные	0,128	0,069	8
		ДЗ.5 Инновационные	0,079	0,043	9
Итого	1,000		1,000	1,000	

Расчёт распределения глобальных весов, с привлечением экспертов, позволил констатировать следующее: результативные драйверы (ДЗ.3) занимают первую позицию в ранжировании с глобальным весом 0,224, что подтверждает определяющую роль прибыли как первичного источника накопления собственного капитала. Монетарные драйверы (Д1.1) занимают вторую позицию (0,198), отражая критическую зависимость девелоперов от стоимости заёмного финансирования в условиях высокой ключевой ставки. Структурные (ДЗ.1) и инвестиционные (ДЗ.2) драйверы с равными весами 0,123 занимают третью и четвёртую позиции соответственно, подчёркивая значимость управления структурой капитала и незавершённым строительством.

Расчет ИИФУ для ООО «БАЛТИНВЕСТСТРОЙ» и ООО «СТРОЙКОМПЛЕКС» представлен в таблице 3.

Таблица 3

Расчет ИИФУ для ООО «БАЛТИНВЕСТСТРОЙ» (О1) и ООО «СТРОЙКОМПЛЕКС» (О2)¹⁸

Вид драйвера (j)	Глобальный вес (W_j)	Нормализованная оценка (S_{j01})	$W_j * S_{j01}$	Нормализованная оценка (S_{j02})	$W_j * S_{j02}$
Д1.1 Монетарные	0,198	1,0	0,198	1,0	0,198
Д1.2 Регуляторные	0,099	1,0	0,099	1,0	0,099
Д2.1 Конъюнктурные	0,098	1,0	0,098	1,0	0,098
Д2.2 Инфляционные	0,065	0,94	0,0611	0,94	0,0611
ДЗ.1 Структурные	0,123	1,0	0,123	1,0	0,123
ДЗ.2 Инвестиционные	0,123	1,0	0,000	0,75	0,09225
ДЗ.3 Результативные	0,224	1,0	0,224	0,0	0,0
ДЗ.4 Операционные	0,069	0,68	0,04692	0,63	0,04347
ДЗ.5 Инновационные	0,043	1,0	0,043	1,0	0,043
Итого ИИФУ	1,000		0,89302		0,75782

Шкала интерпретации интегрального индекса финансовой устойчивости девелоперской организации представлена в таблице 4.

Таблица 4

Шкала интерпретации интегрального индекса финансовой устойчивости девелоперской организации¹⁹

Диапазон ИИФУ	Зона устойчивости	Характеристика состояния	Рекомендуемые управленческие действия
0,80 1,00	Абсолютная устойчивость	Все драйверы соответствуют нормативным значениям, «запас прочности» достаточен для абсорбции внешних шоков	Мониторинг, поддержание достигнутых параметров

¹⁸ Составлено автором на основании расчетов по методике.

¹⁹ Составлено автором на основании результатов экспертной оценки.

Продолжение таблицы 4

Диапазон ИИФУ	Зона устойчивости	Характеристика состояния	Рекомендуемые управленческие действия
0,60 0,79	Нормальная устойчивость	Отдельные драйверы демонстрируют отклонения, финансовое равновесие поддерживается	Выявление критических драйверов, превентивные меры
0,40 0,59	Неустойчивое состояние	Совокупность негативных воздействий нарушает финансовое равновесие, возрастает долговая нагрузка	Реструктуризация пассивов, оптимизация инвестиционного портфеля
0,20 0,39	Предкризисное состояние	Критическое ослабление «запаса прочности», высокий риск нарушения нормативов Н1 Н3	Антикризисные меры, привлечение внешних консультантов
0,00 0,19	Кризисное состояние	Утрата финансового равновесия, угроза несостоятельности	Реализация процедур финансового оздоровления

Расчёт с использованием методики показал, что ООО «БАЛТИНВЕСТСТРОЙ» демонстрирует абсолютную финансовую устойчивость, что подтверждается интегральным индексом финансовой устойчивости (0,89302).

Данный показатель свидетельствует о высоком уровне стабильности и способности компании противостоять внешним шокам. Наиболее значимыми драйверами, потенциально ухудшающими индекс финансовой устойчивости, являются коэффициент оборачиваемости краткосрочных обязательств (0,39) и коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности (0,68), вклад которых в снижение индекса составляет 0,04209 и 0,02208, соответственно. Для ООО «СТРОЙКОМПЛЕКС» наблюдается нормальная финансовая устойчивость (0,75782). Основным критическим драйвером для ООО «СТРОЙКОМПЛЕКС» выступает коэффициент рентабельности продаж (0,0), вклад которого в снижение индекса достигает 0,224, что указывает на необходимость проведения глубокого анализа эффективности операционной деятельности. Дополнительными критическими драйверами являются длительность одного цикла оборота запасов (0,75), коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности (0,63) и коэффициент оборачиваемости краткосрочных обязательств (0,79). Устранение выявленных критических драйверов для ООО «СТРОЙКОМПЛЕКС» позволит улучшить финансовую устойчивость предприятия.

Профили финансовой устойчивости ООО «БАЛТИНВЕСТСТРОЙ» и ООО «СТРОЙКОМПЛЕКС» представлены на рисунке 1.

Анализ полученных данных подтверждает, что предложенная методика построения и анализа системы драйверов оценки финансовой устойчивости организаций в сфере девелопмента обеспечивает комплексный и проактивный подход к управлению финансовым состоянием. Интеграция теоретических концепций устойчивости, отраслевой специфики и метода анализа иерархий позволяет не только идентифицировать ключевые детерминанты финансового равновесия, но и количественно приоритизировать их, что является основой для принятия обоснованных управленческих решений.

Применение данной методики позволяет девелоперским организациям:

1. Повысить точность диагностики финансовой устойчивости за счет учета динамического взаимодействия внешних и внутренних факторов.
2. Осуществлять проактивное управление капиталом, концентрируя усилия на драйверах, оказывающих наибольшее взвешенное воздействие на финансовое равновесие.
3. Оптимизировать структуру финансирования и инвестиционный портфель, снижая зависимость от внешних шоков и повышая «запас прочности».

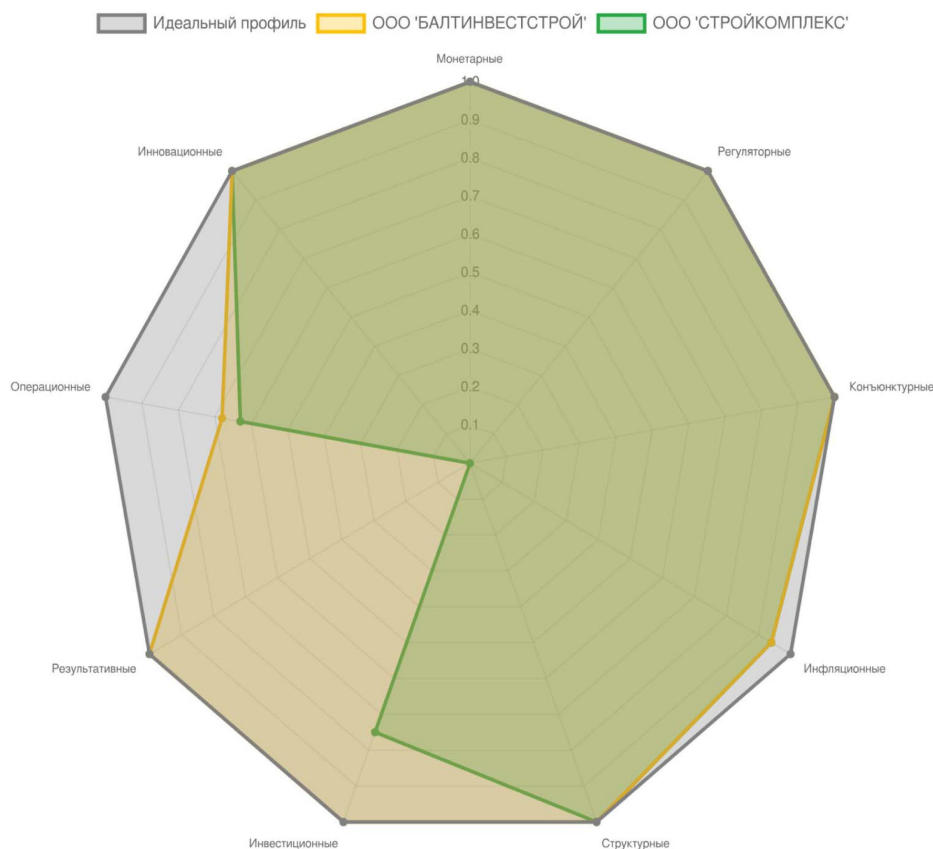


Рис. 1. Профили финансовой устойчивости ООО «БАЛТИНВЕСТСТРОЙ» и ООО «СТРОЙКОМПЛЕКС»²⁰

4. Укрепить доверие стейкхолдеров (инвесторов, банков, дольщиков) за счет прозрачной и научно обоснованной оценки финансовой надежности.

Таким образом, обоснованная методика является эффективным инструментом для обеспечения долгосрочной финансовой устойчивости девелоперских компаний в условиях волатильного рынка и жесткого регуляторного контроля. Иллюстрация на примере реальных компаний демонстрирует практическую применимость и ценность данного подхода для выявления сильных сторон и критических зон, требующих управленческого вмешательства.

Список литературы

1. Бондин И.А. Оценка деловой активности и финансовой устойчивости сельскохозяйственной организации. Проблемы управления, экономики и права в общегосударственном и региональном масштабах: Сборник статей XI Всероссийской научно-практической конференции, Пенза, 13–14 сентября 2024 года. — Пенза: Пензенский государственный аграрный университет. 2024 С. 44–48.
2. Валинурова Л.С., Казакова О.Б. Инвестирование. Управление инвестиционными процессами учебное пособие. — Уфа: РИЦ БашГУ. 2015.
3. Дюран Д. Затраты на долговые и акционерные средства для бизнеса: тенденции и проблемы изменения. Национальное бюро экономических исследований. 1952.
4. Ковалев В.В. Финансовый анализ: методы и процедуры. — М.: Финансы и статистика. 2002.
5. Мишкин Ф.С. Финансовая стабильность и глобализация: как все сделать правильно. Национальное бюро экономических исследований. 2006.
6. Модильяни Ф., Миллер М. Стоимость капитала, корпоративные финансы и теория инвестиций. Американское экономическое обозрение. 1958 Т. 48. № 3. С. 261–297.
7. Пера Я. Финансовая устойчивость предприятия и его устойчивый рост: перспективный подход, основанный на анализе рисков. Международное предпринимательство. 2017. Т. 3. № 2. С. 49–62.

²⁰ Составлено автором на основании расчётов.

8. Смирнов С.Д., Целин В.Е. Финансовый менеджмент: учебное пособие. — Самара: Самарский гос. аэрокосмический ун-т. 2005.
9. Тарасова Н.В. Фактор финансовой устойчивости в системе экономической безопасности предприятий. Первый экономический журнал. 2023 № 2(332) С. 96–104.
10. Теплова Т.В. Финансовый менеджмент: управление капиталом и инвестициями: учебник для вузов. — Москва: ГУ ВШЭ. 2000.
11. Худяков О.В. Влияние проектного финансирования на финансовую устойчивость застройщика. Вектор экономики. 2023 № 3(81) С. 116–120.
12. Шеремет А.Д., Сайфулин Р.С. Методика финансового анализа: учебное и практическое пособие. — Москва: ИНФРА-М. 1995.

References

1. Bondin I.A. Assessment of business activity and financial stability of an agricultural organization. Problems of management, economics and law on a national and regional scale: Collection of articles of the XI All-Russian Scientific and Practical Conference, Penza, September 13–14, 2024. — Penza: Penza State Agrarian University. 2024 S. 44–48.
2. Valinurova L.S., Kazakova O.B. Investing. Investment process management tutorial. — Ufa: RIC BashSU. 2015.
3. Durand D. Costs of Debt and Equity Funds for Business: Trends and Measurement Challenges. National Bureau of Economic Research. 1952.
4. Kovalev V.V. Financial analysis: methods and procedures. — M.: Finance and statistics. 2002.
5. Mishkin F.S. Financial stability and globalization: how to get it right. National Bureau of Economic Research. 2006.
6. Modigliani F., Miller M. Cost of capital, corporate finance and investment theory. American Economic Review. 1958. T. 48. No. 3. S. 261–297.
7. Pera Ya. Financial stability of the enterprise and its sustainable growth: a promising approach based on risk analysis. International entrepreneurship. 2017. T. 3. No. 2 S. 49–62.
8. Smirnov S.D., Tselin V.E. Financial management: training manual. Samara: Samara State Aerospace University 2005.
9. Tarasova N.V. Financial stability factor in the economic security system of enterprises. First economic journal. 2023. No. 2 (332). P. 96–104.
10. Teplova T.V. Financial management: capital and investment management: textbook for universities. — Moscow: State University Higher School of Economics. 2000.
11. O.V. Khudyakov. Impact of project financing on the financial stability of the developer. Economy vector. 2023. No. 3 (81). P. 116–120.
12. Sheremet A.D., Saifulin R.S. Financial analysis methodology: training and practical manual. — Moscow: INFRA-M. 1995.

Статья поступила в редакцию 26.05.2026; одобрена после рецензирования 25.06.2026; принята к публикации 29.06.2026.

The article was submitted 26.05.2026; approved after reviewing 25.06.2026; accepted for publication 29.06.2026.