

УДК 332.0

## АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОЙ ПРОБЛЕМАТИКИ РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПЛЕКСОВ

**Иванов А.С.**

*Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет,  
Санкт-Петербург, e-mail: app\_spb@mail.ru*

В настоящей публикации представлен сравнительный анализ ключевых экономико-институциональных индикаторов состояния национальных ИСК. Определена проблематика экономического развития комплекса – уровень транзакционных расходов, обуславливающий высокую стоимость инвестиционно-строительных проектов, продукции. Выделены два типа издержек в соответствии с их природой: 1) предпринимательские, возникающие как ответ на низкий уровень организованности инвестиционно-строительного рынка, отсутствие сложившейся практики взаимодействия контрагентов; 2) регламентные, появляющиеся в реализации субъектами законодательных норм и правил оформления контрактов, прав собственности и разрешительной документации. В работе локализованы процессы ИСК, на которые необходимо направить исследовательский фокус формирования концепций, инструментов и методов снижения транзакционных расходов. Предложены результаты исследования, позволяющие выделить область концентрации издержек инвестиционно-строительного цикла.

**Ключевые слова:** инвестиционно-строительный комплекс, институциональная экономическая теория, транзакционные расходы

## ANALYSIS OF THE CURRENT PROBLEMS OF DEVELOPMENT OF REGIONAL INVESTMENT AND BUILDING COMPLEXES

**Ivanov A.S.**

*Saint-Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering,  
St. Petersburg, e-mail: app\_spb@mail.ru*

This publication presents a comparative analysis of key economic and institutional indicators of the national ICS. Defined the problems of economic development of the complex – the level of transaction costs, result in a high cost of investment and construction projects, and products. Two types of costs according to their nature are allocated: 1) enterprise, arising as the answer to low level of organization of the investment and construction market, lack of established practices of interaction of contractors; 2) procedural, appearing in realization by subjects of legislative norms and rules of registration of contracts, the property rights and allowing documentation. In work processes of an investment and construction complex on which it is necessary to direct research focus of formation of concepts, tools and methods of decrease in transaction costs are localized. Proposed a study to isolate the area concentration of the investment costs of the construction cycle.

**Keywords:** investment-building complex; institutional economic theory; transaction cost

В мезо-экономических исследованиях выделяют два первичных вопроса: об актуальной проблематике комплекса (отрасли) и его влиянии на развитие реального сектора экономики. Для инвестиционно-строительного комплекса данный тезис видится особенно четко: его состояние определяет развитие всех ключевых аспектов формирования конкурентоспособности национальной экономики. **Во-первых**, он создает базу развития производительных сил, обеспечивает жилищные возможности миграции и территориальной консолидации эффективных трудовых ресурсов. **Во-вторых**, уровень развития ИСК определяет качественные и экономические параметры развития территорий, их транспортной и инженерной инфраструктуры. И, **в-третьих**, стоимость строительного продукта определяет эффективность инвестиционных процессов в промышленности. [1]

Анализ состояния **экономической и институциональной позиции** отечествен-

ной инвестиционно-строительной сферы в сравнении с другими странами проведенный в работе [5], свидетельствует о том, что высокая стоимость национального строительного продукта (10,302 евро за м<sup>2</sup>) определяется экономическим фактором – диспропорциональным уровнем транзакционных расходов. Эта величина в региональном ИСК Санкт-Петербурга и Ленинградской области за период 2009–2011 гг., составила **85 млрд рублей**, ежегодно затрачиваемых организациями ИСК на исследование, контрактинг, согласования и юридическое оформление. В сопоставлении эта величина **более чем в два раза** превышает объем привлеченных обозначенными субъектами федерации в 2011 году прямых иностранных инвестиций (**35,961 млрд рублей**) в Санкт-Петербург. Таким образом, региональные ИСК генерирует значительный объем внепроизводственных издержек, которые, в конечном счете, существенно влияют на цену реализуемой строительной

продукции и эффективность инвестиций. Высокая стоимость строительной продукции является сдерживающим фактором развития производственных сил и отношений в национальной экономике.

**Первично**, высокие транзакционные расходы препятствуют формированию системы эффективного территориального распределения трудовых ресурсов, редуцируют возможности миграции, консолидации в зонах потенциального промышленного прорыва. Если обратиться к данным о балансе отношения средней заработной платы и стоимости аренды однокомнатной квартиры по ряду промышленных регионов Российской Федерации в 2011 году, можно сделать объективный вывод – при величине аренды 50–80% в фонде оплаты труда миграционные процессы, эффективное территориальное распределение трудовых ресурсов невозможно. Действительно, «...обеспеченность страны жилплощадью составляет 40% от уровня развитых стран» [6], а складывающиеся в регионах цены не только велики, но и растут значительно быстрее годовых темпов инфляции, индекса роста заработной платы. Так, в Москве только в I квартале 2012 года обнаруживается рост стоимости жилой площади на 2,3% (экспонируемая средняя цена 146,9 тыс. рублей за м<sup>2</sup>), а в Санкт-Петербурге прирост составил 1,3% (при цене в 77,3 тыс. рублей за м<sup>2</sup>). Для сравнения: в том же периоде изменение фонда реальной заработной платы в Санкт-Петербурге составило **0,6%**<sup>1</sup>. Акцентируясь на выявленном факторе, вполне можно утверждать, что снижение уровня транзакционных расходов может значимо повлиять на конъюнктуру жилищного фонда, способствовать развитию трудовой миграции, формированию эффективного рынка рабочей силы в регионах с потенциалом промышленного развития.

**Вторично**, объективно и понимание транзакционных расходов инвестиционно-строительного цикла как препятствия в росте инвестиционной привлекательности промышленности, транспортной и инженерной инфраструктуры. Сдерживающим фактором реализации заявленного правительством курса на индустриализацию и модернизацию промышленности объективно является высокая стоимость строительства, как следствие – сравнительно длительная окупаемость инвестиционных вложений. Выполненный автором вертикальный и горизонтальный **анализ инвестиционных объемов** в капитальное строительство по отраслям и видам эко-

номической деятельности демонстрирует скорее наличие программ реконструкции устаревающих промышленных объектов, чем тенденцию к расширенному воспроизводству. 70% стоимости строительно-монтажных работ в инвестиционных бюджетах промышленности РФ могут быть противопоставлены 20–30% восточноевропейских стран<sup>2</sup> и 10–22% стран азиатско-тихоокеанского региона. Очевидно, что в условиях мировой интеграции портфельные инвесторы рассматривают в первую очередь глобальные территориальные альтернативы, и с этой позиции инвестиционные условия регионов РФ не выглядят конкурентоспособными. В этом контексте многие российские аналитики и ученые выделяют фактор транзакционных расходов инвестиционно-строительного цикла как одно из **главных препятствий** инвестиционного развития промышленности: «...суммарные транзакционные издержки способны доходить до 200% к себестоимости производства (объектов строительства)» [5].

Высокие транзакционные расходы инвестиционно-строительного цикла являются объективным препятствием экономического роста предпринимательства в инвестиционно-строительной сфере, эффективности инвестиционных процессов промышленности, развития социальной сферы, структуры и территориального распределения трудовых ресурсов [3, 5]. Именно поэтому практическая важность данной проблемы предопределяет постановку *актуального научного вопроса* о сущности, содержании и методах снижения транзакционных расходов региональных инвестиционно-строительных комплексов (ИСК). В рамках сложившегося базиса современных подходов к исследованию транзакционных расходов можно формализовать их определение: «издержки, сопровождающие взаимоотношения экономических агентов» [8] и сложившуюся классификацию (табл. 1), выделяющую четыре группы:

- 1) исследования (поиск информации);
- 2) контрактинг;
- 3) обеспечение технологических процессов;
- 4) защита прав собственности.

Осознание проблемы транзакционных отношений в региональных ИСК Российской Федерации вызвало ее научное осмысление в трудах отечественных исследователей (А.О. Авдашева, А.Н. Асаул, Н.А. Асаул, А.Р. Аузан, А.И. Вахмистров, С.Н. Иванов, Р.В. Капелюшников, А.А. Не-

<sup>1</sup> Россия в цифрах. 2011, М.: Росстат, 2012.

<sup>2</sup> OECD. Measuring Entrepreneurship: A Digest of Indicators, OECD Statistics Directorate, OECD, Paris, 2011.

стеренко, А.К. Олейник, Р.Е. Радаев и др.). При этом взгляды исследователей на проблему и пути ее решения не однозначны, что находит выражение в оживленной научной дискуссии, *ключевым вопросом* которой становятся концепции, подходы и инструменты редуцирования уровня

транзакционных расходов региональных ИСК. Но в базисе обсуждения сохраняется ряд однозначно принимаемых всеми авторами *теоретических положений*, сформулированных представителями различных научных школ, изложение которых уместно в настоящей работе.

Таблица 1

Структура транзакционных издержек ИСК  
(SH – доля издержек в ИСК, приводится в работе [7])

Выделяемые группы по Р. Коузу		Классификация издержек в группе	SH	Виды транзакционных издержек ИСК, относимых на академические группы по Р. Коузу [5]
R	Исследования (поиск информации)	Расходы на приобретение, поиск, обработку, анализ рыночной информации, обеспечивающей процесс принятия маркетинговых решений на рынках ИСК физических и юридических лиц	47%	Сбор информации о текущем состоянии инвестиционно-строительного комплекса
C	Контрактинг	Издержки договорной деятельности физических и юридических лиц: переговоры, процесс согласования и подписания договоров, контроль его исполнения, закрытие договоров, урегулирование конфликтов договорного процесса	29%	Планирование взаимодействия между субъектами. Переговоры, обсуждение интересов, планов взаимодействия. Решения о формах, характере, сроках взаимодействия. Закрепление договоренностей с применением процедур по оформлению договоров, заключению сделок. Контроль за исполнением обязательств субъектов в процессе взаимодействия
T	Обеспечение технологических процессов	Внепроизводственные расходы на обеспечение технологического процесса и условий его реализации	8%	Взаимодействие участников в процессе совместного использования материальных и нематериальных ресурсов
J	Защита прав собственности	Издержки физических и юридических лиц возникающие при исполнении законодательных и правовых актов, направленных на регистрацию прав собственности, ее защиту, выплату сборов и пошлин, лицензирование	16%	Спецификация и защита прав собственности. Юридическое оформление участков и объектов строительства (реконструкции)

*Во-первых*, можно опираться на консолидированную точку зрения о *природе* транзакционных издержек инвестиционно-строительного цикла. Они возникают по причине *информационной и коммуникационной неопределенности деятельности* участников инвестиционного, строительного и эксплуатационного процессов. Поиск информации и контрагентов отношений, планирование и формирование строительного и эксплуатационного циклов, оформление юридической документации, согласований и получение разрешительной документации фактически не создают добавленной стоимости строительному продукту, являются внепроизводственными издержками организации. И чем выше уровень неопределенности в данных процессах, тем больше ресурсные затраты

участников ИСК на их компенсацию. Фактически можно видеть *два типа* издержек в соответствии с их природой:

1) *предпринимательские*, возникающие как ответ на низкий уровень организованности инвестиционно-строительного рынка, отсутствие сложившейся практики взаимодействия контрагентов;

2) *регламентные*, появляющиеся в процессе реализации субъектами законодательных норм и правил оформления контрактов, прав собственности и разрешительной документации.

*Во-вторых*, определенность природы транзакционных издержек ИСК позволила выделить конкретные расходы хозяйственной деятельности субъектов ИСК, относимых на классифицируемые по Р. Коузу группы. Наиболее проработанным видится

решение профессора А.Н. Асаула, исследовавшего в данном контексте институциональную структуру региональных ИСК [1, 2, 4]. Предложенное решение позволяет выделить конкретные операции и процессы участников ИСК (табл. 1), формирующие исследовательские, контрактные, технологические и юридические издержки. Решение можно рассматривать как сформированное представление о *структуре* транзакционных расходов инвестиционно-строительного цикла.

Третьим блоком, принимаемым автором в качестве теоретического базиса исследования, стали результаты исследований профессора С.Н. Иванова о количественных отношениях в структуре транзакционных расходов ИСК [7]. Детерминированные отношения групп (поле SH, табл. 2) позволили выделить специфику распределения транзакционных расходов в ИСК, которая определена как концентрация (47%) издержек в процессах исследования и поиска информации участниками инвестиционно-строительного цикла, вторичности (29%) расходов на контрактинг и низкого уровня влияния технологических (8%) и юридических (16%) издержек. В соответствии с выявленными структурными отношениями транзакционная специфика ИСК вполне объективна – низкий уровень развития институциональной структуры, компетенций и специализаций участников, ведущий к из-

быточным накладным расходам на приобретение информации и первичные коммуникации.

В развитие представлений о точке концентрации транзакционных расходов автор считает необходимым *уточнить* количественные отношения не только в рамках академических групп по Р. Коузу, но и применительно к этапам инвестиционно-строительного цикла. Решение данной задачи позволит локализовать этап и участников процесса, генерирующих основную массу транзакционных отношений. В этом контексте автором сформирован исследовательский эксперимент: по документам управленческого учета ЗАО «Мегастиль» (2009–2011<sup>3</sup>) проведен анализ структуры стоимости инвестиционных контрактов. В стоимости контрактов выделены расходы, относимые к группам, детерминированным в табл. 2. Полученные количественные значения нормированы (процентными отношениями) и привязаны к академическим этапам инвестиционно-строительного цикла. *Результат эксперимента* представлен в табл. 2, позволяющей оценить распределение транзакционных расходов инвестиционно-строительной деятельности по этапам в рамках базовой пропорции.

<sup>3</sup> Информация предоставлена Центром инновационного развития СПбГУЭФ, отдельные сведения о ЗАО «Мегастиль» в контексте исследовательской работы публикуются с разрешения директора Центра.

Таблица 2

Структура транзакционных издержек в рамках этапов инвестиционно-строительного цикла (по результатам исследования автором структуры стоимости инвестиционных контрактов)

Этапы инвестиционно-строительного цикла	Группы транзакционных издержек (обозн. по табл. 1)			
	R	C	T	J
<i>Этап А.</i> Оценка и выбор инвестиционных намерений	6,2%	0,7%	0,0%	0,0%
<i>Этап В.</i> Разработка бизнес-плана	35,7%	0,5%	0,0%	0,0%
<i>Этап С.</i> Юридическое оформление	0,0%	11,5%	0,0%	7,3%
<i>Этап D.</i> Предпроектная подготовка, проектирование	2,3%	6,3%	3,7%	0,0%
<i>Этап E.</i> Строительство (реконструкция), сдача объекта	1,2%	4,9%	4,3%	0,0%
<i>Этап F.</i> Реализация результатов проекта, оформление прав	1,6%	5,1%	–	8,7%
<i>Этап G.</i> Эксплуатация объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Всего	47,0%	29,0%	8,0%	16,0%

Концентрация изучаемых расходов объективно обнаруживается на *этапе разработки бизнес-планов* – 35,7% от общей транзакционной стоимости цикла. Наибольшая *рыночная неопределенность* характерна для прединвестиционных этапов проектов, на которых происходит выбор инвестиционных намерений, формируются соответствующие коммуникации, оценива-

ются риски и исследуется маркетинговая среда территорий и объектов.

Логически можно предопределить и связь величины транзакционных расходов последующих этапов (С, D, E, F, G) цикла с глубиной проработки на этапах А и В. Уровень определенности, риски с которыми инвестор инициирует инвестиционно-строительный цикл, во многом зависит от

его готовности нести трансакционные расходы именно в прединвестиционной фазе. С другой стороны, возникает понимание, что макро- и мезоуровневое управление трансакционными расходами ИСК должно быть сфокусировано на формировании условий информационной и коммуникационной обеспеченности процесса инвестиционного планирования. Таким образом, нами локализованы процессы ИСК, на которые необходимо направить исследовательский фокус формирования концепций, инструментов и методов снижения трансакционных расходов.

#### Список литературы

1. Асаул А.Н. Направление развития региональных инвестиционно-строительных комплексов в РФ // Успехи современного естествознания. – 2011. – № 2. – С. 124–127.
2. Асаул А.Н. Проблемы формирования институциональной системы инвестиционно-строительного комплекса // Экономика строительства. – 2004. – № 10. – С. 9.
3. Асаул А.Н. Природа и структура трансакционных издержек в инвестиционно-строительной сфере / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов // Экономика строительства. – 2008. – № 3. – С. 20–30.
4. Асаул А.Н. Структурный анализ институциональных субъектов инвестиционно-строительного комплекса / А.Н. Асаул, А.В. Лобанов // Экономика строительства и городского хозяйства. – 2010. – Т. 6. – № 2. – С. 59–70.
5. Асаул А.Н. Снижение трансакционных затрат в строительстве за счет оптимизации информационного пространства / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов. – СПб.: АНО ИПЭВ, 2008. – 300 с.
6. Асаул Н.А. Теория и методология институциональных взаимодействий субъектов регионального инвестиционно-строительного комплекса. – СПб.: Гуманистика, 2004. – 280 с.
7. Иванов С.Н. Теория информационной инфраструктуры инвестиционно-строительного комплекса. – СПб.: СПбГАСУ, 2007.

8. Dalman C.J. The Problem of Externality // The Journal of Law and Economics. – 1979. Vol. 22. – № 1. April.

#### References

1. Asaul A.N. Napravlenie razvitiya regional'nyh investicionno-stroitelnyh kompleksov v RF // Uspеhi sovremennogo estestvoznaniya. 2011. no. 2. pp. 124–127.
2. Asaul A.N. Problemy formirovaniya institucional'noj sistemy investicionno-stroitel'nogo kompleksa // Jekonomika stroitelstva. 2004. no. 10. pp. 9.
3. Asaul A.N. Priroda i struktura transakcionnyh izderzhек v investicionno-stroitel'noj sfere / A.N. Asaul, S.N. Ivanov // Jekonomika stroitel'stva. 2008. no. 3. pp. 20–30.
4. Asaul A.N. Strukturnyj analiz institucionalnyh subektov investicionno-stroitel'nogo kompleksa / A.N. Asaul, A.V. Lobanov // Jekonomika stroitelstva i gorod-skogo hozjajstva. 2010. T. 6. no. 2. pp. 59–70.
5. Asaul A.N. Snizhenie transakcionnyh zatrat v stroitelstve za schet optimizacii informacionnogo prostranstva / A.N. Asaul, S.N. Ivanov. SPb.: ANO IPJeV, 2008. 300 p.
6. Asaul N.A. Teorija i metodologija institucionalnyh vzaimodejstvij subektov regionalnogo investicionno-stroitel'nogo kompleksa. – SPb.: Gumanistika. 2004. 280p.
7. Ivanov S.N. Teorija informacionnoj infrastruktury investicionno-stroitel'nogo kompleksa. SPb: SPbGASU, 2007.
8. Dalman C.J. The Problem of Externality // The Journal of Law and Economics. 1979. Vol. 22. no. 1. April.

#### Рецензенты:

Алексеев А.А., д.э.н., профессор кафедры экономики предприятия и производственного менеджмента, Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов (СПбГУЭФ), г. Санкт-Петербург;

Песоцкая Е.В., д.э.н., профессор, главный научный сотрудник АНО «Институт проблем экономического возрождения», г. Санкт-Петербург.

Работа поступила в редакцию 14.11.2012.