

Зайнуллина Д.Р.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Казанский государственный архитектурно-строительный университет

## Институциональное развитие инвестиционно-строительного комплекса в условиях кризиса

### АННОТАЦИЯ:

В статье анализируются системные проблемы инвестиционно-строительного комплекса в условиях кризиса. Недостаточно определены факторы, оказывающие влияние на предпочтение той или иной формы отношений между участниками инвестиционно-строительного комплекса. Обоснована необходимость оценки строительных рисков и принятия мер по их снижению. Установлено, что инвестиционно-строительный комплекс как система состоит из функциональных, институциональных и производственных элементов. Полученные выводы могут быть использованы при разработке антикризисных мер для инвестиционно-строительного комплекса.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: *инвестиционно-строительный комплекс, кризис, институциональное развитие, рыночные отношения, экономическая политика*

JEL: E22, E60, H12, L74

### ДЛЯ ЦИТИРОВАНИЯ:

Зайнуллина, Д.Р. (2015). Институциональное развитие инвестиционно-строительного комплекса в условиях кризиса. *Российское предпринимательство*, 16(19), 3251-3258. doi: [10.18334/rp.16.19.1979](https://doi.org/10.18334/rp.16.19.1979)

---

**Зайнуллина Диляра Рамилевна**, ассистент кафедры экспертизы и управления недвижимостью, Казанский государственный архитектурно-строительный университет ([zaynullina@kgasu.ru](mailto:zaynullina@kgasu.ru))

ПОСТУПИЛО В РЕДАКЦИЮ: 27.08.2015 / ОПУБЛИКОВАНО: 16.10.2015

ОТКРЫТЫЙ ДОСТУП: <http://dx.doi.org/10.18334/rp.16.19.1979>

(с) Зайнуллина Д.Р. / Публикация: ООО Издательство "Креативная экономика"

Статья распространяется по лицензии Creative Commons CC BY-NC-ND (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/>)

ЯЗЫК ПУБЛИКАЦИИ: русский

---



## ***Введение***

Нынешние экономические отношения объективно обнаружили просчёты и изъяны в управлении предприятий инвестиционно-строительного комплекса России. Нестабильное состояние его организаций определено кризисным состоянием экономики и рядом проблем, порожденных чересчур медленным развитием рыночных механизмов. Переход России к рыночным отношениям и структурному преобразованию экономики привёл к коренным трансформациям в строительной сфере, позволившим сформировать инвестиционно-строительный комплекс.

Целью данной статьи является изучение особенностей функционирования инвестиционно-строительного комплекса в условиях кризиса, что позволяет определять и снижать строительные риски на основе учёта факторов макроокружения.

Для достижения поставленной цели в статье используются такие общенаучные методы, как анализ, причинно-следственный метод, а также позитивный и нормативный анализ.

По мнению Загидуллиной Г.М., в настоящий момент инвестиционно-строительный комплекс представляет собой открытую и неравновесную систему. При этом роль строительной сферы как фактора экономической безопасности или экономической угрозы зависит от конкретных обстоятельств, особенностей стадии экономического развития, характера проводимой экономической политики, стабильности государственной власти (*Загидуллина, Зарипова, 2012*).

Несомненно, стабильное развитие строительной сферы зависит от оценки строительных рисков и принятия мер по их снижению (*Сахно, 2011*). В процессе функционирования инвестиционно-строительного комплекса России возможно уменьшить риски, если этот процесс увеличит чистую прибыль от экономического развития при том, что природные ресурсы останутся доступными и сохранится обеспечение качества во времени. Успешное развитие инвестиционно-строительного комплекса предполагает рост реального дохода на душу населения и приводит к положительным структурным изменениям в обществе и экономике (*Моисеев, Прокофьев, 2014*).

## ***Современный вектор развития деловой активности***

Инвестиционно-строительная деятельность осуществляется определённой системой функциональных, институциональных и

производственных структур, образующих инвестиционно-строительный комплекс (Гаврилов, Желтоносов, 2013). Таким образом, развитие инвестиционно-строительного комплекса с точки зрения внешних факторов неизменно подвержено рискам провала или ухудшения из-за потенциального нарушения необходимых для деятельности внутриотраслевых, межсекторных и региональных потоков.

Проведённый анализ позволяет сделать вывод, что при создании стратегий функционирования и развития организаций строительного комплекса неполно учитывается такой фактор макроокружения, как степень экономической активности местоположения. Несомненно, имеет место экономическая заинтересованность участников инвестиционно-строительного рынка во взаимодополняемости для обеспечения конкурентных преимуществ (Залкинд, 2010). При этом процесс взаимодействия организаций строительного комплекса в едином экономическом пространстве на сегодняшний день недостаточно обоснован (Кульков, 2014). К тому же недостаточно определены факторы, оказывающие влияние на предпочтение той или иной формы отношений, не определена область влияния каждой модели интеграции интересов участников строительного комплекса, направленной на реализацию экономических интересов (Мухаметзянова, 2013).

С точки зрения Сиразетдинова Р.М., вывод инвестиционно-строительного комплекса из кризиса в условиях цикличности и неопределенности находится не на путях достижения новых структур и конфигураций из имеющихся участников инвестиционно-строительного комплекса, а на основе выхода за пределы наличной реальности, знаний, опыта, практик, его смысловой параметризации структуризации (Сиразетдинов, 2011). Это выход на механизмы саморегулирования и самоорганизации, на новые формы действий, позволяющие выйти на новые системные свойства инвестиционно-строительного комплекса.

Второй важной причиной современного кризиса является виртуализация экономики. Поначалу воспроизводящая в отраженных денежных формах отношения и процессы, происходящие в реальном секторе, она стала определять доминирование финансового спекулятивного капитала над производственным.

Традиционные банковские функции управления сбережениями и выдачи ссуд ушли на задний план, доминируют операции с валютой, первичными ценными бумагами (акциями и облигациями), вторичными

финансовыми производственными – деривативами (фьючерсами, опционами, варрантами, депозитарными расписками, контрактами).

Свидетельством виртуализации экономики выступает невероятная капитализация компаний, суммарная рыночная стоимость которых превышает объем годовой прибыли в 25–40 раз, отношение рыночной цены фирм к базовой стоимости их активов выросло за последние годы до 8–10 раз.

Причиной, по которой виртуальная экономика, построенная по принципу финансовой пирамиды, последние годы не рушилась, является технический прогресс в реальном секторе, вовлечение в трудовой процесс большого количества низкооплачиваемых работников, а также монопольное положение структур, создающих и управляющих этими пирамидами, обладающих реальной возможностью эмиссии высокодоходных финансовых инструментов.

Как замечает Мухаррамова Э.Р., есть еще одна причина кризиса в инвестиционно-строительном комплексе – это чрезмерный разрыв между заработной платой и ростом производительности труда. Такой рост высокой рентабельности и благосостояния не мог продолжаться (*Мухаррамова, 2011*).

Доходы населения резко возросли в последние годы, но темпы производства материальных благ были существенно ниже. В то же время инвесторы, застройщики, подрядчики, выстраивали сети посредников, необоснованно завышая цены путем искусственного удлинения цепочки создания стоимости в строительстве, продавая жильё по завышенным ценам (*Коростелева, 2014*). Быстро растущие цены на недвижимость окупали кредиты всех посредников. Поток дешевых денег поступал не в реальное производство, а в сектор его обслуживания.

Страховые обязательства и кредитные гарантии навязывались как основа устойчивости инвестиционных и строительных компаний, занимать предлагалось с использованием все более сложных финансовых инструментов на все более благоприятных условиях. При действующей расширенной системе страхования риски были минимальны. Строительный бизнес стал носить спекулятивный характер.

Обвал курса национальной валюты оказался неожиданным на фоне искажения информации о реальном состоянии кредитных и инвестиционных организаций. Советы директоров, аудиторы, налоговые органы и рейтинговые агентства не смогли своевременно оценить

критическую ситуацию с введением экономических санкций против российской экономики.

### ***Специфические проблемы сегмента***

В последние годы перед экономическим кризисом 2014 года цены на строительную продукцию определялись не по затратам, а по рынку, по цене продажи (*Вирцев, 2014*). В этих условиях цена недвижимости перестала быть формой выражения ценности потребительских благ и выполнять свои основные функции: балансирующую спрос и предложение, учетно-измерительную и функцию стихийного регулятора строительного производства.

Нельзя не согласиться с Романовой А.И. в том, что кризис в инвестиционно-строительной сфере имеет две составляющие: рыночную и финансовую. Строительный бизнес привлекает инвестиционные средства извне для финансирования строительства недвижимости и рефинансирования старых долгов (*Романова, Добросердова, 2012*). Сегодня остановился отечественный денежный конвейер и закрыт доступ зарубежным кредитным средствам, что привело к возникновению дефицита «длинных денег», которыми оперирует строительная отрасль. Ипотека перестала быть доступной из-за отсутствия «длинных денег» на рынке недвижимости и инвестиций, а также из-за повышения ставки рефинансирования.

У производителей строительной продукции все средства в обороте. У них нет долгосрочных накоплений, в большинстве своем, по причине капитализации прошлой прибыли за пределами предприятий (*Устинов, Устинова, 2012*).

Большинство участников инвестиционно-строительной деятельности строили свою финансовую модель по схеме 30/70, где 70% – заемные банковские кредиты. Многие были уверены, что, начав проектную стадию, при выходе на площадку возьмут кредит. Банки сегодня требуют вкладывать в проект более 50% собственных средств. В тело кредита должно уходить не более 25% дохода. В этих условиях необходима новая модель финансового управления проектами, скоординированная с жизненным циклом проекта. Необходима максимальная прозрачность строительного бизнеса, четко выстроенная схема собственности и открытая публичная финансовая информация о компаниях. Также необходимо иметь принятый во всем мире комплект

документов с уже приведенным аудитом объекта, с выверенной проектной документацией.

Еще одна причина кризиса на рынке инвестиций и жилья – переоцененность строительными и инвестиционными компаниями платежеспособного спроса в регионе. Кризис показал, что в институциональной среде инвестиционно-строительного комплекса имеет место достаточное количество дефектов, не работают механизмы адаптации и обратных связей. В институциональном пространстве велика доля «временного» и «личностного» элементов, большая несогласованность, незавершенность, непрозрачность, неопределенность и изменчивость, доминирование неформальных институтов над формальными, зачастую то, что официально провозглашалось в реальной организационной деятельности отсутствовало.

По производительности труда строительная отрасль России находится на уровне Европы 1960-х годов, это приблизительно 27% от соответствующего показателя США. Это результат инновационной апатии и стагнации в отрасли и отсутствия центров инновационного роста (*Петров, 2013*).

По мнению Сайфуллиной Ф.М., из кризиса необходимо извлечь скорее стратегические уроки, нежели тактические. Кризис открывает новые возможности укрупнения строительных организаций за счет слияния и поглощения, оказавшихся в трудном положении предприятий. Фрагментарный, не интегрированный региональный инвестиционно-строительный комплекс не в состоянии справиться сразу со всеми этими вызовами (*Сайфуллина, 2011*).

Большое значение в экономике должны иметь саморегулируемые и самовоспроизводящиеся системы, разрушающие традиционные опорные корпоративные структуры и изменяющие соотношение сил и доминирования (*Гареев, 2012*). С прежней системой построения инвестиционно-строительного комплекса дальнейшее его развитие невозможно.

### ***Заключение***

В кризисе 90-х годов были потеряны строительная наука, профессиональное образование, технологическая инфраструктура, это усугубилось ростом административных барьеров в инвестиционно-строительной деятельности, значительным ростом посредников, дефицитом квалифицированных кадров, фрагментарным, не

интегрированным характером функционирования и развития комплекса. Формирование институциональных условий имеет большое значение для успешного развития инвестиционно-строительного комплекса. Инициатива развития инвестиционно-строительного комплекса в институциональном направлении должна принадлежать региональной власти. Мероприятия в этой части должны носить не только декларативный, но и реальный стимулирующий характер.

Таким образом, причинами настоящего кризиса в инвестиционно-строительной сфере являются виртуализация экономики, определяющаяся доминированием финансового капитала над производственным; рост рентабельности без соответствующего роста производительности труда; переоцененность строительными компаниями платежеспособного спроса; отсутствие инновационной активности.

В качестве вывода можно отметить, что выход инвестиционно-строительного комплекса достижим не только изменением конфигурации имеющихся его участников, а в первую очередь за счёт механизмов саморегулирования и самоорганизации. Выходу строительной отрасли из кризиса также будут способствовать уменьшение количества посредников, увеличение количества квалифицированных кадров, развитие институтов.

#### ИСТОЧНИКИ:

- Вирцев, М.Ю. (2014). [Девелопмент территорий на основе развития малоэтажного жилья](#). *Российское предпринимательство*, 18, 100-108.
- Гаврилов, В.В., Желтоносов, В.М. (2013). [Взаимообусловленность инвестиционной активности промышленных предприятий с уровнем развития строительного комплекса](#). *Экономика: теория и практика*, 2, 044-049.
- Гареев, И.Ф. (2012). [Роль некоммерческих организаций в развитии региональной экономики](#). *Российское предпринимательство*, 21, 144-149.
- Загидуллина, Г.М., Зарипова, А.В. (2012). [Инновационный аспект инвестиционно-строительного кластера Республики Татарстан](#). *Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета*, (1), 159-163.
- Залкинд, Л.О. (2010). [Формирование региональных институтов развития в рамках реализации стратегического подхода к управлению регионом](#). *Север и рынок: формирование экономического порядка*, 2(26), 20а-25.
- Коростелева, Т.С. (2014). [Региональная ипотека: вектор развития](#). *Региональная экономика: теория и практика*, 42, 45-60.
- Кульков, А.А. (2014). [Вопросы подготовки кадров в строительном кластере Республики Татарстан](#). *Российское предпринимательство*, 18, 197-208.

- Моисеев, В.А., Прокофьев, К.Ю. (2014). [Реализация стратегии инновационного развития регионов](#). *Вестник Псковского государственного университета. Серия: Экономические и технические науки*, 5, 75-91.
- Мухаметзянова, Д.Д. (2013). [Инновационная и инвестиционная деятельность экономических систем](#). *Управление инновациями: теория, методология, практика*, 7, 26-31.
- Мухаррамова, Э.Р. (2011). [Классификация предприятий строительной отрасли по антикризисному потенциалу](#). *Российское предпринимательство*, 10-1, 113-118.
- Петров, И.С. (2013). Анализ субъектов инвестиционно-строительного комплекса региона, реализующих управленческую и технико-технологическую компетенции. *Вестник Орловского государственного университета. Серия: Новые гуманитарные исследования*, 1, 166-168.
- Романова, А.И., Добросердова, Е.А. (2012). [Инвестиционное развитие строительного комплекса региона на основе проектного финансирования](#). *Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета*, 4, 459-464.
- Сахно, М.Я. (2011). [Инвестиционно-строительный комплекс как экономическая категория](#). *Управление экономическими системами: электронный научный журнал*, 27, 57-64.
- Сайфуллина, Ф.М. (2011). [Оптимизация механизма ценообразования в системе инновационного развития инвестиционно-строительного комплекса](#). *Современные технологии управления*, 9, 12-16.
- Сиразетдинов, Р.М. (2011). [Моделирование инновационного развития инвестиционно-строительного комплекса \(на примере Республики Татарстан\)](#). *Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета*, 3, 219-228.
- Устинов, А.Э., Устинова, Л.Н. (2012). [Повышение инновационной активности предприятия на основе использования системы непрерывного улучшения процессов](#). *Экономический анализ: теория и практика*, 26, 37-41.
- 

**Dilyara R. Zaynullina**, Assistant, Chair of Real Estate Expertise and Management, Kazan State University of Architecture and Engineering

### **Institutional development of the investment and building complex under crisis conditions**

**ABSTRACT:**

The article analyses system issues of the investment and construction complex under crisis conditions. Factors that have the effect on preference of this or that form of relations between members of the investment and building complex are not fully determined. The need in evaluation of construction risks and in taking measures for their decreasing is explained. It has been stated that the investment and building complex as the system consists of functional, institutional and industrial elements. Conclusions obtained may be used during development of anti-crisis measures for the investment and construction complex.

**KEYWORDS:** investment and building complex, crisis, institutional development, market relations, economic policy

---