

УДК 338.49

DOI 10.26118/2782-4586.2025.53.68.012

Киварина Мария Валентиновна

Новгородский государственный университет имени Ярослава Мудрого

Третьяков Владимир Александрович

Новгородский государственный университет имени Ярослава Мудрого

Инвестиционно-строительный комплекс Ленинградской области: системный анализ ограничений пространственного развития

Аннотация. Настоящее исследование посвящено комплексному анализу факторов, ограничивающих развитие инвестиционно-строительного комплекса (ИСК) Ленинградской области, занимающей ключевое положение в системе Санкт-Петербургской агломерации. Цель работы заключается в выявлении, теоретическом осмыслинении и практической оценке барьеров, препятствующих реализации значительного потенциала региона в сфере строительства и привлечения инвестиций. Теоретическая основа исследования синтезирует положения теории полюсов роста, новой экономической географии и институциональной теории, что позволяет интерпретировать наблюдаемые ограничения не как разрозненные проблемы, а как элементы системного дисбаланса между ускоренным рыночным спросом, унаследованной инфраструктурой и существующей институциональной средой. Методология включает сравнительный анализ, обобщение данных официальной статистики (ПЕТРОСТАТ), контент-анализ документов региональных органов власти и экспертных оценок. В результате авторами систематизированы ключевые сдерживающие факторы, сгруппированные в четыре взаимосвязанных блока: институциональные (административные барьеры, сложности землепользования), инфраструктурные (дефицит инженерных и транспортных сетей), ресурсные (кадровый дефицит, дорогие кредиты) и рыночно-пространственные (гиперконцентрация активности в пригородной зоне). На основе проведенного анализа, подкрепленного аналитическими таблицами и схемой, сформулированы конкретные практические рекомендации для органов власти. Они нацелены на переход к политике инфраструктурного опережения, глубокую цифровизацию административных процедур и реализацию дифференцированной пространственной стратегии, что в совокупности может обеспечить переход ИСК региона к модели сбалансированного и устойчивого развития.

Ключевые слова: сбалансированное развитие, регион, стратегические приоритеты, экономический рост, социальное благополучие, экологическая устойчивость, управление региональным развитием.

Kivarina Mariya Valentinovna

Yaroslav-the-Wise Novgorod State University

Tretyakov Vladimir Alexandrovich

Yaroslav-the-Wise Novgorod State University

The investment and construction complex of the Leningrad region: a systematic analysis of spatial development constraints

Annotation. This study is devoted to a comprehensive analysis of the factors limiting the development of the investment and construction complex (ISC) of the Leningrad region, which occupies a key position in the system of the St. Petersburg agglomeration. The purpose of the work is to identify, theoretically comprehend and practically assess the barriers that hinder the realization of the region's significant potential in the field of construction and investment attraction. The theoretical basis of the research synthesizes the provisions of the theory of poles of

growth, new economic geography and institutional theory, which makes it possible to interpret the observed constraints not as disparate problems, but as elements of a systemic imbalance between accelerated market demand, inherited infrastructure and the existing institutional environment. The methodology includes comparative analysis, synthesis of official statistics (PETROSTAT) data, content analysis of documents of regional authorities and expert assessments. As a result, the authors systematize the key constraints grouped into four interrelated blocks: institutional (administrative barriers, land use difficulties), infrastructural (shortage of engineering and transport networks), resource (personnel shortage, expensive loans) and market-spatial (hyperconcentration of activity in the suburban area). Based on the analysis carried out, supported by analytical tables and a diagram, specific practical recommendations for the authorities have been formulated. They are aimed at the transition to a policy of infrastructural advance, deep digitalization of administrative procedures and the implementation of a differentiated spatial strategy, which together can ensure the transition of the entire region to a model of balanced and sustainable development.

Keywords: balanced development, region, strategic priorities, economic growth, social well-being, environmental sustainability, regional development management.

Введение.

Инвестиционно-строительный комплекс является структурным элементом региональной экономики, обладающим значительным мультипликативным эффектом. Его состояние и динамика напрямую влияют на формирование валового регионального продукта, занятость, развитие смежных отраслей и качество жизни населения. Для Ленинградской области, занимающей уникальное положение в системе «ядро-периферия» Санкт-Петербургской агломерации, роль ИСК многократно возрастает. Регион выступает одновременно как реципиент столичной диффузии роста и как самостоятельный полюс развития. Однако наблюдаемая динамика ИСК носит противоречивый характер, демонстрируя количественные успехи при наличии глубинных структурных проблем.

Проблема ограничений развития инвестиционно-строительного комплекса (ИСК) Ленинградской области обладает высокой научной и практической актуальностью. В научном отношении она представляет собой значимый кейс для изучения экономики пристоличных регионов в условиях агломерационного развития. Динамика ИСК Ленобласти наглядно демонстрирует действие ключевых теоретических концепций – от поляризованного роста до кумуляции транзакционных издержек, – что позволяет верифицировать их на современном российском материале. Изучение специфического взаимодействия рыночных сил, инфраструктурных дефицитов и институциональных барьеров в регионе-реципиенте столичной диффузии вносит вклад в развитие теорий пространственной экономики и регионального управления. Актуален и междисциплинарный характер исследования, находящегося на стыке экономики, градостроительства и институционального анализа.

С практической точки зрения, актуальность темы обусловлена критической ролью ИСК для социально-экономической стабильности и стратегического развития не только области, но и всего Северо-Западного федерального округа. Жилищное строительство, создание промышленных и логистических объектов являются ключевыми факторами обеспечения населения доступным жильем, модернизации экономического каркаса территории и повышения ее инвестиционной привлекательности. Нерешенность системных ограничений, выявленных в статье, ведет к нарастанию дисбалансов: перегруженности и социальной напряженности в пригородных районах, стагнации периферии, снижению качества возводимой среды и росту издержек для бизнеса. В условиях импортозамещения и необходимости развития собственной промышленной базы строительной отрасли поиск механизмов снятия этих ограничений становится важнейшей задачей региональной политики, от эффективности которой зависит

конкурентоспособность и устойчивость развития Ленинградской области в среднесрочной и долгосрочной перспективе.

Целью данного исследования является не только выявление и описание ограничивающих факторов, но и их теоретическое осмысление в рамках современных экономико-географических концепций, а также выработка адресных практических рекомендаций. Научная новизна заключается в комплексном рассмотрении ограничений ИСК пристольчного региона через призму взаимодействия рыночных сил и институциональной среды. Гипотеза исследования состоит в том, что ключевым сдерживающим фактором является не отдельные дисфункции, а системное несоответствие между унаследованной инфраструктурой и институтами, с одной стороны, и новыми вызовами пространственного развития агломерации – с другой.

Методологическая база исследования построена на синтезе теоретических подходов и эмпирических методов, включающем, во-первых, теоретический анализ, опирающийся на ключевые концепции пространственной экономики (теория полюсов роста Ф. Перру, новая экономическая география П. Кругмана), институциональную теорию (Д. Норт) и принципы устойчивого развития, что позволило сформировать комплексную аналитическую рамку для интерпретации ограничений; во-вторых, эмпирическую часть, основанную на системном и сравнительном анализе данных официальной статистики (ПЕТРОСТАТ), нормативно-правовых актов регионального и муниципального уровня, отчетов профильных комитетов Правительства Ленинградской области, а также на контент-анализе экспертиз оценок и материалов отраслевых исследований, что обеспечило верификацию теоретических положений и выявление конкретных проблемных зон.

Результаты исследования и их обсуждение.

Теоретический фундамент исследования опирается на несколько взаимодополняющих концепций. Прежде всего, это теория полюсов роста Ф. Перру, которая объясняет концентрацию экономической активности вокруг центра притяжения (Санкт-Петербург) [1, 2]. В контексте Ленинградской области это создает эффект «перегрева» ближней периферии (Всеволожский, Гатчинский районы) и стагнации дальней, формируя диспропорции в развитии ИСК по территории региона.

Во-вторых, новая экономическая география П. Кругмана акцентирует внимание на взаимосвязи между эффектами агломерации, транспортными издержками и мобильностью факторов производства [3, 4]. Высокие транзакционные издержки, вызванные административными барьерами и инфраструктурным дефицитом, снижают привлекательность области для инвесторов, несмотря на близость к крупному рынку. Это приводит к субоптимальному размещению строительной активности.

В-третьих, институциональная теория (Д. Норт) позволяет анализировать формальные и неформальные «правила игры», регулирующие строительную деятельность [5]. Сложность и непрозрачность административных процедур, противоречия в градостроительной документации представляют собой высокие трансакционные издержки, которые деформируют инвестиционные потоки и стимулируют поиск рентоориентированного поведения вместо производственной эффективности.

Наконец, концепция устойчивого развития задает рамки для анализа экологических ограничений и конфликтов землепользования, особенно актуальных для прибрежных и природоохранных зон области.

Синтез перечисленных выше подходов позволяет построить комплексную аналитическую рамку, где ограничения рассматриваются на стыке пространственных, экономических и институциональных процессов (Рисунок 1).

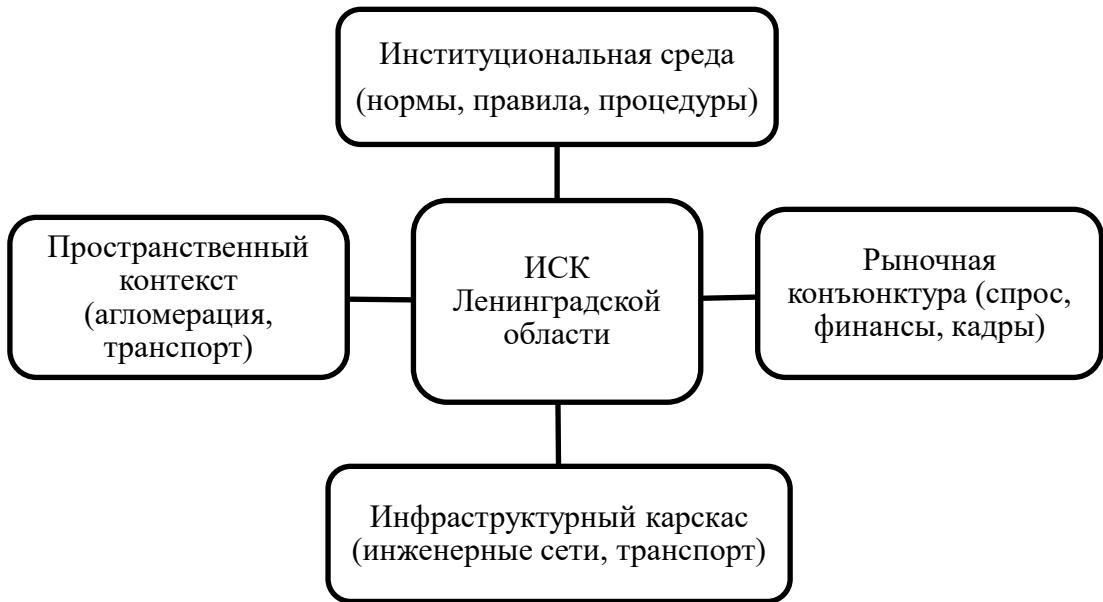


Рисунок 1 – Теоретическая схема взаимодействия факторов, ограничивающих развитие ИСК Ленинградской области

На представленном рисунке схематично изображена система факторов, определяющих функционирование инвестиционно-строительного комплекса (ИСК) Ленинградской области. В центре схемы расположен сам объект исследования – ИСК Ленинградской области. Он показан как центральный элемент, находящийся под одновременным и взаимным влиянием четырех ключевых групп факторов, которые расположены вокруг него по сторонам.

Сверху на комплекс оказывает давление институциональная среда, которая включает в себя действующие нормы, правила и административные процедуры, регулирующие строительную деятельность. Снизу на него воздействует инфраструктурный каркас, состоящий из инженерных сетей и транспортной системы, которые представляют собой материальную основу для реализации любых проектов. С левой стороны на ИСК влияет пространственный контекст, в частности, положение области в структуре Санкт-Петербургской агломерации и связанные с этим транспортные взаимосвязи и ограничения. С правой стороны расположены факторы рыночной конъюнктуры, такие как потребительский спрос, доступность финансовых ресурсов и состояние кадрового потенциала.

Структура схемы демонстрирует, что инвестиционно-строительный комплекс функционирует не изолированно, а в плотном силовом поле внешних условий. Все четыре группы факторов взаимосвязаны, изменение в одном из блоков неизбежно вызывает цепную реакцию и оказывает влияние на состояние других блоков и, в конечном счете, на центральный элемент – ИСК. Например, ужесточение институциональных норм может повлиять на рыночную конъюнктуру, увеличивая сроки и стоимость проектов, что, в свою очередь, может потребовать коррекции инфраструктурных планов. Таким образом, рисунок наглядно иллюстрирует необходимость системного подхода к анализу и управлению развитием инвестиционно-строительного комплекса региона.

На основе теоретической рамки и анализа данных проведена группировка ключевых ограничений. Для наглядности результаты сведены в Таблицу 1, где факторы ранжированы по степени их влияния на временные и финансовые параметры инвестиционно-строительного проекта.

Таблица 1 – Классификация и оценка влияния ключевых ограничивающих факторов на ИСК Ленинградской области

| Группа факторов | Конкретные ограничения | Влияние на сроки проекта | Влияние на стоимость проекта | Распространенность в муниципалитетах |
|----------------------|---|--------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| Институциональные | Длительные согласования ППТ и ГПЗУ, межведомственные противоречия | Крайне высокое | Высокое | Высокая, повсеместно |
| | Неясный правовой статус земель, проблемы с кадастром | Высокое | Высокое | Средняя, очаговая |
| | Несогласованность действий региональных и муниципальных властей | Среднее | Среднее | Средняя |
| Инфраструктурные | Дефицит мощностей инженерных сетей (электро-, водоснабжение) | Высокое | Крайне высокое | Высокая в зонах активного спроса |
| | Перегрузка транспортной инфраструктуры, низкое развитие ОТ | Среднее | Высокое (косвенно) | Высокая в пригородной зоне |
| Ресурсные и рыночные | Дефицит квалифицированных рабочих и инженерных кадров | Среднее | Высокое | Средняя, растущая |
| | Высокая стоимость кредитных ресурсов | Низкое | Высокое | Высокая, повсеместно |
| | Зависимость от импорта материалов и технологий | Среднее (логистика) | Высокое (валютные риски) | Высокая |

В представленной таблице содержится систематизированная оценка факторов, ограничивающих развитие инвестиционно-строительного комплекса Ленинградской области. Структура таблицы включает пять столбцов, которые последовательно характеризуют каждый фактор.

Первый столбец обозначает принадлежность фактора к одной из трех основных групп: институциональные, инфраструктурные или ресурсные и рыночные. Второй столбец конкретизирует суть ограничения, предоставляя его краткое описание. Третий и четвертый столбцы содержат качественную оценку влияния данного фактора на ключевые параметры инвестиционно-строительного проекта – сроки его реализации и итоговую стоимость. Оценка дается по шкале от «низкого» до «крайне высокого». Пятый столбец описывает территориальную распространенность каждого ограничения в муниципальных образованиях области, указывая на его повсеместный, очаговый или локализованный характер.

Содержание таблицы наглядно демонстрирует структуру проблем. Среди институциональных факторов наиболее критичными, по данным таблицы, являются административные барьеры в виде длительных согласований проектной документации, которые повсеместно создают крайне высокие риски задержек. В инфраструктурной группе лидером по негативному влиянию, особенно на стоимость проекта, выступает дефицит мощностей инженерных сетей, остро проявляющийся в зонах активного строительного спроса. В блоке ресурсных и рыночных ограничений наиболее универсальное и сильное воздействие на финансовую модель проекта оказывает высокая стоимость кредитных ресурсов, отмечаемая как повсеместное явление. Таким образом, представленная таблица не только перечисляет проблемы, но и позволяет провести их сравнительный анализ по степени воздействия и географическому охвату, выявляя приоритетные направления для вмешательства региональных властей.

Анализ статистики ввода жилья и опросов девелоперов позволяет сделать вывод о доминировании инфраструктурных и институциональных ограничений. Их сочетание создает «эффект бутылочного горлышка»: даже при наличии инвестиционных намерений и спроса на рынке, проекты упираются в невозможность технического присоединения или многолетнее согласование.

Особого внимания заслуживает пространственный аспект. Данные по распределению строительной активности (Таблица 2) подтверждают теоретический тезис о концентрации в «полюсе роста» и слабой развитости периферийных территорий.

Таблица 2 – Распределение ввода жилья по районам Ленинградской области в 2025 году

| Район (группа) | Доля в общем вводе жилья по области, % | Основной тип застройки | Наличие инфраструктурных ограничений (оценка) |
|--------------------------------------|--|--|--|
| Всеволожский, Гатчинский | ~45% | Многоэтажная массовая, коттеджная | Критически высокие |
| Выборгский, Кировский | ~25% | Смешанная, ИЖС | Высокие |
| Ломоносовский, Тосненский | ~15% | ИЖС, точечная многоэтажная | Средние |
| Остальные районы (восточные и южные) | ~15% | ИЖС, точечная малоэтажная, отсутствие крупных проектов | От средних до низких (из-за отсутствия масштабного спроса) |

Как видно из таблицы, более 70% строительной активности сосредоточено в непосредственной близости от Санкт-Петербурга, что ведет к кумулятивному нарастанию проблем в этих районах. В то же время, территории с относительно низким уровнем ограничений не привлекают масштабных инвестиций из-за удаленности от центра агломерации и более слабого рыночного спроса, что является яркой иллюстрацией действия пространственных теорий.

Выводы исследования носят прикладной характер и могут быть использованы для корректировки региональной политики.

1. Приоритет инфраструктурного опережения. Необходимо отказаться от практики «догоняющего» развития инфраструктуры. Региональные и муниципальные программы комплексного развития территорий (КРТ) должны стать основным инструментом, при котором инженерная и транспортная инфраструктура создается до или параллельно с выделением земель под застройку. Финансирование должно осуществляться за счет средств областного бюджета, Фонда развития территорий и механизмов ГЧП, чтобы снизить нагрузку на конечного застройщика.

2. Цифровизация и реинжиниринг административных процессов. Цель – переход к «одному окну» и презумпции согласования. Необходимо внедрить сквозную цифровую платформу для прохождения всех этапов согласования проекта, где статус, замечания и ответы всех инстанций были бы видны в режиме реального времени. Следует законодательно закрепить принцип «молчаливого согласия» после истечения определенного срока рассмотрения документации на муниципальном уровне.

3. Дифференцированная пространственная политика. Нельзя применять единый подход ко всей области. Для пригородных перегруженных районов требуется ужесточение градостроительных регламентов в части обязательств застройщика по софинансированию инфраструктуры, упор на реновацию и комплексное освоение. Для периферийных районов необходимы стимулы: упрощенные процедуры, льготные ставки по аренде земель, развитие инженерных каркасов за счет бюджета для создания точек роста.

4. Формирование кадрового резерва. На базе региональных колледжей и вузов совместно с Союзом строителей ЛО и крупными компаниями следует создать отраслевой образовательный кластер. Внедрить программы дуального обучения, целевой подготовки и повышения квалификации по наиболее дефицитным специальностям, аккредитованным по международным стандартам.

5. Стимулирование локализации производства стройматериалов. Через институты развития (например, Корпорация развития Ленинградской области) оказывать поддержку проектам по созданию производств современных строительных материалов и элементов на территории области. Это снизит логистическую зависимость и создаст новые рабочие места.

Реализация данных мер требует консолидированных усилий региональных властей, бизнес-сообщества и профессиональных объединений. Ключевым условием успеха является переход от реагирования на проблемы к стратегическому планированию, основанному на понимании системной взаимосвязи теоретически выявленных факторов.

Вывод. Проведенное исследование показало, что ограничения развития ИСК Ленинградской области носят комплексный и взаимосвязанный характер. Теоретический анализ в рамках концепций пространственной экономики и институционализма позволил выявить неслучайность и системность этих ограничений. Они являются следствием объективных процессов агломерации, накладывающихся на унаследованную институциональную и инфраструктурную базу, не адаптированную к новым вызовам.

Практическая значимость работы заключается в том, что предложенные рекомендации носят не общий, а адресный и приоритизированный характер, вытекающий из проведенного эмпирического анализа и теоретического осмыслиения. Снятие ограничений невозможно точечными мерами; требуется системная трансформация подходов к территориальному планированию, регулированию и инфраструктурному развитию. Только такой путь позволит превратить инвестиционно-строительный комплекс из источника социально-экологических напряжений в драйвер сбалансированного и устойчивого развития всего региона.

Список источников

1. Перру Ф. Экономическое пространство: теория и приложения: пер. с англ. / Ф. Перру // Пространственная экономика. – 2007. – № 2. – С. 77–93.
2. Минакир, П. А. Пространственная экономика: эволюция подходов и методология / П. А. Минакир, А. Н. Демьяненко // Экономическая наука современной России. – 2010. – № 3(50). – С. 7-25.
3. Кругман П. Пространственная экономика: города, регионы и международная торговля // Мировая экономическая мысль. Т.5. – М.: Мысль, 2004.
4. Krugman P. Increasing Returns and Economic Geography // Journal of Political Economy. – 1991. – Vol. 99. – No. 3. – P. 483-499.

5. Норт Д. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики. – М.: Фонд экономической книги «Начала», 1997.
6. Гранберг А.Г. Основы региональной экономики. – М.: ГУ ВШЭ, 2000.
7. Nelson R. National Innovation Systems. A Comparative Analysis. – Oxford: Oxford University Press. 1993.
8. Lundvall B. National Systems of Innovation: Towards a Theory of Innovation and Interactive Learning. – L.: Pinter Publishers. 1992.
9. Стратегия социально-экономического развития Ленинградской области на период до 2035 года. – Правительство Ленинградской области.
10. Грицай О.В., Иоффе Г.В., Трейвиш А.И. Центр и периферия в региональном развитии. – М.: Наука, 1991. – 168 с.
11. Киварина М.В. Стратегические приоритеты сбалансированного развития региона: экономика, социум, экология / М.В. Киварина, В.А. Третьяков // Журнал монетарной экономики и менеджмента. – 2025. – № 11. – С. 216-226. – DOI 10.26118/2782-4586.2025.74.57.028.
12. Полянин А.В. Методологические проблемы «региональной экономики» и «пространственной экономики» с позиции сложных экономических систем / А. В. Полянин // Вестник Академии знаний. – 2023. – № 4(57). – С. 234-238.

Сведения об авторах

Киварина Мария Валентиновна, д.э.н., профессор кафедры цифровой экономики и управления, ФГБОУ ВО «Новгородский государственный университет имени Ярослава Мудрого», Великий Новгород, Россия. ORCID: 0000-0002-8533-4573.

Третьяков Владимир Александрович, соискатель направления подготовки «Региональная и отраслевая экономика», ФГБОУ ВО «Новгородский государственный университет имени Ярослава Мудрого», Великий Новгород, Россия.

Information about the authors

Kivarina Mariya Valentinovna, D.E., Professor of the Department of Digital Economy and Management, Yaroslav-the-Wise Novgorod State University, Veliky Novgorod, Russia. ORCID: 0000-0002-8533-4573.

Tretyakov Vladimir Alexandrovich, Postgraduate student in the field of Regional and Sectoral Economics, Yaroslav-the-Wise Novgorod State University, Veliky Novgorod, Russia.