УДК 338.49

Киварина Мария Валентиновна
Новгородский государственный университет имени Ярослава Мудрого
Третьяков Владимир Александрович
Новгородский государственный университет имени Ярослава Мудрого

К вопросу о сущности инвестиционно-строительного комплекса

Аннотация. В статье представлены результаты комплексного исследования, направленного на решение фундаментальной научной проблемы неоднозначности дефиниции и содержательного наполнения понятия «инвестиционно-строительный комплекс» (ИСК). Актуальность работы обусловлена необходимостью формирования четкого концептуального аппарата для целей эффективного управления и регулирования в сфере капитального строительства, играющей ключевую роль в процессе воспроизводства и модернизации основных фондов национальной экономики. Цель исследования заключается в теоретико-методологическом анализе существующих подходов, их синтезе и разработке целостной системной концепции сущности, структуры и границ ИСК. Методологическая основа исследования базируется на принципах системного подхода, позволяющего рассмотреть ИСК как целостное образование, а также на методах структурно-функционального, сравнительного и институционального анализа, обеспечивающих многомерность изучения объекта. Основным результатом исследования является авторская концептуализация инвестиционно-строительного комплекса как целостной, динамичной и многоуровневой социально-экономической системы. Ее сущность определяется не отраслевой принадлежностью, а интеграцией инвестиционного и строительного циклов, формирующих специфический вид деятельности. В работе выявлены и детально охарактеризованы ключевые системные признаки ИСК: целостность, структурность, интегративность, цикличность, территориальная привязанность, высокая лабильность и рискогенность. На основе функционально-ролевого принципа предложена детализированная структура ИСК, включающая семь взаимоувязанных блоков: инициации и финансирования; управления проектами; проектирования и инжиниринга; материально-технического обеспечения; производства работ; инфраструктурного и сервисного сопровождения; эксплуатации и реализации. Обоснованы функциональные, а не отраслевые критерии определения границ комплекса.

Ключевые слова: инвестиционно-строительный комплекс, система, структура, инвестиционный процесс, строительный процесс, жизненный цикл проекта, воспроизводство основных фондов.

Kivarina Mariya Valentinovna
Yaroslav-the-Wise Novgorod State University
Tretyakov Vladimir Alexandrovich
Yaroslav-the-Wise Novgorod State University

To the question of the essence of the investment and construction complex

Annotation. This article presents the results of a comprehensive study aimed at resolving the fundamental scientific problem of the ambiguity in the definition and substantive content of the concept of «investment and construction complex» (ICC). The relevance of this work is determined by the need to develop a clear conceptual framework for the purposes of effective management and regulation in the field of capital construction, which plays a key role in the process of reproduction and modernization of fixed assets of the national economy. The purpose

of the study is to theoretically and methodologically analyze existing approaches, their synthesis, and the development of a holistic systemic concept of the essence, structure, and boundaries of the ICC. The methodological basis of the study is the principles of a systems approach, allowing for the ICC to be considered as a holistic entity, as well as methods of structural-functional, comparative, and institutional analysis, ensuring a multidimensional study of the object. The main result of the study is the author's conceptualization of the investment and construction complex as an integral, dynamic, and multi-level socio-economic system. Its essence is determined not by industry affiliation, but by the integration of the investment and construction cycles, which form a specific type of activity. The paper identifies and characterizes in detail the key systemic attributes of the integrated construction system: integrity, structure, integration, cyclicality, territorial attachment, high lability, and risk potential. Based on the functional-role principle, a detailed structure of the integrated construction system is proposed, including seven interconnected blocks: initiation and financing; project management; design and engineering; logistics; execution of works; infrastructure and service support; operation and implementation. Functional, rather than industry-specific, criteria for defining the complex's boundaries are substantiated.

Keywords: investment and construction complex, system, structure, investment process, construction process, project life cycle, reproduction of fixed assets.

Введение.

В условиях трансформации экономических отношений и обострения задач пространственного развития и модернизации инфраструктуры повышается значимость эффективного механизма реализации капитальных вложений. Центральным звеном такого механизма выступает инвестиционно-строительный комплекс (ИСК), обеспечивающий преобразование финансовых ресурсов в реальные объекты недвижимости и основные фонды. Несмотря на широкое использование термина в научной литературе и профессиональной среде, его сущностное содержание остается дискуссионным, что затрудняет формирование адекватных инструментов управления и регулирования на макро- и мезоуровне. Разнообразие трактовок – от отождествления ИСК со строительной отраслью до его понимания как межотраслевой системы – свидетельствует о методологической неоднородности подходов.

Актуальность исследования проблемы сущности ИСК определяется рядом макроэкономических и институциональных факторов. Во-первых, в условиях реализации масштабных национальных проектов (жилье и городская среда, инфраструктура, экология) и необходимости импортонезависимого развития возрастает нагрузка на механизмы капитального строительства. Эффективное выполнение этих задач требует не просто роста объемов строительно-монтажных работ, но и скоординированного функционирования всей цепочки создания стоимости объекта: от формирования инвестиционного замысла до ввода в эксплуатацию. Во-вторых, ИСК выступает одним из ключевых драйверов экономического роста, оказывая мультипликативное воздействие на смежные отрасли (металлургия, машиностроение, транспорт, услуги). Однако это воздействие может быть как позитивным, так и дестабилизирующим, учитывая циклическую природу комплекса и его чувствительность к внешним шокам. Понимание внутренней логики и системных связей ИСК критически важно для выработки антициклической и структурной политики.

С научно-теоретической точки зрения актуальность работы обусловлена существующей терминологической и концептуальной неопределенностью. Отсутствие консенсуса в определении объекта управления (является ли им строительная отрасль, совокупность инвесторов или некая более широкая система) приводит к формированию разнонаправленных, а порой и противоречивых мер государственной поддержки. Фрагментарное регулирование, затрагивающее лишь отдельные звенья (например, кредитование или техническое нормирование) без учета системных эффектов, зачастую не дает ожидаемого результата. Таким образом, уточнение сущности, границ и внутренней архитектуры ИСК является не только академической задачей, но и насущной практической

потребностью для повышения эффективности управления инвестиционно-строительной деятельностью на всех уровнях.

Целью данной статьи является проведение теоретико-методологического анализа и синтеза существующих представлений для формирования целостного системного видения сущности, структуры и границ инвестиционно-строительного комплекса.

Для достижения поставленной цели в работе решаются следующие задачи:

1) Критически проанализировать основные теоретические подходы к определению ИСК, выявив их ограничения и взаимодополняемость.

2) На основе синтеза системного, процессного и институционального подходов сформулировать интегральное определение ИСК и выявить его ключевые сущностные признаки.

3) Уточнить функциональную и субъектную структуру ИСК, а также критерии определения его границ.

4) Обосновать практическую значимость предложенного системного видения ИСК для целей эффективного управления и регулирования.

Практическая значимость результатов заключается в создании теоретической базы для перехода от фрагментированного отраслевого регулирования к комплексному управлению, ориентированному на полный жизненный цикл инвестиционно-строительного проекта. Уточненная структура и границы ИСК позволяют органам государственной власти и местного самоуправления более точно идентифицировать круг ключевых субъектов для адресной политики поддержки и мониторинга. Материалы статьи могут быть использованы в образовательном процессе при подготовке специалистов в области управления проектами, региональной экономики и градостроительства, а также представляют ценность для менеджеров компаний, работающих в сфере ИСК, при разработке стратегий и оценке рисков.

Результаты исследования и их обсуждение.

В экономической литературе можно выделить несколько основных подходов к интерпретации инвестиционно-строительного комплекса.

1. Отраслевой (узкий) подход. Сторонники данного подхода фактически идентифицируют ИСК со строительным комплексом или строительной отраслью, рассматривая его как совокупность строительно-монтажных организаций и предприятий стройиндустрии [1, 2, 3]. Инвестиционная составляющая при этом остается на периферии анализа. Такой взгляд критикуется за редукционизм, так как он игнорирует ключевую роль заказчика-инвестора, проектные, инжиниринговые, финансовые институты, без которых невозможен запуск и завершение инвестиционного цикла.

2. Межотраслевой (широкий) подход. Этот подход, получивший наибольшее распространение, определяет ИСК как совокупность отраслей и видов деятельности, обеспечивающих воспроизводство основных фондов [4, 5, 6]. В структуру комплекса включаются: инвестиционная сфера (источники финансирования), проектно-изыскательские работы, производство строительных материалов и конструкций, строительно-монтажные работы, пусконаладочные работы и ввод объектов в эксплуатацию. ИСК рассматривается как подсистема национального хозяйства, связывающая инвестиционный рынок и рынок недвижимости.

3. Процессно-проектный подход. Акцент смещается с отраслевой принадлежности на процесс создания конечного продукта. ИСК понимается как система, обеспечивающая полный жизненный цикл инвестиционно-строительного проекта – от замысла до эксплуатации объекта. Центральным становится понятие «инвестиционно-строительная деятельность» как интегрирующая последовательность инвестиционных, проектных, строительных и маркетинговых операций [7, 8].

4. Институциональный подход. В рамках этого подхода ИСК исследуется как совокупность взаимодействующих субъектов (институтов), связанных формальными и

неформальными правилами: инвесторов, заказчиков, застройщиков, подрядчиков, проектировщиков, поставщиков, регуляторов, финансовых посредников [9, 10]. Анализируются контрактные отношения, механизмы координации и возникающие институциональные риски.

Преимущества и недостатки (ограничения) названных подходов к интерпретации инвестиционно-строительного комплекса представлены в Таблице 1.

Таблица 1 – Критический анализ основных подходов к интерпретации ИСК

Наименование подхода	Преимущества подхода	Недостатки и ограничения подхода
1. Отраслевой (узкий)	1. Простота и четкость статистического учета в рамках официальных отраслевых классификаторов (ОКВЭД). 2. Прямая связь с отраслевым управлением (министерства, профильные комитеты).	1. Редукционизм: игнорирование инвестиционной фазы и ключевой роли инвестора-заказчика. 2. Не учитывает функциональную взаимосвязь с финансовым сектором, проектированием, инжинирингом, рынком недвижимости. 3. Статичность: не отражает процессную природу создания объекта от идеи до эксплуатации.
2. Межотраслевой (широкий)	1. Системность: более широкий охват взаимосвязанных этапов создания продукта. 2. Подчеркивает межотраслевой характер комплекса и его роль в макроэкономическом воспроизводстве. 3. Создает основу для межведомственного взаимодействия.	1. Размытость границ: сложно определить, где заканчивается ИСК и начинается общая экономическая система. 2. Отраслевая логика: акцент на принадлежности к сектору, а не на роли в конкретном проекте. 3. Пассивность трактовки: ИСК как «набор» отраслей, а не как активная система, управляемая проектами.
3. Процессно-проектный	1. Динамичность: отражает реальную логику работы – от идеи к результату. 2. Интеграция инвестиционной и производственной составляющих в единый процесс. 3. Ориентация на конечный результат (объект), что адекватно практике управления проектами.	1. Риск операционализма: чрезмерное погружение в управленческие технологии в ущерб изучению институциональной и экономической сущности. 2. Может недооценивать устойчивые институциональные структуры (отрасли, регуляторы), фокусируясь на временных проектных командах. 3. Сложность агрегирования проектного уровня до уровня комплекса как макроэкономического явления.
4. Институцио-нальный	1. Объясняет, как на практике координируется деятельность разнородных агентов. 2. Позволяет анализировать трансакционные издержки, риски и конфликты в ИСК. 3. Выявляет значение институциональной среды	1. Возможность потерять технологическую и воспроизводственную специфику ИСК, сводя его к общим принципам институциональной экономики. 2. Сложность формализации и построения единой структурной модели из-за многообразия

	(законы, нормы, стандарты) для эффективности комплекса.	контрактных схем. 3. Вторичность материально-вещественных потоков по отношению к анализу договорных отношений.

На основе синтеза указанных подходов автор предлагает рассматривать ИСК как целостную, динамичную, многоуровневую социально-экономическую систему, формируемую вокруг процесса преобразования инвестиционных ресурсов в объекты недвижимости и основные фонды, и объединяющую субъектов различных отраслей, деятельность которых коорвидируется общей целью реализации инвестиционно-строительных проектов.

Комплекс объединяет деятельность следующих ключевых субъектов:

– Субъекты, инициирующие и обеспечивающие инвестиционный процесс: частные, корпоративные, институциональные и государственные инвесторы; кредитные организации (банки); страховые компании; участники фондового рынка (при эмиссии облигаций); международные финансовые институты.

– Субъекты, осуществляющие управление проектом (организационно-правовое ядро): заказчики и застройщики (девелоперы), выполняющие функции технического и/или коммерческого заказчика; специализированные компании по управлению проектами.

– Субъекты проектно-изыскательского и инжинирингового блока: архитектурные и проектные бюро; организации, выполняющие инженерные изыскания (геодезические, геологические, экологические); инжиниринговые компании, оказывающие услуги по техническому консультированию, авторскому надзору и управлению строительством.

– Субъекты материально-технического обеспечения: промышленные предприятия по производству строительных материалов (цемент, металлопрокат, бетонные изделия) и конструкций (железобетонные, деревянные, металлические); оптовые дистрибьюторы и торговые дома; логистические и транспортные компании.

– Субъекты производственного блока (непосредственные исполнители работ): генеральные и специализированные подрядные строительно-монтажные организации; предприятия, выполняющие пусконаладочные работы.

– Субъекты инфраструктурного, правового и консультационного сопровождения: органы государственной власти и местного самоуправления, осуществляющие регулирование (выдача градостроительных планов, разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию, контроль); судебные и арбитражные органы; консалтинговые, юридические, маркетинговые и оценочные фирмы; образовательные и научно-исследовательские учреждения, обеспечивающие кадровый и инновационный потенциал.

– Субъекты, обеспечивающие эксплуатацию и завершение цикла создания стоимости: управляющие компании для объектов недвижимости; риелторские и девелоперские компании, осуществляющие продажу или коммерческую эксплуатацию готовых объектов; конечные потребители и пользователи (население, бизнес, государство).

Таким образом, ИСК интегрирует не отрасли как таковые, а конкретных экономических агентов из сфер финансов, промышленности, профессиональных услуг, государственного управления и торговли, чьи действия синхронизированы в рамках единого инвестиционно-строительного цикла.

Ключевые системные признаки ИСК представлены на Рисунке 1.

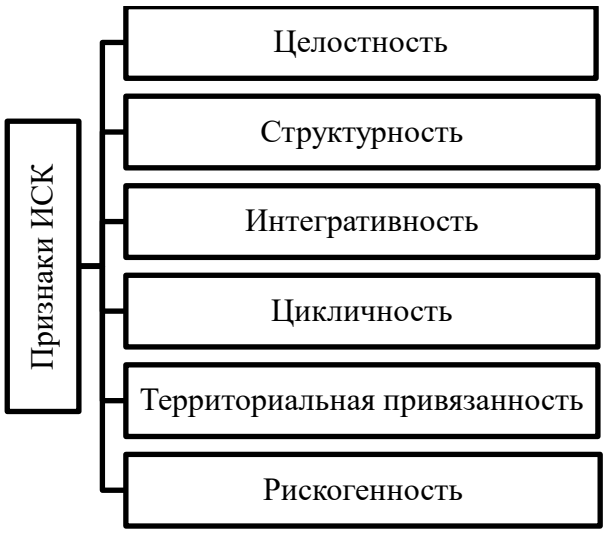

Рисунок 1 – Ключевые системные признаки ИСК

Целостность подразумевает, что инвестиционно-строительный комплекс представляет собой не просто сумму элементов, а новое качество, возникающее из их взаимодействия. Функционирование ИСК направлено на достижение генеральной цели – эффективное воспроизводство и обновление основных фондов экономики.

Структурность подчеркивает, что ИСК имеет четко выраженную внутреннюю структуру, которую можно анализировать по различным основаниям: функциональному (инвесторы, проектировщики, строители и т.д.), отраслевому, территориальному, институциональному.

Интегративность предполагает, что сущность ИСК проявляется в интеграции двух фундаментальных процессов: инвестиционного (привлечение, оценка, распределение капитала) и строительного (материально-техническое преобразование). Их слияние и взаимопроникновение образует специфический вид деятельности.

Цикличность – функционирование ИСК носит циклический характер, синхронизированное с фазами инвестиционно-строительного проекта (прединвестиционная, инвестиционная, эксплуатационная) и более крупными экономическими циклами.

Территориальная привязанность говорит о том, что результат деятельности ИСК – объекты недвижимости – неразрывно связаны с конкретной территорией, что обуславливает сильную зависимость комплекса от местных условий (природных, градостроительных, социальных, институциональных).

Высокая лабильность и рискогенность – ИСК чрезвычайно чувствителен к макроэкономической конъюнктуре (ставки процента, инфляция), нормативным изменениям, политическим факторам, что порождает высокие инвестиционные, строительные и маркетинговые риски.

Уточнение сущности ИСК требует определения его компонентного состава. Рациональным представляется структурирование комплекса по функционально-ролевому принципу на следующие блоки:

1) Блок инициации и финансирования: инвесторы (частные, институциональные, государственные), кредитные организации, страховые компании, фондовый рынок.

2) Блок управления проектами: заказчики, застройщики, управляющие проектами.

3) Блок проектирования и инжиниринга: проектные, изыскательские, инжиниринговые организации, осуществляющие архитектурное, техническое, сметное проектирование.

4) Блок материально-технического обеспечения: производители строительных материалов, конструкций, изделий, торгово-логистические компании.

5) Блок производства строительно-монтажных работ: генеральные и специализированные подрядные организации, выполняющие непосредственно работы на объекте.

6) Блок инфраструктурного и сервисного сопровождения: органы государственной власти и местного самоуправления (регуляторы, выдающие разрешения), консалтинговые, юридические, маркетинговые, оценочные компании, учебные заведения.

7) Блок эксплуатации и реализации: управляющие компании, девелоперы, риелторы, конечные потребители (пользователи) объектов.

Границы ИСК носят в значительной степени функциональный, а не отраслевой характер. В состав комплекса входят не все предприятия отрасли «Строительство», а лишь те, что вовлечены в конкретные инвестиционно-строительные проектные цепочки. В то же время, в него включаются субъекты из других отраслей (финансовой, машиностроения, услуг), если их деятельность непосредственно направлена на создание объекта недвижимости.

Вывод. Проведенный анализ позволяет сделать следующие выводы. Инвестиционно-строительный комплекс является сложным системным образованием, сущность которого не сводима ни к строительной отрасли, ни к простой сумме связанных с ней видов деятельности. Его специфика заключается в органическом слиянии инвестиционного и производственного (строительного) циклов, порождающем особую форму экономической активности – инвестиционно-строительную деятельность. ИСК представляет собой пространство взаимодействия разнородных субъектов, институционально и контрактно интегрированных для достижения общей цели – создания готового объекта недвижимости.

Понимание ИСК как целостной системы открывает новые возможности для повышения эффективности управления им. Необходим переход от отраслевого регулирования («строительство» и «инвестиции» по отдельности) к комплексному проектному и территориальному управлению, учитывающему полный жизненный цикл создания основных фондов и интересы всех стейкхолдеров. Дальнейшие исследования целесообразно направить на изучение институциональной архитектуры ИСК, механизмов координации в его рамках и оценку системной устойчивости в условиях внешних шоков.

Список источников

1. Афанасьева, О.Е. Строительный комплекс в системе региональной экономики / О.Е. Афанасьева // Альманах современной науки и образования. – 2008. – № 3. – С. 11-13
2. Афанасьева, О.Е. Показатели оценки социально-экономической устойчивости строительного комплекса как экономического кластера региональной системы / О.Е. Афанасьева // Вестник Калининградского юридического института МВД России. – 2011. – № 4 (26). – С. 127-131
3. Kharitonovich, A.V. Assessing the Development of Investment-Construction Sector / A.V. Kharitonovich // Components of Scientific and Technological Progress. – 2020. – No. 3(45). – P. 27-34.
4. Асаул, А.Н. Направление развития региональных инвестиционно-строительных комплексов в РФ / А.Н. Асаул // Успехи современного естествознания. – 2011. – № 2. – С. 124-127.
5. Beliakov, S.I. Main approaches to the assessment of the efficiency of corporate integration of enterprises in investment and construction complex / S.I. Beliakov // Real Estate: Economics, Management. – 2023. – No. 3. – P. 32-36.
6. Копытин, К.В. Анализ состояния и развития инвестиционно-строительных комплексов России / К. В. Копытин // Вестник Московского гуманитарно-экономического института. – 2023. – № 2. – С. 31-36. – DOI 10.37691/2311-5351-2023-0-2-31-36.

7. Шихабидов, А.Х. Анализ проектов инвестиционно-строительного комплекса региона Москвы / А.Х. Шихабидов // Системные технологии. – 2023. – № 2(47). – С. 139-145. – DOI 10.55287/22275398_2023_2_139.

8. Орлова, Д.Е. Компьютерно-программный комплекс интеллектуальной поддержки принятия решений при управлении региональными инвестиционно-строительными проектами / Д.Е. Орлова, В.А. Чертов, Л. П. Мышовская // Научный журнал. Инженерные системы и сооружения. – 2024. – № 2(56). – С. 86-93.

9. Шитова, И.А. От институциональной матрицы инвестиционно-строительного комплекса к концепции развития жилищного строительства на региональном уровне / И.А. Шитова // Экономика строительства. – 2025. – № 4. – С. 323-326.

10. Егорова, Л.И. Управление в отношении соблюдения интересов между участниками инвестиционно-строительной деятельности / Л.И. Егорова // Управленческий учет. – 2023. – № 6. – С. 185-191. – DOI 10.25806/uu62023185-191.

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 кафедры цифровой экономики и управления, 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 Aleksandrovich, PhD student at the Department of Digital Economics and Management, Yaroslav-the-Wise Novgorod State University, Veliky Novgorod, Russia.