

НАУЧНАЯ СТАТЬЯ / RESEARCH PAPER

УДК 33

DOI: 10.22227/1997-0935.2024.7.1217-1227

## Рынок строительных организаций полного цикла: анализ современного состояния и ключевых тенденций

Юлия Александровна Лаамарти<sup>1</sup>, Евгений Геннадьевич Дедов<sup>2</sup>,  
Александр Александрович Николаев<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации (Финуниверситет);  
г. Москва, Россия;

<sup>2</sup> Смоленский филиал Финансового университета  
при Правительстве Российской Федерации (Смоленский филиал Финуниверситета); г. Смоленск, Россия

### АННОТАЦИЯ

**Введение.** Развитие рынка строительных организаций полного цикла в современных условиях требует внимательного изучения ключевых тенденций его функционирования и совершенствования. Устоявшиеся традиционные подходы к его анализу на основе географических и продуктовых границ по параметрам количества построенных зданий, учета их площади и объемов в силу постепенной цифровизации отрасли строительства будут малоэффективными, потому что не учитывают альтернативные критерии, характеризующие цифровые рынки строительства. В подобных условиях прогнозировать развитие рынка строительных организаций полного цикла некорректно. Эволюция методов анализа рынка строительных организаций полного цикла характеризуется смещением акцента на использование девелоперами цифровых экосистем для взаимодействия с участниками рынков. По этой причине важное значение будут приобретать большие данные о строительстве и режим доступа к ним. Цель исследования — анализ современного состояния и тенденций развития российского рынка строительных организаций полного цикла.

**Материалы и методы.** Среди основных методов исследования использовались теоретический анализ научной литературы, анализ статистических данных и сравнительный анализ, обобщение и систематизация исследуемых сведений.

**Результаты.** На основе вторичной обработки данных с помощью вычисления среднегодового темпа роста выявлены ключевые тенденции развития рынка строительных организаций полного цикла. Систематизированы главные детерминанты, определяющие современное состояние рынка строительных организаций полного цикла. На основе анализа мнений ученых, экспертов и анализа статистики систематизированы причины и факторы, характеризующие современное состояние рынка строительных организаций полного цикла.

**Выводы.** Делается вывод о том, что ряд административно-правовых факторов, несмотря на положительную динамику рынка строительных организаций полного цикла, сдерживает его развитие, формирует барьеры для его качественных изменений. В свою очередь со стороны регуляторов возникает проблема внедрения цифровых технологий в строительную отрасль, связанная с санкциями и импортозамещением программного обеспечения для строительных организаций полного цикла, которые отдадут предпочтение иностранным аналогам.

**КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:** строительная отрасль, цифровое строительство, сетевой эффект, строительная организация полного цикла, девелопмент, импортозамещение

**ДЛЯ ЦИТИРОВАНИЯ:** Лаамарти Ю.А., Дедов Е.Г., Николаев А.А. Рынок строительных организаций полного цикла: анализ современного состояния и ключевых тенденций // Вестник МГСУ. 2024. Т. 19. Вып. 7. С. 1217–1227. DOI: 10.22227/1997-0935.2024.7.1217-1227

Автор, ответственный за переписку: Евгений Геннадьевич Дедов, EvgeniyD15@yandex.ru.

## The market of full-cycle construction companies: analysis of the current state and key trends

Yulia A. Laamarti<sup>1</sup>, Evgeny G. Dedov<sup>2</sup>, Alexander A. Nikolaev<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Financial University under the Government of the Russian Federation; Moscow, Russian Federation;

<sup>2</sup> Smolensk branch of the Financial University under the Government of the Russian Federation (Smolensk branch of the Financial University); Smolensk, Russian Federation

### ABSTRACT

**Introduction.** In the present-day environment, development of the market of full-cycle construction companies needs a thorough research on key trends governing its operation and improvement. Due to the gradual digitalization of the construction industry, traditional approaches to its analysis, based on geographical and product boundaries in terms of the number, the floor area and the volume of constructed buildings, will become ineffective because they disregard alternative criteria characterizing digital construction markets. Against this background, the projected development of the market of full-cycle

construction companies is misleading. The evolution of methods for analyzing the market of full-cycle construction companies is characterized by a shift towards the use of digital ecosystems by developers willing to interact with market players. Hence, big data and data access modes will become increasingly important in the construction industry. The purpose of the study is to analyze the current state and trends in the Russian market of full-cycle construction companies.

**Materials and methods.** Theoretical analysis of research works, statistical data analysis and comparative analysis, data generalization and systematization are among the main research methods.

**Results.** Key trends governing the development of the market of full-cycle construction companies were identified by means of secondary data processing and computing the average annual growth rate. The main factors determining the current state of the market of full-cycle construction companies were systematized. Opinions of scientists, experts, as well as statistics were analyzed to systematize the reasons and factors, characterizing the current state of this market.

**Conclusions.** Despite the positive dynamics, observed in the market of full-cycle construction companies, some administrative and legal factors restrain its development and act as barriers to its qualitative changes. In turn, regulatory authorities must meet the challenge of introducing digital technologies in the construction industry amid sanctions and import substitution of software for full-cycle construction companies preferring foreign alternatives.

**KEYWORDS:** construction industry, digital construction, network effect, full-cycle construction company, development, import substitution

**FOR CITATION:** Laamarti Yu.A., Dedov E.G., Nikolaev A.A. The market of full-cycle construction companies: analysis of the current state and key trends. *Vestnik MGSU* [Monthly Journal on Construction and Architecture]. 2024; 19(7):1217-1227. DOI: 10.22227/1997-0935.2024.7.1217-1227 (rus.).

*Corresponding author:* Evgeny G. Dedov, EvgeniyD15@yandex.ru.

## ВВЕДЕНИЕ

Важнейшую роль в российской экономике играет строительная отрасль. Это выражается прежде всего в ее способности воспроизводить основные фонды в других отраслях промышленности, в высоком мультипликативном эффекте и формировании межотраслевых связей, что способствует социальному развитию страны и модернизации производства. Отрасль дает более 6 % валовой добавленной стоимости в экономике и отличается большой капиталоемкостью. Спрос на строительную продукцию непрерывно растет, что подтверждается объемом выполненных работ: 2021 г. — 10,79 трлн руб.; 2022 г. — 12,86 трлн руб.; 2023 г. — 15,1 трлн руб. [1]. Именно с помощью строительства решается множество задач государственного и социального характера. Решение подобных задач во многом обеспечивается сегодня усилиями строительных организаций полного цикла (или девелоперов).

В то же время макроэкономические изменения делают строительный комплекс наиболее уязвимым по отношению к кризисным явлениям. Это обстоятельство оказывает влияние на условия хозяйствования наиболее крупных участников строительного рынка. Требуется поиск новых конкурентоспособных подходов к управлению строительными организациями.

Определение путей трансформации отрасли требует внимательного изучения современного состояния строительного рынка и понимания основных тенденций его развития. Без этого решение масштабных производственных и научно-технических задач и количественные и качественные трансформации будут проблематичными в настоящих условиях. Решение стратегических задач российского строительного комплекса происходит посредством инвестиционных строительных проектов, реализуемых на различных территориальных уровнях. Прогнозирование разви-

тия строительной сферы целесообразно в тесной связи со стратегиями развития территорий РФ и стратегиями развития отраслей промышленности, которые зависят от строительной отрасли.

В условиях снижения спроса на построенное жилье, ухудшения макроэкономических показателей девелоперы полного цикла оказались в наиболее устойчивом положении и являются основой антикризисной стратегии развития строительной индустрии. Поэтому использование соответствующих статистических данных имеет важное значение для анализа тенденций и проблем развития рынка строительных организаций полного цикла и требует научного осмысления.

Цель исследования — анализ современного состояния и тенденций развития российского рынка строительных организаций полного цикла.

## МАТЕРИАЛЫ И МЕТОДЫ

Среди основных методов исследования использовались теоретический анализ научной литературы, анализ статистических данных и сравнительный анализ, обобщение и систематизация исследуемых сведений.

Установлено, что в общей структуре российского строительного рынка преобладает жилищное строительство. Перспективы его развития зависят от численности населения [2]. Отмечается неравномерность пространственного развития строительного рынка. Его пространственные диспропорции определяют комплекс социальных и экономических проблем. Территориально рынок строительных организаций полного цикла отличается структурными диспропорциями. Строительные организации этого типа предпочитают работать в регионах ЦФО, УФО, ПФО.

Их бизнес-модель предполагает осуществление комплекса работ на всех этапах жизненного цикла (ЖЦ) проекта. Российский строительный ры-

нок отличает непрозрачная бизнес-среда, представители которой используют консервативные бизнес-модели. Исследователи отмечают, что российская инвестиционно-строительная сфера характеризуется высокой степенью картелизации и антиконкурентных соглашений, связанных с ограничением конкуренции, снижением стоимости по минимуму и другими нарушениями на крупных строительных рынках, из-за которых закупки признаются несостоявшимися. Подобные технологии используются для создания барьеров для закупок со стороны застройщиков из соседних регионов.

К числу критериев для измерения рынка строительных организаций полного цикла следует отнести загрузку производственных мощностей, географические и продуктовые границы рынка. Кроме того, рынок измеряется в натуральном и стоимостном выражении. Для мониторинга состояния конкурентной среды строительного рынка и продуктовых границ учитываются характер производимой продукции, уровень рыночных барьеров, доли и состав участников строительного рынка (их нестабильность), коэффициенты рыночной концентрации, учет календарного фактора, строительство и ввод в эксплуатацию, и степень равномерности ввода недвижимости в эксплуатацию, выбытие из эксплуатации части жилого фонда. Для развития конкуренции в строительной отрасли используется ряд административных мер (методов): стандартизация, регламентация, использование целевых показателей развития конкуренции (влияет на структуру рынка и входные барьеры).

Исследователи подчеркивают, что избыток производственных мощностей российских строительных компаний превышает 66 % (лишь в небольшом количестве регионов этот показатель составляет 70–80 %) [3]. Таким образом, производственная программа строительных организаций ниже нор-

мативных значений. Также регулятор должен использовать и альтернативные критерии, которые учитывают применение цифровых технологий в строительстве (сетевые эффекты либо режим доступа к Big Data).

В процессе проведения исследования применялся анализ статистических данных для оценки трендов развития строительных организаций полного цикла и результатов их деятельности на российском строительном рынке по ряду критериев. Результативность строительной отрасли оценивалась на основе показателей, информация по которым получена с сайта Росстата. С целью вторичной обработки данных использовался коэффициент среднегодового темпа роста.

Ключевая идея заключается в оценке динамики количества и площадей возведенных зданий, динамики строительного объема введенных зданий и темпов роста возведенных зданий. По свидетельству зарубежных исследователей, эмпирических исследований, посвященных вопросам изучения структуры строительного рынка, организационных показателей на отраслевом уровне недостаточно. Строительный рынок представлен фирмами разного размера и специализации. По мнению зарубежных исследователей, крупные фирмы, выполняющие проектные работы и строительные подряды, являются более диверсифицированными. Однако этот фактор не объясняет отличий в темпах роста между строительными организациями и проектными, но позволяет демонстрировать стабильные показатели бизнеса, т.е. быть конкурентоспособным [4]. Отсюда вытекает необходимость объединения усилий проектировщиков и подрядчиков.

При этом учитывались сведения Росстата по текущей ситуации на рынке строительства за период 2018–2022 гг. Динамика количества введенных зданий за исследуемый период представлена на рис. 1.

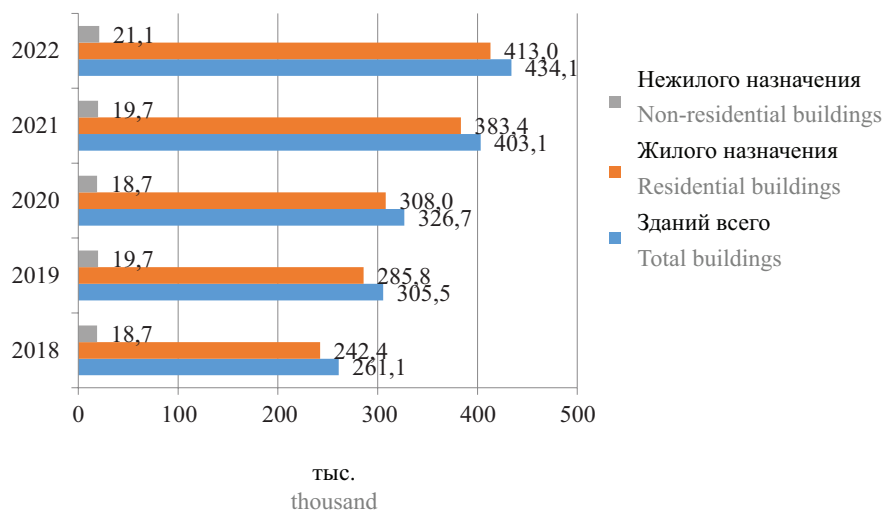


Рис. 1. Динамика количества введенных зданий в Российской Федерации за период 2018–2022 гг., тыс. зданий

Fig. 1. A change in the number of buildings commissioned in the Russian Federation in 2018–2022, thousand buildings

Данные на рис. 1 позволяют прийти к выводу о положительной ежегодной динамике по показателю возводимой жилой недвижимости: отмечается увеличение данного показателя за 2018–2022 гг. на 70,37 % (с 242,4 до 413 тыс. зданий). Введение зданий нежилого назначения по этому показателю за 2018–2022 гг. имеет разноплановую динамику: в целом за исследуемый период их количество выросло на 12,83 % (с 18,7 до 21,1 тыс. зданий). Вырос общий показатель введенных зданий на 66,25 % (с 261 тыс. до 413 тыс.).

Информация по динамике площадей введенных зданий за исследуемый период представлена на рис. 2.

Из рис. 2 видно, что за 2018–2022 гг. динамика площади введенных зданий жилого назначения выросла с 101,8 до 126,7 млн м<sup>2</sup>. Динамика площади зданий нежилого назначения отличается разноплановостью: в целом можно отметить рост этого показателя на 8,41 % (с 30,9 до 33,5 млн м<sup>2</sup>). Вырос показатель общей площади введенных зданий на 20,72 % (со 132,7 до 160,2 м<sup>2</sup>).

Сведения по динамике общего строительного объема введенных зданий показаны на рис. 3.

Данные рис. 3 позволяют отметить, что за период 2018–2022 гг. совокупный показатель общего строительного объема введенных зданий вырос

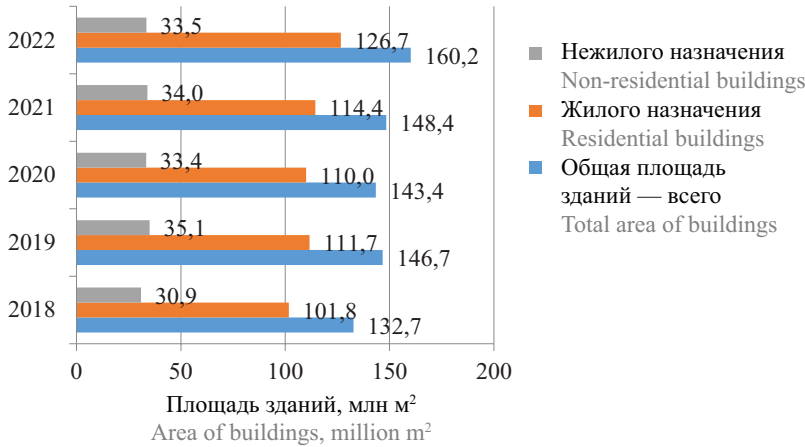


Рис. 2. Динамика площади введенных зданий в Российской Федерации за период 2018–2022 гг., м²

Fig. 2. A change in the area of buildings commissioned in the Russian Federation in 2018–2022, m²

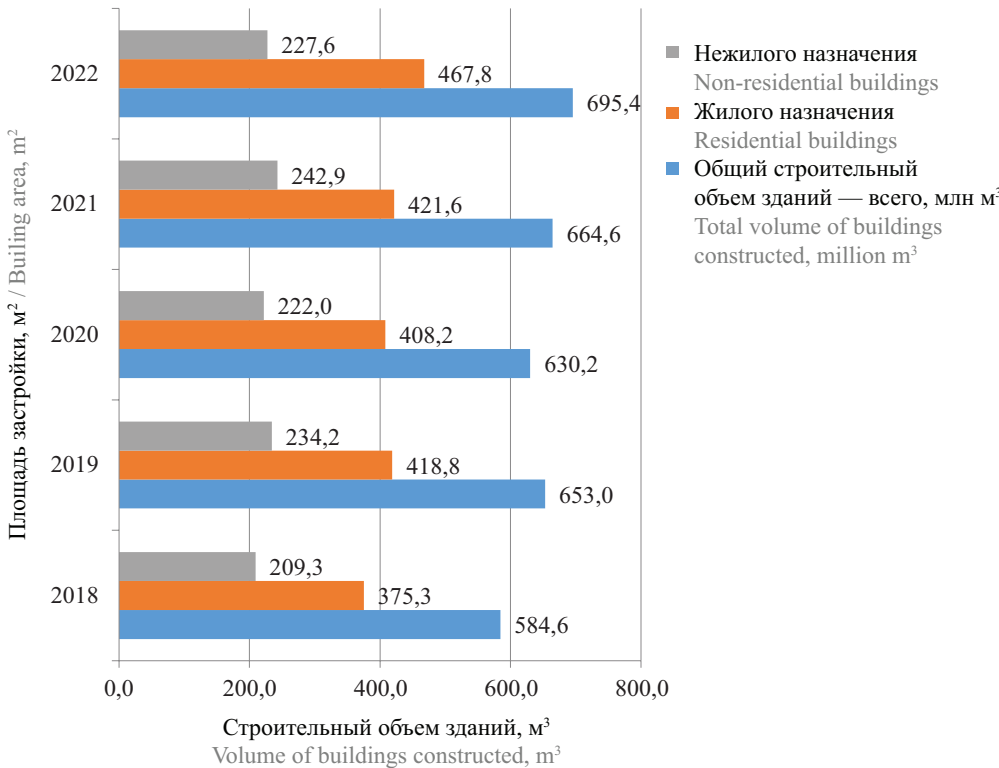


Рис. 3. Динамика общего строительного объема введенных зданий в Российской Федерации за период 2018–2022 г., млн м³

Fig. 3. A change in the total volume of buildings constructed and commissioned in the Russian Federation in 2018–2022, million m³

на 18,95 % (с 584,6 до 695,4 млн м³). На 24,64 % вырос строительный объем введенных жилых зданий (с 375, 3 до 467,8 млн м³). Несмотря на разноплановую динамику, за исследуемый период на 8,74 % вырос строительный объем введенных нежилых зданий (с 209,3 до 227,6 млн м³).

В таблице представлена информация по среднегодовому темпу роста показателей возведенных зданий (количество, площадь, объем).

Рассматривая темпы роста приведенных значений введенных зданий по годам, отметим, что на-

блюдается положительная динамика по количеству зданий нежилого назначения, при этом данный показатель снижается по объему и площадям (табл.).

Из таблицы видно, что за 2021–2022 гг. наблюдается уменьшение темпов роста объектов жилой недвижимости при одновременном росте ее объемов и площадей. Также стоит отметить за 5 лет увеличение темпов роста количества зданий нежилого назначения при одновременном уменьшении среднегодового темпа роста по показателю строительного объема и площади зданий нежилого назначения.

Динамика среднегодового темпа роста показателей возведенных зданий (количество, площадь, объем) в Российской Федерации за период 2018–2022 гг.

A change in the average annual growth rate of buildings constructed (number, area, volume) in the Russian Federation in 2018–2022

Показатель Characteristic	2018	2019	2020	2021	2022	Среднегодовой темп роста Average annual growth rate
Общее количество введенных зданий Total number of buildings commissioned	0,957814	1,17005	1,069394	1,233854	1,0768	0,023697
Здания жилого назначения Residential buildings	0,955083	1,179043	1,077677	1,244805	1,0772	0,024362
Здания нежилого назначения Non-residential buildings	0,994681	1,053476	0,949239	1,053476	1,068629	0,014445
Общий строительный объем зданий — всего, млн м³ Total volume of buildings constructed, million m³	0,975309	1,117003	0,965084	1,054586	1,046393	0,01417
в том числе: including:						
Общий строительный объем зданий жилого назначения Total volume of residential buildings	0,935211	1,115907	0,97469	1,032827	1,109654	0,034798
Общий строительный объем зданий нежилого назначения Total volume of non- residential buildings	1,056537	1,118968	0,947908	1,094144	0,937023	–0,02372
Общая площадь зданий — всего, млн м² Total area of buildings, million m²	0,966497	1,105501	0,977505	1,034868	1,079445	0,022351
в том числе: including:						
Общая площадь зданий жилого назначения Total area of residential buildings	0,973231	1,09725	0,984781	1,04	1,107304	0,026148
Общая площадь зданий нежилого назначения Total area of non-residential buildings	0,944954	1,135922	0,951567	1,017964	0,985709	0,008481



## РЕЗУЛЬТАТЫ И ОБСУЖДЕНИЕ

Строительство на современном этапе представляет собой сложный циклический процесс, состоящий из дополнительных и сопроводительных услуг на каждом из этапов ЖЦ строительства.

К отдельным проблемам развития российского строительного рынка проявляет интерес целый ряд исследователей, которые раскрывают различные аспекты этой проблемы. В то же время оценка состояния и ключевых тенденций рынка строительных организаций полного цикла остается изученной в недостаточной степени.

Далее необходимо было уточнить причины и факторы, влияющие на рынок строительных организаций полного цикла. Результаты приведены ниже.

Обращение к научной литературе [5] показывает, что ключевым фактором повышения конкурентоспособности строительных организаций служит внедрение инноваций и технологий, ускоряющих и упрощающих процесс строительства, снижая его себестоимость. По мнению экспертов Сбербанка, к числу ведущих причин роста строительного рынка на период 2023–2024 гг. следует отнести уход иностранных подрядчиков с российского строительного рынка, реализацию крупнейших государственных и муниципальных проектов и строительство транспортной инфраструктуры для внутреннего туризма<sup>1</sup>. На этом фоне традиционно малопривлекательным для застройщиков является механизм ценообразования при государственных закупках: непривлекательность госзаказа для строительных организаций в силу несовершенства тендеров приводит к тому, что крупные игроки строительного рынка избегают подобных контрактов. Таким образом, развитие строительной отрасли зависит от политических, социальных и экономических факторов [6].

Сдерживает развитие строительного рынка ряд факторов: 1) не ведется учет консолидированной потребности в строительстве объектов; 2) неравномерное распределение производства; 3) отсутствие необходимого строительного оборудования, способного заменить зарубежные аналоги; 4) зависимость российского производства стройматериалов от импорта зарубежных технологий, строительного оборудования, сырья и материалов. Кроме того, следует особо подчеркнуть, что в силу локализации строительного бизнеса на определенной территории риски нарушения устойчивого положения строительных организаций отличаются региональными особенностями, которые влияют на бизнес-среду. Анализ показателей развития строительной отрасли в разрезе регионов показывает, что она имеет разноплановую динамику, представленную лидирующими регионами по строительству и отстающими ре-

гионами в этой сфере в натуральном и стоимостном выражении [7]. Поэтому государственная поддержка строительной отрасли должна учитывать такие показатели, как темпы ввода жилья в эксплуатацию, обеспеченность населения жильем, особенности региональных строительных рынков [8, 9].

Преодоление кризисных явлений в строительной отрасли требует поддержки со стороны государства. К наиболее важным из них следует отнести снижение налоговой нагрузки, развитие программ льготной ипотеки, поэтапное использование средств на эскроу-счетах до завершения проекта [10]. Хотя в то же время целый ряд ведомств вместе с Центробанком считают, что программы льготной ипотеки служат фактором роста цен на жилье.

Перспективным подходом к управлению строительным бизнесом признается цифровая трансформация (ЦТ) в отношении производственных процессов. Согласно оценкам экспертов, уровень ЦТ российской строительной отрасли на современном этапе, несмотря на проводимую политику цифровизации внутренних и внешних процессов, оценивается как низкий [11]. То есть говорить о цифровой зрелости строительной отрасли в настоящее время преждевременно. Важность ЦТ заключается в том, что она способна ускорить цикл строительных работ, обеспечивая их эффективность и прозрачность. Перспективы развития отрасли специалисты и исследователи связывают с необходимостью внедрения концепции «Строительство 4.0» (киберфизические системы, робототехника, мобильные и облачные вычисления, интернет вещей и др.), которая обеспечивает автоматизацию всех этапов ЖЦ строительного проекта с помощью цифровых двойников (ЦД). По мнению исследователей, оцифровка процессов и результатов реализации строительных проектов позволит обеспечить производительность отрасли, ускорить информационный обмен, правильно вести цифровой документооборот [12].

Поэтому ускорение инвестиционно-строительных циклов требует интеграции способов административной и ЦТ. Серьезным барьером для ускорения цикла строительных работ является проведение различных видов государственной экспертизы. Определяет кризисные тренды в строительстве недостаток рабочей силы различной квалификации. Ужесточение миграционной политики в РФ в 2024 г. оказывает также сильное влияние на эти процессы. Поэтому с опорой на мировой опыт основной акцент следует делать на технологические сдвиги посредством внедрения в строительную отрасль цифровых технологий, позволяющих с одной стороны ускорить скорость реализации проектов в сфере строительства, с другой — не зависеть от труда низкой квалификации, повысить производительность труда в отрасли за счет цифровых инноваций. Именно в этом направлении сегодня необходимо развивать территориальные инструменты развития и ЦТ

<sup>1</sup> Гусятников П. Барометр отрасли: рынок строительного подряда // СберПро. URL: <https://sber.pro/publication/barometr-otrasli-rinok-stroitel'nogo-podryada/>

строительной отрасли в регионах для обеспечения ее устойчивого и бесконфликтного развития [13]. Главный вопрос заключается в том, кто будет развивать эти инструменты. Современные реалии цифровой экономики указывают на то, что обладание отдельными участниками рынка строительства большим массивом данных позволяет получить рыночную власть, представления о которой существенно изменились после применения цифровых технологий. Рассуждая о рыночной власти строительных фирм, китайские ученые на основе результатов эмпирического исследования пришли к выводу о том, что рыночная власть увеличивает прибыль строительных организаций, но одновременно снижает их оборот, влечет негативные макроэкономические последствия [14–16]. Рыночная власть положительно коррелирует с прибылью. К похожим мнениям приходят и индийские исследователи вне зависимости от принадлежности к отрасли [17]. Отношение операционной прибыли к обороту в работе китайских исследователей рассматривается как рыночная власть. Кроме того, высокую рыночную концентрацию следует более тщательно регулировать со стороны государства: стоит создавать механизмы распределения рынка строительных организаций полного цикла.

Установлено, что обладание большими данными позволяет злоупотреблять в строительной сфере. В то же время большие данные являются персональными данными, которые необходимо защищать посредством режима доступа. Работа с подобными данными на программном обеспечении конкурентов представляет угрозу информационной безопасности для компании. Обеспечение конкурентной среды в подобных условиях служит приоритетом антимонопольного регулирования [18].

В таких ситуациях формируются условия для картельных сговоров в электронном виде, сетевые эффекты от которых выражаются в способности застройщика оказывать влияние на рынок путем координации ценовой политики. Доминирующее положение строительных организаций на рынке — предмет внимания со стороны антимонопольного права. Однако проблемным моментом использования традиционных способов анализа рынка в условиях цифровой среды служит недостаточная их способность к четкому определению продуктовых и географических границ рынка. Прибыль и оборот компаний в условиях цифровой экономики не являются критериями рыночной власти, потому что они не соответствуют особенностям рыночных отношений в условиях цифровой экономики [19]. Поэтому для задач регулирования строительного рынка требуются разработки альтернативных критериев (например, сетевые эффекты либо режим доступа к Big Data).

В настоящее время строительные организации полного цикла (ГК «ПИК», INGRAD, ГК «Само-

лет», Группа «ЛСР», ГК «Основа», Донстрой, ФСК, Setl Group, Эталон и др.) инвестируют средства в создание цифровых экосистем и в запуск мобильных приложений. На рынке строительных организаций полного цикла компаний с высокими показателями ввода жилья и цифровизации бизнеса уже более 27 %<sup>2</sup>.

В данном контексте интересную точку зрения демонстрирует О.В. Васильева, которая считает, что антимонопольное законодательство и административные барьеры выступают основной причиной, сдерживающей расширение масштабов инновационной активности строительных компаний [20]. Чрезмерное регулирование строительных монополий нарушает стабильное функционирование и развитие рынка строительных организаций полного цикла. Исследователь полагает, что отрасль нуждается в регулировании оборота использования цифровых технологий. И у Минстроя РФ, и у девелоперов — разные взгляды на цифровизацию строительной отрасли. Требуется своего решения проблема объединения административных процедур и информационных систем в «одно окно». Пока эта задача не решена, картельные группы в строительной и смежных сферах и дальше будут нарушать законодательство, ограничивая конкуренцию, и негативно влиять на повышение цен на рынке недвижимости.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подведение итогов статьи позволяет прийти к выводу о том, что строительные организации полного цикла играют ведущую роль в функционировании российской строительной отрасли, что подтверждается статистическими данными по реализации крупных инвестиционно-строительных проектов. Анализ мнений экспертов и ученых показывает, что их реализация часто происходит в условиях жесткой конкуренции, удорожания строительных материалов, непрозрачной бизнес-среды и в рамках антиконкурентных соглашений. Рынок строительных организаций полного цикла отличают структурные и пространственные диспропорции. Поэтому важное значение имеет анализ статистических данных, объясняющих тенденции и результативность на российском рынке строительных организаций полного цикла.

Анализ статистических данных показывает, что за последние 5 лет наблюдается положительная динамика строительства жилой недвижимости (более 70 % прироста). Кроме того, этот показатель ежегодно растет по критерию площади. Незначительный прирост демонстрирует строительство зданий нежилого назначения. При этом ежегодно уменьшается площадь и объемы строительства зданий нежилого назначения. Анализ динамики сред-

<sup>2</sup> Эксперты назвали самых цифровых девелоперов России // РБК. URL: <https://realty.rbc.ru/news/6076e03d9a79476f59-10226d>

негодового темпа роста показателей возведенных зданий (количество, площадь, объем) в Российской Федерации за период 2018–2022 гг. позволяет прийти к выводу об отрицательной динамике темпов роста возведенных зданий жилой недвижимости при одновременном росте площадей и объемов строительства. То есть можно сделать вывод о тенденции к росту размера площади на каждое возводимое здание. Негативную динамику демонстрирует среднегодовой темп роста по критерию общего объема строительного объема зданий нежилого назначения. Поэтому государственное регулирование строительной отрасли должно учитывать в разрезе каждого региона структурные и территориальные диспропорции (по критериям темпов ввода жилья, площади и объемов строительства) развития рынка строительных организаций полного цикла посредством усиления либо, наоборот, ослабления административных барьеров в отношении высококонцентрированных строительных рынков. Для этих целей регулятор должен использовать не только традиционные критерии для анализа рынка (продуктовые и географические границы рынка), но и альтернативные, которые учитывают применение цифровых технологий в строительстве (сетевые эффекты либо режим доступа к Big Data). В итоге на первый план выходит необходимость цифрового регулирования строительной отрасли.

Однако результативность строительной отрасли не объясняет организационные проблемы строительных организаций полного цикла. Основываясь на мнении ряда зарубежных ученых, можно сделать вывод о большей диверсифицированности и конкурентоспособности строительных организаций полного цикла в силу интеграции ресурсов проектных и строительно-подрядных подсистем. Обеспечивает

подобную диверсификацию переход строительных организаций полного цикла на цифровые технологии, применение которых значительно ускоряет реализацию полного цикла строительных работ и способно заменить рабочую силу зарубежных трудовых мигрантов низкой квалификации, делая строительство инновационной высокотехнологичной отраслью. По мнению экспертов Минстроя РФ, игнорирование технологического фактора в ближайшей перспективе будет означать уход со строительного рынка. Интеграция усилий девелопмента и IT-сектора в значительной степени будет способствовать сокращению операционного цикла. На современном этапе отмечается удорожание цены рабочей силы. Ее сопоставимость с ценой инноваций будет определять переход на цифровые технологии.

На основе теоретического анализа литературы установлено, что целый ряд административно-правовых и политических детерминант оказывают сдерживающее воздействие на рынок строительных организаций полного цикла. Отказ зарубежных девелоперов от работы на российском рынке, проблемы регулирования отрасли со стороны государства (налоги, экспертиза, эскроу-счета и др.) оказывают тормозящее воздействие на всех циклах строительных работ. На основе мнений исследователей установлено, что автоматизация всех этапов ЖЦ инвестиционно-строительного проекта с помощью ЦД способна повысить производительность труда строительных организаций полного цикла и преодолеть административные барьеры, т.е. выиграть конкуренцию при реализации девелоперского цикла.

Перспективу дальнейшего исследования составляют актуальные вопросы развития региональных рынков строительных организаций полного цикла.

## СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Киселева Е.Н., Шатохин М.В., Жахов Н.В., Сурай Н.М. Влияние развития строительного рынка на функционирование социально-экономической системы региона // Экономика. Профессия. Бизнес. 2023. № 1. С. 42–51. DOI: 10.14258/epb202305. EDN IRKKEC.
2. Далаков А.М. Статистический анализ деятельности строительной отрасли в России // Международный научно-исследовательский журнал. 2021. № 4–4 (106). С. 95–100. DOI: 10.23670/IRJ.2021.106.4.122. EDN BDKSXM.
3. Лебедева А.Е., Каракозова И.В. Анализ строительного рынка в России и за рубежом с целью сдерживания роста стоимости строительства и обеспечения конкурентоспособности предприятий путем повышения эффективности системы учета и контроля затрат // Управленческие науки. 2023. Т. 13. № 4. С. 105–117. DOI: 10.26794/2304-022X-2023-13-4-105-117. EDN APVKMO.
4. Kim H.J., Reinschmidt K. Market Structure and Organizational Performance of Construction Organizations // Journal of Management in Engineering. 2012. Vol. 28. Issue 2. Pp. 212–220. DOI: 10.1061/(asce)me.1943-5479.0000082
5. Москвичев М.А. Анализ современного состояния строительной отрасли в Российской Федерации // Экономическое развитие России. 2023. Т. 30. № 6. С. 14–22. EDN WSMEXK.
6. Милушенко О.А. Анализ рынка строительных услуг: особенности и тенденции развития в России в современных условиях // Бизнес. Образование. Право. 2023. № 3 (64). С. 13–18. DOI: 10.25683/VOLBI.2023.64.676. EDN HVGIWI.
7. Берлизев Р.Н., Борисова К.С. Проблемы и перспективы развития строительной отрасли в России // Экономика и бизнес: теория и практика. 2021. № 9–1 (79). С. 28–32. DOI: 10.24412/2411-0450-2021-9-1-28-32. EDN XABEJJ.



8. Зубреев А.О. Экономический анализ современного состояния промышленно-строительного комплекса // Естественно-гуманитарные исследования. 2022. № 44 (6). С. 105–109. EDN ZGQKSR.

9. Аблязов Т.Х., Ширишков С.П. Проблемы реализации потенциала роста строительной сферы // Московский экономический журнал. 2022. Т. 7. № 5. DOI: 10.55186/2413046X\_2022\_7\_5\_299. EDN ZULTZX.

10. Занина Е.В. Анализ современного состояния и основных тенденций развития строительного рынка и его отдельных сегментов // Столыпинский вестник. 2023. Т. 5. № 4. EDN SOSAHY.

11. Абдрахманова Г.И., Васильковский С.А., Вишневский К.О., Гохберг Л.М., Демидкина О.В., Демьянова А.В. и др. Цифровая экономика: 2023 : краткий статистический сборник. М. : НИУ ВШЭ, 2023. 120 с. DOI: 10.17323/978-5-7598-2744-3. EDN WTVQTG.

12. Пешков А.В., Матвеева М.В., Безруких О.А., Рогов Д.С. Обеспечение процессов контроля качества на всех этапах жизненного цикла объектов капитального строительства в рамках концепции «Строительство 4.0» // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2022. Т. 12. № 1 (40). С. 90–97. DOI: 10.21285/2227-2917-2022-1-90-97. EDN AINCLW.

13. Викторов М.Ю., Яськова Н.Ю. Стратегические ракурсы развития строительства: направления, трансформации, человеческий капитал // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2022. Т. 12. № 1 (40). С. 10–19. DOI: 10.21285/2227-2917-2022-1-10-19. EDN NIXNRT.

14. De Loecker J., Eeckhout J., Unger G. The rise of market power and the macroeconomic implications // The Quarterly Journal of Economics. 2020. Vol. 135. Issue 2. Pp. 561–644. DOI: 10.1093/qje/qjz041

15. Yang H., Chan A.P.C., Yeung J.F.Y., Li Q. Concentration effect on construction firms: Tests of resource partitioning theory in Jiangsu province (China) from 1989 to 2007 // Journal of Construction Engineering and Management. 2012. Vol. 138. Issue 1. Pp. 144–153. DOI: 10.1061/(asce)co.1943-7862.0000416

16. Wang Y., Li S. Market concentration, market power, and firm growth of construction companies // Advances in Civil Engineering. 2021. Vol. 2021. Pp. 1–9. DOI: 10.1155/2021/9990846

17. Raj A., Gupta U., Tiwari P., Singh A.K. Market power analysis of the Indian power market // International Journal of Engineering, Science and Technology. 2021. Vol. 13. Issue 1. Pp. 39–47. DOI: 10.4314/ijest.v13i1.6s

18. Цариковский А.Ю., Галимханова Н.Ф., Тенишев А.П. и др. Антимонопольное регулирование в цифровую эпоху: как защищать конкуренцию в условиях глобализации и четвертой промышленной революции: цифровая идентичность, сетевые эффекты, ценовые алгоритмы, цифровые платформы, большие данные, многосторонние рынки : монография. 2-е изд., испр. и доп. М. : Изд. дом Высш. шк. экономики, 2019. 391 с.

19. Белых В.С., Болобонова М.О., Коньков К.А. Проблемы и перспективы определения доминирующего положения в условиях цифровой экономики // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). 2020. № 11 (75). С. 202–210. DOI: 10.17803/2311-5998.2020.75.11.202-210. EDN NSJLIK.

20. Васильева О.В. Картель в инвестиционно-строительной сфере // Журнал прикладных исследований. 2023. № 2. С. 34–43. DOI: 10.47576/2712-7516\_2023\_2\_34. EDN OUKOSD.

Поступила в редакцию 23 мая 2024 г.

Принята в доработанном виде 4 июля 2024 г.

Одобрена для публикации 10 июля 2024 г.

**ОБ АВТОРАХ:** **Юлия Александровна Лаамарти** — кандидат социологических наук, доцент кафедры менеджмента и инноваций; **Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации (Финуниверситет)**; 125167, г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 49/2; Laamarti@yandex.ru;

**Евгений Геннадьевич Дедов** — кандидат педагогических наук, доцент кафедры экономики и менеджмента; **Смоленский филиал Финансового университета при Правительстве Российской Федерации (Смоленский филиал Финуниверситета)**; 214018, г. Смоленск, пр-т Гагарина, д. 52; EvgeniyD15@yandex.ru;

**Александр Александрович Николаев** — кандидат социологических наук, доцент кафедры экономики и менеджмента; **Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации (Финуниверситет)**; 125167, г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 49/2; alexnikolson@mail.ru.

**Вклад авторов:**

Лаамарти Ю.А. — научное руководство, концепция исследования, развитие методологии, написание исходного текста, итоговые выводы.

Дедов Е.Г. — научное редактирование текста, доработка текста.

Николаев А.А. — доработка текста и итоговые выводы.

Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

## REFERENCES

1. Kiseleva E.N., Shatokhin M.V., Zhakhov N.V., Suray N.M. The role of the construction market in the socio-economic development of regional systems: an empirical analysis. *Economics. Profession. Business.* 2023; 1:42-51. DOI: 10.14258/epb202305. EDN IRKKEC. (rus.).
2. Dalakov A.M. Statistical analysis of the construction industry in Russia. *International Research Journal.* 2021; 4-4(106):95-100. DOI: 10.23670/IRJ.2021.106.4.122. EDN BDKSXM. (rus.).
3. Lebedeva A.E., Karakozova I.V. Analysis of the construction market in Russia and abroad in order to curb the growth of construction costs and ensure the competitiveness of enterprises by increasing the efficiency of the cost accounting and control system. *Management Sciences.* 2023; 13(4):105-117. DOI: 10.26794/2304-022X-2023-13-4-105-117. EDN APVKMO. (rus.).
4. Kim H.J., Reinschmidt K. Market structure and organizational performance of construction organizations. *Journal of Management in Engineering.* 2012; 28(2):212-220. DOI: 10.1061/(asce)me.1943-5479.0000082
5. Moskvichev M.A. Analysis of the current state of the construction industry in the Russian Federation. *Russian Economic Developments.* 2023; 30(6):14-22. EDN WSMEXK. (rus.).
6. Miliushenko O.A. Analysis of the construction services market: features and trends of development in Russia in modern conditions. *Business. Education. Law.* 2023; 3(64):13-18. DOI: 10.25683/VOLBI.2023.64.676. EDN HVGIWI. (rus.).
7. Berlizev R.N., Borisova K.S. Problems and prospects of development of the construction industry in Russia. *Economics and Business: Theory and Practice.* 2021; 9-1(79):28-32. DOI: 10.24412/2411-0450-2021-9-1-28-32. EDN XABEJJ. (rus.).
8. Zubreev A.O. Economic analysis of the current state of the industrial and construction complex. *Natural Sciences and Humanities Research.* 2022; 44:105-109. EDN ZGQKSR. (rus.).
9. Ablyazov T.Kh., Shirshikov S.P. Problems of realizing the growth potential of the construction industry. *Moscow Economic Journal.* 2022; 7(5). DOI: 10.55186/2413046X\_2022\_7\_5\_299. EDN ZULTZX. (rus.).
10. Zanina E.V. Analysis of the current state and main trends in the development of the construction market and its individual segments. *Stolypinsky Bulletin.* 2023; 5(4). EDN SOSAHY. (rus.).
11. Abdrakhmanova G.I., Vasilkovsky S.A., Vishnevsky K.O., Gokhberg L.M., Demidkina O.V., Demyanova A.V. et al. *Digital Economy: 2023: short statistical collection.* Moscow, National Research University Higher School of Economics, 2023; 120. DOI: 10.17323/978-5-7598-2744-3. EDN WTVQTG. (rus.).
12. Peshkov A.V., Matveeva M.V., Bezrukikh O.A., Rogov D.S. Ensuring quality control processes at all stages of the life cycle of capital construction projects under the construction 4.0 concept. *Proceedings of Universities. Investment. Construction. Real estate.* 2022; 12(1):90-97. DOI: 10.21285/2227-2917-2022-1-90-97. EDN AIHCLW. (rus.).
13. Viktorov M.Yu., Yaskova N.Yu. Strategic aspects in construction development: directions, transformations, human capital. *Proceedings of Universities. Investment. Construction. Real estate.* 2022; 12(1):10-19. DOI: 10.21285/2227-2917-2022-1-10-19. EDN NIXNRT. (rus.).
14. De Loecker J., Eeckhout J., Unger G. The Rise of Market Power and the Macroeconomic Implications. *The Quarterly Journal of Economics.* 2020; 135(2): 561-644. DOI: 10.1093/qje/qjz041
15. Yang H., Chan A.P.C., Yeung J.F.Y., Li Q. Concentration effect on construction firms: Tests of resource partitioning theory in Jiangsu province (China) from 1989 to 2007. *Journal of Construction Engineering and Management.* 2012; 138(1):144-153. DOI: 10.1061/(asce)co.1943-7862.0000416
16. Wang Y., Li S. Market concentration, market power, and firm growth of construction companies. *Advances in Civil Engineering.* 2021; 2021:1-9. DOI: 10.1155/2021/9990846
17. Raj A., Gupta U., Tiwari P., Singh A.K. Market power analysis of the Indian power market. *International Journal of Engineering, Science and Technology.* 2021; 13(1):39-47. DOI: 10.4314/ijest.v13i1.6s
18. Tsarikovsky A.Yu., Galimkhanova N.F., Tenishchev A.P. et al. *Antitrust regulation in the digital age: how to protect competition in the context of globalization and the fourth Industrial Revolution: digital identity, network effects, pricing algorithms, digital platforms, big data, multilateral markets : monograph.* Moscow, Publishing House of Higher School Economics, 2019; 391. (rus.).
19. Belykh V.S., Bolobonova M.O., Konkov K.A. Issues and prospects of determining the dominant position in the conditions of the digital economy. *Courier of the Kutafin Moscow State Law University (MSAL).* 2020; 11(75):202-210. DOI: 10.17803/2311-5998.2020.75.11.202-210. EDN NSJIIK. (rus.).
20. Vasilyeva O.V. Cartel in the investment and construction sector. *Journal of Applied Research.* 2023; 2:34-43. DOI: 10.47576/2712-7516\_2023\_2\_34. EDN OUKOSD. (rus.).

Received May 23, 2024.

Adopted in revised form on July 4, 2024.

Approved for publication on July 10, 2024.

**B I O N O T E S:** **Yulia A. Laamarti** — Candidate of Sociological Sciences, Associate Professor of the Department of Economics and Management; **Financial University under the Government of the Russian Federation**; 49/2 Leningradsky avenue, Moscow, 125167, Russian Federation; Laamarti@yandex.ru;

**Evgeny G. Dedov** — Candidate of Pedagogical Sciences, Associate Professor of the Department of Economics and Management; **Smolensk branch of the Financial University under the Government of the Russian Federation (Smolensk branch of the Financial University)**; 52 Gagarin avenue, Smolensk, 214018, Smolensk, Russian Federation; EvgeniyD15@yandex.ru;

**Alexander A. Nikolaev** — Candidate of Sociological Sciences, Associate Professor of the Department of Economics and Management; **Financial University under the Government of the Russian Federation**; 49/2 Leningradsky avenue, Moscow, 125167, Russian Federation; alexnikolson@mail.ru.

*Contribution of the authors:*

*Yulia A. Laamarti — scientific guidance, research concept, development of methodology, writing the source text, final conclusions.*

*Evgeny G. Dedov — scientific text editing, text revision.*

*Alexander A. Nikolaev — revision of the text and final conclusions.*

*The authors declare that there is no conflict of interest.*