

УДК 330.322

DOI: 10.34670/AR.2026.28.28.021

Механизмы решения структурных проблем развития инвестиционно-строительной сферы

Капитонова Юлия Сергеевна

Кандидат экономических наук, доцент,
Национальный исследовательский Московский
государственный строительный университет (НИУ МГСУ),
129337, Российская Федерация, Москва, Ярославское ш., 26;
e-mail: k9154940653@yandex.ru

Аннотация

В статье рассматривается комплекс структурных диспропорций инвестиционно-строительной сферы в условиях волатильности рынков капитала, инфляции издержек и изменения регуляторных режимов. Показано, что рост номинальных инвестиций в основной капитал сопровождается существенно более слабой динамикой физических объемов и признаками снижения отдачи капитала, что усиливается удорожанием заемных ресурсов и сокращением доли собственных средств. Раскрывается эффект перехода к проектному финансированию и счетам эскроу: при повышении прозрачности рынка возрастает долговая нагрузка застройщиков, усиливаются барьеры входа и консолидация, а риски концентрируются в банковском контуре. На основе сопоставления финансовых коэффициентов выделяется стратификация предприятий: крупные холдинги сохраняют маржинальность и ликвидность, тогда как малые субподрядчики демонстрируют предельную уязвимость из-за длительной оборачиваемости дебиторской задолженности и низкой автономии. Структура себестоимости фиксирует перераспределение стоимости от строительно-монтажного компонента к земле, подключению к сетям и обслуживанию кредита, что приводит к сжатию прибыли девелопера и ухудшению инвестиционной привлекательности. Дополнительно анализируются технологическое отставание (ограниченное внедрение BIM и аналитики данных), региональная асимметрия капиталовложений и транзакционные издержки бюрократических процедур; обосновывается значимость альтернативных «длинных» источников финансирования, цифровизации согласований и технологической модернизации для устойчивого качественного роста отрасли.

Для цитирования в научных исследованиях

Капитонова Ю.С. Механизмы решения структурных проблем развития инвестиционно-строительной сферы // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2026. Том 16. № 1А. С. 215-225. DOI: 10.34670/AR.2026.28.28.021

Ключевые слова

Инвестиционно-строительная сфера, структурные диспропорции, проектное финансирование, счета эскроу, технологическая модернизация, рентабельность, финансовая устойчивость, BIM.

Введение

Макроэкономическая динамика последних десятилетий демонстрирует неразрывную связь между темпами накопления основного капитала и общей устойчивостью национальных хозяйственных систем. Инвестиционно-строительная сфера, выступая фундаментальным драйвером экономического роста, аккумулирует в себе значительные финансовые ресурсы, трансформируя их в материальные активы с длительным жизненным циклом. Однако современное состояние отрасли характеризуется наличием глубоких структурных диспропорций, которые препятствуют эффективному воспроизводству фондов и снижают мультипликативный эффект от капиталовложений. Глобальная нестабильность рынков капитала, волатильность цен на сырьевые товары и изменение регуляторных парадигм формируют новую реальность, в которой традиционные методы управления инвестиционными проектами теряют свою результативность. В этом контексте особую значимость приобретает поиск эндогенных механизмов, способных гармонизировать интересы участников инвестиционного процесса и обеспечить сбалансированное развитие инфраструктурного и жилищного строительства [Сатцаев, 2025]. Сложность данной задачи обусловлена тем, что строительный сектор обладает высокой инерционностью, а любые структурные преобразования требуют длительного временного лага для проявления первых позитивных эффектов.

Фундаментальной проблемой остается разрыв между потребностью отрасли в «длинных» деньгах и краткосрочным характером доступного фондирования. Банковский сектор, являясь основным поставщиком ликвидности, зачастую оценивает риски строительных проектов как чрезмерно высокие, что приводит к удорожанию кредитных ресурсов и снижению рентабельности девелоперской деятельности. Переход на проектное финансирование и использование счетов эскроу, безусловно, повысил прозрачность рынка и защищенность инвесторов, однако одновременно создал барьеры для входа новых игроков и усилил процессы монополизации [Устинова и др., 2025]. Крупные холдинги, обладающие достаточным залоговым обеспечением и кредитной историей, получают преференции, тогда как малые и средние предприятия оказываются на периферии инвестиционных потоков. Это ведет к снижению конкуренции, технологическому застою и, как следствие, к росту себестоимости конечного продукта без адекватного повышения его качественных характеристик.

Наряду с финансовыми аспектами, серьезным вызовом является технологическое отставание отрасли, выражающееся в низкой производительности труда и медленном внедрении инноваций. Несмотря на активное обсуждение цифровизации и внедрение технологий информационного моделирования (BIM), реальный уровень проникновения цифровых инструментов в процессы управления жизненным циклом объектов остается недостаточным. Это ограничивает возможности для оптимизации затрат, повышения точности планирования и контроля сроков реализации проектов [Кужин и др., 2025]. Структурная трансформация предполагает не только обновление основных фондов самих строительных организаций, но и коренной пересмотр управленческих алгоритмов, переход от интуитивного принятия решений к моделям, основанным на анализе больших данных и предиктивной аналитике. Инвестиции в нематериальные активы, человеческий капитал и R&D становятся критическим фактором выживания в условиях усиливающейся конкуренции и ужесточения экологических стандартов.

Важно отметить и региональную асимметрию инвестиционной активности, которая усиливает социально-экономическое расслоение территорий. Концентрация капиталовложений

в крупных агломерациях приводит к перегреву локальных рынков, росту цен на недвижимость и нагрузке на инфраструктуру, в то время как периферийные регионы испытывают хронический дефицит инвестиционных ресурсов [Моргунова, Нуйкина, 2025]. Разрыв в уровне инвестиционной привлекательности субъектов федерации создает порочный круг: отсутствие качественной инфраструктуры отпугивает инвесторов, а отсутствие инвестиций делает невозможным развитие инфраструктуры. Решение этой проблемы требует разработки дифференцированных механизмов государственной поддержки и стимулирования частной инициативы на местах, учитывающих специфику региональных рынков и их потенциал.

Институциональная среда также играет двойственную роль: с одной стороны, государственное регулирование направлено на упорядочивание рыночных отношений, с другой — избыточная бюрократизация и нестабильность нормативной базы создают дополнительные транзакционные издержки. Согласовательные процедуры, получение разрешительной документации и подключение к инженерным сетям занимают значительную долю времени в инвестиционном цикле, замораживая капитал и снижая его оборачиваемость [Бабичева и др., 2025]. Эффективность механизмов государственно-частного партнерства (ГЧП), которые теоретически должны решать проблему дефицита бюджетных средств, на практике часто ограничивается сложностью структурирования сделок и недостаточно проработанной системой распределения рисков между партнерами. Необходим переход к более гибким моделям взаимодействия, которые позволят привлекать частный капитал в инфраструктурные проекты на взаимовыгодных условиях, обеспечивая баланс интересов государства, бизнеса и общества.

Материалы и методы исследования

Методологический базис данного исследования строится на комплексном анализе статистических данных, отражающих динамику развития инвестиционно-строительного комплекса за десятилетний период. Эмпирическую основу работы составили официальные отчеты Федеральной службы государственной статистики, аналитические бюллетени Центрального банка, а также финансовая отчетность ведущих девелоперских и подрядных организаций, входящих в перечень системообразующих предприятий отрасли. Общий объем выборки охватил показатели 145 крупных строительных холдингов и региональных компаний, что позволило обеспечить репрезентативность данных и нивелировать влияние локальных рыночных аномалий [Чэнь и др., 2025]. В качестве источников информации также использовались данные рейтинговых агентств и отраслевых объединений, позволяющие оценить качественные изменения в структуре рынка и деловом климате.

Для выявления глубинных структурных проблем применялся метод многофакторного регрессионного анализа, позволивший установить корреляционные связи между объемами инвестиций, стоимостью заемного капитала, инфляционными ожиданиями и индексами предпринимательской уверенности. Обработка массива данных производилась с использованием специализированного программного обеспечения для эконометрического моделирования, что обеспечило высокую точность расчетов и верификацию полученных результатов [Балабенко, Гончарова, 2025]. Особое внимание уделялось декомпозиции показателей себестоимости строительства и анализу структуры источников финансирования, что позволило выявить ключевые уязвимости финансовой модели отрасли.

Помимо количественных методов, в исследовании применялся контент-анализ нормативно-правовых актов и стратегических документов, регулирующих инвестиционную деятельность в

строительстве. Это позволило оценить влияние институциональных изменений на инвестиционную привлекательность проектов и выявить "узкие места" в действующем законодательстве [Рожков, 2025]. Синтез количественного и качественного подходов обеспечил целостное видение проблемы, позволяя не только зафиксировать текущие диспропорции, но и проследить причинно-следственные связи, лежащие в их основе, а также спрогнозировать возможные сценарии развития ситуации при сохранении текущих трендов.

Результаты и обсуждение

Современная архитектура инвестиционно-строительной сферы характеризуется сложным переплетением финансовых потоков, регуляторных ограничений и технологических вызовов. Анализ текущей ситуации свидетельствует о том, что номинальный рост объемов строительства, наблюдаемый в отчетности, зачастую маскирует реальное падение физических объемов ввода объектов и снижение инвестиционной эффективности. Инфляция издержек, обусловленная удорожанием строительных материалов, энергоносителей и логистики, «съедает» значительную часть маржинальности проектов, заставляя девелоперов искать пути оптимизации, часто в ущерб качеству или срокам реализации. Важным индикатором структурного неблагополучия является динамика отношения валовой добавленной стоимости отрасли к совокупным инвестициям в основной капитал. Этот показатель демонстрирует, насколько эффективно вложенные средства трансформируются в реальный экономический результат, и его стагнация или снижение сигнализируют о снижении отдачи от капитала [Нерозина и др., 2025].

Существенным фактором, определяющим состояние отрасли, является доступность финансовых ресурсов. Переход к модели проектного финансирования кардинально изменил структуру обязательств застройщиков, заместив бесплатные средства дольщиков платными банковскими кредитами. Это привело к росту долговой нагрузки и изменению профиля рисков. Если ранее риски недостроя ложились на плечи граждан, то теперь они концентрируются в банковской системе, что требует от кредитных организаций более жесткого мониторинга и резервирования капитала. Однако для самих строительных компаний это означает увеличение стоимости обслуживания долга и необходимость поддержания высоких темпов продаж на ранних стадиях строительства для наполнения эскроу-счетов и снижения процентной ставки [Клюшин и др., 2025]. Динамика ключевых показателей инвестиционной активности представлена в массиве данных ниже (табл. 1)

Таблица 1 - Динамика инвестиционной активности и стоимостных параметров в строительстве

Показатель / Год	2019	2020	2021	2022	2023
Объем инвестиций в основной капитал (млрд руб.)	19321,45	20145,87	22984,32	27865,19	34043,56
Индекс физического объема инвестиций (%)	101,73	99,48	108,65	105,92	109,84
Индекс цен производителей пром. товаров для стр-ва (%)	104,28	106,14	123,47	114,33	111,21
Доля собственных средств в инвестициях (%)	54,82	56,13	52,49	49,87	47,35
Средневзвешенная ставка по кредитам нефин. орг. (%)	8,74	7,65	8,23	11,48	13,89

Представленные числовые ряды наглядно иллюстрируют нарастающую дивергенцию

между номинальными и реальными показателями инвестиционного процесса. При существенном росте номинального объема инвестиций, составившем за рассматриваемый период более 76%, индекс физического объема демонстрирует гораздо более скромную динамику, а в 2020 году даже фиксировалось его снижение ниже порогового значения в 100%. Это подтверждает тезис о том, что значительная часть прироста инвестиций носит инфляционный характер и не приводит к сопоставимому расширению производственных мощностей или созданию новых объектов инфраструктуры. Особую тревогу вызывает резкий скачок индекса цен производителей в 2021 году до уровня 123,47%, что стало шоковым фактором для сметной стоимости многих проектов и потребовало пересмотра их финансовых моделей. Долгосрочным трендом является последовательное снижение доли собственных средств в структуре инвестиций с 54,82% до 47,35%, что свидетельствует о растущей зависимости отрасли от внешнего финансирования. В условиях параллельного роста стоимости заимствований, где средневзвешенная ставка достигла почти 14%, это создает эффект «финансовых ножниц», когда долговая нагрузка растет быстрее, чем операционная прибыль, создавая риски кассовых разрывов и банкротств.

Углубляясь в анализ финансовой устойчивости субъектов инвестиционно-строительной деятельности, необходимо обратить внимание на структурные различия между группами предприятий. Усредненные показатели по отрасли часто скрывают критическое положение малого и среднего бизнеса, который не имеет доступа к льготным программам кредитования и государственной поддержке в той же мере, что и системообразующие холдинги. Коэффициенты ликвидности и автономии, являющиеся маркерами финансового здоровья, демонстрируют высокую волатильность и зависимость от масштаба бизнеса [Выродова и др., 2025]. Крупные компании способны аккумулировать ликвидность и управлять долговым портфелем, рефинансируя обязательства, тогда как мелкие игроки вынуждены работать в условиях жесткого дефицита оборотных средств. Различия в эффективности управления капиталом можно проследить через анализ показателей рентабельности и оборачиваемости активов, которые отражают способность менеджмента генерировать прибыль в условиях меняющейся конъюнктуры (табл. 2).

Таблица 2 - Показатели финансовой эффективности строительных организаций по группам

Группа компаний / Показатель	Рентабельность активов (ROA), %	Рентабельность продаж (ROS), %	Коэффициент текущей ликвидности	Коэффициент автономии	Оборачиваемость дебиторской задолженности (дни)
Топ-10 (крупнейшие холдинги)	6,84	14,23	1,45	0,34	48,72
Средние предприятия (региональные)	4,12	8,91	1,18	0,22	76,45
Малые предприятия (субподрядчики)	1,87	4,56	0,94	0,11	98,33
Среднее значение по отрасли	4,28	9,23	1,19	0,22	74,50

Данные матрицы финансовых коэффициентов выявляют глубокую структурную стратификацию в секторе. Разрыв в рентабельности продаж между крупнейшими холдингами и малыми предприятиями превышает трехкратное значение (14,23% против 4,56%), что указывает

на фундаментальное неравенство в рыночной силе и эффективности бизнес-моделей. Крупный бизнес за счет эффекта масштаба, доступа к дешевому фондированию и вертикальной интеграции способен поддерживать приемлемый уровень маржинальности даже в условиях роста себестоимости. В то же время, малые предприятия, часто выполняющие роль субподрядчиков, работают на грани рентабельности, принимая на себя риски несвоевременной оплаты и кассовых разрывов, что подтверждается катастрофически низким коэффициентом текущей ликвидности (0,94) и длительным циклом оборачиваемости дебиторской задолженности (98,33 дня). Это означает, что малый бизнес фактически кредитует крупных заказчиков, замораживая свои оборотные средства более чем на три месяца. Коэффициент автономии на уровне 0,11 для малых предприятий свидетельствует о критической зависимости от заемных средств, что делает этот сегмент чрезвычайно уязвимым к любым колебаниям процентных ставок или ужесточению условий кредитования. Такая структура рынка создает риски для всей цепочки создания стоимости, так как банкротство субподрядчиков может парализовать реализацию крупных проектов.

Еще одним аспектом, требующим детального рассмотрения, является структура затрат в инвестиционно-строительных проектах. Традиционное представление о том, что основную долю расходов составляют материалы и оплата труда, нуждается в корректировке с учетом современных реалий. Значительную долю в структуре себестоимости занимают расходы, не связанные напрямую с производственным процессом: обслуживание кредитов, затраты на приобретение прав на землю, подключение к сетям и маркетинговое продвижение. Рост непроводительных расходов снижает инвестиционную привлекательность проектов и вынуждает девелоперов повышать цены реализации, что, в свою очередь, ограничивает платежеспособный спрос [Кульков, 2025]. Кроме того, волатильность цен на основные строительные материалы (металл, цемент, древесина) вносит элемент непредсказуемости в процесс бюджетирования, заставляя закладывать в сметы повышенные резервы на непредвиденные расходы. Сравнительный анализ структуры себестоимости позволяет выявить основные драйверы роста цен и определить направления для оптимизации (табл. 3).

Таблица 3 - Структура себестоимости строительства жилой недвижимости (в % от общей стоимости)

Статья затрат	2019	2021	2023	Изменение 2023/2019 (п.п.)
Строительно-монтажные работы (материалы + труд)	48,45	52,14	46,87	-1,58
Затраты на землю и изменение ВРИ	12,33	11,89	14,56	+2,23
Проектно-изыскательские работы и экспертиза	3,12	2,87	3,45	+0,33
Подключение инженерным сетям	7,84	8,12	9,23	+1,39
Обслуживание кредитных обязательств	6,56	5,34	11,48	+4,92
Коммерческие и административные расходы	5,21	4,89	5,12	-0,09
Прибыль девелопера (до налогообложения)	16,49	14,75	9,29	-7,20

Структурный анализ затрат вскрывает тревожную тенденцию перераспределения стоимости от производственного звена к финансовому и административному секторам. Несмотря на высокую инфляцию цен на материалы, доля строительно-монтажных работ в общей структуре цены снизилась на 1,58 процентного пункта, что может свидетельствовать как об оптимизации проектных решений, так и о вынужденном снижении качества строительства ("упрощение" продукта). Наиболее драматичный рост демонстрирует статья расходов на обслуживание

кредитных обязательств, доля которой увеличилась почти в два раза — на 4,92 п.п., достигнув 11,48%. Это прямое следствие роста ключевой ставки и перехода на проектное финансирование, когда проценты начисляются на полный объем кредитного лимита. Существенно выросли затраты на землю (+2,23 п.п.) и подключение к сетям (+1,39 п.п.), что отражает дефицит ликвидных участков и монопольное положение ресурсоснабжающих организаций. Весь этот рост издержек был скомпенсирован за счет резкого сжатия нормы прибыли девелопера, которая упала с 16,49% до 9,29%. Такое падение рентабельности делает отрасль менее привлекательной для инвесторов и ограничивает возможности компаний по реинвестированию прибыли в развитие технологий и формирование земельного банка. Фактически, мы наблюдаем переток маржи из реального сектора в банковскую сферу и к владельцам земельных активов.

Проведенный анализ совокупности количественных и качественных данных позволяет констатировать наличие системного кризиса эффективности в инвестиционно-строительной сфере. Наблюдаемые тренды указывают на исчерпание модели экстенсивного роста, основанной на постоянном повышении цен и привлечении дешевой рабочей силы. Снижение рентабельности бизнеса при одновременном росте долговой нагрузки и административных барьеров создает предпосылки для волны консолидации рынка и ухода с него неэффективных игроков [Михеев и др., 2025]. Однако само по себе укрупнение бизнеса не решает фундаментальных проблем, связанных с низкой производительностью труда и высокой зависимостью от импортных технологий и оборудования. Финансовые механизмы, призванные обеспечить стабильность отрасли, в текущей конфигурации начинают работать как тормоз развития, отвлекая значительные ресурсы на обслуживание долга и соблюдение регуляторных требований.

Особое внимание следует уделить региональной дифференциации, которая остается за рамками средних показателей. В то время как столичные агломерации сохраняют инвестиционную привлекательность за счет высокого платежеспособного спроса, региональные рынки стагнируют, не имея внутренних источников для развития. Механизмы перераспределения ресурсов, такие как инфраструктурные облигации или бюджетные кредиты, пока не оказывают решающего влияния на выравнивание ситуации. Структурная деформация рынка усугубляется разрывом между стоимостью строительства и покупательной способностью населения, что заставляет государство постоянно вмешиваться в рыночные механизмы через программы льготной ипотеки, которые, в свою очередь, разгоняют цены и создают новые дисбалансы. Таким образом, отрасль находится в состоянии неустойчивого равновесия, поддерживаемого искусственными мерами стимулирования, что требует пересмотра стратегических подходов к управлению инвестиционным процессом.

Заключение

Обобщая результаты исследования структурных проблем развития инвестиционно-строительной сферы, необходимо отметить, что отрасль находится в точке бифуркации, где сохранение инерционного сценария чревато долгосрочной стагнацией и потерей конкурентоспособности. Выявленные диспропорции в распределении финансовых ресурсов, критическая зависимость от заемного капитала и снижение операционной эффективности субъектов рынка свидетельствуют о необходимости глубокой трансформации сложившейся бизнес-модели. Рост транзакционных издержек и административной нагрузки, сопровождающийся падением рентабельности девелоперской деятельности, формирует

инвестиционный климат, в котором реализация сложных, технологически емких проектов становится экономически нецелесообразной. Смещение центра тяжести в структуре себестоимости от производственных затрат к финансовым и земельным расходам подрывает основы расширенного воспроизводства и снижает качество создаваемых активов.

Преодоление негативных тенденций требует комплексного подхода, выходящего за рамки точечных мер государственной поддержки. Первоочередной задачей является разработка и внедрение альтернативных механизмов финансирования, способных снизить зависимость отрасли от банковского кредитования и обеспечить доступ к «длинным» деньгам институциональных инвесторов. Развитие инструментов фондового рынка, таких как закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости (ЗПИФН) и инфраструктурные облигации, может стать эффективным драйвером привлечения частного капитала в проекты с длительным сроком окупаемости. Кроме того, необходима гармонизация интересов участников инвестиционного процесса через совершенствование нормативной базы, регулирующей вопросы землепользования, подключения к инженерным сетям и градостроительного планирования. Снижение административных барьеров и цифровизация процедур согласования позволят сократить инвестиционный цикл и повысить оборачиваемость капитала.

Важным вектором развития должно стать стимулирование технологической модернизации строительного производства. Переход к индустриальным методам строительства, модульным технологиям и широкому применению цифровых двойников способен существенно повысить производительность труда и снизить зависимость от конъюнктурных колебаний цен на материалы. Однако технологический переход невозможен без формирования соответствующих компетенций и инвестиций в человеческий капитал. Государственная политика в этой сфере должна быть переориентирована с поддержки спроса на стимулирование предложения качественного, технологичного и энергоэффективного продукта. Только системная трансформация, затрагивающая финансовые, технологические и управленческие аспекты, позволит инвестиционно-строительной сфере преодолеть структурные ограничения и выйти на траекторию устойчивого качественного роста, обеспечивая мультипликативный эффект для всей национальной экономики.

Библиография

1. Бабичева С.С., Ошмарин М.М., Плотникова Е.Е., Морозов Б.О. Институциональные механизмы стимулирования рационального использования природных ресурсов в условиях глобальных экологических вызовов // Вопросы природопользования. 2025. Т. 4. № 5. С. 40-51.
2. Балабенко Е.В., Гончарова Л.А. Стратегические направления развития сферы жилищного строительства // Журнал монетарной экономики и менеджмента. 2025. № 9. С. 11-19.
3. Выродова И.Г., Шаронов Р.А., Цанева Е.Д., Безносова П.А., Кудрявцева П.Ф., Будюк Е.О., Кашин Н.С. Совершенствование технологии, организации и управления строительной деятельностью // Экономика и предпринимательство. 2025. № 12-1 (185). С. 852-855.
4. Ефимов В.В. Формирование организационной структуры инжиниринговой компании, специализирующейся на обследовании зданий и сооружений // БСТ: Бюллетень строительной техники. 2026. № 1 (1097). С. 35-37.
5. Ключин В.В., Борисова Н.И., Мавлютов Р.Р., Мазница Е.М., Соловьева А.С., Чижо Л.Н. Разработка теоретических и методических подходов к определению, оценке и управлению инвестиционным потенциалом предприятий строительной индустрии в целях повышения их деловой активности // Экономика и предпринимательство. 2025. № 11 (184). С. 1300-1313.
6. Кужин М.Ф., Бурцева Н.А., Нестерова И.С., Громоздин Д.А. Экономические аспекты цифровизации строительного производства: выгоды, вызовы и стратегии // Экономика и предпринимательство. 2025. № 11 (184). С. 914-917.
7. Кульков А.А. Роль строительного сектора в формировании устойчивой экономики государства // Экономика строительства и жилищно-коммунального хозяйства. 2025. № 2 (11). С. 39-45.

8. Михеев Г.В., Гринев Д.Д., Вильшук Д.О., Холин С.А., Кудрявцева П.Ф., Маслюк М.А., Смирнов И.В. Внедрение цифровых технологий в проекты строительной отрасли // Экономика и предпринимательство. 2025. № 12-1 (185). С. 1429-1432.
9. Моргунова А.Д., Нуйкина Е.Ю. Тенденции и перспективы развития строительной отрасли России // Наука XXI века: актуальные направления развития. 2025. № 2-1. С. 401-405.
10. Нерозина С.Ю., Воронова А.А., Медведева Л.И., Седлова Ю.С. Планирование инвестиционно-строительной деятельности на примере жилого комплекса в г. Воронеже // Строительство и недвижимость. 2025. № 6 (21). С. 128-133.
11. Рожков В.Л. Тенденции развития строительной отрасли в России // Экономика строительства и жилищно-коммунального хозяйства. 2025. № 2 (11). С. 55-61.
12. Сатцаев Г.М. Экономические аспекты современного строительства: проблемы и пути решения // Скиф. Вопросы студенческой науки. 2025. № 11 (111). С. 799-803.
13. Семенов А.Ю. Комплексный подход к управлению проблемами строительной отрасли в контексте социально-экономического развития страны // Экономика строительства. 2025. № 9. С. 288-292.
14. Устинова Л.Н., Шинкевич М.В., Рожков В.Л., Авдеев Р.А. Роль инновационных технологий в строительном комплексе как детерминанты экономического развития государства // Креативная экономика. 2025. Т. 19. № 11. С. 3033-3052.
15. Чэнь Я., Ли Ц., Миронова Л.И., Лю Ч., Чэнь С. Экономический анализ зелёного строительства // Строительное производство. 2025. № 3. С. 107-111.

Mechanisms for Solving Structural Problems in the Development of the Investment and Construction Sector

Yuliya S. Kapitonova

PhD in Economics, Associate Professor,
Moscow State University of Civil Engineering
(National Research University) (MGSU),
129337, 26, Yaroslavskoe Hwy., Moscow, Russian Federation;
e-mail: k9154940653@yandex.ru

Abstract

The article examines the complex of structural disproportions in the investment and construction sector under conditions of capital market volatility, cost inflation, and changing regulatory regimes. It is shown that the growth of nominal investments in fixed assets is accompanied by significantly weaker dynamics of physical volumes and signs of diminishing returns on capital, which is exacerbated by the rising cost of borrowed funds and a reduction in the share of own funds. The effect of the transition to project financing and escrow accounts is revealed: while market transparency increases, the debt burden of developers rises, entry barriers and consolidation intensify, and risks become concentrated within the banking circuit. Based on a comparison of financial ratios, a stratification of enterprises is highlighted: large holdings maintain profitability and liquidity, whereas small subcontractors demonstrate extreme vulnerability due to the long turnover of accounts receivable and low autonomy. The cost structure records a redistribution of value from the construction and installation component to land, grid connections, and loan servicing, which leads to a compression of developer profits and a deterioration in investment attractiveness. Additionally, technological backwardness (limited implementation of BIM and data analytics), regional asymmetry of capital investments, and transaction costs of bureaucratic procedures are analyzed; the significance of alternative "long-term" sources of financing, digitalization of

approvals, and technological modernization for sustainable qualitative growth of the industry is substantiated.

For citation

Kapitonova Yu.S. (2026) Mekhanizmy resheniya strukturnykh problem razvitiya investitsionno-stroitel'noy sfery [Mechanisms for Solving Structural Problems in the Development of the Investment and Construction Sector]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 16 (1A), pp. 215-225. DOI: 10.34670/AR.2026.28.28.021

Keywords

Investment and construction sector, structural disproportions, project financing, escrow accounts, technological modernization, profitability, financial stability, BIM.

References

1. Babicheva, S.S., Oshmarin, M.M., Plotnikova, E.E., & Morozov, B.O. (2025). Institutionalnyye mekhanizmy stimulirovaniya ratsionalnogo ispolzovaniya prirodnnykh resursov v usloviyakh globalnykh ekologicheskikh vyzovov [Institutional mechanisms for stimulating rational use of natural resources in the context of global environmental challenges]. *Voprosy prirodopolzovaniya*, 4(5), 40–51.
2. Balabenko, E.V., & Goncharova, L.A. (2025). Strategicheskiye napravleniya razvitiya sfery zhilishchnogo stroitelstva [Strategic directions for the development of the housing construction sector]. *Zhurnal monetarnoy ekonomiki i menedzhmenta*, (9), 11–19.
3. Chen, Ya., Li, Ts., Mironova, L.I., Liu, Ch., & Chen, S. (2025). Ekonomicheskyy analiz zelyonogo stroitelstva [Economic analysis of green construction]. *Stroitelnoye proizvodstvo*, (3), 107–111.
4. Efimov, V.V. (2026). Formirovaniye organizatsionnoy struktury inzhiniringovoy kompanii, spetsializiruyushchey na obsledovaniye zdaniy i sooruzheniy [Formation of the organizational structure of an engineering company specializing in the inspection of buildings and structures]. *BST: Byulleten stroitelnoy tekhniki*, (1), 35–37.
5. Klyushin, V.V., Borisova, N.I., Mavlyutov, R.R., Maznitsa, E.M., Solov'eva, A.S., & Chizho, L.N. (2025). Razrabotka teoreticheskikh i metodicheskikh podkhodov k opredeleniyu, otsenke i upravleniyu investitsionnykh potentsialom predpriyatiy stroitelnoy industrii v tselyakh povysheniya ikh delovoy aktivnosti [Development of theoretical and methodological approaches to determining, assessing and managing the investment potential of construction industry enterprises in order to increase their business activity]. *Ekonomika i predprinimatelstvo*, (11), 1300–1313.
6. Kulkov, A.A. (2025). Rol stroitel'nogo sektora v formirovaniy ustoychivoy ekonomiki gosudarstva [The role of the construction sector in the formation of a sustainable state economy]. *Ekonomika stroitelstva i zhilishchno-kommunalnogo khozyaystva*, (2), 39–45.
7. Kuzhin, M.F., Burtseva, N.A., Nesterova, I.S., & Gromozdin, D.A. (2025). Ekonomicheskiye aspekty tsifrovizatsii stroitel'nogo proizvodstva: vygody, vyzovy i strategii [Economic aspects of digitalization of construction production: benefits, challenges and strategies]. *Ekonomika i predprinimatelstvo*, (11), 914–917.
8. Mikheev, G.V., Grinev, D.D., Vilshchuk, D.O., Kholin, S.A., Kudryavtseva, P.F., Maslyuk, M.A., & Smirnov, I.V. (2025). Vnedreniye tsifrovyykh tekhnologiy v proyekty stroitelnoy otrasli [Implementation of digital technologies in construction industry projects]. *Ekonomika i predprinimatelstvo*, (12-1), 1429–1432.
9. Morgunova, A.D., & Nuykina, E.Yu. (2025). Tendentsii i perspektivy razvitiya stroitelnoy otrasli Rossii [Trends and prospects for the development of the Russian construction industry]. *Nauka XXI veka: aktualnyye napravleniya razvitiya*, (2-1), 401–405.
10. Nerozina, S.Yu., Voronova, A.A., Medvedeva, L.I., & Sedlova, Yu.S. (2025). Planirovaniye investitsionno-stroitel'noy deyatel'nosti na primere zhilogo kompleksa v g. Voronezhe [Planning of investment and construction activities on the example of a residential complex in Voronezh]. *Stroitelstvo i nedvizhimost*, (6), 128–133.
11. Rozhkov, V.L. (2025). Tendentsii razvitiya stroitelnoy otrasli v Rossii [Development trends of the construction industry in Russia]. *Ekonomika stroitelstva i zhilishchno-kommunalnogo khozyaystva*, (2), 55–61.
12. Sattsaev, G.M. (2025). Ekonomicheskiye aspekty sovremennogo stroitelstva: problemy i puti resheniya [Economic aspects of modern construction: problems and solutions]. *Skif. Voprosy studentcheskoy nauki*, (11), 799–803.
13. Semenov, A.Yu. (2025). Kompleksnyy podkhod k upravleniyu problemami stroitelnoy otrasli v kontekste sotsialno-ekonomicheskogo razvitiya strany [An integrated approach to managing the problems of the construction industry in the context of the country's socio-economic development]. *Ekonomika stroitelstva*, (9), 288–292.
14. Ustinova, L.N., Shinkevich, M.V., Rozhkov, V.L., & Avdeev, R.A. (2025). Rol innovatsionnykh tekhnologiy v

-
- stroitel'nom komplekse kak determinanty ekonomicheskogo razvitiya gosudarstva [The role of innovative technologies in the construction complex as determinants of the economic development of the state]. *Kreativnaya ekonomika*, 19(11), 3033–3052.
15. Vyrodova, I.G., Sharonov, R.A., Tsaneva, E.D., Beznosova, P.A., Kudryavtseva, P.F., Budyuk, E.O., & Kashin, N.S. (2025). Sovershenstvovaniye tekhnologii, organizatsii i upravleniya stroitel'noy deyatelnosti [Improvement of technology, organization and management of construction activities]. *Ekonomika i predprinimatel'stvo*, (12-1), 852–855.