

МБФН-2025

ПАРТНЕРЫ
ФОРУМА



МИНСТРОЙ
РОССИИ



Транзакционные издержки и точки роста в строительной отрасли. Осень-весна 2025-26

Алферов Алексей Геннадьевич

ООО «ФКР»

9-Й МЕЖДУНАРОДНЫЙ
БИЗНЕС ФОРУМ
НЕДВИЖИМОСТИ



9-12
СЕНТЯБРЯ
Санкт-Петербург



Эффективность строительной отрасли под микроскопом

Транзакционные **издержки** — это не прямые затраты на материалы или рабочую силу, а скорее расходы, связанные с организацией и проведением сделок. Они включают в себя время и ресурсы, потраченные на поиск информации, заключение договоров, контроль их выполнения и разрешение возникающих споров. В строительстве эти издержки могут быть особенно высоки из-за сложности проектов, множества участников и строгой регуляции.

Цель данного доклада — провести углубленный анализ ключевых транзакционных издержек, которые ожидаются в российской строительной отрасли в 2025 году, и предложить конкретные, практические пути их оптимизации. Мы рассмотрим, как эти издержки влияют на рентабельность и сроки проектов, а также обозначим "точки роста", которые позволят снизить потери и повысить конкурентоспособность.



Что такое транзакционные издержки?

Впервые концепция транзакционных издержек была сформулирована нобелевским лауреатом по экономике Рональдом Коузом. Он определил их как затраты, возникающие в процессе обмена правами собственности. В контексте строительства это все расходы, связанные с координацией действий между участниками проекта, помимо непосредственных затрат на производство работ и закупку ресурсов. Понимание этих издержек критически важно для повышения общей эффективности.



Эти непроизводственные затраты могут составлять значительную часть бюджета проекта, существенно влияя на его конечную стоимость и рентабельность. Выявление и минимизация этих издержек является ключевой задачей для повышения конкурентоспособности строительных компаний.

Ключевые вызовы 2025: Главные транзакционные издержки

В 2025 году строительная отрасль России столкнется с рядом вызовов, которые будут способствовать росту транзакционных издержек. Эти факторы требуют особого внимания и разработки превентивных мер для минимизации их негативного влияния на проекты.



Бюрократия и согласования

Длительные и многоступенчатые процедуры получения разрешений, согласований и прохождения экспертиз остаются одной из самых затратных статей. Каждое промедление увеличивает сроки проекта и ведет к дополнительным расходам на содержание персонала и оборудования.



Контроль и надзор

Чрезмерный или неэффективный контроль со стороны заказчика, государственных органов или внутренних служб. Хотя надзор необходим, его избыток или неоптимальная организация создает дополнительные расходы, не всегда оправданные результатом.



Риски с подрядчиками

Проблемы, связанные с недобросовестностью, финансовой неустойчивостью или несоответствием качества работ субподрядчиков. Это приводит к необходимости повторного выполнения задач, задержкам и судебным разбирательствам.



Отставание в технологиях

Сохранение ручных процессов в планировании, управлении проектами и документообороте. Отсутствие современных BIM-технологий, ERP-систем и цифровых платформ приводит к низкой производительности, ошибкам и невозможности оперативного принятия решений.

Эти четыре аспекта, тесно переплетаясь, создают сложную сеть транзакционных издержек, которые требуют системного подхода к решению. Игнорирование этих вызовов может привести к снижению конкурентоспособности и увеличению финансовых потерь для строительных компаний.



Статистический обзор отрасли (2024–2025)

- По данным Федеральной службы государственной статистики (Росстат), в 2024 году объем выполненных строительных работ составил около 9,5 трлн рублей, что на 4,7% выше уровня 2023 года
- В 2024 году Темпы роста замедлились на фоне ужесточения кредитных условий и инфляционного давления.
- Доля государственных заказов в составила порядка 38%, что свидетельствует о высокой зависимости отрасли от госфинансирования.
- Уровень просрочек и срывов сроков строительства по данным Минстроя РФ за 2024 год составил около 17%, что связано с проблемами в цепочках поставок.
- 2025. начало года Татарстан Красноярский край. Ленобласть - большие инвестпроекты.
- 2025 вся стройка – 4% идет замедление. Ввод жилья перенесли с 2024 на 2025. Рост за счет ИЖС и дачи. Питер -10% ипотека как главный тормоз, но дальний восток (сохранены дальневосточная ипотека) -9.
- Согласно опросам Российского союза строителей, около 42% компаний испытывают сложности с поиском квалифицированных кадров и адаптацией к новым цифровым инструментам, что увеличивает издержки на обучение и перестройку процессов.

Стратегические точки роста для снижения издержек

Снижение транзакционных издержек в строительстве требует системного подхода и концентрации усилий на нескольких ключевых направлениях. Эти "точки роста" представляют собой стратегические области, инвестиции в которые принесут наибольшую отдачу в виде повышения эффективности и рентабельности проектов.

1

Цифровизация процессов

Внедрение современных цифровых инструментов и платформ для автоматизации всех этапов жизненного цикла проекта. Это может привести к снижению издержек на 20-30% за счет сокращения бумажного документооборота и ошибок.

2

Прозрачность и стандартизация

Разработка и применение единых стандартов качества, отчетности и процедур. Повышение прозрачности всех взаимодействий между участниками проекта минимизирует риски мошенничества и недобросовестности.

3

Развитие кадровых компетенций

Инвестиции в обучение и повышение квалификации персонала, особенно в области цифровых технологий и управления рисками. Компетентные кадры совершают меньше ошибок и более эффективно справляются с задачами.

4

Оптимизация нормативов

Упрощение и актуализация существующей нормативно-правовой базы. Ликвидация избыточных бюрократических барьеров и ускорение процедур согласования на государственном уровне.

Реализация этих направлений позволит не только снизить прямые и косвенные потери, но и значительно повысить адаптивность и инновационность российской строительной отрасли, готовя ее к вызовам будущего.

Цифровизация и автоматизация: Фундамент эффективности

Цифровизация и автоматизация являются краеугольным камнем в борьбе с транзакционными издержками. Переход от традиционных, часто ручных, процессов к интегрированным цифровым решениям позволяет значительно сократить время, минимизировать ошибки и повысить прозрачность на всех этапах строительного проекта. Это не просто тренд, а необходимость для обеспечения конкурентоспособности.

Ключевые направления:

- **Внедрение BIM и ERP-систем:** Использование технологий информационного моделирования зданий (BIM) позволяет создавать единую цифровую модель объекта, объединяя все данные: от проектирования до эксплуатации. ERP-системы, в свою очередь, автоматизируют управление ресурсами предприятия, включая финансовый учет, закупки, управление персоналом и проектами.
- **Автоматизация тендеров и контрактов:** Перевод процедур выбора подрядчиков и заключения договоров в электронный формат. Это снижает коррупционные риски, ускоряет процесс и обеспечивает большую прозрачность за счет использования электронных торговых площадок и систем управления контрактами.
- **Управление проектами и документооборот:** Внедрение цифровых платформ для управления проектами, отслеживания прогресса, взаимодействия между командами и электронного документооборота. Это устраняет необходимость в бумажных архивах, ускоряет согласования и доступ к информации.

По оценкам экспертов, комплексная цифровизация способна **снизить транзакционные издержки на 15–25%** за счет повышения прозрачности, сокращения времени на согласования и уменьшения количества ошибок, вызванных человеческим фактором. Это инвестиции, которые быстро окупаются.

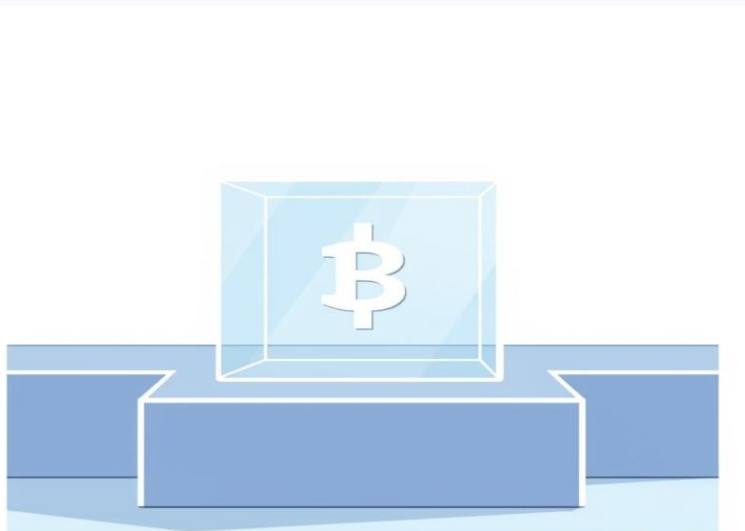


Прозрачность, стандартизация и развитие кадров

Повышение прозрачности и стандартизация процессов, а также постоянное развитие компетенций персонала, являются взаимодополняющими факторами для снижения транзакционных издержек. Эти меры направлены на устранение неопределенности, снижение рисков и повышение качества выполнения работ.

Прозрачность и стандартизация

- **Единые стандарты качества и отчетности:** Разработка и применение унифицированных стандартов для всех этапов проекта. Это обеспечивает предсказуемость результата и упрощает оценку работы подрядчиков и поставщиков.
- **Блокчейн для контрактов:** Использование технологии блокчейн для заключения и исполнения "умных" контрактов. Это гарантирует неизменность условий, повышает доверие между сторонами и предотвращает мошенничество. По некоторым оценкам, это может [снизить количество споров до 40%](#).
- **Публичные рейтинги и отзывы:** Создание открытых систем оценки для подрядчиков и поставщиков, что мотивирует их поддерживать высокий уровень работы и повышает информированность заказчиков.



Развитие кадровых компетенций

- **Обучение цифровым навыкам:** Программы переподготовки и повышения квалификации для сотрудников всех уровней, направленные на освоение современных цифровых инструментов и технологий.
- **Управление рисками:** Обучение персонала методологиям выявления, оценки и минимизации рисков на ранних стадиях проекта. Это позволяет предотвратить многие проблемы, которые иначе привели бы к спорам и задержкам.
- **Создание кадрового резерва:** Формирование пула квалифицированных специалистов, способных быстро включиться в работу при необходимости, снижая зависимость от внешних рынков труда и минимизируя простои.



Оптимизация нормативно-правовой базы: Снижение бюрократии

Существующая нормативно-правовая база в строительстве часто характеризуется избыточностью, сложностью и устаревшими требованиями, что создает благодатную почву для бюрократии и роста транзакционных издержек. Реформирование этой сферы является критически важным для ускорения процессов и повышения инвестиционной привлекательности отрасли.

«Регуляторная гильотина»

Продолжение реализации принципа «регуляторной гильотины» для отмены устаревших и неэффективных нормативных актов. Это позволит устранить лишние этапы согласования и сократить количество необходимых документов, существенно упрощая процесс получения разрешений.

Цифровые разрешения и онлайн-согласования

Полный переход на электронное взаимодействие между застройщиками и государственными органами. Внедрение единых цифровых платформ для подачи заявок, получения разрешений и прохождения экспертиз значительно ускорит процесс и снизит коррупционные риски.

Пересмотр и упрощение градостроительного законодательства

Актуализация и унификация норм градостроительного проектирования и строительства. Устранение дублирующих требований и противоречий в законодательстве сделает процесс более предсказуемым и менее затратным для всех участников рынка.

Потенциал снижения бюрократической нагрузки составляет **до 50%** за счет оптимизации нормативной базы и цифровизации взаимодействия. Это высвободит значительные ресурсы компаний и ускорит реализацию проектов, что в конечном итоге позитивно скажется на экономике страны.



Заключение и призыв к действию

Транзакционные издержки представляют собой серьезное препятствие для динамичного развития строительной отрасли России, однако они же содержат в себе значительный потенциал для роста эффективности. Выявленные ключевые вызовы — от бюрократии до технологического отставания — требуют комплексного и продуманного подхода.

Представленные **точки роста** — цифровизация, прозрачность, развитие кадров и оптимизация нормативно-правовой базы — являются не просто рекомендациями, а стратегическими приоритетами. Их последовательная реализация позволит не только минимизировать скрытые потери, но и трансформировать отрасль, сделав ее более гибкой, конкурентоспособной и устойчивой к будущим вызовам.

К 2027 году, при условии активного внедрения предложенных мер, строительная отрасль России имеет все шансы **повысить свою общую эффективность на 20–30%**. Это обеспечит ускорение темпов строительства, снижение себестоимости проектов и повышение их инвестиционной привлекательности, что в конечном итоге принесет выгоду как бизнесу, так и конечному потребителю.

Спасибо за внимание!