

## **ЕКОНОМІКА ЗАРУБІЖНИХ КРАЇН**

УДК 339.13

**А. М. АСАУЛ,**  
*професор, доктор економічних наук,  
заслужений діяч науки РФ,  
заслужений будівельник РФ,  
директор АНО “Інститут проблем економічного відродження”,*  
**С. М. ІВАНОВ,**  
*доктор економічних наук,  
професор кафедри економіки підприємництва та інновацій  
Санкт-Петербурзького державного архітектурно-будівельного університету  
(Санкт-Петербург)*

### **СТРУКТУРА ТРАНСАКЦІЙНИХ ВИТРАТ У РАМКАХ ЕТАПІВ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНОГО ЦИКЛУ \***

*Розглянуто економічні проблеми російської інвестиційно-будівельної сфери. Визначено напрями економічного розвитку виду економічної діяльності “Будівництво”. Зроблено порівняльний аналіз ключових економіко-інституційних індикаторів. Актуалізовано науково-практичну проблематику розвитку російських ІБК – високі трансакційні витрати інвестиційно-будівельного циклу.*

**Ключові слова:** підприємництво, будівництво, трансакційні витрати, підприємницькі витрати, регламентні витрати, індикатори розвитку, інвестиційно-будівельний цикл, контрактинг.

---

**A. M. ASAUL,**  
*Professor, Doctor of Econ. Sci.,  
Honored worker of science of the RF,  
Honored builder of the RF,  
Director of the Institute of Problems of Economic Revival,*  
**S. N. IVANOV,**  
*Professor, Doctor of Econ. Sci.,  
Chair of Economy of Business and Innovations,  
St.-Petersburg State Architecture-Construction University  
(St.-Peterburg)*

### **THE STRUCTURE OF TRANSACTION COSTS IN THE FRAME OF STAGES OF AN INVESTMENT-CONSTRUCTION CYCLE**

*The economic problems of the Russian investment-construction sphere are considered. The directions of the economic development of such kind of the economic activity as “Construction” are defined. The comparative analysis of key economic-institutional indicators is executed. The scientific-practical problems of the development of Russian investment-construction companies, namely the high transaction costs of the investment-construction cycle are actualized.*

**Keywords:** business, construction, transaction costs, business costs, regulatory costs, indicators of development, investment-construction cycle, contracting.

---

\* Стаття підготовлена в рамках гранту Російського гуманітарного наукового фонду 13-02-00065/13 “Дослідження інвестиційно-будівельного комплексу: теоретичні, методологічні та практичні аспекти”.

У мезоекономічних дослідженнях, наприклад [1], виокремлюють два первинних питання: про актуальну проблематику комплексу (галузі) та його вплив на розвиток реального сектору економіки. Для інвестиційно-будівельного комплексу (ІБК) \* ця теза є особливо чіткою: його стан визначає розвиток усіх ключових аспектів формування конкурентоспроможності російської економіки. По-перше, він створює базу розвитку продуктивних сил, забезпечує житлові можливості міграції та територіальної консолідації ефективних трудових ресурсів. По-друге, рівень розвитку регіональних ІБК зумовлює якісні та економічні параметри розбудови територій, їх транспортної та інженерної інфраструктури. По-третє, вартість будівельного продукту зумовлює ефективність інвестиційних процесів у промисловості [5]. У структурі інвестиційного капіталу промисловості до 70% затрат [6] розміщуються у капітальному будівництві, обладнанні та інженерному оснащенні ділянок і об'єктів нерухомості. Саме тому розвиток регіональних ІБК слід розглядати в якісному та вартісному аспектах. Якісний аспект має технологічний характер, виражається поточним рівнем продуктивності, інноваційності, техніко-технологічної оснащеності комплексу, є предметом дослідження в інженерних і техніко-економічних дисциплінах, а економічний аспект, предмет цього дослідження, інтегративно визначається вартісною оцінкою будівельного продукту. Саме вартість продукту впливає на ефективність як підприємництва учасників інвестиційно-будівельного циклу, так і всіх пов'язаних інвестиційними та соціально-інфраструктурними відносинами сфер діяльності.

Аналіз стану економічної та інституціональної позиції економічного виду діяльності “Будівництво” (F45) теоретично коректно проводити порівняно з іншими країнами. Включення до блоку порівняння країн колишнього СРСР та Об'єднаної Європи є об'єктивним з точки зору специфіки територіальних особливостей і еволюційно-економічних процесів розвитку ІБК. Сучасні наукові школи економіки будівництва також використовують у дослідженнях цей базис для порівняльного або критеріального аналізу [7; 8]. Інтернаціональний моніторинг інвестиційно-будівельної діяльності нині проводиться рядом міжнародних дослідницьких організацій: Світовим банком (WB), Міжнародним економічним форумом (WEF), Агентством об'єднаних економічних досліджень (OECD) та ін. Але найцікавіше відображення економічних та інституціональних аспектів розвитку будівельних галузей пропонується спеціалізованим у сфері нерухомості дослідницьким об'єднанням Global Property Guide \*\* в рамках щорічного звіту “Residential property markets and investment” [9]. Тому в цій статті обговорюються стан і проблематика вітчизняної галузі “Будівництво” (F45) в рамках індикаторів звіту та порівнюються показники економічного інституціонального розвитку в обраній групі країн. Порівняльні індикатори

\* В умовах федерального устрою держави феномен інвестиційно-будівельного комплексу дістає конкретний зміст і повноправне економічне наповнення лише на регіональному рівні [2; 3; 4]. Про національний російський ІБК можна говорити як про суму регіональних ІБК.

\*\* Global Property Guide орієнтує свою інформацію, насамперед, на інвесторів (фізичних і юридичних осіб), що у разі нашого дослідження надає додаткову цінність даним моніторингу. Пропоновані Global Property Guide показники та індикатори мають економетричний зв'язок, який об'єктивно спостерігається навіть у рамках згрупованих у таблиці 1 фрагментів даних.

розвитку будівельних галузей у 2012 р., інтерпретовані за даними Global Property Guide, згруповано в таблиці 1.

Таблиця 1

**Порівняльні індикатори  
розвитку національних будівельних галузей у 2012 р. \***

Країна	PM2	COMP	LOW	EFREE	TRANS
Австрія.....	5,109	5,14	90	71,88	11,82
Бельгія.....	2,753	3,83	20	57,51	17,88
Болгарія.....	1,305	4,16	30	64,91	24,88
Данія.....	3,782	5,4	90	78,64	2,05
Естонія.....	2,153	4,62	80	75,2	3,81
Фінляндія.....	6,184	5,47	90	74,04	10,15
Франція.....	13,380	5,14	80	64,59	16,30
Німеччина.....	3,094	5,41	90	71,79	11,46
Угорщина.....	1,645	4,36	65	66,58	10,58
Італія.....	7,213	4,43	50	60,33	17,00
Латвія.....	2,657	4,24	50	65,83	5,16
Литва.....	2,189	4,41	60	71,26	2,35
Люксембург.....	5,647	5,03	90	76,23	15,65
Нідерланди.....	4,271	5,41	90	74,68	11,03
Польща.....	3,326	4,46	60	64,1	6,61
Португалія.....	2,213	4,4	70	64,01	13,65
Румунія.....	2,043	4,08	40	64,71	7,58
Росія.....	10,302	4,21	25	50,47	25,00
Сербія.....	2,135	3,88	40	57,96	8,15
Словенія.....	2,786	4,3	60	64,56	6,92
Іспанія.....	4,022	4,54	70	70,15	12,16
Швеція.....	6,991	5,61	90	71,87	6,54
Швейцарія.....	11,397	5,74	90	81,95	5,74
Туреччина.....	3,384	4,28	50	64,21	9,93
Великобританія.....	15,187	5,39	85	74,53	5,03
Україна.....	2,807	4	30	45,76	12,50

\* Інтерпретовано за даними Global Property Guide – Residential property markets and investment [6].

Позначення: PM2 – питома вартість будівництва (м<sup>2</sup>/євро); COMP – комплексний рейтинг конкурентоспроможності ІБК (7 – максимальний); LOW – індикатор реалізованості нормативно-законодавчої бази ІБК (100 – найвищий бал); EFREE – індикатор підприємницької свободи суб’єктів ІБК (100 – максимум); TRANS – рівень трансакційних витрат (%).

Порівняльний аналіз показує, що групу з високою питомою вартістю будівництва формують такі найрозвинутіші держави, як Великобританія, Франція, Швейцарія та Росія (питома вартість російського будівельного продукту (10,302 євро за м<sup>2</sup>)) (див. табл. 1). Але, якщо в європейських країнах висока вартість зумовлена “...пасивуючим фактором – територіальними обмеженнями розвитку великих міст Європи та активуючим фактором – затребуваним високим рівнем передових технологій у будівельних рішеннях” [10], то природа диспропорційної собівартості російського будівельного продукту в ІБК визначається інституціональними факторами. Її (диспропорцію) виражають чотири індекси (див. табл. 1), які мають зв’язану функціональну логіку\*.

\* Логіка взаємозв’язку індексів обговорюється в [11].

По-перше, російський ІБК має один з найнижчих рейтингів (індекс COMP – 4,21 з 7) конкурентоспроможності, який інтерпретується через рівні ліквідності капіталу, тривалості інвестиційно-будівельних контрактів (проектів) та інвестиційної привабливості. Слабкість конкурентної позиції зумовлена високим за вартістю продуктом з порівняно довгим будівельним циклом (на 22% вищим за середньоєвропейський), що негативно впливає на ліквідність і ефективність інвестицій.

По-друге, російська галузь “Будівництво” (F4S) має дві тенденції, що паралельно депресують: низький рівень сформованості нормативно-законодавчої бази (індикатор LOW – 25 із 100) і недостатній рівень підприємницької свободи учасників ринку (індикатор EFREE – 50,47 із 100). У цьому контексті показовою є позиція бельгійського ІБК [12]: національна система регулювання, що перебуває на нижчому рівні регламентованості нормативної бази (20) та не планує її розширення, запропонувала відносно високий рівень підприємницької свободи учасників (див. табл. 1). Звичайно, можна заперечувати, апелюючи до відносно високого рівня трансакційних витрат у Бельгії (TRANS – 17,88%), але слід розуміти, що це “...більшою мірою витрати підприємницьких комунікацій на цьому етапі, які відображають закладений принцип розвитку, при збереженні низької ціни на будівельну продукцію (2,753 євро за м<sup>2</sup>)” [12]. Як мінімум, така система має певний потенціал, передумови еволюції та інституціональної самоорганізації учасників інвестиційно-будівельного циклу. А ось інституційна тенденція, що склалася в Російській Федерації, з одного боку, зумовлена надмірною регламентованістю комунікацій (у тому числі рівнями контролю та узгодження інвестиційно-будівельних рішень), а з іншого – не компенсується адекватним ступенем розвитку нормативної бази. У кінцевому підсумку російський будівельний продукт через інституціональні суперечності, що склалися в регіональних ІБК як економічних системах, має найвищий рівень трансакційних витрат у Європі – 25%, і саме в цьому полягає основна проблема їх розвитку в Росії.

Інвестиційно-будівельна діяльність генерує значний обсяг позавиробничих витрат, які суттєво впливають на ціну будівельної продукції, що реалізується, та (або) ефективність інвестицій. Висока вартість будівельної продукції є фактором, який стримує розвиток продуктивних сил і виробничих відносин у національній економіці.

*Первинне.* Високі трансакційні витрати перешкоджають формуванню системи ефективного територіального розподілу трудових ресурсів, редукують можливості міграції та консолідації в зонах потенціального промислового прориву. Дійсно, “...забезпеченість країни житловою площею становить 40% від рівня розвинутих країн” [10], а ціни в регіонах не просто є високими, вони підвищуються значно швидше, ніж річні темпи інфляції та індекс зростання заробітної плати. Так, у Москві тільки в I кварталі 2012 р. спостерігалось збільшення вартості житлової площі на 2,3% (середня ціна, що експонується, становила 146,9 тис. руб. за м<sup>2</sup>), а у Санкт-Петербурзі – на 1,3% (за ціни в 77,3 тис. руб. за м<sup>2</sup>). Для порівняння: у тому саме періоді фонд реальної заробітної плати в Санкт-Петербурзі зріс на 0,6% [13, с. 81].

*Вторинне.* Об’єктивним є розуміння трансакційних витрат інвестиційно-будівельного циклу як перешкоди у зростанні інвестиційної привабливості промисловості, транспортної та інженерної інфраструктури. Стримуючим фактором реалізації заявленого урядом курсу на модернізацію об’єктивно є висока вартість будівництва, як наслідок – порівняно довга окупність інвестиційних внесків. Так, 70% вартості будівельно-монтажних робіт в інвестиційних бюджетах промисловості Російської Федерації [6] можуть бути протиставлені 20–30% цієї вартості східноєвропейських країн [9] і 10–22% – країн азійсько-тихоокеанського регіону. Очевидним є те, що в умовах світової інтеграції портфельні інвестори розглядають, насамперед, глобальні територіальні альтернативи, і з цієї позиції інвестиційні умови регіонів Російської Федерації не виглядають конкурентоспроможними (див. табл. 1, індекс СОМР – 4,21).

Методологічним базисом дослідження трансакційних витрат у цій статті є публікації Р. Коуза, Й. Барцеля, Д. Бромлі, Х. Демсеца, Д. Норта, К. Ерроу, М. Дженсена, Р. Джоскоу, У. Меклінга, К. Менара, О. Уільямсона, Т. Еггертссона. У межах базису, що склався, формалізуємо їх визначення – “витрати, що супроводжують взаємовідносини економічних агентів” [14], та класифікацію (табл. 2), яка виокремлює 4 групи: дослідження (пошук інформації); контрактинг; забезпечення технологічних процесів; захист прав власності.

Таблиця 2

**Структура трансакційних витрат ІБК**

Групи, що виділяються за Р. Коузом [15]	Класифікація витрат у групі	НША * (%)	Види трансакційних витрат ІБК [8]
R	Дослідження (пошук інформації)	47	Збір інформації щодо поточного стану ІБК
C	Контрактинг	29	Планування взаємодії між суб’єктами. Переговори щодо додержання взаємних інтересів, планів взаємодії. Рішення щодо форм, характеру, строків взаємодії. Закріплення домовленостей із застосуванням процедур з оформлення договорів, укладання угод. Контроль за виконанням суб’єктами зобов’язань у процесі взаємодії

Закінчення таблиці

Т	Забезпечення технологічних процесів	Позавиробничі витрати на забезпечення технологічного процесу та умов його реалізації	8	Взаємодія учасників у процесі сумісного використання матеріальних і нематеріальних ресурсів
І	Захист прав власності	Витрати фізичних і юридичних осіб, що виникають при виконанні законодавчих і правових актів, спрямованих на реєстрацію прав власності, її захист, виплату зборів і мит, ліцензування	16	Специфікація та захист прав власності. Юридичне оформлення ділянок і об'єктів будівництва (реконструкції)

\* Результати досліджень, проведених у рамках основних напрямів наукової школи “Методичні проблеми ефективності регіональних інвестиційно-будівельних комплексів системи, що є самоорганізованою та самокерованою” при Санкт-Петербурзькому державному архітектурно-будівельному університеті [16].

Ключовими питаннями дискусії визначаються концепції, підходи та інструменти редукування рівня трансакційних витрат регіональних ІБК [17].

По-перше, ми спираємося на консолідовану точку зору про природу трансакційних витрат інвестиційно-будівельного циклу. Вони виникають через інформаційну та комунікаційну невизначеність діяльності учасників інвестиційного, будівельного та експлуатаційного процесів. Пошук інформації та контрагентів відносин, планування і формування будівельного та експлуатаційного циклів, оформлення юридичної документації, погодження й отримання дозвільної документації фактично не створюють доданої вартості будівельному продукту, є позавиробничими витратами організації. Чим вищим є рівень невизначеності в цих процесах, тим значнішими є ресурсні затрати учасників регіонального ІБК на їх компенсацію. Фактично можна виділити два типи витрат згідно з їх природою: *підприємницькі* (виникають як відповідь на низький рівень організованості інвестиційно-будівельного ринку, відсутність практики взаємодії контрагентів) та *регламентні* (виникають у процесі реалізації суб'єктами законодавчих норм і правил оформлення контрактів, прав власності та дозвільних документів).

По-друге, визначеність природи трансакційних витрат у регіональному ІБК дозволила виділити конкретні витрати господарської діяльності суб'єктів регіонального ІБК, які належать до класифікованих за Р. Коузом груп. Запропоноване у праці [5] рішення дозволяє виділити конкретні операції та процеси учасників регіональних ІБК (див. табл. 2), які формують дослідницькі, контрактні, технологічні та юридичні витрати, що можна розглядати як сформоване уявлення про структуру трансакційних витрат інвестиційно-будівельного циклу.

Третім блоком у теоретичному базисі дослідження ми приймаємо результати досліджень (2006–2009 рр.) кількісних відносин у структурі трансакційних витрат у інвестиційно-будівельній діяльності. Детерміновані відносини груп

(поле НША, див. табл. 2) дозволили виділити специфіку розподілу трансакційних витрат.

На розвиток уявлень про точку концентрації трансакційних витрат уточнено кількісні відносини як у межах академічних груп за Р. Коузом, так і стосовно етапів інвестиційно-будівельного циклу, що дозволило локалізувати етап і учасників процесу, які генерують основну масу трансакційних відносин. Отримані в процесі дослідження кількісні значення нормовані (процентними відносинами) та прив'язані до етапів інвестиційно-будівельного циклу. Результат експерименту подано в таблиці 3, яка дозволяє оцінити розподіл трансакційних витрат ІБК за етапами інвестиційно-будівельного циклу.

Таблиця 3

**Структура трансакційних витрат  
у рамках етапів інвестиційно-будівельного циклу**

(%)

Етапи інвестиційно-будівельного циклу	Групи трансакційних витрат (позначено у табл. 1)			
	R	C	T	J
Усього.....	47,0	29,0	8,0	16,0
Етап А. Оцінка та вибір інвестиційних намірів.....	6,2	0,7	0,0	0,0
Етап В. Розробка бізнес-плану.....	35,7	0,5	0,0	0,0
Етап С. Юридичне оформлення.....	0,0	11,5	0,0	7,3
Етап D. Передпроектна підготовка, проектування.....	2,3	6,3	3,7	0,0
Етап Е. Будівництво (реконструкція), здача об'єкта.....	1,2	4,9	4,3	0,0
Етап F. Реалізація результатів проекту, оформлення прав.....	1,6	5,1		8,7
Етап G. Експлуатація об'єкта.....	0,0	0,0	0,0	0,0

Концентрація витрат, що вивчаються, об'єктивно виявляється на етапі розробки бізнес-планів — 35,7% від загальної трансакційної вартості циклу. Найбільша ринкова невизначеність є характерною для передінвестиційних етапів проєктів, на яких відбувається вибір інвестиційних намірів, формуються відповідні комунікації, оцінюються ризики та досліджується маркетингове середовище територій і об'єктів.

Згідно з логікою, можна встановити і зв'язок величини трансакційних витрат наступних етапів (С, D, Е, F, G) циклу з глибиною опрацювання на етапах А і В. Рівень визначеності, ризики, з якими ініціюється інвестиційно-будівельний цикл, багато в чому залежать від готовності організації нести трансакційні витрати саме у передінвестиційній фазі. Водночас виникає розуміння, що макрота мезорівневе управління трансакційними витратами ІБК має сфокусуватися на формуванні умов інформаційної та комунікаційної забезпеченості процесу інвестиційного планування.

Таким чином, у результаті дослідження виявлено практичний аспект підвищення конкурентоспроможності російської інвестиційно-будівельної сфери та ключової наукової проблеми — формування підходів до управління

рівнем трансакційних витрат. Скомпільовані теоретичні уявлення про сутність, природу, структуру (кількісні відносини) трансакційних витрат та розвинуті у цьому дослідженні у частині прив'язки до етапів інвестиційно-будівельного циклу є науковим базисом подальшого обговорення концептуальних підходів до їх зниження. Актуалізована науково-практична проблематика розбудови російських ІБК – високі трансакційні витрати інвестиційно-будівельного циклу.

У контексті осмислення науково-дослідної проблематики сформульовано такі висновки:

1) порівняльний аналіз показав, що питома вартість продукту інвестиційно-будівельної діяльності є непропорційно високою через дисгармонію факторів інституціонального розвитку будівництва як виду економічної діяльності;

2) вітчизняний будівельний продукт через інституціональні суперечності в інвестиційно-будівельній сфері як економічній системі має найвищий рівень трансакційних витрат в Європі – 25%, і саме в цьому вбачається ключова проблема розвитку російських регіональних ІБК;

3) скомпільовані та формалізовані сучасні теоретичні уявлення про сутність, природу та структуру (кількісні відносини) трансакційних витрат регіональних ІБК визначено як теоретичний базис цього дослідження;

4) концентрація трансакційних витрат припадає на передінвестиційний етап (35,7% – процес бізнес-планування), на якому відбувається вибір інвестиційних намірів, формуються відповідні комунікації, оцінюються ризики та досліджується маркетингове середовище територій і об'єктів.

#### Список використаної літератури

1. Зотов В.В., Пресняков В.Ф., Розенталь О.В. Институциональные проблемы реализации системных функций экономики // Экономическая наука современной России. – 2001. – № 3. – С. 51–69.

2. Асаул А., Лобанов О. Институційні одиниці в регіональному інвестиційно-будівельному комплексі: критерії та методи виділення // Економіка України. – 2010. – № 11. – С. 47–56.

3. Асаул А., Лобанов О. Перспективна модель розвитку регіональних інвестиційно-будівельних комплексів // Економіка України. – 2011. – № 7. – С. 72–82.

4. Асаул А.Н., Лобанов А.В. Структурный анализ институциональных субъектов инвестиционно-строительного комплекса // Экономика строительства и городского хозяйства. – 2010. – Т. 6. – № 2. – С. 59–70.

5. Асаул А.Н. Направление развития региональных инвестиционно-строительных комплексов в РФ // Успехи современного естествознания. – 2011. – № 2. – С. 124–127.

6. Россия в цифрах. 2012 : краткий стат. сб. – М. : Росстат-М, 2012. – 573 с.

7. Асаул А.Н. Строительный кластер – новая региональная производственная система // Экономика строительства. – 2004. – № 6. – С. 16–25.

8. Асаул Н.А. Теория и методология институциональных взаимодействий субъектов регионального инвестиционно-строительного комплекса. – СПб. : Гуманистика, 2004. – 280 с.



9. Real Estate Market 2011: Russia. World. Global Property Guide, Annual report.
10. *Groak S.* The Idea of Building: Thought and action in the design and production of buildings. — London, UK : Spon, Taylor & Francis, 2013. — P. 272.
11. *McCaffer R., Harris F.* Modern Construction Management. — New York, US : John Wiley & Sons, 2013. — P. 576.
12. *Jauhainen J.S., Moilanen H.* Towards fluid territories in European spatial development: regional development zones in Finland. Environment & Planning C: Government & Policy. — Aug. 2011. — Vol. 29, Issue 4. — P. 728–744.
13. *Asaul A.N., Ivanov S.N.* Structure of Transactional Costs of Business Entities in Construction // World Applied Sciences Journal 23 (Problems of Architecture and Construction). — 2013. — P. 80–83.
14. *Dalman C.J.* The Problem of Externality // The Journal of Law and Economics. — 1979. — № 22 (1). — P. 141–162.
15. *Олейник А.В.* Институциональная экономика. Теорема Коуза и трансакционные издержки // Вопросы экономики. — 1999. — № 5. — С. 139–158.
16. *Асаул А.Н., Иванов С.Н.* Снижение трансакционных затрат в строительстве за счет оптимизации информационного пространства. — СПб. : АНО ИПЭВ. — 2008. — 300 с.
17. *Асаул А.Н., Асаул Н.А., Алексеев А.А., Лобанов А.В.* Инвестиционно-строительный комплекс: рамки и границы термина // Вестник гражданских инженеров. — 2009. — № 4 (21). — С. 91–96.

#### References

1. Zotov V.V., Presnyakov V.F., Rozental' O.V. *Institutsional'nye problemy realizatsii sistemnykh funktsii ekonomiki* [Institutional problems of a realization of the system functions of the economy]. *Ekonomicheskaya Nauka Sovremennoi Rossii — Economic Science of Modern Russia*, 2001, No. 3, pp. 51–69 [in Russian].
2. Asaul A., Lobanov O. *Instytutsiini odynytsi v regional'nomu investytsiino-budivel'nomu kompleksu: kryterii ta metody vydilennya* [Institutional units in a regional investment-construction complex: criteria and methods of separation]. *Ekonomika Ukrainy — Economy of Ukraine*, 2010, No. 11, pp. 47–56 [in Ukrainian].
3. Asaul A., Lobanov O. *Perspektyvna model' rozvytku regional'nykh investytsiino-budivel'nykh kompleksiv* [A promising model of development of regional investment-construction complexes]. *Ekonomika Ukrainy — Economy of Ukraine*, 2011, No. 7, pp. 72–82 [in Ukrainian].
4. Asaul A.N., Lobanov A.V. *Strukturnyi analiz institutsional'nykh sub'ektiv investitsionno-stroitel'nogo kompleksa* [Structural analysis of institutional subjects of an investment-construction complex]. *Ekonomika Stroit. i Gorod. Khozyaistva — Economy of Construction and Urban Economy*, 2010, Vol. 6, No. 2, pp. 59–70 [in Russian].
5. Asaul A.N. *Napravlenie razvitiya regional'nykh investitsionno-stroitel'nykh kompleksov v RF* [Direction of development of regional investment-construction complexes in the RF]. *Uspekhi Sovremennogo Estestvozn. — Advances of Modern Nat. Sci.*, 2011, No. 2, pp. 124–127 [in Russian].
6. *Rossiia v Tsifrakh. 2012* [Russia in Numbers. 2012]. Moscow, Rosstat-M, 2012 [in Russian].

7. Asaul A.N. *Stroitel'nyi klaster – novaya regional'naya proizvodstvennaya sistema* [A construction cluster is a new regional production system]. *Ekonomika Stroitel'stva – Economy of Construction*, 2004, No. 6, pp. 16–25 [in Russian].
8. Asaul N.A. *Teoriya i Metodologiya Institutsional'nykh Vzaimodeistvii Sub'ektov Regional'nogo Investitsionno-Stroitel'nogo Kompleksa* [Theory and Methodology of Institutional Interactions of Subjects of an Investment-Construction Complex]. St.-Petersburg, Gumanistika, 2004 [in Russian].
9. Real Estate Market 2011: Russia. World. Global Property Guide.
10. Groak S. *The Idea of Building: Thought and Action in the Design and Production of Buildings*. London, Taylor & Francis, 2013.
11. McCaffer R., Harris F. *Modern Construction Management*. New York, Wiley, 2013.
12. Jauhiainen J.S., Moilanen H. Towards fluid territories in European spatial development: regional development zones in Finland. *Environment & Planning C: Government & Policy*, Aug. 2011, 29, Issue 4, pp. 728–744.
13. Asaul A.N., Ivanov S.N. Structure of transactional costs of business entities in construction. *World Appl. Sci. J. (Probl. of Arch. and Constr.)*, 23, 2013, pp. 80–83.
14. Dalman C.J. The problem of externality. *The Journal of Law and Economics*, 1979, No. 22 (1), pp. 141–162.
15. Oleinik A.V. *Institutsional'naya ekonomika. Teorema Kouza i transaktsionnye izderzhki* [Institutional economy. The Coase theorem and transactional costs]. *Voprosy Ekonomiki – Questions of Economy*, 1999, No. 5, pp. 139–158 [in Russian].
16. Asaul A.N., Ivanov S.N. *Snizhenie Transaktsionnykh Zatratt v Stroitel'stve za schet Optimizatsii Informatsionnogo Prostranstva* [A Decrease of Transactional Costs in Construction due to the Optimization of the Informational Space]. St.-Petersburg, IPEV, 2008 [in Russian].
17. Asaul A.N., Asaul N.A., Alekseev A.A., Lobanov A.V. *Investitsionno-stroitel'nyi kompleks: ramki i granitsy termina* [Investment-construction complex: frames and boundaries of the term]. *Vestnik Grazhd. Inzhenerov – Bull. of Civil Engin.*, 2009, No. 4 (21), pp. 91–96 [in Russian].

Стаття надійшла до редакції 23 липня 2013 р.

---