

Российский экономический конгресс – РЭК – 2009

Инициатор проведения: МГУ им.Ломоносова, Москва, 7-11 декабря 2009 г.

Доклад на тему:

Особенности и структуризация транзакционных издержек в инвестиционно-строительной деятельности

А.Н. Асаул

*Санкт-Петербургский государственный
архитектурно-строительный университет*

г. Санкт-Петербург

Вопрос снижения транзакционных издержек в институциональных рыночных системах носит методологический характер и ставится как предмет исследования в современной экономической теории. Вместе с тем, вопросы управления транзакционными издержками исследуются применительно к конкретной экономической деятельности. Во многом это объясняется различной структурой транзакционных издержек и, соответственно, различными подходами к их оптимизации. Инвестиционно-строительная сфера также имеет свою выраженную специфику структуры транзакционных издержек и, соответственно, подходов к оптимизации. Вопросы транзакционных издержек в региональном ИСК нами рассматриваются в следующей последовательности:

- 1) определяется существенность и актуальность проблемы транзакционных издержек для инвестиционно-строительной сферы;
- 2) формализуется современный методологический базис научного исследования теории транзакционных издержек;
- 3) систематизируются теоретические представления о структуре транзакционных издержек;
- 4) исследуется структура транзакционных издержек в региональном ИСК;
- 5) сопоставляются группы транзакционных издержек этапам инвестиционно-строительного цикла;
- 6) проводится анализ природы групп издержек по этапам цикла;
- 7) выделяются наиболее значимые факторы образования транзакционных издержек в региональном ИСК (тип транзакционных издержек – этапы инвестиционно-строительного цикла).

Актуальность проблемы снижения транзакционных издержек в региональных ИСК определяется их существенностью в экономике формирования объектов недвижимости. «... Суммарные транзакционные издержки способны доходить до 200 % к себестоимости

объектов строительства» [1] и являются одним из основных сдерживающих факторов развития инвестиционно-строительных комплексов регионов. Основная причина высокой стоимости предложений на рынке жилья – транзакционные издержки, учитываемые в цене строящихся или реконструируемых объектов. Все это, в свою очередь, сдерживает развитие, как материально-технической базы предпринимательства региона, так и инвестиционно-строительной сферы. Для оценки величины транзакционных издержек в инвестиционно-строительной сфере используют данные австрийской консалтинговой компании GlobalPropertyGuide(GPG) (Табл.1). GPG, сформировав методику оценки инвестиционной привлекательности стран и регионов, включающую оценку транзакционных издержек, производит ежегодные исследования по 131 стране мира. Данные компании GPG принимаются и применяются правительствами ряда стран как информационное основание принятия стратегических решений в инвестиционно-строительной политике государства.

Таблица 1

Размер транзакционных издержек инвестиционно-строительной сферы, 2006 г.[7]

Страна	Транзакционные издержки		
	Общий процент	Распределение на расходы	
		продавца	Покупателя
ОАЭ	6,00%	0,50%	5,50%
Швеция	7,50%	5,00%	2,50%
Перу	8,55%	5,00%	3,55%
Великобритания	9,26%	4,11%	5,15%
США	11,20%	9,00%	2,20%
Германия	12,64%	3,57%	9,07%
Ирландия	13,11%	3,00%	10,11%
Китай	13,65%	2,05%	11,60%
Франция	19,35%	5,98%	13,37%
Италия	22,10%	3,60%	18,50%
Бельгия	22,10%	4,00%	18,10%
Россия	25,50%	18,00%	7,50%

Как видно из таблицы 1 Россия лидирует в Европе по транзакционным издержкам в инвестиционно-строительной сфере: их величина составляет 25,5 % товарооборота. Примечателен и другой факт: если в большинстве стран транзакционные издержки в большем объеме падают на покупателя, то в Российской Федерации (и США) – на продавца. Это проявляется в абсолютной величине цены продажи (аренды) строящегося (реконструируемого) объекта и в декларируемом потребителем восприятии цены на недвижимость: как непомерно завышенной. Сопоставление динамики средних докризисных стоимости строительства и цены предложения кв.м жилой недвижимости (первичный рынок) в Санкт-Петербурге, позволяет судить о двух альтернативных причинах: несоразмерное увеличение цены по отношению к расходам застройщика (сверхприбыль) или рост транзакционных издержек. Исследования налоговых отчетов организаций регионального ИСК свидетельствует о том, что сверхприбыль не проявляется, а это подтверждает второй вывод: *рост цены на региональный продукт ИСК - объекты недвижимости обусловлен ростом транзакционных издержек.*

Интерпретируем величину транзакционных издержек в инвестиционно-строительной сфере Российской Федерации составляющую 25,5 % в абсолютное выражение для Российской Федерации и регионального центра – Санкт-Петербурга.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» (ОКВЭД Раздел F – строительство) в Российской Федерации в 2006 г., по данным Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, составил 2246,8 млрд. рублей. Соответственно объем транзакционных издержек в инвестиционно-строительной сфере Российской Федерации можно оценить в соответствующей пропорции – 572,9 млрд. рублей. Аналогичны представления и при региональном взгляде на проблему: объем работ по виду «строительство» в Санкт-Петербурге в 2006 году составил 145,8 млрд. рублей, что при той же пропорции позволяет оценить транзакционные издержки в размере 37,1 млрд. рублей. Разумеется, предложенные оценки недостаточно точны для серьезного статистического анализа (например, исследования динамических рядов или корреляционного анализа по развитию инфраструктуры), но вполне адекватны для утверждения необходимости решения задачи снижения транзакционных издержек в ИСК региона. Соответственно, можно утверждать о наличии ориентиров и моделей управления внутрирегиональными коммуникациями, позволяющих существенно снизить транзакционные издержки и стоимость создаваемого объекта недвижимости.[1]

Общепринятой структуры транзакционных издержек на уровне методологии современной науки не сложилось, каждый из исследователей обращал внимание на наиболее интересные, с его точки зрения, элементы. Такая позиция вполне объяснима в ситуации различного взгляда на определение транзакционных издержек. Ученые выделяют от трех до двадцати видов издержек, относимых на транзакционные издержки. Причем привязать трактовку данных издержек к общепринятым позициям статей расходов управленческого учета предприятия, организации, государственной службы или экономики отрасли практически невозможно. В ходе изучения вопроса мы пришли к выводу, что сформировать обобщенную структуру, универсально отвечающую на вопрос о транзакционных издержках на настоящем этапе эволюции научных взглядов на проблемы институциональной экономики, очень сложно. Попытки Т. Фишера приблизить трактовку транзакционных издержек к управленческому учету компании, по его же мнению, «...были не вполне удачны» [6]. С другой стороны, вопрос построения модели управления транзакционными издержками с позиций современной экономической кибернетики и менеджмента подразумевает необходимость детерминировать их структуру.

Для структуризации транзакционных издержек на методологическом уровне воспользуемся классическим инструментарием исследования - системным подходом и анализом. В рамках системного подхода определены ключевые виды транзакционных издержек, в рамках анализа – сформированы четыре группы транзакционных издержек:[3]

- *исследования (поиск информации)*– включает все виды прямых и косвенных затрат на приобретение информации, ее обработку и передачу, безотносительно к типу информации и способу ее использования в операционном цикле субъекта хозяйствования. На данные издержки относим все виды расходов, связанные с инфокоммуникационными процессами субъекта хозяйствования: прямые расходы на приобретение первичной и вторичной информации, персонал, оборудование и программное обеспечение, сети и системы связи;

- *контрактинг*– включает расходы на стандартные процедуры ведения переговоров, подготовку и согласование договора, процедуры его подписания, контроль исполнения, закрытие отчетности и промежуточные согласования в процессе его реализации (оппортунистическое поведение). С точки зрения субъекта хозяйствования, к данным

издержкам относятся расходы на вовлеченный в процесс формирования договорных отношений персонал (включая прямые, постоянные и накладные расходы, связанные с его использованием), командировочные и представительские расходы;

-обеспечение технологических процессов- включает внепроизводственные расходы на обеспечение основного технологического процесса субъекта хозяйствования. К данной группе транзакционных издержек относим ряд статей накладных расходов субъекта хозяйствования, продиктованных законодательными требованиями (сертификация и контроль), действиями исполнительной власти, организационными отношениями в корпоративных структурах (холдингах, консорциумах, корпорациях);

- защита прав собственности- включает расходы на исполнение законодательных, правовых актов и других мер, направленных на предотвращение незаконного изъятия, отторжения собственности у ее владельцев. К данной группе транзакционных издержек относится ряд статей накладных расходов, ориентированных на регистрацию прав собственности, правовую защиту, включая выплату государственных сборов и пошлин.

Каждая из этих групп может быть отнесена на четко трактуемые экономические статьи управленческого учета организации, что подтверждает целесообразность введенного укрупнения группы.[5]

Для того, чтобы выяснить природу транзакционных издержек в инвестиционно-строительном комплексе, необходимо сопоставить группы транзакционных издержек этапам инвестиционно-строительного цикла,

Инвестиционно-строительный цикл включает в себя все операции от оценки и выбора инвестиционных намерений применительно к земельному участку заканчивая эксплуатацией объекта недвижимости (Рис. 1.

Фактором считается сформированная группа транзакционных издержек на определенном этапе инвестиционно-строительного цикла. Критерием выделения определены факторы с наибольшим количественным уровнем транзакционных издержек. Т.е. факторы рассматриваем как природу транзакционных издержек на уровне регионального ИСК.

Распределение транзакционных издержек между этапами инвестиционно-строительного цикла и средняя доля, формируемая выделенной группой транзакционных издержек, представлены в виде диаграммы на Рис.2.

Рис. 2 – Распределение транзакционных издержек между этапами инвестиционно-строительного цикла (А) и средняя доля, формируемая выделенной группой транзакционных издержек (В)

На основании данных Табл. 2 и Рис. 2 можно сделать выводы о базовых структурных факторах образования транзакционных издержек регионального ИСК, которые можно рассматривать как научно новое знание для экономики строительства о природе транзакционных издержек. Транзакционные издержки концентрируются на следующих этапах инвестиционно-строительного цикла: строительство (реконструкция), сдача объекта недвижимости; в процессе территориального зонирования, мониторинга объектов недвижимости (рис. 2. А), а по содержанию они относятся к группе «исследование (поиск информации)» (рис. 2. В). Заметим, что практически половина транзакционных издержек инвестиционно-строительной сферы, образуется при поиске и обработке информационных потоков. С другой стороны, контрактинг как коммуникационный процесс построен на

обмене информационными потоками, качество которых в свою очередь определяет величину транзакционных издержек договорного процесса. Вполне сопоставимых со стоимостью заключаемого договора и в ряде случаев поглощают практически всю валовую прибыль строительного проекта.

Решение задачи оптимизации информационного пространства региональных ИСК может существенно отразиться на экономике регионов: на сегодняшний день транзакционные издержки на получение и обработку информации только в – Санкт-Петербурге составляют 15,5 млрд. рублей. Оптимизация данных расходов позволит высвободить значительные ресурсы ИСК региона, как увеличив оборот региона, так и снизив себестоимость создания объектов недвижимости. Эта задача может быть решена путем синтеза оптимальной организационно-экономической модели формирования и управления информационным пространством регионального ИСК. [4] Целью модели определяется оценка экономических эффективности и результативности внедрения сетевой информационной системы в информационную инфраструктуру регионального ИСК. В экономико-математическом виде модель может быть представлена как совокупность относительной величины - эффективности и абсолютной - результативности, образуемых единым набором переменных.

В экономической модели в качестве эффекта оптимизации информационной инфраструктуры (от внедрения сетевой информационной системы) обосновано принятие расчетной величины 1,56 раза снижения транзакционных издержек в группе «исследования (поиск информации)» как пессимистичной.

Выводы:

Предложен методологический анализ экономической сущности (природы) и структуры транзакционных издержек в инвестиционно-строительной сфере. В результате анализа получены следующие результаты:

- обоснована актуальность решения проблемы транзакционных издержек в инвестиционно-строительной сфере. Предложена количественная оценка транзакционных издержек в региональных ИСК;

- развито представление о структуре транзакционных издержек: обосновано выделение четырех групп транзакционных издержек для инвестиционно-строительной сферы: исследования (поиск информации), контрактинг, обеспечение технологических процессов, защита прав собственности;

- обоснован вывод о природе транзакционных издержек в региональном ИСК: они образуются вследствие низкого уровня организованности информационного пространства регионального ИСК, обеспечивающего процессы переговоров и принятия решений на этапах строительства (реконструкции) и мониторинга объектов.

Литература:

1. Асаул А.Н. Снижение транзакционных затрат в строительстве за счет оптимизации информационного пространства / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, под ред. засл. строителя РФ, д-ра экон. наук, проф. А.Н. Асаула. -СПб.: АНО ИПЭВ. -2008. -300с.
2. Асаул Н.А. Институциональный подход к развитию инвестиционно-строительного комплекса// Экономическое возрождение России. -2005. -№ 1(3). -С.37-43

3. *Иванов С. Н.* Теоретические подходы к исследованию структуры транзакционных издержек ИСК //Экономическое возрождение России. -2007. -№ 3(13). -С.42-48
4. *Иванов С. Н.* Интеграция информационных потоков в регионе с целью снижения транзакционных издержек в строительстве //Экономическое возрождение России. -2008. - № 4(18). -С.67-72
5. Олейник А. Институциональная экономика. Теорема Коуза и транзакционные издержки// Вопросы экономики. -1999. -№5.
6. Фишер Т.М. Управление качеством и транзакционные издержки. – М., 2007.
7. Annual report 2007. Real Estate Market 2006: World. / Global Property Guide, 2007.