

## Введение

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 конкретным отраслям и комплексам. 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 их оптимизации.

К транзакционным издержкам относят издержки на приобретение информации, издержки на ведение переговоров, издержки на измерение, издержки на защиту прав и, наконец, издержки, связанные с оппортунистическим поведением партнера. То есть, величина транзакционных издержек напрямую зависит от эффективности функционирования информационной инфраструктуры регионального инвестиционно-строительного комплекса (ИСК). По данным международной консалтинговой компании Global Property Guide (GPG)<sup>1</sup> на 2006 год, Россия лидирует в Европе по транзакционным издержкам в инвестиционно-строительной деятельности, их величина составляет 25,5 % товарооборота инвестиционно-строительной сферы. Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в 2006 году по Российской Федерации составил 2246,8 млрд. рублей, соответственно объем транзакционных издержек в инвестиционно-строительной сфере Российской Федерации можно оценить в размере 572,9 млрд. рублей. Аналогичные представления высказываются и на региональном уровне: 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. Понимание приведенных величин для регионов Российской Федерации подчеркивает значимость и актуальность задачи формирования теоретических подходов к оптимизации коммуникационного пространства в инвестиционно-строительной сфере, ориентированной на снижение транзакционных издержек инвестиционно-строительной деятельности.

Суммарные транзакционные издержки способны доходить до 200% к себестоимости производства (объектов строительства) и являются одним из основных сдерживающих факторов развития инвестиционно-строительных комплексов регионов. По аналогичным исследованиям Фонда «Центр стратегических разработок», основная причина высокой стоимости предложений на рынке жилья — транзакционные издержки: «Формирование рынка доступного жилья сдерживается высокими транзакционными издержками, существующими на рынке жилья и ипотечного жилищного

---

<sup>1</sup> Annual report 2007. Real Estate Market 2006: Russia. / Global Property Guide, 2007.

кредитования...»<sup>1</sup>. Поскольку трансакционные издержки учитываются в цене строящихся или реконструируемых объектов, то соответственно они и вызывают их высокую конечную стоимость для потребителя, что в свою очередь сдерживает развитие как материально-технической базы предпринимательства региона, так и инвестиционно-строительные сектора. В настоящей книге оценка величины трансакционных издержек в инвестиционно-строительной сфере проводится на материалах австрийской консалтинговой компании Global Property Guide (GPG), и методике оценки инвестиционной привлекательности стран и регионов, включающую оценку трансакционных издержек, на основе ежегодных исследований по 131 стране мира. Данные компании GPG принимаются и применяются правительствами ряда стран как информационное основание принятия стратегических решений в инвестиционно-строительной политике государства.

Общепринятой структуры трансакционных издержек на уровне методологии современной науки не сложилось, каждый из исследователей обращал внимание на наиболее интересные, с его точки зрения, элементы. В частности, Дж. Стиглер выделил в структуре «информационные издержки», О. Уильямсон — «издержки оппортунистического поведения», М. Дженсен и У. Меклинг — «издержки мониторинга за поведением агента и издержки его самоограничения», Й. Барцель — «издержки измерения», П. Милгром и Дж. Робертс — «издержки влияния», Г. Хансманн — «издержки коллективного принятия решений». К. Далман включил в их состав «издержки сбора и переработки информации, издержки проведения переговоров и принятия решений, издержки контроля и юридической защиты выполнения контракта». В ходе изучения вопроса мы пришли к выводу, что сформировать обобщенную структуру, универсально отвечающую на вопрос о трансакционных издержках на настоящем этапе эволюции научных взглядов на проблемы институциональной экономики, невозможно. Ученые выделяют от трех до двадцати видов издержек, относимых на трансакционные издержки. Причем привязать трактовку данных издержек к общепринятым позициям статей расходов управленческого учета предприятия, государственной службы или экономики отрасли практически невозможно.

Для решения вопроса о структуризации трансакционных издержек на методологическом уровне нами предложен классический инструментарий исследований — системный подход и анализ. В рамках системного подхода определены ключевые виды трансакционных издержек, выделяемые большинством авторов, в рамках анализа — сформированы группы издержек. Группы издержек сформированы исходя из принципа функциональной близости издержек субъекта хозяйствования в рыночной экономике. Соответственно предложено объединить издержки в четыре группы, каждая из

---

<sup>1</sup> Обоснование законодательных предложений в области оптимизации налогообложения участников рынка недвижимости и снижения трансакционных издержек на рынке жилья и ипотечного жилищного кредитования. Фонд «Центр стратегических разработок» (Рабочая группа «Формирование рынка доступного жилья»), 2007.

которых может быть отнесена на четко трактуемые экономические статьи управленческого учета организации.

В настоящее время коммуникации в инвестиционно-строительной сфере характеризуются как нерегулярные, ситуационно возникающие, то есть, формируемые по мере решения локальных задач взаимодействия участников региональных ИСК. Информационный обмен в коммуникациях ИСК носит локальный характер, а отдельные источники информации не образуют упорядоченное информационное поле, что соответственно вызывает высокий уровень транзакционных издержек для участников коммуникации в инвестиционно-строительной сфере.

Развитие регионального инвестиционно-строительного комплекса предопределено состоянием его инфраструктуры, в первую очередь – информационной составляющей. Отдельные информационные подходы к обеспечению инвестиционно-строительного цикла, применяемые в Российской Федерации, ориентированы на решение локальной ситуационной проблемы коммуникаций инвестиционно-строительной сферы и не имеют под собой обоснованного теоретического базиса. В результате, низкая экономическая эффективность функционирования информационной инфраструктуры в инвестиционно-строительной сфере проявляется в высоком уровне транзакционных издержек.

С другой стороны, инвестиционно-строительная сфера Российской Федерации носит ярко выраженный региональный, «кластерный характер» по распределению ресурсов, структуре и типу контрактных отношений, системе взаимодействия с исполнительной властью, наличию элементов инфраструктуры. Нужно понимать, что ИСК как целостная экономическая система существует только на уровне регионов и эта позиция обоснована в ряде серьезных научных исследований. Общегосударственный (федеральный) рынок строительной продукции, равно как и рынок продукции промышленности строительных материалов и конструкций может быть представлен как совокупность локальных, региональных рынков. При этом каждый региональный рынок характеризуется определенной уникальностью процессов своего формирования, функционирования и развития. Соответственно, вопросы методологии управления информационной инфраструктурой ИСК, организационно-экономических и экономико-кибернетических принципов построения оптимального по транзакционным издержкам коммуникационного пространства, рассматриваются применительно к региону, целостной и «функционально очерченной системе».

До 90-х годов прошлого века в экономической теории господствовала точка зрения на инфраструктуру как на обеспечивающую подсистему отрасли, формирующуюся и саморазвивающуюся естественным образом в процессе эволюции хозяйственных отношений субъектов рынка. В настоящее время, под воздействием новых научных положений эволюционной экономической теории, пространственной экономики, теории экономического развития, теории информационной экономики, отраженных в работах отечественных (Л. Абалкина, О. Богомолова, А. Гранберга, О. Иншакова, Г. Клейнера, Д. Львова,

В. Маевского, В. Макарова, В. Медведева, Н. Моисеева, А. Некипелова, В. Полтеровича, С. Ситаряна, А. Татаркина, В. Черковца и др.) и зарубежных (Й. Шумпетер, М. Порат, М. Рубин, Р. Нельсон, С. Уинтерс и др.) ученых, сформирован новый взгляд на роль инфраструктуры в развитии отрасли. Развитие инфраструктуры предопределяет развитие отрасли, является первичным (причинным) элементом становления хозяйственных связей и взаимоотношений участников рынка. Инфраструктура рассматривается как объект управления со стороны регулирующих отрасль субъектов.

На современном этапе развития финансово-хозяйственных отношений субъектов рынка, который можно охарактеризовать как информационную экономику, определяющим элементом инфраструктуры отрасли становится ее информационная составляющая. По данным Мирового Банка<sup>1</sup>, развитие информационных услуг станет определяющим фактором в формировании экономики отраслей вплоть до 2015 года. Устоявшимся термином является также понятие информационной инфраструктуры – совокупности источников, потоков, коммуникационных каналов и способов обработки-передачи информации, а также организационно-экономических принципов коммуникаций в отрасли.

Соответственно, разработка теоретических аспектов управления информационной инфраструктурой инвестиционно-строительной сферы, синтезирование оптимальной по транзакционным издержкам модели информационной структуры регионального ИСК позволит сформировать научные принципы управления региональным ИСК, создать теоретические предпосылки снижения транзакционных издержек инвестиционно-строительной сферы.

---

<sup>1</sup> The World Bank Annual Report, The IMF publishes balance of payments data in its International Financial Statistics and Balance of Payments Statistics Yearbook. 2004-6, World Bank, 2006.