



ISSN 2072-8441

ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ

<http://elibrary.miu.by/journals!/item.eiup.html>

Губарев, В.В. Институциональные формы организации общественного сектора и особенности его взаимодействия с рынком недвижимости / В.В. Губарев // Экономика и управление. – 2013. – № 4 (36). – С. 15–18.

ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ФОРМЫ ОРГАНИЗАЦИИ ОБЩЕСТВЕННОГО СЕКТОРА И ОСОБЕННОСТИ ЕГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С РЫНКОМ НЕДВИЖИМОСТИ

В.В. Губарев^а

К. ПОЧЕВЬЕ СЛОВА

институционализм, общественный сектор, рынок недвижимости, предпринимательский капитал, контрактно-договорные отношения, концессия, управление недвижимостью

АННОТАЦИЯ

Процессы активной институционализации на рынке недвижимости приводят к изменению в соотношении коммерческих и некоммерческих структур и ограничению общественного сектора. Особые проблемы в процессах институционализации на рынке недвижимости связаны с отсутствием четко продуманной государственной и региональной политики; правовой зарегулированностью; информационной асимметрией и информационными шумами. В современном мире информационных технологий для рынка недвижимости особенно остро стоит вопрос информационного диктата рыночного посредника, который не заинтересован в реальных процессах ценообразования, ориентированных не на непрерывный рост, а на снижение цен, и ведет соответствующую игру с контролем процессов ценообразования. Данная ситуация грозит такими негативными явлениями, как провалы рынка или их хроническая неэффективность. Статья посвящена изучению и систематизации тенденций развития процессов институциональных форм организации общественного сектора и анализу проблемы его взаимодействия с рынком недвижимости.

СТАТЬЯ ПОСТУПИЛА В РЕДАКЦИЮ

24 июня 2013 г.

WEB

<http://elibrary.miu.by/journals!/item.eiup/issue.36/article.3.html>

INSTITUTIONAL FORMS OF PUBLIC SECTOR ORGANIZATION AND FEATURES OF ITS INTERACTION WITH THE REAL ESTATE MARKET

V.V. Gubarev^a

KEYWORDS

institutionalism, public sector, real estate market, enterprise capital, contractual relationship, concession, real estate management

ABSTRACT

Active institutionalization processes in the real estate market lead to changes in the ratio of commercial and non-profit organizations and limitation of the public sector in its pure form. Special problems in the institutionalization process in the real estate market are connected with the lack of a well-thought state and regional policy; legal overregulation; information asymmetry and information overload. In the modern world of information technology, the burning issue for the real estate market is an issue of information diktat of market intermediary, who is not interested in the actual process of pricing, focused rather on price cutting than on continuous growth, and conducts relevant game with the control over pricing processes. This situation threatens with such negative phenomena as market failure or chronic inefficiency. The article is devoted to studies and systematization of development trends of institutional forms of public sector organization and the analysis of the problem of its interaction with the real estate markets.

RECEIVED

June 24, 2013

WEB

<http://elibrary.miu.by/journals!/item.eiup/issue.36/article.3.html>

^а Губарев Вячеслав Владимирович, кандидат наук по государственному управлению, доцент кафедры менеджмента Красноармейского промышленного института государственного высшего учебного заведения Донецкий национальный технический университет, Sparho@yandex.ru
Hubarev Viacheslav Vladimirovich, PhD in Public Administration, associate professor in the Department of Management at Krasnoarmeyskiy Industrial Institute of State Higher Education Institution Donetsk National Technical University, Sparho@yandex.ru

Введение

Современные процессы объемов роста и ассортимента различных благ предусматривают повышение качества жизни. Такие процессы невозможны без совершенствования и усложнения регионального и местного самоуправления, новых форм и методов корпоративности, активного формирования рынков и рыночной инфраструктуры, а также без роста общественной самостоятельности и личностной инициативы. В целом это характеристики развития и совершенствования институциональной организации общественной экономики, которая стала более сложной. Размыты границы между общественным и рыночным секторами экономики. Понимание личного и общественного стало более гибким и подвижным. Усложняются различные организационные формы взаимодействия этих процессов.

В современной практике некоторые виды общественных благ обладают свойствами и чертами благ частных и могут быть частично или полностью платными, а также быть предоставленными на коммерческой — рыночной основе. Это формирует совершенно новое видение и перспективы развития рынков финансов, недвижимости, труда и информации. Эти активные процессы действия институционального механизма предоставляют возможность отделить функцию потребления от функции оплаты и организовать коллективное потребление независимо от организации производства общественных услуг.

Проблемами развития институционализма занимались многие известные ученые. Основоположником институционализма, а именно его социально-психологического направления, считается Т. Веблен. Он рассматривал естественный отбор институтов, обозначил деятельность правящей элиты как института праздного класса и считал, что он задерживает развитие общества в силу инерции, демонстративного расточительства и системы неравного распределения благ [1]. Последователями Т. Веблена были Д. Коммонс — разработал социально-правовой институционализм [2], У. Митчелл — основоположник конъюнктурно-статистического (эмпирического) направления, который стремился статистически доказать отличие реального поведения в экономике от геодничного нормотипа.

Р. Коуз — крупнейший представитель современного неонституционализма — определил и ввел в научный оборот категорию «транзакционные издержки», что знаменовало появление в институционализме так называемого контрактного подхода к теории институтов и обусловило возникновение новой междисциплинарной науки, объединяющей право, экономическую теорию и организацию [3]. Дж. Бьюкенен сформировал концепцию «теории общественного выбора», в основе которой лежит идея о зависимости политических и экономических явлений, использование экономических методов при изучении политических процессов. К.-А. Виттфогель работал над концепциями институционализма в послевоенное время [4]. Очень важную роль в становлении методологии современного институционализма сыграли работы К. Полани, который выделил три типа отношений обмена: реципроктность, или взаимный обмен на натуральной основе, редистрибуцию, как развитую систему перераспределения, и товарообмен, что лежит в основе рыночной экономики [2].

В центре внимания современного американского институционалиста Дж. Гэлбрейта находятся вопросы техноструктуры. В одной из своих работ он пишет о менеджерах как носителях прогресса и рассматривает профсоюзы как уравнивающую силу наряду с крупным бизнесом и правительством. Защитниками теорий конвергенции, техноструктуры, постиндустриального общества, последователями традиций «старого» институционализма также были К. Полани, Д. Белл, О. Тоффлер.

Сегодня в Украине происходит активное формирование, становление и развитие рынка недвижимости. Этот процесс отражает все проблемы экономики и социальной сферы, и характеризуется неравномерным развитием отдельных сегментов и рыночных ниш, несовершенной законодательной базой и низкой инвестиционной ликвидностью объектов. Рынок недвижимости — новая, мало исследованная категория с позиций как теории, так и практики. Однако в последнее время в научных кругах наблюдается повышение интереса к данному сегменту рынка. Соответственно, появляется экономическая и юридическая литература, отражающая специфику развития явлений и процессов на нем. Так, среди авторов, изучающих это научное направление, следует определить таких украинских и зарубежных ученых, как А. Асаул, И. Балабанов, Н. Волочкова, В. Горемыкин, А. Крутик, А. Иванилов, С. Максимов, Г. Онищук.

1. Процессы институционализации рыночной среды

Наиболее ярко процессы институционализации рыночной среды и активного взаимопроникновения многих составляющих отражаются в развитии рынка недвижимости и расширении его границ. Так, в административной экономике государственные и региональные органы власти имели вертикальную интеграционную структуру, которая включала в себя одновременно производство, распределение и коллективное потребление платных и смешанных общественных благ. За последнее десятилетие происходит принципиальное изменение этой схемы. Теперь региональные и государственные службы начинают выступать уже как коллективный потребитель, выражая запросы населения определенной территории относительно соответствующих общественных благ. Формируется система контрактных отношений как с государственными, так и с частными организациями на их производство. Активно формируется и получает институциональное закрепление специфическая конкурентная среда с действием законов рынка, но с характерными чертами трансформационности и несовершенством определенных элементов.

В современном обществе институты и институциональный механизм формируют систему, которая обеспечивает защиту различных интересов. Это ключевые интересы как всех граждан общества, так и групп, отдельных организаций и их объединений. Система существующих институциональных структур в Украине, как и в мировом сообществе, функционирует на основе формальных и неформальных отношений. Разнообразные смешанные общественные услуги предоставляются государственным и региональным органам управления как структурам коллективного по-

требления частным образом, т.е. путем заключения городскими властями контрактов с частными фирмами. Получает распространение новая форма участия предпринимательского капитала в общественном секторе — система контрактно-договорных отношений, в том числе концессия и франчайзинг.

В таких условиях формируются объективные предпосылки для развития совершенно новых и весьма специфических отношений. Например, государство, крупные корпорации и региональные органы власти сделались фондодержателями и поставили в финансовую зависимость предприятия малого и среднего бизнеса — строительные фирмы, по предоставлению услуг ЖКХ, риэлтерские и др. Цель такого разнообразия — предоставление жителям местного (территориального) сообщества адекватных по качеству и цене услуг, возможность выбирать и реально оценивать деятельность малого предпринимательства на своем рынке (и в соответствии с определенными параметрами). Эта форма отношений и ее нормативно-регулирующие характеристики финансовых вопросов носят сокращенную рыночную направленность. В теории институционализма это так называемая квазирыночная форма механизма регулирования экономики, так как здесь имеет место ограничение конкуренции и наличие лишь ее внутрикорпоративных проявлений. Это новые институциональные формы и проявления сектора общественных отношений.

Особое место в системе процессов институционализации занимают концессионные формы договорных отношений. Новизна в условиях системы концессионных отношений заключается в том, что частной фирме на рынке недвижимости передается ответственность не только за управление бизнесом, но и за финансирование. Типичной моделью концессии является подход, основанный на принципе «строительство-эксплуатация построенного объекта — передача прав собственности».

В данной системе отношений местные органы власти передают негосударственной фирме право на строительство, эксплуатацию, полное управление объектом имущества на строго установленный договором срок. По истечении оговоренного времени основные фонды возвращаются в полное распоряжение общественного сектора. Существующий институциональный механизм в Украине предполагает развитие и расширение различных договорных форм взаимодействия в парадигме отношений «государство — регион — предприятие — рыночная среда — население». Новые формы договорных отношений и их институционализация расширяют систему отношений, предусматривая предоставление общественных благ частными фирмами и конкуренцию с государственными поставщиками общественных благ. Эта форма договорных отношений только получает развитие на рынке недвижимости Украины.

Положительные результаты от распространения такой формы договорных отношений предусматривают расширение действия рыночных механизмов в сфере общественных благ, представленных управлением недвижимостью. Также это предполагает рост и совершенствование конкуренции на входе в зону рынка недвижимости, формирование новых рыночных барьеров входа системой государственного контроля и регулирования. В мировой практике отношения концессионных и франчайзинговых договоров предпола-

гают наличие информационной прозрачности, конкурентности и элементы постоянного государственного контроля.

Особый интерес представляют процессы организации и реального функционирования на рынке недвижимости различных формальных и неформально создаваемых добровольных ассоциаций и групп, выражающих ассоциированные интересы: это профессиональные объединения специалистов по управлению недвижимостью, ассоциаций потенциальных инвесторов. Такие организации и их институционализация создают среду для регулярного получения информации, массового тиражирования специальной литературы как общеобразовательного, так и узкоспециализированного характера, для проведения дискуссий по возникающим противоречивым проблемам, для демократического разрешения конфликтов.

2. Институциональная среда рынка недвижимости

Данная институциональная среда должна способствовать постоянному усовершенствованию знаний о рынке недвижимого имущества всеми гражданами страны, устранять асимметрию и шумы, обеспечивать повышение квалификации, формировать основы информационной культуры и информационной прозрачности в ведении хозяйственной деятельности. Она должна также обеспечивать новый уровень взаимодействия, активного сотрудничества с другими институциональными образованиями как в нашей стране, так и за рубежом. Это инструмент совершенствования управленческой культуры, так как в этой среде люди учатся поведению на рынке, основам рыночной культуры и социальной ответственности.

Можно привести пример активного процесса институционализации формально организованных ассоциаций на рынке недвижимости — добровольные объединения домовладельцев — кондоминиумы. Такая организация представляет интересы домовладельцев в системе отношений с внешней средой. Это сложная цепочка управленческих взаимодействий по оптимальному и бесперебойному обеспечению жителей коммунальными услугами и различными видами ресурсов.

Успех развития институциональной среды рынка недвижимости может обеспечить получение целого ряда общественных эффектов. Наиболее значительные из них для совершенствования управления рынком недвижимости с позиции совершенствования социокультурной сферы таковы:

- обеспечение справедливости и соблюдения социальных норм в процессе управления недвижимостью;
- развитие основ рыночной культуры с позиции соблюдения общественных интересов и их развития с учетом мировых стандартов гуманизации и социализации;
- формирование основ информационной культуры и информационной прозрачности.

Наиболее значимым для совершенствования управления рынком недвижимости с позиции экономики является сокращение теневой экономики и соблюдение интересов государства и населения в экономических вопросах.

В системе рыночных отношений Украины находят-ся общественные и частные блага, но между ними по-степенно создается прослойка общественных инсти-тутов, которые опосредованно влияют на движение разного рода смешанных общественных благ. На рын-ке недвижимости к ним следует отнести информаци-онные услуги очень широкого спектра.

Заключение

Процессы активной институционализации на рынке недвижимости приводят к изменению в соот-ношении коммерческих и некоммерческих структур и ограничению общественного сектора в чистом ви-де. Особые проблемы в процессах институционализа-ции на рынке недвижимости связаны с отсутствием четко продуманной государственной и региональной политики; правовой зарегулированностью; информа-ционной асимметрией и информационными шума-ми. В современном мире информационных техноло-гий для рынка недвижимости особенно остро стоит вопрос информационного диктата рыночного посред-ника, который не заинтересован в реальных проце-сах ценообразования, ориентированных не на непре-рывный рост, а на снижение цен, и ведет соответствую-щую игру с контролем процессов ценообразования. Данная ситуация грозит такими негативными явле-ниями, как провалы рынка или их хроническая неэф-фективность, что вызывается:

— несогласованием интересов покупателей и про-давцов;

— сокращением спроса на информацию и ее про-изводные;

— непрерывным процессом сужения рынка и ис-чезновением целых рыночных ниш (например, сег-мента рынка ипотечного кредитования);

— неэффективным использованием националь-ных (региональных) ресурсов;

— формированием аффилированных бизнес-групп, контролирующих региональные и националь-ные рынки.

Литература / References

1. Веблен, Т. Теория празднования класса: экономические иссле-дования институтов / Т. Веблен; пер. с англ. В.В. Мотылева. — М.: Про-гресс, 1984.
2. Veblen, T. Teoriya prazdnovaniya klassa: ekonomicheskiye issledovaniya institutov / T. Veblen; per. s angl. V.V. Motyleva. — M.: Progress, 1984.
3. Commons J.R. Institutional Economics / Commons J.R. // American Economic Review. — 1931. — Vol. 21. — P. 652.
4. Коуз, Р. Фирма, рынок и право / Р. Коуз. — М.: Дело ЛТД, 1993. — 192 с.
5. Kouz, R. Firma, rynok i pravo / R. Kouz. — M.: Delo LTD, 1993. — 192 p.
6. Гусейнов, Р.М. Экономическая история и история экономи-ческих учений: учеб. [для студ. вузов] / Р.М. Гусейнов. — М.: ОМЕГА-Л, 2009. — 383 с.
7. Guseynov, R.M. Ekonomicheskaya istoriya i istoriya ekonomicheskikh ucheniy: ucheb. [dlya stud. vuzov] / R.M. Guseynov. — M.: OMEGA-L, 2009. — 383 p.
8. Гусейнов, Р.М. История экономических учений: учеб. / Р.М. Гу-сейнов, Ю.В. Горбачева, В.М. Рябцева; под общ. ред. Ю.В. Горбачевой. — М.: ИНФРА-М; Новосибирск: Сибирск. соглашение, 2001. — 252 с.
9. Guseynov, R.M. Istoriya ekonomicheskikh ucheniy: Ucheb. / R.M. Guseynov, Y.V. Gorbacheva, V.M. Ryabtseva; pod obshch. red. Y.V. Gorbachevoy. — M.: INFRA-M; Novosibirsk: Sibirsk. soglasheniye, 2001. — 252 p.