

ПУТИ ПОВЫШЕНИЯ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ И СНИЖЕНИЯ ТРАНСАКЦИОННЫХ ИЗДЕРЖЕК РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ УЗБЕКИСТАНА

Б.Б. Беркинов, Н.И. Неделькина,

Центр институциональных и экономических исследований, ТГЭУ,
Узбекистан, г. Ташкент

Ключевые слова: *транзакционные издержки, недвижимость, рыночная инфраструктура, риэлторские организации.*

Успешное продвижение объектов недвижимости от продавца к покупателю зависит от ряда важных условий, в том числе от количества и качества конкретных видов недвижимости на рынке, потребительского спроса и покупательских возможностей покупателей. Вместе с тем, это продвижение в немалой степени зависит и от эффективности деятельности рыночных инфраструктур. Подробное рассмотрение этого вопроса представляет большой научно-практический интерес.

Среди рыночных инфраструктур, обслуживающих рынок недвижимости Узбекистана, особое место занимают оценочные компании. Анализ их деятельности свидетельствует о том, что после принятия Законов Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности» (1998г.), «О риэлтерской деятельности» и отнесения этого вида деятельности к лицензируемым, существенно увеличилась численность хозяйствующих субъектов, оказывающих оценочные услуги. Причиной тому явилось наличие объективного механизма лицензирования этого вида деятельности. В результате в настоящее время хозяйствующие субъекты, имеющие возможность осуществлять оценочную деятельность с введением в действие механизмов ее лицензирования, фактически являются конкурентами на рынке оценочных услуг. При этом практически не ограничен свободный доступ к оказанию оценочных услуг на первичном рынке недвижимости.

Однако слаба еще конкурентная среда на рынке биржевых услуг республики. Более 90 % биржевых торгов, аукционов и конкурсов на первичном рынке недвижимости проводится в республике через ООО «Торговые услуги с недвижимостью» и его областные филиалы, т. е. другие биржевые структуры слабо работают на первичном рынке недвижимости.

На рынке недвижимости республики функционируют официальные риэлторские структуры. Их роль, особенно на рынке жилья, выполняют многочисленные официальные маклеры. При этом правовая база, регулирующая риэлторскую деятельность и отнесение услуг индивидуальных маклеров на рынке недвижимости к лицензируемым видам предпринимательской деятельности, привели к тому, что значительный объем операций с недвижимостью на вторичном рынке осуществляется на внебиржевых (прямых) торгах с участием посредников, которые снижают степень рисков при их проведении.

Основные хозяйствующие субъекты инфраструктуры рынка недвижимости (оценочные и биржевые предприятия) функционируют в настоящее время в условиях фиксированного ценообразования за оказываемые ими услуги. Стоимость услуг регламентирована Постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 3 ноября 1994 г. № 533 «О ставках государственной пошлины» с последними изменениями, внесенными в этот документ 17.07.2014 г. № 196. Затраты на выдачу Государственного ордера на собственность и ее регистрацию также установлены соответствующими нормативными документами. Структура издержек на оплату услуг по продвижению объектов недвижимости от продавца к покупателю приводится на рисунке.

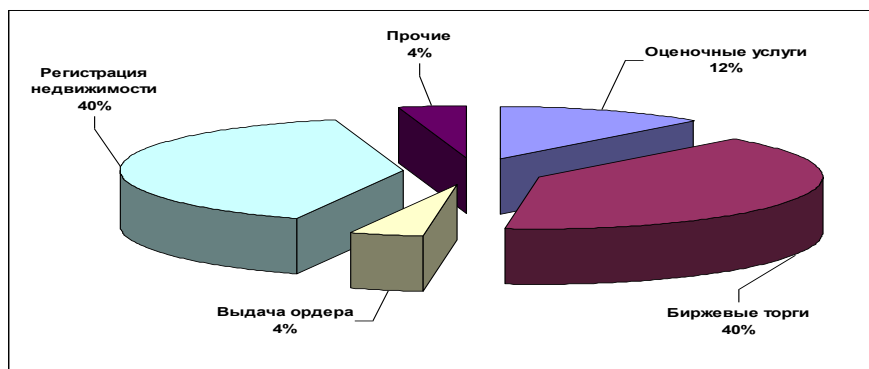


Рис. 1. Структура основных издержек на рынке недвижимости

Стоимость оценочных услуг, предоставляемых оценочными структурами в республике, в среднем составляет 1–3 % от стоимости оцениваемого имущества. При этом по малым и средним объектам недвижимости затраты на их стоимостную оценку в процентном отношении к оцененному имуществу выше чем по крупным объектам (Табл. 1).

Таблица 1

Группировка объектов недвижимости по затратам на оценочные услуги в зависимости от стоимости оцененного имущества

№ п/п	Стоимость оценочных услуг в % от стоимости оцененного имущества	Количество объектов недвижимости				Всего
		Стоимость оцененного имущества, млн. сумов				
		до 1,0	от 1,0 до 10,0	от 10,0 до 100,0	Свыше 100,0	
1.	до 1 %	-	-	9	11	20
2.	от 1 до 3 %	-	7	8	-	15
3.	Свыше 3 %	4	3	-	-	7
	Итого	4	10	17	11	42

Источник: из отчета Оценочной компании недвижимости

Затраты на биржевые услуги составляют 10 %, на выдачу государственного ордера – 1 % и регистрацию сделки купли-продажи недвижимости – 10 % от стоимости реализованного имущества. Таким образом, основные издержки

затрат на услуги рыночных структур, включая регистрацию сделок по купле-продаже недвижимости, составляют около 25 % от стоимости недвижимого имущества, вовлеченного в рыночный оборот. Высокие издержки продвижения объектов недвижимости на рынке оказывают отрицательное влияние на его развитие, способствуют уходу операций с недвижимостью в сферу неорганизованного рынка, а структура затрат свидетельствует о слабой деятельности рыночных инфраструктур, направленной на повышение потребительского спроса. Особо следует подчеркнуть, что практически не производится затрат на маркетинговые исследования рынка недвижимости, а затраты на информационное обеспечение этого рынка ограничиваются (особенно на рынке жилья) лишь краткими публикациями в средствах массовой информации о предложениях и потребительском спросе на отдельные виды недвижимости.

Заслуживает внимания приведение анализа затрат времени на выполнение рыночными инфраструктурами различных видов услуг на рынке недвижимости. В результате изучения этого вопроса по 22 объектам недвижимости, реализованным на биржевых и прямых торгах, установлено, что затраты времени на оценочные работы составили 15–20 %, подготовительные работы к выставлению объектов на торги 45–50 % и на организацию и проведение торгов – 35–40 % от общих затрат времени на продвижение объектов недвижимости от продавцов к покупателям (Табл. 2). Общие затраты времени колебались от 2,5–3 до 7–8 месяцев.

Таблица 2

**Выборочные данные по средней продолжительности
продвижения объектов недвижимости от продавцов к покупателям**

№ п/п	Кол-во объектов	Общая продолжительность времени от оценки объекта до его продажи	В том числе, средняя		
			Продолжительность оценочных работ, дней	Продолжительность времени от оценочных работ до выставления на торги, дней	Продолжительность времени от выставления на торги до продажи, дней
1	5	до 100 дней	29	22	20
2	7	от 101 до 200 дней	26	100	22
3	10	Свыше 201 дня	26	90	110
Всего	22	Среднее	26-30	80-85	60-75

Примечание: В настоящих данных не учтена продолжительность затрат времени от принятия Постановлений Кабинета Министров Республики Узбекистан о реализации объектов государственной собственности до выдачи заказов на выполнение оценочных работ независимыми оценочными структурами.

При этом обращает на себя особое внимание, с одной стороны, неоперативность органов управления на этапе продвижения объектов до торгов и, с другой стороны, ограниченность по времени организации и проведения торгов. Действие этих факторов приводит к снижению динамизма и активности рынка недвижимости. По изученным 22 объектам недвижимости было установлено 20 нарушений технологической последовательности продвижения этих объектов на рынке от продавца к покупателю, в том числе в 14 случаях принято решение о выставлении объекта на торги раньше завершения оценочных работ, в 4 случаях объекты выставлены на торги раньше принятия решения об этом уполномоченного на то органа, в 2 случаях объекты реализованы до их выставления на торги.

Высокие транзакционные издержки рыночной инфраструктуры и имеющиеся негативные явления при продвижении объектов недвижимости от продавцов к покупателям обусловлены рядом причин, в том числе:

- отсутствием конкретной среды, в которой осуществляют свою деятельность рыночные инфраструктуры на рынке недвижимости;
- фиксированными ценами на оказание услуг рыночными структурами и размерами государственной пошлины на операции с недвижимостью не способствующими мотивизации к удовлетворению потребительского спроса и продаже имущества за максимально приемлемую для покупателя цену;
- допускаемыми органами управления бюрократическими проволочками и нарушениями рыночными структурами установленных процедур организации и проведения торгов.

В этой связи принятие конкретных мер по устранению негативного влияния вышеуказанных факторов должно являться основополагающим в работе по повышению эффективности функционирования рыночных инфраструктур на рынке недвижимости республики. Наряду с этими общими задачами, которые необходимо решить для развития рыночных структур, по каждому виду услуг следует разработать и реализовать специфические направления этой работы.

Совершенствование оценочной деятельности тесным образом связано с сокращением затрат времени на обработку исходной информации и проведение расчетной части по подготовке оценочной документации. Сокращение сроков производства работ за счет их технологического совершенствования может, в конечном счете, ускорить оборот недвижимого имущества на рынке и, как следствие этого, увеличить объем средств, поступающих в бюджет государства. Крайне актуальным вопросом снижения затрат на оказание оценочных услуг является развитие сети оценочных структур в регионах, непосредственно приближенных к объектам оценки недвижимости, вовлекаемых в рыночный оборот.

Повышение эффективности продвижения объектов недвижимости от продавцов к покупателям на рынке тесным образом связано с необходимостью совершенствования биржевых услуг.

Основные направления этой работы должны включать:

- строгое соблюдение установленных процедур проведения торгов, аукционов и конкурсов и их информационного обеспечения, а также повышение ответственности за нарушения в этом вопросе;

– разработку и реализацию мер по повышению материальной заинтересованности биржевых структур по реализации объектов недвижимости по высокой продажной цене путем оплаты их услуг в зависимости от превышения этой цены по отношению к их стартовой стоимости;

– развитие биржевых и других структур, занятых организацией и проведением торгов, в регионах республики.

Значимость строгого соблюдения установленных процедур организации и проведения торгов, аукционов и конкурсов, в том числе и по продолжительности времени, предопределяется необходимостью обеспечения свободного доступа к торгам всех потенциальных покупателей. В этой связи требует совершенствования и работа по информационному обеспечению торгов. Нельзя рассчитывать на активность рынка недвижимости, если сообщения о предстоящих торгах размещаются в средствах информации, имеющих ограниченный круг пользователей, и ее распространение не отличается оперативностью.

Положительную роль в этом деле могла бы сыграть организация специального издания по состоянию рынка недвижимости, спросу и предложениям по сегментам этого рынка, конъюнктуре цен, проведенных операциях и т.д. Повышение эффективности оказываемых биржевых услуг возможно обеспечить за счет перевода структур, занятых этим видом деятельности, на рыночные механизмы хозяйствования, включая, с одной стороны, систему премирования их за продажу объектов недвижимости по цене превышающей стартовую стоимость этих объектов и, с другой стороны, сокращение фиксированного процента от стартовой стоимости объекта, установленного для оплаты этих услуг.