НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫХ ОСНОВ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Бачуринская И.А.

Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет

Рынок недвижимости занимает особое место в экономике региона. Связано это с тем, что, во-первых, рынок недвижимости является самым крупным с инвестиционной точки зрения рынком. Во-вторых, рынок недвижимости обладает определенными особенностями не присущими другим рынкам. К данным особенностям, относятся: наличие специальной нормативно-правовой базы; локализованность и сегментированность, высокий уровень трансакционных издержек; несовершенность конкуренции; интегрированность, которая предполагает наличие характерных черт, присущих как рынку товаров и услуг, так и финансовому рынку . Таким образом, рассматривая региональный рынок недвижимости, необходимо отметить наличие факторов, которые позволяют анализировать его с позиции институциональной экономики.

Анализ развития рынка недвижимости позволяет сделать вывод о его поступательном развитии как институциональной структуры. В рамках институциональной структуры можно выделить два взаимодополняющих блока: институциональная среда и организационная структура. Институциональная среда включает в себя правовые, организационно-экономические и социально-политические нормы, формирующие институты рынка недвижимости. Термин «институт» заимствован учеными экономистами из юриспруденции. «Сущностными характеристиками данной категории выступают как юридические нормы, так и порядок установления связей между ними» . Д. Норт определяет институт как созданные человеком ограничения, которые структурируют политическое, экономическое и социальное взаимодействие.

Институциональная среда начала свое формирование с развитием рынка недвижимости, т.е. с создания эффективной правовой системы, поддерживающей систему контрактов (договоров) в сфере операций с недвижимостью и систему прав собственности, в то же время происходило формирование неформальных правил и норм, стимулирующих экономические субъекты к расширению операций в сфере недвижимости. Примером развития формальных правил и норм может служить формирование законодательных основ в сфере регистрации прав на объекты недвижимости и принятие определенных законодательных актов, в то же время происходит зарождение неформальных правил кредитования под залог недвижимости, т.е. формирование института ипотеки. Организационная структура включает совокупность организаций, которые регулируют и профессионально занимаются деятельностью на данном рынке.

Характеризуя современное состояние рынка недвижимости, следует отметить неразвитость или отсутствие многих необходимых для устойчивого эффективного функционирования рынка институтов, присущих рынкам недвижимости развитых стран, например, института титульного страхования, управления недвижимостью и ипотечного кредитования в полной мере. Однако формирование и развитие данных институтов всецело зависит от институциональной структуры и степени развития институтов рынка недвижимости. В связи, с чем большинство вопросов институционального развития рынка недвижимости должно быть направлено на развитие институциональной структуры регионального рынка недвижимости, способствующей формированию условий для осуществления трансакций с минимальными трансакционными издержками.

Формирование институциональной структуры должно базироваться на признании равнозначности институциональной среды и организационной структуры, поскольку уровень развития институциональной среды определяет уровень развития организационной структуры, однако, в случае, если уровень развития институциональной среды не адекватен уровню развития организационной структуры, формируются неформальные нормы и правила, что ведет к институциональным изменениям и трансформации институциональной структуры. При этом, с точки зрения, стратегического развития рынка недвижимости региона, необходимо, чтобы данные изменения приводили к институциональному развитию данного рынка.

Под институциональным развитием регионального рынка недвижимости следует понимать совокупность институциональных изменений, ведущих к трансформации институциональной структуры, способствующих снижению трансакционных издержек.

Для целей развития институциональной структуры регионального рынка недвижимости, на наш взгляд, требуется самостоятельная стратегия институционального развития регионального рынка недвижимости. При этом данная стратегия должна находится в определенной соподчиненности с другими элементами стратегического выбора региона, и являться элементом комплексной стратегии развития региона.