

# ТРАНСАКЦИОННЫЕ ИЗДЕРЖКИ БИЗНЕС-ПРОЦЕССА ПЕРЕХОДА ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ

*С. Н. Голдынская, магистрант БГТУ*

*Научный руководитель:*

*кандидат техн. наук С. А. Шавров (БГТУ)*

Свойства рынка недвижимости в значительной степени зависят от соотношения стоимости имущества и транзакционной стоимости (transaction costs) [1]. Транзакционная стоимость является одним из индексов бизнес-процесса отчуждения недвижимости. Считается, что она имеет критическое значение, равное 10 % стоимости имущества, при котором начинает оказывать негативное влияние на рынок [2]. Проблема снижения транзакционных издержек носит экономический и социальный характер. Ее оптимальное и критическое значение является предметом исследования в современной экономической теории. Транзакционная стоимость наравне с числом административных процедур и затратами времени на транзакцию учитывается в методике Всемирного банка инвестиционной привлекательности стран Doing Business.

Автором проведено исследование по определению значения транзакционной стоимости в бизнес-процессах отчуждения недвижимости в двух странах СНГ: Беларуси и Казахстане. Результаты сопоставлены со странами Европейского союза и США.

В рамках исследования разработан бизнес-процесс перехода права собственности. Бизнес процесс разработан на языке программного комплекса Microsoft Visio. Выявлено, что в Беларуси и Казахстане бизнес-процесс идентичен и включает 4 основных этапа:

1. Маркетинговая деятельность – риэлтерские услуги.
2. Предварительный контракт.
3. Контракт включает следующие элементы: оценщик (при необходимости), банк (кредит, ипотека), организация по государственной регистрации, нотариус.
4. Регистрация – государственная регистрация права собственности.

В бизнес-процессе принимают участие 3 стороны: покупатель, продавец, субъекты, оказывающие им услуги.

Исследование проводилось по одному типу недвижимости: однокомнатные квартиры стоимостью 55 000 USD. Установлено, что удельный вес услуг от стоимости квартиры для Беларуси со стороны покупателя составляет 2,07 %, для Казахстана – 1,75 % (табл. 1,2 соответственно).

Таблица 1

**Транзакционные издержки покупателя за услуги**

	Республика Беларусь, г. Минск, \$	Республика Казахстан, г. Астана, \$
Риэлтор	1 тыс. (до 1500)	580
Оценщик	110,67	158,94
Нотариус	17,44	253,67
Гос. регистрация	11,63	20,32
Всего	1139,77	1012,93

Таблица 2

**Временные затраты покупателя**

	Республика Беларусь, г. Минск, дни	Республика Казахстан, г. Астана, дни
Риэлтор	3-4	3-4
Оценщик	3	2-3
Нотариус	1	1
Гос. регистрация	1	1
Всего	8	7

Результаты исследования сопоставлены с данными по некоторым странам Европейского союза и США [3]. Состав транзакционных затрат для односемейных жилых домов (основная форма собственности) здесь характеризуется в табл. 3, а их стоимость – в табл. 4.

Таблица 3

**Транзакционные затраты и его компоненты**

Прямые затраты		Временные затраты	Общественные затраты
<b>Первоначальные затраты</b>	<b>Вторичные затраты</b>	цена потраченного покупателем и продавцом времени	и др.
– обязательные налоги; – обязательные гонорары; – брокерский гонорар; – др. гонорары	– ипотечные затраты; – налог на приобретаемый капитал		

Таблица 4

**Транзакционная стоимость**

Страна	% от общей стоимости имущества
Швеция	5,00
Финляндия	8,99
Норвегия	5,78
Польша	10,32

Окончание табл. 4

Страна	% от общей стоимости имущества
Англия	5,12
США	8,41

Следует учитывать, что транзакционный процесс стран-аналогов подобен, но есть и различия.

Выводы:

1. Транзакционная стоимость является важной характеристикой бизнес-процесса отчуждения имущества на рынке недвижимости.
2. Транзакционная стоимость в Республике Беларусь и Казахстане составляет 2,07 % и 1,75 % соответственно.
3. Транзакционная стоимость на рынках исследуемых стран в отношении стран Европейского союза и США колеблется в диапазоне от 5 % до 10,32 % от стоимости имущества, что может рассматриваться как худший показатель, чем в рассмотренных странах СНГ.
4. Необходимо ответить, что при исследовании этого бизнес-процесса нет открытости (доступности) информации, что затрудняет процесс аналитики.

### Литература

1. *Месропян, Л.* Методологические подходы к прогнозированию транзакционных издержек в риэлторском бизнесе [Электронный ресурс] / Л. Месропян. – Режим доступа : <http://rosnedvigimost.ru/publikaciya-polnaya/1279>. – Дата доступа : 27.05.2011.
2. *Шавров, С. А.* Вовлечение прав на землю в гражданский оборот / С. А. Шавров, М. Шуманский. – Минск, 2003. – 134 с.
3. *Lindqvist, S.* Transaction Costs for Single-family Houses / S. Lindqvist // Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research. – 2008.