

Владимир Александрович ДАВЫДЕНКО¹
Елена Павловна ДАНИЛОВА²
Сергей Владимирович ДАНИЛОВ³

УДК 365.26

ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ЛОВУШКИ В СФЕРЕ ИПОТЕКИ И ЖИЛЬЯ В КРИЗИСНОЙ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ¹

¹ доктор социологических наук,
профессор кафедры менеджмента, маркетинга и логистики
Тюменского государственного университета
vlad_davidenko@mail.ru

² кандидат социологических наук,
доцент кафедры менеджмента, маркетинга и логистики
Тюменского государственного университета
danilovaep@rambler.ru

³ старший преподаватель кафедры менеджмента, маркетинга и логистики
Тюменского государственного университета
danilow.sv@yandex.ru

Аннотация

В рамках современной экономико-социологической теории по версиям политико-культурного и властно-ориентированного подходов представляется анализ данных эмпирических и статистических исследований в сфере ипотеки и жилья в кризисной российской экономике.

Научная проблема, решению которой посвящена статья, — это противоречия, возникающие в сфере ипотеки и жилья, рассматриваемые в терминах институциональных ловушек. С теоретической точки зрения данная проблема решается на пересечении

¹ Работа выполнена при финансовой поддержке фонда РГНФ, проект № 16-03-00500.

Цитирование: Давыденко В. А. Институциональные ловушки в сфере ипотеки и жилья в кризисной российской экономике / В. А. Давыденко, Е. П. Данилова, С. В. Данилов // Вестник Тюменского государственного университета. Социально-экономические и правовые исследования. 2016. Том 2. № 1. DOI: 10.21684/2411-7897-2016-2-1-72-88

научных подходов экономической социологии, финансового поведения, банковских решений и макроэкономики в контексте социальной укорененности экономического поведения кредиторов и заемщиков.

Цель, которую авторы преследуют в статье, — постараться найти ответы на основной теоретический вопрос: почему современные денежные, ипотечные и кредитные рынки «не справляются» с задачей «стабилизации стоимости благ». Для выполнения цели решались следующие задачи: выявление сущностных, смысловых и содержательных моментов современных денежных, ипотечных и кредитных рынков, которые представляют интересные для экономической социологии типы отношений, т. к. связаны на доверии одалживающей стороны (кредиторов) и управлении проблемой экономического поведения заемщиков.

Практическая актуальность статьи обусловлена тем, что сейчас поднимаются вопросы о социальных дефолтах на ипотечных рынках, в частности, о том, что у заемщиков нет возможности платить по кредитам, о росте банкротств, о вступлении с 1 октября 2015 г. в силу закона о банкротстве физических лиц и решении вопросов урегулирования долгов несостоятельного гражданина.

В статье демонстрируются «ножницы» между увеличивающимся ростом задолженности по ипотечным жилищным кредитам и стабильному количеству выдаваемых рублевых ипотечных кредитов, что означает институциональную ловушку в сфере ипотеки и жилья в кризисной российской экономике на макро-, мезо- и микроуровнях.

Ключевые слова

Институциональные ловушки, ипотека, жилье, поведенческие практики кредитования, различные социальные группы.

DOI: 10.21684/2411-7897-2016-2-1-72-88

Понятийно-категориальный аппарат теоретического понимания и объяснения, почему появляются институциональные ловушки, выступающие в виде устойчивых норм поведения и/или неэффективных институтов, был разработан В. М. Полтеровичем [7], который, в свою очередь, опирался на теорию «денежной силы» экономического социолога Т. Веблена [3] и институционального экономиста Д. Норта [6]. Так, Т. Веблен разработал концепцию институтов как совокупность стереотипов мышления (*habit of thought*) и общепринятых правил поведения (*accepted rules of behavior*), по своей природе являющихся «привычными способами реагирования на стимулы, создаваемые переменными обстоятельствами» [3, с. 200-201], а также провел фундаментальное различие между производством благ и деланьем денег. Это позволило ему выдвинуть концепции:

- «стереотипа существования» как «денежного стереотипа», полностью подчиняющегося принципу демонстративного потребления и определяющего капиталистические каноны и приоритеты;

— теории денежного успеха и денежной силы, в соответствии с которыми они являются вехами на жизненном пути в качестве приобретения все большей значимости по сравнению с остальными членами общества [3, с. 79-81].

В методологическом плане нам представляется важным проведение теоретической реинтерпретации экономико-социологических исследований Пьера Бурдьё во Франции, посвященных строительству и коммерциализации домов индивидуальной застройки. Он провел анализ рынка жилья в терминах структурных соответствий между различными экономическими полями [2], разработал инструментарий представления функции глобального спроса на ипотеку, которая, с его точки зрения, должна быть обоснована не столько однородностью рыночных агентов, как это было принято в основном экономическом течении, сколько, наоборот, — их реальной разнородностью, что он считал важнейшим по мнению экономических социологов, изучающих рынки ипотеки.

Так, Бурдьё видел важность в изучении содержательных контекстов функционирования рынков жилья и ипотеки, исходя от представлений и ожиданий потребителей, имеющих различные диспозиции (установки), вкусы, запросы, интересы, потребности — как и условия существования, которые не могут объясняться лишь рациональностью или эффективностью, отражающих ту или иную кривую спроса на жилье и ипотеку. Бурдьё утверждал, что поведение потребителей на данном рынке обусловлено укорененностью (*embeddedness*) социальных отношений и норм, которые, в свою очередь, сопряжены с общими экономическими закономерностями. В этом пункте сходились макро- и микроуровни теоретического анализа. Бурдьё настаивал на том, что социальные отношения и нормы всякий раз при изучении реального экономического поведения заемщиков и кредиторов оказываются «приспособленными» к объективным условиям, предполагающим различные шансы, и поэтому испытывают «принуждения, вписанные в оптимальную структуру экономического поля».

Кажущееся «разбросанным» экономическое поведение рыночных агентов на уровне индивидуального спроса завершается в анализе Бурдьё интегрированным, «унифицированным и стабилизированным» на уровне агрегированного спроса на жилье и ипотеку, что проявляется в итоге на уровне макроэкономики и статистических данных соответствующих динамических рядов. Бурдьё рельефно и глубоко описал не только самые разнообразные социально-экономические отношения между покупателями и продавцами на рынке жилья и ипотеки, но также продемонстрировал «почти неизменные сценарии», по которым происходили переговоры и подписание контракта на покупку. Он убедительно показал, что вся структура «поля производителей индивидуальных домов» мощно воздействует на решения ответственных лиц, идет ли речь об определении цен, или о рекламных стратегиях.

Бурдьё обозначил, что главный вклад его исследований состоит в четкой демонстрации того, что принимаемые экономическим мейнстримом ключевые

категории предложения, спроса, рынка совершаемых сделок — на самом деле есть продукты социального конструирования, сущностный смысл которым придает лишь долгосрочная социально-экономическая история отношений агентов. Он определил, что приоритетными конструкциями предложения на рынке жилья и ипотеки были действия представителей государственных органов. В сделках в области кредита, выдаваемого строителям жилья, посредством политики государства или банков, наряду с природой используемых средств производства, участвует контекст «определения условий доступа на рынок» в виде «структурных ограничений», а конкретнее — «в определении позиции в структуре крайне распыленного поля производителей домов. Следовательно, структурные ограничения воздействуют на выбор каждого из них как в отношении производства, так и в отношении рекламы» [2, с. 131]. Помимо этого, спрос на жилье и ипотеку уточняется и определяется в полной мере соотношением состояния рыночного предложения, социально-правовыми условиями в жилищном строительстве, разрешением на застройку, подключением к сетям инженерно-технического обеспечения, тепло-, газо-, электро-, водоснабжением и водоотведением, что в итоге позволит удовлетворить рыночный спрос на комфортное жилье.

В результате проведенного теоретико-прикладного и методологического исследования Бурдьё сделал вывод о том, что в отношении субъекта экономических действий (особенно в связи с покупкой такого «символически нагруженного продукта, как дом»), любое экономическое решение — это решение не столько отдельного экономического агента, сколько группы, коллектива или предприятия, функционирующих как «экономическое поле». Помимо того, что экономические стратегии глубоко укоренены (*deeply embeddedness*) в прошлом в форме диспозиций, установок или привычек, через инкорпорированную историю ответственных за нее агентов, экономические стратегии (по Бурдьё), интегрированы в сложную систему стратегий воспроизводства и глубоко отягощены (*deeply burdened*) всей историей того, что они намерены продолжить делать. Любая история подобного рыночного процесса всегда завершается формированием такой специфической игры, как «экономическое поле», подчиняющегося собственным законам. Тем самым, фундаментальные экономические диспозиции рыночных агентов, их нужды, запросы, потребности, предпочтения, склонности к труду, накоплению, инвестициям являются не экзогенными, зависящими от универсальной человеческой природы, а эндогенными переменными, и зависят от истории, в котором эти диспозиции востребованы и получают подкрепление [2, с. 132].

Рассматриваемый подход классика экономической социологии Пьера Бурдьё до сих пор не оценен в методологическом контексте. В нашей статье данная методология используется при анализе реального поведения заемщиков и кредиторов на ипотечных и жилищных рынках, рассматриваемых также на различных уровнях агрегированного спроса, жилищных кредитах и группировок задолженности по ипотечным жилищным кредитам в динамике 2008-2016 гг.

В новой экономической социологии содержательную монографию, целиком посвященную проблемам стоимости на ипотечных рынках, представил Гай Стюарт [12]. В качестве определяющего контекста он проанализировал институты, возникшие в XX в., которые создали легитимную стоимость материальных и нематериальных продуктов (товаров и услуг), приводящих в действие ипотечный рынок. Используя методологию Бурдьё, Гай Стюарт показал, что ситуация на рынках жилья и ипотеки сформировалась под воздействием политических, социальных и других сильнодействующих детерминант, поэтому реальный процесс становления ипотеки как таковой нельзя объяснить одной лишь «рациональностью рыночных процессов».

В еще одной фундаментальной книге экономического социолога Дэна Иммерглюка «Лишенные права пользования» [11] на рынках ипотечных кредитов были представлены разнообразные формы социальной дифференциации и дискриминации в контексте с городским развитием. В его работе гипотеза институциональных ловушек в сфере ипотеки и жилья нашла свое самое реалистическое основание и обоснование с точки зрения экономико-социологической институциональной теории и той реальной практики отдельных человеческих судеб, которая сложилась на ипотечном и жилищном рынках США.

Экономические социологи Лора Ариович и Брюс Каррутерс в своей монографии «Деньги и кредит: социологический подход» [10] на индивидуальных и корпоративных уровнях функционирования показали социальные аспекты данных понятий, а также раскрыли темы развития личного кредита и всего потребительского общества, роли власти и правительства в создании денег и финансовых потоков. Они выявили и доказали, что кредит и ипотека обнаруживают очень важные с экономико-социологической точки зрения отношения, т. к. все современные экономики представляют собой хозяйства, функционирующие на основе инвестиций. Кредит — очень интересный для экономического социолога тип отношений, потому что он всегда завязан на доверии и на том, как одалживающая сторона принимает решение, кому она может верить и как ей управлять данной проблемой. Л. Ариович и Б. Каррутерс продемонстрировали, как, когда и почему экономические обмены глубоко укоренились (*deeply rooted*) в социальных отношениях и в социальных нормах.

Когда деньги и кредит «работают хорошо» в качестве основных экономических институтов, они как бы «не замечаются»; но, если они работают со сбоями, как это было в глобальном финансовом кризисе 2007-2009 гг., то их значимость становится настолько очевидной, что требует дальнейшего фундаментального изучения.

Объем литературы по этой проблеме достаточно большой, и мы вкратце остановимся лишь на глубинных причинах возникновения финансового кризиса 2007-2009 гг. в США, а также рассмотрим, каковым его значение может быть для России в контексте жилья и ипотеки. В концентрированном виде состояние изученности данного вопроса объясняет научная монография П. Темина и Д. Вайнса: «Экономика без лидера» [9]. Согласно их ключевым выводам,

предтечами финансового кризиса 2007-2009 гг. стали облигации с ипотечным покрытием, на которые в 1970-е и 1980-е гг. стали расти процентные ставки, а сберегательные и кредитные учреждения США стремились реализовать ипотеку с низким процентом в надежде реинвестирования полученных доходов с большей доходностью. Финансовые посредники, пользуясь возможностью получить дополнительную прибыль, стали расширять свои ипотечные инвестиции. Американские финансовые фирмы и банки, стремясь снять с себя финансовые риски, упаковали в транши не только обязательства, обеспеченные пулом ипотечных закладных, но и более общие, обеспеченные пулом долговых инструментов (*collateralized debt obligations*). Бум обязательств, обеспеченных таким пулом, начался в США еще в 2003 г., но большая часть (*collateralized debt obligations*), по которым в 2008 г. наступил дефолт, была обеспечена ипотечными кредитами, выданными в 2005-2006 гг. Все эти средства выплеснулись на рынок жилья, последствиями стал лопнувший финансовый ипотечный кредитный пузырь в США.

Как показало развитие событий, кризис был не только американским, но и европейским. Международные компании (например, *American International Group*) и банки многих стран пытались воспользоваться ажиотажем, но в результате попали в ловушку. Во избежание еще большего финансового краха правительства Великобритании и стран Западной Европы последовали американскому примеру и стали спасать банки. В итоге «плохие долги» частных финансовых посредников стали «социализированными», т. е. «общественными» [9, с. 249]. Расплачиваться за это пришлось тем, кого легче всего было «сделать крайними». Когда цены на жилье в США пошли вверх, первыми и очевидными «козлами отпущения» оказались потребители, взявшие ипотеку, чего в принципе не должны были себе позволить. Однако они, возможно, виноваты меньше других: в США за последние 30 лет не росла заработная плата, и для поддержания прежнего уровня потребления граждане занимали деньги в долг. Заботу о сохранении прежнего уровня жизни простым американцам пришлось взять на себя.

Крушение ипотечного кредитования и финансовый кризис 2008 г. привели в итоге к тому, что население США потеряло значительную часть состояния, а компании США — значительную часть ликвидности и доступ к кредитованию в будущем [5, с. 72]. Изобилие «дешевых денег» позволяло ипотечным брокерам предлагать ипотеку на условиях «неслыханной щедрости». Трудно винить простых американцев в том, что они стали жертвами спекулятивного бума. Российским аналогом подобной схемы являются «валютные ипотечники».

В жилищном секторе России к 2016 г. созданы основные законодательно-правовые предпосылки для внедрения «хорошей ипотеки» — в настоящее время одной из эффективных форм залога является та, при которой закладываемое недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор, в случае невыполнения последним своего обязательства, приобретает право получить удовлетворение за счет реализации этого имущества. Имущество, на

которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании. Вместе с тем, в результате приватизации «сверху», был сформирован общественно-служебный тип жилищной собственности, когда в полном соответствии с концепцией Бурдьё именно представители государства являются реальными хозяевами положения по принципу «власть определяет права по владению и распоряжению жилищной собственности, которые распределены между федеральными и муниципальными структурами и — лишь в самом последнем случае — между самими жильцами». Практически отсутствуют полностью приватизированные дома (за редким исключением — в центральной части городов). По оценкам экспертов, результаты жилищной приватизации в России имеют характер «институциональной ловушки» [4].

Современный курс российской жилищной политики вновь ориентирован на разворачивание служебного и социального жилья, а также на массовое внедрение государственной (льготной) ипотеки под условие государственной службы (военная ипотека). Сущность институциональной современной среды — ее относительно нерыночный (нечастный) характер — в настоящее время сохраняется: в реальности происходит блокирование удовлетворения жилищных потребностей населения в сфере строительства жилья и в эксплуатации, как и в ипотечном кредитовании. Наши экспертные опросы и данные других социологических служб подтверждаются длинными динамическими статистическими рядами (рис. 1, 2) и соответствующими табличными данными в приложениях. В строительной отрасли основным источником финансирования инвестиций является вовсе не прибыль, а банковские кредиты. В 2014 г. объем кредитования застройщиков (юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) в строительстве зданий и сооружений составил около 1,5 трлн руб., снизившись к уровню 2013 г. на 16%. В 2015 г. сокращение объема кредитования может ускориться до 31-33%, а объем заимствований лишь незначительно превысит 1 трлн руб. Просроченная задолженность застройщиков по кредитам в 2015 г., скорее всего, удвоится и составит 340 млрд руб. Объем жилищного кредитования населения, достигнув в 2014 г. рекордных 1,8 трлн руб., в 2015 г. едва превысит 1,2 трлн руб., а падение относительно 2014 г. составит 35,5% [1, с. 18].

На рис. 1 представлена динамика выданных жилищных кредитов физическим лицам с 2006 по 2015 гг.: четко видны достаточно резкий рост их количества, объемы и увеличивающаяся задолженность (нарастающим итогом). Дальнейший рост показателей такого рода чреват «ипотечным пузырем», аналог которого наблюдался в США в 2003-2008 гг.

Что означает такая большая задолженность по ипотечным кредитам? На уровне индивида это, по Т. Веблену, та «финансовая сила», которая не возвышает, а подавляет человека. «Ипотека — враг свободы слова и свободы человека» — часто мы слышали этот императив в устах заемщиков. Вместе с ростом объемов и количества предоставляемых кредитов на рис. 1 хорошо виден рост просроченной задолженности, резкий скачок которой начался с 2008 г., что

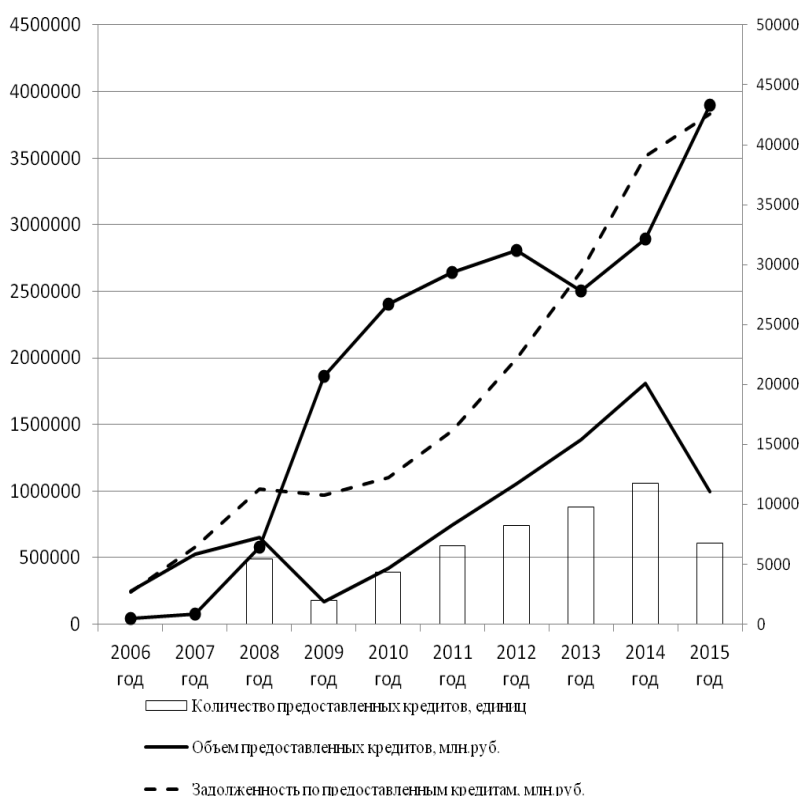


Рис. 1. Сведения о жилищных кредитах, предоставленных кредитными организациями физическим лицам-резидентам в руб.

Источник: Центральный Банк России (ЦБР)
http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM_2357

говорит о весьма рискованном поведении домохозяйств и кредитных организаций. Предупреждая возможный финансовый ипотечный коллапс, правительство РФ ввело в действие программу субсидирования ипотечной процентной ставки, рассчитанной на один год (с 1 марта 2015 г. до 1 марта 2016 г.), которая предусматривала выдачу ипотечных кредитов для приобретения жилья исключительно на первичном рынке на общую сумму 400 млрд руб. под 12% годовых сроком до 30 лет при первоначальном взносе в 20%.

Сейчас можно сказать, что антикризисная программа субсидирования ипотечной процентной ставки заметно помогла улучшить ситуацию. В рамках этой программы, по данным Минфина, выдано кредитов на сумму 374 млрд руб., что составляет более 40% от объема ипотечного кредитования за период с апреля по декабрь 2015 г. [1, с. 19]. Общие сведения о жилищных кредитах, предоставленных кредитными организациями физическим лицам-резидентам, представлены в таблице 1.

Таблица 1

**Сведения о жилищных кредитах, предоставленных
кредитными организациями физическим лицам-резидентам (в руб.)**

Год	Количество предоставленных кредитов, ед.	Объем предоставленных кредитов, млн руб.	Задолженность по предоставленным кредитам, млн руб. (нарастающим итогом)	
			Всего	В том числе просроченная
1	2	3	4	5
2006	н.д.	248 409	239 361	454
2007	н.д.	524 045	579 390	819
2008	489 032	653 673	1 017 912	6 456
2009	176 146	170 311	966 786	20 660
2010	392 302	418 209	1 102 324	26 726
2011	587 600	745 971	1 448 522	29 313
2012	739 393	1 054 073	1 992 388	31 213
2013	878 495	1 385 357	2 647 421	27 783
2014 — ипотечный бум!	1 058 641	1 808 551	3 517 094	32 131
2015 *	608 171	997 931	3 830 924	43 280

* на 01 декабря 2015 г.

Источник: Центральный Банк России (ЦБР). URL: http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM_2357

На рис. 2 представлена группировка задолженности по ипотечным жилищным кредитам по срокам задержки платежей в России за период 2010-2016 гг. Максимальный скачок просроченной задолженности приходится на конец 2014 («ипотечный бум» в России) — начало 2015 г. Этот скачок связан с резким падением курса рубля по отношению к доллару и евро, и, как следствие, невозможностью домохозяйств исполнять свои обязательства в срок по возросшему в 2-3 раза кредиту, и, следовательно, ежемесячному платежу (рис. 2). Группировка задолженности по ипотечным жилищным кредитам по срокам задержки платежей представлена в таблице 2.

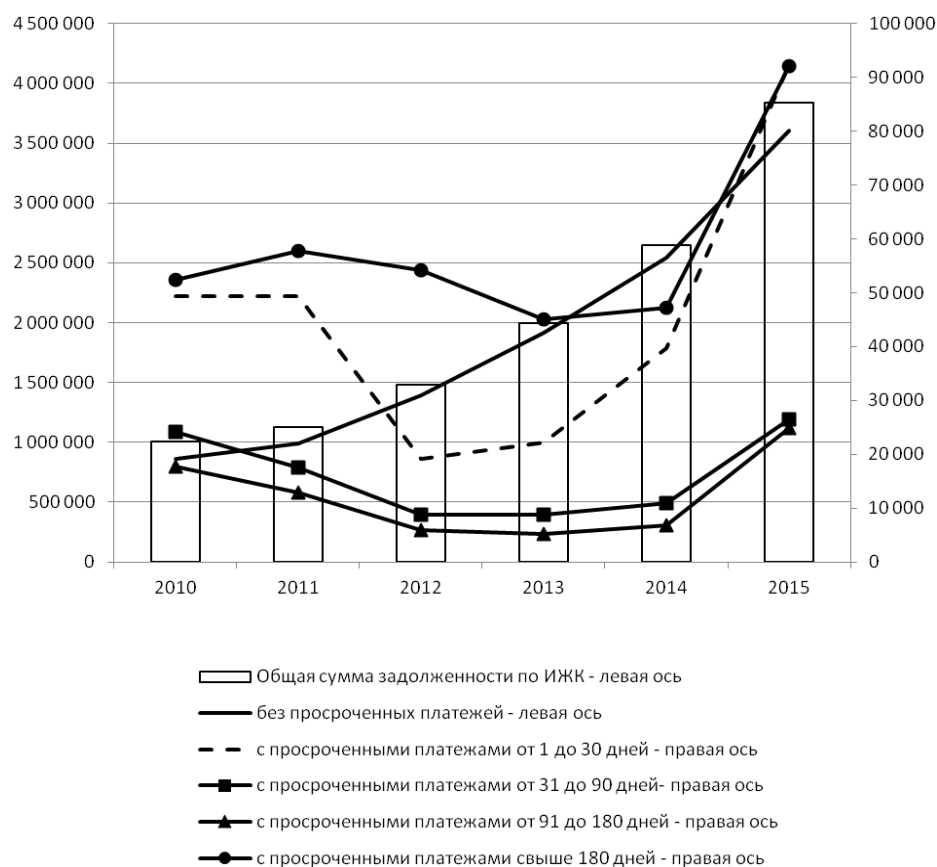


Рис. 2. Группировка задолженности по ипотечным жилищным кредитам по срокам задержки платежей* на 01.01.2010-2015 гг. (млн руб.)

С начала 2015 г. выросла и средняя рыночная цена квадратного метра (в рублях), но ее рост был более чем в три раза ниже темпа инфляции. На конец 2015 г. субсидии банкам составили 2,7 млрд руб. Минфин опасается, что в 2016 г. они могут вырасти до 16 млрд руб. Минстрой предложил субсидировать первоначальный взнос, аргументируя это тем, что банки для снижения своих рисков постоянно увеличивают его долю в совокупном теле кредита. В рамках Программы субсидирования ипотечной процентной ставки вместо заявленного минимума в 20% собственные средства заемщиков составили по факту 36,8% от средней стоимости жилого помещения по договору, т. е. реально увеличились почти в два раза. Минфин справедливо считает, что если заемщик не может сделать (накопить) свой первоначальный взнос, он становится большим риском для устойчивости финансовой системы в целом.

По предварительным данным Росстата, получаемым по информации от застройщиков о сдаче готовых (или с недоделками) объектов, в 2015 г. в эксплуатацию

Таблица 2

**Группировка задолженности по ипотечным жилищным кредитам
по срокам задержки платежей* на 01.01**

Год	Общая сумма задолжен- ности по ИЖК, млн руб.	в том числе: без просроченных платежей / с просроченными платежами				
		Без просрочен- ных платежей	С просрочен- ными платежами от 1 до 30 дней	С просрочен- ными платежами от 31 до 90 дней	С просрочен- ными платежами от 91 до 180 дней	С просрочен- ными платежами свыше 180 дней
		млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.
2010	1 008 584	865 062	49 421	24 105	17 650	52 346
2011	1 129 373	991 928	49 354	17 505	12 875	57 711
2012	1 478 982	1 391 130	19 079	8 726	5 916	54 131
2013	1 997 204	1 915 917	22 169	8 788	5 193	45 137
2014 — ипотеч- ный бум	2 648 859	2 544 229	39 733	10 860	6 887	47 150
2015	3 528 379	3 369 955	61 747	21 523	13 055	62 099
2016*	3 837 750	3 601 729	92 490	26 480	24 945	92 106

* на 01 декабря 2015 г.

Источник: Цетральный Банк России (ЦБР). URL: http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-11&pid=ipoteka&sid=ITM_7742

было введено 83,8 млн кв. метров нового жилья — чуть меньше (на 0,5%) абсолютного рекорда 84,2 млн кв. метров, достигнутого в 2014 г. По сути дела «ипотечный бум» в России в 2014 г. оправдал свои ожидания. Каковы будут вводы жилья в 2016 г., и насколько они сократятся, пока сказать сложно. Здесь важно отметить тот факт, что вводится еще одна антикризисная программа субсидирования ипотечной процентной ставки, рассчитанная до конца 2016 г., которая предусматривает выдачу ипотечных кредитов для приобретения жилья на первичном рынке на общую сумму в 16,5 млрд руб. (в 2014 г. было 400 млрд руб.). Новая программа субсидирования ипотеки на покупку недвижимости на

первичном рынке жилья сократилась более чем в 24 раза [8]. При этом произошло почти двукратное падение платежеспособного спроса на ипотеку в 2015 г. по сравнению с «ипотечным бумом» 2014 г. (данные Минстроя РФ).

Что касается собственных источников финансирования инвестиций в жилье, то российская статистика не проводит детализацию строительства жилых зданий в отдельный вид экономической деятельности. Есть данные Росстата и ЦБР по видам экономической деятельности: «Строительство зданий (жилых и нежилых) и сооружений». Сальдированный финансовый результат строительной отрасли как источник собственных средств для инвестиций в 2014 г. снизился на 38%, но за 9 месяцев 2015 г. вырос на 53% к соответствующему периоду предыдущего 2014 г. Такой результат данной отрасли по итогам 2015 г. может вплотную приблизиться к 100 млрд руб. Улучшение финансового состояния отрасли относительно 2014 г. очевидно, хотя до показателей 2012-2013 гг. результат 2015 г. не дотянет: соответственно 11% и 25% [1, с. 18].

Выводы

1. В статье сделана попытка исследования поведенческих практик кредитования, используемых населением России, в контексте экономико-социологического объяснения феномена институциональных ловушек как неэффективного, но устойчивого института (нормы, работающего правила) в сфере ипотеки и жилья. Функционирование рынков жилья, кредита и ипотеки не объясняется лишь их рациональностью и эффективностью, что постулирует экономический мейнстрим, а в своей объективной реальности обусловлено социальной укорененностью (embeddedness), политическими и другими неэкономическими детерминантами, которые обеспечивают рост в строительной сфере и, зачастую, формирование и воспроизводство институциональных ловушек.

2. Социальная норма передачи жилья в пользование путем фактического права обмена без ухудшения жилищных условий ниже норматива из СССР в Россию была заменена правом купли-продажи, но рыночные цены оказались «неподъемными» для подавляющего большинства простых россиян.

3. Ключевая в экономической социологии идея укорененности социальной нормы расширяется посредством исследования взаимосвязей между экономическим поведением, социальными процессами и отношениями. Она доводится до макроуровня агрегированных состояний сделок на рынках жилья и ипотеки, когда устойчивые действия и экономическое поведение однородных социальных групп рассматривается в контексте через анализ длинных динамических рядов (2008-2015 гг.) на основе сведений о жилищных кредитах, предоставленных кредитными организациями физическим лицам и группировкам задолженности по ипотечным жилищным кредитам по срокам задержки платежей.

4. На уровне содержательных характеристик экономического поведения заемщиков и кредиторов, собственником значительной части жилого фонда и его инфраструктуры в России так и осталось государство в виде властной вертика-

ли чиновничества. В 1990-2015-е гг. жилищная модель фактически стала квазирыночной, направленной на удовлетворение запросов новой элиты и богатых слоев российского населения, в то время как представители среднего класса вынуждены интенсифицировать свои трудовые усилия из-за вынужденности платить проценты по кредитам.

5. Экспертные опросы заемщиков и кредиторов показали, что отражающие сложившиеся ожидания, установки, диспозиции, стереотипы социального взаимодействия различных групп населения «финансового ярма» ипотеки имеют, как правило, неформальный характер, фиксируются в поведенческих моделях и отражают возникающие наборы дисфункций «пересаживаемых рыночных институтов» (В. М. Полтерович). Проигравшие на рынках жилья и ипотеки — это массовые бедные слои российского населения, которые не способны в принципе ее оплатить по рыночной цене в длительной перспективе, и в данном случае они «выходят» из ипотеки с потерей своих сбережений.

6. Установлено, что не имеется механизма «обратной передачи» из банков заемщикам (дольщикам) их финансовых средств, которые были ими вложены в строительство жилья, поэтому получается, что люди, которые взяли ипотеку и не в состоянии ее отдать, обязаны переводить свое жилье в собственность банка. В итоге заемщик оказывается в тяжелой долговой кабале. По словам экспертов, «ловушечные обстоятельства» — это когда деваться некуда, работы лишиться страшно, и все это очень значимо.

7. В свою очередь банкиры и кредиторы, которые работают на долговых, жилищных и ипотечных рынках, хорошо понимают, что ситуация в банковской системе далеко не благополучная, и вполне возможен разрыв «финансового пузыря», к которому приближается Россия на макроуровне по аналогии с движением США в 2003-2007 гг., когда большая часть долговых инструментов, по которым в 2008 г. наступил дефолт, была обеспечена ипотечными кредитами, выданными в 2005-2006 гг.

8. Авторский вклад в теоретическое и практическое приращение научного знания по представленной проблематике состоит в том, что в статье, в контексте экономико-социологического подхода, формулируется и объясняется, почему банковское кредитование становится все менее укорененным в социальных структурах, кредиты все чаще выдаются «незнакомым людям», с которым заемщики слабо связаны социальными отношениями. В результате существенно расширяются объемы кредитования, что подтверждается не только используемой логикой анализа и обсуждения, но и статистическими данными. Вместе с тем показывается, как срабатывают институциональные ловушки в сфере жилья и ипотеки и объясняется, почему достаточно большое число заемщиков не в состоянии исполнять свои обязательства по кредитам, что для них грозит изъятием купленной недвижимости в собственность банков в счет погашения долга.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Балашова Е. Жилищное строительство в 2015 г.: негативные прогнозы не сбылись / Е. Балашова // Комментарии о государстве и бизнесе. Институт «Центр развития» НИУ «Высшая школа экономики». 2016. № 107 (21 января — 4 февраля). С. 17-20.
2. Бурдьё П. Поле экономики / П. Бурдьё // Социальное пространство: поля и практики; пер. с франц.; отв. ред. перевода, сост. и послесл. Н. А. Шматко. М.: Институт экспериментальной социологии; СПб.: Алетейя, 2007. С. 129-176.
3. Веблен Т. Теория праздного класса: экономическое исследование институций / Т. Веблен; перевод с англ.; вступ. статья С. Г. Сорокиной; общ. ред. В. В. Мотылева. М.: Изд-во «Прогресс», 1984. 365 с.
4. Глазунов В. Доступное жилье. Люди и национальный проект / В. Глазунов, И. Самошина. М.: Европа, 2006.
5. Коуэн Т. Среднего более не дано: Как выйти из эпохи Великой стагнации / Т. Коуэн; пер. с англ. А. Матвеевко. М.: Изд-во Института Гайдара, 2015.
6. Норт Д. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики / Д. Норт; пер. с англ. А. Н. Нестеренко; предисл. и науч. ред. Б. З. Мильнера. М.: Фонд экономической книги «Начала», 1997. 180 с.
7. Полтерович В. М. Институциональные ловушки и экономические реформы / В. М. Полтерович // Экономика и математические методы. 1999. Т. 35. Вып. 2. С. 3-19; Полтерович В. М. Элементы теории реформ / В. М. Полтерович; 2-е изд. М.: Экономика, 2011.
8. Слободян Е. Проект антикризисного плана РФ на 2016 год. Цифры и задачи. URL: http://www.aif.ru/dontknows/file/proekt_antikrizisnogo_plana_rf_na_2016_god_cifry_i_zadachi
9. Темин П. Экономика без лидера. Почему рассыпалась мировая экономическая система и как ее собрать / П. Темин, Д. Вайнс. М.: Изд-во Института Гайдара, 2015. 464 с.
10. Ariovich L., Carruthers B. (2010), Money and Credit. A Sociological Approach, Polity Press, Cambridge.
11. Immergluck D. (2009), Foreclosed. High-Risk Lending, Deregulation, and the Undermining of America's Mortgage Market, Cornell University Press, Ithaca.
12. Stuart G. (2003), Discriminating Risk. The U.S. Mortgage Lending Industry in the XX Century, Cornell University Press, New York.

Vladimir A. DAVYDENKO¹

Elena P. DANILOVA²

Sergey V. DANILOV³

INSTITUTIONAL TRAPS IN THE FIELD OF MORTGAGE AND HOUSING IN RUSSIAN SLUMPING ECONOMY

¹ Dr. Sci. (Sociol.), Professor at the Department of Management, Marketing and Logistics, Tyumen State University
vlad_davidenko@mail.ru

² Cand. Sci. (Sociol.), Associate Professor at the Department of Management, Marketing and Logistics, Tyumen State University
danilovaep@rambler.ru

³ Senior Lecturer at the Department of Management, Marketing and Logistics, Tyumen State University
danilow.sv@yandex.ru

Abstract

The article analyses the results of empirical and statistical analysis in the sphere of mortgage and housing amid Russian slumping economy. The analysis is carried out in terms of modern economical and sociological theory using political-cultural and power-oriented approaches. The paper considers institutional traps in modern Russia taken in socio-economic and sociocultural contexts.

The scientific problem of the article is the contradictions arising in the sphere of mortgage and housing considered in terms of institutional traps (lock-in effect) which are understood as inefficient (from the public benefit point of view) social norms of self-sustaining and steady character. From the theoretical point of view, the problem is solved interdisciplinary: in terms of economic sociology, financial behavior, bank solution, and macroeconomics in the context of social embeddedness of creditors and borrowers' economic behavior.

The purpose of the article is to find answers to the main theoretical question: why do modern monetary, mortgage and credit markets fail to stabilize "cost of goods". There

Citation: Davydenko V. A., Danilova E. P. and Danilov S. V. (2016), Institutional traps in the field of mortgage and housing in Russian slumping economy, Tyumen State University Herald. Social-economic and Legal Research, vol. 2, no 1. DOI: 10.21684/2411-7897-2016-2-1-72-88

are some interesting challenge problems: identification of the intrinsic, semantic and substantial moments of the modern monetary, mortgage and credit markets which reflect relation types as they are based on. The article's applicability is caused by the emerging problem of social defaults. It means that borrowers cannot pay on loans. The applicability is also caused by bankruptcies growth, the bankruptcy law of natural persons in Russia coming into effect since October 1, 2015, and the settlement of the insolvent citizen debts.

The article shows the "scissors" of increasing debt on the mortgage housing loans and stable quantity of the issued ruble mortgage loans. It means that institutional traps in mortgage and housing work in Russian slumping economy on macro, meso and micro levels.

Keywords

Institutional traps, mortgages, housing, behavioral lending practices, different social groups.

DOI: 10.21684/2411-7897-2016-2-1-72-88

REFERENCES

1. Balashova E. (2016), Zhilishchnoe stroitelstvo v 2015 godu: negativnye prognozy ne sbylis' [Civil Construction in 2015. Negative Predictions Did Not Come True], Kommentarii o gosudarstve i biznese [Comments About the State and Business], Institut "Centr razvitiya" NIU "Vysshaya shkola ekonomiki" [Development Center Institute of Higher School of Economics Research University], no 107, pp. 17-20 (in Russian).
2. Bourdieu P. (2007), Pole ekonomiki [Economy Field], Socialnoe prostranstvo: polya i praktiki [Social Space. The Field and Practice], Institut eksperimentalnoy sociologii [Institute of Experimental Sociology], Aleteiya, Moscow, St. Petersburg (in Russian).
3. Veblen T. B. (1984), Teoriya prazdnogo klassa: ekonomicheskoe issledovanie instituciy [The Theory of the Leisure Class. An Economic Study of Institutions], Opening Article by S. G. Sorokina, Progress Publishing House, Moscow (in Russian).
4. Glazunov V. and Samoshyna I. (2006), Dostupnoe zhilye. Lyudi i nacionalnyy proekt [Affordable Housing. Citizens and National Project], Europe, Moscow (in Russian).
5. Cowen T. (2015), Srednego bolee ne dano: Kak vyyti iz epohi Velikoy stagnacii [Average Is Over. Powering America Beyond the Age of the Great Stagnation], Izd-vo Instituta Gaydara [The Gaidar Institute Publishing House], Moscow (in Russian).
6. North D. C. (1997), Instituty, institucionalnye izmeneniya i funkcionirovanie ekonomiki [Institutions, Institutional Change and Economic Performance], Fond ekonomicheskoy knigi "Nachala" [Principles Fund of Books on Economics], Moscow (in Russian).
7. Polterovich V. M. (1999), Institucionalnye lovushki i ekonomicheskie reform [Institutional Traps and Economic Reforms], Ekonomika i matematicheskie metody [Economics and Mathematical Methods], vol. 35, issue. 2, pp. 3-19; Polterovich V. M. (2011), Elementy teorii reform [Elements of the Reform Theory], 2nd ed., Ekonomika [Economics], Moscow (in Russian).

8. Slobodyan E. "Proekt antikrizisnogo plana RF na 2016 god. Cifry i zadachi" [The Draft Anti-crisis Plan of the Russian Federation in 2016. The Numbers and Objectives], available at: http://www.aif.ru/dontknows/file/proekt_antikrizisnogo_plana_rf_na_2016_god_cifry_i_zadachi (in Russian).
9. Temin P. and Vains D. (2015), *Ekonomika bez lidera. Pochemu rassypalas mirovaya ekonomicheskaya sistema i kak eyo sobrat* [Economy without a Leader. Why Did the World Economic System Crumble and How to Mend It], Izd-vo Instituta Gaydara [The Gaidar Institute Publishing House], Moscow (in Russian).
10. Ariovich L. and Carruthers B. (2010), *Money and Credit. A Sociological Approach*, Polity Press, Cambridge.
11. Immergluck D. (2009), *Foreclosed. High-risk Lending, Deregulation, and the Undermining of America's Mortgage Market*, Cornell University Press, Ithaca.
12. Stuart G. (2003), *Discriminating Risk. The U.S. Mortgage Lending Industry in the XX Century*, Cornell University Press, New York.