



На правах рукописи

**Афанасьева Лариса Викторовна**

**ИНСТИТУЦИОНАЛИЗАЦИЯ ОТНОШЕНИЙ ИПОТЕКИ  
В ПРОЦЕССЕ ТРАНСФОРМАЦИИ РОССИЙСКОГО СОЦИУМА**

22. 00. 03 – «Экономическая социология и демография»

**Автореферат**  
диссертации на соискание ученой степени  
кандидата социологических наук

Новочеркасск – 2005

Работа выполнена в государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Южно-Российский государственный технический университет (Новочеркасский политехнический институт)» на кафедре философии

**Научный руководитель**

доктор философских наук, профессор Любченко Василий Сергеевич

**Официальные оппоненты:**

доктор экономических наук, профессор Черняева Римма Владиленовна

доктор философских наук, профессор Золотухин Валерий Ефимович

**Ведущая организация**

Ростовский государственный университет

Защита состоится "19" ноября 2005 г. в 12.00 час. на заседании диссертационного совета К 212.304.01 по социологическим наукам в Южно-Российском государственном техническом университете (Новочеркасском политехническом институте) по адресу: 346500, г.Шахты Ростовской области, пл.Ленина, Шахтинский институт (филиал) ЮРГТУ (НПИ), ауд.324.

С диссертацией можно ознакомиться в научно-технической библиотеке Южно-Российского государственного технического университета (НПИ) (г.Новочеркасск, ул.Просвещения, 132).

Автореферат разослан "18" ноября 2005 г.

Ученый секретарь

диссертационного совета



Щербакова Л.И.

2006-4  
22235

2215887

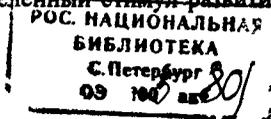
### Общая характеристика работы

**Актуальность темы исследования.** Ипотека является важной составной частью рыночных отношений, сложившихся в странах с развитой экономикой. Она позволяет решить ряд важных экономических и социальных проблем, вовлекая в сферу рынка те ресурсы, которые без ипотеки не могут быть использованы. Как известно, ипотека – древний институт, существовавший еще в традиционном обществе. Это разновидность имущественного залога, служащего обеспечением исполнения основного денежного обязательства должником – залогодателем перед кредитором, который приобретает право продать заложенное имущество в случае неисполнения должником своих обязательств. При этом заложенное имущество (обычно это недвижимость в виде земли, строений и т.д.) продолжает оставаться в собственности залогодателя, хотя на эту собственность накладываются определенные ограничения. Смысл института ипотеки – уменьшить риск кредитора, обеспечивая определенную гарантию возврата кредита, при этом предоставить должнику необходимые ему средства, которые он способен вернуть в течение какого-то, достаточно длительного, срока.

На наш взгляд, социологическое исследование института ипотеки – достаточно актуальная проблема современной российской социологии по двум причинам: во-первых, в советскую эпоху в условиях планового хозяйства этот институт, естественно, был утрачен и в настоящее время его необходимо создавать заново; во-вторых, этот институт достаточно сложен, выполняет разнообразные функции, которые нельзя свести к чисто экономическим.

В последние годы происходит активное формирование института ипотеки в России. Были приняты важные решения на уровне президента и правительства, введены ряд законов, призванные обеспечить широкое распространение ипотечного кредитования в стране. Ипотека как достаточно новое для российского социума явление активно исследуется и обсуждается экономистами, социологами, журналистами, политиками, бизнесменами. На наш взгляд, сейчас уже стали явными ряд проблем, которые возникли в процессе формирования данного социального института и без решения которых он не сможет успешно функционировать. Кроме того, необходимо расширить наше представления об институте ипотеки, преодолеть его узко экономическую интерпретацию, поскольку ипотека, как и потребительское кредитование вообще, оказывает многостороннее влияние на социум, на другие социальные институты, формирует социальные отношения, которые в значительной степени изменяют социальные практики и формируют новые личностные характеристики индивидов.

В настоящее время ипотека рассматривается, в основном, как способ решения жилищной проблемы и как ~~определенный стимул развития~~ экономический стимул развития



мики в целом. «Ипотечные механизмы дают возможность гражданам среднего достатка в массовом порядке получать долгосрочные кредиты на покупку жилья под его же залог. Иными словами, не ждать милостей от государства, а без больших единовременных затрат самообеспечиться жильем (в улучшении жилищных условий нуждается до 60% российских граждан)», – было сказано на заседании президиума Госсовета РФ.<sup>1</sup>

На наш взгляд, парадокс состоит в том, что на Западе, в частности, в США, ипотека активно развивалась в 30-е годы прошлого века при участии государства, когда государство становилось «социальным». В нашей же стране ипотека рассматривается как способ ухода государства из социальной сферы, как возможность переложить на граждан решение их социальных проблем.

Как заявил заместитель председателя Госстроя России П.Шевоцуков, ипотечные схемы и жилищное кредитование строительства в ближайшие 5-7 лет позволят приобрести новое жилье 15-20% населения РФ, при этом более 75% не смогут улучшить условия проживания.<sup>2</sup>

Формирование института ипотеки в России сводится, в основном, к созданию его законодательной основы, системы законов, которые урегулировали бы отношения между основными субъектами ипотечного рынка. Создаются формальные нормы, «правила игры», но при этом в стороне остается проблема – кто и как будет играть по этим правилам, есть ли необходимые ресурсы и различные иные условия, которые позволят ипотеке выполнять ожидаемые от нее функции. Здесь вполне может сложиться ситуация как с российским футболом: правила известны и желание играть и выигрывать вроде бы есть, но сама игра почему-то не получается.

Тот факт, что институт ипотеки в России, несмотря на десятилетние усилия власти, все еще не стал заметным явлением в обществе, обусловлено неверным подходом реформаторов, их упрощенным представлением о том, как формируются новые социальные институты. Весь опыт российских реформ показывает, что создание новых «правил игры» необходимое, но явно недостаточное условие создания эффективной рыночной экономики и демократической политической системы. Все сказанное позволяет сделать вывод о том, что исследование институционализации отношений ипотеки – актуальная проблема российской социологии.

Представленная работа – попытка исследовать процесс институционализации отношений ипотеки в России, те реальные условия, которые порождают необходимость в данных отношениях, а также те объективные и субъективные факторы, которые препятствуют нормальному функционированию института ипотеки.

---

<sup>1</sup> Госсовет приказал жилью стать локомотивом экономики//Коммерсантъ. 2003. 28 февр.

<sup>2</sup> Агентство АКМ, 10 июля 2003г.

**Степень разработанности проблемы.** Исследование социальных институтов – одна из главных тем социологии. Автор опирался на работы классиков социологии Э.Дюркгейма, М.Вебера, Т.Веблена, Т.Парсонса, К.Поляни, а также на работы современных западных социологов: Н.Смелзера, П.Бергера, Д.Норта, Дж.Бернарда, Л.Томпсона, Я.Щепаньского, Дж.Хоманса, Д.Гавры<sup>1</sup> и др. В работах этих авторов была разработана концепция социального института как способа организации, упорядочения взаимодействий в обществе, были раскрыты основные закономерности трансформации социальных институтов.

Процесс формирования новых социальных институтов в России в условиях транзиции исследуется в работах О.Э.Бессоновой, Т.И.Заславской, Р.И. Капелюшниковой, С.Г.Кирдиной, Е.З.Майминаса, Р.М.Нуреева, А.Олейника, П.Ш.Паппэ, В.В.Радаева, Б.Б. Родомана, Р.В.Рывкиной, Т.Л. Серикова, В.Л. Тамбовцева, М.А.Шабановой, А.Е. Шаститко, В.А. Ядова и других авторов.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Дюркгейм Э. О разделении общественного труда. Метод социологии. М., 1991. Вебер М. Основные социологические понятия. Избранные произведения. М., 1990. Веблен Т. Теория праздного класса. М., 1984. Парсонс Т. О социальных системах. -М.: Академический проект, 2002. Бергер П.Л. Приглашение в социологию: Гуманистическая перспектива. Bernard D., Thompson L.F., Sociology. Nurses and their patients in a modern society. Saint Louis: The G.V.Mosby Co., 1970. Норт Д. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики. М., 1997. Смелзер Н. Социология. М., 1994. Щепаньский Я. Элементарные понятия социологии. М., 1969; Гавра Д.П. Понятие социального института в социологии // Регион. Экономика, политика, социология. 1999. № 1-2

<sup>2</sup> Бессонова О.Э. Раздаток: Институциональная теория хозяйственного развития России. Новосибирск: ИЭОПП СО РАН, 1999. Заславская Т.И., Шабанова М.А. Неправовые трудовые практики и социальные трансформации в России // Социс 2002. № 6. Заславская Т.И., Шабанова М.А. Социальные механизмы трансформации неправовых практик // Общественные науки и современность. 2001. № 5. Капелюшников Р.И. Институциональная природа переходных экономик: российский опыт//Кто и куда стремится вести Россию? Акторы макро-, мезо- и микроуровней современного трансформационного процесса. М.: МВШСЭН, 2001. Кирдина С.Г. Институциональные матрицы и развитие России. Новосибирск: ИЭОПП СО РАН, 2001. Майминас Е.З. О русском генотипе//Куда идет Россия? Социальная трансформация постсоветского пространства. М.: Интерцентр, МВШСЭН, 1996. Олейник А. Издержки и перспективы реформ в России: институциональный подход – Мировая экономика и международные отношения. 1998 - № 1. Радаев В.В., Шкаратан О.И. Социальная стратификация. М., 1996. Рывкина Р.В. Драма перемен. М.: Дело, 2001. Родоман Б.Б. Роль некоторых природных условий в формировании особенностей России // Куда идет Россия?.. Общее и особенное в современном развитии / Под общ.ред. Т.И.Заславской. / М.: МВШСЭН, 1997. Тамбовцев В. Институциональная динамика в переходной экономике // Вопросы экономики. -1998.- № 5. Шаститко А. Неинституциональная экономическая теория. М.: ТЕИС, 1998. Ядов В.А. Россия как трансформирующееся общество: Резюме многолетней дискуссии социологов//Куда идет Россия? Власть, общество, личность. М.: МВШСЭН, 2000

Проблеме формирования новых социальных институтов в России был посвящен международный симпозиум «Куда идет Россия? Формальные институты и реальные практики» 2002г.

Трансформация социальной структуры в России, а также процесс формирования различных социальных групп по степени адаптации к новым условиям анализируется в работах Е.С.Балабанова, Л.А.Беляевой, Л.Д.Гудкова, Т.И.Заславской, Д.Л.Константиновского, В.А.Ядова<sup>1</sup> и др.

Особенности кредитно-финансового поведения россиян, выделение различных групп, различающихся формами кредитно-финансового поведения, рассматриваются в работах Т.И.Богомоловой, В.А.Тапилиной, Е.Н.Авраамовой, Л.Д.Овчаровой, Д.М.Ибрагимова, В.В.Радаева<sup>2</sup> и др.

Необходимо отметить, что ипотека как социальный институт пока не стала предметом активного исследования российских социологов. Сейчас различные аспекты отношений ипотеки исследуют, в основном, экономисты и юристы. Интересные наблюдения и обобщения содержатся также в публикациях журналистов, политиков и бизнесменов.

Международный опыт ипотечного жилищного кредитования рассматривается в работах В.В.Меркулова, Б.Б.Рубцова, Е.В.Черных, Ю.А.Воробьева, И.И.Караевой, Е.Б. Покобцевой, Т.И.Никитиной, В.С.Казейкина, О.С.Кудрявцева<sup>3</sup> и др.

---

<sup>1</sup> Балабанов Е.С. Типы стратегии совладания с жизненными трудностями//Кто и куда стремится вести Россию? Акторы макро-, мезо- и микроуровней современного трансформационного процесса -М·МВШСЭН, 2001 Беляева Л.А Идеально-типические группы, адаптации в современной России//Там же. Гудков Л.Д Реформы и процессы общественной примитивизации//Там же. Ядов В.А. Социальный ресурс индивидов и групп как их капитал: возможность применения универсальной методологии исследования реального расслоения в российском обществе//Там же

<sup>2</sup> Тапилина В, Богомолова Т Кто на что тратит.. Финансовое поведение российских домохозяйств – ЭКО, 1998, № 10 Аврамова Е., Овчарова Л Сбережения населения. перспективы частного инвестирования./Социологические исследования, 1998 № 1. Ибрагимов Д Предпочтения населения России относительно мотивов и форм сбережений анализ ситуации накануне и после финансового кризиса /Анализ сберегательного поведения населения России. Отчет по проекту. Под. ред. А. Бирман, Д. Ибрагимовой. М: Группа «ИПН-Россия», 1999 Радаев В. О сбережениях и сберегательных мотивах российского населения / Вопросы социологии, 1998, № 8.

<sup>3</sup> Меркулов В В Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России -СПб Юридический центр Пресс, 2003. Рубцов Б.Б. Современные фондовые инструменты финансирования ипотечных кредитов//Рынок ценных бумаг, №6 2001 Черных Е.В. История и перспективы развития ипотечного кредитования в России М· ЦЭМИ РАН, 1998 Воробьев Ю., Караева И., Скробов А. Залоговое кредитование. Зарубежный опыт и российская действительность // Вопросы экономики. - 1995. - № 11. Воробьев Ю А., Караева И., Скробов А. Залоговое кредитование: Зарубежный опыт и российская действительность // Вопросы экономики. - 1995 - № 11. Ипотека в России. Прошлое Настоящее. Будущее/(Покобцева Е.Б. и др.), под ред. И.С.Радченко.-М.. Гросс Медиа, 2004

Экономические аспекты становления и развития ипотечного кредитования в России рассматриваются в работах многих авторов. В работах А.Г.Ивасенко, В.Н.Соколова, И.И.Золотарева, А.В.Кирсанова, В.В.Овчинникова<sup>1</sup> и др. исследуется влияние ипотеки на развитие строительного комплекса в России, на рынок жилья, анализируются перспективы снижения цен на жилье.

Проблемы организации ипотечного бизнеса, роль банковской системы в становлении отношений ипотеки рассматриваются в работах В.И.Бусова, А.В.Дедикова, Л.П.Касаткина, М.Дестресса, М.И.Ельцова, Н.И.Зинец, А.Г.Ивасенко, А.К.Канокова, С.С.Колобова, В.С.Колобовой, Е.В.Машининовой, Л.И.Рябченко, В.В.Смирнова, З.П.Лукина, А.В.Смоляникова<sup>2</sup> и др.

В работах В.И.Когана, А.С.Кривова, Ю.В.Крупнова, Л.А.Гордона, Э.В.Клопова, В.Е.Орлова, В.А.Клименко, Ф.Шереги<sup>3</sup> и др. исследуются так называемая жилищная проблема в России. Нельзя не отметить, что этой проблеме были посвящены парламентские слушания,<sup>4</sup> на которых был сделан

<sup>1</sup> Ивасенко А.Г. Ипотечное кредитование: Сущность, проблемы и перспективы развития: Учебное пособие -Новосибирск: НГАЭиУ, 1996 Кирсанова А.В. Ипотека как способ преодоления инвестиционного кризиса // Эффективность инвестиций в новое строительство и реконструкцию. Материалы к международной научно-практической конференции 10 февраля 2000 г. - Новосибирск, 2000 Овчинников В.В. Рыночные формы финансирования жилищного строительства в России // Финансы - 1996. - № 2

<sup>2</sup> Бусов В.И. Проблемы организации ипотечного бизнеса // Деньги и кредит - 1996. - № 2 Дедиков А.В., Касаткина Л.П. Ипотечное кредитование. Становление и направления развития // Управленческие и экономические проблемы современной России. -Н.Новгород, 1996 Дестресс М. Ипотека и ипотечное кредитование // Деньги и кредит - 1995. - № 8 Ельцов М.И. Перспективы развития ипотечного кредитования в России// Финансовые проблемы РФ и пути их решения: теория и практика. Материалы Международной научно-практической конференции. - СПб: Нестор, 2000. Зенец Н. Возможности ипотечного кредитования // Экономист. - 1997. - № 4 Ивасенко А.Г. Ипотечное кредитование: Сущность, проблемы и перспективы развития: Учебное пособие. -Новосибирск: НГАЭиУ, 1996. Каноков А.К. развитию залогового кредитования//Российский экономический журнал. - 1996.-№5/6 Колобов С.С., Колобова В.С. Жилищное ипотечное кредитование: состояние и перспективы развития.-М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2002. Машининова Е. Кредитные институты как субъекты ипотечных операций с жильем // Российский экономический журнал. - 1996. - № 7 Рябченко Л.И. Ипотечное кредитование: Проблемы и перспективы развития // Деньги и кредит. - 1997. -№3.

<sup>3</sup> Коган В.И. Пути решения жилищной проблемы в России. - СПб, 1996. Кривов А.С., Крупнов Ю.В. Дом в России. Национальная идея -М· ОЛМА-ПРЕСС, 2004 Гордон Л.А., Клопов Э.В. Потери и обретения в России девяностых: Историко-социологические очерки экономического положения народного большинства. Т.1. Меняющаяся страна в меняющемся мире. предпосылки перемен в условиях труда и уровне жизни.- М.: Изд-во «Эдиториал» УРСС - 2000. Орлов В.Е., Клименко В.А. Ипотека в России возродится // Деньги и кредит - 1995 - № 8 Шереги Ф. Социология предпринимательства: прикладные исследования. - М.: Центр социального прогнозирования. 2002.

<sup>4</sup> Парламентские слушания на тему: «О подготовке и реализации совместной программы

анализ ситуации в жилищном секторе России и намечены пути решения жилищной проблемы.

Анализ работ по проблеме исследования показывает, что в настоящее время российские социологи данную проблематику только начинают разрабатывать. В связи с этим целью диссертационного исследования является социологический анализ институционализации отношений ипотеки в России в период трансформации.

Реализация поставленной цели осуществляется на основе решения следующих задач:

- проанализировать характер институциональных преобразований в российском обществе;
- рассмотреть динамику развития ипотечных отношений в период трансформации институциональной системы в России;
- исследовать основные стратегии поведения потенциальных участников ипотечного рынка в России;
- выявить особенности формирования института ипотеки в российских условиях;
- изучить влияние ипотечного рынка на российский социум, на изменение социальных практик и формирование новых личностных характеристик индивидов.
- выявить социальные ресурсы и основные сдерживающие факторы развития института ипотеки в России.

**Объектом исследования** являются социально-экономические отношения по поводу ипотеки, складывающиеся в условиях рыночной трансформации современного российского общества.

**Предмет исследования** – институционализация отношений ипотеки в России.

**Теоретико-методологические основы исследования.** Автор опирается на работы классиков социологии, разработавших теоретические основы институционального подхода – Э.Дюркгейма, М.Вебера, Т.Веблена, Т.Парсонса, К.Поланьи, а также на работы современных западных социологов: Н.Смелзера, П.Бергера, Д.Норта и других авторов.

Важную роль в нашем исследовании играют методологические основы институционального подхода, разрабатываемые в работах российских социологов В.Ф.Анурина, В.И.Добренькова, А.И.Кравченко, М.С.Комарова, Н.И.Коржевской, И.В.Мостовой, С.В.Патрушева, Л.А. Седова и др., в связи с

---

Государственной думы Федерального собрания и Конгресса США по жилищному строительству в России «Дом для Вашей семьи» и международный семинар на тему: «Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования в России» - М. Издательский дом «Парус», 1998.

анализом понятия «социальный институт», структуры и функций социальных институтов.<sup>1</sup>

В работе использовались теоретико-методологические исследования российских социологов, в частности, концепция институциональных матриц С.Г.Кирдиной, а также структурно-деятельностный подход, разрабатываемый Т.И.Заславской и ее последователями. В диссертационном исследовании применялись также методы сравнения, статистического анализа, контент-анализ прессы.

Эмпирическую базу исследования составили материалы Всероссийской и региональной социальной статистики, статистических сборников; нормативные акты и документы Правительства РФ; результаты вторичной обработки данных социологических исследований, проведенных различными социологическими службами (ФОМ, ВЦИОМ, ИКСИ РАН), в том числе: 1) результаты общероссийского зондажного исследования, проведенного в 1995г. Центром социального прогнозирования по заказу финансовой компании «Русская недвижимость» с целью «паспортизации» присущих городскому населению страны жилищных проблем; 2) материалы Российского мониторинга экономического положения и здоровья населения 1998 года, посвященные анализу финансового поведения домохозяйств; 3) итоги исследования «Граждане новой России: кем себя ощущают и в каком обществе хотели бы жить? (1998-2004 гг.)», проведенное Институтом комплексных социальных исследований; 4) данные социологического опроса, проведенного летом – осенью 1996 г. исследовательской группой из Института сравнительной политологии РАН под руководством С.В. Патрушева, а также данные других социологических исследований и материалы средств массовой информации, посвященные данной проблеме.

**Научная новизна диссертационного исследования** определяется совокупностью полученных результатов и состоит в следующем:

– проанализирован характер институциональных преобразований в российском обществе, противоречивость которого заключается в воспроизводстве регрессивного институционального наследия и внедрении инновационных правовых норм;

– исследована динамика развития ипотечных отношений в период трансформации и показано, что стагнация институциональных преобразова-

---

<sup>1</sup> Анурин В Ф Основы социологических знаний М, 1995. Добренков В.И., Кравченко А.И. Социология: Учебник -М: ИНФРА-М, 2001. Комаров М С. Введение в социологию М Наука, 1994. Фролов С С Социология М.. Наука, 1994. С 122. Коржевская Н Социальный институт как общественное явление: (Социологический аспект) Свердловск, 1983 Патрушев С В Институционализм в политической науке: Этапы, течения, идеи, проблемы. – Политическая наука, №2. 2001. Седов Л.А. Институт социальный //Современная западная социология. Словарь. М.: Изд-во политической литературы 1990.С.117.

ний в России не позволяет в полной мере реализовать влияние ипотеки на повышение социальной ответственности экономики, но может использоваться для отъема социальных ресурсов у вероятных участников;

- рассмотрены основные стратегии поведения потенциальных участников ипотечного рынка в России и выявлены субъективные и объективные факторы, сдерживающие его развитие;

- выявлены особенности формирования института ипотеки в российских условиях, выражающиеся в высоком уровне распространения неформальных отношений в экономике, что приводит к недоверию населения к ипотеке, с одной стороны, и незаинтересованности банковско-финансовых структур к его развитию, с другой;

- раскрыт позитивный потенциал влияния ипотечного рынка на развитие реального сектора экономики, на изменение социальных практик и формирование новых личностных характеристик индивидов;

- выявлены социальные ресурсы и основные сдерживающие факторы развития института ипотеки в России; раскрыты возможности данного социального института.

#### **Положения, выносимые на защиту.**

1. Институциональные преобразования в российском обществе определяются с одной стороны эффектом институционального переноса, осуществляемого преимущественно внедрением правовых норм и изменения организационных структур, с другой – самовоспроизводством институциональных норм, связанных с институциональным наследством, что приводит к административному применению правовых норм и использованию институционального потенциала в качестве инструмента достижения групповых, корпоративных личных целей.

2. Социальная дифференциация российского общества адекватна доминированию квазирыночных структур в российской экономике, что воплощается в существовании институциональных лагун, институциональных сделок, неформальных договорных отношений. Динамика современной социально-экономической институциональной системы включает как инновационные институциональные преобразования, соответствующие целям модернизируемого общества, так и воспроизводство регрессивных социальных сегментов, ориентированных на игру «без правил» и издержки социального взаимодействия. Институт ипотеки призван повысить социальную ответственность экономики, но в условиях стагнации институциональных изменений может использоваться для отъема социальных ресурсов у потенциальных клиентов и укрепления корпоративизма.

3. Исследование стратегий поведения потенциальных участников ипотечного рынка показывает, что несмотря на значительный рост объемов кредитования физических лиц, лишь немногие россияне имеют опыт получения

потребительского кредита в сберегательном или коммерческих банках. Это обусловлено целым рядом причин объективного и субъективного порядка, среди которых: 1) сложность оформления кредита; 2) необходимость залога; 3) высокие процентные ставки; 4) необходимость высокого легального дохода; 5) преобладание традиционалистского типа ментальности над модернистским; 6) низкий уровень доверия к новым рыночным институтам, в частности, к банковской сфере.

4. Особенностью формирования института ипотеки в российских условиях является высокий уровень неформальных отношений в экономике, которые, накладываясь на экономическую нестабильность, высокую инфляцию, низкие доходы населения, дают эффект замещающей компенсации. Это выражается как в недоверии потенциальных клиентов к институту ипотеки, так и в незаинтересованности финансовых и банковских структур развивать сферу ипотечного кредитования, выступать ее гарантом в связи нацеленностью на «быстрый возврат кредитов» и высокий кредитный процент.

5. Развитие ипотечного рынка позитивно влияет на развитие реального сектора экономики, повышение стабильности и эффективности функционирования банковской системы страны. Рост объемов ипотечного кредитования оказывает положительное влияние на преодоление социальной нестабильности, положительную динамику занятости (дополнительные рабочие места в строительстве и других отраслях) и помогает удовлетворить потребность населения в жилье. Система ипотечного кредитования способна изменить характер потребностей широких социальных слоев, что, в свою очередь, меняет стратегии поведения и способы адаптации к рыночным условиям. Формируется новый тип личности для которого характерны рационализм, ответственность, целеустремленность, дисциплина высокая работоспособность. Развитие института ипотеки позволяет решить и ряд других социальных проблем: укрепления семьи, роста рождаемости, роста социального капитала, роста повышение уровня доверия в обществе, развитие средних слоев.

6. Развитие ипотеки в условиях дефицитарности социальных ресурсов базисных социальных слоев способствует переориентации с теневых практик полизанятости и дополнительных заработков на легальные социально-престижные профессии и включению ипотечного кредитования в качестве дополнительного социального ресурса для реализации жизненных целей. Однако, институт ипотеки призван разнообразить институциональные каналы взаимодействия с обществом, но дает определенный социально-полезный эффект только при актуализации основных социальных ресурсов (образовательный, профессиональный, мобилизационный).

**Достоверность и научная обоснованность результатов исследования** обеспечена применением обоснованной теоретико-методологической базы, реализацией комплексной методики системного познания, в рамках кото-

рой применены методы и средства социологического анализа, сопоставлением полученных данных с результатами других исследований в процессе их интерпретации. Работа опирается на достоверные и апробированные в других исследованиях теоретико-прикладные выводы и надежную эмпирическую базу.

**Практическая значимость исследования** определяется тем, что сформулированные в работе выводы и рекомендации могут быть использованы при разработке социальной политики, в работе государственных органов и служб как на федеральном, так и на региональном уровнях. Теоретические и эмпирические результаты диссертационного исследования могут быть использованы при разработке и чтении курсов лекций и спецкурсов по общей социологии, экономической теории, специальных курсов в высших учебных заведениях, выпускающих социологов, социальных работников, регионоведов, экономистов.

**Апробация работы.** Основные концептуальные идеи исследования докладывались и получили положительную оценку на ежегодных научно-теоретических конференциях ЮРГТУ (НПИ) (2003-2005гг.). Результаты исследования отражены в научных статьях, тезисах научных докладов, а также в двух брошюрах. Общий объем опубликованных работ составляет 4,85 пл.

**Структура работы.** Диссертация состоит из введения, трех глав (шести параграфов), заключения, списка использованной литературы, включающего 182 источника

## **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

**Во Введении** обоснована актуальность темы диссертационного исследования, характеризуется степень разработанности проблемы в российской и зарубежной литературе, сформулированы объект, предмет, цель, задачи исследования, его методологическая и теоретическая база, раскрывается научная новизна, выделяются основные положения, выносимые на защиту.

**Первая глава «Институциональный подход в исследованиях трансформационного процесса в России».** Рассматриваются основные принципы институционального подхода, его применение к анализу процесса трансформации российского социума, основные особенности трансформации социальных институтов.

**Первый параграф «Институциональный подход: основные особенности».** Отмечается, что важную роль в становлении методологии современного институционализма сыграли труды К.Поланьи, Т.Парсонса, Н.Смелзера, Д.Норта и др.

Понятию «социальный институт» в отечественной социологии отводится значительное место. Исследуются существующие в социологических работах определения понятия «социальный институт».<sup>1</sup>

Отмечается, что в научной литературе можно выделить, как минимум, четыре смысловых наполнения этого термина. Согласно первому, под институтом понимается совокупность формальных организаций, удовлетворяющих определенную общественную потребность и функционирующих в соответствующей сфере общества.

Согласно второму, институты определяют как совокупность, с одной стороны, установленных в разных сферах правил игры, а с другой – действующих согласно этим правилам социальных субъектов, в первую очередь – организационных структур.

Третье понимание: социальный институт отождествляется с «относительно устойчивыми типами и формами социальной практики, посредством которых организуется общественная жизнь, обеспечивается устойчивость связей и отношений в рамках социально организованного общества».<sup>2</sup>

Наконец, согласно четвертому определению, институт – это «устойчивый комплекс формальных и неформальных правил, принципов, норм, уставов, регулирующих различные сферы человеческой деятельности».<sup>3</sup>

Мы будем исходить из того, что социальный институт – это относительно устойчивая форма организации социальной жизни, которая создает возможность удовлетворять определенные потребности и интересы, регулирует действия общественных субъектов, осуществляя интеграцию и социальный контроль. Успешное функционирование социальных институтов предполагает наличие социальных норм, регулирующих поведение индивидов, а также наличие средств, обеспечивающих успешное выполнение нормативных предписаний и осуществление социального контроля. Выделяются общие признаки и основные функции социальных институтов.

Отмечается, что главная функция институтов – уменьшение неопределенности в межличностных взаимодействиях, снижение транзакционных из-

<sup>1</sup> Энциклопедический социологический словарь / Под общ. ред. Г. В. Осипова М., 1995 С 227 Патрушев С. В. Институционализм в политической науке. Этапы, течения, идеи, проблемы – Политическая наука, №2 2001 С 154 Фролов С. С. Социология М. Наука, 1994. С 122. Комаров М. С. Введение в социологию М. Наука, 1994 С 197 Анурин В. Ф. Основы социологических знаний М., 1995 С 125 Седов Л. А. Институт социальный // Современная западная социология. С 117 Коржевская Н. Социальный институт как общественное явление (Социологический аспект) Свердловск, 1983 С 11. Щепанский Я. Элементарные понятия социологии. М., 1969; Гавра Д. П. Понятие социального института в социологии // Регион: Экономика, политика, социология. 1999. № 1-2. С 79-83. Добренков В. И., Кравченко А. И. Социология: Учебник -М· ИНФРА-М, 2001 С 512

<sup>2</sup> Социальный институт // Социология: Словарь-справочник. М· Наука, 1990. Т 1 С 157

<sup>3</sup> Институт социальный // Современная западная социология: Словарь. М· Изд-во политической литературы 1990. С 117.

держек, «установление устойчивой (хотя не обязательно эффективной) структуры взаимодействия между людьми». <sup>1</sup> Институты уменьшают неопределенность, структурируя повседневную жизнь. Они организуют взаимоотношения между людьми. Совокупность общественных институтов организует и направляет жизнедеятельность общества, оказывая огромное влияние на происходящие в нем преобразования. Однако общественные функции институтов, особенно в периоды интенсивной трансформации, нередко выполняются некомплексно, некачественно, а иногда и не выполняются совсем. Это приводит к социальной аномии, что мы можем наблюдать в современной России.

Одна из важнейших проблем современного социального знания – изменение социальных институтов. Институциональные изменения – это сложный процесс. По мнению Д.Норта, изменения могут быть следствием изменений в правилах, неформальных ограничениях, в способах и эффективности принуждения к исполнению правил и ограничений. Более того, процесс институциональных изменений обычно носит постепенный, а не дискретный характер. «Объяснение того, как и почему происходят инкрементные изменения и почему даже дискретные изменения (такие, как революции и завоевания) никогда не являются абсолютно дискретными, состоит в укорененности неформальных ограничений в обществе. Хотя формальные правила можно изменить за одну ночь путем принятия политических или юридических решений, неформальные ограничения, воплощенные в обычаях, традициях и кодексах поведения, гораздо менее восприимчивы к сознательным человеческим усилиям», – пишет Д.Норт.

Доктор экономических наук В.Л.Тамбовцев отмечает, что в настоящее время нет единой общепризнанной теории институциональных изменений. Он выделяет основные моменты концепций социальных изменений. <sup>2</sup>

По мнению большинства исследователей, источником институциональных изменений в обществе является эволюция мировосприятия людей, которая отражается в сдвигах в их отношении к ценностям или в изменении порядка ценностных предпочтений. Важно то, что формальные правила могут быть одномоментно заменены государством, а неформальные ограничения эволюционируют очень медленно. И формальные правила, и неформальные ограничения в конечном счете складываются под воздействием определенного мировоззрения, которое, в свою очередь, и определяет выбор формальных правил и развитие неформальных ограничений.

---

<sup>1</sup> Норт Д. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики. М., 1997. С. 21

<sup>2</sup> Тамбовцев В. Экономические институты российского капитализма//Куда идет Россия? Кризис институциональных систем: Век, десятилетие, год / Под общ ред Т И Заславской – М.: Логос.-1999 -С.194.

**Второй параграф первой главы «Анализ динамики современной социально-экономической институциональной системы России».** Рассматриваются особенности социальных институтов, формирующихся в российском социуме. В исследовании трансформации социальных институтов российского социума мы опираемся на работы М.Дерябиной, Т.И.Заславской, Р.И. Капелюшникова, С.Г.Кирдиной, Е.З.Майминаса, Р.М.Нуреева, А.Олейника, П.Ш.Паппэ, В.В.Радаева, Б.Б. Родомана, Т.Л. Серикова, В.Л. Тамбовцева, А.Е. Шаститко, М.А. Шаталовой, В.А. Ядова и других авторов.

В работе выделяются два основных подхода к исследованию трансформации социальных институтов в России: так называемый объективистский подход, представленный концепцией институциональных матриц С.Г.Кирдиной и концепцией раздаточной экономики О.Э.Бессоновой и структурно-деятельностный подход, разрабатываемый Т.И.Заславской и ее последователями.

С.Г.Кирдина считает, что фактором, определяющим тип складывающейся институциональной матрицы государства, является материально-технологическая среда в ареале его возникновения и существования. Материально-технологическая среда - это значимые для организации производства природные условия, общественная инфраструктура и отрасли, приоритетные для обеспечения жизнедеятельности населения. Выявлено, что «по большому счету» внешняя для социума среда отличается либо коммунальностью, либо некоммунальностью.

Коммунальность означает такое свойство материально-технологической среды, которое предполагает ее использование как единой нерасчленимой системы, части которой не могут быть обособлены без угрозы ее распада.

В рамках объективистского направления можно выделить также концепцию раздаточной экономики О.Э.Бессоновой.<sup>1</sup> По мнению этого автора, российская экономическая система имеет раздаточную природу, причем эта система не является искусственным образованием, сконструированным по политическим программам или плану диктатора, а имеет свои законы развития, не зависящие от воли и; желаний социальных субъектов, и столь же естественна и жизнеспособна, как и рыночная система.

Встав на позицию сторонников данного подхода, приходится признать, что провалы в осуществлении российских реформ вполне закономерны и вызваны неправильным (неадекватным, ошибочным) выбором самих целей преобразований, поскольку российскому обществу свойствен собственный тип институциональной матрицы, который в экономической сфере представ-

<sup>1</sup> Бессонова О.Э. Институты раздаточной экономики России. Ретроспективный анализ Новосибирск: Изд-во ИЭ и ОППО РАН, 1997.

лен институтами нерыночной экономики; в политической сфере – институтами унитарно-централизованного государственного устройства, а в идеологической – доминированием коллективных, надличностных ценностей (приоритет мы над я).

Другое направление в анализе трансформационного процесса России – структурно-деятельностный подход, развиваемый в работах Т.И.Заславской и ее последователей.<sup>1</sup> Представители данного направления связывают ход и перспективы трансформации с деятельностью, интересами и ресурсными возможностями акторов самых разных уровней. Различаясь в оценках нынешних итогов и перспектив общественных преобразований, они в принципе не отрицают саму возможность изменения социального типа общества.

Исследования российских социологов и экономистов показывают, что итоги процесса трансформации институциональной системы России достаточно противоречивы. Институциональная система России трансформировалась в либерально-демократическом направлении, сломлена тоталитарно-политическая и административно-командная система, разрешены частная собственность и частное предпринимательство, реализуются свободы слова, печати, вероисповедания. В то же время институциональные реформы обернулись утратой важных прав советского времени, таких как гарантированная занятость, одновременно выплачиваемая заработная плата, относительно стабильные потребительские цены, бесплатные медицина и образование и др.

Анализ хода и последствий реформ в странах Центральной и Восточной Европы, проведенный социологами и экономистами, позволяет сделать вывод о том, что либерализация экономической деятельности – необходимое, но недостаточное условие формирования эффективного рыночного механизма. Анализ практики реформ демонстрирует ключевую роль институциональных преобразований, включая реальное обеспечение прав собственности, действенное антимонопольное законодательство и контроль за его осуществлением, строгий банковский надзор, страхование банковских вкладов и т.д. При отсутствии неизбежно возникает «системный вакуум», прямо ведущий к процветанию клановой и теневой экономики, криминализации хозяйственной сферы, росту консервации неплатежей.<sup>2</sup>

**Вторая глава «Социальные факторы и экономические условия становления ипотечных отношений».**

**В первом параграфе «Социальная потребность в отношениях ипотеки»** мы исследуем так называемую жилищную проблему в России, поскольку ипотечные отношения – это один из способов решения данной про-

<sup>1</sup> Заславская Т.И. Социетальная трансформация российского общества М · Дело, 2002

<sup>2</sup> Гринберг Р С Россия в глобальном экономическом пространстве//Перспективы развития российской экономики и ее место в глобальном экономическом пространстве М · МФК, 2000.С.245

блемы. Выявив, насколько велика в стране потребность в жилье, мы сможем оценить существующую потребность в отношениях ипотеки. Сложно определить, существует ли прямая зависимость между потребностью в жилье и потребностью в ипотеке. Но, тем не менее, очевидно, что прямая связь между ними должна существовать, постольку ипотека – предлагаемый рыночным обществом один из способов решения жилищной проблемы.

В работе используются данные статистики, результаты социологических исследований, опубликованные в различных источниках.

Данные государственной статистики свидетельствуют, что в России 90-х гг. у основной массы населения происходило определенное улучшение жилищных условий. Обеспеченность населения жилой площадью поднялась за 1990-1999 гг. с 16,4 кв. м до 19,1 кв. м, а городского в еще большей степени, с 15,7 кв. м в 1990 г. до 18,9 кв. м в 2000 г.

Объем жилой площади на одного жителя России, по оценке Госкомстата, в 2002 году составлял 19,9 кв. м.<sup>1</sup> По сравнению с 1998 годом этот показатель вырос всего на 5,8 %, причем весь жилищный фонд России за этот период увеличился лишь на 4,1 %. Таким образом, показатель обеспеченности жильем растет в основном за счет уменьшения численности населения. Другим подтверждением данного вывода может служить тот факт, что на фоне роста показателя обеспеченности населения жильем в 2001 и 2002 годах сокращались число и площадь проданных физическим лицам жилых помещений.

Ситуация, сложившаяся на рынке жилья, свидетельствует о существовании значительного потенциального спроса. Росту спроса способствует повышение уровня жизни населения, которое наблюдается в последние годы.

Основной показатель состояния рынка жилья с точки зрения возможности приобретения квартир гражданами – коэффициент доступности жилья, измеряемый как отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры (общей площадью 54 кв. м) к среднему годовому доходу семьи (три человека). По данным Госкомстата на второй квартал 2003 года, стоимость стандартной квартиры на первичном рынке в среднем по России равняется 675 тыс. руб. (расчет сделан исходя из средней по стране цены жилья на вторичном рынке, которая составляет 12,5 тыс. руб./кв. м). Среднемесячный доход семьи во втором квартале – около 12,25 тыс. руб. Таким образом, коэффициент доступности составляет 4,6, то есть для покупки квартиры среднестатистической семье необходимо осуществлять накопления (не производя больше никаких других трат) в течение более четырех с половиной лет. Коэффициент доступности жилья в России находится в районе средних значений такового в развитых странах. Однако высокая доля текущего потребле-

<sup>1</sup> Для сравнения: в Норвегии – 74 кв.м, в США – 65, в Швеции – 43, во Франции – 36, в Японии – 31.

ния и недостаточное развитие системы долгосрочного жилищного кредитования существенно снижают реальную доступность жилья для населения.

Далее мы опираемся на результаты общероссийского зондажного исследования, проведенного Центром социального прогнозирования по заказу финансовой компании «Русская недвижимость» с целью «паспортизации» присущих городскому населению страны жилищных проблем.

Из данных проведенного исследования следует, что 70,9% населения обследованных городов положительно оценивают свое нынешнее жилищное положение: в том числе 25,8% – весьма положительно и 45,1% – как «приемлемое» (или «терпимое»). Однозначно отрицательную оценку своих жилищных условий высказали 27,9% опрошенных. Именно эта часть населения при наличии возможностей будет предпринимать активные усилия для улучшения своих жилищных условий. К ним могут примкнуть и те, кто сегодня оценивает свои жилищные условия как «средние». В этом случае потенциальная доля городского населения, которая при наличии объективных возможностей предпримет усилия изменить (улучшить) свои жилищные условия, составит 73%.

Слой населения, ориентированные на приобретение жилья, это, в основном, предприниматели, – 32,8%, работники сферы торговли и бытовых услуг – 12,9%, студенты – 15,5%, военные – 8,5%, госслужащие – 8,4%, интеллигенция – 7,6%, рабочие – 7,3%.

Как ни странно, основной состав потенциальных инвесторов в жилье – не самые богатые (из их состава 35% не нуждаются в улучшении жилья), а люди среднего достатка, что вполне соответствует западным тенденциям. Кроме того, именно они наиболее склонны к накоплению средств и получению кредитов.

Опасной становится тенденция роста стоимости строительства, делающая вновь возводимое жилье все менее доступным для населения и вызывающая сокращение спроса, а следовательно, и объема производства.

**Второй параграф второй главы «Особенности формирования института ипотеки в условиях трансформации».**

Отмечается, что в процессе реформирования российской экономики формировались изменения, необходимые для создания рынка жилья и перехода жилищной сферы на рыночные принципы. Были изменены:

- структура жилищного фонда по формам собственности;
- структура жилищного строительства по источникам финансирования, а также, в определенной мере, по типам зданий и технологиям их возведения.

Наряду с развитием рынка жилья коренные изменения произошли в структуре источников финансирования жилищного строительства. Основными источниками финансирования жилищного строительства стали внебюджетные средства в сочетании с различными формами государственной под-

держки граждан и юридических лиц, принимающих участие в финансировании строительства жилья. Доля бюджетных средств во вводе жилья, достигавшая до начала экономической реформы 80%, сократилась примерно до 26%, в том числе доля средств федерального бюджета - до 15%.

С началом реформ сокращение бюджетного финансирования на фоне отсутствия системы жилищного кредитования привело к усугублению жилищной проблемы подавляющей части населения.

В 2002 году «очередь» на жилье составляла 4,86 млн. семей, 33,7% из которых ждут новой квартиры по 10 и более лет. Всего же в улучшении жилищных условий нуждаются 77% россиян независимо от того, стоят ли они в «очереди» или нет.

Темпы роста стоимости жилья существенно опережают темпы роста денежных доходов населения. Только за 2001 год стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилых домов выросла в среднем по России на 40 процентов.

На первичном рынке цена 1 кв. метра достигла 10,5 тыс. рублей при среднедушевом доходе 3868 рублей в месяц. Да и объемы ввода нового жилья, составляющие 0,24 кв. метра на душу населения в год, значительно отстают от необходимого 1 кв. метра на человека в год.

Приватизация жилищного фонда была одним из первых шагов в становлении рыночных отношений в России. Передача прав собственности на жилье должна была способствовать превращению института государственной собственности в институт частной собственности, что означало бы появление множества частных владельцев.

К началу 1998г. процесс приватизации практически завершился, но в собственность граждан России передано только 40,2 % муниципального и государственного жилищного фонда, подлежащего приватизации.

Передача дополнительных прав квартиросъемщикам по распоряжению квартирами, осуществленная в процессе приватизации, вывела жилищные отношения на саморегуляцию и тем самым расширила возможности улучшения жилищных условий. Это касается и обменных операций через сделки купли-продажи, и ремонта и перепланировки квартир с помощью частных фирм, и сдачи приватизированных квартир в аренду частным лицам. В то же время главным собственником жилья, как и раньше, осталось государство. Так что решение проблем в ходе приватизации – это решение в рамках государственной собственности. Вопрос создания института частной собственности на жилье в России в том виде, каком он распространен на Западе, очевидно, пока остается открытым.

Фундаментальной причиной того, что институт частной собственности в данной сфере имеет ряд ограничений, является особая технология в организации коммунальной инфраструктуры, ее единый централизованный харак-

тер создает предпосылки для существования только одного хозяина-собственника всего жилищно-коммунального хозяйства. В настоящее время способ организации коммунальной среды выступает реальным ограничителем изменений института собственности, материальным тормозом рыночных преобразований в жилищном секторе России. Можно отметить, что ситуация в жилищном секторе России является эмпирическим подтверждением концепции институциональных матриц.

Можно сделать вывод, что в 90-е годы, в период рыночных реформ, произошло резкое изменение жилищной политики государства, были определены принципиальные положения долгосрочной государственной жилищной политики, были приняты законы и иные правовые акты, обеспечивающие проведение жилищной реформы, изменилась структура жилищного фонда по формам собственности, начал функционировать рынок жилья, изменилась структура источников финансирования жилищного строительства - ими стали внебюджетные средства в сочетании с различными формами государственной поддержки, повысился удельный вес малоэтажного жилищного строительства, началась перестройка производственной базы и поэтапный переход на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг, создаются товарищества собственников жилья, проводится демонополизация жилищно-коммунального хозяйства, удалось сохранить работоспособным строительный комплекс.

Но вместе с тем до настоящего времени продолжается снижение инвестиционной деятельности, допущена нерегламентированная градостроительными нормами беспорядочная застройка пригородов, острота жилищной проблемы не снизилась, миллионы граждан стоят в очередях на улучшение жилищных условий. Поэтому выявилась необходимость разработки новых подходов к решению жилищной проблемы, направленных на совершенствование системы финансирования, кредитования, налогообложения жилищного строительства и развития ипотечного кредитования, в частности.

Все это позволяет представить те реальные условия, в которых происходит становление российского ипотечного рынка: проведенная в нашей стране бесплатная приватизация жилья, тем более в такие чрезвычайно короткие по меркам экономического развития сроки, не сформировала по большому счету класс собственников вообще, а уж тем более класс эффективных собственников.

**В третьей главе «Рынок ипотеки: социально-маркетологический анализ» рассматриваются основные характеристики формирующегося ипотечного рынка. В первом параграфе «Институциональные субъекты ипотечного рынка и его потенциальные участники: особенности кредитно-финансового поведения» исследуются основные субъекты ипотечных от-**

ношений, особенности кредитного поведения потенциальных участников ипотечного рынка, влияющие на его емкость.

Отмечается, что действуют на ипотечном рынке, с одной стороны, заемщики, желающие приобрести на кредитные средства недвижимость; с другой стороны, банки и другие кредитные учреждения, которые выдают ипотечные кредиты и тем самым расширяют спектр предлагаемых услуг.

Кроме того, к участникам рынка долгосрочного ипотечного кредитования относятся продавцы жилья (физические и юридические лица), органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, страховые компании, оценщики, агентства недвижимости, нотариусы, органы опеки и попечительства.

Финансовые средства, привлекаемые для ипотечного кредитования, тоже имеют свои особенности. Для осуществления операций по ипотеке необходимы такие объемы денежных средств, чтобы их хватало надолго, ведь ипотечные кредиты выдаются на 10 и более лет.

Ресурсами для ипотеки служат, во-первых, депозиты населения и предприятий на счетах банков (это могут быть либо депозиты в коммерческих банках, либо накопительные счета в специализированных ипотечных банках и строительных сберегательных кассах). А во-вторых, так называемые «оптовые» источники – в основном средства пенсионных, страховых и других крупных фондов.

Большое значение для создания ипотечного механизма в России имеет образование в сентябре 1997г. на государственной основе, агентства по ипотечному кредитованию (АИЖК) как специализированного института вторичного ипотечного рынка на федеральном уровне. Концепция, агентства была разработана при активном участии специалистов из «Фанни Мэй» Института экономики города США (Urban Institute) и Международного агентства развития США.

Господдержка ипотеке выражается сейчас в предоставлении АИЖК государственных гарантий при выпуске облигаций. Привлеченные с рынка деньги агентство направляет на выкуп у банков заледных по ипотечным кредитам.

Ипотека для большинства банков не является стратегически важным направлением развития розничного бизнеса, и более того, ипотека чаще всего невыгодна самими банкам: ипотечный кредит является одним из наиболее рискованных, поскольку выдается на длительный период. Экономические прогнозы на срок более трех лет в России делать не удается.

Рынок ипотеки сильно монополизирован – 4-5 крупнейших игроков делят около 70% всего рынка. Всего же в этом в 2005 году принимают участие более 200 банков. Наиболее значимым игроком на рынке является Сбербанк

(около 50% рынка), а также Дельта Кредит, Райффайзенбанк, Внешторгбанк и Городской ипотечный банк.

На основе результатов социологических исследований выделяются потенциальные участники ипотечного рынка, потенциальные заемщики, имеющие возможность и желание решить жилищную проблему с помощью ипотеки, тот социальный слой современного российского общества, который либо уже активно использует возможности ипотечного рынка, либо собирается это сделать.

Выделив основные социальные группы по степени адаптированности к новым рыночным условиям, мы можем выявить также особенности их кредитно-финансового поведения.

Отмечается, что на протяжении последних лет в России достаточно активно развивается кредитование физических лиц. На начало 2005г. физическим лицам предоставлено кредитов на сумму 1212871млн.руб. Все большее число банков разрабатывает специальные программы кредитования, предлагает населению кредиты на неотложные нужды, образование, приобретение недвижимости, товаров длительного пользования и т.п.

Однако, несмотря на это, в настоящее время лишь немногие россияне имеют опыт получения потребительского кредита в сберегательном или коммерческом банке.

Исследования финансового поведения российских домохозяйств показывают, что для каждой группы характерны свои специфические мотивы заемной деятельности, либо, напротив, причины, по которым люди не желают или не планируют брать деньги в долг. В каждой из групп имеются свои предпочтения или ограничения относительно максимально возможного размера кредита, величины процентных ставок и срока погашения.

Социологи выделяют следующие группы, характеризующиеся своим кредитным поведением:

1. Вынужденные потребители (15%).
2. Активные сберегатели (21%).
3. Осторожные сберегатели (13%).
4. Осторожные заемщики (11%)
5. Активные заемщики (18%).
6. Активные потребители (13%).

Группы 4,5 и 6 являются наиболее перспективными с точки зрения получения кредита. Эти граждане позитивно относятся к принятию на себя долговых обязательств, имеют довольно высокую склонность к риску, стремятся к достаточно быстрому росту своего благосостояния.

Наличие несовершеннолетних детей – серьезный стимул, повышающий уровень заинтересованности в получении кредита. Родители – люди в возрасте 25 – 40 лет – являются «ядром» группы потенциальных заемщиков.

По утверждениям экспертов, в настоящее время в России сложились предпосылки для устойчивого роста реального размера денежных доходов населения на 5-7% в год в течение по меньшей мере ближайших трех лет. С учетом инфляции в 15-20% этот рост выразится в увеличении номинальных денежных доходов населения на 20-30% в год. Часть этих средств достанется операторам инвестиционного рынка.

Объем российского рынка ипотечного кредитования за три года вырос в 10 раз. В настоящее время он составляет около 600 млн долл. 70% рынка разделено между 5 крупнейшими банкам. В течение 2-3 лет объем этого сектора рынка увеличится до 2-3 млрд долл., а размер ставки в большинстве банков станет менее 10% годовых.

Чтобы оценить значение вышеприведенных цифр, сравним их с ВВП. В Великобритании это соотношение составляет 62%, в Германии около 50%, в США – 53%.<sup>1</sup> В России этот показатель пока не дотягивает до уровня 1%. Стоит также отметить, что средний размер одного выданного ипотечного кредита в России оценивается в 18 тыс. долл., в то время как, например, в Нидерландах 150 тыс. евро. Таким образом, говорить о российской ипотеке как о сформировавшемся рынке, пока преждевременно. В то же время, у него большие потенциальные возможности.

Во втором параграфе третьей главы «Социальные ресурсы и операциональные условия развития института ипотеки» исследуется ипотечный рынок, препятствия, которые тормозят его успешное развитие. Мы также попытаемся показать, какое влияние может оказать на развитие российского социума широкое распространение в нем института ипотечного кредитования.

Отмечается, что без ипотеки в современном ее понимании невозможно решить многие проблемы рыночной экономики в регионах Российской Федерации.

По мнению экономистов, рынок недвижимости может стать локомотивом экономики, тянущим за собой смежные рынки и сектора экономики. На

---

<sup>1</sup> В США ипотечный рынок, оцениваемый примерно в 4 трлн долларов, полностью подконтролен государству. Доля ипотечных облигаций, эмитированных 3 государственными корпорациями, составляет 89% рынка. В американской модели обеспечения ипотеки дешевыми ресурсами участвуют получатель кредита, инвестор и финансовый посредник. Образуются два ипотечных рынка – первичный, где выдаются жилищные кредиты, и вторичный, где обращаются ценные бумаги, выпущенные на базе пулов ипотечных ссуд. Кредитное учреждение может выдавать долгосрочные кредиты под залог приобретаемой недвижимости, не имея достаточного объема «длинных» ресурсов. Выдав ипотечный кредит, банк продает право требования по кредиту конечному инвестору или финансовому посреднику. Получив средства от уступки этих прав, банк выдает новый ипотечный кредит. В конце 2003 г. ставка по 30-летнему ипотечному кредиту составляла 5-6%, а по 15-летнему – 4,75%.

этом рынке удачно сочетаются интересы власти и населения страны. Власть обеспечивает через рост этого рынка снижение социальной напряженности, рост занятости и благосостояния населения и, одновременно, экономический рост страны.

Далее в работе анализируются факторы, тормозящие развитие ипотечных отношений в России. Выделяются факторы, лежащие на уровне ментальности. Отмечается, что для российской ментальности характерны низкие ранги активно-достижительских ценностей. Люди выступают не как «деятели», а, скорее, как «претерпеватели».<sup>1</sup> Для них характерно ценностно-рациональное поведение, стремление к уравнительности, представление о «неправедности» богатства, персонифицированность связей, высокий уровень доверия к «своим» и низкий к «чужим». Все это препятствует нормальному развитию рыночных отношений, которые в качестве своей основы имеют достижительные ценности, рационализм и высокий уровень доверия.<sup>2</sup>

Одним из основных препятствий развития рынка в России является низкий уровень доверия в обществе. По данным социологического опроса, проведенного летом – осенью 1996 г. среди 404 респондентов в Москве и Нижнем Новгороде группой исследователей из Института сравнительной политологии РАН под руководством С.В. Патрушева, уровень доверия в российском обществе находится на критически низком уровне: только 35% респондентов положительно отвечают на вопрос, доверяют ли они людям.

Господствующие в российском социуме неформальные нормы поведения радикально недостаточны для осуществления рыночных трансакций. Тем важнее, анализ условий, способных изменить ситуацию, т.е. повысить уровень доверия в обществе и вообще повлиять на характер ментальности россиян. На наш взгляд, одним из таких условий является развитие системы потребительного кредита, в том числе и ипотечного кредитования.

Отношения ипотеки и как одна из сторон этих отношений – ипотечное кредитование, связывают вместе будущие доходы семьи и ее текущие потребности. Каждый сегодняшний момент оказывается непосредственно связанным с будущим. Движение денег превращает семейный бюджет в нечто похожее на баланс корпорации. С одной стороны, пассивы – долги банкам или дилерам за приобретенную квартиру со взносами погашения и с процентом за кредиты. С другой стороны, – активы, накопленные семьей депозиты в банках, пенсионные, страховые и иные полисы, домашнее имущество, дающие известные доходы и главное – ежемесячные поступления заработной платы, пенсий или пособий, покрывающие стоимость потока приобретаемых

<sup>1</sup> Ментальность россиян (Специфика сознания больших групп населения России) / Под общ. ред. И.Г. Дубова. М., 1997. С 105.

<sup>2</sup> Фукуяма Ф. Доверие: социальные добродетели и путь к процветанию. М.: ООО «Издательство, АСТ» ЗАО НПП «Ермак». 2004.

товаров и проценты за полученный кредит. Капитал как бы переделывает бюджет семьи «по своему образу и подобию». Новая семья переделывает экономику, создавая не только цивилизованный способ потребления, но и цивилизованный способ производства, качественно новые условия труда и жизнедеятельности. Потребительский и ипотечный кредиты «размораживают» важнейшие потребности семьи, позволяя удовлетворять их уже сегодня, создают цивилизованные условия существования семей и усвоения культуры новыми поколениями. Тем самым фундаментально облегчаются условия социального развития человека.

Это приводит к формированию территориально мобильного, технически грамотного, активного и физически развитого работника. Кредит становится важнейшим условием формирования ценностных ориентиров, моральных качеств и характеристик личности как члена общества, субъекта правовых и духовных отношений.

Накопление в семьях долговых обязательств кардинально меняет отношение людей к своему здоровью. содействует пониманию здоровья как основы богатства семьи и человека как главной гарантии реализации сил и средств, вложенных в свою подготовку, гарантии возможности получения и погашения необходимых кредитов. Возникают контуры здорового образа жизни, возрастает ее продолжительность.

Нам представляется, что развитие системы потребительского и ипотечного кредитования стало бы не только условием роста экономики, но и формирования нового типа личности: ответственного, дисциплинированного, целеустремленного, рационально мыслящего индивида, ориентированного на создание лучших условий жизни для себя, своей семьи и окружающих.

Следствия формирования и нормального функционирования ипотечного кредитования, на наш взгляд, могут быть следующие:

1. Экономические: развитие и укрепление рыночных отношений, вовлечение в сферу рынка новых ресурсов и субъектов; развитие рынка капиталов и рабочей силы; развитие банковского сектора; развитие строительного комплекса; экономический рост;

2. Социальные: решение жилищной проблемы; укрепление семьи; рост рождаемости; рост социального капитала: а) на уровне субъектов ипотечного кредитования – рационализм ответственность дисциплина целеустремленность высокая работоспособность; б) на уровне социума: рост доверия власти и социальным институтам.

В «Заключении» делаются выводы и намечаются перспективы дальнейшего развития темы исследования.

**По теме исследования опубликованы следующие работы:**

1. Афанасьева Л.В. Понятие «социальный институт»: смысловое содержание. Лосевские чтения. Материалы ежегодной научно-теоретической конференции, г.Новочеркасск, май 2005г./Юж.-Рос.гос.техн.ун-т.-Новочеркасск: ООО НПО «ТЕМП», 2005. С.35-40. (0,3п.л.).

2. Афанасьева Л.В. Институциональные изменения как проблема социально-философского знания. Лосевские чтения. Материалы ежегодной научно-теоретической конференции, г.Новочеркасск, май 2005г./Юж.-Рос.гос.техн.ун-т.-Новочеркасск: ООО НПО «ТЕМП», 2005. С.28-32 (0,25п.л.).

3. Афанасьева Л.В. Ипотечное кредитование в социальной политике государства./«Шестые межрегиональные научные чтения по актуальным проблемам социальной истории и социальной работы». Тезисы докладов и сообщений. Науч – теор. конф. (25-26 мая 2005 г., г. Новочеркасск).-Новочеркасск; Ростов н/Д: Логос, 2005.С.122-123. (0,1п.л.).

4. Афанасьева Л.В. Рыночная трансформация постсоциалистической экономики//Рубикон: Сб. науч. работ молодых ученых.- Ростов н/Д: РГУ, 2005.-Вып.36.С.10-11. (0,2п.л.).

5. Афанасьева Л.В. Социально-маркетологический анализ формирующегося рынка ипотеки/Юж.-Рос.гос.техн.ун-т (НПИ).-Новочеркасск: ЮРГТУ, 2005.-38с. (2,4п.л.).

6. Афанасьева Л.В. Институционализация отношений ипотеки: социоструктурный анализ/Юж.-Рос.гос.техн.ун-т (НПИ).-Новочеркасск: ЮРГТУ, 2005.-27с. (1,6п.л.).

Подписано в печать 17.10. 2005 г.  
Формат 60 x 90 1/16. Бумага офсетная. Печать оперативная.  
Уч. печ. л. 1,5. Тираж 100 экз. Заказ № 47-3049.

Южно-Российский государственный технический университет (НПИ)  
Центр оперативной полиграфии ЮРГТУ(НПИ)  
346428, г. Новочеркасск, ул. Просвещения, 132, тел. 55-222

20012

РНБ Русский фонд

2006-4

22235