

## ДЕБЮТ

### ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ В ПОСТКРИЗИСНОЙ ЭКОНОМИКЕ

*В.И. ЯХИМОВИЧ*

кандидат экономических наук, докторант  
экономического факультета, Ростовский  
государственный университет

---

---

**Р**ОЛЬ рынка жилья как института, конституирующего совокупность субъектно-объектных отношений по поводу обмена жилья, с точки зрения теории неинституционализма, заключается в минимизации трансакционных издержек в жилищной сфере. В качестве институциональных основ рынка жилья в рыночной экономике выступают следующие формальные и неформальные институты: частная собственность, эффективная система налогообложения, развитая финансово-кредитная инфраструктура, наличие устойчивого института доверия к государству и денежно-кредитной системе, информационная открытость. В посткризисной экономике развитие рынка жилья детерминировано определенными институциональными ограничениями, выступающими как результат сложившейся конкретно-исторической ситуации.

К институциональным ограничениям становления рыночных отношений в жилищной сфере относится прежде всего развитие теневого сектора в жилищном строительстве. Классическим примером исследования теневого сектора в жилищной сфере является работа Э. де Сото «Иной путь», в которой автор показывает, как люди, осуществляя незаконный захват земли и создавая нелегальные организации, добиваются легализации жилищного строительства. Так, в середине 1980-х гг. 43% жилья в Лиме относилось к нелегальному сектору [4, с. 54].

Объемы внезаконного жилищного строительства в российской экономике трудно количественно оценить в силу отсутствия статистических данных, но

предположительно размеры «самоза строя» в жилищном секторе соответствуют величине теневого сектора в экономике в целом (по оценкам экспертов, около 25% ВВП). Теневой сектор также затрудняет процесс внедрения механизмов ипотечного кредитования на рынке жилья в силу непрозрачности доходов населения, что не позволяет показать эти доходы в качестве критерия для получения кредита.

Причинами распространения теневого сектора на рынке жилья являются высокие транзакционные издержки легализации и поддержания легального бизнеса, а также бюрократическая заорганизованность, препятствующая свободному развитию рыночных отношений в жилищной сфере.

Так, по эмпирическим данным, для получения разрешения на застройку участка под жилое здание в г. Москве в настоящее время необходимо получить около 150 визирующих подписей ответственных лиц, что демонстрирует высокие административные барьеры на пути развития рынка жилья.

Основной причиной теневой экономической активности на рынке жилья, с точки зрения неонституционализма, является нерациональный правовой режим, когда «готовность... действовать вне рамок закона в значительной степени есть результат рациональной... оценки издержек законопослушания... Предприниматель, который лучше манипулирует этими издержками или связями с чиновниками, оказывается более успешным, чем тот, который озабочен лишь производством» [4, с. 179].

Следующая закономерность развития теневого сектора на рынке жилья заключается в формировании механизма самоорганизации нелегального сектора. Проведенный неонституционалистами анализ нелегального сектора в жилищном строительстве показывает, что здесь существуют устойчивые организации, координирующие контакты теневи-

ков друг с другом и с внешним миром, при этом неизбежный для теневой экономики процесс подкупа государственных чиновников превращается в устойчивый порядок, согласующий экономические интересы всех участников. Высокие транзакционные издержки бизнеса делают сугубо индивидуалистическую деятельность заведомо неэффективной, заставляя теневиков спланиваться в нелегальные организации.

Примером адаптации механизма самоорганизации теневого сектора жилищного строительства в посткризисной экономике России является сращивание административных и бизнес-структур, занимающихся жилищным строительством. При этом чиновники, распределяющие ресурсы для жилищного строительства, например осуществляющие зонирование городских территорий и выделение участков под строительство жилых домов в черте города, одновременно являются собственниками строительных фирм и аффилированных с ними структур, что позволяет получать монопольные прибыли от реализации квартир в престижных районах и увеличивает административные барьеры входа на рынок предложения жилья.

Высокая значимость проблемы административных барьеров на рынке жилья была оценена в Послании Президента РФ Собранию РФ от 26 мая 2004 г., в котором В. Путин отмечает: «Необходимо разрушить монополии на строительных рынках. Граждане России не обязаны оплачивать стоимость административных барьеров, создаваемых в строительстве, а также сверх прибыли застройщиков-монополистов» [1]. Для нивелирования административных барьеров на рынке жилья необходимы следующие меры:

- принятие муниципалитетами четких правил землепользования и застройки и создание эффективных институтов их реализации;

- упрощение процедур разрешений и согласований на строительство с одновременным усилением общественного контроля за деятельностью чиновников;
- подготовка необходимой инженерно-коммунальной инфраструктуры.

Результатом принятия указанных мер должно выступить уменьшение транзакционных издержек жилищного строительства, сокращение времени и затрат по строительству.

Существенным институциональным ограничением развития рынка жилья в современных условиях являются высокие транзакционные издержки по регистрации прав собственности на жилье. По оценкам экспертов, транзакционные издержки при осуществлении сделки купли-продажи жилья, включая оплату услуг риэлтерской фирме, регистрацию сделки у нотариуса, органах юстиции, налоговых институтах, в совокупности могут составлять до 10% от стоимости самого приобретаемого жилья.

В качестве снятия институциональных ограничений развития рыночных отношений в жилищной сфере в данном случае будут выступать обеспеченные государством гарантии права собственности добросовестных приобретателей жилья. Как отметил В. Путин, «сделки на рынке жилья должны проходить по прозрачным, понятным людям и, что немаловажно, недорогим процедурам» [1].

Следствием развития имеющихся в жилищной сфере институциональных ограничений выступает появление институциональных ловушек на рынке жилья. В теории неонституционализма (Б. Артур, Д. Норт, В.М. Полтерович) институциональная ловушка характеризует неэффективную устойчивую норму – неэффективный институт [3; 6; 7]. Институциональные ловушки, сформировавшиеся в жилищной сфере, являются средством скрытого субсидирования

потребителей жилищных услуг. В соответствии с институциональной теорией, норма – правило поведения, которой следуют, могут следовать или должны следовать большие группы людей, или, по Т. Веблену, «стереотип мысли» (habit of thought) [8, p. 143, 157].

Как отмечает Д. Норт, несоответствие тех или иных экономических отношений объективным потребностям развития материального производства нужно искать в субъективной деятельности людей [2]. Условием устойчивости определенной нормы на рынке жилья является невыгодность и нецелесообразность отклонения от нее индивидов. Иными словами, устойчивость институтов обеспечивается механизмом стабилизации – механизмом с отрицательной обратной связью<sup>1</sup>.

Если в обществе полная оплата жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) стала нормой, то будут улучшаться формы и способы оплаты. Если же превалирует другая норма – уклонение от оплаты ЖКУ, то будут развиваться и соответствующие способы поведения (эффект обучения). По мере развития и закрепления той или иной формы она «срывается» с другими правилами, оказывается встроенной в систему других норм (эффект сопряжения). Культурная инерция обуславливает нежелание агентов менять стереотипы поведения, доказавшие свою жизнеспособность в прошлом. Так, установление безадресных систем дотирования эксплуатации жилья приводит в результате к аварийному состоянию инженерной инфраструктуры городов и жилой недвижимости, при этом социальная роль жилищного дотирования и субсидирования незащищенных слоев населения дискредитиру-

<sup>1</sup> В.М. Полтерович называет несколько таких механизмов, поддерживающих определенные нормы поведения экономических субъектов: эффект координации, эффект обучения, эффект сопряжения, культурная инерция.

ются. Декларирование жилищных льгот в виде субсидий отдельным категориям граждан (гражданам, уволенным с военной службы, из органов внутренних дел; гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера, участникам ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС, беженцам и вынужденным переселенцам) без формирования источников финансирования обещанных благ создает социальную напряженность и устойчивый институт недоверия населения к государству [5, с. 15].

Развитие процесса институционализации рынка жилья предполагает создание новых экономических механизмов — института частной собственности на землю, функционального зонирования земельных участков, эффективной оценки имущества для целей налогообложения. Без реализации указанных экономических механизмов институциональная структура рынка жилья будет неэффективна. Так, создание ипотечных банков в 1993—1994 гг. при отсутствии узаконенной практики залоговых отношений на рынке жилья привело в итоге к банкротству большинства данных учреждений и к потерям сбережений населения в виде вкладов, что сформировало устойчивый неформальный институт недоверия населения к кредитно-финансовому рынку.

Наиболее ярким примером институциональных ловушек, оказывающих самое негативное влияние на функционирование жилищной сферы и макроэкономическую ситуацию в целом, являются недоинвестирование частных сбережений в жилищную сферу, хранение сбережений населения в форме непроизводственного капитала в «чужке»

вместо инвестирования в капитальные активы, недоверие к финансовым институтам на рынке жилья, уклонение от оплаты жилищных услуг или частичная оплата, стремление попасть в категорию «льготников» и получать жилищные субсидии при пользовании жилищными услугами и приобретении жилья в собственность.

Таким образом, преодоление институциональных ограничений развития рынка жилья является необходимым условием его эффективного функционирования и обеспечивается механизмами института частной собственности на землю, функционального зонирования земельных участков, оптимальной оценки имущества в целях налогообложения.

### ЛИТЕРАТУРА

1. Ежегодное послание Президента РФ Федеральному собранию РФ // Российская газета. 2004. 26 мая.
2. *Норт Д.* Институты, институциональные изменения и функционирование экономики. М.: Начала, 1997.
3. *Полтерович В.М.* Институциональные ловушки и экономические реформы // Экономика и математические методы. 1999. Т. 35. С. 3—20.
4. *Сомо Э. де.* Иной путь. М.: Дело, 1994.
5. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002—2010 гг. // Российская газета. 2001. 26 сент.
6. *Arthur W.B.* Increasing Returns and Dependence in the Economy. Ann Arbor: The University of Michigan Press, 1994.
7. *North D.C.* Institutions: Institutional change and economic performance. Cambridge, 1990.
8. *Veblen T.* The Preconception of Economic Science. I—III // *Veblen T.* The Place of Science in Modern Civilization and Other Essays. N.Y.: Russel and Russel, 1961.