



EDN NEXVJF

Научная статья

УДК 332.6

<https://doi.org/10.22394/2079-1690-2024-1-1-125-133>

Методологические основы функционирования институциональной среды ипотечного жилищного кредитования

Светлана Алексеевна Литвинова

Южно-Российский институт управления – филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, Ростов-на-Дону, Россия, litvinova-s@ranepa.ru, <https://orcid.org/0000-0002-8786-3794>

Аннотация. Статья посвящена рассмотрению вопроса институциональной среды ипотечного жилищного кредитования. Рассматривается структура институциональной среды ипотечного жилищного кредитования, функции институциональной среды и влияние цифровых технологий на институциональную среду ИЖК. При этом институты существуют в тесной взаимосвязи и влияют на развитие экономики и всего общества в целом. Автор дает представление о влиянии технологических трендов на институциональную среду ипотечного жилищного кредитования и делает вывод о том, что, интенсификация применения цифровых инструментов в ИЖК, развитие экосистем позволит автоматизировать процессы ИЖК, способствует их ускорению, повышению прозрачности и доступности, что, несомненно, повлияет на эффективность функционирования институтов ИЖК и повысит качество институциональной среды в целом.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, институциональная среда ИЖК, кредит, цифровизация ипотечного жилищного кредитования, эффективность институциональной среды ипотечного жилищного кредитования, единая информационная система жилищного строительства «Дом.РФ»

Для цитирования: Литвинова С. А. Методологические основы функционирования институциональной среды ипотечного жилищного кредитования // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки. 2024. № 1. С. 125–133. <https://doi.org/10.22394/2079-1690-2024-1-1-125-133>. EDN NEXVJF

Problems of Economics

Original article

Methodological foundations of the functioning of the institutional environment of mortgage housing lending

Svetlana A. Litvinova

South Russian Institute of Management – branch of Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, Rostov-on-Don, Russia, litvinova-s@ranepa.ru, <https://orcid.org/0000-0002-8786-3794>

Abstract. The article is devoted to the consideration of the issue of institutional mortgage housing lending. The structure of the institutional environment of housing mortgage lending, the functions of the institutional environment and the impact of digital technologies on the institutional environment of housing and communal services are considered. At the same time, institutions exist in close interrelationship and influence the development of the economy and society as a whole. The author gives an idea of the impact of technological trends on the institutional environment of housing mortgage lending and concludes that, in particular, the intensification of the use of digital tools in housing and communal services, the development of the ecosystem allows automating the processes of housing and communal services, contributes to their acceleration, increased transparency and accessibility, painlessness, this affects the effectiveness of the functioning of housing and communal services institutions and improves the quality of institutional the environment as a whole.

Keywords: mortgage lending, institutional environment of housing and communal services, lending, digitalization of mortgage housing lending, efficiency of the institutional environment of mortgage housing lending, unified information system for housing construction "DOM.RF"

For citation: Litvinova S. A. Methodological foundations of the functioning of the institutional environment of mortgage housing lending. *State and Municipal Management. Scholar Notes*. 2024;(1):125–133. (In Russ.). <https://doi.org/10.22394/2079-1690-2024-1-1-125-133>. EDN NEXVJF

Введение. В современных условиях ипотечное жилищное кредитование (ИЖК) представляет собой ключевой инструмент решения проблем в области жилищного обеспечения населения. Помимо этого, система ИЖК содержит в себе большой потенциал для экономического развития государства и способна оказывать положительное влияние на стабильную и продуктивную деятельность банковской сферы.

Эффективность ИЖК находится в полной зависимости от развитости институциональной среды и отлаженного взаимодействия с ней, поэтому развитие и трансформация институциональной среды должно быть направлено на формирование адекватной конечной стоимости ипотечного кредита, повышение качества ипотечного портфеля кредитных организаций, поддержание финансовой стабильности рынка ипотечного жилищного кредитования, наращивание возможностей по обеспечению населения жильем на первичном и вторичном рынках.

В последнее время вопросами изучения институциональной среды ипотечного жилищного кредитования уделяется особое внимание, что обусловлено необходимостью эффективного управления рисками, воздействующими на развитие экономических субъектов на конкурентном рынке. Однако, в настоящее время в экономических исследованиях, несмотря на их значительное количество, отсутствует общепризнанное определение институциональной среды и подходы авторов по этому вопросу различаются. Так, одни авторы определяют институциональную среду, как совокупность институтов, а другие рассматривают ее как систему экономических отношений, мер или правил. В связи с этим представляется необходимым четкое разграничение таких дефиниций как «институт» и «институциональная среда».

Теория исследования. Интерпретации понятия «институт» можно найти в ряде работ отечественных и зарубежных исследователей, таких как Дж. Коммонс [1], Т. Веблен [2], Д. Норт [3], А. Олейник [4], А. Шаститко [5] и др.

Так, американский экономист, основатель социально-правового течения институционализма Джон Коммонс определяет «институт» как «коллективное действие по контролю, освобождению и расширению индивидуального действия». Принципиально важным, на наш взгляд, является то, что он рассматривает институты как организационные механизмы достижения коллективных целей, идентифицируя их с организациями [6].

В целом поддерживая данную точку зрения, мы считаем, что организации субъективизируют институты и обеспечивают их нормальное функционирование. При этом организации, в отличие от институтов, которые носят объективный характер, являются субъективным, осознанным выбором людей. Различие между институтом и организацией носят во многом терминологический, уточняющий характер, поэтому в состав институциональной среды включаются институты и организации.

Более глубокую интерпретацию термина «институт» дает немецкий экономист Густав Шмоллер, который рассматривает данную категорию с двух позиций. С одной стороны, он определяет институты как обычные стационарные формы хозяйствования (организации), например, такие как: предприятие, рынок, государство, с другой стороны, говорит о соглашениях и других стереотипах поведения, которые, по его мнению, надо рассматривать в специфическом контексте существующих идей, моральных норм и законов, т.е. отождествляет институты с правилами.

Мы считаем, что для более полной и всесторонней характеристики институциональной среды ипотечного жилищного кредитования целесообразно придерживаться именно такого дуалистического подхода к трактованию сущности института. Поскольку организация (стационарная форма хозяйствования) сама по себе не является институтом, как и не является институтом отдельно взятое формальное или неформальное правило. Но функции и деятельность организаций в совокупности с формальными и неформальными правилами, порождают механизм, обеспечивающий выполнение правил. Только эта триада (формальные правила, неформальные правила, деятельность организаций), а не ее компоненты по отдельности, составляет институт.

Свое экономическое и функциональное значение институты реализуют через ряд функций.

В целом, функции институтов в системе общественных отношений (политических, экономических, социальных) состоят в формировании социальной инфраструктуры поведения граждан, обеспечении стабильности имеющейся структуры взаимоотношений между агентами, снижению общественных издержек. Основные, на наш взгляд, функции институтов представлены на рис. 1.

Как уже отмечалось, институты существуют в тесной взаимосвязи и влияют на развитие экономики и всего общества в целом. Все отношения в экономике в современном мире регулируются посредством большого объема всевозможных норм и правил, контрактов, что свидетельствует о значимости исследований институциональной среды.



Рис. 1. Функции институтов¹

Fig. 1. Functions of institutions

В определениях таких авторов, как Д. Норт, Л. Девис, О. Уильямсон [7], А. Н. Олейник [8], П. Кляйн [9] институциональная среда в основном определяется как совокупность формальных и неформальных правил. Однако в определении отсутствует упоминание о механизмах и инструментах, обеспечивающих выполнение правил. В таком случае понятие институциональная среда под определенным углом рассмотрения может показаться даже более узким понятием, чем институт или совокупность институтов, что, на наш взгляд, в корне неверно.

Другая часть авторов (Е. С. Силова [10], М. В. Кондратов, Р. И. Гарипов [11]) учитывают наличие в составе институциональной среды механизма, обеспечивающего выполнение правил. В целом данные авторы определяют институциональную среду как совокупность формальных, неформальных правил и механизма, обеспечивающего их выполнения или же как совокупность институтов, что фактически является тем же самым.

Вместе с тем, определяя институциональную среду, на наш взгляд, следует исходить из самого толкования слова «среда». Так, согласно Толковому словарю Ожегова «среда» представляет собой условия, благоприятные для существования, порождения чего-нибудь².

В этой связи считаем, что институциональная среда является более широким понятием, включающим в себя соответствующий набор из нескольких институтов, а также условий, с одной стороны, поддерживающих функционирование механизма, направленного на обеспечение выполнения норм и правил и с другой – определяющих возможность развития.

Таким образом, проведенное исследование позволило выработать авторское определение, в соответствии с которым институциональная среда представляет собой совокупность формальных и неформальных правил, организаций и условий, определяющих инструменты и механизмы

¹ Составлено автором.

² Толковый словарь Ожегова – [Электронный ресурс] – режим доступа // <https://slovarozhegova.ru/word.php?wordid=30279>

реализации ограничений, регулирующих поведение экономических агентов, а также факторы своего развития.

Институциональная среда в процессе своего функционирования выполняет ряд функций. В их числе следует выделить [12]:

1. Рамочное регулирование, которое способствует уменьшению количества конфликтов в рамках институциональной среды и повышает эффективность координации институтов посредством снижения степени неопределенности;

2. Обеспечение предсказуемости и стабильности. Важнейшей задачей институтов является обеспечение предсказуемости результатов любой совокупности действий и обеспечение за счет этого институциональной устойчивости;

3. Обеспечение свободы и безопасности. Формальные институты определяют рамки свободы осуществляемой экономическими агентами деятельности, тем самым минимизируя риски применения в их отношении санкций, возникающих в силу закона. Неформальные институты формируют рамки, в пределах которых экономический агент свободен в действиях и не будет осужден в глазах общественности;

4. Содействие трансферу знаний инновационных технологий посредством обучения формальным и не формальным правилам, а также установлением формальных правил обмена продуктами интеллектуального труда между экономическими агентами;

5. Снижение трансакционных издержек, которые выступают тормозом экономического развития, поскольку их значительная величина, приходящаяся на единицу обмениваемого блага, в конечном итоге способна оказывать негативное влияние на эффективность и конкурентоспособность, как отдельных экономических субъектов, так и национальной экономики в целом (рис. 2).

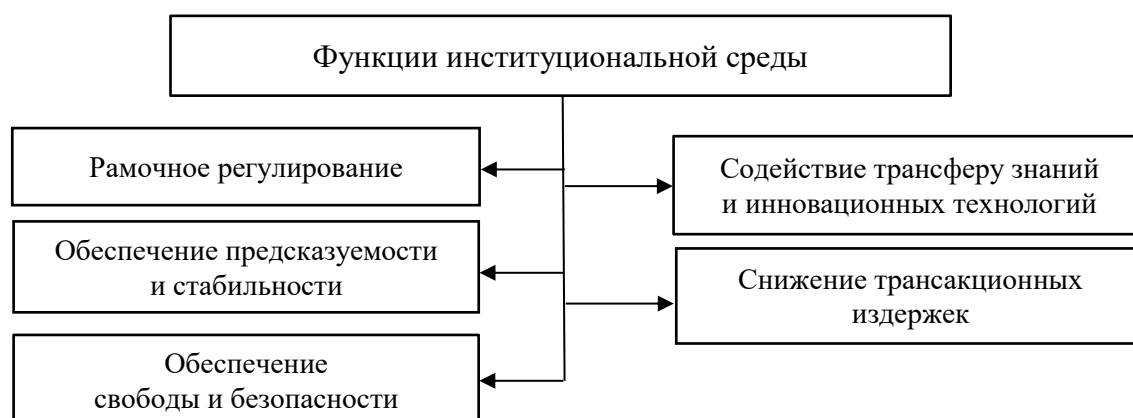


Рис. 2. Функции институциональной среды¹
Fig. 2. Functions of the institutional environment

Под воздействием постоянно трансформирующихся социально-экономических, политических отношений, как в стране, так и в мировом сообществе, институциональная среда претерпевает постоянные изменения. Это проявляется в изменении правил ведения людьми хозяйственной деятельности, возникновении современных профессий и технологий, новых форм и объектов собственности и т.д., в связи с чем возникает потребность корректировки существующих и формирования новых институциональных норм, правил и ограничений. При этом, при институциональных инкрементных изменениях (незначительных корректировках соглашений) адаптация формальных институтов к новым правилам проходит значительно медленнее, чем неформальных институтов.

При дискретных институциональных изменениях (радикальных корректировках) формальных правил, институциональная среда претерпевает радикальные изменения, возникают новые и промежуточные институты, появление которых обусловлено различной скоростью трансформации элементов институциональной среды и необходимостью сохранения взаимосвязи между трансформирующимися и новыми институтами [13].

¹ Составлено автором.

Обратим внимание, помимо выше указанных изменений, институциональная среда подвержена спонтанным, носящим стихийный характер, и целенаправленными изменениям, которые происходят в результате продуманных, запланированных действий. Соответственно, при данных институциональных изменениях, также спонтанно или целенаправленно, могут трансформироваться неформальные институты, изменение же формальных институтов может происходить только целенаправленно.

Как уже отмечалось выше, институциональные изменения проходят с разной скоростью и если процессы протекают быстро, то зачастую возникает конфликтная ситуация между формальными и неформальными институтами, а обратный процесс опасен затяжным периодом реформирования [13]. В этой связи, представляется важным отметить, что замена отдельных институтов, их совершенствование или имплантация [14] приводят к формированию новых функционирующих институтов только в том случае, если не происходит их отторжение системой, что доказывает тесную взаимосвязь всех элементов, составляющих институциональную среду.

Таким образом, исследование теоретических положений по поводу сущности и определения института и институциональной среды, позволило выработать представления о конструкции непосредственно институциональной среды ипотечного жилищного кредитования.

Институциональная среда функционирования и развития ипотечного жилищного кредитования представляет собой комплекс взаимосвязанных и взаимодействующих институтов, институциональных актов, правил, соглашений и стандартов, определяющих систему общих ограничений для кредиторов и заемщиков, а также инструментов их регулирования и условий развития. Функционально институциональная среда должна способствовать стимулированию спроса и предложения кредитных вложений в жилищный сектор [15].

Структура институциональной среды ИЖК. Структура институциональной среды ИЖК отражает взаимосвязь системных элементов, где ключевая нагрузка приходится на субъектно-институциональный состав участников и каждому субъекту присущи специфические функции, которые четко регламентируются отечественным законодательством. При этом, в зависимости от своего функционального предназначения субъектно-институциональный состав участников ипотечного жилищного кредитования можно разделить на три большие группы.

К первой, основной группе участников, относятся те субъекты, которые непосредственно формируют основу ипотечных отношений как таковую и без которых в принципе не может происходить формирование институциональной среды ИЖК. Такими субъектами в настоящее время являются: кредитор (залогодержатель); заемщик (залогодатель); инвесторы-застройщики; государственные институты развития (ДОМ.РФ.); страховые организации.

Выделение в составе основной группы участников ИЖК кредиторов, заемщиков и инвесторов-застройщиков, на наш взгляд, не может вызывать никаких дискуссий. Включение государственного института развития и страховых организаций в состав данной группы обусловлено, в первую очередь, теми трансформационными процессами, которые происходят как непосредственно в сфере ипотечного жилищного кредитования, так и в стране в целом. И, в первую очередь здесь следует говорить о все более возрастающей роли государства в ипотечном жилищном кредитовании.

АО «ДОМ.РФ» является оператором «Единой информационной системы жилищного строительства», в которой содержатся актуальные сведения о рынке жилищного строительства, в рамках единого информационного пространства осуществляется взаимодействие ключевых субъектов жилищного рынка. Данная система служит важным информационным ресурсом, предоставляющим гражданам сведения о состоянии и изменении жилищных условий населения. Стоит отметить, на уровне субъектов РФ, органы государственной власти реализуют программы ипотечного жилищного кредитования через региональные институты развития, основным направлением деятельности которых является организация и развитие ипотечного жилищного кредитования на территории региона¹.

Таким образом, институт развития в лице ДОМ.РФ решает важнейшую стратегическую задачу по повышению доступности ипотечного жилищного кредитования социально-приоритетным категориям населения по ставке (с учетом субсидий, средств материнского капитала) ниже

¹ Социальная ипотека в 2021 году / Все об ипотеке. <https://vse-obipoteke.ru/>

среднерыночной, а также субсидирования первоначального взноса за счет бюджетных средств, предоставляемых на обеспечение жильем льготных категории граждан.

В этой связи мы считаем возможным включить такой государственный институт, как ДОМ.РФ в состав основных элементов институциональной среды современной системы ИЖК.

Включение страховых компаний в состав основных субъектно-институциональных участников ИЖК обусловлено тем, что в настоящее время предмет залога подлежит обязательному страхованию. Страховые компании в ИЖК также осуществляют следующие виды страхования: страхование жизни здоровья заемщика (или страхование от несчастных случаев и болезней); титульное страхование; прочие виды страхования, в т.ч. страхование ответственности заемщика, страхование финансового риска кредитора; страхование от потери работы и др.¹

В целом, следует отметить, что в последнее время происходит переосмысление роли страхования, как в экономике в целом, так и в рамках ипотечного жилищного кредитования. Сделки по ипотечному жилищному кредитованию сопряжены с рисками, как для кредиторов, так и для заемщиков. Кредитная организация рискует финансовыми ресурсами, вложенными в объект недвижимости, а у заемщика существуют риски потери недвижимости и уже оплаченных по ипотечному договору средств. В целях обеспечения страховой защиты интересов кредиторов и заемщиков реализуется ипотечное страхование, что позволяет расширить спектр предлагаемых страховых продуктов и снизить риски возможных потерь обеими сторонами в результате наступления страховых случаев. Внедрение ипотечного страхования положительно сказалось на росте объемов ипотечных кредитов и стабильности отечественного рынка ипотеки [16].

Вторую группу субъектов институциональной среды ипотечного жилищного кредитования образуют вспомогательно-организационные структуры, которые напрямую не формируют базовые отношения в процессе ипотечного жилищного кредитования, но которые принимают в нем участие и его опосредуют.

К числу таких субъектов, по нашему мнению, можно отнести: риэлтерские компании; оценочные компании; ипотечных брокеров; Бюро кредитных историй; операторов вторичного рынка ИЖК; Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Важнейшим участником ипотечных отношений является государство. Оно действует на ипотечном рынке через органы законодательной и исполнительной власти, которые призваны обеспечить организационно-правовые правила взаимоотношений экономических субъектов системы ИЖК, осуществлять регулирование и надзор за исполнением установленных правил, а также способствовать эффективному развитию институциональной среды и входящих в ее состав институтов.

В этой связи в третью группу субъектов институциональной среды выделены организационные структуры, обеспечивающие регулирование и контроль рынка ИЖК, а также способствующие формированию факторов его развития: Банк России, Минфин, Минэкономразвития, Федеральная антимонопольная служба, Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства, ФНС и др.

Таким образом, субъектно-институциональный состав ИЖК характеризуется достаточно большим числом участников, которые тесно взаимосвязаны между собой в процессе осуществления кредитной сделки.

Заключение. Цифровая трансформация формирует новые модели экономической деятельности, изменяет формы взаимодействия. В ускоряющемся темпе технологического развития проявляются недостатки и уязвимые места институтов, которые регламентируют социально-экономические взаимодействия в условиях развития современного общества, что способствует возникновению институциональных ловушек, провалов институциональной среды. В связи с этим, требуется активизация развития и внедрения современных технологий, создающих адекватные правила игры в условиях цифровой трансформации.

Влияние цифровых технологий на институциональную среду исследуется в работе К. А. Семякова [17] и, если принять ее за основу, можно выделить основные современные цифровые технологии, оказывающие существенное воздействие на институциональную среду и формирующие новые правила взаимоотношений экономических акторов (табл. 1).

¹ Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 № 102-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

Таблица 1 – Влияние технологических трендов на институциональную среду ИЖК¹

Table 1 – The impact of technological trends on the institutional environment of the housing and communal services

Технология	Суть технологии	Влияние на институциональную среду
Искусственный интеллект (в т.ч. большие данные)	Аккумуляция и хранение большого объема разного рода информации в цифровом формате	Минимизация неопределенности
Блокчейн	Информационная технология хранения и учета всевозможных активов с множеством областей использования в экономической деятельности	Снижение неопределенности, укрепление надежности, увеличение уровня доверия, минимизация временных и финансовых издержек
Цифровая платформа	Интегрированная информационная система алгоритмизированных взаимовыгодных взаимодействий независимых акторов в экономической или иной сфере деятельности в единой информационной среде	Координирование акторов, минимизация неопределенности, наращивание уровня доверия, кодирование норм и правил поведения, снижение транзакционных издержек
Интернет вещей	Концепция, объединяющая множество технологий, позволяющих реализовать удаленный мониторинг, контроль и управление процессам и в реальном времени (в том числе в автоматическом режиме)	Технизація операций, усиление прозрачности принимаемых решений, повышение эффективности использования ресурсов
Экосистема	Институционально-организационная форма предпринимательской деятельности, обусловленная взаимодействием межсекторной экономической конвергенции и цифровизации	Координирование акторов, минимизация неопределенности, сокращение издержек

Безусловно, влияние цифровых технологий на институциональную среду ведет к снижению транзакционных и трансформационных издержек, способствует преодолению институциональных ловушек, возникших в следствие низкой эффективности институтов [18].

Цифровизация ипотечного жилищного кредитования предоставляет ряд преимуществ как с позиции клиентоориентированности, так и с позиции эффективности самого рынка ипотечного жилищного кредитования: минимизируются транзакционные издержки участников рынка ИЖК, сокращается процесс проведения сделки, например, за счет сокращения временного периода оформления сделки снижается средневзвешенная ставка по эскроу, что позволяет достичь экономии на проектом финансировании [19]. Цифровизация процессов ИЖК позволяет повысить качество и прозрачность предоставления информации настоящими потенциальным заемщикам.

Таким образом, система ипотечного жилищного кредитования, как любая другая социально-экономическая система функционирует в тех рамках, которые обозначены государственной политикой. Институты ИЖК служат вектором развития системы, в границах которой взаимодействуют экономические агенты, а институциональная среда формирует основу, состоящую из совокупности формальных и неформальных правил, сгруппированных в институты, рамки которых формируют векторы развития ИЖК.

¹ Составлено автором.

Список источников

1. Commons John R. "Institutional Economics" *American Economic Review*, vol. 21 (1931). 509 p.
2. Veblen T. *The Place of Science in Modern Civilization and Other Essays*. New York, 1961.
3. Норт Д. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики. М.: Начала, 1997.
4. Олейник А. Н. Институциональная экономика. М.: ИНФРА-М, 2004.
5. Шаститко А. Е. Новая институциональная экономическая теория : монография; Московский гос. ун-т им. М. В. Ломоносова, Экономический фак. 4-е изд., перераб. и доп. М.: ТЕИС; 2010. ISBN 9785721811104.
6. Коммонс Дж Р. Институциональная экономика // *Пространство экономики*. 2012. № 3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/institutsionalnaya-ekonomika> (дата обращения: 18.06.2021).
7. Уильямсон О.И. Экономические институты капитализма. Фирмы, рынки, "отношенническая" контрактация / науч. ред. и вступ. статья В.С. Катькало. СПб., 1996.
8. Институциональная экономика: новая институциональная экономическая теория : учебник / под общ. ред. А. А. Аузана. М., 2006.
9. Klein, Peter G., *New Institutional Economics*. July 1998. Экономический факультет университета штата Джорджия, США.
10. Силова Е. С. Качество институциональной среды и его влияние на экономический рост : автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.01 / Е.С. Силова; Челябинский государственный университет. Челябинск, 2007. 23 с.
11. Кондратов М. В., Гарипов Р. И. Институциональная среда как экономическая категория // *Вестник Совета молодых ученых и специалистов Челябинской области*. 2015. № 1 (8). С. 40–43.
12. Ферару Г. С., Зернаев А. С., Усманов Д. И. Институциональная среда и ее влияние на развитие социально-экономической системы региона: монография. М.: ООО «ЭКЦ «Профессор», 2014. 188 с.
13. Боровская Л. В. Институциональная среда и особенности ее формирования в результате институциональных изменений // *Вестник Воронежского государственного университета. Серия: Экономика и управление*. 2018. № 4. С. 5–12.
14. Полтерович В. М. Трансплантация экономических институтов // *Экономическая наука современной России*. 2001. № 3. С. 24–50.
15. Литвинова С. А. Институциональная среда рынка ипотечного кредитования // *Наука и мир*. 2013. № 4. С. 121–125.
16. Егорова А. О. Роль и место ипотечного страхования на страховом рынке России // *Вектор экономики*. 2020. № 3(45).
17. Семячков К. А. Инструментарий развития институциональной среды в условиях цифровизации // *Вестник УрФУ. Серия Экономика и управление*. 2019. Том 18. № 6. С. 766–782.
18. Исламутдинов В. Ф. Институциональные изменения в контексте цифровой экономики // *IJS*. 2020. №3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/institutsionalnye-izmeneniya-v-kontekste-tsifrovoy-ekonomiki> (дата обращения: 08.07.2021).
19. Калакуток Б. А. Цифровизация как один из ключевых факторов развития рынка ипотечного кредитования // *Вопросы устойчивого развития общества*. 2021. № 3. С. 39–44. DOI 10.34755/IROK.2021.29.56.018

References

1. Commons John R. "Institutional Economics". *American Economic Review*. 1931;(21). 509 p.
2. Veblen T. *The Place of Science in Modern Civilization and Other Essays*. New York, 1961.
3. North D. *Institutes, institutional changes and the functioning of the economy*. Moscow; 1997. (In Russ.)
4. Oleinik A. N. *Institutional economics*. Moscow: INFRA-M; 2004. (In Russ.)
5. Shastitko A. E. *New institutional economic theory : monograph*. 4th ed., reprint. and add. Moscow : TEIS, 2010. ISBN 9785721811104. (In Russ.)
6. Commons J. R. Institutional economics. *Space of Economics*. 2012;(3). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/institutsionalnaya-ekonomika> (date of reference: 06/18/2021). (In Russ.)
7. Williamson O. I. *Economic institutions of capitalism. Firms, markets, "relational" contracting*. Scientific ed. and the introduction. article by V.S. Katkalo. St. Petersburg, 1996. (In Russ.)

8. *Institutional economics: a new institutional economic theory*: textbook. Edited by A. A. Auzan. Moscow; 2006. (In Russ.)
9. Klein Peter G. *New Institutional Economics*. July 1998. Faculty of Economics, University of Georgia, USA.
10. Silova E. S. *The quality of the institutional environment and its impact on economic growth*: abstract. ... Candidate of Economic Sciences; Chelyabinsk State University. Chelyabinsk; 2007. 23 p. (In Russ.)
11. Kondratov M. V., Garipov R. I. Institutional environment as an economic category. *Bulletin of the Council of Young Scientists and specialists of the Chelyabinsk region*. 2015;1(8):40–43. (In Russ.)
12. Feraru G. S., Zernaev A. S., Usmanov D. I. *The institutional environment and its impact on the development of the socio-economic system of the region*: monograph. Moscow: LLC "ECC "Professor"; 2014. 188 p. (In Russ.)
13. Borovskaya L. V. The institutional environment and the features of its formation as a result of institutional changes. *Bulletin of the Voronezh State University. Series: Economics and Management*. 2018;(4):5–12. (In Russ.)
14. Polterovich V. M. Transplantation of economic institutions. *The economic science of modern Russia*. 2001;(3):24–50. (In Russ.)
15. Litvinova S. A. The institutional environment of the mortgage lending market. *Science and World*. 2013;(4):121–125. (In Russ.)
16. Egorova A. O. The role and place of mortgage insurance in the insurance market of Russia. *Vector of Economics*. 2020;3(45). (In Russ.)
17. Semyachkov K. A. Tools for the development of the institutional environment in the context of digitalization. *Bulletin of the UrFU. Economics and Management series*. 2019;18(6):766–782. (In Russ.)
18. Islamutdinov V. F. Institutional changes in the context of the digital economy. *JIS*. 2020;(3). Available from: <https://cyberleninka.ru/article/n/institutsionalnye-izmeneniya-v-kontekste-tsifrovoy-ekonomiki> [Accessed 8 July 2021]. (In Russ.)
19. Kalakutok B. A. Digitalization as one of the key factors in the development of the mortgage lending market. *Issues of sustainable development of society*. 2021;(3):39–44. (In Russ.). DOI 10.34755/IROK.2021.29.56.018

Информация об авторе

С. А. Литвинова – кандидат экономических наук, доцент, декан факультета управления ЮРИУ РАНХиГС.

Information about the author

S. A. Litvinova – Cand. Sci. (Econ.), Associate Professor, Dean of the Faculty of Management, South Russian Institute of Management – branch of RANEPА.

Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

The author declares that there is no conflict of interest.

Статья поступила в редакцию 11.02.2024; одобрена после рецензирования 29.02.2024; принята к публикации 01.03.2024.

The article was submitted 11.02.2024; approved after reviewing 29.02.2024; accepted for publication 01.03.2024.