

Жилищная дифференциация в постсоветской России: институциональный и экономический контекст динамики жилищных групп¹

Т.Ю. ЧЕРКАШИНА, кандидат социологических наук, Институт экономики и организации промышленного производства СО РАН, Новосибирский национальный исследовательский государственный университет, Новосибирск. E-mail: touch@nsu.ru

В статье представлена динамика численности жилищных групп в постсоветской России в меняющихся институциональных и экономических условиях. Показано, что на первых этапах приватизации разные доходные группы не различались по доле домохозяйств, члены которых приобрели статус собственников жилья, с начала 2000-х гг. в низкодоходной группе доля собственников занимаемого жилья становится меньше, чем в остальных группах. При этом дифференциация доходных групп по обладанию другими жилищными активами сохраняется: среди домохозяйств с высоким доходом владельцев второго жилья в два раза больше, чем среди бедных. Современная жилищная стратификация российских домохозяйств представляет собой совокупность двух крупных срединных групп – собственников только квартир или домов (70%) и множества малочисленных групп: «жилищных меньшинств» квартиросъемщиков внизу стратификации (10%) и владельцев нескольких жилищных активов – на верхних ступенях (16–17%). К срединному слою можно отнести 1,5% домохозяйств, проживающих в несобственном жилье, но владеющих другими жилищными активами.

Ключевые слова: нефинансовые активы, жилищные группы, собственность на жилье, приватизация жилья, жилищная стратификация

В нашей стране за четверть века советская модель, в которой доминировали владельцы домов в частном секторе и обладатели ордеров на квартиры, трансформировалась в модель с собственниками жилья и квартиросъемщиками. Основным механизмом обретения собственности на жилье была его массовая приватизация в 1990-х – начале 2000-х гг. Однако сегодня вступает во взрослую жизнь поколение, не получившее жилья в собственность в ходе приватизации, и нарастающее давление «поколенческого» фактора усугубляется высокой степенью износа жилья [Бурдяк, 2015]. Одним из способов решения квартирного вопроса все чаще

стали называть формирование рынка арендного жилья [Шомина, 2014], которое может привести к увеличению численности коммерческих квартиросъемщиков.

Собственность на занимаемое жилье является значимым критерием выделения жилищных классов, но анализ литературы показывает, что в настоящее время российские социологи выводят данный критерий «за скобки», оценивая неравенство населения России в жилищной сфере преимущественно по размеру занимаемого жилья и его благоустроенности [Бурдяк, 2015; Гасс, 2014; Димова, Ефимова, 2012; Косарева и др., 2015]. Однако в 1990-е годы «имел место величайший передел собственности, совершенный в пользу домашних хозяйств» [Уровень и образ., 2011. С. 47], и меняющиеся институциональные условия подразумевают включение в состав критериев для выделения жилищных групп не только размер и благоустроенность, но и собственность на занимаемое жилье. И хотя теоретические обоснования для подобного структурирования есть [Айзинова, 2007; Шомина, 2010], количественные оценки численности таких жилищных групп фрагментарны [Богомолова, Черкашина, 2015; Караваева, Черкашина, 2015]. Материалы исследования, представленные в статье, восполняют этот пробел.

Жилье как основа нефинансового богатства домохозяйств

Изучение жилищной дифференциации в разрезе собственности на занимаемое жилье интересно как само по себе, так и в более широком контексте изучения богатства домохозяйств. При всем многообразии трактовок понятия «богатство» для исследований на микроуровне его используют в узком экономическом смысле – оно состоит из элементов, которые имеют определенную экономическую ценность и являются объектом права собственности². Стандартный набор нефинансовых активов домохозяйств включает основное жилье, занимаемое домохозяйством и принадлежащее одному или нескольким его членам; другое жилье, также принадлежащее кому-либо из членов семьи;

² OECD Framework for Statistics on the Distribution of Household Income, Consumption and Wealth. OECD Publishing, 2013. URL: http://www.oecd-ilibrary.org/economics/framework-for-statistics-on-the-distribution-of-household-income-consumption-and-wealth_9789264194830-en. (дата обращения: 05.09.2016).

¹ Исследование выполнено при поддержке Российского гуманитарного научного фонда, проект № 16-03-00640-а «Структура российских домохозяйств по нефинансовому богатству в динамике: от приватизации к накоплению».

другую недвижимость в виде нежилых зданий и земельных участков; транспортные средства и прочие потребительские товары длительного пользования; ценности и объекты интеллектуальной собственности и другие нефинансовые активы³.

Возможны различные варианты классификации объектов нефинансового богатства. Например, Управление национальной статистики Великобритании в обследованиях «Богатство в Великобритании» делит его на собственность (все виды жилья и землю, то есть недвижимость) и физическое богатство (транспортные средства, предметы коллекционирования, предметы длительного пользования и т.п.)⁴.

Существующие на сегодняшний день статистические оценки нефинансового богатства показывают, что занимаемое жилье – самый важный актив в собственности домашних хозяйств в зарубежных странах, хотя существуют различия: доля стоимости основного жилья в совокупных активах колеблется от около 30% в США до более 70% в Словакии⁵. Часть этих межстрановых различий связана с тем, что во второй половине XX века во многих странах мира государство разными способами содействовало тому, чтобы домохозяйства становились собственниками жилья. Так, в Великобритании, реализовавшей программу «Право на выкуп», позволявшей съемщикам жилья, принадлежащего государству, выкупать его по цене, ниже рыночной [Ле Гранд и др. С. 138], рост числа собственников жилья был оценен как «одно из самых значительных изменений двадцатого века» [Stephens et al. P. 3].

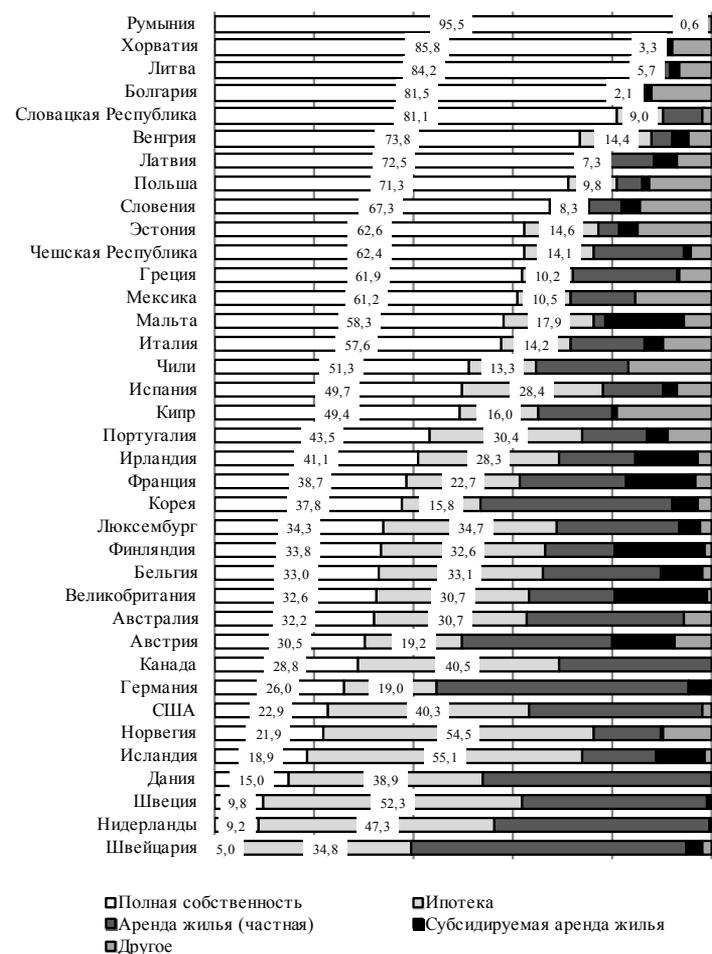
В странах Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) доля собственников занимаемого жилья существенно различается (рис. 1): от 39,8% в Швейцарии и 45,0% в Германии (включая полных собственников и владельцев жилья, купленного по ипотеке) до 96,1% в Румынии и 90,1% в Словакии⁶.

³ OECD Guidelines for Micro Statistics on Household Wealth. OECD Publishing, 2013. URL: http://www.oecd-ilibrary.org/economics/guidelines-for-micro-statistics-on-household-wealth_9789264194878-en. (дата обращения: 05.09.2016).

⁴ Wealth in Great Britain. Wave 4, 2012 to 2014 (2015). Office for National Statistics. URL: <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20160105160709/http://www.ons.gov.uk/ons/rel/was/wealth-in-great-britain-wave-4/2012-2014/index.html>

⁵ OECD. In It Together: Why Less Inequality Benefits All, Paris: OECD Publishing, 2015. URL: <http://s3.documentcloud.org/documents/2084674/in-it-together.pdf> (дата обращения: 22.05.2015).

⁶ New OECD Affordable Housing Database, 2016. URL: <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm> (дата обращения: 07.08.2017).



Источник: OECD. URL: <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm>

Рис. 1. Доля домохозяйств в странах ОЭСР, владеющих или арендующих жилье в 2014 г. (либо по последним имеющимся данным),%

Из стран ОЭСР максимальна доля собственников жилья в бывших социалистических странах, при этом владельцы ипотеки в них меньше. Массовая приватизация жилья в этих странах в 1990-е гг. существенно увеличила число домовладельцев,

при этом до сих пор жилищный статус мало зависит от дохода. Так, если в объединенной Германии среди 20% самых богатых домохозяйств являются собственниками жилья 64,8%, а в нижнем доходном квинтиле – 22,3%, то в Румынии, Хорватии такой дифференциации нет, а в остальных бывших социалистических странах доля собственников жилья среди низкодоходных домохозяйств составляет 70–80%, в высшем квинтиле – 85–95%⁷.

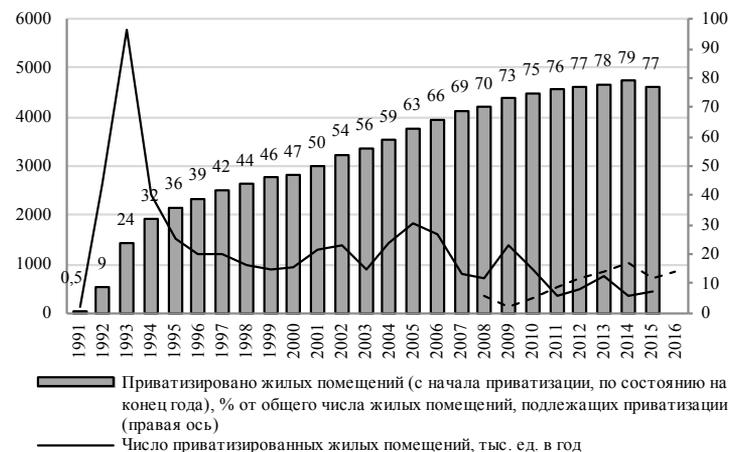
Жилищные стратегии и их результаты

С начала 1990-х гг. в России все жилищные стратегии, программы, проекты были направлены на создание рынка жилья и класса собственников. Приватизация жилья была фактически бесплатной для населения, и сразу проявилась тенденция, при которой «чем лучше по качеству и больше по площади жилье имеет семья, тем активнее ее “приватизационное” поведение» [Бессонова, Крапчан, С. 30–31]. Так, по данным проведенного О.Э. Бессоновой и С.Г. Крапчан исследования, в феврале-марте 1993 г. в Новосибирске доля приватизировавших свои квартиры среди тех, кто обладает отдельной благоустроенной квартирой с числом комнат больше, чем проживающих, составила 44,4%, а среди живущих в коммунальных квартирах – 2% [Бессонова, Крапчан, С. 31].

В целом в России с начала приватизации до 1 января 2016 г. было приватизировано 30557 тыс. жилых помещений (77% всех подлежащих приватизации)⁸ (рис. 2). Сокращение темпов приватизации жилья в начале 2000-х гг. совпало с уменьшением объемов его строительства. Возникший в результате приватизации вторичный рынок жилья снижал остроту квартирного вопроса, но не решал его полностью [Пузанов и др., 2011]. А к предоставляемым банками жилищным кредитам россияне относились сдержанно. Это было связано, по мнению экспертов, «не только с отсутствием опыта, культуры и привычки делать столь важные и крупные покупки в кредит, но в большей степени... с явной неадекватностью условий имеющегося на ипотечном рынке предложения» [Ивантер, 2004]: ни сроки, ни стоимость кредитов

не совпадали с возможностями и желаниями большинства потенциальных заемщиков.

Приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жильё – гражданам России» (2006 г.) предполагал выполнение государством обязательств по обеспечению жильем отдельных групп населения, а для остальных – совершенствование рыночных механизмов (увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования, рост жилищного строительства и модернизацию объектов коммунальной инфраструктуры). Развитие ипотечного кредитования можно считать самым успешным результатом проекта [Гонтмахер, 2008]: ставки по ипотеке снизились с 17–19% до 10–14%, уменьшился размер первоначального взноса, упростилась процедура согласования сделок и др.



Источник: Росстат. URL: <http://www.gks.ru/>; Банк России. URL: <http://www.cbr.ru/statistics/>

Рис. 2. Динамика показателей приватизации жилья и ипотечного жилищного кредитования в России с начала 1990-х гг., тыс. ед. в год

Хотя экономические кризисы 2008–2009 гг. и 2014–2015 гг. вносили понижающие коррективы в статистику ипотечного кредитования, число предоставленных ипотечных кредитов выросло с 349,5 тыс. в 2008 г.⁹ до исторического максимума в 2014 г. –

⁹ Банк России дает статистику до 2008 г. только об объеме предоставленных ипотечных кредитов, но не их количестве.
3 ЭКО. – 2018. – № 3

⁷ New OECD Affordable Housing Database, 2016. URL: <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm> (дата обращения: 07.08.2017).

⁸ Федеральная служба государственной статистики РФ (2015) Российский стат. ежегодник. 2016: Стат. сб. М.: Росстат. URL: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2016/year/year16.pdf. (дата обращения: 11.08.2017).

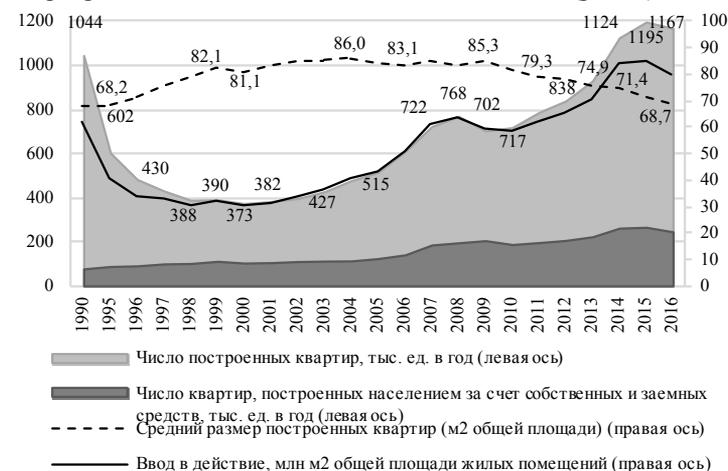
1012,8 тыс.; в 2015 г. этот показатель упал до 699 тыс., но уже в 2016 г. вырос до 856,4 тыс. Доля ипотечных кредитов в общем объеме жилищного кредитования увеличилась с 49,4% в 2005 г. до 99,3% в 2016 г.; стабилизация этого показателя на уровне 96–98% наблюдается с 2012 г. Также выросла доля ипотечного кредитования в объеме выданных физическим лицам кредитов: с 3,6% в 2005 г. до примерно 20% в 2014–2016 гг.¹⁰ С 2011 г. количество ипотечных кредитов превышает число приватизированных за год квартир (см. рис. 2): купля-продажа с привлечением заемных средств стала основным механизмом обретения жилищной собственности.

С 2014 г. (в планах – до 2017 г.) запущена новая программа «Жилье для российской семьи» как часть государственной программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Заявленные ее цели – поддержка отдельных категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, увеличение объемов строящегося жилья в РФ, повышение его доступности за счет снижения средней стоимости одного квадратного метра – отчасти совпадают с целями предыдущего проекта, что косвенно указывает на то, что не все из них были достигнуты. Но проект 2014 г. более конкретен: на его сайте можно найти информацию о жилых комплексах, возводимых в рамках проекта в регионах России; указана целевая группа – граждане в возрасте 25–40 лет, относящиеся к одной из установленных категорий, имеющие постоянную занятость, нуждающиеся в улучшении жилищных условий; зафиксировано, что возводимое жилье относится к экономическому классу (его цена – не более 80% от средней рыночной на аналогичное жилье на соответствующей территории и не превышает 35 тыс. руб./м²)¹¹.

Статистика жилищного строительства свидетельствует о том, что цели программы «Жилье для российской семьи» имеют шанс на достижение. В решении квартирного вопроса в 2010-е гг. Россия

обратилась к проверенному рецепту 1950–1960-х гг. – строительству многоквартирных домов, преимущественно в городах. Но если полвека назад экономическая эффективность жилищного строительства достигалась как раз «ускоренными» строительными технологиями (появлением крупнопанельного строительства), то сейчас растет этажность возводимого жилья.

В 1990–2000 гг. число построенных квартир снизилось с 1044 тыс. до 373 тыс., но затем постепенно увеличивалось. Уровень 1990 г. был превышен в 2014 г. – тогда построили 1124 тыс. квартир, в 2015 г. – 1195 тыс., в 2016 г. – 1167 тыс. Доля трехкомнатных квартир среди построенных упала с 42% (1995 г.) до 18% (2015 г.), а однокомнатных – выросла с 18% до 43%. Средний размер построенных квартир увеличился с 68,2 м² в 1995 г. до 83–85 м² в 2010-е гг., однако с 2009 г. средняя площадь новых квартир ежегодно снижалась до 68,7 м² в 2016 г. (рис. 3).



Источник: Росстат. URL: <http://www.gks.ru/>

Рис. 3. Динамика показателей жилищного строительства в России с начала 1990-х гг.

Доля общей жилой площади квартир, построенных в домах из 17 и более этажей, выросла с 12,1% в 2009 г. до 22,4% в 2015 г.¹²

¹² Строительство в России – 2016 // Федеральная служба гос. статистики. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1138716432453

¹⁰ Сведения о рынке жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в России (интернет-версия). Стат. сб. № 1 (2005–2013 гг.) (2014) // ЦБ РФ, Департамент статистики. URL: <http://www.cbr.ru/statistics/?Prtd=ipoteka>; Сведения о рынке жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в России (интернет-версия). Стат. сб. № 3 (2011–2015 гг.) (2016) // ЦБ РФ. URL: <http://www.cbr.ru/statistics/?Prtd=ipoteka>

¹¹ Программа «Жилье для российской семьи». URL: http://xn--7sbaks7aamikegn.xn--plai/about/general_condition/

Строительная отрасль отреагировала на потребности населения пропорционально платежеспособному спросу: квартиры стали меньше, а дома – выше, что вносит вклад в снижение себестоимости строительства.

О значимости жилья для россиян свидетельствуют результаты других программ. Так, программа поддержки семей с детьми, предполагающая выдачу государственных сертификатов на материнский (семейный) капитал за рождение (усыновление) второго или следующего ребенка, допускает использование этого капитала на улучшение жилищных условий семьи. Именно этот способ стал самым востребованным: за 2007–2016 гг. 91,4% суммы всех осуществленных выплат были потрачены на улучшение жилищных условий¹³, что говорит об остроте жилищной проблемы. При этом российские семьи в три раза чаще прибегают к покупке новой жилплощади, чем к ее строительству, и почти в два раза чаще используют для этого кредитные или заемные средства, которые впоследствии погашают средствами материнского капитала, чем идут на прямую покупку жилья¹⁴.

Жилье в составе нефинансовых активов российских домохозяйств

Статистические показатели жилищной обеспеченности не отражают распространенность владения вторым жильем и концентрацию активов (в разных комбинациях) в частных домохозяйствах. Ответы на эти вопросы могут быть получены при работе с микроданными – результатами обследований домашних хозяйств. Информационная база представленных далее расчетов – Российский мониторинг экономического положения и здоровья населения (РМЭЗ) НИУ «Высшая школа экономики» за 1994–2016 гг.¹⁵ и Комплексное наблюдение условий жизни населения России (КОУЖ) (Росстат, 2014, 2016 гг.)¹⁶. Эти данные

репрезентируют население России по городским и сельским поселениям с различной численностью населения, по отдельным социально-демографическим группам. Выборка РМЭЗ включает в разные волны обследований 4–6,3 тыс. домохозяйств, но это единственная база данных, позволяющая в динамике на уровне отдельных домохозяйств оценить владение нефинансовыми активами, в том числе жильем, в течение двух десятилетий. Тогда как, по данным КОУЖ (выборка в 2016 г. – 60 тыс. домохозяйств), возможно детальное сравнение характеристик жилищных групп.

Обозначим ряд ограничений при работе с этими базами данных в отношении жилья.

1. Из-за разных формулировок вопросов в отдельных волнах РМЭЗ жилищные права на занимаемое жилье описывались с помощью разных шкал. В 1994–2002 гг. шкала строилась из ответов на вопросы: «Жилье, в котором Ваша семья живет в настоящее время, это общежитие, Вы его снимаете или это Ваше жилье?» и «Жилье Вашей семьи приватизированное, частное или непричастное?». В 2003–2005 гг. вопроса о том, приватизировано ли жилье, в анкете не было, и невозможно определить для этого периода долю домохозяйств-собственников. С 2006 г. респондентов по-прежнему спрашивают о том, живут ли они в общежитии, снимают жилье, а далее – о том, кто является собственником занимаемого жилья.

2. Вопрос о наличии другой квартиры или ее части в неизменной формулировке присутствует в анкетах всех раундов РМЭЗ; при положительном ответе домохозяйство считается владельцем такого актива. Хотя о правах собственности на вторую квартиру респондентов не спрашивают, и теоретически это может быть непричастное жилье кого-либо из членов домохозяйства, то есть в статье дается верхняя граница оценки численности собственников вторых квартир.

3. В РМЭЗ до 2000 г. об отдельно стоящих строениях задавали два вопроса: есть ли «садовый домик» или «дача или другой дом». С 2001 г. вопрос стал общим: есть ли «дача или другой дом, часть дома, садовый домик». Для унификации расчетов к владельцам данного актива до 2000 г. причислялись те, кто владел садовым домиком и/или дачей, другим домом.

4. КОУЖ не имеет такой длительной истории проведения; формулировки вопросов о собственности на занимаемое жилье в нем

¹³ Пенсионный фонд РФ. Публичный годовой отчет Пенсионного фонда России за 2016 год. URL: http://www.pfrf.ru/files/id/press_center/godovoi_otchet/Annual_report_2016_3.pdf (дата обращения: 02.10.2017).

¹⁴ Пенсионный фонд РФ (2015) Годовой отчет. 2015. URL: http://www.pfrf.ru/files/id/press_center/godovoi_otchet/Pension_fund_Annual_report_2015_1.pdf

¹⁵ Российский мониторинг экономического положения и здоровья населения НИУ ВШЭ. URL: <https://www.hse.ru/rf/ms/>

¹⁶ Итоги комплексного наблюдения условий жизни населения. URL: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/inspection/itog_inspect1.htm

несколько отличаются от тех, что задаются в РМЭЗ; в КОУЖ в 2014 и 2016 гг. невозможно разделить частных квартиросъемщиков на коммерческих и проживающих в жилье, принадлежащем родственникам, но КОУЖ позволяет более детально представить характеристики занимаемого жилья и других жилищных активов.

5. Базы данных содержат сведения о привлечении заемных средств на текущее или планируемое строительство жилья, взятии ипотечных кредитов в течение последнего года, но не позволяют оценить полную численность домохозяйств, имеющих долговые обязательства, связанные с жильем.

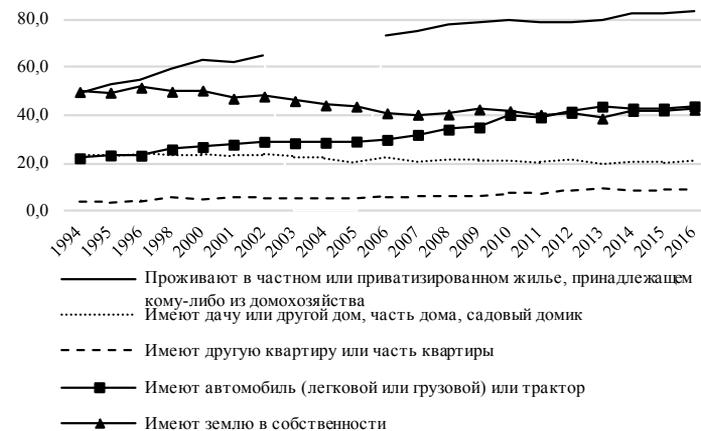
6. В исследованиях собственности и имущества населения единицей счета является, как правило, домохозяйство (и в РМЭЗ, и в КОУЖ); жилье будет считаться собственным, если принадлежит кому-либо из членов домохозяйства (не обязательно всем).

Основная часть результатов представлена по данным РМЭЗ, и, если не оговорено, подразумевается работа именно с этими данными, использование КОУЖ – вспомогательное.

В 1994 г., когда был пройден пик массовой приватизации жилья и земли (1992–1993 гг.), именно эти нефинансовые активы были самыми распространенными: они имелись в собственности у 49–50% домохозяйств (рис. 4). За следующие 20 лет численность владельцев земельных участков сократилась до 42,5%, а занимающих собственное жилье – выросла до 83%. До конца первого десятилетия 2000-х гг. планомерный рост численности владельцев жилья обеспечивался преимущественно его приватизацией, затем их численность в течение 5–6 лет была стабильна, но в последние 3–4 года проявляется эффект роста объемов жилищного строительства и ипотечного кредитования.

Дом на садовом участке был самым стабильным по масштабу распространенности у населения активом в 1994–2016 гг.: среди домохозяйств доля владельцев дач и других домов составляла 20–23%. Наименее распространенным активом в 1994 г. был еще один жилой объект недвижимости в виде отдельной квартиры, комнат(ы) в коммунальной квартире: активом владели 4%, к 2016 г. эта доля удвоилась.

Вторым элементом нефинансового богатства, наличие которого в собственности россиян росло примерно такими же темпами, как собственного жилья, – это автотранспорт. Доля домохозяйств, владеющих им, выросла за двадцать лет с 22 до 44%.



Источник: расчеты автора по данным РМЭЗ.

Рис. 4. Доля российских домохозяйств, обладающих отдельными составляющими нефинансового богатства в 1994–2016 гг., %

В части обладания жилищными активами есть специфика: в сельских населенных пунктах девять из десяти домохозяйств (88% в 2016 г.) проживали в собственном жилье (для сравнения: в областных центрах – 78%, а в целом в городах – 82%). Однако второе жилье – это городской феномен. Второй дом/дача или еще одна квартира есть у 5–6% сельских домохозяйств и у 26% и 11% городских соответственно.

Если домохозяйство обладает *только одним* из нефинансовых активов, представленных в анализе, то в 1994 г. 54% из них обладали собственностью на жилье, вторыми по распространенности в этой группе домохозяйств были земельные участки – 25,5%, на третьем месте – автомобиль (11,6%). К 2016 г. занимаемое жилье в качестве единственного актива почти вытеснило остальные – им владеют 82% домохозяйств, имеющих только один нефинансовый актив; на втором месте – автотранспорт (13%). В целом, по данным РМЭЗ, в 2016 г. 25% российских домохозяйств обладали собственностью только на занимаемое жилье, не имея других нефинансовых активов.

Динамика численности жилищных групп в России в 1994–2014 гг.

Для представления жилищной стратификации в разрезе собственности на занимаемое жилье мы будем отталкиваться от «социальной жилищной лестницы», предложенной Е. Шоминой. На основе критерия «прав и свобод жителей» она выделяет следующие ступени: на самой нижней находятся бездомные (жители приюта), далее – сквоттеры (захватчики пустующего жилья), обитатели общежитий, квартиросъемщики, члены жилищных кооперативов, собственники квартир в многоквартирных домах, собственники частного дома; на самой верхней ступени – владельцы многоквартирного дома [Шомина Е. С., 2010]. Используемые базы данных не позволяют зафиксировать численность крайних групп этой стратификации, но дают близкие оценки численности остальных (табл. 1 и 2).

Самая многочисленная на данный момент жилищная группа – собственники занимаемых квартир: 57% домохозяйств, по данным РМЭЗ, и 62% – по данным КОУЖ¹⁷. Примерно четверть домохозяйств живет в собственных домах; 8–10% – в жилье, принадлежащем частным лицам – не членам домохозяйства; однако коммерческий наём занимаемого жилья осуществляют 5–5,5% домохозяйств. В жилье, принадлежащем государству (муниципальные квартиросъемщики), проживают 3–4% семей. Соотношение собственников жилья и квартиросъемщиков сближает Россию с бывшими социалистическими странами. Трансформация жилищной стратификации в течение двадцати лет, как показывают данные РМЭЗ, происходила за счет увеличения численности домохозяйств – владельцев квартир (преимущественно через приватизацию), сокращения числа живущих в общежитиях. При этом были относительно стабильны доли коммерческих квартиросъемщиков (4,5–6,5%) и владельцев частных домов (22–26%).

Данные КОУЖ позволяют дать более полную оценку наличия других жилищных активов у российских домохозяйств. В целом, согласно КОУЖ, таковые (квартиры, комнаты в коммунальных квартирах, дома, садовые домики) имеются у 18,8%, из них

у 9,1% – жилье, пригодное только для сезонного проживания, а у 9,7% есть второе жилье, пригодное для проживания круглый год.

Таблица 1. Численность жилищных групп, различающихся правом собственности и типом занимаемого жилья, 1994–2016 гг., РМЭЗ, % среди домохозяйств

Жилищная группа	1994	1998	2002	Жилищная группа	2006	2010	2014	2016
Живут в приватизированном, частном доме, части дома	22,1	25,9	26,0	Собственники дома, части дома	22,5	23,2	23,4	23,9
Занимают приватизированную, частную квартиру	26,5	33,0	37,9	Собственники квартиры	49,0	54,1	56,7	57,1
Занимают долю частной, приватизированной квартиры	0,4	1,0	1,4	Собственники части квартиры	1,9	1,7	2,6	2,3
<i>Всего проживающие в приватизированном, частном жилье</i>	<i>49,0</i>	<i>59,9</i>	<i>65,3</i>	<i>Всего проживающие в собственном жилье</i>	<i>73,4</i>	<i>79,0</i>	<i>82,7</i>	<i>83,3</i>
				Проживают в жилье, принадлежащем родственникам, но не членам домохозяйства	3,3	3,3	3,7	4,4
Проживают в не-приватизированном жилье	40,1	30,7	26,2	Проживают в не-приватизированном жилье	12,4	6,8	4,3	4,3
Снимают жилье	5,7	4,8	4,5	Снимают жилье	5,5	6,5	5,6	5,4
				Живут в жилье, принадлежащем другим субъектам	1,4	0,6	1,1	0,6
Живут в общежитии	4,3	4,0	3,2	Живут в общежитии	3,3	2,4	2,1	1,9
Неполная информация о характеристиках жилья	1,0	0,7	0,7	Неполная информация о характеристиках жилья	0,7	1,3	0,5	0,1

Среди собственников занимаемого жилья доля владельцев сезонных и капитальных жилищных строений составляет 10,8% и 9,1%, а среди проживающих в несобственном жилье – 4,6% и 11,1% соответственно. То есть у каждой десятой семьи-квартиросъемщика в собственности есть жилье, в котором можно проживать круглогодично, но в общей численности домохозяйств эта группа составляет лишь 1,4%. И если во всей совокупности домохозяйств только 2,7% имеют доход от сдачи в аренду

¹⁷ За счет разницы в оценке численности именно этой жилищной группы складывается разница в оценке численности домохозяйств, проживающих в собственном жилье в целом. По данным КОУЖ, их примерно на 5 п.п. больше, чем по данным РМЭЗ.

собственности, то среди занимающих собственное и имеющих второе жилье, пригодное для проживания круглый год, – 16,4%, а среди квартиросъемщиков, владеющих таким активом, – 9,1%. Можно предположить, что сдача в аренду собственного жилья, приносящая более высокий рентный доход, чем оплата занимаемого съемного жилья, является одной из финансовых стратегий, хотя и для очень малочисленной группы семей.

Таблица 2. Численность жилищных групп, различающихся правом собственности и типом занимаемого жилья, в 2014 г. и 2016 г., КОУЖ, % среди домохозяйств

Жилищная группа	2014	2016
Собственники дома, части дома	25,5	24,8
Собственники квартиры	60,7	62,1
Собственники части квартиры	0,9	1,0
Всего проживающие в собственном жилье	87,1	87,9
Занимают жилье, принадлежащее частным лицам	7,6	7,8
Занимают жилье, принадлежащее государству, муниципалитету	4,6	3,3
Занимают жилье, принадлежащее юридическим лицам	0,5	0,6
Живут в общежитии	0,3	0,4

Если совместить два рассмотренных критерия выделения жилищных групп – право собственности и тип занимаемого жилья и наличие или отсутствие второго жилья, на верхней ступени стратификации будут домохозяйства, занимающие дом или часть дома, которые принадлежат кому-либо из домохозяйства, и обладающие вторым жильем, пригодным для круглогодичного проживания (1,8%). На следующих ниже двух ступенях будут находиться домохозяйства, владеющие занимаемой квартирой и вторым жильем, пригодным для круглогодичного (6,4%) или сезонного (8,3%) проживания. В середине жилищной стратификации расположены две самые многочисленные группы домохозяйств – владельцы занимаемого дома или его части (22,9%) либо квартиры (47,3%), а также малонаполненные группы домохозяйств, имеющих второе жилье, пригодное для круглогодичного проживания, но занимающих жилье, принадлежащее муниципалитету, государству (0,3%) или другим частным лицам (1,1%). И далее вниз располагаются домохозяйства, не имеющие в собственности никаких жилищных активов и занимающие жилье, принадлежащее муниципалитету, государству (2,8%),

частным (6,6%) или юридическим лицам (0,5%), живущие в общежитии (0,4%)¹⁸.

Собственники жилищных активов в составе экономических и демографических групп домохозяйств

На первых этапах приватизации разные доходные группы¹⁹ не различались по доле домохозяйств, члены которых приобрели статус собственников жилья, но постепенно в низкодоходной группе доля собственников занимаемого жилья становится меньше, чем в остальных группах (табл. 3). При этом зафиксированная в середине 1990-х гг. дифференциация доходных групп по обладанию другими жилищными активами сохраняется в течение 20 лет, и среди домохозяйств с высоким доходом владельцев второго дома, в том числе дачи или квартиры (комнаты), в два раза больше, чем среди бедных.

Таблица 3. Доля обладающих собственностью на занимаемое жилье и другие жилищные активы среди домохозяйств с разным душевым доходом, 1994–2016 гг., РМЭЗ, % в группах домохозяйств

Квинтильные группы по душевому доходу (в числе региональных прожиточных минимумов)	Собственники занимаемого жилья					Владельцы других жилищных активов	
	1994	2002	2006	2010	2016	1994	2016
1 (с самым низким доходом)	47,4	59,9	67,8	73,2	77,9	18,1	18,4
2	48,0	63,4	76,4	77,5	82,3	22,6	22,2
3	49,4	69,5	75,4	82,6	86,5	25,2	27,1
4	52,9	69,8	73,6	81,7	85,2	28,0	30,8
5 (с самым высоким доходом)	45,5	65,7	74,0	81,2	87,0	36,1	37,3

Ожидаемо, что индивиды или семьи, находящиеся в начале самостоятельной жизни и накопления имущества, отличаются

¹⁸ Суммарная численность названных групп домохозяйств – 98,4%. Остальные 1,6% домохозяйств рассредоточены по жилищным группам (доли – менее 0,2%); это проживающие в несобственном жилье и указавшие на владение другими различными жилищными активами.

¹⁹ Домохозяйства разделены на доходные группы по соотношению душевого дохода и душевого прожиточного минимума, рассчитанного с учетом демографического состава домохозяйства и величин прожиточных минимумов для разных категорий населения в регионах размещения выборки РМЭЗ [Величина прожиточного минимума // Единая межведомственная информационно-статистическая система. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/30957> (дата обращения: 27.10.2017)].

относительно низкой долей собственников занимаемого жилья. По данным КОУЖ, из одиноких взрослых²⁰ не старше 30 лет проживали в собственном жилье 53,4%, из супружеских пар такого же возраста – 61,4% (в остальных группах домохозяйств – 90,5%). Варианты решения жилищной проблемы для молодых домохозяйств – коммерческая аренда жилья либо проживание в жилье, принадлежащем родственникам. Не позволяя разделить эти виды съема жилья, КОУЖ дает совокупную оценку численности проживающих в жилье, принадлежащем частным лицам: 40,3% среди домохозяйств молодых одиночек, 34,3% – среди молодых супружеских пар и 5,3% – среди остальных домохозяйств.

Наличие второго жилья – «производная» от длительности периода накопления имущества (возраста членов домохозяйства) и семейного состава. Так, из молодых одиночек только 6,3% имеют второе жилье для круглогодичного проживания; среди молодых супружеских пар – 9%, еще 2,3% – пригодное для сезонного проживания (табл. 4). И примерно такая же обеспеченность вторым жильем у одиноких взрослых в возрасте 31–60 лет.

Таблица 4. Доля обладающих собственностью на другие жилищные активы (помимо занимаемого жилья) среди домохозяйств разного демографического состава в 2016 г., КОУЖ, % в группе домохозяйств

Наличие супружеских пар и возраст старшего члена домохозяйства	Владельцы других жилищных активов, пригодных для проживания:	
	сезонного	круглогодичного
Один взрослый в возрасте до 30 лет	1,0	6,3
Супружеская пара, старшему из них менее 30 лет	2,3	9,0
Один взрослый в возрасте 31–60 лет	4,4	7,3
Супружеская пара, старшему из них 31–45 лет	6,3	12,3
Супружеская пара, старшему из них 46–60 лет	11,4	14,6
Один взрослый в возрасте 61 год и более	7,6	3,5
Супружеская пара, старшему из них 61 год и более	17,3	8,9
Супружеская пара и другие взрослые лица	13,3	12,9
Две или более супружеские пары, с другими взрослыми или без них	14,6	14,7
Остальные домохозяйства	9,1	8,1

²⁰ В данной классификации учитывался возраст старших членов домохозяйства, наличие супружеских пар и других взрослых лиц, не учитывалось наличие или отсутствие детей в возрасте до 18 лет.

В группе одиноких взрослых старше 61 года владельцев сезонного жилья больше (7,6%), чем второго жилья, пригодного для проживания круглый год (3,5%). В целом чем старше супруги и чем сложнее демографический состав домохозяйства (наличие других взрослых, кроме супругов, две или более супружеские пары), тем больше в данной категории семей владельцев второго жилья. При этом среди молодых семей соотношение владельцев сезонного жилья и пригодного для круглогодичного проживания – в пользу последних, а среди одиночек или супружеских пар, старшему члену которых более 61 года, преобладают владельцы сезонных строений.

Заключение

Измерение жилищной стратификации вариативно. В статье показана относительная численность российских домохозяйств, различающихся правом собственности на занимаемое жилье и наличием других жилищных активов. Согласно данным Комплексного наблюдения условий жизни населения, примерно 70% домохозяйств занимают принадлежащее им жилье и не имеют других жилищных активов. В нижний слой жилищной стратификации входят живущие в несобственном жилье и не имеющие других жилищных активов – это каждое десятое домохозяйство. Из проживающих в несобственном жилье 1,5% домохозяйств владеют другими жилищными активами. Оставшиеся 16–17% владеют как занимаемым жильем, так и другими жилыми помещениями для сезонного или круглогодичного проживания. В качестве второго жилья дачи, садовые домики сконцентрированы преимущественно в семьях старших возрастов, тогда как относительно молодые обладатели второго жилья предпочитают объекты, пригодные для круглогодичного проживания.

Жилищная стратификация российских домохозяйств предстает при таких критериях структурирования как совокупность двух крупных групп – собственников только квартир или домов – и множества малочисленных групп: как «жилищных меньшинств» внизу стратификации, так и владельцев нескольких активов – на верхних ступенях. Дальнейшая дифференциация двух крупных групп возможна по размеру жилья, его благоустроенности, по времени строительства и состоянию постройки. Различные варианты жилищной стратификации дают многомерное

представление о жилищных отношениях, но такие структурные оценки также компенсируют информационные ограничения.

Общепринятая в статистике развитых стран практика – выделять жилищные слои по стоимости активов – позволяет количественно оценить неравенство. Из открытых данных по России для этого можно использовать лишь данные РМЭЗ (НИУ ВШЭ), в котором с 2000 г. задается вопрос о примерной рыночной стоимости занимаемого жилья, но респонденты из 20–25% семей затрудняются с ответом на него; а отсутствие вопросов о стоимости второго жилья не позволяет дать совокупную денежную оценку всех жилищных активов. То есть для денежного измерения жилищной стратификации отсутствуют полные открытые данные, при этом недостаточна и «оценочная» компетенция респондентов.

Тем не менее на эмпирических данных показана возрастающая значимость жилья как элемента нефинансового богатства российских домохозяйств. В течение постсоветского периода сокращается численность владельцев активов производственного плана (из рассмотренных в данной статье – земля) и растет численность собственников активов потребительского плана (жилье, автотранспорт). И часть домохозяйств использует именно жилье для извлечения рентного дохода.

С ростом значимости жилья в контексте нефинансового богатства острее становится реакция населения на регулирование государством жилищных отношений. Примером может выступать селективное неприятие программы реновации жилья в Москве, подразумевающей масштабный снос домов первых многоквартирных серий с переселением в новостройки. В целом с ростом численности домохозяйств – собственников жилья с середины 2010-х гг. наблюдается активизация фискальной политики государства, которая сама по себе является институциональным условием формирования нефинансового богатства. С 2015 г. в ряде «экспериментальных» регионов налог на имущество рассчитывался по кадастровой, а не инвентаризационной стоимости объекта, что приводило к увеличению его суммы. Ограничение на продажу или иную «смену собственника» дачных участков, не прошедших процедуру определения границ и постановки на кадастровый учет, также потенциально расширяет состав налогооблагаемых активов. Сложные схемы исчисления налогов, обязательства, связанные с обладанием нефинансовой

собственностью, требуют от владельцев повышения финансовой грамотности, которая позволила бы распознать момент, когда собственность из актива превращается в пассив, чтобы выгодно конвертировать одни активы в другие.

Литература

- Айзинова И. М.* «Жилищный вопрос» в трех измерениях // Проблемы прогнозирования. 2007. № 2. С. 90–115.
- Бессонова О. Э., Крпачан С. Г.* Участие населения в приватизации жилья // Социологические исследования. 1994. № 8–9. С. 27–40.
- Богомолова Т. Ю., Черкашина Т. Ю.* Регионально-поселенческие аспекты структуры нефинансового богатства российских домохозяйств // Регион: экономика и социология. 2015. № 1. С. 79–107.
- Бурдяк А. Я.* Обеспеченность жильем в постсоветской России: неравенство и проблема поколений // Журнал исследований социальной политики. 2015. Т. 13. № 2. С. 273–288.
- Гасс Т. А.* Неравенство населения России в жилищной сфере / XIV Апрельская межд. науч. конф. по проблемам развития экономики и общества: в 4 кн. / Отв. ред. Е. Г. Ясин; НИУ «Высшая школа экономики». М.: Изд. дом ВШЭ, 2014. Кн. 3. С. 581–590.
- Гонтмахер Е. Ш.* Национальные проекты: первые итоги реализации // SPERO. 2008. № 8. С. 119–134.
- Димова Н. А., Ефимова И. А.* Жилищная обеспеченность и условия жилья / Вестник Российского мониторинга экономического положения и здоровья населения НИУ ВШЭ (RLMS-HSE). Вып. 2 [Эл. ресурс]: сб. науч. ст. / Отв. ред. П. М. Козырева. М.: НИУ «Высшая школа экономики», 2012. С. 147–169. URL: www.hse.ru/data/2012/08/25/1243030112/Vestnik_RLMS-HSE_2012.pdf (дата обращения: 05.10.2014).
- Ивантер А.* Еще не наелись // Эксперт. 2004. № 7. С. 46–53.
- Караева Е. Ю., Черкашина Т. Ю.* Жилищные отношения, политика и условия // Мониторинг общественного мнения: Экономические и социальные перемены. 2015. № 6. С. 118–135.
- Косарева Н. Б., Пузанов А. С., Полиди Т. Д.* Основные тенденции жилищной экономики российских городов // Городские исследования и практики. 2015. Пилотный выпуск. URL: https://usp.hse.ru/data/2016/11/15/1110398279/USP_eng_pilot-small.pdf. (дата обращения: 19.08.2017).
- Ле Гранд Дж., Проннер К., Смит С.* Экономический анализ социальных проблем: учеб. пособие / Пер. с англ. Л. С. Засимовой; под науч. ред. М. Г. Колосницкой; НИУ «Высшая школа экономики». М.: Изд. дом ВШЭ, 2013.
- Пузанов А., Косарева Н., Туманов А., Полиди Т.* Где нам живется // Эксперт. 2011. № 14. С. 28–34.
- Уровень и образ жизни населения России в 1989–2009 годах. Докл. к XII Междунар. науч. конф. по проблемам развития экономики и общества, Москва, 5–7 апр. 2011 г. / НИУ «Высшая школа экономики». М.: Изд. дом ВШЭ, 2011. URL: <https://www.hse.ru/news/science/28230475.html>. (дата обращения: 19.08.2017).

Шомина Е. С. Квартиросъемщики – наше «жилищное меньшинство»: российский и зарубежный опыт развития арендного жилья. М.: Изд. дом ГУ ВШЭ, 2010.

Шомина Е. С. Современные домовладельцы в России и за рубежом // Экономические и социально-гуманитарные исследования. 2014. № 3–4. С. 133–144.

Stephens M., Ford J., Spencer P., Wallace A., Wilcox S., Williams P. Housing Market Recessions and Sustainable Home-ownership. York: Joseph Rowntree Foundation, 2008. URL: www.jrf.org.uk/publications/housing-market-recessions-and-sustainable-home-ownership

Статья поступила 13.11.2017.

Summary

Cherkashina T. Yu. *Institute of Economics and Industrial Engineering, SB RAS. Novosibirsk State University, Novosibirsk*

Housing Differentiation in Post-Soviet Russia: the Institutional and Economic Context of the Dynamics of Housing Groups

The article presents the dynamics of the number of housing groups in post-Soviet Russia in changing institutional and economic conditions. Information base of research are data of state statistics, Central Bank of the Russian Federation, the The Russia Longitudinal Monitoring Survey (RLMS-HSE), Comprehensive monitoring of living conditions (Rosstat, 2014, 2016). In the early stages of privatization of different income groups did not differ on the proportion of households whose members have acquired the status of homeowners, since the beginning of 2000-ies in the low-income group, the share of owners occupied housing is smaller than in the other groups. At the same time recorded in the mid-1990s, the differentiation of income groups according to the possession of other housing assets is maintained for twenty years: among households with high income of owners of second homes in two times more than among the poor. Modern housing stratification of Russian households is a combination of two groups in the middle layer – owners only apartments or houses (70%) and many small groups: “housing minority” of tenants at the bottom of the stratification (10%) and owners of several housing assets in the higher levels (16–17%). To the middle layer can be attributed 1.5% of households living in non-own housing, but owning other housing assets.

Non-financial assets; housing groups; ownership of housing; privatization of housing; housing stratification

References

Ajzinova I.M. (2007). «Zhilishhnyj vopros» v treh izmerenijah. *Problemy prognozirovaniya*. No. 2. Pp. 90–115. (In Russ.).

Bessonova O. Je., Krapchan S.G. (1994). Uchastie naselenija v privatizacii zhil'ja. *Sociologicheskie issledovanija [Sociological studies]*. No. 8–9. Pp. 27–40. (In Russ.).

Bogomolova T. Ju., Cherkashina T. Ju. (2015). Regional'no-poselencheskie aspekty struktury nefinansovogo bogatstva rossijskikh domohozhajstv. *Region: jekonomika i sociologija [Region: Economics&Sociology]*. No. 1. Pp. 79–107. (In Russ.).

Burdjak A. Ja. (2015). Obespechennost' zhil'em v postsovetsoj Rossii: neravenstvo i problema pokolenij. *Zhurnal issledovaniy social'noj politiki*. T. 13. No. 2. Pp. 273–288. (In Russ.).

Gass T.A. (2014). Neravenstvo naselenija Rossii v zhilishhnoj sfere. XIV Aprel'skaja mezhd. nauch. konf. po problemam razvitiya jekonomiki i obshhestva: v 4 kn. Otv. red. E.G. Jasin; NIU «Vysshaja shkola jekonomiki». M. Publ. VShJe. Kn. 3. Pp. 581–590. (In Russ.).

Gontmaher E. Sh. (2008). Nacional'nye proekty: pervye itogi realizacii. *SPERO [SPERO]*. No. 8. Pp. 119–134. (In Russ.).

Dimova N.A. Efimova I.A. (2012). Zhilishhnaja obespechennost' i uslovija zhil'ja. Vestnik Rossijskogo monitoringa jekonomicheskogo polozhenija i zdorov'ja naselenija NIU VShJe (RLMS-HSE). Vyp. 2 [Jel. resurs]: sb. nauch. st. Otv. red. P.M. Kozyreva. M.: NIU “Vysshaja shkola jekonomiki” Publ. Pp. 147–169. Available at: www.hse.ru/data/2012/08/25/1243030112/Vestnik_RLMS-HSE_2012.pdf (accessed: 05.10.2014). (In Russ.).

Ivanter A. (2004). Eshhe ne naelis'. *[Expert]*. No. 7. Pp. 46–53. (In Russ.).

Karavaeva E. Ju., Cherkashina T. Ju. (2015). Zhilishhnye otnoshenija, politika i uslovija. *Monitoring obshhestvennogo mnenija: Jekonomicheskie i social'nye peremeny*. No. 6. Pp. 118–135. (In Russ.).

Kosareva N.B., Puzanov A.S., Polidi T.D. (2015). Osnovnye tendencii zhilishhnoj jekonomiki rossijskikh gorodov. *Gorodskie issledovanija i praktiki*. Pilotnyj vypusk. Available at: https://usp.hse.ru/data/2016/11/15/1110398279/USP_eng_pilot-small.pdf. (accessed: 19.08.2017). (In Russ.).

Le Grand Dz., Propper K., Smit S. (2013). Jekonomicheskij analiz social'nyh problem: ucheb. Posobie. Per. s angl. L.S. Zasimovoj; pod nauch. red. M.G. Kolosnicynoj; NIU “Vysshaja shkola jekonomiki”. M. VShJe Publ. (In Russ.).

Puzanov A., Kosareva N., Tumanov A., Polidi T. (2011). Gde nam zhivetsja. *[Expert]*. No. 14. Pp. 28–34. (In Russ.).

Uroven' i obraz zhizni naselenija Rossii v 1989–2009 godah. (2011). Dokl. k XII Mezhdunar. nauch. konf. po problemam razvitiya jekonomiki i obshhestva, Moskva, 5–7 apr. 2011 g. NIU “Vysshaja shkola jekonomiki”. M. VShJe Publ., Available at: <https://www.hse.ru/news/science/28230475.html>. (accessed: 19.08.2017). (In Russ.).

Shomina E. S. (2010). Kvartiros#emshhiki – nashe «zhilishhnoe men'shinstvo»: rossijskij i zarubezhnyj opyt razvitiya arendnogo zhil'ja. M. GU VShJe Publ., (In Russ.).

Shomina E.S. (2014). Sovremennye domovladel'cy v Rossii i za rubezhom. *Jekonomicheskie i social'no-gumanitarnye issledovanija*. No. 3–4. Pp. 133–144. (In Russ.).

Stephens M., Ford J., Spencer P., Wallace A., Wilcox S., Williams P. Housing Market Recessions and Sustainable Home-ownership. York. Joseph Rowntree Foundation Publ., 2008. Available at: www.jrf.org.uk/publications/housing-market-recessions-and-sustainable-home-ownership