

**К XII Международной  
научной конференции  
по проблемам развития  
экономики и общества**

5–7 апреля 2011 г.  
Москва

ВЫСШАЯ ШКОЛА ЭКОНОМИКИ  
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ПРИ УЧАСТИИ ВСЕМИРНОГО БАНКА  
И МЕЖДУНАРОДНОГО ВАЛЮТНОГО ФОНДА

---

Н.Б. Косарева  
Т.Д. Полиди  
А.С. Пузанов  
А.А. Туманов

# **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ПОТРЕБЛЕНИЯ И РАСХОДОВ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ**

*Доклад*



---

Издательский дом  
Высшей школы экономики  
Москва, 2011

УДК 332.8(063)  
ББК 65.441  
С75

Доклад представлен Национальным исследовательским университетом  
«Высшая школа экономики»  
и Фондом «Институт экономики города»

Авторский коллектив:

*Косарева Н.Б.*, к.э.н., президент Фонда «Институт экономики города»,  
доцент кафедры экономики города и муниципального управления НИУ ВШЭ —  
руководитель авторского коллектива;

*Полиди Т.Д.*, эксперт направления «Реформы в сфере недвижимости»  
Фонда «Институт экономики города», стажер-исследователь  
лаборатории исследования отраслевых рынков НИУ ВШЭ;

*Пузанов А.С.*, к.г.н., генеральный директор Фонда «Институт экономики города»,  
доцент, заведующий кафедрой экономики города  
и муниципального управления НИУ ВШЭ;

*Туманов А.А.*, к.э.н., руководитель проекта направления «Реформы  
в сфере недвижимости» Фонда «Институт экономики города», старший научный  
сотрудник лаборатории исследования отраслевых рынков НИУ ВШЭ

**Сравнительный анализ потребления и расходов в жилищной сфере** [Текст] :  
С75 докл. к XII Междунар. науч. конф. Нац. исслед. ун-та «Высшая школа экономики»  
по проблемам развития экономики и общества, Москва, 5–7 апреля 2011 г. /  
Н. Б. Косарева (рук. авт. колл.), Т. Д. Полиди, А. С. Пузанов, А. А. Туманов ;  
Нац. исслед. ун-т «Высшая школа экономики». М.: Изд. дом Высшей школы  
экономики, 2011. — 56 с. — 1000 экз. — ISBN 978-5-7598-0887-9 (в обл.).

Работа посвящена сравнению уровня удовлетворения жилищных потребностей населения в условиях 1989 и 2009 гг., выявлению групп населения, которые выиграли или проиграли в результате радикальных изменений, произошедших в жилищной сфере. Удовлетворение жилищных потребностей оценивается по следующим основным направлениям: фактический уровень потребления жилищных благ, включая уровень обеспеченности общей площадью жилья; возможности улучшения жилищных условий и динамика улучшения жилищных условий; ценовая доступность приобретения жилья в собственность, аренды жилья, а также оплаты жилищно-коммунальных услуг.

УДК 332.8(063)  
ББК 65.441

*Научное издание*

### **Сравнительный анализ потребления и расходов в жилищной сфере**

Подписано в печать 28.03.2011. Формат 60×88 1/16. Гарнитура NewtonС.  
Усл. печ. л. 3,4. Уч.-изд. л. 2,8. Тираж 1000 экз. Изд. № 1430

Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»  
125319, Москва, Кочновский проезд, 3. Тел./факс: (495) 772-95-71

ISBN 978-5-7598-0887-9

© Косарева Н.Б., Полиди Т.Д.,  
Пузанов А.С., Туманов А.А., 2011  
© Оформление. Издательский дом  
Высшей школы экономики, 2011

## Содержание

Введение .....	4
1. Методология исследования .....	6
2. Оценка изменения фактического уровня потребления жилищных благ .....	9
3. Оценка изменения возможностей улучшения жилищных условий и динамики улучшения жилищных условий .....	23
4. Оценка изменения ценовой доступности жилья: приобретения жилья в собственность, аренды жилья и оплаты жилищно-коммунальных услуг .....	36
Заключение .....	48
Приложение 1.....	51
Приложение 2.....	53

## Введение

Настоящая работа посвящена сравнению уровня удовлетворения жилищных потребностей населения в условиях 1989 и 2009 гг. Проведение такого сравнения является непростой задачей как с содержательной, так и с методологической точки зрения. Институты удовлетворения жилищной потребности за прошедший период изменились кардинальным образом.

Начиная с 1991 г. государственная жилищная политика в России дала уникальный исторический опыт масштабных социально-экономических преобразований при переходе от социалистической системы жилищных отношений к рыночной. В советское время жилищная политика была крайне централизованной:

- преобладала государственная собственность в строительстве, жилищном фонде и управлении коммунальным хозяйством;
- планирование и финансирование жилищного строительства в основном шли из единого центра;
- государственные банки редко давали жилищные кредиты, да и то только на кооперативное и индивидуальное жилищное строительство;
- государственные квартиры распределялись бесплатно среди граждан, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий («очередников»);
- государственное жилье продавать было нельзя, но позволялось обменивать (в большинстве случаев с нелегальной доплатой);
- собственные индивидуальные дома разрешалось строить только в сельской местности и в городах с населением менее 100 тыс. жителей;
- кооперативное жилищное строительство было относительно развито только в самых крупных городах;
- цены на жилищно-коммунальные услуги жестко регулировались.

К 2009 г. в стране были проведены основные реформы в жилищной сфере, включая массовую бесплатную приватизацию жилья; сформирован достаточно развитый рынок жилья; начало развиваться ипотечное жилищное кредитование. Тяжело и мучительно идут реформы в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в том числе снижение размеров бюджетного дотирования предоставления жилищно-коммунальных услуг и поддержка лишь семей с наиболее низкими доходами, передача управления

многоквартирными домами объединениям собственников жилья и формирование рынка профессиональных управляющих компаний.

Представляется целесообразным оценить, привели ли указанные преобразования в конечном итоге к повышению уровня удовлетворения жилищных потребностей населения; какие группы населения выиграли, а какие проиграли в результате этих преобразований. В данной работе сделана попытка дать ответы на эти вопросы.

# 1. Методология исследования

Общим методологическим подходом в данном исследовании является оценка изменения значений отдельных показателей, характеризующих уровень удовлетворения жилищных потребностей населения, за прошедшие 20 лет. Удовлетворение жилищных потребностей оценивается по следующим основным направлениям:

- фактический уровень потребления жилищных благ, включая уровень жилищной обеспеченности (housing availability);
- возможности улучшения жилищных условий и динамика их улучшения (housing accessibility);
- ценовая доступность жилья: приобретения жилья в собственность, аренды жилья и оплаты жилищно-коммунальных услуг (housing affordability).

Разработка методологии сопоставления отдельных показателей представляет собой самостоятельную задачу, поскольку во многих случаях простое сравнение статистических данных за указанные годы не дает ответа на поставленные вопросы, а иногда необходимые данные и вовсе отсутствуют. В связи с тем, что за анализируемый период в стране произошли значительные изменения, сопоставление показателей часто оказывается невозможным как из-за изменения методологии сбора показателей, так и из-за институциональных изменений.

Особую методологическую сложность представляет собой сравнительная оценка возможностей улучшения жилищных условий, поскольку за рассматриваемый период произошли кардинальные изменения в наборе способов улучшения жилищных условий.

Проведенное исследование основывается, в первую очередь, на статистических данных, сбор и обработку которых осуществляет орган государственной статистики (в 1989 г. — Госкомстат, в 2009 г. — Росстат), результатах переписи населения 1989 и 2002 гг., данных выборочных обследований бюджетов домашних хозяйств. При отсутствии данных использовались авторские экспертные оценки на основе определенных гипотез, а также экспертные оценки иных исследователей из публикаций соответствующего периода. В некоторых случаях применялся метод ключей (кейсов), например, при отсутствии информации для сравнения на общероссийском уровне рассчитывались сопоставимые показатели для Москвы.

В случаях, когда прямое сопоставление показателей оказывается невозможным из-за отсутствия соответствующих институтов,

в рамках данного исследования используются методы построения абстрактного (воображаемого) института с характеристиками действовавшего в 1989 или 2009 г. Такой подход, в частности, применялся при оценке доли семей, которые имели в 1989 г. возможность приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств.

Для учета изменения покупательной способности денег за прошедшие 20 лет стоимостные показатели анализировались после их нормировки. Например, анализ изменения стоимости приобретения или аренды жилья осуществляли путем соотнесения данных показателей с доходами населения.

Существует также проблема прямого сопоставления результатов переписи населения 1989 г. и данных за 2002 и 2009 гг., поскольку в 1989 г. учетной единицей являлась семья, а в 2002 г. и позднее — домохозяйство. Домохозяйство, в отличие от семьи, может включать не только лиц, объединенных родственной связью (т.е. семью), но и иных лиц, ведущих совместное хозяйство. Поскольку информация о том, каким в 1989 г. было различие между средним размером семьи и домохозяйства отсутствует, мы будем считать, что данные понятия совпадают, хотя эта гипотеза и требует дальнейшего уточнения.

Поскольку в 1989 г. еще не существовало открытого рынка купли-продажи жилья, статистические данные о средней стоимости квадратного метра жилья отсутствуют. Мы используем экспертные оценки стоимости квадратного метра жилья, основанные, как правило, на оценке того, какой была величина доплат при обменах жилья. В публикациях отечественных и зарубежных авторов 1980-х гг.<sup>1</sup> содержится целый ряд таких оценок, которые находятся в достаточно узком диапазоне, что указывает на наличие кон-

---

<sup>1</sup> *Переведенцев В.* Квартирный вопрос и перестройка // Вопросы экономики. 1990. № 8; *Косарева Н., Пчелинцев О., Ронкин Г.* На пути к жилищной реформе: анализ и прогноз // Вопросы экономики. 1990. № 8; *Колотилкин Б.* Квартирная плата: хозрасчет и социальная справедливость // Вопросы экономики. 1990. № 8; *Бессонова О.Э.* Жилье: Рынок и раздача. Новосибирск: ВО «Наука». Сибирская издательская фирма, 1993; *Morton H.W.* Housing in the Soviet Union // Academy of Political Science. 1984. Vol. 35. No. 3. The Soviet Union in the 1980s. P. 69—80; *Andreyev A.* Housing in U.S.S.R. Today and Tomorrow. Moscow: Novosti Press Agency, 1979. P. 2—16; *Alexeev M.* The Effect of Housing Allocation on Social Inequality: A Soviet Perspective // Journal of Comparative Economics. 1988. No. 12. P. 228—234; *Treml V.G.* Estimating a Price Index for Soviet Residential Housing Construction. CIR Research Paper Note. Mar. 1986; *Alexeev M.V.* Market vs. Rationing: The Case of Soviet Housing // The Review of Economics and Statistics. MIT Press. 1988. Vol. 70. No. 3. August. P. 414—420.

сенсуса в экспертном сообществе. При расчетах мы использовали наиболее поздние по времени оценки, которые с наибольшим основанием могут быть отнесены к 1989 г.

При оценке ценовой доступности приобретения жилья была также предпринята попытка выделить сферы, где уже в 1989 г. существовали рыночные и квазирыночные отношения, и провести сопоставления динамики ценовой доступности по каждой из этих сфер. К таким сферам мы отнесли индивидуальное жилищное строительство, а также формально нелегальный, но широко распространенный обмен жилья «с доплатой».

Источники данных и гипотезы, использованные при расчетах, приводятся рядом с соответствующими результатами расчетов.



## 2. Оценка изменения фактического уровня потребления жилищных благ

Сопоставление фактического потребления жилищных благ в настоящем исследовании основано на анализе:

- 1) динамики количественных характеристик потребления жилья (обеспеченности жильем), измеряемых общей площадью жилых помещений, приходящейся на одного человека, а также числом жилых единиц на 1000 человек<sup>2</sup>;
- 2) динамики качественных характеристик потребления жилья, измеряемых показателями потребительских свойств жилого помещения, включая уровень обеспеченности коммунальными услугами, а также физического состояния жилого здания.

### Количественные характеристики потребления жилья

За рассматриваемый период обеспеченность общей площадью жилья существенно возросла — на 40% в целом по России, в том числе на 44% в городской местности (табл. 2.1). В результате отставание России по этому показателю от развитых стран сократилось: в 1989 г. обеспеченность общей площадью жилья составляла 26% от обеспеченности в США<sup>3</sup> (16,1 и 61,3 кв. м на человека соответственно), а в 2009 г. — уже 32% (22,5 и 69,7 кв. м на человека соответственно).

Увеличился показатель не только средней, но и медианной обеспеченности общей площадью жилья. Последняя составляла немногим более 15 кв. м в 1989 г. и около 20 кв. м в 2009 г., т.е. возросла примерно на 30%.

В несколько меньшей степени — на 28% — увеличилась обеспеченность жилыми помещениями (жилыми единицами) в расчете на 1000 человек, что объясняется существенным увеличением среднего размера вновь построенного жилого помещения — с 57,7 кв. м в 1989 г.<sup>4</sup> до 85,3 кв. м в 2009 г.<sup>5</sup>

---

<sup>2</sup> Данный показатель является основным индикатором жилищной обеспеченности, применяемым в странах Европейского союза и других странах с развитыми рынками жилья.

<sup>3</sup> Данные US Housing Census.

<sup>4</sup> Народное хозяйство РСФСР в 1990 г. М.: Республиканский информационно-издательский центр, 1990. С. 209.

<sup>5</sup> Данные Росстата о жилищном строительстве в 2009 г. Публикация на официальном сайте Росстата: [www.gks.ru](http://www.gks.ru).

**Таблица 2.1. Динамика обеспеченности жильем в Российской Федерации**

Показатель	1989	2009
Средняя обеспеченность общей площадью жилья, кв.м. на человека	16,1 <sup>a</sup>	22,5 <sup>b</sup>
в городских поселениях	15,4 <sup>c</sup>	22,1 <sup>d</sup>
в сельских поселениях	18,0 <sup>e</sup>	23,1 <sup>f</sup>
Обеспеченность жилыми помещениями, число жилых единиц на 1000 человек	328 <sup>g</sup>	419 <sup>h</sup>

<sup>a</sup> Народное хозяйство РСФСР в 1990 г. С. 211.

<sup>b</sup> Россия в цифрах — 2010 г. Табл. 7.15. Публикация на официальном сайте Росстата: [www.gks.ru](http://www.gks.ru).

<sup>c</sup> Народное хозяйство РСФСР в 1990 г. С. 211.

<sup>d</sup> Российский статистический ежегодник. 2010. Табл. 6.37. Публикация на официальном сайте Росстата: [www.gks.ru](http://www.gks.ru).

<sup>e</sup> Народное хозяйство РСФСР в 1990 г. С. 211.

<sup>f</sup> Российский статистический ежегодник. 2010. Табл. 6.37.

<sup>g</sup> Рассчитано на основе данных Росстата о численности жилых единиц в 1990 г. (48,8 млн жилых единиц), количестве жилых единиц, построенных в 1990 г., и среднем уровне выбытия жилых помещений в 1980-е гг. Расчет проведен в предположении, что численность жилых единиц в 1989 г. составляла 48,5 млн.

<sup>h</sup> Рассчитано по данным Росстата: форма 1-жилфонд федерального государственного статистического наблюдения.

К сожалению, существующая статистика не позволяет рассчитать обеспеченность жильем именно для занятых жилых помещений. Из-за наличия пустующих жилых помещений, не выведенных из состава жилищного фонда, в том числе ветхих и аварийных, общие статистические данные по жилищному фонду в целом могут не вполне адекватно отражать сложившуюся ситуацию (в большей степени это характерно для сельской местности). Мы также не можем достоверно оценить, увеличилась или уменьшилась за рассматриваемый период доля пустующих жилых помещений, хотя можно предположить, что процедура вывода неиспользуемых жилых помещений из состава жилищного фонда замедлилась. Тем не менее факт улучшения обеспеченности жильем неоспорим.

Следует отметить, что существенным фактором увеличения обеспеченности жильем в рассматриваемый период явилось уменьшение численности населения Российской Федерации, которая за

этот период сократилась с 147,7 млн человек (на 1 января 1990 г.) до 141,9 млн человек (на 1 января 2010 г.), т.е. на 4%. Если бы численность населения осталась неизменной, то при существующем в 2009 г. жилищном фонде средний уровень обеспеченности общей площадью жилья в 2009 г. был бы равен 21,6 кв. м на человека и, соответственно, рост обеспеченности по сравнению с 1989 г. составил бы 34%, а не 40%. Таким образом, увеличение обеспеченности общей площадью жилья на 15% обусловлено снижением численности населения Российской Федерации и на 85% — факторами, определившими рост объема жилищного фонда в России.

Как видно из табл. 2.1, среднегодовой прирост обеспеченности общей площадью жилья в рассматриваемом периоде составил 0,32 кв. м на человека в год, в том числе 0,34 кв. м на человека в год в городской местности и 0,26 кв. м на человека в год в сельской местности. Аналогичные показатели в 1980—1990 гг. составляли соответственно 0,30 кв. м на человека в год в среднем по России, 0,24 и 0,44 кв. м на человека в год в городской и сельской местности соответственно<sup>6</sup>. Таким образом, несмотря на кардинальные изменения системы институтов обеспечения жильем, произошедшие за последние 20 лет, общая динамика прироста обеспеченности общей площадью жилья практически не изменилась. Статистически можно говорить о небольшом увеличении среднегодового прироста с 0,30 до 0,32 кв. м на человека в год, однако с учетом изменения демографических тенденций (рост численности населения на 7% — с 138,1 млн до 147,7 млн человек — в 1980—1990 гг. и сокращение численности населения на 4% в последующие 20 лет) можно констатировать снижение среднегодового прироста обеспеченности общей площадью жилья в период 1989—2009 гг. до 0,275 кв. м на человека в год исходя из сопоставимой численности населения.

При этом кардинально другим стало соотношение динамики изменения обеспеченности общей площадью жилья в городской и сельской местностях (если в 1980—1990 гг. среднегодовой прирост в сельской местности существенно превышал прирост в городской местности, то в 1989—2009 гг. — наоборот). Значимое увеличение среднегодового прироста обеспеченности общей площадью жилья городского населения в рассматриваемый период по сравнению с предыдущим десятилетним периодом (с 0,24 до 0,34 кв. м на человека в год) и сокращение среднегодового прироста обеспеченности

---

<sup>6</sup> Рассчитано по данным Росстата, размещенным на официальном сайте: [www.gks.ru](http://www.gks.ru).

общей площадью жилья сельского населения (с 0,44 до 0,26 кв. м на человека в год) в значительной степени связано с тем, что если в десятилетие, предшествующее рассматриваемому периоду, произошло существенное увеличение доли городского населения с 69% от общей численности населения в 1979 г. до 73% в 1989 г., то в 1989–2009 гг. эта доля оставалась практически неизменной на уровне 73%.

Общее увеличение обеспеченности общей площадью жилья сопровождалось изменением дифференциации обеспеченности.

Следует отметить существенное сокращение крайне низкой обеспеченности общей площадью жилья: доля домохозяйств, имеющих менее 9 кв. м на человека, уменьшилась более чем в 3 раза — с 14,8 до 4,3% (табл. 2.2).

**Таблица 2.2. Распределение домашних хозяйств (семей) по обеспеченности общей площадью жилья**

Обеспеченность общей площадью жилья, кв. м на человека	Распределение домашних хозяйств (семей), %	
	1989 <sup>а</sup>	2009 <sup>б</sup>
До 9,0	14,8	4,3
9,1–11,0	10,7	6,5
11,1–13,0	11,4	8,2
13,1–15,0	12,5	10,7
15,1–20,0	19,0	21,0
20,1 и более	31,6	49,3

<sup>а</sup> Данные выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств.

<sup>б</sup> Доходы, расходы и потребление домашних хозяйств в 2009 году (по итогам выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств). Табл. 3.1. Публикация на официальном сайте Росстата: [www.gks.ru](http://www.gks.ru).

Группа с крайне низкой обеспеченностью общей площадью жилья уменьшилась и в относительном выражении: доля домашних хозяйств, чья обеспеченность (в расчете на человека) составляет менее чем 40% от средней обеспеченности за соответствующий год, снизилась с 6,1 до 4,3% от числа всех домашних хозяйств (табл. 2.3). При этом доля домашних хозяйств с обеспеченностью общей площадью жилья менее 60% от среднего уровня возросла с 18,4 до 21,7%. Таким образом, при сокращении крайних форм жилищного «недопотребления» увеличилась доля семей с относительно невысоким уровнем обеспеченности общей площадью жилья — 40–60% от среднего уровня.

**Таблица 2.3. Распределение домашних хозяйств (семей) по относительному уровню обеспеченности общей площадью жилья<sup>а</sup>**

Обеспеченность общей площадью жилья на человека, % от средней обеспеченности	Распределение домашних хозяйств (семей), %	
	1989 <sup>б</sup>	2009 <sup>с</sup>
Менее 40	6,1	4,3
40–50	5,2	7,5
50–60	7,1	9,9
60–70	8,7	11,2
70–90	19,2	18,6
90–110	13,5	13,5
110–125	8,7	8,3
125 и более	31,5	26,7

<sup>а</sup> Значения во всех диапазонах, кроме крайних, получены методом линейного интерполирования.

<sup>б</sup> Рассчитано на основе данных выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств.

<sup>с</sup> Рассчитано на основе данных: Доходы, расходы и потребление домашних хозяйств в 2009 году (по итогам выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств).

В свою очередь, доля домашних хозяйств с обеспеченностью общей площадью жилья, превышающей среднюю более чем на 25%, снизилась за рассматриваемый период с 31,5 до 26,7%.

Одновременно в результате снятия с переходом к рыночной экономике существовавших в советский период ограничений на площадь и количество жилых единиц, которые могут находиться во владении одного лица, а также расширения возможностей приобретения жилья на рыночных условиях возникла небольшая группа населения со сверхвысоким уровнем потребления жилья (более 40 кв. м на человека, что составляет 178% и более от среднероссийского уровня и соответствует среднему европейскому уровню жилищной обеспеченности). Это определило более высокий темп роста средней обеспеченности общей площадью жилья по сравнению с медианной. В 2009 г. доля таких «сверхобеспеченных» домохозяйств достигла 10,9% от числа всех домохозяйств, при этом среди домохозяйств из верхнего дециля распределения по уровню среднедушевых доходов такую обеспеченность имели 30,4% (рассчитано по данным Приложения 1).

В целом дифференциация населения по уровню обеспеченности общей площадью жилья в 2009 г. была менее значимой, нежели дифференциация по доходам: коэффициент дифференциации по доходам составил 9,4, а по обеспеченности жильем — 7,5<sup>7</sup>.

Информация об обеспеченности общей площадью жилья в разрезе децильных групп распределения домохозяйств по среднедушевому доходу по состоянию на 2009 г. представлена в Приложении 1. Данные об аналогичном распределении на 1989 г. отсутствуют. Следует отметить, что в любом случае прямое сопоставление таких данных было бы не вполне корректным, поскольку в условиях плановой экономики доступ к дополнительным объемам потребления жилья зачастую «замещал» возможность получения денежных доходов. Кроме того, в 1989 г. существенную роль играли теневые доходы.

Тем не менее в ряде исследований показано, что зависимость уровня обеспеченности общей площадью жилья от уровня доходов в конце 1980-х гг. была существенной. В частности, в работе М. Алексеева<sup>8</sup> на основе обработки данных социологического обследования составлено уравнение регрессии, характеризующее основные факторы обеспеченности общей площадью жилья в СССР. В состав переменных входят величина официального (социалистического) дохода и величина неофициального (неучитываемого) дохода, обе переменные являются значимыми. Автор оценивает эластичность обеспеченности общей площадью жилья по доходу (который включает обе указанные компоненты) в диапазоне от 0,15 (северные регионы СССР) до 0,30 (южные регионы СССР)<sup>9</sup>.

Эластичность обеспеченности общей площадью жилья по доходам, рассчитанная по данным выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств в 2009 г., приведенным в Приложении 1, составляет 0,27.

На основании этих исследований можно предположить, что обеспеченность общей площадью жилья выросла не только в среднем, но и в каждой из доходных групп децильного распределения домохозяйств по уровню среднедушевых доходов. Из данных табл. 2.1 и Приложения 1 также видно, что обеспеченность общей площадью жилья в 2009 г. в каждой из доходных групп, за исклю-

---

<sup>7</sup> Рассчитано на основе данных Росстата о распределении населения по размеру общей (полезной) площади жилого помещения в среднем на проживающего: Доходы, расходы и потребление домашних хозяйств в 2009 году.

<sup>8</sup> Alexeev M.V. Market vs. Rationing: The Case of Soviet Housing // The Review of Economics and Statistics. MIT Press. 1988. Vol. 70. No. 3. August. P. 414–420.

<sup>9</sup> Ibid. P. 418.

чением группы с наиболее низкими доходами, превышает средний уровень обеспеченности в 1989 г. (в нижнем дециле — 14,4 кв. м против 15,4 кв. м соответственно).

Некоторое представление о динамике зависимости объемов потребления жилья и доходов дает информация по Москве за 1992 г.<sup>10</sup> и 2007 г. Если в 1992 г. коэффициент детерминации  $R^2$  для данной зависимости составлял 0,106, то в 2007 г. — 0,188. Разница между первым и пятым квинтилями распределения по среднедушевым доходам между трансформированными индексами потребления жилья по площади<sup>11</sup> увеличилась в рассматриваемый период с 1,19 до 1,34.

### Качественные характеристики потребления жилья

Изменения качественных характеристик потребляемых жилищных благ за рассматриваемый период достаточно противоречивы.

Средние характеристики физических параметров жилых зданий существенно изменились. Поскольку статистические данные об уровне износа жилищного фонда и доле ветхого и аварийного жилья не являются достаточно надежными, для анализа использована информация о распределении населения по возрасту занимаемых жилых помещений.

В целом возраст жилых помещений за прошедшие 20 лет немало, хотя и не существенно, увеличился. Если в 1989 г. медианное домохозяйство по возрасту занимаемого жилого помещения проживало в помещении, построенном в 1960 г., т.е. за 29 лет до рассматриваемого года, то в 2009 г. соответствующие показатели — это 1977 г. и 32 года (рассчитано по данным табл. 2.4). При этом, если в 1989 г. только около 10% населения проживали в помещениях, построенных более 40 лет назад<sup>12</sup>, то спустя 20 лет эта доля увеличилась примерно до 35%<sup>13</sup>.

---

<sup>10</sup> Описание социологического обследования, на основании данных которого проводились расчеты, а также основные результаты см. в: *Лузанов А.* Качество жилья в Москве и его связь с ресурсами семей // Вопросы экономики. 1993. № 8. С. 89–98.

<sup>11</sup> Описание трансформированных индексов см. в Приложении 2, а также в: *Puzanov A., Tumanov A., Ladygin V., Pankova Ye.* Housing Consumption in Russia and in Moscow: Transition-Period Trends. Prepared for the ENHR Conference in Prague 2009; [www.enhr2009.com](http://www.enhr2009.com).

<sup>12</sup> Точная цифра, которую можно рассчитать на основе данных табл. 2.3, — 11,7% населения в жилье старше 37 лет.

<sup>13</sup> Точная цифра, которую можно рассчитать на основе данных табл. 2.3, — 38,2% населения в жилье старше 37 лет.

**Таблица 2.4. Распределение населения по возрасту занимаемых жилых помещений**

1989 <sup>а</sup>		2009 <sup>б</sup>	
Время постройки дома, г.	Доля проживающего населения, %	Время постройки дома, г.	Доля проживающего населения, %
До 1918	3,0	До 1920	2,5
1918–1940	4,7	1921–1945	4,7
1941–1950	4,0	1946–1970	31,0
1951–1960	15,0	1971–1995	44,3
1961–1970	24,4	После 1995	17,5
1971–1980	27,0	Нет данных	0,0
1981–1988	21,9		

<sup>а</sup> Данные переписи населения 1989 г. С. 129.

<sup>б</sup> Данные Росстата: форма 1-жилфонд федерального государственного статистического наблюдения. Табл. 41.

Само по себе «старение» жилищного фонда не означает обязательного ухудшения его физических параметров, однако в сочетании с имеющимися данными о снижении объемов капитального ремонта позволяет предположить значимое ухудшение физических характеристик жилых зданий.

Объемы капитального ремонта снизились с 32,2 млн кв. м<sup>14</sup> общей площади жилых помещений в 1989 г. до 11,7 млн кв. м в 1995 г. и 3,8 млн кв. м в 2000 г. В 2001 г. указанные объемы составляли около 5 млн кв. м в год, и только с 2007 г. начался значимый рост объемов капитального ремонта, который в 2009 г. составил 17,3 млн кв. м<sup>15</sup>. Расчеты свидетельствуют, что в результате снижения рассматриваемого показателя по сравнению с уровнем 1989 г. площадь «неотремонтированного» в период 1990–2009 гг. жилищного фонда составляет около 440 млн кв. м, или около 14% жилищного фонда Российской Федерации на 2009 г.

Для дальнейшего определения интегрального индекса динамики потребления жилья в расчете на одного человека попробуем оценить ухудшение качественных параметров потребления жилья.

<sup>14</sup> Народное хозяйство РСФСР в 1989 г. М.: Финансы и статистика, 1990.

<sup>15</sup> Официальный сайт Росстата: [www.gks.ru](http://www.gks.ru).



Вначале оценим ухудшение качественных параметров, связанных со «старением» жилищного фонда. Предположим, что средний срок «жизни» жилого помещения в существующем жилищном фонде составляет 75 лет<sup>16</sup> при условии проведения плановых капитальных ремонтов. Тогда ежегодно такое жилое помещение теряет 1,3% своих потребительских свойств, связанных с ухудшением физических характеристик здания, в котором оно расположено. Следовательно, увеличение на три года возраста жилого помещения, занимаемого медианным проживающим, означает ухудшение потребительских свойств такого помещения на 4%. Резкое замедление темпов капитального ремонта позволяет предположить, что в действительности это ухудшение в рассматриваемом периоде составило 5%.

В то же время в рассматриваемый период произошло существенное улучшение потребительских свойств жилищного фонда по двум основным направлениям:

- резкое сокращение числа коммунальных квартир;
- увеличение доли жилых помещений, обеспеченных основными коммунальными услугами и удобствами.

Доля домашних хозяйств, проживающих в коммунальных квартирах, уменьшилась в 3,6 раза — с 6,1% в 1989 г. до 1,6% в 2009 г. (табл. 2.5). Следует подчеркнуть, что эта позитивная динамика была обеспечена именно развитием рыночных отношений в жилищной сфере. Государство не принимало дополнительных мер, направленных на стимулирование расселения коммунальных квартир, помимо тех, что существовали и в законодательстве советского периода. Однако поскольку значительная часть коммунальных квартир находилась в центральных районах городов, привлекательных с точки зрения спроса, программы преобразования коммунальных квартир в отдельные с предоставлением проживавшим в них гражданам других отдельных квартир, оказались выгодны для агентов рынка жилья. Как видно из табл. 2.5, процесс «расселения» коммунальных квартир завершился к 2002 г., и в последующие годы доля домашних хозяйств, которые проживают в коммунальных квартирах в городских населенных пунктах, осталась на том же уровне (2%).

---

<sup>16</sup> Данная оценка сформирована как средняя между сроком «жизни» жилого помещения в кирпичных, монолитных домах и других домах «капитальных» серий (более 100 лет) и сроком «жизни» такого помещения в панельных и других типах домов с ограниченным сроком эксплуатации (менее 50 лет). Соотношение указанных типов жилых зданий в жилищном фонде оценено на основе существующих статистических данных.

Рынок оценивает 1 кв. м площади жилья в коммунальной квартире существенно ниже, чем аналогичную площадь в такой же квартире, являющейся отдельным жилым помещением. По оценкам специалистов рынка недвижимости<sup>17</sup>, при расселении коммунальной квартиры цена квадратного метра увеличивается на 10%. Поэтому можно утверждать, что процесс расселения коммунальных квартир привел к увеличению объема потребляемых жилищных благ.

**Таблица 2.5. Изменение распределения домашних хозяйств по типам занимаемых жилых помещений**

Тип занимаемого жилого помещения	Распределение домашних хозяйств (семей), %								
	1989 <sup>a</sup>			2002 <sup>b</sup>			2009 <sup>c</sup>		
	Всего	В городских нас. пунктах	В сельских нас. пунктах	Всего	В городских нас. пунктах	В сельских нас. пунктах	Всего	В городских нас. пунктах	В сельских нас. пунктах
Отдельная квартира	63,7	66,7	36,9	66,4	77,0	37,0	71,3	86,0	30,8
Коммунальная квартира	6,1	7,3	1,5	1,6	2,0	0,4	1,6	2,0	0,5
Общежитие	3,5	6,7	1,6	3,2	4,2	0,7	1,0	1,2	0,7
Отдельный дом, часть дома	26,7	13,9	55,8	25,9	13,6	59,8	26,1	10,8	68,0
Иное	0	5,4	4,2	2,9	3,2	2,1	0	0	0

<sup>a</sup> Народное хозяйство РСФСР в 1990 г. С. 214.

<sup>b</sup> Данные Всероссийской переписи населения. Т. 11. Жилищные условия населения. 2002. Табл. 1.

<sup>c</sup> Доходы, расходы и потребление домашних хозяйств в 2009 году (по итогам выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств). Табл. 3.1.

Показатель доли проживающих в коммунальной квартире характеризует только часть проблемы коммунального заселения. Менее «видимой» ее частью является проблема совместного проживания нескольких домохозяйств, пусть и находящихся в родственных отношениях. По экспертным оценкам, сделанным в конце 1980-х гг.<sup>18</sup>, действительная доля коммунального заселе-

<sup>17</sup> Оценка вице-президента Российской гильдии риелторов К.Н. Апрелева.

<sup>18</sup> Косарева Н., Пчелинцев О., Ронкин Г. На пути к жилищной реформе: анализ и прогноз // Вопросы экономики. 1990. № 8. С. 81. (Оценка относится в целом к СССР.)

ния, учитывающая сложные семьи, когда в одной квартире живут взрослые люди двух, а то и трех поколений, составляла в стране 35%, а в городах — не менее 45%. Оценить изменение ситуации в определенной мере можно по данным Всероссийской переписи населения 2002 г., согласно которым доля совместно проживающих домохозяйств составила в целом по Российской Федерации 8,3%, а в городских населенных пунктах — 10,2%.

Обеспеченность жилых зданий основными коммунальными услугами и удобствами (ванна/душ и др.) увеличилась за период на 13–23% (табл. 2.6). В частности, обеспеченность жилых зданий услугами централизованного водоснабжения возросла с 69,6 до 78,2% (увеличение на 13%), а обеспеченность услугами горячего водоснабжения — с 53,1 до 65,3% (увеличение на 23%).

**Таблица 2.6. Динамика обеспеченности жилых зданий основными коммунальными услугами**

Обеспеченность коммунальными услугами	Доля населения, проживающего в жилых зданиях, %								
	1989 <sup>а</sup>			2002 <sup>б</sup>			2009 <sup>с</sup>		
	Всего	Город	Село	Всего	Город	Село	Всего	Город	Село
Центральным отоплением	67,4	82,0	27,6	62,5	79,5	16,2	64,3	80,4	19,8
Отоплением от индивидуальных установок, котлов				15,2	9,8	30,0	18,9	11,5	39,4
Водопроводом	69,6	84,2	29,9	76,5	89,2	42,0	78,2	89,3	47,3
Канализацией	63,5	79,2	20,5	70,7	85,3	31,1	74,0	87,3	37,2
Горячим водоснабжением	53,1	68,5	10,8	60,4	77,0	15,4	65,3	80,2	24,2
Газом (в 2002 г., в 2009 г. — сетевым и баллонным) / электроплитой	85,4	88,4	77,5	92,6	94,9	86,6	88,0	91,6	78,3
Ванной или душем	58,3	73,5	17,0	66,1	81,3	24,8	67,4	81,7	27,8

<sup>а</sup> Данные переписи населения 1989 г. С. 260.

<sup>б</sup> Данные переписи населения 2002 г. Т. 11. Табл. 5.

<sup>с</sup> Данные Росстата: форма 1-жилфонд федерального государственного статистического наблюдения. Табл. 30.

Для дальнейших расчетов интегрального индекса динамики потребления жилья в расчете на одного человека предположим, что:

- в рассматриваемый период 18% жилищного фонда (среднее между крайними значениями прироста обеспеченности по отдельным видам коммунальных услуг — от 13 до 23%) были оснащены **всеми** указанными видами услуг и удобств;
- обеспечение жилой единицы всеми указанными в табл. 2.6 видами удобств повышает ее потребительские качества минимум на 50% (на основе экспертных оценок роста средней рыночной цены жилой единицы).

### **Интегральный индекс динамики потребления жилья в расчете на одного человека**

В качестве интегрального индекса динамики потребления жилья в расчете на одного человека можно предложить показатель, характеризующий изменение физического потребления жилья (в квадратных метрах общей площади) с учетом изменения качественных характеристик такого жилья.

В этом случае общее изменение потребления жилья можно описать так:

$$D_{\text{п}} = D_{\text{плоч}} \times D_{\text{изн}} \times (1 + P \times D_{\text{рас}}) \times (1 + \Pi \times D_{\text{ком}}),$$

где  $D_{\text{п}}$  — интегральный индекс динамики потребления жилья в расчете на одного человека;

$D_{\text{плоч}}$  — изменение общей площади потребляемого жилья, оцененное исходя из медианного значения обеспеченности общей площадью жилья в расчете на одного человека (составляет 1,3 из расчета по данным табл. 2.1);

$D_{\text{изн}}$  — изменение потребительских качеств жилья вследствие изменения физических характеристик жилищного фонда (оценивается экспертно на основе данных об изменении медианного значения распределения населения по возрасту постройки жилых помещений, а также динамики объемов капитального ремонта жилищного фонда, экспертная оценка — 0,95);

$P$  — изменение потребительских качеств жилья вследствие расселения коммунальной квартиры (экспертная оценка — 0,1);

$D_{\text{рас}}$  — снижение доли домохозяйств, проживающих в коммунальных квартирах (0,045 вследствие уменьшения указанной доли в рассматриваемый период с 0,061 до 0,016 всех домохозяйств);

$\Pi$  — изменение потребительских качеств жилья вследствие увеличения обеспеченности коммунальными услугами и удобствами (экспертная оценка — 0,5);

$D_{\text{ком}}$  — доля жилищного фонда, обеспеченного основными коммунальными услугами и удобствами в период 1989–2009 гг. (экспертная оценка — 0,18).

Из приведенных выше расчетов и сформулированных гипотез следует, что общее изменение потребления жилья в 2009 г. по сравнению с 1989 г., измеренное на основе предложенного индекса, составляет

$$D_{\Pi} = 1,3 \times 0,95 \times (1 + 0,1 \times 0,045) \times (1 + 0,5 \times 0,18) = \\ = 1,3 \times 0,95 \times 1,0045 \times 1,09 = 1,35.$$

Таким образом, общее потребление жилья за рассматриваемый период возросло на 35%, что лишь несколько больше прироста медианной обеспеченности общей площадью жилья (на 30%). Это свидетельствует о том, что действие факторов, обуславливающих увеличение объема потребления жилья, было более существенно, нежели действие факторов, обуславливающих снижение объема потребления жилья. Данный вывод является достаточно консервативным и не учитывает улучшение содержания жилья и надежности предоставления коммунальных услуг, произошедшее, согласно экспертным оценкам, в рассматриваемом периоде. К сожалению, влияние этих факторов не удалось достоверно оценить на основе статистических показателей.

### Выводы

- За рассматриваемый период обеспеченность населения общей площадью жилья в расчете на человека существенно возросла — на 40% в целом по России, в том числе на 44% в городской местности.
- Увеличился показатель не только средней, но и медианной обеспеченности общей площадью жилья — примерно на 30%.
- В несколько меньшей степени — на 28% — увеличилась обеспеченность жилыми помещениями (жилыми единицами) в расчете на 1000 человек.
- Увеличение обеспеченности общей площадью жилья на 15% обусловлено снижением численности населения Российской Федерации в рассматриваемом периоде и на 85% — факторами, определившими рост объема жилищного фонда.

- Динамика прироста обеспеченности общей площадью жилья в 1989–2009 гг. по сравнению с периодом 1980–1990 гг. практически не изменилась. Статистически можно говорить о небольшом увеличении среднегодового прироста с 0,30 до 0,32 кв. м на человека в год, однако с учетом изменения демографических тенденций можно констатировать снижение среднегодового прироста обеспеченности общей площадью жилья до 0,275 кв. м на человека в год исходя из сопоставимой численности населения. При этом произошло значимое увеличение среднегодового прироста обеспеченности общей площадью жилья городского населения (с 0,24 до 0,34 кв. м на человека в год) и сокращение среднегодового прироста обеспеченности сельского населения (с 0,44 до 0,26 кв. м на человека в год).
- На основе имеющихся оценок можно с достаточной уверенностью утверждать, что обеспеченность общей площадью жилья возросла во всех доходных группах домохозяйств. При этом обеспеченность общей площадью жилья в 2009 г. во всех доходных группах, за исключением нижнего дециля распределения населения по среднедушевым доходам, превысила среднероссийский уровень обеспеченности в 1989 г.
- При сокращении крайних форм жилищного «недопотребления» (менее 40% от среднего уровня обеспеченности общей площадью жилья в соответствующем году) увеличилась доля семей с относительно невысоким уровнем обеспеченности — 40–60% от среднего уровня. Доля домашних хозяйств с обеспеченностью общей площадью жилья, превышающей среднюю более чем на 25%, снизилась за рассматриваемый период с 31,5 до 26,7%.
- Качественные характеристики потребляемого жилья улучшились за счет увеличения доли жилищного фонда, обеспеченного коммунальными услугами по отдельным видам коммунальных услуг, а также уменьшения доли коммунальных квартир в жилищном фонде (с 6,1 до 1,6%). Воздействие этих факторов оказалось сильнее влияния ухудшения потребительских качеств жилищного фонда, вызванных его старением и сокращением объемов капитального ремонта.
- Оценка предложенного авторами интегрального индекса динамики потребления жилья, учитывающего все указанные количественные и качественные характеристики потребляемого жилья, позволяет говорить о росте объема потребления жилья за рассматриваемый период в расчете на одного человека на 35%.

### 3. Оценка изменения возможностей улучшения жилищных условий и динамики улучшения жилищных условий

В конце 1980-х гг. основные возможности улучшения жилищных условий были связаны с получением государственного жилья по договору найма. В очередь на получение такого жилья принимались граждане, имеющие жилищную обеспеченность менее 5–7 кв. м жилой площади на человека (нормы постановки на учет различались в разных регионах и разных очередях: ведомственной, «исполкомовской» и т.п.). Граждане, работавшие на некоторых «богатых» предприятиях и в «номенклатурных» организациях, а также некоторые льготные категории могли быть приняты на учет при уровне жилищной обеспеченности до 9 кв. м жилой площади на человека.

Граждане, чья жилищная обеспеченность даже ненамного превышала соответствующую норму постановки на учет, теряли доступ к бесплатному государственному жилью. По экспертным оценкам, доля граждан, имевших очевидную потребность в улучшении жилищных условий, но не имевших возможности получить жилье от государства, составляла около 40% населения<sup>19</sup>.

Для таких граждан оставались следующие возможности улучшения жилищных условий:

- вступление в жилищно-строительный кооператив (ЖСК), что было возможно лишь для небольшой части граждан, как правило, проживавших в крупных городах, да и то в основном только в порядке очереди и в случае, если обеспеченность жилой площадью не превышала 7–9 кв. м на одного человека;
- строительство или покупка индивидуального жилого дома (индивидуальное жилищное строительство разрешалось только в сельской местности и городах с населением менее 100 тыс. жителей);
- обмен государственной квартиры, полученной по договору найма, на квартиру большего размера с нелегальной «доплатой».

В связи с тем, что расходы на оплату жилищно-коммунальных

---

<sup>19</sup> Косарева Н., Пчелинцев О., Ронкин Г. На пути к жилищной реформе: анализ и прогноз // Вопросы экономики. 1990. № 8. С. 81. (Оценка относится в целом к СССР)

услуг составляли небольшую долю в общих расходах (см. раздел 4.3), семьи, имеющие «излишки» жилой площади, не были заинтересованы в снижении объемов потребления жилья<sup>20</sup>, поэтому размеры такого квазирынка были невелики.

Вступление в ЖСК и получение земельного участка для индивидуального жилищного строительства открывало доступ к дешевым кредитным ресурсам государственных банков.

К 2009 г. уже были сняты все ограничения на сделки с жилыми помещениями в частном жилищном фонде, доля которого за рассматриваемый период в результате бесплатной приватизации жилья многократно увеличилась и составляла в 2009 г. более 84% всего жилищного фонда (к этому моменту было приватизировано 73% всех жилых помещений, подлежащих приватизации). В результате жилые помещения стали объектами легального рыночного оборота.

Были сняты также ограничения доступа к банковскому жилищному кредитованию, однако стоимость кредитных ресурсов стала рыночной и достаточно высокой.

В 2009 г. институт постановки граждан на учет в целях предоставления им жилых помещений по договору социального найма сохранился, хотя количество предоставляемых жилых помещений резко сократилось. При этом:

- жилые помещения предоставлялись в основном органами местного самоуправления из муниципального жилищного фонда;
- нормы постановки на учет (учетные нормы) устанавливались в квадратных метрах общей площади жилого помещения в диапазоне от 9 до 13 кв. м на человека<sup>21</sup>, что примерно соответствует учетным нормам в квадратных метрах жилой площади, действовавшим в конце 1980-х гг.;
- срок ожидания предоставления указанных жилых помещений существенно увеличился (см. табл. 3.3).

Помимо этого, в настоящее время существует институт субсидирования приобретения жилья отдельными категориями граждан. В ряде случаев размер субсидии может покрывать до 100% нормативной стоимости приобретаемого жилого помещения (государственные жилищные сертификаты для определенных катего-

---

<sup>20</sup> Даже с учетом повышенных ставок и тарифов на оплату «сверхнормативной» площади занимаемого жилого помещения.

<sup>21</sup> Например, в муниципалитетах Ленинградской области — 9–12 кв. м, в муниципалитетах Хабаровского края — 11–13 кв. м, в Москве — 10 кв. м на человека.



рий граждан, перед которыми есть законодательно установленные обязательства Российской Федерации по обеспечению жильем), а в некоторых случаях предоставляются частичные субсидии (например, молодым семьям).

### **Оценка изменения возможностей улучшения жилищных условий**

Оценка изменения возможностей улучшения жилищных условий в 2009 г. по сравнению с 1989 г. проведена в разрезе групп населения, сопоставимых по уровню обеспеченности общей площадью жилья. В табл. 3.1 приведены оценки численности и анализ возможностей улучшения жилищных условий для четырех таких групп домохозяйств.

Некоторую сложность представляет унификация порогов уровня обеспеченности общей площадью жилья, дающих основания претендовать на получение государственного или муниципального жилья (в 1989 г. нормы постановки на учет исчислялись в квадратных метрах жилой площади, а в 2009 г. — в квадратных метрах общей площади жилья). Таблица 3.1 построена исходя из некоторого типичного соотношения жилой площади и общей площади.

Необходимо также отметить, что в 2009 г. возможности улучшения жилищных условий в каждой из выделенных групп в значительной степени определялись уровнем доходов домохозяйств в соответствующей группе. Информация о распределении обеспеченности общей площадью жилья в разрезе децильных доходных групп, представленная в Приложении 1, была использована для оценки размера групп домохозяйств, возможности улучшения жилищных условий которых улучшились либо ухудшились.

Как видно из табл. 3.1, долю домохозяйств, для которых возможности улучшения жилищных условий в 2009 г. ухудшились по сравнению с 1989 г., можно оценить на уровне 17,5%. В их числе 7,6% домохозяйств, имеющих уровень обеспеченности общей площадью жилья ниже 10 кв. м на человека, которые практически лишились возможности получить государственное или муниципальное жилье, а также 9,9% домохозяйств, имеющих обеспеченность от 10 до 13 кв. м общей площади на человека, которые потеряли хотя бы потенциальную возможность получить жилье на предприятии или стать членом ЖСК, но по уровню своего дохода не могут приобрести жилье на рынке (см. пояснения в табл. 3.1). Для таких домохозяйств исключение ранее существовавших воз-

**Таблица 3.1. Изменение возможностей улучшения жилищных условий домохозяйств по группам домохозяйств в зависимости от уровня обеспеченности площадью жилья**

Характеристика группы	Доля, %		Характеристика изменений возможностей улучшения жилищных условий
	1989	2009	
Домохозяйства, имеющие обеспеченность до 7 кв. м жилой площади / до 10 кв. м общей площади на человека	20,2	7,6	<p>Доля домохозяйств этой группы существенно снизилась, в том числе за счет использования рыночных возможностей улучшения жилищных условий в период после 1991 г.</p> <p>При этом возможности улучшения жилищных условий для оставшихся в данной группе домохозяйств существенно ухудшились.</p> <p>Домохозяйства данной группы как в 1989 г., так и в 2009 г. с большой вероятностью могли претендовать на постановку в очередь на получение государственного (муниципального) жилья. Но если в 1989 г. средний срок пребывания в очереди составлял 7,1 года, то в 2009 г. — 19,3 года (табл. 3.3).</p> <p>В 2009 г. в данной группе, скорее всего, остались в основном домохозяйства, которые не в состоянии решить жилищную проблему на рынке, даже при частичной поддержке государства. Поэтому домохозяйства данной группы, скорее, проиграли от изменения возможностей улучшения жилищных условий.</p>
Домохозяйства, имеющие обеспеченность от 7 до 9 кв. м жилой площади/ от 10 до 13 кв. м общей площади на человека	16,7	11,4	<p>Доля домохозяйств этой группы несколько снизилась, в том числе за счет использования рыночных возможностей улучшения жилищных условий в период 1991–2008 гг.</p> <p>При этом домохозяйства, оставшиеся в данной группе к 2009 г., не являются однородными. Проигравшими можно считать тех, кто в 1989 г. имел возможность получить государственное жилье по месту работы на предприятиях и в организациях, где действовали большие нормы постановки на учет. Поскольку всего в 1989 г. на учет состояло 25% семей (включая одиночек), можно оценить, что в очереди на предприятиях стояло 4,8% всех до-</p>

Характеристика группы	Доля, %		Характеристика изменений возможностей улучшения жилищных условий
	1989	2009	
			<p>мохозяйств (25–20,2% домохозяйств, составляющих первую группу в 1989 г.), или 29% домохозяйств данной группы.</p> <p>Кроме того, домохозяйства данной группы имели в 1989 г. возможность вступления в ЖСК. Однако возможности вступления в кооператив были ограничены — в 1986 г. в очереди стояли 1,3 млн семей<sup>а</sup>, т.е. 3,3% всех семей, или 19,8% семей данной группы.</p> <p>К числу проигравших в данной группе можно отнести также домохозяйства, проживавшие в 1989 г. на территориях, где было разрешено индивидуальное жилищное строительство (в сельской местности и небольших городах). Такие домохозяйства имели возможность брать кредит на строительство на достаточно выгодных условиях. Однако доступ к такому кредитованию и земельным участкам для строительства был ограничен — в 1989 г. только 84 тыс. семей (0,2% всех семей) улучшили жилищные условия путем индивидуального жилищного строительства (см. табл. 3.2).</p> <p>Выигравшими в данной группе можно считать семьи, относящиеся к верхнему доходному квинтилю<sup>б</sup>, которые в настоящее время имеют возможность приобрести жилье на рынке. К таким семьям в 2009 г. принадлежали 0,75% всех семей, или 6,6% всех семей этой группы.</p>
Домохозяйства, имеющие уровень обеспеченности выше 13 кв. м общей площади на человека, но ниже среднего уровня жилищной обеспеченности в соответствующем	16,3	39,0	<p>Доля домохозяйств этой группы существенно повысилась, в том числе за счет использования рыночных возможностей улучшения жилищных условий в период 1991–2008 гг.</p> <p>Проигравших в данной группе практически нет, поскольку в 1989 г. такие домохозяйства не имели возможностей улучшения жилищных условий, кроме обмена жилья с доплатой. Домохозяйства с данным уровнем жилищной обеспеченности</p>

Характеристика группы	Доля, %		Характеристика изменений возможностей улучшения жилищных условий
	1989	2009	
году (16,1 кв. м. в 1989 г. и 22,5 кв. м в 2009 г.)			не имели доступа к дешевым кредитам на индивидуальное жилищное строительство и на вступление в ЖСК. К выигравшим можно отнести все домохозяйства верхнего квинтиля распределения по доходам. К таким домохозяйствам относились в 2009 г. около 6% всех домохозяйств, или 16% домохозяйств данной группы.
Домохозяйства, имеющие уровень обеспеченности выше среднего уровня в соответствующем году	46,8	42,0	Доля домохозяйств этой группы существенно не изменилась. Все домохозяйства данной группы, имеющие возможности приобрести жилье за счет собственных и заемных средств (домохозяйства верхнего квинтиля распределения по доходам), можно отнести к выигравшим. Таких домохозяйств в 2009 г. — около 13% всех домохозяйств, или примерно 31% от числа домохозяйств данной группы.

<sup>a</sup> Бессонова О.Э. Жилье: Рынок и раздача. Новосибирск: ВО «Наука». Сибирская издательская фирма, 1993. С. 95.

<sup>b</sup> Доля населения с доходами, достаточными для приобретения жилья на текущих условиях кредитования, составляет при расчете исходя из среднероссийских показателей 19% (см. табл. 4.1, однако при агрегировании результатов расчетов по субъектам Российской Федерации соответствующий средневзвешенный показатель оказывается равным 22%. Для дальнейших расчетов принято предположение, что приобрести жилье на указанных условиях могут все домохозяйства верхнего квинтиля.

возможностей улучшения жилищных условий не было замещено возможностью решить жилищную проблему на рынке.

Долю домохозяйств, которые получили возможность улучшить свои жилищные условия на рынке, тогда как ранее они не имели никакой возможности (кроме обмена с доплатой), можно оценить на уровне 20%. При этом доля домохозяйств указанной группы, у которых в 2009 г. уровень обеспеченности общей площадью жилья был ниже среднего, составила около 7% от общего числа домохозяйств.

Таким образом, доли домохозяйств от числа всех домохозяйств в 2009 г., которые выиграли (20%) или проиграли (17,5%) от из-

менения возможностей улучшения жилищных условий по сравнению с 1989 г., по нашим оценкам, примерно одинаковые. При этом, однако, необходимо сделать очевидный вывод, что в числе проигравших в основном оказались домохозяйства с низким уровнем обеспеченности общей площадью жилья и низкими доходами, а в числе выигравших — домохозяйства с более высоким уровнем обеспеченности общей площадью жилья и более высокими доходами.

Следует отметить, что исходя из приведенных оценок, для почти 60% домохозяйств перспективы улучшения жилищных условий не изменились: ни в 1989 г., ни в 2009 г. для таких домохозяйств не существовало реальных возможностей улучшить жилищные условия.

### **Оценка изменения динамики улучшения жилищных условий**

Оценка изменения динамики улучшения жилищных условий проводилась на основе расчетов, результаты которые представлены в табл. 3.2. Данная таблица построена исходя из предположения, что строительство новой жилой единицы связано с улучшением жилищных условий одной семьей, которая в это жилое помещение вселяется. Кроме того, за счет освобождения жилых единиц семьями, въезжающими во вновь построенное жилье, а также за счет оптимизации использования существующего жилищного фонда происходит улучшение жилищных условий при приобретении жилья на вторичном рынке, при обмене или мене жилых помещений. Предполагается, что каждая такая сделка ведет к улучшению жилищных условий одной семьи.

Как видно из табл. 3.2, общее число «улучшений жилищных условий» в 2009 г., по нашим оценкам, превысило уровень 1989 г. почти на 10%, увеличившись с 1812 тыс. до 1991 тыс. Однако вследствие уменьшения среднего размера семьи и сокращения числа совместно проживавших домохозяйств доля домохозяйств, улучшивших жилищные условия в течение соответствующего года, снизилась с 4,5 до 3,8%. В целом уровень жилищной мобильности, связанной с улучшением жилищных условий, следует признать сопоставимым.

Однако существенно изменилась структура «улучшений жилищных условий» и качество этих «улучшений». Если в 1989 г. основным «ресурсом» улучшения жилищных условий семей было

**Таблица 3.2. Распределение домохозяйств, улучшивших жилищные условия**

Показатель	1989			2009		
	Число семей, тыс.	Доля от числа всех семей, %	Доля от числа семей, улучшивших жилищные условия, %	Число семей, тыс.	Доля от числа всех семей, %	Доля от числа семей, улучшивших жилищные условия, %
Общее число семей, улучшивших жилищные условия, в том числе:	1812	4,5	100	1991	3,8	100
индивидуальное жилищное строительство	84 <sup>a</sup>	0,2	4,6	207 <sup>b</sup>	0,4	10,4
участие в ЖСК	66 <sup>c</sup>	0,2	3,6	7 <sup>d</sup>	0,01	0,4
приобретение или наем жилых помещений в домах, построенных государственными предприятиями и организациями	1016 <sup>e</sup>	2,6	56,1	9 <sup>f</sup>	0,02	0,5
приобретение или наем жилых помещений в домах, построенных колхозами	55 <sup>g</sup>	0,1	3,0	—	—	—
приобретение или наем жилых помещений в домах, построенных организациями другой формы собственности	—	—	—	479 <sup>h</sup>	0,9	24,1

Показатель	1989			2009		
	Число семей, тыс.	Доля от числа всех семей, %	Доля от числа семей, улучшивших жилищные условия, %	Число семей, тыс.	Доля от числа всех семей, %	Доля от числа семей, улучшивших жилищные условия, %
приобретение жилья на вторичном рынке, мена и обмен жилых помещений	591 <sup>i</sup>	1,5	32,6	1289 <sup>j</sup>	2,5	64,7

<sup>a</sup> Народное хозяйство РСФСР в 1990 г. С. 209.

<sup>b</sup> Данные Росстата о жилищном строительстве в 2009 г.: [www.gks.ru](http://www.gks.ru).

<sup>c</sup> Рассчитано по данным о вводе жилья: Народное хозяйство РСФСР в 1990 г. С. 209, а также по данным о средней площади квартиры: Народное хозяйство СССР в 1989 г. С. 157.

<sup>d</sup> Рассчитано по данным Росстата о жилищном строительстве в 2009 г.

<sup>e</sup> Рассчитано по данным о вводе жилья: Народное хозяйство РСФСР в 1990 г. С. 209, а также по данным о средней площади квартиры: Народное хозяйство СССР в 1989 г. С. 157.

<sup>f</sup> Рассчитано по данным Росстата о жилищном строительстве в 2009 г.

<sup>g</sup> Народное хозяйство РСФСР в 1990 г. С. 209.

<sup>h</sup> Рассчитано по данным Росстата о жилищном строительстве в 2009 г.

<sup>i</sup> Рассчитано по данным о соотношении сделок по обмену жилой площадью в г. Москве в 1989 г. и общего числа жилых помещений в г. Москве на основе информации, представленной руководителем Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы Н.В. Федосеевым. Мы распространяем данную оценку на весь жилищный фонд Российской Федерации, хотя, по-видимому, в других населенных пунктах активность квазирынка обмена жилых помещений была несколько ниже.

<sup>j</sup> Рассчитано по данным ФРС о числе зарегистрированных договоров купли-продажи и мены жилья и данных об объеме ввода жилья.

жилищное строительство организациями государственной и муниципальной формы собственности (этим было обусловлено 56,1% всех «улучшений», в том числе 68% всех «улучшений», связанных с вселением во вновь построенное жилье), то в 2009 г. — строительство жилья организациями негосударственной формы собственности (24,1% всех «улучшений», в том числе 83% всех «улучшений», связанных с вселением во вновь построенное жилье).

При этом доля жилья, строительство которого было профинансировано населением за счет собственных и заемных средств, увеличилась с 13,5% в 1989 г.<sup>22</sup> до не менее 76% в 2009 г.<sup>23</sup>

Кардинально изменилась роль первичного и вторичного рынков жилья. Если в 1989 г. со вторичным рынком жилья, который в тот период был представлен в основном квазирынком обмена жилья, было связано 33% всех «улучшений жилищных условий», то в 2009 г. развитие вторичного рынка купли-продажи жилых помещений в сочетании с уменьшением объемов жилищного строительства привело к росту доли «улучшений», связанных с использованием вторичного рынка, до 65%.

Если в 1989 г. доля «очередников» среди всех семей, улучшивших жилищные условия, составляла 73% (1379 тыс. семей из 1812 тыс.), то в 2009 г. — только 6,6% (131 тыс. семей из 1991 тыс.).<sup>24</sup>

Таким образом, доля домашних хозяйств, улучшивших жилищные условия «рыночными» способами, в 1989 г. составила 27%, а в 2009 г. — 93,4%.

Доля «очередников» (семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях) сократилась за рассматриваемый период в 5 раз (табл. 3.3) и составила в 2009 г. 2,8 млн семей. Такое резкое сокращение обусловлено следующими факторами:

- при увеличении общего уровня обеспеченности общей площадью жилья нормы постановки на учет остались в основном на прежнем уровне;
- длительные сроки ожидания предоставления жилья и появление новых возможностей улучшения жилищных условий, связанных с развитием рынка жилья, вынудили семьи, имеющие материальные возможности, использовать рыночные механизмы, что привело к их «снятию с очереди»;
- длительные сроки ожидания предоставления жилья, по-видимому, приводят к тому, что многие семьи, имеющие формальные основания быть принятыми на учет, не видят в этом необходимости;

---

<sup>22</sup> Рассчитано по данным: Народное хозяйство РСФСР в 1990 г. С. 156–158.

<sup>23</sup> Рассчитано по данным Росстата и Агентства по ипотечному жилищному кредитованию как сумма долей ввода жилья в рамках индивидуального жилищного строительства за счет собственных и заемных средств и в рамках долевого строительства. Данная оценка является минимальной, поскольку не учитывает ввод жилья за счет средств граждан, привлеченных по иным схемам.

<sup>24</sup> Рассчитано по данным табл. 2.2 и 2.3.



**Таблица 3.3. Динамика улучшения жилищных условий семей, принятых на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях**

Показатель	1989	2009
Доля семей (включая одиночек), состоявших на учете в качестве нуждающихся в получении жилья, на конец года, %	25 <sup>a</sup>	5 <sup>b</sup>
Доля семей (включая одиночек), улучшивших жилищные условия в соответствующем году, % от состоявших на учете	14 <sup>c</sup>	5 <sup>d</sup>
Доля семей (включая одиночек), стоящих на учете более 10 лет, % от общего числа стоящих на учете	0,4 <sup>e</sup>	47,8 <sup>f</sup>
Средний срок ожидания жилья, лет	7,1 <sup>g</sup>	19,3 <sup>h</sup>

<sup>a</sup> Народное хозяйство РСФСР в 1990 г. С. 213.

<sup>b</sup> Российский статистический ежегодник. 2010. Табл. 6.37.

<sup>c</sup> Народное хозяйство РСФСР в 1990 г. С. 213.

<sup>d</sup> Российский статистический ежегодник. 2010. Табл. 6.37.

<sup>e</sup> Данные Бессоновой О.Э. См.: Жилье: рынок и раздача. Новосибирск: ВО «Наука». Сибирская издательская фирма, 1993. С. 124.

<sup>f</sup> Рассчитано по данным Росстата: форма 4-жилфонд федерального государственного статистического наблюдения.

<sup>g</sup> Рассчитано по данным: Народное хозяйство РСФСР в 1990 г. С. 213.

<sup>h</sup> Рассчитано по данным: Российский статистический ежегодник. 2010. Табл. 6.37.

- в рассматриваемый период смертность населения превышала рождаемость, в результате чего многие семьи перестали быть нуждающимися вследствие уменьшения числа членов семьи;
- с 2005 г. обеспеченность общей площадью жилья не является единственным критерием признания нуждающимися в предоставлении жилого помещения по договору социального найма; в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях ставятся, как правило<sup>25</sup>, малоимущие семьи<sup>26</sup>.

<sup>25</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации допускает возможность предоставления жилого помещения по договору социального найма иным установленным федеральным законом, Указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации категориям граждан (ст. 49).

<sup>26</sup> На практике малоимущие граждане составили только 31% от числа всех принятых на учет в 2009 г. (данные Росстата: форма 4-жилфонд федерального государственного статистического наблюдения; см. также предыдущую сноску).

Семьи, остающиеся в очереди, сегодня, как правило, не имеют иных возможностей улучшения жилищных условий. В связи с отмеченным увеличением сроков ожидания предоставления жилья положение таких семей ухудшилось наиболее сильно. В частности, доля семей и одиночек, стоящих на учете более 10 лет, возросла с 0,4 до 47,8%, в некоторых субъектах Российской Федерации эта доля приближается к 80% от числа всех очередников.

Однако в целом резкое сокращение содействия государства гражданам в улучшении жилищных условий было в определенной степени компенсировано использованием возможностей, предоставляемых рынком жилья, включая вторичный рынок, что привело к более эффективному потреблению существующего жилищного фонда. Количество построенных индивидуальных жилых домов увеличилось более чем в 2,5 раза. Высокие транзакционные издержки, связанные с обменом жилых помещений (включая обмен с доплатой), позволяли использовать этот механизм улучшения жилищных условий не более чем 1,5% семей ежегодно. Рыночные механизмы купли-продажи жилья позволили увеличить этот показатель до 2,9% ежегодно.

#### **Выводы по результатам оценки изменения возможностей улучшения жилищных условий**

- Доли домохозяйств от числа всех домохозяйств в 2009 г., которые выиграли или проиграли от изменения возможностей улучшения жилищных условий по сравнению с 1989 г., по нашим оценкам, примерно одинаковые — 20 и 17,5%. В числе проигравших в основном оказались домохозяйства с низким уровнем обеспеченности общей площадью жилья и низкими доходами, а в числе выигравших — домохозяйства с более высоким уровнем обеспеченности и более высокими доходами.
- При этом для почти 60% домохозяйств перспективы улучшения жилищных условий не изменились: ни в 1989 г., ни в 2009 г. для таких домохозяйств не существовало реальных возможностей улучшить жилищные условия.
- Общее количество семей, ежегодно улучшающих жилищные условия, и их доля остаются на сопоставимом уровне: 1,8–1,9 млн семей, или около 4% семей ежегодно.
- Содействие государства гражданам в улучшении жилищных условий резко сократилось: если в 1989 г. доля «очередников» среди всех семей, улучшивших жилищные условия, составляла

73%, то в 2009 г. — только 6,6% (131 тыс. семей из 1991 тыс. семей, улучшивших жилищные условия).

- Доля «очередников» (семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях) сократилась за рассматриваемый период в 5 раз и составила в 2009 г. 2,8 млн семей. При этом средний срок ожидания предоставления жилого помещения увеличился более чем в 2,5 раза и достиг 19,3 лет.
- Развитие рынка жилья обеспечило большее количество возможных стратегий улучшения жилищных условий, возможность лучшего учета потребностей и предпочтений семей при таких улучшениях. Резкое сокращение содействия государства гражданам в улучшении жилищных условий было в определенной степени компенсировано использованием возможностей, предоставляемых рынком жилья.
- Кардинально изменилась роль вторичного рынка жилья в создании возможностей для улучшения жилищных условий. Если в 1989 г. со вторичным рынком жилья, который в тот период был в основном представлен квазирынком обмена жилья, было связано 33% всех «улучшений жилищных условий», то в 2009 г. — уже 65%.
- Доля домашних хозяйств, улучшивших жилищные условия «рыночными» способами, в 1989 г. составила 27%, а в 2009 г. — 93,4%.

## 4. Оценка изменения ценовой доступности жилья: приобретения жилья в собственность, аренды жилья и оплаты жилищно-коммунальных услуг

### 4.1. Оценка изменения ценовой доступности приобретения жилья

За прошедшие 20 лет институты приобретения жилья в частную (индивидуальную или кооперативную) собственность за счет средств граждан существенно изменились, но ряд институтов является сопоставимым.

- *Строительство индивидуального жилья.* В 1989 г. население имело возможность осуществлять строительство жилья за свой счет в сельской местности и в городах с численностью населения до 100 тыс. человек. В 2009 г. индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) было возможно на любых земельных участках, разрешенные виды использования которых допускают такой вид строительства.
- *Приобретение жилья на рынке.* По сравнению с 2009 г. в 1989 г. существовал рынок купли-продажи только индивидуального жилья. Существовал также полуполюгальный квазирынок обмена жилья «с доплатой», который позволял «приобрести» большее по площади жилое помещение.
- *Участие в ЖСК.* В 1989 г. данный способ строительства жилья и улучшения жилищных условий был достаточно популярным, однако фактически он был доступен только жителям крупных городов. Возможность вступления в ЖСК регулировалась государством, которое предоставляло земельные участки для строительства и доступ к дешевым кредитным ресурсам.
- *Жилищное кредитование.* В 1989 г. воспользоваться заемными средствами могли ЖСК и граждане, осуществляющие индивидуальное жилищное строительство, а в 2009 г. — граждане, имеющие соответствующий уровень доходов и отвечающие установленным требованиям банков.

Прямое сравнение ценовой доступности приобретения жилья в 1989 и 2009 гг. невозможно, поскольку в 1989 г. еще не существовало рынка купли-продажи жилья и, соответственно, отсутствовал

такой показатель, как рыночная цена жилья. Поэтому все описанные ниже варианты сопоставления показателей ценовой доступности приобретения жилья имеют достаточно условный характер, хотя и дают некоторое представление об изменении условий.

По оценкам исследователей<sup>27</sup>, стоимость 1 кв. м жилья при обмене с доплатой в конце 1980-х гг. составляла не менее 300 руб.

Доступность приобретения жилья можно оценивать разными способами. Самый простой — это соотношение цен и доходов (коэффициент доступности жилья), рассчитываемое как отношение средней стоимости жилой единицы к совокупному годовому доходу семьи из трех человек. В 2009 г. данный коэффициент, отражающий число лет, за которое доходы семьи составят стоимость жилой единицы, стал в 1,8 раза больше, чем в 1989 г., т.е. доступность приобретения жилья снизилась (табл. 4.1). Отмеченное ухудшение соотношения цен и доходов на 80% получено при использовании консервативной (наименьшей) оценки стоимости жилья в 1989 г. При использовании средних или верхних значений из имеющегося диапазона оценок расчеты показывают ухудшение указанного соотношения в диапазоне 7–35%. Однако в условиях 1989 г. этот показатель применим только в отношении строительства или покупки индивидуального жилого дома, вступления в ЖСК или обмена жилья «с доплатой».

Попытаемся представить несколько более частных, но и более адекватных оценок изменения ценовой доступности жилья с учетом изменения фактической доступности кредитных ресурсов, а также изменения ценовой доступности на субрынках, где сопоставление показателей 1989 и 2009 гг. является наиболее оправданным. В качестве таких субрынков мы выделяем рынок индивидуального жилищного строительства и рынок купли-продажи жилья на вторичном рынке (его аналог в 1989 г. — квазирынок обмена жилья «с доплатой»).

Вначале оценим изменение доступности кредитных ресурсов. Сдерживающим фактором при приобретении квартиры в ЖСК в условиях 1989 г. являлась необходимость накопления сбережений в размере 40% от ее стоимости (около 6,5 тыс. руб. для приобретения квартиры площадью 54 кв. м) и выплаты оставшихся 60% в рамках

---

<sup>27</sup> *Переведенцев В.* Квартирный вопрос и перестройка // Вопросы экономики. 1990. № 8. Приводимое в тексте значение является нижней оценкой автора, который оценивает стоимость 1 кв. м при обмене с доплатой в диапазоне 300–500 руб. (С. 76).

**Таблица 4.1. Изменение показателей ценовой доступности приобретения и строительства жилья**

Показатель	1989	2009
Коэффициент доступности приобретения жилья (общая площадь 54 кв. м), лет	2,6 <sup>a</sup>	4,6 <sup>b</sup>
Коэффициент доступности индивидуального строительства жилья (площадь 100 кв. м), лет	3,9 <sup>c</sup>	5,0 <sup>d</sup>
Доля домохозяйств, имеющих возможность приобретения жилья с помощью собственных и заемных средств (в 2009 г. — стандартного жилья размером 54 кв. м общей площади), %	10 <sup>e</sup>	19,0 <sup>f</sup>
Доля домохозяйств, которым доступно приобретение дополнительной комнаты в 18 кв. м (обмен с доплатой в 1989 г.), %	19,3 <sup>g</sup>	57,7 <sup>h</sup>

<sup>a</sup> Рассчитано по данным о среднедушевом доходе рабочих и служащих: Народное хозяйство РСФСР в 1990 г. С. 32., а также исходя из оценки стоимости 1 кв. м жилья (300 руб.) по данным: *Переведенцев В.* Квартирный вопрос и перестройка // Вопросы экономики. 1990. № 8.

<sup>b</sup> Рассчитано ИЭГ по данным Росстата.

<sup>c</sup> Рассчитано на основе данных о средней стоимости строительства жилья (250 руб./кв. м в 1981–1985 гг.): *Переведенцев В.* Квартирный вопрос и перестройка // Вопросы экономики. 1990 г. № 8, а также данных о средних доходах населения: Народное хозяйство РСФСР в 1990 г.

<sup>d</sup> Рассчитано на основе данных Росстата о средней стоимости строительства жилья (30 312 руб./кв. м) и среднедушевых доходах населения.

<sup>e</sup> Обоснование расчета приведено в тексте.

<sup>f</sup> LTV — 70%, платеж к доходу — 35%, процентная ставка — 12,9%, срок — 17,9 лет.

<sup>g</sup> При предположении, что у каждой семьи в 1989 г. было два вклада (см. сноску <sup>28</sup>). Доля вкладов размером более 2,5 тыс. руб. в 1989 г. составляла 19,3%. Рассчитано по данным: Народное хозяйство СССР в 1989 г. В связи с отсутствием более точных данных полагаем, что такое распределение было справедливо и для РСФСР.

<sup>h</sup> При предположении, что приобретение дополнительной комнаты полностью финансируется за счет заемных средств; LTV — 100%, платеж к доходу — 35%, процентная ставка — 12,9%, срок — 17,9 лет.

государственного банковского займа. Аналогичные требования существовали и при индивидуальном жилищном строительстве. Оценку достаточности сбережений для улучшения жилищных условий можно провести лишь для 1989 г., поскольку для 2009 г. отсутствуют данные о распределении вкладов населения в кредитных учреждениях по суммам. В 1989 г. при предположении что у семьи, имеющей

достаточные сбережения, в среднем было два вклада<sup>28</sup>, каждый — не менее 3 тыс. руб., оказывается, что менее 20% семей имели такие, достаточные для первоначального взноса сбережения.

При этом, как показано выше, в 1989 г. доступ к заемным средствам имели лишь члены ЖСК и граждане, осуществляющие строительство индивидуального жилого дома в сельской местности и городах с численностью населения менее 100 тыс. человек. Среди домохозяйств, проживающих в таких местностях, лишь 13%<sup>29</sup> имели сбережения, достаточные для оплаты первоначального взноса по кредиту (40% от цены жилья, т.е. 7 тыс. руб. при строительстве дома средней площадью 70 кв. м и стоимости строительства 250 руб. за 1 кв. м)<sup>30</sup>. В 1989 г. в сельской местности и городах с населением менее 100 тыс. человек проживало 54% населения РСФСР.

Таким образом, около 7% домохозяйств потенциально имели в 1989 г. возможность построить индивидуальный дом с помощью государственного кредита (при этом реальная возможность была ограничена доступом к земельным участкам и получением разрешения на строительство). Еще около 3,3% домохозяйств (по данным на 1986 г.) имели возможность приобрести жилье в рамках ЖСК<sup>31</sup>. Соответственно, в целом в 1989 г. около 10% домохозяйств имели потенциальную возможность получить кредит на участие в ЖСК или на индивидуальное жилищное строительство в случае, если они получали «доступ к членству» в ЖСК или разрешение построить индивидуальный дом.

В условиях 2009 г. доступ к заемным средствам (ипотечным кредитам) имели домохозяйства, которые были в состоянии оплатить первоначальный взнос на получение кредита (как правило, не менее 30% от стоимости приобретаемого жилого помещения — около 840 тыс. руб. для приобретения квартиры площадью 54 кв. м) и текущий доход которых позволял им оплачивать расчетный месячный платеж по кредиту (как правило, банковский стандарт определения размера такого платежа составлял не бо-

---

<sup>28</sup> Общее количество вкладов населения СССР составило 196 млн, т.е. около 0,7 вклада на человека или два вклада на семью из трех человек. Рассчитано по данным: Народное хозяйство СССР в 1989 г.

<sup>29</sup> При предположении, что распределение населения по уровню сбережений соответствует среднему по стране. Рассчитано по данным: Народное хозяйство СССР в 1989 г.

<sup>30</sup> *Переведенцев В.* Квартирный вопрос и перестройка // Вопросы экономики. 1990. № 8.

<sup>31</sup> См. табл. 3.1.

лее 30% месячного дохода семьи). Наличие развитого рынка жилья позволяло подавляющему большинству таких домохозяйств решать проблемы первоначального взноса за счет продажи уже имеющегося жилья в собственности, полученного в результате приватизации. Доля домохозяйств, отвечающих указанным требованиям в 2009 г., — 19% от числа всех домохозяйств, т.е. почти в 2 раза выше, чем в 1989 г.

Косвенно оценить доступность заемного финансирования можно также по количеству фактически выданных жилищных кредитов. Если предположить, что все семьи<sup>32</sup>, построившие в 1989 г. индивидуальный жилой дом или получившие квартиру в доме ЖСК, пользовались заемными средствами, то количество выдаваемых жилищных кредитов в конце 1980-х годов можно оценить на уровне 150 тыс. кредитов в год. В 2009 г. было выдано 178,3 тыс. жилищных кредитов. Таким образом, число семей, ежегодно пользующихся жилищным кредитованием, увеличилось лишь на 20%. При этом следует отметить, что 2009 г. из-за финансового кризиса не является репрезентативным: количество выданных жилищных кредитов в 2009 г. сократилось почти в 3 раза по сравнению с 2008 г., когда было выдано 507,3 тыс.<sup>33</sup> жилищных кредитов. Соответственно, в 2008 г. было выдано в 3,4 раза больше жилищных кредитов, чем в 1989 г.

Оценка доступности строительства индивидуального жилья является более простой процедурой, поскольку данный способ существовал как в 1989 г., так и в 2009 г. Коэффициент доступности строительства индивидуального жилья площадью 100 кв. м. в 1989 г. был равен 3,9 года, а в 2009 г. — 5 лет. Это означает, что строительство индивидуального жилья в 2009 г. было на 28% менее доступно, чем в 1989 г.

Наиболее распространенным в 1989 г. способом увеличения площади жилья был вариант обмена квартиры на большую с доплатой. В рыночных условиях на смену данному способу пришел механизм так называемых «альтернативных сделок», когда одновременно осуществлялись сделки по продаже одного жилья и приобретению другого. При таких альтернативных сделках в 2009 г. доплата за приобретаемое жилье большей площади могла покры-

---

<sup>32</sup> По данным за 1989 г. о вводе жилья, 150 тыс. единиц жилья было построено населением (ИЖС) и ЖСК (см. табл. 3.2). Таким образом, около 0,4% семей улучшили жилищные условия данным способом.

<sup>33</sup> Рассчитано по данным Банка России.



ваться как за счет имеющихся сбережений, так и за счет кредитных средств (в этом случае средства, получаемые от продажи жилья, использовались в качестве первоначального взноса по кредиту).

В 1989 г. для обмена квартиры на большую с доплатой (т.е. при приобретении дополнительной комнаты площадью 18 кв. м) сумма доплаты составляла около 5,4 тыс. руб., что было доступно для 19,3% населения<sup>34</sup>. В 2009 г. доплата за аналогичную дополнительную комнату составляла 933,4 тыс. руб. Если предположить, что она полностью была профинансирована за счет средств ипотечного кредита, то выплаты по такому кредиту в 2009 г. могли себе позволить 57,7% населения. Таким образом, ценовая доступность приобретения дополнительной комнаты площадью 18 кв. м в 2009 г. выросла почти в 3 раза по сравнению с 1989 г.

### **Выводы по результатам оценки ценовой доступности приобретения жилья**

- Соотношение цен на жилье и доходов населения ухудшилось, однако это ухудшение не является кардинальным. При использовании консервативных (наименьших) оценок стоимости жилья в 1989 г. расчеты показывают ухудшение данного соотношения на 80%. При использовании средних или верхних значений из имеющегося диапазона оценок расчеты показывают ухудшение указанного соотношения в диапазоне 7–35%.
- Соотношение стоимости строительства индивидуального жилья и доходов населения (при расчете стоимости строительства условного жилого дома общей площадью 100 кв. м) ухудшилось на 28%. При этом средний размер построенного в соответствующем году индивидуального жилого дома увеличился почти в 2 раза — с 70,6 до 135,9 кв. м.
- В 1989 г. подавляющее большинство семей из группы семей, имеющих возможность вступить в ЖСК или получить земельный участок для индивидуального жилищного строительства, обладали доходами, достаточными для осуществления платежей по соответствующим кредитам. Однако необходимость оплаты первоначального взноса, практически единственным

---

<sup>34</sup> При предположении, что у каждой семьи в 1989 г. было два вклада (см. сноску <sup>28</sup>). Доля вкладов размером более 2,5 тыс. руб. в 1989 г. составляла 19,3%. Рассчитано по данным: Народное хозяйство СССР в 1989 г. В связи с отсутствием более точных данных полагаем, что такое распределение было справедливо и для РСФСР.

источником которого в условиях 1989 г. являлись сбережения населения, обуславливала доступность таких кредитов только для 20% населения, имевшего необходимые сбережения. В условиях 2009 г. резко возросли возможности оплаты первоначального взноса за счет продажи находящегося в собственности жилого помещения, полученного в результате бесплатной приватизации жилья.

- Доля домохозяйств, имеющих возможность приобрести стандартное жилье за счет собственных и заемных средств, увеличилась почти в 2 раза — с 10 до 19%. При этом фактическое число домохозяйств, ежегодно получающих жилищные кредиты, возросло лишь незначительно — количество ежегодно выдаваемых жилищных кредитов увеличилось за рассматриваемый период с примерно 150 тыс. в 1989 г. до 178,3 тыс. в 2009 г. Следует отметить, что в 2009 г. из-за финансового кризиса количество выданных жилищных кредитов сократилось почти в 3 раза по сравнению с 2008 г., когда было выдано 507,3 тыс. жилищных кредитов. Соответственно, в 2008 г. было выдано в 3,4 раза больше жилищных кредитов, чем в 1989 г.
- Доля семей, имеющих возможность переехать в жилое помещение с дополнительной комнатой площадью 18 кв. м (в условиях 1989 г. — через обмен с доплатой за счет сбережений, а в условиях 2009 г. — путем заключения сделок по купле-продаже жилого помещения и получения ипотечного кредита), увеличилась почти в 3 раза — с 19,3 до 57,7% населения.

## **4.2. Оценка изменения ценовой доступности аренды жилья**

В 1989 г. институты найма и поднайма государственного жилого помещения или индивидуального (частного) жилого дома официально существовали, однако предполагалось, что наниматель/поднаниматель оплачивает только расходы, связанные с содержанием и ремонтом жилого помещения и потреблением коммунальных услуг. Все остальные платежи интерпретировались как «извлечение нетрудовых доходов» и были нелегальны, хотя на практике эта сфера жилищных отношений контролировалась слабо.

К 2009 г. сдача жилых помещений внаем по рыночным ставкам стала легальным бизнесом, однако этого нельзя сказать о

подавляющем большинстве сделок, поскольку законодательное требование о регистрации договоров найма, как правило, не выполняется, а налог с доходов от сдачи жилья внаем (подходящий налог) не выплачивается. Таким образом, рынок частной аренды жилья по-прежнему находится в «серой» зоне. По-видимому, это относится и к поднайму жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде.

Ценовая доступность аренды жилья достаточно однозначно описывается соотношением цены аренды некоторой жилой единицы, принятой за стандартную, и дохода домохозяйства. Поскольку не существует достоверных агрегированных на уровне Российской Федерации данных о цене аренды жилья, попытаемся провести такую оценку для Москвы.

Расчеты показывают (табл. 4.2), что относительная стоимость аренды жилой единицы площадью 54 кв. м в Москве, измеряемая с помощью коэффициента доступности аренды (отношение годовой цены аренды сопоставимой жилой единицы к годовому доходу семьи из трех человек), с 1989 по 2009 г. увеличилась почти в 2 раза (с 0,36 до 0,72), что свидетельствует о существенном ухудшении ценовой доступности аренды жилья на свободном рынке.

**Таблица 4.2. Ценовая доступность рыночной аренды жилья в Москве**

Показатель	1989	2009
Цена месячной аренды квартиры площадью 54 кв. м в средней зоне г. Москвы, руб.	200 <sup>a</sup>	36 300 <sup>b</sup>
Совокупный годовой доход семьи из трех человек, руб.	6600 <sup>c</sup>	605 500 <sup>d</sup>
Коэффициент доступности аренды	0,36	0,72

<sup>a</sup> Белкина Т. Жилищная статистика и положение в жилищном секторе // Вопросы экономики. 1993. № 7. С. 62.

<sup>b</sup> Кризису на рынке жилья полгода: как изменилась стоимость аренды в Москве. 2009: <http://www.realestate.ru/event.aspx?id=282>

<sup>c</sup> Рассчитано по данным: Народное хозяйство РСФСР в 1990 г. С. 13.

<sup>d</sup> Рассчитано по данным Росстата.

### **Выводы по результатам оценки изменения ценовой доступности аренды жилья**

- Ценовая доступность аренды жилья на свободном рынке за рассматриваемый период существенно ухудшилась: отноше-

ние годовой стоимости аренды сопоставимой жилой единицы к годовому доходу семьи из трех человек увеличилось почти в 2 раза (с 0,36 до 0,72).

- Возможности оценки ценовой доступности аренды жилья на свободном рынке ограничены в связи с тем, что этот сегмент рынка, как в 1989 г., так и в 2009 г., находится в так называемой «серой зоне».

### **4.3. Оценка изменения ценовой доступности оплаты жилищно-коммунальных услуг**

Государственная политика установления цен на жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) в плановой экономике определялась принципом обеспечения низкого уровня цен, доступного для всех слоев населения. Как подчеркивалось в ряде исследований, этот принцип выдерживался далеко не везде; в частности, в ЖСК и индивидуальном фонде эксплуатационные расходы, связанные с содержанием жилья, были в 6–8 раз выше. Иными словами, 40% населения страны оплачивало содержание жилья по полной стоимости, не получая преимуществ выбора, которые дает рынок<sup>35</sup>. Однако основная часть жилищно-коммунальных расходов населения (около 3/4 всех расходов) связана с оплатой коммунальных услуг, поэтому в целом жилищно-коммунальные расходы находились на достаточно низком уровне. Увеличение стоимости предоставления жилищно-коммунальных услуг в такой ситуации вело к росту бюджетных расходов, расходов жилищных организаций министерств и ведомств, что явилось одной из причин финансового краха советской экономики.

К 2009 г. был в основном завершен переход к возмещению текущих расходов, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных услуг, за счет средств потребителей, доля платежей которых составила 93% от общего уровня расходов<sup>36</sup>. При этом около 8% наименее обеспеченных домохозяйств получали в 2009 г. субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, что

---

<sup>35</sup> Косарева Н., Пчелинцев О., Ронкин Г. На пути к жилищной реформе: анализ и прогноз // Вопросы экономики. 1990. № 8.

<sup>36</sup> Данные Росстата: форма 22-ЖКХ федерального государственного статистического наблюдения за 2009 г.

позволяло им оплачивать жилищно-коммунальные услуги в пределах социальной нормы площади жилого помещения, затрачивая не более допустимой доли собственных доходов (максимально допустимая доля расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг устанавливается субъектами Российской Федерации в диапазоне от 10 до 22% совокупного дохода семьи).

Таблица 4.3 показывает достаточно очевидную в данном контексте тенденцию к существенному — почти на 2/3 — увеличению

**Таблица 4.3. Изменение бремени жилищно-коммунальных расходов населения**

Показатель	1989	2009
Доля расходов на оплату ЖКУ в денежных расходах и сбережениях домохозяйства <sup>а</sup> , %	2,6 <sup>б</sup>	4,3 <sup>с</sup>
Доля расходов на оплату ЖКУ в расходах домохозяйства на покупку товаров и оплату услуг, %	3,6	6,2
Доля расходов на оплату ЖКУ при проживании домохозяйства из трех человек в квартире площадью 54 кв. м, обеспеченной полным набором коммунальных услуг, % от доходов домохозяйства, рассчитанных исходя из среднедушевых доходов	6,1	6,9
Доля расходов на оплату ЖКУ при проживании домохозяйства из трех человек в квартире площадью 54 кв. м, обеспеченной полным набором коммунальных услуг, % от доходов домохозяйства, складывающихся из заработной платы двух членов домохозяйства, рассчитанных исходя из среднего уровня заработной платы	6,4	9,4
Доля расходов на оплату ЖКУ при проживании одинокого пенсионера в квартире площадью 33 кв. м, обеспеченной полным набором коммунальных услуг, % от среднего размера пенсии	22,9	34,5

<sup>а</sup> Формулировка показателя относится к 2009 г. В 1989 г. рассчитано как взвешенное по численности семей рабочих и служащих и семей колхозников среднее значение показателей: «Из совокупного дохода семей рабочих и служащих израсходовано на оплату квартир, коммунальных услуг, содержание собственных домов» — 2,7% и «Из совокупного дохода семей колхозников израсходовано на оплату квартир, коммунальных услуг, содержание собственных домов» — 2,2%.

<sup>б</sup> Народное хозяйство РСФСР в 1990 г. С. 133, 134.

<sup>с</sup> Данные Росстата о балансе денежных доходов и расходов населения Российской Федерации. Рассчитано как доля расходов на оплату жилья и коммунальных услуг в расходах на покупку товаров и оплату услуг.

доли жилищно-коммунальных платежей в общих расходах домохозяйств и более чем на 70% в расходах домохозяйств на покупку товаров и оплату услуг.

Однако приведенные данные не позволяют в полной мере оценить изменение тяжести бремени жилищно-коммунальных платежей. Здесь не учитываются изменение обеспеченности жилищно-коммунальными услугами, произошедшее за последние 20 лет, наличие льгот и субсидий, а также ряд других факторов. Наконец, точность отражения жилищно-коммунальных расходов при статистическом учете структуры потребительских расходов домохозяйств вызывает определенные сомнения.

Более точным, на наш взгляд, является расчет доли жилищно-коммунальных платежей, привязанный к некоторой стандартной квартире, обеспеченной сопоставимым набором жилищно-коммунальных услуг. На основе расчетов, проведенных В. Колотилкиным, можно оценить величину жилищно-коммунальных расходов в стандартной квартире, обеспеченной всеми видами коммунальных услуг в 1989 г. на уровне 7,38 руб. на 1 кв. м в год, или 61,5 коп. в месяц<sup>37</sup>. Аналогичный показатель для 2009 г. можно оценить исходя из установленной величины стандарта предельной стоимости ЖКУ на 1 кв. м общей площади жилья<sup>38</sup>, который рассчитывается из средних ставок и тарифов в жилом помещении, обеспеченном всеми видами коммунальных услуг. В 2009 г. данный показатель составил 64,6 руб. на 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

Таким образом, средние расходы по оплате ЖКУ в условной квартире площадью 54 кв. м, обеспеченной стандартным набором коммунальных услуг, составляли 33,2 руб. в месяц в 1989 г. и 3488 руб. в месяц в 2009 г. Если предположить, что в квартире проживает домохозяйство из трех человек со среднедушевыми доходами 182,7 руб. на человека в 1989 г. и 16 818 руб. в 2009 г., то доля жилищно-коммунальных расходов в доходах такого до-

---

<sup>37</sup> Колотилкин В. Квартирная плата: хозрасчет и социальная справедливость // Вопросы экономики. 1990. № 8. Автор рассчитывает и оценивает величину жилищно-коммунальных расходов на уровне 10,5 руб. на кв. м в год. Однако он включает в расходы затраты на телефон, антенну и др. Мы провели аналогичный расчет по услугам, которые в настоящее время относятся к жилищно-коммунальным.

<sup>38</sup> Постановление Правительства РФ от 18 декабря 2008 г. № 960 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2009–2011 годы».

мохозяйства составит 6,1% в 1989 г. и 6,9% в 2009 г., т.е. для такой семьи она увеличилась только на 13%.

Если провести аналогичные расчеты для домохозяйства из трех человек, в котором источником дохода двух членов домохозяйства является зарплата на уровне средней по стране (258,6 руб. в 1989 г.<sup>39</sup> и 18 637,5 руб. в 2009 г.), а третий член домохозяйства — иждивенец, то соответствующие показатели доли жилищно-коммунальных платежей в расходах составят 6,4% в 1989 г. и 9,4% в 2009 г. Бремя жилищно-коммунальных расходов для такой семьи возросло на 47%.

Сопоставим также бремя жилищно-коммунальных расходов одинокого пенсионера, проживающего в однокомнатной квартире площадью 33 кв. м, обеспеченной стандартным набором коммунальных услуг, и получающего среднюю пенсию<sup>40</sup>. В 1989 г. такой пенсионер тратил на оплату ЖКУ в этой квартире 22,9% своей пенсии, а в 2009 г. — 34,5%, т.е. в 1,5 раза больше, чем в 1989 г.

#### **Выводы по результатам оценки изменения ценовой доступности оплаты жилищно-коммунальных услуг**

- Доля расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг в расходах домохозяйств в 2009 г. увеличилась примерно на 2/3 от уровня 1989 г. Такой рост в значительной степени связан с увеличением обеспеченности общей площадью жилья и коммунальными услугами.
- Оценка расходов по оплате жилищно-коммунальных услуг за сопоставимую жилую единицу показывает, что бремя жилищно-коммунальных платежей увеличилось в рассматриваемом периоде только на 13%. В то же время для значительной части населения, основным источников доходов которого являются зарплаты и пенсии, доля расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг за сопоставимую квартиру выросла примерно в 1,5 раза.

---

<sup>39</sup> Средняя зарплата рабочих и служащих.

<sup>40</sup> В 1989 г. — 88,7 руб. (данные по СССР), в 2009 г. — 6177,4 руб.

## Заключение

Несмотря на кардинальные изменения системы институтов жилищной сферы, включая институты обеспечения жильем населения, произошедшие за последние 20 лет, а также резкое уменьшение масштабов участия государства в жилищной сфере, включая сферу финансирования жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства, многие сопоставимые ключевые параметры, характеризующие функционирование жилищной сферы и потребления жилья населением, изменились несущественно. В частности:

- сохранилась тенденция к увеличению обеспеченности населения общей площадью жилья, при этом динамика прироста такой обеспеченности практически не изменилась;
- общее число семей, ежегодно улучшающих жилищные условия и их доля остаются на сопоставимом уровне: 1,8–1,9 млн, или около 4% семей ежегодно;
- соотношение стоимости индивидуального жилищного строительства и доходов населения (при расчете стоимости строительства условного жилого дома общей площадью 100 кв. м) ухудшилось только на 28%. При этом, однако, следует учитывать, что средний размер построенного в соответствующем году индивидуального жилого дома увеличился почти в 2 раза — с 70,6 кв. м в 1989 г. до 135,9 кв. м в 2009 г.;
- фактическое число семей, ежегодно получающих доступ к жилищному кредитованию, возросло лишь незначительно — с примерно 150 тыс. до 178,3 тыс. кредитов в год<sup>41</sup>;
- несмотря на практически полное прекращение дотирования текущих издержек, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных услуг, доля расходов на оплату ЖКУ в расходах домохозяйств увеличилась лишь на 2/3 от уровня 1989 г.; такой рост в значительной степени был связан с увеличением количества потребляемых коммунальных услуг и занимаемой общей площади жилья.

---

<sup>41</sup> При этом следует отметить, что из-за финансового кризиса в 2009 г. количество выданных жилищных кредитов сократилось почти в 3 раза по сравнению с 2008 г., когда было выдано 507,3 тыс. жилищных кредитов. Соответственно, количество жилищных кредитов, выданных в 2008 г., превышает количество таких кредитов, выданных в 1989 г., в 3,4 раза.



Такое положение дел объясняется тем, что в рассматриваемый период развитие рыночных отношений в жилищной сфере смогло в значительной степени заместить «уход» из данной сферы государства.

Развитие рынка жилья и снятие с переходом к рыночной экономике существовавших в советский период ограничений обеспечило большее количество возможных стратегий улучшения жилищных условий, а также лучший учет потребностей и предпочтений семей при таких улучшениях.

Расширение возможности выбора, безусловно, в первую очередь, связано с увеличением количества собственников жилых помещений (в первую очередь, в результате бесплатной приватизации жилья), имеющих полный набор прав по распоряжению своим имуществом. Однако следует учитывать, что ранее наниматели жилья в государственном и муниципальном жилищном фонде обладали (и в значительной степени продолжают обладать) весьма широким набором прав, в ряде случаев приближающихся к характеристикам прав собственности.

Резкое падение объемов жилищного строительства (к началу 2000-х гг. объемы снизились более чем в 2 раза по сравнению с 1989 г. и до настоящего времени не восстановились) было компенсировано лучшим использованием возможностей, предоставляемых вторичным рынком жилья, резкий толчок развитию которому дало снятие всех ограничений на количество жилых единиц в собственности. Это привело к более эффективному потреблению существующего жилищного фонда. Если в 1989 г. со вторичным рынком жилья, который в тот период был в основном представлен квазирынком обмена жилья, было связано 33% всех «улучшений» жилищных условий, то в 2009 г. — уже 65%.

Кроме того, снятие ограничений на приобретение земельных участков в собственность и на индивидуальное жилищное строительство создало условия для резкого увеличения такого строительства, а для многих семей — для изменения самого образа жизни.

Не менее важным фактором существенного расширения возможностей выбора при реализации жилищных стратегий является переход от квазирыночных к полноценным рыночным отношениям: жилье стало предметом легального рыночного оборота. Если в 1989 г. будущий наниматель жилого помещения мог выбирать между тремя-четырьмя «смотровыми ордерами» либо несколькими вариантами «цепочек» обмена/обмена с доплатой, то сегодня для собственника практически нет ограничений по выбору жилья,

выставленного на продажу на первичном или вторичном рынке (а также по участию в проектах долевого строительства жилья).

Кроме того, реальный выбор жилого помещения собственником оказал влияние на качество предложения на первичном рынке жилья, которое в большей степени учитывает предпочтения потребителей, а переход к предоставлению жилищно-коммунальных услуг за счет потребителей приводит к улучшению качества жилищно-коммунального обслуживания (при всех сохраняющихся недостатках в данной сфере).

Переход к рыночным процентным ставкам жилищного кредитования был «компенсирован» расширением доступа к жилищному кредитованию для всех категорий семей (а не только получивших земельный участок для индивидуального жилищного строительства либо вступивших в ЖСК), а также возможностью использовать продажу занимаемого жилого помещения для оплаты первоначального взноса по кредиту.

Средний срок ожидания предоставления жилого помещения для семей, состоящих сегодня на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, увеличился более чем в 2,5 раза и достиг 19,3 лет. Однако доля семей, состоящих на таком учете, сократилась в рассматриваемый период в 5 раз; это означает, что большинство семей данной категории нашли возможность улучшить жилищные условия без помощи государства.

В то же время переход к рыночным отношениям не привел пока к качественному улучшению ситуации в жилищной сфере. Перспективы улучшения жилищных условий не изменились для почти 60% домохозяйств: ни в 1989 г., ни в 2009 г. для таких домохозяйств не существовало реальных возможностей улучшить свои жилищные условия; при этом количество выигравших и проигравших в результате перехода к рыночным отношениям пока, по нашим оценкам, оказалось примерно равным. Также развитие рыночных отношений не привело пока к увеличению жилищной мобильности населения. Кроме того, для собственников жилых помещений в многоквартирных домах, несмотря на повышение их расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг, пока еще на практике не в полной мере предоставлены возможности реального контроля за такими расходами и принятия мер по повышению их эффективности, при том что формально все правовые основания для самостоятельного управления многоквартирными домами существуют.

**Распределение домашних хозяйств (семей) в 2009 г.  
по десяти процентным (децильным) группам населения\***

Показатель	Первая	Вторая	Третья	Четвертая	Пятая	Шестая	Седьмая	Восьмая	Девятая	Десятая
<b>Распределение домашних хозяйств:</b>										
<b>по формам собственности занимаемого жилья:</b>										
государственное и муниципальное	19,3	16,4	15,8	14,3	13,7	12,3	13,2	12,6	12,3	12,0
частное, ЖСК	78,5	81,1	82,8	84,2	85,1	86,7	85,4	86,1	85,9	86,9
другие собственности	0,7	0,5	0,3	0,3	0,4	0,3	0,6	0,5	0,5	0,4
<b>по типам занимаемых жилых помещений:</b>										
в отдельной квартире	63,4	66,8	70,2	70,1	73,4	72,7	71,7	76,7	71,8	73,1
в коммунальной квартире	2,6	2,2	1,9	2,2	1,9	1,4	0,8	1,0	1,5	1,2
в общежитии	1,5	1,9	1,0	1,1	0,7	0,8	0,7	0,8	1,3	0,8
в отдельном доме, в части дома	32,5	29,1	26,9	26,5	24,0	25,2	26,8	21,5	25,5	25,0
в другом жилище	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>по числу занимаемых жилых комнат:</b>										
1 комната	14,4	13,4	14,1	13,9	14,2	11,5	11,7	9,4	13,8	15,0
2 комнаты	43,5	41,3	40,5	41,6	38,4	34,2	34,0	36,9	36,1	42,2
в том числе изолированные	26,6	26,1	26,8	28,8	26,7	23,7	24,4	27,9	27,3	33,9

Показатель	Первая	Вторая	Третья	Четвертая	Пятая	Шестая	Седьмая	Восьмая	Девятая	Десятая
3 и более комнат в том числе изолированные	42,0 17,6	45,4 20,4	45,3 21,3	44,5 21,3	47,4 21,9	54,2 23,9	54,3 29,7	53,7 30,7	50,1 28,6	42,8 22,7
<b>по размеру общей (полезной) площади жилого помещения в среднем на проживающего:</b>										
до 9,0 кв. м	13,9	9,1	5,7	4,2	3,6	3,6	3,5	1,7	1,2	0,9
от 9,1 до 11,0 кв. м	15,2	9,6	8,3	6,5	7,2	6,3	7,0	4,1	3,4	1,8
от 11,1 до 13,0 кв. м	14,6	11,8	10,6	8,5	9,4	7,9	10,0	9,8	3,2	1,7
от 13,1 до 15,0 кв. м	13,1	14,5	12,1	11,1	10,1	13,4	12,0	9,7	6,1	8,5
от 15,1 до 20,0 кв. м	19,4	22,5	22,8	22,8	21,7	23,2	23,4	23,1	21,1	13,1
от 20,1 до 25,0 кв. м	10,9	13,0	15,3	16,9	14,4	14,7	13,6	17,1	17,5	15,2
от 25,1 до 30,0 кв. м	5,0	7,0	8,4	9,8	9,1	8,5	7,9	8,2	12,3	10,4
от 30,1 до 40,0 кв. м	4,6	6,7	8,9	9,6	11,5	10,0	9,3	13,6	17,4	17,9
от 40,1 и более кв. м	3,3	5,9	7,8	10,4	12,9	12,3	13,3	12,8	17,9	30,4
<b>Число лиц, приходящихся на 100 комнат</b>	151,6	134,1	124,9	118,0	117,0	116,1	117,1	108,6	92,2	82,6
<b>Размер общей площади жилого помещения, в среднем на проживающего, кв. м</b>	14,4	16,4	17,8	19,2	19,2	19,6	19,5	21,7	24,7	28,2

\* Доходы, расходы и потребление домашних хозяйств в 2009 году (по итогам выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств). Табл. 3.1. Публикация на официальном сайте Росстата: [www.gks.ru](http://www.gks.ru).

**Тенденции изменения потребления жилья в Москве  
в период перехода к рыночным отношениям  
в жилищной сфере**

В начале 1990-х гг. мы попытались на примере Москвы «замерить» ситуацию в момент перехода к рыночным отношениям в жилищной сфере<sup>42</sup>. Нами был выявлен существенный, но крайне невысокий уровень связи между ресурсами семей и потреблением жилья. Было сделано предположение, что складывающаяся ситуация обусловлена наличием огромного неудовлетворенного спроса со стороны высокодоходных групп населения, который в обозримом будущем способен поглощать большую часть предложения жилья, существенно ограничивая возможности улучшения жилищных условий другими категориями.

Для анализа использовалась информация, перекодированная в сопоставимые частные индексы качества, которые служили основой для последующего конструирования синтетических индексов. Все индексы имеют градацию от 1 (низший уровень качества) до 5 (высший уровень качества).

Всего было разработано три индекса качества жилья: показатель общего количества комнат в жилой единице, ее общая площадь и синтетический индекс субудобств.

Подсчет синтетического индекса субудобств велся по принципу наличия в жилье следующих удобств: ванной или душевой; электричества (жилое помещение считалось оборудованным электричеством, если оно подключено к электросети и в помещении имелась электропроводка); водопровода (жилое помещение считалось оборудованным водопроводом, если внутри дома имелась распределительная сеть водопровода, в которую вода поступает централизованно из водопровода или артезианской скважины круглый год); канализации; квартирного телефона. Для получения синтетического индекса субудобств ( $I_{subud}$ ) данные о наличии удобств были представлены в виде дамми-переменных и суммированы.

Непрерывные переменные приводились к трансформированным индексам следующим образом: определялись минималь-

---

<sup>42</sup> Пузанов А. Качество жилья в Москве и его связь с ресурсами семей // Вопросы экономики. 1993. № 7.

ное и максимальное значения ( $VAR_{\min}$  и  $VAR_{\max}$  соответственно), после чего решались уравнения

$$\begin{aligned}1 &= A \times VAR_{\min} + B; \\5 &= A \times VAR_{\max} + B.\end{aligned}$$

Наконец, синтетический индекс был разработан на основе имеющихся частных.

Социально-экономические параметры семей были определены следующим образом. Все семьи были подразделены на пять квинтилей в соответствии с их семейным доходом. Выделялись также следующие типы семей: пенсионеры (все члены семьи старше 55 лет), одинокие (семьи из одного или двух человек, среди которых нет ни детей, ни пенсионеров), родители с детьми (нет пенсионеров, и есть по крайней мере один ребенок до 18 лет), взрослые с родителями (нет детей, среди членов семьи есть и пенсионеры, и находящиеся в трудоспособном возрасте), а также сложные семьи. Комбинация распределения по уровню дохода и по типу семьи позволила выделить 10 основных семейных групп.

Было выделено несколько групп домохозяйств.

- *Пенсионеры*. Все члены домохозяйства старше 55 лет.
- *Одинокие*. Количество членов домохозяйства не превышает двух человек, в домохозяйстве отсутствуют лица детского (моложе 18 лет) и пенсионного (старше 55 лет) возрастов.
- *Взрослые с детьми*. В домохозяйстве отсутствуют лица пенсионного (старше 55 лет) возраста и есть хотя бы один ребенок (возраст менее 18 лет).
- *Взрослые с родителями*. В домохозяйстве отсутствуют лица детского (моложе 18 лет) возраста и есть хотя бы один член пенсионного (старше 55 лет) возраста.
- *Остальные (или Сложные семьи)*. Все остальные домохозяйства.

Впоследствии некоторые группы домохозяйств были вторично поделены на равные части по критерию размера общего семейного дохода: более обеспеченные (БО), среднеобеспеченные (СО) и менее обеспеченные (МО). Соответственно исходя из уровня дохода более или менее медианного, были выделены более и менее обеспеченные «пенсионеры»; более, средне- и менее обеспеченные «взрослые с детьми»; более и менее обеспеченные «взрослые с родителями»; более и менее обеспеченные «остальные».

Сравнение результатов по Москве за 1992 и 2007 гг. показывает, что расслоение в жилищной обеспеченности в зависимости

от уровня доходов за прошедший период существенно усилилось (табл. П1). Потребление жилья (по площади) в первом квинтиле снизилось также в абсолютном выражении.

**Таблица П1. Средние значения индекса площади жилья по Москве**

Квинтиль	Индекс площади жилья	
	1992	2007
Среднее	2,22	2,25
1	2,02	1,89
2	2,11	2,14
3	2,22	2,25
4	2,37	2,4
5	2,42	2,59

Уравнение множественной регрессии показывает существенный рост зависимости потребления жилья от дохода и принадлежности к той или иной социально-демографической группе за последние 15 лет (табл. П2). Особенно примечательно изменение положения категории «взрослые с родителями — более обеспеченные». Если в 1992 г. потребление ими жилья (по площади) было ниже, чем у среднеобеспеченных и даже малообеспеченных представителей данной категории (и это было единственное исключение из закономерности, согласно которой в каждой из социально-демографических групп домохозяйства с более высокими доходами имеют более высокий уровень потребления жилья), то к 2007 г. восстановилась рыночная закономерность. Более того, семьи данной категории вышли на первое место по потреблению жилья среди всех типов семей. Вместе с тем домохозяйства из категории «взрослые с детьми» — менее обеспеченные и среднеобеспеченные (принадлежащие к нижним двум третям по доходу) — в наибольшей степени ухудшили свое положение относительно других социально-профессиональных групп. Относительно ухудшилось также положение категории «остальные», куда входят, в первую очередь, сложные семьи.

Дифференциация потребления жилья в зависимости от уровня доходов произошла во всех выделенных социально-демографических группах. Так, если в 1992 г. более обеспеченные семьи пенсионеров потребляли на 8% больше жилья, нежели семьи менее обеспеченных, то в 2007 г. разница выросла до 13%.

В категориях «взрослые с детьми» и «остальные» соответствующий показатель увеличился с 11 до 21%.

**Таблица П2. Средние значения по Москве — площадь жилья (средний индекс и доля по группе от среднего значения индекса за соответствующий год)**

Показатель	1992	2007
<b>Среднее значение</b>	<b>2,22</b>	<b>2,25</b>
<b>Коэффициент детерминации <math>R^2</math></b>	<b>0,106</b>	<b>0,188</b>
Пенсионеры МО, %	80,2	83,34
Пенсионеры БО, %	86,5	93,89
Взрослые с детьми МО, %	106,3	95,51
Взрослые с детьми СО, %	106,8	102,74
Взрослые с детьми БО, %	101,8	116,68
Взрослые с родителями МО, %	92,3	100,58
Взрослые с родителями БО, %	102,7	113,24
Остальные МО, %	104,5	92,78
Остальные БО, %	115,8	112,33
Одинокие, %	91,9	99,12

Приведенные данные позволяют сделать вывод, что степень детерминированности потребления жилья показателями дохода и иных характеристик домохозяйств в Москве существенно увеличилась. За рассматриваемый период значительная часть домохозяйств, оказавшихся в верхних доходных группах, смогли обеспечить себе соответствующий уровень потребления жилья. Поскольку в этот период предложение нового жилья на рынке находилось на невысоком уровне, можно предположить, что перераспределение существующего жилищного фонда между различными группами населения на вторичном рынке, включая межпоколенные трансферты, шло очень активно. В наиболее трудном положении с точки зрения доступности жилья на рынке оказываются молодые семьи со средними и низкими доходами (категории «взрослые с детьми» — менее обеспеченные и среднеобеспеченные), а также сложные семьи.