

## ИССЛЕДОВАНИЕ ЖИЛИЩНЫХ РЕСУРСОВ НАСЕЛЕНИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ ГОРОДОВ ПРИВОЛЖСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА

© М.М. Старикова

ФГБОУ ВО «Вятский государственный университет»,  
Российская Федерация, 610000, г. Киров (обл.), ул. Московская, 36.

В статье представлен сравнительный анализ жилищной инвестиционной активности и практик жилищного обустройства населения в трех региональных городах Приволжского федерального округа: Казани, Кирове и Нижнем Новгороде. Мы постарались выяснить, насколько сформировано у горожан отношение к жилой недвижимости как к источнику инвестиций и доходов, определить ресурсы и способы, которые задействуют (готовы задействовать) жители в практиках жилищного обустройства.

Сделан вывод о низкой жилищной ресурсности большей части населения на фоне высокой толерантности к низкому качеству жилищных условий. Среди способов жилищного обустройства доминируют практики ремонта имеющегося жилья, радикальные улучшения, в основном, происходят с опорой на родственные связи и ресурсы. Анализ социальных ожиданий горожан показывает, что сегодня доходы большинства жителей дотационных регионов не позволяют им значительно улучшать жилищные условия, даже в среднесрочной перспективе, однако регионы-доноры имеют относительно благополучную ситуацию и перспективы в развитии жилищного фонда.

**Ключевые слова:** жилье, качество жизни, жилищные ресурсы, инвестиции в недвижимость, улучшение жилищных условий.

**Формат цитирования:** М.М. Старикова. Исследование жилищных ресурсов населения региональных городов Приволжского федерального округа // Социальная компетентность. 2017. Т. 2. № 3. С. 76–88.

### RESEARCH OF HOUSING RESOURCES OF THE POPULATION OF REGIONAL CITIES OF THE PRIVOLZHISK FEDERAL DISTRICT

M. M. Starikova

Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education  
«Vyatka State University», 36 Moskovskaya Str,  
Kirov, 610000, Russian Federation

The article presents a comparative analysis of housing investment and population's housing practices in the three regional cities of the Volga Federal district: Kazan, Kirov, and Nizhny Novgorod. We have tried to find out how the city people's attitude to residential property as a source of investment and income is formed, to determine the resources and tools that the residents use (are ready to use) in housing construction practices.

The conclusion is drawn on the low housing resource of the majority of the population against the background of high tolerance to low quality of living conditions. Among the methods of housing development, the practice of repairing housing in possession is prevalent; radical improvements mainly take place when supported by kin relationship and resources. Analysis of city people's social expectations shows that currently incomes of the majority of residents of beneficiary regions do not allow them to significantly improve housing conditions, even in the medium term. However, the donor regions are in a relatively favorable situation and have prospects for the development of housing.

**Keywords:** housing, quality of life, housing resources, investments in the real estate, improvement of living conditions

**For citation:** Starikova M. M. Research of housing resources of the population of regional cities of the Privolzhsk federal district // Social Competence. 2017, vol. 2, no.3, pp. 76–88. (In Russian)

Жилье как важнейший вид богатства населения – это существенный источник развития экономического и человеческого потенциала и подушка безопасности собственников в случае экономических кризисов.

Аспект повседневных социально-

экономических практик и саморефлексии жильцов относительно удовлетворенности жилищными условиями и планами по их улучшению представлен в работах Н.Е. Тихоновой, А.М. Актновой, Н.Н. Седовой [12], С.Н. Варламовой [2], Л.В. Власенко [3], А.К.

Гузановой [4], Н.Н. Ноздриной, И.М. Шнейдерман [9] и др. Однако большинство социологических исследований направлено на рассмотрение жилищных условий как «автономных», не вписанных в систему социально-экономической деятельности и ресурсов жильцов, что лишает их комплексного характера.

В последние десятилетия в мировоззрении людей меняются требования и ожидания относительно комфорта, функциональности и престижа жилья. Современные города представляют собой полигон социальных инноваций в жилищном строительстве и способах улучшения жилищных условий, а также территориальную форму социокультурной интеграции различных социальных общностей. По данным Всемирного банка 74 % россиян... выбирают города как основное место жительства [13]. «С одной стороны, города могут быть чрезвычайно эффективными благодаря плотности проживания населения и доступности услуг. С другой, по мере роста и расширения городов и старения их инфраструктуры увеличивается стоимость удовлетворения жизненных потребностей горожан, наряду с экологическими угрозами и истощающимися природными ресурсами» [8. С. 2810]. Поэтому практики улучшения жилищных условий первоначально имеет смысл изучить на примере городской среды.

Кроме того, «до сих пор то, что связано с механизмами обретения российскими домохозяйствами статуса собственников, практически является «белым пятном» в исследованиях экономического неравенства населения, по крайней мере, систематически не изучалось» [6. С. 7350]. А между тем без мониторинга общественного мнения по кругу жилищных проблем и практик жилищного обустройства горожан невозможно эффективное решение многих социальных проблем, связанных с углубляющейся поляризацией населения, демографическим кризисом, трудовой миграцией.

Представляет интерес выяснить, насколько сформировано у горожан отношение к жилой недвижимости как к источнику инвестиций и доходов, определить ресурсы и способы, которые задействуют (готовы задействовать) жители в практиках жилищного обустройства.

Для этого в 2016-17 г.г. автором было проведено комплексное социологическое исследование, в котором участвовали жители трех городов Приволжского федерального округа с различной численностью населения: Кирова, Нижнего Новгорода и Казани. По данным, представленными в работах Т. Д. Белкиной, «после Центрального ПФО является следующим по объемам жилищного строительства и вводу жилых площадей на 1000 населения. Лидерами по вводу жилья являются Республика Татарстан, Республика Башкортостан, Нижегородская и Самарская области... Самый низкий показатель по ПФО – в Кировской области, но и она далеко не самая худшая в России, в 2010 г. в рейтинге регионов она заняла 49-е место...» [1. С. 108–109].

Основную эмпирическую базу исследования составили результаты комплексного исследования:

1). Данные опроса жителей указанных городов методом маршрутизированного квартирного полуструктуризованного интервью. Для опроса использовалась квотная выборка репрезентативная по полу, возрасту и району проживания респондентов, рассчитанная пропорционально социально-демографическим показателям населения трех городов. Выборка включала категории населения старше 20 и моложе 60 лет, поскольку исследование вопросов улучшения жилищных условий концептуально базируется вокруг экономически активных категорий населения. При общей дисперсии ошибки выборки  $\pm 6\%$  и уровне репрезентативности выборки 95 %, объем выборочной совокупности в каждом городе составил 267 человек, однако с учетом ремонта выборки на стадии статистической обработки данные анализировались по 200 анкетам в каждом городе. Общий размер выборки составил 600 человек.

2). Результаты серии из 8-и фокус-групп с различными категориями населения, что позволило дополнить статистические данные мнениями и жизненными примерами.

#### **Социально-демографические характеристики респондентов массового опроса**

В соответствии с квотами среди респондентов насчитывается 45,2 % мужчин и 54,8 % женщин.

Большинство респондентов (60,9 %) имеют высшее образование, примерно треть среднее профессиональное (31,7 %) и лишь 7,5 % горожан остановились на уровне школьного и начального профессионального образования.

В исследовании жилищных стратегий одной из главных детерминант выступает экономический статус респондентов, поскольку рыночная экономика практически полностью перекладывает ответственность за качество и комфорт жилья на плечи собственников. Отметим не фиксируемый в официальных статистических данных реально низкий уровень доходов горожан. Традиционно статистика оперирует показателями средних зарплат, которые завышены в силу большого размаха размеров доходов высокооплачиваемых групп.

Так, по данным Федеральной службы государственной статистики в 2016 году доходы жителей трех изучаемых областей довольно существенно отличались между собой. Если жители республики Татарстан имели среднедушевой ежемесячный доход 32 163 руб., а Нижегородской области 30 837 руб., что сопоставимо со среднестатистическим доходом населения по стране (30 474 руб.) и выше, чем в среднем по Приволжскому федеральному округу (26 300 руб.), то жители Кировской области «довольствовались» куда более скромными официальными среднемесячными доходами 22 170 руб. [5]. Исходя из официальных данных, можно говорить о разнице уровня жизни в регионах и предполагать разный уровень инвестиционной активности

в сфере улучшения жилищных условий у жителей трех городов.

Мы интересовались у респондентов, какой уровень текущего потребления обеспечивают им и членам их семьи нынешние доходы (табл. 1). При этом, несмотря на официальные различия в среднемесечном доходе жителей Кирова, Н. Новгорода и Казани (выше всего он у последних), корреляции самооценки уровня доходов и потребления с городом проживания не выявлено (хи-квадрат Пирсона,  $P = 0,1$ ).

Полученные результаты были переведены в 4 ранговых группы населения по уровню обеспеченности. Большинство горожан (49,2 %) фактически относятся к базовому классу общества со средним уровнем потребления (верхней границе низшего класса), который может себе позволить, накопив, а чаще в кредит, баловать себя дорогостоящими покупками. Доход на члена семьи – на уровне базовых потребностей или 2,5-3 прожиточных минимума. Почти треть населения живет вообще на грани или за гранью бедности (денег хватает только на продукты питания и необходимую одежду, очень бедные и малообеспеченные). Однако примерно пятая часть горожан по экономическим характеристикам попадает в ядро среднего класса. Таким образом, реальные ресурсы для улучшения жилищных условий имеет незначительная часть населения, и при всей психологической значимости жилищная обеспеченность фактически уходит в разряд отложенных потребностей у большей части населения.

Таблица 1

**Распределение ответов на вопрос: «Оцените, пожалуйста, уровень материального благосостояния Вашей семьи», (N=600)**

Варианты ответов	% от опрошенных
Денег с трудом хватает на самое необходимое	9,7
Денег хватает только на продукты питания и необходимую одежду	20,8
Вполне хватает на продукты питания и одежду, однако крупные покупки требуют накоплений или кредита	49,2
Денег хватает на крупные покупки, но приобретение хорошей машины требует накоплений в течение 2-3 лет	18,8
Можем позволить себе купить хорошую машину или квартиру	1,5
<b>Итого</b>	<b>100,0</b>

**Инвестиции в жилищное обустройство**

Результаты исследований ВЦИОМ убедительно демонстрируют приоритетность инвестиций в улучшение жилищных условий в сознании россиян: на первом месте среди планов наших сограждан на год стоят различные совершенствования жилья, в основном, за счет ремонта. Хотя на фоне экономического спада за последние 5 лет отмечается сокращение количества россиян,

планирующих в текущем году совершенствование жилищных условий. Число вступающих в активную фазу ремонта небольшими темпами, но снижается. Приобретение жилья за последние пять лет запланировали и осуществили менее десятой части населения (табл. 2).

Мы попросили респондентов указать, что конкретно им удалось сделать в плане улучшения жилищных условий (табл. 3).

**Таблица 2**

**Перечислите, пожалуйста, что из следующего списка товаров/услуг Вы приобрели для себя, своей семьи в 2015 году и что планируете приобрести в 2016-м? (закрытый вопрос, любое число ответов, %) [10]**

Варианты приобретений	Планировали приобрести в 2012 г.	Приобрели в 2012 г.	Планировали приобрести в 2013 г.	Приобрели в 2013 г.	Планировали приобрести в 2014 г.	Приобрели в 2015 г.	Планируют приобрести в 2016 г.
Сделал ремонт, поменял сантехнику	18	12	20	11	16	9	14
Автомобиль, мотоцикл	5	7	9	5	6	6	10
Туристическая путевка	14	7	16	6	12	5	10
Мебельный гарнитур, кухонная мебель	5	5	6	4	4	6	7
Квартира, дом	5	5	8	2	6	3	7
Телевизор, домашний кинотеатр	5	11	8	8	4	9	5
Мобильный телефон, смартфон	4	8	5	14	4	17	4
Стиральная машина	2	5	3	6	2	5	4
Дача, загородный дом	2	2	4	<1	3	1	4
Холодильник	2	3	3	4	3	6	4
Компьютер, ноутбук, электронный планшет	4	7	2	7	2	9	3

**Таблица 3**

**Распределение ответов на вопрос: «Что за последние 5 лет Вам удалось сделать в плане улучшения жилищных условий?» (N=600, неальтернативный вопрос)**

Варианты ответов	% от опрошенных
Сделать ремонт отдельных комнат/кухни/коридора	36,3
Приобрести новую мебель	32,8
Сделать небольшой косметический ремонт	26,8
Поменять окна/двери	26,8
Поменять сантехнику	23,3
Разъехаться с детьми (другими родственниками)	17,4
Сделать полный ремонт всего жилья	15,4
Поменять жилье на лучшее	11,9
Съехаться с детьми (другими родственниками)	10,8
Ничего не улучшилось	11,2
<b>Итого</b>	<b>212,9*</b>

\* сумма больше 100 %, поскольку в данном вопросе разрешалось выбрать несколько вариантов ответа

Исходя из представленных данных, со всеми мыслимыми оговорками, радикально улучшить жилищные условия сменой жилья удалось примерно четвертой части респондентов. Большинству горожан ресурсов хватило лишь на различные виды ремонта имеющегося жилья. Для десятой части граждан какие-либо жилищные вложения за последние 5 лет были и вовсе недоступны.

У 12 % респондентов, кто отметил, что ему удалось поменять жилье на лучшее, мы уточнили смысл, который они вкладывали в слово «лучшее»: 4,2 % из 11,9 % приоритетом назвали большой метраж, 3,7 % новизну дома, 2,2 % под лучшим жильем понимают другой район, а некоторые (1,2 %) даже этаж. Следовательно, субъективные смыслы улучшений, хотя имеют тенденции к типизации, довольно разнообразны.

#### **Источники жилищной обеспеченности населения**

Мы поинтересовались у жителей трех городов ПФО каким образом они получили жилье, которое на данный момент имеют. Выяснилось, что наиболее распространенной формой улучшения жилищных условий (30,5 %) по факту выступала покупка, в том числе с привлечением финансовых инструментов (займов, ипотеки), однако стартовым капиталом часто выступала изначально имевшаяся ликвидная недвижимость. Только пятая часть горожан получила жилье по наследству, что можно связать как с увеличением продолжительности, так и с интенсификацией жизни и рыночных способов жилищного обустройства (ждать, когда достанется «естественным» способом, сегодня для многих неактуально, поскольку общество потребления нацеливает людей на жизнь по принципу «все и сразу», пусть и с кредитным обременением). Возрастные различия свидетельствуют, что основные покупки жилья приходятся на возраст от 30 до 40 лет, а наиболее «перспективный» для наследства возраст 40-50 лет. Получение жилья от государства и работы намного чаще встречается среди ответов граждан старше 41 года, что не удивительно: примерно 20 лет назад, с переходом к рыночной экономике резко сократились патерналистские практики в обеспечении жильем. Важно отметить, что примерно пятая часть взрослого населения ответила, что не

имеют собственного жилья (арендуют, либо живут у родственников).

Межрегиональные корреляции ответов демонстрируют некоторые различия "источников" обретения жилья в трех регионах: так среди жителей Казани в 1,5 раза больше тех, кто смог получить жилье от государства, возможно, в силу наличия региональных жилищных программ на фоне более благоприятной экономической обстановки в регионе по сравнению с Кировской и Нижегородской областями. Нижегородцы чаще получали жилье от предприятия и вступали в жилищно выгодное брачное партнерство. Кировчане лидируют среди обеспечивших себя жильем самостоятельно не через рыночные механизмы покупки.

Ответы респондентов фокус-групп во многом подтверждают данные анкетного опроса. Так, среди более молодых участников групп чаще встречаются упоминания о финансовой и жилищной помощи от родственников, иногда в ироничной форме, возможно, в силу больших жизненных претензий либо ощущений уязвимости и незаслуженности таких приобретений. (Рж - респондент-женщина, Рм - респондент-мужчина).

Модератор: «Скажите, как Вам досталось имеющееся у Вас жилье?»

*(Семейные до 40 лет)*

Рм: «Теща подарила... (смеются)»;

Рм: «Второе жилье досталось супруге по наследству от бабушки, вот которое стоит бешенных денег, с которым мы не знаем что делать»;

Рм: «С женой живу (смеются), ее жилплощадь, поэтому живу с ней...»;

Рм: «В карты выиграл (смеются), а так-то в ипотеку взяли»;

Рж: «Мне досталась одна квартира по наследству, вторая, однокомнатная, там, где сейчас папа мой живет, мы ее как бы... продали дом, купили квартиру, ну... непросто так»;

Рж: «Мы с бабушкой живем, бабушка получается на свадьбу нашу дарственную оформила, подарила квартиру вместе с собой» (смеются).

Рж: «Все вместе: и в наследство и на заработанные деньги. Была квартира, досталось в наследство. Мы совместили».

Рм: «У меня поначалу было наследство с братом, а потом разделили имуще-

ство, я ему стал выплачивать, долю свою выкупать»).

### Приоритетные способы жилищного обустройства горожан

Наш опрос показал, что более трети респондентов (37,7 %) не планируют каких-либо улучшений жилищных условий в будущем, что вполне объяснимо падающими и стабильно низкими доходами. Однако большая часть горожан включает совершенствование жилья в ближайшие жизненные планы, при этом палитра способов радикального (т.е. не внутренней отделки, а смены жилья) решения жилищного вопроса фактически сводится к 4 базовым: ипотеке, личному строительству, участию в государственных программах обеспечения жильем отдельных категорий населения и наследству (дарению). Все остальные источники радикальных улучшений набирают по выборке не более 6 %, хотя именно они представляют дополнительный интерес с точки зрения возможных сегодня способов обустройства. Корреляционный анализ показал наличие связей жилищных планов с возрастом и уровнем обеспеченности респондентов: ипотека наиболее актуальна для представителей базового и среднего классов, а вот индивидуальные усилия в строительство планируют вкладывать даже

бедняки, либо, напротив, в основном, зажиточные (нужно предполагать, что эти постройки будут иметь очень разный уровень материалов и скорость осуществления). Нерыночные способы улучшений жилищных условий (госпрограммы, дарение, наследство) более характерны для планов бедных слоев населения. А вот меньшинство богатых уже полностью обеспечены жилищными благами и улучшать ничего не планируют. С повышением возраста сужаются планы на улучшение жилищных условий, также молодые когорты больше готовы рисковать, участвуя в ипотеке, и в целом видят больше способов жилищного обустройства, чаще выбирая ответ «за счет других источников».

Оказалось, что респонденты достаточно чувствительны к формулировке вопроса и на полуоткрытый вопрос о способах говорят более развернуто (рис. 1).

Наиболее ожидаемыми способами улучшений являются накопления и обустройства уже имеющегося, что позволяет судить, что горожане надеются, в первую очередь, на свои собственные ресурсы. Использовать «внешние» (за счет других субъектов) и «рыночные» ресурсы планирует от 5 до 15 % горожан, которых можно считать более предприимчивыми и мобильными.

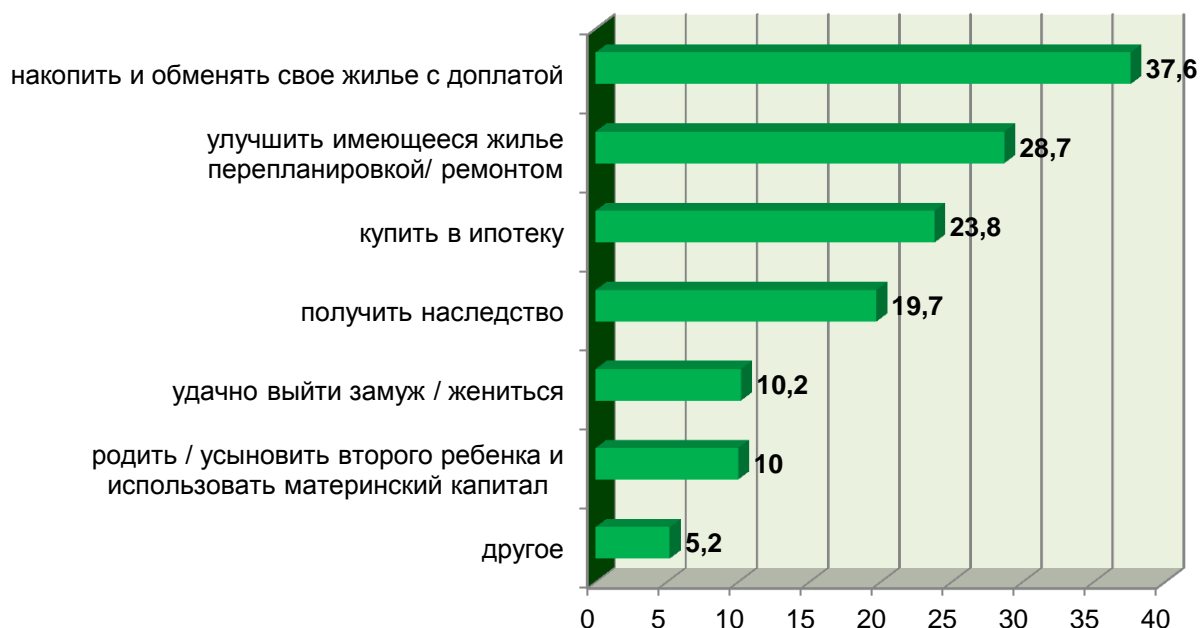


Рис. 1. Распределение ответов на вопрос: «Какие способы улучшения жилищных условий для Вас наиболее вероятны в будущем?» (N=600, % от опрошенных, неальтернативный вопрос)

При этом никаких способов улучшения жилищных условий не видят лишь 4,7 % респондентов, что резко отличается от 37,7 % в предыдущем вопросе. Нужно полагать, что отсутствие планов улучшать жилищные условия в ближайшем будущем у 37,7 % воспринималось именно как радикальная смена жилья, практики мини-улучшений имеющегося не учитывались, что еще раз подчеркивает многообразие трактовок понятия «улучшение».

Нужно отметить, что среди молодых горожан преобладают мотивы территориальной мобильности с целью улучшения жилищных условий и надежды на помощь родственников и жилищно удачное брачное партнерство. С повышением возраста респонденты чаще рассуждают об улучшении жилищных условий с позиции ремонта и бережного отношения к имеющемуся и с позиции критики государства за отсутствие реальной помощи в решении такого дорогого для рядовых граждан жизненного вопроса. Можно судить, что приоритеты и стратегии меняются с возрастом в сторону рационализации и сворачивания жилищных запросов и перспектив.

#### Ипотечное кредитование – pro et contra

В случае жилищного вопроса существует много объективных ограничителей для быстрого решения проблемы – прежде всего, цена вопроса. В сознание наших граждан уже прочно вошло понятие ипотеки как заманчивого способа расширения / улучшения жилищных условий. Ожидается, что получение для этой цели кредита превратится в «стандартный процесс». По мнению руководства страны, ипотека должна

стать главным источником финансирования жилья. К 2020 г. как минимум треть граждан страны должна иметь возможность приобрести квартиру, отвечающую современным требованиям, за счет своих и заемных средств.

Сдерживает развитие ипотеки и тот факт, что 27 % россиян и так уже имеют различного рода не выплаченные кредиты в банках, долги, и дополнительные кредиты они просто не в состоянии отдавать [12].

Опыт использования ипотеки имеет лишь у 20 % респондентов, причем заверченный лишь у 10 %. Строят ближайшие на планы на ипотечное жилье 17,6 % горожан. То есть в целом ожидания Правительства вовлечь в ипотечное кредитование треть россиян вполне выполнимы для Приволжского федерального округа.

На вопрос «Насколько рационально, по-вашему, сегодня использовать ипотечный кредит для покупки жилья?» практически каждый пятый респондент ответил, что это нерациональный и неоправданный способ (21 %) (рис. 2), причем, чаще такой ответ давали кировчане (23 %), реже – нижегородцы (табл. 5). Подавляющее большинство респондентов так или иначе одобряют ипотечное кредитование: (37,8 %), считают ипотеку рациональным, но очень рискованным вариантом улучшения жилищной ситуации, а каждый пятый (23,7 %) согласился, что данный способ является и рациональным, и оправданным в существующих условиях (причем, чаще так считают казанцы – 36 %, затем нижегородцы – 20 %, кировчане – 16 %, хи-квадрат Пирсона,  $p=0,0$ ).

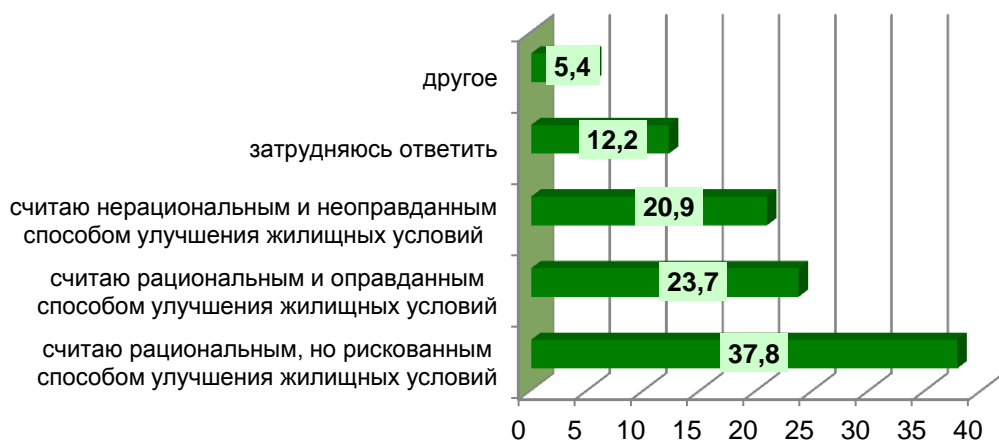


Рис. 2. Распределение ответов на вопрос: «Насколько рационально, по-вашему, сегодня использовать ипотечный кредит для покупки жилья?», (N=600, % от опрошенных)

Налицо гендерная асимметрия отношения к улучшению жилья при помощи займов у банков. Мужчины в равной степени склонны считать ипотеку как оправданно и неоправданно рискованным способом улучшения жилищных условий (по 24 %), то есть проявляют большую готовность к финансовым рискам, в то время как женщины чаще считают, что ипотека – это рискованный (39 %) и оправданный (23 %) способ выхода из сложной жилищной ситуации (хи-квадрат Пирсона,  $p=0,0$ ).

Высокие риски ипотечного кредитования чаще отмечают респонденты, находящиеся в брачных отношениях (41,4 %) и отношениях сожительства (44 %); рациональным и оправданным способом считают ипотеку холостые/незамужние (30,7 %) и разведенные (32,7 %); нерациональным и неоправданным – вдовы (42,3 %) и в отношениях незарегистрированного брака (25 %, хи-квадрат Пирсона,  $p=0,0$ ) (табл. 4). В целом большую симпатию и доверие к ипотечному кредитованию (рационально и оправдано) высказывают люди, «не обремененные» узлами брака, возможно, в силу отсутствия финансовых обязательств перед другими членами семьи.

Данные статистических распределений ответов дополняют эмоциональные оценки ипотечного кредитования, в основном, негативные, высказанные участниками фокус-групп.

Модератор: «Как Вы относитесь к ипотеке?»

Рж: «Да не дай бог. Не хочется впрягаться на 15 или сколько там лет, переплата идет большая в нашей стране».

Рм: «Я положительно, потому что для некоторых это единственный способ купить себе жилье».

Рм: «Думаю, что тут вопрос именно в рабочих местах или, если там, допустим, сократят, и всю свою зарплату ты будешь выплачивать, то будешь жить в подъезде этого дома, за который ты платишь эту ипотеку».

Рж: «Когда я брала ипотеку, я продумывала вариант, чтобы подстраховаться и уйти от той ситуации, которую вы обрисовали. Мне в ипотечной корпорации подсказали такой вариант: вторичный рынок жилья, сразу сдавать хорошо отремонтированную квартиру в аренду и при моей процентной ставке 8000 в месяц, за квартиру платили 12, поэтому я легко и просто погасила и ничего не тратила из своих собственных средств».

Рм: «Что я могу сказать, наше государство, как наверно все государства мира, всегда решают проблему граждан в принципе за счет граждан, поэтому спасение утопающего дело его же рук».

Нужно отметить, что в процессе обсуждения на фокус-группах, молодежь относилась к ипотечному кредитованию чаще резко отрицательно, семейные горожане более терпимо.

Таблица 4

**Сопряженность отношения к ипотечному кредитованию с социально-демографическими и экономическими показателями респондентов, (N=600, P=0,00)**

Отношение к ипотеке	Всего	Наличие кредитов			Семейное положение				
		Несколько кредитов	Один кредит	Нет кредитов	Холост, не замужем	Женат, замужем	Незарегистр. брак	Разведен(а)	Вдова (вдовец)
рациональный, но рискованный способ	37,8	<b>42,6</b>	39,5	35,5	35,7	<b>41,4</b>	<b>44,1</b>	25,0	19,2
рациональный и оправданный способ	23,7	25,5	<b>32,6</b>	19,2	<b>30,7</b>	21,6	13,6	<b>32,7</b>	19,2
нерациональный и неоправданный способ	20,9	19,1	15,7	<b>24,5</b>	16,4	20,7	<b>25,4</b>	19,2	<b>42,3</b>
затрудняюсь ответить	12,2	5,3	7,6	<b>15,7</b>	12,1	11,3	11,9	15,4	<b>19,2</b>
другое	5,4	7,4	4,7	5,0	5,0	5,0	5,1	7,7	0,0
<b>Итого</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>



57,3 % респондентов полагают, что ипотека никак не увеличивает доступность жилья и не хотят брать ее в принципе. Многие связывают с пропагандой ипотечных схем ускоренный темп роста цен на недвижимость.

Однако именно ипотека для большинства граждан со среднестатистической по стране зарплатой является наиболее реальным способом ощутимо улучшить жилищные условия.

#### Ресурсы для инвестиций в жилье

Ресурсная обеспеченность социального субъекта – это совокупность различных ресурсов, которые могут улучшать его жизненные шансы в ближайшей или далекой перспективе – экономические, профессиональные, личностные, физические и пр. Важными ресурсами улучшения жилищных условий, в первую очередь, являются экономические – доходы населения, накопления, а также движимое и недвижимое имущество, которое может быть конвертировано в финансовые ресурсы.

Гузелия Имаева, генеральный директор аналитического центра НАФИ, отмечает: «Сегодня мы наблюдаем «финансовую растерянность» населения в связи с общеэкономической ситуацией. На фоне снижения реальных доходов, роста инфляционных ожиданий, в комплексе с невысоким уровнем финансовой грамотности, граждане предпочитают придерживаться выжидательной позиции и ничего не предпринимать по отношению к своим финансам. Так, преимущественное большинство россиян не имеют «подушки безопасности» на случай потери работы или здоровья, а треть не видят смысла в ее формировании. Подобная ситуация может привести к критическому падению уровня жизни в случае непредвиденных обстоятельств» [7].

Чтобы понимать возможности инвестиций горожан в жилищное обустройство, мы поинтересовались, какие финансовые и физические активы, а также средовые и личностные ресурсы респонденты задействуют (готовы задействовать) для поддержания и улучшения жилищных условий.

Объективно доходы большей части населения сегодня далеки от предложений рынка недвижимости. Поэтому важным фактором развития возможностей улучшения жилищных условий является финансовая инфраструктура потребительских и ипотечных кредитов. Как показали результаты исследования (табл. 5), лишь половина опрошенных (53 %) не имеет на момент опроса потребительских и ипотечных кредитов, около трети (29 %) – имеют один кредит, каждый шестой (16 %) – несколько кредитов. При этом, чаще несколько кредитов имеют жители Казани (в 21 % случаев), реже всего – жители Кирова и Н. Новгорода (12–13 % случаев).

Баланс текущих расходов свидетельствует, что значимые суммы на развитие своего жилья (более 15 тыс. руб. в месяц) тратит в среднем лишь десятая часть горожан. Наибольшая доля респондентов (29 %) тратят на жилищное обустройство по минимуму – до 5 тыс. руб. в месяц; примерно столько же респондентов (28 %) тратят 5–15 тыс. руб. в месяц. Более трети респондентов (34 %) не тратят на эти цели никаких средств, что позволяет предположить, что в среднесрочной перспективе их жилищные условия будут ухудшаться. При этом отмечается статистически значимая разница по данному вопросу между жителями трех городов (хи-квадрат Пирсона=0,00): респонденты Кирова в 40 % случаев не затрачивают никаких средств на ремонт и улучшение жилищных условий, чуть -

Таблица 5

**Распределение ответов на вопрос: «Есть ли у Вас сейчас кредиты, по которым Вы расплачиваетесь?» (N=600, % от опрошенных, p=0,00)**

Варианты ответов	В целом по выборке	Город		
		Киров	Н. Новгород	Казань
Да, несколько	16	13	12	<b>21</b>
Да, один	29	32	<b>22</b>	33
Нет	53	53	<b>62</b>	45
Затрудняюсь ответить	2	2	4	1
Всего	100	100	100	100

реже – жители Н. Новгорода (в 36 % случаев), еще реже (в 26 % случаев) – жители Казани. По остальным размерам платежей тенденция повторяется. Таким образом, наименьшее количество ежемесячных средств, затрачиваемых респондентами на ремонт и улучшение жилищных условий, наблюдается в Кирове, наибольшее – в Казани.

В то же время, респонденты отмечают возможности и планируют в случае необходимости выплачивать более крупные суммы – в пределах 5–15 тыс. руб. в месяц уже 36 % опрошенных (в то время, как реально такую сумму тратят 28 %), более 15 тыс. руб. в месяц – 13 % (реально затрачивают 9 %) (рис. 3).

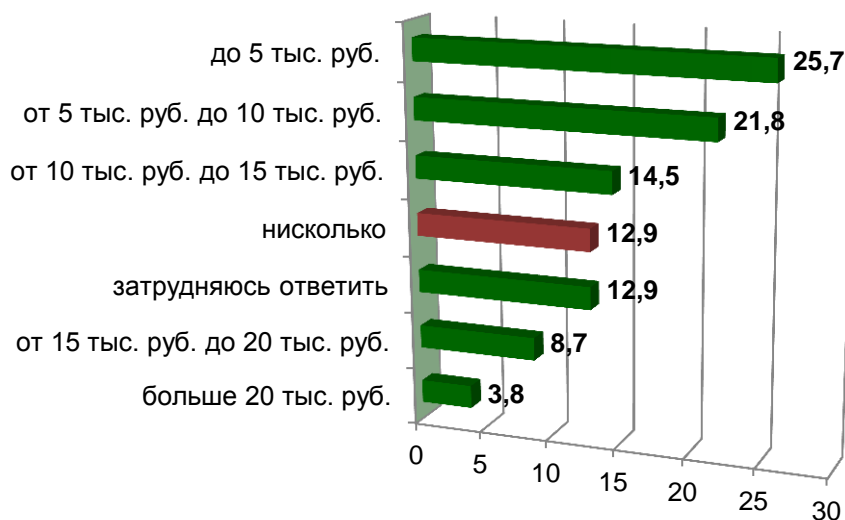
В зависимости от города тенденция повторяется: наименьшее количество ежемесячных средств смогут затрачивать на улучшение жилищных условий респонденты Кирова, наибольшее – в Казани (хи-квадрат Пирсона,  $p=0,01$ ).

Помимо финансовых активов, ресурсами и результатом жилищных инвестиций можно рассматривать дополнительную недвижимость горожан. Для нас важен не только факт ее наличия или отсутствия, но и способы распоряжения ею.

«На Западе класс рантье существует достаточно давно. Для нашей страны это явление тоже не является чем-то новым. В дореволюционной России рантье становились, в основном, землевладельцы, которым владение угодьями обеспечивало по-

стоянный рентный доход. После 1917 г. единственным источником дохода советского человека признавался труд. В Большой Советской Энциклопедии в определении понятия «рантье» упор делался на то, что подобные явления, связанные с получением нетрудовых доходов, без участия в деловой активности, совершенно чужды социализму. Полноценные рантье появляются в России вместе со становлением фондового рынка и рынка недвижимости. При этом характерной особенностью нашей страны является то, что российские рантье в подавляющем большинстве связаны с недвижимостью...» [5. С. 75]. Однако описываемый класс рантье даже в столице крайне немногочислен и составляет не более 5 % горожан.

Наше исследование показало, что более четверти жителей региональных городов имеют дополнительную недвижимость (табл. 6). Но подавляющее число собственников не используют ресурс дополнительной жилой недвижимости в качестве источника дохода. Как видно из табл. 11, 71% жителей трех городов не имеют такой недвижимости, и лишь каждый десятый (11%) имеет дополнительную недвижимость и сдает ее в аренду. При этом, минимальная доля таких респондентов отмечается в Кирове и Н. Новгороде (8-9%), в то время как в Казани таких жителей в два раза больше (17%), что отчасти можно объяснить большей туристической привлекательностью региона.



**Рис. 3. Какую сумму максимальную могли бы откладывать, чтобы, например, выплачивать ипотеку за приобретенное жилье или целенаправленно копить на первоначальный взнос/ремонт и т.п.?», (N=600, % от опрошенных)**

Таблица 6

Распределение ответов на вопрос: «Имеется ли у Вас/Вашей семьи недвижимость, от которой Вы могли бы получать доход?», (N=600, % от опрошенных, P=0,04)

Варианты ответа	Всего	Город		
		Киров	Н. Новгород	Казань
Есть, и мы ее сдаем в аренду	11,5	8,0	9,0	17,5
Есть, но сейчас не сдаем в аренду	14,5	12,0	16,0	15,5
Нет	71,2	77,0	72,5	64,0
Затрудняюсь ответить	2,8	3,0	2,5	3,0
<b>Итого</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Нужно учитывать, что в региональных центрах доходы от сдачи жилья в аренду гораздо скромнее, нежели в столицах, и не представляют экономически значимых ресурсов для дальнейших значительных улучшений жилищных условий, а скорее позволяют иметь дополнительную «подушку безопасности» на случай финансовых катаклизмов (потери работы, здоровья, дефолта). Помимо города, была выявлена сильная корреляция практик распоряжения дополнительной недвижимостью с уровнем обеспеченности респондентов. С повышением уровня доходов растет процент владеющих дополнительной недвижимостью горожан и извлекающих прибыль из сдачи ее в аренду. Малообеспеченные горожане в 1,5 раза реже используют имеющуюся дополнительную собственность для сдачи в аренду. Причиной пассивного владения может быть низкое качество второго жилья и его неконкурентоспособность на рынке арендной недвижимости, а также высокий уровень недоверия к арендаторам.

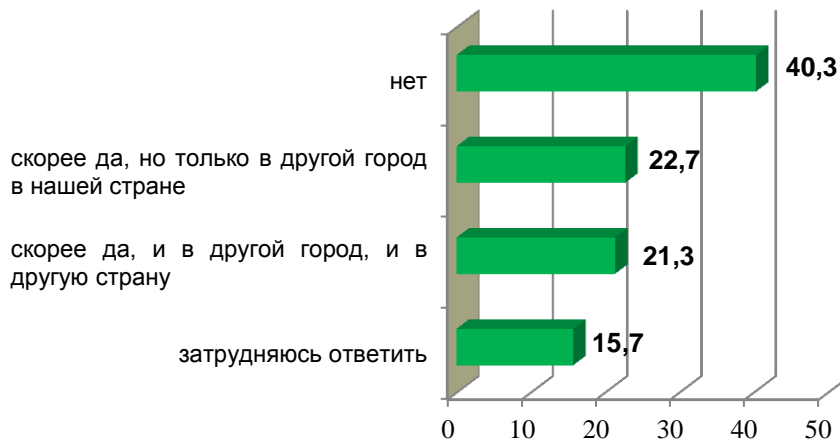
Судя по ответам, у большей части горожан преобладает отношение к жилой недвижимости как к источнику микроинвестиций в жилье, используемое для собственного проживания, однако источником доходов жилье не становится, стратегии владения и извлечения прибыли из дополнительного жилья для большей части населения недоступны в силу барьера стоимости приобретения такого жилья, а также моральной неготовности к практикам сдачи жилья в силу низкого уровня доверия в обществе и побочных рисков собственников.

Помимо финансовых и материальных ресурсов, в современном обществе все более актуализируется ценность ресурсов времени и личной инициативы. Применительно к нашей проблематике од-

ним из способов улучшения жилищных условий выступает территориальная мобильность в регионы с большими возможностями для повышения доходов и участия в федеральных и муниципальных, а также частных (от предприятий) программах по обеспечению жильем.

Мы поинтересовались в ходе массового опроса, смогли бы респонденты переехать в другой город или в другую страну, если там, в связи с жизненными обстоятельствами, они будут обеспечены лучшим, чем в данный момент жильем (рис. 4). Желающих переехать оказалось не так уж мало – почти половина (44 %), причем пятая часть горожан согласна ради жилья пожертвовать даже собственным гражданством. Подобную готовность к жилищно-территориальной мобильности мы считаем важным потенциальным ресурсом горожан, однако чаще всего для актуализации этого ресурса требуется удачное стечение обстоятельств и высокая личная инициативность, т. е. потенциальный настрой чаще всего слабо коррелирует с фактическими действиями и не включается в ближайшие жизненные стратегии.

Кроме того, корреляционный анализ показал, что к территориальной мобильности ради жилья больше предрасположены люди в возрасте до 30 лет, не имеющие высшего образования. Потеря человеческих ресурсов в поисках лучшего жилья среди жителей трех исследуемых регионов больше всего угрожает Кировской области, поскольку лишь треть горожан готова остаться на родине при любом предложении жилья, а почти треть рассматривает возможности смены региона. В Нижнем Новгороде и Казани «патриотов малой родины» оказалось почти половина, соответственно, можно предположить, что в этих городах больше



**Рис. 4. Распределение ответов на вопрос: «Вы решились бы переехать в другой город / страну, если бы там у Вас было гарантированно отличное жилье?», (N=600, % от опрошенных)**

возможностей для жилищного обустройства и комфортной жизни.

Эти ответы наталкивают нас на существенный вывод: ресурс территориальной мобильности является для большей части горожан декларативным, а не актуализированным наличным ресурсом. Большинство возможностей улучшить жилищные условия за счет смены территории проживания связаны в России с зонами неблагоприятного климата либо крупными индустриальными центрами. Респонденты же высказывают готовность ради жилья переехать в регионы и районы, изначально привлекательные по условиям жизни для большинства граждан, где жилищная «компенсация» за переезд не предусмотрена. Поэтому большая часть готовых к территориальной мобильности ради жилья оценивает такой способ улучшения жилищных условий необъективно применительно к российским реалиям и фактически заинтересованы приоритетно не в лучшем жилье, а в лучшем месте жительства.

Таким образом, отвечая на вопрос о ресурсах для жилищных инвестиций, мы вынуждены заключить, что при объективной невысокой обеспеченности недвижимой собственностью низкие доходы населения обуславливают, в основном, «сохранительные» практики поддержания жилищных условий. При этом существуют сопутствующие риски и издержки срока эксплуатации их жилья.

Как показали данные опросов жителей трех городов Приволжского федерального округа, почти половина горожан (41 %)

может улучшить жилищные условия сделав ремонт; треть респондентов собираются или уже купили/построили жилье с использованием ипотеки. Примерно 38 % ожидают расширить жилье через накопление и покупку новой квартиры с доплатой. Возможность получения жилья по наследству видит 18 % населения; только 5 % хочет обновить жилье за счет участия в государственных жилищных программах или в связи со сносом дома. Каждое десятое домохозяйство уже участвовало за последние 5 лет в покупке (долевом строительстве) жилья.

Подавляющее большинство респондентов проявляют социально-экономическую активность в направлении улучшения жилищных условий, однако наиболее доступны для базового слоя горожан (большинства) мелкие манипуляции в распоряжении и эксплуатации собственности, радикальные и экономически эффективные, но рискованные действия для жилищного развития, использования и приумножения имеющихся ресурсов большая часть населения не предпринимает.

Подавляющее большинство респондентов проявляют социально-экономическую активность в направлении улучшения жилищных условий, однако наиболее доступны для базового слоя горожан (большинства) мелкие манипуляции в распоряжении и эксплуатации собственности, радикальные и экономически эффективные, но рискованные действия для жилищного развития, использования и приумножения имеющихся ресурсов большая часть населения не предпринимает.

## Библиографический список

1. Белкина Т.Д. Жилье в России: ситуация и перспективы // Проблемы прогнозирования. 2013. № 3. С. 101–116.
2. Варламова С.Н. Потребности в улучшении жилищных условий и жилищные стратегии населения // Уровень жизни населения регионов России. 2012. № 1. С. 14–19.
3. Власенко Л.В. Социально-экономические аспекты реконструкции и сноса застройки 1950-1960-х гг. // Социология города. 2011. № 3. С. 45–52.
4. Гузанова А.К. Жилищные условия и стратегии российских домохозяйств: территориальные и социальные различия // Социология и общество: глобальные вызовы и региональное развитие: Материалы IV Очередного Всероссийского социологического конгресса / РОС, ИС РАН, АН РБ, ИСППИ. М.: РОС. 2012. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.ssa-rss.ru/files/File/congress2012/part19.pdf> (31.07.2017).
5. Гунина А.А. Современные российские рантье: особенности социального состава и образа жизни // Социологические исследования. 2011. № 11. С. 75–78.
6. Диева А.В., Богомолова Т.Ю., Черкашина Т.Ю. Нефинансовое богатство российских домохозяйств: институциональный контекст формирования // Социология и общество: социальное неравенство и социальная справедливость. Материалы V Всероссийского социологического конгресса / отв. ред. В.А. Мансуров. (Екатеринбург, 19-21 октября 2016 г.). М.: Российское общество социологов. 2016. 10696 с.
7. Для сбережений не время // Национальное агентство финансовых исследований Аналитический центр [Электронный ресурс]. URL: <http://nacfin.ru/dlya-sberezhenij-ne-vremya/> (11.08.2017).
8. Ишкенева Г.Ф. Японский опыт внедрения концепции «умный город» // Социология и общество: социальное неравенство и социальная справедливость. Материалы V Всероссийского социологического конгресса / отв. ред. В.А. Мансуров. (Екатеринбург, 19-21 октября 2016 г.). М.: Российское общество социологов. 2016. 10696 с.
9. Ноздрин Н.Н., Шнейдерман И.М. Опыт интегральной характеристики уровня развития жилищной сферы в регионах России // Вопросы статистики. 2014. № 1. С. 64–73.
10. Потребительские планы-2016. Пресс-выпуск ВЦИОМ. 2016 № 3024 [Электронный ресурс]. URL: <http://wciom.ru/index.php?id=236&uid=115560> (17.08.2017).
11. Среднедушевые денежные доходы населения. Оперативные данные по субъектам Российской Федерации // Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. URL: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/population/level/#](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/level/#) (10.04.2017).
12. Тихонова Н.Е., Акатнова А.М., Седова Н.Н. Жилищная обеспеченность и жилищная политика в современной России // Социологические исследования. 2007. № 1. С. 71–80.
13. Urban development World Bank [Электронный ресурс]. URL: <http://www.worldbank.org/en/topic/urbandevelopment> (07.06.2017).

## Сведения об авторе

**Старикова Мария Михайловна**, доцент кафедры культурологии и социологии Вятского государственного университета, г. Киров, e-mail: [maria\\_kuzmina82@mail.ru](mailto:maria_kuzmina82@mail.ru)

**Starikova Mariya Mikhaylovna**, Candidate of Sociological Sciences, Associate Professor of Cultural Studies and Sociology Department, e-mail: [maria\\_kuzmina82@mail.ru](mailto:maria_kuzmina82@mail.ru)