



DOI: 10.22363/2313-2272-2023-23-4-812-824

EDN: HZHDAV

Подходы к оценке и повышению уровня доступности жилья в России*

Ж.Г. Голодова, П.А. Смирнов

Российский университет дружбы народов,
ул. Миклухо-Маклая, 6, Москва, 117198, Россия

(e-mail: golodova-zhg@rudn.ru; smirnov-pa@rudn.ru)

Аннотация. Повышение качества жизни российских граждан — одна из приоритетных задач социально-экономического развития страны, требующая решения жилищного вопроса, поскольку обеспеченность жильем — одна из базовых потребностей человека. На основе обобщения различных подходов к обеспечению доступности жилья в статье показано, что, наряду с исследованием социально-политических и экономических аспектов, развивается и своего рода социология жилища. На основе результатов социологических опросов раскрыты предпочтения разных групп населения (родителей, имеющих детей, и молодежи) в обеспечении жильем. В частности, 70 % населения готовы использовать ипотечные кредиты для решения жилищного вопроса. Наблюдается своеобразный парадокс: на фоне нереализуемости 66 % построенного многоквартирного жилья, в России сохраняется низкий уровень жилищной обеспеченности (ниже уровня стран Восточной Европы и некоторых стран СНГ) и высокий уровень износа жилого фонда и коммунальной инфраструктуры. Если прежде улучшение жилищных условий в стране обеспечивалось преимущественно за счет государства, то в настоящее время приобретение или строительство жилья осуществляется в основном за счет собственных сбережений населения и привлеченных средств, прежде всего ипотечного кредитования. Однако, несмотря на рост объемов ипотеки и улучшение условий ее получения, значения коэффициента доступности жилья за 2000–2022 годы свидетельствуют об ухудшении возможностей его приобретения. Это объясняется, во-первых, низким уровнем доходов населения и существенной их дифференциацией — лишь незначительная доля граждан может воспользоваться ипотекой; во-вторых, опережающими темпами роста цен на жилье по сравнению с ростом доходов и заработной платы населения. Кроме того, невысокий уровень качества возводимого жилья, отставание социальной инфраструктуры, высокая доля аварийного жилья и семей, нуждающихся в переселении, и ряд других факторов должны обязательно учитываться в реализации жилищной политики и решении жилищной проблемы. В качестве эмпирической базы статьи использованы данные Федеральной службы государственной статистики, Банка России, Национального бюро кредитных историй и Счетной палаты РФ.

Ключевые слова: жилище; социология жилища; коэффициент доступности жилья; обеспеченность жильем; ипотечное кредитование; доступность жилья; социальная дифференциация

*© Голодова Ж.Г., Смирнов П.А., 2023

Статья поступила 06.07.2023 г. Статья принята к публикации 16.10.2023 г.

Эволюция подходов к решению жилищной проблемы

В научной литературе доступность жилья принято рассматривать как возможность обеспечения жильем населения, которое, исходя из своего уровня доходов, не может самостоятельно его приобрести (*affordability*) или как наличие на рынке предложения жилья, доступного для приобретения или аренды (*accessibility*). В жилищной политике доступность жилья, как правило, трактуется как возможность населения улучшить свои жилищные условия за счет собственных и привлеченных средств, используя механизм кредитования и государственную поддержку.

Еще в начале прошлого века В. Зомбарт подчеркивал, что потребность в жилье — важнейшая для человека, и она возрастает по мере увеличения городского населения [10. С. 282–283] на фоне концентрации промышленного производства, вследствие чего, по данным А. Вебера, к началу XX века около 1/20 всего населения проживало в крупных городах как промышленных центрах [2. С. 7]. До середины XIX века жилищному вопросу не уделялось особого внимания со стороны ученых, политиков и общественности, но к началу XX века жилищная проблема была признана одной из важнейших — в организации и управлении городами стали учитываться принципы социальной политики, особенно возможности удешевления жилья [35].

Представители разных экономических и социологических школ утверждают разные приоритеты в решении жилищного вопроса. Так, В. Губер, один из первых исследователей жилищного вопроса, объяснял его нерешенность несовершенством предложения на рынке жилья, что приводило к земельному ростовщичеству [8. С. 49–50]. К. Маркс, рассматривая жилищный вопрос преимущественно в рамках критики капиталистического строя, обозначил взаимосвязь между культурным уровнем страны и способом удовлетворения потребности в жилье [14. С. 177–178]. Ф. Энгельс увязывал решение жилищного вопроса, прежде всего для рабочих, чьи жилищные условия характеризовал как скверные, с сущностью политического и общественного строя, отмечая, что жилищный вопрос может быть решен только после снятия социального вопроса, т.е. после уничтожения капиталистического способа производства [15. С. 170]. Ф. Визер, развивая социальную теорию городской земельной ренты, подчеркнул необходимость вмешательства власти в распределение лучших мест проживания в городе [35].

В нашей стране изучение жилищного вопроса началось на рубеже XIX–XX веков [см., напр.: 5; 8; 24]. Так, В.В. Святловский подчеркивал его юридический аспект, полагая, что земля в пределах современных городов и поселков должна находиться во владении частных лиц только на правах пользования, и предложил установить нормы жилья [24. С. 89]. Характеризуя возможные параметры жилья, М. Диканский отмечал, что «дешевизна постройки — это вопрос экономический, величина комнат — вопрос гигиенический, а количество их — социальный», в связи с чем делал вывод о необходимости за-

конодательного регулирования жилищных условий рабочих [5. С. 144, 195]. В 1920–1930 годы в СССР оформились два противоположных подхода к решению жилищной проблемы — урбанистический (целесообразность создания мегаполисов) и дезурбанистический (равномерное рассредоточение населения на территории страны). В частности, М. Охитович полагал, что «равномерность территориального размещения людей обеспечивает равномерность распределения культуры, равномерность устройства автодорожной сети и т.п.» [19. С. 335–336].

Впоследствии, параллельно с развитием экономического подхода, жилищный вопрос начал изучаться в социологии. Так, Л. Вирт выделил такие его социологические аспекты, как социальная ценность жилья, взаимосвязь жилища и общества, жилья и социальной политики [36. С. 138]. Дж. Мусил, изучая жилищную ситуацию в период с 1945 по 1980 годы, обозначил пять ее аспектов: жилищная система и жилищная политика; связь между социальной стратификацией и жилищной дифференциацией; связь между семьей и жильем; отношения между жильем и микрорайонами; связь между жильем и архитектурой как компонентом культуры [33. С. 207]. В указанный период актуализировались социологические аспекты жилья, обусловленные возрастанием роли государств и других общественных институтов в решении жилищной проблемы, превращением жилья в товар, цена и срок эксплуатации которого принципиально значимы, и сокращением объемов социального жилья.

Сегодня в социологическом изучении жилищного вопроса по-прежнему прослеживаются разные подходы. Например, предлагается разделять социологию жилища и социологию проживания, опираясь на понятия жилья, домохозяйства и мобильности [32. С. 9–10], или, напротив, рассматривать социологию проживания как часть социологии жилища, подчеркивая, что выделение социальной стороны жилища чаще всего сводится к финансово-экономическим (налогам, домохозяйствам и др.) и правовым (регистрации, собственности и др.) аспектам, тогда как для жилья дом важен «как локализованное автономное образование» [12. С. 302]. В то же время очевидно, что в последние годы произошло качественное изменение отношения к жилищной проблеме, которую стали исследовать в рамках междисциплинарного подхода [12. С. 304], в частности, выделяя три пары взаимоотношений — человека и природы, человека и дома, частной и публичной сферы, а также разные социокультурные модели дома — индивидуально-ностальгическую, публичную, органическую и гендерную [13. С. 219–223]. С точки зрения С. Бартлет, изучающей факторы воспитания и социализации детей, жилище — среда становления человека, инструмент социализации, поэтому домашнюю обстановку следует рассматривать и как жилье, и как домашний очаг, поскольку жилье оказывает существенное воздействие на отношения между членами семьи [31. С. 173–174, 183], а их финансовые

возможности определяют требования к качеству и физическому окружению жилья [31. С. 192–193]. Ж. Бодрийяр отмечал, что люди потребляют не предметы, а вещи-знаки, причем изменение технологий и моды обуславливает необходимость быстрого обновления набора вещей-знаков, в результате чего важнейшим механизмом потребительского общества становится кредит, создающий для потребителя возможность «опережающего пользования вещами во времени» [1. С. 170–171], т.е. требования к жилью у людей в течение жизни возрастают, но для его приобретения, как правило, приходится привлекать заемные средства.

Таким образом, сущность и значимость жилищной проблемы, традиционно рассматриваемой с социально-политической и экономической точек зрения, в том числе в качестве «локомотива» роста экономики (приобретение жилья как вариант инвестирования средств домохозяйств), в последние десятилетия все в большей степени исследуются в рамках социологического подхода, поскольку доступность жилья и обеспеченность им характеризуют уровень развития общества, определяют качество жизни населения, позволяют выявить его социальную дифференциацию, влияют на демографическую ситуацию (средний возраст вступления в брак, темпы рождаемости, количество детей в семье и др.), причем считается, что количество детей обратно пропорционально доступности жилья [26. С. 6], мобильность населения и его профессиональную направленность, воздействуют на взаимоотношения в семье и пространственные возможности личностного развития, досуга и т.д.

Рассматривать социально-экономический, политический, социологический и другие аспекты жилищной проблемы в комплексе сложно в силу нестабильности экономической ситуации, развития пространственного планирования, усиления социальной дифференциации и т.д. Однако это необходимо, поскольку разработка и реализация адекватной жилищной политики невозможна без учета социальных и культурных аспектов жилья и разных типов домохозяйств. Соответственно, для изучения проблемы обеспеченности жильем и его доступности недостаточно только данных официальных органов статистики — необходимы специальные социологические опросы, результаты которых следует использовать при разработке государственной жилищной политики.

Доступность жилья в России и факторы, ее определяющие

В конце 2022 года Всероссийский центр изучения общественного мнения (ВЦИОМ) по заказу Банка ВТБ провел опрос 2400 жителей российских городов-миллионников — были опрошены родители с детьми 7–24 лет и молодые люди в возрасте 18–34 лет [4]. Более 57% опрошенных родителей и 61% молодых людей полагают, что первым собственным жильем должна стать однокомнатная квартира, что подтверждается и статистическими данными: в строящихся многоквартирных домах доля однокомнатных квартир

увеличилась за период 2000–2021 годы на 10,3 %, а к началу 2023 года в городах доля однокомнатных квартир превысила 43 % [3]. Стремление граждан с ограниченными финансовыми возможностями к проживанию на изолированной территории обусловило распространение малогабаритного бюджетного жилья в виде мини-студий площадью 20–26 м² — проживать в них готовы более 30 % молодых респондентов. В свою очередь девелоперы для сохранения доступности жилья строят малогабаритные квартиры, доля которых в совокупных продажах в июне 2022 года достигла 23 % [21; 27]. Средняя площадь квартиры во введенных в эксплуатацию многоэтажных домах за 2000–2022 годы снизилась на 32,2 % (Табл. 1).

Таблица 1

**Ситуация на рынке жилья в России в 2000–2022 годы
(сост. по [6; 7; 16; 20; 23; 25; 26; 27])**

Показатели/Годы	2000	2010	2020	2021	2022
Ввод в эксплуатацию общей площади жилых помещений, млн м	30,3	58,4	82,2	92,5	126,7
Средняя площадь квартиры во введенных многоэтажных домах, м	69	62,8	51,5	52,3	46,8
Средняя площадь частных домов, м	119	132,6	132	131,1	143
Размер жилой площади в среднем на 1 жителя, м	19,2	22,6	26,9	27,8	28,2
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата, руб.	2223	20952	51344	57244	64191
Среднедушевые денежные доходы, руб.	2288	18881	36073	40000	45200
Рыночная стоимость 1 м жилья, руб. (на первичном рынке)	8678	48144	79003	98909	122300
Удельный вес вводимого жилья, построенного населением за счет собственных средств и кредита, %	41,6	43,7	48,8	53	55,7
Покупательная способность зарплаты на жилищном рынке	0,26	0,43	0,65	0,58	0,52
Коэффициент доступности жилья	5,68	3,82	3,29	3,71	4,06
Коэффициент доступности жилья с учетом потребительских расходов	6,23	4,96	5,09	5,68	5,86

Растет спрос на индивидуальные жилые дома, особенно в крупнейших агломерациях: при темпе прироста объема вводимого жилья в многоквартирных домах в 4,6 % по итогам 2022 года в индивидуальном жилищном строительстве (ИЖС) этот показатель составил 16,5 % (доля домохозяйств, проживающих в индивидуальном одноквартирном доме, увеличилась

до 23,9 %) [22]. Эта тенденция во многом связана со стремлением строить и обустраивать жилище с учетом собственных вкусов и предпочтений, а также более полно учитывать рекомендуемые социальные нормы — минимальный метраж на одного члена семьи, обеспечение каждого члена отдельной комнатой, наличие общей комнаты и столовой. Средняя площадь частных домов выросла за 2000–2022 годы на 20,2 %. Согласно опросу, более 14 % молодых людей хотели бы проживать в собственном доме, коттедже или таунхаусе. Причем если в 1990-е — 2000-е годы наблюдалась тенденция строительства индивидуальных домов по собственным проектам, то с 2010-х годов быстрыми темпами развивается типовая коттеджная застройка с соответствующей инфраструктурой.

В тот же период активизировалось малоэтажное индивидуальное жилищное строительство в ходе реализации проектов льготного предоставления земельных участков. Так, в 2016 году началась реализация Федеральной программы по обеспечению желающих земельными наделами «Дальневосточный гектар», предполагающая бесплатное предоставление земельного участка на условиях его освоения (через пять лет необходимо показать готовое жилье и иную инфраструктуру). К началу 2023 года на получение земли было подано более 150 тысяч заявок [16]. В 2016 году был принят проект «Мой гектар» в Московской и Тверской областях (предоставление 1 га по цене от 100 тысяч рублей), однако вследствие отсутствия инфраструктуры, инженерных коммуникаций и разрешений для ИЖС, взрывного спроса на землю, как и на Дальнем Востоке, не последовало. Первые участки в Московской области появились только в 2020 году, к началу 2023 года у проекта в Московской и Тверской областях насчитывалось всего 37 поселков (около 4,5 тысяч жителей) и проектировалось еще 30 [17].

Что касается оценки доступности жилья (количество лет, необходимых для накопления средств для его приобретения), то российский подход отличается от практики развитых стран, где за основу принята медианная стоимость жилья и медианный годовой доход домохозяйств. В нашей стране отсутствует такая статистика, поэтому коэффициент доступности жилья рассчитывается из среднерыночной стоимости квартиры площадью 54 квадратных метра и дохода семьи из трех человек.

Несмотря на рост покупательной способности заработной платы и снижение коэффициента доступности жилья (Табл. 1), приобрести жилье в ближайшие пять лет могут лишь 29 % родителей и 48 % молодых людей, что обусловлено ростом цен на жилье. Кроме того, несмотря на снижение в 2022 году коэффициента дифференциации населения по уровню среднедушевых доходов с 15,2 до 13,8, на 10 % самых обеспеченных граждан приходится 30 % всего объема доходов, что объясняет невозможность приобретения жилья отдельными категориями. Сохраняется и существенная региональная дифференциация доходов: самый высокий уровень наблюдался в Центральном федераль-

ном округе (61400 рублей), самый низкий — в Северо-Кавказском (29900), тогда как среднерыночная стоимость одного квадратного метра жилья варьирует от 46610 рублей в Кабардино-Балкарии до 166044 рублей в Москве [20].

Этим объясняются и различия в коэффициентах доступности жилья по регионам и крупнейшим агломерациям: от 4,9 в Санкт-Петербургской до 2,4 в Челябинской агломерации [6. С. 4]. Причем в 2022 году данный показатель вырос: если в 2000 году в целом по России (согласно международной методологии) жилье без учета потребительских расходов населения было существенно недоступно, а в 2010–2021 годы — не очень доступно, то с 2022 года, но с учетом потребительских расходов, — существенно недоступно. В 23 субъектах Российской Федерации обеспеченность жильем ниже среднего по стране уровня, в 35 — на среднем уровне [29]. Причина негативной тенденции — резкий рост цен на жилье в 2019 году, составивший на первичном рынке 2,1 раз, на вторичном — 1,7 раз (в 2020 году рост составил 12 %, в 2021 году — 26 %). В отдельных субъектах (Ленинградской области, Республике Адыгея, Краснодарском и Камчатском краях и др.) рост цен на жилье в 2021 году превысил 40 % [28; 29]. Сохраняется тенденция опережающего роста цен на жилье по сравнению со средней номинальной заработной платой и среднедушевыми доходами населения (например, в 2022 году их прирост составил 23,6 %, 12,1 % и 13 % соответственно).

Доля семей, способных приобрести жилье за счет собственных и ипотечных средств, варьирует в субъектах Российской Федерации от 89,7 % в Чеченской Республике до 37,9 % в Москве. По оценкам Национального бюро кредитных историй (НБКИ) средний размер семейного дохода для комфортного погашения ипотечного кредита составил в 2022 году 80700 рублей в целом по России (но 153400 рублей в Москве, 118900 рублей в Московской области). Такой уровень дохода имело лишь 30 % населения страны (медианный уровень дохода на одного члена семьи составил в 2022 году 22000 рублей, в семьях с детьми — 18333) [30. С. 5]. Кроме того, в 54 субъектах уровень доходов населения ниже среднероссийского показателя [29].

Следует признать, что более трети жилья в России приобретается за счет ипотечных кредитов в рамках программ с государственной поддержкой — «Военная ипотека» (2005), «Семейная ипотека» (2018), «Дальневосточная ипотека» (2020), «IT-ипотека» (2022), «Сельская ипотека» (2019), в том числе ипотечных кредитов на ИЖС, количество которых увеличилось за 2022 год в три раза [18]. С помощью программ льготной ипотеки государство не только стимулирует развитие строительной отрасли и сельской местности, но и активно поддерживает население. Условия ипотечного кредитования в 2022–2023 годы улучшились: семейную ипотеку с 2023 года могут получить семьи, имеющие на дату заключения договора двух детей в возрасте до 18 лет, по дальневосточной ипотеке установлена ставка в 2 % и т.п. Однако, несмотря на рост в 2019–2022 годы объемов ипотечного кредитования (на 64 %) и его

удешевление (на 27,3%), рост цен на жилье снизил его доступность. Более того, за 2022 год объем ипотечных кредитов сократился на 16%, а количество выданных кредитов — на 30% [11]. При использовании ипотечных кредитов с государственной поддержкой коэффициент доступности жилья в целом по России составил в 2022 году 6,09, тогда как при ипотеке без государственной поддержки — 7,85. Вместе с тем, у 30% россиян среднедушевые доходы не превысили в 2022 году 15500 рублей, поэтому решение жилищного вопроса для них возможно только при получении государственных субсидий.

Сохраняются различия доходов и в зависимости от места проживания: в сельских населенных пунктах медиана составила 17633 рублей, в городах с численностью населения до 500 тысяч человек — 20631 рублей, свыше 500 тысяч человек — 22923 [30. С. 5–6]. Хотя цены на жилье в сельской местности и малых городах, как правило, значительно ниже среднероссийских, для улучшения жилищных условий в них необходима государственная поддержка. К сожалению, отсутствие в открытом доступе соответствующей статистики не позволяет оценить доступность жилья в них.

Усилия по решению жилищной проблемы в России способствовали улучшению структуры домохозяйств по площади на одного проживающего (Табл. 2).

Таблица 2

Распределение домохозяйств по площади жилых помещений в среднем на одного проживающего в 2000–2021 годы (сост. по [20])

Площадь жилых помещений, приходящая в среднем на одного проживающего, м / Годы	2000	2010	2020	2021
до 9	5,5	3,0	2,1	1,9
9,1–13	16,9	13,8	9,9	9,0
13,1–15	11,3	9,2	9,0	8,6
15,1–20	22,0	19,6	18,6	19,7
20,1–25	15,4	15,6	14,8	14,8
25,1–30	8,9	10,4	10,8	11,4
30,1–40	10,2	12,7	14,1	13,1
40,1 и более	9,8	15,7	20,9	21,5

Вместе с тем, в стране сохраняются многие жилищные проблемы. Во-первых, это качество жилья — преобладающую долю в строящемся жилье составляет жилье эконом-класса с невысокими потребительскими свойствами и низким уровнем энергоэффективности. На ситуацию негативно повлиял уход иностранных компаний с российского рынка и девальвация национальной валюты. Во-вторых, сохраняется существенный дисбаланс цен,

прежде всего, в крупнейших агломерациях — Московской, Ленинградской и Краснодарской. В-третьих, темпы ввода объектов социальной инфраструктуры значительно отстают от темпов ввода жилья. В-четвертых, сохраняется высокая доля аварийного жилья и доля семей, нуждающихся в социальной поддержке: по оценке Счетной палаты, «площадь аварийных домов не сокращается, а увеличивается, поскольку темпы расселения отстают от темпов ветшания и разрушения массового жилья в стране, площадь непригодного жилья увеличивается в стране примерно на 2 млн квадратных метров в год» [23].

Таким образом, жилищная социализация, стремление населения обладать жильем, соответствующим их вкусам и предпочтениям, а также более полный учет рекомендуемых социальных норм обусловили быстрый рост в России в 2022 году индивидуального жилищного строительства (на 26,9 %) по сравнению с вводом жилья в многоквартирных домах (на 4,6 %). В условиях сохранения существенной дифференциации населения по уровню доходов в стране растет доля жилья, приобретаемого с помощью ипотечного кредитования, хотя уровень доходов, позволяющий комфортно обслуживать ипотеку, имеет лишь треть населения. Впрочем, несмотря на рост рынка ипотечного кредитования в 2019–2022 годы и его удешевление, в условиях постоянного роста цен на жилье возможности его приобретения не улучшились. Из-за опережающего роста цен на жилье по сравнению с ростом доходов населения коэффициент доступности жилья, рассчитываемый с учетом потребительских расходов и ипотеки, в том числе с государственной поддержкой, за 2021–2022 годы увеличился. Активизация малоэтажного индивидуального строительства в сельской местности возможна при условии упрощения оформления разрешений жилищного строительства на предоставляемых всем желающим в соответствии с федеральными программами землях, а также расширения программ льготного кредитования дорожного и инфраструктурного строительства. В целом сохраняющиеся жилищные проблемы (особенно качество и доступность жилья, инфраструктурное обеспечение и пр.) обуславливают необходимость при разработке и реализации мер жилищной политики учитывать региональные особенности и диспропорции.

Библиографический список

1. *Бодрийяр Ж.* Система вещей. М., 2001.
2. *Вебер А.Ф.* Рост городов в XIX столетии. СПб., 1903.
3. В России измельчали квартиры: почему с каждым годом площадь жилья неуклонно сокращается // URL: <https://www.kp.ru/daily/27473.5/4680337>.
4. ВЦИОМ: Квартирный вопрос: Каков будет ответ? // URL: <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskii-obzor/kvartirnyi-vopros-kakov-budet-otvet>.
5. *Диканский М.Г.* Квартирный вопрос и социальные опыты его решения. М., 1912.
6. Жилищная проблема и спрос на жилье в России. М., 2022.
7. Жилищное хозяйство в России. 2002–2022 // URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/210/document/13234>.

8. Загряцков М.Д. Земельная политика городского самоуправления в Германии: с приложением 8 планов. Строительное право как фактор городского землеустройства. М., 1913.
9. Зомбарт В. Собрание сочинений: в 3-х тт. СПб., 2005.
10. Зомбарт В. Избранные работы. М., 2005.
11. Ипотечное жилищное кредитование // URL: <https://cbr.ru/statistics/pdko/Mortgage/ML>.
12. Козырьков В.П. Теоретические проблемы становления социологии дома // Личность. Культура. Общество. 2009. Т. 11. № 1.
13. Козырьков В.П. Социокультурные модели дома // Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского. Серия: Социальные науки. 2006. № 1.
14. Маркс К. Капитал. Критика политической экономии. Т. 1. Кн. 1. М., 1952.
15. Маркс К., Энгельс Ф. Избранные произведения: в 3-х тт. М., 1979. Т. 2.
16. «Мой гектар» в Подмосковье и Тверской области: как стать землевладельцем // URL: <https://realty.rbc.ru/news/5fc773de9a794784ceee2b40>.
17. «Мой гектар» обещает участки недалеко от Москвы по цене от 100 тысяч рублей: какие условия и в чем подвох // URL: <https://bankstoday.net/last-articles/moj-gektar-obeshhaet-uchastki-nedaleko-ot-moskvy-po-tsene-ot-100-tysyach-rublej-kakie-usloviya-i-v-chem-podvoh>.
18. О ситуации на рынке ипотеки // URL: <http://council.gov.ru/media/files/xeES7a44aPCqIbcv59viEhufbJXmtLTW.pdf>.
19. Охитович М. Социалистический способ расселения и социалистический тип жилья. М., 1929. № 35–36.
20. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20 сентября 2022 г. № 773/пр «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на IV квартал 2022 года // URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/ad1/773pr-ot-20.09.2022.pdf>.
21. Рекорды и антирекорды: чем удивил рынок жилья в 2022 году // URL: <https://realty.rbc.ru/news/63c6ec7b9a79476978f73129>.
22. Российский статистический ежегодник 2000–2022 // URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/210/document/12994>.
23. Рост объемов аварийного жилья идет быстрее, чем его расселение // URL: https://www.ng.ru/economics/2022-09-18/1_8542_housing.html.
24. Святловский В.В. Жилищный вопрос в России. М., 2012.
25. Социальное положение и уровень жизни населения России // URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/210/document/13212>.
26. Специальный доклад «Право на жилье есть у каждого». М., 2020.
27. Средняя площадь индивидуальных домов резко возросла // URL: <https://rg.ru/2022/08/31/sredniaia-ploshchad-individualnyh-domov-rezko-vyroslo.html>.
28. Строительство в России. 2002–2022 // URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/210/document/13227>.
29. Стройкомплекс России. Итоги 2021 года // URL: http://komitet4-3.km.duma.gov.ru/upload/site101/Itogi_goda_2021.pdf.
30. Финансы российских домохозяйств в 2022 году // URL: https://cbr.ru/Content/Document/File/146276/analytic_note_20230419_dip.pdf.
31. Bartlett S.N. Housing as a factor in the socialization of children: A critical review of the literature // Merrill-Palmer Quarterly. 1997. Vol. 43. No. 2.
32. Jewdokimow M., Łukasiuk M. Sociology of Dwelling. Warszawa, 2014.
33. Musil J. How the sociology of housing emerged // Sociologicky Casopis. 2005. Vol. 41. No. 2.
34. Wagner A. Grundlegung der politischen Oekonomie. Leipzig, 1894.
35. Wieser F. Die Theorie der städtischen Bodenrente. Berlin, 1909.
36. Wirth L. Housing as field of sociological research // American Sociological Review. 1947. Vol. 2. No. 12.

Approaches to assessing and increasing housing affordability in Russia*

Zh.G. Golodova, P.A. Smirnov

RUDN University,

Miklukho-Maklaya St., 6, Moscow, 117198, Russia

(e-mail: golodova-zhg@rudn.ru; smirnov-pa@rudn.ru)

Abstract. Improving the quality of life is one of the priority tasks of Russia's social-economic development, which requires solving the housing problem, since housing is one of the basic human needs. Based on the generalization of various approaches to ensuring housing affordability, the article shows that, in addition to the study of social-political and economic aspects, a kind of sociology of housing develops. Based on the results of sociological surveys, the authors identify the preferences of different groups (parents with children and youth) in housing. Thus, 70 % of Russians are ready to use mortgage lending to solve the housing problem. There is a paradox: on the one hand, 66 % of multi-apartment houses cannot be sold; on the other hand, there is a low level of housing supply (lower than in Eastern Europe and some CIS countries) and a high level of dilapidated housing stock and communal infrastructure. Previously, housing conditions were improved mainly at the expense of the state, now the purchase or construction of housing is ensured mainly by the population's savings and borrowed funds, primarily mortgage lending. However, despite the growth in the volume of mortgages and their improved conditions, the housing affordability coefficient for 2000–2022 indicates a deterioration in housing possibilities. This is explained, first, by the low level of incomes and their significant differentiation — only a small share of Russians can take advantage of mortgage lending; second, housing prices grow much faster than incomes and wages. In addition, the low quality of new housing and social infrastructure, a high share of dilapidated housing and of families in need of relocation, and a number of other factors must be taken into account when implementing housing policy and solving the housing problem. The empirical basis of the article is the data of the Federal State Statistics Service, Bank of Russia, National Bureau of Credit Histories and Accounts Chamber.

Key words: housing; sociology of housing; housing affordability ratio; housing supply; mortgage lending; housing affordability; social differentiation

References

1. Baudrillard J. *Sistema veshchej* [The System of Objects]. Moscow, 2001. (In Russ.).
2. Weber A.F. *Rost gorodov v XIX stoletii* [The Growth of Cities in the Nineteenth Century]. Saint Peterburg; 1903. (In Russ.).
3. V Rossii izmelchali kvartiry: pochemu s kazhdym godom ploshchad zhiliya neuklonno sokrashchaetsya [Apartments have shrunk in Russia: Why is the housing area steadily shrinking every year?]. URL: <https://www.kp.ru/daily/27473.5/4680337>. (In Russ.).
4. WCIOM Novosti: Kvartirny vopros: Kakov budet otvet? [WCIOM News: Housing question: What will be the answer?]. URL: <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskii-obzor/kvartirnyi-vopros-kakov-budet-otvet>. (In Russ.).

*© Zh.G. Golodova, P.A. Smirnov, 2023

The article was submitted on 06.07.2023. The article was accepted on 16.10.2023.

5. Dikansky M.G. *Kvartirny vopros i sotsialnye opyty ego resheniya* [Housing Problem and Social Ways to Solve It]. Moscow; 1912. (In Russ.).
6. *Zhilishchnaya problema i spros na zhillie v Rossii* [Housing Problem and A Demand for Housing in Russia]. Moscow; 2022. (In Russ.).
7. *Zhilishchnoe khozyajstvo v Rossii. 2002–2022* [Housing Economy in Russia. 2002–2022]. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/210/document/13234>. (In Russ.).
8. Zagryatskov M.D. *Zemelnaya politika gorodskogo samoupravleniya v Germanii: s prilozheniem 8 planov. Stroitelnoe pravo kak faktor gorodskogo zemleustrojstva* [Land Policy of Urban Self-Government in Germany: With 8 Plans. Construction Legislation as a Factor of Urban Land Use]. Moscow; 1913. (In Russ.).
9. Sombart W. *Sobranie sochinenij: v 3-h tt.* [Collected Works; in 3 vols.]. Saint Petersburg; 2005. (In Russ.).
10. Sombart W. *Izbrannye raboty* [Selected works]. Moscow; 2005. (In Russ.).
11. *Ipotechnoe zhillishchnoe kreditovanie* [Mortgage lending]. URL: <https://cbr.ru/statistics/pdko/Mortgage/ML>. (In Russ.).
12. Kozyrkov V.P. Teoreticheskie problemy stanovleniya sotsiologii doma [Theoretical issues in the development of sociology of housing]. *Lichnost. Kultura. Obshchestvo*. 2009; 11 (1). (In Russ.).
13. Kozyrkov V.P. Sotsiokulturnye modeli doma [Social-cultural models of the house]. *Vestnik Nizhegorodskogo Universiteta im. N.I. Lobachevskogo. Seriya: Sotsialnye Nauki*. 2006; 1 (5). (In Russ.).
14. Marx K. *Kapital. Kritika politicheskoy ekonomii* [Capital. A Critique of Political Economy]. Vol. 1. Book 1. Moscow; 1952. (In Russ.).
15. Marx K., Engels F. *Izbrannye proizvedeniya: v 3-h tt.* [Selected Works: in 3 vols.]. Moscow; 1979. Vol. 2. (In Russ.).
16. “Moj gektar” v Podmoskovie i Tverskoj oblasti: kak stat zemlevladeltsem [“My hectare” in the Moscow Region and Tver Region: How to become a landowner]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/5fc773de9a794784ceee2b40>. (In Russ.).
17. “Moj gektar” obeshchaet uchastki nedaleko ot Moskvy po tsene ot 100 tysyach rublej: kakie usloviya i v chem podvoh [“My hectare” promises plots near Moscow at the price of 100 thousand rubles: On what conditions and what’s the catch]. URL: <https://bankstoday.net/last-articles/moj-gektar-obeshhaet-uchastki-nedaleko-ot-moskvy-po-tsene-ot-100-tysyach-rublej-kakie-usloviya-i-v-chem-podvoh>. (In Russ.).
18. O situatsii na rynke ipoteki [On the situation in the mortgage market]. URL: <http://council.gov.ru/media/files/xeES7a44aPCqIbcv59viEhufbJXmtLTW.pdf>. (In Russ.).
19. Okhitovich M. Sotsialistichesky sposob rasseleniya i sotsialistichesky tip zhiliya [Socialist mode of settlement and socialist type of housing]. *Vestnik Kommunisticheskoy Akademii*. 1929; 35–36. (In Russ.).
20. Prikaz Ministerstva stroitelstva i zhillishchno-kommunalnogo khozyajstva Rossijskoj Federatsii ot 20 sentyabrya 2022 g. No. 773/pr “O pokazatelyah srednej rynochnoj stoimosti odnogo kvadratnogo metra obshchej ploshchadi zhilogo pomeshcheniya po sub`ektam Rossijskoj Federatsii na IV kvartal 2022 goda [Order of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Russian Federation of September 20, 2022 No. 773/pr “On indicators of the average market value of one square meter of the total living area in the constituent entities of the Russian Federation for the IV quarter of 2022”]. URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/ad1/773pr-ot-20.09.2022.pdf>. (In Russ.).
21. Rekordy i antirekordy: chem udivil rynek zhiliya v 2022 godu [Records and anti-records: How the housing market surprised in 2022]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/63c6ec7b9a79476978f73129>. (In Russ.).
22. Rossijsky statistichesky ezhegodnik 2000–2022 gg. [Russian Statistical Yearbook 2000–2022]. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/210/document/12994>. (In Russ.).

23. Rost ob`emov avariynogo zhiliya idet bystree, chem ego rasselenie [The volume of emergency housing increases faster than the volume of its resettlement]. URL: https://www.ng.ru/economics/2022-09-18/1_8542_housing.html. (In Russ.).
24. Svyatlovsky V.V. *Zhilishchny vopros v Rossii* [Housing Question in Russia]. Moscow; 2012. (In Russ.).
25. Sotsialnoe polozhenie i uroven zhizni naseleniya Rossii [Social status and standard of living of the Russian population]. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/210/document/13212>. (In Russ.).
26. Spetsialny doklad “Pravo na zhilie est u kazhdogo” [Special Report “Everyone Has the Right to Housing”]. Moscow; 2020. (In Russ.).
27. Srednyaya ploshchad individualnyh domov rezko vozroslo [The average area of individual houses has increased sharply]. URL: <https://rg.ru/2022/08/31/sredniaia-ploshchad-individualnyh-domov-rezko-vyroslo.html>. (In Russ.).
28. Stroitelstvo v Rossii. 2002–2022 [Construction in Russia. 2002–2022]. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/210/document/13227>. (In Russ.).
29. Strojkompleks Rossii. Itogi 2021 goda [Construction complex of Russia. Results of 2021]. URL: http://komitet4-3.km.duma.gov.ru/upload/site101/Itogi_goda_2021.pdf. (In Russ.).
30. Finansy rossijskih domokhozyajstv v 2022 godu [Russian households’ budgets in 2022]. URL: https://cbr.ru/Content/Document/File/146276/analytic_note_20230419_dip.pdf. (In Russ.).
31. Bartlett S.N. Housing as a factor in the socialization of children: A critical review of the literature. *Merrill-Palmer Quarterly*. 1997; 43 (2).
32. Jewdokimow M., Łukasiuk M. *Sociology of Dwelling*. Warszawa; 2014.
33. Musil J. How the sociology of housing emerged. *Sociologicky Casopis*. 2005; 41 (2).
34. Wagner A. *Grundlegung der politischen Oekonomie*. Leipzig; 1894.
35. Wieser F. *Die Theorie der städtischen Bodenrente*. Berlin; 1909.
36. Wirth L. Housing as field of sociological research. *American Sociological Review*. 1947; 2 (12).