

ГОСУДАРСТВО И ОБЩЕСТВО

DOI: 10.14515/monitoring.2018.3.10

Правильная ссылка на статью:

Абрамова Н. В., Жаромский В. С. Жилищный ресурс как дополнительный источник дохода для пенсионеров // Мониторинг общественного мнения: Экономические и социальные перемены. 2018. № 3. С. 161—175. <https://doi.org/10.14515/monitoring.2018.3.10>.

For citation:

Abramova N. V., Zharomsky V. S. (2018) Housing as an additional source of income for senior citizens. *Monitoring of Public Opinion: Economic and Social Changes*. No. 3. P. 161—175. <https://doi.org/10.14515/monitoring.2018.3.10>.



Н. В. Абрамова, В. С. Жаромский ЖИЛИЩНЫЙ РЕСУРС КАК ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ИСТОЧНИК ДОХОДА ДЛЯ ПЕНСИОНЕРОВ

ЖИЛИЩНЫЙ РЕСУРС КАК ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ИСТОЧНИК ДОХОДА ДЛЯ ПЕНСИОНЕРОВ

HOUSING AS AN ADDITIONAL SOURCE OF INCOME FOR SENIOR CITIZENS

АБРАМОВА Надежда Владиславовна — кандидат социологических наук, аналитик, Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», Москва, Россия.
E-MAIL: nabramova@hse.ru
ORCID: 0000-0002-3603-3440

Nadezhda V. ABRAMOVA¹ — *Cand. Sci. (Soc.), Analyst*
E-MAIL: nabramova@hse.ru
ORCID: 0000-0002-3603-3440

ЖАРОМСКИЙ Владислав Спиридонович — кандидат экономических наук, аналитик, Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», Москва, Россия.
E-MAIL: zharomskyvs@gmail.com
ORCID: 0000-0001-7510-8575

Vladislav S. ZHAROMSKY¹ — *Cand. Sci. (Econ.), Analyst*
E-MAIL: zharomskyvs@gmail.com
ORCID: 0000-0001-7510-8575

¹ National Research University Higher School of Economics, Moscow, Russia

Аннотация. Цель статьи — оценка возможного дополнительного источника дохода пенсионеров за счет имеющегося у них в собственности жилья. Рассмотрено несколько стратегий у домохозяйств пенсионеров: 1) сдача комнаты в аренду (при совместном проживании), 2) продажа квартиры и покупка меньшей (по метражу, стоимости и т. д.), 3) сдача квартиры в аренду и переезд собственника на дачу, 4) обратная ипотека. Так как аренда жилья в России относится к сфере неформальной экономики, то применялись доступные косвенные оценки (обеспеченность квадратными метрами, количество комнат на человека, наличие дачи, благоустроенность жилья). Для анализа использовались данные форумов по недвижимости, специализированные сайты по аренде недвижимости, статистические данные (РМЭЗ НИУ ВШЭ и КОУЖ). На основе проведенного анализа установлено, что лучше всего обеспечены жилой площадью одинокие пенсионеры. Также большая доля одиноких пенсионеров владеют больше чем одной комнатой на человека и имеют потенциальную возможность сдать комнату в аренду. Одинокие пенсионеры являются собственниками благоустроенного жилья и могут продать его. Возможность сдачи квартиры в аренду имеется у одиноких неработающих пенсионеров и у семей неработающих пенсионеров, так как у них есть дачи. Способ использования обратной ипотеки пока слабо развит, и спрос относительно невелик. Следовательно, потенциальные возможности распорядиться своим жильем для повышения своих доходов несколько лучше у одиноких неработающих пенсионеров.

Abstract. The paper aims to examine the privately owned housing as an additional source of income for the retired persons. Several retirees' strategies are considered by the authors: 1) rooms for rent (sharing property), 2) selling apartment to get a smaller or a cheaper one, 3) apartment for rent with the owner's move to dacha, and 4) reverse mortgage. As the house rent is part of informal economy in Russia, the authors applied available circumstantial characteristics (availability of living space, number of rooms per person, dacha ownership, conveniences). Data of real estate forums, special property websites and statistical data (Russian Longitudinal Monitoring Survey — HSE and Comprehensive Monitoring of Living Conditions) were used. The analysis shows that those retired persons who are lonely are the ones who have adequate housing. Many of them have more than one room per one person and an opportunity to offer a room for rent; they are owners of the living space with amenities and can sell their house. Senior citizens who live alone and do not work and their families can offer their apartment for rent as they have their dachas. Reverse mortgage is rare, and the demand for that is rather low. Therefore, those retired persons who are lonely and not working are more likely to have the potential to increase their income using their housing.

Ключевые слова: пенсионеры, аренда комнат, аренда квартир, продажа жилья, обратная ипотека, обеспеченность жилой площадью

Keywords: senior citizens, room rent, apartment rent, house sale, reverse mortgage, availability of living space

Уровень жизни российских пенсионеров остается невысоким: эмпирические исследования показывают, что российский пенсионер, прекращающий работать, вынужден сокращать индивидуальное потребление [Ниворожкина и др., 2010]. На основе анализа данных РМЭЗ НИУ ВШЭ за 2013—2016 гг. можно говорить, что потребительские расходы «одиноких работающих пенсионеров» выше, чем «одиноких неработающих пенсионеров». Исследователи отмечали, что американские пенсионеры, прекращающие работу, также сокращают индивидуальное потребление [Hamermesh, 1984]. Сокращение реальных пенсий (на 8,2% с октября 2014 г. по февраль 2016 г.) отразилось на социально-экономическом положении пенсионеров [Население России..., 2017]. При этом улучшение качества жизни пенсионеров постулируется руководством страны в качестве важной социальной и экономической задачи. Во многих странах этот вопрос решается за счет накопительной пенсионной системы, однако в России этот институт практически не развит. Почти единственный доступный способ заработка для пенсионеров — имеющаяся у них недвижимость, в связи с чем в данной статье рассматривается недвижимость пенсионеров как дополнительный источник дохода после прекращения трудовой деятельности и выхода на пенсию.

Если рассматривать возраст как социальный ресурс, то для пенсионеров он имеет ряд особенностей. Социальные возможности пожилых существенно сужаются вследствие того, что большая часть жизненных выборов уже реализована [Corsten, 1999]. Кроме того, каждый возраст имеет свои ограничения и возможности в разных сферах деятельности. У пенсионеров складывается преимущественно пассивная стратегия, при которой уже его структура индивидуальных предпочтений подстраивается под обстоятельства [Семенова, 1999]. При исследовании социально-экономического положения лиц старших возрастов возникло понимание, что эта группа неоднородна и требует дополнительной классификации включаемых в нее домохозяйств. Так, имеются работы, где строятся оригинальные типологии пенсионеров [Петрова, 2017]. В первую группу включаются домохозяйства с недостаточным пенсионным обеспечением и необходимостью обращения за финансовой помощью к близким и родственникам. В этом случае можно говорить о пассивной стратегии и отсутствии занятости (возможно оставление работы по состоянию здоровья). Ко второй группе относят более активные домохозяйства, у которых та же проблема — недостаточность пенсионного обеспечения, но они продолжают профессионально-трудовую деятельность (формальную или неформальную). Это пример активной стратегии при использовании трудового ресурса (занятости). И третья группа — это домохозяйства пенсионеров, которые имеют достаточно хорошее материальное положение (высокий размер пенсий, льготы) и могут себя обеспечивать.

Одиноко проживающие неработающие пенсионеры (с недостаточным пенсионным обеспечением) — особо уязвимая социально-демографическая группа среди

домохозяйств пенсионеров в силу ряда причин, главные из которых — низкий уровень дохода, ухудшение состояния здоровья, социальная изоляция вследствие снижения индивидуальной мобильности. Важна также, что невозможно использовать «эффект экономии от масштаба», возникающий в домохозяйствах большего размера. Одинокие пенсионеры не могут разделить расходы и социально-экономические риски с другими участниками домохозяйства.

Целью данной статьи является оценка возможного повышения доходов пенсионеров за счет имеющегося у них ресурса — жилья. Это, вероятно, единственный ресурс, которым одинокие пенсионеры могут распоряжаться, однако оценка его использования затруднена, так как аренда относится к сфере неформальной экономики. В данном случае под неформальной экономикой понимается совокупность видов деятельности, не отражаемых в официальной отчетности [Барсукова, Радаев, 2012]: домохозяйства пенсионеров (как и остальные домохозяйства) не регистрируют договоры аренды жилья и тем самым стремятся избежать налогообложения, что усложняет исследовательскую задачу.

В данной статье проводится анализ возможностей распоряжения жильем для получения дополнительного дохода домохозяйствами пенсионеров с помощью косвенных данных — форумов, специализированных сайтов по аренде недвижимости (ЦИАН, Домофонд, Avito), статистических данных (Российский мониторинг экономического положения и здоровья населения Научно-исследовательского университета «Высшая школа экономики» — РМЭЗ НИУ ВШЭ, Комплексное наблюдение условий жизни населения — КОУЖ), исследований социальных географов. Авторы не анализировали контент специализированных групп в социальных сетях («ВКонтакте», Facebook), так как пенсионеры практически не пользуются ими.

В исследовании использована следующая типология домохозяйств: домохозяйства, состоящие только из пенсионеров (работающие и неработающие); домохозяйства смешанного типа (пенсионеры и непенсионеры). Особо выделяются группы одиноких пенсионеров, работающих и неработающих. Это деление важно, так как уровень потребления в них заметно различается. По этой причине неработающие пенсионеры с низким пенсионным обеспечением чаще вынуждены обращаться за помощью к родственникам.

На выборочных данных был проведен анализ жилищной обеспеченности лиц старших возрастов. Обеспеченность жилой площадью оценивалась на уровне домохозяйств. Для анализа были выбраны два показателя: количество комнат и количество квадратных метров на человека в домохозяйстве. По аналогии с распределением доходов были построены квинтильные группы (20 %) по полученному среднему размеру жилой площади.

Проанализирована обеспеченность жилой площадью на уровне домохозяйств с пенсионерами с учетом их занятости. В наблюдаемый период почти половина (51,7—53,6 %) домохозяйств первого квинтиля (самые необеспеченные) составляли смешанные домохозяйства неработающих пенсионеров и непенсионеров, общая доля которых во всей выборке составляет порядка 30—32 % (см. табл. 1). Каждое пятое домохозяйство первого квинтиля (25,7 % в 2013 г. — 29,5 % в 2016 г.) — это семьи работающих пенсионеров и других и непенсионеров, доля которых во всей выборке имеет порядок 15—16 %. Закономерно, что наиболее

обеспечены жилой площадью одинокие пенсионеры. В 2013 г. 65 % неработающих одиноких пенсионеров относились к пятой квинтильной группе (самой обеспеченной жилой площадью), что втрое больше их представительства во всей выборке, и эта доля продолжает расти (68,3 % в 2016 г.). Таким образом, неработающие одинокие пенсионеры хотя и не могут поделить расходы и риски с другими членами домохозяйства, зато у них имеется возможность коммерческого использования излишков жилой площади.

Таблица 1. Профиль домашних хозяйств с пожилыми людьми с разным статусом на рынке труда и в пенсионной системе в группах с различной обеспеченностью жилой площадью, 2013—2016 гг., % по строке (данные РМЭЗ НИУ ВШЭ, 2013—2016 гг.)

Год	Квинтиль по кв. м	Тип домохозяйства с разным статусом пенсионеров объединенный						Всего
		Одинокий работающий пенсионер	Одинокий неработающий пенсионер	Семья работающих пенсионеров	Семья неработающих пенсионеров	Работающий пенсионер и другие	Неработающий пенсионер и другие	
2013	1	1,0	7,1	4,1	8,5	25,7	53,6	100,0
	2	0,6	2,8	6,5	12,4	29	48,7	100,0
	3	3,0	18,8	12,4	21,4	12,9	31,5	100,0
	4	6,0	26,4	10,8	25,3	11,1	20,4	100,0
	5	17,1	65,0	3,6	6,2	2,3	5,8	100,0
	Всего	5,5	24,0	7,5	14,7	16,2	32,1	100,0
2016	1	0,7	6,6	2,9	8,6	29,5	51,7	100,0
	2	0,4	2,9	6,9	15,6	22,8	51,4	100,0
	3	3,0	17,4	11,6	21,3	15,2	31,5	100,0
	4	4,7	29,0	12,6	25,0	8,1	20,6	100,0
	5	13,8	68,3	4,8	6,1	2,2	4,8	100,0
	Всего	4,8	26,2	7,8	15,4	15,0	30,8	100,0

Можно предположить, что у домохозяйств наиболее обеспеченных жилой площадью пенсионеров имеется несколько стратегий: сдача комнаты в аренду; продажа квартиры и покупка меньшей (по стоимости, площади и т.д.); сдача квартиры в аренду и переезд на дачу; обратная ипотека. В силу того, что частная аренда жилья в России в основном относится к сфере неформальной экономики, оценить участие лиц старшего возраста прямыми методами не представляется возможным, поэтому были использованы косвенные данные.

Сдача комнаты в аренду (при совместном проживании с собственником)

Для понимания ситуации со сдачей в аренду комнат лицами старшего возраста был проведен мониторинг форума недвижимости «495-realty.ru»¹ и были выделены следующие истории по съему жилья у лиц старших возрастов.

«А я первый раз квартиру снимала у доброй старушки. Причем, когда вернулся ее сын с семьей, и мне пришлось съехать, она выделила мне комнату в своей личной квартире с условием, что я буду оплачивать коммуналку и заботиться о ней. Так я и жила в студенческие годы...»²

«О, первое мое съемное жилье я вспоминаю с нежностью. Я снимала одну комнату, вторую — девушка-провизор, которая работала посменно, а в третьей комнате жила бабулька-хозяйка, которая мне по утрам завтраки готовила.»

Обобщая содержание тематических высказываний участников форума, можно предположить, что аренда комнат не везде приносит большой доход, хотя оплата коммунальных услуг для одинокого человека может составлять более половины пенсии. Анализ стоимости аренды комнат в г. Пензе подтверждает нашу гипотезу о невысокой стоимости жилья в регионе, она приближена к стоимости оплаты за жилищно-коммунальные услуги³. То есть одной из причин сдачи комнаты в аренду для пенсионеров в регионах является высокая стоимость жилищно-коммунальных услуг. При анализе качественных данных, собранных в г. Ростовена-Дону в 2013 г., выделены три основные проблемы, с которыми сталкиваются пожилые люди: высокие тарифы на жилищно-коммунальные услуги, недоступность дешевых услуг здравоохранения, за вычетом обязательных расходов — недостаток средств на питание [Прокофьева и др., 2014].

В Москве стоимость аренды комнаты существенно выше, чем в регионах, и потому доля «свободных» средств, которые можно использовать на другие цели, у пенсионера выше. В марте 2018 г. доля объявлений по аренде комнат в Москве (на сайтах avito.ru, domofond.ru, cian.ru), где указано проживание с пожилыми людьми, составила около 3% (число объявлений около 3 тыс.). В большей части объявлений по сдаче комнат в качестве арендатора рассматривались девушки, а в качестве арендодателя — «собственница преклонного возраста» (одна или с взрослым ребенком). В сдаваемых комнатах часто мебель советского периода. Стоимость аренды комнаты составляла от 15 до 30 тыс. рублей (в зависимости от размера комнаты, района и близости от метро). В объявлениях есть ряд особенностей. Например, в объявлении об аренде на Университетском проспекте (стоимость комнаты 28 тыс. рублей) говорится об аккуратности арендаторов: «На заметку родителям будущих студентов МГУ и Академии внешней торговли. Если будет чисто и аккуратно — цену снижу»⁴. В тексте упоминается наличие у хозяйки кота: «В квартире проживает хозяйка с котом. В квартире главный кот! У кого аллергия, не беспокоить!»⁵. Или такое добавление в объявлении об аренде на Свободном проспекте (Новогиреево): «В квартире живет еще пушистый красавец кот, не лает,

¹ URL: <http://www.495-realty.ru/> (данные на начало 2018 г., однако анализировались сообщения и более ранних лет).

² URL: <http://www.495-realty.ru/forum/viewtopic.php?f=3&t=23> (дата обращения: 01.02.2018).

³ URL: https://www.domofond.ru/arenda-komnaty-penzenskaya_oblast-r38 (дата обращения: 01.02.2018).

⁴ URL: <https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-komnatnaya-v-arendu-moskva-211387520> (дата обращения: 01.02.2018).

⁵ URL: <https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-komnatnaya-v-arendu-moskva-144689681> (дата обращения: 01.02.2018).

не кусает. Если у вас аллергия на табак или на шерсть, цветы, прошу не беспокоить меня и моего пушистого кота. Карельского бобтейла»⁶. Кроме того, в объявлениях указывается, что в одну комнату «иногда приезжает собственник (в основном в зимний период)»⁷. В одном из объявлений указано такое: «Женщина на пенсии — очень хорошая — и с самое главное — хорошее отношение!!!»⁸

Количество объявлений об аренде комнат у пожилых людей в Санкт-Петербурге в марте 2018 г. значительно ниже, чем в Москве (на основе данных сайта domofond.ru⁹). При анализе объявлений в Санкт-Петербурге также встречается упоминание о домашних питомцах. Так, в квартире на Ланском шоссе: «Единственное обстоятельство в квартире порядок, но живут три кошки и маленькая тихая собачка, комната не подойдет тем, кто имеет аллергию на животных или не любит таковых»¹⁰.

Чтобы оценить потенциальную возможность сдачи комнат лицами старших возрастов в аренду, обратимся к анализу следующих показателей: размер жилой и общей площади на одного проживающего, количество комнат на человека.

Соотношение общей к жилой площади жилья может служить косвенным индикатором комфортности жилища, а в городах показателем более нового жилья (см. табл. 2). Сравнение вариации этого показателя в разрезе различных типов домохозяйств показывает, что одинокие пенсионеры (работающие и неработающие) обладают жильем не только с самой большой жилой площадью на человека, но и наибольшим отношением общей к жилой площади. Однако в целом диапазон разброса данного показателя по типам домохозяйств невысок. С 2013 по 2016 гг. наблюдается небольшой рост обеспеченности площадью у одиноких пенсионеров, а также в семьях пенсионеров с работающим пенсионером с 2013 по 2016 гг.

Таблица 2. Жилая и общая площадь на одного проживающего в разрезе различных групп домохозяйств в 2013 и 2016 гг., кв. м, и рост жилищной обеспеченности в % к 2016 г. (данные РМЭЗ НИУ ВШЭ, 2013—2016 гг.)

Тип домохозяйства	Общая площадь		Жилая площадь		Отношение общей к жилой площади		Рост к 2016 г. в %	
	2013 г.	2016 г.	2013 г.	2016 г.	2013 г.	2016 г.	Общая	Жилая
Работающий одинокий пенсионер	47,5	48,9	30,1	31,6	1,58	1,55	103,0	105,1
Неработающий одинокий пенсионер	45,2	46,1	28,5	29,4	1,59	1,57	102,0	103,1
Семья работающих пенсионеров	27,0	28,5	17,4	18,3	1,55	1,56	105,6	105,6
Семья неработающих пенсионеров	26,4	26,1	17,4	17,2	1,52	1,52	98,8	98,9

⁶ URL: <https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-komnatnaya-v-arendu-moskva-194726611> (дата обращения: 01.02.2018).

⁷ URL: <https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-komnatnaya-v-arendu-moskva-177896801> (дата обращения: 01.02.2018).

⁸ URL: <https://www.cian.ru/rent/flat/178437167/> (дата обращения: 01.02.2018).

⁹ URL: <https://www.domofond.ru/> (дата обращения: 01.02.2018).

¹⁰ URL: https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-komnatnaya-v-arendu-sankt_peterburg-188464691 (дата обращения: 01.02.2018).

Тип домохозяйства	Общая площадь		Жилая площадь		Отношение общей к жилой площади		Рост к 2016 г. в %	
	2013 г.	2016 г.	2013 г.	2016 г.	2013 г.	2016 г.	Общая	Жилая
Работающий пенсионер и другие	19,3	19,3	12,3	12,5	1,57	1,54	100,1	101,6
Неработающий пенсионер и другие	19,1	19,1	12,7	12,9	1,50	1,48	100,1	102,0

Распределение домохозяйств по количеству комнат на человека согласуется с их распределением по жилой площади (см. табл. 3). В домохозяйствах одиноких пенсионеров абсолютное большинство имеет свыше одной комнаты на человека. Так, в 2013 г. 67,3% неработающих одиноких пенсионеров и 74,1% работающих одиноких пенсионеров имели больше одной комнаты, то есть у них была потенциальная возможность сдать комнату в аренду. Смешанные домохозяйства пенсионеров и непенсионеров чаще имеют менее одной комнаты на человека, это может быть классифицировано как проживание в стесненных условиях, что затрудняет принять решение о сдаче отдельной комнаты.

Таблица 3. Распределение домохозяйств различного типа по числу комнат на человека, 2013—2016 гг., % по строке (данные РМЭЗ НИУ ВШЭ, 2013—2016 гг.)

Год	Тип домохозяйства	Количество комнат на человека			Всего
		Меньше 1 комнаты	1 комната	Больше 1 комнаты	
2013	Одинокий работающий пенсионер	0,0	25,9	74,1	100,0
	Одинокий неработающий пенсионер	0,4	32,3	67,3	100,0
	Семья работающих пенсионеров	18,9	40,2	40,9	100,0
	Семья неработающих пенсионеров	15,2	43,0	41,8	100,0
	Работающий пенсионер и другие	56,1	28,0	15,9	100,0
	Неработающий пенсионер и другие	55,6	28,7	15,7	100,0
	Всего	30,7	32,3	37,1	100,0
2016	Одинокий работающий пенсионер	0,0	26,8	73,2	100,0
	Одинокий неработающий пенсионер	0,0	29,7	70,3	100,0
	Семья работающих пенсионеров	11,1	44,4	44,4	100,0
	Семья неработающих пенсионеров	15,3	43,4	41,3	100,00
	Работающий пенсионер и другие	52,7	32,1	15,2	100,0
	Неработающий пенсионер и другие	55,7	29,0	15,3	100,0
	Всего	28,3	33,0	38,7	100,0

Продажа квартиры и покупка меньшей (по стоимости, площади и т. д.)

Оценить потенциальную возможность по продаже жилья одинокими или семьями пенсионеров напрямую не позволяет недостаток информации о факторах стоимости, влияющих на цену конкретного жилья. Как один из факторов стоимости мы можем оценить только степень благоустроенности их жилья. Чем лучше благоустроено жилье, тем выше его стоимость. Был проведен анализ благоустроенности жилья по данным РМЭЗ НИУ ВШЭ (2013—2016 гг.) и КОУЖ (2016 г.).

На данных РМЭЗ НИУ ВШЭ был проведен анализ степени благоустроенности жилья (центральное отопление, горячая и холодная вода, центральная канализация и магистральный газ) в разных типах домохозяйств пенсионеров. Он показал, что различия в степени благоустроенности прежде всего определяются местом проживания пожилого человека, с закономерно более низким благоустройством жилья у сельских пожилых жителей. На селе, кроме того, наблюдается чуть более низкая благоустроенность жилья у неработающих одиноких пенсионеров или домохозяйств неработающих пенсионеров. И в городе, и на селе хуже показатели благоустроенности в домохозяйствах с пожилыми людьми без пенсионеров, однако в целом статистически значимых различий не обнаружено.

При анализе жилищных условий по данным КОУЖ были рассмотрены три показателя: наличие собственности, уровень благоустроенности жилья (наличие отопления, водоснабжения, канализации, электричества, а также туалета, ванной), степень стесненности жилья (площадь имеющегося жилья сравнивается с социальной нормой в 18 кв. метров на человека). По данным КОУЖ, в 2016 г. доля неработающих одиноких пенсионеров, являющихся собственниками благоустроенного жилья выше социальной нормы, в этой группе домохозяйств и составила 42,1%, а у одиноких работающих пенсионеров — 53,2%. То есть потенциально они могли продать свое жилье по достаточно высокой цене. Доля собственников частично или полностью неблагоустроенного жилья выше социальной нормы также велика. Эти пенсионеры тоже могут продать жилье, но так как качество их жилья плохое, это отразится на стоимости.

Таблица 4. **Распределение домохозяйств различного типа по жилищным условиям, %, по столбцу (данные КОУЖ 2016 г.)**

Группировка по жилищным условиям	Тип домохозяйства						Всего
	Одинокий работающий пенсионер	Одинокий неработающий пенсионер	Семья работающих пенсионеров	Семья неработающих пенсионеров	Работающий пенсионер и другие	Неработающий пенсионер и другие	
Собственник благоустроенного жилья выше социальной нормы	53,2	42,1	45,4	37,0	26,9	20,4	33,7
Несобственник	6,9	7,4	4,0	4,1	5,5	5,4	5,8

Группировка по жилищным условиям	Тип домохозяйства						Всего
	Одинокий работающий пенсионер	Одинокий неработающий пенсионер	Семья работающих пенсионеров	Семья неработающих пенсионеров	Работающий пенсионер и другие	Неработающий пенсионер и другие	
Собственник благоустроенного жилья ниже социальной нормы	0,1	0,1	5,1	3,5	21,2	21,0	10,1
Собственник частично/полностью неблагоустроенного жилья выше социальной нормы	39,2	50,0	42,9	50,6	30,7	33,0	41,2
Собственник частично/полностью неблагоустроенного жилья ниже социальной нормы	0,6	0,4	2,6	4,8	15,8	20,2	9,2
Всего	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Сдача квартиры в аренду и переезд на дачу

Для определения потенциальной возможности сдачи квартиры на лето (постоянно) мы обратились сначала к работам социальных географов, чтобы понять, используют ли такую возможность пенсионеры. Сдача квартиры в городе предполагает переезд на дачу. В официальных документах отсутствуют термины *дача* и *дачник*, есть только садоводческие товарищества и коттеджные поселки. Кроме того, упоминается такое явление, как дачники в деревнях. По данным земельной статистики, москвичам в 2000-х годах принадлежало 36% земельных владений в Московской области [Махрова, 2008]. Для дачников характерна жизнь на два дома, но нас больше интересуют пенсионеры-дачники, которые живут на даче летом или постоянно.

При анализе специализированных сайтов по недвижимости в г. Москве встречаются упоминания о переезде собственников квартир на лето на дачу (менее 1%). На основе мониторинга были выделены две особенности: упоминается время переезда собственницы на дачу (на лето, на летний период, с мая уезжает на дачу) и говорится о ее характере (порядочная, добрая, хорошая). Например, в объявлении об аренде на ул. Парковой: «Комнату недалеко от метро в старой «хрущевке» сдам русской девушке, любящей животных. Проживание с хозяйкой. На длительный срок. Хозяйка на лето уезжает на дачу»¹¹. В объявлении от агента упоминается

¹¹ URL: https://www.avito.ru/moskva/komnaty/komnata_15_m_v_2-k_55_et_481084241#/ (дата обращения: 01.02.2018).

о переезде и характере хозяйки: «*Проживает одна хозяйка в возрасте. Знаю лично более 10 лет. Очень порядочная женщина, работающая, на летний период переезжает на дачу*»¹². Еще один пример: «*В соседней комнате живет собственница, очень хорошая женщина, летом на даче она*»¹³. В объявлении об аренде на Саперном проезде сказано: «*Проживание с одной доброй и порядочной хозяйкой, которая с мая уезжает на дачу*»¹⁴. И даже вот такое, несколько нестандартное предложение (собственница проживает на кухне) на Коровинском шоссе: «*Вашему вниманию предлагается комната в 1-комнатной квартире. Собственница в зимний период проживает на кухне, с апреля по октябрь на даче*»¹⁵.

Социальные географы отмечают, что в Подмосковье на расстоянии 20—30 км от Москвы доля зимующих на дачах и в коттеджах из года в год растет. Так, в старом дачном поселке, включенном недавно в черту г. Королева, зимует треть домовладельцев-москвичей (в начале 2000-х годов их было менее четверти). Социальные географы отметили, что в недостаточно благоустроенных домах в Подмосковье зимуют в основном пенсионеры, которые отдали московскую квартиру детям или сдали ее в аренду [Аверкиева, 2016].

Дачники различаются по уровню доходов, что особенно заметно по качеству дачного дома (разрыв достигает около 20%). Наиболее состоятельное население обладает благоустроенными капитальными домами и лучшими условиями для жизни за городом. От 20 до 30% такой дачной недвижимости используется в качестве еще одного постоянного жилья. Но это встречается и среди населения с невысокими доходами, особенно среди пенсионеров, которые переезжают за город даже в утепленные старые дачи [Махрова, 2015]. Проживание на даче имеет место в ближайшем Подмосковье, но требуются дальнейшие исследования в этом направлении.

По данным РМЭЗ НИУ ВШЭ, в 2016 г. всего 11,4% неработающих одиноких пенсионеров владели дачами, а среди семей неработающих пенсионеров таких было 15,5%. То есть потенциальная возможность сдать квартиру на лето есть у очень небольшой группы неработающих пенсионеров.

Теперь посмотрим, каков размер аренды квартир по данным Domofond.ru. Цены на аренду квартир дифференцированы по регионам (см. табл. 5). Так как размер арендной платы превышает размер пенсии, пенсионеры должны быть заинтересованы в сдаче своих квартир.

Таблица 5. **Месячные ставки на аренду квартир, декабрь 2016 г., рублей 16**

Город	1 комната	2 комнаты	3 комнаты
Москва	33312	46829	113119
Санкт-Петербург	23150	35609	63789

¹² URL: <https://www.cian.ru/rent/flat/164015721/> (дата обращения: 01.02.2018).

¹³ URL: <https://www.cian.ru/rent/flat/178711709/> (дата обращения: 01.02.2018).

¹⁴ URL: <https://www.cian.ru/rent/flat/175878545/> (дата обращения: 01.02.2018).

¹⁵ URL: <https://www.cian.ru/rent/flat/178764671/> (дата обращения: 01.02.2018).

¹⁶ URL: Аналитический отчет. 2016 <https://www.domofond.ru/pricearchive/downloads/50/annual-report-2016> (дата обращения: 01.02.2018)

Город	1 комната	2 комнаты	3 комнаты
Екатеринбург	16486	21099	34309
Воронеж	11331	15574	25888
Пермь	12404	16551	23346
Ростов-на-Дону	13771	18887	27249
Нижний Новгород	13702	18960	29533

Помимо того, что у пенсионеров есть возможности сдать квартиру в аренду, также есть и некоторые ограничения. Пенсионеры могут доверить аренду своей квартиры специализированным агентствам, однако в этом случае их доходы существенно снизятся, так как необходимо застраховать квартиру и официально оформить договор аренды (заплатить налоги).

Обратная ипотека

Мы рассмотрели различные варианты использования жилья как дополнительного источника дохода пенсионеров. Отметим, что пенсионеры могут продать жилье и приобрести жилье меньшего размера, а полученную разницу использовать для поддержания своего уровня потребления после выхода на пенсию. Другие предпочитают переехать жить на дачу и сдавать внаем жилье в городе. В практике других стран реализуются специальные кредитные программы, которые позволяют пожилым гражданам оставаться жить в привычном для них жилье и одновременно использовать его для получения выплат при условии погашения кредита за счет продажи жилья в будущем. В качестве такого финансового инструмента используется обратная ипотека (от англ. reverse mortgage), которая позволяет привлекать средства и коммерческих кредиторов, и инвесторов. Обратная ипотека является одним из видов кредита под залог недвижимости, находящейся в собственности у заемщика. Согласно данным исследования, проведенного Независимым институтом социальной политики по заказу ОАО «АРИЖК», спрос на обратную ипотеку предъявляют 3% пенсионеров. Среди одиноких пенсионеров 4,4% готовы взять обратную ипотеку, а среди пенсионеров, имеющих детей, только 1% [Аналитический доклад..., 2012]. В США институт обратной ипотеки поддерживается государством, в 2011 г. доля пенсионеров, имеющих обратную ипотеку, составляла 2,1% [Nakajama, Telyukova, 2016]. Поддержка осуществляется в форме программы государственного страхования убытков кредиторов. По данным исследования, сделки по обратной ипотеке в Европейском союзе часто совершаются в Великобритании [Reifner et al., 2009]. Вторым по величине рынком обратной ипотеки в ЕС является Испания.

Мировой опыт использования института обратной ипотеки свидетельствует о потенциальной возможности применения такого инструмента и в России. Инициатива ОАО «АРИЖК» по развитию программ обратной ипотеки заслуживает внимания и поддержки. Вряд ли в данном случае речь может идти о прямом переносе института обратной ипотеки в Россию. Скорее всего, понадобится определенная его адаптация к российским условиям.

Заключение

Было рассмотрено несколько стратегий распоряжения жильем в домохозяйствах пенсионеров: сдача в аренду комнаты (при совместном проживании с собственником); продажа квартиры и покупка жилья меньше (по площади, стоимости и т. д.); сдача квартиры в аренду и переезд на дачу; обратная ипотека. Поскольку рынок аренды — это «теневой» рынок и провести оценку перечисленных стратегий прямым сбором информации затруднительно, была проведена косвенная оценка. В статье представлены лишь несколько из возможных стратегий, но даже на этом этапе можно говорить, что возможности пенсионеров по использованию жилья для повышения дохода используются ими крайне редко.

Также проведен анализ обеспеченности жильем пенсионеров и сделаны выводы о потенциальных возможностях распоряжения жильем для увеличения их доходов. Лучше всего обеспечены жильем одинокие пенсионеры (работающие и неработающие). Закономерно, что именно они могут реализовать рассмотренные выше стратегии использования жилой площади. Косвенный анализ показал, что в местах проживания, где есть спрос на жилье (в Москве, Санкт-Петербурге), сдача в аренду комнаты может существенно улучшить финансовое положение пенсионера. В других регионах доходы от сдачи в аренду комнат пенсионерами покрывают только стоимость коммунальных платежей.

Пожилые собственницы (при совместном проживании) предпочитают сдавать комнаты одиноким девушкам. Сдаваемые комнаты обставлены старой мебелью советского периода, и получили название «бабушкины квартиры». Количество объявлений о сдаче в аренду комнат пожилыми собственниками невелико, что свидетельствует о низкой включенности пожилых людей в рынок аренды комнат. Можно предположить, что при сдаче комнаты в аренду у пожилых собственников имеются не только экономические, но и социальные предпосылки (одиночество).

Способ продажи квартиры или обмена ее на меньшую возможен для одиноких пенсионеров (работающих и неработающих) и у семей работающих пенсионеров, так как у них наилучшая обеспеченность жильем. Однако работающие пенсионеры получают заработную плату, и поэтому потребность в продаже квартиры низка.

Есть два варианта сдачи квартиры в аренду с переездом на дачу: постоянно или сезонно. На специализированных сайтах о недвижимости имеются объявления о переезде собственников на дачу на летний период. Но таких объявлений значительно меньше, чем объявлений о сдаче в аренду комнаты (при совместном проживании). Можно предположить, что это связано с отсутствием возможности переезда за город постоянно, так как нет благоустроенного дачного дома.

Способ использования обратной ипотеки для России пока нов, и примеры успешного его использования в средствах массовой информации практически не освещаются. Пожилые люди испытывают страх перед новыми формами распоряжения своим имуществом.

Таким образом, одинокие пенсионеры могут воспользоваться всеми перечисленными стратегиями. Так как цены на аренду и продажу жилья существенно различаются от региона к региону, то в более выгодном положении оказываются пенсионеры, проживающие в крупных городах.

Список литературы (References)

Аверкиева К. В., Антонов Е. В., Кириллов П. Л., Махрова А. Г., Медведев А. А., Неретин А. С., Нефедова Т. Г., Трейвиш А. И. Между домом и... домом. Возвратная пространственная мобильность населения России. М. : Новый хронограф. 2016. <https://doi.org/10.15356/ВНАН2016>.

Averkieva K. V., Antonov E. V., Kirillov P. L., Makhrova A. G., Medvedev A. A., Neretin A. S., Nefedova T. G., Treivish A. I. (2016) Between Home and ... Home: The Return Spatial Mobility of Population in Russia. Moscow: New chronograph. <https://doi.org/10.15356/ВНАН2016>. (In Russ.)

Аналитический доклад «Оценка перспектив внедрения программ обратного ипотечного кредитования». М. : Автономная некоммерческая организация «Независимый институт социальной политики». 2012.

Analytical report «Evaluation of the prospects for introducing reverse mortgage lending programs». (2012) Moscow. Independent Institute for Social Policy. (In Russ.)

Барсукова С. Ю., Радаев В. В. Неформальная экономика в России: краткий обзор // Экономическая социология. 2012. Т. 13. № 2. С. 99—111.

Barsukova S. Yu., Radaev V. V. (2012) Informal Economy in Russia: A Brief Overview. *Economic Sociology*. Vol. 13. No. 2. P. 99—111. (In Russ.)

Махрова А. Г. Сезонная субурбанизация в регионах России // Вестник Московского университета. Сер. 5. География. 2015. № 4. С. 59—68.

Makhrova A. G. (2015) Seasonal suburbanization in the regions of Russia. *Moscow University Bulletin*. Ser. 5. Geography. No. 4. P. 59—68. (In Russ.)

Махрова А. Г., Нефедова Т. Г., Трейвиш А. И. Московская область сегодня и завтра: тенденции и перспективы пространственного развития. М. : Новый хронограф. 2008.

Makhrova A. G., Nefedova T. G., Treivish A. I. (2008) Moscow region today and tomorrow. Trends and prospects of the space development. M.: New chronograph. (In Russ.)

Население России в 2017 г.: доходы, расходы и социальное самочувствие. Мониторинг НИУ ВШЭ. Июль. 2017. М. : НИУ ВШЭ. 2017.

Russian population in 2017: incomes, expenses and social well-being. HSE monitoring: results of the year. (2017) Moscow: NRU HSE. (In Russ.)

Ниворожкина Л. И., Ниворожкин А. М., Абазиева К. Г. Модель разрывной регрессии как инструмент оценки изменений в потреблении при выходе на пенсию // Прикладная эконометрика. 2010. Т. 19. № 3. С. 112—126.

Nivorozhkina L. I., Nivorozhkin A. M., Abazieva K. G. (2010) Drop in consumption associated with retirement. The regression discontinuity design approach. *Applied Econometrics*. Vol. 19. No. 3. P. 112—126. (In Russ.)

Петрова Ж. В. Профессионально-трудовая деятельность пенсионеров по возрасту в контексте социальной политики государства // Известия высших учебных заведений. Поволжский регион. Общественные науки. 2017. № 14. С. 88—97.

Petrova J. V. (2017) Professional-labor activity of senior citizens in the context of the state social policy. *University proceedings. Volga region. Social sciences*. No. 14. P. 88—97. (In Russ.)

Прокофьева Л. М., Корчагина И. И., Попова Р. И., Белокрылова О. С., Филоненко Ю. В., Фурса Е. В. Бедность и социальная исключенность глазами разных групп населения // Народонаселение. 2014. № 4. С. 61—81.

Prokofieva L. M., Korchagina I. I., Popova R. I., Belokrylova O. S., Filonenko Yu. V., Fursa E. V. (2014) Poverty and social exclusion as viewed by different groups of population. *Population*. No. 4. P. 61—81. (In Russ.)

Семенова В. В. Возраст как социальный ресурс: возможные источники социального неравенства // Россия реформирующаяся: Ежегодник — 2004 / отв. ред. Л. М. Дробижева. М. : Институт социологии РАН. 2004. С. 157—170.

Semyonova V. V. (2004) Age as a social resource: possible causes of social inequality. In: *Russia Reforming. Yearbook — 2004* / Ed. by L. M. Drobizheva. Moscow: Institute of Sociology RAS. P. 157—170. (In Russ.)

Corsten M. (1999) The Time of Generations. *Time And Society*. Vol. 8. No. 2. P. 249—272. <https://doi.org/10.1177/0961463X99008002003>.

Hamermesh D. S. (1984) Life-cycle effects on consumption and retirement. *Journal of Labor Economics*. Vol. 2. No. 3. P. 353—370. <https://doi.org/10.3386/w0976>.

Reifner U., Clerc-Renaud S., Pérez-Carrillo E. F., Tiffe A., Knobloch M. (2009) Study on Equity Release Schemes in the EU. Hamburg. Institut für Finanzdienstleistungen e.V.

Nakajama M., Telyukova I. A. (2016) Reverse Mortgage Loans: A Quantitative Analysis. Conference Proceedings. *Journal of Finance*. Vol. 72. No. 2 P. 911—950. <https://doi.org/10.1111/jofi.12489>.