

# СОЦИАЛЬНАЯ ДИАГНОСТИКА

---

В.В. Солодников

## ЖИЛИЩНЫЙ НАЦПРОЕКТ ГЛАЗАМИ РОССИЯН

Как известно, до революции Россия была преимущественно крестьянской страной. У высшего сословия были усадьбы и имения, в дополнение к которым в интересах службы — городские квартиры. Низшее сословие решало свой "квартирный вопрос" самостоятельно (в том числе с помощью общины).

Массовое переселение в города после революции и Гражданской войны привело к "экспроприации" городского жилья "эксплуататоров" и его "уплотнению", породив "коммуналки" и бараки.

В пред- и послевоенные годы в СССР шло активное строительство "сталинок", предназначенных в первую очередь для номенклатуры различного уровня.

Первая массовая жилищная застройка ("хрущевки") началась в 1956 г. Объемы государственного строительства увеличились почти в 2 раза — 40 млн. кв. м в год (сейчас в России строят столько же). Но тогда строили для всех, а сейчас примерно 15 млн. кв. м — это элитное жилье повышенной стоимости. Массовое строительство конца 1950-х — начала 1960-х годов накладывалось на процесс урбанизации, увязывалось с социальными индустриальными решениями (ввод школ, больниц, магазинов). Первые "хрущевки" были рассчитаны на 25 лет эксплуатации. Сами квартиры были без "недопустимо завышенной площади передних, коридоров и других вспомогательных помещений", с низкими потолками, малогабаритны по площади, с совмещенным санузлом, со слабой звукоизоляцией. В "хрущевках" не было лифтов. Сегодня такие дома признаны морально устаревшими. Однако сносятся они только в Москве.

В условиях плановой экономики "развитого социализма" проводились эксперименты с "домами нового быта" (нечто вроде комфортных общежитий), впрочем, безуспешные. Очереди на жилье продолжали расти. Ответом на это было движение Молодежных жилых комплексов (МЖК), предполагавшее непосредственное участие будущих жильцов в строительстве своей квартиры и последующее усиление "межсоседской кооперации".

Вторая массовая жилищная застройка ("улучшенной планировки") в 1986–1987 гг. была призвана реализовать провозглашенный М. Горбачевым лозунг "Каждой российской семье — отдельную квартиру". Сроком его выполнения был назначен 2000 г. Примерно половина жилья должна была возводиться без отделки, что позволяло резко сократить его стоимость. Цена квадратного метра составляла примерно среднемесячную зарплату.

---

СОЛОДНИКОВ Владимир Владимирович — доктор социологических наук, профессор кафедры прикладной социологии РГГУ, аналитик ЗАО "Исследовательская компания КОМКОН".

Жилищное строительство в 1990–2000 гг. происходило в условиях, когда государство перестало быть субъектом инвестиционной деятельности. При этом продолжилось использование старой жилищной инфраструктуры. Наблюдалось дальнейшее ее старение, увеличивался объем жилого фонда, который почти полностью амортизировался.

Таков вкратце исторический экскурс решения "квартирного вопроса" в нашей стране. Что происходит сейчас?

В Послании Федеральному Собранию 10 мая 2006 г. В.Путин перечислил национальные проекты, среди них — "Доступное и комфортное жилье". В качестве одной из целей проекта отмечена необходимость "...за два года снизить ставки по ипотечным кредитам, а общий объем этих кредитов — увеличить почти в 3 раза: до 260 млрд. руб.". При этом "ипотека должна стать доступным способом решения проблем для людей со средними доходами".

В марте–апреле 2006 г. Фонд Общественного Мнения (ФОМ) провел два опроса, посвященных информированности россиян и их отношению к жилищному национальному проекту (в выборку попали 100 населенных пункта 44 областей, краев и республик России. Интервью проводилось по месту жительства. Опрошены 1500 респондентов. Дополнительно опрашивались москвичи — 600 респондентов. Статистическая погрешность не превышает 3,6%).

Как выяснилось, около 2/3 респондентов (63–65%) уже знали об этом проекте. Из них 1/3 высказала уверенность, что его реализация не улучшит ситуацию с обеспечением населения жильем.

Тем не менее каждый шестой опрошенный рассчитывает, что проект поможет лично ему улучшить свои жилищные условия. Особенно много надежд возлагают на проект молодые респонденты до 35 лет (27%) и жители областных центров с населением меньше миллиона (24%).

В июле–августе 2006 г. была проведена очередная волна регулярного синдикативного исследования — TGI-Russia<sup>1</sup>, реализуемого исследовательской компанией КОМКОН.

Вопрос был сформулирован в виде утверждения: "Национальный проект "Доступное жилье" поможет мне лично"<sup>2</sup>. В целом полученные результаты оказались близки мартовским данным ФОМа.

Доля не знающих или не имеющих мнения о проекте оказалась стабильной. Так, 35–37% опрошенных в марте–апреле не знали об этом проекте, в июле–августе — 36,3% затруднились с ответом или выбрали уклончивый вариант.

"Оптимистов" оказалось больше, чем весной, — 23,4% респондентов согласились с предложенным утверждением (по данным ФОМа — 17%). Это может быть связано как с позитивной динамикой отношения к проекту, так и с различием в

<sup>1</sup> Исследование Target Group Index — Russia проводится с 1996 г. в 70 городах России с населением 100 тыс. человек и более. Генеральная совокупность — 62,5 млн. человек (россияне в возрасте 10 лет и старше). Годовой объем выборки составляет более 16 000 домохозяйств (34 000 респондентов), равномерно распределенных на 4 волны исследований ежегодно. Выборка стратифицирована по 12 экономико-географическим регионам или по 7 федеральным округам (отдельно — Москва и Санкт-Петербург) и по 3 уровням городского населения (> 1млн, 0,5–1млн, 0,5млн–0,1млн.). В каждом городе выборка распределяется пропорционально численности населения административных округов. Домохозяйства отбираются из адресной базы данных случайным образом. Техника заполнения — смешанная (интервью по месту жительства и самозаполнение). На третьей "волне" опрошены 8096 человек старше 16 лет.

<sup>2</sup> Респонденты выбирали из пяти вариантов ответа: (скорее) согласен; ни то, ни другое; (скорее) не согласен. Вопрос задавался респондентам в возрасте 16 лет и старше.

выборочных совокупностях: в исследовании ФОМа присутствуют сельские регионы, где ситуация с жильем хуже. Кроме того, нижней границей возраста при опросах ФОМа является 18 лет.

Но, как бы то ни было, "пессимисты" пока продолжают "выигрывать со счетом 40,3% — 23,4%.

О надежности полученных результатов свидетельствует достаточно высокая доля "оптимистов" среди некоторых социально-демографических групп (табл. 1). При этом данные двух исследований весьма схожи.

Размер выборки и структура информации TGI-Russia позволяют более детально проанализировать "целевую аудиторию" национального проекта "Доступное и комфортное жилье". Все приведенные отличия от средневывборочной доли россиян (23,4%), рассчитывающих на помощь жилищного нацпроекта, статистически значимы на уровне 0,05.

Обратимся сначала к поло-возрастным характеристикам респондентов (рис. 1).

Чем моложе респонденты, тем больше среди них тех, кто надеется, что жилищный нацпроект поможет им лично. Причем мужчины в любом случае более пессимистичны.

Предсказуемой является тесная связь между наличием неудовлетворительных жилищных условий (особенно если жилье арендуется) и надеждой на государственные программы (рис. 2).

Менее очевидна следующая закономерность: качественный перелом происходит после обретения любого своего "угла", но особенно — стандартной отдельной трехкомнатной квартиры.

Таблица 1.

«Нацпроект Доступное жилье»: доля надеющихся на помощь», %

| Социально демографическая группа                                                          | Данные ФОМа | Данные TGI-Russia |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|
| Возраст до 35 лет                                                                         | 27          | 30,2              |
| Областные центры (< 1 млн. чел.) — ФОМ Города с населением 100тыс. — <1млн. чел. — КОМКОН | 24          | 24*               |
| Средневывборочное значение                                                                | 17          | 23,4              |

\* отличие от средневывборочного значения статистически незначимо.

Рисунок 1.

Доля оптимистов в зависимости от полово-возрастных групп респондентов, %

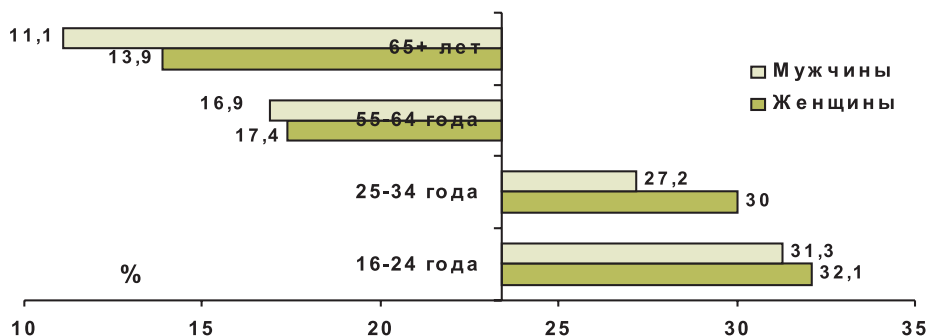
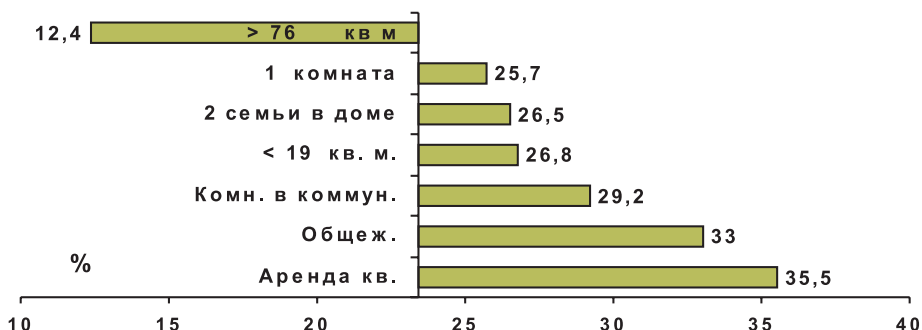


Рисунок 2.

Доля оптимистов в зависимости от жилищных условий респондентов, %



Уровень достатка, скорее, прямо связан с надеждами на государственную помощь. Особенно ярко это проявляется при использовании показателя субъективной оценки материального положения семьи (рис. 3).

Статистически значимо от средневзвешенного значения "оптимизма" отличаются две крайних оценки: 1. Материальных проблем нет, кроме покупки недвижимости; 2. Денег с трудом хватает на питание. Таким образом, упрек, нередко высказываемый в адрес самых разных социальных программ (бедняки усваивают "рентный" тип поведения, обретают "выученную беспомощность", предпочитают "висеть на шее" государства), в данном случае неуместен. Скорее, справедливо обратное — рассчитывают на помощь государства в решении своего "квартирного" вопроса наиболее состоятельные россияне.

Эта закономерность лишь частично сохраняется при использовании абсолютного показателя личного дохода респондента.

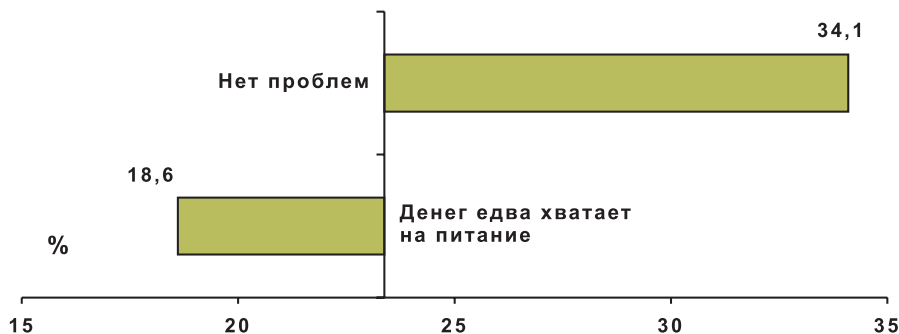
Достаточно обеспеченные респонденты (с месячным доходом 25–30 тыс. руб. в месяц), не имеющие собственное жилье, скорее всего, вынуждены снимать квартиру. А "оптимисты", получающие 4–5 тыс. руб. в месяц, скорее, живут в общежитии.

И те, и другие, как правило, работают полную рабочую неделю.

Данные, полученные по Москве, подтверждают "жилищный пессимизм" москвичей (рис. 4).

Рисунок 3.

Доля оптимистов в зависимости от оценки респондентами материального положения семьи, %



Еще одной особенностью данных TGI-Russia является согласование более пессимистических оценок жилищного нацпроекта на Дальнем Востоке с объективными данными о снижении объемов вводимого жилья в этом регионе.

Специфика брачно-семейного статуса респондента тоже связана с "оптимизмом" в отношении жилищного нацпроекта: живущим в фактическом браке и холостым/незамужним он присущ в большей степени, а вдовым и разведенным — в меньшей (рис. 5).

Существенная характеристика — количественный состав домохозяйства. Выделились "оптимисты", чья семья состоит из четырех, пяти и более человек, и "пессимисты", которые либо одиноки, либо живут вдвоем (рис. 6).

Не обнаружено существенных отличий в зависимости от таких характеристик опрошенных, как:

- Пол (женщины чуть более "оптимистичны");
- Уровень образования;
- Размер города проживания (в малых городах больше "оптимистов").

В целом обобщенный портрет "целевой аудитории" жилищного национального проекта, по данным TGI-Russia, выглядит следующим образом. Это молодые люди; проживающие преимущественно в Южном Федеральном округе; работающие и материально обеспеченные выше среднего уровня; имеющие несовершеннолетних детей; несемейные или живущие в "фактическом браке"; проживающие в

Рисунок 4.

Доля оптимистов в зависимости от региона проживания, %

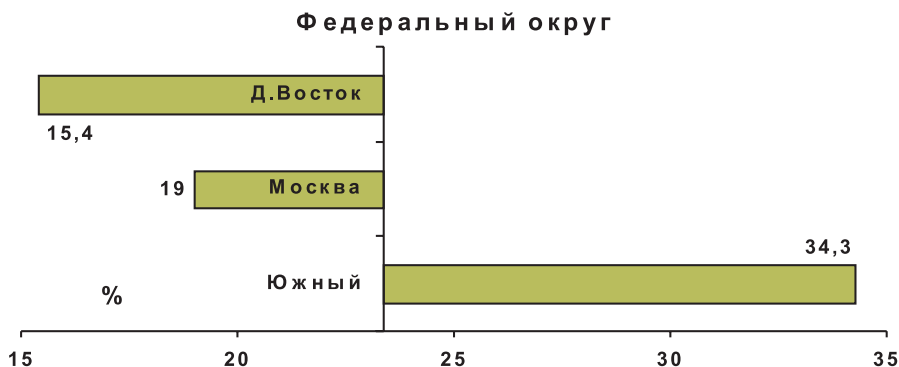
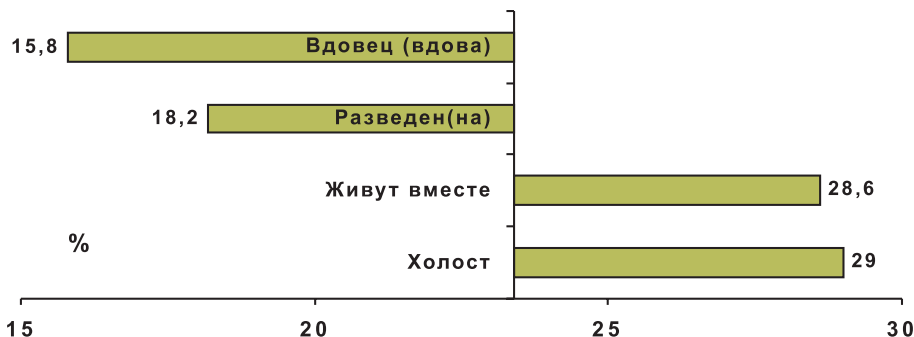
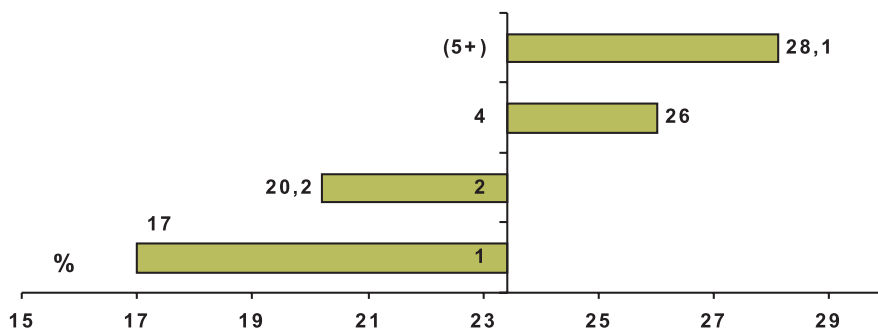


Рисунок 5.

Доля оптимистов в зависимости от брачно-семейного статуса респондентов, %





некомфортных условиях (аренда жилья, общежитие, вместе с родителями, малогабаритная однокомнатная квартира).

**Социальные проблемы**, наиболее волнующие "целевую аудиторию" национального жилищного проекта, таковы:

- здоровье (63,3% респондентов оно "очень волнует");
- цены (62,3%);
- жилье (61%).

Выраженность этих социально-психологических черт может свидетельствовать о расчете на собственные силы (здоровье в сочетании с полной трудовой занятостью) на фоне субъективно ярко выраженных ограничителей — цен и жилья. При этом, по-видимому, существующие способы решения "квартирного вопроса", среди которых особенно часто упоминается ипотека, в большинстве случаев оказываются трудно реализуемыми. Так, в течение 2006 г. качественного скачка на российском рынке кредитования покупки жилья не произошло: доля домохозяйств, воспользовавшихся кредитом на приобретение недвижимости (квартиры, дачи, участка земли) или на улучшение жилищных условий в России (за вычетом Москвы), не превышает 2,5%. Но в последнем квартале 2006 г. наметилась слабая позитивная тенденция (рис. 7).

Применительно к Москве картина немногим лучше и принципиально не отличается от российской. Более того, похоже, что наметился обратный тренд (рис.8).

В течение последних пяти с лишним лет качественного скачка на российском рынке ипотеки не произошло: доля воспользовавшихся ее услугами в 2006г. не превышает 1%. Но по сравнению с практически полным отсутствием ее потребителей в 2002–2003 гг. слабая позитивная тенденция все же наметилась (рис. 9).

Применительно к Москве картина немногим лучше и принципиально не отличается от российской (рис. 10).

Не исключено, что одним из важнейших критериев, обеспечивающих более тесную взаимосвязь ипотеки, масштабов жилищного строительства и степени вовлеченности в нее населения, является не только и не столько банковский процент по ипотечному кредиту (хотя и это немаловажно), сколько цена квадратного метра жилья в массовом секторе. На это указывали эксперты, участвовавшие в обсуждении российской жилищной политики на сайте *polit.ru*. По их мнению, цена не должна превышать месячный доход граждан, при условии, что государство организует отвод участков и строительство инфраструктуры.

Пока же аналитики осторожно констатируют некоторое замедление темпов роста цен на московское жилье, являющихся ориентиром для остальных россий-

Рисунок 7.

«Для каких целей Вы или члены Вашей семьи брали деньги в долг или в кредит за последние 12 месяцев?» (Россия без Москвы), %



Рисунок 8.

«Для каких целей Вы или члены Вашей семьи брали деньги в долг или в кредит за последние 12 месяцев?» (Москва), %



Рисунок 9.

«Какими из перечисленных банковских услуг Вы пользовались хотя бы раз за последние 12 месяцев?» (Россия без Москвы), %

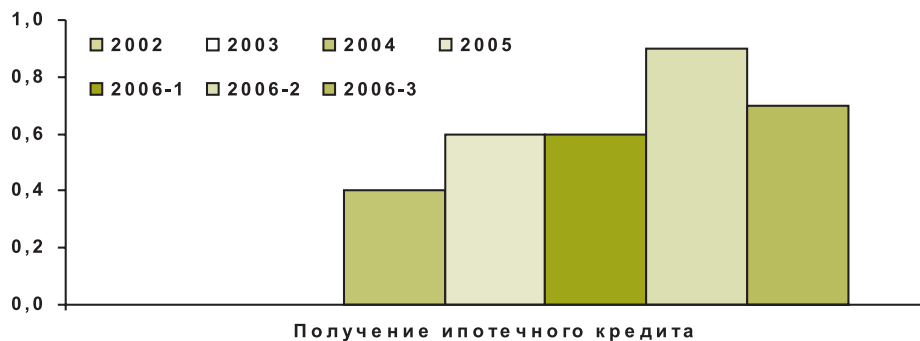
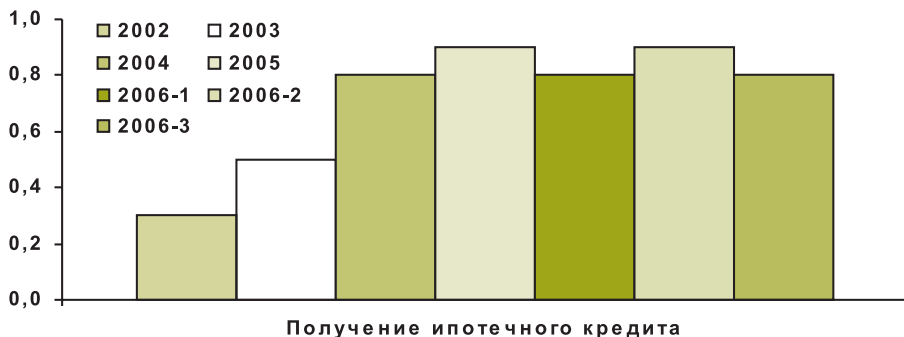


Рисунок 10.

«Какими из перечисленных банковских услуг Вы пользовались хотя бы раз за последние 12 месяцев?» (Москва), %



ских регионов. Но при этом цена квадратного метра жилья (особенно в мегаполисах) по-прежнему остается выше среднемесячной зарплаты (даже с учетом ее "серых" и "черных" схем). Изменить ситуацию на рынке жилья может изменение ставки налога на недвижимость.

Следующая "контрольная точка" — середина 2008 г. Удастся ли к этому сроку утроить объем ипотечных кредитов (что, конечно, не эквивалентно утроению количества участников ипотеки) и ощутить серьезные качественные изменения на жилищном рынке конечному потребителю?

В заключение отметим, что в пропаганде жилищного нацпроекта четко акцентируется его направленность на молодых людей, молодые семьи. И это "послание" достигает "целевой аудитории". Россияне среднего и особенно пожилого возраста "не видят" себя в этом проекте. Кроме того, по данным агентства "Интерфакс", сегодня ветхого и аварийного жилья насчитывается 95 млн. кв. м., что составляет 3,2% всего жилищного фонда, а его прирост в 20 раз превышает масштабы ликвидации. Не может не вызвать тревоги и мнение заместителя министра регионального развития РФ Ю. Тыртышева, согласно которому запланированный до 2010 г. ввод 270–280 млн. кв. м жилья ситуацию кардинально не улучшит...

#### Использованные источники:

[http://www.kremlin.ru/appears/2006/05/10/1357\\_type63372type63374type82634\\_105546.shtml](http://www.kremlin.ru/appears/2006/05/10/1357_type63372type63374type82634_105546.shtml)  
<http://www.sostav.ru/news/2006/10/26/120/>  
<http://www.polit.ru/author/2006/06/07/tez.html>  
[http://www.strol.ru/NOVOSTI/single\\_news\\_1165.html](http://www.strol.ru/NOVOSTI/single_news_1165.html)  
[http://www.rost.ru/projects/habitation/habitation\\_main.shtml](http://www.rost.ru/projects/habitation/habitation_main.shtml)  
[http://www.expert.ru/politics/2006/07/interview\\_medvedev/page2](http://www.expert.ru/politics/2006/07/interview_medvedev/page2)  
<http://www.vz.ru/news/2006/7/25/42838.html>  
<http://www.vz.ru/top/>  
[http://bd.fom.ru/report/map/dominant/dom0611/domt0611\\_2/d061122/printable/](http://bd.fom.ru/report/map/dominant/dom0611/domt0611_2/d061122/printable/)  
[http://bd.fom.ru/report/map/dominant/dom0615/domt0615\\_2/d051524/printable/](http://bd.fom.ru/report/map/dominant/dom0615/domt0615_2/d051524/printable/)  
<http://www.echomsk.ru/>  
<http://www.nevastroyka.ru/a0/ru/archive/view.thtml?i=5827>  
<http://www.globalrus.ru/opinions/783030/>  
<http://www.vz.ru/columns/top/>

*Public assessment of current situation with housing problem. How people view effectiveness of the national project on housing, being implemented by the government.*