

УДК 316

Качество жилья как показатель социального статуса москвича

Аннотация. В статье рассматриваются понятия «социальный статус» и «качество жилья», их взаимосвязь. Термины «качество жилья» и «социальный статус» на данный момент не имеют четкого определения. Неоднозначность определений затрудняет анализ текущей ситуации с обеспеченностью населения жильем, выявление имеющихся потребностей граждан, проведение эффективной жилищной политики. В работе описаны существующие подходы к определению понятий «социальный статус» и «качество жилья». Делается вывод о необходимости более детальной проработки понятия «качество жилья», что даст возможность прогнозировать предпочтения граждан при приобретении жилья, оценивать потребности общества в социальном жилье. Новая концепция качества жилья может быть использована для построения более продуманных генеральных планов городской застройки, обеспечивающих разумное соотношение между доступностью и качеством жилья.

Ключевые слова: социальный статус; экономический статус; качество жилья; жилищная недвижимость; социальная стратификация.

Abstract. This article considers two concepts: social status and the quality of housing. These terms have not been clearly defined yet. The ambiguity of definitions makes it difficult to analyze the current situation in the field of residential real estate, identify unmet needs of citizens and pursue an effective housing policy. This paper looks at the current approaches to the definitions of social status and the quality of housing. It is concluded that more detailed study of the quality of housing is needed to make it possible to predict the preferences of citizens purchasing property and assess the needs of society in social housing. The new concept of the quality of housing can be used to construct more elaborate master plans for urban development to ensure a reasonable relationship between the availability and quality of housing.

Keywords: social status; economic status; housing quality; residential property; social stratification.



Недумов Д. Р.,

студент Финансового
университета

✉ daniil.nedumov@gmail.com

имеющихся потребностей граждан, осложняет принятие управленческих решений при проведении государственной политики, тем самым мешая решению жилищного вопроса. В данной работе мы проведем обзор темы, рассмотрим подходы к определению понятий «социальный статус» и «качество жилья», укажем возможные пути снятия напряжения в жилищной сфере.

Введение

Состояние жилищной сферы – один из ключевых факторов, оказывающих влияние на уровень и динамику основных демографических показателей. Социальная стабильность общества, уровень безработицы, мобильность рабочей силы и другие факторы во многом определяют доступностью и качеством жилой недвижимости.

Понятие «качество жилья» имеет тесную связь с понятием «социальный статус». Как правило, социальный статус человека определяет особенности и качество жилья, избираемого им для проживания.

Термины «качество жилья» и «социальный статус» на данный момент не имеют четкого определения. Подобное положение затрудняет анализ текущей ситуации с обеспеченностью населения жильем, выявление

Актуальность темы. Проблематика

Острота жилищного вопроса в Москве не вызывает сомнений. Высокая стоимость жилой недвижимости делает ее недоступной для значительной части населения. Стоимость квадратного метра даже в старых пятиэтажных домах в Москве, по данным интернет-журнала *Metrimfo.Ru* на 09.03.2015, составила около 162 тыс. руб. при том, что средняя зарплата в Москве в 2014 г., по данным Мосгорстата, составляла чуть более 61 тыс. руб. [1].

Качество жилья, в котором проживает человек, связано с его социальным статусом, в частности экономическим статусом. Так, на квартиру эконом-класса площадью порядка 60 кв. м человеку со средней зарплатой придется копить около 13 лет, не считая текущие расхо-

Научный руководитель: **Родионова М. Е.**, кандидат социологических наук, доцент кафедры «Теоретическая социология».

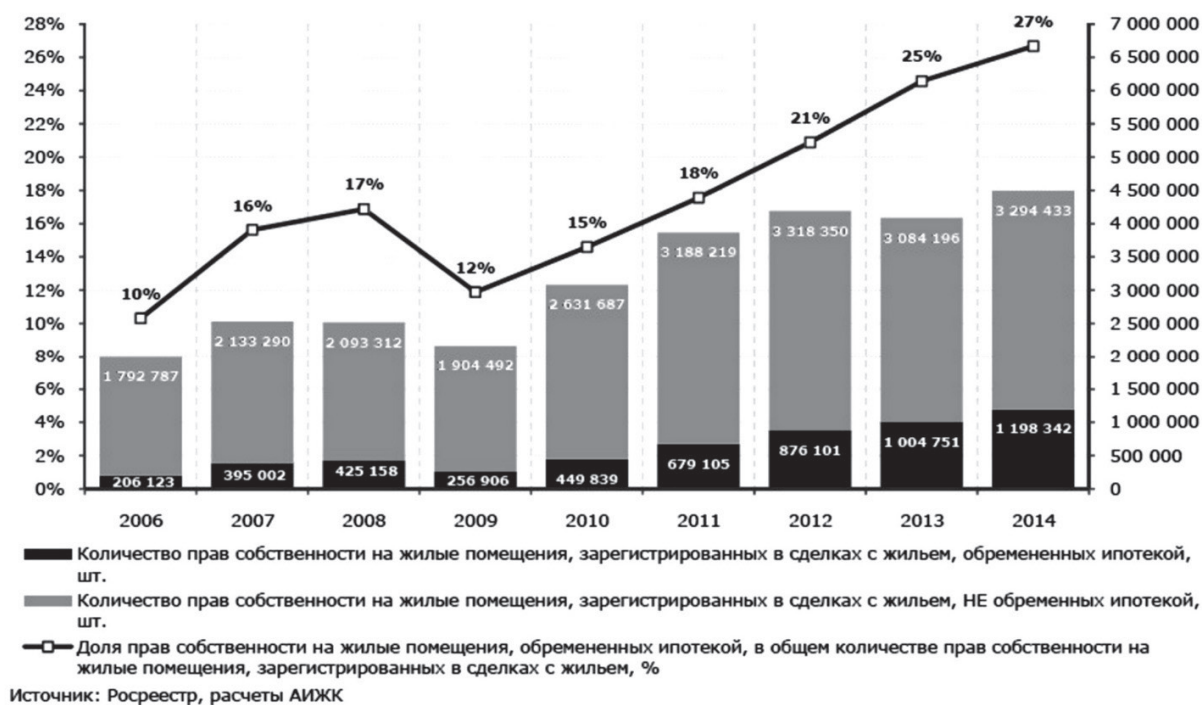


Рис. 1. Динамика рынка недвижимости и доля ипотеки в сделках с жильем по итогам 2006–2014 гг.

ды на жизнь и возможный рост цен. На самое дорогое жилье (1,6 млн руб./кв. м) такой же площади придется копить уже порядка 133 (!) лет. Такую недвижимость могут себе позволить только москвичи с супервысоким экономическим статусом.

Многие горожане не имеют возможности скопить необходимую для покупки жилья сумму и берут ипотечные кредиты. По данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), в 2014 г. было выдано 1 012 312 ипотечных кредита на общую сумму 1762,6 млрд руб., что в 1,2 раза превышает уровень 2013 г. в количественном и в 1,3 раза в денежном выражении. Убедиться в важности ипотеки как способа решения жилищного вопроса можно, рассмотрев график из отчета АИЖК (рис. 1), согласно которому доля сделок с жилой недвижимостью с привлечением ипотеки росла на протяжении пяти лет и в 2014 г. составила 27% [2].

В связи с санкциями и кризисной ситуацией конца 2014 – начала 2015 гг. спрос на ипотечные продукты банков, вызванный желанием граждан сохранить свои средства, резко подскочил. Увеличение рисков банков, политика повышения ключевой ставки ЦБ, рост спроса на ипотеку вызвали резкий подъем ее стоимости (рис. 2) [3]. Эта ситуация дополнительно обостряет жилищный вопрос.

Обострение на ипотечном рынке в меньшей степени коснется льготных категорий граждан, ставка для которых поддерживается социальными программами, в частности при участии АИЖК, на уровне около 11%.

Научная разработанность

К пониманию качества жилья существует множество подходов. Например, в исследовании, посвященном качеству жизни, в понятие «качество жилья» вкладывают следующие параметры: «площадь жилья, приходящегося на одного человека, благоустроенность жилья водопроводом, канализацией, газом; стоимость жилья и т. д.» [4].

Более детальное определение дается в Единой методике классификации жилых новостроек по потребительскому качеству (классу), разработанной экспертами Российской гильдии риэлторов (РГР). Методика позволяет отнести жилье к одному из четырех классов: «эконом», «комфорт», «бизнес», «элитный» на основании множества критериев. В их числе: общая площадь, архитектура, инфраструктура дома, параметры паркинга, отделки и др. При классификации уделяется внимание экономическому статусу потенциальных жильцов и их специфическим потребностям (например, требование индивидуального архитектурного проекта в жилье элитного класса).

К настоящему моменту не удалось найти более глубоко проработанной системы классификации жилья по качеству, чем система, предложенная в данной методике [5].

В статье Л. Ю. Карпушиной отмечается, что к понятию качества жилья, помимо технических характеристик, необходимо также относить его безопасность, удобство проживания, соответствие образу жизни и социальному статусу проживающего [6]. Автор предлагает выделить новые классы жилья: для многодетных семей, пенсионе-

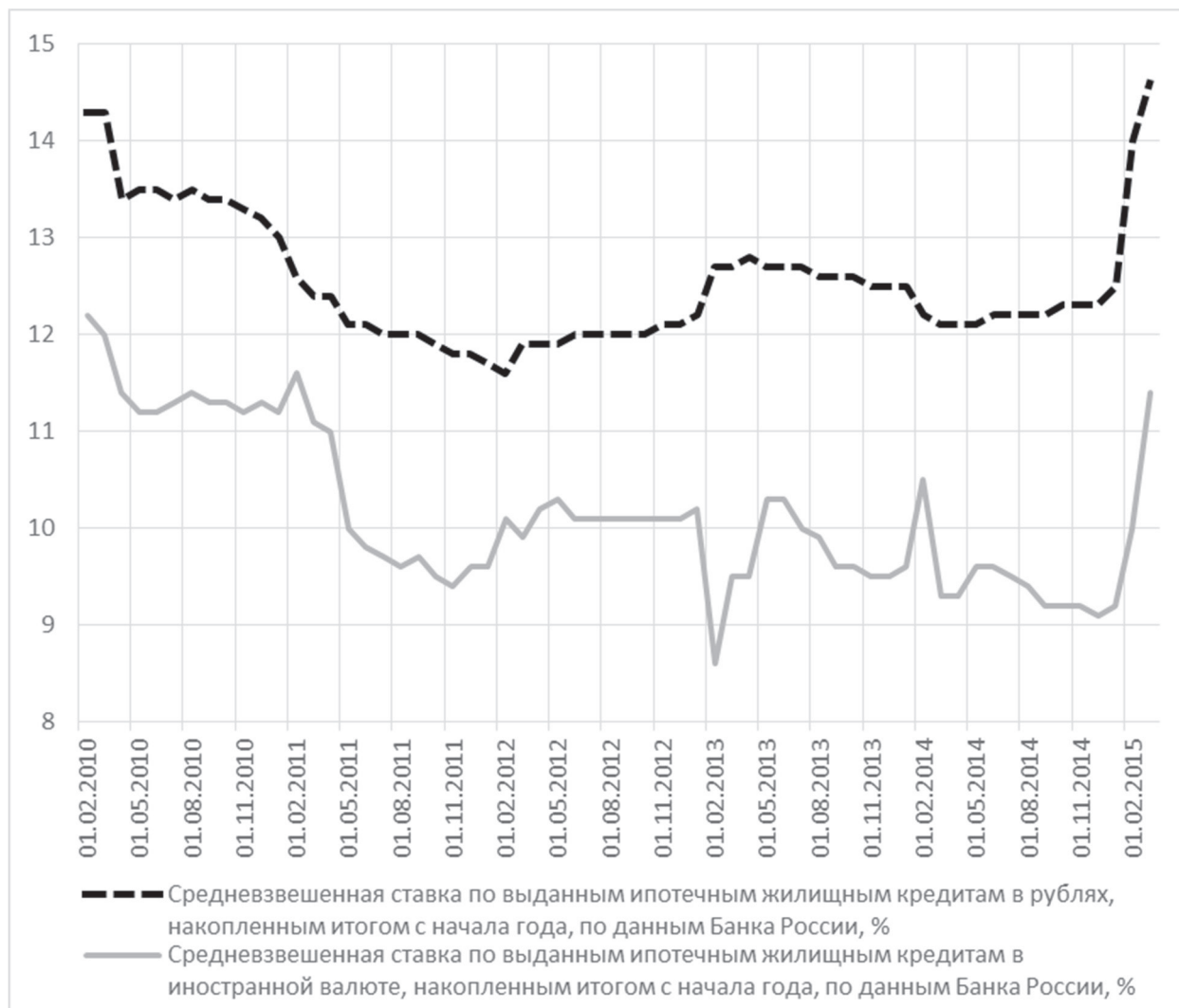


Рис. 2. Динамика средневзвешенной ставки по выданным ипотечным жилищным кредитам

ров и др. Жилье каждого класса должно будет отвечать специфическим потребностям групп граждан, имеющих определенный социальный статус. Данный подход позволит повысить качество жизни населения, а значит, настроение горожан и производительность их труда. К сожалению, эта концепция в России реализована лишь частично: в Единой методике классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству рассмотрены взаимосвязи составляющих качества жилья только с экономическими статусами [6].

Сегодня качество жилья в России определяется набором общих критериев (площадь, наличие водоснабжения, электричества и т. д.), а также специфическими характеристиками в зависимости от стандартов потребления представителей разных экономических статусов. Далеко не все эти критерии жестко закреплены и контролируются государством, что оставляет поле для спекуляций при торговле недвижимостью, когда жилье низкого класса выдают за более качественное [7]. Стандарты

качества жилья, учитывающие потребности социальных групп, выделяемых на основании неэкономических статусов, к настоящему моменту все еще не сформулированы. Поэтому понятие качества жилья требует дальнейшей конкретизации и законодательного закрепления.

Перейдем к обсуждению социального статуса. Необходимость уточнения определения упомянутых выше статусов, связанных с семейным положением, возрастом и т. д., отсутствует, так как эти понятия определяются естественным образом. Большой интерес представляет разработка концепции экономического статуса. Определение экономического статуса требует классификации людей по уровню дохода. Мы сталкиваемся с большим многообразием таких классификаций [8, 9]. Причина, как правило, в межстрановых и межрегиональных различиях уровня дохода людей, особенностях авторского подхода к классификации, ее цели.

В качестве основы для определения экономического статуса граждан в данной работе мы использовали

стратификацию российского населения по уровню доходов на 2013 г., предложенную Л. А. Манухиной в работе, посвященной жилищной недвижимости [10]. Для применения данных к Москве 2014 г. предлагаем умножить суммы доходов на 1,93 (отношение средней зарплаты в Москве и в России в целом в 2013 г., по данным Росстата) и на 1,09 (отношение средней зарплаты в Москве в 2013 и 2014 гг., по данным Мосгорстата). Проведем соответствующие преобразования, получаем адаптированную классификацию для Москвы по состоянию на 2014 г. (см. таблицу).

На первый взгляд, полученная классификация выглядит не слишком удачно. Довольно распространено мнение, что к среднему классу стоит относить людей с доходами порядка 80–100 тыс. руб. в месяц. Здесь же мы видим, что представитель «середины» среднего класса в Москве имеет доход порядка 40 тыс. руб. в месяц. Как бы то ни было, представленная классификация согласуется с масштабным исследованием Института социологии РАН, согласно которому доход «ядра» среднего класса в России в 2014 г. составил около 24 тыс. руб. в месяц (для Москвы — около 48 тыс. руб. в месяц с учетом поправочного коэффициента) [11]. Возможно, такая разница в представлениях о доходах произошла из-за определения среднего класса на основе опыта западных развитых стран, где доходы ощутимо выше. Кроме того, российские данные о доходах групп населения могут быть искажены за счет значительной доли «серого дохода».

К настоящему времени сформировано множество подходов к определению качества жилья и экономического статуса граждан. Все подходы имеют общие черты, обусловленные общеязыковым смыслом данных понятий; изменение определения понятий с течением времени можно объяснить развитием экономики и общества, что, в частности, проявляется в изменении номинального и реального доходов разных категорий граждан и требований к качеству жилья.

Выводы и предложения

Дальнейшее улучшение жилищных условий населения невозможно без более детальной проработки понятия качества жилья. Необходимо разрабатывать новую концепцию качества жилья, учитывающую интересы и образ жизни различных групп населения. Эта концепция может быть использована при построении планов городской застройки, разработке государственных социальных программ помощи населению. К сожалению, на данный момент имеется значительное отставание России от развитых стран даже по давно известным показателям качества жилья, например общей площади жилых помещений на душу населения [3, 6].

Упомянутый разрыв между уровнем доходов и ценой на жилье обещает сохранение напряженности в свя-

Классификация граждан по уровню дохода

Категория граждан	Доход на душу населения, руб./мес.*
«Бедные»	До 7 400
	До 10 500
	До 14 700
«Нижний средний класс»	До 21 000
«Средний класс»	До 31 600
	До 52 600
«Верхний средний класс»	До 73 600
«Богатые»	73 600–157 800
	157 800–315 600
	Свыше 315 600

* Рассчитанные уровни доходов представлены с точностью до 100 руб. для удобства восприятия.

зи с нехваткой жилья гражданам с невысоким уровнем дохода.

Как возможное решение можно рассматривать дальнейшее развитие социального жилья. Ситуация в этой сфере имеет тенденцию к ухудшению: было заявлено, что в 2014 г. очередь на социальное жилье выросла на 2 года.

Учитывая ситуацию с очередями на социальное жилье, предлагается развитие институтов некоммерческого найма, аренды, увеличение количества жилья эконом-класса [10].

В целях более эффективного использования средств, выделяемых на программы социального жилья, необходимы дальнейшее уточнение и постоянная корректировка стандартов качества жилья (в данном случае прежде всего жилья эконом-класса), приведение в соответствие уровня оплаты социального жилья или цен на жилье эконом-класса и уровня дохода граждан с низкой или средней зарплатой.

При разработке генеральных планов застройки необходимо поддерживать достаточное количество жилья разной степени доступности и качества. Это количество должно определяться исходя из текущего и прогнозируемого распределения граждан по уровню дохода и их предпочтений.

Другое возможное решение проблемы недостатка доступного жилья — загородные дома (коттеджные поселки). Загородные дома могли бы стать альтернативой городским квартирам. Загородный дом привлекателен своей ценой, наличием земельного участка, лучшей экологией. Тем не менее, как замечено в статье А. Аверьянова, такую альтернативу для постоянного проживания рассматривают только 20% опрошенных россиян (среди

москвичей еще меньше). Большинство городских жителей не готовы постоянно проживать в загородном доме и воспринимают его только как дачу. Основным фактором, препятствующим использованию загородных домов в качестве жилья, — плохо развитая инфраструктура и трудности ежедневных продолжительных поездок на работу.

На рынке малоэтажных домов и таунхаусов, напротив, прогнозируется рост. Компромиссный вариант между удаленным коттеджем с недостаточной инфраструктурой и дорогой квартирой в многоэтажке в черте города оказался привлекательным [12].

Заключение

В рамках данной работы были рассмотрены вопросы социального статуса, качества жилья, особенности ситуации с жилой недвижимостью в Москве за последние годы. Была затронута важная методологическая проблема, существующая в данной области, — неоднозначность подходов к определению понятий социального статуса и качества жилья.

В процессе определения понятия социального статуса мы рассмотрели ряд исследований, посвященных среднему классу, проблемам бедности, социального неравенства, качества жизни и др., указали на то, что приводимые классификации у разных авторов в целом схожи, а также на то, что распределение по доходам меняется с течением времени. Такое положение требует постоянного обновления классификации граждан по доходам. Основываясь на результатах предыдущих исследований и данных Росстата и Мосгорстата, мы составили классификацию москвичей по уровню дохода по состоянию на 2014 г.

Изучая понятие качества жилья, мы также столкнулись с многообразием толкований. Наиболее детальный разбор понятия можно найти в Единой методике классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству, где приводятся подробная классификация жилой недвижимости, алгоритмы определения класса дома, методические пояснения. На основании этого источника дома можно подразделить на четыре класса: «эконом», «комфорт», «бизнес», «элитный». Методика учитывает связь классов домов с экономическим статусом потенциальных жильцов [5].

Сформулирована проблема в сфере жилой недвижимости, связанная с недостатком доступного жилья для граждан с низким экономическим статусом, приведены данные по ценам на жилье и средним доходам в Москве. Рассмотрены ситуация на рынке ипотечного кредитования и ее особенности, связанные с нестабильной экономико-политической ситуацией последнего года.

Высказаны предложения по улучшению ситуации с обеспечением жильем граждан: развитие социаль-

ной политики в жилищной сфере; развитие институтов некоммерческого и коммерческого найма; проработка стандартов качества жилья; мониторинг благосостояния населения; своевременное определение и удовлетворение потребностей горожан в доступном жилье. Указано на перспективы решения проблемы недостатка доступного жилья за счет развития и роста популярности малоэтажной застройки и таунхаусов в ближнем пригороде.

Литература

1. Курс квадратного метра, курс доллара и курс евро // Интернет-журнал Metrinfo.Ru. URL: <http://www.kurs.metrinfo.ru/> (дата обращения: 10.03.2015).
2. Ежеквартальный аналитический отчет агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) о рынке жилья и ипотечного кредитования за IV квартал 2014 г. 37 с. URL: <http://www.ahml.ru/common/img/uploaded/files/agency/reporting/quarterly/report4q2014.pdf> (дата обращения: 01.04.2015).
3. Информационно-статистическая система (ИСС) данных по рынку жилья и ипотеки в России. URL: <http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/statsis/> (дата обращения: 01.04.2015).
4. Отчет по теме: «Качество жизни в российских городах». Коллектив авторов кафедры «Прикладная социология» Финансового университета при Правительстве РФ (руководитель А. Н. Зубец). М., 2014 г. 162 с. URL: http://www.fa.ru/chair/priksoc/Documents/Russian_Cities_Life_Quality_2014.pdf (дата обращения: 09.03.2015).
5. Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу), разработанная экспертами Российской гильдии риэлторов (РГР). М., 2012. 43 с. URL: http://www.fondrgs.ru/files/docs/metodicaclassific_%282%29.pdf (дата обращения: 05.03.2015).
6. Карпушина Л. Ю. Типология жилья с учетом образа жизни потребителей // Проблемы современной экономики. 2009. № 1 (29). URL: <http://www.m-economy.ru/art.php?nArtId=2463> (дата обращения: 12.03.2015).
7. Классификация жилья: бизнес- и элит-класс. URL: <http://dom.76.ru/text/articles/787659.html> (дата обращения: 01.04.2015).
8. Шкаратан О. И. Воспроизводство социально-экономического неравенства в постсоветской России: динамика уровня жизни и положение социальных низов // Политическая концептология. 2012. № 3. С. 14–37. URL: <http://politconcept.sfedu.ru/2012.3/02.pdf> (дата обращения: 13.03.2015).
9. Гонтмахер Е., Малеева Т. Социальные проблемы России и альтернативные пути их решения // Вопросы экономики. 2008. № 2. С. 61–72. URL: <http://politconcept.sfedu.ru/2012.3/02.pdf> (дата обращения: 13.03.2015).
10. Манухина Л. А. Методика обоснования вариантов возведения жилищной недвижимости с обустройством территории для различных слоев населения: дис. канд. экон. наук: 08.00.05. М., МГСУ, 2014. 166 с.
11. Средний класс в современной России: 10 лет спустя // Аналитический доклад Института социологии РАН. М., 2014. 222 с. URL: http://www.isras.ru/files/File/Doklad/Analit_doc_Sredny_klass/full.pdf (дата обращения: 02.04.2015).
12. Исследование малоэтажного рынка недвижимости Московской области компании *Vesco Consulting*, 2014. 112 с. URL: <http://www.ozagorode.ru/research.pdf> (дата обращения: 10.03.2015).