

---

*Александра Бурдяк*

## **ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ЖИЛЬЕМ В ПОСТСОВЕТСКОЙ РОССИИ: НЕРАВЕНСТВО И ПРОБЛЕМА ПОКОЛЕНИЙ**

Исследование посвящено изучению неравенства жилищной обеспеченности населения и его связи с проблемой межпоколенных трансфертов. Актуальность темы обусловлена тем, что молодые люди, не участвовавшие в приватизации жилья в 1990-е гг., вступают во взрослую жизнь, а механизмы доступного жилья не работают. Предложенный в статье подход к исследованию жилищной обеспеченности с позиций стадий жизненного цикла семьи позволяет сделать акцент на демографических аспектах. Анализ основан на данных выборочных обследований Росстата, статистике рынка жилья и доходов населения и репрезентативном обследовании «Человек, семья, общество» с выборкой 9,5 тыс. домашних хозяйств за 2013 г. Показано, что за постсоветские годы рост обеспеченности жильем, наблюдаемый в среднем, сопровождался увеличением дифференциации, измеряемой квадратными метрами. В стоимостном выражении неравенство жилищной собственности также значительно. Недоступность жилья к приобретению оставляет за рамками возмездных программ многие семьи, в том числе с несовершеннолетними детьми, а высокая дифференциация цен по регионам и населенным пунктам затрудняет межпоколенные трансферты внутри расширенных домашних хозяйств. Эффект программы «Материнский капитал» нивелируется высокими ценами жилья в региональных центрах, оказывая реальную поддержку только семьям с детьми, проживающим в небольших населенных пунктах.

*Ключевые слова:* жилье, неравенство, семьи с детьми, (не)доступность жилья, материнский капитал

---

Александра Ярославовна Бурдяк – ст. научный сотрудник Института социального анализа и прогнозирования, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (ИНСАП РАНХиГС), Москва, Россия. Электронная почта: [aleksandra.burdyak@gmail.com](mailto:aleksandra.burdyak@gmail.com)

## Введение

Разная степень включенности домашних хозяйств в процессы экономического развития, различия возможностей и стартовых условий зачастую сопровождаются увеличением дифференциации общества. О росте масштабов материально-имущественного неравенства населения за 25 лет рыночных трансформаций свидетельствует ретроспективный анализ жилищных условий российских домохозяйств (Косарева и др. 2013; Ясин и др. 2013; Овчарова и др. 2014). Эмпирический анализ сочетания жилищной обеспеченности с другими показателями материального положения, позволяет сделать вывод, что для среднего класса жилье является самым дефицитным из материальных ресурсов (Малева, Овчарова 2008). Проблемы дефицита и недоступности жилья в России хорошо изучены с точки зрения страновых и региональных показателей, однако, остроте проблемы жилья отдельных групп домашних хозяйств, скрывающейся за усредненными тенденциями, уделено недостаточно внимания.

Материальное положение семей с несовершеннолетними детьми крайне уязвимо, и в начале 2000-х гг. их жилищная бедность была выше и острее, чем у остальных домашних хозяйств (Бурдяк 2008). Содействие улучшению жилищных условий семей с детьми имеет для общества долгосрочные последствия, так как таким способом можно сократить социальное неравенство в будущем (European Commission 2007). Многочисленные исследования неравенства в других странах показывают, что социально-экономический статус в обществе обладает свойством воспроизводства, когда материальное положение родительской семьи ключевым образом влияет на успешность ребенка в будущем (Piketty 2000; Acs, Zimmerman 2008). Важность качества жизни в районе проживания была эмпирически подтверждена следующим экспериментом: социально-экономическое положение детей, переселенных вместе с родителями в более благополучные районы, во взрослой жизни оказалось значимо лучше положения сверстников, оставшихся жить в бедных кварталах (Ле Гранд и др. 2013: 145–146).

Проблема обеспеченности жильем в России несет на себе исторический отпечаток. С одной стороны, в жилищном секторе сохраняется высокая роль государства (Khmelnitskaya 2014), поэтому создание доступных и массовых механизмов обеспечения базовой потребности семей в комфортном и безопасном жилище требует переосмысления приоритетов жилищной и социальной политики. С другой стороны, сегодня в России во взрослую самостоятельную жизнь начинает вступать поколение, которое не получило жилья в собственность в ходе приватизации 1990-х, в отличие от своих родителей. Увеличение средней продолжительности жизни также усугубляет проблемы дефицита жилья и многопоколенных домашних хозяйств (Григорьева 2006).

Нарастающее давление «поколенческого» фактора накладывается на другие нерешенные задачи жилищного сектора. Долгосрочное недофинансирование капитального ремонта жилья в стране, треть из которого была построена до 1970 г., привело к высокой степени износа имеющегося жилищного фонда (Белкина 2013; Полиди 2013). Содержание многоквартирных домов перестало быть ответственностью государства, массовая бесплатная приватизация жилья наделила собственностью и тех, кому не хватает доходов на оплату коммунальных услуг и содержание жилья. Похожие проблемы замечены в других восточноевропейских странах (Tsenkova 2007; Fearn 2004), и оставаясь без должного внимания могут привести к ухудшению качества жизни бедных и их здоровья (Puzanov 2013). При этом проведение единой политики сбалансированного развития затруднено крайне высоким неравенством жилищной обеспеченности и доступности жилья для населения различных регионов, жителей региональных столиц и малых городов (Кракашова 2011; Полякова, Симарова 2014).

Для анализа проблемы неравенства жилищной обеспеченности, который является целью данной статьи, предлагаем подход с точки зрения стадий жизненного цикла семьи. Мы изучаем обеспеченность жильем групп домашних хозяйств, однородных по демографическому признаку, по уровню доходов, и анализируем действенность мер жилищной политики в преодолении неравенства и расширении доступности жилья.

Материал изложен в следующей последовательности. Вначале мы даем характеристику жилищным условиям российских домашних хозяйств, описываем дифференциацию обеспеченности квадратными метрами жилья и её изменение. Уделяя внимание особенностям и ограничениям статистического учета, исследуем обеспеченность жильем домашних хозяйств на разных стадиях жизненного цикла и направленность жилищной политики на молодые семьи. Затем проведен анализ влияния рынка жилья на жилищное неравенство в его стоимостном выражении, и проиллюстрирован потенциал Программы материнского (семейного) капитала в улучшении жилищных условий населения. Завершают изложение выводы.

### **Дифференциация обеспеченности жильем**

Возможности жилищной политики в преодолении неравенства жилищной обеспеченности населения ограничены проблемами имеющейся статистической информации. В России после 1990 г. произошли большие положительные изменения: согласно данным Росстата средняя обеспеченность жильем выросла с 16,4 до 23,4 кв. м на человека. В данном случае средний показатель рассчитывается делением суммарной общей площади всего жилищного фонда страны на численность населения и не вызывает разночтений. Однако при рассмотрении жилищных условий отдельных групп домашних хозяйств, в статистике обнаруживаются расхождения. Например, по данным

Всероссийской переписи (2010 г.) площадь основных жилищ<sup>1</sup> на 14% меньше суммарной общей площади жилищного фонда, ежегодно публикуемого Росстатом на основе административной статистики. Точно идентифицировать эту разницу не представляется возможным в силу несоответствия административного учета и реальной картины расселения. Например, будучи прописаны в одном жилище, живут в другом доме или квартире или когда люди нигде не прописаны (Ульяновск 2015; Kovalenko et al. 2007). Трудно составить картину проживания людей, работающих или живущих сезонно в других городах или регионах (Нефедова 2014). Более того, в результате недавних изменений в законодательстве Росстат уже третий год не может собрать полную информацию о состоянии жилищного фонда РФ (Коммерсант 2015).

Жилищные условия отдельных групп домашних хозяйств обычно изучаются методом выборочных обследований населения, с определенной статистической погрешностью которых приходится мириться. Об изменении дифференциации жилищной обеспеченности населения свидетельствуют данные регулярного выборочного Обследования бюджетов домашних хозяйств Росстата начиная с 2000 г. Самый существенный прирост площади жилья произошел в верхней части распределения: доля домашних хозяйств, у которых свыше 40 кв. м. на одного проживающего выросла за эти годы на 8 п.п. (Таблица 1). Доля семей, живущих в очень тесных домах или квартирах, менее 9 кв. м., сократилась в два раза и составляет 3%, жилище площадью менее 15 кв. м. на человека у каждого четвертого домашнего хозяйства.

О высоком неравенстве жилищных условий групп домашних хозяйств, отличающихся по уровню дохода, говорят данные о бедных домашних хозяйствах в той же таблице. В 2013 г. половина малоимущих домашних хозяйств жили в тесных домах или квартирах, когда на одного члена семьи приходится менее 15 кв. м. жилья. Бедные семьи в силу низких доходов не могут самостоятельно решить проблему жилья, однако в случае постановки на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий могут рассчитывать на помощь государства. Высокий дефицит жилья бедных семей требует развития нерыночных механизмов жилищной политики.

Эмпирический анализ на основе данных выборочного обследования «Человек, семья, общество» (ЧСО), проведенного осенью 2013 г. по общероссийской выборке 9,5 тыс. домохозяйств, подтверждает выводы других исследований, что домохозяйства с несовершеннолетними детьми хуже всего обеспечены жильем. Тесноту жилья семей на разных стадиях жизненного цикла мы измеряем количеством комнат или площадью жилья на одного проживающего (Таблица 2).

<sup>1</sup> В данных Переписи указана площадь жилища (квартиры или дома), в котором проживает домохозяйство респондента, в них нет информации о площади дополнительного жилья.

Таблица 1.

Распределение домашних хозяйств по площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного проживающего (на конец года; в процентах от общего числа домохозяйств)

	1995	2000	2003	2004	2008	2009	2010	2013	2013, бедные домохозяйства
до 9,0 кв.м	8,8	5,5	5,4	6,9	6,6	4,3	3	3	9,6
9,1–13,0 кв.м	19,6	16,9	16,8	17,2	16,2	14,6	13,8	12,8	26,6
13,1–15,0 кв.м	13,3	11,3	11,7	11,7	11	10,7	9,2	9,3	14,1
15,1–20,0 кв.м	24,4	22	20	19	19,7	20,9	19,6	19,7	23,9
20,1–25,0 кв.м	13,7	15,4	15,4	14,5	14,2	15	15,6	14,8	13,1
25,1–30,0 кв.м	20,2	8,9	8,7	8,9	9,1	8,9	10,4	9,9	6
30,1–40,0 кв.м		10,2	10,2	9,8	10,2	11,6	12,7	12,6	4
40,1 кв.м и более		9,8	11,8	12	13	13,8	15,7	17,7	3
Всего	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Источник: Составлено по материалам выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств, Российский статистический ежегодник, 2010–2013 гг.; Социально-экономические индикаторы бедности в 2010–2013 гг.

Таблица 2.

**Признаки неудовлетворительности жилищных условий семей  
на разных стадиях демографического цикла, % от группы**

	<i>Меньше, чем по комнате на человека</i>	<i>Менее 18 кв. м на человека</i>	<i>Стесненные жилищные условия, в том числе:</i>	<i>крайне стесненные</i>	<i>Оценивают свои жилищные условия как плохие или очень плохие</i>	<i>Доля группы в выборке, % по столбцу</i>
Одиночки моложе 36 лет, проживающие с родителями	48,7	27,7	38,3	8,6	7,3	9,3
Одиночки моложе 36 лет, проживающие отдельно	2,6	3	19,4	4,3	5,2	6,0
Бездетные пары, в которых женщина моложе 46 лет	41,6	22,4	31,8	7,9	6,8	7,7
Пары с детьми младше 5 лет	83,4	57	48,8	16,7	11,9	8,6
Пары с детьми от 6 до 17 лет	75,3	53,1	45	14,5	9,4	12,1
Пары с детьми от 17 до 25 лет	65,1	48	46,1	12,5	7,2	5,8
Пары, в которых женщине от 45 до 59 лет, проживающие без детей (пустые гнезда)	44,4	32,5	43,6	15,3	10,8	9,3
Пары, в которых оба партнера старше 60 лет, проживающие без детей	15,8	9,7	17,7	3,2	5,3	6,5
Одиночки старше 60 лет	20,5	12,1	11,8	1,8	1,9	10,9
Монородительские семьи (любого возраста)	0	2,1	11,6	2,7	4,7	10,1
Одиночка старше 36 лет	2,3	2,2	8,9	1,9	4,2	7,0
Прочие домохозяйства	52,1	39,7	41,9	11,5	7,9	6,6
Все домохозяйства	39	26,6	30,9	8,7	7,1	100,0

Источник: Рассчитано автором по данным обследования «Человек, Семья, Общество» (2013 г.).

Сравнение объективных показателей с субъективным ощущением сильной стесненности проживания и с оценкой жилищных условий как плохие или очень плохие подтверждает, что домохозяйства адаптировались к таким условиям проживания и не считают их плохими. Ситуация отражает сложившийся в России низкий стандарт жилищной обеспеченности – проживание в небольших квартирах не вызывает ощущения обделенности, когда на фоне социального окружения «живут как все» (Варызгина, Кей 2014). В развитых экономиках западной Европы, напротив, субъективные показатели гораздо хуже объективных индикаторов условий проживания, и в данном ракурсе Россия близка к постсоциалистическим странам (Sunega 2014).

Тесное жилье характерно для большинства многопоколенных домохозяйств, в которых взрослые дети проживают с родителями. Естественным образом самыми благополучными с точки зрения жилищных условий оказываются молодые одинокие граждане в начале демографического цикла и старшее поколение, проживающее отдельно от своих детей. Здесь имеет значение не сам факт просторного жилья, а запас прочности, который позволял бы молодым людям создавать семью, иметь детей, не сталкиваясь с проблемой дефицита жилья. Вероятность того, что взрослый респондент в возрасте до 36 лет проживает вместе с родителями, по данным ЧСО в полтора раза выше вероятности его проживания отдельно, а также высокий дефицит жилья у семей с несовершеннолетними детьми свидетельствуют об отсутствии необходимого запаса прочности.

О том, что возможности населения в улучшении жилья ограничены, свидетельствует и низкая фактическая жилищная мобильность. По данным ЧСО в среднем семьи не меняли места проживания с 1990-х, и около половины домашних хозяйств живут в квартирах, полученных в ходе приватизации, часто при этом нуждаясь в улучшении жилищных условий.

### **Приоритеты жилищной политики**

Жилищная политика задает основу воздействия государства на все жилищные отношения, включая владение и распоряжение жильем, финансирование, строительство и содержание жилья. При этом расширение доступности жилья для населения через развитие ипотеки выступает отдельным направлением деятельности. Также государство выполняет социальную функцию, поддерживая малообеспеченных при оплате жилья и коммунальных услуг и предоставляя жилье на условиях социального найма. Однако программы предоставления жилья стали декларативными: в течение последних пяти лет обязательства имеются перед 2,7 млн семей и не сокращаются (данные Росстата за декабрь 2013 г.).

Работы в сфере жилищной политики, в финансировании жилья и в области социальной безопасности относятся к компетенции разных

ведомств, что иногда ведет к их рассогласованности. Например, развитие механизма ипотечного кредитования в середине 2000-х привело к опережающему росту цен на жильё и удорожанию строительства социального жилья. Также двойной эффект оказывает строительство жилья эконом-класса, расширяя доступность жилья для семей со средними доходами, но снижая средние цены, прибыльность строительного бизнеса и объемы жилищного строительства.

Высокая потребность домохозяйств в жилье на ранних стадиях жизненного цикла отражена в жилищной политике. Основы государственной поддержки были заложены в 2003–2005 гг. подпрограммой «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 г. (Постановление 2002). На первом этапе адресная помощь молодым семьям оказывалась только в случае рождения (усыновления) ребенка, но затем условия программы были расширены. Важно, что поддерживаются только молодые семьи, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий – в середине 2000-х эта группа составляла около 9% очередников.

Целям поддержки семей с детьми служит программа предоставления многодетным семьям бесплатных земельных участков для строительства. Обзор её результатов показал, что из 1,1 млн многодетных семей заявки на получение участков подали 540 тыс., землю получили менее трети – около 170 тыс. (РГ 2014). При этом до 70% выделенной земли находится в неподходящей для жизни территории, а инженерная инфраструктура есть только на 12% участков. К строительству за три года приступили менее 15 тыс. семей, и есть примеры, когда уже построенные дома власти обещают подключить к коммуникациям только через 5 лет (Ростов-дом 2015). Можно сказать, что данная инициатива не сработала.

Поддержка молодых семей и семей с детьми действует в русле концепции формирования рынка доступного жилья через стимулирование платежеспособного спроса и повышение доступности приобретения жилья, ставшей доминирующей в государственной жилищной политике с принятием Жилищного кодекса РФ в 2004 г. (Khmelnitskaya 2014). При ограниченных возможностях бюджетов ставка была сделана на платежеспособное население, спрос которого в середине 2000-х был исчерпан ростом цен на жильё в два раза опережающим рост доходов.

Потребность домашних хозяйств в улучшении жилищных условий остается высокой, и сегодня программа «Жильё для российской семьи» в качестве вариантов решения проблемы предлагает усиление роли государства в жилищном секторе и строительство социального жилья. Доступность жилья для населения должна повыситься с помощью строительства жилья эконом-класса и последующей его продажи многодетным и молодым семьям, бюджетникам, ветеранам боевых действий, гражданам, проживающим в аварийном жилищном фонде и другим уязвимым



категориям. Однако масштабы запланированного строительства не позволяют надеяться, что проблема будет окончательно решена. Эффективность специальных ипотечных программ, предлагаемых АИЖК, Сбербанком и другими крупными банками для молодых семей и молодых специалистов в решении проблемы жилья низка по причине очень высоких ставок по кредитам.

Следовательно, наблюдается привязка жилищной политики к стадиям жизненного цикла семей при продолжающемся акценте на возмездности программ и недостаточном внимании к проблеме предоставления социального жилья. Развитие рыночных механизмов решения проблемы жилья ограничено сложившимся соотношением цен и доходов населения, а также высоким неравенством жилищной собственности населения в стоимостном выражении.

### **Рынок жилья и роль материнского капитала**

Стержнем жилищной политики России в начале 1990-х была идея запуска рынка жилья на основе механизма приватизации – похожим путем развивались и другие пост-социалистические страны (Lowe, Tsenkova 2003; Buckley, Kalarical 2005). В ходе приватизации домохозяйства получили в собственность жилища, изначально не сильно различающиеся по размеру и расположению. Однако с развитием рынка цены жилья в миграционно привлекательных регионах и населенных пунктах росли быстрее, и неравенство рыночной стоимости жилищного актива возросло. Кроме того, жители сельской местности и небольших городов, в личной собственности которых накануне приватизации было 30 % жилья, прямой экономической выгоды от приватизации не получили.

Доля частной собственности на жилье в России высока, всего около 12 % площади жилья сегодня принадлежит государству или муниципалитетам. Картина частной собственности населения на жилье сложна: не являются собственниками жилья не только проживающие в государственных жилищах, но также и некоторые члены домашних хозяйств, проживающих в частных жилищах. Иногда взрослые дети, проживающие отдельно от родителей, продолжают владеть долей родительской квартиры, и по этой причине не могут быть признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий, хотя фактически таковыми являются.

Вопросы имущественных связей внутри расширенных домашних хозяйств и трансфертов между поколениями осложнены межрегиональными и межпоселенческими различиями стоимости жилищной собственности. Статистика сделок купли-продажи на рынке жилья свидетельствует о том, что в 2005–2013 гг. в годовом обороте участвовало 1,5–3 % площади жилищного фонда. При среднем показателе 2,7 % по регионам в основном доля составляет 2–4 % с несколькими исключениями в меньшую (1 %)

и большую сторону (6,5%, данные за 2012 г.). На основании аналогичных наблюдений Дж. Зависка назвала ситуацию с жильем в России «собственностью без рынка» (Zavisca 2012; Бессонова 2014).

Сформированная статистически на основе небольшого сегмента жилищного фонда цена жилья может содержать значительные перекосы, и фактическая цена жилья в мелких городах, где число сделок мало, может сильно отличаться от среднерегionalной. При сложившемся векторе миграции из мелких населенных пунктов в крупные и региональных центров в столицы это означает, что родительские домашние хозяйства не имеют возможности конвертировать свою жилищную собственность в равнозначную, чтобы помочь детям в решении квартирного вопроса или чтобы жить к ним ближе. Высокое неравенство искажает межпоколенные потоки жилищной собственности между регионами, и в наиболее выгодном положении оказываются те, чье старшее поколение живет в крупных городах.

Неравенство стоимости жилья и доступности его приобретения можно измерить численно. Дифференциация средних цен по субъектам РФ в 2014 г. составила 6,5 раз на вторичном рынке жилья и 7,5 раз на первичном. Однако, без учета экстремальных значений по Москве, Санкт-Петербургу, Республикам Дагестан и Ингушетия, в основной группе российских регионов цены вторичного и первичного рынков жилья различаются в 2,8 раз.

Различия доступности приобретения жилья оказываются ниже, чем различия цен – в целом по всем регионам 3,5–3,7 раз – за счет более высоких цен жилья в субъектах РФ с высокими доходами населения. Вместе с тем, если скорректировать размер денежных средств домохозяйств на расходы на потребление, различающиеся по регионам в 2,1 раза, то масштабы межрегионального неравенства доступности приобретения жилья по регионам России составят 4 раза.

Региональные и поселенческие различия цен на жилье в значительной мере деформируют значимость программы материнского (семейного) капитала для поддержки рождаемости и расширения возможностей семей с детьми в улучшении жилищных условий. С 2007 г. из выданных более 5,6 млн государственных сертификатов на материнский капитал 52% семей уже использовали средства, направив их в 99% случаев на улучшение жилищных условий. Размер материнского капитала в 2014 г. равный 429,4 тыс. руб. в субъектах с самыми высокими ценами жилья соответствует стоимости приобретения на вторичном рынке 2,3 кв. м жилья в Москве, или 4,8 кв. м в Санкт-Петербурге, о значимости поддержки здесь трудно говорить. В то же время, в Пензенской, Смоленской области или Республике Алтай за эту сумму можно приобрести 11 кв. м жилья по среднерегionalной стоимости. В мелких городах квартиры гораздо дешевле, чем в столицах регионов, а в сельской местности с помощью материнского капитала можно купить даже дом (Ульяновск 2014).

Подводя итог, можно отметить, что неравенство жилищной собственности жилья, как произведение двух мультипликативных компонент – обеспеченности квадратными метрами жилья и его стоимости – оказывается крайне высоким.

## **Выводы**

Жилищное строительство привело к росту средней обеспеченности жильем в России за постсоветский период, однако выборочные обследования населения не показывают масштабных и повсеместных улучшений жилищных условий всех домашних хозяйств. В большей степени обеспеченность жильем увеличивалась в верхней части распределения, и по-прежнему, многие домашние хозяйства не имеют просторного жилья современного стандарта. Для жилищной обеспеченности населения в терминах квадратных метров жилья характерно высокое неравенство. Значительные различия цен жилья по регионам, а также в разрезе типов населенных пунктов усиливают дифференциацию населения по стоимости имеющегося в собственности жилья.

Анализ жилищной обеспеченности семей по стадиям демографического цикла показал, что наиболее депривированы домохозяйства с детьми в возрасте до 18 лет. Проблема жилья стоит перед многопоколенными семьями, когда взрослые дети проживают в домохозяйстве родителей. Лучше всего обеспечены жильем граждане в начале и в конце жизненного пути, живущие либо одиноко, либо с супругом, однако необходимым запасом прочности их положение не обладает, и при рождении детей домохозяйство с высокой вероятностью сталкивается с проблемой тесноты жилья.

Высокое неравенство стоимости жилья затрудняет и искажает межпоколенческие трансферты жилищной собственности между городами и регионами. Значительные различия наблюдаются в доступности приобретения жилья, и существенного выравнивания межрегионального неравенства ожидать не приходится. Программа материнского капитала, как федеральная мера поддержки семей с детьми с фиксированной номинальной стоимостью, имеет разный потенциал влияния на возможности домохозяйств улучшать жилищные условия. В большей степени она способна поддерживать жителей дотируемых регионов или средних и мелких городов. Наличие высокого спроса на улучшение условий проживания со стороны домашних хозяйств с низкими доходами требует повышенного внимания жилищной политики к программам социального жилья, наряду с развитием возмездных программ улучшения жилищных условий, занимающим центральное место в текущей жилищной политике.

## **Выражения признательности**

В статье использованы результаты научно-исследовательской работы «Проведение второй волны регулярного общенационального репрезентативного обследования населения по изучению демографического, социального и экономического поведения “Человек, семья, общество”» ИНСАП РАНХиГС (2015 г.).

**Список источников**

- Белкина Т. Д. Жилье в России: ситуация и перспективы // *Проблемы прогнозирования*. 2013. (3): 101–116.
- Бессонова О. Э. Рецензия на книгу: Jane R. Zavisca. *Housing the New Russia*. Ithaca, NY: Cornell University Press, 2012 // *Laboratorium*. Журнал социальных исследований. 2014. (1): 133–136.
- Бурдяк А. Я. Обеспеченность населения России жильем: региональные и социально-демографические особенности // *Вестник Новосибирского государственного университета. Серия: Социально-экономические науки*. 2008. 8 (4): 3–17.
- Варызгина А., Кей Р. Восприятие бедности в малом городе России // *Журнал исследований социальной политики*. 2014. (4): 555–568.
- Григорьева И. А. Политика рационализации социальных обязательств в отношении пожилых // *Журнал исследований социальной политики*. 2005. 3 (4): 431–450.
- Овчарова Л. Н. (рук. авт. колл.), Бурдяк А. Я., Пишняк А. И., Попова Д. О., Попова Р. И., Рудберг А. М. *Динамика монетарных и немонетарных характеристик уровня жизни российских домохозяйств за годы постсоветского развития: аналитический доклад*. М.: Фонд «Либеральная Миссия», 2014.
- Жилищный фонд не поддается счету // *Газета «Коммерсантъ»*. 03.04.2015. 58:2. // <http://kommersant.ru/doc/2700006> (дата обращения: 03.05.2015).
- Косарева Н. Б., Пузанов А. С., Догадайло В. А., Горячев И. Е., Никольский М. Э., Сиваев С. Б., Семенюк А. Г. Государственная жилищная политика // В. А. Мау, Я. И. Кузьминов (науч. ред.) *Стратегия-2020: Новая модель роста – новая социальная политика. Итоговый доклад о результатах экспертной работы по актуальным проблемам социально-экономической стратегии России на период до 2020 года*. М.: Дело, 2013. Книга 2: 9–44.
- Кракашова О. А. Институт государственного регулирования жилищно-коммунального комплекса России: формирование и развитие // *Финансы и бизнес*. 2011. (3): 110–120.
- Ле Гранд Д., Проппер К., Смит С. *Экономический анализ социальных проблем* / Научный редактор перевода: М. Г. Колосницына. М.: Изд. дом Высшей школы экономики, 2013.
- Малева Т. М., Овчарова Л. Н. *Российские средние классы накануне и на пике экономического роста*. М.: Экон-Информ, 2008.
- Нефедова Т. Рецензия на книгу «Ю. М. Плюсин, Я. Д. Заусаева, Н. Н. Жидкевич, А. А. Позаненко (2013). Отходники. М.: Новый Хронограф: 364» // *Демографическое обозрение*. 2014. (3): 174–178.
- Полиди Т. Д. Накопленный дефицит инвестиций в жилищной сфере России: угрозы и перспективы // *Вопросы экономики*. 2014. (4): 37–55.
- Полякова А. Г., Симарова И. С. Концептуальная модель управления развитием региона с учетом уровня пространственной связанности // *Экономика региона*. 2014. (2): 32–42.
- Постановление Правительства Российской Федерации от 28 августа 2002 г. N 638 федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы // *Российская газета*. 18.09.2002. 176 (3044).

Многодетные семьи отправят в спецгорода // *Российская газета*. 25.06.2014. // <http://www.rg.ru/2014/06/25/goroda-site.html> (дата обращения: 20.03.2015).

Ростовская многодетная мать построила дом на земле без коммуникаций // *Ростов-дом*. 23.01.15. // <http://rostov-dom.info/2015/01/rostovskaya-mnogodetnaya-mat-postroila-dom-na-zemle-bez-kommunikacij/> (дата обращения: 20.02.2015).

Ульяновское село: выживем без вас! / *Информационное агентство «Ульяновск-город новостей»*. Аналитика. 08.01.2015. // <http://ulgrad.ru/?p=128754> (дата обращения: 20.02.2015).

Ясин Е. Г., Андрушак Г. В., Бурдяк А. Я., Гимпельсон В. Е., Ивантер А. Е., Капелюшников Р. И., Козырева П. М., Н. Б. Косарева, М. А. Малкова, Л. Н. Овчарова, А. И. Пишняк, А. Н. Пономаренко, Попова Д. О., Попович Л. Д., Пузанов А. С., Селезнева Е. В., Тишинова Г. А., Фадеев В. А., Шейман И. М. Уровень и образ жизни населения России в 1989–2009 гг. // *Доклады 2011–2012*. М.: Изд. дом Высшей школы экономики, 2013: 71–145.

Acs G., Zimmerman S. *U.S. Intragenerational Economic Mobility From 1984 to 2004: Trends and Implications*. Washington, D.C.: Economic Mobility Project, an Initiative of the Pew Charitable Trusts, 2008.

Buckley R., Kalarical J. *Housing policy in Developing Countries: Conjectures and Refutations*. New York: Oxford University Press, 2005.

European Commission. *Promoting Solidarity between Generations*. Brussels: European Commission. 2007.

Fearn James (ed.), Stuart Lowe, Martin Lux, Janos B. Kocsis, Maša Djordjević. *Too Poor to Move, too Poor to Stay. A Report on Housing in the Czech Republic, Hungary and Serbia*. OSI/LGI. 2004.

Khmelnitskaya M. Russian housing finance policy: state-led institutional evolution // *Post-Communist Economies*. 2014. 26 (2): 149–175.

Kovalenko E., Puzanov A., Buckley R. A review of "Crossing the line. Vagrancy, Homelessness and Social Displacement in Russia" // *European Journal of Housing Policy*. 2007. 7 (3): 357–366.

Lowe S., Tsenkova S. (eds.) *Housing Change in East and Central Europe Integration or Fragmentation?* Aldershot: Ashgate, 2003.

Piketty T. Theories of Persistent Inequality and Intergenerational Mobility // *Handbook of Income Distribution*. Elsevier Science. 2000. (1): 428–476.

Puzanov A. Russia: The Persistence of the Socialist Legacy? // J. Hegedüs, M. Lux, N. Tell-ed (eds.) *Social Housing in Transition Countries*. New York: Routledge, 2013: 225–243.

Sunega P. Subjective or objective? What matters? // *Critical Housing Analysis*. 2014. 1(1): 35–43.

Tsenkova S. Lost in Transition: Housing Reforms in Moldova / *ENHR Conference "Sustainable Urban Areas"*. Rotterdam, 2007.

Zavisca Jane R. *Housing the New Russia*. Ithaca, NY: Cornell University Press, 2012.

## HOUSING IN POST-SOVIET RUSSIA: INEQUALITY AND THE PROBLEM OF GENERATION

This article offers an examination of housing inequality, especially in relation to the problem of intergenerational transfers. The relevance of this topic is due to the housing problem faced by young people who, unlike their parents, were not able to participate in the housing privatization processes of the 1990s. At the heart of this housing problem is a lack of functioning mechanisms to provide affordable housing to young people today. This study approaches the question with reference to the family life cycle approach, which allows us to focus on demographic aspects. The analysis is based on housing market and household income statistics, Rosstat population surveys data, and a representative survey "Person, Family, Society" (2013), which sampled 9500 households. What is revealed is that during the post-Soviet years the growth of housing was accompanied by an increase in the differentiation of housing, measured in square meters. Inequality and differentiation in the housing property is also very significant in terms of value. Many families with dependent children face the problem of a housing deficit; as such, intergenerational transfers within the extended household are difficult due to high price differentiation across regions and localities. For the same reason positive effects of the Maternal capital program is offset in regional centers, and is, to a large extent, more effective at supporting families with children living in smaller towns.

*Keywords:* Housing, Inequality, Families with children, Affordability of housing, Maternal capital

### References

- Acs G., Zimmerman S. (2008) *U.S. Intragenerational Economic Mobility From 1984 to 2004: Trends and Implications*. Washington, D.C.: Economic Mobility Project, an Initiative of the Pew Charitable Trusts. Available at: [http://www.economicmobility.org/assets/pdfs/PEW\\_EMP\\_MOBILITY\\_1984\\_TO\\_2004.pdf](http://www.economicmobility.org/assets/pdfs/PEW_EMP_MOBILITY_1984_TO_2004.pdf) (accessed 24 May 2015).
- Belkina T.D. (2013) Zhi'e v Rossii: situatsiya i perspektivy [Housing in Russia: The Current Situation and Prospects]. *Problemy prognozirovaniya* [Issues of Prognose], 3: 101–116.
- Bessonova O.E. (2014) Retsenziya na knigu [Review of the Book]: Jane R. Zavisca. *Housing the New Russia*. Ithaca, NY: Cornell University Press, 2012. *Laboratorium. Zhurnal sotsial'nykh issledovaniy* [Laboratorium. Journal of Social Studies], 1: 133–136.

---

Aleksandra Ya. Burdyak – Senior Researcher at Institute for Social Analysis and Forecasting, Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, Moscow, Russian Federation. E-mail: [aleksandra.burdyak@gmail.com](mailto:aleksandra.burdyak@gmail.com)

Buckley R., Kalarical J. (2005) *Housing Policy in Developing Countries: Conjectures and Refutations*. IBRD, The World Bank, New York: Oxford University Press.

Burdyak A. (2008) Obespechennost' naseleniya Rossii zhil'em: regional'nye i sotsial'no-demograficheskie osobennosti [Housing in Russia: Regional and Socio-Economic Characteristics]. *Vestnik Novosibirskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Sotsial'no-ekonomicheskie nauki* [Bulletin of the Novosibirsk State University. Series: Socio-Economic Sciences], 8 (4): 3–17.

European Commission (2007) *Promoting Solidarity Between Generations, COM (2007)*, Brussels.

Fearn James (Ed.), Stuart Lowe, Martin Lux, Janos B. Kocsis, Maša Djordjević. (2004) *Too Poor to Move, too Poor to Stay. A Report on Housing in the Czech Republic, Hungary and Serbia*. OSI/LGI, 2004.

Grigor'eva I.A. (2005) Politika ratsionalizatsii sotsial'nykh obyazatel'stv v otnoshenii pozhi-lykh [The Policy of Rationalization of Social Obligations for Older] *Zhurnal issledovaniy sotsial'noy politiki* [Journal of Social Policy Studies], 3 (4): 431-450.

Khmelnitskaya M. (2014) Russian Housing Finance Policy: State-Led Institutional Evolution. *Post-Communist Economies*, 26 (2): 149–175.

Kosareva N. B., Puzanov A. S., Dogadaylo V. A., Goryachev I. E., Nikol'skiy M. E., Si-vaev S. B., Semenyuk A. G. (2013) Gosudarstvennaya zhilishchnaya politika [State Housing Policy]. *Strategiya–2020: Novaya model' rosta – novaya sotsial'naya politika. Itogovyy doklad o rezul'tatakh ekspertnoy raboty po aktual'nyim problemam sotsial'no-ekonomicheskoy strategii Rossii na period do 2020 goda* [Strategy 2020: New Growth Model – a New Social Policy. The Final Report on the Results of Expert Work on Current Problems of Socio-Economics Strategy of Russia towards 2020] V. A. Mau, Ya. I. Kuz'minov (eds.), Moscow: Delo. 2: 9–44.

Kovalenko E., Puzanov A., Buckley R. (2007) A Review of "Crossing the Line. Vagrancy, Homelessness and Social Displacement in Russia". *European Journal of Housing Policy*, 7(3): 357–366.

Krakashova O. A. (2011) Institut gosudarstvennogo regulirovaniya zhilishchno-kommunal'nogo kompleksa Rossii: formirovanie i razvitiye [Institute of State Regulation of the Housing and Communal Complex of Russia: Formation and Development]. *Finansy i biznes* [Finance & Business], 3: 110–120.

Le Grand J., Propper C., Smith S. (2013) *Ekonomicheskiy analiz sotsial'nykh problem* [The Economics of Social Problems]. Ed. of Translation: Kolosnitsyna M. G., Moscow: Izd. dom Vyshey shkoly ekonomiki.

Lowe S., Tsenkova S. (2003) *Housing Change in East and Central Europe Integration or Fragmentation?* Stuart Lowe and Sasha Tsenkova (eds.), Aldershot: Ashgate, 2003.

Maleva T. M., Ovcharova L. N. (2008) *Rossiyskie srednie klassy nakanune i na pike ekonomicheskogo rosta* [The Russian Middle Class Before and at the Peak of Economic Growth], Moscow: Ekon-Inform, 2008.

Mnogodetnye sem'i otpravlyat v spetsgoroda [Large families will be settled in special cities] *Rossiyskaya gazeta* [Russian Newspaper], 25.06.2014

Nefedova T. (2014) Retsenziya na knigu Yu. M. Plyusnin, Ya. D. Zausaeva, N. N. Zhidkevich, A. A. Pozanenko (2013). *Otkhodniki* [Book review: Plyusnin Yu. M., Zausaeva Y. D., Zhidkevich N. N., Pozanenko A. A. "Otkhodniks" (Wandering Workers)]. M.: Novyy Khronograf. 364. *Demograficheskoe obozrenie* [Demographic Review], 174–178.

Ovcharova L. N. (lead.). A. Ya. Burdyak, A. I. Pishnyak, D. O. Popova, R. I. Popova, A. M. Rudberg. (2014) *Dinamika monetarnykh i nemonetarnykh kharakteristik urovnya zhizni rossiy-*

*skikh domokhozyaystv za gody postsovetskogo razvitiya: analiticheskiy doklad* [The Dynamics of Monetary and Nonmonetary Characteristics in the Living Standards of Russian Households During the Years of Post-Soviet Development: an Analytical Report], Moscow: Fond "Liberal'naya Missiya".

Piketty T. (2000) Theories of Persistent Inequality and Intergenerational Mobility. Handbook of Income Distribution. *Elsevier Science*, 1: 428–476.

Polidi T. D. (2014) Nakoplenyy defitsit investitsiy v zhilishchnoy sfere Rossii: ugrozy i perspektivy [An Accumulated Deficit of Investment in the Housing Sector in Russia: Threats and Prospects]. *Voprosy ekonomiki* [Problems of Economics], 4: 37–55.

Polyakova A. G., Simarova I. S. (2014) Kontseptual'naya model' upravleniya razvitiem regiona s uchetom urovnya prostranstvennoy svyazannosti [A Conceptual Model of Management Development in the Regions Based on the Level of Spatial Coherence]. *Ekonomika regiona* [The Region's Economy], 2: 32–42.

Postanovlenie Pravitel'stva Rossiyskoy Federatsii ot 28 avgusta 2002 g. N 638 federal'noy tselevoy programmy "Zhilishche" na 2002 - 2010 gody [Resolution of the Government of the Russian Federation dated August 28, 2002 N 638 of the federal target program "Housing" for 2002 - 2010] / *Rossiyskaya gazeta* [Russian Newspaper], 18.09.2002. 176 (3044).

Puzanov A. (2013) *Russia: The Persistence of the Socialist Legacy? Social Housing in Transition Countries*. József Hegedüs, Martin Lux, Nora Teller (eds.). New York: Routledge, 225–243.

Rostovskaya mnogodetnaya mat' postroila dom na zemle bez kommunikatsiy [Rostov Mother of Many Children Built a House on the Land without Communications] *Rostovdom*. 23.01.15. Available at: <http://rostov-dom.info/2015/01/rostovskaya-mnogodetnaya-mat-postroila-dom-na-zemle-bez-kommunikacii/> (access date: 20.2.2015).

Sunega P. (2014) Subjective or Objective? What Matters? *Critical Housing Analysis*, 1 (1): 35–43.

Tsenkova S. (2007) Lost in Transition: Housing Reforms in Moldova. *ENHR Conference "Sustainable Urban Areas" Proceedings*, Rotterdam.

Ul'yanovsk 2015. Ul'yanovskoe selo: vyzhivem bez vas! [An Ulyanovsk Village: We will Survive Without You!] / *Informatsionnoe agentstvo "Ul'yanovsk-gorod novostey"*. *Analityka*. [Information Agency "Ulyanovsk-City News." Analytics] 08.01.2015. Available at: <http://ulgrad.ru/?p=128754> (access date 20/2/2015)

Varyzgina A., Key R. (2014) Vospriyatie bednosti v malom gorode Rossii [The Perception of Poverty in a Small City in Russia]. *Zhurnal issledovaniy sotsial'noy politiki* [Journal of Social Policy Studies], 4: 555–568.

Yasin E. G., G. V. Andrushchak, A. Ya. Burdyak, V. E. Gimpel'son, A. E. Ivanter, R. I. Kapelyushnikov, P. M. Kozyreva, N. B. Kosareva, M. A. Malkova, L. N. Ovcharova, A. I. Pishnyak, A. N. Ponomarenko, D. O. Popova, L. D. Popovich, A. S. Puzanov, E. V. Selezneva, G. A. Tishinova, V. A. Fadeev, I. M. Sheyman. Uroven' i obraz zhizni naseleniya Rossii v 1989–2009 g. [Lifestyle and Living Standards in the Russian Population over 1989–2009] *Doklady 2011–2012* [Reports 2011–2012], Moscow: Izd. dom Vysshey shkoly ekonomiki, 2013: 71–145.

Zavisca Jane R. (2012) *Housing the New Russia*. Ithaca, NY: Cornell University Press.

Zhilishchnyy fond ne poddaetsya schetu [The Housing Stock is Difficult to Calculate] // *Gazeta "Kommersant"* [Newspaper "Kommersant"], 03.04.2015, 58:2. Available at: <http://kommersant.ru/doc/2700006> (access date 03.05.2015)