

DOI: 10.15838/ptd.2023.5.127.10

УДК 365.2 | ББК 60.7

© Нацун Л.Н.

ОЦЕНКА ПОТРЕБНОСТИ И ВОЗМОЖНОСТЕЙ СЕМЕЙ С ДЕТЬМИ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ

**НАЦУН ЛЕЙЛА НАТИГОВНА**

Вологодский научный центр Российской академии наук

Вологда, Российская Федерация

e-mail: leyla.natsun@yandex.ru

ORCID: 0000-0002-9829-8866; ResearcherID: I-8415-2016

Обеспеченность жильем выступает одним из ключевых условий благополучия семей с детьми, реализации их репродуктивных планов. Несмотря на то, что эта проблема находится в центре внимания государства, она не теряет остроты ввиду роста цен на жилье и сохраняющегося невысокого уровня доходов большинства домохозяйств с детьми. В мировой практике сложились два основных подхода к ее решению: через стимулирование приобретения жилья в собственность домохозяйств и через развитие системы социальной аренды жилья. Российская государственная политика включает оба эти направления, развитие которых шло неравномерно, а результативность требует тщательной оценки, в том числе с точки зрения удовлетворения потребностей домохозяйств в улучшении жилищных условий. В статье на материалах статистики и выборочного наблюдения условий жизни населения, проведенного Федеральной службой государственной статистики в 2022 году, показано, что в России в целом и в Вологодской области в 2010–2020 гг. наблюдался постепенный прирост доли семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств. Однако для большинства домохозяйств с детьми в Вологодской области низкий уровень дохода становится непреодолимым препятствием для приобретения собственного жилья. Такие инструменты, как льготное ипотечное кредитование и материнский капитал, оказывают значимую поддержку в основном многодетным семьям и семьям с детьми в возрасте до 3 лет. Существенная и продолжительная по времени долговая нагрузка, связанная с выплатой ипотечного кредита, значительно снижает уровень

Для цитирования: Нацун Л.Н. (2023). Оценка потребности и возможностей семей с детьми в улучшении жилищных условий // Проблемы развития территории. Т. 27. № 5. С. 150–167. DOI: 10.15838/ptd.2023.5.127.10

For citation: Natsun L.N. (2023). Assessing the needs and opportunities of families with children in improving housing conditions. *Problems of Territory's Development*, 27 (5), 150–167. DOI: 10.15838/ptd.2023.5.127.10

жизни домохозяйств с детьми. В целом, учитывая накопленный мировой опыт, а также наблюдаемые несоответствия между платежеспособным спросом на жилье и его предложением на региональном рынке, целесообразно приложить усилия для развития системы социальной аренды жилья.

Жилищные условия семей с детьми, потребность семей в жилье, возможности улучшения жилищных условий, жилищная политика, Вологодская область.

Введение

Обеспеченность жильем выступает ключевым показателем качества и уровня жизни населения. В исследованиях зарубежных авторов вопросы обеспеченности населения жильем рассматриваются в контексте обсуждения эффективности государственной социальной политики, проблем территориального неравенства жизненных условий домохозяйств, бедности семей, в том числе обусловленной высоким бременем расходов на арендные выплаты за жилье.

Величину арендной платы предлагается учитывать при оценке уровня жизни домохозяйств, поскольку это определяет значительные и статистически значимые изменения в показателях бедности и неравенства по отношению к случаю отсутствия арендной платы (Seriani et al., 2023). На примере обследования положения американских домохозяйств, возглавляемых женщинами, было обосновано, что домохозяйства в сельской местности тратили на аренду жилья меньшую долю своего дохода, чем в городах, однако для половины из них эти расходы были обременительными. В наиболее сложном положении при этом оказывались матери-одиночки (Odeyemi, Skobba, 2022).

Качество решения жилищных проблем наиболее уязвимых групп населения во многом зависит от выбранной государством модели реализации жилищной политики. Сравнение английской и норвежской моделей показало (Nordahl, 2014), что первая (инклюзивная модель политики) ориентирована в большей степени на поддержку предложения недорогого арендного жилья для населения, тогда как вторая (либеральная) – на достижение максимальной численности

собственников жилья и в меньшей степени – на развитие социальной аренды жилья. Как отмечает автор исследования, инклюзивная модель обладает гибкостью, но ее реализация требует значительных организационных усилий. В то же время такая политика может быть эффективной в поддержке населения вследствие неблагоприятных трендов – роста цен на жилье, повышения ставок по ипотечным кредитам и сегрегации в городах на фоне быстрого прироста населения за счет иммигрантов. Отдельные направления научных исследований составляют работы, посвященные оценке экономической эффективности и социальных последствий реализации различных стратегий, связанных с государственным регулированием величины арендной платы за жилье в городах (Jonkman et al., 2018).

В российском законодательстве проблематика жилищного обеспечения является неотъемлемой частью государственной семейной политики, которая, в свою очередь, во многом обусловлена стратегическими приоритетами демографического и социально-экономического развития страны. В Концепции семейной политики Российской Федерации на период до 2025 года¹ предусмотрены как инструменты содействия приобретению жилья в собственность семей (программы ипотечного кредитования), так и меры по развитию системы арендного жилья. Однако на практике больший акцент сделан на использовании первой группы инструментов (что ближе к либеральной модели политики). Это создает противоречие между законодательно закрепленными приоритетами реализуемой политики и потребностями наименее обеспеченных групп на-

¹ Концепция государственной семейной политики в Российской Федерации на период до 2025 года: утв. Распоряжением Правительства Российской Федерации от 25 августа 2014 г. № 1618-п. URL: <http://government.ru/docs/all/92699>

селения, которые наилучшим образом могут быть удовлетворены только при должном внимании к одновременному развитию системы социального арендного жилья.

Обеспечение молодых семей собственным жильем рассматривается, в том числе, с точки зрения создания благоприятных условий для реализации их репродуктивных планов. При этом для семей, в которых уже есть дети, вопрос об улучшении жилищных условий зачастую стоит на первом месте в ряду жизненных приоритетов. Существуют различные точки зрения на возможные подходы к решению этого острого вопроса. В исследовании специалистов ИСЭПН РАН (Гузанова, Шнейдерман, 2018) на основе анализа данных Комплексного наблюдения условий жизни населения было показано, что семьи с несовершеннолетними детьми «проживают в 2 раза более стесненных условиях, чем домохозяйства без детей». Также обосновано, что индивидуальное жилищное строительство служит действенным механизмом улучшения жилищных условий семей с детьми, особенно многодетных и проживающих в сельской местности. На обеспечение такого строительства семьи расходуют в основном кредитные средства и материнский капитал. В более раннем исследовании специалистов ИСЭПН РАН (Шнейдерман и др., 2016), информационной базой которого послужили данные проекта «Таганрог», было показано, что наиболее предпочтительным для себя типом жилья семьи с детьми называли собственный дом в городе или в пригороде. Однако предложение жилья в городе не совпадало с этими предпочтениями, поскольку преобладала многоэтажная застройка.

Стадия жизненного цикла семьи, ее состав напрямую связаны с показателями жилищной обеспеченности. В работе А. Бурдяк (Бурдяк, 2013) на материалах репрезентативного социологического исследования показано, что усугублению проблемы обеспечения жильем молодых семей способствует действие поколенческого фактора: большинство многопоколенных домохозяйств со взрослыми детьми проживают в тесном жи-

лье. Автор объясняет это тем, что во взрослую жизнь вступили поколения, которые, в отличие от своих родителей, не получили в собственность жилье в ходе приватизации 1990-х гг., а возможности приобретения собственного жилья у них отсутствуют. Своеобразной «ловушкой» служит и ограничение участия в государственных программах социального найма: те, кто владеет долей жилплощади в родительской квартире, но желает жить отдельно и не имеет возможности приобрести жилье, не могут претендовать на такую меру поддержки. Материнский капитал при этом является действенной мерой поддержки молодых семей в малых городах и сельских населенных пунктах с невысокими рыночными ценами на жилье, но не в столицах регионов.

Для большинства российских семей, желающих улучшить жилищные условия, характерно стремление приобрести жилье в собственность. Однако ввиду низкого уровня доходов и недоступности ипотечного кредитования для многих из них альтернативным способом решения жилищного вопроса может являться социальная аренда (Ноздрина, Шнейдерман, 2016). Этот инструмент хорошо зарекомендовал себя в международной практике и обладает, по мнению экспертов, рядом несомненных преимуществ как приоритетное направление социальной политики в отношении обеспечения жильем нуждающихся граждан.

Согласно данным социологического исследования, проведенного в Томске (Веревкина, 2019), большинство тех, кто стоит на очереди для получения арендного жилья от муниципальной власти, не готовы платить более 5000 руб. в месяц за аренду. При этом респонденты хотели бы проживать в жилых помещениях общей площадью не менее 26 кв. м на человека, с просторной кухней и гостиной, в районе со сложившейся инфраструктурой. Очевидно, что не всегда у муниципалитетов есть возможность учитывать весь спектр предпочтений граждан, желающих получить жилье по договорам социального найма. Тем не менее этот механизм можно развивать, выделяя разные типы жи-

лых помещений для основных категорий семей. Для этого необходимо, как минимум, знать, кто чаще всего входит в число потребителей таких услуг.

В качестве варианта решения жилищного вопроса российскими авторами предлагалось внедрение накопительного жилищного страхования на уровне регионов, а также обосновывалась несостоятельность ипотеки как механизма для решения жилищного вопроса в стране с периферийным значением в мировой финансово-экономической системе (Грушина, 2011). Сходное мнение высказано в работе В.А. Сироткина, который также предложил обратить внимание на развитие накопительной модели предоставления жилья с участием государства (Сироткин, 2012).

Для измерения потребности семей в улучшении жилищных условий существуют два основных подхода: по самооценкам семей и по оценке относительной обеспеченности жильем (в сравнении с нормативной). Так, в работе В.Н. Бобкова и Е.В. Одинцовой (Бобков, Одинцова, 2021) предложен подход к оценке жилищной обеспеченности населения на основе разработанных авторами социальных стандартов, а также на данных РМЭЗ показано, что обеспеченность жильем ниже средних стандартов характерна в том числе для отдельно проживающих молодых семей с детьми. Жилищный статус в современных зарубежных исследованиях рассматривается как многомерный конструкт, компоненты которого (качество, количественная обеспеченность жилплощадью, право собственности на жилье) вносят различный вклад в социальную стратификацию и по-разному соотносятся с субъективной удовлетворенностью жильем. При этом жилищный статус предлагается измерять отдельно на уровне индивидов и домохозяйств (Zavisca et al., 2021).

Возможности семей по приобретению жилья могут оцениваться на основе сопоставления их доходов со среднерыночной ценой стандартного жилья. На таком подходе основан расчет показателя «коэффициент доступности жилья», который отражает фундаментальную доступность приобретения жилья для семьи из трех человек. Так, наиболее подробные данные о ситуации с доступностью приобретения жилья для российских семей в региональном разрезе публикует Институт экономики города². Из отчета этой организации за 2021 год следует, что в период пандемии COVID-19 заметно снизилась фундаментальная доступность жилья для семей, хотя до 2019 года наблюдался благоприятный тренд коэффициента доступности жилья (КДЖ)³.

Подробный обзор методик оценки доступности жилья приведен в работе Е.М. Дербасовой с соавторами (Дербасова и др., 2016). Ими с применением методики, предложенной Институтом экономики города, также проведена оценка доступности жилья при условии его самостоятельного возведения и показано, что такой способ в сравнении с приобретением готового жилья от застройщика позволяет снизить срок ожидания жилья с 10 до 4 лет. В связи с этим авторы указанного исследования предложили стимулировать развитие строительных технологий, адаптированных для самостоятельного возведения жилых домов гражданами, особенно в сельской местности.

Для Вологодской области оценка доступности приобретения жилья проводилась в работах исследователей Вологодского научного центра РАН. Так, в статье М.А. Печенской (Печенская, 2015) показано, что наиболее серьезным барьером для участия населения в региональных льготных ипотечных программах является значительный размер пер-

² Мониторинг доступности жилья в России, а также в разрезе регионов и крупнейших городских агломераций // Институт экономики города. URL: <https://urbaneconomics.ru/research/project/monitoring-dostupnosti-zhilya-v-rossii-takzhe-v-razreze-regionov-i-krupneyshih>

³ Институт экономики города использует расчетную величину КДЖ, которая показывает, за сколько лет домохозяйство из трех человек условно сможет накопить средства для покупки стандартной квартиры 54 кв. м при условии сбережения всех своих годовых доходов. Значение коэффициента в пределах 3 лет указывает, что жилье доступно, от 3 до 4 лет – не очень доступно, от 4 до 5 лет – приобретение жилья серьезно осложнено, более 5 лет – жилье существенно недоступно.

воначального взноса (от 30% рыночной стоимости приобретаемого жилья). Для решения обозначенной проблемы предлагалось реализовать на территории Вологодской области механизм жилищных строительных сбережений, успешно апробированный на территории других регионов России (Печенская, Ильинский, 2017). В работе А.А. Волкова (Волков, 2021) на основе рассчитанных значений коэффициента доступности жилья на первичном и вторичном рынке за период с 2016 по 2020 год установлено, что доступность приобретения жилья для населения снижалась. Необходимо отметить, что расчет был проведен с использованием статистических данных о величине среднедушевых денежных доходов населения в месяц и прожиточного минимума, то есть не ставилась задача дифференцированной оценки показателя в зависимости от состава домохозяйств.

В целом проблема обеспечения жильем семей с детьми нашла отражение в широком перечне работ отечественных и зарубежных авторов. Однако наблюдается дефицит исследований, отражающих территориальную специфику потребностей семей в улучшении жилищных условий и оценок их возможностей в приобретении собственного жилья.

Цель исследования – оценить потребности и возможности семей с детьми, проживающих в малых и крупных городах и сельских населенных пунктах Вологодской области, в улучшении жилищных условий.

Для достижения цели работы поставлены следующие задачи:

- 1) проанализировать динамику жилищных потребностей семей с детьми на общероссийском уровне за период 2010–2022 гг.;
- 2) оценить на данных по Вологодской области потребность семей с детьми в улучшении жилищных условий;
- 3) оценить доступность приобретения жилья для семей с детьми, учитывая уровень их дохода, а также возможности использования кредитных средств и инструментов государственной поддержки (участие в программе «Материнский капитал»);

- 4) сформулировать рекомендации, направленные на совершенствование государственной политики в области обеспечения жильем семей с детьми.

Материалы и методы

Для решения поставленных исследовательских задач применялся комплексный анализ статистических и социологических данных, характеризующих потребность семей в жилье, их уровень дохода и возможности участия в программах государственной поддержки. При оценке доступности приобретения жилья для семей с детьми в регионе мы исходили из того, что участие в ипотечных программах не должно становиться чрезмерно обременительным, то есть не должно существенно снижать уровень жизни семей. С опорой на результаты проведенного анализа показана нерелевантность льготных ипотечных программ материальным возможностям значительной части семей региона и обоснована необходимость одновременного развития системы социального арендного жилья.

Информационную базу исследования составили данные официальной государственной статистики, данные Комплексного наблюдения условий жизни населения за 2022 год (КОУЖ-2022), проводимого Федеральной службой государственной статистики.

Из базы микроданных КОУЖ-2022 были выбраны наблюдения, характеризующие Вологодскую область. Объем выборки составил 567 домохозяйств, из них 216 проживали в крупных городах (от 250 до 499 тыс. чел.), 162 – в малых городах (до 50 тыс. чел.), 189 – в сельских населенных пунктах. Количество домохозяйств с детьми до 18 лет составило 133 (23% от всех опрошенных в регионе домохозяйств), из них 63 домохозяйства проживали в крупных городах, 33 – в малых городах региона, 37 – в сельских населенных пунктах.

Результаты

Потребность семей в улучшении жилищных условий можно примерно оценить, опираясь на статистические данные. Численность семей, состоявших на учете в

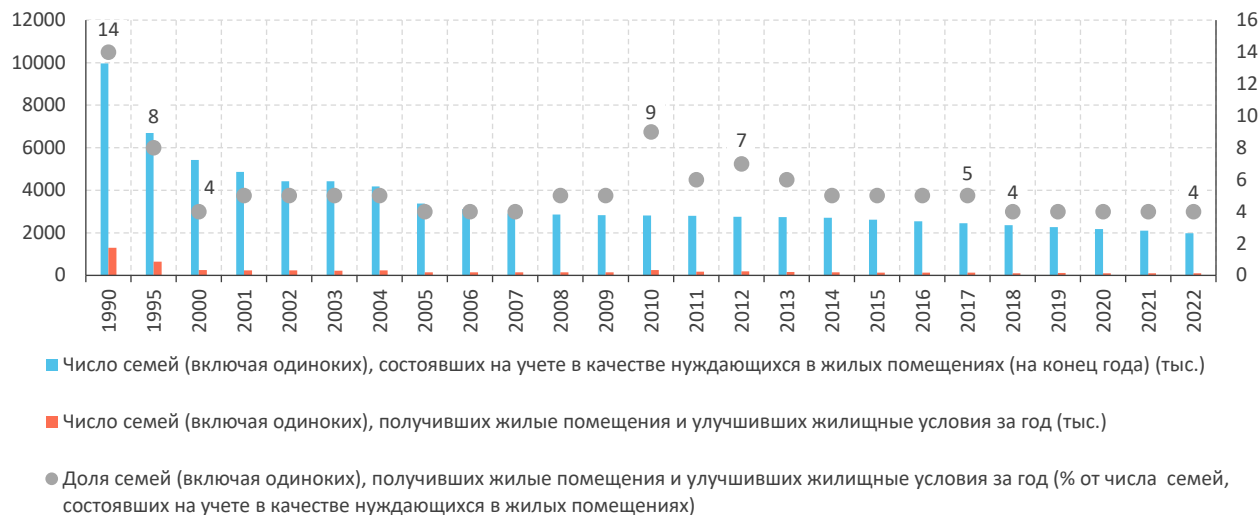


Рис. 1. Потребность российских семей в жилых помещениях и доля нуждающихся семей, которым выделено жилье, 1990–2022 гг.

Источники: Число семей, получивших жилье и улучшивших жилищные условия // Федеральная служба государственной статистики. URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/jkh46.xls>;
 Число семей, состоящих на учете на получение жилья // Федеральная служба государственной статистики. URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/jkh46-1.xls>

качестве нуждающихся в жилых помещениях, в 2022 году была в 1,4 раза меньше, чем в 2010 году, а по сравнению с 2000 годом снизилась в 2,7 раза. Относительно 1990 года значение показателя сократилось в 5 раз. Эти тренды, с одной стороны, могут быть обусловлены законодательными изменениями перечня оснований для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий⁴, а с другой – постепенным улучшением материального положения семей и тем, что население в рыночных условиях для достижения своих целей стало ориентироваться в большей мере на собственные силы, а не на государственную поддержку.

Переключение на собственные ресурсы для решения жилищного вопроса представляется более действенной стратегией, поскольку лишь 4% семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилье, в 2022 году смогли получить его или другим способом улучшить свои жилищные условия. Такой низкий уровень показателя регистрируется уже с 2018 года. А наиболее высокими

его значения были в 1990 и 2010 гг. – 14 и 9% соответственно (рис. 1).

Состав семьи выступает одним из ведущих факторов, определяющих ее жилищную обеспеченность. Как правило, чем больше детей в семье, тем более вероятен риск проживания в тесном жилище. Так, по данным статистики, в России обеспеченность жилой площадью в расчете на одного человека для 67% многодетных семей в 2021 году была ниже 15 кв. м; среди семей с одним ребенком в аналогичных условиях проживали 34%. При этом в 2021 году по сравнению с 2020 годом выросла доля многодетных семей, обеспеченных жилой площадью более 40 кв. м на человека, что говорит об усилении дифференциации имущественного положения многодетных семей (табл. 1).

Эксперты Фонда «Институт экономики города» отмечают, что период 2020–2022 гг. ознаменовался сильным ростом цен на жилье, который не смогла смягчить даже государственная программа льготной ипотеки. Согласно оценкам, доступность покупки жилья для

⁴ До 2005 года основания для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий определялись нормами Жилищного кодекса РСФСР (утв. ВС РСФСР 24.06.1983; (ед. от 20.07.2004). С 1 января 2005 года в действие вступил новый Жилищный кодекс Российской Федерации (утв. 29.12.2004 № 188-ФЗ; ред. от 04.08.2023), в котором был представлен новый перечень оснований для постановки на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Таблица 1. Распределение домашних хозяйств в России по размеру общей (полезной) площади жилища в среднем на проживающего, %

Общая (полезная) площадь жилища в среднем на проживающего, кв. м	Домашние хозяйства с детьми в возрасте до 16 лет, имеющие:					
	одного ребенка		двух детей		трех и более детей	
	2020 год	2021 год	2020 год	2021 год	2020 год	2021 год
до 9,0	2,1	1,8	7,2	6,3	24,8	20,7
от 9,1 до 11,0	6,7	5,7	15,5	14,0	17,4	16,5
от 11,1 до 13,0	11,5	10,2	17,3	15,6	18,0	18,1
от 13,1 до 15,0	17,1	16,0	19,3	18,6	13,3	12,0
от 15,1 до 20,0	33,8	35,2	25,0	28,2	16,7	17,5
от 20,1 до 25,0	14,5	15,7	10,1	11,4	4,2	5,0
от 25,1 до 30,0	7,8	9,7	3,7	3,3	2,2	2,6
от 30,1 до 40,0	4,7	3,7	1,5	1,9	1,8	2,7
от 40,1 и более	1,8	1,9	0,5	0,5	1,6	4,9

Источник: Условия проживания домашних хозяйств, виды и размеры занимаемого жилья, распределение домашних хозяйств по размеру общей (полезной) площади занимаемого жилья // Федеральная служба государственной статистики. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/prog_631b.xlsx

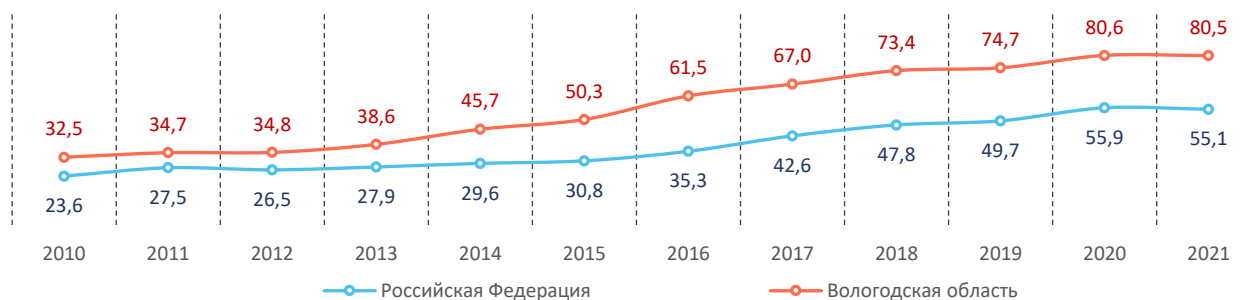


Рис. 2. Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, %

Источник: Показатели доступности жилья в субъектах Российской Федерации в 1998–2021 гг. // Фонд «Институт экономики города». URL: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/pokazateli_dostupnosti_zhilya_v_subektah_rf_v_1998-2021_gg.xlsx

домохозяйств в этот период значительно сократилась во всех крупнейших агломерациях. Причем в домохозяйствах, входящих в доходные группы с первой по шестую, остаточный доход после ежемесячной выплаты по условному ипотечному кредиту (рассчитывалась на примере покупки в 2020 году стандартной квартиры 54 кв. м, льготная ставка 7,7%, срок 219,5 мес.) составлял менее двух прожиточных минимумов на человека, что не ограничивает возможности приобретения необходимых товаров. Для семей с детьми, особенно тех, где родители работают в бюджетной сфере (учителя, медицинские и социальные работники, работники науки), ипотечные кредиты являются «неподъемными», поскольку остаточный душевой доход после уплаты ежемесячного

взноса значительно ниже двух прожиточных минимумов⁵. Если семьи в таких условиях и решат брать ипотечный кредит, то он потребует от них существенного снижения текущего уровня потребления.

Несмотря на эти неблагоприятные факторы, период 2010–2021 гг., согласно оценкам специалистов Фонда «Институт экономики города», характеризовался ростом доли семей, которые имели возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств. При этом на протяжении всего рассматриваемого периода доля таких семей в Вологодской области была выше среднероссийского показателя (рис. 2).

⁵ Жилищная потребность и спрос на жилье в России (2022) // Фонд «Институт экономики города». 26 с. URL: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/zhilishchnaya_potrebnost_i_spros_na_zhile_v_rossii_oktyabr_2022.pdf

Обеспеченность жильем семей с детьми в Вологодской области

Вологодскую область по состоянию на 2012 год эксперты относили к числу регионов с высокой обеспеченностью населения жилой площадью (более 25 кв. м на человека), но низкими темпами (1–1,4%) жилищного строительства в среднем за год (Гузанова, 2014). По величине коэффициента доступности жилья (составлял 3,8 года для первичного рынка и 3,5 года – для вторичного рынка) Вологодская область по состоянию на 2020 год относилась к территориям, где недвижимость «не очень доступна» для населения. При этом основными факторами, ограничивающими ввод в действие жилых домов, в Вологодской области выступали нехватка качественных инвесторов, ограниченные ресурсы обеспечения земельными участками в населенных пунктах, недостаток мощностей по выпуску продукции для строительства, недостаток подготовленных участков под строительство, высокие ставки по кредитам для застройщиков, износ машин и строительных механизмов, отсутствие квалифицированных рабочих, цены на стройматериалы (Волков, 2021).

По данным КОУЖ-2022, в регионе 96% домохозяйств с детьми, принимавших участие в обследовании, проживали в многоквартирных домах, 4% – в индивидуальных домах. Основное жилье находилось в собственности у 83% опрошенных домохозяйств с детьми. Из них 24% выплачивали за жилье ипотечные кредиты. В крупных городах региона

все домохозяйства с детьми, принимавшие участие в КОУЖ-2022, проживали в многоквартирных домах (всего 63 домохозяйства). Среди них ипотеку за свою квартиру выплачивали 16 домохозяйств (25% опрошенных). В малых городах на момент опроса ипотечные кредиты продолжали выплачивать 15% домохозяйств, в сельских населенных пунктах – 16%.

Потребность в улучшении жилищных условий испытывали 42% опрошенных домохозяйств. Доля сообщивших о такой потребности в крупных городах достигала 44%, в малых городах – 42%, тогда как в сельских населенных пунктах была заметно ниже – 37%. Наиболее востребованным видом улучшения жилищных условий среди домохозяйств с детьми в 2022 году стали увеличение площади, переезд в более комфортабельный, удобный дом, район, на втором месте по востребованности оказались ремонт и перепланировка имеющегося жилья. В сельской местности и в малых городах по 7% опрошенных домохозяйств сообщили о стремлении переехать в другую местность либо регион, тогда как в крупных городах ни одно домохозяйство не имело таких намерений (табл. 2).

Тем или иным способом изменить свои жилищные условия в перспективе 2–3 лет планировали 29% домохозяйств (или 57% из числа домохозяйств, нуждавшихся в улучшении жилищных условий). В малых городах этот показатель достигал 33%, а в крупных городах и в сельской местности – 27%. Разрыв между потребностью и реальными

Таблица 2. Распределение ответов домохозяйств с детьми на вопрос о необходимых улучшениях жилищных условий, % от числа домохозяйств, отметивших потребность в улучшении жилищных условий

Вид необходимого улучшения	Малые города	Крупные города	Сельские н. п.	Среднее
Ремонт, перепланировка имеющегося жилья	14,3	17,9	35,7	21,4
Увеличение площади, переезд в более комфортабельный, удобный дом, район	71,4	78,6	57,1	71,4
Переезд в другую местность (в другой регион)	7,1	0,0	7,1	3,6
Другое улучшение, помимо перечисленного	7,1	3,6	0,0	3,6
Итого, домохозяйств	14	28	14	56

Источник здесь и далее (если иное не указано): микроданные КОУЖ-2022.

намерениями домохозяйств по улучшению жилищных условий сильнее всего проявлялся в случае, когда имелась потребность в расширении имеющейся жилплощади. Так, среди всех домохозяйств, которые отметили необходимость в увеличении жилой площади, только 50% имели планы по улучшению жилищных условий в ближайшие 2–3 года. Из них 65% предполагали, что смогут приобрести либо построить новое жилье, 20% планировали встать в очередь на получение жилья, 10% – доделать ремонт и переехать в строящееся жилье.

Среди тех, кто откладывал реализацию планов по улучшению жилищных условий более чем на 3 года, наиболее представлены были домохозяйства, испытывавшие некоторую стесненность при проживании (61%), являвшиеся собственниками занимаемого жилья без использования ипотеки (61%), проживающие в крупных городах (56%), с одним ребенком (52%). Уровень текущего среднедушевого дохода сопоставим в группах домохозяйств, которые имели планы по улучшению жилищных условий (16303 руб.) и домохозяйств, которые откладывали реализацию данной потребности (16223 руб.).

Способы предполагаемого улучшения жилищных условий различались в зависимости от места проживания респондентов. Так жители малых городов, которые намеревались улучшить жилищные условия в ближайшие 2–3 года, чаще рассчитывали на получение жилья от муниципалитета как нуждающиеся (36%) либо в качестве компенсации при сносе дома (27%). В крупных городах и сельских населенных пунктах домохозяйства в большей степени ориентировались на приобретение или постройку жилья (53 и 50%, соответственно).

Преимущественная ориентация семей на приобретение жилья в собственность характерна и в целом для российского населения (в отличие от европейских стран), что исследователи связывают с ментальными установками, сформированными в советское время (Нуреев, Гуляева, 2021).

Согласно данным КОУЖ-2022, предпочтительным вариантом собственного жилья домохозяйства с детьми, планирующие его приобретение в перспективе ближайших 2–3 лет, чаще всего называли квартиры в многоквартирных домах. В сельской местности более популярным вариантом жилья были индивидуальные дома. Приобрести подобное жилье, не привлекая заемные ресурсы, большинство опрошенных домохозяйств не смогли бы в силу высокого уровня цен на первичном и вторичном рынке, а также недостаточного уровня собственных доходов.

Средняя цена за один квадратный метр общей площади квартир среднего качества на первичном рынке в Российской Федерации за период с 2010 по 2022 год выросла в 2,6 раза: с 46807,08 руб. (по состоянию на 4 квартал 2010 года) до 122925,01 руб. (по состоянию на 4 квартал 2022 года). В Вологодской области за тот же период цена квадратного метра общей площади квартир среднего качества на первичном рынке увеличилась в 2,4 раза: с 33321,21 руб. до 78867,94 руб.⁶

На фоне роста цен наиболее доступным способом приобретения жилья для домохозяйств с детьми является вступление в ипотечные программы. Взять ипотечный кредит для оплаты покупки или строительства жилья планировали по 67% домохозяйств в крупных и малых городах, 80% – в сельских населенных пунктах. Рассчитывали на получение средств от продажи своего жилья 67% горожан и 40% жителей сельской местности. Средства материнского капитала для приобретения или строительства жилья планировали привлечь 40% домохозяйств, проживающих в сельской местности, 56% домохозяйств из крупных и 33% – из малых городов. Реже всего среди источников оплаты покупки жилья упоминались субсидии (33% в малых городах). При планировании покупки жилья домохозяйства из города и села в разной степени полагались и на собственные средства (табл. 3).

⁶ Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья // ЕМИСС. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/31452>

Таблица 3. Распределение ответов домохозяйств на вопрос* об источниках средств для приобретения (строительства) жилья, % от числа домохозяйств в соответствующих типах населенных пунктов, планирующих приобрести или построить жилье в ближайшие 2–3 года

Источник денежных средств	Малые города	Крупные города	Сельские н. п.	Среднее
Продажа имеющегося жилья для покупки другого	67	67	40	59
Ипотечный кредит	67	67	80	71
Средства материнского капитала	33	56	40	47
Субсидия на приобретение жилья	33	0	0	6
Другие источники (в т. ч. собственные средства)	100	44	20	47

* При ответе на вопрос «Укажите все предполагаемые источники денежных средств для покупки (строительства) жилья» респондент мог выбрать один или несколько вариантов ответа, поэтому сумма по столбцам таблицы не равна 100%.

Таблица 4. Характеристики домохозяйств, использующих различные стратегии финансирования покупки жилья

Стратегии финансирования покупки жилья	Число домохозяйств	Средне-месячный доход домохозяйства, рублей	Средне-месячный душевой доход домохозяйства, руб.	Число домохозяйств, являющихся собственниками занимаемого жилья	Число домохозяйств, проживающих в сельских населенных пунктах	Какое жилье планируют приобретать		
						квартира в новостройке	квартира на вторичном рынке	индивидуальный дом или часть дома
1	3	63333	13042	1	0	1	0	2
2	1	45000	11250	1	0	0	1	0
3	1	45000	15000	0	1	0	1	0
4	3	64167	23333	1	1	1	2	0
5	2	31250	10417	0	1	1	1	0
6	1	45000	11250	1	0	0	0	1
7	1	45000	11250	1	0	0	1	0
8	2	71250	23750	2	0	1	0	1
9	2	61250	15313	2	1	0	1	1
10	1	35000	11667	0	1	0	1	0

Обозначения: 1 – продажа имеющегося жилья, ипотека, маткапитал; 2 – продажа имеющегося жилья, ипотека, маткапитал, субсидия, другие источники (в т.ч. собственные средства); 3 – ипотечный кредит; 4 – ипотека, другие источники (в т. ч. собственные средства); 5 – ипотека, маткапитал; 6 – другие источники (в т. ч. собственные средства); 7 – продажа имеющегося жилья, маткапитал, другие источники (в т. ч. собственные средства); 8 – продажа имеющегося жилья, другие источники (в т. ч. собственные средства); 9 – продажа имеющегося жилья, ипотека; 10 – продажа имеющегося жилья, маткапитал.

Стратегии финансирования планируемого приобретения жилья различаются в зависимости от материального положения домохозяйств, желаемого типа жилья. При достаточно высоком уровне среднемесячного душевого дохода домохозяйства планируют привлекать для покупки жилья собственные средства, помимо таких источников, как ипотечное кредитование и средства, вырученные от продажи имеющегося жилья. Домохозяйства, которые рассчитывают только на свои средства, планировали приобрете-

ние индивидуального дома. Домохозяйства, планирующие приобретение квартиры на вторичном рынке, были намерены использовать в основном средства от продажи имеющегося жилья. Приобретение квартиры в новостройке предполагало в большинстве случаев ипотечное кредитование и средства материнского капитала (табл. 4). Выделенные стратегии улучшения жилищных условий сходны с выявленными ранее в исследованиях российских авторов, выполненных на данных КОУЖ-2011 (Гузанова, 2012).

Таблица 5. Распределение домохозяйств с детьми по величине среднемесячного душевого дохода, % от числа опрошенных домохозяйств соответствующих групп, 100% – по столбцам

Уровень дохода на человека в месяц, рублей	Один ребенок	Двое детей	Трое и больше детей	Всего по опросу
Менее 5000	0,0	3,8	9,1	2,3
5000–10000	7,1	13,5	18,2	10,5
10000–20000	54,3	59,6	63,6	57,1
20000–30000	32,9	21,2	9,1	26,3
30000–40000	4,3	0,0	0,0	2,3
Более 40000	1,4	1,9	0,0	1,5
Справочно: число опрошенных домохозяйств	70	52	11	133

Материальное положение домохозяйства выступает основным фактором, определяющим его возможности по улучшению жилищных условий. В условиях роста цен на недвижимость и снижения доступности ипотечного кредитования на фоне снижения реальных доходов домохозяйства могут откладывать решение о расширении жилплощади с учетом ожидаемого снижения уровня жизни из-за избыточной кредитной нагрузки.

Согласно статистическим данным, в регионе общая задолженность населения по ипотечным кредитам в 1 квартале 2023 года была в два раза выше (89755 млн руб.), чем в 1 квартале 2018 года (44226 млн руб.). Объем просроченной задолженности по ипотеке составлял 314 млн руб. по итогам 1 квартала 2023 года⁷.

По данным КОУЖ-2022, средний уровень душевого дохода домохозяйств с детьми в Вологодской области составлял 17164 руб., тогда как на сегодняшний день для приобретения, например, типовой двухкомнатной квартиры в новостройке площадью 55 кв. м в Вологде потребовался бы ежемесячный доход не менее 36264 руб. С учетом текущих ставок по ипотечному кредитованию в регионе (льготная ипотека для семей с детьми предоставляется по ставке 5,7% годовых) и при условии наличия у домохозяйства суммы первоначального взноса (15% от стоимо-

сти квартиры – 648 тыс. руб.) срок выплаты кредита составил бы 30 лет при ежемесячном платеже в сумме 21332 руб.⁸ В действительности цены на сходное по площади жилье в крупных городах заметно варьируют в зависимости от типа жилья, материала стен, размера кухни, этажа, качества ремонта и микрорайона (Старикова, 2020), поэтому и реальная сумма ипотечного кредита может быть существенно выше.

Высокие ежемесячные платежи по ипотечному кредиту и значительная сумма первоначального взноса делают ипотечное кредитование инструментом, недоступным для наиболее нуждающихся семей с детьми. И если проблему накопления первоначального взноса для участия в ипотечной программе семьи могут решать благодаря направлению на его погашение средств материнского капитала, то ежемесячные платежи по кредиту остаются серьезной проблемой.

Домохозяйства, принимавшие участие в КОУЖ-2022, отличались по составу и уровню располагаемого дохода. Большинство из них (57%) имели доход от 10 до 20 тыс. руб. в расчете на человека в месяц. Около четверти домохозяйств отметили, что их среднемесячный душевой доход составлял от 20 до 30 тыс. руб. Среди многодетных чаще всего (9%) встречались наименее обеспеченные домохозяйства с доходом на человека не более 5000 руб. в месяц (табл. 5).

⁷ Отдельные показатели по ипотечным жилищным кредитам (региональный разрез) // Банк России. URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage

⁸ Рассчитано в текущих ценах с помощью онлайн-сервиса «Ипотечный калькулятор» // Домклик. URL: <https://vologda.domclick.ru/ipoteka/calculator>

Таблица 6. Характеристики домохозяйств – потенциальных получателей выплат по федеральной и региональной программам «Материнский капитал»

Сумма выплат федерального и регионального маткапитала, руб.	Число домохозяйств	Денежный доход в среднем на члена домохозяйства в месяц, руб.	Дети до 18 лет	Дети до 2 лет
524527	3	16250	2	1
624527	6	13917	3	0
693144	5	12083	2,4	1
724527	1	3750	4	0
793144	2	10000	3	1

Фактически ипотечное кредитование было доступно только семьям, имеющим средства для первоначального взноса в размере 15% от стоимости выбранной квартиры и достаточно высокий текущий уровень дохода. Среди домохозяйств, принимавших участие в КОУЖ-2022, 17 являлись потенциальными получателями средств по федеральной или региональной программе «Материнский капитал»⁹. Поскольку в анкете обследования не задавалось прямых вопросов о получении таких выплат, была создана переменная, показывающая, на какую минимальную сумму материнского капитала могли бы рассчитывать домохозяйства с детьми. Максимальные суммы выплат могли бы получить многодетные семьи, в которых младший ребенок родился после 01.01.2020, минимальные – домохозяйства с детьми в возрасте до 2 лет (табл. 6).

Однако не все домохозяйства среди потенциальных получателей маткапитала планировали улучшить собственные жилищные условия в перспективе ближайших 2–3 лет. Воспользоваться средствами маткапитала для приобретения жилья были намерены 6 домохозяйств, в том числе одно из них – для приобретения квартиры площадью 70 кв. м в новостройке в одном из крупных городов региона. Для данного домохозяй-

ства с ежемесячным доходом 67500 руб. примерная стоимость ипотечного кредита с учетом суммы первоначального взноса, уплаченного из средств материнского капитала (693144 руб.), составила бы 3754656 руб. при стоимости квартиры 4447800 руб. и периоде кредитования 30 лет по льготной ставке 5,7% годовых. Ежемесячный платеж по кредиту составлял бы 21792 руб.¹⁰ Остаточный ежемесячный доход домохозяйства после выплаты по ипотеке был бы 45708 руб., а в расчете на человека – 11427 руб. Для сравнения, размер прожиточного минимума для трудоспособного населения региона в 2022 году равнялся 13931 руб., для детей – 12398 руб.¹¹ Следовательно, ипотечное кредитование, даже по льготной программе и с использованием средств материнского капитала, приводит к падению уровня располагаемого дохода домохозяйства ниже прожиточного минимума.

В Вологодской области уровень душевого среднемесячного дохода большинства домохозяйств с детьми, как было показано выше, в целом по выборке составлял от 10 до 20 тыс. руб. При этом доля домохозяйств, которые могли бы претендовать на выплаты по региональной и федеральной программе «Материнский капитал», достигала лишь 16% от численности тех, кто отметил

⁹ Материнский капитал // Официальный портал Правительства Вологодской области. URL: <https://vologda-oblast.ru/family/capital>

¹⁰ Рассчитано в текущих ценах с помощью онлайн-сервиса «Ипотечный калькулятор» // Домклик. URL: <https://vologda.domclick.ru/ipoteka/calculator>

¹¹ Об установлении величины прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения в Вологодской области на 2022 год; Постановление Правительства Вологодской области от 27.12.2021 № 1491. URL: https://vologda-oblast.ru/grazhdanam/svedeniya_ob_urovne_zhizni/velichina_prozhitochnoho_minimума_na_dushu_naseleniya_i_po_osnovnym_sots_demograficheskim_grupпам

потребность в улучшении жилищных условий. Суммы выплат по данным программам, как правило, достаточно только для уплаты первоначального взноса за приобретаемое в ипотеку жилье. Эти факты свидетельствуют, что сочетание двух наиболее популярных инструментов поддержки семей с детьми не всегда обеспечивает реальные возможности улучшения жилищных условий без снижения уровня жизни. Для того чтобы говорить о доступности ипотечного кредитования для полной нуклеарной семьи с детьми, реальная величина остаточного дохода должна составлять сумму двух прожиточных минимумов трудоспособного населения и прожиточного минимума на каждого ребенка. Это условие отсекает от участия в ипотечных программах малообеспеченные семьи с детьми, не претендующие на получение материнского капитала и не имеющие в собственности недвижимости, которую можно продать для выплаты первоначального взноса. Для таких семей наиболее реальным инструментом улучшения жилищных условий становятся целевые субсидии и получение муниципального жилья по договору социального найма. Не случайно в малых городах Вологодской области домохозяйства с детьми отмечали эти каналы планируемого улучшения жилищных условий.

В Вологодской области в 2022 году удельный вес семей, получивших жилые помещения, в числе семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся, был в 2,6 раза ниже, чем в 2010 году. Абсолютное число нуждающихся семей, получивших жилье, за тот же период сократилось в 3,4 раза: с 3,7 до 1,1 тыс., тогда как численность нуждающихся в улучшении жилищных условий уменьшилась всего в 1,4 раза: с 33,2 до 24,1 тыс.¹² Низкий уровень удовлетворения потребности семей в жилье посредством его выделения из жилого фонда региона указывает на необходимость совершенствования механизма выделения жилья по договорам социального найма. Решению проблемы могут также способ-

ствовать развитие и улучшение регулирования рынка арендного жилья в регионе (Шнейдерман, 2017).

Обсуждение

Мировой опыт показывает, что существует два основных направления реализации программ в области обеспечения доступности жилья для семей. Первое – стимулирование приобретения жилья в собственность домохозяйств, второе – развитие системы социальной аренды жилья. В России присутствуют оба направления политики, однако их развитие неравномерно. Основной акцент делается на стимулировании ипотечного кредитования, в том числе льготных программ, поддерживаемых государством. Это позволяет сократить совокупную переплату по процентам, но не решает проблемы наименее обеспеченных семей, которые имеют недостаточно высокий доход и не могут выплачивать ежемесячные взносы. Еще одним барьером для участия в ипотечных программах является необходимость уплаты первоначального взноса, средства для которого семья должна накопить самостоятельно либо сформировать, используя иные источники дохода – выручку от продажи имеющейся недвижимости, выплаты по федеральной и региональной программам «Материнский капитал», субсидии на приобретение жилья, в том числе предоставляемые по месту работы. Наиболее распространены первые два источника. Наличие в собственности жилья позволяет использовать его как ресурс для дальнейшего улучшения жилищных условий. Однако часть семей с детьми не являются собственниками жилых помещений, в которых проживают. Для них единственным (помимо сбережений) способом формирования первого взноса по ипотеке становится участие в государственных программах. До недавнего времени федеральная программа «Материнский капитал» распространялась только на семьи, где рождались вторые и последующие дети. Расширение ее целевой

¹² Социально-экономические показатели по субъектам Российской Федерации: приложение к сборнику «Регионы России. Социально-экономические показатели» // Федеральная служба государственной статистики. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Pril_Region_Pokaz_2022.rar

аудитории за счет включения семей, где родились первенцы, способствовало улучшению возможностей приобретения жилья.

В Вологодской области региональный материнский капитал предоставляется многодетным семьям, а при рождении сразу двоих детей в семье, где уже были дети, выплата предоставляется на каждого новорожденного. Помимо того, в регионе принята программа льготного ипотечного кредитования, действие которой распространяется на бездетные молодые семьи, которые только планируют рождение детей. Это существенный шаг вперед по стимулированию реализации репродуктивных планов населения, поскольку мера действует «на опережение», позволяя семьям изначально создать благоприятные стартовые условия жизни для подрастающего поколения. Оператором региональной программы льготной ипотеки выступает АО «АИЖК ВО», а объем выданных им ипотечных займов с пониженной процентной ставкой является одним из целевых показателей подпрограммы «Создание условий для обеспечения доступным жильем граждан области» государственной программы «Обеспечение населения Вологодской области доступным жильем и создание благоприятных условий проживания на 2021–2025 годы»¹³.

Для сельской местности существуют специальные механизмы государственной поддержки, направленные в первую очередь на стимулирование индивидуального домостроения. Расширение доступности жилья для сельского населения обеспечивается, в том числе, благодаря субсидированию государством процентных ставок по ипотечным кредитам. На территории Вологодской области такие возможности реализуются в рамках выполнения федеральной программы «Комплексное развитие сельских территорий» и доступны при оформлении ипотечных кредитов в трех крупных банках. Условия кредитования несколько различны, но в целом они более благоприятны по срав-

нению со стандартными ипотечными программами. Кредиты по данной программе предоставляются не только на покупку готового жилья, но и на индивидуальное жилищное строительство, сумма первоначального взноса также ниже, чем в остальных программах ипотечного кредитования (от 10% стоимости жилья)¹⁴.

Несмотря на то, что материнский капитал и программы льготного ипотечного кредитования являются эффективными инструментами решения жилищных вопросов для семей с детьми, их действие не распространяется на малообеспеченные семьи. Для данной многочисленной категории населения шансы улучшения жилищных условий целиком зависят от развития системы социальной аренды жилья на муниципальном уровне, а также от возможности участия в государственных и ведомственных жилищных программах, предполагающих выделение целевых субсидий на приобретение жилья. В выборке КОУЖ по Вологодской области, которой мы пользовались в рамках настоящего исследования, доля малообеспеченных домохозяйств с детьми составляла 32%. В наибольшей степени такие домохозяйства были представлены на территории малых городов региона (45,5%) и в сельских населенных пунктах (40,5%).

Заключение

Проведенное исследование позволяет сформулировать ряд выводов. В России в целом и в Вологодской области в 2010 – 2020 гг. наблюдался постепенный прирост доли семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жильем помещениями, с помощью собственных и заемных средств. В то же время данные выборочного наблюдения условий жизни населения демонстрируют, что для большинства домохозяйств с детьми в Вологодской области (как и в России) низкий уровень дохода становится непреодолимым препятствием для приобретения собствен-

¹³ О государственной программе Вологодской области «Обеспечение населения Вологодской области доступным жильем и создание благоприятных условий проживания на 2021–2025 годы»: Постановление Правительства Вологодской области от 15.04.2019 № 377 (с изм. от 23.05.2023). URL: <https://docs.cntd.ru/document/553259145>

¹⁴ Сельская ипотека в Вологодской области // Сайт GOGOV. URL: <https://gogov.ru/rural-mortgage/vlgd>

ного жилья. Такие инструменты, как льготное ипотечное кредитование и материнский капитал, действуют выборочно и оказывают значимую поддержку в основном многодетным семьям и семьям с детьми в возрасте до трех лет. Суммы материнского капитала, как правило, оказывается достаточно лишь для уплаты первоначального взноса по ипотечному кредиту. Существенная и продолжительная по времени долговая нагрузка, связанная с выплатой ипотечного кредита, значительно снижает уровень жизни домохозяйств с детьми. В малых городах по сравнению с крупными городами и сельскими населенными пунктами большей популярностью пользуются такие каналы улучшения жилищных условий, как субсидии и заключение договоров социального найма жилья. Это обусловлено нехваткой нового жилья и низким уровнем доходов домохозяйств.

В целом, учитывая накопленный мировой опыт, а также наблюдаемые несоответствия между платежеспособным спросом на жилье и его предложением на региональном рынке, целесообразно приложить усилия для дальнейшего развития системы социальной аренды жилья. Для сельских территорий необходимо совершенствовать финансовые инструменты, направленные на стимулирование индивидуального строительства, в том числе программу сельской ипотеки.

Ключевыми мерами, которые позволяют решить жилищные проблемы семей с детьми в регионе, могут стать новые региональные программы льготного ипотечного кредитования, субсидирование первоначального взноса по ипотечным программам для отдельных категорий семей (малообеспеченных, многодетных, семей работников бюд-

жетной сферы, семей, в составе которых есть лица с тяжелыми хроническими заболеваниями, требующие постоянного постороннего ухода), расширение объемов предоставления нуждающимся семьям жилья по договорам социального найма, в том числе посредством приведения жилищного фонда муниципалитетов в соответствие с потребностями населения, государственный контроль ценообразования на первичном рынке жилья экономкласса, совершенствование региональных практик государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства, в том числе реализация совместных социально значимых проектов (софинансирование строительства жилья для сотрудников предприятий региона), предоставление регионом и муниципалитетами земельных участков под строительство жилья по цене ниже рыночной (если предполагается строительство социального жилья для нуждающихся в улучшении жилищных условий). Для успешного применения такого инструмента, как жилищные строительные сбережения, который ранее предлагался в качестве одного из действенных путей решения жилищных проблем в регионе, на наш взгляд, требуется предварительная реализация просветительских программ, направленных на повышение финансовой грамотности потенциальных участников. В целом для минимизации рисков неплатежей по льготным ипотечным программам следует предусмотреть возможность неоднократного предоставления заемщикам кредитных каникул, учитывая, что спрос на такие банковские продукты исходит и от молодых семей, где появление каждого следующего ребенка ожидаемо сопровождается снижением уровня дохода.

ЛИТЕРАТУРА

- Бобков В.Н., Одинцова Е.В. (2021). Материальное благосостояние россиян: межпоколенная дифференциация // Мир новой экономики. Т. 15. № 2. С. 16–28. DOI: 10.26794/2220-6469-2021-15-2-16-28
- Бурдяк А.Я. (2015). Обеспеченность жильем в постсоветской России: неравенство и проблема поколений // Журнал исследований социальной политики. Т. 13. № 2. С. 273–288.
- Веревкина И.Д. (2019). Социальное жилье: основные требования потребителя // Архитектура. № 1. С. 43–50. DOI: 10.22337/2077-9038-2019-1-43-50
- Волков А.А. (2021). Ипотека и доступность жилья (на примере Вологодской области) // Жилищные стратегии. Т. 8. № 2. С. 213–228.

- Грушина О.В. (2011). Жилищный вопрос в РФ: решение в рамках новой экономической парадигмы // Мир России. № 2. С. 125–141.
- Гузанова А.К. (2014). Региональные и социальные особенности жилищной обеспеченности российских домохозяйств // Народонаселение. № 2. С. 91–101.
- Гузанова А.К. (2012). Стратегии российских домохозяйств по улучшению жилищных условий // Народонаселение. № 2. С. 62–65.
- Гузанова А.К., Шнейдерман И.М. (2018). Жилищная проблема с точки зрения семейных ценностей и предпочтений // Уровень жизни регионов России. Т. 106. № 1 (207). С. 66–76. DOI: 10.24411/1999-9836-2018-10008
- Дербасова Е.М., Боронина Л.В., Давыдова Е.В., Муканов Р.В., Кувшинова К.М. (2016). Индивидуальное строительство жилого дома как один из факторов расширения доступности жилья для населения с ограниченным доходом // Инженерно-строительный вестник Прикаспия: научно-технический журнал. № 4 (18). С. 69–73.
- Ноздрин Н.Н., Шнейдерман И.М. (2016). Современные проблемы развития арендного жилья // Народонаселение. № 4. С. 94–103.
- Нуреев Р.М., Гуляева О.А. (2021). Недвижимость домашних хозяйств: институциональный анализ // Terra Economicus. Т. 19. № 2. С. 39–57. DOI: 10.18522/2073-6606-2021-19-2-39-57
- Печенская М.А. (2015). Льготные ипотечные кредиты в регионе: условия предоставления и возможности участия // Проблемы развития территории. № 2 (76). С. 135–145.
- Печенская М.А., Ильинский Д.Г. (2017). Региональные жилищные строительные сбережения как инструмент повышения доступности жилья для населения // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. Т. 10. № 6. С. 192–206. DOI: 10.15838/esc.2017.6.54.12
- Сироткин В.А. (2012). Накопительная система с участием государства как форма повышения доступности приобретения жилья // Экономика региона. № 3. С. 278–284.
- Старикова М.М. (2020). Рынок жилья как отражение жилищной стратификации городов // Мониторинг общественного мнения: экономические и социальные перемены. № 5. С. 403–429. URL: <https://doi.org/10.14515/monitoring.2020.5.924>
- Шнейдерман И.М., Гришанов В.И., Гузанова А.К., Ноздрин Н.Н. (2016). Жилищная и имущественная обеспеченность домохозяйств // Народонаселение. № 1. С. 42–53.
- Шнейдерман И.М. (2017). Развитие цивилизованного рынка арендного жилья // Научные труды Вольного экономического общества России. № 5. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitiie-tsivilizovannogo-rynka-arendnogo-zhilya> (дата обращения 29.06.2023).
- Ceriani L., Olivieri S., Ranzani M. (2023). Housing, imputed rent, and household welfare. *The Journal of Economic Inequality*, 21, 131–168. DOI: 10.1007/s10888-022-09545-7
- Jonkman A., Janssen-Jansen L. & Schilder F. (2018). Rent increase strategies and distributive justice: the socio-spatial effects of rent control policy in Amsterdam. *Journal of Housing and the Built Environment*, 33, 653–673. DOI: 10.1007/s10901-017-9573-2
- Nordahl B.I. (2014). Convergences and discrepancies between the policy of inclusionary housing and Norway's liberal housing and planning policy: An institutional perspective. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29, 489–506. DOI: 10.1007/s10901-013-9357-2
- Odeyemi E., Skobba K. (2022). Housing Affordability Among Rural and Urban Female-Headed Householders in the United States. *Journal of Family and Economic Issues*, 43, 854–866. DOI: 10.1007/s10834-021-09802-3
- Zavisca J.R., Gerber T.P. & Suh H. (2021). Housing Status in Post-Soviet Contexts: A Multi-dimensional Measurement Approach. *Social Indicators Research*, 153, 609–634. DOI: 10.1007/s11205-020-02477-7

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Лейла Натиговна Нацун – кандидат экономических наук, старший научный сотрудник, Вологодский научный центр Российской академии наук (Российская Федерация, 160014, г. Вологда, ул. Горького, д. 56а; e-mail: leyla.natsun@yandex.ru)

Natsun L.N.

ASSESSING THE NEEDS AND OPPORTUNITIES OF FAMILIES WITH CHILDREN IN IMPROVING HOUSING CONDITIONS

Housing is one of the key conditions for the well-being of families with children and realization of their reproductive plans. Despite the fact that this problem is in the center of attention of the state, it does not lose its acuteness due to rising housing prices and the continuing low income level of most households with children. In the world practice there are two main approaches to its solution: through stimulating the acquisition of housing in the ownership of households and through the development of the social rental housing system. The Russian state policy includes both these directions, the development of which has been uneven, and the effectiveness of which requires careful assessment including in terms of meeting the needs of households in improving housing conditions. In the article, based on the materials of statistics and sample observation of living conditions, conducted by the Federal State Statistics Service in 2022, we show that in Russia as a whole and in the Vologda Oblast in 2010–2020 there was a gradual increase in the share of families that have the opportunity to purchase housing that meets the standards of housing provision with the help of their own and borrowed funds. However, for the majority of households with children in the Vologda Oblast, the low level of income becomes an insurmountable obstacle to the purchase of their own housing. Such instruments as preferential mortgage lending and maternity capital provide significant support mainly to large families and families with children under 3 years of age. Significant and time-consuming debt burden associated with mortgage loan repayment significantly reduces the standard of living of households with children. In general, taking into account the accumulated world experience, as well as the observed discrepancies between effective demand for housing and its supply in the regional market, it is advisable to make efforts to develop the system of social rental housing.

Housing conditions of families with children, families' need for housing, opportunities to improve housing conditions, housing policy, Vologda Oblast.

REFERENCES

- Bobkov V.N., Odintsova E.V. (2021). Material well-being of Russians: Intergenerational differentiation. *Mir novoi ekonomiki*, 15(2), 16–28. DOI: 10.26794/2220-6469-2021-15-2-16-28 (in Russian).
- Burdyak A.Ya. (2015). Housing provision in post-Soviet Russia: Inequality and the generational problem. *Zhurnal issledovaniy sotsial'noi politiki*, 13(2), 273–288 (in Russian).
- Ceriani L., Olivieri S., Ranzani M. (2023). Housing, imputed rent, and household welfare. *The Journal of Economic Inequality*, 21, 131–168. DOI: 10.1007/s10888-022-09545-7
- Derbasova E.M., Boronina L.V., Davydova E.V., Mukanov R.V., Kuvshinova K.M. (2016). Individual housing construction as one of the factors of expanding housing affordability for the population with limited income. *Inzhenerno-stroitel'nyi vestnik Prikaspiya: nauchno-tekhnicheskii zhurnal*, 4(18), 69–73 (in Russian).
- Grushina O.V. (2011). Housing issue in the Russian Federation: Solution within the new economic paradigm. *Mir Rossii*, 2, 125–141 (in Russian).

- Guzanova A.K. (2012). Strategies of Russian households to improve housing conditions. *Narodonaselenie=Population*, 2, 62–65 (in Russian).
- Guzanova A.K. (2014). Regional and social peculiarities of housing security of Russian households. *Narodonaselenie=Population*, 2, 91–101 (in Russian).
- Guzanova A.K., Shneiderman I.M. (2018). Housing problem in terms of family values and preferences. *Uroven' zhizni regionov Rossii*, 106, 1(207), 66–76. DOI: 10.24411/1999-9836-2018-10008 (in Russian).
- Jonkman A., Janssen-Jansen L. & Schilder F. (2018). Rent increase strategies and distributive justice: the socio-spatial effects of rent control policy in Amsterdam. *Journal of Housing and the Built Environment*, 33, 653–673. DOI: 10.1007/s10901-017-9573-2
- Nordahl B.I. (2014). Convergences and discrepancies between the policy of inclusionary housing and Norway's liberal housing and planning policy: An institutional perspective. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29, 489–506 DOI: 10.1007/s10901-013-9357-2
- Nozdrina N.N., Shneiderman I.M. (2016). Current problems of rental housing development. *Narodonaselenie=Population*, 4, 94–103 (in Russian).
- Nureev R.M., Gulyaeva O.A. (2021). Institutional analysis of housing in Russia. *Terra Economicus*, 19(2), 39–57. DOI: 10.18522/2073-6606-2021-19-2-39-57 (in Russian).
- Odeyemi E., Skobba K. (2022). Housing affordability among rural and urban female-headed householders in the United States. *Journal of Family and Economic Issues*, 43, 854–866. DOI: 10.1007/s10834-021-09802-3
- Pechenskaya M.A., Il'inskii D.G. (2017). Regional housing construction savings as a tool for improving housing affordability for the population. *Ekonomicheskie i sotsial'nye peremeny: fakty, tendentsii, prognoz=Economic and Social Changes: Facts, Trends, Forecast*, 10(6), 192–206. DOI: 10.15838/esc.2017.6.54.12 (in Russian).
- Pechenskaya M.A. (2015). Preferential mortgage loans in the region: Conditions for granting and opportunities for participation. *Problemy razvitiya territorii=Problems of Territory's Development*, 2(76), 135–145 (in Russian).
- Shneiderman I.M. (2017). Development of a civilized rental market. *Nauchnye trudy Vol'nogo ekonomicheskogo obshchestva Rossii*, 5. Available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-tsvilizovannogo-rynka-arendnogo-zhilya> (accessed: June 29, 2023; in Russian).
- Shneiderman I.M., Grishanov V.I., Guzanova A.K., Nozdrina N.N. (2016). Housing and property security of households. *Narodonaselenie=Population*, 1, 42–53 (in Russian).
- Sirotkin V.A. (2012). Savings and mortgage system with state participation as a form of increasing the affordability of real estate purchase. *Ekonomika regiona=Economy of Region*, 3, 278–284 (in Russian).
- Starikova M.M. (2020). Housing market as a reflection of urban housing stratification. *Monitoring obshchestvennogo mneniya: ekonomicheskie i sotsial'nye peremeny=Monitoring of Public Opinion: Economic and Social Changes Journal*, 5, 403–429. Available at: <https://doi.org/10.14515/monitoring.2020.5.924> (in Russian).
- Verevkina I.D. (2019). Social housing: Basic consumer requirements. *Arkhitektura*, 1, 43–50. DOI 10.22337/2077-9038-2019-1-43-50 (in Russian).
- Volkov A.A. (2021). Mortgage and housing affordability (on the example of the Vologda region). *Zhilishchnye strategii*, 8(2), 213–228 (in Russian).
- Zavisca J.R., Gerber T.P. & Suh H. (2021). Housing status in Post-Soviet Contexts: A multi-dimensional measurement approach. *Social Indicators Research*, 153, 609–634. DOI: 10.1007/s11205-020-02477-7

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Leila N. Natsun – Candidate of Sciences (Economics), Senior Researcher, Vologda Research Center of the Russian Academy of Sciences (56A, Gorky Street, Vologda, 160014, Russian Federation; e-mail: leyla.natsun@yandex.ru)