

**ОПЛАТА, ПОКУПКА И АРЕНДА ЖИЛЬЯ В РЕГИОНАХ РОССИИ\*****Александра БУРДЯК**

Старший научный сотрудник РАНХиГС при Президенте Российской Федерации. E-mail: aleksandra.burdyak@gmail.com

*В последние два года цены на жилищно-коммунальные услуги росли умеренно. Каждое десятое домохозяйство по причине финансовых трудностей не вовремя или не полностью оплачивало жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ). Объем задолженности населения по этим платежам остается таким же, как и в предыдущие годы. Стоимость аренды однокомнатной квартиры, эквивалентная в 2010–2015 гг. половине заработной платы, в первом квартале 2017 г. снизилась до 40% от среднего заработка.*

**Ключевые слова:** покупка жилья, оплата жилья, аренда жилья, регионы России.

Расходы на жилье — важная часть бюджетов российских домашних хозяйств. Проживающие в собственном доме или квартире ежемесячно платят за коммунальные услуги и техническое обслуживание жилья, и чем лучше благоустроено жилище<sup>1</sup>, тем дороже обходится проживание в нем. При этом каждый четвертый гражданин в стране пользуется социальной поддержкой по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, а 6% семей получают адресную помощь в виде субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, предоставляемых в случае, если оплата жилья составляет слишком значительную часть семейного бюджета<sup>2</sup>.

Часть домашних хозяйств снимает жилье, и фактическая арендная плата составляет в этом случае около 12% совокупных расходов населения РФ на жилье, в том числе 9% — это платежи за аренду жилья у частных владельцев<sup>3</sup>. Таким образом, расходы на жилье складываются из регулярной оплаты большинством семей как минимум счетов за жилищно-коммунальные услуги, техническое обслуживание, взносов на капитальный ремонт. Кро-

ме того, относительно небольшая по численности, но значительная по объему жилищных расходов группа семей платит за аренду жилья.

Длительное наблюдение за расходами населения на жилищно-коммунальные услуги осложнено как реформированием отрасли, так и изменениями в статистическом учете. Путем постепенного внедрения приборов учета на смену платежам за потребление воды на человека пришли платежи за кубометр использованной холодной или горячей воды. Тарифы на электроэнергию стали многоступенчатыми, что затруднило непосредственное сравнение цен услуг за разные годы. Также появились новые виды платежей, например на капитальный ремонт. В процессе адаптации российского статистического учета к международным стандартам жилищные услуги были включены в систему национальных счетов.

В статистическом наблюдении за структурой потребления для расчета индекса потребительских цен, основой которого служит ежеквартальное обследование бюджетов домашних хозяйств, ЖКУ присутствуют в части услуг

\* — Статья из Мониторинга экономической ситуации в России «Тенденции и вызовы социально-экономического развития» № 9 (47) (май 2017 г.), размещенного на сайте Института экономической политики им. Е.Т. Гайдара.

<sup>1</sup> По данным за 2015 г., 66% площади жилищного фонда в России оснащено одновременно водопроводом, канализацией, отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами // Жилищное хозяйство в России. 2016: Стат. сб. / Росстат. — М., 2016. С. 10.

<sup>2</sup> Там же. С. 12.

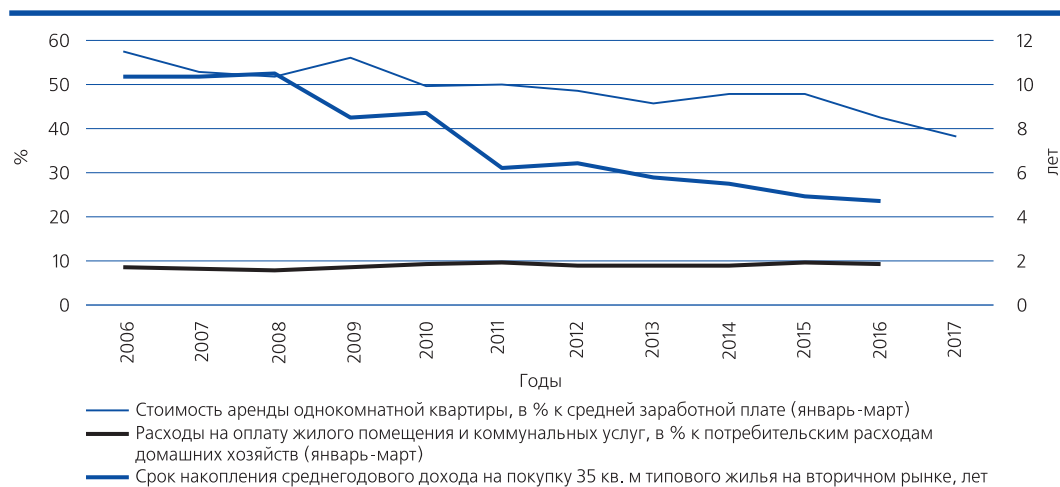
<sup>3</sup> Данные за 2015 г.: Росстат. Население. Уровень жизни. Уровень и структура расходов домашних хозяйств на оплату жилищно-коммунальных услуг: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/population/](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/)

в том же виде, что и десять лет назад. По предварительной оценке, расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в 2016 г. составили 9,3% потребительских расходов домашних хозяйств. (См. рис. 1.). В 2015 г. в связи со снижением реальных денежных доходов населения и ростом числа бедных домохозяйств доля расходов на жилищно-коммунальные услуги выросла до 9,5% расходов, но к концу 2016 г. незначительно снизилась.

В Классификаторе индивидуального потребления по целям категория оплаты за жилье и коммунальные услуги понимается чуть шире: она включает и ресурсы (вода, газ и пр.), и услуги (вывоз мусора, техническое обслуживание зданий), и материалы для ремонта жилых помещений, и услуги по их ремонту. По этой классификации в целом на жилищные услуги, воду, электроэнергию, газ население тратит 11% потребительских расходов<sup>4</sup>.

Вместе с долей расходов на жилье на рис. 1 представлены срок накопления среднедушевого годового дохода на покупку типового жилья и стоимость аренды. Для примера мы рассматриваем приобретение однокомнатной квартиры площадью 35 кв. м – такой по статистике была средняя площадь квартир<sup>5</sup> в 2015 г. В статистическое наблюдение по регионам России попадает стоимость аренды однокомнатных, а с недавних пор и двухкомнатных квартир. Чтобы проиллюстрировать бремя аренды жилья на бюджет квартиросъемщика, стоимость аренды однокомнатной квартиры<sup>6</sup> сопоставлена со средней заработной платой работника в регионе<sup>7</sup>. (См. рис. 2.) Расчеты проведены по наиболее свежим данным за январь-март 2017 г. и аналогичные периоды предыдущих лет. В 2006–2009 гг. цена аренды однокомнатной квартиры составляла 52–58% от средней заработной платы, затем долгое

**Рис. 1. Доля расходов на ЖКУ, соотношение стоимости аренды с заработной платой и срок накопления дохода на покупку жилья**



Источник: Росстат.

<sup>4</sup> Структура потребительских расходов населения для расчета индекса потребительских цен в группировке Классификатора индивидуального потребления по целям (КИПЦ). Росстат.

<sup>5</sup> Основные показатели жилищных условий населения. Росстат: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/population/housing/](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/housing/)

<sup>6</sup> Средние потребительские цены на отдельные виды товаров и услуг. Единая межведомственная информационно-статистическая система (ЕМИСС).

<sup>7</sup> Информация для ведения мониторинга социально-экономического положения субъектов Российской Федерации. Росстат.

время держалась на уровне 48–50%, а за годы экономического кризиса снизилась до 38%.

В связи с наступлением кризиса возникали опасения относительно возможного резкого роста неплатежей за жилье. Согласно оценкам за 2014–2016 гг.<sup>8</sup> финансовое положение 20–24% семей затрудняет им покупку одежды и оплату ЖКУ. Именно так оценивают состояние своих финансов 37–41% домохозяйств в самой бедной 1-й квинтильной группе. По данным за первые три квартала 2016 г., 9–10% семей (в том числе 17% представителей 1-й квинтильной группы по доходам) столкнулись с финансовыми трудностями, не позволившими им вовремя внести платежи за ЖКУ<sup>9</sup>.

Отчетность предприятий подтверждает, что задолженность населения по оплате жилищно-коммунальных услуг в 2015 г. действительно увеличилась до 6,4% от объема начисленных платежей<sup>10</sup> (годом ранее 5,7% счетов остались неоплаченными). Ровно такая же доля неоплаченных счетов – 6,4% – была зафиксирована в 2011–2012 гг., а в 2010 г. объем задолженности по платежам достигал 6,9%. Учитывая динамику реальных доходов населения в 2015 г., можно утверждать, что критического роста неплатежей за ЖКУ удалось избежать, в том числе благодаря законодательному ограничению роста тарифов, а также активной позиции граждан, которая проявилась, например, в Новосибирской области в ответ на решение местных властей о резком повышении тарифов<sup>11</sup>.

Наиболее дисциплинированно платят за жилищно-коммунальные услуги жители Центрального федерального округа<sup>12</sup> (задолженность – 4% в 2015 г.); высокая задолженность

в Уральском (9%) и особенно в Северо-Кавказском федеральном округе (20%). В республиках Ингушетия (73%), Дагестан (44%), Кабардино-Балкарской (27%) и Чеченской (23%) значительная доля начисленного населению жилищно-коммунальных платежей остается непогашенной. В других регионах критически высокой задолженностью выделяются Ненецкий автономный округ (18%), Пермский край (16%), Мурманская область и Забайкальский край (по 15%).

Для изучения регионального аспекта доступности аренды жилья для населения на рис. 2 представлена величина прожиточного минимума для трудоспособного населения в процентах от средней зарплаты в регионе. Приведены самые свежие данные о прожиточном минимуме – за четвертый квартал 2016 г.<sup>13</sup>, и именно за этот период показана степень доступности аренды жилья по регионам. Правая часть рисунка иллюстрирует срок накопления среднестатистического дохода на покупку однокомнатной квартиры на вторичном рынке жилья. Расчет по регионам проведен по данным о ценах на жилье на вторичном рынке за четвертый квартал 2016 г. и по данным о среднестатистических доходах населения за ноябрь 2016 г.

При средней по Российской Федерации стоимости аренды однокомнатной квартиры в 40% от заработной платы есть регионы, где аренда практически достигает, а в некоторых даже превышает 50% зарплаты: это Тульская (51%), Новгородская (47%) области, Краснодарский край, Саратовская область и Хабаровский край (по 48%), республики Северного Кавказа и Тыва (свыше 50%).

<sup>8</sup> Доходы, расходы и потребление домашних хозяйств в 2014, 2015 и 2016 году (по итогам выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств). Росстат: [http://www.gks.ru/bgd/regl/b16\\_102/Main.htm](http://www.gks.ru/bgd/regl/b16_102/Main.htm)

<sup>9</sup> Данный вопрос появился в анкете обследования бюджетов домашних хозяйств с 2016 г.

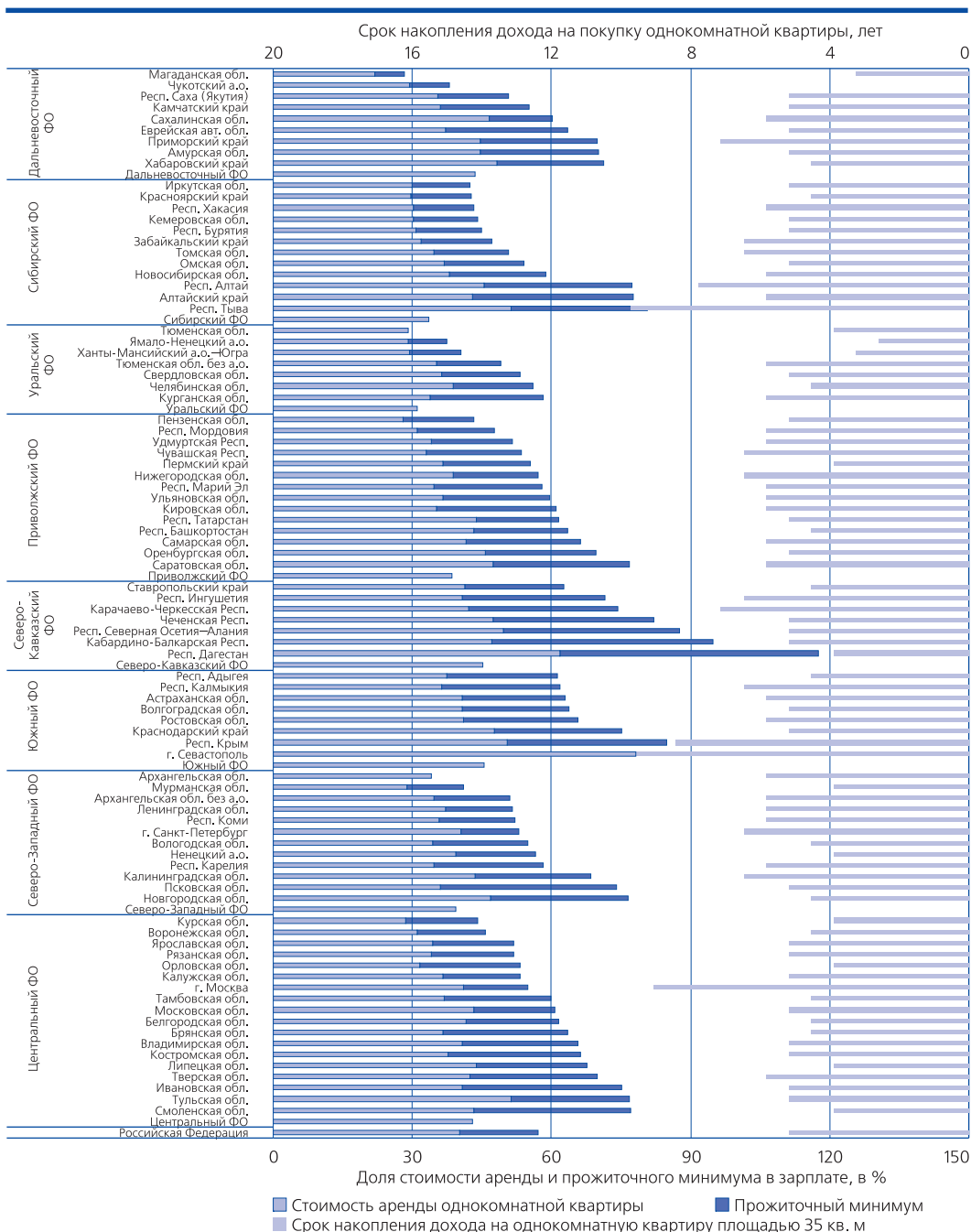
<sup>10</sup> Жилищное хозяйство в России. 2016: Стат. сб. / Росстат. – М., 2016.

<sup>11</sup> Новосибирский губернатор повысил тарифы ЖКХ на 15% // РБК: <http://www.rbc.ru/nsk/freenews/5858a6599a7947039847aacc>; Городецкий: «Не решен главный вопрос – износа коммунальных сетей» // РБК: <http://nsk.rbc.ru/nsk/02/05/2017/590846e39a7947b2f7f55224>

<sup>12</sup> Жилищное хозяйство в России. 2016: Стат. сб. / Росстат. – М., 2016.

<sup>13</sup> Социально-экономическое положение России. Январь-февраль 2017 г. Росстат.

**Рис. 2. Соотношение стоимости аренды однокомнатной квартиры и прожиточного минимума с заработной платой и срок накопления дохода на покупку однокомнатной квартиры (по данным за четвертый квартал 2016 г.)**



Источник: рассчитано на основе данных Росстата.

Если учитывать и аренду, и стоимость прожиточного минимума трудоспособного гражданина, то в числе регионов, где аренда и прожиточный минимум в сумме превышают 70% зарплаты, кроме упомянутых выше субъектов РФ появятся также Смоленская, Ивановская, Тверская, Псковская, Оренбургская и Амурская области, Республика Алтай, Алтайский и Приморский края. Очевидно, что арендовать жилье — это дорого, и, получая заработную плату на уровне средней по региону, накопить деньги на другие цели крайне сложно.

Выступает ли альтернативой дорогой аренде накопление на покупку жилья в регионах? В некоторых случаях — да. Например, стоимость однокомнатной квартиры в Республике Дагестан равна доходу за четыре года (средний по РФ показатель — 5,2 года), тогда как аренда в сумме с прожиточным минимумом превышает среднюю зарплату в данном регионе. Также незначительный срок накопления на

квартиру отмечается в Смоленской области и в Ненецком автономном округе (менее 4 лет) при дорогой аренде жилья. Остальные лидеры по доступности жилья — Ханты-Мансийский, Ямало-Ненецкий автономные округа, Магаданская, Мурманская области — отличаются и незначительным сроком накопления дохода на покупку однокомнатной квартиры, и сравнительно дешевой арендой жилья.

Самое недоступное для приобретения жилье — в Москве: однокомнатная квартира в столице эквивалентна доходу за 9 лет; при этом аренда жилья здесь составляет среднее по стране значение в 40% зарплаты. Высокие сроки накопления на покупку жилья, наблюдаемые в Приморском крае (7 лет), республиках Карачаево-Черкесия (7 лет), Алтай (8 лет) и Тыва (9,7 года), наряду с дорогой арендой жилья в этих регионах свидетельствуют о том, что в них как приобретение, так и аренда жилья мало доступны для населения. ■