

Старикова Мария Михайловна, Бушкова-Шиклина Эльвира Васильевна

### **ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЕ ПОДХОДЫ К ИЗУЧЕНИЮ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ В СОЦИОЛОГИИ**

В статье представлен обзор современных исследований жилищных условий россиян. Показаны тренды жилищной политики и несбалансированность процессов распоряжения жилищной собственностью. Предложены концептуальная схема комплексного исследования жилищной обустроенности населения и наиболее актуальные направления дальнейших исследований. Необходимо выявить жизненные стратегии жилищного обустройства для различных групп, типологизировать жильцов и практики их "жилищного поведения", что позволит говорить о жилищной стратификации и мобильности.

Адрес статьи: [www.gramota.net/materials/1/2015/10/36.html](http://www.gramota.net/materials/1/2015/10/36.html)

Статья опубликована в авторской редакции и отражает точку зрения автора(ов) по рассматриваемому вопросу.

Источник

#### **Альманах современной науки и образования**

Тамбов: Грамота, 2015. № 10 (100). С. 135-138. ISSN 1993-5552.

Адрес журнала: [www.gramota.net/editions/1.html](http://www.gramota.net/editions/1.html)

Содержание данного номера журнала: [www.gramota.net/materials/1/2015/10/](http://www.gramota.net/materials/1/2015/10/)

#### **© Издательство "Грамота"**

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: [www.gramota.net](http://www.gramota.net)

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: [almanac@gramota.net](mailto:almanac@gramota.net)

УДК 316.4

**Социологические науки**

*В статье представлен обзор современных исследований жилищных условий россиян. Показаны тренды жилищной политики и несбалансированность процессов распоряжения жилищной собственностью. Предложены концептуальная схема комплексного исследования жилищной обустроенности населения и наиболее актуальные направления дальнейших исследований. Необходимо выявить жизненные стратегии жилищного обустройства для различных групп, типологизировать жильцов и практики их «жилищного поведения», что позволит говорить о жилищной стратификации и мобильности.*

*Ключевые слова и фразы:* жилье; исследование жилищных проблем; улучшение жилищных условий; собственность; жилищный вопрос.

**Старикова Мария Михайловна**, к. соц. н.

**Бушкова-Шиклина Эльвира Васильевна**, к. соц. н., доцент

*Вятский государственный университет*

*maria\_kuzmina82@mail.ru; elvira\_bsh@mail.ru*

### **ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЕ ПОДХОДЫ К ИЗУЧЕНИЮ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ В СОЦИОЛОГИИ<sup>©</sup>**

*Статья подготовлена при поддержке гранта РГНФ для молодых российских учёных – кандидатов наук № 15-33-01230, тип проекта: «а2» «Исследование современных практик использования и улучшения жилищных условий горожан».*

Социальная стратификация общества ярче всего выражается в жилищных условиях населения. Улучшение параметров жилья позволяет пролонгировано ощущать комфорт, хотя порой улучшение жилищных условий заставляет отказываться от ряда других жизненных целей.

Исследование жилищного вопроса в социологии не имеет значительной теоретической концептуальной базы и выступает как частное направление отдельных областей социологии. А между тем речь идет о важнейшем по своему значению явлении, без которого невозможно эффективное решение острейших социальных проблем, связанных с углубляющейся поляризацией доходов населения, демографическим кризисом, трудовой миграцией.

В предлагаемой работе перед нами стоит задача теоретически осмыслить проблему современных способов жилищного обустройства в городах, концептуализировать понятие «улучшение жилищных условий».

Рассмотрим современные исследовательские подходы к изучению практик использования и улучшения жилищных условий горожан. В первую очередь, необходимо представлять реальные условия жизни и доступность жилья для населения страны.

Проблема обеспеченности населения жильем традиционно изучается статистикой, по данным которой в России на одного человека приходится в среднем 23,4 м<sup>2</sup> жилой площади [14]. После тесноты коммуналок советского периода этот показатель кажется вполне радужным, однако в сравнении с тем же показателем в других странах мира мы живем значительно теснее, несмотря на обширную территорию страны: в США этот показатель равен 70 м<sup>2</sup>, в Великобритании – 62 м<sup>2</sup>, в Германии – 50 м<sup>2</sup>, в Китае – 27 м<sup>2</sup> [1, с. 3]. Но нужно понимать, что «статистика ориентирована скорее на характеристику жилищного фонда, чем на представление сведений о жилищных условиях населения. О чем можно судить по средней величине площади жилья, будто бы приходящейся на каждого жителя? Не зная, например, какая часть населения живет в коммунальных квартирах, и чему равен этот показатель для нее?» [7, с. 77].

Одно из самых масштабных исследований собственности и жилищных условий россиян было проведено десятилетие назад ведущими сотрудниками РАН, его результаты отражены в аналитическом докладе «Собственность в жизни россиян: домислы и реальность» [10]. По данным этого исследования, «за последние 3 года каждый десятый россиянин смог улучшить свои жилищные условия, причем только половина из них сделала это за счет строительства или покупки жилья на собственные средства. Всего по России... 40% выражают потребность в покупке квартиры, 15% – в приобретении коттеджа с условиями круглогодичного проживания. Основная масса желающих приобрести квартиру принадлежит к слоям населения с низкими и средними доходами..., поэтому спрос на квартиры в большинстве своем является неплатежеспособным» [Там же]. Представляются актуальными повторное исследование изученных десятилетие назад проблем, сравнительный анализ данных, выявление произошедших изменений в практиках использования и способах улучшения жилищных условий.

Хотя, по мнению ученых, в целом ситуация с жильем в нашей стране находится на прогрессивной линии развития, до многих показателей комфорта и безопасности жилищные условия сильно «недоотягивают». Так, М. К. Горшков отмечает, что «проблемой остается степень благоустроенности этих жилищ и их тип. В отличие от количества квадратных метров, приходящихся на человека, распределение россиян по типам жилищ за последние шесть лет не улучшилось, как и оснащенность их коммунальными удобствами» [3, с. 37]. Ученый приходит к выводу, что «в итоге в условиях, когда на человека приходится не менее 18 кв. м и у него есть собственное отдельное жилье, имеющее коммунальные удобства, проживает всего 30% россиян» [Там же].

Проведенные научным коллективом под руководством И. М. Шнейдерман «расчеты показателей доступности жилья различного типа в разрезе децильных доходных групп населения свидетельствуют о том, что жилье на рынке доступно (коэффициент доступности меньше 3 лет) только для представителей десятой доходной группы и «не очень доступно» для девятой децильной группы. Для остальных доходных групп жилье на рынке, согласно международной классификации, недоступно. Поэтому более широкое развитие должны получить вне рыночные формы обеспечения населения жильем» [15].

Не менее важным направлением исследований является оценка дальнейшей судьбы жилья советского периода постройки. Необходимость обновления жилищного фонда увеличивается с каждым годом, поскольку «ветшают и падают в цене квартиры в “хрущевках” и домах сталинской застройки. Большинство таких домов были рассчитаны на 25 лет, “хрущевки” “несносимых серий” имели ресурс несколько больший – 50 лет. В настоящее время срок эксплуатации этих зданий превысил допустимые нормы, они перестали отвечать современным нормативным требованиям по тепло-, гидро-, шумоизоляции, здания ветшают» [2, с. 45].

«С целью выяснения мнения жителей, проживающих в “хрущевках”, о необходимости программы по сносу старого жилищного фонда в марте-апреле 2011 г. было проведено социологическое исследование. Были опрошены жители... Москвы и Мытищ. Большинство опрошенных (65%) проголосовали против сноса старого жилого фонда... Прожив в своих домах долгие годы, они уже адаптировались к инфраструктуре данного района и считают невозможным переезд в любой другой в случае их расселения при сносе жилья. Снос жилья, по их мнению, нарушит привычный уклад жизни, принесет психологический дискомфорт, разорвет сложившиеся социальные связи и отношения» [Там же, с. 46].

Таким образом, жилищная проблема – действительно исключительно сложная, острая и дорогостоящая с точки зрения ее решения. «При этом социальное недовольство, которое фиксируется в отношении россиян к проблемам в жилищной сфере, во многом формируется за счет разрыва между все возрастающими расходами, которые люди несут по оплате жилья и коммунальных услуг, и их качеством» [13, с. 79].

Т. Д. Полиди считает экономические диспропорции в жилищной сфере России результатом государственной политики в последние 70 лет, включая периоды функционирования плановой и рыночной экономики. Такие диспропорции обусловлены несоответствием между величиной жилищных активов и объемом инвестиций в их воспроизводство [9].

Необходимо понимать и учитывать специфику жилищной политики государства, которая определяет границы возможностей и приоритеты интересов. Вновь запускаемые государством программы капитального ремонта и расселения этой массовой застройки, за исключением столицы, на сегодняшний день не привели к ожидаемому результату в силу их высокой стоимости и нежелания/отсутствия возможностей у большинства жильцов таких домов профинансировать проекты реконструкции и расселения.

Исследователи подчеркивают, что при современной низкой доступности жилья для массовых слоев населения с низкими доходами наиболее перспективным и рациональным способом улучшения жилищных условий является социальная аренда – «это жилье, предоставляемое на условиях найма или аренды, право собственности на которое принадлежит государству или муниципалитету» [8, с. 35]. Однако, по мнению исследователей, «государство жилой фонд для сдачи его в коммерческий найм практически не строит, а среди частных лиц второе жилье не так уж часто сдается в аренду. Во всяком случае, судя по данным наших исследований, в последние три года лишь 10-15% всех имеющих второе жилье использовали его для получения доходов от сдачи в наем» [5]. Может быть, небольшой процент «арендодателей» из числа собственников второго жилья станет понятнее, если учесть, что почти для каждого третьего из них второе жилье – это дом в сельской местности.

По данным регулярных социологических замеров, большинство россиян (81% по данным на 2013 г.) не собираются и не видят возможностей для улучшения своих жилищных условий, хотя многих из них они не удовлетворяют [4]. Эти данные подтверждаются и оценками россиян изменений жилищных условий, (не) произошедших за последние 10 лет: значительно улучшились условия лишь у 7% населения, примерно четверть отмечает относительные улучшения, большинство (62%) говорят, что ничего не изменилось [6]. Однако это «ничего не изменилось» еще не позволяет судить о том, что жилищные условия – плохие, возможно и улучшать условия особой необходимости у части респондентов нет, к тому же, чтобы в течение 10 лет ничего не менялось (то есть и не ухудшалось) в жилищных условиях, необходимо прикладывать усилия для их поддержания, как минимум в виде ремонта. Отметим, что не устраивают жилищные условия большее число людей, чем хотят его реально улучшить, что свидетельствует о низкой социальной активности и субъектности наших сограждан. Многие предпочитают жить настоящим и не отказывать себе в текущих потребностях ради решения жилищного вопроса. Хотя статистически значимая часть населения все-таки предпринимает целенаправленные действия для своего жилищного благополучия. «О наличии накоплений в семье по-прежнему сообщают около трети россиян (32%). Если в III квартале 2014 г. на квартиру откладывали / собирались откладывать 25%, то в IV квартале – уже 33% опрошенных» [11, с. 68].

Актуально изучить, как планируют улучшить свое жилищное положение россияне, насколько сформировано отношение к располагаемой собственности как потенциальному источнику инвестиций и доходов.

Феномен улучшения жилищных условий по-разному воспринимается в научных и экспертных кругах, что отражается в принятых способах его определения. В официальных статистических документах используются номинальные категории количества квадратных метров на человека и метраж вновь введенного в эксплуатацию жилья. В ряде научных публикаций при исследовании жилищных условий учитываются в первую очередь доступность покупки нового жилья, исходя из доходных групп населения, или ориентиры жилищной политики, или проблемные точки коммунального хозяйства и городской инфраструктуры.

Однако даже при комплексном подходе к изучению проблемы возможны методологические просчеты. Как отмечают Н. Е. Тихонова и ее коллеги, «обрекая себя на значительные жертвы с точки зрения текущего потребления, нужно быть активно неудовлетворенным своими жилищными условиями. И это общая неудовлетворенность по принципу “хорошо было бы жить в шикарной квартире вместо нашей развалюхи”, которую, естественно, продемонстрирует любой нормальный человек при соответствующей постановке вопроса социологами (откуда и берутся цифры о готовности 60% россиян заняться решением своей жилищной проблемы, кочующие из издания в издание). Здесь существует другая острота – осознание жилищной проблемы как реально стоящей и безотлагательной. Однако она не воспринимается и не осознается с такой остротой: всего 15% респондентов охарактеризовали ситуацию с жильем как актуальную проблему. Более того, только 16% оценили свои жилищные условия как плохие. Следует иметь в виду и тех, кто хотел бы сменить жилье, но не потому, что считает свои жилищные условия плохими, а из-за других соображений – статусности, в инвестиционных целях...» [13, с. 80].

Поэтому при разработке инструментария эмпирического исследования важно учитывать известный парадокс Лапьера: ответы еще не означают перевода мыслей и слов в область реальных практик. Современное наслоение социальных ролей грозит «расщеплением» личности, потерей как минимум активной позиции, а иногда и социальной субъектности, особенно в ресурсозатратных сферах, к которым относится жилищное обустройство.

Изучение генезиса жилищной проблематики в социологии показывает, что уже многое сделано, но еще имеется целый ряд проблем, нуждающихся в дальнейшем исследовании. Проведенный обзор научных источников свидетельствует, что жилищный вопрос изучается сравнительно мало в соотношении с другими социальными проблемами. Отсутствуют единая методология и устоявшаяся практика социологического изучения способов жилищного обустройства населения.

Сформулируем основные положения концепции дальнейших исследований практик использования и улучшения жилищных условий городских жителей: для эмпирического исследования нам необходимо: 1) прежде всего определиться с кругом решаемых вопросов и задач; 2) отобрать адекватные методы и методики; 3) учесть возможные ограничения исследования, принцип социальных изменений, парадокс Лапьера.

Работы по изучению различных аспектов жилищного вопроса актуализируют проблему поиска новых способов улучшения жилищных условий, но, как правило, не представляют результаты с позиции самих жильцов. Для нас представляется актуальным изучение жилищной проблематики с позиции социальных практик по использованию и улучшению жилищных условий горожан и их самооценки данной сферы жизни.

Ответ на главный исследовательский вопрос – какие способы использования и улучшения жилищных условий сегодня наиболее распространены и востребованы в городской среде – предполагает решение ряда частных задач:

1. Концептуализировать и операционализировать понятия «рациональное использование» и «улучшение жилищных условий граждан». В связи с этим необходимо определение критериев и «границ» данных процессов, а также их связи с ресурсами социальной среды и личности как субъекта улучшения жилищных условий [12]. Под улучшением жилищных условий в проекте предлагается *изначально* рассматривать два основных направления. Во-первых, совершенствование существующих условий, включающих «внешний» для жильцов ремонт: сохранение технических характеристик шумо- и теплоизоляции помещений, капитальный ремонт дома и коммуникаций, а также «внутреннюю» отделку и ремонт жилья. Во-вторых, улучшением будет считаться изменение жилищных условий в сторону расширения площади и/или изменение важных для жильца характеристик жилья (планировка, этаж, район, тип дома и год постройки и др.).

2. Дать эмпирическую оценку существующих жилищных условий с позиции горожан и сопоставить ее с объективными показателями жилищных условий и статистических данных жилищной обеспеченности населения.

3. Выявить, как используют свои жилищные условия горожане, определить, какой смысл они вкладывают в понятие «улучшение жилищных условий», что необходимо им в плане жилищных условий для ощущения комфортной жизни. Выявить предпочтения в отношении параметров жилищ.

4. Типологизировать практики улучшения условий жилья горожан по критериям их приоритетности для жильцов, распространенности, направленности, законности, рациональности и трудоемкости. Поскольку жилье сегодня практически полностью поставлено на «рыночные рельсы», а доходы населения далеки от предложений рынка жилья, необходимо изучить возможные вне рыночные способы улучшения жилищных условий.

5. Определить факторы, способствующие и препятствующие рациональному улучшению имеющихся жилищных условий граждан.

6. Проанализировать эффективность реализации государственных программ по улучшению жилищных условий граждан.

7. Выяснить, насколько сформировано у горожан отношение к жилой недвижимости как потенциальному источнику инвестиций и доходов. Оценить объемы инвестиционных вложений (сбережений) со стороны домашних хозяйств в жилищное обустройство и правовую грамотность населения в сфере операций с недвижимостью. Определить особенности кредитных и инвестиционных условий, при которых различные слои населения готовы вкладывать сбережения в строительство и ремонт жилья.

8. Разработать прогноз инвестиционного поведения различных категорий граждан в сфере недвижимости на ближайшую перспективу.

На основе анализа данных статистики, контент-анализа пресс-релизов и отчетов по реализации программ улучшения жилищных условий населения, а также контент-анализа интернет-форумов региональных сайтов

по проблемам жилья, опросов жителей различного типа домов и фокус-групп с различными категориями населения предполагается сделать сравнительный анализ объективного состояния жилищных условий граждан и их саморефлексии и оценки своих возможностей в практиках улучшения жилищных условий.

Рассмотрение жилищных условий с позиции их рационального использования и улучшения предполагает постановку проблемы с позиции социальной субъектности личности. Субъектный подход позволит эмпирически оценить практики эксплуатации и совершенствования жилья через показатели социальной и экономической активности, ответственности и личной удовлетворенности, реализации личных интересов при соблюдении интересов других жильцов.

Актуально выяснить намерения и перспективы жилищного обустройства в оценке россиян и выявить зависимость мнений от ряда детерминант (возраста, уровня образования, доходов, семейного статуса, сохранности здоровья, мотивации, общественного мнения, социальной политики).

Изучать практики улучшения жилищных условий россиян и делать выводы по поставленным задачам необходимо с учетом демографической и статусной структуры населения. Нужно выявить жизненные стратегии жилищного обустройства для различных групп, типологизировать жильцов и практики их «жилищного поведения», что позволит говорить о жилищной стратификации и мобильности.

Поскольку необходимо выявить точки роста социальной активности горожан, дать прогноз инвестиционного поведения, оптимальным будет использование проективных техник в инструментарии опроса и проверки надежности-согласованности полученных данных.

Таким образом мы сможем узнать, как под воздействием экономических, социальных, культурных факторов и демографических/стратификационных различий происходит эволюция понятия улучшения жилья.

#### Список литературы

1. **Беляев М. К., Лысенко А. В.** Развитие малоэтажного домостроения в российских городах // Социология города. 2013. № 2. С. 3-9.
2. **Власенко Л. В.** Социально-экономические аспекты реконструкции и сноса застройки 1950-1960-х гг. // Социология города. 2011. № 3. С. 45-52.
3. **Горшков М. К.** Российская повседневность в условиях кризиса: социологическое измерение // Социологические исследования. 2009. № 12. С. 36-47.
4. **Единый архив экономических и социологических данных. Исследование: Курьер 2013-10. D17. Планируете ли Вы в ближайшие четыре года улучшить свои жилищные условия? Если да, то каким образом?** [Электронный ресурс]. URL: <http://sophist.hse.ru/dbp/S=3239/Q=198/> (дата обращения: 31.07.2015).
5. **Жилищная обеспеченность и жилищная политика в современной России** [Электронный ресурс]. URL: [http://www.isras.ru/analytical\\_report\\_SociaPpolicy\\_8.html](http://www.isras.ru/analytical_report_SociaPpolicy_8.html) (дата обращения: 04.08.2015).
6. **Как изменились за последние десять лет следующие аспекты жизни Вашей семьи?** [Электронный ресурс]: опрос ВЦИОМ. URL: [http://wciom.ru/zh/print\\_q.php?s\\_id=908&q\\_id=63094&date=26.05.2013](http://wciom.ru/zh/print_q.php?s_id=908&q_id=63094&date=26.05.2013) (дата обращения: 31.07.2015).
7. **Корнев Н. Р.** Жилищная стратификация в центре Санкт-Петербурга // Социологические исследования. 2005. № 6. С. 77-85.
8. **Королева О. В.** Исторические аспекты формирования социального жилья в Западной Европе // Социология города. 2010. № 3. С. 29-35.
9. **Полиди Т. Д.** Накопленный дефицит инвестиций в жилищной сфере России: угрозы и перспективы // Вопросы экономики. 2014. № 4. С. 37-55.
10. **Собственность в жизни россиян: домыслы и реальность** [Электронный ресурс]: аналитический доклад. URL: [http://www.isras.ru/files/File/Socis/2005-11/property\\_paper.pdf](http://www.isras.ru/files/File/Socis/2005-11/property_paper.pdf) (дата обращения: 31.07.2014).
11. **Социальные и экономические проблемы: сбережения и инвестиции: вкладываем в недвижимость** // Мониторинг общественного мнения: экономические и социальные перемены. 2015. № 1. С. 68-73.
12. **Старикова М. М.** Практики решения жилищного вопроса в современном городе (на примере г. Кирова) // Социология города. 2014. № 6. С. 48-66.
13. **Тихонова Н. Е., Акатнова А. М., Седова Н. Н.** Жилищная обеспеченность и жилищная политика в современной России // Социологические исследования. 2007. № 1. С. 71-81.
14. **Федеральная служба государственной статистики. Основные показатели жилищных условий населения** [Электронный ресурс]. URL: [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/population/jil-f/jkh39.htm](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/jil-f/jkh39.htm) (дата обращения: 31.07.2015).
15. **Шнейдерман И. М., Ноздрин Н. Н., Гришанов В. И., Гузанова А. К.** Жилищные условия населения и услуги ЖКХ: монография. М.: ИСЭПН РАН, 2012.

#### RESEARCH APPROACHES TO STUDYING HOUSING CONDITIONS IN SOCIOLOGY

**Starikova Mariya Mikhailovna**, Ph. D. in Sociology  
**Bushkova-Shiklina El'vira Vasil'evna**, Ph. D. in Sociology, Associate Professor  
*Vyatka State University*  
*maria\_kuzmina82@mail.ru; elvira\_bsh@mail.ru*

The article presents a survey of modern researches on the housing conditions of the Russians. The paper shows the trends of the housing policy and the imbalance of the processes of disposing of housing property. The authors introduce a conceptual scheme for the complex study of the housing conditions of the population and the most relevant trends for the further research. It's necessary to identify the key strategies of housing improvement for different groups, to typologize the tenants and the practices of their "housing behaviour", which allows speaking on housing stratification and mobility.

*Key words and phrases:* housing; studying housing problems; housing improvement; property; housing problem.