

Недвижимость домашних хозяйств: институциональный анализ

Рустем Махмутович Нуреев

Финансовый университет, г. Москва;
Казанский федеральный университет, г. Казань, Россия, e-mail: nureev50@gmail.com

Оксана Александровна Гуляева

Финансовый университет, г. Москва, Россия, e-mail: gulyaevaok@gmail.com

Цитирование: Нуреев, Р.М., Гуляева, О.А. (2021). Недвижимость домашних хозяйств: институциональный анализ // *Terra Economicus* **19**(2): 39–57. DOI: 10.18522/2073-6606-2021-19-2-39-57

Анализируется роль недвижимости в экономике домашних хозяйств в прошлом, настоящем и будущем. Рассматриваются социальные, исторические, психологические и юридические аспекты отношения россиян к недвижимости. Показываются единство и различия восприятия недвижимого имущества (дома) домохозяйств с позиций членов семьи разных поколений. Отмечено, что в условиях командной экономики получило развитие раздвоение домашнего хозяйства на городскую квартиру и сельскую дачу, что позволило многим россиянам легче адаптироваться к самоизоляции во время возникшей пандемии. Рассматривается советское наследие институциональной модели поведения современных домашних хозяйств. Проведен институциональный анализ мотивов приобретения жилья, причин тотальной собственности на жилье в России, отсутствия развитого рынка аренды. Показываются единство и различие недвижимого имущества домохозяйств и фирм. Делается вывод о том, что роль недвижимости в экономике домашних хозяйств недооценивается, и что выбор недвижимости домохозяйством имеет специфическую рациональность; помимо финансовых факторов, он чаще всего основывается на социальных и психологических, которые являются приоритетными. Из проведенного анализа видно, что пожизненная аренда жилой недвижимости не свойственна российским домохозяйствам ментально, так как историческая память российских домохозяйств побуждает к стратегии приобретения недвижимости в собственность, что является существенным отличием в отношении недвижимости от западных домохозяйств (одна из причин этого – неразвитость рынка долгосрочной аренды в России). Рассматриваются глубинные мотивы и интересы домохозяйств, связанные с недвижимостью. Предложен нетрадиционный подход к анализу рынка недвижимости сквозь призму внутренней и внешней институциональной среды домохозяйства.

Ключевые слова: домохозяйства; недвижимость домохозяйств; ипотека; рынок жилья; аренда жилья

Institutional analysis of housing in Russia

Rustem M. Nureev

Financial University, Moscow; Kazan Federal University, Kazan, Russia, e-mail: nureev-50@gmail.com

Oksana A. Guliaeva

Financial University, Moscow, Russia, e-mail: gulyaevaok@gmail.com

Citation: Nureev, R.M., Guliaeva, O.A. (2021). Institutional analysis of housing in Russia. *Terra Economicus* 19(2): 39–57. (In Russian.) DOI: 10.18522/2073-6606-2021-19-2-39-57

The article deals with the role of the housing owned by the Russian households. Perception of housing by the individuals from social, historical, psychological and law perspectives are analyzed. The role of housing and its influence on the households' economy is underestimated. The choice of housing for a household is featured by a specific rationality, namely, associated with the social and psychological factors, rather than exclusively by financial ones. The authors trace the origins of the Soviet institutional model and its effects on the modern households. The paper provides evidence on the ownership of housing in Russia and on the lack of a developed residential property market. Differences and similarities of real estate owning for households and firms are identified. The research findings allow to conclude that it is not typical for the Russian mentality to use life lease housing, due to the Russians' historical memory, as well as underdeveloped long-term rental housing market in Russia. This behavioral model distinguishes Russian households from the Western ones. The underlying motives and interests of households related to the real estate are analyzed. The authors suggest an unconventional approach to study the real estate market through the prism of the internal and external institutional environment.

Keywords: households; housing; Russia; mortgage; rental housing; residential property market

JEL codes: D10, D13, P14

Введение

В экономической теории до недавнего времени тема домохозяйств являлась своего рода «черным ящиком». В неоклассической теории индивиды и домохозяйства фактически отождествлялись и рассматривались как рационально действующие субъекты. Фактически отношения, складывающиеся внутри домохозяйства, не были предметом специального исследования в микроэкономике. Отношения внутри домашних хозяйств попали в поле зрения институционалистов и социологов, о чем свидетельствует ряд публикаций как отечественных, так и зарубежных авторов. Однако даже в этих работах недостаточно внимания уделяется недвижимости домохозяйств (Гелбрейт, 1979; Нуреев, 2003; Рощина, 2015; Смирнова, 2016 и др.). Встречаются работы, посвященные ключевым вопросам индивидуальных и институциональных факторов, влияющих на финансовые решения домохозяйств (Heckman, Sherman, 2015; Беккер, 2004; Белозеров, 2006; Бондаренко, 2015 и др.).

Роль недвижимости в экономике домашних хозяйств до сих пор недооценена (Бурдяк, 2015; Котельникова, 2014 и др.). Между тем, очевидно, что стратегии приобретения недвижимости оказывают влияние на экономические решения внутри домохозяйства. Как правило, традиционный подход сводится к анализу рынка недвижимости, его механизма функционирования, с помощью которого соединяются спрос и предложение и устанавливаются цены на недвижимость. Важно заглянуть вглубь самого домохозяйства, проанализировать мотивы и интересы членов домохозяйств.

Так, можно встретить опубликованные сравнительные данные по ценам на недвижимость в Европе (рабочая группа МВФ проводила анализ трендов на рынке недвижимости, политики ценообразования, которые влияют на тактику поведения домохозяйств) (Hilbers et al., 2008). Есть исследования, посвященные влиянию эпидемии COVID-19 на рынок жилья¹.

Прослеживается зависимость наличия недвижимости у домохозяйств от самозанятости. Исследователи показывают, что владение недвижимостью домашними хозяйствами является фактором, существенно увеличивающим вероятность личной самозанятости. Наличие недвижимости помогает увеличить социальный капитал человека, что также способствует самостоятельной занятости (Xiang, Liu, Li, 2021).

Некоторые исследователи обнаружили положительную корреляцию между наличием частной собственности на недвижимость и уровнем безработицы (Partridge, Rickman, 2006; Eriksson, Pehkonen, 1998). Ипотечные ссуды и владение недвижимостью могут побуждать безработных к активному поиску работы, а работающих заставляют дорожить своей работой (Mulligan, Vias, 1996). Несмотря на различия в изучении индивидуального поведения в сфере занятости, жилье, безусловно, является важным фактором при выборе стратегии поведения на рынке труда.

Сравнивая себя с другими, люди могут обрести уверенность и чувство собственного достоинства. Владение домом часто считается атрибутом большего успеха, чем его аренда; таким образом, жилая недвижимость может увеличить субъективное ощущение счастья (Purol et al., 2020).

Лишь только с развитием экономики и права проблема взаимодействия домашнего хозяйства и того пространства, в котором оно живет, становится постепенно предметом исследований. Однако до сих пор такие исследования носят единичный характер. Например, исследования домохозяйств методом включенного наблюдения выявили, что ключевыми социальными изменениями, начиная с 1960 г., являются рост использования технологий в домашнем быту и, как следствие, появление большего числа женщин в современной деловой и промышленной среде, рост равноправия для различных социальных классов, женщин и этнических групп (Charles, Crow, 2012).

Современные зарубежные исследования, посвященные проблемам домохозяйств, анализируют большой круг вопросов, многие из этих проблем косвенно связаны с владением или приобретением недвижимости. Так, например, в одной из работ авторы исследуют взаимосвязь закрежденности домохозяйств и экономических циклов, выдвигая две основные гипотезы: «гипотезу спроса на кредиты» и «гипотезу объема кредитных ресурсов». Первая гипотеза – «спроса на кредиты» – устанавливает положительные отношения между текущими займами домохозяйств (в том числе ипотекой) и будущим доходом, который имеет шансы на увеличение, что повлечет за собой повышенный уровень потребления и рост различных типов займов. Согласно «гипотезе объема кредитных ресурсов» кредитование домохозяйств обеспечивается за счет все большей доступности кредитов. Если же в экономике появляются какие-либо препятствия, например, ограничения в денежной политике, тогда домохозяйства могут начать набирать излишние кредиты, что неизбежно ведет к снижению роста ВВП (Mian et al., 2012).

Анализируя вопросы жизни домохозяйств, ученые в основном концентрируют свое внимание не на недвижимости, а больше на проблемах семьи, таких, как влияние деторождения на экономическую жизнь домохозяйств, хотя эти аспекты неизбежно связаны и с жилой недвижимостью. В одной из работ анализируются необходимость и экономическая целесообразность совместного проживания родителей и детей (Brown, 2004).

Вызывает огромный интерес вопрос взаимосвязи доходов домохозяйств и производственных циклов. Доходы домохозяйств, неравенство в уровне благосостояния становятся очень важными показателями для макроэкономики. Существует связь рисков распределения доходов домохозяйств с производственными рисками, а также с уровнем безработицы и уровнем пожизненного дохода. Основные выводы авторов состоят в том, что риск снижения индивидуальных доходов тесно связан с показателями рынка труда. В условиях экономического спада риск

¹ Gacson C., Haas J. (2020). *The Impact of COVID-19 on the Residential Real Estate Market* (<https://www.stlouisfed.org/publications/regional-economist/fourth-quarter-2020/impact-covid-residential-real-estate-market>).

увеличивается неравномерно, в зависимости от отраслей, для одних групп работников больше, чем для других, занятых в не пострадавших отраслях. Это важно для понимания того, как будет выстраиваться экономическая политика (Dossche, Hartwig, 2019).

Поднимаются вопросы ипотечного кредитования домохозяйств и его влияния на их покупательскую способность. Чтобы оценить влияние задолженности домохозяйств по ипотечным кредитам на потребительские расходы, авторы сопоставляют данные о ежемесячных выплатах по ипотеке с данными о потребительских расходах. Заемщики, выплатившие ипотечные кредиты в течение периода наблюдений, значительно увеличивают потребление по сравнению с теми, кто продолжает выплачивать ипотечные кредиты. В последнее время ведется дискурс о том, каким образом увеличить потребление. Выводы говорят о том, что политика, направленная на облегчение долгового бремени домашних хозяйств, окажет положительное влияние на совокупное потребление заемщиков (Zhao et al., 2020).

Встречаются исследования, основанные на статистическом сравнении показателей домохозяйств с ипотечным кредитом, количество которых упало до рекордного в 2013 году. Доля домохозяйств, обремененных ипотечным кредитом в США, снижается планомерно с 2008 по 2019 гг. (с 68,4% до 62,9%), что является самым низким показателем примерно за последние 15 лет (с 2005 г.). На наличие или отсутствие ипотеки у домохозяйства оказывает влияние ряд факторов: доступность ипотечного кредита, возраст населения и т.д. Доля «возрастных» домохозяйств с ипотекой выше, чем доля «молодых» домохозяйств. Возможность выплатить ипотеку у людей зрелого возраста гораздо выше, чем у молодых людей².

Особое место в последнее время занимают исследования, анализирующие влияние пандемии COVID-19 на домохозяйства по всему миру, на социальные изменения, на инвестиционные предпочтения и жилищные проблемы. Весьма интересные данные содержит исследование о влиянии пандемии COVID-19 на домохозяйства, проведенное экономистами Мирового банка на основе телефонных опросов, где косвенно затрагиваются и вопросы, связанные с жилой недвижимостью³. Развивающиеся страны также попали в поле зрения экономистов, которые изучили влияние пандемии на домохозяйства и их экономическое положение в 17 развивающихся странах Латинской Америки и Карибских островов. Исследование, основанное на опросе наемных работников из 17 стран, показало, что пандемия привела к потере работы у 45% членов домохозяйств, а 58% были вынуждены закрыть бизнес (Bottan, Hoffman, 2020).

Проблемы, связанные с жилой недвижимостью семей, особенно ярко проявились в момент самоизоляции, провозглашенной во всемирном масштабе. Население оказалось не готовым к беспрецедентным мерам, ограничившим его взаимодействие с другими семьями и обществом в целом. В современных обществах, где сфера услуг очень развита, казалось, что комфортное жилье не играет первостепенной роли, что современный человек приходит домой только чтобы переночевать. Не все домохозяйства легко прошли тяготы изоляции, как следствие, по всему миру после ее снятия распались многие семьи, увеличилось количество разводов. Одна из наиболее пострадавших от локдауна стран – Италия. Итальянские СМИ сообщали, что, согласно данным, представленным национальной Ассоциацией по разводам, количество разводов в 2020 году увеличилось на 60%.

Мой дом – моя крепость...

Отношение к семейной недвижимости – продукт длительного исторического развития. Не случайно в устном народном творчестве так много понятий связано с жилищем человека. «Мой дом – моя крепость» – лишь частный случай такого взаимодействия, сложившийся в средневековой Европе. Потребность в безопасности и защищенности, являясь наиважнейшей, встроена в каждом человеке на генетическом уровне еще с древних времен. На протяжении столетий

² Neal M. (2019). *Mortgage debt has peaked. Why has the share of homeowners with a mortgage fallen to a 13-year low?* (<https://www.urban.org/urban-wire/mortgage-debt-has-peaked-why-has-share-homeowners-mortgage-fallen-13-year-low>).

³ Sanches-Parama C., Narayan A. (2020). *Impact of COVID-19 on households: What do phone surveys tell us?* (<https://blogs.worldbank.org/voices/impact-covid-19-households-what-do-phone-surveys-tell-us>).

люди стремились создать свою «крепость», и во время коронавируса это оказалась невероятно актуальным⁴.

Дом (квартира) – очень емкое понятие для каждого человека, которое связано во многом с большой эмоциональной ценностью, чрезвычайная важность этого подчеркнута фольклором, проявилась в искусстве и творчестве. Значительную часть суток человек проводит именно дома, для многих дом – это гораздо больше, чем просто стены и крыша, это отражение их личности, выражение себя в социуме (статус). Любопытны результаты исследований американских ученых, представленные на сайте организации *stacker.com*, которые свидетельствуют о том, что за последние 50 лет жилище американских семей увеличилось по площади, но большая часть семей не является владельцами своего жилья, снимая его в аренду⁵.

Рассмотрим, как складывается ситуация в России.

В России исторически сложилось, что более 90% домохозяйств владеют жильем на праве собственности (в 2017 и 2018 гг. – 92,6%; табл. 1). Сравнение этих данных с данными о структуре владения недвижимостью в шести европейских странах показывает, что доля домохозяйств-собственников гораздо ниже: во Франции – 56%, в Германии – 39%, в Англии – 70%, во Фландрии – 74%, в Ирландии – 75%, в Нидерландах – 56% (Хаффнер и др., 2014).

Одна из причин этого заключается в том, что большинство россиян получили недвижимость в ходе бесплатной приватизации.

Таблица 1

Распределение домашних хозяйств по формам собственности и видам занимаемого жилья в 2017–2018 гг.

Распределение домашних хозяйств по формам собственности занимаемого жилья, %	Все домашние хозяйства		Домашние хозяйства, проживающие:			
	2017	2018	в городской местности		в сельской местности	
			2017	2018	2017	2018
государственное и муниципальное	2,2	1,9	2,2	1,8	2,1	2,2
частное, ЖКС	92,6	92,6	91,9	92,1	94,8	94,4
другие собственники	5,2	5,5	5,9	6,1	3,1	3,5
Распределение домашних хозяйств по видам занимаемого жилья, %						
в отдельной квартире	70,1	70,1	83,4	83,5	27,9	27,3
в коммунальной квартире	0,7	0,6	0,8	0,7	0,4	0,3
в общежитии	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
в отдельном доме, в части дома	29,1	29,2	15,7	15,7	71,6	72,3
в другом жилище	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Источник: Данные Росстата. Распределение домашних хозяйств по формам собственности и видам занимаемого жилья. Росстат. Обновлено 22.08.2019. Дата обращения 08.01.2021 (http://old.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/level/#).

Картина распределения домашних хозяйств по формам собственности занимаемого жилья весьма типична для России – частная собственность преобладает, процентное соотношение очень высокое (более 90% по всем категориям домохозяйств). В сельской местности показатель владения жильем в частной собственности выше (примерно на 2%), чем в городской местности. Но в городе выше доля владения по категории «другие собственники» (примерно на 3%) – как правило, этой

⁴ Причиной такого явления стало, по мнению экспертов ассоциации, долгосрочное принудительное проживание в замкнутом пространстве: внутренние проблемы домашних хозяйств вышли наружу. См.: L'Unione Sarda. it. Cronaca-Italia, 2021 (<https://www.unionesarda.it/ru/articolo/news/italia/2021/01/14/in-lockdown-e-boom-di-richieste-di-divorzio-60-in-un-anno-137-1104001.html> – accessed January 17 2021).

⁵ Madison T. (2019). 50 ways the American family has changed in the last 50 years. Stacker (<https://stacker.com/stories/2448/50-ways-american-family-has-changed-last-50-years>).

недвижимостью владеют фирмы, корпорации и некоммерческие организации. В сельской местности по категории «другие собственники» владений не так много, это легко объяснить меньшим количеством организаций (коммерческих и некоммерческих). Государственное и муниципальное жилье, по официальным данным, немногочисленно – в диапазоне от 1,9 до 2,2%, что косвенно подтверждает отсутствие потенциала развития массовой социальной аренды в России. Во всем мире доля социальной аренды значительно выше (Хаффнер и др., 2014). Российские граждане, городские жители, преимущественно проживают в отдельных квартирах (в 2017 г. – 83,4%; в 2018 г. – 83,5%). Иная ситуация в сельской местности – преимущественно семьи проживают в частных домах (в 2017 г. – 71,6%; в 2018 г. – 72,3%). В коммунальных квартирах и общежитиях проживают менее 1% домохозяйств.

Долгое время отсутствовал сформированный и безопасный рынок арендного жилья, соответствующие институты, экономическая ситуация была нестабильна и непредсказуема, именно поэтому домохозяйства стремились любой ценой приобрести жилье в собственность (Капелюшников, 1990), мобилизовав силы всей семьи, привлекая любую возможную финансовую и административную помощь. Интересен тот факт, что владение недвижимостью формирует опосредованное неравенство – жилищную сегрегацию или жилищное неравенство (Серегина, 2020). Об этом мало кто говорит, но все понимают, что для того, чтобы жить в центре или в хорошем районе, необходимо понести большие экономические расходы.

Если обратиться к статистическим данным по Европе, то они свидетельствуют о том, что 41,6% домохозяйств в Швейцарии владеют жильем на праве собственности, а, например, в Румынии эта цифра достигает 95,8%. Однако в таких странах, как Франция и Германия, количество владельцев жилья несколько ниже, чем, например, в Словакии⁶.

Тенденция к аренде жилья отмечается и в США. По статистическим данным, опубликованным на сайте CBS news, количество семей, живущих в съемных квартирах или домах, увеличилось на 1,9 млн. Данный факт, скорее всего, связан с некоторыми факторами на рынке жилья: во-первых, как отмечает аналитик рынка жилья Надья Балинт, к ним относятся «... очень жесткие правила предоставления кредитов; во-вторых, стремительное сокращение числа готовых домов по доступным ценам и, наконец, тотальный взлет цен на жилье». Аналитики также отмечают высокий уровень мобильности семей (особенно на юге страны), что заставляет домохозяйства принимать решение в пользу аренды, а не покупки жилья⁷.

Мотивы покупки жилой недвижимости сложно назвать рациональными в экономическом понимании, они больше связаны с личным комфортом домохозяйств и субъективным ощущением от владения. В табл. 2 приведен перечень мотивов: приобретение жилья для себя; для родственников, с целью раздельного проживания; увеличение площади; увеличение количества комнат; переезд в жилье с лучшей планировкой; переезд в более новый дом; переезд в дом с более качественной уборкой подъездов и придомовой территории; смена района проживания; желание сменить окружение; возможность записать детей в хорошую школу; желание сократить время на дорогу до работы; Инвестиции; Другие мотивы.

Таблица 2

Мотивы покупки жилой недвижимости

Мотивы покупки жилой недвижимости												
Покупка первого жилья для себя	Покупка жилья для родственников, которые будут жить отдельно	Увеличение площади	Увеличение количества комнат	Переезд в жилье с лучшей планировкой	Переезд в более новый дом	Переезд в дом с более качественной уборкой подъездов и придомовой территории	Смена района проживания	Желание сменить окружение	Возможность записать детей в хорошую школу	Желание сократить время на дорогу до работы	Инвестиции	Другие мотивы

Источник: составлено авторами по работе (Сироткин и др., 2019).

⁶ Официальные статистические данные по Европейским странам. См.: Home ownership rate in selected European countries in 2019, by country. Statista (<https://www.statista.com/statistics/246355/home-ownership-rate-in-europe/> – дата обращения 27.12.2020).

⁷ Leefeldt E. (2018). Why so many families are renting, not buying, homes. *CBSNews*, July 13 (<https://www.cbsnews.com/news/why-so-many-families-are-renting-homes-not-buying>).

Мотивы покупки меняются и, в первую очередь, в зависимости от демографической ситуации (Сироткин и др., 2019). Впервые приобретают недвижимость чаще всего население до 35 лет. По другим критериям (связанным с качеством жилья) значимость этого мотива возрастет с улучшением макроэкономических показателей (доходов населения). Согласно статистике (табл. 1), на сегодняшний день 70,1% домохозяйств проживают в отдельной квартире, 29,2% – в отдельном доме (в части дома). Данные свидетельствуют о том, что многолетние компании по расселению коммунальных квартир проведены успешно, в коммунальных квартирах проживают 0,6% российских домохозяйств (по данным за 2018 г.).

Таблица 3
Распределение домашних хозяйств по числу занимаемых жилых комнат, 2017–2018 гг.

Распределение домашних хозяйств по числу занимаемых жилых комнат, %	Все домашние хозяйства		Домашние хозяйства, проживающие			
	2017	2018	в городской местности		в сельской местности	
			2017	2018	2017	2018
1 комната	15,2	14,9	17,9	17,4	6,8	7,1
2 комнаты	37,1	38,0	40,3	41,8	26,8	26,2
3 комнаты и более	47,7	47,1	41,8	40,9	66,4	66,7

Таблица 4
Распределение домашних хозяйств (семьи с детьми) по числу занимаемых жилых комнат 2017–2018 гг.

Распределение домашних хозяйств по числу занимаемых жилых комнат, %	Домашние хозяйства с детьми в возрасте до 16 лет, имеющие					
	одного ребенка		двух детей		трех и более детей	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
1 комната	11,3	10,7	6,7	7,9	5,4	5,3
2 комнаты	38,4	40,4	33,0	30,4	27,2	26,3
3 комнаты и более	50,3	48,9	60,4	61,6	67,4	68,4

Источник: Распределение домашних хозяйств по числу занимаемых жилых комнат. Данные Росстата. Обновлено 22.08.2019 – дата обращения: 08.01.2021 (http://old.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/level/#).

В квартирах с тремя комнатами и более проживают 47,1%, в двухкомнатных квартирах – 38%, в однокомнатных – 14,9% (табл. 3). Почти треть российских домохозяйств имеют помимо основного жилья другую недвижимость: квартиру, дом или земельный участок⁸. У 15,1% домохозяйств это дом (в городе или за городом), у 12,3% – квартира, у 10,5% – земля⁹. Отчасти это связано с наследием стереотипов поведения советского периода, модель поведения того времени закрепились как рутина, привычка (Гуляева, 2016). По данным Европейского Центрального банка¹⁰, аналогичный показатель в Европе ниже: он составил 23,1% (Кипр – 51,6%, Греция – 37,9%, Испания – 36,2%). Например, собственниками двух и более объектов недвижимости оказались в Нидерландах – 6,1%, в Австрии – 13,4%, в Бельгии – 16,4%¹¹.

⁸ Исследование, проведенное центром «Демоскоп» по заказу Минфина (оно основано на анкетировании более 6 тыс. домохозяйств и опросе почти 12,6 тыс. человек).

⁹ Россияне обошли европейцев по числу объектов недвижимости в собственности // *РБК* (<https://realty.rbc.ru/news/577d23ec9a7947a78ce91a36> – дата обращения: 08.01.2021).

¹⁰ Данные официального сайта Европейского Центрального банка. <https://www.ecb.europa.eu/pub/economic-research/html/index.en.html> – дата обращения: 08.01.2021).

¹¹ Россияне обошли европейцев по числу объектов недвижимости в собственности // *РБК* (<https://realty.rbc.ru/news/577d23ec9a7947a78ce91a36> – дата обращения: 08.01.2021).

Исторически в Европе отношение к недвижимости другое – она облагается высокими налогами, там совсем другая фискальная дисциплина. Единовременный налог на недвижимость в странах Европы составит 2,5–5% от стоимости недвижимости (в зависимости от страны).

Европейцы спокойно пользуются арендой недвижимости и живут в таких квартирах на протяжении всей жизни. Весьма распространен такой вид аренды, как аренда одного и того же летнего дома или шале в горах на время отпуска или каникул на протяжении многих лет.

В Европе жилую недвижимость в собственности имеет далеко не каждое домохозяйство. В отдельных странах соотношение тех, кто владеет, и тех, кто арендует недвижимость, иногда распределяется практически в равных пропорциях, а иногда уходит в пользу арендаторов. Как показывают данные Евростата (Eurostat), 2/5 населения Германии (40,8%), а также Дании (39,4%) проживают в арендованных домах по рыночной ренте. Такая же картина наблюдается и в Швеции, где показатель домохозяйств, живущих в арендованном жилье, равен 1/3 (35%) всего населения, а в Швейцарии данный показатель превысил даже 50% и составил 51,1%¹².

Интересным представляется тот факт, что в прибрежных государствах (Греция, Испания) больше домохозяйств, в собственности которых несколько объектов недвижимости, так как второй дом или квартира расположены на побережье – аналог нашей дачи.

Налог на имущество¹³ в России вряд ли приведет к массовой тенденции продажи недвижимости. Большинство дачников в нашей стране освобождены от уплаты налога (люди пенсионного возраста).

Мой дом – моя собственность...

Собственность домохозяйства представляет собой особый экономико-правовой институт, изучаемый преимущественно с точки зрения правовых аспектов. Система отношения собственности определяет правила взаимодействия домохозяйства с внешней средой (Хайкин, 2016). Круг вопросов правового регулирования собственности на недвижимость домохозяйств сводится к ситуациям гражданско-правовых сделок (приобретение, отчуждение, раздел имущества). Иные инструменты управления собственностью семьи почти не регулируются институтом права (во внутренней ее среде). Это неформальный институт. Собственность играет важную роль для экономического роста домохозяйства, поэтому сложности формирования и управления связаны с внутренней средой домохозяйства, его неформальным статусом. Институт собственности домохозяйства имеет значение:

- во-первых, при взаимодействии с внешним окружением домохозяйства (часто необходима информация об активах – имуществе, доходах, накоплениях и т.д.), для совершения рыночных и нерыночных операций, контакта с государственными и частными организациями;
- во-вторых, при принятии решения домохозяйством о распределении дохода на потребление и сбережения (или инвестиции). Такая постановка вопроса предполагает, в том числе, и вложения в собственность домохозяйства;
- в-третьих, решения, принимаемые внутри домохозяйства, могут быть стратегическими, опираться на собственность и в дальнейшем определять развитие домохозяйства как института (социального и экономического) (Хайкин, 2016).

Фактор собственности зачастую – основной фактор в процессе принятия домохозяйствами ключевых решений, связанных с расходованием ресурсов этих домохозяйств в долгосрочном и краткосрочном периодах. Эти решения касаются следующих пунктов.

¹² Eurostat (2020). Housing statistics (https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics – дата обращения: 12.01.2021).

¹³ Федеральная налоговая служба. Официальный сайт. С 2020 года меняются правила налогообложения имущества физлиц. Дата публикации: 06.01.2020 // https://www.nalog.ru/rn77/news/activities_fts/9425669/ – дата обращения: 08.01.2021).

1. Планирование семьи (домохозяйства): наличие детей, состав семьи, проживание совместно ближайших родственников, найм помощников по дому и т.д.
2. Использование времени (свободного/ рабочего).
3. Потребление (материальных и духовных благ).
4. Семейный бюджет (в кратко- и долгосрочном периоде): финансирование хозяйственной деятельности, инвестирование, кредитование.
5. Вытекающие из второй и третьей групп вопросы трансформации домохозяйства и создание частнопредпринимательской фирмы.

Эти и другие причины послужили закреплению «прав на жилье в международных пактах о правах человека»¹⁴.

Международные организации, такие, как Союз квартиросъемщиков¹⁵, являются независимыми борцами за права граждан. В Декларации ООН¹⁶ закреплено «право на комфортное и доступное жилье».

В рабочем докладе представителей Европейского отдела МВФ, подготовленном в 2008 г., группа авторов отмечает, что ключевыми индикаторами в принятии решений на базе собственности являются чистый доход (остающийся после уплаты налогов) и процентные ставки по ипотеке, которые влияют на альтернативные издержки и определяют финансовые расходы домохозяйств. К важным факторам также следует относить демографические показатели, прирост населения, а также изменения в размере и количестве домохозяйств (Hilbers et al., 2008).

Мой дом – мое отражение (Alter ego)

С экономической и юридической точек зрения дом – это объект недвижимости, материальный актив, здание (основные средства). Однако, если посмотреть на недвижимость с точки зрения институциональной теории, то отношение членов домохозяйств к собственным домам отмечено гендерными и возрастными различиями (табл. 5).

Таблица 5

Отношение к недвижимости членов домашнего хозяйства (неформальная часть института жилья домохозяйств)

Субъект	Субъективное отношение к жилой недвижимости (Что такое дом субъекта?)	Объективное отношение	
		Экономическое	Юридическое
Женщины	Среда обитания, спокойствие, уютный быт	Материальный актив. Здание, основные средства	Недвижимое имущество. Собственность. Наследственная масса
Дети	То место, где живут родители		
Мужчины	Фундамент, статус, безопасность		
Пожилые люди	Дом – память и защита		

Источник: составлено авторами.

Как можно видеть из таблицы, для женщины дом – это среда ее обитания, ее вотчина. Стремление обустроить свое жилище («вить гнездо», как гласит известное высказывание) заложено в женщине генетически, в ней присутствует инстинкт своей территории, где она

¹⁴ См.: Конституция РФ.

¹⁵ См.: Международный союз квартиросъемщиков (<http://nenuda.ru/>).

¹⁶ См.: Всеобщая декларация прав человека (принята Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948) // Российская газета, № 67 от 05.04.1995.

может чувствовать себя хозяйкой. Женщина даже в однокомнатной квартире может зонировать пространство и наделить его разным функционалом: столовая, детская, спальня и т.д. Интересным представляется тот факт, что в Конституции Ирландии с 1937 г. даже имелась статья 41.2, в которой говорится о том, что никакая экономическая необходимость не может заставить женщину покинуть свой дом и пойти на работу в ущерб своему хозяйству и домашним¹⁷.

Для мужчины дом – это фундамент, статус, безопасность, то основание, на котором строится благополучие его семьи и его самого. Современные исследования выявили весьма интересный факт. Мужчины-добытчики (breadwinners, что в английском языке означает «тот, кто завоевывает хлеб»), к которым относятся ведущие специалисты крупных компаний, топ-менеджеры, крупные руководители, хотели бы как можно больше времени проводить дома, даже при условии, что их доход может сократиться.

Для детей (вне зависимости от возраста, пока они не создадут собственную семью) дом – это то место, где живут их родители. Причем это справедливо для любых социальных пластов общества, и не важно, каков размер жилища и его стоимость в финансовом выражении, оно одинаково важно для каждого и наполнено личностной субъективной ценностью. Позволим себе привести несколько примеров в качестве иллюстрации и подтверждения тех убеждений, что приведены выше. Дети, живущие в детских домах, мечтают о собственном жилище и стремятся переехать даже в самый неприглядный вертеп, где живут их непутевые пьющие родители. Спросите их, почему им это так дорого, и они вряд ли это смогут объяснить. Напротив, отдыхая у бабушек на каникулах, избалованные вниманием, дети все же стремятся домой к вечно спешащим родителям. Кто может сказать, почему мчатся домой студенты-первокурсники на поездах и электричках, хотя у них есть и крыша над головой, и место, где спать, и кухня, где можно приготовить обед? И только с того момента, как повзрослевший ребенок переступит порог собственного дома с женой (мужем), родительский приют перестает для него быть своим.

Что такое дом для пожилых людей? Прежде всего – память. Стены дома родные, это скажет каждый пожилой человек. Окна – это глаза в большой мир. Неслучайно пожилые родители часто отказываются от проживания в доме детей. Еще страшнее оставить собственный дом и переехать в приют для престарелых, поэтому в таких местах вы не увидите счастливых лиц. Для всех людей понятие «дом» гораздо шире, чем просто строение.

Решения о приобретении недвижимости, как правило, принимаются членами домохозяйств (семей) совместно, финансовое бремя распределяется на всех; помогают даже те члены семьи, которые являются отдельным домохозяйством (родители – молодой семье, или наоборот, дети помогают пожилым родителям). При выборе учитываются интересы всей семьи, а особенно малолетних детей (хотя они сами не «лоббировать», не диктуют решение), все происходит по другому алгоритму (родители действуют из любви к детям), учитываются неэкономические факторы: парковая зона, детский сад, школа поблизости и т.д. Решение является связанным с интересами всех членов домохозяйства (малолетних, взрослых и пожилых) (Рощина, 2015). Совокупность этих факторов дает существенное удорожание и усложняет подбор жилья, но это не останавливает семью.

Неоклассическая теория рассматривает домохозяйство без учета внутренних отношений, хотя они есть, как и в любой организации, именно они отражают «объективную картину поведения домохозяйства». Решения, которые принимаются внутри домохозяйства (о сбережениях, расходах, инвестициях), являются экономическими решениями, но мотивированы они не прибылью, как у фирмы, а удовлетворением потребностей членов семьи. Недвижимое имущество необходимо как домохозяйству, так и фирме. При этом недвижимое имущество домохозяйств и фирм имеет не только различия, но и схожие черты (табл. 6).

¹⁷ См.: Irish 'women's place in the home' law changes backed. 6 December 2018 (<https://www.bbc.com/news/world-europe-46467788> – дата обращения: 17.01.2021).

Таблица 6

**Недвижимое имущество домохозяйств и частнопредпринимательской фирмы:
единства и различия**

КРИТЕРИИ	ДОМОХОЗЯЙСТВО	ФИРМА
1. Зачем?	Физическое нахождение. Статус (адрес места жительства)	Физическое нахождение. Статус (юридический адрес)
2. Как приобрести?	Собственные средства. Заемные средства. Наследование. Дар	Собственные средства. Заемные средства. Капитал нескольких собственников (товарищи или учредители)
3. Выгоды	Минимизируются автономные расходы. Психологический комфорт	Минимизируются постоянные издержки. Конкурентное преимущество
	Страховка от нестабильного экономического положения (экономический кризис, пандемия)	
4. Издержки институциональные	Бремя содержания (бремя собственника): – оплата коммунальных платежей; – оплата налогов; – защита (охрана); – капитальный ремонт и т.д.	
5. Издержки экономические (препятствия приобретения)	Высокая цена недвижимости	
6. Институты (механизмы экономические) позволяющие получить недвижимость	Аренда (социальная, рыночная). Кредит (ипотека, потребительский кредит)	Аренда. Кредит (ипотека, лизинг).
7. Социально поощряемые механизмы, государственная поддержка желая обладать недвижимостью	Социальная аренда предоставляется муниципалитетами по льготной ставке для граждан. Субсидии и льготные ставки по ипотеке для отдельных категорий граждан	Выкуп с дисконтом арендуемой недвижимости у государства, малыми предприятиями. Субсидии по кредитованию для малого бизнеса на покупку недвижимости

Источник: составлено авторами.

Подход к домохозяйству с точки зрения наличия недвижимости – на правах собственности или аренды является не банальным и очень важным. Особенно в условиях пандемии, когда всем было объявлено находиться дома. Серьезным вопросом в условиях отсутствия работы и дохода для многих стали арендные платежи за жилье и ипотечные обязательства.

Многие страны по всему миру, принимая антикризисные меры, вводили льготные условия для домохозяйств, связанных с ипотечными обязательствами. Так, например, по данным информационного агентства Рейтер, в Канаде был разработан *Антикризисный План Ответных Мер (COVID-19 Economic Response Plan)*, в котором содержалась такая мера, как *Экстренная Компенсационная Выплата (Emergency Care Benefit)*. Данная выплата предоставила людям ресурсы и помогала осуществлять ипотечные (или арендные) выплаты¹⁸.

Еще одним важным аспектом, связанным с наличием определенного вида собственности у домохозяйств в период пандемии, оказался вопрос комфорта. Наличие или отсутствие ком-

¹⁸ Reuters, (2020). Partly false claim: These are Canada's measures amidst the Coronavirus outbreak (<https://www.reuters.com/article/uk-factcheck-canada-coronavirus-measures-idUSKBN21D3RZ>).

фортных бытовых условий жизни, достаточной жилплощади на каждого члена семьи (особенно если есть дети) оказались очень существенным фактором сохранения человеческих ресурсов домохозяйств и даже самих домохозяйств. Отмечался повышенный спрос на загородные дома или дачи, где самоизоляция воспринимается легче. Ситуация в некоторых Европейских странах была более благоприятная, поскольку многие домохозяйства проживают в отдельных домах или в домах на двух хозяев. Так, например, более половины населения Польши (51,1%) и Дании (53,2%) проживают в отдельных домах. В Норвегии и Македонии эти цифры оказываются еще выше: 57,5% и 74,6% соответственно¹⁹.

Также в период длительной изоляции особо остро люди ощутили комфорт или его отсутствие и бытовые условия жизни дома, достаточность жилплощади на каждого члена семьи (особенно если есть дети и пространство маленькое). Стало важно наличие загородного дома – это уже не четыре стены, самоизоляция воспринимается легче. Возвращается советская классика имущественного наполнения домохозяйства «автомобиль – дача – квартира», и все это в собственности, автономные расходы домохозяйства в этом случае ниже и стабильнее, нет зависимости от арендодателя.

Целью приобретения недвижимости являются физическое нахождение и статус (адрес) как для фирмы, так и для домохозяйства.

Интересный феномен связан с наличием недвижимого имущества у домохозяйства: многие права у членов домохозяйств связаны с пропиской и фактически территориальной принадлежностью. Без нее мы не можем (или очень ограничены) воспользоваться правом на посещение школы и детского сада, больницы, получить медицинский полис, также местные власти устанавливают льготы и пособия для граждан, проживающих на территории их субъекта и т.д.

Во время пандемии коронавируса людям не разрешалось удаляться от своего жилья более чем на 100 метров, и это касалось не только граждан России, но и граждан большинства зарубежных государств. Однако это имело значение и до введенных ограничений. Хотя де-юре в положениях Конституции указано обратное (частью 2 статьи 19 Конституции Российской Федерации предусмотрено «равенство прав и свобод человека и гражданина независимо от имущественного и должностного положения, места жительства, а также других обстоятельств»²⁰). Так, де-факто дела обстоят иначе. И к тому же в законодательстве присутствует формулировка «лицо без определенного места жительства»²¹, что имеет существенное значение для судьбы человека и получения государственных услуг в том числе.

В праве существует понятие «правосубъектность», которое состоит из двух неотъемлемых элементов: правоспособность и дееспособность (порождаемые юридическими фактами – факт рождения человека и достижения им 18-летнего возраста). Так и юридический факт – наличие регистрации по месту жительства (прописки) – имеет важное социальное значение, а именно облегчает получение государственных услуг. В России возможность ими воспользоваться очень сильно зависит от того, имеется или нет регистрация/прописка. Формально граждане РФ имеют право выбирать место жительства самостоятельно²² (в любой точке страны), но фактически в том месте, где они не имеют статус принадлежности к муниципальному образованию, свои права в полной мере не могут реализовать (начиная от обращения в медучреждения, школы,

¹⁹ Eurostat. (2021). Living conditions in Europe - housing quality. Eurostat Statistics Explained (https://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.php/Living_conditions_in_Europe_-_housing_quality#Housing_conditions – дата обращения: 17.01.2021).

²⁰ Конституция РФ.

²¹ Постановление Правительства РФ от 17.07.1995 № 713 (ред. от 25.05.2017) «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации» // *Официальный интернет-портал правовой информации* (<http://www.pravo.gov.ru> – дата обращения: 30.05.2017).

²² Закон РФ от 25.06.1993 № 5242-1 (ред. от 03.04.2017) «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» // *Российская газета* № 152, 10.08.1993 (<http://www.pravo.gov.ru> – дата обращения: 04.04.2017).

заканчивая возможностью бесплатно парковаться во дворе или въехать в центр города, такого, как Москва).

Аналогично обстоят дела и у фирмы: важен юридический адрес, именно территориальная принадлежность (к субъекту Федерации) порождает обязанность соблюдать постановления, распоряжения местных властей, касающиеся хозяйственной деятельности, налогов и т.п. Обратной стороной являются права на субсидии, льготы, поддержку, устанавливаемые местными властями для поддержки именно тех фирм, которые работают на территории определенной области, города, края.

Опять же в условиях пандемии и самоизоляции только местные власти решали вопросы о приостановлении хозяйственной деятельности фирм. В частности, в Тульской области был сформирован перечень предприятий²³, которые отнесены к системообразующим, т.е. только им разрешили возобновить работу в условиях действия режима самоизоляции. Также был установлен регламент работы предприятий²⁴, который утвердил главный санитарный врач Тульской области, что непосредственно влияло на деятельность фирм (и их доход).

Способы приобретения недвижимости аналогичны у обоих субъектов: на собственные средства, на заемные средства. Домохозяйства могут получить в дар или унаследовать недвижимость, в то время как фирма может привлечь дополнительный капитал от учредителя или вкладчиков товарищества.

У домохозяйства и у фирмы имеются выгоды обладания недвижимостью, т.е. нет альтернативных арендных платежей, которые необходимо выплачивать в случае, если бы они располагались в съемном помещении. В случае фирмы это превращается в конкурентное преимущество, поскольку связано с экономией на постоянных издержках.

Мой дом – моя тюрьма

В период массовой самоизоляции по всему миру, с жесткими ограничительными мерами не было тем, кто остался дома, работал удаленно, в маленькой квартире, да еще и с маленькими детьми, или со школьниками (которые учились удаленно). Семьи, которые прошли через эти долгие месяцы, вспоминают об этом с ужасом. В подобной ситуации сложно сохранить психологическое равновесие, не поддаваться панике, не выгореть эмоционально и сохранить здоровые доброжелательные отношения в семье. Все эти тяготы пережили миллионы семей по всему миру.

Ограничение передвижения, запрет на туристические поездки – это то, к чему общество оказалось не готово (Зайцев, Тихонов, 2020). Ограниченные источники существования домохозяйств, связанные с сокращением доходов, потерей работы повлияли на покупательскую способность семей. Затраты на товары не первой необходимости – сократились. Кризис домохозяйств обернулся кризисом для многих предпринимателей и для всей экономики страны и мира.

По мнению академика А.Г. Аганбегяна, вследствие введения ограничительных мер по предупреждению распространения COVID-19 на территории Российской Федерации в условиях режима жесткой самоизоляции (76% населения РФ находилось в самоизоляции) «свыше 25 млн человек не работали, а треть предприятий и организаций отправили работников в вынужденные отпуска без оплаты» (Аганбегян, 2020).

Семья чувствует психологический комфорт, проживая в собственной квартире. Даже при потере работы посильно оплатить коммунальные платежи и не лишиться жилья, заплатить за аренду жилья в схожих условиях – сложнее, иногда невозможно. Кризис в условиях пандемии обнажил все эти проблемы. Как решать их, покажет время.

²³ Перечень системообразующих предприятий и организаций Тульской области, оказывающих значительное влияние на социально-экономическое развитие Тульской области // Утвержден 05 апреля 2020 года, протокол № 2 совещания штаба по координации деятельности направленной на обеспечение устойчивого развития экономики Тульской области в условиях предупреждения распространения коронавирусной инфекции на территории Тульской области).

²⁴ Тульская область: санитарно-эпидемиологические требования к работе предприятий в условиях пандемии.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации, «Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором»²⁵. Обязательными институциональными издержками являются оплата текущих счетов за пользование собственностью: оплата коммунальных платежей, оплата налогов, защита (охрана) собственности, капитальный ремонт и т.д.

Последние исследования показывают, что нынешний кризис внес коррективы, идет тенденция к увеличению издержек собственника, связанных с самоизоляцией. По данным исследования британской «Гардиан» (Guardian) счета за электроэнергию домохозяйств резко повысились от обычных средних значений в месяц на 30%. Возросшие счета за электроэнергию явились следствием того, что семьи прикованы к дому и работают удаленно. Ожидается, что счета за электроэнергию поднимутся на треть, в Британии в среднем констатируют увеличение на £32 в месяц, так как потребители используют больше энергии, находясь дома²⁶.

Во время национального карантина использование домашних приборов (стиральные машины, посудомоечные машины, TV) существенно возросло (согласно новому исследованию сайта по сравнению цен comparethemarket.com). По данным сайта, почти 3/4 (72%) из 2000 опрошенных потребителей сообщили о выросшем электропотреблении во время карантина, а 48% констатировали, что больше членов их домохозяйств работают дома.

Дополнительное использование электроэнергии привело к 37%-му повышению счетов за электроэнергию. Возросшие счета за электроэнергию являются причиной беспокойства для почти половины опрошенных – 44%.

Мой дом – мой бизнес

При удачном инвестировании домохозяйство может превратиться в фирму, хотя домохозяйства традиционно рассматриваются прежде всего и главным образом как центр потребления. Такой подход позволяет взглянуть на домохозяйства как на переходную единицу, трансформирующуюся в фирму. При этом также продолжает существовать домохозяйство, но экономические отношения переходят в другое поле – экономико-правовое, и появляется еще один статус – фирма.

Во всем мире и в России, в частности, вложения в недвижимость традиционно считаются самыми надежными²⁷. При прочих равных условиях ликвидная жилая недвижимость ежегодно растет в цене минимум на 10–15%, а это выше, чем ставка, предлагаемая банками по размещению свободных средств граждан на депозитах. Также, недвижимость привлекательна для инвестирования в свете того, что шеренговая экономика развивается, популярным стало приобретение недвижимости с целью получения дохода от сдачи в аренду. Если рассматривать покупку квартиры как инвестицию, быстрее растет цена на новое жилье. Здесь домохозяйства не только могут сохранить свои деньги, но и приумножить. Рынок первичной недвижимости будет расти в цене, и связано это с ростом стоимости строительства.

В рабочем докладе, посвященном рынку недвижимости и ценообразованию на жилье в Европе, приводят данные, подтверждающие, что с 2000 г. доля вложений капитала домохозяйств в недвижимость возросла. По мнению авторов, данный факт отражает рост интереса домохозяйств к инвестированию в недвижимость, склонность к размещению финансовых средств на депозитах снижается. Авторы указывают на то, что причинами такого смещения могут быть снижение ставок по депозитам, а также рост цен на жилье и, возможно, проведение пенсионной реформы в некоторых европейских странах (Hilbers et al., 2008).

Объем выданных ипотечных кредитов в 2020 г. стал рекордным. Выдачи ипотечных кредитов в ТОП-20 банков выросли до 4,3 трлн руб., т.е. на 51% по сравнению с 2019 г. (см. рис. 1).

²⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2019), ст. 210 // СПС КосультантПлюс.

²⁶ Partridge J. (2020). *UK household energy bills to soar by £32 per month* *The Guardian*, May 4 (<https://www.theguardian.com/money/2020/may/04/uk-household-energy-bills-to-soar-by-32-per-month>).

²⁷ Исследовательский холдинг Ромир (<https://romir.ru/studies/tossiyane-sberegayut-vse-menshe> – дата обращения 20.09.2019).

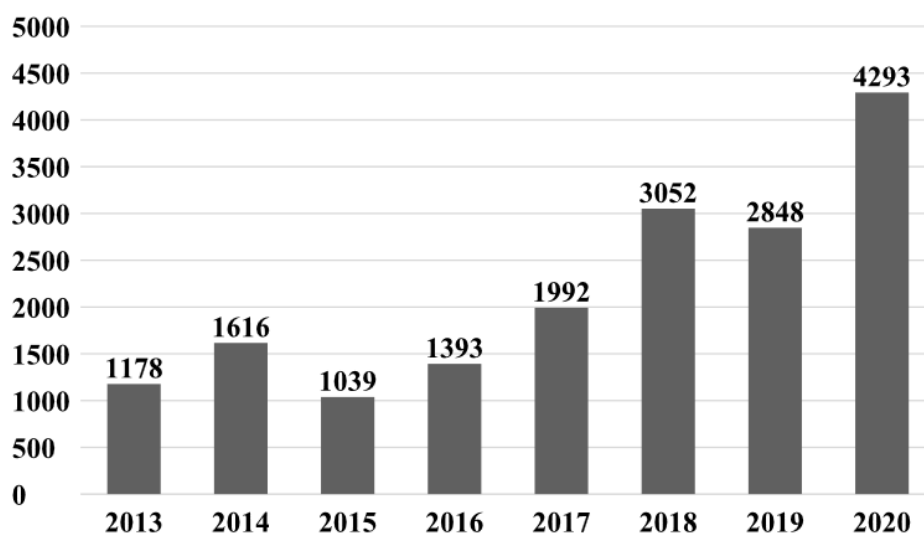


Рис. 1. Выдача ипотечных кредитов в ТОП-20 банков в 2013–2020 гг., РФ

Источник: Frank RG, ДОМ.РФ, данные по объему выданных кредитов на 01.01.2021.

Ключевым фактором объема выдач стало снижение ставок до исторически минимальных значений – средневзвешенная ставка по выданным ипотечным кредитам снизилась с 13,17% в 2014 г. до 7,36% в 2020 г.²⁸. Резкое снижение средней ставки по ипотечным кредитам было обусловлено запуском в 2020 г. программы льготной ипотеки под 6,5% годовых, что составило по итогам года 23% от всего объема выданных ипотечных кредитов ТОП-20 банков. Наибольшее влияние льготная ипотека оказала на первичный рынок: с июня по ноябрь 2020 г. ее доля превышала 80%.

В 2020 г. квартиры стали активно покупать, прежде всего, в инвестиционных целях. Этому способствовало ослабление курса рубля и снижение доходности вкладов (см. рис. 2).



Рис. 2. Динамика размера ключевой ставки Банка России (%), средних максимальных ставок по вкладам (%) и курса доллара в 2013–2020 гг. (руб.)

Источник: Банк России, Frank RG.

Хотя реальные располагаемые доходы населения России в 2020 г. снизились на 3,5%, высокий спрос при ограниченном предложении и доступности ипотечных кредитов привел к максимальному с 2013 г. росту цен на недвижимость, на 16,5% (см. рис. 4–5).

²⁸ По данным Банка России.

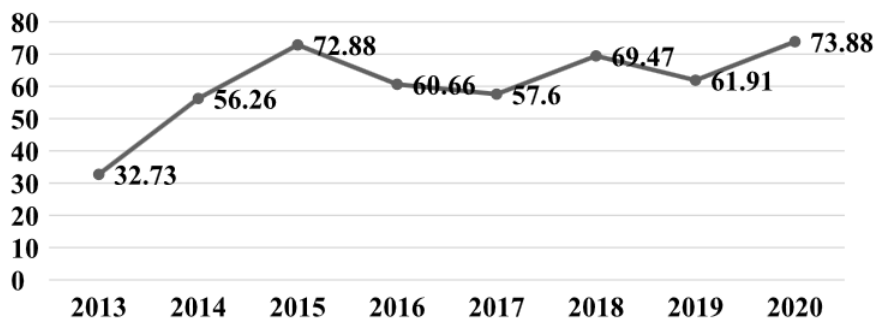


Рис. 3. Динамика курса доллара в 2013–2020 гг. (руб.)

Источник: Банк России, Frank RG.

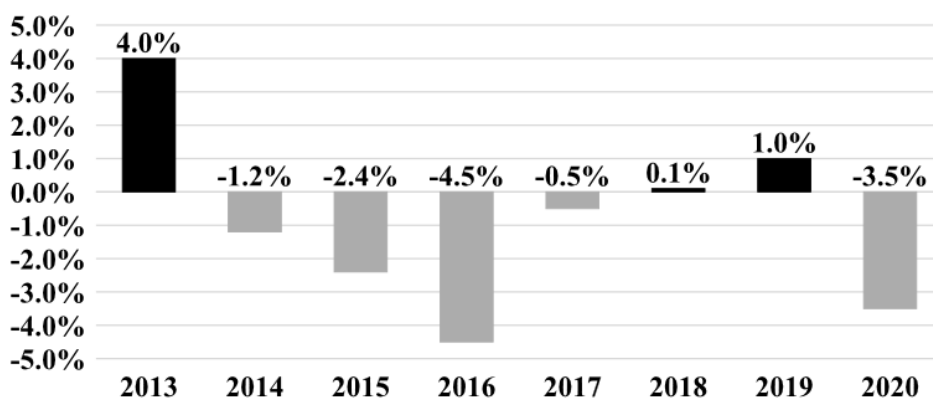


Рис. 4. Динамика изменения реальных располагаемых доходов населения России и цен на недвижимость в 2013–2020 гг.

Источник: IRN.ru, Росстат.

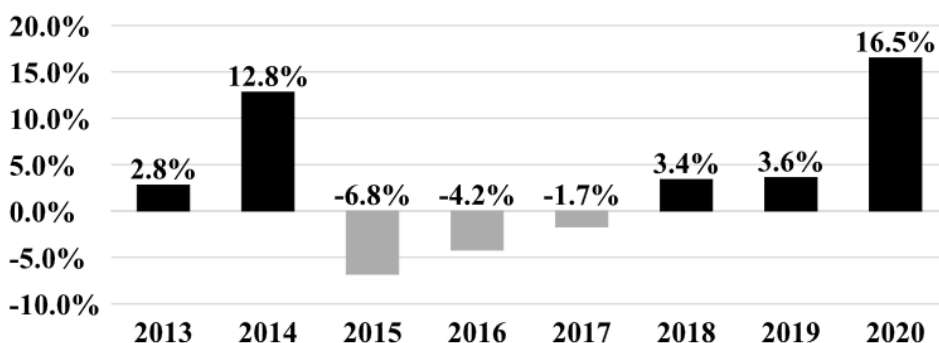


Рис. 5. Динамика изменения цен на недвижимость в 2013–2020 гг.

Источник: IRN.ru, Росстат.

Если домохозяйство устойчивое, то оно обрастает связями. Возникает среда, которая является гарантом безопасности от непредвиденных и неожиданных обстоятельств. В доиндустриальных системах долгое время существовали большие семьи, которые снижали риски существования малых семей. Нередко такие большие семьи становились основой семейных предприятий, в которых из поколения в поколение передавали традиции и особенности производства (накапливая человеческий капитал, тем самым формируя конкурентные преимущества). Так создавались предпосылки для возникновения патриархальных компаний. На Западе до сих пор очень популярны семейные предприятия, особенно в сфере обслуживания (кафе, небольшие гостиницы, продуктовые магазины и т.д.). Семейные фирмы годами набирают клиентов, репутацию, держат в секрете рецепты и методики ведения бизнеса, опыт и т.д.

Именно при samozанятости распределение доходов домохозяйств осуществляет самостоятельно, но и все риски несет сам собственник ресурсов. Развитие цифровой экономики создает дополнительные предпосылки для развития мелкого и среднего производства, для возникновения новых частнопредпринимательских фирм.

Основой домашних хозяйств является семья. Расширенное воспроизводство домашнего хозяйства ограничено, прежде всего, финансовыми возможностями семьи. С течением времени принимаются решения о расширении площадей и масштабов деятельности. Это связано с необходимостью приобретения большей по площади недвижимости (домохозяйство прибегает к помощи финансовых институтов – лизингу или ипотеке). Каждая семья ищет оптимальные пути решения возникших проблем. Эти проблемы связаны с инвестициями, которые могут стать фактором роста финансового, человеческого, социального капитала.

Заключение

Жилая недвижимость – специфический ресурс, используемый домохозяйством в потребительских целях, который, как правило, не является источником семейного дохода. Важно обратить внимание на научное изучение собственности в ее связи с экономическими отношениями воспроизводства.

Анализ статистических данных западных стран за последние 50 лет показал: большая часть семей не является владельцами своего жилья, а живут в арендованном. В России более 90% домохозяйств владеют жильем на праве собственности. Одна из причин заключается в том, что большинство россиян получили недвижимость в ходе бесплатной приватизации.

Мотивы покупки жилой недвижимости сложно назвать рациональными, в экономическом понимании они больше связаны с личным комфортом домохозяйств и субъективным ощущением от владения. Решения о приобретении недвижимости, как правило, принимаются членами домохозяйств (семей) совместно, финансовое бремя распределяется на всех, и даже помогают те члены семьи, которые имеют отдельное домохозяйство.

Долгое время в России не было сформированного и безопасного рынка арендного жилья и соответствующих институтов, поэтому домохозяйства стремились приобрести жилье в собственность. Европейцы, в отличие от россиян, спокойно пользуются арендой недвижимости и живут в таких квартирах на протяжении всей жизни.

Серьезным вопросом в условиях отсутствия работы и дохода (пандемия 2020 г.) для многих несобственников стали арендные платежи за жилье и ипотечные обязательства.

Частная собственность домохозяйства превращается в иные формы частной собственности именно тогда, когда она обеспечивает получение дохода. Анализ показывает, что наличие достаточной частной собственности у домохозяйств является предпосылкой к трансформации домохозяйства и созданию частнопредпринимательской фирмы.

Целью приобретения недвижимости являются физическое нахождение и статус (адрес) как для фирмы, так и для домохозяйства. Во всем мире и в России, в частности, вложения в недвижимость традиционно считаются самыми надежными. При прочих равных условиях ликвидная жилая недвижимость ежегодно растет в цене минимум на 10–15%, а это выше, чем ставка, предлагаемая банками по размещению свободных средств граждан на депозитах.

Объем выданных ипотечных кредитов в 2020 г. стал рекордным. Ключевым фактором объема выдач стало снижение ставок до исторически минимальных значений – средневзвешенная ставка по выданным ипотечным кредитам снизилась с 13,17% в 2014 г. до 7,36% в 2020 г.

Есть и другая сторона вопроса: прошедший год показал, насколько уязвимы все члены современного мирового сообщества и особенно домохозяйства. Несмотря на все плюсы глобализации и наличие как никогда развитых науки и техники, мы по-прежнему нуждаемся в банальных (проверенных тысячелетиями) атрибутах спокойной жизни – крыше над головой и близких людей рядом. Мир очень изменился, а трансформация домохозяйств, произошедшая за последние 30 лет, поставившая под сомнения прежние ценности, наглядно показала, что иметь свое жилье – еще по-прежнему необходимость, решающая базовую биологическую потребность человека в безопас-

ности. Выводы, которые можно сделать после жизни в условиях локдауна, свидетельствуют о том, что развитая сфера услуг обезоружила людей, приобретающих на рынке все больше и больше благ, в том числе и тех, которыми раньше домохозяйства обеспечивали себя сами (жилье, готовые продукты питания, прачечные услуги, дополнительное образование, клининг, развлечения и т.д.). Все это предопределило рост спроса на недвижимость в 2021 г. даже в условиях снижения реальных доходов населения.

Литература / References

- Аганбегян А.Г. (2020). Экономика на карантине // *Аргументы и факты* (17) (https://aif.ru/money/economy/ekonomika_na_karantine_pered_kakim_vyborom_segodnya_stoyat_glavy_regionov). [Aganbegyan A.G. Bekker G.S. (2004). *Семья*. В кн.: Дж. Итуэлл, М. Милгейт, П. Ньюмен (ред.) *Экономическая теория*. М.: ИНФРА-М. [Bekker G.S. (2004). *Family*. In: J. Eatwell, M. Milgate, P. Newman (eds.) *Economics*. Moscow: INFRA-M Publ.
- Белозеров С.А. (2006). *Финансы домашнего хозяйства: инвестиционный аспект*. СПб.: Изд. С.-Петерб. ун-та. [Belozerov S.A. (2006). *Household Finance: An Investment Aspect*. Saint Petersburg: Publishing house of the St. Petersburg University.
- Бондаренко И.А. (2015). Специфика экономических отношений между домохозяйствами // *Концепт* (3): 26–30 (<https://e-koncept.ru/2015/75069.htm>). [Bondarenko I.A. (2015). *Specificity of economic relations between households*. *Koncept* (3): 26–30 (<https://e-koncept.ru/2015/75069.htm>).
- Бурдяк А.Я. (2015). Обеспеченность жильем в постсоветской России: неравенство и проблема поколений // *Журнал исследований социальной политики* (2): 273–288. [Burdyak A.Y. (2015). *Housing provision in post-Soviet Russia: Inequality and the problem of generations*. *Journal of Social Policy Research* (2): 273–288.
- Гелбрейт Д. (1979). *Экономические теории и цели общества*. М.: Прогресс. [Galbraith J.K. (1979). *Economics and the Public Purpose*. Moscow: Progress Publ.
- Гуляева О.А. (2016). Сравнительный анализ развития института частной собственности в странах Востока и Запада: теория институциональных матриц // *Вестник Тульского филиала Финансового университета* (1): 264–272. [Gulyaeva O.A. (2016). *Comparative analyses of the development of private property institution in the countries of East and West: the theory of institutional matrixes*. *Newsletter of Tula affiliated branch of Financial University* (1): 264–272 (in Russian).] [Зайцев А.А., Тихонов А.А. (2020). Отраслевые сюжеты. Обзор влияния пандемии коронавируса на туристическую отрасль // *Центр комплексных европейских и международных исследований* № 6 (https://www.hse.ru/data/2020/06/19/1607524011/HSE_Covid_06_2020_4_1.pdf). [(2020). № 6 (https://www.hse.ru/data/2020/06/19/1607524011/HSE_Covid_06_2020_4_1.pdf) (in Russian).]
- Капелюшников Р.И. (1990). *Экономическая теория прав собственности (методология, основные понятия, круг проблем)*. М.: ИМЭМО. [Котельникова А.С. (2014). Анализ дифференциации регионов РФ по степени доступности жилья // *Региональное развитие* (2): 120–122. [Kotelnikova A.S. (2014). *Analysis of the differentiation of regions of the Russian Federation by housing affordability*. *Regional Development* (2): 120–122.
- Нуреев Р.М. (2003). *Экономические субъекты постсоветской России (институциональный анализ). Часть 1. Домохозяйства современной России*. М.: МОНФ. [Nureev R.M. (2003). *Economic Entities of the Post-Soviet Russia (An Institutional Analysis). Part 1. Households of Modern Russia*. Moscow: Moscow Public Science Foundation Publ. (in Russian).]
- Рощина Я.М. (2015). *Основы моделирования экономического поведения домохозяйств на базе данных RLMS-HSE. Лекции для социологов*. М.: Изд. дом Высшей школы экономики. [Roshina Y.M. (2015). *Basics of Households' Economic Behavior Based on RLMS-HSE Data. Lectures for sociologists*. Moscow: HSE Publishing House (in Russian).]

- Серегина Т.Н. (2020). Гендерные процессы в социально-экономическом пространстве города // *Социология* (6): 203–208. [Seregina T.N. (2020). Gender Processes in Socio-Economic Space of the City. *Sociology* (6): 203–208 (in Russian).]
- Сироткин В.А., Скорин А.В., Романова А.Э. (2019). Влияние демографии на формирование цены первичной недвижимости // *Жилищные стратегии* 6(1): 109–24. [Sirotkin V.A., Skorin A.V., Romanova A.E. (2019). Demography influence on primary housing pricing *Housing Strategies* 6(1): 109–124 (in Russian).] doi: 10.18334/zhs.6.1.40590
- Смирнова М.М. (2016). Эволюция взглядов на категорию «домохозяйство» в рамках классической и неоклассической экономических школ // *Вестник Волжского университета им. В.Н. Татищева* 2(2): 141–145. [Smirnova M.M. (2016). The evolution of views on the category of «household» in the classical and neoclassical economic schools. *Vestnik Volzhskogo universiteta im. V.N. Tatishcheva* (Bulletin of the V.N. Tatishchev Volga University 2(2): 141–145]
- Хайкин М.М. (2016). Собственность как основа управления хозяйственной деятельностью домохозяйства // *Управление* 3(13): 74–79. [Khaikin M.M. (2016). Property as government base of household management. *Management* 3(13): 74–79 (in Russian).]
- Хаффнер М., Хоекстра Дж., Оксли М., Хейден Г. (2014). *Возможно ли преодолеть разрыв между социальным и рыночным секторами арендного жилья в шести европейских странах?* М.: Дело. [(in Russian).] Bottan N., Hoffman B. (2020). How has the COVID-19 pandemic affected the livelihoods of households in a developing countries. *Research Insights* (19) (<https://publications.iadb.org/publications/english/document/Research-Insights-How-Has-the-Covid-19-Pandemic-Affected-the-Livelihoods-of-Households-in-Developing-Countries.pdf>).
- Brown S.L. (2004). Family structure and child well-being: The significance of parental cohabitation. *Journal of Marriage and Family* 66(2): 351–367.
- Charles N., Crow G. (2012). Community re-studies and social change. *The Sociological Review. Special issue* 60(3): 399–404.
- Dossche M., Hartwig J. (2019). Household income risk over the business cycle. *Economic Bulletin Boxes* (6): 74–88.
- Eriksson T., Pehkonen J. (1998). The unemployment outflow in Finland 1969–1995: A time series analysis. *Labour* (12): 571–593.
- Heckman S., Sherman H.D. (2015). Individual and institutional factors related to low-income household saving behavior. *Journal of Financial Counseling and Planning* 26(2).
- Hilbers P., Hoffmaister A., Banerji A., Haiyan Sh. (2008). *House Price Developments in Europe: A Comparison*. WP/08/211 (<https://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2008/wp08211.pdf>).
- Mian A., Sufi A., Verner E. (2012). Household debt and business cycles worldwide. *The Quarterly Journal of Economics* 132(4): 1755–1817.
- Mulligan G.S., Vias A.C. (1996). An assessment on the assignment method in economic baes analysis. *The Review of Regional Studies* (26): 265–284.
- Partridge M.D., Rickman D.S. (2006). An SVAR Model of Fluctuations in U.S. Migration Flows and State Labor Market Dynamics. *Southern Economic Journal* 72(4): 958–980. <https://doi.org/10.2307/20111863>
- Purol M.F., Keller V.N., Oh J., Chopik W.J., Lucas R.E. (2020). Loved and lost or never loved at all? Lifelong marital histories and their links with subjective well-being. *The Journal of Positive Psychology*. doi: 10.1080/17439760.2020.1791946
- Xiang J., Liu C., Li Y. (2021) The impact of household real estate and self-employment: Evidence from China. *Economic Modelling* 94: 873–884.
- Zhaoa Da, Chen Yifan, Shen H. (2020). Mortgage payments and household consumption in urban China. *Economic Modelling* 93: 100–111.