Н. В. Шилова

Жилищный стресс: определение и оценка при разработке жилищной политики

Надежда Викторовна Шилова — кандидат экономических наук, доцент кафедры микроэкономики Института ЭМИТ РАНХиГС, доцент кафедры междисциплинарных образовательных программ МВШСЭН, доцент института демографии им. А. Г. Вишневского НИУ ВШЭ. **Адрес:** Москва, Газетный пер., д. 3-4. **Электронная почта:** shilova-nv@universitas.ru.

Аннотация: Домохозяйство может вполне не относиться к малоимущим, но находиться в так называемом «жилищном стрессе». Проблемы жилищного стресса не ограничиваются только психологическими; это реальное ощущение высоких рисков остаться без жилья, и эти риски действительно могут реализоваться в любой форсмажорной ситуации. Помощь семьям и индивидам, находящимся в жилищном стрессе, необходима: поддержка их в сложных ситуациях, а также государственная политика, направленная на появление и распространение различных типов доступного жилья должны исходить из профилактики жилищного стресса, а не лечении запущенных форм его реализации — таких, как бездомность.

Ключевые слова: жилищный стресс, жилищная политика

Для цитирования: *Шилова, Н. В.* Жилищный стресс: определение и оценка при разработке жилищной политики // Пути России. 2025. Т. 3. № 2. С. 102–111.

Считается, что домохозяйство находится в жилищном стрессе, если расходует на оплату жилья 30 и более процентов от совокупного дохода. Почему именно 30? Что включается в «оплату жилья»? О каком доходе идёт речь? — дискуссия об этих вопросах идёт в многочисленной научной и планировочной литературе. Нужно сразу сказать, что сегодня часто уточняют, что семьи и одинокие люди считаются находящимися в жилищном стрессе, если их расходы на жилье превышают 30 процентов от их располагаемого дохода[1] (или текущих расходов!), и они находятся в нижних четырех доходных децилях (то есть среди 40 процентов беднейшего населения)[2]. Это уточнение необходимо, чтобы убрать из рассмотрения людей и семьи, которые снимают очень дорогое жилье, тратя большую долю дохода, но оставшихся двух третей им при этом вполне хватает на роскошную жизнь.

Заметим, что в этом определении «расходы на жилье» могут быть суммой различных расходов. К ним могут относиться ипотечные или арендные платежи, содержание жилья и коммунальные расходы. Иногда к ним также относят и транспортные расходы. Вне зависимости от того, будет ли это жилье принадлежать семье, быть в залоге у банка или принадлежать другому человеку, лишившись этого жилья, семья кардинально ухудшит качество своей жизни. Ей либо придется уехать из привычного района и тратить много времени на поездки на работу или учебу, либо совсем остаться без крова.

Жилищный стресс, таким образом, — это психологическое состояние взрослых членов домохозяйства, осознающих шаткость материального состояния семьи из-за высокого риска лишиться жилья.

Согласно многочисленным исследованиям, которые проводились в США, Великобритании и Австралии, у испытывающих «жилищный стресс», то есть реальное, субъективное ощущение постоянного стресса, возникают многочисленные сложности с планированием расходов на здравоохранение и образование [Yates и Milligan, 2007]. Низкий социально-экономический статус, страх потерять жилье, неспособность переехать из-за финансовых ограничений и плохой имидж района также способствуют тревоге и депрессии [Kearns, 1992].

Исследования влияния жилищного стресса на здоровье показывают, что последствия могут быть значительными. Например, вышеупомянутые Йейтс и Миллиган [Yates и Milligan, 2007] обнаружили, во-первых, что опыт как арендаторов, находящихся в стрессе, так и находящихся в стрессе ипотечников одинаков, это постоянный

[1] Интересно, что банки при одобрении ипотеки руководствуются таким же правилом, для этого запрашивают информацию о доходах заемщика.

[2] Например, https://www.nswmentalhealthcommission.com.au/measuring-change-indicator/housing-stress. Впервые модель 30:40 была предложена в Австралии руководством ЦБ страны в 2008 г., и сегодня она всё больше набирает популярность.

стресс нехватки денег, который ведет к проблемам со здоровьем, а также провоцирует стресс в семейных отношениях, особенно негативно влияя на взаимоотношения с детьми [Dockery et al., 2011]. Есть, однако, ряд исследований, которые показывают, что самым сильным стрессом являются сложности с уплатой аренды [Cairney и Boyle, 2004] и то, что потеря ипотечного жилья из-за задержек с оплатой ипотеки приводит к такому же психологическому эффекту, как потеря близкого человека [Nettleton и Burrows, 2000]. Однако такие различия могут быть результатом страновой специфики как рынка жилья, так и рынка банковского кредитования и страхования.

В любом случае, жилищные проблемы являются одним из многочисленных факторов, которые влияют на здоровье и благополучие людей. Из-за слишком высоких расходов на жилье люди вынуждены переезжать в жилье со все более низким качеством, что не снижает стресс. Например, в работе Эванса [Evans, 2003] показано, что есть связь между проблемами качества жилья и психическим здоровьем, причиной тому являются как отсутствие ощущения безопасности, так и частые переезды, менее контролируемые социальные взаимодействия и стигма, связанная с плохим жильем. В другой работе [Evans et al., 2000] показано, что с улучшением качества жилья снижается уровень психологического стресса.

Зачем нам надо знать долю людей, находящихся в жилищном стрессе? В целях государственной политики и прогнозирования госрасходов. Как мы уже сказали, жилищный стресс сопряжен с ростом расходов на медицину; с психологическими проблемами, с распадом семьи и, наконец, с потерей социального статуса, с бездомностью. Прогнозирование этих рисков необходимо.

Казалось бы, сделать такую оценку достаточно просто: нужно взять данные Росстата о доходах домохозяйств по регионам, выделить четыре нижних дециля, взять данные о расходах на жилье (аренду, ипотеку, оплату ЖКХ и пр.) и рассчитать, какая доля из этих домохозяйств находится в жилищном стрессе. Собственно, автор статьи такие расчеты делал, и получились следующие результаты: в среднем по России расходы на жилье превышают 30% у 60% населения, притом в экономически более развитых регионах это число выше, так как выше и цены аренды, и выплаты по ипотеке. В менее развитых регионах это число ниже. Получается, что в жилищном стрессе находится подавляющее число граждан РФ.

Однако хотелось бы отметить, что само число в 30% или схема 30:40 — это дискуссионный вопрос. Граница в 30% дохода как маркер возникла в начале XX в. в развитых странах (изначально в Великобритании) на основе опросов о том, сколько семьи тратят на жилье. За всю историю этого показателя существовал целый ряд подходов: в работе [Hulchanski, 1995] показано, как произошел сдвиг в определении порога соотношения стоимости жилья к доходу: с 20 процен-

тов в 1950-х годах до 25 процентов в 1980-х годах и до 30 процентов в настоящее время. Если же мы сегодня возьмем нижние доходные децили в России и вычтем из их доходов 30%, то на оставшиеся деньги будет практически невозможно вести достойное существование. Более того, по данным Росстата, в России только на продукты питания домохозяйства тратили в 2023 г. 37,3% от суммы расходов[3]. Это одна из причин того, что, по разным оценкам, только около 50% домохозяйств имеют какие-то сбережения[4], то есть в любом форсмажорном случае домохозяйство теряет возможность платить за жилье. Таким образом, граница расходов на жилье может быть разной в разных странах, и ее стоит обсуждать. Возможно, для разных децильных групп она должна быть разной; разной она может быть и в зависимости от состава семьи. Например, в ряде исследований говорится о том, что сложнее всего справляться с жилищным стрессом молодым семьям, не обладающим достаточно развитыми социальными связями, которые позволили бы им оставаться на плаву [Ghasri et al., 2022; Healy и Hillman, 2008; Stone et al., 2011].

Если в домохозяйстве есть несовершеннолетние дети или неработающие пенсионеры, граница может быть еще выше.

Кроме того, 30 процентов мы считаем от текущего уровня доходов (или расходов). В момент опроса люди уже где-то проживают и уже сколько-то тратят. Например, они живут в тесноте в арендованном социальном жилье и в целом действительно тратят менее 30 процентов дохода. Означает ли это, что они не находятся в жилищном стрессе? На самом деле нет. Если они ни при каких условиях не могут арендовать квартиру подходящего их семье метража и качества, это означает, что жилищный стресс есть: на ту квартиру, которая была бы для них «достаточным»[5] жилищем, они тратили бы много больше, чем 30 процентов дохода. Нереализованный спрос с их стороны рассчитывается иначе: смотрится, доступно ли было бы им жилье в том же районе адекватного размера; в случае отрицательного ответа делается вывод, что семья находится в жилищном стрессе.

[3] [Online] <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Dohod_rashod_potreblen_god-2023.htm> [Дата обращения] 08.11.2024

[4] Доля имеющих сбережения россиян в 2024г выросла, однако все еще уступает многим развитым и развивающимся странам — исследование // Интерфакс [Online] <https://www.interfax-russia.ru/kaleidoscope/dolya-imeyushchih-sberezheniya-rossiyan-v-2024g-vyrosla-odnako-vse-eshche-ustupaet-mnogim-razvitym-i-razvivayushchimsya-stranam-issledovanie> [Дата обращения] 08.07.2024

[5] По терминологии ООН, это жилье, удовлетворяющее ряду требований:
— **Гарантированное владение**. Жилище не может считаться достаточным, если живущие в нем не имеют определённой степени защиты своих имущественных прав, которая

Другими словами, люди могут купить или арендовать жилье и тратить менее 30 процентов доходов на него, но для того, чтобы тратить эту долю, они вынуждены купить слишком маленькое или слишком удаленное жилье низкого качества. Более того, можно предположить, что с падением доходов домохозяйство будет вынуждено переезжать в худшее жилье, чтобы поддерживать 30-процентный порог. Таким образом, 30 процентов сохраняются, но качество жизни ухудшается.

Наоборот: некоторые домохозяйства могут принять решение сэкономить на времени до работы, но переехать в жилье, оплата которого составляет более 30 процентов. В этом смысле предыдущее и это домохозяйство сравнимы: одни вычли транспортные издержки из жилья, другие добавили. Какое из этих домохозяйств устойчивее? Риски невыплат, кажется, выше у второго, но риски заболеть или выгореть, а вместе с тем и перестать выплачивать, выше у первых. Однако в одном риск точно выше: вторые, скорее всего, при появлении ребенка будут вынуждены уехать ещё дальше.

Стоило бы также обсудить, существуют ли демографические, жилищные и региональные различия в жилищном стрессе, и если да, отличаются ли они от региональных, демографических и жилищных различий в благосостоянии среди домохозяйств в той же группе дохо-

гарантирует правовую защиту от принудительного выселения, преследований и других угроз.

— **Доступность услуг, материалов, удобств и инфраструктуры**. Жилище не является достаточным, если живущие в нем люди не имеют безопасной питьевой воды, должной канализации, источника энергии для приготовления пищи, отопления, света, возможности хранения продуктов питания и утилизации отходов.
— **Экономическая доступность**. Жилище не является достаточным, если его стоимость ставит под угрозу или подрывает возможность живущих в нём осуществления других прав человека.
— **Пригодность для проживания**. Жилище не является достаточным, если оно не гарантирует физической безопасности и не обладает достаточным пространством, а также не гарантирует защиту от холода, сырости, жары, дождя, ветра и других угроз здоровью.
— **Физическая доступность**. Жилище не является достаточным, если не учтены особые потребности обездоленных и маргинализированных групп.
— **Расположение**. Жилище не является достаточным, если оно отрезано от возможных мест трудоустройства, медицинских центров, школ, детских садов и других социальных объектов, или расположено в загрязненных или опасных районах.
— **Соответствие особенностям культуры**. Жилище не является достаточным, если оно не уважает и не учитывает культурную самобытность. Приводится по: Право человека на достаточное жилище. // ООН [Online] <https://www.ohchr.org/ru/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing> [Дата обращения] 08.11.2024.

дов? Какие события приводят домохозяйства в состояние стресса, то есть как изменяются риски попадания в жилищный стресс с тем или иным выбором?

Право на достаточное жилище — одно из базовых прав человека[6]. Во многих национальных конституциях это право подтверждается, а в соответствующих законодательных актах реализация этого права расшифровывается чаще всего как обязанность государства создать условия для того, чтобы домохозяйство могло позволить себе аренду или покупку достойного жилья. Например, в России, согласно статье 40 Конституции РФ, гарантируется защита от лишения существующего жилища, кроме того, эта статья предполагает «поощрение жилищного строительства, создания условий для осуществления права на жилище». Третьим пунктом в Статье 40 указано, что «малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами». При этом жилищное законодательство, согласно уже 72 статье Конституции РФ, находится в ведении субъектов Федерации; в их же ведении находятся и вопросы о признании граждан малоимущими.

Для того, чтобы органы местного самоуправления признали граждан малоимущими, в разных субъектах РФ принимаются разные критерии. К этим критериям относится не только величина дохода, но и, например, наличие в собственности недвижимости или иных объектов, подлежащих налогообложению (дача, гараж, машина). Кроме того, необходимо, чтобы низкие доходы (или заработок) были результатом объективно сложившихся обстоятельств (болезнь, уход за ребенком и пр.), то есть предполагается, что и в далекой перспективе они продолжат оставаться низкими.

Не вдаваясь в подробности, можно сказать, что население России условно разделяется на малоимущее и не малоимущее. Для первого предусмотрена сложная процедура подтверждения этого статуса, а потом при наличии соответствующих жилых площадей — выдача льготной или бесплатной аренды на нее. Для второго разрабатываются программы, стимулирующие жилищное строительство и условия приобретения жилья в собственность. Написав это, мы немного слукавили, ведь в статье 40 Конституции РФ не говорится о покупке. Но на самом деле, тот факт, что законодатель за столько лет так и не озаботился регулированием рынка аренды и защитой прав арендаторов, а в Нацпроектах основными КПИ по жилищной политике

[6] Право человека на достаточное жилище. // ООН [Online] <https://www.ohchr.org/ru/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing> [Дата обращения] 08.11.2024

продолжают оставаться объемы ввода нового жилья, косвенно подтверждает, что как минимум в части толкования целей государственной жилищной политики чиновники способствуют именно покупке жилья в собственность.

Спорность такого подхода очевидна. Домохозяйство вполне может нуждаться в помощи с поиском подходящего жилья и его оплатой, но по формальным критериям не проходить под «малоимущее». Например, у них есть в собственности одна, пусть старая, машина, которая их домохозяйству необходима, а продажа её не принесет существенных денег. То же самое может касаться старой дачи. Или у них взята в ипотеку квартира, являющаяся единственным жильем. При этом, если домохозяйство состоит, например, из двух родителей и малолетнего ребенка, то вся ответственность за аренду или выплату ипотеки ложится на одного человека, который продолжает работать и испытывает стресс, понимая шаткость такого положения. Такое домохозяйство не является экономически устойчивым в силу того, что расходует на жилье (аренду, ипотеку, содержание жилья) большую долю своего совокупного дохода и любое непредвиденное событие (болезнь, внешний экономический шок, потеря работы) приведёт к невозможности это жилье оплачивать и к резкому и бесповоротному снижению уровня жизни домохозяйства.

Сегодня в России на государственном уровне не оценивается доля домохозяйств, находящихся в жилищном стрессе, и нет политики вывода их из стресса. Существует лишь политика роста доступности жилья, причём доступности его покупки в ипотеку, как это видно из собственно определения коэффициента доступности жилья в федеральной целевой программе «Жилище» — это время, за которое семья из 3-х человек (где двое взрослых) сможет купить квартиру в 54 кв. м., тратя на нее 100% своих совокупных доходов. Помимо нереалистичности такого сценария стоит отметить, что в момент покупки жилья по ипотеке семья тратит на обслуживание ипотеки не более 30% доходов, поскольку именно такую максимальную долю одобрят банки. А вот риски этой семьи в случае, например, ухода в декрет одного из взрослых, не учитываются. Изучение и выработка собственных критериев для оценки рисков попадания семей в жилищный стресс как на общестрановом, так и на региональном уровне должно было бы стать основой разработки мер помощи таким семьям — тем более, что методология и история ее использования существует.

Литература

1. *Cairney, J., Boyle, M. H.* Home ownership, mortgages and psychological distress // Housing studies. 2004. No. 19(2). P. 161–174.
2. *Dockery, A. M., Kendall, G., Li, J., Mahendran, A., Ong, R.* Housing and child development: Key dimensions, knowledge gaps and issues for future research in Australia // 5th Australasian Housing Researchers' Conference, 17–19 November 2010: refereed papers 2011. University of Auckland.
3. *Evans, G. W.* The built environment and mental health // Journal of urban health. 2003. No. 80. P. 536–555.
4. *Evans, G. W., Wells, N. M., Chan, H. Y., Saltzman, H.* Housing quality and mental health // Journal of consulting and clinical psychology. 2000. No. 68(3). P. 526.
5. *Ghasri, M., Stone, W., Easthope, H., Veeroja, P.* Predicting risk to inform housing policy and practice // AHURI Final Report. 2022. No. 22(393). [Online] <https://www.ahuri.edu.au/research/final-reports/393> [Дата обращения] 08.11.2024.
6. *Hulchanski, J. D.* The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio // Housing studies. 1995. No. 10(4). P. 471–491.
7. *Healy, K., Hillman, W.* Young families migrating to non-metropolitan areas: Are they at increased risk of social exclusion? // Australian Journal of Social Issues. 2008. No. 43(3). P. 479–497.
8. *Kearns, A. J.* Active citizenship and urban governance // Transactions of the Institute of British Geographers. 1992. P. 20–34.
9. *Nettleton, S., Burrows, R.* When a capital investment becomes an emotional loss: the health consequences of the experience of mortgage possession in England // Housing studies. 2000. No. 15(3). P. 463–478.
10. *Stone, M. E.* The Residual Income Approach to Housing Affordability: The Theory and the Practice (with Terry Burke and Liss Ralston). 2011.
11. *Yates, J., Milligan, V.* Housing affordability: A 21st century problem. National research venture 3: Housing affordability for lower income Australians (AHURI Final Report No. 105, 2007). [Online] <https://cityfutures.ada.unsw.edu.au/documents/56/AHURINo105.pdf> [Дата обращения] 08.11.2024.

Nadezhda Shilova

Defining and Measuring Housing stress for the purpose of housing policy development.

Nadezhda Shilova — PhD in Economics; Associate Professor of the Department of Microeconomics at the Institute of Economics, Mathematics and Information Technologies of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration; Associate Professor of the Department of Interdisciplinary Educational Programs at the Moscow School of Social and Economic Sciences (Shaninka); Associate Professor of the A.G. Vishnevsky Institute of Demography at the National Research University Higher School of Economics. **Address:** Moscow, Gazetny per., 3-4. **E-mail:** shilova-nv@universitas.ru.

Abstract: A household may be considered non-low-income, but can still be in so-called "housing stress". The problems of housing stress are not limited to psychological ones; it is a real feeling of high risks of homelessness, and these risks can come true in any force majeure situation. Assistance to families and individuals in housing stress is necessary. Support for these families in harsh situations, as well as housing state policy aimed at the emergence and distribution of various types of affordable housing should be focused on prevention of housing stress rather than on the treatment of advanced forms of its implementation — such as homelessness.

Key words: housing stress, housing policy

References

1. Cairney, J., Boyle, M.H. (2004). Home ownership, mortgages and psychological distress. *Housing studies.* No. 19(2). P. 161–174.
2. Dockery, A.M., Kendall, G., Li, J., Mahendran, A., Ong, R. (2011). Housing and child development: Key dimensions, knowledge gaps and issues for future research in Australia. *5th Australasian Housing Researchers' Conference*, 17–19 November 2010: refereed papers. University of Auckland.
3. Evans, G.W. (2003). The built environment and mental health. *Journal of urban health.* No. 80. P. 536–555.
4. Evans, G.W., Wells, N.M., Chan, H.Y., Saltzman, H. (2000). Housing quality and mental health. *Journal of consulting and clinical psychology.* No. 68(3). P. 526.
5. Ghasri, M., Stone, W., Easthope, H., Veeroja, P. (2022). Predicting risk to inform housing policy and practice. // *AHURI Final Report.* No. 22(393). [Online] <https://www.ahuri.edu.au/research/final-reports/393> [Дата обращения] 08.11.2024.
6. Hulchanski, J.D. (1995). The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Housing studies*. No. 10(4). P. 471–491.
7. Healy, K., Hillman, W. (2008). Young families migrating to non-metropolitan areas: Are they at increased risk of social exclusion? *Australian Journal of Social Issues*. No. 43(3). P. 479–497.
8. Kearns, A.J. (1992). Active citizenship and urban governance. *Transactions of the Institute of British Geographers*. P. 20–34.

9. Nettleton, S., Burrows, R. (2000). When a capital investment becomes an emotional loss: the health consequences of the experience of mortgage possession in England. *Housing studies*. No. 15(3). P. 463–478.
10. Stone, M. E. (2011). *The Residual Income Approach to Housing Affordability: The Theory and the Practice* (with Terry Burke and Liss Ralston).
11. Yates, J., Milligan, V. (2007). *Housing affordability: A 21st century problem. National research venture 3: Housing affordability for lower income Australians* (AHURI Final Report No. 105, 2007). [Online] <https://cityfutures.ada.unsw.edu.au/documents/56/AHURINo105.pdf> [Дата обращения] 08.11.2024.