



Т.Ю. ЧЕРКАШИНА^{1, 2}

¹ Институт экономики и организации промышленного производства СО РАН.
630090, Новосибирск, просп. Академика Лаврентьева, д. 17, каб. 316.

² Новосибирский национальный исследовательский государственный университет.
630090, г. Новосибирск, ул. Пирогова, д. 1, каб. 3338.

НЕРАВЕНСТВО РОССИЙСКИХ ДОМОХОЗЯЙСТВ ПО ЖИЛИЩНОМУ БОГАТСТВУ: УРОВЕНЬ И ДИНАМИКА¹

Аннотация. По мере накопления имущества массовыми слоями его использование, а не только рост доходов, становится фактором формирования социально-экономической стратификации. В номенклатуре активов, образующих имущество домохозяйств, жилье занимает особое место, так как доля стоимости жилищных активов в совокупном богатстве домохозяйств высока, а неравенство по жилищному богатству определяет неравенство по богатству в целом. В России дом или квартира является самым распространенным объектом частной собственности домохозяйств, но условия для накопления жилищных активов в постсоветское время были изменчивы. Цель исследования: определить в динамике степень неравенства российских домохозяйств по жилищному богатству — стоимостной оценке квартир и домов, находящихся в собственности членов домохозяйств. Используются данные Российского мониторинга экономического положения и здоровья населения НИУ ВШЭ (РМЭЗ) и Всероссийского обследования домохозяйств по потребительским финансам (ВОДПФ, проект Минфина РФ и Центробанка РФ), хронологический охват анализа — 2006–2022 гг.; индикаторы жилищного богатства — стоимость основного (занимаемого) жилья и всех квартир и домов, принадлежащих домохозяйству.

По данным РМЭЗ, в рассматриваемый период наиболее выраженное жилищное неравенство наблюдалось в конце нулевых годов, когда коэффициент Джини по стоимости основного жилья находился в диапазоне 0,599...0,633. В течение 2010-х гг. ($G=0,517...0,531$) уровень жилищного неравенства был относительно стабилен, а с конца этого десятилетия оно начало медленно расти (до $G=0,551$ в 2022 г.). С дифференциацией по совокупному жилищному богатству (измерена на данных ВОДПФ) наблюдается та же тенденция. К 2022 г. в рост неравенства больший вклад стали вносить различия, связанные, помимо стоимости отдельных жилых объектов, с количеством квартир и домов в собственности домохозяйств.

¹ Статья подготовлена по плану НИР ИЭОПП СО РАН, проект «Акторы, драйверы, последствия социальных изменений в современном обществе: теория и эмпирика», № 121040100280-1.

Но только анализ данных следующих волн обследований позволит понять, свидетельствуют ли эти тенденции о том, что изменился механизм формирования жилищной стратификации или же это ситуативные вариации показателей неравенства.

Ключевые слова: жилищное неравенство; стоимость жилья; жилищное богатство; коэффициент Джини; Российский мониторинг экономического положения и здоровья населения НИУ ВШЭ (РМЭЗ); Всероссийское обследование домохозяйств по потребительским финансам (ВОДФ).

Для цитирования: Черкашина Т.Ю. Неравенство российских домохозяйств по жилищному богатству: уровень и динамика // Социологический журнал. 2025. Том 31. № 2. С. 51–78. DOI: [10.19181/socjour.2025.31.2.3](https://doi.org/10.19181/socjour.2025.31.2.3) EDN: NPTLZU

Введение

В структуре накопленного имущества (богатства) частных домохозяйств жилье — главная составляющая. Во-первых, это проявляется в высокой доле стоимости жилищных активов в совокупном богатстве домохозяйств. Так, в среднем по 29 странам Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) на стоимость собственного занимаемого жилья в среднем приходится примерно 50% от общего богатства домохозяйств, от 28% в США до 65% в Словакии [24]. По расчетам на данных Luxembourg Wealth Study, доля суммарного жилищного богатства, включающего занимаемое жилье и другую жилую недвижимость, в совокупном богатстве домохозяйств колеблется от 33% в США и 50,4% в Великобритании до 76% в Словакии и 77,5% в Греции [29]. В Китае доля жилищных активов в общем богатстве семьи в 1995 г. составляла 35,4%, а к 2012 г. превысила 70% [33; 35]. Как видим, для конкретных стран в зависимости от источников данных и методов измерения жилищного богатства цифры могут отличаться, но все исследования сходятся в том, что из финансовых и нефинансовых активов жилье вносит наибольший вклад в совокупное богатство домохозяйств. И, как правило, именно с жилья большинство домохозяйств начинают формировать свой портфель собственности [23].

Во-вторых, неравенство по жилищному богатству вносит определяющий вклад в неравенство по богатству в целом. Декомпозиция коэффициента Джини, выполненная на данных Household Finance and Consumption Survey для девяти крупнейших стран еврозоны, показала, что неравенство домохозяйств по стоимости жилищных активов составляет в среднем 42% от величины коэффициента, отражающего неравенство по богатству в целом [25]; в Китае эта доля составляет 73% [35].

В-третьих, в межстрановых сравнениях показатели неравенства по доходам слабо / никак не коррелируют с неравенством населения по богатству, а «страны с самой высокой концентрацией богатства принадлежат ко всем трем “мирам благосостояния”: либеральному (США), социал-демократическому (Швеция и Норвегия) и консервативному (Австрия и Германия)» [29, р. 13]. Классические различия режимов государств, принадлежащих к этим «мирам», первоначально учитывали цели и инструменты регулирования *доходов* населения. Но «несовпадение» показателей доходного и имущественного неравенств предполагает, что эти два вида экономического неравенства определяются разными факторами, разными институциональ-

ными инструментами. Среди таковых регулирование рынков жилья, жилищного строительства, ипотечного кредитования занимает значимое место, учитывая определяющую роль жилищных активов в общем имущественном неравенстве [19; 31]. По мере накопления богатства (имущества) массовыми слоями населения «использование существующих семейных активов, а не увеличение доходов, становится все более важным фактором социальной стратификации» [22, р. 268].

Лишь недавно были опубликованы оценки структуры богатства российских домохозяйств и уровня неравенства домохозяйств по совокупному богатству, выполненные на микроданных Всероссийского обследования домохозяйств по потребительским финансам. Расчеты показали, что основу неликвидного богатства (недвижимого и движимого имущества) российских домохозяйств составляет основное жилье (76–77% от общего объема неликвидного богатства в стоимостном выражении), около 17% приходится на дополнительные объекты недвижимости (квартиры, дома в России или за рубежом) [8, с. 18–19]. А о степени неравенства российских домохозяйств по богатству, которое выше доходного, можно судить по коэффициенту Джини (к примеру, в 2022 г. он находился в диапазоне от 0,589 до 0,602 в зависимости от выбранных показателей богатства [8, с. 24]).

Как видим, вклад стоимости жилья в общее богатство российских домохозяйств существен и сопоставим с величинами, характерными для бывшего социалистического лагеря, если не превышает их. Жилье вплетено во множество политик современного российского государства. В рамках демографической политики рождаемость стимулируется с помощью материнского (семейного) капитала, который используется большинством получателей для улучшения жилищных условий. Льготная ипотека без категорийных требований к заемщикам была включена в 2020 г. в меры поддержки населения во время пандемии COVID-19, а по итогам также поддержала строительную отрасль, активизировала инвестиционные мотивы у части домохозяйств и повысила стоимость жилья [12; 13; 14, с. 47; 16]. В социальной политике жилье наряду с другим имуществом с 2021 г. стало учитываться при определении прав малоимущих семей на получение социальной поддержки от государства². За почти четверть века в России выросли жилищное строительство и масштабы ипотечного кредитования, увеличилась доля семей, имеющих дополнительное жилье. В то же время квартиры в новостройках становятся меньше, стареет жилой фонд — всё это так или иначе сказывается на жилищных условиях, экономической ценности квартир и домов, доступности и мотивации покупки жилья и, можно предположить, на жилищном неравенстве. Что же с ним происходит в этих динамичных условиях — жилищное неравенство в России растет, снижается или не меняется?

Для ответа на этот вопрос необходимо количественное измерение жилищных условий, лучше всего — денежная оценка стоимости жилья, которым владеют члены домохозяйства. Из открытых источников подобные переменные используются в Российском мониторинге экономического положения и здоровья населения Национального исследовательского университета «Высшая школа

² Министерство труда и социальной защиты. Возможности для малообеспеченных граждан. — URL: <https://mintrud.gov.ru/vozmozhnosti/maloobespechennym-grazhdam> (дата обращения 17.02.2025).

экономики» (РМЭЗ НИУ ВШЭ)³, где в анкету домохозяйств с 2000 г. включен вопрос о примерной рыночной стоимости основного (занимаемого) жилья, а также во Всероссийском обследовании домохозяйств по потребительским финансам (ВОДПФ)⁴, содержащем вопросы о возможной цене продажи как занимаемого собственного жилья, так и дополнительных объектов жилой недвижимости, и об оставшейся задолженности по кредитам на покупку или строительство каждого из объектов (при наличии задолженности). Данные ВОДПФ позволяют определить неравенство домохозяйств по чистому жилищному богатству с 2013 г.

В статье будут представлены оценки неравенства российских частных домохозяйств по жилищному богатству в виде основного (занимаемого) жилья (на данных РМЭЗ и ВОДПФ) и совокупного жилищного богатства (на данных ВОДПФ).

Обзор литературы

В исследованиях жилищного неравенства в контексте неравенства по богатству, выполненных в последние три-четыре десятилетия, как правило, первый шаг — определение уровня домовладения (доли домашних хозяйств, проживающих в квартирах или домах, принадлежащих их членам), а также идентификация жилищных классов или места на жилищной лестнице, выстроенной по критерию собственности на жилье. В большинстве стран на нормативной жилищной лестнице аренда жилья находится на нижних ступенях, а владение им — на верхних [21; 26]. Можно спорить и дискутировать, под влиянием каких факторов стала складываться такая норма, но в настоящее время жилищная политика многих государств, в том числе России, подразумевает стимулирование и субсидирование домовладения [9; 18].

Для примера приведем данные об уровне домовладения в некоторых странах. Так, в Китае доля домохозяйств, владеющих занимаемым жильем, по данным Китайского обследования финансов домохозяйств (China Household Finance Survey, CHFS) составляла в 2015 г. 73% [28]. По данным за 2022 г. (последний из доступных), в среднем в странах ОЭСР 46,2% домохозяйств проживали в собственном жилье, еще 24,7% — в собственном, обремененном ипотекой. Для стран Европейского союза эти показатели составляют 56,2% и 18,8% соответственно. В топ-10 стран ОЭСР по доле домохозяйств — собственников занимаемого жилья вошли восемь стран — бывшие социалистические — с максимальными долями в Румынии (93,6%), Хорватии (85,8%) и Болгарии (83,5%)⁵. Столь высокий уровень домовладения, достигнутый благодаря приватизации жилья его съемщиками в 1990-е гг., предопределяет попадание бывших социалистических стран в кластер с отдельным «посткоммунистическим» жилищным режимом [30].

³ Данные и другие материалы мониторинга доступны на сайте НИУ ВШЭ. — URL: <https://www.hse.ru/rhms>

⁴ Данные, инструментарий и публикации с результатами обследования доступны на сайте Банка России. — URL: https://www.cbr.ru/ec_research/vserossiyskoe-obsledovanie-domokhozyaystv-potrebitel-skim-finansam

⁵ OECD Affordable Housing Database. — URL: <https://www.oecd.org/content/oecd/en/data/datasets/oecd-affordable-housing-database.html> (дата обращения 07.02.2025).

Но это же обстоятельство поместило в исследовательскую повестку проблему дифференциации домовладельцев. Если при высоком уровне собственности на занимаемое жилье этот критерий плохо работает на различение жилищных условий и жилищных групп, то что же может дифференцировать жилую собственность? Исследования в бывших соцстранах показывают, что важно учитывать исторически сформировавшийся институциональный и экономический контекст, который будет задавать критерии современной жилищной стратификации. Сопоставляя характеристики жилья с социально-классовыми характеристиками их владельцев в Румынии, выяснили, что для различения жилищных групп важно учитывать «качество» жилья, и наивысшее оно у городских квартир — в противоположность сельским домам, как правило неблагоустроенным [32]. В Чехии через пятнадцать лет после начала рыночных реформ из четырех измерений жилищного неравенства — владение жильем, доля расходов на жилье в располагаемых доходах, размер жилья (жилой площади на каждого члена домохозяйства) и жилищное богатство домохозяйств (стоимость жилья) — именно последнее оказалось наиболее связанным с социальным статусом и, видимо, будет ключевым индикатором неравенства в жилищных условиях в будущем [27]. Как подчеркивают М. Люкс с коллегами, если для измерения жилищной стратификации использовать показатель владения жильем, то можно было бы говорить о низком уровне жилищного неравенства в стране, тогда как анализ стоимостных характеристик жилья показывает, что жилищное неравенство в Чешской Республике трансформировалось в неравенство по богатству. В методологическом плане это исследование важно как аргумент, что для измерения жилищной стратификации в бывших социалистических странах становится возможным и актуальным использовать данные о стоимости жилья.

Для определения масштабов жилищного неравенства, как правило, обращаются к данным массовых обследований домохозяйств, в которых респонденты дают денежную оценку стоимости объектов жилой недвижимости, принадлежащих членам домохозяйства, и сообщают о кредитной задолженности, связанной с этими объектами. По мнению исследователей, как раз в отношении жилья проблема массовых социально-экономических обследований — непредставленность верхних экономических слоев — не так важна: наиболее остро она проявляется в отношении финансовых и бизнес-активов, сконцентрированных у находящихся на вершине экономической стратификации [20]. В исследованиях жилищного неравенства «аналитический интерес направлен на неравенство богатства как явление, охватывающее все население; в некотором смысле, на неравенство среди оставшихся 99%» [29, р. 570].

О жилищном неравенстве можно судить по таким цифрам: в среднем по 29 странам ОЭСР 46% общего объема жилищного богатства в виде квартир и домов, занимаемых владельцами, принадлежит домохозяйствам из высшей, самой обеспеченной квинтильной группы. На середину распределения (вторая, третья и четвертая квинтильные группы) приходится 51% жилищного богатства; соответственно, 20% самых бедных в жилищном плане домохозяйств владеют примерно 3% богатства в виде занимаемого жилья. Уровень обеспеченности дополнительной жилой недвижимостью ниже, чем обеспеченности основным жильем, но жилищное богатство в виде дополнительного жилья сконцентрировано в верхней части распределения. У 20% самых богатых по этому измерению сосредоточено

примерно 75% жилищного богатства в виде дополнительной недвижимости, у трех средних квинтильных групп — 24%, оставшийся 1% принадлежит домохозяйствам из нижнего квинтиля [24]. И о значимости жилищных активов говорит то, что доля дополнительной жилой недвижимости в ряде стран ОЭСР превышает долю финансовых активов в совокупном богатстве домохозяйств [20].

Согласно расчетам на данных обследований домохозяйств из ряда стран, коэффициент Джини для суммарного жилищного богатства, включающего занимаемое жилье и другую жилую недвижимость, находится в диапазоне от 0,546 в Словении и 0,483 в Словакии до 0,840 в США, 0,759 в Германии и 0,713 в Австрии [29]. По расчетам на данных CHFS, коэффициент Джини для совокупного жилищного богатства в Китае в 2011 г. имел сравнительно высокое значение: 0,680 [34] и 0,698 [33]. К 2017 г. G вырос до 0,719, при этом в Китае жилищное неравенство несколько ниже в городах (коэффициент Джини составлял 0,626 в 2011 г. и 0,661 в 2017 г.), чем в совокупности сельских домохозяйств (0,712 в 2011 г. и 0,702 в 2017 г.) [33].

Жилищное неравенство в России определяют, реализуя, как правило, структурный подход — через выделение иерархически расположенных групп населения или семей, отличающихся размером жилплощади, приходящейся на одного члена семьи [4; 7], количеством объектов жилой недвижимости, которыми владеют или пользуются члены домохозяйства [17]. Жилищные группы также идентифицируют по соответствию стандартам, которые учитывают несколько характеристик: площадь жилого помещения и количество комнат на одного человека, наличие коммунальных удобств, доступ в Интернет. Уровень с самой низкой жилищной обеспеченностью определен как жилищная бедность; по расчетам на данных РМЭЗ, в 2018 г. группа «бедных по жилищной обеспеченности» составляла 36% от численности населения страны, в 2019 г. — 33,8% [1; 2]. Выделение жилищных страт горожан — активный средний слой собственников, базовый слой, слаборекурсный кластер — осуществлялось на комбинировании ресурсных характеристик жилья (полезная площадь, новизна, показатели комфорта) и жильцов (возможности инвестиций в жилье, уровень образования и мобильность) [15].

В отечественной исследовательской практике имеются, хотя и малочисленные, примеры обследований домохозяйств, где респонденты так или иначе давали оценки стоимости своего жилья, которые использовались для определения экономического неравенства.

Новосибирские социологии с начала 1980-х гг. для распределения семей по уровню материального благосостояния кроме индикаторов текущих денежных доходов и сбережений использовали денежные оценки фондов семейной экономики, жилищных условий и накопленного имущества семьи в виде предметов длительного пользования. Жилищные условия оценивались по возможной продажной цене дома [11]. Очевидно, что в 1980-е гг. в условиях государственной собственности на городской многоквартирный жилищный фонд такую методику можно было полноценно реализовать только в сельских населенных пунктах, где жилье в личной собственности граждан могло быть предметом купли-продажи. Но даже при такой локализации часть сельских семей проживали в многоквартирных домах (12%, как было зафиксировано в обследовании в одном из районов Алтайского края в 1985–1986 гг.), что затрудняло определение продажной цены этого жилья.

Да и не все респонденты, жившие в частном доме, могли назвать возможную цену его продажи (к сожалению, масштабы пропусков ответов не указаны). В таких случаях вменялись средние по населенному пункту значения стоимости жилья соответствующего качества и элементов благоустройства [10].

В 2003 г. в Национальном обследовании бюджетов домашних хозяйств и участия в социальных программах (НОБУС) среди вопросов о жилищных условиях респондентов просили указать ежемесячную сумму, за которую можно было бы арендовать их жилье⁶. На основе регрессионного моделирования с использованием этих данных и с учетом других характеристик жилья и его месторасположения рассчитывалась стоимость жилья, принадлежащего домохозяйствам, что позволило построить распределение и оценить неравенство домохозяйств по жилищному богатству. Средняя стоимость жилья в России по этим расчетам была 8,92 тыс. евро (примерно в 3 раза меньше, чем в Сербии и Польше, включенных в сравнительное исследование), коэффициент Джини для совокупности собственников жилья был равен 0,410, но, если учитывать все домохозяйства и определить величину жилищного богатства тех, кто не имеет собственного жилья, равной нулю, G увеличивается до 0,631 [36].

При дефиците данных о стоимостном измерении жилья, принадлежащего российским домохозяйствам, есть примеры использования показателей общей и жилой площади помещений для количественных оценок неравенства. Как показали расчеты на данных Обследования бюджетов домашних хозяйств (Росстат), во второй половине нулевых годов коэффициент Джини (по общей площади жилья на одного члена домохозяйства) был равен примерно 0,30 без учета качества жилья и 0,40–0,43 с его учетом [6]; по данным РМЭЗ, с 1996 по 2014 г. индекс Джини (по общей площади жилых помещений) вырос с 0,300 до 0,324 [5]. В упомянутом сравнительном исследовании коэффициенты дифференциации российских домохозяйств по площади жилья, определенные по данным НОБУС, составили в 2003 г. 0,224 для всех домохозяйств и 0,188 для занимающих приватизированное жилье; для Польши (2001 г.) эти показатели были равны 0,257 и 0,140, для Сербии (2003 г.) 0,259 и 0,231 соответственно [36]. То есть значения показателей жилищного неравенства, измеренного через площадь жилья, относительно низки, так как не учитывают другие характеристики жилья, которые влияют на его стоимость.

Контекст и гипотезы исследования

Для предположений о динамике жилищного неравенства в России за последние годы необходимо учитывать экономический и институциональный контекст. Жилищная политика с середины нулевых годов в явном виде стимулирует приобретение жилья, а предложение со стороны строительной индустрии делается с учетом того, что платежеспособный спрос со стороны населения не очень вы-

⁶ Аналогичный вопрос с 2012 г. задают собственникам и тем, кто арендует жилье, в Выборочном наблюдении доходов населения и участия в социальных программах, проводимом Росстатом: «Оцените, сколько стоит ежемесячная аренда такого же жилья, как Ваше (или которым Вы пользовались), учитывая район проживания, тип жилого дома, состояние и оборудование жилья». Но ответы на этот вопрос не включены в открыто публикуемые микроданные обследования. — URL: https://rosstat.gov.ru/itog_inspect (дата обращения 27.01.2025).

сокий. Число построенных квартир (отдельных жилых помещений, в том числе домов) увеличилось почти в 4 раза: с 373 тыс. в 2000 г. до почти 1,5 млн в 2023 г., но средний размер этих помещений сократился с 81,1 до 76,2 кв. м (табл. 1). В целом в жилом фонде за это время увеличились доли однокомнатных (с 23,2 до 26%) и четырехкомнатных и более (с 6,4 до 8,3%) квартир и домов при сокращении долей двух- и трехкомнатных. И если площадь одно- и двухкомнатных жилых помещений выросла за это время примерно на 5 кв. м, то средний размер жилья с большим количеством комнат увеличился гораздо существеннее. То есть по обобщенным характеристикам жилого фонда наблюдается медленная, но устойчивая тенденция к *поляризации* всей совокупности жилых помещений по размеру: увеличиваются крайние сегменты, представленные как большими квартирами и домами, так и небольшим жильем, которое может быть первым купленным объектом в биографии собственников или объектом инвестиционных вложений для «уже собственников».

Таблица 1

Жилищное строительство и жилой фонд в РФ, 2000–2023 гг.

Характеристики жилого фонда и жилищного строительства	Год								
	2000	2005	2010	2015	2019	2020	2021	2022	2023
Доля жилого фонда, находящаяся в собственности граждан, %	58,1	73,7	82,2	87,1	90,0	90,1	91,0	91,4	не опубликовано
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя (на конец года), кв. м	19,2	20,8	22,6	24,3	26,1	26,7	27,5	28,2	28,8
Число построенных квартир, тыс.	373	515	717	1195	1120	1122	1205	1290	1449
Средний размер построенных квартир, кв. м общей площади	81,1	84,5	81,5	71,4	73,2	73,3	76,8	79,6	76,2
Доля однокомнатных квартир в общем количестве построенных квартир, %	20	28	34	43	46	43	расчет значений показателя прекращен		
Введено в действие жилых домов, млн кв. м общей площади жилых помещений*	30,3	43,6	58,4	85,3	80,3/ 82,0	82,2	92,6	102,7	110,4
из них доля, %, введенных в действие в городской местности*	76,24	78,21	74,83	72,68	70,61/ 70,12	69,95	70,84	67,87	66,85
в сельской местности*	23,76	21,79	25,17	27,32	29,39/ 29,88	30,05	29,16	32,13	33,15

Продолжение таблицы 1

Характеристики жилого фонда и жилищного строительства	Год								
	2000	2005	2010	2015	2019	2020	2021	2022	2023
В жилом фонде доля квартир с разным количеством комнат, %	23,2	23,2	23,5	24,1	25,2	25,4	25,6	25,8	26,0
однокомнатных	41,0	40,4	39,8	38,9	38,2	38,1	38,0	37,9	37,8
двухкомнатных	29,4	29,3	29,0	28,4	27,9	27,7	27,6	27,5	27,4
трехкомнатных	6,4	7,1	7,8	8,1	8,3	8,3	8,3	8,4	8,3
и более									
Средний размер одной квартиры, кв. м общей площади жилых помещений	49,1	50,4	52,8	54,6	56,2	56,3	56,9	57,3	57,6
однокомнатной	32,0	32,3	33,4	35,0	36,2	36,4	36,7	37,1	37,1
двухкомнатной	45,4	45,7	47,1	48,3	49,4	49,3	50,0	50,4	50,7
трехкомнатной	60,4	61,0	63,2	65,2	66,9	67,0	67,8	68,5	69,0
и более	82,6	91,8	101,8	104,5	110,2	109,8	112,0	112,6	113,3
Удельный вес площади жилых помещений, оборудованных одновременно водопроводом, водоотведением (канализацией), отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами, %	49,4	59,2	62,4	65,5	68,6	69,5	70,5	71,7	73,1
в городской местности	61,9	74,5	77,3	78,4	80,1	80,6	81,3	82,3	83,4
в сельской местности	16,6	20,0	23,9	30,8	36,3	37,5	39,1	41,1	44,3

* С августа 2019 г. в общем вводе жилых домов учитываются дома, построенные населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Приводятся два значения показателя: без домов, построенных на садовых участках (как учитывалось до 2019 г.), и с домами, построенными на садовых участках (как учитывалось с 2019 г. и позднее).

Источник: составлено по данным статистических сборников и баз данных Росстата⁷.

⁷ Российский статистический ежегодник. — URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/210/document/12994>; Жилищные условия. — URL: https://rosstat.gov.ru/statistics/zhilishhnye_usloviya; Жилищное хозяйство в России. — URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/210/document/13234>; Строительство. — URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (дата обращения 20.11.2024).

Вторая тенденция — улучшение сельского жилого фонда, что проявляется в росте доли жилых помещений, построенных в сельской местности (с 24 до 33% в период с 2000 до 2023 г.), и доли площади жилых помещений в сельской местности, оборудованных основными коммунальными удобствами (почти трехкратный рост: с 16,6% в 2000 г. до 44,3% в 2023 г.). Можно предположить, что эти тенденции отражают *другую ось поляризации* жилого фонда: плохое состояние жилья в отдаленных сельских населенных пунктах сочетается с развитием пригородов крупных городов, номинально относящихся к сельской местности.

С начала века существенно выросла доля жилого фонда, находящегося в собственности граждан, — с 58,1% в 2000 г. до 91,4% в 2022 г.: до начала 2010-х увеличивалась доля домохозяйств, проживающих в собственном жилье, — как за счет продолжающейся, но снижающейся по ежегодному охвату бесплатной приватизации жилья, так и за счет его покупки; с начала 2010-х доля домохозяйств — собственников занимаемого жилья, по данным РМЭЗ, стабилизировалась в диапазоне 80–84%. Согласно Комплексному наблюдению условий жизни населения (Росстат) в 2011–2022 гг. в жилье, принадлежащем кому-либо из членов домохозяйств, проживали 87–90% домохозяйств [3], то есть мы наблюдаем расширение в рассматриваемый период слоя домохозяйств-собственников. Но данные РМЭЗ также демонстрируют увеличение доли домохозяйств, имеющих другую квартиру, с примерно 5–6% в середине нулевых до 10–11% в начале 2020-х гг. (в Москве — с 10–11 до 22–23%) при сравнительно стабильной доле домохозяйств, владеющих другим домом, в том числе дачей, — 19–21%.

С учетом представленных разноплановых тенденций сложно однозначно сказать, как меняется дифференциация жилищного богатства в виде основного (занимаемого) жилья, но можно предполагать, что:

— *гипотеза 1*: при определении жилищного богатства для *части* домохозяйств к стоимости занимаемого жилья добавляется стоимость других жилых объектов, поэтому неравенство по совокупному жилищному богатству будет выше, чем по жилищному богатству в виде занимаемого жилья;

— *гипотеза 2*: даже за рассматриваемый период с начала 2010-х гг. жилищное неравенство вырастает преимущественно за счет увеличения показателей неравенства в 2019–2020 гг. Предположение опирается на расчеты Института экономики города, согласно которым коэффициент доступности жилья (КДЖ), показывающий, за сколько лет российское домохозяйство из 3 человек со среднедушевыми доходами условно сможет накопить средства для покупки стандартной квартиры площадью 54 кв. м исходя из средней цены 1 кв. м общей площади, по данным Росстата, с 2020 г. стал расти с 3,3 до 3,9 в 2022 г. после десятилетнего периода снижения⁸. Позднее аналитики Института представили расчеты, что этот рост был более выражен в крупных городах, а из составляющих КДЖ темпы роста стоимости жилья опережали темпы роста доходов населения⁹;

— *гипотеза 3*: рост жилищного неравенства также будет обусловлен увеличением количества объектов жилой недвижимости у «богатых жильем».

⁸ Мониторинг доступности жилья в России, а также в разрезе регионов и крупнейших городских агломераций. — URL: <https://www.urbaneconomics.ru/research/analytics/monitoring-dostupnosti-zhilya-v-rossii-takzhe-v-razreze-regionov-i-krupneyshih> (дата обращения 25.05.2025).

⁹ Доступность жилья в городах, городских агломерациях и регионах России. — URL: <https://www.urbaneconomics.ru/research/analytics/dostupnost-zhilya-v-gorodah-gorodskih-aglomeraciyah-i-regionah-rossii> (дата обращения 25.05.2025).

Данные и показатели

О жилищном богатстве возможно и правомерно говорить лишь в том случае, когда жилищные условия домохозяйств определены через стоимость принадлежащего им жилья. Анкета РМЭЗ включает вопрос: «Какова сегодня приблизительно рыночная цена такого жилья, как Ваше?»; аналогичный вопрос в анкете ВОДПФ звучит так: «Если бы Вы сегодня захотели продать это жилье, сколько смогли бы за него получить в рублях?» Затруднившимся ответить на этот вопрос в ВОДПФ предлагали выбрать интервал значений, в который попадает стоимость жилья. Кроме этого, в анкете ВОДПФ присутствуют вопросы о возможной цене продажи дополнительных объектов жилой недвижимости, которые есть в собственности членов домохозяйств (до трех квартир и до трех домов, в том числе дач, садовых домиков), а также о невыплаченных остатках по кредитам, взятым на покупку или строительство квартир или домов. То есть данные ВОДПФ позволяют рассчитать величину как совокупного, так и чистого жилищного богатства — разницу между стоимостью жилья и имеющимися финансовыми обязательствами, связанными с его приобретением, тогда как с использованием данных РМЭЗ возможно определить лишь долю жилищного богатства в виде основного жилья. Отметим следующие особенности расчета переменных, характеризующих жилищное богатство домохозяйств.

— Значения переменных рыночной стоимости квартир и домов, принадлежащих членам домохозяйств, равны тем величинам в денежных единицах, которые назвали респонденты, либо в ВОДПФ принимали значение середины выбранного интервала, если респонденты затруднялись ответить точнее. Если домохозяйство занимало жилье, не принадлежащее его членам, либо не обладало другими объектами жилой недвижимости, то соответствующие переменные принимали значение 0. В ВОДПФ в первые четыре волны респонденты могли называть стоимость квартир или домов в иностранной валюте; эти величины конвертировались в рубли по среднегодовому курсу валют.

Отвечая на вопрос в анкете ВОДПФ о возможной цене продажи занимаемого жилья, респонденты могли не только отказаться или затрудниться ответить, назвать сумму в рублях или указать интервал, в который попадает значение возможной цены жилья, но также выбрать варианты «жилье продать невозможно» или «жилье не подлежит продаже». В 2022 г. этот вопрос предварялся вопросом: «Как думаете, Вы сможете легко и быстро продать эту недвижимость, если возникнет необходимость?»; отрицательно ответивших на него просили назвать причины, затрудняющие продажу жилья. Наиболее часто называемая причина — «мало кто хочет купить жилье в этом населенном пункте» (38,7% от считающих, что их основное жилье продать невозможно), затем «старая постройка, сейчас другие запросы» (30,6%), «неудобное расположение жилья» (30,5%), «сейчас не лучшая экономическая ситуация для продажи жилья» (17,2%). Из тех, кто ответил, что их основное жилье не подлежит продаже, 97% имели не выплаченные на момент опроса кредиты на покупку этого жилья. Но обратное утверждение, что имеющие невыплаченные кредиты будут вместо указания стоимости жилья выбирать вариант «жилье не подлежит продаже», неверно: из тех, кто не выплатил кредиты на покупку занимаемого жилья, 78,3% назвал его текущую рыночную стоимость

в рублях, и только 10,8% ответили, что «жилье не подлежит продаже». То есть при ответах на вопрос о стоимости квартир или домов за выбором вариантов «жилье продать невозможно» или «жилье не подлежит продаже» не стоит какая-то однозначная ситуация; и приведенные данные можно воспринимать как аргумент в пользу решения вменить значения стоимости жилья в таких случаях вместо того, чтобы счесть ее равной 0 или исключить эти наблюдения из анализа.

— 6–9% домохозяйств, согласно данным ВОДПФ, проживают в жилье, которое принадлежит как членам, так и нечленам домохозяйств, но в каких долях — неизвестно. Дополнительные квартиры и дома также могут находиться в собственности членов не только обследуемого домохозяйства, но в отношении дополнительных квартир и домов в анкете нет вопроса, уточняющего это. Во всех случаях вся указанная стоимость жилья «приписывалась» обследуемому домохозяйству, что потенциально завышает величину жилищного богатства у части домохозяйств.

— Отсутствующие значения стоимости объектов жилой недвижимости в собственности определялись на основе стоимости 1 кв. м в квартирах или домах в территориальной единице и общей площади жилья. Территориальные единицы образованы пересечением значений переменных «Первичная единица отбора» и «Размер населенного пункта» в ВОДПФ ($psu*size$) и «Первичная единица отбора» и «Тип населенного пункта» в РМЭЗ ($psu*status$). Если респонденты не указали общую площадь своего жилья, то при импутировании пропущенных значений учитывалась жилая площадь либо вменялись значения площади с учетом количества комнат в жилом помещении.

— В ВОДПФ спрашивали только о самом крупном кредите, который члены домохозяйства брали на покупку или строительство каждого жилого объекта, поэтому при определении остатков по кредитам гипотетически возможна недооценка кредитных обязательств. Если респондент не назвал величину оставшихся долгов по кредитам, значение соответствующей переменной определялось по другим указанным параметрам кредита либо наблюдение исключалось из анализа. Но в 2022 г. импутирование можно было осуществить только для основного жилья, о кредитах на приобретение дополнительных квартир и домов детально не спрашивали.

— В ВОДПФ в 2022 г. респондентов просили рассказать о дополнительных квартирах и домах, находящихся только на территории РФ, в 2013–2020 гг. также спрашивали о недвижимости за границей. Для унификации расчетов в каждой волне учитывались квартиры и дома, находящиеся на территории России. Но около 15–20% дополнительных жилых объектов находятся не в регионе проживания респондентов (без указания, в каком именно); если респонденты не называли стоимость такого жилья, чтобы не исключать эти наблюдения из анализа, пропущенные значения заполнялись с учетом стоимости 1 кв. м квартир или домов в регионе проживания респондента. Это, пожалуй, самое спорное допущение, на котором базируется работа с пропущенными значениями переменных.

— У исследователей нет единого подхода к тому, как поступать с отрицательными значениями чистого жилищного богатства при расчете коэффициента Джини: наблюдения с отрицательными значениями могут исключать [34] или

включать [25; 35] в анализ, заменять отрицательные значения на нулевые [8]. В данной работе наблюдения с отрицательными значениями чистого жилищного богатства включены в расчеты.

В большей части расчетов коэффициент Джини определялся по формуле:

$$G = 1 - 2 \sum_{i=1}^n (X_i cum Y_i) + \sum_{i=1}^n (X_i Y_i)$$

где:

X_i — доля домохозяйств, принадлежащая i -й группе (при ранжировании домохозяйств по величине жилищного богатства),

Y_i — доля жилищного богатства, сосредоточенная у i -й группы,

$cum Y_i$ — кумулятивная доля жилищного богатства,

$n=10$.

Из-за того, что значения переменных стоимости жилья, полученные из ответов респондентов, сконцентрированы на круглых значениях, не всегда децильные группы домохозяйств оказываются в реальности равнонаполненными. Для расчета G по приведенной формуле это не критично, но для сравнения в динамике совокупностей домохозяйств, оказавшихся в разных частях распределения по жилищному богатству в 2013 и 2022 г., все домохозяйства строго разделены на группы по 10% объектов — со случайным распределением домохозяйств, оказавшихся «на границах» децильных групп.

Для расчета коэффициента Джини и декомпозиции индекса Тейла для отдельных категорий домохозяйств, чье чистое жилищное богатство выше 0 (будут представлены в табл. 4 и 5), использовался модуль INEQDECO для статистического пакета Stata.

Результаты

Неравенство российских частных домохозяйств по жилищному богатству в виде основного (занимаемого) жилья. В динамике значений коэффициента Джини, рассчитанного на данных о стоимости занимаемого жилья для всей совокупности домохозяйств, включенных в репрезентативную выборку РМЭЗ, выделяются три периода: в 2006–2012 гг. неравенство по жилищному богатству (в виде основного жилья) снижалось с максимального в наблюдаемые годы уровня — 0,599...0,633 — до 0,540...0,550; в 2013–2017 гг. жилищное неравенство при таком способе измерения стабилизировалось на самом низком уровне ($G=0,517...0,531$); а с 2018 г. начало расти: с 0,530 до 0,551 в 2022 г. (рис. 1). Сокращение жилищного неравенства в начале рассматриваемого периода связано с увеличением доли домохозяйств, занимающих жилье, которое принадлежит кому-либо из их членов: в 2006 г. она составляла 73,4%, в 2007 г. — 75,2%, в 2008–2012 гг. — 78–79%. Соответственно, сокращался вклад в неравенство домохозяйств, не владеющих занимаемыми квартирами или домами.

Логично, что из значений коэффициентов Джини выше будут те, что рассчитаны для совокупности «все домохозяйства», включающей обладателей «нулевого» жилищного богатства; меньшие значения G наблюдаются для совокупности домохозяйств, проживающих в принадлежащем им жилье (рис. 1).

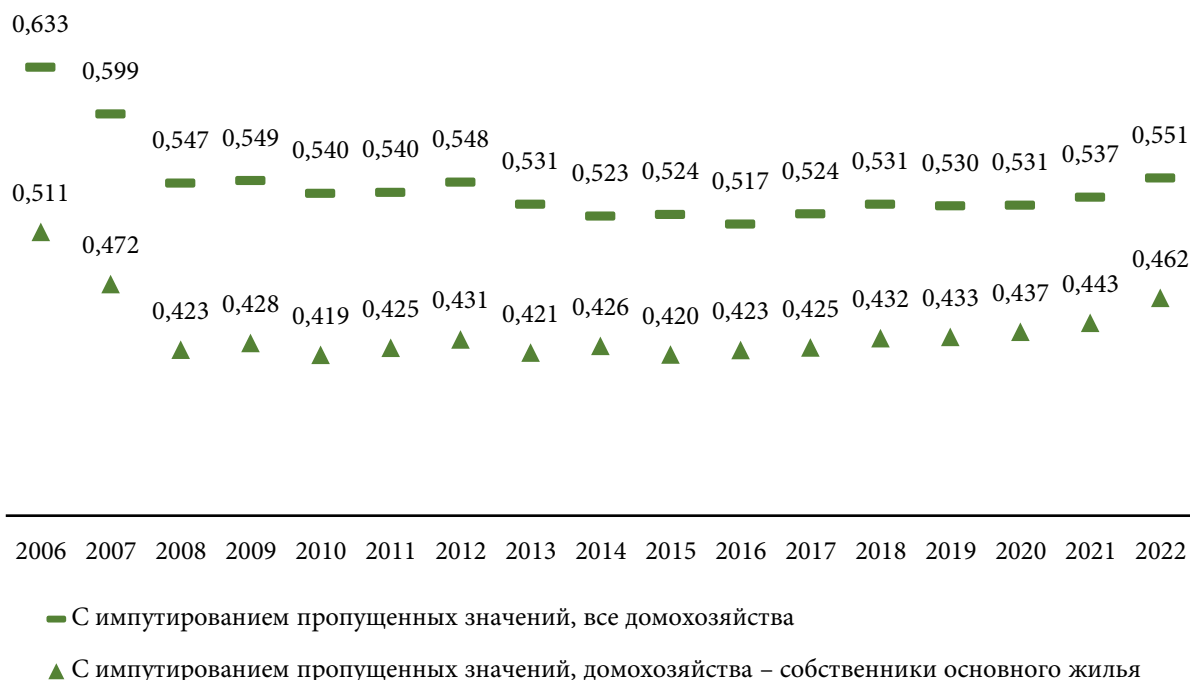


Рис. 1. Коэффициенты Джини, отражающие неравенство российских домохозяйств по примерной рыночной стоимости основного (занимаемого) жилья, РМЭЗ, 2006–2022 гг.

ВОДПФ охватывает более короткий период, но за последнее десятилетие фиксирует аналогичную тенденцию увеличения жилищного неравенства (по стоимости занимаемого жилья) с 0,554 в 2015–2018 гг. до 0,573 в 2022 г. (рис. 2).

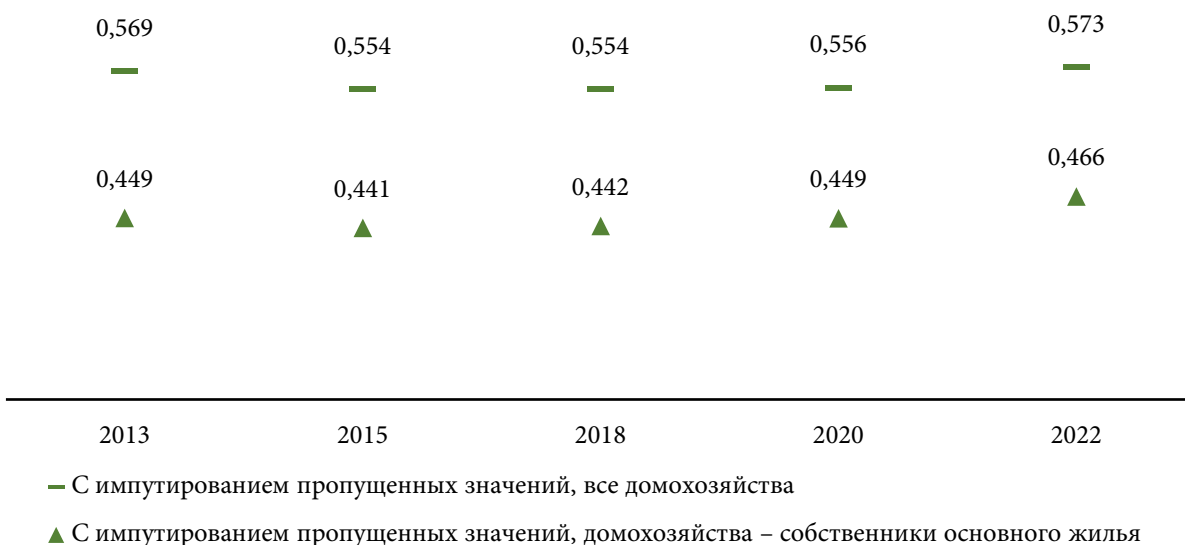


Рис. 2. Коэффициенты Джини, отражающие неравенство российских домохозяйств по возможной цене продажи основного (занимаемого) жилья, ВОДПФ, 2013–2022 гг.

Различия в значениях G , отражающих неравенство российских домохозяйств по стоимости занимаемого жилья и по чистому жилищному богатству в виде такого жилья, невелики (рис. 3). Отчасти это связано с тем, что доля домохозяйств, имеющих на момент обследования остатки по кредитам, взятым на приобретение этого жилья, сравнительно низкая, но увеличившаяся с 2,5% в 2013 г. до 4,6% в 2022 г. И у еще меньшей доли домохозяйств чистое жилищное богатство в виде основного жилья ниже 0, то есть кредитные обязательства выше возможной цены продажи этих квартир или домов. И хотя значения коэффициентов Джини, отражающие жилищное неравенство российских домохозяйств, рассчитанные по данным ВОДПФ, выше, чем по данным РМЭЗ, их динамика отражает одну и ту же тенденцию последних лет — небольшой рост G с 2018–2020 гг.



Рис. 3. Коэффициенты Джини, отражающие неравенство российских домохозяйств по жилищному богатству в виде основного (занимаемого) жилья, РМЭЗ, ВОДПФ, 2006–2022 гг., все домохозяйства, с импутированием пропущенных значений

Неравенство российских частных домохозяйств по совокупному жилищному богатству. Жилищное неравенство, измеренное по совокупной стоимости всех жилых объектов в собственности, как правило, выше, чем по стоимости занимаемого жилья, но эти различия малы, а в отдельные годы значения G по этим двум измерениям жилищного богатства совпадают (табл. 2). И только в 2022 г. дифференциация домохозяйств по совокупному жилищному богатству, в том числе чистому, явно превысила неравенство по стоимости основного (занимаемого) жилья. Одна из причин близких значений G в этих измерениях в том, что проживание в несобственном жилье не означает отсутствия у членов домохозяйств прав собственности на другие жилые объекты. К примеру, в 2022 г. из домохозяйств, проживающих в государственном или муниципальном жилье, в 19,3% случаев их члены были (со)владельцами другого жилья; среди проживающих в жилье, принадлежащем родственникам или знакомым, члены 25,2% домохозяйств (со)владели

другими квартирами или домами; среди коммерческих квартиросъемщиков такие обладатели другого жилья были в 24,6% домохозяйств. В целом проживали в жилье, не принадлежащем членам домохозяйства, 20,1%, но только в 15,6% домохозяйств у их членов не было никакой жилой недвижимости в собственности. В остальных волнах ВОДПФ примерно такие же цифры. То есть, в сравнении с измерением стоимости основного жилья, при измерении совокупного жилищного богатства сокращается доля тех, чье жилищное богатство равно 0, что работает на снижение G , но одновременно появляются домохозяйства, чье жилищное богатство увеличивается за счет вторых квартир и домов, что приводит к росту G . По соотношению значений G для разных измерений видим, что эти тенденции до 2020 г. скорее уравнивали друг друга.

Таблица 2

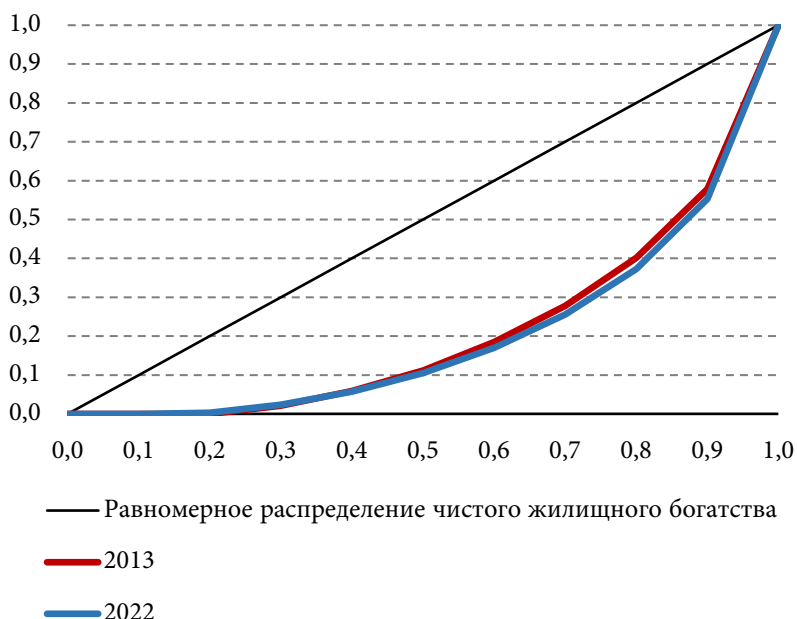
Коэффициенты Джини, отражающие неравенство российских домохозяйств по жилищному богатству, ВОДПФ, 2013–2022 гг.,
все домохозяйства, с импутированием пропущенных значений

Показатели жилищного богатства	Год				
	2013	2015	2018	2020	2022
Возможная цена продажи основного жилья	0,569	0,554	0,554	0,556	0,573
Чистое жилищное богатство в виде основного жилья	0,573	0,558	0,565	0,564	0,576
Возможная цена продажи всех жилых объектов в собственности	0,569	0,561	0,559	0,560	0,587
Чистое жилищное богатство	0,573	0,563	0,565	0,564	0,592

В 2022 г. дифференциация домохозяйств по совокупному жилищному богатству стала заметно отличаться от неравенства по стоимости их основного жилья (на 0,014–0,016 пункта). С 2013 по 2022 г. произошло сокращение жилищного богатства, приходящегося на все группы домохозяйств в средней части распределения с увеличением с 59,8 до 62,6% богатства, приходящегося на две самые обеспеченные группы (рис. 4).

Заметим, что если не осуществлять импутирование пропусков значений переменных при ответах на вопросы о возможной цене продажи квартир или домов, принадлежащих членам домохозяйств, и об остатках по кредитам, взятым на приобретение этого жилья, а исключить из анализа наблюдения с пропусками значений хотя бы одной переменной, то рассматриваемая выборка сократится в каждой волне на 15–20%, а по сравнению с ситуацией, когда замена пропусков осуществляется, значения коэффициента Джини вырастут за счет искусственного увеличения доли домохозяйств с «нулевым» жилищным богатством (см. Приложение).

Децильные группы	2013	2022
1 и 2	0	0,3
3	2,1	2,1
4	3,8	3,3
5	5,3	4,8
6	7,3	6,5
7	9,3	8,6
8	12,4	11,7
9	17,7	18,0
10	42,1	44,6

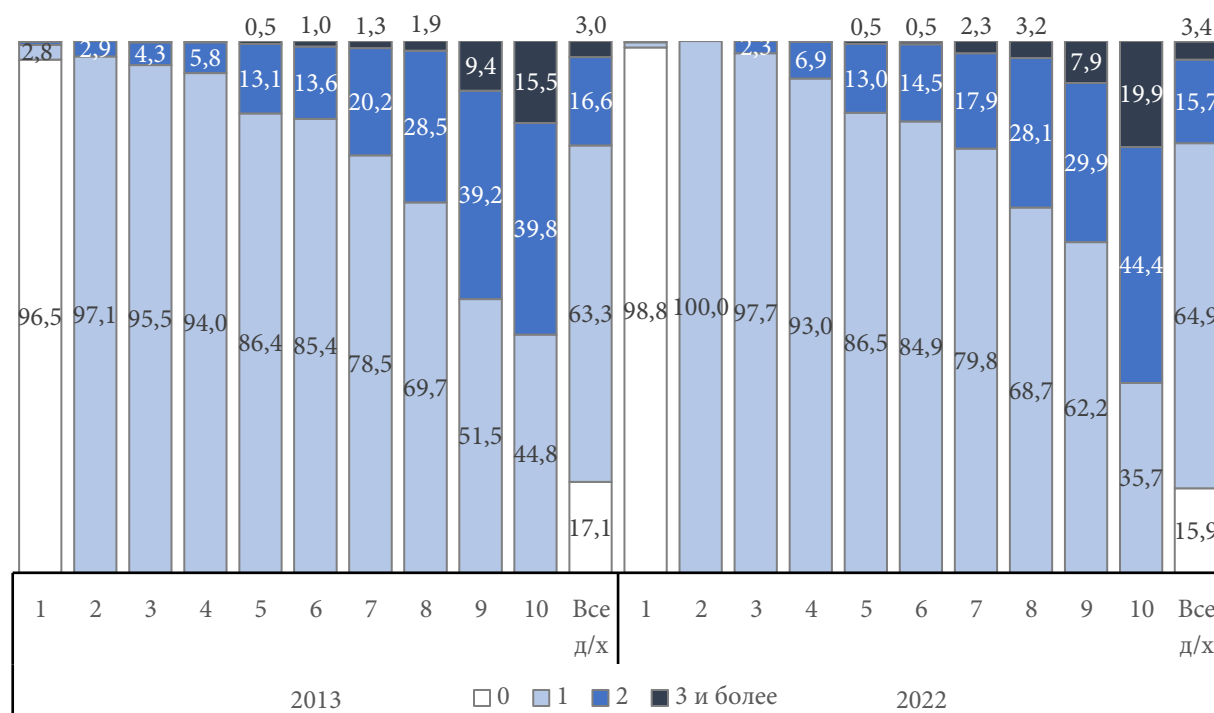


Примечание: Жилищное богатство домохозяйств в первой группе меньше или равно 0, во второй — выше 0; суммарно доля домохозяйств в двух первых группах составляет 20%. Остальные группы включают по 10% домохозяйств.

Рис. 4. Кривая Лоренца, отражающая распределение совокупного чистого жилищного богатства по децильным группам, ВОДПФ, %

Структурная проекция неравенства российских домохозяйств по жилищному богатству. Простое структурирование всей жилой собственности домохозяйств по количеству объектов, включая занимаемое жилье, проясняет природу тенденции к росту жилищного неравенства: с 2013 по 2022 г. в десятой децильной группе по чистому жилищному богатству с 44,8 до 35,7% сократилась доля домохозяйств, имеющих только одно жилье, с 15,5 до 19,9% выросла доля тех, у кого три и более квартиры или дома (рис. 5). То есть на верхней ступени жилищной стратификации оказываются те, чья жилая собственность не только дорожает, но и «прирастает» новыми объектами.

Значения G для домохозяйств, члены которых обладают тем или иным количеством квартир или домов, свидетельствует о высоком разбросе стоимости объектов, но неравенство домохозяйств — собственников одного жилого объекта скорее стабильно в течение периода наблюдения, находясь в диапазоне 0,453...0,466 (табл. 3). Вклад межгруппового неравенства в общий индекс Тейла вырос за почти десятилетие с 0,091 до 0,155 и стал определяющим для роста значений общего индекса — с 0,443 до 0,511. То есть если за высокие значения коэффициентов жилищного неравенства «отвечают» как большие различия в стоимости квартир или домов (разного размера и находящихся в разных населенных пунктах), так и количество жилых объектов в собственности домохозяйств, то за *увеличение* этих коэффициентов с 2013 г. — только вторая составляющая.



Примечание: Жилищное богатство домохозяйств в первой группе меньше или равно 0, во второй — выше 0; суммарно доля домохозяйств в двух первых группах составляет 20%. Остальные группы включают по 10% домохозяйств.

Рис. 5. Доля домохозяйств, различающихся по количеству жилых объектов в собственности, в децильных группах по чистому жилищному богатству, ВОДПФ, %

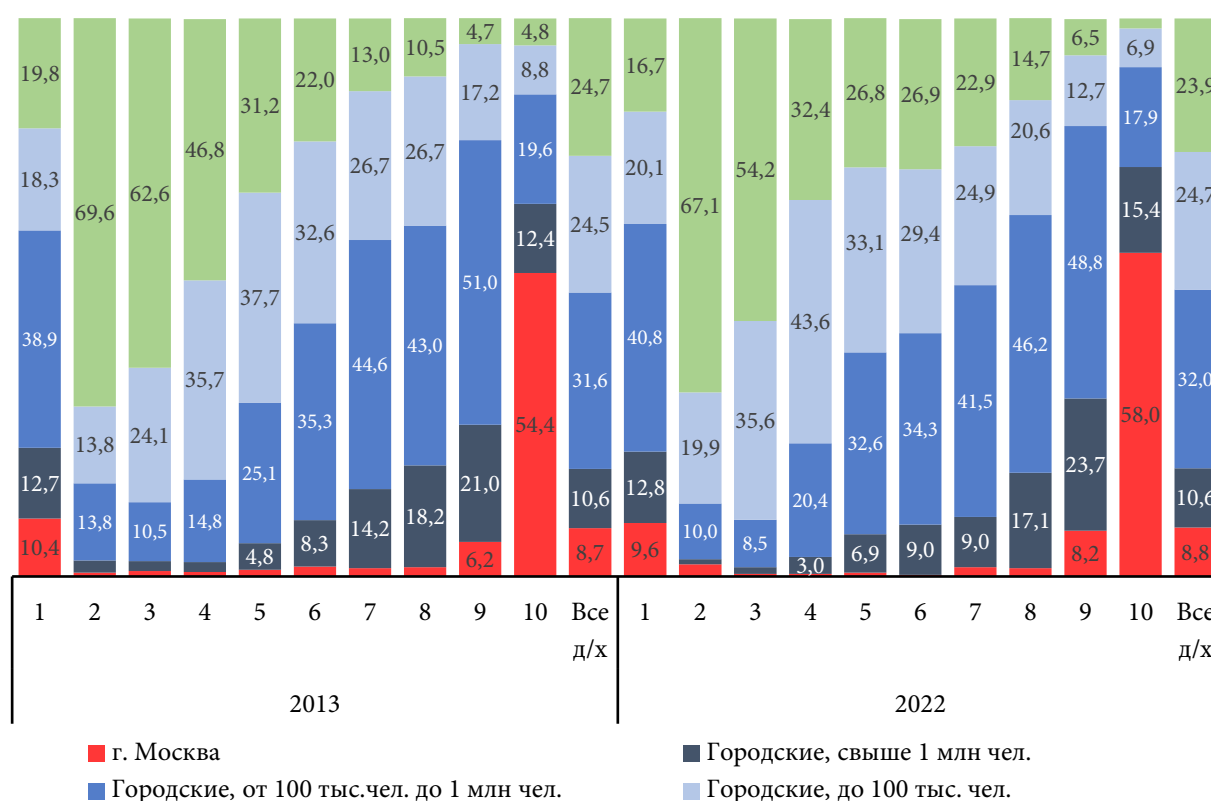
Таблица 3

Дифференциация домохозяйств, обладающих разным количеством квартир или домов, по чистому жилищному богатству, ВОДПФ, домохозяйства, обладающие «ненулевым» жилищным богатством

Количество жилых объектов в собственности членов домохозяйства	Год				
	2013	2015	2018	2020	2022
Коэффициент Джини					
1	0,463	0,453	0,455	0,455	0,466
2	0,427	0,404	0,427	0,416	0,452
3 и более	0,404	0,408	0,448	0,440	0,436
Индекс Тейла ($\alpha=1$) и его декомпозиция					
Общий индекс Тейла	0,443	0,453	0,464	0,461	0,511
Внутригрупповое неравенство	0,352	0,336	0,351	0,338	0,356
Межгрупповое неравенство	0,091	0,116	0,114	0,123	0,155

Территориальная проекция неравенства российских домохозяйств по жилищному богатству. Среди не имеющих никакого жилья в собственности несколько больше представлены городские домохозяйства из столицы и городов с численностью насе-

ления более 100 тыс. чел. (по сравнению с их долей среди всех домохозяйств) (рис. 6). На другом полюсе жилищной стратификации десятая децильная группа более чем на половину состоит из московских домохозяйств, их доля в этой группе увеличилась с 54,4% в 2013 г. до 58% в 2022 г. Также среди 10% самых богатых в плане жилья стало больше на 3 п. п. домохозяйств из городов-миллионников, однако сельские домохозяйства практически покинули эту страту (их доля сократилась до 1,8% в 2022 г.). В целом при территориальном структурировании групп, выделенных по величине совокупного чистого жилищного богатства, сельские домохозяйства сконцентрированы в нижних слоях жилищной стратификации, но по мере продвижения вверх по ступеням жилищной лестницы увеличивается доля домохозяйств из крупных городов.



Примечание: Жилищное богатство домохозяйств в первой группе меньше или равно 0, во второй — выше 0; суммарно доля домохозяйств в двух первых группах составляет 20%. Остальные группы включают по 10% домохозяйств.

Рис. 6. Доля домохозяйств из разных типов населенных пунктов в децильных группах по чистому жилищному богатству, ВОДПФ, %

Если домохозяйства из сельских и малых городских населенных пунктов Московской области рассматривать вместе с остальными домохозяйствами данных территориальных групп, то эти совокупности окажутся наиболее дифференцированными по величине жилищного богатства: в 2013–2022 гг. G для сельских домохозяйств был в диапазоне 0,418–0,458, для домохозяйств из малых городов — в диапазоне от 0,380 до 0,425 (табл. 4). При аналитическом объединении Москвы и Московской области в единое пространство жилищное неравенство среди остальных сельских домохозяйств существенно сокращается и в целом уменьшается степень дифференциации домохозяйств внутри территориальных групп. Но при любой территориальной

классификации наблюдается увеличение жилищного неравенства с 2013 по 2022 г. внутри территориальных групп и между ними. И если до 2020 г. вклады внутри- и межгруппового неравенства в общую величину индекса Тейла были близки, то в 2022 г. вклад межгруппового неравенства стал существенно выше. Проще говоря, с учетом предыдущих эмпирических данных, домохозяйства столичных регионов еще больше «оторвались» от остальной России по стоимости всего жилья, принадлежащего им.

Таблица 4

Дифференциация городских и сельских домохозяйств
(при разных вариантах территориального деления) по чистому жилищному богатству, ВОДПФ, домохозяйства, обладающие «ненулевым» жилищным богатством

Типы населенных пунктов (по численности населения) и территории	Год				
	2013	2015	2018	2020	2022
Коэффициент Джини					
г. Москва	0,323	0,312	0,333	0,329	0,330
Городские, свыше 1 млн чел.	0,323	0,327	0,351	0,361	0,356
Городские, от 100 тыс. чел. до 1 млн чел.	0,343	0,346	0,352	0,358	0,378
Городские, до 100 тыс. чел.	0,380	0,390	0,387	0,394	0,425
Сельские населенные пункты	0,457	0,458	0,437	0,418	0,429
Индекс Тейла ($\alpha=1$) и его декомпозиция					
Общий индекс Тейла	0,443	0,453	0,464	0,461	0,511
Внутригрупповое неравенство	0,222	0,232	0,234	0,227	0,241
Межгрупповое неравенство	0,220	0,221	0,230	0,234	0,271
Коэффициент Джини					
г. Москва, Московская обл.	0,379	0,388	0,388	0,390	0,398
Городские, свыше 1 млн чел.	0,323	0,327	0,351	0,361	0,356
Городские, от 100 тыс. чел. до 1 млн чел.	0,336	0,338	0,341	0,352	0,362
Городские, до 100 тыс. чел.	0,341	0,371	0,352	0,363	0,378
Сельские населенные пункты	0,409	0,429	0,386	0,392	0,397
Индекс Тейла ($\alpha=1$) и его декомпозиция					
Общий индекс Тейла	0,443	0,453	0,464	0,461	0,511
Внутригрупповое неравенство	0,216	0,241	0,227	0,235	0,242
Межгрупповое неравенство	0,227	0,212	0,237	0,226	0,270

Обсуждение и заключение

Показатели неравенства, в том числе жилищного, интересны социологам в качестве индикаторов социально-экономических процессов, применения государством институциональных инструментов, сказывающихся на обеспеченности

экономическими благами. Но несмотря на кардинальное изменение отношений собственности в начале 1990-х, дальнейшее регулирование и стимулирование приобретения объектов собственности, связанных с экономическим благосостоянием, эмпирических данных и исследований о неравенстве россиян по имущественным накоплениям, богатству, в том числе жилищному, не так много. Как можно судить по публикациям, в этой статье впервые представлены подробные оценки текущего жилищного неравенства российских домохозяйств.

В исследовании использованы базы данных, разные по хронологии и содержанию, но РМЭЗ, включающий данные о стоимости только основного (занимаемого) жилья, охватывает почти двадцатилетний период. Снижение жилищного неравенства, измеренного по стоимости основного жилья, с середины нулевых до почти середины 2010-х гг. связано с уменьшением относительной численности домохозяйств, занимающих не принадлежащее им жилье, но данные не позволяют однозначно определить, в какой мере это сокращение было эффектом хоть и затухающей по масштабам, но продолжавшейся бесплатной приватизации жилья, а в какой — следствием начала реализации различных государственных программ, стимулирующих его покупку. «Подталкивание» домохозяйств к приобретению жилых объектов в собственность достигло пика в 2020–2024 гг. в виде программ льготной ипотеки на покупку квартир в новостройках. Скорее всего, эффект именно этих программ, прямой и косвенный (в виде повышения стоимости жилья), зафиксирован на данных ВОДПФ за 2022 г. В целом:

— жилищное неравенство российских домохозяйств за два последних десятилетия не было стабильным: измеренное для жилищного богатства в виде основного жилья, оно снижалось с максимального в наблюдаемый период уровня в 2006–2007 гг. — G было равно 0,599...0,633, стабилизировалось в 2010-е гг. на $G=0,517...0,531$; с конца 2010-х росло: с 0,530 до 0,551 в 2022 г. Так, измеренное жилищное неравенство в 2006 г. ($G=0,633$) было близко к значениям, зафиксированным на данных другого обследования (НОБУС) в 2003 г. — $G=0,631$ [36];

— данные не позволяют безоговорочно принять гипотезу 1 о том, что уровень неравенства по совокупному жилищному богатству будет выше, чем по стоимости основного жилья: такое соотношение двух измерений однозначно только в начале 2020-х гг., а в течение предшествующего десятилетия уровни этих двух неравенств близки. Но у нас нет оснований отвергнуть гипотезу 2: с середины 2010-х гг. до 2022 г. дифференциация домохозяйств по совокупному чистому жилищному богатству выросла, хотя и не очень существенно (от $G=0,554$ до 0,573);

— различия жилых объектов по стоимости вносят определяющий вклад в общее жилищное неравенство российских домохозяйств, но в начале 2020-х гг. более значимой становится дифференциация, связанная с количеством жилых объектов в собственности, что согласуется с гипотезой 3;

— распределение городских и сельских домохозяйств в жилищной стратификации, определенной по стоимости жилья, воспроизводит доходное неравенство: сельские домохозяйства сконцентрированы преимущественно в нижних слоях, по мере продвижения вверх увеличивается доля домохозяйств из крупных городов. Собственники жилья из Москвы представлены в основном в группе самых «жилищно обеспеченных» домохозяйств (20%).

Согласно полученным результатам, в перспективе на рост жилищного неравенства в стране могут «работать» более высокие темпы роста стоимости жилья в крупных городах и столице. В то же время ужесточение условий ипотечного кредитования может снизить стремление приобретать жилье в инвестиционных целях, будет сдерживающим фактором увеличения жилищного богатства части домохозяйств за счет приобретения дополнительных квартир и домов.

В статье представлена «верхушка айсберга» выполненных расчетов и сравнений, аргументирующих выбранные методические решения. Так, в РМЭЗ можно было бы сформировать территориальные единицы для расчета стоимости 1 кв. м жилья на основе переменной *site* «Номер населенного пункта», но, как показал анализ данных, не во всех так получаемых территориальных ячейках в отдельные волны было достаточно наблюдений для расчета средней стоимости 1 кв. м общей площади квартиры или дома. И аналогичной переменной нет в ВОДПФ, что снижало бы унифицированность расчетов на разных базах данных. В ВОДПФ в 2013–2020 гг. можно было бы учитывать жилую недвижимость в собственности членов домохозяйств, находящуюся за границей РФ, но это затруднило бы сравнение с расчетами на данных 2022 г. Поэтому преобразования переменных и реконструкция пропущенных значений стоимости объектов жилой недвижимости осуществлялись таким образом, чтобы обеспечить максимальную сопоставимость расчетов на данных РМЭЗ и ВОДПФ, унифицировать расчеты во всех волнах и исключить минимальное количество домохозяйств при невозможности восстановить пропуски в значениях переменных стоимости жилых объектов. Тем не менее расчеты частично базируются на спорных допущениях (например, что все вторые жилые объекты полностью принадлежат обследуемым домохозяйствам, что стоимость 1 кв. м второго жилья можно определить, исходя из значений этого показателя для основного жилья, хотя порядка 15–20% вторых жилых объектов находятся вне региона проживания домохозяйства). То есть «калькулируемость богатства» (определение стоимости имущества в собственности) сдерживается как респондентами, затрудняющимися или отказывающимися назвать возможную цену продажи объектов домохозяйства, так и инструментарием обследований (отсутствуют вопросы, ответы на которые помогли бы корректно заменить пропущенные значения). Чтобы компенсировать это, расчеты выполнены на двух базах данных, для различных измерений жилищного богатства и различных совокупностей домохозяйств, чтобы не столько добиться точных значений показателей неравенства, сколько зафиксировать устойчивые тенденции, а также продемонстрировать пусть и ограниченную, но пригодность данных, состоящих из ответов респондентов на вопросы о стоимости их жилья, для оценки жилищного неравенства.

Представленное исследование может развиваться в нескольких направлениях. Например, определение вклада демографических факторов в динамику жилищного неравенства. Можно скептически относиться к доле домохозяйств, состоящих из одного человека, полученной во Всероссийской переписи населения 2020 (2021) гг., — 41,8%¹⁰, но мало кто не согласится, что доля домохозяйств из одиночек растет. Если таких домохозяйств становится больше, меняется ли численность групп, владеющих

¹⁰ Рассчитано по: Итоги ВПН-2020. Том 8. Число и состав домохозяйств. — URL: https://rosstat.gov.ru/vpn/2020/Tom8_Chislo_i_sostav_domohozhajstv (дата обращения 09.02.2025).

небольшими и, как следствие, более дешевыми квартирами? Также стоит использовать особенность данных РМЭЗ и ВОДПФ как панельных, чтобы определить, как менялась в течение периода наблюдения стоимость основного жилья, как жилищное богатство прирастало вторыми квартирами или домами. ВОДПФ позволяет определить, как за последнее десятилетие менялась доля домохозяйств, приобретших второе жилье разными способами — через покупку, приватизацию, наследование, то есть возможно идентифицировать отклик структуры жилой собственности домохозяйств на изменения институциональных и экономических условий. В-третьих, обе базы данных позволяют сопоставить стоимость жилья с его качественными характеристиками и оценить вклад расположения жилья (в столице, крупном или малом городе, в сельском населенном пункте) и его размера и состояния в общую стоимость. Так как, в-четвертых, государственная статистика отслеживает цены на первичном и вторичном рынках жилья только в региональных центрах и отдельных городах в субъектах Федерации, уникальность РМЭЗ и ВОДПФ в том, что они содержат стоимостные оценки сельского жилья, делают сельский жилой фонд «видимым» в ценовом измерении, поэтому детализация территориальных аспектов жилищного неравенства, представленных в статье, может быть целью дальнейших исследований. Иными словами, в базах данных, использованных в исследовании, имеется потенциал для изучения разных аспектов жилищного неравенства в России, а продолжение расчетов на следующих волнах обследований позволит уточнить данные о том, привело ли активное вмешательство государства в жилищный рынок в 2020–2024 гг. в виде программ льготных ипотек к изменениям в механизме жилищной стратификации.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Сравнение дифференциации по суммарному жилищному богатству в разных совокупностях домохозяйств в зависимости от наличия значений переменных жилищного богатства и импутирования пропусков, ВОДПФ

Стоимость всех объектов жилой недвижимости в собственности				
Год	Совокупности домохозяйств	N / в % от всех домохозяйств в выборке	Доля домохозяйств с суммарным жилищным богатством, равным 0	G _{10%}
2013	Все домохозяйства, с импутированными значениями стоимости жилых объектов вместо пропусков	6008 / 98,4	17,4	0,569
2015		5950 / 98,7	15,8	0,561
2018		5933 / 98,7	15,2	0,559
2020		5942 / 98,7	15,4	0,560
2022		5977 / 98,3	15,9	0,587
2013	Домохозяйства, респонденты из которых назвали стоимость всех жилых объектов (без импутирования, с пропусками при ответах)	5203 / 85,3	20,0	0,576
2015		5207 / 86,4	17,8	0,567
2018		5038 / 83,8	17,8	0,563
2020		4998 / 83,0	18,1	0,563
2022		4937 / 81,2	19,3	0,597

Совокупное чистое жилищное богатство				
Год	Совокупности домохозяйств	N / в % от всех домохозяйств в выборке	Доля домохозяйств с чистым суммарным жилищным богатством меньше 0 / равным 0	G _{10%}
2013	Все домохозяйства, с импутированными значениями стоимости жилых объектов и остатков по кредитам вместо пропусков	6006 / 98,4	0,2 / 17,4	0,573
2015		5950 / 98,7	0,1 / 15,8	0,563
2018		5932 / 98,7	0,3 / 15,2	0,565
2020		5939 / 98,7	0,2 / 15,4	0,564
2022		5977 / 98,3	0,2 / 16,0	0,592
2013	Домохозяйства, респонденты из которых назвали стоимость всех жилых объектов и остатков по кредитам (без импутирования, с пропусками при ответах)	5186 / 85,0	0,2 / 20,0	0,582
2015		5183 / 86,0	0,0 / 17,9	0,570
2018		5011 / 83,3	0,2 / 18,0	0,568
2020		4977 / 82,7	0,1 / 18,3	0,566
2022		4882 / 80,3	0,1 / 19,5	0,599

СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРЕ

Черкашина Татьяна Юрьевна — кандидат социологических наук, ведущий научный сотрудник, Институт экономики и организации промышленного производства СО РАН; заведующий кафедрой общей социологии экономического факультета, Новосибирский национальный исследовательский государственный университет. **Телефон:** +7 (383) 363-42-63. **Email:** touch@nsu.ru

SOTSIOLOGICHESKIY ZHURNAL = SOCIOLOGICAL JOURNAL. 2025. VOL. 31. No. 2. P. 51–78. DOI: 10.19181/SOCJOUR.2025.31.2.3

Research Article

TATYANA YU. CHERKASHINA^{1, 2}

¹ Institute of Economics and Industrial Engineering SB RAS.

17, Academician Lavrentyev Avenue, 630090, Novosibirsk, Russian Federation.

² Novosibirsk National Research State University.

1, Pirogov St., 630090, Novosibirsk, Russian Federation.

INEQUALITY OF RUSSIAN HOUSEHOLDS IN HOUSING WEALTH: LEVEL AND DYNAMICS

Abstract. As mass strata accumulate property, its use, not just income growth, becomes a factor in the formation of socio-economic stratification. Housing occupies a special place in the range of assets that constitute household property, since the proportion of the value of housing assets in the total wealth of households is high, and inequality in housing wealth makes a decisive contribution to inequality in wealth in general. In Russia a house or an apartment is the most common object of private household ownership, but the conditions for the accumulation of housing assets in the post-Soviet period were inconsistent. The purpose of this study is to identify the degree of inequality of Russian households in the dynamics when it comes to housing wealth — the valuation of apartments and houses owned by household members. Data from the Russian Longitudinal Monitoring Survey — HSE and the All-Russian Survey on Consumer

Finance (Ministry of Finance of the Russian Federation, Central Bank of the Russian Federation) are used; the chronological scope of the analysis is 2006–2022; indicators of housing wealth are the cost of the household's main residence and all apartments and houses belonging to the household.

According to the RLMS data for 2006–2022, the highest housing inequality was observed at the end of the “aughts”, when the Gini coefficient for the cost of household main residence was in the range of 0.599...0.633; after a relatively stable level of housing inequality during the 2010's ($G=0.517...0.531$), ever since the end of this decade it has slowly increased to $G=0.551$ by 2022. The differentiation in total housing wealth, measured on the All-Russian Survey of Consumer Finance data, shows the same trend. And by 2022 differences related not only to the cost of separate housing objects, but also to the number of apartments and houses owned by households began to make a greater contribution to the growing inequality. However, only analyzing the data from the next waves of surveys will make it possible to understand whether these trends indicate changes in the mechanism of housing stratification formation or whether these are situational variations in inequality indicators.

Keywords: housing inequality; housing cost; housing wealth; Gini coefficient; Russian Longitudinal Monitoring Survey — HSE; All-Russian Survey of Consumer Finance.

Acknowledgment. This research was carried out with the plan of research work of IEIE SB RAS, project “Actors, drivers, consequences of social changes in the present-day society: theory and empirics”, No. 121040100280-1.

For citation: Cherkashina, T.Yu. Inequality of Russian Households in Housing Wealth: Level and Dynamics. *Sotsiologicheskii Zhurnal = Sociological Journal*. 2025. Vol. 31. No. 2. P. 51–78. DOI: [10.19181/socjour.2025.31.2.3](https://doi.org/10.19181/socjour.2025.31.2.3)

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Tatyana Yu. Cherkashina — Candidate of Sociological Sciences, Leading Researcher, Institute of Economics and Industrial Engineering, Siberian Branch of the Russian Academy of Sciences; Head, Department of General Sociology, Novosibirsk National Research State University. **Phone:** +7 (383) 363-42-63. **Email:** touch@nsu.ru

ЛИТЕРАТУРА / REFERENCES

1. Бобков В.Н., Одинцова Е.В. Главные сегменты жилищной необеспеченности россиян: качественно-количественные параметры и подходы к сокращению // Российский экономический журнал. 2020. № 5. С. 34–51. DOI: [10.33983/0130-9757-2020-5-34-51](https://doi.org/10.33983/0130-9757-2020-5-34-51) EDN: [LKDWAE](https://www.edn.ru/LKDWAE)
Bobkov V.N., Odintsova Ye.V. Main segments of housing deprivation of Russians: qualitative and quantitative parameters and approaches to reduction. *Rossiiskii ekonomicheskii zhurnal*. 2020. No. 5. P. 34–51. DOI: [10.33983/0130-9757-2020-5-34-51](https://doi.org/10.33983/0130-9757-2020-5-34-51) (In Russ.)
2. Бобков В.Н., Одинцова Е.В. Материальное благосостояние россиян: межпоколенческая дифференциация // Мир новой экономики. 2021. Т. 15. № 2. С. 16–28. DOI: [10.26794/2220-6469-2021-15-2-16-28](https://doi.org/10.26794/2220-6469-2021-15-2-16-28) EDN: [RKHAKU](https://www.edn.ru/RKHAKU)
Bobkov V.N., Odintsova E.V. The material well-being of Russians: intergenerational differentiation. *Mir novoi ekonomiki*. 2021. Vol. 15. No. 2. P. 16–28. DOI: [10.26794/2220-6469-2021-15-2-16-28](https://doi.org/10.26794/2220-6469-2021-15-2-16-28) (In Russ.)
3. Богомолова Т.Ю., Черкашина Т.Ю. Нефинансовое богатство российских домохозяйств: собственность и налоги // Мир России. Социология. Этнология. 2021. Т. 30. № 3. С. 51–77. DOI: [10.17323/1811-038X-2021-30-3-51-77](https://doi.org/10.17323/1811-038X-2021-30-3-51-77) EDN: [SWOHHQ](https://www.edn.ru/SWOHHQ)
Bogomolova T., Cherkashina T. The Non-financial Wealth of Russian Households: Property and Taxes. *Mir Rossii*. 2021. Vol. 30. No. 3. P. 51–77. DOI: [10.17323/1811-038X-2021-30-3-51-77](https://doi.org/10.17323/1811-038X-2021-30-3-51-77) (In Russ.)
4. Бурдяк А.Я. Обеспеченность жильем в постсоветской России: неравенство и проблема поколений // Журнал исследований социальной политики. 2015. Т. 13. № 2. С. 273–288. EDN: [UMAZNJ](https://www.edn.ru/UMAZNJ)

- Burdjak A. Ja. Housing in Post-soviet Russia: Inequality and the Problem of Generation. *Zhurnal issledovaniy sotsial'noi politiki*. 2015. Vol. 13. No. 2. P. 273–288. (In Russ.)
5. Гасс Т.А. Бедность и неравенство населения России в жилищной сфере // XVII Апрельская международная научная конференция по проблемам развития экономики и общества. В 4 кн. Кн. 4. / Отв. ред. Е.Г. Ясин. М.: ИД ВШЭ, 2017. С. 58–66. EDN: [YNFFZR](#)
- Gass T.A. Poverty and inequality of the Russian population in the housing sector. *XVII April International Academic Conference on Economic and Social Development*. In 4 books. Book 4. Ed. by E.G. Yasin. Moscow: HSE Publishing House publ., 2017. P. 58–66. (In Russ.)
6. Гасс Т.А. Неравенство населения России в жилищной сфере // XIV Апрельская международная научная конференция по проблемам развития экономики и общества. В 4 кн. Кн. 3. / Отв. ред. Е.Г. Ясин. М.: ИД ВШЭ, 2014. С. 581–590. EDN: [SPVMJJ](#)
- Gass T.A. Inequality of the Russian population in the housing sector. *XIV April International Academic Conference on Economic and Social Development*. In 4 books. Book 3. Ed. by E.G. Yasin. Moscow: HSE Publishing House publ., 2014. P. 581–590. (In Russ.)
7. Голодова Ж.Г., Смирнов П.А. Подходы к оценке и повышению уровня доступности жилья в России // Вестник РУДН. Серия: Социология. 2023. Т. 23. № 4. С. 812–824. DOI: [10.22363/2313-2272-2023-23-4-812-824](#) EDN: [HZHDAB](#)
- Golodova Zh.G., Smirnov P.A. Approaches to assessing and increasing housing affordability in Russia. *Vestnik RUDN. Seriya: Sotsiologiya*. 2023. Vol. 23. No. 4. P. 812–824. DOI: [10.22363/2313-2272-2023-23-4-812-824](#) (In Russ.)
8. Гудкова Ю.В., Воронцова А.А., Четверикова Е.В. Неоднородность домохозяйств в России по структуре активов. Аналитическая записка. М.: Центральный банк Российской Федерации, 2024. — 34 с. URL: https://www.cbr.ru/Content/Document/File/166262/analytic_note_20241001_dip.pdf. Дата обращения 20.11.2024.
- Gudkova Yu.V., Vorontsova A.A., Chetverikova E.V. *Heterogeneity of households in Russia by asset structure. Analytical note*. Moscow: The Central Bank of the Russian Federation publ., 2024. 34 p. Accessed 20.11.2024. URL: https://www.cbr.ru/Content/Document/File/166262/analytic_note_20241001_dip.pdf (In Russ.)
9. Косарева Н.Б., Пузанов А.С., Полиди Т.Д. Основные тенденции жилищной экономики российских городов // Городские исследования и практики. 2015. Пилотный выпуск. С. 33–54. EDN: [ZSSBZH](#)
- Kosareva N., Puzanov A., Polidi T. Basic Tendencies in Housing Economics of Russian Cities. *Gorodskie issledovaniya i praktiki*. 2015. Pilot Issue. P. 33–54. (In Russ.)
10. Лисов В.А. Богатые и бедные в сибирской деревне. Новосибирск: ИЭОПП СО РАН, 1992. — 168 с.
- Lisov V.A. *Rich and poor in a Siberian Countryside*. Novosibirsk: IEIE SB RAS publ., 1992. 168 p. (In Russ.)
11. Лисов В.А., Шапошников А.Н. Методика и результаты построения типологии семей по уровню материального благосостояния // Известия СО АН СССР. Серия «Экономика и прикладная социология». 1988. № 8. Вып. 2. С. 56–66.
- Lisov V.A., Shaposhnikov A.N. Methodology and results of building a typology of families according to the level of material well-being. *Izvestiya SO AN SSSR. Seriya "Ekonomika i prikladnaya sotsiologiya"*. 1988. No. 8. Iss. 2. P. 56–66. (In Russ.)
12. Никитина Н.С. Анализ факторов, влияющих на динамику цен на жилую недвижимость в России // Финансы: теория и практика. 2023. Т. 27. № 1. С. 208–220. DOI: [10.26794/2587-5671-2023-27-1-208-220](#) EDN: [RBWHNI](#)

- Nikitina N.S. Analysis of factors affecting the dynamics of residential real estate prices in Russia. *Finansy: teoriya i praktika*. 2023. Vol. 27. No. 1. P. 208–220. DOI: [10.26794/2587-5671-2023-27-1-208-220](https://doi.org/10.26794/2587-5671-2023-27-1-208-220) (In Russ.)
13. Рощина Я., Илюнькина Н. Анализ влияния мер государственной поддержки ипотечного кредитования на доступность жилья в России: региональный разрез // Деньги и кредит. 2021. № 4. С. 98–123. DOI: [10.31477/rjmf.202104.98](https://doi.org/10.31477/rjmf.202104.98) EDN: CHFFPL
Roshchina Ia., Ilyunkina N. Impact of Government Measures to Support Mortgage Lending on Housing Affordability in Russia: Regional Evidence. *Den'gi i kredit*. 2021. No. 4. P. 98–123. DOI: [10.31477/rjmf.202104.98](https://doi.org/10.31477/rjmf.202104.98) (In Russ.)
14. Саватюгин А. Отчет о результатах экспертно-аналитического мероприятия «Аудит выделения и использования в 2021–2023 годах средств федерального бюджета на цели поддержки рынка ипотечного кредитования» // Бюллетень Счетной палаты РФ. 2024. № 9 (323). С. 5–49. Дата обращения 23.10.2024. URL: <https://ach.gov.ru/statements/bulletin-sp-9-2024>
Savatyugin A. Report on the results of the expert-analytical event “Audit of the allocation and use of federal budget funds in 2021–2023 for the purpose of supporting the mortgage lending market”. *Bulletin of the Accounts Chamber of the Russian Federation*. 2024. No. 9 (323). P. 5–49. Accessed 23.10.2024. URL: <https://ach.gov.ru/statements/bulletin-sp-9-2024> (In Russ.)
15. Старикова М.М., Бушкова-Шиклина Э.В. Жилищное неравенство населения как отражение социальной стратификации (на примере трех городов Кировской области) // Вестник Пермского университета. Философия. Психология. Социология. 2019. Вып. 4. С. 594–609. DOI: [10.17072/2078-7898/2019-4-594-609](https://doi.org/10.17072/2078-7898/2019-4-594-609) EDN: OHJJWG
Starikova M.M., Bushkova-Shiklina E.V. Housing inequality of the population as a reflection of social stratification (a case study of three cities in the Kirov region). *Vestnik Permskogo universiteta. Filosofiya. Psikhologiya. Sotsiologiya*. 2019. No. 4. P. 594–609 DOI: [10.17072/2078-7898/2019-4-594-609](https://doi.org/10.17072/2078-7898/2019-4-594-609) (In Russ.)
16. Черкасова Ю.И., Лукаш Д.С. Влияние программ финансирования льготной ипотеки на доступность жилья // Вопросы региональной экономики. 2023. № 3. С. 192–208. EDN: FYYNAR
Cherkasova Yu.I., Lukash D.S. The Effect of Mortgage Interest Deduction on Housing Affordability. *Voprosy regional'noi ekonomiki*. 2023. No. 3. P. 192–208. (In Russ.)
17. Черкашина Т.Ю. Жилищная дифференциация в постсоветской России: институциональный и экономический контекст динамики жилищных групп // ЭКО. 2018. № 3. С. 60–81. EDN: YWNKHL
Cherkashina T.Yu. Housing Differentiation in Post-Soviet Russia: the Institutional and Economic Context of the Dynamics of Housing Groups. *EKO*. 2018. No. 3. P. 60–81. (In Russ.)
18. Черкашина Т.Ю. Личная, частная, приватная — что значит для россиян собственность, которой они владеют? // ЭКО. 2023. № 11. С. 110–130. DOI: [10.30680/ECO0131-7652-2023-11-110-130](https://doi.org/10.30680/ECO0131-7652-2023-11-110-130) EDN: WUSGFJ
Cherkashina T.Yu. Personal, private, proprietary — what does property they own mean to Russians? *EKO*. 2023. No. 11. P. 110–130. DOI: [10.30680/ECO0131-7652-2023-11-110-130](https://doi.org/10.30680/ECO0131-7652-2023-11-110-130) (In Russ.)
19. Bohle D., Seabrooke L. From Asset to Patrimony: The Re-emergence of the Housing Question. *West European Politics*. 2020. Vol. 43. Iss. 2. P. 412–434. DOI: [10.1080/01402382.2019.1663630](https://doi.org/10.1080/01402382.2019.1663630)
20. Causa O., Woloszko N., Leite D. *Housing, wealth accumulation and wealth distribution: Evidence and stylized facts. OECD Economics Department Working Papers*. No. 1588. Paris: OECD Publishing, 2019. DOI: [10.1787/86954c10-en](https://doi.org/10.1787/86954c10-en).

21. Christophers B. A tale of two inequalities: Housing-wealth inequality and tenure inequality. *Environment and Planning A: Economy and Space*. 2021. Vol. 53. Iss. 3. P. 573–594. DOI: [10.1177/0308518X19876946](https://doi.org/10.1177/0308518X19876946)
22. Forrest R., Hirayama Y. Late home ownership and social restratification. *Economy and Society*. 2018. Vol. 47. Iss. 2. P. 257–279. DOI: [10.1080/03085147.2018.1459368](https://doi.org/10.1080/03085147.2018.1459368)
23. Gritti D., Cutuli G. Brick-by-brick inequality. Homeownership in Italy, employment instability and wealth transmission. *Advances in Life Course Research*. 2021. Vol. 49. Article 100417. DOI: [10.1016/j.alcr.2021.100417](https://doi.org/10.1016/j.alcr.2021.100417)
24. *Housing Taxation in OECD Countries. Report. OECD Tax Policy Studies*. No. 29. Paris: OECD Publishing, 2022. DOI: [10.1787/03dfe007-en](https://doi.org/10.1787/03dfe007-en)
25. Kaas L., Kocharkov G., Preugschat E. Wealth Inequality and Homeownership in Europe. *Annals of Economics and Statistics*. 2019. No. 136 (December). P. 27–54. DOI: [10.15609/annaeconstat2009.136.0027](https://doi.org/10.15609/annaeconstat2009.136.0027)
26. Lux M., Gibas P., Boumová I., Hájek M., Sunega P. Reasoning behind choices: rationality and social norms in the housing market behaviour of first-time buyers in the Czech Republic. *Housing Studies*. 2017. Vol. 32. Iss. 4. P. 517–539. DOI: [10.1080/02673037.2016.1219331](https://doi.org/10.1080/02673037.2016.1219331)
27. Lux M., Sunega P., Katrňák T. Classes and Castles: Impact of Social Stratification on Housing Inequality in Post-Socialist States. *European Sociological Review*. 2013. Vol. 29. No. 2. P. 274–288. DOI: [10.1093/esr/jcr060](https://doi.org/10.1093/esr/jcr060)
28. Niu G., Zhao G. State, market, and family: housing inequality among the young generation in urban China. *Journal of Housing and the Built Environment*. 2021. Vol. 36. P. 89–111. DOI: [10.1007/s10901-020-09740-w](https://doi.org/10.1007/s10901-020-09740-w)
29. Pfeffer F.T., Waitkus N. The Wealth Inequality of Nations. *American Sociological Review*. 2021. Vol. 86. Iss. 4. P. 567–602. DOI: [10.1177/00031224211027800](https://doi.org/10.1177/00031224211027800)
30. Raviv C., Lewin-Epstein N. Homeownership regimes and class inequality among young adults. *International Journal of Comparative Sociology*. 2021. Vol. 62. Iss. 5. P. 404–434. DOI: [10.1177/00207152211070817](https://doi.org/10.1177/00207152211070817)
31. Schwartz H., Seabrooke L. Varieties of Residential Capitalism in the International Political Economy: Old Welfare States and the New Politics of Housing. *Comparative European Politics*. 2008. No. 6. P. 237–261. DOI: [10.1057/cep.2008.10](https://doi.org/10.1057/cep.2008.10)
32. Soaita A.M., Dewilde C. Housing stratification in Romania: mapping a decade of change. *Journal of Housing and the Built Environment*. 2021. Vol. 36. P. 1055–1076. DOI: [10.1007/s10901-020-09788-8](https://doi.org/10.1007/s10901-020-09788-8)
33. Wan G., Wang C., Wu Y. What Drove Housing Wealth Inequality in China? *China & World Economy*. 2021. Vol. 29. No. 1. P. 32–60. DOI: [10.1111/cwe.12361](https://doi.org/10.1111/cwe.12361)
34. Wu L., Bian Y., Zhang W. Housing ownership and housing wealth: new evidence in transitional China. *Housing Studies*. 2018. Vol. 34. Iss. 3. P. 448–468. DOI: [10.1080/02673037.2018.1458291](https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1458291)
35. Xie Y., Jin Y. Household Wealth in China. *Chinese Sociological Review*. 2015. Vol. 47. Iss. 3. P. 203–229. DOI: [10.1080/21620555.2015.1032158](https://doi.org/10.1080/21620555.2015.1032158)
36. Yemtsov R. *Housing Privatization and Household Wealth in Transition. Research Paper 2007/002*. Helsinki: UNU-WIDER, 2007. DOI: [10.1093/acprof:oso/9780199548880.003.0015](https://doi.org/10.1093/acprof:oso/9780199548880.003.0015)

Статья поступила в редакцию: 17.02.2025; поступила после рецензирования и доработки: 26.05.2025; принята к публикации: 30.05.2025.

Received: 17.02.2025; revised after review: 26.05.2025; accepted for publication: 30.05.2025.