

© 1990 г.

А. К. ГУЗАНОВА

## КТО ЗАПЛАТИТ ЗА ХОРОШЕЕ ЖИЛЬЕ!

*ГУЗАНОВА Алла Константиновна — младший научный сотрудник Института экономики и прогнозирования НТО АН СССР. В нашем журнале опубликовала статью «У мясного прилавка» (1989, № 5).*

Задача обеспечить к 2000 г. каждую семью отдельной квартирой или домом требует резко увеличить жилищное строительство, а значит, все больших государственных капиталовложений. Строительство квадратного метра жилья год от года обходится все дороже. В то же время общее увеличение жилищного фонда ведет к росту государственных дотаций на его содержание, размер которых достиг в 1987 г. 10,4 млрд. руб. [1, с. 393].

Вместе с тем поистине грандиозная по своим масштабам и социальной значимости жилищная программа осуществляется в условиях ухудшения социально-экономического положения, дефицита государственного бюджета, отсутствия на потребительском рынке товаров и услуг первой необходимости, роста необеспеченных товарным покрытием денежных доходов населения. Все это вынуждает к экстренным мерам для достижения сбалансированности в потребительском секторе экономики.

Для решения жилищной проблемы экономисты считают возможным привлекать денежные средства населения. Предлагается два направления:

1. Введение новой системы оплаты квартир, повышение квартплаты в целом и тесная ее увязка с размером и качеством занимаемой площади. Справедливо отмечается, что сложившаяся еще в 20-30 годы система оплаты жилья, которая соответствует коммунальному принципу расселения, устарела. Кроме предельной ставки оплаты 1 кв. м жилой площади в ней отсутствуют качественные параметры. Вместе с тем удельный вес расходов семьи на оплату квартиры и коммунальных услуг сравнительно низок - 3% [1, с. 404].

2. Расширение ЖСК и содействие индивидуальному жилищному строительству.

Экономическая целесообразность этих предложений не вызывает возражений.

Однако необходимо проследить возможные социальные последствия.

Каких именно социальных групп коснется реформа квартплаты в первую очередь? В состоянии ли население платить за квартиру больше, чем сегодня? Приведет ли такая реформа к перераспределению жилья? Что думает общественность

64

Таблица 1

Распределение среднедушевых доходов семей в зависимости от жилищных условий

Жилплощадь на члена семьи	Среднедушевые доходы по			типам домов (в месяц, руб.)		
	без удобств	планировки 60-х годов	улучшенной планировки	личный Дом	коммунальная квартира	в среднем
До 5 кв. м	120,6	107,2	96,3	-	—	109,0
6 ->-	87,5	111,9	80,0	—	—	106,0
7 ->-	82,7	106,9	105,3	—	—	101,1
8 ->-	95,5	115,9	100,6	—	—	112,7
9 ->-	95,7	118,2	110,3	—	—	113,0
10 ->-	100,8	130,5	133,2	—	—	128,4
И, 12 ->-	113,9	156,4	125,5	-	—	141,2
Более 12 ->-	149,2	149,3	155,4	—	—	149,3
В среднем по типам жилья	109,3	131,7	128,9	115,6	126,2	127,5
Без пенсионеров	-	137,3	130,7			131,1

о дифференцированной оплате жилья? Готово ли население решать проблему за свой счет? Имеется ли платежеспособный спрос на кооперативное жилье у тех,

кто в нем особо нуждается?

Для ответов на эти вопросы привлекались результаты анкетного выборочного обследования по проблеме цен, проведенного в 1987 г. ИЭП НТП АН СССР совместно с «Литературной газетой» [2]. Выборку составили около 700 читателей газеты.

Рассмотрим денежные доходы семей с разными жилищными условиями (табл. 1). Имеется прямая связь между размером жилплощади на члена семьи и среднедушевыми доходами: чем выше обеспеченность ею, тем выше доходы. Этот факт вполне соответствует данным бюджетных обследований семей, проводимых Госкомстатом.

Если привлечь показатели качества жилья, такое соотношение нарушается. Так, распределение среднедушевых доходов респондентов, проживающих в домах планировки 60-х годов и улучшенной планировки, свидетельствует о том, что эти доходы при более высоком качестве жилья ниже, как в целом, так и в каждой группе (исключение составляет группа, где более 12 кв. м на человека). Уровень доходов владельцев хороших квартир оказался не высоким, как можно было бы ожидать, а средним. Попытки объяснить это влиянием социально-демографических факторов (структура семьи, возраст респондента) не дали положительных результатов. Аналогичные расчеты (без пенсионеров) показывают даже относительное уменьшение доходов проживающих в домах улучшенной планировки (см. табл. 1).

Таким образом, анализ свидетельствует о перераспределении жилой площади в пользу высокодоходных групп. Что же касается качества жилья, то оно крайне низко у малоимущих семей. В то же время перераспределения жилья хорошего качества в пользу высокооплачиваемых групп не происходит.

Говоря о социальных последствиях повышения квартплаты, нужно учитывать следующее обстоятельство. Если провести реформу квартплаты за счет проживающих в домах хорошего качества (а такой путь представляется социально оправданным) и учитывать, что полная ликвидация дотаций потребует повышения квартплаты в 3 раза [3], то в этих домах она должна повыситься довольно значительно. А поскольку денежные доходы квартиросъемщиков весьма средние, не приведет ли подобная реформа к вынужденному отказу жильцов от своих квартир? Чрезвычайно высокая оценка населением жилья как потребительского блага не позволяет на это рассчитывать. Да и цель реформы — установление справедливой квартплаты,

а не перераспределение жилья. Поэтому нужно прежде всего подумать о социально незащищенных группах населения (пенсионерах, многодетных семьях и др.) и освободить их от непосильной дополнительной платы даже при высоком качестве жилья.

Если изменение квартплаты будет проведено с незначительной дифференциацией в зависимости от качества жилья, то реформа пройдет в основном за счет семей, имеющих средние по качеству жилищные условия. По сути, это прямое повышение квартплаты, с точки зрения населения, ничем не оправданное. Поскольку обеспеченность жильем связана с доходами, произойдет некоторое их выравнивание, сокращение платежеспособного спроса на другие материальные блага и услуги и т. д. При этом сама система оплаты квартир принципиально не изменится. Экономически и социально оправданно улучшить жилищные условия материально обеспеченным семьям путем предоставления им более качественного жилья с повышенной квартплатой либо полностью платного.

Несколько слов о введении повышенной платы за «излишки» жилья. Дело в том, что социальный состав имеющих «излишки» весьма неоднороден: одинокие пенсионеры, лица, обладающие льготами, жильцы коммуналок, жильцы комфортабельных квартир. Поэтому вопрос о повышении платы за излишки жилья нельзя рассматривать в отрыве от упорядочения и сокращения существующих льгот по оплате.

Что касается повышения квартплаты и значительной ее зависимости от обеспеченности и качества жилья, то мнения опрошенных по этому поводу разделились: 44% - за дифференциацию квартплаты, 49% - против, 7% затруднились ответить. Зависимость ответов от доходов и жилищных условий иллюстрируют данные, приведенные в табл. 2.

Поддерживают реформу квартплаты группы населения, которые плохо обеспечены жильем (не более 7 кв. м на человека), значительную часть их составляют очередники. Они согласны платить за будущее жилье, лишь бы оно было больше и лучше нынешнего. Доля респондентов, готовых к повышению квартплаты, растет с увеличением доходов (с 49% до 66%). Лица, обеспеченные жильем хорошего качества, платить лишние деньги не хотят.

Следует учитывать и психологические факторы: с предоставлением жилья, как правило, на порядок улучшаются жилищные условия, и повышение квартплаты воспринимается менее болезненно. При разработке реформы предлагается особое внимание уделить установлению справедливой квартплаты за новое (вновь вводимое) жилье.

Итак, проведенный анализ позволяет выбрать следующее направление в изменении системы квартплаты: резко усилить зависимость размера квартплаты за , метр общей площади от качества квартир. Новая система рассчитана не только на перераспределение оплаты имеющегося жилого фонда, но и на правильную оплату вновь вводимого. Реформа предусматривает повышенную квартплату при возведении нового жилья повышенного потребительского спроса, а также снижение квартплаты в случае морального старения жилья.

Население готово вложить личные средства в будущее жилище как в форме повышенной платы за квартиру, так и ее полной оплаты. По нашим данным, значительная часть населения (20%) хотела бы улучшить свои жилищные условия путем вступления в ЖСК. Это решение обусловлено не только наличием у респондентов достаточных денежных средств. Желаящих вступить в ЖСК много во всех доходных группах, однако лица, имеющие низкие и средние доходы, хотели бы получить для этих целей долгосрочный кредит (табл. 3).

Стремление купить кооперативную квартиру обусловлено тяжелыми жилищными условиями (табл. 4). Например, в семьях, где не более 6 м на человека, число желающих вступить в ЖСК составляет 30-40%.

Таблица 2

## Мнение населения о введении дифференцированной квартплаты,

	Среднедушевой доход, в месяц					
	До 125 руб.			свыше 125 руб.		
Обеспеченность жилплощадью на члена семьи	Ответы					
	за	против	нет ответа	за	против	нет ответа
До 7 кв. м	49	46	5	67	33	
Проживающие в домах: планировки 60-х годов	55	42	3	75	25	6
улучшенной планировки	33	53	14	50	50	8
без удобств	50	42	8	50	50	
Более 7 кв. м	40	51	9	48	46	
Проживающие в домах: планировки 60-х годов	40	53	7	48	44	2
улучшенной планировки	38	54	8	43	55	
без удобств	42	42	16	63	37	

Готовность вступить в ЖСК даже самых низкооплачиваемых (табл. 3) и малообеспеченных жильем (табл. 4) — еще одно подтверждение того, что существующий механизм распределения жилья, якобы гарантирующий его бесплатное предоставление нуждающимся, не срабатывает.

В то же время платежеспособный спрос на кооперативное жилье имеется и у населения с крайне тяжелой жилищной ситуацией. Возникает вопрос, почему же этой категории не предоставить жилье на платной основе? Как расширить платность в сфере жилья и при этом гарантировать, что положение остронуждающихся не ухудшится? Как заинтересовать очередника приобрести платное жилье?

Поскольку существуют бесплатные формы предоставления жилья, приобретение его за полную плату должно, видимо, гарантировать высокое качество. Однако в последнее время наметилась как раз обратная тенденция. Согласно статистическим данным [1, с. 513], качество кооперативных квартир в 1976-1980 гг. (по таким показателям, как средний размер квартир и удельный вес жилой площади) было несколько выше, чем государственных. Однако к 1985 г. названные показатели сравнялись. Основной причиной, на наш взгляд, является строительство бесплатного высококачественного жилья ведомствами.

Механизм распределения такого дефицитного потребительского блага, как жилье имеет следующие черты:

1. Бесплатное предоставление остронуждающимся жилья в довольно ограниченных размерах, причем низкого или среднего качества.
2. Предоставление целиком платного жилья нуждающимся в несколько менее ограниченных размерах и среднего качества (с тенденцией роста цены и снижения качества).
3. Бесплатное предоставление жилья по увеличенным нормам и высокого качества (с тенденцией его улучшения) в зависимости от социального положения и ведомственной принадлежности работника.

Высокие требования к качеству обуславливаются ростом потребностей в благоустроенном жилье. При возведении комфортабельных домов используются достижения НТП, новые градостроительные формы. При сегодняшнем уровне развития строительства жилья и жилищной обеспеченности квартира в таком доме — уникальное потребительское благо.

Таблица 3

Распределение ответов на вопрос «Хотите ли Вы вступить в ЖСК?»  
по доходным группам, %

Среднедушевой доход на члена семьи, в месяц.	Ответы			
	да	да, но с долгосрочным кредитом	нет, это мне не подходит	нет ответа
Менее 50 руб.	0	17	78	5
51-75 -»-	0	13	75	12
76-100 -»-	3	15	73	9
101-125 -»-	8	11	67	14
126-150 -»-	3	15	72	10
151-175 -»-	8	16	55	21
176-200 -"-	6	10	70	14
Более 200 -»-	6	19	67	8
В среднем по выборке	4	14	70	12

Таблица 4

Распределение ответов на вопрос «Хотите ли Вы вступить в ЖСК?»  
в зависимости от обеспеченности жильем, %

Жилплощадь на члена семьи	Ответы			
	да	да, но с долгосрочным кредитом	нет, это мне не подходит	нет ответа
До 5 кв. м	8	21	71	0
6 -»-	5	34	58	3
7 -»-	3	16	79	2
8 -»-	4	18	68	10
9 -»-	5	19	75	1
10 -»-	3	14	74	9
11,12 -»-	8	8	62	22
Более 12 -»-	2	5	75	18
Всего	4	14	70	12

В этой связи целесообразно предложить обладателям государственных высококачественных квартир их выкупить в соответствии с потребительской стоимостью. Принятие такого решения повлечет за собой целый ряд проблем - как экономических, так и социальных. Механизм его практической реализации еще не разработан. Однако при расширении кооперативного строительства необходимо сделать все вновь вводимое жилье высшей категории платным. Это относится к домам, построенным по индивидуальным проектам, имеющим дополнительные удобства, а также к дорогим кирпичным домам повышенного потребительского спроса.

Кто же сегодня может купить комфортное и дорогое жилье? Разумеется, люди обеспеченные. К сожалению, предоставить такое жилье всем желающим или хотя бы очередникам ЖСК в настоящее время невозможно в связи с ограниченными мощностями жилищного строительства: чем больше кооперативного жилья, тем меньше бесплатного.

Однако платежеспособный спрос на жилье имеется и у оструюжающихся. Поэтому мы предлагаем предоставлять качественное жилье только этой категории на основаниях более жестких, чем для вступления в обычный ЖСК. На первых порах возможными претендентами на высококачественное жилье могут стать все, кто имеет право на получение бесплатной государственной квартиры. Понятно, что такое решение является справедливым по отношению к достаточно состоятельным группам населения, жилищные условия которых соответствуют их заработкам.

Целесообразно полностью отказаться от бесплатного предоставления нового комфортного жилья.

На наш взгляд, предлагаемые меры не требуют каких-либо радикальных изменений в существующем порядке распределения жилья и достаточно просты в реализации. Они будут способствовать сбалансированности в потребительском секторе экономики, ликвидации дотаций жилищному хозяйству, расширению платности в сфере жилья, справедливому распределению доходов населения.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Народное хозяйство СССР в 1987 г. М.: Финансы и статистика, 1988.
2. Шохин А. Н., Гузанова А. К., Либерман Л. Я. Цены глазами населения//Лит. газ. 1988. 14 сентября.
3. Поговорим о ценах. Дискуссионный клуб «Правды»: читатели – Госкомцен СССР // Правда. 1988. 8 февраля.