

А. Н. Муфтахова, Л. Д. Козырева

Жилищная стратификация в странах Евросоюза



МУФТАХОВА Альмира Нургалиевна — аспирант факультета социальных технологий, старший преподаватель кафедры социальных технологий Северо-Западного института управления Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ.
Адрес: 191119, Россия, Санкт-Петербург, ул. Черняховского, д. 6/10.

Email: msmalmira@yandex.ru

В статье представлены результаты компаративного анализа жилищных систем рыночных стран Западной Европы и стран с транзитивными экономиками Восточной Европы, входящих в Евросоюз (ЕС). Анализ сфокусирован на проблемах жилищной стратификации, под которой понимается социальное неравенство при удовлетворении жилищной нужды. Эмпирической базой послужили данные дескриптивной статистики социально-демографических и межстрановых различий, представленные службой «Евростат» (Eurostat) и некоммерческой организацией (НКО) Housing Europe. На основе этих данных рассчитаны показатели жилищной стратификации. Исследование показало несоответствие жилищных условий на востоке Европы средневропейскому уровню и значительное отличие от западных стран в доступе к удовлетворению естественной жилищной нужды. Изучение различий в распределении населения по местам обитания и типам проживания граждан позволило сделать вывод о сформировавшемся в бывших социалистических странах своеобразном карго-культе в отношении жилой недвижимости.

По результатам ранжирования данных по критерию зрелости и эффективности жилищных политик различных стран и анализа практики их реализации был предложен термин «румунизация», характеризующий наилучший способ организации отношений в жилищной сфере. В данном случае основным способом удовлетворения жилищной нужды является простая частная собственность на жилище (не сдаваемая и необременённая); в качестве единственного места обитания (проживания) выступает жилище, находящееся в частной собственности, поэтому рынок недвижимости носит спекулятивный характер; отсутствует или слабо развит институт ипотеки, жилищного кредитования; аренда и наём (любые виды) не учитываются статистикой и находятся вне зоны государственного контроля и т. д.

Практическая значимость проведённого исследования состоит в том, что учёт позитивного европейского опыта снижения степени социального неравенства в жилищной сфере позволит не только повысить эффективность разработки и реализации государственных и региональных жилищных программ, но и в перспективе обеспечит переход к социально ориентированному типу экономического развития.

Ключевые слова: социальное неравенство; жилищная стратификация; жилищные условия; жилищная политика; Евросоюз; компаративные исследования.

Введение

Жилищная стратификация — один из главных видов социально-экономического расслоения, отражающего степень социального неравен-



КОЗИРЕВА Лариса Дмитриевна — доктор философских наук, профессор кафедры социальных технологий Северо-Западного института управления Российской Академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ.
Адрес: 191119, Россия, Санкт-Петербург, ул. Черняховского, д. 6/10.

Email: kozireva-ld@sziu.ranepa.ru

ства в жилищной сфере. Однако, как справедливо отмечают исследователи, эта проблема ещё не получила должного внимания в научной литературе [Корнев 2005: 77–85]. Пик публикаций на эту тему пришёлся на конец 1990-х — начало 2000-х гг., то есть на период, когда, по признанию самих учёных, «слой хорошо обеспеченных квартиросъёмщиков и собственников» был ещё не слишком велик на квартирном рынке [Ронге 2000: 65].

Сегодня становится очевидным, что начавшиеся процессы трансформации прежней эгалитарной жилищной структуры настоятельно требуют обстоятельного изучения, прежде всего в силу увеличения степени социального неравенства.

Цель данной работы — осуществить компаративный анализ жилищных систем рыночных стран Западной Европы и стран с транзитивными экономиками Восточной Европы и на его основе оценить возможность рецепции позитивного опыта решения жилищного вопроса к российским реалиям и учёта полученных результатов при разработке и реализации отечественной жилищной политики.

Сравнительный анализ жилищных систем сфокусирован на особенностях жилищной стратификации различных стран, под которой понимается социальное неравенство («дифференциация по горизонтали и вертикали» [Со рокин 1992: 259]) при удовлетворении жилищной нужды.

Методологический фундамент исследования жилищной стратификации сформировался в рамках классической экономической социологии, прежде всего в марксизме. Именно в марксизме потребность в жилье стала рассматриваться как материальная потребность, удовлетворение которой является мощным стимулом дальнейшего развития и совершенствования производства. В то же время в рамках постулирующей дисфункциональность социального неравенства конфликтологической парадигмы неравенство в жилищной сфере признавалось тормозом общественного развития и подлежало устранению в обществе будущего социального равенства. В «эскизах» общества будущего отсутствует «жилищная нужда», которая устраняется вместе с породившей её «эксплуатацией и угнетением трудящихся классов господствующими классами». Но до этого времени жилищная нужда сохраняется, проявляясь как «особое обострение и без того скверных жилищных условий рабочих, создавшееся вследствие внезапного прилива населения в большие города; колоссальное повышение квартирной платы, ещё усилившаяся скученность жильцов в отдельных домах, невозможность для некоторых вообще найти себе пристанище» [Энгельс 2012: 16].

Следующий этап теоретического интереса «к жилищному вопросу» в социологии связан с углублением процессов индустриализации и урбанизации, что обусловило необходимость изучения их социальных последствий. Значительный вклад в изучение данной проблематики внесли социологи Чикагской школы (Р. Парк, Э. Бёрджесс, Л. Вирт, Ч. У. Зорбо и др.), исследуя социально-жилищные группы крупного американского города и закономерности формирования городских зон — «концентрических кругов».

В исследованиях Чикагской школы совершенствовались социологические методы сбора первичной информации: от несложных проблемно-ориентированных обследований жилищных условий до разнообразных статистических методов, анкетных опросов, анализа личных документов, этнографического наблюдения и т. д. Особое место среди этих методов заняло картографирование, оказавшееся чрезвычайно плодотворным при изучении жилищной стратификации. Дальнейшее развитие представлений о жилищной стратификации связано с появлением понятия «жилищный класс», введённого Д. Рексом и Р. Муром [Rex, Moore 1967] на основе изучения причин сегрегации чёрного населения, которое живёт в определённой части Бирмингема, отличающейся низким доходом жителей и расовой дискриминацией. Изучив жилищную стратификацию этого крупного английского города, исследователи выделили шесть жилищных классов по типам жилья и различиям в правах собственности на него.

Понятие «жилищный класс» было использовано в совместной российско-американской монографии «Жилищная стратификация города: рыночная эволюция советской модели» [Кротов, Буравой, Лыткина 2003: 12–13], в которой представлена теоретическая модель, основанная на тезисе о взаимосвязи и взаимозависимости между жилищной и социальной дифференциацией. Эта взаимосвязь, в свою очередь, структурируется как взаимодействие между тремя классами — жилищным, экономическим и социальным.

Современная социологическая мысль обогатила концептуальный арсенал изучением проблем влияния миграции, рождаемости, бедности и национального менталитета на тип застройки, формальные и неформальные практики расселения и урбанизации, жилищные условия и возможности домохозяйств по их улучшению [Старикова, Бушкова-Шиклина 2015: 74].

Среди работ, посвящённых проблематике жилищной стратификации, следует отметить публикации, содержащие анализ жилищной политики современных рыночных стран ЕС, который позволяет оценить характер институциональных инноваций в жилищной сфере. К примеру, по мнению О. Бессоновой, в этих странах происходит интеграция рыночных и раздаточных институтов, таких как общественный сектор жилья, жилищные пособия, дотации жилищному строительству, субсидирование квартирной платы, формирование ипотечных госкорпораций и т. д. [Бессонова 2012: 78].

Изучив степень разработанности проблемы жилищной стратификации в зарубежной и отечественной научной литературе, можно констатировать, что в современной социологии отсутствуют работы, содержащие анализ разнообразной статистической информации, которая отражает реальное состояние жилищной стратификации в странах ЕС. Именно на преодоление этого пробела и направлена данная работа.

Эмпирической базой послужили данные дискриптивной статистики социально-демографических и межстрановых различий, представленные службой *Eurostat* и НКО *Housing Europe*, на основе которых рассчитаны показатели жилищной стратификации.

Распределение населения по месту обитания

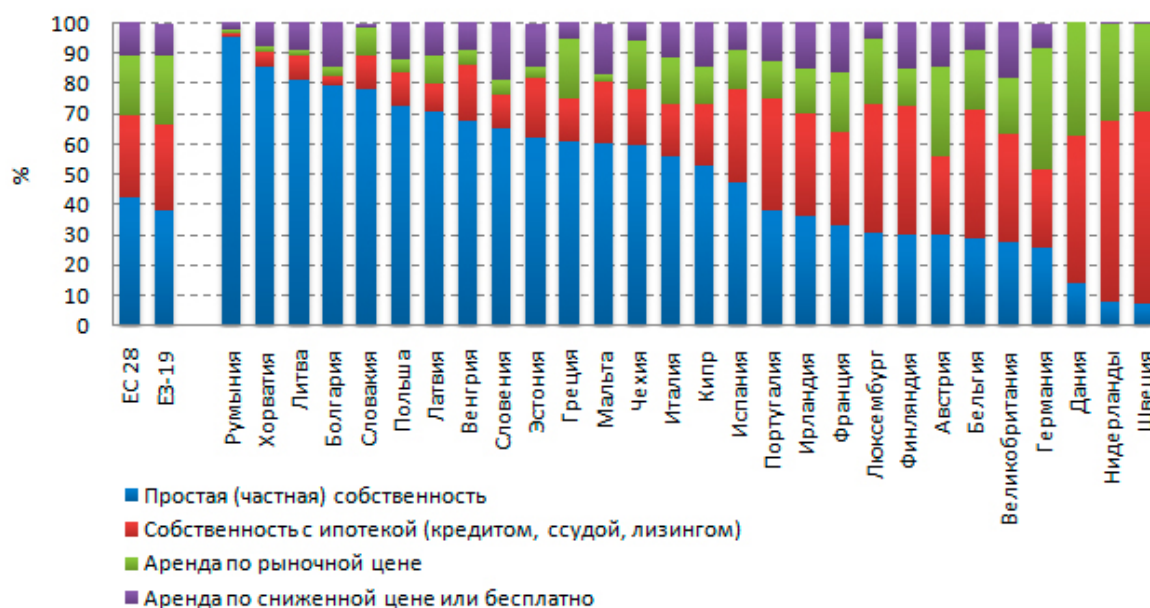
Сразу стоит отметить, что единая политика по удовлетворению жилищной нужды¹ в Европейском союзе отсутствует. Каждая страна по-своему решает жилищный вопрос, исходя из исторически сложившихся цивилизационно-культурных особенностей, современной экономической ситуации и специфики реформирования прежних структур.

¹ Нужда в жилье отнесена Т. Парсонсом к важным компонентам внутренних потребностей «жизненного уровня» любой социальной группы [Парсонс 2002: 376].

Методика службы Eurostat [Eurostat 2017] и НКО Housing Europe [Housing Europe 2017] (Европейская федерация общественного, кооперативного и социального жилья) определяет тип проживания населения в жилье через статус владения (*tenure status*). Термин «статус владения» сложен для понимания, поскольку согласно общепринятым правилам русского языка слово «владение» — фактическое обладание — считается синонимом слова «собственность». Но в соответствии с западными нормами (стандартами) владение (*tenure*) не означает нахождение в праве собственности². Уже в римском праве кодифицированы понятия «собственность» (*proprietas*), «владение» (*possessio*), «держание вещи» (*detentio*). При этом наряду с собственностью говорится о владении и держании вещи. Состояние владения соединяет два элемента: сам факт обладания вещью (*corpus possidendi*) и намерение владеть вещью (*animus possidendi*) [Иоффе, Мусин 1975: 68–69]. Обозначенные несоответствия значений в русской лингвистической (соответственно и в юридической) и в западной традиции порождают определённое противоречие.

Пьер Бурдьё раскрывает состояние владения, исходя из усреднённых шансов для присвоения различных материальных и культурных благ и услуг, имеющих в распоряжении в данный момент, и определяет его как социально квалифицированное физическое место — своеобразное место обитания. Как считает французский социолог, шансы специфицируются для различных обитателей этой зоны по материальным (деньги, частный транспорт и др.) и культурным способностям присваивать, имеющимся у каждого агента³, и можно физически занимать жилище, но не жить в нём, если не располагаешь негласно требующимися средствами [Бурдьё 2007: 59]. Для более корректного воспроизведения понятия «статус владения» следует использовать внедрённый термин П. Бурдьё «место обитания» (*habitat*).

Обращение к статистике «Евростата» даёт возможность наблюдать страновые различия в распределении населения по месту обитания и типам проживания граждан в жилищах (см. рис. 1).



Источник: Использованы данные: [Eurostat 2017].

Примечание: ЕС-28: страны — члены Европейского союза; ЕЗ-19: страны — участники Еврoзоны.

Рис. 1. Распределение населения стран Европейского союза по месту обитания. 2015 г.

² В подтверждение этих рассуждений можно привести зарубежный опыт применения порядка предоставления постоянного контракта преподавателю с правом его дальнейшего проживания в кампусе университета, образующего статус владения (*tenure status*).

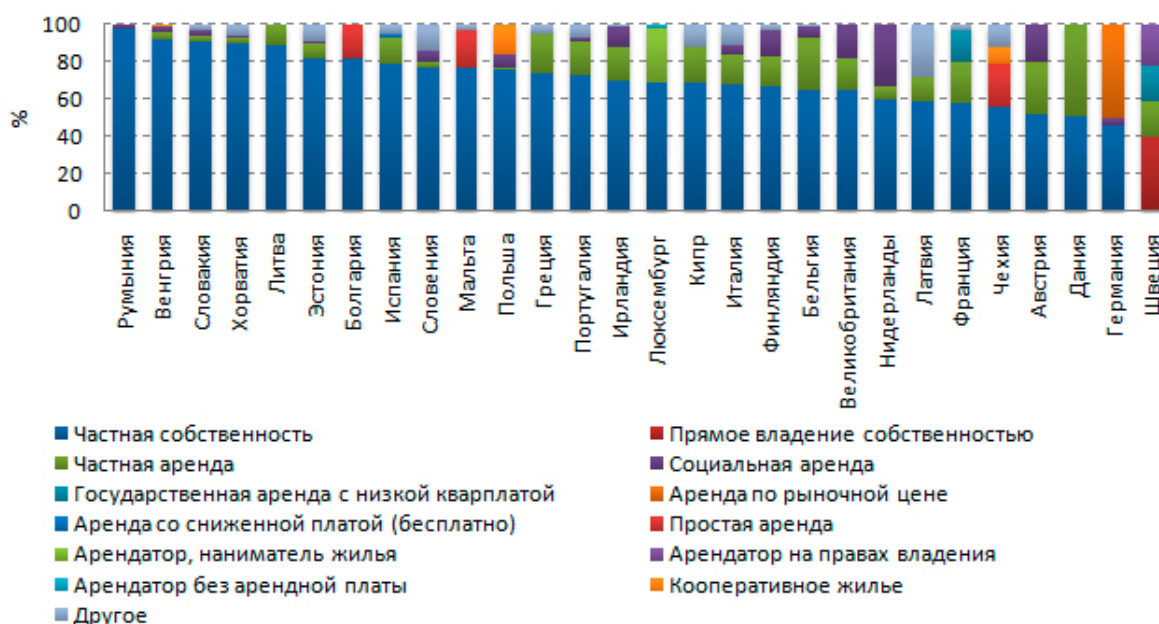
³ П. Бурдьё, приводя пример с прислужгой-испанкой из XVI округа Парижа, определяет у неё отсутствие возможностей присваивать себе блага и услуги, предлагаемые данным округом, что есть у её хозяина [Бурдьё 2007: 59].

«Евростат» выделяет четыре типа проживания граждан в жилищах:

- собственность, не сдаваемая в аренду, без обременения в виде ипотеки или ссуды — кредита (*owner occupied, no outstanding mortgage or housing loan*) (в дальнейшем — простая (частная) собственность);
- собственность с ипотекой или кредитом (ссудой, лизингом и т. д.) (*owner occupied, with mortgage or loan*);
- аренда по рыночной цене (*tenant-market price*);
- аренда по сниженной цене или бесплатно (*tenant-reduced price or free*).

Как видно из данных, представленных на рисунке 1, в восточноевропейских странах наибольшее распространение (более 70%) получила простая (частная) собственность, в то время как в западноевропейских государствах преобладают иные виды: ипотечная собственность или жилищная собственность под залогом (Швеция — 63,4%, Нидерланды — 60,1%), аренда по рыночной цене (Германия — 39,9%, Австрия — 29,6%).

Housing Europe [Housing Europe 2017] в своих исследованиях европейской жилищной политики расширяет виды распределения населения по месту обитания и типам проживания граждан в жилищах (см. рис. 2).



Источник. Использованы данные: [Housing Europe 2015: 30–88].

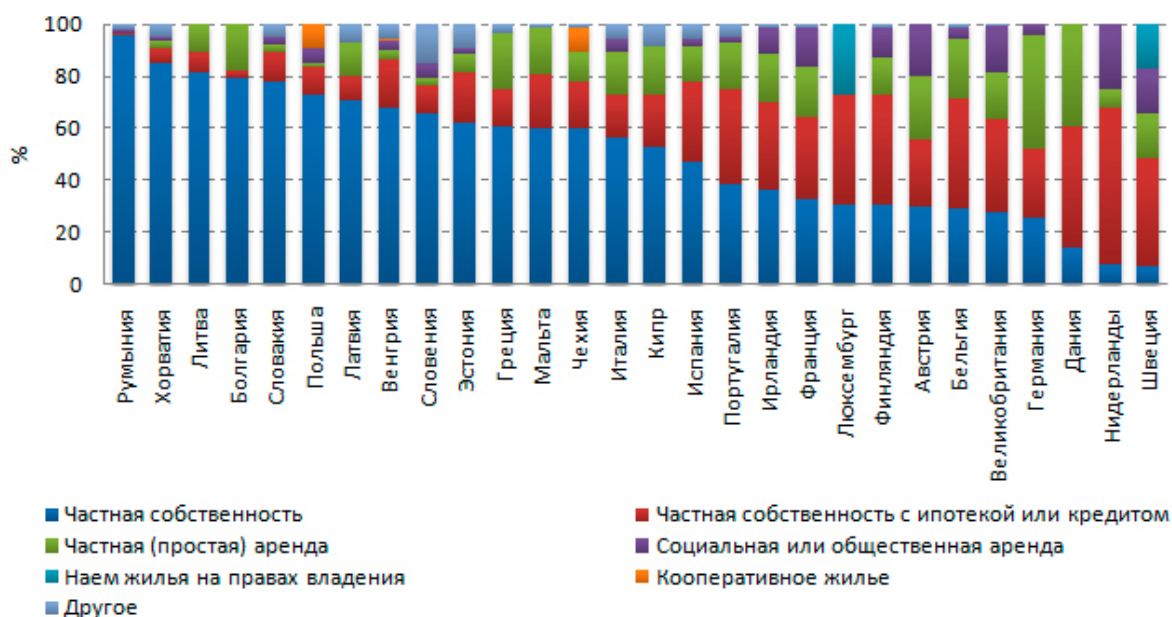
Рис. 2. Распределение населения стран Европейского союза по месту обитания и типам проживания граждан в жилищах. 2015 г.

Housing Europe отделяет частное владение собственностью (*owner occupied*) от прямого владения собственностью (*direct ownership*), игнорируя ипотечное жильё (*owner occupied, with mortgage*), частных арендаторов (*private rent*) от нанимателей жилья (*tenant ownership*), расширяя и дополняя арендные отношения социальными (*social rent*), государственными (*public rent*) и со сниженной оплатой (*reduced rent*).

Выделение в методике *Housing Europe* различных типов съёма жилья — наёма (*tenant*) и аренды (*rent*) — восходит к жилищным отношениям, изложенным в обычном праве Великобритании, где отражено соотношение понятий «владение» (*possession*) и «занятие, завладение» (*occupation*). И если первое из них свойственно нанимателю, который вправе требовать от всех лиц, включая собственника, недопущения нарушения своих прав, то второе относится к правовому положению постояльца гостиницы, жильцу [Пация 2016: 40–44]. Следовательно, обособление нанимателя, который не зависит от собственника жилого имущества и обладает правами и обязанностями, от арендодателя, зависящего от собственника и обладающего только обязанностями, более верно для европейских стран при определении места обитания.

Данные, приведённые на рисунке 2, демонстрируют различия жилищной сферы в развитых странах Западной Европы и в развивающихся государствах Восточной Европы. На территории бывшего социалистического содружества в жилищной сфере право частной собственности преобладает над арендными отношениями; социальная направленность в удовлетворении жилищной нужды уступает коммерческим интересам.

Сопоставление методик *Eurostat* и *Housing Europe* даёт возможность соотнести и объединить в общую классификацию виды распределения населения по месту обитания и типам проживания граждан в жилищах (см. рис. 3).



Источник: Составлено авторами на основе методик *Housing Europe* и *Eurostat* [Housing Europe 2015: 30–88; Eurostat 2017].

Рис. 3. Распределение населения стран Европейского союза по месту обитания. 2015 г.

Совокупность данных статистики *Eurostat* и *Housing Europe* позволяет судить о разнообразии жилищной политики в странах ЕС и сделать предварительный вывод о существовании двух взаимосвязанных способах удовлетворения жилищной нужды, восходящих к тезисам П. Прудона о «собственности как результате заимствования» [Прудон 1998: 7–9] и Ф. Энгельса о «собственности как результате труда» [Энгельс 2012: 19].

Как свидетельствует историческая практика, в развитых европейских странах прудоновское определение собственности сменилось выявленным П. Саундерсом потребительским отношением к жилью как роскоши со всеми сопутствующими такому отношению субсидиарными правами и обязанностями.

В свою очередь, в бывших соцстранах произошёл отказ от солидарных позиций «жильё как средство производства» в угоду завышенным ожиданиям от права простой (частной) собственности на недвижимость.

Так, в Румынии в простой (частной) собственности находится 95,6% жилья, в Хорватии — 85,2%, в Литве — 81,3% и т. д. При этом неразвитыми остаются иные способы решения жилищного вопроса, такие как аренда, владение и ипотека.

Стоит отметить, что до кризиса 2008 г. в странах Балтии и Польше предпринимались попытки внедрить на своей территории институт ипотечного кредитования, однако сделки носили спекулятивный характер, вызванный разностью национальных валют и ставок инфляции, субсидированных скандинавскими и швейцарскими банками. Столкнувшись с рисками неплатежей, рынок ипотеки рухнул, дочерние структуры, связанные с зарубежными финансами, обанкротились [Зотин 2016: 18].

Интересным представляется сравнение с испанским опытом, где при избытке нового домостроения застройщики, опасаясь банкротства и финансовой несостоятельности в период ипотечного кризиса, вынуждены были ввести институт найма за минимальную (коммунальную) плату или вовсе бесплатную сдачу в аренду.

Подобным образом действуют и государства с развитой экономической системой, где, исходя из опыта регулирования жилищного вопроса, возникают отношения по удовлетворению жилищной нужды. Так, в Швеции в простой (частной) собственности находится 7,2% недвижимости, обременено ипотекой или кредитом — 41,4%, по 17% в частной и социальной аренде и 17,4% в найме на правах владения. В Нидерландах жильё распределено следующим образом: 7,7% — частное жильё, 60,1% — обременённое, 7% жилья находится в частной аренде и 25,2% — в социальной. Примечательна практика Дании, где при 14% частной собственности, 46,9% ипотеки и 39% простой аренды поощряется отказ от личного имущества путём введения высоких налогов на землю и безналоговых платежей при её продаже.

Полагаем, что при всеобщем и единообразном распределении жилья его ценность⁴ может снижаться ввиду потери значимости для дальнейшего развития, то есть *недвижимость не переходит в класс роскоши*, интересный для вложений, но и не становится слагаемым прибавочной стоимости, являющимся средством производства.

Здесь следует привести в качестве примера ситуацию в Румынии, где население страны при едва ли не самых низких ценах на недвижимость в Евросоюзе [Romanian Property...] считает завышенной стоимость жилья, зависящей от высоких тарифов риелторов и юристов [Romanian Property...], что подтверждает предположение о преувеличенных ожиданиях от института простой (частной) собственности на жилище (жильё).

Под упомянутыми ожиданиями понимается модель институционально определённых ожиданий, положительных и отрицательных, описанных Т. Парсонсом, когда от экономических субъектов институционально ждут признания полномочий (прав собственности), и они (то есть субъекты), как правило, признают эти права [Парсонс 2002: 337].

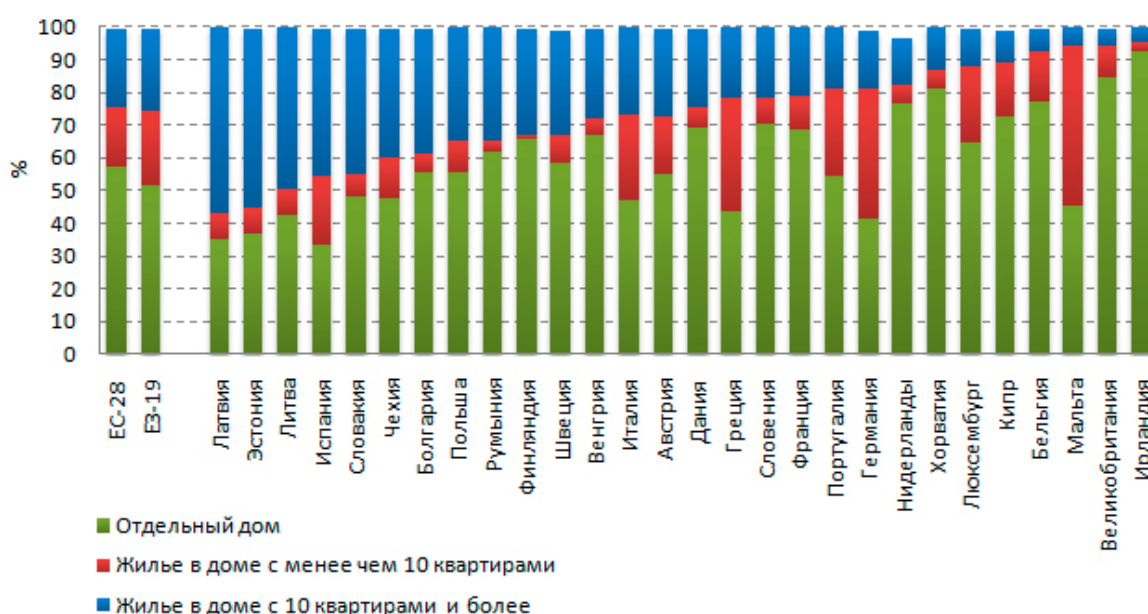
⁴ Ценность жилья и его материальная и нематериальная стоимости понимаются как синонимы, исходя из перевода немецкого термина «Wert». С точки зрения Г. Зиммеля, «меновая стоимость вещей — качество или функция, которые последние приобретают наряду с другими своими свойствами, — должна была отделиться от них и обрести в сознании самостоятельность, прежде чем могло состояться объединение этого свойства, присущего самым различным вещам, в понятие, стоящее над всем единичным, и в символ» [Зиммель 2015: 131].

В результате возникших изменений в общественном строе в странах востока Европы начался процесс рецепции унифицированной модели построения капитализма свободного рынка. Фред Блок, критикуя старую парадигму вмешательства государства в хозяйственную деятельность, в рамках которой происходит противопоставление социалистического государства и государства общественных благ, приводит сущность новой парадигмы реконструирования рынка (*market reconstruction*), представляя её как попытку объяснения проводимых рыночных реформ в странах с транзитными экономиками [Блок 2004: 37–56].

Но в действительности созданный на базе уже построенного жилья путём его приватизации класс собственников оказался неготовым нести полностью ответственности за приобретённое имущество (платить высокие налоги, осуществлять уход и ремонт домостроения) и выполнять возложенные на себя, исходя из институциональных ожиданий, обязательства (переводить жильё в оборотный капитал). Таким образом, можно говорить о сформированном в бывших социалистических странах своеобразном карго-культе⁵ по отношению к жилой недвижимости.

Распределение населения по типам жилья и обеспеченности жильём

В качестве подтверждения предложенных выше рассуждений целесообразно привести классификацию распределения населения по типам зданий и жилищ. Исходя из данных «Евростата», основным типом жилых зданий в странах ЕС является отдельный дом (*house*) (см. рис. 4).



Источник: [Eurostat 2017].

Примечание: ЕС-28: страны — члены Европейского союза; ЕЗ-19: страны — участники Еврзоны.

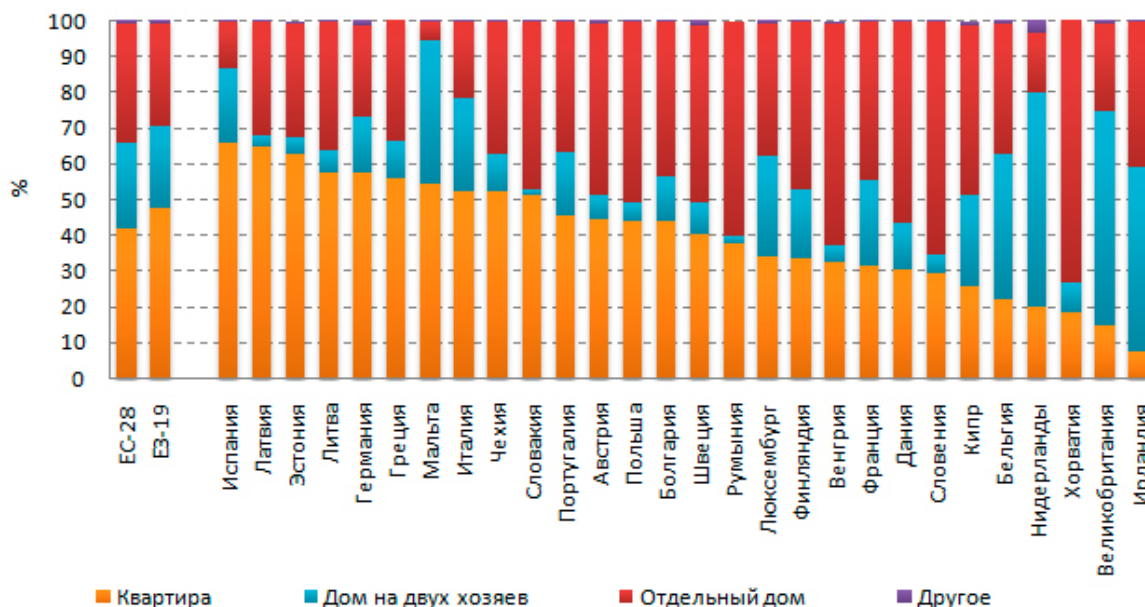
Рис. 4. Распределение населения по типам зданий в странах Европейского союза. 2015 г.

Как показано на рисунке 4, во многих европейских государствах *отдельный дом* является преобладающим типом здания. В прибалтийских странах — Эстонии (54,6% населения) и Латвии (56,8% населения), — в Испании (45,4% населения) доминирующим типом здания (жилого фонда) являлись многоквартирные дома или жильё в доме с 10 квартирами или более (*flat in a building with ten or more*

⁵ Карго-культ, как и фетишизм товара, по Ж. Бодрийяру, — это фетишизм продукта, подчинённого производству различий и ценностей-знаков. Современный фетишизм предмета связывается с предметом-знаком, лишённым своей сущности и своей истории, сведённым к состоянию простой меты некоего различия и включённым во всю систему этих различий [Бодрийяр 2007: 114].

*dwelling*s). Достаточно значимый, хотя и не главный, тип зданий на Мальте (49% населения) и в Германии (40% населения) — малоквартирные дома или жильё в доме с менее чем 10 квартирами (*flat in a building with less than ten dwellings*).

Следует также привести конкретизирующие данные «Евростата» по распределению населения по типам жилья (см. рис. 5).



Источник: [Eurostat 2017].

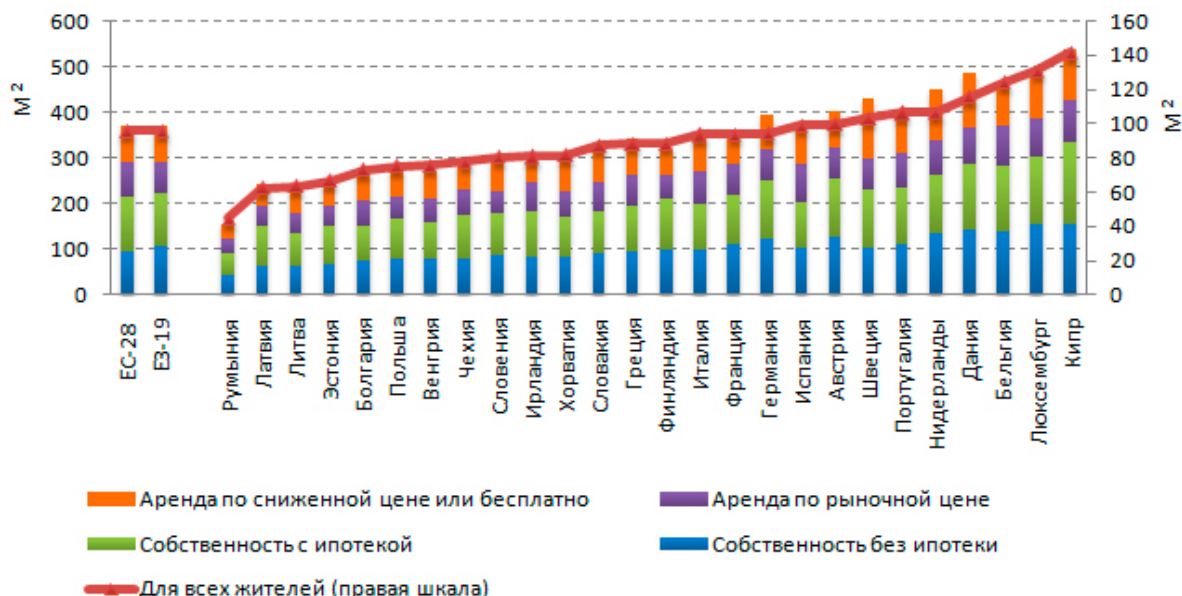
Примечание: EC-28: страны — члены Европейского союза; E3-19: страны — участники Евророзны.

Рис. 5. Распределение населения стран Европейского союза по типам жилья. 2015 г.

Из данных «Евростата», отображённых на рисунке 5, видно, что отдельный дом (*detached house*) как отдельное строение преимущественно представлен в Хорватии (73,4% населения), в Словении (65,1% населения). Дома на двух хозяев (*semi-detached house*) получили распространение в Нидерландах (59,9% населения), в Великобритании (59,9% населения). Квартирный (*flat*) способ распределения населения по типам жилья является ключевым в мало- и многоквартирных зданиях в прибалтийских странах, Испании (65,9% населения) и Германии (57,3% населения).

Стоит уточнить, что многоквартирные постройки в Испании получили распространение в 1950–1960-х гг. В ФРГ данный вид домостроения получен в наследство от ГДР (*Plattenbauten* — крупнопанельное строительство в период социалистического городского планирования) после объединения двух Германий [Schwenk 1997: 67]. При этом опыт городского планирования социалистического периода в Румынии (*Sistematizarea* — систематизация) [Iasi... 2008] и Венгрии (*Panelház* — панельные дома) [Tamás 2005: 77] не повлиял на степень распределения населения по типам жилья, несмотря на урбанизированный характер; в данных странах господствуют индивидуальные дома (60,1 и 62,1% населения соответственно), что, в свою очередь, не отразилось на средней величине площади недвижимого имущества (см. рис. 6).

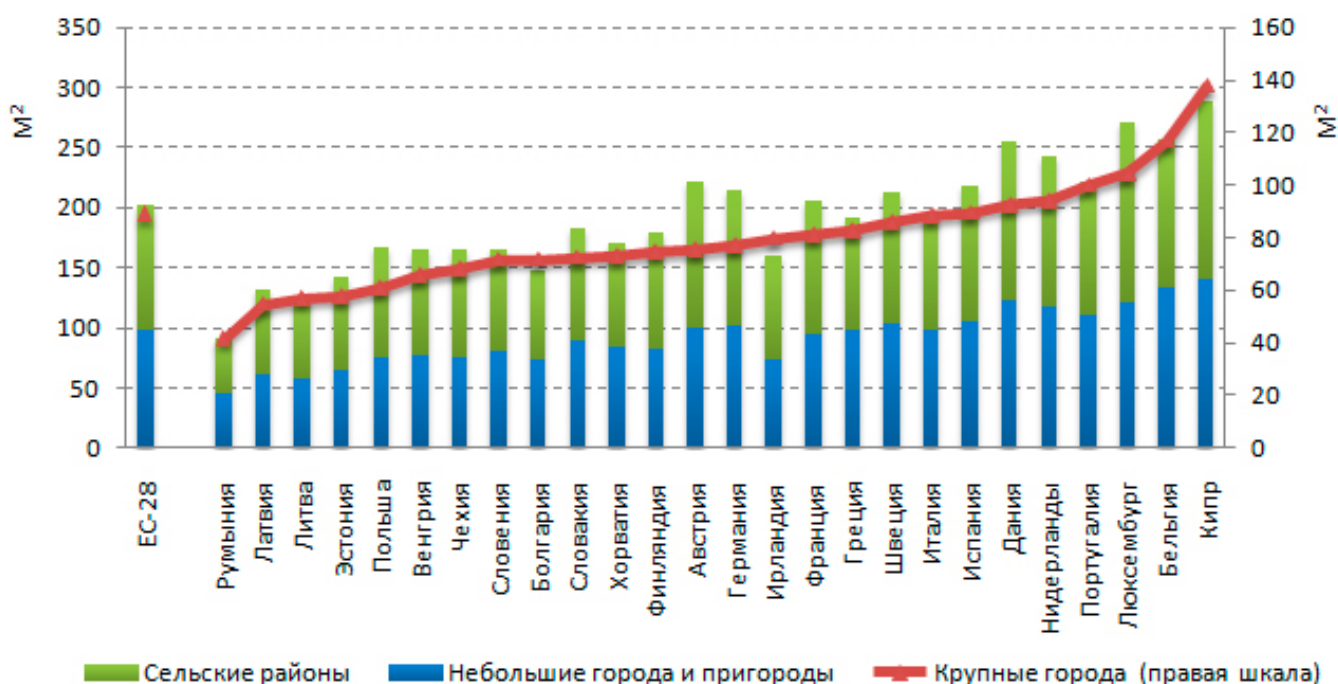
Показатели обеспеченности квадратными метрами по статусу владения недвижимостью позволяют подтвердить вывод о *завышенных ожиданиях* жителей востока Европы от института *простой (частной) собственности*. Несмотря на среднеевропейский показатель площади, приходящийся на одного собственника (95,9 м²), в Румынии этот показатель составляет 44,6 м², в Латвии — 62,5 м², в Литве — 63,2 м². Стоит отметить, что степень урбанизации государств не влияет на размер жилища населения (см. рис. 7).



Источник: [Eurostat 2017].

Примечание: ЕС-28: страны — члены Европейского союза; ЕЗ-19: страны — участники Еврозоны.

Рис. 6. Величина средней площади жилья по статусу владения в странах Европейского союза. 2012 г.



Источник: [Eurostat 2017].

Примечание: ЕС-28: страны — члены Европейского союза.

Рис. 7. Средний размер жилища по степени урбанизации стран Европейского союза. 2012 г.

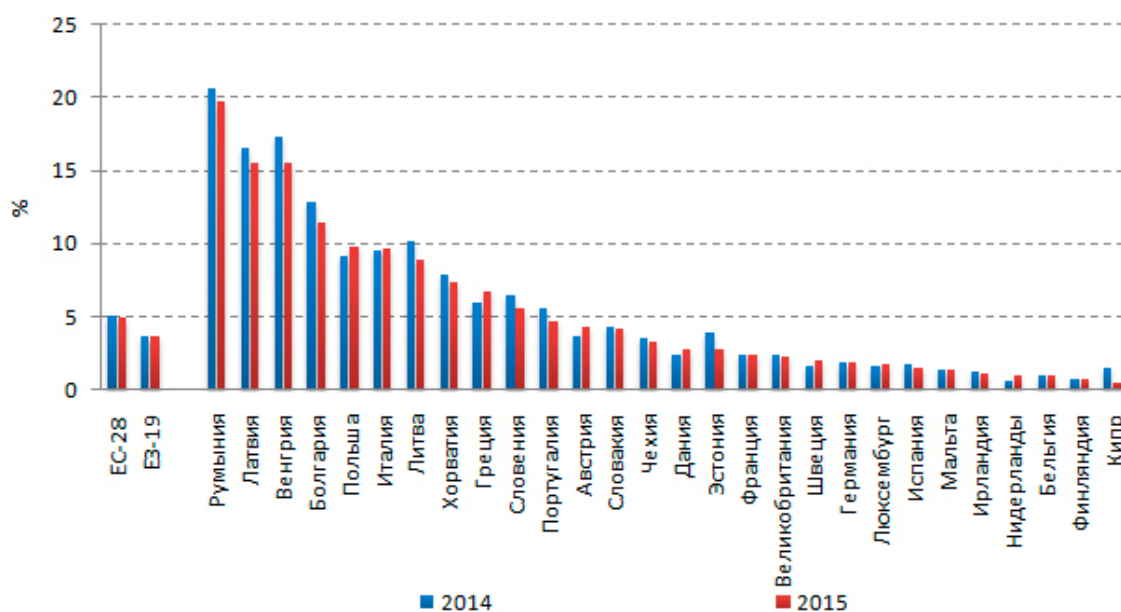
Вопреки большой разнице между жильём в крупных городах, пригородах и сельских районах в развитых странах — например, в Бельгии (117,3 м² в городе, 134,4 м² в пригороде и 121,8 м² в сельском районе), в Нидерландах (94,3 м² в городе, 117,5 м² в пригороде и 126,2 м² в сельском районе), — в бывших социалистических государствах данные различия не имеют веского значения. Различия между собственностью в городе, пригороде или сельском районе по объёму квадратуры незначительны, что свидетельствует о желании граждан Восточной Европы стать собственниками, буквально владеть

имуществом. И объяснение этого видится в средней обеспеченности квадратными метрами жильцов, которых методика «Евростата» не учитывает. Так, к примеру, если исходить из данных «Евростата», в Финляндии при 88,6 м², приходящихся на собственника, на жильца в реальности приходится лишь 25,7 м², в Польше на 75,2 м² во владении средняя обеспеченность составляет 23,6 м² (см.: [Курячий et al. 2016: 9–15]).

Таким образом, если в развитых странах на одну собственность (жилой объект) большого размера приходится 3–4 иждивенца (жильца, не являющегося собственником), то в развивающихся государствах на одну собственность небольшого размера приходится 1–2 иждивенца (жильца). Иначе говоря, в государствах Восточной Европы прослеживается желание иметь как можно больше имущества (по количеству), без боязни потерять в статусе недвижимости и его размерах. И подобным отношением вызваны негативные явления в жилищных условиях, связанные с риском перенаселённости, скученности и др.

Жилищные условия граждан ЕС

Изученные данные «Евростата» о местах обитания, типах проживания граждан в жилищах, о типологии недвижимости и обеспеченности квадратными метрами характеризуют жилищные условия граждан европейских стран (см. рис. 8).



Источник: [Eurostat 2017].

Примечание: ЕС-28: страны — члены Европейского союза; ЕЗ-19: страны — участники Еврзоны.

Рис. 8. Процент населения, проживающего в тяжёлых жилищных условиях. Страны Европейского союза. 2014–2015 гг.

В отличие от российских реалий, где принято отмечать плохие жилищные условия, в европейских странах в соответствии с методикой «Евростата» выявляется их тяжесть (*severe housing deprivation rate*)⁶. Как видно из данных, представленных на рисунке 8, в среднем 5% населения ЕС проживает в тяжёлых жилищных условиях. Однако существуют значительные различия между странами. Так, про-

⁶ Тяжёлые жилищные условия определяются через процент населения, проживающего в жилом помещении, которое считается переполненным, а также демонстрирует хотя бы один из критериев жилищного лишения. Жилищное лишение является мерой неудовлетворительных удобств и подлежит соответствующему учёту, если относится к домашним хозяйствам, в которых имеются такие проблемы, как протечка крыши, отсутствие ванны и (или) душа, а также внутреннего туалета, либо жилище считается слишком тёмным [Eurostat 2017].

цент живущих в тяжёлых жилищных условиях среди граждан Румынии (19,8% населения) в четыре раза выше, нежели в среднем по Европе (4–5% населения), в Венгрии и Латвии в три раза выше (по 15,5% населения). В то же время испытывают трудности с жильём в Нидерландах лишь 1% населения, в Бельгии — 0,9% населения, в Финляндии — 0,7% населения.

В методику «Евростата» включена социально-экономическая стратификационная модель (по уровню дохода), учитывающая долю населения, подверженного риску бедности (*population at risk of poverty*), где «уровень риска, связанный с риском бедности, представляет собой долю людей с эквивалентным располагаемым доходом ниже порога риска бедности, который установлен на уровне 60% от национального медианного эквивалентного располагаемого дохода» [Eurostat 2017].

Тяжесть жилищных условий измеряется в показателях перенаселённости (скученности) жителей, долей населения, имеющего проблемы с жильём или лишённого некоторых элементов жилья по статусу уровня доходов (бедности) (см. табл. 1).

Выявленная обеспеченность квадратными метрами европейского населения оказывает существенное влияние на переполненность жилищного фонда. При этом в развитых странах (Дания, Нидерланды) скученность составляет не более 10% от общего количества населения, в развивающихся (Румыния, Польша) — более 40%.

Однако анализ относительного отклонения между общим коэффициентом скученности населения и коэффициентом скученности группы населения, подверженного риску бедности, показывает, что в бывших социалистических странах граждане живут почти одинаково скученно (допустим, в Румынии общий коэффициент скученности составляет 49,7% и 61,7% среди бедных); тогда как в западных странах (к примеру, в Нидерландах — 3,3% и 13,2% соответственно) разница в коэффициенте перенаселённости между общим количеством населения и населением, подверженным риску бедности, составляет три раза.

У части населения, имеющего проблемы с жильём или лишённого некоторых элементов жилья по статусу бедности, наблюдаются трудности в жилищных условиях (протечка кровли, сырость стен, полов, фундамента или гниль в оконных рамах).

Низкий уровень качества жилых помещений наблюдается в Португалии (28,1% — всё население; 36,6% — бедные). Разрыв величин данного показателя между средней величиной для всего населения и для населения, подверженного риску бедности, заметен только в Словакии — в 1,5 раза.

Низкий уровень обеспеченности помывочными местами характерен для Румынии (30,8% — всё население; 65,5% — бедные), разрыв между группами составляет 1,5 раза. Наибольшее неравенство в обеспеченности душевыми и ваннами следует отметить в Словакии — в семь раз (0,8% — всё население; 5,5% — бедные).

Трудности с наличием санитарно-технических приспособлений, снабжённых системой смыва, наблюдаются в Румынии (32,8% — всё население; 68,0% — бедные). Как и в случае с помывочными местами, самое большое относительное отклонение демонстрирует Словакия — разрыв в пять раз (1,4% и 8% соответственно).

Недостаточный уровень освещённости или, как указано в данных «Евростата», «жилище слишком тёмное» (*dwelling too dark*) можно отметить в Венгрии (8,6% — всё население; 16,1% — бедные). Существенное различие (в три раза) между величиной данного показателя для общей численности населения (3,1%) и величиной населения, подверженного риску бедности (9,2%), отмечается в Словакии.

Таблица 1

Величина тяжести жилищных условий в показателях перенаселённости (скученности) жителей, долей населения, имеющего проблемы с жильём или лишённого некоторых элементов жилья по статусу уровня доходов (бедности). Страны Европейского союза. 2015 г.

Страна	Коэффициент перенаселённости (скученности)		Протечка кровли и(или) сырость стен и(или) полов и(или) фундамента или гниль в оконных рамах		Отсутствие ванны и(или) душа		Отсутствие крытого туалета с промывкой		Жилище слишком тёмное	
	Всё население (%)	Бедное население (%)	Всё население (%)	Бедное население (%)	Всё население (%)	Бедное население (%)	Всё население (%)	Бедное население (%)	Всё население (%)	Бедное население (%)
ЕС-28 (страны – члены Европейского союза)	16,7	29,5	15,2	24,0	2,2	6,6	2,4	6,9	5,5	8,7
ЕЗ-19 (страны – участники Еврозоны)	12,1	24,2	16,0	24,4	0,5	1,3	0,6	1,5	5,6	8,8
Бельгия	1,6	6,5	18,2	30,9	0,7	1,6	2,3	4,3	7,4	14,3
Болгария	41,4	48,5	12,9	26,3	11,6	33,2	18,6	45,0	6,4	13,5
Чехия	18,7	40,4	8,9	17,8	0,3	1,0	0,6	1,6	3,9	8,1
Дания	8,1	27,2	16,1	22,2	2,2	6,7	0,6	2,9	3,4	6,6
Германия	7,0	17,3	12,8	19,7	0,0	0,0	0,1	0,1	4,0	7,5
Эстония	13,4	15,0	13,4	21,8	7,3	15,4	6,9	13,3	4,9	6,2
Ирландия	3,4	6,0	13,6	19,6	0,2	0,4	0,1	0,2	5,1	6,0
Греция	28,1	42,0	15,1	20,4	0,5	0,9	0,5	1,0	5,7	9,6
Испания	5,5	11,4	15,2	21,3	0,1	0,2	0,1	0,3	3,9	5,1
Франция	7,4	20,9	12,6	23,9	0,5	1,0	0,5	1,0	7,4	10,9
Хорватия	41,7	45,0	10,9	21,0	1,7	5,9	2,0	6,5	5,1	7,3
Италия	27,8	43,8	24,1	32,2	0,4	0,6	0,6	0,7	7,0	11,0
Кипр	1,4	3,5	26,5	33,9	0,9	2,9	0,9	3,0	5,6	8,6
Латвия	41,4	49,4	24,4	38,7	15,3	36,0	13,6	31,8	8,5	15,4
Литва	26,4	34,5	17,0	30,3	11,5	30,3	12,4	31,7	5,1	6,7
Люксембург	6,8	19,8	14,4	25,8	0,1	0,0	0,0	0,0	7,1	12,3
Венгрия	41,1	62,0	25,4	44,9	3,7	15,8	3,9	16,7	8,6	16,1
Мальта	3,5	7,7	10,2	12,8	0,2	0,1	0,0	0,0	7,2	9,9
Нидерланды	3,3	13,2	15,7	21,5	0,1	0,2	0,0	0,2	4,8	7,1
Австрия	15,0	34,1	11,7	16,5	0,5	1,1	1,0	3,1	5,6	9,9
Польша	43,4	59,7	11,9	21,2	3,3	10,0	2,7	8,3	4,5	7,6
Португалия	10,3	21,0	28,1	36,6	1,5	3,0	1,0	2,6	8,0	11,0
Румыния	49,7	61,7	12,8	26,6	30,8	65,5	32,8	68,0	5,8	10,4
Словения	13,7	23,1	26,9	37,2	0,5	2,4	0,3	1,4	5,7	9,6
Словакия	37,8	57,6	6,3	17,6	0,8	5,5	1,4	8,0	3,1	9,2
Финляндия	6,7	21,0	4,4	6,2	0,8	2,4	0,5	1,5	4,0	6,0
Швеция	11,6	36,1	7,5	9,7	0,6	2,2	0,0	0,0	5,3	5,9
Великобритания	7,3	14,0	14,8	21,8	0,6	1,3	0,4	0,8	5,2	6,6

Источник: [Eurostat 2017].

Таким образом, по результатам изучения данных «Евростата» об уровне жилищных условий и их взаимосвязанных показателях можно сделать предварительные выводы.

В ходе проведённого анализа были выявлены существенные диспропорции при решении жилищного вопроса среди жителей европейских государств. Характер учёта показателей социального неравенства, заложенный в методику «Евростата», демонстрирует несоответствие жилищных условий на востоке Европы средневропейскому уровню и значительное отличие от западных стран в доступе к удовлетворению естественной жилищной нужды [Парсонс 2002: 376]. С одной стороны, население стран с транзитной экономикой чаще других сталкивается с проблемами в коммунальной сфере или лишено некоторых элементов жилья; с другой стороны, в таких странах отсутствуют существенные различия между тяжестью жилищных условий жизни всего населения и населения, подверженного риску бедности. Думается, что данные явления стали следствием проведённой единой политики социалистического городского планирования, заимствованной из опыта Советского Союза времён крупнопанельной застройки 1960–1970-х гг.

В развитых капиталистических странах, с относительно стабильной обстановкой и благоприятной жилищной политикой, наблюдается неравенство, при котором жилищные условия бедных в два, а то и три раза тяжелее, чем у всего остального населения.

Стоит отметить нюансы отдельных подходов в решении социальных вопросов и минимизации экономических проблем в развитых государствах Западной Европы. Если Германия унаследовала корпоративизм социальной политики О. Бисмарка, то Австрия — либеральный подход Ф. Хайека, а Швеция — его коллеги по Нобелевской премии Г. Мюрдала [Блауг 2009: 210–214]. В Дании и Нидерландах велика роль независимых профсоюзов; в Бельгии сильны позиции ведущих государствообразующих корпораций. Во Франции процветает синдикалистский подход в решении социальных проблем, в Великобритании — ситуационистский. Возможно, этим объясняется укоренившаяся в Европе субсидиарность⁷ западных государств в противовес солидарности⁸ восточных.

На протяжении долгого времени учёные старались обобщить, привести к единому знаменателю или объяснить социально-экономические процессы европейского общества. Заданная в начале XX века М. Вебером в «Протестантской этике и духе капитализма» дискуссионная тема о принадлежности рыночной экономики [Вебер 1990: 44–271] была подхвачена в конце XX века Г. Эспинг-Андерсеном при попытке классификации государств, входящих в Организацию экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), по типам их социальных политик и группированию различных профилей благосостояния.

Датский социолог Г. Эспинг-Андерсен в книге «Три мира капитализма благосостояния» [Esping-Andersen 1991] использует для определения включённости благосостояния в те или иные социальные структуры и классы два измерения — декоммодификацию (*de-commodification*), которая сориентирована на результаты социальной политики, и стратификацию (*stratification*). Он выделил три устойчивые группы государств — либерального режима (Великобритания, США, Ирландия, Канада, Австралия), консервативного режима (Германия, Франция, Австрия, страны Бенилюкса и Италия) и социал-демократического режима (Скандинавские страны). Основные критики данной типологии указали на отход от классической веберовской концепции капитализма, собственную глобальную методологию, используемые Г. Эспинг-Андерсеном устаревшие данные 1980-х гг., узость и замкнутость на 18 развитых странах, игнорировании гендерного подхода [Andreas 2006: 3–26]. Позже К. Бамбра, полемизируя с критикой, обновила данные о декоммодификации и стратификации, чем убедительно доказала гипотезу об относительно неизменной методологии датского социолога. Таким образом, предложенная им типология капиталистических обществ является надёжной и важной для дальнейшего изучения [Bambra 2004: 3–23].

⁷ Под субсидиарностью здесь понимаем личную ответственность.

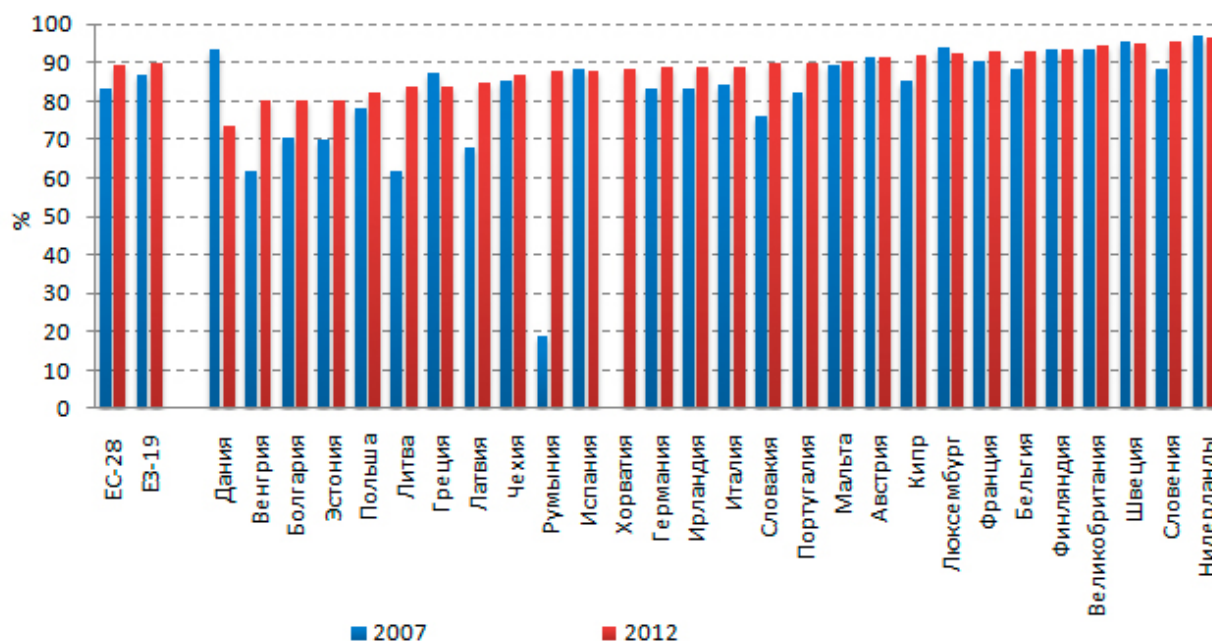
⁸ Под солидарностью здесь понимаем коллективную ответственность.

Н. Мэннинг, строго придерживаясь методологии Г. Эспинг-Андерсена в отношении государств всеобщего благосостояния, исследовал опыт государственного управления в постсоциалистических государствах и пришёл к мысли о сосуществовании двух социальных систем, оставшихся после распада Советского Союза. Одна из них — старая государственная социалистическая модель, которая, хотя и сокращается, остаётся по-прежнему важной. Другая — новая, связанная с в большей степени остаточной и свободной системой социального обеспечения. При этом вторая движется строго в направлении социального обеспечения как товара с чёткой уровневой системой стратификации, а также в сторону повышения роли рынка, а не государственного контроля. Как считает Н. Мэннинг, хотя постсоветские государства и должны быть добавлены в европейскую типологию, кардинальные изменения, коснувшиеся жителей центра и востока Европы, будут резко резонировать с устоявшимися традициями развитых стран [Manning 1998: 48–67].

Нетрудно заметить, что отсутствие единообразия в западных странах сказывается и на жилищной политике. Однако накопленный опыт в странах бывшего Варшавского договора, республик, входящих в состав Советского Союза и бывшей Югославии, не адаптируется к современным рыночным реалиям.

Удовлетворённость жильём

Данные «Евростата» демонстрируют высокие показатели удовлетворённости жилищными условиями в странах ЕС. За пятилетний период среднеевропейские показатели выросли с 83,1% в 2007 г. до 89,3% в 2012 г. (см. рис. 9).

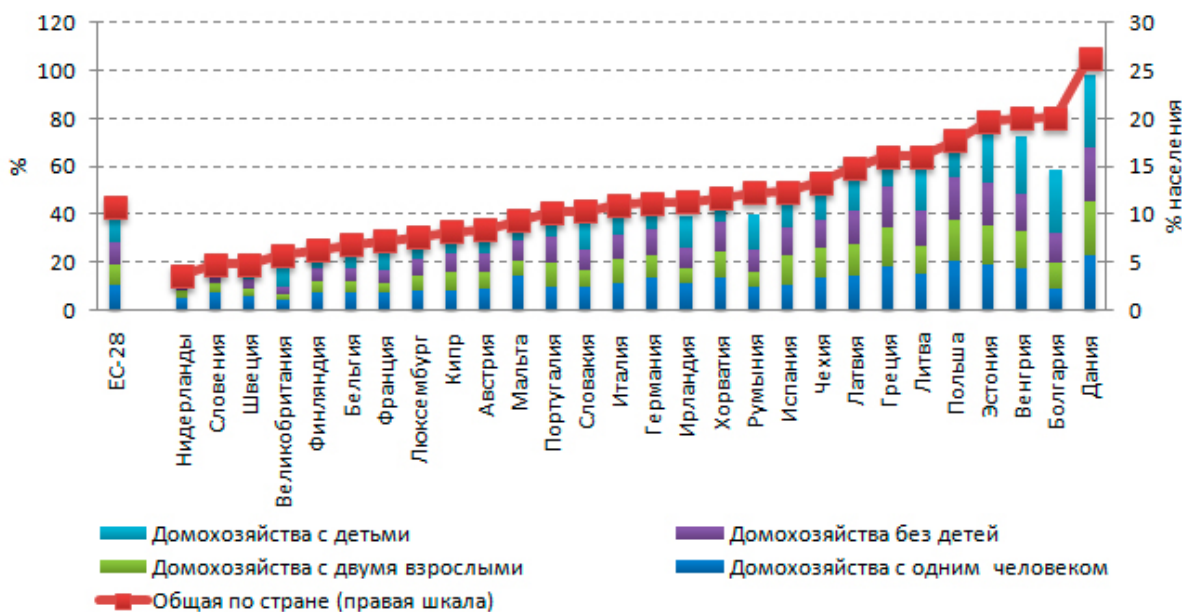


Источник: [Eurostat 2017].

Примечание: ЕС-28: страны — члены Европейского союза; ЕС-19: страны — участники Еврзоны.

Рис. 9. Процент населения в странах Европейского союза, удовлетворённого жилищными условиями. 2007 и 2012 гг.

Бурный рост доли населения, удовлетворённого жильём, показывают в 2007–2012 гг. данные статистики Литвы (с 61,9% в 2007 г. до 84% в 2012 г.), Венгрии (с 61,7 до 80 % соответственно). Любопытно, что в Румынии удовлетворённость в те же годы выросла в 3,5 раза — с 18,8 до 87,7%. Наряду с этим произошло сокращение доли жителей, удовлетворённых своим жильём, в Люксембурге — с 94,1% в 2007 г. и до 92,3% в 2012 г. — и особенно в Дании (с 93,6 до 73,7% соответственно) (см. рис. 10).



Источник: Данные [Eurostat 2017].

Примечание: ЕС-28: страны — члены Европейского союза.

Рис. 10. Процент населения в странах ЕС с низким или очень низким уровнем удовлетворённости местом обитания, по составу домохозяйства. 2012 г.

Среди населения, распределённого по типам домохозяйств, в странах, имеющих низкий или очень низкий уровень удовлетворённости жилищем, стоит отметить домохозяйства с двумя взрослыми в Польше (16,9% населения) и домохозяйства с детьми в Болгарии (26,1% населения).

В данном отношении вызывают интерес показатели удовлетворённости жильём в Дании. В этой стране неудовлетворённость своим жильём выказывают представители всех домохозяйств (домохозяйства с одним человеком — 22,5%; домохозяйства с двумя взрослыми — 22,9%; домохозяйства без детей — 22,8%; домохозяйства с детьми — 30,2%); общее недовольство демонстрирует 26,3% населения.

В данном случае критическое отношение к своему месту обитания объясняется высокими требованиями, предъявляемыми населением страны к жилищным условиям, а вполне возможно, и влиянием «левых» организаций, подталкивающих население к выражению недовольства своим положением, проводимой властью социальной политикой, действиями власти вообще.

В проведённом исследовании была предпринята попытка объединить полученную информацию, ранжировать данные по странам ЕС в соответствии с развитостью в них жилищных отношений.

Результаты проведённого ранжирования наглядно представлены на рисунке 11.

Среди государств, определённых как страны с высоким уровнем жилищных отношений, стоит отметить Швецию (67 баллов), Бельгию, Люксембург, Нидерланды, Финляндию (по 64 балла), Кипр и Францию (по 60 баллов).

Уровень жилищных отношений выше среднего отмечен в Дании (59 баллов), Великобритании (58 баллов), Германии (55 баллов), Ирландии (51 балл), Австрии (52 балла), Испании (50 баллов).

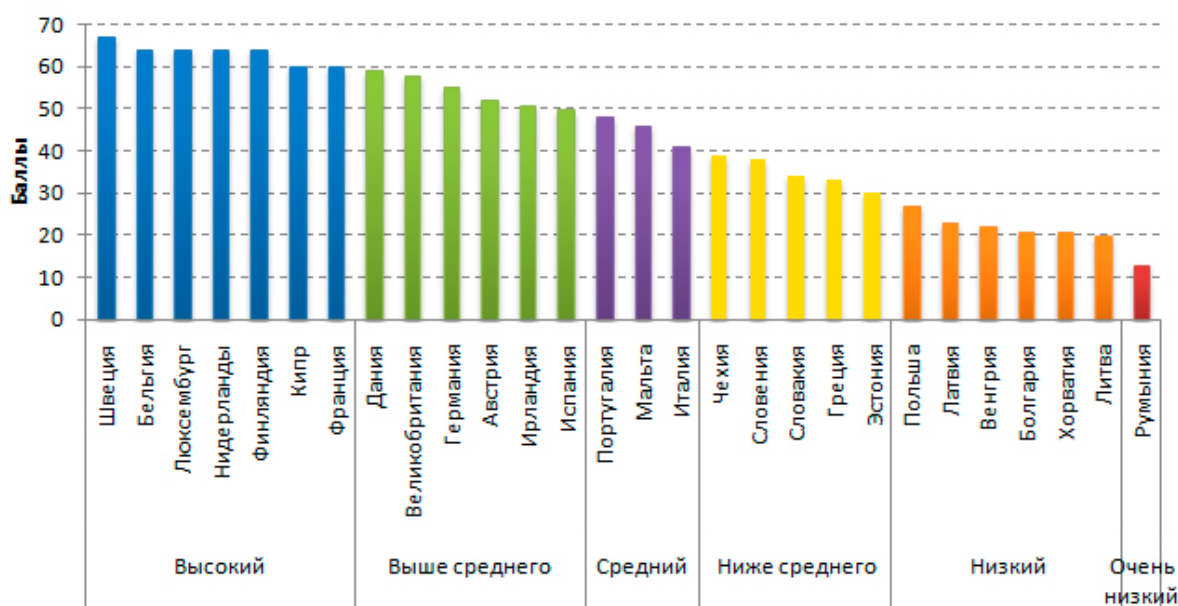
Средний уровень жилищных отношений выявлен в Португалии (48 баллов), на Мальте (46 баллов), в Италии (41 балл).

Ниже среднего жилищные отношения развиты в Чехии (39 баллов), Словении (38 баллов), Словакии (34 балла), Греции (33 балла), Эстонии (30 баллов).

Низкий уровень жилищных отношений — в Польше (27 баллов), Латвии (23 балла), Венгрии (22 балла), Болгарии (21 балл), Хорватии (21 балл), Литве (20 баллов).

Самый низкий уровень жилищных отношений имеет Румыния (13 баллов).

Для сравнительной оценки был проведён расчёт относительного отклонения, выраженного в процентах к полученному среднеевропейскому уровню жилищных отношений (43,71 балла) (см. рис. 12).



Примечание: Ранги присваивались, исходя из балльной системы соответствующих им определений (нет данных — 0 баллов; нижайший — 1; очень низкий — 2; низкий — 3; ниже среднего — 4; средний — 5; выше среднего — 6; высокий — 7; очень высокий — 8). В результате для каждой страны была получена сумма баллов, отвечающая показателям жилищных условий и рангу жилищных отношений (10 — очень низкий; 20 — низкий; 30 — ниже среднего; 40 — средний; 50 — выше среднего; 60 — высокий).

Рис. 11. Показатели ранжирования (балльной оценки) уровня жилищных отношений в государствах ЕС

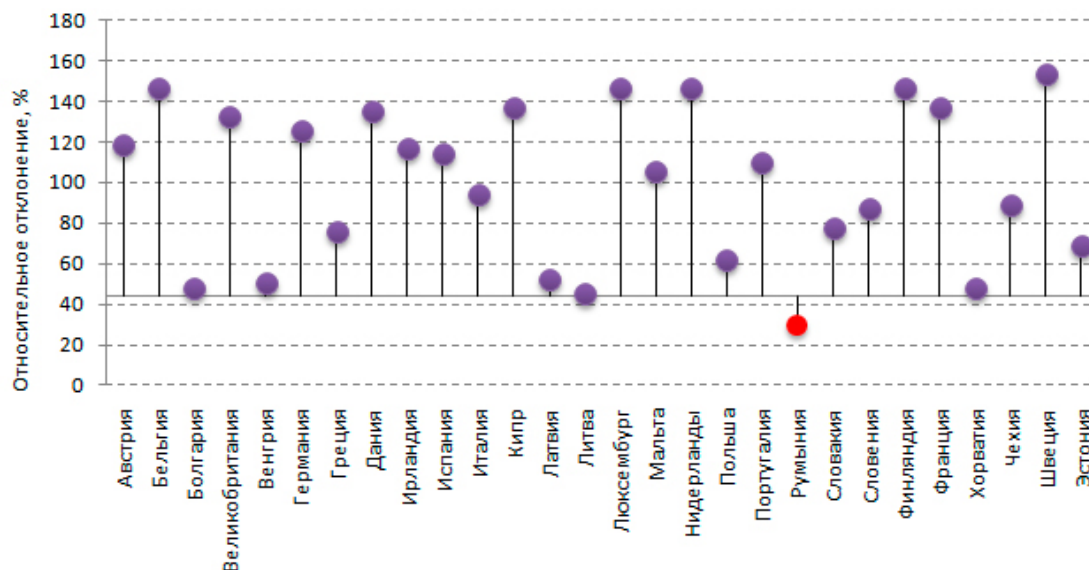


Рис. 12. Результаты сравнения оценок жилищных отношений стран Европейского союза со среднеевропейским уровнем

Как видно на рисунке 12, от средневропейского уровня оценки жилищных отношений рассматриваемых государств отличаются в большей или меньшей степени. При этом Румыния показала наименьший уровень (29,74% относительного отклонения от средневропейского уровня), что позволяет сделать вывод о наличии феномена «румынизации», характеризующего наихудший способ организации отношений в жилищной сфере.

Таким образом, под «румынизацией» следует понимать явление, вызванное негативной реализацией жилищной политики, при которой происходит следующее:

- единственным способом удовлетворения жилищной нужды оказывается простая частная собственность на жилище (несдаваемая и необременённая);
- единственным местом обитания (проживания) становится жилище, находящееся в частной собственности, поэтому сам рынок недвижимости носит спекулятивный характер;
- отсутствуют или не развиваются ипотека, жилищное кредитование;
- аренда и наём (любые виды) не учитываются статистикой и находятся в «чёрной» зоне государственного контроля;
- население вместо личностного роста и развития ценностей (значимости — нем. *Wert*, стоимости — нем. *Kosten*, цены — нем. *Preis*) собственности выбирает «знаковость» вещей;
- заимствуется негативный опыт иных стран в решении жилищного вопроса.

Выводы

Как показало исследование, в современной Европе существует большое разнообразие жилищных политик, способов решения жилищного вопроса. Это разнообразие обусловлено историческими и цивилизационно-культурными особенностями стран, уровнем их экономического развития и ещё целым рядом менее значимых факторов.

Не имея общего выработанного подхода по реализации жилищной политики, социальное пространство ЕС своим неравенством напоминает жилые районы, окружающие центральную часть квартала Гринвич-Виллидж (Greenwich Village), описанную Э. Гидденсом [Гидденс 2005: 495–496].

Изучение статистических данных службы *Eurostat* и НКО *Housing Europe* дало основание классифицировать распределение населения ЕС по месту обитания и типам проживания граждан в жилищах.

Сравнительный анализ позволил показать существенные различия в решении жилищного вопроса на западе и на востоке Европы. Особенностью жилищных отношений на западе Европы является связь с субсидиарным подходом («жильё как роскошь»), в противовес восточноевропейскому солидарному завышенному ожиданию от права простой (частной) собственности на недвижимость, которое пришло на смену социалистическому городскому планированию, где «жильё есть результат труда».

В государствах с развитой экономикой получили распространение аренда и наём, кредиты под залог недвижимости (ипотека), лизинг и ссуда, социальное возмещение затрат на жильё, что свидетельствует о стабильности жилищного сектора. В развивающихся экономиках при реализации метода безусловного общего дохода ставка была сделана на приватизацию недвижимости, а также на внедрение частной (простой) собственности как единственного способа решения жилищного вопроса.

Разнообразие способов решения жилищного вопроса и свобода населения в их выборе приводят к увеличению ценности жилья. В странах Западной Европы при различных способах удовлетворения жилищной нужды материальная и нематериальная стоимость недвижимости выше, нежели в бывших социалистических государствах (порой с единственным типом проживания граждан в жилищах).

Европейский опыт решения вопроса по удовлетворению жилищной нужды даёт основание указать на противоречие в приоритетах и целях государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [Об утверждении... 2014]. В данном документе наравне с развитием рынка доступного арендного жилья предполагается снижение стоимости строительства жилищного фонда и цены на его приобретение. При этом предъявляемые условия к соискателям госпрограммы (не менее двух и не более четырёх прожиточных минимумов на каждого члена семьи) значительно сужают круг лиц, способных соответствовать заявленным требованиям; например, для Санкт-Петербурга это 34,4% населения по размерам соотношения денежных доходов и величины прожиточного минимума, что, в свою очередь, ограничивает права жителей города на удовлетворение жилищной нужды, а значит, ставит горожан в зависимое положение от установленных рамок доходов.

Завышенные ожидания жителей востока Европы от института простой (частной) собственности оказывают весьма негативное влияние на состояние жилищной сферы в этих странах. Здесь отмечаются высокий коэффициент перенаселённости (скученности), увеличение доли населения, имеющего проблемы с жильём или лишённого некоторых элементов жилья по статусу уровня доходов (бедности).

Заложенная в методiku «Евростата» социально-экономическая стратификационная модель (по уровню дохода), учитывающая долю населения, подверженного риску бедности, демонстрирует существенные диспропорции при решении жилищного вопроса среди жителей европейских государств. В развитых странах при относительно стабильной обстановке наблюдается неравенство, при котором жилищный уровень жизни бедных в два, а то и четыре раза ниже, чем у всего остального населения.

Думается, что учёт этого негативного опыта, а также наличие значительной доли населения, подверженного риску бедности (например, для Санкт-Петербурга это 25,4% населения, имеющего среднедушевые денежные доходы ниже границы 60% медианного среднедушевого денежного дохода), рецепция европейских критериев определения серьёзных материальных лишений позволят повысить эффективность разработки и реализации российской жилищной политики, минимизации проблем излишнего социального неравенства.

Анализ показателей удовлетворённости населения своим жильём в странах ЕС продемонстрировал персонализацию критического отношения к месту обитания и типу проживания, что объясняется высокими требованиями, предъявляемыми населением страны к жилищным условиям.

По результатам проведённого ранжирования данных по странам ЕС по критерию зрелости и эффективности жилищных политик и анализа практики их реализации был предложен термин «румынизация», как характеризующий наихудший способ организации отношений в жилищной сфере.

Литература

Бессонова О. 2012. Жилищная модель в структуре институциональной матрицы: логика трансформаций. *Общество и экономика*. 2: 59–78.

Блауг М. 2009. *100 великих экономистов после Кейнса*. СПб.: Экономикс.

- Блок Ф. 2004. Роли государства в хозяйстве. *Экономическая социология*. 5 (2): 37–56. URL: https://ecsoc.hse.ru/data/2011/12/08/1208204953/ecsoc_t5_n2.pdf#page=37 (дата обращения: 22 ноября 2017).
- Бодрийяр Ж. 2007. *К критике политической экономии знака*. Пер. с франц. Д. Кралечкина. М.: Академический проект.
- Бурдьё П. 2007. *Социология социального пространства*. Пер. с франц.; отв. ред. перевода Н. А. Шматко. М.: Институт экспериментальной социологии; СПб.: Алетейя.
- Вебер М. 1990. *Протестантская этика и дух капитализма. Избранные произведения*. Пер. с нем.; сост., общ. ред. и послесл. Ю. Н. Давыдова; Предисл. П. П. Гайденко. М.: Прогресс.
- Гидденс Э (при участии К. Бердсолл). 2005. *Социология*. Пер. с англ. Изд. 2-е, перераб. и доп. М.: Едиториал УРСС.
- Зиммель Г. 2015. *Избранное. Проблемы социологии*. Сост. С. Я. Левит. М.; СПб.: Центр гуманитарных инициатив.
- Зотин А. 2016. Ипотека авария. *Коммерсант. Деньги*. 17: 18–20.
- Иоффе О. С., Мусин В. А. 1975. *Основы римского гражданского права*. Л.: из-во Ленинградского ун-та.
- Корнев Н. Р. 2005. Жилищная стратификация в центре Санкт-Петербурга. *Социологические исследования*. 6: 77–85.
- Кротов П. П., Буравой М., Лыткина Т. С. 2003. *Жилищная стратификация города: рыночная эволюция советской модели*. Сыктывкар: Рос. акад. наук, Ур. отд-ние, Коми науч. центр, Ин-т соц.-экон. и энергет. проблем Севера.
- Курячий А. et al. 2016. Мечта о тесном метре. *Эксперт Северо-Запад*. 29 (735): 9–15.
- Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». 2014. Постановление Правительства РФ от 15 апреля 2014 г. № 323. *Собрание законодательства РФ*. 18: Ст. 2169.
- Парсонс Т. 2002. *О структуре социального действия*. Под общ.ред. В. Ф. Чесноковой, С. А. Белановского. М.: Академический проект.
- Пация Т. М. 2016. Права на жилое помещение в Англии. *Семейное и жилищное право*. 3: 40–44.
- Прудон П. Ж. 1998. *Что такое собственность?* Подгот. текста, коммент. В. В. Сапова. М.: Республика.
- Ронге Ф. 2000. Условия жизни в России. *Социологические исследования*. 3: 59–69.
- Сорокин П. А. 1992. *Человек. Цивилизация. Общество*. Пер. с англ.; общ. ред., сост. и предисл. А. Ю. Согомонов. М.: Политиздат.
- Старикова М. М., Бушкова-Шиклина Э. В. 2015. Жилищный вопрос в социологической ретроспективе. *Евразийский союз ученых*. 7-7 (16): 71–74.

Энгельс Ф. 2012. *К жилищному вопросу*. Пер. с нем. Изд. 2-е. М.: Либроком.

Andreas T. 2006. Stability of Gøsta Esping-Andersen's «The Three Worlds of Welfare Capitalism». *LIS Working Paper Series*. 449: 3–26.

Bambra C. 2004. Weathering the Storm: Convergence, Divergence and the Robustness of the «Worlds of Welfare». *The Social Policy Journal*. 3 (3): 3–23.

Esping-Andersen G. 1991. *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. Princeton, NJ: Princeton University Press.

Eurostat 2017. *Glossary: At-Risk-of-Poverty Rate*. Luxembourg. URL: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:At-risk-of-poverty_rate (дата обращения: 22 ноября 2017).

Housing Conditions. Average Size of Dwelling by Tenure Status, 2012 (m²) Source: Eurostat 2012 ad-hoc module 'Housing Conditions' (ilc_hcmh01). 2017. *Eurostat*. URL: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_conditions (дата обращения: 22 ноября 2017).

Housing Conditions. Proportion of the Population with Housing Problems or Deprived of Some Housing Items by Poverty Status, 2015 (% of Specified Population) Source: Eurostat (ilc_mdho01). 2017. *Eurostat. Luxembourg*. URL: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_conditions (дата обращения: 22 ноября 2017).

Housing Conditions. Proportion of the Population with Housing Problems or Deprived of Some Housing Items by Poverty Status, 2015 (% of Specified Population) Source: Eurostat (ilc_mdho02). 2017. *Eurostat. Luxembourg*. URL: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_conditions (дата обращения: 22 ноября 2017).

Housing Conditions. Proportion of the Population with Housing Problems or Deprived of Some Housing Items by Poverty Status, 2015 (% of Specified Population) Source: Eurostat (ilc_mdho03). 2017. *Eurostat. Luxembourg*. URL: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_conditions (дата обращения: 22 ноября 2017).

Housing Conditions. Proportion of the Population with Housing Problems or Deprived of Some Housing Items by Poverty Status, 2015 (% of Specified Population) Source: Eurostat (ilc_mdho04). 2017. *Eurostat. Luxembourg*. URL: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_conditions (дата обращения: 22 ноября 2017).

Housing Conditions. Share of Population Reporting Satisfied or Very Satisfied with the Dwelling, 2007 and 2012 (% of Population) Source: Eurostat 2012 and 2007 ad-hoc Modules on «Housing conditions» (HC080, MH080). 2017. *Eurostat. Luxembourg*. URL: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_conditions (дата обращения: 22 ноября 2017).

Housing Europe. 2017. *Brussels*. URL: <http://www.housingeurope.eu/> (дата обращения: 22 ноября 2017).

Housing Statistics. Distribution of Population by Dwelling Type, 2015 (% of Population) Source: Eurostat (ilc_lvho01). 2017. *Eurostat. Luxembourg*. URL: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics (дата обращения: 22 ноября 2017).

- Housing Statistics. Distribution of Population by Tenure Status, 2015 (% of Population) Source: Eurostat (ilc_lvho02). 2017. *Eurostat. Luxembourg*. URL: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics (дата обращения: 22 ноября 2017).
- Housing Statistics. Overcrowding Rate, 2015 (% of Specified Population) Source: Eurostat (ilc_lvho05a). 2017. *Eurostat. Luxembourg*. URL: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics (дата обращения: 22 ноября 2017).
- Housing Statistics. Severe Housing Deprivation, 2014 and 2015 (% of population) Source: Eurostat (ilc_mdho06a). 2017. *Eurostat. Luxembourg*. URL: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics (дата обращения: 22 ноября 2017).
- Housing Conditions. Distribution of Population by Dwelling Type, 2015 (% of Population) Source: Eurostat (ilc_lvho01). 2017. *Eurostat. Luxembourg*. URL: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_conditions (дата обращения: 22 ноября 2017).
- Iasi — Prezentare Generala. 2008. *Monumente Iasi*. URL: http://www.monumenteiasi.ro/pagina.php?v=iasi_prezentare (дата обращения: 22 ноября 2017).
- Manning N. 1998. Social Policy, Labour Markets, Unemployment, and Household Strategies in Russia. *International Journal of Manpower*. 19 (1/2): 48–67.
- People in the EU — Statistics on Housing Conditions. Average Size of Dwellings, by Degree of Urbanisation, 2012 (m²) Source: Eurostat (ilc_hcmh02). 2017a. *Eurostat. Luxembourg*. URL: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/People_in_the_EU_%E2%80%93_statistics_on_housing_conditions (дата обращения: 22 ноября 2017).
- People in the EU — Statistics on Housing Conditions. Proportion of Persons Expressing They have a Low or Very Low Level of Satisfaction with Their Dwelling, by Household Type, 2012 (1) (% of Population) Source: Eurostat (ilc_hcmp04). 2017. *Eurostat. Luxembourg*. URL: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/People_in_the_EU_%E2%80%93_statistics_on_housing_conditions (дата обращения: 22 ноября 2017).
- Rex J., Moore R. 1967. *Race, Community and Conflict: A Study of Sparkbrook*. Oxford: Oxford University Press.
- Romanian Property Market Rising Fast; Yields Still Good. 2017. *Global Property Guide*. Bristol. URL: <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Romania/Price-History> (дата обращения: 22 ноября 2017).
- Schwenk H. 1997. Die Splanemann- Siedlung. *Berlinische Monatsschrift*. 4: 67–71.
- Severe Housing Deprivation Rate. Glossary. 2017. *Eurostat. Luxembourg*. URL: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Severe_housing_deprivation_rate (дата обращения: 22 ноября 2017).
- Tamás E. 2005. Kiskedvencből mostohagyerek? — A lakótelepek helyzete. *Beszelo*. Márc.–Ápr. 77. URL: <http://beszelo.c3.hu/05/0304/10egedy.htm> (дата обращения: 22 ноября 2017).
- The State of Housing in the EU 2015. Housing Europe, the European Federation for Public, Cooperative and Social Housing Brussels. 2015. *A Housing Europe Review*. Brussels: Housing Europe: 30–88.

Almira Muftakhova, Larisa Kozyreva

Housing Stratification in the European Union

MUFTAKHOVA, Almira — Graduate Student, Faculty of Social Technologies; Lecturer, Department of Social Technologies, the North-West Institute of Management of the Russian Academy of National Economy and Public Administration under the President of the Russian Federation. Address: 6/10 Chernyakhovsky str., St. Petersburg, 191119, Russian Federation.

Email: msmalmira@yandex.ru

KOZYREVA, Larisa — Doctor of Philosophy, Professor, Department of Social Technologies, the North-West Institute of Management of the Russian Academy of National Economy and Public Administration under the President of the Russian Federation. Address: 6/10 Chernyakhovsky str., St. Petersburg, 191119, Russian Federation.

Email: kozireva-ld@sziu.ranepa.ru

Abstract

This paper presents a comparative analysis of the housing systems of market countries in Western Europe and countries with transitional economies in Eastern Europe. The research focuses on the housing stratification defined as social inequalities in housing needs. Data were collected from the descriptive statistics of socio-demographic and cross-country differences presented by Eurostat and NGO Housing Europe containing indicators of housing stratification. The study showed a discrepancy between housing conditions in the Eastern European and developed Western countries in meeting housing needs. Exploring differences in the distribution of the population by place of residence and by type of residence, the authors come to a conclusion on the existence of a “cargo cult” formed in the former socialist countries with respect to residential real estate.

The concept of “rumanianization” is suggested as a result of the ranking of maturity and effectiveness of housing policies in different countries. It describes the worst case of organizing relationships in the housing sphere. This case presumes that most dwellings remain in unserved and unencumbered private property, that mortgage and housing loans are absent or underdeveloped, and that any types of rentals are unaccounted for by the statistics and thus stay outside of state control.

The authors demonstrate that use of the positive European experience in reduction of social inequality in housing may improve the efficiency of the implementation of national and regional housing programs and also may provide a transition to a socially oriented type of economic development in the future.

Keywords: social inequality; housing stratification; living conditions; housing policy; The European Union; comparative research.

References

- Andreas T. (2006) Stability of Gøsta Esping-Andersen's “The Three Worlds of Welfare Capitalism”. *LIS Working Paper Series*, no 449, pp. 3–26.
- Bambra C. (2004) Weathering the Storm: Convergence, Divergence and the Robustness of the “Worlds of Welfare”. *The Social Policy Journal*, vol. 3, no 3, pp. 3–23.
- Baudrillard J. (2007) *K kritike politicheskoy ekonomii znaka* [For a Critique of the Political Economy of the Sign] (trans. from French by D. Kralachkin), Moscow: Akademicheskiiy Proekt (in Russian).

- Bessonova O. (2012) Zhilishchnaya model' v strukture institutsional'noy matritsy: logika transformatsiy [Housing Model in the Structure of the Institutional Matrix: The Logic Transformations]. *Obshchestvo i ekonomika*, no 2, pp. 59–78 (in Russian).
- Blaug M. (2009) *100 velikikh ekonomistov posle Keynsa* [100 Great Economists before Keynes]. St. Petersburg: Ekonomikus (in Russian).
- Block F. (2004) Roli gosudarstva v khozyaystve [The Roles of the State in the Economy]. *Journal of Economic Sociology = Ekonomicheskaya sotsiologiya*, vol. 5, no 2, pp. 37–56 (in Russian).
- Bourdieu P. (2007) *Sotsiologiya sotsial'nogo prostranstva* [Sociology of Social Space] (trans. from French; ed. N. A Shmatko), Moscow: Institut eksperimental'noy sotsiologii; St. Petersburg: Aleteyya (in Russian).
- Engels F. (2012) *K zhilishchnomu voprosu* [The Housing Question], Moscow: Librokom (in Russian).
- Esping-Andersen G. (1991) *The Three Worlds of Welfare Capitalism*, Princeton, New Jersey: Princeton University Press.
- Eurostat (2017) *Glossary: At-Risk-of-Poverty Rate*. Luxembourg. Available at: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:At-risk-of-poverty_rate (accessed 22 November 2017).
- Housing Conditions. Average Size of Dwelling by Tenure Status, 2012 (m2) Source: Eurostat 2012 ad-hoc module 'Housing Conditions' (ilc_hcmh01). (2017) *Eurostat*. Available at: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_conditions (accessed 22 November 2017).
- Housing Conditions. Proportion of the Population with Housing Problems or Deprived of Some Housing Items by Poverty Status, 2015 (% of Specified Population) Source: Eurostat (ilc_mdho01). (2017) *Eurostat. Luxembourg*. Available at: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_conditions (accessed 22 November 2017).
- Housing Conditions. Proportion of the Population with Housing Problems or Deprived of Some Housing Items by Poverty Status, 2015 (% of Specified Population) Source: Eurostat (ilc_mdho02). (2017) *Eurostat. Luxembourg*. Available at: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_conditions (accessed 22 November 2017).
- Housing Conditions. Proportion of the Population with Housing Problems or Deprived of Some Housing Items by Poverty Status, 2015 (% of Specified Population) Source: Eurostat (ilc_mdho03). (2017) *Eurostat. Luxembourg*. Available at: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_conditions (accessed 22 November 2017).
- Housing Conditions. Proportion of the Population with Housing Problems or Deprived of Some Housing Items by Poverty Status, 2015 (% of Specified Population) Source: Eurostat (ilc_mdho04). (2017) *Eurostat. Luxembourg*. Available at: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_conditions (дата обращения: 22 November 2017).
- Housing Conditions. Share of Population Reporting Satisfied or Very Satisfied with the Dwelling, 2007 and 2012 (% of Population) Source: Eurostat 2012 and 2007 ad-hoc Modules on "Housing conditions" (HC080, MH080) (2017) *Eurostat. Luxembourg*. Available at: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_conditions (accessed 22 November 2017).

- Housing Europe. (2017) *Brussels*. Available at: <http://www.housingeurope.eu/> (accessed 22 November 2017).
- Housing Statistics. Distribution of Population by Dwelling Type, 2015 (% of Population) Source: Eurostat (ilc_lvho01) (2017) *Eurostat. Luxembourg*. Available at: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics (accessed 22 November 2017).
- Housing Statistics. Distribution of Population by Tenure Status, 2015 (% of Population) Source: Eurostat (ilc_lvho02). (2017) *Eurostat. Luxembourg*. Available at: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics (accessed 22 November 2017).
- Housing Statistics. Overcrowding Rate, 2015 (% of Specified Population) Source: Eurostat (ilc_lvho05a) (2017) *Eurostat. Luxembourg*. Available at: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics (accessed 22 November 2017).
- Housing Statistics. Severe Housing Deprivation, 2014 and 2015 (% of population) Source: Eurostat (ilc_md-ho06a) (2017) *Eurostat. Luxembourg*. Available at: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics (accessed 22 November 2017).
- Housing Conditions. Distribution of Population by Dwelling Type, 2015 (% of Population) Source: Eurostat (ilc_lvho01). (2017) *Eurostat. Luxembourg*. Available at: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_conditions (accessed 22 November 2017).
- Eurostat (2017) Glossary: *Severe Housing Deprivation Rate*. Luxembourg. Available at: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Severe_housing_deprivation_rate (accessed 22 November 2017).
- Giddens E. (2005) *Sotsiologiya* [Sociology] (trans. from English), 2nd ed., revised and additional, Moscow: Editorial URSS (in Russian).
- Global Property Guide (2017) *Romanian Property Market Rising Fast; Yields Still Good*. Bristol. Available at: <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Romania/Price-History> (accessed 22 November 2017).
- Housing Europe (2017) *Brussels*. Available at: <http://www.housingeurope.eu/> (accessed 22 November 2017).
- Iasi — Prezentare Generala (2008). *Monumente Iasi*. Available at: http://www.monumenteiasi.ro/pagina.php?v=iasi_prezentare (accessed 25 November 2017).
- Ioffe O., Musin V. (1975) *Osnovy rimskogo grazhdanskogo prava* [Foundations of Roman Civil Law]. Leningrad: Iz-vo Leningradskogo un-ta (in Russian).
- Kornev N. (2005) Zhilishchnaya stratifikatsiya v tsentre Sankt-Peterburga [Housing Stratification in the Centre of Saint-Petersburg]. *Sotsiologicheskie Issledovaniia*, no 6, pp. 7–85 (in Russian).
- Krotov P., Buravoy M., Lytkina T. (2003) *Zhilishchnaya stratifikatsiya goroda: rynochnaya evolyutsiya sovetskoy modeli* [Housing Stratification of the City: Market Evolution of the Soviet Model], Syktyvkar: Ros. akad. nauk, Ur. otd-nie, Komi nauch. centr, In-t soc.-jekon. i jenerget. problem Severa (in Russian).

- Kuryachiy A., Kholodilin K., Usachev K., Sorokin D. (2016) Mechta o tesnom metre [Dream about the Close Meter]. *Ekspert Severo-Zapad*, no 29 (735), pp. 9–15.
- Manning N. (1998) Social Policy, Labour Markets, Unemployment, and Household Strategies in Russia. *International Journal of Manpower*, no 19 (1/2), pp. 48–67.
- Ob utverzhdenii gosudarstvennoy programmy Rossiyskoy Federatsii “Obespecheniye dostupnogo i komfortnogo zhil’yem i kommunal’nymi uslugami grazhdan Rossiyskoy Federatsii” [On the Approval of the State Program of the Russian Federation “Providing Affordable and Comfortable Housing and Utility Services for Citizens of the Russian Federation”] (2014). Postanovleniye Pravitel’stva RF ot 15 aprelya 2014 g. No. 323. *Sobranie zakonodatel’stva RF* [Collection of Legislation of the Russian Federation], no 18, art. 2169 (in Russian).
- Parsons T. (2002) *O strukture sotsial’nogo deystviya* [The Structure of Social Action], Moscow: Akademi-cheskiy Proekt (in Russian).
- Patsiya T. (2016) Prava na zhiloye pomeshcheniye v Anglii [Rights to a Dwelling in England]. *Semeynoe i zhilishchnoe pravo*, no 3, pp. 40–44.
- Prudon P. (1998) *Chto takoye sobstvennost’?* [What is Property?], Moscow: Respublika (in Russian).
- Rex J., Moore R. (1967) *Race, Community and Conflict: A Study of Sparkbrook*, Oxford: Oxford University Press.
- Ronge F. (2000) Usloviya zhizni v Rossii [Living Conditions in Russia]. *Sotsiologicheskie Issledovaniia*, no 3, pp. 59–69.
- Schwenk H. (1997) Die Splanemann-Siedlung. *Berlinische Monatsschrift*, no 4, pp. 67–71.
- Simmel G. (2015) *Izbrannoye. Problemy sotsiologii* [Favorites. Problems of Sociology] (comp. by S. Y. Lev-it), Moscow, St. Petersburg: Tsentr gumanitarnykh initsiativ (in Russian).
- Sorokin P. (1992) *Chelovek. Tsivilizatsiya. Obshchestvo* [Man. Civilization. Society], Moscow: Politizdat (in Russian).
- Starikova M., Bushkova-Shiklina E. (2015) Zhilishchnyy vopros v sotsiologicheskoy retrospektive [The Housing Issue in a Sociological Retrospective]. *Yevraziyskiy soyuz uchenykh*, no 7-7 (16), pp. 71–74.
- Tamas E. (2005) Kiskedvenbol mostohagyerek? — A lakotelepek helyzete. *Beszelo*, March–April, p. 77. Available at: <http://beszelo.c3.hu/05/0304/10egedy.htm> (accessed 22 November 2017) (in Hungarian).
- The State of Housing in the EU 2015. Housing Europe, the European Federation for Public, Cooperative and Social Housing Brussels (2015). *A Housing Europe Review*, Brussels: Housing Europe, pp. 30–88.
- Weber M. (1990) *Protestantskaya etika i dukh kapitalizma. Izbrannyye proizvedeniya* [The Protestant Ethic and the Spirit of Capitalism. Selected works] (trans. from German; comp., ed. Y. N. Davydov), Moscow: Progress (in Russian).

Zotin A. (2016) Ipoteka avariya [Mortgage Accident]. *Kommersant-Dengi = Kommersant Money*, no 17, pp. 18–20.

Received: October 30, 2017

Citation: Muftakhova A., Kozyreva L. (2018) Zhilishhnaya stratifikatsiya v stranakh Evrosoyuza [Housing Stratification in the European Union]. *Journal of Economic Sociology = Ekonomicheskaya sotsiologiya*, vol. 19, no 1, pp. 116–142. doi: [10.17323/1726-3247-2018-1-117-144](https://doi.org/10.17323/1726-3247-2018-1-117-144) (in Russian).