

Мы утверждаем, что ожидаемые отношения между количествами отдельных семейных домов, кондоминиумов, арендным жильем и другими типами колеблются вокруг некоторого долгосрочного равновесного уровня. Соответствующие стационарные пропорции зависят от процесса межпоколенных трансфертов собственности и оценки риска, связанного с удержанием этих активов в натуре – в форме частной жилищной собственности. Этот тезис покоится на реальностях наблюдаемого поведения.

Остается открытым вопрос, можно ли вообще эффективно регулировать соотношение между различными формами владения жильем, не принимая во внимание соображения распределительного равенства. В любом случае метод эффективного установления таких пропорций должен включать адекватные политические меры, исключая возникновение долго не учитываемых и не удовлетворяемых потребностей в жилье.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. *Arcelus F., Meltzer A.* The Markets for Housing and Housing Services // *J. Money, Credit and Banking*. 1973. V. 5. № 1.
2. *Deutsch E., Schopp W., Aufhauser E.* Wohnpräferenz und Finanzierung. Vienna, 1990.
3. Fessel+GfK Institut für Marktforschung, longitudinalanalyse Wohnungsfinanzierung in Österreich. Vienna, 1988.

Поступила в редакцию  
28 X 1993

#### ЕСТЬ ЛИ ГРАНИЦЫ У ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ?

Предлагаемая вниманию читателя статья профессора Э.Дойча, представленная в виде доклада на ежегодной конференции Европейской сети жилищных исследований в Будапеште в сентябре 1993 г., посвящена одному из наиболее обсуждаемых сейчас на Западе вопросов: соотношению собственности на жилье с жилищной арендой. Проблема эта стала актуальной в связи с политикой ряда государств (особенно Англии во времена М. Тэтчер), направленной на повышение доли частной собственности на жилье с помощью разного рода санкций, делающих его аренду, при прочих равных условиях, менее выгодной. Такая политика имеет в значительной степени идеологические корни: считается, что именно частная собственность на жилье наилучшим образом стимулирует личную активность и ответственность. Естественно, подобная постановка вопроса (от которой страдают рядовые граждане – арендаторы жилья) не могла не пробудить интереса у западных ученых, которые принялись выяснять, в какой мере она "работает".

Статья Э. Дойча лежит в русле этих дискуссий. Для ее лучшего понимания стоит учесть, что Австрия – одна из "классических" стран европейской социал-демократии. В ней много муниципального жилья (в Вене – до четверти). Жестко регулируется квартплата, т.е. условия аренды, даже если это частное, а не муниципальное жилье, диктуются государством (не случайно в той же Вене до 10% всего жилого фонда пустует).

Но эти особенности не помешали, а скорее, наоборот, помогли Австрии испытать все (столь типичные для Запада) превратности "сильной" двухпартийной политики, направленной на рост владения собственным жильем. Налогообложение нарушает

принцип рыночного нейтралитета, поощряя собственников и "наказывая" арендаторов. Между тем довольно часто речь идет об одних и тех же людях, просто на разных стадиях жизненного цикла или в неодинаковых жизненных обстоятельствах.

Для российского читателя особый интерес представляет постановка Э. Дойчем вопроса об *оптимальном соотношении частной собственности на жилье и жилищной аренды* ("какой должна быть пропорция между собственным и арендуемым жильем, чтобы риски возврата капитала и времени ожидания были распределены более эффективно?"). Вопрос этот у нас не ставился: преобладало чисто идеологическое, не основанное ни на каких исследованиях, предпочтение, вчера – стопроцентного обобществления жилья, сегодня – точно такой же стопроцентной его приватизации.

Методическим аппаратом исследования Э. Дойча послужили социологические исследования. В них оценивались не только сами предпочтения, но и степень их реализации. Для этого людей спрашивали о предпочитаемом типе владения\* не только на момент опроса, но и когда они получали нынешнее жилье. Оказалось, что примерно три четверти австрийцев имеют то, что хотели.

Приводимые Э. Дойчем таблицы (к сожалению, опущенные здесь по соображениям объема) исчерпывающе представляют предпочтения населения по части собственности на жилье (свой дом, квартира в кондоминиуме или аренда) в зависимости от множества факторов, таких, как возраст вообще, возраст при въезде в занимаемую квартиру, проживание в новом или в старом (отдельно в унаследованном) жилом фонде, доход, издержки (на жилье), жилищные условия, доступность внутрисемейной помощи и кредита (наличие сбережений) и др.

В целом около 50% семей предпочитают иметь жилье в собственности, в 37,5% – арендовать (остальные 12,5% не определились). В действительности доля лиц, владеющих жильем, составляет около 60%. Но, как пишет Э. Дойч: "Нужда в жилье, жилищная мобильность, жесткие правила страхования закладных и неопределенность в отношении будущей ценности имущества устанавливают верхний предел владению жильем на правах собственности". Проще, существует масса жизненных ситуаций – рост числа членов семьи, высокая жилищная мобильность, недоступность внутрисемейной помощи и др., которые обуславливают предпочтение аренды жилья приобретению его в собственность. Это – нормальное явление, часть потребительского суверенитета, с которой надо считаться, как и с любыми другими частями, если, конечно, не впадать в мрачное приватизаторское иступление. Более того, в реальной жизни аренда жилья в молодости служит средством накопления денег, чтобы купить собственный дом на последующей стадии семейного цикла.

Но даже если бы это было и не так, то все равно, с точки зрения рынка, все типы жилищной мобильности и восприятия риска должны приниматься как равноценные. И собственность, и аренда – рыночные инструменты, причем аренда даже более гибкий. Противопоставлять их (а этим сплошь и рядом грешат радикальные "приватизаторы") можно только с идеологических позиций, т.е. заведомо неконструктивно.

Удорожание строительства, сокращение государственных субсидий и более жесткие условия предоставления жилищного кредита стали, как показано в статье, причиной определенного "возврата" в предпочтениях населения Австрии от приобретения жилья в собственность к аренде.

Пожалуй, наиболее оригинален анализ процессов наследования жилья ("какова доля жилищного фонда, которая передается от одного поколения другому через рынок, а какая, минуя рынок, посредством наследования?"). Автор подчеркивает, что масштабы наследования жилья зависят от: а) демографических факторов; б) жилищной мобильности; в) межпоколенных передач финансового состояния.

---

\*Особо следует оговорить перевод в статье английского слова *tenure*. Используемый сейчас для этой цели термин "владение" нельзя признать точным. Арендатор, разумеется, не становится владельцем жилья. В английском языке используется более точный эквивалент *holding* – "держание" (собственности). Но к сожалению, по-русски это слово не несет экономического смысла.

Согласно данным обследования, примерно 70% лиц старшего поколения намерены передать свое жилье по наследству, но, вероятно, не менее 30% квартир вернутся на рынок из-за отсутствия наследников.

К сожалению, у нас этот важнейший канал трансакции жилищной собственности вообще не изучался. А ведь имеются все основания ожидать, что по мере роста богатства общества и сужения демографического воспроизводства роль наследования будет возрастать, а купли-продажи жилья, т.е. собственно "рынка", наоборот, уменьшаться.

Окончательный вывод Э. Дойча: "Предпочтения различных типов жилья стремятся к состоянию, в котором пропорции между семейными домами, кондоминиумами, арендуемым жильем и другими типами колеблются вокруг некоторого долгосрочного равновесного уровня. Эти пропорции зависят от процесса межпоколенных трансфертов собственности и оценок риска, связанного с удержанием этих активов в натуре – в форме частной жилищной собственности".

*Пчелинцев О.С.*