

Ю. Шарыгина, С. Сиваев

Сравнительный анализ доступности жилищно-коммунальных услуг для населения Российской Федерации и зарубежных стран

В статье анализируется экономическая доступность жилищно-коммунальных услуг для населения России и зарубежных стран. В рамках исследования разработана методика приведения статистического учета расходов на жилищно-коммунальные услуги в Российской Федерации и других странах к сопоставимым условиям. Получено достоверное распределение стран по расходам на жилищно-коммунальные услуги, где Россия занимает одну из самых низких позиций. Это позволяет утверждать, что часто встречающаяся аргументация в пользу «замораживания» тарифов на коммунальные услуги необоснованна. Есть социально-экономическая возможность увеличить тарифы для формирования инвестиционной привлекательности сектора. Также необходимо перераспределять расходы населения между жилищными и коммунальными услугами в пользу первых.

Ключевые слова: жилищно-коммунальные услуги, ЖКУ, экономическая доступность ЖКУ, Россия, европейские страны, тарифное регулирование.

JEL: P52.

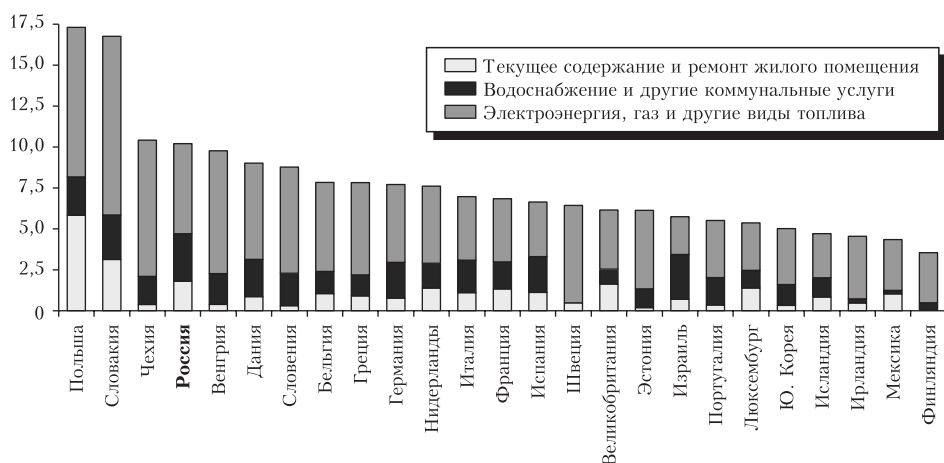
Проблемы жилищного и коммунального секторов особенно актуальны в России из-за сильно устаревшей инфраструктуры, изношенных производственных мощностей, отсутствия необходимых инвестиций на протяжении последних десятилетий. В настоящее время тарифное регулирование коммунальных предприятий основано на использовании предельных индексов¹, которые, по сути,

Шарыгина Юлия Алексеевна (j.sharygina@mail.ru), студентка магистратуры экономического факультета НИУ ВШЭ (Москва); *Сиваев Сергей Борисович* (sergei.sivaev@gmail.com), доцент кафедры экономики города и муниципального управления НИУ ВШЭ, Управляющий директор Федерального центра проектного финансирования (Москва).

¹ Приказ Федеральной службы по тарифам (ФСТ России) от 21 октября 2013 г. № 192-э/З «Об установлении предельных индексов максимально возможного изменения действующих тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения, в среднем по субъектам Российской Федерации на 2014 год»; Приказ Федеральной службы по тарифам (ФСТ России) от 15 октября 2013 г.

искусственно «замораживают» тарифы, причем именно сдерживание их роста выступает главной политической целью. Очевидное последствие политики «замораживания» тарифов — рост недоинвестирования жилищного и коммунального секторов за счет ограничения объемов платежей потребителей, при этом возможности субсидировать сектор из бюджетных средств жестко лимитированы бюджетами публично-правовых образований. Основным аргументом в пользу такой тарифной политики служит утверждение, что граждане России уже сейчас платят за жилищно-коммунальные услуги большую долю в потребительских расходах, чем жители европейских стран. В качестве доказательства приводятся данные, представленные на рисунке 1. Но они вызывают определенные сомнения с точки зрения сопоставимости структуры жилищно-коммунальных платежей в разных странах.

Данные о доле расходов на оплату ЖКУ в потребительских расходах, на которые ссылаются федеральные органы власти (в %)



Источник: Экспертный совет при Правительстве Российской Федерации: рабочая группа по развитию ЖКХ, Москва, ноябрь 2013 г.

Рис. 1

В настоящей статье исследуется вопрос: действительно ли сегодня доступность жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) в Российской Федерации ниже, чем в большинстве европейских стран, и, следовательно, отсутствует возможность увеличить бремя жилищно-коммунальных платежей для населения? Для ответа на него необходимо оценить экономическую доступность ЖКУ для населения России и других стран (будут рассмотрены страны Европейского союза (ЕС) и ОЭСР).

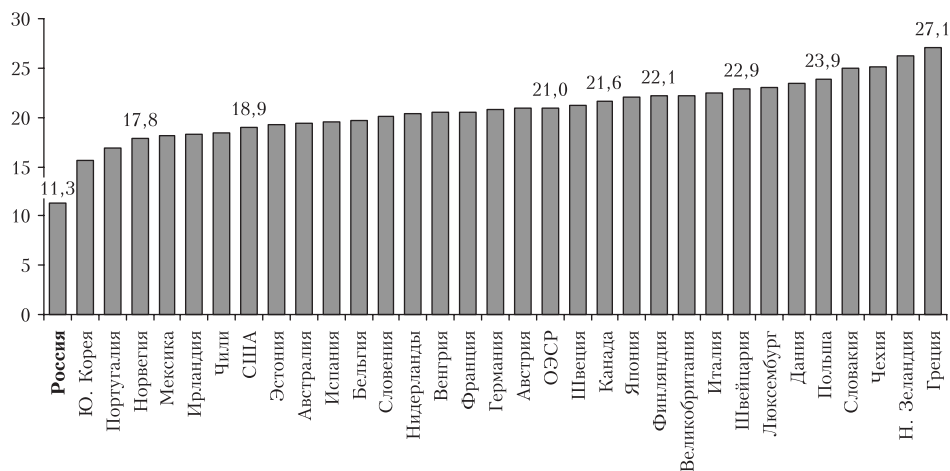
№ 191-э/2 «Об установлении предельных максимальных уровней тарифов на тепловую энергию (мощность), поставляемую теплоснабжающими организациями потребителям, в среднем по субъектам Российской Федерации на 2014 год».

Анализ европейских статистических данных о расходах на содержание жилья и предоставление коммунальных услуг для населения

Непосредственно использовать статистические данные Европейского статистического агентства (Eurostat) не представляется возможным из-за отсутствия в этом источнике информации по Российской Федерации, что не позволяет сопоставлять данные, полученные по единой методологии. В базе данных Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) есть информация о расходах на содержание жилья во многих странах. Статистическая информация по странам, входящим в ОЭСР, показывает, что по итогам 2011 г. население России тратило наименьшую среди стран группы сравнения долю располагаемых доходов на оплату расходов, связанных с содержанием жилья², — чуть более 11% (рис. 2)³. Среднее значение показателя по группе стран ОЭСР почти в два раза больше, чем в России, — 21%. Максимальные значения доли расходов, связанных с содержанием жилья в располагаемых доходах, зафиксированы в Греции (27%) и Новой Зеландии (26%), а также в странах бывшего социалистического лагеря — нынешней Центральной и Восточной Европы (Польша, Словакия, Чехия) — более 23%.

Отметим, что значения показателя «доля расходов, связанных с содержанием жилья, в располагаемых доходах домохозяйства» во всех рассматриваемых странах не превышают европейские пороги до-

**Доля расходов домохозяйств, связанных с содержанием жилья,
в располагаемых доходах, 2011 г. (в %)**



Источник: OECD, 2013. Р. 46.

Рис. 2

² Расходы, связанные с содержанием жилья, в соответствии с методикой ОЭСР включают арендные платежи, вмененную арендную плату, расходы на содержание и ремонт жилья, на оплату счетов за водоснабжение, водоотведение, потребление энергетических ресурсов. Расходы, связанные с содержанием жилья, не включают расходы на выплату кредитов.

³ Располагаемые доходы — доходы, которые остаются у домохозяйства после уплаты всех обязательных налогов и сборов.

ступности (30–40%)⁴, поэтому в развитых странах население платит в соответствии с формальными экономическими критериями доступности. При этом очевидно, что для наименее обеспеченных слоев населения в рассматриваемых странах значения показателя превышают порог экономической доступности. Для таких групп населения в большинстве стран действуют программы субсидий на оплату ЖКУ (см. далее).

Но строить анализ доступности жилищно-коммунальных услуг для населения на основе данного показателя нельзя, так как расходы на содержание жилья — более широкое понятие, чем расходы на оплату ЖКУ. Первые включают оплату жилищно-коммунальных услуг, а также все прочие расходы, которые возникают вследствие наличия кредита на приобретение жилья, проведения ремонта, покупки различной техники и оборудования для дома. Другими словами, расходы на содержание жилья включают все прямые и косвенные затраты, так или иначе связанные с жилым помещением и коммунальными услугами. Именно для этих совокупных затрат устанавливаются пороги доступности на уровне 30 и 40% в зависимости от того, в чем (расходах/доходах) измерен показатель.

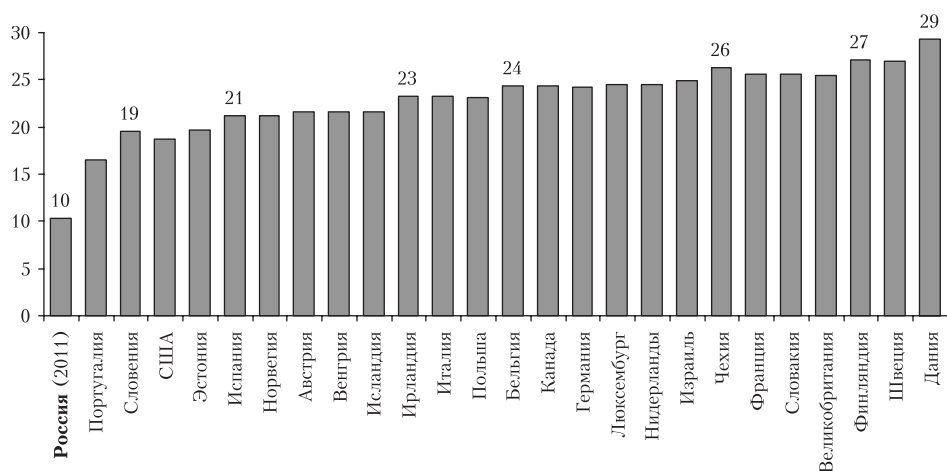
Доля расходов домохозяйств на содержание жилья в располагаемых доходах в большинстве стран превышает 20% (см. рис. 2). В некоторых странах Юго-Восточной и Центральной Европы эти расходы составляют от 15 до 20% располагаемых доходов. При этом в России домохозяйства тратят чуть более 10% располагаемых доходов на покрытие счетов за жилищно-коммунальные услуги. Таким образом, население Российской Федерации расходует на оплату ЖКУ наименьшую долю в располагаемых доходах по сравнению со странами ОЭСР. Однако этот вывод следует считать необоснованным из-за разной структуры расходов на жилье, учитываемой в национальных статистических данных.

Рассмотрим, как распределены страны по второму показателю — «доля расходов на содержание жилья в потребительских расходах» (рис. 3)⁵. Наибольшая доля расходов на содержание жилья по отношению к потребительским расходам зафиксирована в Скандинавских странах и Великобритании, а при рассмотрении показателя «доля расходов, связанных с содержанием жилья, в располагаемых доходах» (см. рис. 2) эти же страны переместились ближе к середине распределения. Скорее всего, такое изменение связано с большей долей сбережений в структуре доходов, другими словами, у населения этих стран больше возможностей (или склонностей) к сбережениям, чем в других странах.

⁴ В странах ЕС установлены предельные значения объема расходов, связанных с содержанием жилья, на уровне 30% для показателя «доля расходов, связанных с содержанием жилья, в потребительских расходах домохозяйства» и 40% для показателя «доля расходов, связанных с содержанием жилья, в располагаемых доходах домохозяйства». Превышение данных порогов характеризует расходы как недоступные для населения. Критерии доступности разработаны Европейским статистическим агентством.

⁵ Потребительские расходы домохозяйств связаны с приобретением товаров и услуг и состоят из трех блоков: расходы на текущее потребление (товары краткосрочного пользования), расходы на товары длительного пользования и расходы на услуги.

**Доля расходов домохозяйств, связанных с содержанием жилья,
в потребительских расходах домохозяйств стран ЕС в 2012 г. (в %)**



Источник: OECD Statistics. <http://stats.oecd.org/Index.aspx?QueryId=9189#>.

Рис. 3

Согласно статистическим данным ОЭСР, домохозяйства европейских стран, а также США и Канады тратят в среднем в 2—3 раза больше денежных средств на приобретение товаров и оплату услуг, связанных с содержанием жилья, чем домохозяйства в РФ на оплату ЖКУ. Таким образом, если говорить о совокупных расходах на жилье, включающих оплату жилищно-коммунальных услуг, а также прочие расходы и обременения, связанные с жильем, то их доля и в располагаемых доходах, и в потребительских расходах населения во всех развитых европейских странах составляет от 20 до 30%. В Российской Федерации такого статистического наблюдения нет, а доля расходов на оплату ЖКУ составляет около 10%. Следовательно, сопоставлять такие расходы без дополнительной аналитической обработки нельзя.

**Приведение расходов населения на оплату ЖКУ
в Европе и России к сопоставимым значениям**

Экономическая доступность жилищно-коммунальных услуг означает возможность населения платить за ЖКУ не в ущерб потреблению других экономических благ. При всем разнообразии подходов к оценке доступности ЖКУ наиболее часто используют те, которые опираются на показатели расходов домохозяйств, поскольку категорию «расходы домохозяйства» легче отследить статистически, чем категорию «доходы домохозяйства». При этом такие модели могут неточно отражать суть происходящих процессов. С экономической точки зрения расходы составляют некую долю доходов, полученных домохозяйством в результате экономических действий, а решение о том, какую часть доходов тратить, а какую сберегать, принимает сам экономический

агент, исходя из собственных предпочтений⁶. Таким образом, когда рассматривается доля расходов на ЖКУ в расходах домохозяйства, нельзя точно определить, насколько она значима для него, так как часть денег домохозяйство может сберегать. Поэтому в данной работе мы будем рассматривать долю расходов на ЖКУ и в потребительских расходах, и в доходах домохозяйства, чтобы точнее определить ее значимость.

Статистический учет потребления домохозяйствами коммунальных услуг в РФ и странах ЕС существенно различается. При этом в отношении коммунальных услуг обеспечить сопоставимость расходов несложно, так как содержательные различия в услугах не столь велики. Коммунальные услуги в России включают услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электро- и газоснабжения — закрытый перечень, устанавливаемый законодательством страны. В европейских странах понятия «коммунальные услуги» не существует — там это услуги водоснабжения и водоотведения, а также потребление энергоресурсов.

Предоставление ЖКУ в других странах и России во многом отличается. Жилые помещения в Европе часто отапливают с использованием газа или электричества при отсутствии систем централизованного теплоснабжения. Европейская система учета расходов на оплату услуг водоснабжения и водоотведения, а также энергоресурсов, с содержательной точки зрения аналогична российской информации о коммунальных услугах. Поэтому для получения сопоставимой информации о расходах на оплату коммунальных услуг в европейских странах необходимо суммировать расходы по двум составляющим: услугам водоснабжения и водоотведения и энергоресурсам.

Привести жилищную услугу к сопоставимым условиям сложнее. Жилищный фонд стран ЕС в статистических базах данных разделен на две группы: жилье, в котором проживает собственник жилого помещения, и арендное жилье. В свою очередь, каждая группа разбивается на две подгруппы: собственники без обременения или с обременением и арендаторы, снимающие жилье по рыночной или льготной цене (социальное арендное жилье). Собственники без обременения не несут никаких дополнительных расходов, кроме расходов на содержание жилья. В расходы на содержание жилья собственников жилья с обременением входят дополнительные расходы, связанные с выплатой кредита за жилье, пая в жилищном кооперативе и, возможно, другие. Жилье, предоставляемое по льготной цене, — это социальная аренда жилья для определенных групп населения (предоставляется по особым основаниям, которые будут рассмотрены ниже). Коммерческая аренда — аренда жилья по рыночным ценам, которые включают, помимо расходов на содержание недвижимого имущества, прибыль собственника (арендодателя).

Традиционная европейская классификация, используемая в статистике, не позволяет анализировать доступность ЖКУ для населения,

⁶ В отдельные периоды потребительские расходы могут превышать доходы из-за использования накоплений.

так как в ней группировка осуществлена на основании признака владения жилым помещением и не отражает конкретные расходы домохозяйств на оплату ЖКУ. Именно поэтому в нашем исследовании использована экономическая классификация, основанная на издержках по содержанию жилья:

— они равны расходам на содержание жилья или ниже их на размер субсидии от государства. Данную группу составляют социальная аренда жилья и жилье в собственности без обременения. Здесь вводится предположение о том, что расходы на содержание жилья у этих двух групп соответствуют объему расходов, необходимых для поддержания нормального функционирования домов, в которых проживают домохозяйства. Также предполагается, что эти расходы не включают обременения;

— они превышают расходы на содержание жилья. В данную группу входят коммерческая аренда жилья и жилье в собственности с обременением. Домохозяйства, попавшие в данную группу, помимо издержек, характерных для первой группы, несут дополнительные расходы по выплате кредита или повышению капитализации собственников жилья.

В Российской Федерации большая часть жилищного фонда соответствует первой группе (исключение составляют квартиры, приобретенные в рамках программы ипотечного кредитования, и жилье, арендуемое на коммерческих условиях, которое не фиксируется статистикой). В зарубежных странах более широкое распространение получили формы владения жильем из второй группы.

Отметим, что статистический учет жилищных и коммунальных услуг в России и европейских странах заметно различается в силу разной структуры жилищного фонда. В России преобладают многоквартирные дома, и под жилищными услугами традиционно понимают оплату содержания общедомового имущества многоквартирных домов, не оценивая при этом расходы домохозяйств на содержание самих квартир (или жилых помещений в односемейных домах). В большинстве европейских стран многоквартирные дома составляют меньшую часть жилищного фонда. Расходы домохозяйств на содержание односемейных домов статистически почти не наблюдаемы, хотя они могут быть весьма значительными. Тем не менее в рамках настоящего исследования при обработке статистической информации ЕС будем исходить из того, что жилищные услуги включают плату за жилое помещение, а также оплату содержания общедомового имущества многоквартирных домов.

Структура жилищного фонда в Российской Федерации и европейских странах

В России после распада СССР, когда большая часть многоквартирного жилищного фонда принадлежала государству, началась приватизация жилья, в результате большая часть жилых помещений в настоящее время находится в собственности физических лиц. Основным законом Российской Федерации в жилищной сфере является Жилищный кодекс РФ, который предусматривает три формы соб-

ственности жилищного фонда: частную, государственную и муниципальную. Также законом предусмотрена классификация по целевому использованию: жилищный фонд социального использования, специализированный жилищный фонд, индивидуальный жилищный фонд и жилищный фонд коммерческого назначения. Несмотря на наличие разных форм, наибольшее распространение получили жилье в собственности (частное жилье), а также государственное и муниципальное жилье, предоставляемое по договорам социального найма. Существует также небольшая доля коммерческой аренды жилья, но статистически отследить характеристики расходов на жилье коммерческих арендаторов невозможно из-за отсутствия данных и статистических показателей в масштабах страны.

При анализе расходов на жилищно-коммунальные услуги населения РФ в настоящей работе будут рассматриваться только две группы: социальные наниматели и собственники жилья. При этом расходы на жилищную услугу этих двух групп практически равны и часто значительно занижены по сравнению с расходами, необходимыми для поддержания нормального функционирования жилищного фонда.

В европейских странах структура жилья иная. Жилье делится на частное, государственное и предоставляемое некоммерческими организациями. Две основные формы аренды жилых помещений: аренда государственного или муниципального жилья (public rental), аренда жилья у частного лица (private rental). При этом социальную аренду жилья контролируют на местном уровне. Наибольшая доля частного арендного жилья в Германии — около 45%, а также в США и Канаде — до 30%. Существенная часть жилищного фонда Германии принадлежит крупным жилищным компаниям, которые имеют правовую форму акционерного общества, но их владельцами выступают местные органы власти. Такие компании предоставляют, по сути, муниципальное жилье на условиях социального найма, но поскольку они имеют правовую форму частной компании, то это жилье в статистике отражается как частная аренда. Следовательно, в данном случае доля коммерческой аренды жилья завышена, а социальной — занижена.

Социальное жилье

Наибольшее распространение социальное жилье получило в Австрии, Финляндии, Швеции, Нидерландах и Германии⁷. В настоящее время под ним в странах ЕС понимают арендное жилье, ответственность за управление которым лежит на муниципалитетах, компаниях, принадлежащих муниципалитетам, специализированных некоммерческих организациях или совместно на этих агентах. Основная цель деятельности муниципальных органов власти или некоммерческих организаций в данной сфере — предоставлять доступное жилье, но по определенным социальным причинам:

— жилье с регулируемой арендной платой для семей с невысоким уровнем доходов;

⁷ UN-Habitat, 2011. P. 54–58.

- срочный наем жилья из-за его лишения по различным причинам;
- специализированное жилье для различных групп населения (инвалиды, пенсионеры, иные социальные группы).

Пользователи социального жилья получают выгоду от регулируемых, более низких по сравнению с рыночными, цен на аренду жилых помещений. Кроме того, сектор социального жилья обладает определенным набором характеристик (условий). Первое условие — доступность такого жилья, а также распределение его не по экономическим (рыночным) принципам, а в соответствии с административными решениями. Второе условие — наличие политического желания и включенности региональных и местных властей в процесс организации и предоставления социального жилья. В дополнение к этому пользователь социального жилья должен иметь законодательно защищенный статус. Предоставляемое жилье должно соответствовать некоторому минимальному стандарту, при решении основных управленческих вопросов необходимо тесное взаимодействие предоставляющей организации-арендодателя и пользователей (арендаторов)⁸.

Статистически в европейских странах социальное жилье представлено в разделах социальной аренды жилья. Для анализа, как правило, используют данные о доле социальной аренды жилья по отношению ко всему жилищному фонду. Размер фонда социального жилья достаточно сильно колеблется — от практически $\frac{1}{3}$ всего жилищного фонда в Нидерландах до менее 0,5% в Латвии (табл. 1). При этом социальное арендное жилье в Скандинавских странах занимает более половины арендного жилищного фонда в целом. Низкая доля социальной аренды от общего жилищного фонда в странах бывшего социалистического лагеря связана с высокой долей жилья в собствен-

Т а б л и ц а 1

Доля социального жилья в некоторых странах ЕС, 2008 г.

Страна	Аренда социального жилья, в % от жилищного фонда	
	общего	арендного
Нидерланды	32,0	75,0
Австрия	23,0	56,0
Дания	19,0	51,0
Великобритания	18,0	54,0
Швеция	18,0	48,0
Франция	17,0	44,0
Финляндия	16,0	53,0
Литва	3,0	43,0
Словакия	2,6	87,0
Румыния	2,3	—
Люксембург	2,0	7,0
Испания	2,0	15,0
Эстония	1,0	25,0
Латвия	0,4	2,5

Источник: Pittini, Laino, 2011. P. 24.

⁸ Pittini, Laino, 2011. P. 22–23.

ности граждан. В странах Южной Европы это обусловлено различными культурными особенностями, а также принятыми политическими решениями, что способствовало широкому распространению частной собственности на жилье. В Греции и на Кипре социальное арендное жилье в форме найма по регулируемым ставкам отсутствует.

Кондоминиумы и жилищные кооперативы

Помимо названных, существуют такие формы организации жилищного сектора, как кондоминиумы и долевые кооперативы, которые в основном относятся к многоквартирным домам. Кондоминиум — форма владения жильем, при которой каждая квартира является частной собственностью одного лица, а общедомовое имущество находится в долевой собственности. Форму кондоминиума может иметь как один многоквартирный дом, так и несколько стоящих рядом зданий, обладающих общей придомовой территорией. Собственники квартир в кондоминиумах совместно владеют общим имуществом в долевом соотношении. Наибольшее распространение такая форма организации жилья получила в США и Канаде.

Кооперативное жилье позволяет его получить домохозяйствам, которые не имеют права на социальное жилье и не могут приобрести его в собственность на рыночных условиях. По объему затрат на приобретение оно выступает промежуточной формой между социальным наймом и жильем в собственности. Члены кооператива владеют не самим жильем, а паем в кооперативе, то есть его приобретение служит «входным билетом», предоставляющим домохозяйству право проживать в определенном жилом помещении. Став членом кооператива, домохозяйства ежемесячно выплачивают регулируемые платежи, которые покрывают расходы на содержание общедомового имущества.

В широком смысле можно выделить два типа кооперативов: «социальные», где паи ограничены в обороте, а значит, имеют относительно невысокую стоимость, и «рыночные», где нет ограничений на оборот и, как следствие, выше стоимость пая. Кооператив может включать как один дом, так и несколько сотен домов, он сам осуществляет хозяйственную деятельность. Средства, собранные в результате продажи паев, обычно направляют на строительство нового жилья, а ежемесячную плату расходуют на содержание общедомового имущества. Кооперативное жилье имеет свою специфику в каждой стране ЕС, при этом чаще всего кооперативы — некоммерческие организации или организации с установленными ограничениями на норму прибыли.

Методика приведения расчетов расходов домохозяйств на оплату ЖКУ к сопоставимым условиям

Самое главное отличие статистического учета жилищного сектора в других странах от российской методологии в том, что при расчете расходов домохозяйств на жилье учитывается так называемая вмененная арендная плата (*imputed rent*). В соответствии с определением

Европейского статистического агентства этот показатель относится ко всем домохозяйствам, которые не платят арендную плату или платят неполную арендную плату, потому что либо они собственники жилья, либо арендуют его по цене ниже рыночной (льготной), либо данное жилье предоставляется без арендной платы. Вмененная арендная плата оценивается только для основного места проживания, если домохозяйство имеет несколько жилых помещений.

Согласно правилам расчета вмененной арендной платы, ее значение должно быть эквивалентно значению арендной платы для аналогичного жилья, арендуемого по рыночной цене, за вычетом фактически уплаченной аренды и всех субсидий от государства, различных некоммерческих организаций и объединений для домохозяйств, которые арендуют жилье по льготной цене, а также за вычетом расходов на содержание жилья, если арендатор (собственник) несет их самостоятельно (арендодатель не занимается содержанием жилья). Размер рыночной аренды, в свою очередь, определяется как сумма, за которую можно арендовать немеблированное жилье на рынке без учета сборов за отопление, электроэнергию, воду и прочие коммунальные услуги⁹.

Вмененная арендная плата имеет важный экономический смысл и позволяет точнее отразить уровень благосостояния населения в стране. Для собственников жилых помещений это фактически показатель уровня накопленного богатства, неявный доход, который получает владелец недвижимости, поскольку он избавлен от необходимости снимать жилое помещение. Для арендаторов, снимающих жилье по льготной цене, вмененная арендная плата заменяет субсидии, а для арендаторов, снимающих жилье по рыночной цене, она равна нулю. Показатель вмененной арендной платы позволяет выравнивать распределение доходов в странах ЕС. Он будет исключен из дальнейшего анализа, чтобы избежать искажений при сопоставлении расходов домохозяйств на оплату ЖКУ в РФ и за рубежом. Перегруппируем жилищный фонд европейских стран в соответствии с экономической классификацией, основанной на издержках содержания каждого типа жилья. Это необходимо для правильного пересчета показателей расходов на содержание жилья, используемых в европейской методологии статистического учета.

В целом в европейской статистике расходы на жилье представлены тремя показателями: вмененная арендная плата (исключена из анализа), аренда и жилищная услуга (табл. 2). Все они рассчитаны по отношению ко всему жилищному фонду, а не по соответствующим социальным группам, несущим указанные расходы. Таким образом, прежде чем суммировать расходы на оплату ЖКУ, необходимо пересчитать каждый тип расходов в соответствии с группой населения, которая их несет.

В таблице 2 представлена покомпонентная структура расходов на оплату ЖКУ. Жилищная услуга — показатель, аналогичный показателю «расходы на содержание общедомового имущества», но более широкий, чем в российском статистическом учете, так как включает расходы на содержание и ремонт квартир и односемейных домов.

⁹ Eurostat. <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/eurostat/home>.

**Структура расходов на оплату жилья и коммунальных услуг
в потребительских расходах домохозяйств стран ЕС в 2012 г. (в %)**

Страна	Доля расходов на оплату жилья и коммунальных услуг в потребительских расходах, всего	В том числе:				
		арендная плата	вмененная арендная плата	плата за жилищную услугу	плата за водоснабжение и прочие коммунальные услуги, кроме услуг энергоснабжения	плата за электроэнергию, газ и прочие виды топлива
Бельгия	24,3	3,5	12,7	1,1	1,3	5,8
Чехия	26,3	3,7	12,1	0,2	1,7	8,6
Дания	29,3	6,8	13,4	0,9	2,3	5,9
Германия	24,2	6,9	9,6	0,8	2,1	4,8
Эстония	19,7	2,4	10,8	0,1	1,2	5,2
Ирландия	23,2	4,3	13,9	0,5	0,5	4,1
Испания	21,2	2,5	11,6	1,1	2,3	3,7
Франция	25,6	4,2	14,2	1,3	1,7	4,2
Италия	23,3	2,2	13,8	1,1	2,2	4,0
Кипр	19,3	4,0	8,3	2,0	1,1	3,9
Латвия	23,3	0,7	12,7	2,1	1,1	6,8
Люксембург	24,5	3,3	15,7	1,3	1,2	2,9
Венгрия	21,6	0,9	11,2	0,3	1,9	7,2
Мальта	11,9	1,0	6,8	0,4	0,6	3,1
Нидерланды	24,5	5,4	11,2	1,3	1,5	5,1
Австрия	21,6	3,3	10,2	1,5	2,6	3,9
Польша	23,1	1,3	5,7	4,8	2,4	9,0
Португалия	16,5	2,1	8,9	0,3	1,7	3,5
Словения	19,5	0,7	9,7	0,3	2,0	6,7
Словакия	25,6	1,0	7,6	3,0	2,7	11,3
Финляндия	27,1	6,8	16,8	0,0	0,5	3,0
Швеция	27,0	8,0	12,7	0,4	0,0	5,9
Великобритания	26,0	5,6	15,9	0,3	0,9	3,3
Исландия	21,7	2,9	14,0	0,8	1,3	2,7
ЕС (27 стран)	24,2	4,5	12,5	1,0	1,7	4,5

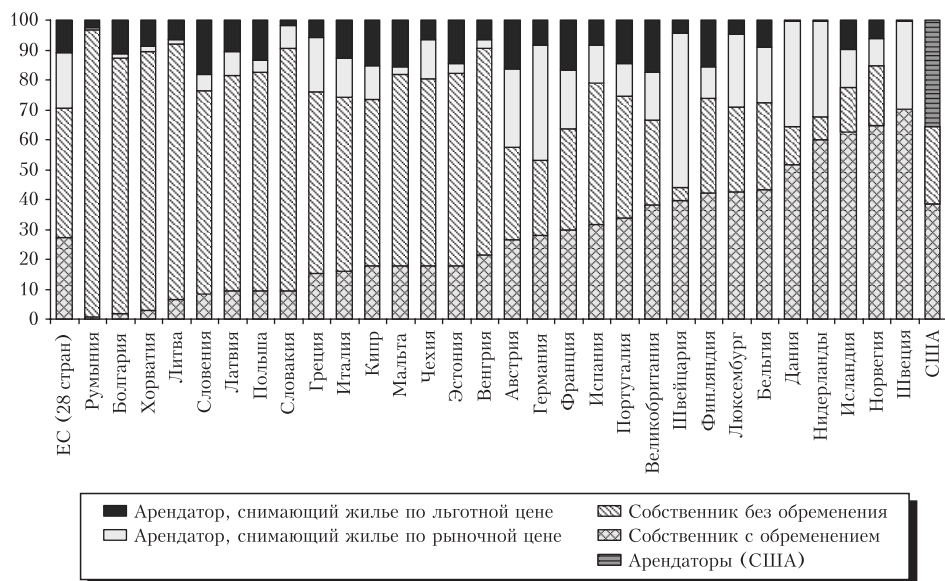
Источник: Eurostat. http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=nama_co3_c&lang=en.

На рисунке 4 представлена структура жилищного фонда европейских стран и США по формам собственности.

Бремя по оплате жилищной услуги фактически несут собственники жилых помещений. Рыночную аренду платят арендаторы в коммерческом арендном жилье. Социальные арендаторы получают жилье с регулируемой арендой по более низким ставкам, которые, как правило, покрывают расходы на содержание общедомового имущества.

Чтобы привести эти расходы к российским стандартам статистического учета, сконцентрируемся на социальной и коммерческой аренде жилья, а также на жилье в собственности без учета связанных с ней обременений. Включение коммерческой аренды в анализ требует дополнительной аргументации. В статистическом учете европейских стран расходы, связанные с содержанием общедомового имущества,

**Структура жилищного фонда европейских стран и США
по формам собственности, 2010 г. (в %)**



Источники: SILK [ilc_lvho02]; Consumer Expenditure Survey, U.S. Bureau of Labor Statistics (для США данные за 2012 г.)

Рис. 4

для категорий социальных и коммерческих арендаторов не выделены. Существует только агрегированный показатель «аренда». Очевидно, что коммерческая аренда включает не только расходы на обслуживание сдаваемой в аренду недвижимости (жилищные услуги), но и чистый доход собственника. Поэтому коммерческая аренда превышает расходы, понимаемые в России как жилищные услуги. Но для социальной аренды жилья характерна обратная ситуация. Нередко стоимость социальной аренды меньше реальных расходов на содержание арендуемой жилой недвижимости за счет бюджетных субсидий и других преференций. В связи с этим в рамках проводимого исследования принимается допущение, что чистые доходы собственников жилья, сдаваемого в коммерческую аренду, приблизительно равны размеру бюджетных субсидий и других преференций в случае социальной аренды. При таком допущении сумма арендной платы в социальном и коммерческом секторах равна расходам на содержание жилой недвижимости или, в традиционной российской трактовке, — стоимости жилищной услуги. Подобный подход представляется оправданным для стран, где в арендном секторе преобладает социальная аренда. Для стран, где велика доля коммерческой аренды (Южная Европа), он несколько завышает стоимость жилищной услуги.

Для получения данных о доле расходов населения на оплату жилищных и коммунальных услуг необходимо рассчитать взвешенную сумму по оплате ЖКУ следующих групп населения: арендаторов и собственников жилья.

Алгоритм расчета расходов на ЖКУ с использованием статистики Евростата по предлагаемой методике следующий.

1. Определяется доля расходов коммерческих и социальных арендаторов на оплату аренды:

$$DR_h = \frac{DR_h^{st}}{KR^{st}},$$

где: st — наличие информации в статистической отчетности; DR_h — доля расходов коммерческих и социальных арендаторов на арендную плату; DR_h^{st} — доля расходов на аренду, приведенная в отчетности Евростата по всем пользователям жилья; KR^{st} — доля коммерческих и социальных арендаторов по отношению ко всем пользователям жилья.

2. Определяется доля расходов собственников жилья на оплату жилья:

$$DO_h = \frac{DO_h^{st}}{KO^{st}},$$

где: DO_h — доля расходов собственников жилья на его содержание; DO_h^{st} — доля расходов на содержание жилья, приведенная в отчетности Евростата по всем пользователям жилья; KO^{st} — доля собственников жилья по отношению ко всем пользователям жилья.

3. Определяется доля расходов социальных и коммерческих арендаторов на оплату коммунальных услуг:

$$DR_u = DR_w^{st} + DR_e^{st},$$

где: DR_u — доля расходов социальных и коммерческих арендаторов на оплату коммунальных услуг; DR_w^{st} — доля расходов социальных и коммерческих арендаторов на оплату водоснабжения и водоотведения; DR_e^{st} — доля расходов социальных и коммерческих арендаторов на оплату энергоресурсов.

4. Определяется доля расходов собственников жилья на оплату коммунальных услуг:

$$DO_u = DO_w^{st} + DO_e^{st},$$

где: DO_u — доля расходов собственников жилья на оплату коммунальных услуг; DO_w^{st} — доля расходов собственников жилья на оплату водоснабжения и водоотведения; DO_e^{st} — доля расходов собственников жилья на оплату энергоресурсов.

5. Определяется взвешенная доля расходов арендаторов и собственников жилья без обременений на оплату жилья и коммунальных услуг:

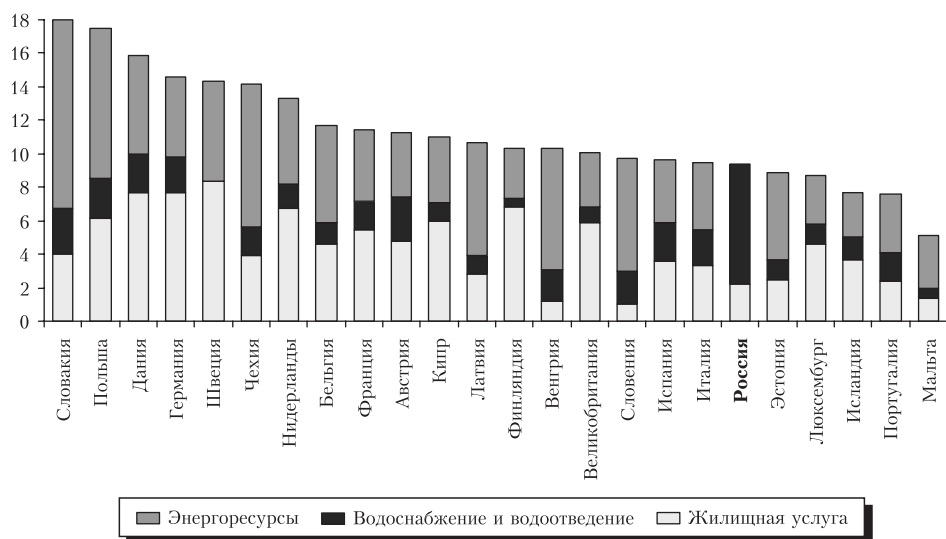
$$DRO_{hu} = \frac{(DR_h + DR_u) \times KR^{st} + (DO_h + DO_u) \times KO^{st}}{KR^{st} + KO^{st}},$$

где DRO_{hu} — доля расходов арендаторов и собственников жилья на оплату ЖКУ.

Доступность жилищно-коммунальных услуг

Результаты приведения европейских статистических данных в сопоставимый с российскими вид представлены на рисунке 5.

**Доля расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг
в потребительских расходах домохозяйств РФ и стран ЕС, 2012 г. (в %)**



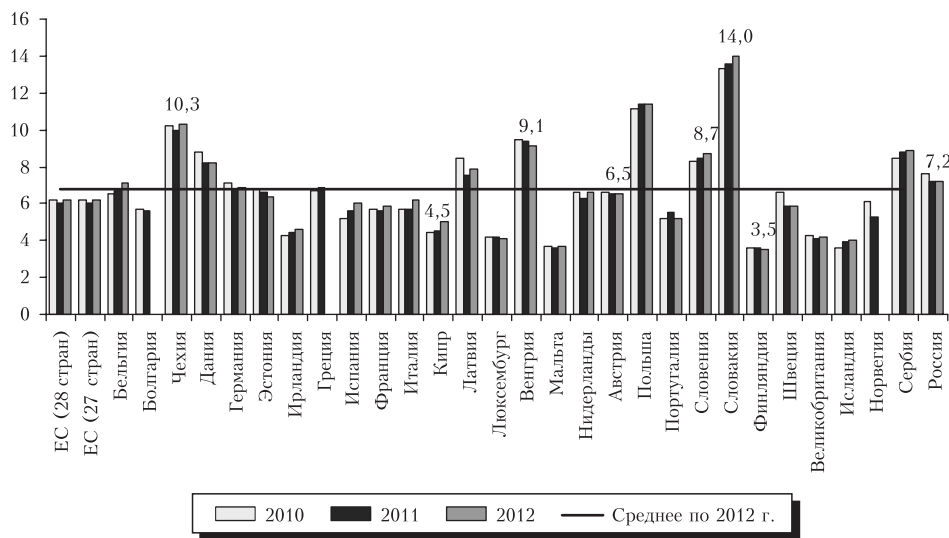
Источники: рассчитано по данным: для РФ — Росстат, результаты федерального государственного статистического наблюдения по форме №22-ЖКХ (сводная); для европейских стран — Eurostat [nama_co3_c].

Рис. 5

На рисунке 6 приведена динамика расходов на коммунальные услуги стран ЕС и России. За 2010–2012 гг. во всех приведенных для сравнения странах они менялись незначительно. Минимальная доля расходов на оплату коммунальных услуг по итогам 2012 г. зафиксирована в Финляндии (3,5%), максимальная — в Словакии (14%). В трех странах ЕС население тратит более 10% потребительских расходов на оплату коммунальных услуг — это Чешская Республика, Польша и Словакия. В начале 1990-х годов эти страны и Россия имели одинаковые «стартовые» условия и возможности выбрать стратегию развития коммунального и жилищного секторов. По истечении 20 лет относительные расходы населения на коммунальные услуги в этих странах превысили российские в 1,5–2 раза. Это в первую очередь результат значительно более высоких цен на энергоресурсы, а также лучшей жилищной обеспеченности. В целом доля расходов домохозяйств на коммунальные услуги в Российской Федерации сопоставима со средневропейской долей (6,8%) расходов на водо- и энергоснабжение в потребительских расходах.

На рисунке 5 видно, что наибольшая доля расходов на жилищные услуги характерна для самых развитых европейских стран. Во многом это может быть обусловлено высоким качеством жизни, а также

Доля расходов на оплату коммунальных услуг в потребительских расходах домохозяйств стран ЕС и РФ в 2010—2012 гг. (в %)



Источники: Eurostat [nama_co3_c]; Росстат, форма отчетности 22-ЖКХ (сводная); расчеты авторов.

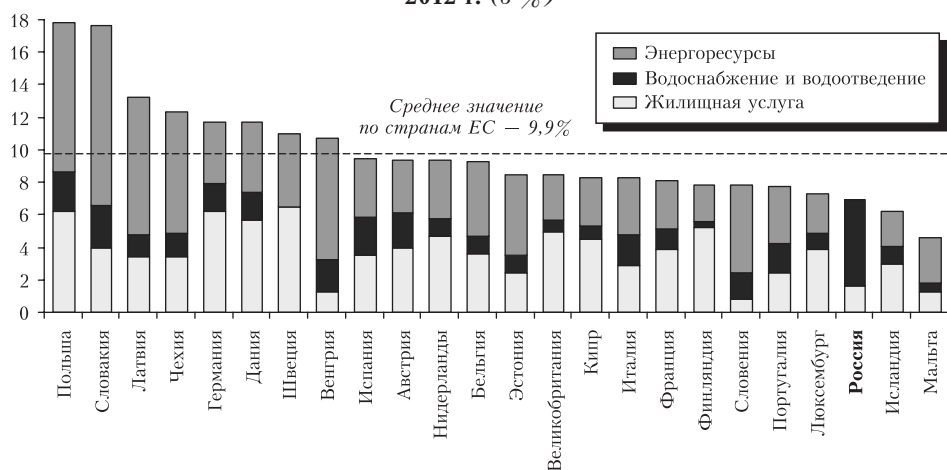
Рис. 6

желанием людей повышать капитализацию своего жилья. Высокая доля расходов, связанных с оплатой жилищной услуги в странах бывшего социалистического лагеря, объясняется в том числе процессами модернизации жилья с целью повысить его энергоэффективность. В Российской Федерации затраты на содержание жилья, наоборот, очень низкие, а потребление энергоресурсов, действительно, достаточно высокое из-за низкой энергоэффективности жилых домов.

Из сопоставления рисунков 1 и 5 следует, что политические решения в части доступности жилищно-коммунальных услуг принимаются на основании недостоверной информации. Если структура коммунальных расходов на рисунках в основном совпадает, то расходы на содержание жилья заметно отличаются. Таким образом, в структуре потребительских расходов населения России доля расходов на ЖКУ существенно меньше, чем в большинстве стран Европы.

Рассмотрим, как изменится распределение стран, если подсчитать долю расходов домохозяйств на оплату жилищных и коммунальных услуг в доходах. Полученные результаты представлены на рисунке 7. Наибольшее бремя расходов на оплату ЖКУ несет население стран, входивших в состав бывшего социалистического лагеря. В целом распределение стран изменилось незначительно, при этом Российская Федерация занимает третью позицию снизу. Следовательно, российские домохозяйства тратят на оплату ЖКУ меньше, чем домохозяйства практически всех других европейских стран. Доля расходов на оплату ЖКУ в доходе домохозяйств России составляет всего 7%, более низкие значения показателя зафиксированы только в Исландии и на Мальте. В среднем по странам ЕС, включенным в анализ, расходы на ЖКУ

**Доля расходов на оплату ЖКУ в доходах домохозяйства
2012 г. (в %)**



Источники: Eurostat; Росстат. <http://fedstat.ru/indicator/description.do?id=30992&referrerType=0&referrerId=1292862>; Министерство финансов РФ. <http://info.minfin.ru/monitoring.php>; расчеты авторов.

Рис. 7

в 2012 г. составили 9,9% доходов. Данный порог превысили Польша, Словакия, Латвия, Чехия, Венгрия, Германия, Дания и Швеция.

Отметим, что практически во всех исследуемых странах отношение доли расходов на жилищные и коммунальные услуги к доходам домохозяйств приблизительно равно. Во всех странах, где значимы расходы на жилищную услугу, расходы на коммунальные услуги, как правило, ниже. Это можно объяснить тем, что хорошее состояние жилья позволяет сократить потребление энергоресурсов. Таким образом, затраты на жилье обоснованны и необходимы для обеспечения более высокого уровня и качества жизни.

* * *

Полученные в ходе исследования результаты дают основания для корректировки государственной политики тарифного регулирования. Жилищно-коммунальные услуги в Российской Федерации экономически более доступны, чем в большинстве стран ЕС. Таким образом, потенциал для увеличения тарифов на ЖКУ для населения существует, и при соответствующей «настройке» инструментов социальной защиты малообеспеченных граждан, в первую очередь программы жилищных субсидий, такие решения могут быть политически приемлемыми. Важно перераспределить внутри совокупного платежа расходы с коммунальных услуг на жилищные. В жилищной политике необходим структурный маневр: вместо «замораживания» тарифов на коммунальные услуги нужно стимулировать модернизацию и повышение энергоэффективности жилищного фонда, что в итоге позволит потреблять меньше коммунальных услуг.

Список литературы / References

- Pittini A., Laino E. (2011). *Housing Europe review 2012: The nuts and bolts of European social housing systems*. Brussels: CECODHAS Housing Europe's Observatory.
OECD (2013). *How's life? Measuring well-being*. Paris.
UN-Habitat (2011). *Affordable land and housing in Europe and North America*. Geneva.
-

**Comparative Analysis of the Housing
and Utility Services Affordability for the Population
of the Russian Federation and Foreign Countries**

Yulia Sharygina^{1,*}, *Sergei Sivaev*^{1,2}

Authors affiliation: ¹ National Research University Higher School of Economics (Moscow, Russia); ² Federal Center for Project Finance (Moscow, Russia).

* Corresponding author, email: j.sharygina@mail.ru.

The affordability of housing and utility services for the population of Russian Federation and foreign countries is analyzed in the article. The authors have developed the method which gives the opportunity to bring the housing and utility costs of the population of Russian Federation and foreign countries to comparable conditions. The main result is providing reliable distribution of the costs of the housing and utility services in European countries, where the Russian Federation has one of the lowest positions. So, existing substantiation of freezing tariffs for housing and utility services is ungrounded. There is a socio-economic opportunity to raise tariffs for increasing investment attractiveness of the sector. There is also a need for redistribution of the population spending between housing and utility services in favor of the former.

Keywords: housing service, utility service, affordability, Russia, European countries, tariff regulation.

JEL: P52.