

Рынок жилья усиливает социальное неравенство

news

Рынок жилья усиливает социальное неравенство

politsturm.com

2026-02-01

3 мин. на чтение

Научные сотрудники Института народнохозяйственного прогнозирования (ИНП) РАН в своей работе «Анализ динамики распределений доходов и обеспеченности жильем в России по данным домохозяйств», опубликованной в журнале «Научные труды», пришли к выводу, что стоимость жилья богатейших россиян росла заметно быстрее, чем у менее обеспеченных граждан.

Детали. Исследование основано на данных Российского мониторинга экономического положения и здоровья населения (РМЭЗ) за 2000–2023 годы и охватывает одни и те же домохозяйства во времени. В качестве показателя богатства использовалась площадь и рыночная стоимость жилья, находящегося в собственности семей, полностью занимающих квартиру или дом. Доходы оценивались по располагаемым поступлениям за последний месяц. Домохозяйства были распределены по доходным группам (децилям), после чего проанализирована динамика площади и стоимости жилья в каждой группе за 23 года.

► Было обнаружено, что улучшение жилищных условий чаще связано не с ростом метража, а с повышением качества и локации жилья, что увеличивает его рыночную стоимость.

► Анализ за 2005–2023 годы показывает, что стоимость жилья у высокодоходных групп росла быстрее, чем у низкодоходных, подтверждая опережающее накопление богатства у обеспеченных домохозяйств.

Контекст. После стабилизации в 2010-е жилищное неравенство вновь умеренно усиливается, прежде всего из-за быстрого роста цен в крупных городах, в то время как ужесточение ипотеки может лишь частично сдерживать этот процесс.

► В России большинство домохозяйств владеют неликвидным жильем без сбережений, тогда как ликвидные финансовые активы сосредоточены у верхних доходных групп, что позволяет им активнее наращивать стоимость и количество недвижимости.

► Благодаря финансам, доступу к кредиту и инвестиционным инструментам богатые быстрее улучшают жилищные условия, тогда как рост цен на жилье опережает зарплаты и сужает круг доступных покупателей, прежде всего среди низкодоходных групп населения. В итоге жилищное неравенство усиливается за счет концентрации собственности у богатейших, несмотря на точечные меры господдержки.

Важно знать. Жилищное неравенство в России, зафиксированное исследованием ИНП РАН, является закономерным результатом капиталистической логики накопления. Жилье в постсоветской России давно превратилось в полноценный инструмент присвоения и концентрации богатства.

► Формальное равенство в квадратных метрах, на которое указывают авторы исследования, маскирует реальное имущественное расслоение. Важно не количество потребляемого пространства, а его цена. Жилье большинства населения является, как правило, неликвидным активом, привязанным к

месту и доходу. Жилье богатых можно отнести к капиталу, встроенному в оборот, мобильный, дорожающий и легко конвертируемый в другие формы богатства.

► Рост цены жилья у верхних децилей быстрее, чем у нижних, потому что именно бизнес контролирует доступ к локациям, инфраструктуре и кредиту. Это не «склонность к сбережению» и не «финансовая грамотность», а преимущество класса частных собственников.

► В условиях, когда земля, городское пространство и ипотечные механизмы подчинены логике прибыли, предприниматели наращивают капитал. Дорогие районы дорожают быстрее не потому, что они лучше, а потому, что в них уже сосредоточены деньги, власть и доступ к будущим доходам.

► Льготная ипотека, представленная как инструмент социальной поддержки, в реальности выступила формой субсидирования предпринимателей за счет государства. Она разогрела цены, увеличила ренту застройщиков и собственников. Для обычных граждан ипотека осталась формой долговой зависимости, привязанной к заработной плате, которая растет медленнее стоимости недвижимости. Для предпринимателей она стала инструментом ускоренного накопления, позволяющий покупать больше объектов и перекладывать инфляционные риски на остальных.

► Особенно показательно, что основным фактором роста неравенства становится не метраж, а количество объектов у верхних 10%. Это уже не потребление, а чистое накопление. Происходит превращение жилья в фиктивный капитал, приносящий доход не через производство, а через рост цен и перераспределение ренты. В такой системе улучшение жилищных условий большинства не отменяет факта, что пропасть между бедными и богатыми продолжает увеличиваться.

► Апелляции к «наследию советской приватизации» в статье звучат как попытка снять ответственность с существующего экономического порядка. Массовая передача жилья в собственность действительно снизила стартовое неравенство, но дальнейшая капитализация этой собственности шла уже по законам рынка. Без общественного контроля над землей, строительством и кредитованием приватизированные квадратные метры стали базой для имущественного расслоения.

► В результате жилье усиливает социальную сегрегацию, оставляя большинство людей в невыгодных условиях. Одновременно оно ускоряет обогащение тех, кто уже находится наверху распределения. Это и есть классический механизм капиталистического неравенства, где формальное владение не означает реального равенства, а рынок жилья становится одним из ключевых каналов перераспределения богатства в пользу богатейших.

► Проблема не в ставках и не в форматах ипотеки. Проблема в том, что жилье встроено в систему частной собственности и накопления капитала. Пока жильё остается товаром и инвестиционным активом, разрыв в богатстве будет воспроизводиться автоматически, независимо от статистики по средним квадратным метрам и благих намерений социальной политики.