



Ноздрина Н.Н. (ИНП РАН, Москва)
Шнейдерман И.М. (ИСЭПН РАН, Москва)

О роли жилья и его доступности в миграционных процессах

Изменение роли и значения фактора жилья для мигрантов во времени

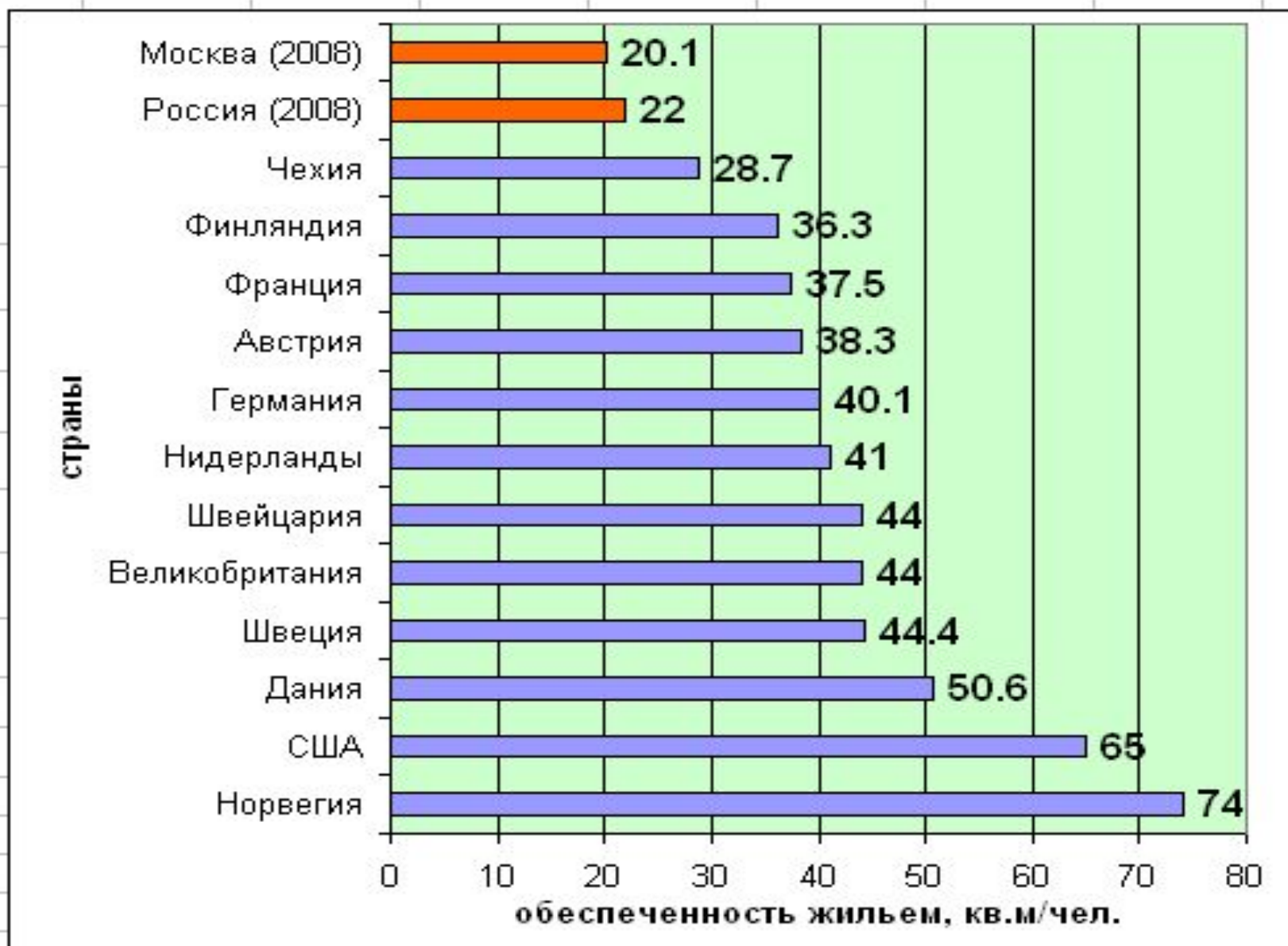
- В советские годы - жилье являлось одним из основных бесплатно распределяемых благ, возможность получения квартиры часто определяло выбор места работы и места жительства человека.
- Сразу после распада СССР - жилье, пусть самое неприятное, рассматривалось мигрантами (беженцами и вынужденными переселенцами), прежде всего, в качестве убежища, хоть какой-то крыши над головой.
- По мере развития рыночной экономики жилье все больше стало превращаться в экономический фактор миграции, сопутствующий и сопровождаемый более эффективным трудоустройством современных мигрантов.

Проблема финансовой доступности жилья приемлемого уровня качества становится для мигрантов во главу угла при принятии ими решения о переселении.

Доступное для населения жилье является необходимым условием эффективности экономики и мобильности трудовых ресурсов, ключевым фактором роста благосостояния и социальной стабильности общества в целом.

Кратко охарактеризуем жилищную ситуацию и уровень доступности жилья для населения в России.

Обеспеченность населения жильем по странам мира, кв.м/чел.



**Обеспеченность населения жильем по странам мира
(по оценке на 2001-2006 гг.)**

Страна	Жилищная обеспеченность, кв.м/чел.	Процентное отношение к лидеру, % (Норвегия=100%)
Норвегия	74,0	100,0
США	65,0	87,8
Дания	50,6	68,4
Швеция	44,4	60,0
Великобритания	44,0	59,5
Швейцария	44,0	59,5
Нидерланды	41,0	55,4
Германия	40,1	54,2
Австрия	38,3	51,8
Франция	37,5	50,7
Финляндия	36,3	49,1
Ирландия	35,0	47,3
Словения	29,5	39,9
Чехия	28,7	38,8
Венгрия	28,0	37,8
Эстония	27,7	37,4
Словакия	26,0	35,1
Латвия	23,9	32,3
Литва	23,0	31,1
Польша	22,2	30,0
Россия (2007)	21,5	29,1
Москва (2007 г.)	19,9	26,9

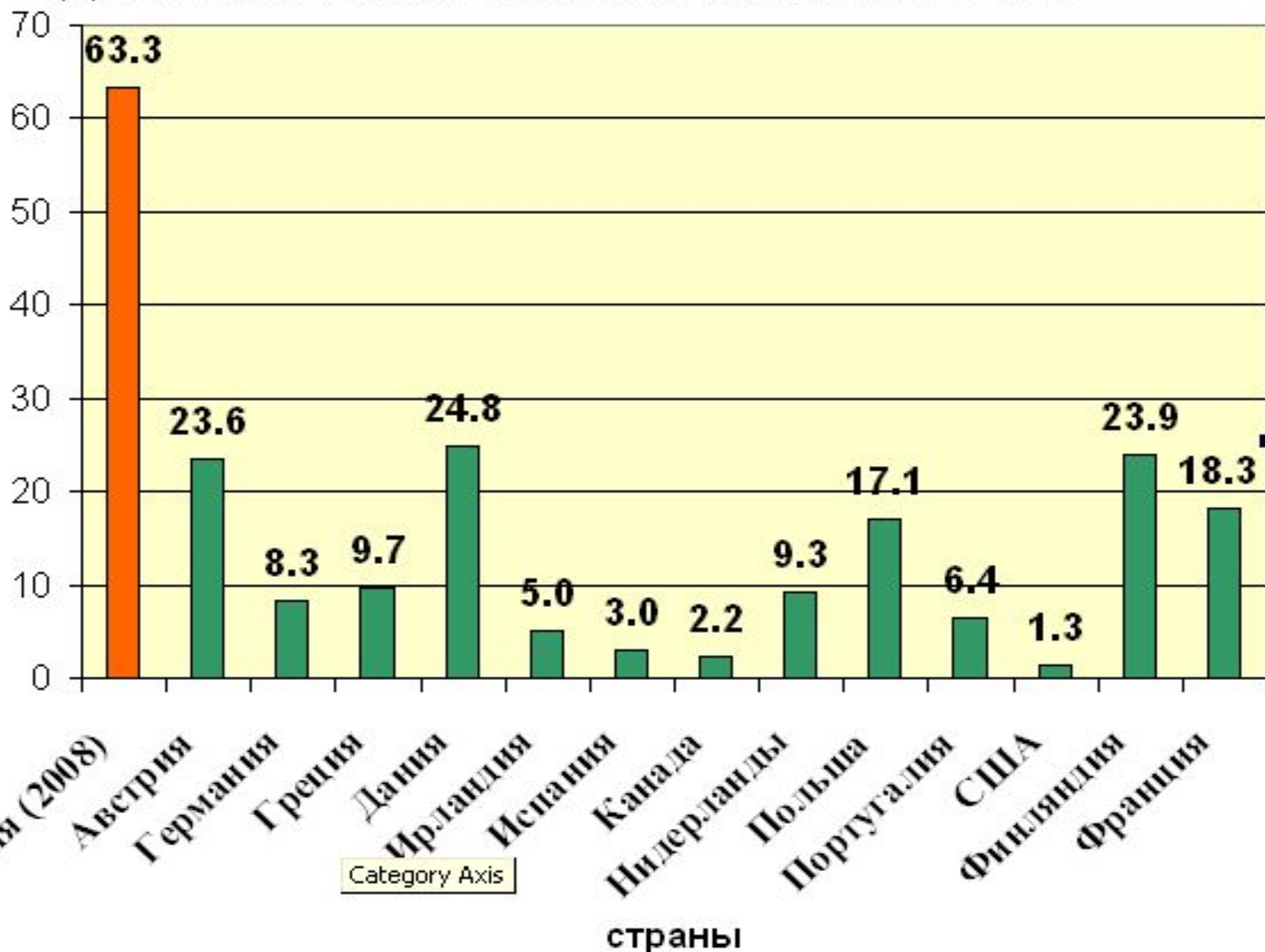
Источник данных: *Housing Statistics in the European Union, 2004*; *National Board of Housing, Building and Planning, Sweden*; *Ministry for Regional Development of the Czech Republic – сайт в Интернете: www.iut.nu [68]*.

**Период сокращения отставания России по уровню жилищной
обеспеченности от развитых стран мира**

Страна	Период сокращения отставания, лет	
	Пессимистичный сценарий	Оптимистичный сценарий
Норвегия	147	53
США	122	44
Дания	82	30
Швеция	65	24
Великобритания	64	23
Швейцария	64	23
Нидерланды	55	20
Германия	53	19
Австрия	48	17
Франция	46	17
Финляндия	42	15
Ирландия	39	14

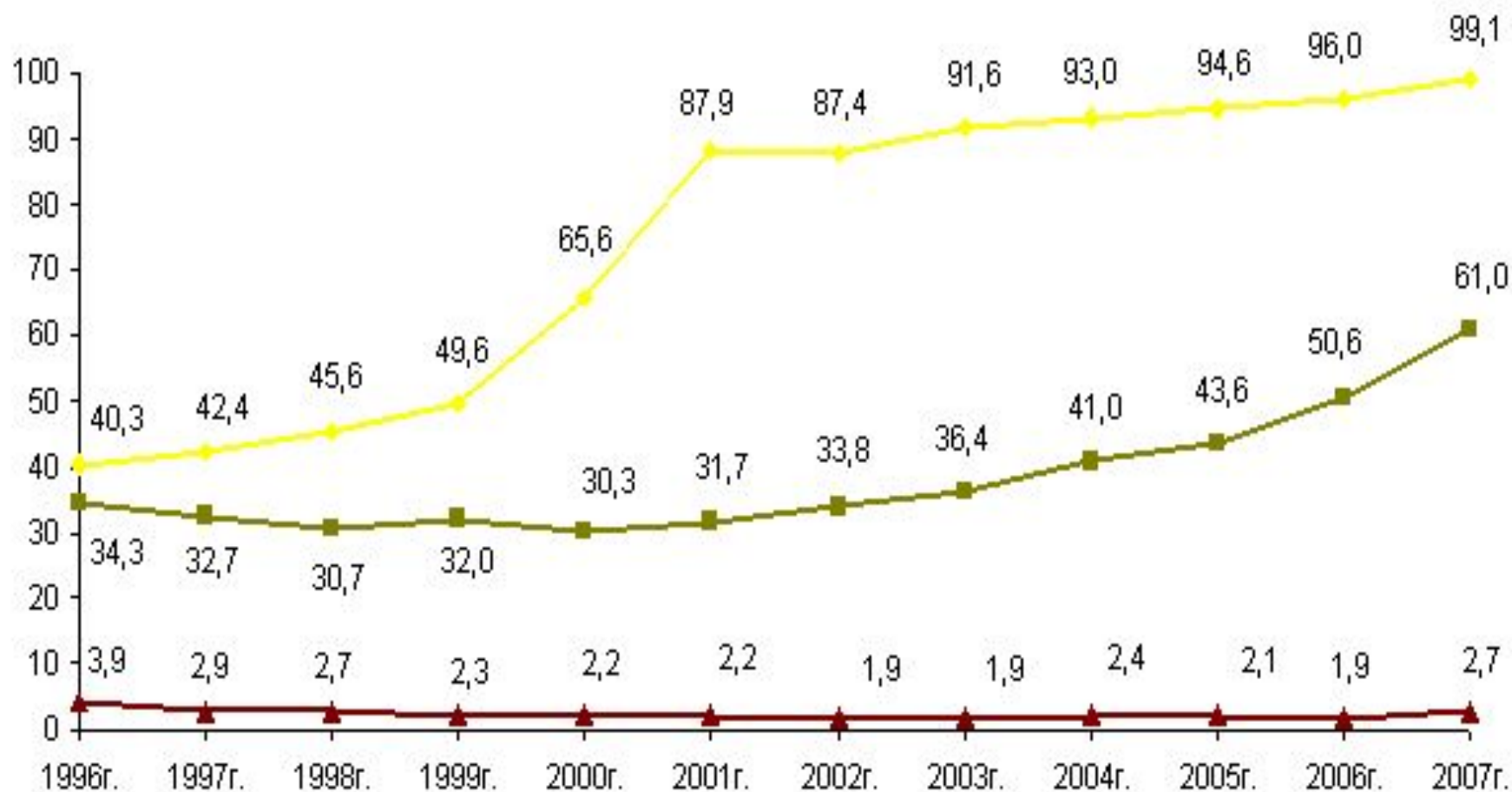
Источник: сайт в Интернете: www.urban-planet.org [66];

Доля помещений с числом комнат менее 3-х, %



Ветхий и аварийный жилищный фонд

млн. м²



- ◆ Ветхий и аварийный жилищный фонд
- Ввод в действие общей площади жилых домов
- ▲ Выбытие по ветхости и аварийности

Показатель доступности жилья для населения на рынке рассчитывается как **количество лет, которое среднестатистическое домохозяйство должно откладывать весь свой годовой доход на покупку стандартной двухкомнатной квартиры (54 кв. м) по средней рыночной цене**

Классификация рынков жилья по критерию доступности

<i>Категория рынка</i>	<i>Значение коэффициента доступности жилья</i>
Жилье доступно (affordable)	До 3 лет
Жилье не очень доступно (moderately unaffordable)	От 3 до 4 лет
Приобретение жилья серьезно осложнено (seriously unaffordable)	От 4 до 5 лет
Жилье <u>существенно</u> недоступно (severely unaffordable)	Более 5 лет

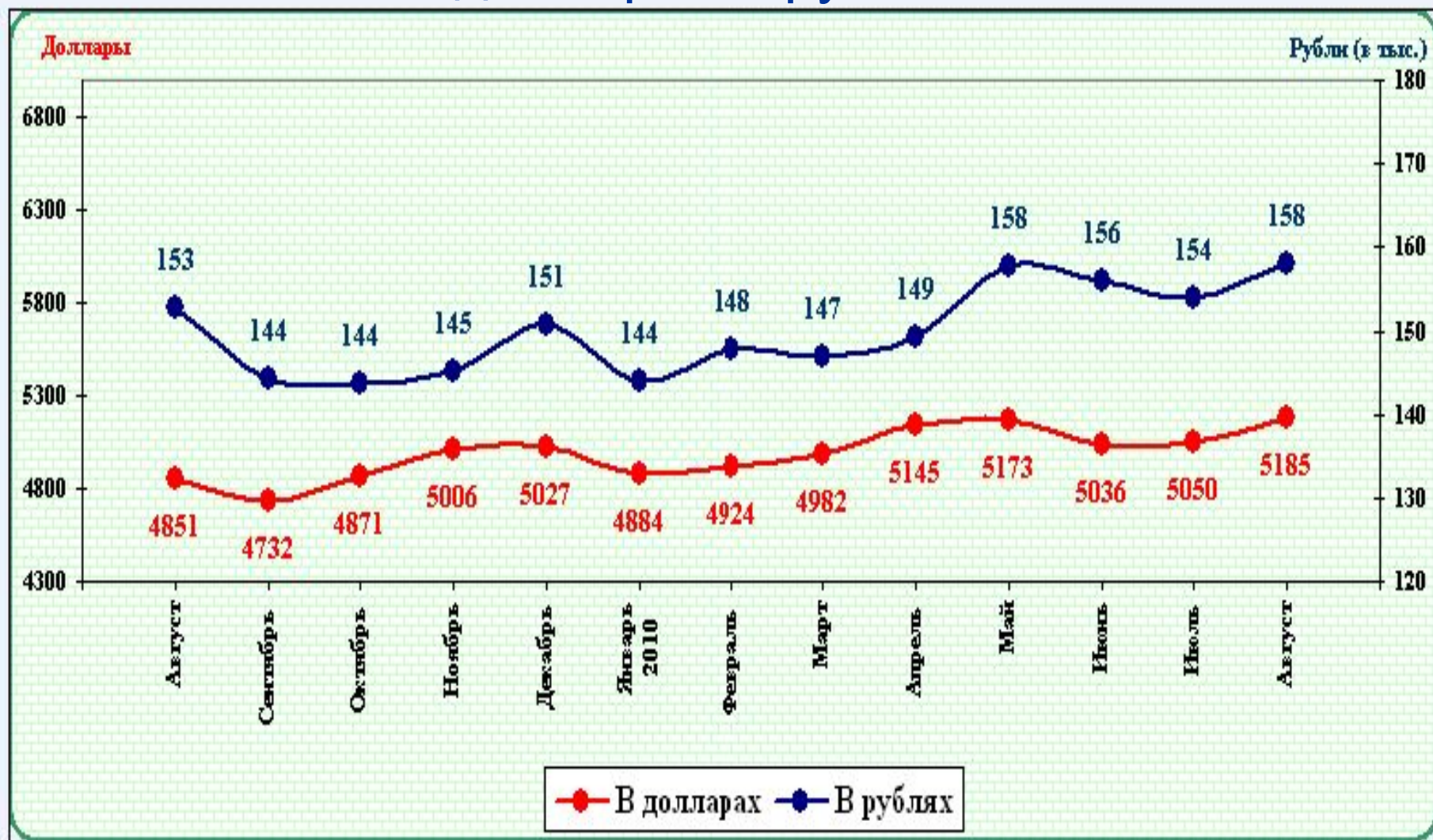
Источник: www.demographia.com (III квартал 2006 г.)

**Доступность жилья для населения на вторичном рынке жилья:
число лет накопления из расчета среднедушевого/медианного уровня
денежных доходов населения (2000, 2006-2009 гг.)**

⊕

	2000	2006	2007	2008	2009
Россия					
Доступность стандартной квартиры 54 кв.м	4,33/ 5,85	5,39/ 7,11	5,62/ 7,59	5,60/ 7,56	4,70/ 6,35
Доступность квартиры 108 кв.м	8,67/ 11,70	10,77/ 14,22	11,24/ 15,17	11,20/ 15,12	9,40/ 12,69
Москва					
Доступность стандартной квартиры 54 кв.м	2,89/ 6,73	5,10/ 9,69	5,40/ 9,88	6,44/ 11,08	5,34/ 8,97
Доступность квартиры 108 кв.м	5,78/ 13,47	10,20/ 19,38	10,80/ 19,76	11,87/ 20,42	10,69/ 17,96
Московская область					
Доступность стандартной квартиры 54 кв.м	6,14/ 7,25	5,72/ 7,15	5,47/ 7,22	5,63/ 7,54	4,48/ 5,91
Доступность квартиры 108 кв.м	12,27/ 14,48	11,45/ 14,31	10,94/ 14,44	11,26/ 15,09	8,96/ 11,83
Санкт-Петербург					
Доступность стандартной квартиры 54 кв.м	5,90/ 7,08	5,16/ 7,07	5,24/ 7,39	6,79/ 9,37	5,91/ 8,27
Доступность квартиры 108 кв.м	11,79/ 14,15	10,32/ 14,14	10,49/ 14,79	13,57/ 18,73	11,82/ 16,55

Средняя цена предложения 1 кв. м на вторичном рынке Москвы за 12 месяцев в долларах и рублях

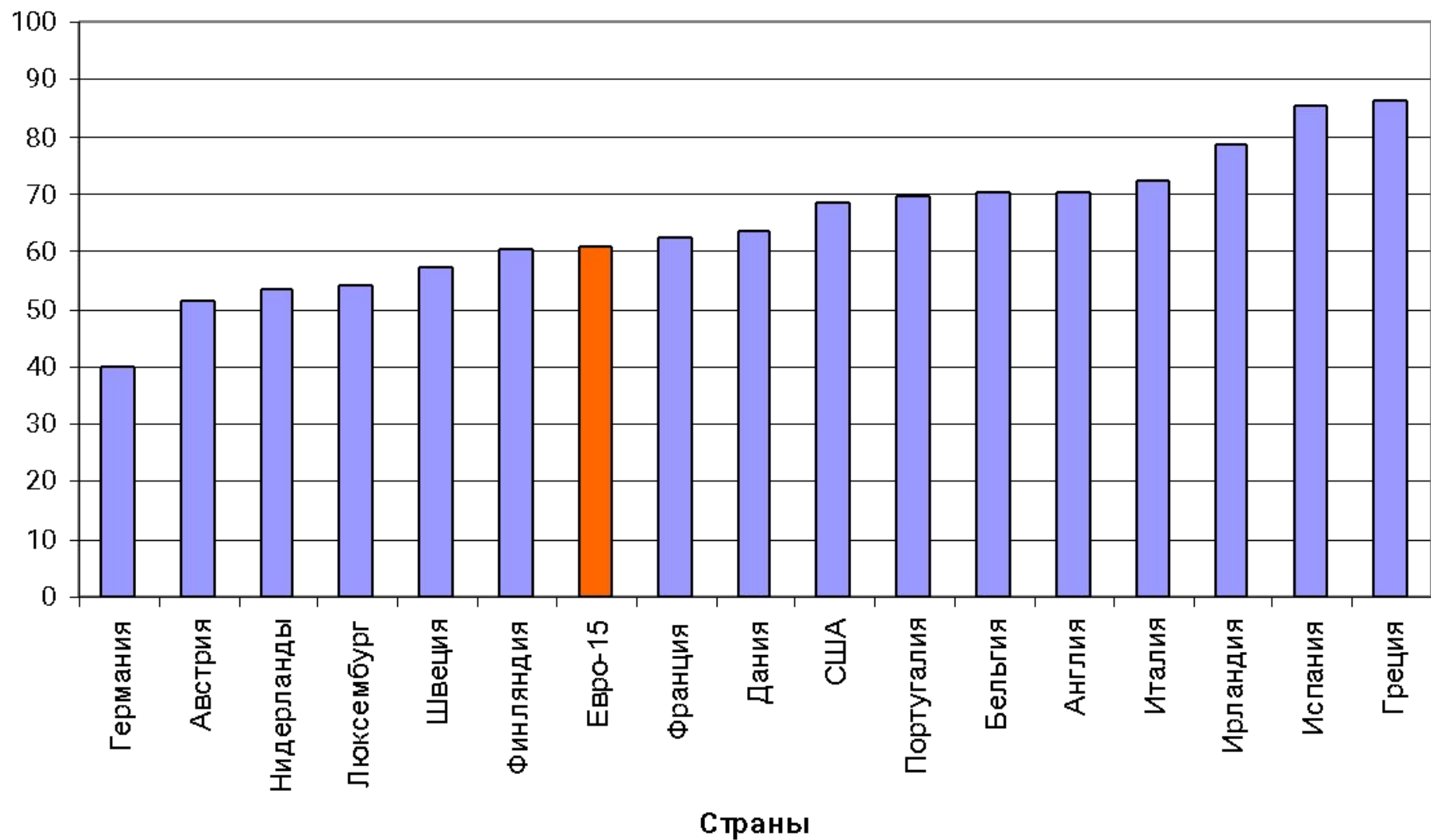


Практическая недоступность жилья на рынке для подавляющего большинства населения заставляет искать другие формы обеспечения населения жильем.

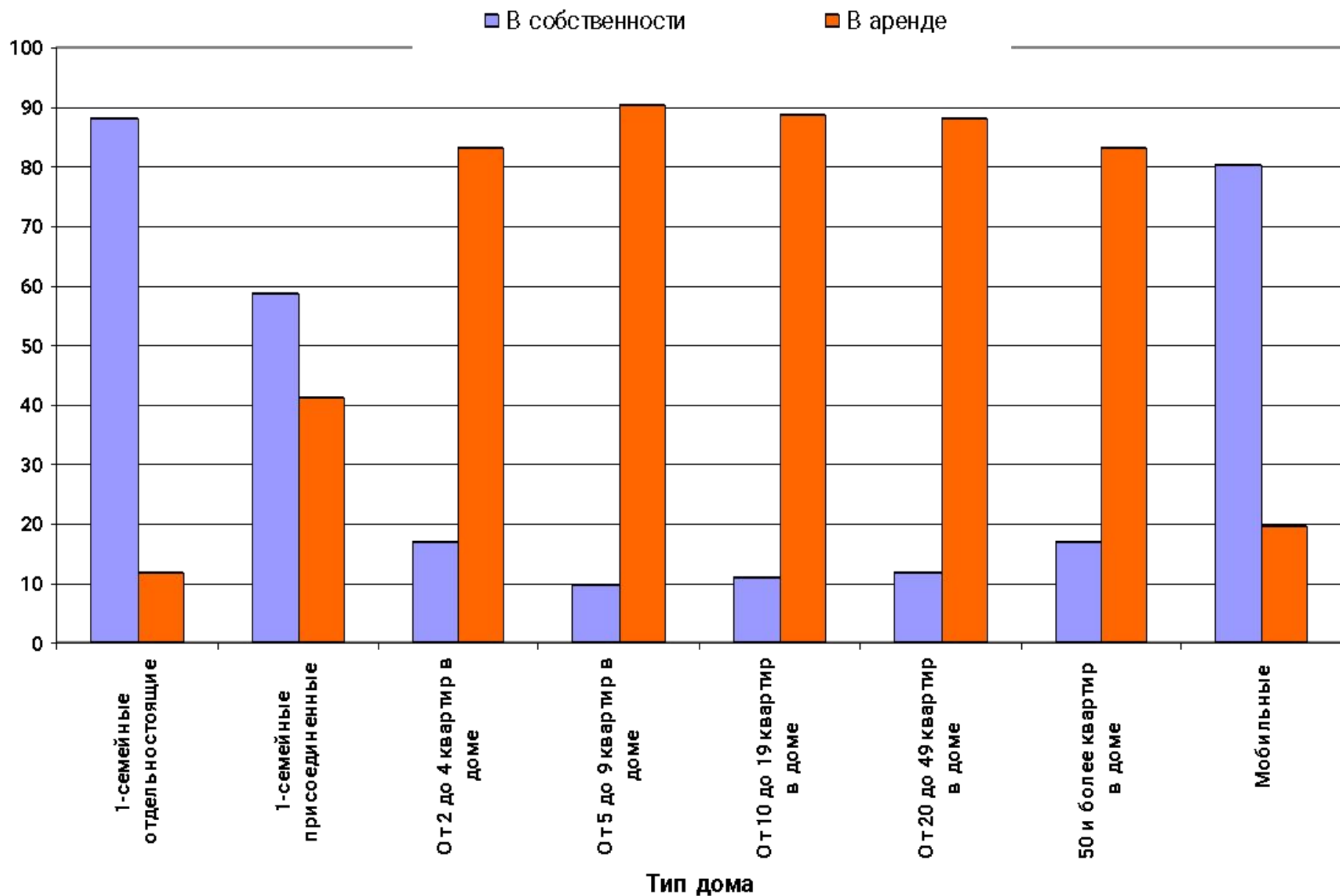
Мы видим выход в усилении роли государства в жилищной сфере, в частности, в форме преимущественного развития арендного сектора жилья

Мировой опыт показывает, что жители крупных городов не обязательно должны быть собственниками жилья. В многоквартирном жилищном фонде более распространено как раз не владение жильем, а его аренда

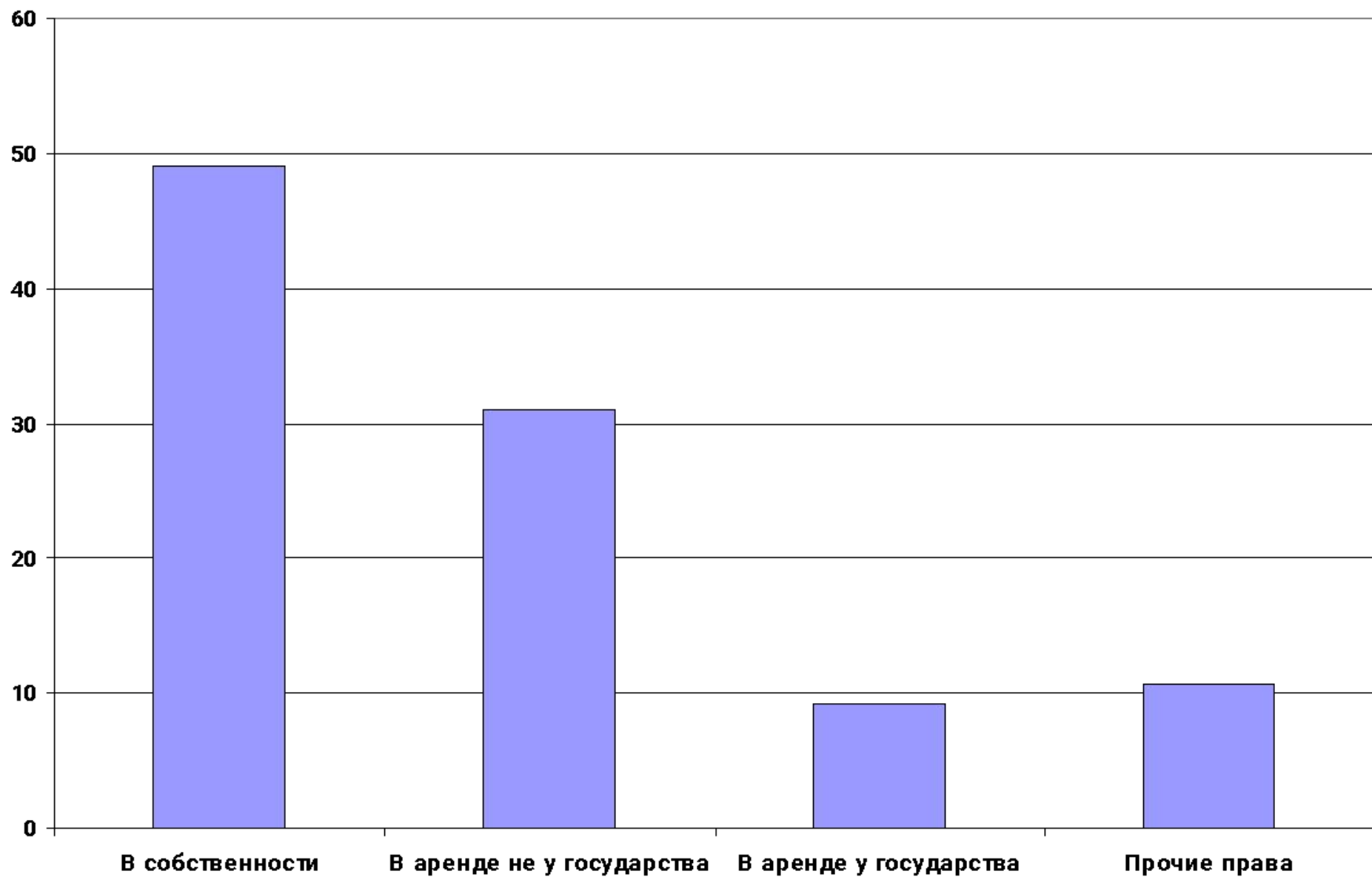
**Процент единиц жилья (квартир, домов),
находящихся в собственности семей, которые в них проживают,
от общего числа этих единиц**



Процент жилья (домов и квартир) по виду владения в зависимости от типа дома (от общего числа квартир этого типа дома), США, 2000 г.



Распределения жилья в Австрии по видам владения проживающих семей
(в % от общего количества квартир) в 2001 г.



Аренда жилья имеет целый ряд преимуществ, по сравнению с владением.

В отличие от покупки жилья аренда оставляет возможность для мобильности арендатора (не привязывает человека к месту жительства и месту работы, освобождает от «бремени собственности», позволяет достаточно оперативно менять жильё в зависимости от изменения состава семьи, изменения доходов и т. д.).

С учетом этого опыта, мы считаем, что снять напряженность в сфере обеспечения населения жильем поможет развитие строительства доходных домов (как муниципальных, так и частных) с целью сдачи квартир в этих домах в аренду населению

Правительство Москвы
Постановление
от 5 августа 2008 г. № 708-ПП

**О концепции формирования в
г. Москве сети бездотационных
домов для предоставления жилых
помещений гражданам по
договорам найма**

Характеристика реализуемых проектов создания Москвой бездотационных домов для предоставления жилых помещений гражданам по договору найма.

Реализация первых проектов создания Москвой домов, жилые помещения в которых предоставляются по договорам найма, началась в 2002 году. Городом был создан первый жилой дом, относящийся к жилищному фонду коммерческого использования, когда в соответствии с **Постановлениями Правительства Москвы от 12 февраля 2002 года № 118-ПП «О первоочередных мерах по обеспечению прав молодых семей на жилище»** и **от 1 октября 2002 года № 805-ПП «О Московской программе «Молодой семье – доступное жилье» на 2003-2005 годы»** в декабре 2002 года были предоставлены на условиях найма молодыми семьями жилые помещения в доме по адресу:
ул. Верхние Поля, д. 38, корп. 1 (Юго-Восточный АО).
Этот жилой дом (площадь жилых помещений **38,6 тыс. кв. м, 648 квартир**) стал своего рода испытательной площадкой для отработки механизмов создания жилых домов коммерческого использования, предназначенных для решения важной для города социальной задачи.

Средние величины платы за жилое помещение и коммунальные услуги нанимателей жилых помещений в жилом доме по адресу:
ул. Верхние поля, д.38, корп.1 (рублей в месяц)

Тип квартиры	Наем	Техническое обслуживание	Коммунальные платежи	Итого
Однокомнатная	1159	735	1449	3342
Двухкомнатная	1265	1092	1862	4219
Трехкомнатная	1653	1509	2466	5628

Эта Концепция ориентирована в первую очередь на москвичей (постоянно проживающих в Москве не менее 10 лет) из числа очередников и, прежде всего, на молодые семьи.

На наш взгляд, необходимо обратить внимание также и на другие категории населения (как постоянного так и мигрантов), которые не менее остро, чем очередники, нуждаются в жилье и которым оно на рынке жилья также совершенно недоступно. Для них и нужно строить арендное жилье различного уровня качества.

Способы жилищного обустройства различных групп мигрантов в России

Опыт Москвы и Санкт-
Петербурга

Москва

Городская целевая миграционная программа на 2008 2010 годы

Проект так называемых временных административно-бытовых городков для трудовых мигрантов различных национальностей.

Недостатки данного проекта: их появление приведет к усилению сегментации городского пространства и геттоизации отдельных кварталов города

Проект не был реализован, он трансформировался в идею строительства дешевого арендного жилья без разделения на местное и приезжее население.

Проект строительства доходных домов для высококвалифицированных специалистов

Для проживания высококвалифицированных иностранных специалистов в Москве предполагается создать арендный жилой фонд высокого стандарта качества, а также развить гостиничную сеть для кратковременного проживания сотрудников иностранных фирм.

Финансовый кризис пока отодвинул реализацию и этого проекта, но ясно, что будущее Москвы как международного финансового центра не возможно без воплощения в жизнь подобного проекта.

Санкт-Петербург

Городская концепция доходных домов для мигрантов.

В рамках этой концепции решено дать вторую жизнь старым общежитиям, а также домам, расселяемым из-за аварийного состояния. После ремонта и реконструкции они станут доходными домами, которые будут принадлежать городу. Намечено 26 зданий для реконструкции и 11 для капитального ремонта.

Реализация этой концепции должна сделать условия жизни трудовых мигрантов более комфортными и, одновременно с этим, более подконтрольными местным властям. Программа рассчитана на три года, однако первый такой дом может появиться уже в 2010 г.

Важная особенность новой концепции петербургских доходных домов - они предназначены исключительно для централизованного использования. **Трудовой мигрант может поселиться в этом доме только в том случае, если у него есть приглашение на работу от конкретного работодателя, заключившего с городскими властями договор на предоставление жилья.** Таким образом достигается больший контроль со стороны работодателей и города.

По оценке разработчиков, она позволит расселить всего лишь порядка 7 тыс. человек, тогда как, по оценкам правоохранительных органов Санкт-Петербурга, в городе проживает до 400 тыс. временных работников.

Роль жилья в развитии миграционных процессов остается сильно недооцененной властями, ответственными за выработку миграционной политики в России.

Жилищная миграционная политика должна быть обязательной и одной из важнейших составляющих частей государственной миграционной политики в целом.

Она должна быть дифференцирована по отношению к различным типам мигрантов и, прежде всего, по отношению к временным трудовым мигрантам и к мигрантам, переезжающим на постоянное место жительства.

Это необходимо, так как в том и в другом случае должны быть задействованы разные механизмы обеспечения жильем, а также разные категории жилищного фонда.

- Для временных трудовых мигрантов, занятых низко квалифицированным трудом, необходимо строить арендные дома или гостиницы упрощенного типа, а также мини-городки из вагончиков или бытовок, где будут медицинский пункт, столовая, душевые и.т.д.
- Высококвалифицированные специалисты с высоким уровнем доходов должны иметь возможность снимать жилье в специализированном арендном жилом фонде высокого стандарта качества, оборудованном необходимой социально-бытовой инфраструктурой.
- Мигранты, переезжающие на долгое время и с семьями, должны иметь возможность снять за доступную им арендную плату жилье в домах различного качества, специально предназначенных для сдачи в аренду.

**Доходные дома
в Москве
в конце XIX – начале
XX века**









Подписи к фотографиям:

- Рис. 1. Доходный дома «Сказка» неорусское направление модерна: 1905-1907, проект - арх. Н.К.Жуков, худ. С.В. Милютин; постройка - арх. Б.Н.Шнауберт, инж. П.Н.Перцов (Пречистинская наб., угол Соймоновского проезда и Курсового переулка)
- Рис. 2. Ильинка, дом 5 - Троицкое "подворье", доходный дом Троице-Сергиевой Лавры - первое пятиэтажное здание в Москве: 1874-1876, арх. П.П.Скоморошенко
- Рис. 3. Один из корпусов дома дешёвых квартир им. Г.Г. Солодовникова (для одиноких): 1906-1908 гг., арх. М.М. Перетяткович - проект, арх. Т.Я.Бардт – постройка (угол Трифоновской и Гиляровского, 65 - бывш. 2-й Мещанской).
- Рис. 4. Солянка, дом 1 - внутренний корпус "Соляного двора", комплекса доходных домов Варваринского о-ва домовладельцев: 1909-1915, арх. В.В.Шервуд, И.А.Герман, А.Е.Сергеев

***Источник: сайт в Интернете:
<http://retromoscow.livejournal.com>***