



www.volsu.ru

УДК 316.7  
ББК 60.5

## ЖИЛИЩНЫЕ СТРАТЕГИИ СОВРЕМЕННОЙ РОССИЙСКОЙ СЕМЬИ

**Байдалова Ольга Васильевна**

Доктор социологических наук, профессор, заведующая кафедрой философии,  
Волгоградская государственная академия физической культуры  
olta13@ Rambler.ru  
просп. им. Ленина, 78, 400005 г. Волгоград, Российская Федерация

**Березовая Анна Юрьевна**

Соискатель кафедры истории и культурологии,  
Волгоградский медицинский университет  
ServicRieltStroy@yandex.ru  
площадь Павших Борцов, 1, 400131 г. Волгоград, Российская Федерация

**Аннотация.** В статье рассматриваются жилищные стратегии молодой российской семьи. Анализируется базовое понятие «жилье» как терминальная ценность. Приводятся эмпирические данные этого понятия в рамках таких показателей, как: потребность в жилье молодой семьи; варианты улучшения жилищных условий респондентами; отношение респондентов к материнскому капиталу; отношение респондентов к ипотечному кредитованию; оценка кредитных ставок ипотеки; рассматривается увеличение размера материнского капитала в зависимости от индексации цен с 2005 г. по 2015 г. включительно; оценка помощи государства в решении жилищной проблемы молодой семьи. Рассматриваются возможные варианты улучшения жилищных условий молодой семьей. Раскрывается оценка респондентами и их отношение к материнскому капиталу. Рассматривается материнский капитал как гарантия приобретения молодой семьей ипотечного кредита. Варианты использования материнского капитала: в качестве погашения основного долга и уплаты процентов по кредитам или займам на приобретение (строительство) жилого помещения в качестве первоначального взноса. Анализируются кредитные ставки по ипотеке как социально-экономический канал получения кредита. Проводится корреляция проблем института семьи с возможными решениями жилищной проблемы. Приводится анализ социальных факторов, которые затрудняют развитие и становление молодой семьи. Прикладной характер проведенного социологического опроса дан в практических рекомендациях по укреплению института семьи.

**Ключевые слова:** молодая семья, жилищные проблемы, благоустройство, материнский капитал, размер материнского сертификата, ипотека, государство.

Самая большая проблема, с которой сталкиваются люди, желающие создать семью – жилищная. В настоящее время, в кризисной ситуации в стране данная проблема стоит очень остро. Финансовые про-

блемы, отсутствие собственного жилья или его не благоустроенность, сильнее всего сказываются на внутрисемейных взаимоотношениях, социально-психологическом климате, душевном состоянии всех членов

молодой семьи. Материальные трудности и проблемы с жильем вполне объяснимо вызывают страх у молодых людей перед рождением ребенка, так как его содержание и воспитание связано с серьезными вложениями семейного капитала. В свою очередь является невозможным развитие и становление семьи при неразрешенных жилищных проблемах. В Российской Федерации практически отсутствует скоординированная как на федеральном, так и на региональном уровне система обеспечения жильем молодых семей.

В рамках социологического знания важно определить мнения, суждения, оценки респондентов этой насущной проблемы обеспечения и существующих возможностей молодых семей жильем. В связи с этим был проведен анкетный опрос среди 280 респондентов, проживающих в городе Волгограде и городе Волжском с декабря 2013 г. по апрель 2014 года. Это граждане от 18 до 30 лет. Цель данного опроса было определение таких показателей, как:

- определение условий проживания молодых семей;
- выявление вариантов улучшения своих жилищных условий респондентами;
- отношение респондентов к материнскому капиталу;
- отношение респондентов к ипотечному кредитованию (см. табл. 1).

Таблица 1

**Условия проживания**

Показатель	В % от числа опрошенных
1. В собственной благоустроенной квартире, доме	55
2. В благоустроенной квартире своих родителей, других родственников	22
3. В съемном жилье	12
4. В собственном неблагоустроенном жилье	10
5. В служебном жилье	1

Так как данный вопрос был полуоткрытым, респонденты также указали другие виды

проживания, такие как: «проживаем в собственной квартире, но не благоустроенной», «проживаем в коммунальной квартире» (4 %), «квартира, которая находится в залоге у банка (взята под ипотечный залог)» (11 %), «в собственной, но очень маленькой квартире», «комната с подселением», «квартира в ипотеку (на 30 лет!)».

Более половины респондентов имеют свое жилье. 22 % хоть и живут в благоустроенных квартирах, но, тем не менее, это не их собственное жилье, и со временем они все равно столкнутся с тем, что встанет вопрос о приобретении своего жилья. А вот 10 % респондентов проживают в неблагоприятных жилищных условиях. Отсутствие жилья, финансовые проблемы сильнее всего сказываются на внутрисемейном климате, душевном состоянии всех членов семьи. Проблемы с жильем, основой чего являются материальные трудности, вызывают страх у молодой семьи, который влечет за собой более позднее рождение ребенка, содержание которого напрямую связано с большими вложениями семейного капитала.

Для 46 % респондентов проблема жилья является актуальной, для 54 % – нет. Из них 50 % собирается улучшать свои жилищные условия в ближайшие два года, у 32 % респондентов это в планы не входило и 17 % затрудняются ответить на данный вопрос, то есть почти половину опрошенных касается вопрос жилья как один из первостепенных. Из 54 % опрошенных, у которых есть свое жилье, только 32 % не собираются его улучшать. Это подтверждает то, что некоторые не удовлетворены своим жильем ввиду вышеизложенных причин, либо живут в малогабаритных квартирах. 17 % затрудняются ответить на данный вопрос в виду каких-то причин, но вполне вероятно, что в планах у них это есть.

Современная обеспеченность жильем населения России крайне невысокая и значительно уступает показателям развитых стран. Одной из основных причин является изношенность жилищного фонда и высокие ставки по ипотеке. Существуют несколько способов улучшения жилищных условий:

## Способы улучшения жилищных условий

Показатель	В % от числа опрошенных
1. Продать старое жилье, добавить собственные накопленные средства и приобрести новое жилье	37
2. Продать старое жилье, воспользоваться ипотечным кредитом и приобрести жилье в новостройке	21
3. Продать старое жилье, воспользоваться ипотечным кредитом и приобрести жилье на вторичном рынке	28
4. Воспользоваться материнским капиталом как первоначальным взносом, а оставшуюся часть оформить ипотекой	14

1. Купить квартиру в строящемся доме (вступить в долевое строительство). Это можно сделать также несколькими способами:

а) приобрести квартиру за свои собственные средства;

б) продать старое жилье, и приобрести квартиру в новостройке;

в) воспользоваться материнским капиталом. Можно как в качестве первоначального взноса за квартиру, так и использовать его в рассрочке платежа, если такое предусмотрено фирмой – застройщиком, которая ведет строительство дома и имеет коммерческий отдел. Если ребенку на момент заключения договора участия в долевом строительстве уже есть три года, то материнский сертификат возможно обналичить через Пенсионный Фонд РФ. Если ребенку трех лет еще нет, то возможно обналичить сертификат через банк, оформив на сумму капитала ипотеку. Однако далеко не каждый банк работает по данной схеме. Практически это можно осуществить только через Сбербанк России;

г) воспользоваться ипотечным кредитом со своим первоначальным взносом либо первоначальным взносом материнским капиталом. Современный этап экономического развития экономики России обуславливает формирование региональных моделей организаций в различных отраслях экономики, в том числе в строительной сфере. Ипотека, созданная как механизм решения социально-экономических проблем в первую очередь путем повышения доступности недвижимости за счет формирования механизмов кредитования заемщиков под залог приобретаемой недвижимости.

II. Приобрести жилье в готовом доме. Данная сделка пройдет уже по договору купли – продажи. И на готовое жилье ипотечная процентная ставка будет уже другой, в отличие от новостройки, более высокой.

III. Построить свой дом.

Одним из вопросов для респондентов был о том, какими способами они будут или планируют улучшить свои жилищные условия. То есть, какие способы для них наиболее приемлемы, удобны и выгодны по их мнению. Результаты опроса представлены в таблице 2.

На первое место вышел показатель продажи старого жилья и при помощи добавления накопленных средств, покупка нового. Действительно, как показывает практика, этот метод приобретения наиболее распространенный. Гражданам гораздо выгоднее накопить свои денежные средства и без ипотечных переплат приобрести квартиру. Но у многих нет такой возможности, поэтому на второе место вышла продажа старой недвижимости, оформление ипотечного кредита и приобретение жилья в новостройке. Здесь люди сталкиваются с другой проблемой. Квартиры на вторичном рынке продаются хуже, чем в новостройке, поэтому понадобится довольно большое количество времени для продажи, и соответственно для внесения первоначального взноса. На третье место вышла покупка жилья на вторичном рынке. Этот факт объясняется тем, что люди боятся рискнуть приобрести квартиру в новостройке, так как в настоящее нестабильное время риски приостановки, так называемой «заморозки» стройки, безусловно, существуют. В последнее время проблема «заморозки» строительства жилых домов становится все более распространенная. Всего на территории Волгоградской области в числе такого строительства оказалось 14 десятиэтажек. В 2014 г. удалось заселить 9 домов. На примере последнего недостроенного дома в городе Волжском всею виной оказалось нецелевое исполь-

зование денежных средств участников долевого строительства.

И последнее место заняло приобретение квартиры с помощью материнского капитала, а оставшаяся часть, в большинстве случаев, выплачивается ипотекой. Это, говорит о том, что материнский капитал выступает гарантией приобретения ипотечного кредита, так как семьи с двумя детьми в редких случаях могут позволить себе квартиру, добавив значительную сумму своими собственными средствами.

Вопрос был полузакрытый, респонденты указали некоторые другие способы улучшения жилищных условий, которыми они собираются воспользоваться, например, «достроить свой собственный дом», «продать старое жилье, воспользоваться материнским сертификатом, а оставшуюся сумму оформить ипотекой» – ответили еще 6 % респондентов, «купить в новостройке большую по площади квартиру, а старую оставить детям», «стою в очереди на получение квартиры», «сделать ремонт», «купить диван», «приобрести квартиру в ипотеку, без продажи жилья», «зарабатывать на квартиру своим трудом», «получить наследство», «при стабильном хорошем доходе – воспользуюсь ипотекой, других вариантов я не вижу», «съехать в съемное жилье», «сменить источник дохода – начать воровать», «17 лет стою в очереди на жилье», «продать старую квартиру и купить дом», «живем с мужем у родителей, улучшить свои жилищные условия возможности пока нет», «ипотека – других вариантов у моей семьи просто нет».

На протяжении вот уже более пяти лет действует Федеральный закон от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» [1], предусматривающий предоставление семьям, имеющим двух и более детей, материнского (семейного) капитала. Средства материнского капитала могут быть направлены на: а) получение детьми образования; б) повышение уровня пенсионного обеспечения для матери; в) улучшение жилищных условий.

В связи с этим, респондентам был задан вопрос: «Считаете ли вы материнский капитал серьезной поддержкой семьи?». «Да» ответили 45 % респондентов, «Нет» – 47 %, и «Затрудняются ответить» – 8 %. Действитель-

но, в настоящий момент российское общество не ориентировано на многодетность. Как правило, количество детей в семье определяется, с одной стороны, репродуктивными установками супругов, а с другой – внешними обстоятельствами, которые в основном не благоприятствуют рождению второго ребенка.

По данным Всероссийского центра изучения общественного мнения, в 2012 г. основными проблемами материнства и детства в России граждане считали:

1) низкий уровень жизни, высокие цены на товары и услуги (20 %); 2) недостаточность детских пособий (19 %); 3) недостаточное число детских воспитательных учреждений (17 %); 4) неудовлетворительное медицинское обслуживание (13 %); 5) отсутствие собственного жилья (8 %); 6) высокая плата медицины, образования, детских садов, детского питания (7 %) [2;10].

Первоначально сумма материнского капитала составляла 250 тыс. рублей, однако она не является постоянной и увеличивается за счет проводимой индексации и, что немаловажно, не облагается налогом. На 2011 г. данная сумма увеличилась и составила 365,648 тыс. рублей. С января 2012 г. размер материнского капитала был равен 387 тыс. рублей. Размер материнского капитала в 2014 г. значительно отличается от его размера в 2007 г., когда программа только стартовала. Приведем таблицу 3, которая показывает изменения суммы капитала.

Таблица 3

**Размер материнского сертификата**

Год	Размер капитала (в рублях)
2007 год	250 000
2008 год	276 250
2009 год	312 162
2010 год	343 378
2011 год	365 648
2012 год	387 640
2013 год	408 960
2014 год	429 408
2015 год	453 026

Как показывает практика, на сегодняшний день, многие семьи предпочитают не ждать, пока сумма капитала увеличится – они

обналичивают материнский капитал как можно раньше. Как уже было указано выше, материнский капитал, возможно, использовать в трех направлениях. В настоящее время материнский капитал можно использовать также в качестве погашения основного долга и оплаты процентов по кредитам или займам на приобретение (строительство) жилого помещения, включая ипотечные кредиты, предоставленные гражданам по кредитному договору (договору займа), заключенному с организацией, в том числе кредитной организацией, по 31 декабря 2010 г. включительно, независимо от срока, истекшего со дня рождения (усыновления) второго, третьего ребенка или последующих детей. Однако реально воспользоваться данным правом и приобрести или построить жилье смогут те семьи России, которые используют материнский капитал в качестве первоначального взноса, имея при этом возможность в дальнейшем заработать финансовые средства на погашение оставшейся части кредита. Или семьи, которые смогут погасить ранее взятый кредит, используя материнский капитал. В настоящее время большое количество российских семей нуждается в улучшении быта в имеющемся жилье, однако Закон «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» не дает права, например, на покупку мягкой мебели, телевизора и любых других предметов, необходимых в быту.

Материнский капитал – это не наличные деньги, которыми мать могла бы распоряжаться по своему усмотрению, а сертификат, который можно использовать только на определенные цели. Респондентам был задан вопрос – как они к этому относятся. 54 % респондентов ответили: «Одобрю, что мать может потратить эти деньги только на определенные цели», «Не одобряю то, что мать не может воспользоваться этими деньгами по своему усмотрению» – 34 % и затрудняются ответить – 13 % респондентов. Практика показывает, что Федеральный закон «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» нуждается в совершенствовании, особенно в расширении направлений и вариантов использования средств материнского капитала. В настоящее время правительством разрабатываются дополни-

тельные варианты использования материнского капитала, что свидетельствует о перспективе и совершенствовании его развития как меры стабилизации демографической ситуации в России. Таким образом, дополнительные меры государственной поддержки семей, имеющих детей, меры, обеспечивающие возможность улучшения жилищных условий, получения образования, а также повышения уровня пенсионного обеспечения с учетом особенностей, установленных законом. Думается, процедура распоряжения средствами материнского (семейного) капитала для лиц, получивших сертификат, должна быть упрощена так, чтобы были максимально учтены частные интересы и возможности семьи с детьми и публичный интерес государства в целевом расходовании средств и увеличении количества детей. Заслуживают внимания законодателя предложения по расширению направлений использования материнского капитала: капитальный ремонт жилого помещения, высокотехнологичная медицинская помощь ребенку (детям), получение образования матерью и др. Респонденты также отмечают, расширение перечня использования материнского капитала, а также отмечают упрощение процедуры получения или обналичивания сертификата.

Ипотека становится все более популярной с каждым годом. Еще в 2004 г. зарегистрировано 14 500 кредитов, в 2013 г. – более 800 000. Для многих – это единственный шанс приобрести жилье. Однако процентная ставка по кредиту по-прежнему слишком высока. Средневзвешенная процентная ставка в целом по стране в 2014 г. составляла 12,5 % для граждан России. Процентная ставка должна быть равной уровню инфляции плюс 2,2 %, то есть на сегодняшний день ставка должна быть равной 9 %. Таким образом, для большей части населения ипотечное кредитование не доступно. Хотя в 2013 г. выдано займов на 1,3 трлн руб., почти половину данной суммы предоставил Сбербанк, как было указано выше.

Власти совместно с банковскими организациями (в первую очередь со Сбербанком) планируют стимулировать покупку первичного жилья в кредит. Кроме того, заместитель главы правительства заявил, что в

2013 г. возведено 69,5 млн кв.м жилой недвижимости – рекордный показатель для РФ [3].

Несомненно, пониженная процентная ставка по ипотеке рассчитана на поддержание фирм – застройщиков, на расширение городов и застройку новых микрорайонов жилыми домами.

С конца 2014 г., с переходом на 2015 г. ситуация в области ипотечного кредитования усугубилась. Еще до декабря 2014 г. ипотека считалась самым быстрорастущим сегментом в розничном кредитовании. В конце декабря банки резко перестали принимать документы на оформление кредитов, после чего процентная ставка выросла до 17 % годовых. Безусловно, данное решение Центробанка фактически уничтожило возможность кредитования по ипотеке, и, соответственно, приносит большие проблемы семьям, которые планировали приобрести желанную квартиру в новом 2015 году. Обращение граждан по приобретению жилья под ипотеку в фирмы – Застройщиков по сравнению с 2014 г. снизились в несколько раз. Из-за роста стоимости ресурсов процентная ставка продолжает расти, что вполне может выразиться в 20–22 % ипотечной ставки.

Интересным было бы привести пример реальных переоплат по ипотеке. Итак, допустим, гражданин приобретает двухкомнатную квартиру в новостройке. Ее цена составляет 2 360 000 (два миллиона триста шестьдесят тысяч) рублей. Первоначальный взнос 20 % – 472 000 (четыреста семьдесят две тысячи) руб. он должен отдать своими собственными средствами. (Что касается других банков, например «Газпромбанку», то первоначальный взнос должен составлять не менее 50 %, что является практически нереальным для населения в настоящее время). Сумма ипотеки составляет 1 888 000 (один миллион восемьсот восемьдесят восемь тысяч) рублей. Если гражданин приобретает данный кредит на 15 лет, что является средним сроком, на который приобретается ипотека, то его процентная ставка составит 16,25 %, сумма ежемесячного платежа составит 28 058,85 (двадцать восемь тысяч пятьдесят восемь рублей восемьдесят пять копеек). Итак, через 15 лет вместо 1 888 000 (одного миллиона восемьсот восемьдесят восемь тысяч)

руб., которые он «занял» он выплатит 3 162 595,74 (три миллиона сто шестьдесят две тысячи пятьсот девяносто пять рублей семьдесят четыре копейки). Данные были рассчитаны с помощью ипотечного калькулятора от Сбербанка России.

Право личности на жилище закреплено в ст. 40 Конституции Российской Федерации. Принципы и механизмы реализации конституционного права граждан РФ на жилище, определены в Жилищном кодексе РФ. Это право принадлежит всем лицам, законно находящимся на территории Российской Федерации. Данное право является одним из основных прав и свобод человека и гражданина и относится к группе социально-экономических прав. Однако этим правом в связи со всем вышеперечисленным могут воспользоваться далеко не все граждане РФ. К системе ипотечного кредитования граждане подходят очень осторожно, конечно же, из-за высоких процентных ставок, хотя она для многих и является единственным возможным способом приобретения жилья. А с 2015 г., когда процентные ставки увеличились воспользоваться ими со средней заработной платой практически невозможно. Особенно если кредит является долгосрочным (на 30–40 лет). Основной мерой, которая была бы продуктивной, на наш взгляд, является: уменьшение процентной ставки минимум до той, какая была в 2014 г. (12 %). В идеальном варианте до 8–9 %. Является необходимым также снизить процент по внесению первоначального взноса. А также приемлемым вариантом является погашение государством процентной ставки по кредиту, в качестве реальной поддержки государства.

В настоящее время отношение института семьи к государственным поддержкам по-прежнему не является лояльным, что обуславливается очень слабой информированностью и неверием граждан в помощь государства. Соответственно, степень заинтересованности гражданами программами остается на низком уровне. Граждане выбирают способы и средства приобретения жилья, практически не касающиеся государственной поддержки, поэтому стараются приобрести себе жилье на собственные деньги и ресурсы, которыми они располагают. Они рассчитывают на свои

силы, максимум на помощь ближайших родственников.

Привлечь большее количество молодых семей, которые нуждаются в жилье, кроме вышеперечисленных предложений, возможно увеличением размера материнского сертификата. Также необходимо снизить требования к категории молодая семья, или семья, нуждающаяся в улучшении жилищных условий.

В современном российском обществе отмечаются признаки кризиса института семьи и жилищной сферы, которые тесно взаимосвязаны друг с другом, одно влечет за собой другое. Во-первых, отсутствие перспектив получения жилья. Данный фактор оказывает особенно отрицательное влияние на репродуктивное поведение молодой семьи. На современном этапе общество экономически заинтересовано в росте числа детей в семье, а семья, напротив, экономически в этом не заинтересована. Во-вторых, неудовлетворительные жилищные условия или вынужденное проживание с родителями одного из супругов снижают уровень рождаемости и увеличивают количество разводов среди молодых семей. В-третьих, отсутствие стабильного заработка, низкая оплата труда, неясные перспективы решения жилищных проблем сказываются также и на проблеме оттока молодых специалистов, «утечки мозгов», когда наиболее способные и высокообразованные молодые

специалисты уезжают из страны. Исходя из этого, можно сделать вывод, что формирование перспектив приобретения (строительства) жилья является одной из основных направлений в помощи и поддержке молодых семей в российском обществе.

#### **СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Новости недвижимости. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://pronedra.ru/realty/2014/01/29/stavki-ipoteka/>. – Загл. с экрана.
2. Собрание Законодательства РФ. – 2007. – № 1 (ч. 1). – С. 19.
3. Куликова, Н. А. Материнский капитал как мера стабилизации демографической ситуации в России / Н. А. Куликова, В. Ю. Березин // Социальное и пенсионное право. – 2012. – № 2. – С. 11–14.

#### **REFERENCES**

1. *Novosti nedvizhimosti* [Realty News]. Available at: <http://pronedra.ru/realty/2014/01/29/stavki-ipoteka/>. – Загл. с экрана.
2. *Sobranie zakonodatelstva RF* [Collected Legislation of the Russian Federation], 2007, no. 1 (part 1), p. 19.
3. Kulikova N.A., Berezin V.Yu. *Materinskiy kapital kak mera stabilizatsii demograficheskoy situatsii v Rossii* [Maternity Capital as a Measure of Stabilizing the Demographic Situation in Russia]. *Sotsialnoe i pensionnoe pravo*, 2012, no. 2, pp. 11-14.

## **HOUSING STRATEGIES OF MODERN RUSSIAN FAMILY**

**Baydalova Olga Vasilyevna**

Doctor of Sociological Sciences, Professor,  
Head of Department of Philosophy,  
Volgograd State Academy of Physical Culture  
[olta13@rambler.ru](mailto:olta13@rambler.ru)  
Prosp. Lenina, 78, 400005 Volgograd, Russian Federation

**Berezovaya Anna Yuryevna**

Candidate for a Degree, Department of History and Cultural Studies,  
Volgograd State Medical University  
[ServicRieltStroy@yandex.ru](mailto:ServicRieltStroy@yandex.ru)  
Pavshikh Bortsov Square, 1, 400131 Volgograd, Russian Federation

**Abstract.** This article discusses the housing strategy of Russia's young family. We analyze the basic concept of "housing" as the terminal value. We present empirical evidence of this concept in the framework of indicators such as: the need for housing for young families;

options for improving the living conditions of the respondents; respondents' attitude to the maternal capital; respondents' attitude to mortgage lending; assessment of the mortgage lending rates; assessment of state aid in the solution of the housing problem for young families. The increase of the size of the maternal capital depending on the price indexation from 2005 to 2015 is also considered. The authors describe the possible options for improving the living conditions of young families. The article reveals the respondents' assessment of their relation to maternal capital. We consider the mother's capital as a guarantee of obtaining mortgage by a young family. The variants of using the maternal capital: as repayment of principal and payment of interest on loans, or loans for the purchase (construction) of premises, as a down payment. The credit mortgage rates as socioeconomic channel of obtaining the loan are analyzed. The correlation of family institution problems with the possible housing solutions is held. The analysis of the social factors that impede the development and the formation of a young family is carried out. The applied nature of the sociological survey is given in practical recommendations on strengthening the family institution.

**Key words:** young family, housing problems, amenities provision, maternity capital, size of maternal certificate, mortgage, country.