

## Квартирный вопрос и недовольство электората в постсоветской Евразии

Аналитическая записка № 415  
ПОНАРС Евразия  
Январь 2016 года

Теодор П. Гербер<sup>1</sup>  
*Университет Висконсин-Мэдисон*

Джейн Зависка<sup>2</sup>  
*Аризонский университет*

Недостаточная обеспеченность населения жильем давно является важным потенциальным источником недовольства электората в постсоветских странах.<sup>3</sup> Частично это объясняется наследием советской системы, при которой государство выделяло семьям и отдельным гражданам жилье на основе нерыночных принципов, а частично – традиционной нехваткой жилья в советскую эпоху. Данные, полученные в рамках социологического исследования «Квартирный вопрос и социальная стабильность» в Азербайджане, Кыргызстане, России и Украине в феврале-мае 2015 года подтверждают наше интуитивное предположение о том, что ситуация с доступностью жилья остается острым политическим вопросом во всех четырех государствах. Люди, недовольные своей жилищной ситуацией, более склонны критически относиться к правительству страны, в то время как хозяева собственных домов и квартир более склонны к поддержке правительства. Среди потенциальных источников нестабильности в постсоветской Евразии исследователи традиционно уделяют намного больше внимания общим экономическим проблемам и политическим конфликтам – однако напряженность, создаваемая нерешенным квартирным вопросом, является долгосрочным вызовом, который опасно игнорировать.

### Предыстория вопроса

В советские времена граждане получали квартиры от государства или работодателя в рамках системы очередей на жилье. После развала Советского Союза в большинстве постсоветских республик почти весь квартирный фонд был приватизирован. Квартиры

<sup>1</sup> [Theodore P. Gerber](#) – профессор социологии и директор Центра исследований России, Восточной Европы и Средней Азии при Университете Висконсин-Мэдисон

<sup>2</sup> [Jane Zavisca](#) – доцент социологии в Аризонском университете

<sup>3</sup> Выражение благодарности: данное исследование осуществлялось при поддержке гранта № W911NF-13-1-0303, выделенного Исследовательской инициативой «Минерва» и Департаментом исследований Армии США. Изложенные в данной аналитической записке взгляды, мнения и выводы принадлежат авторам и не должны рассматриваться, как отражающие явную или подразумеваемую официальную позицию Департамента исследований Армии США или Министерства обороны.

бесплатно передавались в собственность их жильцов, которым для этого обычно было достаточно лишь оформить определенные документы.

После распада СССР начался затяжной экономический кризис, и строительство жилья резко затормозилось. При этом банковская система постсоветских республик не смогла предложить населению систему кредитования на покупку жилья – да и потребительского кредитования в целом – в качестве обычной практики. В результате в этих республиках, как правило, жилье остается малодоступным. Молодые люди зачастую вынуждены долгие годы жить вместе с родителями, поскольку собственная квартира им не по карману.

При этом в силу привычек и ожиданий, исторически сложившихся еще в советские времена, многие граждане продолжают считать, что жильем их обязано обеспечить государство. Такой подход намного более распространен в постсоветских странах, чем в странах с развитой рыночной экономикой. Сочетание ограниченных возможностей для покупки жилья, отказа государства от ответственности за обеспечение населения жильем и сохраняющихся среди граждан представлений о том, что жилье им должно предоставлять государство, является потенциально мощным источником недовольства электората. Однако за прошедшие годы приобретение жилья в частную собственность стало намного более распространенной практикой – а согласно общепринятым представлениям, владельцы собственного жилья более склонны поддерживать статус-кво. Взаимосвязь между обеспеченностью жильем и политическими взглядами является эмпирическим вопросом, однако, насколько нам известно, ранее исследования этой взаимосвязи в постсоветском регионе не проводились.

## **Данные**

Наши данные были получены в ходе социологического исследования «Квартирный вопрос и социальная стабильность». В рамках исследования изучался вопрос о том, как жилищный вопрос влияет на уровень недовольства электората, социальную напряженность, идеологическую ситуацию и вовлеченность граждан в политическую и общественную жизнь в постсоветских странах. Мы работали совместно с местными командами в каждой отдельной стране над разработкой опросников, которые содержали общие для всех четырех стран вопросы, общие вопросы для отдельных подгрупп стран, а также вопросы, уникальные для каждой конкретной страны. В ходе данного исследования изучались многие аспекты общей ситуации с жильем, специфика жилищной ситуации для семей и отдельных граждан, восприятие квартирного вопроса среди электората, а также позиция респондентов по основным социальным и политическим вопросам. Перед тем, как приступить к подготовке опросников, мы провели исследования в фокус-группах в каждой из четырех стран. Наши вопросы прошли предварительное тестирование и ревизию, чтобы сделать их максимально ясными для респондентов, а в некоторых случаях они были отредактированы с учетом политической деликатности ситуации. Затем эти вопросы были переведены на соответствующие языки, а сами опросы проводились нашими партнерскими организациями.

В каждой из четырех стран мы работали с национально репрезентативной выборкой, состоявшей из примерно 2000 респондентов в возрасте от 18 до 49 лет (именно в этом возрасте наиболее вероятно озабоченность жилищным вопросом, ведущая к дестабилизирующим политическим действиям). При этом в Азербайджане выборка была сделана исключительно на основе городского населения, поскольку провести опрос в сельской местности оказалось весьма затруднительно. С целью получения данных по некоторым конкретным теоретическим вопросам мы также включили в массив данных дополнительную выборку в размере 400 респондентов для каждой страны. В частности, в

России это были жители четырех регионов с преимущественно мусульманским населением (Башкортостан, Дагестан, Кабардино-Балкария и Татарстан); в Украине – респонденты, взявшие в банке кредит на покупку жилья; в Азербайджане – внутренне перемещенные лица; а в Кыргызстане – жители регионов, где в недавнем прошлом отмечались ожесточенные этнические конфликты. Мы использовали соответствующие коэффициенты для компенсации избыточной представленности этих групп респондентов в выборке и обеспечения соответствия выборки известным демографическим показателям.<sup>4</sup>

Процент ответивших составил 34% в России, 32% в Украине, и по 67% в Азербайджане и Кыргызстане. При этом невозможность получить ответ чаще всего объяснялась невозможностью связаться с респондентом, а не отказом респондента отвечать на вопросы. Опросы проводились в феврале-мае 2015 года.

### **Актуальность квартирного вопроса**

В первом вопросе исследования респондентов просили указать, какая из семи перечисленных проблем вызывает у них наибольшее беспокойство (Таблица 1). Ответы продемонстрировали, что проблема обеспеченности жильем является весьма актуальной. Во всех четырех странах на первое место вышла проблема материальной обеспеченности семьи респондента, однако жилищный вопрос оказался вторым по значимости во всех странах, кроме Украины. В России квартирный вопрос беспокоит респондентов больше, чем здоровье, несмотря на то, что кризис системы здравоохранения и роста смертности в этой стране уже давно стоит очень высоко на общественной повестке дня. В Азербайджане квартирный вопрос обошел по значимости политические и военные конфликты, несмотря на сохраняющуюся военную напряженность в отношениях с Арменией из-за Нагорного Карабаха. В Кыргызстане респондентов жилищная ситуация беспокоит почти так же сильно, как и материальное благополучие. Единственным исключением является Украина, где квартирный вопрос поставили на первое место лишь 6% респондентов. Это, однако, неудивительно, поскольку экономические проблемы, с которыми столкнулась страна, и военный конфликт с Россией (набравшие в совокупности 72%) вытеснили собой озабоченность населения по всем остальным вопросам на второй план. Тем не менее, в Украине озабоченность состоянием здоровья также вышла слегка вперед по сравнению с квартирным вопросом.

*Таблица 1. Какая из перечисленных проблем вас беспокоит больше всего?*

	RU	UK	AZ	KY
Проблемы в семье	7%	4%	2%	10%
Здоровье	14%	8%	7%	9%
Жилье	17%	6%	23%	28%
Материальное благополучие семьи	37%	40%	34%	30%
Недостаток свободного времени	11%	3%	2%	4%
Недостаток образования/квалификации	2%	1%	1%	4%
Политический/военный конфликт в стране	3%	32%	21%	2%
Другие проблемы	3%	2%	9%	7%
Затрудняюсь ответить	6%	4%	1%	6%

### **Ответственность за обеспечение жильем**

<sup>4</sup> Из-за недостатка независимых данных о пропорции ипотеки в Украине, а также потому что они были обработаны с использованием других методов, мы исключили их из данного анализа.

Мы задали респондентам вопрос о том, кто должен нести основную ответственность за оказание помощи молодым семьям в приобретении собственного жилья: родители, государство или сами молодые семьи (Таблица 2). Во всех четырех странах мнения по данному вопросу разделились. В Азербайджане большинство респондентов считает, что данная ответственность лежит на правительстве, а вот в Кыргызстане так ответило лишь 12% респондентов. Примерно половина кыргызских респондентов придерживаются мнения, что обеспечивать молодые семьи жильем должны их родители, а более трети респондентов заявили, что молодые люди должны сами себя обеспечивать жильем.

Возможно, в Кыргызстане многие уже не рассчитывают на помощь государства в обеспечении населения жильем и другими благами, поскольку полагают, что у государства просто нет такой возможности. А вот в Азербайджане, где государство воспринимается как сильное и богатое, подобное восприятие влечет за собой ожидание от него помощи в обеспечении населения жильем и другими благами.

В России и Украине наиболее частым ответом на данный вопрос было «Затрудняюсь ответить». Те респонденты, что все же высказали мнение по данному вопросу, разделились примерно наполовину между вариантами «жильем молодые семьи должно обеспечивать государство» и «жильем молодые семьи должны обеспечивать себя сами». В общем и целом такие ответы показывают, что хотя прошло уже более 20 лет с тех пор, как постсоветские государства отказались от какой-либо существенной прямой поддержки молодых семей в вопросе приобретения жилья, значительная доля респондентов молодого и среднего возраста продолжают ожидать от государства такой поддержки. Ни в одной из четырех стран это мнение не разделяется большинством респондентов, однако такие высокие цифры, полученные в ходе нашего опроса, отражают сохраняющееся влияние советской системы распределения жилья на общественное сознание.

*Таблица 2. Кто должен нести основную ответственность за помощь молодым семьям в приобретении жилья?*

	RU	UK	AZ	KG
Родители	16%	12%	24%	49%
Государство	28%	23%	36%	12%
Сами молодые семьи	29%	23%	12%	36%
Затрудняюсь ответить	33%	46%	6%	14%

### **Удовлетворенность жилищной ситуацией и владение собственным жильем**

В рамках исследования изучался широкий набор количественных и качественных характеристик жилищной ситуации респондентов. Основной упор делался на оценку субъективной удовлетворенности жилищной ситуацией (которую можно интерпретировать, как косвенный показатель объективных количественных и качественных аспектов, имеющих наибольшее значение для респондентов). Нами был получен довольно неожиданный результат: неудовлетворенность своей жилищной ситуацией более характерна для России и Азербайджана, чем для Украины и Кыргызстана (Таблица 3). Это может объясняться тем, что в более авторитарных России и Азербайджане у населения сложилась более благоприятная материальная ситуация, в результате чего ожидания населения в плане обеспеченности жильем, возможно, тоже выросли. Как бы то ни было, примерно треть респондентов в Азербайджане и четверть в России заявили, что не удовлетворены своей нынешней жилищной ситуацией, в то время как соответствующий показатель в Украине и Кыргызстане составил 16%.

Таблица 3. Насколько Вы удовлетворены своей жилищной ситуацией?

	RU	UK	AZ	KG
Совершенно не удовлетворен	7%	4%	12%	3%
Частично не удовлетворен	16%	12%	23%	13%
Нейтральное отношение	14%	17%	16%	11%
Частично удовлетворен	32%	37%	31%	37%
Полностью удовлетворен	31%	28%	18%	36%
Нет ответа	1%	1%	0%	0%

В отличие от данных многих других исследований, наши данные позволяют нам определить, является ли респондент юридическим владельцем собственного жилья. Индивидуальное владение квартирой или жилым домом наиболее широко распространены в России (47%) и Украине (43%). В Кыргызстане этот показатель составил 27%, а в Азербайджане всего 12% респондентов заявили, что являются официальными владельцами своего жилья. Показатель для Азербайджана, возможно, не полностью отражает ситуацию, поскольку в этой стране лишь один человек может являться официальным владельцем каждой отдельной квартиры или жилого дома; внесение совладельцев в документы о праве собственности требует прохождения сложной юридической процедуры. В этой связи наличие официальных прав собственности на жилье в Азербайджане является менее достоверным показателем наличия подразумеваемых прав собственности на жилье, чем в трех остальных странах. В любом случае ясно, что хотя владение собственным жильем наиболее широко распространено в России и Украине, даже в этих двух странах менее половины респондентов молодого и среднего возраста имеют в личной собственности дом или квартиру, где они проживают.

### **Жилищная ситуация и поддержка населением правительства страны**

Мы использовали три показателя поддержки респондентами правительства своей страны. К ним относились два вопроса с пятью возможными ответами (от 1 =«полностью согласен» до 5 =«совершенно не согласен») о том, считает ли респондент, что его страна движется в верном направлении (стандартный индикатор поддержки правительства во многих странах), и что правительство удовлетворяет нужды населения страны. Третьим показателем был усредненный балл ответов на вопросы, измеряющие доверие респондентов к четырем государственным институтам: президенту, парламенту, судам и полиции (Таблица 4). Предварительный анализ показал, что эти четыре вопроса о доверии хорошо группируются вместе. Средний уровень поддержки правительства оказался примерно на одном уровне в Азербайджане и России, где средний балл ответа был больше 3 (нейтральный ответ), указывая на общую тенденцию поддержки правительства населением. В Кыргызстане респонденты продемонстрировали более низкий уровень поддержки правительства. Самый низкий уровень оказался в Украине. Следует также отметить, что во всех четырех странах респонденты менее склонны считать, что правительство удовлетворяет нужды населения, по сравнению с мнением о том, что страна движется в верном направлении.

Таблица 4. Показатели поддержки правительства

Примечание: каждая переменная имела значение от 1 до 5, при этом более высокое значение указывает на более высокий уровень поддержки правительства

	Страна движется в верном направлении?	Правительство удовлетворяет нужды населения?	Показатель доверия к президенту, парламенту, судам и полиции
<b>Россия</b>			
<i>Среднее</i>	3,45	2,93	3,34
<i>SD</i>	1,01	1,08	0,88
<i>N</i>	2297	2290	2401
<i>Недоволен жилищной ситуацией</i>	<b>-0,20</b>	<b>-0,47</b>	<b>-0,32</b>
<i>Владелец жилья</i>	<b>0,15</b>	<b>0,29</b>	<b>0,13</b>
<b>Украина</b>			
<i>Среднее</i>	2,55	1,95	2,25
<i>SD</i>	1,23	0,97	0,86
<i>N</i>	1827	1885	2000
<i>Недоволен жилищной ситуацией</i>	<b>-0,47</b>	<b>-0,24</b>	<b>-0,32</b>
<i>Владелец жилья</i>	<b>0,21</b>	<b>0,18</b>	<b>Незначимо</b>
<b>Азербайджан</b>			
<i>Среднее</i>	3,27	2,91	3,75
<i>SD</i>	1,14	1,13	0,97
<i>N</i>	2264	2328	2410
<i>Недоволен жилищной ситуацией</i>	<b>-0,32</b>	<b>-0,38</b>	<b>-0,18</b>
<i>Владелец жилья</i>	<b>Незначимо</b>	<b>Незначимо</b>	<b>Незначимо</b>
<b>Кыргызстан</b>			
<i>Среднее</i>	3,30	2,63	2,91
<i>SD</i>	1,13	1,16	1,03
<i>N</i>	2180	2215	2400
<i>Недоволен жилищной ситуацией</i>	<b>-0,65</b>	<b>-0,55</b>	<b>-0,33</b>
<i>Владелец жилья</i>	<b>0,15</b>	<b>0,19</b>	<b>0,18</b>

Нижние два ряда для каждой страны в Таблице 4 содержат коэффициенты регрессии по обычному методу наименьших квадратов (статистический показатель того, как группа независимых переменных связана с зависимой переменной). Они отражают взаимосвязь независимых переменных и зависимой переменной, характеризующей жилищную ситуацию. Эти оценки сделаны на основе моделей, где также учитывается возраст, пол, образование, уровень дохода, а также (кроме Азербайджана) проживание в городе или сельской местности. Для простоты анализа мы объединили ответы «совершенно не удовлетворен» и «частично неудовлетворен» на вопрос о субъективной удовлетворенности жилищной ситуацией в одну переменную, отражающую неудовлетворенность жилищной ситуацией. Альтернативные методы кодирования удовлетворенности жилищной ситуацией и разные подходы к оценке моделей (например, использование упорядоченной пробит-регрессии) привело к получению аналогичных результатов. Эти коэффициенты

эквивалентны среднему расхождению с зависимой переменной для респондентов одинакового возраста, пола, образования, уровня семейного дохода и городского/сельского проживания, но при этом имеющих разный уровень удовлетворенности жилищной ситуацией и разный статус в плане владения собственным жильем.

Во всех четырех странах неудовлетворенность жилищной ситуацией имела статистически значимую отрицательную связь с тремя показателями поддержки правительства. Связь эта в основном была на уровне примерно  $1/3$  стандартного отклонения - во всех случаях не менее  $1/5$ , иногда превышая  $1/2$ . Таким образом, в исследовании «Квартирный вопрос и социальная стабильность» была явно продемонстрирована значительная (а не просто статистически значимая) связь между неудовлетворенностью жилищной ситуацией и более низким уровнем поддержки правительства.

Данные указывают на то, что владельцы собственного жилья больше склонны поддерживать власти в России, Кыргызстане и Украине. У них соответствующие зависимые переменные на 15-20% превышают соответствующие показатели для тех, у кого нет в собственности жилья, при одинаковых показателях возраста, пола, образования, уровня семейных доходов, городского/сельского проживания и удовлетворенности своими жилищными условиями. Такой результат соответствует теории о том, что владельцы собственного жилья больше заинтересованы в сохранении существующего статус-кво, чем те, кто не имеет своего жилья. Таким образом, стимулируя приобретение населением собственного жилья, правительство может повысить уровень собственной поддержки среди электората. Исключением в данном случае является Азербайджан: для этой страны в полученных нами данных нет статистически значимых указаний на аналогичный эффект. Такой результат, скорее всего, является следствием специфического азербайджанского законодательства, в рамках которого официальным владельцем квартиры или дома чаще всего является единственный член проживающей там семьи. В силу этой специфики для Азербайджана юридически оформленное право собственности на жилье не является наилучшим показателем того, является ли человек хозяином собственного дома или квартиры.

## **Выводы**

Корреляции, выявленные нашим исследованием, не доказывают наличие причинно-следственных связей между удовлетворенностью собственной жилищной ситуацией или наличием собственного жилья и уровнем поддержки правительства. К примеру, вполне может быть, что какие-то не контролируемые нами переменные (такие как латентные личные характеристики) одновременно влияют и на уровень удовлетворенности собственной жилищной ситуацией, и на склонность респондента поддерживать правительство. Люди, склонные к негативным эмоциям, могут быть в среднем менее удовлетворены своим жильем и одновременно более критически воспринимать работу правительства. Чтобы увеличить достоверность наших выводов, мы включили в статистические модели параметры, отражающие общий уровень удовлетворенности респондента жизнью (соответствующие вопросы задавались в ходе опроса намного позже, чем вопрос об удовлетворенности жилищной ситуацией). В небольшом количестве случаев включение данной переменной в расчеты делает влияние неудовлетворенности жилищной ситуацией или наличия собственного жилья на уровень поддержки правительства статистически незначимым. Однако для большинства вопросов наши первоначальные предположения относительно этих переменных остаются верны. Кроме того, сам уровень удовлетворенности жизнью может быть функцией жилищных условий и удовлетворенности респондента этими условиями.

Для того, чтобы с большей уверенностью говорить о жилищном вопросе в качестве причинного фактора, способного повысить или снизить уровень поддержки правительства в странах Евразии, необходим более тщательный анализ. Однако полученные нами результаты убедительно показывают, что неудовлетворенность жилищными условиями ассоциируется с более критическим отношением к деятельности правительства, в то время как наличие собственного жилья ассоциируется с более положительным восприятием этой деятельности. Кроме того, все остальные переменные, которые мы включили в анализ, в основном не имеют статистически значимого эффекта, указывая на то, что жилищный вопрос более прочно коррелирует с поддержкой правительства, чем уровень дохода и образование. Если бы полученные нами результаты были не столь однозначными, а количественные параметры выявленных эффектов – не столь высокими, у нас, возможно, были бы основания для скепсиса относительно политических последствий жилищного вопроса в проанализированных странах. Однако собранные данные подтверждают наше первоначальное интуитивное предположение о том, что вопрос обеспеченности населения жильем является потенциальным источником недовольства электората во всех четырех странах, где проводилось исследование.

Рассматривая все полученные результаты в совокупности, можно сделать вывод о том, что наибольшее влияние на уровень поддержки правительства или недовольства его работой жилищная ситуация имеет в Азербайджане, а наименьшее – в Украине. Однако даже в Украине, несмотря на продолжающиеся военные действия и тяжелый экономический кризис, недовольство респондентов собственной жилищной ситуацией и наличие собственного жилья коррелируют с оценкой работы правительства. В случае, если экономика страны стабилизируется, а военный конфликт с Россией прекратится, украинскому правительству, вероятно, придется столкнуться с недовольством населения жилищной ситуацией среди многих других вопросов, которые сейчас являются второстепенными. Более того, уничтожение жилого фонда, которым сопровождается военный конфликт, а также резкий рост количества внутренне перемещенных лиц лишь усугубят проблему недостатка жилья в стране.

В Азербайджане недовольство жилищной ситуацией и распространенное мнение о том, что государство должно обеспечивать молодые семьи жильем, вполне может послужить одной из причин недовольства электората работой правительства. Недавно в стране состоялись протесты по поводу размера компенсаций, выплачиваемых государством жителям домов, которые были снесены, чтобы освободить землю под строительство стадионов, торговых центров, памятников и парков. Это лишь еще раз продемонстрировало, что жилищный вопрос способен подорвать поддержку правящего режима среди электората.

В России также отмечались немногочисленные протесты, спровоцированные жилищным вопросом, в т.ч. изъятием земельных участков в пользу государства и требованиями компенсаций со стороны жертв строительных афер. Потенциальные масштабы данной проблемы в России не столь велики в силу относительно высокого процента россиян, которые владеют собственным жильем. Однако российскому правительству стоило бы задуматься над дальнейшими мерами, направленными на расширение возможностей для приобретения населением собственного жилья.

В Кыргызстане тоже имеют место признаки недовольства электората, спровоцированного жилищным вопросом – в том числе протесты и общественные дебаты. К примеру, остро встал вопрос о строительстве жилья на самозахваченных участках на окраинах Бишкека, а также о выделении земельных участков в сельской местности на юге страны (поскольку в деревнях местные жители часто претендуют на землю под строительство жилья для своих детей).



Судя по имеющимся у нас количественным данным, эти протесты и дебаты не являются изолированными инцидентами. Они отражают тот факт, что озабоченность жилищным вопросом является потенциально важным и в большинстве случаев игнорируемым источником недовольства электората работой правительства во всех постсоветских странах Евразии. В среднесрочной и долгосрочной перспективе правительствам этих стран следует разработать меры, направленные на стимулирование приобретения населением собственного жилья и на удовлетворение потребности в нормальных жилищных условиях, чтобы сократить риск эскалации связанного с данным вопросом недовольства электората и его трансформации в устойчивое протестное движение.

Elliott School of  
International Affairs

THE GEORGE WASHINGTON UNIVERSITY

PONARS ● NEW APPROACHES  
E U R A S I A ● TO RESEARCH AND  
● SECURITY IN EURASIA

© PONARS Eurasia 2012. Данный текст основан на аналитической записке на английском языке с тем же номером. ПОНАРС Евразия представляет собой международную сеть ученых, разрабатывающих новые подходы к изучению проблем внутренней и внешней политики, безопасности и сотрудничества в России и Евразии. ПОНАРС Евразия базируется в [Институте исследований Европы, России и Евразии \(IERES\)](#) Школы международных отношений им. Эллиотта Университета Джорджа Вашингтона. [www.ponarseurasia.org](http://www.ponarseurasia.org)