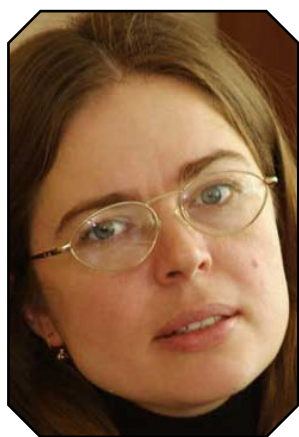


РАСШИРЕНИЕ ГРАНИЦ

Т. Ю. Черкашина

Опросные данные о стоимости жилья: качество и перспективы использования в оценке жилищного богатства россиян¹



ЧЕРКАШИНА Татьяна Юрьевна — кандидат социологических наук, ведущий научный сотрудник, Институт экономики и организации промышленного производства СО РАН; заведующая кафедрой общей социологии экономического факультета, Новосибирский национальный исследовательский государственный университет. Адрес: 630090, Россия, г. Новосибирск, ул. Пирогова, д. 1.

Email: touch@nsu.ru

Дифференциация по богатству (то есть по стоимости накопленного имущества в собственности) — одно из измерений социально-экономического неравенства населения наряду с доходным. В расчётах показателей неравенства используют данные о рыночной стоимости имущества, что позволяет определить суммарную величину богатства и рассчитать коэффициенты дифференциации. Распространена практика собирать такие данные в обследованиях домохозяйств, но они содержат ошибки, присущие любым опросным данным. В статье представлена оценка качества данных о жилищном богатстве из Российского мониторинга экономического положения и здоровья населения (РМЭЗ) НИУ ВШЭ и Всероссийского обследования домохозяйств по потребительским финансам (ВОДПФ), а также определены условия, при которых наиболее вероятно, что респонденты дадут ответы на вопрос о стоимости принадлежащего им жилья.

Акцент сделан на анализе уровня и факторах наличия ответов на вопросы о стоимости жилой недвижимости, что в рамках качества опросных данных о богатстве, рекомендованной Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), входит в показатели точности данных. Уровень ответов на вопрос о рыночной цене собственного занимаемого жилья составляет в последних волнах РМЭЗ 71–75%; ВОДПФ показывает 82–87%. Этот уровень выше, когда респонденты говорят о стоимости занимаемого жилья, а не дополнительного. По этим показателям российские респонденты мало отличаются от респондентов зарубежных аналогичных обследований. Из факторов, влияющих на наличие ответов респондентов о рыночной цене их жилья, наиболее важны финансовая компетентность и «финансовая скрытность», то есть готовность сообщить интервьюерам финансовую информацию. Более высокая доля неответов о стоимости жилья характерна для респондентов старших возрастов, живущих в столичных регионах и городах-«миллионниках» или, наоборот, в сельских населённых пунктах. Исключение этих наблюдений из анализа приведёт к недоучёту как дорогого жилья из столичных регионов и мегаполисов, так и более дешёвого сельского жилья. Если судить по динамике уровня ответов о стоимости жилья, за последние 20 лет россияне стали лучше ориентироваться в происходящем на жилищном рынке.

¹ Статья отражает результаты исследования, поддержанного РНФ; проект № 23-28-01171 «Нефинансовое богатство россиян: “биография” собственности и собственников».

Ключевые слова: богатство; неравенство по богатству; стоимость жилья; жилищное богатство; качество данных; неответы.

Введение

Наиболее распространённый и привычный набор индикаторов для оценки материального благосостояния или уровня жизни населения — денежные доходы. Но по мере массовизации собственности в качестве измерения благосостояния населения и экономического неравенства становится актуальным имущество или богатство (*wealth*). Также имеют значение условия, из-за которых возможны и важны оценки экономического статуса на основе богатства. Это существование рынков активов, что делает объекты собственности в той или иной степени ликвидными, и восприятие собственности как источника личного благосостояния, страхования от экономических кризисов и рисков. В этом плане неравенство по богатству вписано в институциональный контекст экономики активов (*asset economy*) [Adkins, Cooper, Konings 2022], благосостояния, основанного на активах (*asset-based welfare*), которое означает не только перераспределение денежных средств, но и создание индивидами и домохозяйствами «подушки безопасности» в виде активов, обладание которыми и использование которых должно снижать риски, связанные с нестабильностью рынка труда [Ronald, Lennartz, Kadi 2017; Hillig 2019; Вайс 2021]. Государства благосостояния в последние десятилетия так или иначе стимулируют рост собственности домохозяйств, и в этом плане массовая приватизация в России с начала 1990-х гг. не была уникальным явлением.

Оценка степени неравенства по богатству, определение разрыва между имущественно богатыми и бедными подразумевает, что измерение всех объектов собственности, их величин и значимости должно быть сведено к единому количественному показателю, и такое универсальное измерение — денежное. Оно позволяет определить величину чистого богатства домохозяйства (*net wealth*) как сумму стоимости финансовых (ценные бумаги, банковские вклады, капитал, вложенный в предприятия, пенсионные накопления и др.) и нефинансовых активов (жилая и нежилая недвижимость, земельные участки, транспортные средства, предметы искусства, драгоценности и др.) за вычетом долговых обязательств [OECD 2013]. Кроме этого, только на основе денежной оценки стоимости богатства каждого домохозяйства (или индивида) можно рассчитать коэффициенты дифференциации, определить, какие доли из совокупного частного богатства принадлежат верхним 10, 5 или 1% населения, или, к примеру, нижним 50%. Распределение частного богатства в большинстве случаев строится на опросных данных, полученных в обследованиях домашних хозяйств. Безусловно, для изучения неравенства по богатству также используют административные данные (то есть налоговые, реестров), но по полноте сведений об отдельных домохозяйствах они уступают обследованиям и в целом применяются, скорее, для решения специфических задач — прежде всего восполнения дефицита данных о верхних слоях экономической стратификации, «трудноуловимых» в массовых обследованиях [Kopczuk, Saez 2004; Bricker et al. 2016; Chakraborty et al. 2019].

Как указано выше, богатство домохозяйств включает разнообразные активы, но данная работа сосредоточена на одном из них — на жилье. Есть исследования, посвящённые разным аспектам жилищного неравенства в России: размеру и благоустроенности жилья [Димова, Ефимова 2012; Бурдяк 2015], наличия жилых объектов в собственности [Старикова, Юшина 2018; Черкашина 2018], финансовой доступности жилья [Климов 2009; Косарева, Полиди 2019; Рощина, Илюнькина 2021], однако нам не известны современные исследования с использованием показателей стоимости жилья для измерения жилищного неравенства. Лишь данные Всероссийского обследования домохозяйств по потребительским финансам (ВОДПФ)² позволяют определить, что в 2022 г. медиана суммарной денежной оценки

² Данные, инструментарий и публикации с результатами обследования доступны на сайте Банка России; см.: URL: https://www.cbr.ru/ec_research/vserossiyskoe-obsledovanie-domokhozyaystv-po-potrebitel-skim-finansam

нефинансовых активов (всех объектов недвижимости и транспортных средств) возрастает с 1,5 млн руб. в первой децильной группе домохозяйств (по денежному доходу на одного члена) до 2,8 млн руб. в восьмой группе; в группе, состоящей из 10% домохозяйств с самыми высокими доходами на человека, медиана стоимости нефинансовых активов выше в два раза — 5,6 млн руб. [Бессонова, Цветкова 2023].

Почему важны оценки стоимости жилья, которые дают члены домохозяйств? Во-первых, практически во всех странах основное занимаемое жильё составляет базу богатства частных домохозяйств [Doling, Ronald 2010; Cohen Raviv, Lewin-Epstein 2021; OECD 2021]. К примеру, согласно Обследованию финансов и потребления домохозяйств (The Household Finance and Consumption Survey, HFCS), на стоимость основного жилья приходится 58% валового богатства домохозяйств еврозоны [Le Roux, Roma 2019]. В России занимаемый дом или квартира является самым распространённым объектом частной собственности домохозяйств [Богомолова, Черкашина 2021]. Иными словами, стоимость жилья может вносить определяющий вклад в дифференциацию по богатству в целом, когда речь идёт о так называемых домохозяйствах массовых слоёв, то есть о домохозяйствах тех экономических слоёв, которые доступны для обследований. Во-вторых, оценки стоимости жилья, которые дают респонденты, и их соотношение с ценами, сформированными рынком, выступают факторами различных экономических решений, в том числе о потреблении и сбережениях, займах, о том, какие активы — жилая недвижимость или финансовые — будут рассматриваться как объекты для инвестирования и сохранения сбережений и др. В-третьих, стоимость жилья — интегральный показатель многих его свойств, что позволяет сравнивать жилищные статусы домохозяйств разных территорий, разных социальных групп [Стрельникова 2024].

Кроме упомянутого Всероссийского обследования домохозяйств по потребительским финансам (ВОДПФ), ещё одна база данных, позволяющая определить неравенство домохозяйств по жилищному богатству, — Российский мониторинг экономического положения и здоровья населения (РМЭЗ) Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики» (НИУ ВШЭ)³, в котором в анкету домохозяйств с 2000 г. включён вопрос о примерной рыночной стоимости основного (занимаемого) жилья.

В данной статье представлен первый этап более масштабного исследования, цель которого — определить с использованием стоимостных характеристик жилья степень жилищного неравенства российских домохозяйств. С какими трудностями могут столкнуться исследователи, если применять для этого данные упомянутых обследований? Подходят ли эти данные для решения поставленной исследовательской задачи? Иными словами, необходимо понять данные, определить возможности и ограничения для измерения неравенства по жилищному богатству, а также идентифицировать факторы, определяющие желание и способность респондентов дать стоимостную оценку принадлежащего им жилья. В качестве методологической рамки для понимания данных выбраны индикаторы качества данных о богатстве домохозяйств, рекомендованные ОЭСР; показано, какие ошибки в точности присутствуют в данных зарубежных обследований домохозяйств о жилищном богатстве; приведены примеры сравнений, через которые можно оценить точность ответов респондентов о стоимости их жилой недвижимости. Также описаны эмпирические особенности выборок РМЭЗ и ВОДПФ и формулировок вопросов о стоимости жилых объектов в собственности членов домохозяйств, приведены данные о наличии ответов на вопросы о стоимости жилья в каждом из обследований и о факторах, их определяющих.

³ Данные и другие материалы мониторинга доступны на сайте НИУ ВШЭ; см.: URL: <https://www.hse.ru/rf/lms>

Оценка качества опросных данных о стоимости жилья

В своих рекомендациях ОЭСР исходит из понимания качества данных как степени соответствия их характеристик предъявляемым требованиям, что с пользовательской позиции можно интерпретировать как адекватность данных для решения исследовательских задач. Общая рамка оценки качества данных о богатстве, полученных в обследованиях домохозяйств, включает семь критериев [OECD 2013: 191–203]:

- институциональная среда сбора данных, в том числе «имидж производителя данных»;
- релевантность или актуальность, то есть степень, в которой данные отвечают потребностям реальных и потенциальных пользователей;
- точность (*accuracy*), которая «имеет множество атрибутов; с практической точки зрения не существует единого агрегированного показателя, который мог бы её обобщить. Как правило, эту характеристику легче описать в терминах источников ошибок» [OECD 2013: 193]. К таким ошибкам относятся пропуски данных, распадающиеся на нехватку, недостижимость единиц наблюдения (*unit non-response*, UNR) и пропуски значений переменных, отсутствие ответов на отдельные вопросы (*item non-response*, INR);
- сопоставимость (*comparability*), предполагающая возможность сравнивать данные из разных источников, что обеспечивается использованием согласованных определений и стандартов;
- согласованность (*coherence*), которая делится на внутреннюю (данные не противоречат друг другу, то есть нет необъяснимых расхождений между показателями доходов и потребления) и внешнюю (данные обследования домохозяйств не противоречат полученным из других источников);
- своевременность, отражающая разницу во времени между сбором данных и их доступностью исследователям для анализа;
- доступность: насколько свободен доступ исследователей к данным и сопроводительной методической документации, существуют ли физические и другие ограничения в доступе к ним.

Фактически эта и аналогичные рамки обеспечивают методическую основу определения качества данных, но исследователи адаптируют их к своим целям, отказываясь от одних и акцентируя другие [Curtin, Juster, Morgan 1989; Tiefensee, Grabka 2016; Ravazzinia et al. 2019].

Пропуски значений переменных как критерий качества данных

Если сконцентрироваться на масштабах пропусков ответов о стоимости жилья как индикаторе точности данных, они, как правило, меньше, чем по остальным компонентам богатства, тем не менее доля домохозяйств из разных стран, участвовавших в HFCS в 2021 г., от членов которых получены ответы о стоимости основного жилья, колеблется между 60–90% и более [HFCS 2023: 48]. Во всех странах, где проводилось HFCS, по выбранным для сравнения компонентам богатства, в том числе стоимости основного жилья, мужчины имеют более низкую вероятность не дать ответ, чем женщины, то есть европейские мужчины, как правило, в среднем лучше знают свой портфель активов. Более высокая вероятность пропусков в ответах о стоимости основного жилья наблюдается для респондентов из двух низших доходных квинтилей (по сравнению с третьим) и для респондентов старше 65 лет (по сравнению с респондентами среднего возраста). Однако результаты логистических регрессий по отдельным странам не демонстрируют однозначно совпадающих закономерностей: в странах, проводящих HFCS,

не существует согласованного паттерна отсутствия ответов о стоимости активов, составляющих богатство [Tiefensee, Grabka 2016].

Отсутствие унифицированных закономерностей в ответах на вопросы о стоимости жилья показывает такой пример: в обследованиях, проводимых в Швейцарии, наоборот, не выявили предопределённости отсутствия ответов демографическими и другими переменными. Доля домохозяйств, не указавших размер своего жилищного богатства, составляет 24% в «Обследовании здоровья, старения и выхода на пенсию в Европе» (Survey of Health, Ageing and Retirement in Europe, SHARE), 23% в «Швейцарской панели домохозяйств» (Swiss Household Panel, SHP) и только 10% в национальном модуле европейской «Статистики доходов и условий жизни» (Statistics on Income and Living Conditions, CH-SILC). Но с использованием набора из 16 социально-демографических переменных, которые могут влиять на отсутствие ответов о стоимости жилья, обнаружено, что в пересчёте на R^2 объясняется только 8,5% пропусков ответов в CH-SILC, 5,2% — в SHP и 7,9% — в SHP, из чего исследователи делают вывод, что отсутствие ответов не является селективным в отношении рассмотренных переменных [Ravazzinia et al. 2019].

Причины, по которым респонденты не дают ответы на вопросы, выбирая «не знаю» или «затрудняюсь ответить», можно свести к (1) некомпетентности респондента в теме вопроса, (2) неконтактности, (3) нежеланию отвечать из-за недоверия к самой процедуре опроса и к интервьюеру в частности [Зангиева 2011]. В случае вопросов о стоимости жилья и других активов первая причина (некомпетентность) оказывается более значимой: члены домохозяйства могут не следить за местным рынком жилья, отслеживать стоимость своих активов лишь эпизодически, а обратившись к разным источникам о рыночных ценах, получить отличающуюся информацию, что не добавляет определённости [Kalckreuth et al. 2012; Bucks, Pence 2015; Johansson-Tormod, Klevmarken 2022]. Но даже если респонденты сообщили конкретное значение стоимости актива, это не исключает ошибки измерения; для оценки точности опросных данных о богатстве исследователи могут сравнить их с полученными из других источников либо, располагая панельными данными, могут попытаться разложить изменение ответов между волнами на истинное изменение стоимости актива и ошибку измерения [Bucks, Pence 2015].

Идентификация ошибок в измерении стоимости активов: возможности панельных данных

Любое измерение содержит истинное значение и ошибку измерения, поэтому изменения значений переменной между волнами в панельном обследовании также будут содержать истинное изменение значения («сигнал») и изменение ошибки измерения («шум»). Оценить масштабы этого «шума» и избавиться от него можно, как раз используя панельный дизайн исследования. Так, например, организаторы Исследования здоровья и выхода на пенсию (Health and Retirement Study, HRS) в 2001 г. повторно обратились к своим респондентам, чьи ответы о стоимости отдельных активов в волнах 1998 г. и 2000 г. существенно и необъяснимо отличались, и попросили их объяснить различия.

С учётом волатильности фондового рынка в течение этого времени не удивительно, что акции оказались наиболее распространённым типом активов, стоимость которых существенно меняется за два года. В 45% случаев, когда респондентов просили прокомментировать правдоподобность существенного изменения стоимости акций, они указали на ошибочность своих ответов в 1998 г. или 2000 г. Такая доля (около 50–55%) сверенных изменений активов, которые респонденты идентифицируют как ошибочные, типична для большинства видов активов. Но для стоимости основного жилья («первый дом») и задолженности по «приоритетной ипотеке» процент существенных изменений, которые содержали ошибку, был меньше: 33,3 и 35,1% соответственно. Средние значения распределений стоимости основного жилья, первоначальные и после сверки у части выборки, не изменились существенно, однако дисперсия сократилась более чем вдвое, асимметрия уменьшилась вчетверо; характер изменений

этих параметров, а также устойчивость центильных точек предполагают, что большая часть эффекта согласования приходится на «хвосты» распределения. Сверенные распределения, содержащие отредактированные значения, сильнее коррелировали с различными демографическими и экономическими переменными из массива HRS, чем первоначальные распределения.

В целом исследование 2001 г. стало апробацией одной из форм зависимого интервью (*reactive-dependent interviewing*), которое использовали в HRS уже в 2002 г. Респондентов сначала спрашивали о стоимости активов без использования прошлых записей, а затем, в конце интервью, сверяли только что собранные и предварительно загруженные в программу для опроса данные о стоимости активов, сообщённые в предыдущей волне, и просили прокомментировать или исправить ошибки, если разница оказывалась существенной [Hill 2006].

Выбрав по 5% домохозяйств, чьё чистое богатство максимально увеличилось или сократилось между волнами «Панельного исследования динамики доходов» (Panel Study of Income Dynamics) 2005 г. и 2007 г., исследователи рассчитали регрессионные уравнения с этими изменениями в качестве зависимых переменных. Предикторы включали две группы переменных: (1) показатели качества измерения, в том числе количество импутированных значений стоимости богатства в обеих волнах; (2) демографические характеристики и изменения социально-экономических характеристик домохозяйств в 2005–2007 гг. Анализ показал, с одной стороны, что лучшим объяснением таких экстремальных колебаний (помимо базового уровня богатства домохозяйства) являются изменения в портфелях активов; с другой — наличие в «измеряемом» портфеле домохозяйства большего количества активов с вменёнными значениями стоимости в одной из волн панели «явно и независимо связано с большими колебаниями богатства» [Pfeffer, Griffin 2017: 9]. Для фиксируемой на панельных данных динамике стоимостных оценок богатства оказались важны обе группы факторов — как характеристики домохозяйства и структуры его активов, так и уровень неответов, которые пытаются исправить через импутирование [Pfeffer, Griffin 2017].

Оценка точности ответов о стоимости объектов собственности через сравнение с административными данными

Один из вариантов работы с административными данными для оценки качества опросных данных о богатстве — их объединение на микроуровне, как сделали, например, с данными национального модуля HFCS в Эстонии и записями из регистров, которые охватывают все компоненты чистого богатства. Это позволило сравнить опросное поведение респондентов разных экономических статусов, определённых по административным данным. Анализ показывает, что более состоятельные индивиды с меньшей вероятностью предоставят информацию о стоимости различных активов; доля ответов относительно высока для доходов и финансовых обязательств (более 80%), но намного ниже для финансовых и реальных активов: почти в каждом втором наблюдении отсутствуют значения. Поскольку чистое богатство представляет собой комбинацию всех компонентов, у него самый низкий процент ответов (42%). Медиана и среднее значение чистого богатства, определённые по административным данным, ниже для подвыборки тех, кто сообщил в опросе стоимость активов, чем для всех участников обследования. Иными словами, пропуск значений переменных в этом случае приводит к смещению в сторону снижения богатства по опросным данным [Meriküll, Rõõm 2022].

Однако Ф. Йоханссон-Тормод и А. Клевмаркен предостерегают, что разницу между стоимостями актива, которые получили в опросе и из регистра, не следует трактовать как ошибку измерения, так как к данным из регистра не всегда применимо определение «истинные» [Johansson-Tormod, Klevmarken 2022]. Во-первых, люди принимают решения на основе имеющейся у них информации, даже если она неполная и подвержена ошибкам; поэтому для экономического анализа нужна информация, которой располагают индивиды при принятии решений, а не «истинное» значение из регистра, но в этом случае

мы делаем допущение, что ответ респондента и есть располагаемая информация, не прошедшая через фильтры желательных ответов или других искажений. Во-вторых, рыночную стоимость дома или любой другой недвижимости невозможно узнать, пока недвижимость не будет продана. Статистическое управление Швеции использует данные о недавно проданных домах и налоговую стоимость объектов для оценки рыночной стоимости жилья, обычно руководствуясь правилом, что налоговая стоимость дома составляет около 75% от рыночной, но очевидно, что в этих оценках также присутствует погрешность. Получается, что опросные данные о стоимости жилья — это оценки, которые дали респонденты, а данные из реестров — оценки Статистического управления Швеции.

Тем не менее, зная для каждого реально проданного объекта недвижимости месторасположение, налоговую оценочную стоимость и истинный коэффициент продажи (соотношение цены продажи и налоговой оценочной стоимости), исследователи построили распределения стоимостей жилых объектов разных типов. Характеристики распределений опросной и регистрационной стоимостей оказались близки для всех четырёх типов жилья, но особенно для занимаемых домов (остальные три типа — «дом выходного дня» (*holiday homes*), фермерское жильё (*farm property*), квартира в многоквартирном доме) [Johansson-Tormod, Klevmarken 2022].

Оценка точности ответов респондентов о стоимости жилья через сравнение с ценами на рынке недвижимости

Судя по публикациям, оценка точности полученных в социально-экономических обследованиях ответов респондентов о стоимости составляющих богатства через сравнение с рыночными ценами применяется в отношении занимаемого жилья, но не других объектов собственности, и к территориям с рынками жилья, на которых с достаточно высокой частотой совершаются сделки купли-продажи. Подобные сравнения охватывают либо городское жильё отдельных стран [Tur-Sinai, Fleishman, Romanov 2020], либо жильё в отдельных крупных городах [Davis, Quintin 2017; Tomal 2022]. Большинство исследований фиксируют, что в среднем респонденты завышают стоимость своего жилья по сравнению с расчётной, определённой на основе данных о продажах квартир или домов сопоставимых характеристик в этих же районах (на территориальных участках), что объясняют эффектом владения (*endowment effect*), то есть большая ценность придаётся тем объектам, которыми обладают, по сравнению с теми, которыми могли бы обладать [Le Roux, Roma 2019; Tur-Sinai, Fleishman, Romanov 2020;], но масштаб смещений варьируется, к примеру, от 2% в исследованиях австралийских и американских городов до 60–100% в исследованиях в Китае и Мексике (см.: [Tomal 2022]). В периоды бума или спада на рынке домовладельцы корректируют свои оценки стоимости жилья, но более медленными темпами, чем меняются цены жилых объектов; субъективные оценки отражают изменения рыночных цен на жильё, но только по прошествии некоторого времени [Davis, Quintin 2017]. На примере жилья в Израиле обнаружена важность информированности для корректных оценок стоимости своего жилья: чем меньше сделок было совершено на территориальном участке за три месяца перед обследованием, то есть чем было меньше потенциально доступной актуальной информации о ценах на жильё в районе проживания респондента, тем больше была разница между сообщённой респондентом и расчётной стоимостью жилья [Tur-Sinai, Fleishman, Romanov 2020].

Как видим, исследователи прибегают к разным приёмам оценки и повышения качества опросных данных о стоимости активов домохозяйств, но у каждого из приёмов есть своя цена. Зависимые интервью повышают достоверность, точность сообщаемых значений переменных, но могут привести, к примеру, к избыточности стабильных состояний, фиксируемых в панельном исследовании [Lugtig, Lensvelt-Mulders 2014]. По данным ОЭСР, наилучшей практикой для сокращения уровня неответов на вопросы о денежной стоимости активов при затруднении её указать является предложение респонденту того или иного варианта диапазонов значений [OECD 2013: 196]. Это позволяет уменьшить уровень неответов и смещения, но всё равно требует импутирования более точных значений для статистического

анализа. В 2012 г. выборка Немецкой социально-экономической панели (German Socio-Economic Panel, SOEP) была дополнена новыми участниками, однако вопросы о богатстве были удалены из вопросников для «панельных новичков», «чтобы не ставить под угрозу желание принять участие в опросе SOEP, задавая довольно деликатные вопросы в самой первой волне» [Grabka, Westermeier 2015: 3]. Но желание не рисковать доверием новых респондентов потребовало применения отдельных весовых коэффициентов при анализе данных о богатстве домохозяйств.

Методология и данные исследования

Представленные в обзоре литературы результаты анализа ответов о стоимости богатства и основного жилья как его части демонстрируют неоднозначные результаты. В некоторых случаях отдельные группы населения или домохозяйств вносят больший вклад в общее количество пропусков, и исключение наблюдений с неответами о стоимости жилья может привести к смещениям распределений. Но международные сравнения показывают, что ситуации в отдельных странах могут отличаться, и это требует анализа пропусков значений переменных в отношении каждого отдельного обследования. В данном исследовании не предполагается оценивать точность и репрезентативность ответов о стоимости жилья в сравнении с внешними референтами, определять причины варианта «затрудняюсь ответить», связанные с процессом сбора данных. С позиции пользователя, цель анализа — оставаясь «внутри» данных, определить их пригодность для дальнейших расчётов показателей дифференциации домохозяйств по жилищному богатству. Также определение условий, при которых респонденты отвечают или, наоборот, не способны или не желают сообщить денежную оценку своей жилой недвижимости, даёт представление об экономической компетентности респондентов, их информированности и представлениях о жилищном рынке, о сензитивности темы.

Вопросы о стоимости жилья включены в анкету домохозяйства ВОДПФ и РМЭЗ, но в РМЭЗ респондентов спрашивают о стоимости (возможной цене продажи) только основного (занимаемого) жилья домохозяйства (*household main residence*, HMR), а анкета ВОДПФ включает вопросы о стоимости как основного, так и дополнительного жилья. Определение стоимости жилья через возможную цену продажи на момент опроса — стандартный для подобных обследований ход; в случае с ВОДПФ и РМЭЗ отличия между ними в том, что, во-первых, в ВОДПФ затруднившимся или отказавшимся дать ответ в рублях предлагают выбрать интервал, в котором находится значение стоимости жилья; шаг большинства интервалов: 0,5 млн руб. В этом случае расчётная переменная, созданная организаторами обследования, принимает среднее значение указанного интервала. Во-вторых, круг адресатов вопроса о возможной цене продажи занимаемого жилья в РМЭЗ шире и включает не только домохозяйства, члены которых — собственники занимаемого жилья (см. табл.1)⁴.

Блоки вопросов в ВОДПФ о другой жилой недвижимости аналогичны тем, в которых фиксирует стоимость основного жилья. Вопросник домохозяйства включает в дополнительную жилую недвижимость до трёх квартир и до трёх жилых домов⁵.

Оба обследования панельные; принципы формирования выборок каждого из них близки: используется дизайн стратифицированной, многоступенчатой, вероятностной, территориальной адресной выборки; основные стратообразующие признаки — географические (соблюдение географической непрерывности)

⁴ Хотя денежную оценку стоимости жилья, как находящегося в государственной или муниципальной собственности, так и принадлежащего родственникам, нельзя рассматривать как составляющую нефинансового богатства домохозяйств, возможно её использование как индикатора жилищных условий.

⁵ Вопросы о их наличии звучали так: «Скажите, пожалуйста, в собственности у членов Вашего домохозяйства есть (другая) квартира, часть квартиры или комната в общежитии?»; «Скажите, пожалуйста, в собственности у членов Вашего домохозяйства есть дом или часть дома (неважно, какой и где: в городе, загородный, дачный)?».

и уровень урбанизации; из основы выборки исключены некоторые труднодоступные отдалённые и малонаселённые территории; на оставшиеся районы приходится 95–96% населения страны. Выборка домохозяйств в обоих обследованиях конструируется на основе выборки жилищ, списки которых составляются так, чтобы в каждом из них проживали члены только одного домохозяйства. Метод сбора данных — личные интервью по месту проживания респондентов. В РМЭЗ основную часть данных собирают осенью каждого года; полевой этап ВОДПФ проводили в 2013 г., преимущественно в июле — августе; в 2015 г., в апреле — мае; в 2018–2020 гг., в марте — мае; в 2022 г., в мае — июле.

Таблица 1

Характеристики вопросов о стоимости (возможной цене продажи) основного (занимаемого) жилья в обследованиях домохозяйств

Характеристики вопросов	Российский мониторинг экономического положения и здоровья населения (РМЭЗ) НИУ ВШЭ	Всероссийское обследование домохозяйств по потребительским финансам (ВОДПФ)
Адресат вопроса	Члены домохозяйств, которые не снимают жильё и не живут в общежитии, то есть те, кто живёт в квартире или доме, принадлежащем кому-либо из членов домохозяйства, или в помещении, принадлежащем другим родственникам, нечленам домохозяйства, или в неприватизированном жилье	Члены домохозяйств, проживающие в жилье, которое принадлежит полностью или частично кому-либо из членов домохозяйства
Формулировка вопроса	«Какова сегодня приблизительно рыночная цена такого жилья, как Ваше?» _____ рублей 5. жильё не подлежит продаже 6. жильё продать невозможно 7. затрудняюсь ответить 8. отказ от ответа	«Если бы Вы сегодня захотели продать это жильё, сколько смогли бы за него получить, в рублях?» _____ рублей 5. жильё продать невозможно 6. жильё не подлежит продаже (например, находится в залоге у банка или наложен арест) 7. затрудняюсь ответить 8. отказ от ответа
Дополнительный вопрос, если респондент затрудняется или отказывается назвать возможную цену продажи жилья	Нет дополнительного вопроса	«Если Вам трудно назвать сумму, то посмотрите, пожалуйста, на карточку и выберите интервал». _____ номер из карточки 97. затрудняюсь ответить 98. отказ от ответа

С 2000 г., когда в семейную анкету включили вопрос о рыночной цене жилья, размер выборки РМЭЗ трижды существенно менялся: в 2006 г. она была расширена с добавлением новых адресов на тех же опросных участках, однако в дальнейшем также добавлялись опросные участки в районах нового строительства. В 2010 г. репрезентативная выборка РМЭЗ была увеличена с добавлением новых адресов (45% всех опрошенных в 2010 г. домохозяйств были опрошены впервые); в 2014 г. объём репрезентативной выборки, наоборот, был сокращён, и преимущественным правом на участие в обследовании обладали ранее опрошенные, чтобы максимально сохранить панельный массив респондентов⁶. В 2000–2009 гг. ежегодный размер репрезентативной выборки домохозяйств был в диапазоне 3300–4100 наблюдений (максимальный — в 2006 г.); в 2010–2013 гг. в репрезентативную выборку входило 6100–6500 домохозяйств; с 2014 г. размер репрезентативной выборки составил немногим более 4800 единиц. Представленные в статье расчёты выполнены на репрезентативной выборке (ORIGSAM = 1), без взвешивания данных.

⁶ См.: Модель выборки РМЭЗ НИУ ВШЭ. URL: <https://www.hse.ru/rf/ms/sample>

В выборке ВОДПФ 6000–6100 домохозяйств; в 2015–2020 гг. доля домохозяйств, впервые участвующих в обследовании, составляла 11–13%, а в 2022 г. — 18%. Данные анализировались также без взвешивания.

В РМЭЗ на вопросы анкеты отвечает «наиболее осведомлённый из проявивших инициативу членов домохозяйства»⁷; в ВОДПФ «заполнение вопросника домохозяйства проводилось с членом семьи, владеющим наиболее полной информацией о её доходах, расходах и других аспектах жизнедеятельности, связанных с финансами», при этом допускались консультации с другими членами домохозяйства⁸. В разных волнах РМЭЗ 86–89% респондентов этой анкеты — женщины; в ВОДПФ их доля составляет 80–83%. Респонденты анкеты домохозяйств в этих обследованиях «стареют», причём в РМЭЗ это происходит именно в последнее десятилетие: в 2000–2012 гг. доля тех, кому 61 год и более, составляла 26–28%, а в 2013–2022 гг. она выросла с 28,5 до 37,4%. Совокупность респондентов анкеты домохозяйств в ВОДПФ также смещалась к старшим возрастам, в 2013–2022 гг. доля респондентов старше 61 года выросла с 25,1 до 37,0%.

Хотя наличие в анкете РМЭЗ вопроса о стоимости только основного жилья (что позволяет оперировать лишь одной составляющей жилищного богатства домохозяйства) является серьёзным ограничением исследования, данные мониторинга интересны для анализа из-за продолжительного хронологического охвата: вопрос о стоимости занимаемого жилья в представленной формулировке присутствует в анкете с 2000 г., то есть можно проследить ответы на данный вопрос в течение двух десятилетий. Данные же ВОДПФ интересны возможностью определить стоимостную величину всего жилищного богатства домохозяйств, пусть и за более короткий период.

Исследовательские вопросы:

- Какая доля респондентов российских обследований домохозяйств указывает возможную цену принадлежащих им объектов жилой недвижимости? Менялись ли масштабы наличия ответов на вопрос о рыночной цене жилья с 2000 г.?
- Есть ли закономерности в том, в каких случаях респонденты затрудняются дать стоимостную оценку жилья? Каким образом характеристики респондента (возраст, пол, образование, финансовый опыт и планы, связанные с недвижимостью, финансовая грамотность, опыт участия в предыдущих волнах обследований) и жилья (тип населённого пункта, места расположения, тип жилья (дом, квартира и др.), права собственности членов опрашиваемого домохозяйства на занимаемое жильё) определяют наличие ответов на вопрос о стоимости жилья?

Ответы и неответы о стоимости собственного жилья: динамика двух десятилетий

Наличие ответов на вопросы о стоимости занимаемого жилья

РМЭЗ и ВОДПФ несколько отличаются вариантами, описывающими права собственности членов домохозяйств на занимаемое жильё. Согласно данным РМЭЗ, за последнее десятилетие 80–83% домохозяйств занимают жильё, принадлежащее кому-либо из членов домохозяйства (см. приложение, табл. П.1). ВОДПФ позволяет разделить эту совокупность на тех, чьё жильё принадлежит только кому-либо из членов домохозяйства (71–72%), и тех, кто занимает жильё, собственниками которого являются как члены домохозяйства, так и другие лица (6–9%; см. приложение, табл. П.2), что в сумме даёт 78–80%. Таким образом, обе базы данных примерно одинаково отражают распространённость

⁷ См.: РМЭЗ. Часто задаваемые вопросы. URL: <https://www.hse.ru/rlms/faq/other#Q29>

⁸ См.: Всероссийское обследование домохозяйств по потребительским финансам (5-я волна). 2023. Технический отчёт. М.: Центральный банк Российской Федерации; 40. URL: https://www.cbr.ru/Content/Document/File/145684/method_t.pdf

проживания в собственном жилье. Но эти цифры также означают, что если жилищное богатство домохозяйств определять только по стоимости занимаемого жилья, то на долю всей нижней квинтильной группы приходится нулевая доля совокупного жилищного богатства домохозяйств.

По данным РМЭЗ, доля респондентов, затрудняющихся сообщить рыночную цену занимаемого домохозяйством жилья, находится в разные волны в диапазоне 22–33% из тех, кому был адресован этот вопрос; доля тех, кто назвал конкретное значение стоимости, составила 64–72% (см. приложение, табл. П.3); остальные сочли, что жилье невозможно продать или оно не подлежит продаже. Максимальная доля неответов наблюдается в 2000 г., когда вопрос о стоимости жилья был впервые включён в анкету, и в 2006–2009 гг., после добавления в выборку новых адресов, а значит, и респондентов. Но, согласно данным Росстата о динамике цен на жилье на вторичном рынке⁹, особенность 2006–2011 гг. в том, что пока это единственный за современную историю период, когда темпы роста средней стоимость 1 кв. м падала (см. приложение, рис. П.1). Возможно, среди причин высокого уровня неответов на анализируемый вопрос в это время не только то, что в выборке появились «панельные новички», с меньшей готовностью отвечающие на сенситивные вопросы о личном благосостоянии, но и то, что респондентам было трудно ориентироваться на жилищном рынке с неустойчивым ростом.

Изменение доли домохозяйств из разных типов населённых пунктов и разных видов жилых помещений, респонденты из которых смогли назвать стоимость своего жилья, отражает динамику жилищного рынка. В течение 2000-х гг. эта доля была максимальной среди проживающих в отдельных домах или части дома; с начала 2010-х гг., по мере роста многоквартирного домостроения в крупных городах и рынка ипотечных кредитов среди респондентов, проживающих в отдельных квартирах, повышается доля называющих стоимость своего жилья. Параллельно среди сельских домохозяйств, наоборот, снижается доля тех, кто может её назвать (см. рис. 1, 2). Труднее всего назвать цену своего жилья тем, кто занимает комнаты (50–60% в волнах последнего десятилетия с «провалом» до 30% в 2008 г.), и тем, кто живёт в части дома (называют 60–67%) (см. рис. 2).

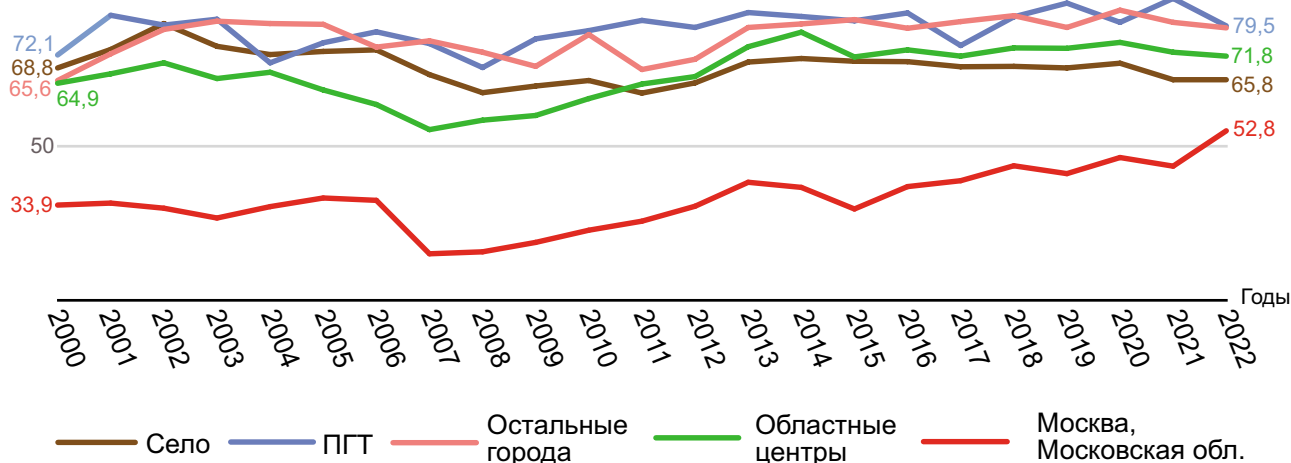


Рис. 1. Численность указавших рыночную стоимость занимаемого жилья, РМЭЗ, доля в % среди респондентов из разных населённых пунктов (из тех, кому был адресован вопрос). 2000–2022 гг.

Что касается территориальной дифференциации, то здесь не наблюдается линейного эффекта размера населённого пункта, где проживает респондент, на наличие релевантных ответов на вопрос о стоимости занимаемого жилья: уровень неответов максимален как среди респондентов из Москвы и Московской области, других областных центров, так и среди живущих в сельских населённых пунктах (см. рис. 1). Заметим,

⁹ См.: ЕМИСС. Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/31452>

что из принятой в РМЭЗ классификации населённых пунктов отдельно были выделены столица и населённые пункты Московской области, так как больше половины проживающих там респондентов выбрали вариант «затрудняюсь ответить», отвечая на вопрос о стоимости своего жилья, и это существенно выше по сравнению с другими территориями и типами населённых пунктов. Можно предположить, что это связано не столько с неинформированностью респондентов о жилищном рынке и неспособностью соотнести с рыночными референтами стоимость своего жилья, сколько с нежеланием называть эту стоимость.

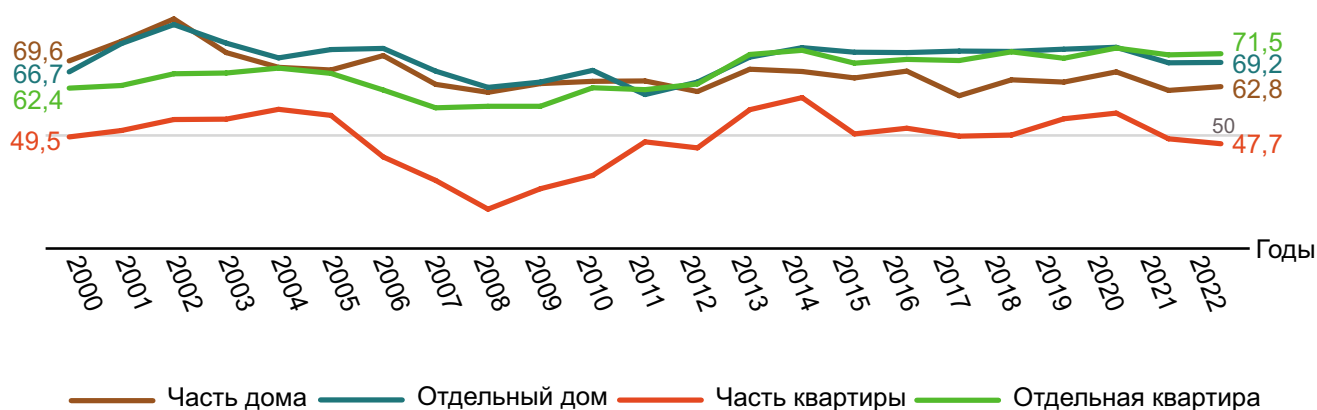


Рис. 2. Численность указавших рыночную стоимость занимаемого жилья, РМЭЗ, доля в % среди респондентов, проживающих в разных типах жилищ (из тех, кому был адресован вопрос). 2000–2022 гг.

Во втором обследовании (ВОДПФ) 70–80% респондентов из домохозяйств, проживающих в собственном жилье, называли гипотетическую цену его продажи в денежных единицах; ещё примерно 7,5–11%, затруднившись оценить стоимость жилья в рублях или иностранной валюте, выбрали интервал значений, в который попадает цена их жилья (см. приложение, табл. П.4). Максимальная доля тех, кто предпочёл отвечать через выбор интервала значений, в 2022 г. (11,4%), когда, наоборот, оценить стоимость жилья в денежных единицах смогли только 70,5% — минимум из всех волн. К предположению, что это связано со значительным обновлением панельной выборки ВОДПФ в 2022 г. по сравнению с выборкой 2020 г., можно добавить нестабильность и неопределённость на рынке жилья после начала специальной военной операции, что проявилось в том числе в резком сокращении спроса на ипотечные кредиты в апреле 2022 г. Общее количество кредитов, выданных в 2022 г. (1,3 млн), существенно ниже, чем в два предыдущих года (по 1,8–1,9 млн)¹⁰.

В итоге, по данным ВОДПФ, для основного жилья 82–87% домохозяйств, члены которых занимают квартиры или дома, находящиеся в их собственности, имеется денежная оценка его стоимости. Если, во-первых, выровнять совокупности респондентов из обоих обследований по характеристикам и оставить только тех, кто занимает жильё, принадлежащее кому-либо из членов домохозяйства, исключив тех, кто, по данным РМЭЗ, живёт в несовременном жилье, но кому всё равно задавали вопрос о стоимости основного жилья, и, во-вторых, сравнить только доли давших ответ в денежных единицах, то их разница в ВОДПФ и РМЭЗ не превышала 9 п. п. (2015 г.) и сократилась до 2–2,5 п. п. к 2022 г. (см. рис. 3).

Если сохранить эти условия, но тех, кто в анкете ВОДПФ, отвечая на вопрос о стоимости своего жилья, выбрал интервал значений, объединить с затруднившимися ответить (то есть переместить в ту группу, в которую они попали бы, отвечая на анкету РМЭЗ), а распределение ответов в РМЭЗ в каждый из пяти годов считать теоретическим, получим, что различия в распределении переменной «на-

¹⁰ См.: Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования. Банк России. URL: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage

личие ответов на вопрос о стоимости жилья» в двух обследованиях статистически значимы (критерий χ^2 находится в диапазоне 233,304... 266,865 в 2013–2018 гг., равен 183,674 в 2020 г. и 209,767 в 2022 г. при $df=3$, двусторонней асимптотической значимости 0,000 во всех случаях). Отличия распределений вызваны, во-первых, более низкой долей респондентов РМЭЗ, называющих стоимость своего жилья, в первых четырёх хронологических точках и, наоборот, уменьшением этой доли в 2022 г. среди респондентов ВОДПФ; во-вторых, стабильно более высокой долей респондентов ВОДПФ, считающих, что их жильё невозможно продать (2,7–3,6% по сравнению с 1,2–1,5% среди респондентов РМЭЗ).

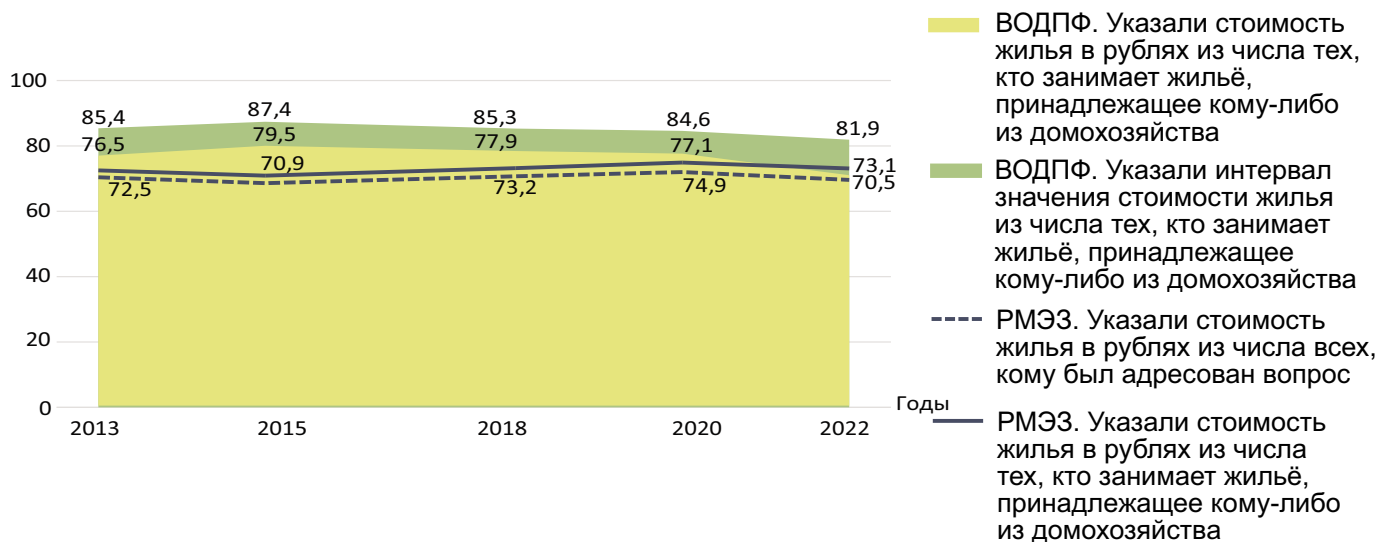


Рис. 3. Наличие ответов на вопрос о стоимости занимаемого жилья в РМЭЗ и ВОДПФ, доля в %

По данным обоих обследований, среди молодых респондентов (до 40 лет) по сравнению с другими возрастными группами максимальна численность тех, кто называет рыночную цену своего жилья в рублях: с 2013 г. 73–78% респондентов РМЭЗ (см. рис. 4) и 77–82% респондентов ВОДПФ. Для сравнения: в старшей возрастной группе (61 год и более) эти доли составляют 64–68% РМЭЗ и 66–75% ВОДПФ. Но в ВОДПФ респонденты старшей возрастной группы приближаются к более молодым респондентам по общей доле ответивших на вопрос о цене жилья, чаще отвечая через выбор интервала, в котором находится величина стоимости. Различия между возрастными группами по доле называющих рыночную цену своего жилья с начала 2000-х гг. становятся меньше¹¹.

Совокупности мужчин и женщин в качестве респондентов анкеты домохозяйств в обоих обследованиях не различаются по доле назвавших цену своего жилья. Также, по данным ВОДПФ, доля указавших возможную цену продажи занимаемого жилья не дифференцируется в зависимости от того, является ли респондент анкеты собственником этого жилья. К примеру, в 2022 г. среди единоличных собственников 81,0% назвали тем или иным способом цену своего жилья; среди респондентов, владеющих занимаемым жильём совместно с кем-то, доля назвавших цену составила 81,8%; а среди респондентов, не обладающих правом собственности на это жильё, — 84,3%¹².

¹¹ Значения V Крамера для сопряжённости дихотомической переменной, отражающей наличие ответа о стоимости жилья, и возраста респондента (переменная, значения которой делят респондентов на три возрастные группы) находятся в диапазонах 0,130 ($sig. = 0,000$)... 0,184 ($sig. = 0,000$) до 2009 г., в диапазоне 0,094 ($sig. = 0,000$)... 0,124 ($sig. = 0,000$) в 2010–2017 гг. и 0,076 ($sig. = 0,000$)... 0,084 ($sig. = 0,000$) с 2018 г. и далее.

¹² Об отсутствии существенных различий в наличии ответов о стоимости жилья в зависимости от того, является ли респондент его собственником, свидетельствуют значения χ^2 (с поправкой на непрерывность) в диапазоне 0,135 (двусторонняя асимптотическая значимость = 0,713)... 5,910 (0,015).

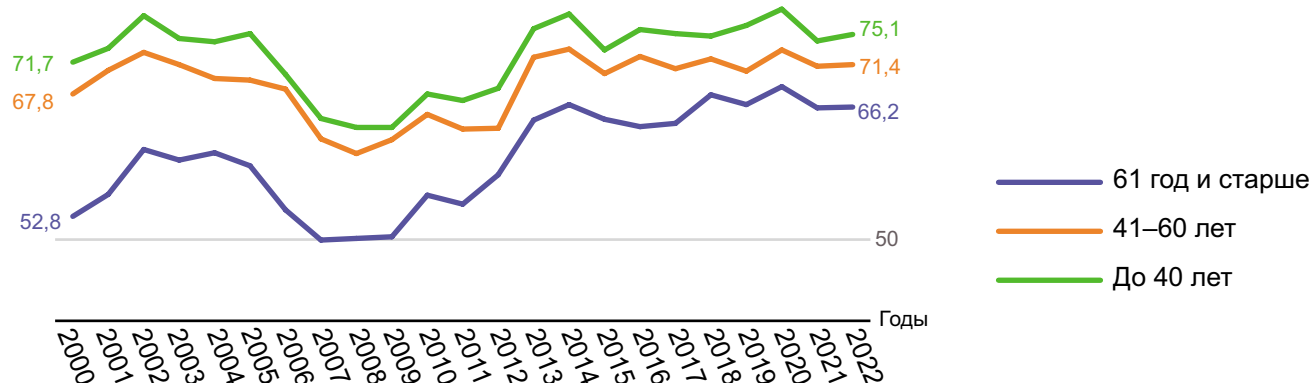


Рис. 4. Численность указавших рыночную стоимость занимаемого жилья, РМЭЗ, в % среди респондентов разного возраста (из тех, кому был адресован вопрос), 2000–2022 гг.

История обретения прав собственности на занимаемое жильё как фактор наличия ответов о его стоимости проявляется более заметно. Что касается способа приобретения жилья, то из живущих в купленном или построенном жилье называли его цену 86,4% в 2013 г. и 84,8% в 2022 г.; из получивших жильё по наследству — 80,0 и 80,6% соответственно; из получивших жильё в дар — 79,5 и 88,6% (и эта доля последовательно увеличивалась между волнами обследования); из тех, кто живёт в приватизированном жилье, — 86,7 и 79,6% (эта доля последовательно снижалась к 2022 г.)¹³.

Если рассматривать продолжительность прав собственности членов домохозяйства на занимаемое жильё, то наименьшая доля респондентов, назвавших возможную цену его продажи, из домохозяйств, которые владеют им более 30 лет (если исключить тех, кто затруднился обозначить этот срок), — 78,1% в 2022 г. Но при меньшем сроке продолжительность прав собственности не дифференцирует способность или желание респондентов сообщить стоимость своего жилья¹⁴.

Наличие ответов на вопросы о стоимости дополнительного жилья

Насколько наличие ответов о стоимости основного жилья воспроизводится при ответах на такие же вопросы о дополнительном жилье? Узнать это можно на данных ВОДПФ, фиксирующих характеристики до трёх других квартир и трёх других домов, которые есть в собственности у членов домохозяйства. В 2013–2022 гг. с 11,9 до 13,2% выросла доля домохозяйств, члены которых, помимо занимаемого жилья, имеют дополнительные квартиры (как правило, только одну; в этом обследовании домохозяйств массовых слоёв только в 1–1,3% случаев фиксируется наличие двух-трёх других квартир); с 14,8 до 13,4% сократилась доля домохозяйств, члены которых имеют другие дома, в том числе загородные, дачи, садовые домики (два таких дома есть у 0,3–0,5% опрошенных; у остальных — по одному). В целом в течение десятилетия члены 23–24% российских домохозяйств имели в собственности жилую недвижимость, квартиры или дома дополнительно к занимаемому жилью.

В разные волны для 77–83% дополнительных объектов жилой недвижимости респонденты смогли назвать возможную цену их продажи; доля объектов, о стоимости которых дали ответы, минимальна

¹³ Значения V Крамера для сопряжённости дихотомической переменной, отражающей наличие ответа о стоимости жилья, и номинальной переменной о способе обретения прав собственности членов домохозяйства на занимаемое жильё находятся в диапазоне 0,028 ($sig. = 0,175$)... 0,090 ($sig. = 0,000$) в разные волны. Различия становятся статистически значимыми к концу рассматриваемого периода, не являясь при этом кардинальными: каким бы способом домохозяйство ни стало владельцем занимаемого жилья, не менее 80% респондентов назовут его стоимость в денежных единицах или через выбор интервала значений.

¹⁴ Значение V Крамера для сопряжённости дихотомической переменной о наличии ответа о стоимости жилья и ранговой переменной, отражающей продолжительность прав собственности членов домохозяйства на занимаемое жильё (пятилетние периоды), находятся в диапазоне 0,035 ($sig. = 0,514$)... 0,058 ($sig. = 0,028$) в разные волны.

в 2022 г. и составляет 76,8% (см. приложение, табл. П.5). Во всех волнах доля основного жилья, для которого назвали цену продажи, на 4–7 п. п. выше доли дополнительных квартир и домов, стоимость которых респонденты указали (в денежных единицах или выбрав интервал значений). Это происходит из-за более высокой относительной численности дополнительных жилых объектов, которые «продать невозможно» при близкой численности (в %) основного и дополнительного жилья, цену которого респонденты затруднились назвать.

Паттерны ответов одних и тех же респондентов о стоимости дополнительного жилья примерно воспроизводят то, как они отвечали на вопросы о стоимости основного жилья. Так, в 2022 г. из дополнительных жилых объектов, возможную цену продажи которых назвали в денежных единицах, 73,8% принадлежали членам домохозяйств, респонденты из которых смогли назвать «рублёвую» стоимость своего основного жилья. Если цена дополнительных квартир и домов была обозначена через выбор интервала денежных значений, то в 50,0% случаев цена основного жилья была указана аналогичным способом, ещё в 29,9% случаев была названа возможная цена продажи в рублях. А если респондент затруднялся определить, сколько стоит его дополнительная квартира или дом, то 37,8% этих жилых объектов принадлежали домохозяйствам, респонденты из которых затруднились или отказались ответить о стоимости основного жилья; ещё 22,6% принадлежали домохозяйствам, члены которых проживают в несовременном жилье.

Хотя у домохозяйств из выборки ВОДПФ в 2022 г. было только пять объектов дополнительной жилой недвижимости, которые использовались в качестве залога при получении кредита (займа), для всех из них респонденты смогли назвать стоимость в рублях, поскольку ситуация предполагает, что она известна респонденту (см. табл. 2). Для объектов, присутствующих на рынке аренды или продажи жилья, также чаще называют цену возможной продажи, чем для квартир и домов, используемых для личных нужд или не используемых вовсе.

Таблица 2

Наличие ответов о цене возможной продажи дополнительного жилья (квартир и домов) при разных целях его использования, ВОДПФ, 2022, доля в % от жилых объектов

Ответы о рыночной цене занимаемого жилья	Цели использования объектов дополнительного жилья					Все объекты дополнительного жилья
	Сдают в аренду	Пытаются продать	Используют в качестве залога при получении кредита (займа)	Для личных нужд	Никак не используют	
Цена названа в рублях	76,9	73,3	100,0	69,0	58,0	67,8
Указан интервал цены в рублях	8,8	10,0		9,3	7,6	9,0
Жильё продать невозможно	4,1	6,7		6,1	18,8	8,3
Жильё не подлежит продаже	2,0			1,3	2,9	1,6
Затруднились, отказались ответить	8,2	10,0		14,3	12,7	13,4
Всего	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Абсолютное количество объектов в собственности домохозяйств из выборки	147	30	5	1224	314	1720

При каких условиях наиболее вероятно, что респонденты ответят на вопросы о стоимости своего жилья?

Чтобы оценить влияние совокупности характеристик респондентов и занимаемого домохозяйством жилья на наличие ответов о его стоимости, на данных ВОДПФ рассчитывалось уравнение логистической регрессии, оценивающее вероятность события «названа цена возможной продажи занимаемого жилья, в руб.» по сравнению с событием «затруднились, отказались ответить о стоимости занимаемого жилья»¹⁵. В качестве предикторов рассматривались (1) характеристики респондента анкеты домохозяйства (возраст, образование, самооценка финансовой грамотности); (2) финансовый опыт и планы, связанные с недвижимостью и жильём (тратило ли домохозяйство деньги на уплату налогов на недвижимость и планирует ли её покупку в будущем); (3) участие домохозяйства в предыдущих волнах ВОДПФ и наличие ответов о величине сбережений домохозяйства как предпосылка и индикатор готовности сообщать информацию на чувствительную тему; (4) тип территории (место проживания членов домохозяйства). Значения переменных представлены в таблице 3.

С учётом результатов описательного анализа в состав предикторов не включены, к примеру, пол респондентов, наличие у них прав собственности на занимаемое жильё, так как группы респондентов, выделенные по этим признакам, не различаются по доле давших ответ на вопрос о стоимости основного жилья. В целом в реализованное моделирование заложены гипотезы о том, что наличие ответов о стоимости занимаемого жилья будет более вероятным, если респондент финансово грамотен; его домохозяйство сталкивалось с ситуациями актуализации информации о стоимости жилья, то есть платило налоги на недвижимость или планировало покупку жилья; у членов домохозяйства имеется опыт участия в предыдущих волнах обследования, который приводит к «эффекту обучения» [Черкашина 2020] и сокращает опасения отвечать на вопросы о своём благосостоянии. Из двух рассматриваемых баз данных только ВОДПФ содержит переменные, необходимые для проверки этих гипотез.

Таблица 3

Параметры уравнения регрессионной модели для события 1 = «названа цена возможной продажи занимаемого жилья, в руб.», 0 = затруднились, отказались ответить, ВОДПФ, 2022 г., домохозяйства, проживающие в жилье, принадлежащем кому-либо из его членов

Независимые переменные	<i>B</i> -коэффициент	<i>Wald</i> -статистика	<i>Exp (B)</i>
Самооценка респондентом анкеты домохозяйства своей финансовой грамотности («Считаете ли Вы себя финансово грамотным человеком? Дайте оценку своим знаниям и навыкам»)		51,500 (<i>df</i> = 4; <i>sig.</i> = 0,000)	
Знаний и навыков нет*			
Неудовлетворительные знания и навыки	0,424	10,400 (0,001)	1,528
Удовлетворительные знания и навыки	0,515	18,449 (0,000)	1,674
Хорошие или отличные знания и навыки	0,674	13,733 (0,000)	1,962
Затруднились или отказались ответить	– 0,759	11,154 (0,001)	0,468
Наличие сбережений у домохозяйства и ответа об их величине		59,000 (<i>df</i> = 3; <i>sig.</i> = 0,000)	
Нет сбережений	– 0,815	50,927 (0,000)	0,443

¹⁵ Это итоговая комбинация прогнозируемых событий, выбранная по результатам построения нескольких уравнений. Были эксперименты с включением в событие, вероятность наступления которого оценивается, наличия ответа о стоимости жилья через выбор интервалов значений, также как и в альтернативное событие включались ответы: «Жильё не подлежит продаже». В итоге выбрано уравнение с максимальной объяснительной способностью.

Таблица 3. Окончание

Независимые переменные	<i>B</i> -коэффициент	<i>Wald</i> -статистика	<i>Exp (B)</i>
Затруднение, отказ ответить о наличии сбережений	– 0,703	11,263 (0,001)	0,495
Сбережения есть, отказались назвать их величину	– 0,924	38,916 (0,000)	0,397
Сбережения есть, назвали их величину*			
Возраст респондента анкеты домохозяйства (полных лет)		45,344 (<i>df</i> = 6; <i>sig.</i> = 0,000)	
17–30*			
31–40	– 0,414	1,648 (0,199)	0,661
41–50	– 0,547	3,045 (0,081)	0,579
51–60	– 0,650	4,360 (0,037)	0,522
61–70	– 0,853	7,626 (0,006)	0,426
71–80	– 1,110	11,762 (0,001)	0,329
81 год и старше	– 1,631	21,941 (0,000)	0,196
Тип территории (место проживания домохозяйства)		37,570 (<i>df</i> = 4; <i>sig.</i> = 0,000)	
Москва, Московская область	– 0,107	0,531 (0,466)	0,899
Города с численностью населения свыше 1 млн. чел.	0,023	0,022 (0,882)	1,023
Города с численностью населения от 100 тыс. до 1 млн. чел.	0,506	16,517 (0,000)	1,658
Города с численностью населения до 100 тыс. чел.	0,541	18,074 (0,000)	1,718
Сельские населённые пункты*			
Участвовало ли домохозяйство в предыдущих волнах ВОДПФ?		5,826 (<i>df</i> = 1; <i>sig.</i> = 0,016)	
Опрошены впервые*			
Опрошены повторно	0,284	5,826 (0,016)	1,329
Члены домохозяйства за последний год тратили деньги на уплату налога на недвижимость, в том числе налога на землю?		7,290 (<i>df</i> = 1; <i>sig.</i> = 0,007)	
Нет, затруднились или отказались ответить*			
Да	0,262	7,290 (0,007)	1,300
Планирует ли домохозяйство покупку или строительство недвижимости и (или) жилья в будущем?		5,469 (<i>df</i> = 1; <i>sig.</i> = 0,044)	
Нет, затруднились или отказались ответить*			
Да	0,524	5,469 (0,019)	1,689
Константа	2,025	33,999 (0,000)	7,580
Характеристики модели	<i>R</i> ² (Нэйджелкерка) = 10,0%; <i>N</i> = 4073; доля верно классифицированных объектов: 62,6%		

* Значения переменных, назначенные контрастными (референтными).

Реализована процедура пошагового включения переменных (критерий — *Wald*-статистика); переменные даны в таблице 3 в порядке включения в уравнение; переменная «Образование респондента» в итоговое уравнение не попала, то есть она не обладает самостоятельной объяснительной силой в наборе переменных, отражающих финансовую компетентность респондентов и желание отвечать на во-

просы о финансах. Заметим, что объяснительная способность модели не высокая, что связано в том числе с распределением зависимой переменной «Названа цена возможной продажи занимаемого жилья, в руб.» для 83,8% домохозяйств, проживающих в собственном жилье, «Затрудились, отказались ответить о стоимости занимаемого жилья» — для 16,2%. Иными словами, прогнозируемое событие наступает «часто»: в восьми из десяти случаев. Полученные параметры логистической регрессии будут интерпретироваться не столько с «прогнозной» точки зрения, сколько для прояснения условий, которые делают наличие ответов о стоимости жилья более вероятным.

Не обсуждая здесь валидность самооценки финансовой грамотности как индикатора фактической финансовой грамотности, отметим, что на первых шагах в уравнение включены предикторы, отражающие как экономические компетенции, так и готовность сообщать интервьюерам о своих финансах. Если респондент считает, что обладает хорошими или отличными знаниями и навыками как финансово грамотный человек, это почти в два раза повышает шансы того, что он назовёт стоимость своего жилья, в сравнении с теми, кто такими знаниями и навыками не обладает. Но если респондент «финансово скрытен» (мы судим об этом на основании того, что он имеет сбережения, но отказывается назвать их величину), то шансы получить от него ответ на вопрос о стоимости его основного жилья примерно на 60% ниже, чем от респондентов, сообщающих величину своих сбережений. Шансы, что респонденты из домохозяйств, повторно участвующих в обследовании, дадут ответ о стоимости занимаемого жилья, выше примерно на 30% в сравнении с опрошенными впервые, но в рассматриваемом наборе предикторов этот фактор менее значим по сравнению с финансовой грамотностью и финансовой «скрытностью», а также с демографическими и территориальными факторами.

Вероятность дать ответ о стоимости занимаемого жилья последовательно снижается для респондентов каждой следующей возрастной группы по сравнению с самыми молодыми (теми, кому до 30 лет). В случае территориальных факторов наблюдается U-образная разница шансов того, сообщит ли респондент стоимость своего основного жилья: она максимальна для живущих в городах с численностью населения менее 1 млн чел. и минимальная для живущих в Москве или Подмоскowie или в других городах-миллионниках, а также в сельских населённых пунктах.

Недавний опыт финансового поведения, связанного с недвижимостью (уплата налога на недвижимость), повышает вероятность ответов о стоимости жилья, как и наличие планов когда-либо приобрести недвижимость, что предполагает отслеживание состояния рынка жилья.

Заключение

В статье представлено решение двух исследовательских задач: (1) определение уровня ответов респондентов всероссийских обследований на вопросы о стоимости объектов жилой недвижимости, принадлежащей членам их домохозяйства, а также (2) определение факторов, влияющих на наличие этих ответов. Решение первой задачи помещено в контекст Общей рамки оценки качества данных о богатстве, предложенной ОЭСР. Если резюмировать сравнение Российского мониторинга экономического положения и здоровья населения (РМЭЗ) НИУ ВШЭ и Всероссийского обследования домохозяйств по потребительским финансам (ВОДПФ; Минфин РФ, ЦБ РФ) с использованием этой рамки, то получится следующее:

- отличия институциональных сред сбора данных в обследованиях проявляются, скорее, хронологически: РМЭЗ охватывает больший период, в том числе рост финансовализации жилищных отношений с середины первого десятилетия 2000-х гг., тогда как ВОДПФ проводится в период с меньшими институциональными новациями в жилищной сфере, но с большей экономической нестабильностью;

- в описании точности (*accuracy*) ответов о стоимости объектов жилой недвижимости акцент сделан на пропусках значений переменных (*item non-response*, INR) и связанном с ними уровне ответов на эти вопросы. В разных волнах РМЭЗ называют конкретную величину стоимости занимаемого жилья: 62–75% из тех, кто живёт в жилье, принадлежащем кому-либо из членов домохозяйства; в последнее десятилетие это доля составляет 71–75%. По данным ВОДПФ, денежную оценку стоимости занимаемого жилья дают 82–87% респондентов из так называемых домохозяйств-собственников, и такая сравнительно высокая доля ответивших вызвана тем, что затруднившимся назвать конкретную величину предлагали выбрать интервал значений стоимости жилья;
- сопоставимость данных двух обследований обеспечивается прежде всего одинаковыми принципами формирования выборок домохозяйств, но они отличаются техниками опроса о стоимости занимаемых квартир и домов (см. табл. 1), наличием в ВОДПФ вопросов о возможной цене продажи всех дополнительных объектов жилой недвижимости. Фактически можно сравнивать ответы респондентов РМЭЗ и ВОДПФ только о стоимости занимаемого (основного) жилья; различия двух обследований по долям респондентов, давших сопоставимые ответы и затруднившихся ответить, оказались статистически значимыми, но не кардинальными, и к 2022 г. они сокращаются (см. рис. 3). Можно заметить, что РМЭЗ фиксирует более стабильные состояния социально-экономических явлений, чем ВОДПФ. К примеру, с сокращением выборки РМЭЗ в 2014 г. с 6,5–7,2% до 5,5–5,9% снизилась доля домохозяйств, члены которых живут в съёмном жилье, то есть потенциально более мобильных в плане жилищных условий; доли респондентов РМЭЗ, назвавших конкретные значения стоимости занимаемого жилья, в последних волнах мониторинга стабильны на фоне сокращения их численности в ВОДПФ;
- оценка внешней и внутренней согласованности данных обследований может стать предметом будущих исследований, при этом определение внутренней согласованности можно осуществить через сравнение ответов одних и тех же респондентов в разных волнах обследований.

Что касается факторов, влияющих на наличие или отсутствие ответов респондентов о рыночной цене объектов жилой недвижимости, которыми обладают члены домохозяйства, важны как финансовая компетентность (финансовая грамотность, опыт финансового поведения и т. п.), так и готовность, желание сообщить интервьюерам финансовую информацию. РМЭЗ по составу переменных о финансовой компетентности уступает ВОДПФ, из-за чего проблематичен расчёт аналогичных регрессионных уравнений на данных мониторинга, но при рассмотрении отдельных факторов оба обследования фиксируют, что уровень неответов о стоимости занимаемого жилья увеличивается для респондентов старших возрастов, живущих в Москве или Подмосковье; наоборот, доля давших ответы о возможной цене продажи занимаемого жилья выше среди более молодых респондентов, среди живущих в городах, но не в городах-миллионниках. Способы приобретения и продолжительность (в пределах 30 лет) прав собственности на занимаемое жильё, а также то, является ли респондент его собственником, не дифференцируют масштабы наличия ответов о возможной цене продажи жилья. Но то, что одним из значимых факторов наличия ответов о стоимости жилья оказывается финансовая грамотность респондента, означает ограниченные возможности исследователей увеличить уровень ответов на подобные вопросы через повышение доверия участников опросной коммуникации, модификации процедур сбора данных.

Стоимостное измерение собственности домохозяйств позволяет определить степень неравенства по богатству и существенно дополнить наши представления об экономическом неравенстве, измеренном по доходу. В случае жилищного богатства российские респонденты мало отличаются, к примеру, от европейских по уровню ответов на вопросы о стоимости жилья. Так, в «Обследовании финансов и потребления домохозяйств» (HFCS) в разных странах для 60–90% объектов основного жилья респон-

денты смогли сообщить, сколько они стоят [HFCS 2023]. Как и в зарубежных исследованиях, уровень ответов выше, когда российские респонденты говорят о стоимости занимаемого жилья (в ВОДПФ, к примеру, в 2022 г. составили 81,9%), чем дополнительного (76,8%). Но всё же в российских обследованиях масштаб пропусков данных о стоимости жилья существенный, и проблема усугубляется тем, что пропуски не случайны, а связаны с характеристиками респондентов и их жилья. Если расчёты коэффициентов дифференциации домохозяйств по жилищному богатству будут осуществлены только на имеющихся ответах, есть риск недоучесть владельцев более дорого жилья из столичных регионов и более дешёвого из сельских населённых пунктов. В перспективе для преодоления этих ограничений необходима импутация пропущенных значений, принципы которой должны учитывать расположение жилья, как минимум, на уровне регионов (субъектов Федерации) и типов поселений. Но говоря о территориальных различиях, отметим, что государственная статистика отслеживает цены на первичном и вторичном рынках жилья только в региональных центрах и отдельных городах в субъектах Федерации, так что РМЭЗ и ВОДПФ делают сельский жилой фонд «видимым» в ценовом измерении, дают возможность отследить, как реагирует сельский рынок жилья (там, где он есть) на современные пространственные тенденции — на концентрацию населения в более крупных населённых пунктах.

Приём, направленный на уменьшение масштабов неответов о стоимости объектов собственности, изначально заложен в анкету ВОДПФ: предложение выбрать интервал значений стоимости тем, кто затруднился назвать конкретную величину, примерно на 10 п. п. повышает уровень ответов в случае основного жилья. Но такое решение — это компромисс между уровнем ответов и точностью данных, если в дальнейшем оперировать средними значениями интервалов. Стоит упомянуть общую проблему округления значений при ответах о стоимости квартир и домов, хотя в статье она не затрагивается. Даже если бы все респонденты дали конкретные ответы о цене продажи своих активов и жилья в частности, наличие большого количества округлённых значений выступит ограничением для некоторых статистических процедур [Gideon, Hsu, Helppie-McFall 2017], к примеру, затруднит выделение квантильных групп домохозяйств на основе распределения значений стоимости. В РМЭЗ наличие округлений отчасти предопределено формулировкой вопроса о цене основного жилья, при которой респондентов просят назвать примерную стоимость.

Дальнейшие расчёты показателей неравенства домохозяйств по жилищному богатству будут включать исследовательские решения, направленные на преодоление ограничений данных в виде пропусков значений, концентрации наблюдений вокруг «круглых» значений (*round numbers*) переменных, но эти решения будут обоснованы пониманием выявленных особенностей данных. В целом представленный фрагмент исследования показывает, что за 20 лет россияне стали лучше ориентироваться на жилищном рынке: медленно, но растёт доля тех, кто может назвать возможную цену продажи своего жилья. Джейн Зависка определила период 1994–2003 гг. (время между приватизацией и созданием рынков ипотечных займов) как «собственность без рынков» [Zavisca 2008]; продолжая эту мысль можно сказать, что и собственники были вне рынков. Последующий рост уровня ответов о стоимости своего жилья обеспечен преимущественно постепенным увеличением доли компетентных в этом плане респондентов в старших возрастных группах. Да и сам жилищный рынок вырос за это время, вошёл в повседневный опыт, хотя бы информационно.

Таблица П.1

Жилищные группы	Годы																							
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Живут в общежитии	3,6	4,0	3,2	Нет данных			3,3	3,5	3,2	2,5	2,4	2,3	2,2	2,1	2,1	1,9	1,9	2,2	2,0	1,9	1,9	1,9	1,8	
Снимают жильё	4,9	4,9	4,5				5,5	5,4	5,0	4,8	6,5	7,0	6,6	7,2	5,6	5,9	5,4	5,8	5,8	5,8	5,9	5,5	5,8	
Жильё не приватизировано	28,4	27,8	26,2				12,4	11,5	9,8	8,4	6,8	5,9	6,0	4,6	4,3	4,3	4,3	4,4	3,5	4,1	3,5	2,9	3,0	
Жильё принадлежит другим субъектам								1,4	0,7	0,5	0,8	0,6	0,9	0,8	0,9	1,1	0,9	0,6	0,5	0,8	0,5	0,5	0,8	0,8
Жильё принадлежит родственникам	62,7	62,6	65,4					3,3	3,1	2,9	3,2	3,3	3,6	3,9	5,2	3,7	4,3	4,4	4,6	5,5	4,9	4,8	5,0	5,4
Жильё принадлежит кому-либо из домохозяйства								73,4	75,2	78,0	78,9	79,3	79,2	79,2	79,3	82,8	82,3	83,3	82,4	81,9	82,1	82,7	82,8	80,5
Неопределённая информация	0,5	0,7	0,7					2,1	1,3	1,1	2,0	1,7	2,0	2,1	1,6	1,5	1,2	0,7	0,1	0,5	0,6	0,9	1,1	0,2

Таблица П.2

Распределение домохозяйств по жилищным группам, выделенным на основе прав собственности на занимаемое жильё, ВОДПФ, доля в %.

Жилищные группы	Годы				
	2013	2015	2018	2020	2022
Жильё принадлежит только членам домохозяйства	71,6	71,9	70,8	70,9	71,2
Жильё принадлежит как членам, так и нечленам домохозяйства	5,9	7,1	8,6	9,0	8,7
Государственное или муниципальное жильё	10,2	8,4	6,9	6,1	6,1
Жильё принадлежит родственникам или знакомым, но домохозяйство не платит аренду	6,3	6,8	7,8	8,4	8,3
Домохозяйство снимает, арендует жильё у частного лица или у фирмы	4,6	4,9	4,9	4,9	4,9
Ведомственное жильё	1,2	0,8	0,9	0,6	0,8
Затрудились, отказались ответить	0,2	0,1	0,1	0,0	0,1

Таблица П.3

Распределение домохозяйств по группам, выделенным по наличию ответов о рыночной цене занимаемого жилья, РМЭЗ, доля в %, 2000–2022 гг.

Ответы о рыночной цене занимаемого жилья	Годы																												
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022						
Из всех домохозяйств																													
Цена указана (в руб.)	58,1	59,9	64,1	62,5	62,0	62,1	58,2	53,4	52,8	53,9	56,8	55,3	56,8	64,2	65,9	63,1	64,4	63,3	65,1	64,3	66,4	64,2	64,3						
Жильё не подлежит продаже	1,7	2,6	2,3	2,7	3,6	3,3	2,8	4,1	4,0	4,9	4,0	5,8	4,6	3,3	3,2	3,1	3,5	3,2	3,6	3,2	1,6	1,5	1,0						
Жильё продать невоз- можно	1,4	1,3	1,7	1,9	2,2	2,0	1,9	2,1	2,1	2,6	1,8	1,7	1,5	1,5	1,4	1,8	1,5	1,8	1,8	1,9	1,9	1,8	1,6						
Затруднились ответить	28,4	26,2	23,3	24,6	22,7	22,8	27,3	30,2	32,0	29,9	26,2	26,3	26,7	21,5	20,9	22,9	22,3	22,7	20,6	21,5	21,3	24,3	24,4						
Нет ответа, отказ от ответа	1,8	0,8	0,5	0,1	1,1	2,0	0,7	0,8	0,6	0,9	1,6	1,0	0,8	0,6	0,5	1,0	1,1	0,9	0,9	1,2	1,0	0,8	1,1						
Живут в общежитии, снимают жильё	8,7	9,3	8,0	8,2	8,5	7,8	9,1	9,3	8,5	7,9	9,6	9,8	9,6	8,8	8,0	8,1	7,3	8,1	8,0	7,8	7,8	7,4	7,6						
Из домохозяйств, которым был адресован вопрос о рыночной цене занимаемого жилья																													
Цена указана (в руб.)	63,6	66,0	69,7	68,1	67,7	67,3	64,0	58,9	57,7	58,5	62,8	61,4	62,8	70,4	71,7	68,6	69,5	68,9	70,7	69,8	72,0	69,4	69,6						
Жильё не подлежит продаже	1,8	2,9	2,5	3,0	3,9	3,5	3,1	4,6	4,4	5,3	4,4	6,4	5,1	3,7	3,5	3,4	3,8	3,5	3,9	3,4	1,7	1,7	1,1						
Жильё продать невоз- можно	1,6	1,4	1,9	2,1	2,4	2,2	2,1	2,4	2,3	2,8	2,0	1,9	1,7	1,7	1,6	1,9	1,6	2,0	2,0	2,1	2,0	1,9	1,7						
Затруднились ответить	31,0	28,8	25,3	26,8	24,8	24,8	30,0	33,3	35,0	32,5	29,0	29,1	29,6	23,6	22,7	24,9	24,0	24,7	22,4	23,4	23,1	26,2	26,4						
Нет ответа, отказ от ответа	2,0	0,9	0,6	0,1	1,2	2,2	0,7	0,9	0,7	0,9	1,8	1,1	0,9	0,7	0,6	1,1	1,1	1,0	1,0	1,3	1,1	0,9	1,2						
Из домохозяйств, проживающих в жилье, принадлежащем кому-либо из членов домохозяйства																													
Цена указана (в руб.)							69,2	64,6	62,4	62,6	65,5	64,8	67,1	73,2	74,3	72,0	72,4	72,3	74,4	73,0	75,2	72,8	73,1						
Жильё не подлежит продаже							2,0	3,4	3,3	4,1	3,5	4,9	3,7	2,9	2,4	2,6	2,9	2,9	3,1	2,8	1,4	1,0	0,5						
Жильё продать невоз- можно							Нет данных						1,6	1,6	1,6	1,8	1,5	1,2	0,9	1,2	1,1	1,3	1,0	1,2	1,4	1,5	1,5	1,6	1,2
Затруднились ответить													26,5	29,6	31,9	30,3	27,8	28,1	27,6	22,0	21,5	23,0	22,6	22,5	20,1	21,4	20,8	23,9	24,2
Нет ответа, отказ от ответа													0,6	0,8	0,8	1,2	1,7	1,0	0,8	0,7	0,7	1,1	1,2	1,2	1,0	1,3	1,0	0,7	1,0

Таблица П.4

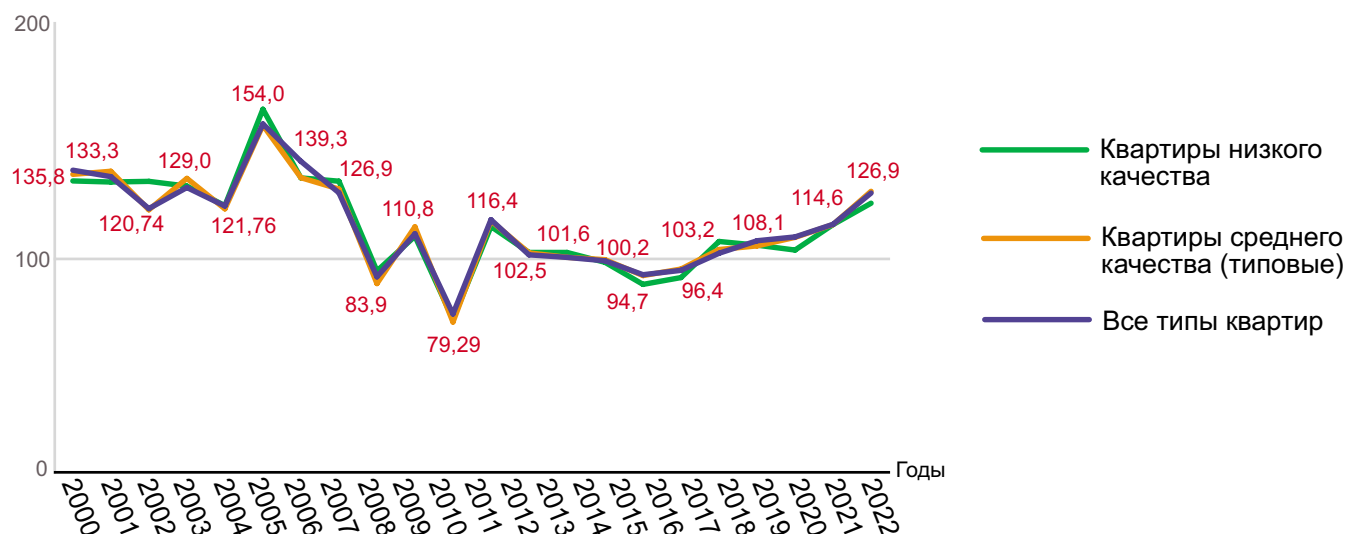
Распределение домохозяйств по группам, выделенным по наличию ответа о цене возможной продажи занимаемого жилья, ВОДПФ, доля в %

Ответы о цене возможной продажи занимаемого жилья	Годы				
	2013	2015	2018	2020	2022
Из всех домохозяйств					
Цена указана в рублях	59,4	62,8	61,8	61,6	56,3
Цена указана через выбор интервала значений стоимости жилья	6,9	6,2	5,8	6,0	9,1
Жильё продать невозможно	2,3	2,2	2,8	2,9	2,7
Жильё не подлежит продаже	0,5	0,7	1,0	0,7	0,6
Затруднились, отказались ответить	8,5	7,1	7,9	8,6	10,9
Нет ответа	0,0	0,0	0,1	0,1	0,3
Живут в жилье, не принадлежащем кому-либо из членов домохозяйства	22,4	21,0	20,6	20,0	20,1
Из домохозяйств, проживающих в жилье, принадлежащем кому-либо из членов домохозяйства					
Цена указана в рублях	76,5	79,5	77,9	77,1	70,5
Цена указана через выбор интервала значений стоимости жилья	8,9	7,9	7,4	7,5	11,4
Жильё продать невозможно	3,0	2,7	3,5	3,6	3,4
Жильё не подлежит продаже	0,7	0,9	1,3	0,9	0,8
Затруднились, отказались ответить	10,9	9,0	9,9	10,7	13,6
Нет ответа	0,0	0,1	0,1	0,1	0,4

Таблица П.5

Распределение дополнительного жилья (квартир и домов) по группам, выделенным по наличию ответа о цене возможной его продажи, ВОДПФ, доля в % от жилых объектов

Ответы о рыночной цене занимаемого жилья	Годы				
	2013	2015	2018	2020	2022
Цена указана в рублях	74,3	75,2	72,3	69,9	67,8
Цена указана через выбор интервала значений стоимости жилья	6,4	8,0	7,2	7,9	9,0
Жильё продать невозможно	4,7	4,7	6,1	5,0	8,3
Жильё не подлежит продаже	1,3	1,2	1,5	1,8	1,6
Затруднились, отказались ответить, нет ответа	13,4	11,0	12,8	15,4	13,4



Источник: расчёты автора по данным Росстата (см.: ЕМИСС. Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/31452>).

Рис. П.1. Темпы роста средней стоимости 1 кв. м всех типов городских квартир на вторичном рынке, доля в % к предыдущему году

Литература

Бессонова Е., Цветкова А. 2023. *Финансы российских домохозяйств в 2022 году*. Аналитическая записка Департамента исследований и прогнозирования. М.: Банк России. URL: https://www.cbr.ru/Content/Document/File/146276/analytic_note_20230419_dip.pdf

Богомолова Т. Ю., Черкашина Т. Ю. 2021. Нефинансовое богатство российских домохозяйств: собственность и налоги. *Мир России. Социология. Этнология*. 30 (3): 51–77.

Бурдяк А. Я. 2015. Обеспеченность жильём в постсоветской России: неравенство и проблема поколений. *Журнал исследований социальной политики*. 13 (2): 273–288.

Вайс Х. 2021. *Мы никогда не были средним классом. Как социальная мобильность вводит нас в заблуждение* (Перев. с англ. Н. Проценко; под науч. ред. А. Смирнова). М.: Изд. дом ВШЭ.

Димова Н. А., Ефимова И. А. 2012. Жилищная обеспеченность и условия жилья. *Вестник Российского мониторинга экономического положения и здоровья населения НИУ ВШЭ (RLMS-HSE)*. 2: 147–169. URL: www.hse.ru/data/2012/08/25/1243030112/Vestnik_RLMS-HSE_2012.pdf

Зангиева И. К. 2011. Проблема пропусков в социологических данных: смысл и подходы к решению. *Социология: 4М*. 33: 28–56.

Климов И. 2009. Ипотечные заёмщики: повседневные практики восходящей мобильности. *Социологический журнал*. 4: 104–136.

Косарева Н. Б., Полиди Т. Д. 2019. Доступность жилья в России и за рубежом. *Вопросы экономики*. 7: 29–51.

Рощина Я., Илюнькина Н. 2021. Анализ влияния мер государственной поддержки ипотечного кредитования на доступность жилья в России: региональный разрез. *Деньги и кредит*. 80 (4): 98–123.

Старикова М. М., Юшина Е. А. 2018. Стратегии жителей региональных городов в практиках жилищного обустройства (на примере городов Кирова, Нижнего Новгорода и Казани). *Мониторинг общественного мнения: Экономические и социальные перемены*. 3: 176–199.

Стрельникова А. В. 2024. Изменение социальной структуры в контексте жилищной стратификации. В изд.: Черныш М. Ф. (отв. ред.) *Информационно-аналитический бюллетень (ИНАБ). Современные подходы к изучению социальной структуры современного российского общества*. 2. М.: Федеральный научно-исследовательский социологический центр Российской академии наук; 103–113.

Черкашина Т. Ю. 2018. Жилищная дифференциация в постсоветской России: институциональный и экономический контекст динамики жилищных групп. *ЭКО*. 3: 60–81.

Черкашина Т. Ю. 2020. Измерение доходов населения: варианты оценки смещения. *Вопросы экономики*. 1: 127–144.

Adkins L., Cooper M., Konings M. 2022. The Asset Economy: Conceptualizing New Logics of Inequality. *Distinktion: Journal of Social Theory*. 23 (1): 15–32.

Bricker J. et al. 2016. Measuring Income and Wealth at the Top Using Administrative and Survey Data. *Brookings Papers on Economic Activity*. 47 (Spring): 261–331. URL: <https://doi.org/10.1353/eca.2016.0016>

Bucks B. K., Pence K. M. 2015. *Wealth, Pensions, Debt, and Savings: Considerations for a Panel Survey*. Finance and Economics Discussion Series 2015-019. Washington: Board of Governors of the Federal Reserve System.

Chakraborty R. et al. 2019. Is the Top Tail of the Wealth Distribution the Missing Link between the Household Finance and Consumption Survey and National Accounts? *Journal of Official Statistics*. 35 (1): 31–65. URL: <https://doi.org/10.2478/jos-2019-0003>

Cohen Raviv O., Lewin-Epstein N. 2021. Homeownership Regimes and Class Inequality among Young Adults. *International Journal of Comparative Sociology*. 62 (5): 404–434.

Curtin R. T., Juster T., Morgan J. N. 1989. Survey Estimates of Wealth: An Assessment of Quality. In: Lipsey R. E., Tice H. S. (eds) *The Measurement of Saving, Investment, and Wealth*. Chicago, Ill: University of Chicago Press; 473–552. URL: <http://www.nber.org/chapters/c8126>

Davis M. A., Quintin E. 2017. On the Nature of Self-Assessed House Prices. *Real Estate Economics*. 45 (3): 628–649. URL: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1111/1540-6229.12168>

Doling J., Ronald R. 2010. Home Ownership and Asset-Based Welfare. *Journal of Housing and the Built Environment*. 25: 165–173.

Gideon M., Hsu J., Helppie-McFall B. 2017. Heaping at Round Numbers on Financial Questions: The Role of Satisficing. *Survey Research Methods*. 11 (2): 189–214. URL: <https://doi.org/10.18148/srm/2017.v11i2.6782>

Grabka M., Westermeier C. 2015. Editing and Multiple Imputation of Item Non-Response in the Wealth Module of the German Socio-Economic Panel. *SOEP Survey Papers*. 272: Series C. Berlin: DIW/SOEP. URL: https://www.diw.de/de/diw_01.c.784292.de/s_9136.html

HFCS. 2023. The Household Finance and Consumption Survey: Methodological Report for the 2021 Wave. *ECB Statistics Paper Series*. 45. URL: <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/scpsps/ecb.sps45~4bbcfb02eb.en.pdf>

- Hill D. H. 2006. Wealth Dynamics: Reducing Noise in Panel Data. *Journal of Applied Econometrics*. 21 (6): 845–860.
- Hillig A. 2019. Everyday Financialization: The Case of UK Households. *Environment and Planning A: Economy and Space*. 51 (7): 1460–1478.
- Johansson-Tormod F., Klevmarken A. 2022. Comparing Register and Survey Wealth Data. *International Journal of Microsimulation*. 15 (1): 43–62.
- Kalckreuth U. von et al. 2012. The PHF: A Comprehensive Panel Survey on Household Finances and Wealth in Germany. *Discussion Paper Deutsche Bundesbank*. 13/2012. URL: <https://www.bundesbank.de/resource/blob/617148/e6ba33aa5cb2f0fd12db5a4205b5cd23/mL/2012-07-10-dkp-13-data.pdf>
- Kopczuk W., Saez E. 2004. Top Wealth Shares in the United States, 1916–2000: Evidence from Estate Tax Returns. *National Tax Journal*. LVII (2, Part 2): 445–487.
- Le Roux J., Roma M. 2019. Accuracy and Determinants of Self-Assessed Euro Area House Prices. *ECB Working Paper Series*. 2328 URL: <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/scpwps/ecb.wp2328~119c7e6f25.en.pdf>
- Lugtig P., Lensvelt-Mulders G. 2014. Evaluating the Effect of Dependent Interviewing on the Quality of Measures of Change. *Field Methods*. 26 (2): 172–190.
- Meriküll J., Rõõm T. 2022. Are Survey Data Underestimating the Inequality of Wealth? *Empirical Economics*. 62 (2): 339–374.
- OECD. 2013. *OECD Guidelines for Micro Statistics on Household Wealth*. Paris: OECD Publishing. URL: <http://dx.doi.org/10.1787/9789264194878-en>
- OECD. 2021. *Brick by Brick: Building Better Housing Policies*. Paris: OECD Publishing. URL: <https://doi.org/10.1787/b453b043-en>
- Pfeffer F. T., Griffin J. 2017. Determinants of Wealth Fluctuation: Changes in Hard-to-Measure Economic Variables in a Panel Study. *Methoden, Daten, Analysen*. 11 (1): 87–108.
- Ravazzinia L. et al. 2019. Comparison of Survey Data on Wealth in Switzerland. *Journal of Economic and Social Measurement*. 44 (1): 25–55.
- Ronald R., Lennartz C., Kadi J. 2017. What Ever Happened to Asset-Based Welfare? Shifting Approaches to Housing Wealth and Welfare Security. *Policy & Politics*. 45 (2): 173–193.
- Tiefensee A., Grabka M. 2016. Comparing Wealth — Data quality of the HFCS. *Survey Research Methods*. 10 (2): 119–142.
- Tomal M. 2022. Drivers behind the Accuracy of Self-Reported Home Valuations: Evidence from an Emerging Economy. *Journal of European Real Estate Research*. 15 (3): 425–443.
- Tur-Sinai A., Fleishman L., Romanov D. 2020. The Accuracy of Self-Reported Dwelling Valuation. *Journal of Housing Economics*. 48 (June): 101660. URL: <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2019.101660>
- Zavisca J. 2008. Property without Markets: Housing Policy and Politics in Post-Soviet Russia, 1992–2007. *Comparative European Politics*. 6: 365–386.

BEYOND BORDERS

Tatyana Cherkashina

Survey Data on House Prices: Response Rate and Conditions for Answers

CHERKASHINA,

Tatyana Yu.— Candidate of Sciences (Sociology), Leading Researcher, the Institute of Economics and Industrial Engineering, Siberian Branch of the Russian Academy of Sciences; Head of the Department of General Sociology, Novosibirsk National Research State University. Address: 1 Pirogov str., 630090, Novosibirsk, Russian Federation.

Email: touch@nsu.ru

Abstract

Differentiation by wealth—the value of accumulated property owned—is one of the dimensions of socio-economic inequality alongside income. Inequality indicators are calculated using data on the market value of property, which allows for both the determination of total wealth and the calculation of differentiation coefficients. It is common practice to collect such data through household surveys, although these inherently contain errors typical of survey data. This article presents the first stage of a study—an assessment of the quality of data on housing wealth from the Russian Longitudinal Monitoring Survey (RLMS) and the All-Russian Household Survey on Consumer Finances. It also identifies the conditions under which respondents are most likely to provide answers about the value of their housing.

The emphasis is on analyzing the level and factors affecting the availability of responses to questions about the value of residential real estate, which is included among the data accuracy indicators recommended by the OECD for survey data on wealth. The response rate to the question about the market price of one's own occupied housing in the latest waves of the RLMS is 72–75%, while in the All-Russian Household Survey on Consumer Finances it is 82–87%. Respondents are more likely to provide information about occupied housing than about additional properties. In these respects, Russian respondents differ little from those in comparable international surveys. Among the factors influencing whether respondents provide answers about the market price of their housing, the most significant are financial competence and “financial secrecy”—the willingness to disclose financial information to interviewers. The likelihood of non-response increases among older respondents living in metropolitan regions, large “millionaire” cities, or conversely, in rural areas. Excluding these observations from analysis would lead to underestimation of both expensive metropolitan housing and cheaper rural housing. Judging by the dynamics of response rates over the past 20 years, Russians have become better oriented regarding developments in the housing market.

Keywords: wealth; wealth inequality; housing costs; housing wealth; data quality; non-response.

Acknowledgements

The article contains the results of a study supported by the Russian Science Foundation, project no 23-28-01171 “Non-Financial Wealth of Russians: ‘Biography’ of Property and Owners.”

References

Adkins L., Cooper M., Konings M. (2022) The Asset Economy: Conceptualizing New Logics of Inequality. *Distinktion: Journal of Social Theory*, vol. 23, no 1, pp. 15–32.

- Bessonova E., Tsvetkova A. (2023) *Phinansy rossiyskikh domokhozyaystv v 2022 godu* [Finances of Russian Households in 2022]. Analytical Note of the Department of Research and Forecasting, Moscow: The Bank of Russia. Available at: https://www.cbr.ru/Content/Document/File/146276/analytic_note_20230419_dip.pdf (accessed 23 October 2024) (in Russian).
- Bogomolova T., Cherkashina T. (2021) *Nepfinansovoe bogatstvo rossiyskikh domokhozyaystv: sobstvennost' i nalogi* [The Non-Financial Wealth of Russian Households: Property and Taxes]. *Universe of Russia = Mir Rossii*, vol. 30, no 3, pp. 51–77 (in Russian).
- Bricker J., Krimmel J., Henriques A., Sabelhaus J. (2016) Measuring Income and Wealth at the Top Using Administrative and Survey Data. *Brookings Papers on Economic Activity*, vol. 47, Spring, pp. 261–331. Available at: <https://doi.org/10.1353/eca.2016.0016> (accessed 23 October 2024).
- Bucks B. K., Pence K. M. (2015) *Wealth, Pensions, Debt, and Savings: Considerations for a Panel Survey*. Finance and Economics Discussion Series 2015-019, Washington: Board of Governors of the Federal Reserve System. Available at: <https://www.federalreserve.gov/econresdata/feds/2015/files/2015019pap.pdf> (accessed 23 October 2024).
- Burdjak A. Ya. (2015) *Obespechennost' zhil'em v postsovetskoy Rossii: neravenstvo i problema pokoleniy* [Housing in Post-Soviet Russia: Inequality and the Problem of Generation]. *The Journal of Social Policy Studies = Zhurnal issledovaniy social'noj politiki*, vol. 13, no 2, pp. 273–288 (in Russian).
- Chakraborty R., Kavonius I., Pérez-Duarte S., Vermeulen P. (2019) Is the Top Tail of the Wealth Distribution the Missing Link between the Household Finance and Consumption Survey and National Accounts? *Journal of Official Statistics*, vol. 35, no 1, pp. 31–65. Available at: <https://doi.org/10.2478/jos-2019-0003> (accessed 23 October 2024).
- Cherkashina T. Yu. (2018) *Zhilishchnaya differentsiatsiya v postsovetskoy Rossii: institutsional'nyy i ekonomicheskiy kontekst dinamiki zhilishchnykh grupp* [Housing Differentiation in Post-Soviet Russia: The Institutional and Economic Context of the Dynamics of Housing Groups]. *ECO = EKO*, no 3, pp. 60–81 (in Russian).
- Cherkashina T. Yu. (2020) *Izmerenie dokhodov naseleniya: varianty otsenki smeshcheniya* [Measurement of Population Income: Variants of Estimating Biases]. *Voprosy Ekonomiki*, no 1, pp. 127–144 (in Russian).
- Cohen Raviv O., Lewin-Epstein N. (2021) Homeownership Regimes and Class Inequality among Young Adults. *International Journal of Comparative Sociology*, vol. 62, no 5, pp. 404–434.
- Curtin R. T., Juster T., Morgan J. N. (1989) Survey Estimates of Wealth: An Assessment of Quality. *The Measurement of Saving, Investment, and Wealth* (eds. R. E. Lipsey, H. S. Tice), Chicago, Ill: University of Chicago Press, pp. 473–552. Available at: <http://www.nber.org/chapters/c8126> (accessed 23 October 2024).
- Davis M. A., Quintin E. (2017) On the Nature of Self-Assessed House Prices. *Real Estate Economics*, vol. 45, no 3, pp. 628–649.
- Dimova N. A., Efimova I. A. (2012) *Zhilishchnaya obespechennost' i usloviya zhil'ya* [Housing Sufficiency and Housing Conditions]. *Bulletin of the Russia Longitudinal Monitoring Survey (RLMS-HSE) = Vestnik Rossijskogo monitoringa ekonomicheskogo polozheniya i zdorov'ya naseleniya (RLMS-HSE)*, iss. 2,

pp. 147–169. Available at: www.hse.ru/data/2012/08/25/1243030112/Vestnik_RLMS-HSE_2012.pdf (accessed 23 October 2024) (in Russian).

Doling J., Ronald R. (2010) Home Ownership and Asset-Based Welfare. *Journal of Housing and the Built Environment*, no 25. pp. 165–173.

Gideon M., Hsu J., Helppie-McFall B. (2017) Heaping at Round Numbers on Financial Questions: The Role of Satisficing. *Survey Research Methods*, vol. 11, no 2, pp. 189–214.

Grabka M., Westermeier C. (2015) Editing and Multiple Imputation of Item Non-Response in the Wealth Module of the German Socio-Economic Panel. *SOEP Survey Papers*, no 272: Series C, Berlin: DIW/SOEP. Available at: https://www.diw.de/de/diw_01.c.784292.de/s_9136.html (accessed 23 October 2024).

HFCS (2023) The Household Finance and Consumption Survey: Methodological Report for the 2021 wave. *ECB Statistics Paper Series*, no 45. Available at: <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/scpsps/ecb.sps45~4bbcfb02eb.en.pdf> (accessed 13 March 2025).

Hill D. H. (2006) Wealth Dynamics: Reducing Noise in Panel Data. *Journal of Applied Econometrics*, vol. 21, iss. 6, pp. 845–860.

Hillig A. (2019) Everyday Financialization: The Case of UK Households. *Environment and Planning A: Economy and Space*, vol. 51, no 7, pp. 1460–1478. Available at: <https://www.bundesbank.de/resource/blob/617148/e6ba33aa5cb2f0fd12db5a4205b5cd23/mL/2012-07-10-dkp-13-data.pdf> (accessed 23 October 2024).

Johansson-Tormod F., Klevmarken A. (2022) Comparing Register and Survey Wealth Data. *International Journal of Microsimulation*, vol. 15, no 1, pp. 43–62.

Kalckreuth U. von, Eisele M., Le Blanc J., Schmidt T., Zhu J. (2012) The PHF: A Comprehensive Panel Survey on Household Finances and Wealth in Germany. *Discussion Paper Deutsche Bundesbank*, no 13/2012. Available at: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2796868 (accessed 23 October 2024).

Klimov I. (2009) Ipotechnye zaemshchiki: povsednevnye praktiki voskhodyashchey mobil'nosti [Mortgage Borrowers: Everyday Practices of Upward Mobility]. *Sociological Journal = Sociologicheskij zhurnal*, no 4, pp. 104–136 (in Russian).

Kopczuk W., Saez E. (2004) Top Wealth Shares in the United States, 1916–2000: Evidence from Estate Tax Returns. *National Tax Journal*, vol. LVII, no 2, part 2, pp. 445–487.

Kosareva N. B., Polidi T. D. (2019) Dostupnost' zhil'ya v Rossii i za rubezhom [Housing Affordability in Russia and Foreign Countries]. *Voprosy Ekonomiki*, no 7, pp. 29–51 (in Russian).

Le Roux J., Roma M. (2019) Accuracy and Determinants of Self-Assessed Euro Area House Prices. *ECB Working Paper Series*, no 2328. Available at: <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/scpwps/ecb.wp2328~119c7e6f25.en.pdf> (accessed 23 October 2024).

Lutig P., Lensvelt-Mulders G. (2014) Evaluating the Effect of Dependent Interviewing on the Quality of Measures of Change. *Field Methods*, vol. 26 (2), pp. 172–190.

- Meriküll J., Rõõm T. (2022) Are Survey Data Underestimating the Inequality of Wealth? *Empirical Economics*, vol. 62, iss. 2, pp. 339–374.
- OECD. (2013) *OECD Guidelines for Micro Statistics on Household Wealth*, Paris: OECD Publishing. Available at: <http://dx.doi.org/10.1787/9789264194878-en> (accessed 23 October 2024).
- OECD. (2021) *Brick by Brick: Building Better Housing Policies*, Paris: OECD Publishing. Available at: <https://doi.org/10.1787/b453b043-en> (accessed 23 October 2024).
- Pfeffer F. T., Griffin J. (2017) Determinants of Wealth Fluctuation: Changes in Hard-to-Measure Economic Variables in a Panel Study. *Methoden, Daten, Analysen*, vol. 11, no 1, pp. 87–108.
- Ravazzinia L., Kuhn U., Brulé G, Suter C. (2019) Comparison of Survey Data on Wealth in Switzerland. *Journal of Economic and Social Measurement*, vol. 44, no 1, pp. 25–55.
- Ronald R., Lennartz C., Kadi J. (2017) What ever Happened to Asset-Based Welfare? Shifting Approaches to Housing Wealth and Welfare Security. *Policy & Politics*, vol. 45, no 2, pp. 173–93.
- Roshchina Ya., Ilyunkina N. (2021) Analiz vliyaniya mer gosudarstvennyj podderzhki ipotechnogo kreditovaniya na dostupnost' zhil'ya v Rossii: regional'nyy razrez [Impact of Government Measures to Support Mortgage Lending on Housing Affordability in Russia: Regional Evidence]. *Russian Journal of Money and Finance = Den'gi i kredit*, vol. 80, no 4, pp. 98–123 (in Russian).
- Starikova M. M., Yushina E. A. (2018) Strategii zhiteley regional'nykh gorodov v praktikakh zhilishchnogo obustroystva (na primere gorodov Kirova, Nizhnego Novgoroda i Kazani) [Housing Strategies of the Regions' Populations (Kirov, Nizhny Novgorod and Kazan Case Studies)]. *Monitoring of Public Opinion: Economic and Social Changes = Monitoring obshchestvennogo mneniya: Ekonomicheskie i social'nye peremeny*, no 3, pp. 176–199 (in Russian)
- Strelnikova A. V. (2024) Izmenenie sotsial'noy struktury v kontekste zhilishchnoy stratifikatsii [Changing Social Structure in the Context of Housing Stratification]. *Informacionno-analiticheskij byulleten' (INAB). Sovremennye podhody k izucheniyu social'noj struktury sovremennogo rossijskogo obshchestva* [Information and Analytical Bulletin (INAB). Modern Theoretical Perspective in Social Structure Research], no 2 (ed. M. F. Chernysh), Moscow: Federal Center of Theoretical and Applied Sociology of the Russian Academy of Sciences, pp. 103–113 (in Russian).
- Tiefensee A., Grabka M. (2016) Comparing Wealth — Data Quality of the HFCS. *Survey Research Methods*, vol. 10, no 2, pp. 119–142.
- Tomal M. (2022) Drivers behind the Accuracy of Self-Reported Home Valuations: Evidence from an Emerging Economy. *Journal of European Real Estate Research*, vol. 15, no 3, pp. 425–443.
- Tur-Sinai A., Fleishman L., Romanov D. (2020) The Accuracy of Self-Reported Dwelling Valuation. *Journal of Housing Economics*, vol. 48, June, art. 101660. Available at: <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2019.101660> (accessed 23 October 2024).
- Weiss H. (2021) *My nikogda ne byli srednim klassom. Kak sotsialnaya mobilnost vvodit nas v zabluzhdenie* [We Have Never Been Middle Class. How Social Mobility Misleads Us] (transl. N. Protsenko; ed. A. Smirnov), Moscow: HSE Publishing House (in Russian).

Zangieva I. K. (2011) Problema propuskov v sotsiologicheskikh dannykh: smysl i podkhody k resheniyu [The Problem of Item Non-Response in Sociological Data: Meaning and Approaches to Solving]. *Sociology: Methodology, Methods, Mathematical Modeling (Sociology: 4M) = Sociologiya: metodologiya, metody i matematicheskoe modelirovanie (Sociologiya: 4M)*, iss. 33, pp. 28–56 (in Russian).

Zavisca J. (2008) Property without Markets: Housing Policy and Politics in Post-Soviet Russia, 1992–2007. *Comparative European Politics*, no 6, pp. 365–386.

Received: November 29, 2024

Citation: Cherkashina T. (2025) Oprosnye dannye o stoimosti zhilya: kachestvo i perspektivy ispolzovaniya v otsenke zhilishchnogo bogatstva rossiyan [Survey Data on House Prices: Response Rate and Conditions for Answers]. *Journal of Economic Sociology = Ekonomicheskaya sotsiologiya*, vol. 26, no 3, pp. 44–75. doi: [10.17323/1726-3247-2025-3-44-75](https://doi.org/10.17323/1726-3247-2025-3-44-75) (in Russian).