



УДК 316.334

© А. И. Обирин, 2011

## **НЕРАВЕНСТВО В ПРОСТРАНСТВЕ ГОРОДА. ЭЛИТНОЕ И СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ, ПРОСТРАНСТВЕННАЯ СЕГРЕГАЦИЯ г. ХАБАРОВСКА**

*Обирин А. И.* – преп. кафедры «Гуманитарные и социально-экономические дисциплины», соискатель ОПНК, e-mail: lazoobirin@mail.ru (ХПИ ФСБ России)

В статье анализируются социальные проблемы, связанные с пространственной сегрегацией городского пространства. Определяются положительные и отрицательные стороны этого явления, возможные сценарии его развития в г. Хабаровске.

The social problems related to spatial segregation of the city are analyzed in the article. The positive and negative features of this phenomenon as well as the possible scenarios of its development in the city of Khabarovsk are defined

*Ключевые слова:* сегрегация, престижное жилье, социальная иерархия городских пространств.

В любом обществе существует проблема социального неравенства и неравное распределение пространства. Вопрос – какова связь между социальным и пространственным неравенством? В обществе, где сегрегация выражена более или менее открыто, социально однородные группы населения занимают определенный участок пространства. Такая постановка вопроса делает проблему сегрегации центральной в городской социологии, сопряженной с проблемой стратификации.

Термин «сегрегация» употребляется в разных смыслах (сегрегация – новолатинское «segregatio» – отделение) – разделение по какому-либо признаку, действия по такому разделению, а также результат такого разделения), причем не только применительно к пространственному анализу [1]. Общее определение, которое дает немецкий социолог Юрген Фридрихс: сегрегация – это диспропорциональное распределение элементов в частях единого целого (Friedrichs, 1977).

Для отечественной социологической науки проблематика процессов сегрегации является достаточно новой. В условиях социализма процессы жизни общества и поведения людей объяснялись лишь в рамках официально суще-

ствовавших тогда идеологических установок, в том числе и в науке. В условиях социализма данная проблематика «растворялась», прежде всего, в политической экономии и научном коммунизме. Хотя при этом политическая экономия оперировала такими понятиями, как «труд», «безработица», «бедность», «богатство» и т.д. В научном коммунизме на первый план выступали понятия социальной справедливости, неравенства, социальной структуры. В социологической науке, которая, как известно, постоянно преследовалась, тоже не нашлось места понятию «сегрегация».

Ситуация изменилась лишь с началом экономических и политических преобразований в нашей стране, в этот период общественные науки стали высвобождаться от коммунистической идеологии и более объективно исследовать общественные процессы.

В свет вышел целый ряд научных трудов российских ученых, таких как В. А. Ядова, З. Т. Голенковой, М. К. Горшкова, М. И. Кодина, Н. И. Лапина, В. В. Локосова, А. С. Панарина<sup>1</sup> и др., которые разработали важные теоретические и методологические проблемы трансформации, происходящей в стране. На этой основе стало возможным и изучение сегрегационных процессов.

Отечественная социология пополнилась первыми работами, посвященными непосредственно этой проблематике. Достаточно назвать таких авторов, как Барсукова С. Ю., Баскакова М. Л., Бляхер Л. Е., Власов А. В., Евстратова Е., Королев И. Б., Мезенцева Е. Б., Радаев В. В., С. Ю. Роцин, Трущенко О. Е., Чешкова А. Ф.<sup>2</sup> и др., которые рассматривают некоторые типы сегрегации в России.

---

<sup>1</sup> Барсукова С. Ю., Радаев В. В. Принципы распределения труда между супругами в современной городской семье; Баскакова М. Равные возможности и тендерные стереотипы на рынке труда. М., 1998; Бляхер Л. Е. Пространственная сегрегация г. Хабаровска: теоретико-методологические этюды / Российское городское пространство: попытка осмысления. Серия «Научные доклады», № 116. – М., 2000; Власов А. В. Этническая сегрегация в современном городе. Евстратова Е. Измерение профессиональной сегрегации по признаку пола // Современная экономическая теория. Материалы научной конференции «Ломоносовские чтения», 1996. – М., 1997. С. 78-80; Королев И. Б. Оценка уровня сегрегации по полу; Трущенко О. Е. Престиж центра: городская социальная сегрегация в Москве. – М., 1995.

<sup>2</sup> См., напр.: Горшков М. К. Российское общество в условиях трансформации. – М., 2000; Россия: трансформирующееся общество. Под ред. В. А. Ядова. – М., 2001; Россия реформирующаяся. Под ред. Л. М. Дробижевой. – М., 2002; Социальная стратификация российского общества. Под ред. З. Т. Голенковой. – М., 2003; Социальное расслоение и социальная мобильность. Под ред. З. Т. Голенковой. – М., 1999; Трансформация социальной структуры и стратификация российского общества. Под ред. З. Т. Голенковой. Изд. 2-е, перераб. и доп. – М., 1998; Кодин М. И. Социально-экономические и социально-политические преобразования в России в конце XX в.



О сегрегации можно говорить тогда, когда есть различие целого и частей (город–районы, здание–квартиры, день–часы). Элементами, которые неравно распределены, могут быть социальные слои, профессиональные или возрастные группы, возможности и т. п. Разделение элементов может быть описано с помощью временной или пространственной дистанции (удаление двух элементов друг от друга во времени или пространстве). То есть не все удаленные друг от друга объекты можно назвать сегрегированными: они дистанцированы. Для обозначения этого явления вводится термин «Жилищный класс». Рекс и Мур ввели этот термин в городскую социологию для описания шести жилищных классов в Бирмингеме – по типам жилья и различиям в правах собственности на жилье.

Престижное жилье является предметом мечтаний всех, но распределяется оно неравно. Поэтому для Рекса и Мура становится важным механизм того, как распределяется этот ограниченный ресурс между разными группами населения, и как это сказывается на их жизненных шансах. Они выяснили, что существуют два критерия, по которым распределяется ресурс, размер и стабильность дохода [9].

Государство выбирает те места, где будет располагаться некое общественное благо, определяя, таким образом, тех, кто будет в более привилегированном положении. В своей книге «Whose city?» он пишет, что таким образом государство распределяет жизненные шансы.

И для Пала, и для Рекса с Муром города – это локальная система распределения ограниченных ресурсов, которую нужно изучать.

Исследования жилищных классов стали довольно популярны, проводились и в России. Например, исследование жилищных классов Сыктывкара: Кротов П. П., Буравой М., Лыткина Т. С. [5]

Социология города становится важной отраслью науки об обществе, здесь можно упомянуть работы С. Барсуковой, А. Чешковой, А. Карпова, С. Чуйкиной, Л. Бляхера и многих других. Актуальность этих работ связана с тем, что предметом специального интереса здесь выступают изменения, происходящие в городском пространстве России в последние годы.

Существуют разные подходы к изучению городской сегрегации у российских специалистов, и в соответствии с этим разные трактовки понятия сегрегации. Будем рассматривать, что сегрегация понимается одновременно как результат социальных препятствий в выборе места жительства и как социальная иерархия городских пространств, заключающаяся в неравномерном распределении общественных благ [8].

Объектом нашего внимания стал Хабаровск – один из федеральных центров России. В фокусе исследования оказалось распределение престижности районов города и, вследствие этого, статус элитности жилья, на примере которого можно увидеть, как идет процесс сегрегации в городе. В этом может помочь изучение факторов, формирующих в сознании образ элитности жилья, изучение факторов городской среды, характеризующих обследованные районы: тип жилищного фонда, транспортное сообщение, рас-

положение образовательных и медицинских учреждений, расположение промышленных зон, электоральное поведение жителей

Эгалитарная советская модель хоть и не придавала большого значения экономическому классу, давала преимущество управленцам и специалистам. Общегородская жилищная программа и активное строительство давали возможность дать жилье всем. В постсоветский период управленцы сохранили доступ к получению жилья. Но если в советское время классы: экономический (место в системе производственных отношений: управленцы, рабочие, служащие, самозанятые), социальный (имущественный и социальный статус, социальные притязания) и жилищный – между собой не пересекались, то сейчас для их пересечения создаются условия.

Рабочими окраинами в Хабаровске по исторически сложившимся условиям были поселок им. Горького, Южный, 1-й микрорайон, жилые районы вдоль проспекта 60-летия Октября и район поселка Красная речка. Эти части города изобилуют и по сей день «каркасными» домами и так называемым «частным сектором».

Использование названия рабочей окраины требует пояснения, поскольку в литературе словосочетание «рабочая окраина», как правило, относится к большим городам. Хабаровск является городом средней величины, но, поскольку он является федеральным центром, будем считать, что ему присущи все черты большого города [3].

Как и вся страна в 50-е годы XX в., Хабаровск втянут в процесс индустриализации, и возникает вопрос размещения рабочих. Вышеупомянутые районы возникали как поселения для размещения работников промышленной зоны города, концентрируясь вокруг промышленных предприятий различных отраслей. Практически все микрорайоны, возникшие вокруг крупных промышленных предприятий, застраивались так называемыми «каркасными домами», чуть позже «хрущевками» и «брежневками» [5].

С начала 90-х годов в России наблюдается процесс социально-экономической сегрегации городского пространства, т.е. известная пространственная разделенность, обособленность, стремление лиц одной или близких общностей жить по соседству друг с другом. Высшую ценность приобретают те городские пространства, где происходит концентрация обладателей и объективированных воплощений экономического, культурного и социального капиталов, лежащих в основе признанного превосходства [5].

«Богатые», как обладающие экономическим и политическим капиталом, имеют возможность установления тотального контроля над территорией, многообразного по своим проявлениям.

Город, объединяя в себе людей и их отношения между собой, различные социальные институты и организации, здания и инженерные сооружения, природные стихии, остается искусственно созданным объектом и представляет собой систему для удовлетворения расширяющихся потребностей. Одной из таких потребностей является пространство, и «богатые» не желают видеть в своем пространстве других категорий.



Предполагается, что пространство является не дополнительной характеристикой, а основной, т. к. посредством его можно изучить особенности социальной группы. Рассмотрим одну из групп, которая считается закрытой – группу «богатых». Они создают вокруг себя искусственную среду, которая заметна и бросается в глаза. Но доступ в это пространство для представителей другой социальной группы закрыт. Еще М. Пэнсон это отмечал, говоря, что «старинные и богатые семьи ценят, прежде всего, формы присвоения, которые позволяют им избежать толпы» [10].

«Символический контроль» включает в себя обеспечение:

1. Максимально искусственной «среды обитания»: создание особых климатических условий (кондиционеры), условий жизни (тарелки спутниковой связи), стилевая выраженность (чистота, определенная эстетика).

2. Комфортности условий жизни, понимаемой как минимизация усилий для удовлетворения многообразных потребностей, в частности, концентрацию инфраструктуры в пределах места проживания (банк рядом с домом, многочисленные туристические фирмы, салоны красоты).

3. Закрытости, проявляющейся в обособлении от природных воздействий, и в социальной изолированности (дома практически незаметны с проезжей части, т. е. частная жизнь скрыта от глаз посторонних; подземные гаражи).

4. Безопасности, то есть защиты своей территории от вредных воздействий окружающей среды и нежелательного социального окружения (практически все двери в подъездах оснащены домофонами, установлены видеокмеры, въезд во двор ограничивается воротами, иногда с охраной и собаками).

В 90-е годы прошлого столетия в Хабаровске жители, получившие достаточную финансовую независимость, стали приобретать жилье в центре города, этот процесс продолжался практически до 2000 года. Ситуация изменилась, когда имеющие возможность выбора жители города стали ориентироваться не только на центр, но и на экологически чистые районы и менее загруженные транспортные сети. Активно развернулось строительство закрытых коттеджных поселков и элитного жилья. Все это еще больше усилило процесс социально-экономической сегрегации городского пространства города.

Уровень престижности жилья можно проанализировать состоянием рынка недвижимости. Состояние рынка недвижимости зависит от уровня экономического развития и потенциала региона.

В 2004 и 2005 годах проводилось исследование региональных рынков недвижимости, результаты которого представлены в этой статье. Определялся уровень цен на жилую и офисную недвижимость в 50 регионах России.

По данным ФСГС, площадь жилого фонда в России летом 2005 года составляла 2,8 млрд. кв. м (без учета построенного самостоятельно жилья). Рынок жилья в регионах динамично развивается, повторяя с некоторым отставанием развитие рынков центральных городов России – Москвы и Санкт-



Петербурга. В январе–сентябре 2005 года в строй было введено 23,3 млн кв. м, что на 7 % больше, чем за аналогичный период 2004 года. Рост объемов строительства был зафиксирован в 62 субъектах Российской Федерации. Уровень цен на квартиры в регионах неоднороден – от 300 до почти 2000 долл. США / кв. м в Хабаровске (890 долл. США / кв. м) [12].

Расширился круг возможных приобретателей жилья – покупателей (рассматривается состояние рынка жилья до мирового экономического кризиса). Соответственно, вырос спрос, а за ним потянулись и цены. Потенциальных покупателей на рынке добавила возможность получения потребительских и ипотечных кредитов и различные жилищные программы (молодежные, переселенческие, социальные и прочие).

Не последнюю роль сыграл и падающий доллар. Растет и активность в Хабаровске строительных организаций, которые предлагают жилье на любой вкус.

Сегодня в новостройках наряду с большими многокомнатными квартирами уже можно найти и маленькие квартиры, предлагается также большой выбор коттеджей на любой вкус и кошелек. Все это продолжается не первый месяц и, видимо, не закончится в ближайшем будущем.

При нынешней ситуации на рынке уже могут появиться квартиры, продаваемые банками в счет погашения кредитов, по которым их клиенты просчитались и не смогли вовремя погасить очередной взнос. На общем фоне подъема хабаровского рынка недвижимости все-таки имелись небольшие сегменты, где квадратный метр дешевел. Немного, но снижался. Это наблюдалось у «хрущевок» в центре города (-1,82 %) и в районе средней отдаленности (-1,99 %), у квартир улучшенной планировки («брежневок») в районе престижности ближе к центру (-4,07 %) и у квартир новой планировки в районе средней отдаленности (-2,63 %). На 2,6 % снизилась стоимость квадратного метра в сегменте трехкомнатных квартир [11].

Почти половина из предлагавшихся на продажу квартир – это квартиры новой планировки. По районам престижности распределение предложения почти равное. Рынок недвижимости в Хабаровске, как и в других городах России, подвержен влиянию общих макроэкономических показателей, хотя и имеет свои особенности.

Цены на рынке хабаровского жилья сильно разнятся в зависимости от месторасположения квартир. Поэтому для оценки стоимости жилья предлагаем разделить рынок на три ценовые зоны по местонахождению: Центр и ближе к центру, Северный район, Южный район. Анализ, приведенный в данной статье, базируется на оценке наиболее ликвидного жилья – стоимости однокомнатных квартир новой планировки.

В Хабаровске можно отметить незначительное снижение цен по некоторым районам города, особенно это заметно для районов, удаленных от центра. Для примера, в июне 2008 г. однокомнатная квартира новой планировки на ул. Тихоокеанской стоила 2200 тыс. руб., тогда как в июне этого года ана-



логичную недвижимость выставляют в среднем за 1900 тыс. руб., а если еще вступить в торг, то разница в цене получится весомой.

Два года назад средняя стоимость однокомнатной квартиры новой планировки на одной из центральных улиц города – Ленина – составляла 2300 тыс. руб., в июне 2009 г. цена аналогичной недвижимости вряд ли найдется ниже 2250 тыс. руб. Это обусловлено тем, что на квартиры в центре спрос всегда был высоким, и даже в период кризиса продавцы не спешат снижать цены. Если это не срочная сделка, то многие попросту предпочитают выждать, сохраняя тот же уровень цен. При этом стоимость жилья на вторичном рынке и на рынке новостроек существенно не отличается: в жилом комплексе «Амурские зори» можно купить квартиру площадью 42 кв. за 2300 тыс. руб. наряду с «брежневкой» в аналогичном районе площадью 32 кв. за те же деньги.

Южный микрорайон Хабаровска отличается своей удаленностью от центра и большой зависимостью от транспортных средств. Поэтому цены на недвижимость в этом районе самые низкие, и чем дальше от центра, тем ниже. Средняя стоимость однокомнатной квартиры новой планировки на ул. Ворошилова в июне 2008 г. составляла 1800 тыс. руб. Июнь 2009 г. ознаменовался более существенным снижением цен – 1550 тыс. руб. [11]. Поэтому тем, кто хочет значительно сэкономить и почувствовать максимальную выгоду при покупке недвижимости в период кризиса, лучше всего приобрести жилье в Южном или Северном микрорайонах.

Многие специалисты склонны считать, что предложение по-прежнему сильно отстает от реальных доходов граждан. Ипотека практически отсутствует. Таким образом, при сохранении существующих тенденций цены упадут значительно, если не восстановится хотя бы кредитование.

Эта ситуация позволяет нам предположить, что из районов, приобретающих «элитность», продолжится отток граждан, не имеющих возможность там проживать. Вследствие чего на месте устаревшего жилого фонда могут появиться новые закрытые жилищные комплексы для «богатых».

Высокие цены на жилье, низкий уровень доходов большей части населения и недостаточная развитость рынка недвижимости не способствуют разрушению традиционной установки россиян на относительно низкую меж- и внутригородскую мобильность. Но скорее всего, данное положение дел изменится с течением времени, и социальные группы населения перераспределятся в городском пространстве в соответствии с рыночным механизмом, регулирующим цены на жилье.

### Библиографические ссылки

1. *Ольга Калачева.* Общие и общественные вещи современного города // «Неприкосновенный запас», 2007. – № 5 (55).
2. *Чернявская О. С.* Социальное пространство: Обзор социологических интерпретаций.



3. *Филиппов А. Ф.* Социология пространства // Логос, 2002. – № 2.
4. *Сойя Э.* Как писать о городе с точки зрения пространства? // Логос, 2008. – № 3 (PDF).
5. *Сенявский А.* Урбанизация в России в XX веке. Роль в историческом процессе. М.: Наука, 2003.
6. *Кротов П. П., Буравой М., Лыткина Т. С.* Жилищная стратификация города: Эволюция советской модели. – Коми: научный центр УРО РАН: Сыктывкар, 2003.
7. *Вагин В. В.* Российский провинциальный город: Ключевые элементы жизнеустройства.
8. *Киселева А. М.* Развитие территориального общественного самоуправления в крупном городе // СОЦИС. – № 10. – 2008.
9. *Чешкова А. Ф.* Методологические подходы к изучению сегрегации // Российское городское пространство: Попытка осмысления / Отв. ред. В. В. Вагин. – М.: МОНФ, 2000.
10. *Rex J., Moore R.* *Race, Community, and Conflict.* Oxford University Press: Oxford, 1967.
11. *Пэнсон М., Пэнсон-Шарло М.* Культура господствующих классов: Между знанием и достоянием // Вопросы социологии, № 7. – 1996.
12. <http://zrpress.ru/khv/2009/35/1>
13. <http://www.otsenka.ru/ideas/files/file0019.pdf>