

СОЦИОЛОГИЯ ГОРОДА

DOI: [10.14515/monitoring.2020.5.924](https://doi.org/10.14515/monitoring.2020.5.924)



М. М. Старикова

РЫНОК ЖИЛЬЯ КАК ОТРАЖЕНИЕ ЖИЛИЩНОЙ СТРАТИФИКАЦИИ ГОРОДОВ

Правильная ссылка на статью:

Старикова М. М. Рынок жилья как отражение жилищной стратификации городов // Мониторинг общественного мнения: экономические и социальные перемены. 2020. № 5. С. 403—429. <https://doi.org/10.14515/monitoring.2020.5.924>.

For citation:

Starikova M. M. (2020) Housing Market as a Reflection of Urban Housing Stratification. *Monitoring of Public Opinion: Economic and Social Changes*. No. 5. P. 403—429. <https://doi.org/10.14515/monitoring.2020.5.924>. (In Russ.)

РЫНОК ЖИЛЬЯ КАК ОТРАЖЕНИЕ ЖИЛИЩНОЙ СТРАТИФИКАЦИИ ГОРОДОВ

HOUSING MARKET AS A REFLECTION OF URBAN HOUSING STRATIFICATION

СТАРИКОВА Мария Михайловна — кандидат социологических наук, доцент кафедры культурологии, социологии и философии, Вятский государственный университет, Киров, Россия
E-MAIL: maria_kuzmina82@mail.ru
<https://orcid.org/0000-0002-5820-8731>

Maria M. STARIKOVA¹ — *Cand. Sci. (Soc. Sci.), Associate Professor at the Chair of Cultural Studies, Sociology and Philosophy*
E-MAIL: maria_kuzmina82@mail.ru
<https://orcid.org/0000-0002-5820-8731>

¹ Vyatka State University, Kirov, Russia

Аннотация. В статье представлены результаты контент-анализа объявлений сайта «Авито» о продаже жилья в трех городах Приволжского федерального округа: Казани, Кирове и Нижнем Новгороде. Цель данной статьи — оценить жилищно-пространственное неравенство и состояние жилищного фонда в городах сквозь призму предложений рынка жилья. Для формирования эмпирической базы был собран сплошной массив объявлений о продаже жилья за фиксированный отрезок времени и проведен структурный контент-анализ информации о продаваемых объектах. Также проведена серия экспертных интервью с риелторами в изучаемых городах. Систематизированы базовые и факультативные параметры, влияющие на ценообразование и престиж недвижимости. В ходе статистического анализа параметров продаваемого жилья сформирован и рассчитан интегральный показатель качества и престижа недвижимости, позволяющий ранжировать объекты рынка жилья с позиции жилищной стратификации. В соответствии с интегральным показателем в каждом городе выделены четыре типа микрорайонов по качеству жилья и степени однородности застройки, определены специфические черты жилищного фонда трех городов.

Abstract. The article presents the results of a content analysis of the Avito website real estate ads in three Volga Federal District cities — Kazan, Kirov and Nizhny Novgorod. The purpose of the article is to give assessments to housing inequality and housing conditions in these cities through offers in the housing market. The study is based on the analysis of a continuous array of ads over a fixed period of time and a structural content analysis of the items on sale. The author also carried out a series of expert interviews with the real estate agents. Basic and optional parameters affecting the real estate price and ranking were systematized. An integral indicator for real estate quality and prestige was designed and calculated; the indicator enabled to rank the real estate objects in terms of class stratification in housing. According to the integral indicator and the degree of homogeneity in the real estate development the author identified four types of neighborhoods in each city and the housing stock features in these cities. Using the data obtained the author designed the city maps reflecting housing and spatial differentiation of the neighborhoods. The field-proved content analysis technique can be further used to study the housing differentiation in other cities, to forecast the real estate

На основе полученных данных построены карты городов, отражающие жилищно-пространственную дифференциацию микрорайонов. Апробированная методика контент-анализа объявлений о продаже жилья может быть использована для исследования жилищной дифференциации других городов, позволяет прогнозировать рыночную стоимость жилья в зависимости от его параметров и престижа районов города, судить о наполненности жилищных классов горожан, выявлять ключевые тенденции изменений жилищного фонда в регионах.

Ключевые слова: жилье, рынок жилья, контент-анализ объявлений, многоквартирный дом, неравенство, жилищная стратификация, жилищная мобильность, пространственная сегрегация, дифференциация доходов

Благодарность. Статья подготовлена при поддержке Российского фонда фундаментальных исследований (РФФИ), грант № 18-011-00627 «Особенности жилищного неравенства в современных российских городах».

Введение

Большую часть территории любых поселений составляет жилищный фонд. Поскольку жилье входит в число витальных потребностей, в сознании населения его качество напрямую соотносится с качеством жизни, уровнем развития региона и желанием остаться в населенном пункте либо мигрировать из него. Поэтому важно выявлять возможности и препятствия на пути жилищного развития территорий.

Внутри города существуют более и менее комфортные, престижные и безопасные районы, часто сформированные из однородных жилищных массивов. В лексике горожан на неравенство городской среды, имущественную и статусную стратификацию современного городского пространства указывают такие словосочетания, как «престижный район», «спальный район», «неблагополучный район», «элитный дом», «жилье эконом-класса», «старые хрущевки» и др.

В современной социологии городское пространство справедливо рассматривается как материальное отражение социальных отношений. По мнению

market price depending on real estate characteristics and the prestige of a neighborhood, to estimate the completeness of the citizens' "housing classes", and to identify the key trends in regional housing market.

Keywords: housing, housing market, content analysis of ads, apartment building, inequality, housing stratification, housing mobility, spatial segregation, income differentiation

Acknowledgments. The paper is supported by the Russian Foundation for Basic Research (RFBR), grant No. 18-011-00627 "Specifics of Housing Inequality in Modern Russian Cities".

Г. А. Птичниковой, «в пространственной структуре города формируется социальное расслоение... Эти процессы отражаются в различных сторонах жизни горожан, начиная от различий в сферах деятельности, взаимоотношениях, поведении, образе жизни, одежде и заканчивая фасадами зданий, наличием вокруг них садов и парков или свалок и пустырей» [Птичникова, 2012: 47].

Как отмечают М. Пэнсон и М. Пэнсон-Шарло, «государство выбирает те места, где будет располагаться некое общественное благо, определяя таким образом тех, кто будет в более привилегированном положении. Таким образом, государство распределяет жизненные шансы и формирует пространственную сегрегацию» [Пэнсон, Пэнсон-Шарло, 1996: 114]. Это позволяет рассуждать о жилье в категориях социальной справедливости.

Цель данной статьи — оценить жилищно-пространственное неравенство и состояние жилищного фонда изучаемых городов сквозь призму предложений рынка жилья.

Для достижения цели необходимо решить следующие задачи:

- определить характеристики жилья, влияющие на его стоимость на рынке и позицию в жилищной иерархии;
- выявить специфику жилой застройки в изучаемых городах;
- оценить наполненность микрорайонов жильем разного класса;
- ранжировать микрорайоны городов по доминантному типу и классу жилой застройки и визуализировать жилищно-пространственную дифференциацию на картах городов.

Подходы к исследованию жилищной стратификации

Чтобы понять сущность и специфику жилищного неравенства в городах, необходимо сформировать представление о жилищном пространстве. Социологическое понимание жилищного пространства города наиболее точно соотносится с концепцией физического и социального пространства и идеей габитуса П. Бурдьё. Габитус определяется как совокупность принципов, полученных из опыта, создающих и организующих повседневные практики, предполагающие «чувство места» и одновременно с этим «чувство места другого» [Бурдьё, 2007]. Пьер Бурдьё показал, что габитус формируется через «использование», «освоение» места обитания. «Место обитания (habitat) и габитус (habitus) взаимосвязаны и влияют друг на друга. Бурдьё использовал этнографический опрос для определения социальных позиций индивидов через место обитания как индикатор структурирования социального пространства» [цит. по: Полухина, 2017: 590]. С одной стороны, жилая застройка естественным образом «привязана» к территории, с другой стороны, она выражает характеристики социального пространства, престижность одних территорий и непрестижность других.

В социологии города Э. Берджесса, представителя Чикагской школы социологии, жилищная стратификация исследовалась с позиции «концентрических зон», в каждой из которых сосредоточены определенные экономические и жилые структуры. Расположение зон определяется конкуренцией за земельные участки: предприятия, которые могут себе позволить высокую арендную плату, сосредотачиваются в центре. Конкуренция между социальными группами за обладание ценными городскими ресурсами приводит к господству наиболее приспособленных групп [Чикагская школа..., 2015].

Зарубежные социологи обращают внимание на нетривиальные аспекты жилищно-пространственной дифференциации городов.

В работе Т. Вербека рассматривается экологическое неравенство городской среды [Verbeek, 2019]. На фоне потока эмпирических данных о воздействии загрязнения воздуха и шума на здоровье справедливое распределение этих воздействий привлекает все больше внимания. В Генте (Бельгия) загрязнению воздуха в большей степени подвержены районы с более низкими доходами домохозяйств, большей безработицей, большим количеством людей иностранного происхождения, арендованных домов и более высоким уровнем жилищной мобильности. Такие выводы дают основания для дискуссий о так называемой экологической справедливости города, которая тесно связана с качеством и статусом жилья и жилых микрорайонов [idem].

Важная составляющая жилищного неравенства — жилищная мобильность, отражающая динамику трансформаций жилищного фонда и индивидуальных стратегий горожан. За рубежом мобильность в жилищной сфере изучается как достигательные стратегии отдельных групп населения в процессе экономического развития, как моделируемый процесс смены жилищных состояний, как «жилищная карьера» [Clark, Deurloo, Dieleman, 2003; Watt, 1996; Wind, Hedman, 2018]. Отражением интенсивности жилищной мобильности может служить рынок жилья в оценках объема предложений и средних сроках экспозиции объектов продажи.

Представляет интерес работа К. Стовел и М. Болана, которые обращают внимание на мобильность самих жилых помещений, анализируя трансформации жилья в процессе его эксплуатации [Stovel, Bolan, 2004]. Авторы концептуализируют мобильность как переход состояний жилья. Процесс ремонта и модернизации позволяет повысить качество жилья и таким образом на микроуровне (конкретного дома или квартиры в многоквартирном доме) повысить его экономический статус. Это наглядно видно из различий в рыночной стоимости одинаковых по метражу жилищных объектов внутри одного дома.

В России жилищное неравенство чаще всего рассматривается как отражение уровня благосостояния населения. Вопросы доступности жилья были освещены в работах А. Я. Бурдяк [Бурдяк, 2012], М. А. Гуревича и Т. Ю. Радиловской [Гуревич, Радиловская, 2007], Т. Ю. Черкашиной [Черкашина, 2018], Т. Д. Белкиной [Белкина, 2013] и др. Для изучения нефинансового богатства, в частности жилья, применяют денежную оценку и натуральные показатели. Так, А. Б. Гусев использовал коэффициент Джини для анализа дифференциации стоимостных оценок жилья [Гусев, 2007]. Результаты исследований показывают, что в стоимость жилья респонденты включают также «наценку за престиж».

Неравенство стоимости жилья можно измерить численно. Средние цены на недвижимость по субъектам РФ в 2015 г. различались в 6,5 раза на вторичном рынке жилья и в 7,5 раза на первичном [Бурдяк, 2015]. Во втором квартале 2020 г. цены за 1 кв. м на вторичном рынке жилья различались в 5,6 раза по регионам России, а на первичном — в 7,1 раза¹. Мы видим незначительное снижение различий, однако в целом на первичном рынке жилья сохраняется большой разброс цен.

¹ Расчеты произведены автором с использованием данных базы официальной статистической информации «ЕМИСС»: Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья // ЕМИСС. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/31452#> (дата обращения: 26.09.2020).

Среди российских исследований необходимо выделить работы Н. Р. Корнева. Автор называет жилищной стратификацией систему типов жилья, в которой образуется иерархия на основе характеристик самого жилья и находящихся в нем домохозяйств [Корнев, 2005]. Через позиции жилищ в этой системе определяется жилищный статус их обитателей и/или собственников.

В работе П. П. Кротова, М. Буравого и Т. С. Лыткиной представлен анализ жилищной стратификации на примере Сыктывкара [Кротов, Буравой, Лыткина, 2003], показана взаимосвязь между жилищным (жители однотипных домов), экономическим и социальным классами. Однако полученные в исследовании результаты нуждаются в последующем мониторинге и сопоставлении с данными по другим регионам страны.

С учетом рассмотренных теоретических подходов жилищную стратификацию городов мы будем трактовать как иерархию жилых объектов, измеряемую через объективные (количественные, фактические атрибуты качества и состояния жилья) и субъективные (престиж жилья и локаций внутри города) характеристики. Мы исходим из того, что жилищно-пространственное неравенство существует как между отдельными домами, так и между микрорайонами.

Рынок жилья как индикатор жилищного неравенства

Основной исследовательский вопрос данной работы: как рынок недвижимости отражает жилищно-пространственное неравенство городов?

В работе М. Пангалло, Ж.-П. Надаля и А. Винь обсуждается функциональная модель рынка жилья как отражение поляризации доходов населения [Pangallo, Nadal, Vignes, 2019]. Механизм ценообразования на рынке недвижимости перенесен в пространственную агентную модель и обусловлен поведением покупателей и продавцов. Продавцы используют эвристику уровня заинтересованности покупателей, чтобы установить цену предложения. Цены определяются через непрерывный «двойной аукцион». Авторы приходят к важным выводам: большой разброс доходов населения снижает цены в масштабе города, но подразумевает более сильную сегрегацию; скачок спроса в одной части города повышает цены по всему городу.

О. С. Сидорова и Н. Л. Мосиенко на примере рынка новостроек Новосибирска апробировали методический подход, основанный на сочетании картографического метода и экспертного опроса. Исследование зафиксировало процессы сегрегации городского пространства. За основу экономического показателя жилищного неравенства была взята «минимальная стоимость квадратного метра, которая отражает распределение жителей по социальному составу в пространстве города; так как право выбора места жительства всегда является более реальным для одних групп населения и номинальным для других, минимальная стоимость квадратного метра составляет своего рода входной билет в то или иное городское сообщество» [Сидорова, Мосиенко, 2017: 56].

В работе М. Б. Колесниченко рассмотрены процессы, характерные для урбанизированного пространства на примере Перми [Колесниченко, 2016]. С привлечением данных о продаже жилья с сайта «Авито» выделены основные показатели жилищных условий населения. Подчеркивается противоречивость современных тенденций освоения городской территории, влияние этажности, автомобилиза-

ции, новизны застройки, процессов местного самоуправления на облик города. Сделан вывод о воздействии стратификационных, кризисных явлений на городской ландшафт.

Как отмечает Н. Р. Корнев, «несмотря на то, что активность рынка жилья города в целом варьирует из года в год, определенные на ее основе ранги районов остаются почти неизменными... За этим — сходство многих факторов, влияющих на предпочтения как массовых потребителей жилья, так и относимых к городской элите. Среди них — качество жилья и городского пространства, социальная история, символическая и функциональная ценность, экологическая ситуация» [Корнев, 2008: 100]. Поэтому анализ предложений рынка жилья можно рассматривать как адекватный способ исследования жилищно-пространственной стратификации городов.

Эмпирическая база и методы исследования

На основе рассмотренных теоретических подходов мы провели эмпирическое исследование жилищно-пространственного неравенства в городах Приволжского федерального округа (ПФО): Казани, Кирове и Нижнем Новгороде.

Города выбирались так, чтобы можно было сравнить показатели трех различных по уровню развития регионов — относительного лидера по социально-экономическим показателям в ПФО (Республика Татарстан), регионов с показателями выше среднего по округу (Нижегородская область) и ниже среднего по округу (Кировская область). Согласно всероссийской типологии регионов, основанной на показателях уровня экономического развития, Татарстан занимает 4-е место, Нижегородская область — 16-е, а Кировская область — лишь 63-е место в «Рейтинге регионов по качеству жизни» в 2018 г.²

Собранные нами официальные статистические данные (см. табл. 1) также свидетельствуют, что наиболее благоприятная ситуация в жилищном секторе и экономическом положении складывается в республике Татарстан, показатели для Нижегородской области принимают срединные значения, Киров значительно отстает по ряду индикаторов.

Среднедушевые доходы населения трех регионов заметно различаются. По состоянию на 2-й квартал 2020 г. для жителей Татарстана и Нижнего Новгорода среднедушевой месячный доход составляет 31 322 руб. и 32 136 руб. соответственно, а для Кировской области — 23 276 руб.³

Для формирования представлений о рынке недвижимости городов мы провели серию экспертных интервью с риелторами крупных агентств недвижимости (10—15 интервью в каждом из трех изучаемых городов). Профессиональная оценка риелторов позволила уточнить значимость отдельных параметров жилья при ценообразовании, ключевые запросы покупателей, выделить наиболее престижные и непрестижные локации в городах.

² Рейтинг российских регионов по качеству жизни // РИА Новости. 2019. 18 февраля. URL: <https://ria.ru/20190218/1550940417.html> (дата обращения: 28.10.2020). Рейтинг построен на основе комплексного учета 70 показателей, фиксирующих состояние различных аспектов условий жизни и ситуации в социально-экономической сфере.

³ Среднедушевые денежные доходы населения по субъектам Российской Федерации // Федеральная служба государственной статистики. 2020. 2 сентября. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/BNDIVxvP/urov_10subg-nm.xlsx (дата обращения: 28.10.2020).

Таблица 1. Сравнительная характеристика социально-экономической и жилищной ситуации в трех регионах ПФО (по данным на 2018 г.)

Показатель сравнения	Республика Татарстан	Нижегородская область	Кировская область
<i>Социально-экономические и демографические показатели</i>			
Площадь территории региона, тыс. км ²	67,8	76,6	120,4
Площадь регионального центра (км)	425 (Казань)	466 (Нижний Новгород)	169 (Киров)
Численность населения регионального центра, тыс. чел.	1232	1253	507
ВРП на душу населения на конец 2016 г., руб.	497 467	365 460	226 804
<i>Жилищное строительство</i>			
Расходы консолидированных бюджетов региона, млн руб.	206 824,1	132 119,3	49 787,6
Всего общей площади жилых помещений, тыс. м ² ; на душу населения, м ²	2408; 0,61	1308; 0,40	546; 0,42
<i>Обеспеченность жильем, ветхое и аварийное жильё</i>			
Жилищный фонд, млн м ²	102	87	33
Общая площадь жилья, приходящаяся на одного человека, м ²	26,2	26,7	26,1
Удельный вес аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, %	0,2	0,6	0,8
Удельный вес семей, получивших жилые помещения, в числе семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, %	7,7	3,9	5,2
<i>ЖКХ и коммунальные услуги</i>			
Расходы бюджета региона на ЖКХ, млн руб.	12 018,9	13 005,5	4 784,3
Удельный вес расходов домохозяйств на оплату жилищно-коммунальных услуг, % от общей суммы потребительских расходов	8,2	9,7	10,0

Источник: Регионы России. Социально-экономические показатели. 2018: стат. сб. М.: Федеральная служба государственной статистики, 2018.

Основным методом сбора эмпирических данных выступил структурный контент-анализ объявлений о продаже жилья в Кирове, Казани и Нижнем Новгороде на сайте «Авито»⁴, который содержит наибольшую базу объявлений среди имеющихся аналогов сайтов продажи недвижимости и, по мнению экспертов, известен большинству жителей страны.

Сбор данных проводился автоматизированно с 24 апреля по 1 мая 2019 г. В этот период все опубликованные объявления о продаже жилья в трех городах были собраны в базу Excel в соответствии с предварительно разработанной матрицей анализа. В качестве исследуемых единиц анализа из объявлений из-

⁴ Авито. URL: <https://www.avito.ru> (дата обращения: 28.10.2020).

влекались следующие параметры: тип — новостройка / вторичное жилье; адрес; район; количество комнат; материал стен дома; цена общая и за квадратный метр (в рублях); этажность дома; этаж — для квартир и комнат; количество просмотров (на момент сбора информации); общая площадь (кв. м); площадь кухни (кв. м); жилая площадь (кв. м); число фотографий; содержание первого (основного) фото в объявлении; площадь земельного участка — для домов (в сотках); расстояние до ближайшего метро — для Казани и Нижнего Новгорода (км).

Вся информация анонимизировалась и кодировалась с целью дальнейшей статистической обработки. Исследовалась вся генеральная совокупность объявлений (сплошной отбор), которая составила 42 917 объявлений.

В ходе исследования для объектов недвижимости были определены городские микрорайоны, в которых они расположены. С этой целью сначала были вручную определены границы микрорайонов на основе информации, указанной на Google Maps, с помощью инструмента «Конструктор карт Яндекса»⁵.

Город Киров разделен на четыре административных района, и в них мы выделили 28 микрорайонов, которые официально не закреплены, но отражаются на картографических ресурсах («Яндекс.Карты», Google.Maps, 2GIS и др.), а также активно используются в речи горожан для обозначения местоположения тех или иных городских объектов. В Нижнем Новгороде в восьми административных районах было выделено 36 микрорайонов, в Казани на семь административных районов приходится 38 микрорайонов (перечень микрорайонов представлен на картах городов). Условные границы микрорайонов выделены с помощью визуальной оценки типа застройки по картам, а также по крупным автодорогам.

Был разработан алгоритм, чтобы по географическим координатам объектов недвижимости и границам микрорайонов автоматически определять принадлежность данного объекта к микрорайону. Часть объектов (13,1 %) не попала в заданные границы микрорайонов из-за отсутствия точного адреса в объявлении либо неправильно указанных географических координат объектов продажи. Результаты по общему количеству объектов и по количеству объектов, для которых удалось определить микрорайон, представлены в таблице 2.

Таблица 2. Общее количество объектов продающегося жилья в изучаемых городах («Всего») и количество объектов жилья, для которых в объявлении на сайте «Авито» указан микрорайон («С мкр-ном»)

Город	Квартиры			Комнаты			Дома			Всего		
	Всего	С мкр-ном	% с мкр-ном	Всего	С мкр-ном	% с мкр-ном	Всего	С мкр-ном	% с мкр-ном	Всего	С мкр-ном	% с мкр-ном
Казань	17 378	16 065	92,4	1 430	1 409	98,5	5 369	3 291	61,3	24 177	20 765	85,9
Нижний Новгород	7 966	7 284	91,4	984	931	94,6	1 613	1 089	67,5	10 563	9 304	88,1
Киров	6 344	6 074	95,7	892	856	96,0	941	308	32,7	8 177	7 238	88,5
Всего	31 688	29 423	92,9	3 306	3 196	96,7	7 923	4 688	59,2	42 917	37 307	86,9

⁵ Конструктор карт Яндекса. URL: <https://yandex.ru/map-constructor> (дата обращения: 28.10.2020).

Собранные данные были экспортированы в базу SPSS, где в дальнейшем проводились все преобразования и статистический анализ.

База данных предварительно была очищена от экстремальных значений, которые в основном были связаны с опечатками в объявлениях (неадекватно высокая или низкая стоимость или метраж продаваемого жилого объекта). Для ранжирования качества жилья и благополучности микрорайонов городов мы выбрали в текстах объявлений четыре объективных параметра жилищного неравенства: цену за квадратный метр жилого объекта, размер кухни, материал стен дома и общую площадь жилья. Каждый из этих критериев пространственной дифференциации был разделен на уровни выраженности, которые обозначили разные качество и престижность жилья. Для разбивки количественных критериев (метраж и стоимость кв. м) были определены четыре интервала в соответствии с квартилями распределений от минимума к максимуму. В трех изучаемых городах средний размер стоимости квадратного метра жилья и площади в границах кварталов значительно различались, поэтому границы интервалов задавались отдельно для каждого города. По материалу стен домов максимальный балл присваивался монолитным домам (как наиболее современным), минимальный — панельным, блочным и деревянным.

Из сочетания выбранных параметров с помощью программы SPSS был вычислен интегральный показатель оценки качества жилья, который присваивался каждому наблюдению. Интегральный показатель позволяет довольно точно оценить качество жилья и на этой основе с помощью корреляционного анализа сравнивать микрорайоны по уровню жилищного «благополучия».

Интегральный показатель качества и престижа жилья рассчитывался из суммы баллов, полученных объектом недвижимости по выбранным четырем показателям, где худшему уровню показателя соответствовал 1 балл, лучшему — 4 балла (для материала стен дома максимальным был балл 3, соответствовавший монолитному дому). После вычислений все жилые объекты изучаемой совокупности получили значения интегрального показателя от 4 до 15 баллов. На следующем этапе мы разделили объекты по числу набранных баллов и выделили четыре группы жилья по уровню качества. Объекты недвижимости, набравшие до 6 баллов включительно, попали в группу неблагополучного жилья; 7—9 баллов — относительно благополучного жилья; 10—12 баллов — благополучного; 13—15 баллов — элитного. В дальнейшем были построены таблицы сопряженности жилых объектов с учетом вычисленных показателей качества и микрорайона. Анализировались объекты, для которых удалось определить расположение на карте города по указанным продавцом координатам, для анализа таблиц сопряженности использовался критерий согласия Пирсона. На этой основе были проранжированы микрорайоны города по преобладанию в них тех или иных объектов на рынке жилья.

Статистические данные о жилой застройке

В исследуемых нами городах активное жилищное строительство началось во второй половине XX века (см. табл. 3), однако построенные более полувека назад дома сегодня поляризуют структуру жилищного фонда, поскольку многие параметры советской застройки не соответствуют потребностям населения. По словам

Л. Р. Султановой, причина в «гипертрофированном строительстве с 1960-х годов крупнопанельных домов при явном недостатке жилья более высоких потребительских качеств» [Султанова, 2009: 89].

В последние два десятилетия объемы ввода в эксплуатацию многоквартирных домов в Кирове и Нижнем Новгороде несколько снизились. В Казани всплеск жилищного строительства пришелся на первое десятилетие XXI века.

Обращает на себя внимание факт, что прирост числа квартир опережает прирост числа домов в процентном соотношении в пределах десятилетий. Это свидетельствует о доминировании многоэтажной застройки с большим числом подъездов в домах и увеличении доли однокомнатных квартир.

Таблица 3. Объем строительства многоквартирных домов в трех городах ПФО по годам

Год постройки	% от общего объема домов			% от общего объема квартир		
	Киров (N = 4169)	Нижний Новгород (N = 9541)	Казань (N = 5940)	Киров (N = 214 569)	Нижний Новгород (N = 532 438)	Казань (N = 454148)
2010—2019	8,9	4,7	7,3	22,0	9,8	11,9
2000—2009	7,4	4,5	14	8,0	6,7	16,4
1990—1999	8,9	5	9,4	12,7	8,5	13,3
1980—1989	13,4	8,9	11,6	20,6	19,6	17,5
1970—1979	17	12,4	14,9	18,3	23,8	18,4
1960—1969	18,6	20,4	22,4	13,4	21,1	16,9
1950—1959	17	24,3	13	3,9	6,6	4,1
1940—1949	1,4	3,7	2,7	0,2	0,8	0,6
1930—1939	2,7	4,3	1,8	0,5	1,7	0,6
1920—1929	1,1	2,7	0,4	0,1	0,5	0,1
1910—1919	3	8,6	2,4	0,2	0,9	0,2
1900—1909	0,6	0,5	0,1	0,1	0,0	0,0
Итого	100	100	100	100	100,0	100,0

Источник: Дом.МинЖКХ: Информация о домах в России. URL: <http://dom.mingkh.ru> (дата обращения: 28.10.2020).

Результаты исследования

Жилые объекты многоквартирных домов в исследуемых городах распределены по-разному (см. табл. 4). Неудивительно, что малогабаритного жилья, то есть студий и комнат, в Кирове продается больше, чем в Нижнем Новгороде и Казани, так как экономическое развитие Кировской области уступает развитию Республики Татарстан и Нижегородской области.

В Казани лучше состояние частного жилищного фонда: доля коттеджей среди частных домов там значительно выше (41,5%), чем в Кирове (16,9%) и Нижнем Новгороде (18,7%).

Таблица 4. **Число комнат в квартирах в исследуемых городах, в % по каждому городу ($p = 0,00$)⁶**

	Киров	Нижний Новгород	Казань
1-комнатные	28,0	20,8	34,5
2-комнатные	28,3	34,1	29,5
3-комнатные	19,4	26,6	21,5
4-комнатные	3,0	4,4	3,1
5-комнатные	0,5	0,9	0,5
Студии	8,4	1,9	2,8
Комнаты	12,4	11,3	8,1
Итого	100	100	100

В центральных микрорайонах городов основу предложений рынка жилья составляют двух- и трехкомнатные квартиры, по мере удаления от центра резко растёт доля однокомнатных квартир и снижается доля трехкомнатных. Это говорит о достаточно сильном снижении престижа и статуса жилья и увеличении доли жителей из малообеспеченных слоев населения по мере удаления от центра города.

Первое, что интересует продавцов и покупателей жилья, — его стоимость. В Нижнем Новгороде квартиры стоят в 1,5 раза, а в Казани в 2,2 раза дороже, чем в Кирове. Различия в стоимости отражают ценовую политику на жилье в регионах, различия в престиже городов и уровне благосостояния населения.

Киров уступает соседним региональным центрам и по площади квартир (см. табл. 5). Меньшие площади квартир свидетельствуют об экономичности жилья, не рассчитанного на соблюдение нормативов по количеству квадратных метров на каждого жильца, что коррелирует с отставанием Кировской области по экономическим показателям от сравниваемых регионов-соседей.

Таблица 5. **Показатели стоимости и площади квартир в городах**

		Киров (N=6925)	Нижний Новгород (N=8203)	Казань (N=17465)
Цена за квартиру в рублях	Среднее	2 066 988	3 621 365	4 408 722
	Медиана	1 729 000	3 000 000	3 750 000
	Минимум	185 000	200 000	350 000
	Максимум	24 500 000	66 170 000	119 000 000
Цена за квадратный метр	Среднее	42 543	65 057	78 471
	Медиана	41 666	61 592	76 271
	Минимум	10 416	9 186	22 421
	Максимум	174 868	259 897	371 875

⁶ Использовался критерий согласия Пирсона.

		Киров (N= 6925)	Нижний Новгород (N= 8203)	Казань (N= 17 465)
Общая площадь квартиры (кв. м)	Среднее	46,2	52,5	55,0
	Медиана	42,5	47,8	48,6
	Минимум	8,8	8,3	8,0
	Максимум	422,5	369,0	769,0
Жилая площадь (кв. м)	Среднее	18,6	26,8	18,6
	Медиана	17,0	28,0	16,0
	Минимум	0,0	0,0	0,0
	Максимум	169,3	250,0	400,0

При высоких средних ценах на жилье в Казани становится понятна востребованность старого жилья — в оценках риелторов это «хрущевки» и «сталинки», — которое стоит дешевле из-за скидки за возраст дома.

Эксперты неоднозначно высказывались о судьбе устаревающей застройки советского периода во всех изучаемых городах. Положение этих домов противоречиво. С одной стороны, они сильно изношены, внутренние планировки квартир и параметры дома не соответствуют современным представлениям о комфорте: во многих нет лифтов, колясочных, в плохом состоянии общедомовые коммунальные системы, нет пандусов, современных детских площадок, недостаточно парковочных зон. С другой стороны, эти дома удобно и привлекательно расположены: часто поблизости к культурному, историческому и деловому центру города или прямо в центре. Большинство экспертов считают, что дома из серии «хрущевок» и «сталинских» в ближайшие десятилетия сохранят свои относительно неплохие позиции в жилищной иерархии, особенно в центральных районах. Устаревающий жилищный фонд в центре городов еще долго будет пользоваться спросом у небогатых горожан, мигрантов из сельской местности и «интеллигенции»:

«Сталинки» все живые, в них практически во всех прошел капитальный ремонт, кстати. На удивление, на них есть своя категория покупателей. То есть там фишка в том, что тишина от соседей — там толстые стены и высокие потолки по 3,3—3,4 м, и цена доступная. Поэтому и «сталинки», и «хрущевки» вполне себе живучие, спросом пользуются. (Риелтор Елена, Киров)

В Казани риелторы отмечали, что квартиры в «хрущевках» могут сохранить качество и привлекательность для покупателей за счет реализации программы реновации такого жилья:

Я думаю, они подпадут под программу типа реновации в Москве. Ну, в любом случае что-то подобное будет, потому что срок службы любой хрущевки 50—60 лет, и он уже истек у большинства. (Риелтор Татьяна, Казань)

Почти все эксперты отметили, что перспективы домов советской застройки напрямую зависят от активности управляющих компаний и жильцов по поддержанию функционального состояния своего дома:

Их судьба напрямую зависит от того, какие люди в них будут жить. Если они будут относиться к коммуникации дома, к кровле дома, к подвалам внимательно, хорошо, то такие дома еще 20—30 лет простоят без всяких проблем. (Риелтор Владимир, Нижний Новгород)

Стоимость квадратного метра жилья в частном секторе значительно ниже стоимости квадратного метра в квартирах. Однако поскольку обычно дома имеют большие площади, во всех трех городах цены на частный сектор выше, чем на квартиры. В Кирове средняя цена за частный дом чуть выше 3,5 млн рублей, а в Казани и Нижнем Новгороде цены достигают 7—10 млн рублей. В городах-миллионерах цены на землю в два раза выше, чем в Кирове.

Обобщая данные корреляционного анализа предложений рынка жилья, отметим, что на ценообразование на рынке недвижимости существенно влияют такие доступные для анализа из текста объявлений параметры, как тип жилья (новостройка или вторичное), материал стен дома, размер кухни, этаж квартиры, состояние ремонта, удаленность дома от метро.

По объективным показателям качества жилья в многоквартирных домах мы выявили различия в стоимости жилья и структуре жилищных фондов городов ПФО. Киров отстает от других по показателям цен на недвижимость, общей площади квартир, площади кухни. Нижний Новгород занимает срединные позиции по исследуемым показателям, хотя жилая площадь объектов в этом городе наибольшая. Казань практически по всем показателям занимает ведущие позиции.

Жилищная дифференциация микрорайонов городов

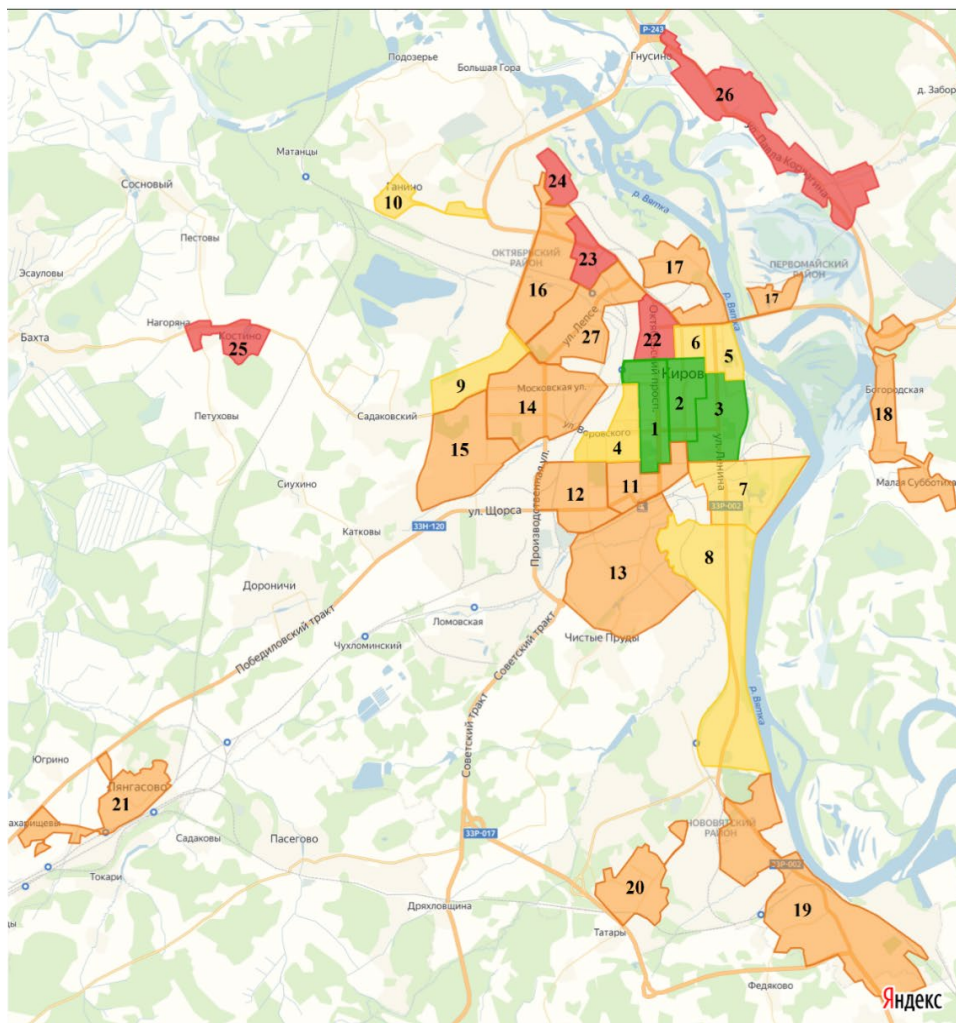
В каждом городе есть микрорайоны, непривлекательные для покупки там жилья. Это может быть связано с плохой экологической обстановкой (с работающими рядом предприятиями, высоким автомобильным трафиком), с криминогенной обстановкой, с низким качеством жилья и инфраструктуры района, отсутствием социально значимых объектов в шаговой доступности, а также с отдаленностью от центра города либо места работы. Исследователи и риелторы приходят к выводу, что город состоит из множества территориальных кластеров, различающихся по степени престижности.

Рассмотрим территориальные кластеры Кирова, Нижнего Новгорода и Казани.

Результаты, полученные в ходе ранжирования микрорайонов, визуализированы на картах, отражающих пространственную структуру жилищной дифференциации городов (см. рис. 1—3).

Киров

В Кирове можно выделить более дорогие по стоимости недвижимости и благополучные по параметрам жилья микрорайоны на юге, западе города и в историческом центре (см. рис. 1).



Элитные микрорайоны:

- 1. Цирк – ЦУМ
- 2. Театральная площадь – Медакадемия
- 3. Филармония

Благополучные микрорайоны:

- 4. Молокозавод
- 5. Александровский сад
- 6. Дворец Бракосочетания
- 7. Зональный (ул. Блюхера и Хлыновской)
- 8. Солнечный берег, ТЦ GreenHouse
- 9. Метроград, ул. Упита и Красная горка
- 10. Ганино

Относительно благополучные микрорайоны:

- 11. Вокзалы, улица Комсомольская
- 12. кинотеатр Дружба
- 13. Чистые пруды
- 14. Юго-Западный район
- 15. Ипподром и Урванцево
- 16. Филейка и ул. Луганская
- 17. Красного химика и ул. Заводской
- 18. Макарье
- 19. Нововятск
- 20. Радужный
- 21. Лянгасово
- 27. Лепсе и парк Победы

Неблагополучные микрорайоны:

- 22. ДК 1 мая
- 23. завод ОЦМ
- 24. Северная больница
- 25. Костино
- 26. Коминтерн

Рис. 1. Жилищно-пространственная дифференциация города Кирова, по результатам анализа рынка недвижимости

На рисунке заметно, что элитные микрорайоны расположены недалеко друг от друга в историческом центре города. Крупные торговые центры, театры и кинотеатры, университеты, прогулочные зоны размещены в этих микрорайонах. Поэтому мы можем говорить, что не только качество жилья в данных микрорайонах находится на высоком уровне, но и комфортность городской среды значительно выше.

Благополучные микрорайоны в Кирове разделены на два типа. К первому относятся те, где велика доля новостроек (мкр-ны № 7, 8, 9, 10), где застройщики осваивают и успешно развивают удобные для жизни локации, с квартирами удобных планировок и высокого качества. Эти микрорайоны удалены от центра города и досуговых мест, но поскольку Киров в 2,5 раза меньше по площади, чем Казань и Нижний Новгород, у кировчан возникает меньше проблем с транспортной доступностью, и удаленность от центра города не рассматривается как весомый фактор жилищного неравенства.

Благополучные микрорайоны второго типа (№ 4, 5, 6) расположены вблизи исторического центра. В них точно ведется новая застройка, но также имеется немалая доля старого жилья, построенного в 1960—1980-е гг.

Относительно благополучные микрорайоны с жильем среднего качества расположены достаточно далеко от центра города. Хотя можно отметить, что в этих микрорайонах высока доля новостроек, город развивается и растет, причем в основном в юго-западном направлении, все дальше от промышленных предприятий. Судя по характеру новостроек эконом-класса — с небольшими кухнями, панельными стенами, большим числом квартир на этаже, — удаленные от центра города районы рассчитаны прежде всего на массового потребителя без больших запросов. Также в большинстве микрорайонов этого кластера (за исключением мкр-нов Чистые Пруды, Ипподром и Урванцево) основу жилищного фонда все-таки составляют дома советской застройки, которые по нашим индикаторам престижа и качества жилья имеют невысокие показатели. И именно в этих домах собственники все чаще стараются «сбыть» устаревшее жилье и приобрести взамен более современное. В домах, построенных 10—20 лет назад, продается наименьшее число квартир, поскольку чаще всего они полностью устраивают собственников. Поэтому пропорции нового и старого жилья на рынке несколько искажают реальное соотношение застройки этих типов (советской и современной), доля вторичного жилья в старых домах преувеличена. Некоторые микрорайоны попали в кластер не вполне благополучных, поскольку в них на продажу выставляются чаще малогабаритные квартиры в панельных домах (а таких очень много среди новостроек), например мкр-ны Чистые Пруды, Ипподром и Урванцево.

На севере и северо-востоке города более дешевая жилая застройка. Непрестижные микрорайоны в Кирове в основном окраинные. Это промышленные микрорайоны, преимущественно малоэтажной застройки середины прошлого века. Отсюда многие проблемы и отсутствие важных современных показателей комфорта: много домов без балконов, лифтов, пандусов, помещений для колясок, высокая изношенность водопровода и теплосетей, плохое состояние стен, крыш, отсутствие противопожарной сигнализации, — что резко снижает статус микрорайонов. Несмотря на постепенное развитие инфраструктуры, в данных

районах кировчан отталкивает преобладание старого жилищного фонда, общая загрязненность, расположенные неподалеку заводы, значительно ухудшающие экологическую ситуацию.

В Кирове можно выделить несколько типов микрорайонов по степени однородности застройки:

1) Контрастные по характеру застройки микрорайоны (есть и очень старые, и новые дома, элитное жилье и дома эконом-класса): мкр-ны Театральной Площади, ЦУМа, Дворца Бракосочетания, Александровского Сада, — практически все центральные микрорайоны, где есть элитное жилье. Здесь часто соседствуют дома в аварийном состоянии и элитные строения.

2) Умеренно неоднородные микрорайоны — таких большинство в городе.

3) Жилищно однородные микрорайоны с доминированием либо новой (мкр-ны Чистые Пруды, Солнечный Берег / ТЦ Green Haus, Филармонии), либо старой застройки (мкр-ны Северной Больницы, Лянгасово, Коминтерн, Костино, Макарье).

Как показал наш анализ, в жилой застройке Кирова большую часть составляют микрорайоны со средними и низкими показателями качества и престижа жилья, что отражает общее депрессивное экономическое состояние региона. Мы проследили тенденцию: чем удаленнее от центра расположен район, тем менее выражена жилищная стратификация. Таким образом, профиль жилищной стратификации в разрезе микрорайонов города отражает умеренную поляризацию без признаков явной сегрегации.

Нижний Новгород

По своей конфигурации Нижний Новгород отличается от Кирова и Казани. Его принято делить на две части: верхнюю и нижнюю (которые располагаются на противоположных берегах реки Оки), за счет чего город не имеет центра как такового. Однако коренные нижегородцы (либо живущие в нем большую часть своей жизни) зачастую под центром понимают Нижегородский район, а точнее наиболее северную его часть, где расположен Кремль. Это объясняет престижность данного района и высокие цены на жилье.

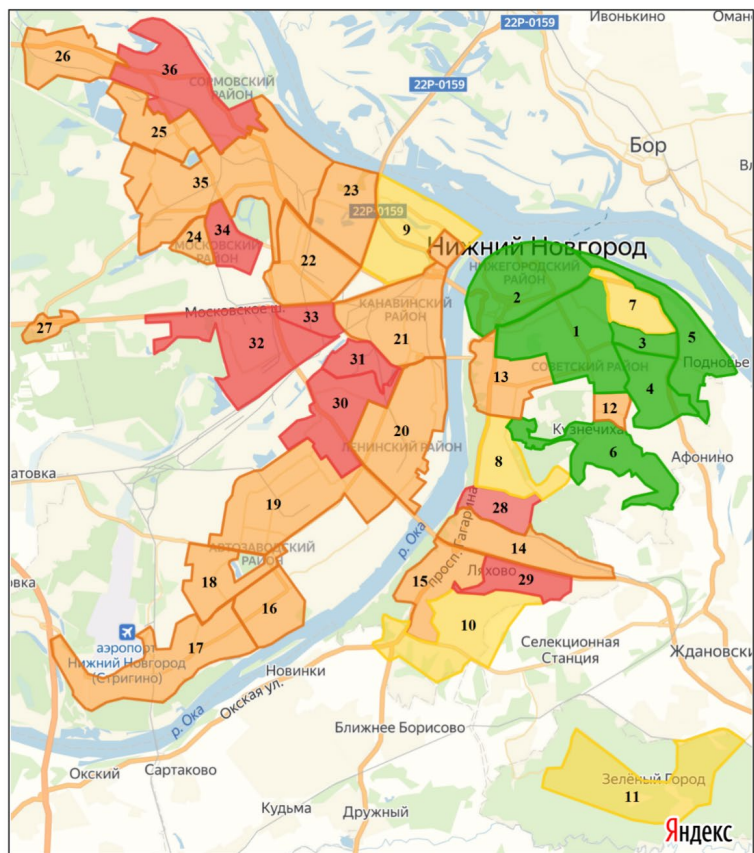
Много людей работают в верхней части города, а живут в нижней, в силу более низких цен на жилье. В связи с этим актуальна проблема автомобильных пробок через мосты, и отдаленность района от центра играет значительную роль.

Помимо Нижегородского района, риелторы выделили как престижные Советский район (расположен чуть южнее Нижегородского) и частично Приокский район (самый южный):

Наиболее престижные — Нижегородский, Советский район (это верхняя часть, это центр). Здесь самые дорогие квартиры. Здесь историческая часть, здесь больше рабочих мест. (Риелтор Ольга, Нижний Новгород)

Необходимо отметить, что все указанные районы расположены в верхней части города. Нижнюю часть города в Нижнем Новгороде принято считать менее престижной (Сормовский, Канавинский, Ленинский и Автозаводский районы), однако и там строятся новые жилые комплексы и улучшается инфраструктура.

По вычисленному нами интегральному показателю подтвердилось, что элитные микрорайоны в основном концентрируются в верхней части города (см. рис. 2). Так же, как и в Кирове, высокостатусные в жилищном отношении микрорайоны (№ 1, 2, 3, 4, 5, 6) концентрируются вокруг административного и исторического центра.



- Элитные микрорайоны:**
- 1. Лапшиха, Нагорный-1,2,3,4, Высоково, Коммунальный поселок
 - 2. Нижегородский район
 - 3. Печерская долина
 - 4. Верхние пещеры-1,2,3,4,5,6,7,8, Печерская града
 - 5. Новая, Подновье, Пещера, Александровская
 - 6. Новопокровское, деревня Кузнечиха, Сахарный Дол
- Благополучные микрорайоны:**
- 7. Усидловский, Привольская слобода
 - 8. Караванха, Новая стройка, поселок совхоза Цветы, Суриковский
 - 9. ЖК Сельское небо, мкр ЭЖК, Мешперское озеро 1-5, мкр Гордеевский
 - 10. Бешчево, Ольгино, Луч
 - 11. Зеленый город
- Относительно благополучные микрорайоны:**
- 12. Кузнечиха-1,2
 - 13. Тобольские казармы
 - 14. Черепячий, Стройгаз, Старый поселок
 - 15. Шербинки-1,2,3, поселок Лихово
 - 16. Народная Стройка, Юг, 6 квартал, мкр Юг
 - 17. поселки Гиндлы, Стригино, Малышево, Стахановский, мкр Питомник
 - 18. Мончегорский; 35, 43, 44, 52 кварталы, поселок Колхозны
 - 19. Соцгород (Соцгород 1-8, Северный)
 - 20. Комсомольская площадь, Молитовка, Молитовский затон
 - 21. Ярмарка, Ленгородок, Поселок Володарского
 - 22. Красные Зори, Спортивный, Калининский
 - 23. Бурынаковский, Бурынаовская низина
 - 24. Квартал Новая Стройка
 - 25. Комсомольский, 5,7-й мкр Сормова
 - 26. Высоково, Дубравный
 - 27. Орловские дворики
 - 28. Новый, квартал Кооперативный поселок, мкр Вождей Революции, 10-й мкр Сормова, Дарыно, центр Сормова, Володарский, Светловский, Старое Сормово
 - 29. Ближнеоконстантиново, деревня Лихово, Мордвашево
 - 30. Красная Этна, пос Парикоской Коммуны
 - 31. Поселок Дачный и поселок Металлист
 - 32. Сергировочный, Лесной городок, поселок Березовский
 - 33. 15-й квартал, поселок Юдильева
 - 34. Орджоникидзе, квартал Анвационный
 - 36. Копосово, Починки, Народный поселок

Рис. 2. Жилищно-пространственная дифференциация Нижнего Новгорода, по результатам анализа рынка недвижимости

Благополучные микрорайоны Нижнего Новгорода (№ 7, 8, 9, 10) в большинстве своем расположены по берегам рек Оки и Волги. В них строится достаточно много нового жилья (до 30% новостроек), жилищный фонд обновляется, люди переезжают в более престижное жилье из отдаленных микрорайонов, и качество жизни отдельных групп населения растет. Особой чертой престижного микрорайона Зеленый Город (№ 11) является то, что он расположен далеко от центра города, так как состоятельные жители из центра начинают перемещаться на экологически чистые окраины.

Средние по качеству жилья и престижности микрорайоны находятся преимущественно в нижней части города на северо-западе и юго-западе. Данные территории активно застраиваются малогабаритным, бюджетным жильем, далеко расположены от центра города, цена и метраж квартир ориентированы на стандарты эконом-класса, поэтому престиж данных микрорайонов невысок.

Непрестижные микрорайоны в Нижнем Новгороде делятся на два типа. Первый тип (мкр-ны № 28, 29, 34, 36) характеризуется отдаленностью, старой застройкой и неразвитой досуговой инфраструктурой. Второй тип локализован в промышленной зоне Горьковского автозавода (мкр-ны № 30, 31, 32, 33), здесь доминирует плотная типовая советская застройка и практически не ведется жилищное строительство, налицо неблагоприятное соседство с крупным производством.

По степени однородности жилья микрорайоны Нижнего Новгорода также можно разделить на три категории. Соотнеся карту с доминантной застройкой, мы выявили, что наибольшие контрасты в качестве жилищного фонда наблюдаются в относительно благополучных (в соответствии с интегральным показателем) микрорайонах, а также в историческом центре города вокруг Кремля. Причем большинство контрастных микрорайонов расположены не на окраинах города, а относительно недалеко от центра, где активно велось строительство в советский период («сталинские дома», «хрущевки», дома «улучшенной планировки»). Однако состояние жилищных массивов престижного исторического центра отражает особенности расселения коренного и некоренного населения. Эксперты обозначили проблему ветхих, аварийных домов в центре города (так называемый самострой, самовольно построенные частные дома), а также старокупеческих малоэтажных домов. Эти дома представляют историческую ценность, расположены близко к центру, но нередко заселены социально неблагополучными категориями граждан, в том числе трудовыми мигрантами из стран СНГ. К настоящему времени судьба таких домов предопределена их плачевным состоянием, они постепенно сносятся. Сегодня эти микрорайоны в силу их удобного местоположения и покупательского спроса точно осваивают застройщики. От этого облик центра города становится контрастным и возрастает жилищная поляризация.

По соотношению новостроек и старых домов выделяются несколько районов в нижней и верхней частях города. В Нагорной (верхней) части города в основном строят дома комфорт- и бизнес-класса. В Заречной (нижней) части города районы новостроек располагаются в основном на наиболее удаленных окраинах, где, судя по рассчитанному интегральному показателю качества и престижа жилья, большинство домов строятся из недорогих материалов, с доминантой небольших квартир. Таким образом, видна принципиальная разница: в верхней части города

жилищный фонд обновляется и развивается за счет комфорт- и бизнес-класса, а в нижней части основу составляют дома эконом-класса.

Обобщая, отметим, что, как и в Кирове, большую часть Нижнего Новгорода составляют микрорайоны со средними и низкими показателями качества и престижа жилья. Однако специфическое деление города на две части поспособствовало иной конфигурации микрорайонов. В верхней части города большинство микрорайонов, в том числе все окраинные, имеют высокие показатели качества и престижа жилья, тогда как в нижней части города подавляющее число микрорайонов имеют средние и низкие значения интегрального показателя. Таким образом, рынок жилья отражает неравномерное жилищное развитие частей города с выраженной поляризацией.

Казань

Казань выделяется на фоне Кирова и Нижнего Новгорода в силу особого статуса, которым Татарстан обладал на протяжении четверти века. Долгое время статус республики в российской системе федерализма давал возможность самостоятельно распоряжаться ресурсами и привлекать инвесторов. Это отразилось на жилищном облике и строительстве Казани.

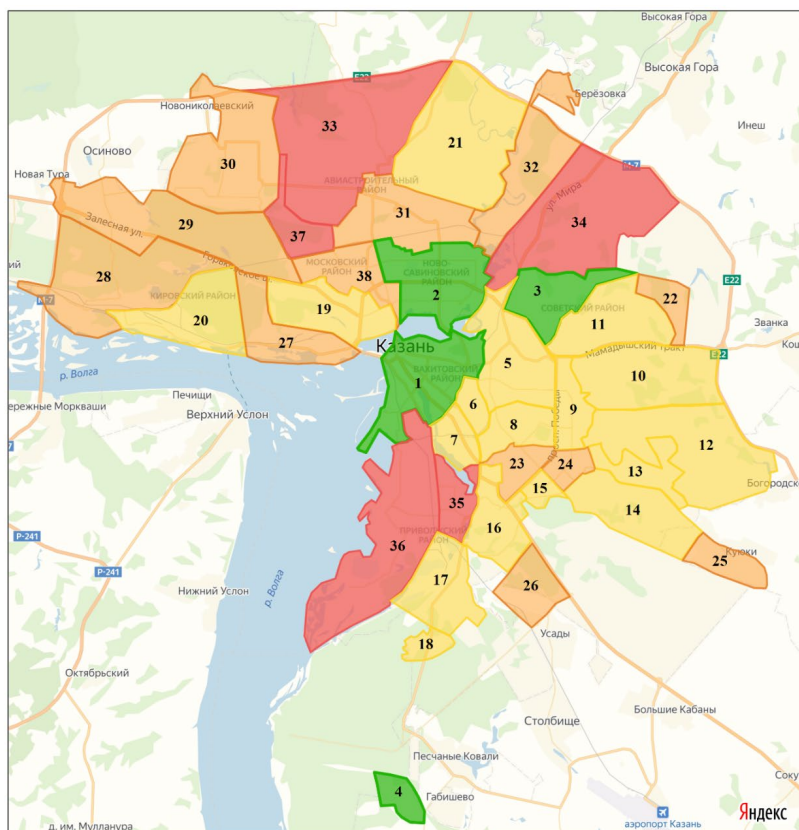
Как и в двух других изучаемых городах, в Казани элитные микрорайоны (№ 1, 2, 3) расположены преимущественно в историческом центре города (см. рис. 3). В них много частной застройки коттеджами, что нехарактерно для Кирова и Нижнего Новгорода (в основном частные дома там на периферии). Также на карте города выделяется значительно удаленный от центра микрорайон № 4, в котором преобладает элитная частная застройка. Это еще раз подчеркивает значимость уединенности и хорошей экологической обстановки для состоятельных людей.

В Казани больше всего благополучных по состоянию жилья микрорайонов, они доминируют в восточной и юго-восточной частях города. В этих активно развивающихся микрорайонах подавляющее число домов построены в XXI веке, стоит много качественных частных домов. Хотя некоторые благополучные микрорайоны значительно удалены от центра города, эффективная работа транспортной сети компенсирует это в оценке престижа и качества жилья.

Средние по благополучию микрорайоны города расположены в северной, западной частях города и на окраинах южной части. Некоторые микрорайоны (ближе к центру города: мкр-ны № 23, 24, 27, 38) попали в число относительно благополучных из-за массовой советской застройки, где ряд параметров сегодня уже не соответствуют представлениям о комфорте и престиже и негативно влияют на стоимость квартир. На самых окраинах Казани есть микрорайоны, которые нельзя описать как благополучные: с массовым новым строительством домов эконом-класса в основном из панельных и блочных материалов, с типовой планировкой с небольшими кухнями или вовсе студиями, рассчитанными на покупателей с небольшим бюджетом.

Концентрация жилья с низкими статусными характеристиками приходится на периферию северной и южной частей города (мкр-ны № 33, 34, 35, 36, 37). Практически все микрорайоны данной группы представлены старым малоэтажным, малогабаритным жильем. Неблагополучными оказались микрорайоны,

расположенные вблизи завода имени Кирова (№ 35, 36): соседство с крупным промышленным предприятием снижает престиж жилья, к тому же оно значительно изношено в силу возраста.



Элитные микрорайоны:

- 1. Микрорайон Кремль
- 2. 11, 17, 25, 27, 38, 56, 68, 69 кварталы и МЖК
- 3. Микрорайон Шарьино и Шарьиновский бугор
- 4. Микрорайон ЖК Ясная поляна

Благополучные микрорайоны:

- 5. 29, 30 квартал и Октябрьский городок
- 6. Аметьево и Калуга
- 7. Квартал завода СК 4
- 8. Танкодром
- 9. Азино
- 10. Большие клыки и Самосырово
- 11. Малые клыки, Константиновка, Радужный
- 12. Привольный и Чернопенье
- 13. Вишневка, Салмачи и Восточный
- 14. Алтан и Плодопитомник, Новые Салмачи
- 15. Горки 3
- 16. Старые Горки, Мегагородок и Ферма 2
- 17. Мирный и Девликсево
- 18. Петровский и Кояшлы
- 19. Прохоровая Слобода, Слобода Крыловка, Гривка и центральных ЖК
- 20. Красная Горка, Новос и старое Арачино и Калининна
- 21. Кальшево

Относительно благополучные микрорайоны:

- 22. Султан-Ай и Лесная Поляна
- 23. Горки 1
- 24. Горки 2
- 25. Пилотный квартал, Куюки
- 26. ЖК Южный парк
- 27. Игумного и Адмиралтейская Слобода
- 28. Юдино, Займище и Кузьметьево
- 29. Залесный
- 30. Краснооктябрьский
- 31. Соцгород
- 32. Кульсеитово, Большие и Малые Дербышки
- 38. поселок Урицкого и 56 квартал

Неблагополучные микрорайоны:

- 33. Северный
- 34. Киндери, Дербыжки, Аки, Тарфяной и Карьер
- 35. Воскресенское, Первомайский и Калининский
- 36. Поповка, Кукушкино, Отары, Новое победилево
- 37. Жилплощадка и Лесопарк Лебяжье

Рис. 3. Жилищно-пространственная дифференциация Казани, по результатам анализа рынка недвижимости

В Казани больше однородных по структуре жилья микрорайонов, чем в других городах. В основном это благополучные либо несколько отстающие по качеству жилья локации города. В некоторые микрорайоны из-за плотной застройки не стремятся девелоперы, такие микрорайоны «стареют». Несколько микрорайонов, напротив, имеют явную доминанту абсолютно новой однотипной застройки (мкр-ны № 4, 10, 11, 16, 29, 32). Разностатусные дома соседствуют друг с другом в центральных элитных микрорайонах, что характерно для всех изучаемых городов, а также на уже давно освоенных окраинах города, где вперемежку со старыми домами строятся новые жилые комплексы.

Яркой отличительной и выигрышной чертой Казани является объем жилищного строительства, причем быстро растут не просто отдельные жилищные комплексы, а целые микрорайоны, что совершенно нехарактерно для Кирова и Нижнего Новгорода. На карте Казани мы насчитали десять микрорайонов (№ 4, 5, 8, 10, 11, 16, 26, 29, 30, 32, — это четверть от всей территории города), где более 50% предложений на рынке жилья — квартиры в новостройках. Микрорайоны № 10, 26 и 30 и вовсе почти полностью отстроены в последние несколько лет. Все микрорайоны форсированного жилищного строительства (за исключением мкр-нов № 5 и 8) находятся на периферии города. Активное расширение городской территории закладывает основы для децентрализации социальной инфраструктуры города, нарастания процесса урбанизации в регионе. С учетом развития микрорайонов, благополучных по статусу жилья и мнению риелторов, можно предполагать сохранение и развитие прогрессивной модернизации жилищного фонда в регионе.

Заключение

Подводя итог, мы сопоставили соотношения разностатусных микрорайонов в изучаемых городах (см. рис. 4).

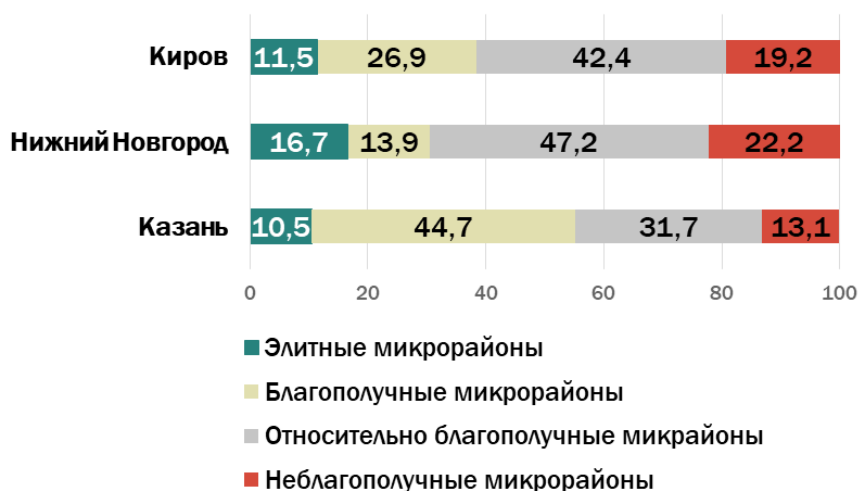


Рис. 4. Соотношение микрорайонов с разными значениями интегрального показателя качества жилья в городах, % по каждому городу

Мы видим существенную разницу в соотношении типов микрорайонов в городах. В Кирове наибольшее количество микрорайонов принадлежит группе относительно благополучных и неблагополучных по качеству и престижу жилья, что говорит о недостаточных инвестициях и проблемном состоянии жилищного фонда города, преобладании регрессивных тенденций в развитии.

В Нижнем Новгороде ситуация в жилищном фонде, судя по рынку жилья, во многом напоминает кировскую, что также выражается в высокой доле слабоборесурсных микрорайонов. Однако причины жилищно-пространственной дифференциации здесь несколько иные. Нужно учитывать, что в целом жилищный фонд Нижнего Новгорода более старый, чем в двух других городах (см. табл. 3), а у массовой застройки советского периода есть целый ряд проблем, связанных с износом домов и несоответствием современным стандартам комфорта жилья. Здесь острее ощущается удаленность от центра и рекреационных объектов из-за большой площади города и проблем с транспортной сетью. Эти факторы ощутимо снижают престижность микрорайонов.

Наилучшая ситуация в жилищной дифференциации наблюдается в Казани. Хотя процент элитных микрорайонов здесь меньше, чем в двух других городах, почти половина всех микрорайонов в Казани являются жилищно благополучными. Как показывает анализ пространственной дифференциации, от доли благополучных микрорайонов зависит общий уровень развития города, поскольку именно в таких микрорайонах живут представители среднего класса. Судя по состоянию жилищного фонда и объемам его прироста, Казань имеет достаточные человеческие и экономические ресурсы для дальнейшего развития региона и страны в целом.

Мы убедились, что продаваемая недвижимость является «лакмусовой бумажкой», отражающей состояние жилищного фонда городов, маркером жилищно-пространственной стратификации. Контент-анализ рынка недвижимости на предмет соотношения между стоимостью и набором характеристик продаваемого жилья показывает, что продавцы тонко чувствуют сильные и слабые стороны своего жилья, умело подчеркивают его достоинства в тексте объявлений и учитывают в стоимости, что формирует престижные и непрестижные локации в городе. При этом показатели престижности достаточно стабильны, что отражается в единообразии ценовой политики в отношении каждого типа жилья и микрорайона.

В соответствии с решаемыми задачами мы пришли к выводам о факторах и характере стратификации городского жилья.

1. В основе жилищной иерархии лежат показатели возраста и состояния дома, комфортность и оснащенность городской среды поблизости, в том числе отсутствие экологически неблагоприятных промышленных зон. Если обобщать параметры, характерные для наиболее престижных микрорайонов, и оценки риелторов, мы увидим, что больше всего жителей городов привлекает современная застройка, близость к культурному центру, развитость инфраструктуры района и живописное местоположение дома. Показателями элитарности выступают завышенные по сравнению с остальными микрорайонами цены за квадратный метр жилья, большой метраж квартир и кухонь, концентрация многокомнатных квартир, застройки из кирпича и монолита, большая доля квартир с евроремонтом. Однако по совокупности рассмотренных характеристик жилья можно судить, что основная

доля домов в Кирове и Нижнем Новгороде соответствует «эконом-классу» предоставления жилищных благ, отражающему низкий социально-экономический статус большинства их жильцов. С учетом данных об общем нестабильном либо стабильно депрессивном экономическом состоянии регионов мы можем сделать вывод о негативном воздействии кризисных явлений экономики на жилищную стратификацию и ландшафт города. Результаты исследования рынка жилья Кирова и Нижнего Новгорода подтверждают вывод, сделанный в работе М. Пангалло, Ж.-П. Надаля и А. Виня, о том, что низкие доходы основной массы населения снижают цены в масштабе города, но подразумевают более сильную поляризацию [Pangallo, Nadal, Vignes, 2019].

Рынок жилья Казани демонстрирует противоположные тенденции. Отличительной особенностью жилищного фонда Казани является его «молодость», на карте города были выделены однородные районы новостроек.

2. В изучаемых городах имеется своя специфика жилой застройки. Большинство показателей качества жилья связаны с историческими условиями развития обследуемого города.

Территории городов имеют географическую специфику жилищного неравенства: в Кирове на севере города, в Нижнем Новгороде на западе и юго-западе, в Казани на севере и северо-западе выделяются промышленные микрорайоны, где в силу индустриального окружения жилье менее престижно.

Мы выявили такие тенденции развития жилищного пространства городов, как воспроизводство и некоторое усиление пространственного неравенства в Нижнем Новгороде (неравенство между верхней и нижней частями города) и Кирове (слабо развивающийся север города и развитый юг). Возникновение новой, технологичной и современной недвижимости в буквальном смысле обесценивает старую и относительно старую. Явления вроде джентрификации локаций, близких к центру городов, делают микрорайоны смешанными по типу жилья и на какое-то время замедляют тенденции устаревания и обесценивания.

3. Ожидаемо было выявлено, что чем ближе жилье к центру города, тем оно престижнее. Однако в каждом городе были отмечены благополучные и даже элитные микрорайоны, находящиеся вдали от центра, что свидетельствует о тенденции к переселению состоятельных людей в наиболее экологически чистые и спокойные районы города.

4. На основе собранных эмпирических данных мы проранжировали микрорайоны городов по степени благополучия и качества жилой застройки и визуализировали жилищно-пространственную дифференциацию на картах городов. Это позволило оценить наполненность микрорайонов жильем разного класса. Выделены четыре типа микрорайонов по показателям качества жилья: с элитными, высокими, средними и низкими показателями качества.

Мы выяснили, что в Казани самая большая доля благополучных микрорайонов, в связи с чем можно судить о развитии региона. В Нижнем Новгороде велика доля микрорайонов с жильем среднего качества, которые активно застраиваются и потенциально могут стать благополучными. В Кирове велика доля стагнирующих микрорайонов с доминированием старой малоэтажной застройки, отсутствием досуговой инфраструктуры, с небольшим метражом жилья.

5. Важно, что среди элитных районов городов не выявлено однородных по жилищным статусам объектов, за исключением нескольких коттеджных поселков на окраинах. Проведенное исследование рынка недвижимости показало, что в пространстве города часто соседствуют дома, полярные по жилищным показателям. Таким образом, профиль жилищной стратификации в разрезе микрорайонов отражает умеренную поляризацию без признаков явной сегрегации.

Повторные замеры и анализ предложений на рынке жилья раз в два-три года позволят формировать динамические карты жилищного благополучия микрорайонов, выявлять возможности и препятствия на пути жилищного развития территорий, отслеживать степень жилищного расслоения и проблемные зоны городов.

Список литературы (References)

Белкина Т. Д. Жилье в России: ситуация и перспективы // Проблемы прогнозирования. 2013. Т. 24. № 3. С. 101—116.

Belkina T. D. (2013) Housing in Russia: Situation and Perspectives. *Studies on Russian Economic Development*. Vol. 24. No. 3. P. 265—275. (In Russian)

Бурдьё П. Социология социального пространства. СПб.: Алетейя, 2007.

Bourdieu P. (2007) *Sociology of Social Space*. Saint Petersburg: Aletheia, 2007. (In Russ.)

Бурдяк А. Я. Доступность приобретения жилья в регионах России: динамика и факторы роста // Уровень жизни населения регионов России. 2012. № 4. С. 126—137.

Burdyak A. Ya. (2012) Housing Affordability in Russian Regions: Dynamics and Factors of Growth. *Living Standards of the Population of Russian Regions*. No. 4. P. 126—137. (In Russ.)

Бурдяк А. Я. Обеспеченность жильем в постсоветской России: неравенство и проблема поколений // Журнал исследований социальной политики. 2015. Т. 13. № 2. С. 273—288.

Burdyak A. Ya. (2015) Housing in Post-Soviet Russia: Inequality and the Problem of Generation. *Journal of Social Policy Studies*. Vol. 13. No. 2. P. 273—288. (In Russ.)

Гуревич М. А. Радилловская Т. Ю. Жилищный вопрос молодых семей в Челябинске // Социологические исследования. 2007. № 8. С. 85—89.

Gurevich M. A. Radilovskaya T. Yu. (2007) Housing Issue for Young Families in Chelyabinsk. *Sociological Studies*. No. 8. P. 85—89. (In Russ.)

Гусев А. Б. Имущественная дифференциация населения: методы оценки // Проблемы теории и практики управления. 2007. № 4. С. 50—59.

Gusev A. B. (2007) Property Differentiation of the Population: Methods of Assessment. *Problems of Theory and Practice of Management*. No. 4. P. 50—59. (In Russ.)

Колесниченко М. Б. Современные процессы городского пространства // Вестник Пермского национального исследовательского политехнического университета. Социально-экономические науки. 2016. № 3. С. 109—114.

Kolesnichenko M. B. (2016) Modern Processes in Urban Space Development. *PNRPU Sociology and Economics Bulletin*. No. 3. P. 109—114. (In Russ.)

Корнев Н. Р. Где живет элита в Петербурге // Журнал социологии и социальной антропологии. 2008. Т. 11. № 1. С. 92—116.

Kornev N. R. (2008) Where Does the Elite Live in St. Petersburg. *Journal of Sociology and Social Anthropology*. Vol. 11. No. 1. P. 92—116. (In Russ.)

Корнев Н. Р. Жилищная стратификация в центре Санкт-Петербурга // Социологические исследования. 2005. № 6. С. 77—85.

Kornev N. R. (2005) Housing Stratification in the Center of St. Petersburg. *Sociological Studies*. No. 6. P. 77—85. (In Russ.)

Кротов П. П., Буравой М., Лыткина Т. С. Жилищная стратификация города: рыночная эволюция советской модели. Сыктывкар: Коми научный центр УрО РАН, 2003.

Krotov P. P., Buravoy M., Lytkina T. S. (2003) *Housing Stratification of the City: Soviet Model's Market Evolution*. Syktyvkar: Komi Scientific Centre, Urals Branch of the Russian Academy of Sciences. (In Russ.)

Полухина Е. В. Жилищная мобильность: направления социологического анализа // Журнал исследований социальной политики. 2017. Т. 15. № 4. С. 589—602. <https://doi.org/10.17323/727-0634-2017-15-4-589-602>.

Polukhina E. V. (2017) Housing Mobility: Approaches for Sociological Analysis. *Journal of Social Policy Studies*. Vol. 15. No. 4. P. 589—602. <https://doi.org/10.17323/727-0634-2017-15-4-589-602>. (In Russ.)

Птичникова Г. А. «Несправедливый город»: городское пространство как отражение общественных отношений // Социология города. 2012. № 3. С. 47—55.

Ptichnikova G. A. (2012) “Unfair City”: Urban Space as a Reflection of Public Relations. *Sociology of the City*. No. 3. P. 47—55. (In Russ.)

Пэнсон М., Пэнсон-Шарло М. Культура господствующих классов: между знанием и достоянием // Вопросы социологии. 1996. № 7. С. 101—123.

Pinçon M., Pinçon-Charlot M. (1996) The Culture of the Ruling Classes: Between the Knowledge and the Property. *Issues of Sociology*. No. 7. P. 101—123. (In Russ.)

Сидорова О. С., Мосиенко Н. Л. Роль социально-пространственной сегрегации в формировании городских сообществ (на примере рынка жилой недвижимости Новосибирска) // Социальные и пространственные измерения современного мегаполиса. Материалы IX социологических чтений памяти Валерия Борисовича Голофаства (1941—2004). СПб.: Норма, 2017. С. 52—64.

Sidorova O. S., Mosienko N. L. (2017) The Role of Social and Spatial Segregation in the Formation of Urban Communities (on the Example of the Residential Real Estate Market in Novosibirsk). In: *Social and Spatial Dimensions of the Modern Megapolis. Proceedings of the IX Sociological Conference in Memory of Valery B. Golofast (1941—2004)*. Saint Petersburg: Norma. P. 52—64. (In Russ.)

Султанова Л. Р. Рынок жилья: спрос и платежеспособность. Социально-экономические противоречия на региональном рынке жилья // Российское предпринимательство. 2009. № 12. С. 86—90.

Sultanova L. R. (2009) Housing Market: Demand and Solvency. Socio-Economic Contradictions in the Regional Housing Market. *Russian Journal of Entrepreneurship*. No. 12. P. 86—90. (In Russ.)

Черкашина Т. Ю. Жилищная дифференциация в постсоветской России: институциональный и экономический контекст динамики жилищных групп // ЭКО. 2018. Т. 48. № 3. С. 60—81. <http://dx.doi.org/10.30680/ECO0131-7652-2018-3-60-81>.
Cherkashina T. Yu. (2018) Housing Differentiation in Post-Soviet Russia: The Institutional and Economic Context of the Dynamics of Housing Groups. *ECO Journal*. Vol. 48. No. 3. P. 60—81. <http://dx.doi.org/10.30680/ECO0131-7652-2018-3-60-81>. (In Russ.)

Чикагская школа социологии. Сборник переводов / под ред. Д. В. Ефременко. М.: ИНИОН РАН, 2015.

Efremenko D. V. (ed.) (2015) Chicago School of Sociology. Collection of Translations. Moscow: Institute of Scientific Information on Social Sciences (INION) of the Russian Academy of Sciences. (In Russ.)

Clark W. A., Deurloo M. C., Dieleman F. M. (2003) Housing Careers in the United States, 1968—93: Modelling the Sequencing of Housing States. *Urban Studies*. Vol. 40. No. 1. P. 143—160. <https://doi.org/10.1080/00420980220080211>.

Pangallo M., Nadal J.-P., Vignes A. (2019) Residential Income Segregation: A Behavioral Model of the Housing Market. *Journal of Economic Behavior and Organization*. Vol. 159. P. 15—35. <https://doi.org/10.1016/j.jebo.2019.01.010>.

Stovel K., Bolan M. (2004) Residential Trajectories: The Use of Sequence Analysis in the Study of Residential Mobility. *Sociological Methods & Research*. Vol. 32. No. 4. P. 559—598. <https://doi.org/10.1177/0049124103262683>.

Verbeek T. (2019) Unequal Residential Exposure to Air Pollution and Noise: A Geospatial Environmental Justice Analysis for Ghent, Belgium. *SSM — Population Health*. Vol. 7. <https://doi.org/10.1016/j.ssmph.2018.100340>.

Watt P. (1996) Social Stratification and Housing Mobility. *Sociology*. Vol. 30. No. 3. P. 533—550. <https://doi.org/10.1177/0038038596030003007>.

Wind B., Hedman L. (2018) The Uneven Distribution of Capital Gains in Times of Socio-Spatial Inequality: Evidence from Swedish Housing Pathways between 1995 and 2010. *Urban Studies*. Vol. 55. No. 12. P. 2721—2742. <https://doi.org/10.1177/0042098017730520>.