

## ВЫЯВЛЕНИЕ СОЦИАЛЬНЫХ ИЗОЛЯЦИЙ В ГОРОДСКОМ ПРОСТРАНСТВЕ МЕГАПОЛИСА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ИНТЕРАКТИВНЫХ БАЗ ДАННЫХ О ПРОДАЖАХ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

**С.Н. Бородин**

*Северо-Западный институт управления Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ*  
Санкт-Петербург

Концентрации на одной территории большой доли жителей со схожими социальными характеристиками, моральными устоями и интересами способствует социально-пространственная сегрегация, что впоследствии повышает вероятность возникновения сообщества на этой территории. В данной работе сегрегация рассматривается как выраженная обособленность социальных групп со схожими статусными характеристиками в городском пространстве.

Наиболее распространенный подход к выявлению изолированности одних групп от других проходит через оценку процессов, происходящих при распределении жилой недвижимости. С целью получения объективных данных были отобраны наиболее авторитетные источники информации о рынке жилой недвижимости в Санкт-Петербурге. Так же в исследовании соотносились данные официальной статистики Петростата с базами данных о продажах жилой недвижимости. Синтез экономического и социологического понимания жилой недвижимости и концепции соотношения физического и социального пространства П. Бурдьё [1, с. 61-62] хорошо сочетаются вследствие общих точек в рассмотрении категории социальных отношений. С одной стороны, рынок недвижимости развивается на определенной территории, по принятым на данной территории правовым нормам; с другой - он подстраивается под современные тренды и спрос в социальном пространстве. Эта взаимосвязь физического и социального пространств определяет престижность одних территорий и непрестижность других.

Также стоит отметить, что недвижимость, как условие престижа и критерий отнесения индивида к определенной социальной группе в современном обществе, делает рынок недвижимости основанием для исследования процессов социальной изоляции.

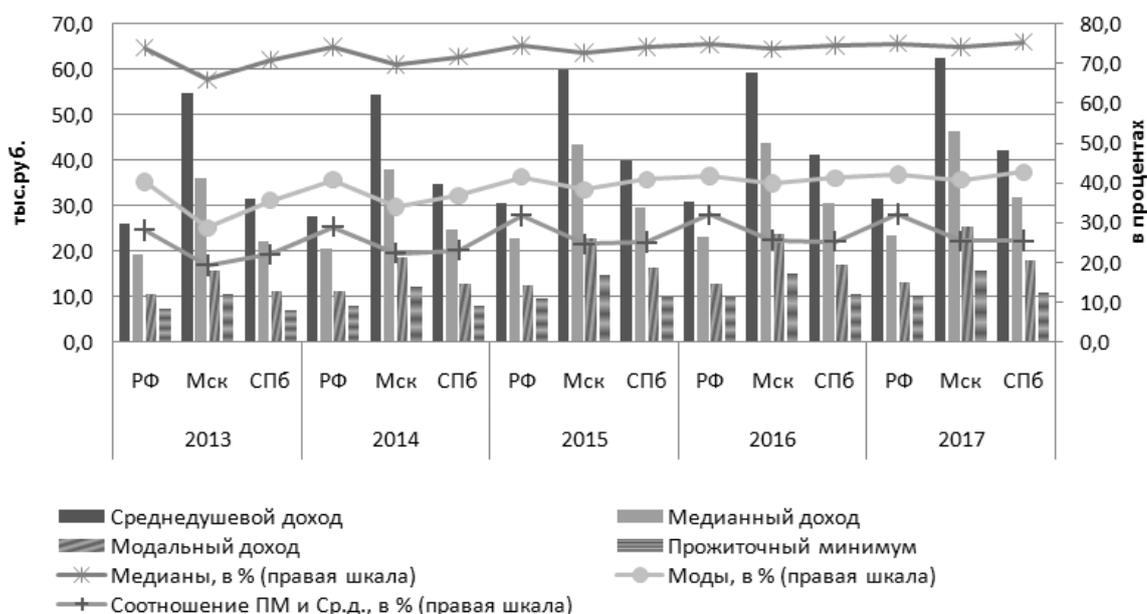
Для того чтобы понять, действительно ли жилая недвижимость является показателем сегрегации, необходимо установить индикаторы, подтверждающие, либо опровергающие данное предположение.

Наиболее валидными будут являться такие критерии как стоимость жилья и его престиж. Стоимость жилья в данном случае выступает как экономический показатель, определяющий баланс спроса и предложения, а престиж - как социальный показатель, поскольку он формируется субъективно. Связь цен на жилье и способность к мобильности жителей городов выявил испанский социолог Мануэль Кастельс [2, с. 349]. Согласно его теории, мобильность городского пространства определяется отсутствием социального выбора у групп населения, перемещения происходят в зависимости от потребностей семьи, в частности, ее размера, а иногда и ее финансовых возможностей, регулируемых ритмом профессиональной жизни, в то время как группы людей, считающих себя носителями преимущественных социальных благ, составляют своё символическое сообщество и формируют локально изолированные группы, закрываясь за спекулятивные границы цен на жилую недвижимость. В таком случае цена на недвижимость выступает барьером для различных групп населения, не позволяющим им стать частью определенной части городского пространства.

В России, несмотря на имеющийся большой фонд жилой недвижимости, на сегодняшний день остается актуальным запрос населения на улучшение своих условий проживания. Согласно результатам опроса Всероссийского центра изучения общественного мнения (далее - ВЦИОМ), проведенного 22 августа 2018 года [4], 27% респондентов не удовлетворены или скорее не удовлетворены своими жилищными условиями. Среди причин неудовлетворенности респонденты назвали «Слишком высокие расходы на оплату жилья, жилищно-коммунальных услуг» - 40%, «теснота, нехватка жилой площади» - 39%, «нет собственного жилья» - 16%. В Москве и Санкт-Петербурге показатель по предлагаемому ответу «теснота, нехватка жилой площади» составил 47%.

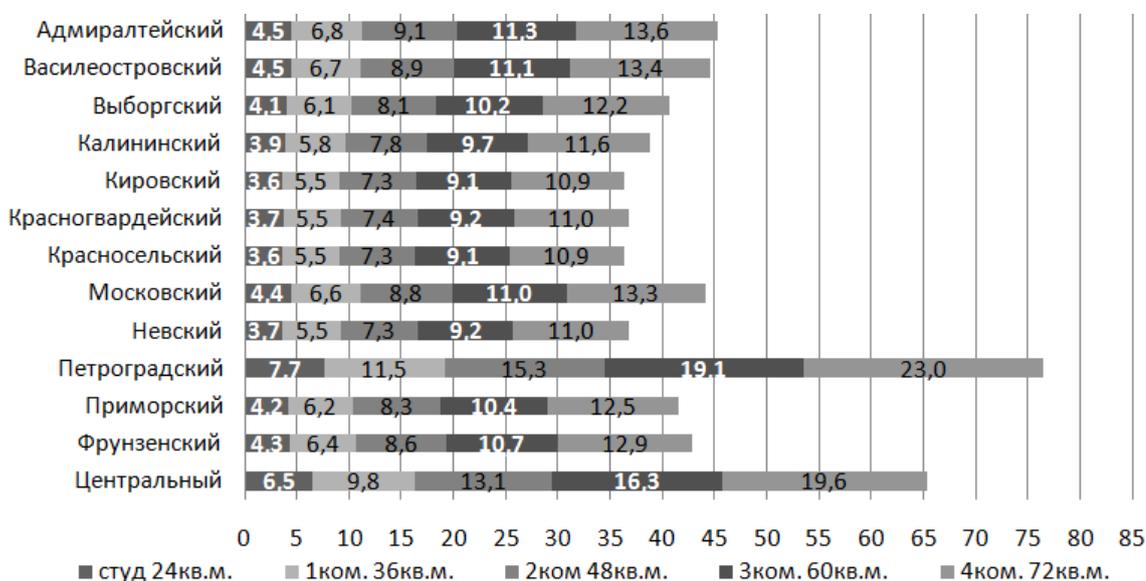
Несовпадение медианного уровня со средним уровнем доходов жителей мегаполисов доказывает невозможность приобретения жилой недвижимости из собственных накопленных средств, и ограничивает доступ к заёмному капиталу, кредиту под залог недвижимости (ипотеке) (рис. 1).

На основе данных, имеющихся в открытом доступе, был проведён анализ распределения жилья в Санкт-Петербурге, зависящего от системы современной формы хозяйствования. Для начала был определен объем накопления стоимости условной квартиры за определенный срок времени. Формулой расчета для периода будет являться отношение цены квартиры к возможному ежемесячному платежу, умноженному на 12 месяцев.



**Рис. 1.** Соотнесение среднего, медианного и модального уровня денежных доходов населения мегаполисов и по РФ, тыс. руб., % (составлено автором по данным [5])

Разделим население Санкт-Петербурга на 6 групп. Представители каждой группы могут откладывать определенную сумму денег на приобретение квартиры, начиная от 10 тыс. руб. и до 60 тыс. руб. в месяц, с шагом деления десять тысяч. При условной цене квартиры (три миллиона шестьсот тысяч рублей) после проведенных расчетов выяснилось, что разница между накоплением первых трех групп кратно пропорциональна, в то время как разница периода накопления у представителей последних трех групп является практически несущественной. Говоря о группах населения, необходимо упомянуть, что под ними подразумеваются домохозяйства, состоящие как из одного, так и из нескольких членов, поскольку один человек с одним бюджетом может откладывать из своих доходов некоторую сумму (от 10 до 60 т.р.), так и семья, или семья с детьми, может накапливать те же самые деньги.



**Рис. 2.** Срок накопления на 1 квартиру при вложении 60 тыс. руб. в месяц в разрезе районов Санкт-Петербурга (расчёт выполнен по данным [7])

Принимая во внимание рост цен на жильё, считаем, что увеличение цены на квартиру будет покрываться уровнем инфляции при использовании различных финансовых инструментов, применение которых позволяет нивелировать рост цен. Поскольку квартиру можно купить как в новостройке, так и в уже давно стоящем доме, были исследованы индикаторы цен по типу дома на рынке жилья Санкт-Петербурга за последние семь лет [7]. Исходя из данных о ценах на недвижимость в Санкт-Петербурге на

момент 01.04.2019 г. [7], после проведения расчетов, с учётом индекса цен на жильё, была выявлена оптимальная сумма ежемесячного накопления, необходимая для покупки квартиры. Итоговое значение составило 60 тыс. руб. для домохозяйства. После чего был построен график жизненакопления на условную квартиру одним домохозяйством в зависимости от ежемесячного откладывания конкретной суммы денег в 60 тыс. руб. (рис. 2).

Согласно аналитической справки Комитета по информатизации и связи Санкт-Петербурга [6], 43,2% населения Санкт-Петербурга имеет доход ниже 27 тыс. руб., следовательно, их можно отнести только к первой условной группе, которая может откладывать 10 тыс. руб. в месяц. Ещё 37,4% населения Санкт-Петербурга получает от 27 до 60 тыс. руб. Так 19,4% населения имеет доход выше 60 тыс. руб. Поскольку, допустим, 70 тыс. руб. подпадает под этот критерий, разделим эту долю населения на равные части между пятой и шестой условными группами по 9,7% соответственно. Исходя из этих данных, можно сделать вывод, что при медианном доходе населения Санкт-Петербурга в 2016 году, который составил 31 тыс. руб., и при сложившейся современной форме хозяйствования основная часть населения (основной частью населения будем считать представителей первых двух условных групп) не может позволить себе достаточно накапливать на жильё. Это связано еще и с тем, что цена квадратного метра (что на первичном рынке недвижимости, что на вторичном) становится ниже при увеличении количества комнат в квартире. То есть квартира-студия, которая подается риелторами, как выгодное и недорогое жильё, по факту является не таким уж и недорогим.

Таким образом, с учетом проведенного анализа можно согласиться с М. Кастельсом в том, что большинство людей выбирает жизнь на окраине, потому что не имеет другой альтернативы. И это, в свою очередь, приводит к разделению людей на слои по признаку различий в социальном статусе, что требует определенных ограничений жизненного пространства и усложняет процессы взаимодействия различного рода [3, с. 188].

Поведение людей при распределении жилья в рыночной форме хозяйствования в условиях значительного неравенства доходов является основным, но не единственным показателем обособленности социальных групп в мегаполисе. Для более устойчивого и сбалансированного развития пространства мегаполиса необходимо формировать доступную культурную, социальную и образовательную среду на окраинах города, поскольку там находится большая часть населения. Выявленная в ходе данного исследования дифференциация жителей мегаполиса позволяет в дальнейшем соотнести полученные данные с картографическими геоинформационными системами и визуализировать результаты в интерактивную карту неравенства в Санкт-Петербурге.

Поэтому считаем, что автоматизированное создание и использование карт на основе ГИС с сопоставлением интерактивных баз данных о продажах жилой недвижимости на основе выстроенной стратификационной иерархии жителей мегаполиса поспособствует развитию проведенного исследования и дополнения его релевантной информацией.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Бурдьё П. Социология социального пространства / Пер. с франц.; отв. ред. перевода Н.А. Шматко. М.: Институт экспериментальной социологии; СПб: Алетей, 2007. 288 с.
2. Кастельс М. Информационная эпоха: экономика, общество и культура / Пер. с англ. под науч. ред. О.И. Шкаратана. М.: ГУ ВШЭ, 2000. 608 с.
3. Муфтахова А.Н. Жилищная стратификация в условиях трансформации жилищного сектора в Российской Федерации // Социальное пространство большого города [монография] / Отв. ред. Г.В. Еремичева. СПб: СИ РАН - филиал ФНИСЦ РАН, 2018. Разд. II. Гл. 8. С. 175-194.
4. Под крышей дома... своего! // Всероссийский центр изучения общественного мнения. URL: <https://wciom.ru/index.php?id=236&uid=9265>.
5. Средний, медианный и модальный уровень денежных доходов населения в целом по России и по субъектам Российской Федерации // РОССТАТ. URL: [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/population/bednost/tab1/tab-bed1-2-6.htm](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/bednost/tab1/tab-bed1-2-6.htm).
6. Уровень жизни населения Санкт-Петербурга в январе-июне 2017 года // DOCPLAYER. URL: <https://docplayer.ru/64366148-Uroven-zhizni-naseleniya-sankt-peterburga-v-yanvare-iyune-2017-goda.html>.
7. Цены на недвижимость в Санкт-Петербурге // BN.ru URL: <https://www.bn.ru/graphs/index.php?singlegraph=main>.