

## СЕГРЕГАЦИЯ ПО-ПЕТЕРБУРГСКИ - ПОИСКИ РЕАЛЬНОСТИ<sup>1</sup>.

**Николай Корнев**  
**Социологический институт РАН**

Уже более десяти лет происходит интенсивное перераспределение населения Петербурга в его жилищном пространстве, меняющее социально-пространственную структуру города. После введения в России в 1991 году права частной собственности на жилье и снятия нормативных ограничений на его количество у одного владельца, передел жилья стал выражением расслоения населения по уровню доходов, по имущественному, социально-экономическому статусу. Основной движущей силой этого процесса являются те, кто способен купить на сформировавшемся рынке жилья квартиру или дом/коттедж в соответствии со своими потребностями и представлениями о своем социальном статусе. Кроме того, жилье стало формой капитала, выгодного вложения средств.

Тем самым Петербург снова, после перерыва в несколько десятков лет, двинулся по пути, способному привести его к сегрегации - отчетливому разделению в городском пространстве жилищ групп населения, различающихся социальным статусом. Такое разделение было и остается присущим многим городам мира, отражая неравенство их обитателей и оказываясь - одновременно - источником развития городов и их острых социальных проблем (депрессивные зоны, гетто и т.п.). Как далеко продвинулся Петербург за последние годы в развитии социально-пространственной дифференциации? Каковы составляющие этого процесса?

В Петербурге основной вклад в перераспределение населения в жилищном пространстве дает постепенная, квартира за квартирой, смена обитателей нескольких тысяч многоквартирных домов, расположенных в историческом центре. Значительно меньший поток внутригородских мигрантов связан с домами центра, которые после полного расселения прошли реконструкцию уже в новое рыночное время, и где после ремонта квартиры продавались. Таких домов во всем центре за 10-12 лет - не более полутора сотен. Еще меньше новых домов, которые были здесь построены в эти же годы на немногих свободных местах. За счет этих трех составляющих происходит *передел пространства исторического центра* Петербурга, притягательного своей символической ценностью, богатой инфраструктурой и квартирами, которых нет в более молодой части города. «Переезжайте из Ленинграда в Санкт-Петербург» - вот лозунг рынка жилья для самой состоятельной части населения города<sup>2</sup>. Оппозиция центра и не-центра определяет главное направление сегрегационных потоков, главную интригу жилищного передела.

Кварталы коттеджей и таун-хаузов, доступных тоже лишь самым состоятельным, появились на севере города в Коломягах и Каменке, а также на Крестовском и Каменном островах. Это зоны социальной однородности. И, как и прежде, массовое жилищное строительство идет в «районах новостроек».

Но главным пространством Петербурга, притягивающим к себе большинство его ценителей с высоким доходом, несомненно, является исторический центр.

Вопросы, связанные с однородностью/неоднородностью населения в жилищном пространстве Петербурга, приобрели особую актуальность после смены городской администрации. Ее представители уже обозначили свой курс на массовый переход к управлению жилыми домами Товариществами собственников жилья (ТСЖ) [1,2]. Имеющийся в Петербурге опыт создания ТСЖ обращает внимание на исходную

---

<sup>1</sup> Работа выполнена в рамках программы “Социальная политика: реалии XXI века” Независимого института социальной политики при финансовой поддержке Фонда Форда (Грант №SP-01-1-14).

<sup>2</sup> Этот лозунг можно найти почти в каждом номере еженедельника «Недвижимость и строительство Петербурга», с 2000 г. по май 2003 г. Позже он сменился призывом «Переезжайте в Санкт-Петербург», адресованным уже и к покупателям из других стран, вероятно, в надежде на PR-эффект 300-летия.

однородность их состава [3], прежде всего по платежеспособности, как необходимое условие их эффективности в самоуправлении и жизнеспособности.

В статье представлены материалы исследования, которое обнаружило следующее: население центра Петербурга высоко неоднородно, это можно видеть по жилищным характеристикам домохозяйств, и - неоднородность *поддерживается* рядом объективно существующих факторов.

Прежде всего, кратко рассмотрим особенности структуры жилищного фонда центра, которые могут препятствовать достижению в нем социальной однородности.

Первое обстоятельство: размеры множества квартир в домах постройки до 1917 года. Статус архитектурного ансамбля-памятника, охраняемого государством, спас центр Петербурга от судьбы уничтоженных кварталов старой Москвы. Ни в одном другом городе России к началу происходящих реформ не было такой массы готового жилья для новых богатых, как в Петербурге. В советский период реконструкцию прошли лишь около четверти жилых домов исторического центра Петербурга. Но во многих домах на десятках улиц, набережных и площадей сохранились просторные апартаменты состоятельных обитателей российской столицы - высших чиновников и военных, богатых предпринимателей, инженеров, врачей и т.д. Это почти 20 тысяч крупногабаритных квартир с пятью комнатами и более [4], привлекательных для самых состоятельных покупателей/инвесторов, не считая еще тысяч квартир с 3-4 комнатами и меньшего размера. В советское время они были заселены как коммунальные, и их обитатели, как правило, мечтали об отдельной квартире, пусть и в типовом доме в новостройках.

Второе: исходная неоднородность жилого пространства домов. Значительную часть жилой застройки конца XIX – начала XX века составляют доходные дома, квартиры в которых были рассчитаны на семьи с разным доходом, из разных социальных слоев. В фасадной части доходного дома на 2-3 этажах обычно находились большие квартиры для богатых семей, выше и ниже – квартиры поменьше и похуже для менее состоятельных. Во внутриквартальных корпусах дома квартиры тоже предназначались для обитателей со скромным доходом [5]. Поскольку такая структура многих домов и кварталов сохранилась, она может по-прежнему создавать социальную гетерогенность их обитателей.

И третье: большие размеры домов. Средняя протяженность фасада жилого дома в центре Петербурга – около 40 метров. Они крупнее, чем в других старых российских городах, чем в Западной Европе [6]. Очевидно, чем больше дом, тем сложнее сменить состав его обитателей, добиваясь социальной однородности с помощью рыночных механизмов.

Результаты действия этих факторов уже проявились. Большинство тех, кто расселял большую «коммуналку», чтобы сделать из нее элитную квартиру, рассматривал соседей-старожилов как явление временное, надеясь на скорое прибытие в дом других состоятельных владельцев, «своих». Однако после нескольких лет стихийной внутригородской миграции богатых в центр и бедных из центра специалисты рынка недвижимости вынуждены были заметить, что «джентрификация, начинаясь в фасадной части домов, часто там и заканчивалась» [7]. Публикуемые списки престижных старых домов, близких к социальной однородности (элитности) обычно ограничивались несколькими адресами [8,9]. О формировании социально однородных кварталов (хотя бы в близкой перспективе) нам встречались лишь единичные заявления, да и те - несколько лет назад. Позже оценка такой возможности для старых кварталов центра Петербурга стала скорее скептически-пессимистической. Исключением является прекрасно изданная книга «Реальный Петербург», насыщенная историческими сведениями о многих петербургских домах, и, одновременно, отчетливо идеологизированная (либерально) и потому - оптимистически установочная. Образы настоящего и будущего из этой книги: «...Соседи дружно скидываются на консьержа, образуют кондоминиум, доводят двор до ума... Этот путь рано или поздно ожидает целые кварталы... Риэлтер ближайшего

будущего призван мобилизовать отдельные квартиры в социально однородные дома и кварталы» [10].

От предположений и установок обратимся к рассмотрению действительности.

Для выяснения реалий распределения населения в жилищном пространстве центра Петербурга мы использовали два методических подхода – социальное картирование территории центра и структурный анализ домов. Работа была выполнена на базе городского Вычислительного Центра коллективного пользования «Жилищное хозяйство» (ВЦКП), руководству которого автор благодарен за предоставленные возможности.

С помощью социального картирования определялась *неоднородность* жилых кварталов центра Петербурга по величине *жилой* площади  $S_{ж}$ , приходящейся в среднем на одного жителя квартала (т.е. зарегистрированного/прописанного в нем). Отмечу это особо – далее везде используются данные о жилой площади квартир, т.е. площади комнат без учета мест общего пользования. Это один из основных показателей официальной жилищной статистики [11], способный быть весьма информативным при отдельном подсчете для разных территориальных единиц города, разных групп населения. В статье представлены результаты картирования по этому параметру четырех районов центра – Центрального, Петроградского, Адмиралтейского и Василеостровского. Они получены совместно с Ю.П.Коровяковским (ВЦКП), специалистом по геоинформационным системам и соавтором картографической части этого исследования. В расчетах величины  $S_{ж}$  для каждого квартала использовались данные *обо всем жилье и населении*, обслуживаемом ВЦКП – более чем о 300 тысячах домохозяйств, расположенных в 197 тысячах квартир с более чем 660 тысячами зарегистрированных жителей. К сожалению, это не все население и жилье в указанных районах. В базах данных (БД) отсутствовали сведения о домах, не обслуживаемых ВЦКП – общежитиях и других ведомственных домах, а также о большинстве ЖСК и домов с Товариществами собственников жилья. Тем не менее, благодаря нынешнему монополизму государственных структур в жилищно-коммунальной сфере, в наш анализ оказались включенными дома, где находится около 90% всех квартир центральной части Петербурга<sup>3</sup>.

Для картографического исследования использовалась электронная карта Петербурга (1:10 000) и геоинформационная система MapInfo 6.0. В этой статье мы не даем описание сложной технической работы по согласованию адресов домов в базах данных ВЦКП и топонимов карты, а также по сверке объектов карты и реальных домов. Существенно, что нам пришлось обеспечивать максимально возможную полноту данных о генеральной совокупности объектов, в отличие от решения привычной для социолога задачи репрезентативности выборки. Квартал относился к жилым при наличии в нем хотя бы одной квартиры. Всего в четырех районах центра Петербурга по данным ВЦКП оказалось 683 жилых квартала с 5050 жилыми зданиями (по состоянию на июль 2001 г., когда предоставленные нам для анализа БД имели статус актуальных).

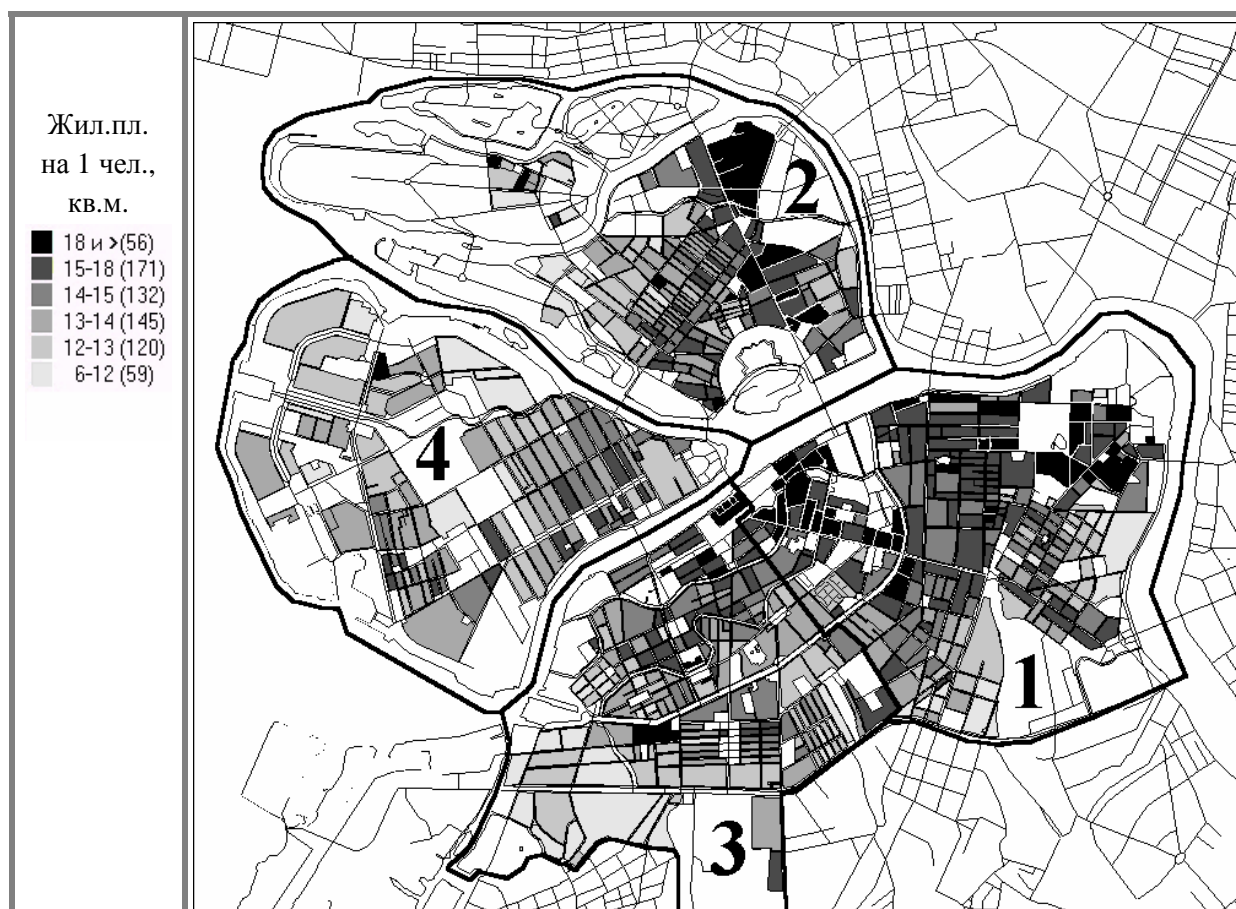
Для каждого квартала среднюю величину  $S_{ж}$  (жил.пл./чел., в кв.м.) рассчитывали так, как это принято в жилищной статистике: сумму жилой площади всех жилищ делили на численность всего постоянного населения, зарегистрированного в квартале [12]. Для картирования все многообразие значений  $S_{ж}$  кварталов свели к нескольким диапазонам, показанным на картограмме центра Петербурга (рис.1) разной плотностью окраски кварталов. С учетом полученного распределения рассчитанных значений  $S_{ж}$  кварталов, мы сочли оптимальным выделить шесть диапазонов: от  $S_{ж}$  менее 12 кв.м. жил.пл./чел. (самая светлая окраска) до  $S_{ж} = 18$  кв.м. жил.пл./чел. и более (самая темная окраска).

Прежде чем интерпретировать и анализировать картограмму центра Петербурга (рис.1), отметим, что искажения из-за неполноты баз данных ВЦКП наиболее значительны в части Васильевского острова, застроенной в советский период [13]. Это территории от

<sup>3</sup> Выборка исследования включает в Центральном р-не 93,9% всех квартир; в Адмиралтейском - 93,4%; в Петроградском – 89,6%; в Василеостровском – 79,3% всех квартир.

средней части района до границ с морем и рукавами Невы – вне пределов регулярной сетки старых кварталов, хорошо различимых на карте. В зоне более поздней застройки находятся несколько десятков крупных домов ЖСК и строений последних лет, не отображенных на рис.1. В других районах искажающих общую картину «выпавших» домов существенно меньше. На рисунке нет информации о количестве жилья и населения в кварталах, определяющей их «вес» в общей картине. В большом по площади жилом квартале может быть лишь несколько десятков квартир и, наоборот, несколько сотен – в небольшом. Такую «весовую» информацию можно было разместить на карте (и мы это делали), но оказалось, что значительно затрудняется целостное восприятие структуры территории, проявляющей влияние фактора места.

**Рис.1. Распределение жилых кварталов центра Петербурга по величине жилой площади  $S_{ж}$ , приходящейся в среднем на одного жителя квартала, по состоянию на 07.2001 г.**  
(Совместная разработка с Ю.П.Коровяковским, ВЦКП)



**Обозначения районов:** 1 – Центральный, 2 – Петроградский, 3 – Адмиралтейский, 4 – Василеостровский р-н. Справа от шкалы  $S_{ж}$  (в скобках) - число кварталов с  $S_{ж}$  в данном диапазоне.

Мы исходим из предположения, что чем больше жилая площадь, приходящаяся на одного жителя квартала, тем выше статус места, тем выше планка, задаваемая местом для социального статуса его обитателей/владельцев жилья. При таком прочтении рис.1 он проявляет социальный характер распределения населения в жилищном пространстве. Положите рядом с нашей картой обычную карту Петербурга с названиями улиц, с обозначением промзон. Видно, что самые высокостатусные жилые кварталы (самые темные на рис.1), где  $S_{ж} \geq 18$  кв.м./чел., наиболее сконцентрированы в знаменитом

«золотом треугольнике» между Невским проспектом, Невой и Фонтанкой<sup>4</sup>. Именно эта часть центра - его сердцевина, где расположены Эрмитаж, Русский музей, Летний сад, Дворцовая площадь и площадь Искусств, многие другие символы Петербурга. Именно эта часть города несколько лет была среди лидеров продаж на вторичном рынке жилья, отражая устремление в нее покупателей престижных квартир [14]. Отчетливо видны еще две зоны, также имеющие на рынке недвижимости репутацию высокостатусных. На Петроградской стороне – вдоль Каменноостровского проспекта и в Центральном районе – вокруг станции метро «Чернышевская», Таврического сада и у Смольного.

С другой стороны, в каждом районе проявились обширные жилищные зоны-аутсайдеры (с минимальными значениями  $S_{ж}$ ) - на периферии, вблизи промзон. В Центральном районе это два больших пятна территорий у Синопской набережной и вокруг Октябрьской железной дороги, в окрестностях Лиговского проспекта. В Адмиралтейском районе зоны жилищной тесноты (синонима бедности) занимают почти все пространство вдоль Обводного канала и промзон по берегам залива и Большой Невы. Это тоже, как и в случае территорий высокого статуса, было ожидаемо и убедительно.

Карта, основанная лишь на одном жилищном показателе, через множество причинно-следственных связей между жилищным пространством города и системами объектов разных функциональных сфер (культуры, торговли, бизнеса и др.), по-видимому, проявляет иерархию *интегральных статусов* территорий.

Рис.1 выявляет не только иерархию частей районов, но и районов в целом. Не ограничиваясь визуальным сравнением, рассмотрим распределение жилых кварталов по шести диапазонам значений  $S_{ж}$  в каждом районе (табл.1). Для удобства сравнения распределения даны в процентах.

**Табл.1. Распределение (в %) жилых кварталов четырех районов центра Петербурга по величине жилой площади ( $S_{ж}$ ), приходящейся в среднем на одного жителя.**  
( Число кварталов дано курсивом)

Район	Диапазон значений $S_1$ (кв.м.)						Всего
	$S_{ж}$ менее 12	$12 \leq S_{ж} < 1$ 3	$13 \leq S_{ж} < 1$ 4	$14 \leq S_{ж} < 1$ 5	$15 \leq S_{ж} < 1$ 8	$S_{ж} = 18$ и более	
Центральный	6,8% <i>16</i>	9,8% <i>23</i>	12,0% <i>28</i>	20,1% <i>47</i>	<b>36,8%</b> <i>86</i>	<b>14,5%</b> <i>34</i>	100% <i>234</i>
Петроградский	6,8% <i>11</i>	18,0% <i>29</i>	24,2% <i>39</i>	20,5% <i>33</i>	<b>22,4%</b> <i>36</i>	<b>8,1%</b> <i>13</i>	100% <i>161</i>
Адмиралтейский	13,3% <i>24</i>	22,2% <i>40</i>	24,5% <i>44</i>	18,3% <i>33</i>	<b>17,2%</b> <i>31</i>	<b>4,5%</b> <i>8</i>	100% <i>180</i>
Василеостровский	7,4% <i>8</i>	25,9% <i>28</i>	31,5% <i>34</i>	17,6% <i>19</i>	<b>16,7%</b> <i>18</i>	<b>0,9%</b> <i>1</i>	100% <i>108</i>
Всего	<i>59</i>	<i>120</i>	<i>145</i>	<i>132</i>	<i>171</i>	<i>56</i>	<i>683</i>

Позиция района в иерархии частей города выявляется через группы кварталов с наиболее высоким значением  $S_{ж}$ . Два последних столбца табл.1 дают количественное выражение того, что видно на рис.1: районы образуют ряд, в порядке убывания статуса - Центральный район, Петроградский, Адмиралтейский, Василеостровский. Он отражает их различие по привлекательности для групп населения высокого социального статуса.

Отметим, что структура территорий центра Петербурга, выявляемая нами с помощью жилищного показателя со свойствами индикатора статуса места, обнаруживает много общего, с одной стороны, с социально-пространственной структурой Петербурга

<sup>4</sup> Мы просим читателей извинить за обилие в статье названий мест, адресов и т.п. – без такой системы координат анализ пространственных структур города весьма затруднен.

конца XIX века (картографические данные Н.В.Юхневой) [15], с другой стороны – с ценовыми картами рынка квартир второй половины 1990-х годов [16,17] (последнее было более ожидаемым).

Таким образом, картографическая характеристика территориальных единиц города на основе жилищных показателей проявляет их социально-пространственную неоднородность, иерархию мест разной ценности, разного статуса. Становится зримой структура территорий, определяющая направления сегрегационных потоков населения. На этой методической основе возможен мониторинг развития города, позволяющий наблюдать динамику его социально-пространственной структуры.

Для поиска показателей, способных быть индикаторами уровня сегрегации, от кварталов обратимся к домам, а точнее - к домам, расположенным в историческом центре Петербурга и имеющим репутацию престижных и близких к социальной однородности их обитателей. Отправной точкой для этого исследования стал список 56 таких домов, опубликованный в книге «Реальный Петербург» [18]. Ее авторы никак не обосновывали включение *каждого* дома в свой список, но ряд адресов из него уже встречался в публикациях об элитном жилье других экспертов рынка недвижимости, и поэтому в целом весь список выглядел довольно правдоподобным. Так, например, ранее в публикациях назывались дома 63, 65, 73/75 по Каменноостровскому пр., д.19 на набережной реки Карповки, и сообщалось, что уровень расселения в них коммунальных квартир - около 95% [7,8]. Отсутствие коммунальных квартир в доме или, по меньшей мере, в подъезде фигурирует у авторов «Реального Петербурга» как одно из основных условий социальной однородности окружения. В числе других условий престижности дома называются: тип дома – богатый доходный дом, дореволюционный кооператив, или улучшенный сталинский дом (в прошлом номенклатурный); расположение дома<sup>5</sup>, желательно из категории «видовых» («вид из окна: вода, храм, парк, просто красивая городская панорама»). Последним условиям многие дома из «списка-56» отвечают несомненно. Достаточно взглянуть на адреса – Таврическая ул., Каменноостровский пр., набережные Адмиралтейская и реки Мойки, и т.д.

В базах данных ВЦКП содержатся сведения о жилищном фонде и населении, позволяющие проанализировать структуру домов по группам жилищ с их жителями и/или владельцами. В качестве характеристик жилищ и их обитателей-владельцев использовались: тип заселения квартиры (отдельная или коммунальная); ее принадлежность (частная или не приватизированная/государственная); число членов каждого домохозяйства (ДХ) в квартире любого типа; число ДХ в коммунальной квартире; жилая площадь (кв.м.), занимаемая каждым ДХ; а также число квартир в доме и адрес дома.

Для анализа структуры заселения домов мы, как и О. Бессонова [19,20], использовали понятия жилищных классов и жилищного статуса. Жилищные классы - это типы жилищ, образующие иерархию на основе их характеристик. Класс жилища определяет жилищный статус его обитателей и/или собственников. *Многообразие жилищ в домах центра Петербурга (по данным ВЦКП) сводится к четырем жилищным классам.* В порядке возрастания это: коммунальные квартиры (низший класс, Кл.4); отдельные не приватизированные квартиры (Кл.3); отдельные частные квартиры с зарегистрированными в них жителями (Кл.2); и новый класс - отдельные частные квартиры *без зарегистрированных в них жителей* (высший класс, Кл.1). Последние являются формой капитала их владельцев, имеющих, очевидно, еще какое-то другое жилье, в котором они зарегистрированы (прописаны). Как правило, квартиры Кл.1 используются для сдачи в аренду – как жилье или, теневым образом, под офис. Второй

<sup>5</sup> «Расположение дома: не столько район, сколько конкретное место. Престижна не вся Мойка, а от Михайловского сада до Исаакиевской площади, не вся Петроградская сторона, а лишь Каменноостровский проспект и т.д.». (с.227)

вариант противоречит законодательству, но является довольно распространенной практикой.

С учетом основного назначения квартир Кл.1 мы называем их «доходными», по аналогии с доходными домами, которыми когда-то застраивался центр Петербурга. Встречаются и другие варианты использования «доходных» квартир, кроме основного. Владелец «доходной» может жить в ней (один или с семьей), а сдавать ту, в которой зарегистрирован. Может держать ее пустующей, это и в таком варианте - выгодная форма капитала, поскольку жилье дорожает, а на «доходные» квартиры из бюджета выделяется дотация точно так же, как на квартиры с зарегистрированными жителями. В том числе и на «доходные» квартиры, являющиеся собственностью юридических лиц. По сути, это негласная поддержка (адресная) за счет госбюджета наиболее состоятельной части населения, которая, в отличие от жилищной компенсации для бедных, предоставляется постоянно и всем владельцам «доходных» квартир. По смыслу сохранение дотаций на время перехода к полной оплате населением жилья и коммунальных услуг является формой социальной защиты, дающей возможность постепенной адаптации к растущей нагрузке жилищных расходов. И очевидно, защита не предназначена для формирующегося класса домовладельцев. Впрочем, этот сюжет жилищной политики отвлек нас от основной темы. В любом случае, класс «доходных» квартир (Кл.1) соотносится с наиболее состоятельными. Жителями Петербурга? Не обязательно. Среди владельцев «доходных» квартир в центре Петербурга много москвичей, сибиряков, иностранцев [21]. Однако, и это - другое (тема глобализации?).

Знание, что в центре Петербурга без малого 12 тысяч «доходных» квартир<sup>6</sup>, позволяет лучше понять смысл показателя  $S_{ж}$ , жил.пл./чел. И для квартала, и для дома его величина тем выше, чем выше доля «доходных» квартир во всей жилой площади. Этот фактор действует наряду с различиями средней величины жил.пл./чел. для основных по численности жилищных классов (Кл.2, 3, 4) и вариациями их соотношения. Подробному рассмотрению связи класса жилья и  $S_{ж}$  посвящена другая статья и здесь мы лишь проиллюстрируем ее. В Центральном районе для Кл.2 (отдельных частных кв-р с жителями)  $S_{ж}=19,0$  кв.м./чел.; для Кл.3 (отдельных государственных кв-р)  $S_{ж}=12,6$  кв.м./чел.; и для Кл.4 (коммунальных кв-р)  $S_{ж}=12,1$  кв.м./чел. Считая коммунальные квартиры одним жилищным классом, мы, конечно, упрощаем - в реальности он неоднороден. Часть комнат приватизированы и среди них тоже есть «доходные», но госсобственностью остаются примерно 75% комнат. Но в среднем, с учетом всех характеристик, статус Кл.3 - ниже, чем статус Кл.2, а статус Кл.4 ниже, чем статус Кл.3.

Вернемся к списку домов «Реального Петербурга», определяемых авторами как престижные и близкие к социальной однородности их обитателей. По локализации в городе это – 32 дома в Центральном районе, 17 – в Петроградском, по 2 в Московском и Адмиралтейском районах, и 3 дома – в Василеостровском районе. Большинство (42 дома) были построены до 1917 г. как доходные, несколько относятся к «сталинским». Нам удалось получить данные о характеристиках заселенности 43 из 56 домов (далее будем называть их домами списка-43). В них находятся 2611 квартир и 4102 домохозяйства (по состоянию на 07.2001 г.) – достаточное количество для поиска статистически значимых выводов. Многие из этих домов (табл.2), несомненно, расположены в лучших местах центра, в том числе 32 дома<sup>7</sup> находятся в трех зонах, выявленных выше по средним значениям жил.пл./чел. для кварталов.

<sup>6</sup> По данным ВЦКП на 07.2001 г. – число «доходных» квартир в четырех районах центра равнялось 11751. Более всего их в Центральном р-не – 5004 (7,4% от числа всех квартир р-на); в Петроградском – 1986 (5,9%); в Адмиралтейском – 2291 (5,0%); в Василеостровском – 2470 (4,9%). По доле «доходных» в числе всех квартир иерархия районов та же, что и по значениям  $S_{ж}$  для кварталов на рис.1.

<sup>7</sup> В зоне Таврической ул. – Смольного – ст. метро «Чернышевская» - 18 домов (по списку в табл.2: 7-11,16, 17,20,21,26,27,32,35,38,39,41); в зоне Каменноостровского пр. – 12 домов (по списку: 1-3,18,19,22,24,28,33, 37,42, 43); в зоне «золотого треугольника» - 2 дома (по списку: 6 и 25).

**Табл. 2. Характеристики 43 домов в центре Петербурга, имеющих репутацию престижных и социально однородных («список-43»).**

№ пп	Адрес дома (с указанием района и категории дома)*	Число квартир 4-х классов **: Кл.1+Кл.2+Кл.3+Кл.4 и (число домохозяйств, ДХ, коммун. кв-рах)	Доля ДХ в отдельн. кв-рах, в %	Жил.пл. на 1 чел., средняя по всем ДХ, кв.м. S <sub>ж</sub>	Дисперсия жил.пл. на 1 чел. по всем ДХ, σ <sup>2</sup>
1	Каменноостровский пр., 2 (п,5)	4+36+8+1 (2)	96,0	28,9	419,1
2	Каменноостровский пр., 25 (п,5)	16+63+9+3 (6)	93,6	38,7	1024,4
3	Троицкая пл., 5 (п,5)	5+96+19+5 (10)	92,3	20,5	129,2
4	Фуриштатская ул., 11 (ц,2)	9+27+5+2 (4)	91,1	18,5	61,8
5	Ковенский пер., 21 (ц,3)	9+2+5+1 (2)	88,9	72,9	4240,3
6	Мойки реки наб., 31 (ц,2)	15+28+6+5 (7)	87,5	32,5	492,3
7	Смольный пер., 6 (ц,3)	28+52+15+9 (23)	80,5	34,9	870,0
8	Тверская ул., 4 (ц,3)	4+11+11+4 (9)	74,3	31,1	1301,3
9	Таврическая ул., 37 (ц,2)	11+18+3+6 (13)	71,1	29,0	655,6
10	Таврическая ул., 19 (ц,3)	4+21+2+5 (11)	71,1	34,9	564,5
11	Тверская ул., 10 (ц,3)	4+10+2+1 (7)	69,6	50,2	3718,0
12	Гороховая ул., 4 (ц,3)	4+30+13+8 (21)	69,1	24,1	349,0
13	Гангутская ул., 16 (ц,3)	3+26+15+8 (21)	67,7	24,8	479,2
14	Кронверкский пр., 71 (п,2)	2+28+23+12 (26)	67,1	18,1	110,6
15	Ленина ул., 8 (п,3)	23+57+22+15 (49)	66,9	29,3	769,4
16	Фуриштатская ул., 17 (ц,2)	5+22+6+7 (19)	63,5	23,8	314,5
17	Таврическая ул., 11 (ц,3)	3+14+11+8 (17)	62,2	23,9	738,6
18	Карповки реки наб., 19 (п,3)	10+36+9+15 (39)	58,5	52,8	3106,1
19	Каменноостровский пр., 65 (п,3)	7+31+7+13 (40)	52,9	29,7	769,2
20	Тверская ул., 20 (ц,4)	11+58+31+40 (92)	52,1	22,4	306,9
21	Таврическая ул., 35 (ц,3)	16+11+2+9 (28)	50,9	40,4	1749,3
22	Каменноостровский пр., 9 (п,3)	9+30+11+19 (60)	45,4	36,2	1553,0
23	Таврическая ул., 15 (ц,3)	5+15+5+9 (30)	45,4	28,1	683,5
24	Каменноостровский пр., 1-3 (п,3)	12+18+8+11 (46)	45,2	44,6	3639,9
25	Миллионная ул. 25 (ц,2)	11+39+3+18 (67)	44,2	28,4	972,3
26	Таврическая ул., 13 (ц,3)	9+21+2+11 (42)	43,2	44,6	2371,8
27	Фуриштатская ул., 47 (ц,3)	3+16+5+10 (35)	42,4	34,2	1749,8
28	Каменноостровский пр., 73-75 (п,3)	21+37+8+26 (99)	40,0	52,5	3624,6
29	Солдатский пер., 6 (ц,3)	5+4 +3+5 (18)	40,0	28,2	1267,4
30	Проф. Попова ул., 41 (п,3)	4+36+16+24 (72)	39,8	17,1	147,5
31	Гангутская ул., 10 (ц,3)	6+8+1+11 (27)	35,7	30,2	989,0
32	Захарьевская ул., 23 (ц,3)	7+15+14+26 (68)	34,6	22,6	1097,4
33	Каменноостровский пр., 63 (п,3)	6+16+5+18 (53)	33,8	26,6	1400,9
34	Адмиралтейская наб., 6 (а,3)	4+15+6+16 (50)	33,3	19,2	157,0
35	Фуриштатская ул., 25 (ц,3)	4+3+1+7 (18)	30,8	31,1	1359,2
36	Рубинштейна ул., 15-17 (ц,3)	32+74+26+148 (343)	27,8	29,6	1365,1
37	Каменноостровский пр., 26/28 (п,3)	21+52+18+57 (249)	27,7	30,5	1825,8
38	Чайковского ул., 38 (ц,3)	6+20+13+27 (105)	27,1	18,9	369,7
39	Таврическая ул., 7 (ц,3)	7+3+9+16 (53)	26,4	20,2	408,6
40	Рылеева ул., 2 (ц,2)	7+8+2+16 (52)	24,6	26,0	741,8
41	Чайковского ул., 40 (ц,3)	4+11+3+17 (71)	20,2	21,9	642,0
42	Рентгена ул., 4 (п,3)	5+5+0+12 (61)	14,1	42,1	2918,8
43	Каменноостровский пр., 44б (п,3)	4+11+2+26 (133)	11,3	20,5	498,8

**Примечания:**

\* ц – Центральный р-н, п – Петроградский, а – Адмиралтейский; категория дома: 2 – построен до 1917 г., после капрем. (к/р); 3 – до 1917 г., без к/р; 4 – 1918-30 г.г., «конструктивизм»; 5 -1931-56 г.г., «сталинский».  
 \*\* классы кв-р: Кл.1 – «доходная» кв. (отд., частная, без зарегистрированных жителей); Кл.2 – отд. частн. кв., с зарегистрированными жителями; Кл.3 – отд. гос. (неприватизир.) кв.; Кл.4 – коммунальная кв.

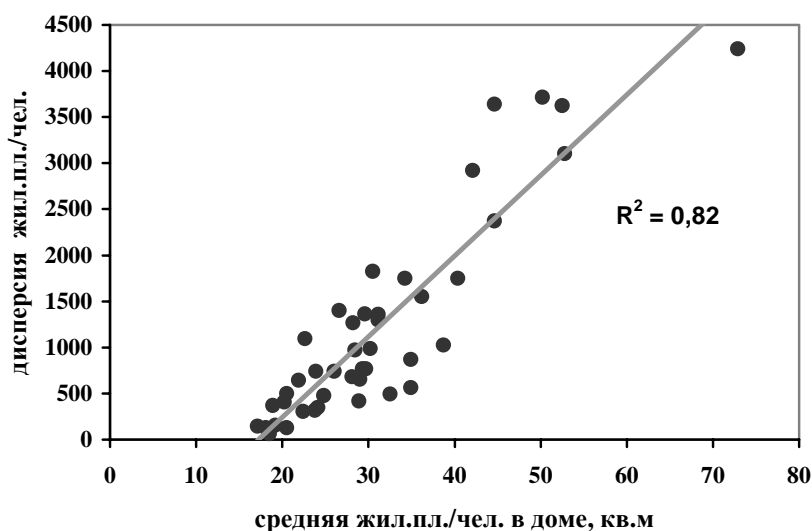


Данные табл.2 позволяют оценить однородность/гетерогенность обитателей и владельцев квартир в домах списка-43. В качестве основной меры однородности дома мы выбрали расселенность коммунальных квартир, которую оцениваем по доле домохозяйств (ДХ), находящихся в отдельных квартирах. Этот показатель более информативен, чем доля отдельных *квартир*, поскольку учитывает трудность расселения остающихся в доме коммуналок (чем больше в них ДХ, тем сложнее расселение). Дома в табл.2 расположены в порядке снижения доли ДХ в отдельных квартирах. Лишь в четырех домах из 43 в коммунальных квартирах остается менее 10% домохозяйств, в половине домов (начиная по списку с 22-го) в коммунальных квартирах - более 50% ДХ. Ясно, что уже на основании лишь этих данных о близости к социальной однородности домов списка-43 и исходного списка-56 говорить не приходится.

Обратим внимание на существенную деталь: четыре верхние позиции в табл.2 занимают три сталинских дома и один, прошедший капитальный ремонт (данные о типе дома приведены в столбце рядом с адресом). В верхней половине таблицы оказалось большинство домов, не относящихся к числу доходных, не прошедших капремонт (9 из 11). Понятно, почему – «сталинские» дома и дома после капремонта с относительно небольшими квартирами легче освобождаются от коммунальности, чем старые дома с квартирами площадью более 200 кв.м. В этом проявляется *решающее влияние внутренней структуры дома на характер его заселения*.

Второй подход к оценке однородности населения домов списка-43 основан на данных о средней по дому величине  $S_{ж}$  (жил.пл./чел.) и о *дисперсии*  $\sigma^2$  этой величины по всем домохозяйствам<sup>8</sup>, т.е. о разбросе вокруг среднего (рис.2).

**Рис.2. Дома в центре Петербурга из «списка-43», имеющие репутацию престижных и социально однородных: корреляция средней по дому величины жил.пл./чел. ( $S_{ж}$ ) с дисперсией ( $\sigma^2$ ) этого параметра по домохозяйствам дома.**



Чтобы учесть при подсчете  $\sigma^2$  «доходные» квартиры, каждой из них мы приписали одного жителя (вместо нуля), но эта «приписка» не делалась при подсчете средней по дому величины  $S_{ж}$ . Ее считали так, как принято в официальной статистике и как мы считали ее для кварталов - делением жилой площади дома на число зарегистрированных на ней жителей. Несмотря на условность подсчета<sup>9</sup>, значение дисперсии  $\sigma^2$  для дома

<sup>8</sup> Дисперсию для дома рассчитывали по формуле:  $\sigma^2 = (n-1)^{-1} \sum (x_k - x_{cp})^2$ , где  $x_{cp}$  – среднее по дому значение жил.пл./чел.;  $x_k$  – величина  $S_{ж}$  в k-ом домохозяйстве;  $\sum$  - суммирование по всем (n) домохозяйствам дома.

<sup>9</sup> Значение  $\sigma^2$  – инструментальная фикция еще и потому, что не учитывает случаи, когда владелец доходной квартиры живет в том же доме, или когда несколько доходных квартир принадлежат одному владельцу. В этих случаях при расчете  $S_{ж}$  для ДХ такого домовладельца следовало бы учитывать суммарную жилую

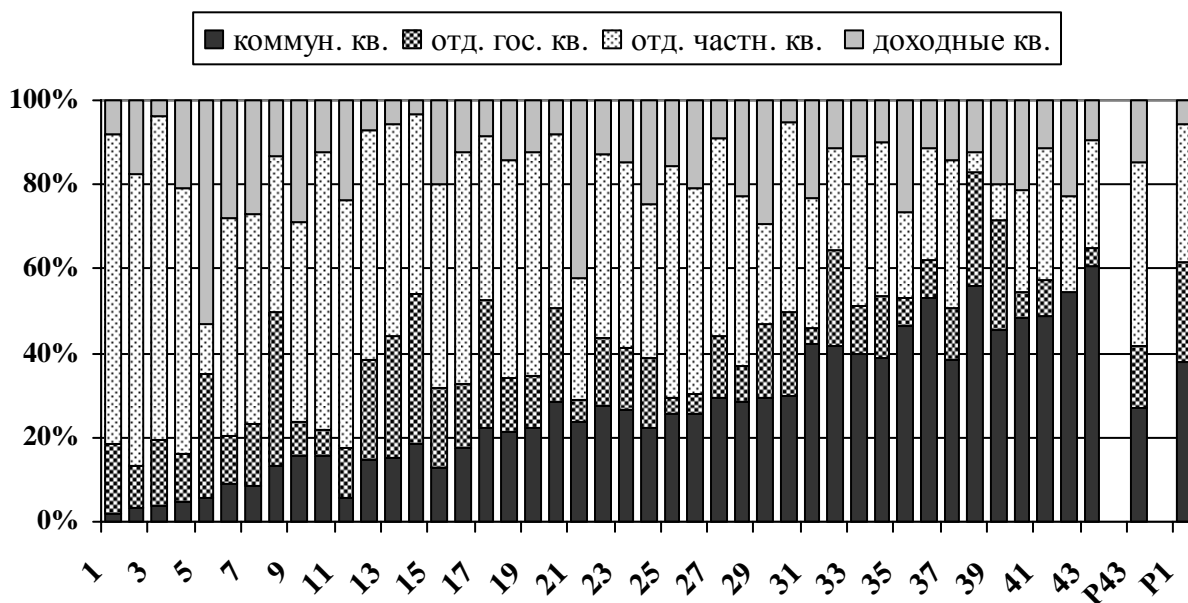
отражает степень неоднородности обитателей/владельцев его квартир по жилищному статусу (и социальному статусу, в целом).

Во всех домах списка-43 жил.пл./чел.,  $S_{ж}$ , выше среднего для центра Петербурга значения (14,2 кв.м./чел.), варьируя от 17,1 кв.м./чел. (Проф. Попова, 41) до 72,9 кв.м./чел. (Ковенский пер., 21). Все дома (кроме одного) попадают в диапазон самых высоких значений  $S_{ж}$  для кварталов рис.1 ( $\geq 18$  кв.м./чел.), что, казалось бы, подтверждает их элитность. Однако сопоставление  $S_{ж}$  и  $\sigma^2$  (рис.2) обнаруживает сильную положительную корреляцию, что свидетельствует о высокой неоднородности ДХ в домах списка-43. Тем более высокой, чем выше средний показатель жил.пл./чел. ( $S_{ж}$ ) для дома. Это значит, что во многих домах списка-43 тесные для одних их обитателей жилища соседствуют с просторными апартаментами других<sup>10</sup>.

Таким образом, близость к состоянию социальной однородности даже самых избранных старых домов центра Петербурга, имеющих репутацию престижных, в реальности - миф. Наш замер ситуации сделан через два года после публикации «Реального Петербурга», и очевидно, что в этой книге желаемое для авторов подменило собой реальность (по крайней мере, местами).

Зная состав жилищных классов в списке-43, можно попытаться найти дома сходной структуры среди всех домов центра Петербурга, чтобы убедиться, что на звание престижного претендуют не только дома списка-43. «Жилищно-классовый состав» домов из списка-43 представлен на рис.3:

**Рис.3. Соотношение численности квартир 4 классов (в %) в домах из «списка-43», имеющих репутацию престижных и социально однородных, и состав двух референтных групп (P43 и P1).**



**Примечания:** порядковые номера домов – такие же, как в табл.2. Референтные группы: P43 – все квартиры в домах из «списка-43» и P1 – все квартиры Центрального, Петроградского и Адмиралтейского районов (по спискам ВЦКП).

площадь всех принадлежащих ему (его семье) жилищ. Но мы не располагали информацией, необходимой для такого реалистического подсчета, и были вынуждены пользоваться подходом, дающим для дома заниженную величину дисперсии  $\sigma^2$ .

<sup>10</sup> Исключение - те дома, где квартиры средних размеров и примерно равные (относительно скромные) жилищные условия у всех: например, на ул. Проф. Попова, 41; Кронверкском пр., 71; Фурштатской ул., 11.

Средние показатели для всех домов списка-43 и для всего жилья в районах использованы в качестве референтов Р43 и Р1, соответственно, полезных при отборе других домов с высокими жилищными показателями<sup>11</sup>.

Индикатором степени однородности и социального статуса обитателей дома может служить не только отношение числа отдельных квартир к числу всех ДХ (*критерий-1*).

Другие использованные нами критерии отбора домов:

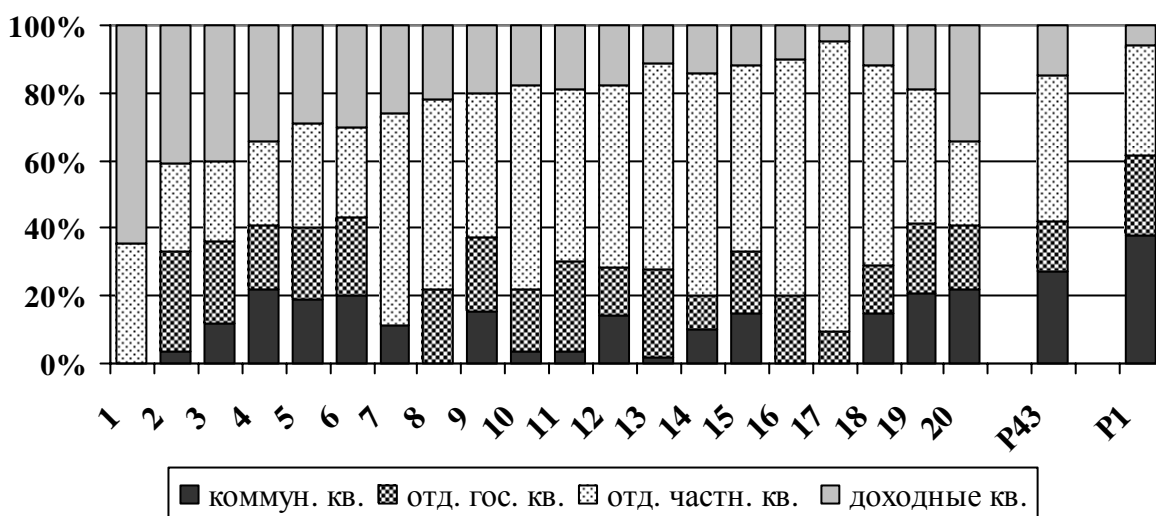
*Критерий-2*: доля частных квартир среди отдельных (чем она выше, тем выше адаптированность обитателей/владельцев к новым экономическим условиям).

*Критерий-3*: доля «доходных» квартир среди являющихся частной собственностью (чем она выше, тем состоятельнее собственники квартир в доме - как известно, бесплатная приватизация жилья породила немало «бедных квартировладельцев»). Заметим, что во всех домах списка-43 есть «доходные» квартиры - в среднем 9 таких квартир на дом.

Престижный дом – это и престижное место. Мы рассчитывали, что высокое качество локализации дома получится автоматически, если задать достаточно высокие значения для отбора по каждому из критериев и, тем более, при их сочетании.

В результате поиска в базах данных ВЦКП с помощью трех критериев было найдено, что **десятки домов не уступают включенным в список-43 по всем показателям, в том числе и по престижной локализации.** Диаграммы состава по жилищным классам двадцати из них представлены на следующей диаграмме:

**Рис.4. Соотношение численности квартир 4 классов (в %) в 20 домах центра Петербурга, выявленных в базах данных ВЦКП по своим характеристикам, и состав двух референтных групп (Р43 и Р1).**



**Обозначения домов:** 1 – наб. Мартынова, 16; 2 – Английская наб., 20; 3 – Пионерская ул., 8; 4 – Большой пр. (П.С.), 7; 5 – Малая Садовая ул., 3; 6 – Мытнинская наб., 3; 7 – Миллионная ул., 38; 8 – Чкаловский пр., 54; 9 – наб. Мойки, 1; 10 – Троицкая пл., 1; 11 – Кронверкский пр., 27; 12 – Итальянская ул., 6; 13 – Мытнинская наб., 7; 14 – Караванная ул., 18; 15 – Миллионная ул., 4; 16 – Кронверкская ул., 5; 17 – Каменноостровский пр., 14; 18 – наб. Мартынова, 12; 19 – Таврическая ул., 5; 20 – Большой пр. (П.С.), 76.

Референтные группы: Р43 – все квартиры в домах из «списка-43» и Р1 – все квартиры Центрального, Петроградского и Адмиралтейского районов (по спискам ВЦКП).

<sup>11</sup> Соотношение числа квартир 4-х классов (Кл.1: Кл.2: Кл.3: Кл.4) для Р43 – 14,7%: 43,5%: 14,7%: 27,1%; и для Р1 – 5,9%: 32,6%: 23,7%: 37,8%.

Не комментируя их структуру по жилищным классам (достаточно сравнить рис.4 и рис.3), отметим, что ожидание получить высокое качество места домов за счет процедуры отбора оправдалось. Дома, представленные на рис.4, находятся на набережных Невы (с видом на нее); это дома с видом на Марсово поле, на Петропавловский собор; расположенные на Каменноостровском проспекте и на Таврической улице, и т.д., и т.п. Что, впрочем, не удивительно - в Петербурге великое множество красивейших мест с жилыми домами поблизости.

Убедиться в существовании многих домов-конкурентов списку-43 можно было и проще – лишь просмотреть предложения квартир в рубрике «Дорогое удовольствие» еженедельника «Недвижимость и строительство Петербурга» за 2-3 года<sup>12</sup>. И так, ясно, что элитных и видовых квартир в центре – множество, и домов, привлекательных за счет таких квартир – сотни. Это оказывается одной из ключевых причин того, что утверждалось в начале статьи: **население большинства домов центра Петербурга высоко неоднородно по жилищному статусу**. А однородные по жилищным показателям дома – как правило, дома низкого статуса, где равенство - в бедности или скромности жилищных условий. Эти выводы не относятся к новым и прошедшим реконструкцию домам. Однородность состава их обитателей/владельцев, по крайней мере, по платежеспособности обеспечена тем, что эти дома заполнялись через фильтр ценового отбора.

В начале статьи были названы три фактора, связанных со структурой старых петербургских домов и определяющие гетерогенность их обитателей. Во-первых, это большие размеры квартир. Во-вторых, это наличие во многих домах разноценных квартир для обитателей разного социального статуса. И, в-третьих, это большие размеры и многоквартирность домов. К ним добавились факторы многочисленности домов, высоко привлекательных своим местоположением и ценностью окружающей их городской среды, и конкуренции с ними за состоятельных обитателей/владельцев жилья со стороны новых элитных домов. В высокой жилищной неоднородности почти всех старых домов центра Петербурга проявилась избыточность жилищного пространства высокого качества для платежеспособной части населения города. То, что в советское время было причиной массовости коммунальных квартир, в новых условиях превратилось в несоответствие спроса и предложения на рынке жилья. И в незавершенность сегрегирующего перераспределения населения в пространстве центра и города в целом. Свой вклад в это внесли и покупатели, и операторы рынка жилья. Для многих покупателей дом сводится к их подъезду, а качество квартиры и вид из окна перевешивают минусы соседства. А для продавца-риэлтера важен доход от каждой сделки расселения-продажи, а не чувство глубокого удовлетворения от достижения в доме полной социальной однородности (что это такое остается весьма неопределенным). Одни стремятся стать частью «фасадного социального слоя» центра Петербурга, а другие этот слой профессионально создают. Объективно существующие свойства физического и социального пространств Петербурга в сочетании с логикой рынка и дали для его центра результат, который описан в этой статье.

Что в итоге? Политический ориентир «Стратегического плана Санкт-Петербурга» - «Центр не должен быть только для богатых» [22] - не только благое пожелание, но и производное из реальных структур центра и населения Петербурга, из рыночной организации жизни. Возвращаясь к ближним планам, рассматриваемым в городе: если

---

<sup>12</sup> См. выпуски этого еженедельника за 2003 г.: №4, с.4; №17, с.27; №25, с.34; за 2002 г.: №43, с.20; №46, с.4; №48, с.31; за 2001 г.: №34, с.25; за 2000 г.: №2, с.31; за 1999 г.: №5, с.35; №8, с.19; №9, с.21. Это лишь случайная и неполная подборка предложений «видовых» квартир.

тоже исходить из реальности, то создание Товариществ собственников жилья в центре Петербурга возможно и целесообразно лишь в немногих домах<sup>13</sup>.

#### ЛИТЕРАТУРА:

1. Грязневич В. Радикальные намерения. – Эксперт, №6, 2004, с.6.
2. Бланк В. Город не должен заниматься бизнесом. - Эксперт, №4, 2004, с.13.
3. Ревазова С. Кондоминиумы: Гоголь и современность. – Реалтер, №4, 1996, с.38.
4. Недвижимость России'2001 (справочник), вып.1. – СПб, 2001, с.36.
5. Засосов Д.А., Пызин В.И. Из жизни Петербурга 1890-1910-х годов. - СПб: Стройиздат, 1999, с.74.
6. Соколов Л.И. Центр города – функции, структура, образ. - М.: Стройиздат, 1992, с.231.
7. Недвижимость Петербурга'97 (справочник), вып.2. – СПб, 1997, с.24.
8. Синочкин Д.Ю., Ясинская А.Ю. Тенденции развития различных секторов рынка недвижимости в Санкт-Петербурге, в сб.: Проблемы становления и регулирования рынка недвижимости. (Ред. Лимонов Л.Э). – СПб.: Наука, 1997, с.157.
9. Котов В.В., Емелин В.И. Жилищный рынок: Проблемы, пути, решения. – СПб, 1996, с.136.
10. Губин Д., Лурье Л., Порошин И. Реальный Петербург. – СПб: Лимбус Пресс, 1999, с.17.
11. Районы Санкт-Петербурга' 98. - СПб.: Петербургкомстат, 1999, с.25.
12. Регионы России. Социально-экономические показатели. – М.: Госкомстат, 2002, с.175.
13. Современный Санкт-Петербург: градостроительство, инвестиционный потенциал, население (атлас). – СПб.: Центр ГИС, 2002, с.16.
14. Сперанский Д. «Золотое дно» для инвесторов. «Недвижимость и строительство Петербурга», №1, 2003, с.15.
15. Юхнева Н.В. Этнический состав и этносоциальная структура населения Петербурга. – Л.: Наука, 1984, с.111.
16. Недвижимость Петербурга (справочник), вып.1. – СПб, 1996, с.110-111.
17. Недвижимость Петербурга'97 (справочник), вып.2. – СПб, 1997, с.78-79.
18. Губин Д., Лурье Л., Порошин И. Реальный Петербург. – СПб: Лимбус Пресс, 1999, с.229-231.
19. Бессонова О.Э., Жилье: рынок и раздача. – Новосибирск: Наука, 1993, с.34, 114.
20. Бессонова О.Э., Кирдина С.Г., О'Салливан Р., Рыночный эксперимент в раздаточной экономике России. – Новосибирск: Изд. НГУ, 1996, с.193.
21. Недвижимость России'2003 (справочник), вып.2. – СПб, 2003, с.90.
22. Стратегический план Санкт-Петербурга. СПб, 1997, с.44.

---

<sup>13</sup> Лишь в конце и здесь, в сноске поставлю вопрос – а заинтересован ли кто-либо в освещении реальной картины смещения социальных слоев в жилищном пространстве города, во всем его пространстве? Операторы рынка жилья, если это может помешать хотя бы части возможных продаж? Городская администрация, если признание реальности может быть чревато осложнениями для ее планов? Разве что население...