

**ЖИЛИЩНАЯ СТРАТИФИКАЦИЯ В ЦЕНТРЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА<sup>1</sup>****Николай Корнев****старший научный сотрудник Социологического института РАН**

Наращение неравенства в жилищной сфере стало в меняющейся России одной из составляющих социально-экономического расслоения населения, еще не получающей должного внимания со стороны исследователей. Между тем именно в жилищной системе кроются широкие возможности изучения социальной структуры городского населения. Во многих городах обслуживание жилья остается монополией государственных организаций, и существуют Расчетные центры, где сосредоточены данные о жилищном фонде и его обитателях, используемые в расчетах платы за жилье и коммунальные услуги. Этот информационный ресурс практически не используется для других целей, в том числе, для проведения социологических исследований.

Государственная жилищная статистика ориентирована скорее на характеристику жилищного фонда, чем на представление сведений о жилищных условиях населения. Она, как и прежде, оперирует показателями, основанными на уравнительных принципах, почти не отражая явлений неравенства. О чем можно судить по средней для города величине площади жилья, будто бы приходящейся на каждого жителя? Не зная, например, какая часть населения живет в коммунальных квартирах, и чему равен этот показатель для нее? Эти вопросы особенно уместны в Петербурге, где самая высокая в России доля жилья, заселенного коммунально [1]. К началу рыночных реформ 16% петербургских квартир были коммунальными, а в центральной части города – почти каждая вторая квартира (44%) [2]. Еще в середине 90-х годов в них продолжали жить почти четверть петербуржцев (23,8%) [3]. Однако с 1999 года сведения о коммунальном жилье из петербургской статистики исчезли, а с ними и какие-либо возможности оценки дифференциации населения по жилищным условиям.

В этой работе изучается жилищная стратификация в центральной части Петербурга, включающей четыре административных района – Центральный, Петроградский, Адмиралтейский и Василеостровский (всего в Петербурге 13 районов, без пригородов с городами-спутниками). На четыре района центра приходится более 90% жилой площади многоквартирных домов постройки до 1917 года, из которых лишь четвертая часть прошла капитальный ремонт за годы советской власти [4, 5]. Благодаря этому здесь сохранились тысячи крупногабаритных квартир, в которых до революции жили семьи высших чиновников, аристократии, промышленников и других состоятельных обитателей российской столицы. В советское время почти все они были заселены несколькими семьями, став коммунальными. Десятки лет их жители были жертвами несоответствия структуры жилищного пространства социальным нормам его потребления. В последние годы, после отмены этих норм и в результате множества других социальных изменений, в центр Петербурга устремился поток тех, кто сумел разбогатеть в новых условиях. «Коммуналки» расселяются и превращаются в отдельные квартиры, в офисы. Вместе с тем, устойчивый спрос на комнаты в коммунальных квартирах, как вид относительно недорогого жилья, сохраняется среди населения с уровнем дохода, не позволяющим претендовать на большее. В значительной мере в связи с этими явлениями и отчасти независимо, параллельно, продолжается второй основной процесс трансформации жилищной системы – приватизация жилья.

Стремление увидеть с помощью детальной жилищной статистики результаты социальной стратификации в жилищном пространстве центра, с одной стороны, и пустота

---

<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).

официальной статистики – с другой, привели к работе, некоторые результаты которой представлены в этой статье. Она выполнена на данных городского Вычислительного Центра коллективного пользования «Жилищное хозяйство» (далее – ВЦКП), руководству которого автор благодарен за предоставленные возможности.

Очевидно, следует все же определить понятие *жилищной стратификации*, которое вынесено в название статьи и уже использовалось выше. Оно означает *систему типов жилищ, образующую иерархию на основе их характеристик и их соотношения с характеристиками находящихся в них домохозяйств*. Через позиции жилищ в этой системе определяется *жилищный статус* их обитателей и/или собственников. Жилищный статус определен здесь так же, как О.Бессоновой [6]. Аналогично, исходя из характеристик совокупности жилищ, можно определять и жилищный статус территории, части города.

**Информационная база исследования.** Объектом анализа стали сведения о жилье и населении во всех домах центра Петербурга, обслуживаемых районными жилищными агентствами и ВЦКП (табл.1).

Таблица 1

**Характеристики изученной выборки жилья и населения в 4 районах центра Петербурга (по данным на 07.2001).**

ХАРАКТЕРИСТИКИ		РАЙОН С.-Петербурга				ВСЕГО
		Центральный	Петроградский	Адмиралтейский	Василеостровский	
Данные ВЦКП	Жилая площадь, кв.м.	3503049	1707399	2182388	1993417	9386253
	Население, чел.	232681	116743	163503	148281	661208
	Домохозяйства, шт.	107531	53786	74323	65337	300977
	Квартиры, шт.	67048	33400	45561	50789	196798
Общее число квартир в р-не, шт.		71432	37272	48797	64036	
Доля клиентов ВЦКП в р-не (по числу квартир), %		93,9%	89,6%	93,4%	79,3%	

Данные о какой части всего жилищного фонда и населения четырех районов оказались доступными нам? И что выпало из рассмотрения? Сопоставление числа квартир в базах данных ВЦКП с их общим числом в районах (по данным КУГИ [7]) показало, что за пределами выборки оказались лишь 6,1% и 6,6% квартир в Центральном и Адмиралтейском р-нах; 10,4% - в Петроградском; и более всего, 20,7% - в Василеостровском. Среди изученных в данной работе нет домов (с их населением), где есть свои эксплуатационные службы, и которые не пользуются услугами районных жилищных агентств и ВЦКП. Это дома с Товариществами собственников жилья, часть ЖСК и ведомственные дома, включая общежития. Василеостровский район отличен от трех других районов центра тем, что половина его территории была застроена уже в советские годы [8]. Именно там находятся несколько десятков крупных ЖСК, и поэтому для него выборка ВЦКП оказалась самой неполной. Относительно «выпавших» домов с ТСЖ (их список нам известен) можем сказать, что многие из них можно отнести к классу элитного жилья. В них после полного расселения была проведена дорогая реконструкция, и затем квартиры были проданы на рынке жилья. Общее число таких домов также равно нескольким десяткам. И, наконец, общежития – жилье в них, по-видимому, относится к одному из нижних уровней жилищной иерархии.

Общее же число многоквартирных домов центра Петербурга в выборке ВЦКП, включенных в наш анализ, равно 5050. Относительно всего Петербурга численность находящихся в них домохозяйств и населения составляет, примерно, 1/7 часть.

Помимо состава объектов, возможности анализа жилищной стратификации определялись содержанием баз данных о них в ВЦКП. Были использованы следующие сведения: адрес и код-идентификатор домохозяйства (ДХ), имеющего отдельный расчетный счет; жилая площадь ДХ (площадь комнат); число членов ДХ, зарегистрированных живущими по данному адресу; наличие или отсутствие права частной собственности на жилище; тип заселения квартиры – отдельная или коммунальная; сумма платы за жилье и коммунальные услуги, начисленная за последний месяц; сумма накопленного долга по этим платежам. В базах данных отсутствовали не используемые в расчетах сведения об общей площади коммунальных квартир, поэтому для всех ДХ пришлось ограничиться анализом сведений лишь о жилой площади.

Особо отметим, что в расчетах показателей анализируемых далее групп жилищ и населения использовались данные *обо всех объектах* ВЦКП.

**Жилищные классы.** В качестве объектов типологического анализа рассматривались жилища с находящимися в них домохозяйствами. Исходно планировалось в качестве базовых выделять 4 варианта, комбинацию двух признаков: тип заселения жилища – отдельное/коммунальное и наличие/отсутствие на него права частной собственности. Заметим, что запрет на приватизацию комнат в коммунальных квартирах был снят по решению Конституционного Суда РФ в ноябре 1998 года [9], и такой вид жилищ, являющихся частной собственностью, во время нашего исследования уже существовал. К неприватизированным жилищам мы, упрощая, отнесли все, не являющиеся частными.

Однако после предварительного анализа было решено во множествах частных отдельных квартир и частных комнат в коммунальных квартирах различать еще два варианта: жилища, в которых есть зарегистрированные проживающие, и другие, *без зарегистрированных в них жителей*. На наш взгляд, выделение двух групп жилищ без зарегистрированных жителей оправдано их значением. Ясно, что у владельца такой квартиры или комнаты есть, как минимум, еще одно жилье, где произведена регистрация, заменившая прописку. Многие собственники этих жилищ, свободных от обременения правами зарегистрированных в них жителей, могут быть отнесены к самой состоятельной части населения, имеющей капитал в форме недвижимости сверх жилья, используемого для собственного проживания. Очевидно, это форма развития домовладения как вида бизнеса. Поэтому мы определили частное жилье без зарегистрированных жителей как «доходное», тем более, для этого есть исторические основания. Большинство старых многоквартирных домов в центре Петербурга были построены как доходные (далее будем использовать этот термин без кавычек), для сдачи квартир в аренду.

В итоге, все многообразие включенных в наш анализ жилищ с нанимателями или/и собственниками сведено к *шести* типовым вариантам, которые мы, вслед за О.Бессоновой [10], М.Буравым [11] и их предшественниками [12], назвали *жилищными классами*. Отметим при этом, что для определения жилищных классов каждый исследователь использует свой набор критериев.

Выделенные нами шесть жилищных классов образуют иерархию, в которой три верхних уровня занимают классы отдельных квартир – доходные (Класс 1, высший), частные с жителями (Кл.2) и неприватизированные, с жителями (Кл.3). Три следующих уровня занимают классы жилищ в коммунальных квартирах – доходные комнаты (Кл.4), частные комнаты с жителями (Кл.5) и неприватизированные комнаты с жителями (Кл.6, низший). Их положение в системе жилищной стратификации отчасти уже обосновывалось (для доходного жилья), отчасти стало гипотезой, которая получает далее в этой статье подтверждение. С учетом жилых домов «выпавших» групп, жилищная иерархия, по-видимому, дополнилась бы еще одним нижним классом – жильем в общежитиях.

**Структура районов по жилищным классам.** В табл.2 представлены распределения жилой площади, домохозяйств и населения в четырех районах центра Петербурга по шести жилищным классам. Для удобства сравнения данных по районам распределения даны в нормированном виде (за 100% принята сумма значений показателя для классов в каждом районе). Отметим, что большой объем групп (по классам) обеспечивает высокую

точность рассчитанных значений (до сотых долей). По данным табл.1 и табл.2 легко рассчитать *абсолютные значения* всех параметров в каждом жилищном классе, которые здесь для анализа не нужны. Можно видеть, что, во-первых, три из четырех районов (Центральный, Петроградский и Адмиралтейский) обнаруживают высокое сходство структуры по всем шести жилищным классам и отличаются от Василеостровского района, где чаще других встречается Кл.2 (отдельные частные кв-ры с жителями). В этом проявляется отличие по структуре и возрасту жилищного фонда района, как уже отмечалось, наполовину состоящего из квартир «советского формата».

Во-вторых, из данных табл.2 видно - в трех из четырех районов центра Петербурга в коммунальных квартирах находится более половины домохозяйств и населения. (Напомним, анализируемые данные актуальны на июль 2001 г.)

Таблица 2.

**Распределение жилья и населения в центре Петербурга по жилищным классам на основе данных о жилой площади, числе домохозяйств и жителей.**

ЖИЛИЩНЫЙ КЛАСС	РАЙОН С.-Петербурга			
	Центральный	Петроградский	Адмиралтейский	Василеостровский
	ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ - доля класса в р-не, в %			
Кл.1 (доходные кв-ры)	7,47	6,04	4,37	4,18
Кл.2 (отд. кв-ры частные)	30,20	30,21	27,65	42,48
Кл.3 (отд. кв-ры неприватизир.)	18,02	20,12	19,51	26,94
Кл.4 (доходные комн. в коммун. кв.)	1,80	2,25	2,02	0,98
Кл.5 (коммун. кв-ры, частные комн.)	7,54	7,93	8,58	5,78
Кл.6 (коммун. кв-ры, неприватизир. комн.)	33,97	33,45	37,87	19,64
Всего	100,00	100,00	100,00	100,00
	ЧИСЛО ДОМОХОЗЯЙСТВ - доля класса в р-не, в %			
Кл.1 (доходные кв-ры)	4,65	3,69	3,08	3,78
Кл.2 (отд. кв-ры частные)	22,88	21,27	20,62	37,31
Кл.3 (отд. кв-ры неприватизир.)	15,35	16,86	15,83	24,02
Кл.4 (доходные комн. в коммун. кв.)	2,63	3,20	2,94	1,51
Кл.5 (коммун. кв-ры, частные комн.)	10,39	11,07	11,05	8,06
Кл.6 (коммун. кв-ры, неприватизир. комн.)	44,10	43,91	46,48	25,32
Всего	100,00	100,00	100,00	100,00
	ЧИСЛО ЖИТЕЛЕЙ - доля класса в р-не, в %			
Кл.1 (доходные кв-ры)	--	--	--	--
Кл.2 (отд. кв-ры частные)	24,63	23,22	27,66	42,48
Кл.3 (отд. кв-ры неприватизир.)	21,57	23,73	22,14	32,03
Кл.4 (доходные комн. в коммун. кв.)	--	--	--	--
Кл.5 (коммун. кв-ры, частные комн.)	8,06	8,46	8,25	5,72
Кл.6 (коммун. кв-ры, неприватизир. комн.)	45,74	44,59	47,35	24,87
Всего	100,00	100,00	100,00	100,00

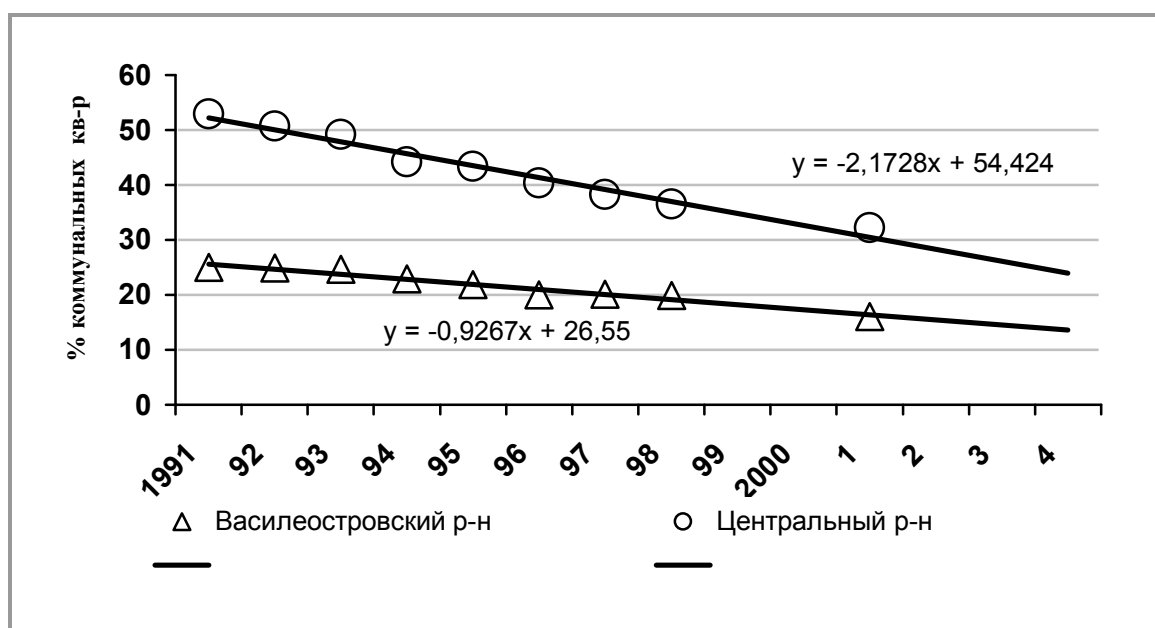
Третье наблюдение: почти четверть жилой площади коммунальных квартир всего за пару лет перешла в частную собственность (Кл.5). Однако не ясно, какая часть этой приватизации является этапом расселения, а какая воспроизводит коммунальность при смене жителей комнат в условиях рынка жилья.

И четвертое: районы различаются по доле доходных квартир (Кл.1) в жилой площади. В Центральном р-не она наиболее велика - 7,47%, следующим по вложениям капитала в жилье оказывается Петроградский р-н – 6,04%, затем Адмиралтейский – 4,37% и Василеостровский - 4,18%.

Несмотря на изменения публикуемой жилищной статистики в 1999 г., по одному показателю все же возможно сравнение полученных в этой работе данных о жилищных классах центра Петербурга с данными статистики. На рис.1 показано, какую долю от числа всех квартир составляли коммунальные квартиры в Василеостровском и Центральном районах в 1991-98 г.г. (данные Петербургкомстата [13]) и в 2001 г. (наши данные). Видно, что данные обоих источников хорошо согласуются, с учетом динамики показателя и если считать ее в 1999-2001 г.г. неизменной. По объединенным данным возможен прогноз - каким будет этот показатель в 2004 году: в Центральном районе доля коммунальных квартир снизится до 24÷25%, в Василеостровском – до 14÷15%. (Интересно, окажется ли он верным?) Однако, вероятно, процесс расселения коммунальных квартир будет замедляться, выходя на какой-то устойчивый уровень за счет спроса на дешевое жилье и из-за низкого качества остающихся «коммуналок». Закljučая этот раздел, отметим, что такое же сравнение могло быть выполнено на данных и двух других рассматриваемых нами районов.

Рисунок 1.

**Изменение доли коммунальных квартир (в %) в жилищном фонде Центрального и Василеостровского районов Петербурга.**



**Сравнительная характеристика жилищных классов.** Структура данных ВЦКП о жилье и населении дает возможность двух подходов к оценке уровня состоятельности домохозяйств одного жилищного класса, их экономического статуса, и аналогично – позиции жилищного класса в иерархии. Во-первых, величина жилой площади, приходящейся в жилищном классе на одного человека (в среднем), является мерой капитала, который может быть превращен в денежную форму (например, на рынке жилья, через заклад). Упрощая (без учета вариаций качества жилья), можно считать жилищный класс тем выше, чем выше в нем среднее значение жилой площади на одного человека. Во-вторых, возможность оценки состоятельности дают данные о задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг. Как показало наше изучение причин этого явления в 400

петербургских домохозяйствах-должниках за жилье, в 80÷90% случаев причиной долга является бедность, низкий доход, неплатежеспособность [14]. С учетом этого, мерой экономического статуса жилищного класса могут служить две расчетные величины: средняя величина долга за жилье среди домохозяйств класса (в месяцах) и частота (в %) ситуации долга, определяемого как большой - за срок более полугода. Чем выше эти показатели, тем беднее жилищный класс, тем ниже его экономический статус.

В табл.3 представлены значения трех индикаторов состоятельности/бедности, рассчитанные отдельно по жилищным классам и по районам. Величину жилой площади на человека определяли делением всей жилой площади класса на число живущих на ней. Средний срок долга за жилье считали для класса как среднее значений этого показателя всех входящих в него домохозяйств. Два класса доходного жилья выведены в этом анализе в отдельную группу, поскольку для них первый показатель (жил.пл./чел.) не может быть определен, а среди факторов их задолженности есть специфический - отсутствие владельца жилья по адресу, куда приходят счета на оплату.

Как видно из данных табл.3, по средней величине жилой площади на человека в каждом из 4 районов жилищные классы образуют ряд (в порядке убывания «жилищного капитала»): Кл.2 > Кл.3 > Кл.5 > Кл.6. С ним в каждом районе согласуются ряды, получаемые по данным о жилищной задолженности. Вместе они достоверно проявляют иерархию жилищных классов по экономическим показателям. В неприватизированных отдельных квартирах и обеспеченность жилой площадью, и доход, позволяющий ее оплачивать, в среднем ниже, чем в отдельных частных квартирах. Эти показатели экономического статуса домохозяйств еще ниже в комнатах коммунальных квартир, являющихся частной собственностью. И еще ниже – у обитателей комнат в коммуналках, остающихся не приватизированными. Подчеркнем, эти заключения хорошо видны на данных каждого района в отдельности, однако при сравнении районов картина оказывается более сложной.

Таблица 3.

**Соотношение жилищных классов в центре Петербурга по данным о средней величине жилой площади на одного человека, величине жилищной задолженности (ЖЗ, в месяцах), доле домохозяйств (ДХ) с ЖЗ за срок более полугода (в % от всех ДХ класса)**

ЖИЛИЩНЫЙ КЛАСС	РАЙОН С.-Петербурга			
	Центральный	Петроградский	Адмиралтейский	Василеостровский
	Средняя ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ на 1 человека,			
Кл.2 (отд. кв-ры частные)	19,07	19,03	16,56	15,27
Кл.3 (отд. кв-ры неприватизир.)	14,07	13,71	13,88	13,58
Кл.5 (коммун. кв-ры, частные комн.)	12,58	12,39	11,76	11,32
Кл.6 (коммун. кв-ры, неприватизир. комн.)	11,18	10,97	10,68	10,61
Среднее по району в целом	15,06	14,63	13,35	13,44
	Средняя ВЕЛИЧИНА ЖЗ, в мес.*			
Кл.2 (отд. кв-ры частные)	1,64	1,78	1,79	1,46
Кл.3 (отд. кв-ры неприватизир.)	2,04	2,16	2,17	2,24
Кл.5 (коммун. кв-ры, частные комн.)	3,21	3,17	3,34	3,11
Кл.6 (коммун. кв-ры, неприватизир. комн.)	4,84	5,09	5,28	5,78
Кл.1 (доходные кв-ры)	2,41	2,73	2,69	2,45
Кл.4 (доходные комн. в коммун. кв.)	3,00	3,19	3,25	3,09
	ДОЛЯ ДОМОХОЗЯЙСТВ с ЖЗ более 6			
Кл.2 (отд. кв-ры частные)	6,32	7,13	7,48	5,77
Кл.3 (отд. кв-ры неприватизир.)	9,33	9,92	10,37	11,03
Кл.5 (коммун. кв-ры, частные комн.)	13,89	13,36	15,08	14,12
Кл.6 (коммун. кв-ры, неприватизир. комн.)	23,41	24,42	24,64	28,44
Кл.1 (доходные кв-ры)	10,75	12,79	12,09	11,21
Кл.4 (доходные комн. в коммун. кв.)	14,54	14,92	16,91	14,02

\* Рассчитано по всем домохозяйствам жилищного класса усреднением всех значений ЖЗ (в мес.), как положительных, так и отрицательных. Ср. квадрат. отклонение среднего <1%.

Величина жил.пл./чел. во всех 4 жилищных классах, для которых она определена, максимальна в Центральном р-не. В Петроградском р-не она на том же уровне в Кл.2 и меньше - в трех классах. В Адмиралтейском р-не жил.пл./чел. еще меньше в трех классах (исключение - Кл.3), и самые низкие значения этот показатель имеет во всех классах, без исключения, в Василеостровском р-не. Увеличение показателей жилищной задолженности дает такой же порядок статусов районов - по данным для обоих классов неприватизированного жилья (Кл.3 и Кл.6), тогда как в данных для классов частного жилья уже не видно какого-либо порядка.

В целом, с учетом данных о доле доходных квартир в жилом фонде, выявляется иерархия районов центра Петербурга, обусловленная их разной привлекательностью для проживания и частных инвестиций в имеющееся жилье, их уровнем престижности. Из

рассмотренных нами жилищных показателей лучшим проявителем качества места и жилья оказываются доходные квартиры. Именно они отражают выбор профессионалов, формирующих рынок аренды жилья, тех, для кого приобретение петербургской квартиры является формой выгодного вложения капитала и видом бизнеса.

Не удивительно, что районы центра Петербурга образуют все тот же ряд по данным вторичного рынка жилья и некоторым показателям качества жилья (табл.4). В качестве индикатора статуса района в табл.4 представлены значения доли доходных квартир *от числа всех отдельных* квартир. Такая конструкция индикатора снижает влияние на него доли коммунальных квартир в районе, существующее в показателях табл.2, и различия между районами становятся заметнее, а также более определенными по смыслу. Как видно в табл.4, Центральный район лидирует по всем показателям: по числу крупногабаритных квартир (с пятью комнатами и более), привлекающих самых состоятельных покупателей/инвесторов; по средней жилой площади всех квартир [15]; по уровню включенности квартир в рыночный оборот [16]. Последний оценивается долей квартир района, которые за год проходят через сделки купли-продажи (индексом рыночной активности). За Центральным следуют Петроградский и Адмиралтейский районы, и замыкает ряд Василеостровский район. В табл.4 приведены значения индекса рыночной активности за три года, предшествовавших нашему замеру жилищной ситуации, и видно, что хотя общий уровень активности рынка жилья менялся, соотношение районов по этому показателю сохранялось. Отметим, что полученные нами значения средней жилой площади квартир (табл.4) оказываются весьма близкими к данным городской администрации [15], что служит еще одним подтверждением надежности наших результатов. Впрочем, различие не свидетельствовало бы об обратном, так как данные петербургской жилищной статистики нередко заставляют сомневаться в их достоверности, например, значительно различаясь у КУГИ и Комитета по статистике.

Таблица 4.

**Индикаторы привлекательности районов центра Петербурга на рынке жилья**

Индикатор		РАЙОН С.-Петербурга			
		Цент- раль- ный	Петро- град- ский	Адми- ралтей- ский	Василе- остров- ский
Доля доходных кв-р от числа всех отдельных кв-р, в %		10,8	8,8	7,8	5,8
Число крупногабаритных кв-р с 5 и более комнатами		8661	4478	4241	2561
Индекс рыночной активности за год	в 1997 г.	5,1	5,1	3,9	3,6
	в 1998 г.	4,3	4,3	3,3	3,1
	в 1999 г.	5,6	5,5	4,7	4,0
Средняя жилая площадь квартир, кв.м.		53,5	51,7	48,5	39,2
Средняя жилая площадь квартир, кв.м. (наши данные)		52,4	51,1	47,9	39,2

**Оценка уровня жилищного неравенства.** По аналогии с используемым в статистике коэффициентом дифференциации доходов [17] можно оценивать неравенство домохозяйств по обеспеченности жилой площадью (из расчета на одного человека). Для этого мы ввели *коэффициент жилищного неравенства*, который определен как отношение жил.пл./чел. в 10-й децильной групп домохозяйств (с самыми высокими

значениями этого показателя) к жил.пл./чел. в 1-й децильной групп домохозяйств (с самыми низкими его значениями):

$$K_{10/1} = (S_{10} / S_1) \times (N_1 / N_{10}), \text{ где}$$

$S_{10}$  и  $S_1$  – сумма жилой площади в 10-й и 1-й децильных группах домохозяйств;

$N_{10}$  и  $N_1$  – численность населения, приходящаяся на эти группы.

В верхней строке табл.5 даны значения коэффициента жилищного неравенства  $K_{10/1}$  для рассматриваемых районов центра Петербурга. Он самый высокий в Петроградском р-не (7,74) и наименьший (6,20) – в Василеостровском. Под значениями  $K_{10/1}$  показаны (в виде произведения) вклады различий между 10-м и 1-м децилями-группами по жилой площади и по численности населения. Так в Центральном р-не вклады обоих факторов неравенства довольно близки:  $S_{10} / S_1 = 2,59$  и  $N_1 / N_{10} = 2,90$ . В Василеостровском р-не основной фактор неравенства домохозяйств по величине жил.пл./чел.– число членов домохозяйства, его вклад – 3,27 против 1,89 – вклада жилой площади. Роль числа членов домохозяйства в жилищном неравенстве видна в том, что в 10-й (высшей) децильной группе около 80% ДХ во всех 4 районах состоят из одного человека, тогда как в 1-й группе (самой стесненной) много больших семей и среднее число членов ДХ –  $3 \div 4$  человека.

Таблица 5.

**Характеристики жилищного неравенства населения центра Петербурга по обеспеченности жилой площадью на основе данных о 10-й и 1-й децильных группах домохозяйств (ДХ), с наибольшими и наименьшими значениями кв.м.ж.пл./чел.**

Характеристики жилищного неравенства		РАЙОН Петербурга				
		Центральный	Петроградский	Адмиралтейский	Василеостровский	
Коеффициент жилищного неравенства $K_{10/1}$ и вклады в него отношений жилой площади $S$ и численности населения $N$ в гр. 10 и 1: $(S_{10}/S_1) \times (N_1/N_{10})$		7,51 2,59x2,90	7,74 2,82x2,74	6,79 2,23x3,04	6,20 1,89x3,27	
Ср. жил.пл./чел. в 10-й децильной гр.,		5,40	5,13	5,07	5,60	
Ср. жил.пл./чел. в 1-й децильной гр.,		40,58	39,70	34,46	34,71	
Состав ДХ по жилищным классам, %	10-я децил. гр.	Отд. частные кв-ры	61,4%	59,9%	51,6%	70,1%
		Отд. неприватиз. кв-ры	9,3%	10,3%	10,5%	11,3%
		Коммун. кв., частн. комн.	10,5%	11,4%	13,4%	7,6%
		Коммун. кв., неприватиз.	18,8%	18,4%	24,5%	11,0%
		Всего:	100%	100%	100%	100%
	1-я децил. гр.	Отд. частные кв-ры	4,7%	4,3%	5,0%	13,9%
		Отд. неприватиз. кв-ры	12,1%	11,8%	12,8%	26,5%
		Коммун. кв., частн. комн.	10,6%	11,3%	7,5%	7,9%
		Коммун. кв., неприватиз.	72,6%	72,6%	74,7%	51,7%
		Всего:	100%	100%	100%	100%

В результате наложения обоих факторов, малой площади жилищ и большого числа членов ДХ, средняя по 1-й децильной группе ДХ величина жил.пл./чел. варьирует в

центре города от 5,07 кв.м./чел. в Адмиралтейском р-не до 5,60 кв.м./чел. в Василеостровском. Этот показатель по 10-й децильной группе варьирует в районах от 34,46 до 40,58 кв.м./чел.

В табл.5 также представлены данные о составе по жилищным классам 1-й и 10-й децильных групп районных распределений домохозяйств по величине жил.пл./чел. Видно, что в 1-й группе большинство составляет низший жилищный класс (Кл.6), тогда как в 10-й децильной группе более половины ДХ находятся в частных отдельных квартирах с жителями (Кл.2). Последний сюжет анализа снова проявил различия в структуре жилищного фонда Василеостровского р-на и трех других районов центра Петербурга. Распространенность в домах старой застройки больших коммунальных квартир с малым числом жителей проявилась в том, что Кл.6 составил в 10-й децильной группе в трех районах 18,4÷24,5%.

Предложенный выше подход к количественной оценке жилищного неравенства уязвим для критики. Он дает заниженную оценку, прежде всего, из-за не учтенного вклада доходного жилья. При сопоставлении жилой площади краевых децильных групп мы не учитывали наличие у части ДХ более одного жилья. Корректно было бы рассматривать все *совокупное жилье* каждого домохозяйства, всех его членов. Как минимум, следует суммировать площадь всех жилищ, имеющихся у ДХ, но правильнее учитывать еще и класс каждого жилища. Вероятно, ошибка из-за не учета доходного жилья минимальна (близка к нулю) в 1-й децильной группе ДХ, но заметна в 10-м дециле. Оценка жилищного неравенства занижена и за счет отсутствия данных о жилищах/ДХ в общежитиях и новых элитных домах, приходящихся как раз на границы «жилищно-классовой» иерархии. Есть еще и постоянные жители Петербурга, у которых жилья нет ни в собственности, ни по договору найма в гос. секторе, и для кого оно *может быть* доступно лишь через аренду. Проблему соотнесения всех жилищ и всего населения (в части города, во всем городе) осложняет также то, что среди владельцев доходных квартир, находящихся в Петербурге, есть жители не Петербурга, а других городов России, граждане/жители других стран, юридические лица. В свою очередь, у части жителей Петербурга есть жилье за его пределами и, вероятно, наиболее часто это коттедж или дом в Ленинградской области, начинающейся на востоке и севере Петербурга сразу за городскими кварталами. Как оценивать *обеспеченность жильем* при таком усложнении связей между множествами жилищ и их пользователей/собственников? Это лишь частный случай оценки размеров (стоимости) имущества гражданина (семьи)? А каковы перспективы решения в Петербурге проблемы коммунальных квартир - при их количестве и структуре, при данной структуре населения (по размеру домохозяйств и доходу), а также с учетом всей системы прав, определяющих перераспределение жилья?

Вопросов много больше, чем ответов, а прозрачность и доступность для анализа жилищной системы (всегда весьма закрытой), будут лишь снижаться по мере развития рынка жилищно-коммунальных услуг и фрагментации данных о жилье и населении. Впрочем, можно и без вопросов, полагаясь, как обычно, что само как-нибудь уладится.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Доклад о развитии человеческого потенциала в Российской Федерации за 1999 год. - М.: Права человека, 1999, с.104.
2. Районы Санкт-Петербурга' 98. - СПб.: Петербургкомстат, 1999, с.27-28.
3. К.Муздыбаев, Динамика уровня жизни в Петербурге. - СПб.: Смарт, 1995, с.86.
4. Недвижимость России'2001 (справочник), вып.1. - СПб, 2001, с.35.
5. Данные из Записки КУГИ СПб в Законодательное Собрание СПб от 23.04.1998, №5679-12.
6. О.Э.Бессонова, Жилье: рынок и раздача. - Новосибирск: Наука, 1993, с.347. см. [4], с.33
8. Современный Санкт-Петербург: градостроительство, инвестиционный потенциал, население (атлас). - СПб.: Центр ГИС, 2002, с.16.
9. Недвижимость Петербурга'2000 (справочник), вып.4. - СПб, 2000, с.24

10. *О.Э.Бессонова, С.Г.Кирдина, Р.О'Салливан*, Рыночный эксперимент в раздаточной экономике России. – Новосибирск: Изд-во Новосибирского ун-та, 1996, с.193
11. *М.Буравой, П.П.Кротов, Т.С.Лыткина*, От деревянного Парижа к панельной Орбите: модель жилищных классов Сыктывкара. – Сыктывкар: 1999, с.9
12. См. в: *В.В.Радаев, О.И.Шкаратан*, Социальная стратификация. – М. Аспект Пресс, 1996, с.153
13. Районы Санкт-Петербурга' 97. - СПб.: Петербургкомстат, 1998, с.21-23; см. также [2].
14. Задолженность населения за жилье: анализируют социологи, комментируют юристы. – СПб: Норма, 2001, с.37
15. см. [4], с.36
16. Недвижимость Петербурга'1998 (справочник), вып.3. - СПб, 1998, с.20; см. также [9], с.23
17. Россия в цифрах: 2003. – М.: Госкомстат России, 2003, с.91