

farms and to pass to the analysis of architectural premises of their perfection.

УДК 711.555

Чижев И.С.

РАЗМЕЩЕНИЕ ВЫСОКОКОМФОРТНОГО ЖИЛИЩА. ЗАРУБЕЖНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

В статье с целью выявления закономерностей размещения высококомфортного жилища в структуре городских территорий проводится анализ исследований, изучавших развитие социопространственной структуры городов экономически развитых стран. На основе анализа раскрывается структура факторов, определяющих комфортность жилища в отношении его местоположения. Делаются выводы о возможности использования результатов западных исследований при анализе высококомфортного жилища в Минске.

Введение. Существует два основных признака, в соответствии с которыми высококомфортное жилище (далее – ВКЖ) выделяется и рассматривается в зарубежных исследованиях:

- по социально-экономическим характеристикам – как жилище, пользователи которого принадлежат к верхним социальным стратам;
- по рыночной стоимости – как самое дорогое жилище.

Соответственно, размещение ВКЖ в структуре города исследуется как пространственное выражение социально-экономического аспекта расселения городского населения¹. В этом качестве его анализ проводился с начала XX века в науке экономически развитых стран в многочисленных исследованиях.

В то же время, на протяжении советской эпохи, – несмотря на реально существовавшую разницу в качестве массового жилища и жилища социальных элит – в социально-экономическом аспекте структура города рассматривалась как однородная, и научные исследования, посвященные этому аспекту расселения горожан, практически отсутствовали.

Сегодня социально-экономическое расслоение населения Беларуси стало признанным фактом, а дорогое жилище, призванное обеспечивать высокий уровень комфорта и недоступное массовому пользователю, формируется как специфический сегмент жилищного рынка. Неоп-

ределенность в критериях качества такого жилища обуславливает необходимость формализации требований к его архитектурно-пространственным характеристикам. В этом направлении проводились лишь отдельные прикладные маркетинговые исследования, не могущие претендовать на научную полноту. Среди научных исследований последних лет лишь немногие в той или иной мере касались вопросов архитектурно-пространственной организации ВКЖ, и ни одно из них – характеристик его размещения.

Фактически, сегодня в Минске рынок ВКЖ и структура размещения последнего складывается стихийно. В связи с тем, что жилище, тем более высококомфортное – дорогостоящий продукт со значительным сроком эксплуатации, случайные решения здесь крайне нежелательны. Очевидно, в современных условиях необходим анализ опыта стран с развитым жилищным рынком. В этой связи в качестве основной цели статьи предлагается, во-первых, анализ развития структуры размещения ВКЖ, характерной для экономически развитых стран, а во-вторых – выявление факторов, определяющих эту структуру.

Социопространственные модели расселения.

К началу XX века социопространственная структура многих американских и европейских городов радикально изменилась по сравнению с предыдущими эпохами. Города, в первую очередь крупнейшие, буквально «взорвались» изнутри, зачастую в несколько раз увеличив свои площадь и численность населения (см. табл. 1). Социопространственная модель города, существовавшая до этого в общественном сознании и практически не изменявшаяся на протяжении предшествующих эпох, перестала соответствовать действительности.

Эта ситуация породила активный интерес исследователей к вопросам социопространственной структуры города. В первой половине XIX века были предложены модели, описывавшие

¹ Расселение – распределение населения в пределах территориального образования. Понятие может выступать как в качестве обозначения процесса, так и в виде констатации ставшего результата предшествующего или прогнозируемого распределения населения на территории [1, с.11].

новую структуру расселения, которые стали классическими в западной урбанистике.

Концентрическая модель. Выход в 1925 году сборника работ основоположников Чикагской социологической школы — Р. Парка, Э. Берджесса и Р. Маккинзи — под названием «Город» (Burgess E. W., McKenzie R. D., Park R. E. *The City*. Chicago, 1925) можно считать символическим началом систематического изучения города в США. На основе полевых социологических исследований и значительного массива статистических данных, было выявлено деление Чикаго на 75 «взаимно исключаящих, качественно различных естественных районов» [2, с.161], на основе которого была предложена концептуальная модель — *теория концентрических зон*. Э. Берджесс считал, что городской рост, если он не наталкивается на какие-либо преграды, принимает форму концентрических колец, населенных представителями одного социального класса [3, с.22]. Были выделены следующие концентрические зоны:

- центральный деловой район (традиционное для США название городского ядра, центральной интегрированной зоны города); ЦДР является местом сосредоточения коммерческих предприятий, магазинов и предприятий сферы обслуживания, однако практически не включает жилых помещений;
- промежуточная, срединная зона; размещаются коммерческие заведения и предприятия легкой промышленности, а также жилище малообеспеченных горожан, трущобы;
- зона жилых районов, заселенных семьями рабочих и рядовых конторских служащих — «голубых воротничков»;
- четвертое кольцо формируют главным образом дорогие многоквартирные дома и отдельные семейные коттеджи наиболее состоятельной части населения города;
- обширная пригородная² «зона резиденций», представлена в основном односемейными особняками горожан с относительно высокими доходами.

² Уже к началу XX в. в США концептуализировалось понятие пригорода как неотъемлемой части городской социопро пространственной структуры. С этого времени в большинстве американских и европейских исследований пригород рассматривается как специфическая форма расселения горожан, форма экстенсивного развития городской структуры.

• **Секторальная модель.** В 1939 году на основании данных анализа арендной стоимости жилья в 142 американских городах Хомер Хойт указал на то, что городской рост чаще ограничивается отдельными секторами, нежели полными окружностями (Hoyt H. *The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities*. Washington, 1939). Им были выявлены следующие закономерности расселения:

- города в большей степени развиваются вдоль транспортных путей (рек, железных дорог, автомагистралей), чем вокруг ЦДР;
- самая высокая стоимость жилья распределяется не в какой-либо концентрической зоне города, а в одном из его секторов;
- группы населения с высоким достатком селятся, как правило, в нескольких секторах вдоль транспортной магистрали, имеющей хорошую связь с центром города (что характерно не только для внутренних городских территорий, но и для пригородной зоны);
- жилище малоимущих концентрируется вокруг ЦДР и вытягивается вдоль железнодорожных линий.

Многоядерная модель. Еще одна модель, ставшая классической, была предложена в 1945 году (Harris C. D., Ullman E. L. *The Nature of Cities // Annals of the American Academy of Political and Social Sciences*. 1945. Vol. 242. p. 7-17.). Ч. Гаррис и Э. Ульман отметили, что в крупном городе по мере роста может появиться несколько центральных деловых районов, и каждый подцентр может сформировать собственную концентрическую или секторальную структуру.

Несмотря на определенную условность и схематичность классических моделей, нужно отметить, что, во-первых, хотя во время их появления трансформация социопро пространственной структуры городов проходила буквально «на глазах», каждая модель достаточно точно отражала развитие ситуации своего времени (см. рис. 2). Во-вторых, более поздние исследования выявили, что принципы социального зонирования зависят от типа города. Например, социопро пространственная структура монопроизводственного города в большей степени соответствует концентрической модели, тогда как крупные метрополии выражают более широкий спектр значимых социально-экономических и культурных факторов, соответственно усложняется и их пространственная структура [4, с.19].

Источник: [3, по Monkkonen E. *America Becomes Urban: The Development of Cities and Towns. 1780-1980. Berkeley et al., 1988. p. 178*].

Кроме того, даже в пространстве одного города все три модели могут сосуществовать, «накладываясь» друг на друга: социально-экономическая структура расселения по различным стратификационным признакам может описываться различными моделями. В 1960-х были выявлены зависимости между демографической структурой и концентрической моделью, уровнем доходов – и секторальной, расовыми признаками – и многоячейстой. В 1990-х М. Уайт (США) выявил на основе исследования 21 города концентрическую зависимость в стоимости жилья и видах собственности, секторальную – в расселении «голубых воротничков», многоячейстую – в расселении профессионалов.

Несколько позже, чем в США, социопро-странственные исследования проводились и в Западной Европе. Так, выявленная исследованием послевоенных лет концентрическая социопро-странственная структура Парижской агломерации в дальнейшем послужила моделью при регулировании ее развития.

Исследования 1960-70-х показали, что в отличие от американских, для большинства европейских городов характерна значительная доля жилищ состоятельного населения (знати, культурных и общественных элит) в центральной и, отчасти в срединной зоне. Также из-за преобладания в европейском климате западных ветров, в крупных городах Европы традиционно считаются престижными западные районы и западные пригороды. Именно в таких районах сконцентрированы «особняки элиты и дорогие отели» [5, с. 246]. Эта закономерность хорошо прослеживается в Лондоне, Париже, Варшаве, Москве и др.

Динамика социопро-странственной структуры города.

Несмотря на определенную статичность, социопро-странственные модели начала XX века позволили зафиксировать значительную динамику социально-экономической структуры расселения горожан. В первую очередь в них нашло отражение радикальное изменение населения центров американских городов. Для США и, в несколько меньшей степени – развитых стран Европы, стало в XX веке характерно параллельное течение двух процессов: «бегства в пригород» высших – а позже и средних – клас-

сов, а также «вымирания» и обеднения кварталов, прилегающих к центральному ядру города – одной из самых зажиточных в XIX веке территорий города. Исследования 60-70-х обратили внимание и на поляризацию социально-экономической структуры ее «дневного» и «ночного» населения.

Пример обратной динамики – движение джентрификации³. Как явление джентрификация возникла в Великобритании в середине 60-х, позже распространилась по территории Западной Европы и США. Джентрификация явилась целенаправленной и небезуспешной попыткой вернуть в центральные районы города бежавший в пригороды средний класс. Внешне она проявлялась в реконструкции отдельных зданий, кварталов и целых районов внутреннего города, значительного повышения качества жилой среды и цен на жилье. Широкую известность приобрели проекты реконструкции портовых территорий Лондона, Глазго, голландских городов с созданием городских набережных с высокой плотностью жилой, торговой, культурной и деловой функции высокого класса.

Теоретические подходы.

При объяснении структуры размещения ВКЖ и ее динамики, в западных исследованиях выделены два подхода: морфологический и социоструктурный. Различия между ними определяются в первую очередь тем, какой из факторов в системе «социальная структура населения – пространственная структура города» исследователь считает определяющим. Считается, что морфологический подход лежит в основе городской географии и экономики, градостроительства и городского управления, а социоструктурный – городской социологии, культурологии и др.

С точки зрения морфологического подхода физическая среда города задает объективные рамки социального взаимодействия, поэтому на основе морфологических данных можно «усматривать» и прогнозировать социальные ареалы, их границы и конфликтные зоны [4, с. 18]. Так, английский исследователь Дж. Рекс в 1960-х годах, описывая историю вопроса сегрегации в индустриальном городе XIX века, констатиру-

³ Джентрификация – (от англ. *gentry* – мелкое дворянство) процесс изменения социально-экономической структуры центральных районов города, вытеснение малообеспеченных слоев населения средним классом.

ет, что первые паттерны сегрегации жилых ареалов определялись их положением относительно фабрик, зданий государственных учреждений и преобладающих ветров. То есть, по замечанию современного российского социолога А. Чешковой, апеллирует не к взаимному расположению социальных групп в городском пространстве, а непосредственно к морфологии города [4, с. 18].

В противоположность морфологическому, социоструктурный подход постулирует, по словам французского социолога середины XX века П. Бурдьё, связи между пространственными и социальными структурами как проекцию социальных реалий в физический мир [4, с.21]. Был сформулирован тезис о том, что люди, близкие в социальном пространстве, стремятся стать близкими – по выбору или вынужденно – в географическом пространстве. Поэтому в иерархизованном обществе не может быть пространства, которое также не было бы иерархизовано и не отражало бы социальных дистанций в более или менее измененных или замаскированных формах [4, с.21].

Условность такого разделения подходов отмечалась еще в советской научной критике. Более целостным с теоретической точки зрения представляется взгляд, выраженный доктором архитектуры З. Яргиной. По ее определению: «Город – одновременно и среда проявления социальных процессов и фактор, активно на них влияющий» [6, с. 13]. С этой позиции морфологический и социоструктурный подходы в исследовании раскрывают две взаимно дополняющие и взаимно влияющие категории факторов, характеризующих структуру расселения.

Прикладные экономические исследования факторов размещения высококомфортного жилища.

Поскольку с точки зрения западной городской экономики, стоимость жилища складывается из стоимости земли, на которой расположен жилищный объект, и собственной стоимости последнего, в развитых странах сформировалось отношение к качеству жилища как к совокупности собственных характеристик жилищного объекта и его «территориального потенциала» – характеристик участка [7, с. 357; 8, с. 111]. Поэтому в поиске причин, определяющих структуру расселения, основным инструментом формализации факторов размещения ВКЖ стал статистический анализ городских рынков – жилищного и земельного. В 1960-70-х

годах, в первую очередь в США (Кресин, Дэвид, Джексон; Кейн, Куингли [7, с. 361]), проводились исследования по статистическим данным, характеризовавшим территорию многих городов.

Согласно им, в целом вся совокупность характеристик, описывающих свойства участка, которые определяют комфортность жилища и его стоимость, может быть представлена как степень доступности⁴ одних элементов городской структуры (положительных факторов) и изолированности от других (негативных факторов). Некоторые исследователи при анализе разделяют макро-характеристики – определяющие положение участка относительно крупнейших, структурообразующих факторов городской среды, и локальные характеристики – «учитывающие природные и социально-культурные особенности участка и окружающей его территории, его связь с ближайшими центрами обслуживания» [6, с. 243].

Среди самых общих закономерностей, свойственных факторам, определяющим стоимость жилища в американских городах (присущим, с некоторыми особенностями, и западноевропейским), нужно выделить следующие.

В качестве ведущего фактора стоимости дорогого жилья называется *доступность центрального делового района*; наиболее экономически значимым показателем доступности – ожидаемое время проезда. Для определения основополагающей концепции морфологии экономического пространства города используется термин «центральность» [5, с.211]. В качестве морфологических признаков центральности называют активный режим функционирования и высокую посещаемость территории, которые свидетельствуют о выполнении ей типичного набора функций (именуемого «центральной функцией»).

Фактор доступности ЦДР не всегда определяется пространственной близостью к нему. Важным показателем является *доступностью городских автомагистралей и системы общественного транспорта*. Более того, непосредственная близость центра или размещение на

⁴ При определении доступности городских объектов используют несколько показателей: геометрическое расстояние, расстояние по дорожной сети, минимальное ожидаемое время проезда, минимальные издержки, связанные с поездкой. Изолированность от негативных факторов определяется степенью влияния последних на анализируемый участок.

его территории иногда рассматривается как негативный фактор: так как «естественным следствием высокого уровня экономической активности ... является многолюдность» [5, с.212]. Это зачастую определяет специфику социальных типов высококомфортного жилища, расположенного в центре. Для центральных кварталов крупных городов сегодня характерны: жилище молодых высокооплачиваемых профессионалов (одиночек и малосемейных), «второе жилище» системы совокупного жилища домохозяйств, представительские апартаменты, дома гостиничного и «пансионного» типа.

Чем дальше жилище расположено от ЦДР, тем большее влияние оказывает фактор *доступности местного торгового центра*, который, однако, также в значительной степени коррелирует с фактором доступности городской транспортной системы. Проводились специальные исследования, которые «выявили определенную достаточно устойчивую иерархию прочих видов обслуживания» [5, с.246]. Согласно им, после магазинов следуют школы и детские игровые площадки, за ними следуют скверы и парки, далее аптеки, отделения почты и т. п.

Часто в отдельную группу выделяют *экологические* факторы. Среди них в качестве основных рассматривают размещение на территории с благоприятной экологической ситуацией (которая иногда формализуется на основе комплексного специализированного анализа и зонирования территории города, иногда – как изолированность от негативных экологических факторов – источников загрязнения и шума), а также близость природно-ландшафтных объектов и «престижных зон рекреации» [5, с.247].

Социоструктурные факторы, описывающие обстановку на территории, хотя и находятся в значительной зависимости от информированности участников земельного рынка, на макроуровне в большей степени подчиняются социальному механизму, определяющему общепризнанную престижность той или иной территориальной зоны в глазах населения города.

При этом в целом уровень престижности соотносится с реальными особенностями зон. Но здесь отмечаются, во-первых, существенная *инерционность* подобных социальных оценок, и, во-вторых, *кумулятивные эффекты*, связанные с престижными зонами: высокая престижность приводит к росту цен на земельные участки, что, в свою очередь, затрудняет переселение в такие зоны средних слоев населения. Вместе с

тем становится особенно привлекательным переселение туда богатых семей, так как «в их систему пространственных предпочтений входит и социальная репутация зоны»⁵ [5, с.246].

Методики формализации социоструктурных факторов разрабатывались и на уровне локальных характеристик. В основе формализации лежат экономические показатели, отражающие уровень благосостояния: средний доход семей, средняя стоимость жилищ, уровень занятости трудоспособного населения. Среди негативных показателей – доля перенаселенных домов (как функция плотности заселения – отношение числа жителей к общей площади жилых помещений территории), доли различных этнических групп в составе населения, близость этнических и экономических гетто, доля промышленных рабочих в составе активного населения территории.

Разрабатывались также методики, позволяющие формализовать и оценить «*эффект соседства*» (neighborhood effect) – когда «положительные изменения во внешнем облике одного дома оборачиваются побочными выгодами (ростом рыночной стоимости) для окружающих домов» [7, с.361].

Заключение. Среди общих итогов западных социопространственных исследований XX века, рассматривавших вопросы размещения ВКЖ, можно выделить следующие закономерности.

Промышленная и энергетическая революция, появление, интенсивное развитие и массовое распространение скоростного транспорта (железнодорожного, автомобильного), трансформация социальных отношений и появление в обществе новых классов породили к началу XX

⁵ Известны, правда, и негативные кумулятивные эффекты, когда строительство вблизи от объектов ВКЖ некоторых объектов (производственных, крупных общественных центров, автомагистралей регионального значения, объектов социального или низкокомфортного жилища и др.) снижало престижность района и влекло за собой «бегство» богатого населения и снижение стоимости жилища, иногда – значительную деградацию района. Опасение перед подобными эффектами привело, например, к принятию некоторыми органами местного территориального самоуправления в США в 1950-70-х гг. ряда «градорегулирующих» правил, ограничивавших нижние пределы площади земельных участков и жилых домов, служивших оружием определенного имущественного ценза. В конце 1970-х в США появляется феномен «nimbby» (акроним от *Not In My Back Yard* – «не на моем заднем дворе»), когда жители территории выступали против реализации государственных или частных проектов, могущих негативно повлиять на стоимость жилища на данной территории.

века современную структуру размещения ВКЖ, которая достаточно устойчива в своих основных чертах, поддается описанию и формализации на основе статистического анализа.

Зона проживания групп с наибольшими доходами в США была выявлена, в основном, в ближнем пригороде, в Европе – в престижных районах центра и районах на границе города и ближайшего пригорода.

Была выявлена динамичность социально-экономической карты города. При этом процессы изменения городской социопространственной структуры описывались не только в рамках морфологических, но и социоструктурных факторов. Проводились отдельные исследования, имевшие целью уловить конкретное выражение таких, например, понятий как престижность, образ, статусность – категорий, имеющих значение только при описании высококомфортного жилища. Было выявлено несколько значительных социоструктурных эффектов, регулирующих динамику размещения ВКЖ – инерционный, кумулятивный, «эффект соседства».

Были формализованы и ранжированы наиболее значимые факторы размещения жилища, определяющие его комфортность. Совокупность этих факторов можно представить в виде следующей структуры:

- **Морфологические факторы**
- Факторы функциональной комфортности:
 - доступность центрального ядра города (общегородской центр [1, с.31]; центральный деловой район [3, с.22; 6, с.244]);
 - доступность объектов приближенного обслуживания.
- Факторы транспортной комфортности:
 - доступность общегородских магистралей;
 - доступность системы общественного транспорта.
- Факторы экологической комфортности:
 - размещение в районе с благоприятной экологической ситуацией;
 - доступность природно-ландшафтных объектов и зон рекреации;
 - изолированность от объектов негативно-экологического воздействия.
- Социоструктурные факторы:
 - факторы психологической комфортности, престижность окружения;

- факторы социальной комфортности, степень социальной однородности окружения.

Была выявлена зависимость степени влияния этих факторов от социально-демографической структуры пользователей жилища, уровня развития социопространственной структуры города, социально культурной специфики общества.

Итоги социопространственных исследований в экономически развитых странах могут служить базой для конкретных архитектурно-пространственных исследований структуры размещения высококомфортного жилища в Минске, ее особенностей на современном этапе и перспектив развития. Кроме того, взаимосвязь размещения жилища и его внутренней архитектурно-пространственной организации, аксиоматичная для западной архитектурной науки, полагает основание для целенаправленного поиска по всем основным типам жилых домов – многоквартирных, блокированных, многоквартирных с целью выявить перспективы развития типологических архитектурных характеристик жилищ для домохозяйств с относительно высоким уровнем достатка [9, с.33].

Литература:

1. Градостроительство и территориальная планировка: понятийно-терминологический словарь / Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь; редкол.: Г. А. Потаев [и др.]. – Минск: Минсктитипроект, 1999. – 192 с.
2. Громов, И. А. Западная социология / И. А. Громов, А. Ю. Мацкевич, В. А. Семенов. – СПб.: Ольга, 1997 г. – 372 с.
3. Никифоров, А. В. Рождение пригородной Америки: Социальные последствия и общественное восприятие процесса субурбанизации в США (конец 40-х - 50-е гг. XX в.). – М.: Эдиториал УРСС, 2002. – 356 с.
4. Чешкова, А. Ф. Методологические подходы к изучению городской пространственной сегрегации. / Российское городское пространство: попытка осмысления: сб. ст. / Московский общественный научный фонд. – М.: Московский общественный научный фонд, 2000. – 165 с.
5. Занадворнов, В. С. Экономика города. Вводный курс: учеб. пособие / В. С. Занадворнов, А. В. Занадворнова. – М.: Академкнига, 2003. – 272 с.
6. Яргина, З. Задачи социологии в градостроительной науке и проектировании / З. Яргина // Архитектура СССР. – 1967. – №2. – С. 13-18.
7. О'Салливан, А. Экономика города. – 4-е изд./ перевод с англ. – М.: ИНФРА-М, 2002. – XXVI. – 706 с.
8. Жилищная экономика. / перевод с англ. – М.: Дело, 1996. – 224 с.
9. Кабакова, С. И. Градостроительная оценка территорий городов. / С. Кабакова. – Стройиздат, 1973. – 152 с.
10. Хачатрян, К. К., Чижов, И. С. Размышления о перспективной типологии жилища горожан / К. К. Хачатрян

ряни, И. С. Чижов // *Архитектура и строительство*. – 2006. – №2 (174). – С. 32-33.

I.S. Chizhov

**HIGH-COMFORT HOUSING ALLOCATION.
FOREIGN RESEARCHES.**

The article is aimed to expose the principles of high-comfort housing allocation in territorial structure of city. It

analyses the researches studying socio-spatial city structure evolution in economically developed countries. Basing on this analysis the article shows up the pattern of factors that determine the comfortless of housing according to it allocation. It summarizes the possibility of using the results of foreign researches in Minsk high-comfort housing analysis.



1. Карта мира. В центре Иерусалим с изображением Христа. Середина XIII века



2. Михраб бывшей мечети. Основана в 785 году. Омаядами. Кордова



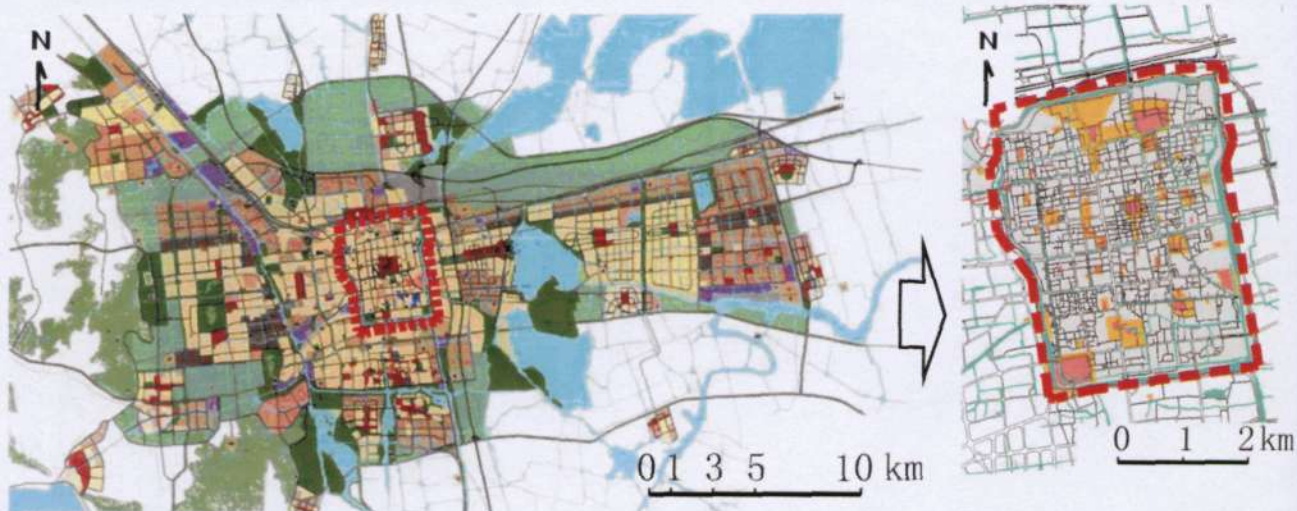
3. Космический человек. Миниатюра. «Книга божественных деяний», 1230 год



4. Мазаччо. «Троица», 1427 год. Церковь Святой Марии Новелла. Флоренция



5. Андреа дель Кастанья. «Последняя тайная вечеря». После 1450 г. Храм Святого Апполинария. Флоренция



1. Исторический район города Сучжоу расположен в окружении современной застройки, в процессе развития он многократно перестраивался и видоизменялся



2. Планировка исторических кварталов в городе Янчжоу с узкими улицами и плотной, преимущественно одноэтажной застройкой