

А.В. Стрельникова

К.соц.н., доц., Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»,

Ст.н.с., Институт социологии ФНИСЦ РАН

astrelnikova@hse.ru

Особенности жилищных статусов в районах с индустриальным прошлым

Specificity of housing status in industrial neighborhood

Жилище является самым важным имуществом домашних хозяйств как с точки зрения реализации базовых функций (место обитания), так и с точки зрения стоимости. Его принято относить к нефинансовым активам наряду с земельными участками, транспортными средствами, потребительскими товарами длительного пользования, а также ценностями и объектами интеллектуальной собственности (ОЕСД, 2013). В советское время «профессия или работа, семейный и социальный статус человека предопределяли, какие возможности имел человек для получения жилья» (Кротов, Буравой, Лыткина, 2003, с. 5). Это влияние актуально и в современном обществе: жилищные условия во многом предопределяют жизненные возможности, и наоборот (Бурдяк, 2015; Социальная мобильность, 2017).

В данном докладе на материалах проекта «Дом на месте завода»¹ будут рассмотрены особенности жилищных статусов, обладателями которых являются «старые» и «новые» жители бывших индустриальных районов. Актуальность данной темы связана с тем, что переориентирование современной экономики на деиндустриализацию привело к ряду серьезных изменений, затронувших в том числе и социально-жилищную сферу. Территории промышленного назначения стали восприниматься как объекты редевелопмента (как правило, в контексте жилищной застройки). В результате социальное пространство районов с индустриальным прошлым становится гетерогенным, состоящим не только из «старых» резидентов изучаемых районов (жителей домов из числа прежней заводской застройки), но также «новых» жителей — тех, кто приобретает жилье в новостройках, возводимых на месте бывших заводских пространств или на близлежащих территориях.

В качестве кейсов выступают московские районы вблизи заводов ТМЗ и ЗИЛ. В случае с ЗИЛом мы можем говорить о «доме на месте завода» в прямом смысле, поскольку территория бывших цехов и заводских сооружений в настоящий момент подвергается масштабному редевелопменту (проект «ЗИЛарт» и др.). В случае с Тушино мы можем говорить о «доме на

¹ Проект «Дом на месте завода: как современная застройка меняет облик и функции района» поддержан Научным фондом НИУ ВШЭ.

Публикация подготовлена в ходе проведения исследования (№ проекта 18-02-0004) в рамках Программы «Научный фонд Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики» (НИУ ВШЭ)» в 2018 г. и в рамках государственной поддержки ведущих университетов Российской Федерации «5-100».

месте завода» в переносном смысле, поскольку масштабная застройка ведется на близлежащих территориях («Город на реке Тушино-2018» на месте Тушинского аэродрома), в то время как территория завода ТМЗ на данный момент еще не стала объектом редевелопмента. Однако эта застройка относится к «району Тушино» в его исторических границах и в восприятии местных жителей. Отметим, что границы этого пространства не соответствуют текущему административному делению: прежнее «Тушино»\«Тушинский район» в настоящее время поделено между районами Южное Тушино, Северное Тушино, Покровское-Стрешнево. Информационной базой стали 15 полуформализованных интервью с покупателями жилья на данных территориях, а также интервью с экспертами-девелоперами. Помимо этого, проводился анализ онлайн-дискуссий, статистических данных, информационных сайтов и интерактивных карт.

Как показывает наше исследование, гетерогенность бывших индустриальных районов соотносится с различной ресурсообеспеченностью жителей, одним из индикаторов которой являются жилищные статусы. Под жилищным статусом можно понимать довольно большую совокупность характеристик, отражающих как жилищные условия индивида, так и то, является ли он собственником какой-либо недвижимости, пригодной для проживания (Кротов, Буравой, Лыткина, 2003; Корнев, 2005; Айзинова, 2007): а) собственники, арендаторы (квартиросъемщики), наниматели в рамках социального найма; б) живущие в жилье с различными потребительскими свойствами (метраж, тип жилища, этажность, благоустроенность, и т.д.). Кратко перечислим основные различия в жилищных статусах «старых» и новых» жителей рассматриваемых районов:

- 1) В новой застройке ЗИЛарт и Тушино-2018 статус собственности будущих жителей одинаков – это собственники, которые приобрели жилье за счет личных или ипотечных средств, в т.ч. не только для своего проживания, но и в инвестиционных целях. В старой застройке обоих районов преобладает «бесплатное» приватизированное жилье, также имеется муниципальное (неприватизированное) жилье. Поскольку уровень материального благосостояния напрямую связан с жилищным статусом (Черкашина, 2018), то данная дифференциация показывает, что «новые» жители относятся к более обеспеченным группам, чем «старые».
- 2) Если говорить о Тушино, то в его жилищном фонде преобладает советская застройка послевоенных лет; в районе ЗИЛ достаточно много сталинской и более поздней застройки. В этой связи освоение как тушинского аэродрома, так и территории завода ЗИЛ выступает заметным контрастом как образец современного комплексного проекта «город в городе», причем этот контраст подчеркивается самими застройщиками:

«отличительная особенность - полное отсутствие архаичной жилой или промышленной застройки, это абсолютно новый жилой кластер».²

- 3) Как следствие, новые жители данных жилых комплексов символически отделяют себя от окружающих территорий: «есть мы, а есть все остальное Тушино» (будущий житель Тушино-2018), «хотел, чтобы однородное было сообщество... там [в ЗИЛарте] не будет социального жилья, для меня это очень важно» (будущий житель ЗИЛарт).
- 4) Потребительские свойства жилья у «старых» и новых» жителей также существенно отличаются (видовые характеристики квартир, площадь, благоустройство мест общего пользования и др.), причем время постройки жилья отражаются не только в его стоимостных характеристиках и в визуальном облике домов, но и в субъективных оценках жителей.

В целом, неоднородность выявленных жилищных статусов способствует символическому формированию новых локальностей, отличающихся от административного деления.

Литература

- Айзинова И.М.* «Жилищный вопрос» в трех измерениях // Проблемы прогнозирования. 2007. № 2. С. 90-115.
- Бурдяк А.Я.* Обеспеченность жильем в постсоветской России: неравенство и проблема поколений // Журнал исследований социальной политики. 2015. Т. 13. № 2. С. 273–288.
- Корнев Н.Р.* Жилищная стратификация в центре Санкт-Петербурга // Социологические исследования. 2005. № 6. С. 77-85.
- Кротов П.П., Буравой М., Лыткина Т.С.* Жилищная стратификация города: рыночная эволюция советской модели. Сыктывкар: Коми научный центр УрО РАН, 2003.
- Социальная мобильность в России: поколенческий аспект. М.: Институт социологии РАН, 2017.
- Черкашина Т.Ю.* Жилищная дифференциация в постсоветской России: институциональный и экономический контекст динамики жилищных групп // ЭКО. 2018. № 3. С. 60-81.
- OECD Guidelines for Micro Statistics on Household Wealth. OECD Publishing, 2013. URL: http://www.oecd-ilibrary.org/economics/guidelines-for-micro-statistics-on-householdwealth_9789264194878-en. (дата обращения: 10.11.2018).

² Официальный сайт застройщика Тушино-2018 (<https://tushino2018.ru>).