



УДК 314.334.54:72.025:728.226(470-23-25)

Развитие социальной модели организации жилищ в модернизируемых дореволюционных многоквартирных зданиях (на примере Санкт-Петербурга)



Д. С. Ковалев

Ковалев Дмитрий Сергеевич, главный архитектор ООО «БЭСКИТ», Санкт-Петербург, krofts@yandex.ru

В статье рассматривается возможность изменения социальной модели организации жилищ при реконструкции бывших доходных домов. Выявлены основные группы потенциальных потребителей жилья в центральных районах города, установлены их характерные запросы к качеству жилой среды. Определены условия для совместного проживания в одном здании потребителей квартир различных классов комфортности, а также блоков общественной функции. Полученные данные могут использоваться при разработке научно обоснованной методики выбора стратегии реконструкции бывших доходных домов, помочь инвесторам и архитекторам рационально использовать сложившиеся объемы зданий с учетом специфики запросов потребительских групп.

Ключевые слова: социальная модель потребления жилищ, доходные дома, исторический центр Санкт-Петербурга.

Development of Dwelling Organization Social Model in the Modernized Pre-Revolutionary Apartment Buildings (By the Example of St. Petersburg)

D. S. Kovalev

Dmitrii S. Kovalev, <https://orcid.org/0000-0003-1789-1340>, LLC «BESKIT», room 13-N, 19 Kirochnaya St., St. Petersburg 191123, Russia, krofts@yandex.ru

The article deals with the possibilities of dwelling organization social model under the reconstruction of the former profit houses. The main groups of prospective dwelling consumers in central districts are revealed and their characteristic requirements to living space quality are stated. The conditions for joint inhabitation in one dwelling of various degrees of comfort apartments consumers are defined, as well as social functions' block. The obtained data can be used for carrying out scientifically based methodic for the former profit houses reconstruction strategy and helping the investors and architects to rationally use the once made houses volume while taking into account consumers' groups specific requirements.

Keywords: social model of dwellings consumption, tenement houses, historic center of St. Petersburg.

DOI: <https://doi.org/10.18500/1818-9601-2020-20-1-31-34>

Основное направление развития современных жилых домов – стратификация по признаку материальных возможностей приобретателей¹. Крайняя неравномерность имущественного распределения превратила квартиры в элемент демонстративного потребления². Вслед за обособ-

лением элитного сегмента жилищного рынка сформировался класс зданий для горожан со средними материальным достатком³. Такого рода практика имущественной сегрегации, спорная в условиях нового строительства, становится губительной при модернизации исторической застройки. Ориентируясь на высокую потребительскую ценность лицевых корпусов, инвестор не заинтересован в сохранении менее ликвидных дворовых частей зданий. Логика застройщиков имеет под собой основания: современные научные данные показывают, что внутриквартальный морфотип характерно отличается от лицевого пониженным эксплуатационным потенциалом. В условиях плотной ткани старых жилых кварталов отдельные дворовые корпуса могут не соответствовать нормативным требованиям к организации квартир для постоянного проживания⁴. Решением этой ситуации становится демонтаж дворовых флигелей, возведение на их месте новых многоэтажных жилых блоков или их перестройка⁵.

Цель нашего исследования – предложить модель социальной организации жилой среды модернизируемых доходных домов, которая может стать основой для разработки концепции их щадящей реконструкции, способствовать приоритетному применению неразрушающих методов реновации бывших доходных домов.

В задачи исследования входят:

– зафиксировать характерные группы приобретателей квартир в центральных районах г. Санкт-Петербурга, определить их базовые запросы к качеству жилой среды;

– выявить возможности рационализации социальной модели заселения зданий в условиях качественной неоднородности жилищ лицевого и внутриквартального морфотипов.

Изучение структуры потребительских запросов строилось на основе данных научных и литературных источников, собственных исследований. Автором был проведен социопрос в форме анкетирования с выборочным личным интервьюированием. Объем выборки составил 217 респондентов, приобретающих или планирующих приобретение жилища в историческом центре г. Санкт-Петербурга.

В статье не ставилась задача исторического анализа социальных моделей жилищ в центральных районах Санкт-Петербурга, однако стоит вспомнить наиболее значимые этапы:



а) до 1917 г. (дореволюционный период).

Социальная модель заселения здания включала все категории горожан: от проживавших в уличных корпусах обеспеченных нанимателей до беднейших городских слоев, арендовавших подвальные и чердачные помещения;

б) 1918–1991 гг. (эпоха СССР).

Социальная модель базировалась на государственном распределении жилищного фонда, где определяющую роль играла демография семей;

в) с 1991 г. по настоящее время (современный этап).

Социальная модель основана на имущественном цензе собственников: в прошедших реновацию зданиях размещаются квартиры, ориентированные на запросы горожан со схожими имущественными возможностями.

В предыдущих публикациях автором были установлены характерные параметры жилищ высокого и среднего потребительского уровня⁶.

Исходя из особенностей поставленной задачи, при составлении опросного листа учитывались:

– специфика щадящих методов реконструкции исторических зданий;

– необходимость ранжирования требований к жилой среде;

– оценка востребованности зарубежного опыта при организации жилищ.

Опрос приобретателей решал следующие основные задачи:

– сопоставить значимость стоимости, локации, видовых параметров жилищ в структуре запросов имущественных групп;

– определить характерные демографические типы семей приобретателей квартир высокой и средней комфортности;

– выявить характерные требования групп потребителей к составу и качеству элементов обслуживания на уровнях «микросреда – дом», связи жилищ с окружающей природной средой и их экологичности, а также к ближайшему соседству.

Проведенный опрос подтвердил градацию потребителей:

– в зависимости от уровня материальных возможностей (приобретатели респектабельных жилищ с высоким уровнем материальных возможностей и средней комфортности – с ограниченными финансовыми ресурсами);

– в зависимости от демографии семей (основная часть – одиночки и семьи с детьми).

Запросы указанных групп потребителей обобщены в таблице.

Обобщение данных результатов опроса приобретателей

Оцениваемый фактор	Оцениваемая потребительская группа			
	Обеспеченные потребители, %		Приобретатели со средними материальными возможностями, %	
	Одиночки	Семьи с детьми	Одиночки	Семьи с детьми
	Уровень «Микросреда»			
Престижность локации				
Связь с ценным градостроительным окружением				
Близость социальной инфраструктуры*				
Респектабельность инфраструктуры (в т.ч. социальной)**				
	Инфраструктурная насыщенность**			
Предприятия общественного питания	Д	Х		
Продуктовые магазины				
Спортивно-оздоровительные клубы	Д	Д		
Магазины, торгующие предметами повседневного пользования				
Предприятия, предоставляющие мэйк-ап услуги (салоны красоты, парикмахерские)				
Досугово-развлекательные заведения	Х	Х		Х
Культурно-образовательные учреждения (театры, музеи)				
Экологичность	освещенность и инсоляция			
	естественное проветривание			
	загрязнение выбросами автотранспорта			
	шумовой комфорт			



Окончание таблицы

Оцениваемый фактор	Оцениваемая потребительская группа			
	Обеспеченные потребители, %		Приобретатели со средними материальными возможностями, %	
	Одиночки	Семьи с детьми	Одиночки	Семьи с детьми
	Уровень «Дом»			
Охраняемая территория при здании				
Закрытая придомовая территория				
Придомовые рекреационные пространства				
Крытый отапливаемый паркинг				
Придомовая открытая автостоянка				
Количество машиномест в паркинге***	1 мм/чел.	1 мм/чел.	1 мм	1 мм
Гомогенность ближайшего соседства				
Дополнительная квартира для родственников, гостей или персонала				
Рекреационные пространства придомовые				
Рекреационные пространства приквартирные				
Дополнительные внеквартирные помещения хранения				
Искусственный микроклимат жилищ				
Условные обозначения:				
	высокая значимость			
	средняя значимость			
	малозначимый фактор			
Д	предпочтительно размещать в объеме здания			
Х	предпочтительно не размещать в объеме здания			

Примечание.* – школы, детские сады, поликлиники и проч.; ** – фактор рассматривался на примере уровня «микросреда», на уровне «дом» результат тождественен; *** – одно машиноместо на каждого взрослого члена семьи.

Проведенный опрос и выборочное личное интервьюирование респондентов позволили выделить ряд обобщений:

- все группы потребителей заинтересованы в однородном качестве ближайшего соседства. Однако приобретатель не откажется от покупки в случае организации в смежных корпусах жилищ другого класса комфортности при условии их достаточной изоляции (с разделением коммуникационных маршрутов, рекреационных пространств). Обеспеченные покупатели подчеркивали значимость разделения зон парковок и обслуживающей инфраструктуры, а семьи с детьми – и обособление рекреационных пространств;

- потребительская стоимость жилищ у горожан с высоким достатком связана с нематериальными факторами (локация, эмоционально-эстетическая ценность градостроительного окружения, респектабельность инфраструктуры). Приобретателями со средними возможностями достаточно проживания в престижных центральных районах, прочие их потребности связаны с возможностью получения товаров и

услуг в доме или шаговой доступности от него;

- неоднородность запросов у семей с различной демографической структурой связана с экологичностью жилищ. Санитарно-гигиенические характеристики имеют высокое значение для приобретателей с детьми и малозначимы для одиночек и пар без детей;

- во всех группах есть прослойка людей, нуждающихся во временном жилище и готовых поселиться во внутриквартальных условиях, – чаще всего это молодые одиночки или бездетные пары;

- соседство жилых блоков и встроенной общественной функции допускается только при условии их полной взаимоизоляции.

Подводя итог нашего исследования, отметим следующее.

Подтверждена значимость потребительского класса здания как определяющего критерия позиционирования статуса домохозяйства в социальном пространстве.

Предложена модель развития социальной структуры жилого дома, предусматривающая сегрегированное проживание горожан с различным уровнем материального благосостояния (рисунок).



Развитие социальной структуры жилого дома

Зафиксированы четыре основных типа приобретателей квартир в сегментах высокого и среднего потребительских уровней, выявлены их наиболее значимые запросы.

Определено, что внутриквартальный морфотип не соответствует требованиям к качеству жилой среды наиболее состоятельных покупателей (за исключением дополнительных квартир для временного проживания персонала, гостей и проч.).

Установлено, что субъективная потребительская оценка квартир, как правило, не изменяется при организации полностью изолированных от жилой части блоков общественной функции.

Сформирован социологический базис для разработки архитектурной методики выбора стратегии реконструкции доходных домов.

Примечания

¹ См.: Молчанов К. В. Динамика экономических статусов в процессе социоструктурной трансформации российского общества : автореф. дис. ... канд. социол. наук. Новочеркасск, 2004.

² См.: Галкин М. Н. Поведение потребителей среднего класса на рынке жилья крупного города европейской части России : дис. ... канд. социол. наук. Ростов н/Д, 2009.

³ См.: Ковалев Д. С. Оценка зданий высокого и среднего потребительского уровня в центре современного мегаполиса : дифференцирующие признаки // Архитектон : известия вузов. 2016. № 53. С. 35–47. URL: <http://old.archvuz.ru/PDF/%23%2053%20PDF/ArchPHE%2353pp35-47Kovalev.pdf> (дата обращения: 11.01.2020).

⁴ См.: Махровская А. В. Реконструкция старых жилых районов крупных городов (на примере Ленинграда). Л. : Строиздат, 1974.

⁵ См.: Лацева М. 16 исторических зданий, которые Петербург потерял при Полтавченко. URL: <https://m.mg7.ru/articles/56555/> (дата обращения: 31.01.2019) ; «Стокманн» : дом вырос, а мы причём? URL: <http://www.rosbalt.ru/piter/2010/03/19/721617.html> (дата обращения: 05.07.2018) ; Реновация на Лиговке. URL: <https://giper.livejournal.com/148980.html> (дата обращения: 05.07.2018).

⁶ См.: Ковалев Д. С. Указ. соч.

Образец для цитирования:

Ковалев Д. С. Развитие социальной модели организации жилищ в модернизируемых дореволюционных многоквартирных зданиях (на примере Санкт-Петербурга) // Изв. Саратов. ун-та. Нов. сер. Сер. Социология. Политология. 2020. Т. 20, вып. 1. С. 31–34. DOI: <https://doi.org/10.18500/1818-9601-2020-20-1-31-34>

Cite this article as:

Kovalev D. S. Development of Dwelling Organization Social Model in the Modernized Pre-Revolutionary Apartment Buildings (By the Example of St. Petersburg). *Izv. Saratov Univ. (N. S.), Ser. Sociology. Politology*, 2020, vol. 20, iss. 1, pp. 31–34 (in Russian). DOI: <https://doi.org/10.18500/1818-9601-2020-20-1-31-34>