

*Лазарева Жанна Васильевна*

канд. геогр. наук, доцент

Российская академия наук (РАН), доцент

ФГБОУ ВО «Омский государственный

университет им. Ф.М. Достоевского»

г. Омск, Омская область

## ГЕОГРАФИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ТРАНСФОРМАЦИИ ВНУТРИГОРОДСКОГО ПРОСТРАНСТВА ОМСКА

*Аннотация:* в статье проанализированы процессы трансформации социально-пространственной структуры российского города в условиях перехода к рыночным отношениям. На примере города Омска рассмотрены тенденции расслоения и иерархической организации различных слоев общества. Показаны тенденции формирования связи между стратификацией общества, где усиливаются социальные контрасты в системе расселения и морфологии города. Представлена доминирующая модель городской политики в отношении трансформации городской среды. Оценен вклад пространственной организации и последствия политики строительства жилья в росте социальных противоречий в городе.

*Ключевые слова:* социально-пространственное неравенство, сегрегация, город, джентрификация, городская политика, Омск.

*Введение.* Изучение факторов и закономерностей трансформации пространственной структуры постсоветского города представлена в работах исследователей-урбанистов, например, концепция общественного развития и эпистемологии А. Лефевра, Д. Харвея, М. Кастеллса, Э. Соджи и других авторов. Многие авторы указывают на то, что морфология, динамика и проблематика города одновременно отражают факторы господствующих общественных отношений и как следствие социальных конфликтов [13; 15; 17; 20]. Действительно, с окончанием социалистического, планового этапа развития появились новые направления в развитии российского города. Одно из наиболее серьез-

ных изменений касается социально-пространственной стратификации расселения внутри городской инфраструктуры, которая отражает расслоение общества по уровню доходов. В советский период особенностью пространственной структуры города было сглаживание внутригородских различий и стремление к социально однородному расселению. Современная трансформация внутригородской среды определяет поступательное увеличение роли доходов населения при выборе места проживания. Не сложно предположить, что в данной ситуации в развитии городской среды при отсутствии сдерживающей политики будет наблюдаться усугубление социального напряжения.

*Постановка проблемы.* Проанализированы трансформация и социально-пространственная стратификация в городе Омске и их связь с практикой городской политики, а также с новыми общественными отношениями.

*Материалы и методы.* В статье обобщены результаты наиболее представительных работ, проводимых российскими учеными, а также социологическими исследованиями проводимых в Омском регионе с 2011–2019 гг. Методика этих исследований основана на использовании разнообразных качественных методов социально-географических исследований. К первичным источникам информации отнесены статистические данные и социологические опросы жителей города, субъективные ощущения, то, как понимают изменения разные социальные фракции (При написании статьи автор использовал результаты проведенных 58 глубинных интервью с экспертами аналитических центров, девелоперами, консультантами по недвижимости, представителями гражданского общества, а также 250 глубинных интервью с настоящими и бывшими жителями центра Омска. Кроме того, обобщены данные социологического опроса, в проведении которого принимал участие автор статьи в конце 2019 – начале 2020 г. Объем выборки составил 875 человек, проживающих в разных административных округах города Омска. Анкета включала 2 части по 14 вопроса, всего 28, направленных на исследование ситуации на рынке недвижимости и отношению к уровню цен на жилье, предпочтений населения на рынке жилья, выявление престижности разных районов города, социальной мобиль-

ности различных групп населения, качество жизни в российских городах, а также доступности жилья в столице.). К вторичным источникам информации относились статистические данные, материалы СМИ, нормативные, градостроительные и другие официальные документы разного уровня, а также материалы социологических и аналитических исследований, выполненных другими авторами.

*Обсуждение результатов.* Важным этапом в исследовании стало изучение географии социальных контрастов в расселении населения города миллионника – Омска (9 место в рейтинге городов миллионников). Посредством анализа предпочтений покупателей и ценовой политики на рынке недвижимости была составлена пространственная проекция, где четко показано увеличение дифференциации доходов населения при покупке недвижимости между различными округами города. Данное явление показало очевидный факт роста социальных контрастов в расселении, увеличение зависимости между уровнем благосостояния населения и престижностью района проживания.

Прежде чем анализировать социальные контрасты, необходимо представить географию и динамику расселения в административных округах города Омска (рис. 1)

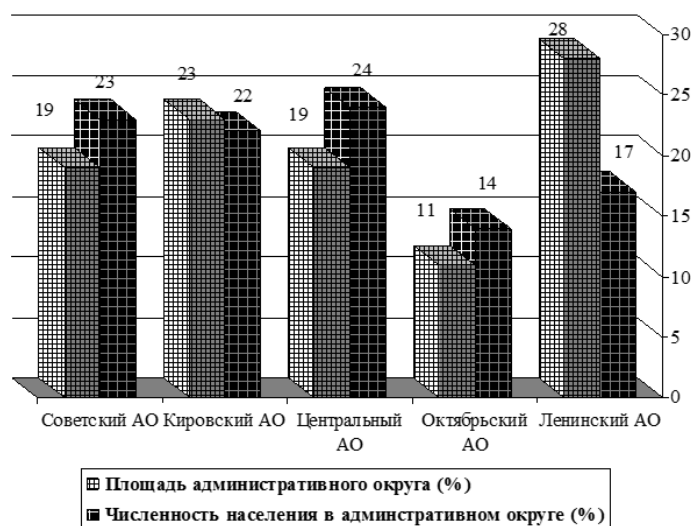


Рис. 1. География расселения населения по административным округам города Омска [5; 8; 11]

Понятие престижного района появилось в современной жизни сравнительно недавно. Наиболее престижное и дорогое жилье сосредоточено в центре Омска:

1) Центральный район, левый берег р.Омь (Иртышская набережная, пр. К. Маркса);

2) Район Иртышской Набережной (ул. Циолковского, пр. К. Маркса, ул. Лобкова, ул. Труда);

3) Район ул. Масленникова (ул. Масленникова, ул. Маяковского, пр. К. Маркса);

4) Левый берег, район метромоста (ул. 70 лет Октября, ул. Конева, (б. Архитекторов);

5) Левый берег, район «Арены-Омск» (ул. Лукашевича, б. Архитекторов, ул. Волгоградская, ул. Ватутина);

б) Район от телецентра до метромоста (Красный путь).

А наиболее дешевое – на окраинах города, особенно на «пролетарских»:

1) Старый Кировск, район аэропорта (ул. 12 Декабря, ул. Авиационная, ул. Суворова);

2) Поселок 1-го кирпичного завода (ул. Завертяева);

3) Старая Московка (ул. Молодогвардейская, ул. Станционная);

4) Старый Кировск (ул. Кошевого, ул. Мельничная, ул. Семиреченская);

5) Порт-Артур (ул. Воровского, ул. 1–22 Марьяновские).

Как показывает мониторинг различных макроэкономических показателей, спроса и цен на недвижимость во многом зависят от уровня жизни населения (таблица 1).

Таблица 1

Динамика уровня жизни и строительства  
на рынке жилья города Омска, в % к предыдущему году [5]

| Показатели                                                                     | 2017 | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  |
|--------------------------------------------------------------------------------|------|-------|-------|-------|-------|
| Индекс потребительских цен                                                     | 102  | 104,5 | 103,1 | 105,8 | 108,6 |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций | 103  | 107   | 103,7 | 103,9 | 100,5 |
| Индекс объема работ,                                                           | 92,7 | 118   | 115   | 101,8 | 95,7  |

|                                                            |  |  |  |  |  |
|------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|
| выполненных<br>по виду деятельности<br>«строительство» в % |  |  |  |  |  |
|------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|

А общие различия по данным таблицы 2,3 по административным округам города между центром и периферией, достаточно устойчивы (таблица 2,3).

Таблица 2

Динамика спроса на рынке жилья  
по административным округам Омска, в % [5; 11]

| <i>Административные округа</i> | <i>Декабрь 2017 г.</i> | <i>Июнь 2018 г.</i> | <i>Июнь 2019 г.</i> | <i>Июнь 2020 г.</i> |
|--------------------------------|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Центральный                    | 22                     | 23                  | 26                  | 25                  |
| Советский                      | 25                     | 26                  | 24                  | 26                  |
| Октябрьский                    | 14                     | 12                  | 12                  | 12                  |
| Ленинский                      | 11                     | 11                  | 12                  | 11                  |
| Кировский                      | 28                     | 28                  | 26                  | 26                  |

Таблица 3

Средняя удельная цена квадратного метра на вторичном рынке жилья  
по административным округам Омска (руб./кв.м) 2021 год [5]

| <i>Административный округ</i> | Центральный | Советский | Октябрьский | Ленинский | Кировский |
|-------------------------------|-------------|-----------|-------------|-----------|-----------|
| <i>Цена руб./кв. м</i>        | 53000       | 43000     | 41000       | 42000     | 46000     |

С точки зрения экономико-географических факторов возникает дилемма. Если окраины можно расширять за счёт застройки новых пустующих территории, то центральные районы города можно лишь реконструировать, а это связано с серьёзными бюрократическими издержками и серьёзными капиталовложениями. Строительство нового жилья на окраинах связано с развитием и не менее капиталоемкими вложениями в строительство социальных учреждений и транспортной инфраструктурой.

По мере формирования современной географии престижности усиливается ценовой отрыв центра, что связано с так называемой джентрификацией. В Омске, как и в других современных городах, этот процесс проявляется уже не просто в тенденции на рынке жилья в виде реконструкции старого жилищного фонда под запросы более состоятельных людей, как это происходило раньше [5]. Сегодня джентрификация – это глобальная тенденция классовой переделки пространства, часть общей стратегии по привлечению в город капитала, включающей появление новых объектов и мест, ориентированных на более обеспеченные слои общества [12]. Данные процессы ведут к росту цен и выдавливанию людей со скромным достатком из ставших дорогими районов центра, а также к одновременному вытеснению доступных жилья и услуг [8; 12]. Анализ динамики движения населения внутригородской среды свидетельствует о существенном сокращении численности населения за последние 20 лет за счет оттока населения из Центрального АО на 15% в новые микрорайоны, введенные в эксплуатацию в Октябрьском АО 5%, в Ленинском АО 3% и в Кировском АО 7%.

Как показывают исследования, это приводит к тому, что в центральных районах Омска меняется социальный состав проживающих за счет постепенного оттока представителей менее состоятельных слоев населения. Основной причиной поступательного оттока становится недоступность многих благ, которыми пользуются привилегированные слои (престижные жилища, школы, клубы, магазины и т. п.), данное население становится «невидимыми» в этих кварталах, практически не влияя на динамику социальной жизни [5; 8].

С точки зрения джентрификации в Омске многим риэлторы называют «золотой милей» – территории между улицей Красный путь – Кемеровская – Яковлева – Маршала Жукова – Иртышская набережная – Карла Маркса – Масленникова. Формирование имиджа данной территории, как самой элитной части города произошло не только из-за положения в центре, но во многом благодаря усилиям девелоперов, которые с начала 2010-х гг. начали агрессивную маркетинговую кампанию, и потворству им (если не целенаправленной политики) городских властей [12]. Как правило, ядрами таких районов являются

старые престижные кварталы, территории обанкротившихся промышленных предприятий (например, ЖК «Изумрудный город», ЖК «Серебряный берег», ЖК «Старгород» и др.) или частный сектор (ул. Герцена, ул. Волховстроя и др.), вокруг которых возводится новое жилье с повышенными потребительскими характеристиками, офисно-деловые и торговые центры. Над усилением представлений об их привлекательности активно работают девелоперы.

Из-за дефицита земли в центре новая недвижимость элитного уровня появляется и в других районах, особенно в субцентральных (например, ул. Судоремонтная, ул. 2-я Кольцевая, ул. 2,6,7 Северная и др., что приводит к расширению ментальных границ престижного центра [5]. Формирование новых элитных районов наблюдается и в более удаленных от центра частях города, прежде всего Левобережья (в районе Метромоста и Ледового дворца «Арена» и др.), которые становятся районами проживания среднего класса.

Главным сдерживающим фактором роста спроса на недвижимость в отдаленных районах города, является транспортная инфраструктура, которая активно поддерживается и развивается только в центральных районах города. Например, динамичная застройка на левом берегу Иртыша, развитие здесь социальной инфраструктуры сдерживается перегруженностью транспортной сети через реку Иртыш. А строительство и запуск нового моста в 2005 году не решил проблему пробок и перегруженности транспортной инфраструктуры новых микрорайонов Кировского округа. Сложная география производств и предприятий инфраструктуры города приводит к тому, что для многих жителей при выборе недвижимости приходится решать уравнение с учетом многих неизвестных, и часто перед омичами стоит дилемма – комфортная среда или цена?

Ленинский, Советский, Октябрьский округа города в последнее время все четче позиционируются как непрестижные окраины, причем привлекательность многих районов города Омска сильно снижается тем, что они становятся местом концентрации мигрантов, в том числе этнических, прежде всего из Средней Азии. К последним двум можно отнести напряженную экологию

гическую обстановку, т.к. в данных районах расположены крупные промышленные предприятия.

Рост социальной стратификации можно оценить и через дифференциацию районов Омска по ценам на жилье: в течение 2015–2020 гг. разница в средне-статистической стоимости жилья между самым дорогим и самым дешевым районами достигла 10 раз. При детальном анализе наблюдается существенная дифференциация цен внутри одного округа. Например, в одном из престижных районов Центрального округа города стоимость новостроек на соседних улицах (Кемеровская и Яковлева) одного уровня комфортности и одинаковой площади может отличаться на 30–40%. Как показал проведенный автором социологический опрос, 77% опрошенных считают, что контрасты цен на недвижимость есть, причем 42% уверены, что они очень заметны. Кроме того, 70% респондентов предполагают, что контрасты в ценовой политике и расселении будут усиливаться.

На сегодняшний день среди жителей города в целом удовлетворено состоянием своего жилья полностью или в основном довольны им 69% участников исследования. Тем не менее, активность населения на рынке недвижимости динамичная: за последний год 8% семей покупали новую квартиру и еще 1% – новый дом. Сегодня потребительская активность населения на рынке недвижимости выше, чем до кризиса 2014–2015 гг. В большой степени динамике потребительской активности на рынке жилья способствует нестабильность цен на недвижимость. Сегодня цены на недвижимость в городе считают приемлемыми лишь 17% жителей Омска. Все большее количество омских семей 36% жителей города Омска рассчитывают улучшить свое жилье. По социально-демографическим группам улучшить жилье намерены омичи в возрасте от 18–30 лет – 32%; 30–40 – 42%; 40–50 – 24%.

Средний планируемый бюджет на улучшение жилищных условий составляет 1,7 млн. рублей. Вопреки обывательскому мнению и агрессивной ипотечной политике омичи считают ипотеку дорогой и обременительной. Отсутствия возможности улучшить жилищные условия обозначили 78% респондентов.



Следовательно, высокие страховые риски ипотечного кредитования, нестабильность рынка труда, высокий уровень безработицы, низкие реальным доходом населения становятся непреодолимым препятствием для развития социального благополучия населения города.

Обобщая результаты исследования качества жизни в городе Омске, можно сделать следующие выводы. По состоянию на 2021 год 39% жителей города Омска полностью или в основном довольны качеством городской среды – они считают свой город вполне удобным для жизни. В 2020 г. 49% горожан были полностью или в основном довольны состоянием дома, в котором они проживают (внешний вид, коммуникации, состояние подъездов, лифтового хозяйства и т. п.). При этом только 26% жителей города полностью и в основном довольны работой жилищно-коммунальных служб (сроками, качеством обслуживания жилья). С тем, что в нашем городе достаточно учреждений культуры (театры, кинотеатры, галереи, библиотеки), полностью или в основном согласны 66% жителей города Омска. По состоянию на 2021 г. практически не изменилась доля тех, кто оценивает состояние автомобильных дорог (состояние дорожного полотна, разметку, размещение светофоров и знаков) как удовлетворительное 26% против 84% кто считает дороги неудовлетворительными или абсолютно неудовлетворительными. В 2021 году в ходе последнего исследования 32% горожан ответили, что готовы переехать в другой город в поисках лучшей жизни в ближайшие год-два. В 2020 г. без малого 30% жителей города были полностью или в основном согласны с тем, что местные власти много делают для благополучия жителей города. Только 17% горожан полностью или в основном согласны с тем, что могут сильно влиять на городские власти.

Характеризуя процессы трансформации городского пространства города Омска, отмечается социальная и пространственная поляризации во внутригородском расселении. В менее престижных городских районах наблюдается нарастающая деградация пространства в целом. Скудость бюджетов собственников жилья и отсутствие внешней финансовой поддержки региональной власти и инвестиций приводит к тому, что денег нет даже на поддержание сло-

жившейся инфраструктуры и городской среды. Такие депрессивные районы, начинают «сжиматься», истончая городское пространство.

В целом произошедшие изменения свидетельствуют о постепенном переходе от модели равномерного расселения населения к социальной пространственной стратификации. Однако, несмотря на активную динамику в этом направлении для Омска все еще характерны расплывчатые социальные границы внутри городского пространства [5]. Этому способствует традиция проживания большинства населения страны в многоквартирных домах, которые пока более устойчивы к поляризации. Вместе с тем слабость института управления многоквартирным жильем и разрушение отлаженной советской системы ЖКХ и централизованного управления этим фондом жилья ведет к увеличению его аварийности, а в отдельных случаях и к «трущобизации».

*Заключение.* Переход к рынку приводит к таким процессам как изменение схем расселения и усиление социальных контрастов. Данные тенденции проявляются на фоне стойкой модели однородного расселения, присущего постсоциалистическому городу, которая складывалась более 50 лет.

Большее беспокойство вызывает тот факт, что социальная сегрегация как сложное явление не вызывает интереса у региональной власти, а значит не является предметом политического обсуждения и направлением городской политики. Сложившаяся конфигурация отношений между властью, бизнесом и населением в перспективе будут усиливаться со всеми сомнительными социальными последствиями, а город Омск будет утрачивать свои социальные преимущества, унаследованные от предшествующего периода развития.

### *Список литературы*

1. Аксенов К.Э. Социальная сегрегация пространств личной деятельности в посттрансформационном метрополисе (на примере Санкт-Петербурга) / К.Э. Аксенов // Изв. РГО. – 2018. – Т. 141. – Вып. 1. – С. 9–20.

2. Вендина О.И. Частное и общественное в городском пространстве: от теории к московским реалиям / О.И. Вендина // Изв. РАН. Сер. Геогр. – 2009. – №2. – С. 28–38.

3. Зотова М.В. Столицы Урала: одна или три / М.В. Зотова // Изв. РАН. Сер. Геогр. – 2007. – №4. – С. 76–85.
4. Дружинин А.Г. Пространственное развитие города- миллионера: тенденции постсоветского периода / А.Г. Дружинин. – Ростов н/Д: ЮФУ, 2008.
5. Маркетинговое исследование рынка жилой недвижимости (Омск) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pwc.ru> (дата обращения: 05.02.2022).
6. Махрова А.Г. Дифференциация на рынке жилья в Москве как проявление социального расслоения населения / А.Г. Махрова, Н.Н. Ноздрин // Вестн. Моск. ун-та. Сер. 5. География. – 2002. – №3. – С. 44–50.
7. Махрова А.Г. Развитие процессов джентрификации и реконструкция городской среды центра Москвы в постсоветский период / А.Г. Махрова, А.А. Татаринцева // Региональные исследования. – 2006. – №3 (9). – С. 28–42.
8. Официальный портал Администрации города Омска [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://admomsk.ru> (дата обращения: 02.02.2022).
9. Пресс-выпуски мониторинга общественного мнения Левада-центра. 2019–2021 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.levada.ru/press/2010021703.html> (дата обращения 17.01.2022).
10. Руссова О.Н. Оценка комфортности городской среды как фактор социального самочувствия городских жителей Архангельской области / О.Н. Руссова, Т.С. Смак, И.А. Тарасова // Арктика и Север. – 2020 – №41. – С. 236–247.
11. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по омской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://omsk.gks.ru> (дата обращения: 05.02.2022).
12. Трубина Е.Г. Город в теории: опыты осмысления пространства / Е.Г. Трубина. – М.: Новое литературное обозрение, 2011.
13. Трущенко О.Е. Престиж центра: городская социальная сегрегация / О.Е. Трущенко. – М.: Socio-Logos, 1995.

14. Фаронова Ю.В. Городские макрорегионы Российской Федерации в экономической и урбанизационной географии страны / Ю.В. Фаронова // Поли-масштабные системы «центр-периферия» в контексте глобализации и регионализации: теория и практика общественно-географических исследований: материалы международной научной конференции (Шестая Ежегодная научная Ассамблея АРГО). – Симферополь, 2015. – С. 468–474.

15. Castells M. The Rise of the network society / M. Castells. – Oxford: Blackwell Publishers Ltd., 1996.

16. Lees L., Slater T., Wyly E. Gentrification / L. Lees, T. Slater, E. Wyly. – L.: Routledge, 2007.

17. Soja N. Seeking spatial justice / N. Soja. – Minneapolis: University of Minnesota Press, 2010.