

УДК 330.1

Гизатуллина Кристина Сергеевна,

магистрант,

Уральский гуманитарный институт,

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина»

г. Екатеринбург, Российская Федерация

Баскакова Ирина Владимировна,

кандидат экономических наук, доцент,

кафедра экономической теории и экономической политики,

Институт экономики и управления,

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»

г. Екатеринбург, Российская Федерация

ОЦЕНКА НЕРАВЕНСТВА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ЖИЛЫХ РАЙОНОВ НА ПРИМЕРЕ Г. ЕКАТЕРИНБУРГА

Аннотация:

Мегаполисы играют ключевую роль, являясь центрами социально-экономического развития. Однако крупные города развиваются неравномерно. Цель статьи – оценить неравенство в социально-экономическом развитии жилых районов г. Екатеринбурга, рассмотрев основные факторы их дифференциации.

Ключевые слова:

Жилой район, город, пространственное неравенство, внутригородское пространство, Екатеринбург.

Сегодня мегаполисы играют ключевую роль, являясь центрами сосредоточения социальной, экономической, культурной жизни для широких масс населения. Города предоставляют возможности для самореализации индивида в трудовой, семейно-бытовой, досуговой деятельности. Городская среда рассматривается в самых разных научных областях – в экономике, социологии, географии, экологических исследованиях.

В России на сегодняшний день насчитывается 16 городов-миллионников. Екатеринбург, среди них, занимает 4 место после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска. По численности населения город сохраняет положительную динамику на протяжении последних лет, в том числе за счет притока новых жителей из других регионов:

- на начало 2010 года – 1386,5 тыс. человек
- на начало 2015 года – 1477,7 тыс. человек
- на начало 2022 года – 1583,3 тыс. человек [1]

Город является одним из самых динамично развивающихся городов России, являясь экономическим и культурным центром Среднего Урала. На рынок выходят новые девелоперы, что может говорить о перспективности и инвестиционной привлекательности города. По данным Единого ресурса застройщиков, в I квартале 2024 на территории Екатеринбурга вели строительство 134 застройщика. По данному показателю город уступает только Москве [2].

Современные города ведут борьбу за человеческий капитал, а именно за людей, имеющих навыки, знания, здоровье, которые они аккумулируют в течение своей жизни и которые позволяют человеку быть в обществе полезным. На сегодняшний день «инвестиции в людей» являются залогом экономического процветания и развития городов. Человеческий капитал можно реализовать в экономике путём развития городских территорий, формирования комфортной среды. В первую очередь это обеспечение доступа к социальной, образовательной, медицинской, инфраструктуре, общественному транспорту, досуговым и рекреационным зонам. Отсюда следует, что гармонизация внутригородского пространства, сбалансированное развитие территорий и повышение качества жизни горожан играют ключевую роль.

Цель статьи: дать оценку неравенства социально-экономического развития жилых районов. Для раскрытия темы необходимо определить, что понимается под пространственным неравенством. Неравенство жилых районов – это иерархия городских пространств, заключающаяся в неравномерном распределении общественных благ и разном качестве условий проживания, затрудняющая контакты между социальными группами [3]. Экономисты отмечают, что равенства не бывает ни между людьми, ни между территориями, что обуславливается историческими и географическими факторами. В настоящее время одними из критериев определения социально-экономического неравенства выступают:

- демографические показатели (численность, возрастная структура, плотность населения)

- географические показатели (степень удалённости от центра)
- показатели развитости инфраструктуры (транспортная доступность, насыщенность социальными объектами)
- показатели развития жилищной сферы (ввод объёмов жилья, средняя цена кв. м.)

Другим ключевым понятием статьи является район. В литературе выделяется два типа районов: жилой район и институциональный район. Жилой район – это городская единица, состоящая из нескольких кварталов, отличающиеся относительной географической и социально-экономической однородностью. Они спланированы, прежде всего, как жилые зоны с похожим дизайном улиц и архитектурой. В них часто похожая стоимость жилья, поэтому они служат людям с похожим доходом и жизненным циклом, создавая относительно однородную среду. Жилой район обычно имеет общие для всех жителей удобства и услуги (такие, как парки, общественные пространства, коммерческие зоны) и транспортную доступность [5].

На сегодняшний день в Екатеринбурге выделяется 66 жилых районов, некоторые из которых имеют исторически сложившиеся названия, связанные с возведением заводов, учебных заведений, предприятий в XX в. Так, например, Эльмаш, Уралмаш, Химмаш, Вторчермет возникли как соцгорода одноимённых заводов. Втузгородок получил свое название как городок высших технических учебных заведений, вокруг которого возводились студенческие общежития и дома профессорско-преподавательского состав. На территории Пионерского района в начале XX в. был отведён участок для строительства домов жилищно-строительного кооператива железнодорожников «Пионер». Сегодня традиция микрорайонного деления города продолжается: активно застраиваются такие районы, как Академический, Солнечный, Новокольцовский, Широкая Речка.

Второй тип районов, институциональный, выступает в качестве административно-территориальной единицы, состоит из нескольких жилых районов и имеет официально закреплённые границы, органы власти (администрация района), суды и т. д. То есть они создаются для выполнения управленческой функции. В границах административного района также осуществляется предоставление различных муниципальных услуг. Сейчас Екатеринбург включает 8 таких районов: Академический, Верх-Исетский, Железнодорожный, Кировский, Ленинский, Октябрьский, Орджоникидзевский, Чкаловский. В риелторской и девелоперской среде, а также исследовательских работах, Екатеринбург часто делят именно на жилые районы. Недостатком изучения административных районов города заключается в том, что они формируются искусственно, по решению властей, и не в полной мере отражают специфику территории. В рамках одного административного района могут находиться разные по своим социально-экономическим, демографическим, инфраструктурным, экологическим, культурным условиям зоны.

Исходя из вышесказанного, рейтинги представляют большой интерес, поскольку они наглядно отражают специфику неравенства районов. Рейтинги бывают выстроены по объективным показателям. Чаще всего они составляются на основе статистических данных, демографических показателей. Но стоит отметить также и важность субъективных оценок в результате проведения опросов населения, то есть это то, как воспринимает население свои территории. Как говорилось ранее, человеческий капитал – основа экономического процветания города. В связи с этим, учёт мнения людей – важный компонент оценки территории. Потребность в проведении дифференцированных оценок внутригородских пространств только возрастает. Результаты комплексных исследований, на основе объективных и субъективных оценок, могут использоваться как городскими властями, так и коммерческими фирмами, в том числе девелоперскими компаниями. Рейтинговая оценка может стать важным инструментом управления развитием города и повышения качества жизни в разных местах проживания.

Анализ динамики численности населения по жилым районам осложняется, во-первых, неточностью границ между ними, а во-вторых, отсутствием регулярного мониторинга. Тем не менее, на основе данных о расселении за 2015 г. и стратегических документов, можно сделать вывод о том, что положительную динамику численности населения за последние годы показывают жилые районы Академический, Широкая Речка, Компрессорный, Центральный, ВИЗ, Уктус, Автовокзал, Солнечный. Сокращение населения отмечено в удалённых от центра районах или районах с неблагоприятной экологической обстановкой: Завокзальный, Ботанический, Химмаш, Кольцово, Синие Камни. Лидером по численности населения остаётся Уралмаш. Наблюдаются также диспропорции в распределении населения между южной и северной частями города. В таких районах как Академический, Широкая Речка стремительный рост числа жителей опережает темпы развития инфраструктуры.

Таблица 1 – Численность населения по жилым районам г. Екатеринбурга, тыс. чел. [6]

Район	Уралмаш	Юго-Западный	Центральный	ВИЗ	Эльмаш	Пионерский	Академический, УИП	Автовокзал	Сортировочный	Вторчермет	Комсомольский СЖСИ	Уктус	Втузгородок	Ботанический	Химмаш	Заречный	Компрессорный	Широкая Речка	Парковый	Кольцово	Солнечный	Завокзальный	Синие Камни
2015	181	124	105	94,7	102	89,1	43,5	74,3	80,9	70,7	63,5	48,1	43,8	46,4	46,5	28,8	19,3	11,3	19,5	19	0,1	17,5	12,6
2021	180	127	121	121	103	92,3	90	88,3	86,1	70,3	66,5	57,5	44,6	41,4	39,3	39	28,8	25,6	16,2	15,3	11,4	9,1	9

Если посмотреть на рейтинг жилых районов по показателю существующего жилищного фонда то, мы

видим, что Центральный район занимает лидирующую позицию. Здесь важно отметить, что центр города является компактным по площади, но он сильнее уплотняется за счёт точечной застройки. Затем идут крупные спальные районы со значительной долей домов советской постройки – Уралмаш, Юго-Западный, Автовокзал. К новым районам с современным жилищным фондом относятся Академический, УНЦ, Солнечный. Районы с невысокими показателями уровнем существующего жилого фонда отмечены на рисунке справа. Здесь представлены периферийные районы с недонасыщенными обслуживающими функциями.



Рисунок 1 – Распределение жилищного фонда г. Екатеринбурга в 2022 г., тыс. кв. м [7]

Тенденции уменьшения плотности и удаления жилых территорий от центра подвержены практически все российские города. Она будет продолжаться и в дальнейшем. Это можно увидеть, изучив актуальные генпланы. Разрастание городов за счёт строительства новых жилых районов – тренд для многих российских городов, в том числе и для Екатеринбурга.



Рисунок 2 – Перспективы территориального развития г. Екатеринбурга до 2045 г., тыс. кв. м. [7]

По мнению урбанистов, концепция компактных городов работает только в теории, а на практике входит в противоречие с другим важным социально-экономическим приоритетом – доступным жильем. По данным аналитической платформы VNmap в 2023 быстрее всего застраивались следующие районы: Академический, ВИЗ, Уктус, Центр, Юго-Западный, Автовокзал. В этих районах жилой фонд активно обновляется. Академический лидирует не только по объемам стройки, но и по активности продаж – за 2023 год у микрорайона 22%, то есть более 7 тысяч из общего количества сделок, на втором и третьем месте Уктус и ВИЗ, у них по 9% [8].



Рисунок 3 – Прирост жилой недвижимости в г. Екатеринбурге за 2023 год, % [8]

Районы, представленные тройке лидеров по объемам строительства удалены от центра. Жители районов сталкиваются с проблемой транспортной доступности и низким уровнем насыщенности объектами

инфраструктуры. Часть горожан, которым необходимо собственное жилье и которые ограничены в бюджете, фактически не рассматривают вопросы окружения. Отсюда возникает проблема неравенства доступа к городским благам для жителей этих территорий.

Таблица 2 – Средняя цена предложения на первичном рынке жилой недвижимости в г. Екатеринбурге в 2023 г. (в рублях) [9]

Цена за кв. м.	Район
Менее 120 000	Горный Щит, Компрессорный, Кольцово
120 000 – 139 999 руб.	Уралмаш, Уктус, УНЦ, ЖБИ, Академический, Чермет, Солнечный
140 000 – 169 999 руб.	Шарташский р-к, ВИЗ, Завокзальный, Пионерский, Эльмаш
170 000 – 199 999 руб.	Автовокзал, Ботанический, Втузгородок, Юго-западный, Сибирский
Более 200 000 руб.	Центр, Вокзальный, Заречный

Исходя из уже проведенных исследований, на стоимость жилой недвижимости в Екатеринбурге статистически значимо влияет наличие поблизости станции метро или остановки трамвая. Некоторые районы города ассоциируются с наличием в них метрополитена (Эльмаш, Центр, Вокзальный, Автовокзал или Ботанический). Небольшое количество станций метро (9 станций) автоматически прибавляет стоимость недвижимости. В особенности этот фактор статистически значим для первичного рынка жилья. Жилой район, который ранее не был представлен в других рейтингах – Заречный микрорайон находится в верхнем ценовом диапазоне за счёт качественного проекта «Ольховский парк» (Форум) с благоустроенным парком и обширной дворовой территорией. Другой район, Сибирский, несмотря на свою удалённость от центра города и близостью транспортной развязки, привлекает новых жителей во многом за счёт образа проекта ЖК «Сибирский сад» (Страна Девелопмент): качественное преобразование территории, формирование новых общественных пространств, наполнение коммерческой инфраструктурой. В удалённых районах Екатеринбурга расположены проекты с более низким бюджетом и с самыми компактными по площади квартирами.

Таблица 3 – Средняя цена предложения на вторичном рынке жилой недвижимости в г. Екатеринбурге в 2023 г. (в рублях) [10]

Цена за кв. м.	Район
Менее 100 000 руб.	Старая Сортировка, Птицефабрика, Лечебный, Компрессорный, Синие Камни, Химмаш
100 000 – 109 999 руб.	Шарташский рынок, Эльмаш, Уралмаш, Новая Сортировка, Чермет
110 000 – 119 999 руб.	Пионерский, ЖБИ, Академический, Уктус, Широкая Речка, Завокзальный, УНЦ и Краснолесье
120 000 – 129 999 руб.	ВИЗ, Заречный, Втузгородок, Солнечный, Ботанический, Юго-Западный
130 000 – 149 999 руб.	Автовокзал, Вокзальный
Более 150 000 руб.	Центр, Парковый

Самое дорогое жильё на вторичном рынке наблюдается в Центральном микрорайоне. Это объясняется, прежде всего, концентрацией мест досуговой активности горожан, потребительских, развлекательных, культурно-образовательных, рекреационных объектов в центре города. В том же ценовом диапазоне находится Парковый район, в котором расположен один из крупнейших парков в регионе Урала Центральный парк культуры и отдыха, который предоставляет широкие возможности для реализации публичных досуговых мероприятий и уединённого отдыха. В низком ценовом диапазоне находятся районы на окраинах города с неразвитой инфраструктурой.

Из объективных показателей складывается и субъективное отношение к тому или иному месту. Можно выделить исследование О. В. Нотман и А.П. Багировой, в ходе которого был составлен рейтинг жилых районов с точки зрения эмоционального к ним отношения. Эмпирической базой исследования послужил опрос населения Екатеринбурга. Изучалась удовлетворённость жителей различными областями жизни в районах проживания, эмоциональная оценка, выбор жителями лучшего в городе жилого района [11]. Микрорайоны с наиболее высоким рейтингом имеют значение от 0,75 до 1,00, микрорайоны со средним рейтингом от 0,50 до 0,75; микрорайоны с рейтингом ниже среднего от 0,25 до 0,50. В ТОП-10 рейтинга предпочтений попадают 6 микрорайонов из рейтинга по численности населения – это Центральный, Юго-Западный, ВИЗ, Пионерский, Академический и УНЦ.

Таблица 4 – Рейтинг микрорайонов как мест проживания

Микрорайон	Центральный	Академический	Юго-Западный	Ботаника	УНЦ	Втузгородок	ВИЗ	Пионерский	Парковый	Синие Камни
Значение рейтинга	0,837	0,787	0,651	0,650	0,585	0,561	0,547	0,546	0,545	0,503

Таким образом, исходя из приведённых данных, жилые районы города в целом, равномерно отображены среди разных рейтингов за исключением Уралмаша (район занимает первое место по численности населения, но по оценкам жителей район имеет значение ниже среднего). Центральный район занимает лидирующие позиции в субъективном рейтинге, выступая в представлениях горожан местом сосредоточения городских благ: встречи, кафе, рестораны, театры, выставки, спорт и т. д. Так и по объективным показателям этот район обладает положительной динамикой численности населения и достаточно высоким объёмом как строящегося, так и готового жилья. Затем в рейтингах идут спальные районы города, где проживает большая часть трудоспособного городского населения – Юго-западный, Автовокзал, ВИЗ, Ботанический, Втузгородок. Эти районы выступают в качестве мест «реального переселения», прежде всего благодаря активному строительству новых жилых комплексов в среднем ценовом сегменте. В этих районах уже сложившаяся социальная и транспортная инфраструктура. Академический и УНЦ – молодые и активно развивающиеся районы, с новым жилым фондом и инфраструктурой, с доступным по стоимости жильём относительно доходов населения, но имеющие проблемы с транспортной доступностью и нехваткой объектов социальной инфраструктуры. Среди районов с наименьшими статистическими показателями – Сортировка, Птицефабрика, Лечебный, Компрессорный, Химмаш. Эти районы теряют свою привлекательность из-за устаревания жилого фонда, медленного обновления коммерческой, социальной инфраструктуры. Рейтинги являются наглядным инструментом, иллюстрирующим наличие внутригородского дисбаланса.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. База данных показателей муниципальных образований // Федеральная служба государственной статистики. URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/munst.htm>
2. Основные показатели жилищного строительства // Единая информационная система жилищного строительства https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства
3. Волкова Т.Ф. Социально-градостроительная сегрегация и статусность городских территорий // Современные научные исследования и инновации. 2016. № 6. С. 814-823
4. Леонтьев Е. В. Оценка влияния доступности общественного транспорта на стоимость городской жилой недвижимости / Е. В. Леонтьев, И. А. Майбуров // Journal of Applied Economic Research. Том 20. № 1. 2021. С. 62-83.
5. Парк Ю., О’Роджерс. Д. Теория, руководства и исследования. Могут ли площадь, население и границы служить руководством в концептуальном фреймворке? // Городские исследования и практики. Том 7. № 4. 2022. С. 6-22.
6. Козлова О.А., Макарова М.Н. Формирование расселения на основе результатов демографического прогнозирования крупнейшего города (на примере Екатеринбурга) // Ars Administrandi (Искусство управления). 2017. №2. С. 269-288.
7. Концепция территориального развития городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» в Екатеринбургской агломерации // Администрация города Екатеринбурга. URL: <https://екатеринбург.рф/file/547122bcdcedaadfc2f47ee9c20b65> (дата обращения: 21.02.2024)
8. В Академе строек больше, чем в некоторых городах. Объясняем, почему это хорошо // E1.RU. URL: <https://www.e1.ru/text/realty/2023/12/17/73021502/> (дата обращения: 10.03.2024)
9. Аналитическая платформа bnMAP.pro [Сайт]. URL: <https://bnmap.pro/> (дата обращения: 11.02.2024)
10. Уральская палата недвижимости [Сайт]. URL <https://upn.ru/> (дата обращения: 24.03.2024)
11. Нотман О. В., Багирова А. П. Социальное картографирование пространства мегаполиса: микрорайоны как места проживания, места приложения труда и места досуговой активности жителей // Социологический журнал. 2020. Том 26. № 2. С. 124–143.

Gizatullina Kristina S.,
student,
Ural Humanitarian Institute,
Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin
Yekaterinburg, Russian Federation

Baskakova Irina V.,

candidate of economic sciences, associate professor,

Graduate School of Economics and Management,

Ural Federal University named after the First President of Russia B.N. Yeltsin,

Yekaterinburg, Russian Federation

ASSESSMENT OF INEQUALITIES IN THE SOCIO-ECONOMIC DEVELOPMENT OF RESIDENTIAL AREAS ON THE EXAMPLE OF THE YEKATERINBURG

Abstract:

Megacities play a key role, being centers of socio-economic development. However, large cities are developing unevenly. The purpose of the article is to assess inequality in the socio-economic development of residential areas of Yekaterinburg, considering the main factors of their differentiation.

Keywords:

residential district, city, rating, spatial inequality, intraurban space, Yekaterinburg