

Санкт-Петербургский государственный университет

ШИПЕЛОВА Ангелина Владимировна

Выпускная квалификационная работа

**СОЦИАЛЬНО-ПРОСТРАНСТВЕННАЯ СЕГРЕГАЦИЯ ЖИЛОЙ
СРЕДЫ КИРОВСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ**

Основная образовательная программа бакалавриата
«География»

Профиль: региональная политика

Научный руководитель:
Старший преподаватель кафедры
экономической и социальной географии
ЗИНОВЬЕВ Андрей Станиславович

Рецензент:

Санкт-Петербург 2018

Оглавление

Аннотация.....	2
Введение.....	3
Глава 1. Теоретико-методические основы исследования социально-пространственной сегрегации жилой среды	6
1.1 Понятие социально-пространственной сегрегации	6
1.2 Особенности трансформации пространственной структуры постсоветских городов	10
1.3. Методика изучения социально-пространственной сегрегации в агломерации ...	14
Глава 2. Факторы социально-пространственной дифференциации Кировской агломерации	27
2.1. Пространственно-временные особенности застройки Кировской агломерации .	27
2.2. Рынок жилья как индикатор социально-пространственной сегрегации Кировской агломерации.....	41
2.3. Политика городских и региональных властей как фактор развития Кировской агломерации	61
Глава 3. Типологические различия процесса социально-пространственной сегрегации Кировской агломерации	65
3.1. Типология жилых районов Кировской агломерации	65
3.2. Микрорайон «Исторический центр»	71
3.3. Микрорайон «Вересники»	76
Заключение.....	79
Список литературы.	81
Приложение.	85

Аннотация.

В работе проанализированы процессы социально-пространственной сегрегации жилой среды Кировской агломерации. Изучены теоретико-методологические основы исследования социально-пространственной сегрегации, предложена методика ее изучения в агломерациях. Рассмотрены пространственно-временные особенности застройки Кировской агломерации, проанализированы рынок жилья и политика городских и региональных властей как фактор развития Кировской агломерации. Оценены типологические различия процесса социально-пространственной сегрегации Кировской агломерации на уровне микрорайонов.

Ключевые слова: социально-пространственная сегрегация, жилая среда, Кировская агломерация.

Annotation. The processes of socio-spatial segregation of the residential environment of the Kirov agglomeration were explored in this work. The theoretical and methodological foundations of the study of socio-spatial segregation were studied. Methodology for its study in agglomerations was proposed also. The space-time features of the development of the Kirov agglomeration were considered, the housing market and the policy of the city and regional authorities as a factor in the development of the Kirov agglomeration were analyzed. Typological differences in the process of socio-spatial segregation of the Kirov agglomeration at the level of microdistricts were estimated.

Key words: social-spatial segregation, living environment, Kirov agglomeration.

Введение.

Одним из самых значимых объектов социо-географического исследования является социальное пространство городов. Города располагаются на определенной территории и их появление всегда обусловлено какими либо признаками: географическими, климатическими, экономическими или социо-культурными. Специфика городского пространства зависит от людей, населяющих это пространство и их социальных характеристик. Таким образом, городское пространство является наиболее ярким объектом для исследования социального пространства в целом. Социальные различия есть практически везде, но ярче всего они проявляются внутри города, там, где есть много людей, и присутствуют полюса роста. В городах социальные различия превращаются в социально-пространственную сегрегацию, то есть в социальную и физическую дистанцию, так как всегда присутствуют люди разных статусов и разных слоев населения, а также у всех есть свои взгляды на жизнь, которые обычно совпадают внутри одной группы, выделенной по неким социальным признакам. В центре исследовательского интереса находится процесс сегрегации как проявление социального расслоения общества.

Актуальность данного исследования заключается в том, что в последние годы горожане стали крайне мобильны, демонстрируя невиданные ранее примеры освоения пространства российских городов. Не только этнические, но и социальные группы предпочитают селиться недалеко друг от друга. Престижность тех или иных городских локалов все чаще определяется стоимостью жилья, которая, в свою очередь, становится главным фактором выбора места жительства. В большинстве случаев основным местом жительства для большинства людей является квартира в многоэтажном доме, некоторые имеют дачи и садовые участки для сезонного жилья, а кто-то предпочитает и может себе позволить жить в отдельном доме. В данной работе будет рассмотрены сегрегация жилой среды,

происходящая внутри Кировской агломерации в соответствии с развитием рынка жилья городской и пригородной жилой застройки.

Объектом исследования является жилая среда Кировской агломерации.

Предметом исследования выступает социально-пространственная сегрегация Кировской агломерации.

Цель исследования – выявить основные закономерности социально-пространственные сегрегации Кировской агломерации.

Задачи исследования:

1. Изучить теоретико-методические основы исследования социально-пространственной сегрегации жилой среды
2. Разработать методику оценки качества жилой среды в агломерации
3. Рассмотреть факторы социально-пространственной сегрегации Кировской агломерации
4. Выявить типологические различия процесса социально-пространственной сегрегации Кировской агломерации.

Работа опирается на теоретические труды и прикладные исследования А.Г. Махровой, О.Ю. Голубчикова, К.Э. Аксенова, Л.Э. Лимонова, Е.Л. Строковой, О.Е. Трущенко, А.И. Обирина, Л.Е. Бляхера, В.О. Рукавишниковой, А. Чешковой, О.Н. Яницкого.

В качестве методов исследования были использованы: сравнительно-географический, описательный, картографический, метод ключей.

Поставленные задачи исследования обуславливают структуру работы, состоящую из трех глав. В первой главе рассматриваются основные понятия и теоретические подходы к исследованию социально-пространственной сегрегации жилой среды и предлагается авторская методика изучения социально-пространственной сегрегации жилой среды в агломерациях. Во второй главе анализируются факторы социально-пространственной дифференциации Кировской агломерации. В третьей главе предложена

типология жилых районов Кировской агломерации по характеру течения процесса социально-пространственной сегрегации.

Глава 1. Теоретико-методические основы исследования социально-пространственной сегрегации жилой среды

1.1 Понятие социально-пространственной сегрегации

«Segregatio» с латинского языка переводится как отделение. Сегрегация – одно из ключевых понятий социальной экологии, является результатом конкуренции, при которой индивиды со схожими социальными условиями взаимодействуют в пространстве близко друг к другу [19].

Немецкий социолог Ю. Фридрихс под определением сегрегации понимал «диспропорциональное распределение элементов в частях единого целого» [9].

В работе российского социолога Е.Л. Строковой приведены несколько определений этого термина:

Сегрегация – это отделение социальных групп в повседневной жизни (горожане – представители различных групп едят в разных кафе, ресторанах, посещают разные места досуга, взаимодействуют друг с другом и другими группами в определённых городских районах и проч.)

Сегрегация – это воспринимаемое горожанами разделение города на зоны - формирование карт города в восприятии горожан, культурные границы города [15].

Сегрегация – это отделение определённых социальных групп по месту жительства (районы элитного жилья, районы трущоб, черные гетто, «закрытые сообщества» и проч.)

Для данного исследования наиболее точным будет понятие сегрегации, как разделение в восприятии горожан городского пространства на зоны в соответствии с местом жительства определенных социальных групп, отличающихся по некоторым признакам, например: уровень дохода, уровень образования, возраст, занимаемая должность, уровень преступной активности, что выражается в комплексной характеристике места жительства, локации или микрорайона.

Яркими представителями для исследования социально-пространственной сегрегации стали такие страны, как: США, Великобритания, Франция, Германия в следствие притока иммигрантов и дифференцированных доходов. Пространственная сегрегация стала объектом для изучения в США в начале XX века, что было связано с притоком иммигрантов и разделению пространства между этническими группами [45].

В данный момент в городах Северной Америки сложились четкие принципы заселения территорий города различными социальными группами. Районы с престижным жильем расположены за городом, где селятся представители высшего класса и верхушки среднего в закрытых коттеджных поселках. Окраины города оккупировал средний класс, сформировав районы с малоэтажной застройкой. Исторический центр и деловая часть старого города заполнена смешанными социальными группами населения, в основном приезжими и туристами. Низший класс селится поясом вокруг исторического центра и состоит из рабочих кварталов, которые в свое время появились вокруг промышленных предприятий. Часто подобные кварталы превращаются в социальное гетто для людей с низким социальным статусом. [43]. Хорошим примером для изучения сегрегации стал Чикаго, в котором можно достаточно четко выделить несколько функциональных зон. Зоны выглядят как система концентрических колец, каждое из которых является ареалом «обитания» определенного социального класса:

Табл. 1. Концентрическая зоны города (модель Берджесса) [9].

Зона	Описание	Функции
Центр	«Сити» - деловой центр. Минимальное количество жилой застройки	Публично-деловые функции
Спальные кварталы	В основном тихие кварталы для проживания «среднего класса». Основные жители – работающие в центре. Наличие соответствующей	Жилая многоэтажная застройка

	инфраструктуры: школы, детские сады, продуктовые магазины и т.д.	
Рабочие кварталы	Наличие офисов, небольшие магазины, торговые центры, соответствующие спросу.	Деловое, общественное и коммерческое назначение
Индустриальная зоны	Промышленные кварталы (заводы, фабрики, складские помещения) с соответствующей инфраструктурой: ж/д линии, автодороги и тд.	Производственные зоны. Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
Элитные районы	Аристократические пригороды	Жилая зона с индивидуально стоящими жилыми домами

Характеризуя процессы трансформации городского пространства, следует иметь ввиду, что они свойственны экономически успешным городам, которые привлекательны для инвестиций и мигрантов. Депрессивные города испытывают нарастающую депопуляцию, начинают «сжиматься», истончая городское пространство города и страны в целом [8].

Американский социолог Р.Э. Парк писал о том, что социальные различия становятся причиной стремления людей к разделению на различные сообщества. Такие группы обычно формируются по схожим социальным признакам: статус, доход, образование, стиль жизни и т.д. Подобные различия стимулируют сообщества к самоизоляции и формированию отдельного контингента городского района [44]. В современное время приток иммигрантов в европейские и американские города ведет к формированию социальной разобщенности общества и дифференциации жилой среды [24]. Например, в Германии власти не старались ассимилировать выходцев из других стран, а стать гражданином Германии было практически невозможно, даже рождение на территории страны не давало права на гражданство. Такое политическое поведение привело к ярко выраженной сегрегации и обособлению иммиграционных коммьюнити [43]. В современных городах Франции достаточно отчетливо

наблюдается дифференциация жилья по социальному признаку. По мнению М.К. Жайе, причиной подобного процесса может служить стремление высоких слоев населения изолироваться от неблагополучных семей. [43].

Для России проблемы сегрегации являются достаточно новыми, так как в советское время социальное неравенство довольно слабо прослеживалось, а жилищная сегрегация не существовала вовсе. С развитием в постсоветской России рыночных отношений, города претерпевают изменения: районы советского периода ветшают, в следствие банкротства и реструктуризации отечественных предприятий (а иногда их зданий и территорий) размываются границы промышленных и рабочих зон, районы проживания работников этих предприятий теряют свою значимость и теряют связующую характеристику, районы становятся менее привлекательными, так как теряют свой полюс роста, пригороды застраиваются комфортабельными поселками, а центр, в свою очередь, заполняется элитными жилыми комплексами. В следствие этих процессов меняется и социальный состав населения районов, нагляднее становится процесс социально-пространственной сегрегации города. Стоимость жилья начинает зависеть от престижа, комфортности проживания, развития общественной инфраструктуры, что во многом влияет на выбор места жительства разными социальными слоями. Жилье в престижном районе, с хорошей инфраструктурой, с красивыми пейзажами и с повышенным уровнем комфорта становится объектом мечтаний. В результате место жительства становится определяющим фактором дохода и успешности. Подобные процессы ведут к возникновению социальной иерархии в обществе и пространственной дистанции между людьми.

Можно заметить, что в России социальная сегрегация в основном связана с желанием наиболее обеспеченных слоев населения изолироваться от обычных людей, не говоря уже о неблагополучных семьях, в европейских странах сегрегация в основном заключается в разделении людей на комьюнити по расовому или этническому признаку. В Америке элитные

локации в основном находятся за городом, в России же этот процесс только зарождается и зависит по большому счету от маркетинговых кампаний девелоперов.

Процессы трансформации социально-пространственной структуры и факторы неравномерного развития российских городов, в число которых входят: качество городской среды, экономико-географическое положение и политика властей разного уровня были проанализированы в работах А.Г. Махровой и О.Ю. Голубчикова. [8]. Развитие социально пространственной дифференциации в районах массовой жилой застройки в постсоветских городах были исследованы К. Э. Аксеновым, И. Брадэ и К. Рохом, итогом исследования стал вывод об усилении «социально дистанции» между населением, проживающим в разных районах массовой жилой застройки и усилении имущественных различий между населением, проживающим в кварталах с более предпочтительным типом жилья, по сравнению с людьми, проживающими в кварталах с менее предпочтительным типом жилья. [1]. В работе Е.Л. Строковой были обобщены проблемы процессов сегрегации социального пространства города и проанализированы их положительные и отрицательные черты. [15].

В данном исследовании под социально-пространственной сегрегацией будет пониматься дифференциацией жилой среды на зоны со схожими признаками ее качества, оцениваемых при помощи соответствующих индикаторов.

1.2 Особенности трансформации пространственной структуры постсоветских городов

Немногочисленность отечественных исследований внутригородской сегрегации объяснима советской идеологией всеобщего равенства, где практически не было предпосылок к сегрегации и разделению. Идея «социальной однородности», заложенная изначально в концепцию

социалистического города, породила устойчивое «социальное перемешивание». В советских городах нелегко было выделить культурные комьюнити с определенной локацией и культурой, которые были бы к тому же благополучны и общеизвестны. Существовавшие сообщества (цыганские кварталы, жители теплотрасс и вокзалов, русские военные гарнизоны за пределами России и др.) были проблематичны для описания и изучения и в основном являлись головной болью местных властей, нежели объектом социологического исследования [4].

Хотя, с утверждением об отсутствии разнородных сообществ можно спорить, если взять во внимание сам процесс застройки советских городов, когда строители ютились в палатках и землянках в то время, как строились здания для партийного руководства и других «верхушек». С этого момента можно было проследить неравенство, которое позже становилось то заметнее, то, наоборот, незаметнее, учитывая советские лозунги и стремление к всеобщему равенству не только во взглядах на жизнь, но и в жилищах, одежде и т.д. Точками роста в те времена были заводы и фабрики, формировавшие вокруг себя жилые микрорайоны с рабочими, в которых как минимум пара домов выделялась для руководителей, провоцируя неравенство даже на таком микроуровне. Такое, на первый взгляд, незначительное неравенство дополнялось на макроуровне – политический центр с управленческими функциями и лучшей инфраструктурой диктует условия жизни рабочим районам и промышленным зонам, примыкающим к ним. Данная структура была подробно рассмотрена в работе В. О. Рукавишников «Население города (социальный состав, расселение, оценка городской среды)», где выделяются несколько зон:

Табл. 2. Пространственная структура советского города [13]

Зона	Описание
Ядро	Центр города с сосредоточенными в нем управленческими и политическими функциями, соответственной инфраструктурой

Первый порядок	Рабочие микрорайоны и промышленные зоны, примыкающие к ним
Периферия	Частная застройка с элементами сельского быта: приусадебные участки, загоны для скота, земли для сельского хозяйства.

Особенности исторического развития разных российских городов и уровень их вовлеченности в политические события в XX в. предопределили существенные структурные различия в особенностях развития районов массовой и жилой застройки (РМЖЗ). Среди факторов, влиявших на формирование социально-пространственной дифференциации в социалистических городах стали: способ заселения, вид собственности, тип и время застройки, местоположение – в меньшей степени [1].

Нынешние системы внутригородского расселения являются наследием советской жилищной политики, которая, в свою очередь, была ориентирована на однородность и смешение социальных слоев, а скорее даже их отсутствие. В данный момент уровень дохода и статус в обществе пока еще слабо влияет на место фактического проживания, возможно, положение дел изменится в будущем, так например, новые элиты сконцентрируются в престижных центральных районах, образуя высокостатусные гетто, равно как и остальные группы перераспределятся в пространстве, выбрав себе локал с наиболее комфортными и доступными условиями для существования [18].

В данный момент этот процесс находится в стагнации по причине нестабильной экономической ситуации, высоких цен на жилье и недостаточной развитости рынка недвижимости. Все это не дает вырваться из капкана традиционной жилищной установки наших соотечественников. Неудовлетворенные местоположением своего жилища выбирают стратегию самоизоляции, приезжая домой только на ночные часы, и проводя все остальное время в других, более комфортных локациях, а наличие личного

транспорта помогает максимизировать время, проведенное в комфортных условиях. В таком случае жители предпочитают работать, ездить по магазинам, заниматься развитием детей, отдыхать (и другие вариации использования городского пространства) в иных местах, с близким им материальным и социальным окружением [18].

В капиталистических городах, где существует относительно развитый рынок недвижимости, место проживания часто является показателем дохода и социального статуса. Для исследования социально-пространственной структуры постсоветского города, в котором распределения жилья происходило вне зависимости от желания горожан, сегрегация может быть неявно выражена. Так как место жительства в данном случае будет не всегда соответствовать социальному статусу и наличию жилищ разной престижности.

Модель социалистического города предусматривала создание нескольких равных по престижности районов, соответствующих определенным градостроительным требованиям:

- Организация жизни вокруг крупного промышленного предприятия;
- Жилищное строительство около предприятия (сокращение дистанции между домом и работой);
- Интенсивное развитие социальной и досуговой инфраструктуры.

В данный момент градостроительные принципы в корне изменились, а квартиры вблизи промышленного предприятия заняты либо пожилыми людьми – бывшими рабочими, которые живут там с начала застройки, либо людьми, финансовые возможности которых не позволяют переехать жить в район, где вместо промышленных объектов их будет окружать благоприятная жилая среда, чистый воздух и красивая природа. Последнее время районы застройки советского периода ветшают, а наиболее обеспеченные и мобильные жители стремятся покинуть такие локации, таким образом в бывших рабочих городках остаются наименее богатые жители, что

может еще больше усилить непривлекательность подобных районов. В большинстве случаев такие рабочие городки уже потеряли связующую характеристику с полюсом роста вследствие банкротства или реструктуризации заводов, а также во время перестройки и массового сокращения рабочих во время кризисных ситуаций.

Структура современного постсоветского города постепенно меняется, ядро все еще остается в центральной части города, которая обычно является историческим центром и выполняет общественно деловые функции. Ветхие дома, снесенные в центре города, становятся офисными зданиями, торговыми центрами, отелями или очень дорогими малоквартирными домами. Бывшие рабочие микрорайоны на фоне новых застроек теряют свой вид и выглядят серо и удручающе, а плотность застройки не всегда позволяет что-либо привнести в такие районы. Бывшая периферия становится полноправной частью города, где застраиваются новые «спальные» микрорайоны или реализуются коттеджные поселки для обеспеченных слоев населения. Садоводческие массивы формируются за коттеджными поселками и ждут своей очереди для застройки очередной порцией коттеджей для формирующейся элиты.

1.3. Методика изучения социально-пространственной сегрегации в агломерации

Методы изучения жилой среды можно разделить на несколько подходов:

1. Анализ морфологии города
2. Социо-структурный подход
3. Исследование культурного восприятия городского пространства
4. Анализ локализации

Анализ морфологии города

Под этим подходом подразумевается распределение различных объектов: культуры, хозяйства, исторических объектов, транспортных узлов, индустриальных зон, парков, элементов природного ландшафта городской территории, жилых районов, мест приложения труда, мест отдыха, движение транспортных потоков и других социально значимых объектов. Локализация подобных объектов и их предназначение, а также их интеграция между собой могут выступать как индикатор качества жизни населения того или иного района или города в целом. Однако, данной информации будет недостаточно для того, чтобы делать выводы. Нужно учесть плотность населения изучаемого района, плотность транспортного потока и наполненность общественного транспорта в часы пик и другие элементы, влияющие на оценку качества жилой среды.

Данный подход помогает анализировать социально-пространственную сегрегацию городской среды, потому что именно этими данными пользовались градостроители при застройке районов в советские времена. На основе этих данных были сформированы более или менее универсальные принципы застройки для советских городов [18].

Анализ морфологии города является отправной точкой в данной работе, так как социальная сегрегация в Кировской агломерации основана в большинстве случаев на бессистемной застройке города, что повлекло за собой дифференциацию городской среды, которая выражается в появлении престижных и непрестижных локаций, стремление обеспеченных людей самоизолироваться на самых дорогих улицах города или построить себе коттедж там, где строят свои дома наиболее привилегированные слои общества. Без исследования пространственно-временной застройки города невозможно будет учесть все причины, провоцирующие городскую пространственную сегрегацию.

Социо-структурный подход

Основная исследовательская стратегия в этом подходе заключается в наложении существующих представлений о социальной структуре на пространственную организацию города. Каждой социальной группе в данном подходе присваивается статус в соответствии с определенной иерархией и горизонтальных отношений друг к другу [18]. В рамках социо-структурного подхода можно говорить о сегрегации по месту жительства. Идея чикагской школы о внутренней неоднородности города и его «раздробленности» на отдельные соседские комьюнити, отделенные друг от друга, стала основой для исследования городской сегрегации. Социологи чикагской школы стали первыми, кто смог анализировать зависимость жизненных шансов индивида от пространственной организации города и локализации его жилья, более того – предложили концепцию жилищных классов (housing classes), описывающую группы и их конфликты из-за их локальной принадлежности, а также элементы системы социальной стратификации. Данная тематика была раскрыта в известной работе Ллойда Уорнера «Yankee City». Автор отметил, что в ходе исследования раскрылась важность «географического» фактора (имеется ввиду место проживания), влияющая на социальный статус «Определенные географические термины использовались не только, чтобы охарактеризовать расположение людей в пространстве, но и чтобы оценить их относительное положение в ранжированном порядке [46].

В советских городах было практически невозможно уловить социально-пространственные различия в жизни людей. Крупнейший советский урбанист и социолог О.Н. Яницкий писал, что в СССР не существует престижных оазисов или этнических гетто, нет и локализации социальных или профессиональных групп [19]. Советский город называли лоскутным одеялом, на котором невозможно определить элитные районы это или гетто, существовали лишь слабые тенденции к конгрегации [42].

В работе философа О.В. Трущенко были использованы теоретические положения французского социолога Пьера Бурдьё. В работе описывалась

социалистическая идеология равенства, которая на деле отразилась в иерархизации городских локалов и в исключительном доступе к определенным местам городского пространства высоко статусных групп светского общества [17].

Данный подход также будет использован в нашей работе, так как социальная сегрегация городского пространства не так сильно проявляется на данный момент, можно отследить лишь некоторые процессы, сообщающие нам о том, что сегментация пространства все-таки происходит. Отталкиваясь от того, что Кировская агломерация была в основном застроена в советские года, когда царила идеология равенства, новые районы отличались временем застройки, а также опирались на разные градостроительные нормы, из чего следуют принципиально разные условия жизни. Поэтому для анализа городского пространства будет исследован рынок жилья как индикатор социально-пространственной сегрегации.

Исследование культурного восприятия городского пространства

Тема города как уникальный культурный образ, его места в современном мире, его влияние на формирование новой личности всегда привлекала внимание социологов, философов и других социальных ученых. Исследование городских комьюнити в какой то мере совпадают с социо-структурным подходом. В известной работе чикагских социологов (упомянутой выше в социо-структурном подходе) содержатся предположения, что в XIX веке независимость высшего среднего класса Великобритании и безопасность владения собственностью отразились в приятной глазу архитектуре больших семейных домов, который и создали центр города, придав ему собственный и неповторимый стиль. В то же время коммунальная природа рабочего класса была встроена в архитектуру арендуемых «коттеджей из красного кирпича», проявилась она и в магазинчиках на углах улиц, в пабах, часовнях, соседских связях и профсоюзах [18].

Одна из ключевых тем Чикагской школы заключается в изучении деления городского пространства на множество локалов, город рассматривается как смесь этносов и классов, как мозаика различных социальных миров. Горожане находят пристанище в своих локальных «нишах», где они могут воссоздать чувство комфорта. Высокоstatusные группы становятся еще более престижными на контрасте с рабочим классом, а их локалы – закрытые социальные мирки, где есть места только для избранных. В общем и целом сегрегация порождает «приватизацию» территории сообщества и делает взаимодействие в этом пространстве предсказуемым и персонализированным [18].

Данный подход является очень важной частью данной работы. Выделяя регионы, необходимо учесть не столько время застройки, сколько облик, так как жить в однообразных серых или пожелтевших микрорайонах уже не нравится никому, а новые урбанистические решения и эффективное планирование пространства встречаются далеко не везде, особенно, если говорить о Кировской агломерации. По большому счету город был застроен в советские времена, о чем говорят нам внушительного размера микрорайоны, окружающие заводы и фабрики. Старые довоенные застройки также бросаются в глаза своим разнообразием и индивидуальностью. Различного рода застройки также сегментируют пространство и являются обязательным критерием исследования для выделения социально пространственной сегрегации.

Первым шагом в данной работе стал анализ морфологии города, который включает в себя изучение пространственно временных особенностей застройки Кировской агломерации. Выявленные факторы формирования агломерации помогли понять, по каким причинам и где были расположены ядра городов, а найденные природные и антропогенные особенности показали, какие ограничения мешали развитию и росту городов. Анализ морфологии выяснит причины возникновения тех или иных

отраслей промышленности, а также показал, как связи между городами влияли на развитие и освоение территории современной агломерации. Исследуя пространственной временную застройку Кирова и его городов-спутников было обращено внимание на крупные политические события со времен основания города, на генеральные планы города, на планы развития народного хозяйства СССР, на строительство крупномасштабных промышленных и инженерных объектов.

В качестве индикатора для исследования социально-пространственной сегрегации был выбран рынок жилья. Анализ проводился по рынку новостроек и вторичному рынку, в связи с чем было составлено две базы данных. Для базы данных первичного рынка жилья использовался сайт Яндекс.Недвижимость, где выбирались только однокомнатные квартиры и студии среди всех новых ЖК, построенных в пределах Кировской агломерации. Так как для изучения удобнее взять именно наименьшее звено рынка жилья, чтобы при сравнении можно было отталкиваться от наименьшей площади и стоимости квадратного метра. Первичный рынок жилья был исследован по следующим параметрам:

1. Расположение:
 - a) В Кирове
 - b) На периферии агломерации
 - c) В городах-спутниках (Кирово-Чепецк и Слободской)
2. Расположение относительно микрорайонов. В составе Кирова были выделены микрорайоны с различным количеством предложений о продаже квартир.
3. Стоимость квадратного метра
4. Стоимость квартиры
5. Площадь
6. Класс жилья. Застройщик указывает класс жилья, но в большинстве случаев завышает уровень, поэтому, сформировав базу данных, был

отредактирован класс жилья, сформировав блоки на основе общих качеств (стоимость, площадь, инженерные коммуникации, транспортная доступность и т.д.)

7. Средняя стоимость квадратного метра по новым ЖК в микрорайоне.

Для базы данных вторичного рынка жилья также был использован сайт Яндекс.Недвижимость, а в роли исследуемых объектов выступали студии и однокомнатные квартиры. Для исследования было проверено свыше 2000 объявлений на предмет мошенничества, повторного объявления, устаревшего объявления и переуступок. Для исследования вторичного рынка жилья были выбраны предложения исключительно в рамках городской агломерации, число которых составило 178. Для анализа не брались объявления без фотографий и адреса, а также объявления по продаже недостроенных квартир в новостройках, исключались все объявления, где сдача дома происходила позже 2016 года. Вторичный рынок жилья был проанализирован по следующим параметрам:

1. Расположение.
 - a) В Кирове
 - b) На периферии агломерации
 - c) К городам-спутникам (Кирово-Чепецк, Слободской)
2. Расположение относительно микрорайонов. В составе Кирова были выделены микрорайоны с различным количеством предложений о продаже квартир.
3. Стоимость квадратного метра.
4. Стоимость квартиры.
5. Площадь.
6. Год сдачи дома.
7. Класс жилья. По результатам анализа все предложения были сформированы в базы данных и разделены на классы жилья.

Для составления рейтинга качества жилой среды Кировской агломерации были выделены следующие критерии. Каждый критерий оценивается по 5-бальной шкале.

1. Хорошая транспортная доступность относительно центра города

В данном критерии учитываются осложняющие для горожан обстоятельства, которые создают помехи для того, чтобы добраться до центра города быстро из любой точки Кировской агломерации. Под помехами имеется в виду: отсутствие второго моста; железнодорожные переезды, создающие заторы на дорогах; неудовлетворительное состояние дорожного полотна.

- 5 баллов соответствуют очень хорошей транспортной доступности (расположение в центре города или рядом, отсутствие пробок на дороге).
- 4 балла соответствуют хорошей транспортной доступности с осложняющими обстоятельствами в виде заторов на дороге или отсутствия асфальтового покрытия.
- 3 балла соответствуют окраинному положению в городе, транспортная доступность становится затруднительной.
- 2 балла соответствуют заречному положению относительно центра или положению в агломерации на границе с г. Кировом.
- 1 балл соответствует положению в пределах агломерации не на границе с г. Кировом.

2. Расстояние от объекта до ближайшего общегородского подцентра

Общегородской подцентр – зона, обладающая общественно-деловыми функциями, например: крупный торговый центр, бизнес-центр. В данном критерии будет учитываться пешеходная и транспортная доступность от микрорайона до ближайшего подцентра.

- 5 баллов соответствует наличию крупного центра деловой активности в шаговой доступности 2-10 минут.

- 4 балла соответствуют наличию крупного центра деловой активности в шаговой доступности 10-20 минут и транспортной доступности до 5 минут.
 - 3 балла соответствуют наличию крупного центра деловой активности в пределах транспортной доступности до 15 минут.
 - 2 балла соответствуют наличию крупного центра деловой активности в пределах транспортной доступности до 30 минут.
 - 1 балл соответствует наличию крупного центра деловой активности в пределах транспортной доступности до 60 и более минут.
3. Наличие культурно-исторических и рекреационных объектов в шаговой доступности.

К культурно-историческим и рекреационным объектам относятся благоустроенные парки и скверы, дендропарки и лесопарки, благоустроенные набережные, историческая застройка, формирующая привлекательный архитектурный образ, храмовые комплексы, музеи, диорамы. Учитывается пешеходная и транспортная доступность до них.

- 5 баллов соответствует наличию культурно исторических и рекреационных объектов в шаговой доступности 2-10 минут.
- 4 балла соответствуют наличию культурно исторических и рекреационных объектов в шаговой доступности 10-20 минут и транспортной доступности до 5 минут.
- 3 балла соответствуют наличию культурно исторических и рекреационных объектов в пределах транспортной доступности до 15 минут.
- 2 балла соответствуют наличию культурно исторических и рекреационных объектов в пределах транспортной доступности до 30 минут.

- 1 балл соответствует наличию культурно исторических и рекреационных объектов в пределах транспортной доступности до 60 и более минут.
4. Положение объекта относительно источников экологической напряженности

В критерии будут учитываться источники напряженности и их расстояние до места проживания:

- a) Шумовое загрязнение (аэропорт, шумная трасса)
 - b) Загруженные дороги, наличие выбросов с неприятным запахом.
 - c) Близость промышленных предприятий и крупных коммунальных объектов.
 - d) Близость к кладбищу.
- 5 баллов соответствует отсутствию источников экологической напряженности.
 - 4 балла соответствуют наличию отдаленных или незначительных источников экологической напряженности.
 - 3 балла соответствуют наличию источника экологической напряженности в виде шумового загрязнения.
 - 2 балла соответствуют наличию источника экологической напряженности в виде близости промышленных зон, выбросов с неприятным запахом.
 - 1 балл соответствует наличию нескольких источников экологической напряженности.
5. Архитектурный стиль и образ, атрактивность жилой среды.
- 5 баллов соответствует современному архитектурному дизайну, включающему в себя продуманные и удобные решения для организации жилой среды и дворовых территорий.
 - 4 балла соответствуют привлекательному архитектурному стилю и облагороженной жилой среде в виде озелененных территорий.

- 3 балла соответствуют советскому типу застройки (бывшие рабочие городки).
 - 2 балла соответствуют ветхой жилой и окружающей застройке.
 - 1 балл соответствует ветхой жилой и окружающей застройке барачного типа.
6. Средняя стоимость квадратного метра жилья на вторичном рынке.
- 5 баллов соответствуют стоимости от 35 тыс. руб. за м²
 - 4 балла соответствуют стоимости от 30 до 35 тыс. руб. за м²
 - 3 балла соответствуют стоимости от 25 до 30 тыс. руб. за м²
 - 2 балла соответствуют стоимости от 20 до 25 тыс. руб. за м²
 - 1 балл соответствует стоимости 11 – 20 тыс. руб. за м²
7. Средняя стоимость квадратного метра жилья в новостройках.
- 5 баллов соответствуют стоимости от 41 тыс. руб. за м²
 - 4 балла соответствуют стоимости от 37 до 41 тыс. руб. за м²
 - 3 балла соответствуют стоимости от 33 до 37 тыс. руб. за м²
 - 2 балла соответствуют стоимости от 29,5 до 33 тыс. руб. за м²
 - 1 балл соответствует стоимости 25 – 29,5 тыс. руб. за м²
8. Средняя минимальная стоимость однокомнатной квартиры/студии на вторичном рынке.
- 5 баллов соответствуют стоимости от 1 млн. руб.
 - 4 балла соответствуют стоимости от 900 тыс. руб. до 1 млн. руб.
 - 3 балла соответствуют стоимости от 750 до 900 тыс. руб.
 - 2 балла соответствуют стоимости от 500 до 750 тыс. руб.
 - 1 балл соответствует стоимости от 330 до 500 тыс. руб.
9. Средняя минимальная стоимость однокомнатной квартиры/студии в новостройках.
- 5 баллов соответствуют стоимости от 2,2 млн. руб.
 - 4 балла соответствуют стоимости от 1,5 млн. руб. до 2,2 млн. руб.

- 3 балла соответствуют стоимости от 1 млн. руб. до 1,5 млн. руб.
- 2 балла соответствуют стоимости от 900 тыс. руб. до 1 млн. руб.
- 1 балл соответствует стоимости от 690 тыс. руб. до 900 тыс. руб.

10. Средняя минимальная площадь однокомнатной квартиры/студии на вторичном рынке.

- 5 баллов соответствуют площади от 35 м²
- 4 балла соответствуют стоимости от 30 до 35 м²
- 3 балла соответствуют стоимости от 25 до 30 м²
- 2 балла соответствуют стоимости от 20 до 25 м²
- 1 балл соответствует стоимости 12 – 20 м²

11. Средняя минимальная площадь однокомнатной квартиры/студии в новостройках.

- 5 баллов соответствуют площади от 45 м²
- 4 балла соответствуют площади от 36 до 45 м²
- 3 балла соответствуют площади от 27 до 36 м²
- 2 балла соответствуют площади от 23 до 27 м²
- 1 балл соответствует площади 17 – 22 м²

В целях верификации полученных результатов рейтинга качества жилой среды Кировской агломерации был проведен социологический опрос, в котором участвовало 30 горожан, проживающих в разных районах Кировской агломерации. Для социологического опроса была разработана специальная анкета (см. Приложение 6).

Результаты социологического опроса на следующем этапе были интегрированы в результаты рейтинга. В случае, если как минимум 5% жителей упоминают тот или иной микрорайон в положительном или отрицательном свете, то начисляются штрафные баллы в зависимости от смысла вопроса. За упоминание микрорайона в числе престижных районов и районов, где проживает привилегированное население начисляются баллы, а

за упоминание в числе криминальных и непрестижных районов, баллы снимаются. 5-14% упоминаний о районе соответствуют 1 баллу, соответственно за 15%-24% дается 2 балла, 25%-34% - 3 балла, 35%-44% - 4 балла. При упоминании микрорайона и его частей (улиц) в ответах - баллы суммируются на основе вышесказанного метода и добавляются в рейтинг.

На следующем этапе все баллы, начисленные микрорайонам суммируются. На основе получившихся данных предпринимается попытка проанализировать типологические различия процесса социально-пространственной сегрегации в Кировской агломерации. Для этого мы воспользуемся методикой «Рейтинг качества жилой среды», разработанной институтом дизайна и урбанистики университета ИТМО и институтом территориального планирования «Урбаника». [33]. Методика, используемая в данной работе, разработана на основе методики «Рейтинга качества жилой среды» и была скорректирована с учетом особенностей Кировской агломерации для наиболее объективной оценки качества и уровня жилой среды.

По итогам рейтинга микрорайоны были поделены на блоки в соответствии с 5 типами качества жилой среды:

- 15-23 балла (включая 23) – очень плохое
- 24-29 балла (включая 29) – плохое
- 30-34 балла (включая 34) – среднее
- 35-43 балла (включая 43) – хорошее
- 44 и выше – очень хорошее

Полученные группы микрорайонов исследуются на предмет общих характеристик и перспектив повышения уровня жилой среды.

Глава 2. Факторы социально-пространственной дифференциации Кировской агломерации

2.1. Пространственно-временные особенности застройки Кировской агломерации

Первоначальной точкой роста современной Кировской агломерации стали поселения русских, удмуртов и устюжан вдоль рек Вятка, Молома и Чепца, а также между современным городом Котельничем и Слободским [7]. По мнению известного русского историка Н.М. Карамзина становление города Хлынова (сейчас Киров) произошло в 1174 г. Первое упоминание в летописях о Хлынове относится к 1374 году, но эта дата скорее отражает момент, когда город стал сильным и разбогател, а не год основания, так как судя по энциклопедии Вятской земли - во второй половине XIII – начале XIV в. закладывалась основа городской планировки, просуществовавшая по меньшей мере до середины XVI в [3]. Первоначально город представлял из себя ядро площадью в 4 гектара, где к концу XIV века стояли деревянные церкви, дворы церковнослужителей, бояр и знатных людей. Так как в этом месте не могли размещаться жилые и хозяйственные помещения жителей и торговая площадь, возникло заградное поселение – посад. Размещение поселения между рекой и глубоким оврагом (Раздерихинским, существует по сей день), сложный рельеф окружающей местности определили характер планировки города на 4 последующих столетия, так как Раздерихинский овраг, больше напоминающий ров, долгое время был северной границей посада города Хлынова.

Через полвека после основания Хлынова появляется первое известие о поселении русских людей в устье реки Чепцы, которое возникло в 1405 году и первоначально именовалось Никольским погостом (сейчас Кирово-Чепецк). А еще через сотню лет появилось первое упоминание о Слободском, которое относится к 1505 году. Среди историков принято считать 1489 годом основания г. Слободского, а точнее «Слободы», так как точная дата, когда название официально закрепилось неизвестна. Историк М.

Худяков считает, что Слободской к XV веку уже имел развитые торговые отношения с соседними поселениями, укрепительные сооружения и эффективное городское управление, местные промыслы, а также город был обмерен и распланирован на дворовые участки, о чем говорит древний план города (См. Приложение 1) [11]. Город Слободской уже на момент XVI века жил интересами дальних городов и работал на периферию.

С течением времени все три города развивались, увеличивали количество населения, налаживали торговые отношения. В Хлынове в 1580 году на южном берегу Засорного оврага - чуть севернее Кикиморской горы был основан мужской монастырь по приказу Ивана Грозного. Такое месторасположение монастыря долгое время сдерживало развитие города в южном направлении. С течением времени за монастырём образовались две слободки – Кикиморская и Заоградная. [11, с. 43]. Селение в устье Чепцы к тому времени сильно разрослось, являясь к началу XVII века административным центром огромного Чепецкого стана. В городе уже появились деревянные храмы. В XVII веке Никольский погост стал записан в летописях как «погост на устье Чепцы реки».

В начале XVII века в Хлынове за пределами посада начали быстро расти новые слободки. В начале второй половины столетия к городу были присоединены новые земли, а граница города отодвинулась на запад до современной Театральной площади. В XVII веке Хлынов становится одним из крупных городов на северо-востоке европейской России и немногим уступает центральным городам, численность населения Хлынова увеличилась и составила около 4400 человек. После петровских преобразований в городах современной Кировской агломерации появились первые мануфактуры, водяные мельницы, винокуренные и кожевенно-меховые заводы, лесопильные мастерские, небольшие металлообрабатывающие предприятия. Также открылись первые учебные заведения.

В XVIII веке Слободской стал опорным пунктом торгового пути из Архангельска в Вятку, часть товаров оседала в Слободском, что привело к возникновению в городе кожевенно-мехового, а также усилению торговых отношений между Хлыновом и Никольским погостом, который с того времени стал записан в летописях как «село Усть-Чепецкое» [11].

В 1727 году Вятская провинция перешла в состав Казанской губернии, а в 1759 году после государственного размежевания земель, принятого императрицей Елизаветой Петровной, появился первый план г. Хлынова, который стал первой официальным картографическим документом и отражал исключительно существующие строения [31].

В 1759 году при государственном межевании земель геодезисты сняли с натуры план города Хлынова (См. Приложение 2). На плане река подходит к городскому берегу значительно выше, практически у вершины Кикиморской горы (в данный момент на Кикиморской горе размещается горнолыжный курорт Калинка-Морозов), примерно напротив того места, где начинается Орловская улица. Сейчас же река подходит к городскому берегу ниже по течению, ближе к пристани современного речного вокзала. Сравнивая планы и карты, можно сделать вывод о том, что за два столетия излучина реки спустилась вниз примерно на 1200 метров (выходит, что средняя скорость сползания русла равна 6 метрам в год). Получается, что в XIV веке Вятка подходила к берегу выше долины реки Хлыновицы, где-то напротив Хлыновской улицы современного города [11].

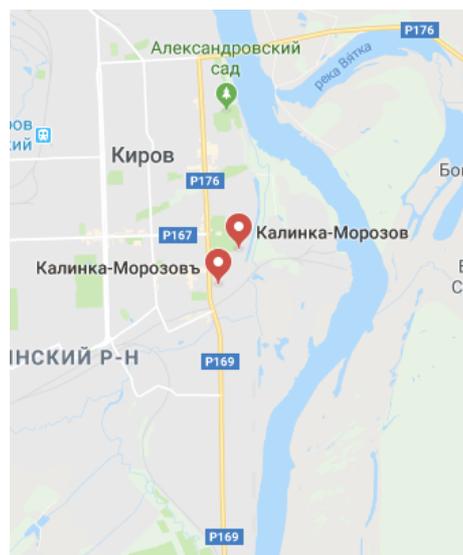
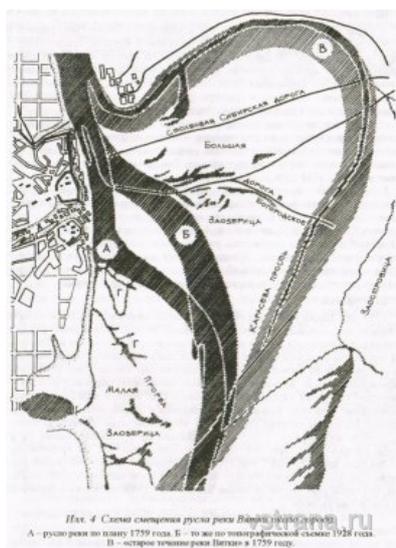


Рис. 1. Схема смещения русла р. Вятки [16]

Также, если детально рассмотреть план 1759 года, можно увидеть как река Сорка пересекает город, беря свое начало в западной части сформированного на тот момент города (в районе современной Сельскохозяйственной академии) и впадает в Вятку. С течением времени река обмелела и заросла травой, а русло реки Сорки стали называть Засорным оврагом или оврагом Засора. Дорога вдоль реки Сорки до Трифонова Монастыря называлась Монастырской набережной, а в данный момент называется улицей Горбачева. Засорный овраг в старой Вятке был естественным разделителем города на две части – южную и северную.

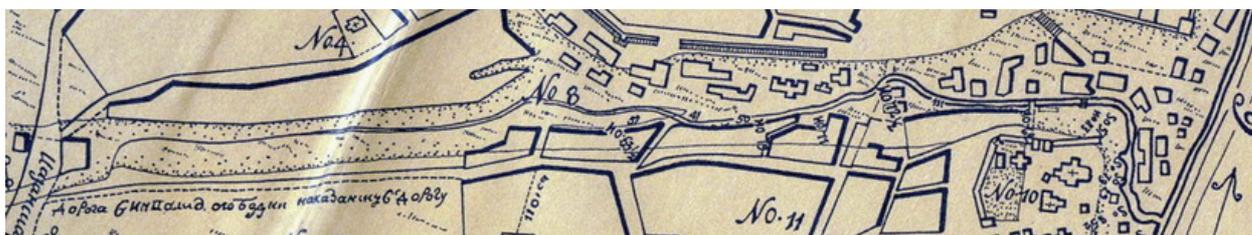


Рис. 2. Засорный овраг на плане г. Хлынова 1759 года [31]

В 1780-1781гг. по указу Екатерины II происходит образование Хлыновского наместничества (позднее Вятская губерния), а город переименовывается в Вятку и становится столицей Вятского наместничества, что предполагает приток жителей и активную застройку города. До 1784 года

не существовало проектных планов города Вятки, никто не проектировал город и не определял наперед, как пойдут его улицы, где будут площади, но город постоянно рос. Дороги веером расходились от торговой площади, а вдоль дорог все дальше от центра ставили избы новоселы, и дороги превращались в улицы. Так в Вятке возникла лучевая планировка, постепенно улицы-лучи соединялись с переулками, образуя уличную сеть города. В 1784 году, по указу Екатерины II, был утвержден первый генеральный план Вятки (См. Приложение 3), после чего началась масштабная планировка города. [31]. Новый план представлял собой полную противоположность исторически сложившейся планировке города, так как разделял всю территорию города на прямоугольные кварталы – «регулярные» с точки зрения геометрии. Развитию города в южную сторону препятствовал глубокий Засорный овраг, через который до начала XIX века не было мостовых переходов, поэтому расширение городского пространства происходило интенсивнее в западном направлении до конца XVIII века. По этой причине планы 1759 года и 1784 так вытянуты с запада на восток. Дорожная сеть Хлынова базировалась на двух основных планировочных осях (улицах) – Московской (название сохранилось) и Стефановской (Молодой Гвардии) [3].

После открытия моста, в заречном районе (на территории современного р-на Коминтерн) спустя несколько лет появилось кожевенно-обувное производство, а точнее «кожевенный, скорняжный и клееваренные заводы и фабрика обуви» - как гласит рекламное объявление предприятия Долгушиных 1839 года. В те времена правительство предъявляло большой спрос на обувь и амуницию для царской армии, что стало огромным толчком для развития кожевенно-обувного завода Долгушиных. К концу XIX века Вятская губерния стала крупным центром кожевенно-обувной промышленности центральной России, в губернии насчитывалось 120 кожевенных заводов, на которых трудилось около 2 тысяч рабочих. [25].

Предприятия Долгушиных стали прототипом современного промышленного кластера в сфере кожевенных изделий и кожгалантереи. На этом месте в поселке Коминтерн в современное время сосредоточены такие кожевенные предприятия как «Искож», ЗАО «Баско» и уже упомянутый в роли предприятия Долгушина – кожевенный завод «Артэкс». Кожевенное производство развивалось в губернии благодаря близости к Сибири, где можно было приобрести за низкую цену большое количество кож. Сосредоточение такого рода промышленного кластера сделало кировских мастеров известными на всю европейскую часть России, а также положило начало формированию различных фабрик, которые занимались уже не только кожгалантереей и обувью, а мехами и выделкой из овчины, ныне эти небольшие фабрики объединены и являются меховым промышленно-торговым акционерным обществом «Метако», также позднее появились и другие кожевенно-меховые заводы – «БАРС», «Соболь», «Калинка-Морозов», «Белка», «Вятка», «Элегантные меха» и так далее.

Слободской ничем не уступал Вятке в своем развитии, в городе на тот момент уже функционировала фосфорно-спичечная фабрика и возводились еще 45 заводов, в том числе винокуренный, 4 кожевенных, 9 овчинно-шубных и медоваренный и металлообрабатывающий завод. Город становился крупным промышленным центром и вскоре стал занимать первое место в губернии по объему промышленной продукции.

В Селе Усть-Чепецкое в XIX веке строились каменные церкви, одна из которых позже стала использоваться для нужд Кировской теплоэлектростанции в 1935 году, а население села в 1876 году по данным переписи составляло 660 человек. [11, с. 400]. Близость Вятки и Слободского не только способствовало развитию рынка в Усть-Чепце, но и влияла на быт и образование крестьян. В 1838 году в Усть-Чепце было открыто первое учебное заведение, а в 1886 и 1887 появились два земских училища – мужское и женское.

К концу XIX века города имели десятки предприятий, образовательные учреждения, культурно-досуговые учреждения (галереи, скверы, театры, библиотеки т.д.) [3]. В 1876 году в Подробном атласе Российской Империи с планами главных городов появился и план Вятской губернии (См. Приложение 4). А в 1886 году появилась более современная карта Вятского уезда, составленная губернским земским статистическим бюро. С тех пор карты и планы города обновлялись достаточно часто (1909, 1928, 1937, 1942), что связано с активным освоением земель и развитием картографии в Российской Империи и СССР.

В 1899 году в Вятку пришла железная дорога, которая соединила Вятку с Пермью и Котласом. По этим причинам появились мастерские для обслуживания железной дороги, которые позже были реорганизованы в «Машиностроительный завод имени 1 Мая», название которого сохранилось и по сей день, а сам завод стал точкой роста микрорайона, окружающего завод. Вскоре построился рабочий поселок для сотрудников машиностроительного завода им. 1 Мая, где возвели большое количество деревянных домов. Современный Кирово-Котласский вокзал – первый вокзал города, в данный момент находится в центре, вблизи пересечения улиц Октябрьский проспект и Московской, так как во время строительства железной дороги этот участок города был пригородной западной частью Вятки. Вокзал обслуживает грузовые и пассажирские перевозки, к вокзалу примыкает северный индустриальный район и несколько крупных предприятий. Наличие железнодорожного вокзала послужило причиной для образования вокруг него промышленного района. В 1906 году железная дорога соединила Вятку с Петербургом, следствием чего стало строительство нового вокзала [3].

В 1917 году на Вятских землях установилась советская власть, которая спровоцировала изменение культурного облика сел и городов: появлялись драматические кружки, появились монументы, увековечивающие память

В.И. Ленина и других большевиков, главным монументом решили сделать гидроэлектростанцию, но построили теплоэлектростанцию, так как нашли вблизи Чепцы залежи торфа. Будущая станция была построена в 1938 году и стала называться Кирово-Чепецкая ТЭЦ, которая была ориентирована по большому счету на население Кирова. К концу 1918 года Вятка стала прифронтовым городом и была буквально забита тылами воинских частей, лишь через год-полтора занятые ими зданиями начали освобождаться, и появилась возможность хоть как-то разместить детские сады, школы, дать жилье рабочим и служащим [11, с 58]. В следствии процессов такого принудительного переселения численность населения Слободского увеличилась на 2000 человек и составила 14 000.

В 1928 году с Картоиздательством наркомата был заключен договор на проектирование перспективного плана Вятки. В этом же году Президиум ВЦИК принял решение о включении в городскую черту Вятки земель семнадцати пригородных деревень, села Хлыновского и слободы Стенинской. Застраиваемая территория города увеличилась почти в два раза. Так как советское градостроительство в те годы только набиралось опыта, ни нормативов, ни четких теоретических установок для подобных работ не было. Тем не менее генеральный план был внесен, но с замечаниями, которые проектная организация должна была учесть перед утверждением плана. С 1 октября 1929 года постановлением ВЦИК город Вятка стал окружным городом в составе Нижегородского края, а вскоре и вовсе центром одного из районов. Вся проектная работа осталась не реализована, генплан города Вятки так и не был утвержден Министерством, а составление новой предварительной схемы планировки оказалось переданным Горьковскому отделению Гипрогора.

В конце 1934 года Вятка стала краевым, а с 1936 года — областным центром. В который уже раз менялись исходные данные, и проектирование начиналось снова. В этот же 1934 год Вятка была переименована в Киров.

Превращение Кирова в областной центр в 1936 г. позволило продолжить развитие города в более быстром темпе. В 1939 году зародилось одно из самых больших градостроительных предприятий Кирова и одно из крупнейших предприятий области – завод по выпуску агрегатов авиационного вооружения. В данный момент завод носит название ВМП «Авитек». Современный Октябрьский район сформировался во многом благодаря застройкам для работников ВМП «Авитек». Завод по обработке цветных металлов (ОЦМ) был заложен в 1939 году. Завод ОЦМ сформировал еще один одноименный микрорайон, где работникам завода выдавали квартиры. Соседний микрорайон «Лепсе» также сформированный на базе завода, был назван в честь профсоюзного и революционного деятеля Ивана Ивановича Лепсе. Следующей точкой роста стал микрорайон в центре города, развитие данного микрорайона зеркально отражает развитие всех предыдущих районов, только в этом случае точкой роста стал завод «Маяк», который был эвакуирован в период ВОВ и выпускал партии пулеметных лент. Работникам завода «Маяк» выдавали квартиры в центре города, вблизи завода, по улицам Герцена и другим центральным улицам, так или иначе имеющим отношение к заводу. В послевоенное время Киров был закрытым городом, где все факторы его развития были связаны с развитием военной и авиационной промышленности. Всего в Кирове более 40 микрорайонов и основная часть микрорайонов - советского типа, построена по одному принципу: завод аккумулирует вокруг себя работников, выдавая им квартиры.

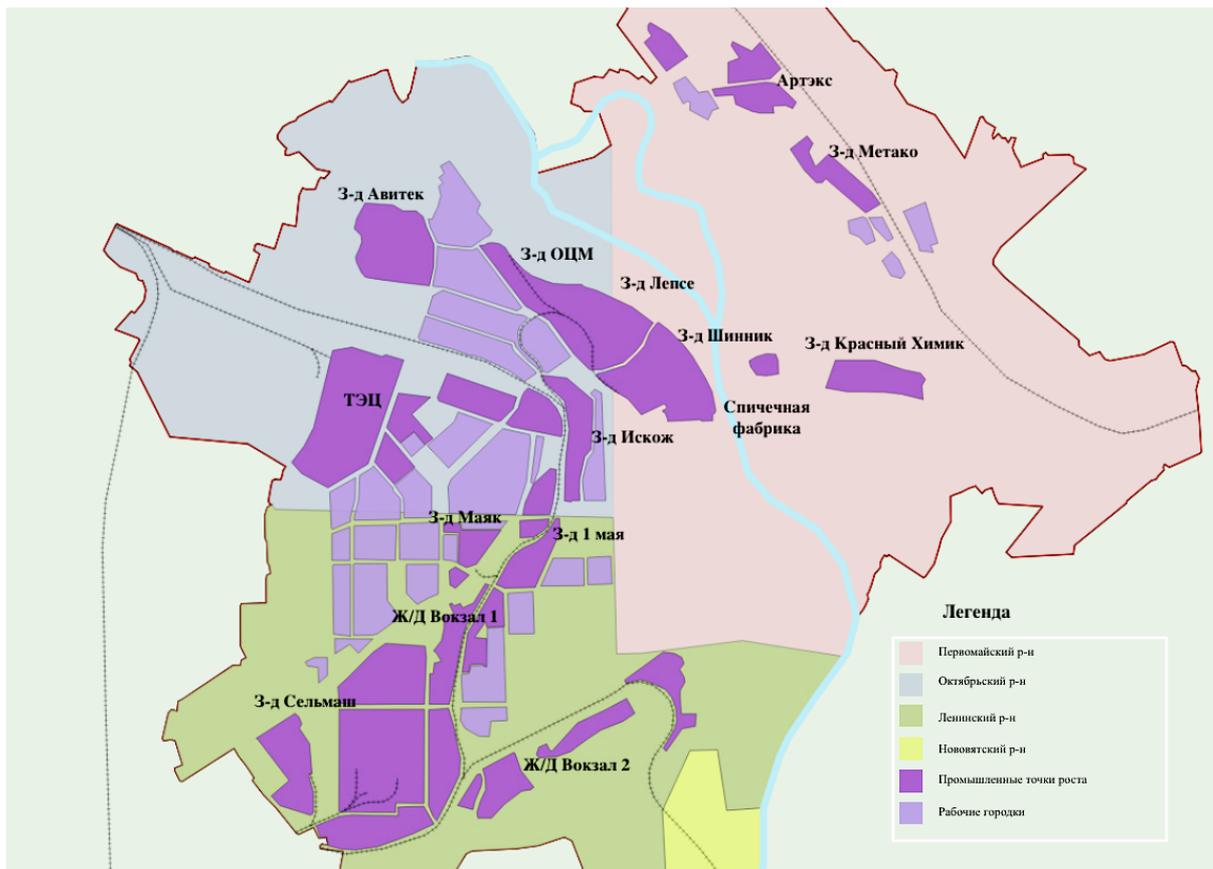


Рис. 3. Промышленные точки роста Кирова с окружающими их рабочими городками [составлено автором]

Горпрогор продолжал работу над генпланом и в 1938 представил Кировскому горсовету два документа: схему распределения территорий города на 500 тысяч жителей и генеральный проект строительства ближайших лет на город с населением 300 тысяч человек. [11]. Окончательный проект планировки города Кирова проектная организация закончила к марту 1941 года, но генеральный план в очередной раз не был утвержден – началась война. В 1941 году Киров массово принимал промышленные предприятия, учебные и научно-исследовательские институты, театры, учреждения и тысячи эвакуированных людей. Свои кировские учреждения потеснились или уезжали в районы, освобождая место вновь прибывшим. [11]. В 1942 году село Усть-Чепца становится рабочим поселком Кирово-Чепецком, в котором вскоре был построен крупный

биохимический комбинат, на котором было задействовано 25% жителей, что стало зарождением химико-технологического кластера в Кировской области. Кирово-Чепецк под влиянием плановой экономики Советского Союза становится сосредоточением крупных промышленных предприятий, яркими представителями которых являлись: электромашиностроительный завод, швейная фабрика, фабрика игрушек, хлебозавод, приборный завод «Кристалл».

Следующая попытка создать генплан предпринималась в 1950-е гг. В 1954 г. в Совмине РСФСР был утвержден опорный план развития г. Кирова, а в конце 60-х план Киров-Чепецка. План Кирова был составлен до выхода в свет новых строительных норм и правил и уже не соответствовал им. Также не соотносился он и с планом Хрущева на форсированное строительство жилья. В этой ситуации в качестве компромиссного варианта был составлен план размещения строительства на три года. Но генплан имел ошибку – судя по плану, на конец 1958 года в Кирове должно было жить 152 тысячи человек, именно под это количество проектировалась вся социальная инфраструктура, а в итоге по переписи на 15 января 1959 года в Кирове оказалось 252 000 человек, разница в 100 тыс. чел. создала трудности для развития города. [32]. В тот момент в Кирово-Чепецке проживало уже 16 000 человек, в городе активно строились объекты культуры и спорта, образовательные учреждения. План, разработанный в конце 60-х годов Ленгипрогором, не обновлялся до 2015 года.

Генплан Киров в итоге был утвержден лишь в июле 1970 г. Таким образом, город Киров развивался без грамотного генерального плана с конца 1920-х гг. до начала 1970-х гг. Это, конечно, отразилось на его застройке и внешнем облике, на многих аспектах развития. На 1970 год население Кирова уже приблизилось к отметке 332 тысячи человек, а на конец расчетного срока планировалось около полумиллиона, что было оправданной цифрой. Генпланом предусматривалось строительство свыше 3млн кв.

метров жилья, дома планировалось строить в основном пятиэтажные. Продление Октябрьского проспекта в обе стороны, реконструкция существующих предприятий, проведение двух новых городских магистралей, строительство «Нового» моста, а затем еще одного – третьего моста, создание подземного туннеля в 390 метров вдоль линии улицы Карла Маркса под сквером и зданием главного театра, чтобы освободить центральную часть города от транспорта и сделать ее пешеходной зоной. Важной задачей стала постройка биохимического завода с прилегающим учебным городком и научным центром микробиологии. В 1969 году город приобрел важный стратегический объект – современный по тем временам аэропорт с отлаженным авиасообщением, а в 1998 году в Кирове появился «Новый» мост, который связал Заречный район с основной частью города. [3]. В 1978 году Слободской также получил свой генеральный план, задачи которого были расписаны до 2010 года.

К 2000 в Кирове году были реализованы практически все задачи генерального плана, впервые город развивался не хаотично, целенаправленно и разумно. Следующий генплан был выполнен проектным институтом Урбанистики (Ленгипрогор) в 1993 году, но он не прошел стадию согласования и не был утвержден. Очередной генеральный план города Кирова был утвержден только в 2007 году на период до 2020 года. Современный план предусматривал развитие гражданского строительства на юго-запад и юг вдоль реки Вятки. Эти территории считаются перспективными для развития по причине благоприятной эколого-гигиенической и инженерно-строительной ситуации, в отличие от западного направления, где находится много промышленных зон и предприятий. Основные направления жилищного строительства: завершение строящихся микрорайонов, реконструкция и модернизация жилых домов первых поколений массового индустриального строительства, освоение новых территорий жилой застройки, снос ветхого жилья, формирование районов

малоэтажной жилой застройки в заречной части города, в Ленинском и Нововятском районах. Основные задачи в промышленных и деловых зонах: ликвидация вредного воздействия на жилые и рекреационные зоны, развитие сети учреждений обслуживания работающих на предприятиях, озеленение территорий санитарного назначения, реорганизация и реконструирование общественно-деловой застройки в центральной части города, расширение системы центров общественно деловой активности. Из прибрежной территории реки Вятки необходим вынос предприятий с созданием вдоль берега непрерывной системы зеленых насаждений и набережных. Основные задачи в развитии транспортной инфраструктуре: строительство третьего моста, создание транзитной дороги, создание дополнительных связей между отдаленными районами, увеличение пропускной способности дорог, создание улиц-дублеров. На данный момент мало что стало реальностью, городские власти объясняют это нехваткой денег и кризисом.

Поселения на реке Чепца и Молома стали городами-спутниками Кирова и развивались в тесной связи с ним, воспринимая Киров как полюс роста изначально, что прослеживается в становлении промышленности, заводов и фабрик в соответствии с нуждами полюса, а также вынос предприятий в города-спутники. Возможно, не имея городов спутников Слободского и Кирово-Чепецка, Киров не вырос бы до таких размеров, либо имел совершенно другой путь развития. Краткую хронологию пространственно временных особенностей застраивания Кировской агломерации можно увидеть в следующей таблице.

Табл.3. Пространственно-временные особенности застраивания Кировской агломерации [составлено автором]

Период	Основные события в Кирове	Основные события в Кирово-Чепецке	Основные события в Слободском

XI – XIII вв.	Основание Хлынова, заложение основ планировки города.		Появление поселений на реке Молома.
XIV – XVI вв.	Город переходит под власть Московского княжества. Формирование ядра города. Появление торговой площади и посада. Раздерихинский овраг и монастырь ограничивают развитие города.	Основание поселения - Никольского погоста, строительство церквей, увеличение населения, развитие торговых отношений с близлежащими населенными пунктами.	Основание «Слободы», развитие железодельных и скорняжных промыслов. Строительство укрепительных сооружений.
XVII – XVIII вв.	Город приобретает черты экономического центра. Присоединение новых земель, перестройка города из-за пожара, появление мануфактур.	Увеличение населения, погост становится административным центром Чепецкого стана.	Строительство церкви, развитие торговли и местных промыслов.
XIX в. – 1917 г.	Активное освоение территории города, проведение инженерных коммуникаций, развитие промышленности.	Переименование в село Усть Чепецкое, развитие местных промыслов, развитие лесозаготовки и деревообработки, открытие спичечной фабрики и первых учебных заведений.	Появление многочисленных предприятий и заводов, развитие промышленности, город приобретает функции промышленного центра.
1917 – 1941 гг.	Вятка становится прифронтовым городом, приток людей. Восстановление и ремонт предприятий, расширение города и деление на функциональные зоны, Вятка переименовывается в Киров	Приток людей, строительство ТЭЦ, биохимического завода и других предприятий.	Увеличение количества жителей за счет беженцев от гражданской войны, строительство дополнительной железнодорожной ветки, укрупнение предприятий.
1941 – 1991 гг.	Размещение эвакуированных заводов и людей, экстренное развитие военной промышленности, строительство заводов и рабочих городков. Принятие генерального плана 1970 года. Строительство первого железобетонного моста через р. Вятку.	Село становится рабочим поселком - Кирово-Чепецк. Принятие нового генерального плана 1960 года, строительство биохимического комбината и др. предприятий, объектов культуры и спорта, а также образовательных учреждений.	Город отнесен к категории городов областного подчинения, прокладывается асфальтированная дорога до Кирова, появляется завод железобетонных конструкций.

1991 – по наст. время	Киров размеренно застраивается в соответствии с генеральным планом, превалирует точечная застройка центральной части города и строительство микрорайонов на окраине города	Население сокращается. Строительство новых объектов не ведется. Функционируют старые предприятия, некоторые из них закрылись или разорились.	Численность населения падает. Новое жилищное строительство не ведется. Функционируют старые предприятия, некоторые из них закрылись или разорились
-----------------------	--	--	--

2.2. Рынок жилья как индикатор социально-пространственной сегрегации Кировской агломерации

Для анализа рынка жилья был использован в качестве источника сайт Яндекс.Недвижимость и сайты представленных ЖК для уточнения информации о метраже, минимальной стоимости квартир, цене за квадратный метр и локации. Анализ осуществлялся по новостройкам Кировской агломерации, вторичному рынку и коттеджным поселкам. Анализ новостроек покажет направление расширения агломерации и примерный уровень благосостояния людей, для которых они строятся. Исходя из этих данных, можно будет понять, как сегментированы микрорайоны города относительно уровня дохода и статуса граждан. Анализ вторичного рынка дополнит картину сегментированных районов и покажет, в каких местах города иметь квартиру считается наиболее престижным.

За 2016 год в Кировской агломерации было сдано 480 тыс. м² жилья, а в 2017 – 390 тыс. - на 20% меньше, что связано с предпочтением горожан вторичного жилья первичному, это происходит по следующим причинам: цены на вторичное жилье снижаются, чтобы конкурировать с новостройками, увеличение доступности ипотеки на «вторичку», а также падение доверия к надежности застройщиков. Поэтому на первичном рынке недвижимости в Кировской агломерации происходит устойчивое снижение цен, за последний год цены снизились на 16%, эксперты агентства

недвижимости «Риэлти Групп» прогнозируют дальнейший спад цен на первичную недвижимость [26].

Табл. 4. Характеристика новостроек по районам и микрорайонам [составлено автором по 40, 41]

Район/ Микрорайон	Кол-во новых ЖК	Средняя стоимость м ² тыс. руб.	Минимальная площадь в м ²
<u>Октябрьский</u>	13		
ОЦМ	2	41 750	40,5
ТЭЦ	1	33 000	38
Филейка	4	33 700	26
Новое Сергеево	1	25 500	57
П. Ганино	1	42 000	36
Северный	4	33 100	26
<u>Первомайский</u>	18		
Исторический центр	12	52 400	48,5
Коминтерн	3	26 600	25
Лодочная станция	1	29 500	22
Красный Химик	1	28 000	43
Центральный рынок	1	44 500	33,5
<u>Ленинский</u>	39		
Исторический центр	3	52 400	48,5
Ж/Д Вокзал	3	40 600	34,5
Зональный	6	41 600	43,5
Дружба	4	32 500	31
Парк Победы	3	39 300	27
Решетники	1	40 000	30
Сельмаш	5	32 300	24
Чистопруденский	3	36 000	26
Мининский	1	41 000	47
Юго-Западный	2	42 500	41
Мирный	1	34 000	28
Молокозавод	2	37 800	36,5

Садаковский	3	32 300	26
Слобода Курочкины	1	27 300	21
Центральный рынок	1	44 500	33,5
<u>Нововятский</u>	3		
Слобода Лосево	1	37 000	37
Зональный	1	41 600	44
Шулаи	1	27 700	17
Агломерация	2		
П. Порошино	1	Нет инф.	118
П. Дороничи	1	32 000	33

97 % новостроек находится в пределах границ Кировского городского округа, основное количество новостроек сосредоточено в Ленинском районе города и составляет 51% от всех новых ЖК города, что связано с наличием свободного пространства на границе с Нововятским районом, где и развернулась масштабное жилое строительство. Также границы района имеют достаточно своеобразную конфигурацию - Ленинский район занимает юго-западную часть города, а его небольшая часть находится в юго-восточной части города, разделяя Первомайский и Нововятский район, охватывая самую развитую и густонаселенную часть города.

Следующее место по количеству новостроек занимает Первомайский район, где строится 26% всех новых объектов. Такая большая разница по сравнению с Ленинским районом заключается в том, что основная часть Первомайского района находится за рекой, что сильно снижает привлекательность района, особенно, если учесть, что через реку на данный момент есть только два моста, при переезде через которые часто происходят заторы. Та часть Первомайского района, которая находится на правом берегу реки – в основном застроена историческими зданиями и в большей степени имеет общественно-деловые функции, активное строительство здесь реализовывать негде, не считая точечную застройку на местах, где могут

быть снесены ветхие дома. Стоимость жилья в таких новостройках достаточно высокая. В Октябрьском районе оказалось только 19% новостроек, что можно объяснить тем, что Октябрьский район застраивался в советский период для рабочих завода. В связи с этим Октябрьский район не имеет высокой инвестиционной привлекательности для девелоперов, именно в этой части города находится микрорайон ОЦМ, отличающийся неблагоприятной средой, где практически весь жилой фонд значительно изношен, а основную часть жителей микрорайона составляют пенсионеры, бывшие рабочие местных заводов. В Нововятском районе города сосредоточилось всего 4% новостроек. Данный факт можно объяснить тем, что район был присоединен к Кирову относительно недавно, и в сознании жителей города Нововятск ассоциируется с чем-то дальним и неизведанным. Ситуация усугубляется недостаточной развитостью социальной инфраструктуры в районе, что и находит свое отражение в невысоком объеме нового жилищного строительства.

При переходе на микроуровень анализа рынка жилья, можно отметить, что 20% новостроек находятся в историческом центре. В первую очередь этот показатель достигается за счет сноса ветхого и аварийного жилья. В микрорайоне Зональный возводится 8% новостроек, так как микрорайон находится достаточно близко к историческому центру, имеет хорошую транспортную доступность и свободные территории под застройку. Высокую долю среди новостроек - 45% от всех строящихся объектов составляет точечная застройка, что указывает на постепенное уплотнение застройки в уже на освоенных территориях города.

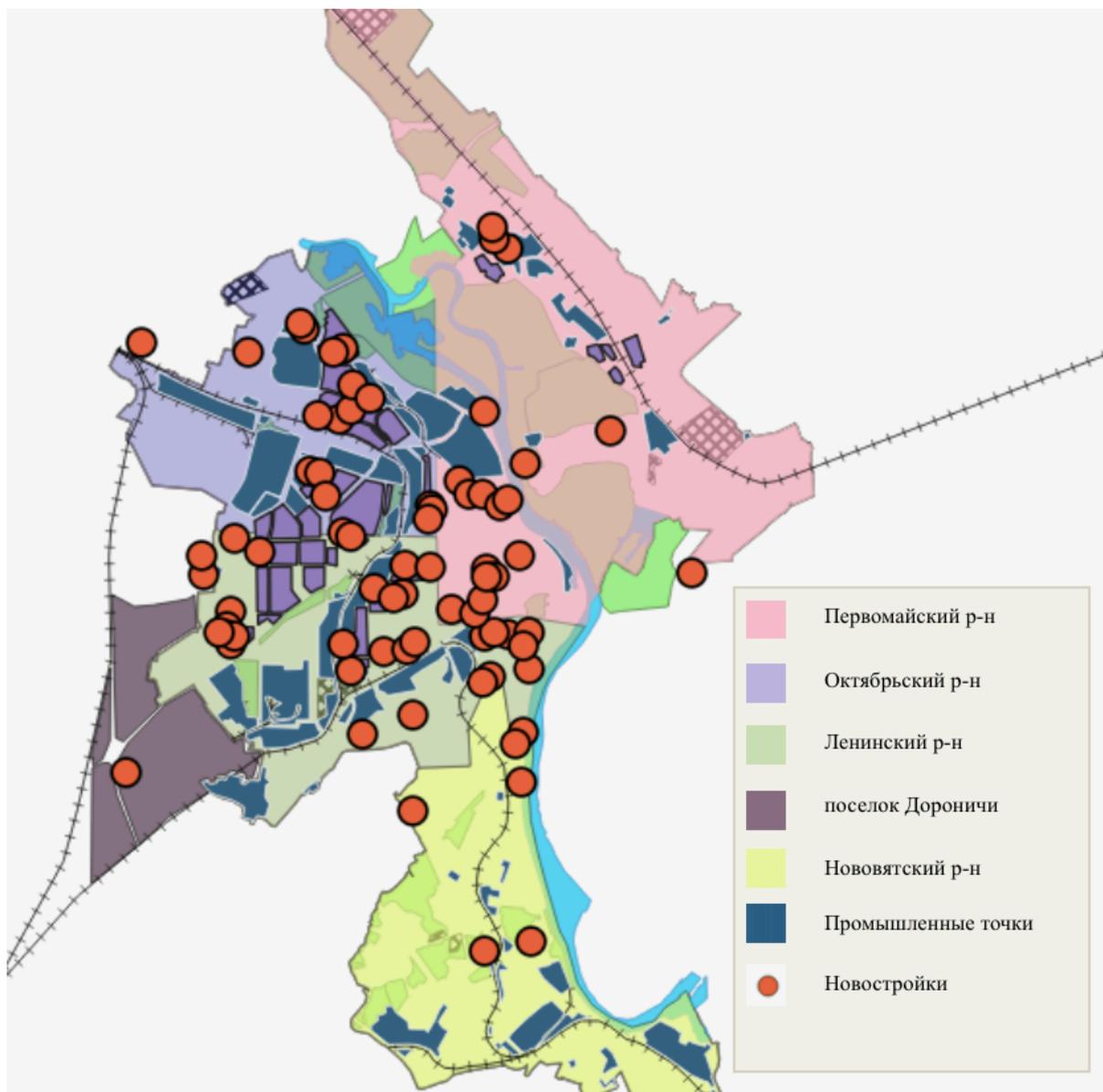


Рис. 4. Размещение новостроек на территории Кирова [составлено автором]

Все строящиеся дома подразделяются застройщиками на классы в зависимости от минимальной площади, окружающей инфраструктуры, стоимости и качества застройки – эконом, комфорт, бизнес, премиум. Единой классификации жилой недвижимости в России не существует. У каждого девелопера, агента по недвижимости, существует своя классификация объектов в зависимости от региона, массовости застройки и спроса [5]. Так как подобная типологизация индивидуальна для каждого города, не стоит ссылаться на параметры, используемые для классификации в других городах

и странах. Учитывая, что дифференциация есть в любом случае, значит, мы можем делить объекты жилой застройки, как минимум, на лучшие и худшие. Крайние и наиболее ярко выдающиеся объекты обеих категорий мы поделим на класс премиум и класс эконом, а оставшиеся застройки, оказавшиеся в центре, мы поделим на комфорт и бизнес. Такое деление можно детализировать и уточнять, используя все новые и новые названия, но мы остановимся на этих четырех.

В соответствии с принятой в данной работе классификацией, жилая застройка на первичном рынке должна соответствовать следующим ниже условиям.

Премиум класс должен выполнять основные требования:

1. Размещение в наиболее престижном районе города.
2. Кирпичные стены (или другие наиболее качественные материалы).
3. Минимальная площадь квартир от 42м²
4. Минимальная стоимость кв. м. от 64.000 руб.
5. Наличие охраняемого подъезда, подземного гаража.
6. Наличие соседней жилой застройки соответствующих категорий.
7. Развитая инфраструктура.
8. Приятный вид и благоприятная жилая среда.
9. Качественное дорожное покрытие при въезде и выезде с территории ЖК.

Бизнес класс должен выполнять требования:

1. Размещение в хорошем районе города.
2. Кирпичные стены.
3. Минимальная площадь квартир от 36м²
4. Минимальная стоимость кв. м. от 50.000 руб.
5. Наличие охраняемого подъезда и охраняемого гаража.
6. Наличие соответствующей соседней жилой застройки.
7. Соответствующая инфраструктура.

8. Благоприятная жилая среда.

Комфортный класс выполняет условия:

1. Размещение в любом районе города.
2. Минимальная площадь квартир от 27м²
3. Наличие парковки.
4. Соответствие с нормой архитектурно-строительных параметров.

Экономичный класс соответствует условиям:

1. Размещение в непрестижных районах города.
2. Удаленность от основных транспортных коммуникаций.
3. Отдаленность от точек роста, либо наоборот, непосредственная близость к промышленным объектам.
4. Неблагоприятная жилая среда.
5. Отсутствие архитектурного образа.
6. Место для парковки отсутствует, либо парковка находится в шаговой доступности (вне территории двора).

Проанализировав базу данных новостроек, было выяснено: эконом класс занимает 53% новостроек, комфорт класс – 37%, бизнес – 7% и премиум – 3 % (см. Рис.2). Распределение классов жилья по районам отражено в табл. 5.



Рис. 5. Распределение классов жилья по Кировской агломерации [составлено автором по 40, 41]

Табл. 4. Распределение классов жилья по районам Кировская агломерация [составлено автором по 40, 41]

	Ленинский	Первомайский	Октябрьский	Нововятский
Эконом	63%	11%	24%	2%
Комфорт	49%	32%	15%	4%
Элитный	20%	80%	0%	0%
Премиум	1%	1%	0%	0%

Минимальная стоимость в новостройке начинается с 23 300 руб. за м² в однокомнатной квартире в микрорайоне Коминтерн, что является самым ярким представителем экономичного класса среди представленных. Средняя стоимость жилья (см. табл. 3) в Коминтерне составляет 26 600 рублей за м², а средняя площадь однокомнатных квартир – 25 м². 63 % новостроек эконом класса расположены в Ленинском районе, в основном в микрорайонах Сельмаш, Зональный, Дружба и Садаковский и Чистопруденский. Сельмаш и Дружба – бывшие советские районы, построенные с целью выдачи квартир рабочим вблизи завода. Садаковский и Чистопруденский – новые микрорайоны, застраиваемые панельными домами, в основном спроектированы для молодых семей, имеют недостаточно развитую инфраструктуру и отдаленное положение от центра города. Зональный – новый район, имеющий хорошие показатели практически по всем критериям, а самое главное – территории под застройку. Вероятнее всего, город дальше будет развиваться в южную сторону, осваивая Нововятский район, и Зональный микрорайон станет, а может и уже стал, первым звеном в этой цепочке.

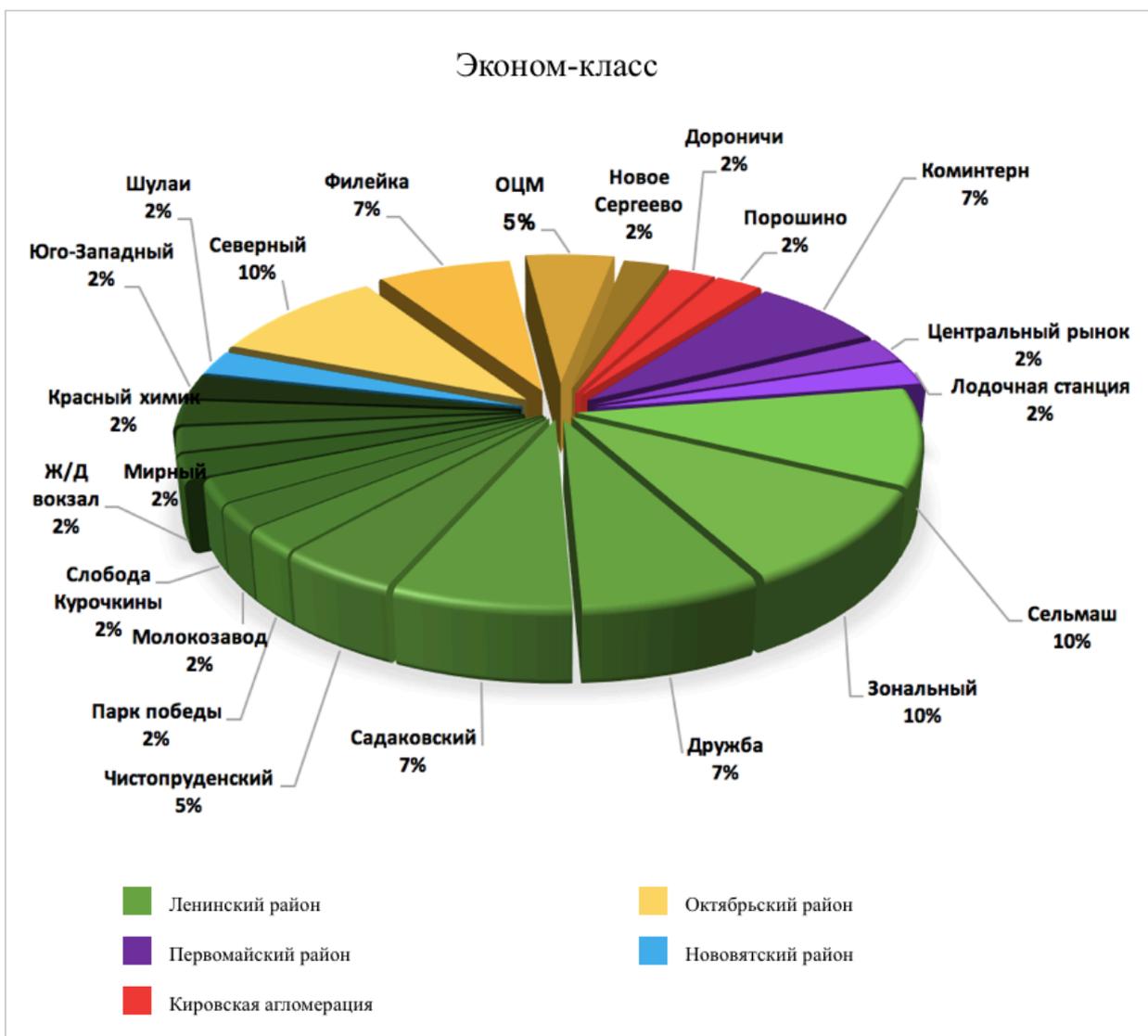


Рис. 6. Распределение жилья эконом-класса по районам и микрорайонам г. Кирова [составлено автором по 40, 41]

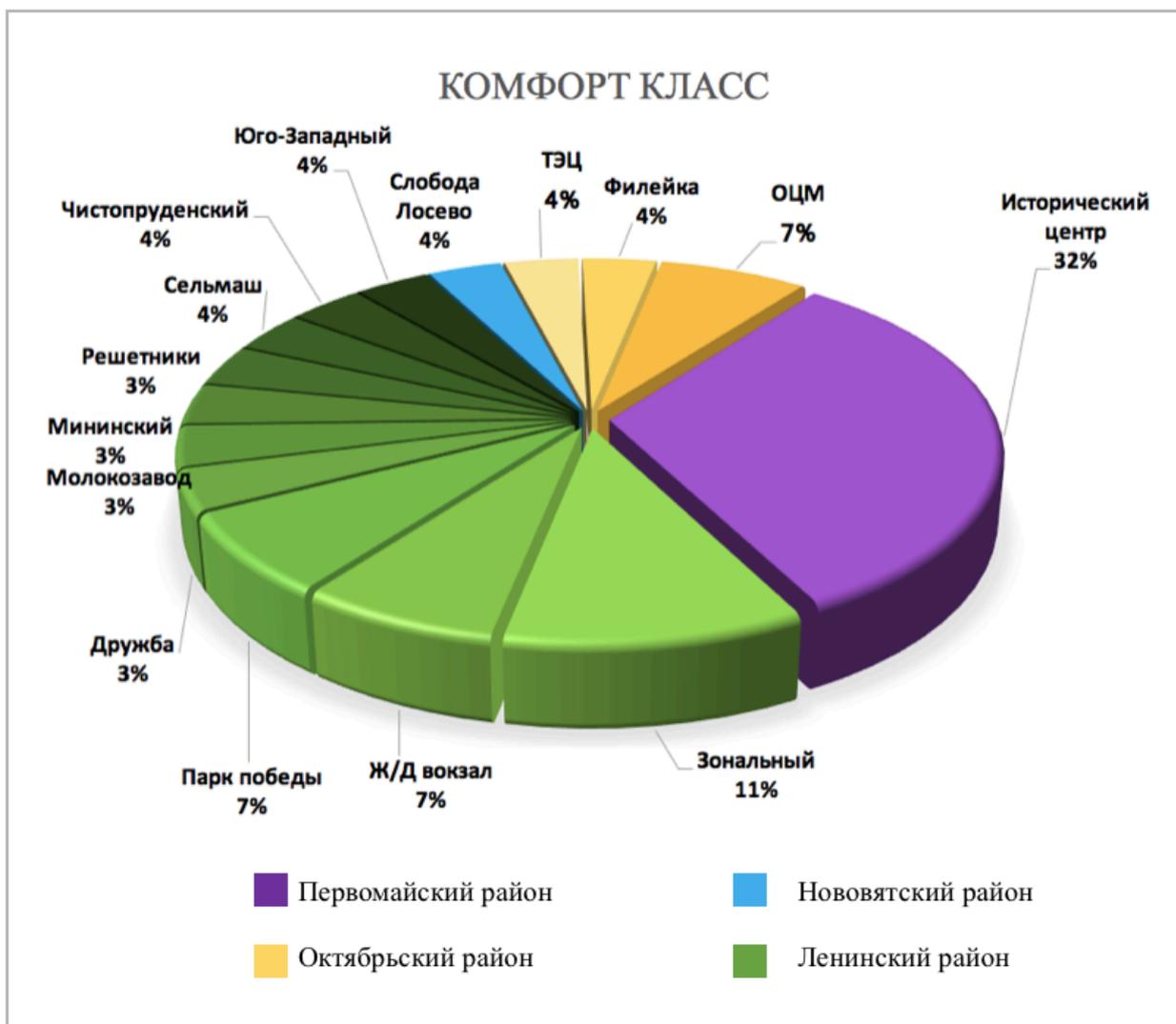


Рис. 7. Распределение жилья комфорт-класса по районам и микрорайонам г. Кирова
[составлено автором по 40, 41]

Можно заметить, что по сравнению с эконом-классом, доля новых застроек комфорт-класса появилась в историческом центре, а микрорайоны Коминтерн и Садаковский пропали (См. Рис. 7). Сократилась доля Ленинского и Октябрьского района, и напротив увеличилась доля Первомайского. Девелоперы не могут предложить покупателям класса комфорт за чертой Кирова, поэтому п. Дороничи и п. Порошино отсутствуют в базе новостроек комфорт-класса. Доля новостроек комфорт-класса в Нововятском районе практически равна доле эконом-класса, что говорит о сбалансированном развитии рынка недвижимости района, где смогут позволить купить себе квартиру как состоятельные кировчане, так и малообеспеченные.

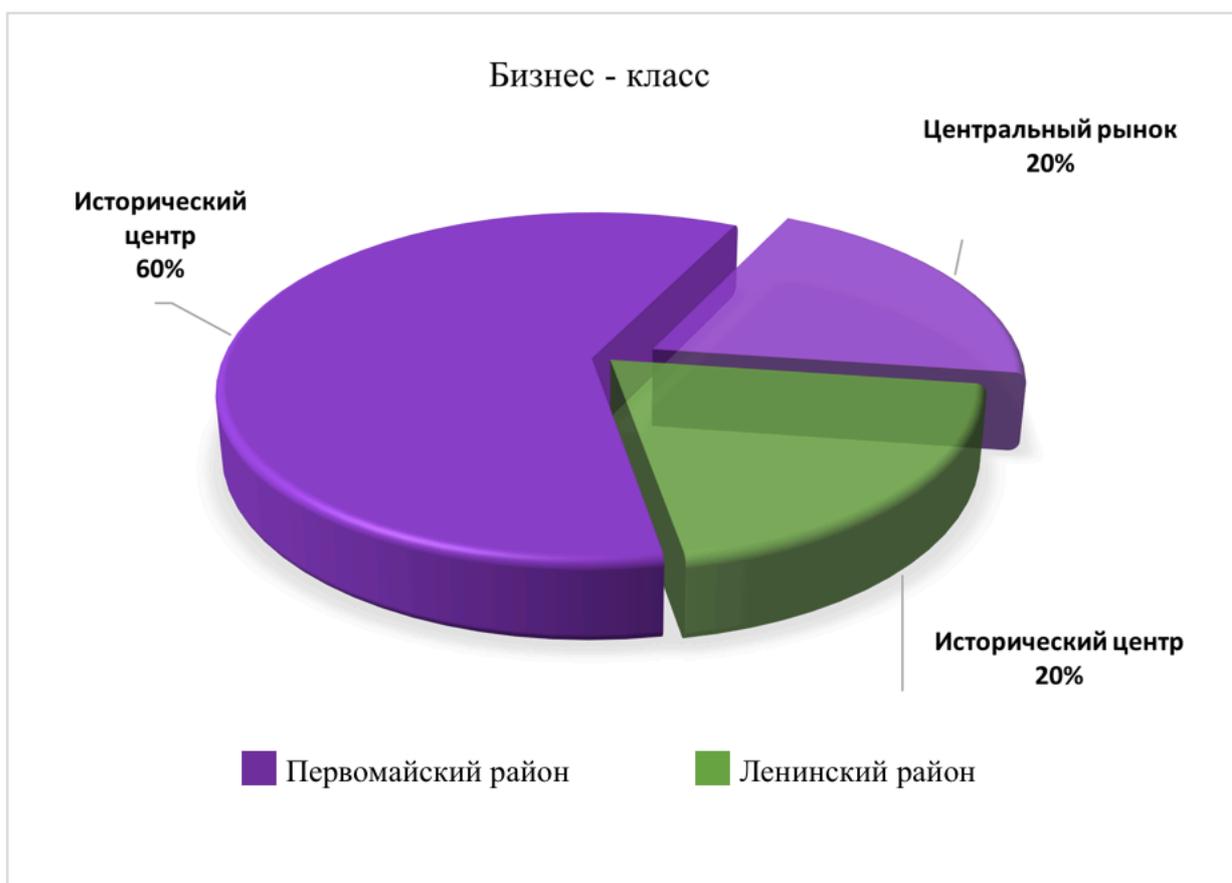


Рис. 8. Распределение жилья бизнес-класса по районам и микрорайонам г. Кирова [составлено автором по 40, 41]

Бизнес-класс жилья в Кирове (см. Рис. 8) представлен очень скудно – всего лишь 5 ЖК из всех новостроек можно отнести к классу бизнес. Довольно предсказуемо расположение объектов – исторический центр – 80% (исторический центр входит в Ленинский и Первомайский р-н). Получается, что «зона бизнес-класса» очень небольшая и находится в периметре улиц Воровского, Красноармейской, Водопроводной и Орловской в районе парка Революции и современной Филармонии.

Премиум-класс новостроек представлен всего лишь двумя объектами, которые сосредоточены практически в одной точке – вблизи пересечения улиц Казанской и Воровского (в историческом центре). Максимальная стоимость квадратного метра в таких новостройках составляет 64 - 80 тыс. рублей за м² и является самой высокой в Кировской агломерации. Премиум-класс предусматривает максимально комфортные условия проживания,

площадь однокомнатных квартир в этих новостройках предполагается от 42 до 128 м².

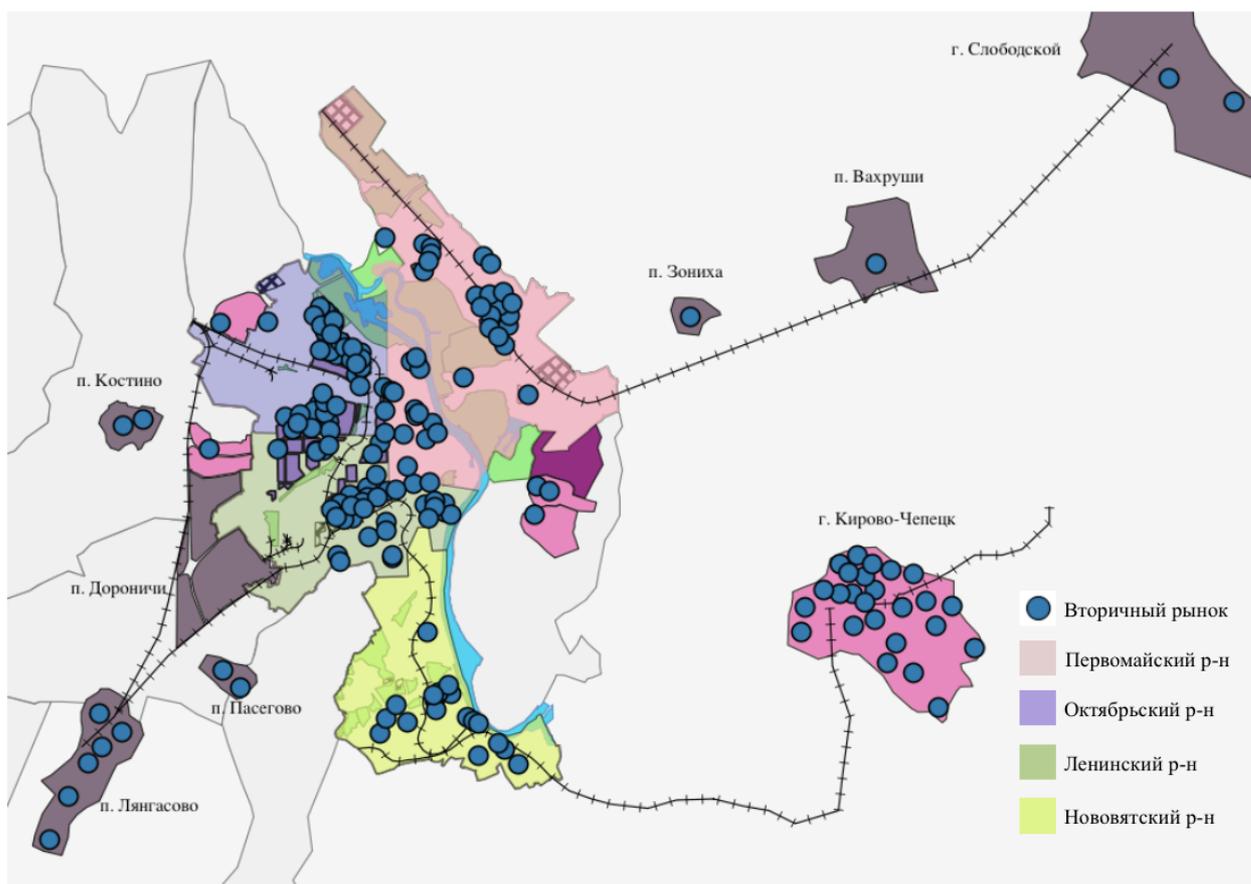


Рис. 9. Размещение предложений о продаже объектов на вторичном рынке жилья в Кировской агломерации [составлено автором по 40]

Анализ вторичного рынка жилья также осуществлялся с помощью сайта Яндекс.Недвижимость. Объявлений о продаже вторичной недвижимости оказалось почти в три раза больше, чем первичной, что связано с более лояльными условиями ипотеки в первую очередь, а также с желанием кировчан улучшить условия жизни, переехав в квартиру в более престижный район. Можно заметить, что большинство предложений о продаже квартир локализованы в бывших рабочих городках, вблизи объектов промышленности и в отдаленных от центра и объектов инфраструктуры частях агломерации.

Наибольшее количество предложений о продаже квартир оказалось в Кирово-Чепецке -15%. Кирово-Чепецк является промышленным городом и экономическим спутником города Кирова, сосредотачивая в себе некоторые важные для города промышленные производства. Дома, в которых продаются квартиры находятся в диапазоне 1970-1993 годов строительства, что по меркам жилого фонда Кировской агломерации является не достаточно современным, возможно жители Кирово-Чепецка хотели бы обзавестись квартирой «посвежее», но так как в Кирово-Чепецке не ведется новая застройка, они вынуждены переезжать. Средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке жилья Кирово-Чепецка составляет 26 тыс. руб., что является достаточно низкой ценой для «вторички» Кирова.

В микрорайоне Коминтерн пестрят объявления о продаже, доля которых от общего числа составляет 11%. Коминтерн принадлежит Первомайскому району и находится на левом берегу реки Вятки, так как район по большей части промышленный, а также всегда считался отчужденной частью Кирова, виной чему стала плохая транспортная доступность – более состоятельные кировчане стараются продать там свои квартиры и перебраться в более престижные районы. Также стоит упомянуть о том, что в Коминтерне достаточно много новостроек, а с учетом количества территорий пригодных под застройку, у микрорайона есть предпосылки для развития в будущем. Средняя стоимость квадратного метра составляет 31,6 тыс. руб., что является далеко не самой низкой расценкой.

В историческом центре города доля продаж на вторичном рынке составляет 10% от общего количества. Учитывая достаточно большие размеры района исторического центра, очевидно, что помимо элитных и дорогих застроек имеют место «хрущевки» и «сталинки», а также некоторые застройки, относящиеся к бывшим рабочим городкам. Учитывая эти факты, можно объяснить, почему средняя цена за м² невысокая по меркам Кирова и составляет 34,700 руб.

Следующую строчку рейтинга делят три микрорайона – Дружба, Филейка и Парк Победы, где доля продаж вторичного рынка составляет по 6%. Все три района имеют общий генезис – рабочие городки, примыкающие к заводским территориям. Также, по результатам социального опроса, считаются кировчанами как самые криминальные и неблагоприятные микрорайоны города. Все три района примыкают к железнодорожным линиям и включают в себя заводские и промышленные территории. Средняя стоимость за квадратный метр составляет: Дружба – 36 тыс. руб., Парк Победы – 39,7 тыс. руб., Филейка – 31,3 тыс. руб.. Можно предположить, что такая высокая средняя стоимость вторичного рынка в микрорайонах Парк Победы и Дружба сложилась по причине высокой плотности застройки и густонаселенности.

Следующие районы, которые также имеют общий генезис – бывшие рабочие городки, это микрорайон Лепсе - 4% и ОЦМ - 5%. Данные районы имеют общую границу и достаточно сильно интегрированы, но различаются по возрасту застройки: ОЦМ в основном застраивался с 1949 по 1970 гг., а Лепсе с 1960 по 1975 гг. Средняя стоимость за м² составляет 36 тыс. руб. – Лепсе, 35 тыс. руб. – ОЦМ.

Следующий и последний микрорайон, который стоит описывать в данном рейтинге – микрорайон Радужный. Только 3% всех объявлений о продаже относятся к Радужному, а средняя стоимость за м² в данном районе доходит до 32,1 руб. Район относительно новый, с современным жилым фондом, но его локация – южная часть и без того отдаленного Нововятского района делает микрорайон еще более отчужденным и непривлекательным для современных жителей. Хотя, скорее всего, это временное явление и связано только с налаживанием транспортной и городской инфраструктурой Нововятского района.

С учетом того, что застройка вторичного рынка очень разнообразна и была введена в эксплуатацию в соответствии с различными

градостроительными нормами, генеральными планами и в разное время, достаточно проблематично выделить класс жилья. За основу мы возьмем те же критерии, что и применялись при выделении классов жилья в новостройках, но адаптированные для вторичного рынка.

Для анализа вторичного рынка была выбрана следующая методология. Исследуемые объекты – жилые дома, отобранные по следующим критериям:

- Расположение на территории Кировской агломерации
- Период постройки/введения в эксплуатацию 1899 – 2016, чтобы исключить объявления с переуступками и перепродажей новых квартир, анализируя исключительно вторичный рынок.
- Точечная жилая застройка
- Жилой фонд всех классов, от эконом до элитного. (Говорить о премиум классе среди исторических сооружений и домов сталинской и хрущевской застройки будет по меньшей мере неуместно, учитывая современные требования к застройкам премиум класса).

Комфорт-класс выполняет требования:

1. Стоимость квартиры в пределах от 680 000 до 1 000 000 рублей.
2. Стоимость квадратного метра жилья в пределах от 23 000 до 43 000 рублей.
3. Минимальный метраж квартиры в пределах от 24 до 34 м².
4. Размещение в любом районе города.
5. Соответствие с нормой архитектурно-строительных параметров.

Бизнес-класс выполняет требования:

1. Стоимость квартиры от 1 000 000 рублей.
2. Стоимость квадратного метра жилья в пределах от 43 000 рублей.
3. Минимальный метраж квартиры в пределах от 34 м².
4. Наличие парковки
5. Наличие архитектурного образа
6. Близость к подцентрам.

7. Благоприятная жилая среда

После разделения всех предложений на вторичном рынке по выбранным критериям, получилось так, что вторичный рынок не имеет полноценного класса «Бизнес», а лишь некоторые локации, которым можно дать наименование «Комфорт +».

Сравнение происходит по трем параметрам: стоимость м², стоимость квартиры, минимальная площадь квартиры. Если 2 из 3-х критериев относятся к классу эконом, соответственно, мы относим квартиру к эконом классу, также наоборот – если 2 критерия из 3-х относятся к классу комфорт или бизнес, то мы относим квартиру к соответствующему классу. Такой метод классификации показал, что в кировской агломерации среди вторичного рынка присутствуют объекты исключительно эконом и комфорт-класса, что связано с временем застройки и актуальными в то время нормами градостроительства. К комфорт-классу, из всех представленных объектов, можно отнести 75% предложений, соответственно к эконом только 25%. Такое обилие предложений из категории комфорт получилось по нескольким причинам: центр города стал расширяться, соответственно, квартиры, которые были изначально на окраине (и не принадлежали классу комфорт), потом оказались практически в центре, в следствие чего подорожали, а вместе с ними и цена за м²; Квартиры, которые застраивались в эпоху Н.С. Хрущева, в большинстве случаев имеют очень небольшую площадь, поэтому, даже локация такой квартиры в историческом центре не дает возможность отнести к классу комфорт.

Можно заметить, что жилье комфорт-класса присутствует практически повсеместно, а также в равных долях, что не удивительно, ведь речь идет о вторичном рынке жилья, диапазон возраста которого начинается с 1899 года. Также можно предположить, что больше объявлений о продаже будут в том микрорайоне, где люди меньше всего хотят жить, но в силу того, что продажа квартиры бывает по разным причинам, доказать это предположение

сложно. Удивителен тот факт, что в Кирово-Чепецке и микрорайоне Коминтерн (в отдаленных и промышленных районах) - самая высокая доля застроек комфорт-класса. Скорее всего это было сделано, чтобы привлечь людей в промышленные районы, чтобы освоить и заселить их. Стоимость жилья в перечисленных районах достаточно низкая. Также большая доля комфортного жилья в микрорайонах: Филейка, Парк Победы, Дружба, Центр. Все перечисленные микрорайоны также имеют на своей территории бывшие заводские городки.

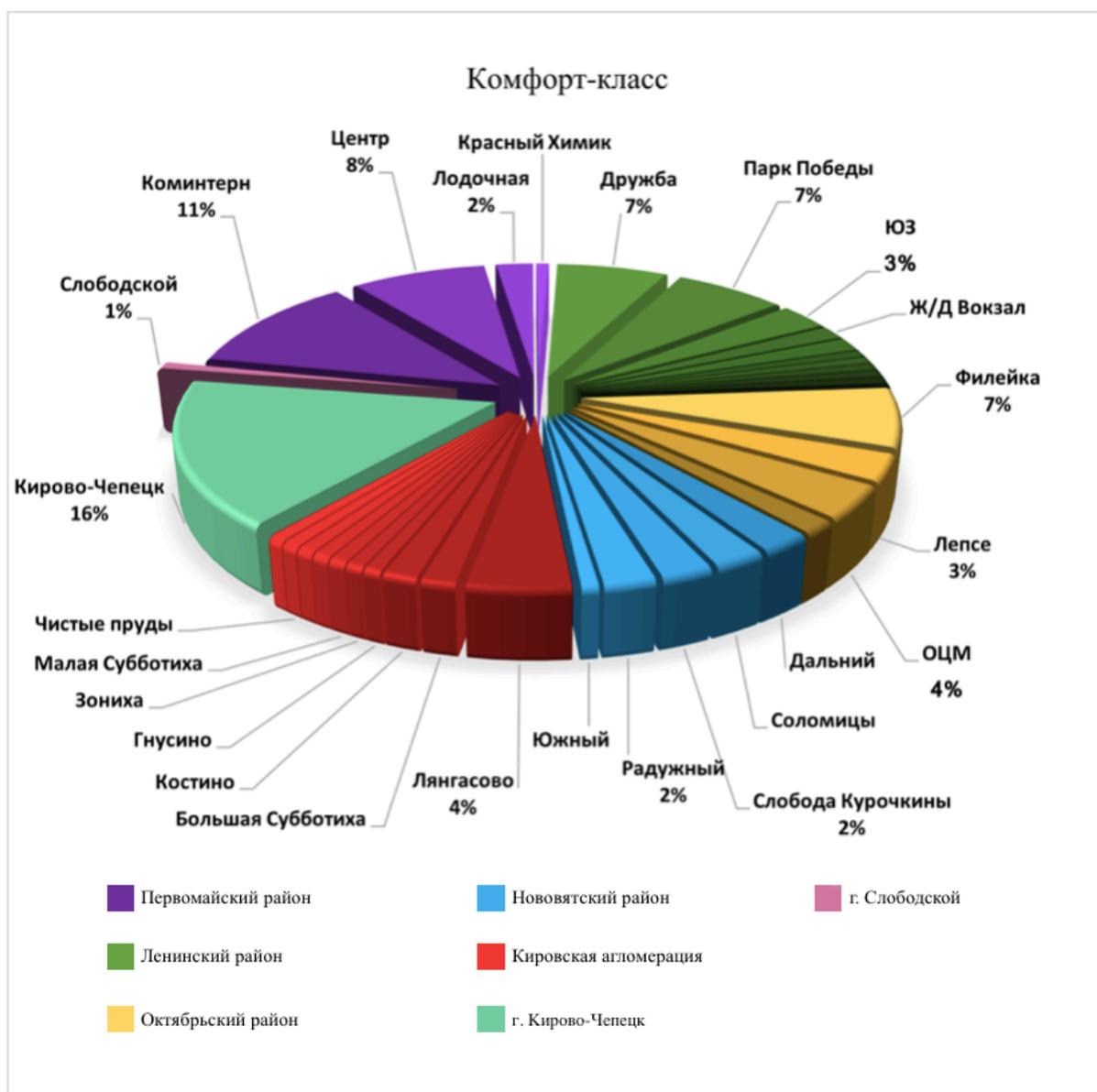


Рис. 10. Распределение жилья комфорт-класса на вторичном рынке. по микрорайонам кировской агломерации [составлено автором]

Если сравнивать рынок жилья эконом класса и класса комфорт, можно увидеть несколько различий. Доля Ленинского, Первомайского и Октябрьского района увеличилась, что связано с давним освоением районов, а так как именно в этих районах много бывших заводских городков и советской плановой застройки – жилья эконом класса здесь гораздо больше. Доля Кирово-Чепецка, Нововятска и застройки в пределах агломерации заметно уменьшилась. Уменьшение доли застройки в агломерации и Нововятска связано, скорее всего, с малым освоением районов, а так как они достаточно отдалены от центра, цены на землю должны быть доступнее, поэтому выгоднее строить комфортное жилье, привлекая новых жителей.

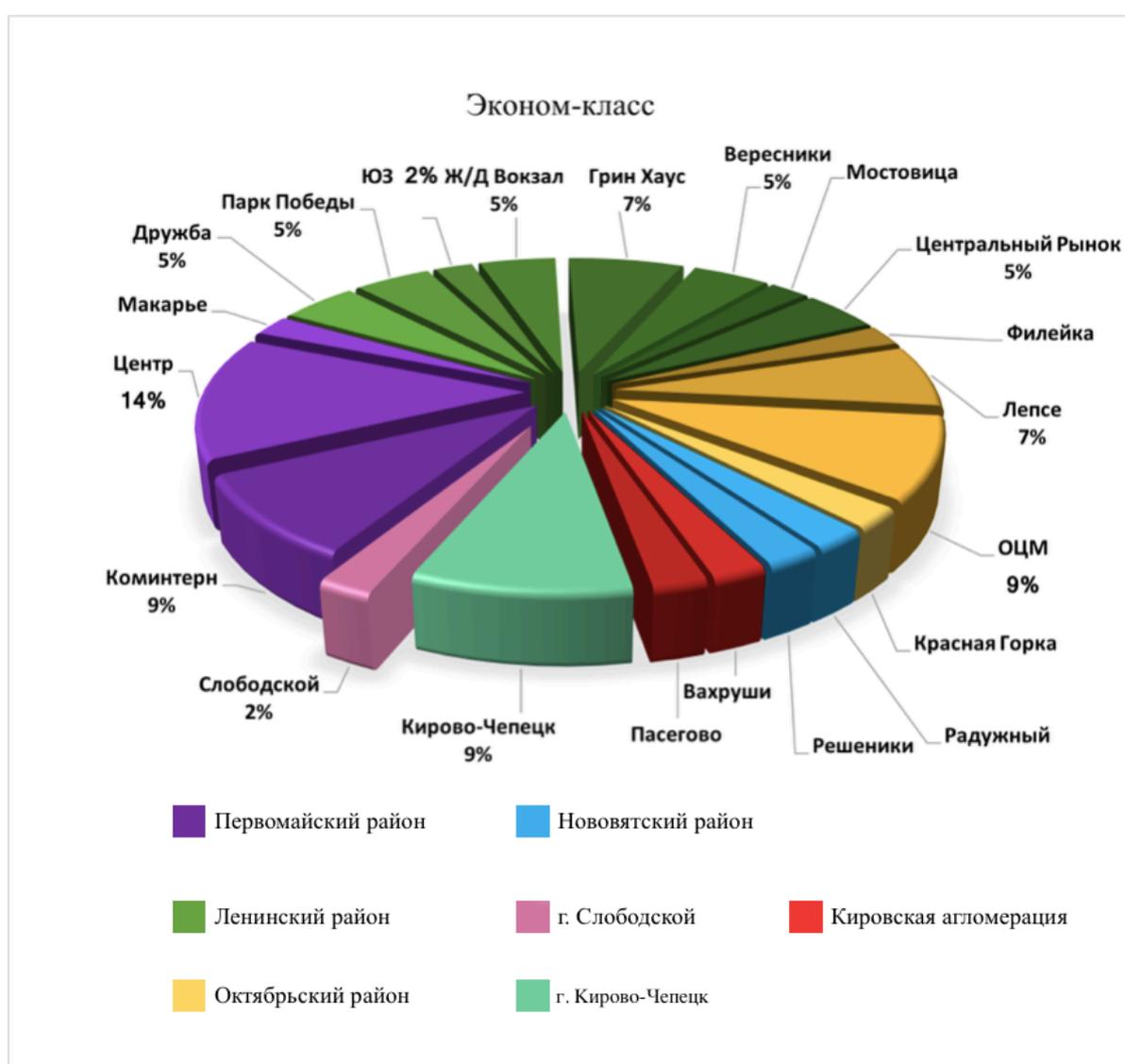


Рис. 11. Распределение жилья эконом-класса на вторичном рынке по микрорайонам Кировской агломерации [составлено автором]

Все проанализированные показатели прямо или косвенно влияют на социально-пространственную сегрегацию Кировской агломерации. В большинстве случаев квартиры и ЖК, относящиеся к эконом классу, располагаются ближе к железнодорожным веткам или вдоль них, в отдаленных микрорайонах, часто вблизи промышленных объектов.

Дома и ЖК, относящиеся к классу премиум и бизнес сконцентрированы в самой престижной, исторической части города, которая находится вдали от промышленных объектов, шумных магистралей.

Зона класса бизнес и премиум расположена вблизи культурно значимых объектов, общественно-деловой застройки, парковых зон и других объектов рекреации (городской пляж, набережная реки Вятки, филармония). Зона класса комфорт вытянута с севера на юг, как бы беря свое начало в микрорайоне Филейка и заканчиваясь на юге города – в микрорайоне Соломицы Нововятского района. Получается, что районы, входящие в зону «комфорт» имеют инвестиционную привлекательность, что предполагает хорошую транспортную доступность, благоприятную городскую среду и наличие соответствующей инфраструктуры. Комфорт-класс рассчитан на достаточно обеспеченных людей, так называемый «средний класс». По вариативности новостроек различных классов и их локациям можно примерно понять, где расположены наиболее и наименее обеспеченные жители.

Можно сделать выводы о том, что микрорайоны: исторический центр и центральный рынок являются наиболее аттрактивными как для горожан, так и для девелоперов. Микрорайоны Филейка, Дружба, Парк Победы являются как бы переходными – в них в равных частях строятся ЖК эконом и комфорт класса, так как город постепенно расширяется и эти три района станут

первыми, кто примет формирующийся средний класс. Самыми непривлекательными районами для девелоперов, а соответственно и для жителей являются: микрорайон ТЭЦ, Северный, Дороничи и практически все районы агломерации, за исключением поселка Порошино, так как данные микрорайоны примыкают к объектам промышленности, не имеют развитой инфраструктуры, имеют плохую транспортную доступностью и в них напрочь отсутствуют рекреационные зоны и культурно-значимые объекты. Также можно сделать вывод о том, что пространственной развитие города переходит от модели концентрических зон к секторной модели (см. Рис. 12), которая предусматривает развитие городских территорий вдоль транспортных коридоров, и деление города на секторы с различными видами использования земли.

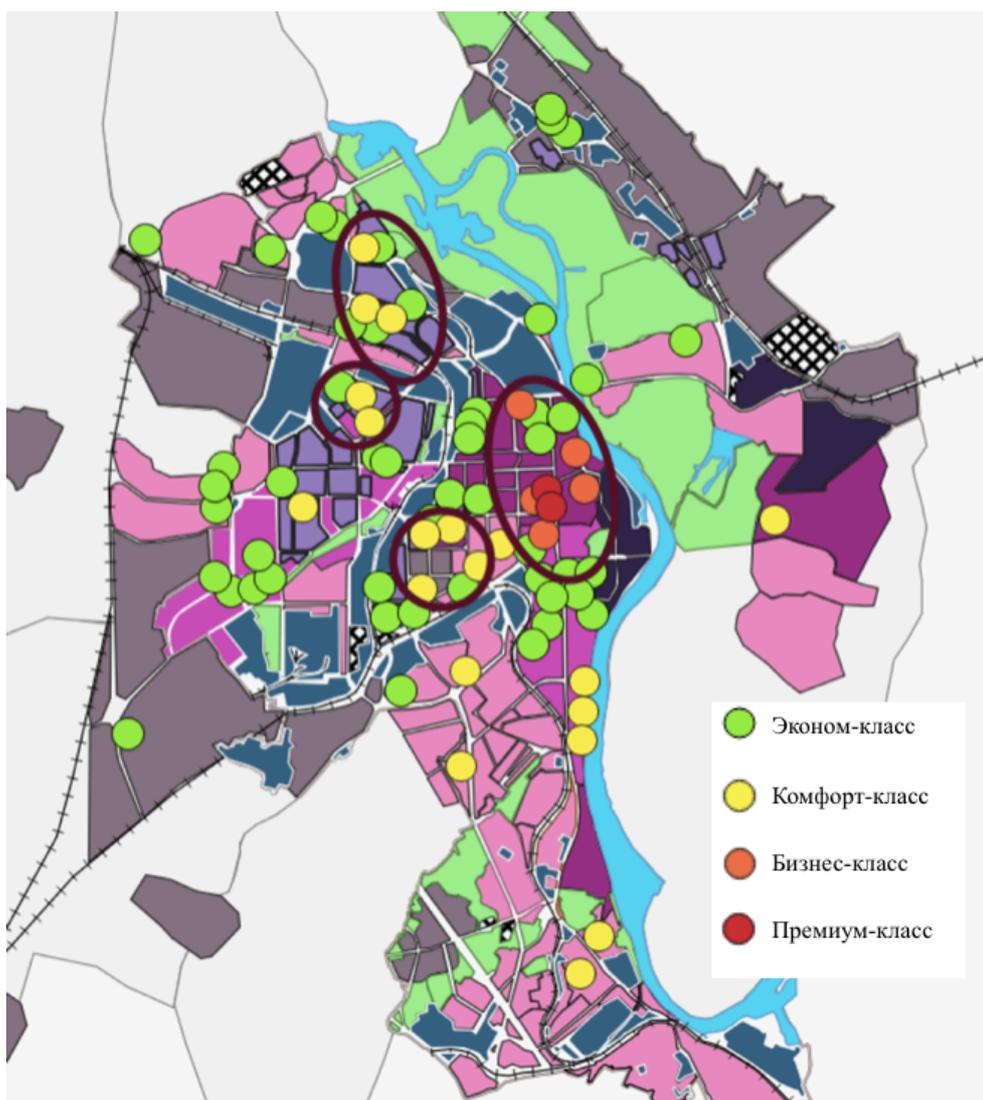


Рис. 12. Распределение классов жилья на первичном рынке по г. Кирову [составлено автором]

2.3. Политика городских и региональных властей как фактор развития Кировской агломерации

Для развития Кировской агломерации были предложены несколько проектов, охватывающие почти все наиболее важные сферы: рост агломерации, создание логистического центра, развитие науки и туристско-рекреационного потенциала. Самым значимым проектом является проект развития городской агломерации «Большой Киров» (См. Рис. 15, 16). Суть проекта заключается в планомерном развитии дорожной сети и городской застройки, строительстве дополнительных мостов через Вятку, а также инфраструктуры соответственно запросам агломерации. [14].

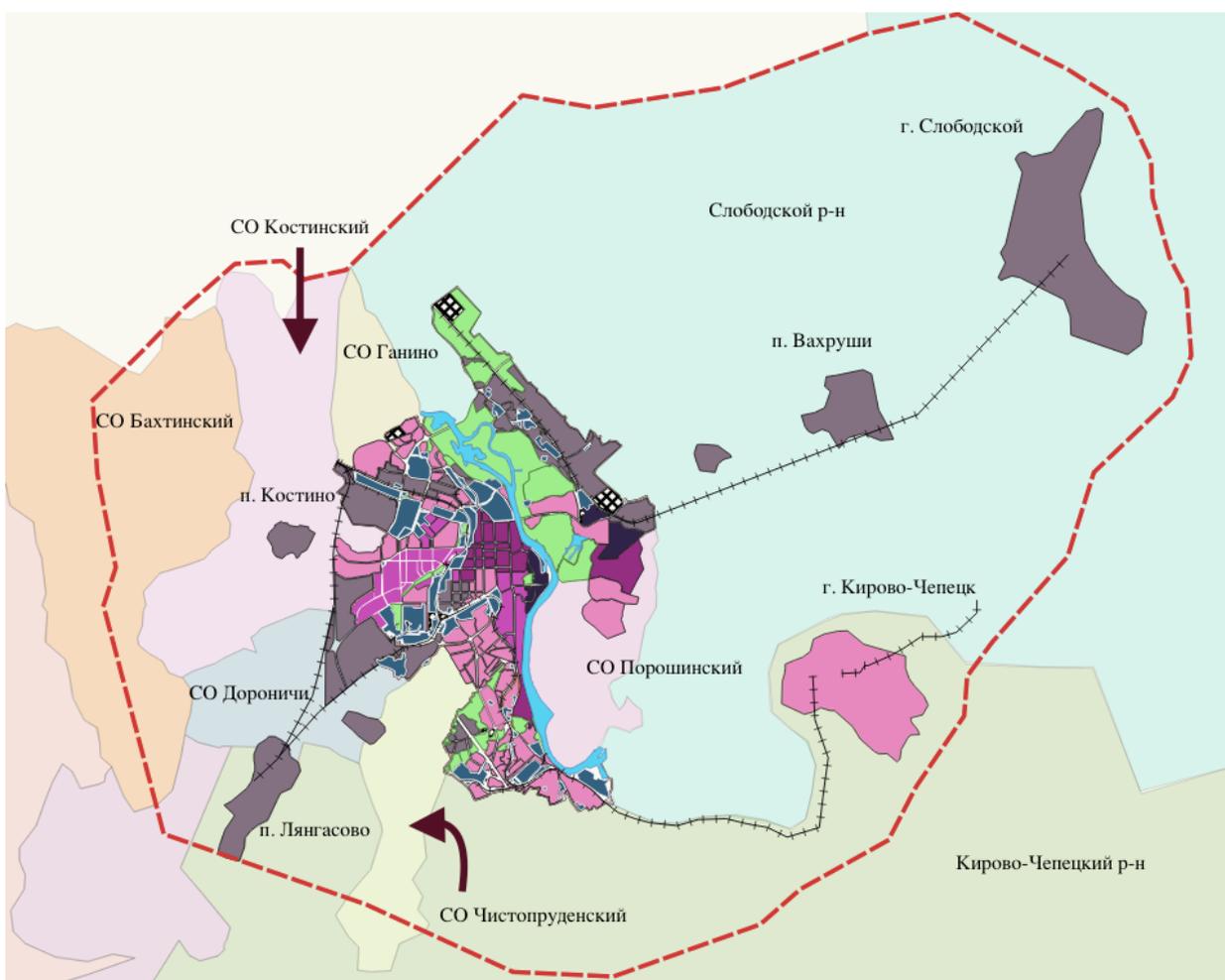


Рис. 13. Кировская агломерация [составлено автором].

Основной целью проекта является слияние Кирова и двух его городов-спутников Слободского и Кирово-Чепецка, а также комплексное развития территории между ними. Так как у г. Кирова есть подчиненные территории: Костинский сельский округ (СО), Порошинский, Бахтинский, Русский, Чистопруденский и Дороничевский – поэтому, городское пространство будет развиваться в основном по правому берегу реки, так как территории по левому берегу реки принадлежат г. Кирово-Чепецку и г. Слободскому. Слияние городов позволит кировским властям провести инженерные коммуникации и застраивать город повсеместно. (См. Приложение 8).

В соответствии с генеральным планом г. Кирова, утвержденным в 2007 году развитие жилой застройки планируется в микрорайонах Коминтерн, Красный Химик, Ганино, Мирный, слобода Курочкино, Чистые пруды, Радужный, Южный. Все эти микрорайоны являются окраинными районами «нового освоения», имеют слабо развитую инфраструктуру и отдалены от центра города. Также планируется создание районов с индивидуальной жилой застройкой, которыми постепенно становятся микрорайоны Решетники, Южный, Варсеги, Ганино, Лянгасы, слобода Заречная, Дымково, Макарье, Шулаи. Все районы, отведенные под ИЖС имеют окраинное или очень отдаленное от центра города положение, предусматривают наличие собственного автомобиля, так как развитой инфраструктуры в близи данных микрорайонов нет. Планируется создание рекреационных зон по всему городу, которые стали бы общественными местами для горожан и смогли бы помочь людям стать более мобильными, осваивать новые территории города и перестать считать те или иные районы отчужденными. С 1980 года на генпланах Кирова есть третий мост через Вятку, который сможет дополнительно связать Киров со Слободским и Кирово-Чепецком, что благоприятно повлияло бы на развитие пространства агломерации и стало бы предпосылкой расширения города в заречной части. Отдаленность и труднодоступность заречной части города всегда было проблемой, которая

может решиться посредством строительства нового моста. План предусматривает строительство транзитной дороги, которая будет огибать город с восточной части и также упростит транспортную доступность всем районам, которые находятся в восточной части Кировской агломерации. В соответствии со схемой территориального планирования вблизи г. Кирово-Чепецк планируется реализация проекта строительства жилого микрорайона «Прудный» к 2020 году, вероятно, этот проект связан со строительством третьего моста, потому что строить новый микрорайон в пригороде Кирово-Чепецка без налаженной транспортной инфраструктуры не имеет смысла. Также в соответствии с СТП Кировской области планируется строительство дополнительной ТЭС в поселке Дороники, что станет полюсом роста для самого поселка и всех прилегающих к нему районов. Во всех районах, примыкающих к реке планируются мероприятия по защите от затоплений и работы по берегоукреплению. Что станет важным фактором для развития г. Кирово-Чепецка, микрорайонов Дымково, Вересники и части центрального микрорайона [21].

В соответствии со стратегией социально-экономического развития Кировской области до 2020 года главными направлениями развития жилищного и гражданского строительства являются юго-запад города и юг вдоль реки Вятки. Эти территории являются перспективными для развития по признакам наличия благоприятной эколого-гигиенической и инженерно-строительной ситуации. Западное направление имеет некоторые ограничения эколого-гигиенического характера. Северное и северо-западное, северо-восточные направления из-за наличия значительных планировочных ограничений имеют меньшие территориальные резервы. Это ограничило благоприятные для застройки территории, где выявлена эколого-гигиеническая и инженерно-строительная ситуация, не позволяющая значительно развивать жилищное строительство. Эти территории остаются пригодными для сохранения и развития производственных и коммунально-

складских территорий с обустройством санитарно-защитных зон. В буферной зоне - между зоной жилой застройки и зоной производственных и коммунально-складских территорий - должна получить развитие зона общественно-деловой застройки [37].

Основные направления развития жилищного строительства предусматривают:

- завершение застройки микрорайонов и кварталов в южной, юго-западной, центральной частях с укрупнением кварталов;
- реконструкцию и модернизацию жилых домов первых поколений массового индустриального строительства;
- освоение новых территорий жилой застройки при соответствующей инженерной подготовке - в западной, юго-западной и южной частях;
- реконструкцию территорий со сносом ветхого и 1 - 2-этажного амортизированного жилья с соответствующими условиями по признакам соседства с ценными в историко-культурном отношении территориями;
- реконструкцию и благоустройство жилых кварталов и комплексов, представляющих историко-культурную ценность (в центральной части);
- формирование районов малоэтажной жилой застройки (в заречной части города, в Ленинском и Нововятском районах) [38].

Тесная интеграция городов Киров, Кирово-Чепецк и Слободской позволит компактно сосредоточить 750 тыс. человек, что повлечет за собой возникновение новых коммуникаций, развитие рынка жилищного строительства и сферы услуг, а также возведение новых промышленных объектов и развитие транспортной инфраструктуры. На территории агломерации между городами планируется концентрация индустриальных и технологических парков, промышленных зон, офисов компаний и логический центр [38].

Глава 3. Типологические различия процесса социально-пространственной сегрегации Кировской агломерации

3.1. Типология жилых районов Кировской агломерации

Анализируя жилые районы стоит учитывать несколько факторов: качество социальной и инженерной инфраструктуры, общий архитектурный образ, соседствующие объекты жилой и нежилой недвижимости, социально-демографический фактор, доходы населения, стоимость и уровень объектов жилой недвижимости, плотность застройки, доступность рекреационных территорий.

В первую очередь стоит отталкиваться от объектов недвижимости жилой застройки, так как их классификация напрямую связана с уровнем микрорайона, в котором она находится. После исследования пространственно временных особенностей застройки Кировской агломерации, изучения городского пространства и административных районов Кирова, были выделены и исследованы микрорайоны города. Каждый микрорайон города и поселение в пределах агломерации оценивались по методике, описанной в 1 главе. Результатом исследования стал анализ всех полученных данных – исследование первичного и вторичного рынка жилой недвижимости в Кировской агломерации, анкетирование жителей Кировской агломерации, исследование объектов социальной и транспортной инфраструктуры, городской среды, а также архитектурный образ, доступность рекреационных территорий и качество жилой среды.

Итогом оценки стал рейтинг жилой среды микрорайонов и поселков. (См. Приложение 7).

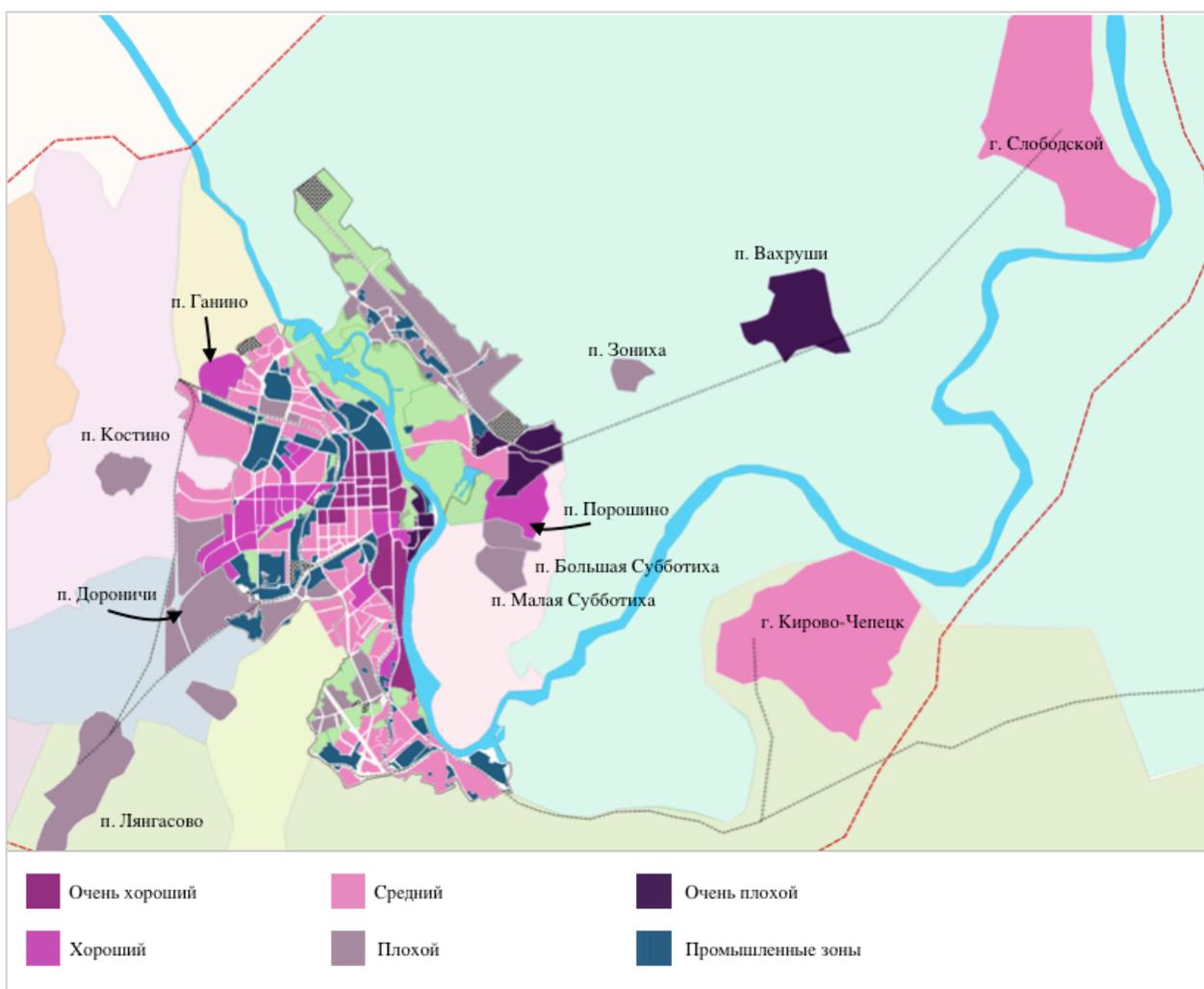


Рис. 14. Типология социально-пространственной сегрегация Кировской агломерации по качеству жилой среды [составлено автором].

К типу с «очень хорошим» качеством жилой среды можно отнести 5 микрорайонов – Исторический центр, Солнечный берег, Мининский, Зональный и Молокозавод. Исторический центр, Мининский и Молокозавод являются давно освоенными районами, они граничат между собой и занимают центральное положение в городе, выполняя общественно-деловые функции и образуя ядро города. Микрорайоны Солнечный берег и Зональный достаточно молодые, находясь в северной части недавно присоединенного Нововятского района, они занимают очень выгодную локацию относительно торговых объектов, бизнес-центров, исторической части города и культурно-рекреационных объектов. Все перечисленные

микрорайоны имеют хорошую транспортную доступность, граничат с общегородскими подцентрами и рекреационными объектами, а также являются обладателями наиболее привлекательной жилой среды, как для жителей города, так и для девелоперов.

В сегмент «хорошего» уровня качества жилой среды попали микрорайоны: Парк Победы, Центральный рынок, Юго-Запад и Грин Хаус, а также поселки Ганино и Порошино. Микрорайоны создают кольцо вокруг наиболее привлекательного центрального района. Парк Победы и Юго-Запад являются районами старого освоения и тяготеют к промышленным зонам, так как были построены в качестве рабочих городков. Микрорайон Центральный рынок сложен исторически – на его месте проводились первые купеческие ярмарки в старой Вятке. В данный момент в микрорайоне до сих пор существует огромный рынок, куда стекаются «местные купцы», в следствие чего район становится слишком полиэтничным. Микрорайон Грин Хаус – район нового освоения, который имеет отличную локацию и застраивается в соответствии с продуманным планом, в последствии микрорайон имеет шансы перейти на более высокий уровень жизни. Поселки Ганино и Порошино представляют из себя наиболее престижные локации для коттеджной застройки вблизи города. Микрорайоны этой группы расположены достаточно близко к центру города, либо имеют хорошую транспортную доступность. Архитектурный образ районов достаточно свеж и привлекателен, а источники экологической напряжённости в основном незначительны.

В сегмент «среднее» качество жилой среды попали большинство микрорайонов Кировской агломерации, число которых составило 24. Эта группа микрорайонов наиболее многочисленна и локализуется вдоль основной планировочной оси города, заполняя пространства вблизи центра, окружая микрорайоны с «хорошим» уровнем жилой среды. , сосредотачивая в себе бывшие рабочие городки, садоводческие хозяйства, новую

многоэтажную жилую застройку эконом и комфорт класса и ИЖС. В районах недостаточно развита сфера услуг, встречаются проблемы с транспортной инфраструктурой, а привлекательность жилой среды оставляет желать лучшего. Для «среднего» типа микрорайоны обустроены достаточно хорошо, но говорить о переходе на следующий уровень еще рано. Некоторые микрорайоны, например: Красная Горка, Новый, Мостовица и Чистые пруды имеют шансы на повышение уровня качества жилой среды так, как застраиваются девелоперами в соответствии с генеральным планом и имеют современные инженерные коммуникации. Микрорайоны, представленные в этой группе, имеют разную транспортную доступность, но в основном не больше получаса до центра города, архитектурный образ оставляет желать лучшего и не является важным фактором для жителей микрорайонов, что компенсируется более просторными по площади квартирами за менее высокую цену.

В сегмент «плохое» качество жилой среды вошли 14 микрорайонов, все они расположены достаточно далеко от центра города за исключением микрорайонов Северный, Слобода Курочкино и Слобода Поскребышевы. Микрорайон Северный, не смотря на относительно близкое расположение по отношению к центру, практически со всех сторон окружен промышленными зонами и к тому же расположен вдоль железной дороги, что отрицательно влияет на его привлекательность, а Слобода Курочкино и Слобода Поскребышевы отделены от основной части города железнодорожным вокзалом и прилегающими к нему промышленными зонами, что мешает интеграции с центральными микрорайонами. Остальные микрорайоны не имеют должного уровня развитости сферы услуг, являются труднодоступными и имеют непривлекательную жилую среду, включая жилой фонд и общественные территории. Также в микрорайонах данного сегмента отсутствуют культурно-рекреационные зоны.

В сегмент «очень плохого» качества жилой среды попали 6 микрорайонов: с. Макарье, п. Вахруши, п. Вересники, п. Талица и микрорайон Дачный. Все микрорайоны этой группы сильно отдалены от центра города, кроме п. Вересники. Село Макарье, п. Талица и микрорайон Дачный являются достаточно труднодоступными локациями, так как расположены в заречной части города. Микрорайоны соседствуют с двумя кладбищами и промышленным объектом, а также с Талицким противотуберкулезным санаторием, что однозначно отрицательно влияет на их привлекательность. Жилой фонд в данной локации представлен ветхой застройкой советских годов, деревянными домами и садоводческой ИЖС. П. Вересники занимает крайне выгодную локацию, но тем не менее, не имеет общего теплоснабжения, газификации, асфальтового покрытия, современного жилого фонда и ежегодно затапливается во время половодья. Из сферы услуг в поселке есть только одна столовая и 2 магазина ларечного типа, чего явно не достаточно для 12 тыс. людей. П. Вахруши является пересадочным пунктом между г. Кировом и г. Слободским, месторасположение поселка равноудалено от всех общественных подцентров. В поселке практически не развита сфера услуг, отсутствуют развлекательные мероприятия и рекреационно-культурные объекты. Микрорайоны, вошедшие в эту группу, являются наименее привлекательными локациями, как для жителей города, так и для девелоперов, так как имеют плохую транспортную доступность при отсутствии полюсов роста. С развитием агломерации и освоением пустующих земель перечисленные локации могут стать более перспективными территориями.

Для верификации результатов рейтинга был проведен социологический опрос местных жителей, который был учтен при формировании итоговой типологии микрорайонов. (См. Табл. 4).

Табл. 5. Результаты социологического опроса о качестве жилой среды в Кировской агломерации

Вопрос	Результат
Ваш город (поселок)	Киров 90%
Возраст (до 18/ старше 18)	Старше 18 - 75%
Какой микрорайон Кировского городского округа по вашему мнению самый престижный? (если не знаете названия - пишите улицы)	<p>Центр – 40%</p> <p>Филейка - 10%</p> <p>Юго-Запад – 10%</p> <p>Водопроводная улица – 7%</p> <p>Солнечный берег – 7%</p>
Какой микрорайон Кировского городского округа вы считаете наименее престижным?	<p>Филейка – 26%</p> <p>Вересники – 16%</p> <p>Вокзал – 10%</p> <p>Коминтерн – 6%</p> <p>Юго-Запад – 6%</p> <p>ОЦМ – 6%</p>
Как вы считаете, в каком районе города, в каких поселках, улицах проживают наиболее привилегированные слои населения?	<p>Центр – 32%</p> <p>Водопроводная улица – 13%</p> <p>Филейка – 13%</p> <p>Юго-Запад – 13%</p>
Как вы считаете, в каком районе города, в каких поселках, улицах проживают наименее обеспеченные слои населения?	<p>Нововятск – 19%</p> <p>Филейка – 16%</p> <p>Юго-Запад – 14%</p> <p>Вересники – 11%</p> <p>ОЦМ – 11%</p> <p>Дружба – 5%</p> <p>Коминтерн – 5%</p> <p>Лепсе 5 %</p>
Назовите самые криминальные районы Кировского городского округа.	<p>Филейка – 38%</p> <p>ОЦМ - 13%</p> <p>Юго-Запад – 13%</p> <p>Вересники – 13%</p>

Анализируя социологический опрос, было выяснено, что по категориям «престижность» и «богатое население» лидирует исторический центр, также довольно часто упоминается улица Водопроводная – локация элитных коттеджей в черте города. В категории «наименее престижный» район лидируют микрорайоны Филейка, Вересники и Вокзал. Можно предположить, что Вокзал – не нравится кировчанам из-за отдаленности от центра и наличия промышленных предприятий, а также шума и неприятного запаха. Вересники, в свою очередь, просто олицетворяют непрестижность локации в силу отсутствия газификации и центрального теплоснабжения, а также каждое половодье полуостров затопляется, доставляя много проблем своим жителям. Микрорайон Филейка был выбран большинством опрошенных самым криминальным районом, скорее всего это связано с частыми разбоями в 90-е, после чего слава микрорайона не угасла. Следующая особенность касается отчужденности Нововятского района. Кировчане настолько не воспринимают его частью города, что на вопрос о микрорайоне они просто отвечают «Нововятск», либо не зная его составных частей, либо пренебрегая этим. В целом социологический опрос подтвердил уже полученные с помощью типологии результаты и стал завершающим звеном исследования социально-пространственной сегрегации пространства Кировской агломерации.

3.2. Микрорайон «Исторический центр»

Первым стоит рассказать о самом престижном и аттрактивном регионе Кировской агломерации – микрорайоне Исторический центр, находящемся на правом берегу реки. (См. Рис. 15). Микрорайон ограничен улицами: Профсоюзная, Карла Маркса, Загородная, Воровского, Водопроводная и побережьем реки Вятки. Формирование города началось в пределах этой области. Исторический центр является наиболее густонаселенной частью

города, его общественно-деловым центром, а также выполняет и рекреационные функции.

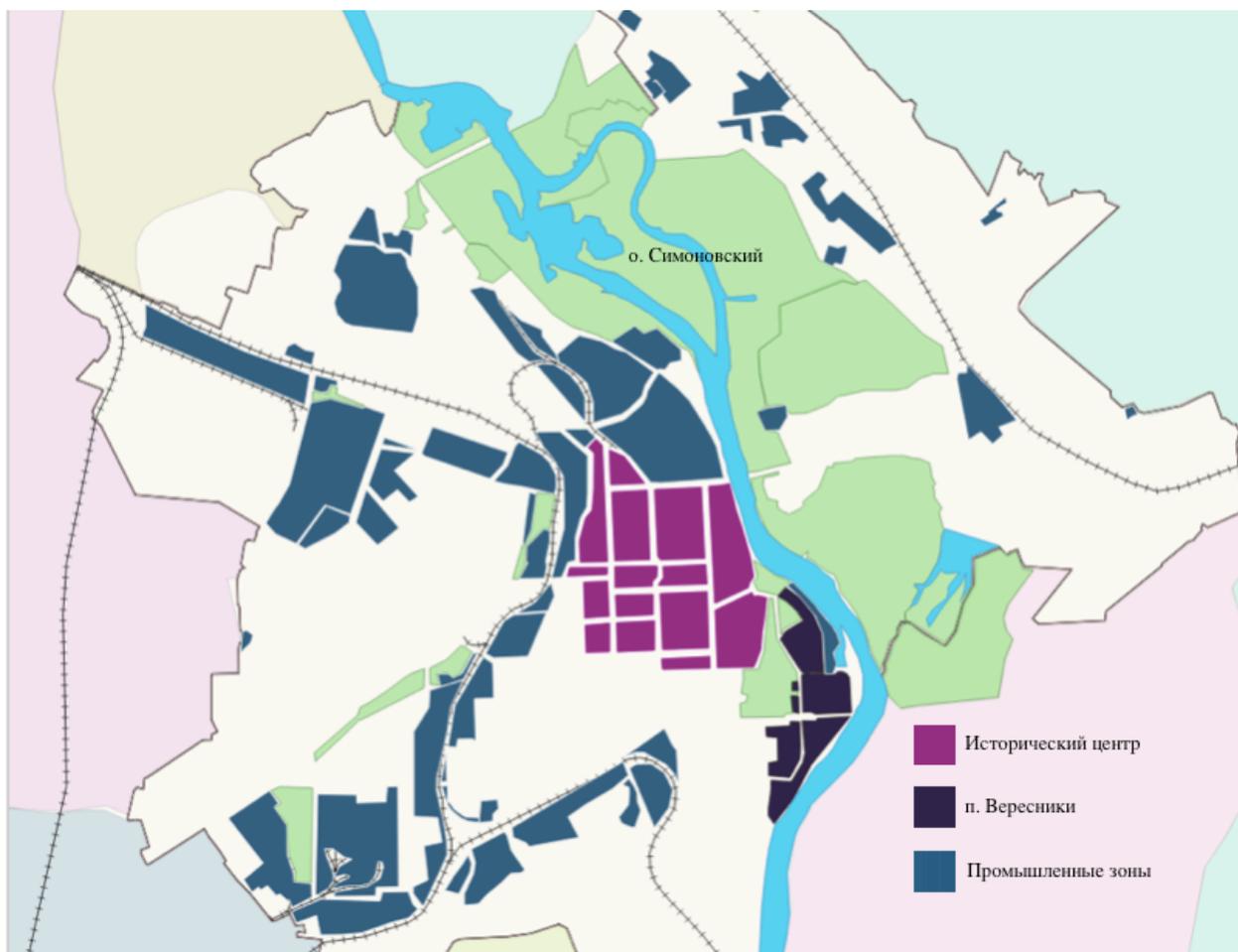


Рис.15. Расположение исторического центра и поселка Вересники [составлено автором]

По критерию транспортной доступности и дорожных помех микрорайон соответствует 3 баллам из 5 ввиду пробок, узких дорог и плохой пропускной способности перекрестков (См. Приложение 5). По наличию культурно-исторических и рекреационных объектов микрорайон соответствует максимальной оценке. В критерии «Положение объекта относительно источников экологической напряженности» были оценены такие факторы, как: шумовое загрязнение, качество атмосферного воздуха, близость к промышленным объектам, исходя из которых, центр города соответствует баллу 3, ввиду шумных и загруженных дорог, а также промышленных объектов, окружающих микрорайон с севера. По уровню

организации парковочных мест Исторический центр соответствует 2-м баллам, так как в большинстве случаев парковки для жителей ЖК не предусмотрены, потому что во время застройки центральной части города было сложно предугадать такой высокий уровень автомобилизации. Подземные парковки встречаются крайне редко и всегда рассчитаны на жителей конкретного дома, а общественные парковочные места просто отсутствуют, так как делать открытую охраняемую парковку в центре города будет во-первых, крайне дорого для пользователей парковки, а во-вторых, неприемлемо для архитектурного образа Исторического центра.

Архитектурный образ и attractiveness жилой среды микрорайона соответствуют максимальному баллу, подтверждением чего может являться социологический опрос, проведенный в рамках данной работы (См. Приложение 6). По средней стоимости квадратного метра жилья на вторичном рынке Исторический центр соответствует 5 баллам, так как средняя стоимость квадратного метра «вторички» относительно невысокая - 34,7 тыс. руб. Дома в центре имеют разные возраста, но практически все придерживаются одного архитектурного образа (См. Рис. 16, 17, 18).



Рис. 16. Дом по улице Ленина [22]

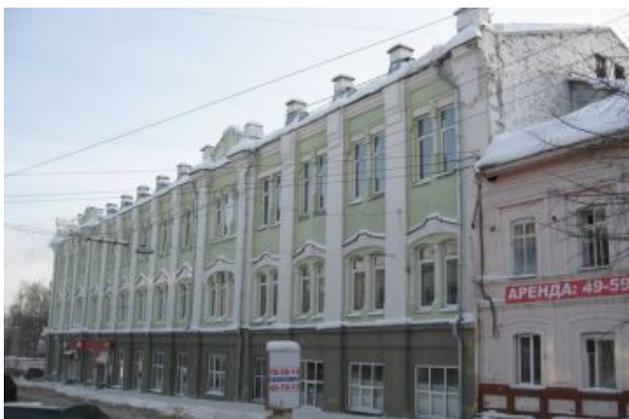


Рис. 17. Дом по улице Ленина [22]



Рис. 18. Дом по улице Ленина [22]

Цены на вторичном рынке являются относительно невысокими – от 530 тыс. руб. до 900 тыс. руб. за однокомнатную квартиру, поэтому данный критерий соответствует 5 баллам.

Первичный рынок, 20% которого сконцентрированы в историческом центре, напротив, самый дорогой в Кировской агломерации - средняя стоимость квадратного метра составляет 52,5 тыс. руб. Новый жилой фонд в центре в основном представляет из себя точечную застройку в местах, где были снесены ветхие дома. Из первичного рынка в микрорайоне представлено жилье, начиная с класса комфорт, который составляет 8% от всех застроек данного типа. Бизнес-класс представляет из себя 5 ЖК, 4 из которых сконцентрированы в историческом центре. По критерию «Наименьшая стоимость жилья в новостройке» микрорайон соответствует баллу 3, так как новые квартиры в центре города имеют достаточно высокую,

местами даже завышенную стоимость и достигают 8 млн. руб. за однокомнатную квартиру.

Один из самых заметных домов бизнес-класса строится в центре города, на бывшем месте кинотеатра «Алые паруса» на Октябрьском проспекте. Высота дома планируется в 25 этажей, а на последних этажах будут расположены квартиры-пентхаусы. (См. Рис. 15).



Рис. 19. Эскиз ЖК на Октябрьском проспекте [35]

Рассуждая о престижном жилье центра, стоит упомянуть улицу Водопроводную – небольшая улица, с которой открывается прекрасный вид на речку Хлыновку и реку Вятку, где сконцентрированы наиболее дорогие квартиры, коттеджи и другие объекты ИЖС. Добраться до этой улицы без личного автомобиля достаточно сложно, так как наиболее близкая остановка общественного транспорта находится на ул. Ленина – 4 квартала до Водопроводной. Данная локация представляет из себя небольшое элитное «гетто», где наиболее обеспеченные люди приобрели себе жилье - стоимость ИЖС на улице Водопроводной могут доходить до 35 млн. руб. [36].

По итогам соцопроса микрорайон оказался самым престижным, в ответах достаточно часто встречались улицы: Водопроводная, Горбачева,

Казанская. Водопроводную улицу можно считать удивительной локацией, потому что при всей ее престижности и элитной составляющей всего лишь в километре от нее находится неблагополучный микрорайон Вересники, который будет описан в следующем пункте.

3.3. Микрорайон «Вересники»

Микрорайон Вересники – небольшой полуостров, а точнее пойменная территория Вятки в центральной части города площадью 290 гектаров (См. Рис.20). Изначально территория застраивалась в 50-е годы предыдущего столетия с целью создания рабочего городка для деревообрабатывающих предприятий. Полуостров застраивался двухэтажными деревянными домами барачного типа. В скором времени стало понятно, что жить в данном районе крайне сложно – каждое половодье микрорайон затопливается. В настоящие дни река обмелела и сильные затопления происходят не каждый год, но несмотря на это, каждый паводок доставляет жителям ряд неудобств, в частности с дорогами, которые не имеют асфальтного покрытия, также район до сих пор не газифицирован и не имеет центрального отопления. Некоторые дома в Вересниках уже расселили, но не снесли, заброшенные и полуразрушенные бараки стали пристанищем бомжей.



Рис. 20. Полуразрушенный барак в п. Вересники [29]

В рейтинге качества жилой среды поселок Вересники имеет всего 12 баллов из 62 возможных, что является самым низким показателем среди анализируемых микрорайонов. Несмотря на то, что поселок находится на границе с историческим центром, его транспортную доступность сложно назвать идеальной по следующим причинам: на общественном транспорте можно добраться только на одном автобусном маршруте, что осложняет мобильность граждан. На личном автомобиле добраться достаточно легко и быстро – всего лишь 5-10 минут до центра, но этот факт осложняется отсутствием асфальтового покрытия в поселке, а это значит, что во время паводков и дождей дорога размывается и становится трудно проходимой. Добраться пешком также затруднительно – на территории полуострова много промышленных зон, где нет пешеходных дорожек с ночным освещением. Ввиду вышеперечисленных причин микрорайон получил только на 3 балла по критерию «транспортная доступность относительно центра города». По критерию «расстояние до ближайшего общегородского подцентра» микрорайон соответствует 4-м баллам, а по критерию «наличие культурно-исторических и рекреационных объектов в шаговой доступности» только 2 баллам, так как дойти до них, конечно, можно, но сделать это очень затруднительно. Так как помимо старых деревообрабатывающих предприятий других предприятий нет – положение поселка относительно источников экологической напряженности достаточно выгодное, что можно оценить на 4 балла. Организованных парковочных мест микрорайон не имеет, что, скорее всего, на данный момент не является основной проблемой для жителей полуострова. Архитектурный образ поселка и аттрактивность жилой среды также минимальна, что нашло свое отражение в результатах социологического опроса (См. Приложение 6). п. Вересники занимает первое место по «непрестижной для жизни локации» и второе место среди самых криминальных районов. Средняя стоимость квадратного метра жилья в среднем составляет 17 тыс. рублей, что является практически самой низкой

ценой в агломерации, а первичный рынок на данный момент вовсе отсутствует. Наименьшая стоимость квартиры составляет 600 тыс. руб. за 43 м², скорее всего в данную стоимость включаются перспективы будущего девелопмента территории – 14 февраля 2018 года на сайте администрации города Кирова было опубликовано распоряжение о создании рабочей группы для подготовки и реализации плана комплексного развития микрорайона Вересники, который включает в себя создание рекреационных зон, жилую малоэтажную застройку и строительство объектов социальной инфраструктуры. Из полуострова планируется сделать зону спортивных и зрелищных объектов, началом реализации этой задумки стало строительство спортивного легкоатлетического манежа «Вересники», который смог бы стать точкой роста нового микрорайона, инвестором объекта выступила компания «Газпром». Для реализации проекта нужно поднять уровень грунта на 4-6 метров, чтобы избежать последующих затоплений и провести мероприятия по берегоукреплению. В перспективе микрорайон Вересники может перестать ассоциироваться с депрессивным районом, а станет успешным и привлекательным местом для жителей города.

Заключение

В ходе исследования были решены поставленные во введении задачи.

По результатам первой главы был проведен анализ научной литературы, автором были сделаны обобщения концепций и подходов, которые послужили в дальнейшем теоретической базой исследования. Принято следующее понимание понятия социально-пространственной сегрегации как дифференциации жилой среды на зоны со схожими признаками ее качества, оцениваемых при помощи ряда индикаторов. На основе изученного материала разработана методика оценки качества жилой среды в агломерациях.

В рамках второй главы автором были изучены и обобщены основные закономерности пространственно-временной застройки Кировской агломерации. Проведен анализ рынка жилья как индикатора социально-пространственной сегрегации жилой среды Кировской агломерации и сделан вывод, что пространственное развитие города переходит от модели концентрических зон к секторной модели, которая предусматривает развитие городских территорий вдоль транспортных коридоров, и деление города на секторы с различными видами использования земли. Также была проведена оценка политика городских и региональных властей как фактор развития Кировской агломерации.

В третьей главе автор составил типологию жилых районов Кировской агломерации по качеству жилой среды с учетом следующих критериев: качество социальной и инженерной инфраструктуры, общий архитектурный образ, соседствующие объекты жилой и нежилой недвижимости, социально-демографический фактор, доходы населения, стоимость и уровень объектов жилой недвижимости, плотность застройки, доступность рекреационных территорий.. Таким образом, было выделено пять типов. Для верификации полученных результатов был проведен социологический опрос местных

жителей, который был учтен при формировании итоговой типологии микрорайонов.

Список литературы.

1. Аксенов К. Э. Социально-пространственная дифференциация в районах массовой жилой застройки Ленинграда – Санкт-Петербурга в постсоветское время. 2010 г.
2. Атлас Российской Империи с планами главных городов 1876 года.
3. Виктор Бердинских «История города Вятки» 2002г.
4. Герасимова К., Чуйкина С. «Символические границы и «потребление» городского пространства (Ленинград, 1930-е годы)//Российское городское пространство: попытка осмысления.
5. Заславская Т.И. Социальная структура современного российского общества, 1997.
6. Крашенинников А.В. Жилые кварталы: учеб. пособие для архит. строит. спец. Вузов / под общ.ред. Н.Н. Миловидова, Б.Я. Орловского, А.Н. Белкина. – М.: Высшая шк., 1988. – 87 с.
7. Макаров Л.Д. Возникновении и первоначальное развитие города // Энциклопедия земли Вятской. Том 1. История. – Киров, Волго-Вятское кн. изд-во, 1994. – С.17-20.
8. Махрова А.Г., О.Ю. Голубчиков "Вестник Московского университета. Серия 5 "География", 2012, №2, с. 26-31
9. Обирин А. И., Л. Е. Бляхер Процесс социальной сегрегации городов Дальнего Востока России (на примере города Хабаровска). 2012.
10. Обирин А.И. Пространственная сегрегация города Хабаровска // Вестник ТОГУ, 2011, № 3. – Р. 22-26.
11. Пономарев В. Ф. Энциклопедия земли Вятской: Т. 1. Кн. 1.
12. Попова И. В. Исследование и анализ тенденций и перспектив развития рынка жилой недвижимости г. Пензы – стр. 35.

13. Рукавишников В. О. Население города (социальный состав, расселение, оценка городской среды). М., 1983
14. Сизов В.С. Форсайт-исследование: Киров – Город Будущего (монография). Киров, 2013.
15. Строкова Е.Л. Социо-пространственная сегрегация города: проблемы определения и исследования// Городской альманах, № 3. «Институт экономики города», 2008. – 272 р.
16. Тинский А.Г. Планировка и застройка города Вятки в XVII – XIX веках. – Киров, 1976 11-30 стр.
17. Трущенко О.Е. Престижный адрес: социально-пространственная сегрегация в Москве.
18. Чешкова А. Методологические подходы к изучению городской пространственной сегрегации// Российское городское пространство: попытка осмысления. М., 2000
19. Яницкий О. Н. Ахиезер А. С, Коган Л. Б., Урбанизация, общество и научно-техническая революция // Вопросы философии. 1969, No 2.
20. Генеральный план Вятки на период 1928 – 1958 гг. План ГОПРОГОРА <http://archidesignfrom.ru/1012-generalnyj-plan-vyatki-na-period-1928-1958-gg.html>
21. Генеральный план города Кирова 2007 год. <http://www.admkirov.ru/departs/arhitekt/genplan.pdf>
22. Геоинформационная система. Киров. http://www.giskirov.ru/#column/true/coord/49.68595%2C58.55689/city/kirov/zoom/3/query/photobybuild/build_id/37472
23. Городской альманах. Вятские записки. Библиотека им. Герцена http://www.herzenlib.ru/almanac/number/detail.php?NUMBER=number15&ELEMENT=gerzenka15_3_7

24. Городской альманах. Институт экономики города. Москва, 2008
http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/gorodskoy_almanakh_2008_iue.pdf
25. Кожевенный завод «Артекс». Предприятие Долгушиных.
http://scjournal.ru/articles/issn_1997-292X_2011_7-3_33.pdf
26. Недвижимость. Новости Кирова.
<https://gorodkirov.ru/content/article/alyie-parusa-iz-zhilya-premium-klassa-v-byudzheth-plyus-20130625-1244/>
27. Новостной порта города Кирова. <https://progorod43.ru/news/7312>
28. Новостной портал города Кирова. <https://gorodkirov.ru/content/article/ot-novostroek-ko-vtorichke-pochemu-zhilya-v-kirove-stali-stroit-menshe-20180131-1109>
29. Новостной портал города Кирова. <https://kirov-portal.ru>
30. Первый регулярный план города Вятки 1784 года.
<http://archidesignfrom.ru/921-pervyj-regulyarnyj-plan-goroda-vyatki-1784-goda.html>
31. План – схема г. Хлынова в 1759 году. История Вятки.
http://www.vstrana.ru/index.php?option=com_rsgallery2&page=inline&gid=53&limit=1&Itemid=54&limitstart=2
32. Проект планировки города Кирова 1954 года. ЛЕНГИПРОГОР
<http://www.archidesignfrom.ru/1017-proekt-planirovki-goroda-kirova-lengiprogor-1954.html>
33. Рейтинг качества жилой среды. <http://besthousing.ru>
34. Реконструкция аэропорта Победилово. Киров.
<http://www.pobedilovo.com/news/26/69/aeroport-pobedilovo-stremitelno-razvivaetsya/>
35. Сайт ЖК по улице Октябрьский проспект 117 В.
<http://www.amkr.ru/projects/50/109/>

36. Самая дорогая недвижимость Кирова.
<https://progorod43.ru/interesting/42078>
37. Стратегия социально-экономического развития региона до 2020 года.
<https://www.kirovreg.ru/strategy/>
38. Схема территориального планирования Кировской области.
<http://docs.cntd.ru/document/973052514>
39. Яндекс.Карты. Кировская область.
<https://yandex.ru/maps/46/kirov/?l=trf%2Ctrfe&mode=search&text=киров&sll=30.315868%2C59.939095&sspn=0.305557%2C0.183983&ll=49.570861%2C58.582679&z=10>
40. Яндекс.Недвижимость. Вторичный рынок Кирова и Кировской области. https://realty.yandex.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kupit/kvartira/
41. Яндекс.Недвижимость. Новостройки Кирова и Кировской области.
https://realty.yandex.ru/kirovskaya_oblast_kirov/
42. Andrusz G., Harloe M., Smith D. The socialist city. 1996. Oxford, pp. 70-99.
43. Contact, Diversity, and Segregation Eric M. Uslaner, Southwest University of Political Science and Law. Chongqing, China
44. Park R.E. The Urban Community as a Spatial Pattern and Moral Order – the Urban Community University of Chicago Press, 2012. 256 p.
45. Segregation, Mistrust, and Minorities* Eric M. Uslaner Southwest University of Political Science and Law. Chongqing, China
46. Segregated City. The Geography of Economic Segregation in America's Metros. p. 65 2015. Richard Florida, Charlotta Mellander.
<http://martinprosperity.org/media/Segregated%20City.pdf>

Приложение

Приложение 1. Древнейший план города Слободского. [11, с. 120].



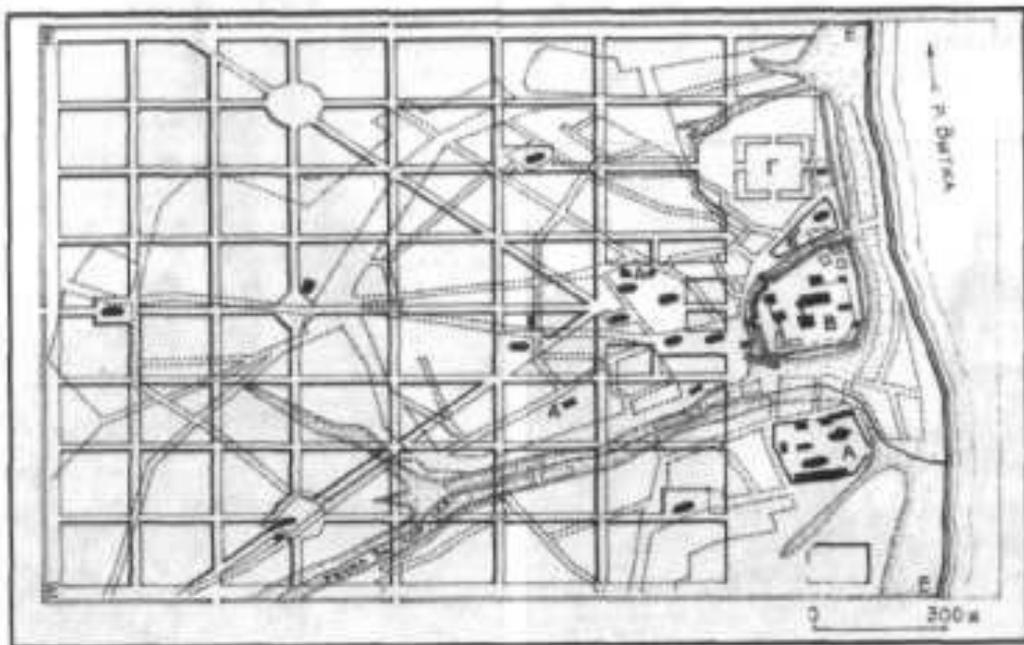
Слободской Древнейший план города

Приложение 2. Генеральный план г. Хлынова 1759 года [4].

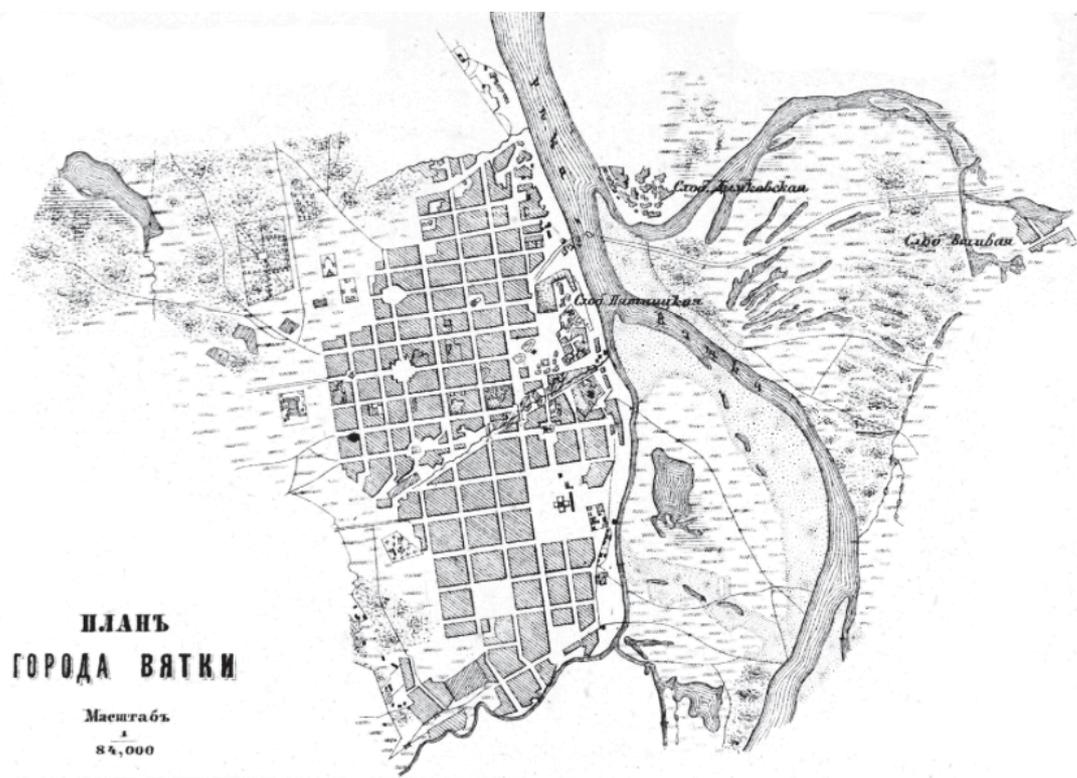


Приложение 3. Первый генеральный план г. Вятка 1784г [3]

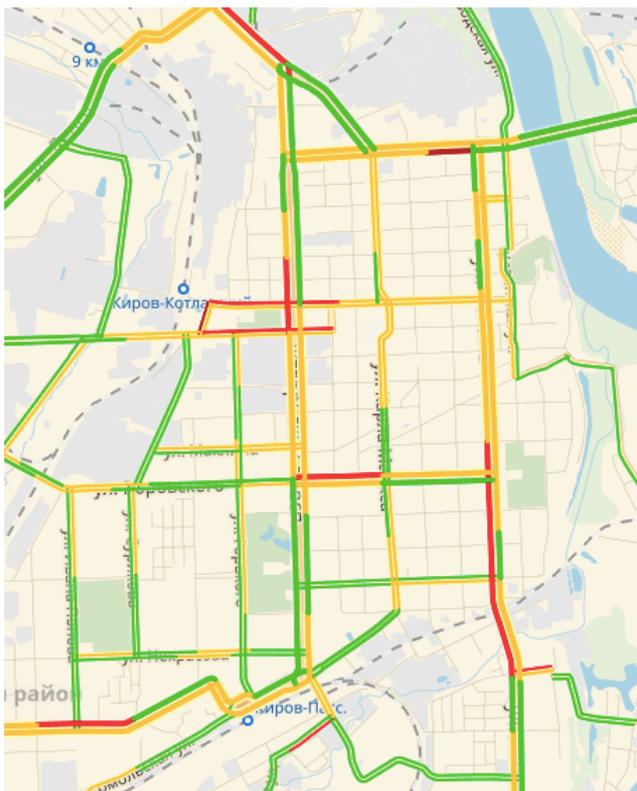
«План Вятского наместничества городу Хлынову, назначенному быть губернским городом», 1784 г.
А — Успенский Трифонов монастырь, Б — девичий Преображенский монастырь,
В — архиерейский дом, Г — место под строение казенного генерал-губернаторского
дома и присутственных мест, Д — казенные строения, Е — вал и ров к ограничению
города.



Приложение 4. План города Вятки 1876 года. [10].



Приложение 5. Статистика пробок - Яндекс.Пробки. Пятница 17:30 [45]



Приложение 6. Анкета социологического опроса [составлено автором]

	Вопрос
1.	Ваш город (поселок)
2.	Возраст (до 18/ старше 18)
3.	Какой микрорайон Кировского городского округа по вашему мнению самый престижный? (если не знаете названия - пишите улицы)
4.	Какой микрорайон Кировского городского округа вы считаете наименее престижным?
5.	Как вы считаете, в каком районе города, в каких поселках, улицах проживают наиболее привилегированные слои населения?
6.	Как вы считаете, в каком районе города, в каких поселках, улицах проживают наименее обеспеченные слои населения?
7.	Назовите самые криминальные районы Кировского городского округа.

Приложение 7. Рейтинг качества жилой среды Кировской агломерации
[составлено автором]

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	Итог
Макарье	2	1	1	1	2	1	2	2	2	1							15
п. Вахруши	1	1	1	4	1	1	3	1	2	3							18
Дачный 4	2	1	1	2	2	3	3	2	2	2							20
Вересники	3	3	3	3	1	2	2	2	2	5	-2			-1	-1		22
Талица	2	1	1	4	2	2	3	3	3	2							23
Северный	3	3	1	2	3	3	2	3	2	2							24
Костино	1	2	1	5	4	3	2	2	2	2							24
Поскребышевы 1	3	2	1	3	3	2	3	2	2	3							24
Лянгасово	1	1	1	3	3	2	3	3	3	4							24
п. Пасегово	1	1	1	4	2	3	2	3	3	4							24
Слобода Курочкины	3	2	2	3	4	2	1	3	1	2	1						24
Коминтерн	2	2	3	3	3	4	1	3	1	3	2	-1			-1		25
Шулаи	3	2	2	5	4	3	2	3	1	1							26
Зониха	1	1	1	5	4	2	2	3	3	4							26
Гнусино	2	1	1	4	3	2	3	3	3	5							27
Дороничи	2	1	1	4	2	3	2	3	3	3	3						27
Варсеги	3	3	3	2	4	3	3	2	2	3							28
п. Большая Субботиха	1	1	2	5	5	2	3	2	3	4							28
п. Малая Субботиха	1	1	2	5	5	1	3	3	3	5							29
Слободской	5	5	1	4	4	1	2	2	2	4							30
Дымково	2	2	2	5	5	2	3	3	3	3							30
Новый	3	4	2	4	3	2	3	3	3	3							30
Слобода Заречная	2	1	4	5	4	2	3	3	3	3							30
Лянгасы	3	2	2	3	3	3	3	4	3	4							30
Лодочная станция	4	2	4	5	3	3	1	3	1	3	1						30
ТЭЦ	3	2	2	2	3	3	2	4	3	3	4						31
Радужный	3	2	2	4	3	4	3	3	4	3							31

Мостовица 3	3	3	3	3	4	4	3	2	4	2								31
Чистопруденский 6	3	2	3	4	4	3	3	4	3	2								31
Соломицы	3	2	3	3	4	3	3	4	3	4								32
Южный 5	3	2	3	4	4	4	3	3	3	3								32
Красный Химик	2	1	1	5	4	5	1	4	3	3	3							32
Садаковский	2	2	2	4	4	5	2	4	3	2	2							32
Вокзал	4	5	2	1	3	3	3	3	4	2	3	-1						32
Филейка	4	3	5	5	3	4	3	3	3	3	3	1	-3	1	-2	-4		32
Кирово-Чепецк	5	5	3	2	3	3	2	3	3	4								33
Чистые пруды	3	2	2	3	4	5	3	4	4	3								33
Сельмаш	4	3	2	2	3	3	3	4	3	3	3							33
Красная Горка	4	4	1	3	4	5	3	3	4	2								33
Лепсе	4	3	3	3	3	5	3	3	4	2							-1	33
Дружба	4	4	3	1	3	3	4	3	3	2	3						-1	33
Решетники	3	2	2	5	4	1	4	1	4	4	3							33
ОЦМ	4	3	3	3	3	4	5	2	4	2	3		-1			-1	-1	33
Красное	3	3	4	4	4	3	3	4	4	3								35
Грин Хаус 2	4	4	3	3	4	3	3	3	5	3								35
п. Ганино	3	2	2	2	5	3	5	4	4	4	3							37
п. Порошино	2	1	1	5	5	5	5	5	5	5								39
Парк Победы	4	5	5	3	3	3	5	3	4	2	3							40
Центральный Рынок	5	5	4	3	4	4	5	2	4	2	3							41
Юго-Западный	4	5	5	3	4	4	5	3	4	2	4	1	-1	1	-1	-1		42
Молокозавод	5	5	4	3	3	4	5	5	4	3	3							44
Зональный	4	5	4	4	4	4	5	4	3	4	3							44
Солнечный берег	4	3	4	5	5	5	5	5	5	3		1						45
Мининский	5	5	4	3	3	4	4	4	5	3	5							45
Центр	5	5	5	3	4	4	5	3	5	2	5	5	4					55

Приложение 8. [37].

