

**МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**имени М.В. ЛОМОНОСОВА**

**ГЕОГРАФИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ**



На правах рукописи

УДК 911 3 301(470 311)

**Попов Алексей Александрович**

**Оценка территориальной дифференциации качества городской  
среды г. Москвы**

Специальность 25 00 24 — Экономическая, социальная и политическая  
география

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата географических наук



Москва 2008

Работа выполнена на кафедре экономической и социальной географии России географического факультета Московского государственного университета имени М В Ломоносова

**Научный руководитель:**

доктор географических наук, проф Бабурин В Л

**Официальные оппоненты:**

доктор географических наук, проф Колосов В А

кандидат географических наук, доц Лобжанидзе А А


**Ведущая организация:** Фонд «Институт экономики города» (г Москва)

Защита диссертации состоится 22 мая 2008 г в 15 час на заседании диссертационного совета Д 501 001 36 в Московском государственном университете имени М В Ломоносова по адресу 119991, Москва, ГСП–1, Ленинские горы, МГУ, географический факультет, 18-й этаж, ауд 1806

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке географического факультета МГУ на 21 этаже

Автореферат разослан 18 апреля 2008 г

Ученый секретарь диссертационного совета,  
кандидат географических наук,  
старший научный сотрудник

 Москальков С П

## Общая характеристика работы

### Актуальность темы исследования

В последние два десятилетия крупные города РФ проходят новый этап своего развития, что связано как с коренной сменой экономической системы (переходу от планового хозяйства к рыночной экономике), так и с общемировым трендом увеличения роли непроеизводственных секторов в постиндустриальную эпоху. Все это объясняет глубину преобразования их внутренней структуры, которая наблюдается в настоящее время, выражающуюся в смене функционального назначения городских пространств, реализации проектов как комплексного освоения территорий, так и точечной застройки, изменениях в этно-социальном составе населения.

Одними из важнейших результатов социально-экономических трансформаций пореформенного периода применительно к внутригородскому развитию стали усиление поляризации и рост социальной напряженности в обществе, начало процесса территориальной сегрегации населения. На смену философии развития городов в советский период, основанной на стремлении к унификации пространства, минимизации различий между районами, пришло их функционирование в условиях рыночной экономики под существенным воздействием факторов качественных характеристик среды, стоимости городской земли и недвижимости.

Тематика комплексной оценки городской среды в условиях смены основного вектора градостроительной политики (переходу от приоритетного освоения свободных земель к реновации сформировавшихся территорий) является в настоящее время достаточно актуальной. Географические методы исследований позволяют получать для решения научно-исследовательских и прикладных задач значимые результаты. Наиболее ярко и глубоко все новейшие изменения как материально-вещественной, так и духовной составляющих общественной динамики проявляются в столице РФ.

Анализ внутригородских различий никогда не был в числе ключевых направлений отечественной социально-экономической географии. Исследовательские работы по формализованной оценке качества городской среды, выполненные представителями советской школы факторной экологии

(Медведков Ю В , Барбаш Н В ) в 1970-1980-х годах, не получили продолжения в 1990-2000-е годы. Рост интереса к микрогеографии, отмечаемый в последнее время, выражается в основном в изучении отдельных аспектов эволюции компонентов городских систем (развития сегментов рынка недвижимости, изменений в этно-социальном составе, экологической проблематики, вопросов реструктуризации территорий промышленного назначения)

**Объект исследования** — качество городской среды Москвы

**Предмет исследования** — влияние качества городской среды на территориальную составляющую социальной стратификации в столице РФ

**Цель и задачи исследования.**

**Цель** работы заключается в выработке методических подходов к оценке качества городской среды с последующим использованием полученных расчетных данных для прогнозирования пространственного аспекта социальной стратификации в Москве

В ходе исследования решались следующие **задачи**

- 1) определение принципов и обоснование методических подходов к формализованной оценке качества городской среды,
- 2) разработка методики оценки отдельных составляющих в рамках интегрального индекса качества городской среды с учетом особенностей территориальной структуры Москвы,
- 3) анализ территориальной дифференциации распределения как отдельных параметров, влияющих на качественные характеристики городской среды, так и итоговых значений индекса,
- 4) определение соотношения объективных и субъективных факторов в ценообразовании на рынке жилой недвижимости Москвы,
- 5) сравнительный анализ качественных характеристик городской среды и территориальной составляющей процессов, являющихся индикаторами развития социальной стратификации в столице РФ,

Для проведения исследования использовалось сочетание общенаучных и географических **методов** картографическое и математическое моделирование, полевые мониторинговые исследования, метод экспертных оценок, сравнительный, социологический (анкетирование) и историко-эволюционные методы

**Методологическая и информационная база** Теоретическим и методологической базой диссертационного исследования послужили труды экономико-географов, специализировавшихся на исследовании внутренней неоднородности городского пространства Н В Барбаш, О И Вендиной, В Г Глушковой, Г М Лапко, Е Н Перцика, а также специалистов по пространственному развитию городских систем и городскому планированию Д Форрестера, Ф Броделя, К Линча, Р Мэрфи, Э Соджи, В Л Глазычева

В качестве информационной базы использовались материалы НИИПИ Генплана Москвы, специализированных выставок по теме городского развития, прошедших в 2004—2008 гг, данные исследовательской фирмы «ЭСПАР-Аналитик», департамента консалтинга и оценки компании Paul's Yard Realty, результаты полевых мониторинговых исследований, материалы специализированных Интернет-сайтов, разновременные спутниковые снимки территории города

**Научная новизна** работы состоит в принципиально ином подходе к формализованной оценке качественных характеристик городского пространства. Впервые в комплексном экономико-географическом исследовании Москвы сделан акцент не на оценке неоднородности значений индикаторов по административным единицам, а на анализе полей распределения показателей по всей территории города (без искажающего воздействия конфигурации и пространственных размеров выбранной для проведения расчетов сетки ячеек). Выработаны основные методические принципы оценки качества городской среды с использованием сочетания системного и средового подходов к объекту и предмету исследования. Рассчитан индекс качества городской среды Москвы, включающий в себя 67 частных показателей, объединенных через итеративную процедуру в 5 типологических групп, значимость которых была определена на основании социологического исследования населения и опроса экспертов. Сравнительный анализ значений индекса и стоимости жилой недвижимости позволил выявить переоцененные и недооцененные территории города на рынке жилья, а также значимость объективной и субъективной составляющих в ценообразовании на нем. Были определены ключевые факторы, являющиеся индикаторами развития

социальной стратификации в Москве в настоящее время, а также дан прогноз этого процесса

Полученные результаты исследования имеют как методолого-методическую, так и **практическую значимость** и позволяют получать социально значимые результаты, которые можно использовать при регулировании территориального развития городских систем. Предлагаемая в работе методика оценки качества городской среды применяется в прикладных исследованиях по разработкам вариантов наиболее эффективного использования земельных участков в крупнейших городах РФ. Выполненные расчеты индекса качества городской среды для конкретных территорий были использованы компанией Millhouse Capital в ходе разработки концепций комплексной застройки в Омске и Тюмени объектами жилой и коммерческой недвижимости. Результаты исследования могут применяться для принятия управленческих решений в сфере перспективного развития городских территорий и муниципальных образований локального уровня.

**Апробация работы и публикации.** Основные положения и результаты диссертации докладывались и обсуждались на конференциях «Б.Н. Семевский и развитие советской экономической географии глазами современников и молодых исследователей» (Смоленск, 2007 г.), VI Международная научно-практическая конференция «Шевченковская весна» (Киев, 2008 год). По теме диссертации опубликовано 9 научных работ (в том числе 1 статья в издании перечня ВАК) общим объемом 3 п. л. Материалы выполненного исследования применялись при чтении отдельных лекций на кафедре экономической и социальной географии России географического факультета МГУ.

**Структура работы.** Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы и приложения. Основное содержание работы изложено на 170 страницах текста. Список использованных источников включает в себя 215 наименований (из них 187 литературный источник, 11 ресурсов сети Интернет, 17 нормативных документов). Диссертация содержит 51 рисунок и 6 таблиц.

## Основные положения и выводы диссертации

1) Исследования по оценке качества городской среды находятся на стыке научных дисциплин, в них применяются как монодисциплинарные, так и междисциплинарные и общенаучные подходы. Применение географического подхода позволяет получать более полные и комплексные характеристики особенностей развития большинства внутригородских процессов. Это определяется как его преимуществами при решении актуальных прикладных задач на данном территориальном уровне, так и является следствием научно-технической революции (НТР), существенно упростившей уровень доступности и обработку исходных данных.

Город — один из наиболее сложных и многоаспектных объектов для изучения в экономической географии. Для него характерно функционирование множества подсистем (население, хозяйственный комплекс, инженерная инфраструктура, транспортная сеть), сконцентрированных на относительно небольшой территории. Существует два основных подхода к внутригородскому пространству как объекту исследования: город как сложная структурированная система и город как уникальный объект. Они в различных соотношениях представлены как в рамках научных дисциплин, так и отдельных теорий.

Исследованием проблем развития городской среды занимается ряд научных направлений (экология города, экономика города, градостроительство, городская социология), но каждое из них подходит к рассматриваемому вопросу с утилитарной точки зрения, в то время как география благодаря сочетанию масштабов и методов исследования способна дать наиболее целостную и полную оценку. В научных исследованиях по городской тематике сложились комплексные направления — градоведение, градостроительство, а также городские субдисциплины (например, городская климатология, инженерная геология).

Одной из отличительных особенностей географии как науки является то, что каждый из уровней исследования городских территорий «вскрывает» тот или иной блок вопросов. Макроанализ позволяет оценить общие тренды развития крупных городских систем, мезоуровень — отдельных агломераций или их групп, а при анализе на микроуровне возможно провести выделение конкретных проблем.

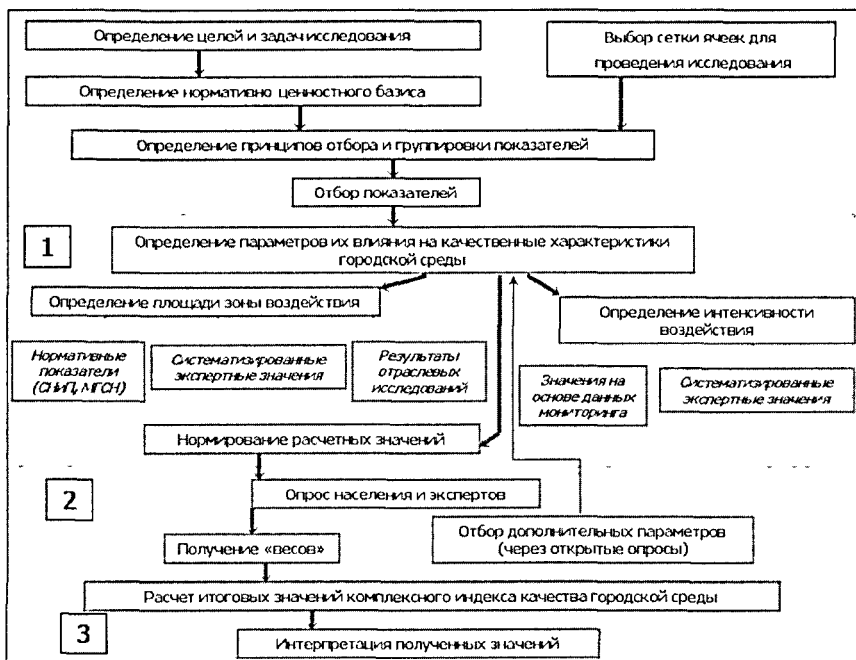
функционирования городских территорий, оказывающих влияние на жизнедеятельность человека

Одним из специфических методов географии является картографический, широкое использование которого в условиях интенсивного развития компьютерных технологий и увеличения доступности многих массивов информации, открывает перед ней новые возможности и позволяет занять лидирующие позиции в сфере исследований внутригородской пространственной неоднородности. При этом анализ карт и математическое моделирование развития городских систем должны лишь органически дополнять другие методические подходы, а не подменять их.

**2) В рамках исследования качество городской среды определяется минимизацией временных затрат на реализацию максимально широкого спектра потребностей жителей. Для его формализованной оценки необходимо сочетание применения средового и системного подходов к объекту и предмету исследования, а также использование сетки ячеек с минимально возможными пространственными размерами**

При разработке приоритетных направлений исследования были использованы два методических подхода, применяемых к оценке внутригородских различий: *системный* (в центре которого находятся количественные характеристики воздействия) и *средовой* (рассматривающий особенности восприятия воздействия жителями). Это необходимо для увеличения точности получаемых результатов, качества и комплексности проводимой оценки.

На основе системного подхода была проведена оценка воздействия всех параметров, значимых для качественной характеристики городских территорий, в рамках средового подхода получена антропоэкологическая характеристика среды (включающую в себя не только все внешние по отношению к человеку объекты и процессы, но и реакцию населения на них), в которой большую роль играет как сознательное, так и неосознанное оценивание людьми среды их проживания (рис 1)



- 1 Сфера применения системного подхода
- 2 Сфера применения средового подхода
- 3 Сочетание применения системного и средового подходов

Рис 1 Блок-схема оценки качества городской среды

Одной из задач, стоящих перед всеми крупнейшими агломерациями мира на современном этапе их развития, является переход от городов с большими пространственными размерами и жестким функциональным зонированием к «городам коротких путей». Согласно этой концепции город должен быть, прежде всего, удобен для человека, характеризоваться оптимальным использованием инфраструктуры для увеличения доступности различных объектов. Нормативно-ценностным базисом исследования, использовавшимся для отбора индикаторов и разработки методики расчета комплексного индекса, была определена концепция комфортности среды, согласно которой она определяется *минимизацией временных затрат на реализацию максимально широкого спектра потребностей*. Этот принцип отражает как комплексность, необходимую для экономико-географического исследования, так и учитывает сжатие времени и пространства, характерное для развития на постиндустриальном этапе.

В выбранной логике проведения расчетов области применения средового и системного подходов тесно связаны друг с другом. Использовался гибкий подход к оценке влияния всех значимых факторов для определения зон воздействия. Были взяты официально утвержденные параметры СНиП и МГСН (московских городских строительных норм), результаты специализированных отраслевых исследований и систематизированные экспертные оценки, для учета интенсивности воздействия учитывались абсолютные характеристики (емкость объекта, его масштаб).

Научно-прикладные разработки по микрогеографии городов ориентированы, как правило, на крупномасштабные исследования, так как именно этот уровень позволяет получать результаты, наилучшим образом иллюстрирующие внутригородскую неоднородность. Для данной работы в качестве территориальной ячейки была выбрана регулярная сетка квадратов со стороной 150 м (всего было выделено более 23 тыс. ячеек), что позволяет пренебречь их пространственными размерами в масштабах всего города. Они равномерно покрывают территорию Москвы за исключением крупных промышленных и лесопарковых зон (то есть, рассматривалась та ее часть, которая наиболее тесно связана с ежедневными потребностями большинства жителей), а также районов за пределами основной территории (Зеленоград, Внуково, Некрасовка и др.). Коренное отличие данного исследования от прочих крупномасштабных разработок состоит в том, что использованы ячейки меньшего размера, и, кроме того, они не привязаны к каким-либо административно-территориальным единицам.

**3) Для оценки качества городской среды учитывалось воздействие 5 блоков показателей по каждой из ячеек выбранной сетки: транспортный фактор, положение относительно объектов торговой и социальной инфраструктуры, экологическая ситуация, положение относительно объектов отрицательного и положительного соседства. В работе оценивалось реальное воздействие каждого значимого элемента в зоне его влияния, а не данные статистики, приведенные по каким-либо единицам АТД.**

Традиционный для большинства экономико-географических работ подход, заключающийся в подсчете количества объектов по определенной сетке ячеек, в рамках выбранного нормативно-ценностного базиса неприменим. Для конкретного

жителя существенно более важным является реальная значимость для его жизнедеятельности определенного набора объектов и процессов, а не их отображение в статистике по какой-либо территориальной единице. В данном исследовании, напротив, для каждого объекта определялись ячейки, на которые он оказывает свое влияние (в зависимости от конфигурации зоны воздействия и с учетом его интенсивности). С помощью данного приема возможно наилучшим образом оценить неоднородность качественных характеристик городской среды, так как это позволяет получать поля распределения рассматриваемых показателей для всей территории города без искажений, возникающих из-за особенностей конфигурации сетки ячеек.

Была создана емкая, но одновременно достаточно понятная модель с четкой структурой (что позволяет вносить в нее изменения, связанные с появлением или ликвидацией каких-либо объектов, изменять параметры значимости групп факторов, проводить обновление для разновременных сопоставлений, легко интерпретировать получаемые результаты).

Основными критериями отбора показателей для расчета индекса качества городской среды являлись

- учет максимально возможного числа факторов, определяющих уровень комфортности среды для различных аспектов деятельности человека,
- учет современных изменений в значимости групп объектов для повседневной жизни (по этой причине не рассматривались такие объекты как библиотеки, столовые, почтовые отделения и ряд других, потерявших свою значимость в последние годы),
- не учитывались объекты общегородского значения, обслуживающие территорию всего города, пользование услугами которых не носит регулярного характера для подавляющего большинства его жителей, и территориальная локализация которых не приводит к улучшению или ухудшению качества жизни в определенном районе,
- принимался во внимание фактор доступности до конкретного объекта (под ним, в зависимости от типа показателя, понималось либо кратчайшее расстояние, либо расстояние с учетом конфигурации дорожной сети, либо границы зоны прямого визуального контакта)

В результате оценка качества городской среды проводилась по 67 группам показателей, объединенных в 5 блоков (табл 1)

Таблица 1

Содержание комплексного индекса качества городской среды.

Название блока показателей	Содержание блока показателей (краткое описание)	Значимость (по результатам опроса населения и экспертов), баллы (1 — средний показатель по всему массиву)
Транспорт	Оценивалось положение в транспортной системе Москвы отдельно для пользующихся общественным транспортом (по базе данных служебных расписаний) и личными автомобилями, с учетом неравномерности возникновения «пробок» на различных участках улиц (с помощью мониторинга сервиса «Яндекс Пробки»), а также особенностей транспортной и дорожной сетей столицы РФ Всего было рассчитано 5 показателей Расчеты проводились более чем для 2 500 точек, размещенных в узлах улично-дорожной сети города и экстраполировались для выбранной сетки ячеек	1,31
Торговая и социальная инфраструктура	Оценивалась положение относительно объектов торговой и социальной инфраструктуры (по собранной в ходе кабинетных и полевых исследований базе в составе более 36 000 объектов, объединенных в 42 группы) с учетом конфигурации зон обслуживания, емкости и значимости каждого из них, а также влияния естественных разрывов городского пространства (реки, железнодорожные линии, крупные массивы коммунально-промышленных и лесопарковых зон)	1,03
Экологическая ситуация	Рассчитывались данные по суммарной плотности выбросов вредных веществ в атмосферу от автотранспорта и стационарных источников Результаты расчетов по выделенным 260 ареалам интерполировались для выбранной сетки ячеек	0,94
Объекты негативного соседства	Проводился отбор объектов негативного соседства (вокзалы, рынки, промышленные зоны, следственные изоляторы, железнодорожные магистрали, кладбища и др) и оценивалась интенсивность воздействия каждого из них Всего — более 3 200 объектов, объединенных в 12 групп	1,11
Объекты положительного соседства	Проводился отбор объектов положительного соседства (зеленые зоны, реки, пруды, памятники архитектуры, монументы, пешеходные зоны и др) и оценивалась интенсивность воздействия каждого из них Всего — более 5 100 объектов, объединенных в 6 групп	0,78

Показатели, использующиеся в расчете комплексного индекса, представлены в различных единицах измерения Для их перевода в единую шкалу и получения

как промежуточных (по каждому блоку), так и итоговых значений индекса использовалась процедура нормирования массива расчетных данных

**4) Пространственное распределение значений индекса качества городской среды Москвы характеризуется значительной неоднородностью, что отмечается на всех территориальных уровнях рассмотрения (весь город, его отдельные районы, секторы, концентрические зоны). Сравнительный анализ результатов расчета индекса и стоимости жилья позволил выделить переоцененные и недооцененные на рынке недвижимости районы столицы РФ.**

Для расчета итоговых значений индекса качества городской среды нормированные показатели по 5 блокам были суммированы с введением весовых коэффициентов, полученных на основе опроса населения и экспертов (табл 1) Его результаты свидетельствуют о равнозначности практически всех блоков в составе комплексного индекса в восприятии жителей Среди них ошутимо выделяется лишь транспортный фактор Это является отражением того, что он опосредованно входит в другие блоки показателей как определяющий уровень доступности объектов и мобильность населения

Использование сетки ячеек с небольшими пространственными размерами, а также учет большого числа разнородных факторов привели к получению итогового распределения, характеризующегося высокой степенью мозаичности (рис 2) Размах значений (оцененный с помощью анализа показателя дисперсии по массиву данных) по ряду территориальных единиц на порядок меньших, чем весь город (отдельные секторы, концентрические зоны, крупные районы), сопоставим с общегородским Это является отражением параметров, характерных для территориальной структуры Москвы (ее «многослойности», эклектичности городского пространства), связанных, прежде всего, с историческими особенностями развития столицы РФ

Среди блоков показателей наибольшая дисперсия характерна для транспортного и инфраструктурного факторов, что еще более усиливает их роль в ходе итогового агрегирования

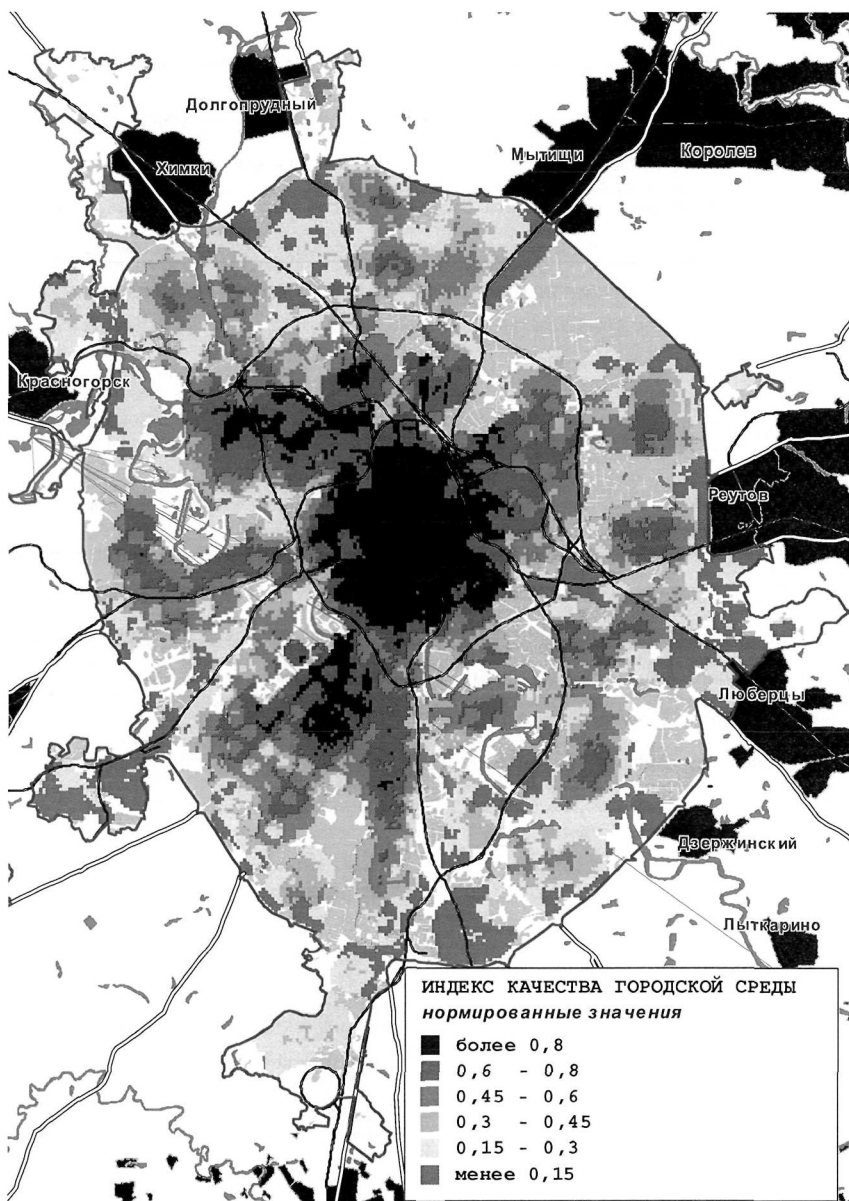


Рис. 2. Территориальная дифференциация индекса качества городской среды.

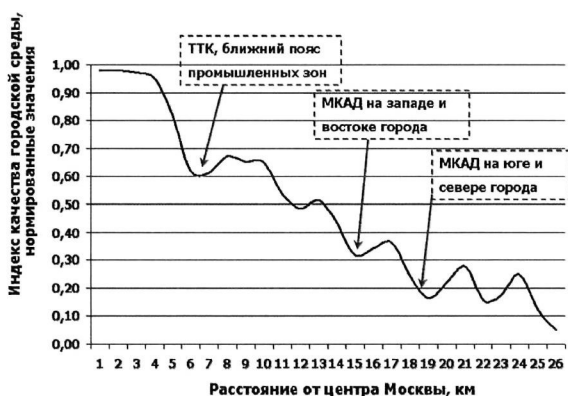
Абсолютный максимум расчетного показателя отмечается в центре города между улицами Арбат и Пречистенка, минимумы характерны для изолированных (в транспортном отношении) районов 1970-1980-х годов постройки в зоне их контакта с МКАД (Бусиново, Ярославский, Гольяново, Восточное Бирюлево)

Анализ средних значений по секторам Москвы (рис 3А) свидетельствует о достаточно равномерном распределении итогового показателя (многие из частных индикаторов в своем распределении по секторам дифференцированы сильнее) Наиболее высокие значения отмечаются в западной и юго-западной частях города (что соответствует основной закономерности в неоднородности стоимости жилья), но также отмечается и еще один максимум (сопоставимый с выше обозначенными) — в северо-восточном секторе столицы, что, в частности, свидетельствует о его недооцененности на московском рынке недвижимости

Распределение значений индекса в зависимости от расстояния до центра города (рис 3Б) отражает достаточно резкое снижение этого показателя в 5–7 км от Кремля (затем практически во всех секторах значения индекса городской среды вновь начинают расти), что соответствует коридорам прохождения Третьего транспортного кольца, Малой окружной железной дороги, ближнему поясу московских промышленных зон Пониженные значения являются следствием негативного воздействия объектов отрицательного соседства, низкого уровня развития торговой и социальной инфраструктуры (большинство объектов которой сосредоточены либо в центре, либо в наиболее населенных спальнях районах) но, в то же время, потенциал этих территорий — очень высок (прежде всего, за счет близости к престижным зонам исторического центра) Именно расположенные в них участки (в первую очередь обеспеченные объектами инженерной инфраструктуры коммунально-промышленные зоны) в настоящее время наиболее интересны для застройщиков и девелоперских компаний

Наиболее крупные массивы территорий, характеризующиеся пониженными значениями индекса качества городской среды, расположены в районах, для которых самыми острыми проблемами являются оторванность от единого массива селитебной зоны города, транспортная изолированность Это также приводит к снижению показателей по блоку «торговая и социальная инфраструктура», так как

жители «изолированных» территорий ограничены в использовании объектов инфраструктуры, расположенных в других районах.



**Рис. 3. Распределение средних значений индекса качества городской среды в зависимости от положения в различных секторах города (рис. 3А) и от расстояния до центра Москвы (рис. 3Б).**

Корреляционный анализ стоимости жилой недвижимости (данные по которому были получены с помощью интерполяции значений полной базы предложения квартир) с результатами расчета индекса качества среды Москвы свидетельствует о том, что совокупное воздействие «объективных» факторов (объединенных в расчетный интегральный показатель) более чем на 70% определяет стоимость жилья. Соответственно, оставшиеся 30% приходятся на «субъективные» факторы, связанные с уровнем престижности и статуса районов,

особенностями этно-социального состава, образами, сформировавшимися в сознании жителей. Проведенные расчеты позволили отнести к наиболее переоцененным на рынке жилой недвижимости районам Москвы кварталы, прилегающие к Ленинскому и Ленинградскому проспектам, Крылатское, центр в пределах улиц Камер-Коллежского вала. Самыми недооцененными территориями города являются Сокольники, Преображенское, Коломенское, Тимирязевский, Ростокино, Марьинский парк.

Появление секторов престижности в существующих в настоящее время границах (в особенности за пределами исторического центра) во многом является следствием незавершенности градостроительных идей 1930-1950-х годов, когда застройку, состоящую из «домов-дворцов», довели до тогдашних границ города лишь на юго-западе и северо-западе столицы, хотя предполагалось подобным образом застроить все ключевые радиальные магистрали. Иллюстрацией этих неосуществленных градостроительных планов являются относительно небольшие участки «сталинской» застройки в северном (вдоль проспекта Мира) и восточном (по Краснопрудной улице) направлениях. Если бы все эти планы были бы реализованы, то в настоящее время представления о престижности районов Москвы были бы существенно отличными от современных.

**5) Итоги расчета индекса качества городской среды являются отражением исторически сложившихся внутригородских территориальных различий. Для выявления их причин, а также перспектив развития был проведен анализ эволюции социальной стратификации в Москве, пространственных трендов рынка недвижимости по ключевым сегментам, а также воздействия внешних факторов, оказывающих существенное влияние на рассматриваемый процесс.**

Результаты расчета индекса качества городской среды можно рассматривать как формализованную (переведенную в цифровую форму) характеристику привлекательности различных районов Москвы для проживания среднестатистического жителя. Они являются отражением качественных характеристик районов города, помноженных на отмеченные к моменту исследования потребительские предпочтения (выражающиеся в оценке жителями Москвы и экспертами значимости выделенных блоков показателей). Его значения

оказывают существенное влияние на текущие особенности развития социальной стратификации (большая часть нетипового жилья, объектов торговой и социальной инфраструктуры для более обеспеченных слоев населения появляется именно в районах с повышенными значениями индекса качества городской среды)

Для полноценного решения задач, поставленных перед исследованием, необходимо в добавление к расчету индекса (который можно рассматривать как сложную многоаспектную модель территории города по состоянию на конец 2007 г) динамической составляющей

Городское пространство формируется под воздействием как современных факторов (и экономических, и социокультурных), так и отражает в себе особенности всего предшествующего развития города. Внутригородская неоднородность социального состава населения различных районов Москвы формировалась в течение длительного времени. В истории города выделяются как периоды, на протяжении которых уровень территориальной неоднородности усиливался, так и времена, когда отмечалось стремление к сокращению различий, к унификации городского пространства. Они различаются как по длительности, так и по основному движущему механизму (ими являлись экономические и административные факторы, а также их сочетание), а в советское время они даже накладывались во времени друг на друга. Масштабы влияния каждого из выявленных периодов на современную территориальную стратификацию в Москве существенно различаются, но их совокупное воздействие определяет сложную и многомерную структуру качества городской среды.

В качестве индикаторов, позволяющих спрогнозировать особенности развития социальной стратификации в Москве были рассмотрены динамические модели по ключевым сегментам рынка недвижимости, а также проанализирована пространственно-временная составляющая ряда других индикаторов и процессов.

Проведенный анализ показал, что в современной Москве отмечается одновременное развитие нескольких разнонаправленных процессов, одни из которых (табл. 2) влияют на усиление внутригородской территориальной дифференциации, приводящее в перспективе к изменениям в социальном составе различных районов города, а другие, напротив, свидетельствуют об их торможении.

Таблица 2.

**Факторы, влияющие на территориальную составляющую социальной стратификации в Москве**

Факторы, свидетельствующие о возможном усилении социальной стратификации в перспективе		Факторы, свидетельствующие о возможном ослаблении социальной стратификации в перспективе	
Название фактора	Содержание фактора	Название фактора	Содержание фактора
<i>Неравномерность территориального о развития транспортной инфраструктуры</i>	Большинство объектов транспортной инфраструктуры запланировано к строительству в наиболее престижных секторах столицы, а не в ее наиболее проблемных в сфере транспортного обслуживания зонах	<i>Увеличение мобильности населения</i>	Высокий уровень подвижности населения снижает значимость места жительства, позволяет жителю меньше зависеть от района проживания, находясь, тем не менее, в комфортной для себя социальной среде
<i>Закрепление представлений о престижности определенных секторов города при проведении рекламных компаний</i>	При осуществлении маркетинговой поддержки объектов недвижимости в сознании жителей столицы стремятся закрепить выгодные для застройщиков образы территорий (в частности, что жилье в западных секторах столицы предназначено лишь для людей, добившихся жизненного успеха)	<i>Особенности влияния завышенных цен на текущую недвижимость</i>	Представители среднего класса ограничены в возможности приобретения жилья в престижных районах и вынуждены или снимать жилье, или приобретать его в собственность, как правило, в районах с высоким уровнем развития инфраструктуры, но расположенных в менее престижных секторах столицы, изменяя тем самым их социальный состав
<i>Особенности реализации планов по строительству социального жилья</i>	Планируется резко сократить строительство муниципального жилья в пределах сложившихся городских кварталов и строить большие массивы жилья для очередников и льготных категорий граждан за пределами МКАД, либо предоставлять квартиры в Подмосковье	<i>Особенности развития ключевых сегментов рынка недвижимости</i>	В условиях высокой инвестиционной привлекательности московского рынка недвижимости на фоне дефицита качественных площадок для строительства отмечается децентрализация и «десекторизация» в ключевых сегментах недвижимости
<i>Формирование кварталов компактного проживания новой элиты</i>	Фокусными точками, вокруг которых формируются новые «золотые гетто» Москвы стали офисные комплексы естественных монополий и госкомпаний. Вокруг них увеличивается число объектов жилой недвижимости бизнес-класса с обслуживающей их торговой и социальной инфраструктурой	<i>Возможное исчерпание градостроительного потенциала престижных секторов Москвы</i>	Превышение емкости территории по насыщенности объектами нового строительства даже в лучших по качественным характеристикам городской среды районах может привести к снижению их привлекательности
<i>Институциональные факторы</i>	Одной из особенностей градостроительной политики последних лет является стремление к максимизации прибыли от любого участка земли в Москве без учета интересов рядовых горожан. Примерами этого являются: — Точечная (уплотнительная) застройка, — Слабый учет мнения общественности при принятии градостроительных решений, — Снос памятников архитектуры, «фасадная» реконструкция исторических зданий в центре	<i>Институциональные факторы</i>	— Сохранение сети социальных учреждений во всех, в том числе и наиболее престижных районах города, — Реализация программ по сносу ветхого и аварийного жилья, — Одинаковые темпы благоустройства территорий общего пользования во всех районах столицы, — Наличие обременений для всех застройщиков по строительству социально значимых объектов при реализации инвестиционных проектов

б) Выявленные факторы изменения качества городской среды позволили осуществить сценарный прогноз вариантов развития социальной стратификации. К ключевым параметрам, которые в ближайшее время будут определять ее территориальную проекцию, наряду с общестрановыми тенденциями и изменениями макроэкономической конъюнктуры, относятся, в первую очередь, институциональные факторы, как отражение эффективности управленческих решений.

Прямое моделирование изменений значений индекса качества городской среды в рамках географического подхода затруднено, поэтому была проведена экспертная оценка характера его изменения. Важнейшими показателями, определяющими особенности итогового распределения индекса являются *значимость* блока показателей (в восприятии населением) и *неоднородность* распределения показателей в масштабе города (ее характеристикой может служить параметр дисперсии по массиву значений). Прогноз их вероятных изменений (рис. 4) свидетельствует о том, что общие закономерности распределения индекса качества городской среды будут в среднесрочной перспективе достаточно стабильны.

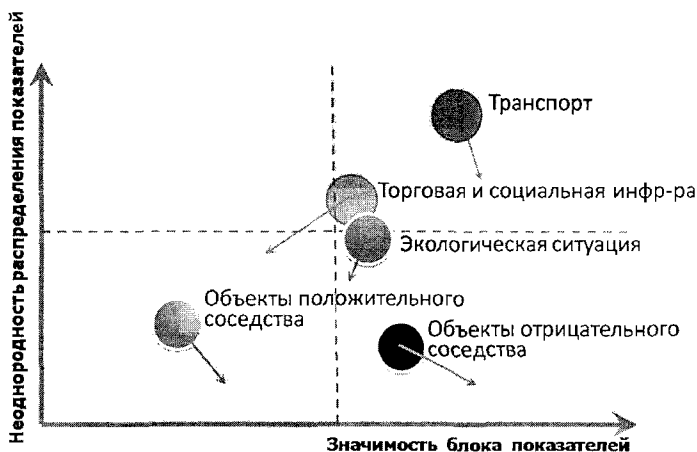


Рис. 4. Прогноз изменения значимости и степени неоднородности блоков показателей, определяющих качество городской среды в среднесрочной перспективе.

Это означает, что внутренние факторы («объективное» воздействие качества городской среды на рассматриваемый процесс) не приведут к интенсификации социальной стратификации в столице РФ. Решающее значение для развития этого процесса приобретают внешние по отношению к среде параметры.

В условиях стабильного экономического роста, увеличения реальных доходов населения, сохранения высокого уровня инвестиционной привлекательности российской экономики в Москве будут все сильнее выделяться отдельные кварталы с очень богатым населением, с соответствующей торговой и социальной инфраструктурой, нацеленной на его обслуживание. В то же время кварталов с глубокой бедностью в городе не возникнет. Это связано с тем, что, несмотря на колоссальный уровень неравенства по доходам (соответствующий децильный коэффициент по данным официального статистического учета превышает значение «40»), в столице отмечается большая численность собственников достаточно дорогого жилья. Цена однокомнатной квартиры даже в доме первого периода индустриального домостроения сопоставима со стоимостью отдельного коттеджа в пригороде практически любого европейского города. В подобных условиях в Москве вряд ли в обозримом будущем возникнут районы, населенные только лишь бедными слоями населения. Экономические механизмы, регулирующие социальный состав отдельных территорий во многих западноевропейских и североамериканских городах (широкое развитие системы ипотечного кредитования, различия в стоимости жизни между районами, система налогообложения жилья, в которой уровень выплат прямо зависит от его реальной стоимости), в Москве пока полноценно не работают.

В настоящее время во многих секторах и территориях столицы, считающихся традиционно менее престижными (северо-восток, юг, восток), реализуются проекты по строительству объектов жилой и коммерческой недвижимости высокого уровня (жилье бизнес-класса, современные деловые центры и торгово-развлекательные комплексы). Это связано с очень высокими финансово-экономическими показателями подобных проектов (их доходность в Москве превосходит аналогичные показатели для городов Западной Европы практически в 2 раза), а также с дефицитом качественных земельных участков в столице. Земля практически во всей Москве (а не только в центре и престижных секторах) стала

ценнейшим ресурсом, за обладание которым среди застройщиков идет острая борьба

В случае ухудшения экономической конъюнктуры следует ожидать, что сформировавшиеся в столице зоны с повышенной концентрацией богатого населения будут стремиться ужесточить границу между собственной средой проживания и менее благополучными территориями

В условиях высокой значимости решений, принимаемых исполнительной властью, большое значение будет иметь и общий вектор развития города, задаваемый политикой столичной администрации (через законодательные инициативы в сфере жилищно-коммунального хозяйства, налогообложения недвижимости, развития ипотеки) Несмотря на неоднозначность ряда мероприятий и постановлений исполнительной власти столицы результирующая по всем управленческим решениям Правительства Москвы к настоящему времени соответствует политике недопущения достижения в столице того уровня территориального социального расслоения, которое способно вызвать прямое противостояние различных социальных групп

Таким образом, при сохранении положительного вектора в экономическом развитии в Москве могут возникнуть относительно небольшие кварталы для богатых, но районов с глубокой бедностью в ней не появится Ухудшение экономической ситуации может, напротив, привести к усилению территориальной неоднородности и возможному росту социальной напряженности

**По теме диссертации опубликованы следующие работы.**

- 1) Баринов С Л, Габдрахимов Т С, Иванов Д С, Камаева Н Н, Козырев С А, Кунаков А М, Метальникова О А, **Попов А.А**, Рязанов В А, Сидоренко А А, Томин С Н, Угарова Н А, Чернышева Е А, Чистяков П А Новейшие тенденции в развитии территориальной структуры Большой Казани // Мат-лы XI Междунар научн конф студентов, аспирантов и молодых ученых «Ломоносов—2005», Секция «География» — М, 2005 — С 165
- 2) **Попов А.А** Использование методов картографического моделирования для расчета комплексного индекса качества городской среды (на примере Москвы) // Трансформация социально-экономического пространства и перспективы устойчивого развития России Мат-лы Междунар научн конф — Барнаул, 2006 — С 212—216
- 3) **Попов А А** Методические подходы к формализованной оценке качества городской среды // Теория социально-экономической географии синтез современных знаний Мат-лы Междунар научн -практ конф — Смоленск Универсум, 2006 — С 95—99
- 4) **Попов А А.** Территориальная дифференциация качества городской среды в Москве // Вест Моск Ун-та Сер 5 Геогр 2007, №4 — С 29—36
- 5) **Попов А А** Актуальные проблемы развития транспортного комплекса Москвы // Транспортная инфраструктура как фактор устойчивого развития регионов России Мат-лы Всеросс науч -практ конф — Пермь, 2007 — С 241—246
- 6) **Попов А.А.** Моделирование городских систем в экономической географии // Моделирование и управление в сложных системах Сборн научн трудов — Вып 1 — Воронеж, 2007 — С 41—46
- 7) **Попов А А** Современные методы оценки качества городской среды // Мат-лы XIII научн совещания географов Сибири и Дальнего Востока — Т 1 — Иркутск Институт географии им В Б Сочавы СО РАН, 2007 — с 179—180
- 8) **Попов А.А** Применение комплексного микрогеографического подхода к оценке качества городской среды (на примере г Москвы) // Вопросы региональной географии и геоэкологии Межвузовский сборник научн трудов Вып 7 — Рязань, 2007 — С 205—211
- 9) **Попов А.А.** Эволюция подходов к исследованиям внутренней неоднородности городских территорий в отечественной и зарубежной географии // Б Н Семевский и развитие советской экономической географии глазами современников и молодых исследователей (к 100-летию со дня рождения) Сборник научн трудов — Смоленск Универсум, 2007 — С 75—77

## **Содержание работы\***

### **Введение**

#### **Глава 1. Теоретические и методические подходы к оценке качества городской среды**

- 1 1 Город как объект исследования в экономической географии
- 1 2 Эволюция подходов к анализу внутренней неоднородности городских территорий
- 1 3 Определение понятия «качество городской среды»
- 1 4 Основные принципы оценки качества городской среды г. Москвы

#### **Глава 2. Анализ результатов расчета индекса качества городской среды Москвы**

- 2 1 Оценка качества положения в транспортной системе
- 2 2 Оценка положения относительно объектов торговой и социальной инфраструктуры
- 2 3 Оценка влияния неоднородности уровня экологической напряженности
- 2 4 Оценка качества положения относительно объектов отрицательного и положительного соседства
- 2 5 Анализ итогового распределения значений индекса качества городской среды

#### **Глава 3. Влияние качества городской среды на развитие процесса социальной стратификации в Москве**

- 3 1 Территориальная составляющая эволюции развития социальной стратификации в Москве
- 3 2 Факторы, свидетельствующие о возможном усилении социальной стратификации
- 3 3 Факторы, свидетельствующие о возможном ослаблении социальной стратификации

### **Заключение**

### **Список литературы**

### **Приложение**

---

Заказ № 118/04/08 Подписано в печать 16 04 2008 Тираж 120 экз Усл п л 1,5

---



ООО "Цифровичок", тел (495) 797-75-76, (495) 778-22-20  
*www.cfr.ru , e-mail info@cfr.ru*