

УДК 332.01

Удовлетворение потребности в жилье: современная субурбанизация Санкт-Петербурга

Канд. экон. наук **Репкин А.И.** airepkin@corp.ifmo.ru

Канд. тех. наук **Митягин С.А.** mityagin@corp.ifmo.ru

Университет ИТМО

197101, Россия, Санкт-Петербург, Биржевая линия, дом 14

Во-второй половине XX века города показали себя как наиболее эффективная форма организации жизни в пространстве. Сейчас в городах живет большинство граждан мира. Но одновременно проявились и недостатки жизни в городе. Одним из путей преодоления возникших проблем стала субурбанизация и формирование агломераций. Но опыт развитых стран показал, что и субурбанизация не является идеальной моделью организации жизни. Российский опыт загородной жизни существенно отличается от опыта как развитых, стран, где центр города – это высотные здания, а пригород – малоэтажные дома благополучных граждан. Но города России еще меньше похожи на мегаполисы развивающихся стран, где пригороды – это места проживания бедняков в убогих жилищах. В статье показано значение жилья и роль загородной недвижимости, особенности формирования спроса и предложения на рынке загородного жилья. Рассмотрены объективные факторы способствующие формированию субурбанизационной зоны городов. Показаны современные демографические и социальные тенденции благоприятствующие субурбанизации. Предложена модель этапов субурбанизации Санкт-Петербурга. Модель выделяет шесть таких этапов: имперский, дворянско-разночинный этап, постреволюционный, огороднический этап, садоводческий этап, реформационный этап. Обоснован прогноз перехода к седьмому этапу – этапу массовой субурбанизации. Определены условия эффективного перехода к данному этапу.

Ключевые слова: загородная недвижимость, жилье, город, пространство, субурбанизация, агломерация, этапы субурбанизации.

DOI: 10.17586/2310-1172-2019-12-1-68-76

Meeting the need for housing: the modern suburbanization of St. Petersburg

Ph.D. **Repkin A.I.** airepkin@corp.ifmo.ru

Ph.D. **Mityagin S.A.** airepkin@corp.ifmo.ru

ITMO University

197101, Russia, St.Petersburg, Birgevaya line, 9

In the second half of the twentieth century, cities showed themselves as the most effective form of organization of life in space. Nowadays, most of the citizens of the world live in cities. But at the same time the disadvantages of life in the city also appeared. One of the ways to overcome the emerging problems was suburbanization and the formation of agglomerations. But the experience of developed countries has shown that suburbanization is not an ideal model for the organization of life. The Russian experience of country life differs significantly from the experience of both developed countries, where the city center is high-rise buildings, and the suburbs are low-rise houses of wealthy citizens. But the cities of Russia are even less similar to the megacities of the developing countries, where the suburbs are the places where the poor live in poor homes. The article shows the importance of housing and the role of out-of-city movability, especially the formation of supply and demand in the suburban housing market. The objective factors contributing to the formation of the suburbanization zone of cities are considered. Modern demographic and social trends favoring suburbanization are shown. A model of the stages of suburbanization of St. Petersburg is proposed. The model identifies six such stages: the imperial stage, the nobility-multi-stage stage, the post-revolutionary stage, the garden stage, the horticultural stage, the reformation stage. The forecast of the transition to the seventh stage, the stage of mass suburbanization, is substantiated. The conditions for an effective transition to this stage are determined.

Keywords: suburban real estate, housing, city, space, suburbanization, agglomeration, suburbanization stages.

Введение

Жилье представляет собой первичную, фундаментальную потребность человека с максимальной ценностью блага в иерархии всех благ. Сопоставимым благом может быть только набор продовольствия, обеспечивающий необходимую для продолжения жизни калорийность. Во всех остальных случаях приоритет останется за жильем. Предположим, что при фиксированном доходе общий рост цен не позволяет поддерживать привычный уровень потребления таких благ как жилье, электричество, табак, автомобиль, образование, мясо и пр. Когда сокращение объема и качества благ исчерпают себя и придется отказываться от блага в целом, жилье окажется последним в списке. То есть жилье обладает сравнительно низкой эластичностью спроса по цене. Как только рост дохода позволяет реализовывать накопительную модель, основная часть сбережений направляется на улучшение жилищных условий. То есть жилье является качественным товаром со сравнительно высокой эластичностью спроса по доходу [1]. Ядром жилья является собственно недвижимость.

С точки зрения экономиста город и его обитатели должны оптимизировать соотношение своих целей (ожидаемых результатов) и возможностей (имеющихся и доступных ресурсов), становящихся затратами в процессе реализации проекта. Город как пространственная система представляет собой, прежде всего, совокупность объектов хозяйственной и жилой недвижимости расположенных на относительно единой территории.

В рыночной системе хозяйства это означает необходимость достижения равновесия спроса и предложения всеми заинтересованными лицами или стейкхолдерами: жителями, работодателями и застройщиками. «Экономический подход к изучению городов основан на пространственном равновесии положения работников, работодателей и застройщиков» [2]¹. Важной характеристикой ценности жилья, как и всех объектов недвижимости, является место его расположения в неоднородной пространственно-протяженной субстанции города. Это значит, что равновесие на рынке жилья достигается при разных ценовых значениях даже для технически одинаковых объектов. Наоборот, жилье с лучшими техническими характеристиками будет продаваться дешевле жилья с худшими техническими характеристиками, если ценность пространственного расположения последнего превышает эту разницу.

Равновесие на рынке жилья, как и на любом другом рынке, изменяется в результате изменения факторов спроса и предложения. Динамика и взаимодействие этих факторов примерно с середины XX века привели к резкому расширению территории большинства крупнейших городов развитых стран и границ их влияния, породив формирование субурбанизированных зон и агломераций [3,4]. В российской литературе термин «субурбанизация» переводится буквально «под городом» (от лат. sub - под, около и urbs - город). Думается, что смысл лучше передает определение «подчиненный городу», поскольку означает, что жители субурбанизационной зоны следуют основным моделям поведения жителей окруженного ими города.

Основная часть

Потребность устройства жизни вне города, но вблизи его и с сохранением значимых его преимуществ, возникает тогда, когда люди дают негативную оценку ряду параметров традиционной городской среды обитания. Сюда относятся: избыточная концентрация населения; неудовлетворенность социальной средой; экологические проблемы (качество воздуха, воды, почвы, продуктов); нехватка зеленых насаждений и природных ландшафтов; избыточные шумы; чрезмерно высокий темп жизни. Чем больше город, тем, при прочих равных условиях, эти проблемы острее. Кроме того, важную роль играет стремление сменить обстановку («тяга к переменам мест»), получить новые впечатления, реализовать себя в иной пространственной среде. Горожане хотят найти такое пространство обитания, где сохраняя преимущества урбанизации, смогут устранить полностью или хотя-бы заметно ее недостатки.

Стремление решить типичные городские проблемы обращает внимание на пространства, лишенные недостатков города. Естественно, прежде всего, в зону внимания попадают ближайшие к городу территории, поскольку здесь минимален расход ресурсов перемещения, включая время. Но комфортное использование преимуществ загородной жизни требует создания условий такого проживания. Эти условия обеспечивают собственно загородная недвижимость и ее инфраструктура, неразрывно связанные между собой.

Инфраструктура загородной жизни – это совокупность внешних элементов (объектов), обеспечивающих исторически приемлемый уровень функционирования загородной недвижимости. Эта инфраструктура может быть классифицирована, разделена на частную, коллективную и общественную, а также техническую и социальную. Вечным элементом инфраструктуры выступает транспортная доступность. Ее формы эволюционируют от пешей и гужевой до автомобильной и авиационной, меняя представления об удаленности и доступности конкретной территории.

¹ «The economic approach to cities relies on a spatial equilibrium for workers, employers and builders».

Транспортная доступность, прежде всего, определяет границы большого города как единства урбанизированной и субурбанизированной территорий. Как только предельные издержки удаления от ЦДР оказываются ниже предельной выгоды такого удаления, пространство города растет. Расширяется как собственно город, так и его субурбанизированная зона. Технический прогресс создает все новые элементы инфраструктуры загородной жизни. В начале XXI века привычными, массовыми, доступными большинству или даже общедоступными ее элементами можно считать: электрические и газовые сети², водопровод, железнодорожный и автомобильный общественный транспорт³, продовольственные магазины пешеходной доступности, сотовая телефонная связь, беспроводной или оптоволоконный интернет.

Загородная недвижимость - это совокупность пространственно-ограниченной территории и строений на ней расположенных. Неотъемлемой частью территории являются: зеленые насаждения, газоны, клумбы, овощные грядки, фруктовые деревья, кустарники. К сооружениям относятся: жилой дом, хозяйственные постройки, бани, гаражи, беседки, навесы, теплицы, заборы, заезды, дорожки, площадки, колодцы, скважины, дренажные и канализационные системы, надземные и подземные коммуникации.

Важным обстоятельством, способствующим росту интереса к подобным местам, стало увеличение продолжительности жизни и особенно активной жизни людей. По крайней мере, до XX века преклонного возраста достигала ничтожная часть населения, ее ролью в экономике и социуме можно было пренебречь. Понимание того, что жизнь делится на три большие части: молодость, зрелость и старость стала актуальна именно в последние десятилетия. При этом «нам стоит стремиться в места, которые соответствуют потребностям человека в конкретный период жизни. Подобно тому, как места специализируются, предлагая вакансии в определенных отраслях и предоставляя некие удобства, большинство мест отличаются еще и тем, для какого этапа жизни они лучше всего подходят» [5].

По данным первой Всеобщей переписи населения Российской империи в 1896-1897 годах ожидаемая продолжительность жизни населения страны равнялась 30,54 года. В 2017 году ожидаемая продолжительность жизни достигла 72,7 года (мужчины 67,5, женщины 77,6) против 67,8 года в 1992 году. По сравнению с 2002 годом численность населения старше трудоспособного возраста в 2017 году выросла почти на 7 миллионов, достигнув 36 млн. 685 тыс. человек. Если в 2002 году к этой категории относился каждый пятый (20,5%), то через пятнадцать лет в 2017 году уже каждый четвертый (25%) гражданин России (рассчитано по: [6]). При этом в крупных городах и мегаполисах ожидаемая продолжительность жизни выше средних значений. Если в 2017 году для мужчин достигших 60 лет ожидаемая продолжительность жизни равнялась 16,46 года, а для женщин – 26,14 года, то в Москве 21,46 и 28,90 года, в Санкт-Петербурге - 18,66 и 27,38 года соответственно. Ожидаемая продолжительность предстоящей жизни по субъектам Российской Федерации: Федеральная служба государственной статистики [7].

У немалой части лиц пожилого возраста формируется потребность проживания вблизи города, как места получения значимых благ и коммуникаций с близкими людьми, но одновременно в тихом спокойном, экологически чистом месте. При этом важным фактором поддержки переезда за город становится отсутствие необходимости ежедневных поездок на работу и обратно. Потребность проживания в субурбанизированной зоне превращается в спрос и рыночные сделки, когда данная категория граждан оказывается способной аккумулировать необходимые инвестиционные ресурсы. А таких людей становится все больше и в мире, и в России.

Кроме того, наблюдается тенденция роста интереса к загородной недвижимости, как месту постоянного проживания, и у лиц среднего возраста, доля которого в общей численности населения растет, и даже у молодежи. Можно предположить, что такие настроения связаны с заботой о детях и усталости от темпа городской жизни.

Желание (цель) жить за городом формирует потребность в загородной недвижимости, но для ее реализации необходим рынок. Рынок возникает при наличии: а) спроса и предложения на товар. б) цены на товар, при которой спрос и предложение равны.

В развитых странах эти два необходимых для массовой субурбанизации условия складываются в 60-е – 70-е годы XX века. В этот период значительная часть жителей осознала проблемы мегаполисов и больших городов как антагонистические своей жизни, сформулировала цель и предъявила платежеспособный спрос. В свою очередь, производство оказалось способным обеспечить требуемые объемы предложения по равновесным ценам.

Но спрос на конкретное жилье обусловлен, прежде всего, экономическим и социальным положением конкретного человека. Социально-экономическая стратификация определяющим образом влияет на требования к виду жилья, условиям и месту его нахождения. Исключительная приоритетность жилья, его высокая стоимость, длительность срока использования и демонстративное потребление делают его важнейшим критерием социального положения и статуса владельца. Характеристика жилья – это показатель и положения его жильцов в обществе, и исторического этапа развития данного общества вообще.

² Включая магистральные газ и системы заправки газгольдеров или газовых баллонов.

³ Включая маршрутное такси.

Сказанное означает, что предложение жилья – это, в целом, деятельность с высокой рентабельностью и стабильностью. Однако строительство жилья – это дорогостоящий и длительный процесс, обусловленный технико-экономическим состоянием строительной отрасли, экономики и общества в целом. Кроме того, инвестиционная деятельность в строительстве вообще и загородного жилья в частности подвержена повышенным рискам, обусловленным циклическим характером функционирования рыночной экономики. В период экономического подъема спрос на жилье растет быстрее совокупного спроса, но в период кризиса быстрее и падает, что с учетом большой роли в отрасли кредитных источников финансирования, повышает опасность банкротства и ликвидации фирм.

Можно предположить, что глобальные технико-экономические и социально-экономические изменения, с одной стороны, стимулируются стремлением к удовлетворению базовой жизненной потребности в жилье, с другой – оказывают определяющее влияние на модели жилищного поведения. Крупные изменения в экономике и обществе являются главным фактором сдвигов в стандартах условий проживания. То есть периодизация исторического развития лежит в основе понимания этапов эволюции жилья и его видов. При этом важно иметь в виду, что связь эта не линейна, поскольку помимо социально-экономических факторов на эволюцию жилья влияют политические, идеологические, культурные, религиозные, природно-климатические, национальные и внешние особенности данной территории.

Выделение этапов субурбанизации в рассматриваемом контексте можно начинать с формирования больших пригородных зон крупных городов. Поскольку массовое появление крупных городов относится к индустриальной эре, постольку и субурбанизация как явление классифицируется с начала промышленной революции. Так, для США выделяют 4 этапа субурбанизации: 1-й этап – 1815-1870 гг. – 1-я промышленная революция в США; 2-й этап – 1870-1930 гг. 2-я промышленная революция в США; 1930-1960 гг. – 1-я стадия научно-технической революции; 1960г. – по наше время -2-я стадия научно-технической революции [8].

Применимо к России, в целом, и к Санкт-Петербургу, в частности, данная классификация лишь частично объясняет процесс субурбанизации. Не менее значимое влияние на процессы субурбанизации оказали особенности исторического развития российского государства.

Основу этих особенностей образуют два периода исторического развития России. Эпоха Империи (начало XVIII века – 1917 г.) и Советская эпоха (1917–1991 гг.). В эпохе Империи, в свою очередь, можно выделить 2 этапа: феодальный этап и капиталистический этап (1861-1917 гг.). И если субурбанизация капиталистического этапа вполне укладывается в логику влияния 2-ой промышленной революции, то 1-й – феодальный этап – это результат господствующей политической идеологии. В Советский период рассмотрим 3 этапа: формирование советской экономики и индустриализация (1917–1941 гг.); послевоенное восстановление (1945 – начало 60-х годов); застой и кризис (1964–1991 гг.) [9]. Здесь все этапы обусловлены определяющим влиянием коммунистической идеологии при определенном вынужденном учете экономического положения и интересов граждан.

В ныне развитых странах 1-й (имперский период) либо отсутствовал, либо был менее продолжительным и абсолютистским, а 2-го (советского этапа) не было ни в одной из них. Только реформы 90-х годов XX века возвращают Россию в общую логику современного мирового развития, а субурбанизация начинает испытывать влияние законов постиндустриального общества, ориентированного на потребности человека.

Таким образом, субурбанизация загородной недвижимости Санкт-Петербурга, позволяет выделить шесть этапов ее эволюции:

1. Имперский этап (XVIII – 1-я половина XIX веков).
2. Дворянско-разночинный этап (2-я половина XIX – начало XX веков).
3. Постреволюционный этап (20-е – 30-е годы XX века).
4. Огороднический этап (середина 40-х – середина 60-х годов XX века).
5. Садоводческий этап (середина 60-х – 80-е годы XX века).
6. Реформационный этап (90-е XX века – настоящее время).

1. Имперский этап. В Санкт-Петербурге загородная недвижимость развивается с момента возникновения города, в виде загородных резиденций императорской семьи и членов двора. Такие загородные дворцы и усадьбы в XVIII-XIX веках строятся, в основном, в Южном и Юго-Западном направлениях. Возникают знаменитые петербургские пригороды: Петергоф, Ораниенбаум, Царское Село, Павловск, Гатчина. Вдоль дорог, ведущих к этим пригородам и вблизи от них, строятся загородные дома-дворцы русской знати и для русской знати⁴.

Абсолютная монархия, способная по воле одного человека использовать желаемое количество ресурсов всей империи в одном городе. Крепостная система, полу-рабский труд, не экономическое перераспределение ресурсов в пользу столичной знати – вот условия существования этого этапа. В доиндустриальном обществе с низкой производительностью труда формирование крупного города с развитым субурбанизированным пространством невозможно при любых других обстоятельствах. Мнение, что некоторые элементы субурбанизации можно

⁴ Так как часть таких дворцов была *дарована* царем его приближенным за заслуги перед Отечеством, то слово «дача» постепенно закрепилось за всеми подобными сооружениями.

найти в Москве XVII века [10] лишь подтверждает исключительное положение столицы абсолютистского государства.

Думается, что причинами формирования данного кластера стали преимущественно не отмеченные выше недостатки городской жизни, а, прежде всего, представления о стиле жизни высшего слоя столичной аристократии и престижное потребление. В этот период ни в одном другом городе России, включая Москву, загородная недвижимость не получает сколь-либо заметного развития. Однако, созданная на этом этапе и не утраченная до сих пор инфраструктура и города-дворцы, играют важную роль для развития загородной недвижимости (*вариант: современного этапа субурбанизации*) Санкт-Петербурга и в XXI веке.

2. Дворянско-разночинный этап. Этот этап, в целом, отражает влияние на российскую урбанистическую культуру промышленной революции. Превращение города в крупный промышленный центр с более чем миллионным населением приводит к осознанию жителями актуальных и сегодня городских проблем. Формирование прослойки относительно обеспеченных горожан (служилого дворянства, купечества, разночинцев и квалифицированных рабочих) формирует спрос на загородную недвижимость. Прогресс промышленности, в том числе строительной индустрии, а также развитая сеть поселений вокруг столицы – создают приемлемое предложение соответствующих объектов.

Важнейшим условием формирования этого этапа стало развитие конца 30-х годов XIX века пригородного железнодорожного сообщения. Железные дороги останутся «скелетом» субурбанизации до 90-х годов XX века, когда наступит эра массовой автомобилизации россиян.

К концу XIX века культура массового загородного пребывания охватывает неаристократические слои населения, которые, с позиций сегодняшнего дня, можно назвать средним классом. Как правило, люди жили на дачах с весны до осени, а дачи располагались вблизи станций железной дороги, чтобы работающие члены семьи добирались в город. В типичном случае такие дачи представляли собой съемное жилье.

Важным фактором столь длительного сезона проживания многих петербуржцев на дачах стало отставание темпов предложения городского жилья от спроса на него в результате опережающего роста населения города. Значительная часть даже сравнительно обеспеченного населения жила в крайне стесненных городских условиях. Сезонное загородное проживание смягчало проблему, несмотря на нестабильный климат и погоду [11].

Такая недвижимость распространяется уже не только в пригороды Санкт-Петербурга⁵, но и в пригороды Москвы, где зачастую дача – это крестьянская изба, в которой могло проживать несколько семей-дачников.

3. Постреволюционный этап. От революционных событий 1917 года и до Великой Отечественной войны 1941 года загородная недвижимость развивается фрагментарно. В числе приоритетов советской власти загородное строительство не стоит. Падение уровня жизни граждан также не способствует освоению загородных пространств. Распространение получает коллективный летний загородный отдых, прежде всего, детей и молодежи в национализированных или построенных сооружениях. Индивидуальная загородная недвижимость распространяется преимущественно на советскую номенклатуру⁶, творческих работников и ученых. Строятся дачные поселки для различных профессиональных объединений: писателей⁷, артистов, военных и пр.

4. Огороднический этап. После войны получает распространение, зародившееся еще в 30-е годы огородничество («коллективные сады»). Гражданам выделяются небольшие участки земли, на которых они обязаны выращивать сельскохозяйственные культуры, но не имеют права возводить капитальные сооружения, держать скот. Максимум разрешено построить сарай для хранения инструментов.

Более «свободной» формой становится возникающее на этом этапе садоводство. Горожанам выделяются участки 600-800 кв. метров, размер дома и участка жестко ограничиваются, порядок освоения участка, и виды деятельности на нем регулируются. Но разрешено содержание мелкого скота и птицы.

Преобладание огородничества на этом этапе обусловлено нехваткой продовольствия и коммунистической идеологией, с одной стороны, считающей, что собственное хозяйство порождено «остатками частнособственнической психологии», собственническими инстинктами, с другой – идеей, что на пути к коммунизму, будет обеспечено продовольственное изобилие, и непрофессиональное занятие аграрным трудом препятствует становлению всесторонне развитой личности [12].

5. Садоводческий этап. Основной формой дачи становятся и бурно развиваются именно садоводства или садовые некоммерческие товарищества (СНТ). Практически все города СССР с населением более 250 тыс. человек окружены такими товариществами, в них значительную часть свободного времени проводят десятки миллионов горожан⁸.

⁵ С этого момента и до конца XX века основным направлением развития загородной недвижимости Санкт-Петербурга становится северное направление – Карельский перешеек.

⁶ Советские, партийные и военные работники, занимающие высокие управленческие должности.

⁷ Под Санкт-Петербургом (Ленинградом) наиболее известный такой поселок – Комарово.

⁸ Примерно половина семей Ленинграда имеют участок в СНТ. На этом этапе дачи охватили город со всех сухопутных сторон, расположившись вдоль исходящих из города железнодорожных линий.

Еще бóльшую роль, чем в дореволюционной России играет фактор нехватки городского жилья. Хотя население города растет медленными темпами, периодами почти не меняясь, предложение строящегося жилья практически не снижает остроты жилищной проблемы. Усугубляет ситуацию господствующая форма проживания – коммунальные квартиры [13]. В этих условиях массовой становится модель поведения членов семьи, стремящихся проживать на дачах от таяния снега весной до установления снежного покрова зимой.

В типичном случае, на участке небольшой неотапливаемый дом с газовой плитой на привозном сжиженном газе. Туалет – выгребная яма на улице. Водоснабжение – из колонки за пределами участка. Электричество – ограничено 3 киловаттами мощности, нестабильно, с частыми отключениями. Не многие из владельцев такого типа загородной недвижимости имеют личный автомобиль, поэтому поездка за город сопряжена с серьезными временными и физическими потерями. Зимой и в межсезонье подъездные пути плохо приспособлены для автомобильного и даже пешеходного движения.

Ясно, что такая загородная недвижимость эксплуатируется только с мая по сентябрь. Абсолютное большинство горожан используют ее как место семейного отдыха, выращивания экологически чистой и уменьшающей расходы на продовольствие продукции⁹. Впервые загородная жизнь становится массовым явлением, касается всех социальных групп населения. Примерно половина семей Ленинграда имеют участок в садоводствах или огородничествах. На этом этапе дачи охватили город со всех сухопутных сторон, расположившись преимущественно вдоль исходящих из города железнодорожных линий. Правда, преимущественное развитие получило северное направление, прежде всего, Карельский перешеек, как наиболее престижное и близкое к районам основного жилищного строительства города. Конечно, условия проживания, как правило, уступают городским даже для того периода урбанизации СССР. Поэтому этот этап можно было бы назвать «массовой сезонной протосубурбанизацией».

6. Реформационный этап. Рыночные реформы и технический прогресс привели к радикальным изменениям в сфере загородной недвижимости России. Наиболее очевидны эти изменения в организации загородной пространства Москвы и Санкт-Петербурга.

В 90-е годы либерализация правил землепользования и застройки, появление массового слоя богатых и зажиточных людей, привели к появлению на границах мегаполисов и вблизи от них таунхаусов и коттеджных поселков. Причем коттедж для его владельцев стал не единственным, а вторым, наряду с городской квартирой, жильем. Затем рост благосостояния в первые полтора десятилетия XXI века сформировал высший слой среднего класса, представители которого начали переселяться из городских квартир в коттеджи. Городское жилье передается детям, продается или сдается в аренду. Однако подобная модель доступна немногим.

Более массовой субурбанизационной тенденцией стало возрастание в жизни горожан роли садовых и дачных товариществ. Модернизации подвергаются построенные ранее садовые и дачные дома, позволяя обеспечивать сопоставимый с городскими условиями жизни комфорт проживания. Многие новые дома сразу строятся с расчетом на перспективу постоянного проживания. В результате люди либо полностью переселяются в такие дома, либо проживают в них постоянно в теплое время года, а в зимний период – по праздничным и выходным дням. Вариантом является постоянное круглогодичное проживание в доме неработающих или работающих горожан с еженедельным присоединением к ним остальных членов семьи.

События 2014 года стали триггером кризисных явлений, в том числе и на рынке загородного жилья продолжающихся уже шестой год. По данным аналитиков «Инком-Недвижимость» в сентябре-ноябре 2018 г. продано на 17 процентов меньше загородных объектов, чем за тот же период 2017 г., «рынок пребывает в затяжной депрессии» [14]. Однако кризис рано или поздно закончится, рынок не умер и не умрет, уже сегодня есть признаки оживления в некоторых его сегментах. Для Петербурга это может стать седьмым этапом субурбанизации в истории.

Полагаем, что этот этап можно будет назвать этапом массовой субурбанизации. Количественно он начнется, когда темпы роста постоянного населения в петербургской агломерации станут выше темпов роста населения в собственно городских районах города. А качественными факторами этого этапа станут: потребительские предпочтения, изменение возрастной структуры населения и состава семьи, политика государства, технический прогресс и достижения четвертой промышленной революции, транспортная доступность. Коротко остановимся на последних трех факторах.

До сих пор влияние власти на развитие субурбанизационной зоны было скорее фрагментарным. С разработкой Концепции градостроительного развития Петербургской агломерации появляется надежда на комплексный подход, в том числе и к вопросам субурбанизации. Предполагается, что согласованные действия администрации Санкт-Петербурга и Ленинградской области охватят примерно 60-ти километровую зону от центра Петер-

⁹ Низкий уровень комфорта и тяжесть аграрного немеханизированного труда, ведут к массовому формированию негативного отношения к «дачам». Дети, проводившие летние месяцы в таких условиях, став самостоятельными, зачастую категорически отказываются посещать места, где выросли. В ироничном смысле такое отношение выражено брачным объявлением: «Ищу женщину. Владелица садовых участков просьбанебеспокоиться».

бурга или полтора части езды на автомобиле. Приоритетным будет малоэтажное строительство жилья в направлении юга и юго-запада от города [15]. Важным импульсом интеграции садовых и дачных товариществ в субурбанизационную зону должен послужить новый Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [16]. Закон разрешает постоянную регистрацию в садовом доме при условии его соответствия требованиям к жилому помещению.

Сегодня серьезным ограничением переезда в субурбанизационную зону служит доступность услуг. Существенно смягчить, а в перспективе, возможно, и полностью решить эту проблему могут интернет-технологии или технологии «умного города». Уже сегодня качество и доступность телекоммуникационной связи в большинстве районов вокруг Петербурга на уровне городских. Развивается доставка товаров на дом по интернету, преодолевая проблему близости магазинов. Уже сегодня не выходя из загородного дома можно совершить большинство финансовых транзакций: оплатить коммунальные услуги, налоги, штрафы и прочее. Начинают переходить в практическую область онлайн-образование и телемедицина [17].

Всегда важнейшим ограничителем расширения границ города служила транспортная доступность. «Важность быстрого транспортного сообщения рисует две картины городов будущего, которые, скорее всего, будут сосуществовать еще очень долго. Эти два альтернативных типа городов будущего основаны главным образом на транспортных системах. По сути, грядущие города – это или автомобильные города с децентрализованным трудоустройством, или города пешеходов и общественного транспорта с крайне высоким уровнем плотности населения. В обоих случаях можно уменьшить время переездов, и каждый тип города преуспеет в своих сферах»¹⁰ [18]. Полагаем, что Санкт-Петербург – это тип автомобильного города. Завершение в 2010 году строительства КАД создает благоприятные предпосылки для приемлемой транспортно-временной коммуникации с субурбанизированной зоной. В перспективе строительство КАД-2 примерно в 50-ти километрах от города, развитие радиальной системы дорог между двумя кольцевыми линиями и формирование на их пересечениях транспортно-пересадочных и торгово-логистических систем завершит формирование каркаса всего агломерационного пространства. Планируется, что площадь объединения составит 9 тыс. км² (1,5 тысячи в границах Санкт-Петербурга, а 7 тысяч – в границах Ленинградской области), а численность населения к 2030 году превысит 8 миллионов человек [19].

Практическим шагом в этом направлении станет и предполагаемое весной 2019 года совместное решение властей Санкт-Петербурга и Ленинградской области о разработанных требованиях к региональным нормам градостроительного проектирования (РНГП) для граничащих с мегаполисом территорий. В частности планируется ужесточить областные регламенты в 50-ти километровой зоне от Санкт-Петербурга, «подтянув» их к городским стандартам [20].

Выводы

Несмотря на достаточно активную критику субурбанизации в развитых странах и даже некоторое разочарование в ее возможностях, большинству мегаполисов России, включая Санкт-Петербург, необходимо использовать ее возможности для более полного удовлетворения потребностей и роста благосостояния людей. Этого следует добиваться при одновременном повышении эффективности урбанистического и агломерационного пространств.

Мы не Гонконг и не Сингапур, которым некуда расти, кроме как по вертикали. Вокруг Петербурга расположено достаточно земель, чтобы использовать ее для решения жилищной проблемы. Лучшим вариантом ее использования может стать именно субурбанизационное решение. На этих бедных в сельскохозяйственном отношении землях может вырасти богатый одноэтажный Петербург. При этом агломерационное пространство должно выстраиваться гармонично, создавая помимо жилья достаточную социальную и производственную инфраструктуру.

Город на пороге нового этапа субурбанизационного развития. Чтобы переступить этот порог и не пожалеть об этом необходимо: учесть мировой опыт субурбанизации, его достижения и неудачи; провести обследование и учет всего земельного фонда зоны, форм собственности и видов использования; разрушить монополизм и неоправданные барьеры на земельном рынке; разработать систему оказания государственных услуг жителям субурбанизационной зоны конкурентными с аналогичными услугами в городе; создать механизм стимулирования частного бизнеса на работу в этом пространстве. При создании таких условий самих людей к переезду за город не

¹⁰ «The importance of transport speed pushes us towards two visions of the urban future that are likely to coexist for decades to come. These two alternative future cities are based, ultimately, on transport modes. Essentially, the cities of the future will either be car cities with decentralized employment or walking/public transport cities with extremely high levels of density. In both of these models, transport times can be low, and different types of cities will succeed in different areas».

надо будет стимулировать. Они сами реализуют свободу потребительского выбора (при условии обеспечения платежеспособного спроса).

Литература

1. *Репкин А.И.* Введение в экономический анализ. Микроэкономика. Часть III. Теория потребления и производства. –Спб: Университет ИТМО, 2017. 166 с.
2. *Edward L. Glaeser*, 2007. «The Economics Approach to Cities» NBER Working Papers 13696, National Bureau of Economic Research, Inc.39 с.
3. *Зубаревич Н.В.* Стратегия пространственного развития: приоритеты и инструменты // Вопросы экономики. 2019. № 1. С. 135-145.
4. *Коломак Е.А.* Почему возникают и растут города? Объяснения теоретических и эмпирических исследований // Пространственная экономика. 2018. № 2. С. 134–153. DOI: 10.14530/se.2018.2.134-153
5. *Р. Флорида.* «Кто твой город? Креативная экономика и выбор места жительства» Strelka Press; –М.; 2014. 212 с.
6. Россия в цифрах. 2018: Крат. стат. сб. /Росстат. – М., 2018. 522 с.
7. *Самохин Ю.Н.* Экономическая история России: Учебное пособие. – М.: ГУ ВШЭ, 2001. 405 с.
8. *Ковалев Д.С.* Доходные дома центра Санкт-Петербурга (1860—1917): градостроительные и конструктивно-планировочные характеристики // Интернет-вестник ВолгГАСУ. 2016. Вып. 1–2(41). С. 1–16.
9. *Малинова-Тзиафета О.Ю.* Из города на дачу: социокультурные факторы освоения дачного пространства вокруг Петербурга (1860-1914). СПб: Издательство Европейского университета в Санкт-Петербурге, 2013. 336 с.
10. Программа Коммунистической партии Советского Союза. Принята XXII съездом КПСС в 1961 году. М.: Госполитиздат, 1961. 144 с.
11. *Ковалев Д.С.* Повышение качества проживания в центре Санкт-Петербурга при реконструкции доходных домов // Государственная служба. 2015. № 5 (97). С. 49–51.
12. *Соловьева А.* Загородный тупик. Почему россияне влезают в долги ради коттеджей и дач // [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://lenta.ru/articles/2018/11/20/zagorod/>
13. *Consumer City Ed Glaeser, Jed Kolko and Albert Saiz* March 2000 NBER Harvard Institute of Economic Research Discussion Paper Number 1901(JUNE 2000).) [Электронный ресурс]. – Режим доступа:https://scholar.harvard.edu/files/glaeser/files/consumer_city.pdf– Заглавие с экрана. – (Дата обращения: 27.11.2018).
14. *Овсибян М.В.* Проблемы развития Санкт-Петербургской агломерации // Проблемы развития территории. 2018. № 4 (96). С. 72-86.

References

1. *Repkin A.I.* Vvedenie v ehkonomicheskij analiz. Mikroehkonomika. CHast' III. Teoriya potrebleniya i proizvodstva. –Spb: Universitet ITMO, 2017. 166 s.
2. *Edward L. Glaeser*, 2007. «The Economics Approach to Cities» NBER Working Papers 13696, National Bureau of Economic Research, Inc.39 s.
3. *Zubarevich N.V.* Strategiya prostranstvennogo razvitiya: priority i instrumenty // *Voprosy ehkonomiki*. 2019. № 1. S. 135-145.
4. *Kolomak E.A.* Pochemu vznikayut i rastut goroda? Ob"yasneniya teoreticheskikh i ehmpiricheskikh issledovanij // *Prostranstvennaya ehkonomika*. 2018. № 2. S. 134–153. DOI: 10.14530/se.2018.2.134-153
5. *R. Florida.* «Kto tvoj gorod? Kreativnaya ehkonomika i vybor mesta zhitel'stva» Strelka Press; –М.; 2014. 212 s.
6. *Rossiya v cifrah*. 2018: Krat. stat. sb. /Rosstat. – М., 2018. 522 s.
7. *Samohin YU.N.* EHkonomicheskaya istoriya Rossii: Uchebnoe posobie. – М.: GU VSHEH, 2001. 405 s.
8. *Kovalev D.S.* Dohodnye doma centra Sankt-Peterburga (1860—1917): gradostroitel'nye i konstruktivno-planirovochnye harakteristiki // *Internet-vestnik VolgGASU*. 2016. Vyp. 1–2(41). S. 1–16.
9. *Malinova-Tziafeta O.YU.* Iz goroda na dachu: sociokul'turnye faktory osvoeniya dachnogo pro-stranstva vokrug Peterburga (1860-1914). SPb: Izdatel'stvo Evropejskogo universiteta v Sankt-Peterburge, 2013. 336 s.
10. *Programma Kommunisticheskoy partii Sovetskogo Soyuza*. Prinyata XXII s"ezdom KPSS v 1961 go-du. М.: Gospolitizdat, 1961. 144 s.
11. *Kovalev D.S.* Povyshenie kachestva prozhivaniya v centre Sankt-Peterburga pri rekonstrukcii do-hodnyh domov // *Gosudarstvennaya sluzhba*. 2015. № 5 (97). S. 49–51.

12. Solov'eva A. Zagorodnyj tupik. Pochemu rossiyanе vlezayut v dolgi radi kottedzhej i dach // [EHlek-tronnyj resurs]. Rezhim dostupa: <https://lenta.ru/articles/2018/11/20/zagorod/>
13. Consumer City Ed Glaeser, Jed Kolko and Albert Saiz March 2000 HIER Harvard Institute of Economic Research Discussion Paper Number 1901(JUNE 2000).) [EHlektronnyj resurs]. – Rezhim dostupa: https://scholar.harvard.edu/files/glaeser/files/consumer_city.pdf– Zaglavie s ehkrana. – (Data obrashcheniya: 27.11.2018).
14. Ovsipyany M.V. Problemy razvitiya Sankt-Peterburgskoj aglomeracii // *Problemy razvitiya territorii*. 2018. № 4 (96). S. 72-86.

Статья поступила в редакцию 11.03.2019 г.