

Научная статья

УДК 316.4

JEL R21, Z13

DOI 10.25205/2542-0429-2024-24-4-190-206

**Ценность жилья как экономического актива для собственника:  
пересечение потребительских, символических  
и инвестиционных аспектов оценки**

**Татьяна Юрьевна Богомолова<sup>1</sup>**

**Татьяна Юрьевна Черкашина<sup>2</sup>**

<sup>1,2</sup> Новосибирский государственный университет  
Новосибирск, Россия

<sup>2</sup> Институт экономики и организации промышленного производства СО РАН  
Новосибирск, Россия

<sup>1</sup> bogtan@rambler.ru, <https://orcid.org/0000-0002-8766-9844>

<sup>2</sup> touch@nsu.ru, <https://orcid.org/0000-0002-0994-4388>

*Аннотация*

Можно выделить несколько измерений ценности основного жилья как экономического актива для собственника – потребительское (функциональное), символическое и инвестиционное. В отношении функционального измерения рефлексия происходит в плоскости соотнесения потребностей собственника и/или его семьи и характеристик жилья. Символическое и инвестиционное измерение ценности жилья выходит за границы индивидуального или внутрисемейного. Здесь качество среды проживания, включая символическую значимость места проживания, экономическая конъюнктура на макроуровне (в стране) и мезоуровне (качество предложения на локальном рынке жилья) имеют определяющие значение. Сквозь призму данных установок были проанализированы материалы фокус-групп, в которых участвовали жители новосибирского Академгородка – уникального и широко известного территориального образования.

*Ключевые слова*

недвижимость, стоимость жилья, экономический актив, символическая ценность, новосибирский Академгородок

*Финансирование*

Исследование выполнено в рамках проекта РНФ «Нефинансовое богатство россиян: «биография» собственности и собственников» (№ 23-28-01171).

© Богомолова Т. Ю., Черкашина Т. Ю., 2024

Для цитирования

Богомолова Т. Ю., Черкашина Т. Ю. Ценность жилья как экономического актива для собственника: пересечение потребительских, символических и инвестиционных аспектов оценки // Мир экономики и управления. 2024. Т. 24, № 4. С. 190–206. DOI 10.25205/2542-0429-2024-24-4-190-206

## The Value of Housing as an Economic Asset for the Owner: the Intersection of Consumer, Symbolic and Investment Aspects of Assessment

Tatyana Yu. Bogomolova<sup>1</sup>, Tatyana Yu. Cherkashina<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup> Novosibirsk National Research State University,  
Novosibirsk, Russian Federation

<sup>2</sup> Institute of Economics and Industrial Engineering of SB RAS,  
Novosibirsk, Russian Federation

<sup>1</sup>bogtan@rambler.ru, <https://orcid.org/0000-0002-8766-9844>

<sup>2</sup>touch@nsu.ru, <https://orcid.org/0000-0002-0994-4388>

*Abstract*

There are several dimensions of the value of primary housing as an economic asset for the owner: consumer (functional), symbolic and investment. In relation to the functional dimension, reflection occurs in the plane of correlating the needs of the owner and / or his family and the characteristics of housing. The symbolic and investment dimensions of the value of housing go beyond the individual or intra-family. Here, the quality of the living environment, including the symbolic significance of the place of residence, the economic situation at the macro level (in the country) and meso level (quality of supply on the local housing market) are of decisive importance. The materials of focus groups, which included residents of the Novosibirsk Akademgorodok, a unique and widely known territorial entity, were analyzed through the prism of these attitudes.

*Keywords*

real estate, housing cost, economic asset, symbolic value, Novosibirsk Akademgorodok

*Funding*

The study was carried out within the framework of the project “Non-financial wealth of Russians: “biography” of property and owners” (grant RSF No. 23-28-01171).

*For citation*

Bogomolova T. Yu., Cherkashina T. Yu. The value of housing as an economic asset for the owner: the intersection of consumer, symbolic and investment aspects of assessment. *World of Economics and Management*, 2024, vol. 24, no. 4, pp. 190–206. (in Russ.) DOI 10.25205/2542-0429-2024-24-4-190-206

В современном мире, ориентированном на цифровизацию жизненно важных процессов, уход от наличных денег к цифровым, признание возрастающей значимости интеллектуальной собственности, виртуализация широкого спектра отношений есть нечто, что составляет полную противоположность обозначенному по осязаемости и материалистичности. Это недвижимость: жилье, здания и сооружения, земля, дороги и пр. Недвижимость выступает фоном для реализации жизнедеятельности людей. Ее необходимость для повседневного существования, осуществления деятельности социальных акторов как на уровне общества, так

и на уровне конкретных домохозяйств и индивидов трудно переоценить. Она разнообразна по видам, характеру использования, задействованности в социально-экономических отношениях. Она может принадлежать разным по степени общности собственникам, использоваться коллективно или индивидуально, быть для собственников обузой или шансом получения новых возможностей для развития. Недвижимость является составной частью имущества наряду с движимым имуществом. В другом терминологическом контексте недвижимость – это элемент нефинансовых активов или нефинансового богатства, которое вместе с финансовым богатством составляют богатство – совокупность экономически активов, находящихся в собственности определенного социального актора. С ссылкой на недавние аналитические оценки авторы обзорной статьи, посвященной презентации социологии недвижимости как новой формирующейся отрасли социологии, делают акцент на огромные экономические масштабы недвижимости в мировом масштабе: «недвижимость является крупнейшим и самым важным хранилищем богатства на земле» (в общей сложности это около 200–350 триллионов долларов), «недвижимость по денежной стоимости затмевает мировые акции и долговые ценные бумаги и более чем в два раза превышает общий мировой ВВП» [1, р. 366].

Сущность недвижимости определяется ее связанностью с землей как пространством, обеспечивающим реализацию функционального назначения объекта. Четко и ясно об этом написано в Гражданском кодексе РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке».<sup>1</sup>

Говоря о недвижимости в форме осязаемых перечисленных выше вещей, нельзя не вспомнить о классическом взгляде К. Маркса, который рассматривал реальную собственности как особый тип социальных и политических отношений, лежащих в основе экономического порядка капитализма. Интерес современных социологов к недвижимости как объекту изучения может определяться, как минимум, двумя причинами: во-первых, «ее коммерциализация создает множество противоречий и конфликтов внутри обществ и сообществ, которые открывают возможности для коллективных действий и социальной трансформации», если опираться на теоретическое наследие К. Поланьи (K. Polanyi) из книги «Великая трансформация» (1944) [2]; во-вторых, следуя идеям В. Э. Б. Дю Буа (W. E. B. Du Bois), «недвижимость следует понимать... и как место стратификации – развитие

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024, с изм. от 31.10.2024). Ст. 130. Недвижимые и движимые вещи.

стоимости в одном месте основано на эксплуатации и экспроприации стоимости из другого» [1, р. 366].

Обращение к недвижимости как объекту социологического исследования делает неизбежным рассмотрение вопроса прав собственности, виды которых многочисленны – владение, использование, изменение, право получения дохода, распоряжение и пр. «Права собственности предоставляют власть. Это правила, которые ограничивают и дают возможности, и они определяют, кто принимает решения в отношении активов» [3, р. 24]. Поскольку сущность недвижимости – в привязке к земле, то изучение недвижимости может естественным ходом приводить к проблематизации одновременной реализации прав собственности и разнообразных экономических и социальных интересов разными акторами в конкретном физическом, географическом пространстве, т. е. выходу в область социологии пространства.

В данной статье представлены результаты исследования, которое осуществлено на пересечении тематических областей социальной стратификации, социологии пространства, экономической социологии, прежде всего в части социологии недвижимости и социологии прав собственности. В фокусе нашего интереса – рефлексия собственников в отношении ценности недвижимости в виде основного жилья, которым они владеют, осознание ими факторов, которые влияют на рыночную стоимость их экономического актива.

Реализовать свой научный интерес нам помог случай. К нам обратились представители одной из общественных организаций, базирующихся в Советском районе г. Новосибирска, с просьбой о проведении исследования со следующим набором задач: (1) выяснить оценки жителями Верхней зоны<sup>2</sup> новосибирского Академгородка текущего состояния среды проживания и жилого фонда; (2) осуществить зондаж отношения жителей территории к разным гипотетическим вариантам обновления жилого фонда Академгородка, включая формат реновации.

Обеспечивая методологическое (разработка дизайна и инструментария исследования) и аналитическое (анализ данных и обобщение материала) сопровождение решения обозначенных выше задач, мы в качестве сопутствующего результата получили ответы и на свои исследовательские вопросы: какие характеристики среды проживания на определенной территории собственники связывают с ценностью/стоимостью своего жилья; в чем собственники видят угрозу обесценивания жилой недвижимости?

### Контекст проведения исследования

Запрос общественной организации на такого рода исследование находится в русле реализации получившей старт в 2018 г. программы развития Новосибирского научного центра «Академгородок 2.0», которая, помимо запуска серии научных мегапроектов типа создания Сибирского кольцевого источника фотонов (СКИФ), предусматривает продуманное обновление исторического облика Академгородка, создание в Академгородке 2.0 современного комплекса жилищной

<sup>2</sup> В новосибирском Академгородке принято выделять микрорайоны. Например, Верхняя зона – это микрорайон первоначальной исторической застройки в непосредственной близости от институтов СО РАН, микрорайон Ц – с немного более поздней застройкой, фактически «спальный» район.

и социальной инфраструктуры<sup>3</sup>. И если на сегодня по ряду научных проектов и проекту развития кампуса НГУ есть продвижение, то проект развития жилой среды – под вопросом.

Новосибирский Академгородок расположен в Советском районе Новосибирска в 25 км от центра города. На официальном сайте города Новосибирска отмечено, что его история началась 15 июня 1958 г., когда Совет министров СССР утвердил генеральный план застройки новосибирского Академгородка. В настоящее время он является одним из важнейших научных и образовательных центров России. На его территории находятся десятки научно-исследовательских институтов, Президиум Сибирского отделения Российской академии наук (СО РАН), Новосибирский государственный университет, Новосибирский технопарк, Специализированный учебно-научный центр НГУ (СУНЦ НГУ, в прошлом физико-математическая школа, ФМШ). В декабре 2014 г. новосибирский Академгородок получил статус объекта культурного наследия регионального значения<sup>4</sup>. В Академгородке проживает свыше 81 тыс. человек<sup>5</sup>. Он считается одним из наиболее зеленых, экологически чистых, безопасных и комфортных районов города Новосибирска. Стоимость жилья в Академгородке существенно выше, чем в других районах города. Особенно высока она в центре Академгородка – Верхней зоне. По данным из открытых источников, средняя стоимость квартир в новостройках в Новосибирске за июнь 2021 г. составила 79 554 рублей за 1 кв. метр. В Академгородке стоимость 1 кв. метра жилья в однокомнатной квартире в июне была 142 272 тысячи рублей, в двухкомнатной – 153 172, в трехкомнатной – 174 569 рублей за 1 кв. метр. Данный разрыв в ценах эксперты объясняют низким предложением на строительном рынке: объемы строительства в Академгородке в последние полтора десятилетия были в три раза ниже, чем в среднем по Новосибирску<sup>6</sup>.

Как отмечает аналитик рынка недвижимости Сергей Николаев, цены на жилье в Академгородке растут быстрее, чем в целом в Новосибирске. Так, с 2019 г. стоимость квартир в городе в среднем увеличилась на 45–48 %, а в научном центре – на 55–59 %. Причем это характерно для квартир как в новостройках, так и на вторичном рынке: в конце января 2022 г. средняя цена «квадрата» в старых кирпичных домах в Верхней зоне преодолела рубеж в 200 тысяч рублей, а в новых домах он стоит минимум 224 тысячи, уточнил аналитик. «За квадратный метр квартиры в новом доме класса «комфорт» в микрорайоне Щ придется заплатить больше 150 тысяч рублей. При этом на продажу в новых домах выставлено от 0,3 до 1,5 процента от общего числа квартир. По мнению С. Николаева, это говорит о том, что в Академгородке очень маленькая доля инвестиционных квартир<sup>7</sup>.

<sup>3</sup> Академгородок 2.0. План развития Новосибирского научного центра. Информационное издание. Новосибирск: СО РАН, 2019. URL: [https://www.sbras.ru/files/files/albom\\_akademgorodok\\_2.pdf](https://www.sbras.ru/files/files/albom_akademgorodok_2.pdf) (дата обращения: 23.09.24).

<sup>4</sup> Официальный сайт города Новосибирска. URL: <https://novo-sibirsk.ru/about/akademgorodok/>

<sup>5</sup> «Академгородок 2.0»: научная столица России: <https://www.akademgorodok2.ru/o-programme>

<sup>6</sup> Эксперт объяснил высокие цены на жилье в новосибирском Академгородке <https://novos.mk.ru/social/2021/07/28/ekspert-obyasnii-vysokie-ceny-na-zhile-v-novosibirskom-akademgorodke.html>

<sup>7</sup> Квартиры в новосибирском Академгородке с 2019 года подорожали на 60 % URL: <https://sib.fm/news/2022/02/11/kvartiry-v-novosibirskom-akademgorodke-s-2019-goda-podorozhali-na-60->

Вносят вклад в формирование высокой стоимости жилья в Академгородке школы с высоким качеством образования, расположенные здесь: возможность учить детей в таких школах повышает спрос на жилье на территории школьных микроучастков [4].

В Верхней зоне Академгородка за последние 20 лет построено несколько новых домов и даже целый массив домов на проспекте Коптюга с более высокой комфортностью по сравнению с исторической, более ранней застройкой. Но основная масса жителей обитает в домах постройки 1960-х и 1970-х гг.

С 2009 г. мэрия Новосибирска проводит конкурс на лучший среди районов города. Составляя рейтинг районов, мэрия учитывает такие показатели, как динамика инвестиций, оборот общественного питания, объем платных услуг, динамика среднестатистических значений объема отгруженных промышленных товаров собственного производства плюс результаты социологических опросов, измеряющих удовлетворенность жителей района работой городских служб (благоустройство, тепло- и водоснабжение, работа предприятий торговли), оценка деятельности администрации района (округа по районам), оценка праздничного оформления города. На протяжении этого времени Советский район из года в год устойчиво оказывается в тройке лидеров, а по результатам 2022 г., объявленным накануне проведения нашего исследования, был признан лучшим<sup>8</sup>.

### Методология исследования

Методом сбора информации стало проведение фокус-группового интервью. Жители новосибирского Академгородка для участия в фокус-группах отбирались по следующим характеристикам<sup>9</sup>: (1) постоянно проживают в многоквартирных домах в Верхней зоне новосибирского Академгородка как минимум 3 года, (2) являются собственниками (одними из собственников) жилья, в котором проживают, или близкими родственниками собственников этого жилья (супруг/супруга, мать/отец, сын/дочь). Шесть фокус-групповых интервью проведены с 16 по 20 сентября 2023 г. При рекрутинге участников контролировались следующие параметры: (1) место проживания (правая или левая сторона от Морского проспекта – центральной улицы Верхней зоны Академгородка), (2) возраст (от 25 до 40 лет; от 41 до 60; 60 и старше), (3) пол.

В итоге жители Верхней зоны Академгородка, соответствующие установленным критериям и выразившие желание участвовать в исследовании, были расщеплены в три относительно однородные по возрасту группы жителей улиц с нечетной стороны Морского проспекта и в три группы жителей улиц с четной стороны Морского проспекта. В каждой группе было по 7–8 человек; всего 45 человек, среди которых мужчины составили треть.

Ключевыми темами для групповой дискуссии были:

1) оценка текущего состояния среды проживания: позитивные и негативные аспекты;

<sup>8</sup> <https://ngs.ru/text/gorod/2023/08/11/72588302/>

<sup>9</sup> Рекрутинг участников фокус-групп, сбор и обработку данных осуществлял Центр маркетинговых исследований «Инфоскан» (Новосибирск).

2) оценка жилья в Верхней зоне новосибирского Академгородка как экономического ресурса;

3) отношение к реновации в Верхней зоне Академгородка как гипотетическому варианту улучшения качества жилой среды: оценка необходимости строительства нового жилья, плюсы и минусы реновации как способа такого строительства, отношение к реновации личного жилья.

### **Жильё как экономический актив на пересечении позитивных и негативных оценок текущего состояния среды проживания**

Сложился консенсусный набор позитивных характеристик среды проживания в новосибирском Академгородке, который включает (см. табл. 1):

- особую социальную атмосферу Академгородка, связанную с составом населения (*интеллигентная научная публика*) и социальными отношениями (*мы здесь все в Академгородке практически как родственники*);
- хорошие условия для образования, развития (рядом Новосибирский государственный университет (НГУ); школы с «хорошим образованием», «образованием особого уровня»);
- наличие всех необходимых объектов социальной инфраструктуры в шаговой доступности;
- благоприятную экологическую ситуацию, которая обеспечивается природными условиями;
- наличие условий для занятий спортом, активного образа жизни с использованием как природных, так и инфраструктурных условий;
- низкоэтажную жилую застройку, которая рассматривается как а) сохранение исторически сложившегося высотного регламента и б) условие ограниченной численности населения в Академгородке:

*Давайте не будем путать понятия «новое жильё» и «многоэтажное жильё». Мы говорим о том, что мы хотим сохранить низкую этажность. Мы не хотим сохранять убитые тесные «хрущёвки». Низкая этажность означает низкий поток автомобилей, спокойную обстановку вокруг дома. Мы это хотим сохранить. Кусок бетона, из которого торчат железные прутья, и в котором сортир метр на два, мы не хотим сохранять. Если на месте четырёхэтажной «хрущёвки» возникнет современный четырёхэтажный дом, я думаю, никто возражать не будет. Мы можем оставить несколько «хрущёвок» для любителей «хрущёвок».*

Необходимые объекты социальной инфраструктуры не просто имеются в Академгородке, но участники фокус-групп отмечают комплексный, системный подход к ее организации. Высокое качество образования в школах Академгородка является одной из причин переезда семей с детьми в дома на микроучастках, закрепленных за школами, а НГУ не только дает возможность получить высшее образование «по месту жительства», но и притягивает молодежь из других мест в Академгородок, «омолаживает» население.

Обозначенные преимущества среды проживания вносят существенную символическую составляющую в стоимость жилья в Верхней зоне Академгородка

в дополнение к экономической составляющей. В изменении любого из этих параметров респонденты видят риск снижения стоимости жилья:

*Если численность населения будет расти, то всё рассыплется;*

*– Понятное дело, что можно вырубить какой-нибудь лесной массив, построить четырнадцатизэтажки. Но тогда Академгородок перестанет быть Академгородком. Он начнёт терять свои плюсы, о которых мы говорили.*

*– Потеряет свою индивидуальность.*

*– Жильё подешевеет сразу.*

Высокая стоимость жилья трактуется как «высокий порог входа» на территорию Академгородка для тех, кто получил диплом НГУ и хотел бы остаться здесь работать:

*Молодёжь очень хочет жить здесь рядом, и чтобы дети ходили в хорошую школу, а живёт на выселках;*

*Университет расширяется, эти дети должны здесь остаться. Но они же все приезжие. А где они будут жить?*

а также как невозможность улучшить жилищные условия, не уезжая из Академгородка.

Для молодых жильё Академгородка не только недоступно финансово, но и «морально» устаревшее:

*– Молодежь не хочет жить в этих маленьких квартирках. Особенно те, кто попробовал где-то в другом месте пожить, в чем-то более комфортном. Они приходят в эту «хрущёвку», снимать однокомнатную квартиру... «Нет, надо «двушку»...». А «двушка» в Академгородке уже неподъемная. И все, они ищут другое место для проживания.*

*– О чем я и сказала, что всё упирается в жилищную проблему. Поэтому ребята и уезжают.*

Большинство остальных проблем, названных участниками фокус-групп, отражают старение, изношенность, неухоженность различных объектов среды проживания:

*– Ещё какие минусы?*

*– Уставшие здания нашего культурного наследия. «Академия».*

*– Дом ученых тоже.*

*– Вообще Академгородок стал уставшим местом.*

При обсуждении позитивных и проблемных характеристик среды проживания в Академгородке высокая стоимость жилья не называлась как преимущество, но была обозначена как проблема «высокого порога входа» на территорию Академгородка для молодежи. Однако на прямой вопрос «Согласны ли Вы с точкой зрения, что жилищная собственность в Верхней зоне Академгородка вне зависимости от её качества и комфортности – это ценный экономический актив?» участники всех фокус-групп согласились с этим:

*На сегодняшний день даже «хрущёвки», которые где-то не ценятся, в Академгородке в Верхней зоне имеют очень высокую цену;*

*Я по-прежнему считаю, что это хорошее вложение по сравнению с другими районами города;*



*Да, цены тут растут больше, чем в городе. За 20 лет, сколько я хотела сюда переехать, я сравнивала, какие цены в Ленинском районе, в других районах. И в Академгородке только растут, и растут гораздо быстрее, чем в городе. Мы даже продали квартиру, скинув цену, чтобы быстрее здесь купить. Хоть она старая, хоть она «хрущёвка», хоть какая...*

Возможная причина парадоксального восприятия высокой стоимости жилья в Академгородке в том, что для участников фокус-групп занимаемое жилье – это не инвестиционный актив, а «место проживания»: если в него и вкладывают средства, то не для возможной продажи в будущем по возросшей цене, а чтобы в нем жить:

*... Капитализация, может, и вырастет. Да, квартира будет у него дороже стоить, и что? Всё равно он в ней остаётся, он ее не будет продавать.*

Мотивация инвестора приписывается «другому»:

*Квартиры – хорошее финансовое вложение. Только те, у кого есть лишние деньги, могут позволить себе купить эти квартиры, чтобы не в Сбербанке держать деньги. Это очень хорошее вложение.*

Но в дополнение к точке зрения о жилье в Академгородке как ценном экономическом активе в общественном мнении присутствуют опасения падения его стоимости при некоторых условиях:

– при строительстве нового жилья на месте старого будет предложена малая в денежном выражении компенсация:

*– Я представляю просто, что всё равно эту проблему [устаревшего жилья] придётся решать. И действительно, в какой момент предложат три копейки за эти 33 квадратных метра, предложат немного, скорее всего. Поэтому да, ближайшние 10 лет это [жильё в Академгородке], скорее всего, актив, а дальше – вопрос. Что тебе дадут за это, что тебе предложат?*

*– Да ты в Академгородке не сможешь купить себе жильё.*

*– Есть такая вероятность. Стоять на своём, пока тебя оттуда с экскаватором не выкинут, – это тоже как бы такое решение;*

*– если в Новосибирске возникнут другие районы, более престижные и комфортные, чем Академгородок:*

*Пройдет какое-то время, и какой-то из районов Новосибирска, в котором появится хороший руководитель, возьмет и переменит ситуацию, сделает там комфортную среду обитания. И есть вероятность, что тогда цены в Академгородке снизятся... То же самое Кольцово... Сейчас там строится Биотехнопарк, там строятся новые институты, там строятся несколько центров развития науки, и я подозреваю, что часть наших ученых туда переедет. Часть моих знакомых уже там живут. Смысл в том, что в какой-то период в Кольцово станет дороже, чем Академгородок, и престижнее.*

Фактически мы наблюдаем конфликт в сознании собственников потребительской и инвестиционной стоимости жилья.

Позитивные ожидания от возможной реновации жилья в Академгородке, высказанные участниками фокус-групп, отражают надежды на решение текущих проблем среды проживания: обновление жилого фонда с одновременным обновлением инженерных коммуникаций, улучшение планировочных решений в но-

Таблица 1

Позитивные характеристики среды проживания в Верхней зоне новосибирского Академгородка

Table 1

Positive characteristics of the living environment in the Upper Zone of Novosibirsk Akademgorodok

Место проживания	Возраст участников фокус-групп			61 год и старше
	от 25 до 40 лет	от 41 года до 60 лет	4	
1 Улицы на нечетной стороне домов Морского проспекта (А)	2 Особая атмосфера, интеллигентные жители Природа (лес, Обское море и др.) Условия для образования (НГУ, школы с хорошим образованием) Низкоэтажная застройка Низкая интенсивность транспортных потоков Шаговая доступность объектов социальной инфраструктуры Ботанический сад Возможность заниматься спортом (бегом, лыжами) Благоприятная экологическая ситуация Много учреждений общепита и для развлечений, отдыха Аутентичные традиции Строительство новых «инновационных» объектов	3 Благоприятная экологическая ситуация Особая социальная атмосфера, интеллигентная научная публика Системный подход к созданию среды проживания Наличие инфраструктуры (торговой, спортивной, культурной) Условия для образования (университет, университетский городок, институты (одного без другого не существует); хорошие школы Небольшая численность населения Безопасность Пешеходные дорожки, новые велодорожки Близость дач («30 минут пешком – и ты на даче») Наличие храма	4 Благоприятная экологическая ситуация Природа (лес, белки) Интеллектуальная атмосфера (большая прослойка интеллигентных людей) Близость к дому объектов инфраструктуры, ее грамотная организация Условия для образования (НГУ, «сильные школы») Условия для занятий спортом (многочисленные секции, спорткомплекс НГУ, лыжня в лесу) Дружелюбие, добровольное участие в жизни, ощущение, что все друг друга знают «Зелёные уголки» для отдыха	

Окончание табл. 1

1	2	3	4
<p>Улицы на нечетной стороне домов Морского проспекта (В)</p>	<p>Природа («живой лес», Обское море, пляж) Уникальное сообщество интеллигенции, спрессованное на маленьком кусочке земли Безопасность Инфраструктурная самодостаточность («город в миниатюре», «отсюда можно не выезжать каждый день в центр») Возможности для развития (наличие Технопарка, НГУ, «много учёных») Благоприятная экологическая ситуация Низкоэтажная застройка Добрососедские отношения Компактность, «всё рядом» Более благоприятная дорожная ситуация (выше культура вождения, нет загруженности транспортом как «в городе») Возможность заниматься спортом (стадион НГУ, лыжня и тропинки в лесу) Транспортная доступность, связанность с остальной частью Новосибирска Букроссинг, «прикольные» лавочки</p>	<p>Благоприятная экологическая ситуация (лес, пониженный уровень шума) Полный пакет социальной инфраструктуры в шаговой доступности Обское море, «курортная зона» Творческие люди, сообщество по интеллектуальным интересам Возможности для образования (НГУ, СУНЦ НГУ, «школы особого уровня») Университет, обеспечивающий приток молодёжи «Большая культурная жизнь» («у нас есть очень много для досуга») Возможности для занятий спортом Близость дач Безопасность Низкоэтажная застройка</p>	<p>Благоприятная экологическая ситуация (лес; море и лес смягчают жару) Особая социальная атмосфера («здесь живут люди, которые делают жизнь, это люди своего времени»; университет, притягивающий молодёжь) Компактность среды проживания, «всё в шаговой доступности» «Культурная жизнь в Академгородке хоть как-то протекает» Возможности для образования (от детского сада до школ («школы здесь хорошие») и университета) ЖКХ («бытовые условия на достаточно высоком уровне») Международное общение Возможности для занятий спортом (лыжня, велодорожки, стадионы)</p>

*Примечание:* характеристики перечислены в порядке упоминания участниками фокус-групп, жирным шрифтом выделены те, которые участники сочли наиболее важными.

Таблица 2

Проблемные характеристики среды проживания в Верхней зоне Новосибирского Академгородка

Table 2

Problem characteristics of the living environment in the Upper Zone of Novosibirsk Akademgorodok

Место проживания	Возраст участников фокус-групп		
	от 25 до 40 лет	от 41 года до 60 лет	61 год и старше
1	2	3	4
Улицы на нечетной стороне домов Морского проспекта (А)	<p>Несовременные детские площадки, зоны для занятий спортом</p> <p>Устаревший жилой фонд</p> <p>Мало парковочных мест для автомобилей</p> <p>Бездомные собаки</p> <p><b>Плохое качество внутриквартальных, дворовых дорог</b></p> <p>Очень высокая стоимость жилья</p> <p>Плохо оборудованные места для сбора мусора</p> <p>Замусоренность, неухоженность прилегающих зон, леса</p> <p>Удаленность от остальной части Новосибирска, «пробки» по дороге в Новосибирск</p>	<p>Плохое состояние дорог, «ливнёвок»</p> <p>Неухоженный лес между домами</p> <p><b>Плохая работа жилищно-коммунальной инфраструктуры (качество и температура воды, качество труб в домах, качество крыши, котельные)</b></p> <p><b>Плохое состояние «пешеходной инфраструктуры» (нет пандусов, покрытие в плохом состоянии, открытые канализационные люки)</b></p> <p>Отсутствие парковок</p> <p>Более высокие, чем в «городе», цены в магазинах</p> <p>«Пробки» на дорогах в Академгородке</p> <p>Старая торговая инфраструктура «рядом с домом»</p> <p>Старение населения (<i>молодежь не остается в городе</i>)</p> <p>Нехватка детских садов</p>	<p>Запущенный, неухоженный лес</p> <p><b>Множественность субъектов собственности на землю в Академгородке (непонятно, где какие границы)</b></p> <p><b>«Уставшие» здания «культурного наследия» (ДК «Академия», Дом ученых, Торговый центр)</b></p> <p>Мало парковочных мест для автомобилей</p> <p>Дефицит специалистов в муниципальных учреждениях</p> <p><b>Плохое состояние тротуаров, точечный, а не сплошной ремонт тротуаров</b></p> <p>Плохое освещение</p> <p><b>Плохое качество воды, ее подачи из-за плохого состояния коммунальных сетей</b></p> <p>Обилие насекомых (клещи, комары)</p> <p>Неравномерное распределение торговых точек по территории ВЗ</p>

Окончание табл. 2

1	2	3	4
<p>Улицы на нечетной стороне домов Морского проспекта (В)</p>	<p>Дефицит парковочных мест около домов Плохое водоснабжение, низкая температура горячей воды Неработающая ливневая канализация Муниципальная неухоженность (много территорий без хозяина) Множественность субъектов собственности на землю в Академгородке Мало урн на улицах, пыль «Пробки» по дороге в Новосибирск Завышенные цены в продуктовых магазинах, нехватка продуктовых магазинов Старые, неухоженные детские спортивные и игровые площадки Низкие заработные платы «Барьерная среда» (разбитые тротуары, отсутствие пандусов) Нехватка оборудованных мест для частной торговли Высокая стоимость жилья «Самокатчики»</p>	<p>Высокая стоимость жилья Транспортная изоляция (внутри по Академгородку перемещаться легко, из Академгородка переместиться в аэропорт, на вокзал, ещё куда-то уже трудно) Устаревшее жильё, изношенный жилой фонд Отсутствие детской больницы Низкие заработные платы, «слабо развитый рынок труда» Высокие цены в магазинах Внутриквартальные дороги в плохом состоянии, не убирают на них снег зимой Отсутствие освещения на центральных улицах Некачественная, жёсткая вода Мало возможностей для развлечения, «ночной жизни»</p>	<p>Для молодёжи здесь мало жилья (жильё дорогое, но не отвечает современным нормам комфортности, его мало) Разбитые дороги Сложно устроенные отношения собственности на землю в Академгородке (Федеральная и муниципальная) Дефицит объектов здравоохранения (поликлиник, в том числе детской, стационаров) Мало спортивных объектов (комплексов) Дефицит парковочных мест для автомобилей рядом с домами (забитые машинами дворы) «Старость» Академгородка, высокая доля пожилых жителей Мало продуктовых магазинов (в районе ул. Академической) «Плохая» вода Неухоженный пляж</p>

*Примечание:* характеристики перечислены в порядке упоминания участниками фокус-групп, жирным шрифтом выделены те, которые участники сочли наиболее важными.

вых квартирах, благоустройство придомовых территорий, улучшение ситуации с парковочными местами для автомобилей. Негативные ожидания от возможной реновации жилья в Верхней зоне Академгородка отражают опасения потерять отличительные преимущества Академгородка: увеличится численность населения, которая приведет к изменению социального состава населения, увеличению нагрузки на инженерные коммуникации, социальную и транспортную инфраструктуру; повысится этажность жилой застройки; снизится финансовая доступность жилья.

Возможные социальные конфликты обозначают те социальные разломы, которые могут проявиться при вмешательстве в жилую среду Академгородка, актуализируют критерии социальной стратификации. Кроме ожидаемых конфликтов между жителями одного дома, когда одни из них готовы, а другие не согласны участвовать в проектах реновации, участники фокус-групп обозначили следующие ситуации, которые могут спровоцировать конфликты, социальную напряженность:

- если под реновацию попадет «не то» жилье (реновация не должна затрагивать недавно отремонтированные или полногабаритные дома):

*Вы не представляете, сколько денег собственники вложили в благоустройство вот этих домов. Я сама была старшей по дому и знаю, сколько мне пришлось собирать денег дополнительно на капремонт, сколько каждый дом вложил денег собственных, чтобы заменить электропроводки, отремонтировать подъезды. То есть весь Цветной проезд я знаю, со старшими дома общаюсь. Вы представляете, сколько денег вложили на ремонт, а сейчас всё снести и поставить 17–23 этажа... Мы столько денег собираем на ремонты каждого подъезда, и сейчас это всё снести? Это дурдом называется;*

*Лично наш дом попал под программу капитальный ремонт. Его неплохо отремонтировали, заменили очень многое, подъезд отремонтировали. Очень много всего сделали. Я думаю, что реновация ему не нужна;*

*У нас есть такие дома, которые полногабаритные. Там люди обожают свои квартиры, там прекрасная планировка. Они ни при каких условиях ни в какую девятиэтажку не пойдут ни за что;*

- конфликт с оборонительно настроенным сообществом Академгородка:

*В Академгородке в Верхней зоне очень пожилой контингент. Договориться с ним будет совершенно невозможно. У нас ещё общественные организации мощные. ... Каждое дерево, которое будет зацеплено бульдозером – даже его не снесут, просто заденут, – это будут мировые скандалы;*

- конфликт «богатых» и «бедных»:

*– А чей это проект? Частный или государственный?*

*– [Модератор:] А какая разница?*

*– Огромная. Если это чей-то бизнес, то это кто-то делает на этом деньги;*

*Скорее всего, нас, вот этот четырёхэтажный Цветной проезд, просто сгребут, поселят где-то, но это будет уже не Советский район. А здесь поселят тех, у кого много денег;*

*Новые дома, которые построят, заселятся на 90 % людьми, которые к науке никакого отношения не имеют. Барыги из города, приедут коммерсанты;*

– напряженность отношений между теми, кто переехал в новое жильё, и теми, кто ещё остаётся в старом:

*Ещё такой момент, что кому-то повезёт, кому-то отгрохают красивое качественное жильё по реновации, а кто-то будет ждать 20 лет, пока реновация дойдёт до его дома. ... Кому-то повезёт, кто-то сразу получит через пару лет красивое удобное жильё, а кто-то, может быть, в таких же условиях проживает на другой улице, но до него очередь реновации дойдёт через 20 лет, допустим. Тем более у нас большая деревня, все друг друга знают. И люди такие тоже, хоть и говорят, что интеллигентные, но завистливые.*

### Заключение

Характеристики среды проживания в Верхней зоне новосибирского Академгородка, высказанные участниками фокус-групповых интервью, близки к зафиксированным и в других исследованиях этого района [5]. Несовременность жилья, ветхая коммунальная и социальная инфраструктура, неприспособленность дворовых пространств к современной автомобилизации сочетаются с благоприятными природными, экологическими условиями, более высоким образованием и «научной интеллигентностью», близкими социальными отношениями жителей. А территориальная удаленность от основной части Новосибирска «влияет на “законсервированность» повседневности жителей, но с другой стороны, придает ему колоритности, которую ценят жители» [5, с. 163]. Сбивает эту «законсервированность» постоянная циркуляция молодежи на территории Академгородка, обеспечиваемая Новосибирским государственным университетом. Архитектурный облик и социальная инфраструктура района сохраняют проявления комплексного, системного подхода к их организации.

В таких условиях вклад потребительской (функциональной) составляющей в ценность и стоимость жилья в Академгородке меньше по сравнению с символической и связанной с ней инвестиционной. И если потребительская ценность жилья определяется через соотнесение индивидуальных, личных потребностей и физических характеристик жилья и социальной инфраструктуры вокруг него, то символическое и инвестиционное измерения ценности жилья апеллируют к внешним, социальным условиям. И сохранение этих обстоятельств выступает залогом, что высокая стоимость жилья в Академгородке также сохранится. Эти условия включают архитектурную уникальность территории (она проявляется, естественно, не в наличии «хрущевок» как таковых, а их вписанности в цельный образ Академгородка), природную доминанту (Академгородок как город-лес на берегу моря, в котором дома не должны быть выше деревьев), социальный состав населения. Гипотетическое обновление и увеличение жилого фонда приведет к притоку нового населения, которое не только создаст повышенную нагрузку на социальную и транспортную инфраструктуру и тем самым ухудшит условия жизни в Академгородке, но изменит социальный состав населения, лишив район одного из преимуществ. Высокая стоимость жилья в сочетании с ограничением нового строительства выступает барьером для входа «чужих» на эту территорию,

а пространственная удаленность Академгородка от центра города способствует реализации такой изоляционистской стратегии защиты от «чужих» [6].

Парадокс в том, что этот же барьер работает против «своих» – молодых выпускников Новосибирского государственного университета, которые хотели бы остаться работать и жить в Академгородке.

### Список литературы

1. **Besbris M., Robinson III J. N., Angelo H.** A Sociology of Real Estate: Polanyi, Du Bois, and the Relational Study of Commodified Land in a Climate-Changed Future // *Annual Review of Sociology*. 2024. Vol. 50. P. 365–383. <https://doi.org/10.1146/annurev-soc-033022-035124>
2. **Поланьи К.** Великая трансформация: политические и экономические истоки нашего времени / Пер. с англ. А. А. Васильева, С. Е. Федорова и А. П. Шурбелева; под общ. ред. С. Е. Федорова. СПб.: Алетейя, 2002. 320 с.
3. **Carruthers B., Ariovich L.** The Sociology of Propety Right // *Annual Review of Sociology*. 2004. Vol. 30. P. 23–46. <https://doi.org/10.1146/annurev.soc.30.012703.110538>
4. **Мишура А. В., Шильцин Е. А., Бусыгин С. В.** Социальные аспекты влияния качества школьного образования на стоимость жилья в региональном центре России // *Вопросы экономики*. 2019. № 7. С. 52–72. DOI: 10.32609/0042-8736-2019-7-52-72
5. **Иванова В. В., Вирясова М. А.** Конструирование образа Академгородка: элементы и структура // *Мир экономики и управления*. 2022. Т. 22, № 3. С. 149–165. DOI 10.25205/2542-0429-2022-22-3-149-165
6. **Скалабан И. А., Сергеева З. Н., Лобанов Ю. С.** Защищающиеся. Оборонительные функции сообществ в городских конфликтах (на материалах г. Новосибирска) // *Мир России*. 2022. Т. 31. № 4. С. 33–56. DOI: 10.17323/1811-038X-2022-31-4-33-56

### References

1. **Besbris M., Robinson III J. N., Angelo H.** A Sociology of Real Estate: Polanyi, Du Bois, and the Relational Study of Commodified Land in a Climate-Changed Future. *Annual Review of Sociology*, 2024, vol. 50, pp. 365–383. <https://doi.org/10.1146/annurev-soc-033022-035124>
2. **Polanyi K.** The Great Transformation: political and economic origins of our time / Translated from English by A. A. Vasiliev, S. E. Fedorov and A. P. Shurbelev; eds. E. Fedorov. Saint Petersburg, Aleteia publ., 2002, 320 p. (in Russ.)
3. **Carruthers B., Ariovich L.** The Sociology of Propety Right. *Annual Review of Sociology*, 2004, vol. 30, pp. 23–46. <https://doi.org/10.1146/annurev.soc.30.012703.110538>
4. **Mishura A. V., Shiltsin E. A., Busygin S. V.** Social aspects of impact of school quality on housing prices in regional centre of Russia. *Voprosy Ekonomiki*, 2019, no. 7, pp. 52–72. (in Russ.)



5. **Ivanova V. V., Viryasova M. A.** Construction the Image of Akademgorodok: Elements and Structure. *World of Economics and Management*, 2022, vol. 22, no. 3, pp. 149–165. (in Russ.)
6. **Scalaban I. A., Sergeeva Z. N., Lobanov Yu. S.** The Defendants. The Defensive Functions of Communities in Urban Conflict (Based on a Case Study in Novosibirsk). *Mir Rossii*, 2022, vol. 31, no. 4, pp. 33–56. (in Russ.)

### Сведения об авторах

**Богомолова Татьяна Юрьевна**, кандидат социологических наук, декан экономического факультета Новосибирского государственного университета

**Черкашина Татьяна Юрьевна**, кандидат социологических наук, ведущий научный сотрудник Института экономики и организации промышленного производства СО РАН, заведующая кафедрой общей социологии экономического факультета Новосибирского государственного университета

### Information about the Authors

**Tatyana Yu. Bogomolova**, Candidate of Sociological Sciences; Novosibirsk National Research State University, Dean of the Faculty of Economics, Novosibirsk, Russian Federation

**Tatyana Yu. Cherkashina**, Candidate of Sciences (Sociology), Leading Researcher at the Institute of Economics and Industrial Engineering of SB RAS; Head of the Department of General Sociology at Novosibirsk National Research State University, Novosibirsk, Russian Federation

*Статья поступила в редакцию 02.11.2024;  
одобрена после рецензирования 20.11.2024; принята к публикации 20.11.2024*

*The article was submitted 02.11.2024;  
approved after reviewing 20.11.2024; accepted for publication 20.11.2024*