

Т. Ф. Волкова

## Исследование потребительских качеств городской среды

*В статье сформулировано понятие потребительских качеств городской среды, определена актуальность изучения потребительских качеств жилой среды для разработки стратегии развития и формирования жилых территорий города. Описывается технология и результаты социологического обследования потребительских качеств среды, проводимого в рамках учебной дисциплины*

*Ключевые слова: потребительские качества среды, жилая среда, городская среда, анкетирование*

T. F. Volkova

## The study of consumer qualities of the urban environment

*The paper formulates the concept of consumer qualities of the urban environment, determined the urgency of studying of consumer qualities of the living environment for the development of strategy of formation and development of residential areas of the city. Describes the technology and the results of sociological surveys of consumer qualities of the environment, held in the framework of educational discipline*

*Key words: consumer qualities of the environment, living environment, urban environment, questioning*

Качество городской среды рассматривается как один из показателей качества жизни в городе. «Качество жизни» – социологическая категория, характеризующая условия жизни и ориентированная на оценку степени удовлетворения потребностей, которые не поддаются прямому количественному измерению. Основываясь на взаимосвязи данных категорий, можно предположить, что одним из важных критериев оценки может служить степень удовлетворения средой разнообразных потребностей горожан. При подобном социологическом подходе к городской среде велика роль «субъективных» оценок различных элементов среды и, прежде всего, потребительских качеств этой среды (далее ПКС). Для жилых территорий совокупность потребительских качеств характеризует комфортность проживания в городе, уровень удобства проживания в данном месте, его привлекательность и престижность.

Структура и качество этой оценки зависят, в свою очередь, от социальной структуры населения – его слоев и возрастных групп, проявления «фактора желаемого соседства». Оценка потребительских качеств различных типов территорий города должна включать мнение их непосредственных потребителей. Изучение

субъективных оценок среды дает возможность выявить факторы и условия, воспринимаемые как неблагоприятные, отклоняющиеся от нормы определенной категорией жителей или населением в целом.

Диагностика ПКС городских территорий может осуществляться в несколько этапов с уточнением и верификацией итогов оценки на каждом этапе, иными словами, анализ различных факторов, влияющих на формирование и развитие среды, и выявление потребительской оценки среды возможны с временным разрывом.

С целью получения объективной информации по структуре ПКС и их особенностей в г. Пензе в рамках учебной дисциплины «Социальные основы архитектурного проектирования» в несколько этапов было проведено социологическое обследование, технология и результаты которого приведены далее.

**Этап 1.** Проведено пилотное анкетное обследование населения в г. Пензе, в котором принимало участие 320 респондентов.

### Задачи опроса:

- оценка среды районов города по степени комфортности проживания;
- выявление степени удовлетворенности местом своего проживания;

· выявление основного фактора предпочтительности выбора места возможного проживания.

Результаты анкетирования:

1. 6% опрошенных удовлетворено своими жилищными условиями, 80% удовлетворено размещением своего жилья в структуре города.

2. Подавляющим большинством опрошенных высоко оценены по комфортности проживания:

- центральные районы города,
- районы, воспринимаемые как экологически чистые (хорошая аэрация, соседство лесных массивов, наличие или соседство водных пространств),
- территории, примыкающие к главным городским улицам.

3. Наиболее важным критерием при выборе места возможного проживания в г. Пензе выбран экологический фактор, опередив традиционный транспортный.

Наблюдения за приоритетностью в выборе места, проводимые за последние 20 лет, позволяют выделить районы города, пользующиеся стабильно повышенным спросом и воспринимаемые населением как престижные. Следует заметить, что «престижность» - важный критерий эффективности градостроительной деятельности, реагирующий на любые изменения в городской среде и в социальной жизни населения города.

**Этап 2.** В опросе использованы основные формулировки и способы постановки вопросов предыдущей анкеты. Обследованим было ох-

вачено 2817 человек, использовалась систематическая выборка, по которой распределение респондентов по районам города производилось в соответствии с плотностью населения

Анкета состоит из нескольких блоков вопросов. Ответы на вопросы первого блока позволяют охарактеризовать респондентов по принадлежности к определенным возрастным группам, выявить уровень обеспеченности жильем, его качество, размещение в структуре города и степень удовлетворения им.

Задачи опроса:

- определение социальной структуры опрошенных;
- выявление степени удовлетворенности местом своего проживания;
- определение структуры и иерархии критериев оценки среды (ПКС);
- выделение наиболее предпочтительного района проживания в г. Пензе.

Результаты анкетирования:

1. Определено, что подавляющее большинство опрошенных не довольны своими жилищными условиями (63.8%), даже если они отвечают жилищному стандарту. Размещением своего жилья в структуре города удовлетворено 55,16%.

2. Следующий блок вопросов позволил определить наиболее важные критерии оценки качества среды. Результаты пилотного исследования позволили выделить несколько основных факторов, вес и значимость которых зависят от частоты упоминаний респондентами.

Таблица 1

Определение значимости критериев оценки качеств среды

№	Критерии оценки	Частота упоминаний, % от количества респондентов	Ранг критерия
1	Удобство проживания в квартире	34,77	I
2	Эстетика застройки	4,25	VI
3	Близость остановок общественного транспорта и удобство перемещения	12,86	III
4	Близость МПТ (мест приложения труда)	11,36	V
5	Экологическая чистота	22,66	II
6	Удобство КБО	12,54	IV
7	Прочее	1,56	VII

3. Последний блок вопросов имел задачу выявления наиболее предпочтительного района для проживания из предложенных одиннадцати, на которые условно был поделен город. По результатам опроса выстроена шкала предпочтительности. Наиболее предпочтительными оказались:

- центральный район города (28,8%);
- крупный район с активной строительной деятельностью (Арбеково - 28,2%);
- район с высокими экологическими показате-

телями (хорошая аэрация, соседство парковой и лесопарковой зон), расположенный в относительной близости от центра города (Западная поляна - 18%).

**Этап 3.** Исследование влияния привлекаемости типа жилья на предпочтительность проживания в районе дислокации жилой застройки этого типа проводилось по двум уровням: на уровне анализа спросов и эффективности продаж жилья и на уровне опроса клиентов риэлтеров.

Задачи исследования:

- выявление предпочтительных мест проживания через спрос на жилье;
- определение влияния района размещения жилья на его цену;
- построение планограммы ценности участков по результатам анализа купли-продажи жилья;
- сопоставление данных риэлторских компаний и экспертной оценки среды;
- построение модели «идеальной среды».

1. Фактор размещения жилья в структуре города, по данным Пензенской ассоциации риэлтеров, влияет на рыночную цену квартиры. Факторы, определяющие стоимость квартиры: этаж, на котором размещено жилье; расположение дома по отношению к остановочным пунктам общественного транспорта, магазинам, школам; площадь кухни, изолированность комнат, удобство планировки квартиры; наличие горячей воды; наличие телефона; состояние и отделка квартиры; наличие летних помещений, подвала; расположение и ориентация окон по отношению к проезжей части улиц, общее состояние дома, подъезда; материал стен дома; район размещения жилья.

Определяя стоимость жилья через цену одного квадратного метра, можно сделать вывод, что «компонент размещения» влияет на цену квартиры в меньшей степени, чем качества ее планировки.

2. Сопоставление данных риэлторских фирм по спросу на жилье и результатов анкетных опросов населения показывает преимущественное совпадение оценок привлекательности районов города для проживания.

3. Для того же, чтобы определить влияние района размещения жилья на его цену, необходимо извлечь «компонент размещения» из оценок сделок купли-продажи, т.е. ту часть стоимости жилья, которая зависит от условий размещения.

Использование коэффициента, понижающего стоимость стандартной квартиры в зависимости от размещения в структуре города, демонстрирует дифференциацию ценности элементов городской среды.

4. Сопоставление полученной планограммы ценности участков города со схемой дифференциации территории г. Пензы для уплаты земельного налога, что опосредованно транслирует мнение экспертов (экологов, историков, специалистов в области городского транспорта, др.), дает возможность сделать вывод лишь о частичном совпадении мнений экспертов и потребителей среды. Это становится понятным из-за разницы в подходе к формированию модели «идеальной» среды.

5. Для экспертов «идеальная» среда это: низкая плотность застройки, близость к городскому центру, насыщенность объектами обслуживания, низкий уровень воздушного загрязнения

при условии нормального водоснабжения, канализации и газоснабжения.

Для жителей многоквартирных домов в качестве критериев привлекательности выступают: чистота воздуха, близость к центру города, близость остановочного пункта, магазинов.

В результате сложения изложенных факторов была выстроена модель «идеальной среды» городского обитания с точки зрения потребительского спроса, которая в вербальной форме выглядит таким образом: новая застройка с низкой плотностью, расположенной в непосредственной близости от центра города, с чистым воздухом, большим количеством магазинов, хорошим транспортным обслуживанием, но с низким уровнем шума.

**Этап 4.** Основными задачами следующего этапа обследования служили:

- определение отношения жителей города к среде районов их проживания;
- выявление наиболее и наименее популярных среди населения районов;
- определение параметров «комфортного» для жизни пространства и его составляющих;
- построение «потребительской модели идеальной среды»;
- дополнительно в задачи исследования входило изучение желаний и возможностей респондентов к улучшению их жилищных условий, выявление причин и мотивов этих изменений, определение отношения населения к ипотечной программе.

Анкетный опрос проводился по районированной выборке, охватившей 300 респондентов. Вопросы, содержащиеся в двух родственных анкетах, носили, в основном, тестовый характер. Распределение выборочной совокупности по районам города производилось пропорционально плотности населения с учетом выделения одной парной анкеты на одну семью. Исходя из экономической и научной целесообразности, было произведено укрупнение сетки расчетных районов по принципу однородности типа жилья и периода застройки.

Результаты опроса:

1. Большинство респондентов (55,5%) проживает в типовых двух- и трехкомнатных квартирах, десятая часть респондентов — в квартирах улучшенной планировки. Своими жилищными условиями абсолютно довольны 4% опрошенных. Состав семей, охваченных опросом: 3 человека — 33,8%, 4 человека — 32,3%, более 4-х человек — 11,4%, одиноких — 6,5%.

2. Обследование подтвердило желание респондентов обладать большими квартирами (44%), что могло бы в будущем частично снять напряженность в решении жилищной проблемы. Психологически комфортабельный тип жилья — односемейный жилой дом — привлекателен для 29% опрошенных. Реально изменить свои жилищные условия собираются всего 17% ре-

спондентов, в основном ради увеличения жилой площади (21%). Причем в решении этой проблемы жители рассчитывают лишь на собственные силы (56,24%). Подавляющее большинство опрошенных (77%) не может приобрести любое жилье.

Спрос на жилье является основным регулятором жилищного рынка. К сожалению, опрос выявил высокий объемный показатель спроса — требуемое количество жилья, высокий качественный показатель структуры потребностей, но необычайно низкий платежеспособный спрос населения на жилье.

3. Исследования по выявлению привлекательности районов города подтвердили результаты предыдущих анкетных обследований. Были выделены: центр города — как наиболее «престижный и удобный» район города (1 место); крупный по населению периферийный район — как наиболее «реальное место переселения» (2 место); небольшой район в лесопарковой зоне с хорошими экологическими характеристиками и статусом «интеллигентного» (3 место). Остальные районы города оказались в большом отрыве от «лидеров».

4. Поскольку речь идет о желаемых качествах среды, оснований для оптимизации жилой среды весьма схематичны. Поэтому речь идет скорее о неконкретных, идеальных представлениях. Модель идеальной среды выглядит таким образом:

- Жилой двор с одним домом находится в 5 минутах от остановки общественного транспорта, рядом со сквером (парком, бульваром, лесом), магазином и школой. Лучше, если все учреждения обслуживания будут находиться рядом, но не очень близко и не в доме.

- Проживание осуществляется в жилом доме без первого этажа с охраняемыми и освещенными подъездами, телефонизированными квартирами, оснащенными летними помещениями в виде лоджий. Желательны автономные системы отопления и горячего водоснабжения.

- Функциональная структура жилого двора состоит из озелененной зоны отдыха, детской площадки. Наличие площадки для сушки белья, не смотря на практически массовое использование современного домашнего оборудования, хозяйственной площадки существенно расширило бы хозяйственные функции жилой ячейки. В жилом дворе не должно быть мусорных баков (должны быть недалеко), мест для выгула собак.

Таким образом, модель идеальной среды, полученная в результате опроса жителей, отражает противоречивую практику обитания, во многих своих чертах повторяя уже сложившееся зонирование жилого двора, ставшее привычным.

**Этап 5.** Изучение социальной активности горожан по отдельным районам города дает возможность:

- разбить городскую территорию на дифференцированные зоны;
- определить центры активности населения: насыщенные объектами обслуживания; недонасыщенные, но обладающие функциональными резервами; недонасыщенные и не требующие вмешательства.

Этот подход требует анализа и сопоставления нормативных и фактических характеристики среды и не требует субъективной оценки. Однако только оценка качества среды ее основным потребителем характеризует отношение каждого опрошенного ко всему городскому пространству и к каждому ее таксону, определяет комфортность проживания в районах города.

Исследования, связанные с определением социальной оценки среды районов города Пензы, проводилось в несколько этапов:

1. На основе социально-функционального анализа и выборочного опроса жителей были получены данные, характеризующие социальную активность населения, выявлены центры активности различного ранга.

2. Выборочное анкетное обследование населения, проведенное ранее (см. этапы 1 и 2), позволило определить привлекательность для проживания каждого обозначенного района, оценить качество среды проживания. Дополнительно опрос дал возможность дифференцировать предложенные критерии оценки по степени их упоминания и значимости в оценке района проживания (см. этапы 2 и 4). По результатам анкетного обследования построена карта предпочтений для проживания.

3. Совокупность оценок жителей, сопоставление их с результатами экспертной оценки, опосредованно представленной в документах, связанных с районированием территории города для уплаты земельного налога, позволяет дифференцировать городские земли по степени престижности. По результатам этого этапа построена планограмма с использованием изолиний.

Наложение и сопоставление результирующих все этапы работы схем дает возможность получить карту «Престижность городских территорий города», выявить структуру ПКС, обладающую средостабилизирующими свойствами. Любой участок города в результате практических усовершенствований может изменить свои качества и в результате оценки этих изменений жителями — свой социальный статус. Таким образом, разработка стратегии развития городских территорий, стимулирование развития отдельных частей города включает необходимость учета мнения населения о существующем состоянии территории и возможностях улучшения их потребительских качеств.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Кияненко К.В. Социальные основы архитектурного формирования жилой среды: учебное пособие. Вологда: ВоГТУ, 1999. 210 с.
2. Свенссон Р. Социальное планирование в градостроительной практике: пер. с швед. В.Н.Максимова. М.: Стройиздат, 1991. 112 с.
3. Волкова Т.Ф. Социально-градостроительная реабилитации городской жилой среды: учебное пособие. Пенза: ПГУАС, 2011. 86 с.
4. Волкова Т.Ф. Выявление потребительских предпочтений к среде проживания (на примере г.Пензы) // В сб. статей «Теория и практика средового дизайна». Пенза.: Приволжский Дом знаний, 2007. С. 84-90.
5. Волкова Т.Ф. Оценка потребительских качеств городской среды // В сб. научных трудов «Развитие теории и практики фундаментальных и прикладных исследований». Пенза: ПГУАС, 2009. С. 192-197.
6. Никонова Е.Р. Социальное проектирование в подготовке архитекторов к профессиональной деятельности. Анализ мотивационной составляющей // Перспективы науки и образования, 2013. № 5. С. 115-120.
7. Никонова Е.Р. О гармонии социального проектирования для архитекторов // Перспективы науки и образования, 2013. № 6. С. 52-55.

## REFERENCES

1. Kiiianenko K.V. *Sotsial'nye osnovy arkhitekturnogo formirovaniia zhiloi sredy: uchebnoe posobie* [Social basis of the architectural formation of the living environment: a training manual]. Vologda, VoGTU, 1999. 210 p.
2. Svensson R. *Sotsial'noe planirovanie v gradostroitel'noi praktike: per. s shved. V.N.Maksimova* [Social planning in urban planning practice]. Moscow, Stroizdat, 1991. 112 p.
3. Volkova T.F. *Sotsial'no-gradostroitel'naia reabilitatsii gorodskoi zhiloi sredy: uchebnoe posobie* [Socio-urban rehabilitation of urban living environment: a training manual]. Penza, PGUAS, 2011. 86 p.
4. Volkova T.F. *Vyivlenie potrebitel'skikh predpochtenii k srede prozhivaniia (na primere g.Penzy)* [Revealing consumer preferences to the living environment (on the example of the Penza)]. *V sb. statei «Teoriia i praktika sredovogo dizaina»* [Collection of articles "Theory and practice of environmental design"]. Penza, Privolzhskii Dom znani, 2007. pp.84-90.
5. Volkova T.F. *Otsenka potrebitel'skikh kachestv gorodskoi sredy* [Evaluation of consumer qualities of the urban environment]. *V sb. nauchnykh trudov «Razvitie teorii i praktiki fundamental'nykh i prikladnykh issledovaniia»* [Collection of scientific papers "Development of the theory and practice of fundamental and applied research"]. Penza, PGUAS, 2009. pp.192-197.
6. Nikonova E.R. Social engineering in the training of architects to professional activity. Analysis of the motivational component. *Perspektivy nauki i obrazovaniia - Perspectives of science and education*, 2013, no.5, pp.115-120 (in Russian).
7. Nikonova E.R. About social harmony design for architects. *Perspektivy nauki i obrazovaniia - Perspectives of science and education*, 2013, no.6, pp.52-55 (in Russian).

### Информация об авторе

**Волкова Татьяна Фёдоровна**  
(Россия, Пенза)

Доцент, заведующая кафедрой «Дизайн и художественное проектирование интерьера»  
Пензенский государственный университет  
архитектуры и строительства  
E-mail: voltf@nxt.ru

### Information about the author

**Volkova Tat'iana Fedorovna**  
(Russia, Penza)

Associate Professor, Head of Department  
of Design and Art Interior Design"  
Penza State University  
of Architecture and Construction  
E-mail: voltf@nxt.ru