

ROBERT RUDOLPH and SEBASTIAN LENTZ

Segregation tendencies in large Russian cities: the development of elitist housing in St. Petersburg and Moscow

In this article, the market for high-price housing (Russian: „elitnye kvartry“) in St. Petersburg and Moscow is analysed as an important indicator for the creation of new regional patterns in post-socialist cities. In both cities, segregation processes have been observed in the new Russian upper class. The identified zones of high status housing have not been formed new, but rather essentially represent an historical continuity from the pre-Revolutionary and also Soviet roots. One reason for this obvious continuity of historical structures is in the preservation of the basic city patterns and architectural substance, thus meaning that the segregation of the rich is to be viewed as a result of the available buildings and their quality. The expansive homogeneity of mass housing construction outside of the historical centres means that the new segregation tendencies can only be observed in the centre and in the suburban regions. The typical sectoral patterns of socioeconomic segregation were, however, already designed in the axis development during the Soviet Union, and will remain in place. It can be explained from an historical point of view why the demand in the high price segment is concentrated on the centre: neither city has an upper class district outside of the city centre, as can often be found in western cities. Only a very few cottage settlements and elitist housing estates can be found at a medium distance to the centre. There were favoured districts during the Soviet era in the outskirts of the cities, but these areas rarely satisfy the increased demands of the new rich people. The spatial concentration of the elitist housing in the city centre reminds of the preindustrial city structure model according to SJÖBERG (1965, p. 95), in which the highest housing area is closest to the focus of political power, but also of the „reverse“ Burgess type South American model or in a more general sense of the city structure models in many emerging countries. At the same time, however, it is possible to draw parallels to the gentrification of many central European and North American cities. This confirms the segregation and polarisation tendencies, which are connected with the economic and social transformation to the characteristic city structures of post-industrial global cities (e.g. SASSEN 1991). An example of this can be found in the capital Moscow, unlike in St. Petersburg, where the spatially defined and enclosed areas of higher prices are more developed to meet the requirements of the new functions of a global economy (GRITSAL 1997). In this context, the city centre is given a more homogenous character in terms of socio-economics, as it is not only a question of the upper class settling there, but rather that less wealthy inhabitants are moved or move to other areas, generally in the suburban districts. If we take the economic specialisation of the city centres and the increasing segregation tendencies of the population as an indicator of future developments, then we must fear that the centres of these two cities will increasingly become places for a few rich people, instead of the centre of a citizens city.

ROBERT RUDOLF et SEBASTIAN LENTZ

Tendances à la ségrégation dans les grandes villes russes : Formation de modalités d'habitat élitaire à Saint-Pétersbourg et Moscou

Cet article est consacré au marché des appartements de grand standing (*elitnye kvartry*) à Saint-Pétersbourg et Moscou à l'appui de nombreux exemples car celui-ci donne de précieuses indications sur la formation de nouvelles structures d'occupation de l'espace dans les villes de la période postcommuniste. On note dans les deux villes une tendance de la nouvelle couche supérieure russe à la ségrégation. Les zones d'habitat de prestige ne se sont pas formées *ex nihilo* mais pour l'essentiel dans le sillage de la période pré-révolutionnaire et soviétique. Cette permanence historique s'explique en particulier par la conservation des grands axes urbanistiques et du parc immobilier, si bien que le regroupement des nouveaux riches doit être considéré comme un résultat de l'existence d'un parc immobilier et de la qualité qui s'y est établie. Conséquence de l'extension spatiale de l'habitat concentré à l'extérieur des centres historiques, les nouvelles tendances isolationnistes ne peuvent se manifester que dans le centre et dans les zones suburbaines de la périphérie. Par ses structures sectorielles, la ségrégation socio-économique par contre s'effectue selon les axes datant de la période soviétique et ont tendance à se maintenir. Dans une perspective historique, il est compréhensible que la demande d'appartements de prix élevé se concentre sur le centre. Il n'y a pas dans les deux villes de quartiers aisés à l'extérieur du centre, comme c'est le cas dans de nombreuses villes d'Europe de l'Ouest. Il n'existe que peu de zones résidentielles de type cottage et de sites d'appartements grand standing à mi-chemin du centre. Pendant la période soviétique, il existait certains quartiers estimés à la périphérie des villes mais ils ne satisfont pas pour l'essentiel à la demande plus éduisée des nouveaux riches. La concentration spatiale des appartements à caractère élitaire dans le centre rappelle les évolutions urbaines pré-industrielles notées par SJÖBERG (1965, p. 95) donnant la priorité à un habitat à proximité des centres de décision politique, mais aussi les modèles *inverses* du type Burgess en Amérique du Sud et, d'une façon générale, dans beaucoup de pays en développement. Il existe aussi des similitudes avec la formation de gentry dans le centre en Europe Centrale et en Amérique du Nord. Nous voyons ici se confirmer les tendances à la ségrégation et à la polarisation liées aux transformations économiques et sociales des structures urbaines caractéristiques des villes globales post-industrielles (par exemple SASSEN 1991). C'est ce que l'on constate à Moscou beaucoup plus qu'à Saint-Pétersbourg avec la concentration de zones nettement délimitées de forte valorisation, du fait que l'adaptation aux fonctions nouvelles à l'intérieur d'un réseau économique fortement centralisé est beaucoup plus avancé dans la capitale (Gritsai 1997). Le centre de la ville adopte des structures socio-économiques de plus en plus homogènes puisqu'il ne s'agit pas uniquement de l'implantation des couches supérieures mais aussi de la migration des populations moins aisées, dans la plupart des cas à la périphérie. Si l'on prend comme indice de l'évolution la spécialisation économique du centre et les tendances grandissantes à la ségrégation à l'intérieur de la population, il est à craindre que les centres des deux villes deviendront de plus en plus le lieu d'implantation des quelques-uns qui vivent dans l'opulence et que le centre appartiendra de moins en moins à la population dans son ensemble.

Роберт Рудольф, Себастиан Лентц

Тенденции пространственной дифференциации в крупных городах России: элитное жильё в Москве и Санкт-Петербурге

В статье на примере Москвы и Санкт-Петербурга анализируется рынок дорогого жилья повышенной комфортности («элитное жильё», «элитные квартиры»), который является важным показателем пространственной модели развития городов в постсоциалистический период. В обоих городах можно выявить наличие сегрегационных процессов обособления новых высших слоёв российского общества. Показано, что зоны размещения жилья с высоким статусом не возникли на пустом месте, в большинстве случаев наблюдается наличие связей с жилой и общественной застройкой дореволюционного, а также советского периода. Причина столь очевидного постоянства исторической структуры заключается в консервации градостроительной среды и застройки, так что территориальное обособление нынешней является результатом наличия жилого фонда и его качества. Пространственная однородность, монотонность массового жилищного строительства за пределами исторического центра ведёт к тому, что новые сегрегационные тенденции можно наблюдать лишь в центре и на пригородных субурбанизированных территориях. Типичная секторальная модель социально-экономической сегрегации была, напротив, намечена путём развития планировочных осей уже в советский период и сохранилась с того времени. Руководствуясь исторической ретроспективой, можно выявить, что спрос на элитное жильё концентрируется в центральной части: в обоих городах отсутствуют кварталы высших слоёв населения за пределами городского центра, имеющиеся во многих западноевропейских городах. Лишь весьма редко на значительном удалении от центра встречаются новая «коттеджная застройка» и элитное жильё. В советское время хотя и существовали привилегированные кварталы в районах новостроек, но это жильё не удовлетворяет растущим запросам „новых русских“. Пространственная концентрация элитных квартир в городском центре напоминает по началу доиндустриальную модель городской структуры (Sjöberg 1965, стр. 95), при которой жильё приобретает наиболее высокий статус вблизи размещения политических властных структур, затем, однако, также „реверсивный“ Burgess type южноамериканской модели городской структуры или в более общем виде – модель, характерную для многих развивающихся стран. В то же время можно провести параллель с процессами джентрификации в городских центрах городов Центральной Европы или Северной Америки. Здесь находят подтверждение тенденции сегрегации и поляризации, связанные в условиях радикальных экономических и социальных перемен с определяющими городскими структурами городов мирового значения - global-cities -(см. напр. Sassen 1991). Об этом также говорят пространственно выраженные в Москве, по сравнению с Санкт-Петербургом, целостные ареалы престижного дорогостоящего жилья, поскольку в стиле с её мировыми, глобальными экономическими связями в большей степени наблюдается и развитие соответствующих новых внутригородских функций (Грицай 1997). При этом городской центр в возрастющей степени приобретает однородный характер, поскольку речь здесь идёт не только о притоке привилегированных высших слоёв населения, но и о переселении или выселении малообеспеченных групп населения (в основном на городские окраины). Если принять экономическую специализацию городских центров и возрастающие тенденции сегрегации населения в качестве определяющих показателей дальнейшего развития, то следует опасаться, что центры обоих городов всё более будут превращаться в места для избранных и всё менее - для всех прочих граждан.