ГОДИШНИК НА СТУДЕНТИТЕ ПО СОЦИОЛОГИЯ
АСОЦИАЦИЯ НА СТУДЕНТИТЕ ПО СОЦИОЛОГИЯ В СУ
КАТЕДРА СОЦИОЛОГИЯ, ФИЛОСОФСКИ ФАКУЛТЕТ
СУ „СВ. КЛИМЕНТ ОХРИДСКИ“
Том 5, 2008-2009

КВАРТАЛ ДРАГАЛЕВЦИ ПРЕЗ ПОГЛЕДА НА БРОКЕРИТЕ

СВЕТЛОМИР ЗДРАВКОВ

Курсова работа по дисциплината "Социология на социалните неравенства"

Ръководител: гл. ас. д-р Светла Маринова

Въведение

Настоящата работа представя гледната точка на няколко брокери, които имат отношение към квартал Драгалевци. Емпиричният материал е събран под формата на интервюта с фокус елементи. Професионалните занимания на нашите респонденти са свързани с познания в областта на недвижимите имоти и особеностите на този специфичен пазар. Това означава, че те имат собствени критерии за добър или лош имот, познават видовете купувачи, както използват специфична типология за тях. Тяхното знание не е научно, по академичните стандарти, но от друга страна уменията им се верифицират от пазара. Всеки, който не познава предмета на работа си и допуска грешки заради това, бива санкционира от пазара.

Тази интерпретация не е случайна, тя следва методологическият подход на дееца-мрежа, разработена от Бруно Латур (Латур; 2007). Първо, интервютата на брокерите ни позволяват да се докоснем до една група от продавачи, земя и купувачи, която може да има особени характеристики, взаимопрониквания между дейците. Те си влияят един върху друг, променят се постоянно, като оставят следи, които могат да бъдат проследени от нас. Такива следи са именно интервютата, които са взети от тях. Това групиране трябва постоянно да се създава и пресъздава, защото и за момент ако спрат, то просто пазара за имоти ще изчезне, ако не съществуват продавачи, купувачи или земята, то тях не би ги имало. Тъй като дейците изграждат мрежата, те и дефинират самата мрежа, така за нас брокерите се превръщат в информатори за процеса по на изграждането на групата.

Нашите респонденти притежават собствен теоретичен език, те ни насочва към определени зависимости между нещата. Така например смятат, че има връзка между социалния статус (класата според тях) на хората и мястото на което живеят, също така, че те най-често се групират заедно, за да се опитват да съставят хомогенни групи, като изключват различните от себе си. Което, разбира се, е близо до много социологически теории, които според вижданията на Латур просто преповтарят на социологически език вече познатото от хората. Това означава, че те трансформират мета-езика на респондентите в социологически мета-език, което повече скрива действителността, отколкото я разкрива. Това не е единствено език, който познава, но е и език, които променя и предписва, той се изменя постоянно, а и самият той изменя, защото основното допускане е, че асоциацията и връзката са това, което трябва да изследваме. Така деец може да бъде както и географията, така и езика, но не и единствено хората, още по-малко техните действия. За това нашата задача е да се придържаме възможно

най-близо до разказа на брокерите, като просто се опитваме да поставим акценти върху връзките, които правят по отношение на предмета ни на изследване. Избрал съм да представя по-хомогенните логически типизации, защото има и такива, които варират повече от един до друг от интервюираните брокери. Ще представим интерпретациите им на географията, обитателите и статуса, тъй като в интервютата имаше най-малки разногласия по тази тема, а и те бяха припознати от повечето респонденти като основни.

Географско разположение на квартала

Географското разположение на кв. Драгалевци оказва силно влияние върху пазара на имоти, както и на неговия статут на харизматична местност. За брокерите това не е тайна, те са наясно какви позитиви и какви негативи може да предложи един квартал само по това от коя страна на София се намира.

„Въобще цялата линия на юг от „Цариградско шосе" се счита за по-престижна, там се намират по-добрите квартали. В София се вливат въздушни маси от три посоки. Едната е от „Княжево", другата е по коритото на реката между „Симеоново" и „Драгалевци", а третата – „Банкя". Така градът се очиства от юг на север, така че мръсотията се оттича към/в северните квартали. Те са по-мръсни. Особено на изхода на „Цариградско шосе", „Кремиковци" и съответно по-нежелани."

Кварталът се намира в полите на Витоша, което му дава по-висока надморска височина и микроклиматични условия, които са по-различни от тези са самата столица. Спускащите се въздушни струи от планината постоянно носят свеж и чист въздух, като при това не позволяват градския смог да достигне Драгалевци. На разположение на жителите е и прекрасната гледка, откриваща се непосредствено пред прозорците им. Местността дава бърз достъп до разположените в сърцето на планината ски писти, което *„за любителите на зимните спортове е много удобно"*.

При това положение се оформя опозиция между южните и северните квартали, тъй като едните притежават плюсове за сметка на другите, това прави кварталите от типа на Драгалевци по привлекателни за жителите на столицата. Според логиката на пазара на имоти, а следователно и на брокерите, ще се повиши търсенето на южните квартали, което ще повиши цените на имотите в Драгалевци, а ще намали цените в кварталите Дружба и Кремиковци. Което само по себе си предпоставя разделение сред населението по икономически фактор. По-заможните ще могат да се населят в южните райони, а по-бедните в северните райони. Това означава, че разделението между

богатите и бедните не е единствено самоцелна дистинктивна практика, която не се влияе по никакъв начин от особеностите на предмета на дистикцията. Явно е, че изборът на богатите е повлиян от местоположението на местността в географското пространство, тъй като тя предоставя на жителите по-благоприятни условия за живот.

Разбира се, това разграничение е твърде просто, защото съществуват и други характеристики (например цените в идеалния център на София са най-високи, което поставя център-периферия в определени отношения), разделението между бедни и богати не може да бъде направено единствено на основата на тяхното местоживеене. Но нас ни интересува основно кв. Драгалевци, който е разположен в тази привлекателна южна част, която се ползва с положителните характеристики, като за това започва да съсредоточава по-заможните граждани в нея.

Въпреки, че изброените по-горе характеристики са от изключителна важност, те не биха означавали нищо, ако Драгалевци беше твърде отдалечен от центъра на София. Защото колкото и красива и привлекателна природа да притежава, хората, които живеят там, не искат да бъдат откъснати от работното си място, приятелите си или просто от магазините. Но кварталът се намира сравнително (нито много далече, нито много близо, за да се избегнат негативите на прекалената близост и отдалеченост) близо и разполага с две пътни артерии за предвижване от периферията към града, това са бул. България и Околовръстно Шосе. Благодарение на разстоянието от центъра и възможността за сравнително бързо предвижване до него позволява на квартала да развие потенциала си като високо желана дестинация и още веднъж да повиши търсенето сред купувачите, като по този начин усили разликите с другите квартали.

„Значи, в София разстоянието не е от значение, а бързината. На първо място е важно дали се стига бързо до съответното място. Ако въпросното място е на 10 км. от центъра на София, но се стига до там за 5 мин., ще бъде перфектно." За това е много важно и качеството на пътищата, ако са с малко ленти и много дупки би предпоставило огромни задръствания при наличието на по интензивен трафик.

В началото на „историческият бум" на застрояването Драгалевци е бил доста привлекателен с големите си незастроени площи, възможността за обширни дворове и масивни къщи, които позволяват да се изрази свободно материалното състояние. Това е бил един плюс, който в по-късното историческо развитие се изгубва, но това ще го видим накрая на работата ми.

Драгалевци се характеризира с това, че поне по принцип, жилищата са главно къщи, което може да ни каже повече за самите обитатели. *„Спецификата в тоя квартал е, че ти не купуваш просто имот, или искаш да живееш там, ти купуваш къща. Начи купувачите на къща са малко по-друга порода хора, в смисъл че въпросът не е просто да купиш нещо за живеене, дори и да търсиш престижа в него, не просто е това, ами ти търсиш и къщите.. (пауза, втори разговор)… свързано е точно с къща, а не какъв да е имот."* Къщата до голяма степен определя какъв живот ще водиш, според някои брокери това предполага по-уседнал начин на живот, които тече на по-бавни скорости. Според тях това е по-характерно за желаещите да изграждат семейство, не са хора, които искат просто да спят и да се хранят там. В къщата се помещава представата за дом и семейство.

Населението

За статуса на квартала е много важно кой точно го населява. Защото всички останали характеристики могат да се окажат безполезни за даден купувач, ако той търси престижно място, а около него са се населили хора от малцинствата или такива с нисък социален статус.

„Един такъв пример е кварталът „Васил Левски". Много е бърз достъпът до центъра, но пък съответно никой не го предпочита за живеене, защото има доста от ромския етнос, които живеят в тези райони, и това прави този квартал нежелан". Същото положение е и при други квартали на града, където са населени роми или араби, те задължително смъкват статута на квартала в лицето на купувачите.

Драгалевци за сметка на това е заселен със сравнително по-богатата прослойка от софийските граждани. Там живеят политици и бизнесмени, част от постройките парадират с богатството на собствениците си. Това силно увеличава престижа на квартала, прави го все по-примамлив за търсещите по-престижни места за живот. Както споменават респондентите ни, за някои е много важно, че живее до Иван Костов, Клюна или някой друг известен. Това от своя страна спомага за особеното конструиране на името на квартала.

„На първо място заради местоположението, после транспорта (.) а и търсенето се ръководи и от градски легенди – такъв е случаят със „Симеоново" и „Драгалевци", а до някаква степен и с „Бояна". Това, че там е хубаво, са градски легенди. Нямат канализация; на септични ями са; до голяма степен съседите все още

си отглеждат прасета, крави...животни; няма инфраструктура." Градските легенди са от изключително значение за Драгалевци, след като успяват да компенсират негативите на лошата инфраструктура, която би трябвало да е една от водещите характеристики при избирането на една такава сериозна покупка. Това позволява на разбитите улици, септичните ями, старият водопровод и ред други неща да изчезнат зад името на квартала, тъй като той се ползва с авторитета на известните имена.

Според брокерите по престижа най-често се подлъгват новобогаташите, както и преселниците от други части на България в София. Тъй като те не са запознати с особеностите и проблемите на даден квартал, се водят само по името му. Ето един такъв емпиричен пример: *„Имах една студентка, която търсеше жилище точно в Драгалевци, идва от провинцията, родителите й явно имат възможности, чула, че е модерно да се живее там, Драгалевци все пак си има слава, и искаше жилище точно там."..." те са (прави физиономия на леко отвращение, неприязън) от тези новите с повече пари. Ето идва от провинцията с пари (визира студентката) и по слухове се ориентира … „.*

Все пак, длъжни сме да отбележим, кварталът изобщо не е хомогенен, в него живеят различни групи от хора, разположени там по стечението на обстоятелствата. Най-старите жители са коренните, които понякога са наричани селяни. Те помежду си са разделени, бивши социалистически кадри, богаташите от ерата на „мутренския барок", както и новопристигналите от средната класа. Разбира се, силно е да се нарече съжителстване това пребиваване-в-близост на едно географско поле. За да покажем някои особеноси и противоречия, можем да цитираме.

„Всеки един от тях е различен. Включително можеш да видиш как на съседски терени могат да живеят примерно добре облечен бизнесмен и човек, който кара лада. Това на пръв поглед е абсурдна ситуация. Това се среща в „Бояна" и „Драгалевци". Има част от старите собственици в тези местности, които си запазиха парцелите, и започнаха да строят на тях. Те продължават да си карат обикновените коли и не се интересуват от това, че техните съседи карат последни модели и ли пък къщите на съседите им стърчат над техните с по два - три етажа. Пред едната къща може да има паркиран Москвич, а пред съседната – Майбах".

Според респондентите вече започва да става нормално заселването на много хора, които не са чак толкова заможни, това е направено възможно от изгодните банкови кредити, което позволява семейства от среден или малко над средния клас да

си купуват имоти. Такъв клас хора се заселват и в затворени комплекси, които се строят, такъв например е комплексът „Аристократ”. Според брокерите тези комплекси са насочени към хора, които отново са над средната класа. Те са популярни сред новобогаташите, но и сред аристократите – старите софиянци, които се ориентират добре в мрежата от статуси, които обикновено притежават имоти в центъра на София, а от тях произлизат и основните им приходи. Но като цяло и двата тима са подценявани от брокерите, като са припознати като не много умни, така и способни.

Класа и статус

Според брокерите един от най-важните начини да се изтъкне „класата” или „статуса” е именно чрез притежаването на имот. Чрез покупката или построяването на жилището на определено място можем да покажем на другите социалното ни положение. Разбирането и интерпретация за атрибутите на статуса е твърде локален.

„Имай предвид, че съм виждал американец, водил съм американец в Драгалевци, който ми каза същото (пауза) който каза абсолютно същото, каза: „Аз не виждам каква ми е разликата с Факултета”, е това каза, в смисъл каза: „Аз мога да имам същата къща, същото мога да си направя, на същото разстояние съм от София, и така нататъка.” Това е човек, който по никакъв начин не е обременен със никакви наши разибарния, той изобщо не е чувал какво е Факултета, ама никога. Просто ми каза мнението си, при все че нито знае какво е Драгалевци, нито знае какво е Факултета. ??? Казвам го точно за да оцениш, че той е много надценен, многократно надценен, именно защото се води Драгалевци, еди кво си...”

Не всеки може да разпознае високия статус. За нас като социолози може да е напълно очевидно, че тези белези са изключително исторически конструирани, но и брокерите успяват да видят това не по-малко отчетливо. Техните професионални занимания им дават определена рационалност, която е част от работата им, тъй като благодарение на тях се конкурират в брокерският бизнес. Тези схеми на отнасяне са свързани с критерии им за добро жилище. Те имат понятие за това какво е добро. Така например наличието на добри и качествени пътища, газификацията, канализацията, новото строителство, приятните съседи, отдалечеността от работното място и други критерии определят дали дадено място е добро за живеене или не, поне от този вид рационална гледна точка. Ако трябва да приложим тези критерии към престижния квартал Драгалевци, ще видим, че той не отговаря на някои от тях, а други квартали, които не са толкова престижни ги притежават. За това те са наясно, че „*митовете*” и

„градските легенди" продават определени имоти далеч над реалната стойност. *„Свързано е със самочувствие (.) чувство за някаква общност...всеки квартал си е специфичен... например облеклото... даже, един квартал...миризмата... манталитетът на хората, самата атмосфера прави някои квартали непрестижни"*.

За Драгалевци е от голямо значение развитието на тези градски легенди, защото те конструират името му на много престижно място. Но *„Престиж е разтегливо понятие и различните хора го разбират по различен начин. За някой е престижно примерно да живее до Иван Костов, до Клюна или до някакви такива къщи с такива собственици, за друг е престижно да намери уюта, уединението, спокойствието в своя дом, за друг е нещо друго"*.

Тук има несъответствие между първоначалното твърдение, че богатите избират винаги най-доброто, а не просто целят да се дистанцират от по-бедните. Тук става ясно, че проблемите на инфраструктурата са забравени, като е предпочетено доброто име вместо удобството на добрите пътища и канализацията. Въпреки че са противоречиви логически, те успяват да съжителстват на едно място и това е Драгалевци. Това е свързано с изначално рационалистичната визия на Брокерите, тъй като техният разказ е повлиян от гледната им точка, която построява доброто жилище по критериите достъп, бързина, количество услуги. За това на много места не успяват да разберат напълно какъв е стремежът за престиж, те го приписват на самите респонденти, но без да мислят в тези категории. За тях най-често търсенето място е осигуряващото достъп, даващото хомогенност между начин на живот и жилище, като, разбира се, и от това има изключения.

Можем да предложим и друго обяснение, от гледна точка на теоретичната ни рамка. Можем да допуснем, както правят и самите брокери, че първоначалното заселване вероятно е повлияно от фактори като гледка и чист въздух, възможност са построяването на големи къщи и т.н. като са пренебрегнати факторите с липсата на инфраструктура. Но- това е било едно съвсем различно формиране в Драгалевци- в ранните годините на прехода е било твърде вероятно да са липсвали брокерите като професия, поне със сигурност не са били широко разпространени. Ако те са липсвали като свързващо звено между купувачи и продавачи, то е много възможно да е липсвал рационалният дискурс на брокерите при подбора на жилища. С развитието на пазара от своя страна, както и в намесата на нашите респонденти е възможно да са се изменили

критерии за доброто жилище и в самите купувачи, като по този начин става възможно западането на престижа на квартала.

Западане на престижа

Въпрос: - ***А някак си от целия разговор се губят кварталите „Драгалевци", „Бояна", „Симеоново". Нещо на теб ли не ти харесват или просто не са вече толкова привлекателни?***

Отговор: - „Тези квартали са изпята песен поради същата причина, поради която е изпята песен и „Слънчев бряг" и „Банско". Тези квартали са кварталите, които са се радвали на най-голям исторически бум, това са кварталите, характерни с т. нар. мутренски барок в дивите години, които се бележат с наличието на инвестиции от страна на хора, които нямат професионалните знания и може би дори способност за мисъл зад тях. И затова едно презастрояване, в което няма значение дали къщата ти е построена от злато, когато достъпът до къщата ти е невъзможен и инфраструктурата не струва, това няма значение. Освен това тези зони са били престижни някога, защото са извън града, защото предлагат чист въздух, планина и т. н. Вече не е така. Вече поглеждаш през прозореца и виждаш прашките за 500 лв. на съседа. Тези райони са пример за това какво може да се получи от добра идея и лошо изпълнение. Тези квартали не са вече престижни."

Мутренският барок се характеризира с това, че е изключително показен, при него се цели показа на лукс, размери и т.н. Нещо, което може да бъде забелязано от разстояние и лесно привлича вниманието. Според брокерите това показва само липса на познания в модата в архитектурата, празно харчене на пари, както и липса на култура. Произходът и ниската култура на собствениците на тези имоти не им позволява да зададат модата и на следващите поколение от богаташи, които започват да предпочитат съвсем друг тип заселване.

С големия интерес и непрестанни строежи става така, че районът се презастроява, което не само носи проблеми от гледна точка на наличието на сградите, но също така и засилва проблемите с инфраструктурата. Става така, че новите сгради не са обезпечени достатъчно добре от инфраструктурна гледна точка. Това започва да отблъсква по-рационално настроените купувачи, които обичат да си направят сметката добре преди да направят такава голяма инвестиция. Като все по-малко започват да се подвеждат единствено от името и харизмата на квартала.

Обобщение

Накратко. Ако трябва да характеризираме жителите на квартала те са главно по-заможни хора, това е задължително, защото цените на имотите там обикновено успяват да изключват голяма част от населението, като по този начин всъщност имотите са запазени за платежоспособните граждани. От една страна, това са собствениците на земите там, а от друга- купувачи. И двете страни разполагат със значителни финансови ресурси, но под съмнение остава тяхната интелигентност. Брокерите критикуват част от жителите, че се подвеждат единствено от името квартала, а не си дават сметка за дефицитите на инфраструктурата.

Географското предразположение е имало участие в конструирането на образа на квартала като престижен и желан. Най-вероятно е природните особености на местността да са дали първоначален тласък на интереса през годините, но за съжаление това не е довело на инфраструктурни промени, а са останали единствено първоначалните локални характеристики. Те обаче са се оказали недостатъчни в борбата с рационализиращия се пазар, тъй като името все по-слабо успява да одържа авторитета на Драгалевци, което води и до западането на квартала като високо привлекателно място за най-богатите и авторитетни граждани.

Гледната точка на брокерите може да бъде приета като меродавна в голяма степен, но по-важното е, че тази гледна точка е и перформативна. Вярна или не, тя е част от квартала и участва в неговото създаване като такова. Със своите съвети или просто като начин на работа те успяват да разпространят влиянието на своите критерии за добро и лошо на пазара на имоти.