

## Типология социального жилища в Европе и Азии в XX–XXI веках

**Огиенко Евгений Леонидович** (Москва). Кафедра архитектуры, реставрации и дизайна Российского университета дружбы народов (Россия, 117198, Москва, ул. Миклухо-Маклая, 6. РУДН). Эл. почта: tengue@list.ru

*Аннотация.* Статья посвящена типологии зарубежного молодёжного социального жилища. Современные вызовы, связанные с урбанизацией, ростом населения и изменением социально-экономических условий, требуют новых подходов к организации жилой среды. В ответ на эти вызовы появляются альтернативные формы жилища, которые не только обеспечивают комфортное проживание, но и способствуют формированию сообществ, поддержке социальной интеграции и устойчивому развитию. Кроме того, жилые комплексы со смешанным уровнем доходов, общественно-жилые комплексы для молодёжи и квартирное жилище представляют собой важные инструменты для обеспечения доступного жилища и создания инклюзивной городской среды. В данной статье рассматриваются не только специализированные объекты для молодёжи, но и такие, где молодёжь интегрирована с другими возрастными группами.

По результатам анализа зарубежного опыта было выявлено три типа молодёжного социального жилища, способствующие не только обеспечению доступного жилища, но и созданию сообщества жильцов. Типология жилища для молодёжи охватывает различные аспекты, включая организацию городского пространства, функциональные особенности, объёмно-пространственную структуру и планировку помещений, формы собственности и предоставления, а также статус и степень общности проживания.

*Ключевые слова:* типы социального жилища, жилище со смешанной формой предоставления, общественно-жилой комплекс (ОЖК) для молодёжного социального жилища, квартирное жилище, социальное жилище

*Для цитирования:* Огиенко Е.Л. Типология молодёжного социального жилища в Европе и Азии в XX–XXI веках // Academia. Архитектура и строительство. 2026. № 1. С. 166–174. DOI: 10.22337/2077-9038-2026-1-166-174.

## Typology of Youth Social Housing Europe and Asia in the XX–XXI Centuries

**Ogienko Evgenii L.** (Moscow). Ogienko Evgeniy L. (Moscow). Department of Architecture, Restoration and Design of the Peoples' Friendship University of Russia (Russia, 117198, Moscow, Miklukho-Maklaya str.6. RUDN). E-mail: tengue@list.ru

*Annotation.* This article examines the typology of international youth social housing. Contemporary challenges related to urbanization, population growth, and changing socioeconomic conditions require new approaches to organizing the living environment. In response to these challenges, alternative housing forms are emerging that not only provide comfortable living but also foster community building, support social integration, and promote sustainable development. Furthermore, mixed-income residential complexes, community-based housing complexes (CBCs) for youth social housing, and apartment-based housing represent important tools for providing affordable housing and creating an inclusive urban environment. This article examines not only specialized facilities for youth but also those where young people are integrated with other age groups.

Based on an analysis of international experience, three types of youth social housing were identified that contribute not only to the provision of affordable housing but also to the creation of a community of residents. The typology of housing for young people covers various aspects, including the organization of urban space, functional features, volumetric-spatial structure and layout of premises, forms of ownership and provision, as well as the status and degree of community living.

*Keywords:* types of social housing, mixed-provision housing, public housing complex (OZhK) for youth social housing and apartment housing, social housing

*For citation:* Ogienko E.L. Typology of Youth Social Housing in Europe and Asia in the 20th-21st Centuries. In: *Academia. Architecture and Construction*, 2026. No. 1, pp. 166–174, doi: 10.22337/2077-9038-2026-1-166-174.

Статья написана по результатам исследования, определившего по общим признакам типы молодежного социального жилища. Ранее в статье [1] было рассмотрено 118 объектов социального жилища мирового опыта, которые соответствовали по общим признакам типам молодёжного социального жилища<sup>1</sup>.

В рамках данной статьи рассмотрены следующие три типа жилища, показывающие современные подходы к решению жилищных вопросов, учитывающие социальные, экономические и экологические аспекты.

Современные вызовы, связанные с урбанизацией, ростом населения и изменением социально-экономических условий, требуют новых подходов к организации жилой среды. В ответ на эти вызовы появляются альтернативные формы жилища, которые не только обеспечивают комфортное проживание, но и способствуют формированию сообществ, поддержке социальной интеграции и устойчивому развитию. Кроме того, квартиры с умеренной арендной платой (КУАП), общественно-жилые комплексы и квартирное жилище представляют собой важные инструменты для обеспечения доступного жилища и которое организовано так, чтобы все люди, независимо от возраста, состояния здоровья могли свободно и комфортно пользоваться его пространствами, услугами и инфраструктурой. В данной статье рассматриваются организация городского пространства, функциональные особенности, объёмно-пространственные структуры и планировка помещений, формы собственности и предоставления, статус и степень общности проживания в этих типах жилища, их ключевые характеристики и их социальная значимость, а также примеры реализации в различных странах [1–3]. Исследование проводилось с использованием методов графоаналитического анализа, анализа кейсов социального жилища, социально-экономического и архитектурно-планировочного анализа.

Каждый тип социального жилища описан по следующей структуре: форма собственности и предоставления жилища; тип жилой единицы и взаимосвязь жилых ячеек с инфраструктурой в жилом комплексе; взаимодействие с городом; социальная идея жилого комплекса. Использование комбина-

ции этих методов позволяет создать комплексную типологию социального жилища, которая учитывает его структурные особенности [4–6].

В основе *muna 1* лежит концепция проживания молодых людей в комплексе со смешанным по уровню доходов населением и смешанной формы предоставления (когда в комплексе сочетаются: социальная аренда, жилище в собственность, частная аренда и т.д.). В данном типе размещаются квартиры с умеренной арендной платой (КУАП). В одном жилом комплексе размещают социальное и рыночное жилище. Нередко можно встретить в странах Европы аббревиатуру HLM – *habitation à loyer modéré*, что в переводе с французского означает «жилище с умеренной арендной платой» [7; 8, с. 8; 9]. Квартиры доступны для субсидируемой аренды или покупки по более низким ценам, чем рыночное жилище, благодаря участию государственных или частных организаций, а также различных программ поддержки жилищного строительства. По форме собственности и предоставления – это смешанная модель, что даёт возможность жильцам выбрать наиболее подходящую для них форму собственности в соответствии с их потребностями и возможностями. В жилых комплексах КУАП в составе комплекса с обслуживанием размещаются 1-2-3-4-комнатные квартиры от 40 до 90 кв. м. для постоянного и временного проживания. Данный тип ЖК располагается в периферийной части города. Социальная идея жилого комплекса – это обеспечение доступного жилища для молодых людей с низким или умеренным доходом, молодых семей [4; 5]. Ниже приводится несколько примеров подобного жилища:

*Проект «118 Subsidized dwellings, offices, retail spaces and garage»<sup>2</sup>* [арх. Аманн Кановас Марури (Amann Canovas Maruri). Кослад, Испания] представляет собой 1-комнатные (40 кв. м) и 2-комнатные (60 кв. м) квартиры коридорного типа с возможностью пространственного расширения [11]. Внутреннее пространство квартир может быть изменено с помощью сборно-разборных стен, также квартира может быть расширена за счёт террас на этаже площадью 7 кв. м. Квартиры по формам собственности и предоставления в комплексе распределяются следующим образом: социальная аренда – 47 квартир (40%), частная аренда – 36 квартир (30%) и жилище в собственность – 35 (30%). В объекте реализована комбинированная система организации жилища и инфраструктуры, которая сочетает вертикальное и горизонтальное зонирование. На разрезе (рис. 1) можно увидеть вертикальную связь между жилищем и объектами инфраструктуры и переходы, которые организуют горизонтальные связи.

<sup>1</sup> Молодёжное социальное жилище – это форма жилища, предоставляемого обществом по субсидированным тарифам в собственность или в аренду, часто включающего дополнительные услуги и поддержку, предназначенного для молодых людей, которые испытывают затруднения при поиске жилища на рынке. Обычно предоставляется государством или некоммерческими организациями, направлено на обеспечение доступного и приемлемого по стоимости жилища для молодёжи.

<sup>2</sup> «118 единиц субсидируемого жилья, офисов, торговых площадей и гаражей».

Лондонский жилой комплекс «Beddington Zero Energy Development» (арх. Б. Данстер, Лондон, Великобритания) галерейного типа создан для привлечения молодых одиночек, пар и семей с детьми. В комплексе поддерживается подход к организации повседневной жизни, направленный на сокращение негативного воздействия на окружающую среду и укрепление личного здоровья. Электрическая энергия производится на территории комплекса при помощи солнечных панелей – предусмотрено сочетание семейных и коллективных форм быта [10–12]. Жители занимаются просветительской работой и обучающей деятельностью среди молодого поколения, проживающего в комплексе. Распределение квартир по формам собственности и предоставления следующее: социальная аренда – 25%, частная аренда – 6%, жилище в собственность – 45%, и коллективные квартиры коммунального проживания – 24%. В данном объекте предусмотрена горизонтальная

связь инфраструктуры и жилища. Для передвижения из своего жилища к необходимым объектам инфраструктуры в комплексе жители пользуются специальными переходами.

Проект «Kaohsiung Social Housing» в Тайване [арх. мастерская «Мекано» (Mecano), Гаосюн, Тайвань] секционный типа для широкого круга пользователей: молодые пары, семьи с детьми, студенты, пожилые люди и инвалиды. 870 кв. м коммерческих площадей, 4050 кв. м социальных объектов (тренажёрный зал, общая кухня, читальный зал и открытые площадки), парковка на 133 машины и 279 скутеров. Распределение квартир по формам собственности и предоставления следующее: социальная аренда – 98 (40%), коллективные квартиры коммунального проживания – 22 (9%), жилище в собственность – 123 (51%). Данный жилой комплекс имеет

<sup>3</sup> Статья проиллюстрирована авторскими рисунками.


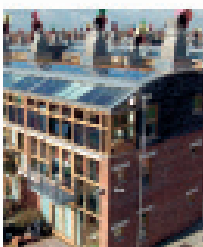



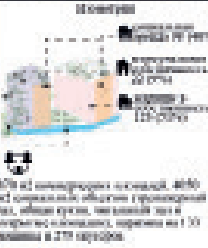

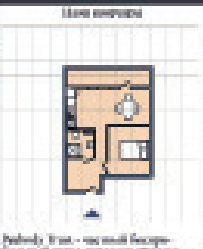
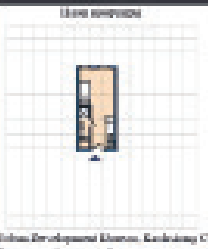


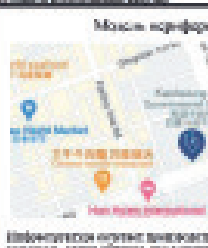
Проект	118 Fabrikhof dwellings, offices, retail spaces and garage. Архитекторы: MVRDV, Rotterdam, Нидерланды, 2012	Beddington Zero Energy Development (BedZED), арх. Bill Dunster, London, Великобритания, 2002	Kaohsiung Social Housing, арх. Mecano, Тайвань, 2012
Архитектурная концепция проекта	 <p>Трёхэтажный дом 600 кв. м (180 квартир) – первый шаг к созданию нового типа жилья, ориентированного на молодых одиночек, пар и семей с детьми. Проект ориентирован на создание экологически чистой и энергоэффективной среды обитания. В комплексе предусмотрены различные формы быта: социальная аренда, частная аренда, жилище в собственность и коллективные квартиры коммунального проживания.</p>	 <p>1 квартира на 60 кв. м (180 квартир) – первый шаг к созданию нового типа жилья, ориентированного на молодых одиночек, пар и семей с детьми. Проект ориентирован на создание экологически чистой и энергоэффективной среды обитания. В комплексе предусмотрены различные формы быта: социальная аренда, частная аренда, жилище в собственность и коллективные квартиры коммунального проживания.</p>	 <p>Трёхэтажный дом 600 кв. м (180 квартир) – первый шаг к созданию нового типа жилья, ориентированного на молодых одиночек, пар и семей с детьми. Проект ориентирован на создание экологически чистой и энергоэффективной среды обитания. В комплексе предусмотрены различные формы быта: социальная аренда, частная аренда, жилище в собственность и коллективные квартиры коммунального проживания.</p>
Специфика проекта	 <p>Специфика проекта заключается в создании экологически чистой и энергоэффективной среды обитания. В комплексе предусмотрены различные формы быта: социальная аренда, частная аренда, жилище в собственность и коллективные квартиры коммунального проживания.</p>	 <p>Специфика проекта заключается в создании экологически чистой и энергоэффективной среды обитания. В комплексе предусмотрены различные формы быта: социальная аренда, частная аренда, жилище в собственность и коллективные квартиры коммунального проживания.</p>	 <p>Специфика проекта заключается в создании экологически чистой и энергоэффективной среды обитания. В комплексе предусмотрены различные формы быта: социальная аренда, частная аренда, жилище в собственность и коллективные квартиры коммунального проживания.</p>
Концепция планировки	 <p>Планировка предусматривает создание экологически чистой и энергоэффективной среды обитания. В комплексе предусмотрены различные формы быта: социальная аренда, частная аренда, жилище в собственность и коллективные квартиры коммунального проживания.</p>	 <p>Планировка предусматривает создание экологически чистой и энергоэффективной среды обитания. В комплексе предусмотрены различные формы быта: социальная аренда, частная аренда, жилище в собственность и коллективные квартиры коммунального проживания.</p>	 <p>Планировка предусматривает создание экологически чистой и энергоэффективной среды обитания. В комплексе предусмотрены различные формы быта: социальная аренда, частная аренда, жилище в собственность и коллективные квартиры коммунального проживания.</p>
Архитектурно-планировочная организация	 <p>Архитектурно-планировочная организация предусматривает создание экологически чистой и энергоэффективной среды обитания. В комплексе предусмотрены различные формы быта: социальная аренда, частная аренда, жилище в собственность и коллективные квартиры коммунального проживания.</p>	 <p>Архитектурно-планировочная организация предусматривает создание экологически чистой и энергоэффективной среды обитания. В комплексе предусмотрены различные формы быта: социальная аренда, частная аренда, жилище в собственность и коллективные квартиры коммунального проживания.</p>	 <p>Архитектурно-планировочная организация предусматривает создание экологически чистой и энергоэффективной среды обитания. В комплексе предусмотрены различные формы быта: социальная аренда, частная аренда, жилище в собственность и коллективные квартиры коммунального проживания.</p>
Комментарии	118 Fabrikhof dwellings, offices, retail spaces and garage. Архитекторы: MVRDV, Rotterdam, Нидерланды, 2012	Beddington Zero Energy Development (BedZED), арх. Bill Dunster, London, Великобритания, 2002	Kaohsiung Social Housing, арх. Mecano, Тайвань, 2012

Рис. 13. Типология молодёжного социального жилища. Тип «КУАП». Таблица составлена авторами статьи

вертикальную связь между объектами инфраструктуры и жилищем. Все ЖК располагаются в периферийной части города и являются автономными объектами, в которых существует вся необходимая инфраструктура.

**Тип 2.** Общественно-жилой комплекс для молодёжи (ОЖК для молодёжи)<sup>4</sup> (рис. 2) представляет собой жилой комплекс, в котором предлагаются общественные пространства со всей необходимой социальной инфраструктурой для досуговой и производственной деятельности [13]. По форме собственности и предоставления в зарубежном опыте – муниципальная аренда. В ОЖК для МСЖ размещаются 1-2-3-4-комнатные квартиры в составе ЖК (в некоторых объектах квартиры с возможностью пространственного расширения или увеличения жилой пло-

щади за счёт предусмотренных пространств), блокированный жилой дом площадью от 60 кв. м. до 120 кв. м для постоянного проживания в составе комплекса с обслуживанием. Такие комплексы располагаются, как правило, в периферийной части города. Будущие жители принимали участие в создании концепции проекта вместе с архитектором. Социальная идея жилого комплекса – это создание жилого комплекса, который способствует социальной активности, взаимодействию и созданию сообщества среди жильцов [14–16].

**Проект ОЖК «ÖSB Housing»** [арх. Скотт Расмуссон Кällандер (Scott Rasmusson Källander). Уппсала, Швеция] представляет собой жилой комплекс коридорного типа, в котором квартиры рассчитаны для престарелых людей и молодёжи. Общественные пространства в комплексе включают в себя: детский сад, кафе и ресторан, которые показаны в модели на рисунке 2. Все будущие жильцы принимали непосредственное

<sup>4</sup> Общественно-жилой комплекс – комплексы, структура которых предполагает возможность сочетания жилой и деловой функций на различных пространственных уровнях [9].

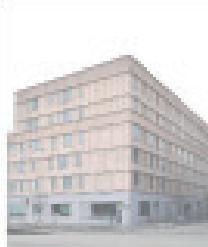

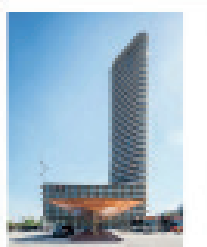
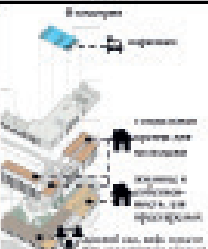
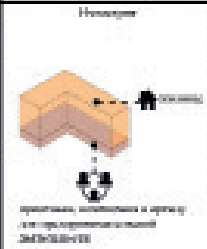
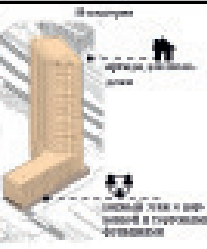
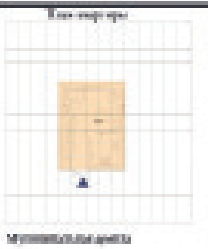
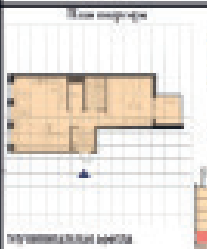
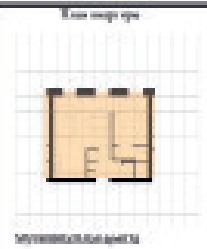



Уровень	ÖSB Housing, арх. Scott Rasmusson Källander, Уппсала, Швеция, 2015	U25 Lidings – 40 Arvågen Lidings, Stockholms län, арх. Lidings Gårds Arkitektbyrå, Стокгольм, Швеция, 2018	Asanäs Tirvat, Pivotalönsi Company, Ассаняс, Финляндия, 2019
Архитектурно-образный	 Проектный этап: РДП и ВОВР. Площадь: 12 000 кв. м. Общественные пространства: детские сад, кафе, ресторан.	 Проектный этап: РДП. Площадь: 14 000 кв. м. Общественные пространства: детский сад, кафе, ресторан.	 Проектный этап: РДП. Площадь: 12 000 кв. м. Общественные пространства: детский сад, кафе, ресторан.
Общественно-образный	 В комплексе: общественные пространства, детские сад, кафе, ресторан.	 В комплексе: общественные пространства, детские сад, кафе, ресторан.	 В комплексе: общественные пространства, детские сад, кафе, ресторан.
Архитектурно-планировочный	 План этажа: 1-4 этажи.	 План этажа: 1-4 этажи.	 План этажа: 1-4 этажи.
Архитектурно-ландшафтный	 Модель: периферийная застройка.	 Модель: периферийная застройка.	 Модель: периферийная застройка.
Контекст	<a href="http://www.asanastirvat.com">http://www.asanastirvat.com</a>	<a href="http://www.u25lidings.com">http://www.u25lidings.com</a>	<a href="http://www.asanastirvat.com">http://www.asanastirvat.com</a>

Рис. 2. Типология молодежного социального жилища. Тип «Общественно-жилой комплекс для молодёжи» (ОЖК для молодёжи)

участие в этапе проектирования, и гибкость квартир и общественных пространств считалась ключевой особенностью, поскольку в будущем пространство может быть легко адаптировано для удовлетворения меняющегося спроса жителей.

Жилище секционного типа «Amstel Tower» [бюро «Пауэрхаус Компани» (Powerhouse Company). Амстердам, Нидерланды] состоит из доступных жилых помещений помещениями для молодых специалистов – группы, которой становится всё труднее найти подходящее жилище в городе. После тщательного исследования и обсуждения с будущими жителями компания «Пауэрхаус» спроектировала на первом этаже общественное пространство с торговыми функциями.

Проект жилища секционного типа «U25 Lidingö» (арх. бюро «Lidingö Gatun». Стокгольм, Швеция) отличается тем, что квартиры предназначены, в первую очередь, для молодых людей возрастом 18–25 лет, которые уже живут в Лидингё

и других районах Стокгольма. В комплексе предусмотрена большая парковка для велосипедов на 60 мест, кладовая и места для детских колясок.

Все жилые комплексы располагаются в периферийной части города и являются автономными объектами со всей необходимой инфраструктурой и имеют вертикальную связь между объектами инфраструктуры и жилищем.

Тип 3. Квартирное жилище<sup>5</sup> (рис. 3.) – это комплекс для молодых семей с отдельными квартирами без инфраструк-

<sup>5</sup> Квартирное жилище «apartment housing» – совокупность жилых единиц (dwelling units), включающих жилые комнаты и вспомогательные помещения, с определёнными пространственными характеристиками (свет, планировка, проницаемость, размеры), отвечающими бытовому и комфорту жильцов (Hessari, P. & Chegeni, F., 2024). (Evaluation of physical-spatial characteristics affecting the quality of apartment housing // Journal of Architecture and Urbanism, 48 (2), 133–140. URL: [https://journals.vilniustech.lt/index.php/JAU/article/view/20067?utm\\_source](https://journals.vilniustech.lt/index.php/JAU/article/view/20067?utm_source)).

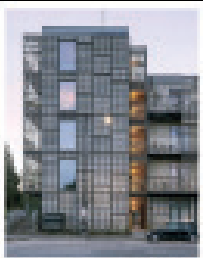


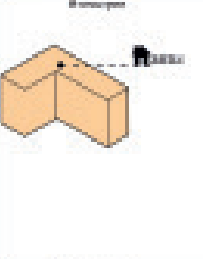
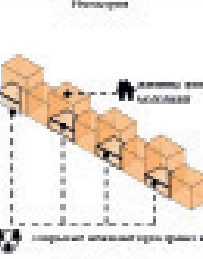
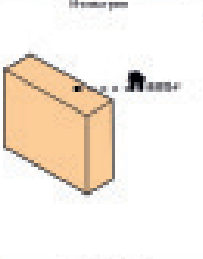
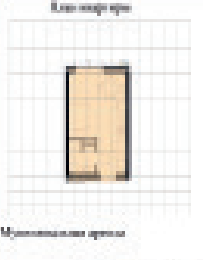
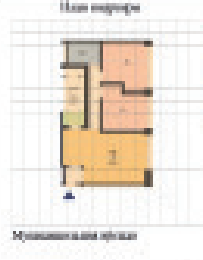
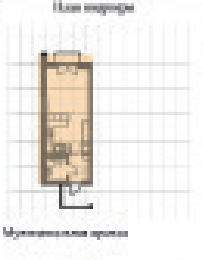
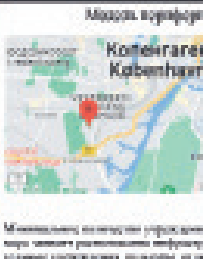

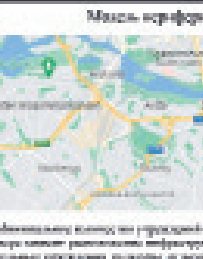
Уровень	Внешний вид Youth Housing, WE architecture, Rotterdam, Дания, 2019	150 Social Housing in Park, arch. Arquitectonica, Roberto Mattos Karaming, Para Clatada Oranjestad, Парамарибо, Нидерланды, 2011	Youth Housing in Stockholm, Gunnar Ahlbeck, Стокгольм, Швеция, 2007
Архитектурно-пространственный	 <p>Площадь: 9129 м² Всего квартир: 99 Общая площадь: 1117 м² Включает торговые и общественные функции</p>	 <p>Площадь: 11,24 м² Общая площадь: 110 м² Общая площадь: 110 м² Включает торговые и общественные функции</p>	 <p>Площадь: 8,47 м² Всего квартир: 76 Общая площадь: 1100 м² Включает торговые и общественные функции</p>
Общественно-пространственный	 <p>20 вертикальных ячеек с 400 квартирами и 1000 м² торговых и общественных функций</p>	 <p>10 вертикальных ячеек с 400 квартирами и 1000 м² торговых и общественных функций</p>	 <p>10 вертикальных ячеек с 400 квартирами и 1000 м² торговых и общественных функций</p>
Архитектурно-планировочный	 <p>Мультиэтажная архитектура</p>	 <p>Мультиэтажная архитектура</p>	 <p>Мультиэтажная архитектура</p>
Архитектурно-пространственный	 <p>Местная периферийная ситуация</p>	 <p>Местная периферийная ситуация</p>	 <p>Местная периферийная ситуация</p>
Ссылка	<a href="https://www.powerhousecompany.com/en/our-projects/amstel-tower">https://www.powerhousecompany.com/en/our-projects/amstel-tower</a>	<a href="https://www.arquitectonica.com/en/projects/150-social-housing-in-park">https://www.arquitectonica.com/en/projects/150-social-housing-in-park</a>	<a href="https://www.gunnarahlbeck.com/en/projects/youth-housing-in-stockholm">https://www.gunnarahlbeck.com/en/projects/youth-housing-in-stockholm</a>

Рис. 3. Типология молодежного социального жилища. Тип «Квартирное жилище»

туры [13; 15]. По форме собственности и предоставления – муниципальная аренда. Для квартирному жилища характерны 1-2-3-комнатные квартиры площадью от 38 до 90 кв. м, предназначенные для постоянного проживания в составе комплекса с обслуживанием. Данный тип ЖК располагается в периферийной части города. Ключевая социальная идея – обеспечение доступным жилищем людей, которые не смогли позволить его себе в условиях рынка [17–19].

*Жилой комплекс галерейного типа «Bavnehøj Allé Youth Housing»* (арх. бюро «WE architecture». Копенгаген, Дания), состоит из 40 однокомнатных квартир. На территории комплекса предусмотрено 20 парковочных мест. Фасад выполнен из экологически чистой новозеландской сосны. Кассетная система размещается в горизонтальной или вертикальной сетке, установленной на металлическом каркасе. Стальной каркас включает восемь модулей, каждый из которых обладает индивидуальной композицией: кассеты расположены в ритмичном порядке, который в целом создаёт однородную ритмическую и модульную структуру [20–22].

*Объект «120 Social Housing in Parla»* (арх. R. Moreno Klemming и P. Cañada) реализован в Мадриде. Он состоит из четырёх башен секционного типа, имеющих выход в зелёный сад и просторные общественные пространства, подходящие для различных видов деятельности. Проект реализован в рамках программы «Housing first in Spain».

*Проект «Youth Housing»* (арх. бюро «Gatun Arkitekter». Стокгольм, Швеция) – жилище галерейного типа. В комплексе предусмотрены квартиры-студии для молодого поколения. В проекте также разработан внутренний двор с садом, где жители смогут проводить свободное время.

Все представленные проекты размещаются в центре города или в срединной зоне, где располагаются близко к необходимой инфраструктуре. Данные ЖК имеют вертикальную связь между объектами инфраструктуры и жилищем.

\* \* \*

Формирование современной типологии жилых зданий для молодёжной аудитории 18–36 лет представляет собой сложную архитектурно-социальную задачу. Основная сложность заключается в крайней изменчивости молодого поколения: переход от статуса студента к карьерному росту и основанию семьи диктует необходимость в принципиально адаптивной пространственной организации квартир и общественных пространств. Молодые жильцы одновременно стремятся к самореализации и активной социализации в рамках сообщества. Архитектурный ответ на эти потребности выражается в создании гибких жилых систем, способных адаптироваться к быстро меняющемуся образу жизни. Трансформируемые планировки, модульные конструкции, многофункциональные общественные пространства становятся неотъемлемыми чертами такого жилища [23; 24]. При этом важно учитывать, что нередко молодёжь интегрируется с другими возрастными группами в одном жилом комплексе. Такое смешение

позволяет обеспечить более устойчивую социальную среду, формирует условия для взаимодействия между поколениями и делает комплекс более жизнеспособным в долгосрочной перспективе.

По результатам исследования можно сделать следующие выводы.

1. КУАП обеспечивает доступное жилище для молодых людей с разным уровнем дохода, способствуя социальной справедливости. Такие проекты, как «118 Subsidized dwellings» и «Kaohsiung Social Housing» показывают эффективность смешанных моделей собственности и аренды.

2. Установлено, что ОЖК для МСЖ способствует социальной активности молодёжи и пожилых людей, предоставляя доступ к общественным пространствам и инфраструктуре. Важность соучастного проектирования и гибкости пространств подчёркиваются такими примерами, как «ÖSB Housing» и «Amstel Tower».

3. Периферийная автономная модель предполагает создание жилых комплексов на окраинах городов или в новых районах массовой застройки. Такие комплексы проектируются как самодостаточные образования, включавшие всю необходимую инфраструктуру: от детских садов и школ до поликлиник, магазинов и спортивных площадок. Главная идея заключается в том, чтобы молодые семьи могли жить, работать и отдыхать в пределах одного района, минимизируя количества поездок в центр. Такие комплексы обычно связывались с городом через крупные транспортные артерии – метро или магистральные автодороги. Преимущество этой модели – разгрузка центральных районов и более доступное жилище.

Противопоставлена этому центральной или срединной связанная модель размещения жилых комплексов вблизи городского центра. Такие комплексы «Bavnehøj Allé Youth Housing», как правило, не дублируют городскую инфраструктуру, а дополняют её, делая акцент на доступности рабочих мест – например, для сотрудников предприятий или научных институтов. Для этих проектов характерна более плотная застройка, иногда смешанного типа, где жилище сочетается с мастерскими или малыми предприятиями. Преимущества центральной модели – лучшая транспортная доступность, близость к культурным объектам.

4. Концепция изолированной объёмно-пространственной схемы предполагает чёткое функциональное разделение жилой и общественной зон при сохранении между ними удобных взаимосвязей. В такой модели производственные объекты, бытовые службы и рекреационные пространства организуются в отдельные блоки, соединённые с жилищем продуманной системой вертикальных и горизонтальных коммуникаций. Типология пространственных связей:

– вертикальное зонирование: многоуровневое распределение функций по высоте (например, общественные пространства на нижних уровнях, жилые – на верхних);

– горизонтальное зонирование: территориальное разделение функциональных блоков в пределах одного уровня

с организацией связующих элементов, например, переходов между жилыми блоками и инфраструктурой;

– комбинированная система: синтез вертикального и горизонтального принципов организации пространства.

5. Жилые ячейки в данных комплексах можно выделить в следующие типы:

– готовые квартиры – это законченные пространственные модули с жёстко заданными параметрами. Каждая жилая ячейка включает обязательный набор функциональных зон: приватные помещения (спальни), общую зону (гостиную), хозяйственный блок (кухню или кухню-столовую), санитарный узел;

– адаптивные квартиры – в которых происходит расширение жилого пространства или изменение перегородок внутри жилища, то есть адаптация базовых планировочных схем под конкретные условия проживания жильцов. Как на пример это реализовано в проекте «118 Subsidized dwellings, offices, retail spaces and garage». Перспективы «растущих» пространств, способных эволюционировать вместе со своими обитателями. Это предполагает разработку принципиально новых нормативов, отказ от жёстких стандартов в пользу адаптивных решений, глубокую интеграцию среды. Такое жилище должно стать полноценной средой обитания, поддерживающей все этапы взросления и социального становления.

#### Список источников/References

1. Огиенко, Е.Л. Типология социального жилища для молодежи в Европе, Америке, Азии в XX–XXI веках / Е.Л. Огиенко // *Academia*. Архитектура и строительство. 2024. № 3. С. 176–184. <https://doi.org/10.22337/2077-9038-2024-3-176-184>

Ogienko E.L. Typology of Social Housing for Young People in Europe, America, Asia in the XX–XXI Centuries. In: *Academia. Architecture and Construction*, 2024, no. 3, pp. 176–184. <https://doi.org/10.22337/2077-9038-2024-3-176-184>. (In Russ., abstr. in Engl.)

2. Состояние жилищного строительства в Европе в 2021 г. // *Housing Europe*: Брюссель, март 2021 г. стр. 39–113. URL: [https://www.stateofhousing.eu/The\\_State\\_of\\_Housing\\_in\\_the\\_EU\\_2021.pdf](https://www.stateofhousing.eu/The_State_of_Housing_in_the_EU_2021.pdf) (дата обращения 23.09.2025).

The State of Housing Construction in Europe in 2021. *Housing Europe*. Brussels, March 2021, pp. 39–113 URL: [https://www.stateofhousing.eu/The\\_State\\_of\\_Housing\\_in\\_the\\_EU\\_2021.pdf](https://www.stateofhousing.eu/The_State_of_Housing_in_the_EU_2021.pdf) (Accessed 09/23/2025).

3. Examining the Publicness of Spaces on European Social Housing Estates: a Position Paper / E. Braae, H. Steiner, S. Riesto [и др.] ; doi:10.1017/S1359135523000155// *Architectural Research Quarterly*. 2023. № 27 (2). С.143–157. URL: <https://clck.ru/3RR92Z> (дата обращения 23.09.2025).

Braae E., Steiner H., Riesto S. [et al.]. Examining the Publicness of Spaces on European Social Housing Estates: a Position Paper. In: *Architectural Research Quarterly*, 2023, no. 27 (2), pp. 143–157. DOI:10.1017/S1359135523000155. URL: <https://clck.ru/3RR92Z> (Accessed 09/23/2025). (In Engl.)

4. Davis, S. The Architecture of Affordable Housing / S. Davis. University of California Press. 1995. 208 с.

Davis S. The Architecture of Affordable Housing University. California Press. 1995, 208 p. (In Engl.)

5. Dalla Caneva, A. De vliesgevel in the Netherlands between Construction and Representation. Past and Present-Day Experiences in Social Housing / A. Dalla Caneva, A. Bertolazzi. Doi: 10.10.30682/тема100009 // *Ривиста*. 2024. Тема № 3. 9 p. URL: [https://rivistatema.com/sito/wp-content/uploads/2024/02/TEMA-D23-00001R2\\_20230120\\_OK.pdf](https://rivistatema.com/sito/wp-content/uploads/2024/02/TEMA-D23-00001R2_20230120_OK.pdf) (дата обращения 12.06.2024).

Kaneva A., Bertolatsti A. De Vliesgevel'. De Vliesgevel in the Netherlands between Construction and Representation. Past and Present-Day Experiences in Social Housing. In: *Rivista*, 2024, Theme no. 3, 9 p. DOI: 10.10.30682/тема100009. URL: [https://rivistatema.com/sito/wp-content/uploads/2024/02/TEMA-D-23-00001R2\\_20230120\\_OK.pdf](https://rivistatema.com/sito/wp-content/uploads/2024/02/TEMA-D-23-00001R2_20230120_OK.pdf) (Accessed 09/23/2025). (In Engl.)

6. Кутузов, В.В. Воспроизводство жилища в условиях социально-ориентированной рыночной экономики / В.В. Кутузов. М. : ЦНИИЭП жилища, 1994. 290 с.

Kutuzov V.V. Housing Reproduction in a Socially Oriented Market Economy. Moscow, TsNIIIEP zhilishcha, 1994, 290 p. (In Russ.)

7. Kutsalo, O. Principles of Social Housing Development in Spain / O. Kutsalo. DOI: 10.51582/interconf.19-20.01.2024.065. URL: [https://www.researchgate.net/publication/377741443\\_Principles\\_of\\_social\\_housing\\_development\\_in\\_Spain](https://www.researchgate.net/publication/377741443_Principles_of_social_housing_development_in_Spain) (дата обращения 23.09.2025).

Kutsalo O. Principles of Social Housing Development in Spain. DOI: 10.51582/interconf.19-20.01.2024.065. URL: [https://www.researchgate.net/publication/377741443\\_Principles\\_of\\_social\\_housing\\_development\\_in\\_Spain](https://www.researchgate.net/publication/377741443_Principles_of_social_housing_development_in_Spain) (Accessed 09/23/2025). (In Engl.)

8. Evaluating the Impact of Social Housing Policies: Measuring Accessibility Changes When Individuals Move to Social Housing Projects / Flávia Lopes, Lucas Figueiredo, Jorge Gil, Edja Trigueiro. DOI: 10.1177/23998083231218774 // *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*. 2023. URL: <https://clck.ru/3RREMq> (дата обращения 23.09.2025).

Lopes F., Figueiredo L., Gil J., Trigueiro E. Evaluating the Impact of Social Housing Policies: Measuring Accessibility Changes When Individuals Move to Social Housing Projects. In: *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 2023. DOI: 10.1177/23998083231218774. URL: <https://clck.ru/3RREMq> (Accessed 09/23/2025). (In Engl.)

9. Колгашкина, В.А. Общественно-жилье комплексы с интегрированной деловой составляющей : автореферат дис. ... кандидата архитектуры : 05.23.21 / В.А. Колгашкина. М., 2015. 33 с. URL: <https://clck.ru/3RRBuf> (дата обращения 23.09.2025).

Kolgashkina V.A. Public and Residential Complexes with an Integrated Business Component, Cand. arch. sci. diss. abstr.

Moscow, 2015, 33 p. URL: <https://clck.ru/3RRBuf> (Accessed 09/23/2025). (In Russ.)

10. Sustainable Housing : Principles & Practice / B. Edwards, D. Lock (eds). London ; New York : E & FN Spon, 2000. P. 154. URL: <https://archive.org/details/sustainablehoui0000unse/page/n7/mode/2up> (дата обращения 23.09.2025).

Edwards B., Lock D. (eds). Sustainable Housing : Principles & Practice. London ; New York, E & FN Spon, 2000, p. 154. URL: <https://archive.org/details/sustainablehoui0000unse/page/n7/mode/2up> (Accessed 09/23/2025). (In Engl.)

11. Анисимов, Л.Ю. Принципы формирования архитектуры адаптируемого жилища : дис. ... кандидата архитектуры : 18.00.02 / Л.Ю. Анисимов. М., 2009. 210 с.

Anisimov L.Yu. Principles of Formation of Adaptable Housing Architecture, Cand. arch. sci. diss. Moscow, 2009, 210 p. (In Russ.)

12. Гюль Ахмедов, А.И. Жилые дома с гибкой структурой квартир. (Методические предложения на примере г. Баку). Том 1 : диссертация ... кандидата архитектуры 18.00.02 / А.И. Гюль Ахмедов. Баку, 1983. 145 с.

Gyul' Akhmedov A.I. Residential Buildings with a Flexible Apartment Structure (Methodological Proposals on the Example of Baku), Vol. 1 : Cand. arch. sci. diss. Baku, 1983. 145 p. (In Russ.)

13. *Arancibia Tagle A.* The Social Re-Signification of Housing: A Design Guide for Santiago de Chile. PhD thesis Architectural Association School of Architecture T. 1 / Arancibia Tagle A. [Архитектурная школа Архитектурной ассоциации Открытого университета Лондона]. Лондон, 2016. 331 с.

Arancibia Tagle A. The Social Re-Signification of Housing: A Design Guide for Santiago de Chile. PhD thesis Architectural Association School of Architecture, T. 1. London, 2016, 331 p. (In Engl.)

14. Кияненко, К.В. Разработка социально-функциональной модели общественно-жилого комплекса : Методическое пособие к выполнению курсового проекта на тему «Общественно-жилой комплекс в сложившейся городской среде» / К.В. Кияненко. Вологда : ВоГТУ, 2010. 24 с.

Kiyanenکو K.V. Development of a Socio-Functional Model of a Public-Residential Complex, A methodological guide to completing a course project on the topic "Public-Residential Complex in the Existing Urban Environment". Vologda, VOGTU Publ., 2010, 24 p. (In Russ.)

15. Кияненко, К.В. Современное рыночное жилище: архитектурная типология, социология, экономика и менеджмент : Краткий англо-русский терминологический словарь-справочник. Вологда : ВоГТУ, 1999. 93 с. URL: <https://clck.ru/3RRDzL> (дата обращения 23.09.2025).

Kiyanenکو K.V. Modern Market Housing: Architectural Patterns, Sociology, Economics and Management, Concise English-Russian Dictionary and Handbook. Vologda, VSU Publ., 1999, 93 p. URL: <https://clck.ru/3RRDzL> (Accessed 09/23/2025). (In Russ.)

16. Cohousing communities and social determinants of health in later life: a scoping review protocol / C. Bigonnesse,

L. Weeks, V. Ptoplampu [и др.] ; Doi: 10.11124/JBIES-22-00068 // JBI Evidence Synthesis, 2023. Vol. 21. Iss. 6. P.1337–1343.. URL: <https://clck.ru/3RREoa> (дата обращения 23.09.2025).

Bigonnesse C., Weeks L., Ptoplampu V. [et al.]. Cohousing Communities and Social Determinants of Health in Later Life: a Scoping Review Protocol. Doi: 10.11124/JBIES-22-00068. In: *JBI Evidence Synthesis*, 2023. Vol. 21. Iss. 6. P.1337–1343. URL: <https://clck.ru/3RREoa> (Accessed 09/23/2025). (In Engl.)

17. Fraser, J.C. Making Mixed-Income Neighborhoods Work for Low-Income Households / J.C. Fraser, J.T. Bazuin, R. Chaskin. DOI: 10.1080/10511482.2012.737408. URL: <https://clck.ru/3RRFQ8> (дата обращения 23.09.2025).

Fraser J.C., Bazuin J.T., Chaskin R. Making Mixed-Income Neighborhoods Work for Low-Income Households. DOI: 10.1080/10511482.2012.737408. URL: <https://clck.ru/3RRFQ8> (Accessed 09/23/2025). (In Engl.)

18. Hui, Wang. Exploring Differences Between Daily Activity Spaces and Access to Urban Resources in Suburban Affordable Housing Based on the Different Income Groups: A Case of Nanjing, China / Hui Wang, Ning Fang, Xuefeng Li. DOI: 10.3390/su17020561 // Sustainability. 2025. № 17. P. 561. 10.3390/su17020561. URL: <https://clck.ru/3RRFyM> (дата обращения 23.09.2025).

Hui Wang, Ning Fang, Xuefeng Li. Exploring Differences Between Daily Activity Spaces and Access to Urban Resources in Suburban Affordable Housing Based on the Different Income Groups: A Case of Nanjing, China. DOI:10.3390/su17020561. In: *Sustainability*, 2025, no. 17, p. 561. URL: <https://clck.ru/3RRFyM> (Accessed 09/23/2025). (In Engl.)

19. Lee, Kwok-yu Edward. Introduction: Housing and Community Building / Kwok-yu Edward Lee, Wai-wan Vivien Chan. DOI: 10.1007/978-981-97-2132-0\_1. 2024. URL: <https://clck.ru/3RRGFJ> (дата обращения 23.09.2025).

Kwok-yu Edward Lee, Wai-wan Vivien Chan. Introduction: Housing and Community Building. DOI: 10.1007/978-981-97-2132-0\_1. 2024. URL: <https://clck.ru/3RRGFJ> (Accessed 09/23/2025). (In Engl.)

20. Mcdonald, J.F. (Affordable Housing: An Economic Perspective / J.F. Mcdonald. DOI:10.14324/111.444. amps.2015v7i3.001 // Architecture\_MPS. 2015. Т. 7. № 3. С. 1-16. URL: <https://clck.ru/3RRGXF> (дата обращения 23.09.2025).

Mcdonald J.F. Affordable Housing: An Economic Perspective. In: *Architecture\_MPS*, 2015, Vol. 7, no. 3, pp. 1–16. DOI: 10.14324/111.444. amps.2015v7i3.001. URL: <https://clck.ru/3RRGXF> (Accessed 09/23/2025). (In Engl.)

21. Мирхасанов, Р.Ф. От «Чугунной архитектуры» к металлическому каркасу / Р.Ф. Мирхасанов, Л.С. Сабитов, И.Н. Гарькин // Региональная архитектура и строительство. 2023. № 1 (53). С. 178–186 URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=50425452> (дата обращения 23.09.2025).

Mirkhasanov R.F., Sabitov L.S., Gar'kin I.N. From "Cast Iron Architecture" to a Metal Frame. In: *Regional Architecture and Engineering*, 2023, no. 1 (53), pp. 178–186. URL: <https://www.>

elibrary.ru/item.asp?id=50425452 (Accessed 09/23/2025). (In Russ., abstr.in Engl.)

22. Мирхасанов, Р.Ф. Особенности формирования «новой архитектуры» на примере пяти отправных точек Огюста Перре / Р.Ф. Мирхасанов, Л.С. Сабитов, И.Н. Гарькин // Инженерные исследования. 2024. № 3(18). С. 20–26. EDN: HTVNCM URL: <https://eng-res.ru/archive/2024/3/20-26.pdf> (дата обращения 23.09.2025).

Mirkhasanov R.F., Sabitov L.S., Gar'kin I.N. Features of the Formation of the "New Architecture" Using the Example of Auguste Perret's Five Starting Points. In: *Inzhenernye issledovaniya*. 2024. № 3(18). S. 20–26. EDN: HTVNCM URL: <https://eng-res.ru/archive/2024/3/20-26.pdf> (Accessed 09/23/2025). (In Russ., abstr.in Engl.)

23. Галишникова, В.В. Информационные модели объектов строительства в течение их жизненного цикла / В.В. Галишникова, М.Е. Бочаров // Недвижимость: экономика, управление. 2024. № 2. С. 65–72. <https://doi.org/10.22337/2073-8412-2024-2-65-72> (дата обращения 23.09.2025).

Galishnikova, V.V., Bocharov M.E. Information Models of Construction Objects during Their Life Cycle. In: *Real Estate: Economics, Management*, 2024, no. 2, pp. 65–72. <https://doi.org/10.22337/2073-8412-2024-2-65-72> (Accessed 09/23/2025). (In Russ., abstr.in Engl.)

24. Рожков, А.Н. Построение топологических таблиц для цифровых моделей линейных комплексов / А.Н. Рожков, В.В. Галишникова // BIM-моделирование в задачах строительства и архитектуры : Материалы VI Международной научно-практической конференции. Под общей редакцией А.А. Семенова. Санкт-Петербург, 2023. Санкт-Петербург : СПбГАСУ. 2023. С. 113–119.

Rozhkov A.N., Galishnikova V.V. Construction of Topological Tables for Digital Models of Linear Complexes. In A.A. Semenova (gen.ed.): *BIM Modeling in Construction and Architecture Problems*, Proceedings of the VI International scientific and practical conference. St. Petersburg, 2023. St. Petersburg, SPbGASU Publ., 2023, pp. 113–119. (In Russ., abstr.in Engl.)