

**Н. С. Булинина**

### **География жилой застройки в Нижнем Новгороде в прошлом и настоящем**

В статье проанализирована география жилой застройки в Нижнем Новгороде с учетом этапов развития города. Проанализировано влияние группы факторов на уровень цен на жилую недвижимость. Автором рассчитан коэффициент доступности жилья для населения и разработана типология районов города.

**Ключевые слова:** городское пространство, жилищная застройка, коэффициент доступности жилья.

**N. S. Bulinina**

### **Geography of residential buildings in Nizhny Novgorod in the past and present**

In the article is analyzed the geography of residential buildings in Nizhny Novgorod, taking into consideration stages of the city development. The influence of factors on the level of house prices is analyzed. The author counted the housing affordability index for the population and typology of the city districts is developed.

**Keywords:** urban space, residential buildings, a housing affordability index.

Массовая жилищная застройка – неотъемлемая часть города как системы. Она отражает уровень жизни городского населения, передает традиции и архитектуру времени, формирует планировку городского пространства. Массовая жилищная застройка является основным фондом для размещения городского населения и, одновременно с этим, зависит от его численности и образа жизни. Нижний Новгород в ходе своего развития прошел ряд этапов:

1. город-крепость (1221 г. – XIV в.);
2. купеческий город (XIV – XVII вв.);
3. религиозный центр (XVII – XIX вв.);
4. социалистический (индустриальный) город (1917–1991 гг.);
5. современный (научно-производственный) город (1991 г. – н. вр.).

Стремительный рост численности населения города (почти в семь раз) пришелся на период 1926–1989 гг. Сегодня Нижний Новгород – пятый город-миллионер России с численностью населения 1 255 000 человек и площадью территории 411 км<sup>2</sup> [3]. Первоначально основная доля населения концентрировалась в исторически раннее освоенной территории – нагорной части города, преимущественно вдоль правых берегов рек Волги и Оки. Активное освоение заречной части и увеличение площади города приходится на социалистический период его развития (1917–1991 гг.). С этим же периодом связана основная трансформация городского пространства. В период, когда город был

закрыт для посещения иностранцами (носил статус ЗАТО, 1959–1991 гг.), все было подчинено развитию военно-промышленного комплекса, поэтому в строительстве приветствовался бытовой минимализм, комфортности и внешнему виду жилой застройки уделялось второстепенное внимание. Вся недвижимость являлась собственностью государства. После «открытия» Нижнего Новгорода градостроительство приобрело совершенно новые черты. В разное историческое время для совершенствования городского пространства Нижнего Новгорода разрабатывались генеральные планы развития. По генплану 1770 г. Нижнему Новгороду были «привиты» черты западноевропейского города. Генплан 1824 г. решал задачи развития города как «третьей столицы» России, благодаря переносу ярмарки на берег Волги. Следующие генеральные планы – 1939, 1967, 1976, 1982 гг. – акцентировали внимание на развитии Нижнего Новгорода как промышленного и оборонного центра СССР. Генеральный план 1994–1999 гг. был первым комплексным градостроительным документом города, который главной целью ставил развитие жилого пространства. Эту же идею содержит генплан 2008 г., разработанный до 2030 г. [3].

К настоящему времени в Нижнем Новгороде сложились два типа жилой застройки: жилье индивидуальной застройки и жилье многоквартирной застройки (народные стройки, хрущевки, брежневки, гостинки, сталинки, современные,

улучшенные и элитные), характеристика которых представлена в таблице 1. По территории города разные типы и виды жилья размещены крайне неравномерно. Индивидуальная жилая застройка расположена преимущественно по периферии города. Многоквартирная застройка размещена по всему городу, дифференцируя его пространство на участки различной этажности и плотно-

сти застройки. Народные стройки наиболее широко представлены в Автозаводском, Ленинском и Советском районах; сталинки – в Автозаводском, Московском, Канавинском и Сормовском районах; хрущевки, брежневки, гостинки, современные застройки рассредоточены по всему городу; улучшенное и элитное жилье размещено, главным образом, в Нижегородском районе.

Таблица 1. Характеристика типов индивидуальной жилой застройки

Тип жилья	Краткая характеристика
Народные стройки	Многоквартирное жилье, возводимое в СССР с использованием труда будущих жильцов («самострой» или «горьковский метод»). Годы постройки – середина 50-х годов XX века. Материал стен – кирпич, шлакоблок, реже бревенчатые. Высотность – 2–3 этажа, в квартире 1–2 комнаты. Отопление от системы АГВ.
Сталинки	Дома, сооружавшиеся в 1935–1960 гг. Имеет обычно 3–4, реже 2 или больше 4 этажей. Делятся на «номенклатурные» и «рядовые» дома. «Номенклатурные» дома строились для высших слоев общества, имеют хорошую планировку с холлами и 2–4 квартирами большой площади на этаже. В домах выше 5 этажей есть лифты, мусоропроводы на кухнях. Потолки 2,9–3,2 м и более. «Рядовые сталинки» строились для рабочих (часто под коммунальное заселение). В домах встречаются трех- и четырехкомнатные квартиры и послевоенные «коридорные» – изначально общежития. Площади квартир меньше, однако все равно больше, чем в хрущевках и более поздних домах. Не имеют мусоропровода и лифта.
Хрущевки	Панельные или кирпичные дома высотой в 2–5 этажей, массово сооружавшиеся в СССР во время правления Н. С. Хрущева. Их строительство продолжалось в 1959–1985 гг. В домах представлены одно- и двухкомнатные квартиры, потолки 2,48 м, совмещенный санузел, слабая звукоизоляция внутренних стен, лифты отсутствовали.
Брежневки	Пятиэтажные дома брежневской эпохи – «улучшенная хрущевка». Содержат больше комнат, потолки до 2,7 м, площадь кухни достигает 7,5 м <sup>2</sup> . Строительство велось до начала 1990-х годов. Одновременно с пятиэтажками строили девятиэтажные панельные и кирпичные дома. В них появились лифты и мусоропроводы, улучшилась звукоизоляция.
Гостинки	Представляет собой многоэтажное (от 3 до 16 этажей) панельное или кирпичное здание. На этаже располагается большое число квартир – от 10 до 40. Строились для работников промышленных предприятий как временное жилье. Массовое строительство началось в 1960–70-е гг. Существует два типа «гостинок» – квартирные (включает в себя жилую комнату (12–18 кв. м), небольшую кухню, прихожую и санузел, балкон на всю квартиру) и комнатные (дома состоят из комнат с кухонной нишей в прихожей и совмещенным санузлом с сидячей ванной).
Современное	Жилье, возводимое с конца 1970-х до середины 1980-х гг. Дома в основном высотные (10–17 этажей), с лифтом, мусоропроводом. Материал стен – панель или кирпич. Дома имеют центральное горячее и холодное водоснабжение, центральное отопление. Кухня – 7–7,5 м <sup>2</sup> . Встречаются 1–2–3–4-х-комнатные квартиры. Планировка квартир разнообразна.
Улучшенное	Возводятся с середины 1980-х гг. по настоящее время. Дома чаще высотные, с лифтом, мусоропроводом. Материал стен – панель, кирпич, монолит. Имеют центральное горячее и холодное водоснабжение, центральное отопление. Площадь кухни не менее 8,5 кв. м. Планировка квартир различна. Отличаются увеличенным метражом, просторным коридором, удобным расположением комнат. По количеству комнат встречаются 1–2–3–4-х-комнатные квартиры.
Элитное	От улучшенного жилья отличается меньшей этажностью домов и большей площадью квартир. Планировка квартир различна, часто встречаются двухэтажные квартиры. Расположено, как правило, в более престижных районах города.

Жилые районы многоквартирной застройки занимают территорию в 1,5 раза больше, чем индивидуальной, что позволяет более компактно и

рационально использовать пространство города-миллионера (таблица 2).

Таблица 2 Пространственные характеристики жилого фонда на 2011 г.

Вид жилого фонда	Доля от площади города		Площадь жилого фонда	
	тыс. га	%	тыс. км <sup>2</sup>	%
многоквартирный жилой фонд	4,4	9,4	19935,4	74,9
индивидуальный жилой фонд	2,7	5,8	6659,6	25,1

Нами выделены несколько периодов XX века, характеризующих особенности строительства жилья в Нижнем Новгороде:

1. 1930-е гг. – в связи с индустриализацией строительство жилья велось вблизи от места работы (образование Соцгорода I, Соцгорода II);

2. 1970–1980-е гг. – строительство спальных микрорайонов, отдаленных от промышленного производства (микрорайоны Мещерское озеро, Верхние Печеры и др.);

3. 1990–2000 гг. – «точечная» застройка центральной части города элитными домами;

4. 2000–2010 гг. – строительство жилых комплексов с квартирами улучшенной планировки («Волжские огни», «Пражский квартал», «Седьмое небо», «Медвежья долина», «Водный мир»). Их особенность в том, что строили не только жилые дома, но и необходимую инфраструктуру – торговые комплексы, детские сады, скверы, подземные гаражи и др.

В текущее время в пространстве Нижнего Новгорода существует тенденция тесного соседства построек различных типов. Рядом со старыми купеческими домами поднялись многоэтажные застройки, находящиеся в аварийном состоянии хрущевки соседствуют с элитными многоквартирными домами. Это создает необходимость пересмотреть перспективы застройки центральных районов города, которые сейчас заняты историческими зданиями. Возникает контрастности плотности и этажности застройки на территории всего города. Происходит постепенная, неизбежная трансформация пространства города от помпезного купеческого и аскетичного социалистического к комфортному современному.

В 2011 г. общая площадь жилых территорий Нижнего Новгорода составила 26 595 тыс. км<sup>2</sup> [3]. Для выявления показателя обеспеченности населения жильем нами рассчитано и проведено сравнение средней обеспеченности жилой территорией населения Нижнего Новгорода, Москвы, Санкт-Петербурга, Казани и Самары. Все они являются городами-миллионерами и, за исключением Москвы и Санкт-Петербурга, расположены в Приволжском федеральном округе. Во всех рассмотренных городах показатель средней обеспеченности населения жилой территорией достаточно высок и находится практически на одном уровне: Санкт-Петербург (22 м<sup>2</sup>/чел.), Москва (21,5 м<sup>2</sup>/чел.), Нижний Новгород (21 м<sup>2</sup>/чел.), Самара (20,8 м<sup>2</sup>/чел.), Казань (20,6 м<sup>2</sup>/чел.). Нижний Новгород уступает лишь Москве и Санкт-Петербургу, а по сравнению с показателями 2009 г., жилищные условия города улучшились в 1,5 раза.

Несмотря на высокую расчетную обеспеченность жильем, в действительности жилая застройка распределена среди населения неравномерно. По данным 2011 г. 2844 семьи Нижнего Новгорода состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Благодаря активной политике государства по обеспечению населения жильем, доля нуждающихся в жилье относительно 1990 г. снизилась с 20 % до 6 % [3]. При этом количество семей, получивших жилье с помощью государства и улучшивших жилищные условия в советское и современное время резко отличается (14 % и 5 % соответственно) (рис. 1).

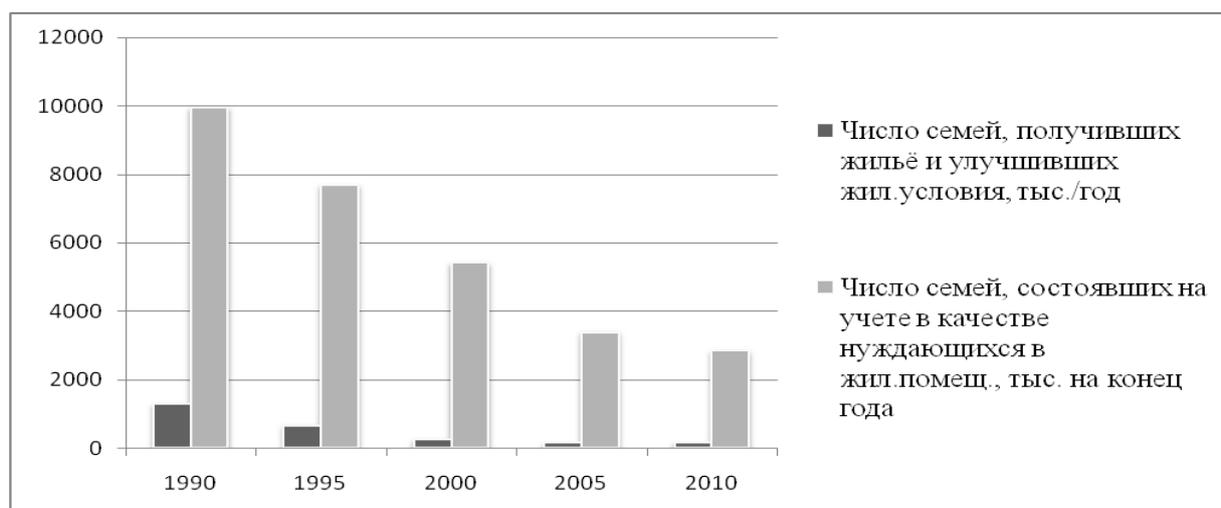


Рис.1. Динамика обеспечения населения жилищными условиями в период 1990–2011 гг.

Это объясняется тем, что в советский период недвижимость среди населения распределяло государство. После «открытия» города в ходе экономических реформ начался активный процесс приватизации жилья, сейчас практически весь жилой фонд находится в частной собственности. Государство предоставляет жилье лишь льготным категориям граждан (дети-сироты, ветераны и др.), остальная часть населения вынуждена приобретать жилье по рыночной стоимости.

Однако большая часть населения Нижнего Новгорода, нуждающаяся в жилье, не способна самостоятельно приобрести жилье. Ипотека работает плохо и доступна незначительной части населения. Это связано, в первую очередь, с высоким уровнем цен, дифференциация которых в городском пространстве весьма значительна. Нами выделен ряд факторов, влияющих на формирование уровня цен на жилье в городском пространстве:

1. Тип жилья;
2. Близость к центральной части города;
3. Близость к «перспективным территориям развития»;
4. Экологическая безопасность;
5. Транспортная доступность.

*Тип жилья.* Этот фактор, на наш взгляд, является самым объективным: чем выше качество жилой застройки, тем выше цена, к базовому уровню которой застройщик ежегодно добавляет определенный коэффициент. Немаловажное значение играет и год постройки жилья. Самым дешевым типом жилья в Нижнем Новгороде являются народные стройки, самым дорогим и труднодоступным для основной части населения – улучшенное и элитное жилье, построенное в последнее десятилетие (таблица 3).

Таблица 3. Динамика цен на жилье различных типов в период 2005–2011 гг.

Район	Средняя цена, руб./кв. м			Изменение за год, %
	2005	2010	2011	
Народные стройки	33200	35360	37430	5,9
Сталинки	43640	45840	47270	3,1
Хрущевки	39360	42480	45490	7,1
Брежневки	39550	42340	45430	7,3
Гостинки	39300	41900	43940	4,3
Современные	41980	44620	46960	5,2
Улучшенные	44980	48230	51890	7,6
Элитные	75900	81250	89120	9,7

Кроме того, значительно отличаются цены на первичном и вторичном рынке жилья. Средняя цена одного квадратного метра на первичном рынке жилья в городе ежегодно увеличивается

на 20–23 %, на вторичном – на 30–35 %. Этот показатель в Нижнем Новгороде выше среднего уровня цен в ПФО и чуть ниже среднероссийского (рис. 2).

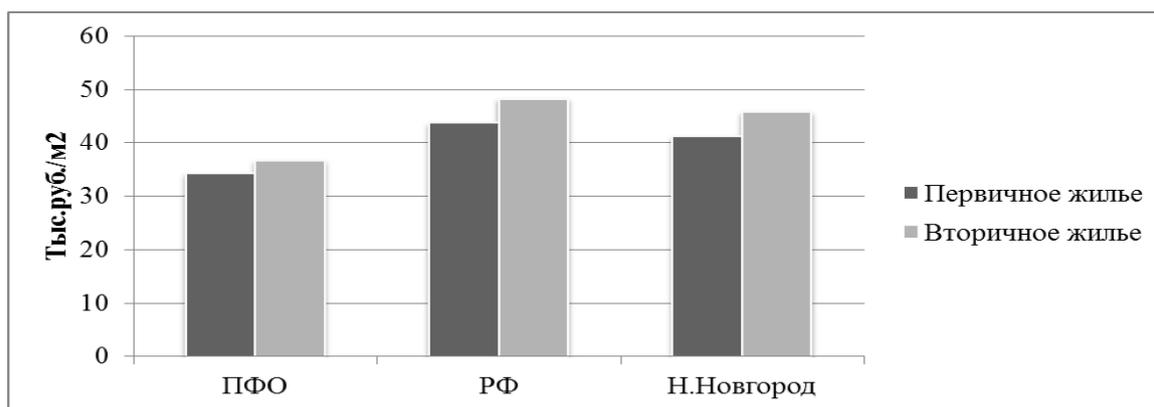


Рис.2. Уровень цен на первичное и вторичное жилье.

*Близость к центральной части города.* Этот фактор является ведущим при формировании цен на жилую недвижимость в Нижнем Новгороде. Четко прослеживается закономерность – чем ближе к исторической части (к культурным объ-

ектам, учебным заведениям и административному центру) размещена жилищная недвижимость, тем выше уровень цен за 1 м<sup>2</sup>. Этот принцип распространяется на все типы жилья. При анализе статистических данных за период 2005–2011 гг. вы-

явлено, что при ежегодном росте уровня цен на недвижимость их соотношение по районам города остается стабильным (рис.3). Традиционно самые высокие средние цены на недвижимость в нагорной части города – Нижегородском и Со-

ветском районах. При этом ярко видна дифференциация цен в Нижегородском районе в целом и в его центральной части – историческом ядре города. Здесь средний уровень цен на жилье выше среднероссийского показателя.

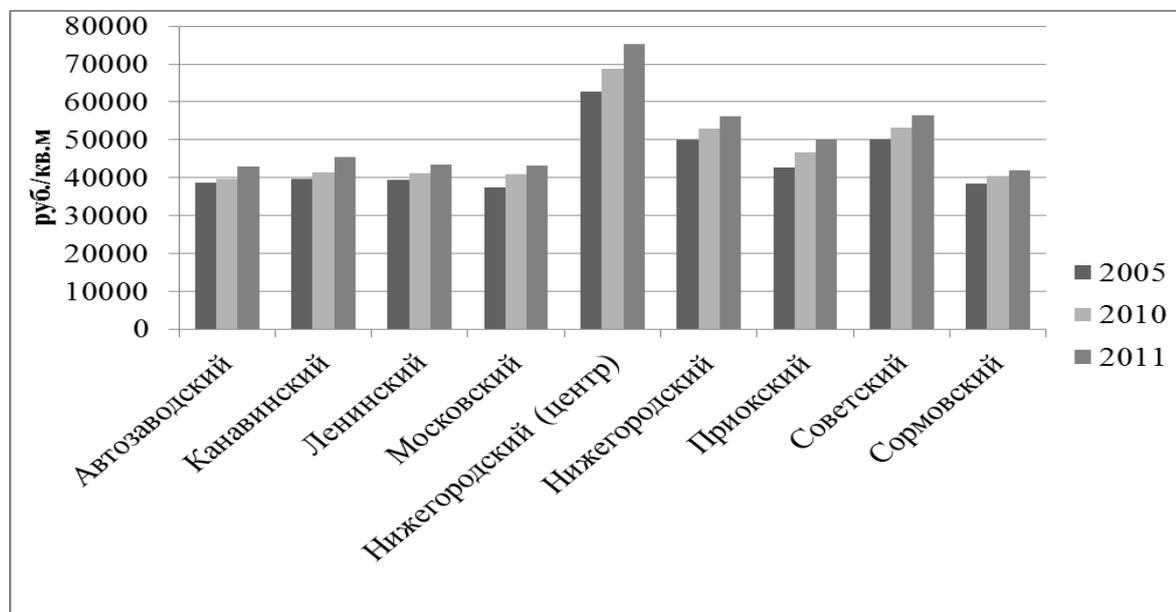


Рис.3. Динамика среднего уровня цен по районам города в период 2005–2011 гг.

Самая дорогая недвижимость размещена в нагорной части города, а наиболее дешевая – в заречной, исключением в которой является Канавинский район. Это обусловлено его удобным транспортно-географическим положением, близостью к вокзалам, метро и деловому центру города.

Близость к «территориям перспективного развития». Согласно пунктам генплана развития города до 2030 г. значительные площади жилой территории Нижнего Новгорода подлежат трансформации [1]. Градостроителями уже разработаны проекты строительства многоэтажного жилья современного типа. Для их реализации планируется снос домов типа народные стройки (Автозаводский, Ленинский, Сормовский районы) и старых деревянных домов (Московский, Канавинский, Приокский районы). Жителям народных строек государство обязуется предоставить новое равноценное по средней рыночной стоимости жилье. Территории, попадающие под трансформацию жилой застройки мы назвали «территориями перспективного развития». В последнее время собственники жилья «территорий перспективного развития» искусственно завышают цену на недвижимость для получения большей экономической выгоды при неизбежной продаже (обмене) жилья. Для выявления показателя роста цен на жилую недвижимость нами рассчитан процент

роста цен 2011 г. по отношению к 2005 г., согласно которому наиболее быстрыми темпами цены на жилую недвижимость растут именно в «территориях перспективного развития» – это Московский, Приокский, Канавинский районы.

Учитывая актуальность проблемы доступности жилья для населения, нами рассчитан коэффициент доступности жилья (КДЖ) по формуле, предложенной Поляковой Т. А. [2]:

$$КДЖ = (П * С) / (Д * 2) - (Пм * 3),$$

где П – площадь условной квартиры, м<sup>2</sup>;

С – средняя стоимость м<sup>2</sup> жилья, руб.;

Д – среднедушевые денежные доходы населения, руб./чел. в год;

3 – число человек в семье;

Пм – величина прожиточного минимума в среднем на душу населения, руб. в месяц.

Коэффициент доступности жилья рассматривался для условной двухкомнатной квартиры площадью 36 м<sup>2</sup>, стоимость за один м<sup>2</sup> рассчитана как средняя для всех типов жилья по каждому из районов города [4–8], Д = 18056,7 руб./чел. в год, Пм = 5372 руб. в месяц [8], для семьи из трех человек (двое взрослых и один ребенок). По этой методике коэффициент доступности жилья в Нижнем Новгороде для среднестатистической семьи составляет 91 год. Самый низкий КДЖ представлен в Сормов-

ском районе (75,7 лет), а самый высокий – в центре Нижегородского района (135 лет).

*Экологическая безопасность* и *транспортная доступность* при выборе жилья являются немаловажными факторами. Однако для разных слоев населения эти факторы играют разную роль. Так, например, люди, обладающие личным транспортным средством, на транспортную доступность жилья обращают меньшее внимание. Жителям же Ленинского района, выбравшим хорошую транспортную доступность жилья, приходится мириться с неблагоприятной экологической обстановкой. На формирование цен на жилье эти факторы оказывают меньшее влияние и являются неоднозначными.

На основе анализа среднего уровня цен и среднего уровня роста цен на жилую недвижимость, а также с учетом географического положения районов города, нами выделены следующие типы районов Нижнего Новгорода:

1. Престижные районы исторического центра города (Нижегородский, Советский) – находятся непосредственно в исторической части города, экологически комфортной. Здесь расположены в тесном соседстве старые купеческие постройки и новое элитное жилье, уровень цен на жилую недвижимость очень высокий;

2. Периферийные районы перспективного развития (Автозаводский, Приокский) – расположены на южной окраине города, в жилой недвижимости представлены все типы жилья, кроме элитного, в новом генплане имеют первую очередь освоения (до 2020 г.), цены на недвижимость не самые высокие, но имеющие высокие темпы роста;

3. Центральные районы перспективного развития (Московский, Канавинский) – размещены в географическом центре города, здесь расположены основные промышленные предприятия. Районы имеют удобную транспортную развязку, включает все типы жилья, кроме элитного, средний уровень цен на жилую недвижимость относительно невысокий, имеющий большой темп роста;

4. Малопрестижные районы (Сормовский, Ленинский) – Сормовский район расположен на периферии, Ленинский – в географическом, экологически неблагоприятном центре. Транспортно-географическое положение обоих районов недостаточно удобное, что обуславливает более низкий уровень цен и невысокий темп их роста на жилую недвижимость.

На основе изложенного материала составлена комплексная карта Нижнего Новгорода, отражающая экономико-географические показатели рынка жилой недвижимости в городе (рис.4).

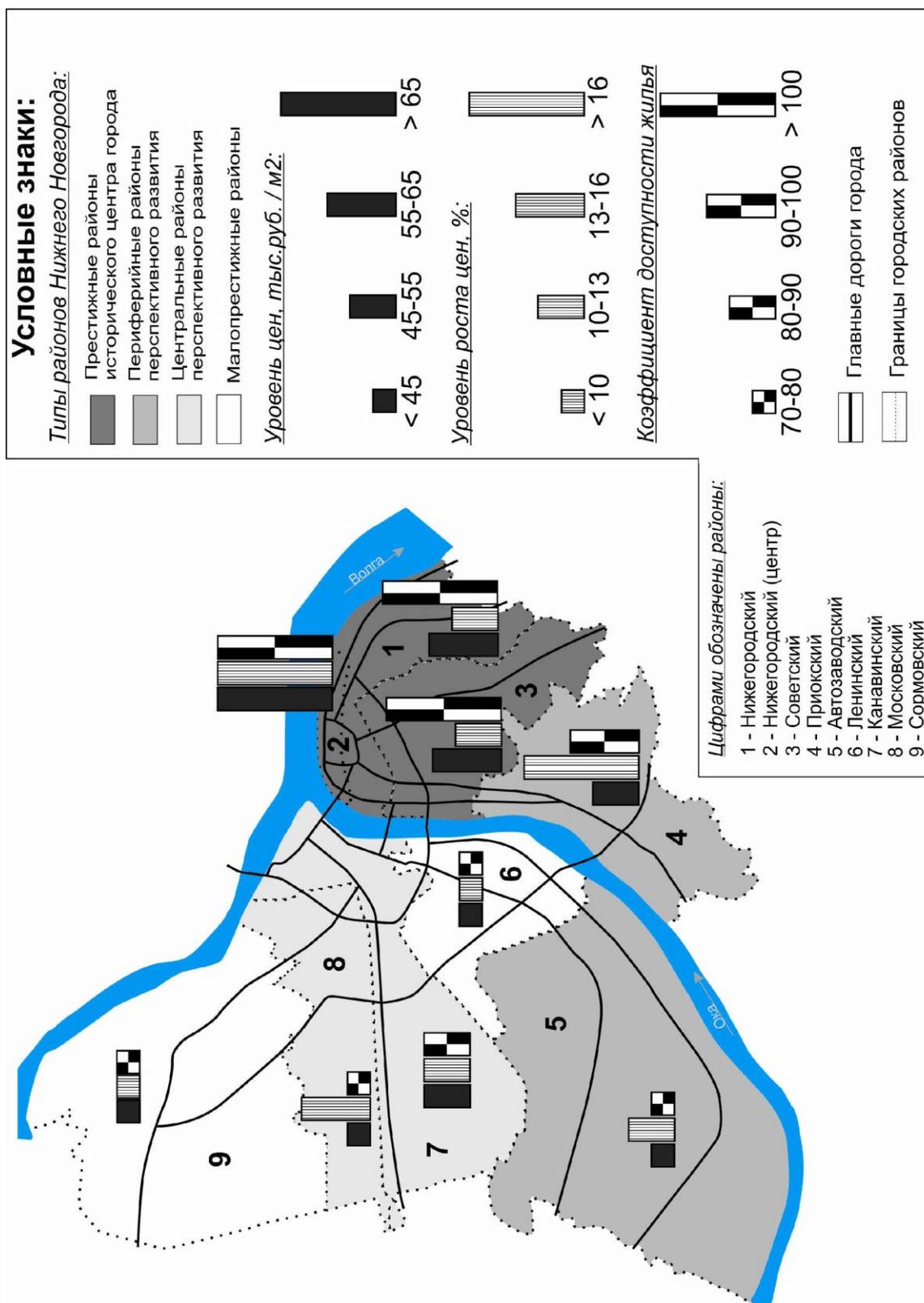


Рис. 4. Экономико-географическая характеристика рынка жилой недвижимости в Нижнем Новгороде.

Таким образом, можно сделать вывод, что территория Нижнего Новгорода, занятая жилой недвижимостью, сильно дифференцирована. Цены на жилье в городе определяются взаимодей-

ствием пяти факторов, главными из которых, на наш взгляд, являются тип жилья, близость к центральной части города и к «перспективным территориям развития».

#### Библиографический список

1. Генеральный план развития города Нижнего Новгорода до 2030 года – Режим доступа: <http://www.admgor.nnov.ru/gorod/gradostroitelstvo/> (дата обращения 02.06.2013).
2. Полякова, Т. А. Состояние и оценка функционально-планировочной структуры крупного города (на примере г.Белгорода) [Текст] / Т. А. Полякова // автореф. дисс. ... канд. геогр. наук. – Краснодар, 2011
3. Статистические данные сайта Администрации города Нижний Новгород – Режим доступа: <http://www.admgor.nnov.ru/gorod/> (дата обращения 15.05.2013).
4. Статистические данные строительной компании «Домострой НН» – Режим доступа: <http://www.domostroy-nn.ru> (дата обращения 04.06.2013).

5. Статистические данные строительной компании «Жилстрой НН» – Режим доступа: <http://www.zhilstroy.nnov.ru> (дата обращения 04.06.2013).
6. Статистические данные строительной компании «Новострой НН» – Режим доступа: <http://www.novostroynn.com> (дата обращения 04.06.2013).
7. Статистические данные строительной компании «Полезная площадь» – Режим доступа: <http://www.ppl.nnov.ru> (дата обращения 04.06.2013).
8. Статистические данные территориального органа федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области – Режим доступа: <http://www.nizhstat.gks.ru> (дата обращения 15.05.2013).

#### Bibliograficheskiy spisok

1. General'nyj plan razvitija goroda Nizhnego Novgoroda do 2030 goda – Rezhim dostupa: <http://www.admgor.nnov.ru/gorod/gradostroitelstvo/> (data obrashhenija 02.06.2013).
2. Poljakova, T. A. Sostojanie i ocenka funkcional'no-planirovochnoj struktury krupnogo goroda (na primere g.Belgoroda) [Tekst] / T. A. Poljakova // avtoref. diss. ... kand. geogr. nauk. – Krasnodar, 2011
3. Statisticheskie dannye sajta Administracii goroda Nizhnij Novgorod – Rezhim dostupa: <http://www.admgor.nnov.ru/gorod/> (data obrashhenija 15.05.2013).
4. Statisticheskie dannye stroitel'noj kompanii «Domostroj NN» – Rezhim dostupa: <http://www.domostroy-nn.ru> (data obrashhenija 04.06.2013).

5. Statisticheskie dannye stroitel'noj kompanii «Zhilstroj NN» – Rezhim dostupa: <http://www.zhilstroy.nnov.ru> (data obrashhenija 04.06.2013).
6. Statisticheskie dannye stroitel'noj kompanii «Novostroj NN» – Rezhim dostupa: <http://www.novostroynn.com> (data obrashhenija 04.06.2013).
7. Statisticheskie dannye stroitel'noj kompanii «Poleznaja ploshhad'» – Rezhim dostupa: <http://www.ppl.nnov.ru> (data obrashhenija 04.06.2013).
8. Statisticheskie dannye territorial'nogo organa federal'noj sluzhby gosudarstvennoj statistiki po Nizhegorodskoj oblasti – Rezhim dostupa: <http://www.nizhstat.gks.ru> (data obrashhenija 15.05.2013).