

Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета. 2025. Т. 27. № 6. С. 90–102.

ISSN 1607-1859 (для печатной версии)  
ISSN 2310-0044 (для электронной версии)

Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo arkhitekturno-stroitel'nogo universiteta – Journal of Construction and Architecture. 2025; 27 (6): 90–102.

Print ISSN 1607-1859  
Online ISSN 2310-0044

## НАУЧНАЯ СТАТЬЯ

УДК 711.4:728.2(460)

DOI: 10.31675/1607-1859-2025-27-6-90-102

EDN: JBABYF

# АРХИТЕКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩА В ИСПАНИИ

Евгений Леонидович Огиенко<sup>1</sup>, Игорь Николаевич Гарькин<sup>1</sup>,  
Александр Альбертович Колесников<sup>1,2</sup>

<sup>1</sup>Российский университет дружбы народов им. Патриса Лумумбы,  
г. Москва, Россия

<sup>2</sup>Национальный исследовательский Московский государственный  
строительный университет (НИУ МГСУ), г. Москва, Россия

**Аннотация.** Актуальность исследования обусловлена растущей потребностью в качественном социальном жилище для уязвимых категорий населения в условиях урбанизации. Испанский опыт проектирования муниципального жилища представляет особый интерес благодаря комплексному подходу, сочетающему доступность, комфорт и интеграцию в городскую среду.

Цель работы – выявить ключевые принципы организации социального жилища муниципальной аренды в Испании на основе анализа реализованных проектов.

Материалы и методы исследования включают анализ четырех жилых комплексов в Барселоне, Мадриде и Витории. Применялись методы сравнительного анализа архитектурно-планировочных решений, классификации по типам пространственной организации, оценки интеграции социальной инфраструктуры и принципов формирования жилой среды.

Результаты исследования показали, что испанские проекты социального жилища характеризуются разнообразием планировочных структур с преобладанием секционной организации; обязательным включением объектов обслуживания, торговли или работы; расположением в центральных районах с развитой инфраструктурой; применением адаптивных планировочных решений для разных категорий жильцов; высокими стандартами энергоэффективности и экологичности.

Анализ показал, что испанский опыт проектирования социального жилища характеризуется вниманием к энергоэффективности, гибкости планировочных решений и созданию полноценной жилой среды, не уступающей по качеству коммерческому жилью. Особую ценность представляет принцип доступности жилища, основанный не на уровне дохода, а на жизненной ситуации потенциальных жильцов. Полученные результаты могут быть использованы при разработке концепций социального жилища в других странах, в том числе с учетом необходимости адаптации к местным градостроительным условиям и социальным требованиям.

**Ключевые слова:** социальное жилище, муниципальная аренда, инфраструктура, адаптивные решения, уязвимые категории населения

**Для цитирования:** Огиенко Е.Л., Гарькин И.Н., Колесников А.А. Архитектурные решения муниципального жилища в Испании // Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета. 2025. Т. 27. № 6. С. 90–102. DOI: 10.31675/1607-1859-2025-27-6-90-102. EDN: JBABYF

## ORIGINAL ARTICLE

**ARCHITECTURAL SOLUTIONS  
FOR MUNICIPAL HOUSING IN SPAIN****Evgenii L. Ogienko<sup>1</sup>, Igor' N. Gar'kin<sup>1</sup>, Aleksandr A. Kolesnikov<sup>1,2</sup>**<sup>1</sup>*Peoples' Friendship University of Russia Named after Patrice Lumumba, Moscow, Russia*<sup>2</sup>*The National Research Moscow State University of Civil Engineering, Moscow, Russia*

**Abstract.** The relevance of the study is determined by the growing need for high-quality social housing for vulnerable categories of the population in terms of urbanization. The Spanish experience in designing municipal houses, is of particular interest due to its integrated approach that combines accessibility, comfort and integration into the urban environment.

**Purpose:** The purpose of the study is to identify the key principles of social housing for municipal rent in Spain based on the analysis of completed projects.

**Methodology:** The analysis of four residential complexes in Barcelona, Madrid and Vitoria; comparative analysis of architectural planning solutions, type classification of the spatial organization; assessment of the integration of social infrastructure and principles of formation in the living environment.

**Research findings:** It is shown that social housing in Spain is characterized by a variety of planning structures with a predominance of sectional organization; mandatory inclusion of service, trade or work facilities; location in central areas with the developed infrastructure; adaptive planning solutions for different categories of residents; high standards of energy efficiency and environmental friendliness. It is shown that the Spanish experience in design of social houses is characterized by the energy efficiency, flexibility of planning solutions and creation of a full-fledged living environment that is not inferior in quality to commercial housing.

**Value:** Of particular value is the principle of housing affordability, based not on the income level, but on the life situation of potential residents. The results obtained can be used to develop social housing concepts in other countries, including the adaptation to local conditions and social requirements.

**Keywords:** social housing, municipal rent, infrastructure, adaptive solutions, vulnerable categories, population

**For citation:** Ogienko E.L., Gar'kin I.N., Kolesnikov A.A. Architectural Solutions for Municipal Housing in Spain. *Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo arkitekturno-stroitel'nogo universiteta – Journal of Construction and Architecture.* 2025; 27 (6): 90–102. DOI: 10.31675/1607-1859-2025-27-6-90-102. EDN: JBABYF

**Введение**

Современный город сталкивается с парадоксом: при общем росте жилищного фонда многие жители – молодые специалисты, начинающие семьи и пожилые люди – оказываются исключены из рынка недвижимости. В этих условиях испанский опыт социального жилища муниципальной аренды предлагает модель, где качество среды не зависит от платежеспособности. Архитектура здесь становится социальным лифтом, обеспечивая не просто крышу над головой, но достойные условия для разных форм существования [1].

Муниципальное жилище<sup>1</sup> создается для тех, кто особенно уязвим на рынке недвижимости: молодых специалистов, начинающих семей, пожилых

<sup>1</sup> Council housing – муниципальное жилище: 1) принадлежащий городскому совету (муниципалитету) жилищный фонд, сдаваемый в аренду наименее обеспеченным категориям населения

людей, переживающих сокращение доходов. Важно, что право на такое жилище определяется не уровнем зарплаты, а жизненной ситуацией (категории, которые нужно поддерживать вне зависимости от уровня дохода). Это принципиально иной подход, в котором крыша над головой рассматривается не как товар, а как базовое право горожанина.

Архитектура муниципального жилища в Испании в примерах, приведенных ниже, ориентируется на поддержку одиночек и пар без детей, индивидуальной (семейной формы) проживания [2, 3, 4]. Здесь важны не только количество комнат, но и адаптивные<sup>2</sup> решения [5, 6]. Продуманные общественные пространства – детские площадки во дворах, клубы для подростков, зоны отдыха для пожилых и т. д.

Ключевое преимущество муниципальных комплексов – их расположение в сложившейся городской среде с развитой инфраструктурой. Все необходимые объекты находятся в центральной части города, что делает жилье полноценной средой обитания. При этом сами жилые комплексы часто включают в себя социальные объекты и являются объектами смешанного использования, становясь центрами притяжения для всего района [7, 8, 9].

Такой подход к муниципальному жилищу создает не просто места для проживания, а полноценные сообщества, где человек чувствует себя защищенным и включенными в городскую жизнь, независимо от своего экономического статуса [10, 11, 12].

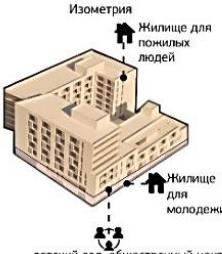
### Архитектурные решения муниципального жилища в Испании

В жилом комплексе **154 Rental Social Housing and Public Building for the Barcelona Municipal Housing** (рис. 1), спроектированном архитектурным бюро ONL Arquitectura в 2012 г., гармонично сочетаются доступное социальное жилище<sup>3</sup>, общественные функции и продуманная организация пространства. Расположенный на участке площадью 0,7 га, этот проект включает 154 квартиры общей площадью около 9000 кв. м и ориентирован на создание комфортной среды для разных поколений: молодых и пожилых людей. Проект представляет собой коридорный объемно-пространственный тип дома.

с частичным субсидированием арендной платы; 2) жилищное строительство для этих целей = = municipal housing

<sup>2</sup> Свойство архитектуры адаптироваться со временем. Жилище может изменяться со временем, обладать адаптивными свойствами, можно выделить два основных направления в развитии адаптируемого жилища: адаптация жилища за счет эволюционных преобразований, предполагающая развитие жилища, его переоборудование и расширение («растущее жилище», «открытое здание»); адаптация жилища за счет модификационных преобразований, когда все возможные варианты изменений предусмотрены изначально проектом и реализуются в пределах заложенной программы (жилище с трансформируемым пространством, «поливалентное жилище») – Анисимов Л.Ю. Принципы формирования архитектуры адаптируемого жилища: диссертация на соискание ученой степени кандидата архитектуры. 2009. С. 210. URL: <https://viewer.rsl.ru/tu/rsl01003487897?page=1&rotate=0&theme=white>

<sup>3</sup> Социальное жилище – social housing – жилище, предоставляемое обществом менее обеспеченным своим членам по доступной им цене за счет дотирования части жилищных расходов из средств государственного (федерального, муниципального) бюджета; главные отличия s.h. от рыночного: 1) предоставляется по цене, не определяемой соображениями извлечения прибыли; 2) распределяется административно согласно принятой концепции потребности; 3) на количества, качество и сроки предоставления s.h. существенное влияние оказывают политические соображения (Harloe, M., 1988); [см. также. social housing categories, social housing subcategories, social rented housing, social owneroccupied housing].

<b>№ 1</b> 154 Rental Social Housing And Public Building For The Barcelona Municipal Housing, арх. ONL Arquitectura, Барселона, Испания, 2012	<b>№ 2</b> Vallecas Public Housing, арх. Estudio. Entresitio, Мадрид, Испания, 2009
<p>4 Уровень. Архитектурно-художественный</p>  <p>Территория: ок. 0,7 Га Всего квартир: 154 Общая площадь: нет информации, ок. 9000 кв.м. Дополнительные характеристики: два типа жилья, построенных с одинаковыми размерами и организацией: благодаря ряду отличительных элементов приближаются к чувствительности или образу жизни молодых и пожилых людей. Предполагается, что пожилые люди будут проводить большие времени дома и в здании, пользуясь общественными пространствами.</p>	<p>Территория: 0,4 Га Всего квартир: 132 Общая площадь: ок. 9300 кв.м. Дополнительные характеристики: квартиры предназначены в качестве первого жилья для молодежи (для одиноких и пар). Архитектурное решение при условии соблюдения "экономических" параметров участка: максимальные площади для застройки и количества жилых помещений, и всегда учитывая, что это жилой комплекс социального назначения.</p> 
<p>3 Уровень. Объемно-пространственный</p>  <p>Изометрия Жилище для пожилых людей Жилище для молодежи детский сад, общественный центр</p> <p>Особенности архитектурных решений: комплекс состоит из двух отдельных зданий, разделенных внутренним двором, расположенным на самом видном месте: на углу двух главных улиц. В здании: детский сад, общественный центр и два подземных этажа для арендаемых парковочных мест. Помещение кухни-столовой-гостиной сделано единым, более универсальным и динамичным, что облегчает расстановку мебели различных типов и предоставляет более широкий спектр возможностей для использования. Два подземных этажа для арендаемых парковочных мест.</p>	<p>Изометрия Жилище для молодежи Коммерческие и офисные помещения</p> <p>Особенности архитектурных решений: 22-этажное здание имеет две башни разной высоты. В блоке 132 квартиры с одной и двумя спальнями, а также торговые помещения на первом этаже. Двухуровневые квартиры в комплексе. Коммерческие и офисные помещения на первом этаже. Этот проект является результатом конкурса, проведенного Муниципальным жилищным агентством Мадрида в конце 2003 года. 132 квартиры с одной и двумя спальнями предназначены в качестве первого жилья для молодежи.</p>
<p>2 Уровень. Архитектурно-планировочный</p>  <p>План квартиры План 1 этажа План 2 этажа План 3 этажа План 4 этажа Муниципальная аренда.</p>	<p>План квартиры двухуровневые квартиры План 1 этажа План 2 этажа План 3 этажа План 4 этажа Муниципальная аренда.</p>
<p>1 Уровень. Архитектурно-градостроительный</p>  <p>Модель центральная связанные</p> <p>Минимальное количество учреждений обслуживания в комплексе. Жилой комплекс зависит от расположения инфраструктуры в городе (магазины, образовательные учреждения, культуры, отдыха и досуга).</p> <p>URL: <a href="https://www.arquitecturacatalana.cat/en/works/154-habitatges-dotacionals-i-equipaments-dr-torrent">https://www.arquitecturacatalana.cat/en/works/154-habitatges-dotacionals-i-equipaments-dr-torrent</a></p>	<p>Модель центральная связанные</p>  <p>Минимальное количество учреждений обслуживания в комплексе. Жилой комплекс зависит от расположения инфраструктуры в городе (магазины, образовательные учреждения, культуры, отдыха и досуга).</p> <p>URL: <a href="https://www.metalocus.es/en/news/vallecas-public-housing-estudioentresitio">https://www.metalocus.es/en/news/vallecas-public-housing-estudioentresitio</a></p>

Rис. 1. Проекты муниципального жилища в Барселоне и Вальекасе. Составлено авторами на основе ArchDaily<sup>4</sup>

Fig. 1. Projects of municipal housing facilities in Barcelona and Vallecas. Composed by the authors using ArchDaily

<sup>4</sup> URL: [https://www.archdaily.com/299690/154-rental-social-housing-and-public-building-for-the-barcelona-municipal-housing-onl-arquitectura?ad\\_source=search&ad\\_medium=projects\\_tab](https://www.archdaily.com/299690/154-rental-social-housing-and-public-building-for-the-barcelona-municipal-housing-onl-arquitectura?ad_source=search&ad_medium=projects_tab); [https://www.archdaily.com/76706/vallecas-public-housing-estudio-entresitio?ad\\_source=search&ad\\_medium=projects\\_tab](https://www.archdaily.com/76706/vallecas-public-housing-estudio-entresitio?ad_source=search&ad_medium=projects_tab)

Два здания, образующие комплекс, разделены внутренним двором, который занимает ключевое место на углу двух главных улиц, формируя открытое и приветливое общественное пространство. Архитекторы предусмотрели два типа квартир с одинаковой планировкой, но с деталями, адаптированными под потребности молодых жителей и пожилых людей. Для старшего поколения, которое проводит больше времени дома, важны удобство и доступность общих зон, в то время как молодежь ценит гибкость и возможность пространственного расширения или изменения планировок квартир [13].

Жилой комплекс представляет собой жилище смешанного использования<sup>5</sup>. Особенностью проекта стало объединение жилой функции с общественной инфраструктурой. В здании разместились детский сад и общественный центр, что способствует активному взаимодействию жителей. Два подземных этажа с парковочными местами решают проблему хранения автомобилей в условиях плотной городской застройки [13, 14, 15]. Жилой комплекс расположен в центральной части города в уже сложившейся застройке с необходимой инфраструктурой [16].

Планировка квартир продумана до мелочей: единое пространство кухни, столовой и гостиной делает интерьер универсальным и позволяет легко адаптировать его под разные нужды. Такой подход не только повышает комфорт, но и дает жителям свободу в организации быта.

Этот проект – пример того, как социальное жилище может быть не просто экономичным, но и качественным, современным. Архитекторам удалось создать среду, которая учитывает разнообразие состава жителей и при этом остается эстетически выразительной. Жилой комплекс в Барселоне доказывает, что даже в рамках бюджетных решений можно достичь архитектурной гармонии и продуманной организации жизни.

В мадридском районе Вальекас, где современная архитектура постепенно преобразует городской ландшафт, архитектурное бюро Estudio. Entresitio реализовало новаторский проект социального жилища. 22-этажный комплекс **Vallecas Public Housing** (рис. 1), появившийся в 2009 г. в результате победы в конкурсе Муниципального жилищного агентства Мадрида, предлагает оригинальное решение проблемы доступного жилища для молодежи. На компактном участке площадью всего 0,4 га архитекторам удалось разместить 132 квартиры общей площадью около 9300 кв. м, создав при этом узнаваемый архитектурный акцент района. Проект представляет собой секционно-коридорный объемно-пространственный тип дома.

Две разновысокие башни, составляющие комплекс, демонстрируют экономически эффективный подход к плотной городской застройке. Проект максимально использует ограниченное пространство, предлагая молодым жителям – одиночкам и парам без детей – комфортное первое жилище с одной или двумя спальнями. Особенностью стали двухуровневые квартиры, которые при

<sup>5</sup> Жилище смешанного использования – mixed-use housing – общественно-жилой комплекс многоцелевого назначения, объединяющий жилище с обслуживанием, напр.: жилище для престарелых с гериатрическим центром, жилище для бездомных с центром профессиональной переподготовки, жилище для осколочных семей и одиночек с детским садом (Davis, S., 1995). Кияненко К.В. Современное рыночное жилище: архитектурная типология, социология, экономика и менеджмент: краткий англо-русский терминологический словарь-справочник. Вологда: ВоГТУ, 1999. 93 с.

скромных площадях создают ощущение простора и дают возможность зонирования пространства.

Функциональность комплекса подчеркивается продуманным распределением помещений: первые этажи отведены под коммерческие и офисные пространства, что оживляет окружение и создает инфраструктуру для жильцов. Такой подход превращает высотный комплекс в полноценный мини-квартал, где есть все необходимое для жизни.

Несмотря на строгие бюджетные рамки и требования к максимальной плотности застройки, Estudio.Entresitio создали не просто типовое жилище, а выразительный архитектурный объект. Башни разной высоты формируют динамичный силуэт, а продуманная планировка доказывает, что экономичное жилище может быть комфортным и современным. Vallecas Public Housing стал удачным примером того, как социальная архитектура может отвечать запросам молодого поколения, предлагая не только доступное жилище, но и качественную среду для жизни в большом городе.

На окраине Мадрида, где городские улицы встречаются с холмистым ландшафтом, архитектурное бюро Coco Arquitectos реализовало смелый эксперимент в области социального жилища. Проект **168 Social Housing** (рис. 2), удостоенный первого приза в конкурсе Муниципального жилищного агентства Мадрида, переосмысливает традиционные подходы к доступному жилищу, предлагая инновационное пространственное решение для современных горожан. Проект представляет собой секционный объемно-пространственный тип дома.

Расположенный на участке площадью 1 га с выраженным уклоном, комплекс демонстрирует впечатляющую адаптацию к сложному рельефу. Длинное, вытянутое здание, напоминающее тонкую ленту, вмещает 168 компактных квартир общей площадью около 20 000 кв. м, предназначенных преимущественно для одиноких и пар без детей. Каждая квартира, состоящая из одной или двух спален, получает уникальную двустороннюю ориентацию – с одной стороны открывается вид на городскую панораму, с другой – на уединенный частный сад, создающий ощущение оазиса среди городской застройки.

Главной архитектурной находкой проекта стали трансформируемые внутренние пространства и новаторские «плавающие» комнаты, выступающие за пределы основного фасада. Эти своеобразные архитектурные балконы не только придают зданию динамичный современный облик, но и выполняют важную функциональную роль. Они служат многофункциональными зонами, которые жильцы могут адаптировать под свои нужды – от домашнего офиса до зимнего сада или места для отдыха. Особое внимание было уделено гибкости планировок: внутренние помещения можно легко трансформировать, подстраивая под изменяющиеся потребности жильцов [5, 15].

Важной особенностью проекта стала тщательно продуманная связь между приватным и общественным пространством. В каждом жилом блоке предусмотрена комната с двусторонним остеклением, одновременно обращенная и к городу, и к саду, что создает эффект визуального простора и связи с окружающей средой. Общий сад, скрытый от уличного шума, становится местом для неформального общения и отдыха, компенсируя компактные размеры самих квартир. Жилой комплекс располагается в центральной части города в уже сложившейся застройке с необходимой инфраструктурой.

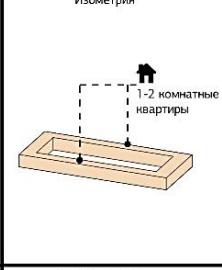
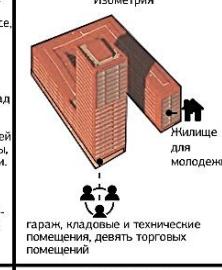
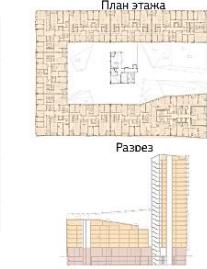
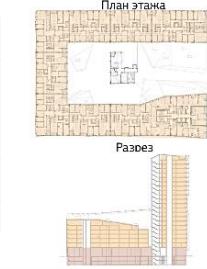
№ 3	168 Social Housing in Madrid, Spain, арх. Coco Arquitectos, Мадрид, Испания, 2010	№ 4	242 Social Housing Units in Salburúa, арх. ACXT, Витория, Испания, 2012
4 Уровень. Архитектурно-художественный	 <p>Территория: ок. 1 Га Всего квартир: 168 Общая площадь: ок. 20000 кв.м. Дополнительные характеристики: жилище для одиноких и пар для создания новой концепции жизни. Этот проект является результатом получения первого приза в конкурсе, проводимом Муниципальным агентством Мадрида, на строительство 168 социальных домов. Участок с сильным уклоном был расположен на самой окраине города.</p>	 <p>Территория: ок. 2 Га Всего квартир: 242 Общая площадь: ок. 38670 кв.м. Дополнительные характеристики: жилище предназначено для студентов. Квартиры, субсидируемые муниципалитетом, что является выражением заботы об обществе, всеобщего благосостояния и его приверженности праву граждан на достойное жилье, независимо от экономического уровня людей, которых в них живут. Дома построены с целью обеспечения превосходных условий проникания, энергоэффективности и экономии мест общего пользования, уделяя приоритетное внимание двойной ориентации и предлагая наилучший вид на окружающую среду.</p>	
3 Уровень. Объемно-пространственный	<p>Изометрия</p>  <p>Особенности архитектурных решений: проект является результатом получения первого приза в конкурсе, проводимом Муниципальным агентством Мадрида. Формы внутренних помещений можно изменять, в то время как внешние контуры здания остаются неизменными. Благодаря различным высотам фасадов и обеспечению гибкого пространства, достаточно большое, чтобы вместить различные виды домашней деятельности. Небольшие квартиры, всего с одной или двумя спальнями. Планировка здания представляет собой тонкую полосу с узкими квартирами, выходящими на две стороны с одной стороны - город, с другой - частный сад. В каждом блоке есть комната, которая выходит на обе стороны.</p>	<p>Изометрия</p>  <p>Особенности архитектурных решений: башня высотой в 21 этаж и непрерывный U-образным блоком различной высоты от четырех до сорока этажей. На каждом этаже здания расположены помещения. Для цокольных этажей занимают весь участок и вмещают гаражи, склады, мастерские и различные коммерческие помещения, а оставшаяся площадь используется под муниципальное жилье. Дома построены с целью обеспечения превосходных условий проникания, энергоэффективности и экономии мест общего пользования, уделяя приоритетное внимание двойной ориентации и предлагая наилучший вид на окружющую среду.</p>	
2 Уровень. Архитектурно-планировочный	<p>План квартиры</p>  <p>Муниципальная аренда.</p>	<p>План этажа</p>  <p>План квартиры</p>  <p>Муниципальная аренда.</p>	<p>План этажа</p>  <p>Разрез</p> 
1 Уровень. Архитектурно-градостроительный	<p>Модель центральная связанный</p>  <p>Минимальное количество учреждений обслуживания в комплексе. Жилой комплекс зависит от расположения инфраструктуры в городе (магазины, образовательные учреждения, культуры, отдых и досуг).</p>	<p>Модель центральная связанный</p>  <p>Минимальное количество учреждений обслуживания в комплексе. Жилой комплекс зависит от расположения инфраструктуры в городе (магазины, образовательные учреждения, культуры, отдых и досуг).</p>	<p>URL: <a href="https://www.10.aeccafe.com/blogs/arch-showcase/2012/01/18/168-social-housing-in-madrid-spain-by-coco-arquitectos/">https://www.10.aeccafe.com/blogs/arch-showcase/2012/01/18/168-social-housing-in-madrid-spain-by-coco-arquitectos/</a></p> <p>URL: <a href="https://www.archdaily.com/104934/social-housing-in-carabanchel-coco-arquitectos">https://www.archdaily.com/104934/social-housing-in-carabanchel-coco-arquitectos</a></p> <p>URL: <a href="https://www.metalocus.es/en/news/242-social-housing-units">https://www.metalocus.es/en/news/242-social-housing-units</a></p>

Рис. 2. Проекты муниципального жилища в Мадриде и Витории. Составлено авторами на основе ArchDaily<sup>6</sup>

Fig. 2. Projects of municipal housing facilities in Madrid and Vitoria. Composed by the authors using ArchDaily

Этот проект Coco Arquitectos доказывает, что социальное жилище может быть не только доступным, но и архитектурно выразительным, комфорным

<sup>6</sup> URL: <https://www.archdaily.com/104934/social-housing-in-carabanchel-coco-arquitectos>; <https://www.metalocus.es/en/news/242-social-housing-units>

и адаптивным. Используя ограниченный бюджет максимально эффективно, архитекторам удалось создать среду, которая учитывает потребности современных горожан, предлагая им не просто крышу над головой, а качественное жилое пространство с индивидуальным характером. 168 Social Housing в Мадриде становится примером того, как инновационный подход к проектированию может преобразовать саму концепцию доступного жилища, делая его одновременно функциональным, эстетичным и отвечающим вызовам современной архитектуры.

В зеленом районе Сальбуруа г. Витория архитектурная студия ACXT создала пример современного социального жилища для студентов **242 Social Housing Units in Salburúa** (рис. 2). Реализованный в 2012 г. комплекс из 242 муниципальных квартир общей площадью около 9000 кв. м на участке в 2 га воплощает принципы доступного, но качественного жилища, соответствующего идеалам общества всеобщего благосостояния. Этот проект демонстрирует возможности совмещения экономической эффективности, энергосберегающих технологий и комфортных условий для жизни молодого поколения. Проект представляет собой секционный объемно-пространственный тип дома.

Архитектурный ансамбль состоит из двух выразительных элементов: 21-этажной башни, ставшей архитектурной доминантой района, и U-образного блока переменной этажности (от 4 до 7 этажей), который формирует защищенное внутреннее пространство. На первых этажах расположено девять торговых помещений, оживляющих общественную жизнь комплекса, а два подземных уровня занимают просторный гараж, кладовые и технические помещения, освобождая наземное пространство для комфортного проживания. Жилой комплекс находится в центральной части города в уже сложившейся застройке с необходимой инфраструктурой.

Особое внимание уделено энергоэффективности и экологичности здания – от тщательно продуманной теплоизоляции до ориентации квартир, каждая из которых имеет двойную направленность. Это позволяет не только экономить энергию, но и обеспечивает жильцов оптимальным естественным освещением и прекрасными видами на окружающий ландшафт. Планировка квартир максимально функциональна: компактные, но продуманные пространства содержат все необходимое для комфортной жизни студентов, экономя при этом площадь общих зон.

Проект ACXT в Сальбуруа – это пример создания целостной жилой среды, где учтены различные аспекты современной жизни. Благодаря сочетанию социальной направленности, инновационных строительных решений и выразительных архитектурных решений, комплекс демонстрирует, как муниципальное жилище может соответствовать высоким стандартам качества, оставаясь доступным для различных слоев населения. Проживающие в нем студенты получают не просто субсидируемое жилище, а полноценное пространство для жизни, учебы и развития. Этот проект подтверждает возможность воплощения права каждого гражданина на достойные жилищные условия независимо от экономического статуса [4, 14, 15].

Сводная информация по анализу международного опыта кооперативного жилища приведена в таблице. Она включает несколько ключевых категорий, таких как объемно-пространственный тип дома, демографические типы семей, ха-

рактер занятости и др. Однако структура таблицы кажется неполной или содержит повторяющиеся элементы (например, «Размещение в городе» и «Формы проживания 1» и т. д.). Оранжевый цвет в таблице используется для визуального обозначения соответствия между объектом анализа (например, тип дома, формы проживания), конкретными характеристиками (наличие инфраструктуры, тип аренды и т. д.).

### Анализ международного опыта International experience analysis

		Объемно-пространственный тип дома			Наличие общественных функций		Размещение в городе		Формы проживания 1		Демографические типы семей		Характер занятости																
#		Индивидуальный жилой дом	Блокированный	Многоквартирный	Секционный	Коридорный	Галерейный	Аркулярный	Обслуговивание	Работа	Досуг	Торговля	Центр (наличие развитой инфраструктуры)	Периодичность (отсутствие инфраструктуры)	Университетский кампус	Семейное	Коллективное	Коммунальное	Смешанное	Одиночки	Пара без детей	Семейная пара с детьми	Осколочные семьи	Неродственные домохозяйства	Студенты	Аспиранты	Молодые исследователи и преподаватели	Рабочая молодежь	Берработная молодежь
1 тип		35																											
		36																											
		37																											
		38																											

Окончание таблицы  
End of table

		Состояние здоровья		Формы проживания 2		Форма собственности и предоставления				Уровень дохода									
#		Здоровые	Население с ограниченными возможностями здоровья (ОВЗ)	Временное	Постоянное	Смешанное	Муниципальная аренда	Государственная аренда	Ведомственная аренда	Частная субсидируемая аренда	Кооперативная и коллективная собственность	Кондоминиум	Частная собственность	Смешанная	Полностью экономически независимые	Экономически независимые, но оплачиваю	Нативарии, которые нужно поддерживать (не зависят от уровня дохода)	Полностью экономически самостоятельные	Смешанные по уровню дохода
1 тип		35																	
		36																	
		37																	
		38																	

Анализ четырех объектов социального жилища выявил ключевые особенности их организации и функционирования. Все рассмотренные объекты расположены в центральных городских районах, что обеспечивает их жителям доступ к необходимой инфраструктуре и транспортной сети. По планировочной структуре объекты распределяются следующим образом: один представляет коридорную систему, один – секционно-коридорную и два выполнены по секционной схеме. Такое распределение демонстрирует преобладание секционной структуры как наиболее универсального решения для постоянного проживания, в то время как коридорные и гибридные системы применяются в более специализированных случаях.

Функциональное наполнение объектов варьируется: в одном случае сочетаются обслуживание и работа, в другом – работа и торговля, в третьем – обслуживание и торговля. Это разнообразие свидетельствует о гибком подходе к формированию жилой среды, адаптированной под различные потребности жильцов. При этом отсутствие единого стандарта в организации инфраструктуры указывает на необходимость разработки более системных решений в этой области.

Все объекты предназначены для здорового населения, для постоянного проживания и ориентированы на одиночек и пар без детей, причем один из объектов специально предназначен для студентов. Такая направленность позволяет сделать вывод о том, что данное жилище выполняет социальную функцию поддержки определенных категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий независимо от уровня их доходов. Однако анализ выявил и некоторые ограничения. В частности, отсутствуют решения для семей с детьми. Кроме того, наблюдается разрозненность в организации сопутствующей инфраструктуры, что снижает эффективность использования таких объектов.

### Заключение

Ключевая социальная идея муниципального жилища заключается в предоставлении доступного жилья для категорий населения, которые в нем нуждаются, и не зависит от уровня дохода проживающих. Это принципиально меняет традиционную парадигму – жилье рассматривается как базовое право, а не как товар. Испанские архитекторы переосмысливают социальное жилище как лабораторию новых отношений между человеком и городской средой. Главный итог из рассмотренных проектов – муниципальное жилище может и должно быть не «упрощенной версией» рынка, а альтернативной моделью, где качество среды определяется не бюджетом, а продуманностью каждой детали. Архитектурная выразительность таких проектов опровергает стереотипы о «бюджетном» жилище. Как правило, такие здания имеют коридорную секционную планировочную структуру и могут включать различные общественные функции: обслуживание, досуг, торговлю или рабочую инфраструктуру.

Представленные проекты демонстрируют, как архитектура адаптируется под потребности разных групп населения. Для молодежи – это гибкие планировки с трансформируемыми пространствами (проект 168 Social Housing в Мадриде), для разновозрастных сообществ – интеграция общественных функций (проект 154 Rental в Барселоне), для студентов – энергоэффективные решения с развитой инфраструктурой (проект 242 Social Housing в Витории). Отказ от шаблонных планировок в пользу адаптивных решений позволяет одним и тем же квартирам служить разным сценариям жизни человека в разные этапы его жизни.

Общим принципом всех проектов является расположение в сложившейся городской среде с доступом к транспорту, школам, поликлиникам и магазинам. Особое внимание сосредоточено на энергоэффективности, экономии средств и компактной застройке с максимальным использованием территории, в рамках которых работает застройщик. Социальное жилище не должно рассматриваться как упрощенная версия коммерческого. Это самостоятельная категория архитектуры, где качество среды определяется не бюджетом, а глубоким пони-

манием потребностей жителей и тщательной проработкой каждого элемента – от планировки квартир до организации общественных пространств.

Испанский опыт доказывает, что доступное жилище может и должно быть качественным, адаптивным, энергоэффективным и архитектурно выразительным. Муниципальное жилище становится не просто местом проживания, а инструментом социальной интеграции и повышения качества жизни.

#### СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. *Огненко Е.Л.* Типология социального жилища для молодежи в Европе, Америке, Азии в ХХ–XXI веках // Academia. Архитектура и строительство. 2024. № 3. С. 176–184. DOI: 10.22337/2077-9038-2024-3-176-184. EDN: BYJZXG
2. *The state of housing in Europe.* 2021 // Housing Europe: Brussels, March 2021. Р. 39–113. URL: chrome-extension://efaidnbmnnibpcajpcgkclclefindmka/jhttps://www.housingeurope.eu/wp-content/uploads/2024/11/The\_State\_of\_Housing\_in\_the\_EU\_2021\_digital.pdf (дата обращения: 25.06.2025).
3. Кутузов В.В. Воспроизведение жилья в условиях социально-ориентированной рыночной экономики: основные положения, комментарии. Москва : ЦНИИЭП жилища, 1994. 290 с. (Жилье для всех и рынок).
4. Кияненко К.В. Современное рыночное жилище: архитектурная типология, социология, экономика и менеджмент. Краткий англо-русский терминологический словарь-справочник. Вологда : ВоГТУ, 1999. 93 с. ISBN 5-87851-104-5.
5. *Огненко Е.Л.* Отечественная и зарубежная типология жилья для малообеспеченных слоев населения // Архитектура и современные информационные технологии. 2021. № 2 (55). С. 143–154. DOI: 10.24412/1998-4839-2021-2-143-154. EDN: SRSLOC
6. *Анисимов Л.Ю.* Принципы формирования архитектуры адаптируемого жилища : диссертация на соискание ученой степени кандидата архитектуры. 2009. 210 с. URL: https://vierwer.rsl.ru/ru/rsl01003487897?page=1&rotate=0&theme=white
7. *Braae E., Steiner H., Riesto S., Glaser M. et al.* Examining the publicness of spaces on European social housing estates: a position paper // Architectural Research Quarterly. 2023. V. 27. № 2. Р. 143–157. DOI: 10.1017/s1359135523000155. EDN: SRTTPP
8. *Davis S.* The Architecture of Affordable Housing. Publisher. University of California Press, Ltd., 1995. 220 с. ISBN 978-0520208858.
9. *Dalla Caneva A., Bertolazzi A.* De vliegsevel in the Netherlands between construction and representation. Past and present-day experiences in social housing // Rivista Tema. 2024. V. 10. № 1. DOI: 10.30682/tema100009. EDN: WHEYDB
10. *Cieśla A.* Local housing strategies in Poland as a tool to develop social and affordable housing: barriers for development // Research Papers in Economics and Finance. 2023. V. 7. № 2. DOI: 10.18559/ref.2023.2.1080. EDN: UDURSN
11. *Cortés-Urra V., Ersoy A., Czischke D. et al.* The potential of collaborative housing to tackle the social deficit of housing: the Chilean case // Journal of Housing and the Built Environment. 2024. № 39. Р. 697–725. DOI: 10.1007/s10901-023-10094-2
12. *Lee U-hui, Park Kyeong-jin, Oh Jung-Seok.* Social Relations Satisfaction of Public Rental Housing after COVID-19 // Korea Real Estate Industry Society. 2023. № 135. Р. 24. DOI: 10.56409/kreis.2023.6.2.26
13. *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 // Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science. 2023. DOI: 10.1177/23998083231218774. EDN: IVEDNH
14. *Novy A., Baumgartner B., Grabow S., Plank L., Volmary H.* Greening Red Vienna : lessons for social-ecological housing provision. Sustainability // Science, Practice and Policy. 2024. V. 20. № 1. DOI: 10.1080/15487733.2024.2312674. EDN: EUDGVC
15. *Rahmanita P., Wiranegara H. W., Supriatna Y.* Effect of various housing patterns on social cohesion // IOP Conference Series: Earth and Environmental Science. 2023. V. 1263. № 1. Р. 012011. DOI: 10.1088/1755-1315/1263/1/012011. EDN: MXCFUW

16. Кияненко К.В. Разработка социально-функциональной модели общественно-жилого комплекса. 2-е изд., перераб. и доп. Вологда : Вологодский государственный технический университет, 2010. 24 с. EDN: XVUIPJ

## REFERENCES

1. Ogienko E. Typology of Social Housing for Youth in Europe, America and Asia in the 20th-21st centuries. *Academia. Arkhitektura i stroitel'stvo*. 2024; (3): 176–184. DOI: 10.22337/2077-9038-2024-3-176-184. EDN: BYJZXG (In Russian)
2. The state of housing in Europe 2021. Pp. 39-113. Available: [www.housingeurope.eu/wp-content/uploads/2024/11/The\\_State\\_of\\_Housing\\_in\\_the\\_EU\\_2021\\_digital.pdf](http://www.housingeurope.eu/wp-content/uploads/2024/11/The_State_of_Housing_in_the_EU_2021_digital.pdf) (accessed June 25, 2025).
3. Kutuzov V.V. Housing Reproduction in Socially Oriented Market Economy: Key Provisions, Comments. Moscow: TsNIIIEP zhilishcha, 1994. 290 p. (In Russian)
4. Kiyanenko K.V. Contemporary Market Housing: Architectural Typology, Sociology, Economics, and Management: A concise English-Russian terminology reference dictionary. Vologda: Vologda State Technical University, 2010. 8 p. (In Russian)
5. Ogienko E.L. Russian and Foreign Typology of Housing for Low-Income Groups. *Arkhitektura i sovremennoye informatsionnye tekhnologii*. 2021; 2 (55): 143–154. Available: [https://marhi.ru/AMIT/2021/2kvart21/PDF/10\\_ogienko.pdf](https://marhi.ru/AMIT/2021/2kvart21/PDF/10_ogienko.pdf) (In Russian)
6. Anisimov L.Yu. "Principles of designing adaptable housing architecture". PhD Thesis. 2009. 210 p. Available: <https://viewer.rsl.ru/ru/rsl01003487897?page=1&rotate=0&theme=white> (In Russian)
7. Braae E., Steiner H., Riesto S., Glaser M., et al. Examining the Publicness of Spaces on European Social Housing Estates: A Position Paper. *Architectural Research Quarterly*. 2023; 27 (2): 143–157. DOI: 10.1017/s1359135523000155. EDN: SRTTPP
8. Davis S. The Architecture of Affordable Housing. University of California Press Ltd., 1995. 220 p. ISBN 978-0520208858.
9. Dalla Caneva A., Bertolazzi A. De vliesgevel in the Netherlands between Construction and Representation. *Past and Present-Day Experiences in Social Housing. Rivista Tema*. 2024; 10 (1). DOI: 10.30682/tema100009. EDN: WHEYDB. Available: [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)
10. Cieśla A. Local Housing Strategies in Poland as a Tool to Develop Social and Affordable Housing: Barriers for Development. *Research Papers in Economics and Finance*. 2023; 7 (2). DOI: 10.18559/ref.2023.2.1080. EDN: UDURSN
11. Cortés-Urra V., Ersoy A., Czischke D., et al. The Potential of Collaborative Housing to Tackle the Social Deficit of Housing: The Chilean Case. *Journal of Housing and the Built Environment*. 2024. 29 p. DOI: 10.1007/s10901-023-10094-2
12. Lee U-hui, Park Kyeong-jin, Oh Jung-Seok. Social Relations Satisfaction of Public Rental Housing after COVID-19. *Korea Real Estate Industry Society*. 2023; (135): 24. DOI: 10.56409/kreis.2023.6.2.26
13. 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. *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*. 2023. P. 20. DOI: 10.1177/23998083231218774. EDN: IVEDNH
14. Novy A., Baumgartner B., Grabow S., Plank L., Volmary H. Greening Red Vienna: Lessons for Social-Ecological Housing Provision. *Sustainability. Science, Practice and Policy*. 2024; 20 (1). DOI: 10.1080/15487733.2024.2312674. EDN: EUDGVC
15. Rahmanita P., Wiranegara H. W., Supriatna Y. Effect of Various Housing Patterns on Social Cohesion. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*. 2023; 1263 (1): 012011. DOI: 10.1088/1755-1315/1263/1/012011. EDN: MXCFUW
16. Kiyanenko K.V. Development of a Socio-Functional Model for a Public-Residential Complex. 2nd edn. Vologda: VSU, 2010. 24 p. EDN: XVUIPJ (In Russian)

## Сведения об авторах

Огienko Евгений Леонидович, ассистент кафедры, Российский университет дружбы народов им. Патриса Лумумбы, г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, 6, [tengue@list.ru](mailto:tengue@list.ru)

*Гар'кін Ігорь Ніколаєвич*, канд. техн. наук, канд. ист. наук, зав. кафедрой, Российский университет дружбы народов им. Патриса Лумумбы, г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, 6, igor\_garkin@mail.ru

*Колесников Александр Альбертович*, канд. архитектуры, доцент, Российский университет дружбы народов им. Патриса Лумумбы, г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, 6; Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ), 129337, г. Москва, Ярославское шоссе, 26, arka-92@mail.ru

#### Authors Details

*Evgenii L. Ogienko*, Assistant Lecturer, Peoples' Friendship University of Russia Named after Patrice Lumumba, 6, Miklukho-Maklaya Str., 117198, Moscow, Russia, tengue@list.ru

*Igor' N. Gar'kin*, PhD, Head of the Department, Peoples' Friendship University of Russia Named after Patrice Lumumba, 6, Miklukho-Maklaya Str., 117198, Moscow, Russia, igor\_garkin@mail.ru

*Aleksandr A. Kolesnikov*, PhD, A/Professor, Peoples' Friendship University of Russia Named after Patrice Lumumba, 6, Miklukho-Maklaya Str., 117198, Moscow, Russia; The National Research Moscow State University of Civil Engineering, 26, Yaroslavskoe Road, 129337, Moscow, Russia, arka-92@mail.ru

#### Вклад авторов

Все авторы сделали эквивалентный вклад в подготовку публикации.  
Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

#### Authors contributions

The authors contributed equally to this article.  
The authors declare no conflicts of interests.

Статья поступила в редакцию 10.09.2025

Одобрена после рецензирования 29.09.2025

Принята к публикации 29.09.2025

Submitted for publication 10.09.2025

Approved after review 29.09.2025

Accepted for publication 29.09.2025