

О.В. КОРОЛЕВА

Korolyova Oksana.  
Contemporary World's  
Architecture, 1/2019,  
Pp. 89–98.

# СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ В СВЕТЕ МИРОВЫХ СПОРТИВНЫХ СОБЫТИЙ

УДК 721.183

DOI 10.25995/  
NIITIAG.2019.12.1.021

Спортивные мероприятия мирового уровня, такие как Олимпийские и Паралимпийские игры, универсиады, чемпионаты мира по футболу и т.д., имеют масштабное общественно-экономическое значение. Помимо своего прямого спортивного назначения они всегда связаны с большим притоком инвестиций, которые служат катализатором развития и кардинального изменения облика городов, улучшения их инфраструктуры, экономики, фактически обеспечивая регионам новую жизнь. Преобразования, связанные с созданием хорошо продуманной инфраструктуры, дают долгосрочный экономический и социальный эффект в масштабах всей страны, поднимая ее престиж. Позитивные изменения, которые несут Игры, являются одной из причин, по которой с каждым годом все больше стран вступают в борьбу за право проведения и организации подобных мероприятий.

**Ключевые слова:** Олимпийская деревня, доступное жилье, социальное жилье.

**Королева Оксана Викторовна** – научный сотрудник, филиал ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России» Научно-исследовательский институт истории и теории архитектуры и градостроительства  
E-mail: korolevaoksana07@yandex.ru

O.V. KOROLYOVA

## SOCIAL HOUSING IN THE LIGHT OF THE WORLD SPORTS EVENTS

World-class sports events such as Olympic and Paralympic Games, universiades, Football World Cups, etc. have great social and economic significance. Apart from their direct sports mission they are closely linked with a large inflow of investments which accelerate development and fundamental change of the cities' image, improvement of their infrastructure, and economics, and provide new life for the regions. Changes connected with establishing a new well-planned infrastructure ensure a long-term economic and social effect on the nationwide scale which boosts the reputation of any country. Positive changes inspired by the Games are the reasons why more and more countries compete to be the host for such events.

**Keywords:** Olympic Village, Affordable Housing, Social Housing.

**Korolyova Oksana** – researcher, Branch of FSBI «TsNIIP of the Ministry of Construction of Russia» Scientific Research Institute of Theory and History of Architecture and Urban Planning

Опираясь на мировой опыт, можно сказать, что непосредственно для жителей принимающих городов большой интерес представляют не только сами спортивные соревнования и обеспечивающая их инфраструктура, но и последующее использование объектов неспортивного назначения, а также их дальнейшее развитие. В первую очередь это связано с решением жилищных проблем, в том числе с обеспечением социальным жильем нуждающихся в нем граждан. В разных странах наблюдается свой подход к решению этих вопросов.

Столицей зимних Олимпийских и Паралимпийских игр в 2010 году был **Ванкувер (Канада)**. Олимпийская деревня в Ванкувере стала одним из самых известных проектов архитектора и проектировщика Роджера Бейли. Район был возведен на побережье залива «False Creek» на месте бывшей промзоны, где в свое время располагались лесопилки, литейные производства, корабельные верфи, кузни, предприятия тяжелого машиностроения; территория была сильно загрязнена и пребывала в запустении.

После многочисленных обсуждений было принято решение использовать эту территорию для строительства Олимпийской деревни с применением европейской модели застройки. Под ней понималась малоэтажная застройка без придомовых территорий, но с удобными внутренними дворами без доступа машин, а также полноценная и разнообразная инфраструктура.

При строительстве жилого района, где во время зимних игр 2010 года располагались Олимпийская и Паралимпийская деревни, отработывалась стратегия устойчивого проектирования. С самого начала создавался именно жилой городской микрорайон, а Олимпиада была всего лишь его кратковременным «арендатором» на шесть месяцев. В результате был создан современный удобный, экологичный и энергоэффективный жилой район (илл. 1).

Администрация города Ванкувера пообещала создать доступное жилье, которое рассматривает

## ИЛЛЮСТРАЦИИ

1. Пример жилой застройки Олимпийской деревни в Ванкувере 2010 г. (Канада)

## ПРИМЕЧАНИЯ

<sup>1</sup> Affordable housing top priority as Council approves new Grandview-Woodland Community Plan. URL: <https://vancouver.ca/news-calendar/affordable-housing-top-priority-as-council-approves-new-grandview-woodland-community-plan.aspx> (дата обращения: 12.05.2019).



валось как наследие Олимпиады. Изначально было запланировано, что после проведения Олимпиады половина жилья будет сдана в аренду по заниженным рыночным ставкам людям с низкими доходами. Однако, после того как спортсмены освободили Олимпийскую деревню, число домов было сокращено до 40%, так как город должен был «окупить» свои расходы.

Жилищное строительство в «False Creek» объединило ряд перспективных проектов по доступному, в том числе социальному и арендному жилью в непосредственной близости от бывшей Олимпийской деревни. В рамках этих проектов в First Place Residence на 188 East 1st Avenue в 2012 году было построено 252 рыночных единицы доступного жилья и 100 рыночных единиц жилья с пониженной ставкой.

Кооператив «Railyard Housing Co-op» выделил для семей с низкими доходами 135 доступных домов с земельными участками общей площадью 6,4 акров. 54% домов были предназначены для семей с детьми: 44 двухкомнатных и 29 трехкомнатных апартаментов. Строительство семейного жилья было ориентировано на квартиры с двумя, тремя и четырьмя спальнями. Сюда же были включены два подразделения по уходу за детьми на дому.

Примерно три акра участка вдоль Квебекской улицы были приобретены после Олимпиады разработчиком «Trans Link» с целью их дальнейшего развития на условии, что после завершения строительства в середине 2018 года город будет владеть всем построенным доступным жильем. В соответствии с потребностями в доступном рынке жилья 40% единиц жилья были ориентированы на людей с годовым доходом от 36 500 до 56 000 долларов США.

К 2021 году городская администрация планирует простимулировать строительство еще 5000 рыночных единиц жилья и 2900 вспомогательных жилых единиц. Кроме того, в планах — добавить 1400 единиц социального жилья и 1650 единиц рыночного жилья в Ист-Сайде — центральном районе города<sup>1</sup>.

Таким образом, можно сказать, что Олимпиада-2010 в значительной мере способствовала дальнейшему долгосрочному развитию рынка социального жилья в Ванкувере.

**В Великобритании** специфика современного рынка жилья состоит в том, что объем предназначенного для продажи муниципального жилья невелик, в то время как социальное жилье занимает среди общего объема аренды жилья значительную долю, составляющую около 68%. Зачастую социальное жилье возводится по заказу государственных структур частными компаниями. Такое строительство всегда связано с определенными рисками. В этом случае поддержка частных фирм осуществляется государственными субсидиями, грантами, налоговыми льготами,

а построенные дома становятся собственностью ассоциаций, независимых некоммерческих организаций, прошедших специальную регистрацию, которые либо сдают их в аренду, либо продают малоимущим семьям. Критерием выбора условий предоставления жилья в аренду является показатель среднегодового дохода.

Заслуживает внимания тот факт, что в Великобритании социальное жилье могут получить не только категории семей, отнесенные к малоимущим. Пенсионеры и инвалиды, а также те, кто по долгу службы выполняет различные общественные функции, — пожарные, учителя, врачи, сотрудники градостроительных учреждений и т. д., — также могут претендовать на получение социального жилья.

Таким образом, чтобы обеспечить всех претендентов на получение социального жилья, актуальным является рациональное использование жилого фонда, оставшегося после проведения спортивных мероприятий мирового масштаба в Великобритании.

В качестве примера реализации такого подхода рассмотрим **район Стратфорд** (Лондон, Великобритания). Он был выбран для проведения Олимпийских игр 2012 года. Раньше это был большой промышленный район, который находился в крайне неприглядном виде. Разработчиком Олимпийской деревни «EastVillage» выступила австралийская

## ИЛЛЮСТРАЦИИ

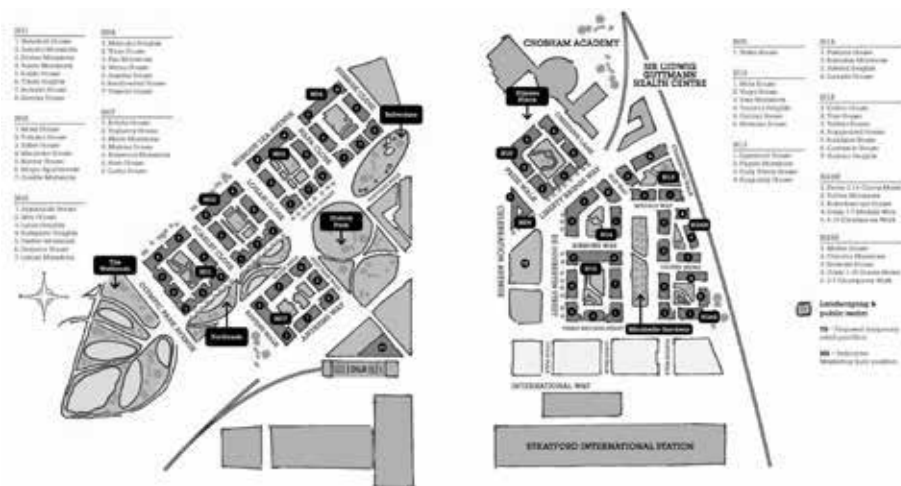
2. План жилого района «EastVillage» 2018 г. (Лондон, Великобритания)

3. Пример 5–6-этажной жилой застройки «EastVillage» (Лондон, Великобритания)

## ПРИМЕЧАНИЯ

<sup>2</sup> London 2012 Olympics Athletes' Village. URL: <https://www.brydenwood.co.uk/projects/london-2012-olympics-athletes-village/s3682/> (дата обращения: 12.05.2019).

<sup>3</sup> Как строят жилье на окраине Лондона: хотели бы так жить? URL: <https://varlamov.ru/2687048.html> (дата обращения: 12.05.2019).





фирма «LendLease», а координатором «BrydenWood». При разработке генерального плана дальнейшего развития района были учтены многие природные, экологические и социальные факторы (илл. 2).

Градостроительная регенерация этого района привела к значительным экологическим улучшениям, включая замену загрязненных участков и заброшенных зданий благоустроенными открытыми пространствами и парком. Кроме этого, дополнительно было построено большое количество магазинов, кафе и ресторанов, занимающих первые этажи жилых зданий, получила свое развитие транспортная инфраструктура.

Если раньше район Стратфорд входил в число самых бедных районов Великобритании, где царили безработица и бедность, то приход на эту территорию Олимпиады изменил жизнь целой области. Здесь разместились международный железнодорожный вокзал, крупнейший торговый центр в Европе. А также после реконверсии этого участка в Восточную деревню был создан новый жилой район «Восточный поселок» («EastVillage») с 2818 домами<sup>2</sup>.

Стратегия сдачи в аренду этого жилья была согласована мэром Лондона Борисом Джонсоном, мэром Ньюхэма Робинот Уэльсом и предприятием «Триатлон Хоумс» («Triathlon Homes») (совместное предприятие разработчика «First Base» и жилищными ассоциациями «East Thames Group» и «Southern Housing Group»). Эта программа предполагала создание смешанного и социально устойчивого сообщества, помогающего обеспечить потребности людей, нуждающихся в доступном жилье.

В новом районе были запроектированы дома разных типов, от таунхаусов внутри кварталов до застройки 5–6 этажей по периметру. Каждое здание по-своему уникально, но весь ансамбль выполнен в едином выдержанном стиле (илл. 3–7)<sup>3</sup>.



## ИЛЛЮСТРАЦИИ

4, 5. Пример 2-этажной жилой застройки «EastVillage» (Лондон, Великобритания)

6, 7. Пример планировки квартир жилой застройки «EastVillage» (Лондон, Великобритания)

При заселении района был применен принцип «смешения»: частные арендные и социально арендованные дома находятся бок о бок, и невозможно определить, какие дома принадлежат частным арендаторам, а какие были выделены как социальное жилье. Некоторые из них были проданы на условиях совместного владения, а другие арендованы с использованием субсидий.



AREA: 73.7m<sup>2</sup> / 793.2ft<sup>2</sup>AREA: 92.2m<sup>2</sup> / 992.5ft<sup>2</sup>  
52 PIPPIN MANSIONS - 12th FLOOR

Однако и здесь произошли некоторые сдвиги в процентном соотношении, и явно не в пользу малообеспеченных людей. Если до проведения Олимпиады бывший мэр Лондона Борис Джонсон пообещал, что «East Village» будет на 40% состоять из жилья социального уровня, то после проведения Олимпиады эта цифра снизилась до 28%. Даже это стало возможным только благодаря присоединению к проекту трех жилищных компаний «East Thames Housing Group», «First Base» и «ODA».

И тем не менее для многих лондонцев именно доступное жилье и стало истинным олимпийским наследием.

Для жителей **Казани Республики Татарстан** после Универсиады 2013 года самым весомым олимпийским наследием, помимо 155 золотых медалей, которые она принесла, стала Деревня Универсиады. До и после Универсиады Деревня рассматривалась в качестве студенческого кампуса Казанского (Приволжского) федерального университета и Поволжской государственной академии физической культуры, спорта и туризма. Это целый жилой микрорайон площадью 274 тыс. м<sup>2</sup>, в котором есть все, что нужно для комфортного проживания, в том числе спортивные площадки и стадион с легкоатлетическим сектором. Комплекс рассчитан на проживание свыше 14 500 человек (илл. 8).

Всемирная 28-я зимняя Универсиада-2017 **в Казахстане**, в городе Алматы, помимо спортивных объектов и инфраструктуры оставила городу 1748 квартир, которые были распределены между очередниками через «Казахстанскую Ипотечную Компанию». Всего по механизму «аренда с выкупом» были реализованы 996 однокомнатных квартир площадью от 40,70 до 45,79 м<sup>2</sup>, 560 двухкомнатных квартир площадью от 50,30 до 56,70 м<sup>2</sup>

и 192 трехкомнатные квартиры площадью от 63,6 до 89,5 м<sup>2</sup>. Стоимость аренды жилья с выкупом за один квадратный метр недвижимости составила 1036 тенге (или 192 руб.) при сроке аренды 20 лет. На арендное социальное жилье претендовали очереди местных исполнительных органов, а именно: многодетные семьи, неполные семьи, семьи, имеющие или воспитывающие детей-инвалидов, дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей, оралманы (этнические казахи), государственные служащие, военнослужащие, сотрудники специальных государственных органов, работники бюджетных организаций, инвалиды 1-й и 2-й групп. При этом молодые семьи до 35 лет из числа участников из вышеперечисленных категорий получили до 50% от общего количества распределяемых квартир (илл. 9, 10)<sup>4</sup>.

Итак, как видно из рассмотренных выше примеров, спортивные соревнования мирового масштаба дают толчок процессам строительства нового, в том числе и социального жилья.

Мировой опыт проведения глобальных спортивных мероприятий показывает, что подобные события являются не только стимулом к дальнейшему

## ИЛЛЮСТРАЦИИ

8. Крупнейший студенческий кампус в Деревне Универсиады в Казани

9. Атлетическая деревня в Алматы (Казахстан)

10. Пример жилой застройки в Атлетической деревне в Алматы (Казахстан)

## ПРИМЕЧАНИЯ

<sup>4</sup> Кто получит жилье в Атлетической деревне после Универсиады. URL: [https://tengrinews.kz/kazakhstan\\_news/kto-poluchit-jile-v-atleticheskoy-derevne-posle-universiadyi-308733/](https://tengrinews.kz/kazakhstan_news/kto-poluchit-jile-v-atleticheskoy-derevne-posle-universiadyi-308733/) (дата обращения: 12.05.2019).







социально-экономическому развитию, они могут оказать влияние на развитие целого региона в долгосрочной перспективе — на десятилетия вперед.

Важно, чтобы этот процесс не останавливался на достигнутом, набирал все новые темпы, а подобные мероприятия служили катализатором дальнейшего развития не только одного отдельно взятого региона, но и всей страны в целом.



В этом году одним из главных спортивных событий мирового масштаба стал Чемпионат мира по футболу 2018 года, который проходил с 14 июня по 15 июля в 11 городах России: Москве, Санкт-Петербурге, Казани, Сочи, Нижнем Новгороде, Самаре, Волгограде, Ростове-на-Дону, Калининграде, Екатеринбурге и Саранске.

Какое социально-экономическое наследие оставит после себя ЧМ по футболу 2018 в этих городах, помимо спортивных достижений? Сумеют ли городские власти привлечь инвестиции стратегически-долговременные, которые позволят городам развиваться и в дальнейшем, после проведения ЧМ? Это можно будет оценить спустя несколько лет.

## СПИСОК ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Как строят жилье на окраине Лондона: хотели бы так жить? [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://varlamov.ru/2687048.html> (дата обращения: 12.05.2019).
2. Кто получит жилье в Атлетической деревне после Универсиады. [Электронный ресурс]. Режим доступа: [https://tengrinews.kz/kazakhstan\\_news/kto-poluchit-jile-v-atleticheskoy-derevne-posle-universiadyi-308733/](https://tengrinews.kz/kazakhstan_news/kto-poluchit-jile-v-atleticheskoy-derevne-posle-universiadyi-308733/) (дата обращения: 12.05.2019).
3. Affordable housing top priority as Council approves new Grandview-Woodland Community Plan [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://vancouver.ca/news-calendar/affordable-housing-top-priority-as-council-approves-new-grandview-woodland-community-plan.aspx> (дата обращения: 12.05.2019).
4. London 2012 Olympics Athletes' Village [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.brydenwood.co.uk/projects/london-2012-olympics-athletes-village/s3682/> (дата обращения: 12.05.2019).

## REFERENCES

1. *Kak stroiat zhil'e na okraine Londona: khoteli by tak zhit'?* [Elektronnyi resurs]. Rezhim dostupa: <https://varlamov.ru/2687048.html> (data obrashcheniia: 12.05.2019).
2. *Kto poluchit zhil'e v Atleticheskoi derevne posle Universiady* [Elektronnyi resurs]. Rezhim dostupa: [https://tengrinews.kz/kazakhstan\\_news/kto-poluchit-jile-v-atleticheskoy-derevne-posle-universiadyi-308733/](https://tengrinews.kz/kazakhstan_news/kto-poluchit-jile-v-atleticheskoy-derevne-posle-universiadyi-308733/) (data obrashcheniia: 12.05.2019).
3. *Affordable housing top priority as Council approves new Grandview-Woodland Community Plan* [Elektronnyi resurs]. Rezhim dostupa: <https://vancouver.ca/news-calendar/city-opens-135-new-affordable-housing-geared-towards-families.aspx> (data obrashcheniia: 12.05.2019).
4. *London 2012 Olympics Athletes' Village* [Elektronnyi resurs]. Rezhim dostupa: <https://www.brydenwood.co.uk/projects/london-2012-olympics-athletes-village/s3682/> (data obrashcheniia: 12.05.2019).