

ГЕОГРАФИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ В ПРОШЛОМ И НАСТОЯЩЕМ

Н. С. Булинина

Нижегородский государственный педагогический университет им. К.Минина, Россия

Поступила в редакцию 21 сентября 2012 г.

Аннотация: 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, жилая застройка, коэффициент доступности жилья.

Abstract: The article provides the analysis of the geography of residential buildings in Nizhniy Novgorod, with regard to the stages of city development. The influence of factors on the level of dwelling real estate prices is also shown. The author calculated the coefficient of housing affordability for the population and carried out a typology of city districts.

Key words: urban space, residential buildings, housing affordability index.

Массовая жилая застройка – неотъемлемая часть города как системы. Она отражает уровень жизни городского населения, передает традиции и архитектуру времени, формирует планировку городского пространства. Массовая жилая 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 7 раз) пришелся на период 1926-1989 гг. Сегодня Нижний Новгород – пятый город-миллионер России с численностью населения 1255000 человек и площадью территории 411 км² [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 зак-

рыт 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 года Нижнему Новгороду были «привиты» черты западноевропейского города. Генплан 1824 года решал задачи развития города как «третьей столицы» России, благодаря переносу ярмарки на берег Волги. Следующие генеральные планы – 1939, 1967, 1976, 1982 годов – 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 года, разработанный до 2030 года [3].

К настоящему времени в Нижнем Новгороде сложились два типа жилой застройки: жилье индивидуальной застройки и жилье многоквартир-

Характеристика типов индивидуальной жилой застройки

Тип жилья	Краткая характеристика
Народные стройки	Многokвартирное жилье, возводимое в СССР с использованием труда будущих жильцов («самострой» или «горьковский метод»). Годы постройки – середина 50-х годов 20-го 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 ² . Строительство велось до начала 1990-х годов. Одновременно с пятиэтажками строили 9-этажные 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 годов. 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 ² . Встречаются 1-2-3-4-х-комнатные квартиры. Планировка квартир разнообразна.
Улучшенное	Возводятся с середины 1980-х годов 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.

Составлено автором по данным источников [3-8].

Пространственные характеристики жилого фонда на 2011 г.

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

Составлено автором по статистическим данным источника [2].

ной 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 плотности 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.

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).

Нами выделены несколько периодов в XX веке и первом десятилетии века XXI, 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»), особенность которых состояла в том, что строили не только жилые дома, но и необходимую инфра-

структуру – торговые комплексы, детские сады, скверы, подземные гаражи и другое.

В текущее время в пространстве Нижнего Новгорода существует тенденция тесного соседства построек различных типов. Рядом со старыми купеческими домами поднялись многоэтажные здания; находящиеся в аварийном состоянии хрущевки соседствуют с элитными многоквартирными домами. Это создает необходимость пересмотреть перспективы застройки центральных районов города, которые сейчас заняты историческими постройками. Возникла контрастность 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 году общая площадь жилых территорий Нижнего Новгорода составила 26595 тыс. км² [3]. Для выявления показателя обеспеченности населения жильем нами рассчитано и проведено сравнение средней обеспеченности жилой площадью 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 площадью достаточно высок и находится практически на одном уровне: Санкт-Петербург (22 м²/чел.), Москва (21,5 м²/чел.), Нижний Новгород (21 м²/чел.), Самара (20,8 м²/чел.), Казань (20,6 м²/чел.). Нижний Новгород уступает лишь Москве и Санкт-Петербургу, а по сравнению с показателями 2009 года, 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 года 2844 семьи Нижнего Новго-

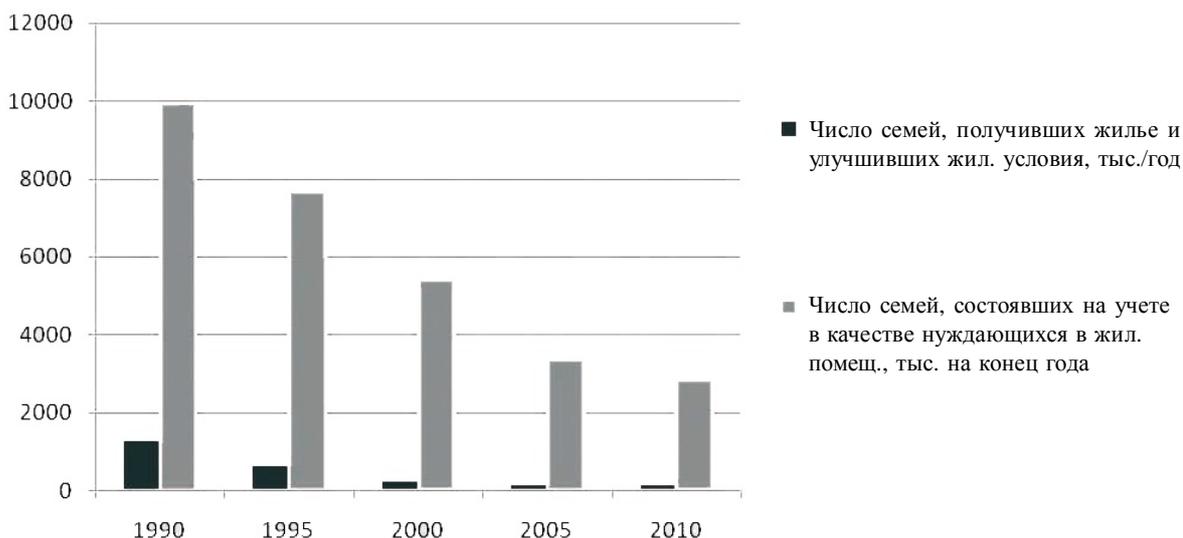


Рис. 1. Динамика обеспечения населения жилищными условиями в период 1990-2011 гг., составлено автором по статистическим данным источника [3]

Таблица 3

Динамика цен на жилье различных типов в период 2005-2011 гг.

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

Составлено автором по статистическим данным источников [4-8].

рода состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Благодаря активной политике государства по обеспечению населения жильем, доля нуждающихся в жилье относительно 1990 года 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 различаются (14% и 5% соответственно) (рис. 1).

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 другие), остальная часть населения вынуждена приобретать жилье по рыночной стоимости.

Однако большая часть населения Нижнего Новгорода, нуждающаяся в жилье, не способна самостоятельно приобрести жилье. Ипотека рабо-

тает 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, 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).

Кроме того, значительно отличаются цены на первичном и вторичном рынке жилья. Средняя

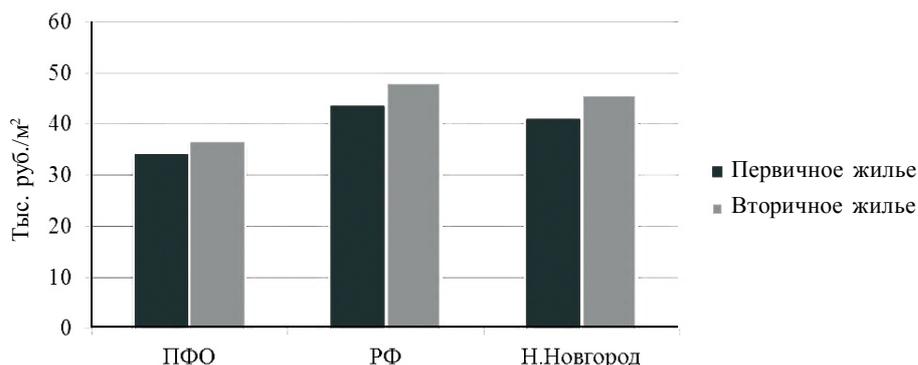


Рис. 2. Уровень цен на первичное и вторичное жилье, составлено автором по статистическим данным источников [4-8]

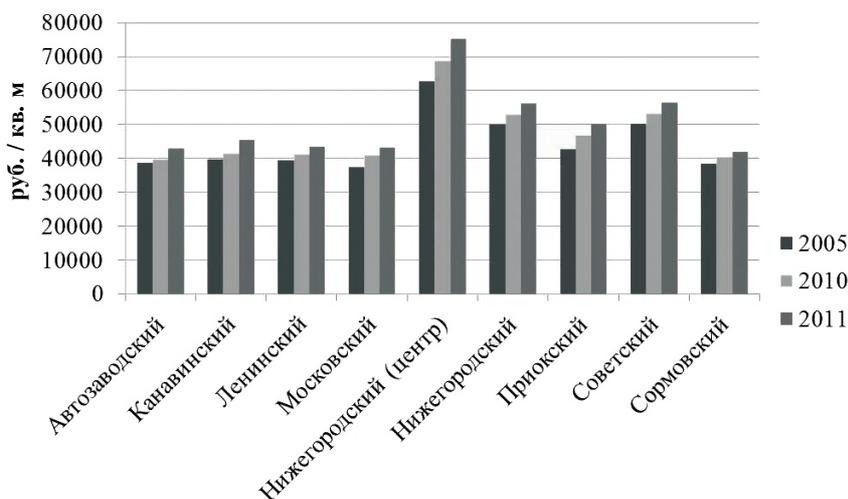


Рис. 3. Динамика среднего уровня цен по районам города в период 2005-2011, составлено автором по статистическим данным источников [4-8]

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).

Близость к центральной части города остается ведущим фактором при формировании цен на жилую недвижимость в Нижнем Новгороде. Здесь четко прослеживается закономерность – чем ближе к исторической части (к культурным объектам, учебным заведениям и административному центру) размещена жилая недвижимость, тем выше уровень цен за 1 м². Этот принцип распространяется на все типы жилья. При анализе статистических данных за период 2005-2011 гг. выявлено, 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 Советском районах. При этом ярко видна дифференциация цен в Нижегород-

ском районе в целом и в его центральной части – историческом ядре города. Здесь средний уровень цен на жилье выше среднероссийского показателя.

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» определяется генпланом развития города до 2030 года, где 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 народныхстроек государство обязуется предоставить новое

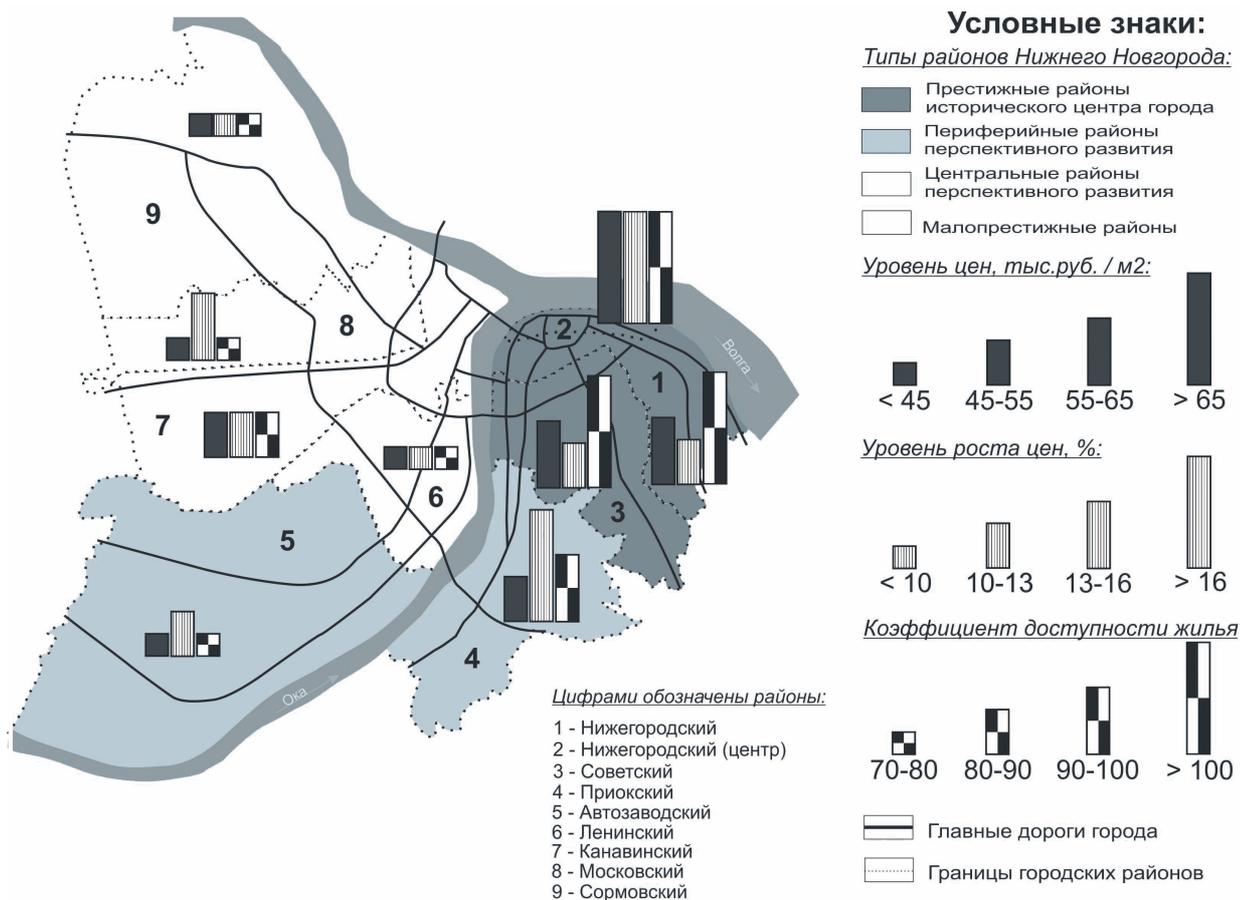


Рис. 4. Экономико-географическая характеристика рынка жилой недвижимости в Нижнем Новгороде, составлено автором

равноценное по средней рыночной стоимости жилья. 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 года по отношению к 2005 году, согласно которому наиболее быстрыми темпами цены на жилую недвижимость растут именно в границах «территорий перспективного развития» – 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, м²; С – средняя стоимость м² 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 м², стоимость за один м² рассчитана как средняя для всех типов жилья по каждому из районов города (по данным источников [4-8]), Д = 18056,7 руб./чел. в год, Пм = 5372 руб. в месяц (по данным источника [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 Сормовском 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 неодинаковую 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 наименьшее влияние.

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. 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 года), 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 не-

движимость относительно невысокий, имеющий большой темп роста; 4) малопрестижные районы (Сормовский, Ленинский).

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

Таким образом, цены на жилье в Нижнем Новгороде определяются взаимодействием пяти факторов, главными из которых, на наш взгляд, являются: тип жилья, близость к центральной части города и к «перспективным территориям развития».

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Генеральный план развития города Нижнего Новгорода до 2030 года – www.admgor.nnov.ru
2. Полякова Т. А. Состояние и оценка функционально-планировочной структуры крупного города (на примере г. Белгорода) : автореф. дис. ... канд. географ. наук / Т. А. Полякова. – Краснодар, 2011.
3. Статистические данные сайта Администрации города Нижнего Новгорода. – www.admgor.nnov.ru
4. Статистические данные строительной компании «Домострой НН». – www.domostroy-nn.ru
5. Статистические данные строительной компании «Жилстрой НН». – www.zhilstroy.nnov.ru
6. Статистические данные строительной компании «Новострой НН». – www.novostroynn.com
7. Статистические данные строительной компании «Полезная площадь». – www.ppl.nnov.ru
8. Статистические данные территориального органа федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области. – www.nizhstat.gks.ru

Булинина Наталья Сергеевна
аспирант кафедры экономической географии и методики обучения географии Нижегородского государственного педагогического университета им. К. Минина, г. Нижний Новгород, т. 8-920-295-30-51, <mailto:bns88@rambler.ru>

Bulinina Natal'ya Sergeyevna
Postgraduate student of the chair of economic geography and teaching methods in geography of the Nizhniy Novgorod State Pedagogical University named after K. Minin, Nizhniy Novgorod, tel. 8-920-295-30-51, <mailto:bns88@rambler.ru>