

Микро-жилище как инструмент решения урбанистических вызовов

Е.Л. Огиенко, И. Халиль

Российский университет дружбы народов, им. Патриса Лумумбы

Аннотация: Во многих крупных городах мира наблюдается тенденция к созданию компактных жилых единиц, которые, как правило, локализуются в центральных районах и полностью зависят от существующей городской инфраструктуры. Несмотря на схожесть в размерах и локации, каждый из проектов предлагает уникальные архитектурные и социальные решения для преодоления жилищного кризиса и адаптации к ограниченному пространству. В условиях роста плотности городской застройки и удорожания недвижимости все более актуальными становятся проекты компактного жилья, которые, как правило, локализуются в центральных районах и полностью интегрируются в существующую инфраструктуру. Несмотря на общую тенденцию к сокращению площадей, каждый из проектов предлагает уникальные архитектурные и социальные ответы на вызовы современной урбанистики.

Ключевые слова: микро-жилище, урбанизация, архитектура, город, инфраструктура, мобильность, устойчивость, реновация, миниатюризация, доступность, автономность, гибкость, проект, пространство, концепция.

Введение

В условиях глобальной урбанизации и стремительного роста городов архитектура сталкивается с новыми вызовами. Острая нехватка доступного жилья, особенно в центральных районах мегаполисов, и растущая ценность каждого квадратного метра заставляют пересматривать традиционные подходы к проектированию [1-3]. На этом фоне возникает феномен микро-жилья — не просто как вынужденная мера экономии пространства, но как осознанная архитектурная философия, предлагающая качественно новые модели городской жизни [4-6]. Современные проекты компактного жилья демонстрируют, как минимальная площадь может стать преимуществом, открывая возможности для мобильности, временного использования пустующих территорий и создания устойчивых, многофункциональных пространств [7-8].

Основная часть. В данной статье исследуется как социальное и рыночное микро-жилище трансформируется из утилитарного решения в

сложный социальный и архитектурный инструмент, способный отвечать на самые актуальные вызовы современной урбанистики [9-10]. Все представленные жилые дома без инфраструктуры и полностью зависимы от находящейся рядом инфраструктуры. Как правило, все комплексы находятся в центре города.

Лондонский проект The SHED Project (арх. Studio Bark, 2017) демонстрирует инновационный подход к использованию временных ресурсов города (см. рис.1). Эти микро-дома площадью около 8 кв.м. созданы как мобильные конструкции, которые можно собрать всего за один день с помощью базовых инструментов. Особенность проекта — двойная социальная функция: он предоставляет частную субсидируемую аренду в 300 фунтов для молодых специалистов по программе опеки над недвижимостью, одновременно защищая пустующие здания от вандализма. Использование экологичных материалов — плит OSB без формальдегида и утеплителя из овечьей шерсти — подчеркивает устойчивую направленность проекта. Данные комнаты могут быть использованы в будущем для обеспечения жильем бездомных и беженцев.

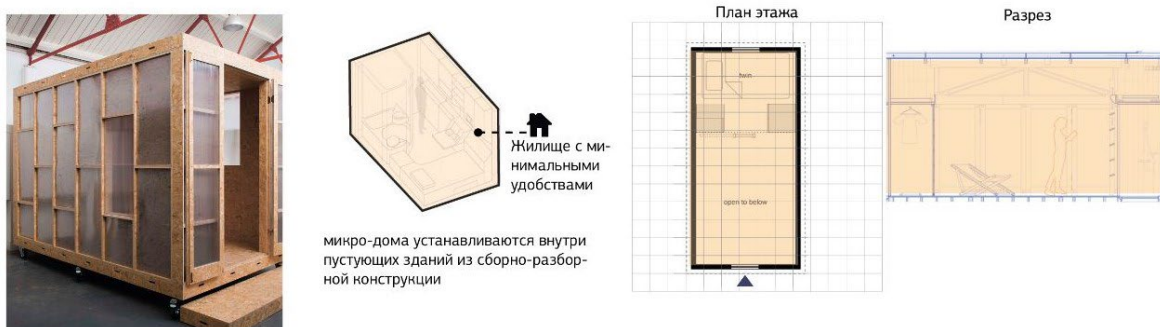


Рис. 1. — Фото, изометрия, план и разрез проекта The SHED Project [11].

Голландский ответ на жилищный кризис для молодежи — проект Heijmans ONE (арх. Mood Builders, 2015) — предлагает мобильность как ключевое преимущество. Проект мобильного дома-офиса для выпускников высших учебных заведений, где нет никакой платы за аренду земли (см. рис.2). В голландской столице, как и в любом другом крупном городе, достаточно сложно найти недорогое жилище. Вдвойне сложно это сделать недавним выпускникам колледжей, которые вынуждены или снимать тесные квартиры вместе с друзьями или оставаться жить с родителями. Дома Heijmans ONE будут сдаваться в частную субсидируемую аренду ориентировочно за 700 евро в месяц. Эта сумма намного меньше, чем, например, стоимость аренды маленькой однокомнатной квартиры в центре. И за эти деньги молодые люди получают вполне просторный и функциональный двухэтажный дом. Новый мобильный дом создан для одиноких и активных молодых людей, которые хотят жить в центре города и переезжать от места к месту. Дом Heijmans ONE представляет собой сборно-разборную конструкцию, которая будет размещаться на временно свободных землях. Дом площадью 8 кв.м.



Рис. 2. — Фото, изометрия, план и разрез проекта Heijmans ONE. [12].

В отличие от городских моделей, немецкий проект Yin & Yang House (арх. Penda, 2018) исследует возможности самообеспечения на

ограниченной территории. (см. Рис. 3). Жилой дома, который находится в частной собственности при площади 12 кв.м. архитекторы преобразовали крышу в систему террас с кашпо, создав продуктивный сад, который занимает большую часть площади здания. Этот подход демонстрирует, как микро-жилье может выходить за рамки просто места для сна, превращаясь в автономную единицу, интегрированную в природный контекст. Дом для молодой семьи, которая хочет жить и работать в сельской местности, где его владельцы смогут выращивать продукты питания по обе стороны его террасной крыши.



Рис. 3. – Фото, изометрия и планы этажей проекта Yin & Yang House [13].

Особый случай представляет реновация дома в переулке Сижунсянь (Пекин, 2016), где архитекторы бюро OEU-ChaO столкнулись с challenge работы в исторической застройке. Жилой дом в частной собственности, площадь около 30 кв.м., полная изоляция от внешнего мира и границы с пятью соседними домами требовали нетривиального решения. (см. Рис. 4). Современный дом для молодой семьи. Чтобы справиться с "Изоляцией", была представлена серия независимых и простых в строительстве объектов, которые взаимодействуют с оригинальной строительной системой. Они выстраивают градацию между общественным и частным, снаружи и внутри, прокладывают путь для света, ветра, событий и

передвижения людей. Кроме того, взаимодействие новых элементов и оригинальных строительных конструкций устанавливает связь между прошлым и настоящим. Большая часть наружных стен становится внутренними стенами между разными домами. Помещение изолировано от внешнего мира, это плохое состояние, особенно для такого крошечного пространства.

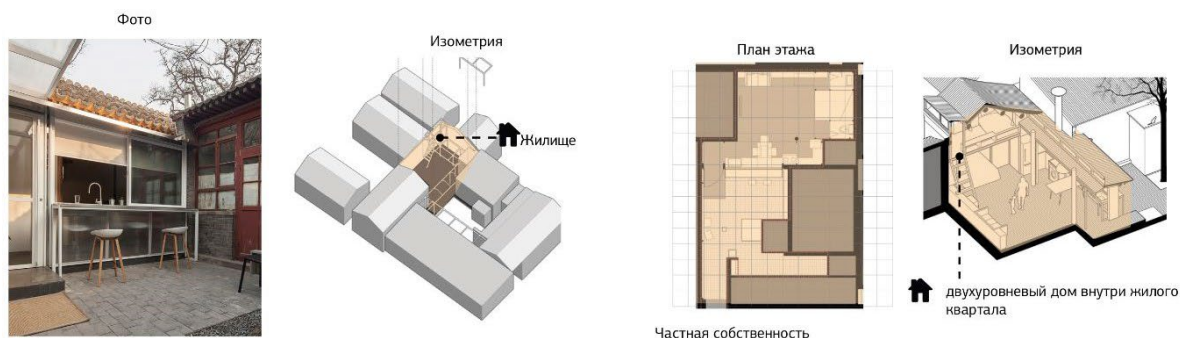


Рис. 4. – Фото, изометрия, план этажа дома в переулке Сижунсянь [14].

Выводы

1. Микро-жилье эволюционировало от простого экономичного решения к многофункциональной архитектурной концепции. Рассмотренные кейсы демонстрируют, что малая площадь является не единственной и не главной целью. Архитекторы используют ограничения как катализатор для инноваций, превращая микро-жилье в инструмент для ресоциализации пустующих пространств (The SHED Project), создания мобильного образа жизни (Heijmans ONE), обеспечения продовольственной автономии (Yin & Yang House) и бережного внедрения в историческую среду (Renovation in Hutong). Таким образом, современное микро-жилье решает комплекс задач — от урбанистических до экологических и социальных.

2. Ключевым трендом стала гибкость и временность, что отвечает запросам современного динамичного общества.

Такие характеристики, как модульность, сборно-разборная конструкция и мобильность, встречаются в большинстве проектов. Это отражает сдвиг от восприятия жилья как статичного, постоянного актива к пониманию его как временной, адаптивной услуги. Данный подход позволяет эффективно использовать «промежуточные» городские ресурсы — пустующие здания и временно свободные земли, — предлагая гибкие и экономичные модели аренды, особенно востребованные молодыми горожанами.

3. Несмотря на зависимость от городской инфраструктуры, существует растущий запрос на автономность и устойчивость. Даже в условиях плотной центральной застройки проекты стремятся к элементам самодостаточности, будь то использование экологичных материалов (The SHED Project) или создание замкнутой системы производства пищи (Yin & Yang House). Это показывает, что идеи устойчивого развития проникают даже в самые компактные форматы жилья. Микро-жилье становится полигоном для испытания зеленых технологий и стратегий, которые в будущем могут быть масштабированы на larger объекты.

Литература

1. Огиенко Е. Типология социального жилища для молодежи в Европе, Америке, Азии в XX–XXI веках // ACADEMIA. 2024. № 3. С. 176–184. DOI: doi.org/10.22337/2077-9038-2024-3-176-184.
2. The state of housing in Europe 2021. Housing Europe: Brussels, March 2021. Pp.39-113. URL: stateofhousing.eu/The_State_of_Housing_in_the_EU_2021.pdf (дата обращения: 4.08.25)

3. Кутузов В.В. Воспроизводство жилища в условиях социально - ориентированной рыночной экономики («Жилище для всех и рынок»). Москва. ЦНИИЭП жилища, 1994. 290 с.
 4. Кияненко К.В. Современное рыночное жилище: архитектурная типология, социология, экономика и менеджмент: Краткий англо-русский терминологический словарь-справочник. Вологда: ВоГТУ, 1999. 93 с.
 5. Огиенко Е.Л. Отечественная и зарубежная типология жилища для малообеспеченных слоев населения // Architecture and Modern Information Technologies. 2021. №2 (55). С. 143-154
 6. Braae, E., Henriette S., Svava R., Glaser M and others. Examining the publicness of spaces on European social housing estates: a position paper // Architectural Research Quarterly. 2023. Vol.27 № 2. Pp. 143-157. doi: 10.1017/S1359135523000155.
 7. Davis S. The Architecture of Affordable Housing. Univ. of California Press Ltd. 1995. 208 p.
 8. Caneva A., Bertolazzi, A. De vliesgevel in the Netherlands between construction and representation. Past and present-day experiences in social housing // Rivista Tema. 2024. №3. Pp. 1-9. doi: 10. 10.30682/tema100009.
 9. Cieśła A. Local housing strategies in Poland as a tool to develop social and affordable housing: barriers for development // Research Papers in Economics and Finance. 2024. pp. 81-93. doi: 7. 10.18559/ref.2023.2.1080.
 10. Cortés-Urra Valentina A., Ersoy A., Czischke, D., Gruis, V. The potential of collaborative housing to tackle the social deficit of housing: the Chilean case // Journal of Housing and the Built Environment. 2024. Pp.1-30. doi:10.1007/s10901-023-10094-2.
 11. Онлайн-журнал dezeen URL: dezeen.com/2017/08/21/video-the-shed-project-micro-homes-vacant-london-properties-mini-living-movie/
-

12. Онлайн-журнал HumanStory URL: humanstory.ru/ecology/heijmansone041?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F
13. Онлайн-журнал dezeen URL: dezeen.com/2018/02/27/penda-self-sufficient-yin-yang-house-architecture-garden-roof-kassel-germany/
14. Официальный сайт платформы ArchDaily URL: archdaily.com/802444/house-renovation-in-xirongxian-hutong-oeu-chao

References

1. Ogienko E. ACADEMIA. Architecture and Construction. 2024. No. 3. Pp. 176-184. DOI: 10.22337/2077-9038-2024-3-176-184. URL: aac.raasn.ru/index.php/aac/article/view/588
2. The state of housing in Europe 2021. Housing Europe: Brussels, March 2021. Pp.39-113. URL: stateofhousing.eu/The_State_of_Housing_in_the_EU_2021.pdf (date assessed: 4.10.25)
3. Kutuzov V.V. Vosproizvodstvo zhilishcha v usloviyakh sotsial'no-orientirovannoy rynochnoy ekonomiki («Zhil'e dlya vsekh i rynok») [Reproduction of housing in a socially oriented market economy ("Housing for all and the market")]. Moskva: TsNIIER zhilishcha, 1994. 290 p.
4. Kiyanenko K.V. Razrabotka sotsial'no-funktsional'noy modeli obshchestvenno-zhilogo kompleksa. [Development of a social-functional model of a public residential complex]. Vologda, 2010. 8 p.
5. Ogienko E.L. Architecture and Modern Information Technologies. 2021. No. 2(55). Pp. 143-154.
6. Braae, E., Henriette S., Svava R., Glaser M and others. Architectural Research Quarterly. 2023. Vol.27 No.2. Pp. 143-157. doi: 10.1017/S1359135523000155.

7. Davis S. The Architecture of Affordable Housing. Univ. of California Press Ltd. 1995. 208 p.
8. Caneva A., Bertolazzi, A. Rivista Tema. 2024. No.3. Pp. 1-9. doi: 10.10.30682/tema100009.
9. Cieśła A. Research Papers in Economics and Finance. 2024. Pp. 81-93. doi: 7. 10.18559/ref.2023.2.1080.
10. Cortés-Urra Valentina A., Ersoy A., Czischke, D., Gruis, V. Journal of Housing and the Built Environment. 2024. Pp.1-30. doi: 10.1007/s10901-023-10094-2.
11. Onlajn-zhurnal dezeen [Online-magazine dezeen]. URL: dezeen.com/2017/08/21/video-theshed/projectmicrohomesvacantlondonproperties-mini-living-movie/
12. Onlajn-zhurnal HumanStory [Online-magazine HumanStory]. URL: humanstory.ru/ecology/heijmansone041?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F
13. Onlajn-zhurnal dezeen [Online-magazine dezeen]. URL: dezeen.com/2018/02/27/penda-self-sufficient-yin-yang-house-architecture-garden-roof-kassel-germany/
14. Oficial'nyj sayt platformy archdaily [Official website of the ArchDaily platform]. URL: archdaily.com/802444/house-renovation-in-xirongxian-hutong-oeu-chao

Авторы согласны на обработку и хранение персональных данных.

Дата поступления: 10.09.2025

Дата публикации: 28.10.2025