

### **Жилищное строительство: вчера, сегодня, завтра**

Во все времена у человека была потребность иметь «крышу над головой», свое жилище, свой «островок безопасности». Жилищные условия являются одной из основных характеристик социального благополучия населения, а «квартирный вопрос» со времен первых построек не теряет своей актуальности. При этом в современных условиях все большее значение придается не только количеству построенного жилья, но и его доступности и качеству.

В первой половине XIX века население провинциальных городов, в том числе Вятки, проживало, в основном, в одно и двухэтажных деревянных домах. М.Е. Салтыков-Щедрин в «Губернских очерках» о Вятке середины XIX века писал: «...Нет в нем садов семирамидных, ни одного даже трехэтажного дома не встретите вы в длинном ряде улиц, да и улицы-то все немощеные...». Только на рубеже XIX-XX веков с появлением водопровода и электрического освещения облик городов и некоторых сел начинает заметно меняться. В этот период в губернском центре и уездах чаще строятся каменные дома, появляется больше замощенных улиц. Согласно отчета Вятского губернатора за 1901 год в городах Вятской губернии в то время насчитывалось 9496 жилых домов, из них каменных - 1501.

В 20-е годы прошлого столетия жилищный вопрос в городском хозяйстве Вятки стоял особенно остро. В период с 1920 по 1923 годы число жителей губернского центра увеличилось почти на четверть (на 23,3%) с 40746 до 53198 человек. Увеличения же жилой площади пропорционально росту населения не произошло. За годы гражданской войны в полный упадок пришло коммунальное хозяйство города. Для решения жилищной проблемы было разрешено частное строительство, и в период с 1921 по 1925 годы в Вятке был построен 161 частный жилой дом. Кроме того, в начале 1925 года было организовано 7 жилищно-строительных кооперативов, которые построили 35 домов общей площадью 7,2 тыс. кв. метров. В том же году было создано акционерное общество «Жилстрой». Благодаря принимаемым мерам в середине 1920-х годов ситуация с обеспеченностью жилплощадью несколько улучшилась (с 3,6 кв. метра на человека в 1920 году до 5,3 кв. метра в 1925 году). При этом большинство домов в городе (более 70%) были деревянными.

В 30-е годы прошлого века отличительным моментом городской застройки стало строительство многоэтажных кирпичных жилых домов с пышными фасадами, например, дом № 79 по ул. Ленина, построенный в городе Кирове для местного управления НКВД в 1939 году. Типовых проектов тогда не существовало, и кирпичные дома строили по индивидуальным проектам местных архитекторов. Возведено таких домов было совсем немного. В основном строительство

превращалось в сооружение деревянных двухэтажных барачных, примитивных общежитий и частных жилых построек сельского типа. Тем не менее, обеспеченность жилой площадью не улучшалась. В городе Кирове в 1934 году она составила 4,3 кв. метра на человека.

Всего в период с 1918 по 1936 годы в городах и поселках городского типа области было построено 739 жилых домов общей площадью 139,9 тыс. кв. метров.

Широко развернулось жилищное строительство в послевоенные годы. В СССР предшественниками грядущих повсеместных «хрущевок» стали шлакоблочные «сталинки». Сталинские дома - общее разговорное название домов, сооружавшихся в СССР с конца 1930-х до середины 1950-х годов, преимущественно в стиле неоклассицизма. Обычно они были построены по индивидуальным проектам и сейчас являются архитектурными достопримечательностями городов. В те годы шла активная индустриализация страны, в Кирове строились новые и расширялись старые, в том числе эвакуированные заводы. Население перебиралось из деревни в город, но жилья по-прежнему не хватало, многие семьи жили в тесных коммуналках, в темных полуподвальных помещениях и холодных бараках. Уже в середине 1950-х годов проблема жилья обрела катастрофический характер. Тогда и началось возведение известных всем «хрущевок».

Типовые стандартные пятиэтажки позволили населению перебраться из коммуналок и барачных в отдельные благоустроенные квартиры. Строились такие дома под девизом: «Каждой семье жилье, маленькое, но свое!». Во многом благодаря массовой застройке в период с 1956 по 1960 годы в области было введено 3909 тыс. кв. метров жилья. Это был настоящий прорыв в жилищном строительстве. Для сравнения - за 2 предыдущие пятилетки с 1946 по 1955 годы жилой фонд вырос всего на 3207 тыс. кв. метров.

Примерно с 1980-х годов в Кирове началась «эра высотного домостроения», а в конце 1980-х в Кировской области, как и повсюду в России, начался процесс приватизации жилья. Массовое распространение получили жилищно-строительные кооперативы, что так же способствовало наращиванию объемов жилищного строительства. В 1988 году в области был зафиксирован рекорд по количеству построенного жилья - 1033,4 тыс. кв. метров. Данное достижение остается недостижимым до сих пор.

В 1990-х годах на строительном рынке появились частные инвесторы, которые требовали ухода от стандартов, стали применяться новые материалы и технологии, что позволило воплотить в жизнь разнообразные архитектурные проекты. Однако, именно с приходом рыночной экономики, когда квартира стала объектом купли-продажи, в Кировской области наблюдалось постепенное снижение объемов введенного жилья до 161,1 тыс. кв. метров в 2003 году.

Новое тысячелетие ознаменовалось активностью индивидуальных застройщиков. Если в 1990 году доля возводимых ими домов составляла 1,2%, то в 2001 году она увеличилась до 33,1% от всей введенной площади жилья. Развитие ипотечного кредитования, реализация жилищных программ («Переселение из ветхого и аварийного жилья», «Жилье для молодой семьи» и др.) стимулирует застройщиков, поэтому с 2010 года ввод жилья в области ежегодно растет и в 2015

году достигает максимума (726,6 тыс. кв. метров) за период с 1991 года. Однако в последующие годы на фоне сложной экономической ситуации и, как следствие, снижения покупательной активности населения, в регионе наблюдается ежегодный спад объемов жилищного строительства.

В 2019 году объемы введенного жилья в Кировской области составили 503,8 тыс. кв. метров, что почти на 9% меньше, чем в предыдущем году и на 30,7% ниже уровня 2015 года. Спад на 5,4% наблюдался и в сегменте индивидуального домостроения, несмотря на то, что с августа 2019 года в объеме жилищного строительства стали учитываться жилые дома, построенные на садоводческих участках. По итогам 9 месяцев 2020 года в Кировской области сдано 284,8 тыс. кв. метров жилья, что на 19,3% ниже аналогичного периода 2019 года.

### Ввод в действие общей площади жилых помещений в Кировской области



<sup>1)</sup> Январь - сентябрь.

Сложно сделать прогноз о том, как будет развиваться жилищное строительство в будущем, одно можно с уверенностью сказать, что потребность человека в жилье всегда будет актуальной.

И, конечно, хочется помечтать о «прекрасном далеком», когда жилье будет доступным и комфортным, когда останутся в прошлом понятия «обманутые дольщики», «аварийный» и «ветхий» дом, когда программа реновации будет реализовываться и в регионах, и унылые, неудобные «хрущевки» навсегда исчезнут из городской застройки. Но уже сейчас можно предположить, что популярность индивидуального строительства в ближайшие годы будет возрастать, возможно,

будет воплощена в жизнь идея муниципального недорогого арендного жилья. В новых микрорайонах и в исторических кварталах будут преобладать 2-3-х этажные дома, построенные по индивидуальным проектам, а многоквартирные жилые дома в границах современного города будут в основном 16-20 этажными с подземными автостоянками.

Территориальный орган Федеральной службы  
государственной статистики по Кировской области