

УДК 728.2:331.5

Гак М. Л.*Національний університет “Львівська політехніка”,
Кафедра архітектурного проектування та інженерії*maksym.l.hakh@lpnu.ua
orcid.org/0009-0000-6840-5774

ТРАНСФОРМАЦІЯ КОМПЛЕКСІВ ОРЕНДНОГО ТА СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА У 1920-30 РОКАХ

© Гак М. Л., 2025

<https://doi.org/10.32347/2519-8661.2026.35-36.330-346/>

Анотація

У статті досліджено трансформацію комплексів орендного та соціального житла у 1920–1930-х роках у контексті глибоких політичних, соціально-економічних і культурних змін після Першої світової війни. Проаналізовано еволюцію житлової політики та архітектурно-планувальних рішень у європейських країнах, зокрема у Великій Британії, Веймарській Німеччині та Радянській Україні.

Особливу увагу приділено формуванню нових типів житлових комплексів, ролі держави та місцевої влади у регулюванні ринку житла, а також впливу модерністських ідей на планувальну структуру, типологію квартир і вирішення фасадів. На прикладі берлінських житлових комплексів 1920–1930-х років, зокрема проєктів Бруно Таута, а також конструктивістських соціалістичних поселень Радянської України простежено перехід від щільної квартальної забудови до будівель, оточених відкритими, озелененими просторами та наповненими стандартизованими квартирами та кімнатами. Показано, що напрацювання цього періоду заклали основи сучасного розуміння соціального та орендного житла і залишаються актуальними в умовах нинішніх житлових криз.

Ключові слова: орендне житло, соціальне житло, житлова політика, житлові комплекси.

Постановка проблеми

Період після Першої світової війни став багато в чому переломним в контексті підходів до проектування й будівництва житлових комплексів загалом і орендного та соціального житла зокрема. Новітні для того часу модерністські ідеї та теорії лягли на сприятливий ґрунт політичних та соціальних змін передусім у європейських країнах, багато з яких пережили трансформацію або отримали незалежність в результаті падіння великих консервативних імперій. В процесі переосмислення минулого та пошуку нових ідентичностей політики, громадські діячі та митці отримують можливість реалізувати нові підходи до формування орендного та соціального житла, що заклали основи для сучасного розуміння цього явища як такого та стану відповідних ринків у різних країнах світу.

Мета статті

Метою статті є дослідити та систематизувати ключові тенденції розвитку комплексів орендного та соціального житла в Україні та світі у 1920-30 роках в контексті унікальних політичних та суспільно-економічних умов та їхнього впливу на сучасний стан даного сегменту ринку житла. Приклади,

розглянуті у статті, були передовими для свого часу та сформували сталі тенденції, багато з яких залишаються актуальними й досі.

Соціально-економічні передумови

Час після завершення Першої світової війни характеризується появою нових політичних суб'єктів (33 незалежні європейські держави у 1920 р. порівняно з 24 у 1914 р.) [1], загальним бажанням змін, переосмисленням політик у різноманітних сферах та формування нових ідентичностей, ґрунтуючись на модерних ідеях, світогляді та естетиці, що різко контрастують із культурною та інституційною тяглістю імперій 19 століття. Окрім того, на цю епоху припадає розуміння складного зв'язку між політикою у сфері архітектури та будівництва та цінностями і структурою суспільства. Відтак активному переосмисленню та трансформації піддається масове житло загалом і орендне житло зокрема.

Значне суспільне та фінансове розшарування, породжене капіталістичною системою 19 ст., втілювалося у поділі міст на заможні райони та так звані робітничі нетрі (*slums*). Останні характеризувалися дуже високою щільністю забудови, відсутністю елементарних гігієнічних умов (не мали централізованого водопостачання, каналізації тощо), високим потенціалом поширення інфекційних хвороб (холера, туберкульоз) та злочинності. Існувала тенденція до постійного зростання орендної плати (часто робітники, які орендували житло брали додатково на ніч бездомних з вулиці, щоб компенсувати принаймні частину своїх витрат [2]), до того ж на відміну від орендодавців орендарі були практично ніяк легально не захищені.



Рис. 1. Типова вулиця у робітничих нетрях. Лондон, початок 20 ст.

Це розшарування ще більше загострилося у важких воєнних умовах. Значну роль у зміні підходів до ринку доступного житла та зниженні соціальної нерівності загалом зіграли глобальні політичні зміни, запущені Першою світовою війною. Більшовицька революція в Росії, а також спроби встановлення схожих режимів в Угорщині, Німеччині (Баварія, Рур) та навіть Ірландії, хвилі мітингів, влаштовані лівими політичними партіями, налякали еліти європейських країн та змусили їх запустити процеси суспільно-політичних змін [3]. В контексті житлової політики лейтмотивом цього періоду є врегулювання ринку, передача більших повноважень у сфері орендного та соціального житла державній та місцевій владі, створення стимулів для будівництва цілісних, добре продуманих житлових комплексів, спрямованих першочергово не на отримання фінансової вигоди, а на забезпечення масового запиту на якісне та доступне житло. В той же час житлова політика починає розглядатися як стратегічний пріоритет держави, адже житлові та побутові умови напряду впливають

на демографію, стабільність суспільних інститутів, ефективність залучення робочої сили та зростання економіки [4].

Національні моделі та приклади реалізації

Британія

У Британії, яка раніше однією з перших вступила в еру промислової революції, ще у 19 ст. існували окремі проекти соціального субсидійованого житла, проте це були радше ініціативи окремих філантропів та власників підприємств, які бачили в покращенні умов проживання своїх працівників шлях до більш ефективних виробничих процесів. У 1885 р. був прийнятий парламентський “Акт про житло для робітничого класу”, на основі якого було збудовано один з перших великих комплексів соціального житла *Boundary Estate* у Лондоні (1890-1900) [5]. На жаль, в умовах економічної системи кінця 19 - початку 20 століть схожі проекти не могли набути масовості.

Відтак зміна поглядів на масове орендне житло відбулася під час Першої світової війни. У 1916 р. у звіті британської армії було зазначено, що 41% новобранців не відповідають критеріям служби за станом здоров'я [6]. Значною мірою це було наслідком незадовільних житлових умов, реакцією на що стала кампанія *Homes fit for heroes* (Будинки, достойні героїв) [7] та “Житловий акт” 1919 р. [8], який зобов'язував місцеву владу забезпечувати і субсидувати будівництво якісного масового житла для здачі в оренду.

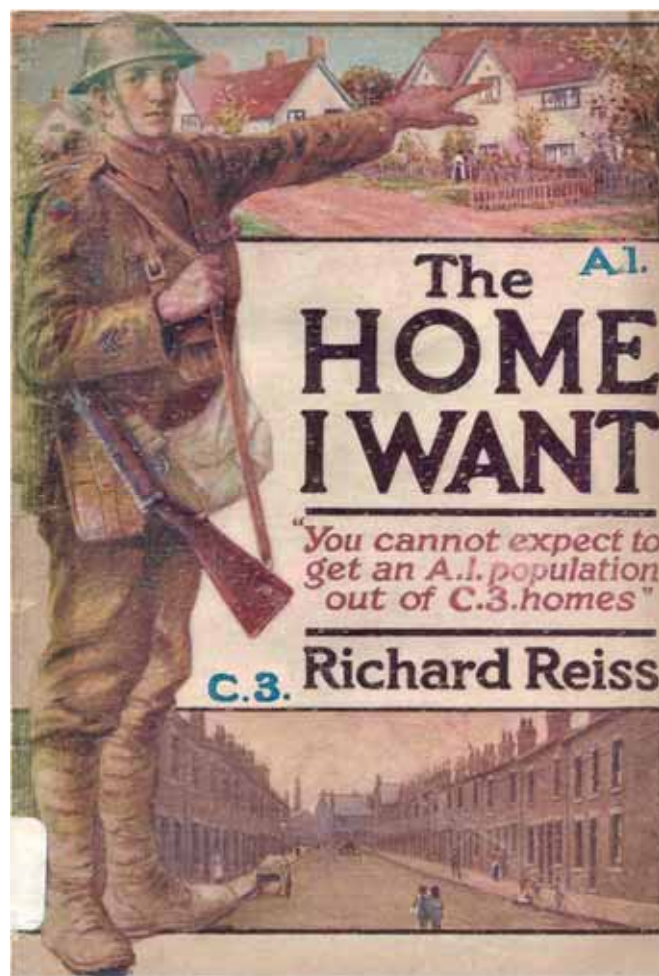


Рис. 2. Британський плакат часів Першої світової. “Не очікуйте отримати першокласних людей з низькоякісних будинків”

В результаті нової політики міста були великою мірою звільнені від робітничих нетрів, на місці яких виростали нові житлові комплекси зі значно здоровішими умовами проживання, що в більшості належали до категорії орендного та соціального житла. Формується новий тип житла, — *council house* (муніципальний будинок) — що будується місцевою владою для здачі в оренду за зниженою відносно ринкової ціною, і покриває потреби малозабезпечених сімей та інших вразливих верств населення. В той самий час посилюється тенденція до здешевлення будівництва внаслідок поєднання факторів знесення старої забудови, розширене використання землі у передмістях, урядового субсидування та появи нових будівельних технологій.

Станом на 1920-ті роки у Лондоні 80% мешканців орендували житло [9], проте в більшості у приватних власників. Проте вже у 1930-х муніципальний сектор орендного житла переважив за своїм об'ємом приватний (як видно з рис. 3, схожа тенденція повторилася у 1950-х роках, після Другої світової війни).

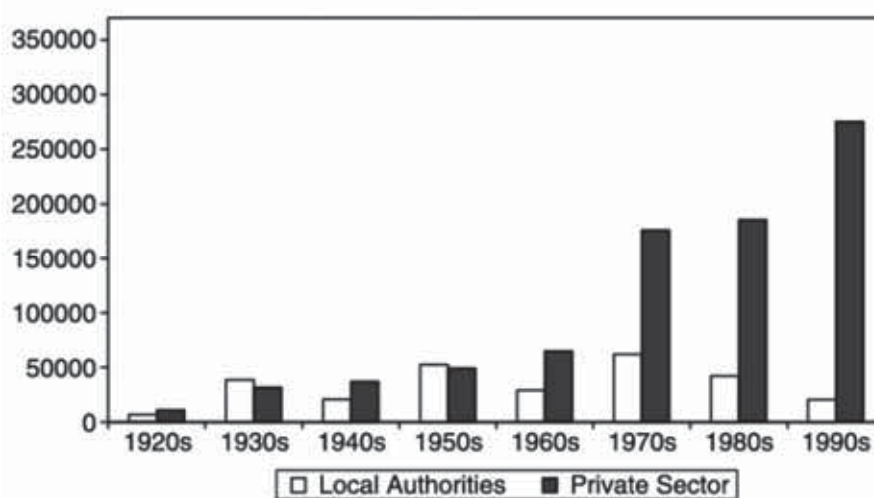


Рис. 3. Порівняння муніципального та приватного ринків орендного житла у Британії у 1920-х - 1990-х роках

Втім із суто архітектурного погляду форма нового британського житла залишалася доволі традиційною. В більшості це були блоковані (парні) котеджі зі стрімкими вальмовими дахами, що давало можливість у майбутнього переобладнувати горища у житлові кімнати [10]. Популярності набули імітації стилю епохи Тюдорів з типовими для нього високими фронтонами та цегляними або фахверковими елементами на фасадах (див. рис. 4)

Варто відзначити, що більш просторі порівняно з ранішою забудовою земельні ділянки дозволяли більше гнучкості у внутрішньому плануванні. Вхідні двері почали зміщувати відносно центру фасади, далі від сусіднього будинку, щоб забезпечити більше приватності. Ширший хол давав можливість влаштувати сходи з поворотом, які оздоблювалися балюстрадами. Приміщення у цих будинках також мали значно краще природне освітлення та вентиляцію. Зовнішні стіни почали споруджувати з внутрішнім повітряним прошарком для кращих теплотехнічних характеристик.



Рис. 4. Типові британські блоковані котеджі 1920-30-х років

В середині 1930-х із входженням у моду ар-деко, віконні рами почали робити металевими з характерним для стилю горизонтальним поділом та заокругленням еркерів. Інколи замість скатних дахів облаштовували плоскі, але це були скоріше винятки, що апелювали до смаків середнього класу; британський масовий споживач все ж тяжів до більш консервативних архітектурних форм [11].



Рис. 5. Блоковані котеджі, збудовані в рамках виставки Gidea Park Modern Homes Exhibition, Лондон, 1934 р.

Веймарська Німеччина

Німеччина, яка зазнала поразки у війні, вступила у 1920-ті роки в стані значної політичної та економічної турбулентності. Життя країни визначалося високою інфляцією, спробами сепаратизму та державних переворотів (Баварська Радянська Республіка, Рурське повстання, Каппський та Півний путчі). Таким чином порушення політичної та культурної тяглості призвело до функціонально та естетично радикальніших пошуків у сфері орендного та соціального житла порівняно з Британією.

Період високого рівня безробіття зумовив активний притік людей у пошуках роботи до Берліна, через що житла у місті почало катастрофічно не вистачати. Частковою відповіддю на це стало створення Великого Берліна за рахунок розширення міських меж та доступу до вільних земельних ділянок, які можна було використати для будівництва нових житлових комплексів [12]. Крім того, було прийнято низку законів про податкові пільги та знижені кредитні ставки для забудовників у сфері соціального житла. Проте варто зазначити, що на відміну від Британії, де завдання будівництва нового орендного та соціального житла було покладено в основному на місцеву владу, в Німеччині (зокрема в Берліні) цим займалися приватні кредитні спілки та профспілки, афілійовані з рухом християнського соціалізму [13].

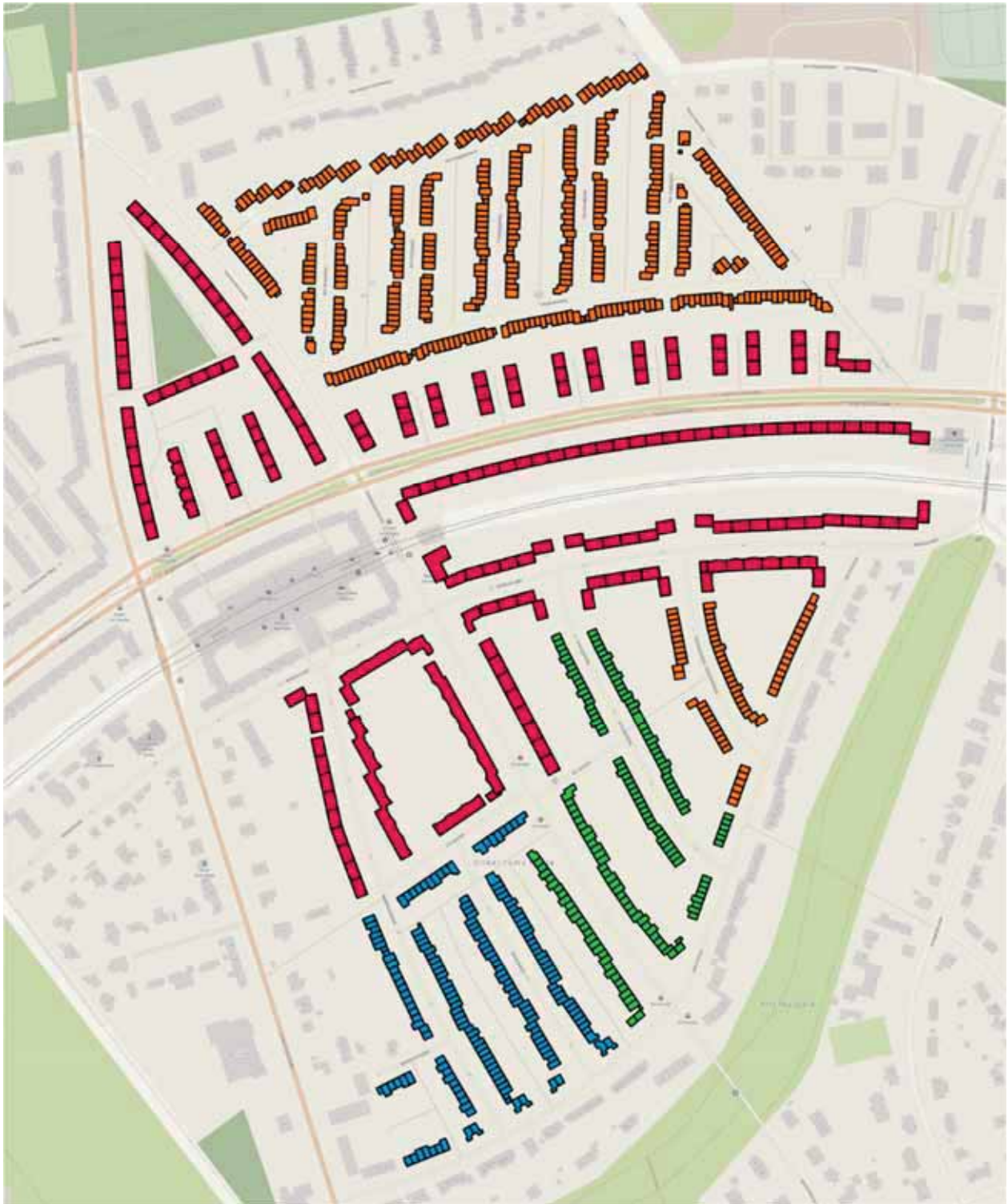


Рис. 6. Генплан комплексу *Onkel Toms Hütte* (Хатина дядька Тома) в Берліні, 1926-31рр.
Архітектори Бруно Таут, Гуго Гернінг та Отто Рудольф Зальвісберг

Не зважаючи на значну економічну нестабільність та короткий час існування Веймарської республіки (1919-33), у 1924-29 р.р. (до світової фінансової кризи) програма з будівництва соціального житла дала свої результати. Приміром, у 1926 р. було збудовано більше 200 тис. нових будинків [14]. Серед населення в той час панували настрої оновлення та надій на краще майбутнє після важких воєнних років, тому програма позиціонувалася як “нове здорове житло для кожного німця”.

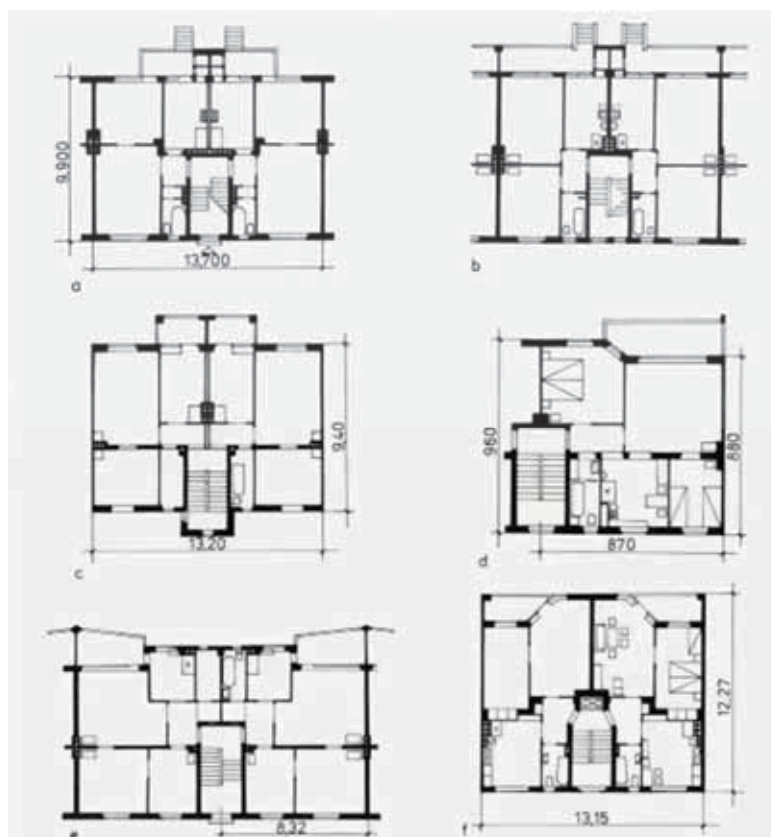


Рис. 7. Планування типових секцій у житловому комплексі *Onkel Toms Hütte* (Хатина дядька Тома) в Берліні, 1926-31р.р. Архітектори Бруно Таут, Гуго Гернінг та Отто Рудольф Зальвісберг

З планувальної точки зору ці комплекси, перш за все, вирізняються відкритими подвір'ями та лінійним розташуванням секцій з метою максимізації природного освітлення та вентиляції (на противагу довоєнній практиці замкнених дворів з мінімально допустимими розмірами та максимальною поверховістю) [15]. Також значна увага приділялася ландшафтному дизайну та відтворенню природного середовища всередині міста (ідея міста-саду).

Квартири мали раціональне компактне планування (в середньому 45-60 кв. м) з ефективним використанням площі, окремими кухнями та санвузлами, часто з балконами або лоджіями, що давали доступ до природного оточення. Інсоляція була важливим фактором (реакція на тісні й темні *Mietskasernen* попередніх десятиліть).



Рис. 8. Житловий комплекс *Hufeisensiedlung* (Поселення-підкова) в Берліні, 1925-31р.р. Архітектори Бруно Таут та Мартін Вагнер

Хорошим прикладом цього нового підходу є *Hufeisensiedlung* (Поселення-підкова) відомого архітектора Бруно Таута. Комплекс формується навколо спільного простору, що включає у себе невелике озеро, парк, прогулянкові доріжки та приватні прибудинкові садові ділянки. Замість скатних були запропоновані плоскі дахи, що збільшувало внутрішній простір верхніх поверхів. Крім того, всі квартири мали стандартизоване планування зі своєю кухнею та ванною — саме тоді були закладені основи того, що зараз сприймається як норма у міському багатоквартирному житті [16]. І хоча з фінансової точки зору комплекс зазнав невдачі (спорудження виявилось дорожчим за розрахунки, і ціни на оренду були не доступними для робітників), його планувальне та естетичне вирішення досі залишається актуальним та цінується на ринку.



Рис. 9. Варіанти вхідних дверей комплексу *Hufeisensiedlung* (Поселення-підкова) в Берліні, 1925-31р.р. Архітектори Бруно Таут та Мартін Вагнер

На естетику комплексів цього часу вплинуло також те, що для здешевлення будівництва в оздобленні фасадів використовували в основному тиньк, а також контрастні кольори пофарбування як бюджетний метод забезпечення естетичної виразності (для *Hufeisensiedlung* також були спроектовані різні варіанти вхідних дверей з яскравими кольоровими акцентами, в яких можна побачити вплив авангардного живопису та декоративно-прикладного мистецтва того часу, зокрема школи *Bauhaus*, див рис. 8).

Загалом на прикладі берлінських житлових комплексів, внесених у 2008 р. до списку культурної спадщини ЮНЕСКО [17], можна простежити еволюцію, яку пройшли підходи до стилістичного вирішення фасадів від початку 1920-х до початку 1930-х років. Архітектура спрощується, стає геометрично строгою, ритмізованою та лаконічною, використання кольору обмежується, в пізніших комплексах зводяться до монохромної палітри. Прикладом, який добре ілюструє цей процес є комплекс *Weisse Stadt* (Біле місто) в Берліні, де колір зведено до мінімуму (частково, знову ж таки, з причин економії) [18].



Рис. 10. Фрагмент комплексу *Weisse Stadt* (Біле місто) в Берліні, 1929-31р.р. Архітектори *Отто Рудольф Зальвісберг, Бруно Аренд та Вільгельм Бюнінг*

Значна еволюція відбулася також у площині функціонального наповнення комплексів. До прикладу, для обслуговування потреб мешканців *Weisse Stadt* було передбачено дитячий садок, лікарню та більш ніж 20 крамниць різного профілю; комплекс мав свою пральню та котельню, що забезпечувало високий ступінь автономності з енергетичної точки зору. В концепції ландшафтного дизайну повністю відмовилися від приватних садів та подвір'їв, натомість всі простори передбачили спільними, що було ще одним нововведенням для того часу. Схожий підхід було застосовано у комплексі *Siemensstadt* (Містечко *Siemens*), де спільний парк заповнював простір між будинками та виступав важливим елементом формування відчуття спільноти у мешканців [19].



Рис. 11. Фрагмент комплексу *Siemensstadt* (Містечко *Siemens*) в Берліні, 1929-34р.р. Архітектори *Вальтер Гропіус та інші*.

Німецька модель трансформації орендного та соціального житла 1920-30-х років стала унікальною як з функціональної, так і з архітектурно-естетичної точки зору. Сміливі пошуки архітекторів у цій сфері та вплив школи *Vaughaus* призвели до появи модерного лаконічного образу сучасного житлового комплексу, елементи якого залишаються актуальними й донині. На жаль, прихід до влади націонал-соціалістів з їх ворожим ставленням до модернізму зупинив цей процес і загальмував розвиток соціального житла в Німеччині на кілька десятиліть.

Радянська Україна

Після Першої світової війни територія сучасної України була поділена між різними державами — Радянський Союз, Польща, Чехословаччина, Румунія. В той час як останні три будували економічні відносини на основі приватної власності, Радянська Україна як союзна республіка в рамках СРСР значним чином була експериментом з побудови нового типу суспільства на соціалістичних засадах, що означало також радикальне переосмислення й перебудову міських середовищ, успадкованих від попереднього політичного режиму. Значну увагу приділялося ідеї “усупільнення побуту” [20], що на практиці означало укрупнення житлових комплексів (до 5000 осіб) зі створенням так званих *житлових комун* або *житлових комбінатів*. По суті це було житло, що здавалося в оренду державою робітникам і службовцям різних категорій, при цьому на планувальній стадії закладалися різні типи квартир, — сімейні, для одружених пар, для самотніх мешканців — а також громадські та побутові функції.

Зважаючи на вкрай складну економічну ситуацію та загальну неефективність обраної у СРСР економічної моделі, програми житлового соціального будівництва у Радянській Україні не набули тієї масовості, що, до прикладу, у Веймарській Німеччині. Переважно йшлося про відомчі комплекси для урядових та партійних працівників або робітничі містечка для персоналу тих чи інших промислових підприємств [21]. Важливими спорудженнями такого житла були Харків (тодішня столиця) та Запоріжжя (новий промисловий центр, що формувався навколо гідроелектростанції Дніпрогес).

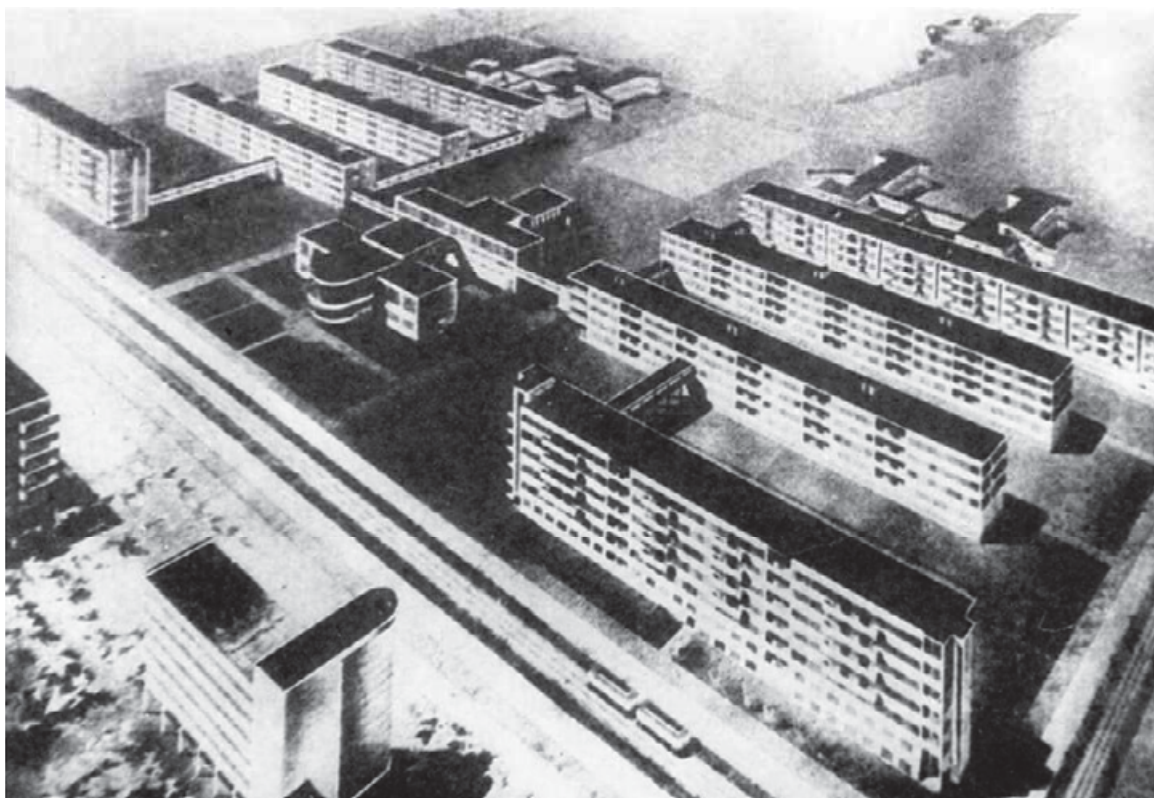


Рис. 12. Проект житлокомбінату союзнеста “Новий Харків”, кінець 1920-х років.

У Харкові яскравим прикладом нового підходу до соціального житла є соцмісто “Новий Харків”. Грунтуючись на принятих у той час містобудівельних доктринах, які розглядали нові соціалістичні міста як велетенські виробничо-житлові комбінати, що формуються довкола великих підприємств [22]. “Хаотичному” буржуазному місту минулого протиставлялося підкреслено раціонально розплановані поселення з чітко визначеними житловими, виробничими, побутовими зонами тощо. “Новий Харків” формувався довкола новоствореного Харківського тракторного заводу і розраховувався на населення у 100-120 тис. мешканців. Крім заводу планувалося також будівництво ще 14 менших підприємств.

Поселення мало чітку прямокутну сітку вулиць та провулків, забудовувалося в основному 4- і 5-поверховими житловими будинками. Цікавою архітектурно-планувальною особливістю було те, що будинки передбачалося з'єднати між собою, а також з будівлями громадсько-побутового обслуговування (лікарня, школа, дитячий садок, клуб та їдальня) за допомогою надземних утеплених переходів (див. рис. 12). На жаль, не всі ідеї, закладені у проєкті поселення, вдалося втілити, а під час Другої світової війни значна частина будівель була зруйнована.

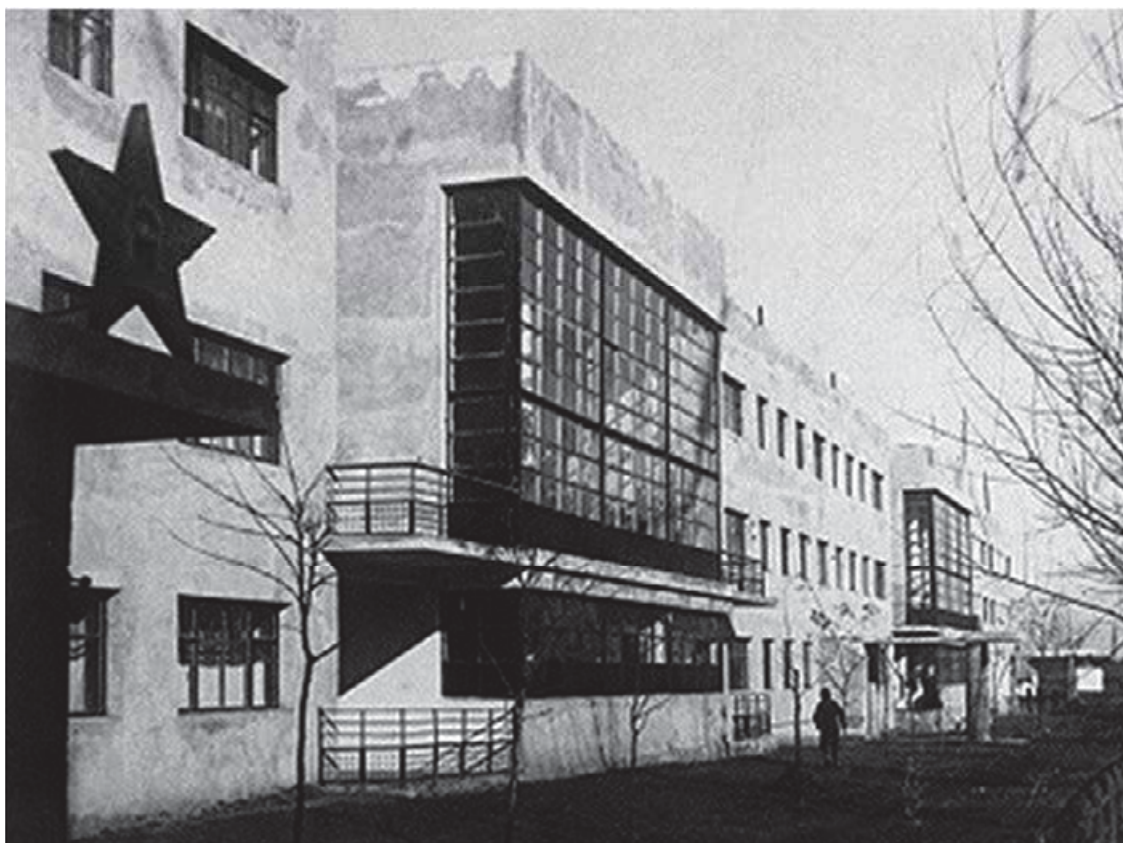


Рис. 13. Корпус №9 комуни молодих спеціалістів, Велике Запоріжжя, 1935 р.

Іншим схожим прикладом є *Шосте селище* у Запоріжжі (початок 1930-х років), в якому ідеї усупільнення побуту пішли ще далі. Було розроблено градацію квартир та житлових кімнат, що належали або до “повністю комунарських” (аж до так званих “житлових комірок” площею 7-9 кв. м), або до “перехідних”, тобто більш наближених до традиційних квартир [23]. Загалом передбачалося, що нові типи планування сприятимуть формуванню нової радянської людини, в житті якої приватна сфера атрофується та буде повністю замінена громадською. Цікавим аспектом планування цього типу житла є відмова від приватних кухонь на користь великих спільних їдалень та кухонь на базі напівфабрикатів (за планом мали обслуговувати до 3-6 тис. мешканців). Подібно до цього піддавалося “усупільненню” виховання дітей, що на практиці означало створення великих дитячих садків та шкіл, де діти проводять

більшість часу поза контактом з батьками. Таким чином радянська система намагалася зруйнувати традиційні інститути сім'ї, в яких бачила пережитки “буржуазного” минулого.

Втім, як і у випадку *Великого Харкова* багато проектних рішень залишилися лише на папері. Ці поселення будувалися та експлуатувалися за державний кошт, і в радянському керівництві почали ставити питання про доцільність таких витрат та звинувачувати архітекторів та урбаністів в утопічності [24].



Рис. 13. В квартал Шостого селища, Запоріжжя, 1930-ті роки.

Крім того, після консолідації влади в руках Сталіна на рубежі 1920-х - 30-х років поступово відбувається відхід від ідеї світової революції, радикального перетворення структури сім'ї та суспільства та пов'язаних із цим архітектурно-мистецьких концепцій конструктивістів. Тоталітарна влада переходить до вирішення більш практичних проблем (індустріалізація, нарощення економічної потужності для забезпечення ведення майбутньої війни), для якої естетично більш підходящою вважає неокласицистичну форму (так званий сталінський ампір), що краще надається до трансляції ідеї імперської величі, народної єдності та оптимізму й загалом краще сприймається неосвіченими верствами населення, далекими від передових мистецьких концепцій.

Таким чином програми будівництва доступного соціального житла на засадах функціональності, що диктує естетику, були згорнуті; архітектори, які їх пропагували, репресовані. Їм на зміну прийшло кон'юнктурне бачення житлового будівництва, де пропагандистська роль та “ідейно правильна” форма ставиться на перше місце, часто коштом зручності планування, доступності та раціонального використання ресурсів [25].

Висновок

Трансформація комплексів орендного та соціального житла у 1920–1930-х роках була зумовлена не лише житловою кризою після Першої світової війни, а й глибшими зрушеннями у соціальній політиці, містобудівному мисленні та архітектурній теорії. Перехід від щільної забудови до планованих житлових комплексів із раціонально організованими квартирами, зеленими просторами та

інтегрованою соціальною інфраструктурою відображав зміну уявлень про житло як базове соціальне благо та інструмент формування якості міського середовища.

Аналіз реалізованих проєктів у Великій Британії, Веймарській Німеччині та Радянській Україні засвідчив, що попри відмінності політичних систем і моделей управління, у різних країнах сформувався спільний набір принципів: стандартизація типології, функціональне зонування квартир, орієнтація на інсоляцію й провітрювання, тісний зв'язок житла з відкритими та зеленими просторами, а також об'єктами побутового обслуговування.

Результати порівняльного аналізу дозволяють стверджувати, що напрацювання 1920–1930-х років заклали підґрунтя для подальшого розвитку орендного та соціального житла у 20 столітті й залишаються актуальними досі. В умовах сучасних житлових криз і пошуку сталих моделей міського розвитку звернення до досвіду цього періоду відкриває можливості для переосмислення ролі держави та вироблення доступних архітектурно-планувальних рішень як інструментів соціальної політики.

Бібліографія

1. Total number of independent states in Europe at the end of each year from 1900 to 2022. *Statista*. URL: https://www.statista.com/statistics/1071017/number-independent-countries-europe-historical/?srsltid=AfmBOopxAf0IM_6sVc-mKmVA_VE1U8egV6RPEaYe_sDy-YLZn3Ha8_Cg.
2. Danièle Voldman, Oliver Waine. Photographing the Slums of 1900s Berlin. *Metropolitiques*. 14.09.2018. URL: <https://metropolitiques.eu/Photographing-the-Slums-of-1900s-Berlin.html>.
3. Pete Jackson. The Russian Revolution and the British working class. *International Socialism*. 13.10.2017. URL: <https://isj.org.uk/the-russian-revolution-and-the-british-working-class/>.
4. Ruth McManus. Housing for all, 1920s style: Big problems, complex solutions. *The Irish Times*. 27.07.2022. URL: <https://www.irishtimes.com/property/residential/2022/06/27/housing-for-all-1920s-style-significant-problems-and-complex-solutions/>.
5. Boundary Estate Conservation Area. *Tower Hamlets Council*. URL: <chrome-extension://efaidnbmninnbpcjpcgglefindmkaj/https://www.towerhamlets.gov.uk/Documents/Planning-and-building-control/Development-control/Conservation-areas/Boundary-EstateV1.pdf>.
6. Military Service Act 1916. *The National Archives*. URL: chrome-extension://efaidnbmninnbpcjpcgglefindmkaj/https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1916/104/pdfs/ukpga_19160104_en.pdf.
7. Trevor Yorke. Homes For Heroes and the Addison Act | A History of UK Housing. *Property Investments*. URL: <https://www.propertyinvestmentsuk.co.uk/homes-for-heroes/>.
8. Housing, Town Planning, &c. Act 1919. *The National Archives*. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/9-10/35/contents/enacted>.
9. Renrui Wang. The Research on Differences and Policies of Housing Provision in UK Cities before and after the WWII. *Researchgate*. URL: https://www.researchgate.net/publication/366687685_The_Research_on_Differences_and_Policies_of_Housing_Provision_in_UK_Cities_before_and_after_the_WWII.
10. Trevor Yorke. Early 20th Century Housing: Council Housing From The Interwar Period. *Property Investments*. URL: <https://www.propertyinvestmentsuk.co.uk/early-20th-century-housing/>.
11. Gidea Park: the Modern Homes Exhibition, 1934. *Municipal Dreams*. URL: <https://municipaldreams.wordpress.com/2025/10/07/gidea-park-the-modern-homes-exhibition-1934/>.
12. Berlin Modernism Housing Estates. *Visit Berlin*. URL: <https://www.visitberlin.de/en/berlin-modernism-housing-estates>.
13. David F. Crew. One Religion, Socialism, and State Welfare in the Weimar Republic. *Oxford Academic*. 01.05.1998. URL: <https://academic.oup.com/book/26055/chapter-abstract/193979687?redirectedFrom=fulltext>.
14. Natasha Smith. Changes to Living Standards in the Weimar Republic. *Save My Exams*. 29.07.2024. URL: <https://www.savemyexams.com/gcse/history/edexcel/24/modern-depth-study-paper->

- 3/revision-notes/weimar-nazi-germany-1918-39/changes-to-weimar-society/changes-to-living-standards-in-the-weimar-republic/.
15. Susanne Kippenberger. Weimar Estates: What 1920s Germany Teaches Us About The Eternal Housing Crisis. *Worldcrunch*. 22.12.2024. URL: <https://worldcrunch.com/business-finance/germany-housing-crisis-weimar/>.
 16. Large Britz housing estate. *Visit Berlin*. URL: <https://www.visitberlin.de/en/large-britz-housing-estate>.
 17. Berlin Modernism Housing Estates. *UNESCO*. URL: <https://whc.unesco.org/en/list/1239/>.
 18. Weiße Stadt (White City). *Visit Berlin*. URL: <https://www.visitberlin.de/en/weisse-stadt-white-city>.
 19. The large Siemensstadt housing estate. *Visit Berlin*. URL: <https://www.visitberlin.de/en/large-siemensstadt-housing-estate>.
 20. Ксенія Кузіна. Жилкомуна. Проекти соціалістичних міст радянської України (1929-1933 рр.). *Аргумент*. 20.12.2020. URL: <https://argumentua.com/stati/zhilkomuna-proekti-sots-al-stichnikh-mst-radyansko-ukra-ni-1929-1933-rr>.
 21. Діденко К. В. СОЦІАЛЬНА ПОЛІТИКА ТА ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО У ХАРКОВІ У 1920-30-х рр.. *Науковий вісник будівництва*. 27.04.2018. URL: <https://svc.kname.edu.ua/index.php/svc/uk/article/view/429>.
 22. Олена Гелла, Любов Качемцева. Соцмісто “Новий Харків”. *Конструктивізм Харків*. URL: <https://constructivism-kharkiv.com/objekty/63-26-45-sotsmisto-khtz>.
 23. Олена Кузьменко, Віктор Кузьменко. Соцмісто. URL: https://www.pslava.info/Zaporizhzhya_Socmisto,364691.html.
 24. К.В. Діденко, О.І. Гелла. ЖИТЛОВІ КОМПЛЕКСИ ЗА ДЕРЖПРОМОМ У СТРУКТУРІ СТОЛИЧНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО ЦЕНТРУ ХАРКОВА 1920–1930-Х РР.. *Українська Академія Мистецтва*. 30.12.2024. URL: <https://journals.naoma.kyiv.ua/index.php/uam/article/view/119>.
 25. Сталінський ампір: архітектура на службі у держави. *UAEU*. 06.05.2021. URL: <https://uaeu.top/rozvahy/stalinskij-ampir-arkhitektura-na-sluzhbi-u-derzhavi.html>.

References

1. Total number of independent states in Europe at the end of each year from 1900 to 2022. *Statista*. URL: https://www.statista.com/statistics/1071017/number-independent-countries-europe-historical/?srsltid=AfmBOopxAf0IM_6sVc-mKmVA_VE1U8egV6RPEaYe_sDy-YLZn3Ha8_Cg.
2. Danièle Voldman, Oliver Waine. Photographing the Slums of 1900s Berlin. *Metropolitiques*. 14.09.2018. URL: <https://metropolitiques.eu/Photographing-the-Slums-of-1900s-Berlin.html>.
3. Pete Jackson. The Russian Revolution and the British working class. *International Socialism*. 13.10.2017. URL: <https://isj.org.uk/the-russian-revolution-and-the-british-working-class/>.
4. Ruth McManus. Housing for all, 1920s style: Big problems, complex solutions. *The Irish Times*. 27.07.2022. URL: <https://www.irishtimes.com/property/residential/2022/06/27/housing-for-all-1920s-style-significant-problems-and-complex-solutions/>.
5. Boundary Estate Conservation Area. *Tower Hamlets Council*. URL: <chrome-extension://efaidnbmninnibpcajpcgglefindmkaj/https://www.towerhamlets.gov.uk/Documents/Planning-and-building-control/Development-control/Conservation-areas/Boundary-EstateV1.pdf>.
6. Military Service Act 1916. *The National Archives*. URL: chrome-extension://efaidnbmninnibpcajpcgglefindmkaj/https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1916/104/pdfs/ukpga_19160104_en.pdf.

7. Trevor Yorke. Homes For Heroes and the Addison Act | A History of UK Housing. *Property Investments*. URL: <https://www.propertyinvestmentsuk.co.uk/homes-for-heroes/>.
8. Housing, Town Planning, &c. Act 1919. *The National Archives*. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/9-10/35/contents/enacted>.
9. Renrui Wang. The Research on Differences and Policies of Housing Provision in UK Cities before and after the WWII. *Researchgate*. URL: https://www.researchgate.net/publication/366687685_The_Research_on_Differences_and_Policies_of_Housing_Provision_in_UK_Cities_before_and_after_the_WWII.
10. Trevor Yorke. Early 20th Century Housing: Council Housing From The Interwar Period. *Property Investments*. URL: <https://www.propertyinvestmentsuk.co.uk/early-20th-century-housing/>.
11. Gidea Park: the Modern Homes Exhibition, 1934. *Municipal Dreams*. URL: <https://municipaldreams.wordpress.com/2025/10/07/gidea-park-the-modern-homes-exhibition-1934/>.
12. Berlin Modernism Housing Estates. *Visit Berlin*. URL: <https://www.visitberlin.de/en/berlin-modernism-housing-estates>.
13. David F. Crew. One Religion, Socialism, and State Welfare in the Weimar Republic. *Oxford Academic*. 01.05.1998. URL: <https://academic.oup.com/book/26055/chapter-abstract/193979687?redirectedFrom=fulltext>.
14. Natasha Smith. Changes to Living Standards in the Weimar Republic. *Save My Exams*. 29.07.2024. URL: <https://www.savemyexams.com/gcse/history/edexcel/24/modern-depth-study-paper-3/revision-notes/weimar-nazi-germany-1918-39/changes-to-weimar-society/changes-to-living-standards-in-the-weimar-republic/>.
15. Susanne Kippenberger. Weimar Estates: What 1920s Germany Teaches Us About The Eternal Housing Crisis. *Worldcrunch*. 22.12.2024. URL: <https://worldcrunch.com/business-finance/germany-housing-crisis-weimar/>.
16. Large Britz housing estate. *Visit Berlin*. URL: <https://www.visitberlin.de/en/large-britz-housing-estate>.
17. Berlin Modernism Housing Estates. *UNESCO*. URL: <https://whc.unesco.org/en/list/1239/>.
18. Weiße Stadt (White City). *Visit Berlin*. URL: <https://www.visitberlin.de/en/weisse-stadt-white-city>.
19. The large Siemensstadt housing estate. *Visit Berlin*. URL: <https://www.visitberlin.de/en/large-siemensstadt-housing-estate>.
20. Ksenia Kuzina. Zhilkomuna. Projects of socialist cities of Soviet Ukraine (1929-1933). *Argument*. 12/20/2020. URL: <https://argumentua.com/stati/zhilkomuna-proekti-sots-al-stichnikh-m-st-radyansko-ukra-ni-1929-1933-rr>.
21. Didenko K. V. SOCIAL POLICY AND HOUSING CONSTRUCTION IN KHARKIV IN THE 1920-30s. *Scientific Bulletin of Construction*. 04/27/2018. URL: <https://svc.kname.edu.ua/index.php/svc/uk/article/view/429>.
22. Olena Gella, Lyubov Kachemtseva. Socialist city “New Kharkiv”. *Constructivism Kharkiv*. URL: <https://constructivism-kharkiv.com/obiekty/63-26-45-sotsmisto-khtz>.
23. Olena Kuzmenko, Viktor Kuzmenko. Sotsmisto. URL: https://www.pslava.info/Zaporizhzhya_Socmisto,364691.html.
24. K.V. Didenko, O.I. Gella. RESIDENTIAL COMPLEXES BEHIND THE STATE INDUSTRY IN THE STRUCTURE OF THE CAPITAL ADMINISTRATIVE CENTER OF KHARKIV 1920–1930s.. *Ukrainian Academy of Arts*. 12/30/2024. URL: <https://journals.naoma.kyiv.ua/index.php/uam/article/view/119>.
25. Stalin's Empire: Architecture in the Service of the State. *UAEU*. 05/06/2021. URL: <https://uaeu.top/rozvahy/stalinskij-ampir-arkhitektura-na-sluzhbi-u-derzhavi.html>.

Maksym Gakh

*Lviv Polytechnic National University,
Department of Architectural Constructions
maksym.l.hakh@lpnu.ua
orcid.org/0009-0000-6840-5774*

TRANSFORMATION OF RENTAL AND SOCIAL HOUSING COMPLEXES IN 1920s -30s

© Gakh M., 2026

Abstract

The article examines the transformation of rental and social housing complexes in the 1920s–1930s in the context of profound political, socio-economic and cultural changes after the First World War. The evolution of housing policy and architectural and planning decisions in European countries, in particular in Great Britain, Weimar Germany and Soviet Ukraine, is analyzed.

Particular attention is paid to the formation of new types of housing complexes, the role of the state and local authorities in regulating the housing market, as well as the influence of modernist ideas on the planning structure, apartment typology and facade solutions. Using the example of Berlin housing complexes of the 1920s–1930s, in particular the projects of Bruno Taut, as well as the constructivist socialist settlements of Soviet Ukraine, the transition from dense block-building to buildings surrounded by open, green spaces and filled with standardized apartments and rooms is traced. It is shown that the achievements of this period laid the foundations of the modern understanding of social and rental housing and remain relevant in the context of current housing crises.

Keywords: rental housing, social housing, housing policy, housing complexes.