

ВТОРОЕ ЖИЛИЩЕ В СТРУКТУРЕ ГОРОДА

УДК: 728.8
ББК: 85.110.2

Зиятдинов Зуфар Закиевич

кандидат архитектуры, главный архитектор проекта,
ЗАО «Пензагражданпроект»,
Пенза, Россия, e-mail: zzz@penzagp.ru



Аннотация

На основе анализа статистических данных и результатов исследований ряда отечественных и зарубежных авторов опровергнуто представление о явлении «второе жилище» как о феномене исключительно городского образа жизни. Квартиры в городах активно приобретаются жителями ближних и дальних пригородов с целью временного пребывания. Многие горожане переселяются в садово-дачные и сельские дома для постоянного проживания, а освободившиеся квартиры в городе используют в качестве второго жилища. Показано новое функциональное назначение второго жилища в связи с его расположением в городской среде. Высокие темпы роста количества вторых жилищ в городах отражают несовершенство современной городской среды проживания и необходимость смены парадигмы современной градостроительной теории.

Ключевые слова

дачи, садовые участки, дома для отдыха

В настоящее время на территории России наблюдается интенсивное развитие второго жилища: садовые дома в садоводческих товариществах; кооперативные, ведомственные и государственные дачи советского периода; односемейные дома в современных загородных дачных поселках; эксплуатируемые городскими жителями пустующие дома в сельских поселениях; арендуемые у местного населения индивидуальные дома и отдельные помещения; загородные усадьбы, резиденции, виллы, замки, поместья и т. п.

Многие отечественные и зарубежные исследователи отмечают, что развитие второго жилища связано с городским образом жизни и распространяется на территориях за пределами городов. Так, австрийский исследователь Е. Лихтенбергер определяет второе жилище, как загородный дом, который используется только временно, в основном для отдыха [1, 3]. Доктор архитектуры С.Б. Поморов назвал выпущенную им монографию «Второе жилище горожан или дом на природе...» (курсив наш – З.З. Зиятдинов), подчеркивая тем самым принадлежность второго жилища горожанам и расположение его на территориях вне города [2].

Такая трактовка второго жилища, как показывают сопоставления статистических данных по развитию вторых жилищ в ряде стран, не отражает современных тенденций его развития. За последние три десятилетия наблюдается интенсивное увеличение количества вторых жилищ в структуре городов, в пределах границ городской территории, и приобретаются вторые жилища в городах не только горожанами, но и в значительной степени жителями сельских населенных мест.

Директор Федеральной службы жилищного строительства Швейцарии (Bundesamt für Wohnungswesen) доктор Петер Гуртнер (Dr. Peter Gurtner) приводит статистические данные по развитию второго жилища в Швейцарии в целом по стране и отдельно в городах [3, с. 1, 2, 3]. В 1970 году доля вторых жилищ от суммарного объема жилого фонда первых и вторых жилищ составляла: по стране в целом – 6%, в городах – 1,2%. За

десятилетний период, к 1980 году, доля вторых жилищ по стране возросла в 1,43 раза до 8,8%, а в пределах городов – в 3,17 раза до 3,8%. В 2000 году аналогичные показатели по стране составили 12%, т. е. рост в 1,36 раза, а отдельно по городам – 8,2%, т. е. в 2,16 раза [3, с. 2]. Из приведенных данных видно, что темпы распространения второго жилища в городах Швейцарии в 2–3 раза опережают темпы его увеличения в целом по стране. Вывод, заключает П. Гуртнер, очевиден: «второе жилище завоевывает города» [3, с. 2]. Аналогичный вывод – об опережающих темпах распространения второго жилища в городах относительно темпов их строительства в целом по государству и относительно строительства городских первых жилищ – делают в 2004 году исследователи Hanz Rudolf Schulz и Peter Wurmlі (Швейцария) [4, с. 88].

Швейцарский исследователь Ганс Кисслинг (Hans Kissling) отмечает, что в 2000 году доля вторых жилищ от общего жилого фонда в городе составляла: в Цюрихе – 5%, в Женеве – 16%. В Базеле количество вторых жилищ за 20 лет возросло с 2500 единиц в 1980 году до 8000 в 2000 году, в 2010 году в Цюрихе число вторых жилищ составило 15000 единиц [5, с. 2]. Вторые жилища в городах приобретаются жителями пригородной зоны и близлежащих сельских поселений, других округов страны, а также иностранцами. Многие горожане, относящиеся к среднему классу, переезжают за город для постоянного проживания, а оставшаяся после переезда квартира в городе используется периодически в качестве второго жилища [5, с. 2]. В каждом из двух швейцарских городов Гомс (Goms) и Албула (Albula) суммарное число первых и вторых жилищ данного города превышает число его жителей. Согласно переписи 2000 года в Гомсе на 4743 жителя или на 1500 семей приходится 5624 жилых единицы. Доля вторых жилищ от совокупного жилого фонда составляет в Гомсе 56,7%, а в Албула – 62,8% [6, с. 1].

В Германии во многих городах вторые жилища в виде квартир в многоэтажных домах и коттеджей с приусадебными участками составляют более 10% всех жилых единиц. По результатам переписи, проведенной Государственной службой статистики Саксонии, в Лейпциге в 1998 году доля вторых жилищ от общего объема жилого фонда равнялась 29,7%, в Хемнитце – 26,7%, в Дрездене – 18,5%, в каждом из городов Цвикау, Рлауен, Криммитшау, Лимбах-Оберфрон, Герлитц и Цитау – по 15% в каждом. Средний показатель по всем саксонским городам равен 11% [7, с. 34, 35]. По данным доклада информационно-медийной службы CIPRA alpMedia, в 2008 высокая доля – до 30% и более – вторых жилищ в городах Германии не является редкостью. Например, в каждом из городов Bayern и Bad Hindeland она равна 33% от всех жилых ячеек, в городе Winkl – 29%, а в Allgauer Kurort Oberstaufen – 39%, что составляет 1850 вторых квартир и односемейных домов [6, с. 21]. Кроме этого, в структуре городов имеются вторые жилища в виде Kleingärten, Schrebergärten, Ferienhäuser, которые еще больше увеличивают присутствие второго жилища на территории городов [7, с. 34, 35]. Исследователи Hans-Rudolf Schulz и Peter Wurmlі связывают появление в городах вторых жилищ в виде квартиры в многоквартирном доме с профессиональной мобильностью и называют вторую квартиру в городе «точкой опоры» (приводя термин на итальянском языке – «pied-a-terre»), т. е. местом, которое можно использовать как гостиницу и где можно остановиться [4, с. 84].

В России появление второго жилища в виде квартиры в городе до 1990 года, когда существовали социалистические общественно-производственные отношения, представляло собой единичные случаи. В последнем десятилетии XX века, после введения рыночных отношений, частной собственности и свободного оборота недвижимости стали появляться граждане с уровнем доходов, позволяющим приобрести дополнительные квартиры. В Пензе в 2000 году доля семей, проживающих в городе и имеющих на его территории вторые жилища в виде квартир и односемейных домов, составляла около 3 – 3,5%. Число таких семей со временем возрастает. В 2012 году их доля составила 22%, в том числе 7% семей, которые имеют коттеджи для постоянного проживания в

пригородной зоне, а освободившиеся городские квартиры используются как второе жилище для временного пребывания. Вторые жилища в виде квартиры в городе – центре областной системы расселения приобретаются не только проживающими в нем горожанами, но и жителями сельских поселений. Развернутое в начале XXI века ипотечное кредитование жилья позволило многим горожанам приобрести вторую (а в ряде случаев и третью, четвертую...) квартиру как объект для инвестиций. Суммарная доля квартир, в которых отсутствует постоянное проживание их владельцев, составляет в Пензе 30%. А наиболее состоятельные граждане, представляющие в основном предпринимателей, владельцев крупных предприятий, чиновников высокого уровня, имеют, наряду с одним или несколькими вторыми жилищами в Пензе, квартиры в Москве и Санкт-Петербурге и в курортно-туристических зонах в России или за рубежом. Наиболее интенсивное развитие второе жилище в виде квартиры в городе получило в крупнейших городах страны. Так, по данным заместителя директора по экономике градостроительства ГУП НИиПИ Генплана Москвы В. Беккера, в 2008 году более половины московских семей имели второе жилище в виде второй квартиры, расположенной в границах столицы. В Москве «появились пустые квартиры и даже целые дома...» [8].

Исследователи отмечают, что основными функциями второго жилища являются рекреационно-экологическая и экстративная (производственная) [2, с.167]. Эти функции являются для второго жилища основными при следующих двух условиях:

1. Нахождение второго жилища вне городской территории. При этом второе жилище в виде односемейного дома с приусадебным участком сохраняет обе функции, а жилище в виде квартиры в многоквартирном доме без приусадебных участков сохраняет только экологическую функцию.

2. Нахождение в пределах городской территории, когда второе жилище имеет форму односемейного дома с приусадебным участком: садовые и дачные участки (в России), *Kleingarten* и *Schrebergarten* (в 27 странах Европы, в том числе и в Германии, а также в стадии начала распространения – в ряде стран Азии, Африки и Латинской Америки) и т. п.

Города по сравнению с загородными землями являются островами экологического неблагополучия и за счет небольших земельных наделов ограничивают выращивание сельхозпродукции. Поэтому экологическая и производственная функции городских вторых жилищ становятся менее выраженными. Городское второе жилище в виде квартиры в многоэтажном городском доме теряет функции, присущие загородному размещению, и приобретает новое функциональное наполнение.

Проведенные нами исследования показали, что второе жилище в виде квартиры в городе имеет следующие функции:

- культурно-просветительская, связанная с посещением городских выставок, театров, музеев, галерей и т. д.;

- клубно-развлекательная, обусловленная посещением клубов по интересам, кафе, ресторанов, ночных клубов, дискотек и других увеселительных заведений, встречами с друзьями, бывшими одноклассниками и др.;

- спортивно-оздоровительная, предусматривающая занятия физкультурой и спортом в спортзале, на городском стадионе, в фитнесцентре, посещение бассейна, ледового дворца, танцзала и т. д.;

- учебно-образовательная – обучение в вузе или колледже по заочной или вечерней форме обучения, занятия на семинарах, курсах, в кружках, занятия с репетитором и т. д.;

- лечебно-медицинская – возможность получения качественного медицинского обслуживания в высокотехнологичных медицинских центрах; регулярный медицинский осмотр, периодическое прохождение курсов лечения и т. д.;

- производственно-трудовая – когда пребывание в городском втором жилище связано с временным, вахтовым характером трудовой деятельности. Например, работа профессора

вуза с проведением занятий 2–3 раза в неделю, должность дежурного охранника с режимом работы сутки через трое, посуточная работа на предприятиях пищевой промышленности, дежурство на станциях скорой помощи, работа таксистом и т.д.

Развитие второго жилища в виде квартиры в городе характерно для многих государств мира с развитой экономикой, в том числе и для России. Процессы перемещения мест основного проживания горожан в пригородные зоны, приобретения городских квартир в качестве вторых жилищ жителями сельских поселений являются отражением экспансии второго жилища на территорию города и приводят к фактическому переселению существенной части городских жителей из городов в пригороды, к снижению плотности населения на городских территориях.

Библиография

1. Lichtenberger, E. Die Stellung der Zweitwohnungen im städtischen System – das Wiener Beispiel. Berichte zur Raumforschung und Raumplanung. – 1980. – №1. – P. 3–18.
2. Поморов, С.Б. Второе жилище горожан или дом на природе. Урбоэкологические аспекты эволюции городского жилища / С.Б. Поморов. – Новосибирск: изд-во НГАХА, 2004. – 472 с.
3. Gurtner, P. Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik. Bundesamt für Wohnungswesen, 2001. – P. 30.
4. Schulz, H., Würmli P. Detailauswertung der Gebäude – und Wohnungserhebung 2000. Bundesamt für Statistik und Bundesamt für Wohnungswesen, 2004. – P. 91.
5. Kissling, H. Das “kalte Betten” – Problem. Genf: home//Archiv” – 2010. – № 35. – P. 4.
6. Willimann, I. Regionalwirtschaftliche Wirkung von Zweitwohnungen. Hochschule Luzern-Wirtschaft, 2010, Juni.
7. Banse, J., Effenberger K. Tendenzen der Wohnsuburbanisierung und Wohnungsleerstände. Stadtökologische Forschungen, 2000 – № 28. – P. 29–37.
8. Беккер, В.Я. Больше половины москвичей имеют второе жилье [Электронный ресурс] / В.Я. Беккер. – Режим доступа: <http://www.metrimfo.ru/news/43701.html>

Статья поступила в редакцию 09.08.2013

A SECOND HOME IN THE CITY

Ziyatdinov Zufar Z.

PhD. (Architecture), Chief Project Architect,
ZAO «Penzagrazhdanproyekt»,
Penza, Russia, e-mail: zzz@penzaggp.ru

Abstract

The author reviews statistical data and research findings of some domestic and international authors and argues against the idea of « second home » as a phenomenon that is pertinent exclusively to the urban way of life. Flats and apartments in cities are now actively acquired by residents of the near and far suburbs for the purpose of temporary stay. Many city dwellers move to the countryside and rural areas for permanent residence, using their flats or apartments in the city as their second home. The new functional use of the second home is shown in relation to its arrangement in a city environment. A rapidly increasing number of second homes in the cities reflects dissatisfaction with the current urban living environment and points to the need to change the paradigm of the current city-planning theory.

Key words:

summer residences, allotments, houses for leisure time activities

References

1. Lichtenberger, E. (1980) Die Stellung der Zweitwohnungen im städtischen System – das Wiener Beispiel. Berichte zur Raumforschung und Raumplanung, No.1, p. 3–18.
2. Pomorov, S.B. (2004) Second Home of Citizens or Home in the Nature. Urban Ecology Aspects in the Evolution of Urban Dwelling. Novosibirsk: NGAHA Publishing.
3. Gurtner, P. (2001) Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik. Bundesamt für Wohnungswesen.
4. Schulz, H., Würmli P. (2004) Detailauswertung der Gebäude – und Wohnungserhebung 2000. Bundesamt für Statistik und Bundesamt für Wohnungswesen.
5. Kissling, H. (2010) Das “kalte Betten” – Problem. Genf: home //Archiv”, No. 35, p. 4.
6. Willimann, I. (2010) Regionalwirtschaftliche Wirkung von Zweitwohnungen. Hochschule Luzern-Wirtschaft, Juni.
7. Banse, J., Effenberger K. (2000) Tendenzen der Wohnsuburbanisierung und Wohnungsleerstände. Stadtökologische Forschungen, No. 28, p. 29–37.
8. Bekker, V.Ya. More Than Half of the Muscovites Have a Second Dwelling [Online] . Available at: <http://www.metrinfo.ru/news/43701.html>