

Зиятдинов Зуфар Закиевич

кандидат архитектуры, главный архитектор г. Пензы.
Управление градостроительства и архитектуры города Пензы.
Пенза, Россия, e-mail: zzz@penzagp.ru

ВЛИЯНИЕ ВТОРОГО ЖИЛИЩА НА ЭКОНОМИКУ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

УДК: 711

ББК: 85.110

Показаны масштабы развития второго жилища в России и в мире. Выявлена взаимосвязь между развитием второго жилища и экономической эффективностью функционирования градостроительных систем. В ряде районов второе жилище приводит к дефициту свободных от застройки земель и тем самым воздействует на рост цен на недвижимость и земельные участки, влияет на уровень налогообложения, на изменение баланса территорий в структуре землепользования регионов, на компактность генеральных планов городов, требует единовременных и эксплуатационных инвестиций на возведение строений и развитие инженерно-транспортной инфраструктуры. Развитие трансграничности второго жилища приводит к перетеканию финансовых капиталов в страны расположения вторых жилищ нерезидентов. Увеличение численности вторых жилищ типа «квартира в городе» ведет к снижению плотности населения и плотности жилого фонда основного проживания.

Ключевые слова: дачи, садовые дома, второе жилище, экономика градостроительства

В последние десятилетия в мире наблюдается интенсивное распространение второго жилища – домов и квартир для временного пребывания с целью отдыха и получения продуктов питания. По данным Всемирной туристской организации, число вторых жилищ на сегодняшний день превышает 420 млн. единиц. Суммарная площадь занимаемой вторыми жилищами территории равна 42 млн. га, или 420 тыс. кв. км, что составляет 0,282% от территории суши земли и превышает площади территорий таких отдельно взятых государств, как Германия, Великобритания, Норвегия, Италия и т.д., – всего 134 страны [1]. Численность вторых жилищ постоянно увеличивается, при этом темпы ее увеличения в развитых странах превышают темпы роста населения [2].

Актуальность развития второго жилища в России связана с тем, что количество дачных и садовых домов и используемых для отдыха реконструированных и вновь возведенных домов и квартир в сельских и городских поселениях в настоящее время составляет 22,3 миллионов единиц [2] (рис. 1).

Суммарная территория, занимаемая вторыми жилищами, включая территории общего пользования, равна 4,8 млн. га, что превышает площадь Московской области и по отдельности площади таких областей, как Ярославская, Брянская, Пензенская, Тульская, Орловская и т.д. – всего 30 областей [2]. Во многих случаях территория поселков вторых жилищ, принадлежащих жителям одного города, превышает территорию самого города. Так, площадь садовых и дачных участков жителей каждого из таких городов, как Санкт-Петербург, Нижний Нов-

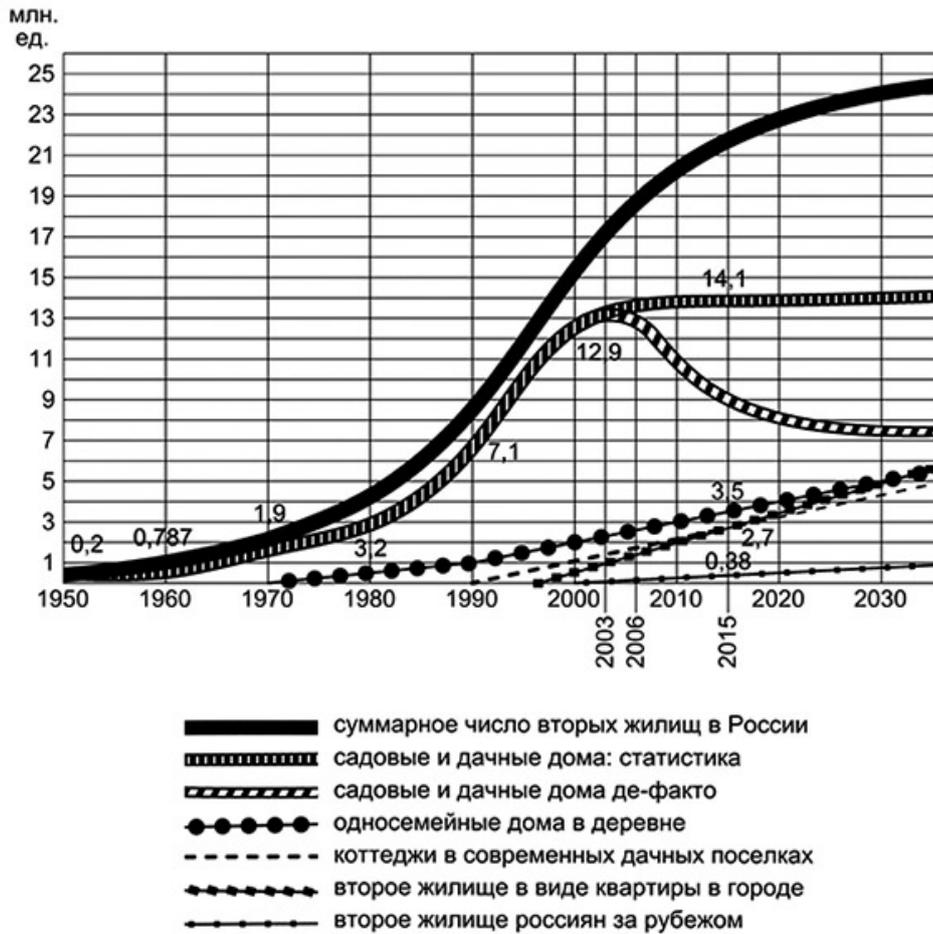


Рис. 1. Динамика развития второго жилища в России

город, Саранск, Пенза, Рязань, Новосибирск, Волгоград, Ярославль, Красноярск, Чайковский Пермской области, Кузнецк Пензенской области и многих других, больше площади соответствующих городских территорий. Площадь земель поселков вторых жилищ, принадлежащих москвичам, составляет более 2200 кв. км и более чем в 2 раза превосходит площадь Москвы в границах 2010 г. и сопоставима с ее территорией в современных границах. «Второе жилище» как явление распространено во всех восьми федеральных округах, во всех регионах страны, среди всех социальных слоев и групп населения. Оно развивается и непосредственно на землях поселений в пределах городской или поселковой черты, и в пригородных зонах городов, причем не только больших, крупных и крупнейших, но и малых и средних городов, а также в окружении поселков городского типа и сельских поселений [2] (рис. 2).

Территориальные размеры некоторых поселков вторых жилищ достигают 2,5–3 и более тыс. га, т.е. 3 x 10 км; число участков в них составляет 20 и более тыс. Например, в Ленинградской области 60 садоводческих товариществ близ железнодорожной станции Мшинская образовали на территории 2,2 тыс. га поселок, насчитывающий около 25 000 участков. Массив садоводческих товариществ под названием «Дунай» под Санкт-Петербургом насчитывает около 50 000 садовых участков [3].

В Московской области «на стыке Пушкинского и Щелковского районов между городами Королев, Пушкино, Ивантеевка и Щелково они формируют огромные сплошные массивы, псевдогорода, по площади куда большие, чем ближайšie к ним города областного подчинения» [4].

Как массовое явление современной градостроительной практики, развитие второго жилища не может не оказывать существенного влияния на градостроительную экономику регионов. Вопросы градоэкономического влияния второго жилища на функционирование городских и сельских поселений и систем расселения в работах отечественных и зарубежных авторов рассматривались недостаточно и требуют изучения.

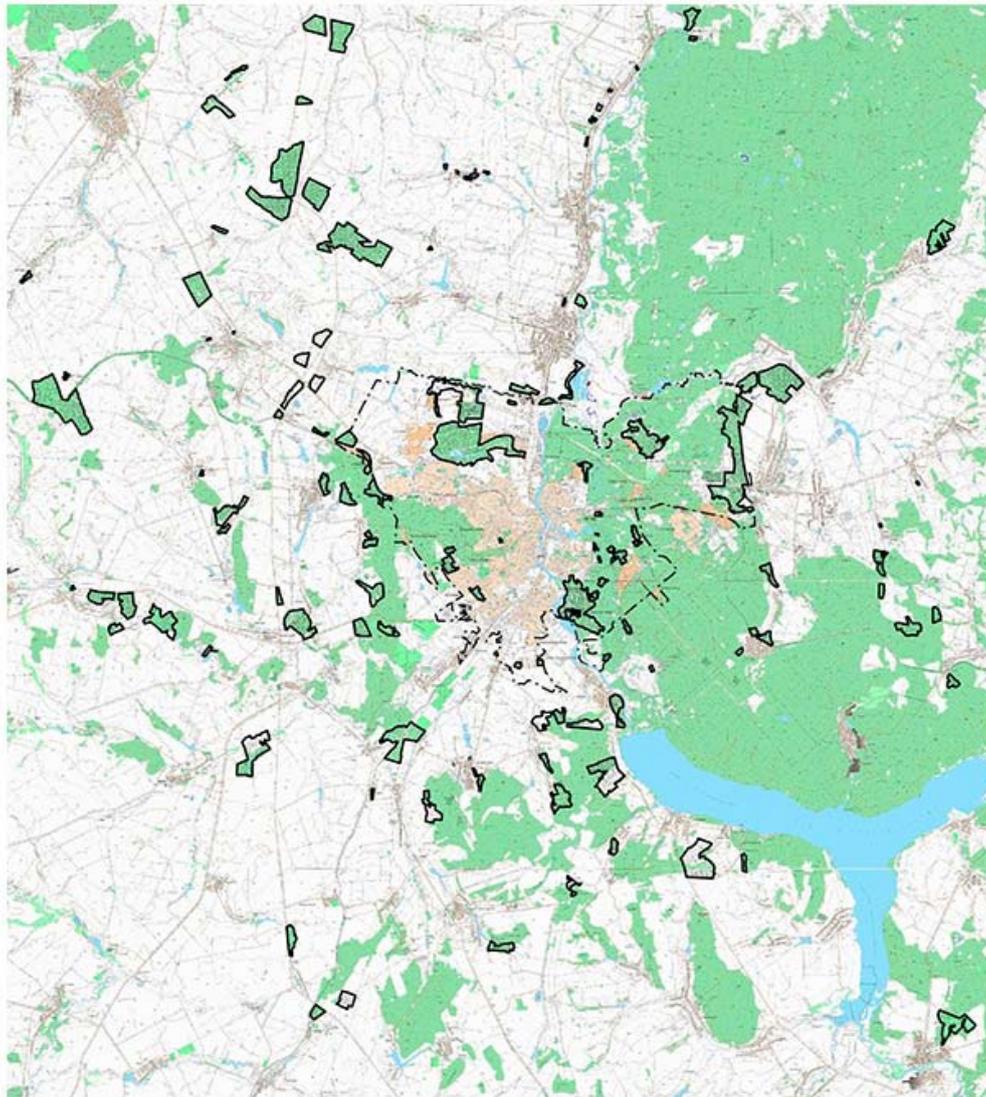


Рис.2. Схема локаций вторых жилищ жителей Пензы в границах областного центра и в его пригородной зоне.

Источник: Зиятдинов З.З. Влияние второго жилища на формирование систем расселения //Академический вестник УралНИИпроект РААСН. 2016. № 2. С. 63–69

Методика исследований

Представляемые в настоящей статье результаты исследований получены на основе анализа эмпирических и теоретических выводов научных публикаций отечественных и зарубежных ученых, группировки и сопоставления статистических данных по развитию второго жилища в поселениях разной величины, социологического опроса владельцев садово-дачных участков, изучения проектных и картографических материалов, натурных обследований дачных поселков и садоводческих товариществ и почасовой фиксации интенсивности автомобилепотоков, направленных к садово-дачным поселкам в дни массового посещения вторых жилищ.

Локации поселков вторых жилищ и трудность сообщений с ними определены методом построения изохрон транспортной доступности городов-центров областных систем расселения, а также измерениями по картографическим источникам с использованием ГИС-технологий.

Режим функционирования вторых жилищ (часы, частота, трудность сообщений во второе жилище и обратно, длительность пребывания в нем, посещаемость в зимнее время и т.д.) выявлен: 1) фиксацией прибывающих в садоводческие товарищества и убывающих из него садоводов в течение дня в будние и выходные дни в период дачного сезона и в зимнее время; 2) интервьюированием председателей девяти садоводческих товариществ и председателя пензенского областного общества садоводов.

Дефиниции

Проведенное исследование потребовало введения в его понятийный аппарат термина «второе жилище», определение которого дано на основе анализа терминологии, используемой в работах отечественных и зарубежных исследователей, а также на основе изучения тенденций развития второго жилища в нашей стране и за рубежом. Определение дано в развернутом и кратком виде.

Развернутое определение: второе жилище – это жилая единица (ячейка) (в виде односемейного дома или квартиры в многоквартирном доме), которая расположена (за пределами обычной среды проживания) в городском или сельском поселении или вне поселения и принадлежит наряду с основным жилищем (в виде дома или квартиры в городе или сельском поселении) на правах частичной или полной собственности или аренды одной и той же семье (или несколькими семьям, у каждой из которых имеется основное жилище) и используется членами семьи (или семей) временно, в течение года менее продолжительно, чем основное жилище.

Краткое определение: второе жилище – все жилые ячейки в собственности одной семьи, не являющиеся ее первым, основным, жилищем. Первое жилище – место проживания семьи более половины дней в течение года и место регистрации ее постоянного проживания.

Результаты исследований

Исследование показало, что влияние развития двойственности жилища на экономику градостроительства городских и сельских поселений и систем расселения проявляется посредством единовременных и эксплуатационных затрат на строительство и эксплуатацию вторых жилищ, а также через экономический эффект от результатов эксплуатации второго жилища.

По оценкам В.Л. Каганского, совокупные единовременные капиталовложения в строительство дачных и садовых домов на территории России составляют с учетом расходов на инженерно-транспортную инфраструктуру более 60 триллионов руб. или 1 триллион долл. без учета стоимости земли в пересчете на цены 2017 г. [5]. Для функционирования второго жилища требуются эксплуатационные расходы, которые в России в течение года превышают 180 млрд. руб. или 3 млрд. долл. [2].

Немецкий исследователь Либекке (Liebecke R.) отмечает, что второе жилище в ряде регионов становится весьма существенной составной частью налогооблагаемой базы [6]. В Германии сумма ежегодных налоговых поступлений от вторых жилищ за одиннадцатилетний период (1996–2007) возросла в 2,4 раза: с 38 млн. евро до 91,5 млн. евро [7]. По данным Росстата, в

Российской Федерации ежегодные налоговые поступления от садовых участков, которые являются одним из видов второго жилища, за одиннадцатилетний период (1996–2007) более чем удвоились [8]. Аналогичная ситуация складывается и во многих других странах. В Швейцарии на территории более половины административных кантонов доля вторых жилищ составляет от 20 до 95% совокупного жилого фонда первых и вторых жилищ, а доли налоговых сборов от второго жилища составляют от 5 до 40% в структуре налогов кантона. В Скандинавских странах доля семей, имеющих вторые жилища, достигает 60%, соответственно, и суммы налогообложения значительны. Со временем происходит рост налогов, причем не только на строения и участки вторых жилищ, но и на строения первых жилищ [9].

Распространение вторых домовладений требует значительных территорий, приводит к дефициту свободных от застройки земель и спекулятивным перепродажам участков, тем самым обуславливая значительный рост стоимости земли. Растут не только рыночные, но и кадастровые цены на землю, и, как результат, повышаются налоги [10]. Т.Г. Нефедова отмечает, что «наступление горожан в пригородах – очень серьезная проблема для нашего сельского хозяйства. А наступление это крайне агрессивно, ведь цена земли в пригородах крупных городов, особенно вокруг Москвы, постоянно растет...» [11].

В поселениях, на землях которых увеличивается число вторых жилищ, особенно в сельских населенных пунктах, возрастает стоимость недвижимости: растут цены и на первые, и на вторые жилища. Об этом говорят результаты исследований ученых из США, которыми выявлена прямая корреляция между количеством вторых жилищ и стоимостью объектов основного проживания одного района [9].

Развитие второго жилища вызывает перераспределение приоритетов среди элементов рекреационных систем: на фоне роста численности вторых жилищ спрос на отели и другие объекты коллективного размещения туристов уменьшается [12]. Швейцарский ученый Мюллер (Müller Н.) констатирует, что темпы увеличения количества вторых жилищ многократно опережают темпы строительства отелей и гостиниц, и называет второе жилище «убийцей отелей» [13] (рис. 3).

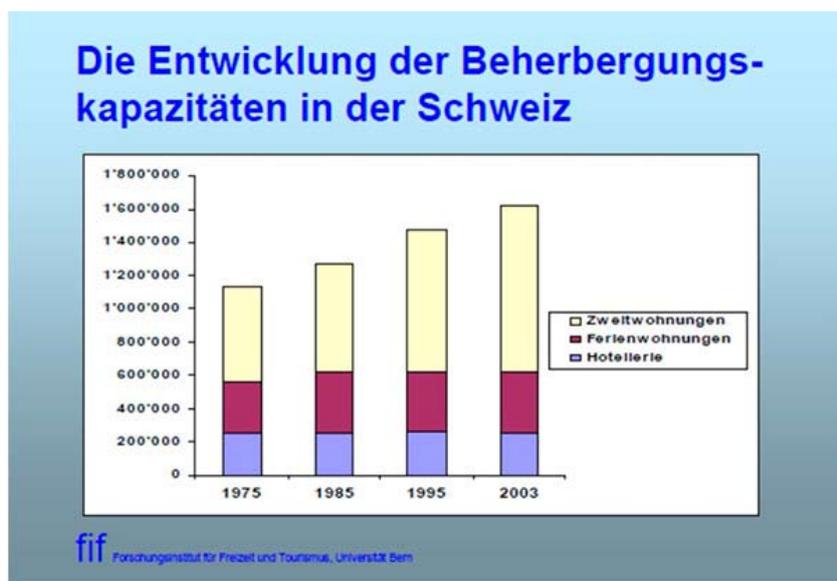


Рис. 3. Рост количества вторых жилищ и гостиниц, отелей с 1975 по 2003 г. На диаграмме обозначены: светло-желтым тоном – вместимость (койко-мест) вторых жилищ в виде квартир в многоэтажных жилых домах; темно-розовым – вместимость вторых жилищ в виде квартир, используемых временно в период выходных дней, отпуска и т.д.; синим – вместимость отелей

Вторые жилища могут способствовать финансовой стабильности региона в период финансово-экономического кризиса, когда, в отличие от отелей, число пребывающих в них людей не снижается. Так, в докладе от 26.06.2013 г. федеральной службы Швейцарии по туризму «О структуре и будущей стратегии туризма в Швейцарии» отмечается: в связи с начавшимся с осени 2008 г. кризисом снизилась прибыль отелей в туристических районах страны из-за снижения числа туристов в отелях. В то же время количество нерезидентов, приезжающих для отдыха в свою вторую недвижимость на территории Швейцарии, не сократилось, и ожидаемая прибыль от вторых жилищ не уменьшилась [14].

Второе жилище способствует развитию сектора обслуживания градостроительных систем за счет переориентации бизнеса на предоставление товаров и услуг владельцам вторых домохозяйств, а также за счет спроса на сопутствующую второму жилищу туристическую инфраструктуру [15].

Количественный рост вторых жилищ приводит к усилению их значения в экономическом развитии регионов. Исследователи отмечают, что экономика отдельных регионов и целых стран, где количество вторых жилищ составляет значительную долю в общем объеме жилого фонда, в значительной мере попадает в зависимость от второго жилища. Такая ситуация отмечается в Швейцарии в кантонах Граубюнден, Валлис, Тесин, в каждом из них доля вторых жилищ составляет от 70 до 95% всего жилого фонда кантона [16].

В XXI в. усиливается тенденция трансграничности второго жилища: все больше вторых домохозяйств приобретаются в зарубежных странах. Эта тенденция объясняется различием природно-климатических условий и экономик разных стран: отличаются средние уровни доходов населения, стоимость квадратного метра недвижимости, ставки налогообложения и т.д. Вследствие покупки или строительства недвижимого имущества нерезидентами происходит перетекание капиталов из стран основного проживания в страны расположения второго жилища. Нерезиденты инвестируют единовременные капитальные вложения на приобретение приусадебного участка и построек на нем, оплачивают эксплуатационные расходы на функционирование вторых жилищ, финансируют (потребляя местные товары и услуги) развитие местного производства и сферы услуг и способствуют увеличению количества рабочих мест и снижению уровня безработицы [17]. Е. Lichtenberger, сравнивая экономики туристических отраслей в Австрии и Швейцарии, отмечает, что Швейцария выигрывает у Австрии из-за того, что имеет больше вторых жилищ, принадлежащих состоятельным бизнесменам-иностранцам из богатых стран – США, Арабских Эмиратов, Китая, России – которые платят налоги и являются постоянными клиентами учреждений общественного обслуживания [18].

Влияние на межрегиональное перетекание финансовых потоков внутри страны происходит за счет приобретения жителями одних регионов второго жилища в других регионах. Это особенно актуально для Российской Федерации с ее самой большой в мире территорией и многообразием природно-экологических и социально-экономических условий развития районов страны. Стоимость жилья в Москве и Петербурге многократно превышает стоимость жилья в сельских поселениях и в малых и средних городах прилегающих к столицам регионов. Жители крупнейших городов приобретают односемейные жилые дома с приусадебными участками в небольших городах и сельских поселениях и используют их в качестве второго жилища [19].

Некоторые виды второго жилища (такие, как садовые дома с приусадебными участками в странах бывшего СССР, кляйнгартен (Kleingarten) в государствах Западной Европы и в некоторых

странах Азии и Африки) вносят существенный вклад в экономику сельского хозяйства, в производство сельскохозяйственных продуктов питания [20].

Потребность населения в садовых и дачных участках зависит от типа жилища и площади приусадебного участка при первом жилище. Наибольшая доля владельцев садовых участков фиксируется среди жителей многоэтажных жилых домов без приусадебных участков [21]. Строительство многоквартирного дома в городе неизбежно вызывает возведение садовых домов с приусадебными участками в пригородной зоне. Поэтому многоэтажный дом необходимо рассматривать совместно с садово-дачными строениями его жителей, а экономику строительство жилья определять с учетом садоводческих товариществ горожан. В связи с этим выполнен сравнительный анализ альтернативных технико-экономических вариантов жилой застройки в малых и средних городах: с одной стороны – многоэтажная жилая застройка и вторые жилища ее жителей, с другой стороны – усадебная жилая застройка, не вызывающая потребности в загородных садовых и дачных участках.

Сравнительный анализ показал:

- общая сметная стоимость строительства односемейных домов с приусадебными участками площадью по 1000 – 1200 кв. м на 8 – 15% меньше по сравнению с совокупной стоимостью двух жилищ: 5-ти, 9-тиэтажных домов и загородных поселков вторых жилищ;
- эксплуатационные затраты усадебного жилья в целом равны суммарным эксплуатационным затратам многоквартирных домов и садово-дачных строений;
- площадь территории размещения малоэтажной жилой застройки с приусадебными участками соответствует территории строительства многоэтажной застройки и вторых жилищ ее жителей;
- затраты времени на трудовые и культурно-бытовые передвижения при малоэтажном жилье не превышают 25–27 минут и несущественно превышают аналогичные затраты времени при 5-ти, 9-тиэтажной застройке;
- по социальным результатам предпочтение имеет малоэтажная застройка с приусадебными участками, которая в большей степени отвечает потребностям и образу жизни населения малых и средних городов [21].

На функционирование садоводческих товариществ выделяются сотни миллионов рублей из бюджета регионов. Так, в 2015 г. Правительством Санкт-Петербурга потрачено «из городского бюджета на содержание инфраструктуры садоводств – около 180 миллионов рублей, на обеспечение безопасности – более 10 миллионов, ... на реализацию инфраструктурных проектов в дачных массивах – 12 миллионов, на популяризацию садоводческого движения – около 7 миллионов. В 2014 г. ... 54 миллиона рублей ... на создание нового дачного массива «Возрождение» в поселке Лебяжье Ломоносовского района. За счет этих денег были нарезаны и оформлены 326 участков... многодетным семьям. ... За счет бюджета в не застроенном пока дачном поселке проводится электричество и обустраиваются подъездные пути» [22].

Развитие второго жилища обуславливает развитие транспортной инфраструктуры региона. К садоводческим товариществам строят новые и реконструируют существующие дороги, по которым направляется автомобилепоток. Повышаются значения таких технико-экономических

показателей, как плотность дорожной сети, интенсивность транспортных потоков, средняя скорость движения автотранспорта и т. д. Усиливаются экономико-хозяйственные взаимосвязи поселений, развивается бизнес, ревитализируются стагнирующие и деградирующие сельские поселения, как, например, села в Пензенской области: Мастиновка, Анновка, Полеологово Мокшанского района, Воейково, Куриловка, Засечное, Барковка Пензенского района, Победа Железнодорожного района и др. [23].

Влияние развития второго жилища на градоэкономику происходит также за счет того, что, располагаясь во многих случаях в структуре городов, садоводческие товарищества и дачные поселки снижают степень компактности городских планов, в результате чего увеличивается протяженность улично-дорожной сети и коммуникаций инженерно-технического обеспечения. Возрастают временные и финансовые затраты на строительство и эксплуатацию сетей и дорог, а также на передвижения людей и материальных продуктов, в результате снижается эффективность экономического функционирования градостроительных систем. Большую часть года вторые жилища пустуют и создают мертвые зоны, где инженерно-транспортная инфраструктура, рассчитанная на пиковые нагрузки, работает вхолостую и приносит убытки в виде затрат на поддержание ее в рабочем состоянии (рис. 4.)

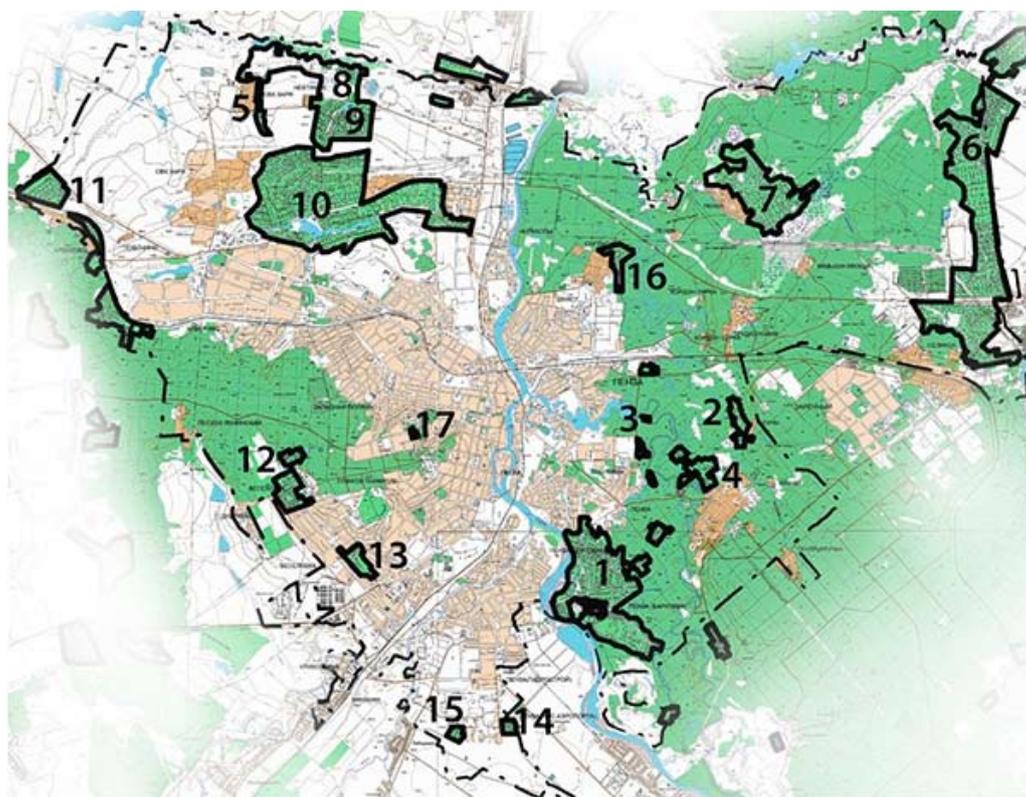


Рис. 4. Схема Генерального плана Пензы. 2008

Кроме того, в структуре городов развивается второе жилище типа «квартира в городе», что приводит к качественным трансформациям жилой застройки: снижается плотность населения и плотность жилого фонда основного проживания. Наиболее интенсивное развитие второе жилище в виде квартиры в городе получило в крупнейших городах страны [24].

Второе жилище влияет на степень реализуемости градостроительной документации. Проектные решения, планирующие жилищное, общественное и/или промышленное строительство на землях существующих садоводческих товариществ, во многих случаях не реализуются из-за

активного сопротивления владельцев вторых жилищ сносу садово-дачных домов. При этом требуются дополнительные финансово-временные затраты на переработку градостроительных проектов и корректировку развития градостроительных систем.

Выводы

1. Взаимосвязь между развитием второго жилища и экономической эффективностью функционирования градостроительных систем многоаспектна и проявляется в одновременных и эксплуатационных инвестициях в строительство и эксплуатацию садово-дачных домов и инженерно-транспортной инфраструктуры для развития садоводческих товариществ и дачных поселков, а также в позитивных и негативных экономических эффектах функционирования второго жилища и его приусадебного участка:

- частное и бюджетное финансирование одновременных и эксплуатационных затрат на строительство, реконструкцию и функционирование второго жилища;
- пополнение бюджета за счет налоговых выплат за недвижимое имущество в виде второго жилища и его приусадебного участка;
- выплаты за потребляемые товары и услуги местного производства (расходы на жизнеобеспечение граждан во время пребывания во втором жилище);
- прямо пропорциональная зависимость между количеством вторых жилищ и стоимостью недвижимости в районе их размещения;
- снижение в ряде регионов рентабельности объектов массового размещения туристов из-за растущего числа людей, предпочитающих проводить свободное время во втором жилище;
- увеличение межгосударственных и межрегиональных потоков финансового капитала за счет усиления трансграничности развития второго жилища;
- продовольственное самообеспечение и реализация излишков выращенной продукции владельцами садовых и дачных участков;
- развитие местного производства товаров и услуг за счет сезонного увеличения числа дачников-потребителей продукции в районах размещения второго жилища;
- интенсификация экономического развития городских и сельских поселений за счет реновации транспортной инфраструктуры для функционирования второго жилища;
- снижение степени компактности городской структуры в случаях включения в нее поселков вторых жилищ;
- прямо пропорциональная зависимость между объемами многоэтажного жилищного строительства в городских и сельских поселениях и количеством садовых домов в структурах садоводческих товариществ.

2. Тенденции перманентного роста доли семей, имеющих вторые домохозяйства, и увеличения совокупной численности вторых жилищ как в отдельных регионах и государствах, так и в мире в целом, позволяет прогнозировать на ближне- и среднесрочную перспективу усиление степени влияния явления «второе жилище» на градостроительную экономику городских и сельских поселений и систем расселения разных уровней.

3. Типы второго жилища с превалирующей функцией продовольственного самообеспечения и реализации излишков выращенной продукции, такие как садовые участки в России, кляйнгартены в ряде стран Западной Европы и др., способствуют в значительной степени решению продовольственной проблемы и являются элементом устойчивого развития и суверенитета государства.

Библиография

1. Conference of European Statisticians. Ownership of second homes in a globalized world. The World Tourism Organization. UN Economic and Social Council. Distr.: General. – 2010. – February, 17.
2. Зиятдинов, З.З. Градостроительные проблемы развития второго жилища / З.З. Зиятдинов // Академический вестник УралНИИПроект РААСН. – 2014. – № 1. – С. 25–27.
3. Дауншифтинг по-деревенски. [Электронный ресурс] // – URL: <http://рнф.рф/ru/node/1818>
4. Нефедова, Т.Г. Российские дачи как социальный феномен / Т.Г. Нефедова // SPERO. Осень-зима 2011. – № 15. – С. 161–172.
5. Каганский, В.Л. Незамеченные революции. Дачный бум / В.Л. Каганский // Колокол. – 2003. – № 3, 4 (8, 9).
6. Liebecke, R. Wochenendhaussiedlungen in Südbrandenburg. Diplomarbeit im Fachbereich Geografie. Institut für Geografie / R.Liebecke. – Leipzig, 2006. – 120 S.
7. Zweitwohnungssteuer [Электронный ресурс] // – URL: <http://de.wikipedia.org/wiki/zweitwohnungssteuer>
8. Росстат подвел продовольственные итоги полугодия в России [Электронный ресурс] – URL: <http://www.km.ru/v-rossii/2011/07/30/problemy-s-prodovolstviem>
9. Seong-Hoon C., Newman David H., Wear, David N. Impacts of second home development on housing prices in the southern appalachian highlands / C.Seong-Hoon, David H. Newman, David N. Wear // RURDS. – Vol. 15. – № 3, November 2003. – P. 208–225.
10. Kissling, H. Das “Kalte Betten” Problem. Home “Archiv”. Genf. 2010. – S 4.
11. Нефедова, Т.Г. Социальная география сельского хозяйства / Т.Г. Нефедова // Региональные исследования. – 2006. – № 4. – С. 3–22.
12. Зиятдинов, З.З. Влияние второго жилища на формирование рекреационных систем / З.З. Зиятдинов // Академический вестник УралНИИПроект РААСН. – 2014. – №3. – С. 39–44.
13. Müller, H. Zweitwohnungen als Herausforderung. Das Beispiel Oberengadin. Forschungsinstitut für Freizeit und Tourismus (FIF) der Universität Bern. – Bern. 20 Mai 2005. – 28 S.
14. Bericht über die strukturelle Situation des Schweizer Tourismus und die künftige Tourismusstrategie des Bundesrates. Schweizerische Eidgenossenschaft. – 26. Juni 2013. – 98 S.
15. Зиятдинов, З.З. Влияние второго жилища на формирование сектора обслуживания градостроительных систем / З.З. Зиятдинов // Академический вестник УралНИИПроект РААСН. – 2016. – № 4. – С. 13–18.
16. Зиятдинов, З.З. Территориально-пространственная экспансия второго жилища / З.З. Зиятдинов // Вестник Белгородского государственного технологического университета им. В.Г. Шухова. - 2016. - № 4. - С. 42–46.
17. Зиятдинов, З.З. Транснациональность явления «второе жилище» / З.З. Зиятдинов // Градостроительство. - 2013. - № 3 (31). - С. 44–52.
18. Lichtenberger, E. Die Stellung Europas im Prozess der Globalisierung / E.Lichtenberger // Mitt. Österr.Geogr. – Gesellschaft. – 2006. – No 148. – S. 151 – 169.
19. Зиятдинов, З.З. Влияние второго жилища на формирование систем расселения / З.З. Зиятдинов // Академический вестник УралНИИПроект РААСН. 2016. - № 2. - С. - 63-69.
20. Зиятдинов, З.З. Градостроительные аспекты развития второго жилища типа «Kleingarten» [Электронный ресурс] / З.З. Зиятдинов // Архитектон: известия вузов. - 2013. - №4 (44). – URL: http://archvuz.ru/2013_3/20
21. Зиятдинов, З.З. Обоснование типов и этажности жилой застройки небольших городов с учетом второго жилища [Электронный ресурс] / З.З. Зиятдинов //Архитектон: известия вузов. – 2013. – № 2(42) – URL: http://archvuz.ru/2013_2/18

22. Для поддержки садоводств // Санкт-Петербургские ведомости. 02.03.2015.
23. Зиятдинов, З.З. Влияние второго жилища на формирование транспортных систем / З.З. Зиятдинов // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. – 2015. – № 2. – С. 46-53.
24. Зиятдинов, З.З. Второе жилище в структуре города [Электронный ресурс] / З.З. Зиятдинов // Архитектон: известия вузов. – 2013. – № 3 (43) – URL: http://archvuz.ru/2013_3/20



Это произведение доступно по лицензии Creative Commons «Attribution-ShareAlike» («Атрибуция — На тех же условиях») 4.0 Всемирная.

Статья поступила в редакцию 23.06.2017

Ziyatdinov Zufar Z.

PhD. (Architecture), Chief architect of the Penza city
 Directorate of town planning and architecture, Penza,
 Penza, Russia, e-mail: zzz@penzagp.ru

THE IMPACT OF SECOND HOMES ON URBAN PLANNING ECONOMICS

The article shows the scale of second home development in Russia and internationally and establishes relationship between growth in second homes and the economic efficiency of urban planning systems. In some areas, second homes lead to a shortage of vacant sites for development and thus provoke a rise in property and land prices, influence tax rates, change the land allocation balance in regions, affect city general plans, and require one-off and regular investments into erection of structures and development of the engineering and transport infrastructure. Development The cross-border character of second homes leads to an outflow of financial capitals into the countries where non-resident owners have their second homes. An increasing number of second homes of the «flat in the city» type reduces population and main housing density.

References

1. Conference of European Statisticians. Ownership of second homes in a globalized world. The World Tourism Organization. UN Economic and Social Council. Distr.: General. 2010. February, 17.
2. Ziyatdinov, Z.Z. (2014) Urban Planning Issues in Second Home Developments. Academic Bulletin of the UralNIIproject RAASN, No. 1, p. 25–27. (in Russian)
3. Downshifting the Rural Way. [Online]. Available from: <http://рнф.рф/ru/node/1818> (in Russian)
4. Nefedova, T.G. (2011) Russian Dachas as A Social Phenomenon. SPERO. Autumn-Winter, No. 15, p. 161–172. (in Russian)
5. Kagansky, V.L. (2003) Unnoticed Revolutions. The Boom of Dachas. Kolokol, No. 3, 4 (8, 9). (in Russian)
6. Liebecke, R. (2006) Wochenendhaussiedlungen in Südbrandenburg. Diplomarbeit im Fachbereich Geografie. Institut für Geografie. Leipzig.
7. Zweitwohnungssteuer [Online]. Available from: <http://de.wikipedia.org/wiki/zweitwohnungssteuer>

8. Rosstat Summarized the Food Supply Results for Half the Year in Russia [Online]. Available from: <http://www.km.ru/v-rossii/2011/07/30/problemy-s-prodovolstviem> (in Russian)
9. Seong-Hoon C., Newman David H., Wear, David N. (2003) Impacts of Second Home Development on Housing Prices in the Southern Appalachian Highlands. *RURDS*, Vol. 15, No. 3, November, p. 208–225.
10. Kissling, H. (2010) Das “Kalte Betten” Problem. Home “Archiv”. Genf., S 4.
11. Nefedova, T.G. (2006) Social Geography of Rural Farming Economy. *Regionalnye Issledovania*, No. 4, p. 3–22. (in Russian)
12. Ziyatdinov, Z.Z. (2014) The Effect of Second Home on the Development of Recreation Systems. *Academic Bulletin of UralNIIproject RAASN*, No. 3, p. 39–44. (in Russian)
13. Müller, H. (2005) *Zweitwohnungen als Herausforderung. Das Beispiel Oberengadin.* Forschungsinstitut für Freizeit und Tourismus (FIF) der Universität Bern. Bern. 20 Mai.
14. Bericht über die strukturelle Situation des Schweizer Tourismus und die künftige Tourismusstrategie des Bundesrates. Schweizerische Eidgenossenschaft, 26. Juni 2013.
15. Ziyatdinov, Z.Z. (2016) The Effect of Second Home on the Formation of the Urban System Servicing Sector. *Academic Bulletin of UralNIIproject RAASN*, No. 4, p. 13–18. (in Russian)
16. Ziyatdinov, Z.Z. (2016) Spatial Territorial Expansion of Second Homes. *Bulletin of V.G. Shukhov Belgorod State Technological University*, No. 4, p. 42–46. (in Russian)
17. Ziyatdinov, Z.Z. (2013) Transnationality of the “Second Home” Phenomenon. *Gradostroitelstvo*, No. 3 (31), p. 44–52. (in Russian)
18. Lichtenberger, E. (2006) Die Stellung Europas im Prozess der Globalisierung. *Mitt.Österr.Geogr. Gesellschaft*, No. 148, S. 151 – 169.
19. Ziyatdinov, Z.Z. (2016) The Effect of Second Homes on the Formation of Resettlement Patterns. *Academic Bulletin of UralNIIproject RAASN*, No. 2, p. - 63-69. (in Russian)
20. Ziyatdinov, Z.Z. (2013) The Planning Aspects of Second Home Development of the «Kleingarten» Type [Online] *Architecton: Proceedings of Higher Education*, No. 4 (44). Available from: http://archvuz.ru/2013_3/20 (in Russian)
21. Ziyatdinov, Z.Z. (2013) Rationalization of the Types and Height of Residential Developments in Smaller Cities Allowing for Second Homes [Online] *Architecton: Proceedings of Higher Education*, No. 2(42). Available from: http://archvuz.ru/2013_2/18 (in Russian)
22. For Supporting Gardening Allotments. *Saint-Petersburg Vedomosti*. 02.03.2015. (in Russian)
23. Ziyatdinov, Z.Z. (2015) The Effect of Second Home on the Formation of Traffic Systems. *Academic Bulletin of UralNIIproject RAASN*, No. 2, p. 46-53. (in Russian)
24. Ziyatdinov, Z.Z. (2013) Second Home within City Structure [Online] *Architecton: Proceedings of Higher Education*, No. 3 (43). Available from: http://archvuz.ru/2013_3/20 (in Russian)