

ОБЪЕМЫ И ТЕМПЫ РАЗВИТИЯ ВТОРОГО ЖИЛИЩА

УДК: 728.8
ББК: 85.110.2

Зиятдинов Зуфар Закиевич

кандидат архитектуры,
Управление градостроительства и архитектуры г. Пензы.
Пенза, Россия, e-mail: zzz@penzagr.ru

Аннотация

Рассмотрена динамика увеличения количества вторых жилищ в ряде стран мира с 1970 г. по настоящее время. Приведены методологические проблемы учета численности вторых домохозяйств: отсутствие общепринятого определения термина «второе жилище», различие подходов к регистрации вторых жилищ нерезидентов, трансформация первого и второго жилищ друг в друга, появление со временем новых видов и форм второго жилища, и др. Информация об абсолютном и относительном количестве вторых жилищ дана в табличной форме и в виде графиков. Выявлены тенденции количественных изменений в развитии второго жилища: перманентный рост численности вторых домохозяйств и расширение ареалов их распространения, неравномерность и цикличность темпов развития второго жилища, в развитых странах – более высокие темпы увеличения количества вторых жилищ сравнительно с темпами роста населения. Дан прогноз роста числа вторых жилищ в мире на ближайшую и среднесрочную перспективу.

Ключевые слова

второе жилище, дачи, летний дом, дачные поселки, второе домохозяйство

В последние десятилетия в мире наблюдается интенсивная территориально-пространственная экспансия второго жилища: дома и квартиры для временного пребывания с целью отдыха и получения продуктов питания, занятий садоводством, огородничеством [1].

Для описания количественного развития вторых жилищ исследователи используют такие эпитеты, как «взрывоподобный рост численности» [2], «лавинообразное нарастание количества» [3], «дачный бум» [4], «чрезвычайное распространение» [5], «революция» [6], и т. д. При этом в научных публикациях отсутствуют систематизированные сведения по количеству и темпам развития второго жилища.

Количество – фундаментальная научная категория, отражающая масштаб и динамику развития изучаемого явления и возможность его качественных трансформаций в соответствии с количественными изменениями. Поэтому одна из главных задач научного исследования – определение численных параметров явлений и процессов, получение ответов на вопросы «сколько», «каковы темпы изменений».

Проблема изучения динамики абсолютного и относительного количества вторых жилищ в работах отечественных и зарубежных исследователей рассматривалась недостаточно и требует изучения.

Методика исследований включает:

1. Систематизацию касающихся развития второго жилища данных в официальных статистических документах, научно-исследовательских работах отдельных авторов и коллективов, аналитических отчетах риэлтерских фирм.
2. Графоаналитическое рассмотрение проектных и картографических материалов.
3. Анкетный опрос населения – для определения количества и темпов и периодов развития тех видов второго жилища, по которым отсутствуют опубликованные данные.

Дефиниции. В понятийный аппарат исследования введен термин «второе жилище» и даны его развернутое и краткое определения [7].

Таблица 1. Количество вторых жилищ в странах с числом вторых жилищ менее 1 млн*

Страна	Число вторых жилищ, тыс.; доля семей, имеющих вторые жилища, %; по периодам				
	1970	1980	1990	2000	2010-2020
Австрия	178(1970)[13]		22%с(1989)[14]		
Англия			330(1996)[15]	400(2001)[15]; 510 (2006)[15]	700(2010)[15] 883(2015)[15]
Белоруссия	21,8(1975)[16]	33,1[16]	366(1990),30%с(1990) [14],510(1991),754 (1992),776(1993), 790(1994)[16]		
Дания			195(1991)[17]	202,5(2006)[18]	212,9(2008)[18] 214,8(2010)[18]
Норвегия			339(1998)[17]	379,2(2006)[18] 418(2008)[18]	400(2010)[3]
Польша			16%с (1990) [14]		25,1%с [19]
Словакия	10(1972)[17]		13%с(1990)[14]		
Финляндия	254(1970)[20]	429(1980) [20]	423(1996)[17]27%с (1990)[14]510(1990)[20]	450,6(2006)[1] 543(2000)[20]	485,1 (2009)[18] 583(2010)[20]
Хорватия				182(2001)[21]	249(2011)[21]
Чехия	157(1971)[17]		13%с(1990)[14]		
Швейцария	135(1970)[22]	237(1980) [22]	362(1990)[22],25%с (1990)[14]	426(2000)[22]	517(2010)[22]
Швеция	490 (1970)[23]		500(1996)[17] 33%с(1990)[14]	469,9(2006)[18] 558,5(2008)[18]	

*Примечания: 1) в круглых скобках указан год фиксации показателя; 2) в квадратных скобках указан источник по списку литературы; 3) «с» – «семей»

Развернутое определение: второе жилище – это жилая единица (ячейка) (в виде односемейного дома или квартиры в многоквартирном доме), которая расположена (в большинстве случаев, 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 нескольким 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, где семья проживает более половины дней в течение года.

Методологические аспекты

Фиксация количества вторых жилищ, как отмечается в ряде научных публикаций зарубежных ученых, является сложной самостоятельной проблемой, обусловленной рядом причин. Отсутствует общепринятое определение второго жилища, и в разных странах к нему относят объекты недвижимости в соответствии с различными характеристиками. Исследователи Храка (A. Chraca) и Маркулинер (D. Marcouiller) отмечают, что в Европе, в отличие от США, мобильные (передвижные моторизированные) дома рассматриваются официальными статистическими службами в качестве вторых жилищ, а в США их учитывают как первое основное жилище [8]. Английские ученые Оксли (M. Oxley) и Браун (T. Brown) выявили 6 различных определений, применяемых в Соединенном

Таблица 2 Количество вторых жилищ в странах с числом вторых жилищ более 1 млн*

Страна	Число вторых жилищ, тыс.; доля семей, имеющих вторые жилища, %; по периодам				
	1970	1980	1990	2000	2010-2020
Германия		540(198) [17]	в ГДР 40% с [14], в ФРГ 27% с (1990)[14]		
Испания				3361(2001)[24]	3803(2007)[24]
Китай				19000(2002)[25], 33000(2005)[25] 11%с	45000(2011)[25] 15%с
Польша			16%с (1990)[14]		25,1%с [19]
Россия	1900 [11]	3900[11]	8500 [11]	15650 [11]	22000 [11]
США	3000(1970)[17]		6% с (1990) [14]	14470(2005)[26]	
Франция	1232 (1968)[23]		2800(1990)[17] 10%с (1990)[14]		

*Примечания: 1) в круглых скобках указан год фиксации показателя; 2) в квадратных скобках указан источник по списку литературы; 3) «с» – «семей»

Кол-во,
тыс. ед.

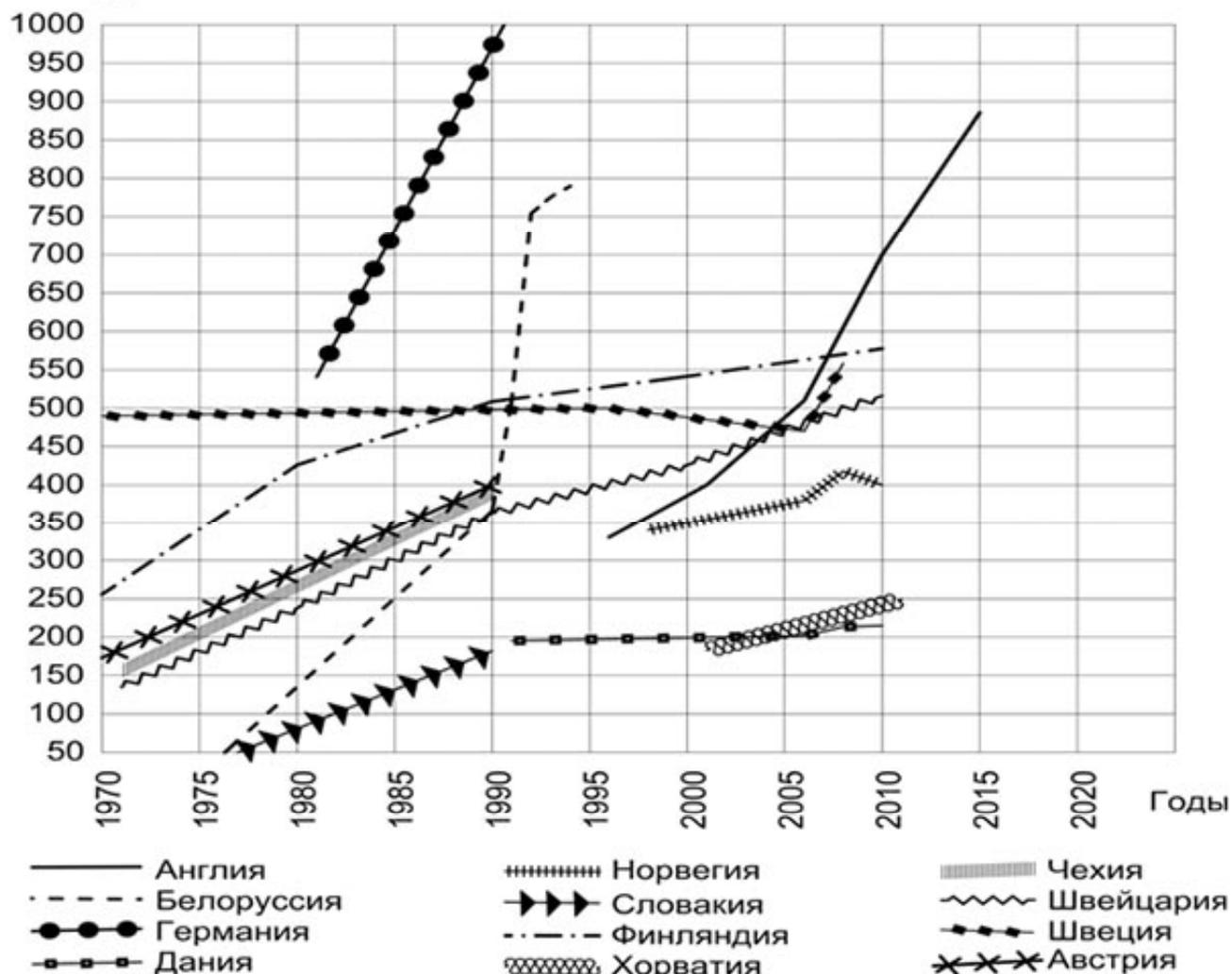
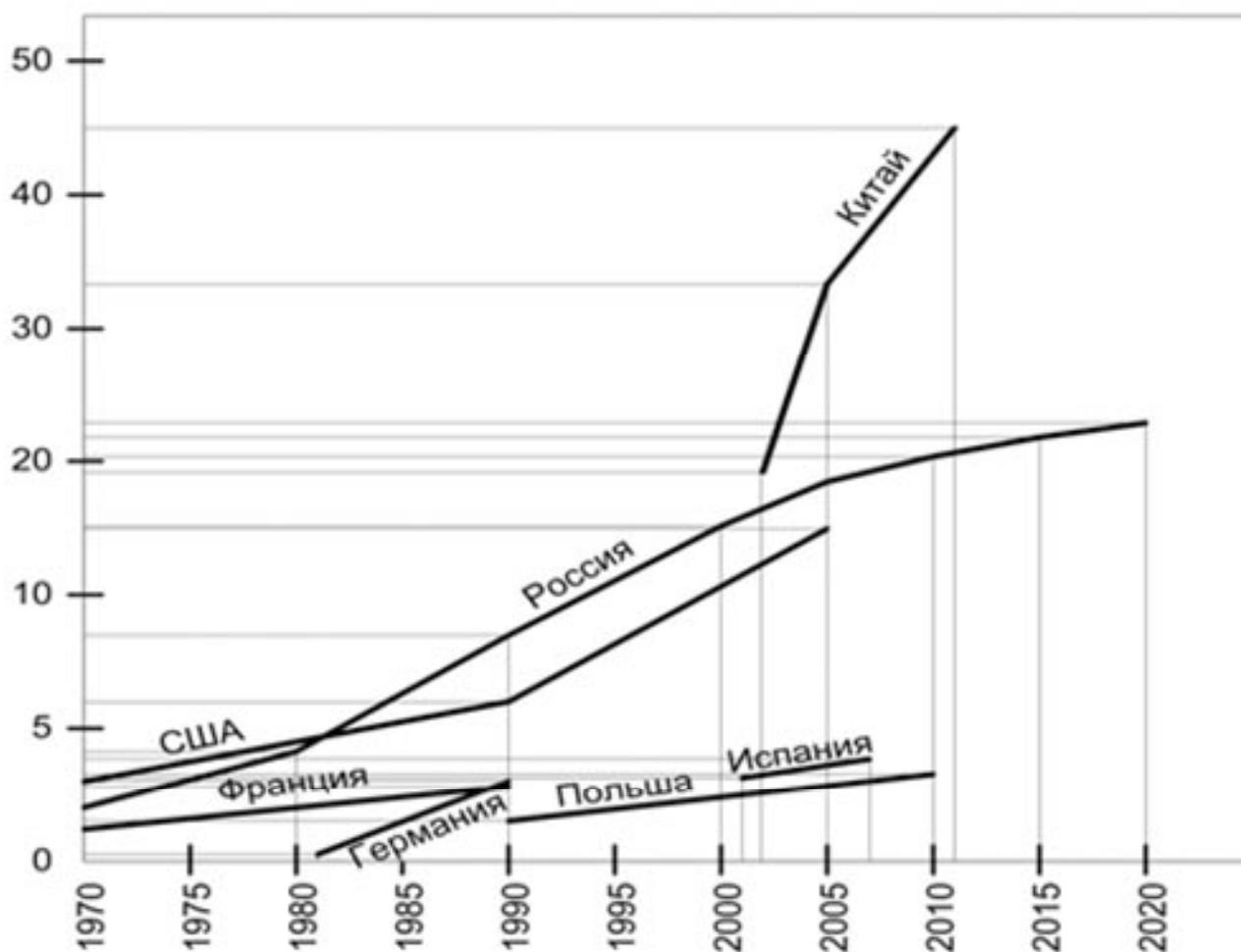


Рис. 1. Динамика роста численности вторых домохозяйств в ряде стран с числом вторых жилищ менее 1 млн ед.

Кол-во,
млн. ед.

Королевстве. Одно из них является официальным, но и оно меняется при каждой новой переписи через десятилетний интервал [9].

В разных странах по-разному регистрируются вторые жилища нерезидентов. Так, по данным шведского исследователя Петерсона (R. Pettersson), в Швеции отсутствует реестр иностранных владельцев вторых жилищ, и расположенная на территории Швеции вторая жилая недвижимость нерезидентов не учитывается [10].

Многие вторые и первые жилища трансформируются друг в друга, например, после выхода на пенсию семья может проводить во втором жилище больше времени, чем в первом, – это затрудняет учет вторых жилищ [11].

Со временем возникают новые виды второго жилища (плавучие дома, автокараванингги, минидома (Tiny House), мобильные сборно-разборные постройки, и др.), статистический учет которых «запаздывает» ввиду необходимости законодательного оформления новых видов имущества [12].

Динамика численности вторых жилищ

Показатели количества вторых жилищ в ряде стран с 1970 по 2017 г. представлены в табл. 1, 2 с разделением стран по числу вторых жилищ – до и более 3 млн единиц.

На рис. 1 и 2 представлены графики роста количества вторых жилищ в ряде стран с 1970 по 2017 г. с разделением стран по числу вторых жилищ – до и более 3 млн единиц.

Информация об относительном количестве вторых жилищ (доля в процентах) по

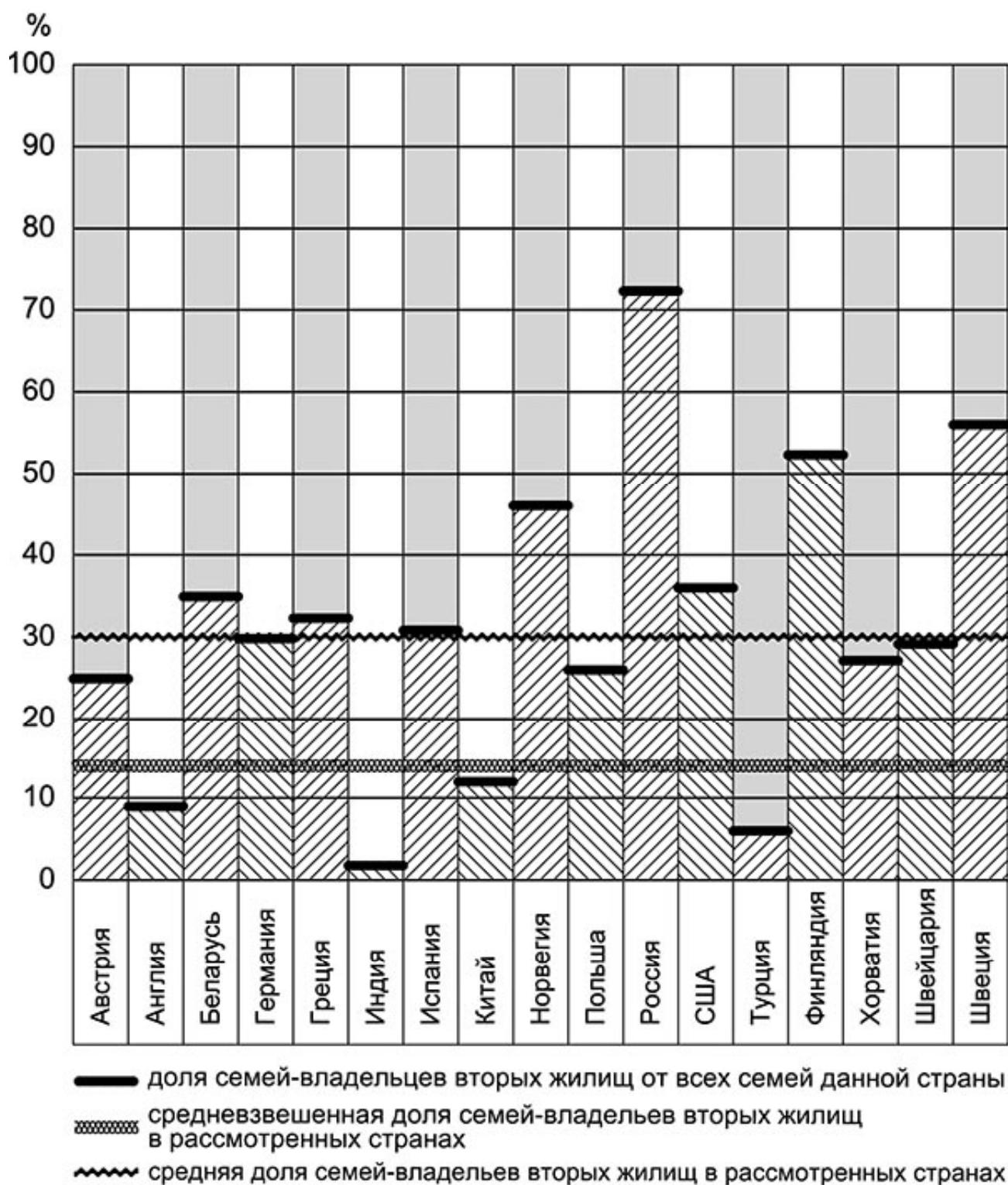


Рис. 3. Доля семей – владельцев вторых жилищ от всех семей данной страны

состоянию на 2017 г. представлена на рис. 3.

Количество вторых жилищ в мире по данным Всемирной туристской организации в 2010 г. составила 420 млн ед. [26]. Экстраполируя данное число с учетом ежегодного прироста численности вторых жилищ в 5 – 10%, можно дать прогноз о его величине в 2017-2018 г.: от 450 до 470 млн ед.

Тенденции роста количества вторых жилищ В результате исследования выявлены следующие тренды численного увеличения вторых жилищ.

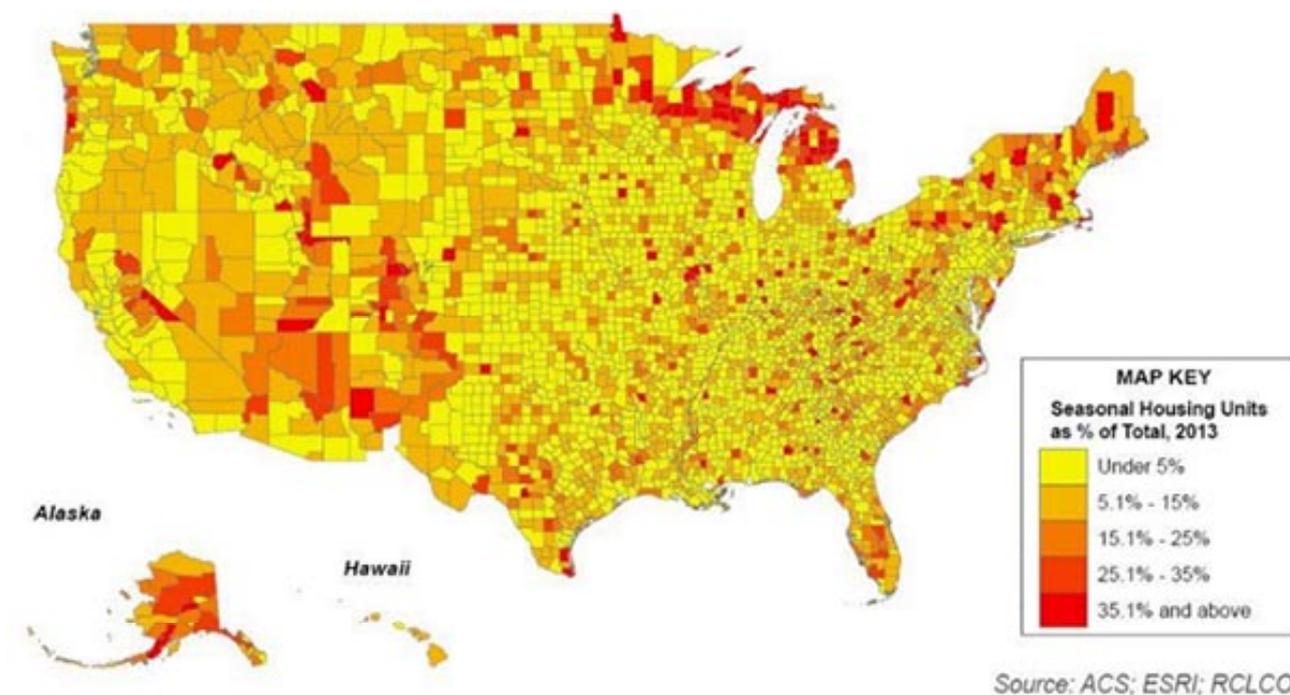
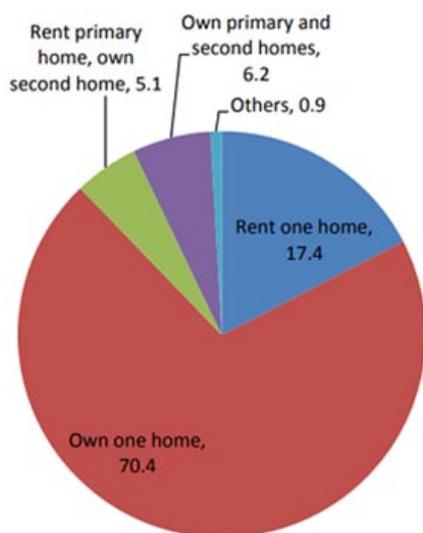


Рис. 4. Интенсивность развития второго жилища в США



Tenure Structure Considering both Primary Home and Second Home in Urban China

Рис. 5. Структура владения вторым домом (с учетом первичного) в городах Китая. Источник: Huang Y., Yi C. Second Home Ownership in Transitional Urban China. Housing Studies. 2011. Vol. 26. No. 3. P. 31

1. Перманентный рост численности вторых домохозяйств как в отдельных государствах, так и в целом по рассматриваемым странам (рис. 4, 2). В крупнейших экономиках мира – США и КНР – также наблюдается рост численности вторых жилищ [14; 17; 25; 26] (рис. 2, 3, 4, 5).

По рисунку видно, что доля вторых жилищ во всех районах США больше 5% от совокупного числа первых и вторых жилищ, в половине всех районов – от 5,1 до 15%, а в ряде районов – свыше 35%. Кроме того, граждане США активно приобретают вторые жилища вне США, в том числе в странах Центральной Америки (Мексика, Доминикана), Европы и Азии. Источник: Resort and Second Home Rebound – Market Overview. RCLCO. June 21, 2016. 11 p.

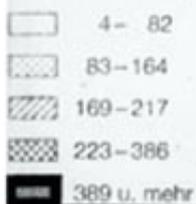
2. Постоянное расширение ареалов распространения второго жилища. Примером может служить Австрия – рис. 1А, Б.

3. Неравномерность темпов роста численности вторых домохозяйств как в отдельных странах, так и в целом, это видно на графиках (рис. 1, 2). Немецкие исследователи приводят статистику строительства вторых жилищ по десятилетиям в Финляндии, где также отмечается неравномерный характер численного увеличения односемейных домов для временного пребывания (рис. 7).

4. Цикличность темпов строительства вторых жилищ. Австрийский исследователь С. Цайдлер выделяет три основных периода, когда в Австрии наиболее быстро росло число вторых жилищ: I период – 1900–1918 гг., в это время было построено 35 000 загородных домов, II период – 1922–1941 гг. – 59 000 построек, III период – 60–70-

Abb. 3: Bauperioden der Zweitwohnungen 1981 nach politischen Bezirken

Zahl der Wohnungen erbaut von 1919 bis 1944

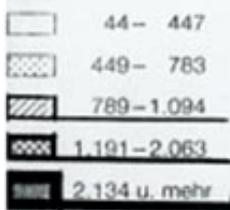


Mittel (ohne Wien): 186,8
Wien: 5.264

0 20 50 100 km

Abb. 4: Bauperioden der Zweitwohnungen 1981 nach politischen Bezirken

Zahl der Wohnungen erbaut ab 1945



Mittel (ohne Wien): 1.021,1
Wien: 10.628

Рис. 6. Плотность и ареалы распространения вторых жилищ, построенных за период с 1919 по 1944 – 1А и с 1945 по 1981 г. – 1Б, на территории Австрии. Схемы 1А и 1Б доработаны нами из источника: Zeidler S. Zweitwohnungen und Ferienhäuser in Österreich. Berichte zur Raumforschung und Raumplanung. 1986.No 1-3. S.65.

е гг. – 178 000 вторых жилищ [13].

Немецкий исследователь М. Визенс (Vinzens M.) также отмечает «циклично-волновой» характер развития второго жилища: первая волна (erste Welle) строительства вторых жилищ наблюдалась в 60-х – начале 70-х гг., вторая – с середины 80-х гг. после стагнации, вызванной нефтяным кризисом 1973 и 1979/1980 гг. [27].

5. В развитых странах наблюдаются более высокие темпы увеличения

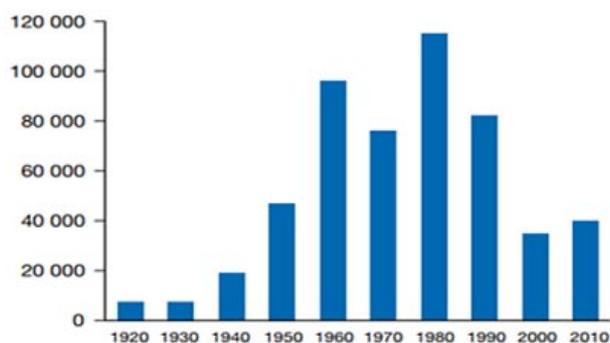


Рис. 7. Статистика строительства вторых жилищ в Финляндии. Источник: Finland. Land der Inseln und Gewässer. Beratender Ausschuss für Inselangelegenheiten, Ministerium für Arbeit und Wirtschaft, Postfach 32, FI-00023 Regierung, Finland. 2017. 44 S.

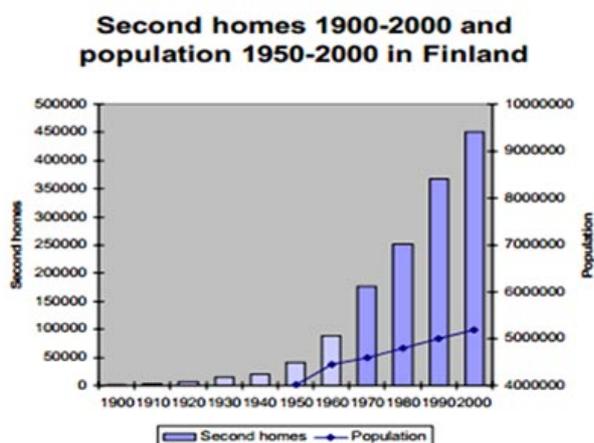
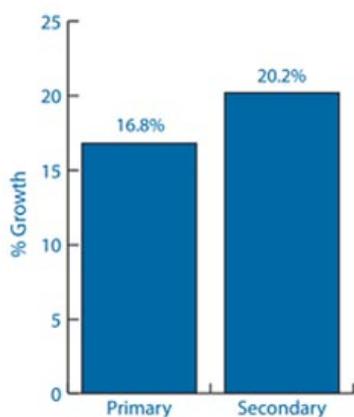


Рис. 8. Сравнение темпов роста населения с темпами роста численности вторых жилищ в Финляндии с 1900 по 2000 гг. На рисунке видно, что в развитых странах темпы увеличения численности вторых жилищ опережают темпы роста численности населения. Источник: Hiltunen M.J. Second Housing in Finland – Perspective of Mobility. 13th Nordic Symposium in Tourism and Hospitality. Aalborg. 2004. Nov. 4-7. P. 1-10.



Percentage growth for housing units in Wyoming (2000-2010)

Рис. 9. Рост жилья в штате Вайоминг (Wyoming) США с 2000 по 2010 г. Источник: Taylor D. Second Home Growth in Wyoming, 2000-2010. WYOMING Open Spaces. November 2012. Pp. 1-8.

количества вторых жилищ по сравнению с темпами роста населения [28], что можно проиллюстрировать на примере Финляндии (рис. 8).

6. Опережающий характер во многих регионах темпов строительства вторых жилищ в определенные периоды сравнительно с темами строительства первых жилищ, как, например, в штате Вайоминг США в 2000 – 2010 гг. (рис. 9).

7. Развитие трансграничности второго жилища: граждане ряда стран приобретают меньше вторых жилищ на территории собственной страны, чем в зарубежных странах. Так, начиная с 90-х гг. XX в., англичане приобретают вторые жилища в основном вне Англии. Темпы приобретений зарубежных домохозяйств в 3–4 раза превышают темпы их роста внутри страны. Это привело к тому, что начиная с 2008–2009 гг. количество вторых жилищ за рубежом превышает их число в границах Англии и Великобритании [29] (рис. 10). Немецкий исследователь Д. Мюллер (D. Müller) отмечает, что в течение 5 лет число принадлежащих немцам вторых жилищ на территории Швеции возросло на 370%: с 1500 единиц в 1991 г. до 5500 в 1996 г. [17].

8. Опережение со второй половины XX в. во многих странах темпов роста количества койко-мест во вторых жилищах по сравнению с темпами роста аналогичного показателя для объектов коллективного размещения туристов (отели, гостиницы) (рис. 11). Происходит смена приоритетов среди компонентов рекреационных систем. На фоне роста численности вторых жилищ многие отели испытывают нехватку постояльцев и снижение уровня рентабельности. Второе жилище называют «убийцей отелей» [22] (рис. 12).

Начиная со второй половины XX в. происходит постоянное увеличение численности вторых жилищ, их количество растет как в отдельных странах, так и в мире в целом.

Темпы развития второго жилища неравномерны, а в ряде стран – цикличны.

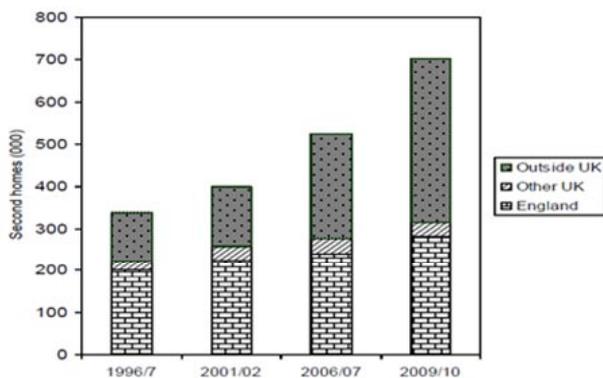


Рис. 10. Количество вторых жилищ на территории Соединенного Королевства и вне ее. Источник: Roca Z. Second Homes and Tourism in Europe: Lifestyle Options and Policy Implications. TERCUD - Territory, Culture and Development Research Center. Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias Lisbon. 1st International Forum on Residential Tourism. Arcavacata di Rende / Amantea, Calabria – Italy, 14 – 15 December 2012. 71 p.

В развитых странах в последние 50 лет темпы развития второго жилища опережают темпы роста населения этих стран, а в ряде районов в отдельные периоды темпы строительства вторых жилищ опережают темпы строительства основных жилищ.

В ряде регионов доля вторых жилищ может доминировать в общем объеме жилого фонда, включающего и первые, и вторые жилища. Так, в Швейцарии во многих кантонах (например, в Валлис (Wallis), Граубюнден (Graubünden), Обвальден (Obwalden), Тесин (Tessin) и др.) доля вторых домохозяйств достигает 95% от совокупного числа всех жилищ кантона, что в 19 раз больше численности основных жилищ [30] (рис. 13).

Развитие второго жилища в

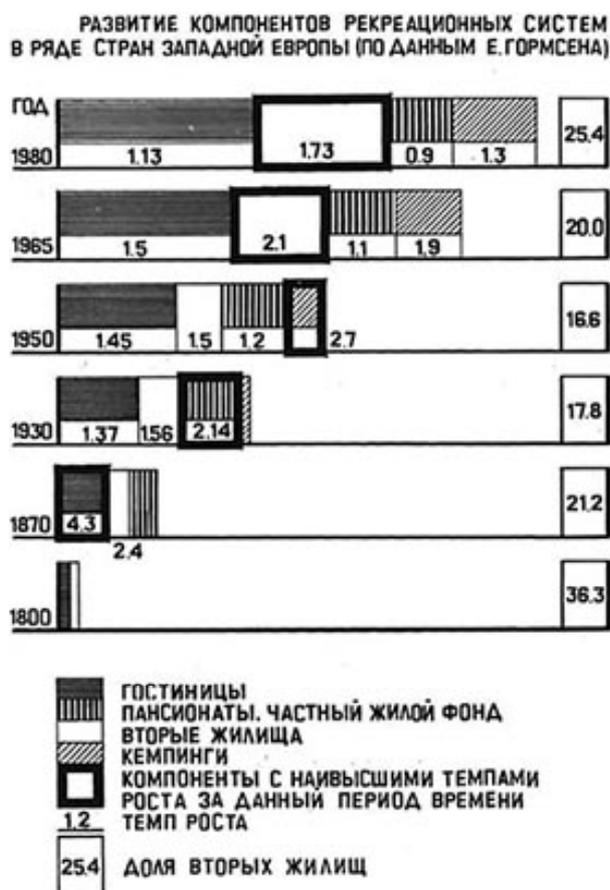


Рис. 11. Сравнение темпов роста количества вторых жилищ и гостиниц, отелей с 1800 по 1980 годы. Составлено нами по данным источника: Gormsen E. The Spatio-temporal Development of International Tourism: Attempt at a Centre-Periphery Model. La consommation d'espace par le tourisme et sa preservation. CHET. Aix-en-Provence. 1981. P. 150–170.

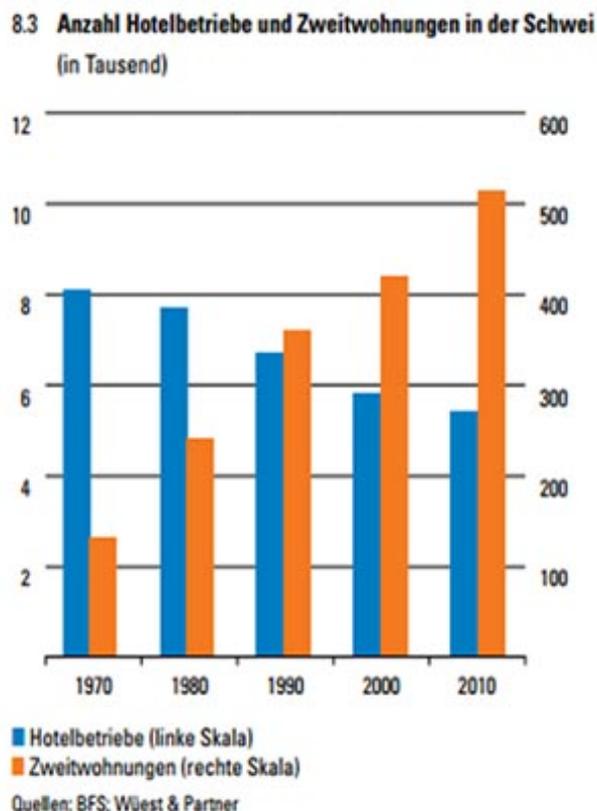


Рис. 12. На рис. видно, что численность вторых жилищ (оранжевый) в Швейцарии постоянно возрастает при постоянном уменьшении вместимости отелей и гостиниц (синий). Источник: Zweitwohnungsmarkt im Wandel. Kapitel 8. Immo-Monitoring 2013. No 1. P. 83–91.

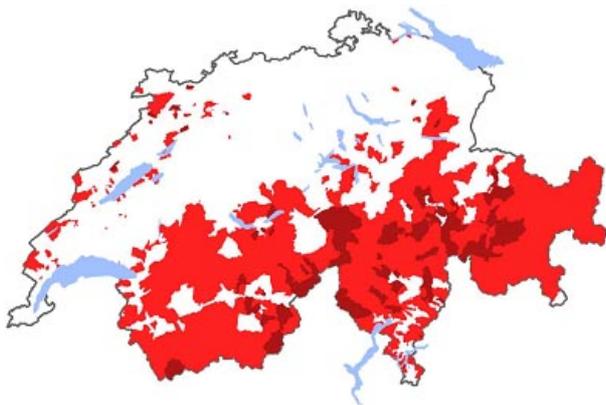


Рис. 13. Швейцария. Красным выделены кантоны с долей вторых жилищ от 20 до 95% от совокупного числа первых и вторых жилищ. Источник: Scherer R. Die Wirtschaftliche Effekte von Zweitwohnungen. Institut für Öffentliche Dienstleistungen und Tourismus. Bern, 2005, 23 S.

рассмотренных 19 государствах характеризуется следующими показателями:

-наибольшее абсолютное значение численности вторых жилищ зафиксировано в КНР: по состоянию на 01.08.2017 г. число вторых домохозяйств составило более 55 млн. единиц (согласно экстраполяции графика на рис. 3);

-минимальная доля семей, имеющих вторые жилища, зафиксирована в Индии и составляет менее 2% от общего числа семей в стране;

-наибольшая доля семей, владеющих вторыми жилищами, среди всех семей страны, зафиксирована в России: 72% семей имеют садовые и дачные дома,

коттеджи в современных дачных поселках, реконструированные и вновь возведенные дома в деревне, городские квартиры для временного пребывания;

- к странам, где доля семей-владельцев вторых жилищ превышает 50%, относятся Норвегия, Швеция, Финляндия, Россия;

- средняя величина показателя «доля семей-владельцев вторых жилищ от всех семей данной страны» составила 30%;

- в 9 странах (Австрия, Беларусь, Германия, Греция, Испания, Польша, США, Хорватия, Швейцария) доли семей, имеющих вторые жилища, отличаются от среднего показателя (31%) не более, чем на 5 пунктов в большую или в меньшую сторону;

- средневзвешенная доля семей – владельцев вторых жилищ (с учетом численности населения стран) равна 14,34%;

- наиболее высокие темпы развития второго жилища за последние 25 лет отмечены в Китайской Народной Республике;

- наиболее низкие темпы количественного увеличения вторых жилищ фиксируются в Швеции.

Библиография

1. Зиятдинов, З.З. Градостроительные причины развития второго жилища / З.З. Зиятдинов // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. – 2017. – № 1 (32). – С. 13–18.
2. Huang, Y., Yi, C. Second Home Ownership in Transitional Urban China / Y. Huang, C Yi //Housing Studies. – 2011. – Vol. 26. – No. 3. – P. 31.
3. Kaltenborn, B.P., Andersen, O., Nellemann, Ch. Second Home Development in the Norwegian Mountains: Is it Outgrowing the Planning Capability? / B.P. Kaltenborn, O. Andersen, Ch. Nellemann International Journal of Biodiversity Science and Management. – 2010. – P. 1–11.
4. Gramlich, E. America's Second Housing Boom / Gramlich E. //The Urban Institute. – February 2007. – No. 7. – P. 1–8.
5. Поморов, С.Б. Второе жилище горожан компенсационного типа / С.Б. Поморов // Автореф. дис. ... д-ра архитектуры. – М.: МАрхИ, 2005. – 67 С.
6. Каганский, В. Л. Незамеченные революции. Дачный бум / В. Л. Каганский // Колокол. – 2003. – № 3, 4 (8, 9).
7. Зиятдинов, З.З. Определение понятия «второе жилище» / З.З. Зиятдинов // Академический вестник УУралНИИпроект РААСН. – 2015. – № 1. – С. 51–55.
8. Marcouiller, D., Gartner, W., Chraca, A. Recreational Homes and Planning in Gate-

way Communities / D. Marcouiller, W. Gartner, A. Chraca // A Literature Review. University of Wisconsin – Madison. Department of Urban and Regional Planning. – March 8. – 2013. – Working Paper 13–2. – 40 P.

9. Oxley, M., Brown, T., Lishman, R., Turkington, R. Rapid Evidence Assessment of the Research Literature on the Purchase and Use of Second Homes / M. Oxley, T. Brown, R. Lishman, R. Turkington. – National Housing and Planning Advice Unit, 2008. – 66 p.

10. Pettersson, R. Foreign Second Home Purchases – The Case of Northern Sweden, 1990-96 / R. Pettersson // Umea University. CERUM Centre for Regional Science. – Working Paper No. 14. – 1999. – 25 p.

11. Зиятдинов, З.З. Влияние второго жилища на компактность архитектурно-планировочной структуры поселения / З.З. Зиятдинов // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. – 2017. – № 2 (33) – С. 77–82.

12. Зиятдинов, З.З. Второе жилище типа «плавающий дом» [Электронный ресурс] / З.З. Зиятдинов // Архитектон: известия вузов. 2014. – № 45. – С. 21.

13. Zeidler, S. Zweitwohnungen und Ferienhäuser in Österreich / S. Zeidler // Berichte zur Raumforschung und Raumplanung. – 1986. – No 1–3. – 65 S.

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

15. Williams, H. Empty Homes in England / H. Williams. – National Campaigning Charity. 2015. Autumn. – 30 P.

16. Среда повседневной деятельности // Habitat II. Беларусь: среда для человека. – 2012. – №3. – С. 118–122.

17. Müller, D.K. German Second Home Owners in the Swedish Countryside / VETENSKAPLIGA, 1999. – 268 p.

18. Gülcan, M. Challenges of Coastal Resort Towns Regarding Second-Home Developments: the Case of Ayvalik / M. Gülcan // A Thesis Submitted to the Graduate School of Natural and Applied Sciences of Middle East Technical University. January 2013. – 84 p.

19. Греки чаще других европейцев покупают себе второй дом [Электронный ресурс] – URL: <http://www.freecity.lv/nedvizhimost/312/>

20. Finland. Land der Inseln und Gewässer. Beratender Ausschuss für Inselangelegenheiten, Ministerium für Arbeit und Wirtschaft, Postfach 32, FI-00023 Regierung, Finnland. 2017. – 44 S.

21. Ursic, S., Misetic R., Misetic A. New perspectives on sustainable development of second homes in Croatia: strategic planning or proliferation of building? / S. Ursic, R. Misetic, A. Misetic // Procedia-Social and Behavioral Sciences. – 2016. – No 216. – P. 80–86.

22. Zweitwohnungsmarkt im Wandel. Kapitel 8. Immo-Monitoring 2013. – No 1. – P. 83–91.

23. McMillan, E.R. Pauanui and Whitianga: Contrasts in Second Home Development E.R. McMillan // Thesis Submitted in Partial Fulfilment of the Requirements for the Degree of Master of Arts in Geography in the University of Canterbury. University of Canterbury, 1982. – 176 p.

24. Guisan, M-C., Aguayo, E. Second Homes in the Spanish Regions: Evolution in 2001-2007 and Impact on Tourism, GDP and Employment / M-C. Guisan, E. Aguayo // Regional and Sectoral Economic Studies. – 2010. – Vol. 10-2. – P. 83–104.

25. How many second homes are there? The American Housing Survey (AHS), a national survey conducted by the Census Bureau for the Department of Housing and Urban Development. Summary. 2005. – P. 5–10.

26. Conference of European Statisticians. Ownership of second homes in a globalized world. The World Tourism Organization. UN Economic and Social Council. Distr.: General. February 17, 2010.

27. Vinzens, M. Zweitwohnungen zwischen Flucht und Segen / M. Vinzens // Zweitwohnungen – wie weiter? Forum. – 2014. – No 2. – S. 6.

28. Hiltunen, M.J. Second Housing in Finland – Perspective of Mobility / M.J. Hiltunen

//13th Nordic Symposium in Tourism and Hospitality. – Aalborg. – 2004. – Nov. 4–7. – P. 1–10.

29. Roca, Z. Second Homes and Tourism in Europe: Lifestyle Options and Policy Implications. / Z. Roca // TERCUD – Territory, Culture and Development Research Center. Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias Lisbon. 1st International Forum on Residential Tourism. Arcavacata di Rende / Amantea, Calabria – Italy, 14 – 15 December 2012. – 71 p.

30. Scherer, R. Die Wirtschaftliche Effekte von Zweitwohnungen. Institut für Öffentliche Dienstleistungen und Tourismus / R. Scherer. – Bern, 2005. – 23 S.

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



Зиятдинов Зуфар Закиевич
кандидат архитектуры,

Управление градостроительства и архитектуры г. Пензы.
Пенза, Россия, e-mail: zzz@penzagr.ru

Статья поступила в редакцию 14.09.2017

Электронная версия доступна по адресу: http://archvuz.ru/2017_4/4

© 3.3. Зиятдинов 2017

© УралГАХУ 2017

SCOPE AND PACE OF SECOND HOME DEVELOPMENT

Ziyatdinov Zufar Z.

PhD (Architecture),

Directorate of town planning and architecture, Penza,

Penza, Russia, e-mail: zzz@penzazp.ru

Abstract

The article considers the growth of second homes in some countries since 1970 till the present day. Methodological issues in accounting for the number of second households are outlined, such as lack of a generally accepted definition of the term «second home», differences in the approach to the registration of non-residents' second homes, transformation of the first and second homes into each other, emergence of new types and forms of second home, etc. Information on absolute and relative numbers of second homes is given in tabulated form and in the form of charts. Trends in the quantitative change in second home development are identified, including continuing growth of the number of second homes and expansion of areas in which they are present, non-uniform and cyclic pattern of the pace of development of second homes, and higher rates of increase in the number of second homes in the developed countries compared with the rates of population growth. A prediction is proposed for the growth of the number of second homes in the world in the short- and mid-term.

Key words

second home, dachas, summer house, dacha estates, second household

References

1. Ziyatdinov, Z.Z. (2017) City-Planning Related Reasons for Second Home Development. Academic Bulletin of UralNIIprojekt RAASN, No.: 1 (32), p. 13–18. (in Russian)
2. Huang, Y., Yi, C. (2011) Second Home Ownership in Transitional Urban China. Housing Studies, Vol. 26, No. 3, p. 31.
3. Kaltenborn, B.P., Andersen, O., Nellemann, Ch. (2010) Second Home Development in the Norwegian Mountains: Is it Outgrowing the Planning Capability? International Journal of Biodiversity Science and Management, p. 1–11.
4. Gramlich, E. (2007) America's Second Housing Boom. The Urban Institute. February, No. 7, p. 1–8.
5. Pomorov, S.B. (2005) Urban Residents' Second Home of Compensation Type. Summary of DSc dissertation (Architecture). Moscow: MArhi. (in Russian)
6. Kagansky, V.L. (2003) Unnoticed Revolutions. Dacha Boom. Kolokol, No.: 3, 4 (8, 9). (in Russian)
7. Ziyatdinov, Z.Z. (2015) Definition of the Concept «Second Home». Academic Bulletin of UralNIIprojekt RAASN, No.: 1, p. 51–55. (in Russian)
8. Marcouiller D., Gartner W., Chraca A. (2013) Recreational Homes and Planning in Gateway Communities. A Literature Review. University of Wisconsin – Madison. Department of Urban and Regional Planning. March 8. Working Paper 13–2.
9. Oxley M., Brown T., Lishman R., Turkington R. (2008) Rapid Evidence Assessment of the Research Literature on the Purchase and Use of Second Homes. National Housing and Planning Advice Unit.
10. Pettersson, R. (1999) Foreign Second Home Purchases – The Case of Northern Sweden, 1990-96. Umea University. CERUM Centre for Regional Science. Working Paper No. 14.
11. Ziyatdinov, Z.Z. (2017) The Effect of Second Home on the Compactness of Residential Architectural and Planning Structure. Academic Bulletin of UralNIIprojekt RAASN, No.: 2 (33), p. 77–82. (in Russian)
12. Ziyatdinov, Z.Z. (2014) Second Dwelling of «Floating Home» Type [Online] Architecton: Proceedings of Higher Education, No.: 45, p. 21. (in Russian)

13. Zeidler S. (1986) *Zweitwohnungen und Ferienhäuser in Österreich. Berichte zur Raumforschung und Raumplanung*, No 1–3.
14. Ziyatdinov, Z.Z. (2016) *The Effect of Second Home on Settlement Patterns. Academic Bulletin of UralNIIprojekt RAASN*, No.: 2, p. 63–69. (in Russian)
15. Williams, H. (2015) *Empty Homes in England. National Campaigning Charity. Autumn.*
16. *An Environment of Daily Activities. Habitat II. Belarus: Environment for Humans. 2012.* No.:3, p. 118–122. (in Russian)
17. Müller, D.K. (1999) *German Second Home Owners in the Swedish Countryside. VETENSKAPLIGA.*
18. Gülcan, M. (2013) *Challenges of Coastal Resort Towns Regarding Second-Home Developments: the Case of Ayvalik. A Thesis Submitted to the Graduate School of Natural and Applied Sciences of Middle East Technical University. January 2013.*
19. *Greeks purchase second homes more often than other Europeans [Online]. Available from: <http://www.freecity.lv/nedvizhimost/312/>*
20. *Finnland. Land der Inseln und Gewässer. Beratender Ausschuss für Inselangelegenheiten, Ministerium für Arbeit und Wirtschaft, Postfach 32, FI-00023 Regierung, Finnland. 2017.*
21. Ursic S., Misetić R., Misetić A. (2016) *New perspectives on sustainable development of second homes in Croatia: strategic planning or proliferation of building? Procedia-Social and Behavioral Sciences*, No 216, p. 80–86.
22. *Zweitwohnungsmarkt im Wandel. Kapitel 8. Immo-Monitoring 2013. No 1, p. 83–91.*
23. McMillan, E.R. (1982) *Pauanui and Whitianga: Contrasts in Second Home Development. Thesis Submitted in Partial Fulfilment of the Requirements for the Degree of Master of Arts in Geography in the University of Canterbury. University of Canterbury.*
24. Guisan, M-C., Aguayo, E. (2010) *Second Homes in the Spanish Regions: Evolution in 2001-2007 and Impact on Tourism, GDP and Employment. Regional and Sectoral Economic Studies, Vol. 10-2, p. 83–104.*
25. *How many second homes are there? The American Housing Survey (AHS), a national survey conducted by the Census Bureau for the Department of Housing and Urban Development. Summary. 2005. P. 5–10.*
26. *Conference of European Statisticians. Ownership of second homes in a globalized world. The World Tourism Organization. UN Economic and Social Council. Distr.: General. February 17, 2010.*
27. Vinzens, M. (2014) *Zweitwohnungen zwischen Flucht und Segen. Zweitwohnungen – wie weiter? Forum. No 2, S. 6.*
28. Hiltunen, M.J. (2004) *Second Housing in Finland – Perspective of Mobility. 13th Nordic Symposium in Tourism and Hospitality. Aalborg. Nov. 4–7, p. 1–10.*
29. Roca, Z. (2012) *Second Homes and Tourism in Europe: Lifestyle Options and Policy Implications. TERCUD – Territory, Culture and Development Research Center. Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias Lisbon. 1st International Forum on Residential Tourism. Arcavacata di Rende / Amantea, Calabria – Italy, 14 – 15 December 2012.*
30. Scherer, R. (2005) *Die Wirtschaftliche Effekte von Zweitwohnungen. Institut für Öffentliche Dienstleistungen und Tourismus. Bern.*

Article submitted 14.09.2017

The online version of this article can be found at: http://archvuz.ru/2017_4/4

© Z.Z. Ziyatdinov 2017

© USAAU 2017