

УДК: 711.4: 728.84(035)

Зиятдинов Зуфар Закиевич

кандидат архитектуры, доцент

E-mail: z.uf@yandex.ru

Михалчева Светлана Григорьевна

доцент

E-mail: mihcvet@yandex.ru

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Адрес организации: 440028, Россия, г. Пенза, ул. Германа Титова, д. 28

Зиятдинов Тимур Зуфарович

архитектор

E-mail: tz1459@yandex.ru

ООО «Юникс»

Адрес организации: 440052, Россия, г. Пенза, ул. Мира, д. 9А

Влияние второго жилища на социальную эффективность жилой застройки

Аннотация

Постановка задачи. Цель исследования – выявить наиболее эффективный тип застройки по критерию социальных результатов: с одной стороны – многоквартирное жилье с садовыми участками его жителей, с другой – коттеджно-усадебная застройка, не предполагающая массового распространения вторых жилищ.

Результаты. Основные результаты исследования состоят в определении эффективности усадебной застройки относительно многоквартирных домов и вторых жилищ их жителей по единовременным затратам, эксплуатационным расходам и социальным результатам. Коттеджно-усадебная застройка на 17-28 % занимает меньше территорий и на 24-33 % имеет меньшую общую сметную стоимость строительства сравнительно с многоквартирной застройкой со вторыми жилищами ее жителей. Годовые эксплуатационные затраты коттеджно-усадебной застройки в 2,2 раза меньше эксплуатационных затрат многоквартирных домов и садоводческих товариществ их жителей.

Выводы. Значимость полученных результатов для архитектуры состоит в возможности применения полученных результатов при определении стратегии жилищного строительства и определении типов и этажности жилой застройки при разработке генеральных планов малых, средних и больших городов России.

Ключевые слова: садовый дом, дача, садоводческое товарищество, второе жилище, единовременные затраты, эксплуатационные расходы, социальные результаты, многоквартирная застройка, коттеджная застройка, индивидуальное жилищное строительство.

Введение

В настоящее время во многих государствах мира увеличивается численность принадлежащих горожанам загородных домов с приусадебными участками для временного пребывания с целью отдыха, занятий хобби, периодического экологического туризма, ведения садоводства и огородничества. Суммарная численность домов для временного пребывания составляет более 450 млн. единиц [1, 2].

В нашей стране массовое распространение получили садово-дачные наделы, локализованные в большинстве случаев в пригородных зонах. Согласно статистическим данным на 01.01.2020 более 15 млн российских семей являются членами садоводческих товариществ и имеют садовые участки с возведенными на них садовыми и жилыми домами и подсобными хозяйственными постройками [3, 4].

Одной из основных причин развития садоводческого движения является строительство многоквартирного жилья [5-7]. Многоквартирное строительство, детерминируя распространение садовых домов в структурах садоводческих товариществ, ведет к дополнительным расходам территориально-земельных ресурсов, необходимости инженерно-технического обеспечения функционирования садовых наделов и построек на

них, непроизводительным затратам времени на передвижения от мест постоянного проживания до поселков сезонного пребывания и т.д. [8, 9].

Особую остроту градостроительные проблемы развития второго жилища имеют в малых, средних и больших городах, где 80 % и более семей, проживающих в многоквартирных домах, приобретают садовые участки. В крупных и крупнейших городах доля правообладателей садовых наделов среди населения многоэтажной застройки на 20-35 % меньше относительно городов с населением до 250 тыс. жителей [8-10].

Актуализируется необходимость выполнения сравнительного анализа альтернативных видов жилой застройки: с одной стороны – коттеджно-усадебная застройка, не вызывающая потребности горожан во втором жилище, с другой – многоквартирная жилая застройка и вторые жилища ее жителей [9-11].

Сравнительный анализ проводится по трем составляющим:

- единовременные затраты;
- эксплуатационные расходы;
- социальные результаты.

Каждая составляющая представляет собой законченный самостоятельный раздел исследования.

В настоящей статье кратко изложены ранее опубликованные выводы сравнительного анализа по единовременным затратам [12] и эксплуатационным расходам [13, 14], а также приведены в развернутом виде исследования по третьей составляющей: социальные результаты.

Понятийно-категориальный аппарат эмпирического исследования

В настоящей работе использованы понятия «второе жилище», «поселок вторых жилищ», «массив садоводческих товариществ».

Второе жилище – дополнительная жилая ячейка в собственности семьи, не являющаяся ее первым, основным жилищем [15, 16].

Поселок вторых жилищ – поселение, в котором более половины домохозяйств являются вторыми жилищами [16].

Массив садоводческих товариществ – несколько товариществ, локализованных смежно друг с другом в пределах одной территории [16].

Научная новизна работы

Впервые определение социального эффекта выполнено с учетом развития второго жилища – садовых домов в структурах садоводческих товариществ и массивов.

Географические границы исследования

Охватывают территорию средней полосы Европейской Части Российской Федерации.

Выводы сравнительного анализа по единовременным затратам

Сравнительный анализ альтернативных типов жилой застройки в городах до 250 тыс. человек показал, что коттеджно-усадебная застройка на 17-28 % занимает меньше территорий и на 24-33 % имеет меньшую общую сметную стоимость строительства сравнительно с многоквартирной застройкой вкуче со вторыми жилищами ее жителей [3, 4, 9, 11, 12].

Экономический эффект от переориентации жилищного строительства в малых, средних и больших городах Российской Федерации, в основном, на усадебную застройку, не вызывающую массовой потребности в садовых участках, вместо преобладающего многоквартирного домостроения, порождающего массовое развитие второго жилища, составляет более 13,4 трлн. руб. в ценах II-го квартала 2018 года для Пензенской области [12].

Результаты расчетов по эксплуатационным затратам

Годовые эксплуатационные затраты коттеджно-усадебной застройки в 2,2 раза меньше эксплуатационных затрат многоквартирных домов вкуче с садоводческими товариществами их жителей. В денежном выражении выгода составляет (в ценах для

Пензенской области во II квартале 2018 года) для города с населением 100 и 250 тыс. жителей соответственно 1,75852 и 4,49309 млрд руб./год. или, в расчете на 1 жителя, 17-18 тыс. руб./год [3, 4, 9, 11, 13].

Результаты исследований по определению социальной эффективности альтернативных вариантов жилой застройки

Социальная эффективность внедрения проектов определяется общественно-значимыми результатами: улучшением физического здоровья населения; сокращением заболеваемости; увеличение продолжительности жизни и периода активной деятельности; улучшением условий труда и отдыха; созданием благоприятных условий для роста творческого потенциала личности, развития культуры и нравственного совершенствования человека; поддержанием экологического равновесия, включая сохранение генетического фонда флоры и фауны; сохранением эстетической ценности природных ландшафтов, памятников природы, заповедных зон и других охраняемых территорий и т.д. [17, 18].

В настоящей работе помимо перечисленных социальных результатов раскрыты социально-градостроительные эффекты.

Сравнительный анализ альтернативных вариантов жилой застройки показал, что в городах с населением до 250 тыс. жителей коттеджно-усадебная застройка является более предпочтительной по сравнению с многоквартирной застройкой и садовыми участками ее жителей по следующим социальным критериям:

- **Здоровье населения физическое, психическое и генетическое.** В отличие от усадебной застройки, «...высокоплотная многоэтажная застройка способствует развитию у людей психических заболеваний, а создание высокоурбанизированной среды... провоцирует многочисленные разновидности девиантного поведения...» [19]. По данным ученых-медиков «...лучше выбирать для проживания квартиры на первом или втором этаже... Чем выше этаж, тем больше различных заболеваний, среди которых расстройства опорно-двигательного аппарата, нарушение иммунитета, болезни сердечно-сосудистой и нервной систем» [20]. «Чем выше плотность населения, плотность размещения объектов техносферы и их мощь, – тем слабее физиологическое и психологическое воздействие Природы на человека, вследствие чего горожанин склонен утрачивать, прежде всего, психическое здоровье, а так же – физиологическое и генетическое...» [21]. «Плотность застройки многоэтажками (в том числе уплотняющей застройки в уже сложившихся кварталах) такова, что ... люди в них, просто фактом своего присутствия, биологически и психологически угнетают друг друга из-за высокой плотности населения» [21].

- **Экология.** При усадебном строительстве величина таких показателей, как плотность населения, коэффициент застройки, коэффициент плотности застройки, меньше сравнительно с многоквартирной застройкой. Рассредоточение антропогенной нагрузки на территорию способствует саморегенерации природной среды в отличие от многоэтажных районов, при которых во многих случаях присутствует сверхдопустимый, выше критических предельных значений, антропогенный прессинг на территорию, вызывающий ее эрозию и деградацию экосистемы [21].

В отличие от коттеджно-усадебной застройки многоэтажное жилье вызывает массовое развитие второго жилища. Суммарная площадь территории многоквартирных домов и вторых жилищ их жителей превышает площадь усадебной застройки [3; 9], – поэтому многоэтажное домостроительство исключает из естественной природы экосистем больше земель, нанося тем самым больший урон экологическим системам.

Жители коттеджей с приусадебными участками получают натуральные экологически чистые продукты питания [3, 4, 9].

- **Санитарно-эпидемиологическое благополучие.** В усадебной застройке меньше скорость и интенсивность распространения инфекционных заболеваний, в отличие от многоквартирной застройки, где болезнетворные микроорганизмы активно размножаются и передаются воздушно-капельным и тактильным путем во внеквартирных коридорах, лестничных клетках, лифтах, мусоропроводах, площадках для сбора твердых бытовых отходов и других пространствах общего пользования в структуре многоквартирного здания [11]. При широтной ориентации многоэтажных домов на

смежных с ними участках возникают зоны с отсутствием солнечной инсоляции, что негативно отражается на растениях и приводит к развитию грибковых организмов. Усадебные дома инсолируются как минимум с трех фасадов в отличие от многих квартир, где солнечными лучами обеззараживается не более одной жилой комнаты [13].

«...Увеличение плотности застройки... способствует увеличению общей ... и детской инфекционной ... заболеваемости, ... способствует увеличению загрязнения атмосферы селитебных территорий, повышается ее микробное загрязнение, особенно при отсутствии условий для эффективного проветривания» [22].

- **Демография.** Согласно статистическим данным и результатам исследований отечественных ученых коэффициент рождаемости (среднее число детей, рожденных женщиной) в семьях, проживающих в усадебных односемейных домах, выше сравнительно с многоквартирной застройкой [3]. Среднее число членов семей усадебной застройки в городах с населением до 250 тыс. жителей составляет от 2,6 до 4,6 чел. против 1,9-3 чел. в многоквартирной застройке. В усадебной застройке выше доля средне- и многодетных полных семей, а также сложных нуклеарных семей [23; 24] «...Не бывает хорошей демографии в мегаполисах, не располагают к этому клетушки. Рожают детей те, кто живут в собственных домах, на собственных участках» [23, 24].

- **Продовольственная продуктивность.** В усадебной застройке относительно порождаемых многоквартирными домами садовых участков выше продуктивность земельных наделов [3], усадебная застройка вносит большой вклад в продовольственную безопасность страны [3].

- **Гражданская оборона и антитеррористическая безопасность.** Ввиду малой плотности и рассредоточенности населения усадебная застройка более предпочтительна сравнительно с многоквартирной многоэтажной застройкой по критерию защищенности граждан и антитеррористической эффективности, поскольку вызывает меньшее число жертв и разрушений при точечных применениях средств поражения, особенно против применения средств массового поражения [3; 26]. Военные специалисты отмечают, что гипотетически ядерная атака по США: «...будет намного менее эффективной – население США... гораздо более рассредоточено за пределами компактных городских агломераций (широко известная «цивилизация пригородов» – suburbia)» [25, 26].

Социально-градостроительные эффекты Градостроительная культура территории

Коттеджно-усадебная застройка отличается высокой культурой освоения территорий по сравнению с землями садоводческих товариществ, являющихся следствием многоквартирного строительства и характеризующихся низким уровнем градокультурного освоения земель. Рассматриваемые в качестве территорий для временного пребывания, садоводческие товарищества в целом имеют низкий уровень благоустройства и инженерного оборудования, в большинстве случаев в них отсутствует архитектурно-художественная концепция застройки, зачастую присутствуют свалки мусора, разностильные и разнохарактерные ограждения участков, брошенные, неиспользуемые, заросшие бурьяном участки и разваливающиеся строения, и т.д. Зоны жилой коттеджно-усадебной застройки в городах имеют более высокий градокультурный уровень, и поэтому они более предпочтительны по критерию архитектурно-градостроительного качества пространства [3].

Уровень комфортности жилища

В силу наличия приусадебной территории при частном коттедже проживание в нем является объективно более комфортным сравнительно с квартирой многоэтажного дома [3].

В ходе проведенного авторами анкетного опроса населения и интервьюирования экспертов на вопрос «Как Вы полагаете, где жить более комфортно – в частном коттедже с приусадебным участком или в квартире многоквартирного дома, – при условии, что общая площадь и стоимость коттеджа и квартиры равны?» более 82 % респондентов и более 80 % экспертов указали «в коттедже».

Русскоязычный веб-портал «Yaplakal.com» провел тематический форум «А есть такие, кто недоволен переездом из квартиры в свой дом?» Более 76 % участников форума

отметили преимущества и более высокий уровень комфорта проживания в частном коттедже сравнительно с квартирой в многоквартирном доме [27].

Функциональная программа жилища

В силу наличия приусадебного участка и больших объемно-планировочных параметров коттеджа состав функций односемейного дома разнообразнее. Ряд функций, которые могут присутствовать в усадебном доме, в квартире физически невозможны, например, складирование старых вещей на чердаке, устройство и эксплуатация виноградника, и т.д.

Некоторые функции в квартире, в отличие от коттеджа, могут присутствовать только в ограниченном виде, например, условия для занятий физкультурой, музыкой, некоторыми видами хобби (изготовление скульптур, столярных изделий, содержание домашних и/или экзотических животных, отдых в гамаке и т.д.).

В односемейном коттедже больше возможностей для хобби, занятий физкультурой и спортом (в том числе плаванием), содержания домашних животных и т.д.

Объемно-планировочные и конструктивно-технологические решения

Односемейный дом с приусадебным участком, в отличие от квартиры, предоставляет широкий диапазон организации пространства и конструктивно-технологических решений:

- Объемно-планировочные решения: в один ли несколько уровней; дом-пирамида, дом-шалаш, купольный, для поколения (с реновацией по стандартам каждого поколения), дом «на ножках», подземный дом, растущий (в соответствии с размером семьи), с эксплуатируемой крышей, со сбором дождевой и талой воды, с русской печкой, с зоной для нежилых функций и т.д.;

- Технологические решения: эко-дом, энергопассивный или энергосберегающий, трансформируемый, модульный, растущий, сборно-разборный, мобильный, плавучий, автодом, дом на деревьях и др.

- Конструктив: щитовой, каркасный, фахверковый, вантовый, с несущими стенами, монолитный, сборный, из надувных конструкций, из оболочек, из нежилых объемных изделий (контейнеры, корпуса самолетов, ангары и т.д.), с мелкозаглубленными фундаментами, на винтовых сваях и др.

- Строительные материалы: деревянный, кирпичный, бетонный, из экструдированного пенополистирола, пенополистиролбетонный, соломенный, саманный, с использованием мусора, из бутылок, из дров, из двухслойного плетня с заполнением межплетневого пространства и облицовкой и т.д.

Технологическая гибкость строительства

В настоящее время существуют новейшие технологии быстрой сборки односемейных домов из конструкций высокой заводской готовности с внутренними инженерными коммуникациями и оборудованием. Строительство – в течение 8 часов бригадой из нескольких человек. Так в Китае внедрен проект 2-хэтажного дома, который бригада из 4 человек собирает гаечными ключами за 2 часа. В Англии строительная компания McAvoy Group провела презентацию односемейного двухэтажного дома общей площадью 95 м² – дом из сборных конструкций, его сборка производится за 1 день. В Эстонии сконструирован односемейный дом фирмы OOD; сборно-разборный, возводится в течение 8-ми часовой рабочей смены, оборудован обогревом полов, отопительным насосом марки LG, беспроводным интернетом. Американская компания ICON выпустила новый строительный 3D-принтер Vulcan II, который в четыре раза больше и в два раза быстрее предыдущей версии. Он в состоянии изготовить жилой дом площадью до 186 м² всего за один день. В ряде регионов мира ведется строительство поселков усадебной застройки. Калифорнийская компания Fuseproject возводит поселок из 240 односемейных домов площадью 60-150 м². Каждый дом строится за сутки. В России расширяется рынок высокотехнологичных быстровозводимых коттеджей «под ключ» систем: «ДубльДом», «IdeaDom», «Dome-Dom», «Каркас-Комплект», «FINN-91» и «FINN-125» от фирмы Das Haus – Fabrikhäuser, «Технодом-модуль.РФ» [3] и др.

Возведение односемейных домов высотой до 3-х этажей не требует дорогостоящей и энергоемкой строительной техники: башенные краны, крупнотоннажные самосвалы, мощные экскаваторы, бетононасосы, трейлеры для перевозки крупногабаритных многотонных конструкций.

Коттеджи можно сдавать в эксплуатацию небольшими захватками, например, по 3-5 домов, а заселение многоквартирных зданий возможно после окончания строительства как минимум одной секции. Коттеджи предпочтительнее по срокам строительства. По расчетам 60 односемейных домов 90-ой серии могут быть сданы в целом на 2940 семье-суток раньше, чем 5-этажный 60-квартирный дом той же серии [3].

Личная придомовая территория

Польза от участка – предоставление возможностей, отсутствующих в квартире многоквартирного дома:

- повышение капитализации жилища: со временем стоимость земли растёт, в отличие от падающей стоимости квартиры;
- исключение потребности горожан в садовых участках и необходимости непроизводительных затрат времени на передвижения к ним;
- получение дополнительного дохода посредством садоводства и огородничества, содержания домашних животных и птицы;
- организация семейного бизнеса, частного предпринимательства, стартапов.
- размещение построек: баня, гараж, погреб или овощехранилище, отдельный спортзал, теплица, зимний сад, оранжерея, музыкальный зал, танцзал, творческая мастерская, бассейн, летние помещения, беседки, теневые навесы;
- организация плоскостных сооружений: цветник, вертолетная площадка, детские и спортивные площадки и городки, открытые сборно-разборные бассейны, хозплощадки, гостевая стоянка легковых автомобилей, площадка кинолога;
- получение солнечной энергии, сбор дождевой воды для употребления после ее очистки; размещение караванинга – второго жилища мобильного типа для совершения путешествий.

Эффективное использование (свободного) времени

Эффективность расходования (свободного) времени, являющегося интегративно-фундаментальным ресурсом:

- исключение непроизводительных затрат времени на массовые передвижения к садоводческим товариществам и обратно (из-за исключения потребности жителей в садовых участках);
- отсутствие непроизводительных затрат времени на массовые передвижения к паркингам, гаражам и стоянкам для хранения личного легкового транспорта жителей, против многоквартирной застройки, где во многих случаях вектор передвижений от жилого дома на работу направлен противоположно вектору от дома до паркинга, что вызывает «холостой шаттл».
- большая функциональная насыщенность усадебного жилища и, в связи с этим, уменьшение длительности бездеятельного времяпрепровождения.

Заключение

1. В городах с населением до 250 тыс. жителей усадебно-коттеджная застройка более эффективна сравнительно с многоквартирной застройкой и вторыми жилищами ее жителей по следующим социальным критериям:

- здоровье жителей – физическое, психическое и генетическое;
- экология – в силу рассредоточенности антропогенной нагрузки на территорию и саморегенерации природной среды;
- санитарно-эпидемиологическое благополучие – из-за меньшей скорости и интенсивности распространения инфекционных заболеваний в силу отсутствия помещений общего пользования;
- демография – за счет более высокого среднего коэффициента рождаемости в семьях усадебной застройки;
- продовольственная продуктивность – за счет земельных участков;

- гражданская оборона и антитеррористическая безопасность – ввиду малой плотности населения;

- социально-градостроительные эффекты: 1) градостроительная культура территории – за счет более строгой дисциплины освоения усадебной застройки сравнительно с садоводческими товариществами; 2) комфортность жилища (объективно более высокий уровень комфорта относительно квартиры); 3) функциональная программа жилища (расширенная по отношению к квартире); 4) объемно-планировочные и конструктивно-технологические решения жилища (многообразнее сравнительно с квартирой); 5) личная придомовая территория (отсутствует в многоквартирной застройке).

2. Результаты сравнительного анализа социально-экономической эффективности коттеджно-усадебного строительства против многоквартирной застройки показывают, что доминирующее возведение многоквартирного жилья в городах до 250 тыс. жителей является расточительным и обременительным для социума и государства. Необходимо переориентировать градостроительную жилищную политику в малых, средних и больших городах на строительство, большей частью, односемейных домов с приусадебными участками.

В крупных и крупнейших городах положительный эффект от перехода к односемейным домам нивелируется за счет чрезмерного территориального роста городов и неприемлемых затрат на трудовые передвижения жителей.

Список библиографических ссылок

1. Hilbert C., Schöni J. The Housing Market Impacts of Banning Second Home Investments. London School of Economics, Centre for Economic Performance & Spatial Economics Research Centre. May 29, 2016. 50 p.
2. Murat Nazlı. Second home owner's tourism perspectives: A case study in the Aegean region. Original scientific paper. *Tourism*. 2019. Vol. 67. № 2. P. 171–184.
3. Зиятдинов З. З. Второе жилище в градостроительных системах. Пенза : ПГУАС, 2018. 198 с.
4. Зиятдинов З. З. Градостроительная оценка явления «второе жилище» // Вестник ПНИПУ. Строительство и архитектура. 2018. Т. 9. № 2. С. 59–77.
5. Lars Larsson & Dieter K. Müller. Coping with second home tourism: responses and strategies of private and public service providers in western Sweden // *Current Issues in Tourism*. 2019. Vol. 3. Iss. 2. P. 55–76.
6. Зиятдинов З. З., Зиятдинов Т. З. Градостроительная тенденция: трансформация второго жилища в основное жилье // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. 2019. № 2 (41). С. 54–58.
7. Dykes S. The Reluctant Tourist? An Exploration of Second Home Owners' Perceptions of Their Impacts on North Cornwall, UK. *European Journal of Tourism, Hospitality and Recreation*. 2015. Vol. 6. Iss. 2. P. 95–116.
8. Slätmo E., Vestergård L. O., Lidmo J., Turunen E. Urban–rural flows from seasonal tourism and second homes: Planning challenges and strategies in the Nordics // *NORDREGIO REPORT*. 2019. № 13. 58 p.
9. Зиятдинов З. З. Влияние второго жилища на экономику градостроительства // *Архитектон: известия вузов*. 2017. № 3 (59). С. 4–13.
10. Back A. Temporary resident evil? Managing diverse impacts of second-home tourism // *Current Issues in Tourism*. May 2019. P. 1–15.
11. Зиятдинов З. З. Зависимость развития второго жилища от типов жилой застройки // *Архитектон: известия вузов*. 2018. № 3 (63). С. 7–17.
12. Зиятдинов З. З. Влияние второго жилища на эффективность жилой застройки // *Известия высших учебных заведений. Строительство*. 2018. № 11 (719). С. 106–116.
13. Зиятдинов З. З. Влияние второго жилища на эффективность эксплуатации жилой застройки // *Архитектон: известия вузов*. 2019. № 1 (65). С. 15–27.

14. Зиятдинов З. З. Сравнительный анализ альтернативных вариантов жилой застройки с учетом второго жилища // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. 2019. № 1 (40). С. 39–44.
15. Walter D. K. Zweitwohnungen in Sigriswil. Das Potential der gesellschaftlichen Einbindung von Zweitwohnungsbesitzenden. Hochschule Luzern. Wirtschaft Bachelor of Science in Business Administration Tourismus und Mobilität Frühlingssemester. 2018. 120 p.
16. Зиятдинов З. З. Определение понятия «второе жилище» // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. 2015. № 1. С. 51–55.
17. Mousaviniaa S. F., Pourdehimb S., Madanic R. Housing layout, perceived density and social interactions in gated communities: Mediation role of territoriality // Sustainable Cities and Society. 2019. V. 51. P. 68–80.
18. Vanclay F., Esteves A. M., Aucamp I., Franks D. Social Impact Assessment: Guidance for assessing and managing the social impacts of projects // Fargo ND: International Association for Impact Assessment. 2015. 108 p.
19. Ершова С. А. Как повысить качество среды в городах и сельских поселениях России // Управление развитием территорий. 2015. № 3. С. 75–77.
20. Зотов М. Ученые рекомендуют жить на первом или втором этаже // METR PRICE RU – Недвижимость, новостройки Москвы и Подмосковья : электронный ресурс. 2019. URL: <http://www.metrprice.ru/novosti-nedvizimosti/uchenye-rekomenduyut-zhit-na-pervom-ili-vtorom-etazhe> (дата обращения: 06.10.2015).
21. Величко М. В., Ефимов В. В., Иманов Г. М. Экономика и ноосфера. Научно-методологические основы государственного управления социально-экономическим развитием в условиях глобализации. Ноосферный (этико-экологический) подход / СПб : АНО ВПО «Смольный институт РАО, кафедра «Психологии, акмеологии, ноосферологии и педагогики». МФИН, 2012. 168 с.
22. Жилище для человека // Библиотекар.Ру : электронный ресурс. 2016. URL: <http://www.bibliotekar.ru/zhilishe/2.htm> (дата обращения: 25.01.2016).
23. Папиорковский В. В., Папиорковская В. В. Большая семья в демографической ситуации России // Социологические исследования. 2009. № 3. С. 121–128.
24. Гузанова А. К., Гришанов В. И. Жилищная и имущественная обеспеченность семей с детьми. М. : ИСЭПН РАН, 2008. 112 с.
25. Виновата ипотека: Как кредитование уничтожает Россию // Русская планета : электронный ресурс. 2019. URL: https://rusplt.ru/society/opustoshenie-russkoy-provintsii-35877.html?utm_referrer (дата обращения: 11.04.2019).
26. Беленький А. Чем ядерная война обернется для России? // Daily Storm : электронный ресурс. 2018. URL: https://dailystorm.ru/vlast/chem-yadernaya-voyna-obernetsya-dlya-rossii?utm_referrer (дата обращения: 31.05.2018).
27. А есть такие, кто не доволен переездом из квартиры в свой дом? // ЯПлакаль : электронный ресурс. 2017. URL: <http://www.yaplakal.com/forum7/topic1534047.html> (дата обращения: 03.07.2018).

Ziyatdinov Zufar Zakievich

candidate of architecture, associate professor

E-mail: z.uf@yandex.ru**Mihalcheva Svetlana Grigorevna**

associate professor

E-mail: mihcvet@yandex.ru**Penza state University of architecture and construction**

The organization address: 440028, Russia, Penza, G. Titov st., 28

Ziyatdinov Timur Zufarovich

architect

E-mail: tz1459@yandex.ru**LLC «UNIX»**

The organization address: 440052, Russia, Penza, Mir st., 9A

The influence of the second home on the social efficiency of housing

Abstract

Problem statement. The purpose of the study is to identify the most effective type of development based on the criteria of social results: on the one hand, multi-apartment housing with garden plots of its residents, on the other hand, cottage-estate development that does not involve the mass distribution of second homes.

Results. The main results of the study are to determine the effectiveness of cottage development concerning apartment buildings and second homes of their residents based on one-time costs, operating costs and social results. Cottage-estate development occupies 17-28 % less territory and 24-33 % has a lower total estimated cost of construction compared to multi-apartment buildings with second homes of its residents. The annual operating costs of the cottage and estate development are 2,2 times less than the operating costs of apartment buildings and horticultural associations of their residents.

Conclusion. The significance of the results obtained for the construction industry is the possibility of applying the results obtained in determining the strategy of housing construction and determining the types and number of floors of residential buildings in the development of master plans for small, medium and large cities in Russia.

Keywords: garden house, cottage, gardening Association, second home, one-time costs, operating costs, social results, multi-apartment development, cottage development, individual housing construction.

References

1. Hilbert C., Schöni J. The Housing Market Impacts of Banning Second Home Investments. London School of Economics, Centre for Economic Performance & Spatial Economics Research Centre. May 29. 2016. 50 p.
2. Murat Nazlı. Second home owner's tourism perspectives: A case study in the Aegean region. Original scientific paper. Tourism. 2019. Vol. 67. № 2. P. 171–184.
3. Ziyatdinov Z. Z. Second home in urban planning systems. Penza : Penza state university of architecture and construction, 2018. 198 p.
4. Ziyatdinov Z. Z. Urban planning assessment of «second home» phenomenon // Vestnik PNIPU. Stroitel'stvo i arkhitektura. 2018. Vol. 9. № 2. P. 59–77.
5. Lars Larsson & Dieter K. Müller. Coping with second home tourism: responses and strategies of private and public service providers in western Sweden // Current Issues in Tourism. 2019. Vol. 3. Iss. 2. P. 55–76.
6. Ziyatdinov Z. Z., Ziyatdinov T. Z. Urban planning trend: second homes transformation into main residence // Akademicheskij vestnik UralNIIproekt RAASN. 2019. № 2 (41). P. 54–58.
7. Dykes S. The Reluctant Tourist? An Exploration of Second Home Owners' Perceptions of Their Impacts on North Cornwall, UK. European Journal of Tourism, Hospitality and Recreation. 2015. Vol. 6. Iss. 2. P. 95–116.
8. Slätmo E., Vestergård L.O., Lidmo J., Turunen E. Urban–rural flows from seasonal tourism and second homes: Planning challenges and strategies in the Nordics // NORDREGIO REPORT. 2019. № 13. 58 p.
9. Ziyatdinov Z. Z. The second home impact on the economy of urban development // Architecton: izvestiia vuzov. 2017. № 3 (59). P. 4–13.
10. Back A. Temporary resident evil? Managing diverse impacts of second-home tourism // Current Issues in Tourism. May 2019. P. 1–15.
11. Ziyatdinov Z. Z. Dependence of the second home development on the types of residential development // Architecton: izvestiia vuzov. 2018. № 3 (63). P. 7–17.
12. Ziyatdinov Z. Z. Impact of the second dwelling on the efficiency of residential development // Izvestiia vysshikh uchebnykh zavedenii Stroitel'stvo. 2018. № 11 (719). P. 106–116.

13. Ziyatdinov Z. Z. Impact of the second dwelling on the efficiency of residential development operation // Architecton: izvestiia vuzov. 2019. № 1 (65). P. 15–27.
14. Ziyatdinov Z. Z. Comparative analysis of alternative residential development options taking into account the second home // Akademicheskij vestnik UralNIiproekt RAASN. 2019. № 1 (40). P. 39–44.
15. Walter D. K. Zweitwohnungen in Sigriswil. Das Potential der gesellschaftlichen Einbindung von Zweitwohnungsbesitzenden. Hochschule Luzern – Wirtschaft Bachelor of Science in Business Administration Tourismus und Mobilität Frühlingssemester. 2018. 120 p.
16. Ziyatdinov Z. Z. Definition of the Notion of «Second Home» // Akademicheskij vestnik UralNIiproekt RAASN. 2015. № 1. P. 51–55.
17. Mousaviniaa S. F., Pourdehimi S., Madanic R. Housing layout, perceived density and social interactions in gated communities: Mediational role of territoriality // Sustainable Cities and Society. 2019. V. 51. P. 68–80.
18. Vanclay F., Esteves A. M., Aucamp I., Franks D. Social Impact Assessment: Guidance for assessing and managing the social impacts of projects // Fargo ND: International Association for Impact Assessment. 2015. 108 p.
19. Ershova S. A. How to improve the quality of the environment in Russian cities and rural settlements // Upravlenie razvitiem territorii. 2015. № 3. P. 75–77.
20. Zotov M. Scientists recommend living on the first or second floor // METR PRICE RU – Real estate, new buildings in Moscow and Moscow region. Electronic resource. 2019. URL: <http://www.metrprice.ru/novosti-nedvizimosti/uchenye-rekomenduyut-zhit-na-pervom-ili-vtorom-etazhe> (reference date: 06.10.2015).
21. Velichko M. V., Efimov V. V., Imanov G. M. Economy and noosphere. Scientific and methodological foundations of state management of socio-economic development in the context of globalization. Noosphere (ethical and environmental) approach / SPb: ANO VPO «Smolnyi institut RAO, kafedra «Psikhologii akmeologii noosferologii i pedagogiki»: MFIN. 2012. 168 p.
22. The dwelling for the person // Librarian.Ru. Electronic resource. 2016. URL: <http://www.bibliotekar.ru/zhilishe/2.htm> (reference date: 25.01.2016).
23. Paciorkovskij V. V., Paciorkovskaya V. V. Large family in the demographic situation of Russia // Sociologicheskie issledovaniya. 2009. № 3. P. 121–128.
24. Guzanova A. K., Grishanov V. I. Housing and property security of families with children. M.: ISEPN RAN, 2008. 112 p.
25. Mortgage is to blame: how lending is destroying Russia // Russian planet. Electronic resource. 2019. URL: https://rusplt.ru/society/opustoshenie-russkoy-provintsii-35877.html?utm_referrer (reference date: 11.04.2019).
26. Belen'kij A. How will a nuclear war turn out for Russia? // Daily Storm. Electronic resource. 2018. URL: https://dailystorm.ru/vlast/chem-yadernaya-voyna-obernetsya-dlya-rossii?utm_referrer (reference date: 31.05.2018).
27. And there are those who are not happy with moving from an apartment to their home? // YaPlakal. Electronic resource. 2017. URL: <http://www.yaplakal.com/forum7/topic1534047.html> (reference date: 03.07.2018).