

# Субурбанизация в эпоху COVID-19: выживут ли традиционные дачи в России?

Анна Скриган  
Антон Шкарубо

## Введение

Дачи – особый феномен советских городов, специфика пригородного землепользования и особая форма субурбанизации в советское время. Традиционные дачи претерпели множество изменений за период своего существования, начиная от назначения и целевого использования и заканчивая образом жизни и времяпровождением на дачах. За истекшие 30 лет после распада СССР и изменения общественных процессов, в том числе урбанизации и субурбанизации, традиционные дачи пусть и утратили свое прежнее значение, но не исчезли, по-прежнему играя заметную роль как в пригородном землепользовании, так и в образе жизни горожан.

Под традиционной, или советской, дачей авторы понимают дачи, полученные гражданами «при советской власти» и характеризующиеся небольшими размерами, наличием сада и(или) огорода, домом, зачастую без удобств, иногда без отопления, хозяйственными постройками [Shkaruba et al., 2021]. Дачи вокруг городов появились вследствие неспособности плановой советской экономики обеспечить продуктами питания население страны [Shkaruba et al., 2021]. Советские дачи – уникальный феномен загородного жилья, аналога которому нет во всем остальном мире. Уникальность советской дачи объясняется необходимостью достижения противоположных задач советским руководством: выделить участок земли для огородничества и садоводства, при этом не выделить участок земли в собственность. Как следствие, в дачных кооперативах действовали многочисленные ограничения как на использование земли, так и на размер участка, размеры дома, его отопление, отнесение к категории жилого помещения и др. [Shkaruba et al., 2021]. Непригодность дачных строений для постоянного проживания должна была подчеркнуть временность владения дачным участком, отсутствие частной собственности на землю и «закрепить» жизнь в го-

Скриган Анна Юрьевна, кандидат географических наук, доцент, старший научный сотрудник международной комплексной научно-исследовательской лаборатории по изучению изменения климата, землепользования и биоразнообразия, Институт экологической и сельскохозяйственной биологии (Х-БИО), Тюменский государственный университет (ТюмГУ); Российская Федерация, 625000, г. Тюмень, ул. Ленина, 25.

E-mail: skrane4ka@gmail.com

Шкарубо Антон Дмитриевич, кандидат географических наук, старший научный сотрудник кафедры охраны окружающей среды и ландшафтного планирования, Институт сельскохозяйственных наук и наук об окружающей среде, Эстонский университет естественных наук (EMÜ); Эстония, 51006, г. Тарту, ул. Креутцвальди, 1.

E-mail: anton.shkaruba@emu.ee

В статье на основе сценарного анализа проанализированы тенденции субурбанизации в период пандемии COVID-19 в России. Охарактеризованы особенности субурбанизации в советский период, проанализированы особенности традиционных дач и дачного образа жизни с точки зрения их устойчивости и способности сохранять и консервировать их основные свойства и элементы. В статье исследованы изменения в образе жизни и социальных практиках горожан, их отношения к дачам и загородному образу жизни в период пандемии. На основе анализа движущих сил субурбанизации с учетом воздействия COVID-19 выделено две сценарные оси – пандемические ограничения и экономические инструменты поддержки загородного строительства, послужившие основой разработки четырех сценариев – «стагнация пригородов», «дачный ренессанс», «пригороды для богатых» и «пригородный бум». Сценарный анализ, предпринятый в исследовании, показал, что феномен традиционной дачи сохранится как отличительная особенность российской субурбанизации в краткосрочной и среднесрочной перспективе с тенденцией постепенного отмирания. Факторы устойчивости традиционных дач сгруппированы в три группы: правовые, экономические и социально-культурные. Жизнеспособность дач обусловлена следующими факторами: 1) существование поколения получивших дачи в советское время и поддерживающих установившиеся несколько десятилетий назад дачные практики; 2) наличие категорий горожан, для которых дачи являются источником продуктов питания, либо доступным и дешевым жильем, либо дешевой возможностью летнего

роде. Основные особенности традиционной советской дачи представлены в таблице 1.

Традиционные дачи, являясь неотъемлемым элементом пригородов российских городов [Нефедова, Савчук, 2014; Бреславский, 2016; Григоричев, 2020; Shkaruba et al., 2021], оказывают существенное влияние на процессы субурбанизации в странах бывшего СССР, при этом зачастую утрачивая как свои основополагающие характеристики, так и роль «второго» дома, значение в повседневных образе жизни и практиках. Например, в Эстонии и Украине (несмотря на радикально отличающиеся причины и динамику) наблюдается постепенное исчезновение традиционных дач [Shkaruba et al., 2021].

В ближайшем будущем концентрация населения в российских городах продолжится в основном за счет миграции «село – город» [Бреславский, 2018; Григоричев, 2013], разница в качестве жизни и социальных возможностях между селом и городом сохранится. По аналогии со странами Центральной и Восточной Европы (ЦВЕ) [Kovács et al., 2019] активизация процессов субурбанизации в России происходит вследствие повышения уровня доходов, уровня автомобилизации и развития рынка недвижимости, при этом пандемия COVID-19 и последовавшие ограничения, включая локдаун, могут оказать катализирующее влияние как на скорость, так и на направленность процессов роста и развития пригородов. Варианты развития субурбанизации в ковидное и постковидное время разнообразны, а последствия этих процессов неопределенны. В отношении традиционных дач можно ожидать как их «консервацию», так и радикальную трансформацию вплоть до полного исчезновения. В этой статье предпринята попытка найти ответы на следующие вопросы:

1) Как изменятся традиционные дачи и дачный образ жизни в результате ковидной и постковидной субурбанизации российских городов?

2) И более глобально: приведут ли нынешние тенденции к субурбанизации в России по типу и образцу европейской?

Поиск ответов на поставленные вопросы осуществлялся на основе разработки качественного исследовательского сценария, предполагающего создание нескольких концептуальных моделей субурбанизации российских городов как результата сочетания институциональных, политических и культурных факторов развития ситуации. В качестве сценарных ограничений выступали: временные (сценарный период – 10 лет), географические (пригородные территории российских городов, то есть охват – вся территория России), институциональные (процессы, связанные с дачами, загородным строительством и перемещением городского населения в пригороды). Созданные сценарные нарративы являются вкладом в дискуссию о моделях субурбанизации, ее движущих силах, их сочетаниях и возможных вариантах развития ситуации в России с учетом ковидных ограничений и их последствий.

## Особенности «советской» субурбанизации и феномен традиционных дач

Исследователи отмечают особенный характер советской урбанизации, когда «урбанизация была лишь побочным “продуктом” расширения инфраструктуры ресурсодобычи, возведения предприятий по переработке, обогащению и перегрузке сырья; следствием развертывания систем транспорта и энергетики, нуждавшихся в управленческих и технических центрах» [Меерович, 2015]. Ю. Л. Пивоваров [Пивоваров, 2001] утверждает, что советская модель урбанизации была непоследовательна и противоречива, а серьезным недостатком урбанистического процесса в СССР являлся разрыв между количественными показателями переселения масс деревенского населения в города и утверждением городского образа жизни как феномена культуры. Директивно-пла-

отдыха; 3) сохранение культурного клише городского образа жизни и его противопоставление сельскому как бедного, некомфортного и тяжелого; 4) недостаточное развитие правовых и экономических инструментов поддержки загородного строительства и относительная его непривлекательность для банков и девелоперов; 5) неразвитость социальной инфраструктуры в сельской (даже пригородной) местности и низкий уровень предоставляемых услуг; 6) невозможность бюджетного преобразования дач в комфортное постоянное загородное жилье в сочетании с неадекватным соотношением «цена–качество» дачных участков на рынке недвижимости.

---

**Ключевые слова:** субурбанизация; традиционные дачи; факторы устойчивости и жизнеспособности дач; сценарный анализ; пандемия COVID-19

---

**Цитирование:** Скриган А. Ю., Шкарубо А. Д. (2023) Субурбанизация в эпоху COVID-19: выживут ли традиционные дачи в России? // Городские исследования и практики. Т. 8. № 2. С. 41–56. DOI: <https://doi.org/10.17323/usp82202341-56>

**Таблица 1. Особенности традиционных дач и дачного образа жизни**  
**Источник: составлено авторами на основе собственных исследований.**

Пространственная конфигурация и физическая форма	Организационная структура и собственность	Образ жизни и времяпровождение
<p>Небольшой размер участка (от 4 до 8 соток в зависимости от региона и времени выделения дач). Малоутепленный дом (часто надстроенный и перестроенный), туалет типа «выгребная яма» на улице, водоснабжение преимущественно из скважины или колодца. Наличие хозяйственных построек – бани, сараев. Особая планировка дачного поселка: узкие проезды и плотно расположенные дома</p>	<p>Коллективная, длительная аренда либо частная собственность. Товарищество по месту работы преобразовалось в товарищество по месту расположения. Товарищество – юридическое лицо, кооператив с членскими взносами. Ограниченный спрос на рынке на традиционные дачи. Невысокая рыночная стоимость традиционных дач</p>	<p>Садоводство и огородничество для самообеспечения или на продажу. Отдых в теплый сезон года (отдых выходного дня, летний отпуск). Проживание пенсионеров в теплый период года либо круглогодично</p>

новая экономика сознательно и целенаправленно превратила процесс градоформирования (вслед за индустриализацией) в искусственно-форсированно-ускоренный [Сенявский, 2003]. Уникальность советской урбанизации заключалась в ее исключительно искусственном характере – в плановом формировании системы расселения, основанной на принудительной привязке трудовых ресурсов к месту труда [Меерович, 2015]. Итогом советской урбанизации стал стремительный рост городов, приведший к более чем десятикратному увеличению численности горожан [Пивоваров, 2001].

Продуктом советской эпохи является появление социалистического города. К особенностям социалистического города можно отнести [Скриган, 2016]: особое значение центра города, дисперсное распределение крупных парков и общественных пространств по всей территории города, масштабность градостроительных проектов (стремление к гигантизму, включая городскую застройку), наличие крупных промышленных зон в центральных частях городов, высокоэтажные жилые районы на городской периферии, инфраструктура, ориентированная на общественный транспорт, компактность. Указанные особенности социалистического города прослеживаются в странах ЦВЕ в послевоенный период и отмечены в работах исследователей [Enyedi, 1996; Slaev et al., 2018; Stanilov, Šýkora, 2012; Hirt, 2013; Schmidt et al., 2015]. Ковач с соавторами [Kovács et al., 2019] утверждали, что процессы расползания социалистических городов предотвращались отсутствием частной собственности на землю и рынков недвижимости, отсутствием социальных услуг на окраинах, низким уровнем владения личными автомобилями и неразвитостью инженерной инфраструктуры на городских окраинах.

Отсутствие классических в европейском понимании пригородов в России компенсировалось распространением дачных поселков вблизи города. Дачи – одна из самых типичных характеристик городских пригородов социалистических городов [Shkaruba, Kireyeu, Likhacheva, 2017; Сидоркина, 2018]. Примерно две трети городского населения России владеют дачами [Kolosov, Nefedova, 2014]; при этом степень изученности этого феномена недостаточна [Сидоркина, 2018]. Подробный анализ публикаций и исследований дач и пригородов представлен авторами в [Shkaruba, Kireyeu, Likhacheva, 2017]. Отметим классическую работу С. Ловелла [Lovell, 2003], освещающую российские дачи на протяжении нескольких столетий – 1710–2000 годов – как социокультурный феномен. Эту традицию изучения дач в исторической перспективе продолжают работы О. Малиновой-Тзиафеты [Малинова-Тзиафета, 2013], Е. В. Первушиной [Первушина, 2008], М. А. Поляковой и Е. Н. Савиновой [Полякова, Савинова, 2011], В. М. Сидоркиной [Сидоркина, 2018], А. К. Касаткиной [Касаткина, 2014] и др. Экономические аспекты дачной жизни рассмотрены в работах И. А. Чеховских [Чеховских, 2000]. Комплексные социально-экономические исследования дач проводятся Т. Г. Нефедовой и соавторами [Нефедова, 2012; Нефедова, Савчук, 2014; Kolosov and Nefedova, 2014; Аверкиева, Нефедова, 2016; Махрова, Медведева, Нефедова, 2016 и др.]. В географическом аспекте исследования дач в России сосредоточены в основном на Московском и Петербургском регионах [Потапчук, 2016]; работ, посвященных дачам в других регионах России, немного, среди них следует отметить работы Т. Г. Нефедовой, Е. В. Потапчук, К. В. Григоричева, А. С. Бреславского [Нефедова, Савчук, 2014; Аверкиева, Нефедова, 2016; Потапчук, 2020];

Григоричев, 2013; 2020; Бреславский, 2016; 2018; 2020].

Процессы субурбанизации в современной России, в том числе влияние на рост пригородов преобразования дач и дачного образа жизни, изучаются А. С. Бреславским [Бреславский, 2016; 2018; 2020] и К. В. Григоричевым [Григоричев, 2013; 2016; 2020], отмечая дачи как один из важнейших факторов современных изменений российских пригородов. Например, А. С. Бреславский выделяет типы пригородного развития в странах бывшего СССР: трансформация дач в полноценные пригороды, рост существующих деревень вокруг крупных городов, строительство пригородных поселений, развитие сквоттерских поселений [Бреславский, 2016]. Дачи – «один из наиболее заметных факторов российской субурбанизации» [Григоричев, 2020]. Известный советский географ Б. Родоман [Родоман, 2002], впечатленный масштабом и быстрым ростом дач в 1980–1990-е годы вокруг Москвы, назвал их «раковой опухолью ландшафта» и «постиндустриальным курятником», считая дачные участки горожан «социальной болезнью» и «тормозом развития».

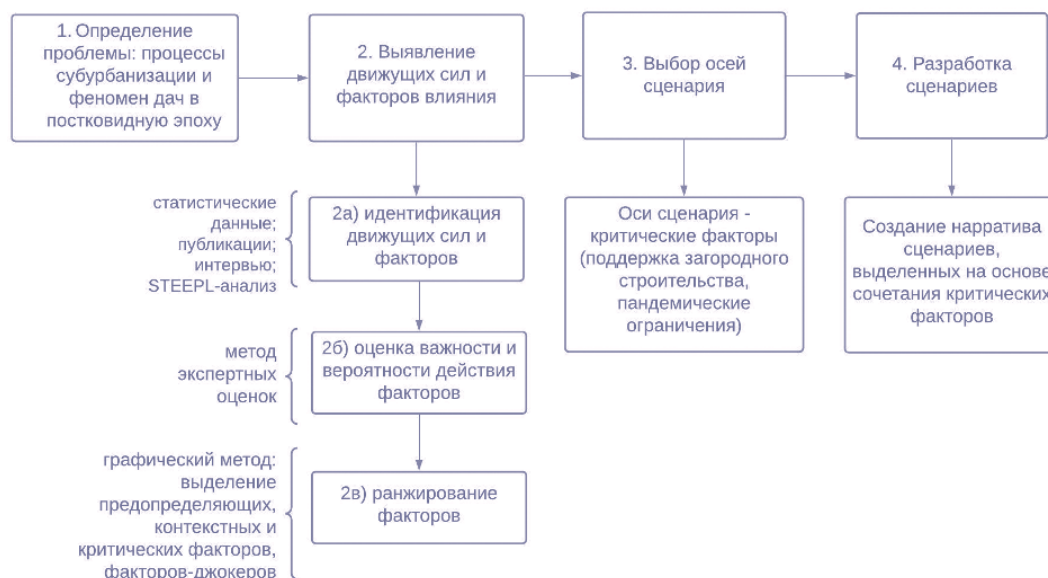
После развала СССР и СЭВ процессы субурбанизации в России и странах ЦВЕ протекали по-разному. В странах ЦВЕ субурбанизация произошла очень активно, что было обусловлено следующими факторами: приватизация земли, восстановление рынков недвижимости, децентрализация политической власти и права на планирование, увеличение количества участников процессов городского развития, уход государства с рынка жилья, рост количества автомобилей и растущий уровень мобильности в сочетании с изменением жилищных предпочтений [Hirt, 2013; Kovács, Tosics, 2014; Stanilov, Sýkora, 2012, 2014; Tammaru et al., 2009; Kovács et al., 2019; Schmidt et al., 2015]. В странах бывшего СССР (за исключением прибалтийских государств) субурбанизация как таковая не состоялась: массового оттока жителей в пригороды не наблюдается вплоть до настоящего времени. Это обусловлено следующими факторами: большой контраст в уровне жизни и социальной инфраструктуре между сельской и городской территорией, концентрация возможностей для трудоустройства и самореализации в городах, неразвитость рынка недвижимости, более высокий уровень затрат на строительство загородного дома и отсутствие экономических инструментов поддержки сельского домостро-

тельства. Тем не менее процессы субурбанизации в России происходят, при этом отмечается «явный кризис отечественных исследований» в этом направлении [Бреславский, 2016]. Следует отметить, что «массовое преобразование дач в капитальные жилые сооружения стало значимым направлением субурбанизации на всем постсоветском пространстве и в России в частности» [Бреславский, 2020]. К. В. Григоричев отмечает неоднозначность влияния дач на процессы субурбанизации, утверждая, что дачи, с одной стороны, «сдерживают темпы субурбанизации, поскольку являются ее сезонным эквивалентом, формирующим мощный контрурбанизационный тренд» [Григоричев, 2020], при этом «...это своего рода “серая зона” субурбанизации, в которой сохраняющаяся форма традиционной советской дачи скрывает новые процессы» [Григоричев, 2020]. Подводя итог вышесказанному, отметим, что изучение дач и их влияния на процессы субурбанизации и трансформации пригородов российских городов является актуальной задачей как с точки зрения научной концептуализации процессов субурбанизации, так и с практической точки зрения эффективного управления пригородами и развитием городов и городских агломераций.

## Методология и методы

Для анализа возможных альтернатив развития субурбанизации и роли традиционных дач в ковидное время использовался метод сценариев. Сценарий – правдоподобное изображение будущего, основанное на качественной или количественной интерпретации набора предположений сценария, которое может быть представлено в виде повествовательных сюжетных линий или количественных цифр и карт (моделей) [Metzger et al., 2010]. Сценарии не предсказывают будущего, но позволяют выявить и контролировать движущие силы развития ситуации. Цель сценарного анализа ковидной субурбанизации – демонстрация множества картин будущего традиционных дач и вариантов развития пригородов российских городов. Исследовательский сценарий ковидной субурбанизации позволяет проанализировать текущие события, движущие силы субурбанизации, варианты концептуального будущего традиционных дач. Выбор исследовательского вида сценария обусловлен стремлением уменьшить неопределенность в описании направле-

Рис. 1. Этапы разработки сценария



ности и интенсивности процессов субурбанизации и их последствий для традиционных дач. Для разработки сценариев ковидной и постковидной субурбанизации использовался качественный анализ, позволяющий представить варианты концептуального будущего традиционных дач на основе различного сочетания движущих сил (институциональных, политических и культурных факторов). Специфика статистического учета в Российской Федерации и имеющиеся в открытом доступе данные не позволяют создавать количественные сценарии развития российских пригородов с высоким уровнем математической достоверности. Проблема отсутствия или неполноты имеющихся данных в отношении пригородных территорий отмечалась в работах [Бреславский, 2016; 2018; 2020; Григоричев, 2013; 2016]. Разработка количественных сценариев и оценок является логичным продолжением разработки концептуальных моделей и качественных сценариев субурбанизации и может стать следующим этапом данного исследования.

Результатом качественного исследовательского сценария является создание внутренне непротиворечивого, логичного и правдоподобного нарратива, описывающего процессы субурбанизации в рамках каждого из сочетаний ключевых факторов развития ситуации. Результаты качественного сценарного анализа и возможные варианты развития ситуации носят обобщенный и концептуальный характер для территории всей России.

Разработка сценариев включала несколько этапов (рис. 1): определение про-

блемы, анализ движущих сил и факторов, выбор осей сценария и создание нарратива сценариев. На каждом из этапов использовались различные методы (рис. 1): для анализа ситуации – статистические данные, публикации и интервью, для оценки факторов – экспертная оценка, для ранжирования факторов – графический метод. В результате анализа движущих сил было выделено два критических фактора, сочетание которых позволило сформулировать четыре сценария, представленные в статье. В качестве сценарных ограничений выступали: временные (10 лет), географические (пригородные территории российских городов), институциональные (процессы, связанные с дачами, загородным строительством и перемещением городского населения в пригороды).

На этапе выявления движущих сил, факторов влияния и их оценки использовались как имеющиеся статистические данные, результаты социологических исследований и опросов и публикации, включая публикации в СМИ<sup>1</sup> [Воскресенская, 2021; Мамедова, 2021], так и интервью и полученные в процессе интервьюирования экспертные оценки в отношении важности того или иного фактора и силы его воздействия на развитие процессов субурбанизации. Полуструктурированные интервью проводились в течение 2021 года с горожанами и дачниками Санкт-Петербурга (11 чел.), Пскова (9 чел.), Тобольска (6 чел.), Тюмени (14 чел.), а также с представителями агентства недвижимости «Этажи» в Тюмени (2 чел.). В ходе интервью задавались вопросы об изменении отношения к дачам

1. А также данные агентства недвижимости «Этажи» ([https://www.etagi.com/analytics/?city\\_id=23&class=cottages&resolution=70&country\\_id=1](https://www.etagi.com/analytics/?city_id=23&class=cottages&resolution=70&country_id=1)), «Циан» (<https://www.cian.ru/analiz-rynka-nedvizhimosti-b2b/>).



и загородному образу жизни, о влиянии пандемии на это изменение, о факторах, которые определяют ситуацию в настоящее время, и изменении указанных факторов в будущем; каждый интервьюируемый давал собственную оценку как важности фактора, так и степени его влияния на ситуацию (по шкале от «неважно» или «слабо» до «очень важно» или «очень сильно»). На следующем этапе все движущие факторы изменения ситуации, выявленные в публикациях и интервью, были проанализированы с помощью STEEP-анализа. Экспертные оценки, данные в интервью, были использованы при ранжировании движущих факторов и выделении осей сценария. Обработка экспертных оценок производилась в соответствии с методом Дельфи. Качественные оценки экспертов были переведены в баллы (от 1 до 4). Этап согласования экспертных оценок осуществлялся дистанционно. На следующем этапе на основе полученных согласованных экспертных оценок все движущие факторы развития ситуации были сгруппированы в четыре группы (контекстные, предопределяющие и джokerы) с использованием графического метода. На следующем этапе из группы ключевых факторов были выбраны два фактора, ставшие сценарными осями. Сценарные оси формируют сочетание ключевых факторов и создают некие сценарные ограничения для всех остальных факторов развития ситуации, что, в свою очередь, позволяет создать нарратив сценария, который только частично может быть подтвержден какими-либо данными, публикациями и проч. Идея разработки качественного сценария состоит в том, чтобы показать варианты концептуального развития процессов субурбанизации в зависимости от сочетания факторов и интенсивности их проявления.

## COVID-19 и субурбанизация

Пандемия COVID-19 и последовавшие ограничения значительно видоизменили образ жизни горожан и их жизненные предпочтения. Анализ публикаций, социальных сетей и собственные наблюдения авторов позволил обобщить основные изменения социальной жизни вследствие пандемии: 1) работы – многие компании перешли на удаленный режим, конференции и совещания были перенесены в онлайн-режим, что привело к резкому сокращению служебных поездок и командировочных расходов, трудовое законодательство было дополнено поло-

жениями, регламентирующими удаленную занятость, были расширены сервисы электронного правительства и документооборота; 2) социальной жизни – отмена или ограничения на массовые спортивные и развлекательные мероприятия, на посещение и времяпровождение в ресторанах и кафе, фитнес-залах, клубах и проч.; 3) отпуска – невозможность поездок на популярные зарубежные курорты; 4) покупки и доставки – быстрое и массовое распространение онлайн-сервисов. В социокультурном плане последствия пандемии и ограничений коснулись необходимости организации рабочего места в своем жилище, осуществления рабочей деятельности в присутствии домочадцев, постоянного нахождения в небольшом пространстве квартиры относительно большого количества людей, наличия соседей в сочетании с плохой звукоизоляцией в многоэтажках. Пандемические ограничения вызвали повышение ценности зеленых зон как возможности для прогулок, отдыха, занятий спортом.

Результатами пандемических ограничений стали: 1) осознание скученности жизни в наиболее распространенном секторе городского жилья – дешевых квартирах небольшой площади в многоэтажках; 2) осознание необходимости быстрого доступа в парки, зоны отдыха, другие природные и квазиприродные территории; 3) отсутствие необходимости в ежедневных поездках на работу, в магазин и проч.; 4) падение доходов и необходимость экономии. Одним из последствий пандемических ограничений в образе жизни и мобильности стал резкий рост спроса на загородное жилье, включая дачи. Аналитические обзоры российских агентств недвижимости «Этажи» и «Циан» показывают, что 1) за 2020 год цены на загородное жилье в России увеличились на 20%, ожидаемый рост цен за 2021 год составит еще 8–10%; 2) спрос на дачи и коттеджи вырос в 1,5 раза в среднем по России, в Челябинске – в 3,5 раза, в Ростове-на-Дону – в 2,4 раза, в Перми – в 1,6 раза, в Омске, Екатеринбурге и Тюмени – в 1,5 раза, в Москве и Волгограде – в 1,4 раза; 3) в ряде регионов (в Краснодарском крае, Московской, Ленинградской, Тюменской, Свердловской и Нижегородской областях, а также в Республиках Татарстан и Башкортостан) отмечается наибольший дефицит предложения. Кроме того, в 2020 году спрос на аренду загородных домов в Тюменской области вырос в 2,1 раза по сравнению с аналогичными показателями 2019 года [Мамедова,



**Рис. 2. Сценарии субурбанизации российских городов**

2021]. Эксперты отмечают, что в ближайшие два года спрос на загородное жилье сохранится, хотя будет несколько меньшим по сравнению с 2020 годом [Воскресенская, 2021]. Аналитики отмечают, что спрос на рынке загородной недвижимости поддерживался следующими факторами: эпидемиологической обстановкой и существующими на рынке программами льготного кредитования, такими как «Сельская ипотека». В будущем на поддержание интереса к загородному дому будет влиять рост цен на городские квартиры, льготная ипотека на частные дома, возможности использования материнского капитала, региональные программы стимулирования домостроения. Как отмечают эксперты рынка недвижимости, многие россияне, уехав за город из-за пандемических ограничений, больше никогда не вернутся в города. Можно выделить две тенденции на рынке купли-продажи загородной недвижимости. Первая – появление на рынке инвесторов, которые не только сдают дома, но и перепродают их (такое пока наблюдается редко). Вторая тенденция – это появление покупателей, для которых собственный загородный дом – это главное и единственное жилье. Спрос на традиционные дачи в будущем будет снижаться, а аналитики считают инвестиции в такую недвижимость невыгодными: требуют много дополнительных долгосрочных вложений, существующие строения не соответствуют современным стандартам комфортного жилья.

### Сценарии субурбанизации российских городов

На основе анализа и оценки движущих факторов развития ситуации в качестве сценарных осей были выбраны 1) сохранение – уменьшение пандемических ограничений и 2) усиление – ослабление экономических и финансовых инструментов поддержки строительства (и в целом раз-

вития) на селе и в пригородной зоне российских городов. В результате было получено четыре сценария (рис. 2): стагнация пригорода, дачный ренессанс, пригородный бум и пригороды для богатых.

### Сценарий СТАГНАЦИЯ ПРИГОРОДА

Этот сценарий отражает тенденции «доковидного» времени и в целом соответствует сценарию business-as-usual. Сценарий основан на предположении, что пандемические ограничения будут сняты, установившиеся за этот период практики социального дистанцирования, удаленной работы, онлайн-шопинга и ограничений массовых мероприятий не сохранятся. В это же время экономические или финансовые инструменты поддержки загородного строительства (например, сельской ипотеки, льготные кредиты на строительство жилья в сельской местности) не применяются. В таких условиях продолжится «вымирание» дачных поселков, особенно СНТ с низкой транспортной доступностью и большой удаленностью от городов. Анализ ситуации в Эстонии и Украине [Shkaruba et al., 2021] показывает, что на процессы вымирания дач уровень благополучия оказывает опосредованное воздействие. На оставшихся дачах будет продолжаться эродирование традиционного дачного образа жизни – постепенное исчезновение дачных огородов как источника дополнительных продуктов питания. Какая-то незначительная часть горожан будет продолжать использовать дачи в этом контексте. Дачи будут рассматриваться как временное, сезонное жилье. Каких-то значимых инвестиций для преобразования таких домов в постоянное место жительства предприниматься не будет.

Спрос на рынке недвижимости на дачи после подъема во время эпидемии начнет падать, равно как и цена, так как такие временные дома уже не соответствуют установившимся в обществе критериям комфортности жилья. Возможна маргинализация дачных поселков или превращение их в «гетто»: вокруг крупных городов в дешевое дачное жилье для постоянного проживания будут постепенно вытесняться пенсионеры, малообеспеченные и маргинальные группы, в случае привлекательности города для трудовых мигрантов дачные поселки будут заселяться соответствующими диаспорами, превращаясь в этнические «гетто». Такое уникальное своеобразие «советской» субурбанизации уже проявилось [Григоричев, 2013]

и при таком сценарии будет сохраняться в дальнейшем: пригороды существуют, но представляют собой второе или временное жилье либо маргинализированные поселки.

### **Сценарий ДАЧНЫЙ РЕНЕССАНС**

Этот сценарий развивается при условии сохранения либо пандемических ограничений, либо установившихся за время ограничений практик (в отношении мобильности и образа жизни) и отсутствии экономических и финансовых инструментов стимулирования загородного строительства. В этом случае дачи претерпят свое новое рождение. Как и в предыдущем сценарии, будет наблюдаться недостаток инвестиций в загородное строительство, большинство жилья не будет соответствовать современным представлениям о комфорте, дачи будут эксплуатироваться как сезонное жилье или жилье для краткосрочного проживания в периоды локдаунов и летнего отпуска. На заброшенные участки вернутся прежние хозяева, но уже не для выращивания сельскохозяйственной продукции или отдыха на природе, а для создания относительной уединенности, тишины, возможности без ограничений находиться на свежем воздухе с минимальной угрозой для здоровья либо проведения летнего отпуска в условиях ограничения туризма и путешествий. Именно по этому сценарию развивалась ситуация в 2020 и 2021 годах: произошло оживление дачной жизни (даже уже в полувымерших дачных поселках), наблюдался всплеск активности на рынке дачной и загородной недвижимости с ростом цен и спроса, когда продавались даже те дачи и участки, которые были выставлены на продажу в течение нескольких лет. Интервью с тюменскими дачниками показали, что наиболее популярными причинами, побудившими покупателей приобрести дачу, были «шумные соседи», «невозможность отдохнуть за границей» и «необходимость контакта с природой и прогулок в условиях локдауна». В этом же сценарии наблюдается повышение спроса и на длительную аренду дач. Как отмечают эксперты, эти тенденции могут оказаться краткосрочными, если ограничения будут сняты, а загородное строительство не получит экономических инструментов поддержки. Ограничения развития по такому сценарию обусловлены отсутствием предложений и неадекватным соотношением «цена-качество». В целом сценарий

не предполагает строительства в значительных объемах нового загородного жилья, а использование уже существующего. Так же, как и в предыдущем сценарии, особенности «советской» субурбанизации сохранятся, а в некоторых аспектах будут напоминать возвращение к прежнему состоянию и направленности процессов субурбанизации.

### **Сценарий ПРИГОРОДЫ ДЛЯ БОГАТЫХ**

Развитие сценария базируется на следующих ключевых предположениях: отсутствие пандемических ограничений и усиление инструментов поддержки загородного строительства. В этих условиях будет происходить постепенное вымирание традиционных дач как некомфортного временного жилья (как в первом сценарии) в сочетании со строительством классических загородных резиденций. Возникнет спрос на постоянное, комфортное загородное жилье. При этом надо учесть, что содержание загородного дома и загородный образ жизни обходятся заметно дороже, нежели жизнь в городской квартире (это связано не только с содержанием дома, но и с ростом расходов времени и ресурсов на социальную активность – работу, учебу, отдых). Поэтому в отсутствие пандемических ограничений даже при экономической поддержке загородного строительства переселение за город коснется обеспеченных категорий граждан, которые могут позволить себе не только содержание загородного дома, но и имеют возможность работать не в офисе либо имеют гибкий рабочий график. При наличии инструментов поддержки загородного строительства в этот сектор придут крупные девелоперы и банки (при наличии привлекательных условий по сельской ипотеке), для которых значительно проще и экономически целесообразнее построить коттеджный поселок «в чистом поле», с подъездными дорогами, инженерной инфраструктурой, набором объектов социальной сферы, нежели модернизировать уже существующие поселения, тем более дачные кооперативы. Поэтому в этом случае субурбанизация пойдет по пути образования элитных или претендующих на это звание поселков, закрытых для всех посторонних (gated communities). Эти тенденции уже наблюдаются в России, но темпы происходящих изменений невысоки, охватывая географически территорию вокруг крупных городов [Бреславский, 2016]. Традиционные дачи в этом сценарии продол-



жат процесс вымирания. Темпы такого вымирания могут значительно увеличиться в случае уничтожения правового статуса дач, как это случилось в Украине [Shkaruba et al., 2021], а время полного вымирания дач зависит от продолжительности жизни граждан, поддерживающих традиционные дачные практики и времяпровождение (источник дополнительных продуктов питания и территория недорогого отдыха). Классической европейской субурбанизации (расползание города и формирование пояса малоэтажной застройки коттеджного типа в пригородной зоне) не случится и в этом сценарии.

### Сценарий ПРИГОРОДНЫЙ БУМ

Сценарий развивается в условиях продолжающихся ковидных ограничений, влекущих за собой значительные изменения в образе жизни, мобильности и других ежедневных практик в сочетании с инструментами поддержки загородного строительства. В этом сценарии загородный образ жизни предпочтут не только обеспеченные категории граждан, но и значительная часть среднего класса, которая уже сейчас хотела бы жить за городом, но не решается на переезд не столько по экономическим причинам, сколько из-за дополнительных затрат времени и финансов на обеспечение установленного жизненного уклада и социальной активности в условиях загородной жизни. В этом сценарии субурбанизация будет происходить не только за счет строительства новых коттеджных поселков, но также и за счет индивидуального строительства и модернизации уже существующих деревень. Постепенно в пригородной зоне городов возникнет непрерывный пояс малоэтажной застройки, в который естественным образом будут включены и закрытые коттеджные поселки, но этот тип загородного жилья не будет определяющим (в отличие от предыдущего сценария). Возможна активная перестройка дач под комфортное жилье постоянного проживания, но затронет это СНТ с хорошей транспортной доступностью, так как возможности развития социальной инфраструктуры в дачных поселках будут по-прежнему ограничены. Традиционные дачи в этом сценарии сохраняются, занимая свою небольшую нишу, но не играя существенной роли ни на рынке недвижимости, ни в новом образе загородной жизни. В этом сценарии субурбанизация происходит наибольшими темпами и является

массовой по сравнению со всеми предыдущими. Субурбанизация по своему виду будет напоминать европейскую и процессы, происходившие в странах ЦВЕ после бархатных революций и смены общественного строя. Тем не менее массового переезда за город и активного расползания городов, как в случае ЦВЕ, мы не увидим и в этом сценарии, по крайней мере во временных сценарных рамках, так как развитие социальной загородной инфраструктуры будет происходить медленнее, чем строительство загородного жилья.

### Устойчивость и жизнеспособность традиционных дач

Феномен традиционных советских дач в среднесрочной перспективе будет исчезать при любых сценариях развития субурбанизации. Различные элементы и характеристики дач обладают разной устойчивостью и скоростью исчезновения из пригородных ландшафтов. Социально-экономические процессы, обусловленные пандемией COVID-19, придают вымиранию традиционных дач дополнительные импульсы. Устойчивость и жизнеспособность традиционных дач при различных сценариях субурбанизации представлены в таблице 2.

Сценарий дачного ренессанса показывает, что большая часть элементов и характеристик (пространственная конфигурация и физическая форма, собственность, организационная структура) остаются неизменными по сравнению с нынешней ситуацией, а остальные элементы – спрос и цена на рынке, отдых выходного дня, летний отпуск и проживание пенсионеров в теплый период города – увеличиваются и улучшаются. Это единственный сценарий, при котором вымирание традиционных дач откладывается на долгосрочную перспективу. Остальные сценарии свидетельствуют о быстрой деградации традиционных дач и дачного образа жизни в краткосрочной перспективе. В сценарии стагнации пригорода (который в наибольшей степени приближен к business-as-usual) большая часть элементов остается неизменной, при этом спрос и цена на рынке падают, а традиционные дачные практики (садоводство и огородничество, отдых выходного дня, летний отпуск) забрасываются. В сценарном (краткосрочном) горизонте неизменным сохраняется проживание пенсионеров на дачах в теплый период года, которое в более длительном перио-

**Таблица 2. Устойчивость компонентов дач и дачной жизни при различных сценариях субурбанизации**  
**Источник: составлено авторами на основе собственных исследований.**

Группы дачных характеристик	Характеристики дач	Сценарий			
		СТАГНАЦИЯ ПРИГОРОДА	ДАЧНЫЙ РЕНЕССАНС	ПРИГОРОДЫ ДЛЯ БОГАТЫХ	ПРИГОРОДНЫЙ БУМ
Пространственная конфигурация / физическая форма	Тип и вид дачных построек Размер участков Планировка дачных поселков Месторасположение				
Организационная структура / собственность	Собственность Организационная структура Спрос и цена на рынке				
Образ жизни / практики / времяпровождение	Садоводство и огородничество Отдых выходного дня Летний отпуск Проживание пенсионеров в теплый период года				

Условные обозначения:

- Элемент (характеристика) без изменений
- Элемент (характеристика) исчезает или значительно деградирует
- Элемент (характеристика) улучшается или увеличивается

де также будет уменьшаться по мере естественной убыли по возрасту закоренелых дачников.

Сценарии пригородов для богатых и пригородного бума похожи, различаясь исключительно темпами и масштабами процессов субурбанизации, и приводят к достаточно быстрому исчезновению традиционных дач. Изменения коснутся как правового и организационного статуса дач, так и пространственной организации пригородов (в первом случае – распространение преимущественно локальных закрытых коттеджных поселков, во втором – формирование сплошного пояса малоэтажной застройки вокруг города), так и размеров, архитектурно-планировочных решений загородных строений. С исчезновением традиционных дач будут утрачены и традиционные дачные практики: так как загородные дома станут местом постоянного проживания семей, то проживание, летний отдых и отдых выходного дня исчезнут, становясь неотъемлемой частью загородного образа жизни. При этом садоводство и огородничество станет хобби, а придомовой участок перестанет рассматриваться как источник дополнительных продуктов питания.

Традиционные дачи демонстрировали устойчивость и жизнеспособность в течение длительного периода времени за счет

сохранности ряда консервативных элементов и продолжающегося действия факторов, их обеспечивающих. Факторы, влияющие на сохранность традиционных дач, условно можно разделить на три группы – правовые, экономические и социокультурные.

Факторами, в первую очередь определяющими устойчивость традиционных дач, являются *правовые*. Правовое регулирование дач в России в постсоветский период имело ряд особенностей. Во-первых, не проводилась реституция за исключением возвращения некоторого количества земель и зданий Русской православной церкви [Shkaruba, Kireyev, Likhacheva, 2017]. Во-вторых, длительное время дачи оставались «за бортом» правового регулирования, про их существование как бы «забыли»: создалась ситуация, когда старые нормативные документы *de facto* не были отменены, но на практике не применялись [Shkaruba et al., 2021]. В-третьих, следует отметить слабость правоприменения установочных инструментов пространственного планирования, что привело в итоге к появлению многочисленных «незаконных» строений, самозахвату земли, нарушениям градостроительных регламентов и существенным отклонениям между генпланами и фактическим развитием города [Shkaruba, Kireyev, Likhacheva, 2017]. До-

полнительным и очень важным фактором сложившегося положения вещей является коррупция, пронизывающая весь общественный уклад российского общества. Упомянутые правовые факторы позволяют выживать традиционным дачам в сценариях стагнации пригорода и дачного ренессанса. При реализации сценариев пригородов для богатых и пригородного бума решающую роль сыграют иные правовые механизмы – «дачная амнистия», формирование полноценного рынка загородного жилья, введение сельской ипотеки, – которые нивелируют действие других правовых факторов и приведут к потере жизнеспособности и быстрому исчезновению традиционных дач.

Отдельного упоминания заслуживает институт прописки. Регистрация по месту проживания в советское время означала возможность доступа к социальной инфраструктуре – «закрепление» за поликлиниками, больницами, детскими садами и школами. Возможности сельской социальной инфраструктуры очень низки даже в настоящее время. Этот фактор ограничивает переезд за город как молодых семей с детьми (садики и школы), так и пожилых людей (медицинское обслуживание) вплоть до настоящего времени, консервируя традиционную дачу как второе, неосновное жилье в сценариях стагнации пригорода и дачного ренессанса. Сценарии пригородов для богатых и пригородного бума предполагают развитие социальной инфраструктуры в пригородах и постепенное выравнивание социального обслуживания населения между городскими квартирами и загородным жильем, что будет способствовать отмиранию традиционных дач. Пандемия и последовавший локдаун привели к значительным перестройкам в образе жизни, мобильности и социальной активности населения. Это вызвало стремительное развитие сектора онлайн- и дистанционных услуг, организации рабочей и досуговой деятельности на других принципах, что, в свою очередь, разрушает привязанность к городу как к источнику социальных благ и услуг, в итоге приводя к увеличению доли горожан, стремящихся к загородной жизни. Если ковидные изменения в образе жизни и мобильности сохранятся и будут подкреплены развитием связи, интернета и онлайн-услуг, то субурбанизация увеличит свои темпы и по своему виду приблизится к европейской модели.

Второй группой факторов, «консервирующих» традиционные дачи, являются *экономические*. За развалом СССР после-

довал тяжелый экономический кризис, во время которого дачи стали источником сельскохозяйственной продукции для горожан, предоставляли возможности для отдыха в выходные дни и летнего отпуска. Эти экономические факторы продолжают играть существенную роль для малообеспеченных граждан, пенсионеров и трудовых мигрантов, обеспечивая выживаемость традиционных дач в сценариях стагнации пригорода и дачного ренессанса. В сценарии стагнации пригорода экономическим фактором, определяющим исчезновение традиционных дач, выступает низкая рыночная цена такой недвижимости. Дачи в этом сценарии – как «*чемодан без ручки*», так как продать по цене, соответствующей затраченным усилиям и ресурсам, невозможно вследствие изменившихся требований покупателей к комфорту и условиям дачного проживания. В советское время размеры дачных строений жестко регламентировались, долгое время запрещалось устраивать отопление дач, сами дачи не считались жилыми помещениями [Shkaruba et al., 2021]. В настоящее время все эти ограничения отменены, но построенные в советское время дачи перестроить не то чтобы в соответствии с современными стандартами комфортности, но хотя бы для того, чтобы сделать их пригодными для проживания, – очень затратная в финансовом отношении задача, экономическая целесообразность которой совсем не очевидна. Поэтому дачи постепенно забрасываются хозяевами, а сделки по продаже-покупке дач не играют существенной роли на рынке. В таком пассивном багаже наследственной недвижимости часть дач и продолжит свое существование в краткосрочной перспективе. В сценариях пригородов для богатых и пригородного бума экономические факторы ускоряют процессы исчезновения традиционных дач: спрос на участки для загородного строительства поддерживается правовыми и экономическими инструментами сельской ипотеки, делая привлекательным строительство загородного жилья для банков и девелоперов и удовлетворяя потребности в проживании за городом обеспеченного и среднего классов горожан.

В консервации феномена дач и направленности советской субурбанизации важную роль сыграли *социокультурные факторы*. Степень социалистической трансформации общественной жизни была достаточно глубокой и сопровождалась в том числе появлением целого ряда культурных клише. Одним из таких культурных

клише является жизнь в городе. Для многих жителей СССР жить в городе было мечтой, исполнение которой свидетельствовало о жизненном успехе. Уехать учиться в город, а затем остаться работать на предприятии – мечта сельской молодежи в те годы. Процесс миграции село – город продолжается вплоть до настоящего времени и по-прежнему его причины связаны с высокой контрастностью в заработках между селом и городом, социальными и культурными возможностями самореализации. Для поколения, поставившего себе целью сбежать от сельской жизни в город, возвращение к родным пенатам выглядит как демарш, как признание своего поражения. Многие горожане в первом-втором поколениях говорят в интервью о том, как ненавидят сельскую жизнь, предпочитают городские квартиры загородным домам. Развитие сценариев элитных поселков и классической субурбанизации предполагает в том числе эродирование культурного клише городской жизни как мечты, постепенное изменение жизненных предпочтений, что будет способствовать исчезновению традиционных дач и формированию пригородных коттеджных поселков. Консервация традиционных дач в сценариях стагнации пригорода и дачного ренессанса, помимо действия правовых и экономических факторов, усиливается социально-культурными причинами, в частности приверженностью к традиционным дачным практикам и времяпровождению. Поколение, получившее в советское время от государства дачи, еще живо, многие владеют дачами несколько десятилетий, для них дачное времяпровождение стало частью и образом жизни, от которого большинство из них не готовы отказываться. Поколение «наследников» первоначальных владельцев советских дач пусть и не считает их средством выживания, но использует для отдыха в выходные дни и в течение отпуска, рассматривают их как возможность убежать от городского шума, пыли и жары, не испытывая потребности их преобразования в классические загородные резиденции.

## Выводы

Сценарный анализ, предпринятый в исследовании, показал, что феномен традиционной дачи сохранится как отличительная особенность российской субурбанизации в краткосрочной и среднесрочной перспективе с тенденцией постепенного отмирания. Вплоть до настоящего времени тра-

диционные дачи играли заметную роль в пригородном ландшафте и образе жизни горожан. Постепенно традиционные дачи будут преобразовываться и видоизменяться вплоть до полного своего исчезновения. Скорость и масштабы этих процессов определяются различными факторами. Жизнеспособность дач обусловлена несколькими факторами: 1) существование поколения, получившего дачи в советское время и поддерживающего установившиеся несколько десятилетий назад дачные практики; 2) наличие категорий горожан, для которых дачи являются источником продуктов питания либо доступным и дешевым жильем либо дешевой возможностью летнего отдыха; 3) сохранение культурного клише городского образа жизни и его противопоставление сельскому как бедного, некомфортного и тяжелого; 4) недостаточное развитие правовых и экономических инструментов поддержки загородного строительства и относительная его непривлекательность для банков и девелоперов; 5) неразвитость социальной инфраструктуры в сельской (даже пригородной) местности и низкий уровень предоставляемых услуг; 6) невозможность бюджетного преобразования дач в комфортное постоянное загородное жилье в сочетании с неадекватным соотношением цена–качество дачных участков на рынке недвижимости.

Миграция городского населения в пригороды будет продолжаться, но ее темпы зависят не только от эффективности экономических и правовых инструментов поддержки загородного строительства, но и от глубины изменения образа жизни, мобильности и социальных практик в сочетании с уровнем развития социальной инфраструктуры на селе и выравниванием как возможностей доступа к социальным благам, так и уровней предоставляемых услуг. Приближение российской субурбанизации к европейской модели будет происходить относительно невысокими темпами, и особенности советской урбанизации будут наблюдаться еще продолжительное время. Сценарный анализ продемонстрировал, что ряд уникальных процессов и элементов советской урбанизации сохранится в качестве реликтов при любой направленности и интенсивности субурбанизации.

Применение метода сценариев для анализа процессов субурбанизации имеет ряд ограничений: 1) сценарии не являются всеобъемлющим образом будущего; 2) наблюдается субъективность в выборе и со-

четании ключевых факторов; 3) большое количество допущений о тенденциях и темпах развития ситуации. В то же время использование метода сценариев для анализа процессов субурбанизации оказалось эффективным инструментом, позволяющим в условиях высокой неопределенности охарактеризовать возможные варианты будущего, а также движущие силы и факторы, определяющие развитие ситуации. Следующим этапом исследования должна стать разработка количественных сценариев, более детально описывающих процессы субурбанизации.

## Источники

- Аверкиева К. В., Нефедова Т. Г. (2016) Дачная «колонизация» российской глубинки. Пример Костромской области // Мир России. № 1. С. 103–128.
- Бреславский А. С. (2016) Какой может быть российская субурбанизация? // Мир России. № 1. С. 79–102.
- Бреславский А. С. (2018) Пригороды крупных городов в региональной социальной политике // Ойкумена. № 4. С. 26–33. DOI: 10.24866/1998-6785/2018-4/26-33.
- Бреславский А. С. (2020) Кто и как изучает пригороды крупных городов в современной России? // Городские исследования и практики. Т. 5. № 4. С. 16–34. DOI: <https://doi.org/10.17323/usp54202016-34>.
- Воскресенская О. (2021) В каких регионах вырос спрос на дачные дома и участки. Режим доступа: <https://ig.ru/2021/09/16/v-kakih-regionah-vyros-spros-na-dachnye-doma-i-uchastki.html>.
- Григоричев К. В. (2013) В тени большого города: социальное пространство пригорода: Монография. Иркутск: «Оттиск».
- Григоричев К. В. (2016) Многообразие пригорода: субурбанизация в сибирском регионе (случай Иркутска) // Городские исследования и практики. Т. 1. № 2. С. 7–23. DOI: <https://doi.org/10.17323/usp1220167-23>.
- Григоричев К. В. (2020) Постсоциалистическая пригородная революция: российский колорит // Городские исследования и практики. Т. 5. № 4. С. 7–15. DOI: <https://doi.org/10.17323/usp5420207-15>.
- Касаткина А. К. (2014) Загородный дом (дача) – автономное пространство современного субъекта // Вестник Пермского университета. Т. 1 (24). С. 186–193.
- Малинова-Тзиафета О. (2013) Из города на дачу. Социокультурные факторы освоения дачного пространства вокруг Петербурга (1860–1914). Издательство Европейского университета в Санкт-Петербурге.
- Мамедова С. (2021) Участники рынка предупредили о росте цен на частные дома и дачи // URA.RU. Режим доступа: <https://ura.news/news/1052486673>.
- Махрова А. Г., Медведева А. А., Нефедова Т. Г. (2016) Садово-дачные поселки горожан в системе сельского Расселения // Вестник Московского университета. Серия 5. География. № 2. С. 64–74.
- Меерович М. К. (2015) Уникальность урбанизации в СССР // Вестник ТГАСУ. № 2. С. 9–14.
- Нефедова Т. Г. (2012) Горожане и дачи // Отечественные записки. № 3 (48). Режим доступа: <https://strana-oz.ru/2012/3/gorozhane-i-dachi>.
- Нефедова Т. Г., Савчук И. Г. (2014) Второе загородное жилье горожан в России и Украине: эволюция дач и тренды их современных изменений // Известия РАН. Серия географическая. № 4. С. 39–49.
- Первушина Е. В. (2008) Усадьбы и дачи петербургской интеллигенции XVII–начала XX в.: владельцы, обитатели, гости. СПб.
- Пивоваров Ю. Л. (2011) Урбанизация России в XX веке: представления и реальность // Общественные науки и современность. № 6. С. 101–113.
- Полякова М. А., Савинова Е. Н. (2011) Русская провинциальная усадьба. XVII–начало XX века. М.: Ломоносовъ.
- Потапчук Е. В. (2016) Российская дача: о состоянии проблемы в современной науке // Основные тенденции государственного и общественного развития России: история и современность. № 1. С. 132–140.
- Потапчук Е. В. (2020) Изменение значения дачи в пригородно-городском пространстве (по материалам хабаровских СМИ 2010–2020 гг.) // Городские исследования и практики. Т. 5. № 4. С. 73–86. DOI: <https://doi.org/10.17323/usp54202073-86>.
- Родоман Б. Б. (2002) Великое приземление // Отечественные записки. № 6 (7). Режим доступа: <https://strana-oz.ru/2002/6/velikoe-prizemlenie>.
- Сенявский А. С. (2003) Урбанизация России в XX веке: Роль в историческом процессе / Под ред. Сенявского А. С. М.: Наука.
- Сидоркина В. М. (2015) Феномен российской дачи // Региональная дифференциация и консолидация социального пространства России: реалии и новые вызовы: V Сухаревские чтения: материалы Всероссийской научно-практической конференции, Саранск, 15–16 октября 2015 года / Научный центр социально-экономического мониторинга. Саранск.
- Скриган А. Ю. (2016) Могилев: особенности формирования морфологической и функциональной структур в социалистический период // Вестник Брэсцага універсітэта. Серія 5. Хімія, Біялогія, Навуки аб Зямлі. № 1. С. 137–144.
- Чеховских И. А. (2000) Городские семейные стратегии в неформальной экономике: труд на даче: автореферат диссертации кандидата экономических наук: 22.00.03. СПб.
- Enyedi G. (1996) Cities After Socialism: Urban and Regional Change and Conflict in Post-Socialist Societies / Andrusz G., Harloe M., Szelenyi I. (Eds.). Oxford: Blackwell Urbanization under socialism.
- Hirt S. (2013) Whatever Happened to the (Post) Socialist City? // Cities. Vol. 32. P. 529–538.
- Kolosov V. A., Nefedova T. G. (2014) Rural Areas and Urbanisation: Russia and the World // Cities. Vol. 4 (2). P. 68–75. DOI: <https://doi.org/10.1134/S2079970514020099>.



- Kosow H., Gaßner R. (2008) *Methods of Future and Scenario Analysis. Overview, Assessment and Selection Criteria*. Bonn.
- Kovács Z., Tosics, I. (2014) *Urban Sprawl on the Danube: The Impacts of Suburbanization in Budapest//Confronting Suburbanization: Urban Decentralization in Postsocialist Central and Eastern Europe/In Stanilov K., Sýkora L. (Eds.)*. Oxford: Wiley-Blackwell.
- Kovács Z., Farkas Z.J., Egedy T., Kondor A.C., Szabó B., Lennert J., Baka D., Kohán B. (2019) *Urban Sprawl and Land Conversion in Post-Socialist Cities: The Case of Metropolitan Budapest//Cities*. Vol. 92. P. 71–81. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.03.018>.
- Lovell S. (2003) *Summerfolk: A History of the Dacha, 1710–2000*. Cornell University Press.
- Metzger M.J., Rounsevell M.D. A., van den Heiligenberg H.A. R.M., Perez-Soba M., Soto Hardiman P. (2010) *How Personal Judgment Influences Scenario Development: An Example for Future Rural Development in Europe*. *Ecology and Society*. Vol. 15. No. 2. Art. 5. <http://www.ecologyandsociety.org/vol15/iss2/art5/>.
- Schmidt S., Fina S., Siedentop S. (2015) *Post-Socialist Sprawl: A Cross-Country Comparison//European Planning Studies*. Vol. 23 (7). P. 1357–1380.
- Slaev A.D., Nedović-Budić Z., Krunić N., Petrić J., Daskalova D. (2018) *Suburbanization and sprawl in Post-Socialist Belgrade and Sofia//European Planning Studies*. Vol. 26 (7). P. 1389–1412.
- Shkaruba A., Skryhan H., Likhacheva O., Kireyeu V., Katona A., Shyrokostup S., Sepp K. (2021) *Environmental Drivers and Sustainable Transition of Dachas in Eastern Europe: An Analytical Overview//Land Use Policy*. 100 (2021) 104887. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104887>.
- Shkaruba A., Kireyeu V., Likhacheva O. (2017) *Rural-Urban Peripheries Under Socioeconomic Transitions: Changing Planning Contexts, Lasting Legacies, and Growing Pressure//Landscape Urban Planning*. Vol. 165. P. 244–255. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2016.05.006>.
- Stanilov K., Sýkora L. (2012) *Planning Markets, and Patterns of Residential Growth in Metropolitan Prague//Journal of Architectural and Planning Research*. Vol. 29 (4). P. 278–291.
- Stanilov K., Sýkora L. (Eds.). (2014) *Confronting Suburbanization: Urban Decentralization in Postsocialist Central and Eastern Europe*. Oxford: Wiley-Blackwell.
- Tammaru T., Leetmaa K., Silm S., Ahas R. (2009) *Temporal and Spatial Dynamics of the New Residential Areas Around Tallinn//European Planning Studies*. Vol. 17 (3). P. 423–439.

## SUBURBANIZATION IN COVID-19 EPOCH: WILL TRADITIONAL DACHAS SURVIVE IN RUSSIA?

**Hanna Yu. Skryhan**, Candidate of geographical sciences, Senior Researcher at the International Research Laboratory for Climate Change, Land Use and Biodiversity, Institute of ecological and agricultural biology (X-BIO), Tyumen State University (UTMN); 25 Lenina str., Tyumen, 62500, Russian Federation.

E-mail: [skrane4ka@gmail.com](mailto:skrane4ka@gmail.com)

**Anton D. Shkaruba**, Candidate of geographical sciences, Senior Researcher at the Department of Environmental Protection and Landscape Management, Institute of Agricultural and Environmental Sciences, Estonian University of Life Sciences (EMÜ); 1 Kreutzwaldi, Tartu, 51006, Estonia.

E-mail: [anton.shkaruba@emu.ee](mailto:anton.shkaruba@emu.ee)

**Abstract.** Based on scenario analysis, the paper analyzes suburbanization trends during the COVID-19 pandemic in Russia. The features of suburbanization in the Soviet period are described, main elements of traditional dachas and dacha lifestyle are characterized with regard their sustainability and resilience, and ability to preserve their main features and elements. The paper examines changes in the lifestyle and social practices of citizens, their attitudes towards dachas, and their suburban lifestyle during the pandemic. Based on the analysis of the driving forces of suburbanization and considering the impact of Covid-19, two scenario axes were identified – pandemic restrictions and economic tools to support suburban construction, which served as the basis for the development of four scenarios – “suburban stagnation”, “dacha renaissance”, “suburbs for riches” and “suburbia boom”. The scenario analysis undertaken in the study showed that the phenomenon of the traditional dacha will survive as a distinctive feature of Russian suburbanization in the short and medium-term, with a gradual dying out of the trend. The sustainability factors of traditional dachas are grouped into three clusters: legal, economic, and socio-cultural. The resilience of dachas is supported by the following factors: 1) the existence of a generation that received dachas during the Soviet era and maintains dacha practices established several decades ago; 2) the presence of categories of citizens for whom dachas are a source of food or affordable and cheap housing or a cheap opportunity for summer vacations; 3) the preservation of the cultural cliché of the urban way of life and its opposition to the rural one as poor, uncomfortable and difficult; 4) insufficient development of legal and economic instruments to support suburban construction and its relative unattractiveness for banks and developers; 5) the underdevelopment of social infrastructure in rural (even suburban) areas and the low level of services provided; 6) the impossibility of low-cost transformation of summer cottages into comfortable permanent housing, combined with an inadequate

price-quality ratio of summer cottages on the real estate market.  
**Key words:** suburbanization; traditional *dachas*; factors of dacha sustainability and resilience; scenario analysis; Covid-19 pandemic

**Citation:** Skryhan H.Yu., Shkaruba A.D. (2023) Suburbanization in COVID-19 Epoch: Will Traditional *Dachas* Survive in Russia? *Urban Studies and Practices*, vol. 8, no 2, pp. 41-56. DOI: <https://doi.org/10.17323/usp82202341-56> (in Russian)

## References

- Averkheva K.V., Nefedova T.G. (2016) Dachnaya «kolonizatsiya» rossijskoj glubinki. Primer Kostromskoj oblasti [Dacha "Colonization" of the Russian Hinterland. An Example of the Kostroma Region]. *Mir Rossii* [World of Russia], vol. 1, pp. 103-128. (in Russian)
- Breslavsky A.S. (2016) Kakoiz mozhet byt' rossijskaya suburbanizatsiya? [What Could be the Russian Suburbanization?]. *Mir Rossii* [World of Russia], vol. 1, pp. 79-102. (in Russian)
- Breslavsky A.S. (2018) Prigorody krupnyh gorodov v regional'noj social'noj politike [Suburbs of Large Cities in Regional Social policy]. *Otkumena* [Ecumene], vol. 4, pp. 26-33. DOI: [10.24866/1998-6785/2018-4/26-33](https://doi.org/10.24866/1998-6785/2018-4/26-33). (in Russian)
- Breslavsky A.S. (2020) Who and How Studies the Suburbs of Large Cities in Modern Russia? *Urban Studies and Practices*, vol. 5, no 4, pp. 16-34. DOI: <https://doi.org/10.17323/usp54202016-34>. (in Russian)
- Chekhovskikh I.A. (2000) Urban Family Strategies in the Informal Economy: Work in the Country: Abstract of the Thesis. Candidate of Economic Sciences: 22.00.03. St. Petersburg. (in Russian)
- Enyedi G. (1996) Cities After Socialism: Urban and Regional Change and Conflict in Post-Socialist Societies/In Andrusz G., Harloe M., Szelenyi I. (Eds.). Oxford: Blackwell Urbanization under socialism.
- Grigorichev K.V. (2013) V teni bol'shogo goroda: social'noe prostranstvo prigoroda: Monografiya [In the Shadow of the Large City: The Social Space of the Suburbs: Monograph]. Irkutsk: «Ottisk» [Irkutsk: "Imprint"]. (in Russian)
- Grigorichev K.V. (2016) Suburban Diversity: Suburbanization in the Siberian Region (The Case of Irkutsk), *Urban Studies and Practices*, vol. 1, no 2, pp. 7-23. DOI: <https://doi.org/10.17323/usp1220167-23>. (in Russian)
- Grigorichev K.V. (2020) Post-Socialist Suburban Revolution: Russian Flavor. *Urban Studies and Practices*, vol. 5, no 4, pp. 7-15. DOI: <https://doi.org/10.17323/usp5420207-15>. (in Russian)
- Hirt S. (2013) Whatever Happened to the (Post)Socialist City? *Cities*, vol. 32, pp. 529-538.
- Kasatkina A.K. (2014) Zagorodnyj dom (dacha) – avtonomnoe prostranstvo modernogo sub"ekta [Country House (Cottage) – an Autonomous Space of a Modern Subject]. *Vestnik Permskogo universiteta* [Bulletin of the Perm University], vol. 1 (24), pp. 186-193. (in Russian)
- Kolosov V.A., Nefedova T.G. (2014) Rural Areas and Urbanisation: Russia and the World. *Cities*, vol. 4 (2), pp. 68-75. DOI: <https://doi.org/10.1134/S2079970514020099>.
- Kosow H., Gaßner R. (2008) Methods of Future and Scenario Analysis. Overview, Assessment and Selection Criteria. Bonn.
- Kovács Z., Tosics, I. (2014) Urban Sprawl on the Danube: The Impacts of Suburbanization in Budapest. *Confronting Suburbanization: Urban Decentralization in Postsocialist Central and Eastern Europe/In Stanilov K., Sýkora L. (Eds.)*. Oxford: Wiley-Blackwell.
- Kovács Z., Farkas Z.J., Egedy T., Kondor A.C., Szabó B., Lennert J., Baka D., Kohán B. (2019) Urban sprawl and land conversion in post-socialist cities: The case of metropolitan Budapest, *Cities*, vol. 92, pp. 71-81. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.03.018>.
- Lovell S. (2003) Summerfolk: A History of the Dacha, 1710-2000. Cornell University Press.
- Makhrova A.G., Medvedeva A.A., Nefedova T.G. (2016) Sadovodachnye poselki gorozhan v sisteme sel'skogo Rasseleniya [Garden and Dacha Settlements of Townspeople in the System of Rural Settlement]. *Vestnik Moskovskogo universiteta. Seriya 5. Geografiya* [Bulletin of Moscow University. Series 5. Geography], vol. 2, pp. 64-74. (in Russian)
- Malinova-Tziafetta O. (2013) Iz goroda na dachu. Sociokul'turnye faktory osvoeniya dachnogo prostranstva vokrug Peterburga (1860-1914) [From the City to the Dacha. Sociocultural Factors in the Development of Dacha Space Around St. Petersburg (1860-1914)]. Izdatel'stvo Evropejskogo universiteta v Sankt-Peterburge [St. Petersburg European University Press]. (in Russian)
- Mamedova O. (2021) Uchastniki rynka predupredili o roste tsen na chastnyye doma i dachi [Market Participants Warned About Rising Prices for Private Houses and Summer Cottages]. *URA RU*. Available at: <https://ura.news/news/1052486673>. (in Russian)
- Meerovich M.K. (2015) Unikal'nost' urbanizatsii v SSSR [The Uniqueness of Urbanization in the USSR]. *Vestnik TGASU* [TSASU Bulletin], vol. 2, pp. 9-14. (in Russian).
- Metzger M.J., Rounsevell M.D.A., van den Heiligenberg H.A. R.M., Perez-Soba M., Soto Hardiman P. (2010) How Personal Judgment Influences Scenario Development: An Example for Future Rural Development in Europe. *Ecology and Society*, vol. 15, no 2, art. 5. Available at: <https://www.ecologyandsociety.org/vol15/iss2/art5/>.
- Nefedova T.G. (2012) Gorozhane i dachi [Citizens and dachas]. *Otechestvennye zapiski* [Fatherland Notes], vol. 3 (48). Available at: <https://strana-oz.ru/2012/3/gorozhane-i-dachi>. (in Russian)
- Nefedova T.G., Savchuk I.G. (2014) Vtoroe zagorodnoe zhil'e gorozhan v Rossii i Ukraine: evolyuciya dach i trendy ih sovremennyh izmenenij [Second Suburban Housing of Citizens in Russia and Ukraine: The Evolution of Dachas and Trends in Their Modern Changes]. *Izvestiya RAN. Seriya geograficheskaya* [Proceedings of the Academy of Sciences. Geographical Series], vol. 4, pp. 39-49. (in Russian)
- Pervushina E.V. (2008) Usad'by i dachi peterburgskoj intelligencii XVII–nachala XX v.: vladel'cy, obitateli, gosti [Estates and Dachas of the St. Petersburg Intelligentsia in the 17th–Early 20th Centuries: Owners, Residents, Guests]. St. Petersburg. (in Russian)
- Pivovarov Yu.L. (2011) Urbanizatsiya Rossii v XX veke: predstavleniya i real'nost' [Urbanization of Russia in the 20th Century: Ideas and Reality]. *Obshchestvennye nauki i sovremennost'* [Social Sciences and Modernity], vol. 6, pp. 101-113. (in Russian)
- Polyakova M.A., Savinova E.N. (2011) Russkaya provincial'naya usad'ba. XVII–nachalo XX veka [Russian Provincial Estate. XVII–Beginning

- of XX Century]. M.: Lomonosov. (in Russian)
- Potapchuk E.V. (2016) Rossijskaya dacha: o sostoyanii problemy v sovremennoj nauke [Russian Dachas: On the State of the Problem in Modern Science]. *Osnovnye tendencii gosudarstvennogo i obshchestvennogo razvitiya Rossii: istoriya i sovremennost'* [Main Trends in the State and Social Development of Russia: History and Modernity], vol. 1, pp. 132-140. (in Russian)
- Potapchuk E.V. (2020) Changing the Meaning of Dachas in the Suburban-Urban Space (Based on Materials from the Khabarovsk Media 2010-2020). *Urban Studies and Practices*, vol. 5, no 4, pp. 73-86. DOI: <https://doi.org/10.17323/usp54202073-86>. (in Russian)
- Rodoman B.B. (2002) Velikoye prizemleniye [Great touchdown]. *Otechestvennyye zapiski* [Fatherland notes], vol. 6 (7). Available at: <https://strana-oz.ru/2002/6/velikoe-prizemlenie>. (in Russian)
- Schmidt S., Fina S., Siedentop S. (2015) Post-Socialist Sprawl: A Cross-Country Comparison. *European Planning Studies*, vol. 23 (7), pp. 1357-1380.
- Senyavskii A.S. (2003) Urbanizatsiya Rossii v XX veke: rol' v istoricheskom protseze [Urbanization of Russia in the 20th Century: Role in the Historical Process]. M.: Nauka. (in Russian)
- Sidorkina V.M. (2015) Fenomen rossijskoj dachi [Russian Dachas Phenomenon. Regional Differentiation and Consolidation of Russia's Social Space]. *Regional'naya differenciatsiya i konsolidatsiya social'nogo prost-*
- ranstva Rossii: realii i novye vyzovy: V Suharevskie chteniya: materialy Vserossijskoj nauchno-prakticheskoy konferencii, Saransk, 15-16 oktyabrya 2015 goda/Nauchnyj centr social'no-ekonomicheskogo monitoringa* [Regional differentiation and consolidation of Russia's social space: realities and new challenges: V Sukharev Readings: Proceedings of the All-Russian Scientific and Practical Conference, Saransk, October 15-16, 2015/Scientific Center for Socio-Economic Monitoring]. Saransk, pp. 555-559. (in Russian)
- Slaev A.D., Nedović-Budić Z., Krunic N., Petric J., Daskalova D. (2018) Suburbanization and sprawl in Post-Socialist Belgrade and Sofia. *European Planning Studies*, vol. 26 (7), pp. 1389-1412.
- Shkaruba A., Skryhan H., Likhacheva O., Kireyev V., Katona A., Shyrokostup S., Sepp K (2021) Environmental Drivers and Sustainable Transition of Dachas in Eastern Europe: An Analytical Overview. *Land use policy*, vol. 100, 104887. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104887>.
- Shkaruba A., Kireyev V., Likhacheva O. (2017) Rural-Urban Peripheries Under Socioeconomic Transitions: Changing Planning Contexts, Lasting Legacies, and Growing Pressure. *Landscape Urban Planning*, vol. 165, pp. 244-255. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2016.05.006>.
- Skryhan A.Yu. (2016) Mogilev: osobennosti formirovaniya morfologicheskoi i funktsional'noi struktury v sotsialisticheskii period [Mogilev: Features of the Formation of Morphological and Functional Structures in the Socialist Period]. *Vesnik Brestskago universiteta*, ser. 5 [Bulletin of Brest University, No 5], vol. 1, pp. 137-144. (in Russian)
- Stanilov K., Sýkora L. (2012) Planning Markets, and Patterns of Residential Growth in Metropolitan Prague. *Journal of Architectural and Planning Research*, vol. 29 (4), pp. 278-291.
- Stanilov K., Sýkora L. (Eds.). (2014). *Confronting suburbanization: Urban decentralization in Postsocialist Central and Eastern Europe*. Oxford: Wiley-Blackwell.
- Tammaru T., Leetmaa K., Silm S., Ahas R. (2009) Temporal and Spatial Dynamics of the New Residential Areas Around Tallinn. *European Planning Studies*, vol. 17 (3), pp. 423-439.
- Voskresenskaya O. (2021) V kakih regionah vyros spros na dachnyye doma i uchastki [In Which Regions Has Increased the Demand for Country Houses and Plots]. Available at: <https://rg.ru/2021/09/16/v-kakih-regionah-vyros-spros-na-dachnye-doma-i-uchastki.html>. (in Russian)