

ARSHIN Konstantin Valerievich, *Scientific Secretary of the Russian Potato Research Center (23B Lorcha St, Kraskovo, Lubertsy, Moscow Region, Russia, 140051; Kosta-10@yandex.ru)*

## PRC MIGRATION POLICY

**Abstract.** *Over the last several decades, China showed significant economic growth. Many experts rightly associate it with the liberalization of the Chinese economy, as well as with the open door policy that provided the PRC with investments. However, migration policy, which also made a significant contribution to the development of the country, is out of the spotlight. The article attempts to consider the evolution of the Chinese migration system comprehensively since the formation of the PRC in 1949. The analysis highlights both the strengths of China's migration policy and its shortcomings that create obstacles to increasing the migration flow.*

**Keywords:** *migration, China, visas, labor migrants, refugees, differentiation*

---

ЕРЕМЕЕВ Станислав Германович — доктор экономических наук, профессор; ректор Ленинградского государственного университета им. А.С. Пушкина (196605, Россия, Санкт-Петербург, г. Пушкин, Петербургское ш., 10; Eremeevsg.lengu.ru@gmail.com)

## ФИЛОСОФСКАЯ ПРОБЛЕМА ГАРМОНИЗАЦИИ ФОРМЫ И СОДЕРЖАНИЯ В СОВРЕМЕННЫХ ПРОЦЕССАХ УРБАНИЗАЦИИ (на примере китайских городов-призраков)

**Аннотация.** *В статье анализируется феномен китайских городов-призраков, характеризующихся мало-населенными и в основном незаселенными небоскребами, жилыми домами и грандиозными площадями. В работе поднимается философская проблема гармонизации формы и содержания, в т.ч. в современных процессах урбанизации. При этом готовый рецепт, алгоритм такой гармонизации отсутствует. Вместе с тем она может быть достигнута, если люди, ответственные за реализацию соответствующих проектов, находятся в постоянном тесном контакте с населением и гражданским обществом, вырабатывая совместные и компромиссные способы разрешения возникающих противоречий.*

*Автор делает вывод, что большая часть научной литературы, посвященной городам-призракам, либо использует описательный подход, либо сосредоточена на финансово-экономическом анализе. В то же время редко анализируются фундаментальные причины или процессы, в результате которых это явление возникло.*

**Ключевые слова:** *форма и содержание, формализация, город-призрак, урбанизация, социальная устойчивость*

В современном процессе урбанизации отчетливо выявляется эволюционный характер. Это подтверждается такими присущими ему характеристиками, как многовекторность в выработке направлений развития, неоднозначность оценок, спонтанность, парадоксальным образом сочетающаяся с самой собой разумеющимся моментом сознательного социального планирования. Наглядной иллюстрацией этого являются процессы урбанизации в Китае. В период с 1978 по 2012 гг. городское население Китая увеличилось с 12,9 до 52,6% [Chen 2013: 26; Bai, Shi, Liu 2014: 159].

В Национальном плане по новой урбанизации, принятом в марте 2014 г., сформулирован комплекс задач по урбанизации Китая, которые должны быть решены к 2020 г., который трансформирует национальную урбанизацию в новый тип урбанизации, ориентированный на людей и окружающую среду. Тем не менее стремительный процесс урбанизации в Китае породил ряд серьезных проблем, например деградацию окружающей среды и пустую трату ресурсов [Liu et al. 2014: 342; Yang et al. 2016; Yang et al. 2014].

Серьезной проблемой стало также появление так называемых городов-призраков, характеризующихся малонаселенными и в основном незаселенными небоскребами, жилыми домами и грандиозными площадями. Все больше и больше «обычных» городов появлялись в списке городов-призраков с 2010 г. [Shepard 2015a; 2015b]. В 2014 г. 50 китайских городов были включены в список городов-призраков.

Несмотря на то что процессам урбанизации и росту городов посвящены многочисленные исследования, динамика городов также может предполагать упадок и обновление города. Существующие теории и модели были разработаны для описания и объяснения этой динамики. Однако в эти теории не вписывается опыт китайских городов-призраков. Эти города были охарактеризованы как построенные государством, но минимально заселенные [Liu et al. 2014].

Отметим, что в последние годы исследования были сосредоточены в основном на анализе этого феномена в Китае [Chi et al. 2015; He, Mol, Lu 2016; Sorace, Hurst 2016; Woodworth, Wallace 2017; Zhang, Zhao 2003], хотя города-призраки появились и в других частях востока и юго-востока.

Города-призраки, как правило, начинаются как «бум-тауны», и современный Китай имеет больше «бум-таунов», чем любая другая страна в истории [Shepard 2015b]. Такой быстрый рост привел к своеобразному побочному эффекту — появлению городов-призраков.

В начале нулевых годов урбанистическое движение в Китае получило мощный толчок. Новые городские застройки стали появляться как на окраинах существующих городов, так и на ранее не освоенных просторах между ними.

Города-призраки привлекли внимание и породили различные (часто прямо противоположные) точки зрения как в самом Китае, так и за рубежом; были проведены исследования, посвященные различным аспектам этого феномена.

При этом большая часть литературы использует либо описательный подход к изучению городов-призраков (попытка количественного определения, характеристики или картирования) или сосредоточена на финансово-экономическом анализе (финансирование недвижимости, либеральная внутренняя кредитная политика, спекуляции и т.д.). В то же время редко анализируются фундаментальные причины или процессы, в результате которых это явление возникло.

Исследование феномена городов-призраков осложняется также наличием методологических трудностей в оценке масштабов распространения этого феномена, а также отсутствием общепринятого определения.

Понятие «город-призрак» первоначально появилось в публикациях известных международных СМИ, в которых этот термин использовался для характеристики нового города Кангбаши в Ордосе и отражал, по мнению авторов публикаций, воплощение неконтролируемых и нерациональных методов развития новых городов [Woodworth, Wallace 2017].

Так, в 2010 г. журнал *Time* опубликовал серию снимков Ордос Сити во Внутренней Монголии [Chi et al. 2015]: несмотря на множество зданий в

городе, ночью в них полностью отсутствовало освещение, что послужило причиной использования данного определения (город-призрак).

Исследователи утверждают, что проблема китайских городов-призраков связана с быстрым и чрезмерно амбициозным планированием развития сектора недвижимости [He, Mol, Lu 2016] и связана со стремлением местных политических игроков контролировать городскую землю как товар [Shepard 2015a].

Вместе с тем необходимо отметить, что использование термина «город-призрак» в отношении новых китайских городов не совсем корректно, на что справедливо обращают внимание многие исследователи [Shepard 2015b; Yin, Qian, Zhu 2017]. Города-призраки в Китае не были вызваны стихийными или антропогенными бедствиями, такими как наводнения, продолжительные засухи, загрязнение окружающей среды, войны, ядерные катастрофы и т.д., напротив, они появились вследствие более быстрого расширения городских земель, чем роста населения городов, в результате чего в городах живет мало людей или вообще никто [Long 2016].

Таким образом, китайские города-призраки вызваны несоответствием между расширением городских земель и ростом численности городского населения.

Город-призрак – это место, которое стало экономически нежизнеспособным, другими словами, место, которое «умерло» [Shepard 2015b]. В этом смысле феномен, который мы можем наблюдать в Китае, в некотором смысле противоположен традиционному содержанию понятия «город-призрак», когда существуют новые города, которые еще не ожили.

В ряде исследований были предложены методы идентификации китайских городов-призраков.

Министерство жилищного строительства и городского сельского развития Китайской Народной Республики указывает, что стандартная плотность городского населения должна быть 10 000 чел./кв. км. В соответствии с этим стандартом половина данного стандарта рассматривается как порог города-призрака.

Дж. Чи и др. используют для идентификации городов-призраков данные о местоположении и населении [Chi et al. 2015]; другие исследователи – данные по ночному освещению (ночные световые снимки как репрезентация социально-экономической деятельности человека), данные о почвенно-растительном покрове из нескольких источников и данные о населении [Zheng et al. 2017]. При этом необходимо отметить, что хронологические рамки проведенных исследований были разными (2010 и 2013 гг.) и анализ не учитывал влияния китайского весеннего фестиваля. В этот период (с января по март) большая часть городского населения вернулась в свои родные города, и феномен города-призрака на короткое время появился в крупных городах.

Уровень вакантных площадей жилья является одним из важнейших показателей оценки состояния городской недвижимости. Обследование финансирования жилищного строительства в Китае<sup>1</sup> позволило сделать вывод, что уровень вакантных площадей городского жилья достаточно высок, с быстрым ростом с 20,6% в 2011 г. до 22,4% в 2013 г. Я. Яо и Я. Ли для идентификации городов-призраков использовали уровень вакантного жилья в китайском жилищном секторе вместе с данными о ночном освещении [Yao, Li 2011].

Согласно международным стандартам, уровень вакантного жилья от 5 до 10% является нормальным [Wang, Chang 2013: 1678], что означает, что рынок недвижимости может допускать такой уровень на протяжении некоторого времени.

<sup>1</sup> Urban Housing Vacancy Rate and Housing Market Development Trend. URL: <https://knoema.com/vfijtwg/housing-vacancy-rate-in-urban-china> (accessed 20.07.2020).

Необходимо отметить, что в настоящее время не существует общепринятого критерия для определения городов-призраков, отсутствует также официально опубликованная статистика по Китаю.

31 административный район провинций и 333 административных района на уровне префектур в Китае с различными уровнями урбанизации и социально-экономического развития были выбраны Д. Айн, Д. Ксикян и Х. Зу в качестве области изучения. В исследовании делается вывод, что города-призраки сосредоточены в основном в экономически слабо развитых внутренних провинциях, таких как Хэйлунцзян, Внутренняя Монголия и Синьцзян. Что касается пространственного распределения, то районы города-призрака были сконцентрированы вдоль границ городских застроенных районов. Пространственная структура была различной в разных регионах Китая. Городские районы-призраки в развитых районах восточного побережья Китая были рассеяны, в то время как в западных неразвитых регионах они были более агрегированы [Yin, Qian, Zhu 2017].

Однако некоторые ученые ставят под сомнение полезность макропространственных политико-экономических перспектив и вместо этого оценивают социальную устойчивость новых городов [Long 2016]. Например, Чен и др. фокусируются на исследовании социокультурных аспектов текущей ситуации в городах-призраках [Chen, Wang, Kundu 2009]. В частности, они подчеркивают, что покупка домов для инвестиций, удаленность от основных городских районов и отсутствие необходимой инфраструктуры являются наиболее распространенными причинами вакантного жилья [Wang, Kundu, Chen 2010]. Дж. Чи и др. также подвергают критике подход к идентификации городов-призраков по анализу ночного освещения. В качестве альтернативы они на примере г. Кангбаши анализируют динамику изменения численности населения. Результаты показывают, что плотность населения и использование пространства в городах-призраках периодически меняются с течением времени [Chi et al. 2015]. В этом смысле ситуация в Кангбаши более сложная и разнообразная, чем сообщают СМИ. Такие исследования обеспечивают интеллектуальный контекст для понимания возникновения и распространения городских районов и пространств, которые отчуждены от устоявшихся социально-культурных центров городов. Однако до сих пор существует очень мало исследований, направленных на анализ повседневной жизни городских жителей и их усилия по созданию дома. Социальная устойчивость включает в себя содействие социальной гармонии, предотвращение социальных дисфункций и улучшение качества жизни населения [Xiao, Qiu, Gao 2016]. Осознавая, что экономическая и финансовая устойчивость, безусловно, находится под вопросом при анализе городов-призраков, Д. Айн, Д. Ксикян и Х. Зу исследуют эту проблему с точки зрения социальной устойчивости, используя теоретические рамки, основанные на биогеографии дома [Yin, Qian, Zhu 2017]. «Дом» — это сложная и многоаспектная концепция, которая в географическом исследовании не только обозначает материальное и бетонное пространство, такое как дома, квартиры и другие физические пространства, но и несет в себе символические значения и ожидания, созданные социальными группами [Brickell 2011]. Независимо от того, анализируется ли дом как материальный или символический, он является не только «точным и конкретным, но, что более важно, бессознательным, постоянно разворачивающимся и социально конструируемым, практикуемым людьми, которые разделяют подобные чувства в определенных местах» [Yin, Qian, Zhu 2017]. Повседневная практика крайне важна для понимания того, как обычные люди строят дома [Suda 2016]. Как утверждает Д. Масси, индивидуум эмоционально воспринимает как дом более чем одно место, и каждое

такое место представляет собой созвездие многовременных слоев социальных отношений [Massey 1992]. Чувство дома развивается в разных местах в разное время, которые связаны между собой каждодневными практиками. Было замечено, что в Китае мигранты формируют чувство дома, идентичности и привязанности к месту главным образом за счет мобильности, гибкости и смены места жительства [Massey 1992: 12].

Между тем быстрая урбанизация и беспрецедентная мобильность в условиях перехода Китая к городскому хозяйству ставят под сомнение опыт отдельных людей [Yin, Qian, Zhu 2017; Lucas, Purkayastha 2007: 248]. Переехав в новые города, жители не всегда являются получателями отрицательного смысла «не дома» [Yin, Qian, Zhu 2017], но способны использовать местные ресурсы для создания возникающего ощущения дома. В этом смысле перспективная область исследований может быть связана с тем, как в публичных дискурсах создаются основные представления и образы городов-призраков и как негативные аспекты городов-призраков сосуществуют с усилиями местных жителей по созданию собственного жилья [Yin, Qian, Zhu 2017]. В рамках изучения этого вопроса. Айн, Д. Ксикян и Х. Зу было проведено эмпирическое исследование повседневных практик в новом городе Кангбаши как воплощении китайских городов-призраков. На основании проведенного исследования был сделан вывод, что средства массовой информации справедливо критикуют китайский государственный урбанизм, основанный на массивной капитализации и финансиализации. В то же время авторы отмечают, что созданный в СМИ призрачный и экзотический образ Кангбаши весьма далек от действительности. Авторы подчеркивают сложность процесса трансформации городов в Китае и необходимость того, чтобы ученые-градостроители прислушались к местной повседневной перспективе: в частности, необходимо обратить внимание на то, как чувство дома и места может быть сформировано по всему Китаю на фоне многочисленных проектов гигантского движимого капиталом городского строительства [Shepard 2015b].

Более широкое движение за урбанизацию Китая не следует также рассматривать как развитие, свободное от влияния других факторов. Десять новых массивных городских конгломератов, называемых мегарегионами, были предложены [Shepard 2015b] в стратегических местах по всей стране. Речь идет о городских кластерах с населением от 22 млн до более чем 100 млн чел. каждый, которые должны быть соединены между собой инфраструктурой экономической и, потенциально, даже политической [Shepard 2015b].

Финансовая политика Китая требует, чтобы местные муниципалитеты соблюдали этот более широкий план урбанизации. По данным Всемирного банка, местные муниципалитеты должны покрывать 80% своих расходов, получая при этом только 40% налоговых поступлений страны. Продажа земли составляет большую часть разницы, что приводит к тому, что схема покупки низкая, продажа высокая, т.к. муниципалитеты скупают дешевую сельскую землю, переименовывают ее в городскую, а затем перепродают ее по высокой ставке на землю для городского строительства, тем самым закрепляя разницу в цене [Shepard 2015b].

По данным министерства финансов Китая, только в 2012 г. в результате продажи земли местными органами власти Китая было собрано 438 млрд долл.

Когда застройщики покупают эти новые участки земли, они должны что-то на них строить. В то время как принято считать, что заблаговременное вступление в новую зону застройки является ключом к получению большой прибыли, такие зоны, как правило, находятся далеко за пределами зрелых, застроенных городских районов [Shepard 2015b]. Это часто означает строительство огром-

ных жилых комплексов, гигантских торговых центров и коммерческих улиц в местах, которые еще не имеют большой базы населения, чтобы поддержать их [Shepard 2015a; 2015b].

Необходимо отметить, что строительство нового города с нуля – это долгосрочная инициатива, процесс, который, по оценкам Китая, занимает примерно от 17 до 23 лет.

Как подчеркивает В. Шепард, едва ли найдется хоть одна новая городская застройка в стране, которая еще не перешагнула расчетный срок завершения и «оживления». В этом смысле обозначение таких городов как городов-призраков, по крайней мере, на данном этапе, является преждевременным [Shepard 2015a; 2015b].

Таким образом, часто существует длительный период времени между тем, когда города построены, и тем, когда они действительно готовы поддерживать полномасштабное население. Эту фазу и можно назвать фазой города-призрака [Shepard 2015b]. При этом большинство крупных новых городских застроек в Китае проходят через этот этап и становятся жизненно важными с точки зрения бизнеса и населения. Подстраивается основная инфраструктура, открываются торговые центры и создаются места, где жители могут работать.

В некоторых из самых известных городов-призраков Китая в последние годы наблюдался феноменальный рост населения, согласно отчету компании *Standard Chartered*. Всего за два года, с 2012 по 2014 г., уровень заполняемости в новом районе Чжэндун вырос в 2 раза, в то время как в районе Данту он вырос в 4 раза, а в районе Уцзинь в Чанчжоу – на 50% с 20% [Shepard 2015b].

Хотя в этих местах все еще существует избыток вакантного жилья, когда городские районы с высокой плотностью заселения даже наполовину не заселены, даже этого более чем достаточно для того, чтобы это место функционировало как город в социальном и экономическом плане [Shepard 2015a; 2015b].

Как правило, для того чтобы новые городские застройки Китая начали преодолевать инерцию стагнации, требуется не менее 10 лет. Но как только они это делают, они, как правило, продолжают расти, в конечном счете, смешиваясь с более широким городским ландшафтом и теряя свой ярлык города-призрака [Shepard 2015a; 2015b; Zheng et al. 2017].

В заключение отметим, что любой процесс проектирования предполагает формализацию процесса (явления). Формализация выступает как условие познавательного процесса. С другой стороны, увлечение этим процессом, необоснованное экстраполирование и волюнтаризм могут привести к весьма печальным последствиям. Таким образом, в философском отношении возникает проблема гармонизации формы и содержания. Готового рецепта, алгоритма гармонизации нет. Вместе с тем эта гармонизация, на наш взгляд, может быть достигнута, когда люди, ответственные за реализацию соответствующих проектов, находятся в постоянном тесном контакте с населением и гражданским обществом, вырабатывая совместные и компромиссные способы разрешения возникающих противоречий.

#### Список литературы

- Bai X., Shi P., Liu Y. 2014. Realizing China's Urban Dream. – *Nature*. Vol. 509. Is. 1799. P. 158-160.
- Brickell K. 2011. 'Mapping' and 'Doing' Critical Geographies of Home. – *Progress in Human Geography*. Vol. 36. Is. 2. P. 225-244.
- Chen M. 2013. Evolution and Assessment on China's Urbanization 1960–2010: Under-urbanization or Over-urbanization? – *Habitat International Journal*. Vol. 38. Is. 1. P. 25-33.

Chen X., Wang L., Kundu R. 2009. Localizing the Production of Global Cities: A Comparison of New Town Developments around Shanghai and Kolkata. – *City Community*. Vol. 8. Is. 4. P. 433-465.

Chi G., Liu Y., Wu Z., Wu H. 2015. Ghost Cities Analysis Based on Positioning Data in China. URL: <https://arxiv.org/ftp/arxiv/papers/1510/1510.08505.pdf> (accessed 23.07.2020).

He G., Mol A.P., Lu Y. 2016. Wasted Cities in Urbanizing China. – *Environmental Development Journal*. Vol. 18. P. 2-13.

Liu Y., Huang X., Yang H., Zhong T. 2014. Environmental Effects of Land-Use/Cover Change Caused by Urbanization and Policies in Southwest China Karst Area: A case study of Guiyang. – *Habitat International Journal*. Vol. 44. P. 339-348.

Long Y. 2016. Redefining Chinese City System with Emerging New Data. – *Applied Geography*. Vol. 75. P. 36-48.

Lucas S., Purkayastha B. 2007. “Where Is Home?” Here and There: Transnational Experiences of Home among Canadian Migrants in the United States. – *GeoJournal*. Vol. 68. Is. 2-3. P. 243-251.

Massey D. 1992. A Place Called Home? – *New Formations*. Vol. 17. P. 3-15.

Shepard W. 2015a. *Ghost Cities of China: The Story of Cities without People in the World's Most Populated Country*. London, U.K.: Zed Books. xii+218 p.

Shepard W. 2015b. The Myth of China's Ghost Cities. URL: <https://www.reuters.com/article/idUS170445800220150422> (accessed 01.06.2021).

Sorace C., Hurst W. 2016. China's Phantom Urbanisation and the Pathology of Ghost Cities. – *Journal of Contemporary Asia*. Vol. 46. Is. 2. P. 304-322.

Suda K. 2016. A Room of One's Own: Highly Educated Migrants' Strategies for Creating a Home in Guangzhou. – *Population Space Place*. Vol. 22. Is. 22. P. 146-157.

Wang H., Chang C.J. 2013. Simulation of Housing Market Dynamics: Amenity Distribution and Housing Vacancy. – *Proceedings of the 2013 Winter Simulations Conference (WSC)*. Washington, DC, USA. P. 1673-1684.

Wang L., Kundu R., Chen X. 2010. Building for What and Whom? New Town Development as Planned Suburbanization in China and India. – *Urban Sociology*. Vol. 10. P. 319-345. URL: [https://www.researchgate.net/publication/235309113\\_Building\\_for\\_what\\_and\\_whom\\_New\\_town\\_development\\_as\\_planned\\_suburbanization\\_in\\_China\\_and\\_India](https://www.researchgate.net/publication/235309113_Building_for_what_and_whom_New_town_development_as_planned_suburbanization_in_China_and_India) (accessed 20.05.2021).

Woodworth M. D., Wallace J.L. 2017. Seeing Ghosts: Parsing China's “Ghost City” Controversy. – *Urban Geography*. Vol. 38. Is. 8. P. 1-12.

Xiao L., Qiu Q., Gao L. 2016. Chinese Housing Reform and Social Sustainability: Evidence from Post-Reform Home Ownership. – *Sustainability*. Vol. 8. Is. 10. P. 1053.

Yang H., Huang X., Thompson J.R., Bright R.M., Astrup R. 2016. The Crushing Weight of Urban Waste. – *Science*. Vol. 351. Is. 6274. P. 674. URL: <https://science.sciencemag.org/content/351/6274/674.1> (accessed 20.05.2021).

Yang H., Huang X., Thompson J.R., Flower R.J. 2014. Soil Pollution: Urban Brownfield. – *Science*. Vol. 344. Is. 6185. P. 691-692. URL: <https://science.sciencemag.org/content/344/6185/691.2> (accessed 20.05.2021).

Yao Y., Li Y. 2011. House Vacancy at Urban Areas in China with Nocturnal Light Data of DMSP-OLS. – *Proceedings of the 2011 IEEE International Conference on Spatial Data Mining and Geographical Knowledge Services*. Fuzhou, China. P. 457-462.

Yin D., Qian J., Zhu H. 2017. Living in the “Ghost City”: Media Discourses and the Negotiation of Home in Ordos, Inner Mongolia, China. URL: [file:///C:/Users/HewlettPackard/Downloads/sustainability-09-02029%20\(3\).pdf](file:///C:/Users/HewlettPackard/Downloads/sustainability-09-02029%20(3).pdf) (accessed 08.07.2020).

Zhang L., Zhao S.X. 2003. Reinterpretation of China's Under-Urbanization: A Systemic Perspective. – *Habitat International Journal*. Vol. 27. P. 459-483.

Zheng Q., Zeng Y., Deng J., Wang K., Jiang R., Ye Z. 2017. "Ghost Cities" Identification Using Multi-Source Remote Sensing Datasets: A case study in Yangtze River delta. – *Applied Geography*. Vol. 80. P. 112-121.

EREMEEV Stanislav Germanovich, *Dr.Sci. (Econ.), Professor; Rector of Pushkin Leningrad State University (10 Peterburgskoye Highway, Pushkin, St. Petersburg, Russia, 196605; Eremeevsg.lengu.ru@gmail.com)*

## PHILOSOPHICAL PROBLEM OF HARMONIZATION OF FORM AND CONTENT IN MODERN URBANIZATION PROCESSES (on the example of Chinese ghost towns)

**Abstract.** *The article analyzes the phenomenon of Chinese ghost towns, characterized by sparsely populated and mostly unpopulated skyscrapers, residential buildings and grandiose squares. The work raises the philosophical problem of harmonization of form and content in modern urbanization processes. At the same time, there is no ready-made recipe, an algorithm for such harmonization. At the same time, it can be achieved if the people responsible for the implementation of the relevant projects are in constant close contact with the population and civil society, developing joint and compromise ways of resolving conflicts that arise.*

*The paper emphasizes that the study of the phenomenon of ghost towns is complicated by the presence of methodological difficulties in assessing the scale of this phenomenon, as well as the lack of a generally accepted definition. The problem with China's ghost towns stems from rapid and overly ambitious real estate planning. The author concludes that most of the literature on ghost towns uses either a descriptive approach or focuses on financial and economic analysis. At the same time, the fundamental causes or processes that resulted in this phenomenon are rarely analyzed.*

**Keywords:** *form and content, formalization, ghost town, urbanization, social sustainability*

---