

КАЧЕСТВО ЖИЗНИ И ЧЕЛОВЕЧЕСКИЙ ПОТЕНЦИАЛ ТЕРРИТОРИЙ

DOI: 10.15838/ptd.2026.4.144.7

УДК 332.8 | ББК 65.441

© Секушина И.А., Белкин А.Н.

ОСОБЕННОСТИ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ В МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ



ИРИНА АНАТОЛЬЕВНА СЕКУШИНА

Вологодский научный центр Российской академии наук

Вологда, Российская Федерация

e-mail: sekushina.isekushina@yandex.ru

ORCID: 0000-0002-4216-4850; ResearcherID: Q-4989-2017



АРКАДИЙ НИКОЛАЕВИЧ БЕЛКИН

Администрация Губернатора Вологодской области

Вологда, Российская Федерация

e-mail: belkinan@pvo.gov35.ru

ORCID: 0009-0006-5510-8352

Жилищная сфера является ключевым индикатором качества жизни населения и требует регулярного мониторинга на муниципальном уровне для эффективного управления региональным развитием. Цель работы – выявление особенностей и тенденций развития жилищной сферы в муниципальных образованиях Вологодской области, основные методы исследования – статистический анализ, метод группировок, сравнительный и пространственный анализ. Информационной базой послужили данные Вологдастата в разрезе муниципальных образований за период 2010–2024 гг. В результате выявлены устойчивые территориальные диспропорции по уровню обеспеченности населения жильем, степени благоустройства и износа жилого фонда, а также по объемам и структуре ввода нового жилья, включая долю индивидуального строительства. Исследование проводилось в разрезе типологии муниципалитетов по удельному весу сельского населения, что позволило выявить устойчивые системные тенденции: дифференциацию между городом и селом, характерные черты субурбанизации, а также особенности сельских муници-

Для цитирования: Секушина И.А., Белкин А.Н. (2026). Особенности и тенденции развития жилищной сферы в муниципальных образованиях Вологодской области // Проблемы развития территории. Т. 30. № 4. С. 107–129. DOI: 10.15838/ptd.2026.4.144.7

For citation: Sekushina I.A., Belkin A.N. (2026). Features and trends in the development of housing sector in the Vologda Region municipalities. *Problems of Territory's Development*, 30(4), 107–129. DOI: 10.15838/ptd.2026.4.144.7

пальных образований. Научная новизна заключается в системном анализе жилищной сферы на муниципальном уровне Вологодской области с учетом возрастной структуры фонда и его технического состояния. Результаты исследования могут быть использованы органами государственной власти региона и местного самоуправления при разработке жилищных программ и стратегий пространственного развития.

Жилищная сфера, муниципальные образования, Вологодская область, обеспеченность жильем, благоустройство жилого фонда, износ жилья, жилищное строительство.

БЛАГОДАРНОСТЬ

Статья подготовлена в соответствии с государственным заданием для Вологодского научного центра Российской академии наук по теме FMGZ-2025-0013 «Факторы и инструменты обеспечения сбалансированного пространственного развития регионов России в условиях обострения больших вызовов».

Введение

Жилищная сфера является одной из ключевых подсистем региональной и муниципальной экономики, оказывающей непосредственное влияние на качество жизни населения, демографическую динамику, миграционные процессы и социальную стабильность территорий (Секушина, 2020; Бузулуцкий, 2024). Обеспеченность жильем напрямую определяет репродуктивные решения домохозяйств (Домнич, 2026). В условиях растущей конкуренции между населенными пунктами доступность комфортного и безопасного жилья, уровень благоустройства жилищного фонда становятся важнейшими факторами привлекательности муниципальных образований, особенно малых и средних городов, которые теряют население в пользу крупных агломераций (Емельянова, Чапаргина, 2020).

Для россиян жилье обладает исключительно высокой субъективной ценностью, поэтому неравенство в этой сфере традиционно воспринимается болезненно. Парадоксально, но при этом большинство населения не считает жилищную проблему одной из самых острых. За два последних десятилетия доля не имеющих собственного жилья сократилась, а среди оставшихся выросла уверенность в его приобретении. Тем не менее сохраняется комплекс факторов, обостряющих жилищное неравенство для отдельных групп, о чем косвенно свидетель-

ствует высокий запрос граждан на улучшение жилищных условий (Коленникова, 2024).

В настоящее время в Российской Федерации реализуется целый комплекс государственных мер, направленных на развитие жилищной сферы в регионах страны, в том числе индивидуального жилищного строительства (ИЖС), на сокращение инвестиционно-строительного цикла, повышение доступности жилья для населения. С 2019 по 2024 год шла реализация национального проекта «Жилье и городская среда», включавшего государственные программы (федеральные проекты) «Ипотека», «Жилье», «Формирование комфортной городской среды», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». С 2025 года стартовала реализация нового национального проекта, направленного в том числе на развитие жилищной сферы – «Инфраструктура для жизни».

В структуру нового крупного нацпроекта среди многих социально ориентированных государственных программ включены такие, как «Новый ритм строительства», «Жилье», «Ипотека», «Развитие инфраструктуры в населенных пунктах», «Модернизация коммунальной инфраструктуры», «Формирование комфортной городской среды». Среди задач нацпроекта – обновление жилого фонда к 2030 году не менее чем на 20% по отношению к 2019 году¹.

¹ Минстрой потребовал от регионов абсолютной готовности к новому нацпроекту // Информационное агентство «Интерфакс». URL: <https://www.interfax.ru/russia/985935> (дата обращения: 18.11.2025).

На региональном уровне также реализуются меры поддержки развития жилищной сферы. В частности, в Вологодской области действует областная адресная программа № 9 «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в муниципальных образованиях Вологодской области на 2025–2026 годы»². Ключевой критерий заключается в том, что дом должен был получить статус аварийного после 1 января 2017 года из-за физического износа. В программу включены 55 аварийных домов в 11 муниципалитетах региона общей площадью около 11,6 тыс. кв. м, где проживает примерно 670 человек. Доля ветхого и аварийного жилищного фонда в жилищном фонде региона составляет около 6,1%, тогда как в среднем по России примерно 1,1%.

При этом важно отметить существующую динамику: в последние годы в области активно шли программы переселения (в том числе в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда»), и объем аварийного фонда постепенно сокращался. Например, в 2024 году регион показал рекордные результаты: расселили свыше трех тысяч семей. По состоянию на конец 2024 года по области в целом на учете состояло более 21 тыс. семей (включая одиноких).

В разрезе муниципалитетов картина неравномерная. На основе анализа данных Вологдастата за 2024 год можно заключить, что заметно больше очередников в крупных городах – Вологде и Череповце. В муниципальных округах и районах цифры существенно ниже, но на отдельных территориях, например в Бабаевском, Великоустюгском, Сокольском округах, уровень потребности тоже достаточно высок.

При этом прослеживается неожиданный контраст между убылью населения и темпами ввода жилья. Так, в последние годы в Вологодской области наблюдается устойчивая естественная убыль, и в целом темп снижения населения за ряд лет превышает

среднероссийский. За пять лет темп снижения численности населения Вологодской области превысил 3,4%, тогда как в среднем по России – 0,4%. В то же время объемы ввода жилья в регионе увеличивались. Например, в 2023 году ввели 746 тыс. кв. м (рост на 15,1% к 2022 году). В 2024 году плановый показатель (440 тыс. кв. м) был даже перевыполнен – по факту введено 682,7 тыс. кв. м жилья.

Таким образом, можно констатировать, что в условиях депопуляции в регионе фиксируется положительная динамика ввода жилых площадей. Данное расхождение трендов позволяет предположить, что органы региональной власти пытаются решить проблему демографической убыли населения путем улучшения жилищных условий, либо жилищное строительство детерминруется иными факторами, в частности выполнением обязательств перед социально незащищенными группами населения (дети-сироты, многодетные семьи) в рамках действующих федеральных и региональных программ.

Планомерное развитие жилищной сферы Российской Федерации невозможно без учета отраслевых особенностей ее субъектов: социально-экономического положения, инфраструктурных возможностей, климатических условий и прочих отличий. В этом смысле особый интерес для исследования представляет специфика Вологодской области. Регион, являясь типичным для Северо-Западного федерального округа с сочетанием промышленно развитых городов (Вологда, Череповец) и обширных сельских периферийных территорий, сталкивается с комплексом проблем в жилищной сфере: старением жилого фонда, высокой степенью износа многоквартирных домов, неравномерностью ввода нового жилья, низким уровнем благоустройства в ряде муниципальных образований. В то же время в области наблюдается активное индивидуальное

² Об областной адресной программе № 9 «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в муниципальных образованиях Вологодской области на 2025–2026 годы»: Постановление Правительства Вологодской области от 29.08.2025 № 1231 // Официальный интернет-портал правовой информации pravo.gov.ru. URL: <https://clck.su/skMcx> (дата обращения: 09.07.2026).

жилищное строительство, что формирует новые тренды развития жилищной сферы. Однако комплексные исследования, охватывающие одновременно обеспеченность жильем, техническое состояние фонда и динамику строительства в разрезе всех муниципальных образований Вологодской области, до настоящего времени отсутствовали.

Цель исследования заключается в выявлении особенностей и тенденций развития жилищной сферы муниципальных образований Вологодской области. Для достижения поставленной цели были решены следующие задачи: 1) выполнить аналитический обзор современной научной литературы по вопросам развития жилищной сферы в регионах, в том числе с акцентом на нестоличные и депрессивные территории; 2) оценить уровень обеспеченности населения жильем и его динамику в разрезе муниципальных образований Вологодской области; 3) проанализировать техническое состояние жилищного фонда, включая уровень благоустройства, распределение по годам возведения и степени износа; 4) проанализировать динамику объемов жилищного строительства, включая показатель доли ИЖС; 5) выявить особенности развития жилищной сферы в разных типах муниципальных образований.

Объектом исследования выступает жилищная сфера Вологодской области, предметом – тенденции и территориальные особенности развития жилищного фонда в муниципальных образованиях региона.

Новизна работы состоит в системном анализе жилищной сферы в разрезе всех муниципальных образований Вологодской области, позволившем выявить не только общие тенденции, но и устойчивые территориальные диспропорции между городскими и периферийными сельскими территориями. Элементом научной новизны также выступает типология муниципальных образований региона по характеру жилищно-строительной динамики. Впервые для области на основе комплекса показателей (ввод жилья на душу населения, динамика численности населения, уровень износа жи-

лищного фонда) выделены три зоны – роста, стагнации и депрессии.

Практическая значимость исследования заключается в том, что его результаты могут быть использованы органами государственной власти Вологодской области и местного самоуправления при разработке и корректировке региональных и муниципальных жилищных программ, стратегий пространственного развития, а также при распределении бюджетных средств на модернизацию и строительство жилья.

Теоретические основы исследования

Жилищная сфера представляет собой сложную многоуровневую систему, включающую жилищный фонд, рынок жилья, систему жилищно-коммунального хозяйства, институты управления и финансирования. В зарубежной литературе преобладают подходы к сравнению жилищных систем на национальном уровне (André, Chalaux, 2018; Arbaci, 2019), тогда как в российской науке в силу наследия плановой экономики сложилась традиция детального ранжирования и типологизации регионов по комплексу жилищных индикаторов (Ноздрина, 2009; Пилипенко, 2024). При этом, как отмечает И.В. Пилипенко, в западных странах жилищный сектор относится к наименее регулируемым государством сферам, где законы спроса и предложения воспринимаются как объективная реальность, что принципиально отличает их от российского подхода, сохранившего элементы государственного планирования (Пилипенко, 2024).

В мировой практике при обсуждении концепции доступности жилья ученые рассматривают ее в пяти составляющих: общая доступность, доступность покупки, доступность ипотеки (выплаты), доступность с точки зрения дохода и доступность с точки зрения коммерческого найма. Критерии доступности активно обсуждаются, однако наиболее признанным остается показатель соотношения стоимости жилья к доходам, основанный на неоклассической теории потребительского выбора. Пороговые значения варьируются в диапазоне от 25 до 50%

дохода, направляемого на жилье, что позволяет выделить три группы: «нормальная» ($\leq 30\%$), «приемлемая» (30–50%) и «стрессовая» доступность ($\geq 50\%$). В результате исследования, проведенного в государстве с развивающейся экономикой (Нигерия), было установлено, что 40% респондентов тратили до 30% своего семейного дохода на жилье; 44,7% – от 30,1 до 50%, а 12,9% – более 50% (Adegoke, Agbola, 2020).

Следует отметить, что в Вологодской области этот показатель традиционно высокий. Семье приходится достаточно долго копить на типовую двухкомнатную квартиру в новостройке. Это выводит ситуацию за рамки «нормальной» доступности ($\leq 30\%$ дохода) и приближает к «приемлемой» и «стрессовой». В регионе действуют федеральные и региональные льготные программы (например, для семей с детьми), что частично смягчает ситуацию. Но стандартная ипотека доступна только тем, у кого есть накопления и достаточно высокий текущий доход. При этом расслоение по доходам в регионе весьма заметно.

В Российской Федерации органы местного самоуправления наделены широкими полномочиями в области ЖКХ, включая учет муниципального жилищного фонда, предоставление жилья по договорам социального найма малоимущим гражданам, организацию благоустройства территорий и регулирование тарифов. Деятельность органов ЖКХ в муниципалитете представляет собой процессный механизм, ориентированный на исполнение вопросов местного значения, закрепленных законодательно (Кириллова, 2020). Приоритетной целью муниципальной политики является установление баланса между интересами производителей, потребителей и регуляторов коммунальных услуг.

В то же время исследователи отмечают, что государство фактически передало значительную часть обязанностей по обеспечению конституционного права на жилище на муниципальный уровень, что в условиях ограниченности финансовых ресурсов приводит к низкой эффективности: жилье получает лишь незначительная доля нужда-

ющихся граждан (Семяшкин, 2022). Это создает фундаментальное противоречие между закрепленными полномочиями и реальными возможностями местных бюджетов.

В научной литературе также представлен ряд исследований, посвященных проблематике развития жилищной сферы в разрезе муниципальных образований. В работе (Чурилова, Чурилов, 2025) на основе статистического анализа временных рядов 2010–2024 гг. представлена динамика цен на первичном и вторичном рынках жилья г. Санкт-Петербурга, выявлены периоды наименьшей доступности жилья (2010, 2022–2023 гг.), а также обосновано наличие корреляции между ростом цен и увеличением арендной платы с временным лагом. В практическом плане авторы формулируют несколько мер, способных смягчить остроту проблемы. Среди них – развитие лизинга жилья (наем квартиры с последующим его выкупом).

А.В. Федоровой и соавторами на примере Республики Карелии была разработана типология муниципальных районов по темпам ввода индивидуальных жилых домов, выделены четыре группы территорий от интенсивно развивающихся до демонстрирующих нисходящую динамику. Авторы связывают активное развитие ИЖС с реализацией государственных программ («Гектар в Арктике», льготная ипотека) и отмечают устойчивый рост строительства на сельских территориях с 2017 года (Федорова и др., 2023).

В фокусе исследований ученых Удмуртского государственного аграрного университета – проблемы управления жилищно-коммунальным хозяйством в сельской местности. На материалах Малопургинского района Республики Удмуртия выявлены такие из них, как изношенность сетей водоснабжения и водоотведения, наличие бесхозного имущества, несоответствие качества воды требованиям. Авторы отмечают, что в рамках программы «Комплексное развитие сельских территорий» большое внимание уделяется строительству жилья на селе, но объем бюджетных средств на

эти цели недостаточны. В качестве мер совершенствования управления предлагается усилить контроль органов местного самоуправления за деятельностью предприятий ЖКХ, осуществлять комплексную модернизацию объектов и привлекать частные инвестиции через концессионные соглашения и энергосервисные контракты (Гайнутдинова и др., 2022).

Интерес представляет работа М.В. Щукиной и соавторов по оценке эффективности муниципальных программ г. Перми. Учеными выявлено отсутствие прямой корреляции между объемом бюджетных расходов и качеством достижения целевых показателей. Особую проблему представляют резкие колебания эффективности в сфере жилищной политики. Установлено, что программы с привлечением внебюджетных источников финансирования показывают более стабильные результаты (Щукина и др., 2025).

Д.Д. Бахарев в своем исследовании, посвященном проблематике реализации муниципальной жилищной политики в г. Перми, также подчеркивает ее невысокую результативность. В частности, автор отмечает низкие темпы расселения из аварийного жилья и обеспечения жильем детей-сирот и малоимущих, которые отстают от плановых, а освоение бюджетных средств сдерживается ростом цен на жилье. Действующие механизмы (закупки на вторичном рынке, распределение по очереди) недостаточно эффективны и требуют замены на новые подходы. Автор предлагает в качестве перспективного решения развитие института социального арендного жилья и строительство специализированных домов (Бахарев, 2022).

В качестве основных барьеров на пути развития жилищного строительства в муниципалитетах различных регионов России Т.Р. Лукашенко и Е.Г. Ефимова выделяют рост цен на жилье, высокую стоимость стройматериалов, дефицит квалифицированных кадров и несбалансированность инфраструктурного развития. Авторы показывают, что, несмотря на положительную динамику вво-

да жилья и рост обеспеченности населения квадратными метрами, доступность жилья остается ограниченной. Решение, по их мнению, состоит в выстраивании жилищной политики на базе скоординированного взаимодействия федерального и регионального уровней управления. Для повышения эффективности отрасли предлагается такая модель организации жилищного строительства, которая обеспечивала бы циклический обмен данными, мониторинг и согласованность мер поддержки (Лукашенко, Ефимова, 2023).

Обеспеченность энергоресурсами также демонстрирует существенную пространственную дифференциацию. В исследовании (Cheshmehzangi, 2020) на примере Китая выделены три типа территорий: городские (многоэтажные закрытые комплексы с хорошей инфраструктурой и высоким энергопотреблением), пригородные (малоэтажная застройка с растущей нагрузкой на сети) и сельские (малоэтажное жилье с низким энергопотреблением, часто с использованием дров и угля, что указывает на крайне низкий уровень инфраструктуры) (Cheshmehzangi, 2020). Следует отметить, что в Вологодской области пространственная дифференциация в обеспеченности энергоресурсами во многом повторяет представленную китайскую. На городских территориях (особенно в Вологде и Череповце) наблюдается высокая концентрация многоэтажного жилья, плотная застройка, развитая инфраструктура. Энергопотребление в целом высокое. Помимо квартир есть коммерческие объекты, офисы, промышленные зоны, также потребляющие электричество. Но есть и отдельные локации с дисбалансом мощностей, например, местами в городах сети перегружены. Это создает риски по давлению электричества, даже если генерация в регионе в целом достаточна.

К пригородному типу в Вологодской области можно отнести населенные пункты, куда активно тянется индивидуальная застройка. Здесь исходя из существующих мощностей нагрузка на сети повышенная, поскольку частные дома, как правило, боль-

ше по площади, чем квартиры, при отсутствии газа обогреваются электроприборами, то есть инфраструктура не всегда успевает за динамикой застройки.

На сельских же территориях, особенно в негазифицированных северных и восточных муниципальных округах, преобладает малоэтажная застройка, а уровень централизованной инфраструктуры ниже, поэтому значительная часть домохозяйств пока использует традиционные средства для отопления жилья (дрова).

Обзор исследований отечественных авторов позволяет выделить несколько устойчивых тенденций и проблем, характерных для регионов и муниципальных образований России в жилищной сфере.

1. Несбалансированность количественных и качественных показателей. С одной стороны, наблюдается рост общей площади жилья на одного жителя – с 19,2 кв. м в 2000 году до 28,8 кв. м в 2023 году (Минченко и др., 2025). При этом важно понимать, что этот рост часто обусловлен не столько строительством, сколько сокращением численности населения (Секушина, 2020). Интегральный индекс качества жилищной сферы, рассчитанный М.Н. Минченко и соавторами по восьми показателям, выявил, что только 11 регионов имеют высокий уровень (более 0,6), 17 – выше среднего, 46 – ниже среднего и 11 – низкий (менее 0,4). При этом в регионах с качеством «ниже среднего» и «низким» проживает более половины населения страны (50,7%) (Минченко и др., 2025).

2. Региональная и межмуниципальная дифференциация. Межрегиональный анализ, проведенный О.В. Рабцевич и И.В. Юговой, выявил значительные диспропорции в развитии жилищной сферы (Рабцевич, Югова, 2020). Высокие объемы ввода жилья характерны для ограниченного круга регионов-лидеров (Московская область, Краснодарский край), в то время как в большинстве субъектов РФ, особенно на северных и арктических территориях, показатели существенно ниже среднероссийских (Емельянова, Чапаргина, 2020). В другом исследовании (Вавилина, Кома-

рова, 2024) авторы приходят к схожим выводам: установлено, что лишь 10 субъектов РФ могут быть отнесены к благополучным с точки зрения уровня жилищного строительства. Это, как правило, либо регионы с городами-миллионниками (Москва, Московская область, Краснодарский край), либо территории нефтедобычи и нефтепереработки (Тюменская область, Республика Татарстан, Республика Башкортостан). Остальные субъекты Российской Федерации демонстрируют низкие абсолютные и относительные показатели ввода жилья (Вавилина, Комарова, 2024).

3. Снижение доступности жилья. Коэффициент доступности жилья в 2023 году составил в среднем по России 3,33 года. Жилье доступно (менее 3 лет) только в 30 регионах, не совсем доступно – в 42, приобретение серьезно осложнено – в 10, существенно недоступно – в 3 регионах (Минченко и др., 2025).

4. Увеличение роли индивидуального жилищного строительства. Исследования показывают, что его доля в общем вводе жилья увеличилась в 61 регионе, а в городской местности – в 51 субъекте РФ. В 2023 году населением построено 431,5 тыс. жилых домов общей площадью 58,7 млн кв. м (53% от общего ввода). Средний размер объектов ИЖС (136 кв. м) почти вдвое превышает средний размер квартир в МКД (76 кв. м). При этом в сегменте МКД площадь вводимых квартир сократилась в 79 регионах из 85. Развитие ИЖС может рассматриваться как перспективное направление для улучшения жилищной обеспеченности, особенно в малых городах и сельской местности (Пилипенко, 2024).

В исследовании М.С. Оборина на материалах Пермского края раскрывается влияние ключевых групп факторов на региональный рынок жилищного строительства. Результаты анализа показали, что демографическая ситуация характеризуется сокращением численности населения при росте жилищной обеспеченности, что говорит об изменении состава домохозяйств, а не о преодолении жилищного дефицита. С эко-

номической точки зрения, несмотря на рост доходов, значительная доля граждан остается за чертой бедности, что ограничивает реальный спрос на жилье. Транспортно-инфраструктурные и социальные факторы обнаруживают себя в проблеме заселения объектов до завершения строительства социальной и инженерной инфраструктуры, что делает обязательным условием комплексную застройку территорий. Среди организационно-правовых факторов автор выделяет переход на проектное финансирование с использованием эскроу-счетов и острую проблему обманутых дольщиков (Оборин, 2021).

В современной научной парадигме жилищная сфера рассматривается не только как социальная, но и как ключевая экономическая подсистема, обеспечивающая устойчивость и резильентность территорий (Бузулуцкий, 2024). Выделяется пять основных аспектов влияния жилищного сектора на экономику муниципалитета: экономический (мультипликативный эффект, создание рабочих мест, привлечение инвестиций), социальный (закрепление населения, снижение напряженности, стимулирование рождаемости), экологический (внедрение «зеленых» стандартов), институциональный (формирование стабильного инвестиционного климата) и технологический (цифровизация и новые материалы, повышающие долговечность зданий).

Кроме того, жилищная сфера выступает одним из факторов пространственного развития. Ключевым механизмом трансформации территориальной структуры общества выступает урбанизация. Она формирует новые экономические и социальные центры. Классические теории урбанизации выделяют шесть ее стадий – от преурбанизации до деконцентрации, начиная с точечной концентрации населения и заканчивая сложными агломерациями и макрорегионами. В современной науке пространственное развитие рассматривается как взаимодействие крупных городских центров и периферий. В процессе этого взаимодействия агломе-

рации становятся самоорганизующимися системами, стимулирующими социально-экономический рост.

Разные модели урбанизации представлены в практике Японии, Китая и Индии. Япония – пример компактной урбанизации информационной эпохи, Китай – быстрой промышленной урбанизации с уникальным явлением «городских деревень», Индия – развивающейся урбанизации с сильным традиционно-аграрным уклоном (Салицкий, Чубаров, 2022).

Российскую урбанизацию отличает высокая концентрация населения в городах-миллионниках, что сближает ее с японской моделью. В частности, японская модель компактных агломераций с развитым общественным транспортом и интеграцией пригородов актуальна для Московской и Петербургской агломераций России. При этом от китайской модели российские города отличаются значительно более низкими темпами роста. В Китае урбанизация сопровождается массовым переселением крестьян в города, в России же преобладает внутренняя миграция между регионами и субурбанизация – рост пригородов крупных городов (Гарнага, 2021). Индийский сценарий с сохранением тесных связей между городом и деревней может отражать российскую специфику малых городов и моногородов.

Пространственное развитие Вологодской области тесно связано с общероссийскими моделями урбанизации, но обладает региональной спецификой. В области традиционно сложились две урбанизированные зоны: Вологодская и Череповецкая агломерации. Это не уникальный, но исключительно редкий для субъектов Российской Федерации случай, поскольку в большинстве регионов России присутствует один крупный социально-экономический, финансовый и промышленный центр, который, как правило, является административным центром соответствующего субъекта.

Анализ зарубежных исследований (Chatterjee, 2023; Miller et al., 2011; Abraham, 2025; Yao, 2015) позволяет заключить, что,

во-первых, цены на жилье и динамика строительства выступают не просто отраслевыми индикаторами, а активными факторами, влияющими на локальный экономический рост, занятость и потребительский спрос. Во-вторых, значительная часть вариации цен на жилье объясняется факторами локального предложения (зонирование, доступность земли, строительные регламенты), что делает муниципальную политику ключевым инструментом регулирования доступности жилья. В-третьих, поведенческие характеристики покупателей (толерантность к риску, информированность) и институциональные особенности (культурные нормы, миграционные потоки) создают существенные различия между даже близко расположенными территориями.

В целом проведенный теоретический обзор позволяет констатировать наличие существенного научного пробела. Подавляющее большинство исследований как российских, так и зарубежных выполнены на макроуровне (страны, регионы), оставляя муниципальный уровень – ключевую площадку реализации жилищной политики – слабо изученным.

Материалы и методы

В ходе исследования проанализирована литература отечественных и зарубежных ученых, работающих над проблемами развития региональных и макрорегиональных жилищных рынков, статистические документы Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Вологодской области (Вологдастат) в разрезе муниципальных образований и сведения Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС), а также информационно-аналитической системы «Цифровая среда проектной дирекции Минстроя России» (ЦСПДМ); использованы открытые данные Министерства строительства Вологодской области и Главного стратегического управления Администрации Губернатора Вологодской области, статьи из научных журналов, ресурсы сети Интернет.

Для анализа динамики развития жилищной сферы Вологодской области определен временной интервал с 2010 по 2024 год. Его выбор обусловлен тем фактом, что к 2010 году жилищный рынок в России относительно стабилизировался после мирового финансового кризиса 2008 года, характеризовавшегося резким спадом в строительстве и замораживанием крупных долгосрочных проектов. Таким образом, 2010 год можно рассматривать как отправную точку нового цикла развития жилищной сферы, когда возобновилась активность девелоперов, начали реализовываться отложенные проекты, при этом внутри указанного периода наблюдались важные экономические шоки, которые существенно корректировали состояние рынка: структурный кризис 2014–2015 гг., вызванный санкционным давлением и волатильностью валютного курса, пандемия COVID-19 в 2020 году, спровоцировавшая разрывы традиционных цепочек поставок и временную заморозкустроек. Под конец периода и вовсе произошла масштабная трансформация экономики в 2022 году на фоне беспрецедентных внешних ограничений. Все эти события прерывали восходящую динамику отрасли, одновременно выступая катализаторами дальнейшего развития за счет пересмотра стратегий региональных застройщиков, реформирования рынков стройматериалов, разработки государственных программ поддержки жилищной отрасли и т. д.

Таким образом, анализ периода с 2010 по 2024 год научно обоснован, поскольку он охватывает полный экономический цикл – от кризисного восстановления через череду внешних шоков к формированию новой экономической реальности. Это позволяет не только выявить линейный тренд развития жилищной сферы Вологодской области, но и оценить степень ее устойчивости (резильентности) к внешним шокам различной природы.

В качестве основных показателей рассмотрены статистические данные по обеспеченности населения жильем, проанализирован уровень благоустройства домов и

квартир в части наличия водопровода, канализации, центрального отопления. Изучены данные по степени износа жилых зданий, а также по общему ежегодному вводу жилья в регионе, в том числе построенного населением, и данные по ежегодному вводу жилья в расчете на 1000 человек.

Теоретические аспекты исследования базируются на методе научных обобщений, аналитическом обзоре отечественной и зарубежной научной литературы. Основные результаты исследования сформулированы

на принципах системного анализа, а также методе сбора информации о предмете исследования. Для обработки статистических данных использован хронологический метод, метод научных обобщений, статистический и сравнительный анализ.

Результаты исследования

На первом этапе исследования нами был проведен анализ численности населения муниципальных образований Вологодской области (табл. 1). В среднем по региону за

Таблица 1. Динамика численности населения и общей площади жилых помещений на одного жителя в муниципальных образованиях Вологодской области

Муниципальное образование (округ)	Население, чел.			Обеспеченность жильем, м ² /чел.		
	2010 г.	2024 г.	2024 г. / 2010 г.	2010 г.	2024 г.	2024 г. / 2010 г.
Кичм.-Городецкий	18355	14079	76,7	27,8	56,1	В 2 раза
Вологодский	50471	51950	102,9	22,9	35,5	155,0
Бабушкинский	13149	9307	70,8	32,1	47,8	148,9
Устюженский	18617	15048	80,8	35	49,8	142,3
г. Вологда*	310033	317822	102,5	22,5	32	142,2
Вашкинский	8010	5872	73,3	33,4	47,5	142,2
Харовский	16318	12618	77,3	35,7	50,3	140,9
Чагодощенский	13795	10732	77,8	30,6	42,8	139,9
Усть-Кубинский	8040	7154	89,0	38,1	53,1	139,4
Тарногский	12781	10250	80,2	35,1	48	136,8
Вытегорский**	27042	21686	80,2	26	34,6	133,1
Белозерский	17141	12978	75,7	34,7	45,7	131,7
Никольский**	22293	18390	82,5	27,9	36,4	130,5
Шекснинский**	33211	28791	86,7	24,4	31,7	129,9
Кирилловский	15759	13795	87,5	35,3	45,6	129,2
Верховажский	13823	12287	88,9	30,3	39	128,7
г. Череповец*	312903	298160	95,3	23,1	29,4	127,3
Череповецкий**	40745	39308	96,5	27,8	35,3	127,0
Кадуйский	17085	16316	95,5	36,5	45,3	124,1
Сокольский	51257	44172	86,2	28,8	35,5	123,3
Грязовецкий	35637	31398	88,1	28,8	35,4	122,9
Междуреченский	6057	4740	78,3	34,4	42	122,1
Тотемский	23855	21802	91,4	28,1	34,2	121,7
Вожегодский	16634	13416	80,7	30,8	37,1	120,5
Сямженский	8869	7880	88,8	34,7	41,4	119,3
Великоустюгский	57832	48563	84,0	27,7	32,4	117,0
Бабаевский	21791	18541	85,1	34,2	38,7	113,2
Нюксенский	9687	8316	85,8	33,4	30,4	91,0
В среднем по области	1201190	1115371	92,9	30,7	40,5	131,9
* – городской округ; ** – муниципальный район. Составлено по: данные Росстата.						

период с 2010 по 2024 год показатели снизились на 7,1%. Это свидетельствует о продолжительной депопуляции, характерной для многих регионов Северо-Запада России. При этом отмечаются тенденции поляризации пространства: рост численности наблюдается только в двух локациях: г. Вологда: (+2,5%) и Вологодском районе (+2,9%).

Наиболее существенная убыль населения зафиксирована в отдаленных сельских муниципальных образованиях: Бабушкинском, Кичменгско-Городецком, Вашкинском, Харовском, Усть-Кубинском муниципальных округах (снижение более чем на 20%). Для промышленного центра области г. Череповца характерно незначительное снижение (-4,7%), что в условиях общего спада может считаться относительной стабильностью, хотя миграционная привлекательность города снижается по сравнению с Вологдой.

В среднем по области обеспеченность жильем выросла с 30,7 кв. м на человека в 2010 году до 40,5 кв. м в 2024 году (+31,9%). Формально это положительная динамика, однако во многом она обусловлена не вводом нового жилья, а сокращением численности населения. В частности, наиболее значительный рост обеспеченности жильем зафиксирован в Кичменгско-Городецком округе (более чем в 2 раза, с 27,8 до 56,1 м²/чел.), который произошел на фоне сильного сокращения численности населения (на 23,3%).

В Вологде и Череповце уровень обеспеченности жильем (32 и 29,4 м²/чел. соответственно) остается ниже среднеобластного (40,5 м²/чел.), что характерно для городов с высокой плотностью застройки и притоком мигрантов, не обеспеченных новыми квадратными метрами. Следует также отметить, что Вологодский округ и г. Вологда единственные муниципалитеты, где рост обеспеченности жильем носит инвестиционно-строительный характер: темпы жилищного строительства опережают или сопоставимы с приростом населения. На фоне всех муниципальных образований выделяется Нюксенский муниципальный округ, где численность населения снизилась на 14,2%, а обеспеченность жильем упала на 9%, что

может свидетельствовать о списании ветхого жилого фонда в объемах, превышающих убыль населения.

Результаты анализа уровня благоустройства жилищного фонда в целом свидетельствуют о том, что уровень благоустройства выше в городских муниципальных образованиях, однако в некоторых сельских он также высок, главным образом в близких к крупным городам (Шекснинский район, Вологодский, Кадуйский муниципальные округа, *табл. 2*).

Рассматривая показатели в динамике, можно заключить, что регион демонстрирует устойчивый прогресс. Средние показатели по области выросли по всем видам благоустройства: водопровод (+14 п. п.), канализация (+15,9 п. п.), центральное отопление (+10,3 п. п.), что свидетельствует о системной работе по модернизации коммунальной инфраструктуры.

По Нюксенскому району зафиксирован скачкообразный рост уровня благоустройства за счет сетей водопровода и канализации с 25–17% в 2010 году до 100% в 2024 году, который связан с реализацией государственной политики по модернизации коммунальной инфраструктуры. Именно в эти годы происходила активная реализация федерального проекта «Чистая вода» нацпроекта «Жилье и городская среда». К концу периода осуществлено строительство магистральных сетей водопровода протяженностью более 8 км и модернизация еще 17 км распределительных сетей с монтажом 94 колодцев в селе Нюксеница. Кроме того, в 2020 году реконструкция системы водоотведения по улице Культуры в райцентре была проведена по госпрограмме «Комплексное развитие сельских территорий». С другой стороны, резкий статистический скачок также объясняется спецификой учета показателя «уровень благоустройства»: как только водопроводные, насосные и очистные сооружения запущены в эксплуатацию, формальный процент охвата населения (выведенный из расчетных способностей самих инфраструктурных сооружений) стремительно достигает максимума. Кроме того, изменилось административное положение территории – Нюксенский район

Таблица 2. Уровень благоустройства жилищного фонда – удельный вес площади, оборудованной водопроводом, водоотведением (канализацией), централизованным отоплением

Муниципальное образование (округ, район)	Водопровод			Водоотведение (канализация)			Отопление (централизованное)		
	2010 г.	2024 г.	2024 г. / 2010 г.	2010 г.	2024 г.	2024 г. / 2010 г.	2010 г.	2024 г.	2024 г. / 2010 г.
г. Вологда*	96,5	99,3	2,8	96,8	99,3	2,5	96	89,5	-6,5
г. Череповец*	99,2	97,9	-1,3	99,2	97,9	-1,3	97,6	95,3	-2,3
Бабаевский	32,6	40,3	7,7	27,4	28,2	0,8	24,8	23,1	-1,7
Белозерский	25,7	31	5,3	25,7	23,3	-2,4	14,7	13,1	-1,6
Великоустюгский	53,4	64,9	11,5	40	51,2	11,2	20,3	29,2	8,9
Грязовецкий	61,8	64,3	2,5	52	54,9	2,9	51,3	47,6	-3,7
Кадуйский	49,2	61,8	12,6	50,8	61,4	10,6	48,8	47,1	-1,7
Кирилловский	21,8	66,3	44,5	16,2	57,3	41,1	19,5	26	6,5
Сокольский	60,9	60	-0,9	57,3	56,2	-1,1	58,7	57,2	-1,5
Устюженский	29,7	40,9	11,2	23,8	31,1	7,3	23,2	22,4	-0,8
Харовский	38,6	33,8	-4,8	34,6	30,1	-4,5	34,9	28,3	-6,6
Чагодощенский	64,4	73,9	9,5	45,6	64,6	19	37,1	36,3	-0,8
Шекснинский**	64,1	64,6	0,5	63,6	49,6	-14	52	42,1	-9,9
Вожегодский	23	23,6	0,6	18,1	21,9	3,8	14,6	17,3	2,7
Вытегорский**	22,1	28	5,9	17,8	21,7	3,9	15,9	18	2,1
Никольский**	13,6	38,5	24,9	10	38	28	9,2	9,4	0,2
Тотемский	47,4	65,8	18,4	34,3	42,7	8,4	33,4	39,8	6,4
Бабушкинский	49,2	55,1	5,9	1,9	5,4	3,5	0,4	0	-0,4
Вашкинский	12,6	14	1,4	8,8	10,8	2	8,2	10	1,8
Верховажский	17,5	35,6	18,1	10,8	35,6	24,8	3,5	3	-0,5
Вологодский	56,8	62,1	5,3	52,8	60,1	7,3	51,3	50,2	-1,1
Кичм.-Городецкий	5,6	4,8	-0,8	0,5	1,2	0,7	0,6	0,3	-0,3
Междуреченский	72,6	80,6	8	23,2	27,5	4,3	15,8	17	1,2
Нюксенский	25,3	100	74,7	17,6	100	82,4	11,8	22,5	10,7
Сямженский	17,5	38,4	20,9	11,9	13,8	1,9	12,2	8,9	-3,3
Тарногский	70,4	75,1	4,7	11,7	50,3	38,6	16,3	5	-11,3
Усть-Кубинский	36,2	45,9	9,7	16,1	40,1	24	21,6	3,1	-18,5
Череповецкий**	49	44,9	-4,1	48,9	40,1	-8,8	47,1	33,7	-13,4
В среднем по области	60,9	74,9	14	54,3	70,2	15,9	50,4	60,7	10,3

* – городской округ; ** – муниципальный район.
Составлено по: данные Росстата.

одним из первых в Вологодской области был преобразован муниципальный округ, что централизовало учет.

Вместе с тем усиливается поляризация территорий: на фоне высоких средних показателей выделяется группа районов (Кичменгско-Городецкий, Вашкинский, Бабушкинский округа), где уровень благоустройства остается крайне низким, а в ряде случаев даже ухудшается. При этом для данных муниципалитетов характерно максимальное снижение численности населения.

Разрыв между лидерами и аутсайдерами увеличивается. Наиболее проблемной зоной является центральное отопление. Так, несмотря на рост среднеобластных значений показателя, в ряде округов (Усть-Кубинский, Тарногский, Шекснинский, Череповецкий) наблюдается резкое падение уровня централизованного теплоснабжения. Это может являться как следствием модернизации (переход на автономное отопление), так и деградации сетевой инфраструктуры.

Также следует отметить наличие дисбаланса между видами благоустройства. В ряде районов (Бабушкинский, Тарногский, Междуреченский) водопровод проведен на значительной части жилого фонда, но канализация и центральное отопление практически отсутствуют, что несет экологические и санитарно-эпидемиологические риски.

В целом можно сделать вывод, что качество жилищных условий (благоустройство) дифференцировано сильнее, чем количественные показатели обеспеченности жильем, и именно уровень благоустройства является более точным индикатором реальных условий проживания и качества жизни на муниципальном уровне.

Анализ структуры жилищного фонда по годам возведения зданий позволяет оценить характер исторической застройки и степень физического износа домов. Более 70% строительства жилых домов в Вологодской области приходится на период 1946–1995 гг. (хрущевки, брежневки). Доля современного жилья (после 1995 года) составляет лишь 26,1%, что указывает на относительно низкие темпы обновления жилищного фонда. При этом в ряде муниципальных образований значительная часть жилого фонда имеет возраст более 80 лет, что означает критический износ инженерных систем, низкую энергоэффективность и высокие затраты на содержание. Особенно остро ситуация выглядит в Кирилловском (21,2% фонда старше 80 лет) и Тотемском (19,5%) округах. Также периферийные сельские районы характеризуются низкой долей современного жилья (9–15%), а основной объем приходится на 1946–1970 гг. (во многих муниципалитетах доля составляет 27–44%) – фонд послевоенных десятилетий, который находится в настоящее время в критическом состоянии.

Городские округа Вологда и Череповец, а также пригородные районы Череповецкий, Шекснинский, округа Вологодский и Кадуйский демонстрируют наиболее высокую долю современного жилья. Кроме того,

Усть-Кубинский округ выделяется аномально высокой долей нового жилого фонда (35,8%). Это объясняется сложившейся привлекательностью территории с точки зрения возведения загородной элитной недвижимости. Вблизи основных рекреационных объектов муниципалитета (прежде всего обширного устья реки Кубены) ведется активное возведение коттеджей, в том числе и премиальных, отличающихся особо крупными параметрами жилых площадей. Вместе с тем нельзя не упомянуть участие муниципалитета в областной программе переселения граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда. В частности, по программе в округе было построено пять многоквартирных домов на 67 жилых помещений³.

Стоит сказать, что низкий уровень благоустройства жилья отмечается наряду с высокой долей старого фонда. В районах, где более 15% жилья построено до 1945 года (Кирилловский, Тотемский, Харовский), уровень обеспеченности водопроводом и канализацией значительно ниже среднеобластных значений показателя.

Также в рамках исследования нами был проведен анализ распределения жилищного фонда по степени износа. В целом по области более половины (57%) жилищного фонда находится в удовлетворительном состоянии (износ до 30%). Вместе с тем почти 11% домов имеет высокий и критический износ, что соответствует масштабной проблеме ветхого и аварийного жилья.

Жилой фонд крупных городов характеризуется низким уровнем износа. При этом особенно выделяется Череповец, где 89,5% фонда имеет износ до 30%, а доля аварийного жилья равна нулю. В зоне критического риска находятся Междуреченский округ (почти половина жилого фонда имеет износ выше 66%, а 22% – сверхнормативный аварийный износ), Бабаевский (41,5 и 14,8% соответственно), Кичмегско-Городецкий (37,5 и 32,8%), Никольский и Вытегорский (более трети фонда имеют высокий и критический износ).

³ Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Усть-Кубинского муниципального района на период до 2030 года: Решение Представительного собрания Усть-Кубинского муниципального района от 18.12.2018 № 77. URL: <https://clcl.li/ybmtS>

Для большинства районов с высоким износом характерна высокая доля довоенного и послевоенного жилья. Однако Междуреченский район демонстрирует критический износ даже при относительно небольшой доле старого жилья, что указывает на системные проблемы эксплуатации и отсутствие капитальных ремонтов в фонде 1971–1995 гг.

В целях проведения оценки строительной активности нами также был проведен анализ ввода жилых домов, в т. ч. расчет показателей на 1 тыс. человек населения, и доли ИЖС. За 14 лет средние абсолютные показатели ввода жилья в области выросли в 1,67 раза, а в расчете на душу населения – в 1,79 раза. Однако увеличение строительной активности в регионе происходило крайне неравномерно. На Вологду, Череповец, Вологодский и Череповецкий округа приходится 71,4% всего ввода жилья в области. Это подтверждает ранее выявленную тенденцию к поляризации: строительная активность сконцентрирована в областном центре, крупном промышленном городе и пригородных зонах.

Вместе с тем Междуреченский, Бабушкинский, Кичменгско-Городецкий, Харовский, Сямженский, Вашкинский округа, входящие в группу с наибольшей депопуляцией и высоким износом фонда, демонстрируют минимальные объемы нового строительства, что констатирует их депрессивное состояние. В районах с высокой долей износа (> 66%) – Междуреченский (48,7%), Бабаевский (41,5%), Кичменгско-Городецкий (37,5%) – ввод на 1000 человек составляет 215–343 кв. м, что недостаточно для компенсации выбытия ветхого фонда. В Междуреченском районе при износе 48,7% ввод составляет всего 215 кв. м на 1 тыс. чел., что означает дальнейшее накопление аварийного фонда. Сокольский округ демонстрирует аномальный рост – ввод жилья вырос в 10 раз, однако это обусловлено эффектом низкой базы 2010 года (1,9 тыс. кв. м).

Вологда и Череповец закономерно имеют низкую долю ИЖС, так как основное строительство здесь сконцентрировано на многоквартирных жилых комплексах. В периферийных сельских районах многоквартирное строительство практически отсутствует. Любое новое жилье здесь возводится населением самостоятельно. Во многом это обусловлено преобладанием частного сектора и отсутствием инвестиционной привлекательности для застройщиков.

Белозерский, Грязовецкий, Кадуйский, Харовский, Устюженский, муниципальные округа и Вытегорский район демонстрируют высокую волатильность доли ИЖС, что объясняется реализацией единичных проектов строительства многоквартирного жилья (например, возведение дома для переселенцев) или отсутствием регулярного жилищного строительства: любой ввод, будь то один многоквартирный дом или несколько индивидуальных, резко меняет пропорции.

В целях выявления особенностей развития жилищной сферы в разных типах муниципальных образований был проведен аналитический обзор, объединяющий все ранее рассмотренные показатели (численность населения, обеспеченность жильем, благоустройство, возрастную структуру фонда, износ, ввод жилья и долю ИЖС) в рамках типологии муниципалитетов по доле сельского населения⁴. Данный показатель выступает интегральной характеристикой территории, отражающей степень урбанизации, которая, в свою очередь, связана с типом жилищного фонда, характером расселения и доступностью инфраструктуры. Выбор обусловлен также доступностью показателя для всех исследуемых муниципалитетов и его сопоставимостью с данными официальной статистики.

Результаты проведенного анализа позволили выявить ряд особенностей и различий между городскими и сельскими территориями в части развития жилищной сферы (табл. 3).

⁴ Социально-экономическое развитие муниципальных образований Вологодской области. 2000–2023 гг.: информационно-аналитический бюллетень. Вып. 11 / под общ. ред. Т.В. Усковой, Н.В. Ворошилова. Вологда: ВолНЦ РАН, 2024. 132 с.

Таблица 3. Типология муниципальных образований Вологодской области и ключевые показатели развития жилищной сферы

Тип муниципального образования	Муниципальные образования	Динамика численности населения, 2024 г. к 2010 г., %	Обеспеченность населения жильем (2024 г.)	Уровень благоустройства ЖФ, %			Доля жилья, построенного после 1995 г., %	Доля ЖФ с износом выше 66%, %	Ввод жилья на 1 тыс. чел. (2024 г.)	Доля ИЖС, %
				Водопровод	Канализация	Центр. отопление				
Городские территории	г. Вологда, г. Череповец	-1,1	30,7	98,6	98,6	92,4	32,3	1,1	449,5	19,7
Преимущественно городские	Бабаевский, Белозерский, Великоустюгский, Грязовецкий, Кадуйский, Кирилловский, Сокольский, Устюженский, Харовский, Чагодощенский, Шекснинский	-15,2	41,2	54,7	46,2	33,9	18,6	20,1	576,3	74,6
Преимущественно сельские	Вожегодский, Вытегорский, Никольский, Тотемский	-16,2	35,6	39	31,1	21,1	18,4	29,4	347,9	80,1
Сельские	Бабушкинский, Вашкинский, Верховажский, Вологодский, Кичменгско-Городецкий, Междуреченский, Нюксенский, Сямженский, Тарногский, Усть-Кубинский, Череповецкий	-9,9	43,3	50,6	35	14	19,2	20,4	823,3	90,7

Проблема убыли населения наиболее остро стоит в преимущественно сельских (-16,2% к 2010 году) и преимущественно городских (-15,2%) муниципальных образованиях. В группе сельских муниципальных образований ситуацию нивелируют показатели по Вологодскому округу, в котором численность населения за рассматриваемый период увеличилась на 3%.

Негативные демографические тенденции во многом и стали главной причиной роста уровня обеспеченности жильем. По данным на 2024 год в сельских районах области на одного человека приходилось 43,3 кв. м жилой площади. В городах обеспеченность заметно ниже (30,7 кв. м / чел.) из-за более высокой плотности населения и меньшей доли частного сектора.

Городские территории практически полностью благоустроены. Во всех остальных группах уровень благоустройства значительно ниже, причем наиболее низкие показатели в преимущественно сельских районах (Вытегорский, Вожегодский, Никольский, Тотемский), где водопроводом оборудовано лишь 39% жилья, канализацией – 31,1%, а центральным отоплением – 21,1%.

Наибольшая доля современного жилья в городах (32,3%), что связано с активным многоквартирным строительством. Соответственно, в городах и проблема ветхого и аварийного жилья практически отсутствует. В других группах доля нового жилья ниже, причем в преимущественно сельских муниципальных образованиях она ми-

нимальна (18,4%), что указывает на отсутствие обновления фонда. Как следствие для данной категории характерна и наибольшая доля жилья с высоким износом (29,4% жилья имеют износ свыше 66%).

Анализ состояния строительной отрасли позволяет заключить, что самые высокие показатели ввода жилья характерны для сельских муниципальных образований (823,3 кв. м на 1000 чел.). Однако это объясняется исключительно вхождением Вологодского и Череповецкого округов в эту группу. Если исключить эти два пригородных района, ввод в остальных сельских территориях (Бабушкинский, Вашкинский, Верховажский, Кичм.-Городецкий, Междуреченский, Нюксенский, Сямженский, Тарногский, Усть-Кубинский) составит лишь 500 кв. м на 1000 чел., что ниже среднеобластного уровня. В преимущественно сельских районах (Вожегодский, Вытегорский, Никольский, Тотемский) ввод минимален (347,9 кв. м на 1000 чел.), что несет в себе серьезные риски, принимая во внимание то, что в данных муниципалитетах показатели износа жилого фонда самые высокие.

Индивидуальное жилищное строительство доминирует во всех группах, кроме городских территорий. В сельских районах ИЖС составляет более 90% ввода, что подтверждает полную зависимость обновления фонда от возможностей населения.

Важный момент, на котором необходимо акцентировать внимание, это наличие дифференциации внутри группы сельских муниципальных образований. В ней можно выделить две подгруппы: 1) пригородные районы (Вологодский, Череповецкий), являющиеся зонами активной субурбанизации; 2) глубоко периферийные депрессивные сельские территории (Кичм.-Городецкий, Междуреченский, Бабушкинский, Вашкинский и др.). Для первой подгруппы характерен рост населения, максимальные объемы ввода жилья в расчете на душу населения (>2200 кв. м/1 тыс. чел.), современный жилой фонд (27% построено после 1995 г.), низкий уровень износа жилого фонда (доля >66% составляет лишь 15,1%). Во вто-

рой подгруппе наблюдается максимальная убыль населения (-19,1%), устаревший жилой фонд (82,5% жилья построено до 1995 г.), соответственно, высокий износ жилого фонда (Кичменгско-Городецкий – 37,5%, Междуреченский – 48,6%) и крайне низкий уровень благоустройства (Кичменгско-Городецкий – 4,8% водопровод, 1,2% – канализация).

Таким образом, в пространственной структуре сельских территорий наблюдается выраженная поляризация. Пригородные зоны демонстрируют динамичное развитие, трансформируясь в спальные районы крупных городов. Напротив, периферийные сельские муниципалитеты пребывают в состоянии глубокой депрессии: их жилищный фонд характеризуется физическим и моральным износом, а новое строительство практически полностью отсутствует.

Заключение

Проведенное исследование позволило сделать следующие выводы.

С точки зрения развития жилищной сферы муниципальные образования Вологодской области развиваются крайне неравномерно. Условно можно выделить три группы:

1) зона роста: городские округа Вологда, Череповец, Вологодский округ, Череповецкий район; здесь растет население, активно строится жилье, низкий износ жилого фонда, высокий уровень благоустройства жилья;

2) зона стагнации: преимущественно городские районы и часть сельских (Великоустюгский, Шекснинский, Кадуинский округа и др.); здесь население сокращается умеренно, строительство ведется, но износ жилого фонда и проблемы благоустройства требуют внимания;

3) зона депрессии: преимущественно сельские районы (Вожегодский, Тотемский округа, Никольский, Вытегорский районы) и периферийные сельские районы (Кичменгско-Городецкий, Междуреченский, Бабушкинский, Вашкинский округа и др.); здесь население сокращается быстрее всего,

износ жилья достигает 50% фонда, благоустройство минимально, новое строительство почти отсутствует.

Формальные показатели обеспеченности жильем маскируют реальное качество жизни. Наиболее высокая обеспеченность жильем наблюдается в сельских муниципальных образованиях, однако это является скорее следствием депопуляции, а не комфортных условий проживания. Реальное качество жилья (благоустройство и износ жилого фонда) на этих территориях наихудшее.

Индивидуальное жилищное строительство выступает основой жилищной политики за пределами крупных городов. В пригородных и сельских районах ИЖС составляет 80–90% ввода. Это означает, что обновление фонда зависит от финансовых возможностей населения, а не от инвесторов-застройщиков. В депрессивных районах даже ИЖС минимально из-за низкой платежеспособности и оттока населения.

Пригородные районы развиваются за счет субурбанизации, что несет в себе определенные риски. Высокие темпы ИЖС в Вологодском округе и Череповецком районе требуют опережающего развития инженерной инфраструктуры (водоснабжение, канализация), которая пока отстает от темпов застройки.

В настоящее время назрела необходимость реализации адресных мер региональной политики в жилищной сфере, поскольку единые подходы малоэффективны.

На наш взгляд, представляется целесообразным интегрировать предложенную типологию в существующую систему регионального программно-целевого управления жилищной сферой. Для зон депрессии

и глубоко периферийных территорий приоритетными являются механизмы, закрепленные в Федеральном законе № 185-ФЗ⁵ и областной адресной программе⁶ – переселение из аварийного жилья с использованием средств Фонда ЖКХ. Для зон роста и стагнации акцент необходимо сделать на механизмы государственной программы «Обеспечение населения Вологодской области доступным жильем...»⁷ и региональной программы модернизации коммунальной инфраструктуры⁸.

Результаты исследования позволяют скорректировать текущую логику реализации некоторых специализированных госпрограмм применительно к специфике Вологодской области. В частности, с целью придания дополнительной эффективности в достижении целевого показателя «обновление жилого фонда на 20% к 2030 году» национального проекта «Инфраструктура для жизни» необходимо в обязательном порядке учитывать масштаб проблемы с износом.

В области значительная доля старого жилищного фонда, поэтому в региональных документах стоит заложить более широкие программы не только по сносу, но и по глубокой модернизации старого, но не аварийного фонда, например, посредством утепления фасадов, замены окон, установки нового оборудования.

Одновременно важна синхронизация с другими существующими стратегиями, в частности, с планами по развитию опорных населенных пунктов (в регионе их 27). Например, обновление жилья должно идти в обязательной связке со строительством или качественной модернизацией коммунальной инфраструктуры и развитием со-

⁵ О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ (в ред. от 28.12.2025) // pravo.gov.ru. URL: <https://clck.su/Dkkfc> (дата обращения: 09.07.2026).

⁶ Об областной адресной программе №8 «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в муниципальных образованиях Вологодской области на 2019–2025 годы»: Постановление Правительства Вологодской области от 01.04.2019 №322 // vologda-oblast.ru. URL: <https://clck.su/MJRBS> (дата обращения: 09.07.2026).

⁷ О государственной программе Вологодской области «Обеспечение населения Вологодской области доступным жильем и создание благоприятных условий проживания на 2021–2025 годы: Постановление Правительства Вологодской области от 15.04.2019 № 377 // vologda-oblast.ru. URL: <https://clck.su/Oqzvn> (дата обращения: 09.07.2026).

⁸ Об утверждении региональной программы по модернизации систем коммунальной инфраструктуры на территории Вологодской области на 2023–2027 годы: Постановление Правительства Вологодской области от 13.03.2023 № 321 // vologda-oblast.ru. URL: <https://clck.su/nBHgZ> (дата обращения: 09.07.2026).

циальной сферы. Особое внимание при этом необходимо уделять сельской местности (мы можем констатировать, что в настоящее время основной акцент в нацпроектах сфокусирован на городах).

Контроль реализации поставленных госпрограммами задач должен осуществляться на основе комплексной системы мониторинга, отслеживающей не только финальные показатели (ввод жилья, процент освоения бюджетных средств и т. п.), но и производственные этапы, например подбор земельных участков, проектирование и т. д. Это позволит оперативно корректировать программы, в том числе в части их количественных показателей.

Также необходимо стимулировать ИЖС в пригородных районах с параллельным развитием транспортной и социальной инфраструктуры, увязать выделение земельных участков с обязательствами по подключению к сетям или субсидированием автономных систем.

Кроме того, нельзя не отметить, что по понятным причинам практически все существующие в регионе государственные меры развития жилищной сферы в данный момент тесным образом взаимоувязаны с решением демографических задач. Поэтому помощь в решении жилищных проблем оказывается в первую очередь официально зарегистрированным молодым семьям с детьми и многодетным семьям.

В Вологодской области действуют следующие меры федерального уровня:

- льготная семейная ипотека со ставкой 6%;
- предоставление социальной выплаты (субсидии) на приобретение или строительство жилья по государственной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

Меры регионального уровня:

- программа льготного ипотечного кредитования для многодетных семей, молодых семей с ребенком не ранее 2018 года рождения, молодых специалистов (до 35 лет) – субсидирование 4,5% ставки взятого кредита;

- региональный материнский (семейный) капитал на улучшение жилищных условий (на третьего или последующих детей);

- компенсация расходов многодетным семьям, состоящим на учете как нуждающиеся в жилье, на заготовку древесины для строительства дома;

- предоставление в собственность бесплатно земельного участка для ИЖС или ЛПХ, а также дачного строительства либо единовременная денежная выплата многодетным семьям и участникам СВО.

С 2025 года действует новая региональная мера поддержки – единовременная выплата в размере 500 тысяч рублей при рождении третьего ребенка или последующих детей (не ранее 1 января 2024 года).

В связи с этим предложения по совершенствованию мер поддержки жилищной сферы на данном этапе могут представлять из себя только корректировки либо дополнения условий существующих программ. В частности, представляется целесообразным рассмотреть возможность распространить действие семейной ипотеки на молодые семьи без детей, а также установить прогрессивную шкалу субсидирования кредита в зависимости от количества детей.

Кроме того, необходимо более дифференцированно отрегулировать применение семейной ипотеки применительно к вторичному жилью. Действие программы распространяется на вторичный рынок только в тех случаях, когда в населенном пункте за год вводится не более двух многоквартирных домов. В настоящее время в Вологодской области 13 таких населенных пунктов (реестр ведет ДОМ.РФ). При полном понимании всей обоснованности таких мер, направленных на стимулирование строительства нового качественного жилья в России, необходимо несколько смягчить условия семейной ипотеки в отношении вторичного жилья. Вполне очевидно, это будет иметь благоприятные последствия для малочисленных населенных пунктов, испытывающих отток населения, по крайней мере, с точки зрения улучшения социально-экономического положения граждан, по разным причинам не намеренных уезжать с обжитых мест.

Результаты исследования эмпирически подтверждают применимость центр-периферийной модели к анализу жилищной сферы на уровне субъекта РФ и дополняют ее конкретными количественными характеристиками дифференциации муниципальных Вологодской области. Кроме того, выделение подгруппы «периферийных сельских территорий» позволяет уточнить модель, показав, что даже внутри периферии существует своя градация – наиболее

удаленные, депопулирующие территории требуют особых механизмов регулирования, отличных от сельских районов в целом.

Дальнейшие исследования по изучаемой тематике предполагают формализацию типологии муниципальных образований с применением методов кластерного анализа и определением количественных порогов отнесения к каждой группе, а также проведение сравнительного анализа с другими субъектами РФ на основе единой методики.

ЛИТЕРАТУРА

- Бахарев Д.Д. (2022). Оценка муниципальных программ и основные проблемы жилищной политики муниципального образования (на примере города Перми) // Вестник науки. Т. 3. № 12 (57). С. 134–143. DOI: 10.31249/iajpravo/2026.01.00
- Бузулуцкий М.И. (2024). Роль жилищной сферы в обеспечении устойчивости и резильентности региональных экономических систем // Известия Санкт-Петербургского государственного экономического университета. № 6–1 (150). С. 78–83.
- Вавилина А.В., Комарова Т.В. (2024). Статистический анализ дифференциации жилищного строительства в регионах России // Известия Саратовского университета. Новая серия. Серия: Экономика. Управление. Право. № 24 (3). С. 275–284. DOI: 10.18500/1994-2540-2024-24-3-275-284
- Гайнутдинова Е.А., Осипов А.К., Кондратьев Д.В. (2022). Совершенствование управления комплексным развитием сферы жилищно-коммунального хозяйства на муниципальном уровне // Фундаментальные исследования. № 12. С. 148–152. DOI: 10.17513/fr.43412
- Гарнага А.Ф. (2021). Субурбанизация как процесс развития городов (на примере России и Европы) // Вестник Тихоокеанского государственного университета. № 1 (60). С. 17–26.
- Домнич Е.Л. (2026). Влияние улучшения жилищных условий на конвергенцию рождаемости городского и сельского населения постсоветской России // Проблемы развития территории. Т. 30. № 1. С. 108–125. DOI: 10.15838/ptd.2026.1.141.7
- Емельянова Е.Е., Чапаргина А.Н. (2020). Оценка развития регионального рынка жилья в северных и арктических субъектах РФ // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. Т. 13. № 5. С. 105–120. DOI: 10.15838/esc.2020.5.71.6
- Кириллова А.Н. (2020). Проектное управление устойчивым развитием жилищно-коммунальной инфраструктуры крупного города // Недвижимость: экономика, управление. № 1. С. 42–48.
- Коленникова Н.Д. (2024). Специфика восприятия россиянами жилищных условий и жилищного неравенства: динамика и факторы // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. Т. 17. № 4. С. 247–263. DOI: 10.15838/esc.2024.4.94.14
- Лукашенко Т.Р., Ефимова Е.Г. (2023). Жилищное строительство в Российской Федерации: проблемы и перспективы в условиях новой реальности // Экономика, предпринимательство и право. Т. 13. № 12. С. 5899–5914. DOI: 10.18334/erpp.13.12.120076
- Минченко М.Н., Ноздрина Н.Н., Янков К.В. (2025). Интегральная характеристика состояния жилищной сферы регионов России // Проблемы прогнозирования. № 6. С. 157–172.
- Ноздрина Н.Н. (2009). Оценка уровня развития жилищной сферы в регионах России // Научные труды: Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН. Т. 7. С. 659–687.
- Оборин М.С. (2021). Особенности развития рынка жилищного строительства // Экономика строительства и природопользования. № 1 (78). С. 12–20. DOI: 10.37279/2519-4453-2021-1-12-20

- Пилипенко И.В. (2024). Ранжирование и типология регионов Российской Федерации по жилищной обеспеченности и доступности жилья в 1990–2020-х годах // Экономика региона. Т. 20. Вып. 3. С. 763–786.
- Рабцевич О.В., Югова И.В. (2020). Межрегиональный анализ жилищных индикаторов в Российской Федерации // Россия и Азия. № 5 (14). С. 14–31.
- Салицкий А.И., Чубаров И.Г. (2022). Урбанистическая ситуация и национальная городская политика в Индии и КНР: сравнительный анализ // Контуры глобальных трансформаций: политика, экономика, право. Т. 15. № 5. С. 107–132. DOI: 10.31249/kgt/2022.05.06
- Секушина И.А. (2020). Состояние жилищной сферы и качество городской среды в малых и средних городах (на примере Вологодской области) // Вопросы территориального развития. Т. 8. № 2. С. 2. DOI: 10.15838/tdi.2020.2.52.2
- Семьяшкин М.Д. (2022). Управление в сфере реализации жилищной политики в Российской Федерации: состояние и проблемы развития // Вестник Ивановского государственного университета. Вып. 1.
- Федорова А.В., Емельянова Е.Г., Кузьменков А.А. (2023). Тенденции развития жилищного строительства в муниципальных образованиях Республики Карелии // Проблемы развития территории. Т. 27. № 2. С. 23–39. DOI: 10.15838/ptd.2023.2.124.3
- Чурилова Э.Ю., Чурилов А.Д. (2025). Динамика цен на жилую недвижимость в городе Санкт-Петербурге: анализ и прогнозы // Жилищные стратегии. № 12 (3). С. 391–414. DOI: 10.18334/zhs.12.3.123507
- Щукина М.В., Курбанова М.К., Лошкова К.С., Пономарева А.А., Собянина С.Н. (2025). Проблема низкого качества реализации муниципальных программ в рамках бюджета г. Перми // Векторы благополучия: экономика и социум. Т. 53. № 4. С. 261–273. DOI: 10.18799/26584956/2025/4/2062
- Abraham R. (2025). A mathematical formulation of residential housing prices in the United States. *Theoretical Economics Letters*, 15, 918–944.
- Adegoke S., Agbola T. (2020). Housing affordability and the organized private sector housing in Nigeria. *Open Journal of Social Sciences*, 8, 177–192.
- André C., Chalaux T. (2018). Building a typology of housing systems to inform policies in OECD and EU member States. *Economie et Statistique (Economics and Statistics)*, 500-501-5, 13–36.
- Arbaci S. (2019). *Paradoxes of Segregation: Housing Systems, Welfare Regimes and Ethnic Residential Change in Southern European Cities*. Hoboken, NJ: John Wiley & Sons.
- Chatterjee U. (2023). Forecasting economic growth: Evidence from housing, banking, and credit conditions. *Journal of Economics and Finance*, 47, 936–958.
- Cheshmehzangi A. (2020). Evaluating the nexus between housing and energy sectors: The comparison of urban, peri-urban and rural housing areas in Zhuhai, China. *Energy and Power Engineering*, 12(6), 314–338.
- Miller N., Peng L., Sklarz M. (2011). House prices and economic growth. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 42(4), 522–541.
- Yao X.T. (2015). The analysis of the housing markets in Beijing and Washington, 2005–2014. *Modern Economy*, 6, 1129–1149. DOI: 10.4236/me.2015.610108

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ

Ирина Анатольевна Секушина – кандидат экономических наук, старший научный сотрудник, заместитель заведующего Научно-образовательным центром, Вологодский научный центр Российской академии наук (Российская Федерация, 160014, г. Вологда, ул. Горького, д. 56а; e-mail: sekushina.isekushina@yandex.ru)

Аркадий Николаевич Белкин – заместитель начальника отдела, Администрация Губернатора Вологодской области (Российская Федерация, 160000, ул. Герцена, д. 27; e-mail: belkinan@pvo.gov35.ru)

Sekushina I.A., Belkin A.N.

FEATURES AND TRENDS IN THE DEVELOPMENT OF HOUSING SECTOR IN THE VOLOGDA REGION MUNICIPALITIES

The housing sector is a key indicator of the quality of life and requires regular monitoring at the municipal level for effective management of regional development. The aim of this article is to identify the features and trends in the development of the housing sector in the municipalities of the Vologda Region. The main research methods included statistical analysis, grouping, comparative and spatial analysis. The information base comprised data from Vologdastat disaggregated by municipality for the period 2010–2024. The study revealed persistent territorial disparities in the level of housing provision, degree of housing improvement and deterioration, as well as in the volume and structure of new housing construction, including the share of individual housing construction. The research was conducted using a typology of municipalities based on the share of rural population, which made it possible to identify consistent systemic patterns: the urbanrural divide, characteristic features of suburbanization, and the specific features of rural municipalities. The scientific novelty lies in the systematic analysis of the housing sector at the municipal level of the Vologda Region, taking into account the age structure of the housing stock and its technical condition. The findings may be used by regional government authorities and local selfgovernment bodies in the development of housing programs and spatial development strategies.

Housing sector, municipalities, Vologda Region, housing provision, housing improvement, housing deterioration, housing construction.

REFERENCES

- Abraham R. (2025). A mathematical formulation of residential housing prices in the United States. *Theoretical Economics Letters*, 15, 918–944.
- Adegoke S., Agbola T. (2020). Housing affordability and the organized private sector housing in Nigeria. *Open Journal of Social Sciences*, 8, 177–192.
- André C., Chalaux T. (2018). Building a typology of housing systems to inform policies in OECD and EU member States. *Economie et Statistique (Economics and Statistics)*, 500-501-5, 13–36.
- Arbaci S. (2019). *Paradoxes of Segregation: Housing Systems, Welfare Regimes and Ethnic Residential Change in Southern European Cities*. Hoboken, NJ: John Wiley & Sons.
- Bakharev D.D. (2022). Evaluation of municipal programs and the main problems of municipal housing policy (using the example of the city of Perm). *Vestnik nauki*, 3, 12(57), 134–143. DOI: 10.31249/iajpravo/2026.01.00 (in Russian).
- Buzulutsky M.I. (2024). The role of the housing sector in ensuring the sustainability and resilience of regional economic systems *Izvestiya Sankt-Peterburgskogo gosudarstvennogo ekonomicheskogo universiteta*, 6-1(150), 78–83 (in Russian).
- Chatterjee U. (2023). Forecasting economic growth: Evidence from housing, banking, and credit conditions. *Journal of Economics and Finance*, 47, 936–958.
- Cheshmehzangi A. (2020). Evaluating the nexus between housing and energy sectors: The comparison of urban, peri-urban and rural housing areas in Zhuhai, China. *Energy and Power Engineering*, 12(6), 314–338.
- Churilova E.Yu., Churilov, A.D. (2025). The dynamics of residential real estate prices in St. Petersburg: Analysis and forecasts. *Zhilishchnye strategii*, 12(3), 391–414. DOI: 10.18334/zhs.12.3.123507 (in Russian).

- Domnich E.L. (2026). The impact of improved housing conditions on the convergence of urban and rural fertility in post-Soviet Russia. *Problemy razvitiya territorii=Problems of Territory's Development*, 30(1), 108–125. DOI: 10.15838/ptd.2026.1.141.7 (in Russian).
- Emel'yanova E.E., Chapargina A.N. (2020). Assessment of the development of the regional housing market in the northern and Arctic regions of the Russian Federation. *Ekonomicheskie i sotsial'nye peremeny: fakty, tendentsii, prognoz=Economic and Social Changes: Facts, Trends, Forecast*, 13(5), 105–120. DOI: 10.15838/esc.2020.5.71.6 (in Russian).
- Fedorova A.V., Emel'yanova E.G., Kuz'menkov A.A. (2023). Trends in the development of housing construction in the municipalities of the Republic of Karelia. *Problemy razvitiya territorii=Problems of Territory's Development*, 27(2), 23–39. DOI: 10.15838/ptd.2023.2.124.3 (in Russian).
- Gainutdinova E.A., Osipov A.K., Kondrat'ev D.V. (2022). Improving the management of the integrated development of housing and communal services at the municipal level. *Fundamentalnye issledovaniya*, 12, 148–152. DOI: 10.17513/fr.43412 (in Russian).
- Garnaga A.F. (2021). Suburbanization as a process of urban development (using the example of Russia and Europe). *Vestnik Tikhookeanskogo gosudarstvennogo universiteta*, 1(60), 17–26 (in Russian).
- Kirillova A.N. (2020). Project management of sustainable development of housing and communal infrastructure of a large city. *Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie*, 1, 42–48 (in Russian).
- Kolennikova N.D. (2024). The specifics of Russians' perception of housing conditions and housing inequality: Dynamics and factors. *Ekonomicheskie i sotsial'nye peremeny: fakty, tendentsii, prognoz=Economic and Social Changes: Facts, Trends, Forecast*, 17(4), 247–263. DOI: 10.15838/esc.2024.4.94.14 (in Russian).
- Lukashenok T.R., Efimova E.G. (2023). Housing construction in the Russian Federation: Problems and prospects in the new reality. *Ekonomika, predprinimatel'stvo i pravo*, 13(12), 5899–5914. DOI: 10.18334/epp.13.12.120076 (in Russian).
- Miller N., Peng L., Sklarz M. (2011). House prices and economic growth. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 42(4), 522–541.
- Minchenko M.N., Nozdrina N.N., Yankov K.V. (2025). Integral characteristics of the housing sector in Russia's regions. *Problemy prognozirovaniya=Studies on Russian Economic Development*, 6, 157–172 (in Russian).
- Nozdrina N.N. (2009). Assessment of the level of development of the housing sector in the regions of Russia. *Nauchnye trudy: Institut narodnokhozyaistvennogo prognozirovaniya RAN*, 7, 659–687 (in Russian).
- Oborin M.S. (2021). Features of the housing construction market development. *Ekonomika stroitel'stva i prirodopol'zovaniya*, 1(78), 12–20. DOI: 10.37279/2519-4453-2021-1-12-20 (in Russian).
- Pilipenko I.V. (2024). Ranking and typology of the regions of the Russian Federation by housing availability and housing affordability in the 1990s and 2020s. *Ekonomika regiona=Economy of Regions*, 20(3), 763–786 (in Russian).
- Rabtsevich O.V., Yugova I.V. (2020). Interregional analysis of housing indicators in the Russian Federation. *Rossiia i Aziya*, 5(14), 14–31 (in Russian).
- Salitskii A.I., Chubarov I.G. (2022). Urban situation and national urban policy in India and China: Comparative analysis. *Kontury global'nykh transformatsii: politika, ekonomika, pravo*, 15(5), 107–132. DOI: 10.31249/kgt/2022.05.06 (in Russian).
- Sekushina I.A. (2020). The state of the housing sector and the quality of the urban environment in small and medium-sized cities (using the example of the Vologda Oblast). *Voprosy territorial'nogo razvitiya=Territorial Development Issues*, 8(2), 2. DOI: 10.15838/tdi.2020.2.52.2 (in Russian).
- Semyashkin M.D. (2022). Management in the sphere of housing policy implementation in the Russian Federation: The state and problems of development. *Vestnik Ivanovskogo gosudarstvennogo universiteta*, 1 (in Russian).

- Shchukina M.V., Kurbanova M.K., Loshkova K.S., Ponomareva A.A., Sobyana S.N. (2025). The problem of poor quality of implementation of municipal programs within the budget of the city of Perm. *Vektory blagopoluchiya: ekonomika i sotsium*, 53(4), 261–273. DOI: 10.18799/26584956/2025/4/2062 (in Russian).
- Vavilina A.V., Komarova T.V. (2024). Statistical analysis of housing construction differentiation in Russian regions. *Izvestiya Saratovskogo universiteta. Novaya seriya. Seriya: Ekonomika. Upravlenie. Pravo*, 24(3), 275–284. DOI: 10.18500/1994-2540-2024-24-3-275-284 (in Russian).
- Yao X.T. (2015). The analysis of the housing markets in Beijing and Washington, 2005–2014. *Modern Economy*, 6, 1129–1149. DOI: 10.4236/me.2015.610108

INFORMATION ABOUT THE AUTHORS

Irina A. Sekushina – Candidate of Sciences (Economics), Senior Researcher, deputy head of the Research and Educational Center, Vologda Research Center, Russian Academy of Sciences (56A, Gorky Street, Vologda, 160014, Russian Federation; e-mail: sekushina.isekushina@yandex.ru)

Arkadiy N. Belkin – deputy head of department, Administration of the Governor of the Vologda Region (27, Herzen Street, Vologda, 160000, Russian Federation; e-mail: belkinan@pvo.gov35.ru)