

УДК 332.81(470.12)
ББК 65.441.2(2Рос-4Вол)
© **Вохмянин И.А.**

ЖИЛИЩНЫЙ СЕКТОР ГОРОДА ВОЛОГДЫ: СОСТОЯНИЕ, ПРОБЛЕМЫ, ПЕРСПЕКТИВЫ



ВОХМЯНИН ИВАН АНДРЕЕВИЧ

инженер-исследователь отдела проблем социально-экономического развития и управления в территориальных системах
Федеральное государственное бюджетное учреждение науки
Институт социально-экономического развития территорий Российской академии наук
E-mail: vokhmyanin35ivan@rambler.ru

В статье представлен анализ состояния жилищного фонда города Вологды в посткризисный период. Рассмотрена динамика показателей, характеризующих формирование и развитие фонда. Обозначены тенденции в строительстве различных типов жилья. Проанализированы статистические данные распределения жилищного фонда по материалу стен и проценту износа, ветхости и аварийности жилья, по капитальному ремонту, движению фонда и жилищному строительству. Выявлены существенные проблемы жилищного сектора города, среди которых старение жилищного фонда, отсутствие своевременного ремонта помещений, снижение затрат на ремонт и замену инженерного оборудования, небольшие темпы строительства нового жилья, снижение объемов строительства жилья крупными и средними строительными организациями города. Вместе с тем состояние износа жилфонда в настоящее время удовлетворительное.

В итоговой части статьи сделаны выводы и предложения по улучшению мониторинга ситуации с износом жилищного фонда. Дана краткая характеристика нового разработанного генерального плана города Вологды в части жилищного строительства. Выделены основные мероприятия генерального плана по сохранению фонда многоэтажных многоквартирных жилых домов, указана целесообразность включения в них ремонта и замены строительных конструкций.

Жилищный фонд, материал стен, эксплуатация, износ, ремонт, генеральный план города.

Развитие жилищно-строительной индустрии г. Вологды характеризуется состоянием городского жилого фонда. От структуры жилищного фонда, его эксплуатационных возможностей и поддержания в пригодном для комфортного проживания положении

зависит не только потенциал долгосрочного использования жилья, но и размеры текущих и предстоящих финансовых вложений в данную область строительства, потребности в капитальном ремонте, а также постройке новых жилых домов и др.

Основной характеристикой жилого фонда является общая площадь жилых помещений, которая составила в г. Вологде в 2013 году 7357,5 тыс. кв. м. При этом за период 2009 – 2013 гг. наблюдается рост общей площади жилья – 107,8% (что выше, например, темпа роста данного показателя в городе Калуге – 107,3%). Вместе с тем, на наш взгляд, этого недостаточно как с точки зрения экономического роста, так и с точки зрения развития строительной сферы в целях обеспечения потребности населения в жилье.

Анализ динамики количественного состава жилищного фонда г. Вологды свидетельствует о снижении числа жилых домов за 2009 – 2012 гг. на 229 единиц, или на 6,6% (табл. 1). При этом количество многоквартирных домов за 2009 – 2012 гг. выросло на 22 единицы (на 0,7%), что свидетельствует о направленности городской жилищной отрасли на строительство коллективного жилья.

По материалу стен жилищный фонд представлен в основном кирпичными домами, рост количества которых за ана-

лизируемый период составил 269 единиц (20,1%). Также развит панельный вид застройки. Рост данного вида строительства за анализируемый период составил 65 домов (17,3%). По смешанным, деревянным и прочим материалам стен наблюдается значительное снижение числа домов. Уменьшение количества деревянных домов связано с тем, что их строительство нетипично для современной городской агломерации, в которой приоритетами являются компактность и рациональное использование городского пространства, многоэтажное строительство.

Снижение количества жилых домов в группе износа от 66 до 70% на 638 домов (на 83%) за 2009 – 2012 гг. вызвано уменьшением количества зданий, построенных индивидуальными застройщиками, и количества многоквартирных домов деревянного типа. Об этом же свидетельствует размер уменьшения площади в группе износа от 66 до 70% – 65,2 тыс. кв. м в расчете на 638 домов. При этом наибольшее снижение пришлось на 2009 – 2010 гг.,

Таблица 1. Распределение жилищного фонда по материалу стен и проценту износа

Показатель	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2012* г. к 2009 г., +/-
Число жилых домов (индивидуально-определенных зданий), единиц	3484	3201	3229	3255	-229
Число многоквартирных жилых домов, единиц	3025	3014	3027	3047	22
в том числе по материалу стен:					
каменные и кирпичные	1337	1559	1580	1606	269
панельные	375	438	439	440	65
блочные	90	88	88	88	-2
монолитные	1	5	5	5	4
смешанные	23	1	1	1	-22
деревянные	1157	905	896	890	-267
прочие	42	18	18	17	-25
по проценту износа:					
от 0 до 30%	1161	1485	1507	1539	378
от 31 до 65%	928	1109	1109	1108	180
от 66 до 70%	769	151	142	131	-638
свыше 70%	167	269	269	269	102
* Данные за 2013 год, за исключением показателя «число многоквартирных жилых домов», отсутствуют. Источник (здесь и далее): Данные предоставлены Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Вологодской области.					

основными причинами этого являлись снос жилья и его переход в группу износа свыше 70%, то есть в аварийное состояние.

Значительное повышение ввода в эксплуатацию объемов жилья в 2009 – 2010 гг. произошло за счет увеличения строительства домов панельного типа. В связи с этим общий темп роста данного типа жилья за 2009 – 2012 гг. составил 124,4%. При этом в рассматриваемом периоде количество построенных домов монолитного типа составило всего 4 единицы. Количество домов по материалам стен прочего вида увеличилось на 53,4%. Площадь же деревянных домов снизилась на 99 тыс. кв. м до 425,5 тыс. кв. м (табл. 2).

В таблице 3 представлено распределение общей площади жилищного фонда г. Вологды по районам. Так, в 2009 году в Южном районе было сосредоточено 50% всей площади жилья, или 3415,5 тыс. кв. м. Меньше всего жилой площади приходилось на Северо-западный район города – 541,4 тыс. кв. м (7,9%). Отметим, что

в настоящее время разработан новый генеральный план города Вологды, рассчитанный до 2035 года. Согласно генплану к 2035 году площадь жилого фонда увеличится на 7571,9 тыс. кв. м от уровня 2009 года, или на 110,9%. При этом самый высокий темп роста строительства прогнозируется в Заречье – 264,8%, самый низкий – в Центральном районе (120,6%), что связано с отсутствием свободных зон для застройки. Таким образом, рост жилищного фонда города планируется в основном за счет возведения жилья в трех районах – Северо-Западном, Заречье, Южном, из которых на Южный район приходится 52,3% всей площади строительства.

В 2009 году жилищная обеспеченность на одного жителя по районам города составила в Северо-Западном районе 33,6 кв. м, в Центральном – 23,6 кв. м, в Заречье – 21,5 кв. м, в Южном – 21,7 кв. м. Всего по городу – 22,6 кв. м на одного человека.

Таблица 2. Распределение общей площади жилищного фонда по материалу стен и проценту износа

Показатель	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2012* г. к 2009 г., %
Общая площадь жилых помещений, тыс. кв. м	6828,2	6982,1	7090,8	7191,9	105,3
в том числе по материалу стен:					
каменные и кирпичные	4597,5	4637,0	4738,0	4823,0	104,9
панельные	1378,2	1693,8	1703,2	1714,5	124,4
блочные	300,7	186,7	187,8	188,2	62,6
монолитные	6,7	27,1	27,1	27,1	404,5
смешанные	11,8	0,1	0,1	0,1	0,8
деревянные	524,5	426,4	422,1	425,5	81,1
прочие	8,8	11,0	12,5	13,5	153,4
по проценту износа:					
от 0 до 30%	5330,0	5291,9	5408,2	5514,9	103,5
от 31 до 65%	1281,9	1505,4	1504,5	1504,0	117,3
от 66 до 70%	122,5	69,1	62,4	57,3	46,8
свыше 70%	93,8	115,7	115,7	115,7	123,3

* Данные за 2013 год, за исключением показателя «общая площадь жилых помещений», отсутствуют.

Таблица 3. Распределение общей площади жилищного фонда г. Вологды по районам

Показатель	Год	Районы				Всего
		Северо-Западный	Центральный	Заречье	Южный	
Жилищный фонд, всего, тыс. кв. м / %	2009	541,4 / 7,9	1359,2 / 19,9	1512,1 / 22,2	3415,5 / 50,0	6828,2 / 100
	2035 (расчетный срок по генплану)	1381,0 / 9,6	1639,6 / 11,4	4003,8 / 27,8	7375,7 / 51,2	14400,1 / 100
Темп роста	2035 к 2009, %	255,1	120,6	264,8	215,9	210,9

Важной характеристикой жилого фонда является его эксплуатационное состояние. Такой показатель, как уровень износа жилого фонда, свидетельствует об удовлетворительном его состоянии. Однако по количественной структуре жилья в 2012 году ситуация выглядит значительно хуже (49,5% жилья в группе износа от 31% и выше), чем по износу общей площади (23,3% жилья в группе износа от 31% и выше). Сравнение площадей и количества жилья по износу показывает, что в 2012 году в группу с износом от 0 до 30% попадают жилые здания со средним размером площади 3589 кв. м, в группу с износом от 31 до 65% – 1357 кв. м, в группу с износом от 66 до 70% – 437 кв. м, в группу с износом свыше 70% – 430 кв. м (табл. 4). Таким образом, в группе с предаварийным и аварийным состоянием прослеживается наличие домов с площадью, типичной для малоэтажных многоквартирных зданий.

Эксплуатационное состояние жилищного фонда характеризуется также его ветхостью и аварийностью. В 2012 году

в г. Вологде имелось 248,8 тыс. кв. м жилья в ветхом и аварийном состоянии (табл. 5). Очевидно, что темп роста площади ветхого и аварийного жилья за период 2009 – 2012 гг. превышает темп роста общей площади жилых помещений (105,3%), что говорит о старении жилищного фонда, отсутствии своевременного ремонта помещений, недостаточных темпах строительства нового жилья. На старение жилфонда города оказывает воздействие рост площадей ветхих индивидуально-определенных зданий. В 2010 году отмечены высокий рост ветхости индивидуальных жилых домов и общежитий и снижение доли ветхих многоквартирных жилых домов, что указывает на отсутствие должного внимания властей города к проблеме эксплуатации общежитий и обеспечения их капитального ремонта.

На фоне постепенного нарастания ветхости жилья сохранение и поддержание эксплуатационного состояния городского жилищного фонда зависит от правильного его использования, что предусматривает соблюдение стандартов технической эксплуатации зданий

Таблица 4. Распределение среднего размера площади жилого дома по проценту износа, кв. м

Группа износа	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.
от 0 до 30%	4 591	3 564	3 589	3 583
от 31 до 65%	1 381	1 357	1 357	1 357
от 66 до 70%	159	458	439	437
свыше 70%	562	430	430	430

Источник: Рассчитано автором на основе данных, предоставленных Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Вологодской области.

Таблица 5. Ветхий и аварийный жилищный фонд

Показатель	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2012 г. к 2009 г., %
Общая площадь жилых помещений, тыс. кв. м:	218,6	272,7	245,9	248,8	113,8
ветхий жилищный фонд	124,1	176,7	155,5	152,1	122,6
из него:					
в жилых домах (индивидуально-определенных зданий)	12,1	63,1	62,3	61,5	508,3
в многоквартирных жилых домах	109,9	94,1	93,2	90,6	82,4
в общежитиях	2,1	19,5	-	-	
аварийный жилищный фонд, тыс. кв. м.	94,5	96,0	90,4	96,7	102,3
из него:					
в жилых домах (индивидуально-определенных зданий)	0,3	0,4	0,4	0,4	
в многоквартирных жилых домах	92,7	94,1	90,0	96,3	103,9
в общежитиях	1,5	1,5	-	-	

* Данные за 2013 год, за исключением показателя «аварийный жилищный фонд», отсутствуют.

и помещений и, прежде всего, проведение их капитального ремонта (табл. 6).

Общая площадь капитально отремонтированных многоквартирных домов не имеет явно выраженной тенденции, вместе с тем за последние два года площадь ремонта в 3,5 раза превышала суммарный показатель за 2009 – 2011 гг. Также следует отметить рост площадей отремонтированных крыш и замененных кровель на 28,8% и снижение площади ремонта фасадов почти в 2 раза за последние 5 лет.

Анализируя затраты на проведение капитального ремонта, можно отметить, что основную часть в их структуре занимают затраты на ремонт и замену ин-

женерного оборудования (от 33 до 72%), затраты на ремонт крыш и замену кровли (от 9 до 29%) и ремонт и утепление фасадов (от 2 до 14%), при этом финансирование первых постепенно снижается, несмотря на то, что потребности в их финансовом обеспечении растут. Рост затрат на ремонт и утепление фасадов за пять лет вырос почти в 6 раз. Однако в целом произошло снижение общих затрат на капитальный ремонт многоквартирных домов на 24,3%.

Одними из основных показателей развития жилищного фонда являются прирост и выбытие площади жилых помещений (табл. 7).

Таблица 6. Сведения о капитальном ремонте жилищного фонда по г. Вологде*

Показатель	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2013 г. к 2009 г., %
Общая площадь капитально отремонтированных многоквартирных домов, кв. м	186 189	134 059	1 064	891 012	224 583	120,6
Площадь отремонтированных фасадов, кв. м	52 753	50 635	20 253	35 525	26 279	49,8
Площадь отремонтированных крыш и замененных кровель, кв. м	41 123	48 538	21 363	52 525	52 947	128,8
Общие затраты на капитальный ремонт многоквартирных домов в отчетном году, тыс. рублей	339 153	259 776	239 044	185 459	256 637	75,7
в том числе ремонтно-строительные работы, из них:	300 570	254 278	235 547	184 718	253 953	84,5
ремонт и замена строительных конструкций	7 503	17 155	18 127	6 210	10 238	136,5
ремонт и замена инженерного оборудования	206 608	139 715	171 308	72 566	84 542	40,9
ремонт и утепление фасадов	5 388	35 156	24 176	26 327	32 248	598,5
ремонт крыши и замена кровли	56 735	60 836	21 936	32 216	73 886	130,2
замена лифтов**	30 309	31 409	
*За 2009 – 2011 гг. данные отражены по многоквартирным и индивидуальным жилым домам, с 2012 года – по многоквартирным домам.						
**Федеральное статистическое наблюдение ведется с 2012 года.						

Таблица 7. Движение жилищного фонда

Показатель	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.*	2013 г. к 2009 г., %
Общая площадь жилых помещений на начало года, тыс. кв. м	6678,4	6828,2	6982,1	7090,8	7199,7	107,8
Прибыло общей площади за год, тыс. кв. м	189,3	187,4	116,3	109,2	164,1	86,7
в том числе:						
новое строительство	145,7	120,1	115,8	109,2	164,1	112,6
Выбыло общей площади за год, тыс. кв. м	39,5	33,5	7,6	8,1	6,3	15,9
в том числе:						
снесено по ветхости и аварийности	2,6	30,1	7,6	5,8	5,8	223,1
Общая площадь жилых помещений на конец года, тыс. кв. м	6828,2	6982,1	7090,8	7191,9	7357,5	107,8
*Официальная статистическая информация за 2013 год сформирована на основе данных органов местного самоуправления не по полному кругу собственников жилищного фонда.						

Заметим, что темп прибавления общей площади жилых помещений 107,8% практически полностью связан с новым строительством, показатели которого снижались на протяжении 2009 – 2012 гг. (со 145,7 до 109,2 тыс. кв. м). В 2013 году наблюдается рост нового строительства до 164,1 тыс. кв. м, или на 50%, по сравнению с предыдущим годом.

Рост ввода жилья на одного человека за счет нового строительства в г. Вологде за пятилетний период составил 4,2%, с 0,497 кв. м в 2009 году до 0,518 кв. м в 2013 году. Таким образом, выполнение поставленной федеральными властями задачи доведения ввода жилья до 1 квадратного метра на одного жителя в ближайшие годы не представляется возможным.

Основное выбытие площадей произошло на 2009 и 2010 годы, в 2010 – 2013 гг. решающее воздействие на выбытие произвел снос жилья по ветхости и аварийности. Показатели перевода нежилых помещений в жилые и противоположного процесса не оказали существенного влияния на общее движение жилищного фонда.

Несмотря на отрицательный темп роста строительства новых жилых площадей за 2009 – 2012 гг., рост нового строительства в 2013 году дает основание полагать, что ввод жилья в эксплуатацию будет увеличиваться. Ключевыми проблемами, сдерживающими развитие жилищного строительства, являются низкий платежеспособный спрос населения на жилье, удорожание строительных материалов, высокая стоимость подключения домов к инженерной инфраструктуре [4].

В отличие от роста строительства жилья в целом по городу строительство жилых зданий населением и крупными и средними предприятиями, без учета малых, силами которых выполняется основная масса работ по строительству, в 2013 году снизилось (табл. 8). Крупными и средними организациями и населением за четыре предыдущих года построено в среднем по 74 жилых дома за год, из которых 25 домов кирпичные, 29 – деревянные.

Темп роста жилищного строительства населением и крупными и средними предприятиями за пять лет (106,1%) меньше того же темпа по новому строительству

Таблица 8. Жилищное строительство в г. Вологде*

Показатель	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	Среднее значение за 2010 – 2013 гг.**
Количество жилых домов, единиц						
Жилые здания	58	42	86	91	77	70,8
кирпичные	...	16	35	27	23	25,3
панельные	...	1	5	1	-	2,3
блочные	...	1	8	2	1	3,0
деревянные	...	19	33	38	25	28,8
монолитные	...	1	1	5	4	2,8
прочие	...	4	4	18	24	12,5
Общая площадь, квадратных метров						2013 г. к 2009 г.***, %
Жилые здания	39012	42933	50522	54074	41404	106,1
кирпичные	22262	31448	44124	27635	29733	133,6
панельные	-	140	480	12015	-	
блочные	-	943	2376	318	227	24,1
деревянные	2554	2027	3203	4599	2872	112,5
монолитные	-	6452	168	7262	3483	54,0
прочие	14196	1923	171	2245	5089	35,8
*По организациям-застройщикам, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, включая дома, построенные населением за счет собственных и заемных средств.						
** По жилым зданиям среднее значение за 2009 – 2013 гг.						
***Наиболее ранний год, по которому имеются данные.						

в городе (112,6%). Локомотивом данного роста выступает кирпичное строительство, темп которого составил 133,6%.

Таким образом, подводя итог анализа можно выделить следующее.

Прежде всего, в составе жилищного фонда имеет место количественное сокращение деревянных домов и индивидуального жилья, его замещение на кирпичный и панельный виды строительства. Вместе с тем значительный темп роста за 4 посткризисных года показывает только панельное строительство – 124,4%. Возведение домов из кирпича, составляющих большую часть жилищного фонда, идет низкими темпами, что оказывает влияние на замедление общего роста жилых площадей. Блочное, монолитное, смешанное и прочие виды строительства в городе почти не развиты. Таким образом, сохраняется преимущество традиционного строительства – кирпичного.

С точки зрения эксплуатационной составляющей жилищный фонд города выглядит как достаточно «молодой» – износ жилья свыше 31% имеют 23,3% общей площади. Но такая позитивная структура объясняется не только ростом нового строительства, но и планомерным выводом из эксплуатации ветхого и аварийного жилья, возможной концентрацией жилья на границе наблюдаемых групп по износу. На это указывают показатели роста ветшания и аварийности жилья – общий прирост за 4 года составил 13,8%, что выше прироста по новому строительству (7,8% за пять предыдущих лет). Следовательно, происходит старение городского жилфонда.

Непосредственное воздействие на старение фонда жилья оказывает отсутствие полноценного финансирования его капитального ремонта. Затраты на ремонт и замену инженерного оборудования и затраты на ремонт крыш и замену кровли занимают значительную долю выделяе-

мых средств, но их недостаточно с учетом возрастания потребностей в их финансовом обеспечении.

Для более точного мониторинга ситуации с износом жилищного фонда, прогнозирования перехода его в качественно иное положение и планирования финансирования в целях поддержания в эксплуатационном состоянии и сохранения необходимо увеличение числа статистически наблюдаемых групп по проценту износа (уменьшение шага группы до 5%), в том числе с разбивкой по типу жилья (многоэтажное, малоэтажное), в формах федерального статистического наблюдения, проводимого Росстатом.

В новом генеральном плане города важное место отведено жилищному фонду и жилищному строительству [7]. Так, определена структура нового строительства: многоэтажное многоквартирное 5 – 9 этажей – 50%, малоэтажное многоквартирное 2 – 4 этажа – 30%, индивидуальное – 20%. К расчетному сроку (2035 год) прогнозируется увеличение общей площади жилищного фонда до 14,4 млн кв. м, то есть почти в 2 раза от уровня 2013 года.

На наш взгляд, среди мероприятий на начальный период (до 2020 года) по сохранению фонда многоэтажных многоквартирных жилых домов (от 5 этажей и выше), указанных в генеральном плане, можно выделить основные. Во-первых, предотвращение разрушения зданий с помощью ремонта кровли и фасадов. Во-вторых, ремонт сантехнических и электротехнических систем. В-третьих, устройство изоляции нижних перекрытий и ремонт в квартирах. Вместе с тем целесообразно включить в данные мероприятия также ремонт и замену строительных конструкций, о чем свидетельствует динамика показателей ветхого и аварийного жилья. Однако в генплане на начальном периоде предусмотрена только разработка проекта реконструкции 5- и 9-этажных домов.

Также в ходе проведенного анализа выявлена тенденция к уменьшению экономической активности крупных и средних строительных организаций по сравнению с активизацией деятельности малых предприятий. На фоне роста числа строительных организаций города данный факт свидетельствует о возможной диверсификации строительной деятельности крупными и средними предприятиями путем создания новых организаций. Увеличение объема строительных работ малыми предприятиями могло бы указывать на увеличение конкуренции в данной сфере, однако рост цен на жилье и их увеличивающийся разрыв со стоимостью

строительства свидетельствуют об отсутствии развитой конкурентной среды в жилищном строительном комплексе.

Основной проблемой состояния жилищного фонда г. Вологды является его быстрое ветшание и переход в аварийное состояние. Решение данной проблемы возможно за счет своевременного, полноценного финансирования и соответствующего проведения капитального ремонта и реконструкции жилых помещений, исключающих быстрое старение жилого фонда. Также необходимо увеличение финансирования статьи расходов городского бюджета на капитальный ремонт и реконструкцию жилья.

ЛИТЕРАТУРА

1. Аганбегян, А. Г. Строительство жилья – локомотив социально-экономического развития страны [Текст] / А. Г. Аганбегян // Вопросы экономики. – 2012. – № 5. – С. 59–69.
2. Анализ существующего состояния. Проект генерального плана города Вологды [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://goo.gl/ptIsP8>
3. Жилищный фонд Вологодской области в 2013 году [Текст] : стат. бюллетень. – Вологда, 2014. – 87 с.
4. Задумкин, К. А. Тенденции и направления развития жилищного строительства в регионе [Текст] / К. А. Задумкин // Экономические и социальные перемены в регионе: факты, тенденции, прогноз. – 2008. – № 44. – С. 50.
5. Муниципальные районы и городские округа Вологодской области. Основные характеристики территорий области. 2000 – 2013 [Текст] : стат. сб. – Вологда, 2014. – 156 с.
6. Об утверждении муниципальной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования «Город Вологда», на 2013 год [Электронный ресурс] : Постановление Администрации г. Вологды от 24.06.2013 № 5022 // Справочно-поисковая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа : <http://goo.gl/sSuQXW>
7. Обоснование вариантов решения задач территориального планирования. Проект генерального плана города Вологды [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://goo.gl/YELsmk>
8. Основные социально-экономические показатели городского округа «Город Калуга» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://goo.gl/KY7mt8>
9. Официальная статистическая информация, представленная в письме Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Вологодской области от 24.10.2014 № А.Л. – 38/102-ОГ.
10. Строительство жилья в Вологодской области [Текст] : стат. сб. – Вологда, 2014. – 87 с.
11. Ускова, Т. В. Мониторинг условий проживания населения областного центра [Текст] / Т. В. Ускова, С. А. Кожевников // Проблемы развития территории. – 2012. – № 6. – С. 31.
12. Ускова, Т. В. Экономическое развитие крупного города: состояние, проблемы, перспективы [Текст] : монография / Т. В. Ускова, А. Н. Чекавинский, Е. В. Лукин. – Вологда : ИСЭРТ РАН, 2013. – 128 с.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Вохмянин Иван Андреевич – инженер-исследователь отдела проблем социально-экономического развития и управления в территориальных системах. Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Институт социально-экономического развития территорий Российской академии наук. Россия, 160014, г. Вологда, ул. Горького, д. 56а. E-mail: vokhmyanin35ivan@rambler.ru. Тел.: (8172) 59-78-10.

Vokhmyanin I.A.

HOUSING SECTOR IN THE CITY OF VOLOGDA: CURRENT STATE, PROBLEMS, PROSPECTS

The article presents the analysis of the current state of the housing fund of Vologda city in the post-crisis period and considers the dynamics of indicators characterizing the formation and development of the fund. Besides, it highlights trends in the construction of various types of housing. The author analyzes statistical data on the distribution of housing stock by walling material, percentage of wear and tear, dilapidation, capital repairs, movement of the fund and housing construction. He identifies the following significant problems in the Vologda housing sector: deterioration of the housing stock, lack of timely repair of houses, reduction of expenditures on the repair and replacement of engineering equipment, slow pace of construction of new housing, decline in housing construction by large and medium construction organizations of the city. However, the wear condition of the housing stock is currently satisfactory.

In the final part of the article, the author makes conclusions and suggestions concerning the improvement of the monitoring of the situation with deteriorated housing. He gives a brief description of a newly developed general plan for housing construction in Vologda city; in addition, the author highlights the main activities of the general plan aimed at maintaining the multi-storey residential buildings, indicates that it is expedient to including the repair and replacement of building structures in the plan.

Housing fund, walling material, maintenance, depreciation, repairs, general plan of a city.

REFERENCES

1. Aganbegyan A. G. Stroitel'stvo zhil'ya – lokomotiv sotsial'no-ekonomicheskogo razvitiya strany [Residential Construction as a Locomotive of Social and Economic Development of the Country]. *Voprosy ekonomiki* [Economic Issues], 2012, no. 5, pp. 59–69.
2. *Analiz sushchestvuyushchego sostoyaniya. Proekt general'nogo plana goroda Vologdy* [Analysis of the Current State. Draft General Plan of Vologda City]. Available at: http://vologda-portal.ru/oficialnaya_vologda/?SECTION_ID=173&ID=230263
3. *Zhilishchnyi fond Vologodskoi oblasti v 2013 godu: stat. byulleten'* [Housing Fund of the Vologda Oblast in 2013: Statistics Bulletin]. Vologda, 2014. 87 p.
4. Zadumkin K. A. Tendentsii i napravleniya razvitiya zhilishchnogo stroitel'stva v regione [Trends and Directions of Development of Housing Construction in the Region]. *Ekonomicheskie i sotsial'nye peremeny v regione: fakty, tendentsii, prognoz* [Economic and Social Changes in the Region: Facts, Trends, Forecast], 2008, no. 44, p. 50.
5. *Munitsipal'nye raiony i gorodskie okruga Vologodskoi oblasti. Osnovnye kharakteristiki territorii oblasti. 2000 – 2013: stat. sb.* [Municipal and Urban Districts of the Vologda Oblast. The Main Characteristics of the Oblast Territories. 2000 – 2013: Statistics Collection]. Vologda, 2014. 156 p.
6. Ob utverzhdenii munitsipal'noi adresnoi programmy po provedeniyu kapital'nogo remonta mnogo-kvartirnykh domov, raspolozhennykh na territorii munitsipal'nogo obrazovaniya "Gorod Vologda", na 2013 god: Postanovlenie Administratsii g. Vologdy ot 24.06.2013 № 5022 [On Approval of the Municipal Targeted Program for Major Repairs of Apartment Houses Located on the Territory of Municipal For-

- mation “the City of Vologda” for 2013: Resolution of the Vologda City Administration of June 24, 2013 No. 5022]. *Spravochno-poiskovaya sistema “Konsul'tantPlyus”* [Reference-Legal System “ConsultantPlus”]. Available at: <http://base.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc;base=RLAW095;n=92233>
7. *Obosnovanie variantov resheniya zadach territorial'nogo planirovaniya. Proekt general'nogo plana goroda Vologdy* [Substantiation of Options to Solve the Problems of Territorial Planning. The Draft General Plan of the City of Vologda]. Available at: http://vologda-portal.ru/oficialnaya_vologda/?SECTION_ID=173&ID=230263
 8. *Osnovnye sotsial'no-ekonomicheskie pokazateli gorodskogo okruga “Gorod Kaluga”* [Main Socio-Economic Indicators of the Urban District “the City of Kaluga”]. Available at: http://kalugastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/kalugastat/ru/municipal_statistics/main_indicators/main_indicators_default
 9. *Ofitsial'naya statisticheskaya informatsiya, predstavlenaya v pis'me Territorial'nogo organa Federal'noi sluzhby gosudarstvennoi statistiki po Vologodskoi oblasti ot 24.10.2014 № A.L. – 38/102-OG* [Official Statistical Information Contained in the Letter of the Regional Office of the Federal State Statistics Service in the Vologda Oblast of October 24, 2014 No. A.L. – 38/102-OG].
 10. *Stroitel'stvo zhil'ya v Vologodskoi oblasti: stat. sb.* [Housing Construction in the Vologda Oblast: Statistics Collection]. Vologda, 2014. 87 p.
 11. Uskova T. V., Kozhevnikov S. A. Monitoring uslovii prozhivaniya naseleniya oblastnogo tsentra [Monitoring of the Vologda City Population's Living Conditions]. *Problemy razvitiya territorii* [Problems of Territory's Development], 2012, no. 6, p. 31.
 12. Uskova T. V., Chekavinskii A. N., Lukin E. V. *Ekonomicheskoe razvitie krupnogo goroda: sostoyanie, problemy, perspektivy: monografiya* [Economic Development of a Large City: Current State, Problems and Prospects: Monograph]. Vologda: ISERT RAN, 2013. 128 p.

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Vokhmyanin Ivan Andreevich – Research Engineer at the Department of the Issues of Socio-Economic Development and Management in Territorial Systems. Federal State Budgetary Institution of Science Institute of Socio-Economic Development of Territories of Russian Academy of Science. 56A, Gorky Street, Vologda, 160014, Russia. E-mail: vokhmyanin35ivan@rambler.ru. Phone: +7(8172) 59-78-10.