



DOI: 10.24412/1561-7785-2026-3-226-238
EDN: PWRLEE

ПРОБЛЕМЫ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ЖИЛЬЁМ НАСЕЛЕНИЯ В МАЛЫХ ГОРОДАХ РОССИИ

Максимова И.В.^{1*}, Симагин Ю.А.²

¹Волгоградский институт управления — филиал РАНХиГС
(400066, Россия, Волгоград, ул. Гагарина, 8)

²ИСЭПН ФНИСЦ РАН
(117218, Россия, Москва, ул. Кржижановского, 24 / 35, корп. 5)

*E-mail: maksimova-iv@ranepa.ru

Для цитирования:

Максимова И.В., Симагин Ю.А. Проблемы обеспеченности жильём населения в малых городах России // Народонаселение. — 2026. — Т. 29. — № 4. — С. 226-238. DOI: 10.24412/1561-7785-2026-3-226-238; EDN: PWRLEE

Аннотация. Одним из условий реализации государственных программ повышения уровня и качества жизни россиян выступает повышение качества удовлетворения потребностей населения в благоустроенном и доступном жилье. Особенно остро проблема улучшения жилищных условий стоит в малых городах России, которые уступают средним и крупным городам по уровню социально-экономического развития. Наличие важных социальных и экономических функций малого города обуславливает выделение проблемы улучшения жилищных условий жителей малого города в отдельную категорию. Проведённые исследования показывают, что наличие жилищной проблемы в малых городах характерно не только для России с её значительными территориями, но и для небольших стран Центральной и Восточной Европы. В зарубежной практике развитие строительства в малых городах рассматривается в качестве фактора развития, так как способствует не только наращиванию человеческого капитала, но и росту экономического благополучия страны, её национальной безопасности. Анализ уровня удовлетворённости жилищными условиями населения в малых городах России показал, что по сравнению со средними значениями в субъектах РФ, где расположены малые города, основные показатели обеспеченности жильём, ввода в эксплуатацию нового жилья, возможности приобретения нового жилья несколько хуже. Проведённые исследования позволили авторам сделать заключение о необходимости дополнительных научных изысканий по дифференциации малых городов, выделению отдельных групп, схожих по общим проблемам развития территорий, что в дальнейшем может быть использовано в разработке федеральных и региональных программ социально-экономического развития, например, в рамках проектов «Малые города федерального значения» или «Малые города региона».

Ключевые слова: малые города, доступное и комфортное жильё, качество жизни населения, обеспеченность жильём, строительство жилья.

Постановка проблемы

Ключевым ориентиром в государственном управлении в любой стране выступает рост качества жизни населения. Качество жизни населения — это многогранное понятие, которое отражает уровень удовлетворения разнообразных потребностей индивида, возникающих в процессе его жизнедеятельности. Среди первостепенных потребностей можно выделить и потребность в обеспеченности жильём. Оценке степени удовлетворения этой потребности в России посвящено немало исследований. Особенно пристальное внимание ей стало уделяться в связи с реализацией национальных проектов «Жильё и городская среда», «Семья», «Инфраструктура для жизни» и другие. Однако до настоящего времени ещё нельзя говорить о том, что проблема обеспечения граждан России комфортным и доступным жильём решена.

В настоящее время в РФ в среднем в год вводится около 0,5 м² площади жилья на одного человека. В то время как наиболее экономически развитые страны (страны Европы, Канада, Япония и другие) ежегодно вводят более одного м² нового жилищного фонда в расчёте на душу населения. Причём новый жилищный фонд преимущественно на 60–70% формируется из малоэтажных жилых зданий [1]. По данным Росстата, в 2024 г. в среднем на одного жителя России приходилось 29 м² жилой площади, в то время как, например, в США на одного жителя приходится 70 м² жилой площади, в Канаде — 76 м²¹. Ещё значительной остаётся доля в жилищном фонде «хрущёвок» с малыми размерами квартир, плохими тепло- и звукоизоляцией, не редкость ветхое и аварийное жильё (его ликвидация предусмотрена национальным проектом «Инфраструктура для жизни»²). А вы-

сокая стоимость жилья и невысокие доходы у большинства населения выступают серьёзными трудностями для решения жилищной проблемы россиян.

Кроме общенациональных, на решение жилищной проблемы оказывают влияние и региональные факторы — особенности рельефа местности, климат, наличие сырья для производства строительных материалов и другие. Поэтому успешное разрешение жилищной проблемы требует большого объёма исследований по самым разным аспектам. Высокий практический интерес представляют исследования обеспеченности жильём населения в малых городах России, что связано с усиливающимися тенденциями миграции населения из малых городов в более крупные. И жилищная проблема наряду с общеэкономическими и социальными здесь играет весомую демографическую роль.

Неслучайно поэтому многие авторы [2–5] обозначают решение жилищной проблемы в малых городах как вопрос, играющий важную роль в обеспечении национальной безопасности России. И.П. Смирнов и П.С. Лебедев [4] объединяют в единое целое решение проблем роста строительства в малых городах и пространственное развитие России в целом. В своих исследованиях они делают акцент на необходимость использования в строительстве жилья в малых городах эндогенных и экзогенных факторов. В частности, среди эндогенных причин роста, кроме улучшения жилищных условий для местных жителей, выделяют: строительство загородного жилья обеспеченными слоями населения, возведение нового социального жилья, строительство нового жилья для военных и работников крупных промышленных предприятий. К экзогенным были отнесены: административные (присоединение к городам близлежащих населённых пунктов — деревень, станционных посёлков, военных городков) и деятельность внешних девелоперов. Результаты исследований демонстрируют, что за счёт развития строительства жилья малые города реально могут решить многие социально-экономические проблемы,

¹ Сколько квадратных метров приходится на одного человека. — URL : <https://alldoma.ru / novostifaktyi-sobyitiya-tochki-zreniya / kogda-zhilischnayaproblema-budet-reshena-v-rossii.html> (дата обращения: 01.05.2026).

² Национальный проект «Инфраструктура для жизни». — URL : <https://национальные-проекты.рф / new-projects / infrastruktura-dlya-zhizni / ?ysclid=msc049r3qi160790477> (дата обращения: 02.05.2026).

а это будет обеспечивать более равномерное экономическое развитие России, в том числе за счёт более рационального размещения населения и производств по территории страны.

Е.Г. Циплакова и соавторы [5] обращают внимание на необходимость развития жилищного строительства в малых городах как условия привлечения трудоспособного населения — важного фактора роста производства и бюджетных доходов. Среди факторов роста малых городов многие исследователи выделяют развитие малоэтажного строительства в России, что будет способствовать увеличению наиболее комфортабельного жилья для граждан страны. Так, например, Н.В. Гусакова считает развитие малоэтажного строительства ключевым фактором в обеспечении энергоэффективного, безопасного, доступного и комфортного жилья для граждан, как уже проживающих в малых городах, так и новых жителей [1].

Пристальное внимание к проблеме развития малых городов посредством жилищного строительства уделяется в зарубежной литературе. Например, исследователь М.Дж.Союза с соавторами [6] связывает привлечение новых жителей в малые города с городскими инновациями в строительстве и бытовом обслуживании населения. Особо выделяется важная роль инноваций в развитии рынков в малых и средних городах Европы. Исследователь малых городов И.Мате [7], делая акцент на необходимости благоустройства жилья и жилого окружения в малых городах, выделяет это в качестве важного фактора развития стран Европы, поскольку малые города являются переходным типом населённых пунктов между городскими и сельскими ландшафтами, что обуславливает их важную роль в экономике, сфере услуг и инфраструктуре, а также рекреации. С.Вылча и соавторы [8] исследуя проблему устойчивого развития, связывает её с сокращением численности населения в малых городах Восточной Европы и констатирует необходимость использования в прогнозах численности населения в малых городах показателя благоустройства жилищного фонда.

К подобным заключениям приходят и другие авторы, в том числе российские. С одной стороны, финансовая недоступность жилья в больших городах (особенно в Москве) частично сдерживает приток в них населения [9]. С другой — без развития социальной инфраструктуры, в том числе без строительства доступного жилья, во многих малых городах России демографическая ситуация может стать катастрофической, вплоть до их полного исчезновения уже в среднесрочной перспективе [10]. Цель данного исследования заключалась в проведении анализа удовлетворения потребностей жителей малых городов России в жилье для определения общих тенденций и выделения особенностей малых городов, которые могут быть учтены в решении проблемы улучшения жилищных условий жителей малого города.

Обобщение результатов проведённых исследований по проблеме обеспеченности жильём и роли жилищного строительства в развитии малых городов осуществлялось при помощи методов анализа и синтеза. Для выявления общих и специфических тенденций обеспеченности жильём населения в малых городах России применялись методы группировки и попарного сравнения, а также графический метод. Для изучения асимметрии показателей в статике и динамике использовался расчёт показателя простой средней арифметической и показателя вариации. Информационной базой выступали данные Росстата и сайта Дом.ру. В качестве объектов исследования были выбраны 280 малых городов из 53 субъектов РФ, по которым имелась в распоряжении полная информация. Для представления результатов исследований малые города объединялись в группы по принципу принадлежности к субъекту РФ.

Результаты исследования

Как уже отмечалось, обеспеченность жильём выступает важным показателем, характеризующим качество жизни населения. Однако зачастую этот показатель в малых городах ниже, чем в среднем по регио-

ну. На рис 1 представлены значения показателя жилой площади в жилых помещениях в расчёте на одного жителя малого города в сравнении со средними значениями по региону. В таких регионах, как Воронеж-

ская, Волгоградская области и Ставропольский край, средняя обеспеченность жильём соответствует средним значениям в регионе. А в республиках Дагестан, Ингушетия и Чеченской обеспеченность жильём в ма-

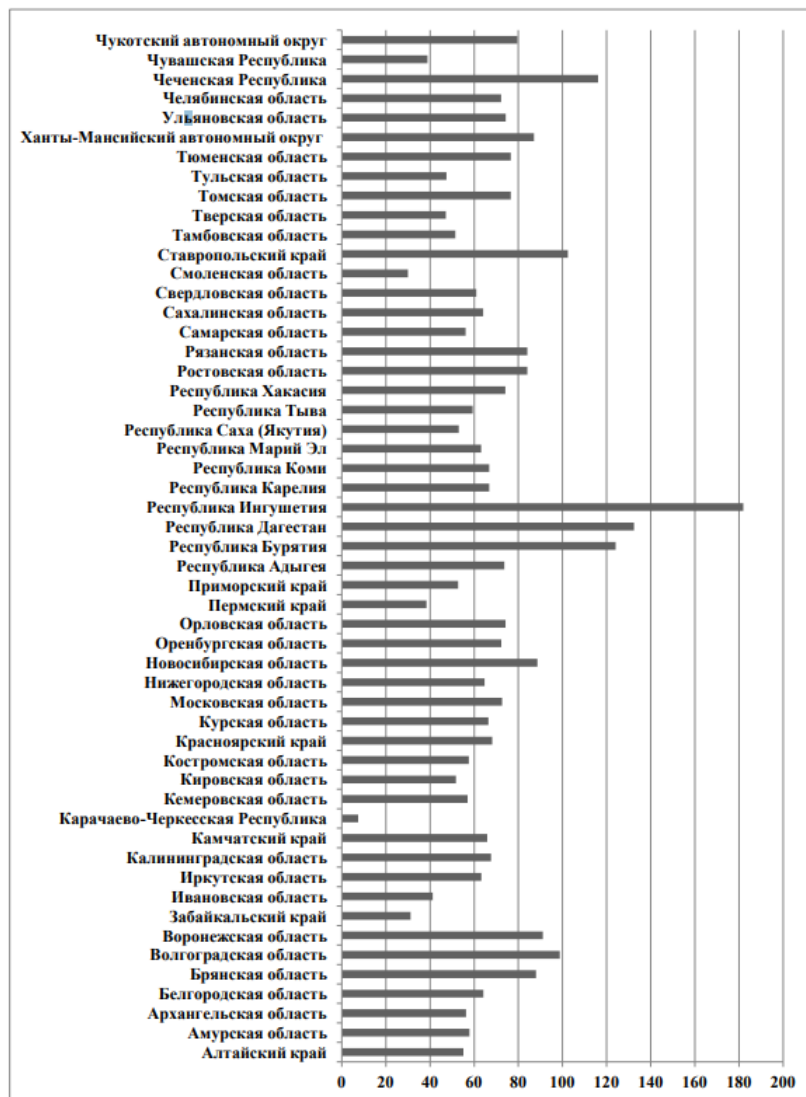


Рис. 1. Среднее количество м² на 1 человека в малых городах в % к аналогичному показателю в среднем по региону (по данным 2024 г.)

Fig. 1. Average number of square meters per person in small towns as a percentage of regional average (as of 2024)

Источники: Муниципальная статистика // Росстат. — URL : <https://rosstat.gov.ru>; «Муниципальная статистика России с 2005 года» // Росстат; обработка: «Если быть точным», 2025. — URL : <https://tochno.st/datasets/bdmo> (дата обращения: 02.02.2026).

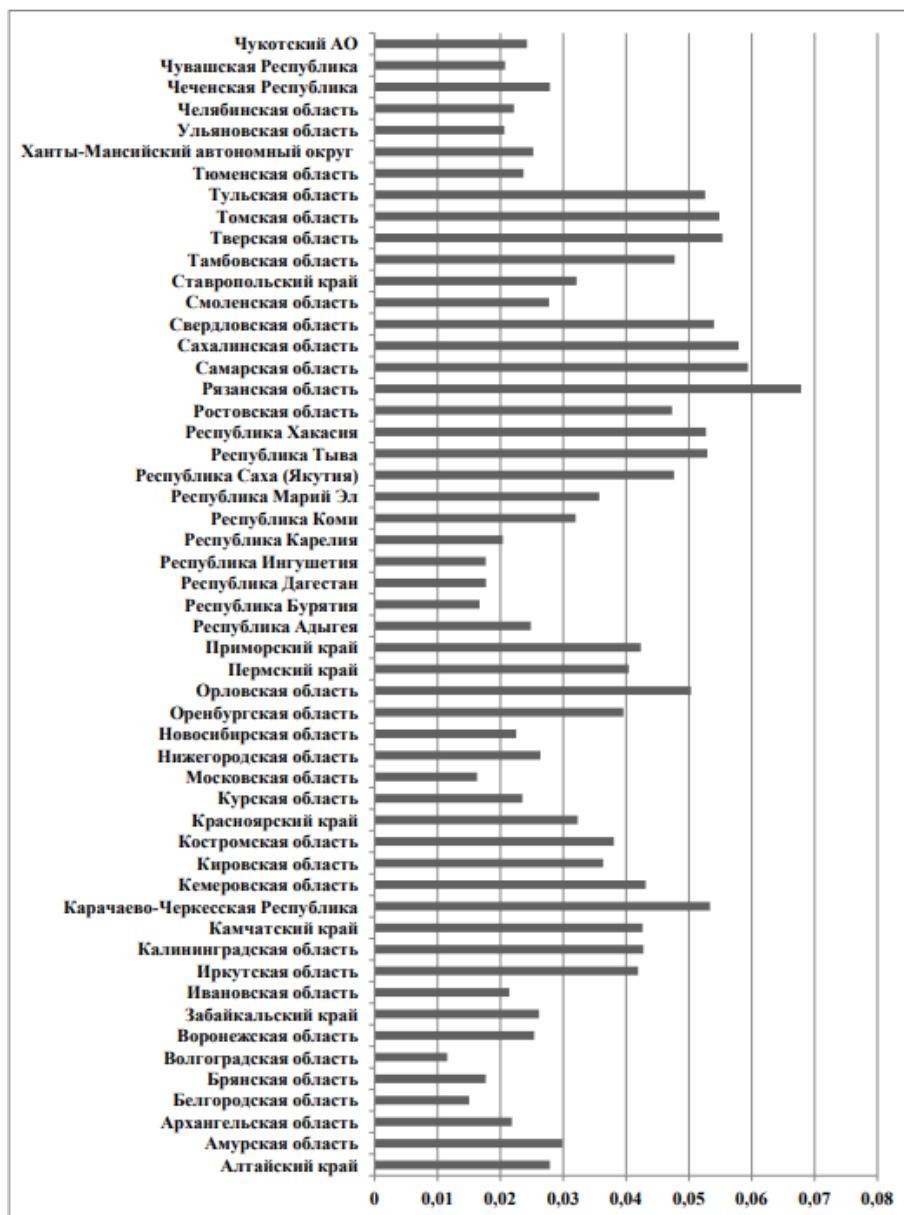


Рис. 2. Среднее значение ввода жилых помещений в малых городах, м² на одного жителя (по данным 2024 г.)

Fig. 2. Average value of housing construction in small towns, square meters per inhabitant (as of 2024)

Источники: Муниципальная статистика // Росстат. — URL : <https://rosstat.gov.ru>; «Муниципальная статистика России с 2005 года» // Росстат; обработка: «Если быть точным», 2025. — URL : <https://techno.st/datasets/bdmo> (дата обращения: 02.02.2026).

лых городах даже выше. Как видно из рисунка, в преобладающем количестве малых городов обеспеченность жильём населения хуже, чем в среднем по региону. Усреднённое значение этого показателя по всей выборке малых городов составляет около 60% от общей площади всех жилых помещений.

Более низкая обеспеченность жильём жителей малых городов во многом связана с более низким уровнем строительства жилья. По данным исследователей, чтобы городские жители не испытывали трудности в жилье, должно ежегодно вводиться около 1 м² жилой площади на душу населения. Это рекомендуемое значение соблюдается не всегда даже в крупных городах. В малых городах картина совсем удручающая. По данным 2024 г. этот показатель в среднем по всей выборке составлял 0,03 м². При этом ниже среднего значения этот показатель наблюдается в 1 / 3 городов (рис. 2).

Среди причин недостаточного строительства нового жилья можно выделить невысокий платёжеспособный спрос. Объясняется это вероятнее всего отсутствием перспектив в экономическом развитии и благоустройстве малых городов, и связанными с этим тенденциями миграции населения из малых городов в более крупные. Среди причин можно также выделить, как правило, и более низкие доходы населения малого города, что также, безусловно, взаимосвязано с уровнем экономического развития малых городов. Более низкий уровень средней заработной платы по сравнению со средней по региону является типичным в старопромышленных городах европейской и уральской частей страны, а также в южных регионах России. Здесь особо следует выделить области Смоленскую, Тамбовскую и Свердловскую, республики Дагестан и Ингушетию, Ставропольский край, где уровень средней заработной платы по данным 2024 г. был на 35–55% ниже, чем в среднем по региону, где располагается город (рис. 3).

Сопоставление среднегодовой стоимости одного м² в малых городах в сравнении со средними значениями по региону демонстрирует более низкую стоимость

на первичном рынке жилья. Только у 10% городов в исследуемой совокупности цены на первичном рынке жилья были на уровне среднего по региону. Это, например, Новодвинск (Архангельская область), Кохма (Ивановская область), Котельнич (Кировская область), Зима (Иркутская область). А у 5% в исследуемой совокупности городских округов цены на первичном рынке жилья были выше, чем в среднем по региону, в том числе в городах Пионерский, Мамоново и Светлогорск (Калининградская область), Кыштым (Челябинская область). Низкие объёмы строительства жилья и, как правило, более низкие доходы населения обуславливают снижение возможности горожан малого города по улучшению жилищных условий. Рассчитанный показатель количества лет необходимых для приобретения жилья в новостройке площадью 50 м² у жителей малых городов представлен на рис. 4.

Согласно расчётам, в среднем по всей исследуемой совокупности малых городов при существующем уровне заработной платы необходимо 6,7 лет для приобретения жилья площадью 50 м². Следует также отметить, что значение этого показателя варьирует от 2,7 лет в Пермском крае (Горнозаводск) до 10 лет — в Алтайском крае (Алейск). В целом, более доступно жилье в новостройках для жителей Пермского, Приморского и Забайкальского краёв, Оренбургской и Архангельской областей, а наиболее недоступно — Самарской, Ростовской, Нижегородской, Воронежской областей и Алтайского края. Вместе с тем ситуация в малых городах даже в пределах одного субъекта РФ весьма неоднозначна. И наличие жилья не выступает единственным критерием для решения о выборе места жительства. На выбор места жительства в значительной мере оказывает влияние благоустройство городской среды, наличие социальной, транспортной и торговой инфраструктур.

Для оценки этого критерия в малых городах был проведён анализ индекса качества городской среды, который представляет собой цифровое значение (в баллах)

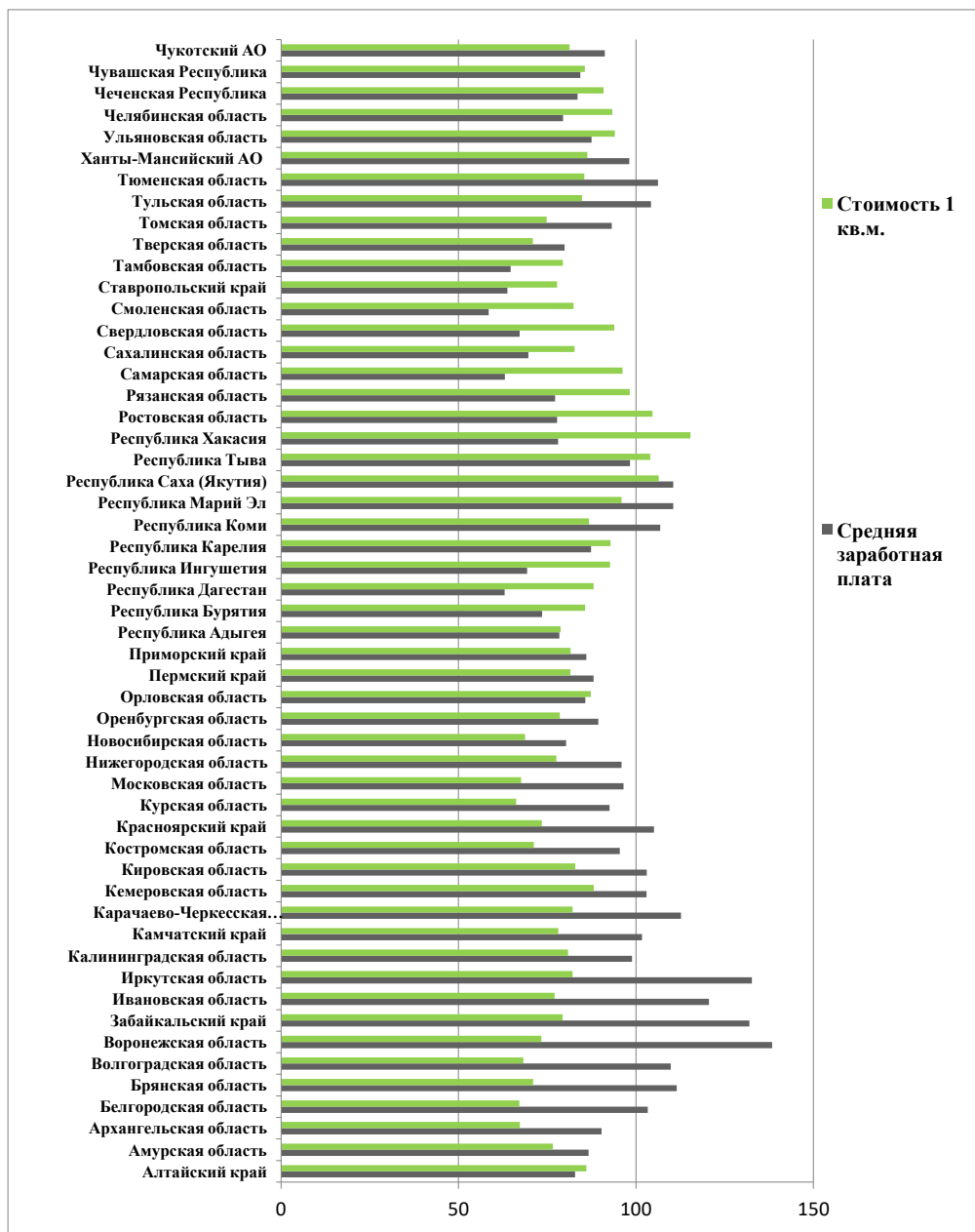


Рис. 3. Показатели средней заработной платы, стоимости 1 м² жилой площади в % к среднерегиональным значениям (по данным 2024 г.)

Fig. 3. Average wages and the cost of 1 square meter of living space as a percentage of regional values (as of 2024)

Источники: Муниципальная статистика // Росстат. — URL : <https://rosstat.gov.ru>; «Муниципальная статистика России с 2005 года» // Росстат; обработка: «Если быть точным», 2025. — URL : <https://techno.st/datasets/bdmo> (дата обращения: 02.02.2026).

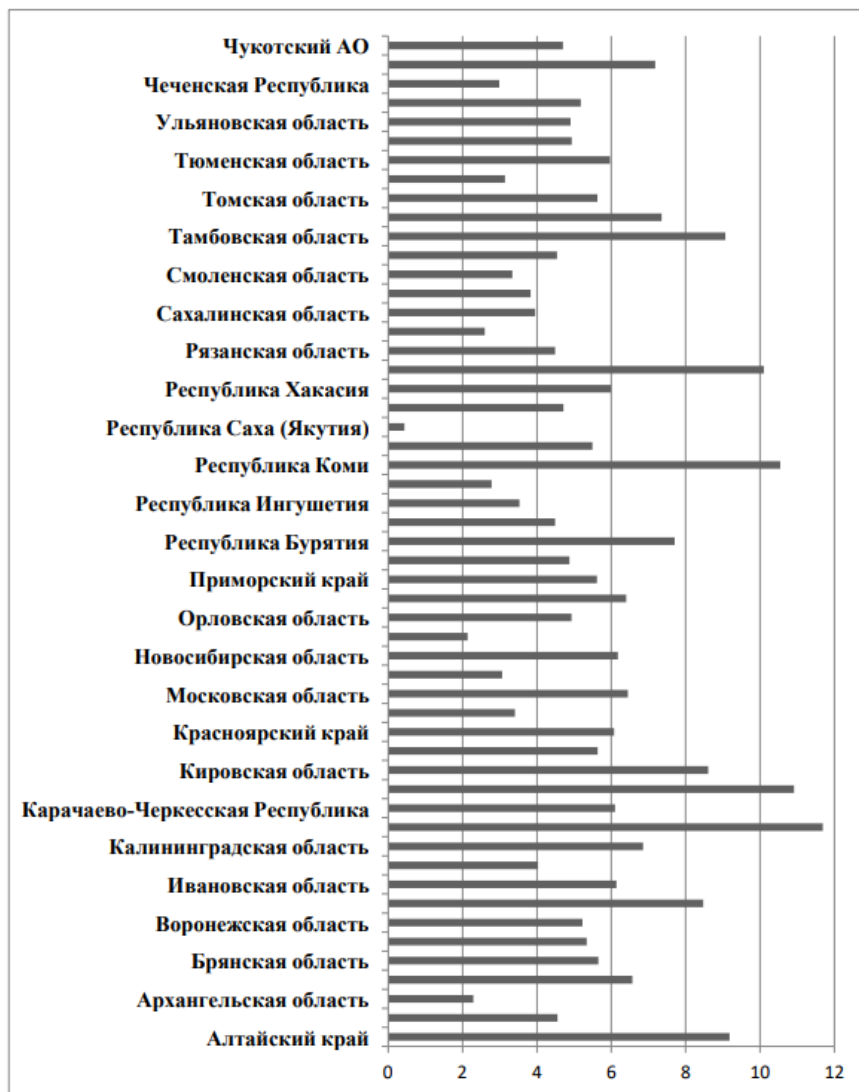


Рис. 4. Среднее число лет для приобретения жилого помещения площадью 50 м² при существующих уровнях цен на первичном рынке жилья и средней заработной платы (по данным за 2024 г.)

Fig. 4. Average number of years required to purchase a 50-square-meter living space at current prices in the primary housing market and average wages as of 2024)

Источники: Муниципальная статистика // Росстат. — URL : <https://rosstat.gov.ru>; «Муниципальная статистика России с 2005 года» // Росстат; обработка: «Если быть точным», 2025. — URL : <https://tochno.st/datasets/bdmo> (дата обращения: 02.02.2026).

состояния городской среды, полученное в результате комплексной оценки количественных индикаторов, характеризующих уровень комфорта проживания на соответствующей территории. В перечне индикаторов включаются: доля населения, проживающая в аварийном жилье; доля жилого фонда, обеспеченного централизованными услугами; разнообразие жилой застройки; разнообразие услуг в жилой застройке; загруженность дорог; доля озеленённых территорий и другое — всего 36 индикаторов. На рис. 5 представлены показатели индекса качества городской среды в малых городах с разной численностью населения по данным за 2024 год.

Среднее значение индекса качества городской среды по данным за 2024 г. в малых городах было на уровне 212 баллов (справочно: Москва — индекс 312)³. Среди малых городов наиболее высокие значения индекса качества городской среды были у городов: Зеленоградск (Калининградская область, индекс 292), Руза (Московская область, индекс 282), Суздаль (Владимирская область, индекс 277). Наиболее низкие значения отмечались у городов Балей (Забайкальский край, индекс 144) и Макушино (Курганская область, индекс 157). На общем фоне малые города не отличаются по значению индекса качества городской сре-

ды от средних и крупных городов. Можно предположить, что на повышение значения индекса в малых городах могли повлиять показатели, которые в малом городе априори отличаются от ситуации в среднем, а тем более в крупном городе (например, уровень озеленения, состояние зелёных насаждений, загруженность дорог, количество дорожно-транспортных происшествий).

Выводы

По результатам проведённого исследования можно сделать следующие выводы.

1. Общей тенденцией в малых городах России можно считать более низкий уровень обеспеченности благоустроенным жильём, что свидетельствует о низком уровне удовлетворения потребностей в благоустроенном жилье даже по сравнению со средними значениями по региону. Обращают на себя внимание низкие объёмы ввода жилых помещений (в среднем это около 0,03 м² на одного человека), что значительно ниже рекомендуемых значений. В совокупности с более низкими зарплатами, даже при условии, что цены на первичном рынке жилья, как правило, ниже средних цен по региону, возможности улучшения жилищных условий населением малого города крайне низки (ниже, чем в среднем по региону).

2. Как правило, в малых городах наблюдаются высокие значения условного пока-

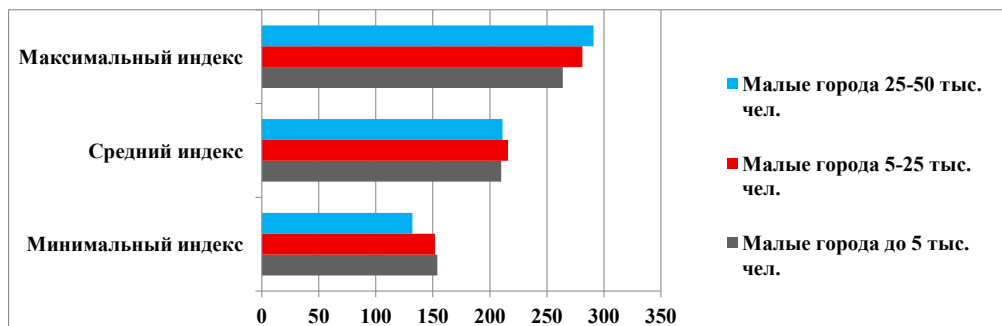


Рис. 5. Индекс качества городской среды в малых городах России (по данным 2024 г.)

Fig. 5. Urban Environment Quality Index in small towns (as of 2024)

Источник: Индекс качества городской среды 2024. — URL : <https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/424619/> (дата обращения: 02.02.2026).

зателя необходимого времени приобретения жилья на первичном рынке. При среднем значении около 7 лет, в более чем 18% малых городов значение этого показателя выше. Качество городской среды в малых городах соответствует средним значениям в средних и крупных городах.

3. Неоднородность ситуации по показателям обеспеченности жильём, ввода жилья в эксплуатацию, средней заработной платы и средней стоимости 1 м² жилой площади, скорее всего, говорит о возможном влиянии локальных факторов и принадлежности малого города к определённому типу (старопромышленный город, транспортный узел, исторический центр, курортный город, районный центр). Региональные факторы и факторы местного характера обуславливают различия в уровне социально-экономического развития и влияют на темпы экономического развития территории и уровень жизни населения (в первую очередь доходы).

4. Преобладание низкого уровня удовлетворения потребности в благоустроенном жилье и влияние специфических факторов, обусловленных, как правило, более низким уровнем социально-экономического развития, актуализирует необходимость выде-

ления проблемы улучшения жилищных условий населения в малых городах в отдельную категорию. Для успешного решения этой проблемы, на наш взгляд, необходимо проведение дополнительных исследований по дифференциации малых городов, объединение их в группы по общим признакам. Такими признаками могут служить экономические и социально-демографические: уровень социально-экономического развития, тип города по экономической специализации, численность и динамика населения и другие.

5. Произведённая дифференциация малых городов и объединение их в отдельные группы должна позволять делать суждения по поводу возможностей развития традиционных и нетрадиционных отраслей хозяйства, необходимой численности рабочей силы как фактора развития производства, строительства необходимого количества жилья и объектов социального и бытового обслуживания населения. В дальнейшем эта информация может быть использована для разработки федеральных и региональных программ социально-экономического развития, например, в рамках проектов «Малые города федерального значения» или «Малые города региона».

Литература и Интернет-источники

1. **Гусакова, Н.В.** Преимущества малоэтажного строительства как фактор повышения уровня и качества жизни населения / Н.В. Гусакова // BAIKAL RESEARCH JOURNAL. — 2024. — Т. 15. — № 1. — С. 173–180. DOI: 10.17150/2411-6262.2024.15(1).173-180; EDN: PAIRHK
2. **Симагин, Ю.А.** Демографические проблемы и обеспеченность жильём населения Дальнего Востока России / Ю.А. Симагин // Социальная динамика населения и человеческий потенциал. Материалы VII Международной научно-практической конференции (Москва, 26–27 июня 2025 г.). — Москва : Федеральный научно-исследовательский социологический центр РАН, 2025. — С. 188–190. EDN: ХТҮТТС
3. **Петрова, З. К.** Жилищная проблема России: отсутствие достойного жилья угрожает социальной и демографической безопасности России / З.К. Петрова // Фундаментальные, поисковые и прикладные исследования РААСН по научному обеспечению развития архитектуры, градостроительства и строительной отрасли Российской Федерации в 2020 году. Сборник научных трудов РААСН: в 2 томах. Т. 1. Российская академия архитектуры и строительных наук — Москва : АСВ, 2021. — С. 331–342. EDN: LJFGUI
4. **Смирнов, И.П.** Факторы пространственного роста малых городов Центральной России / И.П. Смирнов, П.С. Лебедев // Вестник Московского университета. Серия 5: География. — 2023. — Т. 78. — № 5. — С. 42–51. DOI: 10.55959/MSU0579-9414.5.78.5.5; EDN: DWMOGW
5. **Цыплакова, Е.Г.** Устойчивое развитие селитебных территорий исторических районов северных городов в рамках концепции адаптивного повторного использования / Е.Г. Цыплакова

- ва, Ю.Г. Янкевич, Н.К. Янкевич, Г.И. Синько // Инновации и инвестиции. — 2023. — № 4. — С. 339–342. EDN: MLRCBE
6. **Sousa, M.J.** Technology, governance, and a sustainability model for small and medium-sized towns in Europe / M.J. Sousa, P.M. Melé, J.M. Gómez // Sustainability. — 2020. — Т. 12. — № 3. — Статья № 884. DOI: 10.3390/su12030884; EDN: QSYQJD
7. **Máté, É.** Exploring the different ways of small-town development in Central and Eastern Europe / É. Máté, A. Trócsányi // Journal for Geography. — 2025. — Vol. 20. — No. 2. — P. 1–10. DOI: 10.18690/rg.20.2.5637; EDN: YPRABP
8. **Vîlcea C.** Does Shrinking Population in Small Towns Equal Economic and Social Decline? A Romanian Perspective / C. Vîlcea, L. Popescu, A. Clincea // Urban Science. — 2024. — Vol. 8. — No. 2. — P. 60. DOI: 10.3390/urbansci8020060; EDN: EVYBSR
9. **Симагин, Ю.А.** Доступность собственного жилья в Москве для жителей регионов России / Ю.А. Симагин, Д.Д. Муртузалиева, И.Н. Ванькина // Доходы, расходы и сбережения населения России: тенденции и перспективы. Материалы IX Международной научно-практической конференции (Москва, 28 ноября 2023 г.). — Москва : Федеральный научно-исследовательский социологический центр РАН, 2024. — С. 250–256. EDN: DWWOWC
10. **Максимова, И.В.** Демографическая ситуация в малых городских округах России / И.В. Максимова, Ю.А. Симагин // Народонаселение. — 2025. — Т. 28. — № 3. — С. 4–16. DOI: 10.24412/1561-7785-2025-3-4-16; EDN: YXSHRN

Сведения об авторах:

Максимова Ирина Васильевна, д.э.н., доцент, Волгоградский институт управления — филиал РАНХиГС, Волгоград, Россия.

Контактная информация: e-mail: maksimova-iv@ranepa.ru; ORCID: 0000-0001-9028-2942; РИНЦ SPIN-код: 2274–8721.

Симагин Юрий Алексеевич, к.геогр.н., доцент, ведущий научный сотрудник, ИСЭПН ФНИСЦ РАН, Москва, Россия.

Контактная информация: e-mail: yas63@yandex.ru; ORCID: 0000-0001-8392-8645; РИНЦ SPIN-код: 5881–6084.

DOI: 10.24412/1561-7785-2026-3-226-238

PROBLEMS OF HOUSING PROVISION OF POPULATION IN SMALL TOWNS OF RUSSIA

Irina V. Maksimova¹, Yury A. Simagin²

¹*Volgograd Institute of Management — branch of RANEPa*

(8 Gagarin str., Volgograd, Russia, 400066)

²*ISESP FCTAS RAS*

(24 / 35, building 5, Krzhizhanovskogo str., Moscow, Russia, 117218)

For citation:

Maksimova I.V., Simagin Yu. A. Problems of housing provision of population in small towns of Russia. *Narodonaselenie [Population]*. 2026. Vol. 29. No. 3. P. 226–238. DOI: 10.24412/1561-7785-2026-3-226-238 (in Russ.)

Abstract. Implementation of the state programs to improve the standards and quality of life for Russians is a complex and multifaceted task. One of the conditions for solving this task is to improve the quality of meeting the population's needs for affordable and comfortable housing. The problem of improving housing conditions is particularly acute in small towns in Russia, which are inferior to medium-sized and large cities in terms of socio-economic development. The presence of important

social and economic functions of small towns makes it necessary to consider the problem of improving housing conditions in small towns as a separate category. Research shows that housing problem in small towns is not unique to Russia with its vast territories, but also to smaller countries in Central and Eastern Europe. In foreign practice, construction in small towns is considered as a development factor, since it contributes not only to growth of human capital, but also to economic well-being and national security of the country. Analysis of the level of satisfaction with housing conditions in small towns in Russia has shown that, compared to the average values in the Federation subjects where small towns are located, the main indicators of housing provision, commissioning of new housing, and possibility of purchasing new housing are somewhat lower. However, small towns in Russia do not lag behind medium-sized and large cities in terms of the quality of urban environment. The conducted study has allowed the authors to conclude that additional research is needed to differentiate small towns and identify specific groups with similar problems in territorial development, which can be used in development of federal and regional socio-economic programs, within the projects «Small Towns with Federal Status» and «Small Towns with Regional Status».

Keywords: small towns, affordable and comfortable housing, quality of life, housing provision, housing construction.

References and Internet sources

1. Gusakova N.V. Preimushchestva maloetazhnogo stroitel'stva kak faktor povysheniya urovnya ikachestva zhizni naseleniya [Advantages of low-rise construction as a factor in increasing life standards of the population]. *Baikal Research Journal*. 2024. Vol. 15. No. 1. P. 173–180. DOI: 10.17150/2411-6262.2024.15(1).173-180 (in Russ.)
2. Simagin Yu. A. Demograficheskiye problemy i obespechennost' zhil'yom naseleniya Dal'nego Vostoka Rossii [Demographic problems and housing provision of the population of the Russian Far East] *Sotsial'naya dinamika naseleniya i chelovecheskiy potentsial. Materialy 7 Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferentsii* (Moskva, 26–27 iyunya 2025 g.) [Social Dynamics of the Population and Human Potential. Proceedings of the VII international scientific and practical conference (Moscow, June 26–27, 2025)]. Moscow. Federal'nyy nauchno-issledovatel'skiy sotsiologicheskii tsentr RAN [FCTAS RAS]. 2025. P. 188–190. (in Russ.)
3. Petrova Z.K. Zhilishchnaya problema Rossii: otsutstviye dostojnogo zhil'ya ugrozhaet sotsial'noj i demograficheskoy bezopasnosti Rossii [Housing problem in Russia: The lack of decent housing threatens Russia's social and demographic security]. *Fundamental'nyye, poiskovyye i prikladnyye issledovaniya RAASN po nauchnomu obespecheniyu razvitiya arkhitektury, gradostroitel'stva i stroitel'noy otrasli Rossiyskoy Federatsii v 2020 godu. Sbornik nauchnykh trudov RAASN* [Fundamental, Exploratory and Applied Research of the Russian Academy of Architecture and Construction Sciences on Scientific Support for Development of Architecture, Urban Construction and Construction Industry of the Russian Federation in 2020. Vol. I]. Moscow. Rossijskaya akademiya arkhitektury i stroitel'nykh nauk. [Russian Academy of Architecture and Construction Sciences]. 2021. P. 331–342. (in Russ.)
4. Smirnov I.P., Lebedev P.S. Faktory prostranstvennogo rosta malykh gorodov tsentralnoj Rossii [Factors of the spatial growth of small cities in Central Russia]. *Vestnik Moskovskogo universiteta. Seriya 5. Geografiya*. [Moscow University Geography Bulletin]. 2023. Vol. 78. No. 5. P. 42–51. (in Russ.)
5. Tsypalakova E.G., Yankevich Yu.G., Yankevich N.K., Sinko G.I. Ustoychivoye razvitiye selitebnykh territoriy istoricheskikh rayonov severnykh gorodov v ramkakh kontseptsii adaptivnogo povtornogo ispol'zovaniya [Sustainable development of residential areas of historical districts of northern cities within the framework of the concept of adaptive reuse]. *Innovatsii i investitsii* [Innovation and Investment]. 2023. No. 4. P. 339–342. (in Russ.)
6. Sousa M.J., Melé P.M., Gómez J.M. Technology, governance, and a sustainability model for small and medium-sized towns in Europe. *Sustainability*. 2020. Vol. 12. No. 3. P. 1–15. DOI: 10.3390/su12030884
7. Máté É., Trócsányi A. Exploring the different ways of small-town development in Central and Eastern Europe. *Journal for Geography*. 2025. Vol. 20. No. 2. P. 1–10. DOI: 10.18690/rg.20.2.5637

8. Vîlcea C., Popescu L., Clincea A. Does shrinking population in small towns equal economic and social decline? A Romanian perspective. *Urban Science*. 2024. Vol. 8. No. 2. P. 60–67. DOI: 10.3390/urbansci8020060
9. Simagin Yu. A., Murtuzaliev D. D., Vankina I. N. Dostupnost' sobstvennogo zhil'ya v Moskve dlya zhitelej regionov Rossii [Affordability of own housing in Moscow for residents of Russian regions]. Dokhody, raskhody i sberezheniya naseleniya Rossii: tendentsii i perspektivy. Materialy 9 Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferentsii (Moskva, 28 noyabrya 2023 g.) [*Incomes, Expenditures and Savings of the Russian Population of: Trends and Prospects*. Proceedings of the IX international research and practical conference (Moscow, November 28, 2023)]. Moscow. Federal'nyj nauchno-issledovatel'skij sotsiologicheskij tsentr RAN [FCTAS RAS]. 2024. P. 250–256. (in Russ.)
10. Maksimova I. V., Simagin Yu. A. Demograficheskaya situatsiya v malykh gorodskikh okrugakh Rossii [Demographic situation in small urban districts of Russia]. *Narodonaselenie [Population]*. 2025. Vol. 28. No 3. P. 4–16. DOI: 10.24412/1561-7785-2025-3-4-16 (in Russ.)

Information about the authors:

Maksimova Irina Vasilievna, Doctor of Economics, Associate Professor, Volgograd Institute of Management – branch of RANEPa, Volgograd, Russia.

Contact information: e-mail: maksimova-iv@ranepa.ru; ORCID ID: 0000-0001-9028-2942; Elibrary SPIN-code: 2274-8721.

Simagin Yury Alekseyevich, Candidate of Geography, Associate Professor, Leading Researcher, ISESP FCTAS RAS, Moscow, Russia.

Contact information: e-mail: yas63@yandex.ru; ORCID: 0000-0001-8392-8645; Elibrary SPIN-code: 5881-6084.

Статья поступила в редакцию 05.02.2026, утверждена 20.08.2026, опубликована 30.09.2026.