

RU

Малоэтажное строительство как фактор сохранения социокультурного ландшафта Кавказских Минеральных Вод

Антюшин М. В.

Аннотация. Цель исследования – изучение влияния малоэтажного строительства на сохранение социокультурного ландшафта эколого-курортного региона Кавказских Минеральных Вод в условиях нарастающего градостроительного давления. В статье изучен процесс взаимосвязи и взаимного влияния инвестиционного спроса, стимулирующего экстенсивное уплотнение высотной застройки в исторических центрах городов-курортов, и необходимости защиты хрупкой социокультурной среды агломерации, ее гидрогеологического режима. Проведен сравнительный анализ многоэтажного и малоэтажного форматов жилищного строительства по критериям антропогенной нагрузки, рисков для горно-санитарных зон, экономической модели, требований к инфраструктуре; проанализированы статистика ввода жилья за 2019-2024 гг. и два репрезентативных региональных кейса (градостроительный совет в Железноводске, мастер-план Пятигорска). Научная новизна заключается в предложенном автором методологическом подходе к планированию институционального перехода от стихийного освоения территорий к плановому созданию экологических малоэтажных кластеров, которые интегрируются в единый социокультурный каркас агломерации, а также в разработке механизма, синхронизирующего жесткие высотные моратории с инструментами экономической компенсации (целевым субсидированием экологических проектов) и обязательным курортным дизайн-кодом. В результате установлено, что многоэтажная застройка противоречит специфике курортных территорий, тогда как малоэтажное строительство служит «локомотивом» строительной отрасли и одновременно инструментом разгрузки исторических «ядер» городов. Сформулированы рекомендации по законодательному закреплению «нулевого роста» этажности в курортных «ядрах», субсидированию экологичного строительства, внедрению архитектурного кода с применением локальных природных материалов. Материалы статьи могут быть полезны органам градостроительного регулирования, строительным компаниям, исследователям в области устойчивого развития курортных территорий.

EN

Low-rise construction as a factor in preserving the socio-cultural landscape of the Caucasian Mineral Waters

M. V. Antyushin

Abstract. The aim of the research is to study the impact of low-rise construction on the preservation of the socio-cultural landscape of the ecological and resort region of the Caucasian Mineral Waters under conditions of increasing urban planning pressure. The article examines the process of interconnection and mutual influence between investment demand, which stimulates extensive densification of high-rise construction in the historical centers of resort cities, and the need to protect the fragile socio-cultural environment of the agglomeration and its hydrogeological regime. A comparative analysis of multi-story and low-rise housing construction formats is carried out according to the criteria of anthropogenic load, risks to mining and sanitary zones, economic models, and infrastructure requirements; housing commissioning statistics for 2019-2024 and two representative regional cases (the urban planning council in Zheleznovodsk, the master plan of Pyatigorsk) are analyzed. The scientific novelty lies in the author's proposed methodological approach to planning the institutional transition from spontaneous territorial development to the planned creation of ecological low-rise clusters integrated into the unified socio-cultural framework of the agglomeration, as well as in developing a mechanism that synchronizes strict height moratoria with

economic compensation tools (targeted subsidization of eco-friendly projects) and a mandatory resort design code. As a result, it was established that multi-story construction contradicts the specifics of resort territories, whereas low-rise construction serves as a "locomotive" of the construction industry and simultaneously as a tool for relieving the historical "cores" of cities. Recommendations are formulated on the legislative consolidation of "zero growth" in building height within resort "cores," the subsidization of eco-friendly construction, and the introduction of an architectural code using local natural materials. The materials of the article can be useful for urban planning regulation authorities, construction companies, and researchers in the field of sustainable development of resort territories.

Введение

Кавказские Минеральные Воды (КМВ) исторически формировались как уникальная эколого-курортная агломерация. Ее специфика детерминирована как наличием богатейшей гидроминеральной базы, так и неповторимой социокультурной средой, которая вобрала в себя лучшие традиции отечественной и европейской курортной архитектуры XIX-XX столетий (Антюшин, 2025; Жердев, 2024; Чемоданов, 2024). В последние десятилетия анализируемый регион столкнулся с беспрецедентным градостроительным давлением. Форсированные темпы урбанизации, стимулируемые инвестиционным спросом на недвижимость, привели к экспансии многоэтажной застройки в курортных зонах. Как представляется, подобный вектор пространственного развития несет в себе фундаментальные риски для самого существования бальнеологического кластера. Высокая плотность населения и сопутствующая ей маятниковая миграция (регулярные трудовые поездки жителей из спальных районов и смежных поселений в исторические курортные центры) существенно увеличивают антропогенную нагрузку на уязвимые экосистемы региона. Конкретика этой уязвимости объясняется рисками прямого нарушения гидрогеологического режима формирования минеральных источников. При этом, как отмечают исследователи, из-за возросших автотранспортных потоков доля вредных выбросов в атмосферу КМВ уже достигает порядка 80% от общего объема загрязнений. И это неизбежно ведет к истощению гидроминеральных ресурсов вкупе с разрушением аутентичного архитектурного облика городов-курортов (Евсеева, Рудь, Першин, 2012; Кавказская правда, 2023).

Вследствие этого важно отметить, что в текущих макроэкономических реалиях назрела острая потребность в пересмотре доминирующей градостроительной парадигмы в пользу системного развития малоэтажного строительства. По сути, этот формат, который включает в себя индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), таунхаусы, малоформатные экологические кварталы, является не стандартной архитектурной альтернативой, а ключевым экономическим фактором устойчивого развития КМВ (Манухина, Горский, 2024). В отличие от высотных жилых комплексов, подавляющих историческую застройку, перекрывающих потоки азрации курортных парков, нарушающих визуальные связи с природным рельефом гор-лакколитов, малоэтажная архитектура способна органично интегрироваться в среду, сохраняя человеческий масштаб и эстетику курорта (Банцеровва, Сорокина, 2023).

Впрочем, декларируемый переход к экстенсивной малоэтажной модели неизбежно требует глубокого осмысления экономических механизмов ее практической реализации. Возникает закономерный вопрос: каким образом обеспечить рентабельность строительных проектов в условиях дефицита свободных земель без наращивания плотности застройки? Ответ на обозначенный вызов требует междисциплинарного подхода, в котором совмещаются инструментарий экономики недвижимости, урбанистики, экологии. В данной статье делается попытка восполнить существующий пробел в академическом дискурсе – предлагается разносторонний анализ малоэтажного строительства как стратегического инструмента защиты КМВ.

Актуальность темы определяется активным развитием территорий Кавказских Минеральных Вод, которое сопровождается интенсификацией строительной деятельности и повышенным вниманием к качеству формируемой среды. В этих условиях особую значимость приобретает поиск градостроительных и архитектурных решений, обеспечивающих сохранение социокультурной специфики региона, его исторически сложившегося облика и рекреационного потенциала.

Для достижения указанной ранее цели необходимо решить следующие задачи:

- раскрыть сущность и преимущества малоэтажного формата жилищного строительства применительно к курортным территориям;
- провести сравнительный анализ влияния многоэтажной и малоэтажной застройки на социокультурный ландшафт и экосистемы КМВ;
- проанализировать статистические тенденции ввода жилья и репрезентативные региональные кейсы градостроительной практики;
- разработать комплекс институциональных и экономических рекомендаций по развитию малоэтажного строительства в регионе КМВ.

В работе использована методика, которая обусловлена поставленными задачами исследования. Метод контент-анализа научных работ, систематизация, синтез применялись с целью изучения теоретической базы и обобщения подходов к развитию гражданского строительства. Сравнительный (компаративный) анализ применен для того, чтобы сопоставить влияние многоэтажного и малоэтажного форматов застройки на социокультурный ландшафт, экосистемы, горно-санитарные зоны КМВ. Благодаря статистическому анализу удалось оценить тенденции и структуру ввода жилья в Ставропольском крае за 2019-2024 гг. Метод кейс-стади

использовался для рассмотрения репрезентативных региональных градостроительных практик на примерах Железноводска и Пятигорска. Историко-сравнительный подход дал возможность учесть специфику формирования бальнеологического кластера и уникальных архитектурных традиций курортов. Пространственно-градостроительный применялся при разработке институциональных и экономических рекомендаций по развитию территорий. В совокупности это дало возможность уточнить взаимосвязь между развитием малоэтажного строительства и сохранением социокультурной среды региона.

Теоретическую базу исследования составляют работы, в которых малоэтажное строительство рассматривается через историко-архитектурный, градостроительный, экологический, управленческий ракурсы в контексте сохранения социокультурного ландшафта Кавказских Минеральных Вод. Так, М. В. Антюшин (2025) и А. А. Жердев (2024) анализируют культурные традиции архитектурной застройки региона и нюансы формирования уникального облика курортных городов. Н. Ю. Ботвинева, В. В. Браткова, А. А. Давтян (2025), а также Р. С. Чемоданов (2024) исследуют особенности градоформирования и пространственного развития городов Кавминвод. А. М. Гусаков, И. Г. Выродова, В. В. Кононенко, М. С. Мхоян, Д. В. Кебко, Р. В. Раджабов, В. А. Косенков (2024) и Г. В. Михеев (2025) рассматривают малоэтажное строительство в качестве инструментария пространственного развития и улучшения городской среды.

Современные тенденции гражданского строительства и законодательного регулирования индивидуального жилищного строительства, включая «зеленые» стандарты, представлены в работах В. В. Гурьева и С. И. Яхкинд (2022), а также Л. А. Манухиной и С. В. Горского (2024). Принципы сохранения историко-культурного ландшафта курортных городов обоснованы О. Л. Банцеровой и В. О. Сорокиной (2023). К. Э. Муқанбет, У. Б. Каныбек, Б. Акматканов, У. А. Арысланбек (2022), а также С. В. Тertiца и П. И. Суханова (2024) акцентируют внимание на экологических и энергоэффективных аспектах исследуемого типа застройки.

Статистические и аналитические материалы содержательно дополняют научные изыскания информацией о динамике жилищного строительства, экологической нагрузке на курорты, региональной градостроительной политике (Кавказская правда; Вечерний Ставрополь; РБК Кавказ; Информационное агентство «Победа 26»; Вестник Строительного комплекса).

Выбор перечисленных публикаций аргументируется тем, что они отражают историко-культурные, экологические, социально-экономические аспекты развития территории Кавказских Минеральных Вод. Вместе с тем в литературе сохраняются пробелы, связанные с недостаточным исследованием влияния современных практик малоэтажной застройки на сохранение социокультурного ландшафта и туристско-рекреационного потенциала региона.

Практическая значимость исследования состоит в том, что предложенные рекомендации по высотному регулированию, экономическому стимулированию «зеленого» строительства и внедрению курортного архитектурного кода могут быть использованы органами государственной власти Ставропольского края и местного самоуправления городов-курортов при актуализации мастер-планов агломерации КМВ, а также строительными организациями при проектировании экологичных малоэтажных кварталов.

Обсуждение и результаты

Сперва видится целесообразным раскрытие сущности малоэтажного формата. Основной задачей жилищной политики государства является формирование рынка жилой недвижимости, доступного для всех категорий населения, с учетом их реальных потребностей и возможностей. Рынок жилой недвижимости представляется центральным звеном всей рыночной экономики страны. В структуре рынка можно выделить два сегмента: многоэтажное и малоэтажное жилье. Во всем мире естественным жильем считаются малоэтажные дома. В России они были такими до развития панельного домостроения. В генеральных планах застройки городов приоритетными становятся зоны многоэтажного строительства, а малоэтажное строительство рассматривается как нерентабельное для инвесторов. Кроме того, законы, строительные нормы и правила (СНиПы), государственные стандарты (ГОСТы), оставшиеся с советского периода, разработаны под многоэтажное строительство жилой недвижимости (Евсеева, Рудь, Першин, 2012; Результаты 2024-го, 2025). Как подчеркивают В. В. Гурьев и С. И. Яхкинд (2022), для городов с численностью населения 50-250 тыс. жителей возведение уже 25-этажных зданий является чрезмерным и разрушает сложившуюся визуальную среду, тогда как малоэтажная застройка 2-5 этажей должна стать приоритетной для малых городских поселений и отдельных районов.

Основными видами малоэтажной жилой застройки являются:

- индивидуальное строительство коттеджей и малоэтажных жилых домов;
- комплексная малоэтажная жилая застройка.

Малоэтажное строительство обладает следующими преимуществами:

- характеризуется высокой адаптивностью к использованию инноваций;
- позволяет проектировать жилые здания с уникальными потребительскими характеристиками;
- требует гораздо меньше административных затрат на разрешительные процедуры;
- короткие сроки проектирования и строительства малоэтажных домов по сравнению с многоквартирными домами сокращают для инвесторов сроки возврата вложенных инвестиций;
- более гибкие и менее затратные технологии позволяют возводить жилую недвижимость на таких участках, где нерентабельно или нецелесообразно строительство многоэтажных домов;

- содержание и ремонт малоэтажной жилой недвижимости значительно дешевле, чем домов повышенной этажности;
- упрощенная процедура сдачи объекта строительства в эксплуатацию;
- соотношение недорогой стоимости строительства при сохранении высокого качества (Антюшин, 2025; Годовой объем..., 2025; Гусаков, Выродова, Кононенко и др., 2024).

Существенным подспорьем для развития сегмента служит и совершенствование законодательной базы: проект федерального закона о строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу и введение ГОСТ Р 71392-2024 на «зеленое» индивидуальное жилищное строительство создают правовую основу для роста рынка ИЖС (Манухина, Горский, 2024).

В современной экономике пространственного развития концепция социокультурного ландшафта занимает одно из центральных мест при анализе исторических территорий. Ландшафт рассматривается как сложный конструкт, в котором объединяются природные доминанты, архитектурное наследие, социальные практики. Применительно к КМВ он формировался под влиянием бальнеологической функции. Так, исторические здания создавались в нерасторжимой связи с уникальным природным окружением, что усиливало их эстетическое восприятие и формировало особый «силуэт» городов (Ботвинева, Браткова, Давтян, 2025; Тertiца, Суханова, 2024). В отличие от индустриальных центров, где экономическая эффективность диктует концентрацию ресурсов и уплотнение застройки, курортная экономика капитализирует экологическую чистоту и эстетику среды. Схожие выводы получены на материале курортных городов Южного берега Крыма: застройка территории высотными апартаментами нарушает стилистическое своеобразие ансамбля, создает визуальное «загрязнение» и ведет к утрате идентичности курортной зоны, тогда как принципы адаптации к ландшафту, сомасштабности новых зданий исторической этажности позволяют сохранить историко-культурный ландшафт (Банцерева, Сорокина, 2023).

Для наглядной демонстрации различий во влиянии форматов строительства на курортные территории был проведен компаративный анализ. Его результаты систематизированы в Таблице 1.

Таблица 1. Сравнение форматов жилищного строительства в курортных регионах (составлено на основе: Гусаков, Выродова, Кононенко и др., 2024; Михеев, 2025; Муқанбет, Каныбек, Акматканов и др., 2022)

Критерий	Многоэтажная застройка (МКД)	Малоэтажная застройка (включая ИЖС)
Влияние на социокультурную среду	Нарушает исторические панорамы; визуально доминирует над природным рельефом	Органично вписывается в среду. Сохраняет аутентичность, масштаб исторических кварталов
Антропогенная нагрузка на экосистему	Весьма высокая (локальная концентрация выхлопных газов, твердых коммунальных отходов)	Умеренная. Она равномерно распределена по территории агломерации
Риски для горно-санитарных зон	Высокая вероятность нарушения гидрогеологического режима образования минеральных вод	Низкие (при условии соблюдения современных экологических стандартов строительства)
Экономическая модель застройки	Максимизация краткосрочной прибыли с единицы площади	Долгосрочная капитализация за счет эксклюзивности, комфорта, экологического статуса
Требования к инфраструктуре	Пиковые локальные перегрузки инженерных сетей и транспортных артерий	Равномерное распределение нагрузки; широкие возможности внедрения автономных энергосистем

Исходя из представленных данных, уместно подчеркнуть, что многоэтажный формат пребывает в антагонистическом противоречии с целями сохранения рекреационного потенциала. Высотные доминанты неизбежно генерируют избыточную антропогенную нагрузку, которая, как отмечают исследователи, уже составляет порядка 80% от общих вредных выбросов в атмосферу КМВ из-за высоких автотранспортных потоков (Евсеева, Рудь, Першин, 2012).

Далее следует перейти к анализу статистической отчетности и региональных кейсов. Оценка статистической отчетности за последние годы указывает на существенную трансформацию структуры рынка недвижимости, что подтверждает дрейф потребительских предпочтений в сторону деурбанизации. В масштабах страны в 2024 году был зафиксирован беспрецедентный рост индивидуального жилищного строительства: из 107,8 170,8 млн кв. м общего объема введенного жилья на ИЖС пришлось рекордные 62,3 млн кв. м (170,8 миллионов..., 2025). Аналогичные, но еще более акцентированные тренды наблюдаются на региональном уровне.

В Ставропольском крае ввод жилья по итогам 2024 года достиг 1,9 млн кв. м, продемонстрировав рост на 5% к показателям предыдущего года. Примечательно, что 64% от этого объема (около 1,2 млн кв. м) обеспечили именно индивидуальные застройщики. А доля многоквартирных домов составила лишь 36%. В целом за период действия национального проекта с 2019 по 2024 год в регионе введено свыше 9,2 млн кв. м жилья (Результаты 2024-го, 2025; Годовой объем ввода..., 2025). Достоверность приведенных статистических данных обеспечивается их происхождением из официальной отчетности и крупных деловых изданий, а также сходимостью федеральных и региональных показателей. Эти факты дают возможность резюмировать, что малоэтажное строительство уже стало «локомотивом» строительной отрасли макрорегиона. Между тем без должной институциональной направляющей оно рискует превратиться в хаотичную субурбанизацию.

Для понимания глубины противоречий между инвестиционным спросом и экологическими императивами целесообразно рассмотреть два репрезентативных кейса, которые отражают текущую повестку КМВ.

Первый пример связан с институциональным разворотом – градостроительным советом в Железноводске (2024 г.). Проблема избыточной застройки была официально артикулирована на уровне исполнительной власти края. На заседании градостроительного совета губернатор региона поставил под сомнение необходимость

выполнения нормативов массового ввода жилья непосредственно в границах курортов, подчеркнув губительность антропогенной нагрузки для бальнеолечения. Главный архитектор края акцентировала внимание на концептуально новых подходах: приоритетном создании экологических кварталов и микрорайонов с применением строгих экологических норм вместо традиционных многоэтажных микрорайонов (На Кавминводах отдают приоритет..., 2019). Это событие фиксирует начало пересмотра доктрины градостроения сверху.

Второй кейс связан с пространственным конфликтом в историческом центре Пятигорска. Конфликт интересов ярко проявился при обсуждении нового мастер-плана развития КМВ. В документе предполагалось освоение свободных территорий за счет строительства жилья и объектов рекреации. В частности, на улице Теплосерной в Пятигорске, которая служит границей первой и второй зон горно-санитарной охраны, планировалось возведение крупного санатория «Горный Бриллиант». Местное архитектурное сообщество выступило с резкой критикой. Так, данная территория представляет собой участок ветхой исторической застройки с аварийной инженерной инфраструктурой, сбрасывающей стоки в реку Подкумок. Эксперты предложили альтернативную, более устойчивую модель: вместо уплотнения центра – отселить жителей ветхого фонда в новые малоэтажные эко-поселки на периферии. А освобожденные исторические площади ревитализировать исключительно под парковые зоны с реставрацией памятников архитектуры (Антропогенная нагрузка..., 2023). Описываемый подход наглядно иллюстрирует, как малоэтажное строительство способно выступать в качестве инструментария разгрузки исторических «ядер» городов.

Опираясь на проведенный анализ, представляется необходимым сформулировать комплекс рекомендаций (Таблица 2), которые ориентированы на гармонизацию строительного сектора и сохранение социокультурного ландшафта агломерации.

Таблица 2. Институциональные и экономические предложения по развитию малоэтажного строительства в регионе КМВ

Направление	Содержание и новизна	Решаемая проблема
Институциональное закрепление «нулевого роста» этажности	Переход от точечных ограничений к системному законодательному мораторию на возведение зданий выше 3-4 этажей в границах курортных «ядер» на уровне единого мастер-плана агломерации	Устранение юридических лазеек, которые позволяют через процедуры общественных слушаний легализовать повышение высотности объектов, наносящих визуальный и экологический ущерб
Экономическое стимулирование «зеленого» экостроительства	Разработка региональной модели проектного финансирования, в рамках которой предусматривается целевое субсидирование процентных ставок для застройщиков малоэтажных комплексов замкнутого цикла (с локальными системами очистки и автономной генерацией)	Компенсация выпадающих доходов инвестиционно-строительного сектора при вынужденном переходе от высокомаржинальной многоквартирной застройки к экстенсивным малоэтажным форматам
Внедрение обязательного «курортного архитектурного кода»	Интеграция в правила землепользования и застройки жестких требований к морфологии и фасадному оформлению новых объектов, включая безальтернативное использование локальных природных материалов (к примеру, травертина или машукского камня)	Ликвидация нарастающего архитектурного диссонанса и утраты аутентичного «гения места», спровоцированных массовой экспансией дешевых типовых строительных решений

Представленные в таблице меры формируют научно обоснованный механизм перехода рекреационных территорий к устойчивому развитию, органично сочетая рестриктивные, стимулирующие, регламентирующие инструменты.

Так, институциональное закрепление «нулевого роста» этажности через единый мастер-план агломерации устраняет правовые лазейки для точечной застройки и защищает уязвимую экологическую емкость курортов от переуплотнения. Поскольку отказ от высокомаржинальной многоэтажной застройки снижает инвестиционную привлекательность региона для застройщиков, автор логично предлагает компенсировать их выпадающие доходы через государственное субсидирование проектного финансирования. Привязка этих льгот к созданию автономной «зеленой» инфраструктуры замкнутого цикла дополнительно снижает критическую нагрузку на изношенные коммунальные сети курортов.

В свою очередь, строгий архитектурный код с обязательным применением локальных природных материалов нивелирует проблему визуального загрязнения среды, защищает аутентичный «гений места» от экспансии дешевых типовых решений. Одновременно стимулируется развитие местной промышленности строительных материалов.

В совокупности описанная концепция представляет собой сбалансированную модель управления, которая поможет преодолеть рыночные дисбалансы и гармонизировать коммерческие интересы бизнеса с необходимостью сохранения историко-экологического каркаса территории.

Как представляется, практическая имплементация предложенного комплекса мер способна кардинально скорректировать вектор пространственного развития курортной агломерации. По существу, изолированное применение исключительно запретительных градостроительных барьеров без создания адекватных механизмов экономической компенсации, вероятно, приведет к инвестиционной стагнации строительной отрасли региона. Впрочем, если синхронизировать высотные моратории с инструментами финансового поощрения, строгой эстетической регламентацией, малоэтажное строительство закономерно преобразуется из навязанного ограничения в высокорентабельный драйвер локальной экономики. Именно такой сбалансированный, мультидисциплинарный подход формирует надежный базис для защиты уязвимой природно-архитектурной среды. При этом открывается путь к долгосрочному устойчивому развитию дестинации.

Заключение

Проведенное исследование позволило подтвердить исходный тезис: малоэтажное строительство служит не просто одним из возможных форматов жилищной застройки, а безальтернативным императивом сохранения социокультурного ландшафта и уникальной биосферы Кавказских Минеральных Вод.

В ходе последовательного решения поставленных задач была раскрыта сущность малоэтажного формата, который включает ИЖС, таунхаусы, малоформатные экокварталы. Установлены его ключевые экономические и экологические преимущества. Было выявлено, что многоэтажная застройка противоречит специфике курортных территорий, поскольку она увеличивает антропогенную нагрузку, провоцирует транспортные коллапсы, перегружает изношенную инфраструктуру, ставит под угрозу гидрогеологический режим формирования минеральных источников.

Проведенный сравнительный анализ форматов застройки показал, что высотные здания нарушают исторические панорамы и гидрогеологический режим горно-санитарных зон. В противовес этому малоэтажная застройка органично интегрируется в ландшафт, равномерно распределяет антропогенную нагрузку, обеспечивает долгосрочную капитализацию за счет экологического статуса территории.

Наряду с этим оценка статистических данных и репрезентативных градостроительных практик на примере кейсов Железноводска и Пятигорска продемонстрировала самостоятельную перестройку строительного рынка. Однако без жесткого государственного регулирования данный процесс рискует вылиться в хаотичное разрастание пригородов с сопутствующими социальными и логистическими проблемами. Для нивелирования этих рисков разработаны институциональные и экономические рекомендации (внедрение законодательного моратория на высотную застройку в курортных «ядрах», целевое субсидирование экологичных малоэтажных проектов замкнутого цикла, обязательное применение курортного архитектурного кода с использованием локальных природных материалов).

Синергетический эффект от внедрения малоэтажной модели развития будет выражаться как в экологической стабилизации, так и в формировании премиального рекреационного продукта. Социокультурный ландшафт, освобожденный от визуального «шума» типовых высоток, восстановит свою историческую аутентичность. И это привлечет качественно новый сегмент требовательных туристов. Сохранение масштаба исторической застройки и гармонизация новых архитектурных форм с природным рельефом служит надежной инвестицией в символический капитал региона.

В качестве направлений дальнейших исследований целесообразно обозначить разработку методики расчета допустимой эколого-рекреационной емкости территорий КМВ, экономическое моделирование механизмов компенсации выпадающих доходов строительных компаний при высотных мораториях, апробацию курортного архитектурного кода на пилотных малоэтажных кварталах агломерации.

Материалы исследования | Research materials

1. Антропогенная нагрузка на курорты Кавминвод чрезвычайно высока // Кавказская правда. 2023. 17 июля. <https://kavpravda.ru/ekonomika/antropogennaya-nagruzka-na-kurorty-kavminvod-chrezvychajno-vysoka/>
2. На Кавминводах отдадут приоритет строительству малоэтажного жилья // Победа26. 2019. 15 мая. <https://pobeda26.ru/news/obshhestvo/2019-05-15/na-kavminvodah-otdadut-prioritet-stroitelstvu-maloetazhnogo-zhilya-165705>
3. Годовой объем ввода жилья на Ставрополье может достигнуть 3 млн кв. м // РБК Кавказ. 2025. 13 августа. <https://kavkaz.rbc.ru/kavkaz/freenews/689b6bee9a794724e8a1f5a2>
4. 170,8 миллионов квадратных метров недвижимости построено в 2024 году // Вестник Строительного комплекса. 2025. 31 января. <https://vestnikstroy.ru/articles/aktualno/170-8-millionov-kvadratnykh-metrov-nedvizhimosti-postroeno-v-2024-godu/>
5. Результаты 2024-го // Вечерний Ставрополь. 2025. 20 января. <https://vechorka.ru/article/rezultaty-2024-go>

Источники | References

1. Антюшин М. В. Историко-генетический анализ формирования архитектурных традиций малоэтажного строительства в городах Кавказских Минеральных Вод (XIX – начало XXI вв.) // Культура и цивилизация. 2025. Т. 15. № 6-1.
2. Банцорова О. Л., Сорокина В. О. Проблема сохранения существующего архитектурного и историко-культурного ландшафта курортных городов южного берега Крыма // Строительные материалы и изделия. 2023. Т. 6. № 1. <https://doi.org/10.58224/2618-7183-2023-6-1-18-28>
3. Ботвинева Н. Ю., Браткова В. В., Давтян А. А. Особенности стратегического управления в формировании имиджа города-курорта Пятигорска // Вестник экспертного совета. 2025. № 1 (40).
4. Гурьев В. В., Яхкинд С. И. Основные тенденции развития гражданского строительства на современном этапе // Academia. Архитектура и строительство. 2022. № 3. <https://doi.org/10.22337/2077-9038-2022-3-97-103>

5. Гусаков А. М., Выродова И. Г., Кононенко В. В., Мхоян М. С., Кебко Д. В., Раджабов Р. В., Косенков В. А. Перспективы развития малоэтажного строительства // Экономика и предпринимательство. 2024. № 10 (171). <https://doi.org/10.34925/EIP.2024.171.10.068>
6. Евсеева М. М., Рудь Н. Ю., Першин И. М. Экологическая обстановка на курорте Кавказские Минеральные Воды, способы ее контроля и улучшения // Вопросы курортологии, физиотерапии и лечебной физической культуры. 2012. Т. 89. № 5.
7. Жердев А. А. Отражение «своего Востока» в архитектуре Кавказских Минеральных Вод второй половины XIX – начала XX в. // Гришаевские чтения: материалы VI Международной научной конференции, посвященной памяти доктора исторических наук, профессора, заслуженного работника высшей школы Василия Васильевича Гришаева (г. Красноярск, 29-30 ноября 2023 г.). Красноярск, 2024.
8. Манухина Л. А., Горский С. В. Стратегические направления и перспективы развития рынка индивидуального жилищного строительства в России // Недвижимость: экономика, управление. 2024. № 3. <https://doi.org/10.22337/2073-8412-2024-3-46-50>
9. Михеев Г. В. Совершенствование управления строительством низкоэтажного жилья в рамках концепции пространственного развития регионов // Социально-экономический и гуманитарный журнал. 2025. № 3 (37). <https://doi.org/10.36718/2500-1825-2025-3-74-84>
10. Муқанбет К. Э., Каныбек У. Б., Акматканов Б., Арысланбек У. А. Теоретические анализы и энергоэффективные технологии в малоэтажном жилищном строительстве как фактор повышения качества строительства // Наука и инновационные технологии. 2022. № 4 (25). <https://doi.org/10.33942/sit042224>
11. Тертица С. В., Суханова П. И. Преимущества и перспективы развития экологического строительства в курортных городах Северного Кавказа // Кавказский диалог: сборник материалов XV Международной научно-практической конференции (г. Невинномысск, 25-30 ноября 2024 г.). Невинномысск, 2024.
12. Чемоданов Р. С. Городское пространство Кавказских Минеральных Вод как предмет научного изучения // Kavkaz-Forum. 2024. № 19 (26). <https://doi.org/10.46698/VNC.2024.26.19.005>

Информация об авторах | Author information



Антюшин Михаил Владимирович¹

¹ Московский университет «Синергия»



Mikhail Vladimirovich Antyushin¹

¹ Moscow University "Synergy"

¹ scaaryblack.kb@gmail.com

Информация о статье | About this article

Дата поступления рукописи (received): 21.07.2026; опубликовано online (published online): 07.09.2026.

Ключевые слова (keywords): социокультурный ландшафт; малоэтажная архитектура; курортная застройка; курортные экосистемы; архитектурный код; socio-cultural landscape; low-rise architecture; resort construction; resort ecosystems; architectural code.