

Научная статья

Original article

УДК 338.436.37

doi: https://doi.org/10.55186/2413046X_2026_11_5_68

edn: JRKFWT

**МНОГОКВАРТИРНОЕ И ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО: ГЛОБАЛЬНАЯ ТРАНСФОРМАЦИЯ И
ФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ**
**MULTI-APARTMENT AND INDIVIDUAL HOUSING CONSTRUCTION:
GLOBAL TRANSFORMATION AND FUNCTIONALITY**



Бунчиков Олег Николаевич, д.э.н., профессор, заведующий кафедрой экономики и товароведения ФГБОУ ВО Донской государственной аграрный университет; профессор кафедры инновационного менеджмента и предпринимательства, ФГБОУ ВО «Ростовский государственный экономический университет» (РИНХ), г. Ростов-на-Дону, E-mail: bunchikov.oleg@mail.ru

Михненко Татьяна Николаевна, к.э.н., доцент, заведующая кафедрой инновационного менеджмента и предпринимательства, ФГБОУ ВО Ростовский государственный экономический университет (РИНХ), г. Ростов-на-Дону, E-mail: mihnenkotn@mail.ru

Седых Юлия Анатольевна, к.э.н., доцент кафедры инновационного менеджмента и предпринимательства, ФГБОУ ВО Ростовский государственный экономический университет (РИНХ), г. Ростов-на-Дону, E-mail: serhides@mail.ru

Bunchikov Oleg Nikolaevich, Doctor of Economics, Professor, Head of the Department of Economics and Commodity Science at the Don State Agrarian

University; Professor of the Department of Innovative Management and Entrepreneurship at the Rostov State University of Economics (RINH), Rostov-on-Don, E-mail: bunchikov.oleg@mail.ru

Mikhnenko Tatiana Nikolaevna, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department innovation management and entrepreneurship, FGBOU VO Rostov State Economic University (RINH), Rostov-on-Don, E-mail: mihnenkotn@mail.ru

Sedykh Yulia Anatolyevna, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department innovation management and entrepreneurship, FGBOU VO Rostov State Economic University (RINH), Rostov-on-Don, E-mail: serhides@mail.ru

Аннотация. Статья посвящена оценке динамики показателей эффективности проводимой государством социально-ориентированной политики, по строительству комфортного, доступного и качественного жилого фонда для граждан нашей страны. Проведен анализ показателей ввода площадей жилого фонда как в городской, так и в сельской местности, а также на федеральном и региональном уровне. Проведена оценка динамики показателей строительства нового жилья как в целом Южного федерального округа, так и на уровне субъектов его составляющих.

Abstract. This article assesses the performance indicators of the state's socially oriented policy to build comfortable, affordable, and high-quality housing for citizens of our country. An analysis of housing supply indicators is conducted in both urban and rural areas, as well as at the federal and regional levels. The analysis also assesses the dynamics of new housing construction indicators for the Southern Federal District as a whole and for its constituent regions.

Ключевые слова: жилой фонд, сельская местность, многоквартирные дома, индивидуальное строительство, социально-ориентированная экономика, доступное жилье, население, благоустройство

Keywords: housing stock, rural areas, apartment buildings, individual construction, socially oriented economy, affordable housing, population, improvement

Динамичность, инновационность, стабильность, независимость и эффективность развития любого государства зависит прежде всего от его граждан, проживающих на его территории и осуществляющих свою трудовую деятельность[7].

Социально-ориентированный подход страны, предполагает, что во главу угла ставятся интересы его граждан, разрабатываются разного рода социальные программы для повышения комфортных условий и улучшения жизни россиян, где безусловно особое место занимает жилье[5].

В нашей стране выделяются довольно значительные средства не только на строительство нового жилья, как в городах, так и в сельской местности, но и для обустройства придомовой территории, - строительство парков, скверов и т.д[1].

По итогам 2024 года на территории нашей страны было введено почти 4,3 млрд. кв.метров нового жилья, что в сравнении с 2010 годом, на 33,0% или почти на 1,1 млрд. кв. метров больше (рисунок 1).

И восьми федеральных округов нашей страны, самая высокая положительная динамика отмечается в Центральном (1,2 млрд. кв. м), Приволжском (0,9 млрд. кв. м) и Южном (0,5 млрд. кв. м) федеральных округах[8].

В Южном ФО, за период с 2010 по 2024 годы, произошло увеличение строительства жилого фонда на треть (рисунок 2).

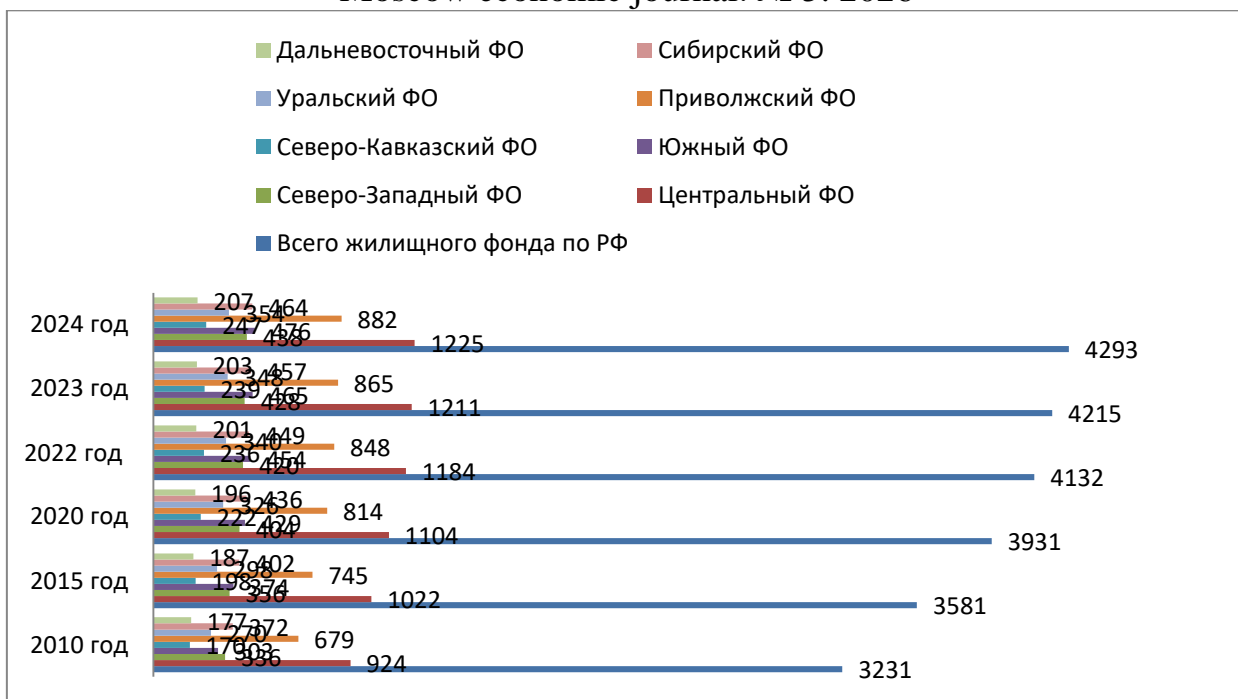


Рисунок 1. Площадь жилищного фонда в РФ, млн. кв. м.

Среди субъектов ЮФО, наибольший ввод жилья отмечается в Краснодарском крае, - 186,0 млн. кв. метров (+59,0% к уровню 2010 года), Ростовской области, - 120,0 млн. кв. метров (+30,4% к уровню 2010 года) и Волгоградской области, - 66,0 млн. кв. метров (+17,9% в сравнении с 2010 годом)[9].

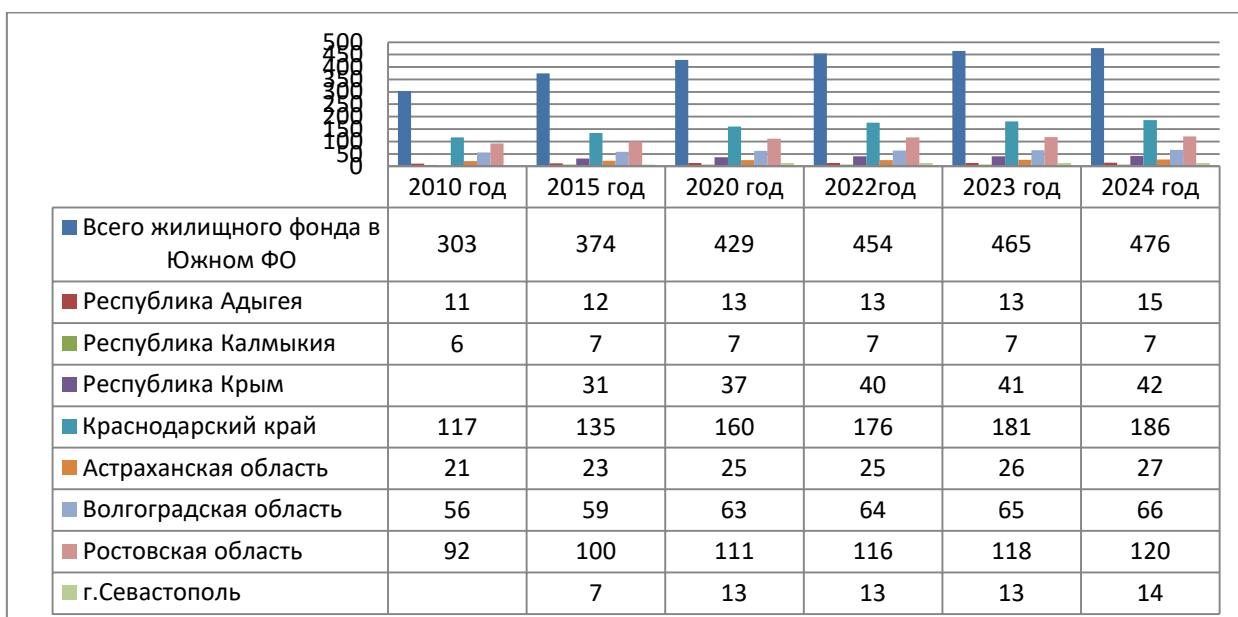


Рисунок 2. Площадь жилищного фонда в Южном ФО, млн. кв. м.

Жилой фонд в городах и на селе отличаются между собой.

В связи с дефицитом земель под строительство в городах, и их довольно высокой стоимостью, городское жилищное строительство представлено, как правило многоэтажным и многоквартирным жилым фондом, в то время, как в сельской местности, преобладает индивидуальное жилищное строительство, со своей приусадебной территорией[2,4].

В городах РФ прослеживается положительная и устойчивая динамика в жилищном строительстве, с 2,3 млрд. кв. метров в 2010 году, до почти 3,2 млрд. кв. метров в 2024 году, рост составил 39,1% (рисунок 3).

Среди федеральных округов, наибольший городской строительный жилищный, бум отмечается Центральном , - 0,9 млрд. кв. м, Приволжском, - 0,6 млрд. кв. м, и Северо-Западном, - 0,4 млрд. кв. м федеральных округах.

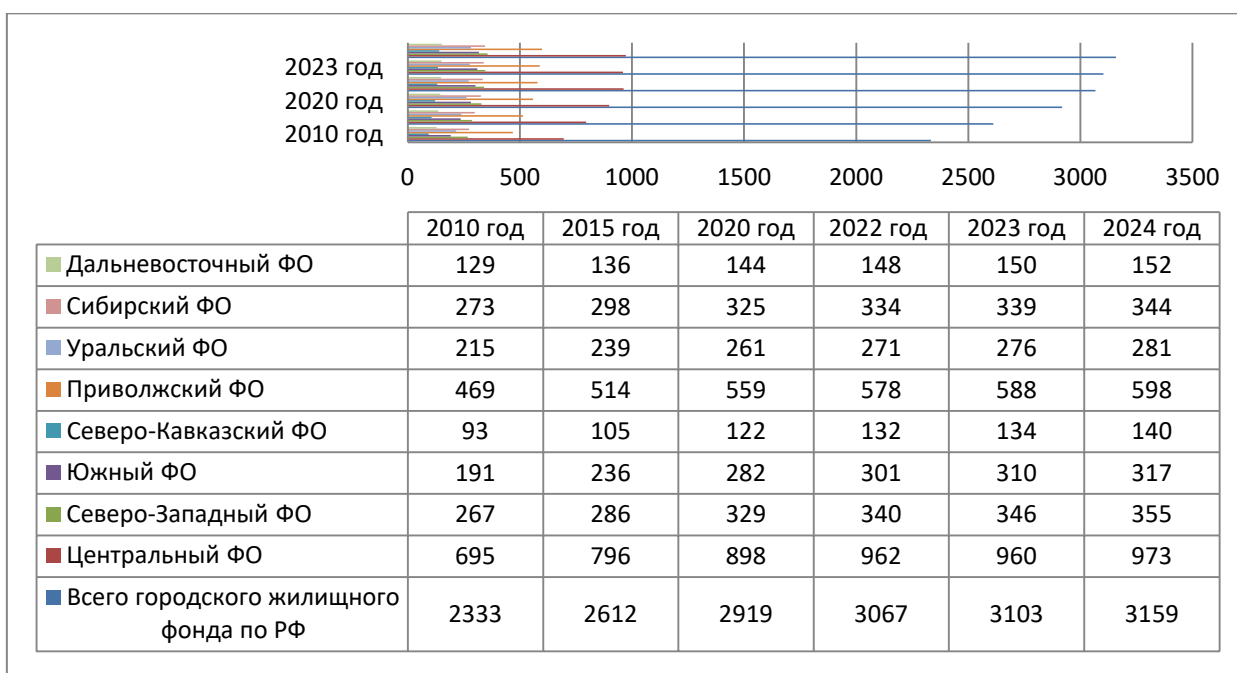


Рисунок 3. Площадь городского жилищного фонда в РФ, млн. кв. м.

Меньше всего городского жилья в нашей стране вводится в Северо-Кавказском, - 140,0 млн. кв. метров и Дальневосточном ФО, - 152 млн. кв. метров, хотя сохраняется и положительная динамика (рисунок 4).

Южный ФО занимает пятое место в стране по вводу в строй жилья в городах, - 317,0 млн. кв. метров (+66,0% к уровню 2010 года)[6].

Среди субъектов ЮФО, в 2024 году наиболее бурное строительство городского жилья наблюдается в Краснодарском крае, - 118,0 млн. кв. метров (+84,4% в сравнении с 2010 годом), Ростовской области, - 84,0 млн. кв. метров (+35,5% в сравнении с 2010 годом), и Волгоградской области, - 52,0 млн. кв. метров (+23,8% к уровню 2010 года).

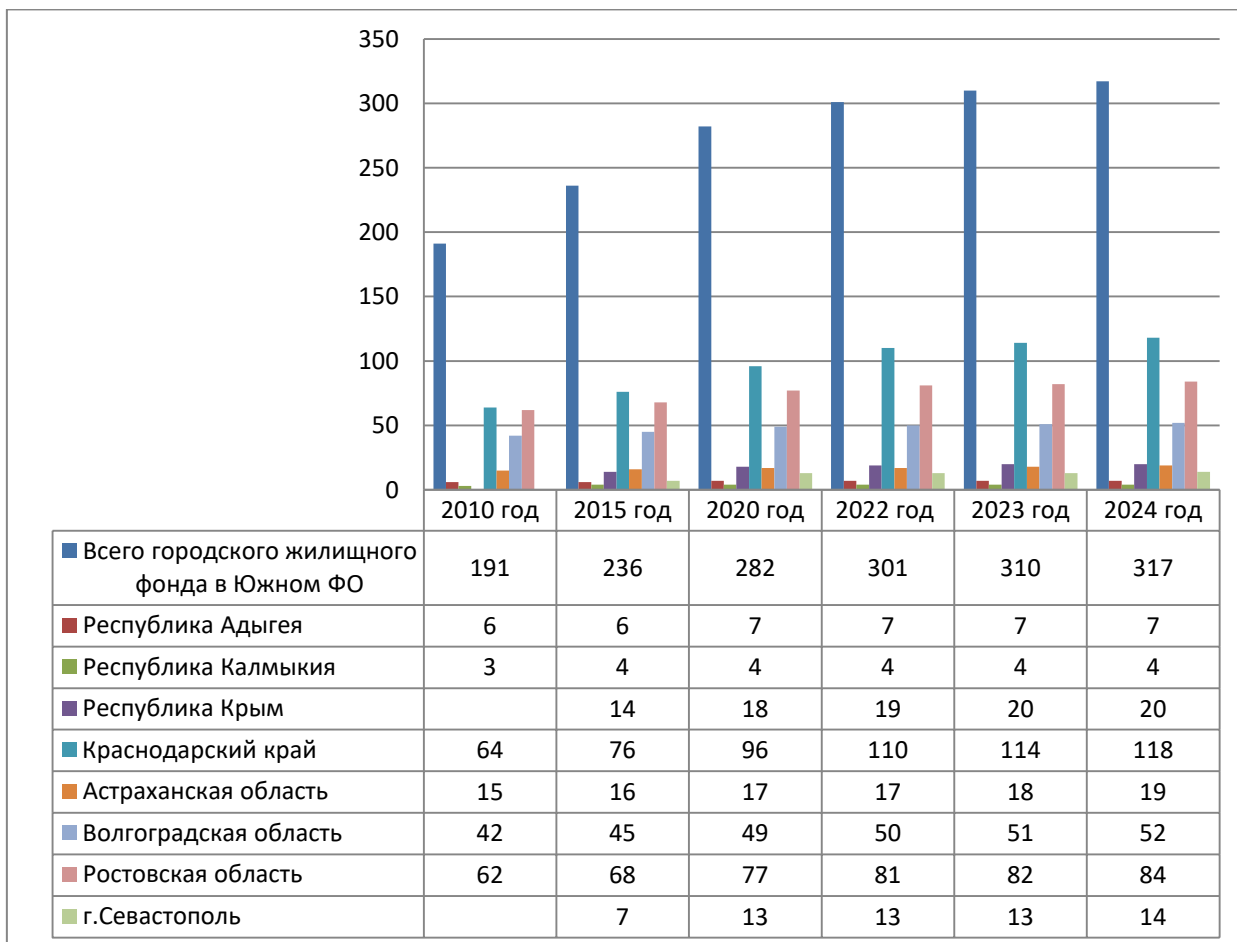


Рисунок 4. Площадь городского жилищного фонда в Южном ФО, млн. кв. м.

Положительная и устойчивая динамика наблюдается также и в строительстве сельского жилищного фонда в нашей стране (рисунок 5).

Анализ данных свидетельствует о том, что в 2024 году в сельской местности РФ было построено 1,1 млрд. кв. метров жилья (+26,3% к уровню 2010 года)[10].

На региональном уровне, больше всего на селе строится жилья в Приволжском, Центральном и Южном ФО, соответственно 285; 252 и 159 млн. кв. м.

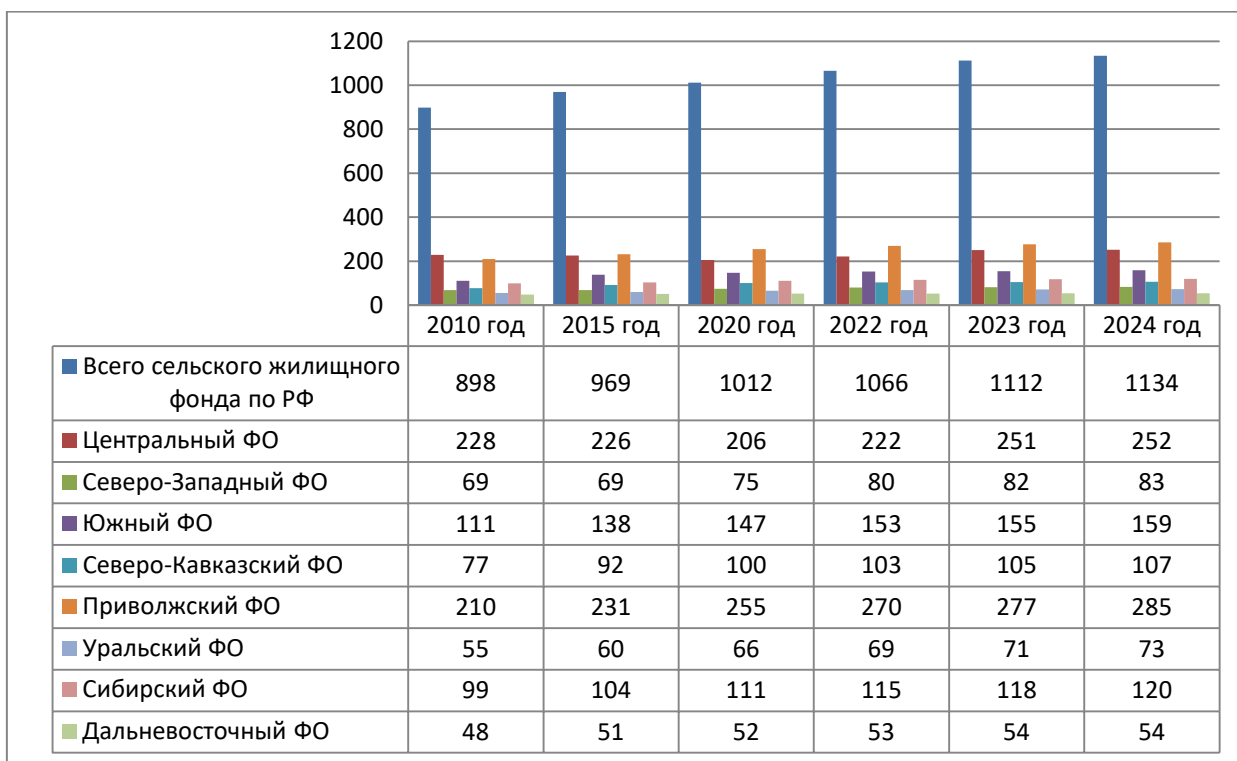


Рисунок 5. Площадь сельского жилищного фонда в РФ, млн. кв. м.

Среди субъектов ЮФО, (рисунок 6), наибольшее количество сельского жилья строится в Краснодарском крае, - 68,0 млн. кв. метров (+28,3% к уровню 2010 года), Ростовской области, - 36,0 млн. кв. метров (+20,0% к показателю 2010 года), и в Крыму, - 22,0 млн. кв. метров (+29,4% в сравнении с 2015 годом)[3].



Рисунок 6. Площадь сельского жилищного фонда в Южном ФО, млн. кв. м.

Анализ данных по динамике жилищного строительства на территории РФ, как на уровне городов, так и сельских поселений, а также на уровне государства и регионов, в целом свидетельствует об устойчивой и положительной динамике.

Список источников

1. Кухаренко, А. А. Сравнение социально-экономического состояния сельских районов Краснодарского края с другими муниципальными образованиями региона / А. А. Кухаренко, В. И. Гайдук, О. Н. Бунчиков // Актуальные направления научных исследований XXI века: теория и практика. – 2026. – Т. 14, № 1(73). – С. 121-132.
2. Бунчиков, О. Н. Инновационные инструменты управления малым бизнесом в аграрном секторе региона / О. Н. Бунчиков, В. М. Джуха, Н. Д. Родионова // Друкеровский вестник. – 2026. – № 1(69). – С. 280-290.
3. Бунчиков, О. Н. Жилищное строительство как одно из важнейших направлений социально - ориентированной стратегии развития государства / О. Н. Бунчиков, Т. Н. Михненко, Ю. А. Седых // Московский экономический журнал. – 2024. – Т. 9, № 6. – С. 155-168.

4. Эффективность управления основными фондами сельскохозяйственного назначения как основа результативности аграрного производства / О. Н. Бунчиков, А. Е. Воротынцев, В. Л. Брицын, М. С. Костюченко // Управление проектами в контексте стратегического развития экономики : Материалы VI Национальной научно-практической конференции, Краснодар, 04 апреля 2025 года. – Краснодар: ИП Алзидан М., 2025. – С. 112-114.
5. Юг России как гарант высокоэффективного аграрного производства в стране / О. Н. Бунчиков, Е. О. Бунчикова, Б. С. Осипов, К. К. Магомедова // Институциональные трансформации и устойчивое развитие экономики АПК в условиях глобальных изменений : Материалы IX международной научно-практической конференции, Краснодар, 13 ноября 2025 года. – Краснодар: ИП Алзидан М., 2025. – С. 199-202.
6. Бунчиков, О. Н. Аграрный менеджмент как локомотив формирования продовольственной безопасности страны / О. Н. Бунчиков, Т. Н. Михненко, Ю. А. Седых // Московский экономический журнал. – 2025. – Т. 10, № 1. – С. 23-32. – DOI 10.55186/2413046X_2025_10_1_2.
7. Воробьева, Ю. В. Эффективность функционирования регионального аграрного менеджмента в условиях импортозамещения: оценка деятельности и стратегические векторы развития / Ю. В. Воробьева, О. Н. Бунчиков // Инновационные пути решения актуальных проблем АПК России: Материалы всероссийской (национальной) научно-практической конференции. В 2-х томах, Персиановский, 20 декабря 2023 года. – Персиановский: Донской государственный аграрный университет, 2023. – С. 174-177.
8. Анализ деятельности аграрного предпринимательства в условиях цифровой экономики / О. Н. Бунчиков, В. М. Джуха, Е. В. Капелист, С. П. Ковылева // Экономика и политика в эпоху структурных институциональных изменений: Материалы VI Международной научно-практической конференции, Краснодар, 17 ноября 2022 года. – Краснодар: ФГБУ

"Российское энергетическое агентство" Минэнерго России Краснодарский ЦНТИ- филиал ФГБУ "РЭА" Минэнерго России, 2022. – С. 160-164.

9. Бунчиков, О. Н. Инновационная деятельность аграрных предприятий: анализ деятельности и стратегия развития / О. Н. Бунчиков, Т. Н. Михненко, Ю. А. Седых // Московский экономический журнал. – 2022. – Т. 7, № 11.

10. Бунчиков, О. Н. Эффективность аграрного менеджмента в условиях санкций: региональный аспект / О. Н. Бунчиков, К. Н. Бабичев // Московский экономический журнал. – 2026. – Т. 11, № 1. – С. 77-89.

References

1. Kukhareno, A. A. Comparison of the socio-economic state of rural areas of the Krasnodar Territory with other municipalities of the region / A. A. Kukhareno, V. I. Gaiduk, O. N. Bunchikov // Current areas of scientific research of the 21st century: theory and practice. - 2026. - Vol. 14, No. 1 (73). - P. 121-132.

2. Bunchikov, O. N. Innovative tools for small business management in the agricultural sector of the region / O. N. Bunchikov, V. M. Dzhukha, N. D. Rodionova // Drucker Bulletin. - 2026. - No. 1 (69). - P. 280-290. 3. Bunchikov, O. N. Housing construction as one of the most important areas of the socially-oriented development strategy of the state / O. N. Bunchikov, T. N. Mikhnenko, Yu. A. Sedykh // Moscow Economic Journal. - 2024. - Vol. 9, No. 6. - P. 155-168.

4. Efficiency of management of fixed assets for agricultural purposes as a basis for the effectiveness of agricultural production / O. N. Bunchikov, A. E. Vorotyntsev, V. L. Britsyn, M. S. Kostyuchenko // Project management in the context of strategic development of the economy: Proceedings of the VI National Scientific and Practical Conference, Krasnodar, April 4, 2025. - Krasnodar: IP Alzidan M., 2025. - P. 112-114.

5. The South of Russia as a Guarantor of Highly Efficient Agricultural Production in the Country / O. N. Bunchikov, E. O. Bunchikova, B. S. Osipov, K. K. Magomedova // Institutional Transformations and Sustainable Development of the Agricultural Economy in the Context of Global Changes: Proceedings of the IX

- Krasnodar: IP Alzidan M., 2025. - Pp. 199-202.

6. Bunchikov, O. N. Agricultural Management as a Driving Force for the Formation of the Country's Food Security / O. N. Bunchikov, T. N. Mikhnenko, Yu. A. Sedykh // Moscow Economic Journal. - 2025. - Vol. 10, No. 1. - Pp. 23-32. – DOI 10.55186/2413046X_2025_10_1_2.

7. Vorobyova, Yu. V. Efficiency of functioning of regional agricultural management in the context of import substitution: assessment of activities and strategic vectors of development / Yu. V. Vorobyova, O. N. Bunchikov // Innovative ways of solving urgent problems of the agro-industrial complex of Russia: Proceedings of the All-Russian (national) scientific and practical conference. In 2 volumes, Persianovsky, December 20, 2023. - Persianovsky: Don State Agrarian University, 2023. - P. 174-177.

8. Analysis of the activities of agricultural entrepreneurship in the context of the digital economy / O. N. Bunchikov, V. M. Dzhukha, E. V. Kapelist, S. P. Kovyleva // Economy and politics in the era of structural institutional changes: Proceedings of the VI International scientific and practical conference, Krasnodar, November 17, 2022. - Krasnodar: Federal State Budgetary Institution "Russian Energy Agency" of the Ministry of Energy of Russia Krasnodar Scientific and Technical Information Center - branch of the Federal State Budgetary Institution "REA" of the Ministry of Energy of Russia, 2022. - P. 160-164.

9. Bunchikov, O. N. Innovative activities of agricultural enterprises: analysis of activities and development strategy / O. N. Bunchikov, T. N. Mikhnenko, Yu. A. Sedykh // Moscow Economic Journal. - 2022. - Vol. 7, No. 11.

10. Bunchikov, O. N. Efficiency of agricultural management under sanctions: regional aspect / O. N. Bunchikov, K. N. Babichev // Moscow Economic Journal. - 2026. - Vol. 11, No. 1. - P. 77-89.

© Бунчиков О.Н., Михненко Т.Н., Седых Ю.А., 2026. Московский экономический журнал, 2026, № 5.