

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАЛИНИНГРАДСКОГО РЕГИОНА



Д. С. Рокина, студентка 4-го курса
e-mail: dasharokina01@gmail.com
ФГБОУ ВО «Калининградский государственный
технический университет»



П. Л. Корсакова, студентка 4-го курса
e-mail: korsakovapolina30@gmail.com
ФГБОУ ВО «Калининградский государственный
технический университет»

В. Б. Горбунова, канд. экон. наук, доц.
e-mail: viktoriya.gorbunova@klgtu.ru
ФГБОУ ВО «Калининградский государственный
технический университет»

В данной статье рассматриваются основные проблемы и перспективы развития рынка недвижимости в Калининградском регионе. Проведен анализ текущей ситуации на рынке жилья, выделены основные проблемы, с которыми сталкиваются участники рынка, предложены возможные направления развития. В статье также исследуются факторы, влияющие на спрос и предложение на жилье в регионе, особенности архитектурного наследия, а также потенциал для инновационных подходов к развитию рынка недвижимости.

***Ключевые слова:** рынок недвижимости, экономическая безопасность личности, угрозы, санкции, жилье, проблемы развития, перспективы развития, жилая недвижимость.*

ВВЕДЕНИЕ

В современных условиях уровень экономической безопасности региона оценивается по большому количеству различных компонентов [1], среди которых особое место занимают критерии обеспечения экономической безопасности населения. Потребность в жилище есть одна из экзистенциальных потребностей, по пирамиде Маслоу. Жилище должно обладать необходимыми качествами для нормальной жизнедеятельности современного человека. Российская действительность показывает, что ежегодно вводится в эксплуатацию жилье, которое не соответствует ныне действующим стандартам либо вовсе находится в аварийном состоянии [2, 3]. Эти факты становятся угрозами экономической безопасности личности, влияя на человеческий потенциал и развитие. Поэтому появляется необходимость развить государственную политику в сфере недвижимости и земельной политики, учитывая потребности современного человека. В данной работе авторами сделан упор на первичный и вторичный рынок жилья, так как именно он является одной из самых распространенных форм, используемых калининградскими жителями.

ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ

Объектом исследования является рынок недвижимости в Калининградском регионе.

ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ИССЛЕДОВАНИЯ

Цель работы – исследовать проблемы и перспективы развития рынка недвижимости в Калининградской области. Для достижения данной цели необходимо обозначить следующие задачи:

- проанализировать текущую ситуацию с рынком недвижимости;
- изучить меры государственной поддержки;
- определить факторы, которые влияют на рынок недвижимости Калининградского региона;
- прогнозировать перспективы для рынка недвижимости.

МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

В ходе написания работы использовались такие научные методы, как анализ, сравнение и обобщение.

РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Чтобы углубиться в вопрос развития рынка жилой недвижимости, необходимо рассмотреть его в рамках экономической безопасности региона и в рамках экономической безопасности личности.

На сегодняшний день в Калининграде более 143 домов находятся в аварийном состоянии, часть из них относится к немецким постройкам, часть – к советским, и размах в годах постройки составляет 45 лет (1936–1981 гг.). Это 1 199 квартир итоговой площадью 42 615 м² или 2 % от всего жилого фонда [4].

Для решения этой проблемы существует региональная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Калининградской области», которая планирует переселить 3 583 человек до конца 2025 г. – всего 196 квартир. На данный момент программа выполнена на 73 %, а с учетом того, что до ее завершения остался год, есть вероятность не успеть расселить жителей.

Кроме этого, есть и другие государственные программы доступного жилья: различные варианты льготных ипотек для молодых семей, IT-специалистов, программы реновации, национальный проект «Жилье и городская среда» и мероприятия «Обеспечение жильем молодых семей», программы «Доступное жилье».

Рассматривая рынок жилой недвижимости, нельзя не обратить внимание на те факторы, которые оказывают влияние, начиная с социально-экономических, заканчивая географическими факторами. Последние чрезвычайно важны для ситуации на рынке недвижимости Калининградского региона. Также одним из важных факторов, воздействующих на развитие рынка недвижимости, является инфраструктура. Она определяет темпы роста рынка недвижимости в целом, поскольку сейчас комфортабельность недвижимости оценивается не только со стороны внутреннего удобства, но и в отношении возможности быстрого доступа к благам, необходимым для жизни современного человека. Также играют роль нестабильная экономическая ситуация и повышение ставок по ипотечным кредитам.

В Калининградской области, регионе, окруженном европейскими странами, не имеющем сухопутных границ с остальной частью Российской Федерации, обладающем на данный момент высоким туристическим потенциалом, есть спрос на покупку недвижимости, однако не среди местных калининградцев. Экономическая зона в области – дополнительный фактор, способствующий развитию экономической ситуации в Калининградской области, а также инфраструктуры в целом.

Однако несмотря на такую тенденцию, необходимо рассмотреть основные ограничители рынка недвижимости.

В Калининградской области снизился спрос в нескольких сегментах недвижимости. По данным регионального управления Росреестра, за 2023 г. было заключено 9 732 договора участия в долевом строительстве (далее – ДДУ). Для сравнения: в 2021 г. их было 12 381, что

на 21 % больше, чем в 2023 г., а в 2022 г. ДДУ было меньше на 48,6 %, то есть 6 365 (таблица 1) [5].

Одной из причин такого падения служат санкции европейских стран, из-за чего усложнились логистические поставки материалов (в частности, цемента) и оборудования в регион.

Таблица 1 – Показатели участия в долевом строительстве в Калининградской области [5]

Год	Всего договоров долевого участия	% к предыдущему периоду	% к базисному году (2020)
2020	10 218	2,9	-
2021	12 381	21,2	21,2
2022	6 365	-48,6	-37,7
2023	9732	52,9	-4,8

Кроме этого, по мнению Кристины Подскребкиной, руководителя управления Росреэстра по Калининградской области, такая «международная ситуация также способствует снижению спроса покупателей недвижимости». В связи с этим за 8 месяцев 2023 г. в управлении зарегистрировали 17 499 сделок купли-продажи, в 2022 г. их было совершено 22 406 г., а в 2021 г. – 32 278. За анализируемый период падение составило 45,8 %.

На снижение спроса покупки недвижимости влияет и отсутствие финансовой возможности ее приобретения. Рассмотрим таблицу 2.

Таблица 2 – Соотношение цены на жилье на первичном и вторичном рынках и средней заработной платы в Калининградской области [5]

Год	Новостройки, руб/м ²	Вторичное жилье, руб/м ²	Дома, руб.	Заработная плата, руб.
2014	51 714	55 806	12 031 698	26 639
2015	57 012	62 461	8 550 101	28 262
2016	55 827	58 644	10 335 913	29 451
2017	54 668	55 228	15 678 150	30 580
2018	57 158	54 095	16 640 905	33 385
2019	66 535	55 185	10 854 479	35 637
2020	79 470	66 034	11 489 610	36 647
2021	55 995	89 790	17 044 177	41 563
2022	93 429	120 351	15 500 086	47 349
2023	108 883	116 457	12 827 287	54 674
2024	118 042	117 800	12 873 168	53 535

Согласно данным, приведенным в таблице 2, стоимость квадратного метра первичного жилья продолжает расти. Так, с 2021 по 2024 г. стоимость одного квадратного метра выросла на 62 047 руб., или на 110,8 %. Безусловно, к концу 2024 г. данное значение вырастет, как и по другим сегментам рынка.

В этом году произошло повышение ключевой ставки, это, как правило, оказывает сильное влияние на рынке недвижимости. Так, стремясь использовать возможность взять ипотечный кредит по старым процентам, покупатели пытаются сэкономить. Кроме этого, продавцы тоже реагируют на эти изменения, как правило, повышают цену на жилье. Олег

Перевалов, глава гильдии риелторов Калининграда, отмечал, что «местные жители также действовали по такому сценарию во второй половине августа, однако это не продолжалось долго». В конце августа действительно был всплеск, но он на рынке в целом никак не отразился. Чуть-чуть больше квартир было продано».

На сегодняшний день увеличение ключевой ставки не оказало значительного влияния. Многие продавцы повысили цены после повышения ставки, тем самым сузив круг потенциальных покупателей, так как покупатель не готов переплачивать и выбирает вариант дешевле.

Поднять стоимость жилья могут позволить владельцы объектов комфортного или бизнес-класса. Согласно данным, цены в данном сегменте выросли на 15 %. Также поднялись цены на объекты, где лучше местоположение (как правило, центры муниципалитетов), с развитой общественной инфраструктурой. В то время как менее привлекательные районы остаются на одном уровне или вовсе деградируют.

Рост инфляции также способствует изменению структуры продаж объектов недвижимости. Виден рост покупателей из следующих стран: Литва, Польша и Германия.

Доллар или евро укрепляется, а иностранные клиенты более охотно приобретают недвижимость в Калининградской области.

В Центробанке (далее – ЦБ) подчеркнули, что высокая ключевая ставка будет держаться достаточно длительный промежуток времени. Председатель ЦБ, Эльвира Набиуллина отмечала, что участники рынка недвижимости ожидают сценариев 2014 и 2022 гг., текущая ситуация отличается от предыдущих. До этого данная мера была использована для минимизации рисков для финансовой стабильности, а сейчас – из-за реализации инфляционных. Пока ЦБ не будет уверен в устойчивом характере замедления инфляции, ключевая ставка не снизится [6].

В Калининградской области очень много сданного, но не проданного жилья. Большая часть недвижимости рассчитана на покупателей из других регионов (Москва, Санкт-Петербург).

В регионе очень много непроданных квартир: дома введены в эксплуатацию, квартиры стоят. И этот объем готовых и непроданных квартир накапливается, нарастает. Эта ситуация не очень здоровая. Получается, что предложение продолжает накапливаться, спроса недостаточно, и это рано или поздно как-то повлияет на рынок. Сейчас предложения на первичном рынке в основном рассчитаны на покупателей из других регионов, однако количество приезжих сократилось в три раза

Рынок, безусловно, ориентирован на местных жителей и ожидает, что основным покупателем будет он, но уровень заработной платы не позволяет приобрести недвижимость (рисунок 1) [7].

В Калининградской области снижается доступность жилья. Среднестатистическая семья будет копить 7,8 лет на квартиру стоимостью 5,6 млн руб. В рейтинге 2022 г. доступность жилья была выше: тогда показатель составлял 7,2 [8].

В общем рейтинге Калининградская область заняла 62 место по доступности аренды жилья в России. Такие данные приводят эксперты РИА Новости. По этим данным, снимать жилье в 2023 г. могут 42,2 % семей в регионе, а покупать, соответственно, еще меньше.

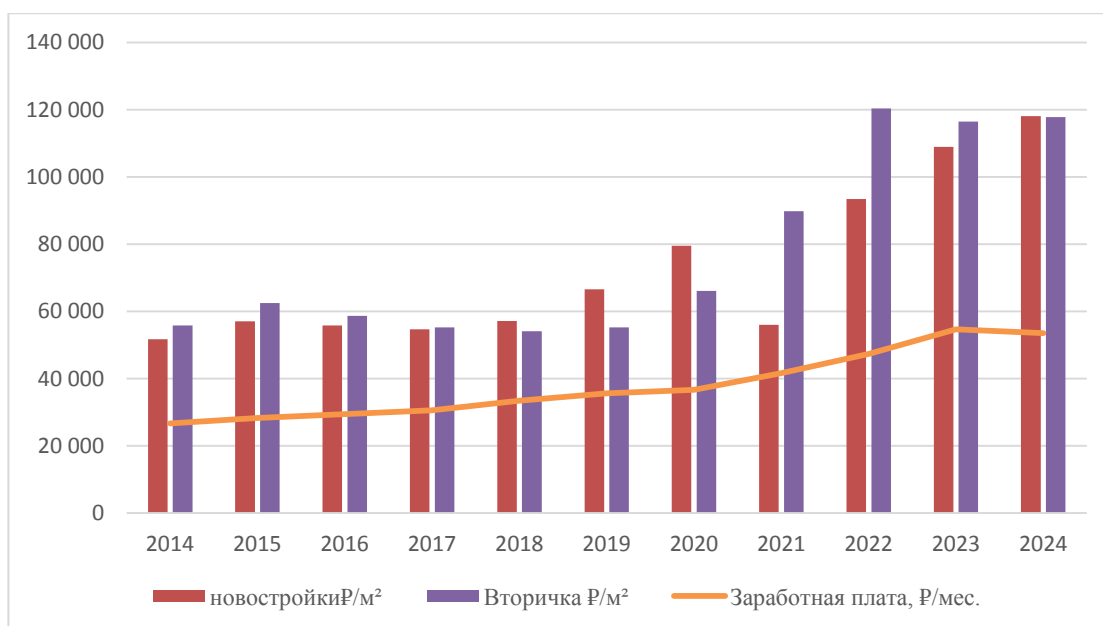


Рисунок 1 – Соотношение цены на жилье на первичном и вторичном рынках и средней заработной платы в Калининградской области за 2014-2024гг. [7]

В 2022 г. Калининградская область в рейтинге по доступности аренды жилья заняла 81 место из 85. Снимать квартиру могли только 19,5 % жителей региона [8]. Это говорит о том, что реализуемые меры положительно влияют, однако рост не настолько значительный, чтобы было обеспечено жильем все население.

Как сообщают в «РБК Калининград», не прибегая к ипотеке, житель области сможет позволить себе купить квартиру во вторичном фонде более чем через 12 лет при условии, что будет откладывать на жилье всю зарплату в 44,6 тысяч рублей [5].

Перспективы: ключевая ставка. По мнению российского экономиста Михаила Задорнова, в этом году успех или неуспех на рынке недвижимости определяла не сезонность, а ставка по ипотеке. Поскольку сейчас половина реальных кредитов выдается по госпрограммам, таким как семейная ипотека, и пока они продолжают, определенный спрос на новостройки будет. Но новые ставки по ипотеке – это уже 13-14 %. Ипотечный спрос будет сокращаться. Рынок переориентируется на «вторичку» во многих регионах.

В этом году ожидается замедление спроса на новое жилье и сдвиг покупок на вторичный рынок примерно на 20 %. Кроме того, важными направлениями развития жилищного сектора являются создание комфортной и безопасной среды для жизни, повышение энергоэффективности, проведение капитального ремонта и модернизации жилищного фонда, реновация аварийного жилья, своевременное переселение из аварийных домов, а также увеличение доступности жилья для населения и расширение жилищного фонда. Эти меры направлены на улучшение качества жилья и обеспечение жилищных потребностей населения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ситуация на рынке недвижимости в Калининградской области отличается от общей тенденции в стране. В данном регионе наблюдается накопление непроданного жилья, что может привести к негативным последствиям для рынка. Снижение доступности жилья, увеличение времени ожидания на покупку квартиры, а также сокращение приезжих покупателей из других регионов может стать проблемой для развития жилищного сектора.

Переориентация на вторичный рынок, улучшение качества жилья, создание комфортной среды для проживания и повышение обеспеченности населения жильем представляются ключевыми направлениями для улучшения ситуации на рынке недвижимости в Калининградской области.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Рокина, Д. С. Сравнительный подход к оценке экономической безопасности региона / Д. С. Рокина, А. А. Сырутович, В. Б. Горбунова // Вестник молодежной науки. – 2022. – № 3(35).
2. Проблемы экономической безопасности: новые глобальные вызовы и тенденции / Л. М. Анохин, Н. В. Анохина, О. Г. Аркадьева [и др.]. – Челябинск: Южно-Уральский государственный университет (национальный исследовательский университет), 2021. – 715 с.
3. О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015–2020 годы: Постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. № 1050.
4. Сайт общественного проекта «Дом ЖКХ» [Электронный ресурс]. URL: <https://dom.mingkh.ru/avarijnye/kaliningradskaaya-oblast/kaliningrad/>
5. Официальная страница медиахолдинга РБК [Электронный ресурс]. URL: <https://kaliningrad.rbc.ru/>
6. Новости Калининграда [Электронный ресурс]. URL: <https://m.newkaliningrad.ru/long/2023/09/29/24063487.html>
7. Сайт о недвижимости [Электронный ресурс]. URL: <https://rosrealt.ru/kaliningrad>
8. Главный новостной канал Калининграда и области [Электронный ресурс]. URL: <https://kgd.ru/news/society/item/106203-jekspert-v-kaliningradskoj-oblasti-ochen-mnogo-sdannogo-no-ne-prodannogo-zhilya/amp>

PROBLEMS AND PROSPECTS FOR THE DEVELOPMENT OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET IN THE KALININGRAD REGION

D. S. Rokina, 4rd year student
e-mail: dasharokina01@gmail.com
Kaliningrad State Technical University

P. L. Korsakova, 4rd year student
e-mail: korsakovapolina30@gmail.com
Kaliningrad State Technical University

V. B. Gorbunova, PhD, Associate Professor
e-mail: viktoriya.gorbunova@klgtu.ru
Kaliningrad State Technical University

This article discusses the main problems and prospects for the development of the real estate market in the Kaliningrad region. An analysis of the current situation in the housing market has been carried out, the main problems faced by market participants have been highlighted, and possible directions for development have been proposed. The article also examines the factors influencing the demand and supply of housing in the region, the features of the architectural heritage, as well as the potential for innovative approaches to the development of the real estate market.

Keywords: *real estate market, personal economic security, threats, sanctions, housing, development problems, development prospects, residential real estate.*