

Жилищное строительство в Калининградской области в 1991-2018 гг. Прогнозы на 2019-2024 гг. Демо-версия

Оглавление

Таблицы и диаграммы	2
РЕЗЮМЕ	7
1. Социально-экономическая характеристика Калининградской области.....	15
2. Строительная активность в Калининградской области.....	19
3. Сегментация строительного рынка Калининградской области	30
4. Рынок жилой недвижимости Калининградской области	34
5. Жилищное строительство в Калининградской области.....	38
6. Застройщики Калининградской области.....	49
7. Строящиеся жилые объекты в Калининградской области	53
8. Строительство жилья в районах и городах Калининградской области.....	60
9. Коттеджные поселки в Калининградской области.....	67
10. Стройматериалы в жилищном строительстве Калининградской области	71
11. Стоимость строительства жилья в Калининградской области	76
12. Цены на рынке жилой недвижимости Калининградской области	82
13. Ипотечное жилищное кредитование в Калининградской области	90
14. Общие тренды в жилищном строительстве России	95
15. Прогнозы жилищного строительства в России	100
16. Государственные программы в Калининградской области	121
17. Прогнозы жилищного строительства в Калининградской области	133
Информация об «Амикрон-консалтинг»	138

Аннотация

Исследование проведено в декабре 2018 г.

В отчете представлен ретроспективный анализ ситуации на рынке строительства и жилой недвижимости (в т.ч. загородной недвижимости), включая актуальные тренды, сформировавшиеся за последнее время.

Регион исследования: Калининградская область.

Период исследования: годовая динамика, включая данные за 2017 г. и предварительные (оперативные) данные за 2018 г., прогнозы до 2024 г.

Объем отчета: страниц – 138; содержит 64 таблицы, 61 диаграмму.

Пользователи. Обзор предназначен для профессионалов рынка, которым нужна максимально полная и оперативная информация о текущих трендах и прогнозах. Содержащаяся в отчете информация представляет интерес для строительных компаний, девелоперов, производителей стройматериалов, поставщиков оборудования и услуг, кредитных и банковских учреждений, государственных органов.

Содержание отчета. В исследовании представлена информация о строительной активности в 2017-2018 гг., включая оценку ситуации в отрасли с точки зрения игроков рынка; приведены данные об объемах и динамике жилищного строительства в крупнейших городах и в целом по региону; дана характеристика состояния рынка жилой недвижимости; представлены данные о динамике цен на жилье; приведены данные о ситуации на рынке ипотечного кредитования.

Информационная основа исследования – база данных «Амикрон-консалтинг», включающая в себя данные статистики, министерств и ведомств, аналитических и рейтинговых агентств, собственные расчеты и оценки.

Таблицы и диаграммы

Перечень таблиц

Табл. 1. Городское и сельское население Калининградской области в 2009-2017 гг.	15
Табл. 2. Основные социально-экономические показатели Калининградской области в 2018 г. (оперативные данные).....	16
Табл. 3. Валовой региональный продукт Калининградской области в 2004-2016 гг.	17
Табл. 4. Структура валового регионального продукта Калининградской области в 2016 г.	18
Табл. 5. Основные показатели строительной деятельности Калининградской области в 2017-2018 гг.	19
Табл. 6. Строительная активность в Калининградской области и в регионах Северо-Западного федерального округа в 2018 г.	20
Табл. 7. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство" в Калининградской области в 2005-2018 гг.	21
Табл. 8. Помесячная динамика объема строительных работ в Калининградской области в 2012-2018 гг.	22
Табл. 9. Динамика объема строительных работ в Калининградской области в сравнении с другими регионами Северо-Западного федерального округа в 2005-2018 гг.	23
Табл. 10. Факторы, ограничивающие производственную деятельность строительных организаций Калининградской области в 3 квартале 2018 г.	24
Табл. 11. Индекс предпринимательской уверенности в строительстве в Калининградской области в сравнении с другими регионами Северо-Западного федерального округа в 2010-2018 гг.	29
Табл. 12. Направления деятельности строительных организаций Калининградской области в сравнении с другими регионами Северо-Западного федерального округа во 2 квартале 2018 г.	31

Перечень диаграмм

Рис. 1. Численность постоянного населения Калининградской области в 1990-2017 гг. (на 1 января).....	15
Рис. 2. Отраслевая структура экономики Калининградской области в 2016 г.	18
Рис. 3. Динамика объема строительных работ в Калининградской области в 2005-2018 гг.	21
Рис. 4. Динамика объема строительных работ в Калининградской области по месяцам 2018 г.	22
Рис. 5. Обеспеченность строительных организаций Калининградской области финансированием и заказами по кварталам в 2011-2018 гг.	24
Рис. 6. Средний уровень использования производственных мощностей строительных организаций Калининградской области по кварталам 2010-2018 гг.	25
Рис. 7. Оценка экономической ситуации строительными организациями Калининградской области в 3 квартале 2018 г.	26
Рис. 8. Оценка деятельности строительными организациями Калининградской области в 3 квартале 2018 г.	26
Рис. 9. Оценка портфеля заказов строительными организациями Калининградской области по кварталам 2012-2018 гг.	27
Рис. 10. Оценка физического объема работ строительными организациями Калининградской области по кварталам 2012-2018 гг.	27
Рис. 11. Оценка численности занятых строительными организациями Калининградской области по кварталам 2012-2018 гг.	28
Рис. 12. Индекс предпринимательской уверенности в строительстве в Калининградской области по кварталам 2010-2018 гг.	28
Рис. 13. Направления деятельности строительных организаций Калининградской области во 2 квартале 2018 г.	30

Перечень таблиц

Табл. 13. Ввод в эксплуатацию жилых и нежилых зданий в Калининградской области в 1999-2018 гг.	32
Табл. 14. Жилищный фонд Калининградской области в 2017 г.	34
Табл. 15. Структура жилищного фонда Калининградской области по формам собственности в 2017 г.	35
Табл. 16. Благоустройство жилищного фонда в Калининградской области в 2017 г.	36
Табл. 17. Интенсивность обновления жилищного фонда в Калининградской области и регионах Северо-Западного федерального округа в 2010-2017 гг.	37
Табл. 18. Жилищное строительство в Калининградской области и регионах Северо-Западного федерального округа в 2008-2017 гг.	39
Табл. 19. Обеспеченность жильем и ввод жилых площадей в расчете на 1 жителя в Калининградской области в сравнении с другими регионами Северо-Западного федерального округа в 2008-2017 гг.	40
Табл. 20. Жилищное строительство по сегментам в Калининградской области в 2007-2018 гг.	41
Табл. 21. Объемы и доля индивидуальной застройки во вводе жилья в Калининградской области и регионах Северо-Западного федерального округа в 2010-2017 гг.	43
Табл. 22. Число построенных квартир и их средний размер в Калининградской области в 2000-2017 гг.	44
Табл. 23. Ввод жилья в эксплуатацию в Калининградской области по месяцам 2014-2018 гг.	45
Табл. 24. Ввод жилья в эксплуатацию в Калининградской области по кварталам и полугодиям 2014-2018 гг.	46
Табл. 25. Объемы незавершенного жилищного строительства в Калининградской области в 2005-2017 гг.	47
Табл. 26. Незавершенное строительство в % к вводу жилья в Калининградской области и регионах Северо-Западного федерального округа в 2008-2017 гг.	48
Табл. 27. Объемы текущего строительства застройщиков в Калининградской области.	49

Перечень диаграмм

Рис. 14. Ввод нежилых площадей по типам зданий в Калининградской области в 2009-2017 гг.	33
Рис. 15. Доля жилых и нежилых зданий во вводе площадей в Калининградской области в 1999-2018 гг.	33
Рис. 16. Жилищный фонд в городской и сельской местности в Калининградской области в 2017 г.	34
Рис. 17. Структура жилого фонда Калининградской области по видам собственников в 2017 г.	35
Рис. 18. Показатели благоустройства жилищного фонда Калининградской области в 2017 г.	36
Рис. 19. Динамика жилищного строительства в Калининградской области в 1991-2018 гг.	38
Рис. 20. Объемы индивидуального и массового строительства в Калининградской области в 1991-2018 гг.	42
Рис. 21. Доля индивидуальной застройки во вводе жилья в Калининградской области в 1991-2018 гг.	42
Рис. 22. Ввод жилья в Калининградской области по месяцам 2017-2018 гг.	45
Рис. 23. Доля декабря в годовом вводе жилья в Калининградской области в 2012-2017 гг.	46
Рис. 24. Жилищное строительство в районах и городах Калининградской области в 2017 г.	62
Рис. 25. Малоэтажное жилищное строительство в районах и городских округах Калининградской области в 2017 г.	63
Рис. 26. Доля индивидуальной застройки в районах и городских округах Калининградской области в 2017 г.	63
Рис. 27. Динамика жилищного строительства в г. Калининград в 2000-2017 гг.	65
Рис. 28. Динамика жилищного строительства в Гурьевском и Зеленоградском районах в 2006-2017 гг.	65

Перечень таблиц

Табл. 28. Строящиеся жилые комплексы в Калининградской области	53
Табл. 29. Строительство жилья по районам и городам Калининградской области в 2006-2017 гг.	60
Табл. 30. Строительство жилья по районам и городам Калининградской области в частном и массовом сегментах в 2013-2017 гг.	61
Табл. 31. Строительство жилья в г. Калининграде и крупнейших районах Калининградской области в 2006-2017 гг.	64
Табл. 32. Строительство жилья застройщиками в городах и районах Калининградской области.....	66
Табл. 33. Коттеджные поселки в Калининградской области	67
Табл. 34. Распределение жилых домов по материалу стен в Калининградской области в 2017 г.	71
Табл. 35. Жилищное строительство в Калининградской области по материалам стен в 2014-2017 гг.	72
Табл. 36. Количество и структура строящихся застройщиками домов в Калининградской области по материалам стен (на октябрь 2018 г.).....	75
Табл. 37. Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв.м жилья в городской и сельской местности в Калининградской области в 1999-2017 гг.	76
Табл. 38. Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв.м жилья в Калининградской области и регионах Северо-Западного федерального округа в 2001-2017 гг.	77
Табл. 39. Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв.м жилья в Калининградской области по кварталам 2015-2018 гг.	78
Табл. 40. Средняя стоимость строительства 1 кв.м жилья в Калининградской области и регионах Северо-Западного федерального округа по кварталам 2013-2018 гг.	79
Табл. 41. Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья и их динамика в Калининградской области в 2008-2017 гг.	82
Табл. 42. Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья и их динамика в Калининградской области по кварталам в 2014-2018 гг.	84

Перечень диаграмм

Рис. 29. Структура жилого фонда Калининградской области по материалу стен в 2017 г.	71
Рис. 30. Структура ввода жилья в зависимости от материала стен в Калининградской области и в среднем по России в 2014-2017 гг.	73
Рис. 31. Структура ввода жилья в зависимости от материала стен у частных лиц и застройщиков в Калининградской области в 2014-2017 гг.	74
Рис. 32. Структура строящихся застройщиками домов в Калининградской области по материалам стен (на октябрь 2018 г.)	75
Рис. 33. Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв.м жилья квартирного типа в Калининградской области по кварталам 2013-2018 гг.	78
Рис. 34. Оценка изменения цен на строительно-монтажные работы и строительные материалы строительными организациями Калининградской области в 3 квартале 2018 г.	80
Рис. 35. Оценка изменения цен на строительно-монтажные работы строительными организациями Калининградской области по кварталам 2012-2018 гг.	81
Рис. 36. Оценка изменения цен на строительные материалы строительными организациями Калининградской области по кварталам 2012-2018 гг.	81
Рис. 37. Средние цены на первичном рынке жилья Калининградской области в 2000-2017 гг. (на конец года).....	83
Рис. 38. Средние цены на вторичном рынке жилья Калининградской области в 2000-2017 гг. (на конец года).....	83
Рис. 39. Динамика средних цен на первичном и вторичном рынках жилья Калининградской области по кварталам 2006-2018 гг.	85
Рис. 40. Средние цены на рынке жилья по типам квартир в Калининградской области во 2 квартале 2018 г.	87
Рис. 41. Динамика средних цен на первичном и вторичном рынках жилья в зависимости от типа квартир в Калининградской области в 2008-2018 гг.	88
Рис. 42. Динамика ВВП и объема строительных работ в России в 2005-2018 гг.	95

Перечень таблиц

Табл. 43. Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья Калининградской области в сравнении с регионами Северо-Западного федерального округа в 2005-2018 гг.	86
Табл. 44. Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья в зависимости от типа квартир в Калининградской области в 2018 г.	87
Табл. 45. Доступность жилья в Калининградской области и регионах Северо-Западного федерального округа в 2010-2017 гг.	89
Табл. 46. Задолженность по выданным ипотечным жилищным кредитам в Калининградской области в 2008-2018 гг.	90
Табл. 47. Данные по ипотечному кредитованию в Калининградской области в 2008-2018 гг.	91
Табл. 48. Средний срок ипотечного жилищного кредитования в Калининградской области и регионах Северо-Западного федерального округа в 2008-2018 гг.	92
Табл. 49. Средняя ставка ипотечного жилищного кредитования в Калининградской области и регионах Северо-Западного федерального округа в 2008-2018 гг.	93
Табл. 50. Средняя задолженность по ипотечному кредитованию на душу населения и доля просроченной задолженности в Калининградской области и регионах Северо-Западного федерального округа в 2010-2018 гг.	94
Табл. 51. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в России в 2005-2017 гг.	96
Табл. 52. Жилищное строительство в России по сегментам в 2005-2018 гг.	97
Табл. 53. Динамика ВВП России в 2018-2020 гг. в прогнозах разных финансовых институтов.	100
Табл. 54. Основные показатели прогноза социально-экономического развития России на 2018-2024 гг. (прогноз Минэкономразвития)	101
Табл. 55. Обеспеченность жильем в расчете на одного жителя в отдельных странах мира	104
Табл. 56. Обеспеченность жильем и ввод жилых площадей в расчете на одного жителя России в 1990-2017 гг.	105

Перечень диаграмм

Рис. 43. Динамика жилищного строительства в России в 1990-2018 гг.	95
Рис. 44. Помесячная динамика строительной активности в России в 2010-2018 гг.	98
Рис. 45. Сравнение потребительских оценок и динамики жилищного строительства в России в 2000-2018 гг.	99
Рис. 46. Динамика количества и площади строящихся жилых домов застройщиками в РФ в 2015-2018 гг.	110
Рис. 47. Средние сроки переноса планируемых сроков ввода жилых объектов застройщиками в России в 2017-2018 гг.	110
Рис. 48. Площадь строящихся жилых домов застройщиками в России в зависимости от планового срока ввода в эксплуатацию (на сентябрь 2018 г.)	111
Рис. 49. Структура жилищного строительства у застройщиков в России в зависимости от года выдачи разрешения на строительство (по площади, на сентябрь 2018 г.)	111
Рис. 50. Площадь строящихся жилых домов застройщиками в России в зависимости от года выдачи разрешения на строительство (на сентябрь 2018 г.)	112
Рис. 51. Оценки (1950-2015 годы) и прогнозы ООН (2015-2100 годы) численности населения России	115
Рис. 52. Прогноз Росстата о численности населения России до 2036 г.	117
Рис. 53. Прогноз ввода жилья в России до 2037 г. («стабильный»)	118
Рис. 54. Прогноз ввода жилья в России до 2037 г. («форсированный»)	119
Рис. 55. Прогноз ввода жилья в России до 2037 г. («негативный»)	120
Рис. 56. Динамика количества и площади строящихся жилых домов застройщиками в Калининградской области в 2015-2018 гг.	133
Рис. 57. Средние сроки переноса планируемых сроков ввода жилых объектов застройщиками в Калининградской области в 2017-2018 гг.	133
Рис. 58. Площадь строящихся жилых домов застройщиками в Калининградской области в зависимости от года выдачи разрешения на строительство (на октябрь 2018 г.)	134

Перечень таблиц

Табл. 57. Государственные прогнозы по вводу жилья в России до 2025 г. 107
 Табл. 58. Прогноз ввода жилья в России в 2018 г. 109
 Табл. 59. Прогноз ввода жилья в России в 2018-2020 гг..... 114
 Табл. 60. Целевые показатели социально-экономического развития Калининградской области на период до 2020 г..... 125
 Табл. 61. Индикативные показатели оценки деятельности органов государственной власти в 2020-2021 гг. 125
 Табл. 62. Плановые показатели (индикаторы) государственной программы Калининградской области "Доступное и комфортное жилье" в 2017-2020 гг. .127
 Табл. 63. Плановые показатели по вводу жилья в Гурьевском городском округе в 2018-2020 гг. 130
 Табл. 64. Ввод жилья в Калининградской области при разных вариантах прогноза в 2018-2024 гг. 136

Перечень диаграмм

Рис. 59. Структура жилищного строительства у застройщиков в Калининградской области в зависимости от года выдачи разрешения на строительство (по площади, на октябрь 2018 г.) 134
 Рис. 60. Площадь строящегося застройщиками жилья в зависимости от планового срока ввода в эксплуатацию в Калининградской области (на октябрь 2018 г.)..... 135
 Рис. 61. Прогноз ввода жилья в Калининградской области в 2018-2024 гг. 136

РЕЗЮМЕ

Тренды 2017-2018 гг.

- Динамика жилищного строительства в Калининградской области неравномерна. За последнее десятилетие рынок пережил две волны роста и последующего спада. В первый раз резкий рост ввода жилья был зафиксирован в 2005-2008 гг., когда ввод жилья вырос 0,75-0,8 млн.кв.м в год (с 0,2-0,3 млн.кв.м). Затем в 2009-2013 гг. ежегодный ввод жилья сократился до 0,5-0,6 млн.кв.м. В 2014-2016 гг. наблюдалась вторая волна роста ввода жилья, его ежегодные объемы достигли 1,2 млн.кв.м. В 2017 г. ввод жилья вновь просел, составив 902 тыс.кв.м, это на 25,34% меньше, чем в 2016 г., тогда как в среднем по РФ спад был на уровне 1,3%. По оперативным данным, в 2018г. г. ввод жилья в регионе вырос, тогда как в среднем по России продолжилось падение.
- Обеспеченность населения жильем в Калининградской области выше среднероссийской примерно на 10%. При этом высокий показатель сформирован за счет городского жилого фонда, а уровень благоустройства имеющегося жилого фонда выше, чем в среднем по России – всеми видами благоустройства обеспечено не менее 80% жилья. Это говорит о том, что жилой фонд региона является достаточно качественным.
- С точки зрения административно-территориального деления суммарно порядка 50% жилья строится в г. Калининграде, за последнее десятилетие доля столицы региона в формировании рынка жилья снизилась (хотя в целом объемы застройки выросли). Одновременно с этим заметно выросла доля ввода жилья в Гурьевском и Зеленоградском округах, относящихся к курортной зоне. Быстрый рост жилищного строительства на этих территориях наблюдается последние 4-5 лет, причем в этих районах преобладает малоэтажная застройка. В Калининграде ведется преимущественно многоэтажное жилищное строительство.
- ...
- ...

Прогнозы

- Вводимые со 2-й половины 2019 г. ограничения для застройщиков могут негативно сказаться на сегменте массового строительства. В этом случае строительная активность может переместиться на малоэтажную застройку. Этот сегмент жилищного строительства в Калининградской области очень перспективен. В том числе власти уделяют большое внимание строительству инфраструктуры для малоэтажных поселков – дорог, объектов водоснабжения, водоотведения, газораспределительных сетей.
- По-прежнему наиболее привлекательной для малоэтажной застройки будет курортная зона, в том числе Зеленоградский и Гурьевский район. Большой потенциал имеет город Пионерский, этот курорт стал более привлекательным для покупателей после того, как в Пионерском появилась загородная резиденция Президента России, а также после начала реализации проекта по строительству международного терминала. В настоящее время в г. Пионерский уже начато строительство инженерных сетей и сооружений для международного терминала, реконструкция главной канализационной станции, начато строительство объектов газификации.
- Прогнозные расчеты по жилищному строительству («оптимистичный» прогноз) сделаны исходя их условия, что темпы роста экономики России будут не ниже, чем прогнозирует Минэкономразвития, а темпы роста ввода жилья – на уровне прогнозируемых Минстроем. При реализации «реалистичного» варианта прогноза ввод жилья в Калининградской области будет на уровне ... млн.кв.м. При «пессимистичном» варианте ...
- ...
- ...
- ...

Строительная активность в Калининградской области

Рис. Оценка портфеля заказов строительными организациями Калининградской области по кварталам 2012-2018 гг.



Рис. 1 Оценка физического объема работ строительными организациями Калининградской области по кварталам 2012-2018 гг.



Сегментация строительного рынка Калининградской области

Рис. 2 Ввод нежилых площадей по типам зданий в Калининградской области в 2009-2017 гг.

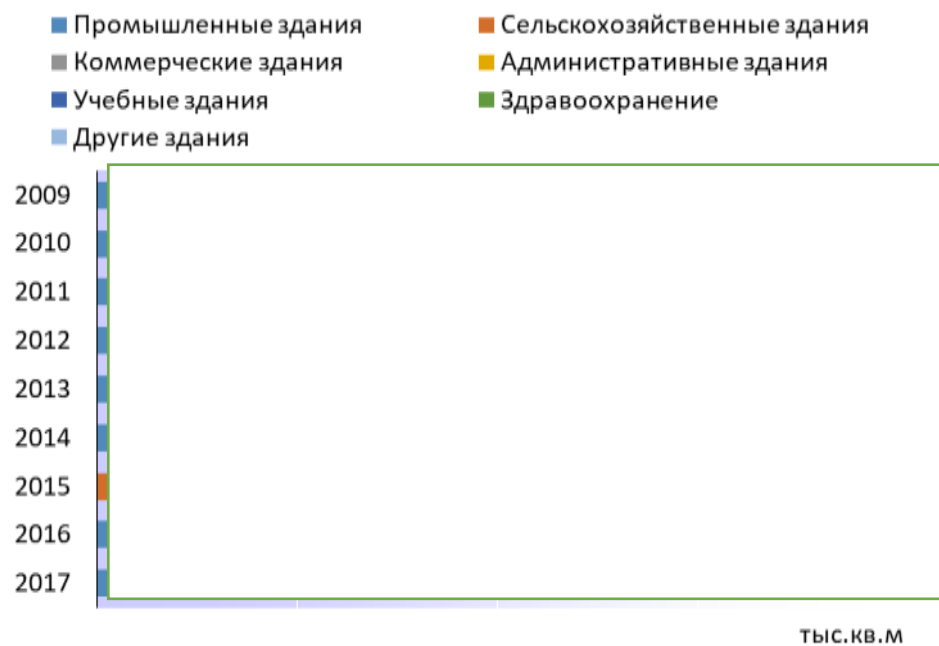


Рис. Доля жилых и нежилых зданий во вводе площадей в Калининградской области в 1999-2018 гг.



Рынок жилой недвижимости Калининградской области

Табл. Интенсивность обновления жилищного фонда в Калининградской области и регионах Северо-Западного федерального округа в 2010-2017 гг.

	Введенная общая площадь жилых домов по отношению к общей площади жилищного фонда, %								ввод за 2010-2017 к жилому фонду 2017
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Российская Федерация									
Северо-Западный ФО									
Республика Карелия									
Республика Коми									
Архангельская область									
Вологодская область									
Калининградская область									
Ленинградская область									
Мурманская область									
Новгородская область									
Псковская область									
г.Санкт-Петербург									

Жилищное строительство в Калининградской области

Табл. Жилищное строительство по сегментам в Калининградской области в 2007-2018 гг.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	9мес. 2018г.
Всего жилищное строительство												
тыс.кв.м												
в % к предыдущему году												
доля в РФ												
Жилые дома, построенные строительными компаниями												
тыс.кв.м												
в % к предыдущему году												
доля в РФ												
Жилые дома, построенные населением												
тыс.кв.м												
в % к предыдущему году												
доля в РФ												
Доля индивидуального строительства во вводе жилья, %												

Застройщики Калининградской области

Табл. Объемы текущего строительства застройщиков в Калининградской области
(по состоянию на октябрь 2018 г.)

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная площадь жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м2	%
1	Компания ...						
2	Компания ...						
	...						
95	Компания ...						
	Общий итог						

Строящиеся жилые объекты в Калининградской области

Табл. Строящиеся жилые комплексы в Калининградской области

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся домов, ед.	Жилых единиц, ед.	Совокупная площадь жилых единиц, кв.м
1	Жилой комплекс ...	Калининград				
2	Жилой комплекс ...	Калининград				
	...					
158	Жилой комплекс ...	Балтийск				
	Общий итог					

Строительство жилья в районах и городах Калининградской области

Табл. Строительство жилья по районам и городам Калининградской области в 2006-2017 гг.

Муниципальный район / городской округ	Ввод в действие жилых домов, кв.м общей площади													Доля во вводе жилья в регионе	
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	всего за 5 лет	2017	всего за 5 лет
г. Калининград															
Багратионовский															
Балтийский															
Гвардейский															
Гурьевский															
Гусевский															
Зеленоградский															
Краснознаменский															
Ладушкинский															
Мамоновский															
Неманский															
Нестеровский															
Озерский															
Пионерский															
Полесский															
Правдинский															
Светлогорский															
Светловский															
Славский															
Советский															
Черняховский															
Янтарный															

Табл. Строительство жилья по районам и городам Калининградской области в частном и массовом сегментах в 2013-2017 гг.

Муниципальный район / городской округ	Ввод в действие индивидуальных жилых домов, кв.м					Ввод в действие жилых домов застройщиками, кв.м					Доля индивидуальной застройки				
	2013	2014	2015	2016	2017	2013	2014	2015	2016	2017	2013	2014	2015	2016	2017
г. Калининград															
Багратионовский															
Балтийский															
Гвардейский															
Гурьевский															
...															
...															

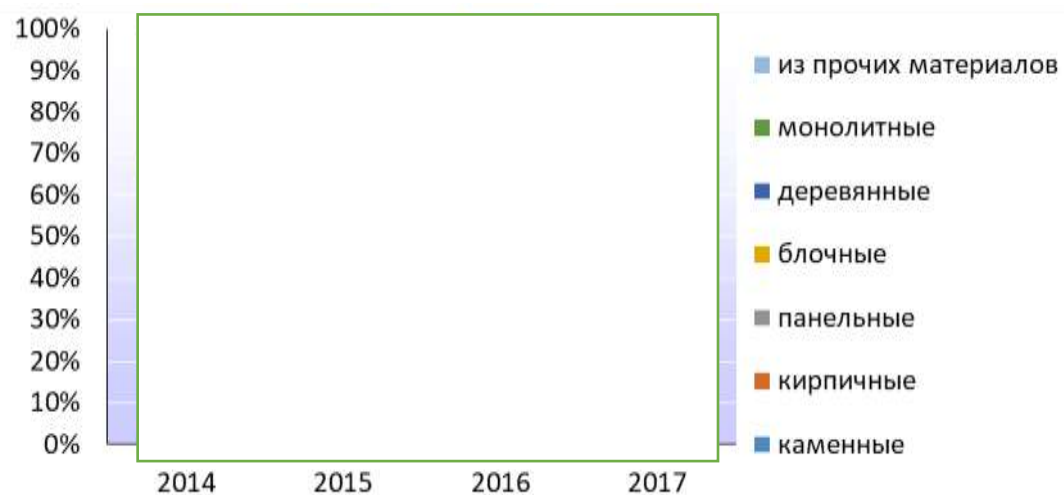
Табл. Строительство жилья застройщиками в городах и районах Калининградской области

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная площадь жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	кв.м	%
Калининград						
Зеленоградский						
Зеленоградск						
Холмогоровка						
Малиновка						
...						
...						
Итого						

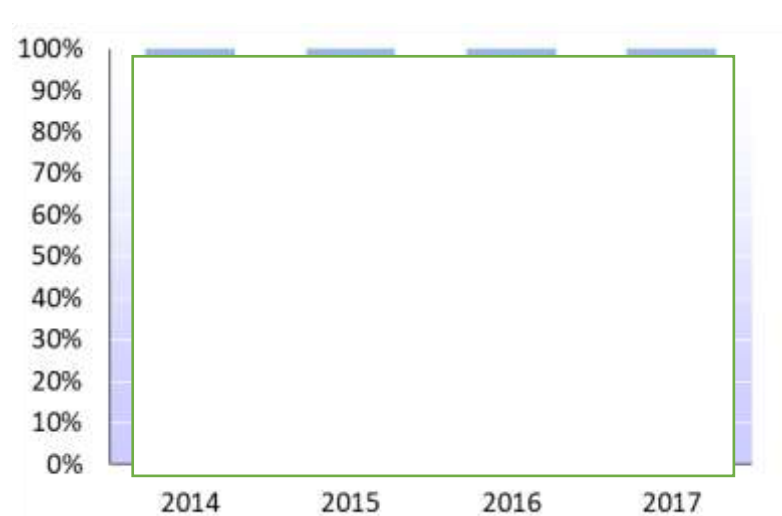
Стройматериалы в жилищном строительстве Калининградской области

Рис. Структура ввода жилья в зависимости от материала стен в Калининградской области и в среднем по России в 2014-2017 гг.

Калининградская область



Российская Федерация



Цены на рынке жилой недвижимости Калининградской области

Табл. Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья Калининградской области в сравнении с регионами Северо-Западного федерального округа в 2005-2018 гг.

Средние цены, тыс.руб. за 1 кв.м общей площади, на конец периода

	Первичный рынок									Вторичный рынок									
	2000	2005	2010	2013	2014	2015	2016	2017	2 кв. 2018	2000	2005	2010	2013	2014	2015	2016	2017	2 кв. 2018	
Российская Федерация																			
Северо-Западный ФО																			
Республика Карелия																			
Республика Коми																			
Архангельская область																			
Вологодская область																			
Калининградская область																			
Ленинградская область																			
Мурманская область																			
Новгородская область																			
Псковская область																			
г.Санкт-Петербург																			

Ипотечное жилищное кредитование в Калининградской области

Табл. Данные по ипотечному кредитованию в Калининградской области в 2008-2018 гг.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	7мес. 2018	7мес. 2017
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.												
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.												
Средний размер ипотечного кредита, млн.руб.												
Средневзвешенный срок по выданным ипотечным жилищным кредитам в рублях, лет												
Средневзвешенная ставка по выданным ипотечным жилищным кредитам в рублях, %												
Среднегодовой коэффициент доступности жилья, лет												
Калининградская область												
Российская Федерация												

Прогнозы жилищного строительства в России

Табл. Динамика ВВП России в 2018-2020 гг. в прогнозах разных финансовых институтов
Амикрон-консалтинг на основе публикаций организаций

Источник	2018	2019	2020	дата прогноза
Минэкономразвития России	1,8	1,4	2,0	окт.18
Банк России (базовый сценарий)				
ООН				
МВФ				
Всемирный банк				
ЕБРР				
Европейская комиссия				
ОЭСР				
Moody`s				
Standard & Poor`s				
Fitch Ratings				
Morgan Stanley				
Barclays				
Goldman Sachs				
Bloomberg				

Источник	2018	2019	2020	дата прогноза
JPMorgan				
Oxford Economics				
Economist Intelligence Unit				
IHS Markit				
Focus Economics Consensus Forecast				
ИНП РАН				
Центр развития НИУ ВШЭ				
Институт Гайдара				
Внешэкономбанк (базовый сценарий)				
Российское рейтинговое агентство АКРА				
Евразийская экономическая комиссия				

Прогноз Минэкономразвития предполагает рост ВВП в 2018 г. на 1,8%, прогноз на 2019 г. был ухудшен до 1,3%. Так же был ухудшен прогноз инвестиций. Существенного роста платежеспособного спроса населения по-прежнему не ожидается, рост его доходов прогнозируется на минимальных уровнях. ...

Поскольку развитие строительной отрасли напрямую зависит от состояния экономики, если прогнозы Минэкономразвития окажутся верными и будет обеспечен рост экономики, а также рост реальных доходов населения, динамика ввода жилья будет положительной. Естественно, в случае негативных сценариев развития экономики ситуация в строительстве также будет ухудшаться, но строительство по-прежнему будет в лучшем состоянии, чем многие другие отрасли несырьевого сектора.

По оценкам «Амикрон-консалтинг», строительство остается одной из наиболее перспективных отраслей российской экономики. Жилье является одной из наиболее ценных инвестиций для населения, для большинства жителей страны наличие недвижимости в собственности продолжает ассоциироваться со стабильностью и является мерилем жизненного успеха. При этом площадь жилых помещений в расчете на одного человека в России по-прежнему существенно ниже, чем в развитых странах. Соответственно, население будет продолжать покупать жилье при любых экономических условиях, в особенности в случае повышения доступности жилья, в том числе за счет развития рынка ипотечного кредитования.

Помимо текущего спроса населения, рост потребности в жилье будет обеспечиваться еще и необходимостью выбытия старого жилого фонда. ...

Значительное увеличение объема строительных работ предполагают планируемые к реализации национальные проекты, обозначенные в «майском» указе» – начиная с транспортной инфраструктуры и заканчивая культурными центрами. Реализация этих проектов начнется со 2 полугодия 2019 г.

В новом «майском указе» президента увеличение жилищного строительства является приоритетом, предполагается наращивание объемов жилищного строительства не менее чем до 120 млн. кв.м в год к 2024 г. (т.е. в 1,5 раза всего за 6 лет), улучшение жилищных условий 5 млн. семей ежегодно. «Амикрон-консалтинг» считает, что это вполне достижимая задача, если ее действительно решать. В частности, такие же темпы роста уже были достигнуты в период с 2010 по 2015 гг., причем этот период был не самым спокойным с точки зрения ситуации в экономике.

Однако есть опасения, что вместо реального стимулирования жилищного строительства прирост будет обеспечиваться за счет изменения методик расчетов и прочих манипуляций с данными (т.е. фактически за счет «приписок»). В 2017 г. Росстат перешел в ведение Минэкономразвития, после чего расхождения между реальным состоянием развития отраслей и учитываемыми Росстатом показателями стали замечать не только эксперты, но и другие участники рынка, а также простые граждане.

Табл. Государственные прогнозы по вводу жилья в России до 2025 г.

Амикрон-консалтинг по данным государственных органов

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ», редакция от 14.08.2018										
– ввод жилья, млн. кв. м										
– динамика, %										
Программа «...», октябрь 2018										
– ввод жилья, млн. кв. м										
– динамика, %										
– средний уровень процентной ставки по ипотечному кредиту, %										

Следует отметить, что официальные прогнозы Минстроя расходятся с их же прогнозами, озвучиваемыми для прессы. ...

Это говорит о том, что даже Минстрой, у которого, казалось бы, есть все данные для качественного анализа, постоянно ошибается в своих оценках и прогнозах. После смены руководства в ведомстве ситуация с оценками и прогнозами особо не изменилась. Более того, содержащиеся в разных документах прогнозы, опубликованные с разбегом всего в 2 месяца, кардинально отличаются друг от друга. ...

В октябре 2018 г. замглавы Минстроя Никита Сташин заявил, что через 2 года количество вводимых ежегодно жилых площадей может сократиться в связи с изменением законодательства, при этом заявляя, что это «не спад, а корректировка с учетом перехода на новую модель финансирования». С 1 июля 2019 года по всем новым проектам будут включаться эскроу-счета, банковское сопровождение и проектное финансирование. ...

По прогнозам экспертов, вместо реального строительства жилья, в приоритете для властей будут капремонт и строительство частных домов. ...

Большинство экспертов не ожидает реального улучшения ситуации в строительной отрасли в ближайшее время. Прогнозируется, что с рынка уйдут мелкие компании и застройщики без достаточного запаса финансовой прочности, которые составляют основную массу девелоперов в регионах. Кроме того, отсутствуют предпосылки для качественного роста спроса, связанного не с ипотекой, а с повышением у населения доходов. Все это приведет к снижению объемов строительства в среднесрочной перспективе. ...

...

...

...

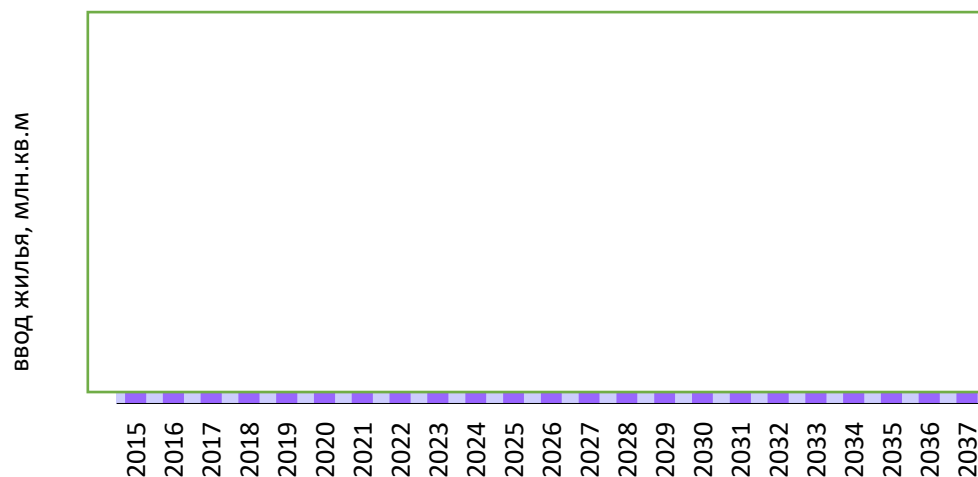
Табл. Прогноз ввода жилья в России в 2018-2020 гг.

Прогноз Амикрон-консалтинг

	Оптимистичный прогноз			Пессимистичный прогноз			Реалистичный прогноз		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Ввод жилья, млн.кв.м									
застройщиками									
населением									
Доля частной застройки									
Динамика ввода жилья, %									
застройщиками									
населением									

Рис. Прогноз ввода жилья в России до 2037 г. («стабильный»)

Прогнозы Амикрон-консалтинг



Прогнозы ввода жилья на 2018-2020 гг. представляют собой экспертную оценку «Амикрон-консалтинг» на основе данных о планируемом вводе жилья застройщиками. ...

Прогноз ввода жилья по варианту «стабильный» в период 2018-2020 гг. соответствует «реалистичному» прогнозу. С 2020 г. прогнозируется... При данном варианте прогноза через 20 лет (к 2037 г.) ...

Прогноз «форсированный» предполагает ...

Прогноз «негативный» предполагает...

Государственные программы в Калининградской области

Табл. Целевые показатели социально-экономического развития Калининградской области на период до 2020 г.

Сценарий	2017	2018	2019	2020 базовый
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв.м общей площади				
– инерционный				
– активный				
– амбициозный				

Табл. Индикативные показатели оценки деятельности органов государственной власти В 2020-2021 гг.

Показатель	2020	2031
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, кв.м на конец года		
Обустройство жилищного фонда, %:		
– водопроводом		
– канализацией		
– газом		

Табл. Плановые показатели (индикаторы) государственной программы Калининградской области "Доступное и комфортное жилье" в 2017-2020 гг.

Показатель выполнения цели, задачи, основного мероприятия	Единица измерения	Значения показателей (индикаторов)			
		2017	2018	2019	2020
Объем ввода жилья в эксплуатацию	тыс. кв. м				
Обеспеченность населения жильем (общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя)	кв. м/чел.				
...	%				
...	%				

Гурьевский городской округ. ...

Зеленоградский городской округ. ...

Прогнозы жилищного строительства в Калининградской области

По состоянию на октябрь 2018 г. в стадии строительства у застройщиков Калининградской области находилось ... домов общей площадью ... млн. кв.м жилья. Сроки ввода объектов увеличились ... По состоянию на октябрь 2018 г. наибольший объем застройки приходился на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2016 г. – ...%...

Рис. Площадь строящегося застройщиками жилья в зависимости от планового срока ввода в эксплуатацию в Калининградской области (на октябрь 2018 г.)



К настоящему времени в Калининградской области не достроено свыше ... млн. кв. м жилья с датой выдачи разрешения в 2015 г. и ранее; ... млн. кв. м домов с датой выдачи разрешения на строительство в 2016 г. Эти объемы должны быть в ближайшее время выведены на рынок.

Согласно проектным декларациям застройщиков, ...

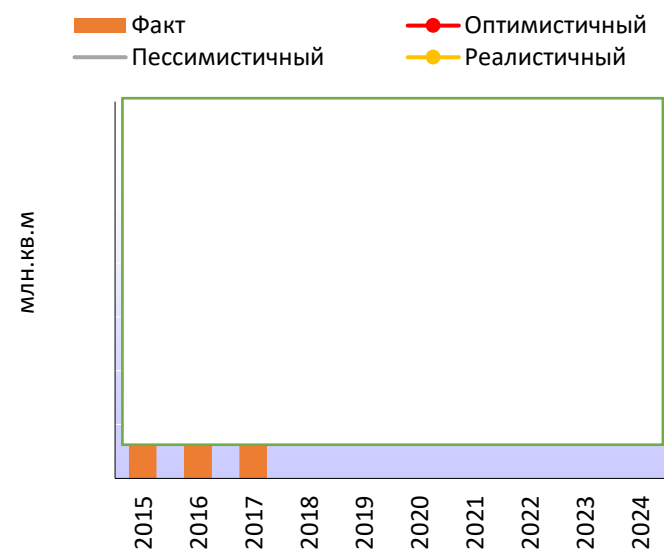
Табл. Ввод жилья в Калининградской области при разных вариантах прогноза в 2018-2024 гг.

Прогноз Амикрон-консалтинг

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Оптимистичный							
Ввод жилья, млн.кв.м							
застройщиками							
населением							
Доля частной застройки							
Динамика ввода жилья							
застройщиками							
населением							
Пессимистичный							
Ввод жилья, млн.кв.м							
застройщиками							
населением							
Доля частной застройки							
Динамика ввода жилья							
застройщиками							
населением							
Реалистичный							
Ввод жилья, млн.кв.м							
застройщиками							
населением							
Доля частной застройки							
Динамика ввода жилья							
застройщиками							
населением							

Рис. Прогноз ввода жилья в Калининградской области в 2018-2024 гг.

Прогноз Амикрон-консалтинг



Информация об «Амикрон-консалтинг»

Информация о форматах исследований «Амикрон-консалтинг»

Аналитическое агентство «Амикрон-консалтинг» использует следующие форматы подготовки обзоров:

- Аналитический обзор в формате презентации, предназначенный для профессиональных участников рынка, которым достаточно краткой информации о текущих трендах в форме таблиц и диаграмм с небольшим резюме.
- Аналитический обзор в формате аналитического отчета с оценкой перспектив развития рынка. Предназначен для лиц, принимающих стратегические решения о развитии бизнеса, в т.ч. инвесторов и кредитных организаций. Содержит глубокий анализ развития рынка с описанием тенденций, причинно-следственных связей, технологических особенностей развития отрасли, подробной информацией о ведущих игроках и процессах, происходящих на рынке. На основе этой аналитики строятся прогнозы дальнейшего развития рынка на средне- и долгосрочную перспективу. Такие обзоры могут готовиться по наиболее актуальным тематикам по запросу клиента с правом последующего предоставления результатов другим участникам рынка и в строгом соответствии с авторскими методиками «Амикрон-консалтинг». Данный формат обеспечивает высокий уровень подготовки аналитики и прогнозов при относительно невысокой цене.
- Подготовка исследований в соответствии с пожеланиями клиента.

Информация о компании «Амикрон-консалтинг»

Аналитическое агентство «Амикрон-консалтинг» специализируется на подготовке исследований о ситуации в строительстве и стройиндустрии, является одним из лидеров на рынке информационных услуг в этом сегменте. Клиенты компании – ведущие игроки рынка стройиндустрии, российские и зарубежные компании, инвесторы и банковские учреждения. Узкая специализация и авторские методики позволяют оперативно отслеживать тенденции развития рынков и обеспечивать высокую точность прогнозов. При подготовке исследований обрабатываются большие массивы информации, собираются собственные базы данных, разрабатываются авторские программные продукты. Это позволяет автоматизировать и стандартизировать исследовательские процессы, обеспечить высокое качество, надежность и скорость подготовки аналитики. Подробную консультацию можно получить по e-mail: info@amikron-c.ru или по тел. 8(812) 676-45-42, +7(921)954-36-12 либо на сайте www.amikron-c.ru.

Условия использования исследования

Данный аналитический обзор подготовлен компанией «Амикрон-консалтинг» исключительно в целях информации. Информация, представленная в настоящем отчете, получена из открытых источников. Все мнения и оценки, содержащиеся в настоящем материале, отражают мнение авторов на день публикации. Представленные в отчете данные носят исключительно ознакомительный характер, обзор не является предложением или советом по инвестициям. «Амикрон-консалтинг» не несет ответственности за какие-либо убытки или ущерб, возникшие в результате использования информации в данном отчете. Все права на данный отчет принадлежат компании «Амикрон-консалтинг». Данный отчет либо любая его часть не может распространяться без письменного разрешения «Амикрон-консалтинг».