1. Калининград

Обзор подготовлен на основе исследования, проведенного **ООО «Информ-оценка»**. При составлении обзора использованы материалы открытых источников информации, в частности:

1. https://ru.wikipedia.org;
2. https://gks.ru;
3. https://kaliningrad.cian.ru/ ;
4. https://www.restate.ru/graph/;
5. https://www.malls.ru/city/kaliningrad.shtml;

1.1. Социально-экономическое описание[1]

Калининград – западным областным центром Российской Федерации, административный центр анклава - Калининградской области. Город является крупным транспортным узлом: железные и шоссейные дороги; морской и речной порты; международный аэропорт (KGD). В Калининграде расположен штаб Балтийского флота ВМФ России. Регион как анклав, близкий к Европе по логистике и климату, часто рассматривается с позиции базы обеспечения, и поддерживается на достаточно высоком уровне.

Строительство жилой недвижимости в регионе по площади в 4 раза превышает все другие виды строительства[2]. Спрос на коммерческую недвижимость Калининграда в 1 квартале 2021 года по сравнению с 4 кварталом 2020 года разрезе купли-продажи возрос на 17%, а по аренде на 20%, по данным Авито Недвижимости[3].

Административное деление

Административно город разделен на три района: Ленинградский, Московский и Центральный. При этом не принято подразделять их условно на менее и более престижные[4].

Демография[5]

Численность постоянного населения в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 493256 человек, что больше на 0.8% уровня 2020 года.

Уровень заработной платы[6]

Среднемесячная заработная плата в среднем за первые 3 месяца 2021 года составила 36657 рублей (106.1% к соответствующему периоду предыдущего года).

---

[1] https://ru.wikipedia.org

[2] https://dekorum39.ru/katalog-nedvizhimosti/kommercheskaya-nedvizhimost/brokeridzh-i-konsalting/obzor_kommercheskoj_nedvizhimosti_kaliningrada/

[3] https://shopandmall.ru/analytics/v_pervom_kvartale_2021_goda_interes_k_arende_kommercheskoy_nedvizhimosti_vyros_na_24_

[4] https://fb.ru/article/264119/rayonyi-kaliningrada-i-ih-osobennosti

[5] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl_MO_Site_01-01-2021.xlsx

[6] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/wh2stUhI/t2.xlsx

Рис. 1. Динамика численности населения.

Рис. 2. Динамика средней заработной платы. *(* оценка средней заработной платы за 3 месяца 2021 года)*

Привлечение инвестиций[7]

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по субъекту Калининградская область по итогам 3 месяцев 2021 года составил 11.9 млрд. рублей (92.4% к соответствующему периоду предыдущего года).

Строительство[8]

В январе-апреле 2021 года на территории субъекта введено в эксплуатацию 354 тыс. кв.м жилья (142.2% к соответствующему периоду 2020 года).

Рис. 3. Инвестиции в основной капитал.

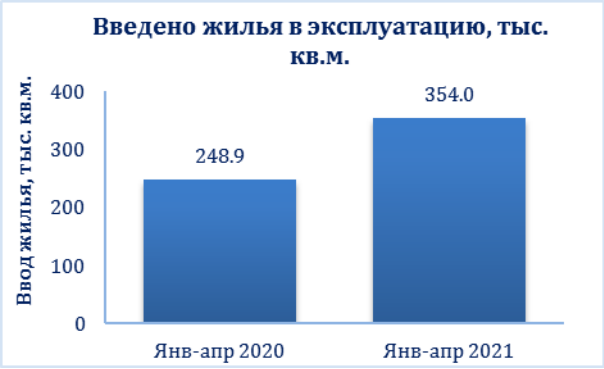

Рис. 4. Ввод жилья в эксплуатацию.

[7] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/XRTXfLUx/inv-reg21.xls
[8] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OfeLLlCY/jil-dom-oper.xls

1.2. Рынок офисной недвижимости в г. Калининград[9,10,11]

Состояние рынка офисной недвижимости.

Офисная недвижимость простаивает и дешевеет, поскольку из-за удаленной работы и спада оборотов, компании вынуждены оптимизироваться и сокращать расходы. Офисы сдавать сложно, поскольку востребованность минимальна, отмечают риэлторы. Есть офисы, которые можно арендовать за коммуналку, то есть не платишь арендную плату 3 месяца, это каникулы, платишь только коммунальные услуги. Это практиковалось в Москве в кризис 2008 года. Одновременно, в Калининграде сейчас практически нет свободных помещений в бизнес-центрах и локациях с большим трафиком и парковками. «С крупной недвижимостью 300 метров и более есть определенное напряжение в городе. Не все заявки, которые поступают, можно в моменте удовлетворить. И цены не скорректировались вниз, они остались на прежнем уровне, как год назад[12].

Новое строительство.

Разрешения на ввод в эксплуатацию, выданные в 1 полугодии 2021 года[13]:

Административное здание Гурьевский район, п. Отрадное;

Административное здание г. Калининград, Советский просп.

Разрешения на строительство, выданные в 1 полугодии 2021 года[14]:

Административное здание г. Калининград, Советский пр-кт, 274;

Офисное здание г. Калининград, ул. Портовая, д. 51;

Торгово-административное здание г. Калининград, проезд Озерный.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число офисных площадей предлагается в Ленинградском районе.

Рис. 5. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды офисных помещений преобладают объекты площадей менее 50кв.м.(44%), в сегменте продажи -

---

[9] https://kaliningrad.cian.ru/snyat-pomeshenie-v-biznes-centre/

[10] https://kaliningrad.bezformata.com/listnews/rinok-ofisnoy-nedvizhimosti-nachinaet/85994815/

[11] https://www.restate.ru/graph/

[12] https://kaliningrad.rbc.ru/kaliningrad/27/01/2021/60114f2a9a794761fb20a7d0

[13] https://gov39.ru/vlast/agency/aggradostroenie/reestr-rasreshenii-na-stroitelstvo.php

[14] https://gov39.ru/vlast/agency/aggradostroenie/reestr-rasreshenii-na-stroitelstvo.php

помещения 50-150 кв.м.(57%). Меньше всего предложений в продаже с площадью 500-1000 кв.м (5%) ,а в аренде – более 1000 кв.м. (2%).

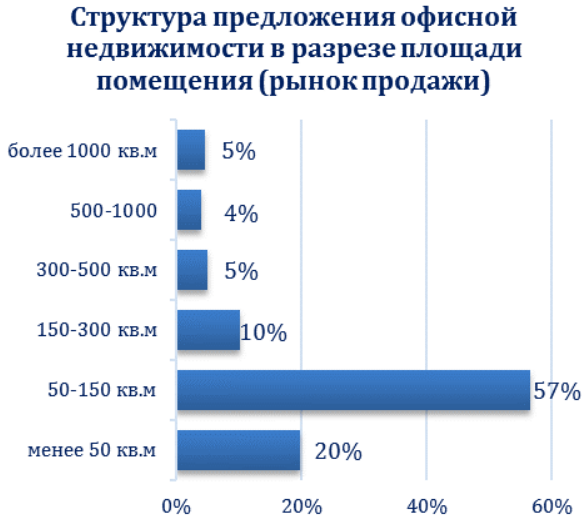

Рис. 6. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Рис. 7. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Тенденции и прогнозы

Изменение принципов организации работы м переходом на «удалёнку» затронули использование сегмента офисной недвижимости. В городе более дестяка коворкингов. В тех сферах, где возможна быстрая смена трендов, усилится тяготение к временному занятию офисов.

1.3. Рынок торговой недвижимости в г. Калининград[15,16,17]

Состояние рынка торговой недвижимости.

В этом сегменте торговой недвижимости ситуация складывается в пользу арендатора, поскольку из-за большого количества доступных помещений цены снижаются. «Если проехать по центральным улицам города — Ленинский, Черняховского, проспект Мира, — там, где раньше стояла очередь на объекты из клиентов, мы даже в рекламу не давали на них, там сейчас на каждой улице достаточное количество объектов, причем в центральных местах. С чем это связано? Ряд бизнесов сокращается, закрывается. И вторая проблема — собственники не хотят снижать арендную ставку, они еще не перестроились, многие не дают каникул, скидок. Таких помещений много, где собственники не перестроились и хотят получать старую ставку, как во времена до пандемии. Поэтому по стрит-ритейлу такая ситуация. Раньше такое представить невозможно было», - поясняет Кундозеров. Увеличение свободных торговых мест связано не только с пандемией коронавируса, но и с изменением формата потребления. Сейчас, выбирая между магазином, вход которого находится на уровне земли, откуда не нужно никуда подниматься или спускаться, и магазином на верхних этажах, покупатель выберет первый вариант. «Эта тенденция пошла в конце 2019 - начале 2020 года. Особенно у ритейла, где негде припарковаться. Больше всего покупатель выбирает приехать куда-то в большой крупный торговый центр, как в центре города стоят или “Балтия Молл” сейчас открылся, поставить машину, спокойно походить, и ребенок там где-то бегает, и он походил, устал, кофе попил, пошел дальше. Поэтому стрит-ритейл торговый не в фаворе, и цены корректируются вниз[18].

---

[15] https://kaliningrad.cian.ru/kupit-pomeshenie-v-torgovom-centre/
[16] https://www.malls.ru/city/kaliningrad.shtml
[17] https://www.restate.ru/graph/
[18] https://kaliningrad.rbc.ru/kaliningrad/27/01/2021/60114f2a9a794761fb20a7d0

Наиболее посещаемые и популярные торговые центры Калининграда[19]

Таблица 1

Название торгового центра	Общая площадь, м^2	Торговая площадь, м^2	Фотография	Адрес	Дата ввода в эксплуатацию
ТРЦ «Европа»	83 494	40 000		Ул. Театральная, 30	2008
МФК «Мега» ТЦ «Мега»	93 000	28 364		ул. Генерал-Лейтенанта Озерова, 17	2004-2005 Реконцепция 2016 -2017
МФК «Clover CITYCENTER»	49 423	11 440		Площадь Победы, 10	2009
ТРЦ «Калининград плаза»	39 000	13 800		Ленинский пр-т, 30	2006
МФК «Акрополь»	42 000	19 800		улица Профессора Баранова, д. 34	2006
ТРК «Эпицентр»	21 500	17 300		Профессора Баранова, 30	2006

Новое строительство.

Разрешения на ввод в эксплуатацию, выданные в 1 полугодии 2021 года[20]:

Магазин Гурьевский ГО, п. Шоссейное, ул. Калининградское шоссе, зд. 25а;

Магазин г. Калининград, ул. Большая Окружная 4-я;

Строительство магазина по продаже автомобильных дисков г. Гурьевск, ул. Гранитная;

Магазин беспошлинной торговли со складскими помещениями Неманский р-н., п. Дубки;

Нежилое здание магазина Славский р-н., п. Яснополянка, ул. Центральная, д. 17 а;

Кафе г. Гурьевск, ул. Лесная, зд. 5В;

Магазин Краснознаменский р-н., п. Добровольск, ул. Победы;

Магазин Гусевский р-н., п. Фурманово, ул. Зеленая;

---

[19] https://www.malls.ru/city/kaliningrad.shtml

[20] https://gov39.ru/vlast/agency/aggradostroenie/reestr-rasreshenii-na-stroitelstvo.php

Выставочный зал автоцентра на ул. Большая Окружная в г. Калининграде;
Магазин Гурьевский ГО, п. Васильково, ул. Шатурская;
Магазин Гурьевский район, п. Дружный;
Магазин автозапчастей г. Гурьевск, ул. Гранитная;
Универмаг по ул. Ст. сержанта Карташева в г. Калининграде.

Разрешения на строительство, выданные в 1 полугодии 2021 года[21]:
Магазин, Гурьевский р-н, п. Дружный, Общая площадь -594.7 м2;
Реконструкция нежилого здания под магазин г. Калининград, ул. 9 Апреля, д. 42;
Универмаг по ул. Ст.сержанта Карташева в г. Калининграде;
Магазин г. Гурьевск;
Здание магазина с аптекой г. Калининград, ул. Габайдулина;
Магазин Гурьевский р-н., п. Большое Исаково;
Магазин г. Калининград, ул. Фурманова;
Здание магазина Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Гурьевск, ул. Крайняя, д. 1;
Магазин п. Малое Васильково;
Выставочный центр г. Калининград, ул. Крымская 2762.57кв.м.;
Магазин г. Калининград, ул. Аллея Смелых;
Строительство магазина Местоположение установлено относительно ориентира. Адрес ориентира: г. Калининград, пл. Калинина;
Магазин Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Гурьевск, ул. Солнечная, д. 1в;
Магазин г. Гурьевск, ул. Петегорская, 64;
Реконструкция магазина Местоположение установлено относительно ориентира. Почтовый адрес ориентира: г. Калининград, ул. Согласия, д. 15а;
Магазин Гурьевский р-н., п. Большое Исаково, пер. Октябрьский;
Магазин г. Гурьевск, ул. Заречная, 40 б;
Магазин Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Гурьевский р-н, п. Дорожное, 3;
Выставочный комплекс ретроавтомобилей и автотехцентр по обслуживанию автомобилей г. Гурьевск, ул. Безымянная, д. 2;
Строительство магазина г. Гвардейск, ул. Калининградская;
Магазин г. Гурьевск, ул. Советская, д. 2.

Уровень вакантных площадей. Вакантные торговые помещения по городу составили порядка 33 тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 40 тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число торговых площадей в аредну предлагается в Ленинградском районе.

[21] https://gov39.ru/vlast/agency/aggradostroenie/reestr-rasreshenii-na-stroitelstvo.php

Рис. 8. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды торговых помещений преобладают объекты площадей до 150 кв.м.(78%), в сегменте продажи - помещения 50-150 кв.м.(41%). Меньше всего предложений в продаже с площадью более 1000кв.м (2%), а в аренде – также более 1000 кв.м. (нет).

Рис. 9. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Рис. 10. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Основные торговые коридоры города:[22]

- Ленинский проспект
- Пр. Мира
- улица Пролетарская
- улица Черняховского.

Средние цена продажи и ставка аренды торговых помещений

[22] https://kgdmore.ru/shopping-v-kaliningrade-glavnye-mesta-skopleniya-magazinov.html#i-3

По результатам мониторинга текущих предложений в 1 полугодии 2021 года половина арендных ставок на торговые помещения города находилась в диапазоне 0,7..1,3тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 55..143тыс.руб./кв. м.

Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки торговых площадей наблюдается в Московском районе города, максимальное было зафиксировано в Ленинградском районе.

Тенденции и прогнозы

После внутреннего туристического бума 2020 года, в 2021 году продолжился рост потока туристов. С января по май 2021 года пассажиропоток калининградского аэропорта вырос на 42,24% относительно того же периода 2019 года. Пассажиропоток аэропорта составил 1203352 человека. В 2020 году за первые пять месяцев было обслужено 520344 пассажира. Грузооборот с начала 2021 года в сравнении с тем же периодом 2019 года вырос на 2,93%, а относительно прошлого года - на 17,3%. В мае 2021 года он на 6% превысил показатель двухлетней давности и на 41,6% - 2020 года (607,470 тонн)[23]. Невозможность делать обычные бытовые и продовольственные покупки в Польше и Литве также увеличили нагрузку на торговлю. Но рост удаленной торговли «интернет-заказ + склад + доставка» изменил потребность в торговой недвижимости «старого формата». Идёт переформатирование структуры потребности в объектах торговли.

1.4. Рынок производственно-складской недвижимости в г. Калининград[24,25]

Состояние рынка производственно-складской недвижимости.

Складские помещения в Калининградской области востребованы. В том числе, за счет того, что открываются крупные федеральные сети, а логистика «с колес», как в остальной России, в регионе невозможна - привозимый товар должен где-то складироваться. При этом в регионе невозможно найти качественные склады в аренду - большие, отапливаемые и с хорошей транспортной развязкой. Была заявка - 20 тысяч квадратных метров отапливаемых складов, даже выше рынка, но их в принципе нет. Но это не значит, что складов дефицит. Их очень много пустых стоит, но качественных нет. И, как правило, эти склады должны находится от Окружной дороги хотя бы в 5 км, чтобы транспортная развязка была хорошая[26].

Большой удельный вес зданий, являющихся образцами исторической архитектуры, когда в качестве производственно-складских помещений используются объекты, построенные в Кенигсберге еще немцами. Это старые переоборудованные заводские цеха, бастионы, форты. Эти помещения имеют только стены, крышу, электричество[27].

Новое строительство.

Разрешения на ввод в эксплуатацию, выданные в 1 полугодии 2021 года[28]:

Реконструкция здания склада г. Калининград, ул. Большая Окружная, д. 18;

Здание автосервиса на пять постов г. Калининград, ул. Солнечногорская;

Цех по переработки сельхозпродукции Гурьевский р-н., п. Матросово, пер. Центральный;

Склад с административно-бытовым корпусом Гурьевский р-н., п. Шоссейное, ул. Гаражная;

---

[23] https://kaliningrad.rbc.ru/kaliningrad/21/06/2021/60d09c7d9a79476b0d42c9db
[24] https://kaliningrad.cian.ru/snyat-pomeshenie-v-skladskom-komplekse/
[25] https://www.restate.ru/graph/
[26] https://kaliningrad.rbc.ru/kaliningrad/27/01/2021/60114f2a9a794761fb20a7d0
[27] http://afkgroup.com/analitika/post-546/
[28] https://gov39.ru/vlast/agency/aggradostroenie/reestr-rasreshenii-na-stroitelstvo.php

Склад с административно-бытовыми помещениями Гурьевский р-н., п. Невское, ул. Гагарина;

Склад, г. Багратионовск, ул. Коммунальная;

Картофелехрнилище для хранения и подработки картофеля в пос. Ржевское Славского городского округа Калининградской области;

Завод по производству мясо-костной муки Гусевский р-н., п. Кубановка;

Автомобильная мастерская Гурьевский р-н., п. Лужки.

Разрешения на строительство, выданные в 1 полугодии 2021 года[29]:

Ветеринарно-санитарный утильзавод вблизи п. Ельняки Гвардейского ГО, Калининградской обл. 1 этап строительства;

Реконструкция зерносушительного комплекса в п. Залесье Полесского р-на Калининградской обл. пер. Больничный, 1;

Производственный корпус с административно-бытовыми помещениями, расположенный по адресу: Калининградская обл., Багратионовский район, п. Совхозное, ул. Победы, д. 1;

Универсальный комплекс по хранению и сборке электронной продукции, расположенный по адресу: г. Гусев, проспект Ленина, д. 1Г;

Элеватор г. Неман, ул. Чапаева, д. 1;

Автомобильная мастерская Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Гурьевский р-н., п. Лужки;

Производственное предприятие. 3 этап строительства. Здание склада Местоположение установлено относительно ориентира. Расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Зеленоградский р-н., п. Откосово;

Завод по производству кормовой муки и кормовых жиров из отходов основного производства комплекса по убою и первичной обработке сельскохозяйственных животных Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Гусевский р-н., северо-восточнее пос. Фурманово;

Здание склада, пристроенное к цеху по переработке рыбных полуфабрикатов г. Советск, ул. Маяковского;

Ангары для хранения сельскохозяйственного инвентаря Местоположение установлено относительно ориентира. Адрес ориентира: Гвардейский р-н., п. Звеньевое;

Предприятие атосервиса г. Калининград, ул. Генерала Челнокова, 41А;

Гараж Местоположение установлено относительно ориентира. Почтовый адрес ориентира: Гурьевский р-н, п. Малое Лесное, ул. Транспортная, д. 5;

Производственное здание Зеленоградский район;

Строительство корпуса цеха сборки и логистики с устройством объектов инфраструктуры г. Калининград, ул. Магнитогорская;

Завод по производству перлита вспученного гранулированного производительностью 6000 тонн в год. Зеленоградский р-н, Индустриальный парк "Храброво".

Уровень вакантных площадей. Вакантные производственно-складские помещения по городу составили порядка 49 тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 68 тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число производственно-складских площадей предлагается в Московском районе.

[29] https://gov39.ru/vlast/agency/aggradostroenie/reestr-rasreshenii-na-stroitelstvo.php

Рис. 11. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды производственно-складских помещений преобладают объекты площадей менее 150кв.м.(39%), в сегменте продажи - помещения также менее 150кв.м.(41%). Меньше всего предложений в продаже с площадью 150-300кв.м (6%) ,а в аренде – также 150-300кв.м. (14%).

Рис. 12. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Рис. 13. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Средние цена продажи и ставка аренды производственно-складских помещений

По результатам мониторинга текущих предложений в 1 полугодии 2021 года половина арендных ставок на производственно-складские помещения города находилась в диапазоне 0,22..0,48тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 19..58тыс.руб./кв. м.

Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки производственно-складских площадей наблюдается в Московском районе города, максимальное было зафиксировано в Ленинградском районе.

Тенденции и прогнозы

Закрытие границ для граждан разрушило существовавший десятилетие уклад жизни региона. Более остро проявляется потребность в современных складских комплексах при большом предложении устаревших объектов недвижимости. Несоответствие спроса и предложения должно послужить толчком к реконструкции существующих объектов складской недвижимости, либо к строительству новых объектов.