

Балтийский экономический журнал. 2025. № 1(49). С. 46-63.  
Baltic Economic Journal. 2025. No. 1(49). P. 46-63.

## РЕГИОНАЛЬНАЯ И ОТРАСЛЕВАЯ ЭКОНОМИКА

Научная статья

УДК 69.05

doi: 10.46845/2073-3364-2025-0-1-46-63

### **Строительная отрасль Калининградской области – этапы большого пути. 2001 - 2024 годы**

**Светлана Александровна Любишина<sup>1</sup>**

**Александр Юрьевич Михайлов<sup>2</sup>**

<sup>1, 2</sup> Калининградский государственный технический университет, Калининград,  
Россия

<sup>1</sup> lubishina@mail.ru

<sup>2</sup> mixailov59@mail.ru

**Аннотация.** Выполнен краткий анализ научных публикаций по развитию строительной отрасли в современных условиях России и экономический обзор основных этапов ее развития в Калининградской области по материалам из открытых источников, опубликованных Росстатом за период с 2001 по 2024 год. В результате проведенного анализа установлено, что в рассматриваемый период строительная отрасль Калининградской области пережила ряд взлетов и падений по объемам производства строительной продукции, обусловленных совершенствованием законодательства на федеральном уровне, мировыми финансовыми кризисами, санкционным давлением ряда европейских стран и США, пандемией, ростом цен, оттоком кадров и другими причинами. На рубеже 2021-2022 годов строительная отрасль преодолела кризисные явления и по всем параметрам финансово-экономической деятельности вышла на рекордные показатели.

**Ключевые слова:** строительная отрасль, организация, капитальное строительство, производство, реформирование, свободная экономическая зона, кризисы, кадры, эффективность

**Для цитирования:** Любишина С. А., Михайлов А. Ю. Строительная отрасль Калининградской области – этапы большого пути. 2001 – 2024 годы // Балтийский экономический журнал. 2025. № 1(49). С. 46-63. <https://doi.org/10.46845/2073-3364-2025-0-1-46-63>

**The construction industry of the Kaliningrad region – the stages  
of a long journey. 2001 – 2024**

**Svetlana A. Liubishina<sup>1</sup>**

**Aleksander Yu. Mikhailov<sup>2</sup>**

<sup>1, 2</sup> Kaliningrad State Technical University, Kaliningrad, Russia

<sup>1</sup>lubishina@mail.ru

<sup>2</sup>mixailov59@mail.ru

**Abstract.** A brief analysis of scientific publications on the development of the construction industry in modern conditions of Russia and an economic overview of the main stages of its development in the Kaliningrad region based on materials from open sources published by Rosstat for the period from 2001 to 2024. As a result of the analysis, it was found that during the period under review, the construction industry of the Kaliningrad region experienced a number of ups and downs in terms of production of construction products due to improvements in legislation at the federal level, global financial crises, sanctions pressure from a number of European countries and the United States, a pandemic, rising prices, staff outflow and other reasons. At the turn of 2021-2022, the construction industry overcame the crisis and reached record levels in all parameters of financial and economic activity.

**Keywords:** construction industry, organization, capital construction, production, reform, free economic zone, crises, personnel, efficiency

**For citation:** Liubishina S. A., Mikhailov A. Yu. The construction industry of the Kaliningrad region – the stages of a long journey 2001 – 2024 // Baltic Economic Journal. 2025;1(49):46-63. (In Russ.). <https://doi.org/10.46845/2073-3364-2025-0-1-46-63>

Анализируя научные публикации по состоянию строительной отрасли на современном этапе развития России, охватывающем четверть века за период с 2001 по 2024 год, отметим основные тенденции ее развития.

Батищева А. В., Фетюхина О. Н., Кузнецов А. С. в статье "Перспективы развития строительной отрасли в условиях трансформации экономики" проанализировали основные тенденции развития строительной отрасли, использование кадрового потенциала, преимущества использования цифровых технологий при ведении бизнеса и отмечают, что в строительной отрасли наблюдаются как негативные, так и позитивные тенденции. Среди негативных процессов – сокращение выпуска основных строительных материалов, начиная с 2022 года, и, соответственно, рост их стоимости, сокращение количества продаж вновь построенного жилья и существенный дефицит кадров. В то же время, как отмечают авторы статьи, главным фактором роста в отрасли стало увеличение бюджетных вложений в рамках нацпроектов, активно внедряются цифровые технологии. Временной период, рассматриваемый в данной статье, охватывает 2022-2023 годы [1].

Боркова Е. А., Изотова А. Г., Литвинова Н. А. в статье "Цифровая трансформация строительной отрасли в условиях макроэкономического шока

COVID-19" проанализировали по официальным данным ассоциации "Национальное объединение строителей" (НОСТРОЙ), Росстата и Высшей школы экономики работу строительной отрасли в период пандемии. В работе обозначены проблемы строительной отрасли в данный период, дана оценка и предложены меры по выходу отрасли из кризисной ситуации. Макроэкономическую ситуацию 2020 года, обусловленную пандемией, авторы статьи охарактеризовали как макроэкономический шок. Используя статистические данные ассоциации НОСТРОЙ, отчет Высшей школы экономики "Деловой климат в строительных организациях России во втором квартале 2020 года" и собственно проведенный опрос "Влияние пандемии коронавируса на деятельность подрядчиков в строительстве", исследователи установили, что пандемия оказала крайне негативное влияние на рынок недвижимости и основные показатели работы строительной отрасли. В качестве одной из мер выхода из макроэкономического шока авторы исследования предлагают скорейшую цифровизацию строительной отрасли [2].

Комарова А. В. в своей работе "Развитие строительной отрасли на современном этапе" выполнила исследование результатов деятельности строительной отрасли в докризисный период и в условиях пандемии коронавируса. В статье отмечается, что с началом ввода экономических санкций в 2014 году и по 2018 год строительная отрасль находилась в упадке практически по всем показателям. После пяти лет стагнации отрасли, в 2019 году стали проявляться первые признаки положительной динамики, и уже в 2020 году строительная отрасль стала наращивать объемы производства и постепенно выходить на показатели уровня 2014 года. Автор статьи отмечает, что много проблем принесла с собой и пандемия. К основным проблемам отнесены снижение спроса на недвижимость, приостановка производственной деятельности многих подрядных, перерабатывающих, добывающих и торговых организаций, увеличение стоимости материалов, возникновение проблем с финансированием, острые нехватка рабочих кадров из-за закрытия границ и другие.

Экономический кризис, вызванный пандемией, по мнению автора статьи, не только негативно отразился на строительной отрасли, но и оказал помохь в развитии собственной производственно-сырьевой базы, а в долгосрочной перспективе – строительным компаниям, сохранившим свой бизнес, выйти на более высокие показатели в производственной деятельности [3].

В статье Соловьевой Е. В. и Бердниковой В. Н. "Строительная отрасль и пандемия COVID-19: новые вызовы и возможности" выполнен анализ проблем в строительной отрасли, обусловленных пандемией и санкционным давлением на нашу страну. Исследуя статистические данные Росстата, авторы статьи продемонстрировали динамику изменения индексов ВВП и объема ввода в эксплуатацию объектов недвижимости за пятилетний срок действия экономических санкций с 2015 по 2020 год. Одной из важнейших проблем в рассматриваемый период, отмечают авторы, является неконтролируемый рост стоимости недвижимости на первичном рынке. Среди причин этого отмечается государственная поддержка строительной отрасли и удешевление ипотеки. Среди

других немаловажных проблем они отмечают также низкую эффективность строительства [4].

В статье Тарасовой И. В. и Трудова В. Ю. "Строительная отрасль в период международного политического кризиса 2022 года" выполнено исследование особенностей функционирования строительной отрасли в условиях экономических санкций. Авторы определили свое исследование как дневник "событий, фактов и выводов о том, в какую сторону принял курс строительный рынок". Среди мер, предпринятых субъектами строительного рынка в начале 2022 года, как отмечают авторы статьи, оперативный пересмотр цен; приостановка продаж недвижимости; отмена или приостановка специальных условий для приобретения жилья; замедление сроков выхода построенных новых жилых комплексов на рынок и другие меры [5].

Из анализа научных публикаций о состоянии строительной отрасли в России за период с 2001 по 2024 год следует отметить, что отрасль прошла ряд этапов, которые характеризовались следующими признаками:

- в начале 2000-х наметился рост строительного производства, происходит стабилизация на финансовом рынке;
- 2008 год – острый финансовый мировой кризис, строительство откатывается до уровня 2000 года, но уже с 2009 года начинается рост по ее основным показателям;
- 2020 год из-за пандемии для строительной отрасли стал макроэкономическим шоком;
- 2021-2022 годы стали временем наилучших производственных показателей по всем направлениям строительной индустрии;
- с 2023 года происходит замедление темпов развития из-за санкционного давления, стали проявляться признаки острой нехватки кадров, роста стоимости строительной продукции и внедрение цифровизации.

Анализируя состояние строительной отрасли Калининградской области в период с 2001 по 2024 год, ее достижения и проблемы, следует отметить, что настоящая статья является завершающей публикацией цикла о становлении и развитии строительной отрасли, начиная с 1946 года и по настоящее время.

К 2000 году в Калининградской области происходит снижение объемов выпуска готовой строительной продукции, которое достигло критических показателей и составило более 400 % по сравнению с 1990 годом [6].

В то же время к началу 2000-х годов для строительной отрасли наметились положительные тенденции стабилизации, обусловленные совершенствованием федерального законодательства и улучшением финансового микроклимата, стали постепенно появляться новые источники финансирования строительства, к которым стоит отнести:

- застройщиков индивидуальных жилых домов;
- инвесторов из числа индивидуальных торговцев, занимавшихся переоборудованием жилых помещений под магазины;

- инвесторов из числа представителей челночного бизнеса, которые занялись финансированием строительства крупных торговых комплексов или складов оптовой и розничной торговли;
- инвесторов долевого строительства;
- ипотечное кредитование;
- появление государственных инвестиций в строительство.

В конечном итоге, благодаря принятym мерам в начале 2000-х годов строительная отрасль Калининградской области начинает свое третье возрождение. Совершенствование законодательства в области строительства на федеральном уровне, разработка и оптимизация нормативной базы, а также дальнейшие изменения в особенностях функционирования режима Свободной экономической зоны в Калининградской области создали предпосылки к росту строительного производства и воссозданию строительной отрасли.

К основным недостаткам функционирования режима Свободной экономической зоны в этот период стоит отнести:

- нестабильность функционирования режима Свободной экономической зоны, что не привело к притоку ожидаемых иностранных инвестиций в экономику области;
- снижение таможенных ставок на ввозимые строительные материалы, что привело к сокращению производства продукции местными предприятиями строительной индустрии;
- введение в действие нового Налогового кодекса Российской Федерации с 1 января 2001 года, что привело к сокращению активности производственных предприятий, в том числе и в строительной отрасли, снижению объемов производства товаров и оказания услуг, уменьшению общего оборота розничной торговли;
- федеральное законодательство, действовавшее на тот период, создающее предпосылки к массовому уклонению от уплаты налогов;
- товары, беспошлинно ввозимые на территорию Свободной экономической зоны, которые в дальнейшем беспрепятственно вывозились под видом товаров, произведенных в Калининградской области.

Одной из попыток властей сохранить положительные преимущества режима Свободной экономической зоны и исправления выявленных недостатков в ее функционировании явилось введение квот на беспошлинный импорт отдельных видов товаров и снижение акцизов.

Так, в целях стабилизации социально-экономической ситуации в Калининградской области и содействия реализации мероприятий Федеральной целевой программы развития особой экономической зоны в Калининградской области на 1998-2005 годы Правительством Российской Федерации принято Постановление от 14 июля 2000 г. № 526 "Об установлении на 2000-2005 годы количественных ограничений на отдельные виды товаров, ввозимых из других стран в таможенном режиме свободной таможенной зоны, действующей на территории Особой экономической зоны в Калининградской области" [7].

Перечень и объемы, в частности, строительных материалов и конструкций, беспошлинный ввоз которых ограничивался в Калининградскую область по годам, представлен в таблице 1. Так, например, объем ввозимого кирпича в рассматриваемый период оставался неизменным, а ввоз бетонных конструкций, наоборот, сокращался.

Таблица 1 – Перечень и объемы беспошлинного ввоза строительных материалов и конструкций в Калининградскую область

Table 1 – The list and volumes of duty-free import of building materials and structures to the Kaliningrad region

Наименование	Ед. изм.	Годы					
		2000	2001	2002	2003	2004	2005
Утеплитель пористый типа стиропол (пеноплекс)	т	250	250	250	250	250	250
Кирпич силикатный	млн. шт.	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Кирпич глиняный	млн. шт.	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Плитка тротуарная	тыс. м <sup>2</sup>	10	5	5	5	5	5
Блоки бетонные	тыс. т	11,8	7,5	5	2,5	2,5	2,5
Прочие железобетонные изделия	тыс. т	7,5	7,5	5	1,5	1,5	1,5
Блоки дверные и оконные	тыс. т	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2

Новый Федеральный закон "Об особой экономической зоне в Калининградской области и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 10 января 2006 года № 16-ФЗ был призван стать соглашением между особыми предложениями о введении статуса Калининградской области как заграничной территории РФ с предложением о введении небывалых экономических льгот. Как результат, новый закон вызвал приток не только иностранных, но и отечественных инвестиций, создал предпосылки к реализации на территории области крупнейших инвестиционных проектов. Инвестиции в основной капитал резидентов Особой экономической зоны в Калининградской области уже в 2012 году составили более 73, 5 млрд. руб. При этом 60 % инвестиций осуществлялось в обрабатывающие отрасли промышленности. Структура инвестиций по видам экономической деятельности представлена на рисунке 1.

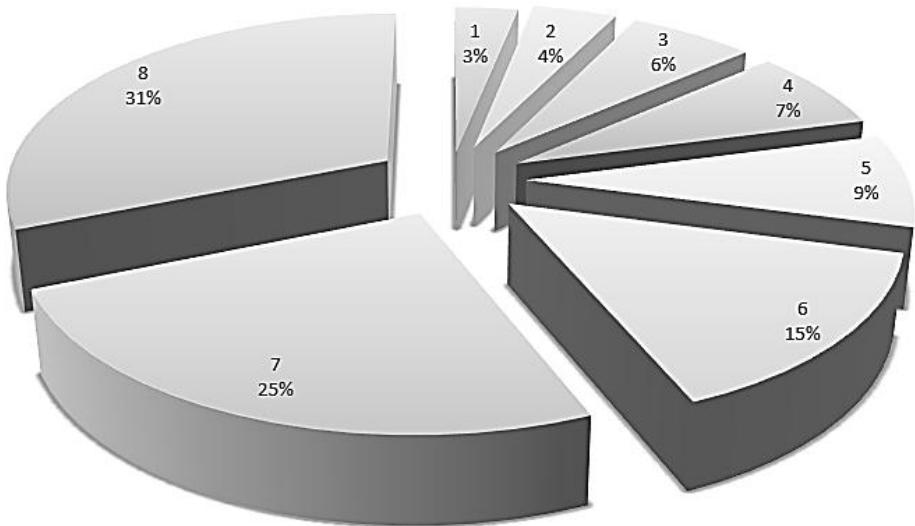


Рисунок 1 – Структура инвестиций по видам экономической деятельности:

1 – производство автомобилей; 2 – сельское хозяйство; 3 – производство строительных материалов; 4 – производство бытовой техники; 5 – химическое производство; 6 – девелопмент; 7 – транспорт; 8 – производство продуктов питания

Figure 1 – The structure of investments by type of economic activity:

1 – production of automobiles; 2 – agriculture; 3 – production of building materials; 4 – production of household appliances; 5 – chemical production; 6 – development; 7 – transportation; 8 – production of food products

В последующие годы инвестиционные льготы, введенные и опробованные на территории Калининградской особой экономической зоны, было предложено распространить и на территории других регионов России. В этих условиях инвесторам стало уже недостаточно мотивации размещать свое производство в Калининградской особой экономической зоне, учитывая дополнительные затраты на пересечение товаров через две границы на пути к рынкам сбыта, если подобные льготы можно получить, к примеру, в Липецке или Калуге. Данное обстоятельство послужило причиной фактического замораживания темпов привлечения инвестиций, а после 2016 года, когда завершился переходный период по льготному налогообложению, процесс закрытия предприятий на территории области ускорился.

Более чем 30-летняя история функционирования Калининградской особой экономической зоны является наглядной иллюстрацией ее противоречивости. Непродуманные меры федеральных властей о государственной поддержке фактически привели к созданию в области неоднозначной экономики, суть которой сводилась не к созданию здоровой и естественной конкуренции, а к стремлению получить максимальную прибыль из предоставляемых региону налоговых и таможенных льгот.

Чтобы лучше понимать масштабы катастрофического спада объемов производства строительных материалов, проследим этот процесс на примере производства кирпича в начале 2000-х годов, по сравнению с 1990-м годом [8].

Таблица 2 – Производство кирпича в Калининградской области, млн. шт.

Table 2 – Brick production in the Kaliningrad region, million pieces

Наименование	Годы						
	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Кирпич всех видов	85	17,3	19,4	22,4	26,4	30,3	31,3

Анализируя таблицу 2, нетрудно заметить, что через 15 лет после раз渲ала СССР производство кирпича всех видов в Калининградской области составило лишь 36,8 % к уровню 1990 года. Беспошлинный ввоз кирпича в Особую экономическую зону составлял от 14,45 % (в 2000 г.) до 7,99 % (2005 г.) от объемов производства на предприятиях области.

В последующие годы каких-либо значимых изменений по увеличению производства кирпича не происходило. Исключение составило производство силикатного кирпича, когда в 2021 году его выпуск увеличился на 12,7 % по сравнению с 2020 годом, и тем самым потребности в кирпиче на внутреннем рынке практически были закрыты.

Доля отечественного производства кирпича в регионе на 2021 год составляла почти 95 %, а уже к 2022 году достигла почти 100 %.

Следует отметить, что основной причиной достаточно низких темпов увеличения объемов производства кирпича является его низкая рентабельность, более дорогой сам процесс строительства жилых и общественных зданий, по сравнению с альтернативными методами: монолитного железобетонного, мелкоблочного, каркасного или деревянного домостроения.

К 2021 году производство керамического и силикатного кирпича почти сравнялось и составляло 49,5 и 50,5 % соответственно, этот баланс продолжает оставаться и в настоящее время. При этом силикатный кирпич вновь, как и в 50-60-е годы XX столетия, становится все более популярным на строительном рынке, по сравнению с керамическим кирпичом, из-за простоты производства и доступности сырья.

В 2023 году в Калининградской области введен в эксплуатацию новый завод по производству силикатного кирпича, полностью оснащенный отечественным оборудованием, мощностью 12 млн. шт. условного кирпича в год. Сыревая база местных строительных материалов полностью обеспечивает потребности в производстве керамического кирпича, термоблоках, а также в производстве силикатного кирпича, добыче песка и песчано-гравийных смесей.

В Калининградской области разведано 19 месторождений глины с промышленными запасами в 51,4 млн. м<sup>3</sup>. В разработке находятся 5 месторождений, добываемые глины пригодны для производства полнотелого и пустотелого кирпича, керамзитового гравия, дренажных труб и черепицы.

Строительные пески разведаны на 27 месторождениях с суммарным запасом свыше 80 млн. м<sup>3</sup>, в настоящее время разрабатывается 20 месторождений. Запасы песчано-гравийных смесей разведаны на 29 месторождениях и составляют свыше 260 млн. м<sup>3</sup>, разработка осуществляется на 18 месторождениях. Степень освоения некоторых месторождений составляет 50-60

%. Ежегодно для нужд строительной отрасли в Калининградской области добывается около 5 млн. т песка, гравия – свыше 820 тыс. т, щебня – около 200 тыс. т. При этом следует отметить, что перспективы обнаружения новых крупных месторождений в области сильно ограничены.

К 2022 году распределение строящихся зданий в Калининградской области по разновидности стеновых материалов имело следующую картину (таблица 3):

Таблица 3 – Стеновые материалы строящихся зданий  
Table 3 – Wall materials of building under construction

Материал стен	Строящиеся здания		Совокупная площадь	
	шт.	%	м <sup>3</sup>	%
Монолит – кирпич	115	49,8	966 334	62,8
Кирпич	97	42,0	457 804	29,7
Блоки	9	3,9	61 572	4,0
Панели	8	3,5	34 282	2,2
Монолит	2	0,9	19 081	1,2
Итого	231	100	1 539 073	100

Таким образом, несмотря на возникшие трудности с поставками некоторых групп строительных материалов и конструкций, в восстановлении объемов производства местных строительных материалов наметилась положительная тенденция, что и способствовало деловой активности в сфере жилищного строительства. По данным Росстата, объемы ввода в эксплуатацию жилых и нежилых зданий в Калининградской области с 2000 по 2023 год представлены в таблице 4.

Таблица 4 – Ввод в эксплуатацию жилых и нежилых зданий по годам  
Table 4 – Commissioning of residential and non-residential buildings by year

Наименование	Годы											
	2001	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Количество введенных зданий, ед.	352	553	720	2773	2494	1744	1722	2140	3043	4164	4367	4384
В том числе жилые здания	323	438	589	2699	2463	1701	1612	1969	2886	4110	4285	4294
Общая площадь жилых зданий, м <sup>3</sup>	201,6	324,3	631,4	1482	1547	1290	1414	1404	1710	1622	1666	1579

Анализируя таблицу 4, следует отметить, что приведенные в ней данные учитывают суммарный объем жилой площади, введенной в эксплуатацию, в том числе и индивидуальными застройщиками. В 2022 году введено в эксплуатацию 4285 жилых домов, или свыше 16 тыс. квартир общей площадью более 1,3 млн. м<sup>2</sup>, что на 3,7 % выше по сравнению с 2021 годом. Индивидуальные застройщики ввели в эксплуатацию свыше 3,7 жилых домов общей площадью более 614 тыс. м<sup>2</sup>, что составило 46,6 % от общего объема жилой площади, построенной в 2022 году.

На земельных участках, принадлежащих гражданам и предназначенных для ведения садоводства и огородничества, построено 1052 жилых дома общей площадью 128 тыс. м<sup>2</sup>, или на 10 % больше по сравнению с 2021 годом. В 2023 году на каждого жителя региона построено 1,28 кв. м жилой площади, что почти в 1,8 раза больше, чем в среднем по Российской Федерации – 0,7 кв. м. По объемам строительства жилья из расчета на каждого жителя Калининградская область стабильно входит в десятку по стране.

В то же время следует заметить, что объем вводимого жилья по сравнению с 1990 годом, когда было построено 426 тыс. м<sup>2</sup> без учета индивидуального строительства, был достигнут лишь к 2006 году. То есть, на преодоление утраченных позиций в области строительства потребовалось целых полтора десятилетия [9].

Подрядные строительные организации региона в 2022 году выполнили строительно-монтажных работ в объеме свыше 93 млрд. руб., или на 17,5 % выше по сравнению с предыдущим годом. В среднем по Российской Федерации этот показатель составил 105,2 %, а по Северо-Западному федеральному округу – 89,5 % к уровню 2021 года (рисунок 2).

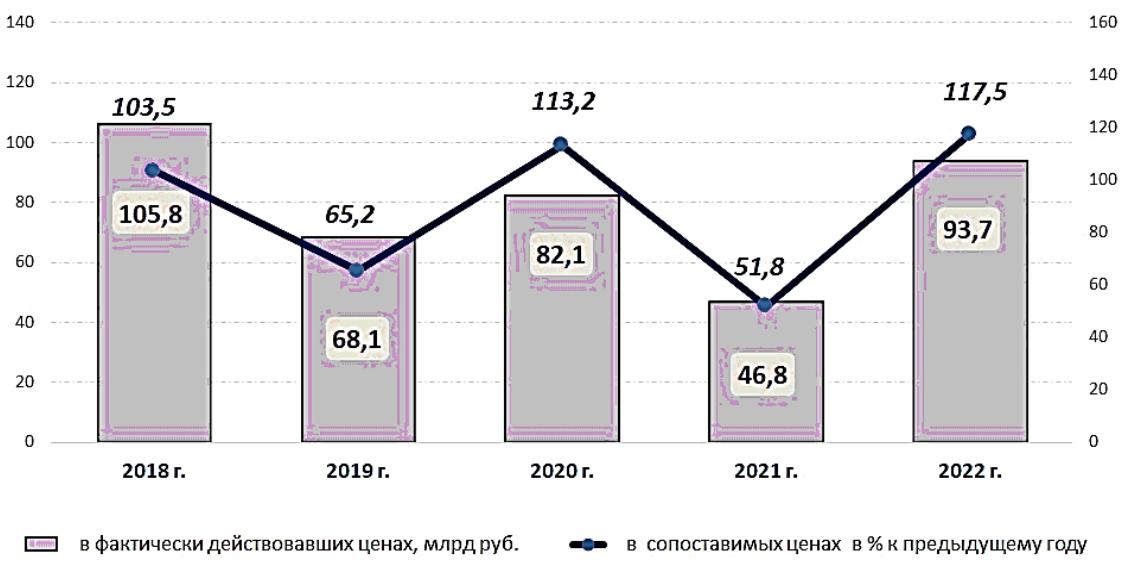


Рисунок 2 – Выполненные объемы работ по строительству

Figure 2 – Completed volumes of construction work

По результатам аналитических данных финансового института "Дом РФ", по состоянию на апрель 2024 года в Калининградской области строился 171 многоквартирный дом на 24 тыс. квартир, или 1,2 млн. м<sup>2</sup> жилой площади.

Лидером по объемам строительства жилья в регионе является компания "Расцвет" – общая площадь строящихся квартир превышает 70 тыс. м<sup>2</sup>. В топ-5 компаний по объему строительства входят "СК МПК" (68 тыс. м<sup>2</sup>), "СпецСтройКубань" (60 тыс. м<sup>2</sup>), "Калининградский Строительный Концерн" (58 тыс. м<sup>2</sup>). По темпам строительства калининградские застройщики занимают лишь 31 место среди других субъектов России.

На портале Единый ресурс застройщиков приведены данные о том, что в Калининградской области средний срок возведения многоквартирного жилого дома составляет 758 дней [10].

Анализируя деятельность строительной отрасли Калининградской области в 2000-е годы и этапы ее восстановления, нельзя обойти вниманием и то, какую важную роль при этом сыграла последовательная законодательная деятельность федеральных органов власти. Перечень важнейших документов представлен в таблице 5.

Таблица 5 – Перечень федеральных нормативных актов

Table 5 – List of federal regulations

Наименование	Год	Аннотация
Постановление Российской Федерации "О лицензировании отдельных видов строительной деятельности"	От 11.02.2002 г.	С 01.01.2009 выдача лицензий прекращена
Федеральный закон "О техническом регулировании"	От 27.12.2002 г. ФЗ № 184	Своды правил, СНиП, ГОСТ, ГОСТ Р, в отношении которых выполняется технический регламент, с 1 сентября 2011 года должны применяться добровольно
Градостроительный кодекс Российской Федерации	От 29.12.2004 г. ФЗ № 190 (с изм. с 01.05.2024 г.)	Устанавливает взаимоотношения участников строительного рынка
Федеральный закон "О саморегулируемых организациях"	От 01.12.2007 г. ФЗ № 315	Надзорные функции перекладываются с государства на участников строительного рынка
Постановление Правительства РФ "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию"	От 16.02.2008 г. № 87	Устанавливает перечень и состав разделов проектной документации
Федеральный закон "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"	От 30.12.2009 г. № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013 г.)	Устанавливает уровни ответственности и классы надежности зданий и сооружений
Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации	От 30.12.2009 г. № 624 (с изм. от 23.2010 г. № 294)	Устанавливает требования к порядку выдачи свидетельств о допуске к видам работ в строительстве, которые оказывают влияние на безопасность объектов строительства
Постановление Правительства Российской Федерации	От 21.06.2010 г. № 468	Определяет порядок проведения строительного контроля
Гражданский кодекс Российской Федерации	От 21.10.1994 г. № 194-ФЗ (с изм. от 11.03.2024 г.)	Устанавливает виды договоров подряда, поставки материалов, оборудования и аренды
Переиздаются актуализированные СНиП (Своды правил), ГОСТ, ГЭСН и другие нормативные документы	2011-2024 гг.	По всем направлениям строительной деятельности

В Ассоциации Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая Организация" Строительный союз Калининградской области" с момента ее создания в 2009 году было зарегистрировано свыше 1100 организаций. В последующем около 400 организаций были ликвидированы (около 27,5 %).

Для области с населением в один миллион человек такое значительное количество строительных организаций свидетельствует об их явном переизбытке, что, в конечном счете, является одной из причин недостаточности материально-технических ресурсов и кадров. При этом следует отметить, что активной деятельностью заняты около 100 производственных компаний [11].

В таблице 6 представлены данные по количественному составу компаний, занятых в сфере строительства в Калининградской области на конец 2024 года.

Таблица 6 – Количественный состав организаций строительной отрасли

Table 6 – The quantitative composition of the organizations in the construction industry

Назначение	Численность юридических лиц
Строительные компании	97
Проектные организации (бюро)	31
Организации, занимающиеся отделочными работами	24
Инженерные компании	17
Компании, предоставляющие в аренду строительную технику	19
Компании, занимающиеся экспертизой	8
Компании, занимающиеся изготовлением или поставкой строительных материалов и конструкций	45

Численность сотрудников десяти ведущих строительных компаний региона составляет свыше 300 человек, остальные имеют численность до 50 человек [12].

К сравнению, в 1990 году в строительной отрасли Калининградской области числилась 91 подрядная организация с численностью рабочих в 42 тыс. человек (таблица 7).

Таблица 7 – Количество строительных организаций и число работающих

Table 7 – The number of construction organizations and number of employees

Наименование	1990 г.
Количество трудоспособного населения в области, тыс. чел.	435,3
в т. ч. строителей, тыс. чел.	42
Всего в % от общего количества трудоспособного населения	9,6
Количество подрядных организаций	91

При существующих темпах строительства строительная отрасль Калининградской области в 2024 году столкнулась с острой нехваткой специалистов с высшим и средним профессиональным образованием первичного управленческого звена (мастеров, инженеров ПТО, инженеров строительного контроля и прорабов). В дальнейшем такая ситуация будет только усугубляться, и к 2027 году нехватка специалистов в строительной отрасли достигнет пиковых значений, обусловленных общей демографической ситуацией в регионе [12].

Подготовку специалистов с высшим и средним профессиональным образованием в Калининградской области осуществляют два вуза и пять колледжей. Многие годы в регионе подготовку специалистов с высшим

образованием по направлению "Строительство" двух профилей осуществлял только Калининградский государственный технический университет. За тридцать лет существования строительного образования в регионе подготовлено свыше трех тысяч специалистов. С 2013 года подготовку специалистов с высшим образованием для строительной отрасли осуществляет также Балтийский федеральный университет им. И. Канта, который подготовил более 300 специалистов (около 10 % выпускников–строителей КГТУ). При этом следует отметить, что в процентном отношении количество студентов, поступивших и окончивших учебные заведения по направлению "Строительство" остается достаточно низким (таблица 8).

Таблица 8 – Количество студентов, поступивших и окончивших учебные заведения по направлению "Строительство" в 2017–2022 гг.

Table 8 – The number of students who entered and graduated from educational institutions in the field of "Construction" in 2017–2022

Год	Поступившие, чел.	Окончившие, чел.	% окончивших
2017	508	306	60,2
2018	473	298	63,0
2019	482	297	61,6
2020	447	284	63,5
2021	493	265	53,8
2022	497	258	51,9

Из анализа таблицы 8 следует, что количество выпускников, окончивших учебные заведения с профильным строительным образованием, за период с 2017 по 2022 год в среднем составляет 59,0 % и не превышает 63,0 %. Это обстоятельство свидетельствует об устойчиво сложившейся динамике среди поступивших и окончивших учебные заведения. Учебные заведения Калининградской области в 2023 году подготовили 84 выпускника по программам высшего образования направления "Строительство" и 264 по программам среднего профессионального образования, максимальное снижение количества выпускников пришлось на 2022 год.

В то же время в строительной отрасли региона наметилась неоднозначная ситуация: при существующем дефиците кадров первичного управленческого состава отмечается их высокая текучесть. Проблема текучести кадров инженерного состава в строительных организациях была проанализирована по материалам площадки Центра по оценке квалификаций при Калининградском государственном техническом университете.

Из 960 человек, прошедших процедуру сдачи экзамена в течение 2023–2024 годов на включение в реестр специалистов НОСТРОЯ, данные о трудовой деятельности методом случайного отбора изучены у 100 человек специалистов среднего и высшего управленческого звена: инженеры ПТО, Инженеры технического надзора, главные инженеры, руководители проектов и директора строительных организаций. Данные о результатах такого исследования в процентах схематично представлены на рисунке 3.

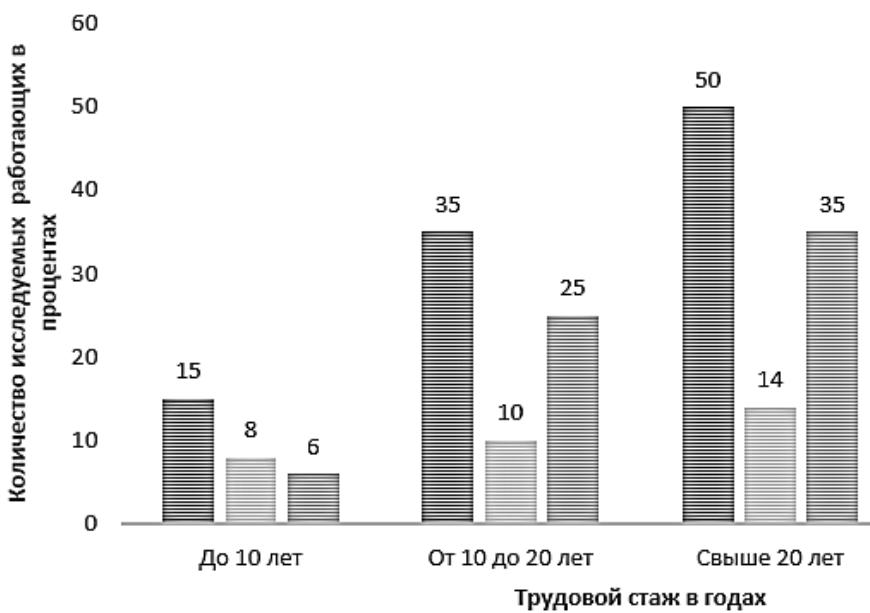


Рисунок 3 – Количество работающих в % с учетом трудового стажа  
 Figure 3 – The number of employees in %, taking into account the length of service

На рисунке количество работающих с трудовым стажем по годам в процентах: 1-й ряд – всего работающих, 2-й ряд – работающие без перерыва, 3-й ряд – работающие с перерывами.

Таким образом, можно констатировать, что проблема укомплектованности строительных фирм кадрами с высшим и средним профессиональным образованием является не только личной проблемой работника, но и переходит в общегосударственную проблему, которая заключается в недоимках бюджета по налогам и сборам, а также отражается и на других сферах производства. Среди причин, приводящих к перерывам в работе инженерно-технических работников, следует выделить: сезонность; несбалансированный портфель заказов; большое количество маломощных строительных организаций и другие.

Еще одним немаловажным аспектом успешной производственной деятельности строительных организаций является их материально-техническое обеспечение основными машинами и механизмами (таблица 9).

Для сравнения, в ОАО "Строймеханизация" к июню 1996 года было в наличии 250 единиц строительной техники, из них башенных кранов всего 9 [13].

Таблица 9 – Наличие строительных машин, шт.

Table 9 – Availability of construction machines, in pcs.

Наименование	Годы					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Экскаваторы						
Краны на гусеничных шасси	138	191	153	138	128	184
Автогрейдеры	-	7	6	5	6	8
Бульдозеры	17	6	3	5	4	9
Краны башенные	32	44	40	31	41	41
Краны на автомобильных шасси	29	27	36	30	44	45
Тракторы гусеничные	31	15	4	6	8	10
Катки дорожные самоходные	45	23	21	17	16	20

Примечание: в настоящей таблице приведены данные, которые не учитывают предприятия малого бизнеса и арендуемую технику.

Следует отметить, что спрос и предложение на рынке новостроек в Калининградской области к середине 2024 года продолжали оставаться несбалансированными, предложение существенно превышало покупательную способность населения. В 2023 году объемы жилищного строительства существенно упали (на 7,7 % по сравнению с 2022 годом). Бум на рынке жилья остался позади.

По официальным данным Росстата по Калининградской области, индекс предпринимательского доверия в сфере строительства в IV квартале 2023 года составлял -18 %. Средняя обеспеченность заказами составила 6 мес., финансирование – 4 мес.

По данным опроса руководителей строительных организаций, основными факторами, ограничивающими производственную деятельность, являются:

- высокая стоимость строительных материалов и конструкций (на что указали 54 % опрошенных);
- высокая конкуренция на рынке строительных услуг (28 %);
- высокий некомплект квалифицированных рабочих (26 %).

И только 5 % опрошенных руководителей (входящих в топ-10) не видят никаких проблем или ограничений в работе [8].

Таким образом, основные итоги функционирования строительной отрасли Калининградской области в период с 2001 по 2024 год:

1. Совершенствование законодательства в области строительства на федеральном уровне, разработка и оптимизация нормативной базы, а также дальнейшие изменения в особенностях функционирования режима СЭЗ в Калининградской области в условиях либерально-рыночных отношений создали предпосылки к воссозданию и росту строительной отрасли. В 2006 году по всем показателям производственной деятельности отрасль достигла уровня 1990 года.

2. Строительная отрасль Калининградской области, как и в целом по России, развивается неравномерно, скачкообразно. Периоды стабилизации и роста строительного производства последовательно сменяются падением ее основных показателей. Мировой финансовый кризис 2008 года, макроэкономический шок 2020 года из-за пандемии и небывалое санкционное давление на нашу страну в начале 2022 года стали основными причинами негативных тенденций в экономике.

3. Начиная с 2023 года, в строительной отрасли наметилась острые нехватка трудовых ресурсов, пиковые значения которой ожидаются к 2027 году. Нехватка квалифицированной рабочей силы обусловлена ужесточением миграционного законодательства, нехватка специалистов с высшим и средним профессиональным образованием – избыточным количеством строительных организаций, состоящих в саморегулируемой организации "Строительный союз Калининградской области", и другими причинами.

4. К сдерживающему фактору, ограничивающему производственную деятельность многих строительных организаций в регионе, может быть отнесена низкая обеспеченность строительства заказами, высокая стоимость строительных материалов и конкуренция.

Таким образом, в заключение следует отметить, что в настоящее время строительная отрасль Калининградской области после взлетов и падений по основным показателям производственной деятельности находится на третьем этапе своего развития и возрождения, начиная с 1946 года.

## Список источников

1. Батищев А. В., Фетюхина О. Н., Кузнецов А. С. Перспективы развития строительной отрасли в условиях трансформации экономики // Bulletin of the South-Russian State Technical University (NPI). Series Socio-Economic Sciences. 2023;16(5):102-115.
2. Боркова Е. А., Изотова А. Г., Литвинова Н. А. Цифровая трансформация строительной отрасли в условиях макроэкономического шока COVID-19 // Вопросы инновационной экономики. 2020. Т. 10, № 4. С. 2129-2140.
3. Комарова А. В. Развитие строительной отрасли на современном этапе // Экономика нового мира. 2020. Т.5, № 3(18). С. 28-38.
4. Соловьева Е. В., Бердникова В. Н. Строительная отрасль и пандемия COVID-19: новые вызовы и возможности //BENEFICIUM. 2021. № 3(40). С. 35-42.
5. Тарасова И. В., Трудов В. Ю. Строительная отрасль в период международного политического кризиса 2022 года // Вопросы студенческой науки. 2022. Вып. 6(70). С. 378-381.
6. Любишина С. А., Михайлов А. Ю. Строительная отрасль Калининградской области – этапы большого пути. 1991 – 2000 годы // Балтийский экономический журнал. 2024. № 3(47). С. 86-100.
7. Постановление Правительства РФ "Об установлении на 2000-2005 годы количественных ограничений на отдельные виды товаров, ввозимых из других стран в таможенном режиме свободной таможенной зоны, действующей на территории Особой экономической зоны в Калининградской области".
8. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области. [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://www.rosstat.gov.ru>
9. Любишина С. А., Михайлов А. Ю., Строительная отрасль Калининградской области – этапы большого пути. 1946 – 1991 годы // Балтийский экономический журнал. 2024. № 2(46). С. 18-29.
10. Единый ресурс застройщиков. [Электронный ресурс] Режим доступа: URL: <https://www.Erzrf.ru>
11. Отчет Ассоциации Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация "Строительный союз Калининградской области (АНП "СРО "ССКО"). [Электронный ресурс] URL: <https://www.ripssko.ru/home/stateregister/> (дата обращения: 22.08.2024).
12. Любишина С. А., Михайлов А. Ю. Актуальные вопросы кадрового обеспечения строительной отрасли специалистами с высшим и средним профессиональным образованием // Известия БГА РФ. 2023. № 4(66). С. 86-93.

13. На крутом изломе: строительный комплекс Калининградской области в новых условиях работы / М. П. Нетреба, А. С. Войтов, А. Р. Матвеев [и др.]. Книга вторая (1991-2010 гг.). Калининград, 2013. 477 с.

## References

1. Batishchev A. V., Fetyukhina O. N., Kuznetsov A. S. Prospects for the development of the construction industry in the context of economic transformation // Bulletin of the South-Russian State Technical University (NPI) Sciences. 2023;16(5):102-105. (In Russ.).
2. Borkova E. A., Izotova A. G., Litvinova N. A. Digital transformation of the construction industry in the context of the macroeconomic shock COVID-19 // Issues of informative economics. 2020;10,4:2129-2140. (In Russ.).
3. Komarova A. V. Development of the construction industry at the present stage // Economics of the New World. 2020;5.3(18):28-38. (In Russ.).
4. Solovyova E. V., Berdnikova V. N. The construction industry and the COVID-19 pandemic: new challenges and opportunities // BENEFICIUM. 2021;3(40):35-42. (In Russ.).
5. Tarasova I. V., Trudov V. Yu. The construction industry during the international political crisis of 2022 // Questions of student science. 2022;6(70):378-381. (In Russ.).
6. Lyubishina S. A., Mikhailov A. Yu. The construction industry of the Kaliningrad region – the stages of a long journey 1991–2000 // Baltic Economic Journal. 2024;3(47):86-100. (In Russ.).
7. Resolution of the Russian Federation No. 526 of July 14, 2000 “On the establishment for 2000-2005 of quantitative restrictions on certain types or goods imported from other countries in the customs regime of the free customs zone operating on the territory of the Special Economic Zone in the Kaliningrad region”. [Electronic resource] Access mode: <https://www.glavbukh.ru> (In Russ.).
8. The territorial body of the Federal State Statistics Service for the Kaliningrad region. [Electronic resource] Access mode: <https://www.rosstat.gov.ru> (In Russ.).
9. Lyubishina S. A., Mikhailov A. Yu. The construction industry of the Kaliningrad region – the stages of the great journey 1946–1991 // Baltic Economic Journal. 2024;2(46):18-29. (In Russ.).
10. A single resource for developers. [Electronic resource] Access mode: <https://www.erzrf.ru> (In Russ.).
11. The report of the Association Non-profit Partnership :Self-regulating organization “Construction Union of the Kaliningrad region” (ANP “SRO “SSC”) [Electronic resource] URL: <https://www.npssko.ru/home/stateregister/> (date of access:08/22/2024). (In Russ.).
12. Lyubishina S. A., Mikhailov A. Yu. Actual issues of staffing the construction industry with specialists with higher and secondary vocational education // Izvestiya BGA RF. 2023;4(66):86-93. (In Russ.).

13. On a step bend: The construction complex of the Kaliningrad region in new working conditions / M. P. Netreba, A. S. Voitov, F. R. Matveev [et al.]. Book two (1991-2010). Kaliningrad, 2013. 477 p. (In Russ.).

### **Информация об авторах**

**С. А. Любшина** – канд. пед. наук, доцент ФГБОУ ВО "Калининградский государственный технический университет".

**А. Ю. Михайлов** – канд. пед. наук, доцент ФГБОУ ВО "Калининградский государственный технический университет".

### **Information about the authors**

**S. A. Liubishina** – Candidate of ped. sciences, associate professor of FGBOU VO "Kaliningrad State Technical University".

**A. Yu. Mikhailov** – Candidate of ped. sciences, associate professor of FGBOU VO "Kaliningrad State Technical University".

Статья поступила в редакцию 14.02.2025; одобрена после рецензирования 15.02.2025; принята к публикации 18.02.2025.

The article was submitted 14.02.2025; approved after reviewing 15.02.2025; accepted for publication 18.02.2025.