

РЕГИОНАЛЬНАЯ И ОТРАСЛЕВАЯ ЭКОНОМИКА

Научная статья

УДК 69.05

doi: 10.46845/2073-3364-2026-0-2-48-62

Экономические риски и кризисные тенденции в строительной отрасли на примере Калининградской области

Светлана Александровна Любишина¹

Александр Юрьевич Михайлов²

^{1, 2} Калининградский государственный технический университет, Калининград,
Россия

¹ lubishina@mail.ru

² mixailov59@mail.ru

Аннотация. Выполнен краткий анализ федеральных нормативно-правовых актов в области строительства и научных публикаций по проблеме экономических рисков в строительной отрасли, а также обзор некоторых основных результатов производственной деятельности строительной отрасли в области жилищного строительства в Калининградской области по материалам из открытых источников, опубликованных Росстатом за период с 2024 по 2025 год.

В результате проведенного исследования установлен комплекс факторов, оказывающих влияние на устойчивость финансового положения строительных организаций в Калининградской области и связанное с этим увеличение сроков ввода жилых зданий в эксплуатацию по договорам долевого участия. Отмена льготного кредитования и высокая ключевая ставка отмечаются как наиболее значимые факторы экономического риска в строительной отрасли и как скрытая угроза масштабного кризиса.

В рассматриваемый период строительная отрасль региона развивалась достаточно динамично, ежегодно наращивая объемы строительства, что позволило ей выйти в лидеры по темпам строительства, но негативные факторы, присущие в целом для отрасли, не обошли и Калининградскую область

Ключевые слова: фактор, риск, качество, строительная отрасль, строительная организация, ввод в эксплуатацию, высокая ключевая ставка, прибыль, штраф, экономика, эффективность.

Для цитирования: Любишина С. А., Михайлов А. Ю. Экономические риски и кризисные тенденции в строительной отрасли на примере Калининградской области // Балтийский экономический журнал. 2026. № 2(54). С. 48-62. <https://doi.org/10.46845/2073-3364-2026-0-2-48-62>

**Economic risks and crisis trends in the construction industry:
the case of the Kaliningrad Region**

Svetlana A. Liubishina¹

Aleksander Yu. Mikhailov²

^{1, 2} Kaliningrad State Technical University, Kaliningrad, Russia

¹ lubishina@mail.ru

² mixailov59@mail.ru

Abstract. A brief analysis of federal regulations in the field of construction and scientific publications on the issue of economic risks in the construction industry has been performed, as well as an overview of some of the main results of the construction industry's production activities in the field of housing construction in the Kaliningrad region based on materials from open sources published by Rosstat for the period from 2024 to 2025.

As a result of the study, a set of factors affecting the financial stability of construction organizations in the Kaliningrad region was identified, as well as the associated increase in the time required to commission residential buildings under shared participation agreements. The cancellation of preferential loans and the high key interest rate are identified as the most significant economic risk factors in the construction industry and as a hidden threat of a large-scale crisis.

During the period under review, the region's construction industry developed quite dynamically, increasing its construction volumes annually, which allowed it to become a leader in terms of construction rates. However, the negative factors that are common to the industry as a whole also affected the Kaliningrad region.

Keywords: factor, risk, quality, construction industry, construction authority, commissioning, high key rate, profit, penalty, economy, efficiency.

For citation: Liubishina S. A., Mikhailov A. Yu. Economic risks and crisis trends in the construction industry: the case of the Kaliningrad Region // Baltic Economic Journal. 2026;2(54):48-62. (In Russ.). <https://doi.org/10.46845/2073-3364-2026-0-2-48-62>

Глобальные экономические изменения, происходящие в мире, вызванные политическими процессами в формировании многополярного мира, а также обусловленные прорывными технологическими достижениями последних лет, участвовавшие военные конфликты в различных частях света, природные катаклизмы и финансовые кризисы создают сложные, а зачастую и непредсказуемые условия для ведения бизнеса.

Строительная отрасль, как один из важнейших и ключевых секторов реальной экономики, играет ведущую роль в создании материального продукта и формирования инфраструктуры. В то же время она является одной из самых наиболее подверженных рискам отраслей экономики. Сложные процессы технологического характера, большое количество участников строительного производства, значительные капиталовложения и разнородность форм

финансирования наряду с влиянием внешних неблагоприятных факторов создают предпосылки к уязвимости в реализации строительных проектов и различного рода рискам.

Термин "*риск*" имеет три наиболее распространенных подхода к его интерпретации: вероятностный; комбинированный и системный.

При *вероятностном подходе* под риском понимается возможность наступления неблагоприятного события, которое может привести к негативным последствиям. Это определение обусловлено вероятностной природой риска и его связью с непредсказуемым будущим. Еще в 1921 году Фрэнк Найт в своей работе "Риск, неопределенность и прибыль" ввел различие между риском (когда вероятность известна) и неопределенностью (когда вероятность неизвестна). Хотя он и не дал четкого определения, его работа в дальнейшем повлияла на понимание риска как вероятностной категории [1].

При *комбинированном подходе* под риском понимается комбинация вероятности наступления неблагоприятного события и степени его воздействия на достижение результатов деятельности. И. Т. Балабанов в своей работе "Риск-менеджмент" в 2007 году дал подобное определение, подчеркнув при этом, не только важность вероятности, но и значение величины потерь, как потенциального последствия [2].

При *системном подходе* риск – это результат взаимодействия различных факторов и процессов в сложной системе, который может привести к нежелательным результатам [3].

Таким образом, под термином "*риск*" следует понимать сочетание вероятности наступления неблагоприятного события и степень его потенциального негативного влияния на результат деятельности, возникающее в условиях неопределенности.

В строительной отрасли понятие риска приобретает свою специфику, обусловленную особенностями этой деятельности. Возникновение неблагоприятных событий может привести к существенным отклонениям от запланированных параметров строительных проектов, таких как стоимость, сроки, качество, прибыль, ущерб и т. д.

Для удобства анализа возникновения рисков в строительстве по различным признакам можно пользоваться такой классификацией:

- технические риски, обусловленные ошибками проектирования, качеством материалов, качеством строительно-монтажных работ, нарушениями технологии строительства;
- экономические риски, возникающие из-за колебаний цен, инфляции и проблем финансирования, высоких ставок по кредитам, санкций;
- организационные риски, обусловленные человеческим фактором, ошибками в планировании, управлении, координации работ и нехваткой квалифицированных кадров;

- правовые риски – несоблюдение договоров, судебные разбирательства, изменения законодательства;
- политические риски, возникающие из-за политической нестабильности;
- природные риски, обусловленные природными особенностями, погодными условиями и стихийными бедствиями.

Переход строительной отрасли на проектное финансирование предполагал достаточную быструю адаптацию предприятий к работе в новых условиях, но нерешенных проблем пока все еще остается достаточно много. Одной из главных проблем является переход расчетов на механизм эскроу-счетов, который существенно осложнил деятельность региональных застройщиков по вполне объективным причинам. С одной стороны, это неудобно, так как нельзя сразу пустить деньги дольщиков в оборот, с другой стороны, это повышает доверие к нему. В России для строительных компаний это условие стало обязательным, они больше не могут напрямую брать деньги у дольщиков, только через эскроу. Взамен банки выдают кредиты на строительство.

Правительство Российской Федерации, вводя проектное финансирование, было намерено осуществлять субсидирование низкомаржинальных строительных проектов, но до практической реализации дело пока не дошло.

В 2025 году просрочка застройщиков по кредитам выросла на 27 % и к концу года превысила 280 млрд. рублей. Девелоперы столкнулись с огромными финансовыми проблемами на фоне снижения спроса на ипотеку жилья при высоких ставках, что существенно увеличивает риск дефолта. Совокупный размер кредитов на строительство на начало ноября достиг порядка 5,2 трлн. рублей. При этом доля просрочки в нем увеличилась уже до 5,4 % по данным ЦБ РФ. Повышение ключевой ставки до 21 % к концу 2024 года привело к резкому удорожанию кредитов для девелоперов и охлаждению спроса на жилье. Как следствие, сократились продажи и прибыль компаний – основной источник для выплаты процентов и погашения долгов [4].

Дополнительное давление на рынок оказало и падение ипотечного спроса. Банковские ставки по ипотеке доходят до 20 %, а льготные программы доступны ограниченному числу покупателей. Программа по льготной ипотеке первоначально под 6,5 %, а затем под 8 % завершила свое действие 1 июля 2024 года.

Предметом широких дискуссий Минфина и Центрального Банка России в 2024 году была и семейная ипотека, которую сделали доступной только для семей с ребенком до шести лет или с несколькими несовершеннолетними детьми. Основным трендом этих обсуждений и последующих решений стало сужение критериев. При этом в 2026-м году федеральные власти обсуждают дальнейшее ужесточение условий: ставку в 6 % могут сохранить лишь для семей с двумя детьми, а для пар с одним ребенком повысить до 10 %.

Президент Российской Федерации Путин В. В. поручил Правительству до 1 июня 2026 года представить предложения по дифференциации ставки по льготной ипотечной программе в зависимости от количества детей в семье.

Вице-премьер Марат Хуснуллин подтвердил, что правительство работает над оптимизацией программы, так как нагрузка на бюджет остается высокой, а "семейная ипотека" является одним из немногих доступных инструментов. Варианты с дифференциацией ставок, например, сохранение 6 % для семей с двумя детьми и повышение до 10 % для семей с одним ребенком, активно обсуждались в профессиональном сообществе и Госдуме как один из возможных сценариев модернизации [5].

Снижение спроса на жилье уже сказалось на финансовых показателях строительной отрасли. За 11 месяцев 2025 года банками было выдано застройщикам примерно на 21 % меньше кредитов, чем годом ранее, — на сумму около 3,58 трлн. рублей. При этом выручка девелоперов за первые три квартала 2025-го снизилась на 6,7 %, тогда как продажи упали на 18 % [6].

Одновременно с этим, покупатели все чаще стали жаловаться на задержки ввода жилья в эксплуатацию, возросло и количество жалоб на дефекты

Параллельно с этим застройщики столкнулись с ростом ряда других издержек. В отдельные периоды дорожали цемент, арматура, облицовочная плитка и сантехника, увеличивались расходы на логистику и зарплаты, а доходность по новым объектам строительства снижалась.

Финансовые проблемы застройщиков практически неизбежно отражаются на качестве строительно-монтажных работ и жилья в целом. Компании начинают все чаще экономить на строительных материалах, на принятии упрощенных инженерно-технических решений, контроле качества, особенно со стороны авторского надзора и подрядчиках, удешевляется отделка помещений и фасадов, упрощаются решения по общественным пространствам, и этот тренд стал практически повсеместным во всех регионах страны.

По данным опроса компании Urban Grade, занимающейся вопросами сертификации новостроек по более чем 300 параметрам, 93 % новоселов в массовом жилье сталкивались с проблемами: 72 % жаловались на дефекты окон, 37 % – на ровность стен и полов, 35 % – на плохую вентиляцию, 22 % – на протечки, 20 % – на проблемы с дверями и 10 % – с электрикой [7].

По похожему сценарию в строительной отрасли развиваются события и в Калининградской области. Так, по данным РБК – Недвижимость со ссылкой на данные Дом РФ, на конец 2025 года объем строящегося жилья превышал 1,6 млн. м². По данному показателю наш полуэксклав попал в число российских регионов с чрезмерно развитыми рынками строительства жилья, где имеется существенный дисбаланс между предложением и спросом [8].

Принято считать, что нормальным соотношением строительной готовности строящегося жилья в инвестиционной части проекта и его продажи является диапазон от 60 до 80 %. Если этот показатель ниже 60 %, то существует

риск затоваренности, если показатель выше 80 %, то, наоборот, возникает риск дефицита предложения. В целом по стране в 2025 году соотношение распроданного жилья и строительной готовности снизилось до 70 % – это на 18 п.п. ниже, чем год назад, когда на рынке наблюдался дефицит предложения, обусловленный стимулированием спроса в 2020–2024 годах.

По данному показателю Калининградская область попала в список девяти регионов, где есть риск переизбытка предложения, и в процессе строительства находится более 1,0 млн. м² жилья. Возглавляет данный список Дагестан – 32 %, далее идет Краснодар – 42 %, затем Воронежская, Челябинская области и Башкортостан с показателем 50-51 %, Калининградская область и Приморский край – 56 %. Как отмечало РБК – Недвижимость, в Калининграде нераспроданных объемов строительства хватит на 4,3 года [8].

Значительную часть существенно сократившейся прибыли застройщики вынуждены направлять на погашение долговых обязательств, поэтому для снижения цен, по сути, нет финансовых возможностей. Скидки могут быть в отдельных проектах или как единичные акции, но повсеместного снижения цен на жилье не предвидится.

В таблице 1 приведены данные о том, как в регионе менялась средняя стоимость одного квадратного метра жилой площади.

Таблица 1 – Изменение средней стоимости одного м² жилья в Калининградской области

Table 1 – Change in the average cost of housing per square meter in the Kaliningrad region

Период	Стоимость в руб. на первичном рынке	Стоимость в руб. на вторичном рынке
III-й квартал 2020 г.	59 062	61 362
IV-й квартал 2023 г.	110 500	-
середина 2024 г.	128 500	-
III-й квартал 2024 г.	121 171	114 233
IV-й квартал 2024 г.	137 000	108 000
август 2025 г.	159 086	121 600

Исследуя данные, приведенные в таблице 1, следует отметить, что за четыре года, с 2020 по 2024 гг. произошел резкий рост цен на оба типа жилья, которые выросли примерно в два раза, с 59 062 до 121 171 рубля. К примеру, средняя стоимость однокомнатной квартиры с 4,0 млн. рублей в 2022 году возросла до 7,72 млн. рублей к августу 2025 года. В течение 2024 года наблюдались значительные колебания цен, после пиковых значений в середине года (до 137 тыс. руб. за новостройку в ноябре по данным "Сбериндекса") к декабрю наметилось некоторое снижение — до 128 тыс. рублей по версии "Яндекс.Недвижимости". Эксперты связывают динамику рынка влиянием макрофакторов и с общефедеральными процессами. Отмена массовой льготной

ипотеки и высокая ключевая ставка привели к охлаждению спроса во второй половине 2024 года, что и вызвало коррекцию цен. По данным на декабрь 2024 года, рыночные ставки по ипотеке в регионе достигали 28-29 % [9].

Для восстановления спроса, по мнению аналитиков в области недвижимости, ключевая ставка должна быть на уровне 8-10 %, но на 2026 год таких перспектив не просматривается. Падение покупательского спроса на жилье на фоне отмены льготной ипотеки оказалось более значительным, чем это можно было прогнозировать из-за сокращения девелоперской активности.

В этой связи уместным будет привести фразу из дискуссии главы городского округа "Город Калининград" Ф. Ф. Лапина (2007–2012 гг.) с застройщиками 15 лет назад: "Зачем столько жилья строится? Ведь квартиры стоят пустые". Фраза, которую мы упомянули, отражает суть критики и дебатов того времени: противоречие между количественным ростом жилого фонда и качеством городской среды. В те годы действительно шло активное жилищное строительство, особенно в формате многоэтажных комплексов в районе улицы Дзержинского, Александра Невского и микрорайона "Сельма". Критика жителей города была направлена на:

- отставание инфраструктуры: новые микрорайоны росли быстрее, чем строились поликлиники, детские сады и школы, дороги и объекты инженерной инфраструктуры;
- архитектурный облик и плотность: застройка довольно часто велась точно, без комплексного решения по улучшению качества городской среды;
- социальная нагрузка: массовое заселение новых районов создавало колоссальную нагрузку на социальную сферу, которая никак не поспевала за темпами строительства жилья.

Следует отметить, что и по прошествии пятнадцати лет проблема чрезмерно больших объемов строительства жилья в регионе никуда не делалась, а приобрела лишь новые очертания.

По данным Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Калининградской области за последние 15 лет прирост населения региона составил примерно девяносто тысяч человек — с 938 тысяч в 2010 году до 1 032 тысяч в 2025-м году, преимущественно за счет миграции. За этот же период времени в области построили около 240 тысяч квартир, т. е. прирост количества квартир произошел в несколько раз больше, чем новых жителей [10].

По данным Росстата по Калининградской области в 2024 году каждый пятый рубль в общем валовом продукте региональной экономики был связан с квадратными метрами жилья (17 % - строительство и 3 % - операции с недвижимостью). Некогда похожий строительный бум пережили и многие европейские страны, например, Испания и Ирландия. Пока объемы строительства росли, росли доходы застройщиков и банкиров. А когда строительный рынок

обвалился, вслед за ним рухнули и банки, тысячи людей, потерявших работу, оказались на улице.

Проблема состоит в том, что само по себе жилье не создает рабочих мест, тем более, если в нем никто не живет. Оно просто стоит и ветшает. Остывший спрос неминуемо приведет, и уже приводит, к тому, что появятся тысячи пустующих квартир и долги перед коммунальными службами, неминуемо снижение поступления налогов и других отчислений. К примеру, Светлогорск и Зеленоградск за последние годы так плотно застроены, где "все продано" пустует круглый год. Светлогорск-3 представляет собой крупнейший микрорайон без развитой инфраструктуры и без единого огонька в ночи, и если мы продолжим двигаться в таком же направлении, то Калининградская область рискует превратиться в красивый, но пустой фасад, со своими "потемкинскими" Светлогорсками и Зеленоградсками. Строить, конечно, нужно, но вместе с дорогами, школами, заводами и со здравым смыслом. Как в такой ситуации не вспомнить опыт строительства жилья, который был реализован в Восточной Пруссии, когда жилье строилось в непосредственной близости с производством?

Анализируя влияние изменения ключевой ставки при проектном финансировании в сфере жилищного строительства, Охезина К. Ю. в своей статье по проблематике экономических рисков подчеркивает прямую зависимость стоимости заемных средств, доступности кредитования и инвестиционную активность в отрасли. Повышение ставки ставит под угрозу реализацию новых проектов и деловую активность в строительной сфере, снижение – способствует росту объемов строительства и стимулирует интерес со стороны инвесторов и покупателей. Автор подчеркивает, что условия неопределенности создают потребность в адаптации стратегии финансирования проектов с позиции риск-менеджмента для устойчивости к изменениям в экономической среде [11].

Астафьева О. Е., Моисеенко Н. А., Козловский А. В., Шемякина Т. Ю. и Серов В. М. в монографии "Риск-менеджмент в строительстве" (2022), проанализировав специфику управления рисками в строительной сфере, определяют управление рисками как процесс, направленный на идентификацию, оценку, анализ и реагирование на риски, которые могут повлиять на стоимость, сроки, качество и безопасность строительного проекта. Авторы отмечают необходимость комплексного подхода к управлению рисками на всех этапах жизненного цикла проекта, а не рассматривать его как отдельную составляющую [3].

Лачининский С. С., исследуя экономические риски для Калининградской области, делает вывод о том, что для региона геоэкономические риски могут быть оценены как очень высокие из-за его особенного географического положения и политики развития региона за последние 30 лет - чрезмерная открытость и зависимость от мировой экономики и экспортно-импортных операций [12].

Деревянкин Д. О. в статье "Система эффективного управления рисками при осуществлении инвестиционно-строительного проекта жилого дома"

подчеркивает важную роль наличия в организациях высококвалифицированных специалистов, владеющих знаниями по теории и практике работы с рисками, которые вследствие своего авторитета могут реально влиять на управленческие решения [13].

По оценкам Минстроя у 30 % объектов жилой сферы сроки ввода в эксплуатацию перенесены, обычно речь идет именно о сдвигах во времени, а не о полной заморозке строительства, но связь с финансовым положением девелоперов прямая: чем выше долговая нагрузка и просрочка и слабее продажи, тем больше стимул растягивать графики работ. Задержки сроков сдачи объектов к концу 2025 года стали проявляться уже повсеместно. Даже такие крупные застройщики, как девелоперская компания "Самолет", являющаяся второй по объемам строительства в России (в процессе строительства находится более 5 млн. м² жилья), не избежала этой участи. Так, по информации издания РБК, группа компаний "Самолет" обратилось к Правительству Российской Федерации с просьбой о государственной поддержке в размере 50 млрд. рублей.

Как пояснили в самой компании, обращение связано с необходимостью оптимизировать финансирование на фоне жесткой денежно-кредитной политики и изменений в предоставлении льготной ипотеки. Эксперты полагают, что такой шаг является нетипичным для отрасли и связывают его с большой долговой нагрузкой, по сути, отмечают другие эксперты, речь может идти о новой форме государственно-частного партнерства [8].

Проблема остановки и затягивания сроков ввода объектов в эксплуатацию в 2025 году носила уже не точечный, а системный характер. И в то же время, это еще не означало коллапса в отрасли, но для очень многих дольщиков отсрочка стала новой нормой.

По результатам аналитического обзора по Калининградской области прослеживается следующая структура строящегося жилья по объявленным в проектной декларации срокам ввода в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам по договорам долевого участия (таблица 2) [14].

Таблица 2 – Структура строящегося жилья

Table 2 – The structure of housing under construction

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная площадь жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
2024	88	48,9	10 104	42,9	562 522	43,7
2025	63	35,0	8 175	34,7	435 530	33,8
2026	16	8,9	3 643	15,5	208 877	16,2
2027	11	6,1	837	3,6	44 976	3,5
2028	1	0,6	139	0,6	5 171	0,4
2029 и позже	1	0,6	667	2,8	31 297	2,4

По данным, приведенным в таблице 2 следует, что согласно проектной декларации из 243 строящихся многоквартирных жилых домов общей площадью 1,288 млн. м², по состоянию на 2024 года введено в эксплуатацию 88 жилых здания или 48,9 % от их общего количества, что соответствовало 562,5 тыс. м² или 43,7 % от их общей площади. В 2025 году в эксплуатацию введено 63 жилых здания, или 35,0 % от их общего количества общей площадью 435,5 тыс. м² или 33,8 %.

В таблице 3 приведены данные с анализом ранее объявленных сроков ввода в эксплуатацию жилых зданий с их фактическими сроками по годам, совокупной и общей площадью.

Таблица 3 – Анализ сроков переноса сдачи объектов в эксплуатацию

Table 3 – Analysis of the deadlines for postponing the commissioning of facilities

Объявленный срок ввода в эксплуатацию	Совокупная площадь жилых единиц		Совокупная площадь жилых единиц	
	м ²	Ранее объявленный срок	м ²	%
2024	562 522	2018	33 250	5,9
		2019	21 497	3,8
		2029	28 007	5,0
		2022	29 588	5,3
		2023	61 475	10,9
2025	435 530	2018	6 963	1,6
		2019	55 599	12,8
		2023	32 573	7,5
2027	44 976	2021	4 791	10,7
		2023	10 662	23,7
Итого	1 288 373	-	284 405	22,1

Как следует из данных, представленных в таблице 3, наибольший перенос сроков по вводу жилых зданий в эксплуатацию в перерасчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на 2025 год (12,8 %) и 2027 год (23,7 %).

С 1 января 2026 года прекратил действовать мораторий на штрафы застройщикам за нарушение сроков сдачи жилья. Впервые мораторий был введен в апреле 2020 года во время пандемии, когда отрасли потребовалась поддержка, затем ситуация повторилась в 2022 году из-за экономического кризиса и значительного подорожания строительных материалов, в третий раз его применили в марте 2024 года и продлили до 31 декабря 2025 года. Мораторий запрещал:

- требовать от застройщиков компенсацию за просрочку ввода жилья в эксплуатацию;
- требовать неустойку за задержку устранения недостатков;
- требовать проценты за пользование денежными средствами при расторжении договора долевого участия по желанию покупателя.

19 декабря 2025 года Президент Российской Федерации Путин В. В. в ходе Прямой линии дал указание Правительству Российской Федерации не продлевать мораторий на штрафы застройщикам. Но уже в конце декабря становится ясно, что застройщики нового удара не перенесут, и уже 30 декабря 2025 года было опубликовано Постановление Правительства РФ №2227 "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 года №326" [15].

Суть введения этого постановления и ранее принятых федеральных законов состоит в том, что старые требования решили ограничить, а новые – разрешить. Дело в том, что новые требования к застройщикам могут быть заявлены уже после того, как размер штрафов и неустоек значительно уменьшен, так как 1 сентября 2024 года вступил в силу Федеральный Закон от 8 августа 2024 года №266-ФЗ [16].

К основным положениям этого закона следует отнести:

- потребительский штраф уменьшен в десять раз, если ранее застройщик отказывался в добровольном порядке удовлетворить требования потребителя, то дольщик мог в суде рассчитывать на штраф в размере 50 % от всей присужденной суммы;

- неустоек стало меньше, теперь закон позволяет взыскивать с застройщика только неустойки за просрочку исполнений требований, предусмотренные законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов";

- сама неустойка стала меньше, предусмотренная ранее неустойка в размере 1 % в день (от размера затрат на устранение недостатков, а в ряде случаев – от цены договора) до 1/300 ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации, фактически неустойка снижена в десятки раз.

Кроме того, в конце 2024 года был принят еще один закон (ФЗ от 26.12.2024 №482-ФЗ), который установил, что за недостатки отделочных работ можно взыскать не более 3 % от стоимости квартиры, включая все штрафы и неустойки [17].

Но и это еще не все, по квартирам, принятым дольщиками в период с 01.01.2025 по 31.12.2025 года, запрещено взыскивать компенсацию за недостатки отделки путем проведения оценки или экспертизы с последующим предъявлением иска. Допускается только исправление недостатков за свой счет с последующим взысканием фактически понесенных расходов, которые необходимо подтверждать (договорами, чеками, квитанциями и т. п.), но не в полном размере, а с учетом ограничения в 3 % (Постановление Правительства Российской Федерации от 26.12.2024 №1916) [18].

Таким образом, мораторий на штрафы застройщикам прекратил свое действие, а стандартная ответственность по 214-ФЗ [19] и Гражданскому кодексу [20] была восстановлена с 1 января 2026 года, но с существенными ограничениями. С одной стороны, принятые нормативные акты должны

способствовать улучшению финансового микроклимата застройщиков, а с другой стороны – открывают путь к снижению ответственности недобросовестных застройщиков перед своими клиентами, как по срокам ввода объектов в эксплуатацию, так и к снижению качества строительно-монтажных работ.

Анализ федеральных нормативно-правовых актов, финансовых показателей застройщиков последних лет по Калининградской области и научных публикаций по исследуемой проблеме выявил широкий круг вопросов, посвященных различным аспектам данной проблематики. По результатам данного исследования можно сделать следующие основные выводы.

1. Отмена льготного кредитования и высокая ключевая ставка являются факторами экономического риска для строительной отрасли.

2. В строительной отрасли региона существуют специфические экономические риски, которые требуют особого подхода.

3. Для Калининградской области актуальны исследования, направленные на изучение текущего уровня управления рисками и разработку рекомендаций по их совершенствованию с учетом специфики строительной отрасли.

4. Внедрение эффективных методов управления рисками в строительных компаниях региона должно стимулировать производство и улучшить их микрофинансовое положение.

Список источников

1. Дементьев М. Ю. Управление производственными рисками на предприятии: учебное пособие / М. Ю. Дементьев. – Симферополь: ИТ "АРИАЛ", 2022. – 150 с.

2. Балабанов И. Т. Риск-менеджмент / И. Т. Балабанов. – Москва: Финансы и статистика, 2007. – 336 с.

3. Астафьева О. Е. Риск-менеджмент в строительстве / О. Е. Астафьева [и др.]. – Москва: Издательство АСВ, 2022. – 288 с.

4. Официальный сайт мэра Москвы и Правительства Москвы. [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://mos.ru>

5. Парламентская газета. Издание Федерального собрания Российской Федерации от 22.06.2024 года. [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://www.erzrf.ruhttps>

6. Газета "Коммерсант" от 9.11.2025 года [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://www.kommersant.ru>

7. Единая система сертификации новостроек в России. [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://urbangrade.ru>

8. "РБК Калининград", процитированный в федеральной ленте РБК 26 сентября 2025 года. [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://amp.rbc.ru>

9. ФедералПресс [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://www.fedpress.ru>

10. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области. [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://www.rosstat.gov.ru>

11. Охезина, К. Ю. Влияние изменения ключевой ставки на проектное финансирование в отрасли жилищного строительства / К. Ю. Охезина // Вестник Алтайской академии экономики и права. – 2024. – № 8-2. – С. 310-313. [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://www.rosstat.gov.ru>

12. Лачининский, С. С. Геоэкономические риски регионов российской Балтики в условиях обостряющейся геополитической обстановки/ С. С. Лачининский // Балтийский регион. – 2022. – Т. 14, № 2. – С. 23-37. [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://journals.kantiana.ru>

13. Деревянкин, Д. О. Система эффективного управления рисками при осуществлении инвестиционно-строительного проекта жилого дома / Д. О. Деревянкин // Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral". – 2019. – № 3. – С. 283-291.

14. ЕРЗ – Аналитика [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://www.erzrf.ru>

15. Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2025 года №2227 "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 года №326".

16. Федеральный Закон от 8 августа 2024 года №266-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

17. Федеральный закон от 26 декабря 2024 года №482-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

18. Постановление Правительства РФ от 26 декабря 2024 года №1916 "О внесении изменений в Постановление Правительства от 18 марта 2024 года. № 326".

19. Федеральный закон от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

20. Гражданский кодекс Российской Федерации.

References

1. Dementyev, M. Yu. Management of Production Risks at an Enterprise: A Study Guide / M. Yu. Dementyev. Simferopol: IT ARIAL, 2022. 150 p. (In Russ.).

2. Balabanov, I. T. Risk Management / I. T. Balabanov. – Moscow: Finansy i statistika, 2007. – 336 p. (In Russ.).

3. Astafyeva, O. E. Risk Management in Construction / O. E. Astafyeva [et al.]. Moscow: ASV Publishing House, 2022. 288 p. (In Russ.).
4. Official website of the Mayor of Moscow and the Moscow Government. [Electronic resource] Access mode: <http://mos.ru> (In Russ.).
5. Parliamentary Newspaper. Publication of the Federal Assembly of the Russian Federation dated June 22, 2024. [Electronic resource] Access mode: <https://www.erzrf.ruhttps> (In Russ.).
6. Kommersant newspaper dated November 9, 2025 [Electronic resource] Access mode: <https://www.kommersant.ru> (In Russ.).
7. Unified Certification System for New Buildings in Russia. [Electronic resource] Access mode: <http://urbangrade.ru> (In Russ.).
8. RBC Kaliningrad, quoted in the RBC federal news feed on September 26, 2025. [Electronic resource] Access mode: <https://amp.rbc.ru> (In Russ.).
9. FederalPress [Electronic resource] Access mode: <https://www.fedpress.ru> (In Russ.).
10. The territorial body of the Federal State Statistics Service for the Kaliningrad region. [Electronic resource] Access mode: <https://www.rosstat.gov.ru> (In Russ.).
11. Okhozina, K. Yu. The Impact of Changes in the Key Interest Rate on Project Financing in the Housing Construction Industry / K. Yu. Okhozina // Bulletin of the Altai Academy of Economics and Law. – 2024. – No. 8-2. – Pp. 310-313. [Electronic resource] Access mode: <https://www.rosstat.gov.ru> (In Russ.).
12. Lachininsky, S. S. Geoeconomic Risks of the Russian Baltic Regions in the Context of a Strengthening Geopolitical Situation / S. S. Lachininsky // Baltic Region. – 2022. – Vol. 14, No. 2. – Pp. 23-37. [Electronic resource] Access mode: <https://journals.kantiana.ru>. (In Russ.).
13. Derevyankin, D. O. The system of effective risk management in the implementation of an investment and construction project of a residential building / D. O. Derevyankin // International Journal of Applied Sciences and Technologies "Integral". – 2019. – No. 3. – Pp. 283-291. (In Russ.).
14. ERZ – Analytics [Electronic resource] Access mode: <https://www.erzrf.ru> (In Russ.).
15. Government Decree No. 2227 dated December 30, 2025, "On Amendments to Government Decree No. 326 dated March 18, 2024" (In Russ.).
16. Federal Law No. 266-FZ dated August 8, 2024, "On Amendments to the Federal Law on Participation in the Shared Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate Objects and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation" (In Russ.).
17. Federal Law No. 482-FZ dated December 26, 2024, "On Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation" (In Russ.).
18. Decree of the Government of the Russian Federation No. 1916 dated December 26, 2024 "On Amendments to the Decree of the Government dated March 18, 2024 No. 326" (In Russ.).

19. Federal Law No. 214-FZ dated December 30, 2004 "On Participation in the Shared Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate Objects and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation" (In Russ.).

20. Civil Code of the Russian Federation (In Russ.).

Информация об авторах

С. А. Любишина – 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 02.03.2026; одобрена после рецензирования 19.03.2026; принята к публикации 20.04.2026.

The article was submitted 02.03.2026; approved after reviewing 19.03.2026; accepted for publication 20.04.2026.