Влияние туризма на инвестиционное поведение населения: опыт Калининградской области

The impact of tourism on the investment behavior of the population: the experience of the Kaliningrad region

Тищук М.О.

M.Tishchuk

Текущая геополитическая ситуация и прошедшая пандемия создали уникальные условия для активизации внутреннего туризма, и, безусловно, все экономические отрасли регионов с развивающимся туризмом сейчас испытывают сильный мультипликативный эффект. Одним из самых долгосрочных среди его составляющих, становится влияние на строительную отрасль, рынок недвижимости и экономическое поведение местных жителей. Данное исследование направлено на изучение воздействия туризма на инвестиционные решения о покупке жилой недвижимости, с целью получения дохода от посуточной сдачи в аренду, и на инвестиционные ожидания населения и местных жителей Калининградском регионе, одном из самых популярных туристских направлений в РФ.

The current geopolitical situation and the past pandemic have created unique conditions for the intensification of domestic tourism, and of course, all economic sectors of regions with developing tourism are experiencing a strong multiplier effect. One of the longest-term among its components is the impact on the construction industry, the real estate market and the economic behavior of local residents. This study aims to study the impact of tourism on investment decisions to purchase residential property, in order to generate income from daily rentals, and investment expectations of the population and local residents of the Kaliningrad region, one of the most popular tourist destinations in the Russian Federation.

Ключевые слова: туризм, недвижимость, строительство, инвестиции.

Key words: tourism, real estate, construction, investment.

На протяжении уже практически двух лет многие регионы России становятся развивающимися и привлекательными в условиях почти вынужденного внутреннего туризма. Российский рынок внутренних туристских услуг испытывает невероятный подъем, согласно стратегии развития туризма, к 2035-му жители страны будут совершать до 144 млн. поездок в год, развиваются новые виды туризма (экотуризм, событийный, гастрономический), объем финансирования национальных и региональных программ по развитию туризма растет и в 2022-2024 гг. составляет 724 млрд. рублей, эксперты отмечают, что доля путешествующего населения в стране сегодня - это примерно 30%, туристская отрасль обладает большим потенциалом для роста [1], а развитие внутреннего туризма в России является национальным приоритетом [8].

В то же самое время туристская отрасль, как известно, обладает сильным мультипликативным эффектом [3], с которым достаточно неожиданно столкнулись многие активно развивающие туризм регионы и различные отрасли их экономики. И помимо прямого, и легко объяснимого воздействия туризма на такие отрасли как: общественное питание, туристские услуги, гостиничный бизнес, и пассажирские перевозки, в некоторых случаях происходит косвенное и достаточно долгосрочное воздействие, объясняющее глубинные экономические процессы и экономическое поведение местных жителей и в целом населения страны в туристских регионах.

Данное исследование направлено на изучение косвенного воздействия туризма на строительную отрасль, рынок недвижимости и инвестиционное поведение населения в условиях устойчивого развития туризма. В качестве объекта исследования взята Калининградская область, как одно из самых

популярных туристских направлений последних5лет, обладающее специфическим расположением, придающим большую выразительность исследуемым процессам [6].

Калининградская область, обладая уникальными геополитическим положением, природными ресурсами и культурным наследием, ежегодно привлекает все большее количество туристов. С января по август 2022 года Калининградскую область посетили около 1,2 миллиона путешественников, в 2021 году - 1,925 млн. туристов, в 2020 - 1,2 млн. туристов [2]. В таблице 1 представлены данные в динамике о численности туристов, о численности туристов, размещённых в коллективных средствах размещения и числе мест в коллективных средствах размещения согласно официальным данным Росстата [11].

Анализируя данные, приведённые выше, с уверенностью можно сказать, что в Калининградской области заметен общий серьёзный рост туристского потока в регион, и незначительный рост количества объектов коллективного размещения.

Очевидно, что темпы роста возможностей и вариантов для размещения туристов в коллективных средств размещения не всегда успевают за темпами роста туристских потоков, и более 55 % от всех посещающих область туристов ежегодно останавливаются в частном секторе, т.е. в незарегистрированных объектах размещения.

Таблица 1.

Данные о туристском потоке и туристах, размещённых в коллективных средствах размещения в 2017-2021 гг.

Показатель	2017 г.	2018 г.	Темп прироста 2018-17 гг. %	2019 г.	Темп прироста 2018-19гг. %	2020 г.	Темп прироста 2019-20 гг. %	2021 г.	Темп прироста 2020-21гг. %
Туристский поток - число туристов, чел.	1320000	1500000	13,64	1740000	16,00	1200000	-31,03	1925000	60,42
Число туристов, размещенных в КСР, чел.	549248	627573	14,26	655502	4,45	528203	-19,42	832948	57,69
Количество КСР, шт.	221	248	12,22	249	0,40	253	1,61	291	15,02
Число мест в КСР, шт.	14606	16340	11,87	16982	3,93	17768	4,63	18714	5,32
Доля размещенных вне КСР, %	58,39	58,16	-0,23	62,33	4,17	55,98	-6,34	56,73	0,75

В то же самое время, в 2022 году Калининградская область стала входить 20-ку крупнейших рынков по объёму строительства нового жилья среди регионов РФ[4] и на данный момент занимает первое место по доле предложений работы в строительной отрасли на рынке труда среди регионов [5].

Возможно, подобный рост в сфере строительства объясним сильными миграционными потоками в область и общим приростом населения в регионе, формирующим высокий спрос на жилье, и следующий за ним рост предложения.

С помощью статистических данных, о численности населения региона, миграционном приросте, и объемах ввода в действие общей площади построенных жилых помещений в Калининградской области в 2017-2021 гг. [12], представленных в таблице 2 ниже, можно проследить наличие или отсутствие данной связи.

Таблица 2.

Данные о численности населения, миграционном потоке и вводе в действие жилой площади в Калининградской области в 2017-2021 гг.

Показатель	2017 г.	2018 г.	Темп прироста 2018-17 гг. %	2019 г.	Темп прироста 2019-18гг. %	2020 г.	Темп прироста 2020-21 гг. %	2021 г.	Темп прироста 2021-20 гг. %
Численность населения на конец года, тыс. человек	995	1 002	0,76	1 013	1,03	1 019	0,60	1 028	0,92
Миграционный прирост населения, человек	9 839	9 467	-3,78	12 969	36,99	10 270	- 20,81	16 080	56,57
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м.	902	916	1,51	973	6,22	1 164	19,63	1 271	9,18
Количество новых кв.м. жилой площади на 1 чел. миграционного прироста населения	91,72	96,76	5,50	75,03	- 22,46	113,34	51,07	79,04	- 30,27

Темпы роста строительной отрасли в Калининградской области в связи с ее геополитическим положениям, регулярными проблемами с доставкой на территорию строительных материалов и практически нулевыми объемами

вывода из эксплуатации жилых помещений, именно показатель физического ввода жилых помещений в действие станет достаточно объективным.

При ежегодном критически низком темпе прироста населения в Калининградской области (менее 1%) наблюдается достаточно нестабильный, но, в общем, увеличивающийся из года в год миграционный прирост, данный процесс объясняется высоким уровнем естественной убыли населения в Калининградской области, которая как раз компенсируется миграционным потоком. И очевидным становится в текущих демографических условиях наличие в регионе достаточно большого объема жилых помещений освобожденных, вследствие естественной убыли населения, который согласно данным и мог бы как раз удовлетворять спрос практически всего миграционного потока.

Калининградская область входит в десятку рейтинга регионов по уровню обеспеченности населения жильем, в среднем в 2021 и 2020 гг. на каждого жителя Калининградской области приходится 31,3 кв. м. жилья (в среднем по РФ 26,72 кв.м) [10]. То есть уже запланированный сохраняющийся темп строительства жилья в 2023 и 2024 гг. [7] нельзя объяснить реальной физической и объективной нехваткой жилых помещений как для мигрантов, так и для местных жителей. В таблице 2 на основании статистических данных [12] рассчитано количество жилых квадратных метров, вводящихся в эксплуатацию и приходящихся на 1 мигранта, в среднем за 2017-2021 гг. - 91,17 кв.м., что практически в 3 раза больше, чем приходится на 1 жителя области.

Можно предположить, что каждый приезжающий в регион для постоянного проживания (в том числе пенсионер, несовершеннолетний или студент) обладал высоким уровнем доходов и потенциально был готов в 2017-2021 гг. приобрести 3-х комнатную квартиру, и рынок строительства реагирует соответствующим образом, однако это невозможно в

экономических реалиях, и противоречит статистическим данным [12] по распределению простроенных квартир по числу комнат (рис.1).

Рис 1. Распределение построенных квартир по числу комнат в Калининградской области.

Соответственно, рост строительства жилой недвижимости в Калининградской области в 2017 - 2023 гг. спровоцирован не объективными факторами роста населения, или расширения жилищных условий, или спроса на объекты жилого строительства, непосредственно для проживания.

Возможно, данные процессы в области строительства объяснимы низкими ценами на недвижимость, или их резким снижением в последние годы в связи с геополитической обстановкой и расположением региона, или общим высокими уровнем доступности жилья, как для местных жителей, так и для жителей других регионов, что соответственно стимулирует застройщиков Калининградской области. Статистические данные [12] о стоимости строительства жилья и средней стоимости 1 кв. м. Калининградском рынке недвижимости представлены в таблице 3.

Таблица 3.

Средний темп прироста стоимости строительства и стоимости квартир (за 1 кв. м.) в Калининградской области в 2017-2021 гг.

Показатель	2017	2018	2019	2020	2021	Средний темп прироста 2017-2021 гг. %
Средняя стоимость строительства 1 кв. м. общей площади жилых домов (без построенных населением), рублей	38 580	35 798	39 521	39 288	44 579	7,53
Средняя цена за 1 кв. м. квартир на первичном рынке	51 932	51 835	52 513	59 062	80 527	18,5
Средняя цена за 1 кв. м. квартир на вторичном рынке	50 110	50 960	53 440	61 361	81 190	18,8

Стоимость одного квадратного метра жилой недвижимости, как на первичном, так и на вторичном рынке в Калининградской области растёт на 18,5 % и 18,8 % в среднем в год на протяжении последних 5 лет, стоимость строительства 1 кв. метра жилья увеличивается практически в 2 раза медленнее, в среднем на 7% ежегодно. Эти данные однозначно говорят о большем влиянии именно возникшего спроса на рост темпов строительства жилой недвижимости в Калининградской области, а не наоборот.

Эти выводы подтверждает исследование уровня доступности жилья в различных регионах РФ, согласно которому Калининградская область заняла 74 место из 84, в среднем семье необходимо в 2021 году 9,2 года и в 2022

году 11,7 лет, чтобы накопить на квартиру, что практически в два раза больше, чем в среднем по стране (4,7 лет и 5,7 лет соответственно) [9].

Общая неположительная оценка состояния экономики Калининградской области, согласно официальным статистическим данным за 2017-2018 гг. [12], в том числе и в динамике (рис 2.), так же не указывает на прямое и простое экономическое обоснование ускоряющихся темпов роста строительства жилой недвижимости в регионе.

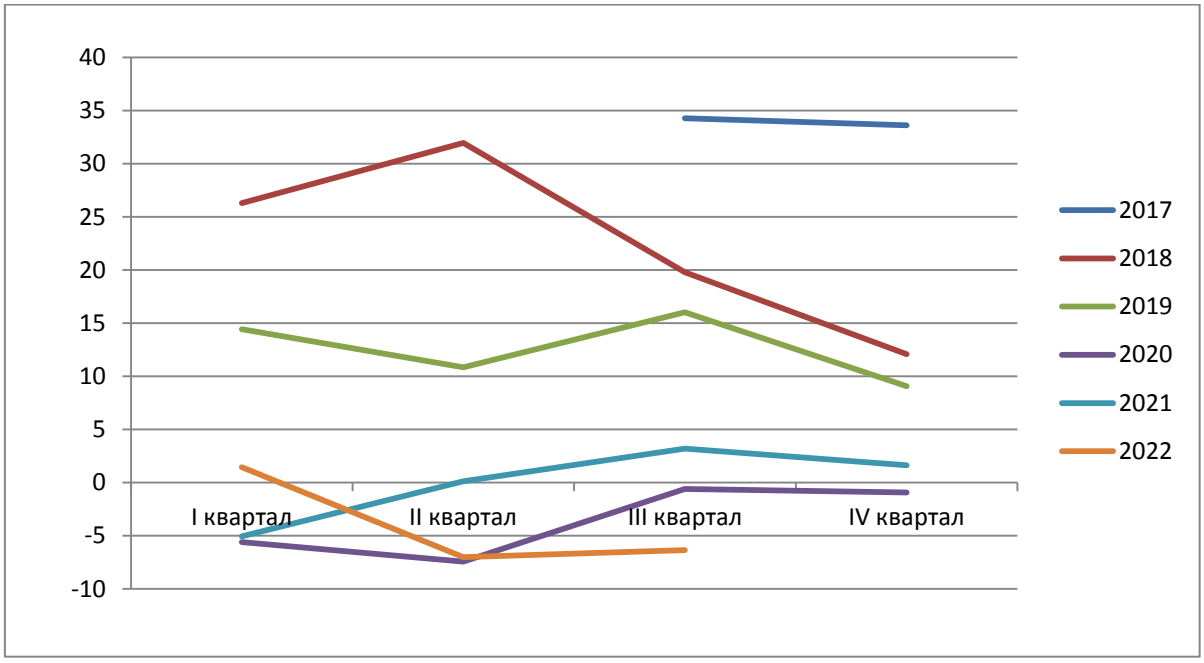

Рис. 2. Индекс оценки экономической ситуации в Калининградской области.

Ускоряющиеся темпы роста строительства жилой недвижимости в Калининградской области и ввода ее в эксплуатацию (среднегодовой темп прироста 9,14%), при таких объективных факторах, действующих в 2017-2021 гг., и как ожидается по итогам 2022 года, как:

- ✓ среднегодовой темп прироста туристского потока в регион – 14,76%;
- ✓ среднегодовой темп роста числа мест в КСР региона – 6,45%;
- ✓ средний удельный вес туристов, размещенном вне КСР – 58,31%;
- ✓ среднегодовой темп роста населения региона -0,82%;

- ✓ высокий уровень обеспеченности населения региона жильем, превышающем средний российский показатель на 17%;
- ✓ удельный вес однокомнатных квартир во всех построенных домах региона – около 50%;
- ✓ средний размер жилого помещение ежегодно вводимого в эксплуатацию, приходящегося на одного мигранта, сверх существующей недвижимости – 91,17 кв.м.
- ✓ среднегодовой темп роста стоимости 1 кв.м. жилья на первичном и на вторичном рынке - более 18%;
- ✓ общий уровень недоступности жилья, превышающий средние показатели в РФ, почти в 2 раза.

Все эти тенденции могут объясняться исключительно одной причиной: это результат инвестиционных решений и ожиданий населения и местных жителей.

Местные жители, наблюдая регулярно увеличивающийся туристской поток в регион, и, объективно не справляющиеся с наплывом туристов коллективные средства, принимают решения получить дополнительный доход, путём удовлетворения регулярного спроса туристов путём сдачи в посуточную аренду свободные собственные жилые площади.

В то же самое время, наблюдая ежегодную нехватку мест в коллективных средствах размещения и постоянный поток туристов, местные жители приобретают новые жилые площади как объекты инвестирования (собственных свободных денежных средств и заемных, в том числе ипотечных - для осуществления бизнес - деятельности). Так же посетившие Калининградскую область туристы из других регионов, осознавая достаточно ограниченный перечень вариантов размещения и развитых направлений для путешествий внутри страны, приходят к таким же инвестиционным решениям - приобретают объекты недвижимости на территории

Калининградской области, в качестве «жилья на отпуск» [7] или также для посуточной сдачи в аренду.

Безусловно, инвестирование в недвижимость для населения, достаточно простой, понятный и низко - рисковый вариант, но в условиях Калининградской области (недоступности жилья, растущих цен на недвижимость и геополитического расположения) такое экономическое поведение населения, на которое повлиял, как очевидно развивающийся туризм региона, можно расценивать как инвестиционное ожидание.

Приобретая по высоким ценам недвижимость с целью посуточной сдачи в аренду и/или сохранения накоплений, местные жители и жители других регионов (с намного более доступным жильём), оценивают доходность и риск, и соответственно ожидают в долгосрочной перспективе не снижающиеся темпы роста туристского потока, не снижающиеся цены на жилую недвижимость и спрос на нее в регионе, и стабильность экономической ситуации в стране в целом.

В результате можно свидетельствовать об однозначном сильном влиянии туризма на рынок строительства, рынок недвижимости и на само экономическое поведение населения в сложившихся условиях. Данное исследование представляется актуальным для продолжения и расширения, в целях выявления подобных взаимосвязей в других активных туристских регионах РФ.

Литература

1. Большие планы: как будет развиваться туризм в России до 2035 года URL: https://trends.rbc.ru/trends/social/cmrm/635bc11b9a79477ff93ecfbe

2. Власти рассказали, сколько туристов посетили Калининградскую область URL: https://www.newkaliningrad.ru/afisha/other/news/23971229-vlasti-rasskazali-skolko-turistov-posetili-kaliningradskuyu-oblast-v-2021-godu.html (дата обращения: 19.11.2022).

3. Гуляев В. Г. Мультипликативный эффект в туризме // Вестник РМАТ. 2011. №3 (3). URL: https://cyberleninka.ru/article/n/multiplikativnyy-effekt-v-turizme (дата обращения: 19.11.2022).
4. Калининград попал в топ-20 городов по количеству новостроек URL: https://kaliningrad.rbc.ru/kaliningrad/31/08/2022/630f3e3d9a79474e21449e64 (дата обращения: 19.11.2022).
5. Калининград занимает первое место по доле предложений работы в строительной отрасли URL: https://kgd.ru/news/society/item/102190-kaliningrad-zanimaet-pervoe-mesto-po-dole-predlozhenij-raboty-v-stroitelnoj-otrasli (дата обращения: 19.11.2022).
6. Названы новые популярные направления внутреннего туризма в России URL: https://rg.ru/2022/09/09/nazvany-novye-samye-populiarnye-napravleniia-vnutrennego-turizma-v-rossii.html (дата обращения: 19.11.2022).
7. Неимоверный спрос: Калининград бьёт рекорды по строительству жилья URL:https://www.dp.ru/a/2021/07/26/Neimovernij_spros_Kalini (дата обращения: 19.11.2022).
8. Постановление Правительства РФ от 24 декабря 2021 г. N 2439 "Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Развитие туризма" (с изменениями и дополнениями) Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс»
9. Рейтинг регионов по доступности приобретения жилья URL: https://ria.ru/20220614/zhile-1795097330.html (дата обращения: 19.11.2022).
10. Рейтинг российских городов по вводу жилья URL: https://ria.ru/20220808/zhile-1807572159.html (дата обращения: 19.11.2022).
11. Статистика туризма. Сайт Росстата. Платформа Contour BIPortal 6.2 URL: http://bi.gks.ru/biportal/contourbi.jsp?allsol=1&solution=Dashboard&project=%2FDashboard%2Ftourism+statistics (дата обращения: 19.11.2022).
12. Федеральная служба государственной статистики. Единая межведомственная информационно-статистическая система (ЕМИСС) URL: https://www.fedstat.ru/ (дата обращения: 19.11.2022).