

UDC 33

Byrda A.A., Akmatalieva A.S. Assessment of the impact on the cadastral value of land plots in the Kaliningrad region of the factor of their belonging to various urban districts

Оценка влияния на кадастровую стоимость земельных участков Калининградской области фактора их принадлежности к различным городским округам

Byrda Anastasia Anatolievna

Master's student of the Moscow University of Finance and Law MFUA, Kaliningrad branch
Scientific director:

Akmatalieva Aida Satylganovna,

Candidate of economic sciences of the Moscow University of Finance and Law MFUA,
Kaliningrad branch

Бырда Анастасия Анатольевна

Магистрант Московского финансово-юридического университета МФЮА,
Калининградский филиал
Научный руководитель:

Акматалиева Аида Сатылгановна,

кандидат экономических наук Московского финансово-юридического университета
МФЮА, Калининградский филиал

***Abstract.** The article is devoted to assessing the impact on the cadastral value of land plots in the Kaliningrad region of the factor of their belonging to various urban districts. The article discusses the factors of demand that influence the cost. The author analyzes the socio-economic development and the existing specialization of the studied areas, calculates the absolute and relative indicators of variation and analyzes the variation of the attribute (the value of land plots).*

***Keywords:** cadastral value, land plot, cadastral valuation, variation of the trait, square.*

***Аннотация.** Статья посвящена оценке влияния на кадастровую стоимость земельных участков Калининградской области фактора их принадлежности к различным городским округам. В статье рассматриваются факторы спроса, оказывающие влияние на стоимость. Автор анализируется социально-экономическое развитие и сложившаяся специализация исследуемых районов, проводится расчет абсолютных и относительных показателей вариации и анализируется вариация признака (цена земельных участков).*

***Ключевые слова:** кадастровая стоимость, земельный участок, кадастровая оценка, вариация признака, площадь.*

DOI 10.54092/25421085_2021_11_82

Рецензент - Бессарабов Владислав Олегович - Кандидат экономических наук. ГО ВПО «ДонНУЭТ имени Михаила Туган-Барановского»

Проведение обоснованной оценки земли является одним из важных условий для нормального развития экономики страны в сегменте недвижимости, поскольку земля является основой для экономической и производственной деятельности.

Используя данные Росреестра, была проведена оценка влияния на стоимость земельных участков (далее – ЗУ) Калининградской области фактора их принадлежности к различным городским округам (далее – районы).

Категория земель для оценки выбрана земли населенных пунктов. В соответствии с действующим законодательством землями населенных пунктов

признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий.

Определено 5 муниципальных образований Калининградской области (далее – МО): Гурьевский, Зеленоградский, Багратионовский, Черняховский, Гвардейский, различные по своей специализации, отдаленные от административного центра – г. Калининграда и находящиеся рядом.

По публичной кадастровой карте определено общее число ЗУ в каждом МО – независимо от категории земель (табл.1). Рассчитываем показатели структуры (доля ЗУ в каждом районе), табл. 1.

Общая выборка составляет 38 земельных участков, находим число ЗУ в каждом районе, табл. 1.

Таблица 1

Выборка земельных участков

Районы	Число ЗУ в районе	Доля ЗУ, %	Выборка ЗУ выбранной категории, единиц
Гурьевский	89684	38%	14
Зеленоградский	52059	22%	8
Багратионовский	37727	16%	6
Черняховский	29643	12%	5
Гвардейский	29019	12%	5
Всего:	238132	100%	38

Отбираем ЗУ выбранной категории случайным образом (кадастровый номер, площадь, кадастровая стоимость), определяем кадастровую стоимость за 1 кв.м, табл. 2.

Таблица 2

Основные характеристики выбранных земельных участков [5]

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, тыс. руб.	Кадастровая стоимость за 1 кв.м, руб.
Гурьевский район			
39:03:030227:168	720	496 274,40	689,27
39:03:030227:218	780	538 894,20	690,89
39:03:040009:43	1 167	471 514,68	404,04
39:03:040025:96	814	418 933,24	514,66
39:03:040603:22	1200	513 708,00	428,09
39:03:040604:11	820	322 071,4	392,7695
39:03:040604:19	1 200	513 708,00	428,09
39:03:040604:29	800	350 976,00	438,72
39:03:040604:87	800	311 688,00	389,61
39:03:040605:17	1000	339 820,00	339,82
39:03:040605:21	1200	513 708,00	428,09
39:03:040805:21	1200	475 128,00	395,94
39:03:070904:79	1200	409 044,00	340,87
39:03:091011:35	1200	536 424,00	447,02
Зеленоградский район			
39:05:010306:23	866	793 589,41	916,385

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, тыс. руб.	Кадастровая стоимость за 1 кв.м, руб.
39:05:010803:9	818	780 781,00	954,5
39:05:030101:3	1200	736 224,00	613,52
39:05:030607:15	1199	988 131,87	824,13
39:05:040101:24	1195	1 332 604,25	1115,15
39:05:040101:70	1200	1 349 412,00	1124,51
39:05:040603:132	1200	1 013 820,00	844,85
39:05:050102:34	1200	923 184,00	769,32
Багратионовский район			
39:01:031113:42	1200	428 184	356,82
39:01:031115:99	1200	466 632	388,86
39:01:031207:17	1200	442 572	368,81
39:01:042204:56	1114	442 392	397,12
39:01:041508:1	1200	461 148	384,29
39:01:042241:34	1200	450 264	375,22
Черняховский район			
39:13:010208:5	800	386 112,00	482,64
39:13:010211:143	800	382 544,00	478,18
39:13:020015:159	1200	376 968,00	314,14
39:13:040405:79	1200	373 632,00	311,36
39:13:051001:5	1200	398 196,00	331,83
Гвардейский район			
39:02:030002:53	1200	452 136,00	376,78
39:02:030004:21	1200	484 152,00	403,46
39:02:010016:203	800	495 064,00	618,83
39:02:120001:126	1200	491 784,00	409,82
39:02:020023:3	991	409 025,34	412,74

С помощью всех известных абсолютных и относительных показателей проводим анализ вариации признака (среднее линейное отклонение, дисперсия, среднее квадратическое отклонение, коэффициент детерминации, эмпирическое корреляционное отношение, относительное линейное отклонение, показатель вариации).

Таблица 3

Показатели вариации по районам

Районы	Хср. По гр.	Хср.общ.	d по гр.	R	σ^2
Гурьевский	440,5	517,90	62,76	351,07	9110,493
Зеленоградский	891,84		139,35	510,99	27866,84
Багратионовский	378,30		11,48	40,30	174,9461
Черняховский	368,74		68,72	171,28	5600,659
Гвардейский	432,60		55,27	242,05	6217,193

Таблица 4

Показатели вариации

Размах вариации, R	813,15
x ср	517,90
Среднее линейное отклонение, d	179,8662
ср. из внутригруп. дисперсия, σ^2	10809,01
Среднее квадратическое отклонение, σ	103,9664
Межгрупповая дисперсия	39804,12

Общая дисперсия	50613,13
Коэффициент детерминации	0,786439
Эмпирическое корреляционное отношение	89%
Относительное линейное отклонение	35%
Коэффициент вариации	20%

Сведения к оценке и анализу результатов расчетов

1. Размах вариации (R) – пределы изменения величины признака. Характеризует общую амплитуду вариации признака (цена ЗУ) в выборочной совокупности (ЗУ по районам и в целом) [1].

Общий размах вариации составляет 813,15 руб/кв.м, он слишком отличается от показателей размахов вариации по районам.

Если сравнивать показатели по районам, они слишком отличаются между собой. Из 5 исследуемых районов, больше всего выделяется Зеленоградский район (у него наибольший показатель – 510,99 руб/кв.м) и Багратионовский район (наименьший показатель – 40,30 руб/кв.м). Это говорит о том, что амплитуда вариации признака (цена ЗУ) в совокупности велика, группы неоднородны.

2. Среднее линейное отклонение (\bar{d}) – устанавливает коридор колеблемости признака ($\pm \bar{d}$) [1].

Коридор колеблемости исследуемых районов:

Гурьевский район 503,29 руб. кв.м;

Зеленоградский район 1031,19 руб. кв.м;

Багратионовский район 389,78 руб. кв.м;

Черняховский район 437,46 руб. кв.м;

Гвардейский район 487,87 руб. кв.м;

При расчете данного показателя наблюдаются разные коридоры колеблемости. В Зеленоградском районе широкий 1031,19 руб/кв.м, в Багратионовском районе узкий 389,78 руб/кв.м. Совокупность имеет невысокую однородность. Гурьевский, Черняховский, Гвардейский районы достаточно однородные по коридору колеблемости.

3. Среднее квадратическое отклонение (σ). Показывает коридор колеблемости.

Распределения могут быть: нормальные и отличные от нормальных.

Правило трех сигм: в пределах одного среднеквадратического отклонения ($\bar{x} \pm \sigma$) лежит 68, 26% значений. В пределах двух среднеквадратических отклонений ($\bar{x} \pm 2\sigma$) — уже 95,44%, а в пределах трех ($\bar{x} \pm 3\sigma$) — 99,72% [1].

Проверка распределения на нормальность – построение гистограммы.

Таблица 5

Построение гистограммы

Карман	Частота	Интегральны й %	Карман	Частота	Интегральны й %
--------	---------	--------------------	--------	---------	--------------------

311,36	1	2,63	446,885	22	57,89
446,885	22	60,53	582,41	4	68,42
582,41	4	71,05	717,935	4	78,95
717,935	4	81,58	853,46	3	86,84
853,46	3	89,47	988,985	2	92,11
988,985	2	94,74	Еще	2	97,37
Еще	2	100	311,36	1	100

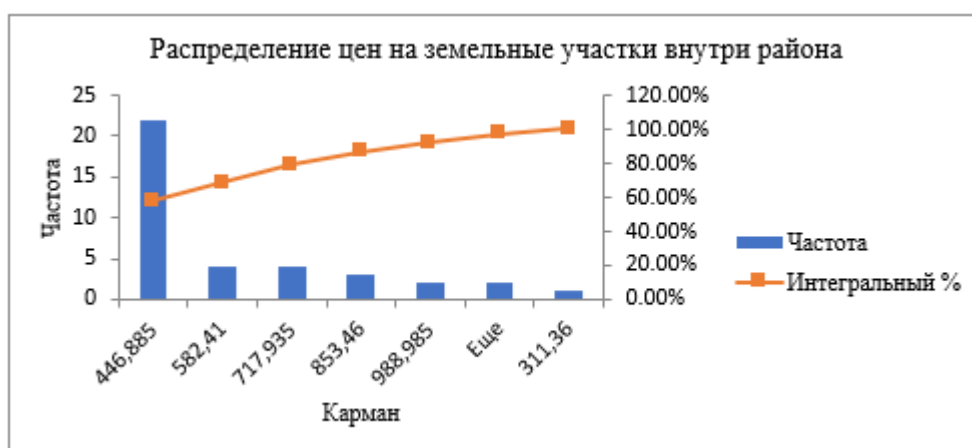


Рис. 1 – Распределение цен на земельные участки внутри района

Ситуация идентична со средним линейным отклонением. Из гистограммы видно, что распределение отличное от нормального, правило трех сигм не применимо.

4. **Внутригрупповая дисперсия** (σ_i^2) – позволяет рассчитать среднеквадратическое отклонение для группы (района), $\sqrt{\sigma_i^2}$. Оценивает вариацию признака внутри каждой группы (района) [1].

Общая 224,9736 руб. кв.м;

Гурьевский район 95,4489 руб. кв.м;

Зеленоградский район 166,9336 руб. кв.м;

Багратионовский район 13,22672 руб. кв.м;

Черняховский район 74,83755 руб. кв.м;

Гвардейский район 78,84918 руб. кв.м;

При наблюдении ситуации между районами, выделяются Зеленоградский район с наибольшим значением 166, 9336 руб. кв.м и Багратионовский район с наименьшим значением 13, 22672 руб. кв.м.

5. **Средняя из внутригрупповых дисперсий** ($\overline{\sigma_i^2}$) – позволяет рассчитать среднее внутригрупповое квадратическое отклонение, $\sqrt{\overline{\sigma_i^2}}$. Характеризует среднюю вариацию признака внутри групп выборочной совокупности (какой коридор колеблемости в среднем по районам, показывает насколько в среднем одна группа отклоняется от другой и как группа отклоняется от ср. величины) [1].

Среднее внутригрупповое квадратическое отклонение составляет 103, 9664 руб. кв.м. Внутри групп не значительное отклонение, кроме Зеленоградского района.

6. Межгрупповая дисперсия (δ^2) – позволяет рассчитать среднеквадратическое отклонение для выборочной совокупности ($\sqrt{\delta^2}$). Характеризует, как в среднем группы отклоняются от средней величины. Оценивает размер вариации признака между группами (районами) [1].

Среднеквадратическое отклонение между группами (районами) составляет 199, 5097 руб. кв.м.

Разница в цене между группами (районами) присутствует, но она не значительна.

Можно сделать вывод, что межгрупповые различия больше внутригрупповых.

7. Коэффициент детерминации (η^2) - показывает долю (удельный вес) общей вариации изучаемого признака, обусловленную вариацией группировочного признака [1].

Группировочный признак – география ЗУ (районы). Чем больше 0,5 и ближе к 1.0, следовательно, тем больше вариация цены ЗУ зависит от географии участков и их расположения. Чем ниже, тем влияние расположения участков на их цену менее значимо.

Коэффициент детерминации составляет 0,786439. Соответственно, сильная зависимость цены ЗУ от географии участков и их расположения.

8. Эмпирическое корреляционное отношение (η) – характеризует качество и силу связи группировочного и результативного факторов [1]. Группировочный – география ЗУ, результативный – цена ЗУ.

- слабой при $0,3 < \eta \leq 0,5$
- умеренной при $0,5 < \eta \leq 0,7$
- сильной при $\eta > 0,7$.

Установлена **сильная** сила связи результативного от группировочного факторов (цена участков определяется принадлежностью к району).

9. Коэффициент вариации ($V_\sigma = \frac{\sigma}{x} \cdot 100\%$) – характеризует однородность групп (районы) и в целом выборочной совокупности. Если коэффициент вариации V_δ не превышает 33%, то совокупность считается однородной [1].

- Гурьевский район 21,67%;
- Зеленоградский район 18,72%;
- Багратионовский район 3,50%;
- Черняховский район 20,30%;
- Гвардейский район 18,23%;

Совокупность групп считается **однородной**, так как коэффициент вариации V_δ не превышает **33%**.

10. Анализ результатов применительно к категории ЗУ и отобранным районам.

Особенности использования выбранной категории ЗУ: развитие городской среды, промышленности, строительство жилой недвижимости. Характерные черты освоения ЗУ (инженерные сети, водоснабжение, близость потребителя, транспортные расходы). Комплекс необходимых условий и ограничений для освоения категории ЗУ: экономические, социальные.

Таблица 6

Количество населенных пунктов в муниципальных образованиях в 2020 году [2]

Районы	Всего населенных пунктов
Гурьевский	147
Зеленоградский	112
Багратионовский	88
Черняховский	102
Гвардейский	62

Таблица 7

Численность населения на конец года, тыс. человек [2]

Районы	2016	2017	2018	2019	2020	Доля от области, %
Гурьевский	64,7	66,7	68,6	70,2	71,2	7
Зеленоградский	35,8	36,4	37,0	38,2	39,6	3,9
Багратионовский	33,1	33,2	32,8	32,9	32,8	3,2
Черняховский	47,5	46,9	46,3	46,3	46,1	4,5
Гвардейский	29,2	29,2	29,1	29,2	29,2	2,9

Численность населения Калининградской области на 1 января 2021 г. – 1018,6 тыс. человек.

За последние 5 лет наблюдается положительная динамика по численности населения в Гурьевском и Зеленоградском районах. Уменьшение численности населения наблюдается в Багратионовском и Черняховском районах. В Гвардейском районе численность населения остается неизменной.

Таблица 8

Общие итоги миграции населения в 2020 году, человек [2]

Районы	Число прибывших	Число выбывших	Миграционный прирост	Доля от общей численности населения в районе, %
Гурьевский	4210	3218	992	1,4
Зеленоградский	3114	1640	1474	3,72
Багратионовский	1614	1618	-4	- 0,012
Черняховский	1714	1473	241	0,5
Гвардейский	1287	1138	149	0,5

Наибольший миграционный поток приходится на Гурьевский район 1, 4% и Зеленоградский район 3,72%. В Багратионовском районе число выбывших превышает число прибывших на 0,012%.

Жилищно-коммунальная сфера

Таблица 9

Жилищный фонд в 2020 году, на конец года [2]

Районы	Общая площадь жилых помещений, тыс. кв. м	Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, кв. м общей площади
Гурьевский	3396,3	47,7
Зеленоградский	1824,5	46,1
Багратионовский	734,1	22,4
Черняховский	1199,1	26,0
Гвардейский	672,2	23,0

Общая площадь жилых помещений превалирует в Гурьевском районе 3396,3 тыс. кв.м. и в Зеленоградском районе 1824,5 тыс. кв.м. Наименьшая общая площадь жилых помещений в Гвардейском 672,2 тыс. кв.м. и Багратионовском районе 734,1 тыс. кв.м.

Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя превалирует также в Гурьевском районе 47,7 тыс. кв.м и в Зеленоградском районе 46,1 тыс. кв.м. Наименьшая в Багратионовском районе 22,4 тыс. кв.м. Это свидетельствует о том, что строительство развивается в Гурьевском и Зеленоградском районах. Влияние спроса на рост объемов строительства. Спрос – приток населения и увеличение численности.

Строительство

Таблица 13

Ввод жилых домов в 2020 году, кв. м общей площади [2]

Районы	Ввод в действие жилых домов на территории муниципального образования	в том числе индивидуальных жилых домов	Удельный вес ввода индивидуальных жилых домов ко всему вводу жилья, %
Гурьевский	226879	152862	67,4
Багратионовский	12150	12150	100
Зеленоградский	139034	73488	52,9
Черняховский	4638	4638	100
Гвардейский	8401	8401	100

Согласно данным таблицы 13, следует сделать вывод, что наибольший ввод в действие жилых домов на территории Гурьевского и Зеленоградского районов 226879 кв.м. и 139034 кв.м. соответственно. В Багратионовском, Черняховском, Гвардейском районах строительство происходит только индивидуальных жилых домов.

Таблица 14

Сведения о выданных разрешениях и полученных уведомлениях на строительство в 2020 году, единиц [2]

Районы	Количество выданных разрешений		Количество полученных уведомлений	
	на строительство	на ввод объектов в эксплуатацию	о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства	об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства
Гурьевский	190	83	302	798
Багратионовский	5	6	178	92
Зеленоградский	288	64	489	305
Черняховский	3	3	59	44
Гвардейский	6	5	98	58

Максимальное количество выданных разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию зафиксировано в Гурьевском и Зеленоградском районах.

Сложившаяся специализация районов и доля выбранной категории ЗУ в районе. Позволяет увязать использование и освоение категории ЗУ с особенностями развития выбранных районов, определить обеспеченность и потребность в ЗУ.

Таблица 15

Площадь земель муниципального образования, га [2]

Районы	Итого земель	Земли населенных пунктов	Доля земель населенных пунктов в районе, %
Гурьевский	135 753	8 567	6,31
Багратионовский	114 618	7 614	6,64
Зеленоградский	201 649	10 610	5,26
Черняховский	128 575	11 809	9,18
Гвардейский	78 418	5 262	6,71

Доля земель населенных пунктов в Черняховском, Гвардейском, Багратионовском, Гурьевском районах приблизительно равна.

Промышленное производство

Таблица 16

Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (без субъектов малого предпринимательства) в 2020 году, тыс. рублей [3]

Районы	Всего	Доля производства в районе к Калининградской области, %	Обрабатывающее производство	Доля обрабатывающего производства в районе к Калининградской области, %
Гурьевский	57255853	7,4	28279007	4,9
Багратионовский	10249806	1,3	8366307	1,4
Зеленоградский	16848389	2,1	3678843	0,6
Черняховский	8236731	1	6845281	1,2
Гвардейский	5201535	0,7	2287797	0,4
Калининградская область	769128919	100	577131000	100

Наибольшая доля производства в Гурьевском районе 7,4% и Зеленоградском районе 2,1%. Доля обрабатывающего производства наибольшая в Гурьевском районе 4,9%, Багратионовском районе 1,4%, в Черняховском районе - 1,2%.

Гурьевский район - развита промышленность, строительная индустрия.

Зеленоградский район- развиты туризм, производство, строительство.

Багратионовский район - приграничный, специализируется на переработки с/х продукции;

Черняховский район – развита промышленность;

Гвардейский район - развита промышленность;

Обеспеченность ЗУ выбранной категории в соответствии со структурой земель в районе и в соответствии с ее специализацией.

Необходимость перевода земель из одной категории в другую.

Изменения земель по категориям произошли на основании постановлений Правительства Калининградской области о переводе земельных участков из одной категории в другую, приказов Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области об изменении характеристик земельных участков, принятых в отношении следующих исследуемых муниципальных образований Калининградской области: Багратионовского, Гвардейского, Гурьевского, Зеленоградского.

Гурьевский район – перевод 92га из земель промышленности, транспорта, энергетики в земли с/х назначения;

Багратионовский район – перевод 19га из земель с/х назначения в земли промышленности, транспорта, энергетики;

Зеленоградский район – перевод 76га из земель с/х назначения в земли промышленности, транспорта, энергетики;

Черняховский район – 0;

Гвардейский район – перевод 12га из земель с/х назначения в земли промышленности, транспорта, энергетики.

Комплекс экономических, социальных, инженерно-технических факторов, влияющих на кадастровую стоимость выбранной категории ЗУ.

Для определения кадастровой стоимости исполнителем осуществляется сбор и анализ информации о рынке объектов оценки, а также анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам оценки, но влияющей на их стоимость, в том числе:

- информации об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость, объектов оценки;

- информации о рынке объектов земельных участков, в том числе о сделках (предложениях) на рынке объектов недвижимости, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений);

В исследуемой категории земель, факторы, влияющие на кадастровую стоимость являются социальные и экономические.

Для расчета кадастровой стоимости земельных участков Исполнителем применялся метод статистического (регрессионного) моделирования, основанный на построении статистической модели оценки. Метод статистического (регрессионного) моделирования предполагает построение связи между рыночной стоимостью земельных участков и ценообразующими факторами в качестве математической зависимости – функции.

Факторы спроса, оказывающие влияние на стоимость:

- Выгодное географическое расположение (близость к г. Калининграду);
- Развитая инфраструктура;
- Развитая система общественного транспорта;
- Сформированные инвестиционные площадки;

В результате можно сделать вывод, что в 5 исследуемых районах наблюдается высокая зависимость цены земельных участков выбранной категории от их расположения.

Наибольшая цена наблюдается в Зеленоградском и Гурьевском районах, наименьшая в Багратионовском районе.

Выгодное географическое расположение в Зеленоградском и Гурьевском районах – отдаленность от г. Калининграда - 30 км и 7 км, соответственно, цены выше, чем у отдаленных районов, таких как Гвардейский и Багратионовский – по 36 км, Черняховский – 84 км.

В Гурьевском и Зеленоградском районах увеличивается численность населения. Направление миграционного потока направляется в Гурьевский и Зеленоградский районы. В Зеленоградском районе хозяйственная освоенность выше. Внутри района происходит дифференциация в цене. Земельные участки, расположенные в черте поселений имеют наименьшую стоимость, в отличие от тех, которые находятся в центре города Зеленоградска, либо вблизи береговой зоны.

Гурьевский район находит преимущество перед молодыми семьями. Строится наиболее выгодное жилье, с различными социальными поддержками.

В Зеленоградском и Гурьевском районах развита инфраструктура, система общественного транспорта, сформированы инвестиционные площадки. За последние годы наблюдается значительное увеличение объема строительных работ. Наибольшая доля производства в Гурьевском районе 7,4% и Зеленоградском районе 2,1%. Доля обрабатывающего производства наибольшая в Гурьевском районе 4,9%, Багратионовском районе 1,4%, в Черняховском районе - 1,2%.

В Багратионовском, Гвардейском, Черняховском районах нет условий для развития района, наблюдается спад численности населения, по миграционному потоку число выбывших превышает число прибывших, сфера строительства не развивается, строятся исключительно индивидуальные жилые дома. Спрос на земельные участки невелик, соответственно, и цены внутри района равны.

Анализ наиболее выделяемых при исследовании районов.

Зеленоградский район - это курортная зона Балтийского побережья, в связи с чем, развитие туризма на территории муниципального образования – является основным направлением работы отдела культуры и туризма в целом. Ежегодно проводятся масштабные областные и районные мероприятия с привлечением туристов со всей России и зарубежья.

Важным преимуществом для развития экономики Зеленоградского района является выгодное географическое расположение (расстояние от г. Зеленоградска до Калининграда – 30 км., до аэропорта «Храброво» - 20 км.) и транспортная доступность - 87 % протяженности автомобильной дороги «Приморское кольцо» расположено в Зеленоградском районе.

По территории района проходят 16 автобусных маршрутов, более 84 км железнодорожных путей. Близость района к областному центру - г. Калининграду, наличие развитой инфраструктуры (высокий уровень газификации, развитие транспортно-дорожной сети) обусловили привлекательность территории района и для размещения производственных предприятий.

В муниципальном образовании создано и функционирует около 300 торговых предприятий.

Перспективным с точки зрения инвестирования на Зеленоградском побережье являются туристическая, рекреационная, бальнеологическая, спортивно-зрелищная сферы (на территории г. Зеленоградска и Куршской косы размещены более 75 объектов гостеприимства с более чем 4500 местами размещения). Район обладает уникальными природными ресурсами для развития рекреации: море, мягкий морской климат, песчаные пляжи, лесные массивы, живописные ландшафты, озера, минеральные воды и лечебные грязи, национальный парк «Куршская коса».

Гурьевский район - расположен в 7 км к северо-востоку от Калининграда и является городом-спутником.

Одним из ключевых элементов градообразующей базы муниципального образования и одновременно значительным источником налоговых доходов бюджета в условиях развития рыночных отношений, является торговля. В муниципальном образовании постоянно расширяется торговая сеть, совершенствуется система обслуживания, обновляется и качественно улучшается ассортимент товара (рычагом движения в этой отрасли экономики служит здоровая конкуренция).

На территории Гурьевского района функционируют 1007 субъектов хозяйственной деятельности, осуществляющих оптовую, розничную торговлю, ремонт автотранспортных средств и мотоциклов. В 2020 году объем оборота розничной торговли составил 9 550,7 млн. руб. (по крупным и средним предприятиям), что на 25,7% выше уровня предыдущего года.

В Гурьевском районе наблюдается увеличение на 1,2% количества субъектов хозяйственной деятельности. По формам собственности субъекты хозяйственной деятельности района распределились следующим образом: частная собственность – 89,9%; муниципальная собственность – 2,8%; совместная российская и иностранная собственность – 1,6%; собственность общественных организаций – 2%; иностранная - 3%; государственная – 0,5 %; смешанная российская – 0,2%.

В Гурьевском районе доминируют хозяйствующие субъекты, осуществляющие деятельность в сфере торговли (45,4%), в строительстве (20,6%), обрабатывающие производства (14,0%), а также транспортировка и хранение (14,4%).

Развитие туризма в районе - одно из приоритетных направлений развития, обозначенных в стратегии социально-экономического развития Гурьевского района на долгосрочную перспективу. Богатое историко-культурное наследие района позволяет позиционировать туристический потенциал, как составную часть экономики. Создание современного туристического комплекса, обеспечивает с одной стороны, удовлетворение потребностей населения района, российских и иностранных граждан в туристических услугах, с другой стороны, вклад в развитие экономики района, в том числе, за счет налоговых поступлений в бюджет, увеличения количества рабочих мест, сохранения и рационального использования природно-рекреационного и культурно-исторического потенциала.

Общая протяженность автодорог федерального и регионального (межмуниципального) значения в границах Гурьевского района составляет 402,6 км.

Сеть автомобильных дорог района дополняется межпоселковыми автомобильными дорогами муниципального значения. Данные дороги обеспечивают подъезды к садоводствам, отдельно расположенным частям населенных пунктов и рекреационным зонам. Общая протяженность составляет – 94,9 км. Участки автодорог, проходящие по территории населенных пунктов округа, одновременно исполняют роль главных улиц. На территории района имеются железнодорожные линии.

Багратионовский район расположен в юго-западной части Калининградской области. Отдаленность от Калининграда 36 км.

Основные места в структуре экономики района занимают сельское хозяйство, промышленность, а также рынок товаров, работ и услуг, представленный розничной торговлей, общественным питанием и предоставлением платных услуг [4].

- обрабатывающие производства – 106 ед.;
- сельское хозяйство – 80 ед.;
- транспорт и связь – 111 ед.;
- строительство – 101 ед.;
- оптовая и розничная торговля – 324 ед.;
- другие отрасли – 283 ед.

Одна из основных целей стратегического развития района является создание комфортной социальной среды для развития человеческого потенциала. Это определяет следующие направления социально-экономического развития муниципального образования:

- создание условий для улучшения демографической ситуации;
- содействие занятости населения и ограничение безработицы;
- формирование условий для повышения уровня доходов населения;

- обеспечение доступности и качества услуг в сфере образования, здравоохранения и социальной защиты населения;
- развитие культурно-досуговой деятельности;
- развитие туристической привлекательности территории;
- обеспечение общественной безопасности.

Реализация миссии муниципального образования и достижение высокого качества жизни жителей муниципалитета невозможно без нового качества экономического роста, поэтому создание условий для его формирования становится одним из приоритетных стратегических направлений развития.

References

1. Дмитриева И.А., Лысенко С.Н., Общая теория статистики// Вузовский учебник, 2018;
2. Инфраструктура, экономика и социальная сфера муниципальных образований Калининградской области в 2020 году. Статистический бюллетень/ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области (Калининградстат). – Калининград, 2021;
3. Муниципальные образования Калининградской области. Социально-экономическое развитие в 2016-2020 годах. Статистический сборник / Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области (Калининградстат) – Калининград, 2021;
4. Сельское хозяйство в Калининградской области. 2021 Статистический сборник / Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области (Калининградстат). – Калининград;
5. Публичная кадастровая карта //: [сайт]. – URL: <https://pkk.rosreestr.ru>.