

СОЦИОЛОГИЧЕСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ РЫНКА ЖИЛЬЯ В ГОРОДЕ ЧЕБОКСАРЫ ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Мирошниченко О. Н.
Ткаченко В. Г.

В статье рассмотрены теоретико-методологические основы изучения поведения потребителей на рынке жилья. Изучены цели приобретения недвижимости населением города. Исследован объем затрат на покупку недвижимости, планируемую потенциальными потребителями рынка жилья в г. Чебоксары. В социологическом (маркетинговом) исследовании с помощью анкетного опроса выявлен тип приобретаемой недвижимости; обозначены основные характеристики приобретаемой недвижимости; проранжированы критерии, важные для потребителей при выборе объектов недвижимости; выявлены способы поиска недвижимости, избираемые потребителями рынка жилья в г. Чебоксары.

Ключевые слова: социологическое исследование, социальные запросы населения, социологический опрос, потребители рынка жилья, первичный рынок жилья, вторичный рынок жилья, ипотечное кредитование, изучение общественного мнения.

Регулирование сферы ЖКХ является одной из важнейших государственных проблем, так как она прямо связана с социальными интересами российского населения. В данную проблему вовлечены такие субъекты, как производитель, потребитель и государство. У всех вовлеченных субъектов свои цели, в соответствии с которыми строится их взаимодействие друг с другом.

В современной научно-исследовательской литературе недостаточно работ, посвященных данной проблеме. Основные труды посвящены исследованию нормативно-правовых основ и финансовых проблем по данной теме. Но на данный момент времени наиболее актуальными вопросами становятся социальные запросы населения, особенности спроса населения на объекты недвижимости, а также взаимодействие государства, населения и производителей в этой сфере. Необходимо адекватно реагировать на постоянно изменяющуюся ситуацию в этой сфере, запросы потребителей, находить инструменты воздействия на данный процесс, принимать эффективные управленческие решения в данных условиях. Это позволит получить конкурентные преимущества производителям и поможет решить свои проблемы непосредственным потребителям – населению г. Чебоксары.

Проблема исследования относится к области изучения экономической социологии (к разделу «Общество потребления»). По мнению М.Н. Галкина: «Процесс унификации знаний за счет глобальных информационных потоков приводит к глобальной экспансии «общества потребления» и

роста значимости потребления, как процесса, а вместе с тем, актуализации проблемы культуры потребления. Это отражается не только на характеристиках товаров и ассортимента, но и на степени востребованности тех или иных продуктов через потребительские предпочтения. Причем, процессы в своем развитии переходят от рынков ежедневного потребления к все менее изменчивым рынкам, таким как рынок жилья. Повторяемость покупок на этом рынке одна из самых низких. Более того каждый товар, по сути, уникален. Это связано с тем, что рынок жилой недвижимости определяется во многом местом своего развития и в этом проявляется его локализованность и закрытость. С другой стороны, глобальные информационные потоки меняют структуру потребностей акторов рынка, детерминируя локальную ситуацию, «запуская» действие достаточно схожего социального механизма потребления. Уже в этом можно усматривать проявление глобального аспекта поднимаемой проблемы» [1].

При этом важно обратить внимание на два условия, характеризующих значимость решения описываемой проблемы. Во-первых, государственное значение развития рынка жилья и его связь с уровнем развития общества в целом. Во-вторых – экономическая привлекательность данного сектора недвижимости. Второй фактор влияет на принятие решений конкретными задействованными в данном сегменте экономическими структурами, заинтересованными оптимизировать конкретный рынок жилья на определенной территории.

В нашем исследовании такой территорией является город Чебоксары Чувашской Республики. Данный исследовательский проект направлен на исследование потребителей недвижимости в этом городе.

В связи с обозначенной проблемой **целью социологического исследования** является изучение потребителей рынка жилья в г. Чебоксары.

Для решения поставленной цели были определены следующие **задачи**:

- изучить цели приобретения недвижимости населением города;
- исследовать объем затрат на покупку недвижимости, планируемую потенциальными потребителями рынка жилья в г. Чебоксары;
- выявить тип приобретаемой недвижимости;
- обозначить основные характеристики приобретаемой недвижимости;
- определить важность критериев для потребителей при выборе объектов недвижимости;
- выявить способы поиска недвижимости, избираемые потребителями рынка жилья в г. Чебоксары

В ходе подготовки социологического исследования был сделан ряд **гипотез**:

1. Большинство респондентов приобретает или собирается приобрести жилье для собственного проживания, гораздо меньшая часть

опрашиваемых планирует сделать приобретаемое жилье объектом инвестирования.

2. Самыми востребованными объектами недвижимости являются одно- и двухкомнатные квартиры.

3. Основными потребителями являются респонденты, средний возраст которых 25–40 лет, как правило, с уровнем дохода выше среднего.

4. Основным требованием к объекту недвижимости является цена. Также важны район и транспортная инфраструктура.

5. Большинство покупателей вторичного рынка недвижимости пользуются услугами риэлторских агентств и строительных компаний.

В соответствии с целью и задачами исследования была проанализирована информация по каждой группе потребителей (купившие недвижимость и планирующие совершить покупку) и отдельно по первичному и вторичному рынкам, выявлена взаимосвязь между демографическими и поведенческими характеристиками.

Объект исследования – жители города Чебоксары Чувашской Республики.

Методика проведения опроса: основным методом исследования стал анкетный опрос. Была разработана методико-процедурная часть научно-исследовательской работы по изучению общественного мнения по заданной теме, анкета и инструментарий.

Выборка: Общий объем выборки – 1000 респондентов.

Корреляция ответов была сделана по ряду социально-демографических характеристик респондентов. Основная часть респондентов (83%) – это образованные люди, с высшим или незаконченным высшим образованием. Как правило, это не замужние девушки и женщины, а также холостые мужчины и юноши (64%), чуть меньше респондентов, состоящих в браке (29%). В опросе приняли участие и мужчины (33%), и женщины (67%) разных возрастных категорий: 18–25 лет (58%), 26–45 лет (29%) и старше 45 лет (13%). Свой доход многие из них оценивают средним, утверждая, что денег хватает лишь на основные продукты и одежду (53%), но немало тех, чей уровень доходов сравнительно высокий, хотя некоторые покупки им не по карману (31%).

Около четверти респондентов (23%) на момент опроса уже приобрели жилье за последние 5 лет. Больше тех, кто только собирается приобретать в ближайшие пять лет жилье. Они предпочитают первичный рынок недвижимости (60%) вторичному (17%).

В ходе исследования было выявлено, что респонденты покупают жилую недвижимость в основном для проживания в ней в качестве первого объекта собственности (70%), также целью покупки является расширение уже имеющейся площади (20%). Малая часть опрошенных респондентов отметила, что приобретает жилье для того, чтобы передать ее детям или родителям (7%).

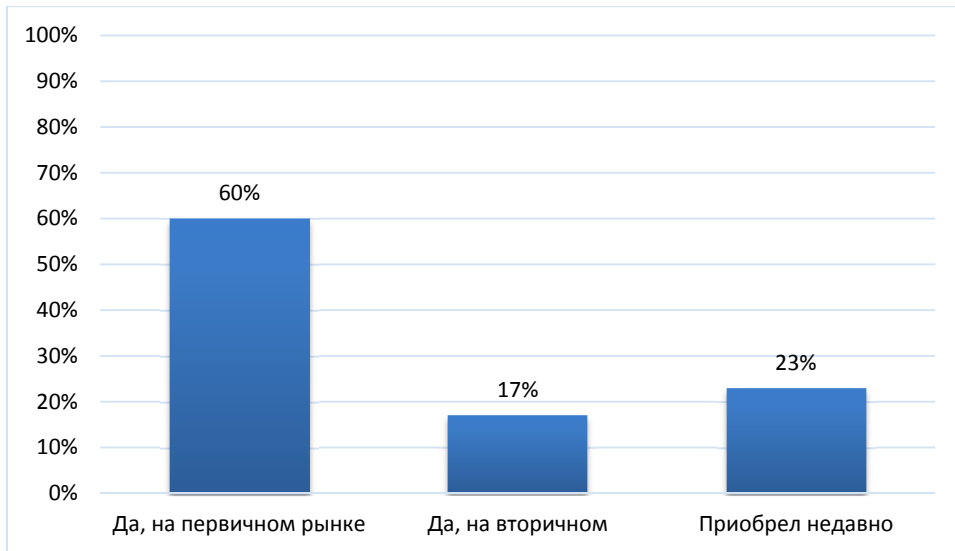


Рис. 1.1. Собираетесь ли Вы в ближайшее время (1 – 5 лет) приобрести жилье?

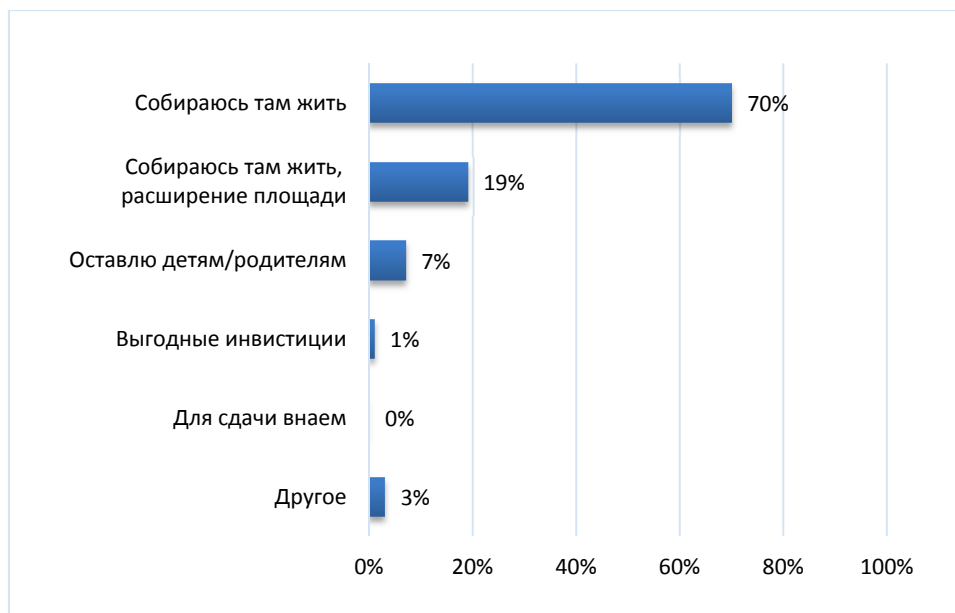


Рис. 1.2. С какой целью Вы хотите приобрести (приобрели недавно) жилье?

В основном респонденты склоняются к приобретению недвижимости в виде квартир в многоквартирных домах (63%), это касается уже купивших недвижимость – 65% опрошенных и тех, кто только собирается ее приобрести – 64%.



Рис. 1.3. Наиболее предпочтительный для Вас вид недвижимости?

Наибольшим спросом при этом пользуются трехкомнатные (33% опрошенных респондентов) и двухкомнатные (27%) квартиры.

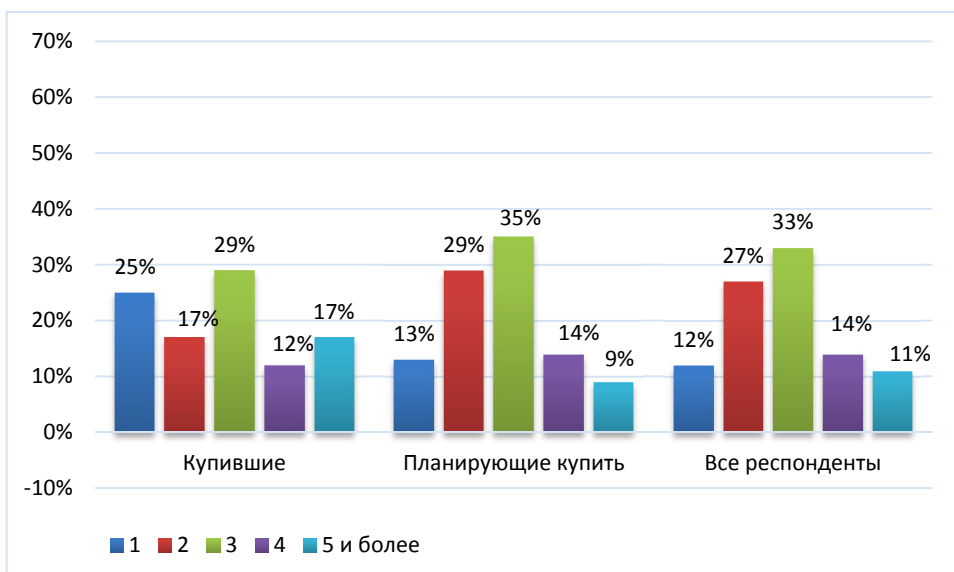


Рис. 1.4. Какое количество комнат Вы хотите (имеете) в квартире?

По уровню дохода респонденты, оценивающие его высоким, предпочитают трехкомнатные квартиры (37%). Сравнительно высокий уровень дохода располагает к покупке двухкомнатных квартир (34%). Средний – к трехкомнатной (33%). Денег не хватает на продукты только у 3% респондентов, при этом большая часть из них желает приобрести трехкомнатную квартиру (67%). Респондентов с очень низким доходом – 2%. Половина из них хочет пятикомнатную квартиру, другая половина однокомнатную. Ответы первых свидетельствуют о несерьезном отношении как к самой проблеме, так и к участию в опросе. Из тех, кто затрудняется с определением уровня своего дохода, 64% желают приобрести трехкомнатную квартиру.

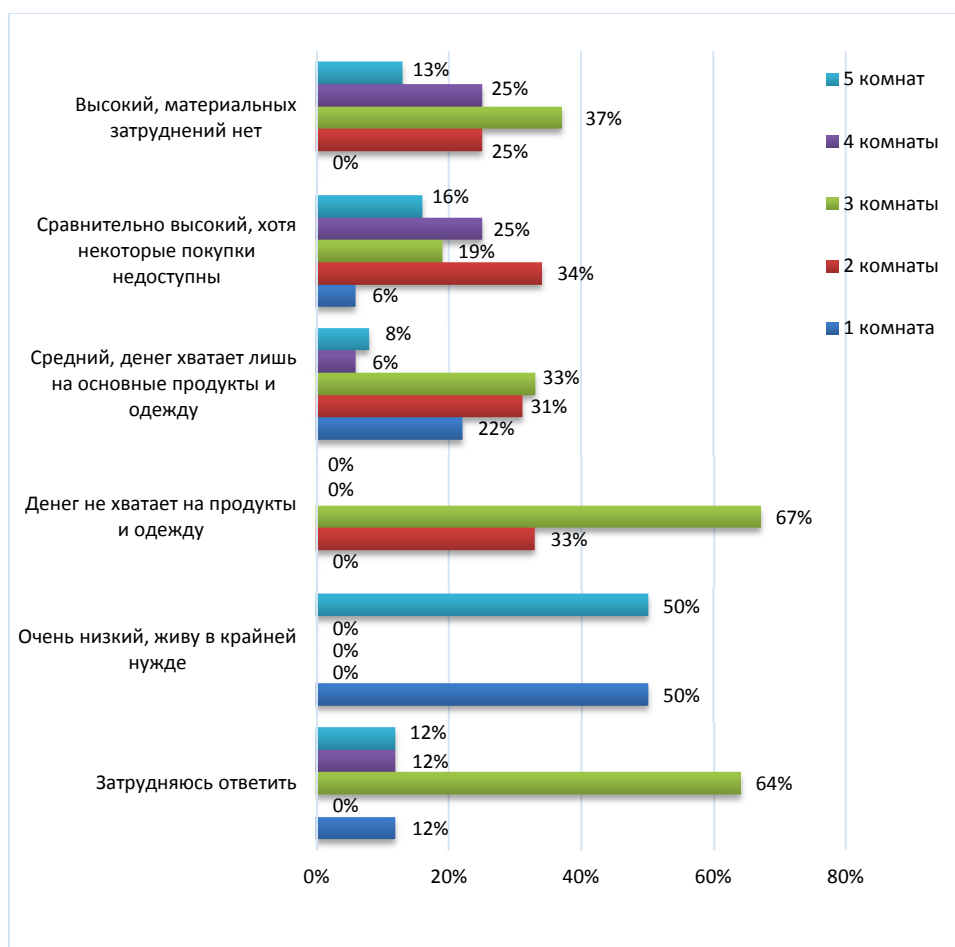


Рис. 1.5. Какое количество комнат Вы хотите (имеете) в квартире?

Что касается типа постройки приобретаемого жилья, то 60% респондентов предпочитают кирпичные дома.

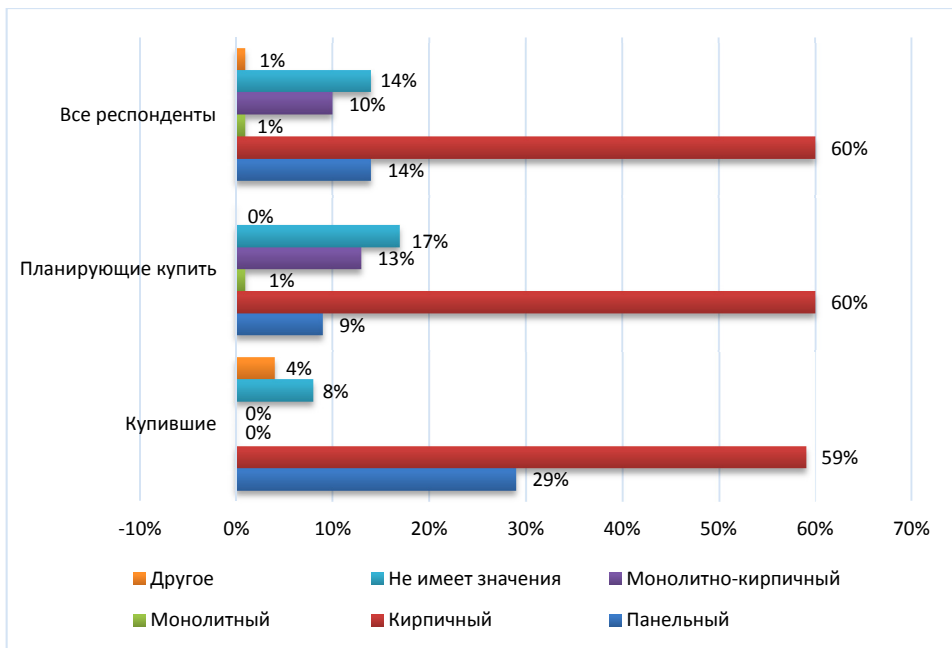


Рис. 1.6. В доме какого типа вы планируете купить (купили) квартиру?

Анализ ответов респондентов свидетельствует, что потребители приобретают жилье в разнообразных по типу планировки домах.

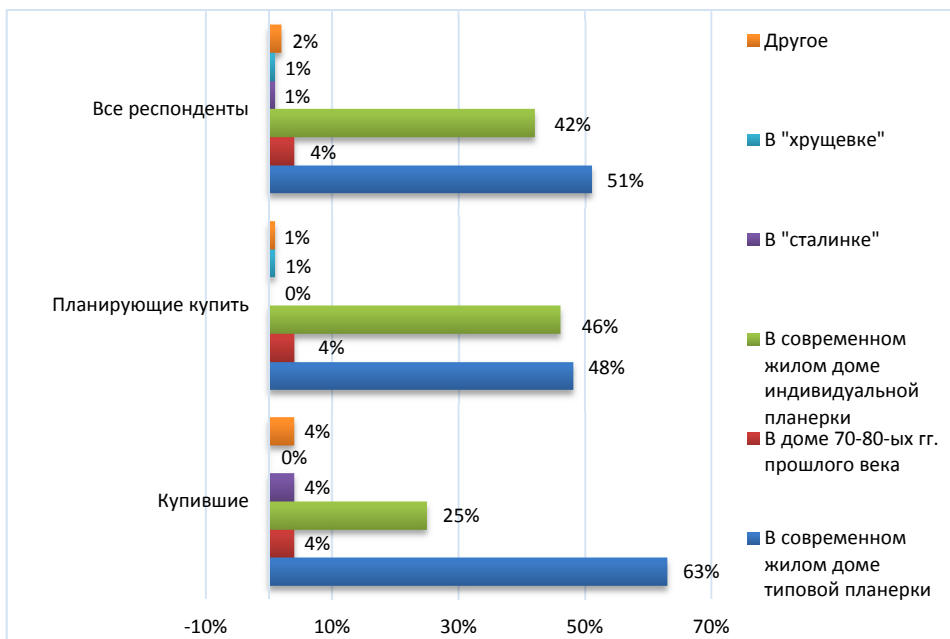


Рис. 1.7. Какой планировки жилье Вы планируете купить (купили)?

Респонденты склоняются к варианту квартиры в современных домах типовой планерки (51%).

Потребители рынка жилой недвижимости города Чебоксары предпочитают покупать недвижимость, площадь которой составляет 42-62 кв. м (29%).

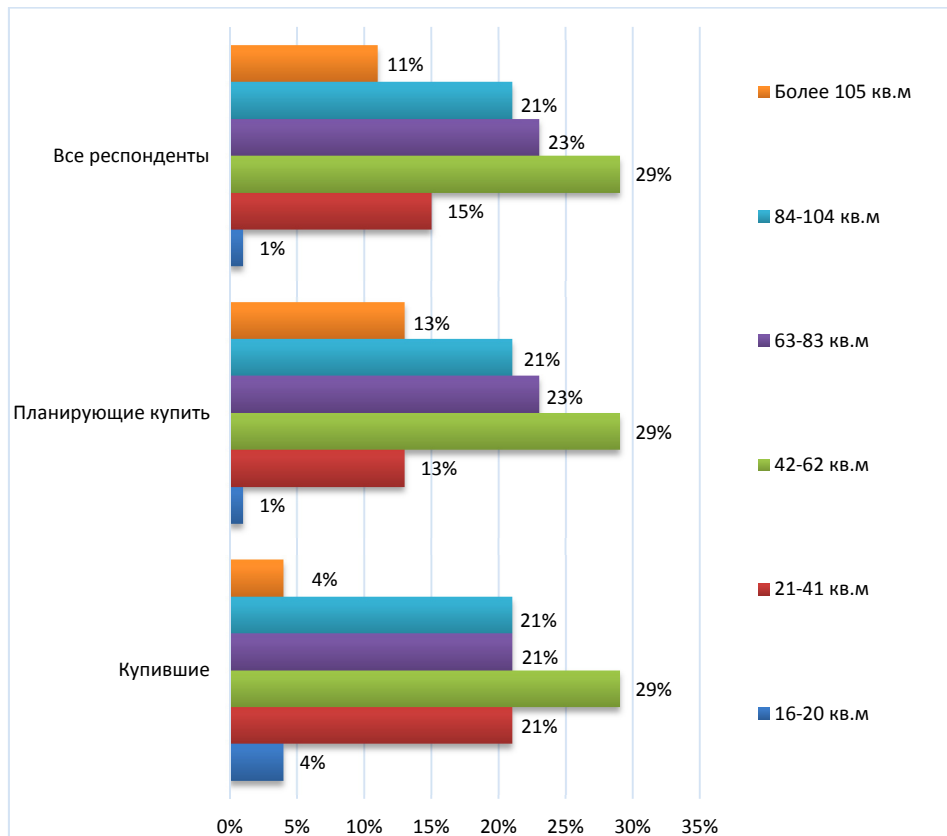


Рис. 1.8. Какова площадь планируемой (купленной недавно) квартиры?

По уровню дохода респонденты, оценивая его высоким, предпочитают квартиры с площадью 42–62 кв. м (50%). Сравнительно высокий уровень дохода располагает к покупке площади в 21–41 кв. м (36%). Средний – к 42–62 кв. м (34%). Денег не хватает на продукты только у 3% респондентов, при этом большая часть из них желает приобрести 42–62 кв. м (50%). Респондентов с очень низким доходом 2%. Половина из них хочет более 105 кв. м, другая половина – 21–41 кв. м. Из тех, кто затрудняется с определением уровня своего дохода, 32% желают приобрести 42–62 кв. м.

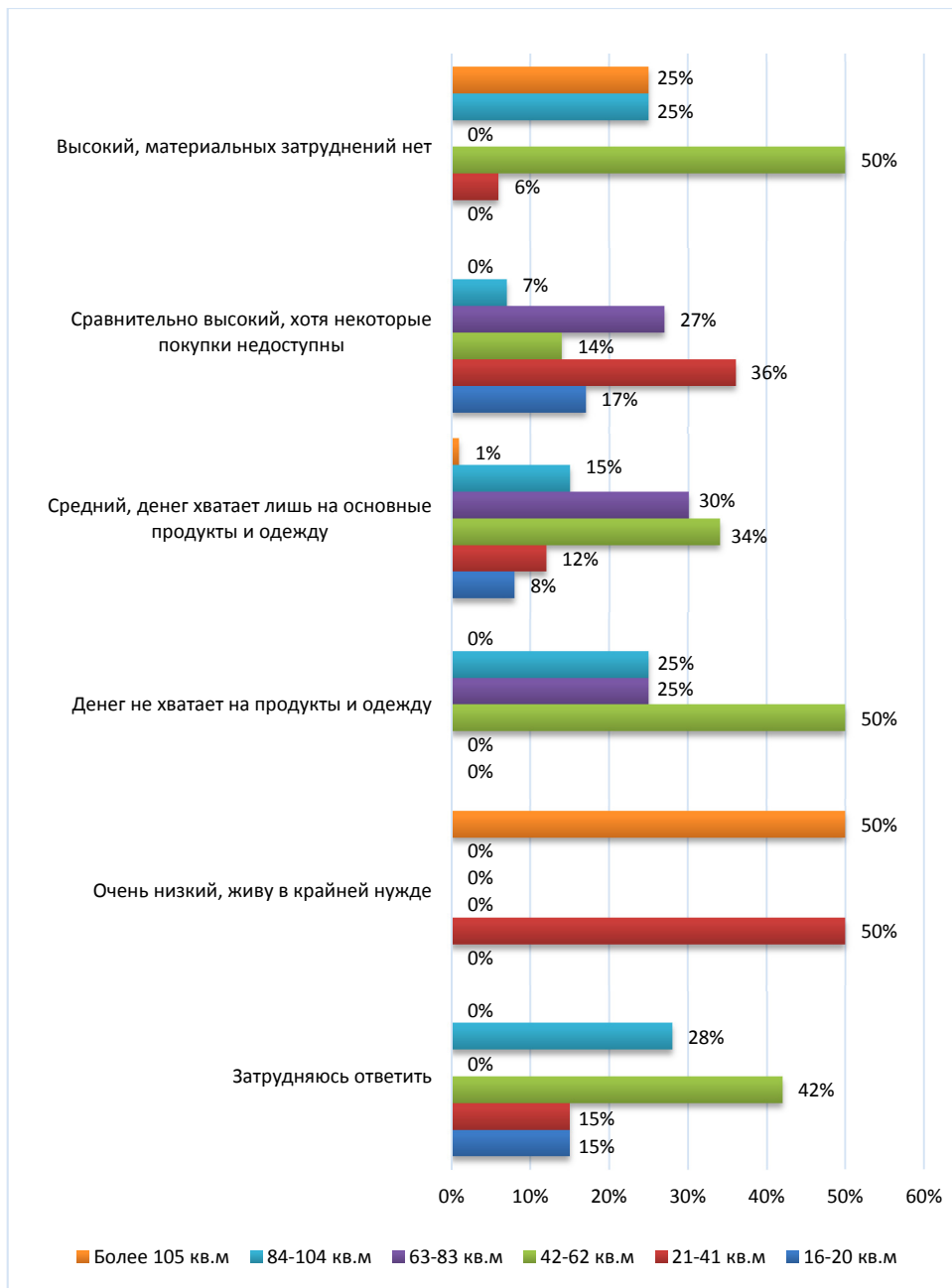


Рис. 1.9. Какова площадь планируемой (купленной недавно) квартиры?

Из анализа ответов стало ясно, что для большей части респондентов район расположения жилья (новостроек) не имеет значения, как на первичном рынке недвижимости (24%), так и на вторичном (29%). Из представленных для респондентов вариантов новостроек на пер-

вичном рынке жилья пользуется большим спросом район «Радужный» (17%), на вторичном – район «Любимый город». При этом многие респонденты предпочли указать свой вариант (12% на первичном рынке и 19% на вторичном). Они указали такие районы как «Волжский-3», центр города Чебоксары, Восточный поселок и даже другой город.

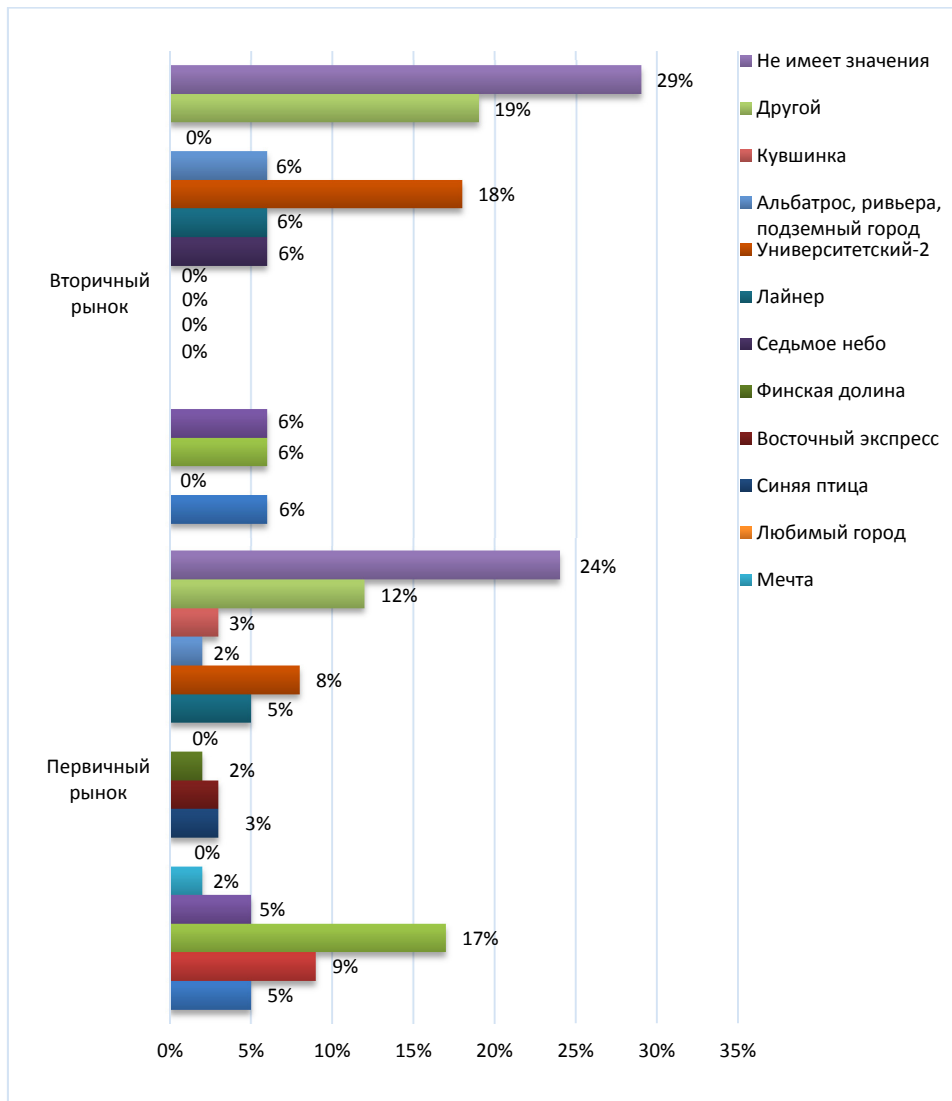


Рис. 1.10. В каком районе новостроек Вы планируете купить (или купили недавно) квартиру?

Респонденты предпочитают Северо-Западный район как на первичном рынке недвижимости (61%), так и на вторичном (34%) всем остальным районам города.

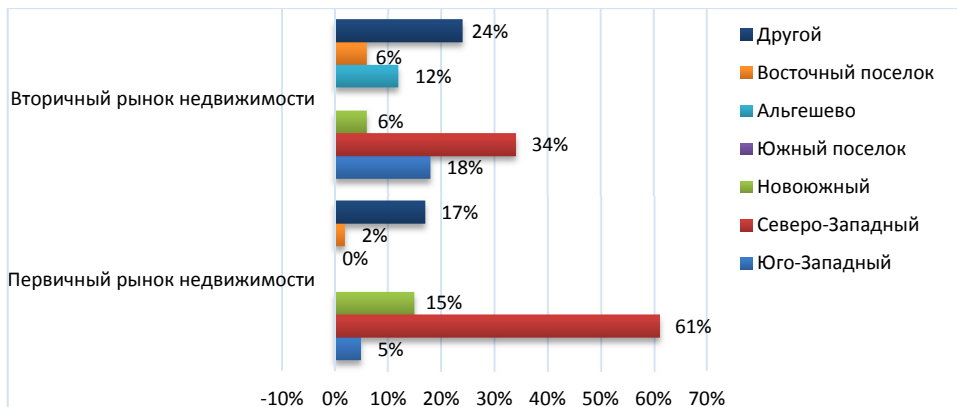


Рис. 1.11. В каком районе города Вы планируете (или купили недавно) квартиру?

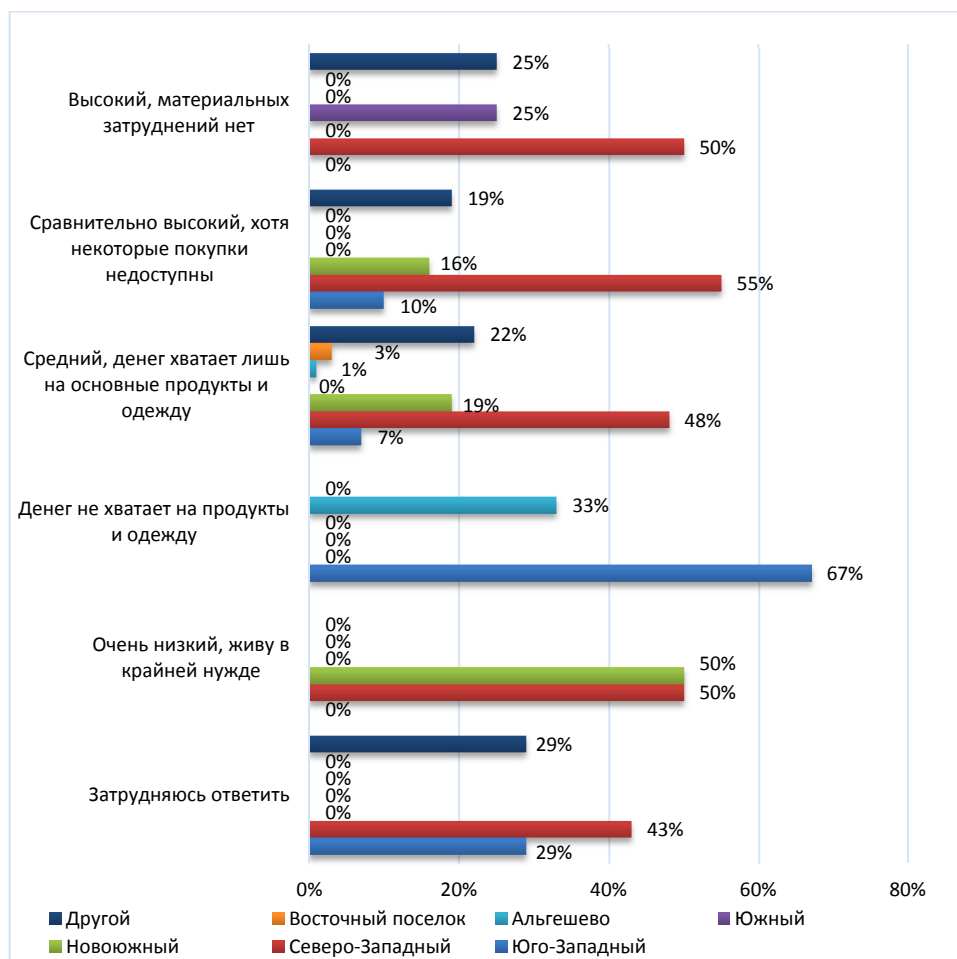


Рис. 1.12. В каком районе города Вы планируете купить (или купили недавно) квартиру?

По уровню дохода респонденты с высоким уровнем, сравнительно высоким, средним и те, у кого определить его вызвало затруднение, предпочли Северо-Западный район (50%, 55%, 48%, 43% соответственно). Те, у кого не хватает денег на продукты и одежду, выбрали вариант Юго-Западного района.

Значимость факторов при планировании покупки недвижимости и уже приобретенной недвижимости различна. Самым важным фактором для планирующих приобрести жилье является расположение в хорошем районе, в то время как для уже имеющих недвижимость, этот показатель стоит на четвертом месте, для них самым важным является цена объекта недвижимости. Покупателей, планирующих в ближайшее время приобрести недвижимость, прежде всего, интересует удобная транспортная инфраструктура и общая площадь приобретаемой недвижимости, эти факторы интересуют не меньше и тех, кто уже приобрел недвижимость. Фактором, интересующим в меньшей степени респондентов, планирующих купить жилье, является наличие охраны, а для тех, кто уже приобрел недвижимость, таким фактором является высота потолка.

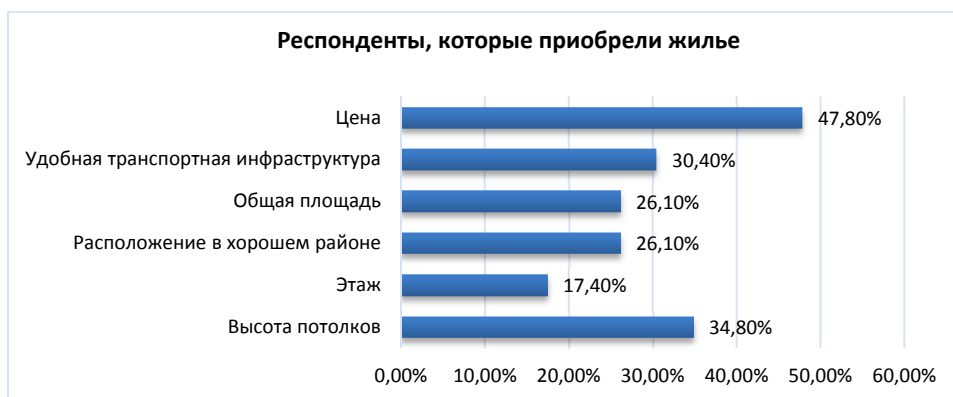


Рис. 1.13. Распределение по степени важности факторов, на которые ориентируются респонденты при выборе жилья

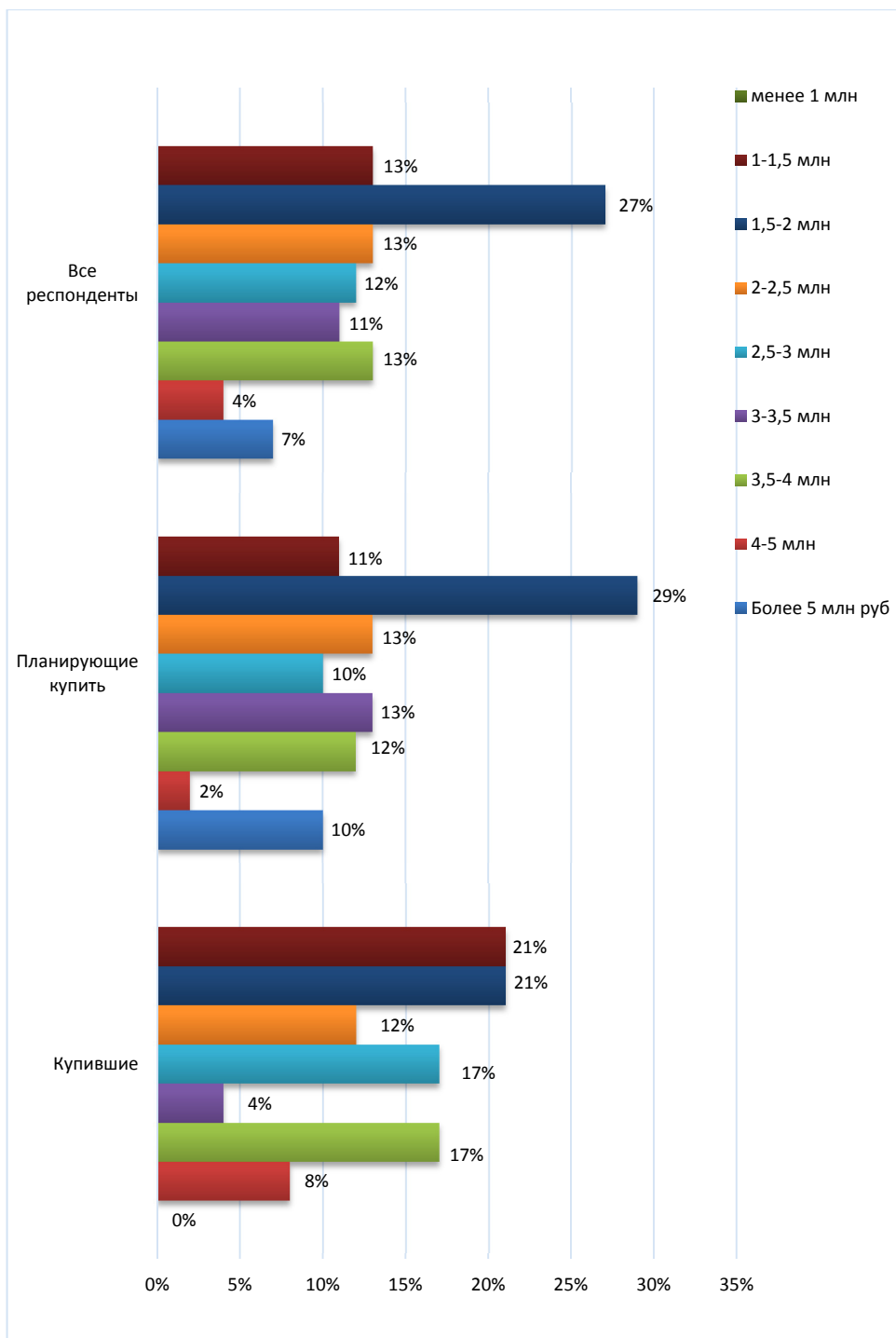


Рис. 1.14. Какую сумму вы планируете потратить (уже недавно потратили) на покупку жилья?

Респонденты, недавно купившие жилье, потратили в основном от 1 до 2 млн. рублей (42%). Респонденты, в чьих планах приобретение жилья в ближайшие 5 лет, планируют потратить на покупку от 1,5 до 2 млн. рублей (29%).

При этом цена квадратного метра жилья в новостройках в городе Чебоксары на 06.11.2017 составила 37 104 руб./м² [4].

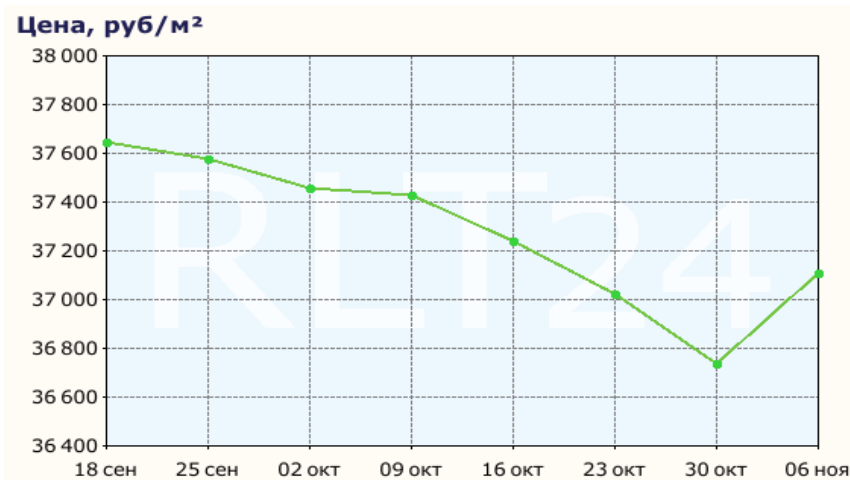


Рис. 1.15. Изменение цены квадратного метра квартир в новостройках Чебоксар за неделю

Таблица 1.1.

Средняя цена квартир в новостройках Чебоксар за 1 кв. метр, 6 ноября 2017 г. *

количество комнат	средняя цена	
	однокомнатные квартиры	37 981 руб/м ²
двухкомнатные квартиры	35 303 руб/м ²	604 \$/м ²
трехкомнатные квартиры	38 232 руб/м ²	654 \$/м ²
многокомнатные квартиры	46 195 руб/м ²	791 \$/м ²

* вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Чебоксарах на первичном рынке недвижимости.

Таблица 1.2.

Цена квартир в новостройках Чебоксар на 06.11.2017 *

количество комнат	средняя площадь	средняя стоимость квартиры	
1 комн. квартира	40.5 м ²	1 543 425 руб.	26 415 \$
2 комн. квартира	64.5 м ²	2 282 548 руб.	39 065 \$
3 комн. квартира	92.4 м ²	3 533 616 руб.	60 476 \$
многокомнатная квартира	145.0 м ²	6 883 029 руб.	117 800 \$

* в таблице представлены средневзвешенные значения площади и стоимости квартир для различного количества комнат в новостройках Чебоксар.

Цена квадратного метра жилья в вторичном рынке недвижимости в городе Чебоксары на 06.11.2017 составила 44 705 руб./м² [4].

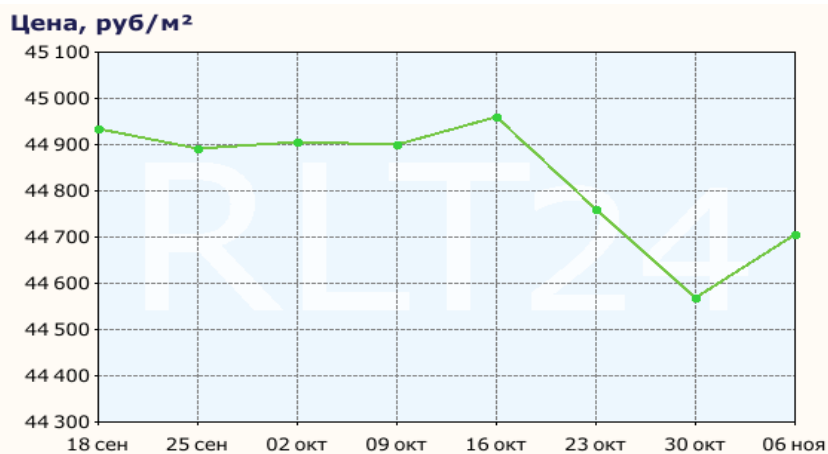


Рис. 1.16. Изменение цены квадратного метра квартир на вторичном рынке в Чебоксарах за неделю

Таблица 1.3.

Объем вторичного рынка жилья в Чебоксарах*

всего продается	общая стоимость	совокупная площадь
13.0 тыс. квартир	32.0 млрд. руб.	714.4 тыс. м ²

Таблица 1.4.

Квартиры в Чебоксарах на вторичном рынке

однокомнатные квартиры	45.6%	5.9 тыс.	10.8 млрд. руб.	230.5 тыс. м ²
двухкомнатные квартиры	30.8%	4.0 тыс.	10.6 млрд. руб.	234.2 тыс. м ²
трехкомнатные квартиры	19.4%	2.5 тыс.	8.2 млрд. руб.	192.6 тыс. м ²
многокомнатные квартиры	4.2%	548	2.4 млрд. руб.	57.1 тыс. м ²

* в таблице показано сколько квартир продается в Чебоксарах на вторичном рынке. Количество квартир посчитано исходя из общего объема данных, используя глубокую многопараметрическую обработку, а также фильтрацию по цене и метражу для данного города. При подсчете не учитывались продажа долей, комнат и квартир «студий».

Таблица 1.5.

Средняя цена квартир в Чебоксарах за 1 кв. метр, 6 ноября 2017 г. *

количество комнат	средняя цена	
	руб./м ²	\$/м ²
однокомнатные квартиры	46 418 руб./м ²	794 \$/м ²
двухкомнатные квартиры	44 637 руб./м ²	764 \$/м ²
трехкомнатные квартиры	41 580 руб./м ²	712 \$/м ²
многокомнатные квартиры	41 052 руб./м ²	703 \$/м ²

* вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Чебоксарах на вторичном рынке. Среди цен в пределах от 20 до 200 тыс. руб./м² для Чебоксар.

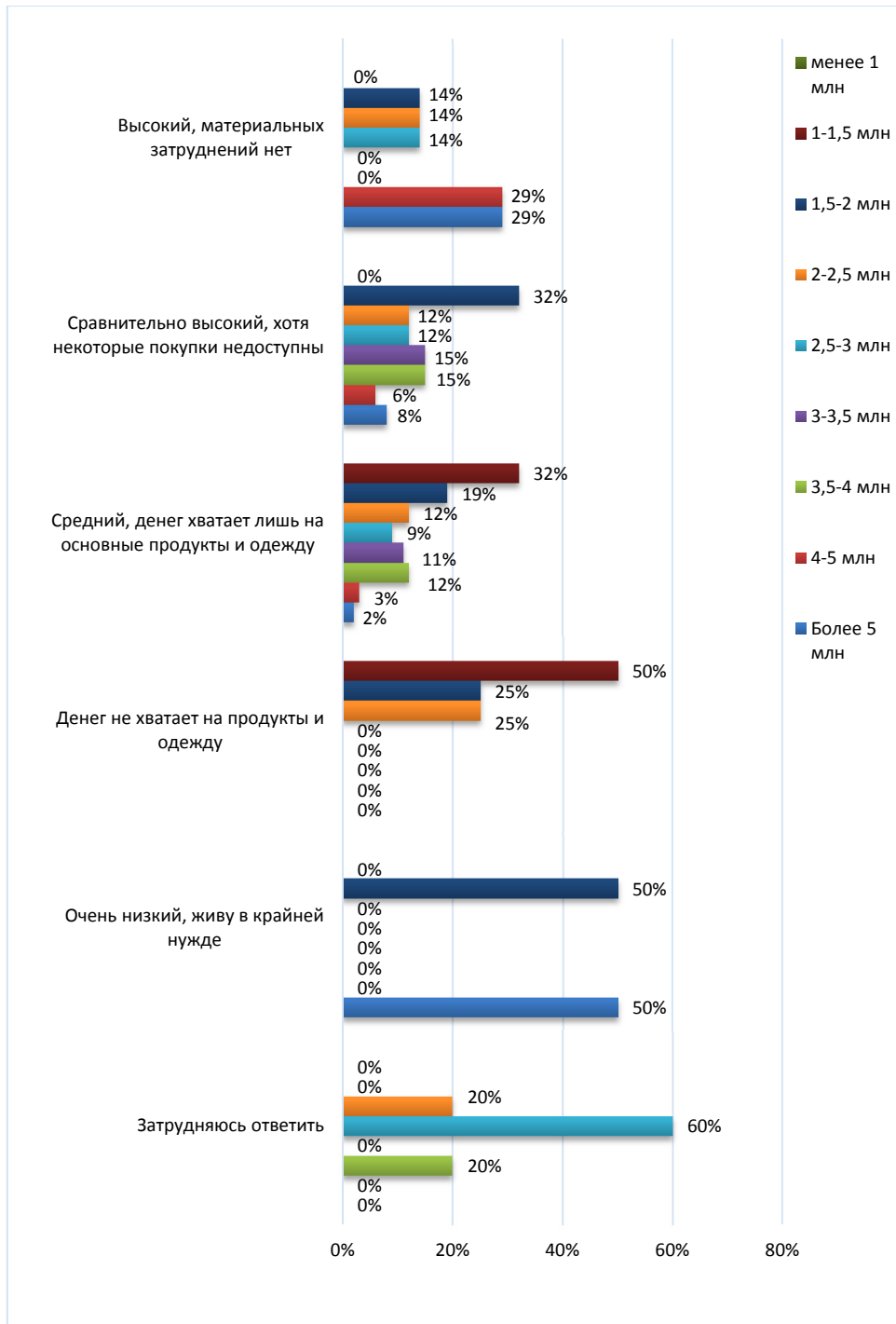


Рис. 1.17. Какую сумму вы планируете потратить (уже недавно потратили) на покупку жилья?

Респонденты с высоким уровнем дохода чаще приобретают одинаково жилье стоимостью 4–5 млн. рублей и более 5 млн. рублей (по 29%). При сравнительно высоком уровне дохода – жилье стоимостью 1,5–2 млн. рублей (32%). Средний доход и доход, при котором денег не хватает на продукты и одежду располагает к приобретению жилья стоимостью 1–1,5 млн. рублей (32% и 50% соответственно). При очень низком доходе 50% респондентов отдают голос за стоимость в 1,5–2 млн. рублей, а вторая половина мечтает о жилье стоимостью в 5 и более млн. рублей.

Потребители, купившие жилье, в основном воспользовались ипотекой (47%). На втором месте – кредит в банке (33%). Лица, планирующие приобрести жилье, хотят сделать это также за счет ипотеки (44%) и кредита в банке (41%). Редко, когда респонденты занимали или хотели бы занять средства у друзей или родственников (4%).

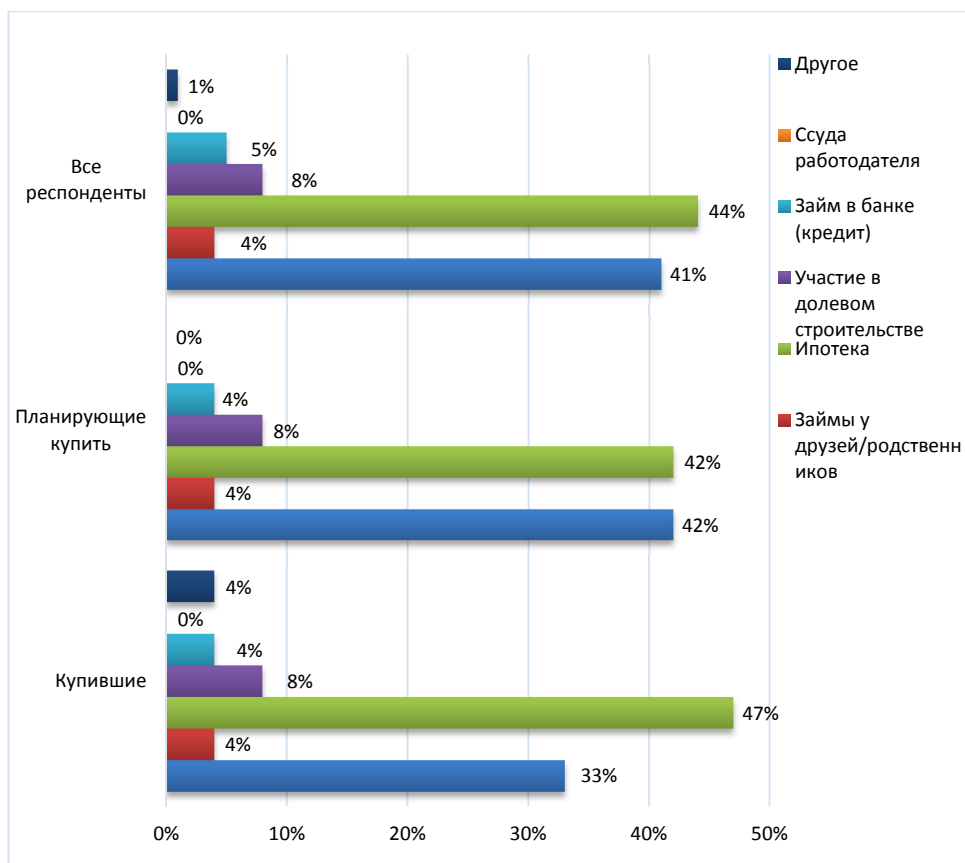


Рис. 1.18. За счет каких средств вы собираетесь купить (купили) жилье?

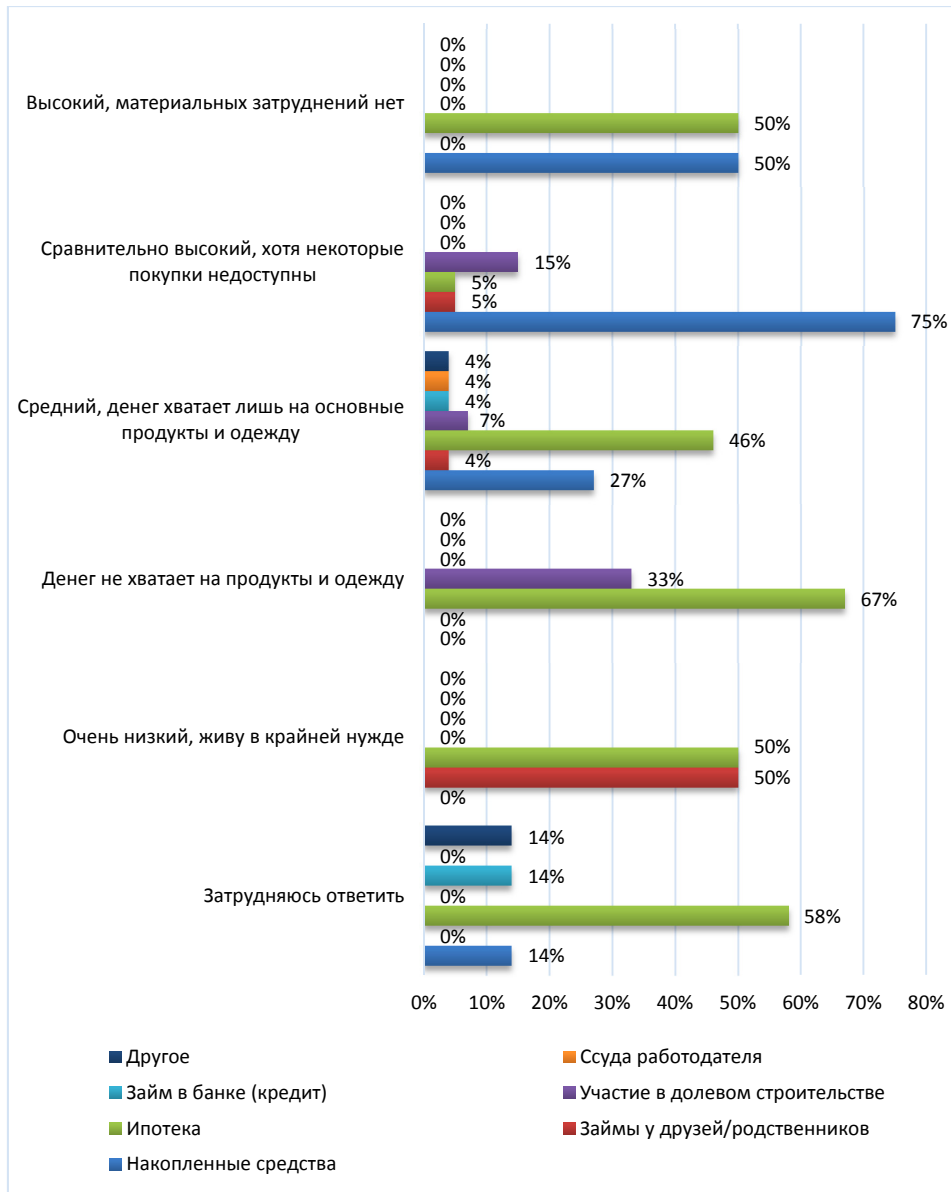


Рис. 1.19. За счет каких средств вы собираетесь купить (купили) жилье?

Респонденты с высоким уровнем дохода приобретают жилье одинаково за счет собственных накопленных средств (50%), так и при помощи ипотеки (50%). При сравнительно высоком доходе потребители больше рассчитывают на накопленные средства (75%). Средний заработок склоняет к ипотеке (46%). Те, у кого не хватает денег на продукты и одежду, пользуются также ипотекой (67%), но к тому же заинтересованы в долевом строительстве (33%). Интересно, что респонденты

с очень низким доходом готовы одинаково занять средства у друзей и родственников (50%) и взять ипотеку (50%).

42% респондентов купили жилье летом, 29% – весной. Лето – время года, которое большинство респондентов выбирают для приобретения жилья (43%), весна – на втором месте (32%).

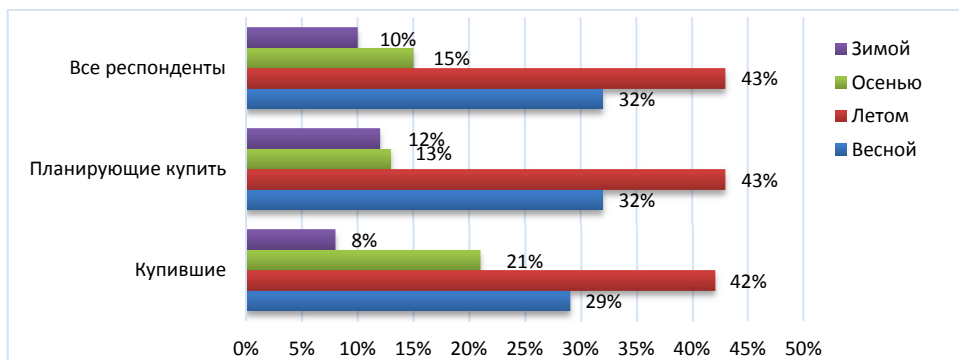


Рис.1.20. В какое время года Вы планируете купить (купили недавно) жилье?

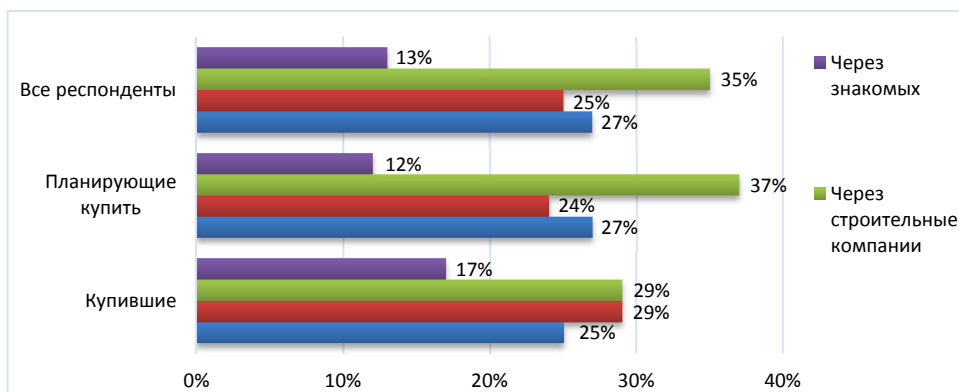


Рис. 1.21. Каким образом Вы собираетесь искать (нашли) подходящее для покупки жилье?

Большая часть потребителей нашла жилье через строительные компании и частные объявления (29% одинаково). Респонденты, которым предстоит искать жилье, в основном собираются делать это через строительные компании (37%), вторым предпочтительным для них способом будут агентства недвижимости и риэлторы (27%), и только потом через частные объявления (24%) и знакомых (12%).

Ситуация на рынке жилья в городе Чебоксары сложная. Стоимость одного квадратного метра жилья в целом в Чувашии среди регионов ПФО остается одной из самых низких. Меньше, чем в Чувашии этот норматив только в Саратовской и Оренбургской области.

В Чувашской Республике продолжают снижаться показатели по оформлению недвижимого имущества.

Так, по данным регионального управления Росреестра, количество сделок купли-продажи жилых помещений сократилось по сравнению с прошлым годом на 25%. На 16% уменьшилось число регистраций прав на дома, квартиры и комнаты. Количество зарегистрированных договоров долевого участия в строительстве жилья сократилось на 14%. Число жилых помещений, купленных в ипотеку, уменьшилось на 8%, с 6382 в 2016 году до 5902 в нынешнем [3].

С начала этого года в Чувашии на четверть снизилось количество зарегистрированных договоров долевого участия в строительстве жилья и регистрационных действий, связанных с ипотекой. Причем ипотека продолжает падать уже не первый год.

Так, по данным управления Росреестра по Чувашии, к началу 2017 года количество регистрационных действий по ипотеке сократилось на 27% – с 8613 до 6312 договоров. В Минстрое Чувашии также отмечают падение объемов ипотечного кредитования. Если в период с 2011 по 2015 годы ипотекой воспользовались более 56 тысяч человек, а сумма кредитов составила 68,8 млрд рублей, то по итогам 2015 года она сократилась до 11,9 млрд рублей (-37%).

При этом стоит отметить, что строительная отрасль в этом году показывает положительную динамику. Но, по словам главы Минстроя Чувашии Владимира Михайлова, это может лишь говорить о том, что нынешние показатели жилищного строительства во многом обусловлены завершением реализации проектов, начатых еще в 2014–2015 годах. Кроме того, отрасль стимулируется за счет бюджетных средств, например, по программе переселения граждан из аварийного и ветхого жилья.

При этом рост объемов строительства квартир не обязательно говорит о том, что они также успешно продаются. В прошлом году, например, долевыми стали 2364 человека. В этом году этот показатель снизился на 24%, а количество зарегистрированных договоров долевого участия в строительстве жилья составило лишь 1798, сообщает Росреестр [2].

В этой ситуации изучение потребителя на рынке жилья приобретает еще большую актуальность. Потребитель сегодня имеет возможность большого выбора на рынке жилой недвижимости по соотношению параметров «цена-качество». Поэтому необходимо более внимательно подходить к факторам, которые определяют выбор объекта недвижимости на данный момент времени потенциальными потребителями и следить за динамикой изменения соотношения важности данных факторов.

Результаты проведенного социологического исследования могут быть использованы организациями, вовлеченными в сферу строительства жилой недвижимости и продвижения ее объектов на территории г. Чебоксары Чувашской Республики. Учет социальных запросов населения, знание особенностей спроса населения на объекты недвижимости в данный момент времени даст возможность предпринять конкретные усилия по повышению качества предоставляемых услуг и обеспечения своевременной коррекции этих усилий.

Безусловно, проведенное исследование не претендует на то, чтобы показать всю полноту картины по данной проблеме. Однако оно дает обзор определенных аспектов проблемы, выявляет факторы, влияющие на принятие решения потенциальными потребителями на рынке жилой недвижимости в городе Чебоксары.

Социологическое исследование выполнено с соблюдением всех необходимых требований методологии и методики проведения подобных научных работ. Информация, полученная в ходе опроса авторами, заслуживает внимания, анализа и корректировки, в связи с постоянными изменениями социально-экономического плана как в стране в целом, так и в Чувашской Республике и городе Чебоксары, в частности, которые отражаются на покупательской способности потенциальных потребителей рынка жилой недвижимости.

Библиографический список

1. Галкин М.Н. Автореферат на тему «Поведение потребителей из среднего класса на рынке жилья крупного города европейской части России». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/povedenie-potrebitelei-iz-srednego-klassa-na-gynke-zhilya-krupnogo-goroda-evropeiskoi-chasti> (дата обращения: 06.04.2018), свободный. Загл. с экрана. – Яз. рус.

2. Интерес к ипотеке и долевого строительству в Чувашии снизился на четверть. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://mougorod-online.ru/economic/realty/realty_30295.html (дата обращения: 06.04.2018), свободный. Загл. с экрана. – Яз. рус.

3. Минстрой России не стал поднимать стоимость квадратного метра жилья в Чувашии. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://mougorod-online.ru/economic/realty/realty_31221.html (дата обращения: 06.04.2018), свободный. Загл. с экрана. – Яз. рус.

4. Динамика цен на недвижимость в г. Чебоксары // Актуальная статистика. Цены на недвижимость [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://realty.kurs-kotirovka.ru/cheboksary/dinamika/> (дата обращения: 06.04.2018), свободный. Загл. с экрана. – Яз. рус.

Мирошниченко Оксана Николаевна, кандидат социологических наук, доцент, заведующий кафедрой государственного и муниципального управления Чебоксарского филиала ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации», e-mail: monic_soc@Inbox.ru

Ткаченко Владимир Глебович, кандидат исторических наук, доцент кафедры государственного и муниципального управления Чебоксарского филиала ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации», государственный советник Чувашской Республики 1 класса, Почетный архивист России, e-mail: vlagletka@mail.ru
