#### Исмагилова Евгения Павловна

студентка

### Никитушкин Никита Игоревич

студент

## Бобков Алексей Сергеевич

студент

ФГБОУ ВО «Орловский государственный университет

им. И.С. Тургенева»

г. Орел, Орловская область

# СЕГМЕНТИРОВАНИЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В СЕВЕРНОМ РАЙОНЕ Г. ОРЛА

Аннотация: в статье представлено исследование сегментации рынка жилой недвижимости в одном из районов города Орла по различным признакам. Приведена сегментация по типам застройки. Авторами проанализированы данные о жилой недвижимости в зависимости от класса жилья.

**Ключевые слова**: сегментация, рынок, недвижимость, жилье.

В статье представлено исследование сегментации рынка жилой недвижимости в одном из районов города Орла. Под сегментацией жилой недвижимости понимается разделения рынка на отдельные сегменты, которые отличаются по своим функциональным или техническим параметрам. Обязательным условием при сегментации жилой недвижимости является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний.

Объектами сегментации рынка жилой недвижимости являются:

- группы потребителей;
- группы строительной продукции жилого назначения;
- предприятия застройщики, посредники и другие участники рынка.

Основными признаками сегментации рынка, но группам строительной продукции являются функциональные и технические параметры, цена и т. п.

Практика маркетинговой деятельности свидетельствует о том, что более глубокая сегментация основывается не на одном каком-либо признаке, возможно, и очень существенном, а на комбинации различных признаков. На этом построены все существующие в настоящее время процедуры и методы сегментации.

Так как количество жилых зданий очень велико, было принято решение разделить исследование города на отдельные районы: советский, заводской, северный и железнодорожный. В данной статье приведены данные полученные в ходе сегментирования жилой недвижимости в Северном районе города Орла.

Для того чтобы сегментация была проведена корректно, важнейшим пунктом работы является правильный выбор параметров сегментации.

Рост областного центра, сопровождающийся развитием города Орла в северном направлении, уже в 1970 году показал необходимость включения в генеральный план города четвертого административного района — «Северного». Поскольку развитие крупной селитебной зоны началось в данном районе только в конце 20 века, здесь отсутствуют аварийные дома. Дальнейший анализ показал, что рынок жилой недвижимости данного района представлен следующими типами застройки:

- дореволюционные постройки;
- хрущевки (1948–1970 год застройки);
- брежневки 1971–1990 год застройки);
- дома с улучшенной планировкой (1991–2000 год застройки);
- современное домостроение (2001 и далее).

В качестве следующего параметра для сегментации жилой недвижимости был выбран класс жилья, который представлен в Северном административном районе следующими позициями:

 – эконом класс – отличается удаленным расположением от центра города, в большинстве своем представлен панельными зданиями, характеризуются относительно небольшим метражом жилых помещений, невысокими потолками; – комфорт класс – это дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Дома комфорт класса строятся либо по панельной, либо по монолитной технологии. Как правило, они внешне выигрывают перед домами сегмента «эконом», однако при их возведении девелоперы тоже обходятся без особых архитектурных изысков – чтобы не увеличивать стоимость квадратного метра;

– бизнес класс – к основным особенностям жилья бизнес класса относятся: улучшенный вид дома, огороженная территория, наличие качественной системы безопасности. Подавляющее большинство квартир бизнес-класса представлены именно в новостройках, потому как старые дома даже после капитального ремонта не всегда дотягивают до нужного уровня комфорта.

Сводные результаты исследований по сегментации жилой недвижимости города Орла приведены в таблице №1.

Таблица 1 Сегментирование жилой недвижимости в Северном районе города г. Орла

Тип_застройки		05		
год застройки	бизнес	комфорт	эконом	Общий итог
1	2	3	4	5
1	2	3	4	5
брежневки			96	96
1971			4	4
1972			6	6
1973			4	4
1974			4	4
1975			13	13
1976			11	11
1977			7	7
1978			2	2
1979			7	7
1980			3	3
1981			4	4
1982			1	1
1983			3	3
1984			3	3
1985			2	2

1986			3	3
1987			5	5
1988			4	4
1989			3	3
1990			7	7
дореволюционные постройки			1	1
1868			1	1
современное домостроение	37			37
2001	1			1
2002	1			1
2005	1			1
2006	1			1
2007	3			3
2008	3			3
2009	3			3
2010	3			3
2011	4			4
2012	6			6
2013	8			8
2014	3			3
улучшенная планировка		38		38
1991		2		2
1992		6		6
1993		9		9
1994		4		4
1995		3		3
1996	1	7		7
1997		3		3
1999		2		2
1	2	3	4	5
2000		2		2
хрущевки			94	94
1948			2	2
1951			9	9
1952			1	1
1953			2	2
1955			4	4
1956			2	2
1957			3	3
1958			6	6
1959			2	2

<sup>4</sup> www.interactive-plus.ru

1960			6	6
1961			4	4
1962			6	6
1963			4	4
1964			5	5
1965			2	2
1966			4	4
1967			10	10
1968			1	1
1969			16	16
1970		_	5	5
Общий итог	37	38	191	266

### Выводы по таблице:

- 1. Жилой фонд Северного района представлен 266 зданиями, разных годов и типов застройки.
- 2. Наиболее распространена в Северном районе жилая недвижимость 1971—1990 годов застройки брежневки, они представлены в количестве 96 зданий (36%); следующим пунктом, отстающим по количественному показателю всего на 2 позиции идут хрущевки, построенные в 1948—1970 гг. (35%); достаточно равноценно представлена жилая недвижимость таких типов застройки, как «дома с улучшенной планировкой» и «современное домостроение», 38 (15%) и 37 (14%) зданий, соответственно. По вышеизложенным данным можно сделать вывод, что уже на протяжении 45 лет Северный район города Орла успешно растет и развивается. Разительное отличие количества зданий, возводимых в период с 1948 по 1990 год и с 1991 по 2016, характеризуется повышением этажности застройки, а следовательно, трудоёмкости возведения и вместимости.
- 3. Так как здания бизнес-класса начали возводиться только после 2000-го года, этот сегмент жилой недвижимости наиболее малочислен в Северном районе города и представлен 38 позициями, 15% от общего количества жилой недвижимости. По показателю «класс жилья» лидируют здания эконом-класса, они представлены 191 позицией, это 71% от общего количество жилой недвижимости.

## Список литературы

- 1. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Орловской области [Электронный ресурс]. Режим доступа: www.orel.gks.ru
- 2. Управляющие компании, жилой фонд [Электронный ресурс]. Режим доступа: www.gosjkh.ru