



СЕГМЕНТАЦИЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ НА РЫНКЕ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

Разработанная компанией MACON Realty Group классификация арендаторов жилья предполагает их разделение на десять кластеров. Основными критериями, значения которых определяют отношение к каждой из групп, стали тип домохозяйства, а также количество и занятость его членов. Именно данные параметры оказывают влияние на характеристики предпочтительных арендаторами вариантов жилья и, как следствие, на основные факторы принятия решения об аренде квартир.

На начальной стадии все домохозяйства были разделены на «семейные» и «несемейные». Под первыми понимались домохозяйства, члены которых связаны родственными или брачными отношениями (в основном пары с детьми или без них). К семейным домохозяйствам также были отнесены лица, проживающие в гражданском (незарегистрированном) браке. Вторая категория (несемейные домохозяйства) включила в свой состав одиночек и людей, совместно проживающих, но при этом не связанных родственными или брачными отношениями (например, студентов, занимающих одну комнату в общежитии).

На втором этапе все домохозяйства подразделялись по численности (от 1 до 4 чел. в своем составе). Их размер важен, т.к. во многом определяет комнатность подбираемых вариантов съемного жилья.

Еще один основной параметр, лежащий в основе классификации арендаторов жилья - это занятость членов домохозяйства. Количество работающих лиц и, как следствие, являющихся источником дохода семьи влияет на объем денежных средств, которым они располагают на съем квартир. А значит и на классность рассматриваемых домохозяйствами предложений.

Перечень основных групп квартиросъемщиков на рынке арендного жилья

Характер проживания членов домохозяйства по связям и	Количество членов домохозяйства	Количество работающих членов домохозяйства
Одиночка	1	1
Семья	2	1
		2
Вскладчину	2	2
Семья	3	1
		2
Вскладчину	3	3
Семья	4	1
		2
Вскладчину	4	4

Источник: собственные данные компании MACON Realty Group

ПОВЕДЕНЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Цели аренды:

постоянное проживание на длительный (генеральная совокупность) и определенный (редкие случаи - «командировочные» или до сдачи собственного строящегося жилья) периоды

Отношение к съемному жилью:

нейтральное - большая часть времени, в т.ч. и свободного, проводится за пределами дома. Притязательность в вопросах ремонта и мебелировки невысокая

Вероятность смены съемного жилья:

высокая. По различным причинам: нахождение более бюджетного варианта, смена места работы/учебы и, как следствие, поиск жилья вблизи них. Периодически проводят поиск альтернативных вариантов жилья

Ключевые факторы при подборе жилья:

цена; расположение в рамках города и локации объекта недвижимости, и относительно места работы

Основные причины интереса к съемному жилью:

отсутствие денежных средств на приобретение собственного жилья, отсутствие возможности (недостаточный доход) или готовности (неуверенность в стабильности дохода) взять ипотечный кредит, изменение состава семьи (отселение/развод)

«ОДИНОЧКИ»



ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ПРЕДПОЧТЕНИЯ

Востребованный продукт:

комнаты эконом- и среднего классов, 1-комн. квартиры различных категорий

Состояние ремонта:

готовы рассматривать любые варианты

Меблировка жилья:

обязательна

Наличие основной бытовой техники:

обязательно/желательно

Приоритет в типе/классности

жилья (при одинаковой стоимости аренды): при выборе между 1-комн. квартирой эконом- класса и комнатой среднего класса предпочтение отдается предложению большей комнатности. В бизнес- и элитном сегментах варианты сдающихся в аренду комнат не представлены

Срок договора аренды жилья:

от 6 мес. (оптимальный диапазон - от 1 до 3 лет)

СОЦИАЛЬНО-ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ*

Количество членов домохозяйства:

1 чел.

Количество работающих членов домохозяйства:

1 чел.

Возраст (лет):

от 25 до 45

Семейное положение:

не в браке, нет детей

География проживания:

г. Москва, Московская область, приезжие из других городов и стран (в т.ч. и дальнего зарубежья)

Должность и квалификация:

высококвалифицированные специалисты и топ-менеджеры, владельцы и управляющие бизнеса

Сфера деятельности:

торговля/обслуживание, промышленность, строительство, консалтинг, финансы/страхование

Минимально необходимый уровень дохода для аренды жилья востребованных типа и классности**:

от 44 000 руб./мес. на 1 чел.

Минимально необходимый объем денежных средств домохозяйства для аренды жилья востребованных типа и классности:

комнаты - (от 10 000 руб./мес. в эконом-классе), 1-комн. квартира - (от 15 000 руб./мес. в эконом-классе)

* - важно отметить, что география проживания, должность и квалификация, сфера деятельности и размер минимально необходимого объема денежных средств домохозяйства для аренды жилья востребованных типов и классности отличны для каждого из городов РФ

** - 30% (комфортная величина денежных средств для выделения домохозяйством на съем жилья) от остатка разницы между средней заработной платой и прожиточным минимумом

ПОВЕДЕНЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Цели аренды:

постоянное проживание на длительный (генеральная совокупность) и определенный (например, до сдачи собственного строящегося жилья или развод/разъезд) периоды

Отношение к съемному жилью:

заинтересованное - большая часть времени, в т.ч. и свободного, проводится дома. Притязательность в вопросах ремонта и мебелировки высокая

Вероятность смены съемного жилья:

средняя. Готовы рассмотреть другие варианты предложений (например, по местоположению), как правило, только при изменениях в жизни в рабочем плане (например, при смене работы или изменении з/п)

Ключевые факторы при подборе жилья:

цена; расположение в рамках города и локации объекта недвижимости, и относительно места работы, качественные характеристики предложений

Основные причины интереса к съемному жилью:

отсутствие денежных средств на приобретение собственного жилья, отсутствие возможности (недостаточный доход) или готовности (неуверенность в стабильности дохода) взять ипотечный кредит

«СЕМЬИ ИЗ 2 ЧЕЛ. И 1 (РАБОТАЮЩИМ ЧЛЕНОМ ДОМОХОЗЯЙСТВА) ИСТОЧНИКОМ ДОХОДА»



ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ПРЕДПОЧТЕНИЯ

Востребованный продукт:

комнаты эконом- и среднего классов, 1-комн.-2-комн. квартиры различных категорий

Состояние ремонта:

готовы рассматривать любые варианты. Предпочтение отдается вариантам среднего и высокого качества

Меблировка жилья:

обязательно/желательно

Наличие основной бытовой техники:

обязательно/желательно

Приоритет в типе/классности жилья (при одинаковой стоимости аренды):

Предпочтение, как правило, отдается вариантам более высокого качества. Например, большая часть семейных пар при одинаковой стоимости аренды будет ориентирована на 1-комн. квартиру среднего класса, чем на 2-комн. квартиру в сегменте эконом-)

Срок договора аренды жилья:

от 1 года (оптимальный диапазон - от 1 до 3 лет)

СОЦИАЛЬНО-ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ*

Количество членов домохозяйства:

2 чел.

Количество работающих членов домохозяйства:

1 чел.

Возраст (лет):

от 25 до 45

Семейное положение:

в браке/не в браке, нет детей

География проживания:

г. Москва, Московская область, приезжие из других городов и стран (в т.ч. и дальнего зарубежья)

Должность и квалификация:

высококвалифицированные специалисты и топ-менеджеры, владельцы и управляющие бизнеса

Сфера деятельности:

торговля/обслуживание, промышленность, строительство, консалтинг, финансы/страхование

Минимально необходимый уровень дохода для аренды жилья востребованных типа и классности**:

от 54 500 руб./мес. на 1 чел.

Минимально необходимый объем денежных средств домохозяйства для аренды жилья востребованных типа и классности:

комнаты - (от 10 000 руб./мес. в эконом-классе), 1-комн. квартира - (от 15 000 руб./мес. в эконом-классе), 2-комн. квартира - (от 17 500 руб./мес. в эконом-классе)

* - важно отметить, что география проживания, должность и квалификация, сфера деятельности и размер минимально необходимого объема денежных средств домохозяйства для аренды жилья востребованных типов и классности отличны для каждого из городов РФ

** - 30% (комфортная величина денежных средств для выделения домохозяйством на съем жилья) от остатка разницы между средней заработной платой и прожиточным минимумом

ПОВЕДЕНЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Цели аренды:

постоянное проживание на длительный (генеральная совокупность) и определенный (например, до сдачи собственного строящегося жилья или развод/разъезд) периоды

Отношение к съемному жилью:

заинтересованное - большая часть времени, в т.ч. и свободного, проводится дома. Притязательность в вопросах ремонта и мебелировки высокая

Вероятность смены съемного жилья:

низкая. Готовы к смене арендного жилья только при изменении состава семьи (рождении ребенка). При смене работы одним членом семьи арендованного жилье, как правило, не меняется

Ключевые факторы при подборе жилья:

цена; расположение в рамках города и локации объекта недвижимости, и относительно места работы, качественные характеристики предложений

Основные причины интереса к съемному жилью:

отсутствие денежных средств на приобретение собственного жилья, отсутствие возможности (недостаточный доход) или готовности (неуверенность в стабильности дохода) взять ипотечный кредит

«СЕМЬИ ИЗ 2 ЧЕЛ. И 2 (РАБОТАЮЩИМИ ЧЛЕНАМИ ДОМОХОЗЯЙСТВА) ИСТОЧНИКАМИ ДОХОДА»



ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ПРЕДПОЧТЕНИЯ

Востребованный продукт:

комнаты эконом- и среднего классов, 1-комн.-2-комн. квартиры различных категорий

Состояние ремонта:

Предпочтение отдается вариантам среднего и высокого качества

Меблировка жилья:

обязательно/желательно

Наличие основной бытовой техники:

обязательно/желательно

Приоритет в типе/классности

жилья (при одинаковой стоимости аренды):
Предпочтение, как правило, отдается вариантам более высокого качества. Например, большая часть семейных пар при одинаковой стоимости аренды будет ориентирована на 1-комн. квартиру среднего класса, чем на 2-комн. квартиру в сегменте эконом-

Срок договора аренды жилья:

от 1 года (оптимальный диапазон - от 1 до 3 лет)

СОЦИАЛЬНО-ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ*

Количество членов домохозяйства:

2 чел.

Количество работающих членов домохозяйства:

2 чел.

Возраст (лет):

от 25 до 45

Семейное положение:

в браке/не в браке, нет детей

География проживания:

г. Москва, Московская область, приезжие из других городов и стран (в т.ч. и дальнего зарубежья)

Должность и квалификация:

представители квалифицированных рабочих специальностей, высококвалифицированные специалисты, чиновники и квалифицированные работники госучреждений, административно-вспомогательный персонал, рабочие средней квалификации, топ-менеджеры, владельцы и управляющие бизнеса

Сфера деятельности:

торговля/обслуживание, промышленность, строительство, консалтинг, финансы/страхование

Минимально необходимый уровень дохода для аренды жилья востребованных типа и классности**:

от 27 250 руб./мес. на 1 чел.

Минимально необходимый объем денежных средств домохозяйства для аренды жилья востребованных типа и классности:

комнаты - (от 10 000 руб./мес. в эконом-классе), 1-комн. квартира - (от 15 000 руб./мес. в эконом-классе), 2-комн. квартира - (от 17 500 руб./мес. в эконом-классе)

ПОВЕДЕНЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Цели аренды:

постоянное проживание на длительный (генеральная совокупность) и определенный (например, до сдачи собственного строящегося жилья) периоды

Отношение к съемному жилью:

нейтральное - большая часть времени, в т.ч. и свободного, проводится за пределами дома. Притязательность в вопросах ремонта и мебелировки невысокая

Вероятность смены съемного жилья:

высокая. По различным причинам: нахождение более бюджетного варианта, смена места работы/учебы и, как следствие, поиск жилья вблизи них, изменение семейного положения одного из сожителей. Периодически проводят поиск альтернативных вариантов жилья

Ключевые факторы при подборе жилья:

цена; расположение в рамках города и локации объекта недвижимости, и относительно места работы/учебы

Основные причины интереса к съемному жилью:

отсутствие денежных средств на приобретение собственного жилья, отсутствие возможности (недостаточный доход) или готовности (неуверенность в стабильности дохода) взять ипотечный кредит

«2 СОЖИТЕЛЯ»



ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ПРЕДПОЧТЕНИЯ

Востребованный продукт:

комнаты эконом- и среднего классов, 1-комн. квартиры различных категорий

Состояние ремонта:

готовы рассматривать любые варианты

Меблировка жилья:

обязательна

Наличие основной бытовой техники:

обязательно/желательно

Приоритет в типе/классности

жилья (при одинаковой стоимости аренды):

при выборе между 1-комн. квартирой эконом- класса и комнатой среднего класса предпочтение отдается предложению большей комнатности. В бизнес- и элитном сегментах варианты сдающихся в аренду комнат не представлены

Срок договора аренды жилья:

от 6 мес. (оптимальный диапазон - от 1 до 3 лет)

СОЦИАЛЬНО-ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ*

Количество членов домохозяйства:

2 чел.

Количество работающих членов домохозяйства:

2 чел.

Возраст (лет):

от 18 до 45

Семейное положение:

не в браке, нет детей

География проживания:

г. Москва, Московская область, приезжие из других городов и стран (в т.ч. и дальнего зарубежья)

Должность и квалификация:

студенты (проживание оплачивается родственниками), представители квалифицированных рабочих специальностей, высококвалифицированные специалисты, чиновники и квалифицированные работники госучреждений, административно-вспомогательный персонал, рабочие средней квалификации,

Сфера деятельности:

торговля/обслуживание, промышленность, строительство, консалтинг, финансы/страхование

Минимально необходимый уровень дохода для аренды жилья востребованных типа и классности**:

от 27 250 руб./мес. на 1 чел.

Минимально необходимый объем денежных средств домохозяйства для аренды жилья востребованных типа и классности:

комнаты - (от 10 000 руб./мес. в эконом-классе), 1-комн. квартира - (от 15 000 руб./мес. в эконом-классе)

* - важно отметить, что география проживания, должность и квалификация, сфера деятельности и размер минимально необходимого объема денежных средств домохозяйства для аренды жилья востребованных типов и классности различны для каждого из городов РФ

ПОВЕДЕНЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Цели аренды:

постоянное проживание на длительный (генеральная совокупность) и определенный (например, до сдачи собственного строящегося жилья) периоды

Отношение к съемному жилью:

заинтересованное - большая часть времени, в т.ч. и свободного, проводится дома. Притязательность в вопросах ремонта и мебелировки высокая

Вероятность смены съемного жилья:

средняя. Готовы рассмотреть другие варианты предложений (например, по местоположению), как правило, только при изменениях в жизни в рабочем плане (например, при смене работы или изменении з/п)

Ключевые факторы при подборе жилья:

цена; расположение в рамках города и локации объекта недвижимости, и относительно места работы, качественные характеристики предложений, социальная инфраструктура в округе

Основные причины интереса к съемному жилью:

отсутствие денежных средств на приобретение собственного жилья, отсутствие возможности (недостаточный доход) или готовности (неуверенность в стабильности дохода) взять ипотечный кредит

«СЕМЬИ ИЗ 3 ЧЕЛ. И 1 (РАБОТАЮЩИМ ЧЛЕНОМ ДОМОХОЗЯЙСТВА) ИСТОЧНИКОМ ДОХОДА»



ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ПРЕДПОЧТЕНИЯ

Востребованный продукт:

комнаты эконом- и среднего классов, 1-комн.-2-комн. квартиры различных категорий

Состояние ремонта:

готовы рассматривать любые варианты. Предпочтение отдается вариантам среднего и высокого качества

Меблировка жилья:

обязательно/желательно

Наличие основной бытовой техники:

обязательно/желательно

Приоритет в типе/классности жилья (при одинаковой стоимости аренды):

Неоднозначный и в большей степени зависит от возраста ребенка. Например, большая часть рассматриваемых домохозяйств с ребенком школьного возраста при одинаковой стоимости аренды будет ориентирована на 2-комн. квартиру в сегменте эконом, чем на 1-комн. квартиру среднего класса

Срок договора аренды жилья:

от 1 года (оптимальный диапазон - от 1 до 3 лет)

СОЦИАЛЬНО-ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ*

Количество членов домохозяйства:

3 чел.

Количество работающих членов домохозяйства:

1 чел.

Возраст (лет):

от 30 до 45

Семейное положение:

в браке/не в браке, есть 1 ребенок

География проживания:

г. Москва, Московская область, приезжие из других городов и стран (в т.ч. и дальнего зарубежья)

Должность и квалификация:

высококвалифицированные специалисты, топ-менеджеры, владельцы и управляющие бизнеса

Сфера деятельности:

торговля/обслуживание, промышленность, строительство, консалтинг, финансы/страхование

Минимально необходимый уровень дохода для аренды жилья востребованных типа и классности**:

от 65 000 руб./мес. на 1 чел.

Минимально необходимый объем денежных средств домохозяйства для аренды жилья востребованных типа и классности:

комнаты - (от 10 000 руб./мес. в эконом-классе), 1-комн. квартира - (от 15 000 руб./мес. в эконом-классе), 2-комн. квартира - (от 17 500 руб./мес. в эконом-классе)

* - важно отметить, что география проживания, должность и квалификация, сфера деятельности и размер минимально необходимого объема денежных средств домохозяйства для аренды жилья востребованных типов и классности отличны для каждого из городов РФ

** - 30% (комфортная величина денежных средств для выделения домохозяйством на съем жилья) от остатка разницы между средней заработной платой и прожиточным минимумом

ПОВЕДЕНЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Цели аренды:

постоянное проживание на длительный (генеральная совокупность) и определенный (например, до сдачи собственного строящегося жилья) периоды

Отношение к съемному жилью:

заинтересованное - большая часть времени, в т.ч. и свободного, проводится дома. Притязательность в вопросах ремонта и мебелировки высокая

Вероятность смены съемного жилья:

средняя. Готовы рассмотреть другие варианты предложений (например, по местоположению), как правило, только при изменениях в жизни в рабочем плане (например, при смене работы или изменении з/п)

Ключевые факторы при подборе жилья:

цена; расположение в рамках города и локации объекта недвижимости, и относительно места работы, качественные характеристики предложений, социальная инфраструктура в округе

Основные причины интереса к съемному жилью:

отсутствие денежных средств на приобретение собственного жилья, отсутствие возможности (недостаточный доход) или готовности (неуверенность в стабильности дохода) взять ипотечный кредит

«СЕМЬИ ИЗ 3 ЧЕЛ. И 2 (РАБОТАЮЩИМИ ЧЛЕНАМИ ДОМОХОЗЯЙСТВА) ИСТОЧНИКАМИ ДОХОДА»



ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ПРЕДПОЧТЕНИЯ

Востребованный продукт:

комнаты эконом- и среднего классов, 1-комн.-2-комн. квартиры различных категорий

Состояние ремонта:

готовы рассматривать любые варианты. Предпочтение отдается вариантам среднего и высокого качества

Меблировка жилья:

обязательно/желательно

Наличие основной бытовой техники:

обязательно/желательно

Приоритет в типе/классности

жилья (при одинаковой стоимости аренды):

Неоднозначный и в большей степени зависит от возраста ребенка. Например, большая часть рассматриваемых домохозяйств с ребенком школьного возраста при одинаковой стоимости аренды будет ориентирована на 2-комн. квартиру в сегменте эконом, чем на 1-комн. квартиру среднего класса

Срок договора аренды жилья:

от 1 года (оптимальный диапазон - от 1 до 3 лет)

СОЦИАЛЬНО-ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ*

Количество членов домохозяйства:

3 чел.

Количество работающих членов домохозяйства:

2 чел.

Возраст (лет):

от 30 до 45

Семейное положение:

в браке/не в браке, есть 1 ребенок

География проживания:

г. Москва, Московская область, приезжие из других городов и стран (в т.ч. и дальнего зарубежья)

Должность и квалификация:

представители квалифицированных рабочих специальностей, высококвалифицированные специалисты, чиновники и квалифицированные работники госучреждений, топ-менеджеры, владельцы и управляющие бизнеса

Сфера деятельности:

торговля/обслуживание, промышленность, строительство, консалтинг, финансы/страхование

Минимально необходимый уровень дохода для аренды жилья востребованных типа и классности**:

от 32 500 руб./мес. на 1 чел.

Минимально необходимый объем денежных средств домохозяйства для аренды жилья востребованных типа и классности:

комнаты - (от 10 000 руб./мес. в эконом-классе), 1-комн. квартира - (от 15 000 руб./мес. в эконом-классе), 2-комн. квартира - (от 17 500 руб./мес. в эконом-классе)

ПОВЕДЕНЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Цели аренды:

постоянное проживание на длительный (генеральная совокупность) и определенный периоды

Отношение к съемному жилью:

нейтральное - большая часть времени, в т.ч. и свободного, проводится за пределами дома. Притязательность в вопросах ремонта и мебелировки невысокая

Вероятность смены съемного жилья:

высокая. По различным причинам: нахождение более бюджетного варианта, смена места работы/учебы и, как следствие, поиск жилья вблизи них, изменение семейного положения одного из сожителей. Периодически проводят поиск альтернативных вариантов жилья

Ключевые факторы при подборе жилья:

цена; расположение в рамках города и локации объекта недвижимости, и относительно места работы/учебы

Основные причины интереса к съемному жилью:

отсутствие денежных средств на приобретение собственного жилья, отсутствие возможности (недостаточный доход) или готовности (неуверенность в стабильности дохода) взять ипотечный кредит

«3 СОЖИТЕЛЯ»



ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ПРЕДПОЧТЕНИЯ

Востребованный продукт:

комнаты эконом- и среднего классов, 1-комн.-2комн. квартиры различных категорий

Состояние ремонта:

готовы рассматривать любые варианты

Меблировка жилья:

обязательна

Наличие основной бытовой техники:

обязательно/желательно

Приоритет в типе/классности жилья (при одинаковой стоимости аренды):

при выборе между 1-комн. квартирой эконом- класса и комнатой среднего класса предпочтение отдается предложению большей комнатности. В бизнес- и элитном сегментах варианты сдающихся в аренду комнат не представлены

Срок договора аренды жилья:

от 6 мес. (оптимальный диапазон - от 1 до 3 лет)

СОЦИАЛЬНО-ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ*

Количество членов домохозяйства:

3 чел.

Количество работающих членов домохозяйства:

3 чел.

Возраст (лет):

от 18 до 45

Семейное положение:

не в браке, нет детей

География проживания:

г. Москва, Московская область, приезжие из других городов и стран (в т.ч. и дальнего зарубежья)

Должность и квалификация:

студенты (проживание оплачивается родственниками), представители квалифицированных рабочих специальностей, высококвалифицированные специалисты, чиновники и квалифицированные работники госучреждений, неквалифицированные работники, административно-вспомогательный персонал, рабочие средней квалификации

Сфера деятельности:

торговля/обслуживание, промышленность, строительство, консалтинг, финансы/страхование

Минимально необходимый уровень дохода для аренды жилья востребованных типа и классности**:

от 21 500 руб./мес. на 1 чел.

Минимально необходимый объем денежных средств домохозяйства для аренды жилья востребованных типа и классности:

комнаты - (от 10 000 руб./мес. в эконом-классе), 1-комн. квартира - (от 15 000 руб./мес. в эконом-классе), 2-комн. квартира - (от 17 500 руб./мес. в эконом-классе)

* - важно отметить, что география проживания, должность и квалификация, сфера деятельности и размер минимально необходимого объема денежных средств домохозяйства для аренды жилья востребованных типов и классности отличны для каждого из городов РФ

ПОВЕДЕНЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Цели аренды:

постоянное проживание на длительный (генеральная совокупность) и определенный (например, до сдачи собственного строящегося жилья) периоды

Отношение к съемному жилью:

заинтересованное - большая часть времени, в т.ч. и свободного, проводится дома. Притязательность в вопросах ремонта и мебелировки высокая

Вероятность смены съемного жилья:

средняя. Готовы рассмотреть другие варианты предложений (например, по местоположению), как правило, только при изменениях в жизни в рабочем плане (например, при смене работы или изменении з/п)

Ключевые факторы при подборе жилья:

цена; расположение в рамках города и локации объекта недвижимости, и относительно места работы, качественные характеристики предложений, социальная инфраструктура в округе

Основные причины интереса к съемному жилью:

отсутствие денежных средств на приобретение собственного жилья, отсутствие возможности (недостаточный доход) или готовности (неуверенность в стабильности дохода) взять ипотечный кредит

«СЕМЬИ ИЗ 4 ЧЕЛ. И 1 (РАБОТАЮЩИМ ЧЛЕНОМ ДОМОХОЗЯЙСТВА) ИСТОЧНИКОМ ДОХОДА»



ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ПРЕДПОЧТЕНИЯ

Востребованный продукт:

2-комн.-4-комн. квартиры различных категорий

Состояние ремонта:

готовы рассматривать любые варианты. Предпочтение отдается вариантам среднего и высокого качества

Меблировка жилья:

обязательно/желательно

Наличие основной бытовой техники:

обязательно/желательно

Приоритет в типе/классности жилья (при одинаковой стоимости аренды):

Предпочтение отдается вариантам большей комнатности (в ущерб качественным характеристикам)

Срок договора аренды жилья:

от 1 года (оптимальный диапазон - от 1 до 3 лет)

СОЦИАЛЬНО-ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ*

Количество членов домохозяйства:

4 чел.

Количество работающих членов домохозяйства:

1 чел.

Возраст (лет):

от 30 до 45

Семейное положение:

в браке/не в браке, есть 2 ребенка

География проживания:

г. Москва, Московская область, приезжие из других городов и стран (в т.ч. и дальнего зарубежья)

Должность и квалификация:

топ-менеджеры, владельцы и управляющие бизнеса

Сфера деятельности:

торговля/обслуживание, промышленность, строительство, консалтинг, финансы/страхование

Минимально необходимый уровень дохода для аренды жилья востребованных типа и классности**:

от 75 500 руб./мес. на 1 чел.

Минимально необходимый объем денежных средств домохозяйства для аренды жилья востребованных типа и классности:

2-комн. квартира - (от 17 500 руб./мес. в эконом-классе),
3-комн. квартира - (от 25 000 руб./мес. в эконом-классе),
4-комн. квартира - (от 35 000 руб./мес. в среднем классе)

* - важно отметить, что география проживания, должность и квалификация, сфера деятельности и размер минимально необходимого объема денежных средств домохозяйства для аренды жилья востребованных типов и классности отличны для каждого из городов РФ

ПОВЕДЕНЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Цели аренды:

постоянное проживание на длительный (генеральная совокупность) и определенный (например, до сдачи собственного строящегося жилья) периоды

Отношение к съемному жилью:

заинтересованное - большая часть времени, в т.ч. и свободного, проводится дома. Притязательность в вопросах ремонта и мебелировки высокая

Вероятность смены съемного жилья:

средняя. Готовы рассмотреть другие варианты предложений (например, по местоположению), как правило, только при изменениях в жизни в рабочем плане (например, при смене работы или изменении з/п)

Ключевые факторы при подборе жилья:

цена; расположение в рамках города и локации объекта недвижимости, и относительно места работы, качественные характеристики предложений, социальная инфраструктура в округе

Основные причины интереса к съемному жилью:

отсутствие денежных средств на приобретение собственного жилья, отсутствие возможности (недостаточный доход) или готовности (неуверенность в стабильности дохода) взять ипотечный кредит

«СЕМЬИ ИЗ 4 ЧЕЛ. И 2 (РАБОТАЮЩИМИ ЧЛЕНАМИ ДОМОХОЗЯЙСТВА) ИСТОЧНИКАМИ ДОХОДА»



ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ПРЕДПОЧТЕНИЯ

Востребованный продукт:

2-комн.-4-комн. квартиры различных категорий

Состояние ремонта:

готовы рассматривать любые варианты. Предпочтение отдается вариантам среднего и высокого качества

Меблировка жилья:

обязательно/желательно

Наличие основной бытовой техники:

обязательно/желательно

Приоритет в типе/классности жилья (при одинаковой стоимости аренды):

Предпочтение отдается вариантам большей комнатности (в ущерб качественным характеристикам)

Срок договора аренды жилья:

от 1 года (оптимальный диапазон - от 1 до 3 лет)

СОЦИАЛЬНО-ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ*

Количество членов домохозяйства:

4 чел.

Количество работающих членов домохозяйства:

2 чел.

Возраст (лет):

от 30 до 45

Семейное положение:

в браке/не в браке, есть 2 ребенка

География проживания:

г. Москва, Московская область, приезжие из других городов и стран (в т.ч. и дальнего зарубежья)

Должность и квалификация:

высококвалифицированные специалисты, топ-менеджеры, владельцы и управляющие бизнеса

Сфера деятельности:

торговля/обслуживание, промышленность, строительство, консалтинг, финансы/страхование

Минимально необходимый уровень дохода для аренды жилья востребованных типа и классности**:

от 37 750 руб./мес. на 1 чел

Минимально необходимый объем денежных средств домохозяйства для аренды жилья востребованных типа и классности:

2-комн. квартира - (от 17 500 руб./мес. в эконом-классе),

3-комн. квартира - (от 25 000 руб./мес. в эконом-классе),

4-комн. квартира - (от 35 000 руб./мес. в среднем классе)

* - важно отметить, что география проживания, должность и квалификация, сфера деятельности и размер минимально необходимого объема денежных средств домохозяйства для аренды жилья востребованных типов и классности отличны для каждого из городов РФ

** - 30% (комфортная величина денежных средств для выделения домохозяйством на съем жилья) от остатка разницы между средней заработной платой и прожиточным минимумом

ПОВЕДЕНЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Цели аренды:

постоянное проживание на длительный (генеральная совокупность) и определенный периоды

Отношение к съемному жилью:

нейтральное - большая часть времени, в т.ч. и свободного, проводится за пределами дома. Притязательность в вопросах ремонта и мебелировки невысокая

Вероятность смены съемного жилья:

высокая. По различным причинам: нахождение более бюджетного варианта, смена места работы/учебы и, как следствие, поиск жилья вблизи них, изменение семейного положения одного из сожителей. Периодически проводят поиск альтернативных вариантов жилья

Ключевые факторы при подборе жилья:

цена; расположение в рамках города и локации объекта недвижимости, и относительно места работы/учебы

Основные причины интереса к съемному жилью:

отсутствие денежных средств на приобретение собственного жилья, отсутствие возможности (недостаточный доход) или готовности (неуверенность в стабильности дохода) взять ипотечный кредит

«4 СОЖИТЕЛЯ»



ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ПРЕДПОЧТЕНИЯ

Востребованный продукт:

комнаты эконом- и среднего классов, 1-комн.-2комн. квартиры различных категорий

Состояние ремонта:

готовы рассматривать любые варианты

Меблировка жилья:

обязательна

Наличие основной бытовой техники:

обязательно/желательно

Приоритет в типе/классности жилья (при одинаковой стоимости аренды):

при выборе между 1-комн. квартирой эконом- класса и комнатой среднего класса предпочтение отдается предложению большей комнатности. В бизнес- и элитном сегментах варианты сдающихся в аренду комнат не представлены

Срок договора аренды жилья:

от 6 мес. (оптимальный диапазон - от 1 до 3 лет)

СОЦИАЛЬНО-ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ*

Количество членов домохозяйства:

4 чел.

Количество работающих членов домохозяйства:

4 чел.

Возраст (лет):

от 18 до 45

Семейное положение:

не в браке, нет детей

География проживания:

г. Москва, Московская область, приезжие из других городов и стран (в т.ч. и дальнего зарубежья)

Должность и квалификация:

студенты (проживание оплачивается родственниками), представители квалифицированных рабочих специальностей, высококвалифицированные специалисты, чиновники и квалифицированные работники госучреждений, неквалифицированные работники, административно-вспомогательный персонал, рабочие средней квалификации

Сфера деятельности:

торговля/обслуживание, промышленность, строительство, консалтинг, финансы/страхование

Минимально необходимый уровень дохода для аренды жилья востребованных типа и классности**:

от 19 000 руб./мес. на 1 чел

Минимально необходимый объем денежных средств домохозяйства для аренды жилья востребованных типа и классности:

комнаты - (от 10 000 руб./мес. в эконом-классе), 1-комн. квартира - (от 15 000 руб./мес. в эконом-классе), 2-комн. квартира - (от 17 500 руб./мес. в эконом-классе)

* - важно отметить, что география проживания, должность и квалификация, сфера деятельности и размер минимально необходимого объема денежных средств домохозяйства для аренды жилья востребованных типов и классности отличны для каждого из городов РФ

Комнатность подбираемого предложения на рынке арендного жилья зависит от численности и типа («семейное» и «несемейное») домохозяйства и располагаемого для его аренды бюджета. Прочие факторы в данном отношении являются второстепенными.

«Одиночки». В Московской области снимать съемное жилье единолично может себе позволить узкая аудитория, ограниченная высококвалифицированными специалистами, топ-менеджерами, владельцами и управляющими бизнеса. Основной интерес для «одиночек» представляют комнаты (при ограниченном бюджете) и 1-комн. квартиры. Предпочтение отдается вариантам с полной меблировкой и наличием необходимой для комфортного проживания бытовой техникой. При одинаковых ценовых характеристиках и наличия предложений комнаты и 1-комн. квартиры в разных категориях «одиночки» остановят свой выбор на 1-комн. квартирах невысокой классности, которые в плане проживания являются в разы более комфортными (имеют отдельную кухню, санузел, вход, большую площадь и т.д.). Интерес к 2-комн. квартирах со стороны этой категории арендаторов можно оценить практически как околонулевой. Те из «одиночек», которые не в состоянии оплатить даже комнаты вынужденно переориентируются на варианты с подселением. При этом количество сожителей и, как следствие, подбираемые ими варианты жилья сильно дифференцированы (наиболее распространены варианты сожительства от 2 до 4 чел.). Если говорить о площади рассматриваемых вариантов, то ее значение для комнат, как правило, находится в диапазоне от 10 до 20 кв. м, для студий - от 20 до 30 кв. м, 1-комн. квартир - от 35 до 45 кв. м в эконом- и среднем классах и от 40 до 55 кв. м в бизнес-классе (в элитной категории предложение 1-комн. квартир единично, а разброс их параметров значителен).

Потребительские предпочтения «одиночек» в отношении типов и классности предложений на рынке арендного жилья

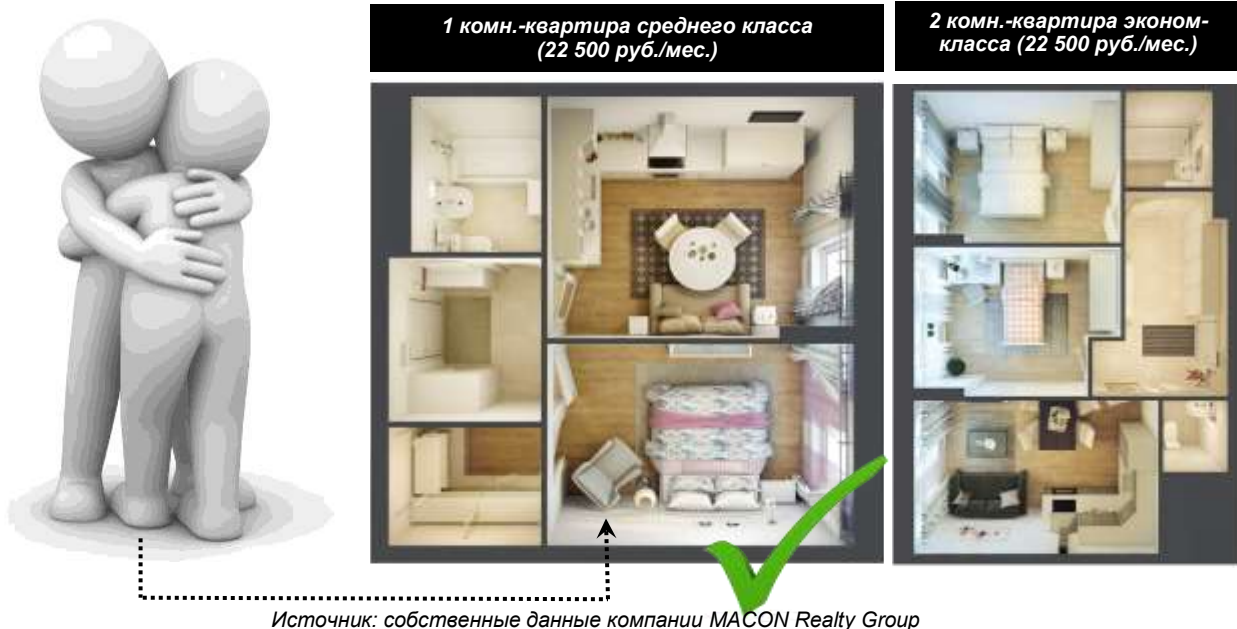


Источник: собственные данные компании MACON Realty Group

«Семейные пары без детей». Интерес для этой категории арендаторов представляет большее количество типов жилья - это, как, и для «одиночек», комнаты и 1-комн. квартиры, так и, для самых платежеспособных пар, 2-комн. квартиры. Их притязательность, особенно для пар, где 1 член семьи не работает (много времени проводит в пределах квартиры), в вопросах ремонта, меблировки, функциональности и площадей помещений жилья высока. Самыми интересными являются варианты с полной/частичной меблировкой и всей необходимой для комфортного проживания бытовой техникой. Однако многие семейные пары (особенно, скрепленные семейными узами) готовы рассмотреть варианты и без мебели. Что касается оптимальных площадей, то они в целом совпадают для всех категорий арендаторов и отличаются только с ростом классности предложений (чем более пла-

тежеспособен арендатор, тем он более ориентирован на качественное - бизнес- и элитного классов - и просторное жилье). Если говорить о 2-комн. квартирах, то площадь большей части из них в массовых сегментах варьируется от 50 до 65 кв. м., в бизнес-классе - от 60 до 80 кв. м. В элитной категории есть варианты 2-комн. квартир, приближенные по площади к 3-комн. квартирам в эконом- и среднем классах (к 100 кв. м). Отметим, что предпочтение семьи, как правило, отдают вариантам более высокого качества. Например, большая часть пар при одинаковой стоимости аренды будет ориентирована на 1-комн. квартиру среднего класса, чем на 2-комн. квартиру в сегменте эконом-. Те семьи (в т.ч. и с детьми), которые не располагают необходимыми денежными средствами для аренды жилья не рассматривают варианты с подселением. Они чаще всего или живут с родственниками, или увеличивают, в ущерб прочим статьям (развлечения, приобретение одежды/обуви и т.д.), долю затрат на аренду квартиры в структуре своих расходов (со средних 30% до 40-50%). Для арендодателей семьи без детей являются самой стабильной и востребованной категорией арендаторов (они, как правило, поддерживают чистоту в квартире, ведут спокойный образ жизни и т.д.).

Потребительские предпочтения «семей без детей» в отношении типов и классности предложений на рынке арендного жилья



Источник: собственные данные компании MACON Realty Group

«Семейные пары с 1 ребенком». Как и семьи без детей, останавливают свой выбор на комнатах, 1-комн. и 2-комн. квартирах. Основной отличительной их особенностью является ориентированность на предложения большей комнатности в ущерб их качественным характеристикам. Имеется ввиду, что для комфортного проживания семьи из 3 чел. 2-комн. квартира эконом-класса по сравнению с 1-комн. квартирой среднего класса по той же стоимости аренды будет в приоритете. Отметим, что выбор жилья для данной категории арендаторов (и с 2 детьми в т.ч.) искусственно ограничивается рядом арендодателей, что наряду с их невысокой платежеспособностью еще более сужает круг возможных вариантов арендного жилья. Многие арендодатели отмечают, что в качестве своих квартирантов не готовы рассматривать лиц с детьми и/или домашними животными, т.к., по их мнению, и те, и другие не способны обеспечить должные тишину и порядок в квартире.

«Семейные пары с 2 детьми». Они в основном ориентированы на 2-комн. и 3-комн. квартиры. Немногочисленная платежеспособная аудитория с 2 детьми также рассматривает 4-комн. квартиры в качественных сегментах. Важно то, что семьи с детьми очень внимательно подходят к выбору арендуемого жилья, в первую очередь, с их низкой мобильностью. При этом рассматриваются различные варианты - как с мебелью и бытовой техникой, так и с их частичным наличием/отсутствием.

Потребительские предпочтения «семей с 1 ребенком» в отношении типов и классности предложений на рынке арендного жилья



1 комн.-квартира среднего класса (22 500 руб./мес.)



2 комн.-квартира эконом-класса (22 500 руб./мес.)



Источник: собственные данные компании MACON Realty Group

Потребительские предпочтения «семей с 2 детьми» в отношении типов и классности предложений на рынке арендного жилья



2 комн.-квартира среднего класса (25 000 руб./мес.)



3 комн.-квартира эконом-класса (25 000 руб./мес.)



Источник: собственные данные компании MACON Realty Group

«Сожители», проживание вскладчину. Является массовой категорией арендаторов и различной по числу человек в домохозяйстве (чаще всего в количестве от 2 до 4 чел.) и по типам подбираемого жилья. В состав данной группы входят «одиночки», не способные оплатить самостоятельный съем жилья. Их можно разграничить 2 основные подгруппы. Первой являются студенты, проживающие многим из которых оплачивают родственные лица. Учащиеся ВУЗов проживают как в коммуналках, так и в сдающихся в аренду комнатах жилого фонда. Второй категорией являются работающие лица, которые чаще всего для аренды жилья объединяются с коллегами и/или друзьями, реже - с незнакомыми лицами (например, в арендованные варианты с подселением). Невысокая платежеспособность сожителей обуславливает их невысокую притязательность и готовность жить в вариантах низкой классности, малой площади и т.д. При выборе жилья приоритет отдается вариантам, расположенным вблизи места работы/учебы. Данный фактор, наряду с ценовым, является первостепенным при подборе сдающихся в аренду комнат/квартир.

Структура основных групп арендаторов жилья по востребованным продуктам

Характер проживания членов домохозяйства по связям и форме организации быта	Количество членов домохозяйства	Количество работающих членов домохозяйства	комнаты	1-комн. квартиры	2-комн. квартиры	3-комн. квартиры	4-комн. квартиры
Одиночка	1	1	✓	✓			
Семья	2	1	✓	✓	✓		
		2	✓	✓	✓		
Вскладчину	2	2	✓				
Семья	3	1	✓	✓	✓		
		2	✓	✓	✓		
Вскладчину	3	3	✓	✓	✓		
Семья	4	1				✓	✓
		2				✓	✓
Вскладчину	4	4				✓	✓

Источник: собственные данные компании MACON Realty Group

MACON Realty Group

ФАКТИЧЕСКИЙ АДРЕС:

350000, Г. КРАСНОДАР,
УЛ. КРАСНАЯ, Д. 65, ОФ. 30

ТЕЛЕФОН/ФАКС: (861) 210-20-05

E-MAIL: MAIL@MACON-REALTY.RU

WEB: WWW.MACON-REALTY.RU

