

УДК 316.4 + 365.4

СОЦИОЛОГИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ПЕНЗЕ

Курмышева С. А.

студент,

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,
Пенза, Россия*

Королева О.В.

к.т.н., доцент кафедры «Градостроительство»,

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,
Пенза, Россия*

Аннотация

В статье рассматриваются вопросы проектирования жилой архитектуры в соответствии с предпочтениями покупателей, а также соответствия возможностей городского сообщества с предложениями на рынке жилой недвижимости города Пензы. Исследование позволило выявить первоначальные статистические данные. Респонденты опроса достаточно тщательно относятся к выбору жилого пространства, им важно получить комфортные условия проживания. Предпочтение отдается жилью с повышенным функциональным наполнением в районах, оснащенных транспортной и социальной инфраструктурой. Горожане удовлетворены разнообразием и качеством строительства новых жилых комплексов в городе Пензе. Однако, благодаря опросу было установлено, что большая часть опрошенных не может позволить себе то жилье, которое бы удовлетворяло запросу, поэтому одним из решений является оформление ипотеки.

Ключевые слова: городская архитектура, девелопмент, жилой комплекс, социальные исследования в архитектуре и градостроительстве, общественные пространства жилых комплексов.

***SOCIOLOGICAL ANALYSIS OF THE MARKET
RESIDENTIAL REAL ESTATE IN PENZA***

Kurmysheva S.A.

student,

Penza State University of Architecture and Construction,

Penza, Russia

Koroleva O.V.

Candidate of Technical Sciences,

Associate Professor of the Department of Urban Planning,

Penza State University of Architecture and Construction,

Penza, Russia

Annotation

The article discusses the issues of designing residential architecture in accordance with the preferences of buyers, as well as matching the capabilities of the urban community with the offers on the residential real estate market of the city of Penza. The study revealed the initial statistical data. Survey respondents are quite careful about the choice of living space, it is important for them to get comfortable living conditions. Preference is given to housing with increased functional content in areas equipped with transport and social infrastructure. Citizens are satisfied with the variety and quality of construction of new residential complexes in the city of Penza. However, thanks to the survey, it was found that most of the respondents cannot afford the housing that would satisfy the request, so one of the solutions is to get a mortgage.

Keywords: urban architecture, development, residential complex, social studies in architecture and urban planning, public spaces of residential complexes.

На сегодняшний день понятие комфортного жилья сильно изменилось по сравнению с прошлым веком. За последние десятилетия в Российской Федерации были проведены масштабные социально-экономические преобразования: переход к рыночной экономике, стимулирование частной собственности и предпринимательской инициативы, приватизация жилищного фонда.

Сейчас перед государством стоят новые задачи, которые основываются на закреплении успехов прошлых лет, а также обеспечении населения комфортными условиями для жизни [8].

Но не только экономическая ситуация в стране влияет на развитие жилья в России. Большая часть покупателей — молодые люди нового поколения — миллениалы и зумеры. По мнению современной молодежи, пространство многоэтажного дома должно быть организовано по принципу «город в городе». «Так, чтобы можно было спуститься в тапочках в лобби выпить кофе. Большое пространство первого этажа с обустроенным лобби, наличием кафе, служб быта и другой инфраструктуры привлекательно для 75% покупателей», — отметил эксперт «Инком-Недвижимости» [4].

К тому же молодежь нередко работает удаленно и заинтересована в создании комфортных условий жизни дома, так как проводят там много времени. Особенно актуальным этот вопрос стал во время пандемии, когда все свое время люди проводили дома. Спрос на комфортное продуманное жилье, когда «всё рядом», стал актуальным как никогда.

В 2021 году становится очевидным, что жилой недвижимости стремится к многофункциональности. Проектирование жилой застройки нацелено на создание комфортных условий для людей различных возрастных категорий и социального статуса, с учетом всех необходимых элементов инфраструктуры. Девелоперские компании сегодня проектируют объекты с благоустроенными дворами «без машин», с детскими игровыми комплексами, воркаут-зонами, велодорожками, коммерческими помещениями под рестораны, салоны красоты и продовольственные магазины. Соревнуясь за внимание резидентов, девелоперы

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

выходят за рамки стандартного перечня комфортных условий и включают в проект жилого пространства эксклюзивные предложения, например, веревочный парк, бесплатный Wi-Fi во дворе, фитнес-центр, коворкинг, скейтпарк, роллердром и другое.

В городе Пензе, как и во многих других провинциальных городах России ситуация на рынке недвижимости неоднозначна. Новостройки являются привлекательными, но зачастую покупательская способность потребителя не соответствует ценовой политике девелопера. Бывает другая ситуация, когда при покупке нового жилья, люди сталкиваются с проблемой нехватки необходимой инфраструктуры – детских садов, школ, магазинов, доступности общественного транспорта. Данное исследование направлено на выявление соответствия предпочтений и возможностей городского сообщества предложениям на рынке жилой недвижимости города Пензы. Были поставлены и решались следующие задачи:

1. провести обзор рынка жилой недвижимости г. Пензы с выявлением характерных особенностей жилых комплексов;
2. провести социологическое исследование с целью выявления возможностей и предпочтений жителей г. Пензы в сфере жилой недвижимости;
3. выявить соответствие предпочтений и возможностей городского населения предложениям на рынке жилой недвижимости (новое строительство) города Пензы.

Данное исследование позволяет выявить, насколько запросы и возможности жителей города Пензы соответствуют реальным предложениям застройщиков жилой недвижимости в городе Пензе.

В качестве объекта исследования выступает жилая недвижимость г. Пенза, а предмета - потребности и покупательская способность жителей города.

Для того, чтобы выделиться среди конкурентов, стать более привлекательной для клиента, каждая компания проектирует жилую архитектуру отличающуюся характерными особенностями. «Это может быть какая-то уникаль-

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМН ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

ная архитектура ЖК, необычное ландшафтное озеленение двора с интересными малыми архитектурными формами, нестандартные детские игровые и спортивные площадки или просто зоны отдыха и т. п. Уникальность проекта может обыгрываться и в его окружении: парк, набережная, причал, пляж и т. д.», — рассказала глава «Бест-Новострой» [4].

Проводимый обзор рынка жилой недвижимости позволит выявить характерные особенности жилых комплексов. На данный момент в Пензе существует шесть наиболее крупных компаний-застройщиков:

- 1) СГ «Рисан»;
- 2) АО «Пензгорстройзаказчик»;
- 3) ООО ПКФ «Термодом»;
- 4) ООО «Специализированный застройщик «ГСЗ»;
- 5) ООО «Ревьера»;
- 6) ГК «Территория жизни».

Каждая из них занимает свою социально-ценовую нишу на рынке недвижимости Пензы.

Строительная группа «Рисан» является крупной девелоперской компанией, реализующей проекты в Пензе с 2002 года. На осень 2021 года компания предлагает к продаже квартиры в 6 строящихся жилых комплексов: «Зеландия», «Квартет», «Новые сады», «Kontinent», «Upgrade», «Norwood». За время работы компания ввела в эксплуатацию 2 жилых комплекса и продолжает строительство еще 9 жилых объектов.

Жилые комплексы «Рисана» расположены практически во всех районах города (рис.1). Строительная группа предлагает большой спектр квартир на выбор, учитывая местоположение, ценовой диапазон, площадь и планировку (рис.2,3).

Территориально все объекты располагаются в районах с развитой транспортной и социальной инфраструктурой. В новых проектах строительной группы архитекторы проектируют в зданиях вентилируемые фасады с отделкой.

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

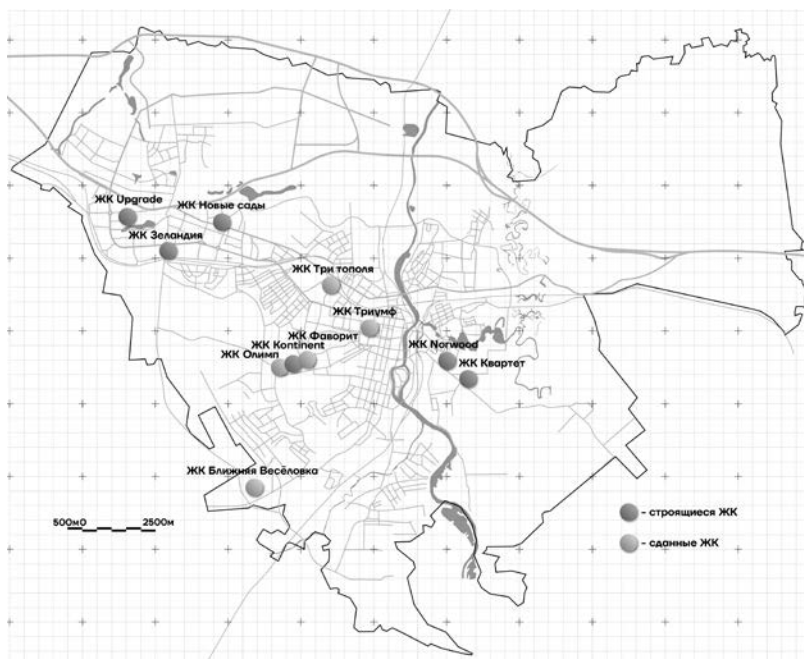


Рис.1 - Жилые комплексы СГ «Рисан» на карте г. Пензы.

Авторская разработка



Рис.2 - ЖК «Зеландия»



Рис.3 - ЖК «Kontinent»

Источник: <http://sp-architect.ru/zelandiya> Источник: <http://sp-architect.ru/kontinent>
фиброцементными плитами. Такая система стойка к воздействию природных явлений, позволяет фасадам оставаться неизменными долгие годы. Для размещения внешних блоков кондиционеров предусмотрены декоративные корзины.

Компания «Рисан» возводит жилые объекты авторской архитектуры. Проектировщиками выступают такие архитектурные бюро как «SP Architect», «Devision».

Квартиры в жилых комплексах повышенной комфортности запроектированы с увеличенными оконными проемами для большего освещения простран-

ства в течение дня, высокими потолками (2,7-3,2 м), современными эргономичными планировками, подходящими для разных групп населения. Несущие стены располагаются с учетом возможности объединения гостиной и кухни в единое пространство по желанию владельца.

Каждый подъезд оборудован колясочной, комнатой для мытья животных, комнатой для хранения велосипедов. На первых этажах всех комплексов предусмотрена коммерческая площадь для размещения продовольственных магазинов, кафе, салонов красоты и т.д.

Внутренний двор «Рисан» проектирует закрытым, без машин. Парковочные места предусмотрены в подземном паркинге. Дворовое пространство жилых объектов зонировано по следующим функциям:

- игровая зона для детей дошкольного и школьного возраста;
- спортивная зона (воркаут; тренажеры; настольный теннис, беговая дорожка);
- зона для отдыха взрослых;
- зона барбекю;
- навесы с качелями, гамаками;
- столы с навесами.

В комплексах комфорт и бизнес класса двор оборудован местами для работы с Wi-Fi и розетками [6].

СГ «Рисан» считается на рынке надежным застройщиком. По данным базы объявлений об аренде и продаже недвижимости — ЦИАН, на ноябрь 2021 года ценовой диапазон квартир варьируется от 65 т. р. до 110 т. р. за 1 м² [3].

АО «Пензгорстройзаказчик» — крупная компания, которая занимается строительством в Пензе уже 55 лет. Долгое время застройщик являлся крупнейшим в городе. Им были застроены районы улиц Пушкина и Суворова, Южной Поляны и Арбеково, Западной и Северной Полян. На данный момент компания ведет строительство трех новостроек: «Арбеково Парк», «Клубный дом на Максима Горького», «Московская, 36» (рис.4-6).

Сегодня застройщик предлагает в эконо-классе кирпичную застройку домов, детские и спортивные площадки во дворе, в комплексе представлены квартиры площадью 35-70 м². Первый уровень отдан офисам и коммерческой недвижимости. Дома комфорт и бизнес класса строятся монолитно-кирпичные, компания предлагает в комплексах детские и спортивные зоны, подземный паркинг, вестибюльную зону с лобби [7].

Несмотря на то, что компания существует уже много лет, многие жильцы сданных домов жалуются на качество застройки, компания не всегда выполняет свои обязательства по отношению к заказчикам.

По данным сайта ЦИАН на декабрь 2021 года диапазон цены за 1 м² составляет от 62 т. р. до 96 т. р. [3].

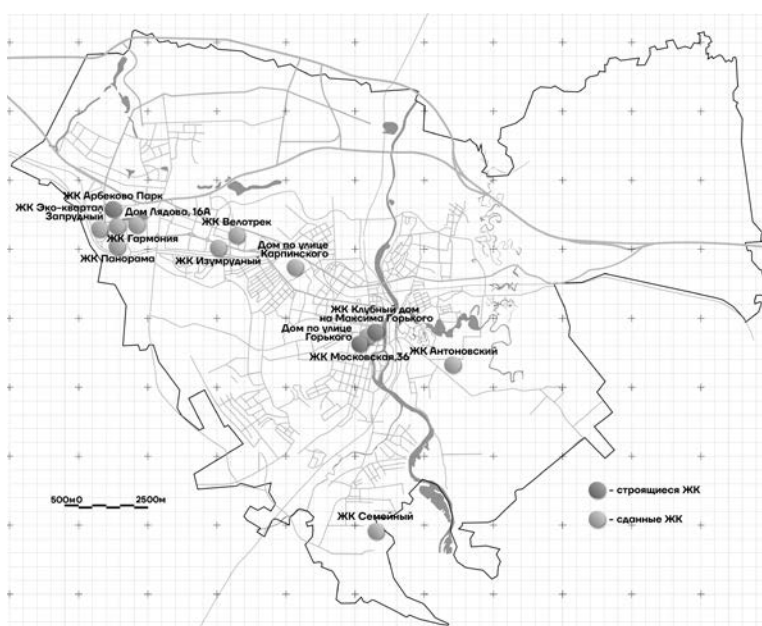


Рис.4 - Жилые комплексы АО «Пензгорстройзаказчик», сданные после 2010 г., на карте г. Пензы. Авторская разработка



ООО ПКФ «Термодом» — застройщик, который работает с 1998 года. Самым крупным проектом является комплексная застройка города Спутник. Сегодня в работе у компании 4 жилых комплекса в Пензе и 4 — в Спутнике (рис.7-9). Также компания ведет активное строительство в городе Саранске.

Комплексы спроектированы с учетом современных тенденций в строительстве. В зависимости от класса жилого комплекса в них предлагается различное функциональное наполнение. К примеру, ЖК «Парк Рояль» оснащен подземным паркингом, эксплуатируемой крышей, фитнес-залом и центром

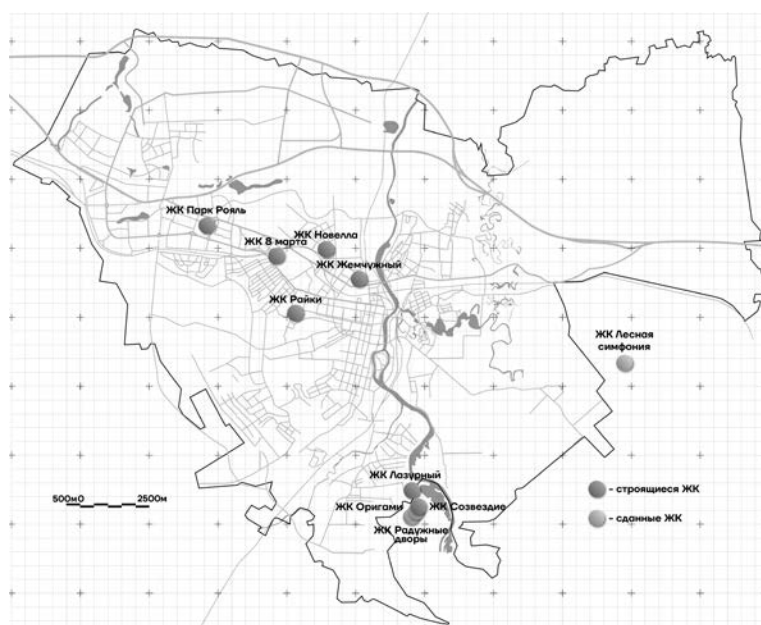


Рис.7 - Жилые комплексы ООО ПКФ «Термодом» на карте г. Пензы.

Авторская разработка



Рис.8 - ЖК «8 марта»



Рис.9 - ЖК «Парк Рояль»

Источник: <https://termodom-pnz.ru/>

Источник: <https://termodom-pnz.ru/>

добрососедства, дизайнерскими холлами, в которых предусмотрены колясочные, для владельцев собак — «лапомойки», общий санузел, благоустроенным дворовым пространством. В комплексе предусмотрено большое количество планировочных решений для различных жизненных сценариев [9].

Ценовой диапазон квартир за 1 м² (по данным ЦИАН на декабрь 2021 года): 46-78 т. р. [3].

ООО «Специализированный застройщик «ГСЗ» — компания «Га-

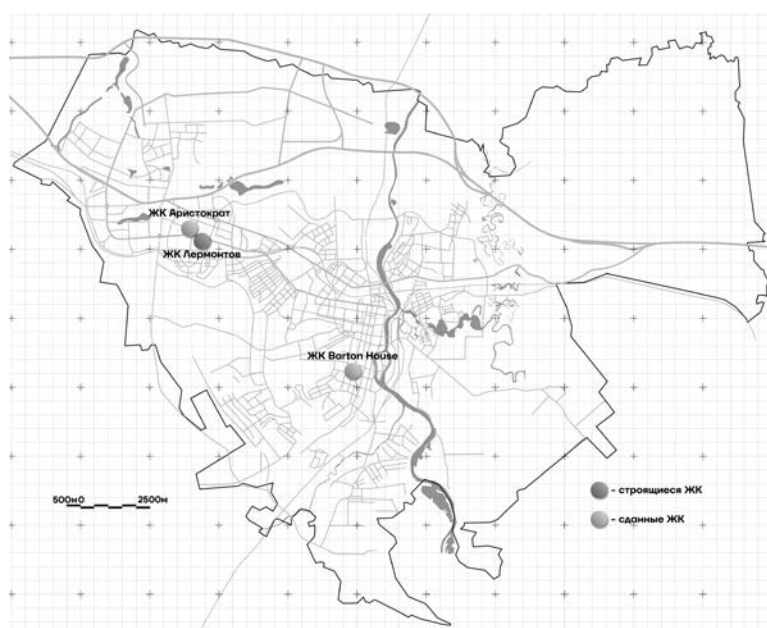


Рис.10 - Жилые комплексы ООО «Специализированный застройщик «ГСЗ» на карте г. Пензы. Авторская разработка

рант- Строй- Заказ» более 10 лет на рынке недвижимости Пензы. За время существования были сданы два многоэтажных жилых дома: «Аристократ», «Barton House», а на сегодняшний день возводятся еще два: «Лермонтов», «Новый дом в г. Заречный». Все дома бизнес или комфорт-класса (рис.10).

Квартиры проектируются с увеличенными оконными проемами для лучшей инсоляции, высокими потолками (2,75-3,8 м), гардеробными. На верхних этажах предусмотрены пентхаусы с террасами.

Экстерьер зданий выполняется в классическом или сдержанном стиле, отвечает тенденциям современного строительства, в отделке использован кера-

могранит. Жилые комплексы оборудованы подземными и наземными паркингами, дизайнерская отделка входных групп и холлов с колясочными. Первый этаж отдан под коммерческие помещения. Территории комплексов полностью огорожены и имеют следующие зоны: детские игровые, для занятий спортом и командных игр [2].

Ценовой диапазон квартир за 1 м² (по данным ЦИАН на декабрь 2021 года): 63-87 т. р. [3].

ООО «Ревьера» осуществляет строительную деятельность с 2002 года. Преимуществом компании является низкая стоимость застройки. За время существования застройщиком было возведено пять жилых комплексов, на данный момент строится еще один — ЖК «Акварель» (рис.11). Дом комфорт-класса с подземной парковкой. Предлагается более 15 планировочных решений, двухуровневые квартиры, от 25 до 220 м². Территория двора запроектирована закрытой, без машин с площадками для игр детей, спорта и отдыха, площадкой для выгула собак. Комплекс располагается в районе с развитой инфраструктурой рядом с парком [5].

По данным сайта ЦИАН на декабрь 2021 года диапазон цены за 1 м² составляет от 57 т. р. до 70 т. р. [3].

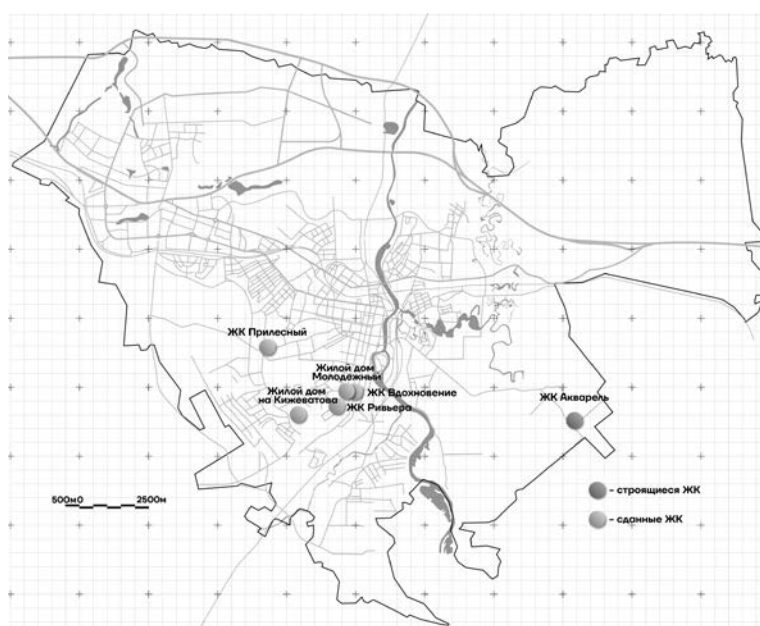


Рис.11 - Жилые комплексы ООО «Ривьера» на карте г. Пензы.

ГК «Территория жизни» — строительная компания, основанная в 2005 году. На сегодняшний день компания реализует два проекта: ЖК «Арбековская Застава», «Лугометрия», а за плечами 4 сданных жилых комплекса (рис.12). В своих домах реализует концепцию комплексного освоения территории. В концепцию входит: благоустроенные дворы без машин, собственные пешеходные бульвары, игровые и спортивные площадки, места для отдыха взрослого поколения, много зелени, развитая инфраструктура, супермаркеты, аптеки, школы, собственный наземный паркинг.

По данным сайта ЦИАН на декабрь 2021 года диапазон цены за 1 м² составляет от 54 т. р. до 86 т. р. [3].

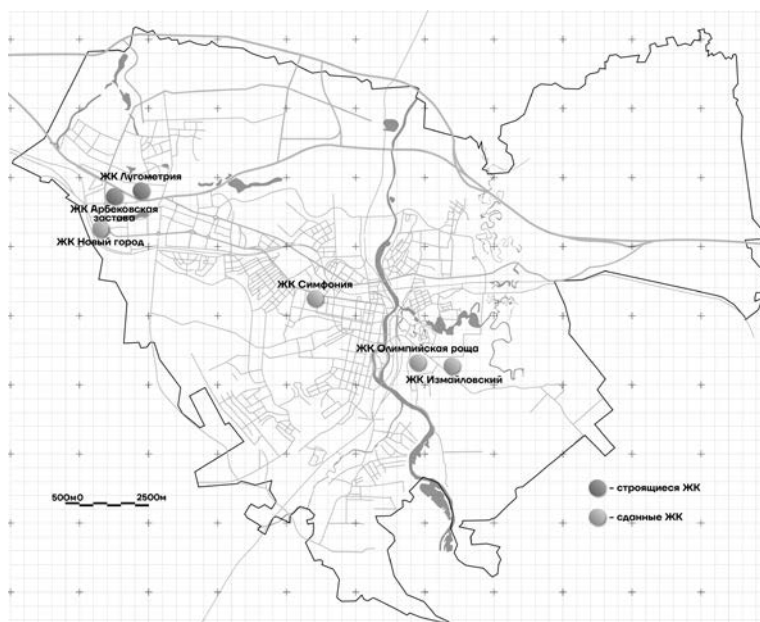


Рис.12 - Жилые комплексы ГК «Территория жизни» на карте г. Пензы.

Авторская разработка

Одним из главных мотивов обращения к социологическому исследованию является необходимость получения информации, отражающей потребности и возможности людей в вопросе приобретения жилья. По результатам социологического исследования возможно определение тех критериев, на которые в первую очередь обращают внимание потенциальные покупатели жилой не-

движимости. Эти данные в последующем можно будет использовать при выявлении соответствия спроса и предложения в городе Пензе.

В качестве объекта социологического исследования выступает жилая недвижимость в городе Пензе (первичное, вторичное жилье в многоквартирных домах, частная застройка); а в качестве предмета — соответствие предпочтений и возможностей населения при покупке жилья актуальным предложениям на рынке недвижимости.

В пилотном опросе приняли участие 45 жителей города Пензы. В результате эксперимента были получены статистические данные методом сбора информации — анкетирование.

Анкета представляла собой текстовую форму смешанного типа из 27 вопросов. Среди вопросов были закрытые (с заранее предусмотренными вариантами ответов) и полузакрытые (возможно выбрать как готовый вариант ответа, так и внести свой в строке «другое»). По конструктивным особенностям среди вопросов были дихотомические (требующие жесткого согласия или несогласия — «да», «нет», «затрудняюсь ответить»), альтернативные (предполагающие выбор только одного ответа из двух и более вариантов), поливариантные (допускающие выбор нескольких вариантов ответа).

Вопросы дополняли и уточняли друг друга. Такой подход давал возможность получить более точную и ёмкую информацию, охватывающую комплекс социальных, архитектурно-градостроительных вопросов:

- насколько широкий спектр предложений существует на рынке жилой недвижимости в г. Пензе;
- особенности предложений на рынке жилой недвижимости в г. Пензе;
- соответствие возможностей жителей города их предпочтениям в выборе жилья;

- соответствие функциональных особенностей жилья современным тенденциям (ближайшая инфраструктура, планировка жилья, архитектура дома, функциональное наполнение, благоустройство жилого двора).

Все вопросы анкеты были разделены на 3 отдельных блока.

Первый блок содержал вопросы, которые позволили выявить информацию о жилье, в котором респонденты проживают на данный момент, дать общую оценку жилья. Второй блок содержал более конкретные вопросы, позволяющие выявить предпочтения жителей города в выборе нового жилья. Третий — содержал вопросы о респондентах личностного характера. В опросе участвовало 29 женщин и 16 мужчин разных возрастных категорий и социального статуса.

В ходе анализа ответов были получены следующие результаты.

1. 89% (40 чел.) респондентов проживают в квартире, 11% (5 чел.) — в частном доме.
2. 43% (19 чел.) респондентов на вопрос о количестве комнат в их жилье ответили: 3 комнаты, 29% (13 чел.) — 2 комнаты, 22% (10 чел.) — 1 комната, 4% (2 чел.) — более 4 комнаты, 2% (1 чел.) — 4 комнаты.
3. 36% (16 чел.) респондентов проживают в квартире/доме площадью 50-75 м², 24% (11 чел.) — 35-50 м², 20% (9 чел.) — 75-100 м², 16% (7 чел.) — 20-35 м², 4% (2 чел.) — более 100 м².
4. Большая часть респондентов проживают в районах с развитой транспортной и социальной инфраструктурой: 96% (43 чел.) опрошиваемых живут в шаговой доступности (15 минут пешком) от продуктовых магазинов, 91% (41 чел.) — от остановок общественного транспорта, школы, детского сада, 58% (26 чел.) — от поликлиники, предприятий общественного питания (кафе, рестораны, фудкорты), 53% (24 чел.) — от озеленённых массивов, 51% (23 чел.) — от спортивных объектов (ФОК, спортзал, бассейн), 44% (20 чел.) — от торгово-развлекательных объектов.
5. 51% (23 чел.) респондентов считают свой район (двор) благоустроенным.

6. 60% (27 чел.) респондентов считают свой двор безопасным с точки зрения криминогенной обстановки, 38% (17 чел.) — считают, что безопасность зависит времени суток, 2% (1 чел.) — считает свой район опасным.
7. 38% (17 чел.) респондентов полностью удовлетворены своими жилищными условиями, 27% (12 чел.) опрошиваемых не удовлетворяет благоустройство двора, 17% (7 чел.) — район проживания, 6% (3 чел.) — площадь жилья, 6% (3 чел.) — ремонт жилья, 6% (3 чел.) — качество строительства.
8. 66% (29 чел.) респондентов хотели бы сменить место проживания, 34% (15 чел.) — не хотели бы переезжать.
9. 61% (22 чел.) респондентов предпочли бы приобрести квартиру в новостройке, 31% (11 чел.) — хотели бы проживать в частном доме, 8% (3 чел.) — во вторичном жилье.
10. 61% (22 чел.) респондентов собираются сменить место проживания в ближайшие 3 года, 25% (9 чел.) — затрудняются ответить, 14% (5 чел.) — не собираются переезжать в ближайшее время.
11. 56% (19 чел.) главной причиной смены жилья называют переезд в другой район/город, 41% (14 чел.) респондентам требуется улучшенная планировка жилья, 29% (10 чел.) не удовлетворяет качество дворового пространства, 27% (9 чел.) хотят сменить тип жилья (квартира на дом или наоборот), у 27% (9 чел.) изменилось количество членов семьи, 12% (4 чел.) не удовлетворяет качество застройки.
12. Наиболее важными критериями при выборе жилья являются: площадь — для 75% (27 чел.), ценовая доступность — для 70% (25 чел.), озеленение дворового пространства — для 67% (24 чел.), благоустройство двора и близость остановок общественного транспорта — для 64% (23 чел.), современная планировка, качество строительства и близость к парку — для 58% (21 чел.), близость школы и детского сада, близость к центру города — для 50% (18 чел.), оборудование детских площадок и площадок от-

дыха — для 47% (17 чел.), наличие бесплатных парковочных мест — для 44% (16 чел.), архитектура – для 42% (15 чел.), этажность — для 36% (13 чел.), год постройки – для 33% (12 чел.), энергоэффективные показатели — для 28% (10 чел.).

13. Для 53% (24 чел.) важно дополнительное функциональное наполнение жилого дома (кафе, магазины, коворкинг).
14. 68% (25 чел.) респондентов хотят увеличить площадь жилья, 27% (10 чел.) — устраивает площадь нынешнего жилья, 5% (2 чел.) — хотят уменьшить площадь жилья.
15. Для респондентов наиболее привлекательными строительными компаниями в г. Пензе считаются: «Рисан» (38% — 14 чел.) и «Термодом» (11% — 4 чел.). Для 43% (16 чел.) опрашиваемых не имеет значения компания-застройщик.
16. Наиболее привлекательным жилым комплексом опрашиваемые назвали ЖК «Олимп» (25% – 9 чел.), ЖК «Аристократ» (14% – 5 чел.).
17. 57% (21 чел.) респондентов удовлетворены разнообразием на рынке жилья в г. Пензе, 30% (11 чел.) — затрудняются ответить, 13% (5 чел.) — не удовлетворены.
18. 60% (22 чел.) респондентов считают, что цены на жилую недвижимость в г. Пензе неоправданно завышены, 38% (14 чел.) — что немного завышены, 2% (1 чел.) — что цены соответствуют качеству.
19. 86% (32 чел.) респондентов ответило, что не может позволить себе покупку того жилья, которое хочет, 14% (5 чел.) — может себе позволить такую покупку.

Самые интересные и показательные материалы опроса городского сообщества представлены в виде диаграмм таблиц в графическом приложении (рис.13.1-3).

В данный момент Вы проживаете в квартире или в частном доме?

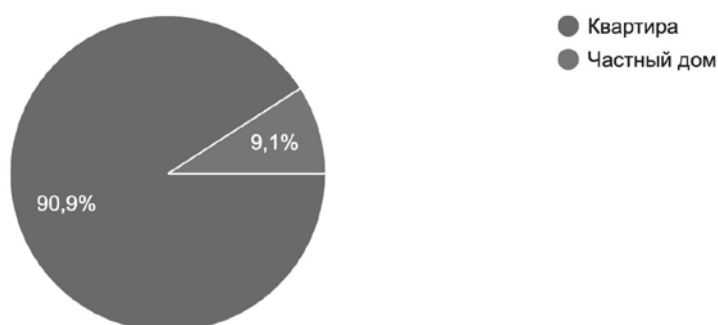
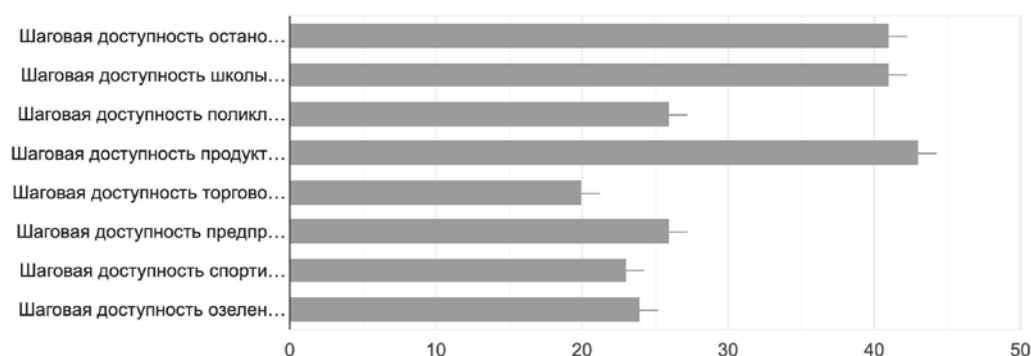


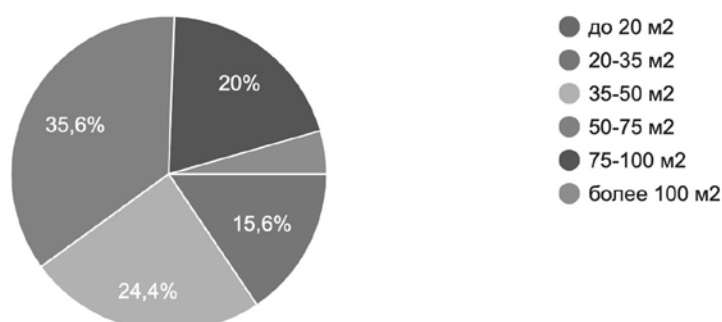
Рис.13.1 - Графический анализ социально-градостроительного исследования.

Авторская разработка

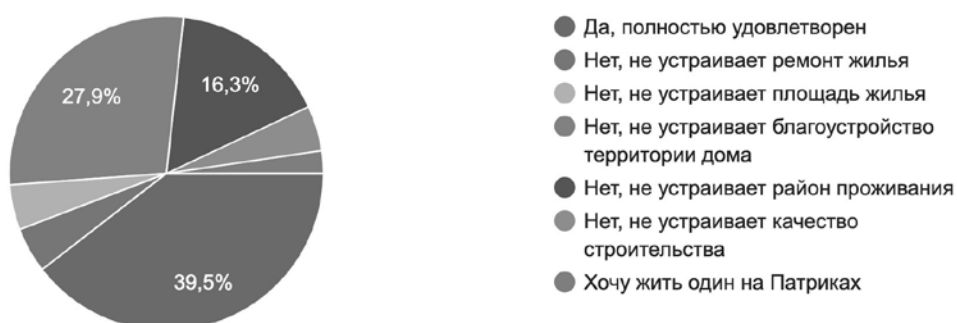
Насколько развита инфраструктура в вашем районе? Шаговая доступность – 15 минут пешком (возможно несколько вариантов ответа)



Какова площадь квартиры/дома?



Вы удовлетворены своими жилищными условиями?



Хотели бы Вы сменить место проживания?

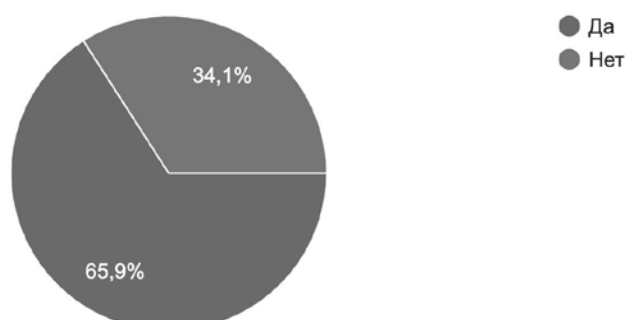


Рис.13.2 - Графический анализ социально-градостроительного исследования.
Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327
Авторская разработка

Какие критерии при выборе жилья для Вас наиболее важны? (возможно несколько вариантов ответа)

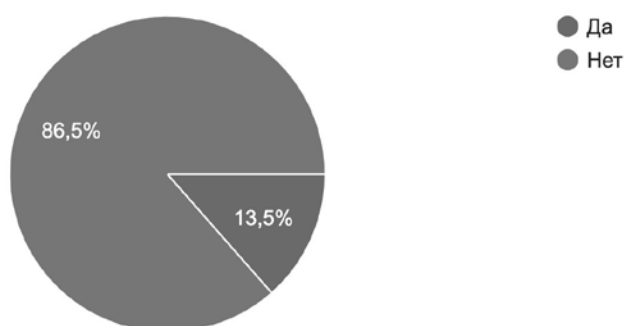
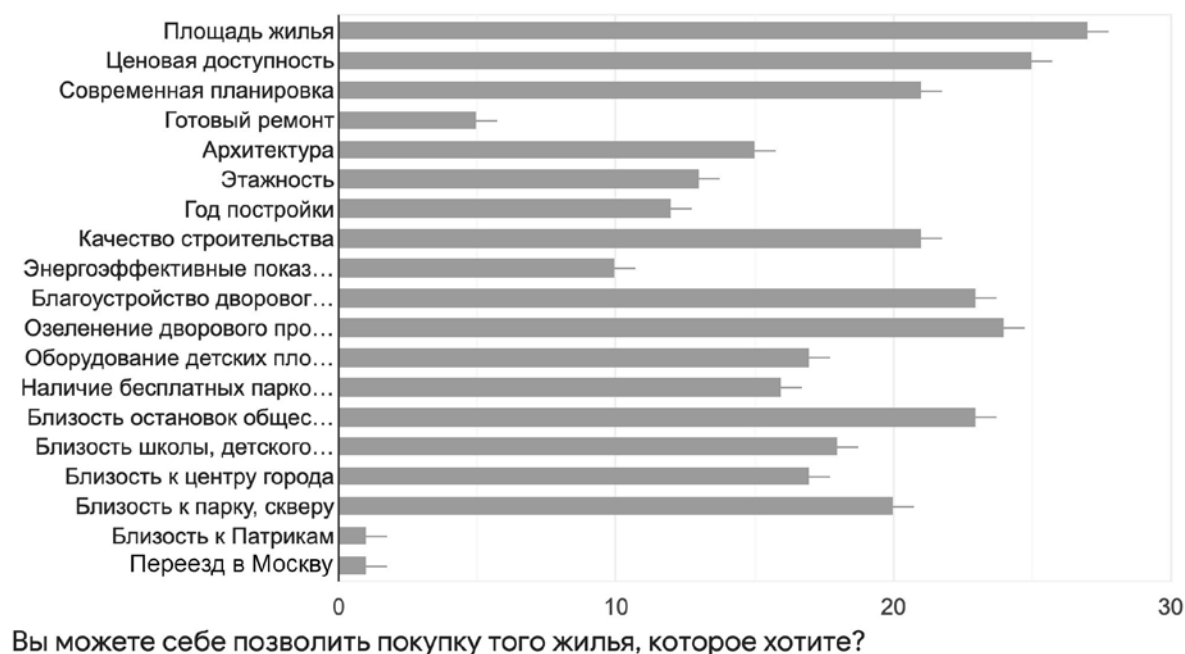


Рис.13.2 - Графический анализ социально-градостроительного исследования.

Авторская разработка

В связи с экономической ситуацией в мире и стране цены на недвижимость продолжают расти. По данным сайта «Авито Недвижимость» в ноябре 2021 года по сравнению с январем средние цены на новостройки в крупных городах России выросли на 28%, на вторичное жилье — на 30% [1].

Чтобы сделать жилье более доступным, многими компаниями предпринимаются дополнительные меры по заключению договоров с банками о субсидировании ипотеки. Сегодня пензенские застройщики предлагают программы

со ставкой ипотеки от 0,2%. Такие предложения отчасти помогают сделать жилье более доступным для населения.

Итак, из полученных данных можно сделать вывод, что большая часть опрошиваемых хотела бы сменить место жительства, горожане удовлетворены разнообразием и качеством строительства новых жилых комплексов в городе Пензе. Предложения на рынке Пензы во многом соответствуют уровню московских жилых комплексов по критериям качества застройки и благоустройства.

Респонденты опроса достаточно тщательно относятся к выбору жилого пространства, им важно получить комфортные условия проживания. Предпочтение отдается жилью с повышенным функциональным наполнением в районах, оснащенных транспортной и социальной инфраструктурой. А потенциальные покупатели хотели бы жить недалеко от озелененного массива, иметь озелененное дворовое пространство.

Таким образом, проведенное архитектурно-социологическое исследование позволило выявить первоначальные статистические данные — мнение жителей города о качестве строительства жилой недвижимости, определив соответствие предложения спросу по предложенным автором критериям. Однако, благодаря опросу было установлено, что большая часть опрошенных не может позволить себе то жилье, которое бы удовлетворяло запросу, поэтому одним из решений является оформление ипотеки.

Библиографический список:

1. В дом-то и дело: девелоперы ждут подорожания жилья на 5% перед Новым годом [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://iz.ru/1257470/mariia-perevoshchikova/v-dom-i-delo-developery-zhdut-podorozhaniia-zhilia-na-5-pered-novym-godom> (Дата обращения 11.12.2021)

2. Гарант-Строй-Заказ — официальный сайт застройщика [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://garant58.ru/about/> (Дата обращения 18.11.2021)
3. Недвижимость в Пензе — ЦИАН [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://penza.cian.ru/> (Дата обращения 2.12.2021)
4. РБК День молодежи: какое жилье выбирают миллениалы и зумеры [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://realty.rbc.ru/news/6112f0419a79473db36e616e> (Дата обращения 7.11.2021)
5. Ревьера — официальный сайт застройщика [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://revera-penza.ru/> (Дата обращения 19.11.2021)
6. Рисан — официальный сайт застройщика [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://www.risan-penza.ru/> (Дата обращения 15.11.2021)
7. Пензгорстройзастройщик — официальный сайт застройщика [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://pgsz.ru/about/> (Дата обращения 15.11.2021)
8. Проект: Архитектура жилых домов вчера, сегодня и завтра [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://znanio.ru/media/proekt-arhitektura-zhilyh-domov-vchera-segodnya-i-zavtra-2560168> (Дата обращения 5.11.2021)
9. Термодом — официальный сайт застройщика [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://termodom-pnz.ru/> (Дата обращения 17.11.2021)

Оригинальность 96%