

УДК 316.4.06

## Рынок жилья как отражение жилищной дифференциации города (на примере объявлений о продаже квартир в г. Кирове на сайте Авито)\*



**Старикова М.М.**

Кандидат социологических наук,  
доцент кафедры культурологии, социологии и философии  
Вятского государственного университета (Киров)

*В статье представлены результаты контент-анализа объявлений о продаже квартир в г. Кирове на сайте Авито. Основной целью исследования являлось описание жилищной стратификации регионального города через анализ предложений рынка недвижимости. Представлена классификация типов жилья, систематизированы базовые и факультативные параметры, влияющие на ценообразование и престиж жилья. Проведено сравнение объявлений о продаже жилой недвижимости в разных микрорайонах города с первоначальным выделением нескольких уровней удаленности от центра. Оценена привлекательность различных районов города и типов жилья. Выделены несколько типов микрорайонов по степени однородности застройки, сформированы «жилищные портреты» микрорайонов города.*

*Ключевые слова:* жилье, рынок жилья, контент-анализ объявлений о продаже, многоквартирный дом, улучшение жилищных условий, жилищная стратификация.

Город представляет собой сложный комплекс переплетений физических и социальных пространств. Основы исследования городского пространства были заложены в работах Чикагской социологической школы, представители которой одни из первых начали изучать множественные проявления неравенства и сегрегации внутри городов [1].

В работах современных исследователей отражены различные аспекты изучения социально-пространственного неравенства. Так, Е.В. Богданов подчеркивает важность легитимации фактического неравенства в правовом поле, что позволит снизить социальную напряженность и излишнюю рефлексивность [2]. С.В. Мареева и Н.Е. Тихонова подходят к проблеме бедности и социальных неравенств в России с позиции их отражения в общественном сознании [3]. В работах О.Г. Емельяновой, А.М. Нурушевой, А.И. Обирин, Г.А. Птичниковой, Н.А. Самойловой, О.Н. Стрижаковой, О.С. Сидоровой, Н.Л. Мосиенко представлены черты социально-пространственной сегрегации на примерах различных городов [3-8].

Неравенство жилищных условий российских домохозяйств как важное условие благосостояния

населения анализируется в работах З.А. Арсахановой, С.Р. Шамилева, И.А. Бородихиной, А.Я. Бурдяк, В.И. Гришанова, А.Б. Гусева, И.В. Имидиевой, А.Н. Муфтаховой [9-16].

Внутри города существуют более и менее благоприятные, комфортные и безопасные районы. Государство выбирает те места, где будет располагаться некое общественное благо, определяя, таким образом, тех, кто будет в более привилегированном положении. Таким образом, государство распределяет жизненные шансы и формирует пространственную сегрегацию [17].

Ярким проявлением пространственной дифференциации города является рынок недвижимости. Сегодня большинство жизненных стратегий горожан сводятся к достижению материального успеха и стабильности, выражающихся в недвижимом и движимом имуществе и соответствующем уровне потребления. Согласно данным всероссийских опросов ВЦИОМ, «почти каждый четвертый россиянин (23 %) в ближайшие 5 лет собирается приобрести

\* Статья публикуется при поддержке Российского фонда фундаментальных исследований, грант № 18-011-00627 «Особенности жилищного неравенства в современных российских городах».

рести жилье, причем эта доля выросла на 7 п.п. с 2007 г. Важно отметить, что почти половина (44 %) респондентов указывают на отсутствие возможностей улучшить свои жилищные условия, т.е. потребности в улучшениях они испытывают [18].

Социологическое понимание рынка недвижимости наиболее точно соотносится с концепцией физического и социального пространства П. Бурдьё [19]. С одной стороны, рынок недвижимости естественным образом «привязан» к территории; с другой – он является выражением характеристик социального пространства, в частности, в престижности одних территорий и непрестижности других.

Н.Р. Корнев на примере Санкт-Петербурга показывает, что современный город – это «наследие уравнилельной жилищной политики советского периода, который оставил после себя также обширные районы массовой жилищной застройки... После введения в России в 1991 г. права частной собственности на жилье и отмены норм, ограничивавших его количество у одного владельца, передел жилья стал одной из форм имущественно-статусного расслоения населения» [20, с. 94].

Сегодня престижность и класс жилья зависит от района расположения в городе (близости к культурным, промышленным, социально-значимым объектам), строительных материалов и качества отделки дома, метража квартиры в целом и отдельных частей (кухни, санузла, лоджий), количества этажей в доме и квартир на площадке, года постройки. Диспозиции жилищного фонда по этим параметрам характерны сегодня для многих российских городов, в том числе Кирова, что позволяет говорить о жилищной и пространственной стратификации в современных городах.

Неравенство стоимости жилья и доступности его приобретения можно измерить численно. Дифференциация средних цен по субъектам РФ в 2014 г. составила 6,5 раз на вторичном рынке жилья и 7,5 раз на первичном. В основной группе российских регионов цены вторичного и первичного рынков жилья различаются в 2,8 раз [11].

Часть экспертов подтвердила общее убеждение, что чем дальше от центра находится жилье, тем оно дешевле. Однако карта новых жилых домов и комплексов, а также интервью с экспертами показывают, что это утверждение верно лишь частично, так как в отдаленных районах города также можно выделить очаги престижного жилья [21, с. 104]. Поэтому имеет смысл проверять гипотезу о влиянии приближения к центру на цену и параметры жилья для каждого города отдельно.

Несмотря на то, что активность рынка жилья города в целом варьирует из года в год, определенные на ее основе ранги районов остаются почти неизменными... За этим — сходство многих факторов, влияющих на предпочтения как массовых потре-

бителей жилья, так и относимых к городской элите. Среди них — качество жилья и городского пространства, социальная история, символическая и функциональная ценность, экологическая ситуация [20].

На основе этих методологических подходов строилось исследование, которое проводилось в городе Кирове – административном центре Кировской области с населением 507155 человек (по данным официального сайта службы Росстата [www.gks.ru](http://www.gks.ru) на 2018 г.).

Перед нами стояли **задачи**:

1. Сравнить объекты рынка жилья по параметрам жилищного неравенства в разных районах города, проверить гипотезу о влиянии близости жилья к центру города на его стоимость и параметры качества.

2. Выявить доминанты среди достоинств, которые описывают продавцы квартир в разных микрорайонах.

3. Составить «жилищные портреты» микрорайонов города, отражающие жилищную стратификацию.

Для решения поставленных задач был проведен структурный контент-анализ объявлений о продаже квартир в г. Кирове на сайте Авито. Эмпирические данные собирались в период с 20 мая по 16 июня 2018 г. Использовалась сплошная выборка объявлений, генеральная совокупность составила 6324 объявления. Первоначально на карте города были выделены 27 микрорайонов (рис. 1). Их наименования не являются административно установленными, но используются в разговорной форме жителями города и имеют соответствующие подписи на *Google* картах. Все микрорайоны были разделены на 4 группы в соответствии с удаленностью от центра города (условно за центр приняты Театральная площадь и территория вокруг ЦУМа). Центральных микрорайонов несколько меньше (5), чем в окружающих территориях города (по 7-8 микрорайонов (в дальнейшем в статье используется сокращение мкр.))

В качестве дифференцирующих индикаторов жилищной стратификации были выбраны стоимость жилья и его престижность. Стоимость является в большей мере экономической характеристикой, а престижность – социальной; тем не менее, эти два индикатора взаимосвязаны. Для анализа была разработана матрица, включающая набор показателей. Все анализируемые показатели извлекались из текста объявлений, либо из прилагающихся к объявлению фото. Ряд показателей входили в базовые характеристики оценки индикаторов: микрорайон, новостройка или вторичное жилье; количество комнат, тип материала стен дома, цена за квартиру и цена за квадратный метр, наличие балкона или лоджии, состояние ремонта в квартире, площадь квартиры и площадь кухни, положение квартиры в доме (угловая/не угловая), этажность дома, количество просмотров объявлений, направленность окон

в квартире (во двор, на улицу, в разные стороны и т.п.), структурированность текста объявления, количество фото и содержание 1-го фото.

Все расчеты выделенных параметров квартир в объявлениях первоначально производились отдельно для каждого микрорайона, затем данные по микрорайонам группировались по 4 формальным уровням удаленности от центра города.

Анализировались отдельно одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в каждом микрорайоне. Многокомнатные квартиры с 4-мя и более комнатами анализировались в общей массе без привязки к микрорайонам, поскольку таких квартир всего 3,2 % от общей массы квартир в продаже.

В целом от 100 % объявлений 44,3 % составляют однокомнатные квартиры, 31,7 % – двухкомнатные,

20,7 % – трехкомнатные. Как видим, лидирующие позиции в предложении занимает малогабаритное жилье, что позволяет предположить, с одной стороны, достаточно интенсивную жилищную мобильность, а с другой стороны, говорит о характере современной застройки и нуклеаризации жилья и семьи.

В общей массе объявлений 18,1 % продающихся квартир расположены в центральных микрорайонах, 31,2 % близко к центру, 29,5 % в удаленных от центра микрорайонах, 17,9 % в окраинных. Конечно, выделенные 4 типа районов имеют неодинаковую площадь, меньше всего площадей приходится на центральные микрорайоны и близкие к центру (см. рис. 1), однако и плотность застройки здесь выше. Тем не менее, квартир в центре продается меньше по сравнению с окружающими микрорайонами.

Причин здесь может быть несколько, однако можно предположить большую «оседлость» и удовлетворенность жильем и микрорайоном среди жителей центральных микрорайонов. Жилищную дифференциацию города отражает соотношение разного типа квартир в каждом из 4 типов микрорайонов (табл. 1.)

Как видно из статистических распределений (табл. 1), в центральных микрорайонах основу предложений рынка жилья составляют двух и трехкомнатные квартиры, по мере удаления от центра резко растет процент однокомнатных квартир и снижается процент трехкомнатных. Это говорит о достаточно сильной связи территориального расположения с престижем жилья и увеличении доли жителей низших классов в массе населения по мере удаления от центра города. Нужно отметить, что в удаленных от центра районах значительно активнее ведется строительство жилья и большую часть вводимых в эксплуатацию квартир составляют именно однокомнатные эконом-класса. Само количество однокомнатных квартир говорит о большой скученности

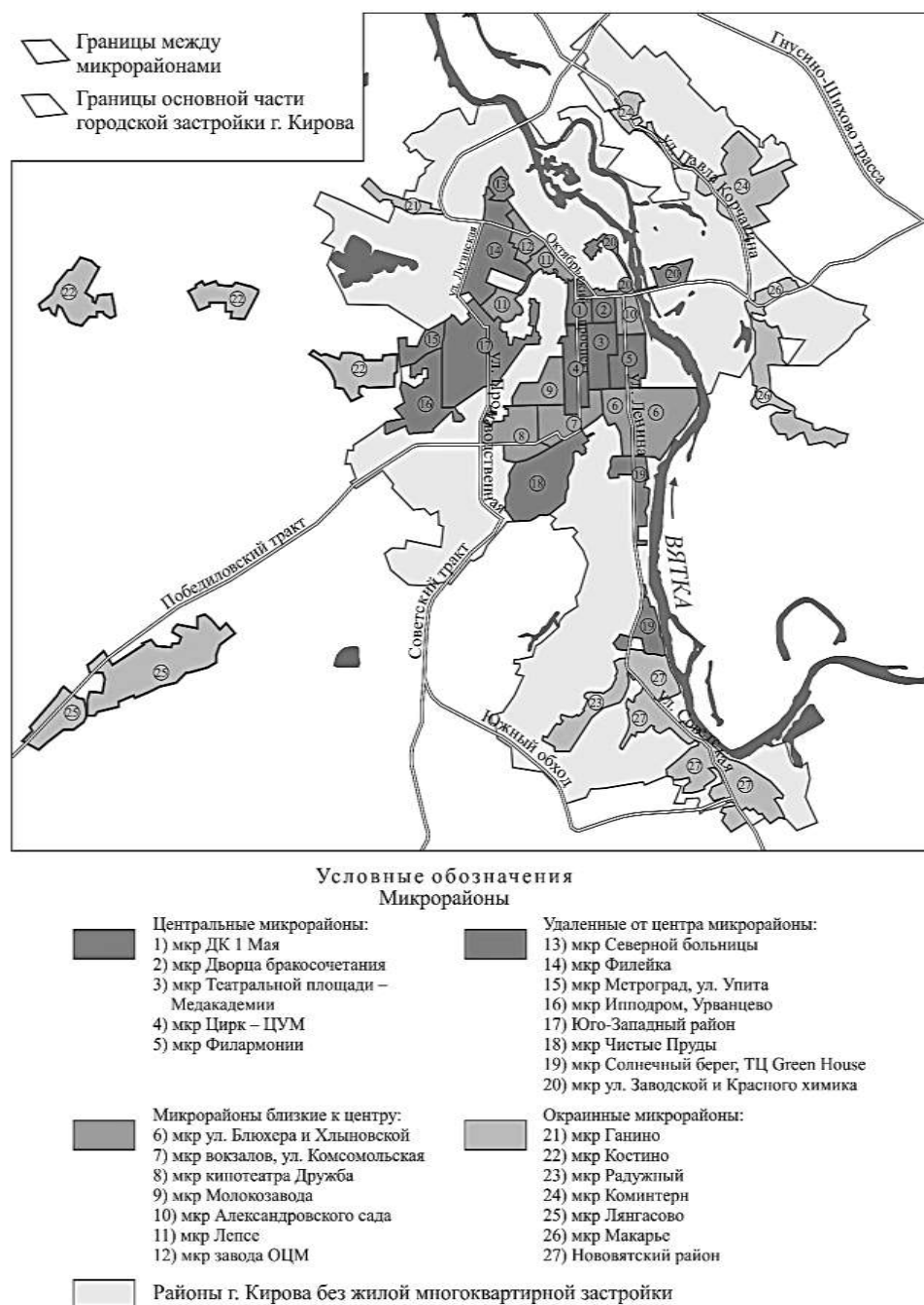


Рис. 1. Карта г. Кирова с микрорайонами

**Таблица 1**  
**Продающиеся квартиры**  
**в районах города Кирова**  
**(по материалам сайта Авито, % по строке)**

Расположение в городе	Одно-комнатные	Двух-комнатные	Трех-комнатные
Центральные мкр 1147 кв.	24,1 %	43,9 %	32 %
Близкие к центру мкр 1974 кв.	38,8 %	35,8 %	25,4 %
Удаленные от центра мкр 1866 кв.	62,1 %	22,8 %	15,2 %
Окраинные мкр 1131 кв.	53,3 %	32,6 %	14,1 %

жильцов и их высокой «текучести». Соответственно, повышается вероятность неблагоприятного социального окружения, безразличного отношения к общедомовому имуществу, необустроенности инфраструктуры. Все это понижает статус и престиж как отдельных домов, так и микрорайонов, закладывает основу пространственной сегрегации.

#### **Доминанты среди достоинств продаваемого жилья**

Объявления сайта Авито представляют собой перечень характерных достоинств, которые продавцы выставляют напоказ и, в то же время, наш анализ показал распространенность случаев отсутствия информации по важным для покупателей пунктам.

В эффективном объявлении продавец стремится соблюсти тонкий баланс между подчеркиванием достоинств и умалчивании о недостатках. Чтобы выяснить доминанты среди достоинств, которые описывают продавцы квартир в разных микрорайонах, были проанализированы ключевые слова, встречающиеся в тексте объявлений.

Во всех объявлениях прослеживается тенденция: при описании квартир продавцы в первую очередь описывают состояние ремонта, если он является достоинством квартиры. Если ремонт посредственный и оставляет желать лучшего, в первую очередь подчеркивается развитость инфраструктуры района и качество дома в целом. Наиболее употребимыми эпитетами вне зависимости от района и метража выступают слова «светлая, теплая, чистая, новый, хорошо развитый». Однако для покупателей такие «дежурные фразы» часто имеют мало значения. В описаниях квартир нами были выделены самые часто встречающиеся слова: «ремонт, комната, кухня, потолки, окно, двери, школа, детский сад, магазин, инфраструктура, остается мебель». Есть некоторые различия в ключевых словах в зависимости от района и типа жилья. Так, в удаленных от центра районах чаще встречаются фразы «хорошая транспортная доступность» «рядом остановки» (продавцы тем самым стремятся снять опасения покупателей о сложностях с проездом к местам работы и

учебы), «тихий спальный район» (подчеркивается отсутствие суеты и безопасность), подчеркивается наличие счетчиков в квартире (чаще встречается в описаниях недорогих квартир или в старых домах). В объявлениях о продаже квартир в центре города значимо чаще встречаются слова «парковка», «шлагбаум», «центр», «шаговая доступность», что опять же является маркером расположения жилья и пространственного неравенства в городе.

Во всем массиве объявлений нам встретились лишь несколько случаев указания недостатков квартиры, в виде плохого ремонта, удаленности от остановки общественного транспорта и наличия шума отстроек рядом (временный недостаток). Информацию о застройщике можно найти только в объявлениях новостроек, при продаже вторичного жилья также крайне редко указывается год постройки дома, хотя подобная информация актуальна для многих покупателей. Недостатки в виде плохих соседей, запахов, насекомых, высоких коммунальных платежей, шума, мусорных свалок рядом с домом, плохого состояния ремонта в квартире и доме и т.п., всегда замалчиваются. Единственным намеком на их наличие выступает довольно распространенное слово «торг».

Важную роль в привлечении покупателей играют фотографии в объявлении. Визуальные данные фото дополняют, углубляют, а иногда и противоречат текстовым описаниям. Выбор материала для фото отражает основные акценты, которые продавец демонстрирует как наиболее выигрышные стороны жилья. Особую роль имеет первое фото в объявлении, большинство стремятся на 1 место поставить самое удачное. Мы проанализировали содержание первых фотографий в объявлениях сайта Авито. В среднем во всех микрорайонах города объявления сопровождаются 8-10 фотографиями, причем размер квартиры и количество комнат значимо не влияют на это число, в 3-хкомнатных квартирах в среднем больше на 1 фото.

Чаще всего потенциальным покупателям с наиболее удачного ракурса показывается комната или кухня. Хотя есть некоторые особенности выбора фото в зависимости от типа дома и микрорайона. В целом схемы чаще встречаются в объявлениях о продаже из окраинных микрорайонов, в центре таких от 5 до 10 %, на окраинах от 12,5 до 16,5 % (в зависимости от количества комнат в квартире, чаще у трехкомнатных). Так, в микрорайонах, где ведется активное жилищное строительство и в продаже много новостроек, значительно чаще, чем в целом, встречаются схемы квартиры на 1-ом фото (мкр. Ул. Блюхера – 22 % от всех объявлений, мкр. Ганино от 16 до 46 %, мкр. Макарье – 42 %, мкр. к/т Дружба – 22 %, мкр. ДК 1 мая -15 %, мкр. Филейки – 16 %). Еще одна выделяющаяся из общей массы тенденция – микрорайоны, где в четверти – трети случаев квар-

тиру презентуют по внешнему виду дома в целом (мкр. Ганино, мкр. ул. Блюхера, мкр. Ипподрома, Урванцево, мкр. Р-н Солнечный берег, Green House, мкр. ул. Заводской, Красн. Химик, мкр. Коминтерн, Р-н ЦУМа, Цирка). Причем из этих 6 микрорайонов 5 находятся удаленно от центра. Чаще всего фото дома помещают на 1 место в домах последних 10-15 лет постройки, поэтому можно видеть более активное жилищное строительство в удаленных районах, соответственно ожидаемы и более современные планировки квартир, меньшая изношенность коммуникаций в целом более привлекательный внешний облик жилья. В мкр. Александровского сада треть объявлений первоначально демонстрируют покупателям прилегающие территории (чаще всего узнаваемые улицы и просторы набережной), что свидетельствует о высокой значимости именно привлекательности для жизни района в составляющей цены, и неравноценности городских пространств по престижу и привлекательности.

В основном, по объявлениям не понятно, куда выходят окна квартир и их положение в доме (угловая или нет) (табл. 2). Большинство продавцов умалчивают эту информацию, хотя покупателям часто бывают принципиальны моменты пространственного расположения квартиры в доме. Это может говорить о том, что продавцы не считают этот аспект значимым или не хотят спугнуть покупателя недостатком квартиры. В большинстве объявлений с открытой информацией указано, что окна выходят во двор, доля квартир с окнами на проезжую часть ничтожно мала, хотя во многих домах она составляет 50%. Кроме того, расположение окон во двор не всегда является достоинством, поскольку вид из окна в таком случае может быть достаточно «урезанным», например в окна соседнего дома, или густую листву деревьев. Можно порекомендовать продавцам недвижимости более детально описывать характеристики квартир.

Относительно положения квартиры в доме наблюдается тенденция большей «открытости» продавцов квартир удаленных от центра и окраинных микрорайонов: они в 2 раза чаще указывают на угловой характер квартиры в доме (мкр. Северной

б-цы и мкр. Филейки, мкр. Филармонии – везде по 27%, мкр. Молокозавода – 24-40%, Ганино – 53%. Отметим, что реже скрывают угловое положение квартиры представители «молодых» микрорайонов, где больше новых домов. В таких домах за счет современных материалов стен вероятности промерзания и прочих неудобств снижаются. Также это косвенно свидетельствует о меньшей престижности удаленных микрорайонов, поскольку продавцы не стремятся приукрасить действительность. Чаще об угловом положении сообщается в объявлениях о продаже 3-хкомнатных квартир, поскольку здесь угловой чаще всего выступает лишь одна комната в квартире и опасения покупателей относительно сопутствующих проблем снижаются.

Таким образом, среди доминант в «продвижении объявлений» выступают ключевые слова, описывающие состояние ремонта, дома и качество инфраструктуры, во многих объявлениях встречаются «дежурные фразы», не влекущие повышение эффективности продажи. В то же время используется тактика замалчивания негативных сторон, ощущается недостаток внимания к значимым для покупателя показателям жилья: году постройки, застройщику, пространственному положению окон в квартире и квартиры в доме.

**Значимые составляющие цен на квартиры**

Мы выделили ряд важных параметров, формирующих стоимость и престиж жилья. В первую очередь, нужно отличать первичное и вторичное жилье. Сегодня застройщики вводят в эксплуатацию дома с более современными характеристиками комфорта здания и прилегающей территории, поэтому микрорайоны с большей долей новых домов находятся в более привилегированном положении по сравнению с районами советской застройки и выигрывают в комфорте. В этом также проявляется жилищная стратификация города. Как показал анализ сайта Авито, наибольшее число квартир в новых домах приходится на микрорайоны умеренно удаленные от центра города (табл. 3).

Соотношение новостроек и вторичного жилья колеблется в зависимости от числа комнат в квартирах и района города: однокомнатных квартир в

**Таблица 2**

**Положение квартиры в доме: 1 – не угловая, 2 – угловая, 99 – не понятно по объявлению, % от всех продающихся квартир каждой категории в районе**

Однокомнатные квартиры				Двухкомнатные квартиры				Трехкомнатные квартиры			
Центральные (276)	Ближкие к центру (767)	Удаленные от центра (1158)	Окраинные (602)	Центральные (504)	Ближко к центру (706)	Удаленные от центра (425)	Окраинные (369)	Центральные (367)	Ближко к центру (501)	Удаленные от центра (283)	Окраинные (160)
1 – 40,8	1 – 38,6	1 – 44,9	1 – 31	1 – 45,4	1 – 49,6	1 – 27,7	1 – 24,9	1 – 33,4	1 – 22,4	1 – 32	1 – 29,3
2 – 9,2	2 – 10,3	2 – 7,7	2 – 20,7	2 – 9,6	2 – 6,2	2 – 9,3	2 – 22,3	2 – 17,4	2 – 8,8	2 – 23,8	2 – 20,3
99 – 50	99 – 51,4	99 – 47,4	99 – 48,3	99 – 45	99 – 44,2	99 – 63	99 – 52,8	99 – 49,2	99 – 68,8	99 – 44,2	99 – 50,4

Таблица 3

**«Новизна» жилья: 1 – новостройка (не жили в квартире), 2 – вторичное жилье уже жили в квартире), % от всех продающихся квартир в районе**

Однокомнатные квартиры				Двухкомнатные квартиры				Трехкомнатные квартиры			
Центральные (276)	Бликие к центру (767)	Удаленные от центра (1158)	Окраинные (602)	Центральные (504)	Блико к центру (706)	Удаленные от центра (425)	Окраинные (369)	Центральные (367)	Блико к центру (501)	Удаленные от центра (283)	Окраинные (160)
1 – 18 2 – 82	1 – 11 2 – 89	1 – <b>29,8</b> 2 – 70,2	1 – 20 2 – 80	1 – 18,1 2 – 81,9	1 – 12,1 2 – 87,9	1 – <b>26</b> 2 – 74	1 – 14,2 2 – 85,8	1 – 7,2 – 93	1 – 11,6 2 – 88,4	1 – <b>18,3</b> 2 – 81,7	1 – <b>18,4</b> 2 – 81,6

новостройках больше в удаленных от центра микрорайонах, крайне мало трехкомнатных квартир в недавно построенных домах в центре города.

Наибольшее число новостроек расположены в удаленных от центра микрорайонах. Есть несколько «молодых» микрорайонов, где новостройки составляют более трети предложений рынка жилья: мкр. Ганино (34-55 %, рост с сторону увеличения числа комнат), мкр. Ипподрома, мкр. к/т Дружба (причем в продаже 32 % однокомнатных и всего 8 % трехкомнатных, это говорит об эконом-классе застройки и невысокой престижности района, что подтверждается ценами). Мкр. ЖД и автовокзалов, напротив ориентирован в строительстве на более обеспеченных людей, однокомнатные в новостройках составляют всего 8 %, а трехкомнатные 28 %. Мкр. Солнечный берег и мкр. Ганино также демонстрирует тенденцию к строительству жилья для более обеспеченных граждан (среди квартир из новостроек 37 % однокомнатных и 55 % трехкомнатных).

Микрорайоны Кирова отличаются по этажности застройки. Так выделяются территории доминирования малоэтажных домов и напротив, районы, застроенные большими многоэтажными комплексами (в народе часто встречается их обозначение «Шанхай», подчеркивающее массовость и плотность населения). Из таблицы 4 видно, что в окраинных микрорайонах доминирует малоэтажная застройка и 5-8 этажные дома, районы близкие и удаленные от центра в основном представлены домами из 9 этажей выше. В центре преобладают дома средней этажности (5-8 этажей), малоэтажные дома состав-

ляют лишь десятую часть застройки, и в основном это дома элитной застройки и бизнес-класса. Таким образом пространственная стратификация видна по этажности застройки – она резко возрастает по мере удаления от центра и опять резко падает в окраинных микрорайонах (снижается спрос на жилье и застройщики опасаются нерентабельности многоэтажных домов). Есть районы с ярким доминирование одного типа домов – так мкр. Чистые пруды и мкр. Солнечный берег, *Green House* на 90–98 % представлен многоквартирными домами выше 9 этажей, причем в основном это недавно построенные дома с современной отделкой и инфраструктурой, обеспечивающей высокий уровень комфорта, мкр. Ул. Заводской и Красного химика также на 90 % представлен высотными домами, однако здесь жилье более экономного класса, трехкомнатные квартиры практически не встречаются, мкр. Костино, напротив на 62 % представлен малоэтажными домами, высотных домов не более 5 %.

Большинство квартир в продаже находятся на средних этажах, также анализ показал, что есть микрорайоны где продается больше квартир на крайних этажах, которые традиционно менее престижны и котируются в силу дополнительных рисков проживания. В целом значительно больше квартир на крайних этажах (половина от общего количества) продается в окраинных микрорайонах. Это свидетельствует как о преобладании низкоэтажной застройки (тогда крайние этажи имеют равные шансы попасть в выборку), так и косвенно свидетельствует о низком качестве дома или инфраструктуры.

Таблица 4

**Этажность домов, % от всех продающихся квартир каждой категории в районе**

Однокомнатные квартиры				Двухкомнатные квартиры				Трехкомнатные квартиры			
Центральные (276)	Бликие к центру (767)	Удаленные от центра (1158)	Окраинные (602)	Центральные (504)	Блико к центру (706)	Удаленные от центра (425)	Окраинные (369)	Центральные (367)	Блико к центру (501)	Удаленные от центра (283)	Окраинные (160)
1 – 18,4 2 – 69,2 3 – 12,0	1 – 15,1 2 – 66,3 3 – 18,6	1 – 13,2 2 – 71,5 3 – 15,2	1 – <b>22,2</b> 2 – 45,2 3 – <b>32,6</b>	1 – 15,7 2 – 63,6 3 – 20,7	1 – 19,5 2 – 62,7 3 – 17,8	1 – 19,4 2 – 61,5 3 – 19,1	1 – <b>25,8</b> 2 – 50,5 3 – <b>23,7</b>	1 – 14,2 2 – 69,8 3 – 17,4	1 – <b>23,7</b> 2 – 57,3 – 19,3	1 – 16,2 2 – 65,7 3 – 18,1	1 – <b>26,2</b> 2 – 49,4 3 – <b>24,4</b>

Во всех микрорайонах существенно преобладает кирпичный тип стен домов (табл. 5). Традиционно кирпич ассоциируется с долговечностью и качеством постройки. Однако риелторы считают, что современные технологии возведения домов из других материалов ничуть не уступают по своим качествам. Панельных домов больше в удаленных от центра микрорайонах (примерно треть от общего числа объявлений). Известно, что такая технология возведения удешевляет общую стоимость жилья, соответственно оно становится доступнее менее обеспеченным слоям населения. Более дорогой характер застройки центра подчеркивает и тот факт, что более 90 % домов кирпичные. В окраинных микрорайонах значимый процент жилья находится в деревянных домах (около 5 %), что однозначно снижает его качество. Таким образом подтверждается гипотеза о центристской силе жилищного неравенства в городе, многие характеристики жилья в центральных микрорайонах находятся на более высоком уровне.

Одним из главных показателей жилищного неравенства является стоимость жилья, которая в свою очередь складывается из множества слагаемых (табл. 6). Мы проанализировали ценовые предложения сайта Авито и пришли к заключению, что стоимость в большей степени определяется именно удаленностью жилья от центра города, а не размером квартиры и параметрами дома. Сегодня рас-

пространено мнение, что однокомнатные квартиры в пересчете на стоимость квадратного метра жилья дороже двух и трехкомнатных. Однако наш анализ показал, что колебания цены за квадратный метр в зависимости от количества комнат крайне незначительны и находятся в пределах 500-1000 руб. Наиболее высокая цена за квадратный метр жилья в центре города, причем разница с жильем такого же размера на окраинах составляет 15-17 тыс. руб. за кв. метр. Это является ярким индикатором жилищной дифференциации и престижа районов жилья. Из различий между районами обращает на себя внимание лишь низкая стоимость квадратного метра трехкомнатных квартир в удаленных от центра микрорайонах (на 3-4 тыс. руб. дешевле чем в одно и двухкомнатных), а это уже значимая разница. Объяснить такую статистику можно предпочтениями покупателей больших квартир. Обычно это обеспеченные семьи с детьми, и они отдают предпочтение квартирам в более удобных для проживания районах, ближе к центру. Поэтому для привлечения покупателей застройщики и частные продавцы вынуждены снижать цену. Детализированный по микрорайонам анализ выявил «дорогие» микрорайоны, где цена за кв. метр выше, чем в остальных микрорайонах: мкр. Филармонии – 51,7-53,9 тыс. руб. (в зависимости от числа комнат в квартире), ЦУМа – 51-54,5 тыс. руб., мкр. Александровского сада – 45-47,6 тыс. руб., мкр. Солнечный берег 45,5-51,5 тыс. руб, причем именно

Таблица 5

Тип стен дома: 1 – кирпичный, 2 – панельный, 3 – блочный, 4 – монолитный, 5 – деревянный, % от всех продающихся квартир каждой категории в районе

Однокомнатные квартиры				Двухкомнатные квартиры				Трехкомнатные квартиры			
Центральные (276)	Ближкие к центру (767)	Удаленные от центра (1158)	Окраинные (602)	Центральные (504)	Ближко к центру (706)	Удаленные от центра (425)	Окраинные (369)	Центральные (367)	Ближко к центру (501)	Удаленные от центра (283)	Окраинные (160)
1 – 93,2	1 – 77,3	1 – 59	1 – 64,1	1 – 76,8	1 – 70,2	1 – 56,4	1 – 68,6	1 – 92	1 – 76,2	1 – 67,3	1 – 54,3
2 – <b>6,3</b>	2 – 20,2	2 – <b>33,8</b>	2 – 29,1	2 – 13,6	2 – 24,9	2 – <b>35,8</b>	2 – 25,8	2 – 4,7	2 – 20,9	2 – 23,7	2 – <b>32,8</b>
3 – 0	3 – 0,3	3 – 1,7	3 – 0	3 – 0	3 – 1,6	3 – 2,1	3 – 0,7	3 – 0	3 – 0,5	3 – 2,4	3 – <b>5,1</b>
4 – 0,5	4 – 0,9	4 – <b>5</b>	4 – 0,8	4 – 4	4 – 3,1	4 – 4,3	4 – 0,3	4 – 2,3	4 – 2,2	4 – 2,7	4 – 3,6
5 – 0	5 – 0	5 – 0,5	5 – <b>6</b>	5 – 1,6	5 – 0,2	5 – 1,4	5 – <b>4,6</b>	5 – 1	5 – 0,2	5 – 3,9	5 – 4,2

Таблица 6

Средняя цена в рублях/Средняя цена за кв.м. по району.  
Средняя сумма от всех продающихся квартир в районе

Однокомнатные квартиры				Двухкомнатные квартиры				Трехкомнатные квартиры			
Центральные (276)	Ближкие к центру (767)	Удаленные от центра (1158)	Окраинные (602)	Центральные (504)	Ближко к центру (706)	Удаленные от центра (425)	Окраинные (369)	Центральные (367)	Ближко к центру (501)	Удаленные от центра (283)	Окраинные (160)
1902958 / <b>49633</b>	1428700 / 43124	1394714 / 43208	1119104 / 34575	2698729 / 49127	2092199 / 42955	2112605 / 42218	1595830 / 34338	4147168 / <b>49949</b>	2730362 / 42329	2589072 / <b>39181</b>	2110668 / <b>32658</b>

в этом микрорайоне самая большая разница в сторону завышения стоимости однокомнатных квартир), мкр. Молокозавода – 46-53,9 тыс. руб. Именно эти районы претендуют на статус элитных в г. Кирове.

Центральные районы города выигрывают и в размерах жилья (табл. 7). Средняя площадь квартиры планомерно снижается от центра к периферии вне зависимости от числа комнат. Однако надо учитывать, что большая площадь и более высокая цена за кв. метр делают квартиры в центре более дорогими, таким образом, жилищное неравенство тесно переплетается с экономической стратификацией населения. Также покупатели часто обращают внимание на размер кухни. Известно, что просторная кухня – мечта любой домохозяйки и показатель комфорта жилья. Однако большинство домов, построенных в доперестроечное время, не могут похвастаться удачными планировками кухонь, да и современные застройщики зачастую экономят на кухнях в домах эконом-класса. Как видно из анализа объявлений, наибольшее число маленьких кухонь приходится на квартиры в микрорайонах близких к центру, а также однокомнатные квартиры в окраинных микрорайонах. Именно в этих микрорайонах больше всего домов советской массовой застройки, именуемых в народе «хрущевками» и «улучшенками». Выделяются в худшую сторону большим числом квартир с маленькими кухнями мкр. Северной больницы, мкр. Коминтерн, мкр. ЦУМа (несмотря на то что это центр города, здесь много домов старой застройки, и в четверти квартир кухни менее 6 кв.м., а в трети от 6 до 8 кв.м.), мкр. Лянгасово, Нововятский район. Именно эти районы по сумме показателей и стоимости жилья оказываются наименее престижными и недорогими. Наиболее просторные кухни в квартирах в центре города и в районах с современной застройкой, умеренно удаленных от центра города. Также просматривается яркая тенденция увеличения площади кухни с увеличением числа комнат в

квартире. Площадь кухни соотносится со стоимостью квартир и является важным признаком жилищной стратификации.

Очень важным ценообразующим показателем жилья является состояние ремонта (табл. 8). Оценка ремонта квартиры проводилась методом визуального анализа представленных в объявлениях фото. Как ни странно, именно по состоянию ремонта удаленные районы практически не уступают центральным, причем однокомнатные квартиры в центре даже проигрывают жилью из других районов. Это позволяет судить, что стоимость жилья в центре продавцы больше обосновывают именно характеристиками района и возможно дома, а не состоянием квартиры. Квартир, требующих капитального ремонта также больше в центре, что на фоне более высокой стоимости жилья в этих микрорайонах еще раз подтверждает ценообразующую роль расположения дома. Наибольшее число квартир с «евроремонтом» было отмечено в мкр. Солнечный берег – 38-49 %, мкр. Александровского сада – 33-34 %, мкр. Ипподрома и Юго-западном районе – 30-33%, мкр. Ул. Блюхера – 30-42 %).

Примерно каждая десятая квартира в городе не имеет балкона / лоджии. Во многих районах продавцы квартир напрямую не сообщают об отсутствии балкона или лоджии, что может свидетельствовать о тактике удерживания интереса к продаваемой квартире (чтобы заранее не разочаровывать покупателя и в надежде отодвинуть этот недостаток на задний план при личном осмотре квартиры). Наиболее скрытны относительно наличия балкона продавцы двухкомнатных квартир удаленных от центра города: мкр. Театральной площади, Северной больницы, Ганино, Филейки, Ипподрома, Лянгасово, магазина Метро, мкр. Ж/д и авто- вокзалов – от 30 до 50 % объявлений). Еще одна особенность – наличие нескольких балконов или лоджий. Это в основном характерно для дорогого жилья и встречается пре-

**Таблица 7**  
**Средняя площадь квартиры. Площадь кухни 1 – до 6 кв.м, 2 – 6,5-8 кв.м, 3 – 8,5-11 кв.м., 4 – более 11,5 кв.м, 99 – не понятно по объявлению, % от всех продающихся квартир каждой категории в районе**

Однокомнатные квартиры				Двухкомнатные квартиры				Трехкомнатные квартиры			
Центральные (276)	Бликие к центру (767)	Удаленные от центра (1158)	Окраинные (602)	Центральные (504)	Блико к центру (706)	Удаленные от центра (425)	Окраинные (369)	Центральные (367)	Блико к центру (501)	Удаленные от центра (283)	Окраинные (160)
37,8	33,4	32,4	32,9	53,9	49,1	50,4	48,0	86,7	67,5	69,5	70,3
кв.м.	кв.м.	кв. м.	кв.м.	кв.м.	кв.м.	кв.м.	кв.м.	кв.м.	кв. м.	кв.м.	кв. м.
1 – 18,	1 – <b>26,6</b>	1 – 17,2	1 – 24,8	1 – 17	1 – <b>25,7</b>	1 – 17,2	1 – 14	1 – 4,1	1 – <b>16,4</b>	1 – 8,7	1 – 10
2 – <b>27,6</b>	2 – 24,6	2 – 24,4	2 – <b>30,1</b>	2 – 13,6	2 – 24,7	2 – 22,3	2 – 27	2 – 21,5	2 – 18,4	2 – 22,9	2 – 19,5
3 – 16,7	3 – 23,7	3 – 25	3 – 23,9	3 – 28,6	3 – 25,3	3 – 21,9	3 – 28,6	3 – 14,4	3 – 30	3 – 26,1	<b>3 – 29,7</b>
4 – <b>18,2</b>	4 – 5,8	4 – 3,7	4 – 4,9	4 – 21,4	4 – 14,4	4 – 20,1	4 – 7,2	<b>4 – 38</b>	4 – 19,8	4 – 26,2	4 – 15,6
99 – 18,7	99 – 19,2	99 – 29,6	99 – 16,5	99 – 17,8	99 – 10	99 – 18,5	99 – 23,2	99 – 21,9	99 – 15,4	99 – 16,3	99 – 25,2



Таблица 8

Ремонт 5 – евро, 4 – неполный ремонт или полный недорогой,  
3 – старый хороший ремонт или чистовая отделка застройщика в новостройке,  
2 – требует косметического ремонта, предчистовая (стяжка) в новостройке,  
1 – требует кап.ремонта или черновая отделка, 99 – на фото не видно внутренность  
квартиры или дом не сдан, % от всех продающихся квартир каждой категории в районе

Однокомнатные квартиры				Двухкомнатные квартиры				Трехкомнатные квартиры			
Центральные (276)	Ближкие к центру (767)	Удаленные от центра (1158)	Окраинные (602)	Центральные (504)	Ближко к центру (706)	Удаленные от центра (425)	Окраинные (369)	Центральные (367)	Ближко к центру (501)	Удаленные от центра (283)	Окраинные (160)
5 – 17,9	5 – 19,5	5 – <b>20,9</b>	5 – 17,6	5 – <b>33</b>	5 – 20,8	5 – 24,7	<b>5 – 28,7</b>	5 – 26,1	5 – <b>23,4</b>	5 – 23,3	5 – 22,3
4 – 17,9	4 – 28,8	4 – 18	4 – 29	4 – 21,5	4 – 19,3	4 – 27,1	4 – 28,3	4 – 24,8	4 – <b>27,6</b>	4 – 18,8	4 – 23,4
3 – 23,1	3 – 29,2	3 – 29,6	3 – 22,7	3 – 13,1	3 – 31,5	3 – 14,3	3 – 23	3 – 17,3	3 – 25	3 – 23,3	3 – 25,2
2 – 17,5	2 – 10,9	2 – 16,8	2 – 15,6	2 – 10,8	2 – 17,4	2 – 10,7	2 – 10,5	2 – 12	2 – 9,7	2 – 14	2 – 11,6
1 – <b>15,3</b>	1 – 4,4	1 – 12,2	1 – 6,7	1 – <b>16,4</b>	1 – 5,6	<b>1 – 16</b>	1 – 2	<b>1 – 15,5</b>	<b>1 – 3,9</b>	1 – 10,7	1 – 10,3
99 – 8,3	99 – 7,2	99 – 3,6	99 – 8,4	99 – 4,5	99 – 5,4	99 – 4,7	99 – 7,5	99 – 4,2	99 – <b>10,4</b>	99 – 9,9	99 – 7,2

имущественно в трех и более комнатных квартирах (мкр. Филармонии – 44 %, мкр. ул. Блюхера – 24 %, Ганино – 18 %, Чистые пруды – 17 %).

Поскольку многокомнатные квартиры анализировались без разбивки на микрорайоны в приведенных выше таблицах по ним нет данных. Мы анализировали отдельно объявления о продаже 4 комнатных квартир (их 176 по Кирову на сайте Авито) и пяти и более комнатные квартиры (всего 30 предложений на сайте на весь город). Во-первых, отметим различие в общем статусе этого жилья. Среди 4-хкомнатных встречаются квартиры как эконом, так и бизнес-класса и выше. Пяти и более комнатные квартиры все принадлежат к элитному жилью. Можно судить, что жилья высшего ценового сегмента строится не так уж и много, высший класс численно не расширяется. Лишь 25 % элитных многокомнатных квартир расположены в отдаленных районах, больше всего в мкр. Александровского сада, Филармонии и Медакадемии.

Четырехкомнатных квартир в новостройках всего 15 % – т.е. 25 квартир в продаже на весь город. Это наглядно свидетельствует, что застройщики их не закладывают в проекты домов, вероятнее всего в силу высокой стоимости и низкого спроса. Сегодня большинство семей практикуют нуклеарный образ жизни, а при небольшой семье многокомнатная квартира либо не по карману, либо кажется излишне большой и дорогой в содержании. Те горожане, кто экономически может себе позволить многокомнатное жилье и нуждается в нем, чаще выбирают индивидуальные дома.

Кроме того, 4-хкомнатные квартиры в среднем в 1,5-2 раза дешевле 5 и более комнатных и метраж в них примерно на столько же меньше: 89 кв.м. против 160 в среднем. По этому признаку, многокомнатные квартиры с 5 комнатами и более – это однозначно элитное жилье. Однако цена за квадратный

метр колеблется от 44 до 47 тыс. руб., что ниже чем у однокомнатных в центре на 5-10 тыс. руб. Треть элитных квартир расположены на верхних этажах (пентхаусы) и треть – на первых этажах малоквартирных домов индивидуальной планировки. Четырехкомнатные доминируют на средних этажах в высотных домах.

Половина элитных квартир соответствуют статусу и продаются с элитным ремонтом, треть требуют ремонта с нуля. Среди 5 и более комнатных квартир нам не встретилось ни одного объявления с кухней менее 8 кв. метров, среди 4-хкомнатных квартир скромные кухоньки у 57 %, что подчеркивает их статус жилья эконом-класса. Таким образом по большинству показателей многокомнатные квартиры резко отличаются в лучшую сторону от всех остальных, наглядно отражая жилищное неравенство в городе. В то же время крайне низкий процент многокомнатных квартир в общей массе рынка недвижимости позволяет считать долю представителей высшего класса в общем количестве очень незначительной.

#### Жилищные портреты микрорайонов города

Поскольку микрорайонов в городе выделено достаточно много постараемся охарактеризовать значимые тенденции жилищной стратификации и наиболее яркие образы. В целом в городе можно выделить более «дорогие» по стоимости жилья микрорайоны на юге города (мкр. Солнечный берег, мкр. Чистые пруды, мкр. Молокозавода, мкр. Ипподрома) и в «старом» (в смысле года постройки большинства домов) центре (мкр. Театральной площади и Медакадемии, мкр. Дворца бракосочетания, мкр. ЦУМа, мкр. ДК 1 мая (хотя в этом мкр. больше, чем в остальных 1-2-хкомнатных квартир в новостройках – до 45 %). На севере и северо-востоке города более «дешевая» жилищная застройка (мкр. завода ОЦМ, мкр. Филейки, мкр. Северной больницы, мкр. Коминтерн, мкр. ул. Заводской).

Выделяются элитные микрорайоны – мкр. Филармонии, мкр. Молокозавода и мкр. Александровского сада – все в центре города. Показателями элитарности выступают завышенные по сравнению с остальными микрорайонами цены на квадратный метр жилья, большой метраж квартир и кухонь в квартирах, концентрация в данных районах многокомнатных квартир, доминирование застройки из кирпича, подчеркивание в объявлениях удобств и красот микрорайона, большой процент квартир с евроремонтом (треть и более) и хорошим ремонтом.

Каждый микрорайон города имеет свои характерные черты, однако выделим несколько ярких портретов. Так, микрорайон Чистые пруды отличается многоэтажностью домов, ниже 9 этажей лишь 4 %, а также материалом стен домов – 60 % панельные. Большинство домов построены в последнее десятилетие, а 47-60 % квартир продаются и вовсе в новостройках (что больше чем в любом другом микрорайоне), поэтому панельные стены с использованием современных технологий утепления не так «смущают» покупателей и в то же время делают стоимость жилья более доступной. Еще одно неоспоримое достоинство квартир – большие кухни – более 60 % имеют кухни больше 9 кв.м. Некоторая удаленность от центра города компенсируется строительством нового теплотрасса. Создается образ нового современного благополучного и удобного для жизни микрорайона.

Во многом схожие характеристики удачного микрорайона у Солнечного берега и ТЦ *Green House*. Однако в этом микрорайоне большинство домов – кирпичные, здесь лучше транспортная развязка, а также непосредственная близость к главной водной артерии города – реке Вятке. Эти характеристики делают микрорайон еще более престижным и повышают стоимость жилья, она сопоставима с жильем в центре города.

Еще один микрорайон фаворит – территория вокруг Александровского сада. Ее главное достоинство, судя по тексту объявлений – красота самого микрорайона, расположенного на набережной Вятки и расположение практически в центре города. Здесь достаточно много домов периода советской застройки с небольшими кухнями, скромным ремонтом. Однако треть составляют дома комфорт-класса, поэтому микрорайон достаточно контрастный по структуре жилья. Удачное расположение и достоинства инфраструктуры делают район крайне популярным у покупателей.

В нескольких микрорайонах Кирова преобладают менее престижные черты, которые характеризуются как типичное пространство «бедности» – в основном это районы городских окраин.

Так, в микрорайоне Коминтерн много строящихся домов, однако стоимость жилья одна из самых низких в городе за счет маленьких площадей квар-

тир, преобладания панельных домов, большой удаленности от центра города, близости к промышленному предприятию с химическим производством.

Близость к промышленным предприятиям и преобладание очень старой застройки (середины прошлого века) со многими вытекающими отсюда проблемами и отсутствием во многих домах важных современных показателей комфорта (много квартир без балконов, поскольку дома низкоэтажные много жилья на крайних этажах) определяют низкий престиж и стоимость мкр. Северной больницы. Здесь слабо развита транспортная инфраструктура. Большинство квартир в продаже имеют средние и ниже среднего характеристики ремонта, что по совокупности признаков позволяет судить о невысоком социальном положении большинства жителей микрорайона. При этом близость к набережной реки Вятки в данном микрорайоне значимо не повышает статус микрорайона.

### Выводы

Сегодня жилищное неравенство проявляется в полярных символах уровня комфорта и престижа жилья и инфраструктуры, в потребительских практиках обустройства и обслуживания жилья среди социальных слоев с неравными доходами.

Проведенный контент-анализ позволил увидеть полярные характеристики отдельных микрорайонов города, отражающие пространственную стратификацию города. Гипотеза о влиянии близости жилья к центру города на его стоимость и показатели комфорта подтвердилась по большинству параметров качества жилья (за исключением параметра размера кухонь (в центре много жилья советской застройки с небольшими кухнями). Хотя и в отдаленных районах города также есть несколько благополучных и престижных микрорайонов.

В Кирове можно выделить несколько типов микрорайонов по степени однородности застройки: 1) сильно контрастные по характеру застройки микрорайоны (есть очень старые и новые, элитные дома и эконом-класса): мкр. Театральной площади, ЦУМа, Филармонии, Дворца Бракосочетания (практически все центральные микрорайоны где есть элитное жилье) мкр. Филармонии и Александровского сада. 2) Умеренно неоднородные микрорайоны – таких большинство в городе. 3) Жилищно однородные микрорайоны с доминированием либо новой либо старой застройкой (Чистые пруды, мкр. Северной больницы, 3-да ОЦМ, Лянгасово). Таким образом, высота профиля жилищной стратификации в разрезе микрорайонов города отражает умеренную поляризацию, без признаков явной сегрегации.

Большинство показателей качества жилья «привязаны» к конкретно-историческим условиям обследуемого города. Так, в Кирове выделяются ряд промышленных микрорайонов, где в силу индустриального окружения жилья становится менее пре-

стижным (микрорайоны Лепсе, з-да ОЦМ, Филейки, Северной больницы, Лянгасово, Нововятска).

В дальнейшем планируется разработать карты жилищной стратификации, позволяющие в ходе динамического мониторинга наблюдать социально-экономическое развитие региона.

#### Литература:

1. Чикагская социология: Сб. переводов / РАН. ИНИОН. Отв. ред. Ефременко Д.В. – М., 2015. – 430 с.
2. Богданов Е.В. Проблема выравнивания (сглаживания) фактического неравенства в гражданско-правовой сфере с позиции социальной справедливости // Журнал российского права. – 2018. – № 3 (255). – С. 28-38.
3. Емельянова О.Г. Черты городской сегрегации на примере г. Омска // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. – 2015. – № 8-1 (58). – С. 73-77.
4. Нурушева А.М. Особенности социально-пространственного неравенства в городском ландшафте Астаны // Социологические исследования. – 2013. – № 4. – С. 89-94.
5. Обирин А.И. Неравенство в пространстве города. Элитное и социальное жилье, пространственная сегрегация г. Хабаровска // Вестник Тихоокеанского государственного университета. – 2011. – № 1. – С. 223-230.
6. Птичникова Г. А. «Несправедливый город»: городское пространство как отражение общественных отношений // Социология города. – 2012. – № 3. – С. 47-55.
7. Самойлова Н.А., Стрижакова О.Н. «Богатство» и «бедность»: контрасты полярных пространств города: (на примере Самары и Нижнекамска) // Журнал социологии и социальной антропологии. – 2005. – № 4. – С. 58-68.
8. Сидорова О.С., Мосиенко Н.Л. Роль социально-пространственной сегрегации в формировании городских сообществ (на примере рынка жилой недвижимости Новосибирска) / Социальные и пространственные измерения современного мегаполиса. Материалы IX социологических чтений памяти Валерия Борисовича Голофаства. – СПб.: Норма, 2017. – С. 52-64.
9. Арсаханова З.А., Шамилев С.Р. Анализ жилищных условий в регионах РФ – важное условие благосостояния населения // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 5. – URL: <http://www.science-education.ru/ru/article/view?id=14286>
10. Бородихина И.А. Неравенство жилищных условий российских домохозяйств: финансовые и нефинансовые индикаторы / Материалы 55-й Международной научной студенческой конференции, 2017. – С. 11-12.
11. Бурдяк А.Я. Обеспеченность жильем в постсоветской России: неравенство и проблема поколений // Журнал исследований социальной политики. – 2015. – Т. 13. № 2. – С. 273-288.
12. Гришанов В.И., Гузанова А.К. Региональные и социальные различия в доступности для населения жилищно-коммунальных услуг // Качество и уровень жизни населения в современной России: состояние, тенденции и перспективы. Сборник материалов Международной научно-практической конференции. – М.: ИСЭПН РАН, 2012. – С. 75-89.
13. Гусев А.Б. Жилищное неравенство российских домашних хозяйств: естественный путь к сегрегации // Вестник Университета (Государственный университет управления). – 2009. – № 25. – С. 109-117.
14. Имидеева И.В. Жилищные условия как одно из главных требований улучшения качества жизни населения // Байкальские экономические чтения. социально-экономическое развитие регионов. Материалы международной научно-практической конференции, 2015. – С. 82-84.
15. Муфтахова А.Н. Социальное неравенство в жилищной сфере и проблемы современной жилищной политики // Урбанистика. – 2016. – № 4. – С. 86-93.
16. Муфтахова А.Н. Жилищная стратификация в мегаполисе (на примере Санкт-Петербурга) // Социология и общество: социальное неравенство и социальная справедливость. Материалы V Всероссийского социологического конгресса. – М.: Российское общество социологов, 2016. – С. 194-202.
17. Пэнсон-Шарло М. Культура господствующих классов: Между знанием и достоянием // Вопросы социологии, № 7. 1996. № 7. С 101 – 123.
18. Под крышей дома... своего. Пресс-выпуск ВЦИОМ от 22.08.2018. – URL: <https://wciom.ru/index.php?id=236&uid=9265> (дата обращения 03.09.2018)
19. Бурдые П. Социология политики / Пер. с фр. Н.А. Шматко. – М.: SocioLogos, 1993.
20. Корнев Н.Р. Где живет элита в Петербурге // Журнал социологии и социальной антропологии. – 2008. – Т. XI. № 1. – С. 92-116.
21. Белкина Т.Д. Жилье в России: ситуация и перспективы // Проблемы прогнозирования. – 2013. – № 3. – С. 101-116.

## **Housing Market as a Reflection of the Housing Stratification of the City (for Example, ads for the Sale of Apartments in the City of Kirov on the Site Avito)**

*M.M. Starikova*  
*Vyatka State University (Kirov)*

*The article presents the results of content analysis of announcements about the sale of apartments in the city of Kirov on the Avito website. The main purpose of the study was to describe the housing stratification of the regional city through analysis of real estate market offers. Classification of housing types is presented, basic and optional parameters are systematized, affecting pricing and housing prestige. The ads for the sale of residential real estate in different microdistricts of the city are compared with the initial allocation of several levels of remoteness from the center. The attractiveness of different districts of the city and types of housing is estimated. Several types of microdistricts have been singled out in terms of the degree of homogeneity of the building, «residential portraits» of the city micro districts have been formed.*

*Key words: housing; housing market; content analysis of sales announcements, apartment building; improvement of living conditions, housing stratification.*

