

**ПРЕДПОЧТЕНИЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ПРИ ВЫБОРЕ
КВАРТИР ДЛЯ АРЕНДЫ НА ОСНОВЕ АНАЛИЗА ОБЪЯВЛЕНИЙ
НА САЙТЕ “АВИТО”**

Козлова А.Н. (федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский университет ИТМО»)

Научный руководитель – к.соц.н., доц. Ненько А.Е. (федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский университет ИТМО»)

Потребительские предпочтения при выборе жилья обладают высоким уровнем субъективности. Оценка будущего жилья делается потенциальным арендатором с учетом его семейного положения, образа жизни, рода занятий, эстетических представлений, хотя эти требования не так высоки, как в случае покупки жилья. В данной статье проанализированы потребительские предпочтения арендаторов жилья на примере города Санкт-Петербург.

Для анализа были использованы объявления, размещенные на интернет-ресурсе “Авито” (<https://www.avito.ru/sankt-peterburg>), и относящиеся к агломерации Санкт-Петербурга. Причина выбора данного сервиса – наличие объявлений как от арендодателей, так и от потенциальных арендаторов. Выборку составили объявления от потенциальных арендаторов - 360 единиц, и объявления о сдаче жилья в аренду – 435 единиц. Тексты объявлений были обработаны вручную, в процессе кодировки были выявлены наиболее часто встречающиеся атрибуты.

Одномоментно на сайте размещено не более 300 объявлений потенциальных арендаторов, при этом половина объявлений от агентов, часть из которых (судя по идентичным текстам объявлений) не занимается поисками вариантов для своих клиентов, а желает заявить о себе. В целом количество объявлений о поиске жилья ничтожно мало по сравнению с количеством объявлений от арендодателей (около 9000). Подобная ситуация говорит о том, что люди предпочитают искать жилье, просматривая объявления о сдаче квартир в аренду или пользуются услугами агентств недвижимости.

Объявления потенциальных арендаторов в большинстве случаев весьма лаконичны и в основном содержат требования к квартире (количество комнат, наличие мебели и бытовой техники) и транспортной доступности.

Объявления владельцев квартир (или агентов, представляющих их интересы) более подробны и отражают представление подавшего объявление о том, что нужно будущему клиенту. Кроме объективных характеристик жилья и информации о наличии вблизи дома таких объектов, как магазины, школы, детские сады, парки, развлекательные заведения, тексты объявлений содержат характеристики, которые должны выделить объект из множества других, и, при этом, субъективны. Например, «красивый вид из окна» (хотя это не означает, что вид действительно красив, что подтверждается фотографиями вида), «ремонт, сделанный для себя» (предполагается, что ремонт, сделанный для себя более качественный, но это, впрочем, не гарантирует его высокое качество).

При сдаче жилья в аренду владельцы предъявляют определенные требования к будущим арендаторам. Наиболее частые из них: гражданство РФ (варианты – русские, славянской внешности) упоминается в 140 объявлениях и отсутствие животных – в 110 объявлениях, информация о нежелании сдавать квартиру людям с детьми (вариант – с детьми дошкольного возраста, маленькими детьми) и курящим присутствует в 30 и 28 объявлениях соответственно. Наиболее предпочтительными жильцами являются семейные пары (упоминание в 52 объявлениях). Но вполне вероятно, что арендодатели (агенты) не всегда прописывают в тексте объявлений требования к будущим арендаторам. Один из зарегистрированных на сайте агентов получил негативный отзыв от гражданина Узбекистана, которому было отказано в аренде квартиры из-за национальности/гражданства, хотя в объявлении о подобном ограничении информации не было.

Потенциальные арендаторы пытаются соответствовать ожиданиям владельцев квартир и в своих объявлениях сообщают о своей национальной принадлежности, отсутствии детей, животных и вредных привычек.

Вопрос о национальных предпочтениях хозяев при аренде уже рассматривался в научной литературе. Авторы предполагают, что подобные предпочтения возникают из-за неуверенности в сохранности квартиры и возможных трений с соседями, а также из-за возможных проблем с оплатой. Тревога по поводу сохранности квартиры и аккуратности оплаты происходит из-за межкультурных различий, ибо никаких данных по этому поводу хозяева не имеют и опираются в своих предпочтениях на ощущение чуждости, непредсказуемости. [Ашкинази, Векштейн, 2009] С опасением по поводу возможной порчи имущества и недовольства соседей из-за шума связано нежелание сдавать квартиру людям с детьми и животными.

Таким образом, анализ текстов объявлений на сайте “Авито” позволяет изучить мнение арендодателей о предпочтениях арендаторов, и проследить, каким образом арендаторы пытаются соответствовать ожиданиям арендодателей. В силу незначительного количества объявлений от потенциальных арендаторов на данном ресурсе, для анализа поведения и предпочтения арендаторов необходимо рассматривать также другие источники.