

Библиографический список

1. *Ermilina, D. A.* Current assets of Russian economy // *Financial Analytics: Science and Experience*. — 2017. — Vol. 10. — Issue 7. — P. 755–766.
2. *Ковалев, В. В.* Финансовый менеджмент. Теория и практика. — М., 2022.
3. *Крейнина, М. Н.* Финансовый менеджмент : учеб. пособие. — М., 2001.
4. *Милль, Дж. С.* Основы политической экономии. — М., 1981. — Т. 1.
5. Финансовый менеджмент : учеб. пособие / под ред. Ю. А. Долгих. — Екатеринбург, 2021.
6. Финансы предприятий : учеб. пособие / Т. П. Николаева, Д. И. Степанова. — 2-е изд., перераб. — М., 2021.

Bibliographic list

1. *Ermilina, D. A.* Current assets of Russian economy // *Financial Analytics: Science and Experience*. — 2017. — Vol. 10. — Issue 7. — P. 755–766.
2. *Kovalev, V. V.* Financial management. Theory and practice. — M., 2022.
3. *Kreinina, M. N.* Financial management : textbook. — M., 2001.
4. *Mill, J. S.* Fundamentals of Political Economy. — M., 1981. — Vol. 1.
5. Financial management : textbook / ed. by Yu. A. Dolgikh. — Yekaterinburg, 2021.
6. Finance of enterprises : textbook / T. P. Nikolaeva, D. I. Stepanova. — 2nd ed. — M., 2021.

DOI 10.54220/v.rsue.1991-0533.2022.79.3.013

О. Н. Миргородская

СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ГЛОБАЛЬНОГО РЫНКА КОЛИВИНГОВ В УСЛОВИЯХ ЭКОНОМИКИ СОВМЕСТНОГО ПОТРЕБЛЕНИЯ

Аннотация

Основной целью статьи является изучение текущего состояния мирового рынка коливингов и тенденций его развития в рамках парадигмы экономики совместного потребления. В процессе исследования представлено отличие концепции коливинга от других моделей совместного проживания, подробно описана целевая аудитория коливингов, приведена их классификация и типология, а также изучены базовые количественные показатели рынка коливингов. Определены преимущества современных форматов коливингов, которые быстро становятся ключевым компонентом более широкого набора жилищных решений, предназначенных для удовлетворения меняющихся потребностей городского населения. Детерминированы социально-экономические факторы, влияющие на развитие сегмента коливингов на глобальном рынке недвижимости, и обозначены инвестиционные аргументы в пользу развития современных объектов совместного проживания. Автором сделан акцент на том, что по мере того как влияние урбанизации и современной городской жизни становится все более заметным, актуальность формата коливингов в городе 21 века будет набирать обороты. Отдельное внимание в статье уделено российскому сектору коливингов, в результате делается вывод о перспективности развития данного сегмента арендного жилья в России с точки зрения будущего недвижимости и инвестиций.

Ключевые слова

Рынок коливингов, рынок недвижимости, совместное проживание, экономика совместного потребления, городские коливинги, загородные коливинги, миллениалы, диджитал-номады.

STATE AND PROSPECTS OF GLOBAL MARKET OF COLIVINGS IN CONDITIONS OF ECONOMY OF JOINT CONSUMPTION

Annotation

The main purpose of article is to study the current state of global market of colivings and trends in its development within framework of paradigm of economy of shared consumption. In course of research, difference between the concept of coliving from other models of cohabitation is presented, target audience of coliving is described in detail, their classification and typology are given. Advantages of modern colivings formats are identified, which are rapidly becoming key component of broader set of housing solutions designed to meet the changing needs of urban population. Socio-economic factors influencing the development of colivings segment in global real estate market are determined, and investment arguments in favor of development of modern cohabitation facilities are outlined. Author emphasizes that as influence of urbanization and modern urban life becomes more and more noticeable, relevance of format of colivings in city of 21st century will gain momentum. Special attention in article is paid to Russian sector of colivings, as a result, conclusion is made about the prospects for development of this segment of rental housing in Russia from the point of view of future of real estate and investment.

Keywords

Colivings market, real estate market, cohabitation, economy of shared consumption, urban colivings, suburban colivings, millennials, digital nomads.

Введение

В последние годы в условиях активно развивающейся экономики совместного потребления на глобальном рынке наблюдается рост популярности коливингов — относительно нового формата жилой недвижимости, предлагающего современные и гибкие решения, соответствующие потребительским привычкам и образу жизни молодого поколения. Это новая интерпретация старой идеи, придуманной поколением, которая придает ценность открытости, сотрудничеству, социальным сетям и экономике совместного использования.

«Мощным толчком к развитию экономики совместного потребления стали социально-экономические кризисы, стремление населения экономить на потреблении, цифровизация социально-экономических процессов, дешевизна и рост доступности высокоскоростного интернета» [1, 9].

«Еще в 2011 г. журнал Time включил экономику совместного потребления в число идей, которые повлияют на

мир» [3]. Эта концепция фокусируется не на праве собственности, а скорее на совместном использовании активов и ресурсов. Экономика совместного использования предлагает ряд преимуществ: более низкие цены, более сильные сообщества, большее число игроков на рынке и более широкий доступ к услугам, которые когда-то считались роскошью. Это, в свою очередь, позволяет потребителям получать доступ к ресурсам без необходимости их покупки или владения ими.

Сегодня доходы от экономики совместного использования все еще невелики по сравнению с традиционными секторами аренды. Однако коллаборативная экономика быстро растет, и в 2025 г. прогнозируется, что доход от совместной экономики составит 335 млрд долларов, что равно доходу от традиционной экономики. «В 2019 г. оборот экономики совместного потребления только в России составлял 770 млрд рублей, а в 2020 г., несмотря на пандемический кризис, он превысил 1 млрд рублей» [3].

В контексте экономики совместного использования население сегодня становится все более мобильным, городским и менее склонным к собственности. Растущая популярность экономики совместного потребления, особенно среди миллениалов и поколения Z, оказала разрушительное воздействие на традиционную индустрию услуг по временному размещению и способствовала появлению нового вида жилья как коливинги, адаптированного к меняющимся потребностям и современному образу жизни жителей.

Материалы и методы

В качестве исследовательского инструментария применялись следующие общенаучные методы познания: анализ и синтез полученной информации, систематизация и логическое обобщение, метод экспертных оценок, табличные и графические приемы визуализации информации. Анализировались научные и литературные источники, относящиеся к теме исследования.

Результаты

Появление современных форматов коливингов по всему миру стало незамедлительным ответом на стремление молодого поколения к гибкости в городах и к более доступной жизни премиум-класса, а также на растущую глобальную рабочую силу — ту, которая демонстрирует высокую степень мобильности, но также и ту, которая чувствует себя все более изолированной и жаждет сообщества. Все еще зарождающийся класс активов как коливинги на глобальном рынке недвижимости относительно фрагментирован, но аргументы в пользу его роста убедительны во многих самых дорогих регионах мира. Ключевой ценностью на рынке недвижимости становятся люди и сообщества, которые формируют образ жизни вместе с идеей объекта.

Коливинг от англ. *coliving* — *community living* — форма совместного проживания людей в сообществах, зачастую увлеченных общей идеей, связанных профессиональной деятельностью или схожими интересами и ценностями. За

счет небольших площадей личных пространств и большого количества зон общего пользования жители коливинга имеют возможность постоянно общаться, обмениваться опытом, взаимодействовать и работать над совместными проектами в коворкингах.

Концепция коливинга отличается от совместного проживания в квартирах, студенческого жилья, обычного арендуемого жилья (с мебелью или без мебели) или отелей для длительного проживания, поскольку она интегрирует услуги в коммунальное проживание и при этом использует принципы удобства, сообщества и сотрудничества. Именно эти три принципа создают дом вдали от дома для молодых арендаторов и повышают заполняемость коливингов.

На сегодняшний день существует несколько форматов совместного проживания, начиная от домов с менее чем пятью жителями и заканчивая полноценным зданием на 400 комнат с зонами общего пользования. Большинство единиц совместного проживания расположены в жилых зданиях, таких как многоквартирные дома и жилые дома. Вместе с тем представляется возможным выделить ряд признаков, которые являются отличительной чертой коливингов по всему миру (рис. 1).

«Типичным коливингом может считаться объект на 2200 кв. м и 50–60 постояльцев. Средняя площадь юнитов в коливингах — 20 кв. м, но с учетом мест общественного пользования (в том числе социальной инфраструктуры) — в два раза больше в пересчете на одного постояльца» [10]. «Так, на 1 проживающего в среднем приходится около 41 кв. м общей площади объекта с учетом мест общего пользования. Этот показатель зависит от обеспеченности объекта общественными пространствами, а также от состава номерного фонда» [2]. Одной из важных характеристик коливинга является наличие комьюнити-менеджера, организующего активную коммуникацию и совместные проекты для участников сообщества.



Рисунок 1 — Основные отличительные черты коливинга

Несмотря на то что большинство объектов совместного проживания не являются полностью однородными в разных странах, сегодня, по-видимому, они

представляют собой комбинацию нескольких более устоявшихся типов активов, сочетающих атрибуты каждого из них (табл. 1).

Таблица 1 — Атрибутивное сравнение коливингов с устоявшимися типами собственности

Атрибут	Традиционный многоквартирный дом	Хостелы	Апартаменты с обслуживанием	Жилье для пожилых людей	Студенческое жилье	Коливинги
Гибкость в отношении срока аренды, но с минимальными обязательствами	-	-	+	-	-	+
Акцент на программировании сообщества, спонсируемом активом	-	-	-	+	-	+
Открыт для любого возраста / демографической группы	+	+	+	-	-	+
Беспроблемное решение для жизни, включая меблировку и оплату по системе «все включено»	-	+	+	+	+	+
Общая жилая площадь	-	+	-	+	+	+

Как правило, жилые помещения в коливингах имеют несколько общих черт, которые могут варьироваться в зависимости

от конкретного помещения. Так, в большинстве случаев коливинги предлагают отдельные комнаты, каждая из кото-

рых оборудована удобными кроватями, местом для хранения вещей и некоторыми декоративными элементами. Жилые помещения полностью меблированы и включают в себя бытовую технику, посуду, постельное белье и все необходимые удобства. В некоторых жилых помещениях общие номера для размещения нескольких человек предоставляются по более низким ценам. В зависимости от бренда номера могут быть простыми и комфортабельными или более роскошными и высококлассными. Если же говорить об общих пространствах, таких как кухня, гостиная и ванные комнаты, то они универсальны и достаточно комфортны для всех. Во многих жилых помещениях есть развлекательные зоны и такие объекты, как открытые террасы и крыши, пригодные для проведения мероприятий, бассейны или тренажерные залы. Большинство схем коливинга оснащены коворкингами либо гибкими офисными пространствами, позволяющими работать, практически не покидая места жительства. Помещения для совместного проживания обычно либо примыкают к коворкингу, либо расположены рядом с ним, при этом стоимость коворкинга обычно включена в стоимость проживания, что делает удаленную работу максимально удобной.

В условиях растущей конкуренции в сегменте коливингов создание сильных брендов и продуктов будет иметь решающее значение для их устойчивости, благополучия и успешного продвижения на рынке. Операторы коливингов стремятся обслуживать своих арендаторов, подкрепляя часть недвижимости пакетом дополнительных услуг. Каждый оператор и бренд создают свое уникальное сервисное предложение, чтобы наилучшим образом удовлетворить потребности своих жителей, а также проектируют физическую инфраструктуру для проживания и программу общественных мероприятий таким образом, чтобы они отражали их набор основных ценностей и предоставляли возможность для социального взаимодействия.

Компании, специализирующиеся на коливингах, поддерживают веб-сайты и используют современные технологии для разработки мобильных приложений, которые создают онлайн-платформу, предоставляя жильцам обновленную и прозрачную информацию о местоположении объектов, доступных спальнях, оказываемых услугах и арендной плате, упрощая тем самым общение между арендатором и оператором. Жители могут оставлять отзывы или жалобы и запрашивать такие услуги как уборка номеров через эти приложения. Современные технологии могут обеспечить новые формы устойчивого образа жизни и способствовать социальному взаимодействию между резидентами одного оператора, но проживающими в разных местах или сообществах. Помимо мобильного приложения операторы совместного проживания пытаются максимально использовать технологии с помощью видеонаблюдения, программного обеспечения для распознавания лиц или биометрического или бесключевого доступа для обеспечения абсолютной безопасности своих жильцов и персонала.

Многие операторы используют такие стратегии, как продуманный отбор кандидатов, эффективная интеграция в сообщество при приеме новых резидентов и эффективные циклы обратной связи. Без этого существует риск того, что жители будут оставаться преимущественно в своем личном пространстве, вместо того чтобы пользоваться всеми возможностями хорошо оборудованных общих помещений, устанавливать дружеские отношения и, возможно, новые деловые связи.

Основное ядро целевой аудитории коливингов составляют поколения миллениалов и зумеров в возрасте 20–35 лет, которые являются наиболее восприимчивыми к сервисам шеринговой экономики. Мобильность, открытость и позитивный настрой — отличительные черты философии миллениалов. Для них важны не только комфортные условия проживания, но и возможность социализации.

Жители коливингов в значительном большинстве являются так называемыми диджитал-номадами, или «цифровыми кочевниками», т. е. они работают удаленно или занимаются фрилансом на быстро изменяющихся рынках, мультикультурных средах. Следует отметить, что число «цифровых кочевников» во всем мире имеет тенденцию к увеличению. Так, например, если в 2018 г. только 4,8 млн человек в США называли себя «цифровыми кочевниками», то к 2021 г. число возросло до 15,5 млн человек. Еще 24 млн американцев планируют стать «цифровыми кочевниками» в ближайшие пару лет. Подсчитано, что к 2027 г. 50 % от общей численности рабочей силы в США будут внештатными сотрудниками. «Цифровые кочевники», предпочитающие жить и работать в коливингах ценят гибкие условия аренды, которые позволяют самостоятельно определять срок проживания и быть мобильными.

Иногда у коливинга есть специализация, в этом случае он принимает людей определенной сферы деятельности, профессии, возраста или идеологии. Такое сужение целевой аудитории способствует здоровой атмосфере внутри коливинга, где резиденты и хозяева объединены общими целями. Согласно исследованию, проведенному АНО «Центр развития территорий «ГородЗагород»», в 2020 г. среди тех коливингов, кто четко указал свою целевую аудиторию, почти треть (29 %) специализируются на деловых людях, предпринимателях и тех, кто работает удаленно. Каждый пятый (20 %) собирает под своей крышей «цифровых кочевников» и хипстеров. Следующая группа, которую выделяют коливинги, — это миллениалы: 12 формируют свою специализацию именно так. 10 % приглашают студентов, 6 % — йогов и эко-детоксеров. При этом чуть больше трети коливингов (36 %) во всем мире позиционируют себя как место, в котором будут рады видеть всех, а примерно у 12 % коливингов целевая аудитория четко не определена. Встречаются также и совсем узкие спе-

циализации: так, в новой Зеландии есть коливинг, собирающий только людей старше 55 лет, а в Австралии — феминисток и пожилых женщин. Там же есть христианский коливинг. Встречаются коливинги для художников и творческих людей (в России, Новой Зеландии, США, Колумбии, Гватемале), для групп и компаний (в основном, в Южной Америке), для богатых (Китай и Сингапур), эко-активистов (в Новой Зеландии, Австралии и Панаме), модников (на Бали, в Сингапуре и Японии), профессиональных путешественников (в Аргентине) и для стартапов (в Кремниевой долине, США).

В целом вариант совместного проживания в коливингах является более гибким, чем обычное жилье благодаря упрощенным процессам въезда и выезда (более короткое уведомление), сокращению административной работы, 100 % онлайн-управлению и готовому к использованию меблированному жилью. Такая гибкость учитывает мобильный образ жизни молодых специалистов, особенно для тех, у кого нет срочных контрактов или долгосрочных планов.

Совместное проживание, как правило, имеет более привлекательную общую стоимость, чем традиционное жилье, поскольку оно делит общие эксплуатационные расходы между всеми совместными арендаторами. Для многих арендаторов наличие высококачественных удобств в их здании и всего, что включено в один простой ежемесячный арендный платеж, более чем компенсирует меньшую площадь спальни и делает совместное проживание привлекательным предложением.

«Кроме проблемы недорогого жилья обитатели коливингов решают главную задачу — поиск единомышленников, связей и качественного общения» [4], поскольку по мере того, как все больше аспектов нашей жизни оцифровывается и почти все, что мы делаем, делается через приложение, наши социальные связи сокращаются. Это, наряду с тем фактом, что все больше рабочих мест находятся на

расстоянии, приводит к тому, что люди живут очень изолированной жизнью. Так, согласно опросу, проведенному Фондом Франции, более 5 миллионов французов считаются изолированными, или каждый десятый человек в возрасте 15 лет и старше. В Великобритании один из 10 человек сообщает, что у него вообще нет близких друзей. В Соединенных Штатах это число составляет каждый четвертый. Поэтому как новый класс активов коливинги стремятся создавать сообщество, сосредоточенное на «реальном общении» в мире, где платформы социальных сетей являются виртуальными альтернативами для общения миллениалов и зумеров, тем самым способствуя решению многих социальных проблем.

Обсуждение

На сегодняшний день коливинги это не просто модное место коллабораций миллениалов и зумеров, но и новая ниша для прибыльного бизнеса. Все это делает коливинги и подобные им объекты перспективными целями для инвестиций со стороны не только крупного бизнеса, но и небольших частных инвесторов, покупающих номера в коливингах в розницу. В условиях когда современный мир совместного проживания настолько молод, мал и быстро развивается, традиционные игроки на рынках капитала в сфере недвижимости все еще пытаются оценить возможности и риски инвестирования в формат коливингов. Интерес быстро растет — инвесторы всех типов обращают пристальное внимание на потенциальные возможности, связанные с увеличением количества объектов для совместного проживания, а также растущим признанием и спросом на рынке. Что касается масштабов отрасли, то число компаний на глобальном рынке коливингов быстро растет, благодаря новым участникам и более конкурентному рынку.

«По данным компании Monk Realty Solutions Pvt Ltd., общий объем мирового рынка коливингов в 2020 г. составил 7,952 млрд долл., на 6 % превысив уровень 2019 г. При этом количество объектов за

год выросло на 30 %, а число постояльцев коливингов и сервисных апартаментов — на 13 %, до 3,35 млн человек» [5].

«Коливинги в мире имеют четкую тенденцию к укрупнению, как самих сетей, так и отдельных объектов. К концу 2020 г. в мире насчитывалось около 180 операторов коливингов с общим числом объектов около 4 тысяч, а число мест аренды в них превышало 250 000» [8]. Таким образом, можно сделать вывод о том, что сегодняшние показатели рынка коливингов ясно показывают высокий спрос и высокую заполняемость существующих объектов.

Рынки с прогрессивными стартап-ландшафтами и высокой арендной платой являются одними из самых благоприятных мест для совместного проживания. «По статистике 40 % всех коливингов в мире располагаются в Шанхае, Сингапуре, Гонконге и других азиатских городах, 30 % — в Северной Америке, 25 % — в Европе. Остальные 5 % разделили между собой остальные страны, в число которых входит и Россия» [7].

Активному развитию сегмента коливингов на глобальном рынке недвижимости способствуют такие факторы, как рост цены аренды жилья в мегаполисах, увеличивающаяся урбанизация, повышение спроса на жилье с обслуживанием, высокий уровень маржинальности коливингов для инвесторов по сравнению с обычной арендой жилья, простота заселения и увеличивающееся влияние экономики впечатлений. Соответственно, в самых крупных городах мира коливинги уже стали важной частью рынка недвижимости. Вместе с тем, можно отметить и ряд факторов риска, в числе которых ограниченность аудитории по возрасту, переменчивость моды, сложность в организации быта и досуга коливинга (тяжело угодить всем), негативное отношение к совместному проживанию. Однако, по мере того, как сегмент коливингов становится организованным и все больше игроков присоединяются к отрасли благодаря поддержке инвесторов,

ожидается, что процент миллениалов, предпочитающих совместное проживание другим вариантам аренды, будет только расти. Если продукт для совместного проживания в ценовом диапазоне будет доступен рядом с центрами занятости, он вызовет большой интерес у этой группы конечных пользователей.

«Сегодня при средней заполняемости в 93 % доля сетевых объектов стремится к 100 %» [10]. В период пандемии COVID-19 и вызванного ею локдауна по всему миру в целом сегмент коливингов оказался устойчивым и продолжал пользоваться спросом. Более того, переход ко все более и более удаленным возможно-

стям трудоустройства после пандемии, естественно, является еще одной тенденцией, которая выгодна рынку. По прогнозам экспертов, в течение следующих нескольких лет отрасль будет испытывать значительный приток новых участников, а также некоторые слияния и поглощения. Коливинги будут продолжать развиваться по мере того, как операторы будут экспериментировать с удобствами, услугами и дизайном.

В зависимости от операционной модели, стратегии роста и местоположения коливинги можно разделить на четыре основных вида, представленных на рисунке 2.



Рисунок 2 — Виды коливингов в зависимости от их операционной модели, стратегии роста и местоположения

В последнее время совместное проживание становится жизнеспособным вариантом не только в городских районах, но и в сельской местности и отда-

ленных районах. Аналогичным образом, в ближайшем будущем мы можем увидеть, как хостелы и другие арендуемые жилые помещения также превращаются в

места совместного проживания. На рисунке 3 представлена диаграмма распределения коливингов по типам. В 2020 г. большая часть коливингов (64 %) находилась внутри крупных городских агломераций. Одним из основных экономических факторов развития городских коливингов является удорожание съема/покупки частного жилья. Студенты и молодые специалисты, выбирая прожи-

вание в коливинге, получают не только доступное и качественное жилье, но и возможность общаться и обмениваться знаниями с единомышленниками. Городские коливинги преобладают в Северной Америке и Европе (93 % и 90 % соответственно) сосредоточенные в столицах и крупных городах-миллионниках. Лидерами являются Сан-Франциско, Нью-Йорк, Копенгаген и Брюссель.



Рисунок 3 — Диаграмма распределения коливингов по типам в 2020 г.

Также существует отдельная категория загородных (руральных) коливингов, на долю которых приходится около 27 % объектов, расположенных в привлекательных с точки зрения туризма и отдыха локациях, которые предлагают «не только качественные условия для проживания и работы, но и различные варианты активного отдыха [6]. «К таким локациям относятся, например, различные туристические направления Европы (Канарские острова, Майорка, Калабрия, Банско и другие), Азии (Индонезия, Таиланд, Камбоджа и т. п.), США (Гавайи, озеро Тахо и другие)» [6].

Загородные коливинги в последнее время набирают все большую популярность ввиду развития малого и среднего бизнеса в сельской местности. Их количество растет с каждым годом, хотя темпы роста значительно отстают от городских. Это связано, в первую очередь, с более высокой стоимостью перестройки зданий, находящихся вне города, более

низким уровнем трафика и развлечений вокруг сельских агломераций.

После пандемии интерес к загородным коливингам значительно усилился, что привлекло интерес со стороны инвесторов. Самая высокая доля загородных коливингов досталась Южной Америке — здесь их почти треть от общего числа по материке (31 %). Из стран лидерами по доле загородных организаций являются Коста-Рика (78 %), Новая Зеландия (51 %) и Россия (50 %). В Никарагуа, Гватемале и Панаме совсем немного коливингов (по 2–3 объекта), но все они загородные.

Около 9 % объектов относятся к смешанному типу коливингов, представляющих собой частные дома, находящиеся в непосредственной близости к крупным городам или внутри застройки, но в зеленой зоне. Существующее на данный момент в мире все многообразие коливингов можно классифицировать по следующим признакам, представленным на рисунке 4.



Рисунок 3 — Классификация коливингов по признакам

Большинство (70 %) коливингов сетевые. Лидером по сетевым коливингам является Европа (84 %), причем здесь встречаются не только городские сети, но и сети коливингов, представленные по всей стране, а также международные. Также сети очень развиты в Азии и Северной Америке — здесь их 79 % и 66 % от общей доли соответственно. В Южной Америке их соотношение чуть более выровнено (59 % сетевых). Лидером независимых коливингов является Австралия — здесь их 74%. В России практически все коливинги одиночные — сетевые организации здесь пока не развиты, поскольку рынок находится на этапе своего формирования. Коливинги есть в Москве, Петербурге, Сочи, Новосибирске, Казани и ряде других городов. Одни из них создают на базе бывших коммуналок, другие строят с нуля, масштабно и с размахом. Например, в Москве в 2023 г. будет введен в строй первый коливинг-небоскреб общей площадью под 70 тыс. кв. м, концепцией которого станет комфортное совместное проживание, развитая внутренняя инфраструктура и функциональность пространства.

Суть инновационной идеи концепции проектов коливингов позволяет раз-

вивать в России столь необходимую инфраструктуру, в которой нуждаются молодые современные люди, которые привыкли путешествовать и получать качественный сервис в любой точке мира.

«По данным компании Becar Asset Management, точный объем коливингов в стране оценить сложно, поскольку формат только зарождается. По ориентировочным оценкам компании, количество юнитов в объектах, которые могут соответствовать понятию коливинга, варьируется от 700 до 1 000 единиц. Средняя ставка аренды коливинга в России в конце 2020 г. составляла примерно 21,9 тысячи рублей в месяц за комнату и 16,4 тысячи рублей за койко-место, что в среднем на 10–20 % ниже аренды студии» [5].

На данный момент в России не существует утвержденного стандарта коливингов, поэтому многие девелоперы в целях продвижения объектов на рынке и повышения их привлекательности позиционируют их как коливинги, хотя последние не сильно отличаются от обычных жилых комплексов. В перспективе подразумевается законодательное регулирование этой новой отрасли недвижимости, которого пока не существует, а также появление стандартов оказываемых услуг.

С точки зрения будущего недвижимости и инвестиций формат коливингов является весьма перспективным благодаря небольшому порогу входа и высокой доходности. Вместе с тем развитие сегмента коливингов в России тормозят и медленное внедрение новых форматов девелоперами, и слабая готовность потенциальных клиентов, помнящих опыт общежитий и коммуналочек, где жили люди разных социальных классов, интересов и жизненных установок.

На фоне роста стоимости жилья в крупных городах, непрерывного процесса урбанизации и интереса целевой аудитории к подобному формату проживания, коливинги выглядят весьма перспективным объектом для инвестиций. Инвесторы уверены, что спрос на коливинги в России резко возрастет в ближайшие годы, чему будет способствовать растущая тенденция на организацию работы с командой на условиях аутсорсинга. По статистике в 2020 г. более 14 миллионов человек определяли себя как фрилансеры. Опрос Райффайзенбанка говорит нам о том, что 45 % россиян рассматривают вариант удаленной работы в другом городе. Так, люди рассчитывают увеличить доход и получить работу в компании, которой нет в их городе, а совместное проживание в коливингах позволит этим сотрудникам получить институциональное жилье в городах, в которых они хотят или должны находиться, без непомерно высоких долгосрочных обязательств.

В ближайшие годы в России сектор коливингов ждет тестовый период — инвесторам необходимо определить потенциал спроса, найти способы интегрировать формат коливингов в свои проекты, сформировать привлекательную ценовую политику, которая будет выгодна как для инвесторов, так и для арендаторов. Поэтому при наличии правильной концепции и четкого позиционирования коливинги, безусловно, будут развиваться и становиться все более востребованными не только в Москве и Петербурге, но и в других регионах России и имеют все шансы стать неотъемлемой частью образа жизни современных молодых горожан.

Выводы

На фоне стремительно набирающей обороты экономики совместного потребления на глобальном рынке, спрос на коливинги, безусловно, будет расти вместе с внедрением многих новых стратегий и услуг в сфере недвижимости. Такой повышенный спрос и популярность приведут к появлению новых игроков на рынке наряду с конкурентоспособностью, что в дальнейшем приведет к улучшению услуг и удобств, а также к позитивному потребительскому опыту. Поэтому чтобы выжить на рынке жилой недвижимости, участники сектора коливингов должны разрабатывать инновационные и подходящие бизнес-модели и понимать необходимость вложения усилий и времени для удовлетворения потребностей людей в соответствии с их образом жизни.

Библиографический список

1. Акишева, П. С. Ко-пространства как следствие развития цифровой экономики // Общество: социология, психология, педагогика. — 2022. — № 2. — С. 67–71.
2. Большинство коливингов расположены в реконструированных зданиях. [Электронный ресурс]. — URL: <http://www.bpn.ru/publications/88403>.
3. В России появился «зеленый стандарт» для промышленного строительства [Электронный ресурс]. — URL: <https://platform.plus-one.ru/news/2021/08/31/2339-v-rossii-sozdali-zelenyy-standart-dlya-promyshlennogo-kapitalnogo-stroitelstva>.
4. Давай жить вместе. Как новые привычки меняют рынок недвижимости [Электронный ресурс]. — URL: <https://www.forbes.ru/biznes/363249-davay-zhit-vmeste-kak-novye-privychki-menyayut-rynok-nedvizhimosti>.
5. За год число коливингов в мире выросло на 30 %. На молодом российском рынке пока определяются, что считать. [Электронный ресурс]. — URL: <https://sanktpeterburg.bezformata.com/listnews/kolivingov-v-mire-viroslo-na-30-na-molodom/91291084>.

6. Инвесторы поверили в коливинги [Электронный ресурс]. — URL: <http://www.bpn.ru/publications/88402>.

7. Коливинг: новый формат недвижимости или «коммуналка»? [Электронный ресурс]. — URL: <https://news.ners.ru/koliving-novyj-format-nedvizhimosti-ili-kommunalka.html>.

8. Мировой рынок коливингов растет на 30 % в год [Электронный ресурс]. — URL: https://re.vedomosti.ru/profit_place/articles/2021/06/10/873726-mirovoi-rinok-kolivingov-rastet.

9. Османова, З. О. Экономика совместного потребления: особенности, структура и тенденции развития // Научный вестник: Финансы, банки, инвестиции. — 2020 — № 3. — С. 176–184.

10. Соседское комьюнити или возвращение общежитий: как коливинги стали популярным форматом для жилья [Электронный ресурс]. — URL: <https://sber.pro/publication/sosedscoe-komuniti-ili-vozvraschenie-obshchezhitii-kak-kolivingi-stali-populiarnym-formatom-dlia-zhilia>.

Bibliographic list

1. Akisheva, P. S. Co-spaces as consequence of development of digital economy // Society: sociology, psychology, pedagogy. — 2022. — № 2. — P. 67–71.

2. Most colivings are located in reconstructed buildings [Electronic resource]. — URL: <http://www.bpn.ru/publications/88403>.

3. Green standard for industrial construction has appeared in Russia [Electronic resource]. — URL: [https://platform.plus-one.ru/news/2021/08/31/2339-v-rossii-](https://platform.plus-one.ru/news/2021/08/31/2339-v-rossii-sozdali-zelenyy-standart-dlya-promyshlennogo-kapitalnogo-stroitelstva)

[sozdali-zelenyy-standart-dlya-promyshlennogo-kapitalnogo-stroitelstva](https://platform.plus-one.ru/news/2021/08/31/2339-v-rossii-sozdali-zelenyy-standart-dlya-promyshlennogo-kapitalnogo-stroitelstva).

4. Let's live together. How new habits are changing the real estate market [Electronic resource]. — URL: <https://www.forbes.ru/biznes/363249-davay-zhit-vmestekak-novye-privychki-menyayut-rynok-nedvizhimosti>.

5. Over the year, number of colivings in the world has increased by 30 %. In the young Russian market, it is still being determined what to count [Electronic resource]. — URL: <https://sanktpeterburg.bezformata.com/listnews/kolivingov-v-mire-viroslo-na-30-na-molodom/91291084>.

6. Investors believed in colivings. [Electronic resource]. — URL: <http://www.bpn.ru/publications/88402>.

7. Koliving: new format of real estate or «communal»? [Electronic resource]. — URL: <https://news.ners.ru/koliving-novyj-format-nedvizhimosti-ili-kommunalka.html>.

8. Global colivings market is growing by 30 % per year [Electronic resource]. — URL: https://re.vedomosti.ru/profit_place/articles/2021/06/10/873726-mirovoi-rinok-kolivingov-rastet.

9. Osmanova, Z. O. Economy of shared consumption: features, structure and development trends // Scientific Bulletin: Finance, Banks, Investments. — 2020. — № 3. — P. 176–184.

10. Neighborhood community or return of dormitories: how colivings have become a popular format for housing [Electronic resource]. — URL: <https://sber.pro/publication/sosedscoe-komuniti-ili-vozvraschenie-obshchezhitii-kak-kolivingi-stali-populiarnym-formatom-dlia-zhilia>.

DOI 10.54220/v.rsue.1991-0533.2022.79.3.014

Е. В. Писарева

ВЛИЯНИЕ ЦИФРОВИЗАЦИИ НА ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИНТЕГРАЦИИ МАРКЕТИНГОВЫХ КОММУНИКАЦИЙ В СФЕРЕ УСЛУГ: ЛОКАЛЬНЫЙ АСПЕКТ

Аннотация

Цель статьи — определить влияние цифровизации на эффективность процесса интеграции маркетинговых коммуникаций в сфере услуг, которая сильно подвержена воздей-