



АЛЕКСАНДР КОРИКОВ

IT-СПЕЦИАЛИСТЫ ПЕРВЫМИ ПРИНЯЛИ НОВЫЙ ФОРМАТ ПРОЖИВАНИЯ — КОЛИВИНГ

СОЖИТЕЛЬНОСТЬ. ПРИЖИВУТСЯ ЛИ КОЛИВИНГИ В РОССИИ

ЭКОНОМИКА СОВМЕСТНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАЛА НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ ЖИЗНИ. ТАК, РАЗВИТИЕ КАРШЕРИНГА ПОЗВОЛЯЕТ ОБХОДИТЬСЯ БЕЗ АВТОМОБИЛЯ В СОБСТВЕННОСТИ, ЧТО ДАЕТ ВОЗМОЖНОСТЬ ЭКОНОМИТЬ НА ПАРКОВКАХ И НАЛОГАХ. БЛАГОДАРЯ КОВОРКИНГАМ МИНИМИЗИРУЮТСЯ ИЗДЕРЖКИ НА АРЕНДУ ОФИСОВ. А ВОТ КОЛИВИНГИ, КОТОРЫЕ ТОЛЬКО СТАЛИ ПОЯВЛЯТЬСЯ В МОСКВЕ, МОГУТ ПОЗВОЛИТЬ СЭКОНОМИТЬ НА СОВМЕСТНОМ СЪЕМЕ КВАРТИРЫ, ЧТО АКТУАЛЬНО ДЛЯ МОЛОДЫХ.

ХАЛИЛЬ АМИНОВ («Ъ-ДОМ», №170 ОТ 19.09.2019)

Алла Цытович когда-то была банковским топ-менеджером. И вдруг ее жизнь изменилась: она покинула пост председателя правления Юниаструм-банка и занялась развитием сети хостелов Nice Hostel по европейской франшизе. Но неожиданно для себя госпожа Цытович повернулась совсем в другую сторону: желание развивать хостелы трансформировалось в то, что теперь она владелица коливингов в Москве. «Мой проект попал в акселератор ФРИИ, что позволило получить финансирование, — рассказывает Алла Цытович. — Я пришла в фонд с идеей развивать и дальше свои хостелы, но выяснилось, что по формату они больше напоминают коливинги». Так, бывший банкир стала управлять сетью LogiNN.

Пионером коливинга принято считать The Rainbow Mansion в Кремниевой долине в США. В 2006 году пять молодых инженеров из исследовательского центра NASA Ames сняли двухэтажный дом, так как арендовать жилье каждый в отдельности не мог себе позволить из-за высоких цен на недвижимость. Они разделили не только жилую площадь и финансовые обязанности, но и быт. Создатели The Rainbow Mansion организовали ряд общественных мероприятий, привлекая к взаимодействию других специалистов из разных смежных сфер. В этом коливинге арендовали жилье и читали лекции астронавты, инженеры виртуальной реальности, предприниматели, исследователи Антарктиды. Идею быстро подхватили и другие города Северной Америки, а за ними и другие страны. То есть изначально коливинги были рассчитаны на специалистов, работающих в сфере высоких технологий.

Руководитель архитектурной студии AI-architects и преподаватель МАРХИ Иван Колманок отсылает еще дальше — в позапрошлый век: «Тогда в России появилась первая квартира-коммуна, когда литератор Василий Земцов снял в Санкт-Петербурге 11-комнатную квартиру и заселился туда вместе с друзьями». А ведь первый коливинг тоже появился в СССР: в знаменитом Доме Наркомфина в центре Москвы были и личные комнаты с санузлом, и общественные пространства, включая кухню, прачечную и детский сад,

добавляет эксперт. Но именно это наследие вызывает подчас у россиян негативные ассоциации по поводу коливингов. Например, не прикрывается ли иностранным словом банальное коммунальное жилье? Именно с такими форматами совместного проживания сейчас в России путают коливинги, хотя у них не так много общего, соглашается Иван Колманок. Ни в общежитиях, ни в коммуналках комфортному сосуществованию группы людей и наличию личного пространства внимание не уделялось, констатирует он. «Если посмотреть на исторический срез, то попытки создать различные объединения были всегда, но редко они становились успешными: взять тот же пример Арлезианской коммуны Ван Гога», — пессимистичен глава бюро T+T Architects Сергей Труханов.

Сегодня считается, что коливинги в основном ориентированы на молодых людей, так называемых миллениалов, отмечает основатель и генеральный директор архитектурной студии IND architects Амир Идиатулин. Они не торопятся обзаводиться семьей и собственным жильем, предпочитая аренду. В то же время из-за развития интернет-технологий для них характерна социальная изолированность, поскольку большая часть общения проходит в сети, считает господин Идиатулин.

Алла Цытович подтверждает, что по-прежнему ее коливингов являются в основном молодые люди 24–28 лет, которые приезжают в Москву на проектные работы либо обустроиться в столице. В основном это ребята креативных профессий: веб-дизайнеры, программисты, художники и так далее. «Но не всегда можно быстро найти в Москве оптимальный вариант аренды квартиры, — говорит она. — Нужно заплатить сумму, эквивалентную стоимости двухмесячного проживания, плюс зачастую надо выплатить процент риэлтору. У молодых ребят, приезжающих из других городов, как правило, не всегда есть необходимая сумма». В случае с коливингом не все так сложно: госпожа Цытович говорит, что месяц проживания в LogiNN стоит 16–20 тыс. рублей. За такие деньги в Москве трудно снять жилье даже в районе МКАД.

«В среднем в коливингах проживают по 5–12 человек, — говорит гендиректор УК «Росинвестотель» Кирилл Иртыга. — Соответственно, стоимость проживания из расчета на одного человека ниже, чем при съеме квартиры или комнаты. Более того, в коливингах люди работают, что позволяет сэкономить еще и на аренде рабочего места и транспортных расходах».

У коливингов своя экономика, что привлекает инвесторов. По словам Аллы Цытович, срок окупаемости таких проектов — два года, если речь идет об арендованном объекте. Если выкупать недвижимость под коливинги в собственность, то окупить затраты можно через восемь-десять лет. Выход на операционную безубыточность — четыре месяца, а через восемь-девять месяцев можно добиться EBITDA в 30% от выручки, полагает госпожа Цытович.

Владельцы коливингов не оперируют крупными цифрами: по словам владелицы сети LogiNN, месячная выручка такого объекта на 147 мест — 2,5–3,7 млн рублей. Но это пока. У этого сегмента рынка достаточно высокая емкость — 27 млрд рублей. в год.

Чтобы понять, готовы ли в нашей стране к появлению коливингов, IND architects провел опрос. «Как выяснилось, люди к такому формату недвижимости готовы, но знания о нем у них самые поверхностные, — рассказывает Амир Идиатулин. — Что касается совместного проживания, большинство готово делиться доступом к интернету, рабочим пространством и коммунальными услугами. В качестве соседей они предпочли бы студентов или молодые семьи. А вот санузел, личную комнату и кухню опрошенные делить не готовы».

Ошибочно считать, что коливинги в нашей стране будут пользоваться спросом только в Москве и Петербурге, утверждает господин Идиатулин. Например, в Адлере успешно работает «Инсайт Хауз». «Здесь возможно арендовать рабочее пространство в опен-спейсе и место проживания в особняке с общей кухней, прачечной и различными зонами отдыха. Пространство рассчитано на 35 человек», — рассказывает он. Еще один пример — «Деревня» в Московской области. На участке 64 га

расположены различные общественные пространства, территория кемпинга, глэмпинга, парковка и жилые дома для аренды или покупки. Также здесь можно арендовать участок для различных целей: от проведения каких-либо мероприятий до организации фермерского хозяйства.

По мнению Кирилла Иртыги, такой формат вполне может прижиться в Казани или Екатеринбурге. «Коливинг привязан к бизнес-инкубаторам и творческим кластерам, а также локациям, привлекательным для туризма и отдыха», — поясняет эксперт. По мнению сооснователя архитектурной группы DNK Натальи Сидоровой, коливинги могут быть востребованы в тех районах и городах, где есть проблемы с инфраструктурой шаговой доступности.

В перспективе активно будут развиваться клубные коливинги и коворкинги, в том числе разного ценового сегмента, считает она. «Самый вероятный формат — коливинги по интересам, — полагает госпожа Сидорова. — Прообразом могут служить студенческие кампусы». Появление такого формата, как коливинг, отвечает нынешним трендам развития общества, где во главу угла ставятся мобильность, возможность удаленной работы, индивидуализм, ослабление традиций патриархальной семьи, ценность получения новых опытов и эмоциональных переживаний, отмечает Наталья Сидорова.

Впрочем, не все эксперты так позитивно оценивают коливинги. «На мой взгляд, появление такого формата нельзя считать положительным явлением, — делится своим мнением Сергей Труханов. — Это переход от экономики владения к экономике пользования, что, в свою очередь, освобождает будущие поколения от наследства и наследственности. Это характерно не только в межличностных отношениях, но и в большем масштабе: зачем думать о том, как будет это выглядеть спустя столетие, если такой объект никому не принадлежит». Фактически это некая «жизнь по подписке», а ее влияние и последствия пока сложно прогнозировать, уверен эксперт. Он не исключает, что в перспективе появятся свои коливинги для пожилых людей: «И не факт, что всем придется по душе эта система». ■