

# Коливинг: что это, и почему становится популярным?

Автор: Валерий Кочетков

28.12.2022

## Что это такое?

Коливинг - новое понятие для российского рынка недвижимости. Приживется ли такая новинка у нас? Для чего он нужен, а главное кому? Давайте разбираться:

Коливинг – это пространство для совместного проживания. Отличительной его чертой являются общие зоны для взаимодействия: кухня, ванная комната и так далее. В наших широтах подобное описание жилой площади наталкивает на мысли о коммуналке. Но тут все гораздо интереснее: целевая аудитория для аренды такой жилой площади – мужчины и женщины от 18 до 35, работающие преимущественно на фрилансе, или студенты. Основной задачей жилья для такой аудитории является комфортная транспортная доступность, оптимальные размеры жилой площади и возможность приобретения новых социальных контактов. Молодым людям невыгодно брать ипотеку или снимать в аренду полноценную квартиру, так как они зачастую не связаны семейными узами и какими-либо бытовыми обязательствами.

Сдаваемая под аренду в коливинг недвижимость нередко имеет большую площадь, что позволяет разместить большое количество людей. В таких пространствах делается современный ремонт в стиле хай-тек, создаются уютная атмосфера и много отдельных спальных зон. При этом нежилая площадь является предметом общего пользования. Новая форма аренды жилья появилась совсем недавно и пока нашла отклик лишь у малой части аудитории. В России это стало возможным благодаря совокупности факторов: люди стали позже связывать себя узами брака; большой поток населения, которое переезжает в Москву в поисках лучших условий; ну и, конечно же, пандемия. Также немаловажным фактором стал рост цен на недвижимость. А большинство людей, тем более с началом пандемии, стали максимально оптимизировать затраты.

## Как он появился и выгодно ли в него инвестировать?

Коливинг зародился еще в далеком 2006 в Калифорнии. Тогда несколько единомышленников в поисках жилья под аренду обнаружили, что стоимость самого бюджетного жилья для каждого из них обойдется в кругленькую сумму. Было принято решение арендовать

пространство совместно и оплачивать его в складчину. Так появился коливинг «осознанное сообщество» — The Rainbow Mansion. В этом совместном проживании все жильцы имели схожие интересы. Таким образом, делить пространство для жизни было проще. Явление стало набирать популярность. Оказалось, что такой метод совместного проживания отвечает запросу современного общества. Можно жить близко к работе, находиться в приятной для общения компании и платить гораздо меньше.

Для России идея коливинга совсем не нова: еще в СССР с 1920-х годов строили конструктивистские дома-коммуны. В них жильцы дома имели собственное пространство для сна и санузел, а кухни, зоны отдыха и прочее были общими. В наши дни появление коливингов — это отражение изменившегося спроса на жилье и подхода к устройству жизни в целом. В России с коливингами сегодня сложнее: явление новое и только начинает приживаться. У общества существует запрос на аренду подобного пространства, однако подавляющей части населения подобный способ деления жилплощади очень напоминает коммунальную квартиру. В нашей стране эти слова не вызывают положительных эмоций. Многие воспринимают такой формат враждебно, ложно полагая, что придется прятать свою любимую кружку в ящик на замке.

## Коливинг в Москве цены и условия.

Коливинги разделяют на три категории. В первую попадают частные пространства для одного или двух человек, где размещаются спальное место, санузел, место для работы и хранения личных вещей.

Во вторую категорию входят коливинги с общей зоной отдыха и совместной бытовой площадью. Кухня, обеденная зона и гостиная являются пространством для совместного пользования. В каждом коливинге параметры могут видоизменяться, но главной чертой неизменно являются общие зоны пользования. Аренда коливинга предполагает проживание в минимальной площади индивидуального пользования, поэтому общие пространства позволяют вмещать всех жильцов одновременно, не вызывая дискомфорта.

Третья категория коливингов – коливинг+коворкинг. Это совмещение двух новомодных тенденций, в которое входят: минимальная жилая площадь, пространства общего пользования и дополнительные сервисы и услуги. Доступ к различным типам услуг зачастую входит в стоимость аренды или осуществляется за дополнительную плату по предварительному согласованию с администратором. Перечень услуг может быть абсолютно любым: кафе, кинотеатр, камера хранения, лекторий, бар, химчистка и многое другое.

При рассмотрении финансового вопроса о переезде в коливинг в Москве привлекательность такого образа жизни начинает исчезать. При сравнении стоимости аренды однокомнатной квартиры с персональной кухней и санузлом и комнаты в коливинге становится ясно, что сэкономить не получится. Однокомнатную квартиру в спальном районе Москвы сегодня можно арендовать за 25-45 тысяч рублей. Комната в коливинге в центре столицы обойдется в 20-55 тысяч рублей. После анализа стоимости коливинга и отдельной квартиры у большинства людей в России появляется вопрос: стоит ли сокращение времени в пути того, чтобы делить площадь общего пользования с малознакомыми людьми? В большинстве случаев ответ отрицательный. Неудивительно, что коливинг в России все еще остается

явлением неоднозначным и малопопулярным.

## Какие главные плюсы в такой недвижимости?

Поиском и сдачей в аренду подобного жилья занимаются крупные компании с достаточным финансовым ресурсом. Для частных лиц такой вариант в качестве инвестиции менее привлекателен. Свободную недвижимость можно предложить в качестве коливинга агентству, через которое будет реализовываться размещение объявления. В таком случае прибыль, как и ответственность, частному лицу придется разделить с коливинг-агентством на его условиях. Естественно, такой формат инвестиций очень привлекателен: у этой недвижимости узкая целевая аудитория, которая сконцентрирована в основном в крупных мегаполисах, таких как Москва и Санкт-Петербург.

Существенный фактор – срок аренды. Преимущественно такая недвижимость арендуется краткосрочно. Бывают коливинги со среднесрочной арендой. Варианты варьируются, что позволяет выбрать удобный для себя способ проживания. Гибкость в выборе арендуемой жилой площади позволяет привлечь большой поток арендаторов. При этом появляется риск оттока посетителей, на что влияют сезонность и соотношение спроса и предложения на рынке. Простота в заселении жильцов и увеличивающаяся потребность населения в персональной жилплощади становятся решающими факторами при инвестировании в будущее. Вопрос актуальности такого типа недвижимости под аренду для Российского рынка остается открытым, а значит и инвестиции в будущее могут принести доход спустя неопределенный промежуток времени. С учетом менталитета и общего запроса на персональное пространство для жизни общество может воспринять коливинг приблизительно как фаст-фуд. В таком случае данный формат вряд ли будет пользоваться популярностью долгое время.

Коливинг позволяет арендовать комнату как в квартире, так и в особняке в центре Москвы. Более того, система коливинга дает возможность сдавать вашу недвижимость в аренду на таких же условиях. Позиционирование в коливинге основывается на принципах комфорта жизни в коммуне, расположения в центральных районах города и возможности чувствовать себя безопасно, находясь среди незнакомых людей. Жизнь в современном пространстве с дружелюбными соседями – мечта миллениала.

Простыми словами, коливинг – это новый формат аренды жилплощади. Его можно рассматривать в качестве альтернативы традиционному съему жилья. Арендовать такое пространство будет удобно студентам и фрилансерам ввиду отсутствия ряда ограничений, связанных с потребностью в персональной недвижимости. Стоимость аренды такой жилплощади практически не отличается от платы за найм однокомнатной квартиры, а преимуществом может стать комфортная транспортная доступность и отсутствие дополнительных обязательств. Так что коливинг в России сегодня — это скорее нестандартный тип совместного проживания, который, тем не менее, набирает популярность и хорошо подходит продвинутой молодежи и студентам вместо общежитий.

Что касается выбора конкретного предложения, то можно найти все, что душе угодно. Например, помещения в старых зданиях, после реновации получившие вторую жизнь в виде жилых апартаментов со всей внутренней инфраструктурой. Они полностью соответствуют

современным требованиям: удобное расположение, небольшая площадь, привлекательная стоимость, наличие всех необходимых объектов – чтобы можно было, не покидая места проживания, и поработать, и маникюр сделать, и в кафе посидеть, и спортом заняться.

В качестве примера могу рекомендовать актуальное предложение <https://www.incom.ru/newbuild/zhk-loft-na-sheremetevskoy-85/dom-85-stroenie-1/aparts/#h2menu>. Помещения полностью готовы к проживанию, пользуются спросом, и одно из них может стать вашим.