

Перспективы развития рынка жилой недвижимости в Российской Федерации

Научный руководитель – Молчанов Игорь Николаевич

Ляпунов Артем Дмитриевич

Студент (магистр)

Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, Институт отраслевого менеджмента, Москва, Россия
E-mail: artem.liapunov@gmail.com

Предложено провести анализ форматов, которые появляются на рынке жилой недвижимости. Сейчас возникают новые продукты, формирующиеся под запросы и потребности современного клиента.

Одним из таких продуктов стал коливинг (Common living). Благодаря уменьшению личного пространства и фокусу на развитые общественные зоны коливинги становятся более дешевым аналогом арендному жилью, при этом не уступая, а зачастую и превосходя его по качеству. Появление такого формата было ожидаемо: согласуясь с общемировым трендом совместного потребления, коливинг стал ответом на запросы современного потребителя. Такой формат позволяет объединить в себе преимущества съемного жилья, при этом создавая комфортную и продуктивную атмосферу.

В дальнейшем, коливинг может стать полноценным форматом для молодых людей, которые ценят мобильность и доступность качественного жилья. При этом, для дальнейшего развития требуется повысить привлекательность этого типа жилья: необходимо проработать модель проекта, в которой может комбинироваться различные функции и коливинг, найти оптимальное сочетание продаваемой и арендной площади.

Следующей значимой перспективой представляется арендное жилье. Такой формат был хорошо известен на рынке много лет в виде доходных домов, однако на сегодняшний день институциональная аренда в России практически не развита. Согласно исследованиям, доля граждан, живущих в арендном жилье, в России значительно меньше, чем в европейских и западных странах. При этом, «... спрос на новый цивилизованный формат арендного жилья сформирован: 6,9 млн семей потенциально готовы рассмотреть наемное жилье, в том числе 4,7 млн семей как долгосрочное решение жилищного вопроса» - так описывается актуальность формата в Стратегии от ДОМ.РФ и Минстроя [n4]. На сегодняшний день крупнейшим оператором арендного жилья в России является компания ДОМ.РФ, в портфеле которой уже насчитывается 13 проектов в различных регионах страны. Госкомпания решает важную социальную задачу, а кроме того - поддерживает строительную отрасль инвестициями через оптовую покупку лотов.

Рынок институциональной аренды жилья - необходимый инструмент решения жилищного вопроса граждан. Регулируемый арендный рынок позволяет обеспечить высокую степень защиты прав как арендатора, так и арендодателя, что является значимым пунктом в обеспечении комфортной жизни [n1].

Еще одним значимым трендом на рынке можно выделить новые концепции жилых проектов. На смену привычным монофункциональным жилым комплексам и спальным районам приходят многофункциональные центры (МФК), которые создают комфортные условия для жизни и работы внутри одного пространства, ограниченного «областью 15 минут». Суть такой концепции - комбинация нескольких самостоятельных функций под конкретную целевую аудиторию в одном комплексе. В МФК совмещаются жилые и офисные пространства, коммерческие помещения и рекреационные зоны. Преимущества такого

девелопмента очевидны для всех участников рынка - повышается качество жизни резидентов, происходит комплексное развитие деловой и социальной инфраструктуры, МФК полноценно интегрируются в городские пространства.

По мнению автора, переход к комплексному развитию жилого комплекса с разными функциями создает новый уровень качества городской среды и самого продукта. В нашей стране такой формат пока только зарождается, но уже реализованные проекты говорят об успешности этого подхода к организации жилого пространства.

Таким образом, в статье были обозначены основные тренды и перспективные направления в области жилой недвижимости на рынке. Развитие рынка напрямую зависит от возможности участников реагировать на происходящие изменения, учитывать запросы клиентов и формировать продукт с продуманной концепцией. Перед рынком стоят амбициозные цели - достичь объема ввода жилья на уровне 120 млн кв. м. При этом, требуется создавать качественный и востребованный продукт. Успешное взаимодействие между ключевыми игроками рынка, обновление нормативной базы и реагирование на рыночные тренды будет залогом успеха в достижении этих целей. Убежден, что при скоординированных усилиях реализация такого потенциала может привести к закреплению рынка недвижимости как движущей силы, мультипликатора отечественной экономики. [п1]

Источники и литература

- 1) Ляпунов А. Д. Рынок жилой недвижимости в Российской Федерации: тенденции и перспективы: ВКР, МГУ им. М. В. Ломоносова – Москва, 2021.
- 2) Филиппова Т. «Коливинг в России: реальность или утопия?». – электронный ресурс // Elle – URL: <https://www.elledecoration.ru/news/design/koliving-v-rossii-realnost-ili-utopiya-id6794271/> (дата обращения: 22.02.2022)
- 3) Ревзин Г.И. «Как устроен город. Mixed-use» // «Коммерсантъ» [Электронный ресурс]. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/3648922> (дата обращения 23.02.2022)
- 4) Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года. –// Минстрой России : офиц. сайт. [Электронный ресурс] – URL: https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/ec7/Strategiya-zhilishchnoi_-sfery.pdf (дата обращения 23.02.2022).