

## Аренда недвижимости: вместе лучше?

Вчерашний выпускник истфака Семен нутром понимал, что недвижимость издревле – самый дорогой актив для подавляющего большинства домашних хозяйств. Не случайно в средневековых городах дома часто ставили впритирку друг к другу – чтобы хоть на общих стенах сэкономить. Долгие века отдельная квартира была непостижимой роскошью для городского населения России – коммунальные квартиры, где проживает несколько семей, дожили почти до наших дней. Как виделось Семену, сегодня многие люди долго мучаются, чтобы накопить на свой угол, чтобы, наконец, взяв жилье в ипотеку, выплачивать по ней задолженность всю оставшуюся жизнь. В придачу ко всему старики живут дольше, и чтобы получить квартиру в наследство от родителей порой нужно самому дожить до пенсионного возраста. Отличительной чертой городской жизни в России стало неуклонное сокращение числа комнат и площади жилья в строящихся домах – и вместо просторных благоустроенных новых квартир люди порой заселяются в тесные одно-двухкомнатные каморки или же апартаменты, не предусматривающие создания вокруг объектов социальной сферы – школ, детских садов, поликлиник. Семен, конечно, считал важной будущую семейную жизнь и мечтал о сыне и дочке, но полагал, что материально будет готов к этому лет так через десять.

Как выбраться из порочного круга дороговизны и недоступности жилья?

Размышляя, Семен вспомнил, что в мегаполисах арендовать жилье обычно гораздо выгоднее, чем покупать. Недавно он читал в новостях, что на арендное жилье в Москве в среднем уходило 24% дохода семьи, на выплату по ипотеке за новостройку – 28%, за «вторичку» – 44% (на секундочку, это на целых 60 тыс. руб. в месяц больше, чем арендный платеж).<sup>1</sup> Не случайно каждая пятая семья считала именно аренду долгосрочным вариантом решения квартирного вопроса.

А если к тому же снять большую квартиру или даже загородный дом, но не поодиночке, а с друзьями? Мало того, что это наверняка выйдет дешевле, в таком жилье, где все знают друг друга, не обязательно отгораживаться от соседей металлическими дверями, решетками и замками; наоборот, люди одного возраста и социальной группы могут совместно проводить время на общей кухне и при необходимости помогать друг другу...

Семен взял в руки телефон и, иронически мурлыкая «Мы будем жить с тобой в маленькой хижине», приготовился обзванивать своих недавних товарищей по студенческой скамье, многие из которых так же, как и он сам, не могли себе позволить купить жилье. Но не обязательно же совместно живущие люди должны быть хорошо знакомы до того? И в голове его закрутилась настоящая бизнес-идея о подборе компаньонов для совместного проживания – чтобы делить с другими кров, подобно тому, как можно разделить поездку в такси.

---

<sup>1</sup> исследование ДОМ.РФ за август 2023 г.

**Вопросы:**

**Вопрос 1 (для обеих команд):** Почему некоторые формы шеринга получили развитие (в т.ч. технологическое и институциональное), а какие-то – нет?

**Вопрос 2 (для команды «позиции регулятора/государства»):** Проанализируйте с позиции регулятора/государства, какие эффекты/последствия возникают при развитии коливинга? Необходимо ли регулирование в этой сфере, и если да, то какое? Ответ обоснуйте.

**Вопрос 2 (для команды «позиции потребителей»):** Проанализируйте с позиции потребителей, какие возможности и какие риски несет в себе коливинг для них? В какой степени они заинтересованы в том, чтобы деятельность операторов коливинга регулировалась? Ответ обоснуйте.