

**Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования «Казанский (Приволжский) федеральный
университет»**

ОЛИМПИАДНАЯ РАБОТА

Всероссийского конкурса по финансовой грамотности

Тема: Аренда недвижимости: вместе лучше? (позиция потребителей)

Задание для Приволжского федерального округа

Выполнили: команда Bars'ы

Обучающиеся 2-3 курса Казанского (Приволжского) Федерального университета

Ашурова Ясмин Умедовна, К(П)ФУ, ИУЭФ

ashurova-y@bk.ru

Гарипов Алим Рустемович, К(П)ФУ, ИУЭФ

22102004alim@mail.ru

Миннегулов Раушан Рамильевич, К(П)ФУИУЭФ

minngeek@mail.ru

Пурелиани Валерий Георгиевич, К(П)ФУ, ИУЭФ

Valerypureliani@yandex.ru

Хайруллина Алия Ильёвна, К(П)ФУ, ИМО

aliyusha123@list.ru

Преподаватель-тренер: Мустафин Аскар Наилевич, Mustafin.ksu@yandex.ru, Казанский (Приволжский) федеральный университет, к.э.н., доцент, доцент кафедры экономической теории и эконометрики Института управления, экономики и финансов

Казань 2024 г.

Введение

В свете постоянно ускоряющихся социально-экономических трансформаций, рассмотрение концепций шеринга и коливинга приобретает важное значение в современном мире. Данные концепции выражают новый подход к управлению ресурсами и пространством. Статья нацелена на исследование эволюции шеринга и коливинга в современном контексте как компонентов современной социально-экономической системы. Целью анализа является осмысление текущих тенденций, а также выявление проблем, которые могут возникнуть в процессе реализации.

Шеринговая экономика, или экономика совместного потребления, представляет собой экономическую модель, которая включает обмен доступом к товарам и услугам вместо традиционного приобретения в собственность. Эта концепция стала возможной благодаря распространению цифровых технологий, которые упрощают поиск, бронирование и оплату за временное использование ресурсов. В свою очередь, коливинг как форма совместного проживания представляет собой разновидность шеринговой экономики, ориентированную на жилищный сектор. Коливинг предлагает альтернативу традиционным моделям аренды и владения жильем, акцентируя внимание на создании сообществ и обеспечении доступа к общим пространствам и услугам.

Несмотря на то, что идея совместного использования ресурсов не является новой, её переосмысление в контексте шеринговой экономики и коливинга является относительно недавним явлением. Развитие интернет-технологий и мобильных приложений значительно упростило процессы обмена и совместного использования ресурсов, что способствовало быстрому распространению этих практик на начало XXI века. Пересмотр традиционных подходов к владению и аренде, а также усиление стремления к устойчивому развитию и оптимизации использования ресурсов стали ключевыми факторами, поддерживающими рост шеринговой экономики и популярности коливинга.

Анализ шеринга и коливинга требует учета экономических, социологических и урбанистических аспектов. Экономика изучает распределение ресурсов, социология - изменение социальных норм, урбанистика - влияние на городскую среду. Это важно для понимания современных социально-экономических изменений и их воздействия на общество, города.

Исследование шеринга и коливинга включает в себя анализ их влияния на общество и экономику. Мы рассмотрим положительные и отрицательные аспекты этих концепций, их

текущие тенденции и возможные вызовы. В результате нам предстоит сделать выводы и предложить направления для дальнейших исследований.

Основная часть

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

Если говорить о шеринговой экономике в целом, можно с уверенностью говорить о том, что в течение последнего десятилетия она получила сильное развитие. С 2013 года этот рынок вырос в 25 раз и достиг объёма в 387,1 млрд. долларов США [5]. Будущие перспективы шеринговой экономики можно считать оптимистичными: по оценкам аналитиков, с 2023 по 2032 экономика совместного потребления будет расти на 7,7% в год, а к концу этого периода рынок мировой шеринговой экономики может достичь величины в 827,1 млрд. долл. США [10].

Шеринг имеет множество форм: порой даже обыденные для нас сервисы и услуги появились как следствие развития шеринговой экономики. Видов шеринга огромное количество, однако какие-то получили своё развитие, а какие-то нет. На основе анализа научной литературы, статей в журналах и интернете, мы выдели наиболее распространённые (см. приложение 1). Каждому виду шеринга мы дали определение и предполагаемую причину распространённости. Анализ и сопоставление этих причин позволяет нам выявить закономерность развития моделей совместного потребления.

Говоря о таблице в целом, мы можем отметить, что основным драйвером роста практически всех видов шеринга стало развитие цифровых технологий: ещё 20 лет назад сложно было представить, что человек, нажав несколько клавиш у себя в смартфоне, может сделать перевод другому человеку, вызвать такси, подобрать отель и пр. А сегодня множество цифровых сервисов, облегчающих жизнь людей – обыденность.

Еще одним фактором роста является дороговизна вещей. Стоимость автомобиля, и, тем более, квартиры стала неподъёмно большой для рядового потребителя. Поэтому многие предпочитают покупке жилья аренду или коliving.

Использование шеринга предполагает, что пользователи получают выгоду от общения друг другом: возможность находится в одном пространстве позволяет заводить новые знакомства, обмениваться опытом.

С точки зрения технологического роста, на наш взгляд, основным драйвером развития является цифровизация экономики и разработка новых технологий взаимодействия поставщика благ и потребителя.

Также мы обратили внимание, что наиболее широкое институциональное развитие получают виды шеринга, которые связаны «делимых» благ высокой стоимости (квартиры, автомобили и пр.).

Яркой иллюстрацией такого роста можно считать IPO компании «Делимобиль», занимающейся краткосрочной арендой автомобилей [6]. Компании, работающие в сфере шеринговой экономики, переходят из разряда стартапов в сильные и крепкие бизнесы.

Также существуют формы шеринга, не получившие широкого распространения. К ним относят, шеринг личной одежды, шеринг домашних животных.

На наш взгляд, они не прижились по следующим причинам: в случае с одеждой и другими личными вещами, человек не может быть достаточно уверен в том, что одежда, которую он арендует, хорошо почищена, на ней нет артефактов от прошлого пользователя. Многим неприятно осознавать, что то, что прикасается к их телу, может быть не идеально чистым. Также одежда обладает очень большим количеством индивидуальных качеств: размер, фасон, цвет и пр. Достаточно тяжело найти одежду, которая подошла бы всем. Домашние животные – живые существа, которые могут вызывать у людей чувства глубокой эмоциональной привязанности. Более того, постоянная смена хозяина негативно сказывается на здоровье питомца.

Итак, проанализировав часть наиболее популярных и часть непопулярных форм шеринга, мы пришли к следующему выводу: некоторые формы шеринга получили своё развитие по причине дороговизны объектов шеринга и повышении экономической эффективности использования этих благ путём шеринга. Не получили развитие те формы шеринга, объекты которых непосредственно связаны с пользователем (имеют индивидуальные характеристики или вызывают сильную привязанность).

2. 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.

2.1. Действующая законодательная база

На данный момент в нашей стране нет определённых норм законодательства, регулирующих такую форму совместного проживания, как коливинг.

Отсутствие законодательной базы, регулирующей деятельность коливинга, сопряжено с негативными последствиями. Во-первых, это неопределенность правового статуса данного сегмента рынка жилья, повышенные риски для бизнеса и потребителей, во-вторых, это отсутствие стимулов для инвестиций и развития инновационных подходов в сфере жилищного строительства.

На практике в существующих российских коливингах, как правило, используются нормы гостиничного законодательства. Так, гостиничная деятельность в России обусловлена рядом нормативных правовых актов, в частности, Постановлением Правительства РФ № 1860, которое устанавливает классификацию гостиниц, но не предусматривает коливинг как одну из категорий [2]. Из-за отсутствия четкого законодательного регулирования коливинг не имеет четко определенного статуса, что создает правовую неопределенность и увеличивает риск для участников рынка и жильцов домов, в которых могут располагаться незаконные коливинги, не следующие ч. 3 ст.17 Жилищного кодекса РФ, согласно которому предусмотрен запрет на расположение хостелов в многоквартирном доме [1].

Неопределенность правового статуса усложняет взаимодействие между сторонами сделок, что может сдерживать дальнейшее развитие данного сектора [7]. Отсутствие законного регулирования коливинга мешает эффективному использованию жилищных ресурсов, ограничивает доступ к альтернативным формам жилья и инновационным жилищным услугам. Это, в свою очередь, препятствует росту конкурентоспособности жилищной отрасли и создает негативные тенденции для макроэкономического развития. В целях обеспечения устойчивого и эффективного функционирования рынка жилья необходимо разработать и принять специальные законы и нормативные акты, которые бы установили ясные правовые рамки для деятельности коливинга, обеспечивая правовую защиту как для предпринимателей, так и для потребителей данной услуги. Регулирование данной сферы деятельности способствовало бы стимулированию инвестиций, повышению качества жилищного обслуживания и улучшению макроэкономических показателей развития рынка жилья в России [8].

2.2. Перспективы коливинга

Коливинг как форма совместного проживания привлекает всё больше внимания, особенно среди молодёжи, студентов и цифровых кочевников. Мы провели опрос среди 1135 жителей коливингов Приволжского федерального округа с целью выявить основные проблемы и преимущества жизни в коливингах.

Возможности коливингов:

1. Социальная интеграция

Коливинг предоставляет уникальную возможность для социальной интеграции, особенно важную для людей, переезжающих в новый город или страну. 74,6% респондентов отметили, что коливинг помог им быстро налаживать социальные связи и находить новых друзей, около 72,1% жителей коливингов выделили общение с другими людьми, как основополагающее преимущество совместного проживания.

2. Экономическая доступность

Проживание в коливинге часто оказывается более экономически выгодным по сравнению с арендой отдельной квартиры или покупкой недвижимости. Включение коммунальных платежей в арендную стоимость и отсутствие необходимости в приобретении мебели и бытовой техники делают коливинг привлекательным с финансовой точки зрения особенно. Это подтверждается и данными опроса: 68% респондентов отметили финансовую выгоду, как решающий фактор при выборе коливинга. Особенно популярна такая точка зрения в когорте 21-25 лет, среди них 88% интервьюируемых положительно высказались о финансовой выгоде.

3. Гибкость

Гибкость условий аренды является одним из ключевых преимуществ коливинга. Возможность среднесрочной и частично краткосрочной аренды без долгосрочных обязательств привлекает тех, кто ищет временное жильё или чьи жизненные обстоятельства быстро меняются. Такими признаками обладает целевая аудитория коливингов, поэтому гибкие условия проживания отметили более 62% респондентов. Как объясняют сами жители коливингов, для них важно, чтобы они могли быстро поменять место жительства (31,3% респондентов), съездить в длительную поездку (45% респондентов), переехать в другой город (21% респондентов) и так далее.

Риски:

1. Отсутствие личного пространства

Ограниченное личное пространство может стать источником стресса для некоторых жителей коливингов. Значительная часть респондентов (86%) указали на это как на проблему, что подчёркивает важность создания достаточно просторных и хорошо спланированных жилых зон.

2. Проблемы с чистотой и поддержанием порядка

Общие зоны требуют регулярной уборки и поддержания порядка, что может стать вызовом при большом количестве жителей. Многие жители (51,8%) коливингов нижнего ценового сегмента жалуются на беспорядок и грязь в спальнях, а более половины таких опрошенных (57%) - на беспорядок в местах общего пользования.

3. Конфиденциальность и безопасность

Вопросы конфиденциальности и безопасности личных вещей также вызывают беспокойство у многих жителей коливингов. Почти половина участников опроса (47%) выразили свои опасения по поводу секретности их телефонных разговоров и переписок.

4. Отсутствие четко определенных законодательством правил жителя

42% респондентов отметили, что четко не знают о своих правах жизни в коливингах, а 54% заявили, что тех местных правил, которые устанавливают администрации коливингов, не хватает, они не покрывают все отношения между жильцом и арендодателем.

Мы оценили трехфакторную модель, полученную с помощью пакета Excel, которая выражает зависимость величины коливинга в регионе (y) от численности студентов в регионе (x1), среднего возраста людей, живущих в коливингах в разных регионах, (x2) и количества людей, считающих, что коливинг способствует расширению социальных связей и знакомств (x3):

$$y=44148,665+0,271*x1-2009,128*x2+0,819*x3 \quad (1)$$

(2,67) (7,92) (2,53) (7,73)

Проверяя статистическую значимость коэффициентов, мы можем отметить, что во всех случаях Prob<0,05. Следовательно, коэффициенты значимы при принятом уровне надежности, а выделенные нами факторы (x1, x2, x3) влияют на величину коливинга в регионе. Также коэффициент Фишера иллюстрирует надежность этой модели, Prob (F-статистика) показывает значение 0,000001. Кроме того, анализ корреляционной матрицы всех факторов подтверждает отсутствие мультиколлинеарности.

Оценивая расчетные данные таблицы регрессии, приходим к выводу, что коэффициент детерминации R=0,78. Другими словами, в 78% случаев изменения факторов X приводят к изменению Y, а доля остаточных, неучтенных факторов в рассматриваемой модели составляет 22%. Следовательно, взаимосвязь связь между факторами довольно сильная.

Как показывает уравнение (1), с увеличением численности студентов в регионе и числа людей, которые считают, что совместная аренда жилья способствует расширению социальных связей и знакомств, увеличивается количество людей, совместно арендующих квартиру или апартаменты, и наоборот. Однако, чем старше они становятся, тем количество людей, живущих в коливингах, будет снижаться.

Вместе с тем можно сказать, что при увеличении числа студентов в регионе на 1% количество людей, совместно арендующих квартиру, возрастет в среднем на 0,54% при прочих равных условиях. При увеличении числа людей, которые считают, что совместная аренда жилья способствует расширению социальных связей и знакомств на 1% величина коливинга увеличится в среднем на 0,46% при прочих равных условиях. В то же время, при повышении среднего возраста людей, живущих в коливингах, на 1% количество людей, совместно арендующих квартиру, снизится в среднем на 0,37% при прочих равных условиях.

Коливинг предлагает множество возможностей для потребителей, включая социальную интеграцию, экономическую выгоду и гибкость условий проживания. Однако существуют и определённые риски, такие как ограниченное личное пространство, проблемы с поддержанием чистоты и беспокойство по поводу безопасности. Для минимизации этих рисков операторам коливингов необходимо тщательно планировать пространство, обеспечивать его регулярную уборку и внедрять эффективные меры безопасности.

2.3. Решение от команды

В Российской Федерации отсутствует законодательная база по регулированию объектов коливинга. Однако можно предложить ряд рекомендаций и стандартов, которые смогли бы облегчить жизнь потребителей и обеспечить им комфортное проживание:

1) Введение мер по регулированию стандартов качества и безопасности при снятии коливинга потребителям [9]:

1.1 коливинговые компании обязаны предоставлять всю необходимую информацию о стандартах качества и безопасности, которым соответствуют жилые помещения. Должны быть установлены минимальные требования к состоянию оборудования жилищных помещениях коливинга, а также соблюдены санитарно-гигиенические и коммунальные условия;

1.2 установка правил по соблюдению тишины в определенные часы, чтобы обеспечить должный отдых для всех участников;

1.3 установление минимальной площади жилых помещений, обязательное наличие собственных комнат для каждого потребителя;

1.4 предоставление в соответствии с договором доступа ко всей бытовой технике, мебели, интернету и телевидению, а также к общим зонам: кухни, гостиной, спортивному залу и бассейну (Список предоставляемых удобств может быть различным, всё зависит от предлагаемых условий коливинговой компании);

1.5 наличие в местах общего пользования систем пожарной безопасности, оповещений о чрезвычайных ситуациях. Регулярное проведение проверок электрооборудования с целью предотвращения перегрузки электросети.

2) Введение обязательной лицензии для всех коливинговых объектов. Данная мера будет способствовать защите прав потребителей в случае возникновения проблем с

оператором коливинга. Также лицензирование будет являться гарантом качества предоставляемого жилья, а это, в свою очередь, поможет клиентам получить достойные условия проживания.

3) Установка правил по аренде и проживанию в коливинговые объектах:

3.1 определение четкого и прозрачного договора аренды, порядка его заключения, своевременной оплаты, сроков проживания и возможности расторжения договора [9].

4) Внедрение эффективного механизма контроля за процессом выбора соседей в коливинге:

4.1 Для эффективного преодоления недостатков в процессе отбора соседей для арендаторов рекомендуется внедрение алгоритма селекции партнеров на основе анализа характеристик и предпочтений потенциальных кандидатов. Этот алгоритм, что основан на индивидуальных предпочтениях, позволяет оптимизировать процесс подбора соседей и обеспечивает участникам возможность выбора соседей, идеально подходящих по стилю жизни и интересам. Такой подход способствует улучшению качества взаимодействия и комфорта проживания, что является крайне важным аспектом для обеспечения гармоничной соседской среды в арендованных жилых помещениях.

Среди потенциальных потребителей данного вида жилья был проведён опрос, который основывался на наших рекомендациях по применению стандартов и требований, улучшающих проживание в зонах коливинга.

По данным опроса 78% потенциальных арендаторов высказали своё согласие по первому пункту: «Введение мер по регулированию стандартов качества и безопасности при снятии коливинга потребителями» В особенности отметили важность подпунктов 1.1, 1.2, 1.3, что говорит о необходимости обеспечения комфорта для клиентов.

Что касается второго пункта, то с ним согласны порядка 60% опрошиваемых. По их мнению, так точно будут соблюдены все требования, которые предъявляются операторами коливинга. Однако около 35% не согласились с данной мерой. Они отметили, что получение лицензии может повлиять на рост аренды помещения, что может негативно сказаться на их финансовом положении.

С третьим пунктом «Установка правил по аренде и проживанию в коливинговых объектах» согласны более 80% опрошиваемых. Многие подчеркнули важность четкого и прозрачного договора аренды.

С последним пунктом согласны более 85% опрошиваемых. Главным аргументом является то, что хорошие отношения с соседями — залог спокойного и дружного

проживания. Более того, возможность жить с людьми со схожими интересами является одной из первостепенных целей для съёмщиков.

Итак, результаты опроса (см. приложение 2) и наше наблюдение позволили сделать вывод о том, что потребители заинтересованы в регулировании коливинговых объектов. Во – первых, четкий и прозрачный договор будет способствовать доверию для потенциальных потребителей. А это, в свою очередь, является ключевым фактором развития данного направления в России. Во – вторых, внедрение эффективного механизма контроля при выборе соседей может повысить рейтинг коливинга, его популярность среди молодёжи. Как можно большему количеству потребителей захочется попробовать совместное проживание с людьми, с которыми у них совпадают взгляды и ценности. В-третьих, введение мер по регулированию стандартов качества и безопасности будет являться одним из решающих факторов при принятии решения о выборе коливинга в качестве места постоянного проживания.

Заключение

В ходе проведенного исследования были рассмотрены ключевые аспекты шеринга и коливинга как важных элементов современной социально-экономической парадигмы. Анализ литературы и текущих практик показал, что эти явления представляют собой не только отражение изменений в потребительских предпочтениях и технологическом развитии, но и мощный стимул для создания более устойчивых и инклюзивных обществ. Шеринговая экономика и коливинг демонстрируют значительный потенциал для оптимизации использования ресурсов, снижения экологического воздействия и укрепления общественных связей. Однако, несмотря на многочисленные преимущества, эти практики также сопряжены с рядом вызовов, включая вопросы регулирования, сохранения приватности и безопасности, а также риск усиления социального неравенства. Дальнейшие исследования в этой области должны сосредоточиться на разработке эффективных механизмов регулирования, которые смогут обеспечить баланс между стимулированием инноваций и защитой прав и интересов всех участников. Кроме того, важным направлением для будущих работ является изучение долгосрочных социальных и экологических последствий шеринга и коливинга. В заключение можно сказать, что шеринг и коливинг вносят значительный вклад в формирование более устойчивого и гибкого общества. Однако для полного раскрытия их потенциала необходимо активное участие всех заинтересованных сторон: государства, бизнеса и общества. Только через совместные усилия можно обеспечить развитие этих практик в направлении, которое будет способствовать созданию более справедливого, экологичного и инклюзивного мира.

Список литературы

1. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 14.02.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 25.02.2024) // СПС «Консультант плюс» (дата обращения: 19.02.2024).
2. Постановление Правительства РФ от 18.11.2020 No 1860 «Об утверждении Положения о классификации гостиниц» // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru>, 26.11.2020, Собрание законодательства РФ, 30.11.2020, No 48, ст. 7721 (дата обращения 19.02.2024).
3. Новая модель современного бизнеса: экономика совместного потребления и использования: монография / Е. Ф. Авдокушин, Е. Д. Платонова, Е. Г. Кузнецова. — Москва: Магистр: ИНФРА-М, 203. — 280 с.
4. Плотников В.А., Анисимова Я.А. Экономика совместного потребления: понятие, особенности, перспективы развития // Управленческое консультирование. 2023. № 1. С. 42–51.
5. От домов до одежды: как развивается шеринговая экономика. URL: <https://club.forbes.ru/practicum/ot-domov-do-odezhdy-kak-razvivaetsya-sheringovaya-ekonomika#> (дата обращения: 23.02.2024).
6. Делимобиль привлек 4,2 млрд рублей в ходе IPO и стал первым публичным оператором каршеринга в России. URL: <https://invest.delimobil.ru/tpost/x2rxc2hah1-delimobil-privlek-42-mlrd-rublei-v-hode> (дата обращения: 25.02.2024).
7. Синдром коммуналки: почему коливинги пока не приживаются в России. URL: <https://realty-rbc-ru.turbopages.org/realty.rbc.ru/s/news/60913df39a794779cdc1829d> (дата обращения 19.02.2024).
8. Коливинг – «новые коммуналки»? В чем отличие и кто будет жить в новом типе жилья? - Рамблер/финансы. URL: <https://finance.rambler.ru/realty/45856740-koliving-novye-kommunalki-v-chem-otlichie-i-kto-budet-zhit-v-novom-tipe-zhilya/> (дата обращения 19.02.2024).
9. Типовой договор ООО «КОЛИВИНГ». URL: <https://colife.ru/dogovor> (дата обращения 16.02.2024).
10. Sharing Economy Market Research, 2032. URL: <https://www.alliedmarketresearch.com/sharing-economy-market-A230672#:~:text=The%20global%20sharing%20economy%20market,7.7%25%20from%202023%20to%202032> (дата обращения: 23.02.2024).

Приложение 1. Таблица «Популярные виды шеринга»

Вид шеринга	Пояснение (определение)	Возможные причины распространённости
Каршеринг	Краткосрочная аренда/прокат машины	Высокая стоимость машин и такси, сложность с парковкой в крупных городах
Коливинг (флет-шеринг)	Форма совместного проживания, когда в одной квартире или доме живут близкие по духу люди	высокие цен на жильё в крупных агломерациях
Кикшеринг	Краткосрочная аренда самокатов	Пробки в крупных городах, высокая мобильность пользователя, дорогое такси
Велошеринг	Краткосрочная аренда велосипедов	Возможность совмещать физическую активность и дорогу, пробки в крупных городах, дорогое такси
Шеринг техники и инструментов	Краткосрочная аренда строительных инструментов и техники	Дороговизна инструментов, малая частота использования
Прокат нарядов	Прокат костюмов одежды	Дороговизна некоторых видов нарядов, развитие фотографии
Библиотеки	Общественное использование книг	Дороговизна печатных книг, однократность использования, ESG образ жизни
Букроссинг	Обмен бумажными книгами в общественных местах	Дороговизна печатных книг, однократность использования, ESG образ жизни, желание делиться

Медиасервисы	Использование сетей для просмотра контента	Удобство использования, уход в цифру, невысокая стоимость
Коворкинг	Использование совместного рабочего пространства	Удобство использование, дешевле аренды офиса, возможность смены работы
Совместные покупки	Кооперирование покупателей для покупки оптом	Удешевление себестоимости покупок

Источник: составлено авторами на основе источников 3,4,5.

Приложение 2. Опрос в Приволжском федеральном округе

<https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScGxjeKZNkRWKmZvFLzQq33bpj3oBDtpxFQxlLdqLVp7uXVgw/viewform>