# DIGITAL VILLAGE — ПРОСТРАНСТВО ДЛЯ РАЗВИТИЯ ЦИФРОВОЙ РЕВОЛЮЦИИ

**В ПЕТЕРБУРГЕ ОТКРЫВАЮТСЯ НОВЫЕ ПРОСТРАНСТВА ДЛЯ СПЕЦИАЛИСТОВ IT И КРЕАТИВНОЙ ИНДУСТРИИ — КЛАСТЕРЫ ДЛЯ МОЛОДЕЖИ, КОТОРЫЕ ВКЛЮЧАЮТ В СЕБЯ ЗОНЫ ДЛЯ КОЛЛАБОРАЦИЙ И РАЗВИТИЯ. РОССИЙСКИЙ БИЗНЕС С ИХ ПОМОЩЬЮ ПЫТАЕТСЯ «ПРИЗЕМЛИТЬ» ЦИФРОВЫХ КОЧЕВНИКОВ НА РОДИНЕ, ОТТЯНУВ ПРОЦЕСС МИГРАЦИИ, КОТОРЫЙ ПРИОБРЕЛ МАССОВЫЙ ХАРАКТЕР ИЗ-ЗА ВНЕШНЕПОЛИТИЧЕСКОЙ И ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА ФОНЕ СПЕЦОПЕРАЦИИ НА УКРАИНЕ. ЭКСПЕРТЫ СЧИТАЮТ, ЧТО НОВЫЕ ФОРМАТЫ НЕДВИЖИМОСТИ НЕ ТОЛЬКО ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫ ДЛЯ СОВМЕСТНОГО ПРОЖИВАНИЯ, НО И ВЫГОДНЫ КАК ИНВЕСТИЦИОННОЕ ВЛОЖЕНИЕ ИЗ-ЗА ВЫСОКОЙ ДОХОДНОСТИ ЗА СЧЕТ АРЕНДЫ И ОТНОСИТЕЛЬНО НИЗКОЙ СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА.** АЛЛА МИХЕЕНКО

**РЕДКИЙ, НО ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ФОРМАТ** Шеринговая экономика продолжает набирать обороты. Такие сервисы, как каршеринг, роадшеринг, велошеринг, стали привычными в повседневной жизни, а вот подобный формат, касающийся недвижимости, еще только укрепляется в сознании соотечественников. Креативный кластер Digital Village стал одним из тех мест, в составе которых было решено открыть коливинг — крупнейший в России и один из крупнейших в Европе. При этом в мире сегодня бум строительства коливингов. По подсчетам вице-президента Becar Asset Management Ольги Шарыгиной, только за 2021 год их количество выросло на 26%, перевалив за 6700. Сегодня при средней заполняемости в 93% доля сетевых объектов стремится к 100%.

Коливинги — это формат жилой недвижимости, инфраструктура в котором находится не в квартире, а в общественной зоне: ею могут пользоваться жители комплекса. Этот сегмент стал популярным всего несколько лет назад, хотя первый в мире коливинг появился в 2006 году в Купертино, штат Калифорния. Пятеро молодых людей приехали на работу в Исследовательский центр Эймса и решили арендовать один особняк на всех. Так появился будущий роскошный двухэтажный коливинг «Осознанное сообщество» — The Rainbow Mansion. У его жителей были схожие интересы: им всегда было что обсудить, какими идеями и опытом обменяться. Позже The Rainbow Mansion стал домом для множества талантливых людей из Tesla, Apple, Google и других корпораций. В 2016 году компания The Collective открыла в Лондоне первый в мире коливинг более чем на 150 апартаментов Old Oak. Пространство объединило молодых людей из разных уголков мира (было представлено около 30 национальностей) с идеей построить диджитал-мир.

В России же насчитывается примерно 40 коливингов разных типов. Самая маленькая группа — классические, например, Colife (Москва), Offshore Zone (Сочи), You&Co (Санкт-Петербург). Также на рынке присутствуют отели-коливинги, имеющие специальный тариф на длительное размещение (от одного месяца). В таком формате часто стараются формировать сообщество из долго проживающих резидентов, поэтому для него свойственны более расширенный набор предоставляемых услуг и, соответственно, более высокая цена проживания. Примерами могут послужить We&I (Санкт-Петербург), Say Wow (Москва), Code Coliving (Москва).

Самые распространенные и недорогие форматы — это общежития-коливинги, идейные коммуны и некоммерческие сообщества для вегетарианцев, программистов, предпринимателей. Например, «Триглинки» (Санкт-Петербург), «Wow Коливинг» (Москва), «Раксиом» (Казань). Кроме того, некоторые собственники предоставляют жилье или апартаменты под коливинг. Последние форматы и породили аналогии коливингов с обычной коммуналкой или общежитием. Действительно, многие сравнивают коливинги с экспериментальными домами-коммунами, строившимися в самом начале советской эпохи. Марксистская идея коллективной жизни, конечно, в чем-то схожа с идеями шеринговой экономики, но без цифровизации она была логично обречена на вырождение и отторжение. Кроме того, принципиальное отличие этого формата в сервисах, которые предоставляют управляющие компании объектов.



КОМПАНИЯ «БЕКАР»

**МОЛОДЕЖЬ ДО 35 ЛЕТ НЕ ХОЧЕТ ТРАТИТЬ ВРЕМЯ НА ПОЕЗДКИ НА РАБОТУ И ПОИСК НОВЫХ ДРУЗЕЙ, РЕШАТЬ БЫТОВЫЕ ВОПРОСЫ**

«Все меньше людей заинтересованы в жилье в классическом его понимании. Молодежь до 35 лет не хочет тратить время на поездки на работу и поиск новых друзей, решать бытовые вопросы. Именно поэтому такие гибридные шеринговые форматы недвижимости постепенно захватывают мир. В России мы сделали ставку на цифровизацию, на которой акцентируемся в рамках проекта Digital Village в Петербурге»,— рассказывает президент Российской гильдии управляющих и девелоперов, президент Becar Asset Management Александр Шарапов.

**НОВЫЕ ПРОЕКТЫ И МЕТАВСЕЛЕННЫЕ** Учитывая, что классических проектов в формате коливингов в столичных городах малое количество, то появление новых всякий раз становится событием для рынка. На 2023 год обозначен ввод подобных объектов в Санкт-Петербурге от AFI Development, Becar Asset Management, GloraX.

В сентябре 2022 года будет сдана первая 26-этажная башня Digital Village на улице Орджоникидзе, 44. Всего же проект подразумевает возведение пяти зданий общей площадью 120 тыс. кв. м, объединенных стилобатом. В его состав войдут четырехзвездочный апарт-отель под брендом We&I Ramada by Vertical на 469 номеров, трехзвездочный отель под брендом Vertical, а также самый большой в Европе творческий коливинг You&Co.

Digital Village будет включать современные технологические решения. Они предполагают прямое подключение к собственному дата-центру, входящему в топ-20 ЦОД в РФ, получение услуг через приложения и программные продукты. Кроме того, резиденты смогут выпускать собственные токены и NFT для развития себя в комьюнити. Таким образом создается своя метавселенная наряду с миром реальным. Через сообщество реализуется множество инструментов нетворкинга для резидентов — хакатоны, конференции, митапы, форсайт-сессии, random coffee, медитации, сессии осознанности. Для всего этого будут привлекаться управляющей компанией партнеры, в том числе из области искусства, кино, спорта.

«Стремясь завоевать внимание молодежи, Becar Asset Management решила оснастить Digital Village передовыми решениями. В частности, компания договорилась о партнерстве с IT-корпорацией „Яндекс“. Интеграция голосового помощника „Алиса“ и российской цифровой платформы Kaizen создаст положительный синергетический эффект, позволив автоматизировать управление отелем, обеспечить гостей цифровым комфортом, а инвесторов — понятным инструментом отслеживания доходности. Среди прочего постояльцам будет доступно приложение гостя Digital Concierge, разработанное PropTech-центром „Миран“. Оно позволит не только управлять замками в двери и светом в номере, но и заказывать еду или общаться с ресепшен, оставляя запросы голосом или через мобильное приложение. В каждом номере также появятся „умные“ счетчики, которые будут автоматически собирать показания и передавать их напрямую в кабинет инвестора»,— комментирует директор по развитию PropTech «Миран» Роман Блонов.

В Becar подчеркнули, что построить кластер Digital Village побудил успешный опыт действующего We&I, расположенного в 16-этажном здании на Большом Сампсониевском проспекте. Здесь обосновались в основном блогеры и тиктокеры. Управляющая компания проводит мероприятия в режиме нон-стоп: утренние пробежки, мастер-классы, лекции, тематические вечеринки, киносеансы и прочее.