

КОМПАНИЯ «БЕКАР»

КОЛИВИНГИ — ЭТО ФОРМАТ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ИНФРАСТРУКТУРА В КОТОРОМ НАХОДИТСЯ НЕ В КВАРТИРЕ, А В ОБЩЕСТВЕННОЙ ЗОНЕ

«Новые формы недвижимости помогают понимать друг друга и находить пользу, выгоду, прибыль от взаимодействия людей с разными взглядами, идеями, ценностями. Именно таких форматов ждет поколение Y и Z»,— рассуждает Александр Шарапов.

Digital Village в ближайшие годы планируют масштабировать на все крупные города России и СНГ, с перспективой выхода на азиатский и европейский рынки. Планируемое количество Digital Village к 2030 году — десять реализованных проектов.

ФОРМАТ ДЛЯ МИЛЛЕНИАЛОВ Сегодня основная масса путешественников — люди в возрасте 22–40 лет, окончившие университет и работающие удаленно, а также представители творческих профессий и деловые туристы. Именно на таких людей и нацелено строительство Digital Village.

«Все больше современных средств размещения тяготеют к компактности. Для путешественников достаточно площади номера в 15 кв. м. Но при этом с наличием больших зон общего пользования: ресторана, кинотеатра, спа, спортзала, кухни, гостиных. Их аудитория — молодые люди, еще не обремененные детьми. В основном это цифровые кочевники: блогеры, веб-дизайнеры, айтишники — все те, у кого работа не привязана к конкретному городу. Их число растет, и востребованность современных средств размещения тоже будет увеличиваться»,— отмечает господин Шарапов.

В компании подсчитали, что объем потенциальной целевой аудитории Digital Village в России превышает 28 млн человек, среди них текущие и будущие специалисты диджитал-профессий, с высокой представленностью в столичных регионах страны.

Сообщество в таких креативных кластерах образуется целенаправленно, для этого там есть специальные комьюнити-менеджеры, которые помогают людям завязать контакты, продумывают ивент-программу. Кроме того, это отличная инфраструктура для туристов. А в условиях санкций против России внутренний туризм становится одним из «локомотивов» экономики. Дополнительные возможности и индустрия локальных путешествий позволят участникам рынка вместе преодолеть последствия кризиса и объединить людей вокруг интересных и социально значимых мероприятий.

РЕШЕНИЕ СТРАТЕГИЧЕСКИХ ЗАДАЧ В новых экономических условиях объекты нового формата недвижимости имеют дополнительную социальную нагрузку — обеспечивают условия для развития и удержания молодежи в России. По оценке ассоциации «Руссофт», объединяющей отечественные софтверные компании, из страны в феврале — мае 2022 года уехало в совокупности до 40 тыс. айтишников, включая 13 тыс. сотрудников софтверных компаний и центров разработки зарубежных корпораций. Одна из задач — удержать специалистов. Сегодня государство предпринимает много шагов для решения этой задачи: введены льготы, отсрочки от армии, снижены ипотечные ставки. В свою очередь, бизнес готов предложить пространства для объединения специалистов, их комфортного проживания и работы.

Значимость проектов строительства молодежных креативных кластеров для общества, города и государства состоит не только в том, что проект приведет к повышению ценности прилегающих к нему территорий, но и в том, что государство со своей стороны продемонстрирует поддержку прогрессивной молодежи. Кроме того, открываются новые рабочие места и регулярно пополняется государственный бюджет за счет налоговых поступлений от ведения гостиничной деятельности. Например, авторы проекта Digital Village сообщали о создании 700 новых рабочих мест в Санкт-Петербурге, а за счет налогов планируется значительное пополнение городского бюджета. Подобные частные образования необходимы для государства, чтобы составить конкуренцию европейским аналогам за счет развития прогрессивных идей и их реализации.

«Поскольку технологии в принципе настолько быстро сменяют друг друга, сегодня все больше внимания уделяется способности работников постоянно адаптироваться и усваивать новые навыки и подходы в зависимости от предлагаемого контекста. На передний план в эпоху метамодерна выходят поставщики интеллектуального капитала. При этом функционал целого перечня профессий — от журналистов до врачей и юристов — ждет серьезная автоматизация, которую мы наблюдаем и сейчас. Одновременно продолжит расти занятость в высокодоходных когнитивных и творческих профессиях и, как ни странно, в низкодоходном ручном труде. В то же время в профессиях, приносящих средний доход и требующих монотонных стандартных действий, она будет значительно снижаться»,— комментируют в Becar.

ПОДДЕРЖКА НЕ ПОМЕШАЕТ При этом сами девелоперы, занимающиеся строительством апарт-отелей и коливингов отмечают, что не отказались бы от поддержки для возведения объектов. Например, в мае 2022 года Российская гильдия управляющих и девелоперов обратилась к правительству РФ с просьбой рассмотреть возможность поддержки отрасли в части создания объектов туристической и социальной направленности через механизмы льготного кредитования при строительстве апарт-отелей и коливингов.

«Бизнес ощущает существенное уменьшение покупательной способности. При этом формат апарт-отелей позволяет туристу тратить умеренные деньги на проживание, пользуясь полноценной и качественной инфраструктурой и социальной средой. Внимание властей сделает такие проекты, как Digital Village, более доступными для россиян и, как следствие, приведет к еще большему развитию туристической отрасли»,— говорил в обращении Александр Шарапов.

ДЛЯ ИНВЕСТОРА Креативный кластер Digital Village, будучи полноценным гостиничным комплексом, реализуется в статусе апартаментов, которые де-юре являются нежилыми помещениями, в которых нельзя оформить постоянную регистрацию. Именно этим объясняется отсутствие в этих проектах такой социальной инфраструктуры, как детские сады и школы, а также относительно низкая стоимость квадратного метра — в среднем на 20% меньше, чем в жилых комплексах с квартирами. Последний фактор делает эту недвижимость особенно интересным форматом для инвесторов.

Эксперты отмечают более высокую доходность от сдачи в аренду, которую могут принести современные форматы недвижимости (коливинги и лайфстайл-отели), по сравнению с традиционными квартирами. В среднем она составляет 8–12%. Схема инвестирования та же, что и в случае, например, с квартирами. Доступна как стопроцентная оплата, так и рассрочка или ипотека в крупнейших банках. Ранее девелоперы нередко предлагали заключить временные договоры гарантированной доходности.

«Большинство людей не понимают, как управлять такими пространствами, поэтому побаиваются их. При этом в апарт-отелях снят вопрос управления, а доходность инвестиций существенно выше, чем в квартирах. То есть эта инвестиция — прекрасная финансовая подушка безопасности или своеобразный пенсионный продукт»,— заметил господин Шарапов.

Digital Village создаст 3500 номеров для долгосрочного проживания с доходом собственников более 1,6 млрд рублей в год. Кроме того, объекты интересны еще и сочетанием рентной доходности с ростом капитализации — цена «квадрата» растет тут так же, как и в жилье.

КОНКУРЕНЦИЯ ЗАПАДУ Эксперты считают, что появляющиеся в России креативные кластеры, «заточенные» на цифровизацию, могут вполне составить конкуренцию крупным международным аналогам. Это общественное пространство для представителей креативной экономики, отвечающее запросам по запуску новых проектов и в целом — развития цифровой революции в России, на которую уповают после ухода крупных зарубежных игроков.

Ставка на диджитал-специалистов будет способствовать притяжению в города прогрессивных специалистов из локаций, где такие возможности им недоступны. Уникальные объекты долгосрочного проживания с развитой инфраструктурой внутри и вокруг них способствуют привлечению туристов, а также развитию городской инфраструктуры на прилегающей к объектам территории. Будут созданы новые логистические узлы и парки.

ФИЛОСОФИЯ ШЕРИНГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Обращает на себя внимание, что подобные креативные кластеры имеют под собой не только экономическое обоснование, но философское. Дело в том, что образ жизни «цифровых странников» стал продуктом эпохи так называемого метамодернизма. Этим термином принято обобщенно называть всю культуру начиная с 1990-х годов. Расширив границы настоящего до практически бесконечных, человек в эпоху метамодерна обречен следовать за постоянно расширяющимся горизонтом реальности. При этом определяющим фактором, который привел к уходу постмодерна, стала цифровая революция или, как ее назвал Клаус Шваб в своей одноименной книге, «Четвертая промышленная революция». Ее особенности и одновременно — отличия от всех других промышленных революций — в разнице масштабов изменений, а также тех возможностей и опасностей, которые они несут с собой. Те самые цифровые кочевники (они же — digital nomads) появились также вследствие этих тектонических изменений в современном социуме.

Цифровые кочевники — это люди, которые либо родились уже с гаджетом в руках, либо выросли, а их профессии были бы невозможны без быстрого интернета и высокопроизводительных, но при этом компактных устройств. Искусственный интеллект и обучающие машины часто тоже идут рука об руку с этими молодыми профессионалами и либо являются предметом их профессиональных интересов, либо используются в их работе.

Молодые профессионалы не привязаны к какому-то постоянному месту работы или компании, а скорее готовы работать от проекта к проекту. В то же время понятие семьи для этого поколения 20–30-летних несет иной посыл и смысл. Семейная ячейка часто заменяется некоей семейной сетью, раскинувшейся на несколько государств. Одновременно для людей этого поколения — кстати, одного из самых многочисленных в истории — все более характерным становится решение не заводить семью и детей как минимум до 30–35 лет. Это означает, что для всей этой армии зумеров и миллениалов нужно практически в два раза больше жилых единиц. Но при этом сами они могут быть чуть меньше обычного — особенно если все основное комьюнити единомышленников рядом.

Эти представители generation rent аренду предпочитает покупке, а шеринговые форматы недвижимости им стали куда удобнее. Чтобы пользоваться, им не нужно владеть, а нематериальная собственность для них куда важнее, чем материальная. При этом сами ценности создаются все меньшим количеством людей. Один человек, сумевший не только предложить идею, но и реализовать ее в стартапе, легко может стать миллионером. Отличительная особенность общества в эпоху «Индустрии 4.0» заключается в концентрации на себе. Именно такой подход определяет главную ценность человечества сегодня. Ему не нужно выживать, поэтому саморазвитие для него стало более базовой потребностью в своеобразной пирамиде Маслоу, чем поиск спутника жизни.

Проект Digital Village сегодня призван реализовать эту идею, имея в своем арсенале не только более продвинутые технологии строительства, но и современные технологии управления. Для тех, кто только уехал, например, от родителей, этот креативный кластер может стать первым домом, позволяя одновременно решить проблему одиночества в большом и незнакомом городе и получать заряд энергии в коллективе людей, одинаково думающих и имеющих схожие представления о мире. Причем такие тенденции характерны для Европы и США так же, как и, например, для Индии, поскольку современный мир куда более интегрирован между собой, чем это было двадцать или тридцать лет назад. ■