



Оригинальная статья

УДК 316.42, 332.85

JEL R21

https://doi.org/10.52180/1999-9836_2025_21_3_4_396_407

EDN FCOYJE

Аренда жилья и коliving: отношение москвичей к решению жилищных проблем в форматах экономики совместного потребления

Ольга Аркадьевна Александрова,¹ Екатерина Игоревна Борковская²

¹ Институт социально-экономических проблем народонаселения имени Н.М. Римашевской – обособленное подразделение Федерального научно-исследовательского социологического центра РАН, Москва, Россия

^{1,2} Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, Москва, Россия

¹(a762rab@mail.ru), (<https://orcid.org/0000-0002-9243-9242>)

²(katrin_borkovskaya@mail.ru), (<https://orcid.org/0000-0002-2853-2557>)

Аннотация

В Москве уровень обеспеченности жильём – один из худших в России. Исходя из опыта развитых стран, решением могло бы стать арендное жильё, а также коliving, тем более что это вписывается в получающую всё большее развитие экономику совместного потребления (ЭСП), имеющую как экономические, так и социокультурные предпосылки, связанные с изменением отношения к собственности и владению благами. Цель исследования состояла в оценке перспектив (или, иначе, потенциала) развития жилищного сегмента ЭСП, задачи – в выявлении степени удовлетворённости москвичей своими жилищными условиями, их представлений о способах решения жилищных проблем и отношения к таким способам как аренда и коliving. Предполагалось, что ограничителями развития этих форм выступают стереотипы в отношении собственного жилья и коллективных форм проживания, а стимулами – интенсификация трудовой мобильности, более ранняя сепарация молодёжи от родительской семьи, изменение способов демонстративного потребления, и что основной целевой аудиторией является молодёжь. Эмпирические данные получены в ходе социологических исследований, проведённых в 2019, 2021, 2024–2025 гг. Выявлено, что, хотя многие москвичи недовольны жильём, цены на него считают чрезмерными, и собственных средств на его покупку у них нет, переориентации на аренду жилья и коliving пока не происходит. Большинство считает необходимым иметь жильё в собственности, в том числе, полагая это важным условием для создания семьи. Подобные установки обусловлены, с одной стороны, стереотипами восприятия россиянами собственного жилья как гарантии стабильности и надёжного актива, а коlivingа – как «коммуналки», с другой – отсутствием цивилизованного рынка арендного жилья, в силу чего аренда видится затратным, но не обеспечивающим комфорта и надёжности способом. В то же время выявлено, что более молодые поколения москвичей в большей степени готовы к решению своих проблем подобными способами.

Ключевые слова: население, Москва, жилищная обеспеченность, аренда жилья, коliving, экономика совместного потребления

Для цитирования: Александрова О.А., Борковская Е.И. Аренда жилья и коliving: отношение москвичей к решению жилищных проблем в форматах экономики совместного потребления // Уровень жизни населения регионов России. 2025. Том 21. № 3. С. 396–407. https://doi.org/10.52180/1999-9836_2025_21_3_4_396_407 EDN FCOYJE



RAR (Research Article Report)

JEL R21

https://doi.org/10.52180/1999-9836_2025_21_3_4_396_407

Rental Housing and Co-Living: Muscovites' Attitude towards Solving Housing Problems in the Context of the Sharing Economy

Olga A. Aleksandrova¹, Ekaterina I. Borkovskaya²

¹ Institute of Socio-Economic Studies of Population named after N.M. Rimashevskaya – Branch of the Federal Center of Theoretical and Applied Sociology of the Russian Academy of Sciences, Moscow, Russia

^{1,2} Financial University under the Government of the Russian Federation, Moscow, Russia

¹(a762rab@mail.ru), (<https://orcid.org/0000-0002-9243-9242>)

²(katrin_borkovskaya@mail.ru), (<https://orcid.org/0000-0002-2853-2557>)

Abstract

In Moscow the level of housing security is one of the worst in Russia. Based on the experience of developed countries, rental housing, as well as coliving, could be a solution, especially since it fits into the increasingly developing sharing economy (SCE), which has both economic and socio-cultural prerequisites associated with a change in attitudes towards property and possession of goods. The purpose of the study was to assess the prospects (or, in other words, the potential) for the development of the housing segment of sharing economy; the task was to identify the degree of satisfaction of Muscovites with their housing conditions, their ideas about ways to solve housing problems and their attitude to such methods as renting and coliving. It was assumed that the constraints on the development of these forms are stereotypes regarding private housing and collective forms of living, and the incentives are the intensification of labor mobility, earlier separation of young people from their parents, changes in the methods of conspicuous consumption, and that the main target audience is young people. Empirical data were obtained in the course of sociological studies conducted in 2019, 2021, 2024–2025. It was found that, although many Muscovites are dissatisfied with their housing, consider its prices excessive and do not have their own funds to buy it, there is no reorientation to renting housing and coliving. The majority considers it necessary to own housing, including considering it an important condition for starting a family. Such attitudes are due, on the one hand, to stereotypes of Russians perceiving their own housing as a guarantee of stability and a reliable asset, and coliving as a «communal apartment», on the other – the lack of a civilized rental housing

market, due to which renting is seen as an expensive method that does not provide comfort and reliability. At the same time, it was found that younger generations of Muscovites are more ready to solve their problems in such ways.

Keywords: population, Moscow, housing security, rental housing, coliving, sharing economy

For citation: Aleksandrova O.A., Borkovskaya E.I. Rental housing and co-living: Muscovites' attitude towards solving housing problems in the context of the sharing economy. *Uroven' zhizni naseleniya regionov Rossii=Living Standards of the Population in the Regions of Russia*. 2025;21(3):396–407. https://doi.org/10.52180/1999-9836_2025_21_3_4_396_407 (In Russ.)

Введение

Жилищная обеспеченность – не только показатель качества жизни населения, но и фактор демографического и экономического развития. Жилищные условия влияют на репродуктивные установки. Возможность найти жильё стимулирует трудовую мобильность, жилищное строительство оказывает мультипликативный эффект, доходные дома могут быть заметным источником местных бюджетов. В то же время, данные говорят о том, что жилищная проблема сохраняет актуальность, в том числе, в крупных городах [1], и чаще всего затрагивает семьи с детьми и молодые семьи [2; 3].

В рамках авторского исследования¹ жилищная проблематика рассматривается в более широком контексте перспектив развития экономики совместного потребления (sharing economy, далее – ЭСП), суть которой – «совместное пользование ресурсом, его обмен или аренда без передачи права его владения» [4, с. 95], а её предпосылки имеют как экономический характер (рационализация расходов), так и социокультурный (ценностные сдвиги в отношении собственности и владения благами и др.). Сразу оговорим: в отличие от других секторов ЭСП вроде каршеринга и т.п., обязанных своим развитием цифровизации [5], аренда жилья и те или иные формы совместного проживания появились не сегодня. Их рассмотрение в контексте ЭСП связано с тем, что на готовность решать жилищные проблемы подобным образом могут влиять связанные с ней факторы – и упомянутые ценностные сдвиги [6], и цифровые платформы, существенно упрощающие взаимный поиск арендодателей и арендаторов жилья, а также компаньонов для совместного найма², и, кроме того, предоставляющие важную для транзакций информацию репутационного характера (отзывы и т.п.) [7; 8].

¹ Речь идёт о серии социологических исследований, реализованных авторами в 2019–2025 гг. и посвящённых перспективам развития ЭСП в российском мегаполисе (на примере Москвы).

² Согласно опросу ВЦИОМ и «Дом.РФ» в 2022 г. порядка 73% участников указали, что количество сервисов, помогающих найти арендное жильё, а также купить/продать недвижимость, значительно выросло. См.: Четверть россиян хотя бы однажды арендовали квартиру на длительный срок // ЦИАН: [сайт]. URL: <https://www.cian.ru/novosti-chetvert-rossijan-hotja-by-odnazhdy-arendovali-kvartiru-na-dlitelnyj-srok-328284/> (дата обращения: 27.05.2025)

При этом перспективы развития ЭСП исследуются на примере Москвы, поскольку технологические и экономические инновации быстрее внедряются в крупных городах. Для тестирования готовности москвичей решать свои проблемы в контексте ЭСП были выбраны три сферы – жильё, транспорт и финансы³. При этом применительно к жилью исследовались перспективы развития аренды жилья и коливинга, поскольку за рубежом именно в мегаполисах развиты эти виды жилья [9; 10]; в столице же имеются, с одной стороны, высокий уровень цифровизации, интенсивная трудовая мобильность и инновационная восприимчивость жителей; а, с другой стороны, острые жилищные проблемы – жильё строится много, но удельные показатели – низкие, и более высокие доходы населения не перекрывают рост стоимости жилья [1]. Так, хотя в 2021 г. Москва лидировала по объёму введённого жилья, на одного жителя приходилось лишь 0,6 кв. м, в результате она заняла 43 место среди 100 российских городов, а по показателю обеспеченности жильём и вовсе оказалась в конце списка⁴. 56,1% квартир, приобретённых в Москве в 2021 г., – однокомнатные и студии⁵, что объясняется дороговизной жилья (с 2013 по 2023 гг. средняя стоимость жилья в столичных новостройках удвоилась с 151,5 до 299,0 тыс. руб. за 1 кв. м) при низких доходах населения. Так, «средним» работникам, проживающим в 28 регионах России, копить на «среднюю» однокомнатную квартиру в Москве

³ Выбор сферы жилья и транспорта связан, с одной стороны, с острой соответствующих проблем в столице, а, с другой, с тем, что в современном мире эти проблемы нередко решаются с помощью форматов, характерных для ЭСП (в сфере жилья – аренда и коливинг, в сфере транспорта – каршеринг). Сфера финансов выбрана, поскольку бремя решения насущных бытовых проблем всё больше перекладывается на население, в связи с чем оно вынуждено искать способы получения дополнительных доходов; соответственно, тестировалось отношение москвичей к краудлендингу, в рамках которого обладатели накоплений с помощью специализированных платформ могут под ссудный процент одалживать деньги бизнесу.

⁴ Рейтинг российских городов по вводу жилья // РИА Новости: [сайт]. URL: <https://ria.ru/20220808/zhile-1807572159.html> (дата обращения: 04.05.2025).

⁵ В Москве обеспеченность жильём одна из худших в России // Москвич МАГ: [сайт]. URL: <https://moskvichmag.ru/gorod/v-moskve-obespechennost-zhilem-odna-iz-hudshih-v-rossii/> (дата обращения: 04.05.2025).

(38 кв. м) нужно 46–48 лет (в ценах и зарплатах начала 2023 г.); в 26 – 20–30 лет, в 29 – 10–20 лет, и только в 4-х – менее 10 лет [11]. При этом стоимость ипотеки в России одна из самых высоких: так, в 2023 г. в Европе среднегодовая ставка по ипотеке составила 4,7%, в России в 2019 г. средневзвешенные ставки на первичном рынке – 8,88%, на вторичном – 9,04%, в 2024 г. – соответственно, 21,27% и 21,3%⁶.

Таким образом, в той части большого исследования, которая касалась сферы жилья, объектом являлась готовность москвичей к решению жилищных проблем с помощью аренды или коливинга, предметом – определяющие её факторы, целью – оценка перспектив (или, иначе, потенциала) развития этого сегмента ЭСП; в задачи, соответственно, входило выявление степени удовлетворённости москвичей своими жилищными условиями, их представлений о способах решения жилищных проблем и отношения к таким способам как аренда и коливинг. Гипотеза исследования в части, касающейся сферы жилья, звучала следующим образом: несмотря на наличие у жителей столичного мегаполиса жилищных потребностей, которые, в принципе, могут быть удовлетворены в рамках ЭСП, массовой переориентации на такие способы решения пока не происходит, что делает потенциал развития соответствующих сегментов ЭСП в ближайшей перспективе относительно невысоким. При этом среди ограничительных важных мест занимают факторы социокультурного характера, связанные со стереотипами в отношении собственности и коллективных форм проживания. В то же время, имеется ряд социальных и экономических факторов (интенсификация трудовой мобильности, более ранняя эмансипация молодёжи и её сепарация от родительской семьи и др.) и социокультурных сдвигов (изменения представлений о способах реализации демонстративного потребления и др.), которые могут выступать стимулами развития жилищного сегмента ЭСП. При этом основной целевой аудиторией и двигателем развития в большей степени может выступать молодёжь – как часть населения, более продвинутая в области цифровой компетентности и более подвижная в части ценностных установок.

Данные и методы

В той части более широкого проекта, которая касалась сферы жилья, эмпирическую базу составляют данные, полученные в ходе исследований, реализованных в 2019 г., 2021 г. и 2024–2025 гг.

⁶ Андрианова Д. Метр здесь и там. Как меняется стоимость жилья в России и за рубежом // Коммерсант: [сайт]. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/7233569> (дата обращения: 04.05.2025).

В 2019 г. с помощью массового опроса (N=240) и фокусированных групповых интервью (N=4) исследовалось отношение к аренде жилья московской молодёжи⁷; в 2021 г. с помощью фокусированных групповых интервью (N=6) выяснялась готовность москвичей разных поколений⁸ решать свои жилищные проблемы с помощью аренды и коливинга. Информация, полученная в ходе этих исследований⁹, учитывалась при проведении осенью 2024 г. массового опроса москвичей в возрасте от 18 до 65 лет (N=300)¹⁰. Завершающий этап исследования (весна 2025 г.) состоял в серии экспертных интервью (по 4 эксперта для каждой изучавшейся сферы); в данном случае экспертами выступали как исследующие жилищную сферу учёные, так и оперирующие на московском рынке жилья практики. Опрос экспертов имел целью, во-первых, валидизацию данных, полученных в ходе массового опроса, и их интерпретацию, а, во-вторых, получение рекомендаций по развитию данного сегмента ЭСП.

Теоретические и методологические положения

Поиск оптимальных способов решения жилищных проблем населения постоянно находится в центре внимания. Исследования посвящены анализу динамики показателей доступности жилья в стране и отдельных регионах, включая Москву [1; 11]; межстрановым сопоставлениям с рефлексией по поводу корректности подобных сравнений (в частности, использования коэффициента доступности жилья безотносительно разницы в стандартах, касающихся площади, числа комнат и т.д.) [9] и попыткам их приведения к

⁷ Респонденты рекрутировались с помощью почтовой рассылки объединению молодых специалистов компании «Ингосстрах», а также раздаточным методом среди студентов Финансового университета при Правительстве РФ (контрольными признаками выступали пол и возраст, разделённый на три возрастных периода: 18–22, 23–25, 26–30 лет); участники фокус-групп – методом снежного кома (пополам девушки и юноши из разных возрастных интервалов).

⁸ Участники фокус-групп рекрутировались методом снежного кома, пополам мужчины и женщины в возрасте 18–24, 24–35, 35–45 и старше 45 лет.

⁹ В частности, в 2024 г. для оценки динамики в анкету были включены вопросы, касающиеся увязывания наличия собственного жилья с возможностью создания семьи, уровня жилищных притязаний, осведомлённости о формате коливинга и др.

¹⁰ Поскольку готовность москвичей к решению своих проблем в форматах ЭСП тестировалась на трёх весьма различающихся сферах, для каждой сферы был организован отдельный опрос – со своим инструментарием и опрашиваемой аудиторией (каждая – по 300 москвичей, репрезентирующих население столицы по полу и возрасту). Среди участников опроса по теме жилья: у 44% имеются дети в возрасте до 18 лет; только 6,3% могут приобрести всё, включая квартиру; 17% – всё, кроме квартиры и дачи; средств 48,7% хватает на приобретение товаров длительного пользования, ещё четверть затрудняются даже с их покупкой.

общему знаменателю [12]. Отдельное внимание уделяется стратификации населения по уровню жилищной обеспеченности [13], определению уязвимых групп домохозяйств, выявлению намерений россиян относительно улучшения жилищных условий и способов их реализации [3; 14]. Наиболее уязвимыми являются семьи с детьми и молодые семьи [2], при этом на фоне роста средних по стране показателей жилищной обеспеченности положение семей с детьми заметно не улучшается (хотя нижняя планка повышается [3]). В силу дороговизны спрос смещается в сторону малогабаритного жилья [15]. Теснота является одним из ключевых признаков прекаризованности условий проживания – наряду с показателем «надёжности жилья», характеризующим риск утраты или вынужденной смены жилья, связанный с проживанием в арендованном или «ипотечном» жилье [16]. Намерения улучшить жилищные условия чаще высказывают семьи с детьми и молодые семьи, при этом упор делается на ипотеку [2]. В то же время, при нынешнем уровне цен на жильё и доходов населения даже заметное снижение ставок по ипотеке не делает её доступной: уже в седьмой децильной группе у семей практически не остаётся средств на другие необходимые расходы, а в шестой – остаточный доход оказывается на уровне 3 тыс. руб. на человека (даже при сохранении максимального соотношения между ипотечным платежом и доходом в 35%) [9]. Семейная ипотека более чем половине домохозяйств также не по силам, а многие из тех, кто смог её получить, тратят на погашение кредита львиную долю своего бюджета¹¹.

Отдельный пласт исследований касается арендного жилья. Общими для них являются: аргументация в пользу его развития, преимущества аренды в доходном доме перед частным сектором [10]; описание целевой аудитории [17]; ссылки на зарубежный опыт, говорящий о масштабах этого сектора и мерах государственной поддержки [9; 10]. Кроме того, отмечаются некоторые подвижки в отношении российского государства к арендному жилью [10; 17]. Но также общим на протяжении десятилетий является и признание отсутствия сколько-нибудь заметного прогресса в этом вопросе. Указывается и на причины: экономические – отсутствие дешёвых длинных кредитов для застройщиков; разница в доходности и сроках окупаемости инвестиций в строительство квартир для продажи и для аренды; затраты

на управление и эксплуатацию арендных домов; конкуренция со стороны апартментов; и социально-психологические – традиция владения квартирами в многоэтажных домах, порождённая бесплатной приватизацией, а также практической безответственностью собственников квартир за содержание и ремонт домов, низкими налогами на недвижимость [10]. В исследованиях, посвящённых коливингу, представлена эволюция форм совместного проживания; раскрываются причины востребованности и суть современного коливинга с акцентом на совмещение места жизни не только с общественными пространствами, но и с местом коллективной работы, формированием сообществ; рассматриваются планировочные решения, ведущие к балансу между общим и личным; анализируются масштабы и ареалы распространения коливингов; проводится типология и определяются целевые аудитории коливингов с учётом жизненного цикла [18; 19; 20],

Результаты и обсуждение

Опрос столичный молодёжи в 2019 г. показал, что в долгосрочной перспективе большинство ориентировано на приобретение собственного жилья. Обуславливалось это, прежде всего, нежеланием при наличии семьи зависеть от арендодателя, направлять свои средства в «чужой карман», а также восприятием собственного жилья как актива. Кроме того, многие, особенно девушки, считали наличие собственного жилья важным условием для создания семьи. При этом удовлетворить, как выяснилось, достаточно скромные жилищные запросы молодёжи без заёмных средств невозможно. В качестве кредитора чуть более половины респондентов называли банк и более трети – родственников или друзей. На момент опроса почти половина молодых москвичей прямо либо косвенно сталкивались с ипотечным кредитованием, в абсолютном большинстве случаев этот опыт был «скорее положительным». Аренда жилья воспринималась молодёжью как промежуточное решение (её основное достоинство связывалось с расширением мобильности) и не исключалась (с целью перемещения ближе к месту работы или в более привлекательный район) при наличии собственного жилья, которое в этом случае сдавалось бы в наём. В целом же, около половины респондентов полагали, что для молодёжи жилищный вопрос является трудноразрешимым.

Обсуждение коливинга в ходе фокусированных групповых интервью с москвичами разных возрастов (2021 г.) показало, что большинству этот термин незнаком, но многие предположения были близки к истине – например, когда акцент делался на общности интересов жильцов и /

¹¹ Когда у российских семей появится альтернатива ипотечному рабству. Н. Б. Косарева о причинах медленного развития арендного жилья // Фонд «Институт экономики города»: [сайт]. URL: <https://urbaneconomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/kogda-u-rossiyskih-semey-poyavitsya-alternativa-ipotechnomu> (дата обращения: 16.05.2025)

или совместном проживании с целью экономии денежных средств: «Совместный съём жилья ... людьми, желающими разделить экономическую выгоду или имеющими общие интересы»¹²; «...это такой вид проживания, похожий на коммуналку, который отличается от неё способом «попадания» – не по распределению, а по общему интересу»; «...соединение по интересам для объединения и сотрудничества». Реже звучали указания лишь на совместное проживание с чужими людьми, из чего делался вывод, что это – «перелицованное» название известного явления («Калькообразное с английского языка название для устаревшего или, может быть, немодного ныне понятия общежития»; «Наверное, это новое название коммунальной квартиры»).

Высказываясь по поводу информации в СМИ о строительстве в Москве первого в России коливинг-небоскрёба, большинство, особенно москвичи более старших возрастов, проявили скепсис. Указывалось на несовместимость такого формата с семьёй («Я не в восторге... Картинки красивые, концепция продуманная, выглядит привлекательно, однако, вписать туда семейный образ жизни я не могу. Соответственно, убираем эту категорию, а ведь все рано или поздно придут к семейной жизни»; «Есть определённый парадокс: только мы, можно сказать, коллективно пришли к выводу о том, что, рано или поздно, покупка недвижимости в нашей стране необходима, и сошлись на том, что триггером обычно выступает семья, а вот сюда семья не очень-то вписывается. Соответственно, это для молодых и свободных... Зачем тогда покупать?»). Респонденты разных возрастов полагали невозможным обеспечить полное сходство взглядов и привычек («Меня смущает следующий момент: ... идея состоит в том, чтобы собрать людей, близких по мировоззрению и духу. Довольно тяжело подобрать совсем однородное окружение... могут различаться взгляды, например, на отдых. Например, я приезжаю на дачу насладиться природой и тишиной, а у моих соседей другой взгляд на отдых: им нужна громкая музыка, шумные компании. Вполне вероятно, что в подобных пространствах могут возникнуть аналогичные несостыковки»; «Первая ассоциация с коммуналкой, колхозом, и прочим не самым добровольным объединением людей, потому что не представляю, где набрать столько близких по духу»; «В момент обсуждения я вспомнила о своих соседях в групповом чате и поняла, что почему-то не хочу с ними общаться. Возможно, у меня могут возникнуть аналогичные чувства по отношению к тем людям, которые будут окружать меня

¹² Здесь и далее курсивом даны высказывания участников фокусированных групповых интервью, а также экспертов

в этом комплексе»). Говорилось, что это вариант только для молодых, поскольку с возрастом человек меньше нуждается в общении и даже тяготится им («В жизни ... большинства людей возникает такой рубеж, когда хочется больше личного пространства и спокойствия, чего на этой территории никогда не наступит. Соответственно, это не долгосрочный вариант, а подойдет на какой-то молодой и прогрессивный период времени...»; «Играть в долгую с этим форматом не понимаю как можно»; «Многие сейчас стремятся изолироваться, это противоречит данному тренду»). Некоторые молодые участники признавались в том, что над их отношением довлеют воспринятые от родителей стереотипы («Честно говоря, ужаснулся – у меня нездоровые ассоциации с советскими коммуналками. Хотя я понимаю, что всё это гораздо цивилизнее, продуманнее, интереснее, но, наверное, бэкграунд родительских рассказов, и не только, не дают абстрагироваться»; «Я ассоциировала это с клубными домами, которые предлагают дополнительные пространства как опцию и пакетный продукт. Мне нравится эта идея, и я хотела похвалить проект до тех пор, пока не услышала про общую кухню, которая вызвала ассоциации с общежитием и дискомфортом»). Ряд респондентов сомневались в том, что такая недвижимость в перспективе окажется ликвидной («Со временем ты устаешь от чего-то совместного, соответственно, захочется продать. Но я не знаю, будет ли это просто, и это риск»; «Проблемы с продажами могут быть. С маленькими площадями вряд ли. А вот кто купит 100 квадратных метров, я пока не знаю»). Некоторые респонденты видели в подобном «проекте» не более чем хитроумный маркетинговый ход («Неплохой дом, современное жильё. Кто будет так жить? Всё те же обычные люди, что и в других домах. Те, кого отталкивает эта массовость, просто не придут в офис продаж. Существуют уже примеры, когда некоторые из этих «привилегий» – прачечные, коворкинги, кафе – «встроены» в дома. Движуха вокруг этого под соусом коливинга? Вообще, 53 этажа – это без всяких концепций движуха»; «Как не пытаюсь, не могу понять, в чём критическое отличие от обычной квартиры. Я больше вижу в этом маркетинговый ход застройщика: продать меньше метров без кухни под соусом того, что есть общая, и в целом продать квартиры значительно дороже за счёт концепции и под предлогом наличия общих зон»).

Части участников формат, напротив, показался интересным. Плюсы коливинга они видели в совмещении жилья и полезных общественных пространств («...в Москва-сити уже есть подобные площадки, где кроме квартир ещё есть ковор-

кинги, спортзалы и т.д. В целом, это очень комфортно, люди любят, когда много всего вокруг, поэтому – почему нет?»; в возможностях общения там, где живешь («Классно, напоминает мою общагу, из которой так не хочется съезжать, я бы переехала туда, не люблю одиночество»; «Что-то манящее в этом есть. Для творческих людей – точно»). Отмечался и эффект престижного потребления («Мне кажется, этот проект продастся вполне успешно, благодаря продуманной и оформленной стратегии. Я бы провела параллель с выбором отеля на отдыхе: далеко не каждый плавает в бассейне, ходит в спортзал, посещает СПА и нуждается в обширном меню в ресторане. Однако отель мы выбираем со всеми этими преимуществами – «чтобы было». Так и тут – многие купят, чтобы можно было сказать: «Смотрите, сколько всего у меня есть прямо дома»). Звучали возражения и в отношении несовместимости такого формата с семьёй («Почему все говорят, что формат семьи здесь невозможен? А в чём проблема, если это твоя собственность? Мне, наоборот, кажется, что это привлекательно, когда всё под боком. И за это будут просить много денег»).

В вопросе о целевой аудитории для подобных форм жилья участники были почти единодушны, полагая, что это – молодые люди с прогрессивными взглядами, имеющие творческие и высокотехнологичные профессии («Возможно, найдутся какие-то комьюнити, типа блогерских, которым пойдет такой проект. Учитывая, что интернет-активность продолжает набирать обороты, то и на 53 этажа может набраться людей»; «...Целевая аудитория есть: люди творческих профессий, IT-шники, прочие представители свободных профессий. Люди молодого возраста, заточенные на карьерное развитие»). Однако многих волновала доступность такого жилья для этой аудитории («У меня возникают вопросы успешности данного проекта только потому, что не выглядит крайне доступным по цене, а молодёжь – которая целевой для этого проекта сегмент – не всегда платежеспособна»; «Идея интересная, возможно, перспективная, вопрос цены. Оценила бы её как тренд, хоть и, возможно, мимолетный»; «Найдётся ли достаточно желающих? – найдётся. С массой последующих перепродаж, и не всегда легких, на мой взгляд»).

Примечательно, что несколько участников в процессе обсуждения поменяли своё мнение с негативного на положительное – в одном случае возникло понимание, что места общего пользования (кухня, санузел), на самом деле, являются приватными, в другом – воодушевило наличие удобных пространств для коммуникации с другими людьми («Сначала воспринял негативно, ...

потом возник вопрос: а в чём «коливинговость», если все блага квартиры ты ни с кем не делишь? Если речь идёт о массе активностей за пределами твоей квартиры, в которых ты сам решишь, участвовать или нет (сегодня сижу дома в одиночестве, а завтра готов вписаться в тусовку), то это вполне привлекательный вариант»; «Вспомнил фильм «Высотка», где показывалась утопия иерархического деления внутри на некие страты... С другой стороны, потенциально это может быть интересно. Пора уже строить жильё с учётом необходимых общественных пространств, которые могут образовывать комфортные взаимосвязи между людьми. Выстрелит ли эта идея в нашем индивидуализированном мире – не знаю. На стадии котлована – не покупал бы, а вот попасть в гости и протестировать комплекс на себе, захотелось»).

Многие участники выразили мнение, что для подобного жилья больше подходит арендная форма, поскольку жизнь в нём видится временным этапом («Вот если бы это было в то время, когда я начинала искать съёмное жильё, наверное, я бы обратила внимание. Это было бы однозначно интересным опытом»; «Для людей, которые работают над развитием своего дела, это очень актуальный вариант. Я бы однозначно попробовал бы арендовать что-то подобное, а вот на покупку бы точно не решился»; «Знакома с зарубежными примерами стартап-вилл или чего-то подобного, где люди заряжены на развитие своего дела, помогают друг другу развиваться, делятся опытом. Масса положительных отзывов. Это напоминает что-то подобное, поэтому этот формат может зайти. Но не навсегда, поэтому актуальнее была бы аренда»; «Вижу в этой идее отличную возможность для коммерческого вложения. Сдать такую квартиру, на мой взгляд, будет легко – желающих опробовать этот стиль найдётся немало»). Важным комментарием представляется следующий: «Мне кажется, всё будет зависеть от того, какие мысли будут у подрастающего поколения. Это и будет тест на выживание этого тренда».

В массовом опросе 2024 г. выявлению готовности москвичей использовать аренду жилья или коливинг предшествовало изучение того, как они оценивают свои жилищные условия, какими им видятся способы и перспективы решения жилищных проблем. Выяснилось, что 84% респондентов проживают в собственном жилье (ещё 14% – в арендованном и 2% – в общежитии); 40% – с супругом и детьми и 21% – только с супругом, ещё 15% живут одни. Отметим, что 16%, будучи взрослыми, проживают с родителями.

Полностью удовлетворена своим жильём только треть респондентов. Почти треть москви-

чей их жильё не устраивает – скорее (21 %) или полностью (9%). Большинство респондентов в их нынешнем жилье, прежде всего, не устраивает метраж (61%); другие претензии – к качеству постройки (31%) или ремонта (37%) и количеству жильцов (25%). Эксперты подтверждают обоснованность нареканий к метражу («По данным Росстата, обеспеченность жителей Москвы жильём в 2023 г. составила 22,15 кв. м общей площади на человека. Это 78-е место среди всех субъектов РФ (в среднем по России – 28,84 кв.м)») и указывают на большую уязвимость вновь прибывших («... люди, приезжающие в столицу, находятся в более неблагоприятных условиях, чем те, кто изначально жил в Москве»).

Среди москвичей, недовольных жильём, переехать в другое в кратко- и среднесрочной перспективе планируют чуть более половины и ещё 13% – на горизонте 5–10 лет; целая четверть респондентов не видит таких возможностей. Значимым фактором является наличие детей до 18 лет: если среди имеющих планируют улучшить свои жилищные условия в той или иной временной перспективе 89%, то среди не имеющих – 59%; а среди планирующих переехать в ближайшей перспективе (от года до 3 лет), соответственно, 49% и 18%.

Уровень притязаний москвичей – вполне умеренный: 28% устроила бы двух-, а 31% – трёхкомнатная квартира и ещё 9% (преимущественно те, у кого нет детей) – «однушка» (собственный дом хотел бы каждый пятый и ещё 3% – таунхаус). Неизменны притязания молодёжи: половину в 2019 и 2024 гг. устроила бы 2-х или 3-комнатная квартира и порядка 15%–16% – однокомнатная (о доме или таунхаусе мечтают порядка четверти).

Важно: по мнению абсолютного большинства москвичей, наличие своего жилья является необходимым условием для создания семьи: 60 % в этом уверены твёрдо и ещё 31% «скорее уверены» (только 3 % убеждены в обратном)¹³. Наблюдается рост доли настроенной подобным образом молодёжи: если в 2019 г. твёрдую уверенность выражали 39% и меньшую степень уверенности – 40%, то в 2024 г. твёрдую уверенность выразили уже 67% и ещё 23% – «скорее уверены»¹⁴. Эксперты связывают установку на приобретение собственного жилья с советским прошлым, когда своя

¹³ Установка большинства россиян на собственное жильё прослеживается и в других опросах. См., например: Королева М. Выяснено, сколько россиян собираются всю жизнь жить на съёмных квартирах // БАНКИ.РУ: [сайт]. URL: <https://www.banki.ru/news/lenta/?id=11007835> (дата обращения: 26.06.2025).

¹⁴ Такая тенденция, возможно, связана с резким ростом числа приобретших жильё в рамках льготных программ, в силу чего покупка жилья стала казаться более реальной, несмотря на чрезвычайный рост цен.

квартира была маркером успешности («...отсутствие собственного жилья будет показателем того, что человек не состоялся в жизни – снимает жильё вместо того, чтобы иметь своё...», «Да, есть такая установка: «Нет своего жилья – ты «лузер»»); отсутствием, в отличие от жителей западных стран, привычки к частым перемещениям («У нас просто другая система мировосприятия: не очень понятно, как можно создавать семью и жить в съёмном жильё»); стремлением при создании семьи и рождении детей к стабильности и рационализации расходов («...владение жильём – это маркер некоторой стабильности. Возможно, семья тоже ассоциируется с каким-то принятием решений и стабильностью. А в связи с детьми – ещё и с обязательствами. И поскольку дети – это дорого, это тоже может быть причиной»).

При этом всего 17% участников опроса способны приобрести жильё без обращения к заёмным средствам. В основном это – москвичи с относительно высокими доходами (хотя и среди них таковых только 28%), а наибольшую долю составила молодёжь, скорее всего, рассчитывающая на финансовую помощь родителей. За недостающими средствами половина опрошенных предпочитает обращаться в банк, причём респонденты в возрасте от 25 до 44 лет – значимо чаще, чем москвичи в более старшем возрасте, что, вероятно, связано с тем, что последним банки гораздо чаще отказывают в ипотеке, а страхование жизни оказывается для них очень дорогим. Далее с существенным отрывом (16%) идёт вариант обращения за займом к родственникам или друзьям (эксперты связывают угасание института неформального кредитования весьма ограниченной, на уровне 1–2%, долей населения, имеющей достаточные накопления, а также тем, что «предыдущие жёсткие годы научили многих людей осторожно давать деньги друзьям или родственникам»). Что касается сумм, за которыми готовы (были бы готовы) обратиться респонденты, то четверть опрошенных указала на 5 млн руб., около одной пятой – на 3–5 млн руб. и столько же – на 2–3 млн руб.¹⁵ Довольно заметная часть москвичей (42%) не готовы брать кредит для приобретения жилья: у одних (39%) отсутствует доход, позволяющий брать в долг большие суммы; другие (32%) не считают целесообразным привлекать кредит на нынешних условиях либо принципиально не живут в долг (22%); ещё 5% полагают, что банк не даст им кредит.

Подавляющее большинство москвичей оценивают стоимость жилья как слишком высокую (70% – «очень дорого» и ещё 23% – «дорого»;

¹⁵ С учётом стоимости квадратного метра в Москве даже сумма в 5 млн руб. и более в лучшем случае составит половину от стоимости квартиры, притом, что требовалось вносить не менее чем 20%-й первоначальный взнос.

лишь 7% – «приемлемая») и, отвечая на открытый вопрос, объясняют это: а) привлекательностью столичного рынка труда для жителей других регионов страны и трудовых мигрантов и в целом престижем проживания в главном городе страны; б) высокой стоимостью земли, связанной со спросом на площадки под застройку в столице, г) дороговизной рабочей силы, обусловленной в целом высоким уровнем жизни в Москве; д) жадностью застройщиков, чиновников, риелторов, а также коррупцией; е) инфляцией (ростом цен на стройматериалы), ростом ключевой ставки, курса доллара. Эксперты согласны с москвичами, но полагают, что в силу исторических причин (формирование России как сверх-централизованного государства) и уже постсоветских реалий (отсутствие эффективной политики регионального развития), ситуация с ценами на жильё в столице останется неизменной: «У нас исторически сложилось так, что Москва – центр. В Германии, например, в каждой федеральной земле есть свой центр. И немцы счастливы, что у них в каждой земле есть свой «Берлин». В США среднестатистический американец 11 раз меняет место жительства. У нас считается, что Москва – это центр притяжения. Это очень неправильная ситуация, но, к сожалению, это так».

С учётом столь высокой, в представлениях опрошенных, стоимости жилой недвижимости, высоких ставок по ипотеке, сокращения льготных ипотечных программ, их «заморозки» и т.д., резонными видятся альтернативные стратегии, одной из которых является долгосрочная аренда жилья. Тем не менее, подобной переориентации пока не происходит, во всяком случае – в серьёзных масштабах. Так, хотя среди опрошенных москвичей доля готовых рассмотреть стратегию долгосрочной аренды составляет 40%, твёрдо об этом заявили только 14% (ещё 26% выбрали ответ «скорее, да»). Тем не менее, некоторые эксперты видят определённые сдвиги в установках москвичей («Я бы трактовал ваши данные ровно так, как здесь написано: 40 и 60. Мы в данном случае сделали шаг по приближению к мировым показателям в крупных городах. Там соотношение где-то 30 на 70 в пользу тех, кто снимает»), что позволяет им сделать вывод о том, что, «если власти озаботятся, в том числе, финансово, развитием арендного жилья (включая, его строительство), то и желающих арендовать жильё будет больше», тем более, что аренда жилья позволяет решать не только жилищные, но и финансовые вопросы: «...думаю, что люди, согласные на аренду в долгосроке, могут подразумевать, что они владеют своим жильём, но его тоже сдают. Это хорошая схема, решающая разные проблемы. Покупка своей квартиры –

это вопрос накопления собственного капитала, имущества. А вопрос где жить – это жилищный вопрос». Сюда можно добавить соображения других специалистов¹⁶, связывающих использование аренды с покупкой собственного жилья – когда жильё приобретается на стадии котлована или без отделки. Что касается самостоятельной ценности аренды жилья, то опрошенные эксперты указывали на стимулирующую мобильность упрощение адаптационного периода при переезде из других регионов, а также на отсутствие необходимости обладания средствами для первоначального взноса и т.п.

Москвичи также видят основные плюсы долгосрочной аренды жилья в отсутствии необходимости в большом первоначальном взносе (30%) и поощрении мобильности: аренда позволяет не быть привязанными к одному району (22%), легко менять жильё при изменении обстоятельств (21%), в том числе места работы (20%), относительно легко увеличить жильё или поменять его на более комфортабельное (14%). На представления об аренде явное влияние оказывает возраст. Если вариант «не вижу никаких преимуществ» выбрали всего 9% респондентов в возрасте от 18 до 34 лет, то в возрастных категориях 35–54 и 55–65 лет, соответственно, 26% и 32%. Молодёжь чаще отмечала более простую возможность поменять жильё на большее или более комфортабельное: 25% против 9% и 8% соответственно.

Что же касается представлений москвичей о недостатках долгосрочной аренды жилья, то 33% её не приемлют принципиально (выбрали вариант «считаю необходимым иметь собственное жильё»), остальные чаще всего (37%) указывали на необходимость регулярно направлять деньги «в чужой карман». По мнению экспертов, «...арендная плата часто ассоциируется с чем-то несправедливым – наверное, из-за того, что есть альтернатива в виде относительно доступной (в разное время – по-разному) ипотеки, которая воспринимается некоторой инвестицией, а не расстройкой». Среди других недостатков – колебание цен, вынуждающее при их резком подъёме менять жильё на менее комфортабельное (25%). Эксперты объясняют это неограниченным влиянием «рыночной стихии»: «...за последние полтора года резко выросли цены на аренду.... Это – от недостатка регулирования. Всё отдаётся на откуп рыночным силам, а поскольку эластичность низкая, то, если предложение крайне низкое, это приводит к тому, что цены на жильё очень резко растут. На жильё в качестве инвест-

¹⁶ Рынок аренды в 2024 году: аналитика и мнения экспертов // Яндекс недвижимость: [сайт]. URL: <https://realty.yandex.ru/journal/post/tendencii-na-rynke-arendy-v-2024-godu-analitika-i-mneniya-ekspertov/> (дата обращения 20.12.2024).

тиционного товара (актива) они повышаются и практически не понижаются, и на аренду жилья могут повышаться. Это два разных рынка, и за рубежом уже давным-давно придуманы модели, объясняющие взаимодействие этих двух рынков». Ещё один недостаток – отсутствие возможности обустройства жилья «под себя» (22%). Эксперты же говорят о нерациональности вложений в арендуемое жильё, притом, что его состояние оставляет желать лучшего: «Ещё из арендных проблем я бы выделила состояние квартир, которые есть на рынке. Из-за того, что рынок аренды – это рынок арендодателя, а не арендатора (спрос большой, предложение всегда меньше, чем этот спрос), арендодатели не видят необходимости приводить жильё в хорошее состояние и сдают как есть. А арендатору довольно грустно инвестировать или что-то покупать в чужую квартиру» (с последним согласны 8% респондентов, выбравших вариант ответа «при отсутствии желаемой бытовой техники (например, посудомоечной машины) нет смысла в неё вкладываться»). Пугающая, 18% респондентов, потенциальная возможность внезапного расторжения договора арендодателем, по мнению экспертов, действительно, является серьёзным риском: «Во многих странах Запада (особенно в крупных городах) доля частного жилья значительно ниже, чем у нас, а развита именно аренда жилья (коммерческая и социальная). Но у нас до сих пор нет цивилизованной – гарантирующей права арендаторов – аренды. Притом, что есть даже Международный Союз квартиросъёмщиков (со штаб квартирой в Стокгольме), а также множество национальных, занимающихся защитой экономических и социальных прав арендаторов жилья»¹⁷. К другим недостаткам аренды жилья москвичи отнесли возможный отказ семьям с детьми, запрет на домашних животных, необходимость в частых переездах.

При этом стоимость аренды жилья видится москвичам завышенной (хотя и в несколько меньшей степени, нежели жилой недвижимостью): почти половина сочли её «очень дорогой» и ещё 41% «дорогой» (приемлемой считает десятая часть респондентов). Такого же мнения придерживаются и эксперты: «...в соотношении со средней зарплатой стоимость аренды будет давать совершенно неадекватную пропорцию. Ещё в 2022 году, когда я делала грубый расчёт, получалось, что цена аренды среднестатистической и даже ниже

«однушки» составляет 63% от средней зарплаты специалиста в возрасте до 30 лет...».

Теперь обратимся к варианту коливинга. Несмотря на время, прошедшее с фокусированных групповых интервью, на которых затрагивалась тема коливинга, этот формат остаётся практически неизвестным москвичам: хорошо знают – 8%, «что-то слышали» – 25%. При этом, вопреки ожиданиям, чуть более осведомлёнными (в основном, за счёт «что-то слышавших») оказались респонденты с более высокими доходами.

После ознакомления с сутью коливинга участники опроса высказались о его достоинствах и недостатках. Более четверти москвичей не видят в нём никаких плюсов, и чем старше респонденты, тем больше среди них с ходу отвергающих этот формат (31% и 35% в возрасте, соответственно, 35–54 и 55–65 лет против 14% в возрасте 18–34 лет). Это же отметил эксперт-менеджер одного из столичных коливингов: «...в рамках нашего бизнеса мы работаем не только с жильцами, но и с собственниками, потому что модель работает так: мы снимаем квартиру, ремонтируем и сдаём по комнатам. Собственники квартир – взрослые обеспеченные люди, часто с советским прошлым. И у них в голове есть стереотип, что коммуналка или общага несёт в себе негативный контекст. То есть, у них это ассоциируется с тем, что люди будут небрежно относиться к квартире, воспринимать её как что-то на короткий срок и т.д. Поэтому нам часто приходится объяснять, что сейчас это совершенно не то, с чем они проводят параллель». Среди преимуществ коливинга называлась большая экономичность по сравнению с покупкой жилья (33%); отсутствие необходимости вкладываться в ремонт (18%); сочетание уединённости и общения (18%); наличие того (спортзал, кинотеатр), до чего из обычного дома нужно добираться (14%); централизованно организованные услуги вроде уборки и ремонта оборудования (12%). Возможность жить с представителями профессионального сообщества / единомышленниками (21%), по мнению экспертов, представляет большую ценность для молодёжи, так как «открывает дополнительные возможности для формирования социального капитала».

К недостаткам коливинга 53% респондентов отнесли наличие общих кухонь и санузлов (если таковые будут); необходимость всё время быть на людях, пусть даже только в местах общего пользования (40%), сюда же можно добавить 21% тех, кто «не так представляет себе «свою крепость» и «место уединения, в котором видишь только тех, кого хочешь»; 34% не уверены, что коливинг действительно будет местом проживания единомыш-

¹⁷ На такой сдерживающий фактор как практически отсутствие в России цивилизованного рынка аренды жилья указывают и представители Государственной Думы. См., например: Кирьянов А. Временное жильё становится для россиян постоянным // Октагон. Медиа: [сайт]. URL: https://octagon.media/ekonomika/vremennoe_zhile_stanovitsya_dlya_rossiyan_postoyannym.html (дата обращения: 26.06.2025).

ленников, поскольку возможна постоянная смена соседей; порядка 13%–14% опасаются запрета на детей и домашних животных. Прямо указали на ассоциацию с «коммунальным» советским прошлым 14%. Эксперт, занимающийся организацией кооперативов, опроверг опасения в отношении чистоты мест общего пользования («... у нас для этого есть еженедельные уборки, которые мы сами организуем для наших резидентов») и возможности уединения: «...будет ошибкой считать, что кооперативы – только для экстравертов. Кооператив не обязывает тебя поддерживать отношения: ты можешь как общаться и пить чай на кухне, так и просто приходить и говорить «Привет» – тебя никто не трогает, не нарушает твои личные границы». Тем не менее, сегодня абсолютное большинство москвичей не готовы использовать кооператив (арендовать или купить жильё в соответствующем комплексе) как способ решения жилищного вопроса: 38% выбрали вариант «ни в коем случае» (напротив, твёрдую готовность выразили только 7%) и ещё 37% «скорее, не готовы»¹⁸. Несогласие в категоричной форме чаще выражали респонденты в возрасте старше 45 лет, а готовность (в той или иной степени) – мужчины в возрасте 18–34 лет.

Заключение

Таким образом, как и предполагалось, хотя значительная часть москвичей недовольна своим жильём (прежде всего, его метражом и связанной с ним стеснённой) и хотела бы улучшить свои жилищные условия, считает цены на жильё чрезмерными и не имеет собственных средств для его

приобретения, переориентации на долгосрочную аренду жилых помещений и кооператив в существенных масштабах пока не происходит. Причины этого имеют как субъективный характер – уставшие от «коммуналок» и многолетнего ожидания в очереди на получение жилья, россияне старших поколений были рады получить свои квартиры в собственность в ходе приватизации и, воспринимая её, в том числе, как гарантию стабильности и актив, передали такое отношение и установки следующим поколениям. Так и объективный – несмотря на все декларации и принятые на федеральном и местном (в данном случае – московском) уровнях нормативные акты и программы, в России по-прежнему отсутствует цивилизованный рынок арендного жилья, в силу чего аренда видится москвичам весьма затратным, но при этом не обеспечивающим комфорта и несущим риски способом. Совокупность указанных причин снижает перспективы (потенциал) развития жилищного сегмента ЭСП. В то же время, также в соответствии с выдвинутой гипотезой, выявлено, что более молодые поколения москвичей в большей степени готовы к решению своих проблем в форматах ЭСП, особенно, если будут учитываться потребности целевых аудиторий в локациях и типах арендного жилья и кооперативов. Дело – за государством: как показывает анализ зарубежного опыта, все «колёса», двигающие развитие цивилизованного сегмента арендного жилья, давно «изобретены», вопрос – в способности поставить жизненно важные потребности миллионов обычных граждан выше эгоистических интересов застройщиков и банков.

Список источников

1. Ноздрина Н.Н., Шнейдерман И.М. Качество жизни и жилищные условия населения в крупнейших агломерациях и городах-миллионниках России // Народонаселение. 2022. Том 25. № 1. С. 4–17. <https://doi.org/10.19181/population.2022.25.1.1EDN ZVCXTI>
2. Гузанова А.К. Жилищная обеспеченность домохозяйств с детьми в современной России // Уровень жизни населения регионов России. 2025. Том 21. № 1. С. 43–58. https://doi.org/10.52180/1999-9836_2025_21_1_3_43_58EDN NOGOXV
3. Качество жилищных условий домохозяйств с детьми: двадцатилетняя ретроспектива / Е.В. Одинцова, Т.В. Чашина, М.Б. Козлова, Д.М. Мочалов // Уровень жизни населения регионов России. 2024. Том 20. № 4. С. 543–554. https://doi.org/10.52180/1999-9836_2024_20_4_5_543_554EDN GTAASK
4. Puschmann T., Alt R. Sharing Economy // Business and Information Systems Engineering. 2016. Vol. 58. Issue1. P. 93–99. <https://doi.org/10.1007/s12599-015-0420-2>
5. Wang X. Research on Information Sharing Platform of Supply Chain under Regional Economies Environment // 3rd International Conference on Information Management, Innovation Management and Industrial Engineering Conference Proceedings, 2010; Kunming, China. P. 366–369P. <https://doi.org/10.1109/ICIII.2010.408>
6. Napiórkowska-Baryła A., Świdryńska N., Witkowska-Dąbrowska M. Owning versus Renting a Home – Prospects for Generation Z // Sustainability. 2024. Vol. 11. No. 16. Art. 4715. <https://doi.org/10.3390/su16114715>

¹⁸ Социологических исследований, посвящённых отношению россиян к кооперативу, практически нет, но в редких и нерепрезентативных опросах можно обнаружить схожие тенденции как в части уровня готовности использовать кооперативы, так и в части представлений о плюсах и минусах этого типа жилья. См., например: Назад в СССР? Первое медиа о кооперативах сделало большой опрос о совместной аренде // VC.RU: [сайт]. URL: <https://vc.ru/tribuna/1381496-nazad-v-sssr-pervoe-media-o-kolivingah-sdelalo-bolshoi-opros-o-sovmestnoi-arende> (дата обращения: 26.06.2025).

7. *Botsman R. Who Can You Trust?: How Technology Brought Us Together – and Why It Could Drive Us Apart.* UK: Public Affairs, 2017. 336 p. ISBN 10-1541773675
8. *Trust in the Sharing Economy: An Experimental Framework* / F. Hawlitschek, T. Teubner, M.T.P. Adam, N.S. Borchers, M. Möhlmann, C. Weinhardt // *Thirty-Seventh International Conference on Information Systems Conference Proceedings*, 11–14 December 2016, Dublin, UK.
9. *Косарева Н. Б., Полиди Т. Д.* Доступность жилья в России и за рубежом // *Вопросы экономики*. 2019. № 7. С. 29–51. <https://doi.org/10.32609/0042-8736-2019-7-29-51> EDN ERY5JQ
10. *Ноздрин Н.Н., Шнейдерман И.М.* Современные проблемы развития арендного жилья // *Народонаселение*. 2016. № 4(74). С. 94–103. EDN XRZXXN
11. *Симагин Ю.А., Муртузалиева Д.Д., Ванькина И.Н.* Доступность собственного жилья в Москве для жителей регионов России // *Материалы IX Международной научно-практической конференции «Доходы, расходы и сбережения населения России: тенденции и перспективы»*, 27 ноября 2023, Москва, Россия. М.: ИСЭПН ФНИСЦ РАН, 2024. С. 250–256. EDN DWWOWC
12. *Овсянникова Т. Ю., Рабцевич О. В., Югова И. В.* Компаративные межстрановые исследования жилищной сферы // *Жилищные стратегии*. 2021. Том 8. № 4. С. 317–342. <https://doi.org/10.18334/zhs.8.4.113978> EDN VGKWXR
13. *Бобков В.Н., Колмаков И.Б., Одинцова Е.В.* Социальная структура российского общества по уровню жилищной обеспеченности: критериальная и количественная идентификация, ориентиры для государственной политики // *Уровень жизни населения регионов России*. 2018. Том 14. № 2. С. 8–23. <https://doi.org/10.19181/1999-9836-2018-1001> EDN XWEPSP
14. *Гузанова А.К., Шнейдерман И.М.* Жилищная проблема с точки зрения семейных ценностей и предпочтений // *Уровень жизни населения регионов России*. 2018. Том 14. № 1. С. 66–76. <https://doi.org/10.24411/1999-9836-2018-10008> EDN XPNBMD
15. *Елисеева И.И., Боченина М.В.* Спрос на рынке жилья и потребности россиян: эконометрический подход // *Экономическое возрождение России*. 2022. № 4(74). С. 41–56. <https://doi.org/10.37930/1990-9780-2022-4-74-41-56> EDN YQDDWY
16. *Одинцова Е.В.* Прекаризованность условий проживания населения: подходы к измерению и количественные оценки // *Уровень жизни населения регионов России*. 2025. Том 21. № 2. С. 184–196. https://doi.org/10.52180/1999-9836_2025_21_2_1_184_196 EDN EFGOQY
17. *Гареев И.Ф., Нафикова Л.Р., Ланцова Т.Е.* Создание организованного рынка арендного жилья: выбор места застройки и определение целевой аудитории // *Российское предпринимательство*. 2017. Том 18. № 23. С. 3925–3938. <https://doi.org/10.18334/rp.18.23.38855> EDN YQYRNJ
18. *Долинская И.М., Яковенко Е.М.* Колинвинг: исторический обзор // *Universum: технические науки*. 2021. № 8–1. С. 62–64. <https://doi.org/10.32743/UniTech.2021.89.8.12214> EDN CTDPHY
19. *Балакина А.Е., Павлюк А.С.* Колинвинг – трансформации инфраструктуры // *Проект Байкал*. 2021. Том 18. №. 70. С. 156–161. <https://doi.org/10.51461/projectbaikal.70.1907> EDN WANNUY
20. *Широкова О.Л., Павлюк А.С.* Влияние социально-культурных потребностей человека на архитектуру и планировочные решения колинвингов // *Строительство и архитектура*. 2023. Том 11. № 2(39). С. 14–22. <https://doi.org/10.29039/2308-0191-2023-11-2-2-2> EDN KRKRZH

Информация об авторах:

Ольга Аркадьевна Александрова – доктор экономических наук, главный научный сотрудник, заместитель директора по научной работе, Институт социально-экономических проблем народонаселения имени Н.М. Римашевской – обособленное подразделение Федерального научно-исследовательского социологического центра РАН; профессор кафедры социологии, Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации (SPIN-код: 4419-6003) (РИНЦ Author ID: 257224) (ResearcherID: B-1306-2017)

Екатерина Игоревна Борковская – аспирант, факультет социальных наук и массовых коммуникаций, Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации (SPIN-код: 2484-1850) (РИНЦ Author ID: 1197428)

Заявленный вклад авторов:

О.А. Александрова – концепция и дизайн исследования, подготовка текста.

Е.И. Борковская – концепция и дизайн исследования, сбор и обработка данных, подготовка текста.

Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Автор, ответственный за переписку – Ольга Аркадьевна Александрова.

Статья поступила в редакцию 23.07.2025; одобрена после рецензирования 13.08.2025; принята к публикации 11.09.2025.

References

1. *Nozdrina N.N., Schneiderman I.M.* Quality of Life and Housing Conditions of the Population in the Largest Agglomerations and Million-plus Cities of Russia. *Narodonaselenie=Population*. 2022;25(1):4-17. <https://doi.org/10.19181/population.2022.25.1.1> (In Russ.)
2. *Guzanova A.K.* Housing Provision for Households with Children in Modern Russia. *Uroven' zhizni naseleniya regionov Rossii=Living Standards of the Population in the Regions of Russia*. 2025;21(1):43–58. https://doi.org/10.52180/1999-9836_2025_21_1_3_43_58 (In Russ.)
3. *Odintsova E.V., Chashchina T.V., Kozlova M.B., Mochalov D.A.* The Quality of Housing Conditions for Households with Children: a Twenty-Year Retrospective. *Uroven' zhizni naseleniya regionov Rossii=Living Standards of the Population in the Regions of Russia*. 2024;20(4):543–554. https://doi.org/10.52180/1999-9836_2024_20_4_5_543_554 (In Russ.)

4. Puschmann T., Alt R. Sharing Economy. *Business and Information Systems Engineering*. 2016;58(1):93–99. <https://doi.org/10.1007/s12599-015-0420-2>
5. Wang X. Research on Information Sharing Platform of Supply Chain Under Regional Economies Environment. 3rd International Conference on Information Management, Innovation Management and Industrial Engineering Conference Proceedings; 2010; Kunming, China. 2010:366–369. <https://doi.org/10.1109/ICIII.2010.408>
6. Napiórkowska-Baryła A., Świdryńska N., Witkowska-Dąbrowska M. Owning versus Renting a Home - Prospects for Generation Z. *Sustainability*. 2024;11(16),4715. <https://doi.org/10.3390/su16114715>
7. Botsman R. Who Can You Trust? How Technology Brought Us Together - and Why It Could Drive Us Apart. UK: Public Affairs; 2017. 336 p. ISBN 10-1541773675
8. Hawlitschek F., Teubner T., Adam M.T.P., et al. Trust in the Sharing Economy: An Experimental Framework In: Thirty-Seventh International Conference on Information Systems Conference Proceedings; December 11-14, 2016; Dublin, UK. 2016:37.
9. Kosareva N.B., Polidi T.D. Housing Affordability in Russia and Foreign Countries. *Voprosy ekonomiki= Economic Issues*. 2019;(7):29–51. <https://doi.org/10.32609/0042-8736-2019-7-29-51> (In Russ.)
10. Nozdrina N.N., Schneiderman I.M. Modern Problems of Rental Housing Development. *Narodonaselenie=Population*. 2016;(4):94–103. (In Russ.)
11. Simagin Yu.A., Murtuzaliev D.D., Van'kina I.N. Dostupnost' Sobstvennogo Zhil'ya v Moskve dlya Zhitelej Regionov Rossii. IX Mezhdunarodnaya nauchno-prakticheskaya konferenciya «Dohody, raskhody i sberezheniya naseleniya Rossii: tendencii i perspektivy» Conference Proceedings; November 27, 2023; Moscow, Russia. Moscow: ISESP FCTAS RAS. 2024:250–256. (In Russ.)
12. Ovsyannikova T.Yu., Rabtsevich O.V., Yugova I.V. Comparative Cross-Country Studies of the Housing Sector. *Zhilishchnye strategii=Housing Strategies*. 2021;8(4):317–342. <https://doi.org/10.18334/zhs.8.4.113978> (In Russ.)
13. Bobkov V.N., Kolmakov I.B., Odintsova E.V. Social Structure of Russian Society in Terms of Housing Security: Criterion and Quantitative Identification, the Guidelines for State Policy. *Uroven' zhizni naseleniya regionov Rossii=Living Standards of the Population in the Regions of Russia*. 2018;14(2):8–23. <https://doi.org/10.19181/1999-9836-2018-10011> (In Russ.)
14. Guzanova A.K., Shneiderman I.M. Housing Problem from the Point of View of Family Values and Preferences. *Uroven' zhizni naseleniya regionov Rossii=Living Standards of the Population in the Regions of Russia*. 2018;14(1):66–76. <https://doi.org/10.24411/1999-9836-2018-10008> (In Russ.)
15. Eliseeva I. I., Bochenina M. V. Demand in the Housing Market and the Needs of Russian People: an Econometric Approach. *Ekonomicheskoe vozrozhdenie Rossii=Economic Revival of Russia*. 2022;(4(74)):41–56. <https://doi.org/10.37930/1990-9780-2022-4-74-41-56> (In Russ.)
16. Odintsova E.V. Precariousness of Living Conditions of the Population: Measurement Approaches and Quantitative Estimates. *Uroven' zhizni naseleniya regionov Rossii=Living Standards of the Population in the Regions of Russia*. 2025;21(2):184–196. https://doi.org/10.52180/1999-9836_2025_21_2_1_184_196 (In Russ.)
17. Gareev I.I., Naříkova L.R., Lantsova T.E. Creation of the Organized Rental Housing Market: Selection of the Building Site and Identification of the Target Audience. *Rossijskoe predprinimatel'stvo=Russian Journal of Entrepreneurship*. 2017;18(23):3925–3938. <https://doi.org/10.18334/rp.18.23.38855> (In Russ.)
18. Dolinskaia I., Yakovenko E. Co-Living: Historical Overview. *Universum: tekhnicheskie nauki=Universum: Technical Sciences*. 2021;(8-1):62–64. <https://doi.org/10.32743/UniTech.2021.89.8.12214> (In Russ.)
19. Balakina A., Pavlyuk A. Coliving: Infrastructure Transformations. *Proekt Bajkal=Project Bajkal*. 2021;18(70):156–161. <https://doi.org/10.51461/projectbaikal.70.1907> (In Russ.)
20. Shirokova O.L., Pavlyuk A.S. The Influence of Human Socio-Cultural Needs on the Architecture and Planning Decisions of Colivings. *Stroitel'stvo i arhitektura=Construction and Architecture*. 2023;11(2(39)):14–22. <https://doi.org/10.29039/2308-0191-2023-11-2-2-2> (In Russ.)

Information about the authors:

Olga A. Aleksandrova – Doctor of Economics, Chief Researcher, Deputy Director for Research, Institute of Socio-Economic Studies of Population named after N.M. Rimashevskaya - Branch of the Federal Center of Theoretical and Applied Sociology of the Russian Academy of Sciences; Professor, Financial University under the Government of the Russian Federation (SPIN-code: 4419-6003) (RSCI Author ID: 257224) (ResearcherID: B-1306-2017) (Scopus Author ID: 22733740600)

Ekaterina I. Borkovskaya – Postgraduate Student, Financial University under the Government of the Russian Federation (SPIN-code: 2484-1850) (RSCI Author ID: 1197428)

Authors declare no conflict of interest.

The author responsible for the correspondence is Olga A. Aleksandrova.

The article was submitted 23.07.2025; approved after reviewing 13.08.2025; accepted for publication 11.09.2025.