



Форматы будущего

Часть 2

**Технологические тренды.
Недвижимость жилая,
гостиничная, логистическая.**

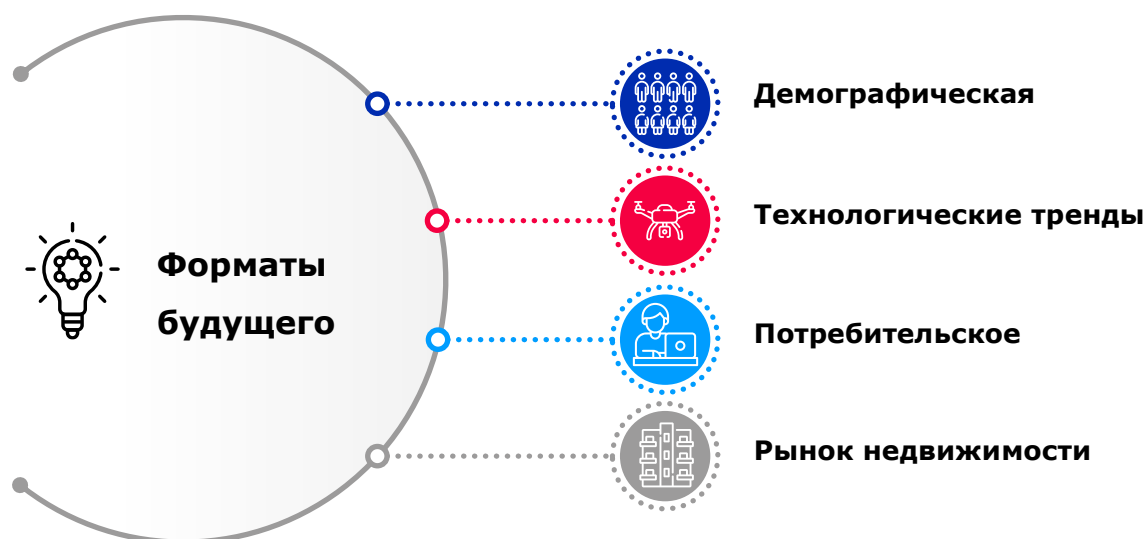
Июль 2023



Содержание

Содержание	2
Основные выводы	3
Технологические тренды	4
Форматы будущего: недвижимость	8
Жилая недвижимость	9
Гостиничная недвижимость	18
Логистическая недвижимость (склады)	22
Авторский коллектив	24

Основные выводы



В связи с демографической динамикой, развитием технологий, трансформацией потребительского поведения и ценностных установок людей появляются новые форматы недвижимости в различных сегментах:

- жилье: сервисная аренда, новые технологические решения по управлению системами дома, приспособление существующих зданий иного назначения, новое прочтение совместного проживания — коliving, комплексы по интересам, дома для серебряного поколения и т. д.;
- гостиницы: смарт-отели, эко-отели, сервисные апартаменты, гостиницы с ограниченным набором услуг;
- логистика: хранение имущества физических лиц, совмещение складских и нескладских функций, логистические коворкинги, автоматизированные и роботизированные склады и т. д.

Классические форматы недвижимости в различных сегментах будут сохраняться: какие-то в большей степени, какие-то в меньшей. Так, многоквартирные жилые дома в городах и пригородах, включая жилые комплексы большой этажности, повышающие плотность населения экстремально, будут продолжать пользоваться спросом по целому ряду причин. Малоэтажная застройка и индивидуальные жилые дома — будут также популярны. Классические гостиницы с полным комплектом услуг сохранятся, и будут значительно отличаться от массового предложения по цене. Классические складские комплексы будут дополняться новыми функциями, в частности изменение образа жизни формирует спрос на хранение имущества частных лиц и выстраивание инфраструктуры и сервиса для предоставления таких услуг, спрос на низкотемпературные склады сохранится ввиду их многолетнего дефицита.



Исследование «Форматы будущего» состоит из трёх частей:

- Часть 1. [Теория поколений и тренды развития городской среды](#).
- Часть 2. Технологические тренды. Недвижимость жилая, гостиничная, складская.
- Часть 3. Недвижимость офисная, торговая, производственная.

Комплексное влияние демографических, потребительских, технологических трендов учтено как для трендов развития городской среды, так и для трендов развития всех форматов недвижимости.

Технологические тренды



Технологические тренды формируются благодаря развитию передовых технологий, которые влияют на экономику и общество, а также на развитие других технологий. Передовые технологии могут повысить производительность труда и улучшить условия жизни, а также изменить конфигурацию недвижимости.

В качестве важнейших научных и инженерных направлений разработок, которые уже влияют и будут продолжать влиять на трансформацию уклада жизни, согласно Докладу о технологиях и инновациях¹ Конференции ООН по торговле и развитию и экспертным интервью, проведенным ЦСР в ходе своей деятельности, можно назвать следующие:



Фотоника

Отрасль науки и технологии, занимающаяся фундаментальными и прикладными аспектами работы с оптическими сигналами, а также созданием на их базе устройств различного назначения. Фотоника по сути является аналогом электроники, использующим вместо электронов кванты электромагнитного поля — фотоны. Она занимается фотонными технологиями обработки сигналов, что связано с существенно меньшими энергопотерями, а значит имеет большую возможность миниатюризации.

Применение: промышленные лазеры, бытовая электроника, телекоммуникации, хранение данных, биотехнологии, медицина, оборона.

Тренд: сокращение электропотребления, миниатюризация различных устройств — устройства становятся мощнее и миниатюрнее, высвобождение времени пользователя.

Влияние на недвижимость: усложнение технологических инфраструктур зданий, появление новых бытовых приборов, видов электроники, техники — увеличение точек подключения к электрической сети.



Биотехнологии, в том числе генная инженерия

Наука о методах и технологиях производства различных ценных веществ и продуктов с использованием природных биологических объектов (микроорганизмов, растительных и животных клеток), частей клеток (клеточных мембран, рибосом, митохондрий, хлоропластов) и процессов.

Влияние на пищевую, химическую, энергетическую, фармацевтическую и текстильную промышленность, биофармацевтику.

Тренд: развитие персонализированной медицины, улучшение качества жизни и здоровья человека, здоровье как один из важнейших ресурсов человека.

Влияние на недвижимость: опосредованное через повышение требований к условиям проживания, работы и времяпровождения — ориентация на более «здоровую» среду (более высокие потолки, больший размер комнат, пространства рекреационного назначения, доступ к спортивной инфраструктуре, в т. ч. шаговая доступность, пространства для социализации и общения в сообществах (например, развитие соседских центров, новые форматы общежитий и т. п.) и т. д.

¹ Technology and Innovation Report 2021 Catching technological waves. Innovation with equity, UNCTAD, URL: https://unctad.org/system/files/official-document/tir2020_en.pdf



Нанотехнологии

Комплекс научных и инженерных дисциплин, исследующих процессы, происходящие в атомном и молекулярном масштабе. Нанотехнология предполагает манипуляции с материалами и устройствами настолько маленькими, что ничего меньшего быть не может.

Влияние на производство практически любого товара — от автомобилей и электроники до диагностики, хирургии, фармацевтики и заменителей тканей и костей.

Тренд: миниатюризация различных устройств и внедрение как в технику, так и в живые организмы, технологизация процессов, которые раньше не поддавались внедрению технологий, высвобождение времени пользователя.

Влияние на недвижимость: разработка и внедрение новых материалов, которые позволят улучшить эксплуатационные характеристики как зданий, так и оборудования, которым они наполняются (энергоэффективность, полихроматические поверхности, трансформируемые материалы и т. д.).



Искусственный интеллект

Раздел информатики, который занимается решением когнитивных задач, обычно предназначенных для человеческого интеллекта, таких как обучение, решение проблем и распознавание шаблонов.

Применение: в медицине, промышленности, образовании, сельском хозяйстве, на транспорте; прогнозирование запасов полезных ископаемых; обработка данных и т. п.

Тренд: делегирование технических и рутинных действий искусственным системам, высвобождение времени пользователя.

Влияние на недвижимость: развитие технологий «умный дом/офис/магазин/производство», интернета вещей и требования к наличию высокоскоростного стабильного интернета.



Большие данные

Структурированные или неструктурированные массивы данных большого объема, обрабатываемые при помощи специальных автоматизированных инструментов, чтобы использовать для статистики, анализа, прогнозов и принятия решений.

Применяется в госуправлении, промышленности, медицине, ретейле, интернете вещей, на рынке недвижимости, в спорте, сельском хозяйстве и пр.

Тренд: анализ больших объемов информации для обоснованного принятия решений с применением автоматизированных систем, высвобождение времени пользователя.

Влияние на недвижимость: внедрение инфраструктуры для сбора больших данных, создание цифровых двойников и объектно-ориентированных моделей для работы с недвижимостью на протяжении всего жизненного цикла.



Блокчейн

Технология децентрализованного хранения и распределенного внесения записей о транзакциях, основанная на криптографических методах защиты информации, позволяющая исключить посредника.

Применение: в финансовом секторе, энергетике, интернете вещей, госуправлении, интернет-играх.

Тренд: развитие анонимности при совершении любых транзакций, децентрализация финансовой системы, выход из-под контроля регуляторных систем.

Влияние на недвижимость: опосредованное в части повышения прозрачности сделок по смене собственника, по передаче в аренду.



5G

Пятое поколение беспроводной сотовой технологии, которое обеспечивает повышенную скорость выгрузки и загрузки, более устойчивое подключение и увеличенную емкость по сравнению с сетями предыдущих поколений. Применяется для развития интернета вещей, умного дома, умного города и т. п.

Тренд: ускорение передачи данных, расширение возможностей работы устройств с управлением через интернет.

Влияние на недвижимость: способствует увеличению технологического наполнения и повышению его качества — повышение скорости и устойчивости связи позволяет подключать большее количество техники, подключаемой к интернету вещей, быстрее загружать и непрерывно проигрывать видео с более высоким разрешением и т. д.



3D-печать

Методика изготовления объемных изделий на основе цифровых моделей. Независимо от конкретной технологии, суть процесса заключается в постепенном послойном воспроизведении объектов.

Применяется для быстрого прототипирования и производства. Используется в медицине, строительстве, пищевой промышленности.

Тренд: развитие новых технологий создания физических объектов.

Влияние на недвижимость: повышение эксплуатационных характеристик конструкций зданий, мебели, декора, ускорение строительства и сокращение использования человеческого труда на тяжелых строительных работах — снижение количества сбоев, вызванных человеческим фактором, — повышение качества элементов, для создания которых применяются монотонные операции.



Робототехника

Техническая наука, изучающая автоматизацию производственных и иных систем при помощи роботов. Предполагает проектирование, создание и использование роботов для взаимодействия с внешней средой выполнения различных задач без участия человека.

Применение: в образовании, промышленности, сельском хозяйстве, медицине, транспорте, космонавтике, военном и пожарном деле.

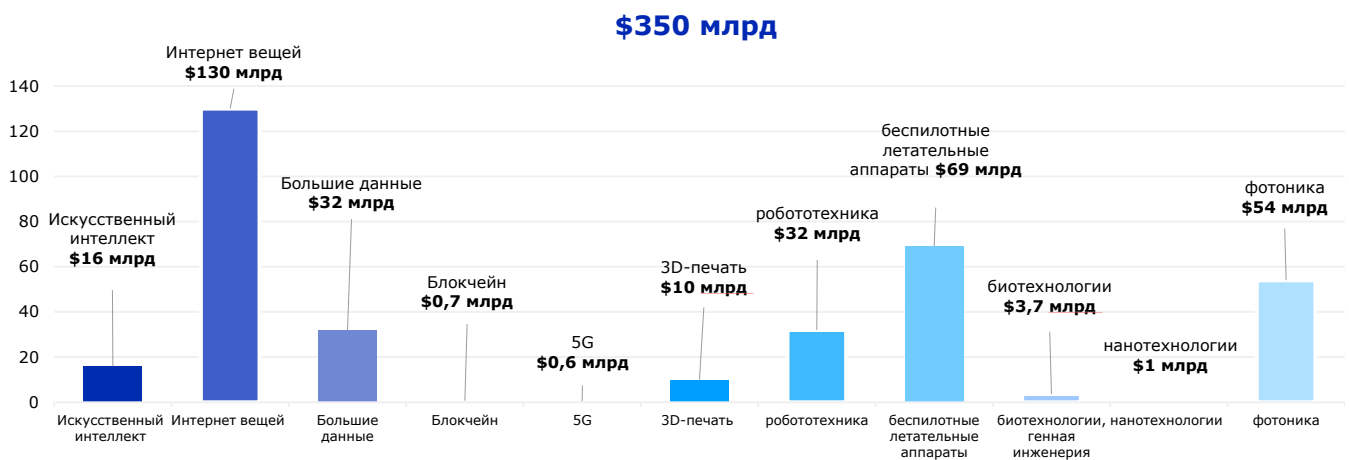
Тренд: автоматизация рутинных процессов, новая мобильность, высвобождение времени пользователя.

Влияние на недвижимость: появление новых приборов и механизмов — увеличение точек подключения к электрической сети, сокращение использования человеческого труда для выполнения монотонных действий как при строительстве, так и при эксплуатации недвижимости.

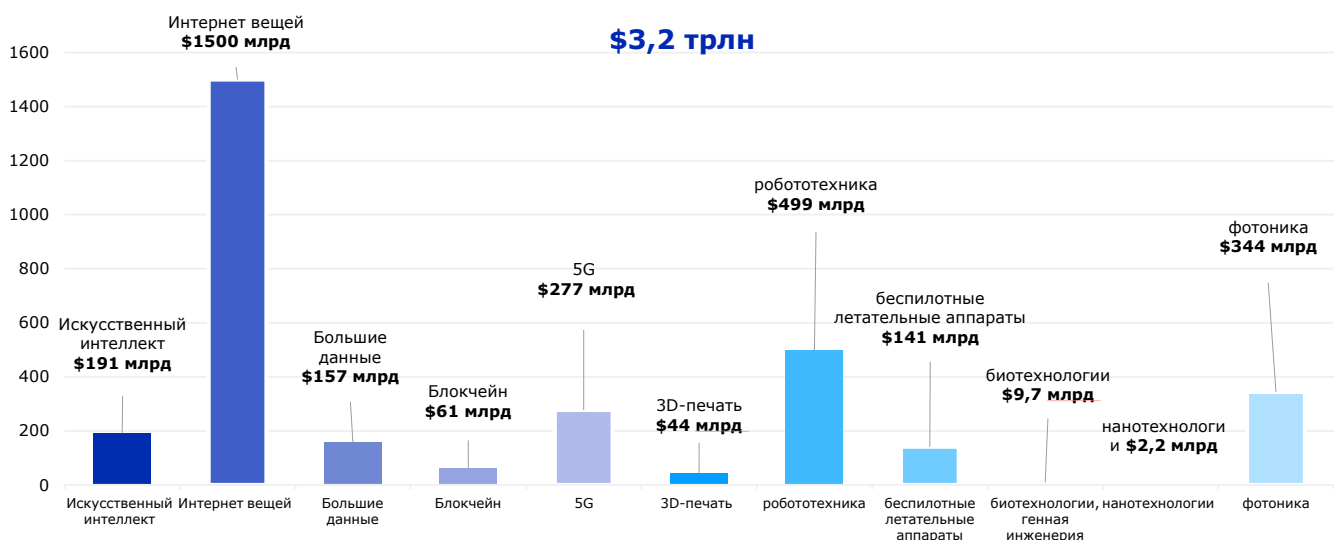
Согласно докладу Конференции ООН по торговле и развитию «Catching technological waves. Innovation with equity», рынок передовых технологий в ближайшие годы вырастет приблизительно в 10 раз (Рисунок 1). Самым емким по объему будет рынок интернета вещей, самыми быстрорастущими, предполагается, станут рынки 5G-технологий (рост с 0,6 млрд долл. в год до 277 млрд долл. в 2025 г.), робототехники (с 32 млрд долл. в год до 499 млрд долл. в 2025 г.), искусственного интеллекта (с 16 млрд долл. в год до 191 млрд долл. в 2025 г.).

Рисунок 1. Мировой рынок передовых технологий, млрд \$

2018 г., млрд \$



2025 г., млрд \$



Источник: Доклад «Catching technological waves. Innovation with equity» Конференция ООН по торговле и развитию

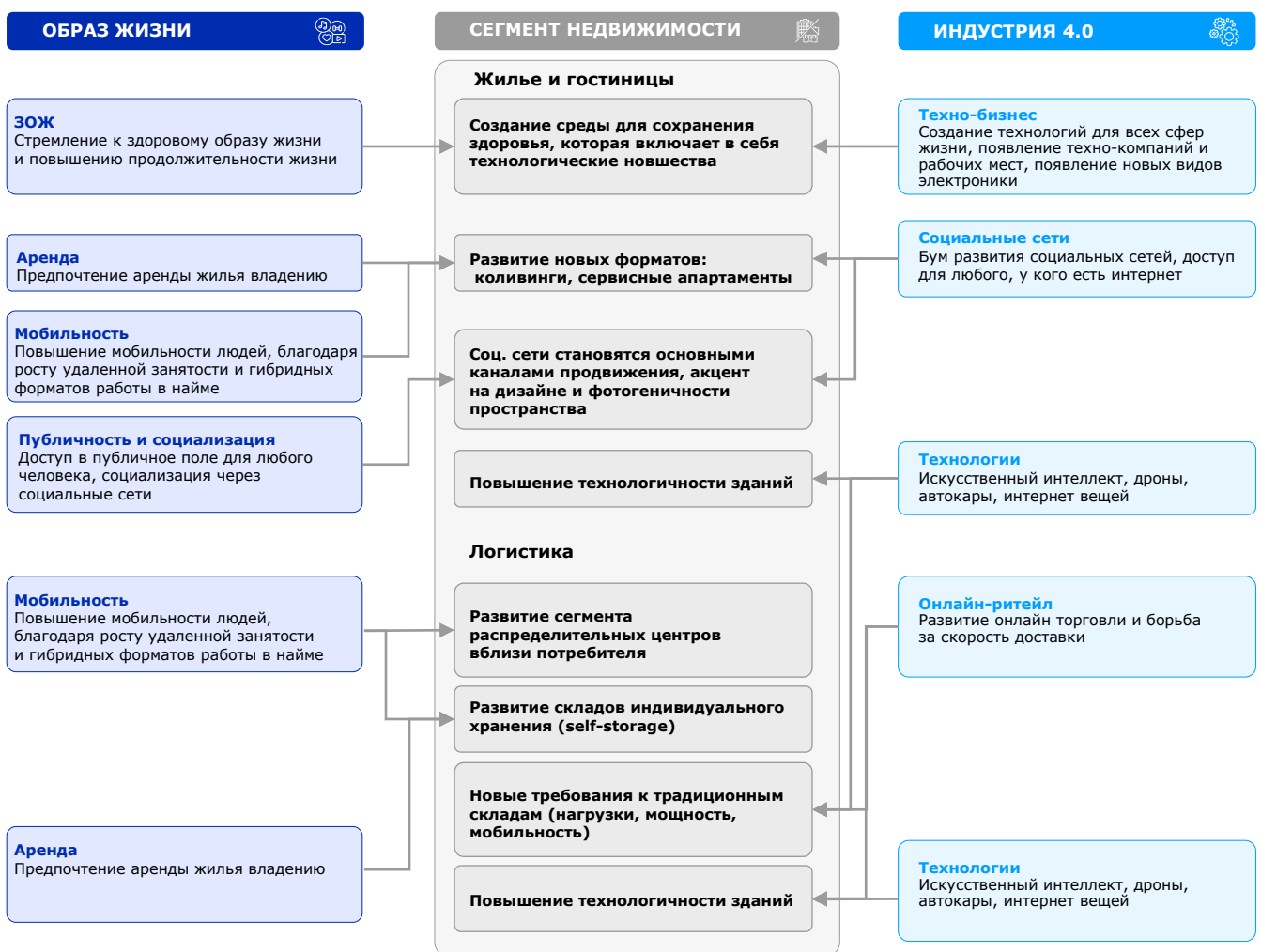
Форматы будущего: недвижимость



Развитие технологий взаимосвязано с изменением образа жизни людей, что способствует формированию нового запроса в части форматов недвижимости и городской и не городской среды. Первыми ощущают влияние изменений крупнейшие города — здесь сконцентрирован платежеспособный спрос и выше запрос на новые решения.

Индустрия 4.0 повышает мобильность как людей, так и предприятий, что формирует запрос на удаленную работу, что в свою очередь создает иной паттерн свободного времени. Тренд на выбор аренды вместо собственности формирует запрос не только на новые форматы жилья, но и на склады индивидуального хранения, сервисные апартаменты и коlivingи. Новые форматы публичности и социализации предъявляют требования к фотогеничности среды, как фона для продвижения через социальные сети. Запрос на долгую жизнь реализуется в спросе на велнес-среду, которая будет способствовать сохранению здоровья и предотвращению болезней (Рисунок 2).

Рисунок 2. Влияние Индустрии 4.0 и изменений образа жизни на трансформацию недвижимости



Источник: составлено авторами



Жилая недвижимость

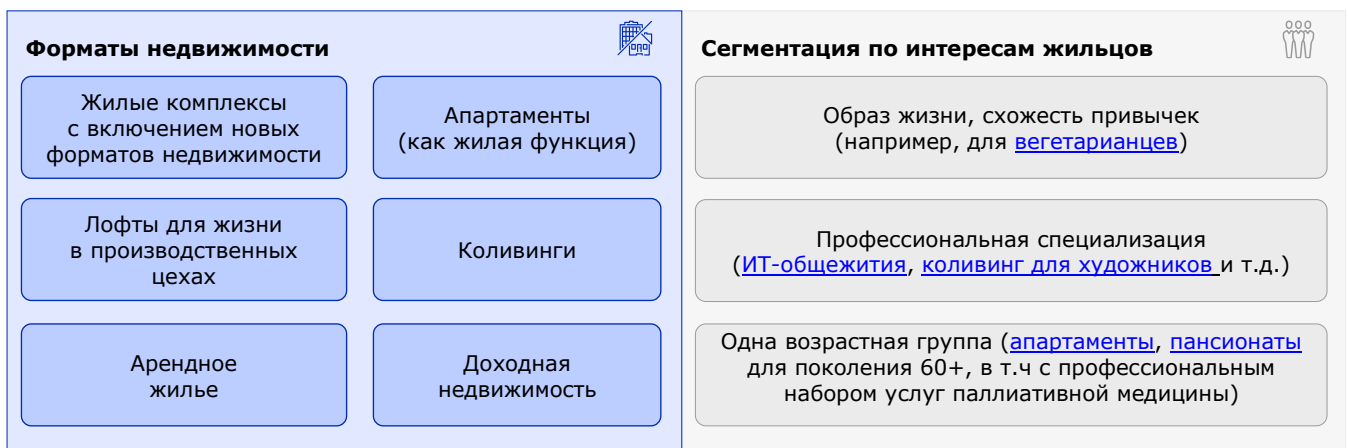
Для поколений людей, родившихся в периоды с 1943 по 1963 год (бэби-бумеры) и с 1963 по 1984 год (поколение X) в жилой недвижимости важным параметром является владение. Они нацелены на комфортное длительное проживание в собственном доме или квартире. На их молодость пришелся бум массового типового строительства, именно эти поколения обживали новую застройку, они крепко связаны с ней эмоционально. На их зрелые годы пришлось развитие индивидуального жилищного строительства. Поэтому форматы многоквартирных домов и индивидуальных домов будут продолжать пользоваться спросом среди представителей. Помимо владения жилой недвижимостью для собственных нужд представители этих поколений (сейчас преимущественно «иксы») приобретают жилье для детей (либо помогают с покупкой) и доходную недвижимость — одну-две квартиры под сдачу в аренду и для получения пассивного дохода.

Для поколений Y и Z приоритетом выступает качество жилья, начиная от привлекательного фасада здания, входной группы с консьержем и заканчивая современными инженерными, планировочными и прочими решениями. При этом для поколения Z нет необходимости в приобретении недвижимости, предпочтение отдается аренде и свободе перемещения. Для поколения Z также важно внедрение цифровых технологий, экологичность и забота о планете, геймификация и виртуальная реальность.

Новые форматы недвижимости появляются вследствие влияния различных факторов:

- Технологические тренды формируют запрос на зеленые технологии, умное управление, гибкие планировки.
- Старение населения создает спрос на недвижимость для серебряного поколения 60+, коливинги для пожилых единомышленников.
- Предпочтение аренды формирует тренд на закрепление апартаментов как жилой функции, развитие рынка арендного жилья.
- Переосмысление личного и совместно используемого формирует тренд на создание коливингов, больших общих пространств и маленьких личных юнитов (жилищных единиц), жилых комплексов по интересам.
- Экономный подход к использованию ресурсов формирует запрос на редевелопмент и размещение жилых лофтов в бывших производственных зданиях, совместное использование жилой недвижимости.
- Сохраняется запрос на доходную недвижимость, качественную среду и инфраструктуру.

Рисунок 3. Новые форматы жилой недвижимости



Источник: составлено авторами

Ключевой тренд в развитии новых форматов недвижимости в крупных городах – рост сегмента коливингов, арендного жилья и апартаментов как жилой недвижимости. Со временем запрос на развитие качественного арендного жилья и сервисных апартаментов может появиться в средних и малых городах. Это связано с тем, что в условиях конкуренции за кадры, часть высококвалифицированных жителей крупных городов может переехать в города меньшего размера, например, в города с высоким научно-технологическим потенциалом, в которых реализуются достаточно уникальные проекты, участие в которых может стать значимой ступенью в развитии карьеры.



Коливинги

Как установлено аналитическим и практическим сообществом, **co-living** — это форма жилья, управляемая профессиональной третьей стороной, в которой жители совместно используют помещения и/или услуги, чтобы получить доступ к лучшему качеству жизни. Эта концепция отличается от совместного проживания, студенческого жилья, обычного арендуемого жилья (меблированного или немеблированного) или отелей для длительного проживания, поскольку она объединяет услуги и коммунальную жизнь.

Причины актуальности коливингов

- **Изменение состава домохозяйств.** Неполные семьи, молодые свободные профессионалы и растущее число пожилых людей дополняют классическую модель семейных пар с детьми.
- **Изменение темпа жизни и количества жизненных фаз.** Такие жизненные события, как образование в высших учебных заведениях и повышение мобильности на работе, повлекли за собой более частые переезды.
- **Доступность стала приоритетом как никогда раньше.** В частности, в крупных городах жилье становится все более дефицитным и дорогим. И поскольку цены продолжают расти, совместное использование квартиры привлекает все больше городских жителей, молодых и пожилых.
- **Желание причастности к социуму.** Чувство одиночества становится все более привычным для городских жителей: одиночество также является городским явлением². Согласно опросу, проведенному Fondation de France в 2022 году, около 11 млн французов считают себя изолированными — каждый 5-й человек в возрасте 15 лет и старше³. В Великобритании более 1 из 10 человек в 2019 году сообщили, что у них вообще нет близких друзей⁴, в Соединенных Штатах это каждый 8-й⁵.

Эти 4 основные тенденции и связанные с ними потребности подчеркивают несоответствие между предложениями текущего рынка жилья и ожиданиями жителей. Они призывают к преобразованиям во всех сегментах жилищного сектора. Коливинг точно отвечает этим новым экономическим и социальным требованиям. Он представляет собой новую форму жилья, которая обеспечивает:

- **гибкость**, в которой нуждаются жители, за счет упрощенных процессов въезда и выезда (более короткое уведомление), сокращения административной работы, 100%-ного онлайн-управления и готовых к использованию меблированных помещений, обеспечивающих мобильный образ жизни и/или неожиданные изменения в жизни;
- **высококачественные зоны общего пользования**, такие как семейные кухни, террасы и задние дворы, прачечные или даже фитнес-центры, чтобы удовлетворить ожидания жителей в отношении современного комфорта при одновременном сокращении ежемесячных расходов;
- **общественную жизнь и сеть социальной защиты** для всех, кто в ней нуждается, в любой момент времени.

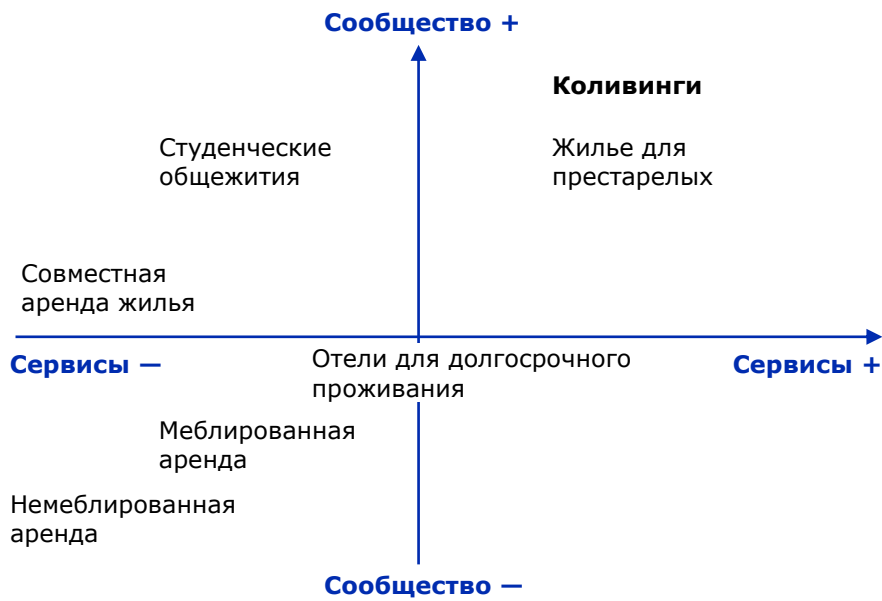
² Note de l'Observatoire du Bien-être n°2020-01 : Dimensions de la solitude en France, CEPREMAP. URL: <https://www.cepremap.fr/2020/01/note-de-lobservatoire-du-bien-etre-n2020-01-dimensions-de-la-solitude-en-france/>

³ SOLITUDES 2022. REGARDS SUR LES FRAGILITÉS RELATIONNELLES, Fondation de France. URL: <https://www.fondationdefrance.org/fr/les-solitudes-en-france/solitudes-2023>

⁴ How many people don't have a best friend? YouGov. URL: <https://yougov.co.uk/topics/society/articles-reports/2019/09/25/quarter-britons-dont-have-best-friend>

⁵ The State of American Friendship: Change, Challenges, and Loss, 2021 American Perspectives Survey, Survey Center on American Life. URL: <https://www.americansurveycenter.org/research/the-state-of-american-friendship-change-challenges-and-loss/>

Рисунок 4. Матрица форматов временного проживания



Источник: Curiosity is Keys ["The co-living market: contexts, expectations and opportunities"](#)

Таблица 1. Матрица форматов временного проживания

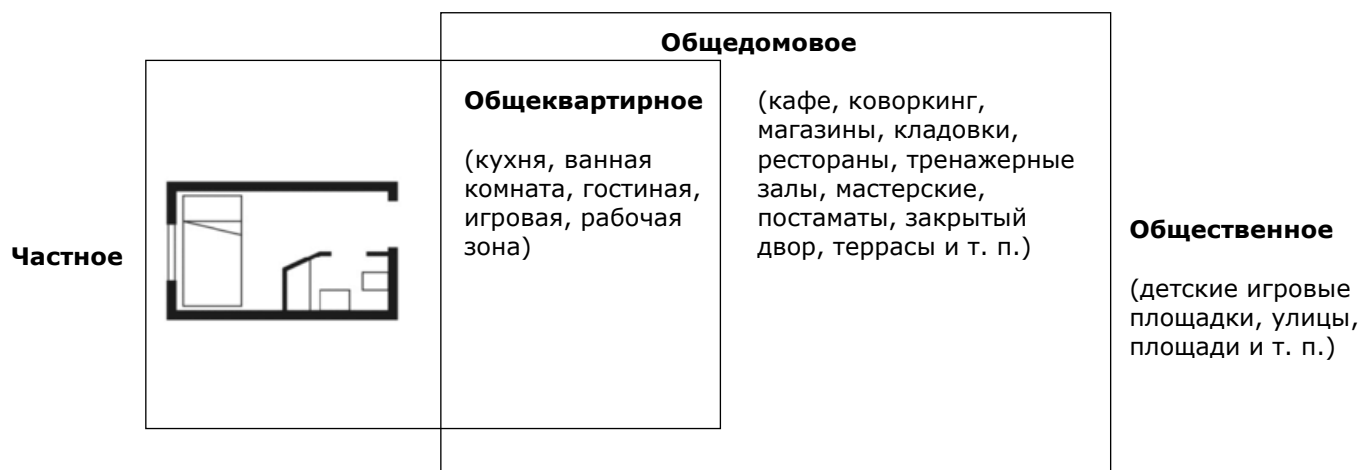
	Меблированная аренда	Отели для длительного проживания	Совместная аренда жилья	Студенческие общежития/ Жилье для престарелых	Совместная аренда жилья	Колинвинги
Гибкость	Blue	Blue				Blue
Простота (готово к использованию, цифровые сервисы)		Blue				Blue
Общественные пространства		Blue		Blue	Blue	Blue
Услуги		Blue		Blue		Blue
Доступно всем возрастным группам	Blue	Blue	Blue			Blue

Источник: Curiosity is Keys ["The co-living market: contexts, expectations and opportunities"](#)

Пространственная организация коливинга предполагает:

- **частное пространство** — индивидуальный юнит: спальня в различных вариантах (с рабочим местом, душем и туалетом, с одним или несколькими спальными местами, одна или несколько комнат, пространства для хранения вещей);
- **общеквартирное пространство** — комнаты различного назначения, которые используются совместно с соседями из таких же индивидуальных юнитов в рамках одной секции коливинга (кухня, ванная комната, гостиная, игровая, рабочая зона);
- **общедомовое пространство** — помещения и пространства специализированного назначения, которые используются совместно с соседями всего комплекса коливинга и в некоторых случаях с людьми, живущих в других местах (кафе, коворкинг, магазины, кладовки, рестораны, тренажерные залы, мастерские, постаматы, закрытый двор, террасы и т. п.);
- **общественные пространства** — детские игровые площадки, улицы, площади и т. п.

Рисунок 5. Концептуальная схема пространственной организации коливинга



Источник: Federico Coricelli, The Co-'s of Co-Living: How the Advertisement of Living Is Taking Over Housing Realities, Urban Planning 7(1):296-304, 2022. URL: https://www.researchgate.net/publication/359631489_The_Co-'s_of_Co-Living_How_the_Advertisement_of_Living_Is_Taking_Over_Housing_Realities

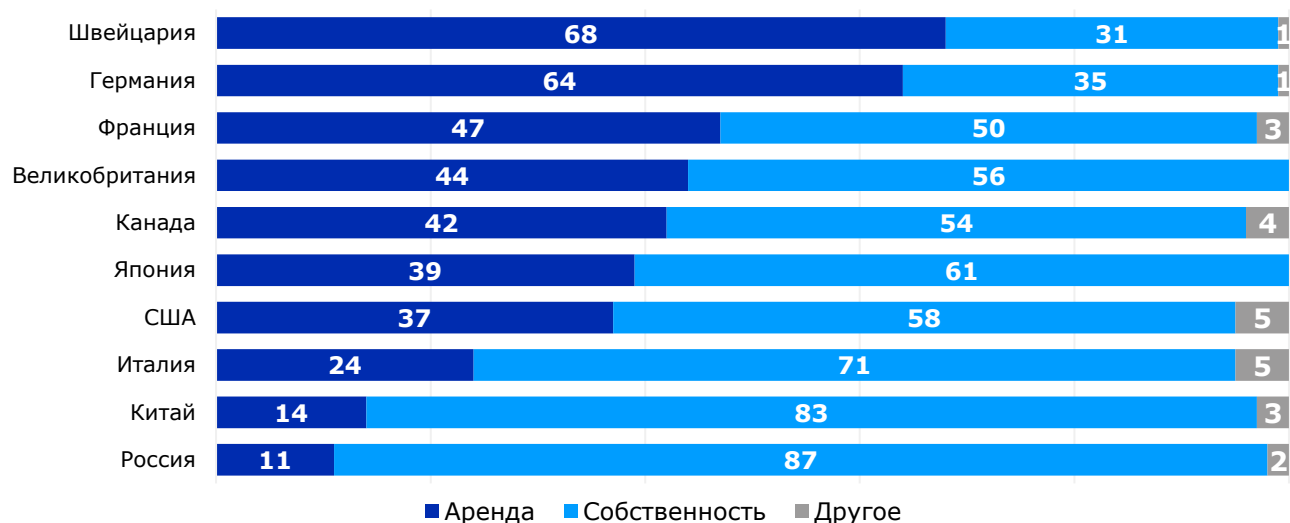


Арендное жильё

В России по сравнению с отдельными странами доля арендного жилья во всем объеме жилого фонда существенно ниже (Рисунок 6). По экспертным оценкам, в России на долю физлиц приходится 95 % предложения арендного жилья, однако постепенно развивается рынок цивилизованной аренды, на котором одним из основных акторов выступает ДОМ.РФ. В настоящее время в портфеле Института развития — 16 проектов в 7 регионах России. Профинансировано строительство почти 10 тыс. квартир и апартаментов общей площадью 0,5 млн. кв. м с современной отделкой, мебелью и техникой в жилых комплексах с хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой. Средний возраст жильцов в проектах компании составляет от 30 до 33 лет⁶.

⁶ ДОМ.РФ: Молодёжь выбирает цивилизованную аренду URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/dom-rf-molodyezh-vybiraet-tsivilizovannuyu-arendu/>

Рисунок 6. Доля жилья в аренде и собственности в отдельных странах, 2020/21 г., %



Источник: Statista Global Consumer Survey. URL: <https://www.weforum.org/agenda/2021/04/global-percentage-rent-own-global-property>

Динамика рынка аренды зависима от внешних обстоятельств: на нее повлияла как пандемия, так и геополитическая ситуация 2022 года. В целом аналитики отмечают сокращение рынка арендного жилья, где основными собственниками недвижимости являются частные лица, однако, отмечается и рост спроса на цивилизованную аренду, где основными собственниками являются профессиональные девелоперы и управляющие (см. кейс «Южные кварталы» от ДОМ.РФ в Екатеринбурге).

Самые крупные рынки арендного жилья располагаются в крупнейших городских агломерациях (в России это агломерации Москвы, Санкт-Петербурга и городов-миллионников). За время пандемии московский рынок долгосрочной аренды жилья стал менее активным. Переход на удаленный режим работы/учебы, ограничение в работе отдельных секторов экономики привели к снижению доходов населения и переезду за город. По оценкам агентств недвижимости, за время пандемии число квартиросъемщиков сократилось на 20–40%, цены на аренду жилья снизились на 7–10%. При этом весной 2020 г. спрос на аренду загородного жилья по сравнению с прошлым годом увеличился почти в 10 раз. В свою очередь, на рынке краткосрочной аренды в 2020 г. увеличился спрос при одновременном сокращении предложения. Это обусловлено туристической привлекательностью Москвы для жителей регионов в условиях ограничений зарубежных поездок.

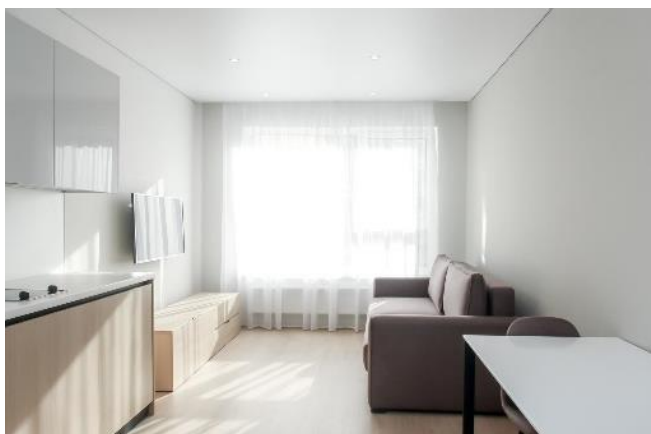
В 2022 году рынок арендного жилья переживал очередной кризис, однако, как отмечают специалисты Аналитического центра ДОМ.РФ на основании оценки объема спроса и предложения на рынке и собственных аналитических срезов рынок аренды жилья в России постепенно возвращается к сезонной динамике⁷. В результате двух «волн» роста объявлений за год предложение по аренде в России увеличилось на 57% — преимущественно за счет рынков Москвы и Санкт-Петербурга: количество объявлений в столице на конец декабря достигло 30,9 тыс. (+195% год к году), а в Санкт-Петербурге — 11,6 тыс. (+177%), несмотря на снижение в декабре на 16% и 11% месяц к месяцу соответственно — в нестоличных городах рынок аренды вернулся к докризисному уровню в августе и несильно изменился в период второй «волны» роста предложения. Стоимость аренды квартир в декабре стабилизировалась (в крупнейших городах средний уровень менялся в пределах 1%) после трёх месяцев снижения.

⁷ ДОМ.РФ: предложение на рынке аренды жилья в России начинает сокращаться. URL: <https://xn--d1agf.xn--p1ai/media/news/dom-rf-predlozhenie-na-rynke-arendy-zhilya-v-rossii-nachinaet-sokrashchatsya/>

Кейс: «Южные кварталы» от ДОМ.РФ в Екатеринбурге

Арендный дом в «Южных кварталах» представляет собой жилой квартал переменной высотности — 7-9-17 этажей, с квартирами, парковкой, социальной и коммерческой инфраструктурой⁸. Внутри расположен закрытый двор с местами отдыха и прогулок жителей. Застройщик - компания «Брусника». Общая площадь арендного дома составляет 14 тыс. кв. метров жилья (300 квартир от студий до 4-комнатных, площадью от 18 до 100 кв. м). Все помещения и машиноместа принадлежат по одному собственнику и предназначены для аренды. Здание отвечает принципам и стандартам ДОМ.РФ. Более 70 % жителей арендного дома «Южные кварталы» — это молодые люди от 18 до 35 лет.⁹

Рисунок 7. Арендный дом "Южные кварталы", Екатеринбург, 2022 год



Источник: [сайт аренды ДОМ.РФ](https://domrf.ru/)

⁸ Арендный дом. Брусника. URL: https://ekaterinburg.brusnika.ru/uk_domrf/

⁹ ДОМ.РФ: Молодёжь выбирает цивилизованную аренду. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/dom-rf-molodyezh-vybiraet-tsvivilizovannuyu-arendu/>

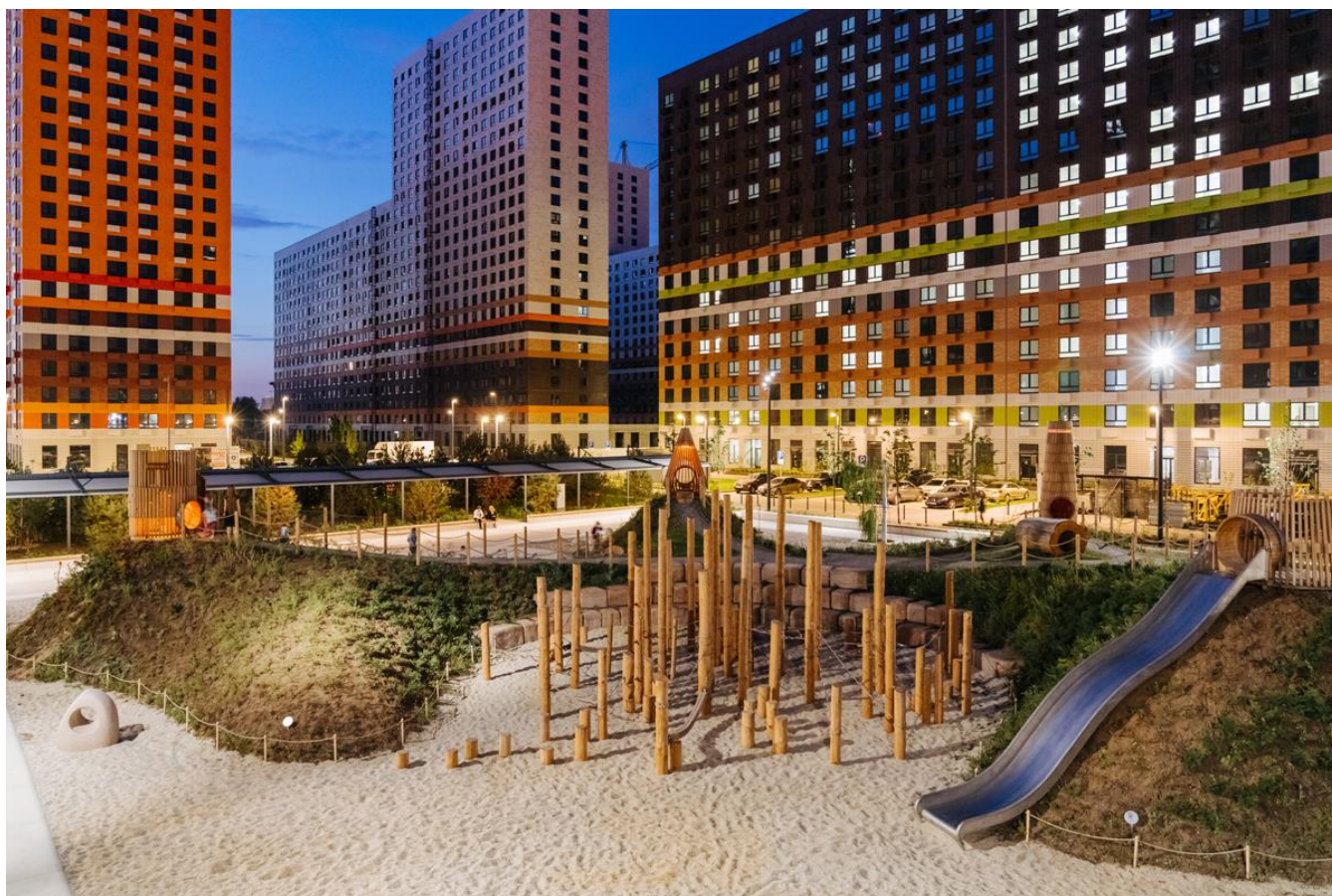
Трансформация среды многоквартирных домов в России

Редевелопмент промышленных зон в срединных поясах крупнейших городов и застройка первого пояса городских агломераций у административных границ их ядер зачастую принимают форму застройки в виде больших жилых комплексов с экстремально высокой плотностью населения с ограниченной социальной и транспортной инфраструктурой. Такая застройка порождает массу проблем для жителей этих районов. При этом за последние годы девелоперы при сокращении метража квартир¹⁰ стали больше внимания уделять дворovým пространствам, главными трендами развития которых стало формирование [плейхабов](#), выступающими общественными и организационными центрами больших территорий, застраиваемых одной компанией. Организация дворového пространства в соответствии с таким подходом предполагает создание игровых площадок двух типов: небольшие относительно тихие игровые площадки у каждого корпуса ЖК и одна большая площадка, предполагающая шумные игры и привлекающая детей с родителями из всех корпусов комплекса. В [плейхабах](#) также формируется инфраструктура для родителей: места для наблюдения за площадкой — удобные скамьи со спинками, навесы от солнца и дождя, розетки и точки доступа к Wi-Fi.

Кейс: плейхаб «Остров» в ЖК «Люблинский парк», Москва

«Остров» запланирован как главное общественное пространство жилого комплекса, включающего 22 панельных жилых дома переменной этажности от 16 до 33 этажей с квартирами различной размерности от студий до трехкомнатных. Для плейхаба разработано индивидуальное решение, предполагающее размещение площадок для детей и взрослых, предусматривающих разнообразные сценарии игры и времяпровождения.

Рисунок 8. Плейхаб "Остров" в ЖК "Люблинский парк"



Источник: Проект Россия [«PlayHub «Остров» в Москве»](#)

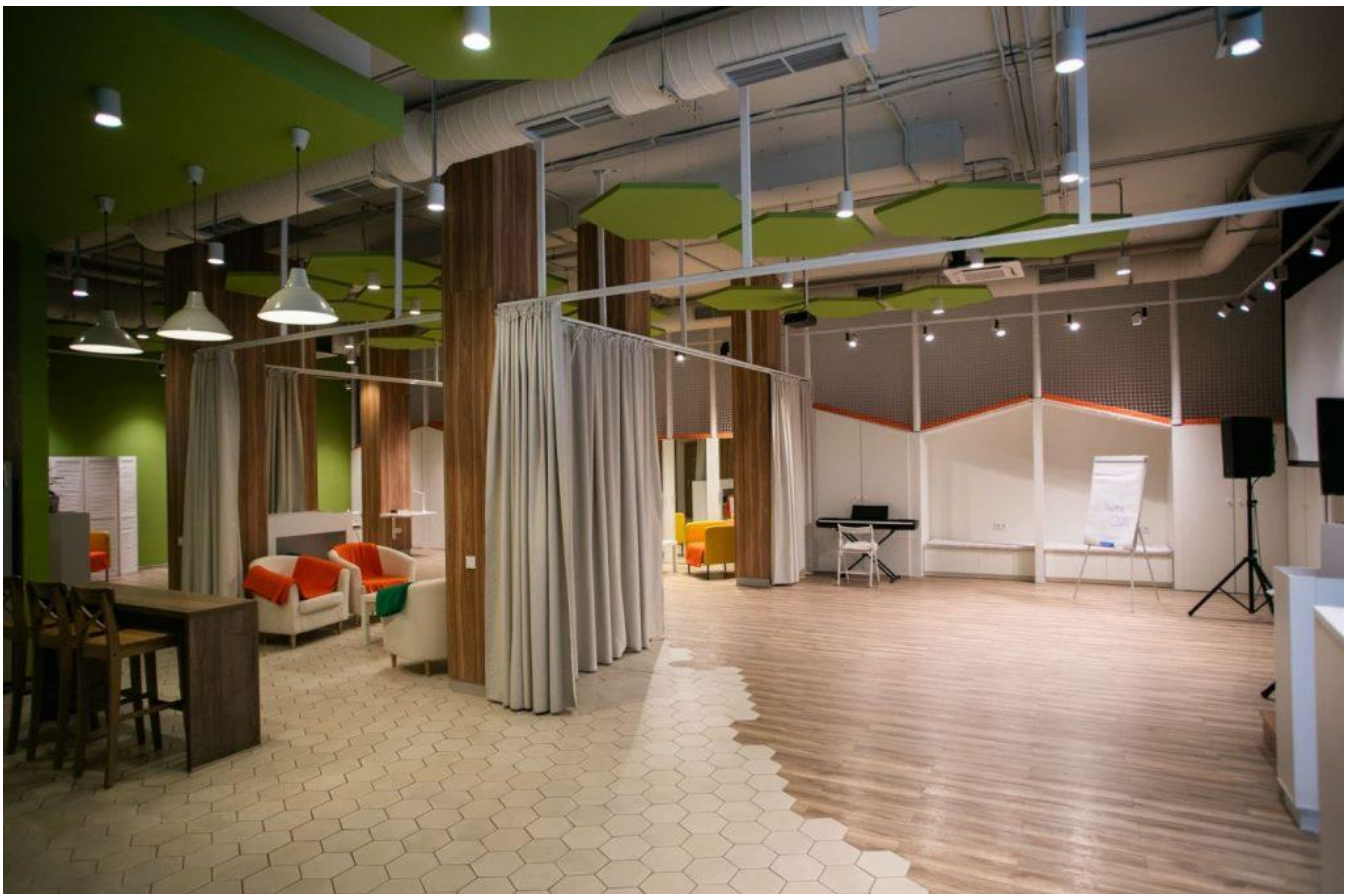
¹⁰ РБК, «Аналитики оценили уменьшение площади квартир в России». URL: <https://realty.rbc.ru/news/63f4bd239a79476edb1f244c>

Другой тренд в развитии многоквартирных жилых домов, а точнее в развитии сообществ жильцов проявляется в создании соседских центров в помещениях домов. В настоящее время в России действует около 6 моделей создания соседских центров^{11 12}. Одной из последних моделей стало создание соседского центра по инициативе застройщика — эта модель сейчас продолжает развиваться. Если сначала со стороны девелоперов соседские центры были компромиссом и создавались в уже построенных жилых комплексах, то сейчас крупные застройщики на стадии проектирования закладывают соседские центры¹³.

Кейс: соседский центр «Ньютон Club», Челябинск

Центр организован в жилом комплексе «Ньютон» и представляет собой пространство со свободной планировкой общей площадью 270 кв. м и включает 2 зала для соседских активностей (зал-трансформер со множеством сценариев использования, малый зал — детская комната). За время работы клуба, с 2017 года, сообщество жильцов организовали несколько клубов по интересам: материнство, спорт, благотворительность, экология, досуг для пожилых соседей. В будние дни в центре работает коворкинг. Для жителей комплекса работает клубная программа «Соседи», в рамках которой действуют привилегии и скидки у партнерских организаций, расположенных на территории комплекса.

Рисунок 9. Зал-трансформер в соседском центре "Ньютон Club"



Источники: <https://geometria.ru/city/nyuton-club-chel/>, <https://xn--74-bmcaex3eq.xn--p1ai/about/newton-club>

¹¹ Шомина Е. С., «Соседские центры как элемент инфраструктуры соседского сообщества», журнал «Экономические и социально-гуманитарные исследования», 2015 г. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sosedskie-tsentry-kak-element-infrastruktury-sosedskogo-soobshchestva>

¹² Городские проекты, «Соседский центр: новое качество районного досуга и самоуправления». URL: https://city4people.ru/post/blog_683.html

¹³ Ведомости, «Как построить комфортную среду для жизни в городе». URL: <https://www.vedomosti.ru/partner/articles/2020/12/28/852205-postroit-komfortnuyu>



Другие перспективные форматы

Жилищные политики отдельных мировых городов (Нью-Йорк, Лондон, Токио, Париж, Сидней) содержат следующие направления, которые формируют тренды для городов в других странах и для городов меньшего размера в их странах:

Жилье для пожилых

- Строительство доступного жилья для пожилых людей с низким доходом. В ряде случаев предоставляется субсидия на аренду и ремонт жилья или беспроцентный кредит на приобретение жилья.
- Строительство домов престарелых, домов для взрослых, проживание с уходом и улучшенное жилье для пожилых людей, ослабленных или с болезнью Альцгеймера, деменцией или ограниченными возможностями. Также предоставляются услуги: 3-разовое питание, ведение домашнего хозяйства, общественные мероприятия, помощь на дому, периодический уход, физиотерапия, логопедия, трудотерапия и дневной уход за взрослыми.
- Программы по совместному использованию жилья, когда хотя бы одному соседу по дому 60 лет и старше.

Доступное и социальное жилье

Программы строительства арендного жилья для малообеспеченных семей, для бывших бездомных, инвалидов или бездомных семей с инвалидом — главой семьи с дальнейшим субсидированием аренды.

Адаптируемое жилье

- Программы по застройке небольших пустующих участков.
- Программы приспособления общественных зданий под жилую функцию.



Гостиничная недвижимость

В туристической индустрии за 10 лет были и взлеты, и падения. 2020 и 2021 годы оказали самое негативное влияние на деятельность туркомпаний, гостиничных комплексов и возможность граждан путешествовать. Тем не менее на фоне общего кризиса наметились новые тренды развития отрасли туризма и, соответственно, рынка гостиничной недвижимости как его неотъемлемой части. События 2022 года способствовали уходу многих крупных игроков в сфере размещения.

Таблица 2. Основные изменения рынка туризма и факторы, оказывающие влияние на развитие гостиничной недвижимости

Тренды	Финансирование	Маршруты	Условия развития КСР
Сдвиг спроса в сторону внутреннего туризма	Программа кэшбека по карте «МИР»	Регионы России: Байкал, Чечня, Камчатка, Калининград, деловой туризм, бизнес-туры, санаторно-рекреационный туризм	Госпрограмма: льготные кредиты по ставке 3–5% на строительство и реконструкцию отелей
Рост спроса на туры в экзотические страны или внутренние регионы	—	Экотуризм, экстремальный туризм и пр.	Развитие сетей глэмпингов, кэмпингов и пр.
Рoad-трипы	При покупке пакетного тура можно получить кэшбэк по программам Ростуризма	Ближайшие к крупным городам турмаршруты. Неограниченно по всей территории	Развитие гостиничной недвижимости с учетом спроса самостоятельно путешествующих туристов. Наличие охраняемой парковки, автосервиса и пр.
Рост спроса и предложения на новые типы гостиничной недвижимости:	<ul style="list-style-type: none"> – коливинги – сервисные апартаменты, апарт-отели – велнес-отели – капсульные отели – аренда частной недвижимости (в том числе с помощью агрегаторов) – преобразование в креативные кластеры, включающие гостиничный объект (редевелопмент зданий) – отели Select Service – отели с ограниченным набором услуг 		
Цифровизация отрасли	Появление новых форматов обслуживания (роботизация), усиление информационной поддержки объектов — продвижение в сетях, агрегаторах, дистанционное обслуживание (бронирование, оплата, выдача ключей и пр.). Умное управление объектами гостиничной недвижимости		

Источники: URL: <https://www.forbes.ru/partnerskie-materialy/436481-pyat-trendov-industrii-turizma-v-rossii>; <https://tourism.gov.ru/news/17549/>

Новые форматы гостиничной недвижимости

Гостиницы с ограниченным набором услуг (зарубежный опыт)

Гостиницы с ограниченным набором услуг (Select Service) занимают все более доминирующее положение на основных гостиничных рынках. Две трети отелей, открывшихся в Нью-Йорке в 2015 г., относятся к данной категории, 70% гостиничных проектов, находящихся в стадии разработки в течение следующих 3 лет, также заявлены как такой формат. Ограничение услуг охватывает отели как среднего, так и высокого уровней.

Ограничение спектра услуг: завтрак, бизнес-центр и фитнес-центр, без других удобств, таких как ресторан, специализированная еда и напитки и банкетные залы, большие конференц-залы. Клиенты предпочитают этот формат, потому что они считаются менее формальными и более выгодными по цене.

В связи с распространением удаленного формата работы во время пандемии особенно отмечен рост спроса на размещение в частных отелях с ограниченным набором услуг на длительный срок.

Путешественники стали отдавать предпочтение мини-отелям, коттеджам и другим альтернативным средствам размещения, позволяющим в том числе рассредоточивать потоки людей и соблюдать относительную изоляцию гостей из-за распространения COVID-19.

В целом тренды на зарубежных рынках соотносятся с ситуацией на российском рынке.

Сервисные апартаменты

По сравнению с арендой квартиры потребитель получает сервисы отеля, но в отличие от отеля имеет в своем распоряжении номер большей площади и необходимую бытовую технику для комфортного долгосрочного пребывания. Часто сервисные апартаменты размещаются в составе многофункциональных комплексов, включающих офисы и отели, что позволяет диверсифицировать риски проекта и расширить целевую аудиторию. Сервисные апартаменты не требуют обязательной сертификации.

В период пандемии в Москве формат длительного проживания оказался более устойчивым с точки зрения спроса за счет таких сегментов гостей, как сотрудники, проживающие в столице во время проектной работы или релокации.

Таблица 3. Сопоставление различных форматов гостиничной недвижимости

	Гостиница	Апарт-отель	Сервисные апартаменты
Расположение	Единое здание Часть здания	Единое здание Часть здания	Единое здание Часть здания Апартаменты в домах с разной локацией
Собственность	Единый собственник	Единый собственник Разные собственники апартаментов (кондоминиум)	Единый собственник Разные собственники апартаментов ТСН
Структура номера	До 90% — 1-комнатные номера	До 90% — студии с мини-кухней	Студии, апартаменты с 1, 2 и 3 спальнями с полностью оборудованными кухнями. Как правило, от 30 до 70% составляют апартаменты с 1 спальней
Площадь среднего номера, кв. м	26–30	25–40	25–65
Наличие стойки ресепшн	Обязательно	Обязательно	Необязательно
Наличие общих зон	Обязательно	Обязательно	Необязательно
Средний срок проживания	2–3 ночи	3–7 ночей	3–4 месяца (как краткосрочная, так и долгосрочная аренда)
Включенные услуги	<ul style="list-style-type: none"> Уборка 2–5 раз в неделю Смена постельного белья 2–5 раз в неделю Рум-сервис Завтраки 	<ul style="list-style-type: none"> Уборка 2–5 раз в неделю Смена постельного белья 2–5 раз в неделю Рум-сервис Завтраки 	<ul style="list-style-type: none"> Уборка 1 раз в неделю Смена постельного белья 1 раз в неделю Поддержка по телефону 24/7 Консьерж-сервис



Ключевые тренды развития гостиничной недвижимости

Цифровизация

- **Цифровые мультимодальные платформы, туристические онлайн-агентства.** По данным Google Travel, около 75% путешественников планировали свои маршруты путешествий на онлайн-платформах (Agoda, Booking.com или Airbnb). В Азии крупнейшим онлайн туристическим агентством является Traveloka, которая является универсальной платформой бронирования авиабилетов, проживания, отелей, а также транспортных средств. Туристическая недвижимость должна быть подключена к ключевым международным сервисам. В 2021 году Traveloka обслуживала 40 млн постоянных пользователей¹⁴. Туристический сервис использует технологии ИИ и машинного обучения для сравнения цен, чтобы предоставить пользователям наиболее подходящие предложения.
- **Технологии распознавания и идентификации личности.** Технология распознавания включает в себя распознавание лиц, отпечатков пальцев, сканирование сетчатки глаза и другие типы биометрических идентификаторов. Это позволяет увеличить производительность гостиничных сервисов, а также обеспечить безопасность туристам. Примеры использования технологии включают в себя автоматизированную регистрацию в отеле и на рейс, интеллектуальные номера с дистанционным управлением, смарт-ключи для гостиничных номеров.
- **Виртуальные ассистенты и туристические гиды.** С масштабным развитием туристической отрасли спрос на гидов в значительной мере сокращается ввиду использования новых технологий и искусственного интеллекта, которые используются для создания виртуального персонального гида. Включение объектов недвижимости в различные сети и навигаторы. Мэрией Барселоны был создан сервис аренды интеллектуального гида Уилфред (планшет с системой GPS, информацией о достопримечательностях, общественном транспорте, рынках, магазинах и др. точках туристического притяжения)¹⁵.
- **Внедрение платформ цифрового контента в экосистему отелей.** Будущее рядом, и скоро посетители в отелях будут наслаждаться трансляциями контента из их собственных подписок с Netflix, Amazon Prime, YouTube и других платформ на телевизорах. Это все больше приближает к концепции «чувствовать себя как дома, находясь вне дома».
- **Открытие номера с помощью приложений для телефона.** Группа Marriott внедрила такую систему в гостиницах Starwood в 2014 г., а в 2016 г. распространила и на Le Méridien, Westin, Sheraton и Four Points. Попасть в номер с помощью приложения можно в 160 гостиницах группы в 30 странах. Hilton также предлагает схожую систему, с 2017 г. в приложении зарегистрировали более 4 млн электронных ключей. Технологии идут дальше, в сторону отказа от ключей, а номера будут узнавать гостей в лицо. Такую технологию тестируют в Китае, учитывая, что смартфоны уже научились распознавать лица хозяев. Пока подобное можно встретить только в отеле FlyZoo в Ханчжоу¹⁶, который принадлежит технологическому гиганту Alibaba.
- **Интернет вещей.** В смарт-отелях у гостей появляется возможность управлять отоплением или кондиционером с телефона или включать телевизор, подавая голосовую команду на интеллектуальный динамик. Во многих случаях гости могут также регулировать яркость лампочек или температуру в номере, закрывать и открывать портьеры на окнах.

¹⁴ In the top flight: Everything you need to know about Traveloka (Part 1 of 2). URL: <https://kr-asia.com/in-the-top-flight-everything-you-need-to-know-about-traveloka-part-1-of-2>

¹⁵ YOUR VIRTUAL TOURIST GUIDE. URL: <https://barcelona-home.com/events-and-guide/item/virtual-tourist-guide/>

¹⁶ «FlyZoo» - отель без персонала от компании «Alibaba Group» URL: <https://hotelier.pro/news/item/3613-flyzoo-otel-bez-personala-ot-kompanii-alibaba-group/>



Экологичность

Отели ориентированы на использование экологически устойчивых материалов: от использования природных и переработанных/перерабатываемых строительных материалов до солнечных батарей и переработки белья. Это касается и инициатив по измерению и сокращению выбросов углекислого газа, светодиодного освещения в целях снижения энергопотребления.



Фотогеничность пространств

Молодежь едет в гостиницы, ориентируясь **на стиль жизни**, который соответствует ее увлечениям и приносит чувство принадлежности к сообществам, на которые они ориентированы. Фотогеничность бренда — качество, помогающее ему удивить и зацепить гостей, предоставить им возможность самовыражения, превратить их в амбассадоров и получить PR методом сарафанного радио через социальные сети.



Экономика совместного потребления - шеринг

Благодаря достижениям в области коммуникационных технологий такие платформы совместного использования, как Airbnb и Uber, получили широкое распространение во всем мире, оптимизируя транзакции, снижая затраты и предоставляя путешественникам новые предложения по размещению, транспорту и услугам питания.



Логистическая недвижимость (склады)

Трансформация потребительского поведения затрагивает несколько направлений развития рынка складов и трансформации форматов складской недвижимости:

- выбор в пользу аренды жилья, а не владения формирует запрос на хранение частного имущества в специальных комплексах — **складах индивидуального хранения** (организованная система хранения, при которой арендодатель (провайдер услуги) выделяет арендатору защищенный изолированный отсек, в основном для хранения бытовых вещей),
- выбор в пользу электронной коммерции для продавцов товаров формирует запрос на **фулфилмент центры** (предоставляют комплекс услуг: получение товаров, создание списков для выбора и комплектование продуктов, комплектация и сборка предметов, упаковка и маркировка отправок, доставка заказов, управление возвратами),
- вслед за спросом на склады, предприниматели инвестируют в складскую недвижимость как в доходную недвижимость.
- развитие МСП создает запрос на логистические коворкинги, мини-склады с шоу-румами/ офисами, гибридные складские комплексы, помещения формата LI (Light Industrial) — производственно-складские объекты этого формата представляют собой небольшие сооружения площадью от 200 кв. м до 2 000 кв. м.

Развитие технологий способствует появлению роботизированных складов, многоэтажных складских комплексов, применению зеленых технологий. Развитие электронной коммерции является одним из ключевых драйверов трансформации складской недвижимости и предъявляет новые требования к недвижимости этого типа:

- близость к потребителю — места в городских центрах или густонаселенных районах;
- масштаб — очень большие распределительные центры с очень большими стоянками для сотрудников и грузовиков;
- скорость вывода на рынок — средний распределительный центр электронной коммерции должен начать работу в течение 4 месяцев;
- доступ к рабочей силе — большая (и желательно обученная) рабочая сила в непосредственной близости от распределительного центра.

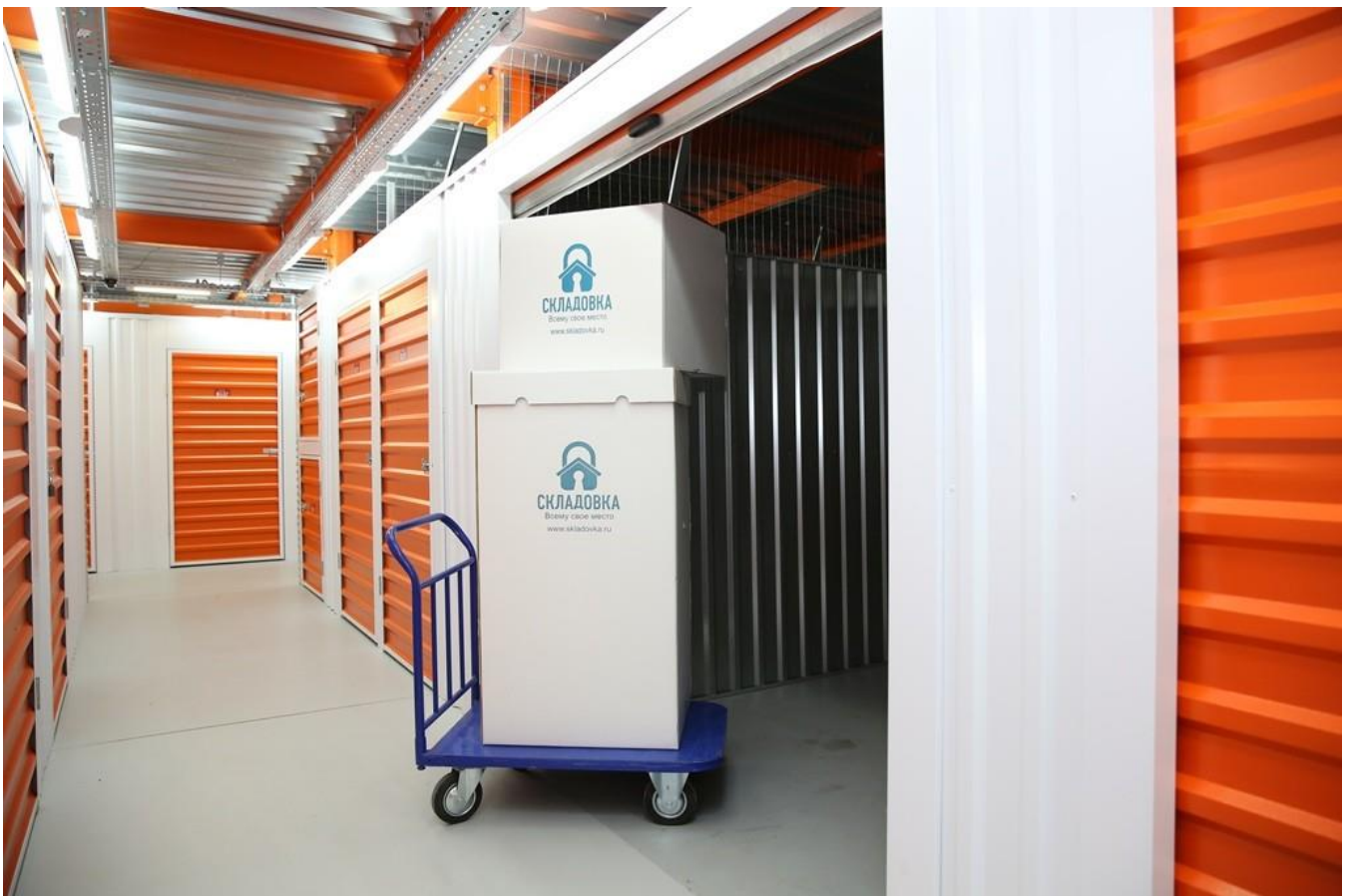
Рисунок 10. Новые форматы складской недвижимости



Кейс: комплексы индивидуального хранения «Складовка», Москва

«Складовка» — сеть современных городских складов для надежного хранения личных вещей и бизнес-имущества. Особенности формата:

- теплые и сухие боксы от 2 до 22 кв. м;
- каждый бокс закрывается на навесной замок, ключи от которого остаются только у арендатора;
- круглосуточный доступ к личным вещам 24/7;
- доступ по индивидуальному пин-коду;
- сервис при пользовании услугой аренды: приобретение стеллажей и упаковочных материалов, перевозка вещей «под ключ» с разборкой, упаковкой мебели и другого имущества;
- оперативное изменение размера бокса;
- пользование кладовой на усмотрение клиента: хранение сезонных вещей, размещение мебели на время переезда, хранение товарного запаса или организация творческой мастерской, мини-офиса;
- бесплатный Wi-Fi и комфортная клиентская зона;
- удобный подъезд в течение всего календарного года, специальная погрузочная зона и вместительная парковка.

Рисунок 11. Комплекс индивидуального хранения "Складовка", Москва

Источник: официальный сайт компании [«Складовка»](http://www.skladovka.ru)

Авторский коллектив

[Караваева Татьяна](#)

Заместитель генерального директора, директор Центра пространственного развития Фонда ЦСР

[Бодрова Елена](#)

Исполнительный директор НП Российская гильдия управляющих и девелоперов, к.ю.н

[Черейская Наталья](#)

Директор по развитию НП Российская гильдия управляющих и девелоперов

[Климас Ольга](#)

Руководитель отдела аналитики НП Российская гильдия управляющих и девелоперов

[Комкова Мария](#)

Заместитель директора Центра пространственного развития Фонда ЦСР

[Рыжкова Юлия](#)

Эксперт Центра пространственного развития Фонда ЦСР

[Шипановская Дарья](#)

Эксперт Центра пространственного развития Фонда ЦСР

[Чижов Алексей](#)

Эксперт НП Российская гильдия управляющих и девелоперов

[Юсупова Алина](#)

Младший аналитик Центра пространственного развития Фонда ЦСР

Все материалы, используемые в настоящем исследовании, взяты из открытых источников. Материалы используются в некоммерческих целях. Все права на графические материалы, представленные в настоящем исследовании, принадлежат их законным владельцам.



© 2023 Фонд «Центр стратегических разработок» (ЦСР). Все права защищены.
При использовании информации из документа ссылка на ЦСР обязательна.

Москва, 125009, Газетный пер., 3–5 стр. 1, 3 этаж
Тел.: +7 (495) 725-78-06
Факс: +7 (495) 725-78-14
E-mail: info@csr.ru
csr.ru