

УДК 365.246

Толмачева Юлия Максимовна,
магистрант,
Институт экономики и управления,
ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента
России Б.Н.Ельцина»
г. Екатеринбург, Российская Федерация

ЖИЛИЩНЫЙ ВОПРОС СТУДЕНТОВ: ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ

Аннотация:

В данной статье проведен углубленный анализ международного опыта по решению жилищного вопроса студентов, проведено сравнение специализированных сервисов бронирования жилья для студентов. В результате исследования выдвинута гипотеза о возможном применении существующей модели в условиях российского рынка жилья для студентов.

Ключевые слова:

студенческая недвижимость, сервисы студенческого жилья, зарубежный рынок студенческой недвижимости, жилье для студентов за рубежом.

Основной выбор, который стоит перед студентом при решении жилищного вопроса – это проживание в кампусе университета или аренда частной недвижимости.

Общежития университета, как правило, распределяют среди студентов первого курса в качестве приоритета, хотя в некоторых случаях студент может оставаться в университетском общежитии на протяжении всего обучения. Некоторые университеты предлагают жилье на второй курс, но зачастую количество вариантов сокращается, а вероятность остаться в той же комнате минимальна. Студенты второго курса, как правило, уже живут в частных помещениях. Далее подробнее рассмотрим вариант проживания вне университетских общежитий.

Частная аренда как сегмент рынка предлагает для студента разнообразие вариантов как на длительный срок, так и на посуточное размещение: аренда квартиры напрямую у собственника, объединение с другими студентами для совместной аренды квартиры, заселение в частное студенческое общежитие, проживание в хостеле или проживание в семье. В таком случае студенты решают жилищный вопрос, самостоятельно осуществляя поиск в доступных источниках или обращаясь за консультацией в специальные отделы при университетах.

В Австралии на веб-страницах таких вузов, как The University of Sydney, University of Western Australia, Deakin University, The University of Newcastle, Curtin University и Swinburne University of Technology для будущих студентов размещена информация о внутриуниверситетских службах, которые готовы помочь абитуриентам найти жильё и правильно оформить пакет необходимых для заключения аренды документов. В Австрии во всех случаях студент самостоятельно занимается вопросом проживания. Максимум, что предоставляет университет – это контакты общежитий, что также встречается довольно редко. Такая тенденция наблюдается и в других странах: Германия, Великобритания, Дания, Испания и другие [1].

Исследуя тему арендного жилья для студентов, нельзя пропустить опыт Великобритании. Здесь решением проблемы нехватки мест в студенческих кампусах занимается целый ряд коммерческих и некоммерческих организаций, начиная от университетов и заканчивая агентствами недвижимости. Рынок студенческого жилья в Великобритании наиболее развитый: спрос на студенческие апартаменты значительно

превышает предложение. По состоянию на январь 2022 года пул арендаторов увеличился на 32%, в то время как запас доступных объектов недвижимости упал на 51% [2].

Великобритания относится к здоровому инвестиционному рынку: в 2020 году сделки со студенческим жильем составили 11,6% от общего объема инвестиций в Великобритании, опередив многоквартирные дома (9,6%) и гостиничный бизнес (3,0%) [3]. Интерес к сектору также обусловлен более широкой тенденцией перераспределения из "традиционных" секторов недвижимости в арендуемые жилые помещения, что еще больше ускорило из-за пандемии.

Важно отметить влияние пандемии COVID-19 на рынок студенческого жилья. Помимо ее влияния на уровень вакантных мест в студенческих общежитиях, она внесла коррективы в предпочтения арендаторов при выборе жилья. Все больше студентов и молодых специалистов уезжает из крупных городов, что стало возможным благодаря онлайн-обучению. Но несмотря на это, проживание в условной близости к университету все еще остается важным фактором [4].

На сегодняшний день самый популярный тип размещения среди студентов – совместная аренда жилья с другими студентами [4]. Одними из эффективных каналов поиска таких вариантов являются специализированные платформы бронирования студенческого жилья. Подробный анализ популярных сервисов приведен в таблице 1, преимущества и недостатки каждого варианта составлены на основе отзывов пользователей.

Таблица 1 – Сервисы бронирования жилья для студентов

Название	Распространение	Характеристика	Стоимость	Плюсы	Минусы
Uniplaces [5]	Европейские страны, Северная и Южная Америка, Австралия.	Платформа с многоязычной службой поддержки, 24-часовая регистрация заезда, проверкой места проживания, оформлением официальным сертификатом о проживании с предоплатой, комплексная помощь с бронированием, включая поиск соседей.	Сборы за обслуживание 500 евро	простой интерфейс, понятная навигация, быстрая связь со службой поддержки клиентов, широкое использование, авторитетное имя.	доступно только в Европе, ограниченное взаимодействие с арендодателем до заселения, плата за обслуживание выше, чем у других компаний.
AmberStudent [6]	Европейские страны, Австралия, Новая Зеландия, Южная Корея, США, Канада, ОАЭ.	Платформа с круглосуточным обслуживанием по всему миру, бесплатной отменой бронирования, включающей дополнительные услуги: от трансфера из аэропорта до международной sim-карты.	Бесплатно	простой интерфейс, быстрое обслуживание, хорошие отзывы, льготы студентам, бесплатная политика отмены бронирования, большой выбор вариантов.	большинство объектов находится в Великобритании, в других странах вариантов значительно меньше.

Nestpick [7]	Европейские страны, Северная Америка, Азия, Ближний Восток, Австралия, Африка.	Поисковая система меблированных арендных квартир и комнат по всему миру.	Бесплатно	упрощенный поиск, множество вариантов.	нельзя забронировать номер напрямую – сайт перенаправляет на веб-сайт, на котором размещено жилье.
Homelike [8]	Европейские страны, США.	Платформа онлайн-бронирования аренды меблированных квартир.	Процент от ежемесячног о арендного платежа.	мгновенное бронирование, фильтр для поиска жилья с домашними животными, выбор вариантов с бесплатной отменой бронирования наличие вариантов без депозита.	
Spotahome [9]	Европейские страны.	Платформа онлайн-бронирования, предлагающая список апартаментов, комнат, студий и студенческих резиденций в 100 городах по всей Европе.	Сбор на покрытие расходов по проверке и службе поддержки клиентов. Бесплатно в Великобритании.	проверенные номера и апартаменты, безопасные платежи, защита от мошенничества , гибкие правила отмены и поддержка клиентов.	варианты только в Европе, месяц – минимальный срок пребывания.
Roomi [10]	США.	Платформа по поиску вариантов для совместного проживания студентов, включающая размещение в коливинге.	Оплата проверки данных (дополнительная услуга)	круглосуточная поддержка клиентов, видео объектов от пользователей, удобный чат с потенциальными соседями, фильтр без точных дат проживания.	мало городов, варианты только совместного проживания, отсутствие конфиденциальности: автоматическое подключение к профилю Facebook.

Housing Anywhere [11]	Европейские страны, США.	Платформа субаренды, на которой студенты по обмену могли бы сдавать свои собственные комнаты во время учебы за границей.	Плата за обслуживание в целях безопасности платежей.	дружелюбная поддержка клиентов (без шаблонных писем), большая и надежная база пользователей, множество опций фильтрации, 48-часовая политика отмены бронирования.	подходящих вариантов может быть мало.
University Rooms [12]	Великобритания.	Концепция студенческого туризма: пустующие комнаты в общежитиях сдаются в аренду (чаще в летние месяцы).	Бесплатно	можно заселиться в кампусе университета по небольшой стоимости.	работает только в Великобритании.
Roomgo [13]	Европейские страны, Северная и Южная Америка, Австралия, Гонконг, Сингапур.	Платформа по поиску соседей и жилья для совместной аренды.	Два тарифа: базовый (бесплатный) и премиум.		негативные отзывы клиентов: потребительский рейтинг 1.23 звезды из 83 отзывов.
Roomster [14]	Европейский страны, Северная и Южная Америка, Азия – в общей совокупности 192 страны.	Мобильное приложение для поиска соседей по комнате и комнаты для совместного проживания. Поиск соседей по комнате, комнаты в аренду.	Приложение работает по подписке (около 7 долларов на 5 дней).	быстрая обратная связь от службы поддержки,	нельзя читать входящие сообщения без подписки собственники так же платят за общение с арендаторами.

Зачастую в зарубежных странах для обеспечения комфортным жильем обучающихся взаимодействуют все стейкхолдеры в системе «государство – университет – бизнес – студент».

Анализ зарубежного опыта показал, что существующие зарубежные механизмы в системе «государство – университет – бизнес – студент» успешно решают жилищный вопрос обучающихся зарубежных учебных заведений. В то же время воздействие COVID-19 на финансы университетов и устаревание жилищных фондов указывают на то, что партнерство между университетами и частным сектором станет еще более важным в будущем.

Копирование целиком зарубежного механизма решения жилищного вопроса для обучающихся в российских вузах невозможно. Необходимо адаптировать описанный зарубежный опыт под существующие реалии в системе российского образования.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Шомина Е.С. Сборник статей «Арендное жилье для студентов: зарубежный и российский опыт» – Москва: 2017.
2. Private rents in UK rise at fastest rate on record [Электронный ресурс]. URL: <https://www.thelondoneconomic.com/news/private-rents-uk-london-2022-prices-309706/> (Дата обращения: 15.01.2022).
3. UK student accommodation report 2020/21 [Электронный ресурс]. URL: https://www.studenthomes.coop/wp-content/uploads/2021/10/UK_Student_Accommodation_Report_2021-1.pdf (Дата обращения: 13.04.2022).
4. Student accommodation in the post-pandemic era: viewpoints from Chinese international students [Электронный ресурс]. URL: <https://thepienews.com/uncategorized/student-accommodation-in-the-post-pandemic-era-viewpoints-from-chinese-international-students/> (Дата обращения: 13.04.2022).
5. Uniplaces [Электронный ресурс]. URL: <https://www.uniplaces.com/> (Дата обращения: 13.04.2022).
6. Amberstudent [Электронный ресурс]. URL: <https://amberstudent.com/> (Дата обращения: 13.04.2022).
7. Nestpick [Электронный ресурс]. URL: <https://www.nestpick.com/> (Дата обращения: 13.04.2022).
8. Homelike [Электронный ресурс]. URL: <https://www.thehomelike.com/> (Дата обращения: 13.04.2022).
9. Spotahome [Электронный ресурс]. URL: <https://www.spotahome.com/> (Дата обращения: 13.04.2022).
10. Roomi [Электронный ресурс]. URL: <https://roomiapp.com/> (Дата обращения: 13.04.2022).
11. HousingAnywhere [Электронный ресурс]. URL: <https://housinganywhere.com/> (Дата обращения: 15.04.2022).
12. University Rooms [Электронный ресурс]. URL: <https://www.universityrooms.com/> (Дата обращения: 15.04.2022).
13. Roomgo [Электронный ресурс]. URL: <https://www.roomgo.net/> (Дата обращения: 15.04.2022).
14. Roomster [Электронный ресурс]. URL: <https://www.roomster.com/ru-RU/> (Дата обращения: 15.04.2022).

Tolmacheva Yulia M.,

master student,

Institute of Economics and management,

Ural Federal University named after the first President of Russia B. N. Yeltsin»

Ekaterinburg, Russian Federation

HOUSING FOR STUDENTS: FOREIGN EXPERIENCE

Abstract:

This article provides an in-depth analysis of international experience in solving the housing issue of students, a comparison of specialized housing booking services for students. As a result of the study, a hypothesis was put forward about the possible application of the existing model in the conditions of the Russian housing market for students.

Keywords:

student realty, student housing services, overseas student property market, housing for students abroad.