

Обзор мирового
рынка КОЛИВИНГОВ
2 полугодие 2018 года

2 полугодие 2018

NAIBecar

Свод основных показателей рынка		
Общий объем предложения по итогам 2 полугодия 2018 г.	601 шт.	
Динамика объема по сравнению с 1 полугодием 2018 г.	+20% ↑	
Открыто объектов во 2 полугодии 2018 г.	99 шт.	
Средняя арендная ставка в месяц и динамика к 1Н 2018 г., в т.ч. по основным регионам	отдельная комната	спальное место
	\$1 150 +8% ↑	\$710 +4% ↑
Северная Америка	\$1 540 -7% ↓	\$1 000 -1% ↓
Европа	\$1 110 +3% ↑	\$880 0%
Азия	\$620 +3% ↑	\$270 +2% ↑
Средний уровень заполняемости коливингов	76%	
Динамика среднего уровня заполняемости коливингов	-14 п.п. ↓	
Доля сетевых проектов коливингов в мире	86%	
Динамика доли сетевых коливингов в мире	0%	

Общая ситуация на рынке коливингов в мире и в России

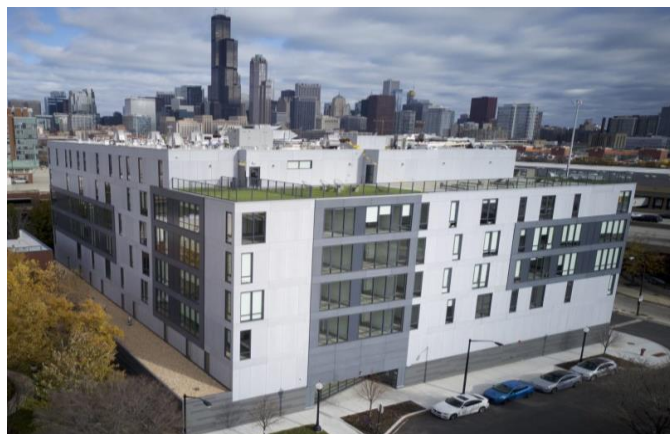
Коливинги (co-living) являются частью стремительно развивающейся сейчас в мире экономики совместного потребления (sharing economy).

На конец 2018 года в мире насчитывается более 600 коливингов. Основная доля объектов приходится на страны Европы, а также США, Китай и Индию.

Типовой формат коливинга предполагает:

- ✓ Отдельную комнату для каждого постояльца;
- ✓ Совместное пользование общественной инфраструктурой (кухней-гостиной, мини-кинотеатром, библиотекой, спортзалом и т.п.);
- ✓ Наличие комьюнити-менеджера;
- ✓ Совместные мероприятия (коллективные ужины в семейном формате, тренинги, вечеринки, спортивные занятия и т.п.);
- ✓ Отбор претендентов на проживание (могут быть ограничения по возрасту, сфере деятельности, жизненным ценностям и другим параметрам).

В России в настоящее время не представлены качественные коливинги, размещенные на международных сайтах (coliving.com, cowoli.com и др.). Отдельные объекты, похожие на коливинги, представлены квартирами с организацией спальных мест в формате хостела (Early Birds, «Триглинки», «Уютное гнездышко», «Инсайт Хаус Сочи»). Суммарное количество мест в таких объектах около 100-150 шт. по всей России. Средняя ставка аренды около 13 тыс.руб./мес. (\$200).



Новое здание коливинга X Chicago

Предложение

На конец 2018 года в мире насчитывается порядка 600 коливингов вместимостью от 2 до 638 человек.

Во 2 полугодии 2018 года открыто почти 100 новых коливингов по всему миру, рост предложения за пол года составил 20%.

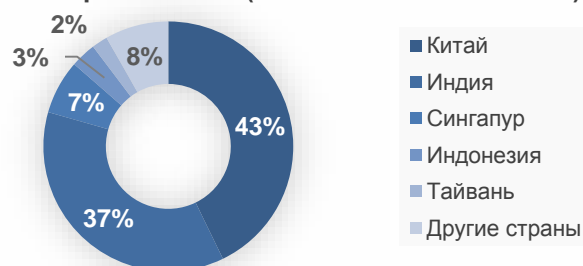
Порядка 40% объектов расположены в Азии, столько же – в Северной Америке, менее 20% – в Европе. На долю остальных регионов мира суммарно приходится не более 3% объектов.

80% коливингов Азии сконцентрированы в Китае (43%) и Индии (37%). Треть коворкингов Европы действует в Великобритании (18%) и Бельгии (16%). Основная доля коливингов Северной Америки приходится на США – 99%.

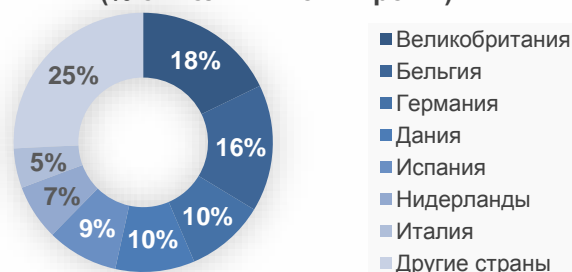
В Южной Америке коливинги есть в Бразилии, Колумбии и Аргентине; в Африке – в Марокко, Египте и ЮАР.

Также открыты первые коливинги в Австралии и Новой Зеландии.

Распределение числа коливингов по странам Азии (% от коливингов в Азии)



Распределение числа коливингов по странам Европы (% от коливингов Европы)



Распределение коливингов по типам

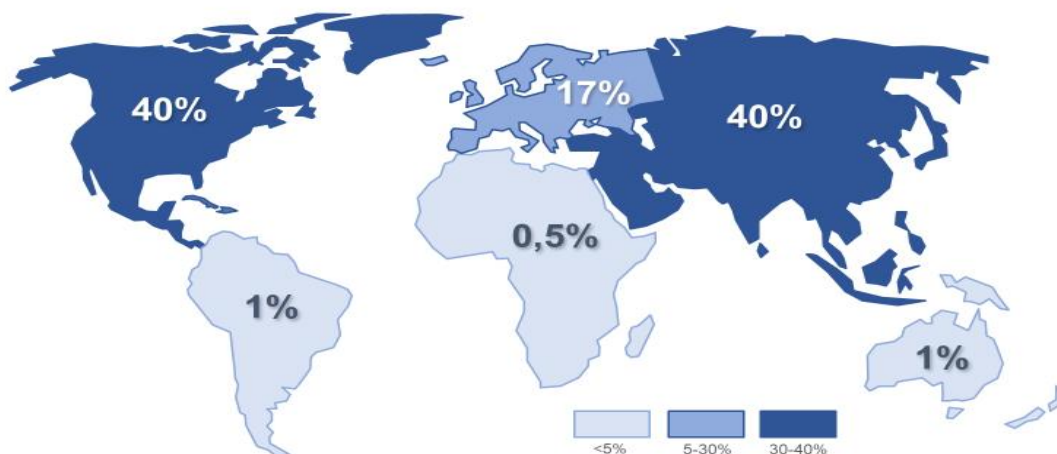


Более 85% коливингов расположены на урбанизированных территориях, в пределах городов (почти 70% из них – в городах-миллионниках). За 2 пол 2018 г. более 90% объектов открыто в городских агломерациях.

Около 8% объектов расположены в привлекательных с точки зрения туризма и отдыха локациях (побережья морей и озер, горные, сельские местности).

Около 6% объектов относятся к смешанному типу.

Распределение числа коливингов по континентам



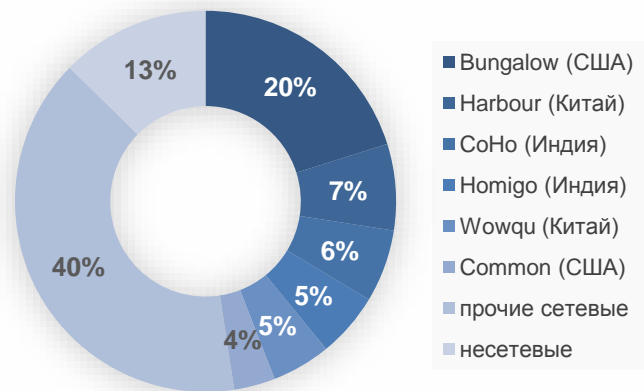
Предложение

Доля сетевых коливингов в мире (от 2-х проектов в сети) составляет около 86%. Среди вновь открытых во 2 полугодии объектов доля сетевых – также 86%.

При этом по количеству мест крупнейшими сетями являются:

- *больше 1000 мест* – YOU+ (Китай), Harbour Apartments (Китай), Abode (Индия), The Student Hotel (Европа), Quarters (Европа);
- *400-1000 мест*: X Social Communities (США), Common (США), Ollie (США), CoHo (Индия), 1237 West (США), Bungalow (США), The Collective (Old Oak) (Великобритания), WeLive (США).

Распределение сетевых коливингов,
% от общего числа объектов



Примеры крупных коливингов, открытых во 2 полугодии 2018 года

Коливинг	Бренд	Страна	Город	Количество мест
X Miami	X Social Communities	США	Майами	638
The Student Hotel	The Student Hotel	Германия	Дрезден	306
X Logan Square	X Social Communities	США	Чикаго	168
Weave on Boundary	Weave	Китай	Гонконг	160
X Chicago	X Social Communities	США	Чикаго	140
Common Terry	Common	США	Сиэтл	112

Почти половина коливингов рассчитаны на проживание не более 10 человек. 33% - на проживание 10-30 человек. На проживание более 100 человек рассчитаны около 5% коливингов.

Под крупные коливинги используют реконструированные здания бизнес-центров (WeLive Wall Street, WeLive Crystal City), гостиниц (The Student Hotel Dresden, Weave on Boundary), студенческих общежитий (1237 West), жилых зданий (Common Terry, Ollie ALTA+), производственных зданий (The Student Hotel Amsterdam City), а также строят новые (X Social Communities, Quarters Chicago, Ollie Baumhaus, The Collective Old Oak, Common Baltic).



Условия проживания в коливингах

Большинство коливингов (96%) расположены в реконструированных зданиях и только 4% объектов – во вновь построенных. Среди открытых во 2 полугодии коливингов доля нового строительства – 6%.

На 1 проживающего в среднем приходится около 41 кв. м общей площади объекта с учетом МОП. Этот показатель зависит от обеспеченности объекта общественными пространствами, а также от состава номерного фонда.

ПРОСТРАНСТВО «Я»

Почти все коливинги предоставляют каждому постояльцу отдельную комнату. Около 65% из них включают также собственную ванную комнату и менее 8% - небольшую кухню.

Более 20% коливингов предлагают снять отдельную кровать в общем номере.



Комната в коливинге Weave



Комната в коливинге Common Terry



Комната в коливинге CoHo



Комната-студия в коливинге UKO

Некоторые коливинги также предлагают комнаты в формате квартиры-студии или апартаментов с гостиной зоной.

Площадь номера в коливингах может варьироваться от 5 кв. м (кровать-чердак со столом и шкафом) до 70-90 кв. м (апартамент с гостиной, кухней и спальней). В среднем площадь номера находится в диапазоне от 10-20 до 30-40 кв. м. и составляет около 20 кв. м.

УСЛУГИ

Все коливинги обеспечивают своих постояльцев предметами ежедневного использования. Обычно это постельное белье, туалетные принадлежности, моющие средства и т.п.

Более, чем в 95% объектах запрещено проживание с домашними животными.

Условия проживания в коливингах

ПРОСТРАНСТВО «МЫ»

Все коливинги имеют в своем составе просторную кухню-гостиную, более 50% - прачечную зону или стиральные машины. 34% объектов включают зону коворкинга.

Четверть объектов располагает зеленой придомовой территорией, а также открытыми террасами и крышами, пригодными для проведения мероприятий, барбекю и т.п.

20% объектов включает игровую зону (например, настольный теннис, аэрохоккей, настольные / электронные игры и т.п.), а также спортивный зал. Около 9-12% объектов имеют в составе бар или кафе, мини-кинотеатр (зону с проектором), место для хранения велосипеда или парковку.

К достаточно редким объектам инфраструктуры (5% и менее) можно отнести магазин, музыкальную комнату, СПА / сауну.



Игровая комната в Wowqu



Коворкинг в X Chicago



Кухня в Starcity



Гостиная в LifeX

К коливингам с наиболее развитой общественной инфраструктурой можно отнести Mokrin House (Сербия), Outpost Green Penthouse (Камбоджа), The Collective Old Oak (Лондон), Home for Creativity Calabria (Италия), X Miami (Майами, США), Cosonat (Бад-Бельциг, Германия), DongXi (Пекин), некоторые объекты сети The Student Hotel.

УСЛУГИ

В каждом коливинге есть комьюнити-менеджер, который участвует в решении повседневных вопросов, организует мероприятия, способствует социализации постояльцев.

Почти все коливинги организуют уборку на территории объекта, обычно это касается только зон общего пользования.

Около 15% коливингов предоставляют в общественных зонах бесплатные продукты, в основном чай, кофе, напитки, реже завтраки и другие продукты.

II полугодие 2018 года

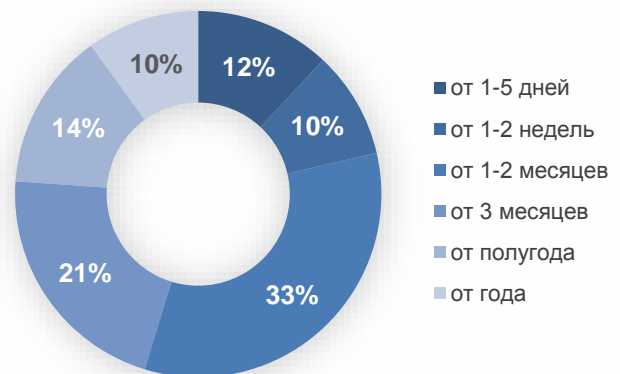
Спрос

Заполняемость коливингов в мире находится в диапазоне от 59% (для вновь открытых объектов) до 100%, в среднем составляет около 76%, что на 14 п.п. ниже, чем в 1 половине 2018 года.

Порядка 11% коливингов заполнены на 100%.

21% коливингов принимают постояльцев на срок от нескольких дней / одной-двух недель. 55% объектов заселяют жителей на срок от 1-3 месяцев. В 24% коливингов можно заехать на срок от 6 месяцев и выше.

Сроки аренды в коливингах



Коммерческие условия

Основным преимуществом коливингов является цена. В среднем в мире аренда спальни в коливинге стоит на 10-20% дешевле аренды студии в этом же районе.

Как правило, ставка аренды в коливинге включает в себя все сопутствующие расходы и коммунальные платежи. Но некоторые объекты могут отдельно выделять оплату уборки, прачечной, парковки, а также дополнительно взимать страховой депозит, возвращаемый при выезде.

За последние пол года средние начальные арендные ставки за размещение в коливингах выросли, как за комнату, так и за отдельное спальное место – на 8% и 4% соответственно.

Наиболее дорогие коливинги находятся в *Северной Америке (США)*. Средняя начальная ставка за комнату находится на уровне 1 540 долл. США / мес. При этом за последние пол года средние цены аренды комнаты в США снизились на 7% (на 1% для спального места). Такое снижение произошло за счет новых объектов, которые открывались в менее дорогих районах. Средние цены по старым объектам выросли на 7% (на 1% для спальных мест).

В *Европе* средняя начальная ставка за комнату составила 1 110 долл. США / мес., что на 3% больше, чем в 1 половине 2018 года.

Средние арендные ставки* в коливингах по основным глобальным регионам на 2 полугодие 2018, долл. США / мес.

Глобальный регион	Комната	Спальное Место
Северная Америка	\$1 540	\$1 000
Европа	\$1 110	\$880
Азия	\$620	\$270
Австралия и Океания	\$940	-
Южная Америка	\$270	230
Африка	\$1 110	\$880
Среднее в мире	\$1 150	\$710

В *Азии* средняя стартовая цена аренды комнаты составляет 620 долл. США / мес. Это на 3% выше, чем в первой половине 2018 года.

На остальных континентах только начинают открываться первые коливинги.

Довольно высокая средняя цена в *Африке* обусловлена высокой ценой на проживание в Кейптауне (ЮАР), где открыт один из объектов.

Аренда спальни с индивидуальной ванной комнатой в среднем стоит на 50% дороже спальни без индивидуального санузла.

*Средние значения начальных (минимальных) арендных ставок (цен «от») на комнату / спальное место в коливинге.

Тенденции и прогнозы развития

В 2018 году рынок коливингов рос очень активно, за последние 6 месяцев было открыто около 100 новых объектов. Основными точками появления новых коливингов являются крупные города стран Европы, а также США, Индии, Китая.

Факторы, способствующие росту числа коливингов в мире, по мнению участников рынка:

- рост стоимости аренды жилья в больших городах;
- продолжающаяся урбанизация населения;
- высокая доходность коливингов для бизнеса по сравнению с обычной арендой жилья;
- простота заселения (участники рынка планируют развивать мобильные приложения для аренды места в коливинге «одним кликом»).

Преобладающей моделью развития коливинга является схема, при которой компания покупает или арендует здание или часть здания, реконструирует его и открывает коливинг под своим брендом.

Также в некоторых компаниях (например, Bungalow в США) заключают договоры с владельцами подходящих апартаментов, и затем сдают их под своим брендом.

В настоящее время основными игроками на рынке коливингов являются стартапы и частные владельцы жилья.

В 2018 году на рынок коливингов впервые вышел крупный американский девелопер: компания Property Markets Group (PMG), построив и запустив сразу три новых здания (в Майами и Чикаго) под брендом X Social Communities суммарной вместимостью почти в 1000 спальных мест. В объектах в аренду предлагаются как классические апартаменты на 1-2 спальни, так и отдельные спальни (от 20% до 50% в каждом объекте). До конца 2021 года компания планирует построить еще 5 объектов под этим брендом.



Проект коливинга Smarti Mokotów от YIT в Варшаве



Проект коливинга X Denver от PMG

PMG также одна из немногих компаний, которая одновременно является девелопером, владельцем и оператором своих коливингов.

Другие подобные компании: Starcity в США и The Collective в Великобритании.

В Европе на рынок коливингов собирается выйти финский девелопер YIT, который в 2019 году планирует начать строительство здания коливинга почти на 1000 мест в Варшаве.

Тенденции и прогнозы развития

В 2019 году возможно открытие 150-200 новых коливингов сетевого и несетевого форматов, преимущественно в крупных городских агломерациях.

Планы по открытию новых объектов анонсировали китайские сети YOU+, Harbour Apartments, Stey, сингапурская сеть Hmlet, индийский StayAbode.

В Европе планируется запуск новых объектов под брендами The Student Hotel, The Collective, Cohabs, Babel Community.

В США свое дальнейшее развитие планируют коливинги WeLive, Roam, OSLO, Ollie, Tribe, Common, Node, Starcity, X Social Communities.

Крупнейшими анонсированным в 2018 году планами развития стали следующие:

- Medici Living Group (сеть Quarters) планирует привлечь 1,1 млрд. долл. в ближайшие годы на увеличение своего портфеля с 1,8 тыс. до более чем 7,8 тыс. спальных мест.
- StayAbode Ventures (Индия) планирует к концу 2021 года увеличить число проживающих до 35 тыс. чел. (сейчас 1350 мест).
- Американская компания Warburg Pincus планирует инвестировать \$413,5 млн. в Weave Co-living в Гонконге, коливинг планирует увеличить число спальных мест до 10 тыс. в основных городах Азии в ближайшие 5 лет.
- The Ascott (сеть lyf, Сингапур) планирует открытие в Сингапуре, Китае, Филиппинах, Тайланде до 10 тыс. спальных мест к 2020 году.

Примеры объектов, планируемых к открытию в 2019 г.

Название сети	Страны	Города	Количество объектов	Общее количество мест
The Student Hotel	Нидерланды, Италия, Испания, Германия	Делфт, Болонья, Мадрид, Берлин	4	>1000
Flatmates	Франция	Париж	1	600
Starcity	США	Сан-Франциско	1	270
The Collective	Великобритания	Лондон	1	250
lyf	Китай	Шэньчжэнь	2	200-220
Cohabs	Бельгия	Брюссель	7	100-120
Babel Community	Франция	Монпелье	1	90
Ollie	США	Джерси-Сити	1	50-70
Stey	Китай	Пекин	1	64
Capex Co-living	Австралия	Сидней	2	56
Common	США	Нью-Йорк	1	32
Bungalow	США	Чикаго	2	8-15

На вопросы по отчету ответят:

Ольга Шарыгина

Управляющий директор
Департамента управления
активами

o.sharygina@naibecar.com

Ксения Постникова

Директор по аналитике
Департамента управления
активами

k.postnikova@naibecar.com

Анастасия Селезнева

Ведущий аналитик
Департамента управления
активами

a.selezneva@naibecar.com

Компания:

NAI Bescar – российское подразделение мировой сети NAI Global, одного из лидеров мирового рынка коммерческой недвижимости. Партнерская сеть NAI, основанная в 1978 году, имеет 350 офисов в 55 странах мира. NAI Bescar имеет фронт-офисы в Москве и Санкт-Петербурге, а также представительства в нескольких городах России.

NAIGlobal

NAIBescar



Услуги:

- Управление недвижимостью
- Эксплуатация объектов
- Инвестиции
- Инфраструктурные проекты
- Зарубежные инвестиции
- Консалтинг
- Исследования рынка
- Оценка
- Управление проектами
- Аренда
- Покупка и продажа
- Продвижение объектов

Контакты:

Санкт-Петербург

194044,

Б. Сампсониевский пр., 61, БЦ «Бекар».

Тел.: 8 (812) 490-70-01

Москва

115054,

Дубининская ул., д. 53, стр. 5 БЦ «Квартал Сити»

Тел.: 8 (495) 532-04-32

www.naibecar.com