

УДК 332.72

СТУДЕНЧЕСКИЕ ОБЩЕЖИТИЯ КАК НОВЫЙ ФОРМАТ ДОХОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Ольшанская М. В.

к.э.н., доцент

ВШУ ФГАОУ ВО РУДН,

Москва, Россия

Аннотация

Студенческие общежития становятся всё более популярным сегментом доходной недвижимости на фоне увеличения числа студентов и нехватки доступного жилья. Высокая заполняемость студенческих общежитий, особенно в крупных университетских городах, обеспечивает стабильный поток доходов для инвесторов, делая данный сегмент более устойчивым к экономическим кризисам по сравнению с офисной или коммерческой недвижимостью. Особенности спроса среди студентов, особенно международных, позволяют сохранять стабильную рентабельность. Российский рынок студенческого жилья пока что находится на стадии становления, но демонстрирует положительную динамику за счёт государственных программ и постепенно привлекает частные инвестиции. Инвестиционная привлекательность студенческих общежитий обусловлена не только высоким уровнем заполняемости, но и сравнительно коротким сроком окупаемости — от 8 до 12 лет, что значительно меньше, чем у офисной или коммерческой недвижимости. Этому способствует грамотное управление объектами, оптимизация эксплуатационных расходов и внедрение энергосберегающих технологий, что позволяет увеличить доходность проектов. В целом, студенческие общежития представляют собой крайне перспективный сектор для отечественных и зарубежных инвесторов, обладающий высоким потенциалом роста и сравнительно низкими финансовыми рисками.

Ключевые слова: студенческие общежития, доходная недвижимость, окупаемость, инвестиционная привлекательность, студенты

STUDENT DORMITORIES AS A NEW FORMAT OF INCOME-GENERATING REAL ESTATE

Olshanskaya M. V.

Ph.D. in Economics, Associate Professor

HSE RUDN University

Moscow, Russia

Annotation

Student dormitories are becoming an increasingly popular segment of income-generating real estate due to the growing number of students and the shortage of affordable housing. High occupancy rates in student dormitories, especially in large university cities, ensure a stable income stream for investors, making this segment more resilient to economic crises compared to office or commercial real estate. The specific nature of demand among students, particularly international ones, helps maintain stable profitability. The Russian student housing market is still in its early stages, but it shows positive dynamics due to government programs and is gradually attracting private investment. The investment appeal of student dormitories is driven not only by high occupancy rates but also by a relatively short payback period — ranging from 8 to 12 years, which is significantly shorter than that of office or commercial real estate. This is supported by effective property management, optimization of operating costs, and the introduction of energy-saving technologies, which contribute to higher project profitability. Overall, student dormitories represent a highly promising sector for both domestic and international investors, with strong growth potential and comparatively low financial risks.

Key words: student dormitories, income-generating real estate, payback, investment attractiveness, students

Введение

Доходная недвижимость представляет собой один из важнейших сегментов рынка недвижимости, и в последние годы всё большую популярность набирает ее новый формат — студенческие общежития. В Российской Федерации данный сегмент особенно актуален в условиях увеличивающегося числа студентов и недостаточной обеспеченности их жильем, что подтверждается данными Минобразования за 2023 год (рисунок 1).

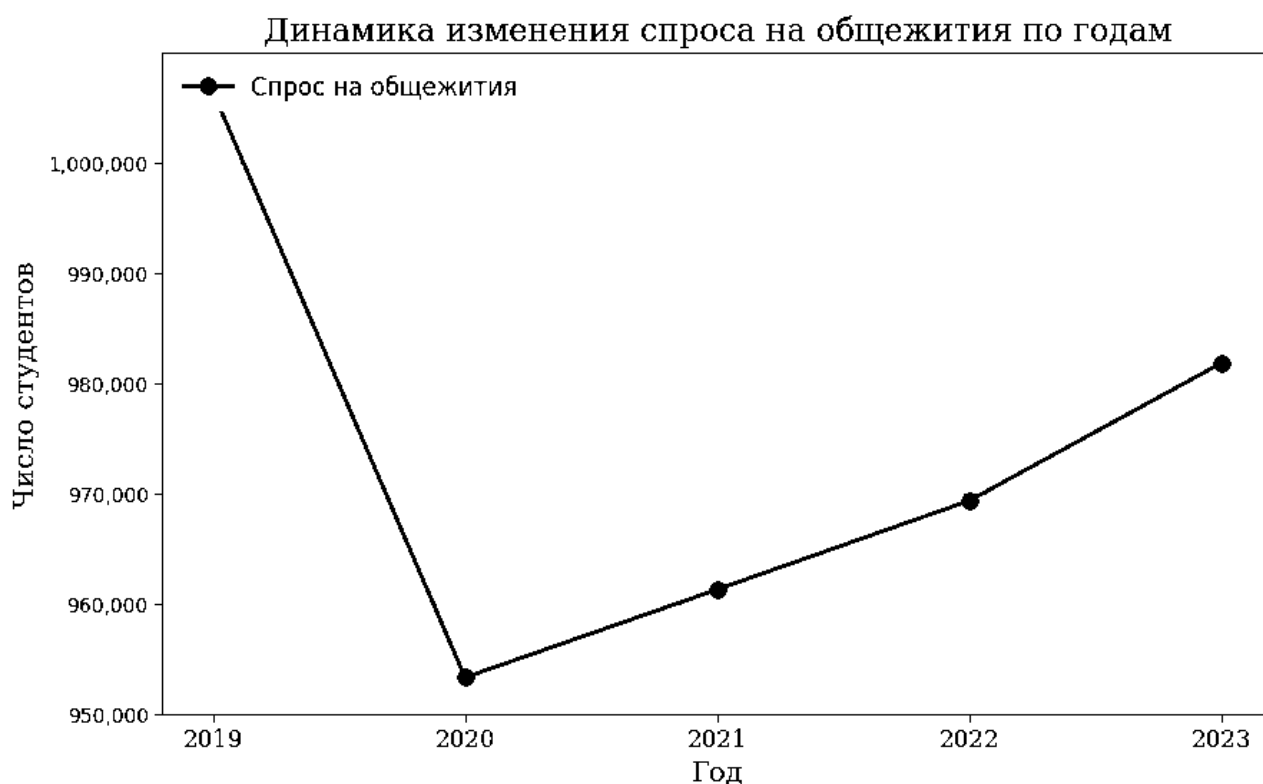


Рисунок 1 – Динамика изменения спроса на общежития по годам
(составлено автором)

По данным Минобразования¹, на 2023 год реализация программы, сосредоточенной на формировании современной базы для научных исследований и подготовки специалистов, происходит в рамках одного из

¹ Минобрнауки РФ. Доступ: <https://www.minobrnauki.gov.ru/press-center/news/novosti-ministerstva/77119/> (на 20.09.2024).

федеральных проектов, ставших частью национальной программы «Наука и университеты». В 2020 году был зафиксирован максимальный прирост мест в студенческих общежитиях — 4206, что отражает интенсивное расширение инфраструктуры. Впоследствии, начиная с 2021 года, введено в эксплуатацию 21 общежитие, суммарная площадь которых составила 331 тыс. кв. метров. Эти нововведения обеспечили проживание для 12 781 студента в 15 регионах России. Изучение динамики развития студенческой жилой инфраструктуры в России позволяет заключить, что участие частных инвесторов в возведении студенческих общежитий обладает значительным потенциалом для смягчения проблемы нехватки мест для студентов. Отнесение данного сегмента к отдельной категории недвижимости открывает перспективы не только для создания комфортных условий проживания, но и для увеличения доступности жилья для той части арендаторов, которая лишена возможности претендовать на государственные места [1]. Таким образом, привлечение частных средств в эту сферу способствует расширению жилищного фонда для студентов, а также обеспечивает гибкость в удовлетворении их потребностей через специализированные форматы проживания.

Один из ключевых аспектов, который делает студенческие общежития особым сегментом доходной недвижимости, заключается в стабильности спроса. Спрос на студенческое жилье не зависит от колебаний рынка коммерческой недвижимости в той же мере, как другие виды доходной недвижимости. Это обусловлено тем, что потребность в студенческом жилье возникает на основе демографических и образовательных тенденций. В условиях роста числа студентов и увеличения количества образовательных учреждений, спрос на жилье для студентов остается высоким, что снижает риски для инвесторов [2]. Еще одним важным аспектом является высокая рентабельность данного сегмента недвижимости. Инвесторы могут рассчитывать на стабильный денежный поток благодаря высоким уровням заполняемости общежитий и относительно низким эксплуатационным

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

расходам. Кроме того, с учетом того, что студенческое жилье часто предоставляется на основе длительных договоров аренды, это снижает текучесть арендаторов, владельцы объектов недвижимости могут рассчитывать на стабильные доходы на протяжении длительных периодов времени [3].

Анализ рынка студенческих общежитий

Важным аспектом является тот факт, что студенты представляют собой особую категорию арендаторов, потребности которых значительно отличаются от традиционных арендаторов жилой недвижимости. Одной из главных тенденций, отмечаемой в исследовании, является смещение акцента с традиционных студенческих общежитий в пользу современных комплексных решений, включающих разнообразные социальные и образовательные пространства. Это связано с изменением требований студентов к качеству проживания: помимо базовых удобств, они всё больше ценят наличие зон для отдыха, занятий спортом и совместной работы. Студенческие общежития в нашей стране представляют собой жилые объекты, в основном созданные в советский период, которые характеризуются ограниченным пространством и недостаточным уровнем удобства. Жилая площадь, выделяемая на одного человека, составляет около 6 квадратных метров, при этом в одной комнате часто проживают два-три, а в отдельных случаях и четыре студента. Такие условия негативно сказываются на процессе обучения, поскольку студенты лишены возможности для создания личного пространства, а общий уровень комфорта не отвечает современным требованиям. Функции управления общежитиями возложены на университеты, которые ограничены в установлении рыночной стоимости аренды. Это приводит к тому, что плата за проживание в общежитиях составляет около 5% от суммы стипендии, что явно недостаточно для покрытия даже основных эксплуатационных затрат, таких как услуги по уборке или ремонт помещений. В результате учебные заведения вынуждены искать дополнительные источники финансирования вне Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

бюджетных рамок. В свою очередь, студенты часто вынуждены брать на себя ремонт комнат и приобретение необходимой бытовой техники для создания минимально комфортных условий для проживания.

Международный опыт также демонстрирует успехи в реализации проектов студенческой недвижимости. С начала XXI века, доходность вложений в этот сегмент устойчиво растет, особенно в странах с развитой системой высшего образования. Великобритания, Австралия и США остаются лидерами по объему привлекаемых инвестиций, что объясняется не только стабильным потоком иностранных студентов, но и увеличивающимся спросом на комфортные и современные условия проживания. Города, где университеты являются основными экономическими драйверами, наблюдают активное развитие инфраструктуры студенческого жилья как одного из ключевых факторов устойчивого роста. Инвестиции в эту сферу не только приносят доход, но и способствуют укреплению социально-экономической структуры таких городов, создавая рабочие места и стимулируя развитие сопутствующих отраслей. Объем мирового рынка студенческой недвижимости в 2023 году составил 12,12 миллиарда долларов США, и прогнозируется, что к 2032 году он вырастет до 18,72 миллиарда долларов, с ежегодным среднегодовым темпом роста (CAGR) 4,95%. Такой рост объясняется стабильным потоком арендаторов в течение учебного года и даже в летний период, что обеспечивает владельцам недвижимости постоянный доход [4].

Сравнивая российский и международный опыт, можно отметить несколько важных различий. Во-первых, российский рынок студенческого жилья пока еще находится на стадии становления и не обладает таким количеством успешных проектов, как зарубежные рынки. Одной из причин этого является отсутствие достаточного объема частных инвестиций в данный сегмент. Однако последние несколько лет показывают положительную динамику, в том числе за счет государственных программ, направленных на развитие студенческих кампусов и повышение качества образовательной Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

инфраструктуры. В то время как на Западе студенческое жилье давно стало объектом активных инвестиций, в России этот рынок еще только набирает обороты [5].

Модель арендного жилья, предоставляемая университетам через взаимодействие с девелоперами, набирает обороты. Сейчас ведется активное исследование возможных путей взаимодействия с университетами, а также рассчитывается на поддержку региональных властей и Минобрнауки в развитии подобного жилья для студентов. Рационально организованный кампус, построенный с учетом тщательно проработанной программы функций и сервисов, может демонстрировать устойчивую экономическую целесообразность даже без учета социального эффекта, который приносит обществу в целом. При этом федеральные программы способны частично компенсировать инвестиционные затраты за счет государственного финансирования, что значительно уменьшает финансовые риски.

Экономическая модель студенческих общежитий

В отличие от традиционных форм арендной недвижимости, таких как апартаменты или офисы, студенческие общежития обслуживают специфическую категорию арендаторов, что накладывает определенные ограничения и создает уникальные возможности для инвесторов. Рентабельность студенческих общежитий во многом обусловлена их высокой заполняемостью. Средняя заполняемость таких объектов значительно выше по сравнению с обычными арендными площадями, особенно в крупных университетских городах. Студенты, особенно международные, часто арендуют жилье на весь учебный год, что обеспечивает стабильный поток доходов [6].

Однако, несмотря на устойчивый спрос, студенческие общежития сталкиваются с определенными рисками. Основными рисками являются демографические изменения и возможное сокращение числа студентов из-за внешних факторов, таких как снижение числа абитуриентов или переход на www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

дистанционное обучение. Кроме того, существует риск избыточного предложения на рынках, где строится слишком много новых объектов одновременно. В таких случаях заполняемость может упасть, что отрицательно скажется на рентабельности проекта [7]. Сравнение рентабельности студенческих общежитий с другими видами доходной недвижимости, такими как офисные или торговые центры, показывает, что данный сегмент обладает рядом преимуществ. Студенческие общежития более устойчивы к экономическим кризисам. Например, в период пандемии COVID-19 многие офисные и торговые площади оказались пустующими, в то время как спрос на студенческое жилье остался стабильным. Это связано с тем, что студенты, особенно международные, продолжали арендовать жилье, несмотря на переход на дистанционное обучение, поскольку возвращение домой было не всегда возможным или удобным [8].

Структурные элементы студенческих городков обладают разной инвестиционной привлекательностью, исходя из их утилитарной направленности. Например, учебные аудитории и лаборатории для частного капитала не предполагают коммерческой отдачи. В соответствии с международными стандартами, лабораторные комплексы нередко финансируются за счет партнеров из индустрии, заинтересованных в развитии специализированных кадров. Многообразие функциональных зон, включая офисные и торговые площади, предприятия общественного питания, спортивные и оздоровительные комплексы, а также конференц-залы и музеи, обеспечивает сбалансированную экономическую модель, которая приносит выгоду как частным инвесторам, так и поддерживает финансовую стабильность образовательных и научных объектов.

Окупаемость студенческих общежитий также может быть быстрее, чем у других типов доходной недвижимости. Срок окупаемости таких проектов в среднем составляет от 8 до 12 лет, в зависимости от региона и уровня инвестиций в инфраструктуру. Это сравнительно короткий срок по сравнению с Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

офисными зданиями или торговыми центрами, где окупаемость может достигать 15-20 лет [9]. Одной из ключевых причин такого быстрого возврата инвестиций является постоянный и стабильный спрос на студенческие общежития, особенно в крупных городах с крупными университетами. В то же время, важным условием для сокращения срока окупаемости является грамотная эксплуатация и управление объектом. При оптимизации расходов на содержание и внедрении энергосберегающих технологий, срок окупаемости может быть снижен на 10-15%. Например, использование автоматизированных систем управления ресурсами, таких как системы учета электроэнергии и воды, позволяет значительно сократить эксплуатационные расходы.

Выводы

Студенческая недвижимость выступает как инструмент для предоставления жилья разнообразным категориям арендаторов, включая тех, кто лишен возможности воспользоваться государственными жилищными программами. Формат таких объектов ориентирован на специфические потребности обучающихся, что обеспечивает их преимущество перед традиционной арендой квартир и комнат. В Российской Федерации этот сектор находится на этапе становления, тогда как на мировом рынке студенческое жилье уже занимает стабильные позиции как одна из наиболее устойчивых и прибыльных отраслей. При этом в России заметно низкое участие ключевых игроков, таких как инвесторы, девелоперы, операторы и пенсионные фонды, что ограничивает развитие данного сегмента. Экономическая модель студенческих общежитий представляет собой эффективный способ инвестиций с высокой рентабельностью и относительно низкими рисками по сравнению с другими видами доходной недвижимости. Успех проекта зависит от правильного выбора локации и способности адаптироваться к изменяющимся условиям на рынке, а оптимизация управления позволяют сократить эксплуатационные расходы, способствуя уменьшению срока окупаемости

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМН Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

студенческих общежитий и повышению их инвестиционной привлекательности.

Библиографический список:

1. Moghayedi, A., Awuzie, B., Omotayo, T., Le Jeune, K., Massyn, M., Екпо, С.О., Braune, M., Byron, P. A critical success factor framework for implementing sustainable innovative and affordable housing: A systematic review and bibliometric analysis // *Buildings*. 2021. Vol. 11. P. 317. DOI: <https://doi.org/10.3390/buildings11080317>.
2. Franz, Y., Gruber, E. The changing role of student housing as social infrastructure // *Urban Planning*. 2022. Vol. 7, No. 4. P. 457–469.
3. Sanderson, D., Özogul, S. Key investors and their strategies in the expansion of European student housing investment // *Journal of Property Research*. 2022. Vol. 39, No. 2. P. 170–196. DOI: <https://doi.org/10.1080/09599916.2021.1993315>.
4. Yi, Y., Kim, E., Choi, E. Linkage among School Performance, Housing Prices, and Residential Mobility // *Sustainability*. 2017. Vol. 9, No. 6. P. 1075. DOI: <https://doi.org/10.3390/su9061075>.
5. Malginov, G., Sternik, S., Kulakov, K. The housing market in Russian cities and housing construction in 2021 // *Gaidar Institute for Economic Policy*. 2022. Ppaper-2022-1211. Revised in 2022.
6. Adisa, S., Simpeh, F. Factors influencing sustainable housing // *IOP Conf. Ser.: Earth and Environmental Science*. 2021. Vol. 654, No. 1. P. 012017. DOI: <https://doi.org/10.1088/1755-1315/654/1/012017>.
7. Berg, L., Farbenblum, B. Living precariously: Understanding international students' housing experiences in Australia // *MWJI*. 2019. Available at: <https://ssrn.com/abstract=3550890> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3550890>.

8. Żróbek-Róžańska, A. Stay or leave the city? Students and rented accommodation during COVID-19 pandemic // *Cities*. 2022. Vol. 128. P. 103788. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103788>.

9. Basseyy, E., Olapade, D. Factors affecting investment in purpose-built student accommodation in studentified neighbourhoods of tertiary institutions // *Journal of African Real Estate Research*. 2024. Vol. 9, No. 1. DOI: <https://doi.org/10.15641/jarer.v9i1.1477>.

Оригинальность 83%