

УДК 316.334.54

Социальные аспекты технологических инноваций в сфере арендного жилья

Баталичев Даниил Андреевич

daniil@batalichev.pro

*Научный руководитель:*Сазонова Анна Львовна^(*)

an-netic@yandex.ru

SPIN-код: 5636-7087

МГТУ им. Н.Э. Баумана, Москва, Россия

Аннотация. Рассмотрены социальные аспекты технологических инноваций в сфере арендного жилья на примере эмпирического исследования, проведенного среди молодежи. Анализ результатов выявил структурное противоречие: с одной стороны, наблюдается выраженный социальный запрос на высокотехнологичные решения (такие как «умный дом»), а с другой, реальное потребительское поведение детерминировано экономическими возможностями и практической целесообразностью. Показано, что вариативность в предпочтениях и практиках имеет социальную природу и связана с возрастом и структурой жилищных условий респондентов. Результаты подтверждают тезис о том, что распространение технологических инноваций в жилье является не столько технологической, сколько социально-экономической проблемой.

Ключевые слова: арендное жилье, технологические инновации, умный дом, жилищные предпочтения, социальные барьеры

Social aspects of technological innovations in rental housing

Batalichev Daniil Andreevich

daniil@batalichev.pro

*Scientific supervisor:*Sazonova Anna Lvovna^(*)

an-netic@yandex.ru

SPIN-code: 5636-7087

BMSTU, Moscow, Russia

Abstract. The social aspects of technological innovations in the field of rental housing are considered using the example of an empirical study conducted among young people. The results of an empirical study conducted among the youth of the Moscow agglomeration aged 18-35 years are presented. The analysis of the results revealed a structural contradiction: on the one hand, there is a pronounced social demand for high-tech solutions (such as «smart home»), and on the other, real consumer behavior is determined by economic opportunities and practical expediency. It is shown that the variability in preferences and practices is of a social nature and is related to the age and structure of the respondents' housing conditions. The results confirm the thesis that the spread of technological innovations in housing is not so much a technological as a socio-economic problem.

Keywords: rental housing, technological innovations, smart home, housing preferences, social barriers

Введение. Активная технологизация жилой среды, проявляющаяся в распространении систем «умный дом» и других инноваций, трансформирует социальные практики и представления о комфорте. Особую актуальность этот процесс приобретает в сегменте арендного жилья, где их внедрение сталкивается с комплексом социально-экономических барьеров [1, 2]. На примере эмпирического исследования молодежи Московской агломерации анализируется ключевое социальное противоречие: между выраженным нормативным запросом на высокотехнологичные решения и реальным потребительским поведением, детерминированным, в первую очередь, экономическими возможностями и практической целесообразностью. Целью исследования является выявление социальных аспектов и барьеров внедрения технологических инноваций в сфере арендного жилья.

Материалы и методы. Эмпирическую базу составило социологическое исследование, проведенное в первой половине 2025 г. Для сбора данных использовался метод анкетирования. В качестве репрезентативного кейса для анализа социальных аспектов была сформирована стихийная выборка из граждан, проживающих в Москве, Новой Москве, Зеленограде или Московской области. Выборка была стратифицирована по возрасту и полу. Инструментарий включал анкету, содержащую блоки вопросов о социально-демографических характеристиках, текущих и планируемых жилищных условиях, информированности о технологических инновациях, оценке их нужности и предпочтениях в идеальных и реальных условиях. Обработка данных проводилась с помощью методов описательной статистики и кросс-табуляции для выявления взаимосвязей между переменными. Методология и методика исследования соотносилась с материалами социологических исследований молодежи [3] и опиралась на дефиницию социальных представлений [4].

Результаты. Анализ социально-демографического профиля показал, что наибольшую долю в выборке составили респонденты в возрасте 18–23 лет (73,9 %), с преобладанием женщин (58,8 %). Большинство опрошенных (65,2 %) проживают отдельно от родителей, при этом 52,1 % респондентов живут в собственной недвижимости, а 26 % — в арендном жилье. Это распределение позволяет анализировать установки как действующих арендаторов, так и потенциальных, для которых аренда является переходным этапом, что является ключевой социальной характеристикой данного сегмента рынка. В будущем абсолютное большинство (95,6 %) планирует жить в собственном жилье (прямом или ипотечном). Это указывает на ключевой социальный аспект: восприятие аренды как временной, вынужденной стратегии, что напрямую влияет на готовность инвестировать в ее технологическое оснащение.

Исследование выявило вариативность в восприятии технологических инноваций в зависимости от возраста. В группе 18–23 лет наблюдался наибольший «техно-оптимизм»: респонденты активно выбирали в качестве инноваций широкий спектр технологий, от роботов-пылесосов до систем «умный дом». В возрастной категории 24–29 лет предпочтения становились

более избирательными, фокусируясь на функциональных решениях (видеонаблюдение, умный дом, робот-пылесос). Респонденты 30–35 лет демонстрировали прагматичный подход, выбирая технологии, оптимизирующие быт.

Сравнение предпочтений в идеальных и реальных условиях показало существенный разрыв. В гипотетической ситуации без ограничений спрос на все категории инноваций, особенно на комплексные системы «умный дом», значительно возрастал. В реальности же выбор респондентов ограничивался финансовыми возможностями и практической целесообразностью. Наиболее важными в реальных условиях были названы высокоскоростной Wi-Fi, видеодомофон и система видеонаблюдения.

Большинство респондентов (73,9 %) считают технологические инновации в жилье скорее нужными или необходимыми. Нейтральную позицию заняли 21,7 %, и лишь 4,3 % заявили, что такие инновации им не нужны. Анализ не выявил значимых различий в отношении к инновациям по признаку пола, однако была обнаружена связь с субъективной оценкой уровня жизни: респонденты с более высокой самооценкой уровня жизни чаще отмечали необходимость инноваций.

Обсуждение полученных результатов. Полученные результаты согласуются с данными других исследователей о том, что жилищные предпочтения формируются под комплексным влиянием социально-экономических факторов [5, 6]. В контексте арендного жилья экономические ограничения приобретают характер социального барьера, ограничивающего доступ к технологиям и усиливающего социальное неравенство. Выявленный разрыв между идеальными предпочтениями и реальным выбором подтверждает тезис о том, что финансовые барьеры являются ключевым социально-экономическим ограничителем, даже при высокой степени их желательности [7]. Возрастная динамика предпочтений отражает изменение жизненных приоритетов, и является отражением разных этапов жизненного цикла. Смена приоритетов — от общего техно-оптимизма к прагматизму — представляет собой не просто возрастное изменение, а смену социальных ролей и практик, что в условиях аренды минимизирует долгосрочные инвестиции в технологическую инфраструктуру жилья [8]. Стремление к владению собственной недвижимостью, выявленное в исследовании, указывает на то, что аренда для большинства респондентов является вынужденной или временной стратегией, что также влияет на готовность инвестировать в технологическое оснащение жилья.

Заключение. Исследование на примере молодежи позволило выявить ключевые социальные аспекты внедрения технологических инноваций в сфере арендного жилья. Несмотря на высокий уровень осведомленности и позитивное отношение к инновациям, их реальное внедрение сдерживается комплексом социально-экономических барьеров, среди которых доминируют финансовые ограничения, усугубляемые восприятием аренды как временной практики. Представления варьируются в зависимости от возраста: младшая группа (18–23 года) демонстрирует широкий интерес к технологиям, в то

время как старшие группы (24–35 лет) более избирательны и ориентированы на функциональность. Полученные данные могут быть использованы девелоперами, управляющими компаниями и риелторами для разработки продуктов и маркетинговых стратегий, учитывающих социально-демографические особенности и структуру потребительских практик различных групп арендаторов. Перспективным направлением дальнейших исследований является сравнительное изучение социальных барьеров среди разных групп арендаторов (возрастных, доходных, семейных) и анализ влияния типа арендных отношений (краткосрочная/долгосрочная) на готовность к технологической модернизации жилой среды.

Список источников

- [1] Коростин С.А. *Совершенствование региональной жилищной политики развития городских округов в условиях цифровой трансформации*. Дис. ... д-ра экон. наук. Волгоград, 2023, 388 с.
- [2] Сазонова А.Л. Социологическое исследование: «Молодежь вузов транспортной отрасли». *ПОИСК: Политика. Обществоведение. Искусство. Социология. Культура: научный и социокультурный журнал*, 2019, вып. № 4 (75), с. 31–41.
- [3] Шулепникова Е.А. *Современные механизмы функционирования рынка жилой недвижимости Российской Федерации*. Дис. ... канд. экон. наук. Санкт-Петербург, 2014, 237 с.
- [4] Бовина И.Б. *Социальные представления*. Большая российская энциклопедия. URL: <https://bigenc.ru/c/sotsial-nye-predstavleniia-055d74/> (дата обращения 15.05.2025).
- [5] Кичанов Р.И. *Развитие жилищной сферы страны и регионов в современных условиях*. Автореф. дис. ... канд. экон. наук. Москва, 2007, 26 с.
- [6] Сысоев Д.Э. *Создание и развитие регионального рынка арендного жилья*. Автореф. дис. ... канд. экон. наук. Курск, 2018, 173 с.
- [7] Полиди Т.Д. *Экономические диспропорции в жилищной сфере Российской Федерации и подходы к их устранению*. Автореф. дис. ... канд. экон. наук. Москва, 2016, 215 с.
- [8] Красниковский В.Я. Роль потребительского поведения как элемента механизма социальной стратификации. *Мир науки. Социология, филология, культурология*, 2019, т. 10, № 3. URL: <https://sfk-mn.ru/PDF/30SCSK319.pdf> (дата обращения 15.05.2025).