



*Яровенко Владислав Анатольевич,
заместитель директора Департамента
по экономике недвижимости, к.п.н.*

**Повышенный интерес покупателей
к самому недорогому жилью, но
невысокий – к микростудиям:
где баланс между комфортом и
доступностью, какого жилья ждут люди?**

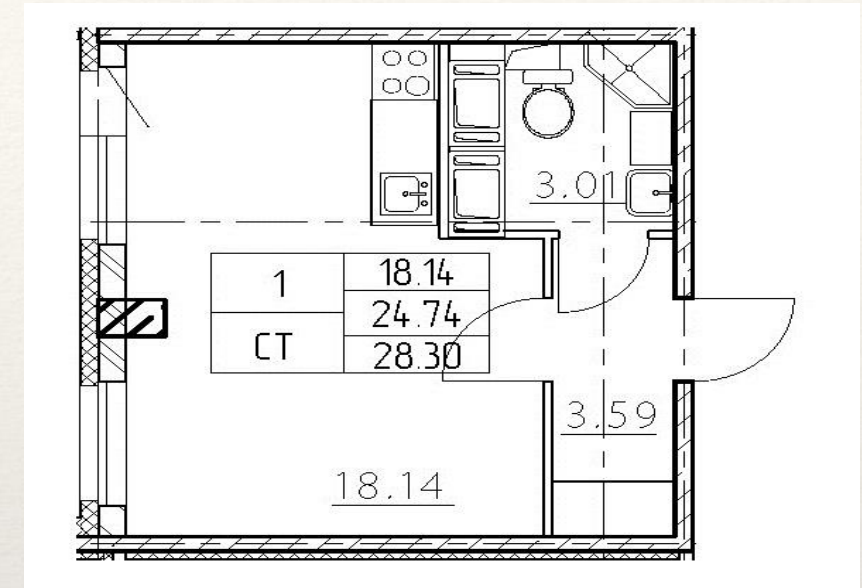
Институт Налогового
Менеджмента и Экономики
Недвижимости НИУ ВШЭ

Москва, сентябрь 2019

ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ МИКРОСТУДИЙ

Недостатки

- высокий риск приобретения объекта с «проблемным» правовым статусом
- ущербность в объемных характеристиках пространства жизнедеятельности
- превышение стоимости трансформируемой мебели по сравнению с обычными моделями мебели для стандартных квартир
- отсутствие внутриквартирной звукоизоляции
- невозможность локализовать распространение запахов
- ограниченный срок пользования одним собственником
- отсутствие личного пространства при проживании более 1 человека



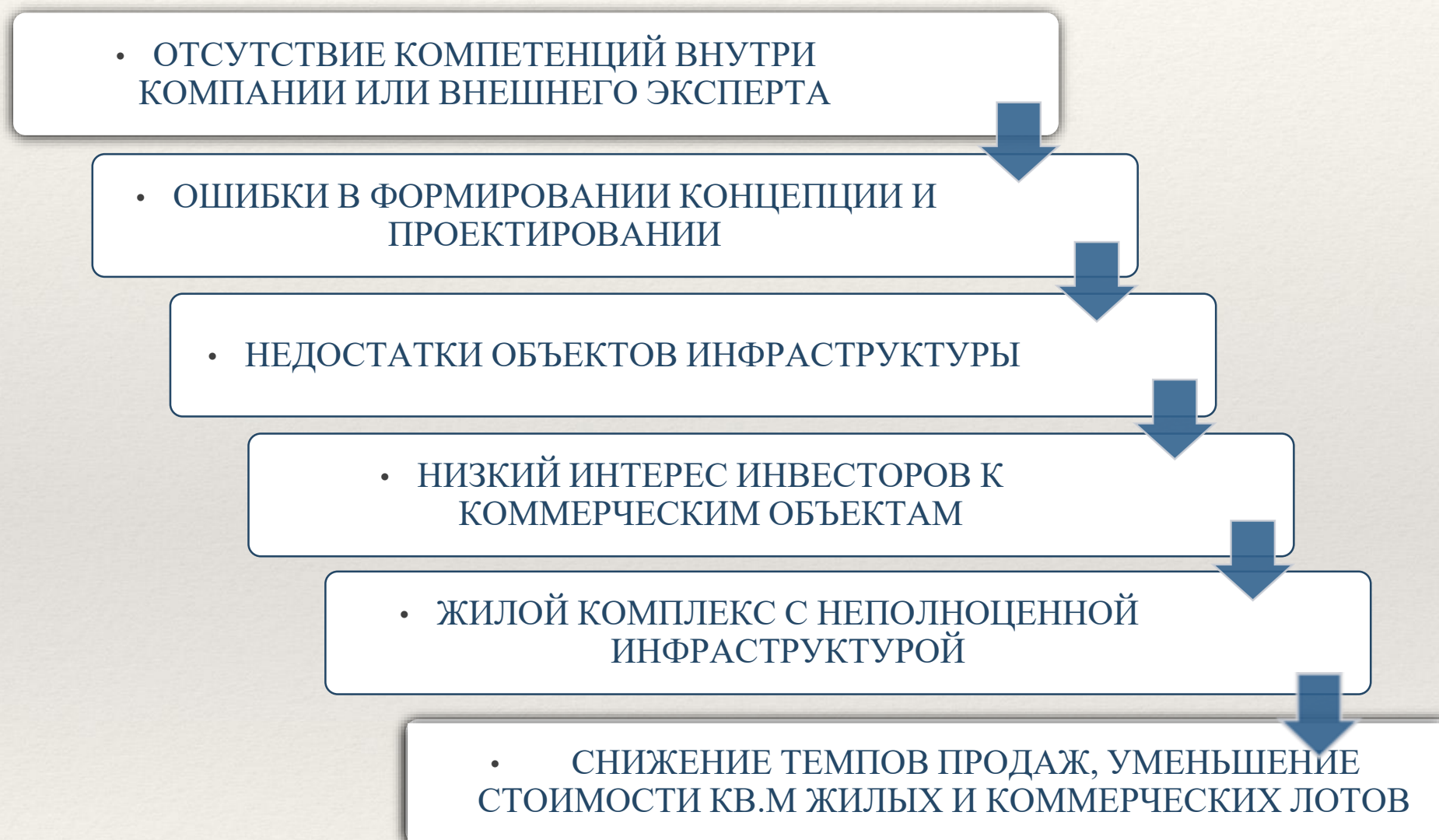
Преимущества

- доступность, условная выгода в приобретении по сравнению с квартирами
- повышенный интерес со стороны непрофессиональных инвесторов
- высокая ликвидность при сдаче в аренду с условной доходностью

ОШИБКИ ПРИ ПЛАНИРОВАНИИ И РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ ДЕВЕЛОПМЕНТА ЖИЛЬЯ

№ п/п	Наименование недостатка (ошибки)	Снижение стоимости 1 кв.м коммерческих помещений
1	Несоответствие объемно-планировочных и технологических решений требованиям розничного бизнеса и инвесторов	40-50%
2	Наличие избыточных, неэффективных или недостающих площадей	15-20%
3	Ограничения в мощностях коммуникаций	10-15%
4	Ограничение доступа к инфраструктуре ЖК для внешних потребителей	30-40%
5	Отсутствие эффективного контроля при размещении социальных и иных объектов, ограничивающих деятельность других коммерческих объектов	30%
6	Отсутствие определенности с показателем интенсивности пешеходного и автомобильного трафика	20-50%

АЛГОРИТМ СНИЖЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА



БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!

Институт Налогового Менеджмента и Экономики Недвижимости НИУ ВШЭ

Адрес: г.Москва, ул. Мясницкая, дом 18

Ближайшие станции метро: «Лубянка»; «Чистые пруды».

Тел.: +7 495 771 3248

Сайт: <https://re.hse.ru>