Кладовые

Откуда получена информация по стоимости:

Поиск через открытые источники о средней стоимости как отдельного лота кладовой в Москве, так и квадратного метра кладовых в Москве.

Ограниченный объем обновляемой информации и отсутствие более подробной аналитики по основным финансовым показателям не позволил найти информацию о средней цене 1 м2 кладовых (келлеров) в Москве за 2024 год. Наиболее релевантная информация была представлена на сайте Движение 20.09.2024, в которой было указано, что в 2024 году в Московском регионе цена стандартной кладовки выросла до 630 тыс. рублей, что составляет 4% от средней стоимости квартиры.

При этом, в отличие от машино-мест к кладовым помещениям не предъявляются требования касательно их размеров и площади. Поэтому не удалось найти, что значит на цифрах стандартная кладовая и через стандартные размеры установить цену за 1 м2.

Как можно еще получить информацию:

- 1. Спарсить данные с ЦИАН и аналогичных агрегаторов об открытых позициях
- 2. Получить сведения из Росреестра о совершенных сделках на первичном рынке по покупке кладовых в ЖК в Москве
- 3. Получить сведения из других источников (ЕИСЖС, банки и др.)

Чего не хватало дополнительно в качестве данных / информации:

- Расположение ЖК
- Класс ЖК
- Более глубокий конкурентный анализ
- Специфика ценообразования кладовых

Специфика в исходных данных тестового задания:

- 1. Все кладовые располагаются на одном уровне (-1 этаж)
- 2. Минимальная площадь лота 2,2 м2
- 3. Максимальная площадь лота 11,70 м2
- 4. Для кладовых не установлена классификация по размерности, типу, ВІМидентификатору, (БА) типологии. Остальные же признаки идентифицируют каждый лот в списке или содержат информацию о его статусе продажи.

Выполнение работы:

Дополнительно в рамках поиска нашел сопоставимую информацию на двух ресурсах:

- На <u>сайте Известий</u> (от 26.02.2024): «...В 2021 году приемлемый для покупателя **прайс за кладовку составил 200 тыс. рублей,** а в 2023 россияне оказались готовы доплатить еще и за апгрейд. Максимально комфортная цена за комплектацию кладового помещения не более 50 тыс. рублей.».
- На <u>сайте Сравни</u> (от 26.04.2022): «... В проектах класса «бизнес» и выше кладовки стоят дороже. «В наших проектах в Москве, которые относятся к жилью

бизнес-класса, в среднем квадратный метр в кладовках стоит около 220 000 ₽. Средняя стоимость реализованных квартир и апартаментов при этом составляет порядка 400 000 ₽ за квадратный метр, то есть кладовые помещения стоят примерно на 45% дешевле, чем площади, предназначенные для проживания», — добавляет коммерческий директор «Кортрос-Москва» Дмитрий Железнов.»

В качестве решения для определения цены за 1 м2 принял произвести расчет изменения условной цены за 1 м2 кладовой в 200 000 руб. в 2021 году с учетом годовой инфляции по Росстат (уровень доверия значениям Росстата не затрагиваем) и получил:

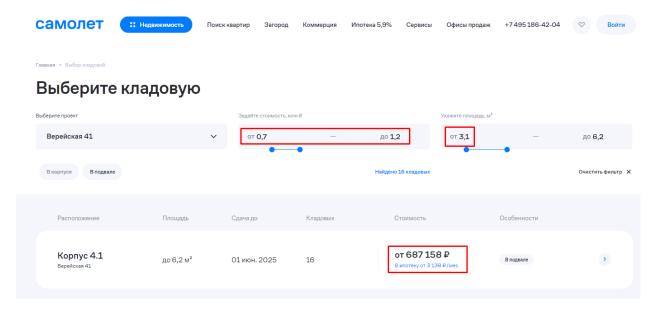
Год	Инфляция г/г, %	Стоимость 1 м2, руб.
2021	-	200 000
2022	11,94	223 880
2023	7,42	240 492
09.2024	9%	262 136

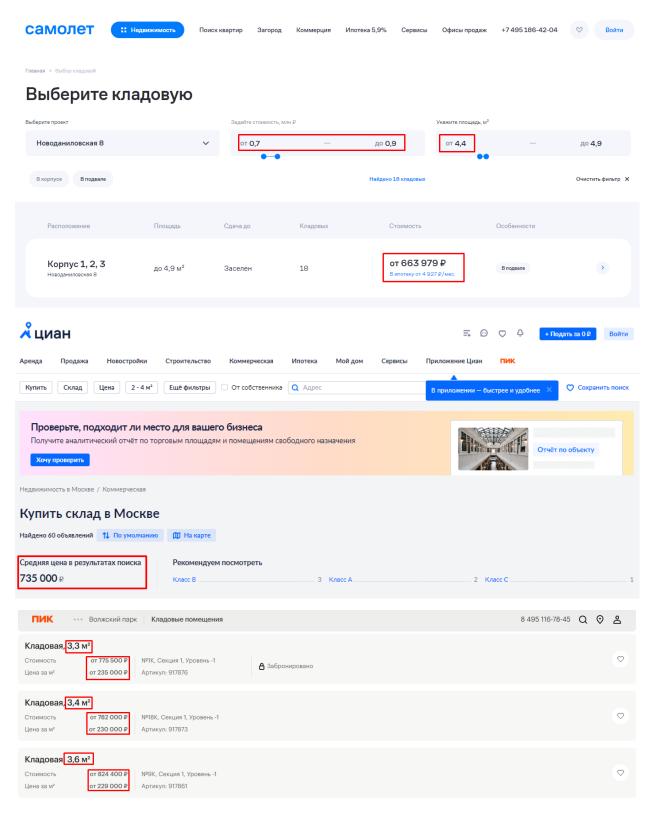
Так как в исходных данных основной различающий параметр между лотами, формирующим стоимость, является площадь и другие признаки отсутствуют, принял цену за 1 м2 кладовой равную 263 000 руб.

Проверка с открытыми для продажи позициями:

В каталоге московских проектов Брусники продажи кладовых открыты только в «Первый квартал» (МО г. Видное) со стартовыми ценами от 250 000 руб. за 2,2 м2, что не подходит для оценки рамках границ старой Москвы.

Для сравнения были взяты открытые предложения других застройщиков преимущественно на проектах бизнес-класса в пределах старой Москвы:





Разница рассчитанных значений по кладовым объекта Брусники с рыночными предложениями других девелоперов составляет от 50 до 100 тыс. руб. Подробнее во вложении.

Что не было учтено, но можно учесть при ценообразовании:

1. Реальная инфляция, рассчитанная по другим методикам + прогнозируемый инфляционный прирост с учетом статистики среднего срока продажи кладовых и рыночного спроса в текущем периоде (запас)

- 2. Нелинейность при ценообразовании кладовых, которая обусловлена другими параметрами (характеристиками) лотов
- 3. Стратегия продаж на 3-ий и 4-ый квартал 2024 года с учетом сезонности продаж и акционных кампаний

Результат:

Заполненная таблица по стоимости и средней цене 1 м2 кладовой test_storage.xlsx