

# Парковки

## Откуда получена информация по стоимости:

Поиск через открытые источники о средней стоимости как отдельного лота машино-места в Москве, так и квадратного метра машино-места в Москве.

В основном при поиске в выдачу попадали два типа информации:

- Новостные ссылки, в которых содержалась информация об изменениях в средней стоимости машино-мест в Москве год к году
- Общую аналитику по городам или районам Москвы лидеров рейтинга по стоимости машино-места

## 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 машино-места 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
- Конкурентный анализ
- Специфика ценообразования на рынке парковочных мест (влияет ли на цену номер подземного / надземного уровня паркинга на стоимость, влияет ли расположение внутренних коммуникаций на стоимость лота и др.)

## Специфика в исходных данных тестового задания:

1. Все машино-места располагаются на одном уровне (-1 этаж)
2. Минимальная площадь лота 13,25, что соответствует [требованиям минимальных размеров машино-места](#) (5,3 x 2,5 метра)
3. Максимальная площадь лота 25,80
4. Для машино-мест не установлена классификация по размерности, типу, BIM-идентификатору, (БА) типологии. Остальные же признаки идентифицируют каждый лот в списке или содержат информацию о его статусе продажи.

## Выполнение работы:

Принял решение опираться на данные из статьи на РБК от 12.04.2024:

[Стоимость машино-места в Москве впервые превысила ₽3 млн](#)

В ней сказано, что по данным компании «Метриум», средняя стоимость машино-места в Москве в разных сегментах составляет:

- массовый сегмент — 2,2 млн руб.
- бизнес-класс — 3,1 млн руб.
- премиум-класс — 3,5 млн руб.
- элитный сегмент — 16,9 млн руб.

На основе данных в исходном датасете лотов машино-мест и квартир, а также исходя из описания московских проектов Брусника предполагаю, что данный неназванный объект относится к жилью **бизнес-класса**. Отсюда принимаю стоимость лота с минимальной площадью равной 3,1 млн рублей, то есть со стоимостью 1 м2 равной 234 000,00 руб (без округления 233 962,26 руб.).

Так как в исходных данных основной различающий параметр между лотами, формирующим стоимость, является площадь и другие признаки отсутствуют, то принимаю стоимость 1 м2 машино-места фиксированным для всех лотов.

#### Проверка с открытыми для продажи позициями:

В каталоге московских проектов Брусники изучил проекты, в которых открыты продажи машино-мест и стартовые цены:

- Первый квартал (МО г. Видное) – от 1 510 000 руб.
- Квартал «Издание» (М) – от 3 310 000 руб.
- Квартал «Монс» (М) – от 3 520 000 руб.

Два из трех проектов расположены непосредственно в административных границах г. Москвы и по минимальной стоимости лотов отличаются в пределах от 200 до 420 тыс. руб., что подтверждает уместность принятого подхода для оценки стоимости по индикативным среднерыночным цифрам

#### Что не было учтено, но можно учесть при ценообразовании:

1. Инфляция (с момента публикации статьи прошло почти полгода) + прогнозируемый инфляционный прирост с учетом статистики среднего срока продажи парковочного места и рыночного спроса в текущем периоде (запас)
2. Нелинейность при ценообразовании машино-мест, 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 машино-мест



test\_parking.xlsx