

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, BIM-идентификатору, (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 [сайте Известий](#) (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 [сайте Сравни](#) (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:

самолет

Недвижимость

Поиск квартир

Загород

Коммерция

Ипотека 5,9%

Сервисы

Офисы продаж

+7 495 186-42-04

Войти

Главная • Выбор кладовой

Выберите кладовую

Выберите проект

Верейская 41

Задайте стоимость, млн ₽

от 0,7 — до 1,2

Укажите площадь, м²

от 3,1 — до 6,2

В корпусе

В подвале

Найдено 16 кладовых

Очистить фильтр X

Расположение	Площадь	Сдача до	Кладовых	Стоимость	Особенности
Корпус 4.1 Верейская 41	до 6,2 м²	01 июн. 2025	16	от 687 158 ₽ В ипотеку от 3 136 ₽/мес	В подвале

Главная • Выбор кладовой

Выберите кладовую

Выберите проект Новоданиловская 8

Задайте стоимость, млн Р от 0,7 до 0,9

Укажите площадь, м² от 4,4 до 4,9

В корпусе В подвале

Найдено 18 кладовых

Очистить фильтр

Расположение	Площадь	Сдача до	Кладовых	Стоимость	Особенности
Корпус 1, 2, 3 Новоданиловская 8	до 4,9 м²	Заселен	18	от 663 979 Р В ипотеку от 4 927 Р/мес.	В подвале



Купить Склад Цена 2 - 4 м² Ещё фильтры От собственника Адрес

В приложении — быстрее и удобнее

Сохранить поиск

Проверьте, подходит ли место для вашего бизнеса

Получите аналитический отчёт по торговым площадям и помещениям свободного назначения

Хочу проверить



Отчёт по объекту

Недвижимость в Москве / Коммерческая

Купить склад в Москве

Найдено 60 объявлений По умолчанию На карте

Средняя цена в результатах поиска
735 000 Р

Рекомендуем посмотреть

Класс B 3 Класс A 2 Класс C 1

ПИК

*** Волжский парк Кладовые помещения

8 495 116-78-45

Кладовая, 3,3 м²

Стоимость от 775 500 Р
Цена за м² от 235 000 Р

№91К, Секция 1, Уровень -1
Артикул: 917876

Забронировано

Кладовая, 3,4 м²

Стоимость от 782 000 Р
Цена за м² от 230 000 Р

№18К, Секция 1, Уровень -1
Артикул: 917873

Кладовая, 3,6 м²

Стоимость от 824 400 Р
Цена за м² от 229 000 Р

№99К, Секция 1, Уровень -1
Артикул: 917861


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
---	--