

Проект первого модуля: анализ данных для агентства недвижимости

Автор: Александр Макаров

Дата: 04.03.2025г.

Часть 2. Решаем ad hoc задачи

Задача 1. Время активности объявлений

Чтобы спланировать эффективную бизнес-стратегию на рынке недвижимости, заказчику нужно определить — по времени активности объявления — самые привлекательные для работы сегменты недвижимости Санкт-Петербурга и городов Ленинградской области.

Проанализируйте результаты и опишите их. Ответы на такие вопросы:

1. Какие сегменты рынка недвижимости Санкт-Петербурга и городов Ленинградской области имеют наиболее короткие или длинные сроки активности объявлений?

Наименее короткие сроки активности объявлений в Ленинградской области составляют объявления с 2х комнатными квартирами расположенные на 4 этаже со средней стоимостью 71908руб за кв.м, общей площадью 48,75 кв.м расположенные недалеко от водоемов и парков. Наибольшие сроки активности в Ленинградской области составляют 2х комнатные квартиры расположенные на 3 этаже со средней стоимостью 68215руб за кв.м, общей площадью 55,03 кв.м рядом с которыми отсутствуют парки.

Наименее короткие сроки активности объявлений в Санкт-Петербурге составляют объявления с 2х комнатными квартирами расположеными на 5 этаже со средней стоимостью 108920руб за кв.м, общей площадью 54,66кв.м. Наибольшие сроки активности в Санкт-Петербурге составляют 2х комнатные квартиры расположенные на 5 этаже со средней стоимостью 114981руб за кв.м, общей площадью 65,76 кв.м.

2. Какие характеристики недвижимости, включая площадь недвижимости, среднюю стоимость квадратного метра, количество комнат и балконов и другие параметры, влияют на время активности объявлений? Как эти зависимости варьируют между регионами?

В Санкт-Петербурге наибольшим спросом пользуются 2х комнатные квартиры с наименьшей стоимостью за кв.м и общей площадью квартиры.

В Ленинградской области наибольшим спросом пользуются 2х комнатные квартиры расположенные недалеко от парков и водоемов, при этом средняя стоимость за кв.м таких квартир немного выше, по сравнению с отдельными квартирами Ленинградской области

3. Есть ли различия между недвижимостью Санкт-Петербурга и Ленинградской области по полученным результатам?

Основное различие между недвижимостью Санкт-Петербурга и Ленинградской области составляет стоимость за кв.м, т.к. В Санкт-Петербурге стоимость за кв.м выше, то наибольшей популярностью пользуются более дешевые квартиры. В Ленинградской области стоимость за кв.м ниже, и покупатели подбирают квартиры с более удачным расположением (водоемы, парки)

Задача 2. Сезонность объявлений

Заказчику важно понять сезонные тенденции на рынке недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области — то есть для всего региона, чтобы выявить периоды с повышенной активностью продавцов и покупателей недвижимости. Это поможет спланировать маркетинговые кампании и выбрать сроки для выхода на рынок.

Проанализируйте результаты и опишите их. Ответы на такие вопросы:

1. В какие месяцы наблюдается наибольшая активность в публикации объявлений о продаже недвижимости? А в какие — по снятию? Это показывает динамику активности покупателей.

Наибольшая активность публикации объявлений наблюдается в осенние месяцы и в феврале. Наибольшая активность снятия объявлений наблюдается в осенние месяцы и в январе.

2. Совпадают ли периоды активной публикации объявлений и периоды, когда происходит повышенная продажа недвижимости (по месяцам снятия объявлений)?

Да совпадает, т.к. Наибольшая активность и по публикации и по снятию объявлений приходится на осень. Есть небольшое отличие в том что в январе больше снимают объявлений, а в феврале больше публикуют.

3. Как сезонные колебания влияют на среднюю стоимость квадратного метра и среднюю площадь квартир? Что можно сказать о зависимости этих параметров от месяца?

В августе и сентябре появляются объявления с наибольшей стоимостью за кв.м (107035р и 107563р соответственно), объявления с наименьшей стоимостью за кв.м появляются в марте, апреле и мае (102430р, 102632р и 102465р соответственно)

Задача 3. Анализ рынка недвижимости Ленобласти

Заказчик хочет определить, в каких населённых пунктах Ленинградской области активнее всего продаётся недвижимость и какая именно. Так он увидит, где стоит поработать, и учтёт особенности Ленинградской области при принятии бизнес-решений.

Проанализируйте результаты и опишите их. Ответы на такие вопросы:

1. В каких населённые пунктах Ленинградской области наиболее активно публикуют объявления о продаже недвижимости?

Наиболее часто публикуют объявления в Мурино (512), далее с большим отрывом идут Шушары (375) и Всеволожск (324)

2. В каких населённых пунктах Ленинградской области — самая высокая доля снятых с публикации объявлений? Это может указывать на высокую долю продажи недвижимости.

Наибольшая доля снятых с публикации объявлений у Мурино, Кудрово и Кингисепп

3. Какова средняя стоимость одного квадратного метра и средняя площадь продаваемых квартир в различных населённых пунктах? Есть ли вариация значений по этим метрикам?

Есть достаточно большой разброс по стоимость квадратного метра, так например в Сестрорецке и Пушкине стоимость за кв.м составляет 104339р и 103742р соответственно, а в Сланцах стоимость за кв.м составляет 18306р.

Средняя площадь квартир колеблется от 43,51 кв.м (Мурино) до 61,44 кв.м (Сестрорецк).

4. Среди выделенных населённых пунктов какие пункты выделяются по продолжительности публикации объявлений? То есть где недвижимость продаётся быстрее, а где — медленнее.

Быстрее всего недвижимость продается в Янино-1 (118 дней),

Медленнее всего в Никольское (243,79)

Общие выводы и рекомендации

В Санкт-Петербурге лучше всего присмотреться к недвижимости имеющей наименьшую стоимость за кв.м и небольшой площадью. В области в первую очередь надо отбирать квартиры по их расположению (населенные пункты) и нахождению рядом с ними парков и водоемов.

Покупать квартиры выгоднее всего в весенние месяцы. А продавать осенью.