

# 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 расположенными 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 расположенными 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 отсальными 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 (водоемв, 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 населённых 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 стоимости 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.*