

Москва • Аналитический проект

Анализ благоприятных зон для открытия кафе в Москве

Команда 34

Ноябрь, 2025

Проблема и контекст

Почему бизнесу важно понимать, где открывать новые точки кафе

Большое пространство
выбора

Недостаток прозрачных
данных

Огромной спектр
внешних факторов



Ключевые вопросы исследования

- Где низкая конкуренция?
- Где высокий трафик?
- Где подходящая аренда?
- Какая инфраструктура важна?

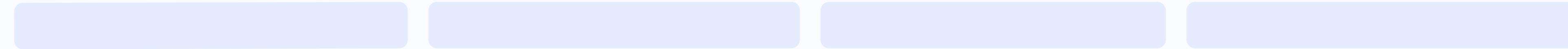
| Этапы реализации проекта

Сбор данных

Сегментация

Распределение данных

EDA и выводы



На каждом этапе проект последовательно переходил от сбора и интеграции данных к аналитической оценке городской среды

Итогом стала модель, позволяющая определить наиболее перспективные локации для открытия новых кафе с учётом проходимости, инфраструктуры и уровня конкуренции

Источники данных

Многослойный подход к сбору и интеграции данных

- Портал открытых данных Правительства Москвы
- 2GIS
- OpenStreetMap
- CIAN
- Wikipedia

Обработано более 35,000+ данных из различных источников, охватывающих территорию в пределах МКАД и ближайшие районы Москвы

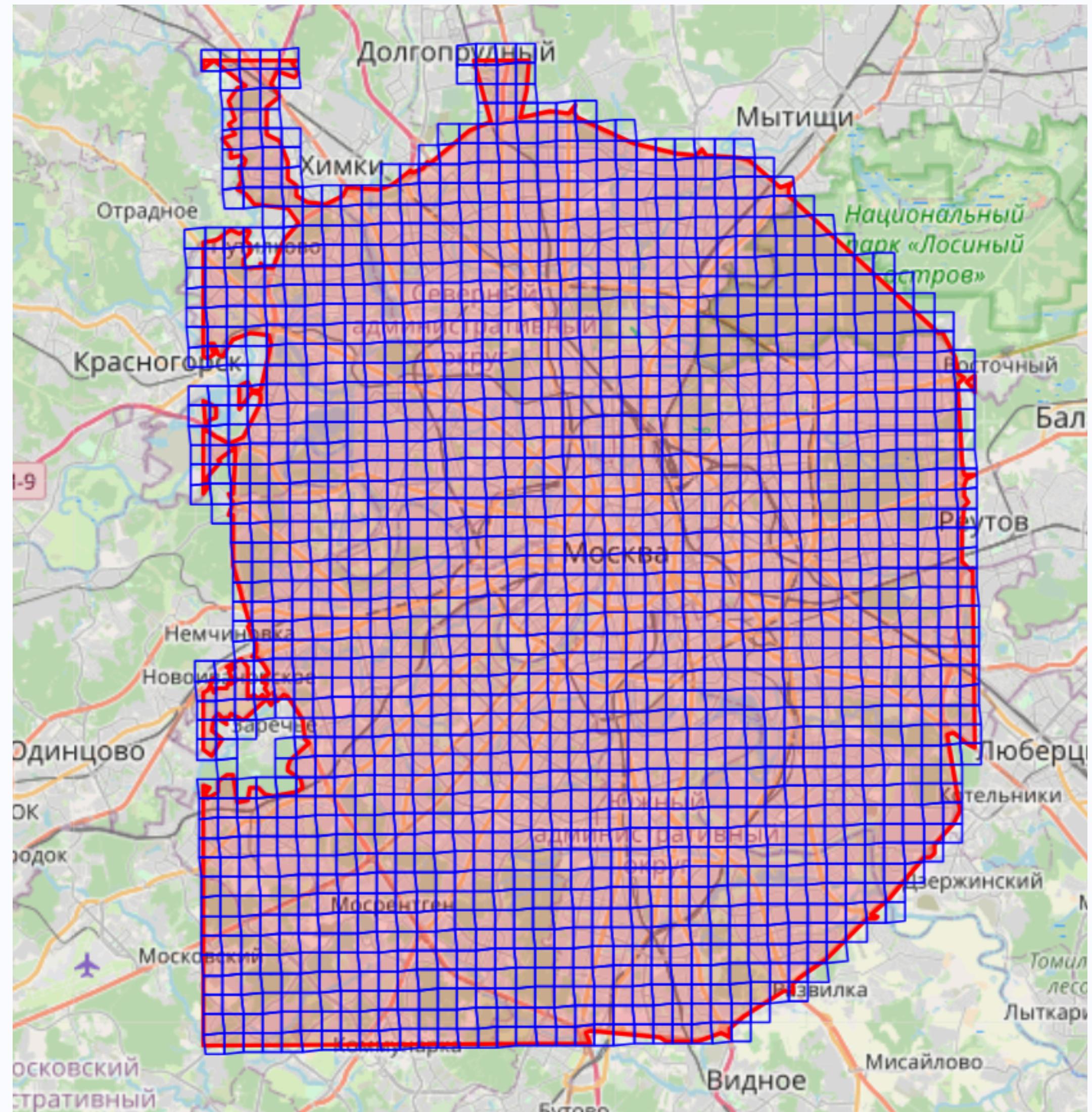
Москва и сегментирование

Для анализа городской инфраструктуры
Москва была разбита на равномерную сетку

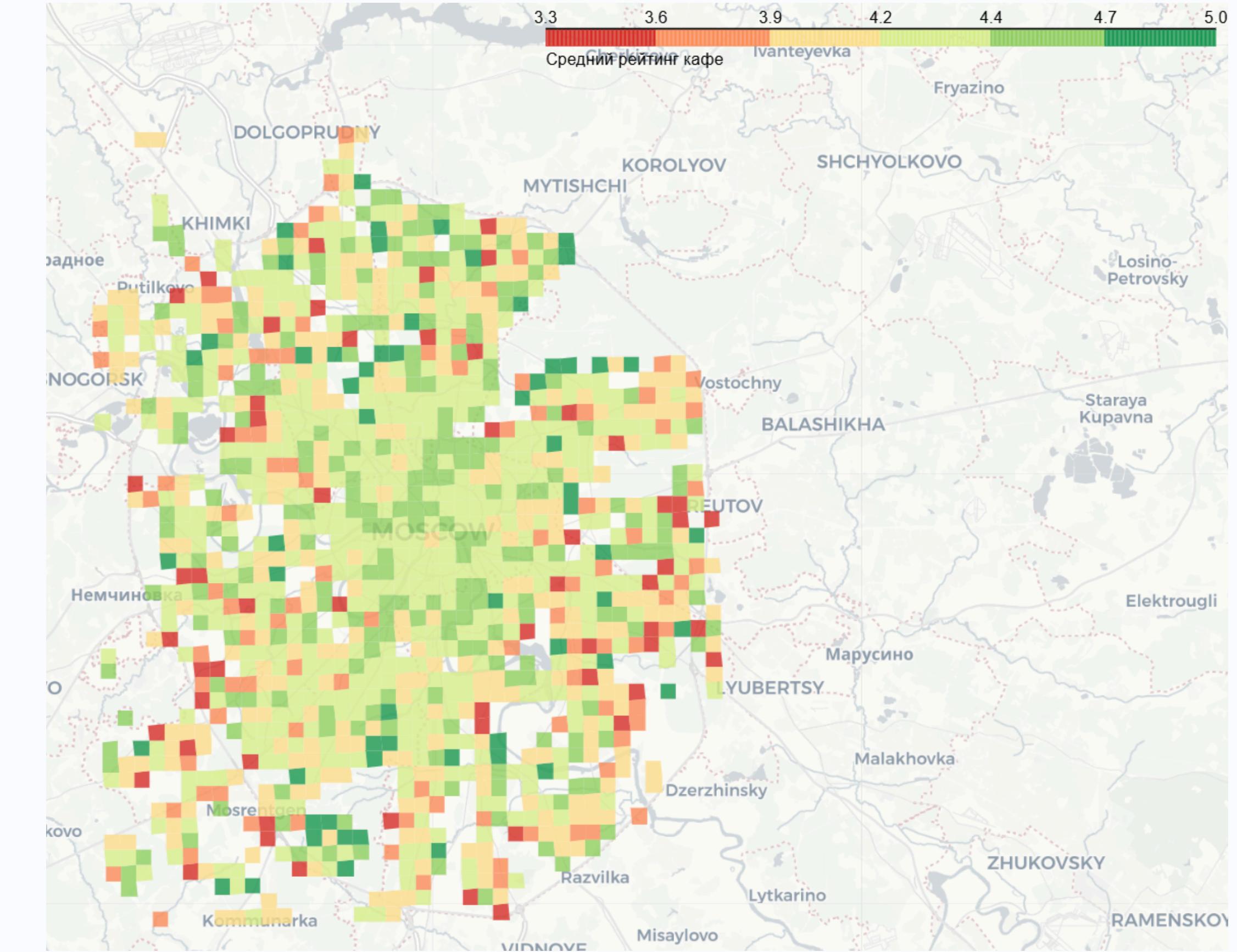
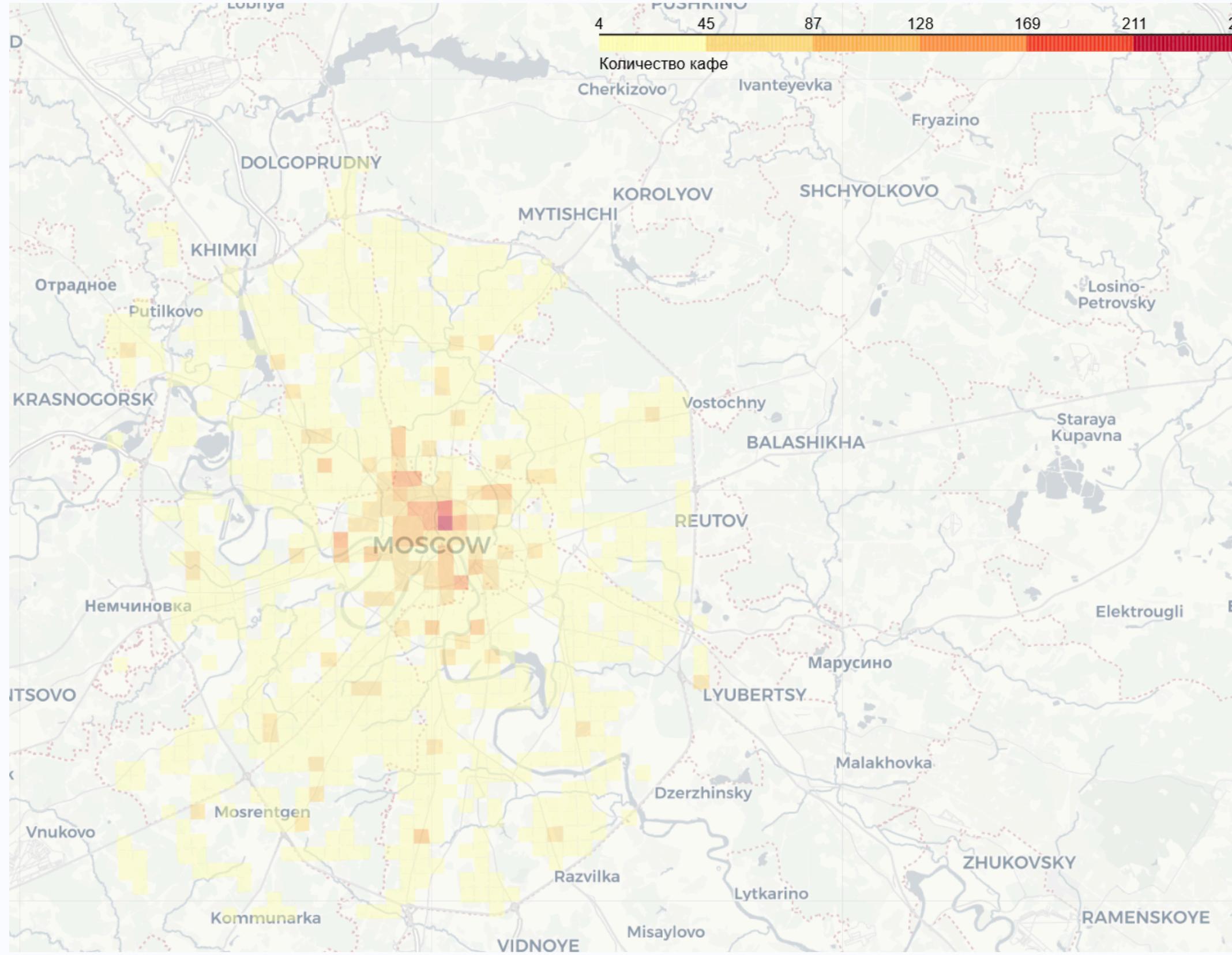
Показатели:

- средний рейтинг и число отзывов кафе;
- расстояние до ближайшей станции метро;
- стоимость аренды помещений;
- плотность конкуренции;
- ...

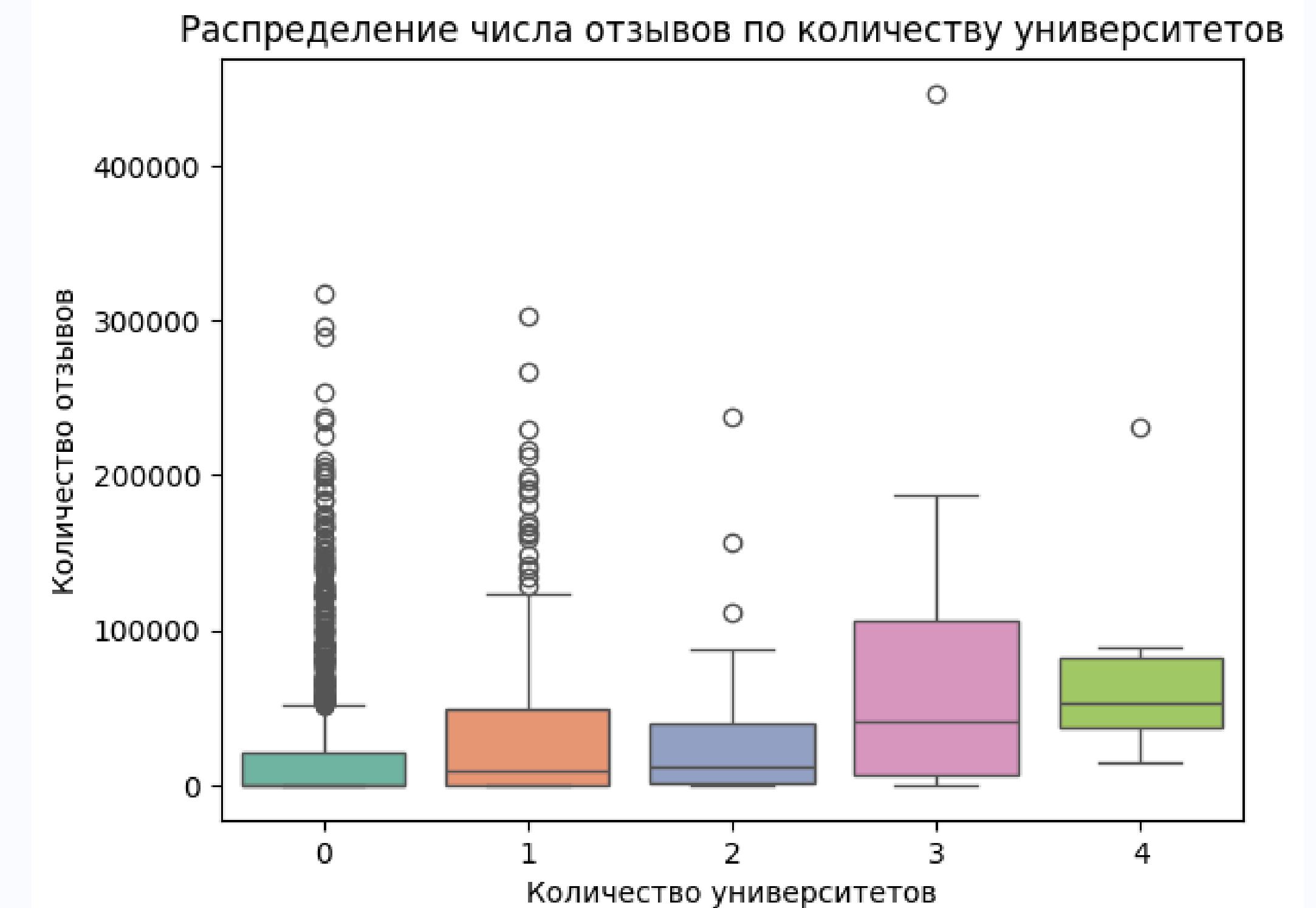
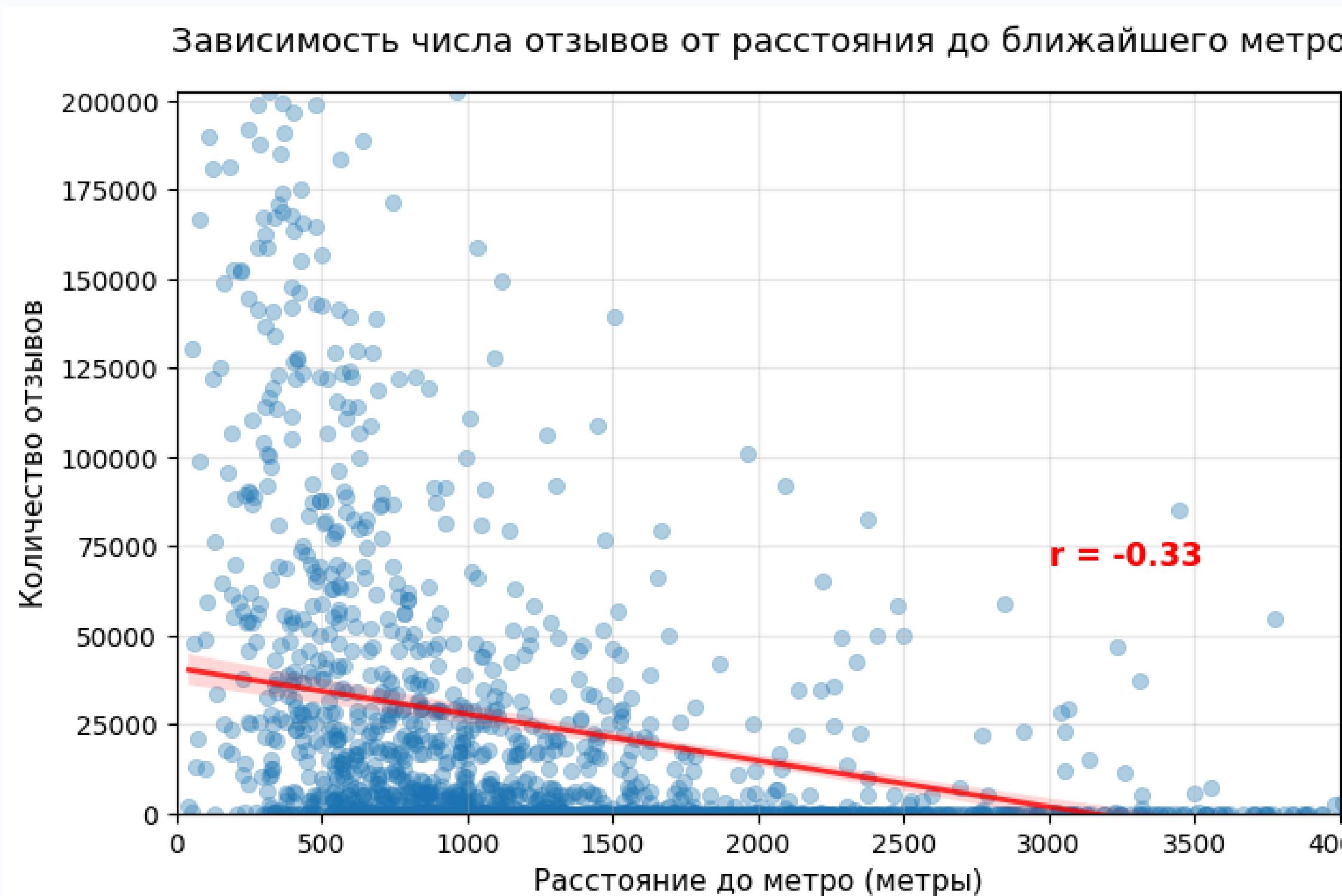
Это позволило сравнить районы по потенциалу
открытия новых заведений



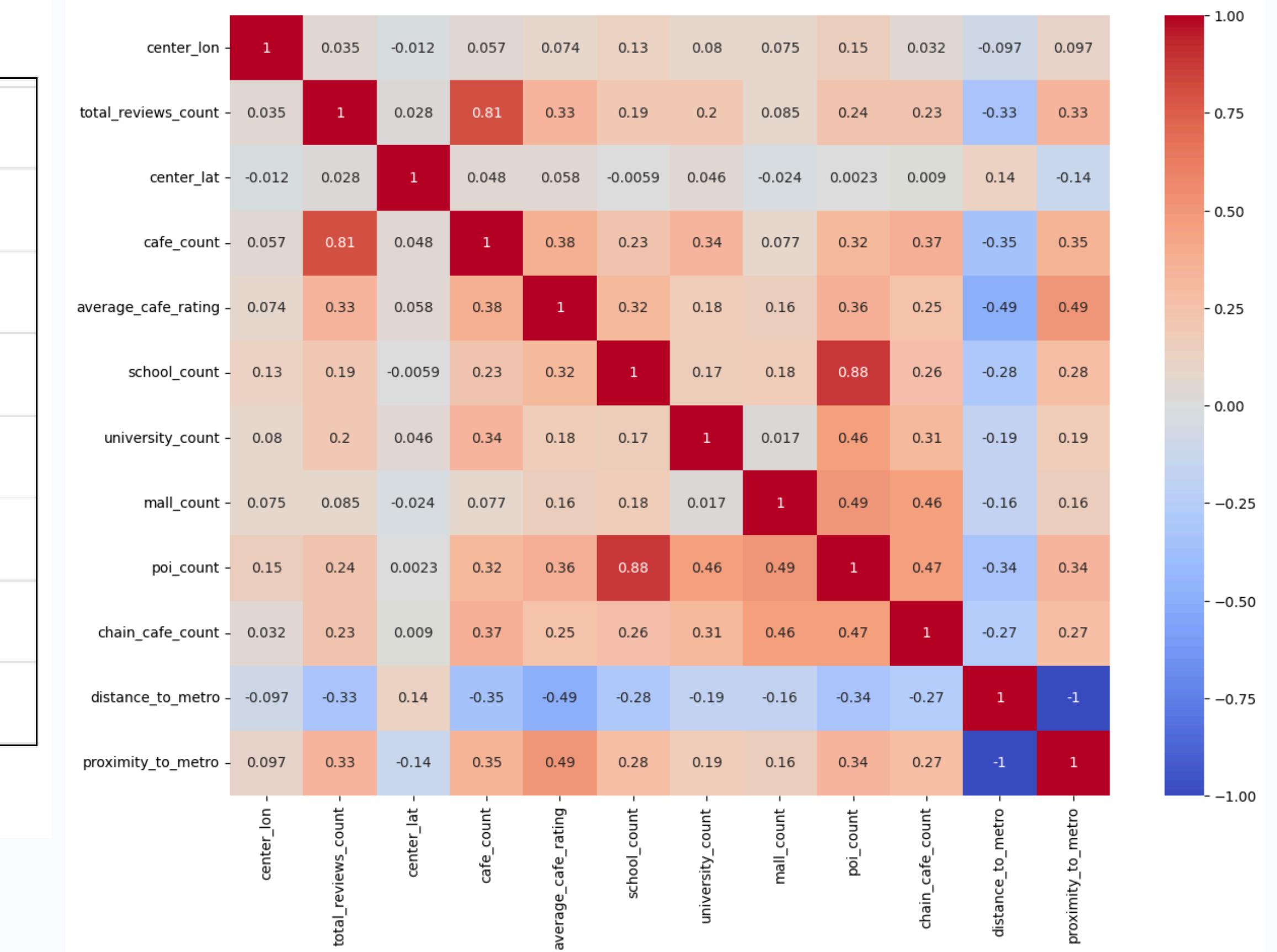
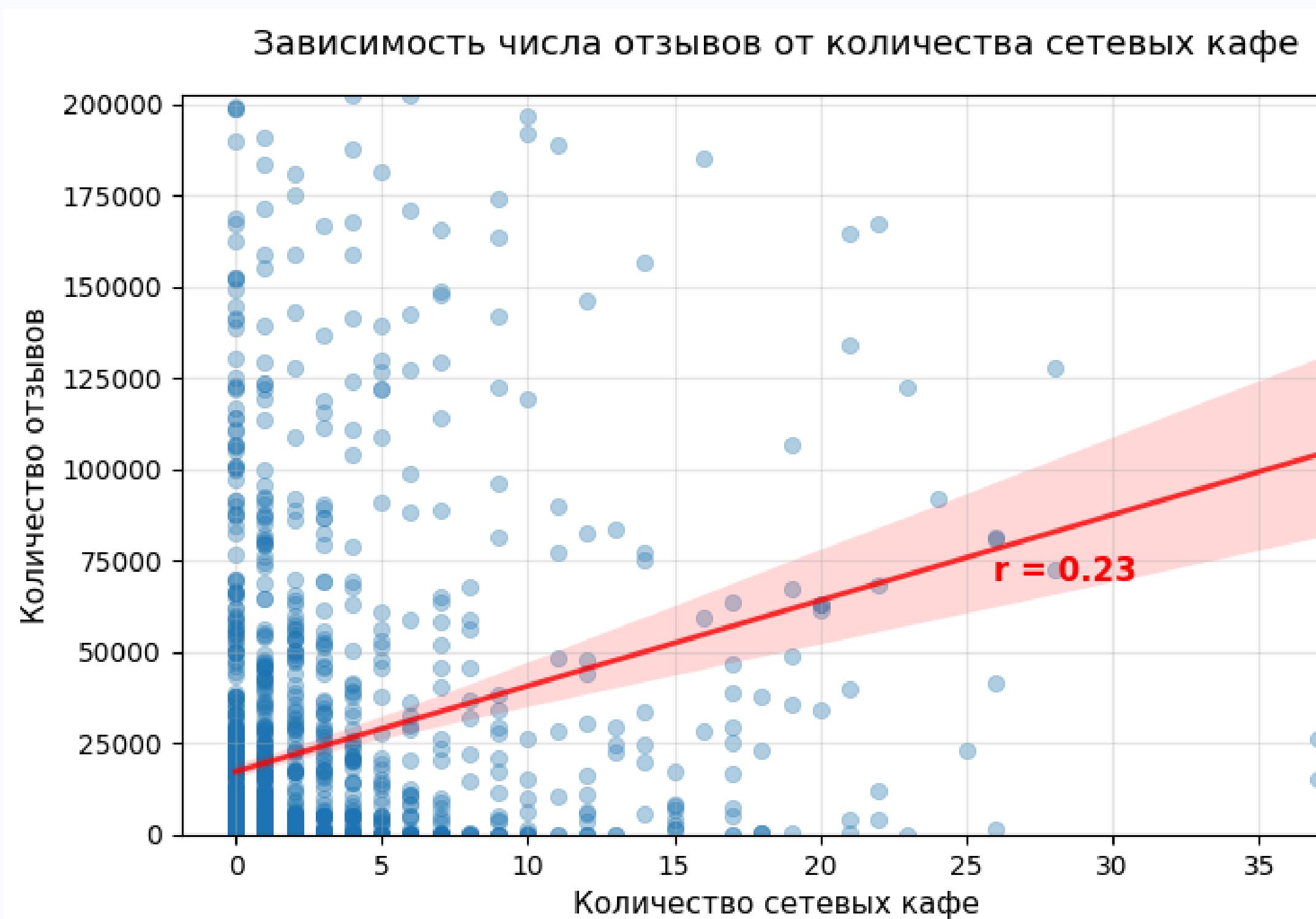
Распределение данных по сегментам



Распределение данных по сегментам



Распределение данных по сегментам

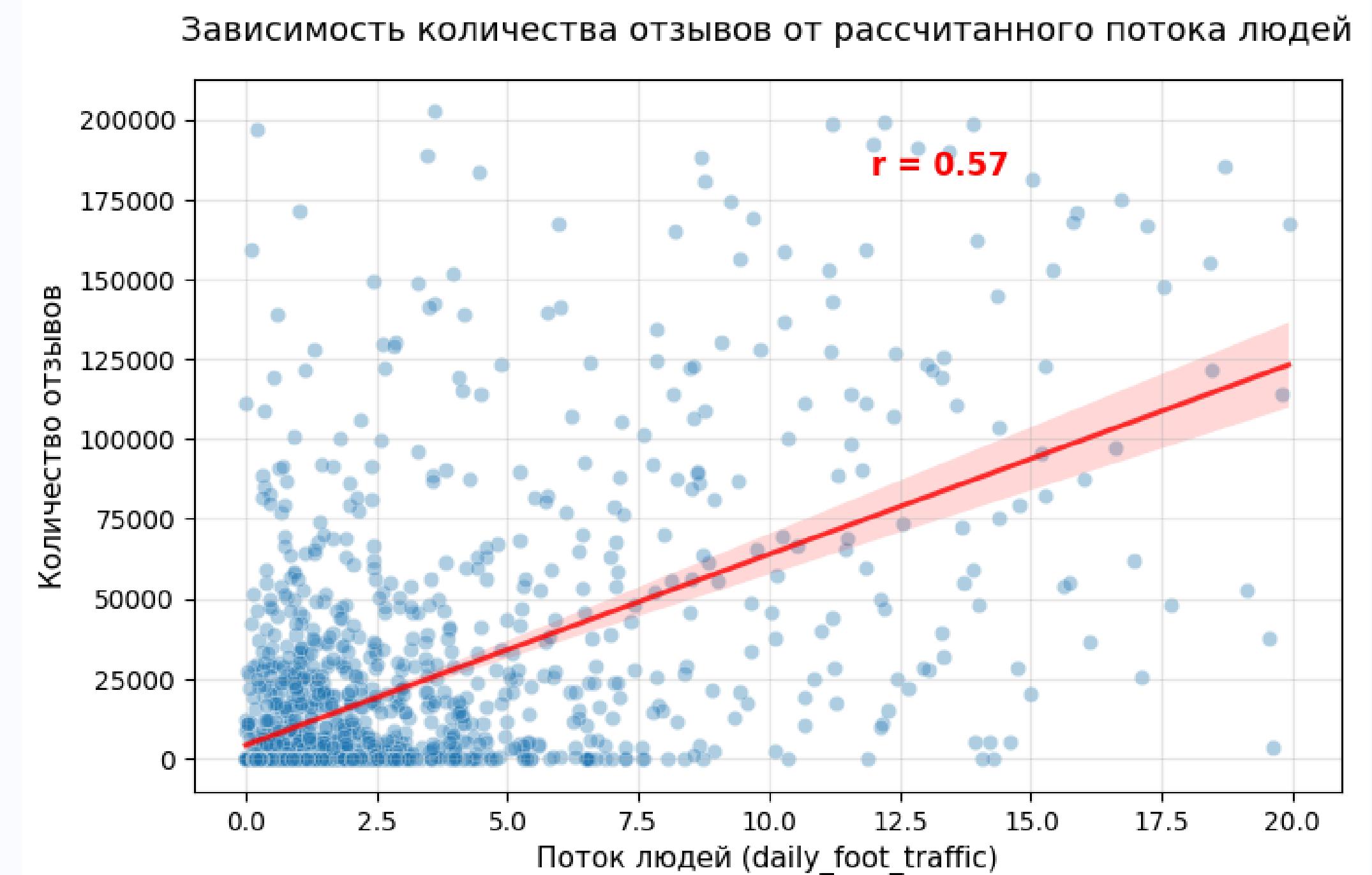


Индекс проходимости

$$FoodTraffic = 0,33 \frac{MetroFlow}{\log(DistanceToMetro) + 0,01} + 0,33 \cdot Parking + 0,33 \cdot \rho_{o, \gamma}$$

Индекс отражает потенциальную пешеходную активность в каждой ячейке города

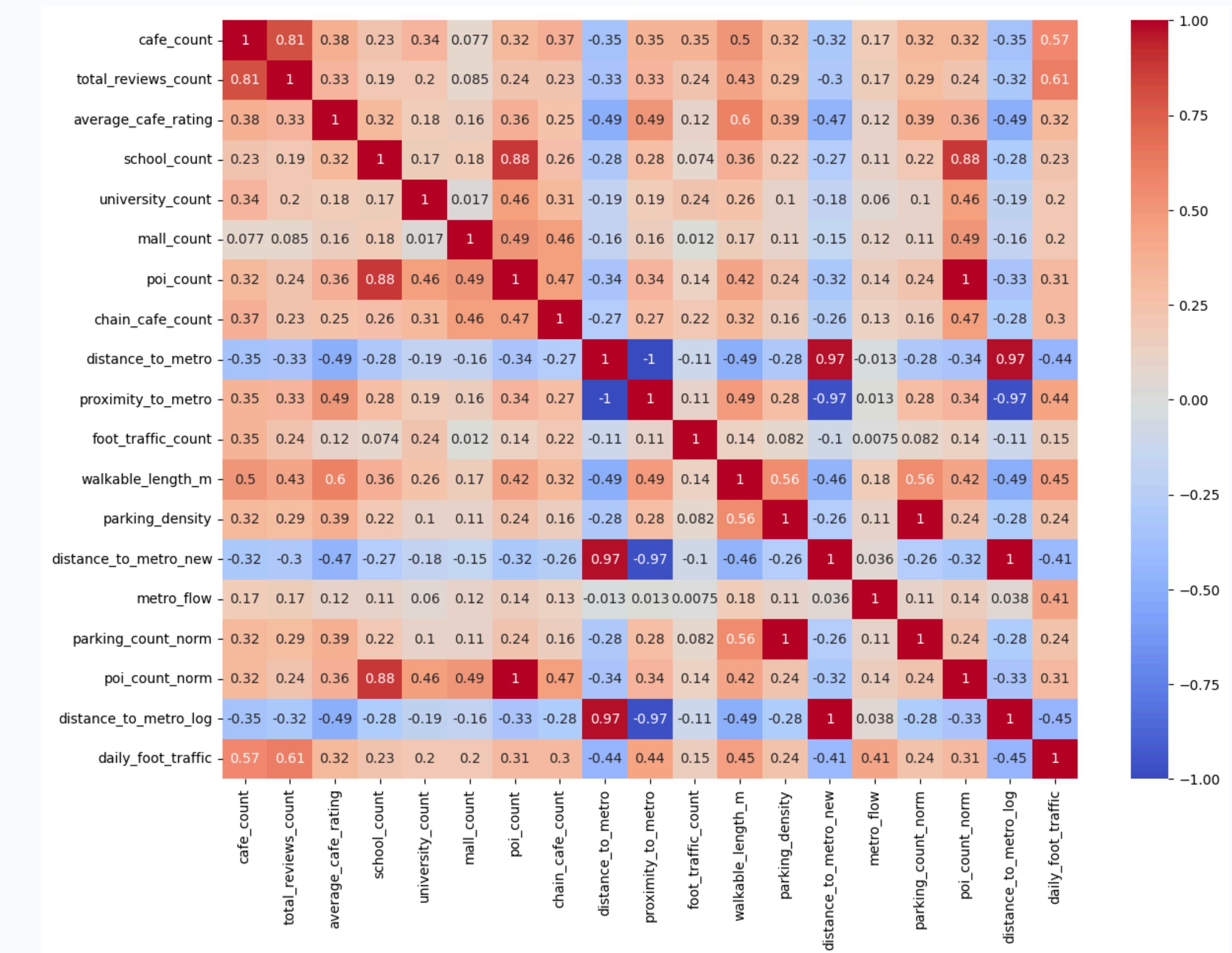
Наблюдается положительная корреляция ($r = 0.57$) между рассчитанным потоком людей и количеством отзывов о заведениях – это подтверждает корректность модели



Heatmap признаков

Топ корреляций:

- количество отзывов и индекс проходимости - 0.611
- средний рейтинг кафе и суммарная длина дорог - 0.601
- количество кафе и индекс проходимости - 0.569
- средний рейтинг кафе и близость к метро - 0.493

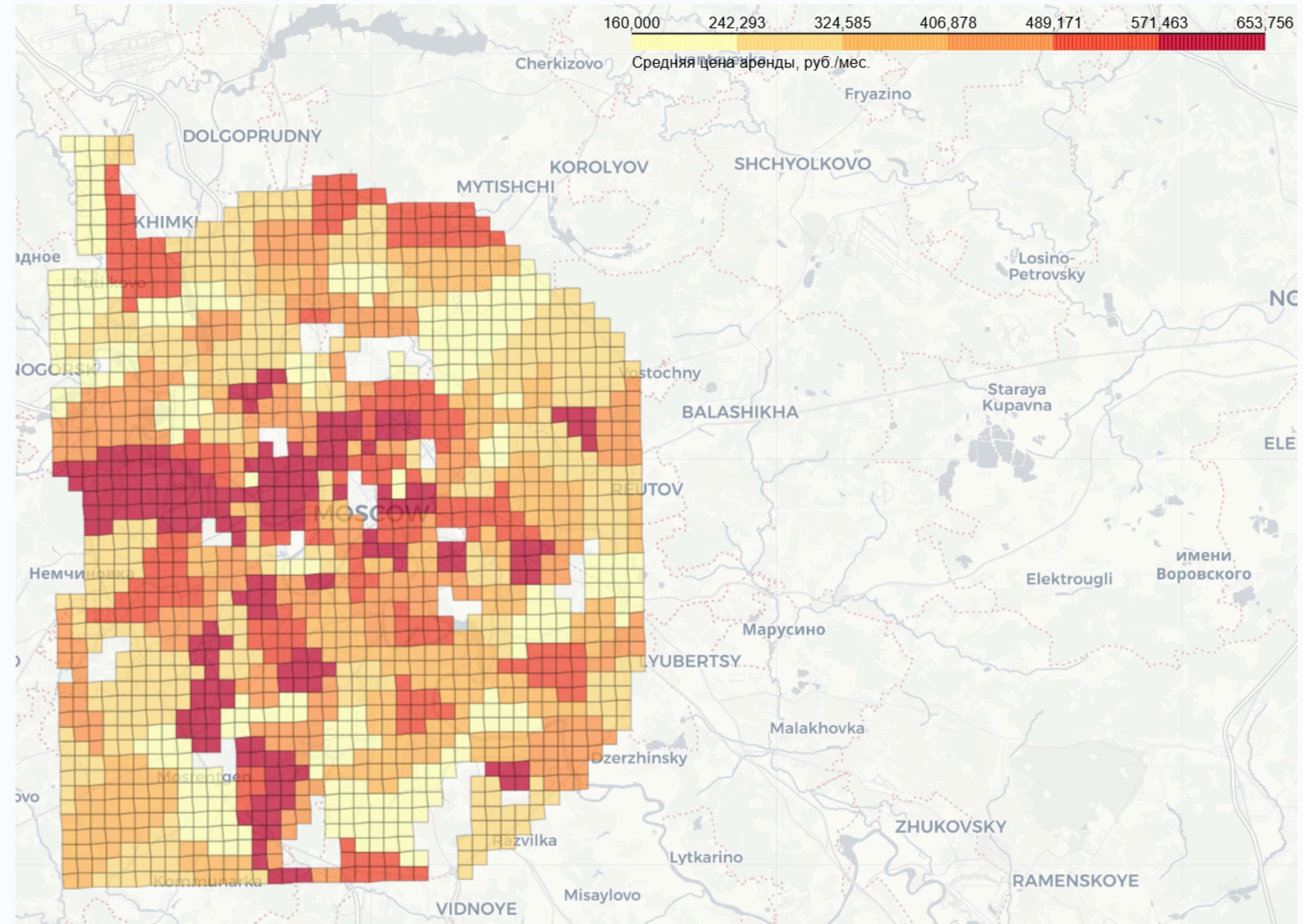


Работа с CIAN

Спарсено более 13 000
уникальных объявлений
аренды помещений свободного
назначения в Москве

Извлекали:

- Название объявления
- Цена аренды
- Адрес и ближайшая станция метро
- Ссылка на оригинальное объявление

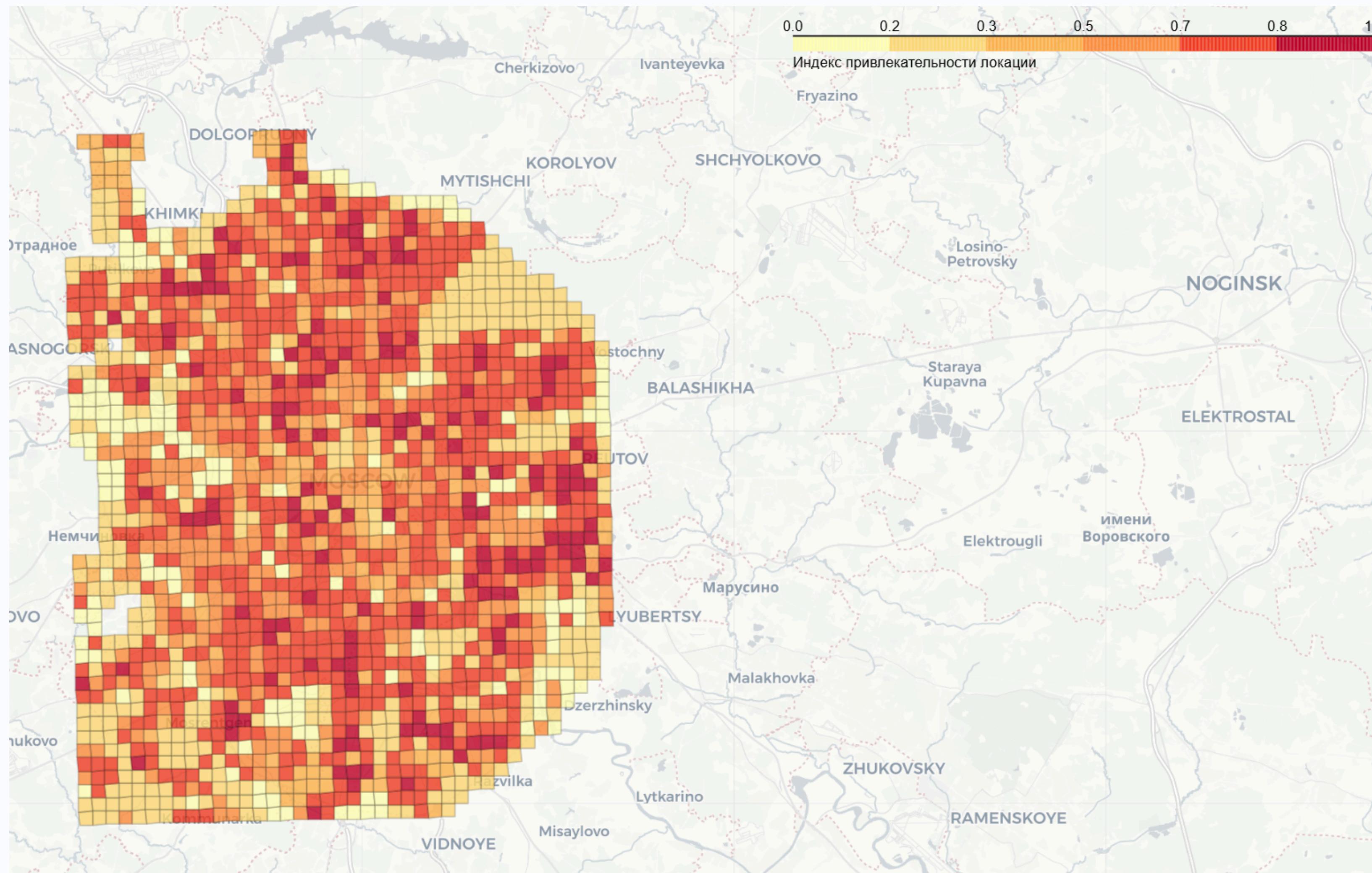


Индекс привлекательности

Формула расчета

$$I_{attr} = 0,4F + 0,25R + 0,15O - 0,1C_{chain} - 0,1C_{total} - 0,1A$$

Тепловая карта привлекательности



Выводы

Перспективные зоны

Наиболее привлекательные районы – это сочетание высокой проходимости, низкой аренды и слабой конкуренции

- Центр Москвы не выглядит максимально привлекательным
- Зоны чуть дальше центра (примерно 5–10 км от кольца) показывают наиболее сбалансированные условия:
- Периферия Москвы (у МКАДа и за ним) выглядит менее привлекательной,

Статистическая значимость

Влияние инфраструктуры и метро подтверждено корреляционным анализом

