

# Проект первого модуля: анализ данных для агентства недвижимости

Автор: Байков А.К.

Дата:

## 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?

*Не совсем понимаю суть вопроса, что понимается под сегментами рынка недвижимости?*

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?

*Наблюдается прямая зависимость скорости продажи от площади квартиры, чем больше площадь, тем дольше продается. Так же дома в ЛО ниже чем в СПб, и продаются быстрее квартиры на более высоком этаже.*

*До 1 месяца в ЛО продаются квартиры со средней площадью 50,17 кв.м.*

*До сих пор активные -57,19*

*В СПб до 1 месяца - 55,54*

*До сих пор активные - 77,2*

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

*Средние размеры квартир по категориям сроков продаж в Санкт-Петербурге в среднем выше на 16%, а стоимость за квадратный метр больше на 40%*

## 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.

*В феврале наблюдается наибольшая активность по публикации объявлений, а в апреле по снятию.*

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

*Совпадения по высоким активностям нет.*

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

*Наблюдается прохождения порога в 100к рублей в 3 месяца в году, но прямой зависимости нет*

## 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?

*Топ 15 населенных пунктов по публикации объявлений*

*Мурино*

Шушары  
Всеволожск  
Пушкин  
Колпино  
Парголово  
Гатчина  
Кудрово  
Выборг  
Петергоф  
Сестрорецк  
Красное Село  
Кудрово  
Новое Девяткино  
Сертолово

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

*В деревне Кудрово сняты все объявления (100%)*

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

*Средняя стоимость варьируется от 58 141 тыс. за кв.м до 103 125 тыс. за кв.м*

*В Пушкине и Сестрорецке самые высокие показатели по средней длительности публикации объявлений и средней стоимости квадратного метра и одни из самых высоких показателей по средней площади.*

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

*Быстрее всего продаются квартиры в Кудрово с отрывом на 28 дней от следующего населенного пункта. А дольше всего продаются в Пушкине - 210 дней.*

## Общие выводы и рекомендации

*Самые ликвидные квартиры это - двухкомнатные. В Санкт-Петербурге выше средняя стоимость квадратного метра и квартиры покупают с большим метражом чем в ЛО. В ЛО лучше всего продаются квартиры в деревне Кудрово*