# Проект первого модуля: анализ данных для агентства недвижимости

**Автор:**  Геннадий (Гена) Гордиевский

**Дата: 30.10.2024**

**По тексту отчета: Санкт-Петербург = СПб; Ленинградская область = ЛО**

## **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?

*Напишите ваш ответ здесь*

Квартиры наименьшей площади имеют наименьшее время активности объявления ( до месяца или до 3 месяцев).

Квартиры со средней ценой более 7 млн. рублей продают дольше (от 3 месяцев).

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?

*Напишите ваш ответ здесь*

Количество балконов (в среднем 1 балкон) не влияет на время активности объявления, также как и количество комнат (в среднем их 2).

В СПб быстрее продаются квартиры, где цена за квадратный метр наименьшая, также как и в ЛО.

Чем выше цена за квартиру, тем больше времени объявление активно.

Если судить по данным, то выходит что чем меньше площадь и ниже цена, тем быстрее продаются квартиры (СПб и ЛО).

(Личные наблюдения по рынку в ЛО: Большинство жилищного фонда в ЛО - это старый фонд. Дома построены до 2000 годов и их специфика в малой площади и большим количеством комнат( например в квартире 45м2 будет 2 комнаты, в связи с этим цена ниже, но и берут охотнее, потому что уже есть 2 комнаты))

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

*Напишите ваш ответ здесь*

Различия рынка недвижимости между СПб и ЛО относительно не большие, кроме количества объявлений (почти в 2,5 раза СПб превышает ЛО). Средние цены на квартиры различаются почти в 2 раза, а квадратных метров в 1,5 соответственно.

Различия по ценам на квартиры безусловно связаны с месторасположением квартир (СПб или ЛО), а также с годом постройки жилого дома (личное мнение: можно было бы добавить в данные столбец с годом постройки).

### 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.

*Напишите ваш ответ здесь*

Наибольшая активность по публикациям объявлений наблюдается с февраля по апрель и с августа по ноябрь. Активность по снятию объявлений происходит в те же периоды, что и публикации.

(Личное мнение: Это может быть связано с желанием продавцов и покупателей сменить место жительства, изменение планов на год, постройка дома в летний период и покупка квартиры к новому году.)

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

*Напишите ваш ответ здесь*

Активность по публикациям и снятию объявлений совпадает.

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

*Напишите ваш ответ здесь*

Сезонные колебания практически не влияют на среднюю площадь квартиры и среднюю стоимость квадратного метра.

### Задача 3. Анализ рынка недвижимости Ленобласти

Заказчик хочет определить, в каких населенных пунктах Ленинградской области активнее всего продается недвижимость и какая именно. Так он увидит, где стоит поработать, и учтет 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?

*Напишите ваш ответ здесь*

В Мурино, Кудрово, Всеволожске и Шушарах наиболее активно публикуют объявления по продаже недвижимости.

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

*Напишите ваш ответ здесь*

Во Всеволожске, Красном селе, Коммунарах, Пушкин, Колпино и Шушары наибольшая доля снятых объявлений по продаже недвижимости. И высокие продажи недвижимости.

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

*Напишите ваш ответ здесь*

Средняя площадь практически не различается и находится в диапазоне от 50 до 60 квадратных метров, выпадающими населенными пунктами их этого диапазона являются Пушкин, Сестрорецк.

Средняя стоимость квадратного метра, также как и средняя площадь находится в диапазоне от 68 до 90 тыс. рублей и выпадают только Пушкин и Сестрорецк, там стоимость выходит выше 100 тыс. рублей. .

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

*Напишите ваш ответ здесь*

Быстрее продается недвижимость в Шушарах, Кудрово, Мурино, Пароголово, Колпино.

Медленнее всего продается недвижимость в Коммунарах, Ломоносове, Пушкине, Красное село.

### Общие выводы и рекомендации

*Сделайте общий вывод-рекомендацию по полученным результатам.*

По результатам анализа данных можно прийти к выводу, что стоимость недвижимости в СПб сильно превышает стоимость недвижимости в ЛО. На это различие в цене влияют:

* Наличие метро;
* Наличие большого количества наземного транспорта и различных транспортных развязок по СПб;
* Большое количество достопримечательностей и развлекательных центров (музеи, театры, различные ТЦ и пространства, старинная архитектура);
* Большое количество рабочих мест в разных сферах деятельности;
* Большое количество новостроек и различных акций застройщиков на покупку квартир(сильно влияет на рост цен новостроек).

Приобретать недвижимость лучше всего в периоды спада спроса (май-июнь и декабрь-январь) если агентство ищет квартиру для клиента.