

Анализ данных для агентства недвижимости

Автор: Лапушкина Ирина

Дата: 30-07-25

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.

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

В данных встречаются аномальные значения для количества комнат, общей площади, высоты потолков и количества балконов. В этих столбцах содержатся высокие значения, которые редко встречаются среди широко распространённой недвижимости. Чтобы они неискажали статистику, такие значения были убраны из анализа.

Наиболее короткие сроки активности объявлений, до 1 месяца, в Санкт-Петербурге имеют объекты недвижимости со средней общей площадью в 54,4 м² и средней стоимостью за квадратный метр в 110 569 руб. Половина объявлений - объекты, содержащие до 2х комнат.

В городах Ленинградской области эти показатели равны 48,8 м² и 73 275 руб, соответственно.

Такие объявления составляют 19,3% от общего количества объявлений в Санкт-Петербурге и 14,4% для ЛО и являются самыми маленькими сегментами рынка.

Наиболее длинные сроки активности объявлений, более полугода, в Санкт-Петербурге имеют объекты недвижимости со средней общей площадью в 66,2 м² и средней стоимостью за квадратный метр в 115 457 руб. В ЛО - 55,4 м² и 68 297 руб, соответственно. Половина объявлений - объекты, содержащие до 2х комнат.

Такие объявления занимают одни из наибольших долей рынка - 31,9% в Санкт-Петербурге и 32,2% в ЛО.

Среди незакрытых объявлений как в Санкт-Петербурге, так и в ЛО самые дорогие и самые большие квартиры. Средняя цена в СПб - 134 633 руб, а средняя площадь - 72 м², в ЛО - 73 626 руб и 57,9 м².

Детальнее можно ознакомиться в таблице:

Регион	Сроки активности	Кол-во объявлений	Доля от всех объявлений	Доля объявлений в регионе	Ср. цена за м2, руб	Ср. площадь, м2
Санкт-Петербург	до 1 месяца	2168	0,135	0,169	110 568,89 ₽	54,38
Санкт-Петербург	до 3 месяцев	3236	0,202	0,253	111 573,24 ₽	56,707
Санкт-Петербург	до полугода	2254	0,141	0,176	111 938,92 ₽	60,551
Санкт-Петербург	дольше полугода	3581	0,224	0,28	115 457,23 ₽	66,153
Санкт-Петербург	незакрытые объявления	1554	0,097	0,121	134 632,92 ₽	72,028
Города ЛО	до 1 месяца	397	0,025	0,123	73 275,25 ₽	48,723
Города ЛО	до 3 месяцев	917	0,057	0,285	67 573,43 ₽	50,883
Города ЛО	до полугода	556	0,035	0,173	69 846,39 ₽	51,832
Города ЛО	дольше полугода	890	0,056	0,276	68 297,22 ₽	55,412
Города ЛО	незакрытые объявления	461	0,029	0,143	73 625,63 ₽	57,874

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?

Влияние на активность объявлений оказывают общая площадь объекта недвижимости и стоимость за квадратный метр.

В Санкт-Петербурге чем больше площадь и выше цена за квадратный метр, тем дольше висит объявление.

В ЛО та же тенденция с площадью, но при этом быстрее всего продаются объекты с наибольшей стоимостью за квадратный метр.

Цена за квадратный метр начинает играть роль в объявлениях, которые висят до 3 и до 6 месяцев. Там средняя площадь примерно одинаковая (50,8 м² и 51,8 м²), но средняя цена отличается (67 573 руб и 69 846 руб) - меньшая цена помогает сократить срок активности объявления.

Кол-во комнат, кол-во балконов, кол-во этажей и кол-во парков не влияют на сроки активности объявлений.

Во всех сегментах Санкт-Петербурга половину составляют объекты до 2х комнат и с 1 балконом.

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

Различия в недвижимости Санкт-Петербурга и ЛО наблюдаются в:

- 1) *Общей площади. В СПб объекты в среднем больше по площади, чем в ЛО. В зависимости от активности объявлений, средняя площадь объекта в СПб варьируется от 54,4 м² до 66,2 м². В ЛО - от 48,7 м² до 55,4 м².*
- 2) *Цене за м². В СПб цена почти в 2 раза выше. В СПб средняя цена составляет 110 569 руб - 115 457 руб, а в ЛО - 67 573 руб и 73 275 руб.*
- 3) *Среднем кол-ве этажей. В СПб - это 5 этажей, а в ЛО - 3-4.*

- 4) Кол-во парков в радиусе 3х км. В СПб в среднем нет парков поблизости, а в ЛО иногда встречается 1 парк.

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 в публикации объявлений наблюдается в ноябре, октябре и феврале.

Наибольшая активность по снятию объявлений наблюдается в октябре, ноябре и сентябре.

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

Активность по публикации объявлений и по их снятию почти совпадает. Самые активные - это октябрь и ноябрь, хотя в ноябре чаще публикуют объявления, а в октябре снимают их, то дальше есть различия. Сентябрь 3й по снятию и 4 по публикации.

При этом февраль - 3й месяц по публикации объявлений, но 9й по снятию.

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

Средняя площадь квартир меняется от месяца к месяцу. Самые маленькие квартиры (58,4 м²) выкладывают на продажу в июне, а самые большие (61 м²) - в сентябре.

Покупают самые маленькие квартиры (56,7 м²) в ноябре, а самые большие (61,1 м²) в феврале.

Выраженной сезонности не наблюдается.

Средняя стоимость квартиры также варьируется по месяцам. При публикации объявления самая низкая цена наблюдается в марте, мае и апреле. Эти месяцы в то же время являются одними из самых плохих по продажам квартир. Самые высокие цены, наоборот, устанавливаются в месяца активной продажи - сентябре, августе, январе и ноябре.

В мае, августе и июне устанавливаются самые низкие цены при закрытии объявлений, а в марте, декабре и январе самые высокие.

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?

Всего в Ленинградской области 6325 объявлений. Во многих населенных пунктах выложено мало объявлений, вплоть до 1-10. Для анализа оставлены топ-15 населенных пунктов.

Больше всего выложено объявлений в пунктах, находящихся ближе всего к Санкт-Петербургу, а именно: в Мурино - 568, что составляет 9% от общего числа объявлений, Кудрово - 463, 7,3%, Шушарах - 404, 6,4%, Всеволожске - 356, 5,6% и Парголово - 311, 4,9%. При этом, за исключением Всеволожска, в этих населенных пунктах самая низкая доля закрытых объявлений - до 7,5%.

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

Самая высокая доля снятых с публикации объявлений в Пушкине - 16,9%, Всеволожске - 14,3%, Сертолово - 13,7%, Выборге - 12,5% и Буграх - 12,5%.

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 квадратного метра варьируется от 58 670 рублей в Выборге до 104 159 руб в Пушкине. Самые дорогие квартиры продаются в Пушкине и Сестрорецке (103 848 руб). Там же находятся, в среднем, самые большие квартиры по площади (59,7 м² и 62,5 м², соответственно).

Самая низкая стоимость квадратного метра, до 70 000 рублей, наблюдается в Выборге, Гатчине, Всеволожске и Сертолово.

Самая маленькая средняя площадь продаваемых квартир в Мурино (43,9 м²), Кудрово (46,2 м²) и Буграх (47,4 м²).

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

В среднем, недвижимость в ЛО продается долго - от 5 до 7 месяцев. Быстрее всего продаются квартиры в Колпино, Мурино, Шушарах, Буграх и Парголово. Срок продажи составляет около 5 месяцев.

Медленнее всего недвижимость продается в Сестрорецке, Красном Селе, Петергофе и Пушкине - около 6,5-7 месяцев.

Общие выводы и рекомендации

В Санкт-Петербурге можно сфокусироваться на небольших квартирах до 2x комнат площадью 54 м² и стоимостью в 110 500 руб за м². Они продаются быстрее всего. Но стоит учитывать, что это самый маленький сегмент рынка. Если брать квартиры большей площадью и более высокой ценой за м², то таких больше, но продаются они уже не за месяц, а больше, чем за полгода.

В Ленинградской области можно выбрать районы, располагающиеся ближе всего к Санкт-Петербургу, такие как Колпино, Парголово, Шушары - там квартиры продаются быстрее всего.

Всеволожск также является хорошим направлением по кол-ву объявлений, кол-ву продаж, большой площади квартир и низкой стоимости квадратного метра, но нужно учитывать повышенные сроки продажи.

В октябре, ноябре и сентябре можно запускать рекламные кампании о продаже квартир, так как это самые популярные месяцы по снятию объявлений.