

ИТОГОВЫЙ ПРОЕКТ ПО ПРОГРАММЕ «АНАЛИТИК ДАННЫХ НА ФОРСАЙТ»

Анализ рынка недвижимости

Поток ФОР-1

Даты обучения: 24 мая – 8 октября 2024

Программа реализуется в рамках федерального
проекта «Содействие занятости»

Антончев Алексей Владимирович



ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Бизнес-цель

увеличить доход от сделок по сдаче в аренду жилья в Москве на 15% в течение 6 месяцев

Цель
анализа:

выявление факторов,
которые влияют на цену
аренды объекта жилой
недвижимости

Объект
исследования:

объявления о сдаваемых
в аренду квартирах в
Москве

Предмет
исследования:

характеристики объектов
жилой недвижимости



ГИПОТЕЗА

Цена аренды

01

тип недвижимости

02

конструктив дома

03

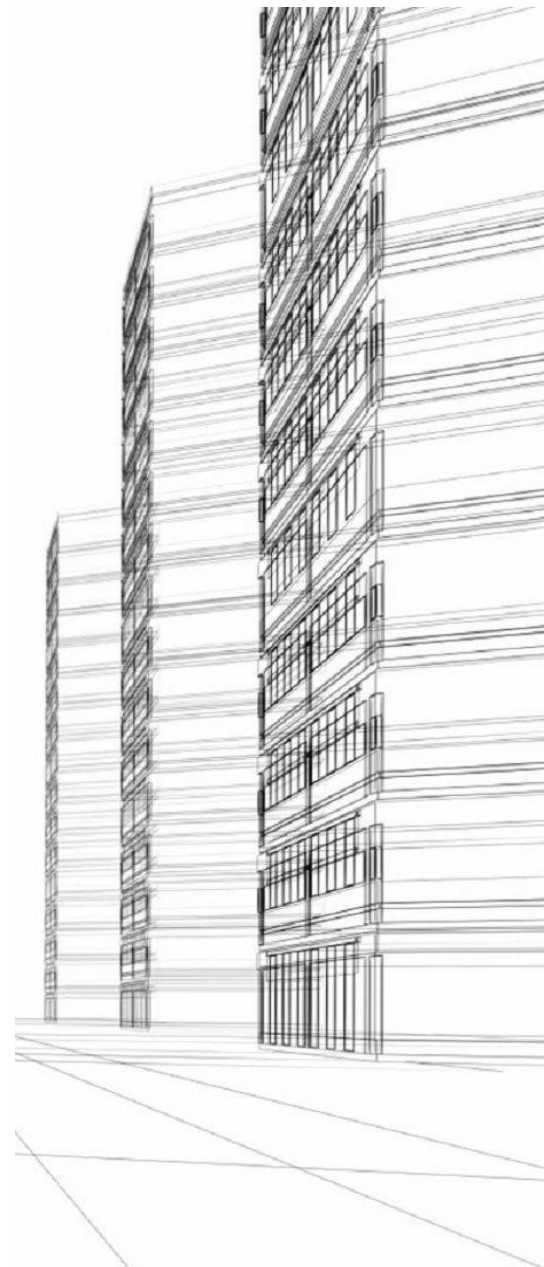
количество этажей в доме

04

расстояние от центра

05

количество комнат в квартире



ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Количество
предложений

7644

Минимальная цена
аренды, руб.

367

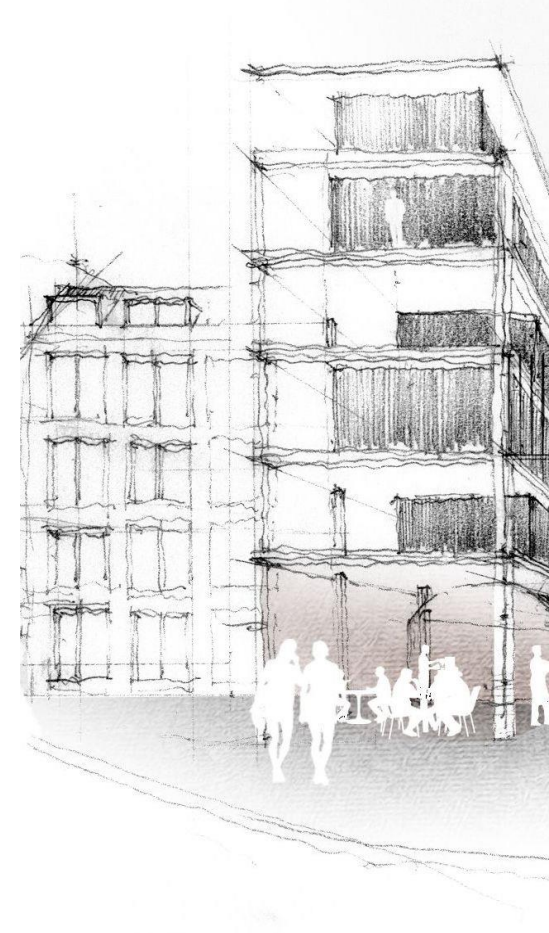
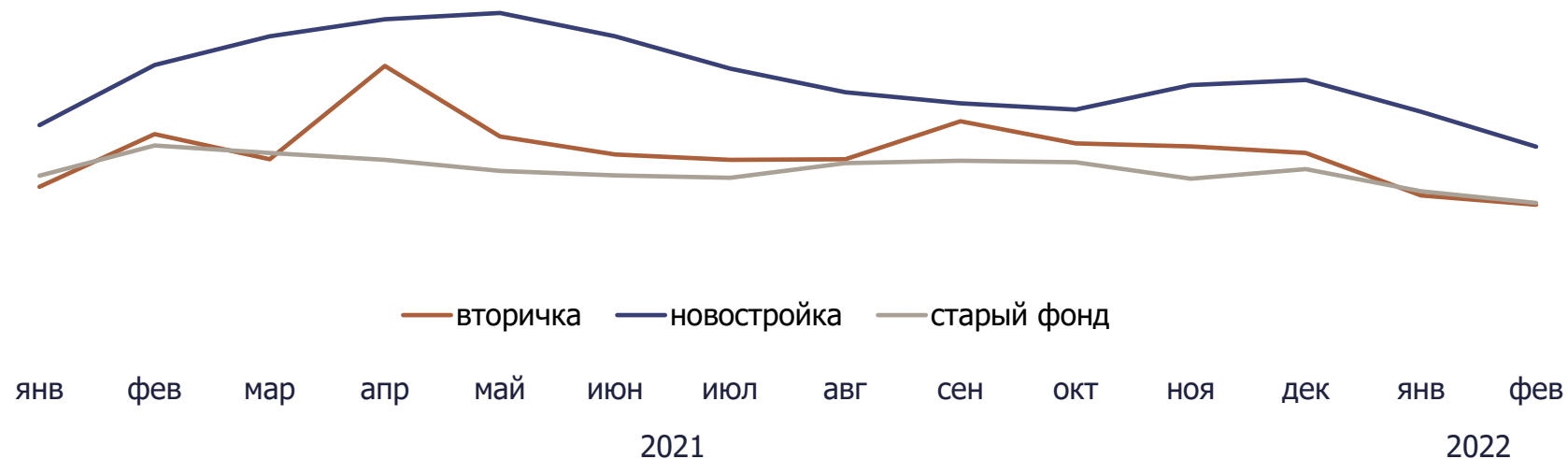
Средняя цена
аренды, руб.

1698

Максимальная цена
аренды, руб.

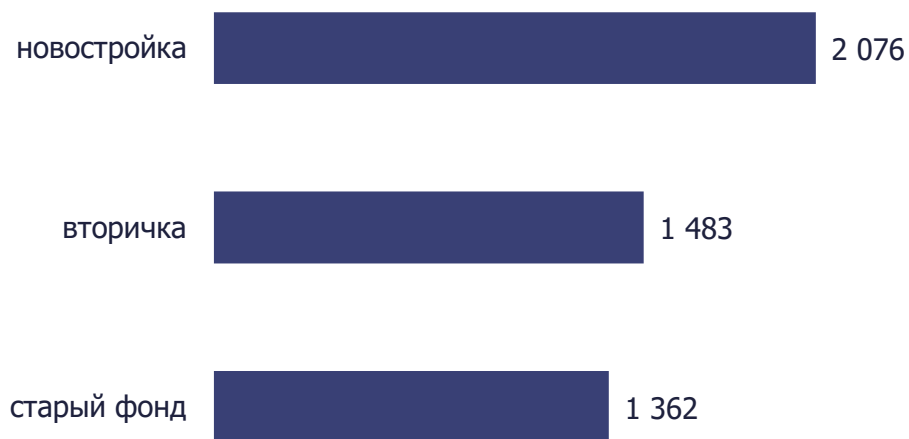
7644

Динамика цены аренды 1 м² по месяцам, руб.



ТИП НЕДВИЖИМОСТИ

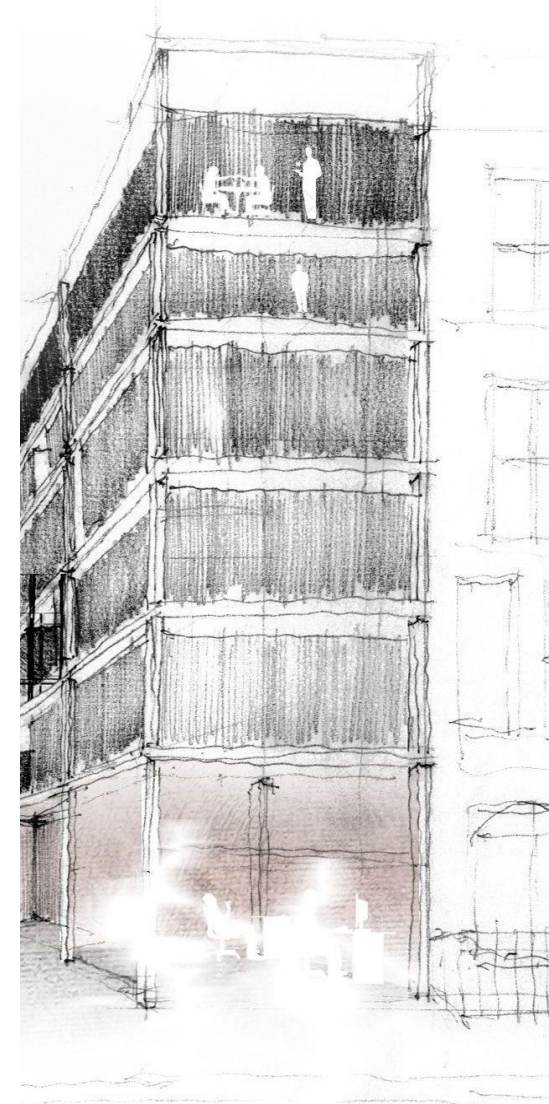
Цена аренды 1 м² в зависимости от типа недвижимости, руб.



Структура предложения по типу недвижимости

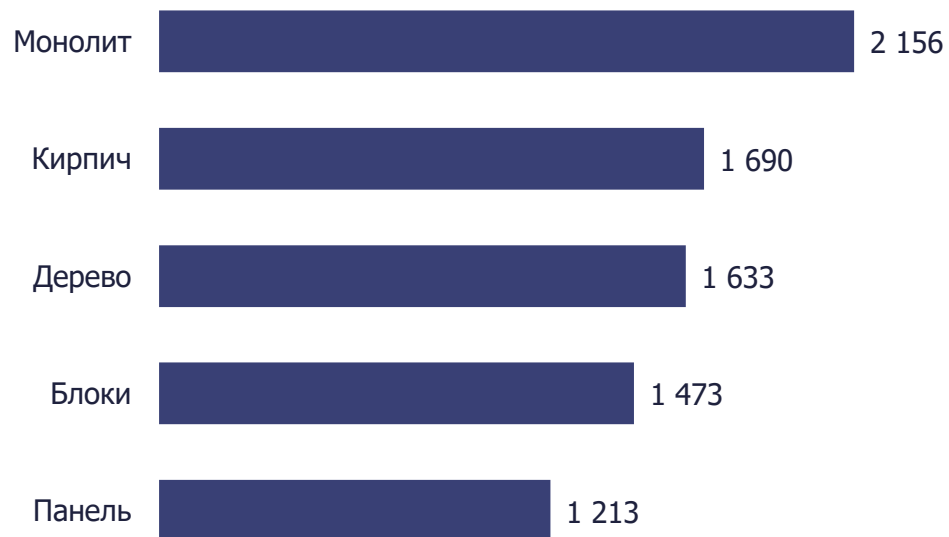


- Прямая зависимость от новизны дома: самая высокая плата за квартиру в новостройках, самая низкая - в старом фонде.
- Преобладают предложения аренды в новостройках и старом фонде.

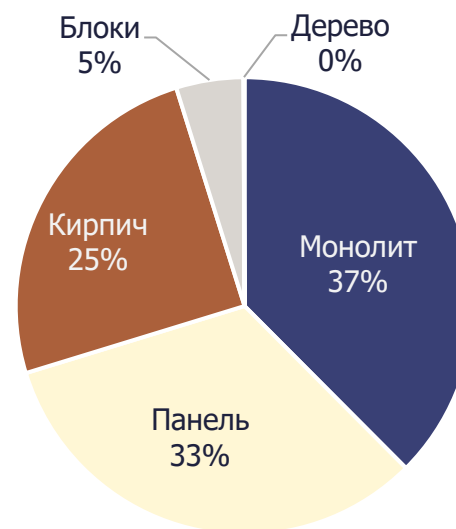


КОНСТРУКТИВ ДОМА

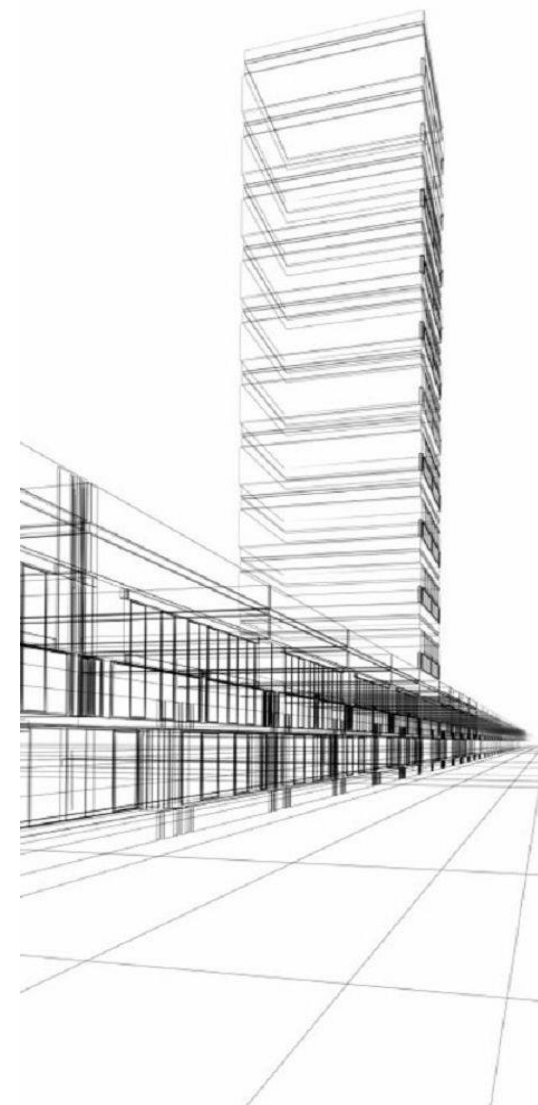
Цена аренды 1 м² в зависимости от конструктива дома, руб.



Структура предложения по конструктиву дома

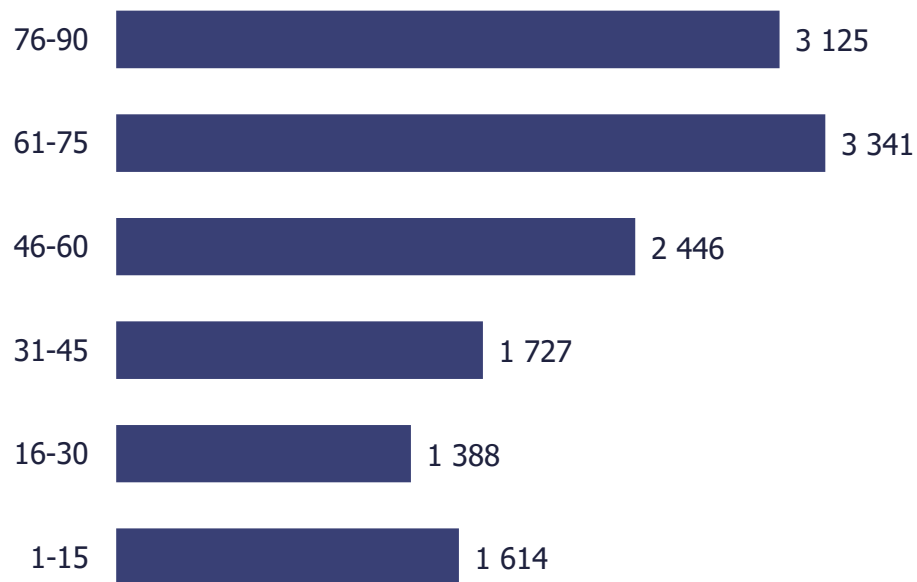


- Зависимость от конструктива дома по убыванию цены аренды: монолит, кирпич, дерево, блоки, панель.
- Квартиры с деревянным и блочным конструктивом практически не представлены на рынке.

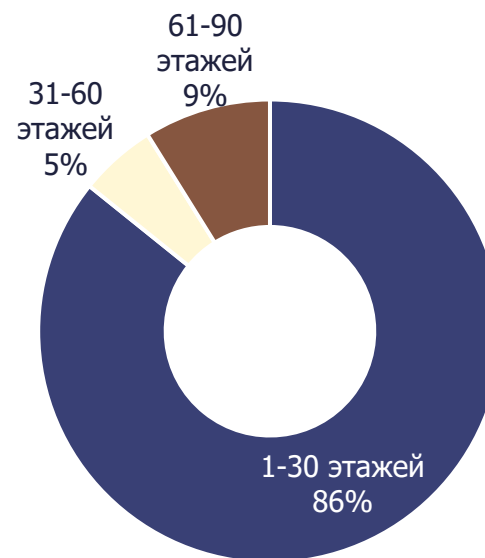


ЭТАЖНОСТЬ ДОМА

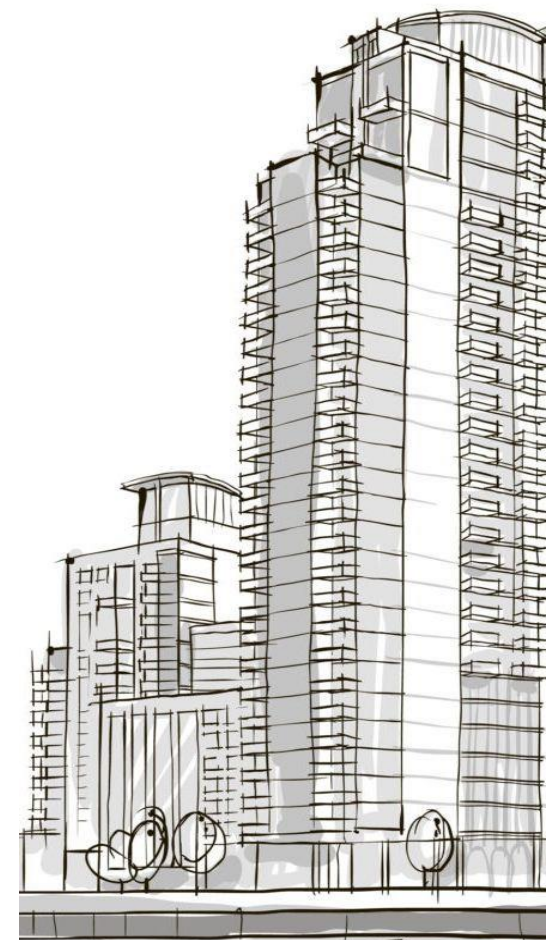
Цена аренды 1 м² в зависимости от этажности дома, руб.



Структура предложения по этажности

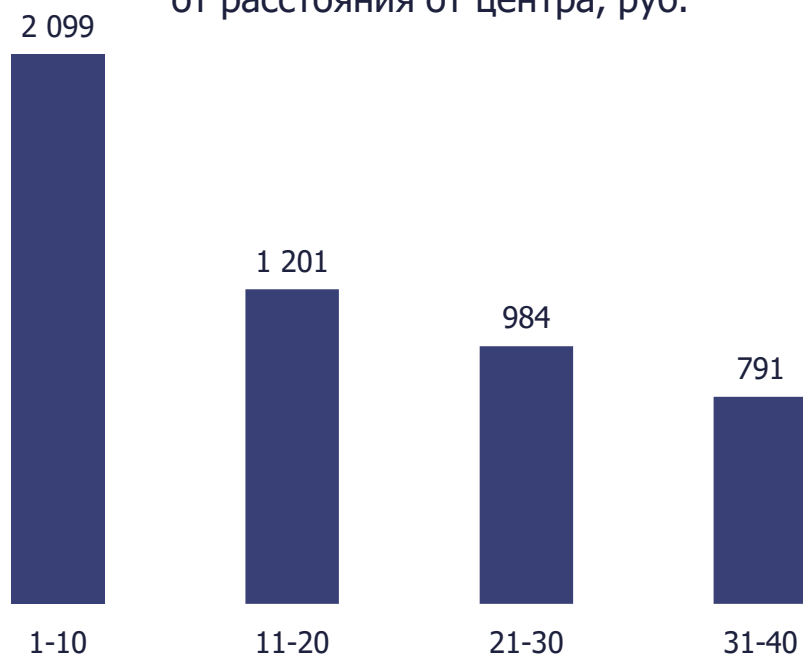


- Прямая зависимость от количества этажей дома, с ростом этажности увеличивается размер арендной платы.
- Самая высокая плата за квартиры в новых высотных домах от 60 до 90 этажей.
- Самые распространенные предложения - это квартиры в домах до 30 этажей.

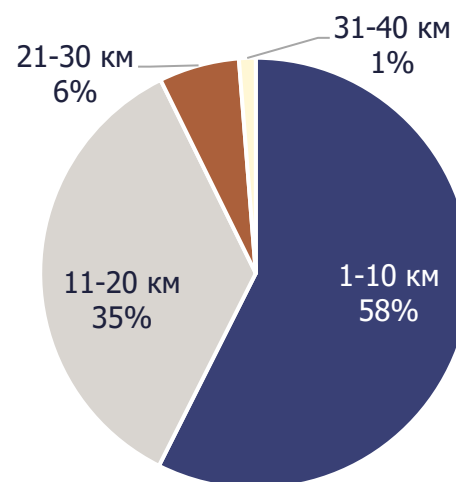


РАССТОЯНИЕ ОТ ЦЕНТРА

Цена аренды 1 м² в зависимости от расстояния от центра, руб.



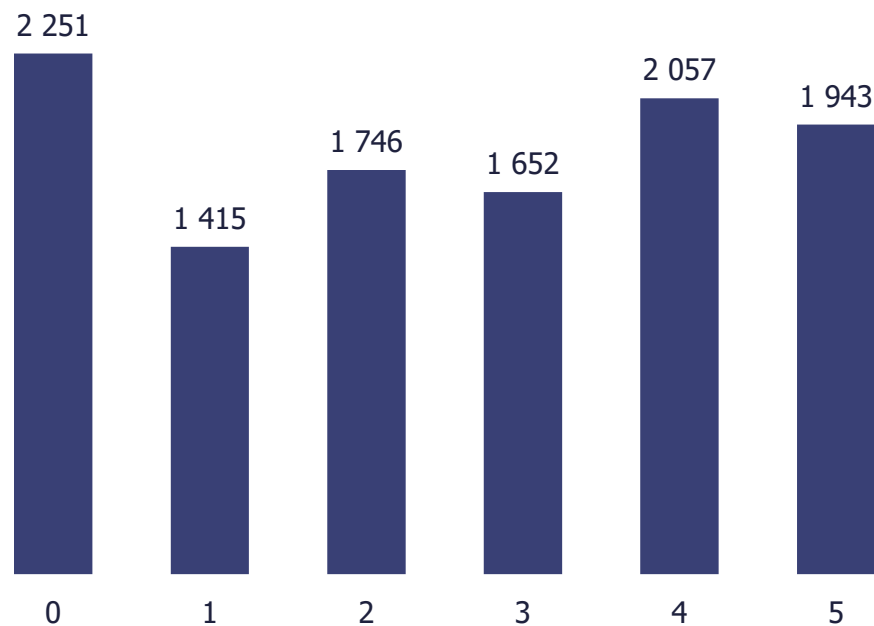
Структура предложения по расстоянию от центра



- Обратная зависимость платы от удаленности дома от центра города, с увеличением расстояния плата снижается.
- Самая высокая арендная плата за квартиру с удаленностью до 10 км от центра.

КОЛИЧЕСТВО КОМНАТ

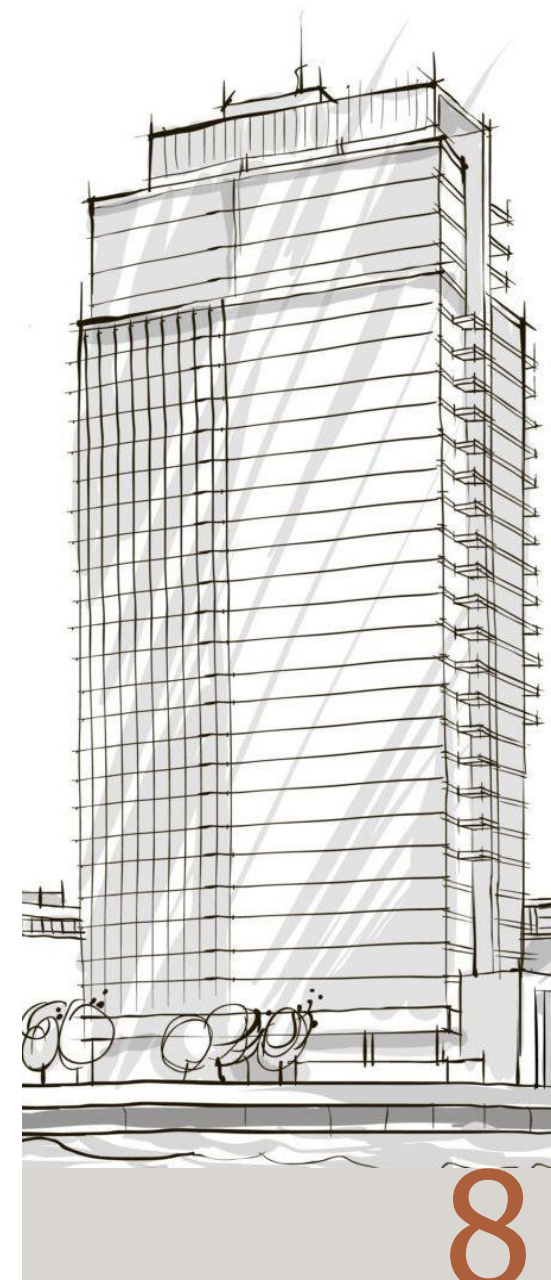
Цена аренды 1 м² в зависимости от количества комнат, руб.



Структура предложения по количеству комнат



- Прямой зависимости цены аренды от количества комнат нет, самая высокая цена аренды в квартирах-студиях, таких квартир на рынке порядка 6%.
- Предложение многокомнатных квартир ограничено.



ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

1. Прямая зависимость от типа недвижимости.
2. Зависимость от материала постройки дома.
3. Прямая зависимость от количества этажей дома.
4. Обратная зависимость от удаленности дома от центра города.
5. Отсутствие явной прямой зависимости от количества комнат.

Для увеличения дохода следует обратить внимание на наиболее распространенные одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в домах до 30 этажей в сегментах с высокой арендной платой за 1 кв. метр:

- новостройки
- монолитные дома
- дома с удаленностью от центра до 10 км.

Работа в узких сегментах с самой высокой арендной платой (высотные дома от 60 до 90 этажей; 4-х и 5-ти комнатные квартиры, квартиры-студии) также может привести к увеличению доходности сделок.

