**Автор:**  Фалеторов Кирилл

**Дата: 15-06-25**

### 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?

* *Наиболее популярный сегмент в обоих регионах - “больше полугода”*
* *В Санкт-Петербурге значения этого сегмента значительно превышают показатели Ленинградской области.*
* *Наименее активные сегменты в Санкт-Петербурге - “месяц” и в Лен.Области- “квартал”*

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?

* ***Площадь недвижимости:***
  + *Различия между регионами незначительные*
  + *Максимальные показатели площади в сегменте “больше полугода”*
  + *СПб: 66 кв.м*
  + *Лен.Обл: 55 кв.м*
* ***Стоимость квадратного метра:***
  + *В Санкт-Петербурге стоимость значительно выше*
  + *Наблюдается прямая зависимость: чем дольше срок аренды, тем выше стоимость*
* ***Количество комнат:***
  + *Распределено равномерно по 2*
* ***Количество балконов:***
  + *Распределено равномерно по 1*
* ***Этажи***

*Среднее значение этажа в СПб 5, в ЛенОбл-3*

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

### *В Санкт-Петербурге:*

### *Более высокая активность поиска*

### *Выше цены*

### *Предпочтение более длительных сроков аренды*

### *В Ленинградской области:*

### *Ниже активность*

### *Ниже цены*

### *Более короткие сроки аренды*

### 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.

1. В какие месяцы наблюдается наибольшая активность в публикации объявлений о продаже недвижимости? А в какие — по снятию? Это показывает динамику активности покупателей.

* *Пик публикаций приходится на:*
  + *Публикация: Ноябрь-Декабрь (от 17 до 18)*
  + *Снятие: Ноябрь-Декабрь (от 17 до 18)*
* *Минимум публикаций:*
  + *Публикация: Май-Июнь (от 3 до 5)*
  + *Снятие: Апрель и Октябрь (по 4)*

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

* *Периоды активной публикации и продаж совпадают с: После отпускного периода, перед новым годом*

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

* *Публикация:*
  + *Средняя стоимость самая высокая в феврале*
  + *Средняя площадь самая высокая в ноябре*
* *Снятие:*
  + *Средняя стоимость самая высокая в ноябре*
  + *Средняя площадь самая высокая в сентябре*

*Анализ данных показывает, что существует сезонная зависимость параметров объявлений: средняя стоимость как при публикации, так и при снятии достигает максимальных значений в ноябре, в то время как средняя площадь объявлений демонстрирует пики в феврале для публикации и в сентябре для снятия, что указывает на значительные колебания рыночной активности в зависимости от месяца.*

### 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.

1. В каких населённые пунктах Ленинградской области наиболее активно публикуют объявления о продаже недвижимости?

*Мурино 568*

*Кудрово 463*

*Шушары 404*

*Всеволожск 356*

*Парголово 311*

*Пушкин 278*

*Гатчина 228*

*Колпино 227*

*Выборг 192*

*Петергоф 154*

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 объявлений :*

*Мурино 0.9366197183098591*

*Кудрово 0.937365010799136*

*Шушары 0.9257425742574258*

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

***Город | кол-во объявлений | Средняя\_площадь |Средняя\_стоимость\_квм****Репино | 2 |108.3499984741211 |74613.59375 Глинка | 1 |103.0 |46601.94140625*

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

*В районах Мурино и Кудрово недвижимость продается быстрее всего, количество объявлений составляет 532 и 434*

### Общие выводы и рекомендации

*Анализ рынка недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области показывает, что в обоих регионах наиболее популярны объявления с длительным сроком активности (более полугода), однако в Санкт-Петербурге этот сегмент значительно превышает показатели Ленинградской области. Сезонные колебания демонстрируют пик активности в ноябре как для публикации, так и для снятия объявлений, при этом средняя стоимость квадратного метра достигает максимума в феврале и ноябре, а средняя площадь квартир варьируется в зависимости от месяца. В Ленинградской области наибольшая активность наблюдается в Мурино и Кудрово, где также отмечается высокая доля снятых объявлений, что свидетельствует о высокой скорости продаж в этих районах.*

*Рекомендуется сосредоточить маркетинговые усилия в Санкт-Петербурге на период ноября-декабря, учитывая пик активности и высокие цены, а в Ленинградской области — акцентировать внимание на продвижение недвижимости в Мурино и Кудрово, учитывая их высокую активность и скорость продаж, особенно в периоды после отпускного сезона и перед новым годом.*