# Анализ данных для агентства недвижимости

**Автор:**  Бойко Галина

**Дата: 24.01.25**

## **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?

*Быстрее всего реализуются объявления в низком ценовом сегменте (до 5 млн руб). Наиболее длинные сроки активности наблюдаются в высоком ценовом сегменте (от 20 млн руб).*

*Также можно заметить, что в среднем недвижимость, которая является апартаментами реализуется медленнее, чем остальная.*

*Объявления о продаже жилья с открытой планировкой имеют более короткий срок активности, чем с закрытой.*

*Если сегментировать недвижимость по количеству комнат то наименьшими сроками активности обладают объявление с меньшим количеством комнат.*

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?

*На время активности объявления влияют прямо пропорционально площадь недвижимости, количество комнат, эта закономерность характерна и для столицы, и для области.*

*В Лен.Области обратная пропорциональность наблюдается в отношении стоимости за квадратный метр: объявления о продаже квартир с меньшей стоимостью квадратного метра на сайте держались дольше 6 месяцев, в то время как объявления с большей стоимостью быстрее продавались, возможно из-за близости квартир к Санкт-Петербургу.*

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

*В количество объявлений в Санкт-Петербурге больше чем в Лен.Области.*

*В Санкт-Петербурге наблюдается зависимость активности объявления от высоты потолков, чем больше высота тем больше стоимость.*

*В среднем в Санкт-Петербурге недвижимость продаётся на 7 этаже в области на 5. Возможно связано с большей этажностью зданий в столице.*

*В Санкт-Петербурге меньше парков и прудов рядом с недвижимостью по сравнению с Лен.Областью*

### 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 была зафиксирована в феврале (380 объявлений), сентябре (324) и мае (315). По снятию - в октябре (438), в ноябре (421) и июле (363)*

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

*Да частично, так после активной публикации объявлений в сентябре и июне следует активная покупка недвижимости в октябре-ноябре/*

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

*В начале года мы наблюдаем снижение средней стоимости квадратного метра, это снижение стоимости продолжается до апреля. С апреля по май стоимость растет, а далее в июне средняя стоимость падает, а в июле снова растет. В сентябре почти достигает значений начала года. Снижается в октябре и растет до конца года.*

*Что касается средней площади то в целом ее динамика относительно месяцев года совпадает с вышеописанной динамикой средней стоимости 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 учтёт 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?

*При анализе использовались города, в которых общее количество объявлений было больше 40. Такое значение было выбрано так как автор исследования считает его минимальным для рассмотрения города Лен.области агентством недвижимости*

1. *Мурино*
2. *Кудрово*
3. *Всеволожск*
4. *Шушары*
5. *Парголово*
6. *Пушкин*
7. *Сестрорецк*
8. *Колпино*
9. *Петергоф*
10. *Новое Девяткино*
11. *Гатчина*

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

*Наиболее высокой долей снятых с публикации объявлениях обладают города (топ-5):*

1. *Новое Девяткино 0.94*
2. *Мурино 0.93*
3. *Кудрово 0.93*
4. *Парголово 0.92*
5. *Сестрорецк 0.92*

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

*Далее приведен список выделенных населенных пунктов с их средней стоимостью кв. Метра и средней площадью:*

1. *Всеволожск 68018.64 58.28*
2. *Гатчина 71162.52 54.22*
3. *Колпино 76098.35 56.66*
4. *Кудрово 97783.87 46.69*
5. *Мурино 87901.45 45.02*
6. *Новое Девяткино 76515.63 52.46*
7. *Парголово 89111.69 51.52*
8. *Петергоф 85881.76 50.71*
9. *Пушкин 103927.94 64.07*
10. *Сестрорецк 101940.91 65.15*
11. *Шушары 79892.00 57.28*

*Очевидно что вариации по метрикам имеются. В зависимости от транспортной доступности, инфраструктуры и благополучности населенного пункта стоимость квадратного метра меняется. Самая маленькая стоимость наблюдается во Всеволожске, где есть проблемы с транспортом и инфраструктурой. Самая большая - в городе Пушкин, благополучном туристическом центре с дворцами Царского Села.*

*В отношении средней площади можно выделить города Мурино и Кудрово, где самое меньшее значение средней площади из-за массовой застройки, однако цена квадратного метра в этих городах не самая низкая, Кудрово - 3 по этой метрике, а Мурино - 5, возможно из-за своей близости к Санкт-Петербургу*

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

*Топ-3 населенных пункта Лен.области с недвижимостью с наименьшей средней продолжительностью публикации объявлений*

1. *Шушары - около 142 дней (4,7 месяца)*
2. *Гатчина - около 152 дней (5 месяцев)*
3. *Мурино - около 157 дней (5 месяцев)*

*Топ-3 населенных пункта Лен.области с недвижимостью с наибольшей средней продолжительностью публикации объявлений*

1. *Пушкин - около 213 дней (7 месяцев)*
2. *Всеволожск - около 200 дней (6,7 месяцев)*
3. *Новое Девяткино - около 191 дня (6,4 месяца)*

### Общие выводы и рекомендации

*Для выхода на рынок недвижимости Санкт-Петербурга и Лен.Области лучше обратить внимание на объекты недвижимости с небольшой площадью и открытой планировкой, так как такие объекты быстрее реализуются. В Лен.Области также стоит обратить внимание на Шушары, Мурино и Кудрово, из-за их близости к столице, недвижимость в них востребована.*

*Выходить на рынок лучше в сентябре или июне, так как в следующих за ними месяцах наблюдается высокий спрос на покупку.*