

Анализ данных для агентства недвижимости

Автор: Добров Владимир

Дата: 2025-03-09

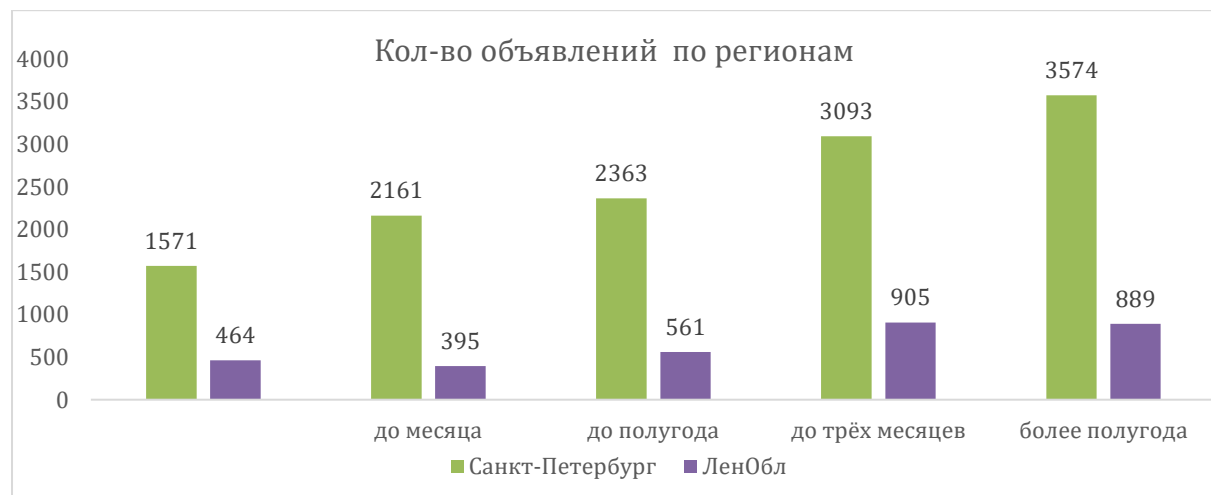
Часть 2. Решаем ad hoc задачи

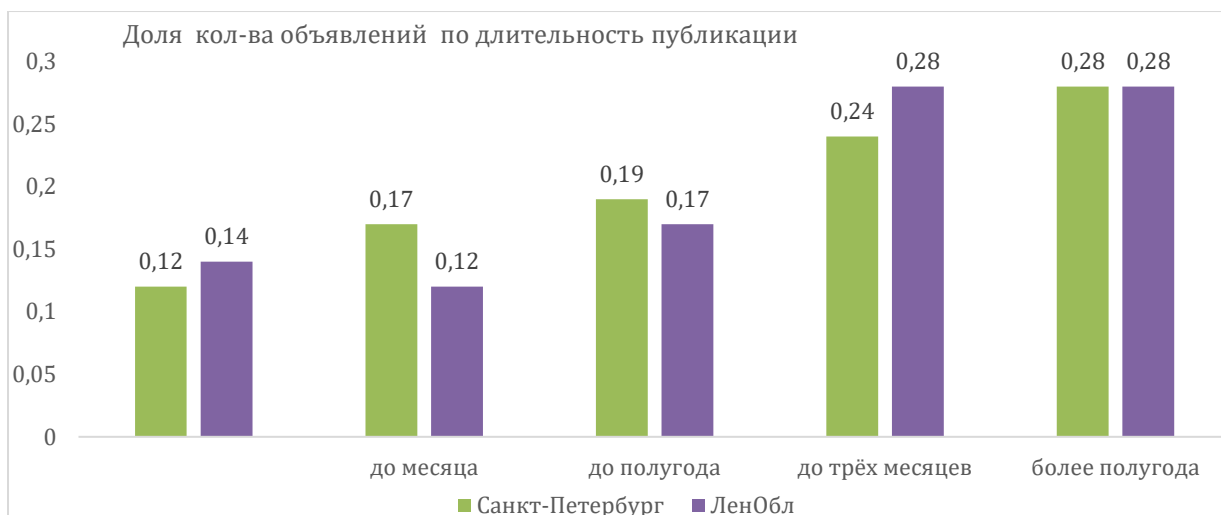
Задача 1. Время активности объявлений

При работе над проектом из исходных данных были исключены аномальные значения. Для этого применялась фильтрация выбросов значений с помощью 99 перцентиля по общей площади, кол-ву комнат, кол-ву балконов и высоте потолков, а также по 1му процентилю подозрительно низкие значения по высоте потолков.

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

Количество квартир продающихся в Санкт-Петербурге почти в 2 раза превышает количество в ЛенОбласти. При этом доля быстро реализуемых квартир, со сроком активности до месяца, в СПб 17%, что выше 12% в ЛенОбласти. Квартиры в ЛенОбласти продаются дольше. Доля квартир с сроком публикации свыше 180 дней ЛенОбласти и СПб одинакова и составляет 28%.



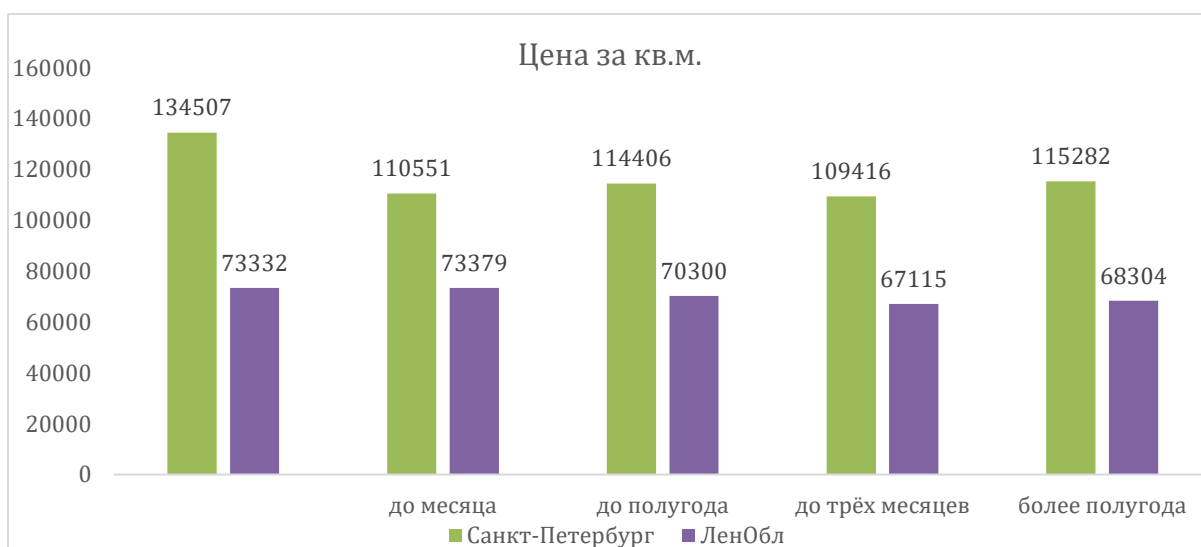


2. Какие характеристики недвижимости, включая площадь недвижимости, среднюю стоимость квадратного метра, количество комнат и балконов и другие параметры, влияют на время активности объявлений? Как эти зависимости варьируют между регионами?

Общая тенденция показывает, что квартиры с меньшей общей площадью продаются быстрее. Чем больше площадь, тем дольше время экспозиции. Так же в среднем квартиры с более высокими ценами на кв.м. продаются более полугода. Среднее кол-во комнат продаваемых квартир 2 и практически не меняется в зависимости от времени активности объявления. Наличие балкона существенно не влияет на спрос жилья и в среднем остается постоянным 1.

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

Средняя площадь квартир в ЛенОбласти от 48-55 кв.м, что меньше чем в СПб 54-66 кв.м. В ЛенОбласти быстрее, в течение месяца, продаются 1-но комнатные в то время как в СПб 2-х комнатные. Средняя цена кв.м в СПб в среднем на 30 % выше чем в области.



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?

Активность в публикации объявлений максимальна в Ноябре и Феврале Активность по снятию объявлений повышается с сентября по декабрь достигая максимума в Октябре-Ноябре.

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

В период с Сентября по Ноябрь активность публикации объявлений в среднем совпадают с месяцами продаж. в основном не совпадают за исключением Ноября.

3. Как сезонные колебания влияют на среднюю стоимость квадратного метра и среднюю площадь квартир?

Самая высокая цена на кв.м в Марте. Это квартиры с наибольшей средней за месяц площадью 59 кв.м. В Августе самая низкая стоимость и средняя площадь квартир.

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 населённых пунктах Ленинградской области наиболее активно публикуют объявления о продаже недвижимости?

Мурино, Кудрино и Шушары лидеры по количеству публикуемых объявлений.

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

В Мурино и Кудрино самая высокая доля снятых с публикации объявлений - 94%

3. Какова средняя стоимость одного квадратного метра и средняя площадь продаваемых квартир в различных населённых пунктах?

В городах Пушкин и Сестрорецк самая высокая в области стоимость кв.м. Она существенно на 15-35% выше чем в других городах области. Продаваемые в этих городах квартиры имеют самую большую среднюю площадь в среднем имеют 2 комнаты.

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

Наименьшее время экспозиции квартир в Колпино и Мурино ~ 4,5 мес. Квартиры там продаются быстрее. Дольше всего ~ 6,5 мес ищут своего покупателя квартиры в Сестрорецке и Красном Селе

Общие выводы и рекомендации

Количество предложений, средняя цена кв.м в СПб существенно выше чем в области. Наибольший сезонный спрос на квартиры повышается к осени и достигает пика в Октябре-Ноябре. В городах области Пушкин и Сестрорецк самая высокая в области стоимость кв.м. и уступает ценам квартир в СПб не более 5%