# Анализ рынка недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области для агентства недвижимости.

**Автор:**  Забродская Е.А.

**Дата: 08.03.2025**

### 1. Время активности объявлений

1.1 Сегменты рынка недвижимости Санкт-Петербурга и городов Ленинградской области, имеющие наиболее короткие или длинные сроки активности объявлений?

В Санкт-Петербурге наиболее короткие сроки активности у объявлений с наименьшей средней стоимостью за квадратный метр (109760,57 руб/м2). У объявлений с наибольшей средней стоимостью за квадратный метр сроки активности также наибольшие.

В Ленинградской области у объявлений с наиболее короткими сроками активности средняя стоимость квадратного метра наибольшая. У объявлений с самыми большими сроками активности стоимость меньше, чем у объявлений с самыми короткими сроками активности, но больше, чем у всех остальных категорий по активности объявлений.

1.2. Характеристики недвижимости, влияющие на время активности объявлений.

В Санкт-Петербурге:

квартиры, имеющие наименьшие сроки активности объявлений (до 30 дней), характеризуются:

наименьшей средней стоимостью квадратного метра (109760,57 руб/м2),

наименьшей средней общей площадью (55,2м2) ,

наименьшей средней высотой потолков 2,76 м (хотя отличия от других категорий не очень значительны),

наименьшей средней жилой площадью (30,96м2) и средней площадью кухни (10,12 м2).

Количество комнат также влияет на срок публикации объявления:

Доля однокомнатных квартир (0,39) наибольшая для объявлений категории «до 30 дней» и наименьшая для объявлений категории «более 180 дней» (0,3).

Доля трехкомнатных квартир наибольшая для объявлений категории «более 180 дней» (0,3) и наименьшая для объявлений категории «до 30 дней» (0,22).

Медианные значения количества комнат (2), количества балконов (1), этажа (5) одинаковы для всех сроков активности объявлений, что свидетельствует о том, что для всех категорий активности объявлений количество одно-, двухкомнатных квартир с одним балконом такое же как количество квартир со всеми остальными вариантами количества комнат и балконов. Медианные значения этажа (5) также одинаковы для всех сроков активности объявлений, что свидетельствует о том, количество квартир, расположенных на первых пяти этажах равно количеству квартир на этажах выше пятого. Возможно, в основном квартиры расположены в невысоких домах.

Доля объявлений в категориях «до 30 дней» и «до 180 дней» примерно одинакова (0,19 и 0,2) и меньше, чем доля объявлений в других категориях.

В Ленинградской области:

Средняя стоимость квадратного метра у квартир из категории «до 30 дней» наибольшая (72717,88 руб/м2), как и медианная стоимость (71810,37 руб/м2).

Наименьшая стоимость квадратного метра у квартир из категории «до 90 дней» (67083,64 руб/м2) и далее она растет по мере увеличения сроков активности объявлений.

В отношении средней площади, средней высоты потолков, средней жилой площади, средней площади кухни в Ленинградской области такая же зависимость показателей, как в Санкт-Петербурге. Самые низкие значения у квартир из категории «до 30 дней», самые высокие у квартир из категории «больше 180 дней). Также преобладают одно-, двухкомнатные квартиры с одним балконом во всех категориях. Медианный этаж меньше, чем в Санкт-Петербурге (4 для категории «до 30 дней, и 3 для остальных категорий). Доля однокомнатных квартир больше в категории «до 30 дней», чем в остальных категориях. Для трехкомнатных квартир: хотя их доля (0,19) в категории «до 30 дней» меньше, чем в категории «более 180 дней» (0,27), но для категории «до 180 дней» доля трехкомнатных квартир такая же, как и их доля в категории «до 30 дней» (0,19).

Также как в Санкт-Петербурге доля объявлений в категориях «до 30 дней» и «до 180 дней» меньше, чем в категориях «до 90 дней» и «более 180 дней».

1.3. Различия между недвижимостью Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Средняя стоимость квадратного метра в Ленинградской области примерно на 34-40% меньше, чем в Санкт-Петербурге. Средняя общая площадь меньше в Ленинградской области на 9,5-15%. Медианные количества комнат и балконов одинаковы для Санкт-Петербурга и городов Ленинградской области. Квартиры в городах Ленинградской области расположены в среднем на более низких этажах, чем в Санкт-Петербурге.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Регион** | **Категория активности** | **Кол-во объявлений** | **Доля объявлений** | **Средняя стоимость, руб/м2** | **Средняя общая площадь, м2** | **Средняя высота потолка, м** | **Средняя жилая площадь, м2** |
| Санкт-Петербург | До 30 дней | 2057 | 0,19 | 109 760,57 | 55,2 | 2,76 | 30,96 |
| Санкт-Петербург | До 90 дней | 3106 | 0,29 | 110 969,59 | 57,16 | 2,77 | 31,92 |
| Санкт-Петербург | До 180 дней | 2156 | 0,2 | 111 006,06 | 60,6 | 2,89 | 34,09 |
| Санкт-Петербург | Более 180 дней | 3440 | 0,32 | 113 646,65 | 66,02 | 2,83 | 37,4 |
| Лен. область | До 30 дней | 372 | 0,14 | 72 717,88 | 49,49 | 2,69 | 27,78 |
| Лен. область | До 90 дней | 868 | 0,33 | 67 083,64 | 51,78 | 2,71 | 29,86 |
| Лен. область | До 180 дней | 515 | 0,2 | 69 588,65 | 52,43 | 2,70 | 30,19 |
| Лен. область | Более 180 дней | 852 | 0,33 | 68 328,49 | 56,12 | 2,72 | 32,26 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Регион** | **Категория активности** | **Медианное кол-во комнат** | **Медианное кол-во балконов** | **Медианный этаж** | **Доля однокомнатных квартир** | **Доля трехкомнатных квартир** |
| Санкт-Петербург | До 30 дней | 2 | 1 | 5 | 0,39 | 0,22 |
| Санкт-Петербург | До 90 дней | 2 | 1 | 5 | 0,37 | 0,23 |
| Санкт-Петербург | До 180 дней | 2 | 1 | 5 | 0,33 | 0,27 |
| Санкт-Петербург | Более 180 дней | 2 | 1 | 5 | 0,3 | 0,3 |
| Лен. область | До 30 дней | 2 | 1 | 4 | 0,44 | 0,19 |
| Лен. область | До 90 дней | 2 | 1 | 3 | 0,36 | 0,22 |
| Лен. область | До 180 дней | 2 | 1 | 3 | 0,34 | 0,19 |
| Лен. область | Более 180 дней | 2 | 1 | 3 | 0,33 | 0,27 |

### 2. Сезонность объявлений

2.1. Динамика активности покупателей.

Месяцы наибольшей активности по публикации объявлений:

Ноябрь, октябрь (21% объявлений)

Месяцы наибольшей активности по снятию объявлений:

Октябрь, ноябрь (22% объявлений)

2.2. Совпадения периодов активной публикации объявлений и периодов, когда происходит повышенная продажа недвижимости (по месяцам снятия объявлений).

Периоды активности по публикации и снятию объявлений совпадают.

2.3. Влияние сезонных колебания на среднюю стоимость квадратного метра и среднюю площадь квартир.

В опубликованных объявлениях:

максимальная средняя стоимость квадратного метра в сентябре, минимальная в апреле;

максимальная средняя площадь квартир в сентябре, минимальная в июне.

Различия между минимальной и максимальной средней общей площадью невелики.

В снятых с публикации объявлениях:

максимальная средняя стоимость квадратного метра в декабре, октябре; минимальная в мае, августе;

максимальная средняя общая площадь в июне, минимальная средняя общая площадь в апреле.

Различия между минимальной и максимальной средней общей площадью невелики.

### 3. Анализ рынка недвижимости Ленобласти

3.1. Населённые пунктах Ленинградской области, в которых наиболее активно публикуют объявления о продаже недвижимости?

|  |  |
| --- | --- |
| Населенный пункт | Количество объявлений |
| Мурино | 506 |
| Кудрово | 417 |
| Шушары | 382 |
| Всеволожск | 342 |
| Парголово | 293 |
| Пушкин | 257 |
| Колпино | 219 |
| Гатчина | 208 |
| Выборг | 176 |
| Петергоф | 149 |
| Сестрорецк | 141 |
| Красное Село | 129 |
| Новое Девяткино | 117 |
| Сертолово | 112 |
| Бугры | 93 |
| Волхов | 85 |
| Кингисепп | 81 |
| Сланцы | 78 |
| Ломоносов | 74 |
| Кронштадт | 68 |
| Никольское | 64 |
| Коммунар | 63 |
| Янино-1 | 60 |
| Старая | 56 |
| Тосно | 55 |
| Сосновый Бор | 53 |

В половине населенных пунктов Ленинградской области количество объявлений меньше 3. В 75% - меньше 11. Поэтому для ответов на вопросы использовались данные населенных пунктов, количество объявлений в которых превышает 50. Их 26 из 288 населенных пунктов всего.

3.2. Самая высокая доля снятых с публикации объявлений (самая высокая доля продажи недвижимости) в следующих населенных пунктах:

Тосно, Мурино, Кудрово, Парголово, Шушары

3.3. Средняя стоимость одного квадратного метра и средняя площадь продаваемых квартир.

Минимальная средняя стоимость одного квадратного метра в Сланцах (18151,67 руб/м2), максимальная в Пушкине (104828,75 руб/м2). Разница почти в 6 раз.

Минимальная средняя площадь в Никольском (45,88), максимальная в Сестрорецке (62,86 м2). Разница в 1,4 раза.

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

Быстрее всего недвижимость продается в Сосновом Бору (средняя продолжительность публикации объявления (86,41), Янино-1 (118,18) и Кингисеппе (118,62). Дольше всего в Никольском (262.33), Ломоносове (243,69) и Коммунаре (240,65).

### Общие выводы и рекомендации

В целом быстрее продается недвижимость с наиболее низкой стоимостью квадратного метра, меньшей общей площадью, меньшей высотой потолков, наименьшим количеством комнат. Половина продаваемых квартир одно- или двухкомнатные.

Средняя площадь квартир и средняя стоимость квадратного метра в Санкт-Петербурге выше, чем в городах Ленинградской области.

Периоды активности по публикации и снятию объявлений приходятся на октябрь, ноябрь.

Максимальная средняя стоимость квадратного метра приходится на осень, начало зимы.

В 75% населенных пунктов Ленинградской области количество объявлений меньше 50. Разница максимальной и минимальной средней стоимости квадратного метра очень велика (почти 6 раз). Разница в скорости продажи недвижимости достигает 3 раз (между минимальной средней длительностью публикации объявлений и максимальной).

Рекомендации: выходить на рынок осенью с предложениями одно- или двухкомнатных квартир, находящихся в сегменте наиболее низкой стоимости, меньшей общей площади. В Ленинградской области имеет смысл ориентироваться на населенные пункты с наибольшим количеством объявлений и наибольшей долей проданных квартир.