

Аналитические комментарии

Архив недвижимости содержит 23650 объявлений о продаже недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области за период 2014-11-27 – 2019-05-03, то есть за 4 года 5 месяцев и 6 дней.

Объекты недвижимости из 305 населенных пунктов 10 типов: город, посёлок, посёлок городского типа, городской посёлок, посёлок при железнодорожной станции, коттеджный посёлок, деревня, село, садовое товарищество и садоводческое некоммерческое товарищество;

66.5 % всех продаваемых объектов недвижимости находятся в пределах Санкт-Петербурга, а 33,5% - в населенных пунктах области.

На города приходится 20 008 объявлений о продаже недвижимости, что составляет примерно 85% от общего числа объявлений, на втором месте – поселки с примерно 9%, на остальные типы населенных пунктов приходятся незначительные доли.

Объявления имеют срок активности от 1 до 1580 дней, среднее время активности объявления 181 день, а половина всех объявлений была снята с публикации в течение 95 дней.

86,6% объявлений сняты с публикации, что вероятно означает продажу недвижимости.

Самые длинные сроки продажи относятся к объектам из деревни Новое Девяткино – 1580 дней и к объекту из города Санкт-Петербурга – 1572 дня.

Самые короткий срок продажи относится к недвижимости из города Санкт-Петербурга – 1 день.

Стоимость квадратного метра варьируется от 112 руб до 1.907.500 руб, при этом среднее значение 99.432руб близко к медианному 95.000руб, что может говорить об отсутствии аномальных значений либо об их присутствии как в части низких, так и высоких значений. Низкие значения предположительно могут быть представлены в тысячах рублей. Что касается высоких значений, то они вполне адекватны.

Аномальные значения содержатся практически во всех полях с характеристиками объектов:

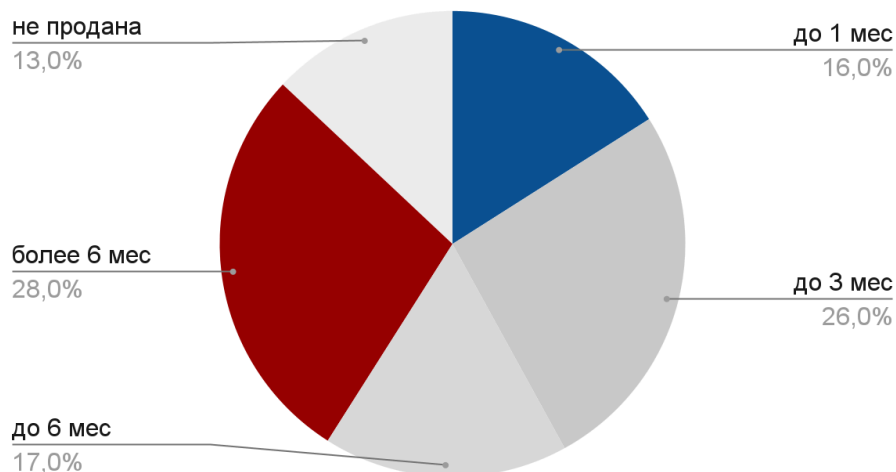
Например, квартира общей площадью - 900 кв.м. или высота потолка 1 метр и 100 метров, 19 комнат, 5 балконов.

В результате анализа данных важно получить общее представление о продаже недвижимости, поэтому все аномальные значения были отфильтрованы, что позволило избежать негативного влияния на результат.

Время активности объявлений

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

Периоды продаж недвижимости в долях



16% от всей недвижимости городов было продано в первый месяц размещения объявлений, причем самый короткий срок - 1 день приходится на Санкт-Петербург. Большая часть недвижимости приходится на г. Санкт-Петербург (это 14%), меньшая - на города области (это 2%)

Среди быстро проданной недвижимости г. Санкт-Петербурга: 99,4% - это квартиры, 0,3% - апартаменты и 0,2% - студии.

Среди быстро проданной недвижимости в городах Ленинградской области: 99,0% - это квартиры, 0,5% - апартаменты и 0,5% - студии

В группе "Быстрые продажи" 85% приходится на г. Санкт-Петербург, а 15% - на города области.

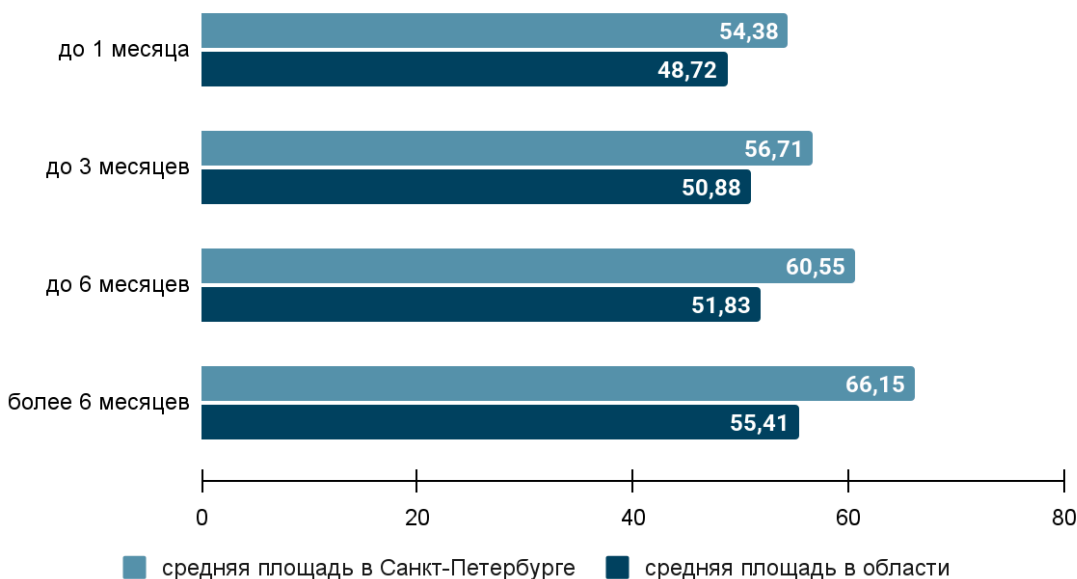
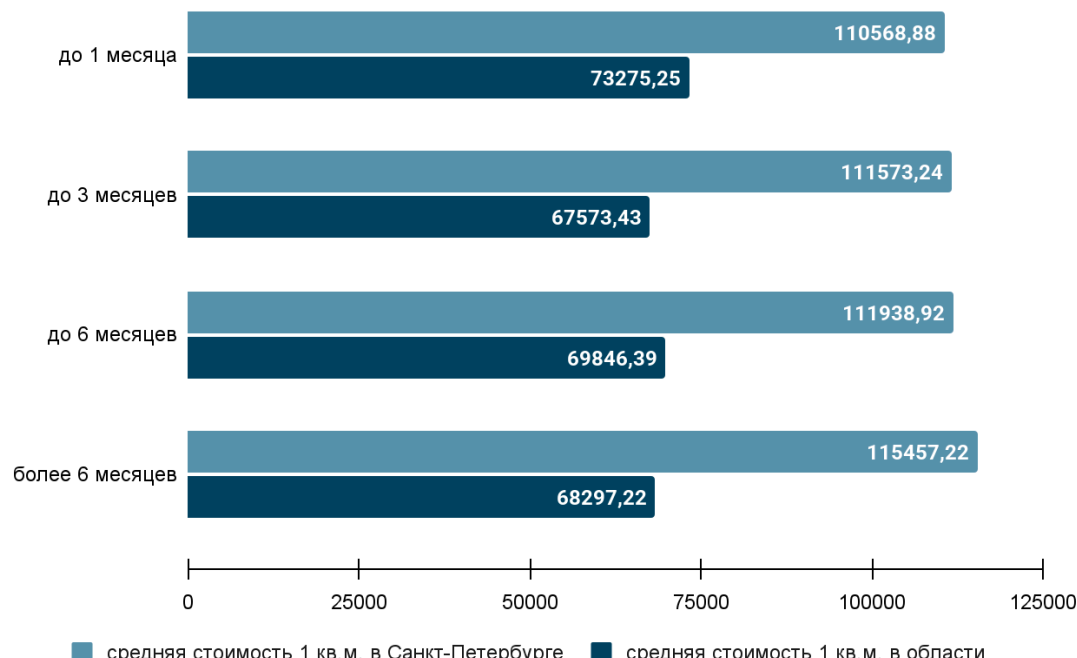
28% от всей недвижимости городов было продано в течение более чем 6 месяцев, включая запредельные сроки 2, 3 и более лет. Большая часть приходится на г. Санкт-Петербург (это 22%), меньшая на города области (это 6%). Самая долгая продажа относится к г. Санкт-Петербург, которая длилась 4 года 3 месяца и 21 день.

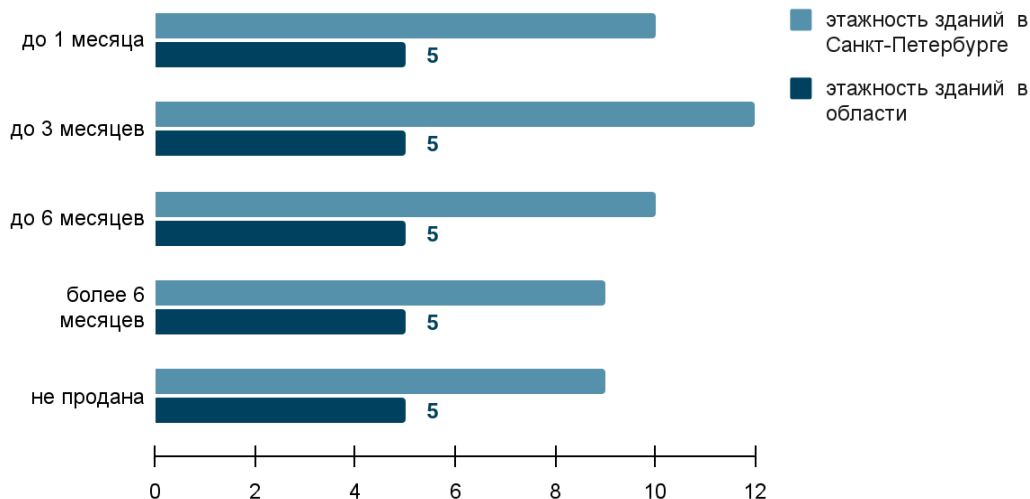
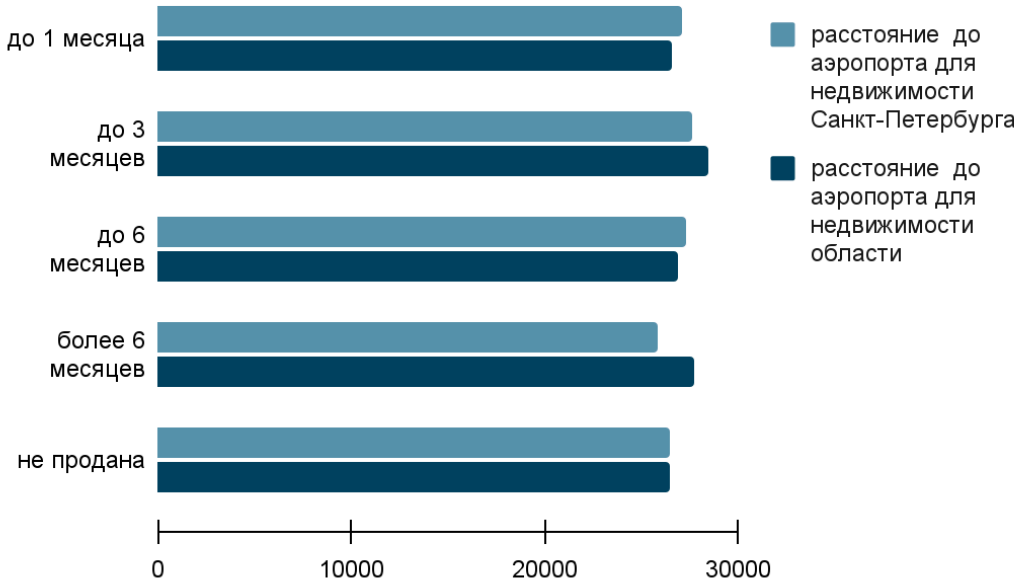
Среди долго продаваемой недвижимости г. Санкт-Петербурга: 99,7% - это квартиры, 0,2% - апартаменты и 0,1% - студии

Среди долго продаваемой недвижимости в городах Ленинградской области: 99,9% - это квартиры, 0,1% - апартаменты, а студии - нет.

В группе "Долгие продажи" 80% приходится на г. Санкт-Петербург, а 20% - на города области.

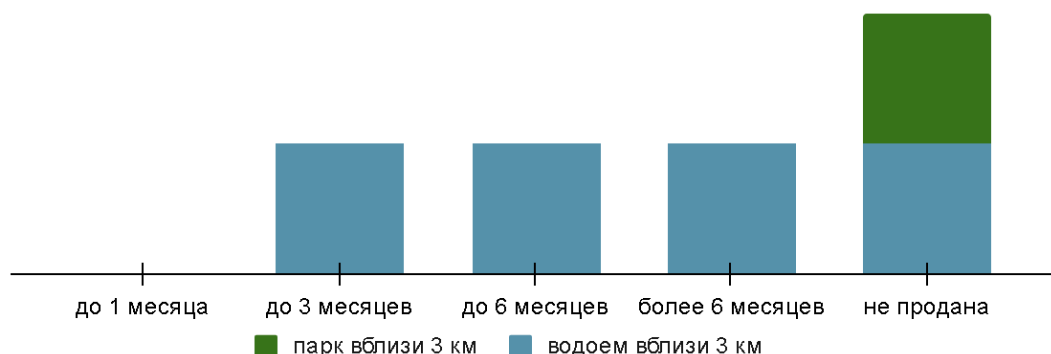
2. Какие характеристики недвижимости, включая площадь недвижимости, среднюю стоимость квадратного метра, количество комнат и балконов и другие параметры, влияют на время активности объявлений? Как эти зависимости варьируют между регионами?

Характеристика	Влияние характеристики недвижимости на время активности объявления															
Площадь	<p>С увеличением площади недвижимости увеличивается время активности объявления. Характерно и для городов области и для Санкт-Петербурга, при этом средняя площадь области ниже.</p>  <table><thead><tr><th>Срок активности</th><th>Средняя площадь в Санкт-Петербурге (кв.м)</th><th>Средняя площадь в области (кв.м)</th></tr></thead><tbody><tr><td>до 1 месяца</td><td>54,38</td><td>48,72</td></tr><tr><td>до 3 месяцев</td><td>56,71</td><td>50,88</td></tr><tr><td>до 6 месяцев</td><td>60,55</td><td>51,83</td></tr><tr><td>более 6 месяцев</td><td>66,15</td><td>55,41</td></tr></tbody></table>	Срок активности	Средняя площадь в Санкт-Петербурге (кв.м)	Средняя площадь в области (кв.м)	до 1 месяца	54,38	48,72	до 3 месяцев	56,71	50,88	до 6 месяцев	60,55	51,83	более 6 месяцев	66,15	55,41
Срок активности	Средняя площадь в Санкт-Петербурге (кв.м)	Средняя площадь в области (кв.м)														
до 1 месяца	54,38	48,72														
до 3 месяцев	56,71	50,88														
до 6 месяцев	60,55	51,83														
более 6 месяцев	66,15	55,41														
Средняя стоимость кв.м.	<p>Для Санкт-Петербурга: чем ниже цена кв.метра недвижимости, тем более короче срок активности объявления. Для области: более высокая стоимость кв.метра характерна для короткого срока активности объявления, а низкая - для длинного</p>  <table><thead><tr><th>Срок активности</th><th>Средняя стоимость 1 кв.м. в Санкт-Петербурге (руб.)</th><th>Средняя стоимость 1 кв.м. в области (руб.)</th></tr></thead><tbody><tr><td>до 1 месяца</td><td>110568,88</td><td>73275,25</td></tr><tr><td>до 3 месяцев</td><td>111573,24</td><td>67573,43</td></tr><tr><td>до 6 месяцев</td><td>111938,92</td><td>69846,39</td></tr><tr><td>более 6 месяцев</td><td>115457,22</td><td>68297,22</td></tr></tbody></table>	Срок активности	Средняя стоимость 1 кв.м. в Санкт-Петербурге (руб.)	Средняя стоимость 1 кв.м. в области (руб.)	до 1 месяца	110568,88	73275,25	до 3 месяцев	111573,24	67573,43	до 6 месяцев	111938,92	69846,39	более 6 месяцев	115457,22	68297,22
Срок активности	Средняя стоимость 1 кв.м. в Санкт-Петербурге (руб.)	Средняя стоимость 1 кв.м. в области (руб.)														
до 1 месяца	110568,88	73275,25														
до 3 месяцев	111573,24	67573,43														
до 6 месяцев	111938,92	69846,39														
более 6 месяцев	115457,22	68297,22														
Количество комнат	Среднее количество комнат (2) для регионов одинаково и не влияет на период активности объявлений.															

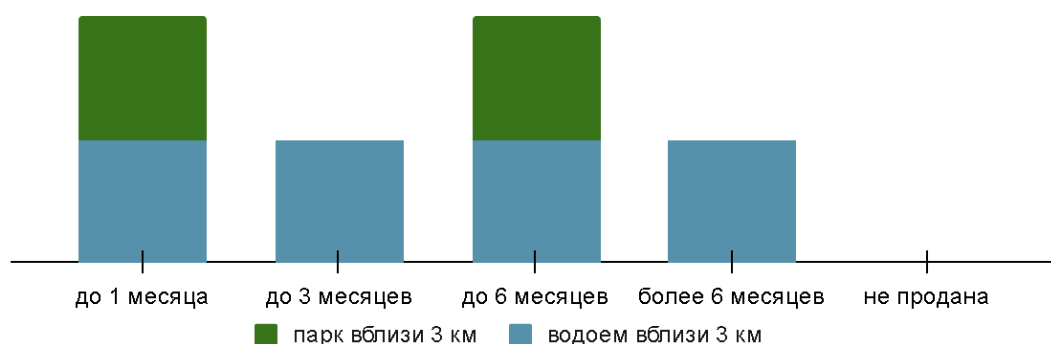
Количество балконов	Среди проданной недвижимости среднее количество балконов для регионов одинаково (1) и это не влияло на период активности объявлений. Непроданная недвижимость в Санкт-Петербурге имеет в среднем 2 балкона																		
Этаж расположения недвижимости	Для Санкт-Петербурга средний этаж расположения недвижимости составляет 5 и не влияет на сроки активности объявления. Для городов области средний этаж расположения - 3, для сегмента активности “до 1 месяца” - 4.																		
Этажность здания	<p>Среднее этажность зданий для городов области составляет 5 и не влияет на период активности объявлений. Для Санкт-Петербурга средняя этажность зданий колеблется от 9 до 12 , при этом недвижимость в 9 этажных домах продает хуже</p>  <p>Legend: ■ этажность зданий в Санкт-Петербурге ■ этажность зданий в области</p> <table><thead><tr><th>Период активности</th><th>Санкт-Петербург (среднее)</th><th>Область (среднее)</th></tr></thead><tbody><tr><td>до 1 месяца</td><td>~10</td><td>5</td></tr><tr><td>до 3 месяцев</td><td>~12</td><td>5</td></tr><tr><td>до 6 месяцев</td><td>~10</td><td>5</td></tr><tr><td>более 6 месяцев</td><td>~9</td><td>5</td></tr><tr><td>не продана</td><td>~9</td><td>5</td></tr></tbody></table>	Период активности	Санкт-Петербург (среднее)	Область (среднее)	до 1 месяца	~10	5	до 3 месяцев	~12	5	до 6 месяцев	~10	5	более 6 месяцев	~9	5	не продана	~9	5
Период активности	Санкт-Петербург (среднее)	Область (среднее)																	
до 1 месяца	~10	5																	
до 3 месяцев	~12	5																	
до 6 месяцев	~10	5																	
более 6 месяцев	~9	5																	
не продана	~9	5																	
Удаленность от аэропорта	<p>Для Санкт-Петербурга: чем дальше от аэропорта, тем короче срок активности объявления. Для городов области линейной зависимости не наблюдается,</p>  <p>Legend: ■ расстояние до аэропорта для недвижимости Санкт-Петербурга ■ расстояние до аэропорта для недвижимости области</p> <table><thead><tr><th>Период активности</th><th>Санкт-Петербург (среднее)</th><th>Область (среднее)</th></tr></thead><tbody><tr><td>до 1 месяца</td><td>~25000</td><td>~25000</td></tr><tr><td>до 3 месяцев</td><td>~25000</td><td>~28000</td></tr><tr><td>до 6 месяцев</td><td>~25000</td><td>~25000</td></tr><tr><td>более 6 месяцев</td><td>~25000</td><td>~28000</td></tr><tr><td>не продана</td><td>~25000</td><td>~25000</td></tr></tbody></table>	Период активности	Санкт-Петербург (среднее)	Область (среднее)	до 1 месяца	~25000	~25000	до 3 месяцев	~25000	~28000	до 6 месяцев	~25000	~25000	более 6 месяцев	~25000	~28000	не продана	~25000	~25000
Период активности	Санкт-Петербург (среднее)	Область (среднее)																	
до 1 месяца	~25000	~25000																	
до 3 месяцев	~25000	~28000																	
до 6 месяцев	~25000	~25000																	
более 6 месяцев	~25000	~28000																	
не продана	~25000	~25000																	
Парки и Водоёмы	Для городов области недвижимость имеющая поблизости парк и водоем продается в течение месяца. Для Санкт-Петербурга быстрее продается недвижимость вдали от водоемов и парков.																		

Недвижимость в Санкт-Петербурге вдали от водоемов продается быстрее, а недвижимость в области без водоема не продается.

Влияние зон отдыха на скорость продажи недвижимости в Санкт-Петербурге



Влияние зон отдыха на скорость продажи недвижимости в Ленинградской области



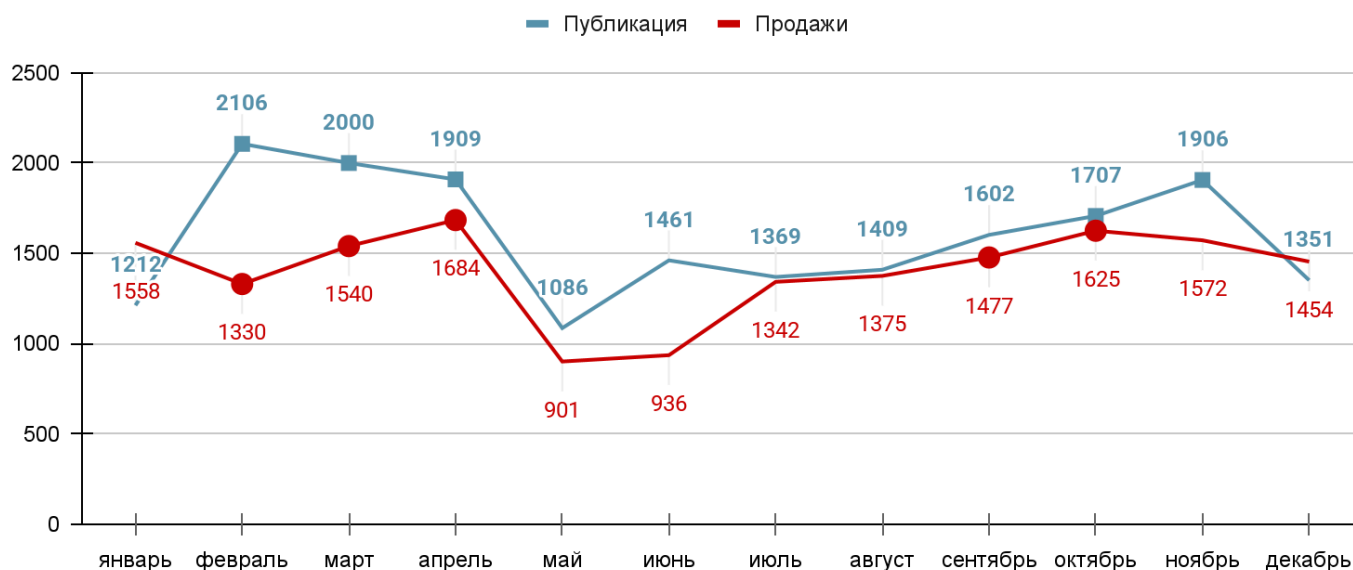
Однако, учитывая специфику зоны расположения объектов недвижимости и объем предоставленных данных, утверждать, что наличие парков и водоемов влияют на скорость продажи недвижимости нельзя. Данный вопрос требует дополнительного исследования.

Сезонность объявлений

1. В какие месяцы наблюдается наибольшая активность в публикации объявлений о продаже недвижимости? А в какие — по снятию?

Наибольшая активность в публикации объявлений о продаже недвижимости отмечается в феврале (пик), марте и апреле. Конец весны характеризуется резким спадом. С сентября нарастает и достигает высокой отметки в ноябре.

Активность публикаций и продаж по месяцам



Активность по снятию (продажам) начинает расти с февраля-марта и достигает самой высокой отметки в апреле. Конец весны и начало лета характеризуется резким спадом. С середины лета активность начинает нарастать и достигает высокой отметки в октябре.

Спад активности в декабре и январе вероятнее всего связан с новогодними праздниками. К весне фокус внимания сдвигается. Этот период ассоциируется с обновлениями и переменами, вероятно и с жилищными том числе. Кроме того, по статистике на летний период приходится пик бракосочетаний, а поскольку выбор недвижимости может продолжаться несколько месяцев, то весна является идеальным временем для подготовки к этому событию.

Далее спад в конце весны, что вероятно связано с майскими праздниками, а невысокая активность в летние месяцы - с периодом отпусков.

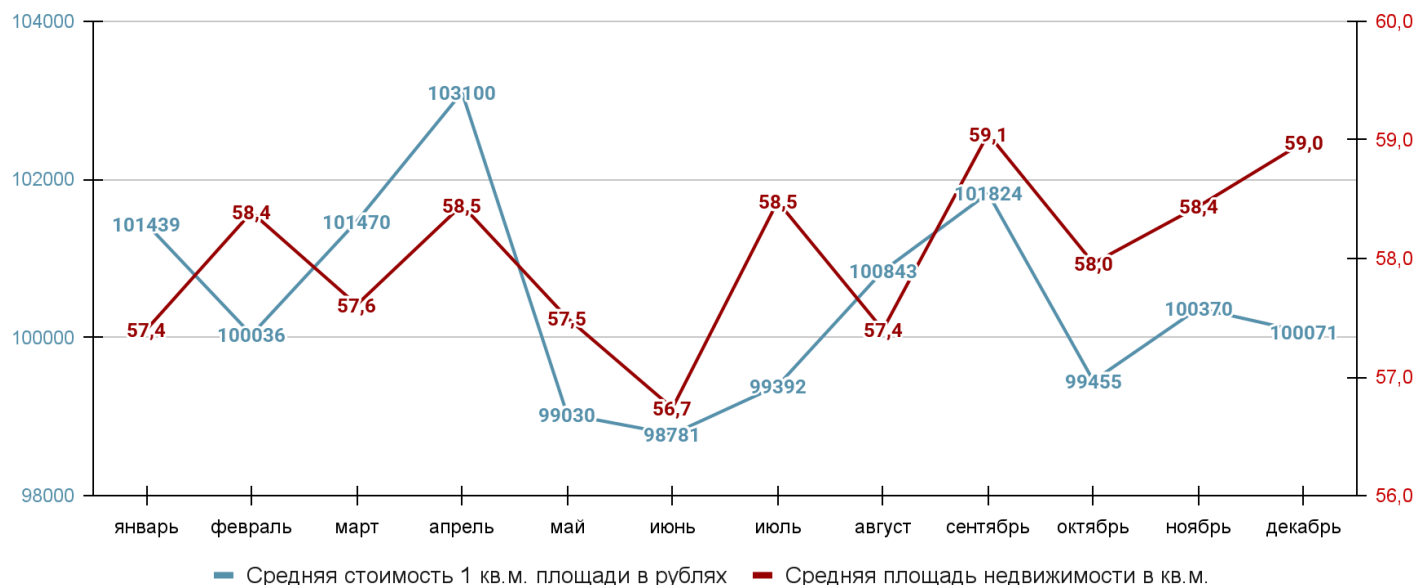
С наступлением осени активность вновь возрастает, что вероятно связано с окончанием дачного сезона и периода отпусков.

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

Периоды активности публикаций и продаж совпадают в конце зимы-начало весны - это март-апрель и в осенний период - это октябрь

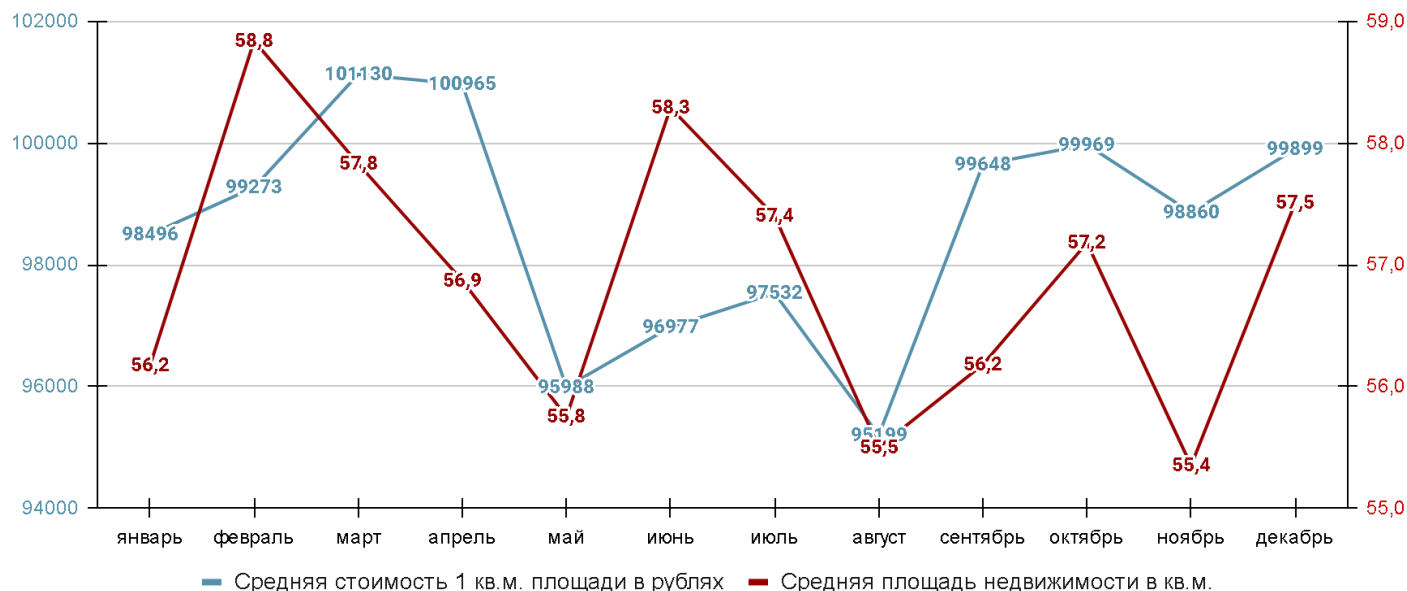
3. Как сезонные колебания влияют на среднюю стоимость квадратного метра и среднюю площадь квартир? Что можно сказать о зависимости этих параметров от месяца?

Динамика площади недвижимости и ее средней стоимости за 1 кв.м. (предложения)



Среди предлагаемой недвижимости, максимальная стоимость квадратного метра приходится на период начала года, максимум 103.100руб наблюдается в апреле. Недвижимость минимальной площади предлагается в июне. Кроме того, высокая стоимость кв.метра характерна и для второго полугодия, но с небольшим снижением - в октябре. Май-июнь-июль характеризуется снижением средней стоимости квадратного метра.

Динамика площади недвижимости и ее средней стоимости за 1 кв.м. (спрос)

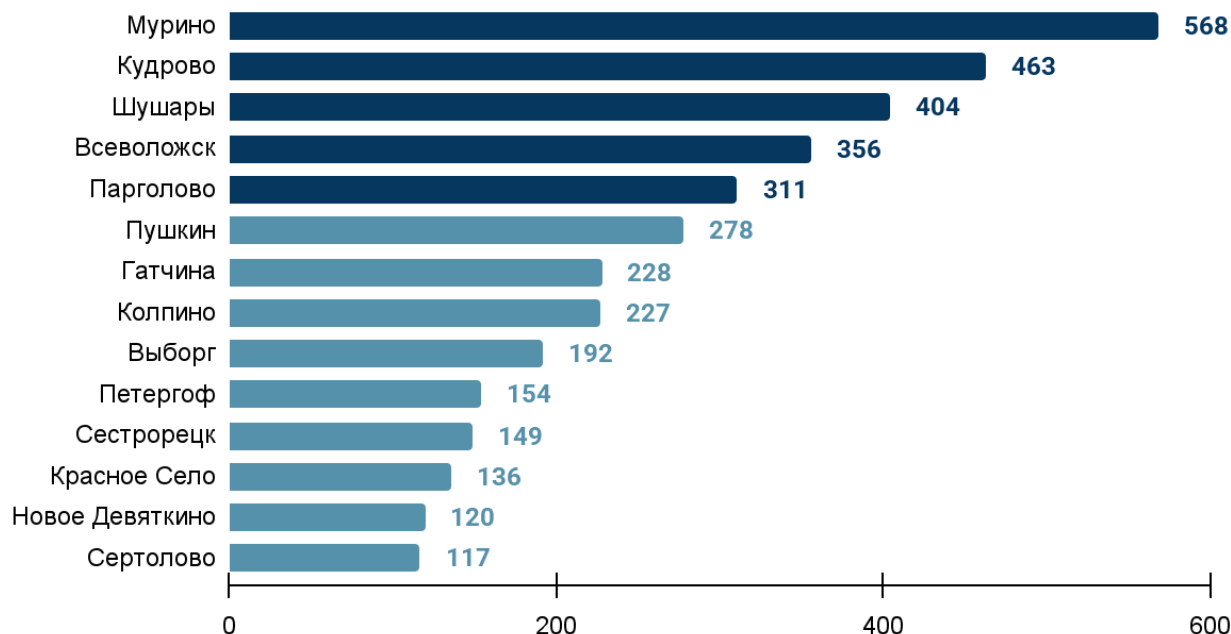


Покупка недвижимости по более высокой стоимости за кв.м. приходится на март-апрель, а недвижимость минимальной квадратуры приобретается в мае, августе и ноябре.

Анализ рынка недвижимости Ленинградской области

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

Населенные пункты с самым большим количеством объявлений



В ТОП-5 населенных пунктов с самым большим количеством объявлений входит 3 населённых пункта:

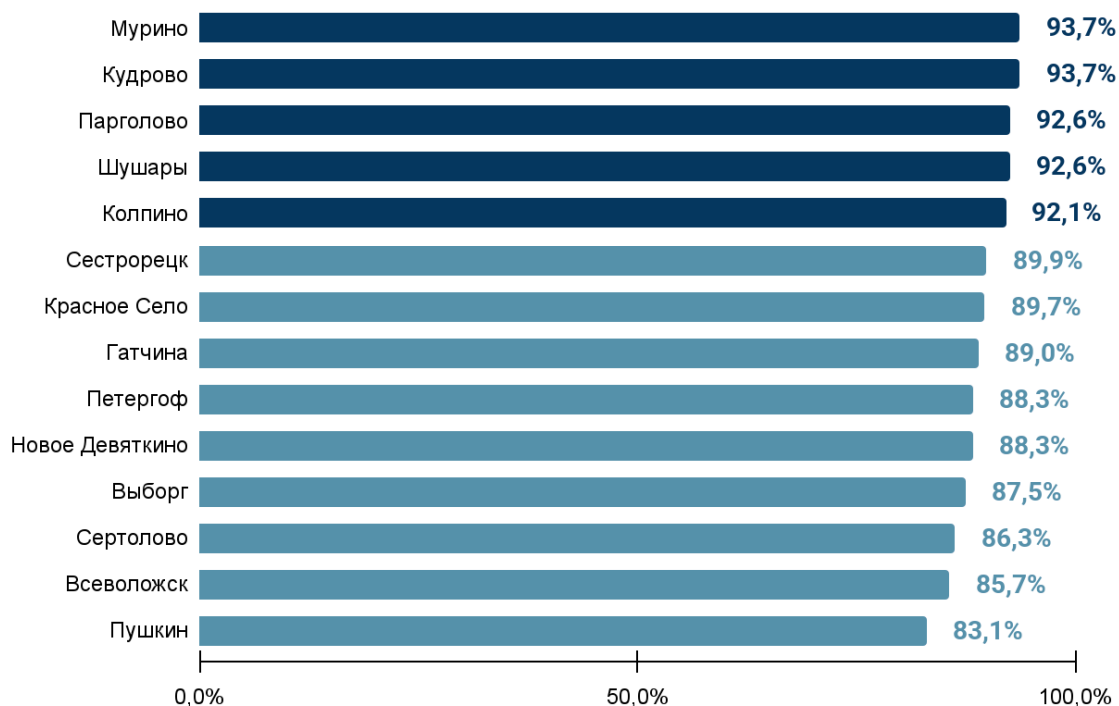
1. Мурино - 568 объявлений
2. Кудрово - 463 объявлений
3. Шушары - 404 объявлений
4. Всеволожск - 356 объявлений
5. Парголово - 311 объявлений

2. В каких населённых пунктах Ленинградской области — самая высокая доля снятых с публикации объявлений?

В ТОП-5 населенных пунктов с самой высокой долей проданной недвижимости:

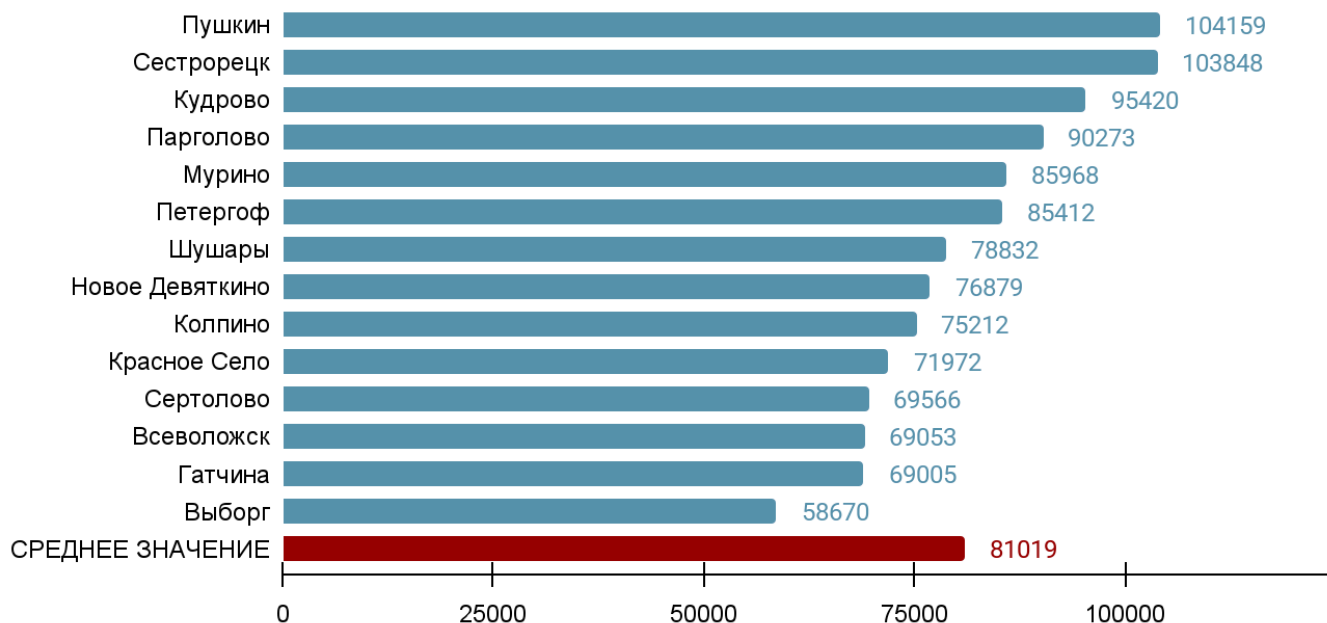
1. Мурино: опубликовано 568 объявлений - продано 93,7%, , средний срок 74 дня
2. Кудрово: опубликовано 463 объявления - продано 93.7%, средний срок 73 дней
3. Парголово: опубликовано 311 объявлений - продано 92,6%, средний срок 77 дней
4. Шушары: опубликовано 404 объявления - продано 92,6%, средний срок 90 дней
5. Колпино: опубликовано 227 объявлений - продано 92,1%, средний срок 80 дней

Доля проданной недвижимости



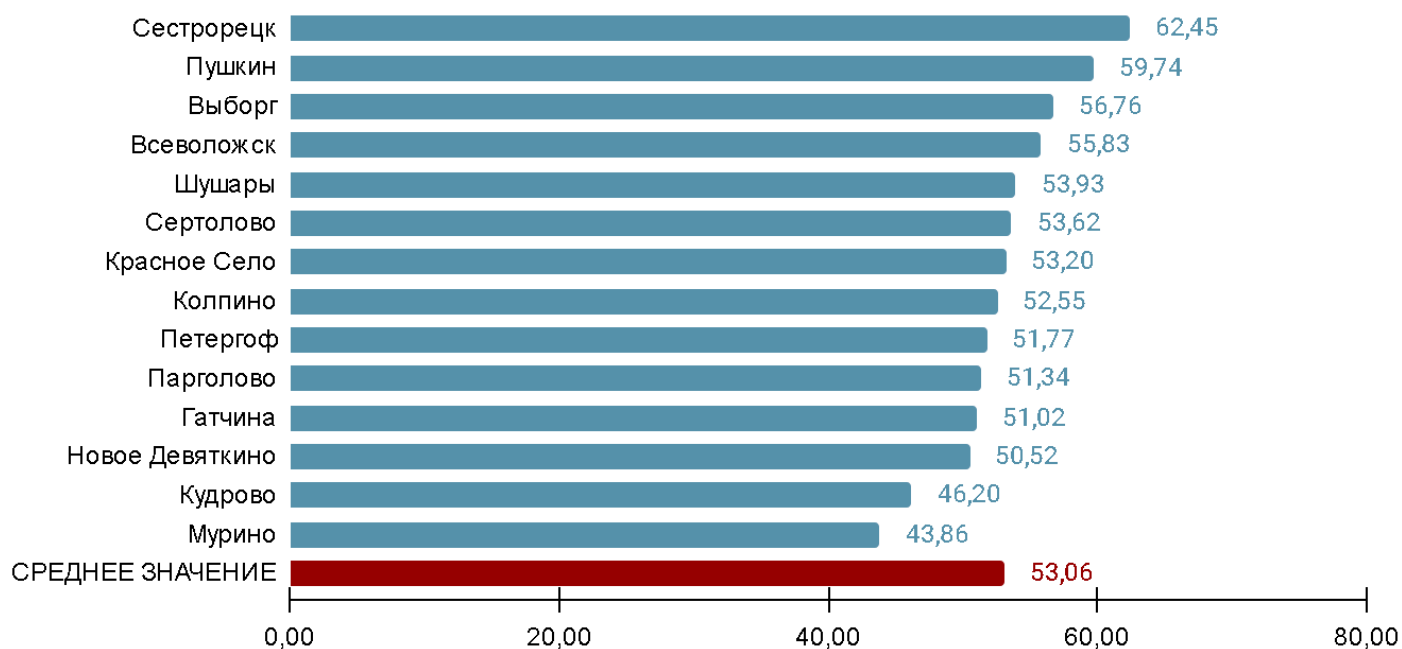
3. Какова средняя стоимость одного квадратного метра и средняя площадь продаваемых квартир в различных населённых пунктах?

Средняя стоимость 1 кв.м. площади



Средняя стоимость 1 кв.м. 81.019.29 руб/кв.м. и находится в пределах от 58.669,99 руб/кв.м. до 104.158,94 руб/кв.м.

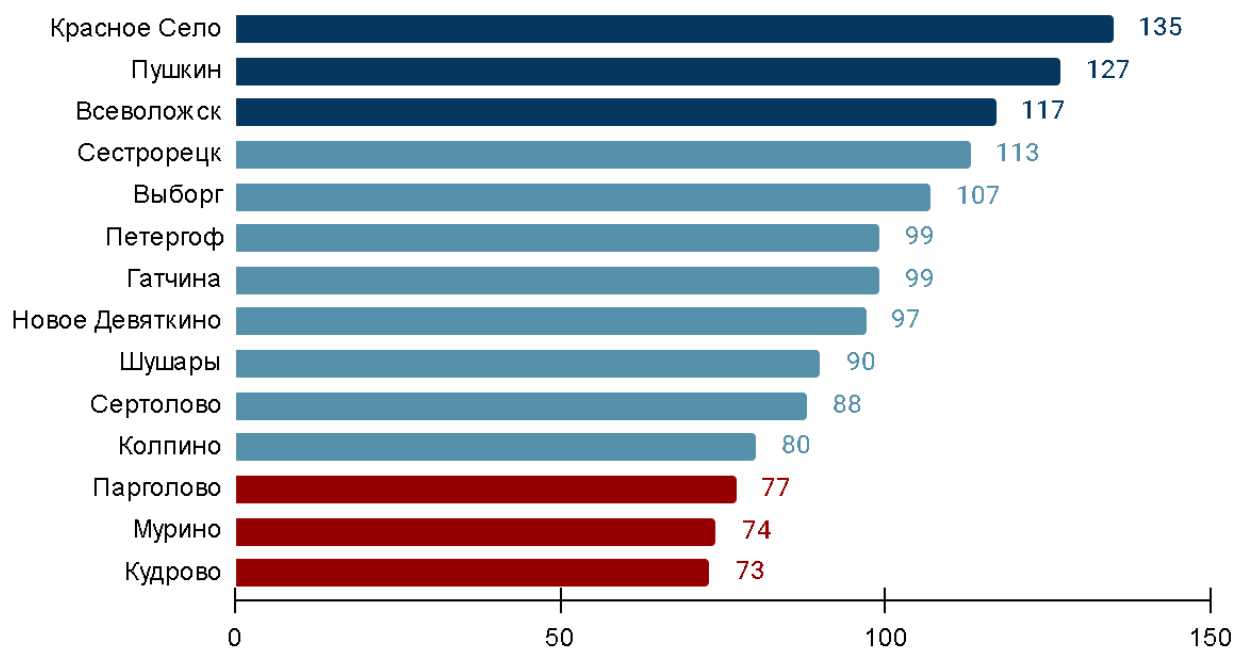
Средняя площадь недвижимости, кв.м.



Средняя площадь недвижимости 53,06 кв.м. и находится в пределах от 43,86 кв.м. до 62,45 кв.м

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

Средние сроки продажи недвижимости



ТОП-3 населенных пунктов с быстро продаваемой недвижимостью:

1. Кудрово: срок продажи 73 дней

2. Мурино: срок продажи 74 дней
3. Парголово: срок продажи 77 дней

ТОП-3 населенных пунктов с долго продаваемой недвижимостью:

1. Красное село: срок продажи 135 дней
2. Пушкин: срок продажи 127 дней
3. Всеволожск: срок продажи 117 дней

Общие выводы и рекомендации для агентства недвижимости:

При подборе недвижимости для своей базы обратить внимание на недвижимость в Санкт-Петербурге и городах области. Уделить внимание недвижимости в Кудрово, Мурино, Шушары, Парголово, Колпино, которые имеют высокую долю продаваемости.

Иметь в своей базе широкий ассортимент 2-х комнатных квартир с балконом средней площадью 52 кв.м. на средних этажах.

Обратить внимание на наличие парков, водоемов и по возможности провести дополнительные исследования для уточнения их влияния на скорость продаж и стоимость недвижимости.

Не упустить периоды активизации спроса на недвижимость: весенний период (март-апрель) и осенний (октябрь)