

Проект по анализу рынка недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Автор: Лапшина Виктория

Дата: 19.02.2025

Заказчик: агентство недвижимости.

Задача проекта: проанализировать объявления о продаже жилой недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, чтобы найти самые перспективные сегменты недвижимости.

Данные для анализа: архивная информация сервиса Яндекс Недвижимость: объявления о продаже жилой недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области за несколько лет.

Задача 1. Время активности объявлений

Запрос: необходимо по времени активности объявления определить самые привлекательные сегменты недвижимости г. Санкт-Петербург и Ленинградской области для планирования бизнес-стратегии.

В расчетах были исключены слишком высокие и низкие(нереалистичные) показатели по площади квартиры, количеству комнат и высоте потолков.

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

В Санкт-Петербурге активнее всего продаются квартиры со средней площадью 54,4 кв.м., средней стоимостью 110593 р. за квадратный метр. В основном это квартиры с 1-2 комнатами и с 1 балконом. Медленнее всего продаются квартиры с большей площадью - примерно 66 кв. м., и с большей стоимостью - 115624 р. за квадратный метр. В среднем это двухкомнатные квартиры с одним балконом или без балкона.

В Ленинградской области в свою очередь активнее продается недвижимость со средней стоимостью 72962 р. за квадратный метр и площадью 48,6 кв. М., 1-2 комнаты и с балконом. Наименее активно продается недвижимость со средней стоимостью 68531 р. за квадратный метр, площадью 55 кв.м, в среднем с двумя комнатами, с 1 балконом или без него.

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?

В Санкт-Петербурге быстрее всего снимают с публикации объявления с меньшей стоимостью, а в Ленинградской области активно продаются квартиры и с более высокой стоимостью за квадратный метр. Вне зависимости от региона активнее закрывают объявления с меньшей квадратурой и меньшим количеством комнат. Также и в Санкт-Петербурге и в Ленинградской области большее предпочтение отдают квартирам хотя бы с одним балконом.

Стоит также отметить, что объявлений, которые снимают с публикации менее, чем через месяц - меньше всего.

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

В Санкт-Петербурге стоимость за квадратный метр значительно выше, чем в регионах - примерно на 40000 р. Средняя площадь квартир в Санкт-Петербурге также больше. При этом среднее количество комнат и балконов влияют на время активности объявлений примерно одинаково и в Санкт-Петербурге и в Ленинградской области.

Задача 2. Сезонность объявлений

Запрос: необходимо проанализировать сезонные тенденции на рынке недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области, 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?

Чаще всего объявления публикуют в ноябре(1979), немного реже октябре(1798) и феврале(1719) и сентябре(1666). Снимают с публикации объявления чаще всего в ноябре(1687), октябре(1629) и сентябре(1568).

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

Осенью происходит самая активная публикация объявлений и продажа недвижимости.

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

Средняя стоимость квадратного метра в периоды публикации объявлений варьируется от 100481 р. в марте и до 106038 р. в августе, при этом можно отметить спад весной, а также в октябре. Средняя площадь квартир также сильно варьируется - от 60,3 до 63,8 кв.м.

В периоды продажи квартир можно заметить следующую динамику: в начале года стоимость квадратного метра достаточно высокая(достигает 103438 р.), к концу весны начинается спад и к июлю средняя стоимость квадратного метра достигает 99007 р. Далее к осени снова можно заметить подъем и к концу года средняя стоимость вновь превышает отметку в 106000 р. Средняя площадь квартир колеблется от 59,02 до 64,2 кв.м, самые большие показатели - в июне и марте, самые низкие - в ноябре и июле.

Задача 3. Анализ рынка недвижимости Ленобласти

Запрос: необходимо определить, в каких населённых пунктах Ленинградской области активнее всего продаётся недвижимость и какая именно.

В расчет взяты 15 населенных пунктов с самым большим количеством объявлений и с наибольшим процентом снятых с публикации объявлений.

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

Чаще всего объявления публикуют в Мурино(590), Кудрово(472) и в Шушарах(408).

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 с публикации объявлений также наблюдается в Мурино, Кудрово, Шушарах, а также в Колпино и Парголово - более 90%.

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

Средняя стоимость одного квадратного метра варьируется от 58141 р. до 103125 р., а средняя площадь - от 44,1 до 63,3 кв.м. В населенных пунктах с наиболее высокой долей снятых с публикации объявлений параметры следующие: средняя стоимость одного квадратного метра - от 75424 р. до 95324 р., средняя площадь - от 44 до 53,8 кв.м.

4. Среди выделенных населённых пунктов какие пункты выделяются по продолжительности публикации объявлений?

Быстрее всего недвижимость продается в Мурино и Колпино - средний срок активности объявлений составляет менее 150 дней. Медленнее всего продается недвижимость в Ломоносове, Пушкине и Сестрорецке - в этих населенных пунктах объявления остаются активными более 200 дней.

Общие выводы и рекомендации

Публиковать объявления о продаже лучше всего в октябре, ноябре и марте - в эти месяцы отмечены самые высокие продажи недвижимости.

Предпочтения в основном отдают квартирам со средней площадью 54,4 кв.м и стоимостью одного квадратного метра 100593 р. в Санкт-Петербурге, а в Ленинградской области со средней площадью 48,6 кв.м и стоимостью одного квадратного метра 72962 р. Наибольшей популярностью пользуются квартиры с 1-2 комнатами и хотя бы с одним балконом.

В Ленинградской области особое внимание следует уделить недвижимости в таких населенных пунктах как Мурино и Колпино - там недвижимость продается быстрее всего.