

# Анализ данных для агентства недвижимости

**Автор:** Вячеслав Зайко

**Дата:** 02.03.2025

## 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.

**Период анализа:** 27.11.2014 – 03.05.2019

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?

*В ходе анализа завершенных объявлений в Санкт-Петербурге выделены 4 сегмента по сроку их активности. До месяца: 20% объявлений, до трех месяцев: 29%, до полугода: 20%, более полугода: 31%*

*Завершенные объявления в городах Ленинградской области сегментированы следующим образом. До месяца: 15% объявлений, до трех месяцев: 33%, до полугода 20%, более полугода: 32%*

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 срок активности объявлений возрастает с увеличением стоимости квадратного метра и площади квартиры. Количество комнат и балконов, высота потолков и этажность не влияют на срок активности.*

*В Ленинградской области срок активности объявлений также возрастает с увеличением площади квартиры. Однако средняя стоимость квадратного метра в объявлениях со сроком активности до месяца выше, чем в других сегментах. Количество комнат и балконов, высота потолков и этажность не влияют на срок активности.*

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

*Квадратный метр недвижимости в Санкт-Петербурге в среднем на 62 % дороже, чем в городах Ленинградской области. Доля продаваемых за первых месяц квартир в Санкт-Петербурге выше этого показателя по городам Ленинградской области на 5 процентных пунктов.*

## 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.

*В Санкт-Петербурге в период с 1 января 2015 года по 31 декабря 2018 года включительно максимум публикаций объявлений о продаже недвижимости приходится на ноябрь, октябрь и февраль (в порядке убывания)*

*В Ленинградской области максимум публикаций за тот же период приходится на ноябрь, февраль, октябрь.*

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

*В Санкт-Петербурге в период с 1 января 2015 года по 31 декабря 2018 года включительно максимум снятий объявлений приходится на октябрь, ноябрь и декабрь (в порядке убывания).*

*В Ленинградской области максимум снятий за тот же период приходится на ноябрь, октябрь и декабрь.*

*То есть в октябре и ноябре наблюдается наивысшая активность пользователей.*

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

*В месяцы повышенной активности существенных колебаний стоимости квадратного метра и средней площади квартир не выявлено.*

### 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.

**Период анализа:** 27.11.2014 – 03.05.2019

**Из анализа исключены** объявления с аномально низкой стоимостью и уровнем потолка, а также с аномально высокими площадями, количеством комнат, балконов, уровнем потолков и стоимостью.

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

*54% объявлений о продаже недвижимости Ленинградской области опубликованы в городах, 26% в поселках и 12% в деревнях. Топ-10 населенных пунктов по количеству публикаций в порядке убывания: Мурино, Кудрово (город), Кудрово (деревня), Шушары, Всеволожск, Пушкин, Колпино, Парголово, Гатчина, Выборг*

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

*Среди населенных пунктов, где опубликовано более 50 объявлений, выделим Топ-10 по доле снятых с публикации объявлений в порядке убывания: Металлострой, Шушары, Мурино, Парголово, Кронштадт, Кингисепп, Колпино, Тосно, Красное Село, Сестрорецк. Доля снятых объявлений в этих населенных пунктах составляет от 94% до 89% соответственно.*

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

Населенный пункт	Средняя стоимость м <sup>2</sup> , рублей	Средняя площадь, м <sup>2</sup>	Средняя продолжительность публикации, дней
Пушкин	102 060	56,02	203
Сестрорецк	101 715	60,66	209
Кудрово (город)	98 481	45,16	116
Кудрово (деревня)	92 474	46,57	181
Парголово	89 672	50,33	156
Мурино	85 825	43,78	148
Петергоф	83 267	50,16	205
Бугры	79 638	47,55	164
Кронштадт	79 523	51,69	168
Шушары	78 043	53,22	156

*Среди населенных пунктов Ленинградской области самая высокая средняя стоимость одного квадратного метра в Пушкине. А самая большая средняя площадь в Сестрорецке.*

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

*Среди выделенных населенных пунктов наименьшая средняя продолжительность публикация объявлений наблюдается в городе Кудрово, а наибольшая в Сестрорецке.*

## Общие выводы и рекомендации

*В ходе анализа мы выяснили, что треть квартир в Санкт-Петербурге и Ленинградской области продается в течении трех месяцев. Количество квартир, проданных в течение 1 месяца заметно выше в Санкт-Петербурге. На старте рекомендуется выбрать сегмент 1-комнатных квартир в Санкт-Петербурге, такие объекты покупают чаще и быстрее всего.*

*Квадратный метр недвижимости в Санкт-Петербурге в среднем на 62 % дороже, чем в городах Ленинградской области. С увеличением этого показателя и площади квартиры возрастает срок продажи как в Санкт-Петербурге, так и в Ленинградской области.*

*В октябре и ноябре наблюдается максимальная активность публикации и снятия объявлений, что свидетельствует о высоком спросе в этот период. Рекомендуется увеличивать количество объектов в портфеле и бюджет маркетинга в 4 квартале.*

*Среди населенных пунктов Ленинградской области самая высокая средняя стоимость одного квадратного метра зафиксирована в Пушкине. Быстрее всего квартиры продаются в Сосновом Бору, а из Топ-10 населенных пунктов по средней стоимости квм — в городе Кудрово.*

*Мурино, Кудрово и Шушары лидируют по количеству объявлений среди населенных пунктов Ленинградской области. В среднем там продано 9 из 10 квартир за период анализа. Эти населенные пункты являются оптимальным выбором при выходе на рынок недвижимости Ленинградской области из-за быстрого темпа застройки и развития инфраструктуры, а также более низкой стоимости одного квадратного метра по сравнению с Санкт-Петербургом.*