

Анализ данных для агентства недвижимости

Автор: Гущина Вера

Дата: 20 апреля 2024 года

Ссылка на дашборд: <https://datalens.yandex/r06n3i8wh6cid>

ad hoc задачи

Общая оговорка для всех задач:

данные за 2014 и 2019 годы — неполные: за 2014 год данные начинаются с конца ноября, а за 2019 — заканчиваются в мае. При изучении годовой динамики параметров будут исследованы только полные годы: 2015, 2016, 2017, 2018.

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.

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 Санкт-Петербурге опубликовано 12792 объявления, а в городах Ленинградской области 3221 объявление. Таким образом рынок недвижимости Санкт-Петербурга практически в 4 раза больше.

Недвижимость сегментирована на категории в зависимости от количества комнат:

- 0 (студия);
- 1 комнатная;
- 2х комнатная;
- 3х комнатная;
- 4х комнатная.

Количество квартир, являющихся апартаментами (50) или имеющих свободную планировку (67), составляет менее 0,5% и незначительно в общем количестве объявлений (23 650). Детализация по указанным параметрам в исследовании проводиться не будет.

Сегмент активности	% объявлений по сегменту активности	Санкт-Петербург	% объявлений по сегменту активности	Лен. Область

1 месяц	16,98	1 комнатные	12,93	1 комнатные
до 3х месяцев	28,59	1 или 2 комнатные	32,85	2 или 1 комнатные
до полугода	21,24	2 или 1 комнатные	21,03	2 или 1 комнатные
свыше 6 месяцев	33,19	1, 2 или 3 комнатные	33,19	1 или 2 комнатные

Чаще всего в срок до 1 месяца и в Санкт-Петербурге, и Ленинградской области продаются однокомнатные квартиры. При этом процент продаж объектов недвижимости в такой короткий срок остается невысоким в сравнении с другими сегментами. Всего 16,98% объектов недвижимости в Санкт-Петербурге и 12,93% в Ленинградской области продаются за 1 месяц.

Более 33% объектов и в Санкт-Петербурге, и Ленинградской области продаются свыше 6 месяцев.

Реже всего встречаются объявления о продаже студий и 4х-комнатных квартир.

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?

Сравнение недвижимости по сегментам активности в разрезе выбранных показателей по субъектам приведено в таблице. Во всех сегментах медиана комнат равна 2, а медиана балкона 1, в показателях отсутствуют 1 и последний этажи, что свидетельствует о схожих параметрах недвижимости, продающейся быстрее всего.

Сегмент активности	показатели	Санкт-Петербург	Лен. Область
1 месяц	ср.стоимость м2 ср.площадь медиана комнат медиана балконов этажность дома медиана этажа медиана парков Медиана водоемов	108 920 54,66 2 1 10 5 0 0	71 908 48,75 2 1 5 4 1 1
до 3х месяцев	ср.стоимость м2 ср.площадь медиана комнат медиана балконов этажность дома медиана водоемов медиана парков медиана водоемов	110 874 56,58 2 1 12 5 0 1	67 424 50,85 2 1 5 3 0 1
до полугода	ср.стоимость м2 ср.площадь медиана комнат медиана балконов	111 974 60,55 2 1	69 809 51,83 2 1

	этажность дома	10	5
	медиана этажа	5	3
	медиана парков	0	0
	медиана водоемов	1	1
свыше 6 месяцев	ср.стоимость м2	114 981	68 215
	ср.площадь	65,76	55,03
	медиана комнат	2	2
	медиана балконов	1	1
	этажность дома	9	5
	медиана этажа	5	3
	медиана парков	0	0
	медиана водоемов	1	1

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

Ценовой фактор в Санкт-Петербурге влияет на срок продажи недвижимости больше, чем в Ленинградской области. В Санкт-Петербурге быстрее всего продаются квартиры с меньшей площадью и меньшей ценой за 1 кв. метр, в то время как объекты недвижимости стоимостью в среднем 111 000 - 112 000 руб/м2 продаются в срок до полугода, в то время как объекты недвижимости стоимостью 114 000 руб/м2 продаются свыше 6 месяцев.

Наоборот, в Ленинградской области объекты с самой высокой стоимостью за м2 (73 000 руб/м2) продаются в срок до 1 месяца. Объекты стоимостью 67 000 руб/м2 продаются в срок до 3х месяцев, а стоимостью 70 000 руб/м2 свыше 3х месяцев.

В целом стоимость м2 в Санкт-Петербурге выше в среднем на 62% выше, чем в Ленинградской области.

Средняя площадь квартир, продающихся в Санкт-Петербурге в срок до 3х месяцев равна 55-57 м2, а в Ленинградской области 49-51 м2. При этом объекты, продающиеся в срок свыше 6 месяцев в Санкт-Петербурге имеют площадь 66 м2, а в Ленинградской области 55 м2.

В целом квартиры в Ленинградской области меньше по площади, чем в Санкт-Петербурге.

Этажность домов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области отличается. В первом регионе преобладают многоквартирные дома (выше 9 этажей), во втором - 5-этажные дома. Медианным значением для Ленинградской области практически во всех сегментах активности является 3 этаж (за исключением категории объектов со сроком продажи до 1 месяца). В Санкт-Петербурге преобладает 5 этаж.

Наличие водоема с объектом недвижимости встречается более часто, чем наличие парка для обоих регионов.

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.

Оговорка 1:

Города лидируют по количеству объявлений: около 85% всех объявлений приходится на этот тип населенного пункта. Затем идет поселок - около 9%. Остальные типы населенных пунктов содержат не такое большое количество объявлений в процентном соотношении. Поэтому при изучении сезонности активности публикаций и снятия с продажи объявлений исследуется именно недвижимость городов, как определяющая основное влияние.

Наибольшая активность в публикации объявлений зафиксирована в следующие месяцы:

Месяц:	Кол-во	%
Ноябрь	1569	11.17
Октябрь	1437	10.23
Февраль	1369	9.75
Сентябрь	1341	9.55
Июнь	1224	8.71

В указанные месяцы было опубликовано практически 50% объявлений. Самым неактивным месяцем оказались май и январь.

Наибольшая активность в снятии объявлений (=продажа недвижимости) зафиксирована в следующие месяцы:

Месяц:	Кол-во	%
Октябрь	1360	10.31
Ноябрь	1301	9.86
Сентябрь	1238	9.38
Январь	1225	9.28
Декабрь	1175	8.91

В указанные месяцы было снято с публикации практически 48% объявлений. Самым неактивным месяцем оказались июнь и май.

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

Периоды совпадают частично. Так, ноябрь, октябрь и сентябрь входят в топ-5 месяцев для обоих периодов (осенний период является самым активным). А май занимает 11 и 12 места в рейтинге периодов публикаций объявления и продаж

соответственно. Возможно, такой факт объясняется наличием длинных майских выходных: начинается сезон отпусков, а государственные органы, нотариусы и банки не работают.

В целом, осенью активнее публикуются объявления и лучше всего продаются квартиры.

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

Самая высокая стоимость м2 при публикации объявлений зафиксирована в:

- марте 107,6 тыс.руб/м2
- августе 107 тыс.руб/м2
- январе 106,1 тыс.руб/м2

Самая низкая стоимость м2 при публикации объявлений зафиксирована в:

- мае 102,5 тыс.руб/м2
- марте 102,4 тыс.руб/м2

Самая высокая стоимость м2 при продаже зафиксирована в:

- марте 106,8 тыс.руб/м2
- декабре 105,5 тыс.руб/м2
- январе 104,9 тыс.руб/м2

Самая низкая стоимость м2 при продаже зафиксирована в:

- мае 99,7 тыс.руб/м2
- августе 100 тыс.руб/м2

Март, декабрь и январь являются месяцами, когда стоимость продажи недвижимости является максимальной. Май и август являются наиболее привлекательными периодами для покупателей, так как цены ниже.

Среднее значение площади квартир определено в диапазоне от 57 до 61 м2 и не оказывает существенного влияния на периоды активности.

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.

Проанализируйте результаты и опишите их. Ответы на такие вопросы:

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

В рамках исследования выделены топ-15 населённых пунктов Ленинградской области, где объявления публикуются наиболее активно (ниже приведены наименования и количество объявлений):

- Мурино 519

• Кудрово	429	
• Шушары	375	
• Всеволожск	324	
• Парголово	285	
• Пушкин	249	
• Гатчина	206	
• Колпино	198	
• Выборг	169	
• Петергоф	139	
• Сестрорецк	132	
• Красное Село		121
• Новое Девятикино	106	
• Сертолово	102	
• Бугры	88	

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

Доля снятых с публикаций объявлений свыше 95% зафиксирована в:

• Мурино	0.99
• Бугры	0.99
• Кудрово	0.98
• Парголово	0.98
• Красное село	0.98
• Шушары	0.97
• Колпино	0.97
• Сестрорецк	0.96

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

Стоимость м2 отличается в указанных населенных пунктов по ряду параметров. Например:

- Пушкин (103,7 тыс.руб/м2; площадь 60 м2) - город, с хорошей транспортной доступностью и близостью к Санкт-Петербургу, развитой инфраструктурой, наличествуют культурные объекты, имеет туристическую привлекательность;
- Сестрорецк (104,3 тыс.руб/м2; площадь 61 м2) - курортный город, с хорошей транспортной доступностью и близостью к Санкт-Петербургу, развитой инфраструктурой, имеет туристическую привлекательность;
- Кудрово (94,4 тыс.руб/м2; 46 м2) Мурино (85,6 тыс.руб/м2; 44 м2) Паргалово (89,5 тыс.руб/м2; 51 м2) фактически имеют статус спальных районов Санкт-Петербурга.
- Выборг (57,6 тыс.руб/м2, 56 м2) - значительно удаленный от Санкт-Петербурга город.

Вариация значений средней стоимости, как правило, обусловлена удаленностью от Санкт-Петербурга (например, возможно ли каждый день добираться на работу в

Санкт-Петербург), статусом населенного пункта и инфраструктурой (спальный район или курортный/исторический).

Вариация значений средней площади зависит от типа преимущественной застройки в населенном пункте (например: спальные районы представлены преимущественно многоквартирными зданиями с меньшей площадью квартир, чем, например в Пушкине, где преобладает историческая застройка).

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

В срок до полугода недвижимость продается в населенных пунктах: Колпино, Мурино, Шушары, Парголово, Бугры, Кудрово, Новое Девяткино, Сертолово.

Более полугода требуется для продажи объектов населенных пунктах: в Выборг, Гатчина, Всеволожск, Пушкин, Петергоф, Красное Село, Сестрорецк.

Указанный факт также объясняется удаленностью от населенных пунктов от Санкт-Петербурга, а также стоимостью за м2.

Общие выводы и рекомендации

Рынок недвижимости Санкт-Петербурга практически в 4 раза больше рынка Ленинградской области. Города лидируют по количеству объявлений: около 85% всех объявлений приходится на этот тип населенного пункта.

Чаще всего в срок до 1 месяца и в Санкт-Петербурге, и Ленинградской области продаются однокомнатные квартиры. Процент продаж объектов недвижимости в такой короткий срок остается невысоким в сравнении с другими сегментами. Всего 16,98% объектов недвижимости в Санкт-Петербурге и 12,93% в Ленинградской области продаются за 1 месяц.

Более 33% объектов и в Санкт-Петербурге, и Ленинградской области продаются свыше 6 месяцев.

Ценовой фактор в Санкт-Петербурге влияет на срок продажи недвижимости в отличие от Ленинградской области. Объекты недвижимости Санкт-Петербурга стоимостью в среднем 111 000 - 112 000 руб/м2 продаются в срок до полугода, в то время как объекты недвижимости стоимостью 114 000 руб/м2 продаются свыше 6 месяцев. В Ленинградской области нет прямой корреляции цены и срока продажи.

Стоимость м2 в Санкт-Петербурге выше в среднем на 62% выше, чем в Ленинградской области.

Ноябрь, октябрь и сентябрь входят в топ-5 месяцев для периодов публикаций объявлений и продаж (осенний период является самым активным). Май занимает 11 и 12 места в рейтинге периодов публикаций объявлений и продаж соответственно. Возможно, такой факт объясняется наличием длинных майских выходных: начинается сезон отпусков, а государственные органы, нотариусы и банки не работают.

Март, декабрь и январь являются месяцами, когда стоимость продажи недвижимости является максимальной. Май и август являются наиболее привлекательными периодами для покупателей, так как цены ниже.

Анализ данных по Ленинградской области показал, что вариация значений средней стоимости, как правило, обусловлена удаленностью от Санкт-Петербурга (например, возможно ли каждый день добираться на работу в Санкт-Петербург), статусом населенного пункта и инфраструктурой (спальный район или курортный/исторический).

Вариация значений средней площади зависит от типа преимущественной застройки в населенном пункте (например: спальные районы представлены преимущественно многоэтажными зданиями с меньшей квадратурой квартир, чем, например, в Пушкине, где преобладает историческая застройка).

В целом рынок Санкт-Петербурга и Ленинградской области является привлекательным направлением в бизнесе агентств недвижимости. Для более углубленного анализа данных рекомендуется отразить удаленность от Санкт-Петербурга (например, ближайшей станции метро или ж/д станции), так как именно этот фактор является одним из определяющих.