

Анализ данных для агентства недвижимости

Автор: Глотова Виктория

Дата: 4.02.2025

Цель исследования: проанализировать информацию о продажах недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области и ответить на вопросы заказчика, ответы на которые помогут ему спланировать эффективную бизнес-стратегию.

Задача 1. Время активности объявлений

1. Какие сегменты рынка недвижимости Санкт-Петербурга и городов Ленинградской области имеют наиболее короткие или длинные сроки активности объявлений? 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? 3. Есть ли различия между недвижимостью Санкт-Петербурга и Ленинградской области по полученным результатам?

№	region	days_exposition	listings_count	share_by_region, %	avg_price_per_meter	avg_total_area	avg_living_area	avg_kitchen_area	rooms_median	balcony_median	floors_total_median
1	СПб	до 30 дней	1 794	15,99	108 920	54,7	30,7	10,2	2	1	10
2	СПб	до 90 дней	3 020	26,92	110 874	56,6	31,5	10,6	2	1	12
3	СПб	до 180 дней	2 244	20,01	111 974	60,5	33,8	11,3	2	1	10
4	СПб	180 дней+	3 506	31,26	114 981	65,8	37,0	11,8	2	1	9
5	СПб	нет данных	653	5,82	136 108	81,4	45,6	13,9	3	1	9
1	ЛО	до 30 дней	340	12,02	71 908	48,8	27,2	9,2	2	1	5
2	ЛО	до 90 дней	864	30,55	67 424	50,9	29,4	9,0	2	1	5
3	ЛО	до 180 дней	553	19,55	69 809	51,8	28,8	9,1	2	1	5
4	ЛО	180 дней+	873	30,87	68 215	55,0	31,7	9,3	2	1	5
5	ЛО	нет данных	198	7,00	72 926	62,8	35,6	10,7	2	1	5

**days_exposition "нет данных" - активные объявления, у которых нет данных о длительности размещения.*

Для анализа взяты данные по объявлениям, размещенным в городах, за период с 2015 по 2018 гг включительно.

Для недвижимости в Санкт-Петербурге характерно:

- Квартиры, срок продажи которых составляет менее 30 дней, составляют наименьшую долю из представленных в регионе - 15,99%. Это квартиры с наименьшей средней ценой за квадратный метр (108 920) и наименьшими средней общей и жилой площадью (54,7 и 30,7), и, как следствие, площадью кухни (10,2). Часто это квартиры в 10-этажных домах.
- Наибольшую долю квартир в регионе составляют квартиры, которые продаются более полугодом - 31,26% из представленных. Их средняя цена за квадратный метр самая высокая из проданных (114 981). При этом площадь таких квартир также самая большая, в среднем общая - 65,8 кв.м., жилая 37, площадь кухни 11,8 кв.м.

- Количество комнат и балконов (медиана) не зависит от сроков продажи квартиры. В основном в продаже 2-комнатные квартиры с 1 балконом.

Для недвижимости Ленинградской области характерно следующее:

- Среди квартир в ЛО в основном в продаже 2-комнатные квартиры с 1 балконом. Медиана этажности домов в ЛО составляет 5 этажей, и эти параметры не зависят от периода продажи.
- Квартиры, срок продажи которых составляет менее 30 дней, также составляют наименьшую долю из представленных в регионе - 12,02%. Однако, эти квартиры имеют самую высокую цену за кв.метр (в среднем 71 908), но самую маленькую общую и жилую площадь (48,8 и 27,2 кв.м соответственно).
- Примерно одинаковую долю имеют объявления, срок размещения которых от 30 до 90 дней и объявления, которые размещены более полугода (30,55 и 30,87% соответственно). Средняя цена квартир, продаваемых в срок до 90 дней, составляет 67 424 р за кв.м, общая площадь 50,9 кв.м. Квартиры, которые продаются более полугода, имеют среднюю цену 68 215 за кв.м и общую площадь 55 кв.м.

Если сравнить предложения по недвижимости в Санкт-Петербурге и ЛО, то можно увидеть, что предлагаемые в ЛО квартиры в среднем немного меньше по площади и цена за квадратный метр на них существенно ниже, чем в Санкт-Петербурге. Если дополнительно рассмотреть объявления, которые на момент выгрузки данных из базы являются активными, т.е. вероятнее всего квартиры не проданы, то можно увидеть, что и в СПб, и в ЛО это квартиры с самой высокой ценой за кв.м, а по Санкт-Петербургу это трехкомнатные квартиры с большей площадью (81,4 кв.м). Средняя высокая цена может объясняться тем, что большая часть (ок.70%) этих квартир были размещены в 2018 году (конец анализируемого периода), и цены к этому времени по рынку в целом выросли.

region _city	year_exposition	listings_ count	share_by_ region, %
СПб	2015	43	6,6
СПб	2016	30	4,6
СПб	2017	134	20,5
СПб	2018	446	68,3
ЛО	2015	8	4,0
ЛО	2016	13	6,6
ЛО	2017	38	19,2
ЛО	2018	139	70,2

Дополнительные параметры для анализа:

- Средняя высота потолков
- Парки и водоемы в радиусе 3000 м
- Расстояние до ближайшего аэропорта, м
- Количество квартир с открытым планом и апартаментов
- Доля квартир с открытым планом и апартаментов из общего числа объявлений

№	region	days_exposition	avg_ceiling_height	parks_median	ponds_median	avg_airport_nearest	open_plan	is_apartment	share_open_plan	share_apartment
1	СПб	до 30 дней	2,76	0	0	27 515,0	5	4	0,003	0,002
2	СПб	до 90 дней	2,77	0	1	28 095,0	18	3	0,006	0,001
3	СПб	до 180 дней	2,79	0	1	28 134,0	4	4	0,002	0,002
4	СПб	180 дней+	2,83	0	1	27 394,0	4	5	0,001	0,001
5	СПб	нет данных	2,90	1	1	27 750,0	0	7	0	0,011
1	ЛО	до 30 дней	2,70	1	1	32 776,0	2	2	0,006	0,006
2	ЛО	до 90 дней	2,71	0	1	36 789,0	2	1	0,002	0,001
3	ЛО	до 180 дней	2,70	1	1	33 481,0	1	0	0,002	0
4	ЛО	180 дней+	2,72	0	1	35 284,0	0	1	0	0,001
5	ЛО	нет данных	2,80	1	0	31 113,0	0	1	0	0,005

Задача 2. Сезонность объявлений

1. В какие месяцы наблюдается наибольшая активность в публикации объявлений о продаже недвижимости? А в какие — по снятию? Это показывает динамику активности покупателей.

Самые активные месяцы по публикации объявлений: ноябрь, февраль, октябрь и сентябрь. Наименее активные - декабрь, январь, апрель, май.

Самые активные месяцы по снятию объявлений: октябрь, ноябрь, январь и сентябрь. Наименее активные - апрель, май, июнь, февраль.

month	published_count	rank_published	removed_count	rank_removed	avg_price_per_meter_published	rank_price_published	avg_price_per_meter_removed	rank_price_removed	avg_total_area_published	avg_total_area_removed
november	1 886	1	1 565	2	99 967	4	98 763	6	58,05	55,22
october	1 707	2	1 617	1	99 455	5	99 723	3	57,96	57,13
february	1 690	3	1 240	10	96 646	12	99 042	5	58,08	59,41
september	1 602	4	1 468	4	101 824	1	99 343	4	59,05	55,95
june	1 461	5	925	11	98 781	7	96 877	10	56,74	57,96
august	1 409	6	1 367	6	100 843	2	95 154	12	57,40	55,37
july	1 369	7	1 317	7	99 392	6	97 334	9	58,48	56,97
march	1 362	8	1 307	8	96 897	11	100 084	1	57,83	58,55
december	1 252	9	1 449	5	98 284	9	99 758	2	57,16	57,41
april	1 201	10	1 243	9	98 318	8	97 671	8	58,79	57,76
may	1 042	11	878	12	98 222	10	95 426	11	57,42	55,99
january	895	12	1 513	3	100 175	3	98 179	7	57,53	56,02

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

В целом можно сказать, что наиболее активным периодом для продавцов, так и для покупателей, является осень - все три осенних месяца пики активности совпадают. Наименьшая активность и тех, и других наблюдается весной.

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

Квартиры, у которых цена за кв.метр ниже, выставляются на продажу в декабре, феврале, марте, апреле и мае. А месяца публикации с высокой ценой за кв.м - с августа по ноябрь, январь (самая высокая средняя цена).

Квартиры с низкой ценой за кв.метр продаются в период с апреля по август, когда в целом активность на рынке ниже, а квартиры с высокой ценой - в феврале-марте и с сентября по декабрь.

На площадь квартир сезонность сильно не влияет, в среднем площадь продаваемых квартир колеблется в диапазоне от 55 до 59 кв.м.

Задача 3. Анализ рынка недвижимости Ленобласти

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

В таблице приведены ТОП-15 населенных пунктов ЛО, в которых наиболее активно публикуются объявления о продаже недвижимости в период с 2015 по 2018 гг включительно.

city	listings_count	share_removed	avg_price_per_meter	avg_total_area	avg_days_exposition
Мурино	519	98,65	85 630	43,8	150
Кудрово	429	98,14	94 380	46,2	162
Шушары	375	97,07	78 016	54,3	155
Всеволожск	324	91,05	68 839	55,5	190
Парголово	285	98,25	89 515	50,9	156
Пушкин	249	88,76	103 742	59,8	189
Колпино	206	97,09	74 804	52,5	140
Гатчина	198	95,45	68 328	51,2	200
Выборг	169	95,27	57 620	56,1	189
Петергоф	139	91,37	85 078	49,6	195
Сестрорецк	132	96,21	104 339	61,4	207
Красное Село	121	97,52	71 581	52,8	212
Новое Девяткино	106	94,34	76 382	50,3	179
Сертолово	102	94,12	68 644	53,0	181
Бугры	88	98,86	80 369	46,5	161

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

В большинстве населенных пунктов из представленных доля снятых публикаций составляет более 95%. Исключение - Пушкин (доля снятых объявлений 88,8%), Всеволожск - 91,1%, Петергоф - 91,37%, Сертолово - 94,12% и Новое Девяткино - 94,34%.

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

Самая высокая цена за кв.м в Сестрорецк - 104 339 р, на втором месте - Пушкин - 103 742 р., на третьем - Кудрово - 94 380 р

В Пушкине и Сестрорецке продаются квартиры с наибольшей площадью (в среднем) - 61,4 кв.м и 59,8 кв.м соответственно. Самая низкая цена в Выборге - 57 620 р. Квартиры с наименьшей средней площадью (до 50 кв.м) представлены в Мурино, Кудрово, Буграх и Петергофе. Там средняя цена за кв.м.колеблется от 80 369 р (Бугры) до 94 380 р (Кудрово).

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

Во всех населенных пунктах средний срок размещения объявлений высок - от 140 дней (Колпино) до 212 дней (Красное Село).

Общие выводы и рекомендации

На рынке недвижимости Санкт-Петербурга и ЛО выделяются 2 периода по срокам продажи - большинство квартир продается или в первые 3 месяца, или срок ее продажи затягивается более чем на полгода.

Недвижимость в Санкт-Петербурге имеет в среднем большую площадь по сравнению с ЛО, и ее средняя цена за кв.м существенно выше, чем в ЛО.

Наиболее активным периодом на рынке недвижимости как для продавцов, так и для покупателей, является осень - все три осенних месяца пики активности совпадают. Наименьшая активность и тех, и других наблюдается весной и летом, поэтому маркетинговая активность в этот период скорее всего не принесет достаточной отдачи и следует планировать маркетинговые мероприятия на осень.

В ЛО населенные пункты Мурино, Кудрово, Шушары и Парголово лидируют как по количеству размещенных объявлений, так и по доле проданных квартир, а также находятся в лидерах по срокам размещения объявлений. Это может говорить об активном спросе на квартиры в этих населенных пунктах, и, следовательно, их можно рассматривать для активной работы агентства в первую очередь.