

Startup

Идея: Находить квартиры со стоимостью ниже рыночной, чтобы их перепродавать (сразу, через время, или после ремонта)

План действий:

1. Получить список всех квартир что продаются (в интересующем городе, районе) - скрипт собирает след данные: [улица, номер дома, площадь, цена продажи].
2. Высчитать стоимость кв м каждой квартиры, добавить в массив - [улица, номер дома, площадь, цена продажи, цена кв метра].
3. Найти среднюю цену квадратного метра в каждом доме: Сумма всех цен квартир в данном доме / сумму квадратных метров этих квартир, и добавить в массив - [улица, номер дома, площадь, цена продажи, цена кв метра, средняя цена кв м в доме].
4. Высчитать среднюю цену за каждую квартиру что продается в этом доме - площадь * среднюю цену кв м доме, добавить в массив - [улица, номер дома, площадь, цена продажи, цена кв метра, средняя цена кв м в доме, средняя цена за такую квартиру]
5. Найти из списка ту квартиру у которой цена самая низкая для этого дома (кодом) или определить реальную стоимость каждой квартиры (нейросетью)
6. Купить/продать **ИЛИ** Купить/Выждать/Продать **ИЛИ** Купить/Отремонтировать/Продать

Получить список всех квартир что продаются (в интересующем городе, районе)

1. Разобраться с приложением Scrapy
2. Запустить пауков на сайт(ы) с недвижимостью, указывая интересующий город, район, кол-во комнат)
3. По каждому найденному результату, сохранять следующую информацию в json (а потом в базу):
 - улица
 - номер дома
 - площадь
 - заявленная цена

Найти кодом из списка ту квартиру у которой цена самая низкая для этого дома

План работы с квартирой

Найдена квартира с самой низкой (или ниже рыночной - нейросеть) ценой, на сколько выгодно с ней работать?

Зазор - разница между объявленной стоимостью на сайте и ее реальной ценой (определенной нейросетью, либо сравненная кодом со средней ценой для подобных квартир)

ЕСЛИ ЗАЗОР СЛИШКОМ МАЛЕНЬКИЙ (какой?) то с ней не стоит возиться.

ЕСЛИ ЗАЗОР ХОРОШИЙ:

Купить/продать

ЕСЛИ состояние квартиры такое же как у квартиры со средней ценой по району - можно просто перепродавать

ЕСЛИ состояние квартиры хуже чем у квартиры со средней ценой по району - нужно ремонтировать и перепродавать

СКОЛЬКО ДЕНЕГ нужно сложить в ремонт, чтобы отремонтировать и перепродать?

ЕСЛИ потребуется много денег, так что зазор уменьшится до не выгодного, то такая квартира не подходит

Купить/Отремонтировать/Продать

ЕСЛИ требуемая сумма на ремонт оставит зазор выгодным - ремонтировать и продавать

Купить/Выждать/Продать

Также важно состояние рынка недвижимости - покупают ли люди вообще квартиры, если кризис и денег у людей нет, чтобы квартиру перепродать или отремонтировать и продать сразу же - имеет ли смысл ее купить чтобы продать через год (наверное такой вариант лучше подходит когда уже будет резервный капитал)

«Hight" accuracy, can earn "too much > 20000?» - new house, flat needs to be repaired by father and resold

```
{
  "address": "ул. Тираспольская, 58, Киев",
  "area": 43,
  "price_on_web": 38500,
  "url": "https://100realty.ua/object/374912595",
  "meter_price_calculated": 895,
  "average_meter_price_calculated": 1455,
  "accuracy": 40,
  "correct_price_calculated": 62565,
  "can_earn": 21658.5
},
```

Квартира с ремонтом в новом доме, продается одна из последних - перепродать

```
{
  "address": "ул. Российская, 64, Киев",
  "area": 46,
  "price_on_web": 37000,
  "url": "https://100realty.ua/object/375153897",
  "meter_price_calculated": 804,
  "average_meter_price_calculated": 963,
  "accuracy": 5,
  "correct_price_calculated": 44298,
  "can_earn": 6568.2
},
{
  "address": "ул. Гонгадзе (Машиностроительная), 41, Киев",
  "area": 40,
  "price_on_web": 39900,
  "url": "https://100realty.ua/object/375071161",
  "meter_price_calculated": 998,
  "average_meter_price_calculated": 1422,
  "accuracy": 11,
```

```
"correct_price_calculated": 56880,  
"can_earn": 15282.0  
},
```