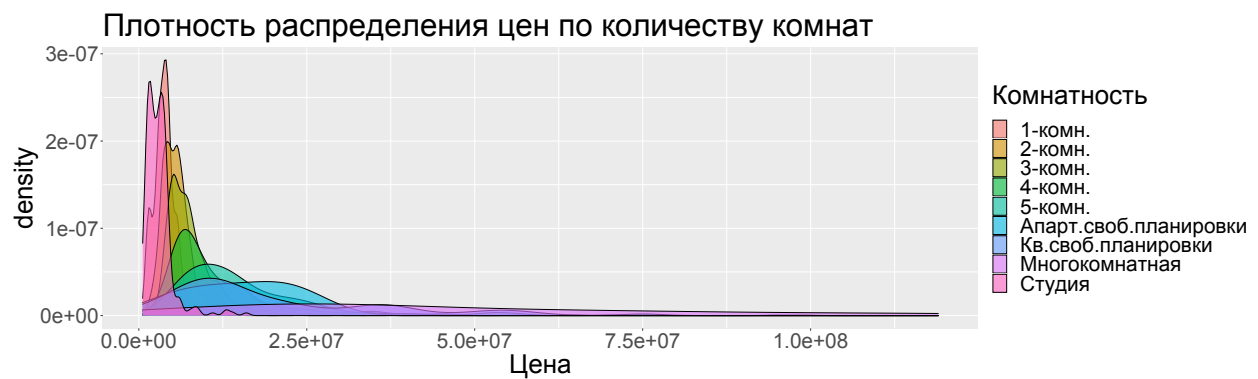
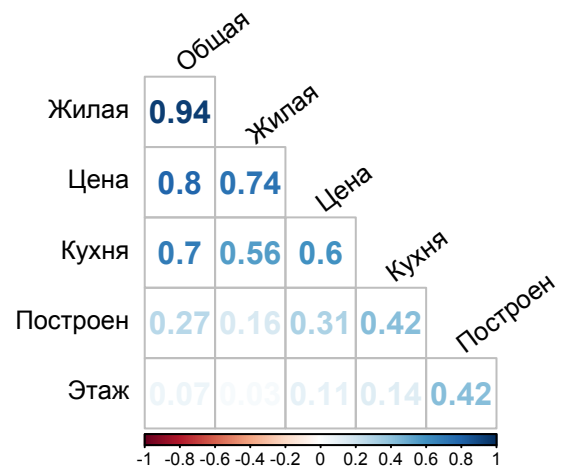
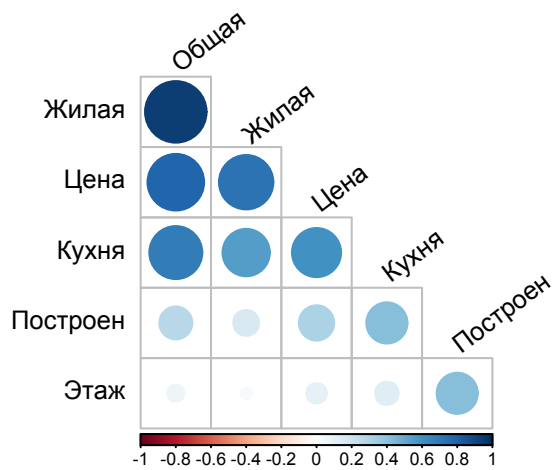


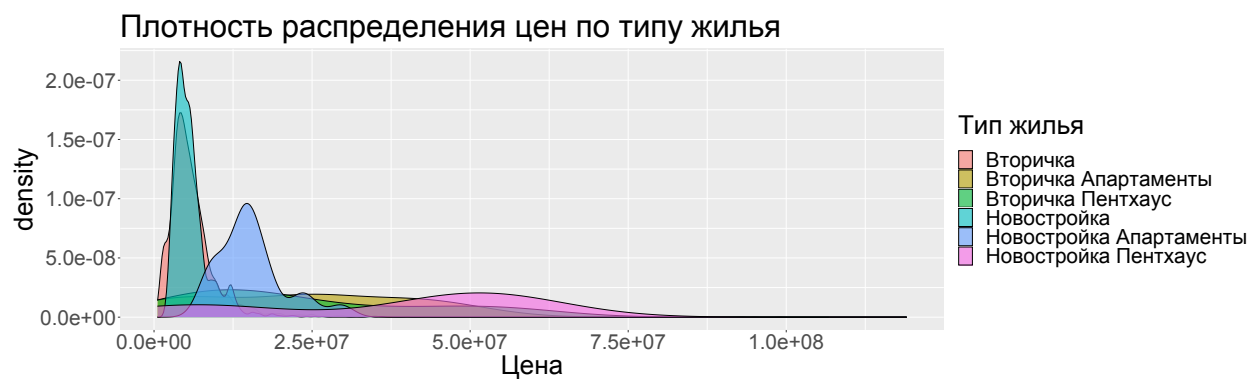
# Недвижимость Казань

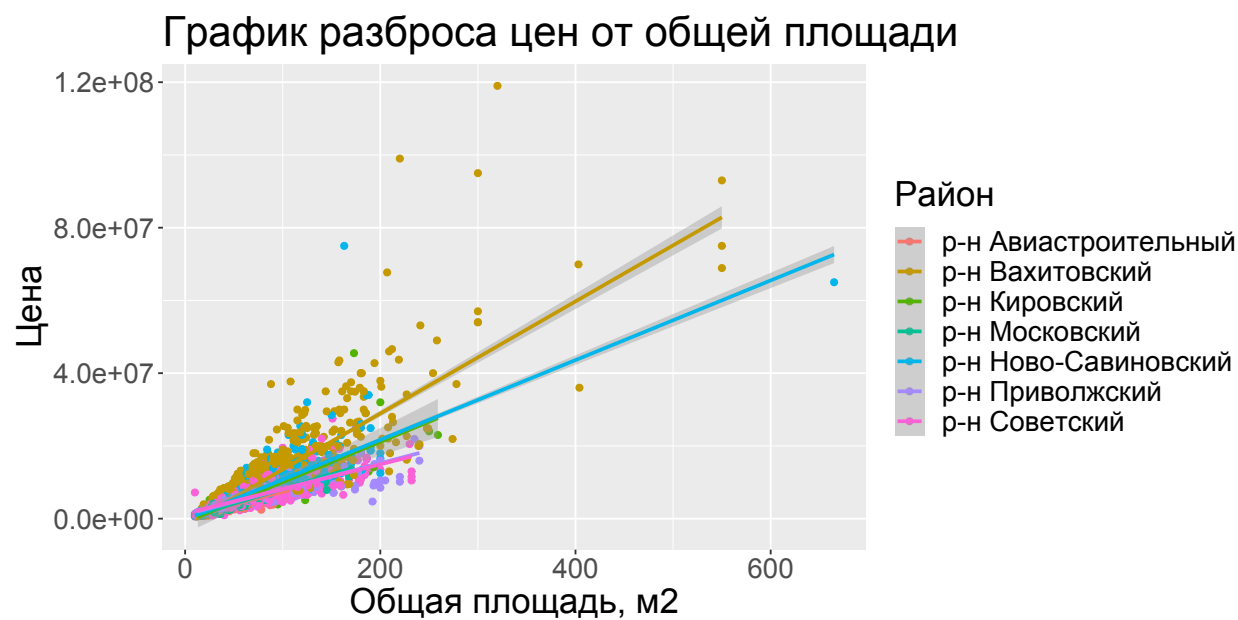
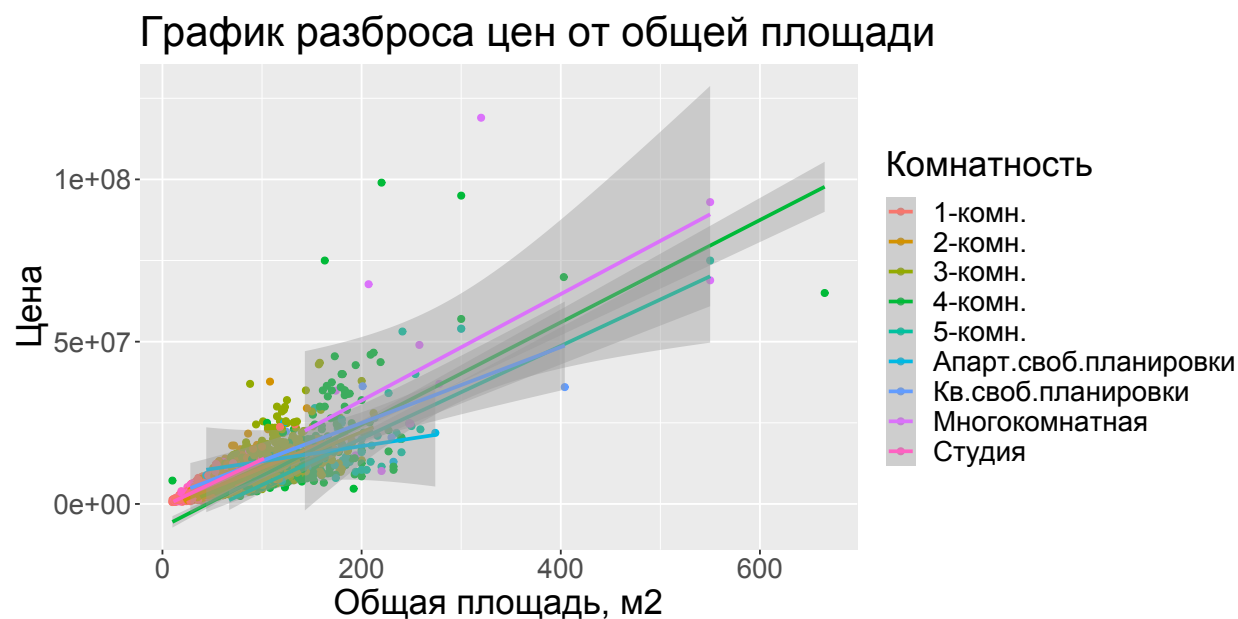
Общая, Жилая, Кухня, Этаж, Тип.жилья, Планировка, Балкон.лоджия,  
Вид.из.окон, Отделка, Цена, Комнат, Район, Построен, Срок.сдачи, Санузел,  
Высота.потолков, Ремонт

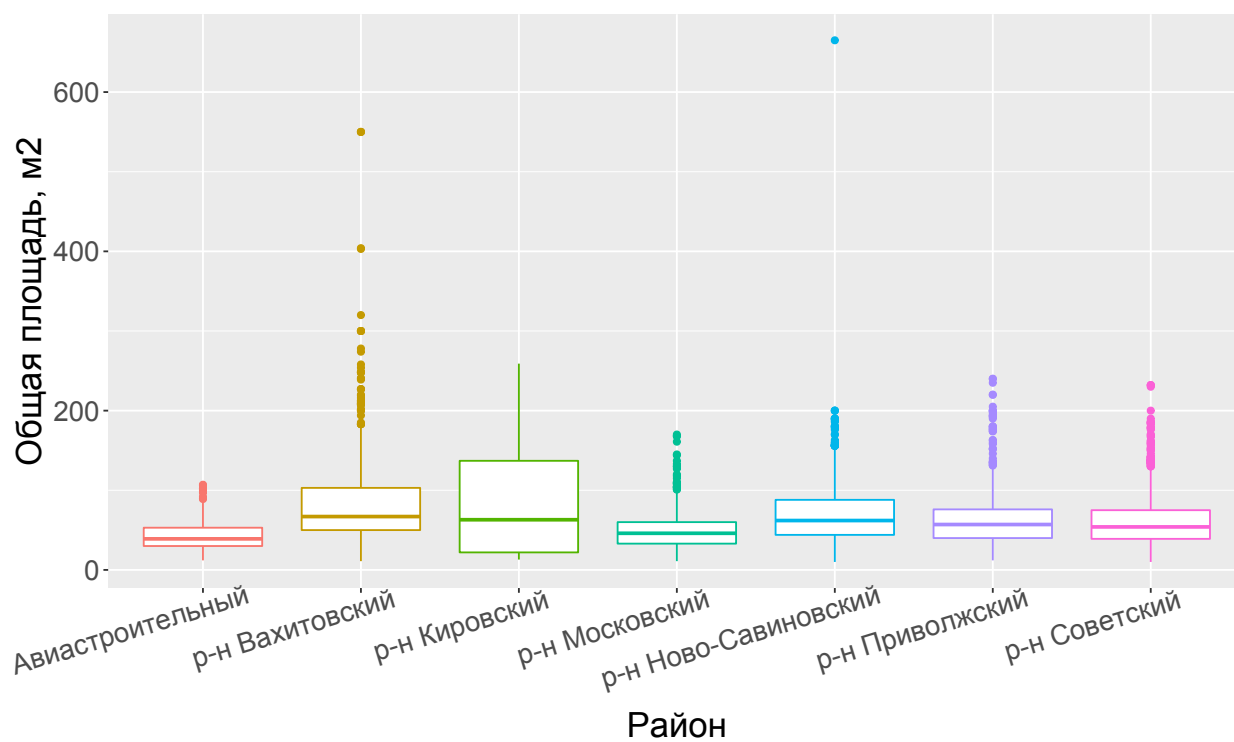
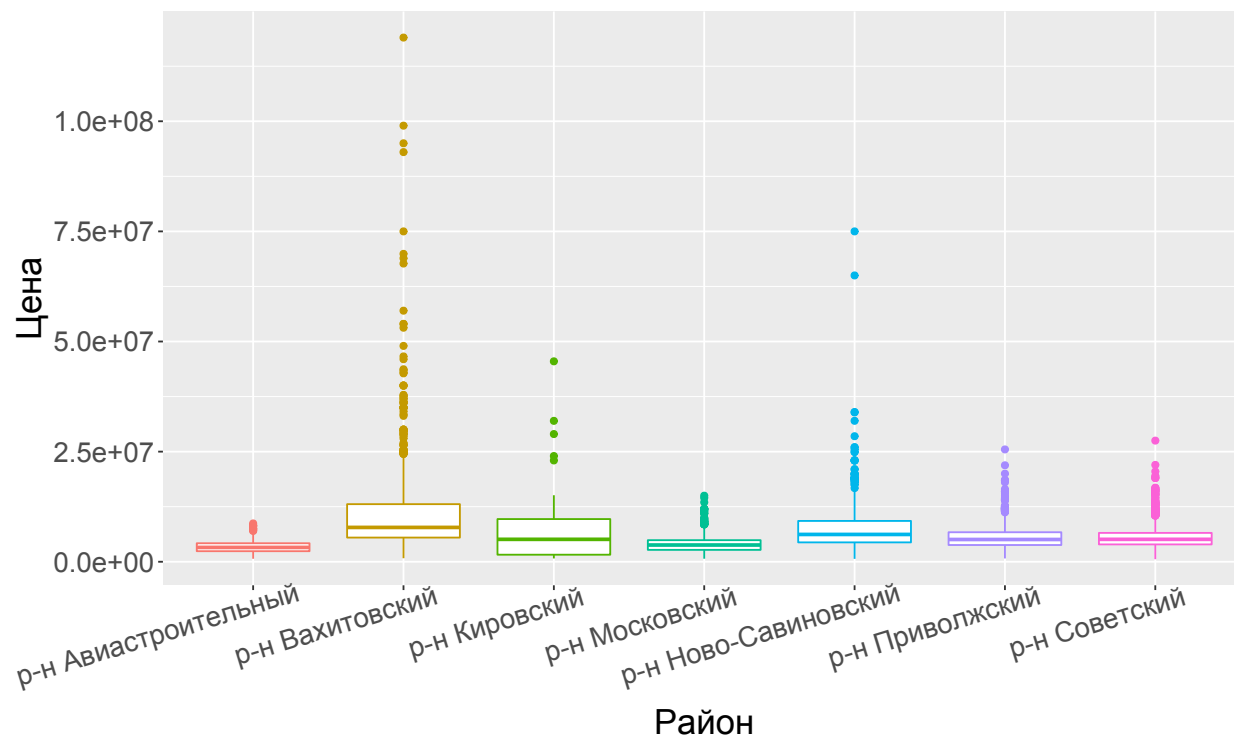
Переменная	Класс	Пример значений
Общая	integer	76; 62; 35; 43; 87; 37; 130; 41; 30; 35; 24
Жилая	integer	42; NA; 18; 27; NA; 15; NA; 12; 12; 18; NA
Кухня	integer	12; NA; 5; 7; 12; 9; NA; 19; 8; 11; NA
Этаж	integer	17; 4; 1; 5; 7; 14; 4; 8; 13; 1; 2
Тип.жилья	factor	Новостройка; Вторичка; Вторичка; Вторичка; Вторичка; Новостройка; Вторичка; Новостройка; Новостройка; Вторичка; Вторичка
Планировка	factor	Изолированная; ; ; Изолированная; ; ; ; ;
Балкон.лоджия	factor	1 балкон; 1 лоджия; ; ; 1 балкон; 1 балкон; 1 балкон; 1 балкон; 1 балкон; ; 1 балкон
Вид.из.окон	factor	Во двор; ; ; Во двор; На улицу и двор; Во двор; ; Во двор; Во двор; Во двор;
Отделка	factor	Нет; ; ; ; ; ; Нет; Черновая; ;
Цена	integer	5320000; 5400000; 3090000; 4100000; 7800000; 3792245; 20000000; 5100000; 3350000; 2150000; 2050000
Комнат	factor	3-комн.; 3-комн.; 1-комн.; 2-комн.; 3-комн.; 1-комн.; 3-комн.; 2-комн.; 1-комн.; 1-комн.; Студия
Район	factor	р-н Советский; р-н Вахитовский; р-н Приволжский; р-н Московский; р-н Советский; р-н Советский; р-н Вахитовский; р-н Ново-Савиновский; р-н Приволжский; р-н Авиастроительный; р-н Московский
Построен	integer	NA; 1989; 1974; NA; 2010; NA; 2007; NA; NA; 1967; 1955
Срок.сдачи	integer	NA; NA; NA; NA; NA; 1; NA; 1; 4; NA; NA
Санузел	factor	1 раздельный; 1 раздельный; ; 1 раздельный; 1 совмещенный; 1 совмещенный; ; 1 совмещенный; 1 раздельный; 1 совмещенный;
Высота.потолков	factor	; 2,6 м; 0 м; ; 2,6 м; 2,6 м; ; ; 2,48 м;

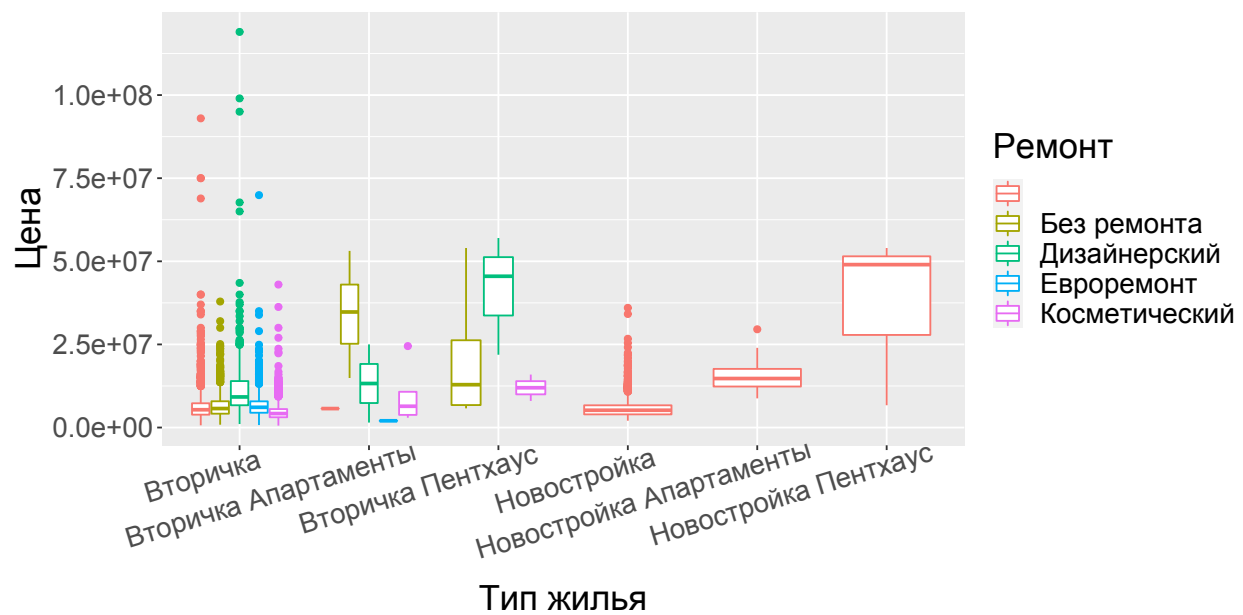
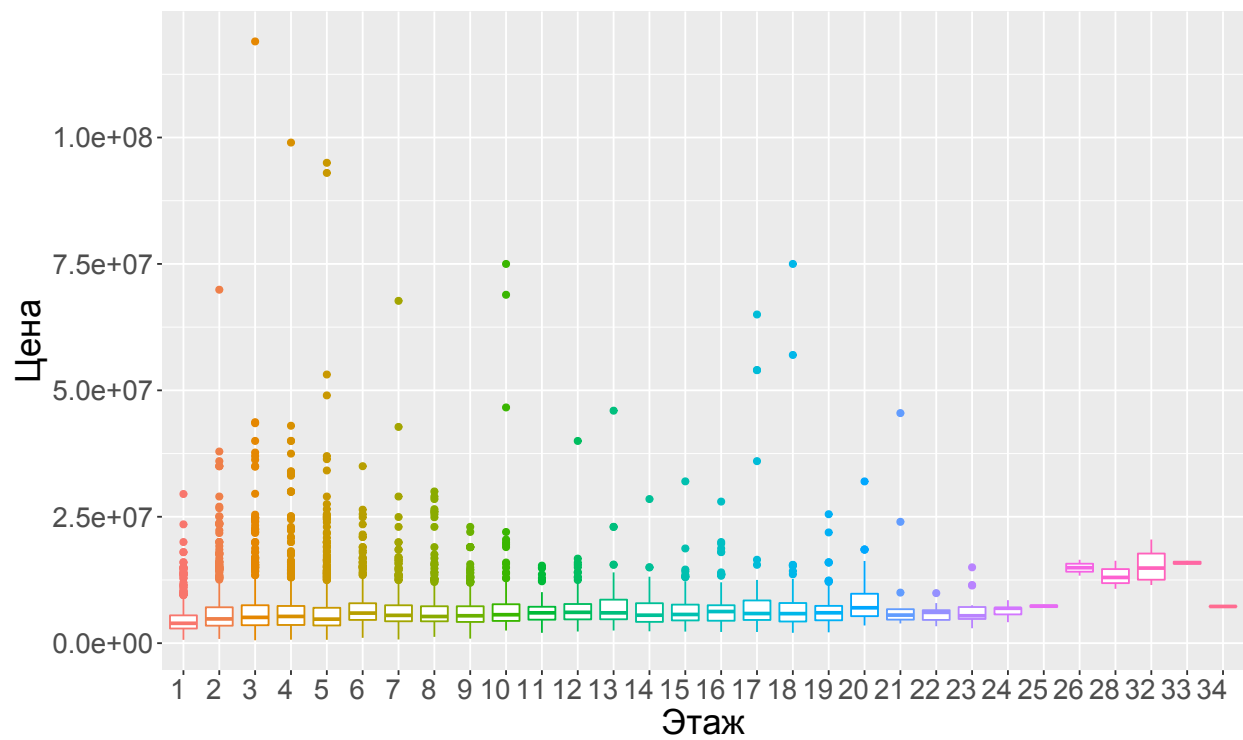
Ремонт	factor	; Косметический; ; ; Евроремонт; ; Дизайнерский; ; ; Косметический;
--------	--------	---











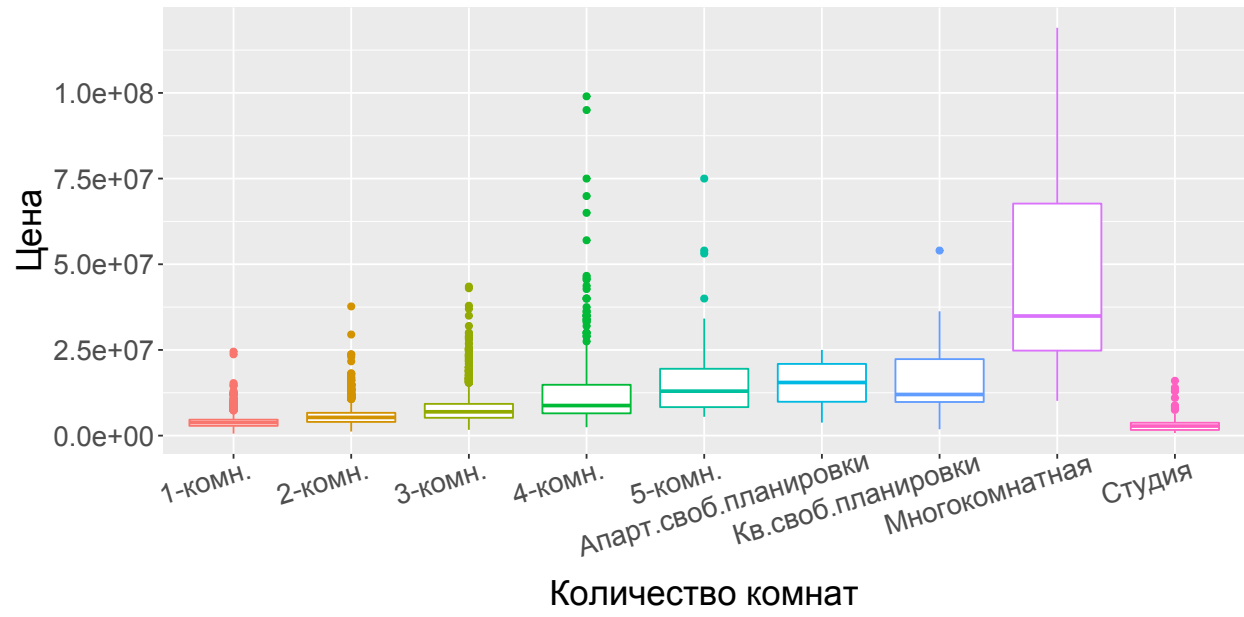


Таблица 3:

	<i>Dependent variable:</i>		
	Модель 1	log(Цена) Модель 2	Модель 3
	(1)	(2)	(3)
log(Общая)	0.983*** (0.032)	0.858*** (0.039)	0.956*** (0.032)
log(Жилая)	−0.171*** (0.022)	0.043 (0.029)	−0.137*** (0.022)
log(Кухня)	0.212*** (0.014)	0.069*** (0.017)	0.187*** (0.014)
log(Этаж)	0.059*** (0.004)	0.034*** (0.006)	0.046*** (0.004)
Комнат2-комн.		−0.079*** (0.016)	
Комнат3-комн.		−0.144*** (0.022)	
Комнат4-комн.		−0.187*** (0.031)	
Комнат5-комн.		−0.286*** (0.055)	
КомнатАпарт.своб.планировки		0.400* (0.209)	
КомнатКв.своб.планировки		−0.236 (0.147)	
КомнатМногокомнатная		0.025 (0.078)	
КомнатСтудия		0.073 (0.047)	
Районр-н Вахитовский		0.376*** (0.021)	
Районр-н Кировский		0.057 (0.070)	
Районр-н Московский		0.065*** (0.022)	
Районр-н Ново-Савиновский		0.219*** (0.021)	
Районр-н Приволжский		0.074*** (0.021)	
Районр-н Советский		0.045** (0.020)	
Построен		0.005*** (0.0003)	
РемонтБез ремонта			−0.053*** (0.013)
РемонтДизайнерский			0.146*** (0.019)
РемонтЕвроремонт			0.004 (0.011)
РемонтКосметический			−0.125*** (0.010)
Санузел1 раздельный			−0.053*** (0.010)
Санузел1 совмещенный			0.004 (0.009)
Санузел1 совмещенный, 1 раздельный			−0.033 (0.024)
Санузел1 совмещенный, 2 раздельных			0.136 (0.089)
Санузел2 раздельных			−0.032 (0.020)
Санузел2 совмещенных			−0.032 (0.026)
Санузел2 совмещенных, 1 раздельный			0.402** (0.166)
Санузел2 совмещенных, 2 раздельных			0.018 (0.084)
Санузел3 раздельных			0.135 (0.120)
Санузел3 совмещенных			−0.027 (0.236)
Санузел4 раздельных			1.119*** (0.236)
Санузел4 совмещенных			−0.159 (0.236)
Балкон.лоджия1 балкон			0.041*** (0.010)
Балкон.лоджия1 балкон, 1 лоджия			0.014 (0.020)
Балкон.лоджия1 балкон, 2 лоджии			0.059 (0.069)
Балкон.лоджия1 лоджия			0.054*** (0.011)
Балкон.лоджия2 балкона			0.027 (0.022)
Балкон.лоджия2 балкона, 1 лоджия			0.207*** (0.080)
Балкон.лоджия2 балкона, 2 лоджии			0.029 (0.167)
Балкон.лоджия2 лоджии			−0.009 (0.019)
Балкон.лоджия3 балкона			0.084 (0.072)
Балкон.лоджия3 балкона, 1 лоджия			0.619*** (0.235)
Балкон.лоджия3 лоджии			−0.102* (0.059)
Constant	11.527*** (0.042)	1.369*** (0.520)	11.605*** (0.045)
Observations	4,370	2,517	4,370
R <sup>2</sup>	0.779	0.860	0.800
Adjusted R <sup>2</sup>	0.779	0.859	0.798
Residual Std. Error	0.245 (df = 4365)	0.207 (df = 2497)	0.234 (df = 4338)
F Statistic	3,851.197*** (df = 4; 4365)	809.792*** (df = 19; 2497)	558.487*** (df = 31; 4338)

Note:

\*p&lt;0.1; \*\*p&lt;0.05; \*\*\*p&lt;0.01





Таблица 4:

	<i>Dependent variable:</i>		
	Модель 1	log(Цена) Модель 2	Модель 3
	(1)	(2)	(3)
log(Общая)	0.936*** (0.041)	0.809*** (0.033)	0.924*** (0.040)
log(Жилая)	-0.177*** (0.029)	0.023 (0.025)	-0.166*** (0.029)
log(Кухня)	0.228*** (0.017)	0.075*** (0.015)	0.202*** (0.017)
log(Этаж)	0.066*** (0.005)	0.034*** (0.004)	0.057*** (0.005)
Комнат2-комн.		-0.059*** (0.013)	
Комнат3-комн.		-0.108*** (0.019)	
Комнат4-комн.		-0.150*** (0.026)	
Районр-н Вахитовский		0.360*** (0.018)	
Районр-н Московский		0.058*** (0.018)	
Районр-н Ново-Савиновский		0.199*** (0.017)	
Районр-н Приволжский		0.077*** (0.017)	
Районр-н Советский		0.048*** (0.016)	
Построен		0.005*** (0.0002)	
РемонтБез ремонта			-0.023 (0.015)
РемонтДизайнерский			0.100*** (0.020)
РемонтЕвроремонт			0.017 (0.014)
РемонтКосметический			-0.093*** (0.012)
Санузел1 раздельный			-0.056*** (0.012)
Санузел1 совмещенный			-0.012 (0.012)
Санузел1 совмещенный, 1 раздельный			-0.015 (0.030)
Санузел1 совмещенный, 2 раздельных			0.113 (0.090)
Санузел2 раздельных			-0.006 (0.022)
Санузел2 совмещенных			-0.042 (0.043)
Санузел2 совмещенных, 1 раздельный			0.246 (0.198)
Санузел2 совмещенных, 2 раздельных			0.094 (0.091)
Санузел3 раздельных			0.004 (0.141)
Балкон.лоджия1 балкон			0.017 (0.012)
Балкон.лоджия1 балкон, 1 лоджия			0.024 (0.023)
Балкон.лоджия1 балкон, 2 лоджии			-0.037 (0.064)
Балкон.лоджия1 лоджия			0.030** (0.014)
Балкон.лоджия2 балкона			0.047* (0.025)
Балкон.лоджия2 балкона, 1 лоджия			0.051 (0.090)
Балкон.лоджия2 лоджии			-0.029 (0.021)
Балкон.лоджия3 балкона			0.083 (0.083)
Балкон.лоджия3 балкона, 1 лоджия			0.601*** (0.199)
Балкон.лоджия3 лоджии			-0.030 (0.073)
Constant	11.679*** (0.050)	1.817*** (0.429)	11.788*** (0.055)
Observations	2,319	2,319	2,319
R <sup>2</sup>	0.809	0.888	0.826
Adjusted R <sup>2</sup>	0.808	0.887	0.824
Residual Std. Error	0.207 (df = 2314)	0.159 (df = 2305)	0.198 (df = 2291)
F Statistic	2,442.413*** (df = 4; 2314)	1,398.915*** (df = 13; 2305)	402.922*** (df = 27; 2291)

Note:

\*p&lt;0.1; \*\*p&lt;0.05; \*\*\*p&lt;0.01

Таблица 5:

	<i>Dependent variable:</i>	
	log(Цена)	
	Модель 1 (1)	Модель 2 (2)
log(Общая)	0.866*** (0.038)	0.819*** (0.033)
log(Жилая)	0.018 (0.028)	−0.004 (0.025)
log(Кухня)	0.060*** (0.017)	0.070*** (0.015)
log(Этаж)	0.030*** (0.005)	0.032*** (0.004)
Комнат2-комн.	−0.059*** (0.016)	−0.042*** (0.013)
Комнат3-комн.	−0.114*** (0.022)	−0.084*** (0.019)
Комнат4-комн.	−0.150*** (0.030)	−0.119*** (0.025)
Комнат5-комн.	−0.279*** (0.054)	
КомнатАпарт.своб.планировки	0.288 (0.221)	
КомнатКв.своб.планировки	−0.180 (0.140)	
КомнатМногокомнатная	0.008 (0.075)	
КомнатСтудия	0.053 (0.045)	
Районр-н Вахитовский	0.362*** (0.021)	0.347*** (0.017)
Районр-н Кировский	0.075 (0.067)	
Районр-н Московский	0.062*** (0.021)	0.055*** (0.017)
Районр-н Ново-Савиновский	0.213*** (0.020)	0.193*** (0.016)
Районр-н Приволжский	0.072*** (0.020)	0.073*** (0.016)
Районр-н Советский	0.043** (0.019)	0.043*** (0.015)
Построен	0.005*** (0.0003)	0.005*** (0.0002)
РемонтБез ремонта	−0.075*** (0.015)	−0.058*** (0.012)
РемонтДизайнерский	0.113*** (0.019)	0.073*** (0.016)
РемонтЕвроремонт	0.022 (0.014)	0.015 (0.011)
РемонтКосметический	−0.075*** (0.012)	−0.060*** (0.009)
Санузел1 раздельный	−0.043*** (0.012)	−0.033*** (0.010)
Санузел1 совмещенный	−0.004 (0.012)	−0.010 (0.009)
Санузел1 совмещенный, 1 раздельный	−0.065** (0.028)	−0.006 (0.023)
Санузел1 совмещенный, 2 раздельных	−0.004 (0.089)	0.034 (0.069)
Санузел2 раздельных	−0.045** (0.021)	−0.010 (0.017)
Санузел2 совмещенных	−0.031 (0.038)	−0.005 (0.033)
Санузел2 совмещенных, 1 раздельный	0.110 (0.198)	0.125 (0.154)
Санузел2 совмещенных, 2 раздельных	0.191** (0.082)	0.156** (0.070)
Санузел3 раздельных	0.051 (0.116)	−0.056 (0.109)
Санузел4 раздельных	1.045*** (0.200)	
Санузел4 совмещенных	0.069 (0.200)	
Балкон.лоджия1 балкон	0.012 (0.012)	−0.005 (0.010)
Балкон.лоджия1 балкон, 1 лоджия	−0.014 (0.022)	−0.015 (0.018)
Балкон.лоджия1 балкон, 2 лоджии	0.042 (0.059)	−0.036 (0.050)
Балкон.лоджия1 лоджия	0.002 (0.013)	−0.009 (0.011)
Балкон.лоджия2 балкона	0.026 (0.023)	0.012 (0.019)
Балкон.лоджия2 балкона, 1 лоджия	0.059 (0.082)	−0.024 (0.069)
Балкон.лоджия2 балкона, 2 лоджии	0.100 (0.143)	
Балкон.лоджия2 лоджии	−0.039* (0.020)	−0.041** (0.016)
Балкон.лоджия3 балкона	0.002 (0.084)	0.015 (0.065)
Балкон.лоджия3 балкона, 1 лоджия	0.480** (0.199)	0.487*** (0.155)
Балкон.лоджия3 лоджии	−0.116* (0.060)	−0.080 (0.057)
Тип.жильяВторичка Апартаменты	0.043 (0.091)	0.076 (0.078)
Тип.жильяВторичка Пентхаус	−0.401*** (0.141)	−0.155 (0.154)
Constant	1.609*** (0.526)	2.102*** (0.439)
Observations	11 2,517	2,319
R <sup>2</sup>	0.875	0.897
Adjusted R <sup>2</sup>	0.872	0.895
Residual Std. Error	0.197 (df = 2469)	0.153 (df = 2280)
F Statistic	366.428*** (df = 47; 2469)	519.945*** (df = 38; 2280)

Note:

\*p&lt;0.1; \*\*p&lt;0.05; \*\*\*p&lt;0.01

node), split, n, deviance, yval \* denotes terminal node

- 1) root 2517 7.665e+16 6606000
- 2)  $\text{Общая} < 110.5$  2259 1.426e+16 5540000
  - 4)  $\text{Общая} < 68.5$  1541 4.040e+15 4451000
    - 8)  $\text{Общая} < 46.5$  756 1.088e+15 3534000 \*
    - 9)  $\text{Общая} > 46.5$  785 1.707e+15 5333000 \*
    - 5)  $\text{Общая} > 68.5$  718 4.465e+15 7877000
  - 10) Район: р-н Авиастроительный,р-н Кировский,р-н Московский,р-н Приволжский,р-н Советский 482 1.319e+15 7050000 \*
  - 11) Район: р-н Вахитовский,р-н Ново-Савиновский 236 2.144e+15 9566000 \*
- 3)  $\text{Общая} > 110.5$  258 3.732e+16 15940000
  - 6)  $\text{Общая} < 251.5$  253 1.793e+16 14790000
  - 12)  $\text{Жилая} < 127.5$  238 9.700e+15 13950000
    - 13) Район: р-н Московский,р-н Приволжский,р-н Советский 87 8.155e+14 10350000 \*
    - 14) Район: р-н Вахитовский,р-н Кировский,р-н Ново-Савиновский 151 7.106e+15 16030000
      - 50)  $\text{Общая} < 156$  119 2.697e+15 14280000
      - 51)  $\text{Общая} > 156$  32 2.696e+15 22520000
    - 15)  $\text{Жилая} > 127.5$  15 5.406e+15 28090000
  - 16)  $\text{Жилая} < 130.5$  5 2.661e+15 45820000 \*
  - 17)  $\text{Жилая} > 130.5$  10 3.876e+14 19230000

