Государственное бюджетное профессиональное

образовательное учреждение Московской области

«Физико-технический колледж»

**«Анализ цены квартиры на вторичном рынке по Московскому региону: Москва, Московская область»**

Работу выполнил:

студент группы № ИСП-22

Крылов Савва

Долгопрудный, 2024

# ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность задачи**

### Оценка стоимости недвижимости — ключевая часть девелоперской деятельности. Данные о реальной рыночной цене квартиры интересуют множество участников рынка: покупателей, продавцов, девелоперов, риэлторов и других.

Эти данные могут использоваться для различных целей, включая лидогенерацию. Так, потенциальный клиент заходит на сайт, желая узнать стоимость своей квартиры, и вводит параметры: этаж, количество комнат, качество ремонта и т.д. Нажимая кнопку «узнать цену», перед получением ответа клиенту предлагается оставить номер телефона или адрес электронной почты.

Для этого требуется модель, способная оценить стоимость квадратного метра квартиры в Московском регионе, охватывая Москву, Новую Москву и Московскую область.

### Постановка задачи

\*\*Цель:\*\* Собрать и проанализировать данные, чтобы построить модель, оценивающую стоимость квадратного метра жилья в Московском регионе (Москва, Новая Москва, Московская область).

\*\*Основные задачи:\*\*

\*\*Базовый уровень (обязательный)\*\*

- Определить перечень характеристик, значительно влияющих на стоимость квадратного метра жилой площади, используя открытые источники и собственные знания.

- С учетом выявленных факторов осуществить парсинг данных по квартирам, выставленным на продажу, используя разные источники. Источники данных могут включать такие сайты с объявлениями, как Циан, Авито, ДомКлик и другие.

- Подготовить данные для анализа: проверить их на наличие пропусков, выбросов и ошибок. Обработать аномалии путем удаления или заполнения данных.

- Провести разведочный анализ данных (EDA). Построить распределения ключевых параметров, визуализировать взаимосвязи между ними, а также выявить признаки, которые оказывают наибольшее влияние на целевую переменную.

# Основная часть

# 

# Методология

Для сбора данных использовался cianparser, с его помощью удалось собрать 4131 квартиры. Данные были собраны с платформы Циан, поскольку она предоставляет обширные и полезные для анализа показатели

Колонки данных:

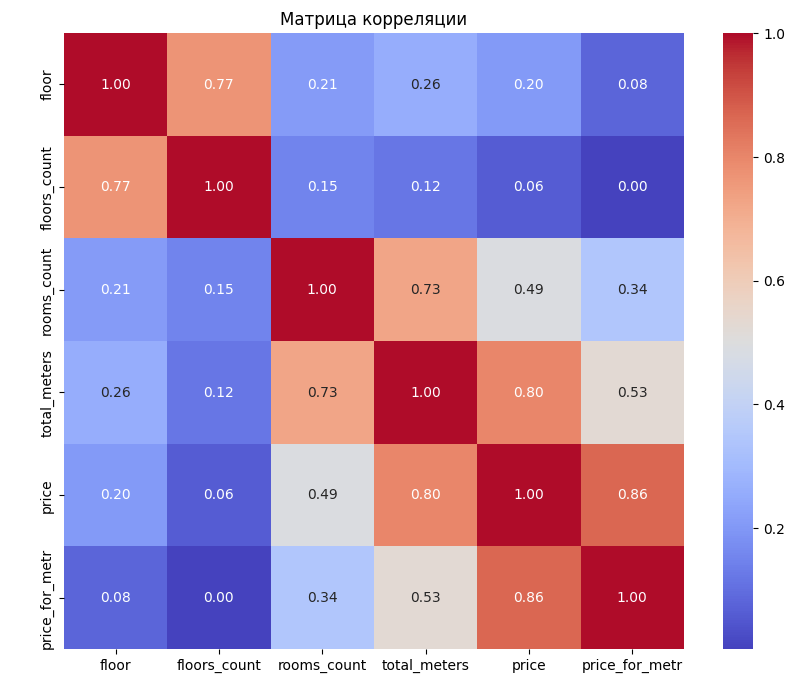


Анализ данных

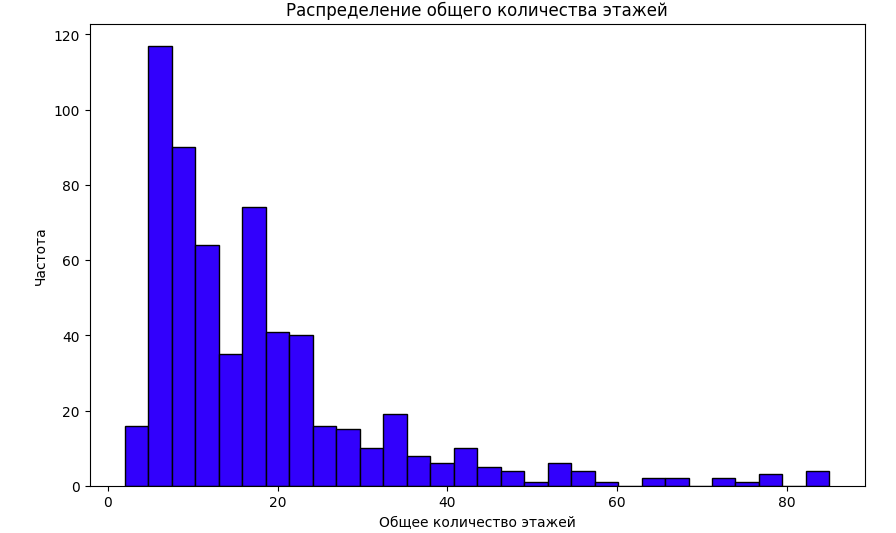
После сбора данных мы очищаем их, удаляем ненужные столбцы, проверяем на наличие аномалий и исключаем строки с ними. Затем преобразуем все данные в числовой формат.

Для анализа зависимости между характеристиками квартир и их стоимостью был построен корреляционный график. На цену сильнее всего влияет:

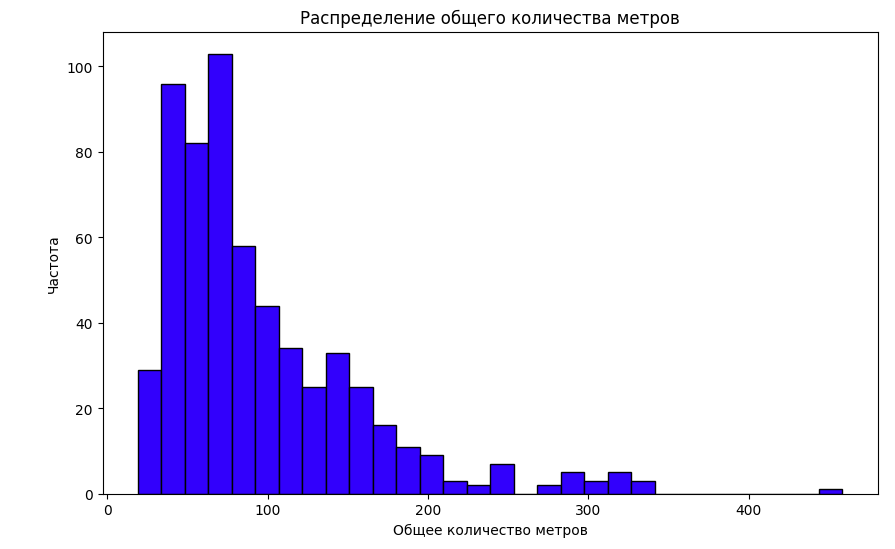
* общая площадь квартиры - коэффициент 0,80
* Количество комнат - коэффициент 0,49



На графике мы видим преимущество малоэтажной застройки над много этажной



На этом графике можно заметить преимущество небольшой площади квартир над большей



# Заключение

В результате проведенного анализа были определены ключевые факторы, влияющие на целевую переменную — стоимость квартиры на квадратный метр. Наибольший вклад в формирование цены вносят следующие факторы:

- Площадь квартиры: основной параметр, оказывающий прямое влияние на стоимость.

- Количество комнат: значимо влияет на итоговую цену объекта.