

Исследование объявлений о продаже квартир

В нашем распоряжении данные сервиса Яндекс.Недвижимость — архив объявлений о продаже квартир в Санкт-Петербурге и соседних населённых пунктов за несколько лет. Нужно научиться определять рыночную стоимость объектов недвижимости.

По каждой квартире на продажу доступны два вида данных. Первые вписаны пользователем, вторые — получены автоматически на основе картографических данных. Например, расстояние до центра, аэропорта, ближайшего парка и водоёма.

В рамках проекта выполним следующие шаги:

1. [Выгрузка данных и изучение общей информации](#)
2. [Предобработка данных](#)
3. [Расчет дополнительных показателей](#)
4. [Исследовательский анализ данных](#)
 - [Изучение площади, цены, числа комнат, высоты потолков](#)
 - [Изучение времени продажи квартиры](#)
 - [Очистка данных](#)
 - [Выявление факторов, которые больше всего влияют на стоимость квартиры](#)
 - [Выявление взаимосвязи между этажом квартиры и ценой, а также взаимосвязи этажка квартиры и других факторов](#)
 - [Выявление 10 населённых пунктов с наибольшим числом объявлений](#)
 - [Выявление квартир, которые находятся в центре](#)
 - [Выявление, влияют ли на стоимость квартир в центре те же факторы, что и в квартирах на окраине и в пригороде](#)
5. [Вывод](#)

Шаг 1. Выгрузка данных и изучение общей информации

На данном этапе необходимо выгрузить данные, ознакомиться с ними в общих чертах, оценить, насколько много пропусков и что данные их себя представляют.

```
In [1]: import pandas as pd
pd.options.display.float_format = '{:.2f}'.format
import seaborn as sns
from matplotlib import pyplot as plt
import numpy as np
```

```
In [2]: data = pd.read_csv('.....', sep = '\t')
data.head()
```

Out[2]:

	total_images	last_price	total_area	first_day_exposition	rooms	ceiling_height	floors_
0	20	13000000.00	108.00	2019-03-07T00:00:00	3	2.70	1
1	7	3350000.00	40.40	2018-12-04T00:00:00	1	nan	1
2	10	5196000.00	56.00	2015-08-20T00:00:00	2	nan	
3	0	64900000.00	159.00	2015-07-24T00:00:00	3	nan	1
4	2	10000000.00	100.00	2018-06-19T00:00:00	2	3.03	1

5 rows × 22 columns

In [3]: data.info()

```
<class 'pandas.core.frame.DataFrame'>
RangeIndex: 23699 entries, 0 to 23698
Data columns (total 22 columns):
#   Column                                Non-Null Count  Dtype
---  -
0   total_images                          23699 non-null  int64
1   last_price                            23699 non-null  float64
2   total_area                            23699 non-null  float64
3   first_day_exposition                 23699 non-null  object
4   rooms                                23699 non-null  int64
5   ceiling_height                       14504 non-null  float64
6   floors_total                         23613 non-null  float64
7   living_area                           21796 non-null  float64
8   floor                                23699 non-null  int64
9   is_apartment                         2775 non-null   object
10  studio                               23699 non-null  bool
11  open_plan                             23699 non-null  bool
12  kitchen_area                          21421 non-null  float64
13  balcony                               12180 non-null  float64
14  locality_name                         23650 non-null  object
15  airports_nearest                     18157 non-null  float64
16  cityCenters_nearest                  18180 non-null  float64
17  parks_around3000                     18181 non-null  float64
18  parks_nearest                         8079 non-null   float64
19  ponds_around3000                     18181 non-null  float64
20  ponds_nearest                         9110 non-null   float64
21  days_exposition                       20518 non-null  float64
dtypes: bool(2), float64(14), int64(3), object(3)
memory usage: 3.7+ MB
```

Данные в корректных форматах. Много пропущенных значений, изучим их подробнее

```
In [4]: # Создали фрейм, в котором указано количество заполненных данных по
filled_data = data.count().to_frame().reset_index()
filled_data.columns = ['index', 'filled']

filled_data['empty'] = len(data) - filled_data['filled'] # Рассчитали к

# Рассчитали процент пропусков по показателям
filled_data['empty_percent'] = (1 - (filled_data['filled'] / len(data)))
# Оставим только значения с пропусками
data_with_drops = filled_data.sort_values(by='empty_percent').query
data_with_drops # Создали фрем, где остались только показатели с пр
```

Out [4]:

	index	filled	empty	empty_percent
14	locality_name	23650	49	0.00
6	floors_total	23613	86	0.00
7	living_area	21796	1903	0.08
12	kitchen_area	21421	2278	0.10
21	days_exposition	20518	3181	0.13
15	airports_nearest	18157	5542	0.23
16	cityCenters_nearest	18180	5519	0.23
17	parks_around3000	18181	5518	0.23
19	ponds_around3000	18181	5518	0.23
5	ceiling_height	14504	9195	0.39
13	balcony	12180	11519	0.49
20	ponds_nearest	9110	14589	0.62
18	parks_nearest	8079	15620	0.66
9	is_apartment	2775	20924	0.88

Наибольший объем данных пропущен в показателях, где есть пропуск с наибольшей долей вероятности означает отсутствие конкретного признака, например в столбце is_apartment пропуск скорее всего означает, что это не апартаменты, а пропуск в столбце parks_nearest означает что никакого парка рядом нет.

Конечно есть и такие столбцы, где пропуски сложно отнести тем или иным значениям так просто, например высоту потолков, где доля пропусков составляет 39%, а также расстояние до центра или аэропорта. Как поступать с такими пропусками решим при проведении дальнейшего анализа.

Вывод шаг 1

Датасет представлен довольно большим количеством объявлений о продаже недвижимости: 23 700 штук. Данные представлены в 23 столбцах. Судить о чистоте данных пока рано, но можно сказать, что пропусков не очень много, всего в 14 из 23 столбцов есть пропуски в принципе, во многих столбцах довольно легко предположить с чем может быть связан пропуск и как данные должны быть заполнены, где-то вполне реально оценить, а где то можно их удалить. Будем смотреть по конкретным случаям.

Шаг 2. Предобработка данных

На данном этапе необходимо произвести предобработку данных. Проверим данные на дубликаты, решим, что делать с пропусками, поменяем форматы данных, если это требуется.

```
In [5]: columns_with_drops = data_with_drops['index'].unique().tolist()  
# Создадим список столбцов с пропусками
```

```
In [6]: data[columns_with_drops].head()
```

Out [6]:

	locality_name	floors_total	living_area	kitchen_area	days_exposition	airports_nearest	c
0	Санкт-Петербург	16.00	51.00	25.00	nan	18863.00	
1	посёлок Шушары	11.00	18.60	11.00	81.00	12817.00	
2	Санкт-Петербург	5.00	34.30	8.30	558.00	21741.00	
3	Санкт-Петербург	14.00	nan	nan	424.00	28098.00	
4	Санкт-Петербург	14.00	32.00	41.00	121.00	31856.00	

```
In [7]: data[columns_with_drops].describe()
```

```
Out[7]:
```

	floors_total	living_area	kitchen_area	days_exposition	airports_nearest	cityCenters_
count	23613.00	21796.00	21421.00	20518.00	18157.00	1
mean	10.67	34.46	10.57	180.89	28793.67	1
std	6.60	22.03	5.91	219.73	12630.88	
min	1.00	2.00	1.30	1.00	0.00	
25%	5.00	18.60	7.00	45.00	18585.00	
50%	9.00	30.00	9.10	95.00	26726.00	1
75%	16.00	42.30	12.00	232.00	37273.00	1
max	60.00	409.70	112.00	1580.00	84869.00	6

```
In [8]: data['is_apartment'].value_counts()
```

```
Out[8]: False    2725
        True      50
        Name: is_apartment, dtype: int64
```

Видно, что апартаментов не так много, наиболее вероятно что пропущенные данные - это случаи, в которых люди просто не стали заполнять поля, т.к. данная недвижимость не апартаменты

```
In [9]: data['is_apartment'] = data['is_apartment'].fillna(False)
        # Заменяли пропуски на False
```

```
In [10]: data[data['parks_nearest'].isnull()]['parks_around3000'].value_counts()
```

```
Out[10]: 0.00    10102
        Name: parks_around3000, dtype: int64
```

```
In [11]: data[data['parks_around3000'].isnull()]['parks_nearest'].value_counts()
```

```
Out[11]: Series([], Name: parks_nearest, dtype: int64)
```

Проверили пересечения по показателям, связанным с парками, вдруг были данные, где наличие парка рядом не указано, а расстояние указано, и наоборот. Таких не оказалось

```
In [12]: data[data['ponds_nearest'].isnull()]['ponds_around3000'].value_count
```

```
Out[12]: 0.00    9071
         Name: ponds_around3000, dtype: int64
```

```
In [13]: data[data['ponds_around3000'].isnull()]['ponds_nearest'].value_count
```

```
Out[13]: Series([], Name: ponds_nearest, dtype: int64)
```

С парками аналогично....

Можно достаточно спокойно заменить пропуски в значениях по наличию прудов и парков заменить на нули, а данные с расстояниями трогать не будем. Это не результирующие данные, чтобы их удалять, а оценить мы их врят ли сможем

```
In [14]: data['ponds_around3000']=data['ponds_around3000'].fillna(0)
         data['parks_around3000']=data['parks_around3000'].fillna(0)
```

```
In [15]: data['balcony'] = data['balcony'].fillna(0)
```

Предположим, что в пропущенных данных по балкону ничего не указано, т.к. балконов нет

```
In [16]: data['locality_name'] = data['locality_name'].fillna('Неизвестно')
```

По неуказанным локациям так и поставим "Неизвестно"

Проведем оценку пропущенных значений в столбцах:

- floors_total
- kitchen_area
- living_area

Пропущенных данных по этим значениям не так много и они не являются наиболее важными для проведения анализа, так что внесенные мной изменения даже в случае не полной корректности не будут нести тотального ущерба для результатов анализа. Кроме того, эти данные попробуем достаточно объективно

*Данные по **days_expositions** я оценивать не буду, т.к. это один из ключевых факторов, тут важнее те цифры которые есть реально, чем моя оценка.*

Оставим данные в исходном виде и в столбцах cityCenters_nearest и airports_nearest. Это не результирующие данные, чтобы их удалять, а оценить мы их врят ли сможем сейчас.

Также оставим в без изменений данные по ceiling_height. Этот показатель лучше иметь в том виде, в котором он есть и из него лучше почерпнуть интересные данные в будущем.

```
In [17]: spb_median_floor = data[data['locality_name']=='Санкт-Петербург']['  
nonspb_median_floor = data[data['locality_name']!='Санкт-Петербург']  
print('Медианная этажность в Санкт-Петербурге составляет {:.0f} эта  
print('Медианная этажность за пределами Санкт-Петербурга составляет
```

Медианная этажность в Санкт-Петербурге составляет 9 этажей
Медианная этажность за пределами Санкт-Петербурга составляет 5 этажей

```
In [18]: #заменяли данные на медианные по населенным пунктам  
data.loc[(data['floors_total'].isnull()) & (data['locality_name'] =  
data.loc[(data['floors_total'].isnull()) & (data['locality_name'] !
```



```
In [19]: def square(arrea):
        if arrea > 300:
            return 'огромное'
        if arrea > 70:
            return 'большое'
        if arrea > 45:
            return 'среднее'
        if arrea > 30:
            return 'меньше среднего'
        return 'маленькое'
        # Для замен разобьём жилье по категориям в зависимости от площади
```

```
In [20]: data['square_category'] = data['total_area'].apply(square)
        data['square_category'].value_counts()
```

```
Out[20]: среднее          8858
        меньше среднего  8204
        большое         5677
        маленькое       899
        огромное         61
        Name: square_category, dtype: int64
```

```
In [21]: data['med_ar'] = data['living_area']/data['total_area']
        median_living_arrea_perc = data['med_ar'].median()
        print('Медианная доля жилой площади составляет:{:.2%}'.format(median_living_arrea_perc))

Медианная доля жилой площади составляет:56.79%
```

Рассчитаем медианное значение доли жилой площади в квартирах в зависимости от категории

```
In [22]: # Определили функцию, которая рассчитывает медианное значение доли
        # от категории
        def liv_area_perc(category):
            mid_part = data[data['square_category'] == category]['med_ar'].median()
            return print('Медианная доля жилой площади в жилье категории {}'.format(category))
```

```
In [23]: for i in data['square_category'].unique().tolist():
         liv_area_perc(i)
```

Медианная доля жилой площади в жилье категории большое составляет: 59.46%

Медианная доля жилой площади в жилье категории меньше среднего составляет: 50.40%

Медианная доля жилой площади в жилье категории среднее составляет: 59.51%

Медианная доля жилой площади в жилье категории маленькое составляет: 58.62%

Медианная доля жилой площади в жилье категории огромное составляет: 58.45%

```
In [24]: data.loc[data['living_area'].isna(), 'living_area'] = data.loc[data
* median_living_arrea_perc
# заменили значения living_area
```

Колебания доли жилой площади от изменения категории площади квартир крайне незначительные, при этом у маленьких квартир % жилой части наибольший, что странно. Поэтому для замены взяли медиану по всем данным

```
In [25]: data['med_kitchen'] = data['kitchen_area']/data['total_area']
median_kitchen_arrea_perc = data['med_kitchen'].median()
print('Медианная доля жилой площади составляет:{:.2%}'.format(median_kitchen_arrea_perc))
```

Медианная доля жилой площади составляет:17.24%

Рассчитаем медианное значение доли жилой площади в квартирах в зависимости от категории

```
In [26]: # Определили функцию, которая рассчитывает медианное значение доли
# в зависимости от категории
def kitch_area_perc(category):
    mid_part = data[data['square_category'] == category]['med_kitchen']
    print('Медианная доля площади кухни в жилье категории {} составляет: {:.2%}'.format(category, mid_part))
    return mid_part
```

```
In [27]: # заменили пропуски по столбцу kitchen_area на произведение медианн
# по категории и жилой площади
data.loc[(data['kitchen_area'].isnull()) & (data['square_category']
data.loc[(data['kitchen_area'].isnull()) & (data['square_category']
data.loc[(data['kitchen_area'].isnull()) & (data['square_category']
data.loc[(data['kitchen_area'].isnull()) & (data['square_category']
data.loc[(data['kitchen_area'].isnull()) & (data['square_category']
```

Медианная доля площади кухни в жилье категории маленькое составляет: 21.43%

Медианная доля площади кухни в жилье категории меньше_среднего составляет: nan%

Медианная доля площади кухни в жилье категории среднее составляет: 15.65%

Медианная доля площади кухни в жилье категории большое составляет: 13.81%

Медианная доля площади кухни в жилье категории огромное составляет: 8.74%

Тут уже динамика очень заметна изменения доли площади кухни в зависимости от площади жилья видна. Чем больше квартира, тем меньше доля кухни. Замены были сделаны по категориям

```
In [28]: data['first_day_exposition'] = pd.to_datetime(data['first_day_expos
# Привели даты к формату datetime64[ns]
```

```
In [29]: data['floors_total'] = data['floors_total'].astype('int64')
data['balcony'] = data['balcony'].astype('int64')
data['parks_around3000'] = data['parks_around3000'].astype('int64')
data['ponds_around3000'] = data['ponds_around3000'].astype('int64')
# Привели целочисленные признаки к типу int64
```

In [30]: data.info()

```
<class 'pandas.core.frame.DataFrame'>
RangeIndex: 23699 entries, 0 to 23698
Data columns (total 25 columns):
#   Column                               Non-Null Count  Dtype
---  -
0   total_images                         23699 non-null  int64
1   last_price                           23699 non-null  float64
2   total_area                           23699 non-null  float64
3   first_day_exposition                 23699 non-null  datetime64[ns]
4   rooms                                23699 non-null  int64
5   ceiling_height                       14504 non-null  float64
6   floors_total                         23699 non-null  int64
7   living_area                          23699 non-null  float64
8   floor                                23699 non-null  int64
9   is_apartment                         23699 non-null  bool
10  studio                               23699 non-null  bool
11  open_plan                            23699 non-null  bool
12  kitchen_area                         22989 non-null  float64
13  balcony                              23699 non-null  int64
14  locality_name                        23699 non-null  object
15  airports_nearest                     18157 non-null  float64
16  cityCenters_nearest                  18180 non-null  float64
17  parks_around3000                     23699 non-null  int64
18  parks_nearest                        8079 non-null   float64
19  ponds_around3000                     23699 non-null  int64
20  ponds_nearest                        9110 non-null   float64
21  days_exposition                      20518 non-null  float64
22  square_category                      23699 non-null  object
23  med_ar                               21796 non-null  float64
24  med_kitchen                          21421 non-null  float64
dtypes: bool(3), datetime64[ns](1), float64(12), int64(7), object(
2)
memory usage: 4.0+ MB
```

In [31]: data[data.duplicated()]
полностью дублирующихся строк нет

Out [31]:

```
total_images  last_price  total_area  first_day_exposition  rooms  ceiling_height  floors_tota
0 rows x 25 columns
```

Вывод. Предобработка данных

По результатам предобработки данных мы изучили подробно 14 столбцов. Ниже представлены решения, которые были приняты в отношении каждого из этих столбцов. Мотивация решения по каждому конкретному можно увидеть в комментах к коду.

- `is_apartment`: заменили на `False`;
- `ponds_around3000`, `parks_around3000`, `balcony`: заменили на `0`;
- `ponds_nearest`, `parks_nearest`, `cityCenters_nearest`, `airports_nearest`, `days_exposition`, `ceiling_height` : оставали в исходном виде;
- `locality_name`: поставили "Неизвестно" для пустых значений;
- `floors_total`, `kitchen_area`, `living_area`: произвели оценку

Таким образом из 14 столбцов с пропусками мы смогли тем или иным способом заполнить данные в 8 и еще 6 оставили в изначальном виде. Некорректные форматы были только в 5 столбцах, и то большинство это ошибки, когда вместо типа `int` использовался `float`, что не очень страшно.

В целом данные сложно назвать чистыми. Если бы это была внутренняя база какой-нибудь компании, то их можно было бы считать действительно грязными. Например, если бы это были данные по квартирам, которые продает застройщик. Но так как это данные с сервиса, где люди сами оставляют информацию, то ничего удивительно в пропусках нет. И пропусков в таком контексте не так уж и много. Люди по большей части заполняют важную для формирования цены информацию, а всякие нюансы или то, что не добавит недвижимости стоимость, опускают

К сожалению, нельзя достаточно объективно оценить количество дублирующихся заявок. Нет какого-то уникального ID для каждого объявления, что не дает нам определить дубли по формальному признаку. Если говорить о фактически одном и том же объявлении, то в явном виде строк, где все данные дублируются нет. Но понятно есть данные вроде расстояния до аэропорта, где можно изменить число не единицу и по строке уже не будет дубля. Более конкретных же данных не очень достаточно. Если искать дубли только по этажу, названию города, общей этажности и площади, мы найдем очень много дублей, которые не будут ими фактически. Нужна хотя бы разбивка по районам или улицам.

Шаг 3. Расчет дополнительных показателей

На данном этапе необходимо рассчитать следующие показатели:

- цену квадратного метра;
- день недели, месяц и год публикации объявления;
- этаж квартиры; варианты — первый, последний, другой;
- соотношение жилой и общей площади, а также отношение площади кухни к общей

```
In [32]: data['price_met'] = data['last_price']/data['total_area']
data[['last_price', 'total_area', 'price_met']].head()#расчитали ц
```

Out[32]:

	last_price	total_area	price_met
0	13000000.00	108.00	120370.37
1	3350000.00	40.40	82920.79
2	5196000.00	56.00	92785.71
3	64900000.00	159.00	408176.10
4	10000000.00	100.00	100000.00

```
In [33]: print('Средняя цена квадратного метра в Санкт-Петербурге составляет
              .format(data[data['locality_name'] == 'Санкт-Петербург'].price_met.mean())
#расчитали среднюю цену за кв.м. по Питеру
print('Средняя цена квадратного метра за пределами Санкт-Петербурга
              .format(data[data['locality_name'] != 'Санкт-Петербург'].price_met.mean())
#расчитали среднюю цену за кв.м. по Питеру
```

Средняя цена квадратного метра в Санкт-Петербурге составляет 114849.01 рублей

Средняя цена квадратного метра за пределами Санкт-Петербурга составляет 69021.38 рублей

```
In [34]: def floor_cat(floor_liv):
          if floor_liv['floor'] == 1:
              return 'первый'
          if floor_liv['floor'] == floor_liv['floors_total']:
              return 'последний'
          return 'другое'
#определили функцию, которая будет определять категорию этажа
data['floor_cat'] = data.apply(floor_cat, axis = 1)
# Создали столбец с категорией этажа
```

```
In [35]: floor_table = data.\
pivot_table(index = 'floor_cat', values = 'price_met', aggfunc = {'
.reset_index().sort_values(by = 'mean', ascending = False)

floor_table.columns = ['floor_cat', 'number_of_announcements', 'mean_
floor_table
```

Out [35]:

	floor_cat	number_of_announcements	mean_price_for_meter
0	другое	17439	103489.92
2	последний	3343	93415.22
1	первый	2917	81983.56

Жилье на первых и последних этажа представлено чуть больше чкм в 25% объявлений, также видно что жилье там в среднем дешевле чем на прочих этажах. Самое дешевое жилье на первом этаже

```
In [36]: data['med_ar'] = data['living_area']/data['total_area']
data['med_kitchen'] = data['kitchen_area']/data['total_area']
data = data.rename(columns = {'med_ar': 'living_part', 'med_kitchen
```

Данные по доли жилой площади и площади кухни уже были рассчитаны ранее, но мы их обновим, чтобы избавить от пропусков. Мы уже рассчитывали пропуски на основании эти данных, так что обновление ни на что не повлияет в расчетах

```
In [37]: square_caragory_arrea = data.\
pivot_table(index = 'square_category', values = ['living_part', 'ki
          aggfunc = 'median'])\
.reset_index().sort_values(by = 'days_exposition', ascending = Fals
square_caragory_arrea.rename(columns = {'living_part': 'median_livi
```

Out [37]:

	square_category	days_exposition	median_kitchen_part	last_price	median_living_part
3	огромное	190.50	0.09	59800000.00	0.57
0	большое	138.00	0.14	9206000.00	0.59
4	среднее	93.00	0.16	5000000.00	0.59
2	меньше среднего	81.00	0.23	3590000.00	0.51
1	маленькое	63.00	0.21	2740000.00	0.57

Как мы уже замечали ранее доля жилого пространства почти не меняется в зависимости от размера жилья, а вот доля кухни меняется заметно. Также можно заметить, что чем выше метраж квартиры, тем дороже она стоит, что логично. А вот скорость продажи жилье увеличивается с уменьшением площади

```
In [38]: data['weekday'] = data['first_day_exposition'].dt.weekday
data['day'] = data['first_day_exposition'].dt.day
data['year'] = data['first_day_exposition'].dt.year
data['month'] = data['first_day_exposition'].dt.month
data[['weekday', 'day', 'year', 'month']].head()
```

Out [38]:

	weekday	day	year	month
0	3	7	2019	3
1	1	4	2018	12
2	3	20	2015	8
3	4	24	2015	7
4	1	19	2018	6


```
In [39]: weekday_table = data.\
pivot_table(index = 'weekday', values = 'price_met', aggfunc = {'pr
.reset_index().sort_values(by = 'weekday', ascending = False)
weekday_table['median']=weekday_table['median'].round(2)

weekday_table.rename(columns = {'count': 'number_of_announcements',
```

Out [39]:

	weekday	number_of_announcements	median_price_for_meter
6	6	1699	94501.72
5	5	1936	93545.72
4	4	4000	94616.16
3	3	4295	95143.88
2	2	3974	95473.81
1	1	4183	95634.10
0	0	3612	94688.91

```
In [40]: year_table = data.\
pivot_table(index = 'year', values = 'price_met', aggfunc = {'price
.reset_index().sort_values(by = 'year', ascending = False)
year_table['median']=year_table['median'].round(2)

year_table.rename(columns = {'count': 'number_of_announcements', 'm
```

Out [40]:

	year	number_of_announcements	median_price_for_meter
5	2019	2879	103305.79
4	2018	8519	95689.66
3	2017	8190	92565.09
2	2016	2783	91743.12
1	2015	1191	93414.63
0	2014	137	107000.00

Вывод. Расчет значений

Жилье на первых и последних этажа представлено чуть больше чем в 25% объявлениях, также видно что жилье там в среднем дешевле чем на прочих этажах (81 983 и 93 415 против 103 489 соответственно).

Доля кухни в среднем составляет 19%, но она сильно различается в зависимости от площади жилья. Например в очень больших квартирах она может быть всего лишь 9%, а в маленьком жилье составлять 20-25%. Доля же жилой площади, как правило, 56% от общей вне зависимости от категории.

В 2018 году также было опубликовано больше всего объявлений - 8519, а объявления с самой высокой медианной ценой за квадратный метр были опубликованы в 2014 и 2019 гг. (107 000 и 103 305 соответственно). Это были единственные два года, когда медианная цена за кв. м превысила 100 тысяч.

Наиболее часто объявления публиковали в понедельник(4 183), среду(4 295) и четверг(4 000). Наиболее редко в субботу (1699). Но зависимость между ценой за квадратный метр и днем недели не наблюдается.

Шаг 4. Исследовательский анализ данных

На данном этапе необходимо произвести следующие действия:

- [изучить площадь, цену, число комнат, высоту потолков;](#)
- [изучить время продажи квартиры;](#)
- [убрать редкие и выбивающиеся значения;](#)
- [определить факторы, которые больше всего влияют на стоимость квартиры;](#)
- [определить, влияет ли этаж квартиры на цену и на какие-либо другие факторы;](#)
- [определить 10 населённых пунктов с наибольшим числом объявлений;](#)
- [определить квартиры, которые находятся в центре;](#)
- [определить, влияют ли на стоимость квартир в центре те же факторы, что и в квартирах на окраине и в пригороде](#)

Шаг 4.1 Изучение площади, цены, числа комнат, высоты потолков

```
In [41]: data_main = data[['last_price', 'total_area', 'ceiling_height', 'rooms']]
data_main.head() #вывели изучаемы данные в отдельный DataFrame
```

Out [41]:

	last_price	total_area	ceiling_height	rooms
0	13000000.00	108.00	2.70	3
1	3350000.00	40.40	nan	1
2	5196000.00	56.00	nan	2
3	64900000.00	159.00	nan	3
4	10000000.00	100.00	3.03	2

```
In [42]: # Установим палитру
sns.set_palette('Dark2')

# Установим стиль
sns.set_style('darkgrid')
sns.set_context('notebook', font_scale=1.25)
```

```
In [43]: def kde_box(dataframe, column):
plt.figure(figsize = (10,5))

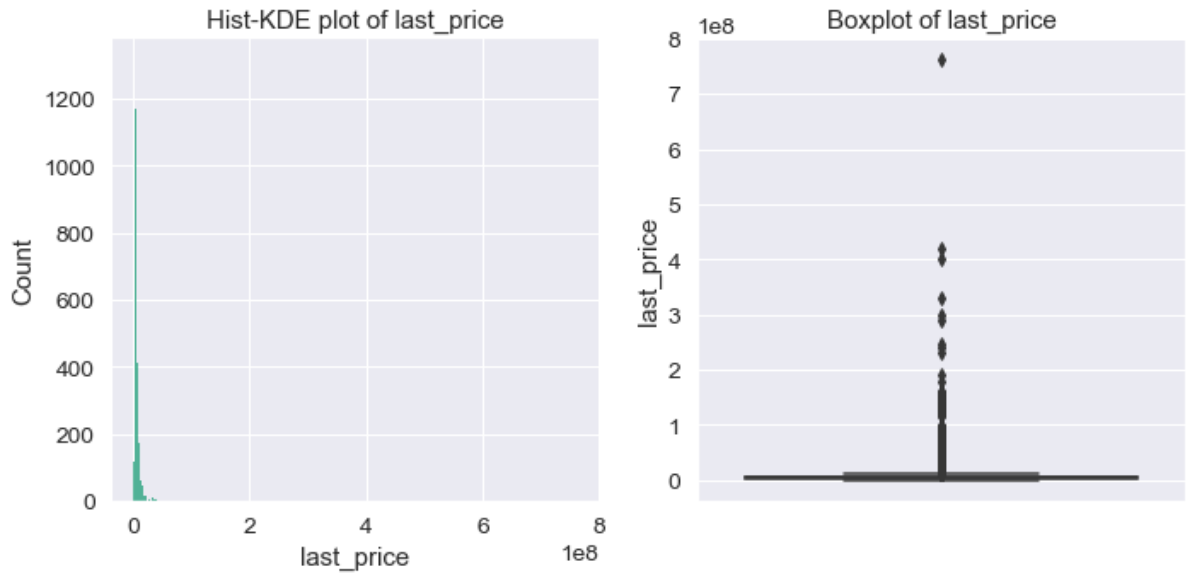
ax1 = plt.subplot(1,2,1)
sns.histplot(data=dataframe, x=column)#sns.distplot(dataframe[column])
plt.title('Hist-KDE plot of '+column)

ax2 = plt.subplot(1,2,2)
sns.boxplot(data = dataframe, y = column)
plt.title('Boxplot of '+column)

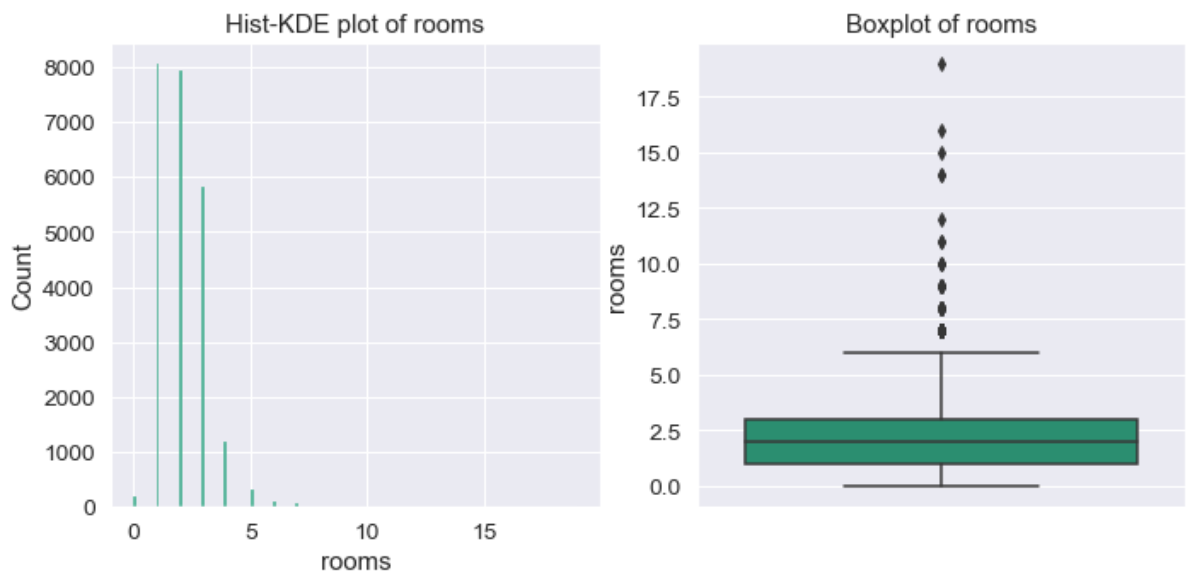
plt.subplots_adjust(right = 1)
plt.show()

# Определили функцию которая будет выводить график плотности и бокс
```

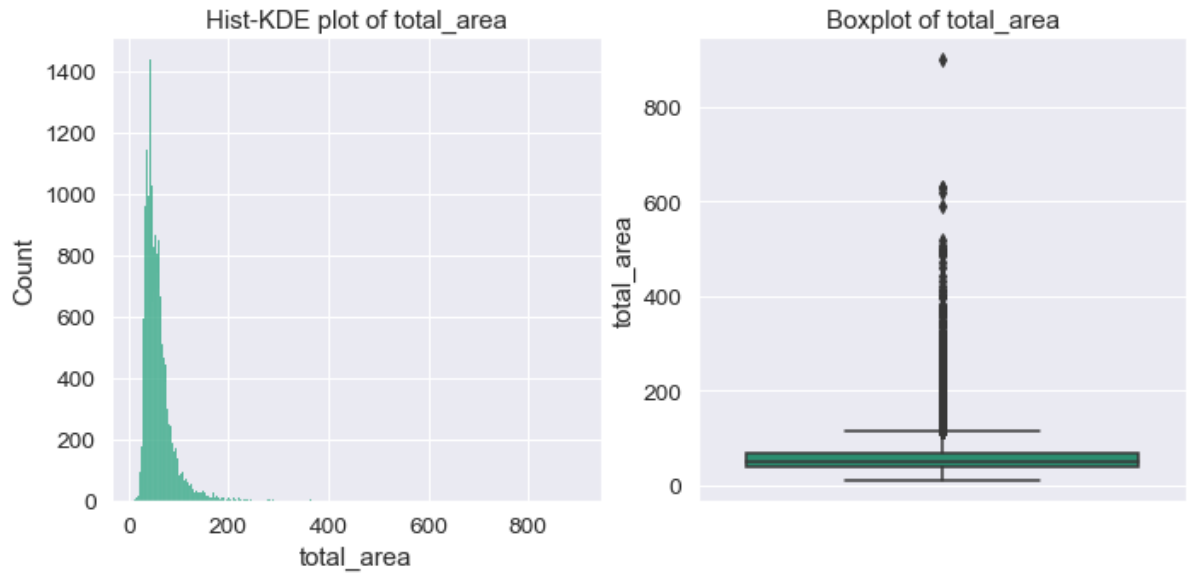
```
In [44]: kde_box(data, 'last_price')
```



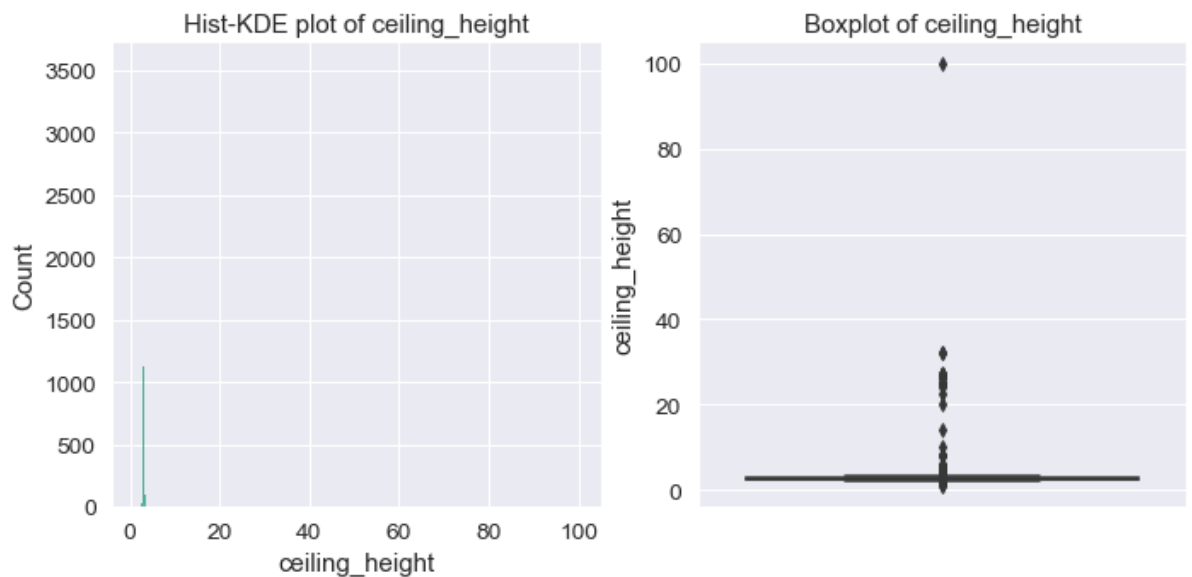
```
In [45]: kde_box(data, 'rooms')
```



```
In [46]: kde_box(data, 'total_area')
```



```
In [47]: kde_box(data, 'ceiling_height')
```



```
In [48]: data_main.describe()
```

```
Out[48]:
```

	last_price	total_area	ceiling_height	rooms
count	23699.00	23699.00	14504.00	23699.00
mean	6541548.77	60.35	2.77	2.07
std	10887013.27	35.65	1.26	1.08
min	12190.00	12.00	1.00	0.00
25%	3400000.00	40.00	2.52	1.00
50%	4650000.00	52.00	2.65	2.00
75%	6800000.00	69.90	2.80	3.00
max	763000000.00	900.00	100.00	19.00

По графикам плотности и боксплотам видно, что в данных довольно большое количество выбросов. Хотя эти данные и помогают нам понять полную картину, но выбросы будут мешать нам объективно оценить от чего зависит цена. Выбросы в нашей датасете - это по своей сути объявления, которые могут не поддаваться общей логике ценообразования, но при этом могут сильно влиять на корреляцию между показателями. Это также могут быть некорректно заполненные данные. Потому что при дальнейшем проведении исследования нам может понадобиться избавиться от таких некорректных данных.

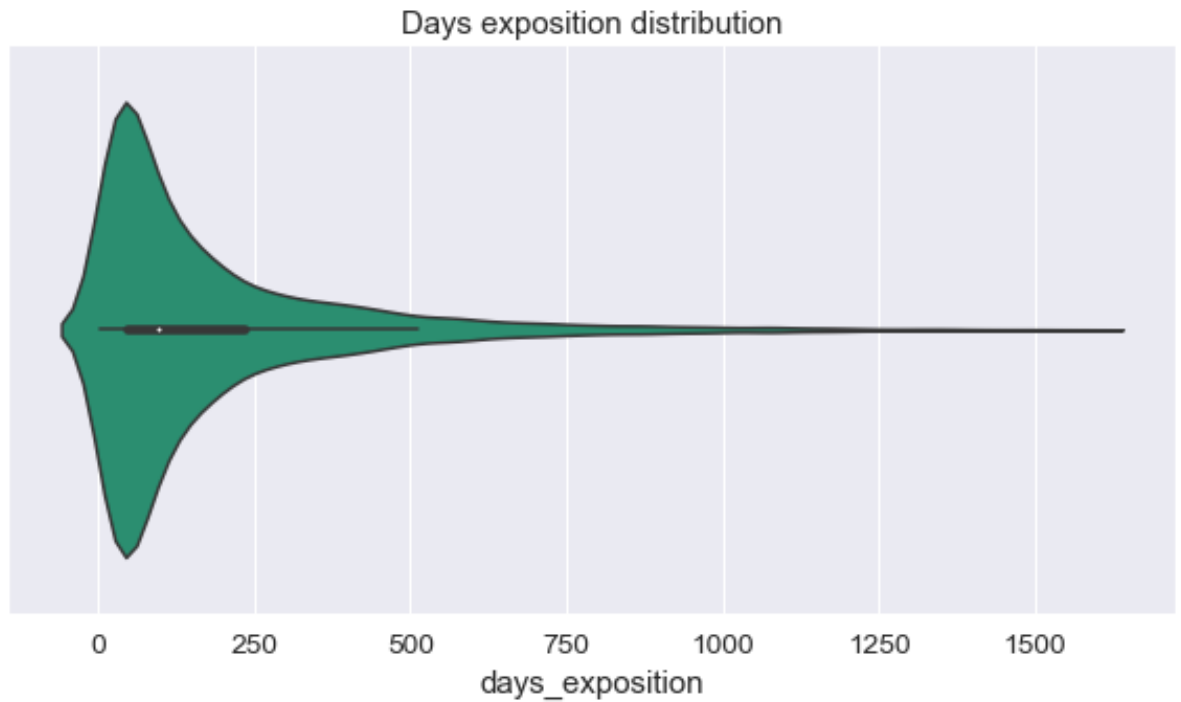
Почти все цены находятся в диапазоне от 3 до 6 млн.рублей. Площадь квартир держится в диапазоне от 40 до 70 кв. метров. Высота потолков почти всегда одинакова и составляет 2.6-2.7 метра. Число комнат держится в диапазоне от 1 до 3.

Среди странных данных или выбросов мы можем увидеть недвижимость стоимостью 763 млн, хотя основная масса данных не превышает 7 млн. Есть квартира площадью 900 кв. м., стоэтажный дом и квартира с 19 комнатами. И есть квартиры с потолками как 1м так и 100.

Шаг 4.2 Изучение времени продажи квартиры

```
In [49]: plt.figure(figsize =(10,5))

ax = sns.violinplot(
data = data,
x = 'days_exposition')
ax.set_title('Days exposition distribution')
plt.show()
# Отрисовали violinplot для days_exposition
```



```
In [50]: data['days_exposition'].describe().to_frame().reset_index()
```

Out[50]:

	index	days_exposition
0	count	20518.00
1	mean	180.89
2	std	219.73
3	min	1.00
4	25%	45.00
5	50%	95.00
6	75%	232.00
7	max	1580.00

Видно, что разброс значений достаточно большой. Стандартное отклонение 180. Максимальное количество дней продажи квартиры 1580 дней (около 4,5 года), хотя 75 процентиль всего 232 дня, а в полтора межквартильных размаза входят объявления с количеством дней, в течение которых они были выставлены на продажу составляет 500 дней. Медиана очень отличается от средней, это связано как раз с тем, что существует ряд данных которые очень сильно отличаются от основных. Среднее количество дней продажи квартиры 180 при медиане 95 обозначает, что есть ряд данных, которые очень портят среднюю и данные скошены вправо.

Шаг 4.3 Очистка данных

```
In [51]: data.days_exposition.quantile(0.25)
```

```
Out[51]: 45.000000000000001
```

```
In [52]: data.days_exposition.max()
```

```
Out[52]: 1580.0
```

```
In [53]: def discrete_distributions(dataframe, column, kind):
          if dataframe[column].quantile(0.25) - 1.5*(dataframe[column].qu
            <dataframe[column].min():
                qr1=dataframe[column].min()
            else:
                qr1 = dataframe[column].quantile(0.25) - 1.5*(dataframe[col
          if dataframe[column].quantile(0.75) + 1.5*(dataframe[column].qu
            >= dataframe[column].max():
                qr2=dataframe[column].max()
            else:
                qr2 = dataframe[column].quantile(0.75) + 1.5*(dataframe[col

          qrs = [qr1, qr2]
          return qrs[kind-1]
          # Определили функцию, которая возвращает нижнее или верхнее значени
```

```
In [54]: discrete_distributions(data, 'total_area', 2)
```

```
Out[54]: 114.75000000000001
```


Отсекать редкие в выбивающиеся значения будем по "усам" боксплота. А так же будем убирать нереальные значения

```
In [55]: main_columns = ['last_price', 'total_area', 'rooms', 'ceiling_height']
# определили ключевые столбцы, которые будем чистить. Это столбцы,
# которые в наибольшей степени влияют на цену
```

```
In [56]: data[main_columns].describe() #изучим распределение данных
```

Out[56]:

	last_price	total_area	rooms	ceiling_height	floors_total	days_exposition
count	23699.00	23699.00	23699.00	14504.00	23699.00	20518.00
mean	6541548.77	60.35	2.07	2.77	10.67	180.89
std	10887013.27	35.65	1.08	1.26	6.59	219.73
min	12190.00	12.00	0.00	1.00	1.00	1.00
25%	3400000.00	40.00	1.00	2.52	5.00	45.00
50%	4650000.00	52.00	2.00	2.65	9.00	95.00
75%	6800000.00	69.90	3.00	2.80	16.00	232.00
max	763000000.00	900.00	19.00	100.00	60.00	1580.00

```
In [57]: # Определили функцию для удаления выбросов
def delete_data(dataframe, column):
    return dataframe[((dataframe[column]<=discrete_distributions(da
                        &((dataframe[column]>=discrete_distributions(datafr
```

```
In [58]: clear_data = delete_data(data, 'days_exposition')
clear_data = delete_data(clear_data, 'floors_total')
#clear_data = delete_data(clear_data, 'ceiling_height')
#clear_data = delete_data(clear_data, 'rooms')
clear_data = delete_data(clear_data, 'last_price')
clear_data = clear_data.query('total_area > 25 & total_area < 400 &
clear_data = clear_data[((clear_data['ceiling_height'] <= 10) | (cl
                        (clear_data['ceiling_height'] >= 2.2) | (cle
# удалили выбросы и неадекватные значения
```

In [59]: `clear_data[main_columns].describe()`

Out [59]:

	last_price	total_area	rooms	ceiling_height	floors_total	days_exposition
count	19769.00	19769.00	19769.00	11969.00	19769.00	17179.00
mean	4829338.47	53.29	1.94	2.69	10.67	126.25
std	2169625.72	18.40	0.89	0.25	6.53	120.09
min	12190.00	25.07	1.00	2.25	1.00	1.00
25%	3350000.00	39.30	1.00	2.50	5.00	40.00
50%	4400000.00	49.50	2.00	2.60	9.00	82.00
75%	5990000.00	63.10	3.00	2.75	16.00	180.00
max	11640000.00	230.00	7.00	8.30	29.00	512.00

```
In [60]: print('Объем данных, который был изначально:{}'.format(data.last_price.count()))
print('Объем данных после очистки:{}'.format(clear_data.last_price.count()))
print('Данных ушло:{}'.format(data.last_price.count()-clear_data.last_price.count()))
print('Осталось данных ушло:{:.2%}'.format(clear_data.last_price.count()/data.last_price.count()))
```

Объем данных, который был изначально:23699

Объем данных после очистки:19769

Данных ушло:3930

Осталось данных ушло:83.42%

Шаг 4.4 Определение факторов, которые больше всего влияют на стоимость квартиры

```
In [61]: analysis_columns = ['last_price', 'days_exposition', 'total_area', 'rooms', 'ceiling_height', 'floors_total', 'days_exposition', 'parks_around3000', 'ponds_around3000', 'city_center', 'floor_cat', 'balcony']

print('Всего отобрали {} параметров'.format(len(analysis_columns)))
```

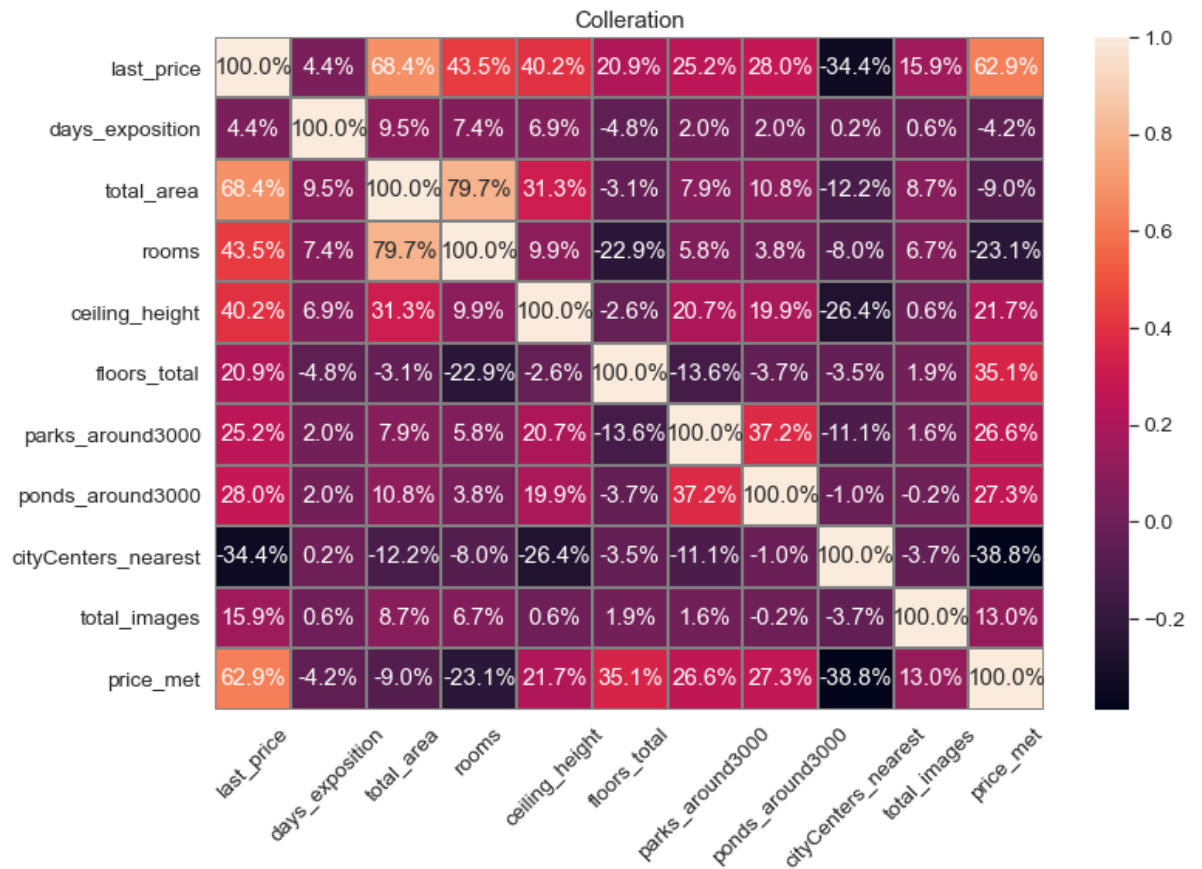
Всего отобрали 11 параметров

```
In [62]: clear_data[analysis_columns].corr()
```

Out[62]:

	last_price	days_exposition	total_area	rooms	ceiling_height	floors_tot
last_price	1.00	0.04	0.68	0.44	0.40	0.01
days_exposition	0.04	1.00	0.09	0.07	0.07	-0.01
total_area	0.68	0.09	1.00	0.80	0.31	-0.01
rooms	0.44	0.07	0.80	1.00	0.10	-0.01
ceiling_height	0.40	0.07	0.31	0.10	1.00	-0.01
floors_total	0.21	-0.05	-0.03	-0.23	-0.03	1.00
parks_around3000	0.25	0.02	0.08	0.06	0.21	-0.01
ponds_around3000	0.28	0.02	0.11	0.04	0.20	-0.01
cityCenters_nearest	-0.34	0.00	-0.12	-0.08	-0.26	-0.01
total_images	0.16	0.01	0.09	0.07	0.01	0.01
price_met	0.63	-0.04	-0.09	-0.23	0.22	0.01

```
In [63]: plt.figure(figsize = (12,8))
plt.title('Colleration')
sns.heatmap(clear_data[analysis_columns].corr(), annot=True, fmt='.'
plt.xticks(rotation = 45)
plt.show()
```



```

In [64]: plt.figure(figsize = (18,9))

ax1 = plt.subplot(2,2,1)
plt.scatter(clear_data['last_price'], clear_data['total_area'])
plt.xlabel('')
plt.ylabel('Area')

ax2 = plt.subplot(2,2,2)
plt.scatter(clear_data['last_price'], clear_data['rooms'])
plt.xlabel('')
plt.ylabel('Rooms')

ax3 = plt.subplot(2,2,3)
plt.scatter(clear_data['last_price'], clear_data['ceiling_height'])
plt.xlabel('Price')
plt.ylabel('Ceiling height')

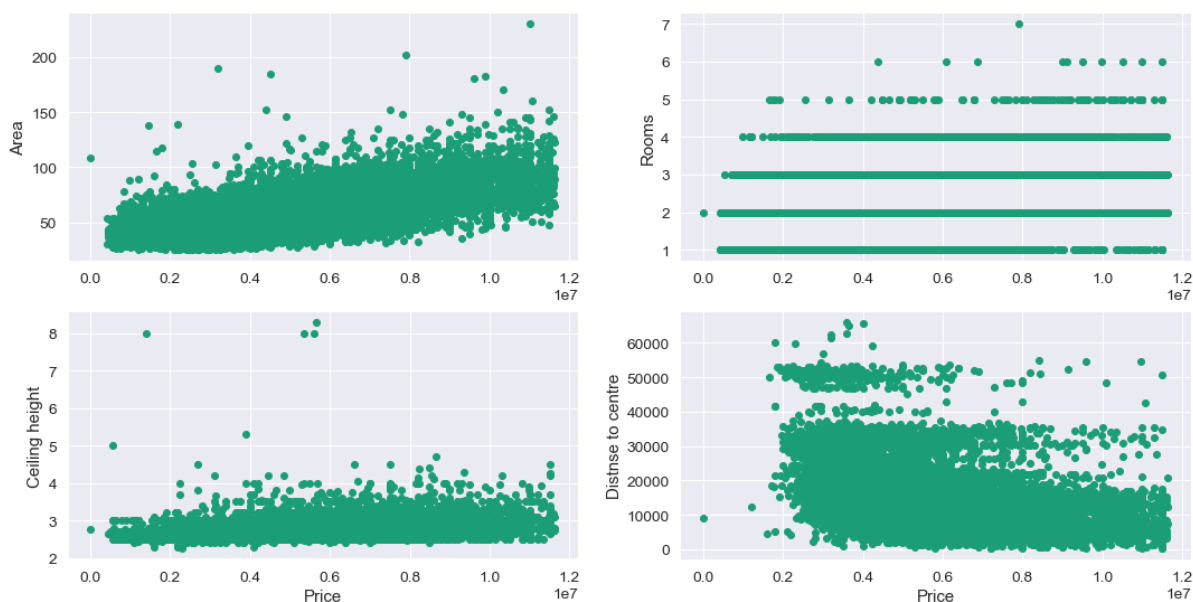
ax4 = plt.subplot(2,2,4)
plt.scatter(clear_data['last_price'], clear_data['cityCenters_neare'])
plt.xlabel('Price')
plt.ylabel('Distnse to centre')

plt.suptitle('Scatter plots for price')
plt.show()

#clear_data.plot(x = 'last_price', y = 'total_area', kind='scatter')

```

Scatter plots for price



Наиболее сильная положительная корреляция наблюдается между ценой и общей площадью (68%), а также числом комнат и высотой потолков (43% и 40% соответственно). Наиболее сильная отрицательная корреляция наблюдается между ценой и удаленностью от центра (34%).

На точечных графиках очень хорошо видно, как что дорогих квартир с маленькой площадью почти нет, также очень заметно что среди дороги квартир почти нет тех, что расположены более чем в 20 км от центра.

Шаг 4.5 Выявление взаимосвязи между этажом квартиры и ценой, а также взаимосвязи этажа квартиры и других факторов

```
In [65]: plt.figure(figsize = (18,9))

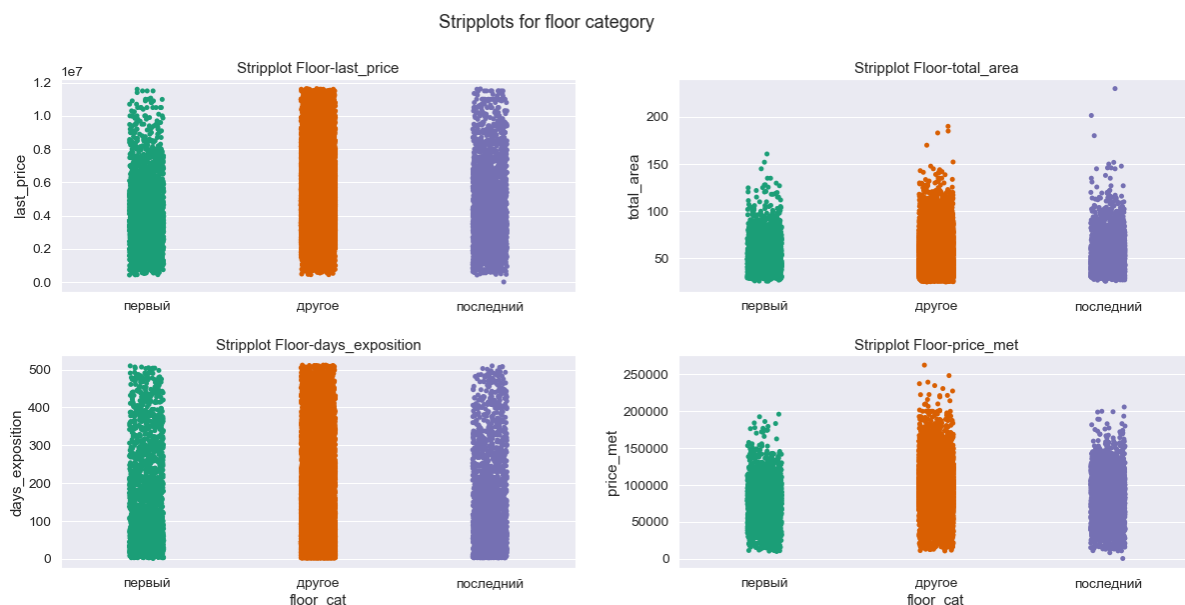
ax1 = plt.subplot(2,2,1)
plt.title('Stripplot Floor-last_price')
sns.stripplot(x = "floor_cat", y = "last_price", data = clear_data)
plt.xlabel('')

ax2 = plt.subplot(2,2,2)
plt.title('Stripplot Floor-total_area')
sns.stripplot(x = "floor_cat", y = "total_area", data = clear_data)
plt.xlabel('')

ax3 = plt.subplot(2,2,3)
plt.title('Stripplot Floor-days_exposition')
sns.stripplot(x = "floor_cat", y = "days_exposition", data = clear_data)

ax4 = plt.subplot(2,2,4)
plt.title('Stripplot Floor-price_met')
sns.stripplot(x = "floor_cat", y = "price_met", data = clear_data)

#plt.tight_layout()
plt.subplots_adjust(right = 1, hspace = 0.3)
plt.suptitle('Stripplots for floor category')
plt.show()
```



```
In [66]: plt.figure(figsize = (18,9))

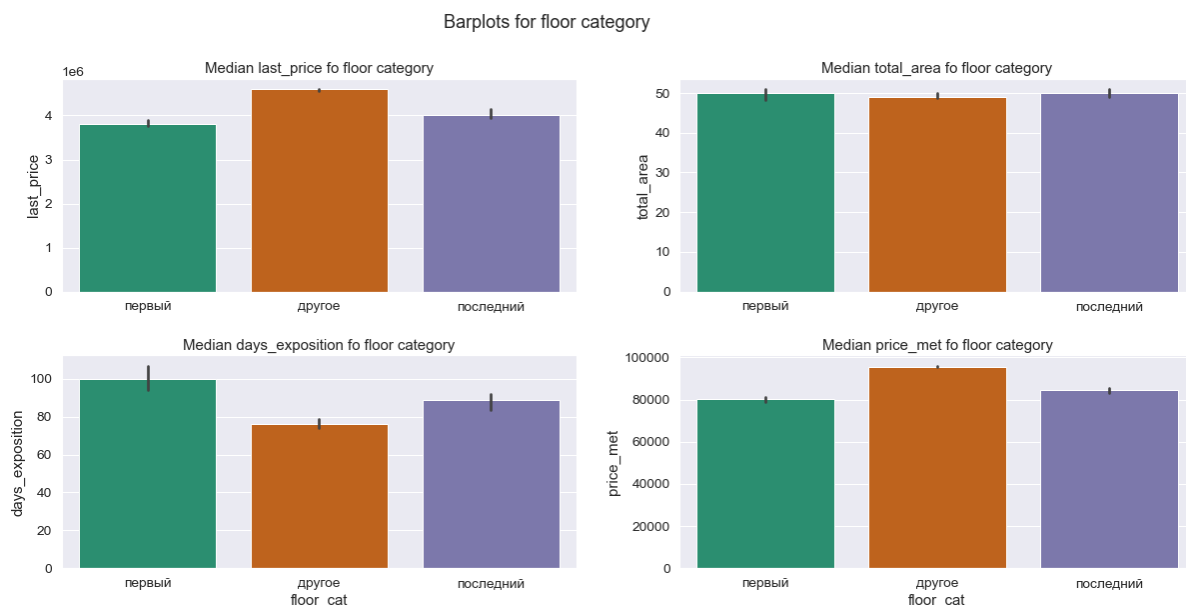
ax1 = plt.subplot(2,2,1)
plt.title('Median last_price fo floor category')
sns.barplot(x="floor_cat", y="last_price", data=clear_data, estimator=median)
plt.xlabel('')

ax2 = plt.subplot(2,2,2)
plt.title('Median total_area fo floor category')
sns.barplot(x="floor_cat", y="total_area", data=clear_data, estimator=median)
plt.xlabel('')

ax3 = plt.subplot(2,2,3)
plt.title('Median days_exposition fo floor category')
sns.barplot(x="floor_cat", y="days_exposition", data=clear_data, estimator=median)
plt.xlabel('')

ax4 = plt.subplot(2,2,4)
plt.title('Median price_met fo floor category')
sns.barplot(x="floor_cat", y="price_met", data=clear_data, estimator=median)
plt.xlabel('')

#plt.tight_layout()
plt.subplots_adjust(right = 1, hspace = 0.3)
plt.suptitle('Barplots for floor category')
plt.show()
```



На графике распределения видно, что квартиры, которые расположены на первом и последнем этаже редко бывают такими же дорогими как и те, что находятся между первым и последним этажом. Разница также хорошо прослеживается на графике, где указаны цены за квадратный метр в зависимости от категории этажа.

Интересно, что среди квартир, которые расположены не на первом или последнем этаже, также больше всего тех квартир, которые долго продаются, скорее всего это связано с тем, что на точечном графике разница не очень хорошо видна, т.к. квартир которые между этажами значительно больше. В связи с этим мы построили столбчатые диаграммы с медианным значением каждого показателя.

Теперь хорошо видно, что квартиры между первым и последним этажом продаются значительно быстрее остальных (менее 80 дней при 100 днях на первом этаже и 90 на последнем). Медианная цена за квадратный метр также значительно выше (более 95 тыс. при 80 тыс. на первом этаже и 85 на последнем).

Шаг 4.6 Определение 10 населённых пунктов с наибольшим числом объявлений

```
In [67]: top_cities = clear_data\
          .pivot_table(index = 'locality_name', values = 'price_met', aggfunc =
          .reset_index().sort_values(by = 'count', ascending = False)

          top_cities.columns = ['locality_name', 'number_of_advertisements', 'm
          top_cities.head(10)
```

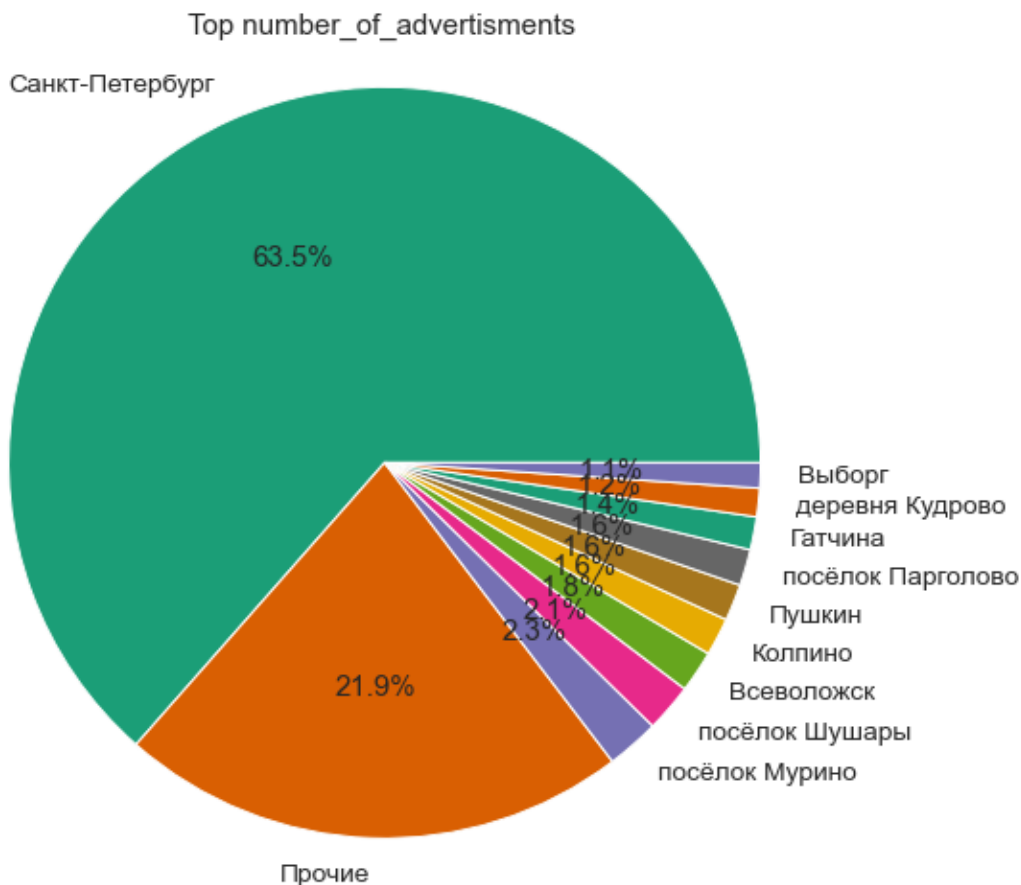
Out [67]:

	locality_name	number_of_advertisements	mean_price_for_meter
34	Санкт-Петербург	12554	105090.75
286	посёлок Мурино	449	84859.15
320	посёлок Шушары	411	77959.52
3	Всеволожск	356	67200.87
13	Колпино	321	74994.02
33	Пушкин	311	99938.48
291	посёлок Парголово	309	90006.43
6	Гатчина	280	68594.91
92	деревня Кудрово	242	92113.59
4	Выборг	214	57609.93

```
In [68]: top_cities.loc[top_cities["number_of_advertisements"] < 200, "locali
          #Заменим города с количеством заявок меньше 200
          top_cities=top_cities.pivot_table(index = 'locality_name', values =
          .reset_index().sort_values(by = 'number_of_advertisements', ascendin
          #Сгруппируем все "Прочие" и посчитаем их количество
```

```
In [69]: plt.figure(figsize = (10,8))

plt.pie(top_cities['number_of_advertisements'], labels = top_cities[
plt.axis('equal')
plt.title('Top number_of_advertisements')
#plt.savefig('my_pie_chart.png')
plt.show()
```



Подавляющее большинство квартир находятся в Санк-Петербурге (67%). Все остальные распределены по разным населенным пунктам Ленинградской области, населенные пункты, которые занимаю второе и третье места по количеству объявлений: поселки Мурино и Шушары, но там всего по 2% объявлений. С полной десяткой можно ознакомиться в таблице чуть выше.

Шаг 4.7 Определение квартир, которые находится в центре

```
In [70]: clear_data['km'] = clear_data['cityCenters_nearest']/1000#привел к
clear_data['km'] = clear_data['km'].round()#округлил
clear_data.head()
```

Out [70]:

	total_images	last_price	total_area	first_day_exposition	rooms	ceiling_height	floors_
1	7	3350000.00	40.40	2018-12-04	1	nan	
4	2	10000000.00	100.00	2018-06-19	2	3.03	
5	10	2890000.00	30.40	2018-09-10	1	nan	
6	6	3700000.00	37.30	2017-11-02	1	nan	
7	5	7915000.00	71.60	2019-04-18	2	nan	

5 rows × 32 columns

```
In [71]: data_km = clear_data.pivot_table(index='km', values = 'last_price',
data_km.columns = ['km', 'mean_price', 'median_price']
data_km.head()
```

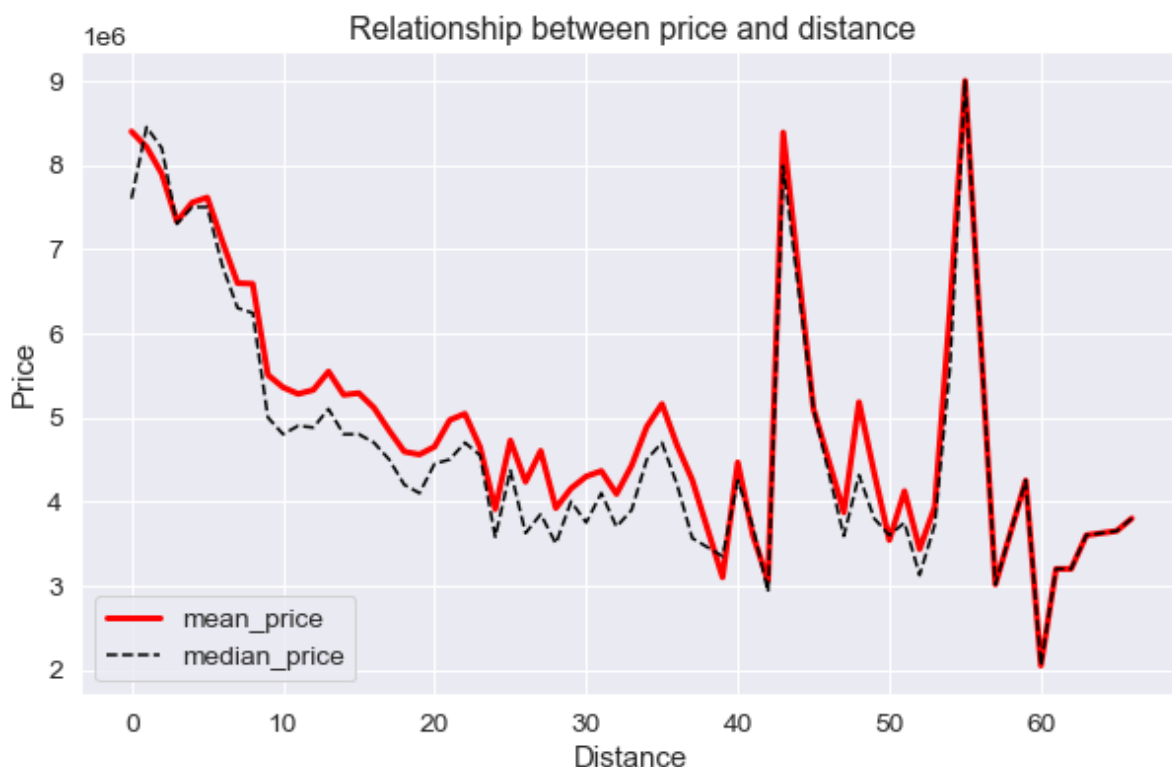
Out [71]:

	km	mean_price	median_price
0	0.00	8398000.00	7600000.00
1	1.00	8212671.04	8450000.00
2	2.00	7895941.18	8200000.00
3	3.00	7329868.61	7300000.00
4	4.00	7552947.14	7500000.00

```
In [72]: plt.figure(figsize = (10,6))

plt.plot(data_km['km'], data_km['mean_price'], color = 'red', linewidth=2)
plt.plot(data_km['km'], data_km['median_price'], color = 'black', linestyle='dashed', linewidth=2)
plt.xlabel('Distance')
plt.ylabel('Price')
plt.legend(['mean_price', 'median_price'])

plt.title('Relationship between price and distance', fontsize=16)
plt.show()
```



Сильный пик на 43 и 55 км. Также рост идет когда расстояние до центра становится менее 10 км

```
In [73]: clear_data[clear_data['km']==9]['locality_name'].value_counts()
```

```
Out[73]: Санкт-Петербург      472
Неизвестно                    5
Name: locality_name, dtype: int64
```

In [74]: `clear_data[clear_data['km']==43][['km','last_price','locality_name']`

Out[74]:

	km	last_price	locality_name
5659	43.00	11067416.00	посёлок Репино
17162	43.00	6100000.00	Сестрорецк
19984	43.00	7990000.00	Сестрорецк

In [75]: `clear_data[clear_data['km']==55][['km','last_price','locality_name']`

Out[75]:

	km	last_price	locality_name
376	55.00	8400000.00	Зеленогорск
6247	55.00	9600000.00	Зеленогорск

```
In [76]: def place(distance):
         if distance<=10:
             return 'centre'
         else:
             return 'outskirts'
```

In [77]: `clear_data['locality_type'] = clear_data['km'].apply(place)`

In [78]: `clear_data.loc[clear_data["locality_name"] != 'Санкт-Петербург', "l`

Резкий рост цен начинается после расстояния до центра в 10 километров, установим именно это расстояние как центральную зону. Определенный рост заметен и после 20, но это явно еще далеко до центра. Также заметны два резких всплеска цены примерно на 43 и 55 километрах. Вполне вероятно что в этих местах находятся либо какие-то элитные поселки, либо там может находиться отдельная дорогая квартира.

Шаг 4.8 Определить, влияют ли на стоимость квартир в центре те же факторы, что и в квартирах на окраине и в пригороде

```
In [79]: plt.figure(figsize = (16,8))

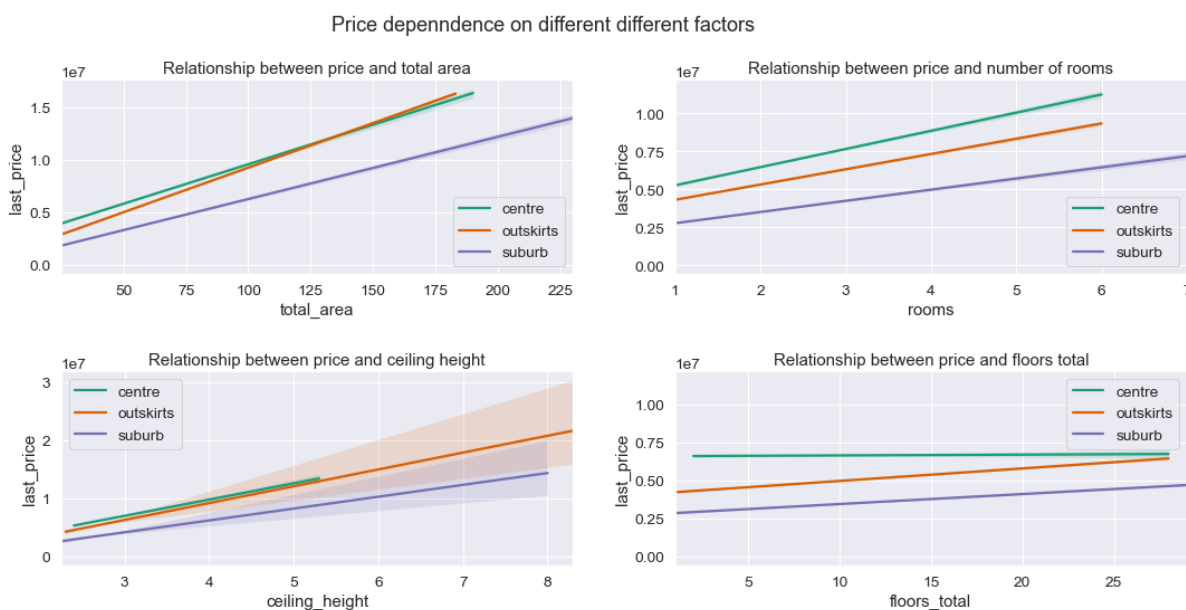
ax1 = plt.subplot(2,2,1)
sns.regplot(x="total_area", y="last_price", data=clear_data.query('
sns.regplot(x="total_area", y="last_price", data=clear_data.query('
sns.regplot(x="total_area", y="last_price", data=clear_data.query('
#plt.ylim(10, 150)
plt.legend(['centre', 'outskirts', 'suburb'])
plt.title('Relationship between price and total area')

ax2 = plt.subplot(2,2,2)
sns.regplot(x="rooms", y="last_price", data=clear_data.query('local
sns.regplot(x="rooms", y="last_price", data=clear_data.query('local
sns.regplot(x="rooms", y="last_price", data=clear_data.query('local
plt.legend(['centre', 'outskirts', 'suburb'])
plt.title('Relationship between price and number of rooms')

ax3 = plt.subplot(2,2,3)
sns.regplot(x="ceiling_height", y="last_price", data=clear_data.que
sns.regplot(x="ceiling_height", y="last_price", data=clear_data.que
sns.regplot(x="ceiling_height", y="last_price", data=clear_data.que
plt.legend(['centre', 'outskirts', 'suburb'])
plt.title('Relationship between price and ceiling height')

ax4 = plt.subplot(2,2,4)
sns.regplot(x="floors_total", y="last_price", data=clear_data.query
sns.regplot(x="floors_total", y="last_price", data=clear_data.query
sns.regplot(x="floors_total", y="last_price", data=clear_data.query
plt.legend(['centre', 'outskirts', 'suburb'])
plt.title('Relationship between price and floors total')

plt.subplots_adjust(right = 1, hspace = 0.5)
plt.suptitle('Price dependence on different different factors')
plt.show()
```



На стоимость квартир в центре те же факторы, что и в квартирах на окраине и в пригороде, причем степень их влияния примерно одинаковая. Однако, есть небольшие различия, так общая облощадь жилья немного больше влияет на цену жилья на окраине, чем в центре, но число комнат немного важнее для квартир в центре чем на окраине. Хотя различия несущественны.

Из существенных различий видно, что на цену квартир в центре почти не влияет этажность, такое же влияние на квартиры за городом есть, но тоже невелико, а вот квартиры на окраине демонстрирую уже заметную зависимость от количества этажей. Это может быть связано не совсем с тем, что люди предпочитают именно многоэтажное жилье, а скорее с тем, что многоэтажные дома как правило более новые, в то время как малоэтажное жилье, например пятиэтажки, довольно старое.

Вывод. Исследовательский анализ данных

При проведении исследовательского анализа данных мы выявили следующие закономерности:

1. Почти все цены находятся в диапазоне от 3 до 6 млн.рублей. Площадь квартир держится в диапазоне от 40 до 70 кв. метров. Высота потолков почти всегда одинакова и составляет 2.6-2.7 метра. Число комнат держится в диапазоне от 1 до 3.
2. Среди странных данных или выбросов мы можем увидеть недвижимость стоимостью 763 млн, хотя основная масса данных не превышает 7 млн. Есть квартира площадью 900 кв. м., стоэтажный дом и квартира с 19 комнатами. И есть квартиры с потолками как 1м так и 100м.
3. Среднее количество дней продажи квартиры составляет 180 дней, медианное время продажи квартир - 95, значит основная масса квартир продается примерно за 3 месяца, однако есть какие-то квартиры, которые продаются гораздо дольше. Максимальное количество дней продажи квартиры - 1580 дней.

Далее мы провели очистку данных от выбросов и сомнительных значений. К выбросам отнесли все значения, которые выходят за пределы полутора межквартирных размаха.

4. Наиболее сильная положительная корреляция наблюдается между ценой и общей площадью (68%), а также числом комнат и высотой потолков (43% и 40% соответственно). Наиболее сильная отрицательная

- корелляция наблюдается между ценой и удаленностью от центра (34%)
5. Квартиры между первым и последним этажом продаются значительно быстрее остальных (менее 80 дней при 100 днях на первом этаже и 90 на последнем). Медианная цена за квадратный метр также значительно выше (более 95 тыс. при 80 тыс. на первом этаже и 85 на последнем).
 6. Подавляющее большинство квартир находятся в Санк-Петербурге (67%). Все остальные распределены по разным населенным пунктам Ленинградской области, населенные пункты, которые занимаю второе и третье места по количеству объявлений: поселки Мурино и Шушары, но там всего по 2% объявлений
 7. Резкий рост цен начинается после расстояния до центра в 10 километров, эту зону обозначили как центральную
 8. В целом, на стоимость квартир в центре влияют те же факторы, что и в квартирах на окраине и в пригороде, причем степень их влияния примерно одинаковая.

Вывод по проекту

Мы провели исследование объявлений о продаже квартир. В нашем распоряжении был архив объявлений о продаже квартир в Санкт-Петербурге и соседних населённых пунктов за несколько лет.

Датасет представлен довольно большим количеством объявлений о продаже недвижимости: 23 700 штук. Данные представлены в 23 столбцах. Данные были достаточно "грязными", было много пропусков и выбросов, также необходимо было корректировать форматы данных. Из 14 столбцов с пропусками мы смогли тем или иным способом заполнить данные в 8 и еще 6 оставили в изначальном виде. Некорректные форматы были только в 5 столбцах, и то большинство это ошибки, когда вместо типа int использовался float, что не очень страшно.

Мы дополнительно рассчитали следующие показатели:

- цену квадратного метра;
- день недели, месяц и год публикации объявления;
- этаж квартиры; варианты — первый, последний, другой;
- соотношение жилой и общей площади, а также отношение площади кухни к общей

Выводы относительно данных:

1. Жилье на первых и последних этажа представлено чуть больше чем в 25% объявлениях, также видно что жилье там в среднем дешевле чем на прочих этажах (81 983 и 93 415 против 103 489 соответственно).
2. Доля кухни в среднем составляет 19%, но она сильно различается в зависимости от площади жилья. Например в очень больших квартирах она может быть всего лишь 9%, а в маленьком жилье составлять 20-25%. Доля же жилой площади, как правило, 56% от общей вне зависимости от категории.
3. В 2018 году также было опубликовано больше всего объявлений - 8519, а объявления с самой высокой медианной ценой за квадратный метр были опубликованы в 2014 и 2019 гг. (107 000 и 103 305 соответственно). Это были единственные два года, когда медианная цена за кв. м превысила 100 тысяч.
4. Наиболее часто объявления публиковали в понедельник(4 183), среду(4 295) и четверг(4 000). Наиболее редко в субботу (1699). Но зависимость между ценой за квадратный метр и днем недели не наблюдается.
5. Почти все цены находятся в диапазоне от 3 до 6 млн.рублей. Площадь квартир держится в диапазоне от 40 до 70 кв. метров. Высота потолков почти всегда одинакова и составляет 2.6-2.7 метра. Число комнат держится в диапазоне от 1 до 3.
6. Среди странных данных или выбросов мы можем увидеть недвижимость стоимостью 763 млн, хотя основная масса данных не превышает 7 млн. Есть квартира площадью 900 кв. м., стоэтажный дом и квартира с 19 комнатами. И есть квартиры с потолками как 1м так и 100м.
7. Среднее количество дней продажи квартиры составляет 180 дней, медианное время продажи квартир - 95, значит основная масса квартир продается примерно за 3 месяца, однако есть какие-то квартиры, которые продаются гораздо дольше. Максимальное количество дней продажи квартиры - 1580 дней.
8. Также была проведена "очистка данных". Были удалены выбросы и сомнительные значения. К выбросам отнесли все значения, которые выходят за пределы полутора межквартирных размаха.
9. Наиболее сильная положительная корреляция наблюдается между ценой и общей площадью (68%), а также числом комнат и высотой потолков (43% и 40% соответственно). Наиболее сильная отрицательная корреляция наблюдается между ценой и удаленностью от центра (34%)
10. Квартиры между первым и последним этажом продаются значительно быстрее остальных (менее 80 дней при 100 днях на первом этаже и 90 на последнем). Медианная цена за квадратный метр также значительно выше (более 95 тыс. при 80 тыс. на первом этаже и 85 на последнем).
11. Подавляющее большинство квартир находятся в Санкт-Петербурге (67%). Все остальные распределены по разным населенным пунктам Ленинградской области, населенные пункты, которые занимают второе и

третье места по количеству объявлений: поселки Мурино и Шушары, но там всего по 2% объявлений

12. Резкий рост цен начинается после расстояния до центра в 10 километров, эту зону обозначили как центральную
13. В целом, на стоимость квартир в центре влияют те же факторы, что и в квартирах на окраине и в пригороде, причем степень их влияния примерно одинаковая.