

# Исследование объявлений о продаже квартир

В вашем 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](#)
  - [Определить факторы, которые больше всего влияют на стоимость квартиры](#)
  - [Выявление взаимосвязи между этажом квартиры и ценой, а также взаимосвязи этажка квартиры и других факторов](#)
  - [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](#)
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('Исследование_объявлений_o_продаже_квартир.csv', sep =
data.head()
```

```
Out[2]:
```

	total_images	last_price	total_area	first_day_exposition	rooms	ceiling_height	floor
0	20	13000000.00	108.00	2019-03-07T00:00:00	3	2.70	
1	7	3350000.00	40.40	2018-12-04T00:00:00	1	nan	
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	
4	2	10000000.00	100.00	2018-06-19T00:00:00	2	3.03	

5 rows x 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 показателям
filled_data = data.count().to_frame().reset_index()
filled_data.columns = ['index', 'filled']

filled_data['empty'] = len(data) - filled_data['filled'] # Рассчитали количество пустых значений

# Рассчитали процент пропусков по показателям
filled_data['empty_percent'] = (1 - (filled_data['filled'] / len(data))).round(2)
# Оставим только значения с пропусками
data_with_drops = filled_data.sort_values(by='empty_percent').query('empty_percent > 0')
data_with_drops # Создали фрейм, где остались только показатели с пропусками
```

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
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	cityCenter
<b>count</b>	23613.00	21796.00	21421.00	20518.00	18157.00	
<b>mean</b>	10.67	34.46	10.57	180.89	28793.67	
<b>std</b>	6.60	22.03	5.91	219.73	12630.88	
<b>min</b>	1.00	2.00	1.30	1.00	0.00	
<b>25%</b>	5.00	18.60	7.00	45.00	18585.00	
<b>50%</b>	9.00	30.00	9.10	95.00	26726.00	
<b>75%</b>	16.00	42.30	12.00	232.00	37273.00	
<b>max</b>	60.00	409.70	112.00	1580.00	84869.00	

```
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)
        # Заменили 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_counts()
```

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

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

```
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 значения 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']['floors_total'].median()
nonspb_median_floor = data[data['locality_name']!='Санкт-Петербург']['floors_total'].median()
print('Медианная этажность в Санкт-Петербурге составляет {:.0f} этажей'.format(spb_median_floor))
print('Медианная этажность за пределами Санкт-Петербурга составляет {:.0f} этажей'.format(nonspb_median_floor))
```

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'] == 'Санкт-Петербург')], 'floors_total' = spb_median_floor
data.loc[(data['floors_total'].isnull()) & (data['locality_name'] != 'Санкт-Петербург')], 'floors_total' = nonspb_median_floor
```

```
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 разобьем 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 жилой площади
# 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 {} составляет {:.2%}'.format(category, mid_part))
```

```
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['living_area'].isna()
* median_living_arrea_perc
# заменили значения living_area
```

Колебания доли жилой площади от изменения категории площади квартир крайне несущественные, 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 площади
# в зависимости от категории
def kitch_area_perc(category):
    mid_part = data[data['square_category'] == category]['med_kitchen'].median()
    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 медианной доли
# по категории и жилой площади
data.loc[(data['kitchen_area'].isnull()) & (data['square_category'] == 'маленькое'), 'kitchen_area'] = data['med_kitchen'] * data['total_area']
data.loc[(data['kitchen_area'].isnull()) & (data['square_category'] == 'меньше среднего'), 'kitchen_area'] = data['med_kitchen'] * data['total_area']
data.loc[(data['kitchen_area'].isnull()) & (data['square_category'] == 'среднее'), 'kitchen_area'] = data['med_kitchen'] * data['total_area']
data.loc[(data['kitchen_area'].isnull()) & (data['square_category'] == 'большое'), 'kitchen_area'] = data['med_kitchen'] * data['total_area']
data.loc[(data['kitchen_area'].isnull()) & (data['square_category'] == 'огромное'), 'kitchen_area'] = data['med_kitchen'] * data['total_area']
```

Медианная доля площади кухни в жилье категории маленькое составляет: 21.43%  
 Медианная доля площади кухни в жилье категории меньше среднего составляет: 17.24%  
 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_exposition'])
# 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\_to**

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 комментириях 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 информации по квартирам, которые продает застройщик. Но так как это данные с сервиса, где люди сами оставляют информации, 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 информации, 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() #рассчитали цену ква
```

```
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 {:.2f}'
          .format(data[data['locality_name'] == 'Санкт-Петербург'].price_met.m
#рассчитали среднюю цену за кв.м. по Питеру
print('Средняя цена квадратного метра за пределами Санкт-Петербурга состав
          .format(data[data['locality_name'] != 'Санкт-Петербург'].price_met.m
#рассчитали 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 = {'price_me
.reset_index().sort_values(by = 'mean', ascending = False)

floor_table.columns = ['floor_cat', 'number_of_announcements', 'mean_price_for_meter']
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': 'kitchen_part'})
```

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_category_arrea = data.\
pivot_table(index = 'square_category', values = ['living_part', 'kitchen_part'],
            aggfunc = 'median')\
.reset_index().sort_values(by = 'days_exposition', ascending = False)

square_category_arrea.rename(columns = {'living_part': 'median_living_part', 'kitchen_part': 'median_kitchen_part'})
```

```
Out[37]:
```

	square_category	days_exposition	median_kitchen_part	last_price	median_living_part
3	огромное	190.50	0.09	59800000.00	0.5
0	большое	138.00	0.14	9206000.00	0.5
4	среднее	93.00	0.16	5000000.00	0.5
2	меньше среднего	81.00	0.23	3590000.00	0.5
1	маленькое	63.00	0.21	2740000.00	0.5

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 = {'price_met':
.reset_index().sort_values(by = 'weekday', ascending = False)
weekday_table['median'] = weekday_table['median'].round(2)

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

```
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_met': [
.reset_index().sort_values(by = 'year', ascending = False)
year_table['median'] = year_table['median'].round(2)

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

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;](#parameters) - [изучить время продажи квартиры;](#timeofselling) - [убрать редкие и выбивающиеся значения;](#cleaning) - [определить факторы, которые больше всего влияют на стоимость квартиры;](#mainfactors) - [определить, влияет ли этаж квартиры на цену и на какие-либо другие факторы;](#floor) - [определить 10 населённых пунктов с наибольшим числом объявлений;](#top10) - [определить квартиры, которые находятся в центре;](#centre) - [определить, влияют ли на стоимость квартир в центре те же факторы, что и в квартирах на окраине и в пригороде ](#differes)

### 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)
```



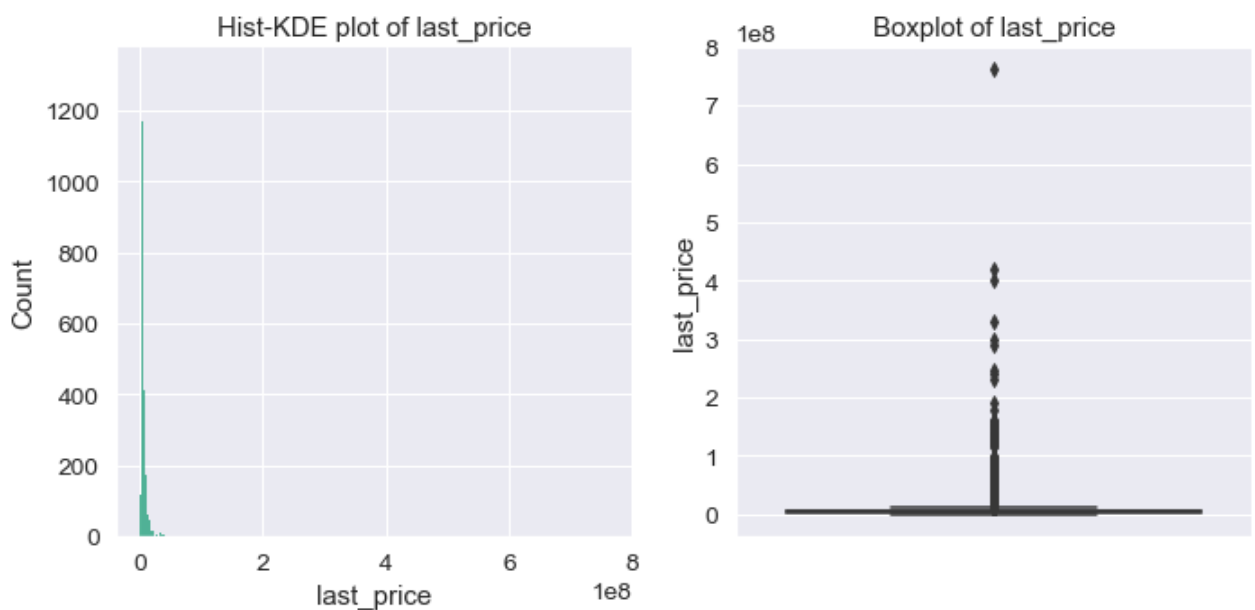
```
In [43]: def kde_box(dataframe, column):
plt.figure(figsize = (10,5))

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

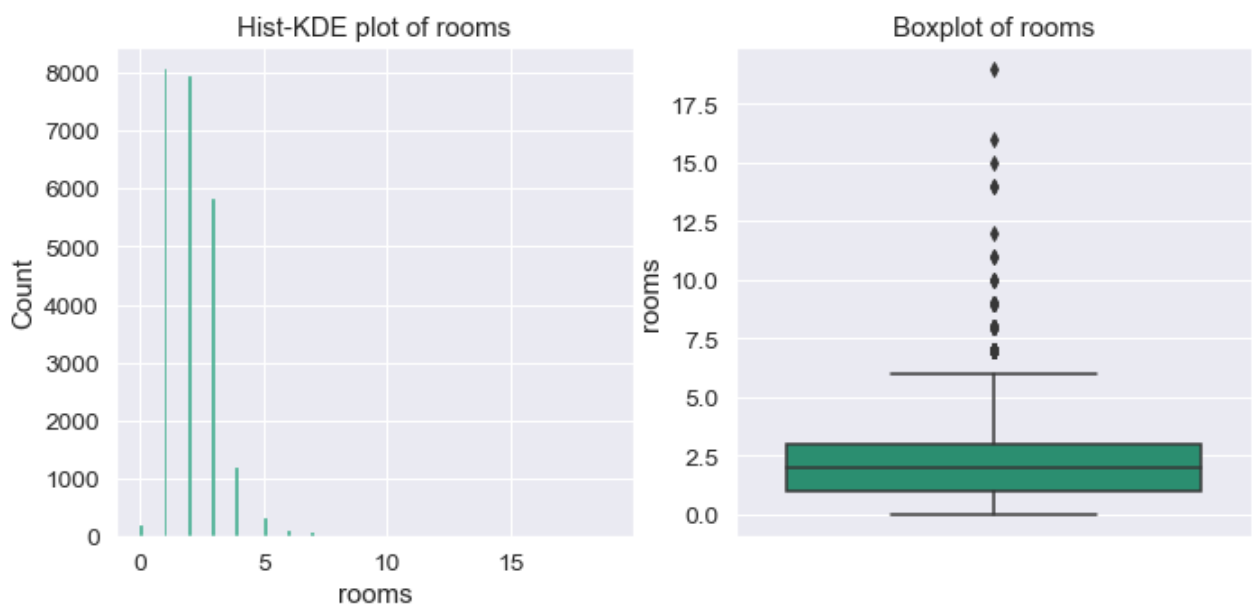
ax2 = plt.subplot(1,2,2)
sns.boxplot(data = dataframe, y = column)
plt.title('Boxplot of '+column)

plt.subplots_adjust(right = 1)
plt.show()
# Определили функцию которая будет выводить график плотности и боксплот по
```

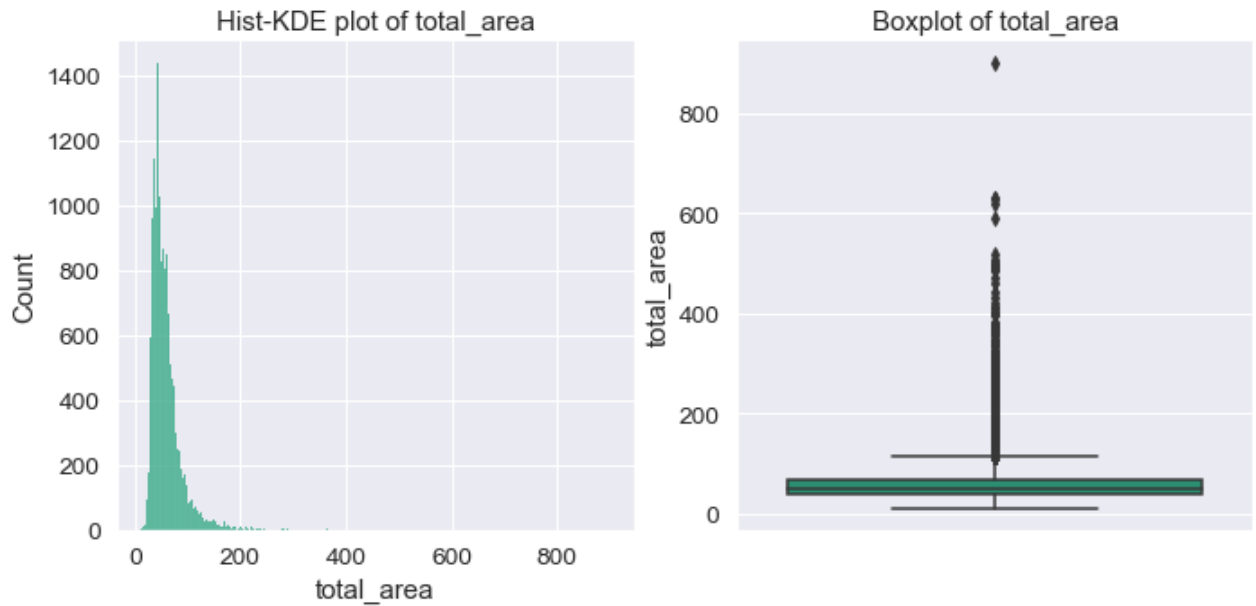
```
In [44]: kde_box(data, 'last_price')
```



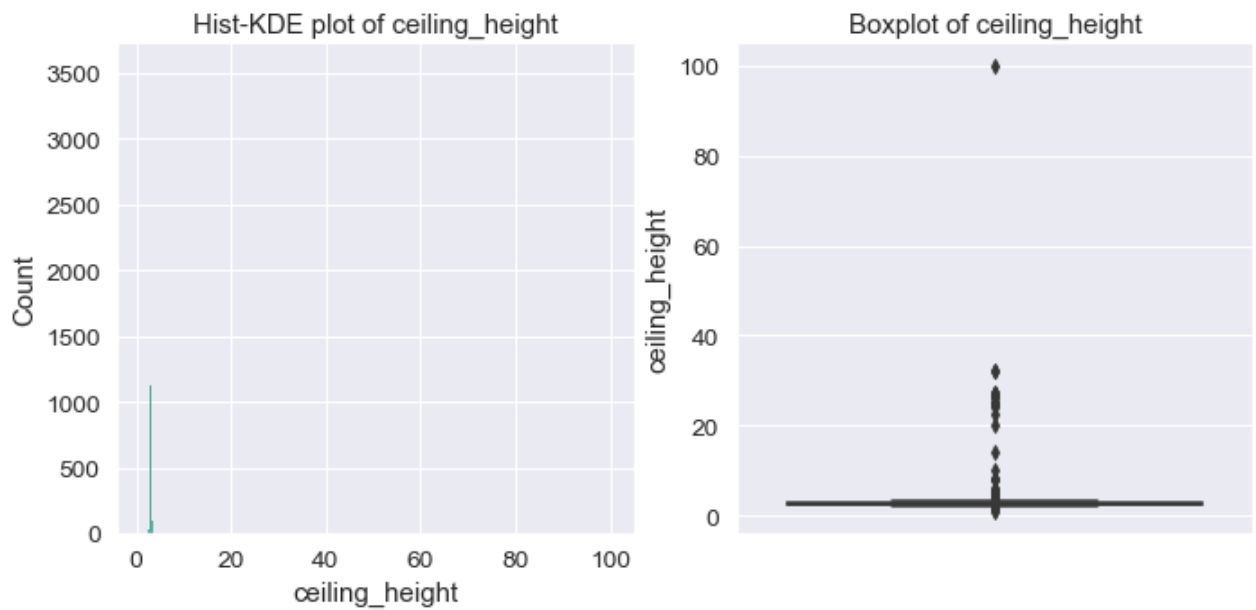
```
In [45]: kde_box(data, 'rooms')
```



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



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



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

Out[48]:

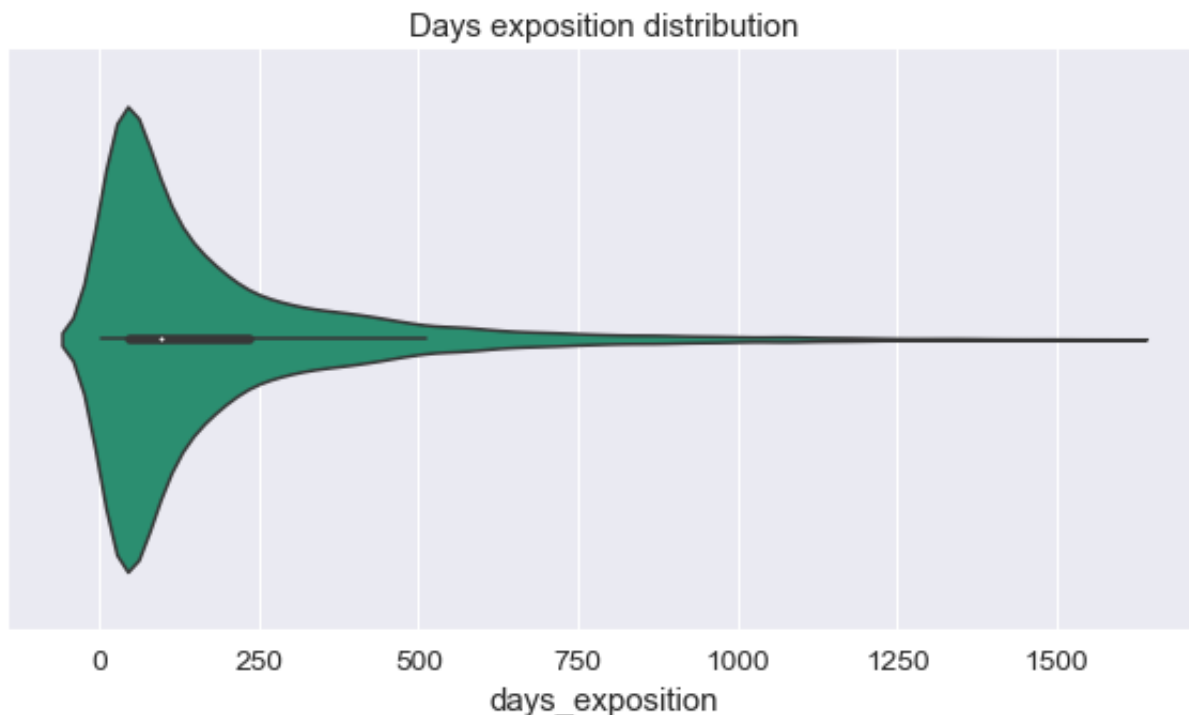
	last_price	total_area	ceiling_height	rooms
<b>count</b>	23699.00	23699.00	14504.00	23699.00
<b>mean</b>	6541548.77	60.35	2.77	2.07
<b>std</b>	10887013.27	35.65	1.26	1.08
<b>min</b>	12190.00	12.00	1.00	0.00
<b>25%</b>	3400000.00	40.00	2.52	1.00
<b>50%</b>	4650000.00	52.00	2.65	2.00
<b>75%</b>	6800000.00	69.90	2.80	3.00
<b>max</b>	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 в при дальнейшем проведении исследования нам может понадобится 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 межквартирных 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].quantile(0.25) - dataframe[column].min()) < dataframe[column].min():  
        qr1=dataframe[column].min()  
    else:  
        qr1 = dataframe[column].quantile(0.25) - 1.5*(dataframe[column].quantile(0.25) - dataframe[column].min())  
    if dataframe[column].quantile(0.75) + 1.5*(dataframe[column].quantile(0.75) - dataframe[column].max()) >= dataframe[column].max():  
        qr2=dataframe[column].max()  
    else:  
        qr2 = dataframe[column].quantile(0.75) + 1.5*(dataframe[column].quantile(0.75) - dataframe[column].max())  
  
    qrs = [qr1, qr2]  
    return qrs[kind-1]  
    # Определили функцию, которая возвращает нижнее или верхнее значение "уса"
```

```
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', 'floor_area']  
    # определили ключевые столбцы, которые будем чистить. Это столбцы, которые  
    # 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
<b>count</b>	23699.00	23699.00	23699.00	14504.00	23699.00	20518.00
<b>mean</b>	6541548.77	60.35	2.07	2.77	10.67	180.89
<b>std</b>	10887013.27	35.65	1.08	1.26	6.59	219.73
<b>min</b>	12190.00	12.00	0.00	1.00	1.00	1.00
<b>25%</b>	3400000.00	40.00	1.00	2.52	5.00	45.00
<b>50%</b>	4650000.00	52.00	2.00	2.65	9.00	95.00
<b>75%</b>	6800000.00	69.90	3.00	2.80	16.00	232.00
<b>max</b>	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(dataframe,`  
 `&((dataframe[column]>=discrete_distributions(dataframe, co`

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 & rooms>0`  
`clear_data = clear_data[((clear_data['ceiling_height'] <= 10) | (clear_data`  
 `(clear_data['ceiling_height'] >= 2.2) | (clear_data`  
`# 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
<b>count</b>	19769.00	19769.00	19769.00	11969.00	19769.00	17179.00
<b>mean</b>	4829338.47	53.29	1.94	2.69	10.67	126.25
<b>std</b>	2169625.72	18.40	0.89	0.25	6.53	120.09
<b>min</b>	12190.00	25.07	1.00	2.25	1.00	1.00
<b>25%</b>	3350000.00	39.30	1.00	2.50	5.00	40.00
<b>50%</b>	4400000.00	49.50	2.00	2.60	9.00	82.00
<b>75%</b>	5990000.00	63.10	3.00	2.75	16.00	180.00
<b>max</b>	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',
                             'parks_around3000', 'ponds_around3000', 'cityCenters_nearest',
                             'total_images', 'price_met']

print('Всего отобрали {} параметров'.format(len(analysis_columns)))
# 'floor_cat', 'balcony',
```

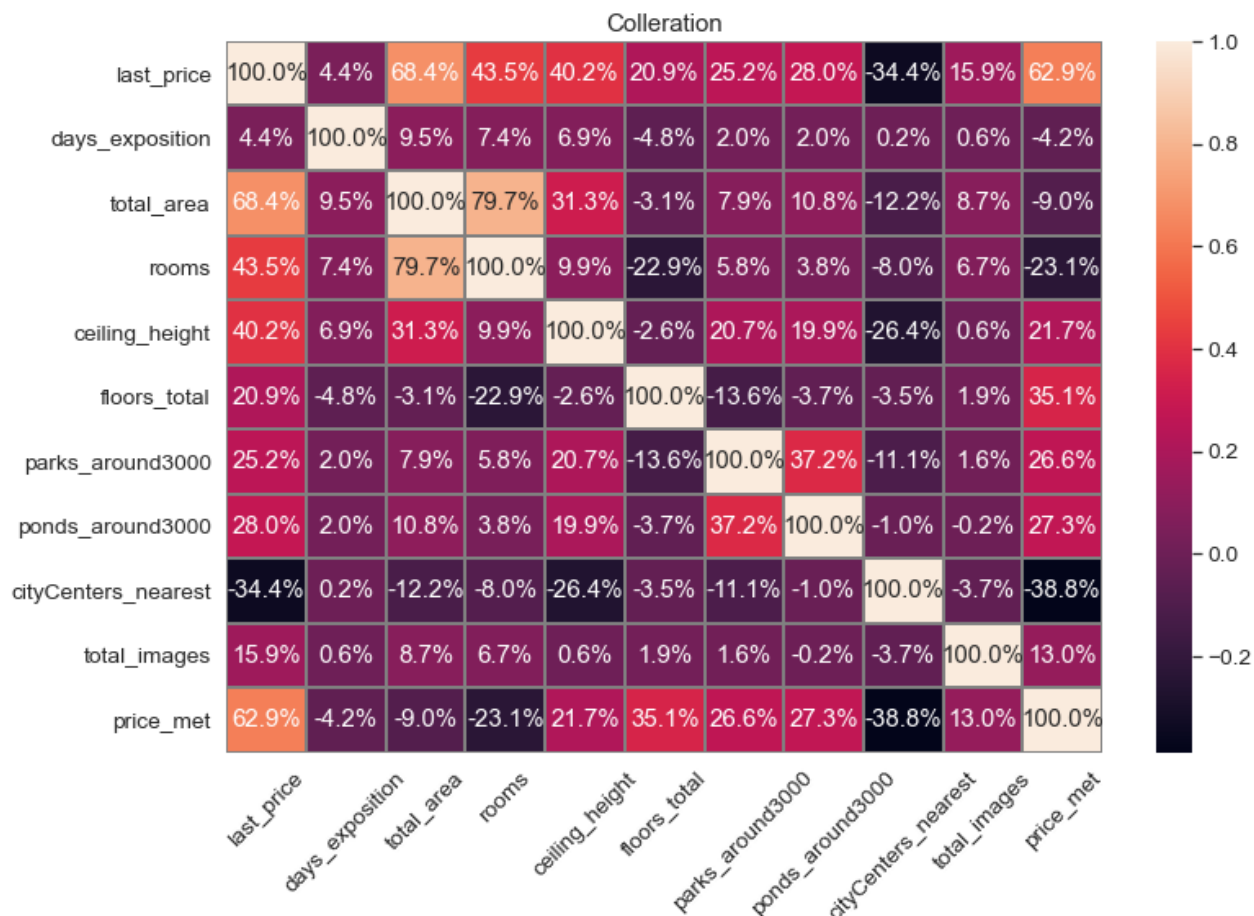
Всего отобрали 11 параметров

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

```
Out[62]:
```

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

```
In [63]: plt.figure(figsize = (12,8))
plt.title('Colleration')
sns.heatmap(clear_data[analysis_columns].corr(), annot=True, fmt='.1%', linewidths=0.5)
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')

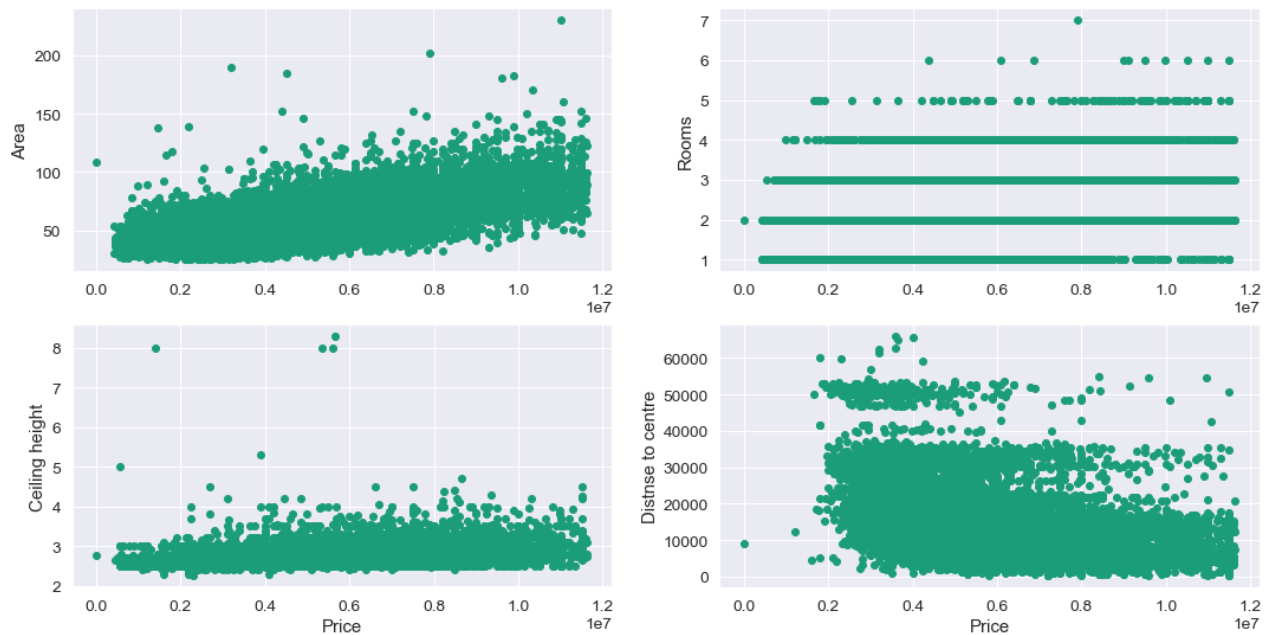
ax4 = plt.subplot(2,2,4)
plt.scatter(clear_data['last_price'], clear_data['cityCenters_nearest'])
plt.xlabel('Price')
plt.ylabel('Distnse to centre')

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

#clear_data.plot(x = 'last_price', y = 'total_area', kind='scatter', alpha=0.5)
```



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 этажка 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('')

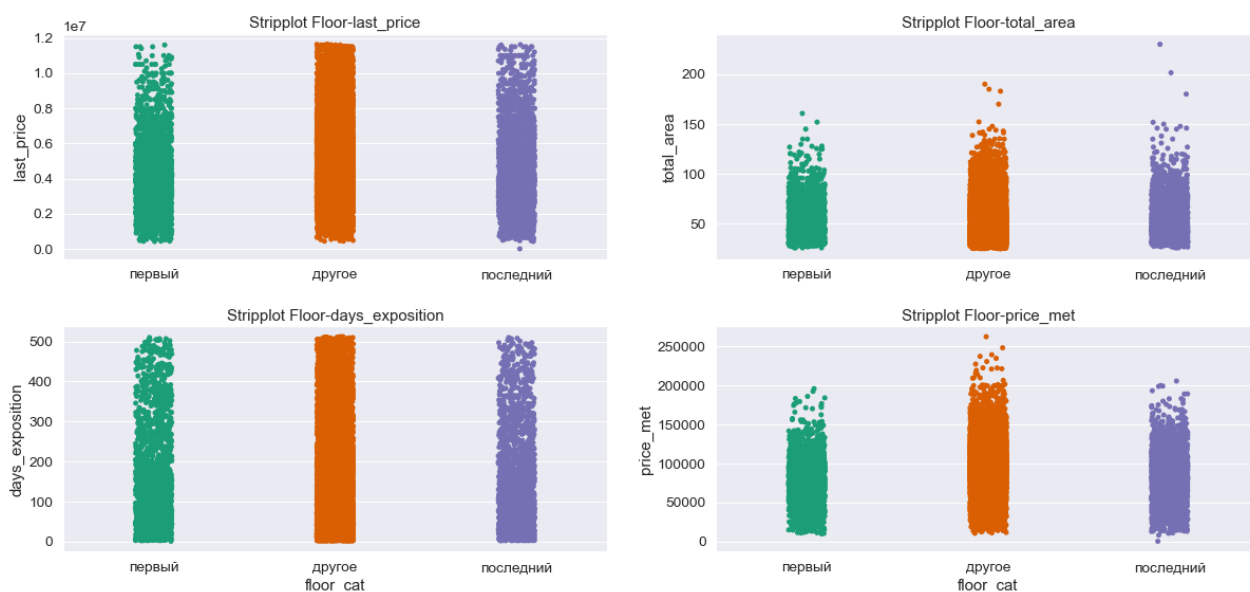
ax2 = plt.subplot(2,2,2)
plt.title('Stripplot Floor-total_area')
sns.stripplot(x = "floor_cat", y = "total_area", data = clear_data)
plt.xlabel('')

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()
```

Stripplots for floor category



```
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=np.me
plt.xlabel('')

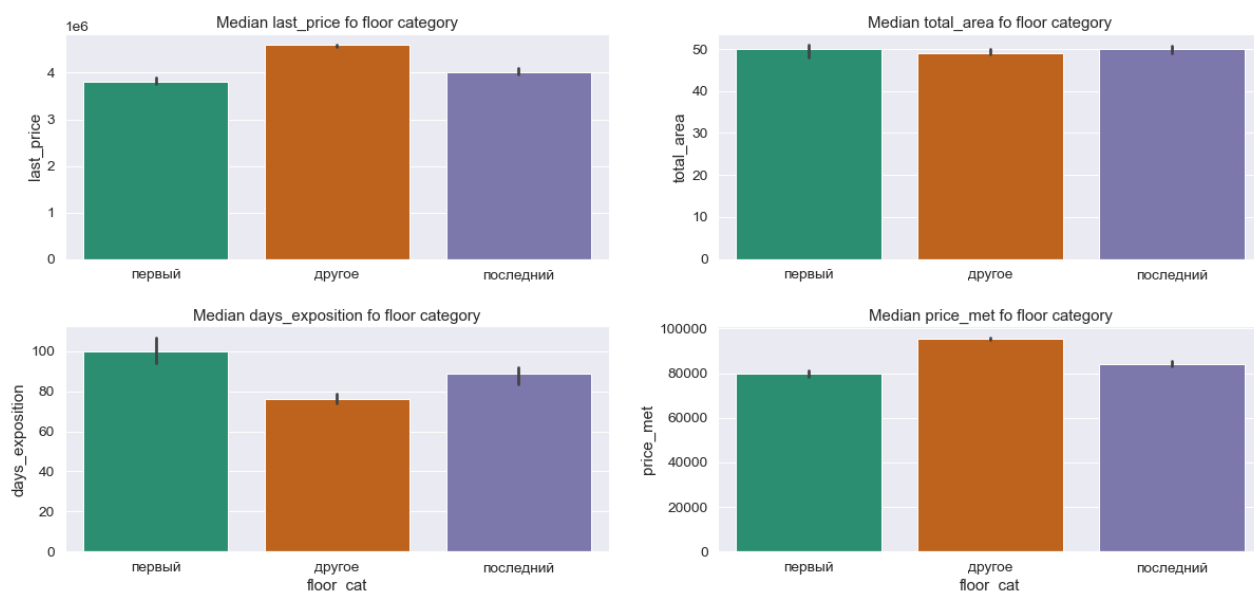
ax2 = plt.subplot(2,2,2)
plt.title('Median total_area fo floor category')
sns.barplot(x="floor_cat", y="total_area", data=clear_data, estimator=np.me
plt.xlabel('')

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=

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=np.me

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

Barplots for floor category



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 = {'pr
         .reset_index().sort_values(by = 'count', ascending = False)

         top_cities.columns = ['locality_name', 'number_of_advertisements', 'mean_pric
         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

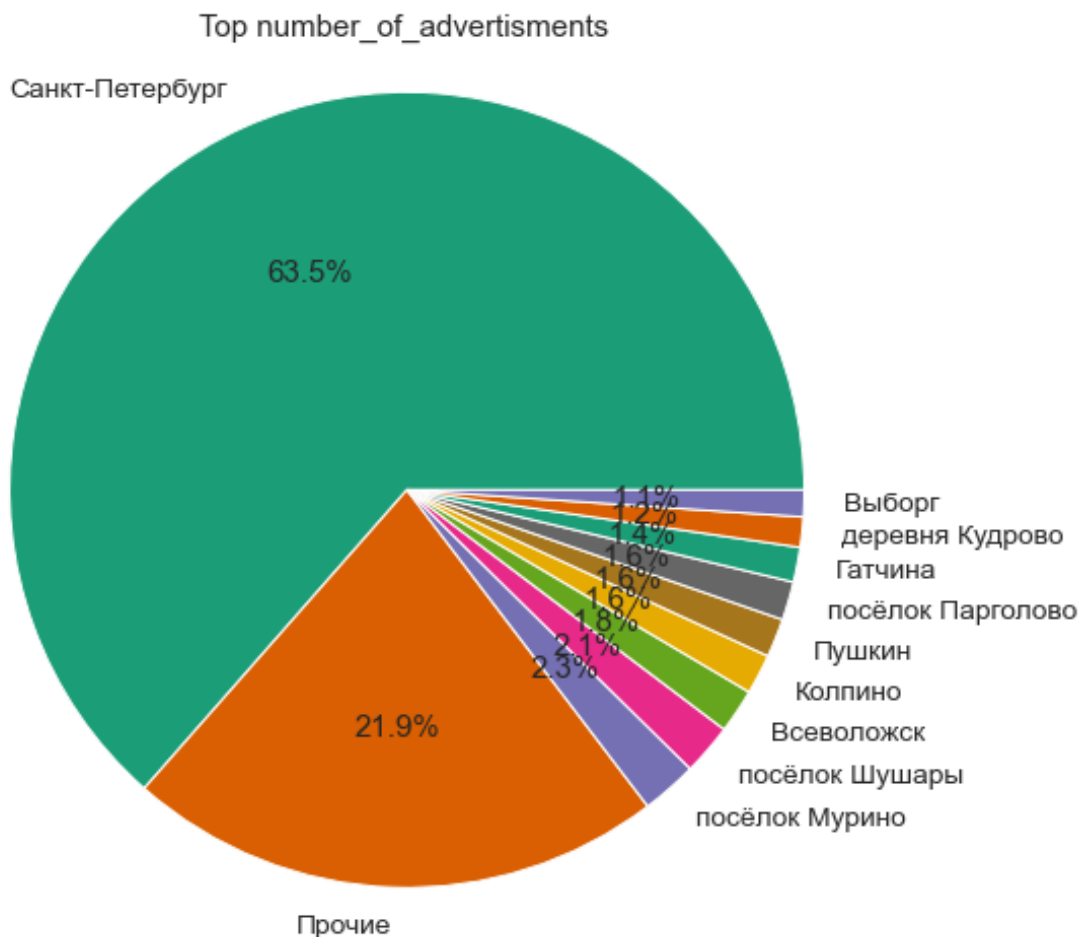
In [68]:

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

In [69]:

```
plt.figure(figsize = (10,8))

plt.pie(top_cities['number_of_advertisements'], labels = top_cities['locality_name'], autopct='%1.1f%%')
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 километрам
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	floor:
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', aggfunc='median')
data_km.columns = ['km', 'mean_price', 'median_price']
data_km.head()
```

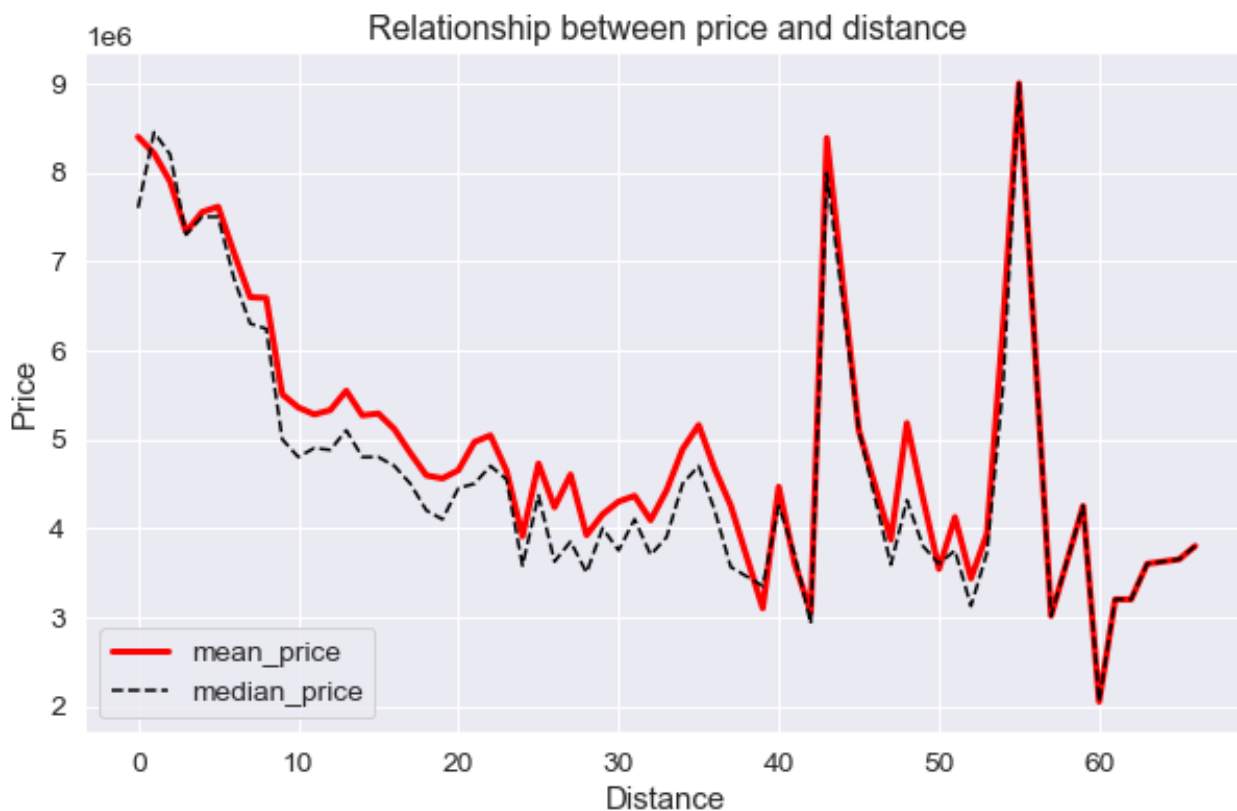
```
Out[71]:
```

	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=3.0)
plt.plot(data_km['km'], data_km['median_price'], color = 'black', linestyle='solid')
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
<b>5659</b>	43.00	11067416.00	посёлок Репино
<b>17162</b>	43.00	6100000.00	Сестрорецк
<b>19984</b>	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
<b>376</b>	55.00	8400000.00	Зеленогорск
<b>6247</b>	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', "locality_
```

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

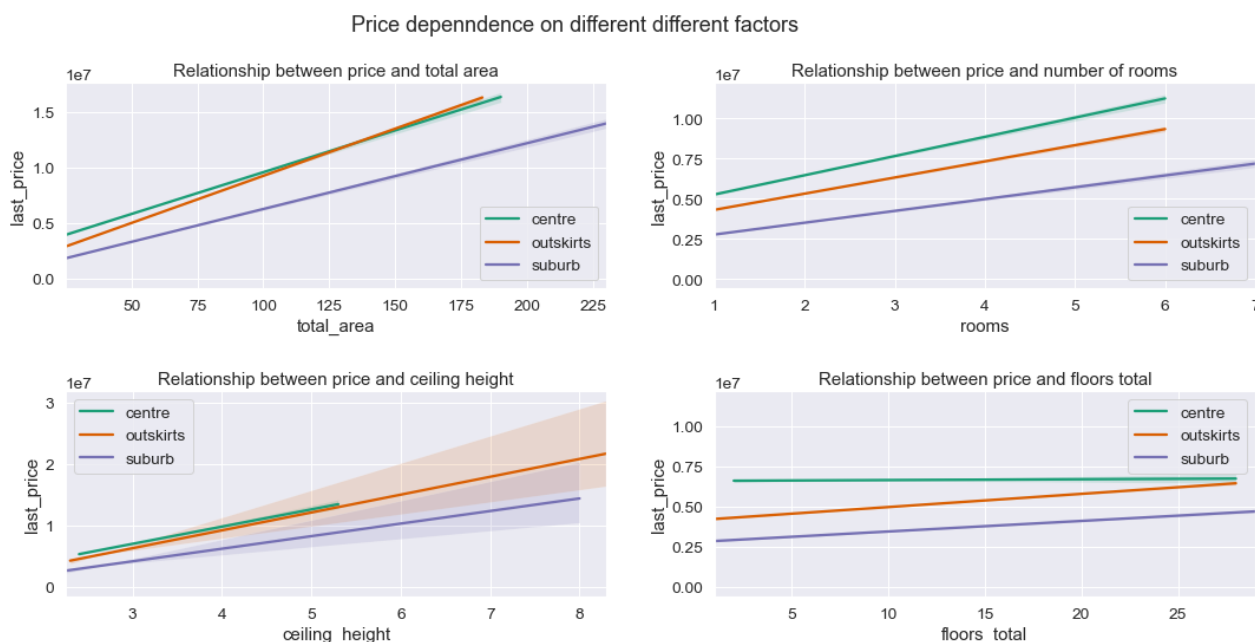
ax2 = plt.subplot(2,2,2)
sns.regplot(x="rooms", y="last_price", data=clear_data.query('locality_type
sns.regplot(x="rooms", y="last_price", data=clear_data.query('locality_type
sns.regplot(x="rooms", y="last_price", data=clear_data.query('locality_type
plt.legend(['centre', 'outskirts', 'suburb'])
plt.title('Relationship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

ax3 = plt.subplot(2,2,3)
sns.regplot(x="ceiling_height", y="last_price", data=clear_data.query('loc
sns.regplot(x="ceiling_height", y="last_price", data=clear_data.query('loc
sns.regplot(x="ceiling_height", y="last_price", data=clear_data.query('loc
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('local
sns.regplot(x="floors_total", y="last_price", data=clear_data.query('local
sns.regplot(x="floors_total", y="last_price", data=clear_data.query('local
plt.legend(['centre', 'outskirts', 'suburb'])
plt.title('Relationship between price and floors total')

plt.subplots_adjust(right = 1, hspace = 0.5)
plt.suptitle('Price dependendence 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 превышет 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 вбросов 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 корреляция 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% объявлений, 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. 3. 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. 4. 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. 5. 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., многоквартирный дом и квартира с 19 комнатами. И есть квартиры с потолками как 1м так и 100м. 6. 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. 7. Также была проведена "очистка данных". Были удалены выбросы и сомнительные значения. К выбросам отнесли все значения, которые выходят за пределы полутора

межквартильных размаха. 8. 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%) 9. 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. 10. 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 11. Резкий рост цен начинается после расстояния до центра в 10 километров, эту зону обозначили как центральную 12. 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.

```
plt.subplots(figsize = (15,5))

visits.pivot_table( index='start_day', columns='source id', values='uid',
aggfunc='nunique').plot(title = 'Уникальные посещения по источникам', ax =
plt.subplot(1,3,1)) plt.xticks(rotation = 45)

(visits.pivot_table( index='start_day', columns='device', values='uid',
aggfunc='nunique').plot(title = 'Уникальные посещения по девайсам', ax =
plt.subplot(1,3,2))) plt.xticks(rotation = 45)

(visits.groupby('start_day').agg({'uid':'nunique'})).plot(title = 'Уникальные посещения по
девайсам', ax = plt.subplot(1,3,3)) plt.xticks(rotation = 45) plt.show() #Создали 3
графика, по которым смотрим количество уникальных пользователей по
источникам трафика, девайсам и в целом в разрезе дней
```

## sns.distplot(data['ceiling\_height'])

## sns.distplot(data['airports\_nearest'], dropna=True)

## data.plot(y = 'ceiling\_height', kind = 'hist')

```
In [80]: #sns.pairplot(clear_data[result_columns], hue = 'locality_type')
#plt.title('')
#plt.show()
```

```
In [81]: #'last_price', 'days_exposition', 'total_area',
#sns.pairplot(clear_data[analysis_columns])
```

```
In [82]: #sns.regplot(x="last_price", y="total_area", data=clear_data.query('locali
#sns.regplot(x="last_price", y="total_area", data=clear_data.query('locali
#sns.regplot(x="last_price", y="total_area", data=clear_data.query('locali
#plt.ylim(10, 150)
#plt.legend(['centre', 'outskirts', 'suburb'])
#plt.show()
```

```
In [83]: #clear_data[clear_data['locality_type']=='centre'].plot(x = 'last_price',
#clear_data[clear_data['locality_type']=='outskirts'].plot(x = 'last_price
#clear_data[clear_data['locality_type']=='suburb'].plot(x = 'last_price',
```

```
In [84]: #data_cetre = clear_data.query('locality_type == "centre"')
#data_outskirts = clear_data.query('locality_type == "outskirts"')
#data_suburb = clear_data.query('locality_type == "suburb"')

#plt.scatter(data_cetre['last_price'],data_cetre['total_area'], alpha = 0.1)
#plt.scatter(data_outskirts['last_price'],data_outskirts['total_area'], alpha = 0.1)
#plt.scatter(data_suburb['last_price'],data_suburb['total_area'], alpha = 0.1)
#plt.xlabel('Last price')
#plt.ylabel('Total area')
#plt.title('Price distribution for total area')
#plt.show()

In [85]: #clear_data[clear_data['locality_name']=='Зеленогорск'][['km','last_price']]

In [86]: #clear_data[clear_data['km']==20][['km','last_price','locality_name','locality_type']]

In [87]: #data[(data['last_price']<discrete_distributions(data, 'last_price', 2))\
#          &(data['last_price']>discrete_distributions(data, 'last_price', 1))]

In [88]: #clear_data[clear_data['locality_type'] == 'suburb']['locality_name'].unique()

In [89]: #data[(data['ceiling_height'] > discrete_distributions(data, 'ceiling_height', 2))\
#          &(data['ceiling_height'] < discrete_distributions(data, 'ceiling_height', 1))]

In [90]: #def delete_data(dataframe, column):
#         return dataframe[(dataframe[column]<=discrete_distributions(dataframe, column, 2))\
#                            &(dataframe[column]>=discrete_distributions(dataframe, column, 1))]
```