# Постановка задачи

## Формулировка прикладной задачи

Задачу, которую мы с ставим перед собой, мы обозначили следующим образом: «Определить какие показатели жилого дома и в какой степени влияют на его стоимость».

Для этого мы проанализируем следующие переменные:

* количество спален,
* количество ванн,
* площадь дома,
* площадь участка,
* количество этажей,
* наличие вида на берег,
* количество раз, которое покупатели осматривали дом,
* состояние,
* общая оценка по системе Округа Кинг,
* площадь подвала,
* год постройки,
* год реновации,
* цена.

Будут взяты данные 21613 продаж жилых домов в 2015 году в Округе Кинг, штат [Вашингтон](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%B0%D1%88%D0%B8%D0%BD%D0%B3%D1%82%D0%BE%D0%BD_(%D1%88%D1%82%D0%B0%D1%82)), [США](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%A8%D0%90).

## Потенциальные потребители решения

Используя построенную модель и найденные зависимости между показателями жилого дома и его ценой, агенты на данном рынке недвижимости смогут рационализировать свои действия купли-продажи. Главным потребителем результатов нашего исследования будут риэлтерские агентства и обычные люди, которые хотят оптимально для себя продать или купить жилой дом или просто рационально оценить цену того или иного жилого дома. Также возможным потребителем исследований могут стать налоговые службы, которым необходимо рационально обозначить сумму налога для конкретного жилого дома.

## Основные гипотезы

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Характеристика объекта/явления | Название переменной | Шкала измерения | Роль: зависимая/независимая |
| 1 | Количество спален | bedrooms | количественная | независимая |
| 2 | Количество ванн | bathrooms | количественная | независимая |
| 3 | Площадь дома без подвала | sqft\_above | количественная | независимая |
| 4 | Количество этажей | floors | количественная | независимая |
| 5 | Наличие вида на берег | waterfront | бинарная номинальная | независимая |
| 6 | Общая оценка по системе Округа Кинг | grade | порядковая | независимая |
| 7 | Площадь подвала | sqft\_basement | количественная | независимая |
| 8 | Год постройки | yr\_built | порядковая | независимая |
| 9 | Цена | price | количественная | зависимая |

1. Первая, самая очевидная, гипотеза заключается в наличии прямой зависимости между ценой дома и его количественных (площадь дома и участка, количество спален, этажей и т.д.), а также порядковых переменных (состояние, год постройки и реновации) и номинальной переменной (наличие вида на берег).
2. Потенциальные покупатели обращают больше внимания на площадь участка и дома, его состояние, чем на количество ванн, спален, этажей, площадь подвала.
3. Существует зависимость между ценой дома и его общей оценкой по системе Округа Кинг, то есть покупатели обращают внимание на рейтинг жилья.

## Основные источники данных

Более 20 000 наблюдений

https://www.kaggle.com/harlfoxem/housesalesprediction/data

## Публикации

<https://www.kaggle.com/arthurtok/feature-ranking-rfe-random-forest-linear-models>

В данной исследовании применялись несколько методов, в том числе Recursive Feature Elimination (рекурсивное исключение признаков), Stability Selection, linear models as well as Random Forest.

Основными значимыми переменными, согласно результатам, стали:

1. Жилая площадь
2. Площадь дома без подвала
3. Общая оценка по системе Округа Кинг
4. Кол-во ванн

Чуть менее значимыми:

1. Кол-во спален
2. Кол-во этажей
3. Площадь подвала
4. Кол-во просмотров дома
5. Наличие вида на берег

Такие переменные как условие (condition), площадь участка, год постройки и реновации практически не оказывают влияния на цену дома.

<https://www.kaggle.com/harlfoxem/house-price-prediction-part-1>

Анализ данных проведен на языке python с использованием двух основных библиотек:

NumPy и Pandas. Результаты исследования:

Жилая площадь, площадь подвала и площадь дома без подвала сильно влияют на цену дома и, что очевидно, жилая площадь = площадь подвала + площадь дома без подвала. Площадь участка и год постройки практически не связаны с ценой дома. Связь между ценой и наличием вида на берег (что достаточно странно), год реновации характеризуется как слабая. Еще пять переменных (количество спален, ванн, этажей, просмотров дома, его оценка) также имеют сильное влияние на конечную цену дома.

<https://www.kaggle.com/auygur/step-by-step-house-price-prediction-r-2-0-77/output>

В этом исследовании с помощью регрессионного анализа были выявлены зависимости между ценой дома и несколькими переменными, и результатом работы стало предсказание стоимости домов из той же выборки. Ожидаемая стоимость преимущественно совпадает с реальной (разница в пределах 5%), однако есть и существенные неточности (около 50%).

# Предварительный анализ собранных данных

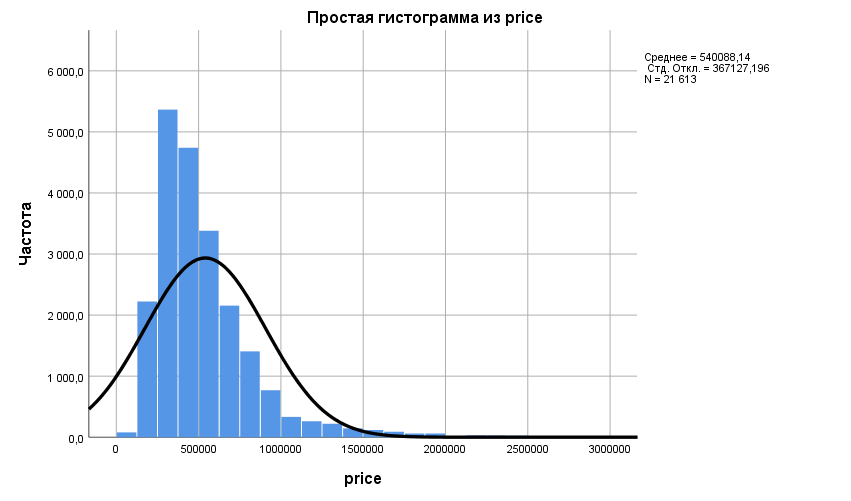
## Анализ особенностей данных: потенциальные ошибки и пропущенные значения, группы и выбросы

##### Анализ количественных переменных

1. **Цена дома**

* **Форма гистограммы**

По графику видно, что график распределения нашей переменной отклоняется от графика плотности нормального распределения. Правый хвост, очевидно, тяжелее, чем левый.



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Статистика** | | |
| price | | |
| N | Валидные | 21613 |
| Пропущенные | 0 |
| Среднее | | 540088,14 |
| Медиана | | 450000,00 |
| Стандартная отклонения | | 367127,196 |
| Дисперсия | | 134782378397,247 |
| Асимметрия | | 4,024 |
| Стандартная Ошибка асимметрии | | ,017 |
| Эксцесс | | 34,586 |
| Стандартная ошибка эксцесса | | ,033 |
| Диапазон | | 7625000 |
| Процентили | 25 | 321725,00 |
| 50 | 450000,00 |
| 75 | 645000,00 |

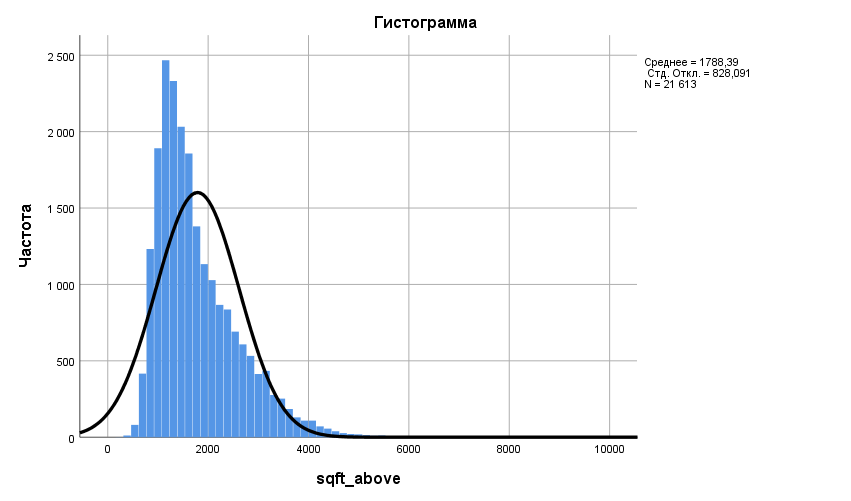
Применим критерий Колмогорова-Смирнова для того, чтобы сделать вывод о нормальности распределения переменной.



Так как p < 0.05 (асимптотическое значение), делаем вывод о том, что распределение не является нормальным.

1. **Площадь без подвала**

* **Форма гистограммы**

По графику видно, что график распределения нашей переменной отклоняется от графика плотности нормального распределения. Правый хвост, очевидно, тяжелее, чем левый.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Статистика** | | |
| sqft\_above | | |
| N | Валидные | 21613 |
| Пропущенные | 0 |
| Среднее | | 1788,39 |
| Медиана | | 1560,00 |
| Стандартная отклонения | | 828,091 |
| Дисперсия | | 685734,667 |
| Асимметрия | | 1,447 |
| Стандартная Ошибка асимметрии | | ,017 |
| Эксцесс | | 3,402 |
| Стандартная ошибка эксцесса | | ,033 |
| Диапазон | | 9120 |
| Процентили | 25 | 1190,00 |
| 50 | 1560,00 |
| 75 | 2210,00 |

Применим критерий Колмогорова-Смирнова для того, чтобы сделать вывод о нормальности распределения переменной.

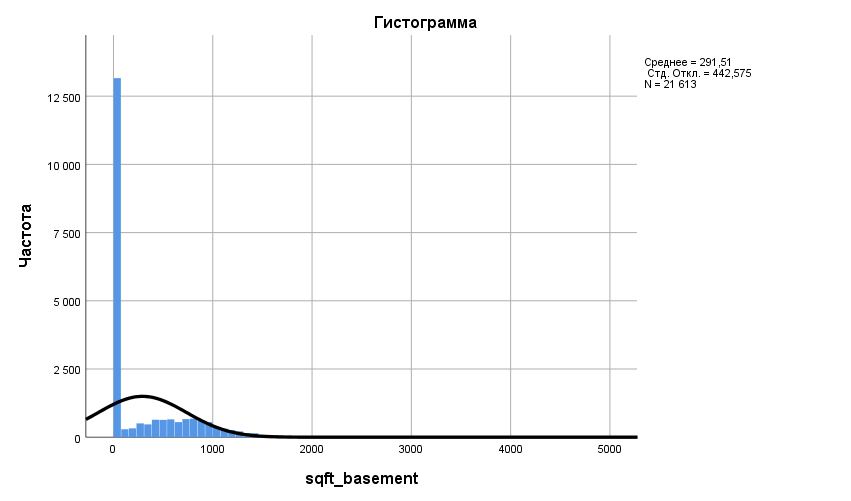


Так как p < 0.05 (p — асимптотическое значение), делаем вывод о том, что распределение не является нормальным.

1. **Площадь подвала**

* **Форма гистограммы**

По графику видно, что график распределения переменной отличается от графика нормального распределения. Также можно заметить, что около 60% домов не имеют подвала.



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Статистика** | | |
| sqft\_basement | | |
| N | Валидные | 21613 |
| Пропущенные | 0 |
| Среднее | | 291,51 |
| Медиана | | ,00 |
| Стандартная отклонения | | 442,575 |
| Дисперсия | | 195872,668 |
| Асимметрия | | 1,578 |
| Стандартная Ошибка асимметрии | | ,017 |
| Эксцесс | | 2,716 |
| Стандартная ошибка эксцесса | | ,033 |
| Диапазон | | 4820 |
| Процентили | 25 | ,00 |
| 50 | ,00 |
| 75 | 560,00 |

Применим критерий Колмогорова-Смирнова для того, чтобы сделать вывод о нормальности распределения переменной.

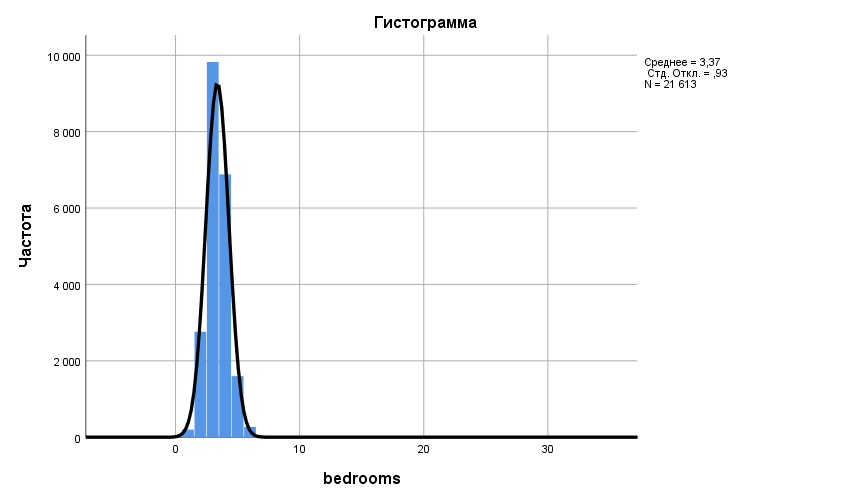


Так как p < 0.05 (p — асимптотическое значение), делаем вывод о том, что распределение не является нормальным.

1. **Количество спален**

* **Форма гистограммы**

Полученная форма гистограммы схожа с формой нормальной кривой.



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Статистика** | | |
| bedrooms | | |
| N | Валидные | 21613 |
| Пропущенные | 0 |
| Среднее | | 3,37 |
| Медиана | | 3,00 |
| Стандартная отклонения | | ,930 |
| Дисперсия | | ,865 |
| Асимметрия | | 1,974 |
| Стандартная Ошибка асимметрии | | ,017 |
| Эксцесс | | 49,064 |
| Стандартная ошибка эксцесса | | ,033 |
| Диапазон | | 33 |
| Процентили | 25 | 3,00 |
| 50 | 3,00 |
| 75 | 4,00 |

Применим критерий Колмогорова-Смирнова для того, чтобы сделать вывод о нормальности распределения переменной.

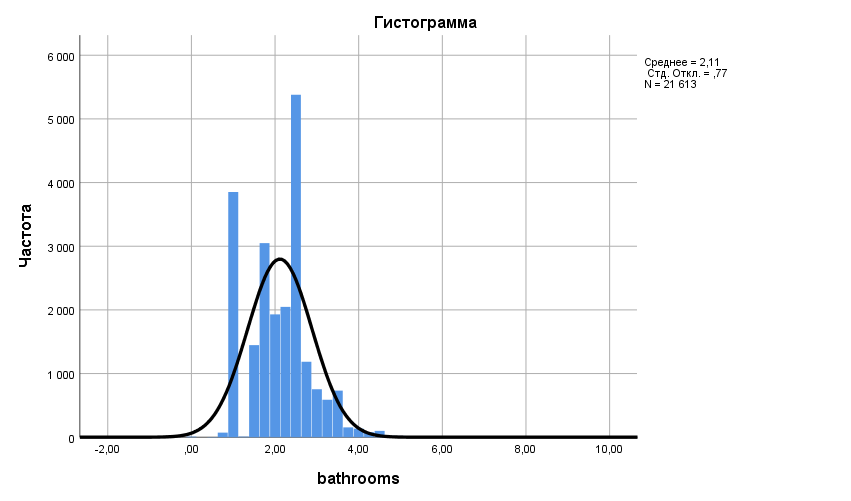


Так как p < 0.05 (p — асимптотическое значение), делаем вывод о том, что распределение не является нормальным.

1. **Количество ванн**

* **Форма гистограммы**

Полученная форма гистограммы схожа с формой нормальной кривой.



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Статистика** | | |
| bathrooms | | |
| N | Валидные | 21613 |
| Пропущенные | 0 |
| Среднее | | 2,1148 |
| Медиана | | 2,2500 |
| Стандартная отклонения | | ,77016 |
| Дисперсия | | ,593 |
| Асимметрия | | ,511 |
| Стандартная Ошибка асимметрии | | ,017 |
| Эксцесс | | 1,280 |
| Стандартная ошибка эксцесса | | ,033 |
| Диапазон | | 8,00 |
| Процентили | 25 | 1,7500 |
| 50 | 2,2500 |
| 75 | 2,5000 |

Применим критерий Колмогорова-Смирнова для того, чтобы сделать вывод о нормальности распределения переменной.

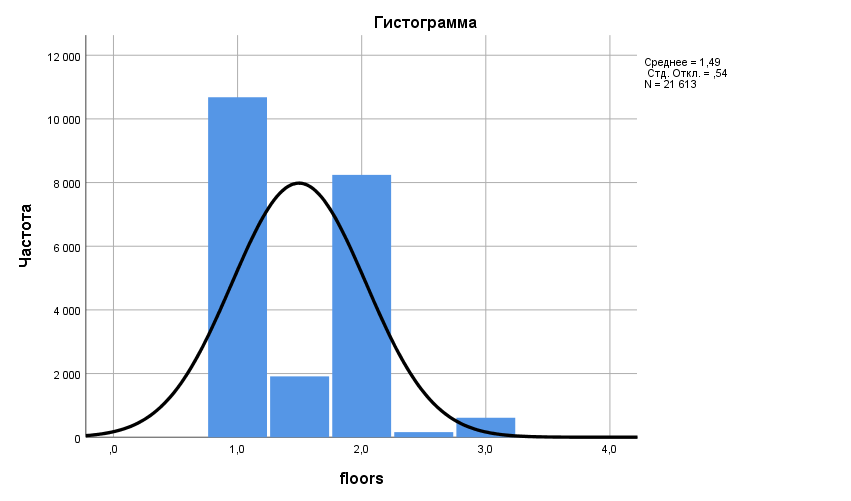


Так как p < 0.05 (p — асимптотическое значение), делаем вывод о том, что распределение не является нормальным.

1. **Количество этажей**

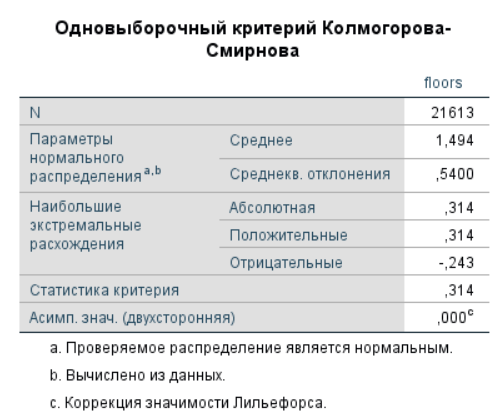
* **Форма гистограммы**

Полученная форма гистограммы отличается от графика плотности нормального распределения



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Статистика** | | |
| floors | | |
| N | Валидные | 21613 |
| Пропущенные | 0 |
| Среднее | | 1,494 |
| Медиана | | 1,500 |
| Стандартная отклонения | | ,5400 |
| Дисперсия | | ,292 |
| Асимметрия | | ,616 |
| Стандартная Ошибка асимметрии | | ,017 |
| Эксцесс | | -,485 |
| Стандартная ошибка эксцесса | | ,033 |
| Диапазон | | 2,5 |
| Процентили | 25 | 1,000 |
| 50 | 1,500 |
| 75 | 2,000 |

Применим критерий Колмогорова-Смирнова для того, чтобы сделать вывод о нормальности распределения переменной.



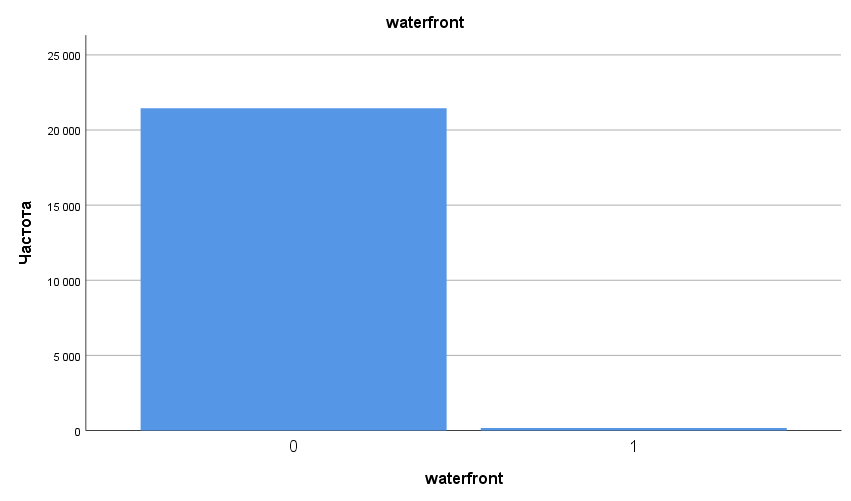
Так как p < 0.05 (p — асимптотическое значение), делаем вывод о том, что распределение не является нормальным.

### Анализ качественных переменных.

1. Наличие вида на берег

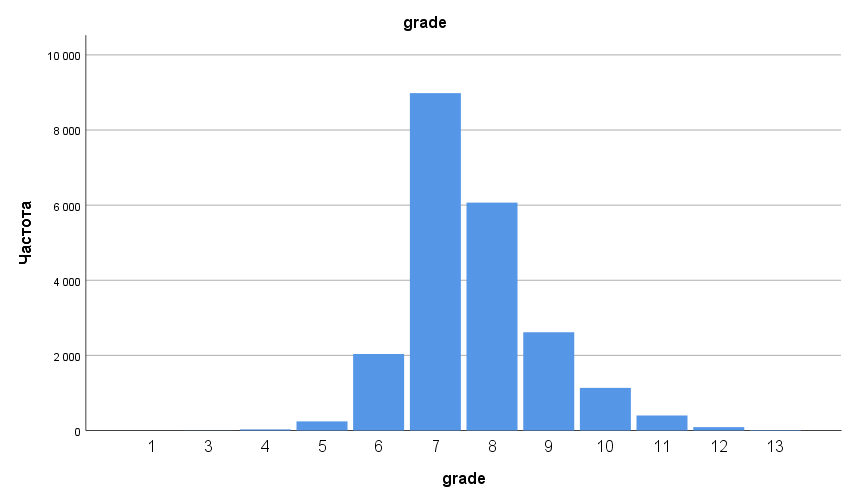
Преобладают дома без вида на берег (99,2%). Это может связано с относительно небольшой протяженностью берега, а также с тем, что вдоль в основном не строят жилые дома.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **waterfront** | | | | | |
|  | | Частота | Проценты | Валидный процент | Накопленный процент |
| Валидные | 0 | 21450 | 99,2 | 99,2 | 99,2 |
| 1 | 163 | ,8 | ,8 | 100,0 |
| Всего | 21613 | 100,0 | 100,0 |  |



1. Оценка дома по системе Округа Кинг

Из столбчатой диаграммы видно, что преобладают дома с оценкой 7 (около 9000) и 8 (около 6000). Эти значения можно назвать средними.

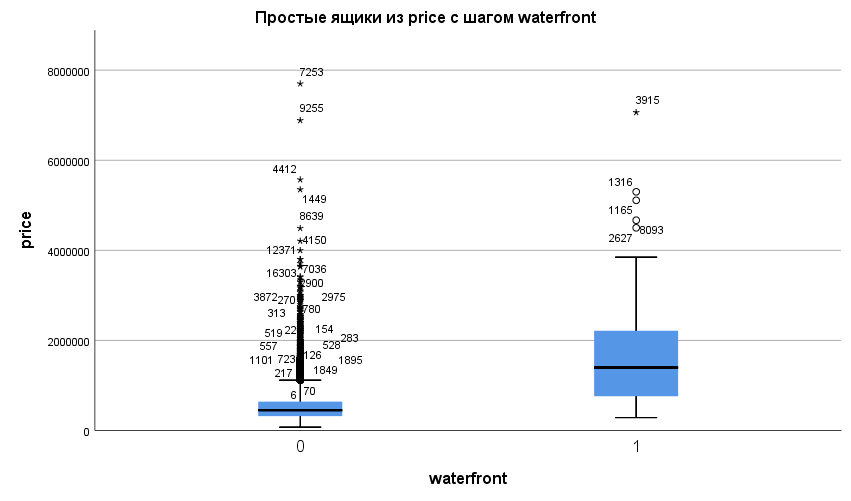


|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **grade** | | | | | |
|  | | Частота | Проценты | Валидный процент | Накопленный процент |
| Валидные | 1 | 1 | ,0 | ,0 | ,0 |
| 3 | 3 | ,0 | ,0 | ,0 |
| 4 | 29 | ,1 | ,1 | ,2 |
| 5 | 242 | 1,1 | 1,1 | 1,3 |
| 6 | 2038 | 9,4 | 9,4 | 10,7 |
| 7 | 8981 | 41,6 | 41,6 | 52,3 |
| 8 | 6068 | 28,1 | 28,1 | 80,3 |
| 9 | 2615 | 12,1 | 12,1 | 92,4 |
| 10 | 1134 | 5,2 | 5,2 | 97,7 |
| 11 | 399 | 1,8 | 1,8 | 99,5 |
| 12 | 90 | ,4 | ,4 | 99,9 |
| 13 | 13 | ,1 | ,1 | 100,0 |
| Всего | 21613 | 100,0 | 100,0 |  |

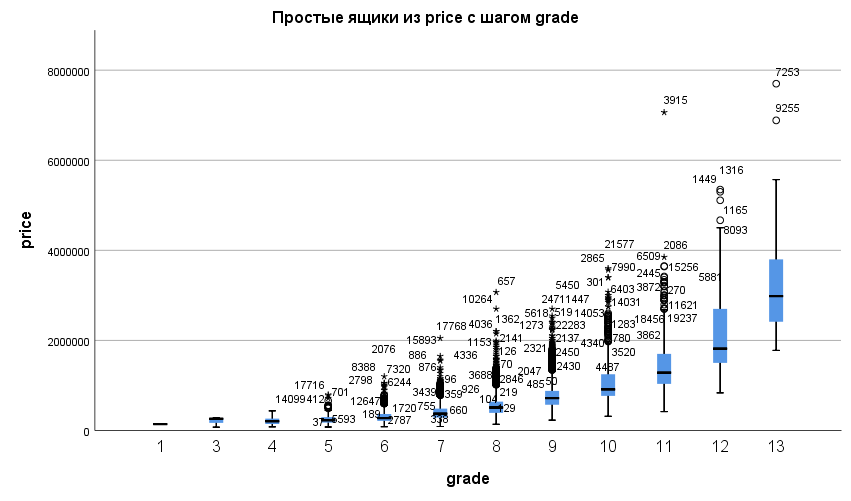
## 2.2 Анализ статистической связи.

### Графический анализ пары «числовая зависимая переменная – качественная независимая переменная».

Проанализируем влияние наличие вида на берега на цену дома. 0 – вид отсутствует, 1 – вид есть. Из диаграммы Бокса-Вискера видно, что дома с видом на берег стоят значительно больше. Это возможно связано с тем, что у моря участок, дом стоит дороже (в связи с большим спросом). Однако это также может быть связано с тем, что такие дома имеют бо̀льшие площади, бо̀льшее количество спален, ванн, этажей и так далее, то есть являются более «элитными».



Проанализируем влияние оценки по системе Округа Кинг на цену. Из диаграммы Бокса-Вискера видно, что дома с большей оценкой стоят больше, что в целом достаточно очевидно, поскольку оценка наверняка составляется из примерно тех же составляющих (жилая площадь, количество этажей, количество спален, вид на берег и так далее).



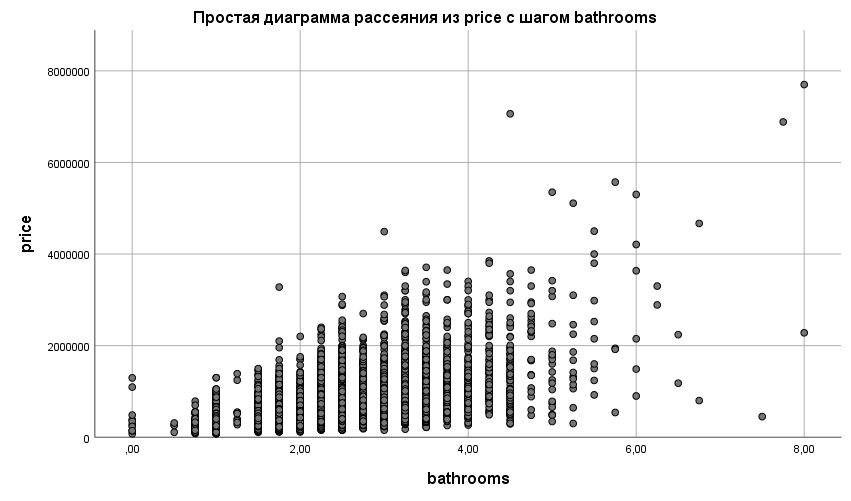
### Графический анализ пары «числовая зависимая переменная – числовая независимая переменная».



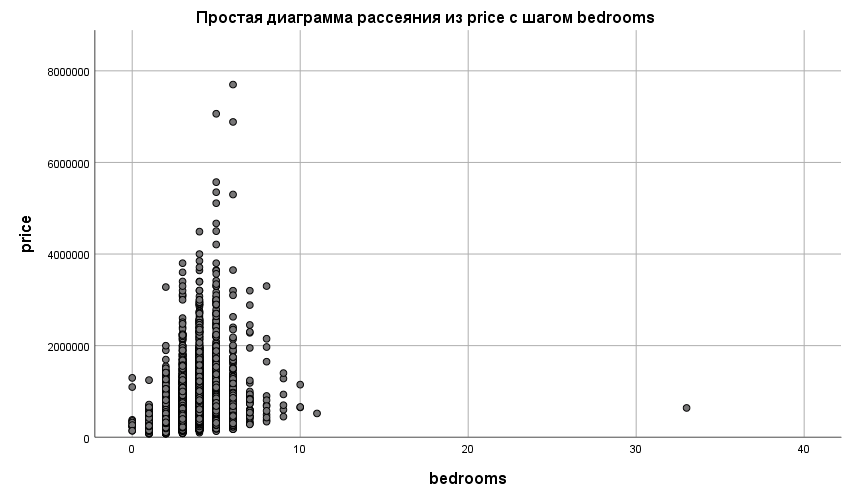
Очевидно, что площадь дома без подвала напрямую влияет на цену дома. Этот простой и логичный вывод подтверждает соответствующая диаграмма рассеивания. В данном случае зависимость прямая и, вероятнее всего, линейная.



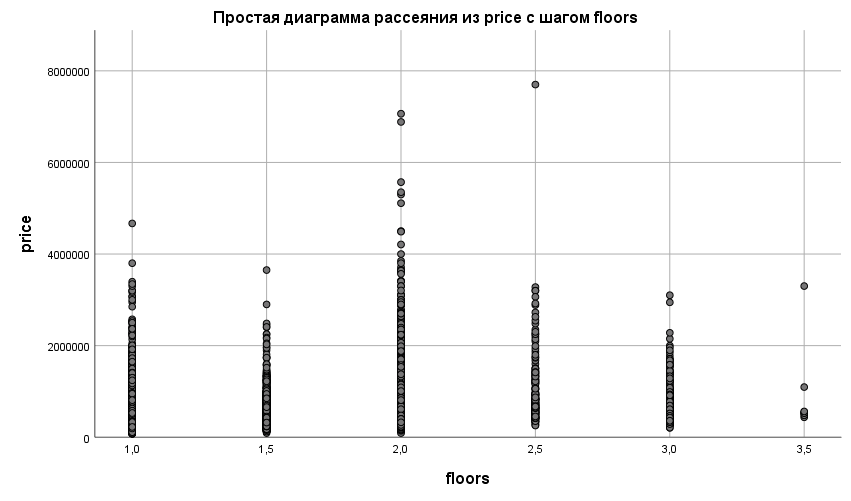
На данном графике зависимость между площадью подвала и ценой дома также прямая и, вероятнее всего, линейная.



На данном графике зависимость между количеством ванн и ценой дома также прямая и, вероятнее всего, линейная.



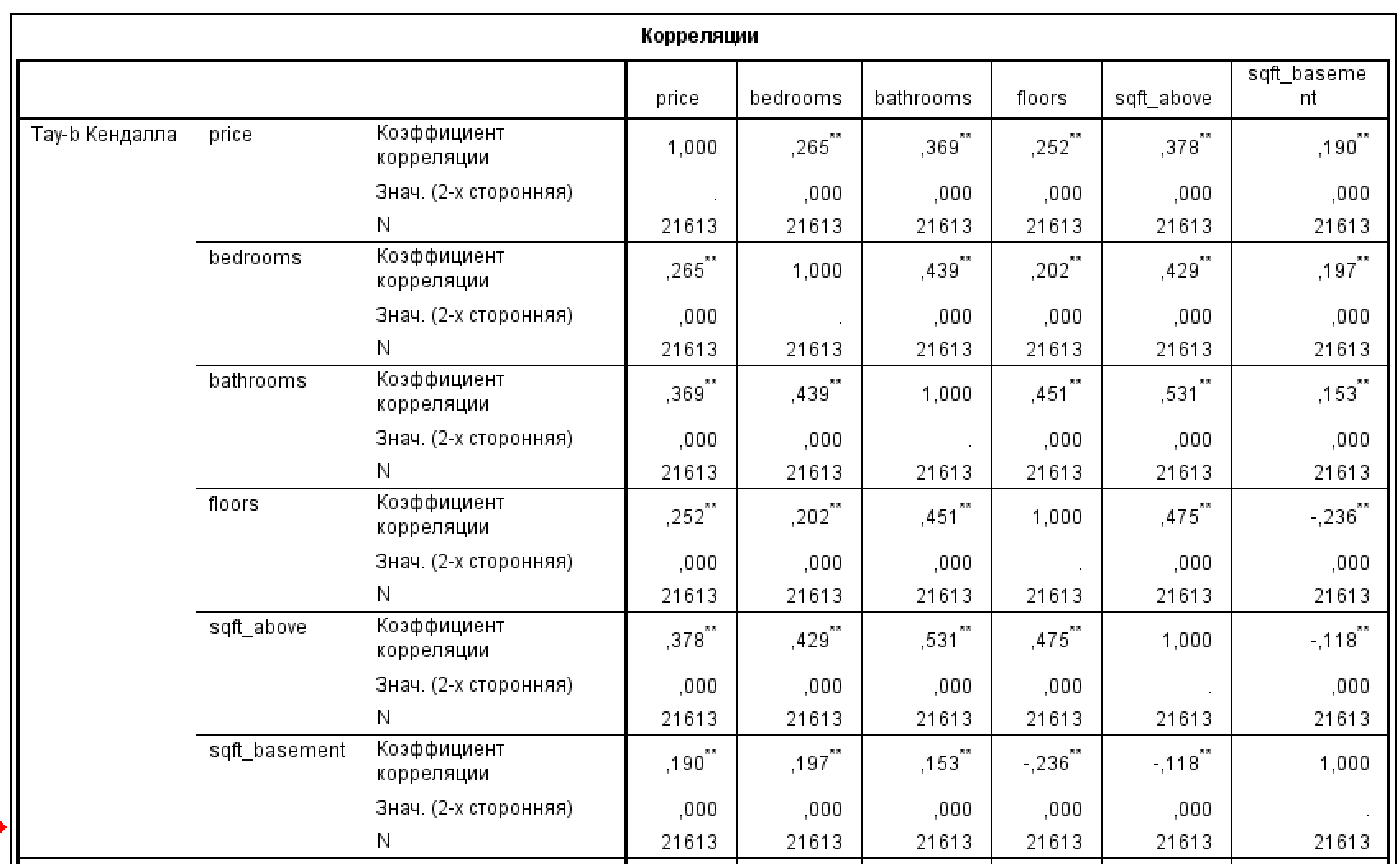
На данном графике зависимость между количеством спален и ценой дома также прямая и, вероятнее всего, линейная.

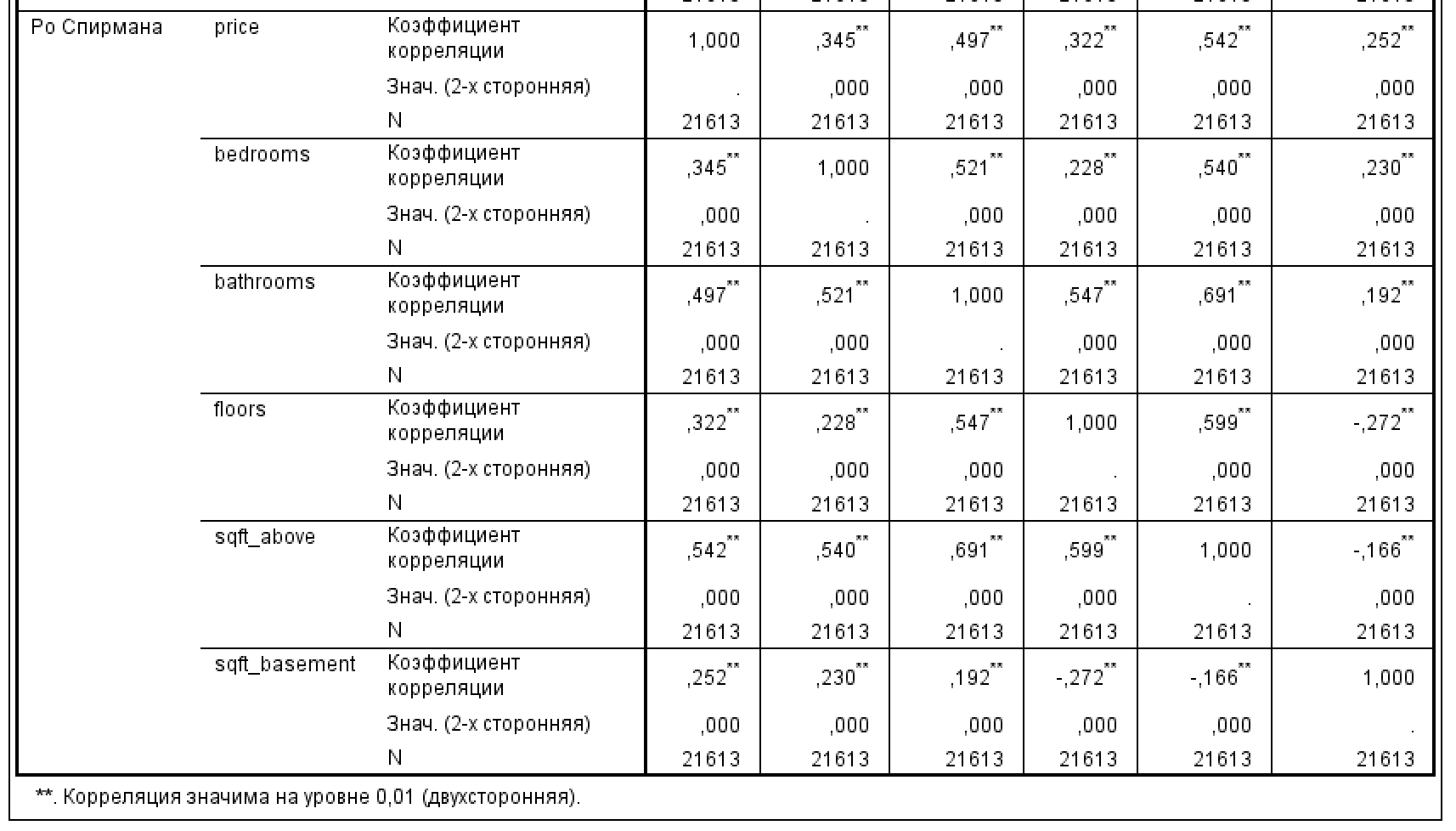


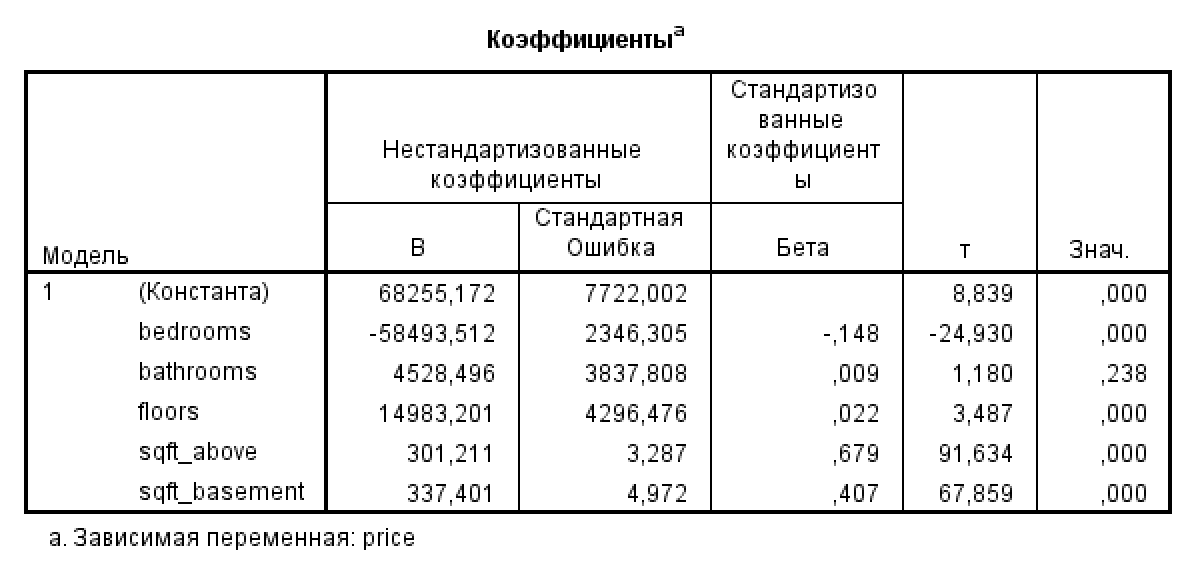
На данном графике зависимость между количеством этажей и ценой дома также прямая и, вероятнее всего, линейная.

Для формальной проверки гипотезы о наличии связи посчитаем коэффициенты корреляции Пирсона и Спирмена, а также тау Кендала и приведем результаты проверки их значимости.









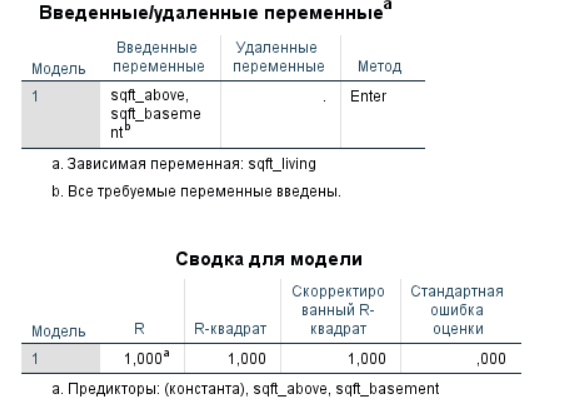
Коэффициенты корреляции Пирсона и Спирмена, а также тау Кендала и проверка значимости подтверждают наличие связи между зависимой и независимыми переменными. Знаки статистической связи, за исключением знака у переменной количество спален, положительны, что говорит о прямой связи. Отрицательный коэффициент объясняется наличием коллинеарности между независимыми переменными.

### Анализ наличия корреляции между независимыми переменными.



По таблице статистики коллинеарности можно увидеть, что между независимыми переменными корреляция наблюдается (о чем и говорилось ранее), но т.к. значения VIF < 3, то корреляция не сильно вредит исследованию.

Также переменная «жилая площадь» уже была убрана из анализа.



Жилая площадь полностью складывается из двух переменных: площадь подвала и площадь дома без подвала (R = 1,000).

### Предварительная проверка гипотез

1. Гипотеза о том, что существует зависимость между ценой дома и его количественных (площадь дома, количество спален, ванн, этажей и т.д.) и номинальной переменной (наличие вида на берег) подтвердилась.
2. Гипотеза о том, что потенциальные покупатели обращают больше внимания на площадь дома, чем на количество ванн, спален, этажей, площадь подвала, не подтвердилась.
3. Гипотеза о том, что существует зависимость между ценой дома и его общей оценкой по системе Округа Кинг, то есть покупатели обращают внимание на рейтинг жилья, подтвердилась.