

앞으로 어디가 핫할까?

2020 SEOUL 핫플레이스 예측

선형대수학팀

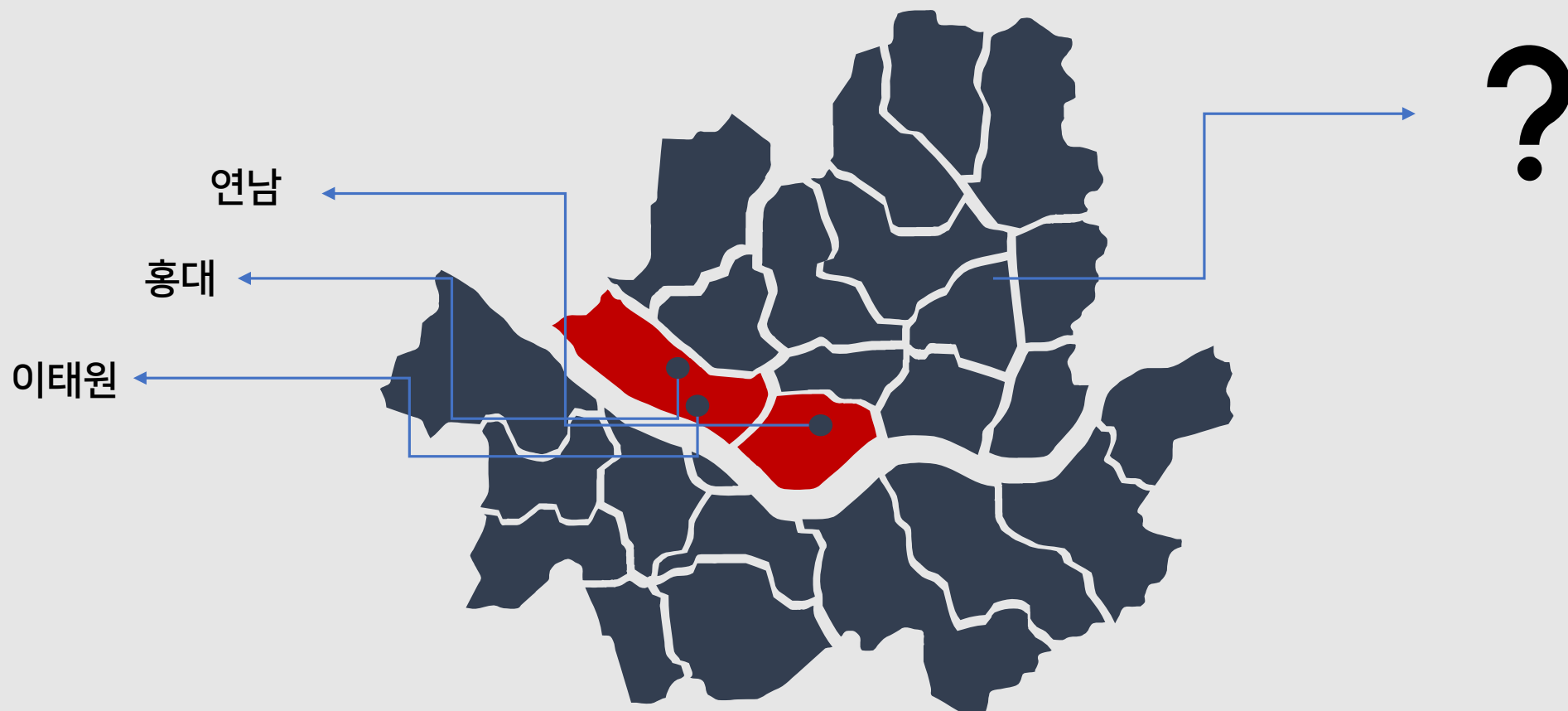
김수인, 강현주, 이수진, 오정민, 홍세정





주제

점점 더 빠르게 지고 뜨는 상권!
2020년 서울은 어디가 **HOT**해질까?





필요성

미리 핫플레이스를 알 수 있다면?



관광, 산업, 서비스업 등
여러 분야에서 활용 가능!



1. 주제 소개

2. 분석방향

3. 데이터 수집

4. 전처리

Y변수 생성

최종적으로 예측할 Y 변수

1) 경제적 지표
젠트리피케이션 지수

+

2) 문화적 지표
문화 지수



핫플레이스 지수를 만들어서 Y값으로 사용!



X변수 수집

NEW 핫플레이스 정의

특색있는 문화 + SNS 인기로 사람들이 몰려 상권의 변화가 일어나는 곳



1) 경제적 지표

젠트리피케이션 현상이
일어나는 곳

2) 문화적 지표

특색이 풍부한 곳

3) 트렌드 지표

SNS 유행이 번지는 곳



출처: 창조도시 환경구축을 위한
창조계급 입지패턴 연구

현재 핫플레이스

〈표 3-20〉 서울 근교 주요 Hot Place

구 분		핫플레이스
서울시	종로구	서촌, 북촌, 혜화동 마로니에, 삼청동, 인사동, 동대문시장
	마포구	신촌, 홍대입구
	용산구	이태원 해밀턴호텔, 장진우 거리, 한남동
	광진구	건대입구
	강남구	가로수길, 강남역(강남대로 일대), 청담패션거리
	서초구	서래마을, 논현역
경기도	성남시	분당 카페골목
	고양시	고양 브로맥스
	수원시	나해석 거리

해당 주소 값들 = 1

ELSE = 0

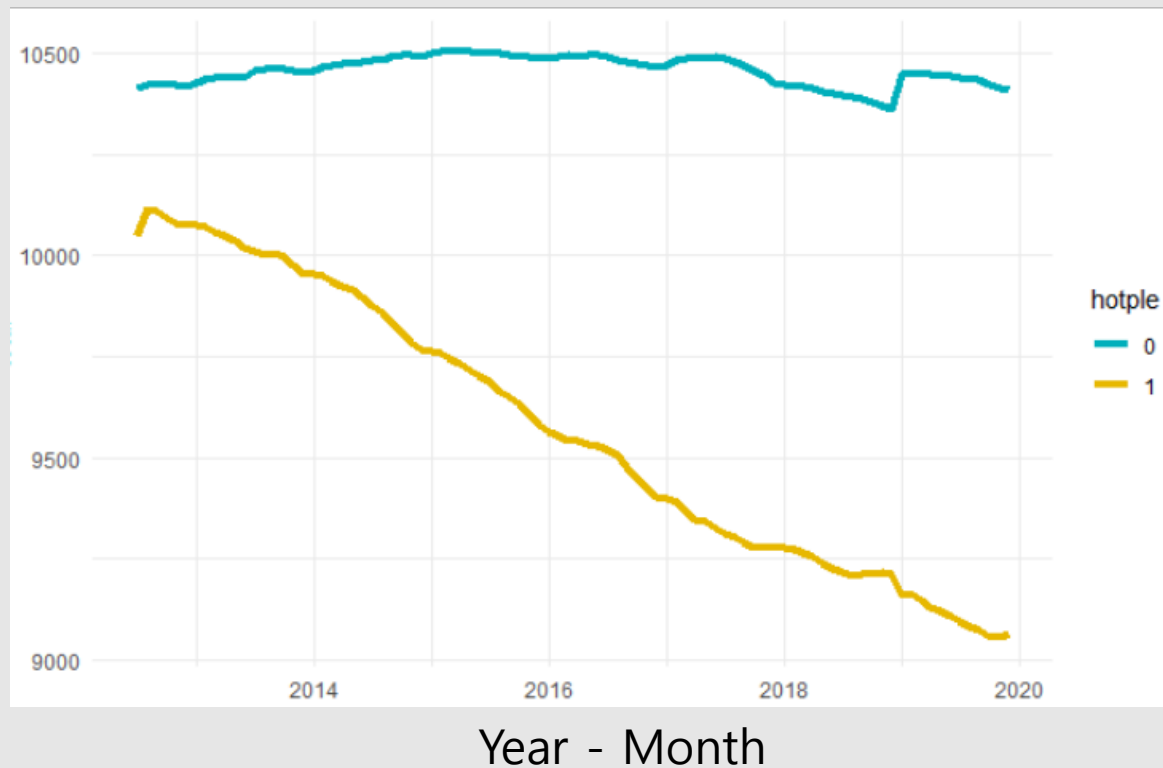
로지스틱 변수 생성

인사이트를 위해 논문을 참조하여 현재 핫플인 곳의 추세를 보자!



거주 인구수 EDA

거주 인구수

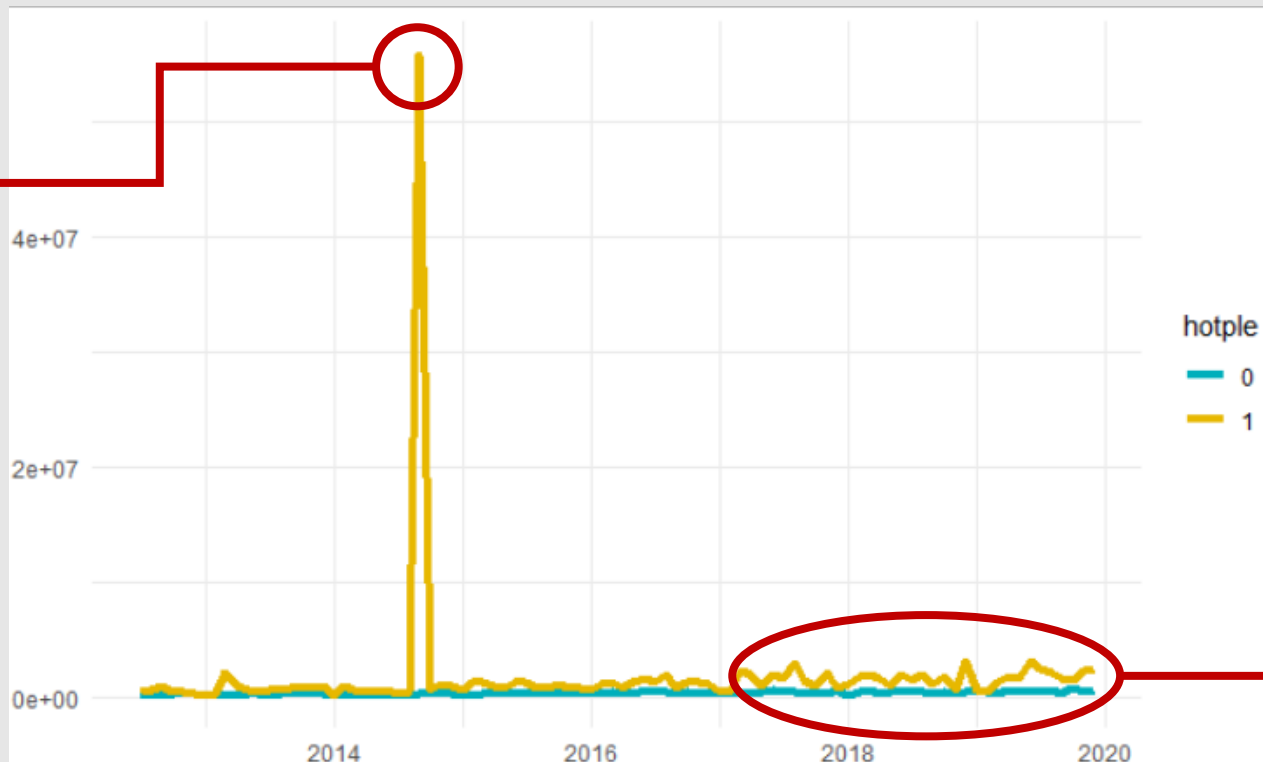


핫플레이스는 인구수가 유의미하게 감소하는 추세를 보인다.



부동산 거래금액 EDA

한국전력공사 부지를
현대가 10조5500억원
으로 인수



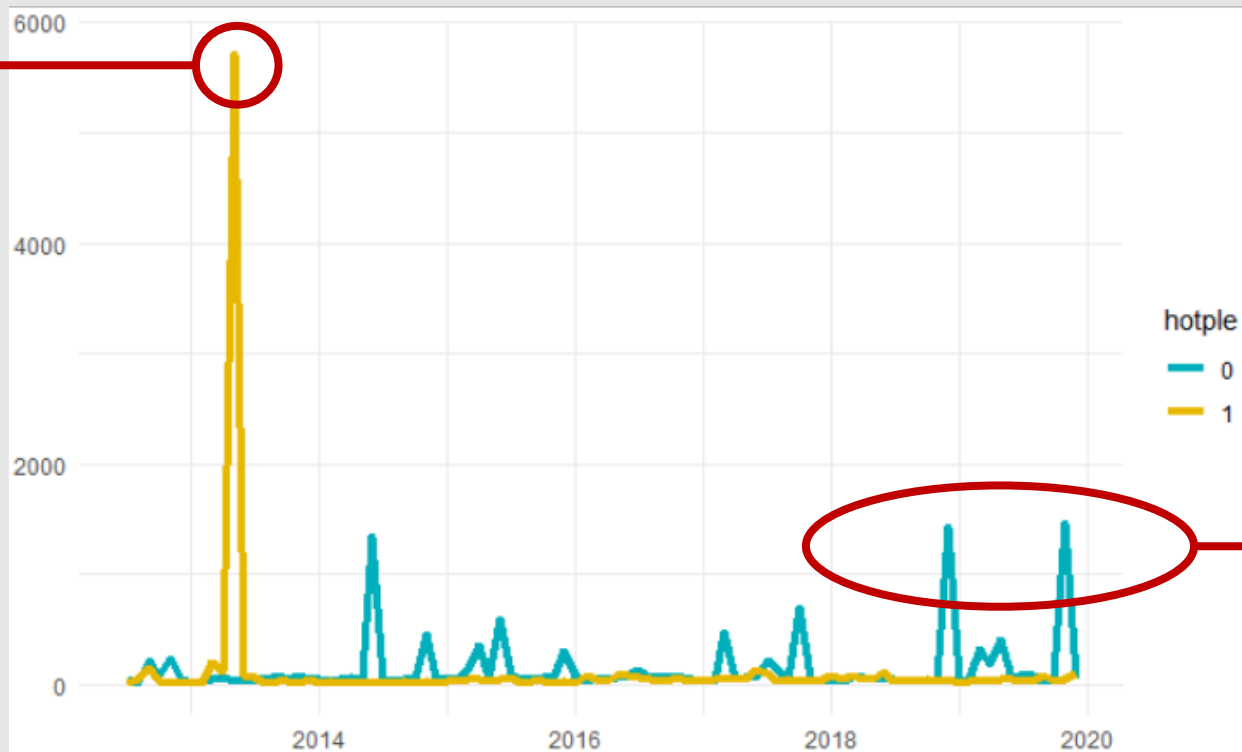
핫플레이스의
거래금액이
더 크다.

핫플레이스는 부동산 거래금액이 다른 곳보다 더 크다.



부동산 거래량 EDA

중구
을지로6가
(2013년 5월)

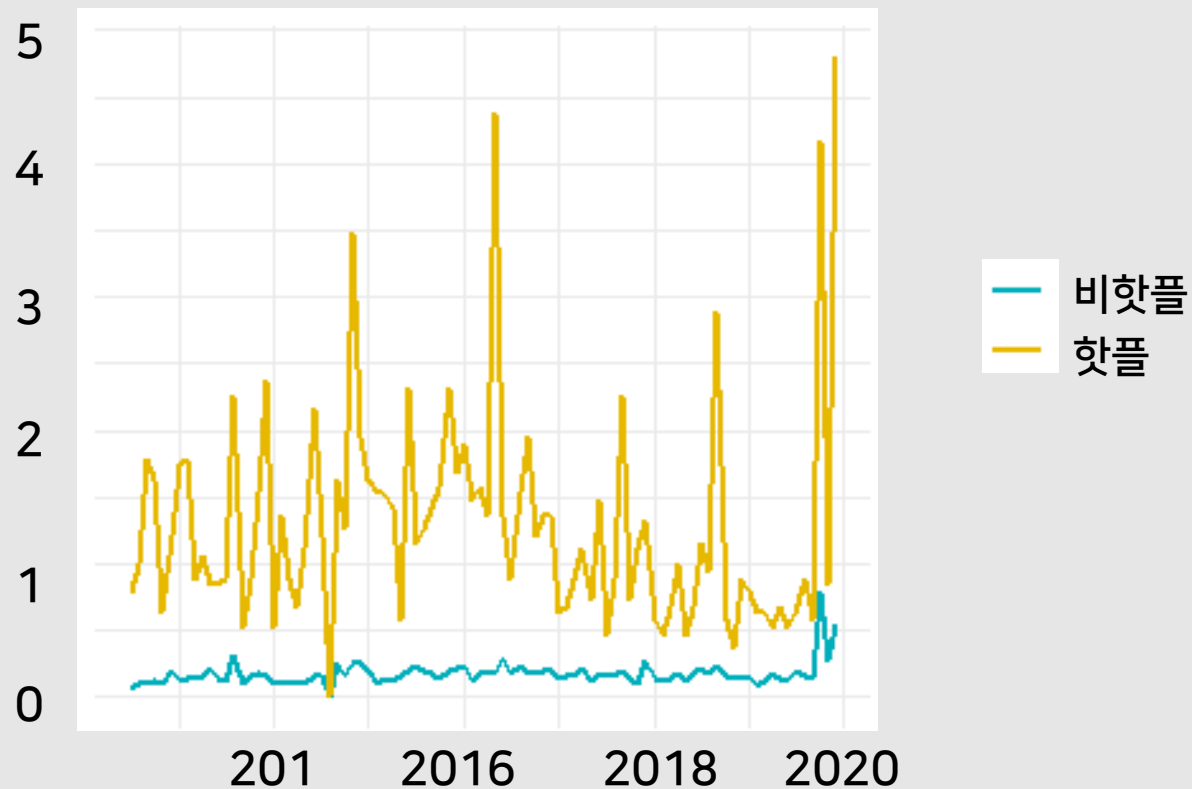


보통은
비핫플레이스의
거래량 ↑

대부분의 경우, 비핫플레이스의 부동산 거래량이 더 많다



월 별 동 별 대수선 EDA



하트플 > 비하트플!

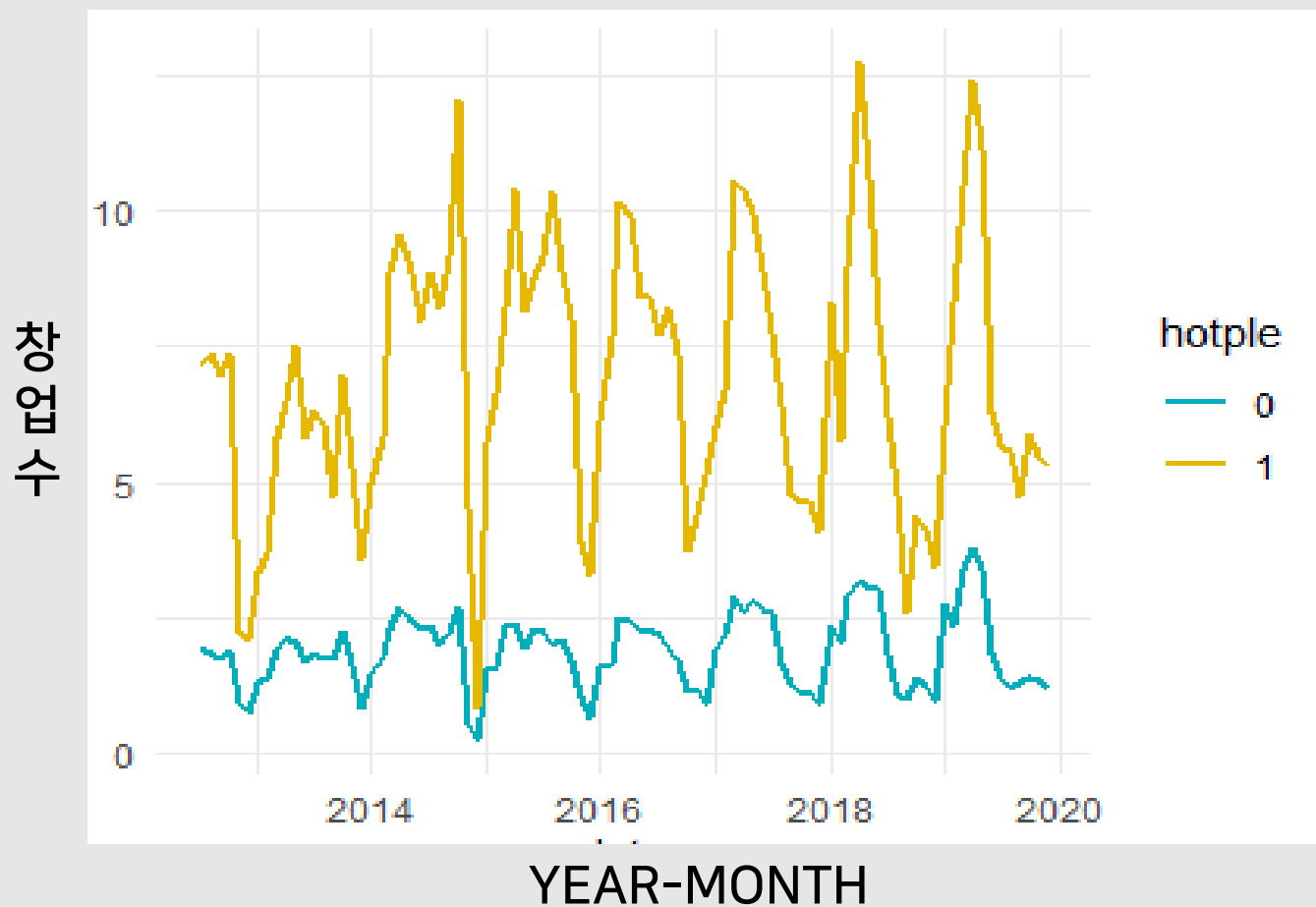
대수선 변동이 매우 크고
변동 회수도 많다!

하트플에서 리모델링 공사가 많이 이루어짐



월 별 동 별 창업 수 EDA

- 음식점 인허가데이터

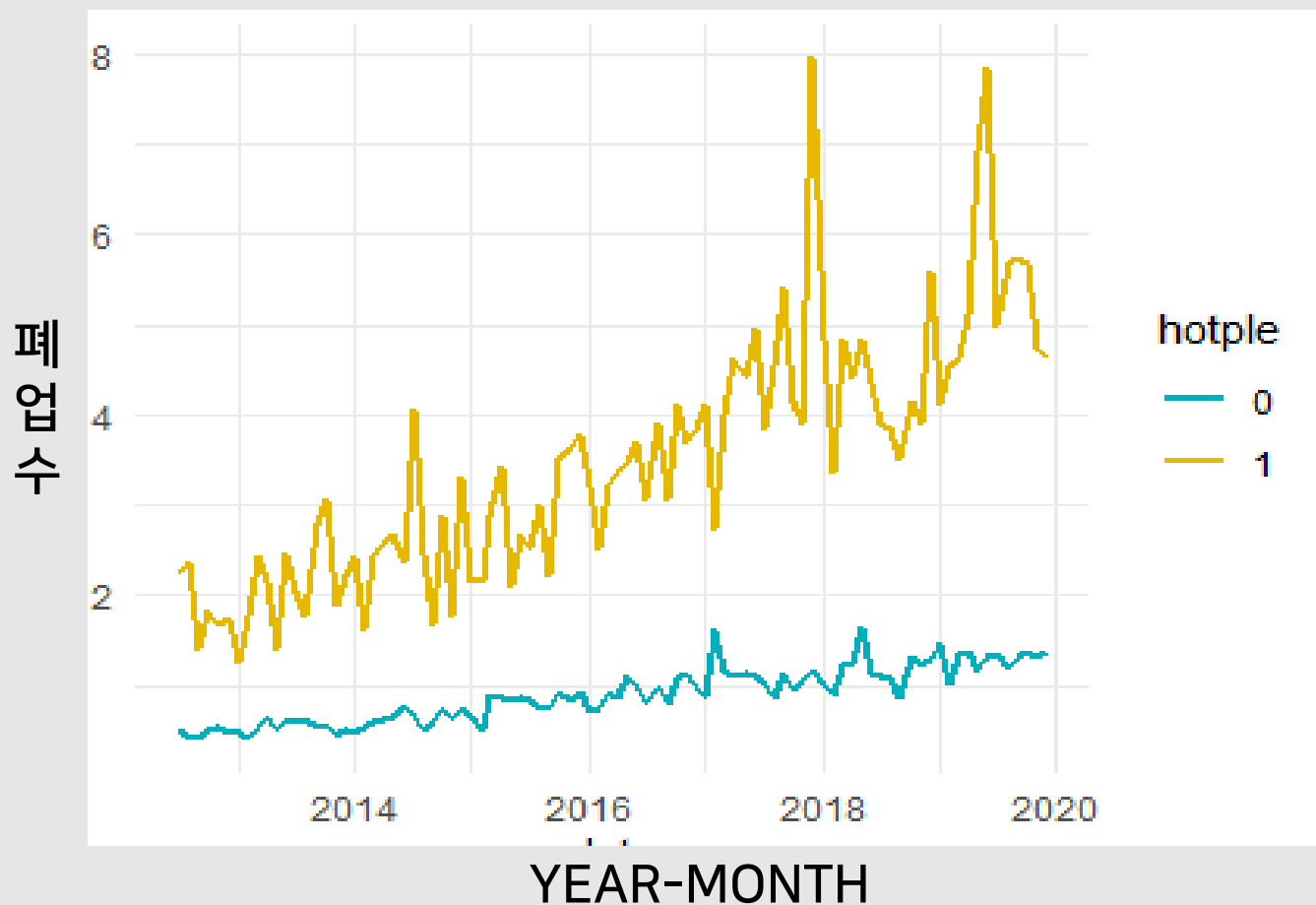


핫플레이스인 곳의 창업 수가
핫플레이스가 아닌 곳 보다
유의하게 크다.



월 별 동 별 폐업 수 EDA

- 음식점 인허가데이터

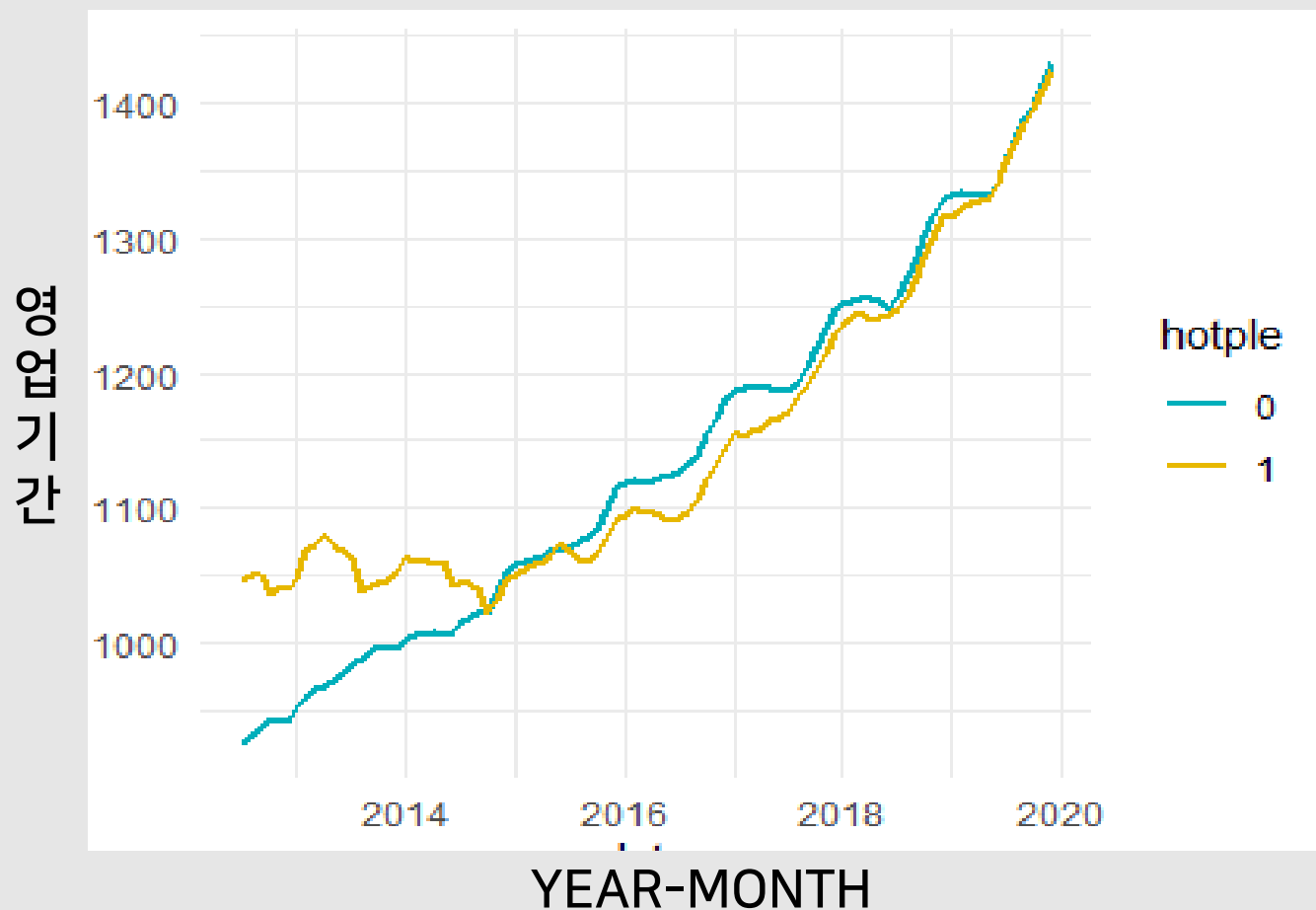


핫플레이스인 곳의 폐업 수가
핫플레이스가 아닌 곳 보다
유의하게 크다.



월 별 동 별 영업기간 EDA

- 음식점 인허가데이터



핫플레이스인 곳과
핫플레이스가 아닌 곳의
영업기간과 그 추이는 비슷하다.



최종 데이터

월별 (2012년 7월 ~ 2019년 12월), 법정동별 (467개동)

1) 경제적 지표

- ① 거주 인구수(남, 녀, 총)
- ② 부동산 거래가격 및 거래량
- ③ 대수선
- ④ 음식점 창폐업수, 영업기간

2) 문화적 지표

- ⑤ 공연장 수
- ⑥ 노래방 창업수, 폐업수

3) 트렌드 지표

- ⑦ 인스타그램 크롤링
- ⑧ 국민일보 크롤링

최종적으로 채택한 X 변수들