

서울시 부동산 실거래가 데이터 분석

미니 팀프로젝트 2조 기획안

김성호, 김지수, 김혜진, 이원지희

1. 프로젝트 개요

서울시 부동산 실거래가 데이터를 활용하여 지역별, 시기별, 주택유형별 가격 변동 추세를 분석하고, 이를 통해 부동산 시장의 주요 특징과 인사이트를 도출하는 데이터 분석 프로젝트이다. 공공데이터를 기반으로 데이터 전처리, 시각화, 통계 분석 등을 수행한다.

2. 프로젝트 목표

- 서울시 실거래가 데이터와 주차장 정보 데이터를 활용해 주택 유형 및 지역별 가격 분석
- 서울시 부동산 실거래가와 외부 데이터를 활용해 다양한 관점에서 가격 변동 요인 파악
- 데이터 기반 인사이트를 시각화하여 결론 및 인사이트 도출

3. 데이터 개요

- **데이터 출처:** 서울시 부동산 실거래가 정보, 서울시 시영주차장 실시간 주차대수 정보, 부동산 가격 분석을 위한 추가 외부 데이터
- **데이터 기간:** 최근 4년 (2022~2025년)
- **예상 주요 변수:**
 - 서울시 부동산 실거래가 정보, 서울시 시영주차장 실시간 주차대수 정보 (접수연도, 자치구명, 계약일, 물건금액, 건물면적, 건축년도, 신고구분)
 - 서울시 도시계획 정비사업 현황 (구별 재개발 시행 횟수, 시행 일자)
 - 서울시 상권 분석 서비스 (상권 업종 분류, 상호명, 상호 위치)
 - 서울시 학교 기본 정보 (학교종류명, 도로명주소, 고등학교구분명, 설립 일자)

4. 분석 주제 : 부동산 가격 변화에 영향을 주는 요인은 무엇인가?

1. 주택유형별 가격 분포 분석 & 지역별 평균 거래가 비교 분석
 - 자치구별 평균 거래금액 및 변동률 시각화
 - 아파트, 연립, 단독주택 간 가격 차이 분석
2. 부동산 가격 분석을 위한 외부 요인 분석
 - 상권, 학군, 유동인구, 경제 과 주변 인프라(예시. 지하철역, 학교, 공원, 의료기관, 경찰서, 랜드마크 등) 와의 상관관계 분석

5. 분석 방법론

1. 데이터 수집 및 정제

- 결측치, 이상치 처리
- 단위 통일 및 형식 변환

2. 탐색적 데이터 분석(EDA)

- 통계 요약, 분포 확인, 상관관계 분석

3. 시각화 & 크롤링

- matplotlib, seaborn, folium, beautifulsoup 등을 활용한 지도 및 그래프 시각화

4. 결과 해석 및 인사이트 도출

- 주요 요인 분석 및 결론도출

6. 팀 구성 및 역할 분담

역할	담당 업무
김성호 (팀장)	프로젝트 관리, 부동산/주차장 데이터를 활용한 데이터 분석, 프로그래밍 지원
김지수	재개발 데이터 수집 및 전처리, 데이터 분석 및 시각화, 기획안 발표
김혜진	학군 데이터 수집 및 전처리, 데이터 분석 및 시각화, 기획서 작성
이원지희	상권 데이터 수집 및 전처리, 데이터 분석 및 시각화, 최종 발표

7. 일정 계획(2025.12.16-2025.12.22)

일자	주요 내용
16일, 17일 (화,수)	프로젝트 기획 및 방향 설정 - 데이터 수집 및 전처리, EDA 및 시각화
18일, 19일 (목, 금)	- 데이터 크롤링 및 시각화
22일 (월)	- 결과 분석, 보고서 및 최종 발표 준비

8. 활용 도구

- 언어: Python (pandas, numpy)
- 시각화: matplotlib, seaborn, folium
- 협업: Slack, Google Drive

9. 산출물

- 기획안
- 최종 발표 자료 (PPT)
- 코드 및 데이터 정리본