

미디어콘텐츠기획론 프로젝트#1 보고서

이윤지, 임에서, 정은진

[1] 프로젝트 개요

1. 프로젝트 주제

- 안산시 대학교 인근 부동산 실거래가 현황 파악을 위한 태블로 대시보드 제작

2. 기획 의도 및 프로젝트 목표

- 안산시 소재 대학교 인근의 연립 다세대 주택 평단가를 비교
- 안산시 평균과 비교, 대학가 집값 수준 파악
- 대학가의 집값 형성에 미치는 요인을 함께 분석 (재학생 수, 기숙사 경쟁률 등...)

[2] 시각화 시나리오

1. 부동산 거래 시각화 → 맵차트

- 안산시 전체 평균 평단가를 기준으로 색상 비교
- 대학가 인근의 거래 현황을 강조하기 위해 대학교 인근 1km 반경 시각화

2. 평단가 평균 비교 → 바차트

- 안산시 전체와 서울예대, 한양대, 안산대 인근 1km, 그리고 대학가 이외의 건물 현황을 각각 비교

3. 결론

- 대학가 인근 평단가와 관련된 요인으로 선정된 대학교별 재학생 수, 기숙사 경쟁률 등을 확인

[3] 데이터 수집 및 획득

1. 국토교통부 실거래가 공개시스템

기간: 2019.03.01 ~ 2022.03.31

실거래가구분: 연립/다세대

주소구분: 지번주소

시도, 시군구: 경기도 안산시 단원구, 상록구

2. 대학교 재학생 수, 기숙사 경쟁률 데이터

자료조사를 통해 직접 테이블 구성

3. GIS Developer 읍면동 데이터

안산시 지도 시각화를 위한 shp파일 확보

[4] 데이터 정제

1. Tableau Prep

- 1) 실거래가 시스템은 1회에 1년치만 다운로드 가능하므로, 단원구, 상록구 3년치 6개 테이블 와일드 카드 유니온
- 2) 전월세 구분에서 '월세' 데이터만 필터링
- 3) '전용면적(평)' 필드 생성해 '평단가' 계산
- 4) '계약년월', '계약일' 필드로 '계약일자' 생성

2. Alteryx

- 1) 월세 데이터만 보고싶으므로 반전세의 경우를 필터링하기 위해 '월세 대비 보증금' 필드 생성
- 2) 박스플롯 시각화를 통해 '월세 대비 보증금' 이상치 확인 → 월세대비 보증금이 164 미만인 값만 필터링
- 3) '시군구', '도로명' 필드로 '주소' 생성
- 4) 동일한 주소의 데이터는 하나의 점으로 시각화 하기 위해 '주소' 필드를 기준으로, '전용면적', '평단가', '월세' 등을 Average로 Summarize
- 5) '주소' 필드를 기준으로 오름차순 정렬

3. Google Spread Sheet

Geocode by Awesome Table 확장프로그램을 이용해 주소 필드를 기준으로 위경도 획득

[5] 분석 결과

1. 평단가 평균 비교

- 신안산대학교 인근에는 부동산 거래 데이터가 존재하지 않아 신안산대는 비교 목록에서 제외
- 대학가가 아닌 지역의 평단가 평균이 3.42만원이었던 것에 비해, 대학가에 위치한 건물의 평단가 평균이 높았음
- 대학교 중에서는 한양대학교 에리카 캠퍼스의 평단가가 가장 높았고, 다른 학교와 비교하여 그 차이가 비교적 뚜렷한 편이었음

2. 평단가와 관련된 요인 분석

- 기숙사의 경쟁률과 평단가 사이에 연관이 있을 것이라고 예상했으나, 대학교 평단가 순위는 기숙사 경쟁률 순위와 전혀 다른 양상을 보임
- 시각화 결과, 재학생 수와 평단가 순위가 유사한 양상을 보임, 따라서 대학가의 평단가는 기숙사 경쟁률보다 재학생 수와 더 관련된 것으로 보임