싱가포르 주택 집값 분석

1. CENTRAL REGION

싱가포르 지역중에서 가격이 높은 순으로 조회

텍스트, 스크린샷, 폰트, 번호이(가) 표시된 사진

자동 생성된 설명

* 가격이 높은 건물의 대부분이 CENTRAL REGION에 존재

CENTRAL REGION 지역의 특성을 파악한 결과 transport type이 MRT밖에 존재하지 않음.

-> MRT는 싱가포르 전역을 다니는 지하철로 싱가포르 어느 지역에도 있지만 LRT는 CENTRAL REGION에 없음.

텍스트, 폰트, 번호, 스크린샷이(가) 표시된 사진

자동 생성된 설명

* CENTRAL REGION에는 LRT없이 MRT만으로도 교통편이 잘되어 있어서, 혹은 다른 지역보다 고층 건물이 많기 때문에 들어올 자리가 없을 수도 있다고 생각.

집 판매 연도별 CENTRAL REGION지역의 집값 추세

텍스트, 그래프, 도표, 라인이(가) 표시된 사진

자동 생성된 설명

* 상승 추세이지만 2020년이후로 집값이 급격히 오름. (코로나 19로 인해 물가 상승이 부동산 경제에 영향을 미쳤다고 생각.)
* 비싼 집값으로 인해 거래 건수가 줄어 들고 점점 다른 외곽 지역이 발달하면서 외곽 지역의 거래 건수가 증가할 것이라 생각.

CENTRAL REGION의 연도별로 거래 건수를 조회

라인, 텍스트, 도표, 그래프이(가) 표시된 사진

자동 생성된 설명

* 확인 결과 실제로 CENTRAL REGION의 거래 건수가 줄어드는 것을 확인함.

텍스트, 스크린샷, 번호, 폰트이(가) 표시된 사진

자동 생성된 설명

* 집값이 비싼 주택과 집값이 싼 주택들은 특정 지역에 밀집되어 있음. 그 말은 집값이 싼 주택들도 중앙업무지구와 가까움. 그래서 다른 지역보다 집값이 비싼 이유가 중앙업무지구와 가까워서는 아니라 단지 다른 지역보다 CENTRAL REGION이 발달되어 있는 도시라서 집값이 비싸다고 생각함.

결론 :

CENTRAL REGION지역은 싱가포르 지역 중에서 가격이 젤 높으며 다른 지역에 비해 중앙업무지구와의 거리가 가장 가까움. 또한 지하철은 MRT 형태로만 존재함. LRT가 존재하지 않는 이유는 CENTRAL REGION지역이 다른 지역보다 잘 발달되어 있고, 고층 건물이 많아서 지상철이 들어설 자리가 없을 수도 있다고 생각함.

집값의 추세는 시간이 갈수록 증가하고 있으며, 2020년 코로나19사태를 기준으로 급증한 것을 확인할 수 있음. 반대로 집값이 오를수록 거래 건수는 줄어듬.

CENTRAL REGION지역에서 집값이 비싼 주택들과 집값이 싼 주택들은 특정 지역에 밀집되어 있음. 그러므로 집값이 싼 주택들도 중앙업무지구와 거리가 가까움. 그래서 다른 지역보다 CENTRAL REGION지역 집값이 비싼 이유는 단지 중앙업무지구와 거리가 가까워서는 아니라 더 발달되어 있는 지역이기 때문에 집값이 비싸다고 생각함.

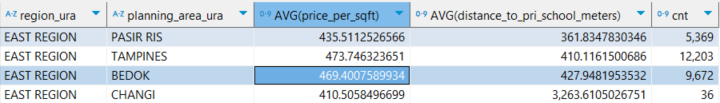
결론적으로 CENTRAL REGION의 개발은 다른 지역보다 빨리 이루어져 있으며 부자 동네라고 생각함.

2. EAST REGION

텍스트, 스크린샷, 폰트, 번호이(가) 표시된 사진

자동 생성된 설명

* 각 동 별로 가격순으로 나열한 결과이며 중앙업무지구와의 거리가 주택 가격과는 관련이 없다.



* 주택가격과 초등학교까지의 거리와는 관련이 없는 것으로 보이지만 CHANGI지역은 다른 지역에 비해 거리가 훨씬 멀다.
* CHANGI지역에는 공항이 있기에 초등학교가 없는 것 같다.

라인, 텍스트, 스크린샷, 그래프이(가) 표시된 사진

자동 생성된 설명

* 위의 그래프는 각 동의 집값에 따른 근처 지하철까지의 거리를 시각화한 그림으로 지하철역이 가까울수록 집값이 비싸다는 사실을 확인할 수 있었다.
* CHANGI지역에는 공항이 존재하기 때문에 교통편이 좋지 않고 소음으로 인해 집값이 낮을 수도 있다고 생각함.

텍스트, 라인, 그래프, 도표이(가) 표시된 사진

자동 생성된 설명

* 시간이 지날수록 EAST REGION지역 또한 집값이 상승하고 있음을 확인할 수 있으며 코로나 이후로 집값 상승률이 더 증가하였다.
* 다른 지역도 확인해본 결과 싱가포르의 모든 집값이 코로나 이후로 증가하였다.
* 찾아본 결과 미국 연방준비제도가 코로나 대응으로 금리를 제로 수준으로 낮춘 것이 원인이 되었음을 알 수 있었다.

텍스트, 스크린샷, 폰트, 번호이(가) 표시된 사진

자동 생성된 설명

* 위의 사진은 planning\_area\_ura별로 가장 최근 임대개시일과 거래 건수를 보여주는 사진이다.
* PRSIR RIS지역이 가장 최근 입주를 많이 했다는 사실로 보아 해당 지역에 좋은 인프라 혹은 근처 가까운 초등학교 때문에 신축 건물들이 생겨남으로써 많은 사람들이 입주 했음을 알 수 있다.
* 때문에 PASIR RIS지역은 살기 좋은 지역이 되었으며 주택의 가격은 첫 분양가 보다 훨씬 상승했을 것이라 생각한다.

텍스트, 스크린샷, 폰트, 라인이(가) 표시된 사진

자동 생성된 설명

* 위의 생각에 근거하는 사진으로, PASIR RIS지역의 평균 가격은 다른 지역에 비해 높은 가격은 아니지만 resale\_price가 가장 높은 가격으로 주변 좋은 인프라 덕분에 살기 좋은 지역이 되고 있음을 예상할 수 있었다.

결론 :

EAST REGION을 planning\_area\_ura를 그룹으로 나누어 분석한 결과 TAMPINES, BEDOK, PASIR RIS, CHANGI순으로 집값이 비싸다는 것을 알 수 있었으며, 각 지역은 중앙업무지구와의 거리, 또는 초등학교까지의 거리와는 관련이 없었음. 하지만 지하철 역까지의 거리가 가까울수록 집값이 비싸지는 상황을 발견함.

CHANGI지역은 다른 지역에 비해 가격이 싸고, 거래 건수 또한 적었으며, 초등학교까지의 거리, 지하철까지의 거리가 엄청 멀었음. 이는 CHANGI지역에 공항이 존재하기 때문이라고 생각함.

공항이 있기에 고층 건물이 없었으며 다른 지역에 비해 건물이 들어오기 힘든 지역이 되어 발달하지 못하고 정체되는 지역인 것 같음.

EAST REGION지역 또한 CENTARL REGION와 같이 2020년 이후로 집값이 폭등함. 이유를 찾아본 결과 미국 연방준비제도가 코로나 대응으로 금리를 제로 수준으로 낮춘 것이 원인이 되었음을 알 수 있었음.

마지막으로 각 지역별로 가장 최근 임대 개시일과 해당 년도에 몇 건의 거래가 있었는지 확인해본 결과 PASIR RIS지역이 가장 많았음. PASIR RIS지역에서 최근 입주가 많았던 것을 보아 해당 지역에 좋은 인프라 혹은 가까운 초등학교 때문에 신축 건물들이 생겨나고 있다고 생각함. 또한 PASIR RIS지역의 resale\_price는 싱가포르 전체에서 가장 높은 것을 확인함으로써 재개발되고 있는 지역이라 예상하고 있음.