텀프로젝트 제안서

소프트웨어융합학과

2019102108 오민준

**주제**

파이썬을 활용한 부동산(아파트) 분석 및 투자처 추천 프로그램 개발 (서울 및 수도권 지역 한정)

**사용 언어**

파이썬, RStudio

**주제 선정 이유**

집을 산다는 것은 투자의 의미도 있겠지만 자신이 처한 환경(직장, 자녀 유무, 소유 자본 등)에서 최선의 선택을 하는 것은 매우 어려운 일이다.

2018년 부동산 폭등기를 거치며 부동산에 대한 엄청난 관심이 생겼다. ‘초반엔 xx아파트가 10억이 올랐네’와 같은 단순한 사실에 놀라며 부러워하는 수준에 그쳤다. 하지만 어느 순간부터는 교통/직주근접/학군/입지와 같은 여러 요소들과 부동산과의 상관관계에 관심을 갖게 됐고 또 어느 순간부터는 우리 부모님은 혹은 나는 어느 지역에 집을 사는 것이 최선의 선택일까에 대한 답을 찾고 싶어 졌다.

유튜브나 각종 칼럼의 속칭 부동산 전문가들의 의견을 들어보면 6개월 앞도 못 내다보는 경우가 많았으며 그들의 의견과는 전혀 다르게 시장이 움직이기도 했다. 따라서 이번 텀프로젝트를 통해 정확하고 객관적인 자료를 분석해보고 시각화하여 표현하는 작업을 수행하고 부동산에 관한 insight를 기르는 한편 최종적으로는 적합한 투자처를 추천하는 프로그램을 만들고 싶어서 이 주제를 선택했다.

**텀프로젝트를 진행하며 분석할 내용**

1. 교통/직주근접/학군/연식/입지(이름값)와 부동산 가격 간의 상관관계 분석

-> 각 요소별 가중치를 계산하고 이를 통계학적 방법을 이용하며 부동산과의 관계로 연결 짓기.

-> 상관 관계를 분석하여 시각화 하는 과정까지 포함함.

2. 일반적인 사람들의 부동산 관련된 편견 검증

- 무조건 강남이 최고의 투자처?

- 나홀로 아파트는 투자 기피 1순위?

- 하급지 신축보다 상급지 구축이 반드시 우선되는가?

- ‘~세권’ (역세권, 몰세권, 학세권, 숲세권 등등)이 집값에 미치는 영향?

- 개발 호재는 집값에 언제 반영되는가?

- 재건축과 리모델링의 실현 가능한가?

- 실거주와 투자를 분리? 실거주와 투자를 함께?

- 등등

**텀프로젝트를 진행하며 만들 프로그램의 기능**

부동산 시장이 세계 경제 및 국내 경제, 부동산 정책의 영향을 많이 받기에 언제 부동산을 매수하고 언제 매도해야 하는지를 판단하는 것은 그야말로 신의 영역이다. 하지만 현재 자신의 상황에서 최선의 결정을 내리는 것은 할 수 있을 것이다.

따라서 텀프로젝트를 진행하며 분석한 내용들을 최대한 활용하여, 현재 자산 상황/교통/직주근접/학군/연식/입지를 선택하면 부동산 투자처를 추천해주는 프로그램을 개발할 것이다.