자치구별 매매 데이터 분석

**서울시 주택 매매 데이터**

이 문서는 나눔글꼴로 작성되었습니다. [설치하기](http://hangeul.naver.com/font)

**R E P O R T**

**과목명** OOOO

**담당교수** OOO 교수님

**이름** OOO

**학과명** OOOOO과

**학번**  2000112345

|  |  |
| --- | --- |
| **서론** | ‘대한민국의 수도’  서울시는 대한민국의 수도이자 경제, 문화, 교육의 중심지로서 많은 사람들이 거주하는 도시이다. 이로 인해 서울시의 주택 시장은 항상 높은 관심을 받아왔으며, 주택 가격은 지속적으로 변동하고 있다. 특히, 최근 몇 년간 서울시의 주택 매물이 높은 가격대를 형성하고 있다는 생각이 들었다.  ‘**자치구별 주택 시장의 특성**’  서울시는 25개의 자치구로 구성되어 있으며, 각 자치구는 고유한 특성과 주택 시장을 가지고 있다. 이러한 자치구별 특성은 주택 매매 가격과 거래량에 큰 영향을 미치며, 서울시 전체 주택 시장의 다변성을 반영한다. 서울시의 자치구별 매매 데이터를 분석하고, 주택 가격대별 거래량을 파악하여 서울시 주택 시장의 현황을 살펴보고자 한다. |
|  |  |
| **본론** | 자치구별 전체 매물의 분석을 통해 서울시 주택 시장을 이해하고, 거주지 선택 정보를 제공해보려 한다.  자치구별 주택 매물 데이터를 분석함으로써 서울시 주택 시장의 전반적인 구조와 특성을 파악하고, 이를 통해 각 자치구의 주택 가격 수준과 거래량 분포를 파악하여 전체적인 상황을 확인해보고자 한다. |
| **01**  자치구별 거래량  **02**  자치구별 최댓값, 최솟값  **03**  자치구별 평균 매매 가격 | ‘자치구별 전체 매물 분석’   1. 자치구별 데이터 분석 2. 자치구별 거래량스크린샷, 텍스트, 라인, 그래프이(가) 표시된 사진     자동 생성된 설명01스크린샷, 텍스트, 그래프, 라인이(가) 표시된 사진     자동 생성된 설명02   서울시의 자치구별 주택 매매 거래량 데이터를 분석해 보면 자치구마다 거래량에 큰 차이가 있음을 확인할 수 있다. 특히, 강서구, 노원구, 송파구와 같은 자치구는 높은 거래량을 기록하고 있다.  이는 해당 지역의 주택 수요가 높고, 주택 매매가 활발하게 이루어지고 있음을 시사한다.  상기의 차트를 통해 각 자치구의 주택 가격대 분포를 파악할 수 있으며, 이를 통해 고가 주택 시장과 중저가 주택 시장의 형성 여부를 확인할 수 있다.   1. 자치구별 평균 매매 가격   **텍스트, 스크린샷, 도표, 라인이(가) 표시된 사진  자동 생성된 설명03**  서울시 자치구별 평균 매매가 차트를 확인해 봤을 때 자치구 간 주택 매매 가격의 차이가 크게 나타났다. 특히, 몇몇 자치구는 평균 매매가가 다른 자치구에 비해 월등히 높아 눈에 띄었다.   * 고가 지역   + 강남구 – 서울시에서 가장 높은 주택 매매가를 기록하고 있다. 서울의 주요 부촌으로서 고급 주택과 우수한 교육 및 교통 인프라를 갖추고 있기 때문으로 예측된다.   + 서초구 – 강남구 다음으로 높은 가격대를 형성하고 있다.   + 용산구 – 서울의 중심부에 위치해 있으며, 대규모 개발 프로젝트와 고급 주거지의 영향을 받았을 것이라고 예측된다. * 저가 지역   + 강북구는 서울시 내에서 가장 낮은 주택 매매가를 기록하고 있다. 도봉구와 금천구도 비슷한 평균 매매가를 기록함으로 저가 지역에 속한다.   차트를 통해, 자치구 간 주택 가격의 변동성과 차이를 명확히 확인할 수 있었다. 고가지역은 주택 가격이 매우 높은며, 이러한 차이는 각 자치구의 경제적, 사회적 특성, 인프라의 수준, 개발 계획 등에 의해 영향을 받을 것이라고 예상된다. |
|  | 1. 가설 검증 |
| **04 서울시 평균거래가**  **지도 시각화**  **05 자치구별 거래량,**  **평균 매매가격**  **텍스트, 스크린샷, 폰트, 메뉴이(가) 표시된 사진  자동 생성된 설명**  **06 주택 거래량과**  **매매가격의 상관계수 그래프**  **07 강남, 강북구 가격 상승률**  **텍스트, 폰트, 스크린샷, 번호이(가) 표시된 사진  자동 생성된 설명**  **08 강남,강북 연도별 평균 가격**  **텍스트, 스크린샷, 폰트, 번호이(가) 표시된 사진  자동 생성된 설명**  **09 강남, 강북구 상승률 차트**  **01 2024년도 평균거래가, 거래량**  **텍스트, 폰트, 스크린샷, 번호이(가) 표시된 사진  자동 생성된 설명**  **02 2024 자치구별 평균 가격**  **03 2024년도 서울시 매매가**  **텍스트, 스크린샷, 폰트, 번호이(가) 표시된 사진  자동 생성된 설명**  **04 서울시 가격대별 거래량**  **05 서울시 자치구별 가격**  **06 서울시 자치구별**  **3억 이하 매물 분포** | 1. 강남, 서초, 용산구의 평균 거래가는 높을 것이다.   **지도, 텍스트, 아틀라스이(가) 표시된 사진  자동 생성된 설명04**  **강남구가 1,128,080,000원으로 가장 높았고 이어서 서초구와 용산구가 높은 것을 보아 강남, 서초, 용산구의 평균 거래가가 높을 것이라는 가설이 검증된다.**   1. 주택 거래량이 많을수록 매매가격이 높을 것이다.   **스크린샷, 텍스트, 라인, 도표이(가) 표시된 사진  자동 생성된 설명06**  상관 계수 : -0.14  주택 거래량과 매매 간격 간의 관계가 매우 약한 음의 상관 관계가 있음을 보여준다.  주택 거래량이 많을수록 매매가격이 높을 것이라는 데이터 분석 결과는 지지되지 않는다. 주택 거래량이 증가할 때 매매 가격이 약간 감소하는 경향이 보인다.   1. 최근 몇 년간 강북구의 주택 매매 가격 상승률이 강남구보다 높을 것이다.   **텍스트, 스크린샷, 번호, 폰트이(가) 표시된 사진  자동 생성된 설명09**  **분석**  강남구의 연평균 상승률은 8.62%로 강북구의 연평균 상승률 0.72%보다 높았다.  따라서 ‘최근 몇 년간 강북구의 주택 매매 가격 상승률이 강남구보다 높을 것이다.'라는 가설은 틀렸음이 검증된다.  ‘2024년도 자치구별 분석’   1. 2024년도 자치구별 데이터 분석   텍스트, 스크린샷, 폰트, 번호이(가) 표시된 사진  자동 생성된 설명02  가설 검증   1. 서울시의 매물들은 높은 가격대를 형성하고 있을 것이다.   **텍스트, 스크린샷, 폰트, 라인이(가) 표시된 사진  자동 생성된 설명04**  2024년도 서울시 주택 거래 차트를 확인해 본 결과, 10억 초과 주택의 거래량이 가장 많았으며, 서울시 주택 시장에서 고가 주택이 주요 매물로 자리 잡고 있음을 보여준다.  중저가 주택(1억 ~3억)도 상당한 거래량을 보였으나, 4억 이상부터는 거래량이 점차 감소하는 경향이 보인다.   1. 서울시의 한강 주변에 위치한 자치구는 대체로 높은 가격대가 형성되어 있을 것이다.   **지도, 텍스트, 아틀라스이(가) 표시된 사진  자동 생성된 설명05**  서울의 한강 주변의 자치구가 다른 지역에 비해 높은 가격을 형성하는 것을 볼 수 있다. 강남구, 서초구, 용산구는 한강 주변자치구 중에서도 특히 높은 평균 매매가를 기록하고 있다.  다른 자치구들도 서울의 다른 지역에 비해 높은 편이다. 따라서, ‘서울시의 한강 주변에 위치한 자치구는 대체로 높은 가격대가 형성되어 있을 것이다.’라는 가설은 참이다.   1. 서울 외곽지역 일수록 3억 이하의 매물이 많을 것이다.   **지도, 텍스트, 아틀라스이(가) 표시된 사진  자동 생성된 설명06**  서울의 외곽지역에 3억 이하의 매물이 많이 거래되고 있는 것을 볼 수 있다. 특히 강서구와 은평구, 도봉구에 매매량이 많은 것이 보인다. 이는 외곽지역 일수록 매매가 활발하다는 것을 알 수 있다. |