

Mentoring

2

매크로 경제기반
2022 주택시장 forecasting

SECTION

FRED, 국가통계포털 데이터 수집
데이터 전처리 및 시각화



2nd Week Concept & Plan

매크로 경제 기반 2022년 주택시장 전망을 분석해봅시다. 부동산 관련 주요 데이터를 직접 수집하고, 분석을 위한 전처리 작업을 진행합니다.



데이터 수집

- 미국연방준비은행(FRED)
- 국가통계포털(KOSIS), KB부동산



데이터 전처리 및 시각화

- 데이터 로드
- 이상치 및 결측치 제거
- 병합, Reshape
- Bar chart, line plot 등



매크로 경제 기반

2022년 주택시장 전망 분석

2020년 COVID19 펜더믹 위기를 극복하기 위해 미국 연방준비은행(FED)을 비롯한 각국에서 저금리와 양적완화로 유동성 공급을 시행하였습니다.

한편 우리 정부는 2017년 8월 2일 투기과열지구 지정을 시작으로 수차례 강도높은 부동산 규제 정책을 지속해 오고 있습니다.

이렇듯 부동산은 금리, 유동성, 정부의 정책, 수요와 공급, 심리 등 다양한 요인에 의해 움직입니다. 이러한 배경지식 없이 데이터 분석은 방향을 잡을 수가 없고, 본질에 접근하기 어렵습니다. 이번 차수 과제는 거시경제와 정부정책에 대해 알아보고 분석 방향을 결정하는 아주 중요한 프로세스입니다.

자, 이제 여러분께 묻습니다. **2022년 부동산 시장을 어떻게 전망 하시나요?**



수행방법

Python API, Module을 이용하여
데이터 수집 : 미국연방준비은행(FRED)
국가 통계 포털

수집된 데이터의 전처리와 시각화를 통해
Insight 를 도출해봅시다.



Template & Reference

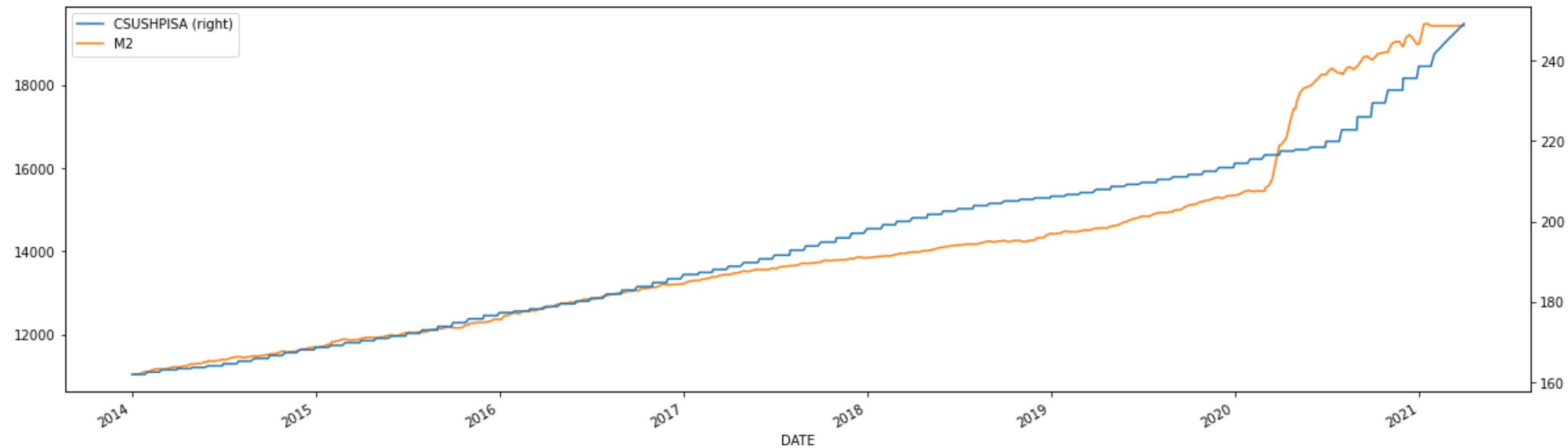
1. Jupyter notebook Template
 - 미국과 한국 주택가격지수 비교.ipynb



과제 결과물

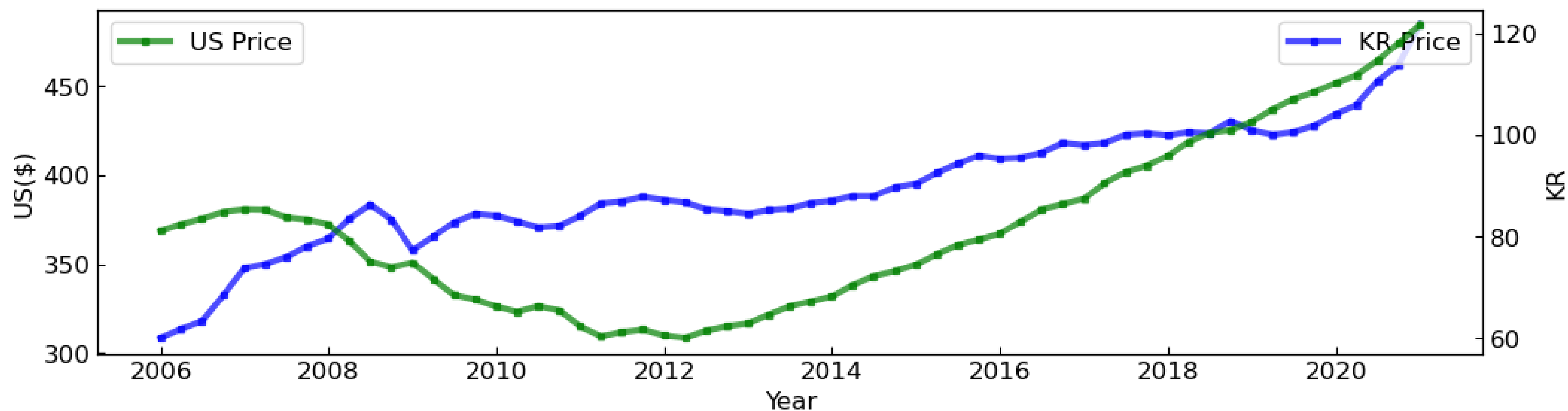
2. Power Point Template
- 거시경제와 주택시장 전망 분석 페이지

M2 통화량과 미국 주택가격지수



미국과 한국의 주택가격 지수

Lorem Ipsum is simply dummy text of the printing and typesetting industry. Lorem Ipsum has been the industry's standard dummy text ever since the 1500s



01



Sample 1

02



Sample 2

03



과제 결과물 1

거시경제와 주택시장 전망 분석

04



과제 결과물 2



2022 부동산 전망 분양·마케팅 전략 리포트

R, Python 활용한 Big Data 분석

Agenda

01

시장동향 Market Movement

부동산 관련 정책 동향
수도권 및 지방 시장동향

02

거시경제 전망 Macro Economy

코로나와 미국경제
국내 경제회복 시그널
물가안정과 완전고용

03

주택경기전망 및 입지선정 Decision Making

주택의 수요와 공급
최적의 입지 선정

04

분양성 예측 및 마케팅 Pre-Sales Marketing

상관관계 분석 및 Feature selection
머신러닝 딥러닝 분석을 통한 분양성 예측

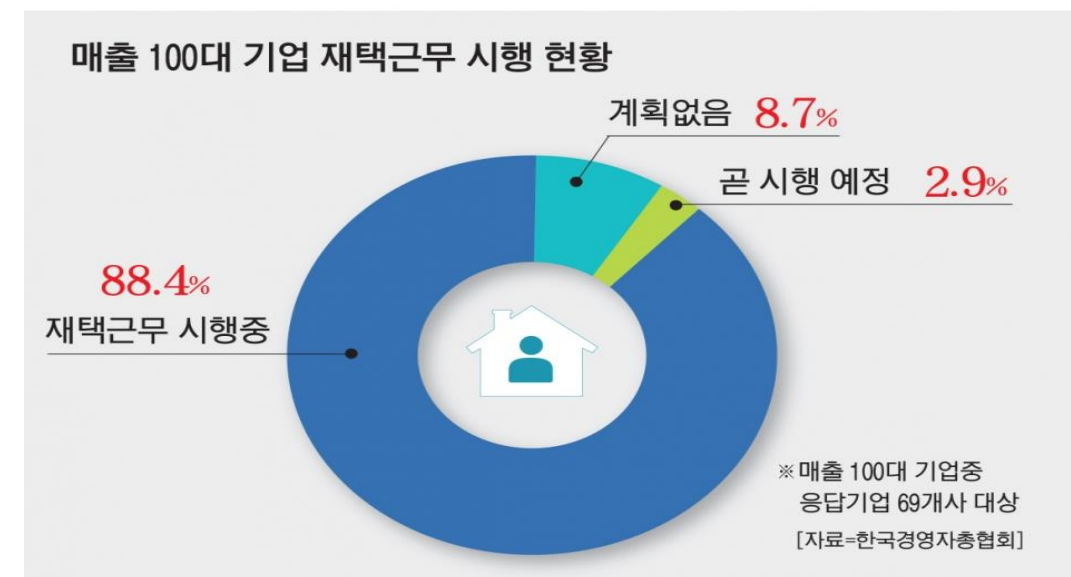


펜데믹으로 인한 유동성 공급으로 부동산 정책 및 시장의 급격한 변화

[정책동향] 정부정책과 주택가격 추이

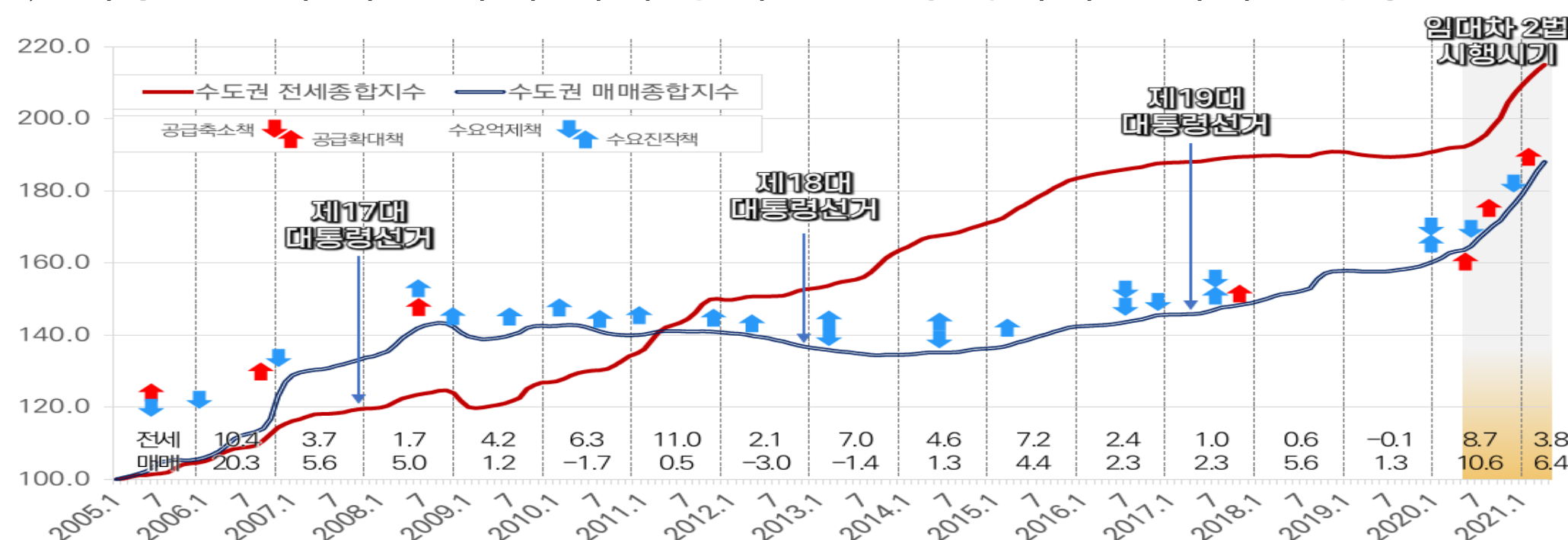
□ “**집**”에 대한 국민적 관심과 눈높이 향상

▷ 코로나19로 집에 머무는 시간증가 → 집 TV예능, 플랫폼 성장



□ 정부 주택정책이 시장흐름을 선도하기는 사실상 어려워

▷ 시장은 정부의 생각이 미처 닿지 못한 영역에서 움직이는 양상



[시장동향] 부동산 지속적 관심과 가격상승

□ 정부의 부동산 정책에 대한 시장과 국민의 반응

제 1234호 1판

NEWS PAPER

2021년 10월 5일 화요일

부동산 정책 잇단 헛발질에...집값 상승률 15년만에 최고

[000 기자] 강도 높은 부동산규제 정책에도 집값이 약 15년만에 최고치를 갈아치웠다. 문재인정부 들어서 투기와의 전쟁을 선언하며 수요억제정책을 펼쳤지만 집값이 되레 누를수록 오르는 기현상을 보이고 있다.<중략>

□ “부동산” Keyword에 대한 시장동향 분석

▷ 세계경제 및 정치이슈와 민감하게 반응하며 투자심리 지속

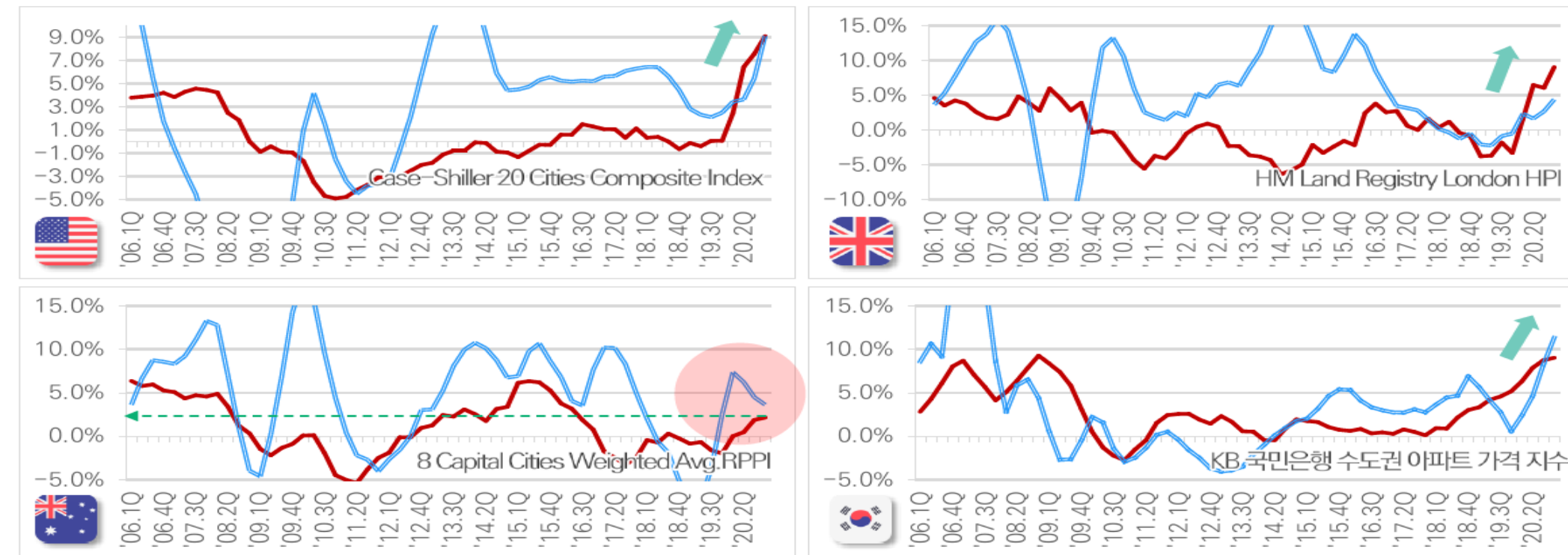


해외 주요국가의 자산공급으로 부동산 정책 및 시장의 급격한 변화

[글로벌] 유동성으로 인한 인플레이션

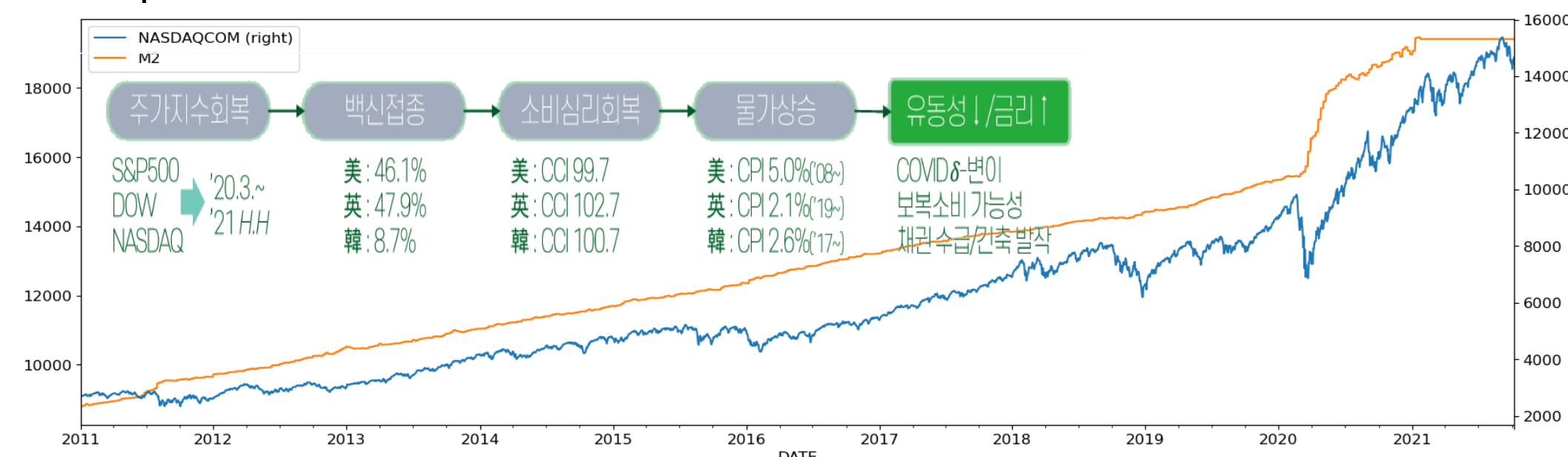
□ 해외 주요국가의 자산가격 상승은 유동성 공급과 관련

▷ 글로벌 신용갭(Capital to GDP gap) 이 증가하면서 집값지수 상승



□ 백신접종으로 인한 경제 정상화 기대로 미국 금리인상 시사

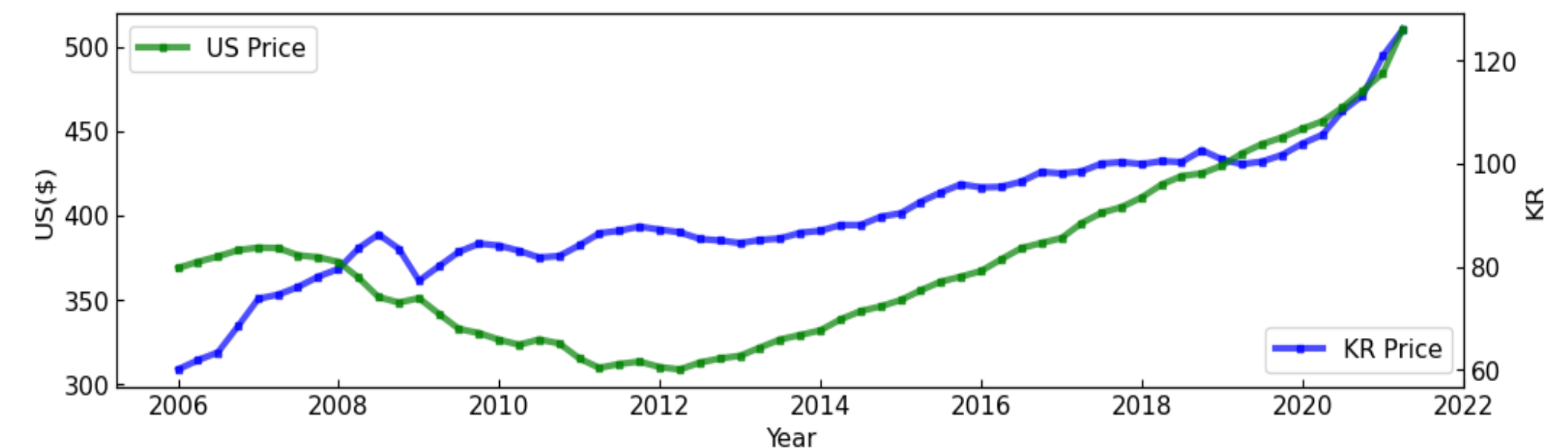
▷ s&p 500 지수가 사상 최고치를 갱신하고 금리영향으로 하락반전 중



[국내] 경제회복 속도와 금융 안정성

□ 미국과 한국의 부동산 매매가격지수는 상관관계가 높음

▷ 현재, 미국과 한국의 지수는 매우 가파른 상승 추세



□ 소비자 물가지수의 상승과 전월세 상승

▷ 임대차 3법 등의 영향으로 소비자 물가를 추월한 전월세 상승

