

한국 부동산 데이터 시각화 경진대회 - Apr 2021

텔레토비조직단 | 권정민, 서지훈, 조형권





CONTENTS



서론

- 주제선정배경
- 사용데이터 설명



시각화 및 분석결과

- 입주예정물량과 매매가격지수의 관계
- 주택 값 급등에 따른 미분양 주택감소 + 광역시 별 미분양
- 주택 인허가, 착공 주택
- 분양 실적, 준공 실적



참고자료



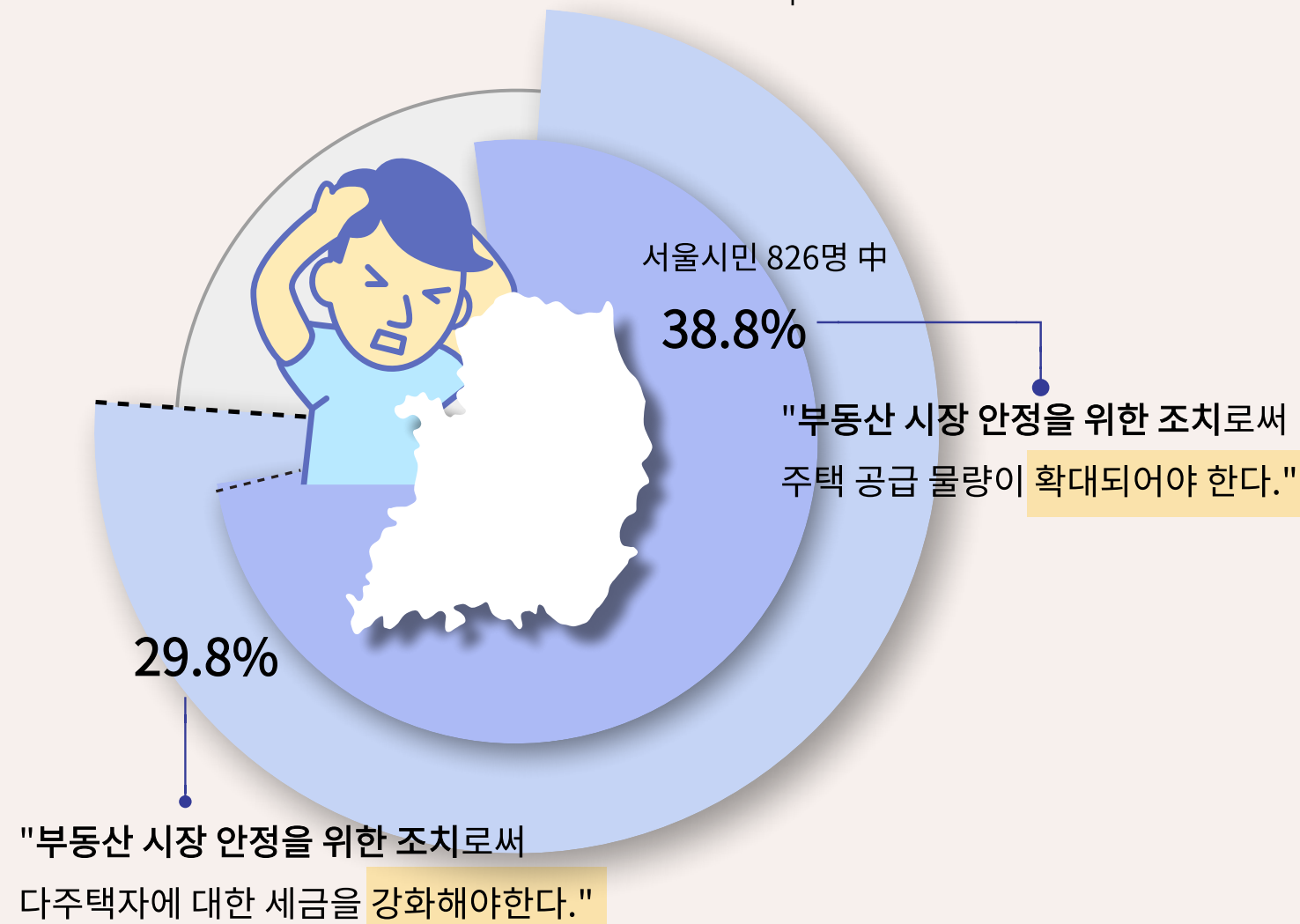
"대한민국 주택 공급량의 부족?!"

: 대한민국은 1가구당 주택보급률이 1을 초과하는 국가라고 한다. 그럼에도 국민들이 공급 부족을 호소하는 이유는?

Q1. 주택공급량이 정말 부족할까?

<서울 시민들이 생각하는 부동산 해법에 대한 여론조사>

Source | 리서치앤리서치



<공급 부족 심각하네 5월 아파트 입주 1.8만채 불과...최근 3년평균 60% 밀돌아>

Source | 매일경제뉴스

"공급 부족 심각하네..최근 3년평균 60% 밀돌아"

이달 전국아파트입주물량이최근3년간
월 평균치의 60% 수준으로 감소하는 것으로 나타났다.

...



"현재 대한민국은 주택 공급량이 부족하다!"

Q2. 주택 공급 부족이 초래하는 부작용이 무엇일까?

한은 "공급부족이 세계에서 가장 높게 집값 올리고 가계 빚 위험 키웠다"

한은은 최근 자산 가격 상승을 부추긴 전 세계 공통 요인으로 국내외 거시금융정책 완화 기조와 함께 경제주체의 자산 가격 상승에 대한 낙관적 기대를 꼽았다.

우리나라에만 적용되는 원인으로는 공급 부족에 대한 우려와 함께 전세 가격 상승을 지적했다.
수도권 미분양이 감소하는 등 신규 주택에 대한 수요는 여전히 많은데 신규 아파트 공급을 축소하는데다 집값이 더 오를 것으로 보는 기대감에 매물이 나오지 않게 되자 주택 가격이 올랐다는 진단이다.

Source | 서울경제

2018~2025년 주택공급 전망

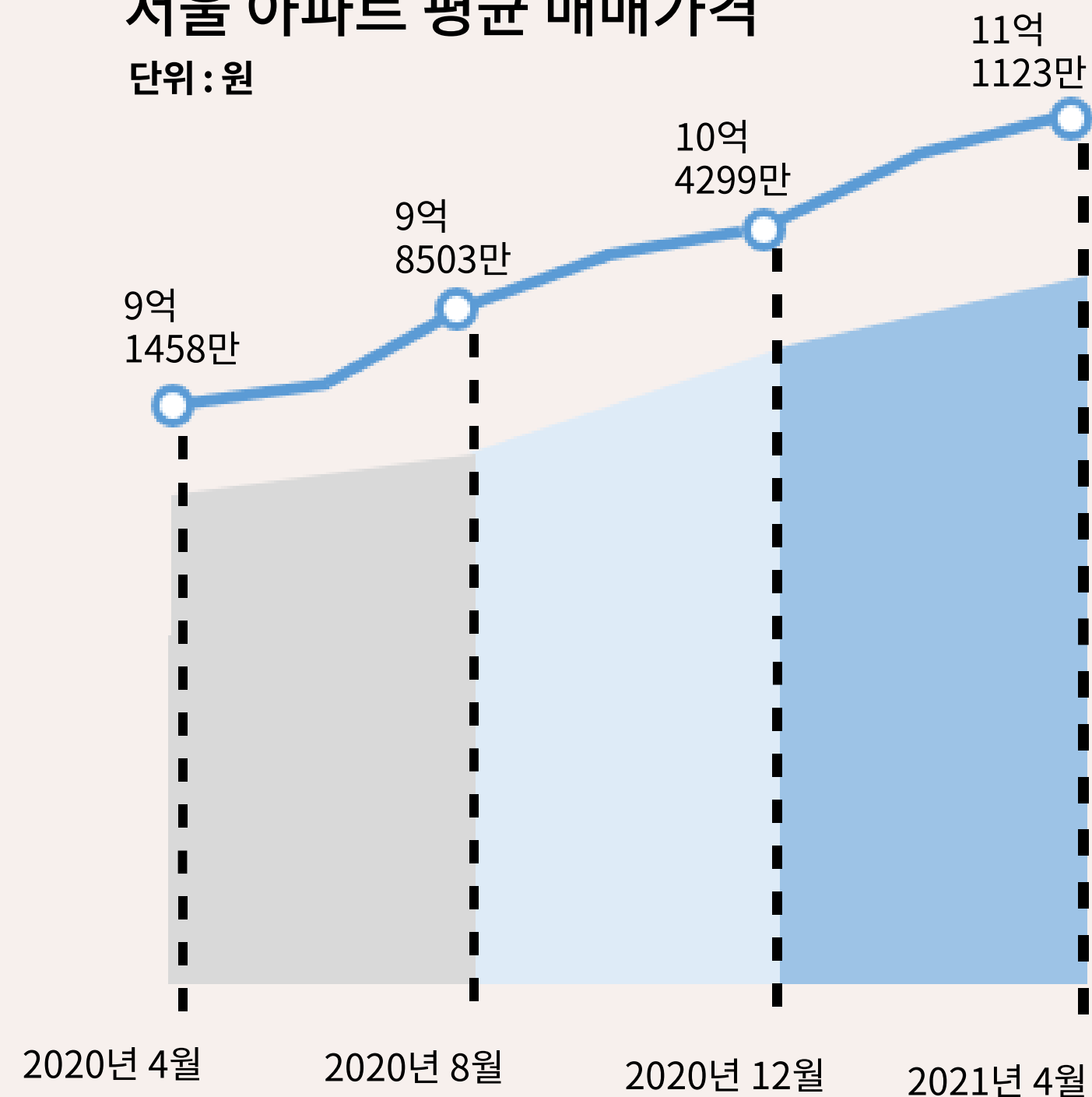
(단위: 가구)

필요	-	가능	=	부족
63만2,000~ 67만3,000		46만2,000~ 47만7,000		15만5,000~ 21만1,000

Source | 서울시 2025 주거종합계획

서울 아파트 평균 매매가격

단위: 원



Source | KB국민은행 리브부동산

"누가 주택공급량을 소비하고 있는가"

Q3. 주요 소비계층은 어느 집단인가?

- ✓ 1가구 1주택임에도 불구하고 공급량이 부족하다고 호소
- ✓ 투기세력들이 부동산 투기를 하는 것으로 의심됨

<국내 부동산 투기 현황>

Source | 연합뉴스

뉴스룸 | 최진기

투기 판치는 세종시?...작년 외지인 토지·아파트 매입 사상 최다

송고시간 | 2021-03-14 10:35

7월 행정수도 이전 논의 부상 직후 순수토지 매입 급증세
외지인 아파트 매입 전년의 2배...서울 거주자 매수 폭증

세종은 현재 투기과열지구로 지정돼있으나 토지 거래는 주택에 적용하는 대출 규제나 양도세 중과, 전매 제한 등이 없다.

다주택자들이 정부의 주택 시장 규제로 사실상 더는 집을 사기 어려운 상황에서 행정 수도 이전이라는 호재가 있는 세종시의 토지 매입에 눈을 돌렸다는 분석도 나온다.

<외국인 부동산 투기 현황>

Source | EBN

서민 올리는 외국인 부동산 투기, 안 막나 못 막나

서울·경기 등 외국인 갭투기 늘어, 내국인 역차별 논란
외국인 부동산 취득 제한 법안 논의...전문가들 "일괄 규제 어려워"

21일 한국부동산원에 따르면 지난해 외국인의 국내 건축물 거래 건수는 2만1048건으로 전년보다 18.5% 증가한 것으로 나타났다. 부동산원이 지난 2006년 1월 관련 통계를 작성한 이래 최대 규모다.

특히 서울, 경기도 등 수도권 내 주택을 매입하면서 세입자의 보증금을 이용한 갭 투기 건수는 2019년 54건에서 2020년 217건으로 4배 이상 늘었다. 이 중 본인이나 가족이 거주하지 않는 임대 비중이 40% 가까이 차지하고 있어 투자 수요 역시 높은 것으로 나타났다.

건축허가현황

건축물을 건축하거나 대수선하려는 경우 건축법에 부합하는지 검토한 후 허가여부를 나타낸 지표

국내건설수주액

국내건설수주액은 건설경기를 파악하는데 가장 일반적으로 사용되는 지표

미분양주택현황

미분양주택 현황보고 통계는 전국 또는 특정지역에 있어서 그 지역에서 분양 및 미분양 공동주택 및 일반주택을 나타낸 양적 지표

주택건설인허가실적

시,도지사 또는 국토교통부장관에게 사업계획에 대해 승인 받은 사항을 매달 집계한 실적 건축물의 전부 또는 일부 및 구 부속토지를 말하며, 이를 단독주택과 공동주택으로 구분

주택매매가격지수

한국감정원이 2015년 6월 당시 해당지역 주택 평균 가격을 기준(100)으로 삼고 이후 상승 또는 하락 정도를 쉽게 알 수 있도록 측정한 값이다

지역별지가변동률

규정에 따라 조사·산정한 표본지의 시장가치를 기초로 산정된 기준시점의 지가지수와 비교시점의 지가지수의 비율

주택건설인허가실적,착공주택

시,도지사 또는 국토교통부장관에게 사업계획에 대해 승인 받은 사항을 매달 집계한 실적
건설사가 주택 착공에 들어간 실적을 나타낸 지표

분양실적,공급실적

주택 분양이 이루어진 자료와 주택 공급이 이루어진 자료

입주예정물량

입주물량이란 분양을 완료하고 입주를 기다리는 아파트, 신규 아파트의 세대수

2019년 주택소유 통계

2019년도 개인 소유 주택 현황 과 2019년도 주택 소유 가구 현황을 나타낸 자료

미분양주택_구단위

구 단위로 분류한 미분양 주택 현황을 나타낸 자료

월별 외국인 거래

외국인의 월별 토지 거래량을 나타낸 자료

“Tableau로 만든 시각화 자료중 일부를 ppt로 만들었습니다.”

시각화 전체 자료는 링크로 남겨놓겠습니다.

<https://dacon.io/competitions/official/235724/codeshare/2675?page=2&dtype=recent>

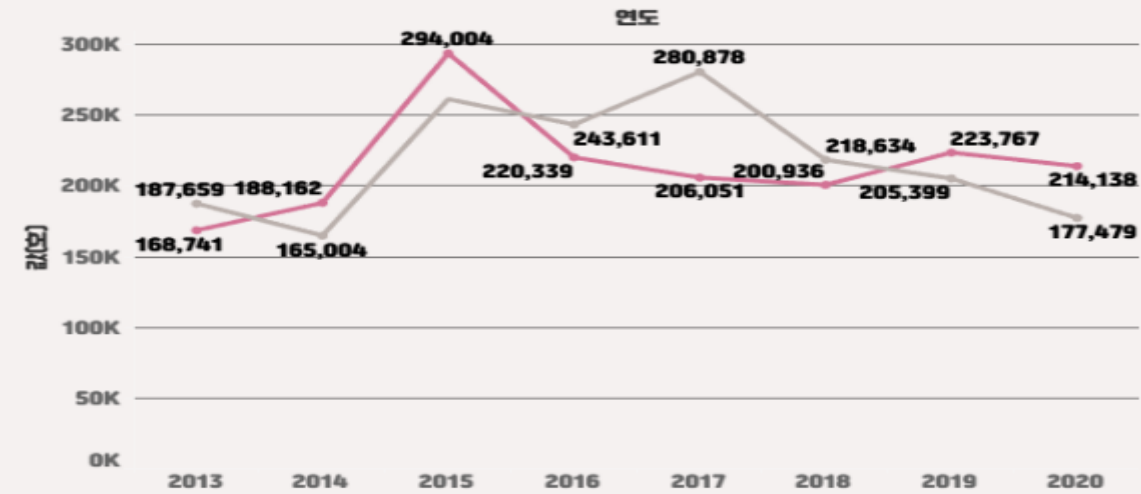




Q1. 주택공급량이 정말 부족할까?

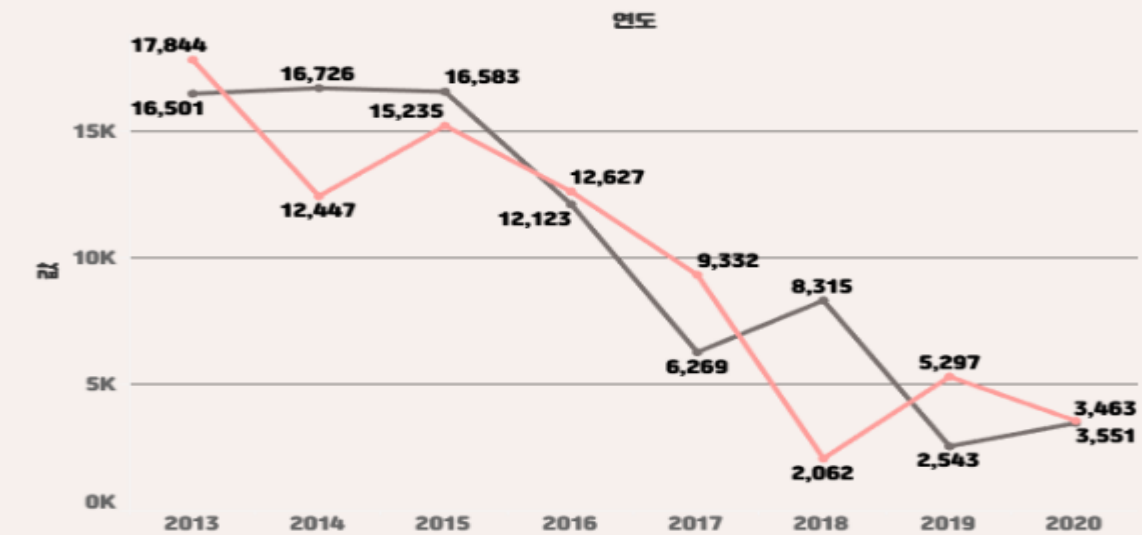
시별

시별(주택인허가)



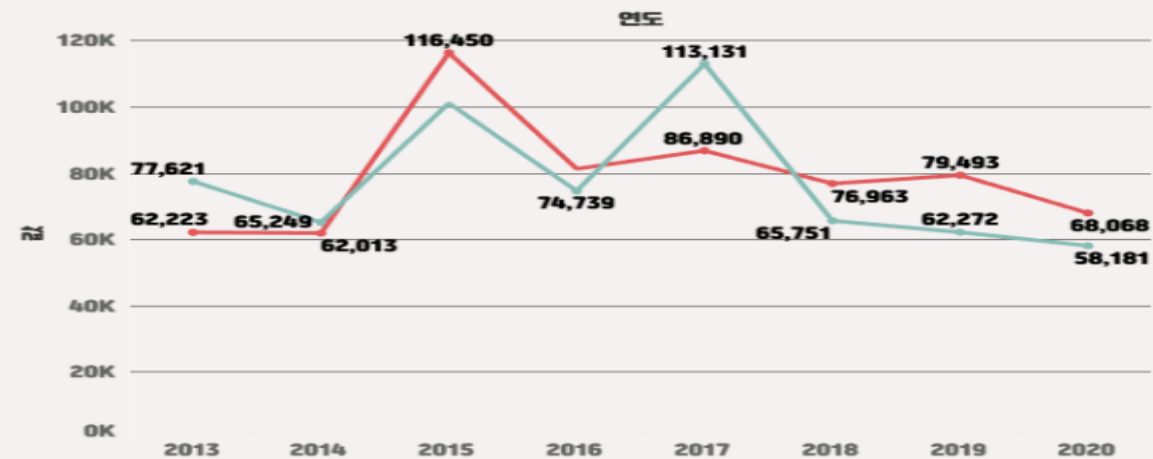
세종

세종(주택인허가)



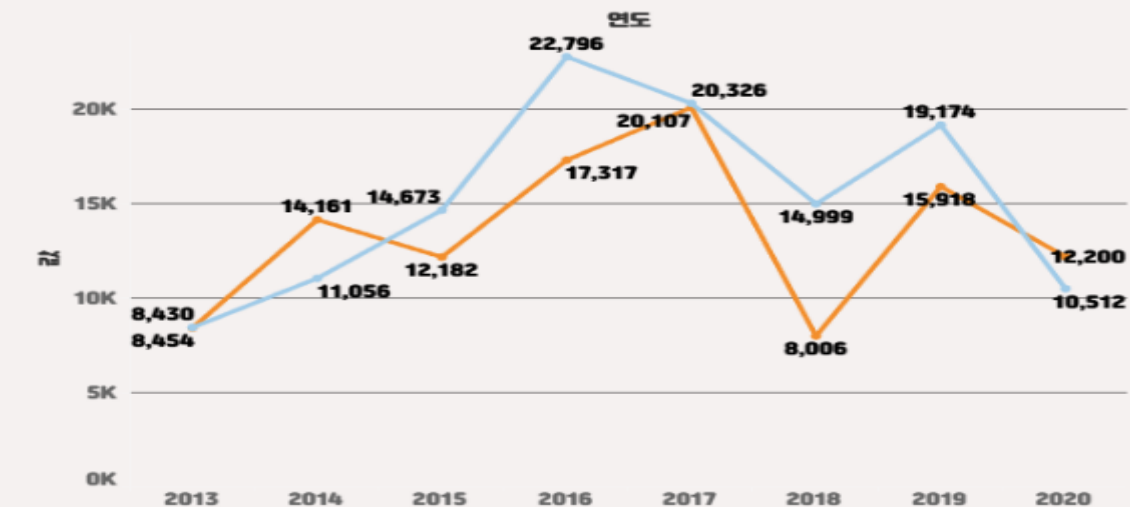
서울

서울(주택인허가)



광주

광주(주택인허가)

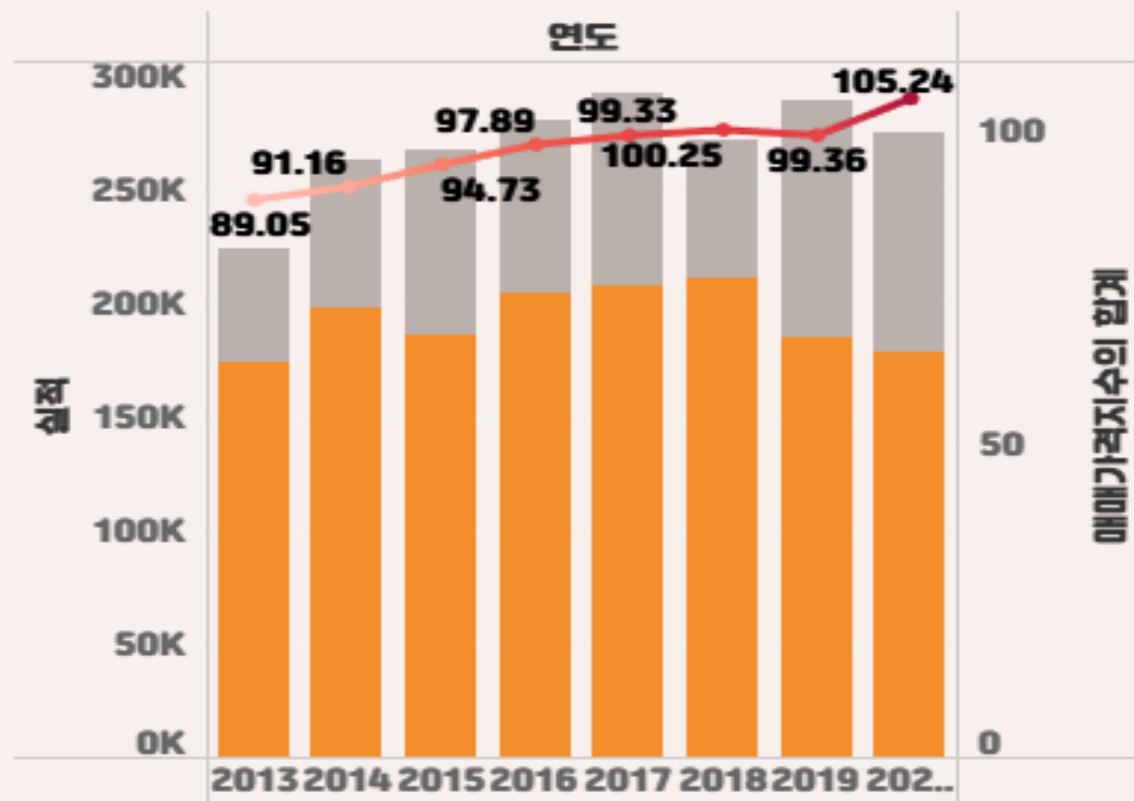


- ✓ 주택인허가 실적은 약간의 반등이 있는 구간도 있지만 전체적으로 **하향 곡선**을 나타내고 있음
- ✓ 착공주택실적도 인허가실적과 비슷한 **하향곡선**을 띄고 있으므로 **향후에도 주택공급에 있어 차질이 있을 것으로 보임**

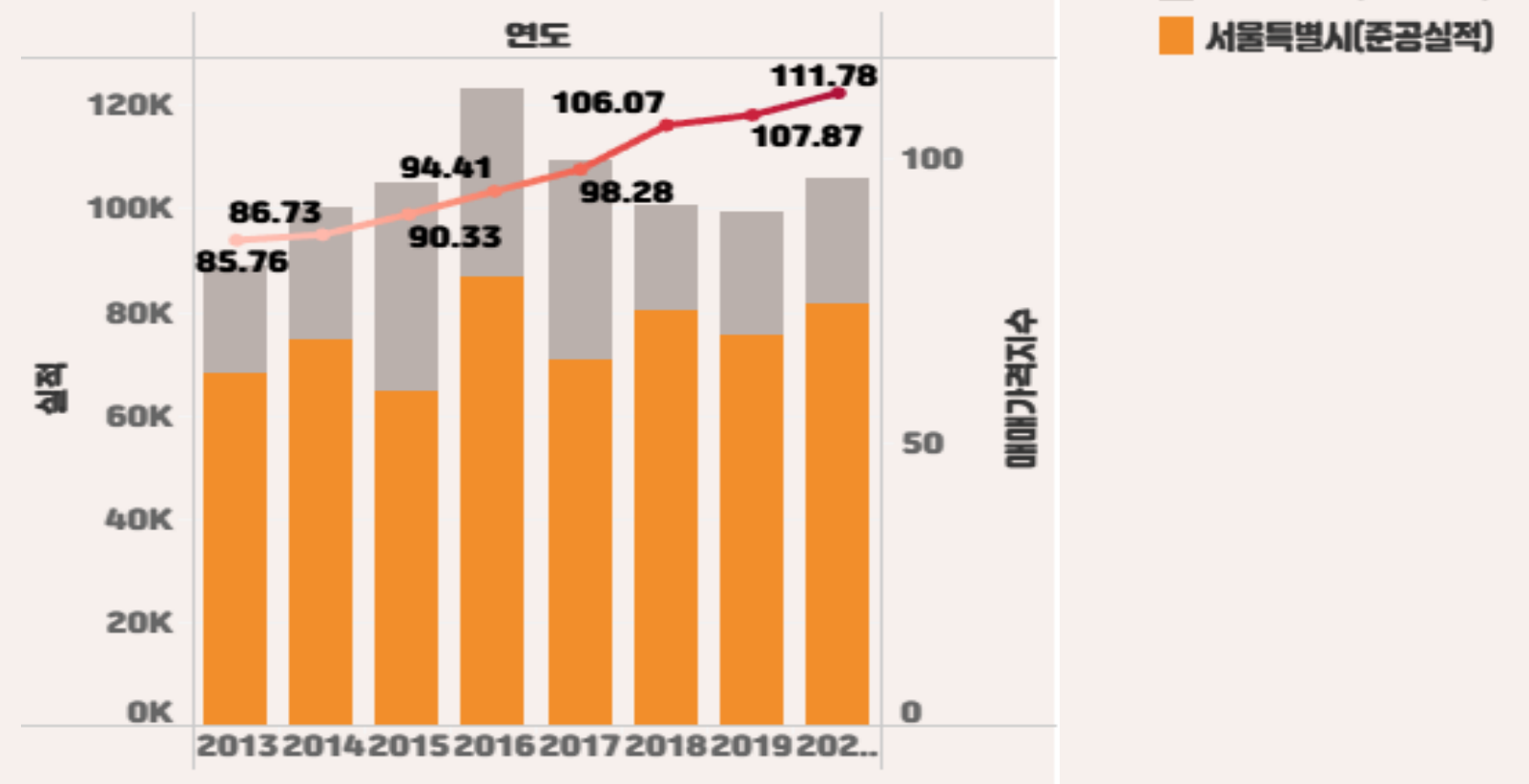


Q1. 주택공급량이 정말 부족할까?

시별-실적



서울-실적



- ✓ 분양실적의 저점으로 준공실적이 상대적으로 어느정도 확보되어 있는 느낌을 주지만, 전체적인 공급량이 부족함.
- ✓ 공급량이 부족함에 따라 전국의 매매가격지수는 큰 폭으로 상승함.



Q1. 주택공급량이 정말 부족할까?

분석결과

#1

주택 공급량 부족



인허가 물량이 대폭 줄었고
공공택지를 취소해
공급량이 감소할 수 밖에 없음

#2*

다주택자 세금 회피



종부세와 양도세를 인상시켰지만
임대주택 등록활성화 방안으로
다주택자들이 임대사업자로 등록하여 이를 회피함

해결방안

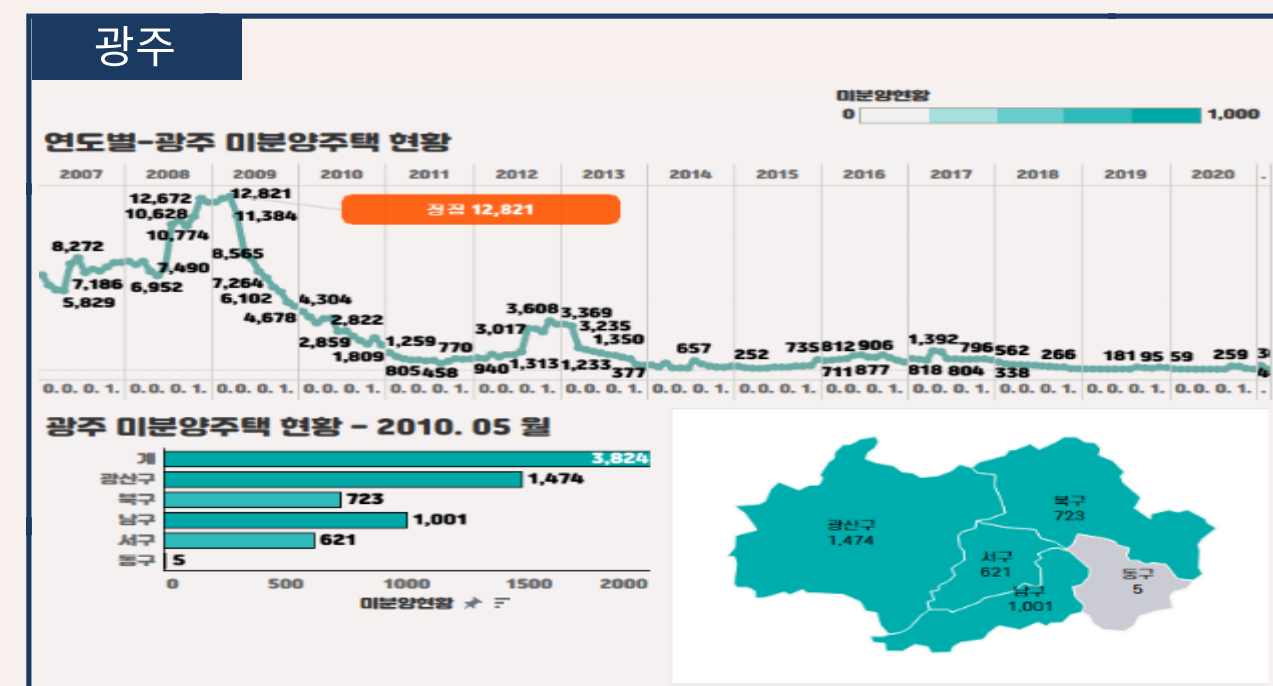
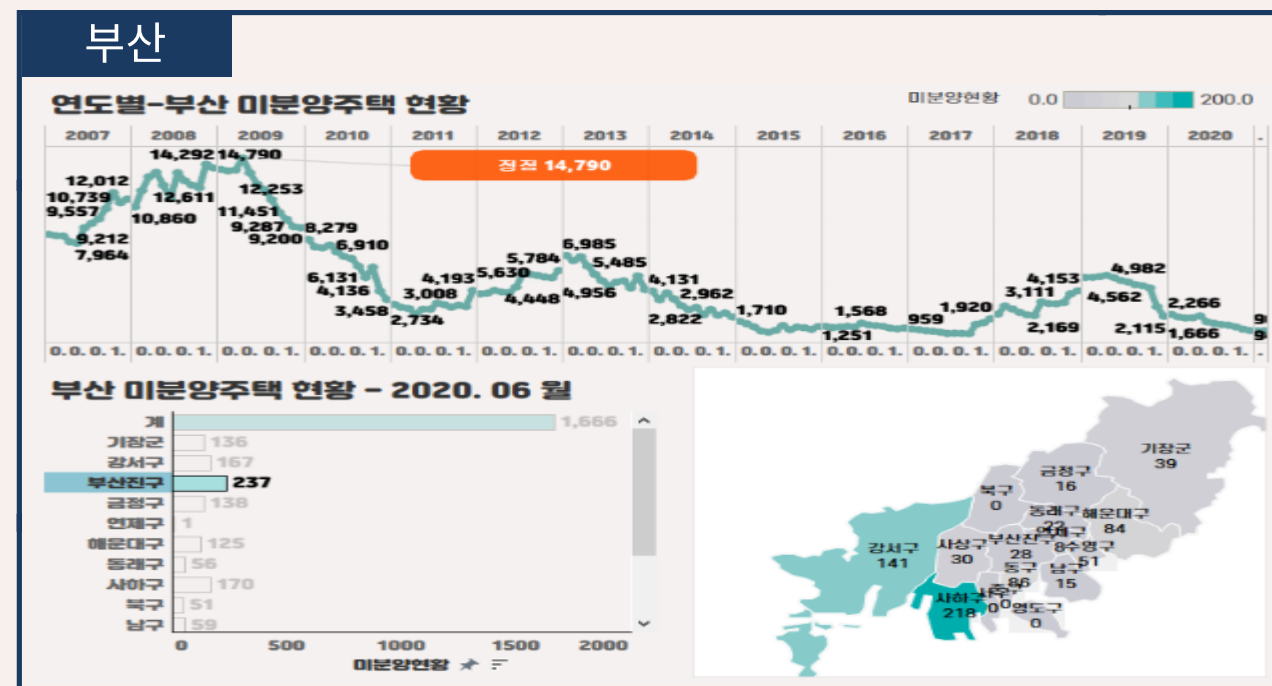
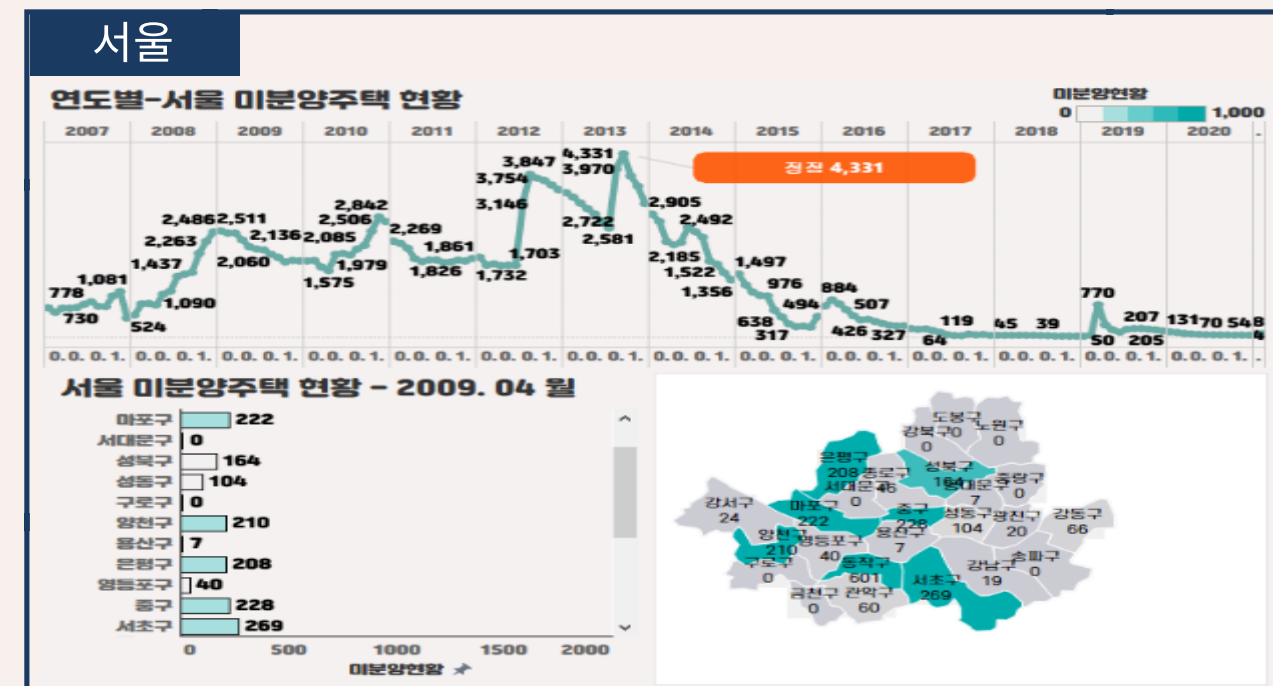
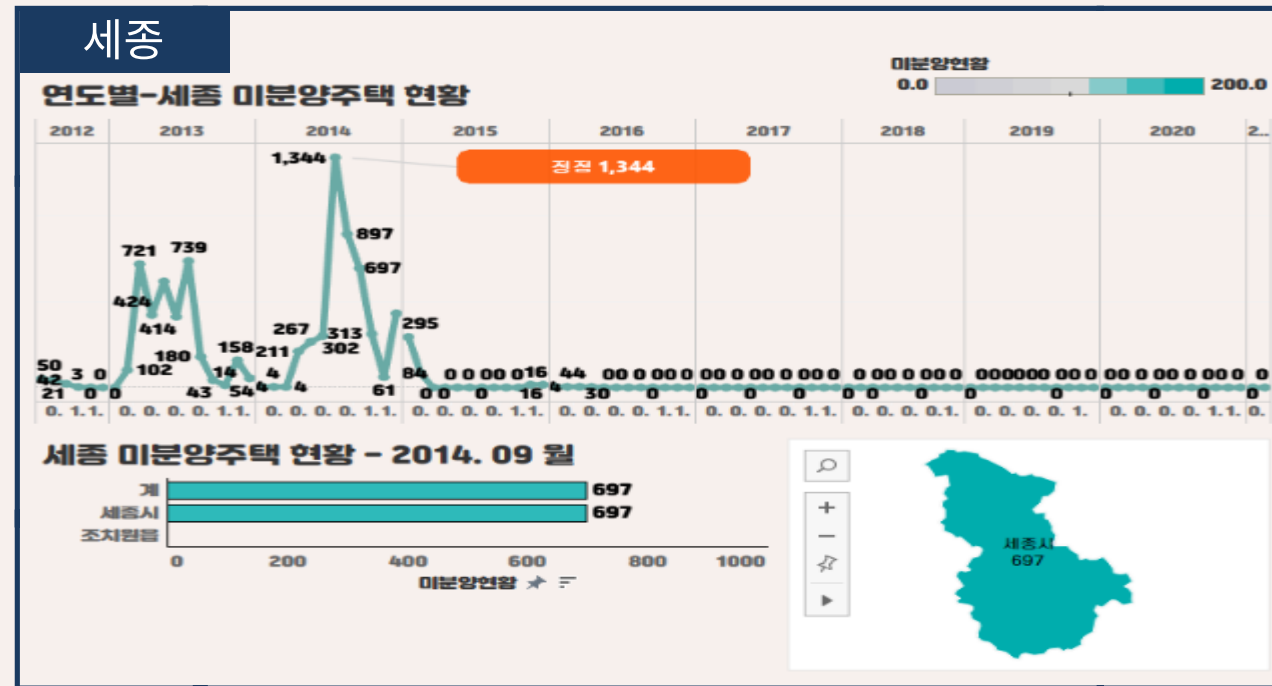
임대사업자의 세금 특혜를 폐지하여 다주택자들의 매도를 유도해야한다.

*출처

<https://www.pressian.com/pages/articles/2020122112182895153#0DKU>



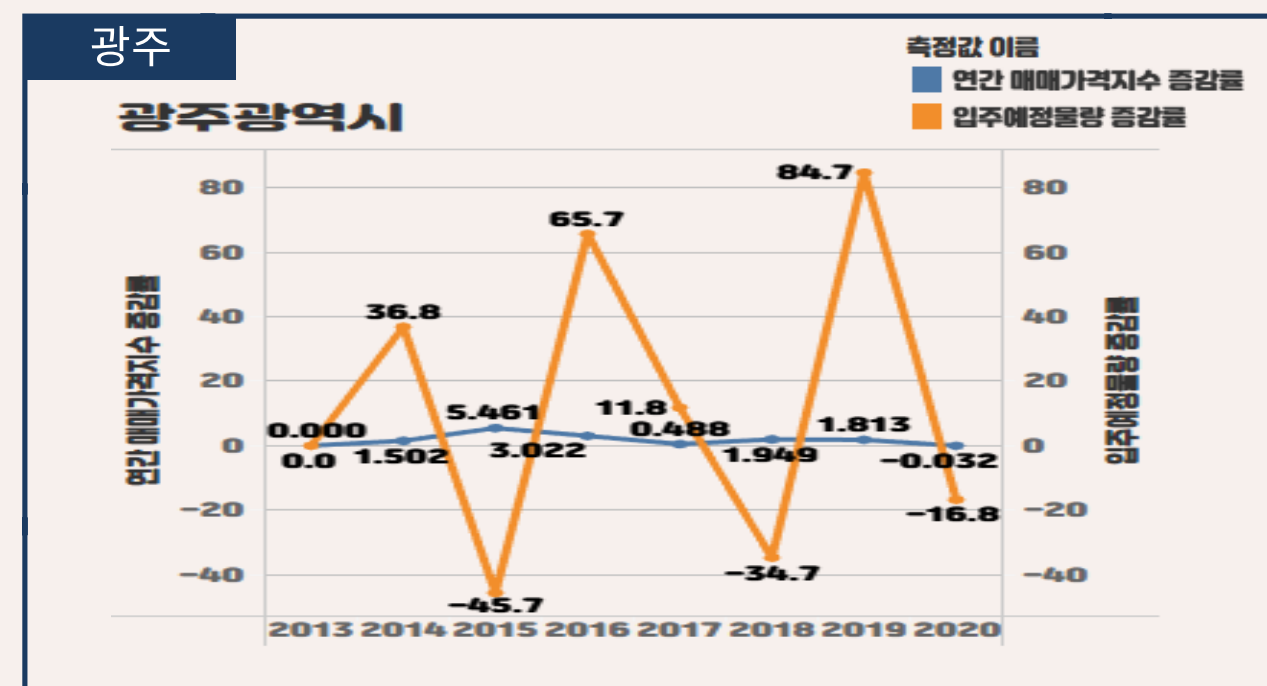
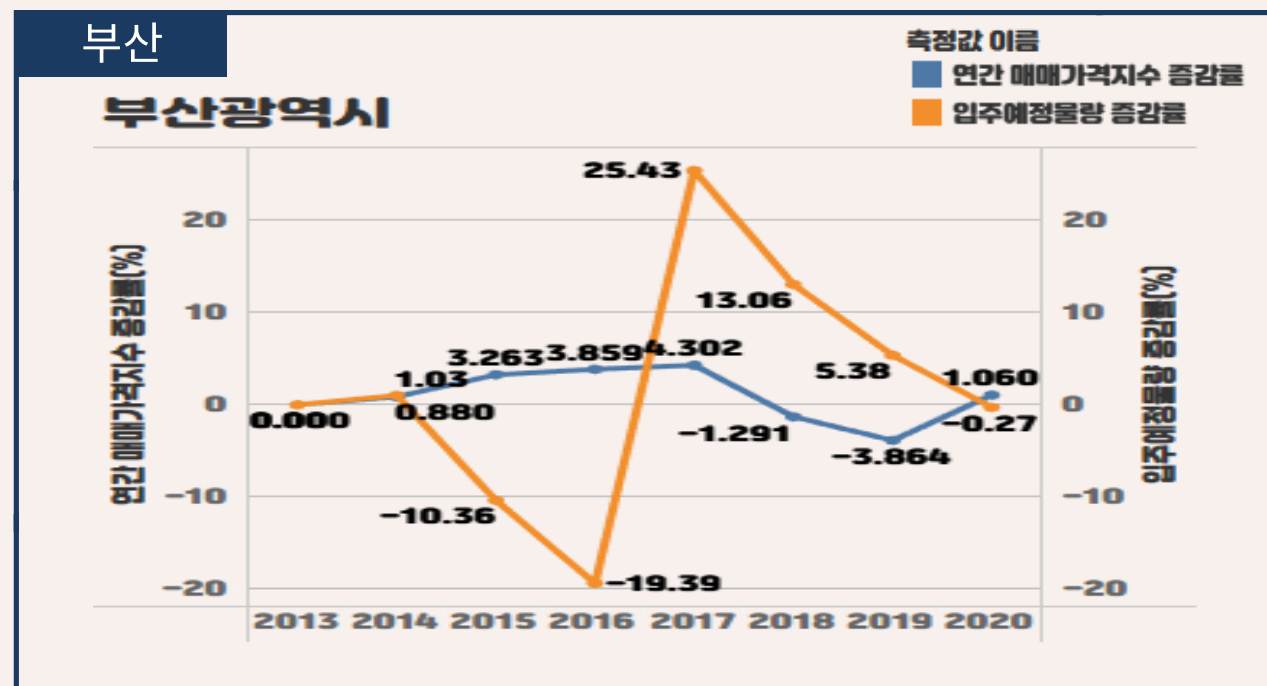
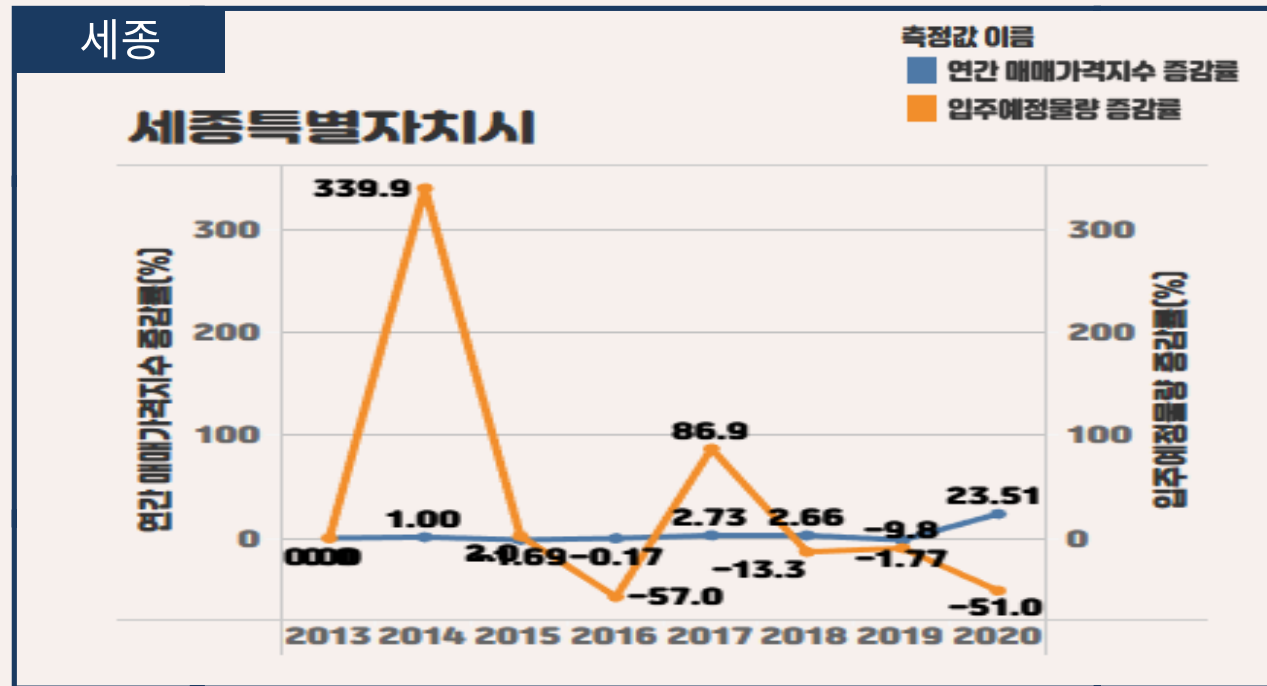
Q2. 주택 공급 부족이 초래하는 부작용이 무엇일까?



✓ 광역시 별로 비교하였을 때 미분양주택수가 급감하고 있음을 확인할 수 있음



Q2. 주택 공급 부족이 초래하는 부작용이 무엇일까?



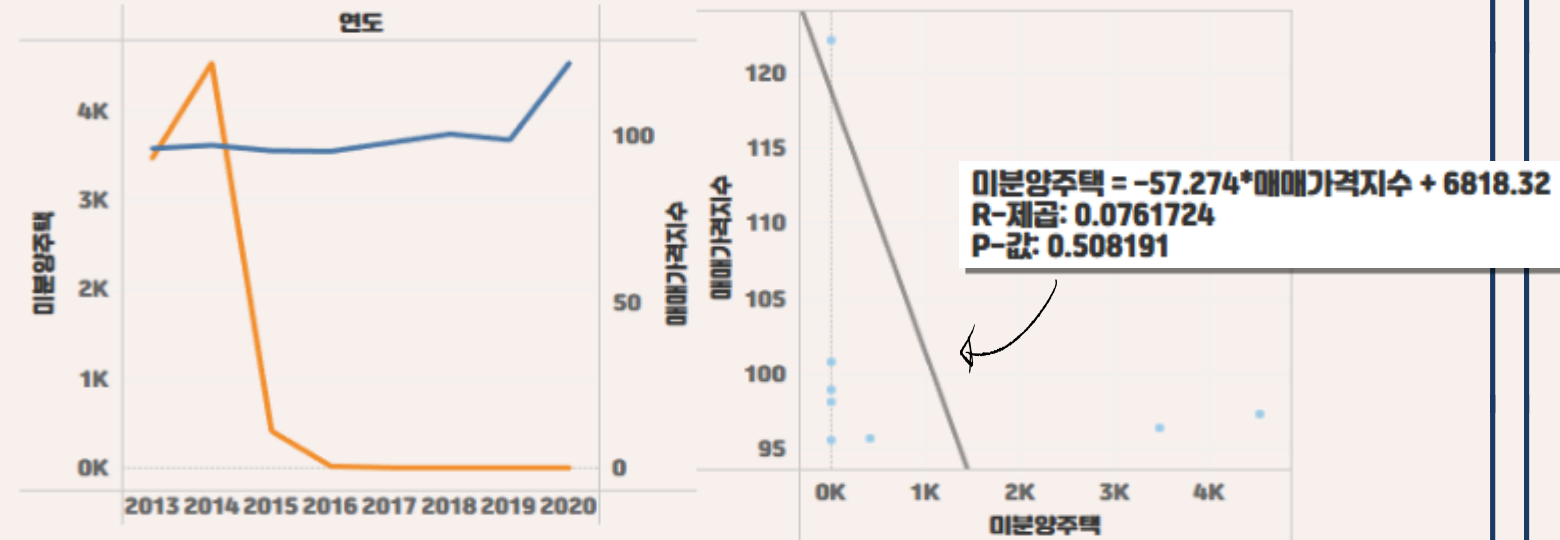
- ✓ 입주예정물량 증감률과 매매가격지수 증감률은 **반비례**함
- ✓ 입주예정물량은 최근들어 지속적으로 감소하고 있으며 그에 따라 매매가격지수는 **증가**함



Q2.주택 공급 부족이 초래하는 부작용이 무엇일까?

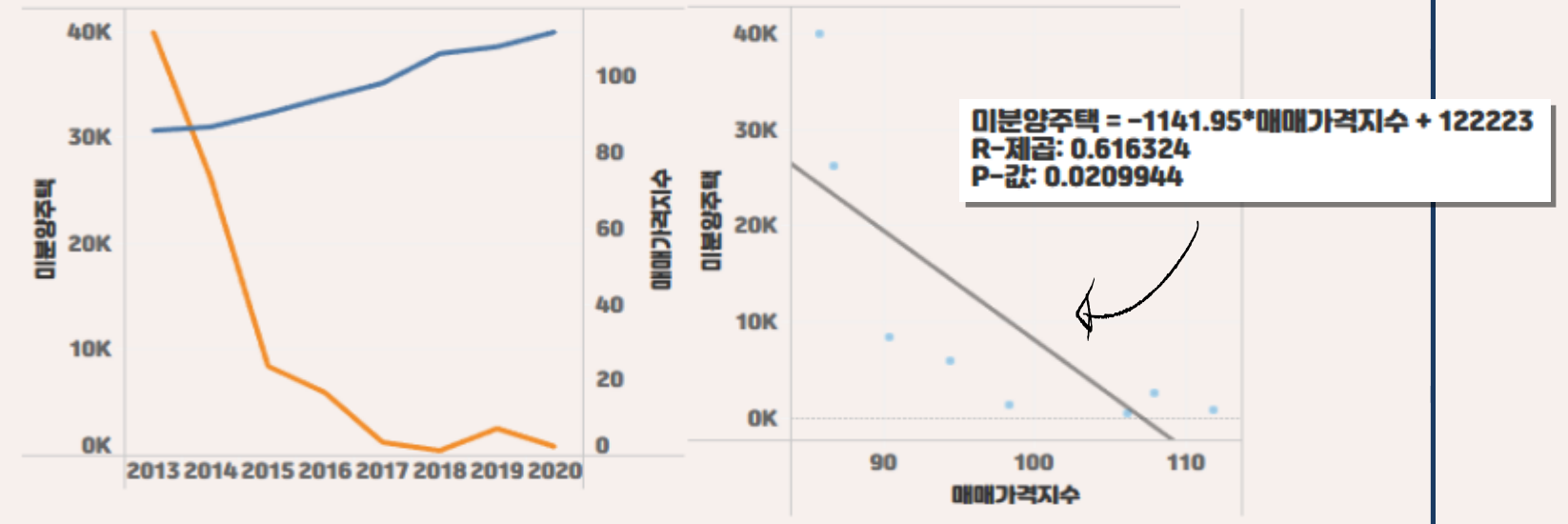
세종

세종특별자치시



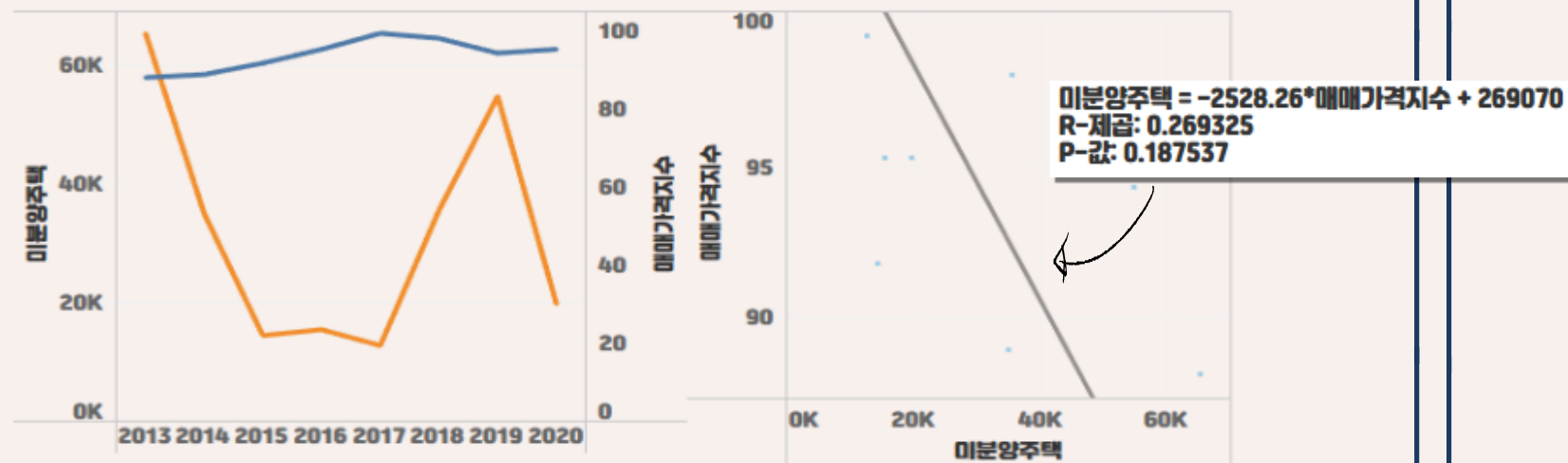
서울

서울특별시



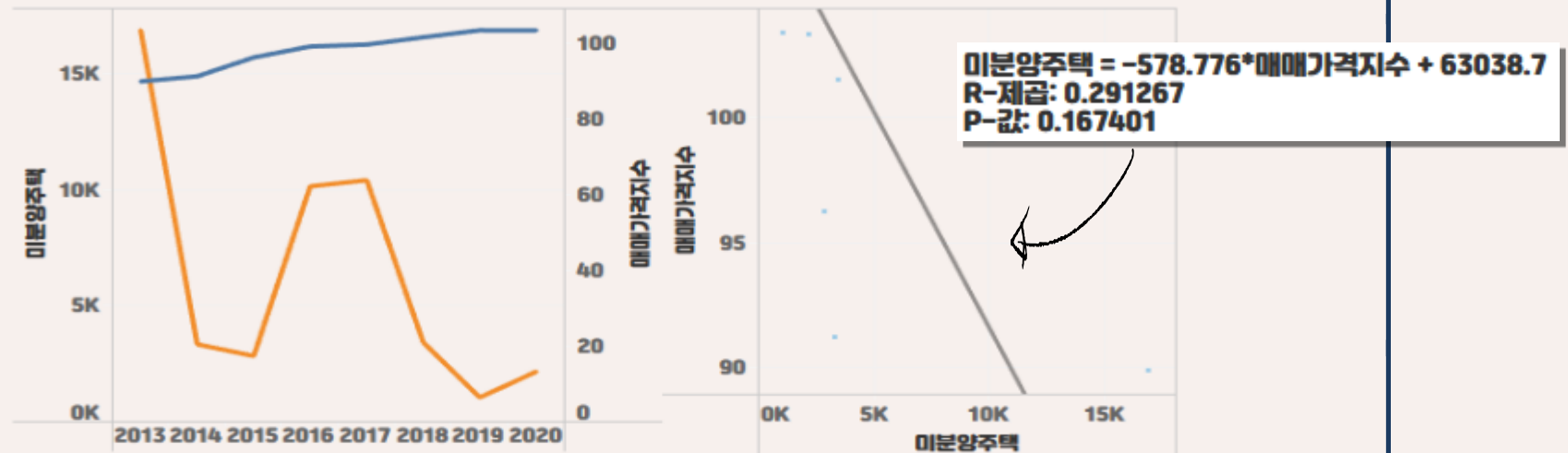
부산

부산광역시

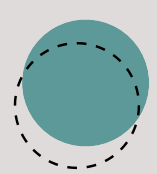


광주

광주광역시

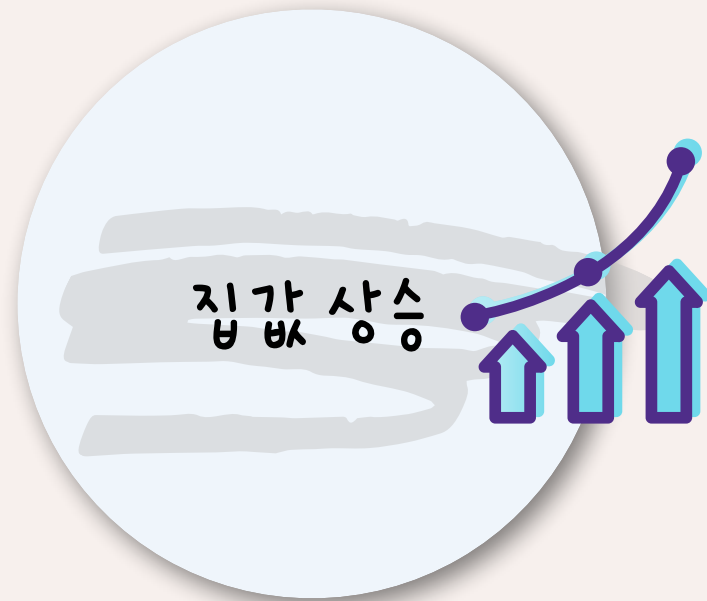


✓ 대부분의 지역에 미분양 주택수가 감소하고 있으며 이에 따라 매매가격지수가 상승하고 있음



Q2.주택 공급 부족이 초래하는 부작용이 무엇일까?

■ 분석결과



주택 공급 부족으로 인하여 집값이 급등하고 있다.
수요 대비 공급 물량이 감소함에 따라 전세가격이 오르고
매매가격 또한 밀어올리는 악순환이 반복될 가능성이 높다.

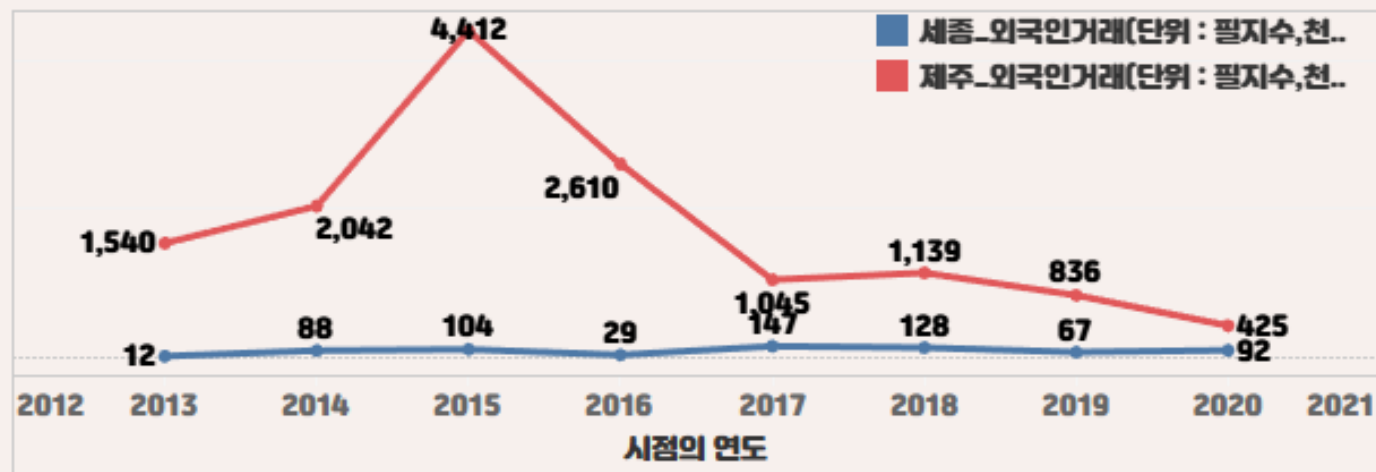
■ 해결방안

수요 억제책을 고집하는 대신 주택 공급 확대와 더불어
주요 도시와 견주어도 불편하지 않을 생활 인프라를 수도권 이외의
지역에 구축을 하여 수도권에 집중된 수요를 분산시켜야 한다.

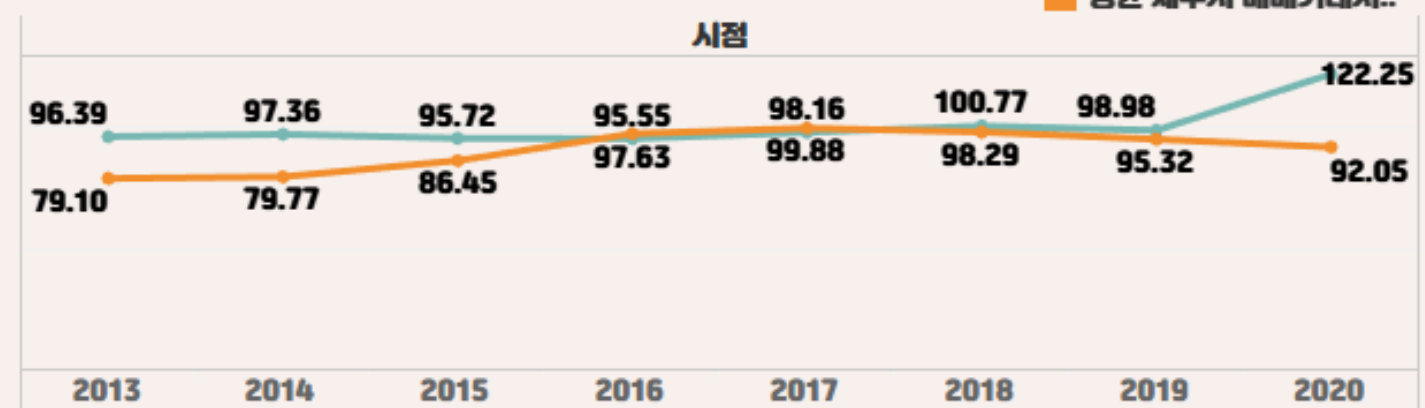


Q3. 주요 소비계층은 누구인가?

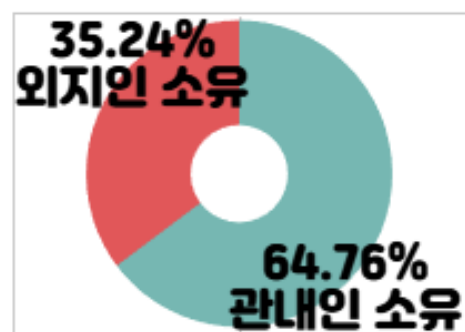
월별_외국인 토지거래량



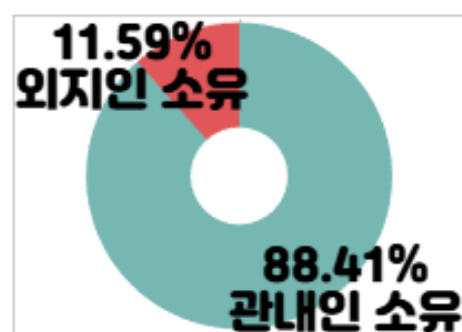
세종_제주_매매가격지수



세종특별자치시



제주특별자치도



외국인 소유 주택은 개인이 소유한 주택 대상에서 제외

거주 목적과 거리가 먼 외지인과 외국인에 의한 투기성이 짙은
부동산 수요를 확인할 수 있음



Q3. 주요 소비계층은 누구인가?

■ 분석결과



투기세력에 의해 부동산 가격이 변동하는 것을 볼 수 있다.

■ 해결방안

세제 혜택을 폐지하여 다주택자들을 제재함으로써 매도량을 확보하고 공공주도개발은 공공주택을 확보해서 토지는 팔지 않고 건물만 분양해야한다.



사용 데이터

데이터	활용목적	출처
건축허가현황.csv	시각화	Dacon 부동산 시각화 대회자료
국내건설수주액.csv	시각화	Dacon 부동산 시각화 대회자료
미분양주택현황.csv	시각화	Dacon 부동산 시각화 대회자료
주택건설인허가실적.csv	시각화	Dacon 부동산 시각화 대회자료
주택매매가격지수(KB).csv	시각화	Dacon 부동산 시각화 대회자료
지역별_지가변동률.csv	시각화	Dacon 부동산 시각화 대회자료
주택건설인허가실적,착공주택2.xlsx	시각화	한국부동산원
분양,공급실적.xlsx	시각화	한국부동산원
입주예정물량.xlsx	시각화	부동산 지인
2019년 주택소유 통계.xlsx	시각화	통계청
미분양주택_구.xlsx	시각화	통계청
월별 외국인 거래.xlsx	시각화	한국부동산원

분석툴



감사합니다.