

한국 부동산 데이터 시각화 경진대회 - Apr 2021



Team: 텔레토비조직단 (권정민, 서지훈, 조형원)

Date: 2021.04.21~2021.05.26



CONTENTS



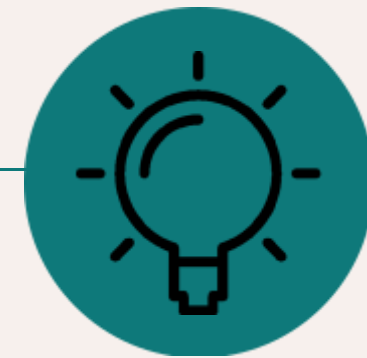
서론

- 주제선정배경
- 사용데이터 설명



시각화

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



결론

- 최종 자료
- 참고 자료

01

서론

주제 선정 배경

주택 공급률

어떤 지역의 주택이 그곳에 거주하는 가구 수에 비해 부족한지 혹은 여유가 있는지의 정도



우리나라는 2010년부터 전국 주택 보급률 100% 이상

100% 미만 지역은 서울 96.3%, 경기 99.5% 단 2곳!

현재 대한민국은 1가구당 주택보급률이 1을 초과하는 국가이며 현재도 과공급이라 할만한 상황인데 그럼에도 공급이 부족하다고 많은 국민들이 호소하고 있다.

이에 우리 팀은 이러한 문제의 현상과 원인을 분석하기 위해 주택공급지표의 데이터셋을 이용해 시각화를 진행하였다.

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

"공급 부족 심각하네..최근 3년평균 60% 밀돌아"

이달 전국 아파트 입주 물량이 최근 3년간
월 평균치의 60% 수준으로 감소하는 것으로 나타났다.
입주 물량이 감소하면서 공급자 입장에서는 양호한 시장
상황이 형성됐다는 분석이 나온다.

출처 : 매일 경제뉴스

01 서론

주요 사용 데이터 설명

1 건축허가현황

건축물을 건축하거나대수선하려는 경우 건축법에 부합하는지 검토한후 허가여부를 결정한 현황

3 미분양주택현황

미분양주택현황보고 통계는 전국 또는 특정지역에 있어서 그 지역에서 분양된 공동주택 및 일반 주택이 얼마나 분양되지 않고 있는 지를 나타내 주는 양적 지표로다

5 주택매매가격지수

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

2 국내건설수주액

건설수주는 건설경기를 파악하는데 가장 일반적으로 사용되는 지표 중 하나로서, 건설업체가 발주자가 제시한 건설공사물을 완공해주기로 계약하는 것을 말하며 이때 계약 총 금액이 건설수주액이다

4 주택건설인허가실적

시,도지사 또는 국토교통부장관에게 사업계획에 대해 승인 받은 사항을 매달 집계한 실적

6 지역별지가변동률

규정에 따라 조사·산정한 표본지의 시장가치를 기초로 산정된 기준시점의 지가지수와 비교시점의 지가지수의 비율을 말한다.



01

서론

주요 사용 데이터 설명



7 주택건설인허가실적,착공주택

시,도지사또는 국토교통부장관에게 사업계획에 대해 승인 받은 사항을 매달 집계한 실적/건설사가 주택 착공에 들어간 실적을 나타낸 자료입니다.

9 입주예정물량

입주물량이란 분양을 완료하고 입주를 기다리는 아파트, 신규 아파트의 세대수입니다.

11 미분양주택_구

구단위로 분류한 미분양 주택 현황을 나타낸 자료입니다.

8 분양,공급실적

주택분양이 이루어진 자료와 주택공급이 이루어진 자료입니다.

10 2019년 주택소유 통계

2019년도 개인 소유 주택 현황과 2019년도 주택 소유 가구 현황을 나타낸 자료입니다

12 월별 외국인 거래

외국인의 월별 토지 거래량을 나타낸 자료입니다.

02 시각화

“Tableau로 만든 시각화 자료중
일부를 ppt로 만들었습니다.”

시각화 전체자료는 링크로 남겨 놓겠습니다.

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



02

시각화

입주예정물량과 매매가격지수의 관계

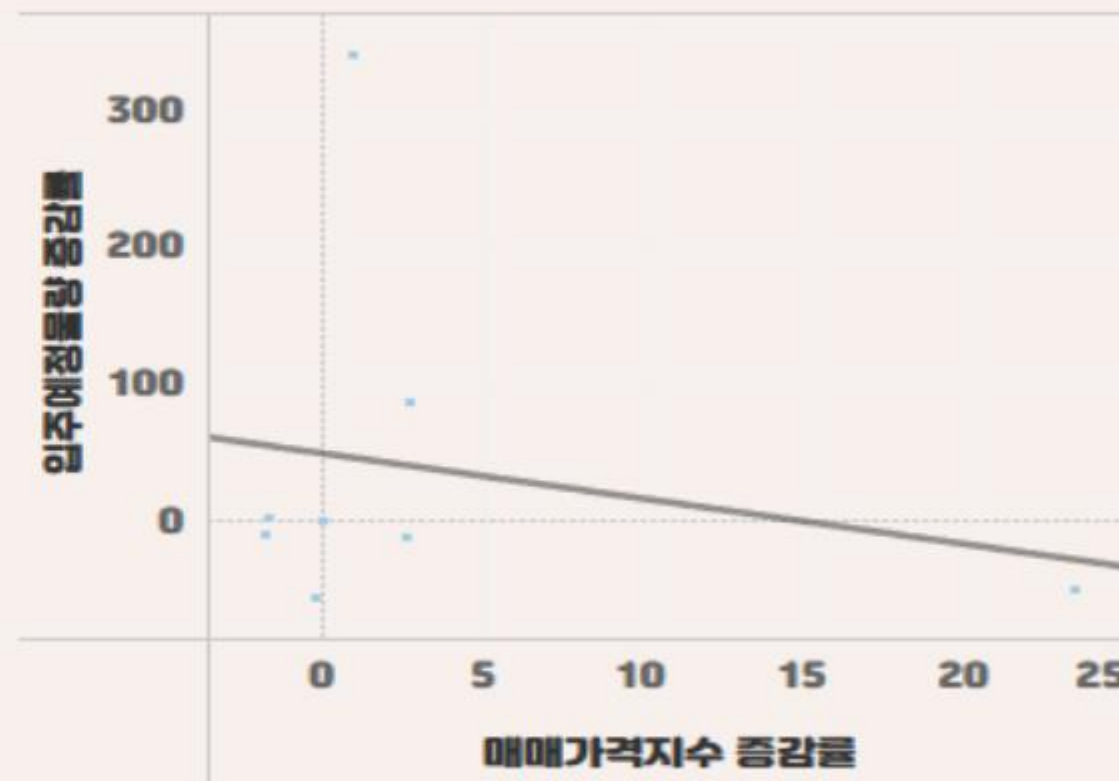
입주예정물량이 넉넉하면 매매가격이 안정될 가능성이 크다.

측정값 이름

■ 연간 매매가격지수 증감률

■ 입주예정물량 증감률

세종특별자치시



입주예정물량과 주택가격이 역상관계를 보임
세종 지역은 입주예정물량이 증가할수록 매매가격이 안정될 가능성이 높음

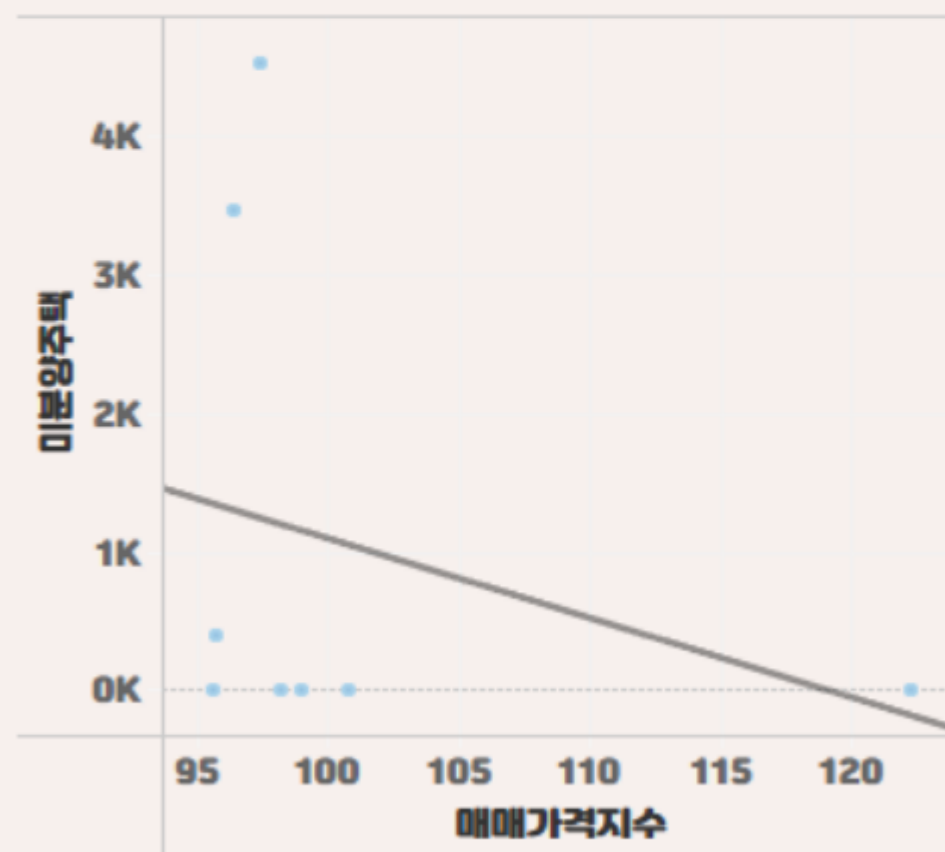
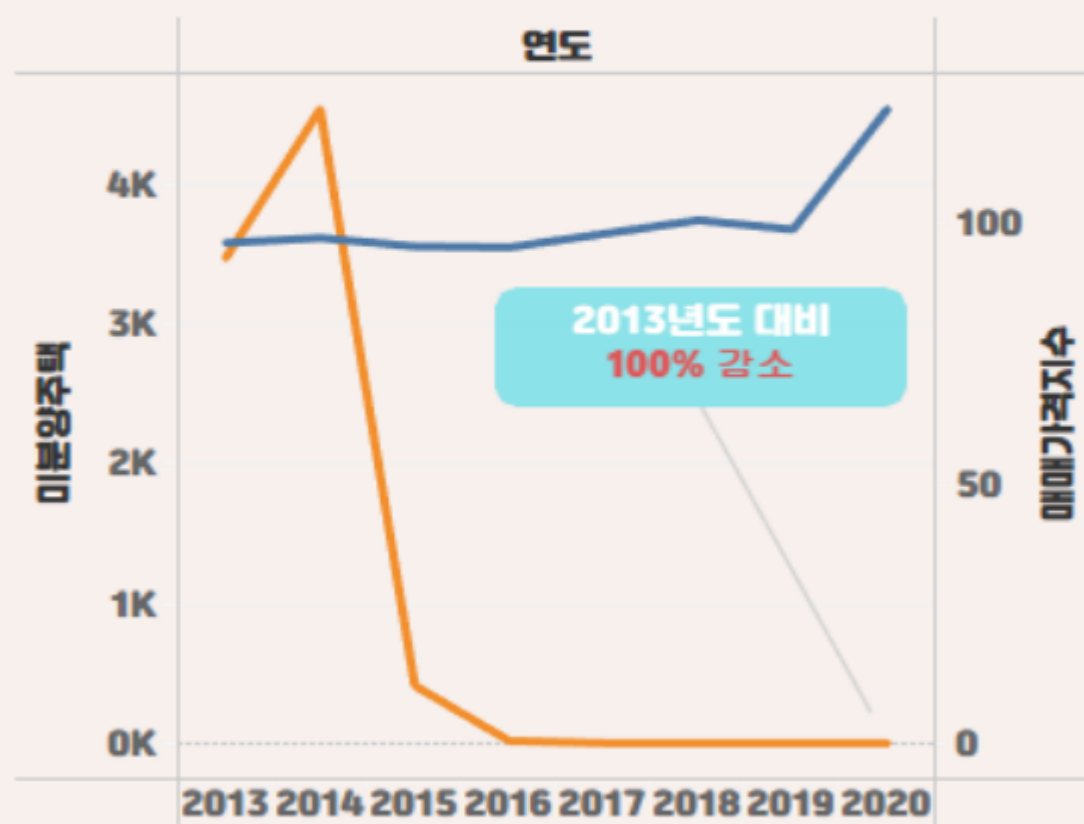
02

시각화

주택값 급등에 따른 미분양주택 감소

주택 시장 과열과 새 아파트 선호현상이 맞물려 미분양 아파트 물량이 급속히 소진되는 상황 발생

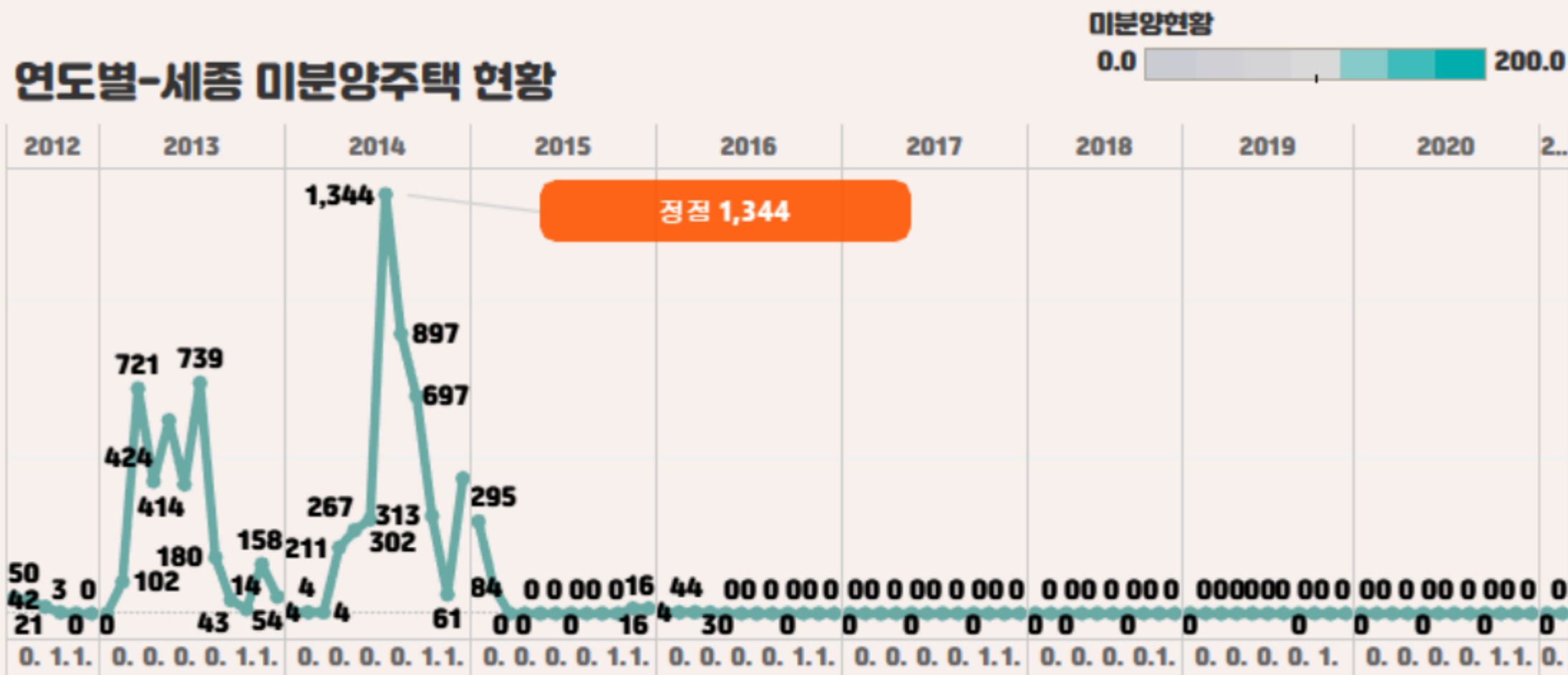
세종특별자치시



주택 매매가격이 상승할수록 미분양주택이 감소하는 경향을 보임

02

시각화



세종 미분양주택 현황 - 2014. 09 월

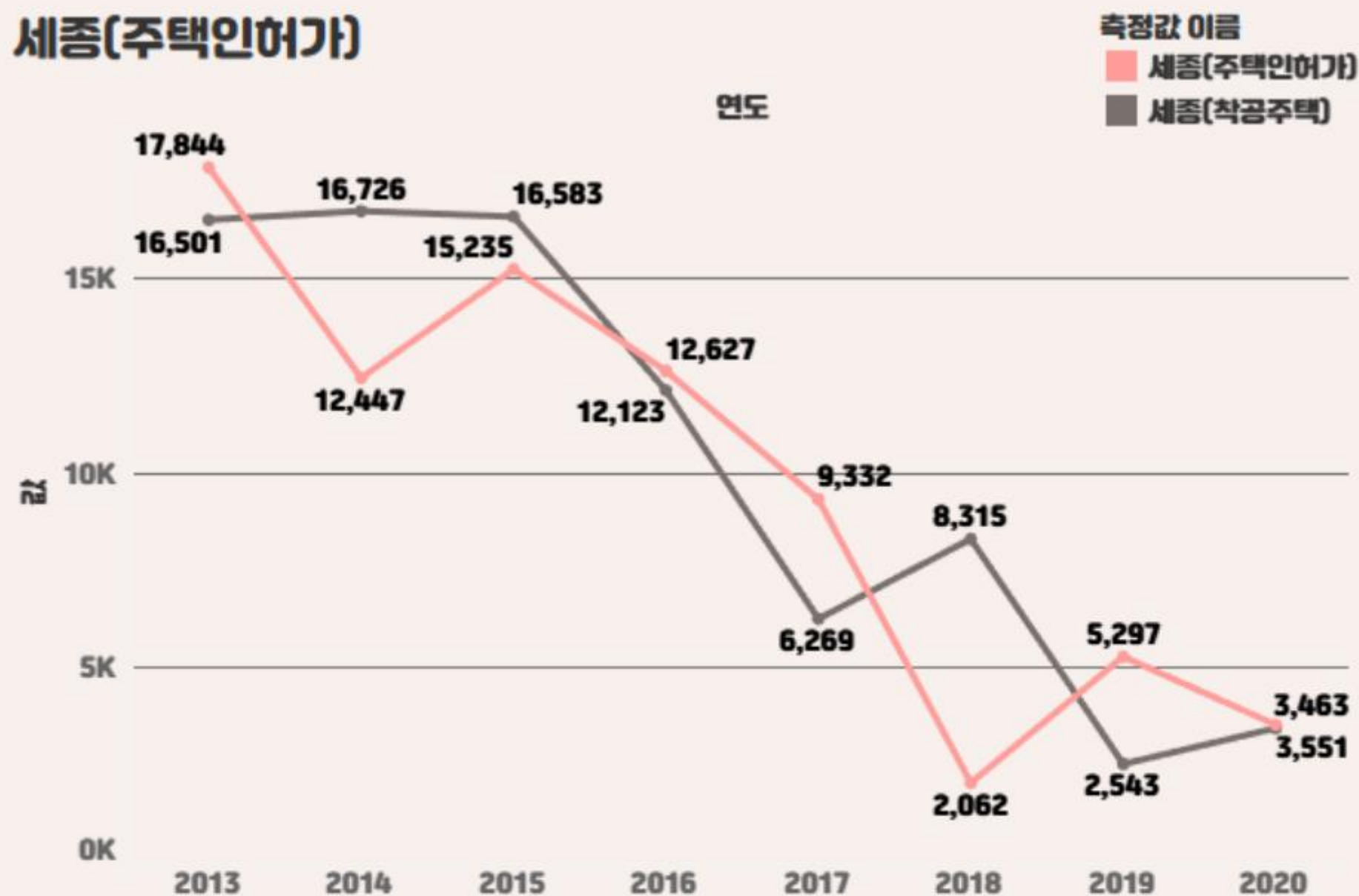


02

시각화

세종 주택인허가, 착공주택

세종(주택인허가)



세종시의 주택인허가 실적은 약간의 반등이 있는구간도있지만 전체적으로 하향 곡선을 나타내고있으며
세종시의 착공주택실적도 인허가실적과 비슷한 하향곡선을 띄고잇으므로 향후에도 주택공급에있어 차질이 있을걸로 보인다.

02

시각화

세종 분양실적, 준공실적



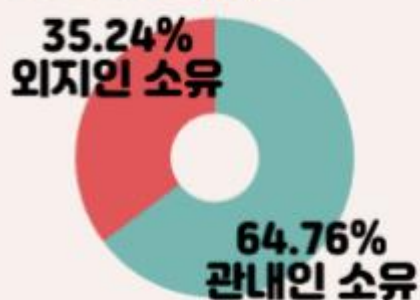
세종 역시 전국을 대상으로 한 데이터의 경향을 따라가고 있음
 분양실적의 저점으로 준공실적이 상대적으로 어느정도 확보되어 있는 느낌을
 주지만, 전체적인 공급량이 부족함
 공급량이 부족함에 따라 세종의 매매가격지수는 전국과 비교해서 큰 폭으로 상승함

03

결론

결론 근거 시각화

세종특별자치시



제주특별자치도



투기세력에 의해 부동산 가격이 변동하는 것을 볼 수 있다.

외국인 소유 주택은 개인이 소유한 주택 대상에서 제외

월별-외국인 토지거래량



세종-제주-매매가격지수



03

결론

최종 결론

결론



지금까지 지표를 봤을 때 모든 지표가 대부분의 지역이 수요에 비하여 공급량과 매물이 턱없이 부족하고 그로 인해 매매가격지수는 끝없이 증가하여 어느정도 공급량이 남아있는 지역조차도 일자리 등 생계 유지 필요에 의해서 거주를 희망하는 대부분의 2~30대 청년들이나 주택의 질적 향상을 원하는 국민들이 주택을 분양 받기 힘든 상황이다.

빈익빈 부익부라고 했던가 거주를 생각하지 않고 투기로서 부동산을 바라보고 있는 사람들이 부동산 시장 매물을 초토화시키고, 공급이 부족한 만큼 매매가격지수가 천정부지로 솟아올라 다음 순위 구매자들이 정작 부동산 매물이 있음에도 불구하고 집을 구매하지 못하는 상황이 발생하고 있다. 또한 대출규제로 인하여 받을 수 있는 대출금은 줄었으나 집 값이 많이 상승하여 자본금이 부족한 국민은 대출금을 최대로 받아도 집을 구매할 수 없는 상황들이 발생하고 있다.

따라서 부동산 정책과 규제를 정비하여 부동산 투기자들의 투기를 억제시켜야 한다. 단, 과도한 정부의 부동산 규제는 시장에 악영향을 미칠 수 있으므로 적당한 규제와 허점을 보완하는 정책을 시행함으로써 시장의 흐름에 맡겨야 된다고 생각한다.

03

결론

사용 데이터 / 분석 툴

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.