

5년간 광주광역시 아파트 실거래가 활용 분석

팀명 : 올 레디(ALL READY)
팀원: 최혜령,이진석,정종윤,전호담

주제 선정

news 1 구독중

집값 상승 요인, 국민 절반은 "정부정책 불신 때문"

입력 2021.04.12 오전 9:03 · 수정 2021.04.12 오전 9:04 · 기사원문

김일창 기자 >



| 투기심리-저금리-공급부족 등도 이유로 꼽아[한국사회여론연구소]



서울시내 한 부동산 공인중개사 사무소에 매물관련 정보가 붙어있다. 2021.1.21/뉴스1 © News1 황기선 기자

(서울=뉴스1) 김일창 기자 = 부동산 가격 상승 원인에 대해 국민의 절반 가량은 '정부 정책 불신'을 꼽는 것으로 나타났다.

- 내 집 마련의 어려움
- 급등하는 집 값
- 실 거주 vs 투기

집 값을 상승하는 요인에는 어떤 것들이 있을까?

그렇다면 광주 지역의 아파트 부동산 현황은 어떻게 될까?

국토이슈리포트 제 50호

2021년 12월 24일

| 발행처 | 국토연구원 www.krirs.re.kr | 발행인 | 김현수 | 주 소 | 세종특별자치시 국립연구원로 5

주택가격 변동 영향요인과 기여도 분석

요약

■ 주택가격 변동성 확대

- (주택가격 상승과 주택시장 변동성(위험) 확대) 2019년 하반기 이후 2021년 상반기까지 주택거래량이 증가하고 주택가격이 상승하는 등 주택시장이 과열 양상을 보이며 변동성(위험) 확대
- (해외 주요국의 주택시장 변동성 확대 원인) 저금리 기조, 유동성 증가, 주택공급 부족 등 다양한 원인으로 세계 주요국, 주요도시의 주택가격이 상승하고 있으며 낮은 금리와 유동성 증가는 공통적인 주요 원인임
- (대응방안) 주택시장 변동성 확대 상황에서 주택가격 상승 원인을 검토하고, 각 원인이 가격 상승에 미친 영향 정도(기여도)를 추정하여 주택시장 안정을 위한 정책 방향을 논의할 필요

■ 주택가격 상승 원인과 원인별 기여도

- (주택가격 상승 원인) 관련 선행연구에서는 금리, 실물경기, 주택공급, 가구 수 등 다양한 주택가격 영향 요인을 언급했으며, 우리나라도 저금리 기조, 실물경기 저조, 주택공급 감소, 세대 수 증가 등을 주택가격 상승 원인으로 주목할 수 있음
- (주택가격 상승 원인별 기여도) 원인 분석 결과, 금융시장이 저금리 체계로 구조전환된

분석 과제

- 광주 지역의 최근 5년간 아파트 실거래가 데이터를 활용한 궁금증 해결

Q1. 광주에서 제일 인기있는 브랜드아파트는 어디일까? 광주에서 제일 많이 거래된 동은 어디일까?	➡	제일 많이 거래된 아파트는 해당동의 해당 아파트 일까? 연관성이 있다면 실제 가격은 평균 상승치보다 월등히 많이 상승 하였을까??
Q2. 매년 제일 많이 거래된 동은 어디이며, 전년도랑 달라진 이유는 무엇일까?	➡	신축아파트가 생기면 거래량이 늘어났을 거래량이 늘어났을 것이다!
Q3. 아파트 신축연도와 실거래가는 상관관계를 보일까?	➡	신축 아파트일 수록 높은 실거래가로 거래될 것이다. 실거래가에 영향을 주는 요인은 어떤 것들이 있을까?

분석 목표

라이브러리 이용

- Konlpy를 이용한 최빈값 확인 및 시각화
- Pandas를 이용한 상관관계 시각화
- 실제 분석된 사이트 웹 데이터 가져와서 비교 (selenium)

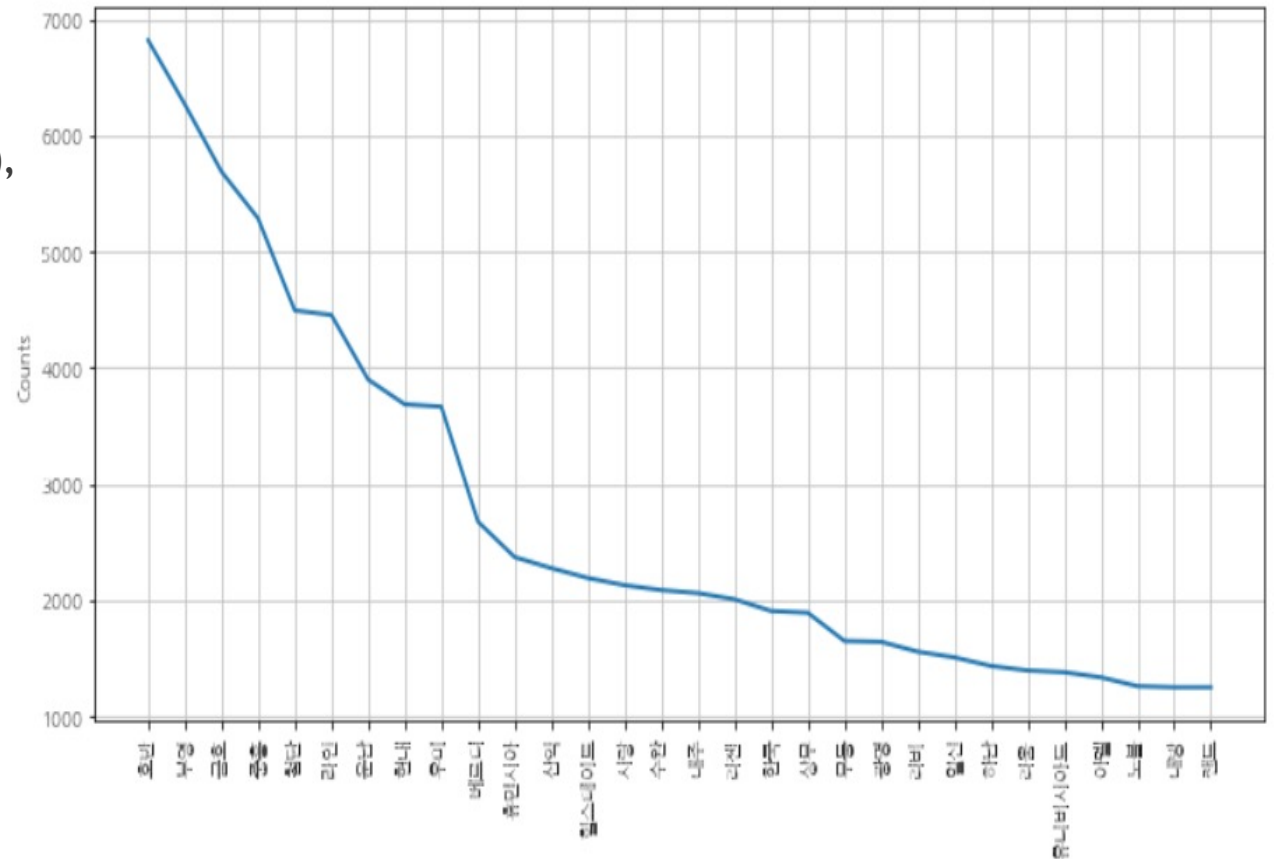
가설확인

- 가설이 결론으로 이어지는지?
- 결론과 맞지 않았다면 오류가 어디에서 발생했을까?

Q1.5년동안 매매량 높은 아파트 브랜드

■ 결과값

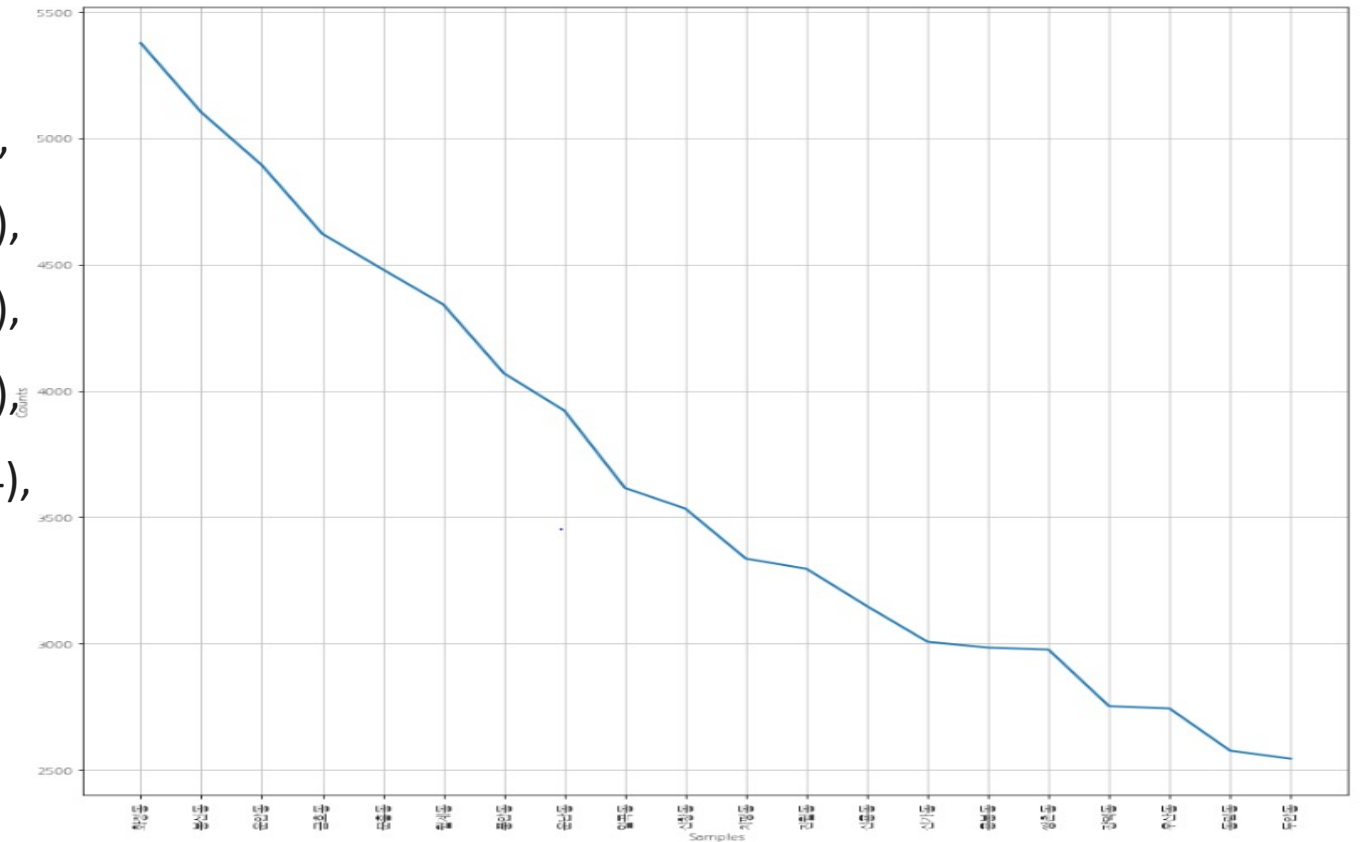
('호반', 6822), ('부영', 6271), ('금호', 5692), ('중흥', 5289), ('첨단', 4497), ('라인', 4458), ('운남', 3903) ('현대', 3689), ('우미', 3669), ('베르디', 2679), ('휴먼시아', 2374), ('삼익', 2279), ('힐스테이트', 2194), ('사랑', 2132), ('수완', 2090)



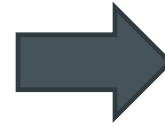
Q1.5년동안 매매 거래량 높은 동 순위

■ 결과값

('화정동', 5377),('봉선동', 5103),('운암동', 4894),
('금호동', 4622),('문흥동', 4481),('월계동', 4342),
('풍암동', 4070), ('운남동', 3922),('일곡동', 3616),
('신창동', 3534), ('치평동', 3336),('진월동', 3296),
('신용동', 3148), ('신가동', 3007), ('용봉동', 2984),

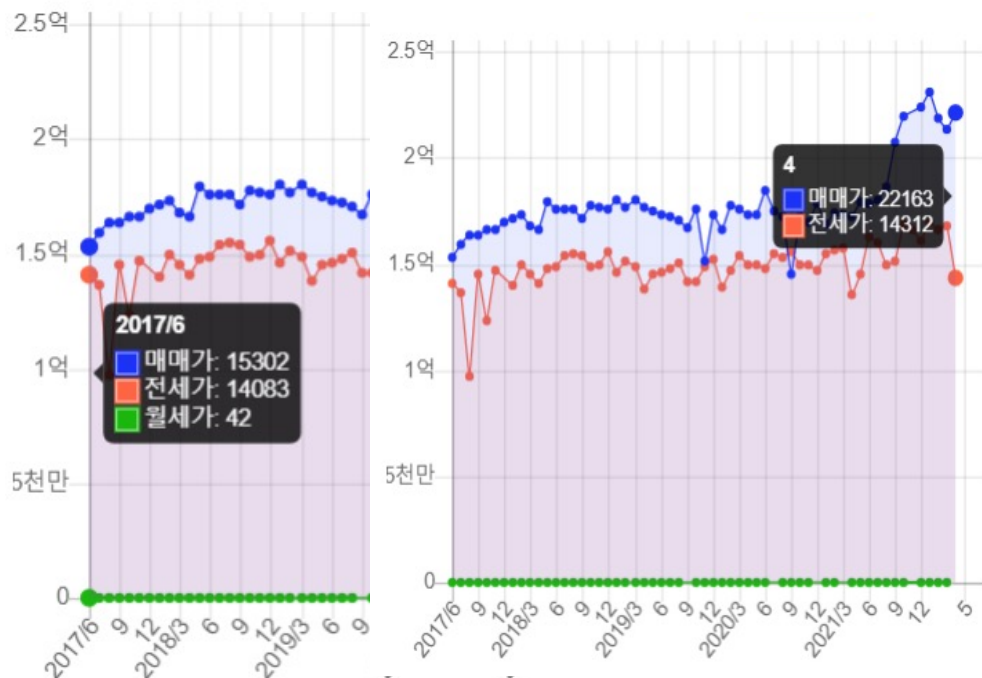


순위	위치	아파트명	거래량
1	광주 동구 계림동	광주그랜드센트럴	864
2	광주 서구 화정동	유니버시아드힐스테이트3단지	822
3	광주 광산구 신창동	신창3차부영사랑으로	803
4	광주 북구 신용동	용두주공	787
5	광주 북구 운암동	운암주공3단지	778
6	광주 광산구 운남동	운남주공7단지	718
7	광주 북구 우산동	무등산자이&어울림1단지	702
8	광주 광산구 운남동	삼성	688
9	광주 광산구 운남동	운남주공4단지	596
10	광주 북구 신용동	한양수자인리버뷰	594
11	광주 북구 동림동	동림푸른마을주공3단지	591
12	광주 광산구 우산동	하남주공2단지	570
13	광주 서구 금호동	대주파크빌	548
14	광주 서구 금호동	중흥	543
15	광주 서구 풍암동	우미광장	541
16	광주 동구 계림동	계림아이파크SK뷰	531
17	광주 서구 유촌동	상무버들마을주공2단지	526
18	광주 북구 동림동	삼익	525
19	광주 광산구 운남동	운남주공8단지	520
20	광주 광산구 우산동	우산동중흥S클래스센트럴	508
...			
25	광주 남구 방림동	방림휴먼시아	474
27	광주 남구 봉선동	포스코더샵	473
29	광주 남구 봉선동	라인하이츠	462



- 화정동 힐스테이트
(1위) (13위)
- 금호동 중흥아파트
(4위) (4위)
- 풍암동 우미광장
(7위) (9위)
- 신창동 부영사랑으로
(10위) (2위)
- 봉선동 라인하이츠
(2위) (6위)

금호동 중흥아파트 가격



광주평균 매매가 22.1% 상승
광주서구평균 매매가 24% 상승

금호동 중흥아파트 가격
6861만원 상승
이는 5년 전에 비해 48.3%상승한 가격임

결론:광주전체평균보다 서구 전체
평균보다 월등히 많이 오른 사실
(약 2배) 확인

Q1.결론

- 20개 아파트중 5개만 해당되므로 가설은 25%만 일치한다.
- 따라서 아파트의 네임벨류는 크게 영향이 없다는 결론을 도출하게 되었다. 아파트는 다양한 외부 내부적 요소들이 작용하므로 다양한 관점에서 가격이나 거래량을 파악하는게 필요할 듯 보인다.
- 그러나 가격오름세를 확인했었을 때 무의미한 결과만은 아닌듯하다. 가장 많이 거래된 동의 브랜드 아파트는 평균 매매가격 상승률의 2배가 상승된것을 볼 수 있기 때문이다.

Q2. 2017년 ~2022년 간 거래량이 많은 동 TOP 5

	1	2	3	4	5
170401~180331	화정동	봉선동	금호동	풍암동	월계동
180401~190331	운암동	월계동	화정동	봉선동	금호동
190401~200331	월계동	화정동	운암동	문흥동	봉선동
200401~210331	봉선동	화정동	운암동	금호동	문흥동
210401~220331	일곡동	문흥동	풍암동	운남동	화정동

Q2.결론

- 25개 동 중 신축아파트가 생긴 동은 총 8개의 동이므로 가설은 32%만 일치한다.
- 일곡동은 4년간 거래량이 많은 동 Top5 있지 않았지만 210401~220331기간에 신축아파트가 생기지 않았음에도 이 기간동안 거래량이 제일 많았다.
- 따라서 신축 아파트와 거래량 사이에 크게 영향이 없다는 결론을 도출하게 되었다

Q3. 아파트 신축연도와 실거래가의 상관관계

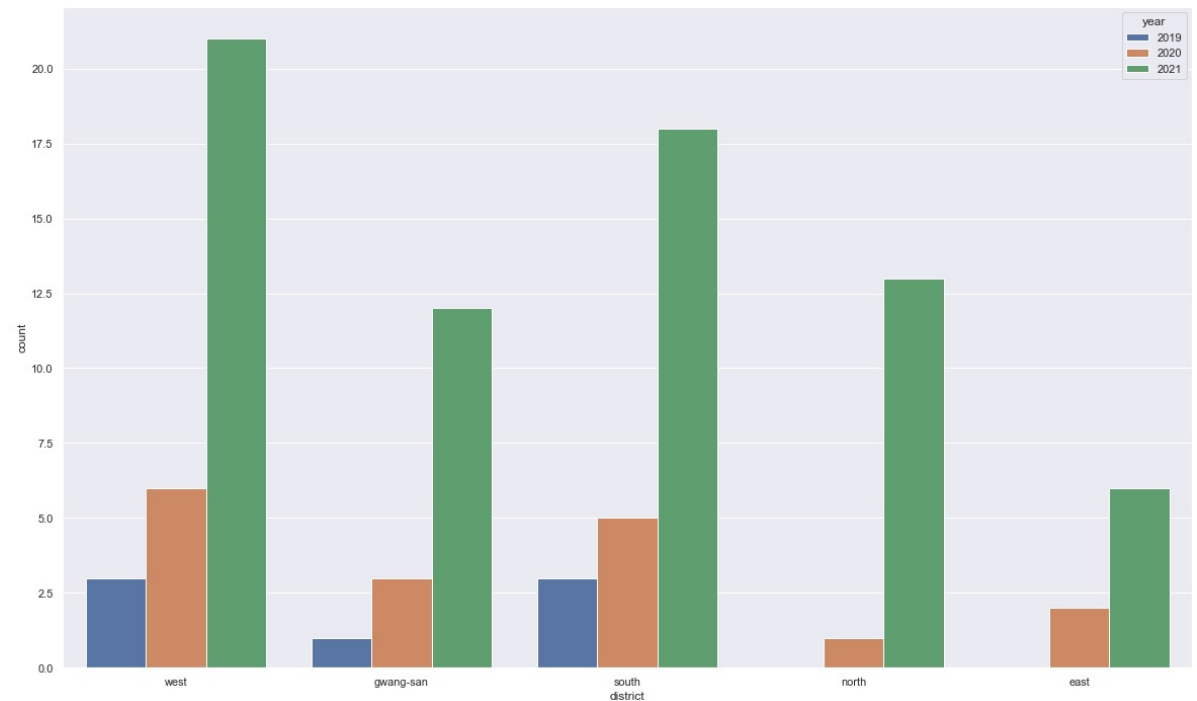
최고가 순위

출처 : 국토부 실거래 분석

지역 최고가 아파트가 보통 지역시세를 견인합니다.

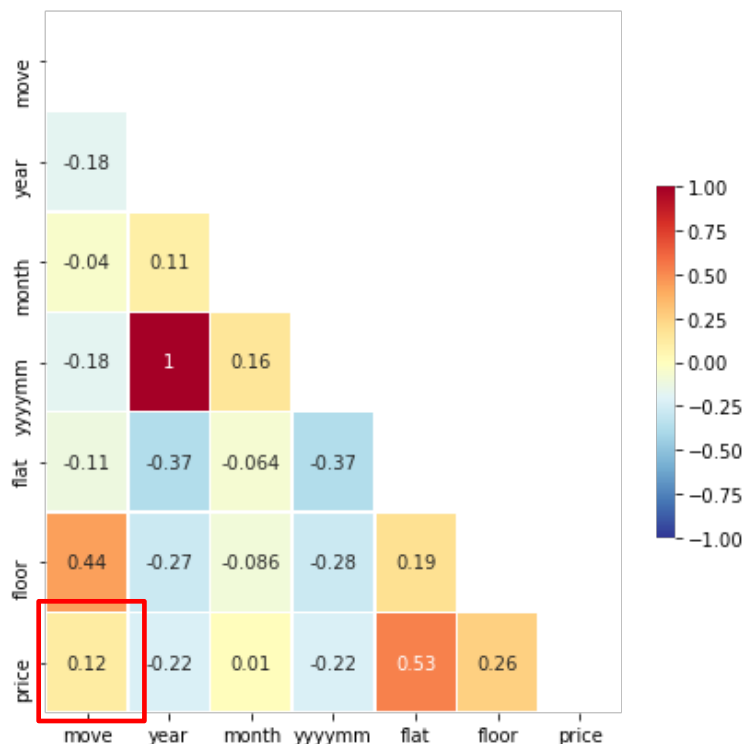
광주 ▼ 시/구/군 ▼ 읍/면/동 ▼
 매매 ▼ 최고가 순위 ▼ 전체 평형 ▼
 19년 ▼ 3월 ▼ 1일 ▼ ~ 21년 ▼ 12월 ▼ 31일 ▼

1위	빌리브트레비체	2022 입주	23억2,350만
	광주 서구 농성동 19년12월 77평 33층		
2위	갤러리303	2010 입주	20억4천만
	광주 서구 치평동 21년1월 102평 15층		
3위	광주화정아이파크2단지	2022 입주	20억1,501만
	광주 서구 화정동 20년1월 90평 38층		
4위	광주화정아이파크1단지	2022 입주	19억8,410만
	광주 서구 화정동 19년12월 90평 38층		
5위	힐스테이트리버파크(주)	2019 입주	18억5천만
	광주 광산구 쌍암동 19년9월 74평 33층		
6위	한국아델리움1단지	2006 입주	18억4천만
	광주 남구 봉선동 21년8월 67평 9층		

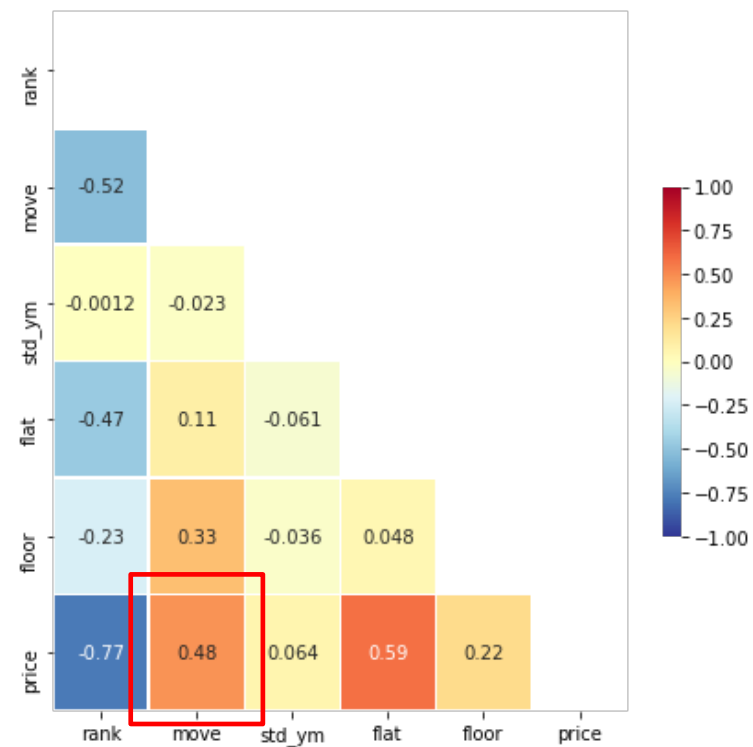


최근 3년간 광주 지역별 실거래가 top100의 구성은 21년도 발생한 거래량이 타년도 대비 높은 빈도로 이루어짐

Q3. 아파트 신축연도와 실거래가의 상관관계



최근 3년간 입주연도(move)와 실거래가(price)의 상관관계수는 **0.12**로 유의미한 상관관계라고 볼 수는 없다.



최근 3년간 광주 실거래가 top100의 대부분이 21년도 거래였음을 참고, 해당 범주에서의 상관관계수는 **0.48**로 양의 상관을 가진다고 볼 수 있다.

Q3.결론

- 광주지역의 아파트 신축연도에 따른 실거래가 상승 요인은 어느정도 타당하다고 볼 수 있다.
(최근 3년 데이터를 기준으로 했을 때는 상관 여부를 발견할 수 없었으나, 21년 한정으로 양의 상관을 보임)
- 실거래가 top100 추이를 참고하여 2019~20년도에 비해 21연도의 비중이 눈에 띄게 차이가 난다는 점을 빌어
아파트 신축여부 외에 실거래가 상승 요인이 더 있을 것이라고 생각한다.
- 향후 분석방향으로 아파트 실거래가 상승에 영향을 미치는 요인을 찾고, 유의미한 상승 요인을 발굴하여
특정 아파트의 실거래가를 예측할 수 있는 모델(회귀분석 활용)을 만들 수 있다.

아쉬운 점

Q1 의문

- 아파트마다 세대수가 달라서 같은 선상에 놓고 판단하는것이 맞나하는 의문점이 듬.
아무래도 세대수가 많은 아파트는 거래량이 많을 것이다. 따라서 비율화 해서 분석하는 것이 더 정확할 듯 하다.
- 국토부의 실거래가의 아파트 이름과 아실의 아파트 이름 표기의 차이점 여부

Q2 의문

- Q1 오류와 동일하게 아파트에 세대수에 의한 오류가 있다고 생각한다.
- 신축아파트가 생겼더라도 세대수가 많지 않으면 거래량의 변화가 크지 않을 것 이다.
- 따라서 (동의 거래량 수/ 동의 전체 세대수)를 구해 비교하는 것이 더 정확하다고 생각한다.

Q3 의문

- 특정 지역구나 특정 시기에 편향된 데이터로, 단순 상관 분석을 했을 때 신뢰수준 확보의 어려움.