

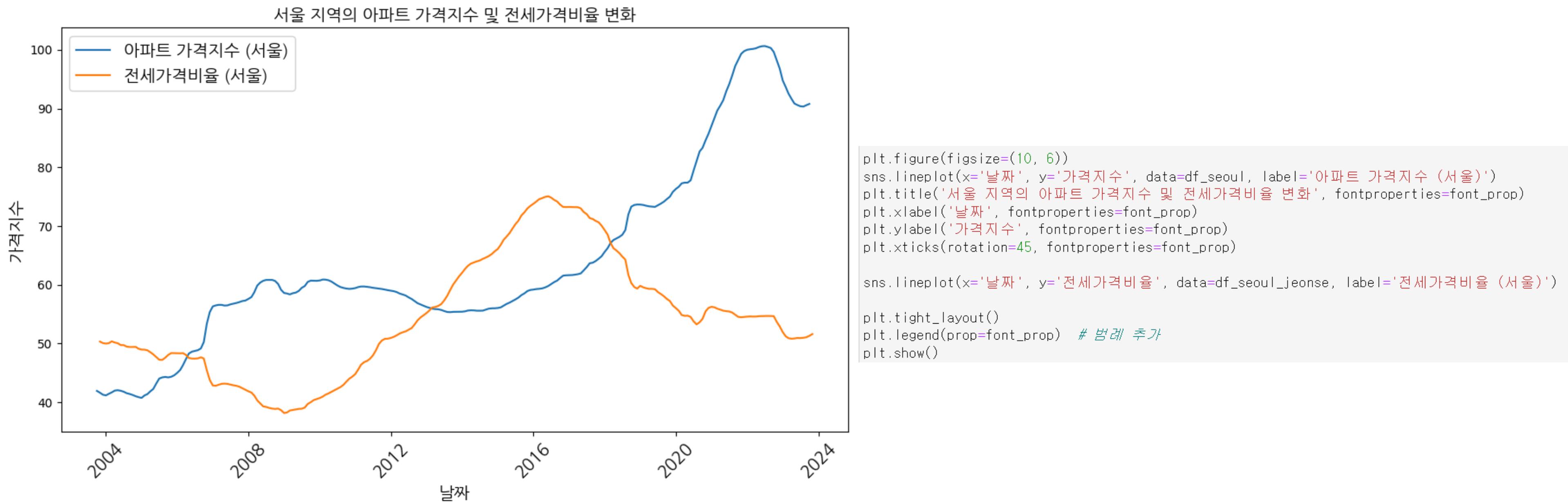
데이터 과학

경제 정책별
부동산 영향 분석

202015727 신재욱

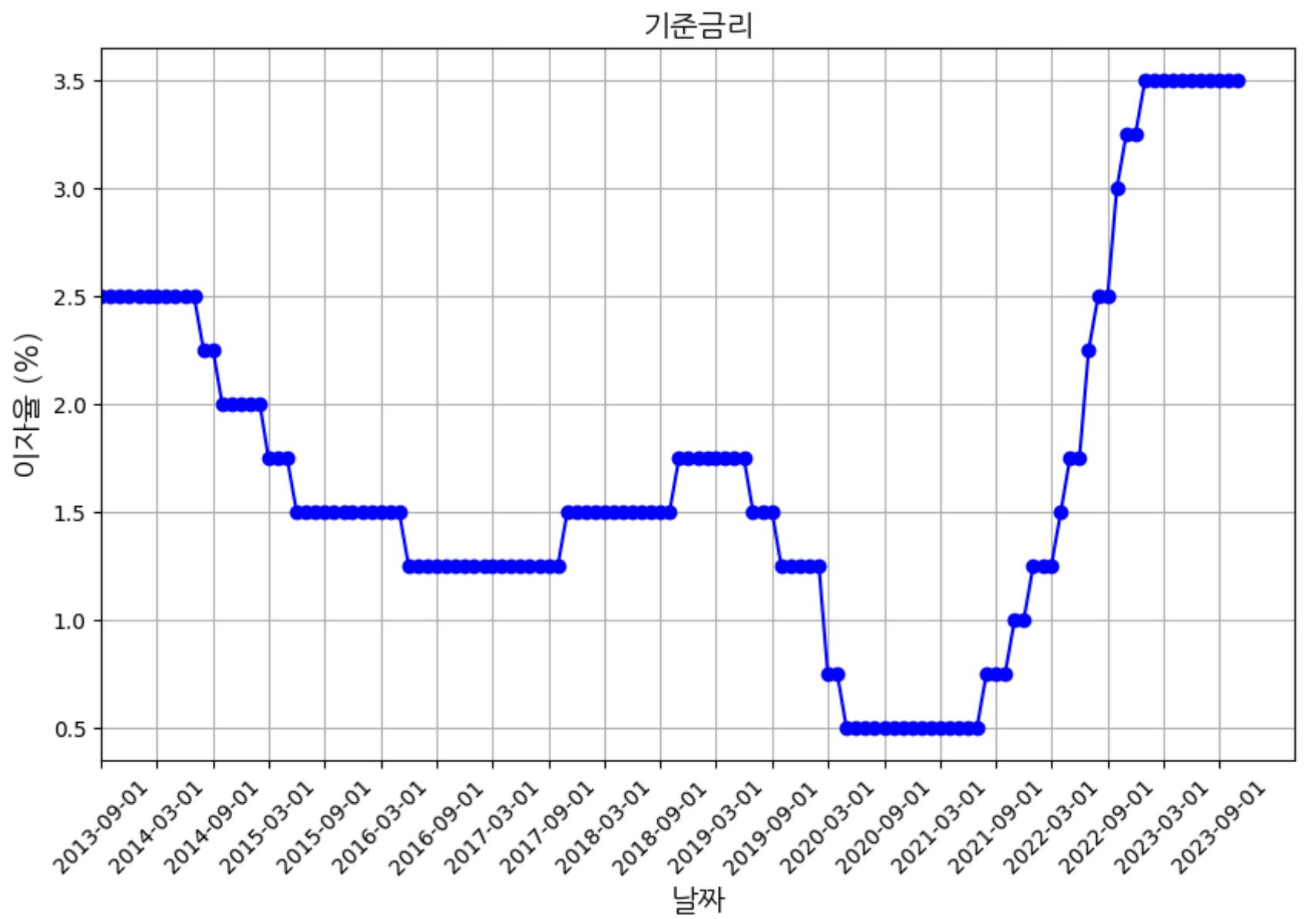


그래프 만들기



아파트 가격지수와 전세가격비율 비교 그래프

그래프 만들기



지난 10년간 기준금리

```
df_base_rate['date'] = pd.to_datetime(df_base_rate['date'])
plt.figure(figsize=(10, 6))

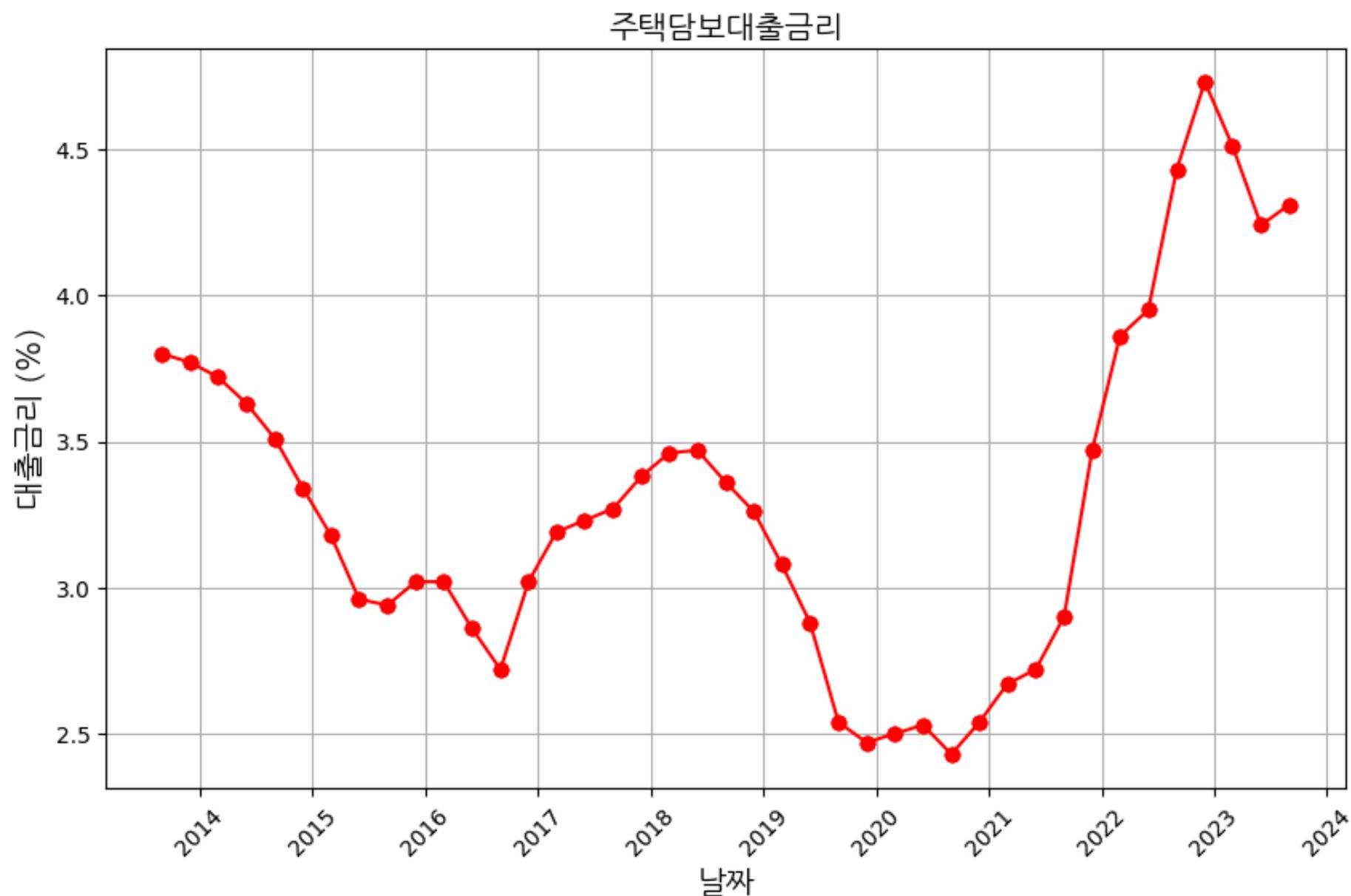
plt.plot(df_base_rate['date'], df_base_rate['year'], marker='o', linestyle='-', color='b')

plt.title('기준금리', fontproperties=font_prop)
plt.xlabel('날짜', fontproperties=font_prop)
plt.ylabel('이자율 (%)', fontproperties=font_prop)

plt.xticks(rotation=45)
plt.xticks(df_base_rate['date'][::6])
plt.grid(True)

plt.xlim(pd.Timestamp('2013-09-01'))
plt.show()
```

그래프 만들기



지난 10년간 주택담보대출금리

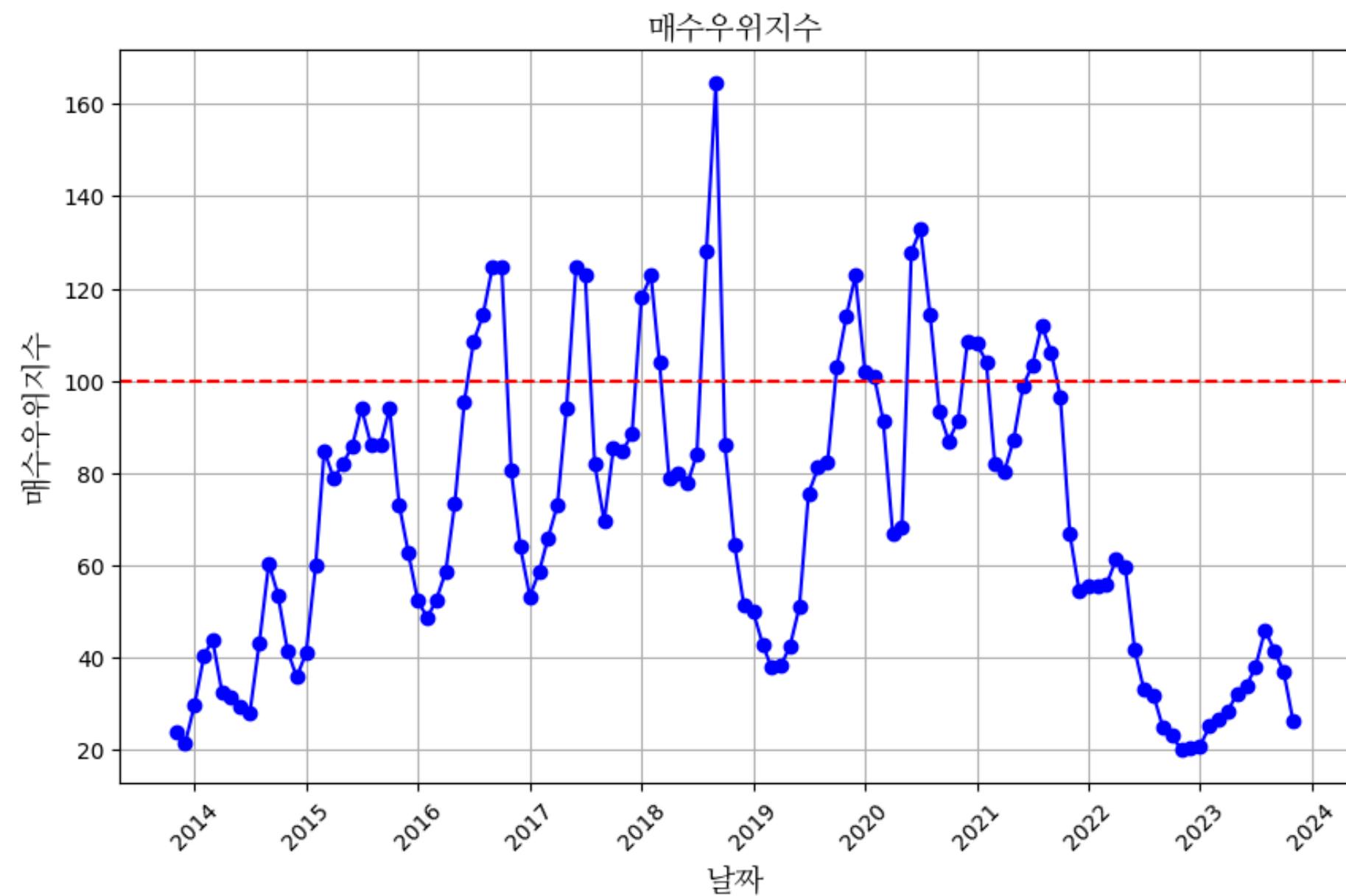
```
plt.figure(figsize=(10, 6))

df_ls_loan_rate['날짜'] = pd.to_datetime(df_ls_loan_rate['날짜'])
plt.plot(df_ls_loan_rate['날짜'], df_ls_loan_rate['주택담보대출금리'], marker='o', linestyle='-', color='r')

plt.title('주택담보대출금리', fontproperties=font_prop)
plt.xlabel('날짜', fontproperties=font_prop)
plt.ylabel('대출금리 (%)', fontproperties=font_prop)

plt.xticks(rotation=45)
plt.grid(True)
plt.show()
```

그래프 만들기



지난 10년간 매수우위지수

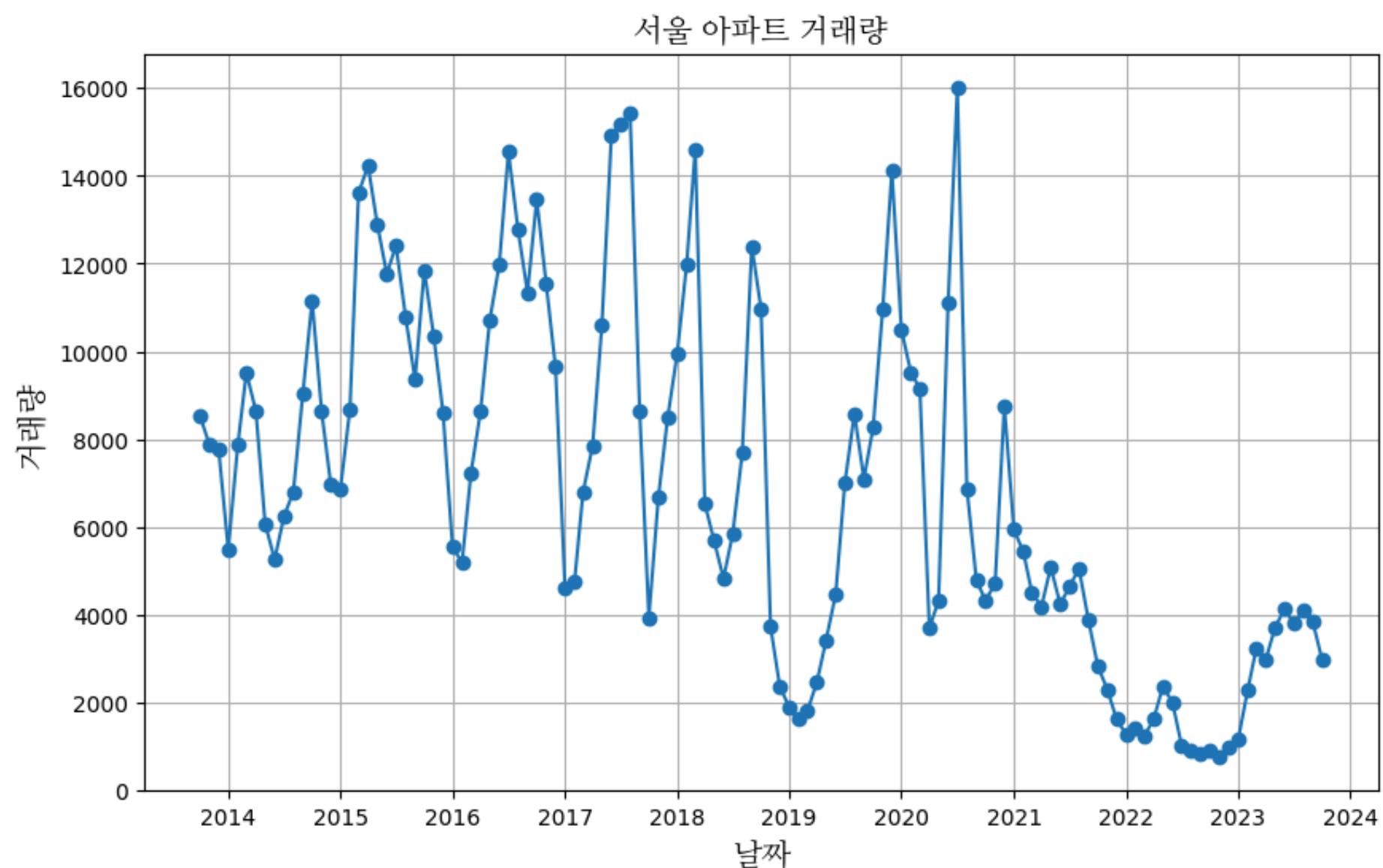
```
df_volume['날짜'] = pd.to_datetime(df_volume['날짜'])
plt.figure(figsize=(10, 6))

plt.plot(df_volume['날짜'], df_volume['매수우위지수'], marker='o', linestyle='--', color='b')

plt.title('매수우위지수', fontproperties=font_prop)
plt.xlabel('날짜', fontproperties=font_prop)
plt.ylabel('매수우위지수', fontproperties=font_prop)

plt.axhline(y=100, color='r', linestyle='--', label='매수우위지수 100')
plt.xticks(rotation=45)
plt.grid(True)
plt.show()
```

그래프 만들기



```
df_seoul_volume['date'] = pd.to_datetime(df_seoul_volume['date'])

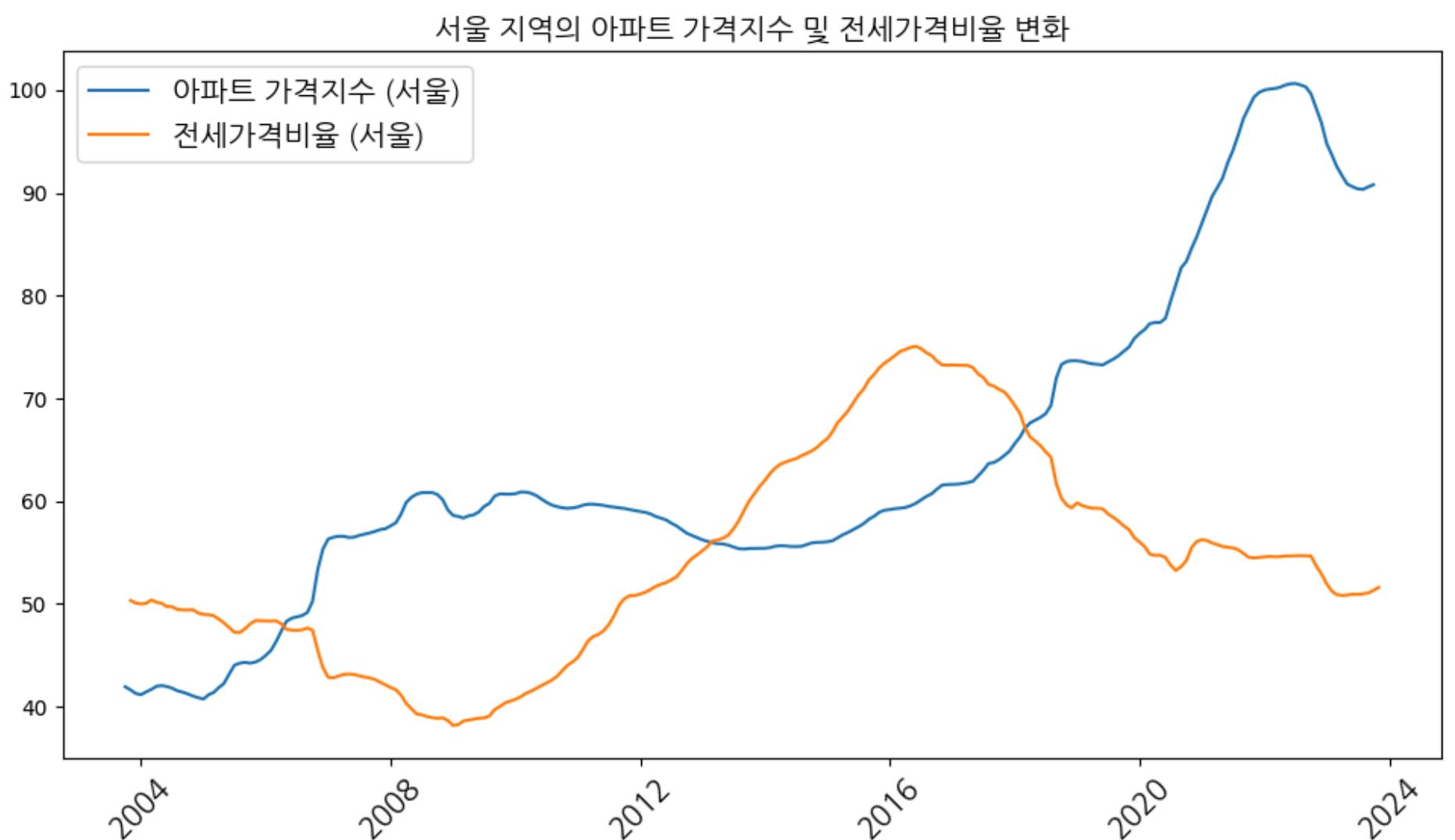
plt.figure(figsize=(10, 6))
plt.plot(df_seoul_volume['date'], df_seoul_volume['volume'], label='거래량', marker='o')

plt.title('서울 아파트 거래량', fontproperties=font_prop)
plt.xlabel('날짜', fontproperties=font_prop)
plt.ylabel('거래량', fontproperties=font_prop)

plt.grid(True)
plt.show()
```

지난 10년간 서울 아파트 거래량

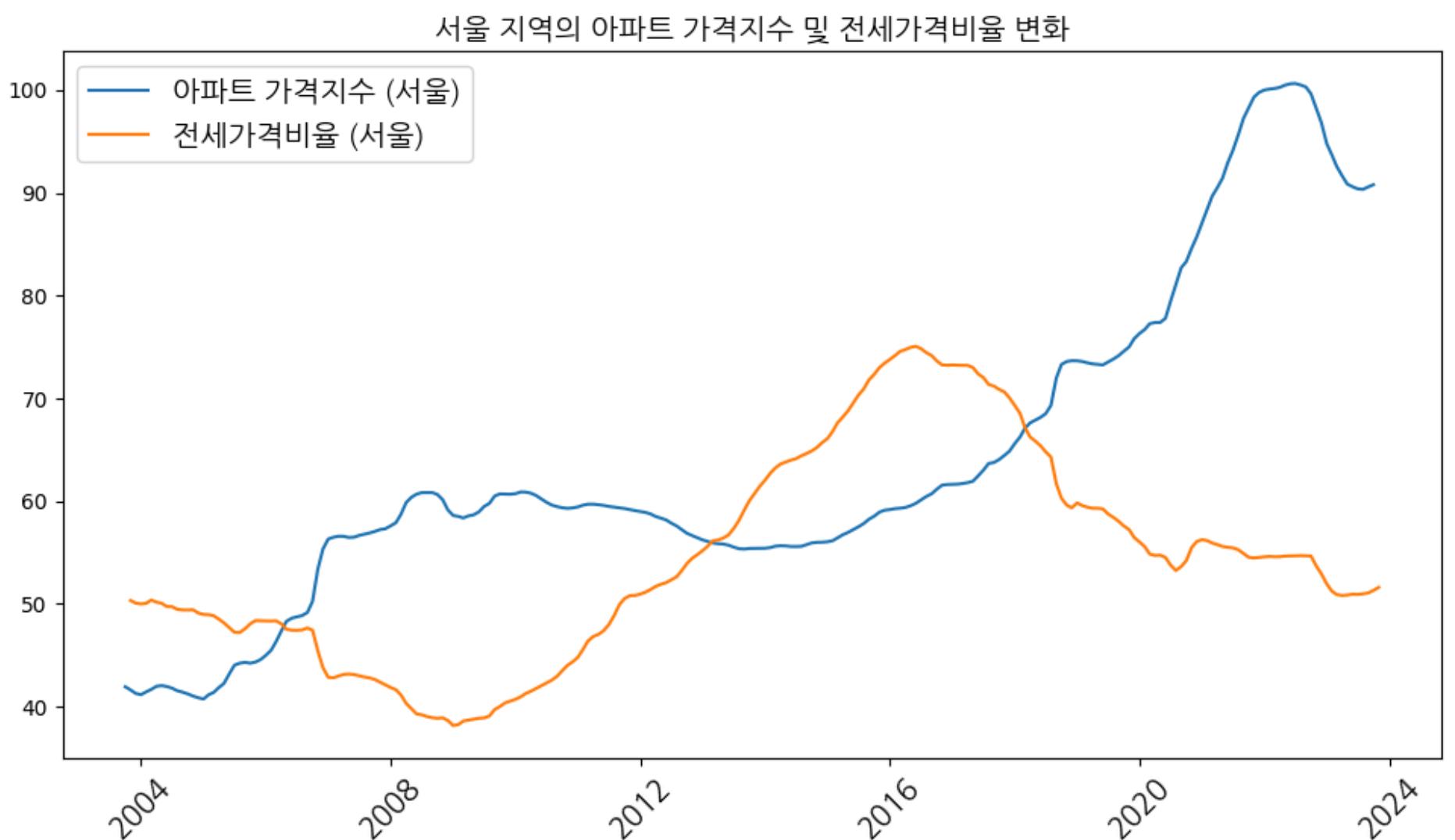
경제 정책 & 그래프 분석



2002 ~ 2007, 노무현 정부 : 규제

강남 지역의 투자 과열이 판교 신도시 개발과 더불어 수도권으로 퍼졌다.
종합부동산세 등의 많은 규제를 펼쳤으나
지역 균형발전을 외쳐 수도권 공급이 부진하여
주택 가격의 지속적인 상승

경제 정책 & 그래프 분석

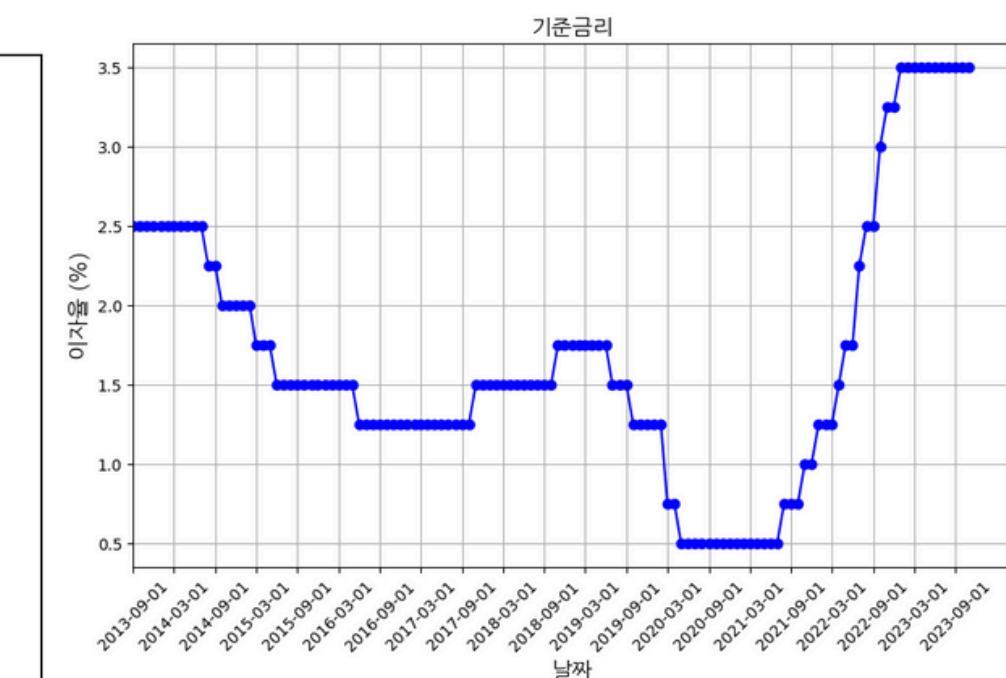
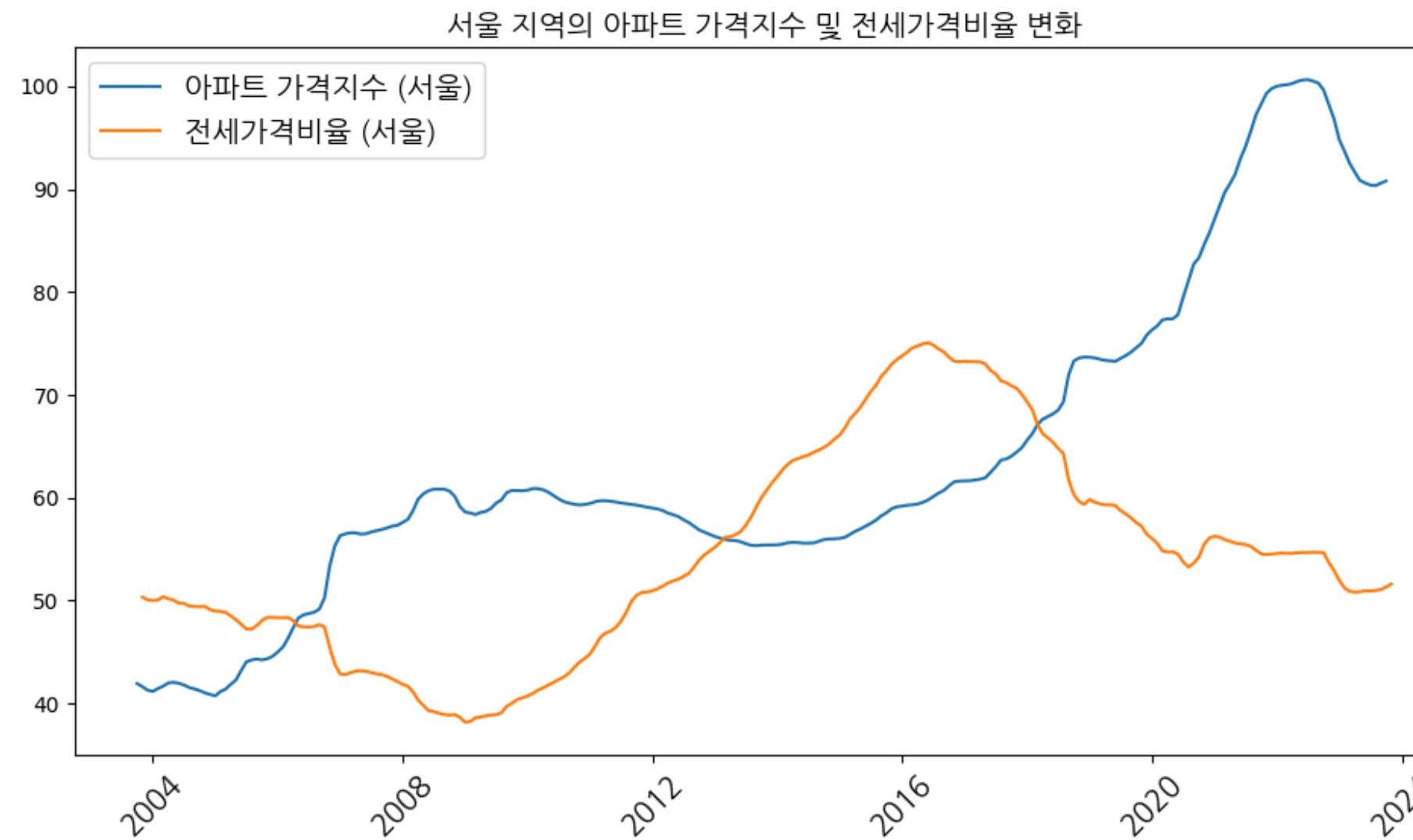


2008 ~ 2013, 이명박 : 완화

리만 브라더스발 서브프라임모기지 사태 이후
경기 침체에 부동산거래 활성화를 위한 규제 완화
도심 내 재개발·재건축 활성화
그린벨트 해제를 통한 보금자리주택 공급

규제를 완화하여 부동산 가격 하락
보금자리주택 보급으로 수요가 전세로 이동함

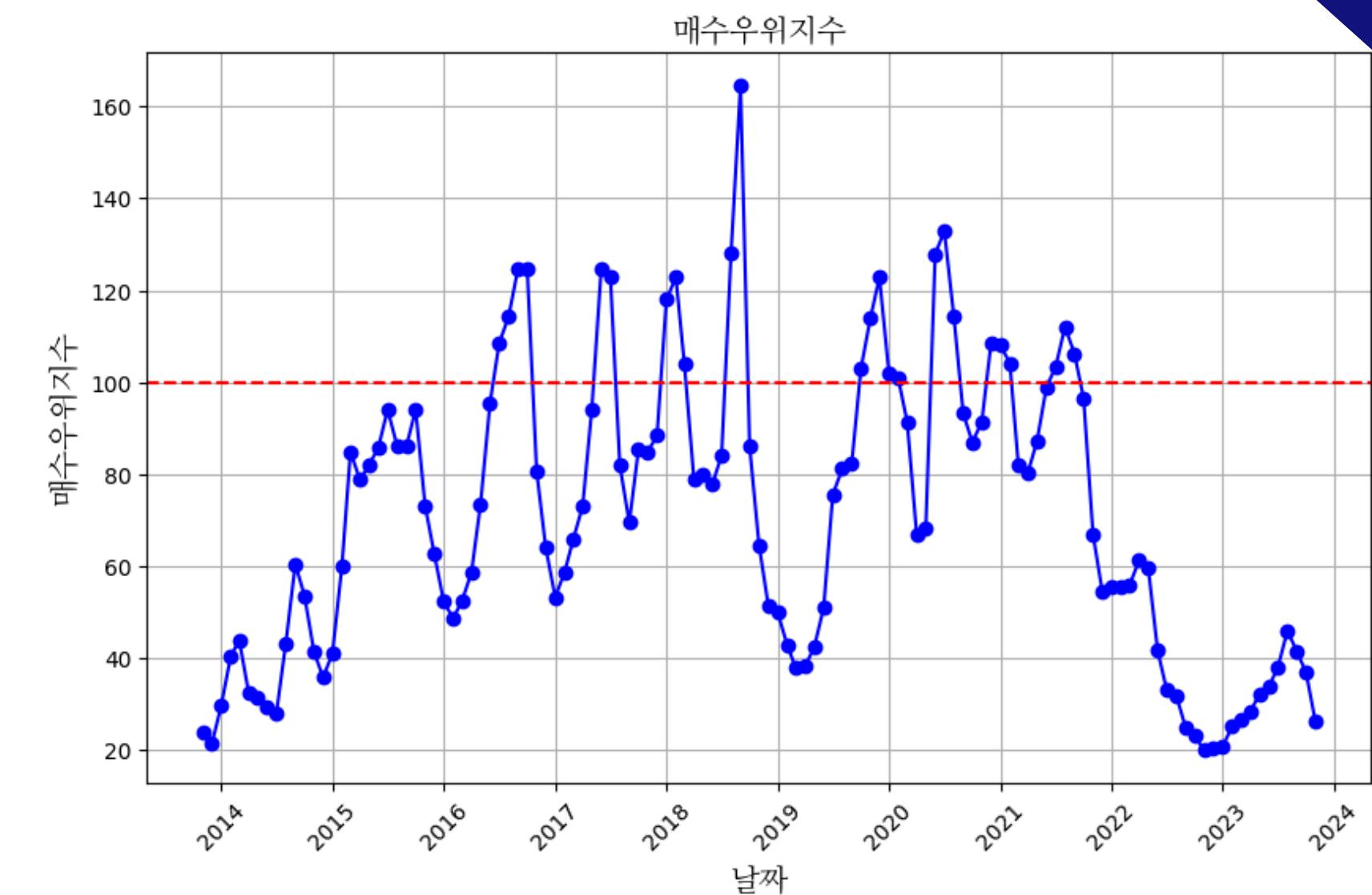
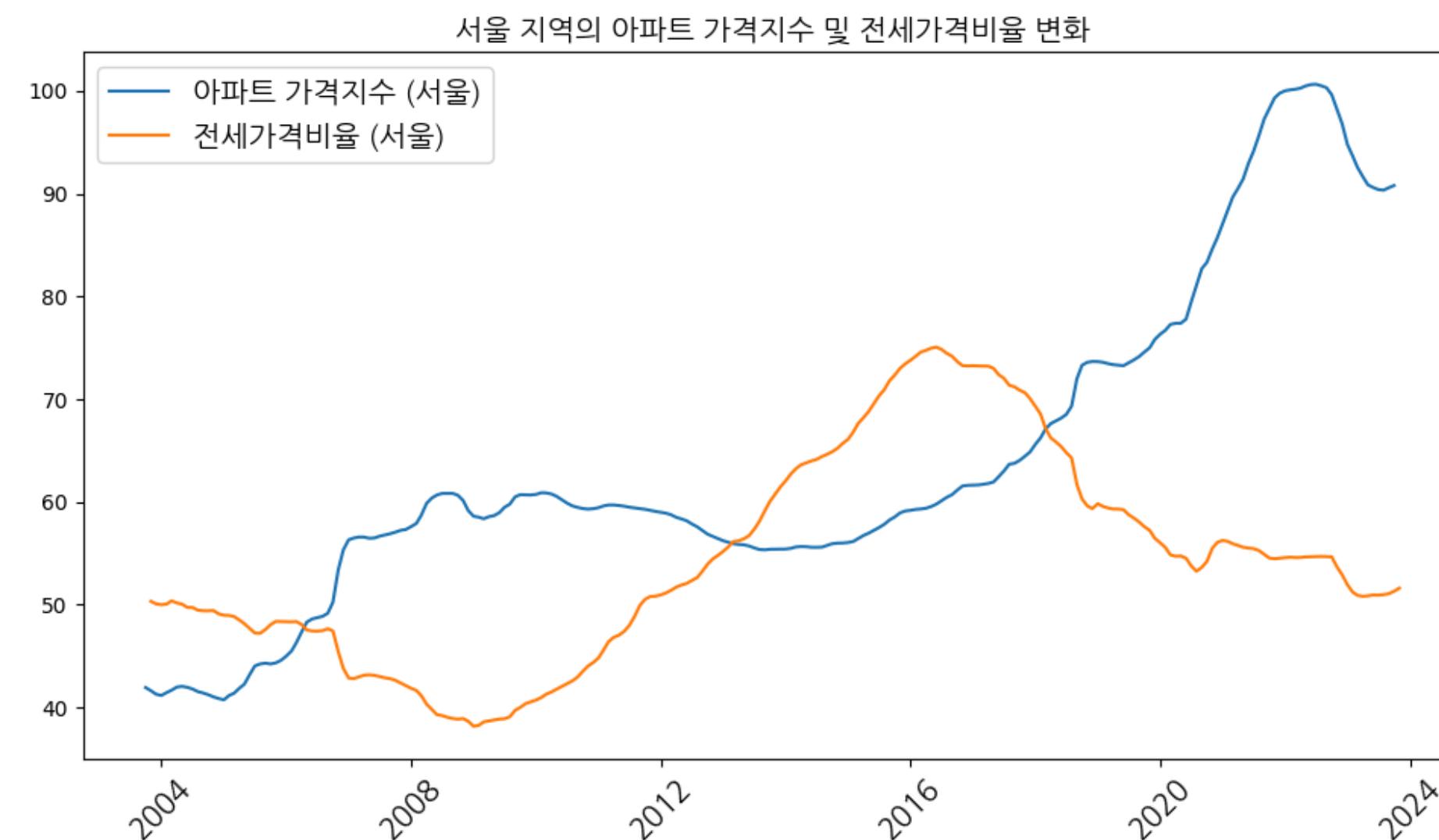
경제 정책 & 그래프 분석



2013 ~ 2017, 박근혜 : 완화 후 규제

임기 초 경기침체를 극복하기 위해 각종 부동산 규제 완화.
그러나 규제완화정책과 저금리가 겹쳐 아파트 가격 상승과 가계부채 급증으로 규제로 전환

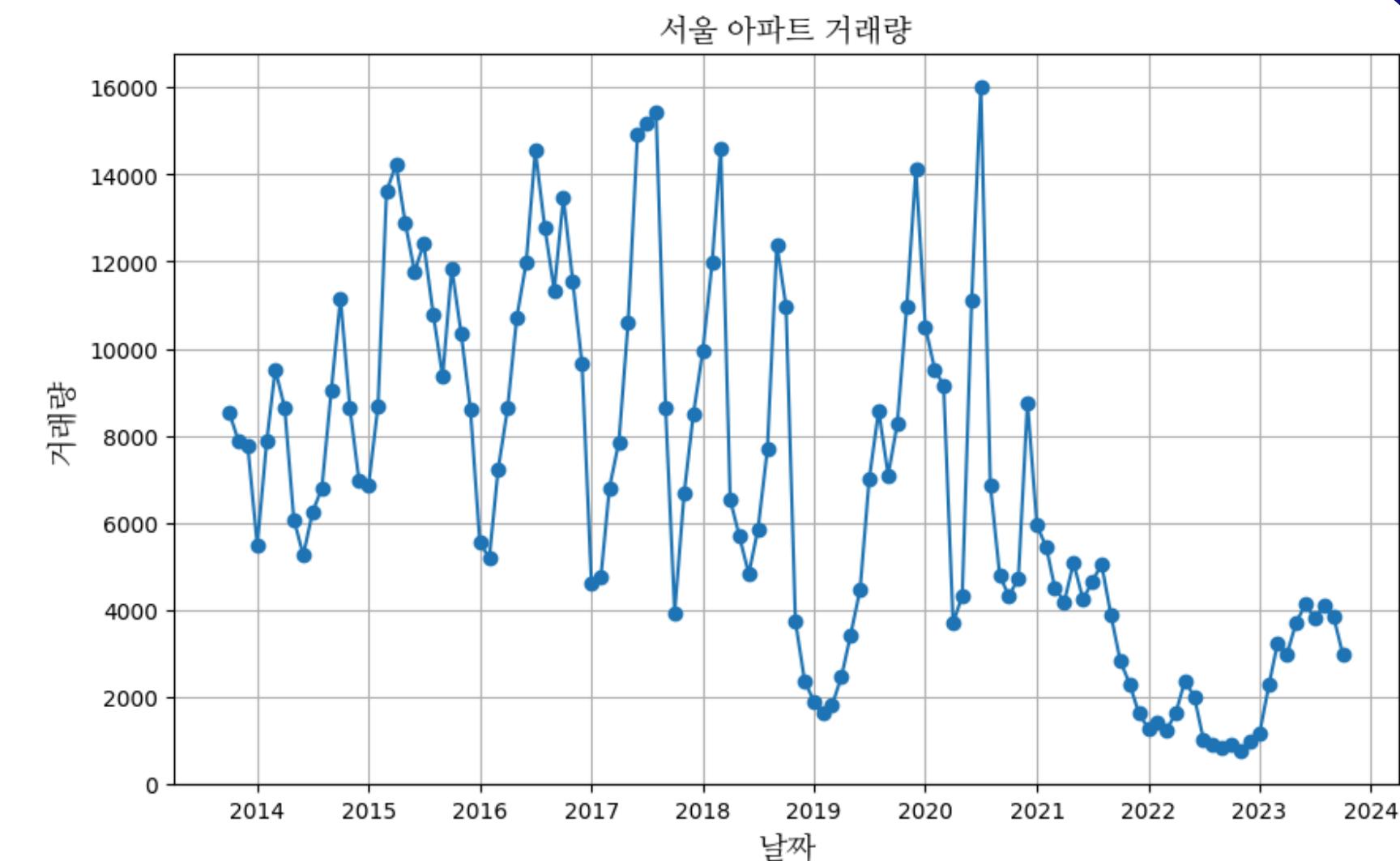
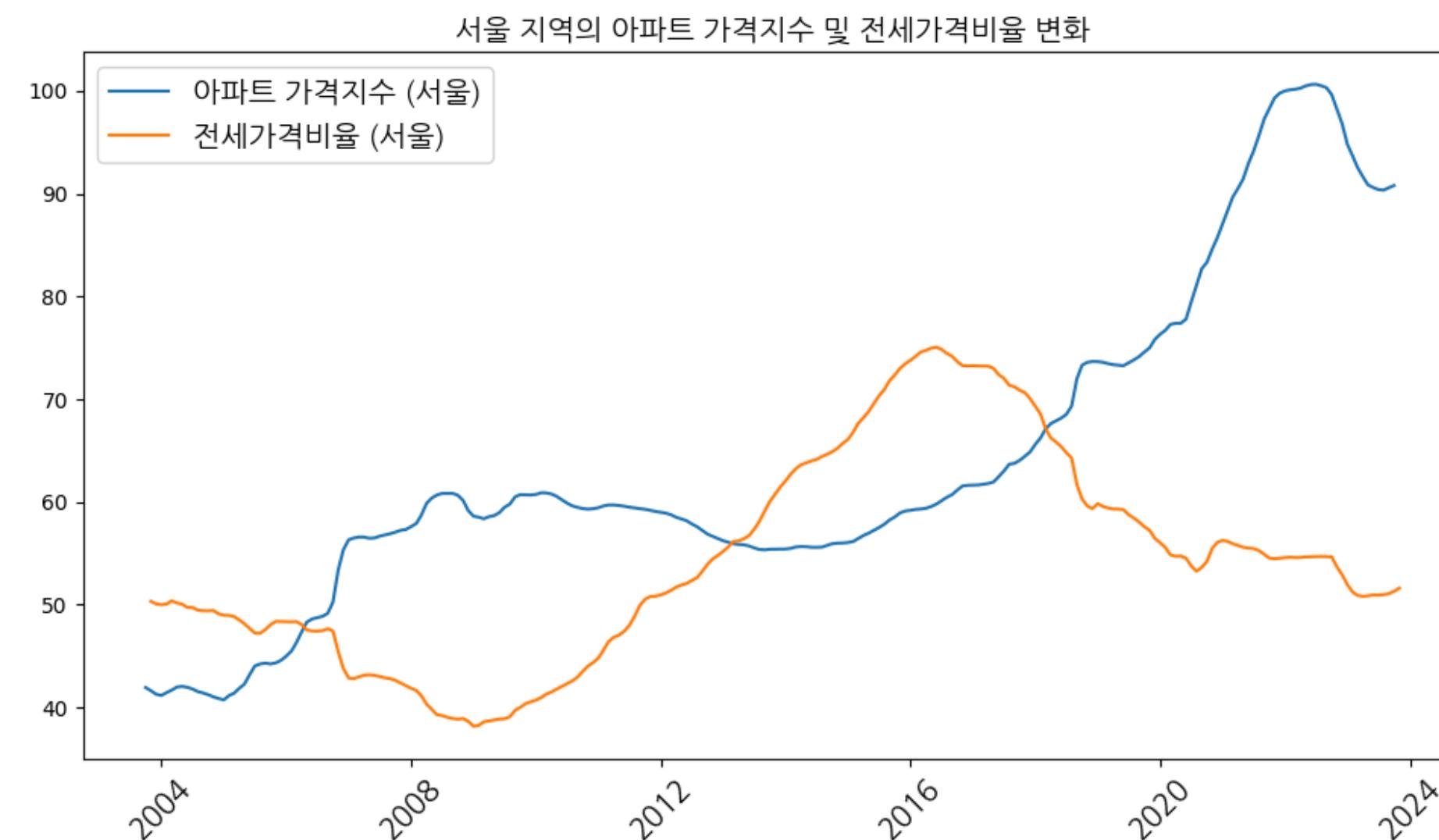
경제 정책 & 그래프 분석



2017 ~ 2022, 문재인 : 규제

임대차 3법 정책 실패와 코로나 시대에 초저금리에 따른 수요를 공급이 따라가지 못하는 상황에서
3기 신도시 공급은 2025년 전후로 예상되는 시장 상황에 분양가 상한제로 인해 청약 경쟁률 과열 및
주택 공급 위축으로 가격 상승을 심화시켰다.

경제 정책 & 그래프 분석



2022 ~ 현재, 윤석열 : 완화

외국인 투기 방지, 공급 규제 개선, 각종 세금 완화, 1기 신도시 재건축을 통한 규제 조절

50년 주택담보대출 출시를 통한 대출 완화와 금리 상승에 따른 가계부채 증가

임대차 3법의 후유증으로 깡통 전세(전세 사기) 발생과 금리 상승으로

23년 11월 기준 투자 심리 약화에 따른 거래량 절벽을 맞이함

결론

집값 상승을 공급이 아니라 규제를 통하여 조절하려는 시도는 노태우, 노무현, 문재인 정권에서 실패한 경험이 있다. 정부의 규제가 늘어날수록 민간 공급이 줄며 이는 집값 상승이라는 결과로 이어졌다.

최근의 집값 상승은 통화량이 크게 늘어나 화폐 가치 하락에 따른 수요가 발생했으며 공급이 아닌 규제로 대처하는 실수를 반복하여 유례 없는 폭등을 맞이했다. 물가 안정을 위한 금리 상승과 더불어 추가적인 부동산 물량이 공급한다면 집값의 장기적 상승을 막을 수 있다.

집값이 오를 때 규제, 내려갈 때 완화는 원인을 해결하는 게 아닌 현상에 대한 대처이다. 오늘날 주택 가격의 변동성은 당장의 집값을 해결하기 위한 정책의 결과물이라 생각한다.

감사합니다

