

강태영, 김후정, 신혜린, 윤한세 · 2기

지역별 부동산 실거래 매매가 형성 요인 분석



“

안녕하세요!

저희 경제팀은 부동산 실거래 매매가를 바탕으로 1인당 소득, 사교육비와 같은 요인을 중심으로 다양한 분석 및 조사를 진행해 보았습니다.

“

REAL ESTATE

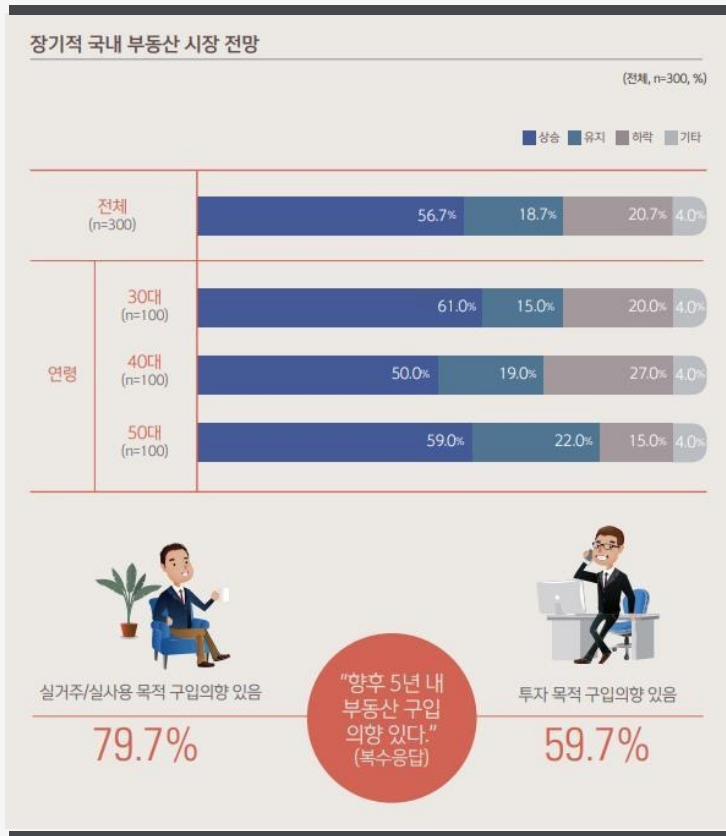
Contents

- 001 부동산 매매가 변동 추이
- 002 부동산 매매가와 관련 있는 요인 분석(사교육비)
- 003 부동산 매매가와 관련 있는 요인 분석(개인소득)
- 004 상관분석 결과
- 005 아쉬운 점, 출처

들어가는 말

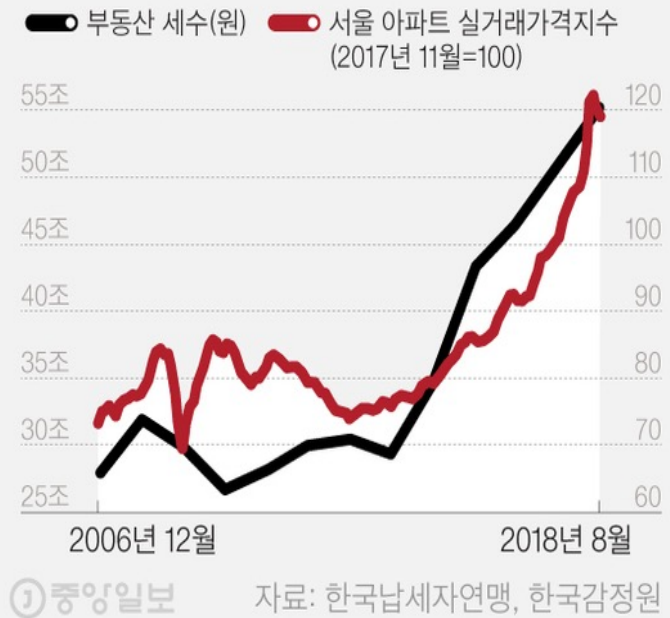
분석 배경 및 내용 소개

국내부동산시장전망에대한여론조사



서울아파트매매가격추이

부동산 세수와 서울 아파트 매매가격 추이



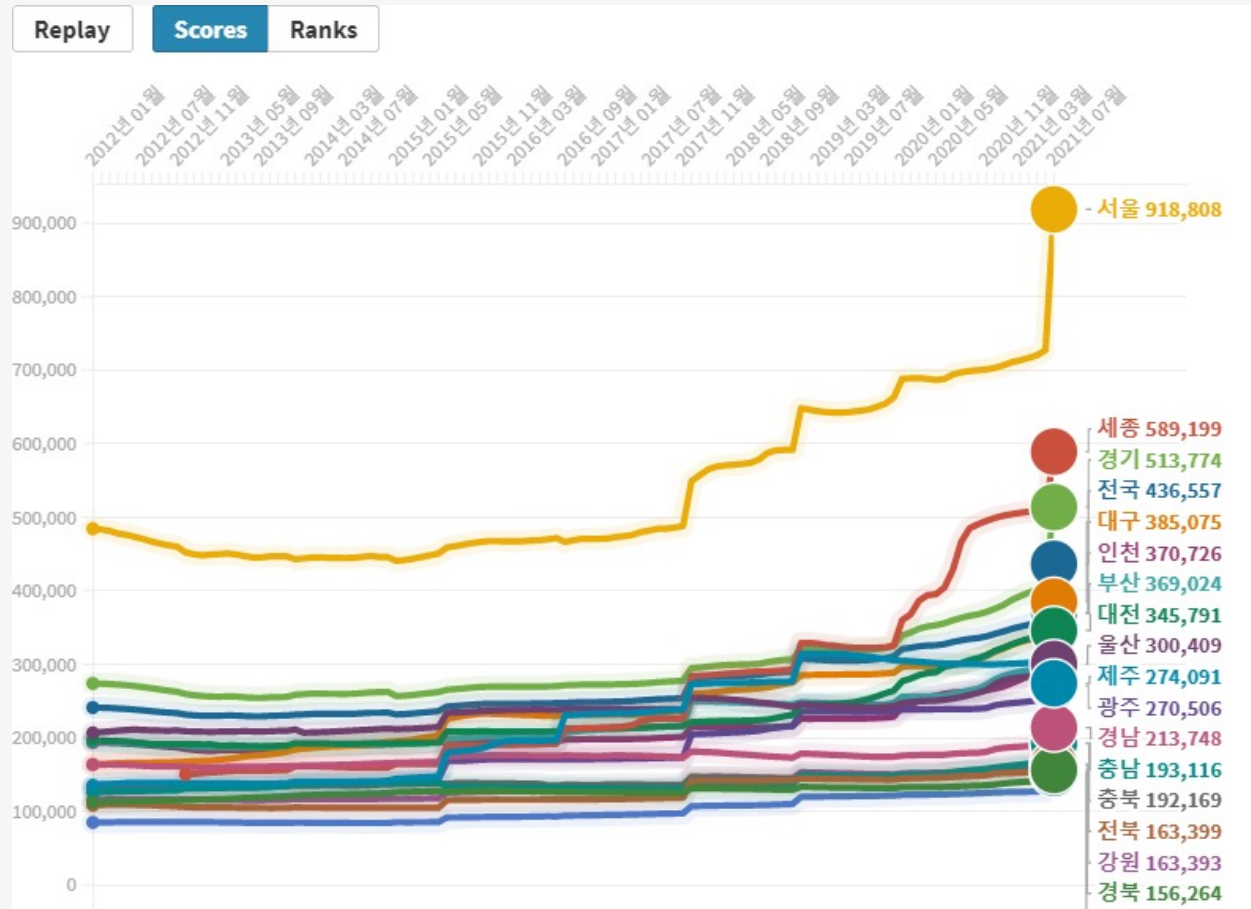
부동산 매매가 변동 추이

한국 부동산원의
월간 주택 가격 동향 조사에서
매매 평균가격을 기준으로
매매가변동 추이를 그래프화



부동산 매매가 변동 추이

평균 매매가를 기준으로



부동산 매매가 변동 추이

왜 우상향 그래프를 그리는가?



부동산 매매가와 관련 있는 요인분석 (사교육비)

사교육비와 부동산 매매가의 상관관계



1인당 사교육비

데이터 소개 및 요인 선정 이유

■ 학생 1인당 월평균 사교육비

우리나라 초중고 전체학생 (사교육을 받지 않은 학생 포함)을 대상으로 한 평균 금액

■ 사교육비

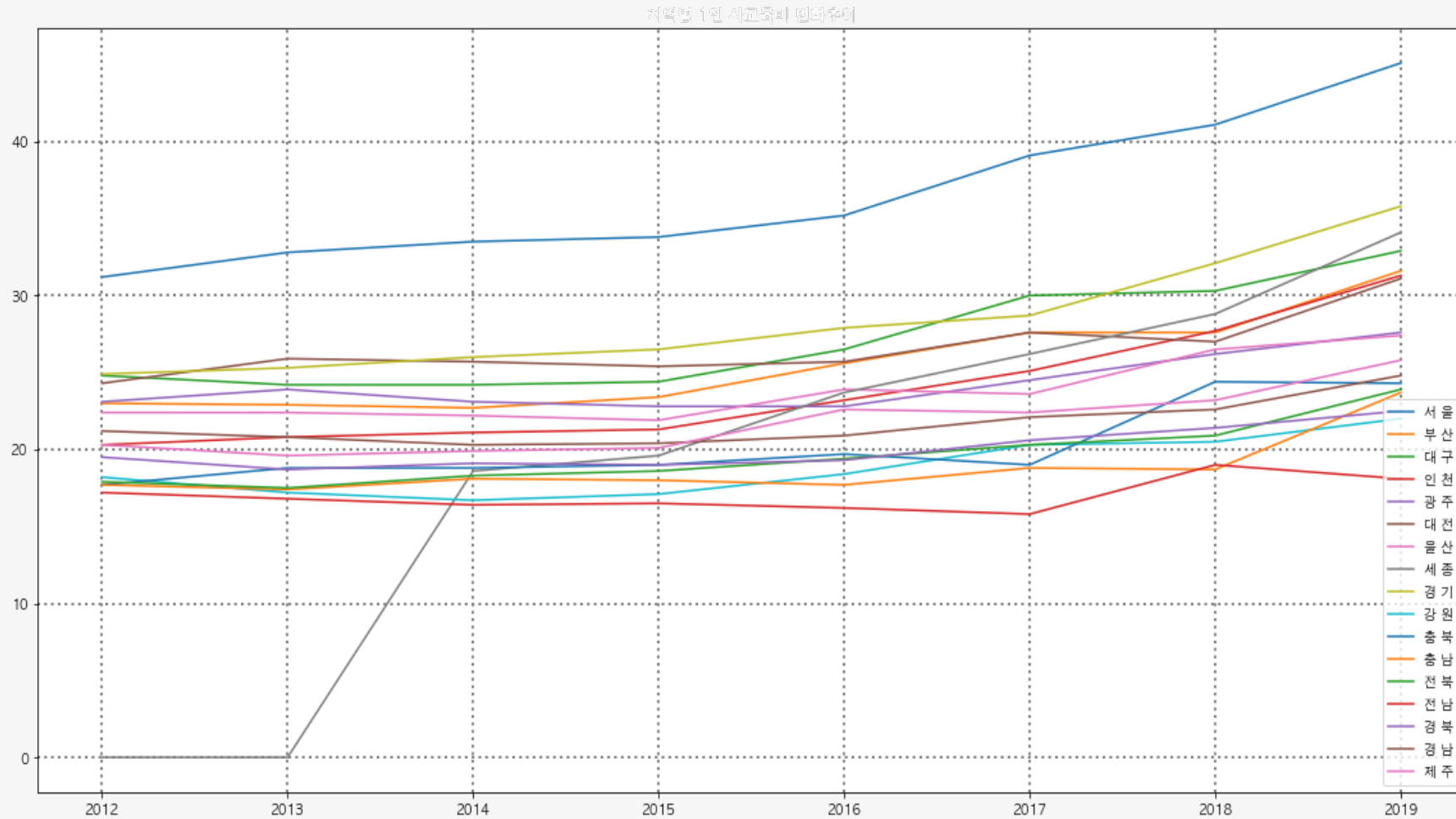
- 주요 과목별로 학원비, 개인 및 그룹 과외비, 학습지, 인터넷 및 통신 강의 과외비(EBS 제외)
 - 학교 내 보충 교육비(방과 후 학교 활동비), EBS 관련 교육비, 어학 연수비
- *교재비 포함

자료제공처 : 통계청 사회통계국 복지통계과



1인당 사교육비 변화 추이

꺾은선 그래프로 시각화



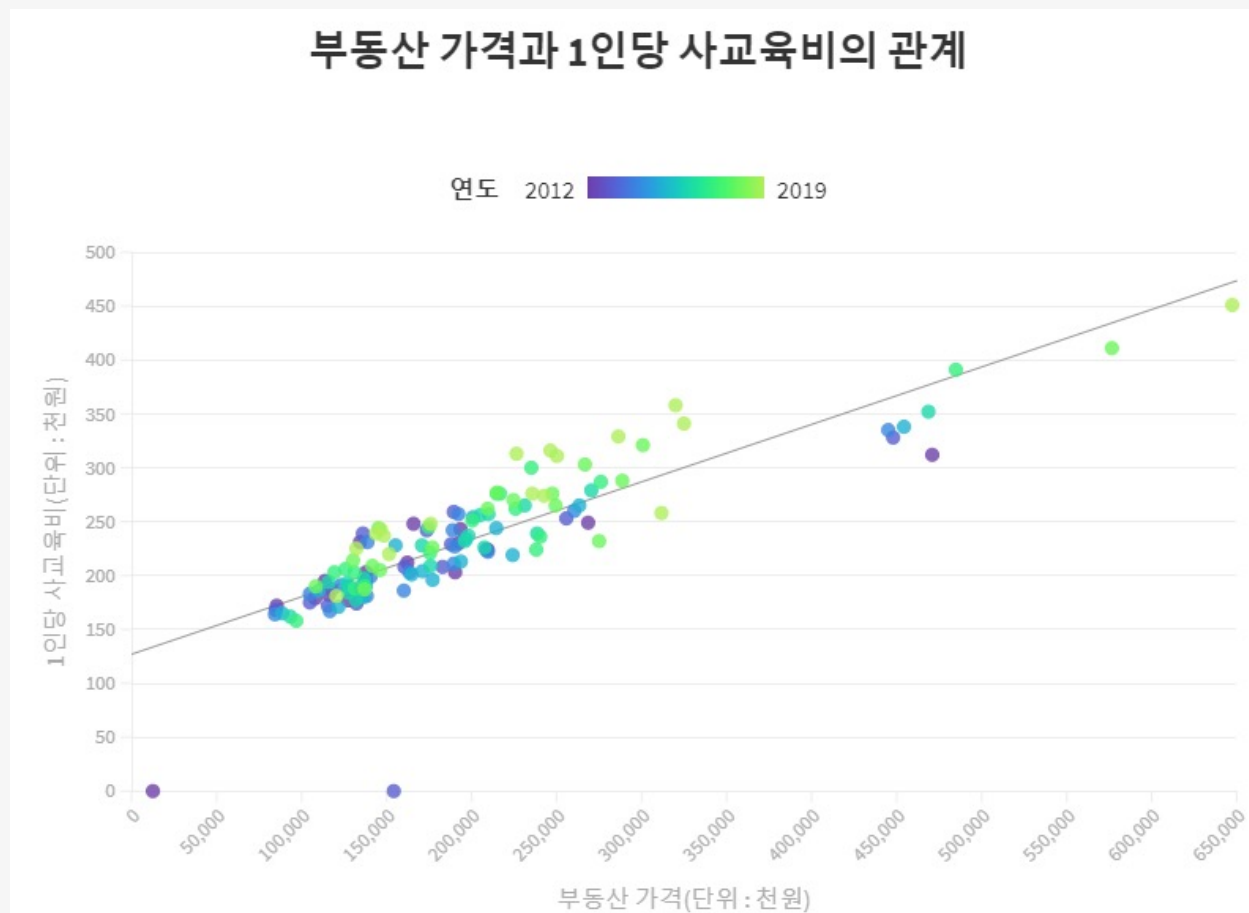
1인당 사교육비 지역별 시각화

Folium으로 시각화



부동산 매매가 - 사교육비 상관관계

2012-2019년 데이터 사용



부동산 매매가와 관련 있는 요인분석 (1인 소득)

사교육비와 1인당 개인소득의 상관관계



1인당 개인 소득

데이터 소개 및 요인 선정 이유

■ 1인당 개인소득

가계 및 가계에 봉사하는 비영리단체의 총처분가능소득을
지역 인구수로 나눈 1인당 연간소득

■ 총처분가능소득이란?

세금과 이자 등을 낸 이후 실제 사용할 수 있는 금액

자료제공처 : 통계청 지역통계총괄과

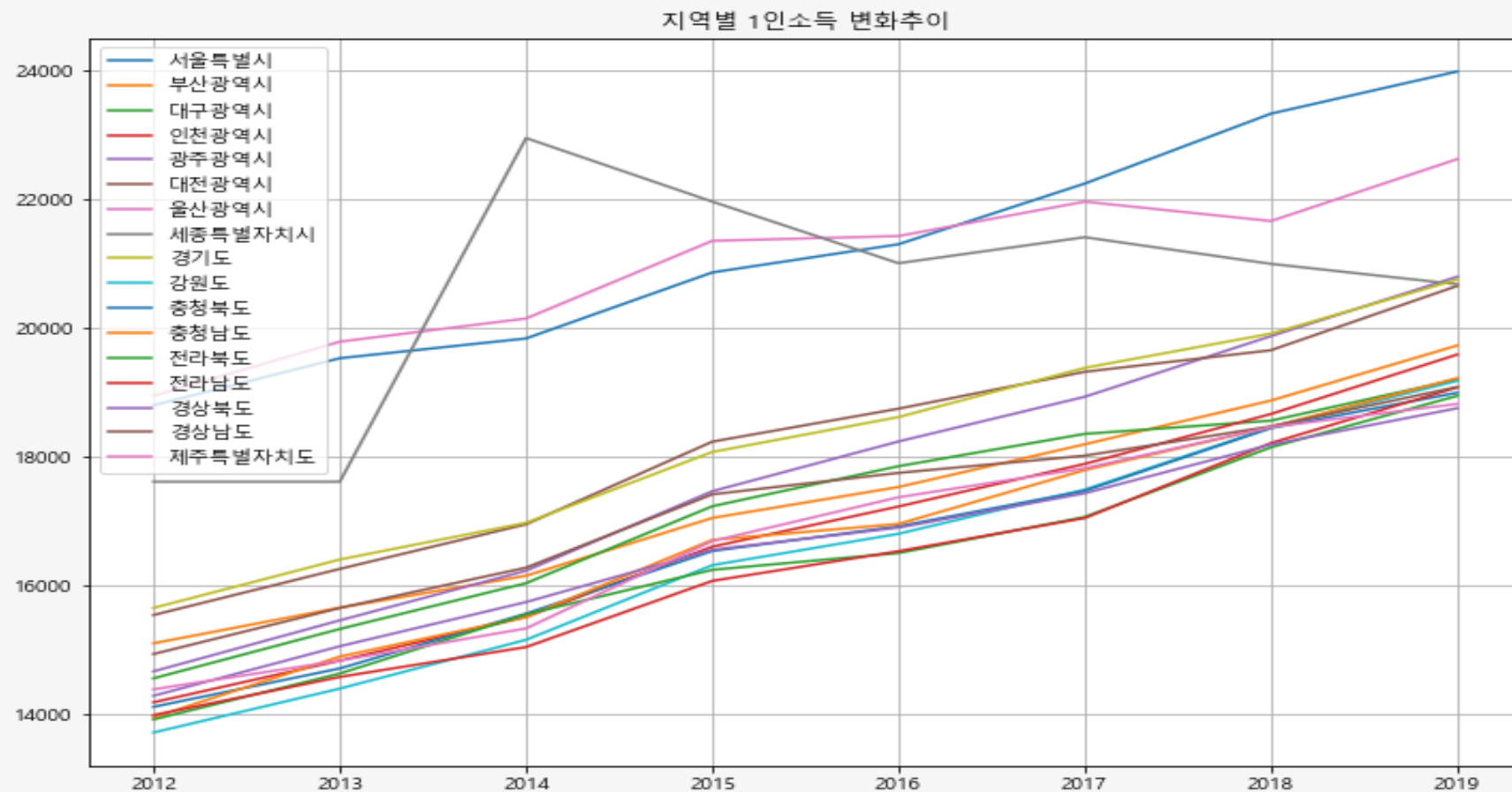
자료원출처 : 통계청 소득통계과(지역소득)

자료제공주기 : 1년



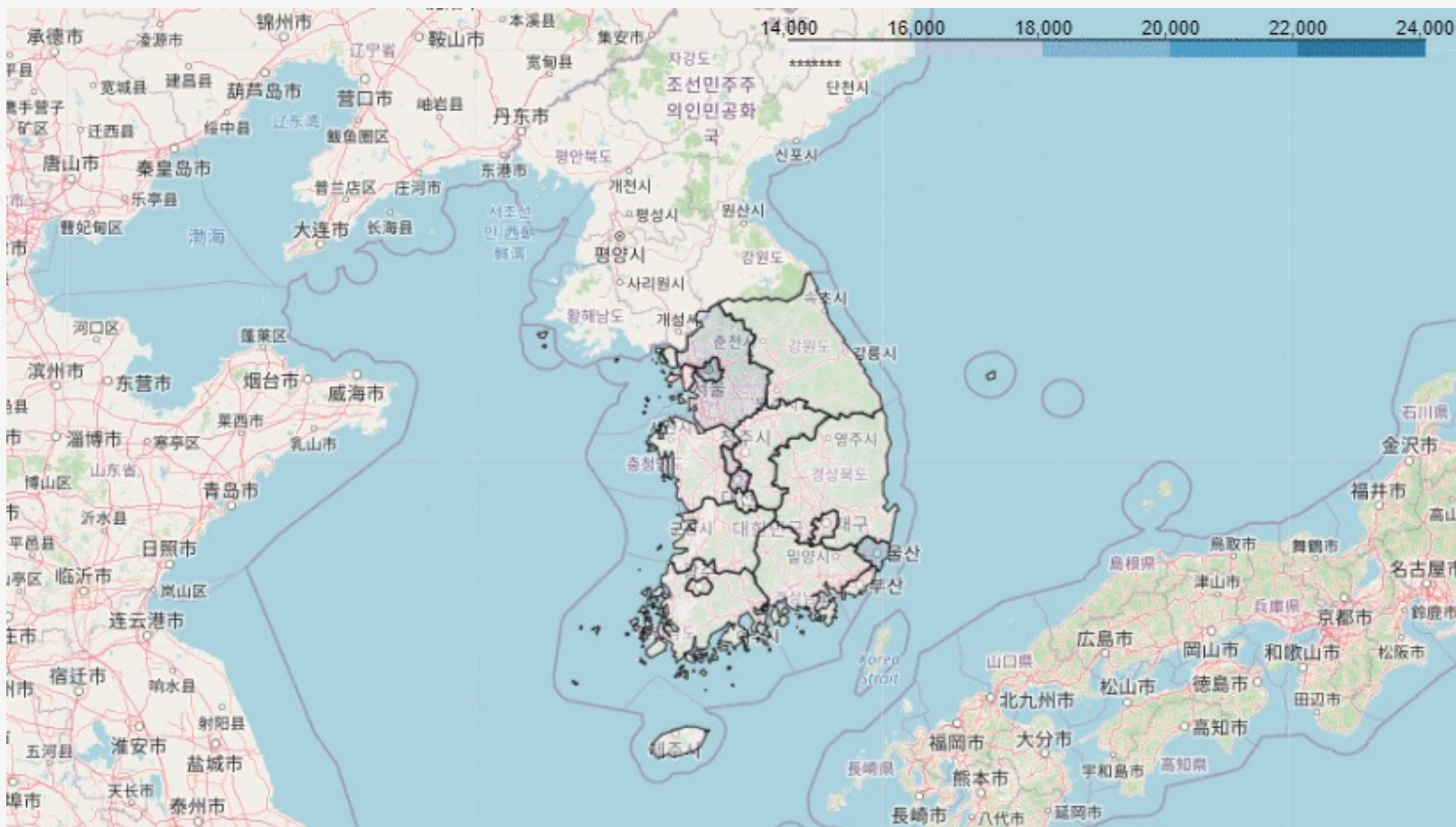
1인당 개인 소득 변화 추이

꺾은선 그래프로 시각화



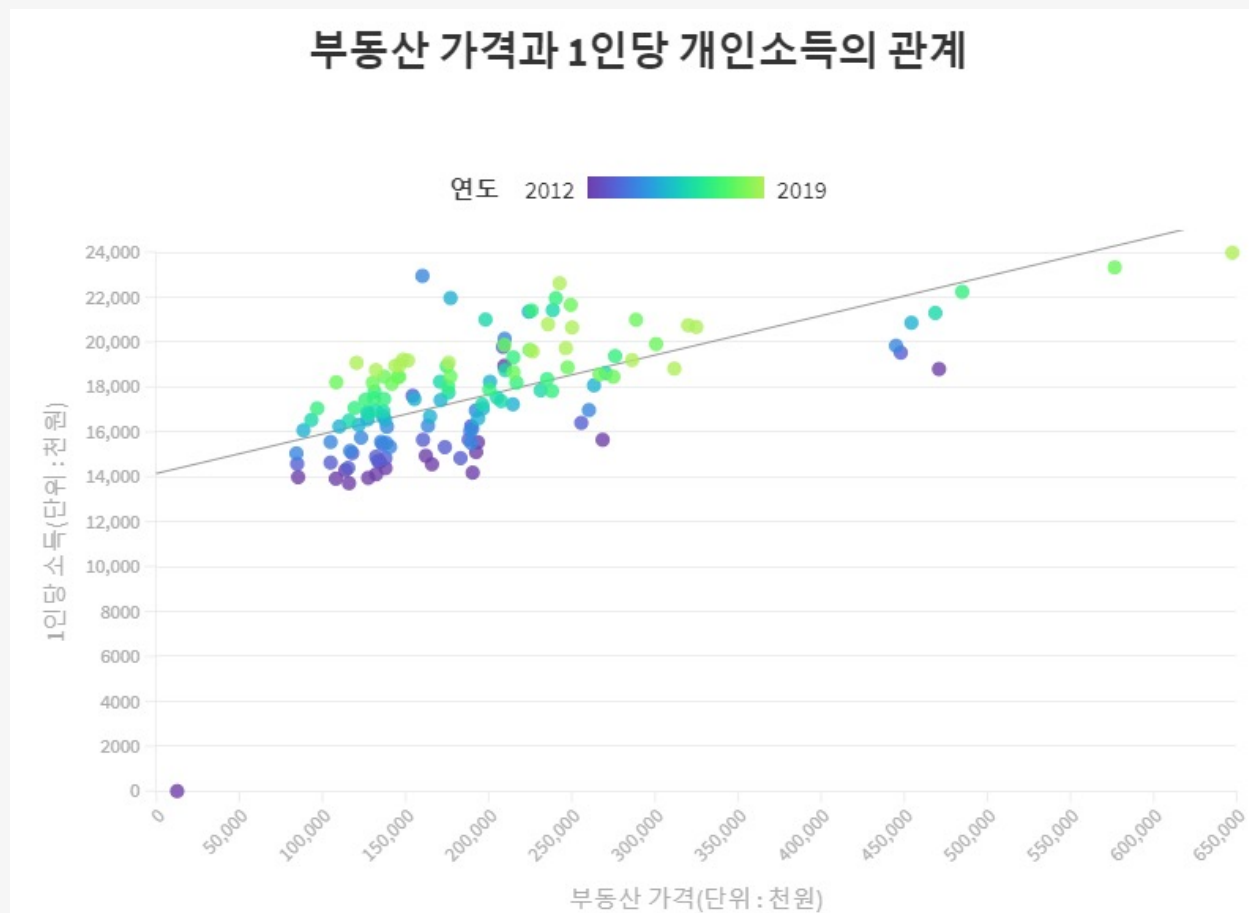
1인당 개인 소득 지역별 시각화

Folium으로 시각화



부동산 매매가 - 1인당 개인소득 상관관계

2012-2019년 데이터 사용



상관분석 결과 (상관계수)

두 요인과
부동산 평균 매매가
사이의
Spearman 상관계수



두 요인과 부동산 평균 매매가 사이의 상관계수

Spearman 상관계수 사용

Spearman 상관계수	부동산 실거래 매매가	1인당 사교육비	1인당 개인소득
부동산 실거래 매매가	1	0.89	0.67
1인당 사교육비	0.89	1	0.65
1인당 개인소득	0.67	0.65	2

아쉬운 점 및 한계점

조사 및 분석 과정에서 아쉬웠던 점

아쉬운 점&한계점



1. 부동산, 경제학에 대한 전문적 지식 부족
2. 종합주택만 고려하였다
3. 여러 부동산 통계 자료를 사용하지 못하였다.
4. 시간이 부족하였다.
5. 매매가지수를 사용해보지 못한 것이 아쉽다.

사용 데이터 및 자료 출처

1인당 개인 소득(시도) : Kosis

https://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?vwcd=MT_GTITLE01&menuId=M_01_03_01#content-group

1인당 사교육비(시도) : Kosis

https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1PE202&vw_cd=MT_ZTITLE&list_id=H1_10_001_003&seqNo=&lang_mode=ko&language=kor&obj_var_id=&itm_id=&conn_path=MT_ZTITLE

부동산 평균 매매가 : 한국부동산원

<https://www.r-one.co.kr/rone/resis/statistics/statisticsViewer.do>

부동산 대기업도 없는데... 세종 개인소득, 서울 · 울산 이어 전국 3위”, 한국일보,

<https://www.hankookilbo.com/News/Read/201712250423212842>

문재인 정부에서 부동산이 폭등한 이유

<https://www.youtube.com/watch?v=wR7zu3GgNK8>

“

감사합니다!

긴 시간 저희들의 발표를 들어주셔서
진심으로 감사드립니다.

“

COSADAMA

질문해주세요!

- 채팅을 통해 질문이 있다고 말씀해주시면, Lead가 구두로 발언권을 드립니다.
- 발언권을 받으신 경우 마이크를 켜신 후 간단한 자기 소개와 함께 질문해주시면 됩니다.
- 행사 시간 관계 상 모든 질문을 받지 못할 수 있습니다.
- 못다한 질문은 채팅 혹은 카카오톡 채널을 통해 질문을 남겨주세요.