

# 세종시 주택 시장 특성 분석

5조 조용민 안도현 현윤후 최다희





01 / 데이터 소개 및 분석목적

02 / 데이터 전처리

03 / 시각화

04 / 분석

05 / 결론



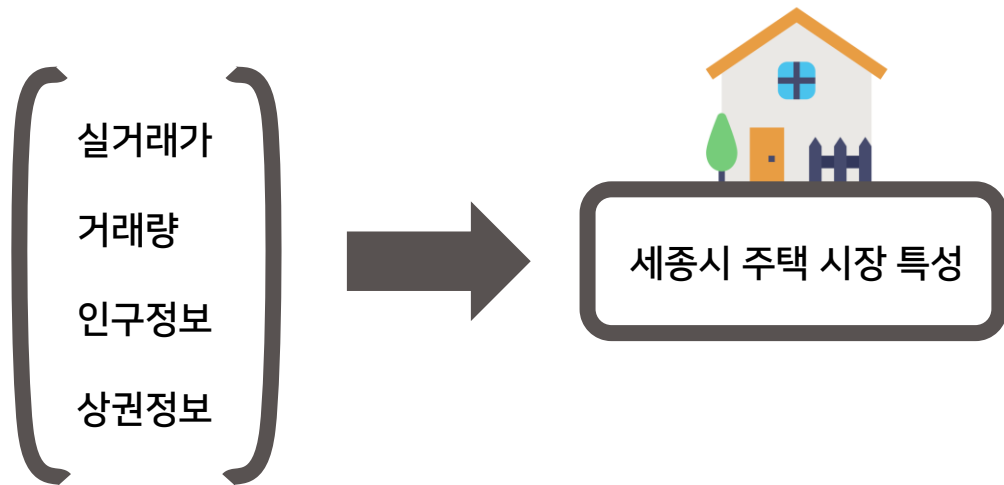
PART ONE

1

# 데이터 소개 및 분석목적

# 분석목적

- 세종시는 읍, 면, 동이 모두 존재하는 도시이며 행복도시 사업으로 인해 집값이 폭등하게 됨.
- 읍, 면, 동에 따른 주택 시장 특성 분석 도출



# 데이터 소개

< 사용데이터 >

구분	이름	출처
내부	3.세종시_아파트(매매)_실거래가	COMPAS
내부	4.세종시_연립다세대(매매)_실거래가	COMPAS
내부	5.세종시_단독다가구(매매)_실거래가	COMPAS
내부	6.세종시_오피스텔(매매)_실거래가	COMPAS
내부	7.세종시_아파트(전월세)_실거래가	COMPAS
내부	8.세종시_연립다세대(전월세)_실거래가	COMPAS
내부	9.세종시_단독다가구(전월세)_실거래가	COMPAS
내부	10.세종시_오피스텔(전월세)_실거래가	COMPAS
내부	18.세종시_공시지가(2017~2020)	COMPAS
내부	14.세종시_상권정보	COMPAS
내부	20.세종시_전입자수	COMPAS
내부	21.세종시_전출자수	COMPAS
내부	22.세종시_연령별_인구현황	COMPAS
외부	주민등록 인구 및 세대현황	행정안전부
외부	주택소재지/거주지역별 주택수(관내인 및 외지인 소유)	KOSIS

실거래가 관련

인구 및 상권

# 변수 소개

## 실거래가 데이터\_매매

- 계약년월
- 계약일
- 시군구
- 본번, 부번
- 도로조건
- 단지명
- 전용면적 (M)
- 대지권면적 (M)
- 연면적 (M)
- 대지면적 (M)
- 거래금액(만원)
- 총
- 건축년도

## 실거래가 데이터\_전월세

- 계약년월
- 계약일
- 시군구
- 본번, 부번
- 전월세구분
- 도로조건
- 단지명
- 전용면적 (M)
- 대지권면적 (M)
- 연면적 (M)
- 대지면적 (M)
- 보증금(만원)
- 월세(만원)
- 총
- 건축년도

## 토지가격

- Id
- 법정동코드
- 지번 본번 부번
- 법정동명
- 특수지 구분코드 : 1(일반) 2(산)
- 특수지 구분명
- 지번
- 기준년도
- 기준월
- 공시지가
- 공시일자
- 표준지여부
- 데이터기준일자

# 변수 소개

## 전입, 전출 데이터

- 년월
- 전입자 수
- 전출자 수
- 세종 전입 행정동
- 세종 전출 행정동
- 전입시
- 전출시
- 전입시군구
- 전출시군구
- 전입읍면동
- 전출읍면동
- 동일시군구 거주자 소유주택
- 동일시도내 타시군구 거주자 소유주택
- 타시도 거주자 소유주택

## 인구 현황

- 읍면동
- 2017년 01월~2020년 12월  
남자 (총거주자 수)
- 2017년 01월~2020년 12월  
여자 (총거주자 수)
- 2017년 01월~2020년 12월  
남자 (0세~100세) : 10세 구분
- 2017년 01월~2020년 12월  
여자 (0세~100세) : 10세 구분
- 행정구역
- 2020년 7월 전체세대 수
- 2020년 7월 세대 수 (1인~10인)

## 상권데이터

- 상권업종(대, 중, 소) 분류코드
- 상권업종(대, 중, 소) 분류명
- 표준산업분류코드
- 표준산업분류명
- 행정동명
- 도로명주소
- Lon (위도)
- Lat (경도)



PART TWO

2

데이터 전처리



# 결측치 처리

< 실거래가 관련 >

해제 사유 발생일 변수 중  
90% 결측치 발생



사용할 수 없는 변수라 판단  
→ 제거

단독다가구 건축년도 변수 중  
241개의 결측치 발생



전체 중 0.04%  
→ 제거

# 변수 생성

< 실거래가 관련 >

면적당 거래금액

면적당 거래금액 = 거래금액 / 전용면적

Raw데이터에서 면적이 클 수록 거래금액에 차이가 심해 ,  
시각화를 위해 면적당 거래금액 생성  
연립다세대 주택에 경우 나눌 때 전용면적이 아닌 연면적을 사용

전세전환금액

전세전환금액 = 보증금 + 월세 \* 100

월세 데이터의 경우 보증금과 월세가 나뉘어져 있어 시각화가  
까다로워 전세전환금액 생성

# 변수 생성

< 인구 관련 >

계산상 거주자 수

계산상 거주자 수 =

(매매거래량 + 전월세거래량) \* 세종평균세대수

거래량과 실 거주인원 사이에 차이가 있을 것이라 판단하여  
거래량에 세종평균세대수를 곱한 변수인 계산상 거주자 수를 생성.

월별, 지역별 평균

인구 관련 데이터의 시각화를 위해 월별 / 지역별  
인구 평균 변수 생성.



PART THREE

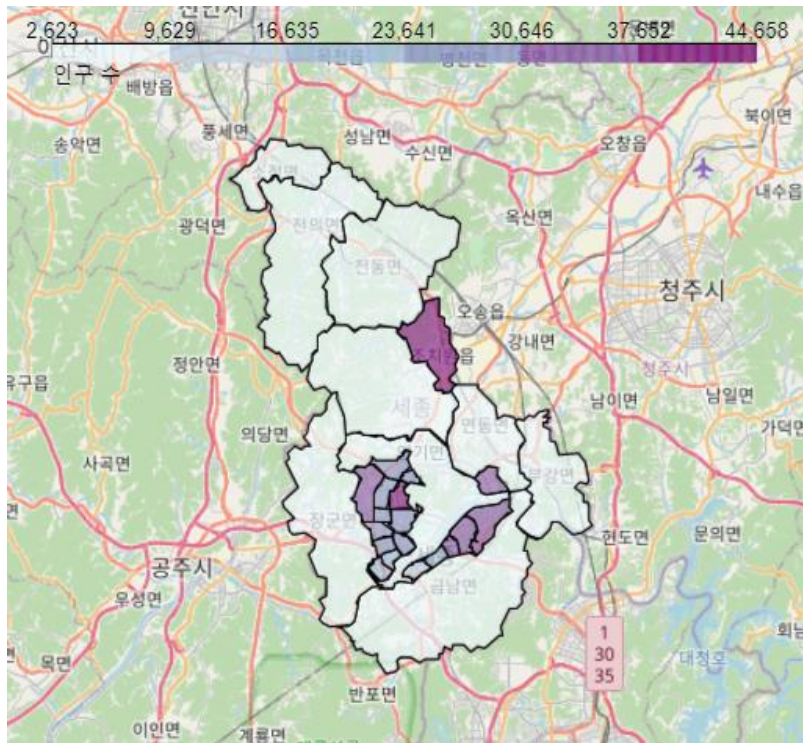
3

시각화

# 지역별 특징

< 인구분포 관련 >

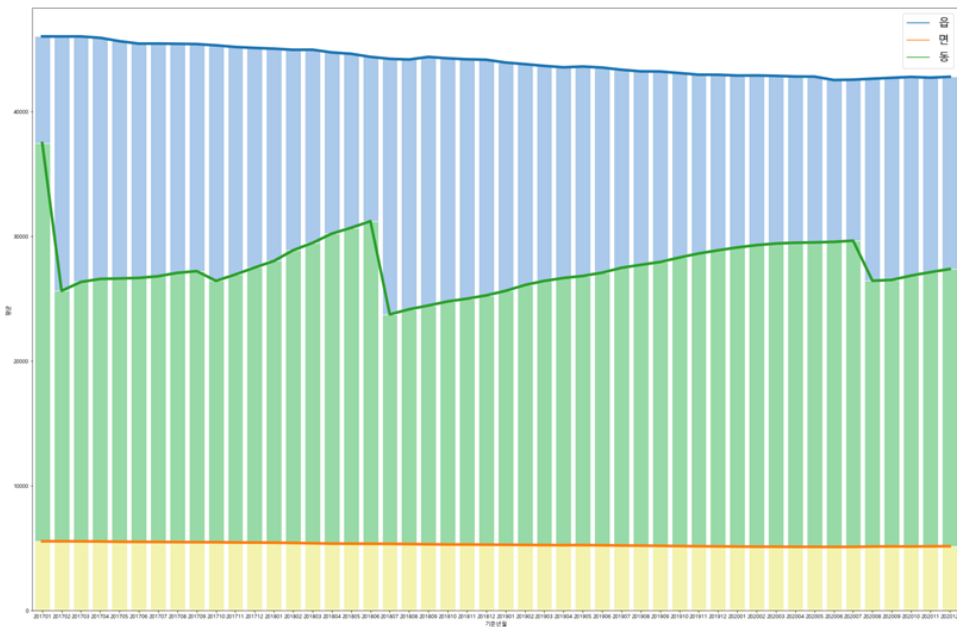
- 10개의 행정동과 1개의 읍에  
인구가 집중되어있음



# 지역별 특징

< 인구분포 관련 >

## 읍면동 별 인구변화

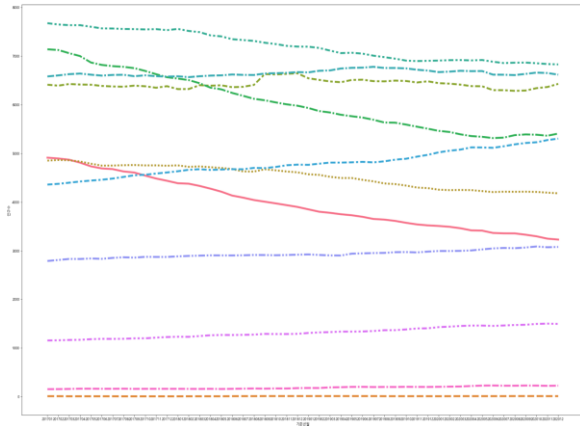


- 지역 별 평균인구는 읍>동>면 순서로 분포
- 전체적으로 인구수는 감소
- 면 지역과 읍 지역은 비교적 일정하게 감소
- 동 지역은 면, 읍지역과 비교하여 상대적으로 불규칙하게 변동

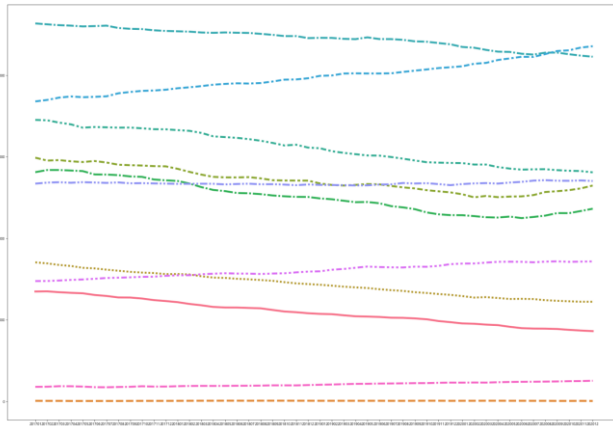
# 지역별 특징

< 인구분포 관련 >

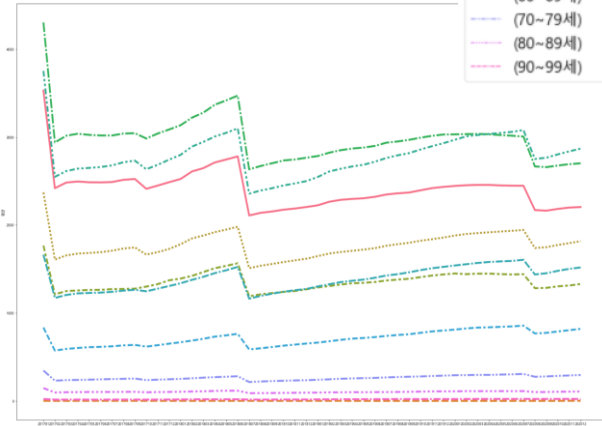
읍



면



동



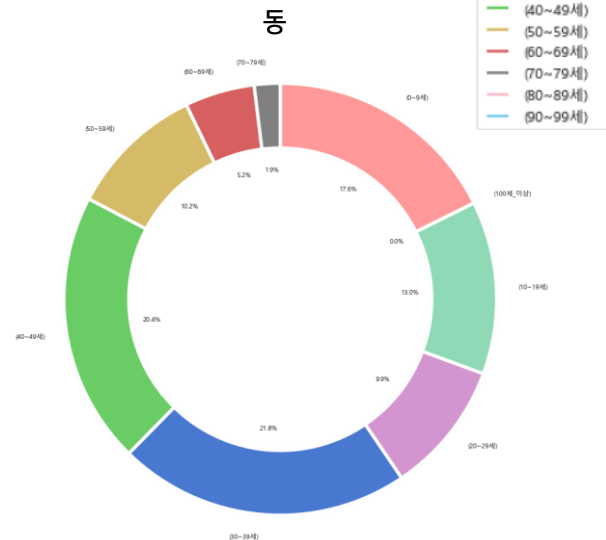
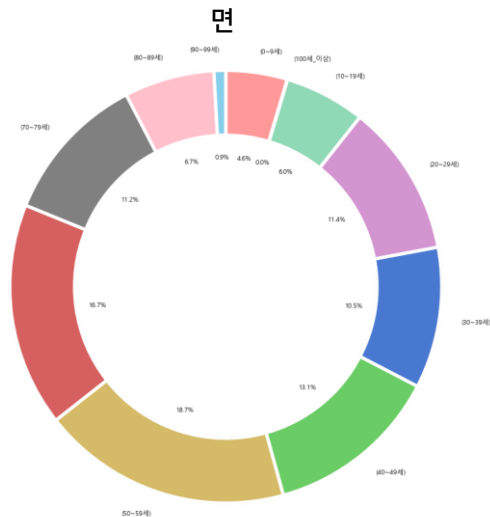
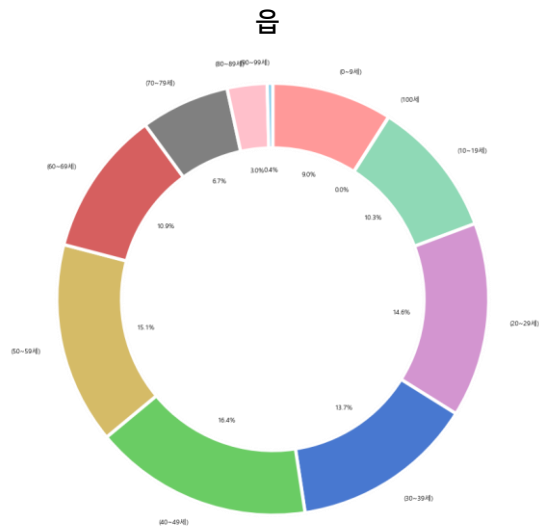
(0~9세)  
 (100세 이상)  
 (10~19세)  
 (20~29세)  
 (30~39세)  
 (40~49세)  
 (50~59세)  
 (60~69세)  
 (70~79세)  
 (80~89세)  
 (90~99세)

## 연령대별 인구변화

- 읍, 면 지역: 90대/100세 이상의 초고령 인구는 유지, 고령인구는 **증가**, 중장년 인구와 청년/청소년인구는 **감소**
- 동 지역: 초고령 인구는 유지, 그 외 인구는 연령대와 상관없이 **비슷한 경향으로 증감**

# 지역별 특징

< 인구분포 관련 >



## 읍면동별 연령대 분포

- 고령인구 비율은 면>읍>동 순으로 많고, 중장년, 청년 이하 인구 비율은 동>읍>면 순으로 많음
- 주요 경제활동 인구인 30, 40대 인구비율은 동지역이 눈에 띄게 많음

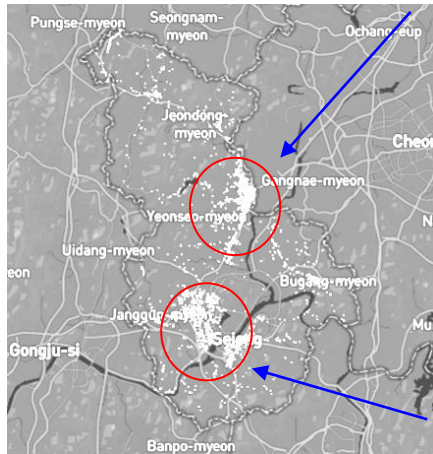


# 지역별 특징

< 상권분포 관련 >

세종시 전체 상권분포

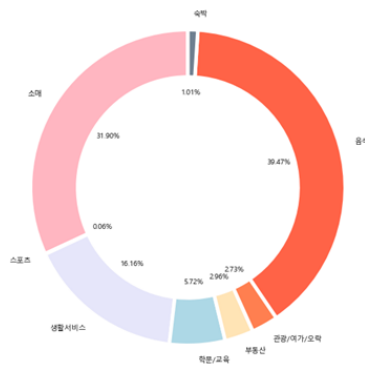
조치원읍



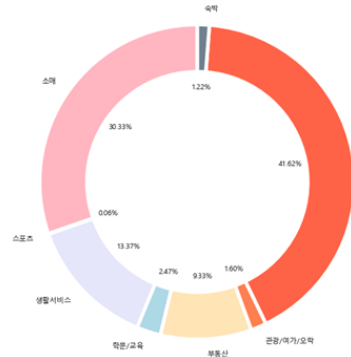
동지역

## 읍면동별 상권 분포

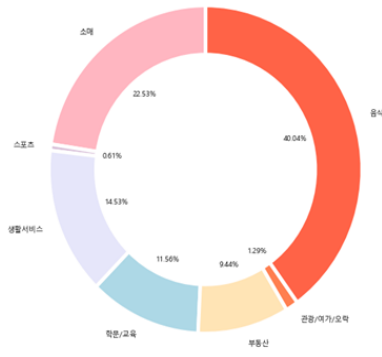
읍



면



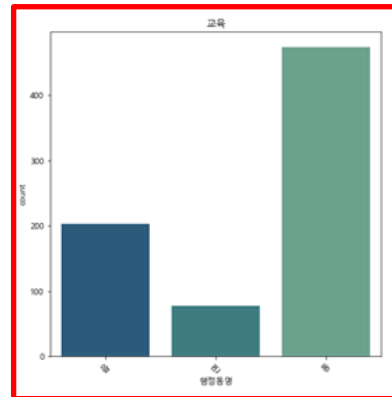
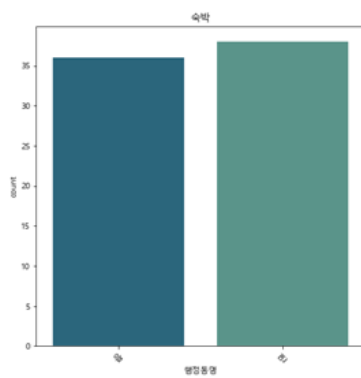
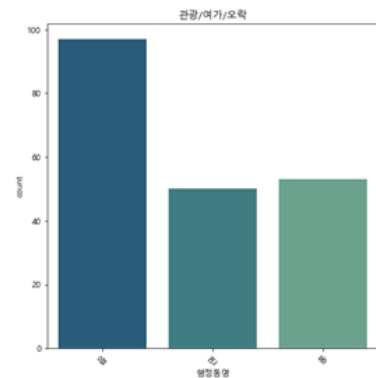
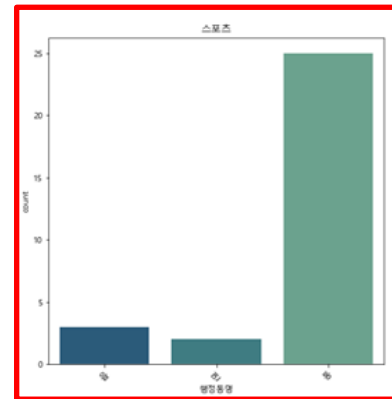
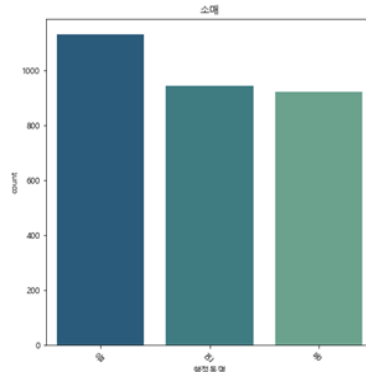
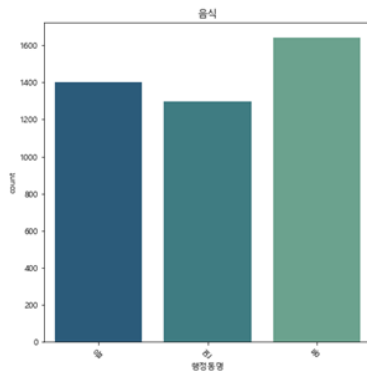
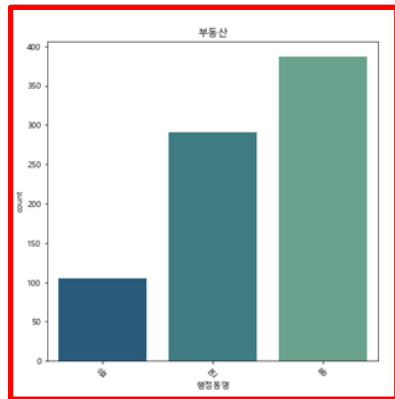
동



- 상권이 주로 동 지역과 조치원읍 지역에 밀집되어있는 분포
- 각 상권업종이 차지하는 비율의 순위는 지역별 차이가 거의 없음

# 지역별 특징

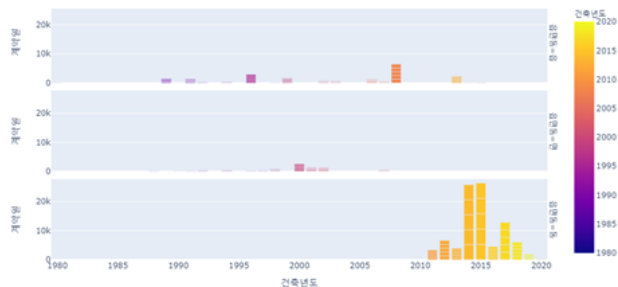
< 상권분포 관련 >



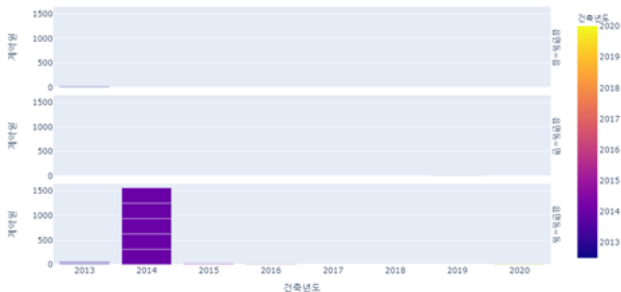
- 부동산, 스포츠, 교육과 같은 상권업종은 동지역에 월등히 많이 분포함

# 지역별 특징

< 건축년도 관련 >



아파트



오피스텔



단독다가구



연립다세대

## 읍면동별 건축분포

아파트 거래량      동 > 읍 > 면

연립다세대 거래량      읍 > 동 > 면

단독다가구 거래량      면 > 읍 > 동

신식 건물      동 > 읍 > 면

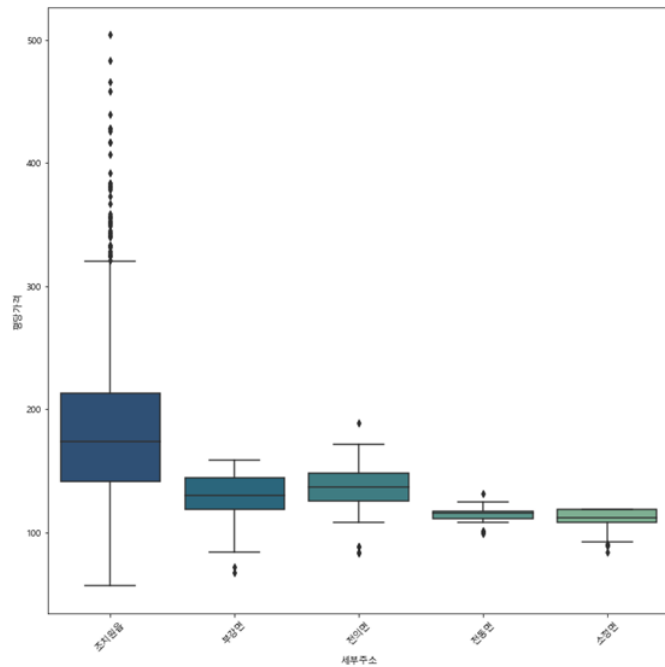
오래된 건물

단독다가구 > 연립다세대 > 아파트

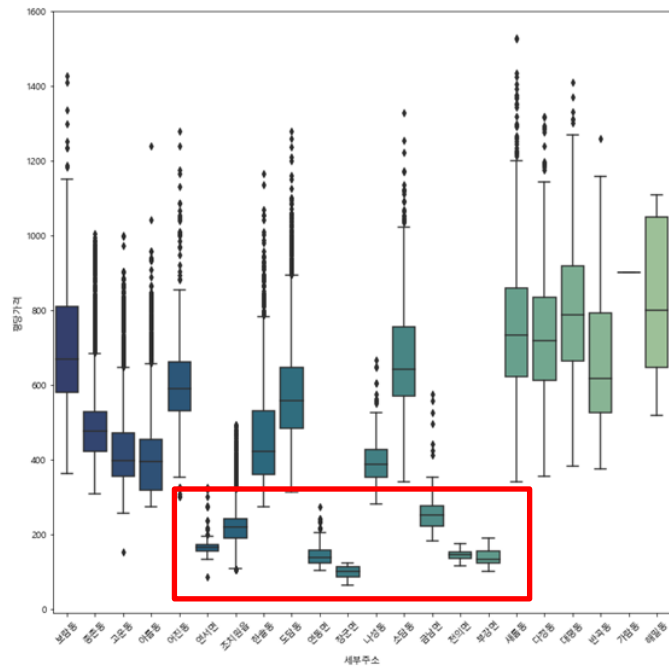
# 지역별 특징

< 건축년도 관련 >

2000년 이전 건축 아파트 거래가격

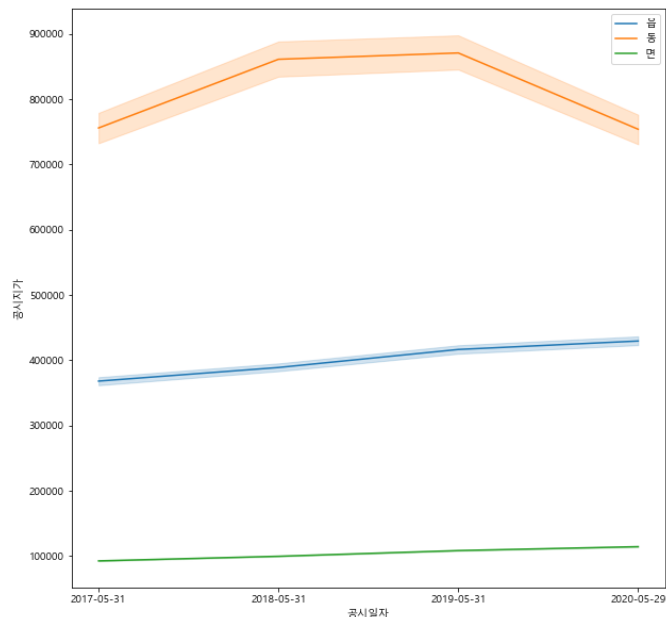
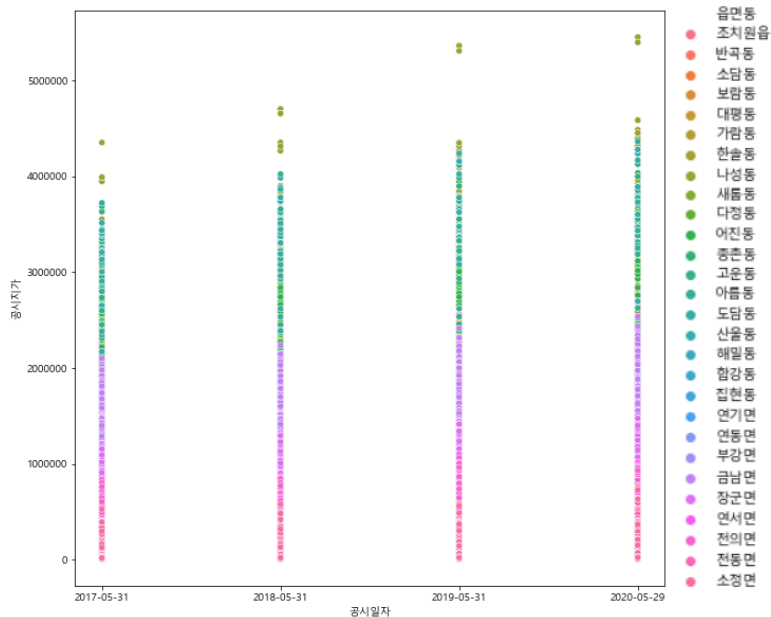


2000년 이후 건축 아파트 거래가격



# 지역별 특징

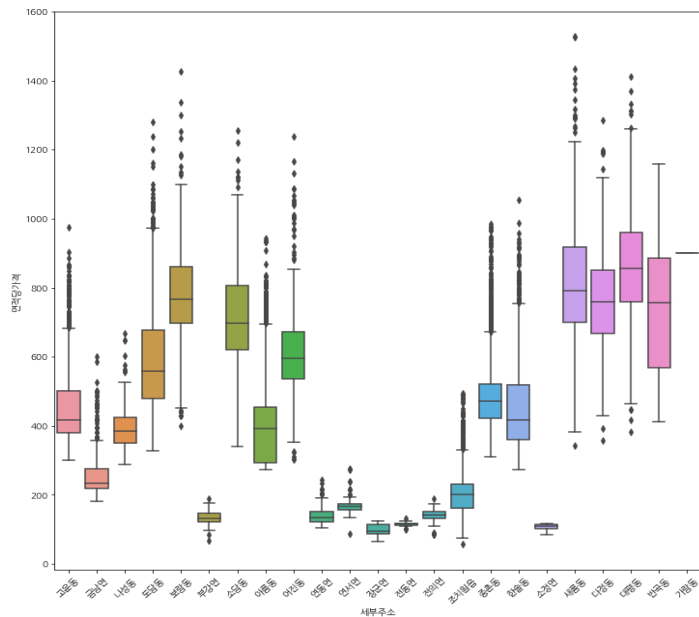
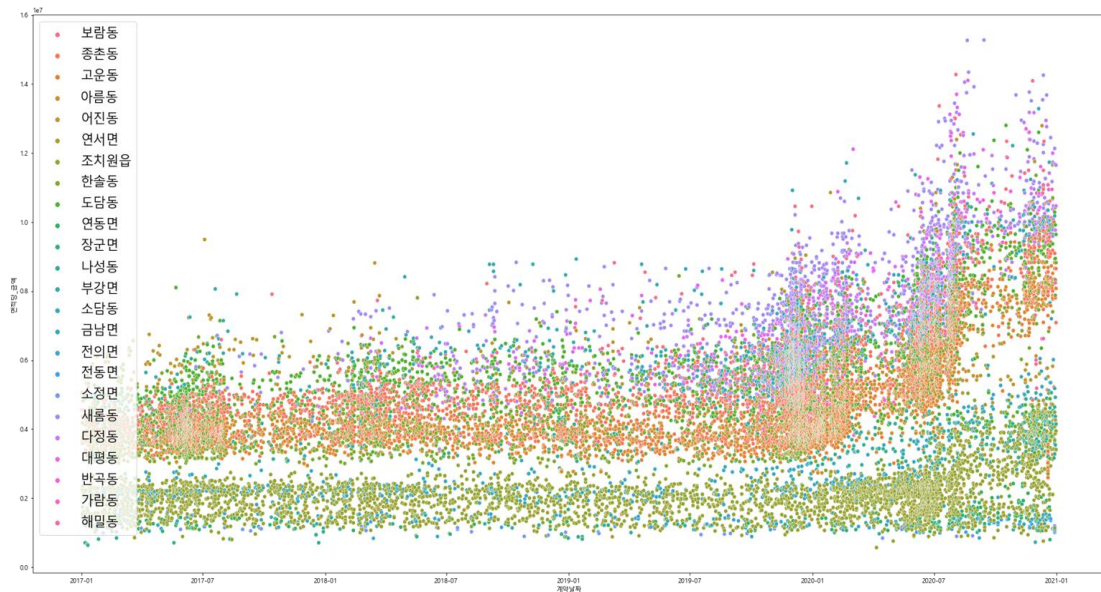
< 공시지가 관련 >



- 동>읍>면 순으로 공시지가가 높음
- 여러개의 구역으로 나누어져있는 동과 면지역 같은 경우, 동지역이 구역 별 공시지가 차이(분산)가 더 심함

# 지역별 특징

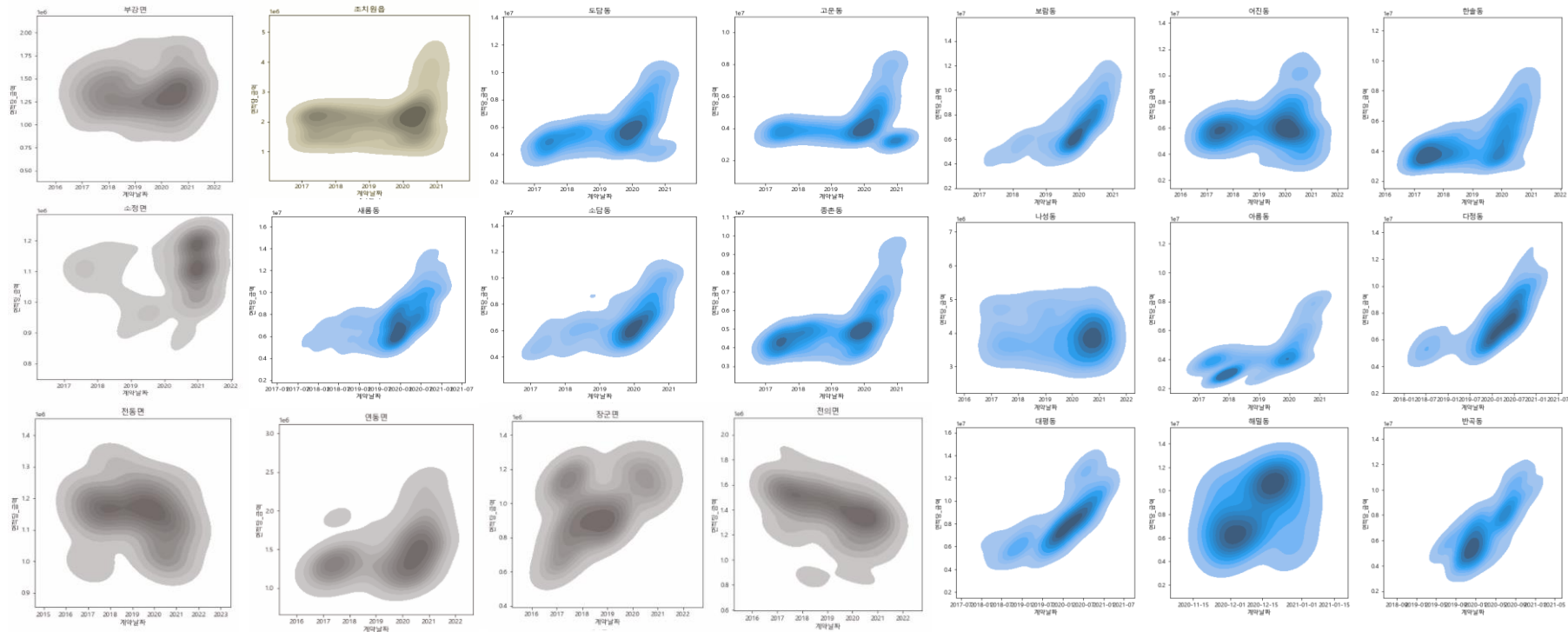
< 매매가 관련 >



- 매매가(면적당 거래금액)는 동>읍>면 지역순으로 높음
- 동지역과 면, 읍지역 사이의 매매가에 확연한 경계가 있음을 확인
- 2020년 이후 급진적인 매매가 상승에도 경계가 유지됨

# 지역별 특징

< 매매가 관련 >



# 지역별 특징

## 지역 불균형

### 인구

- 전체적으로 읍, 면지역의 인구가 지속적으로 감소
- 고령인구는 읍,면으로 유입, 비교적 젊은 인구는 감소
- 30,40대의 주요 경제활동 인구가 동지역에 밀집

### 상권

- 세종시 전체 상권분포가 동, 조치원읍 지역에 집중
- 교육, 부동산 등의 상권업종이 동 지역에 밀집

### 주택

- 비교적 신식 건물이 동 지역에 집중
- 상권, 건축년도 등의 영향으로 동 지역과 읍,면 지역간의 매매가 차이
- 아파트, 연립다세대, 단독다가구와 같은 주택 형태가 각 읍면동에 불균형하게 할당





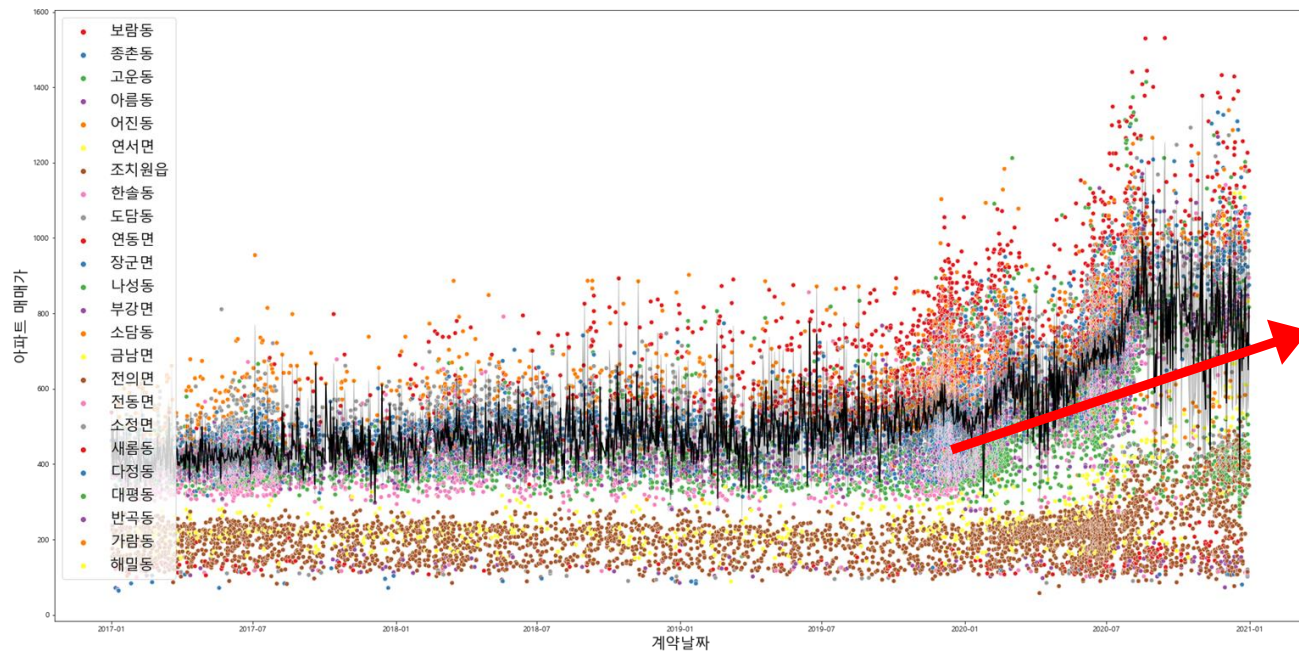
PART FOUR

4

데이터 분석

# 투기 현황

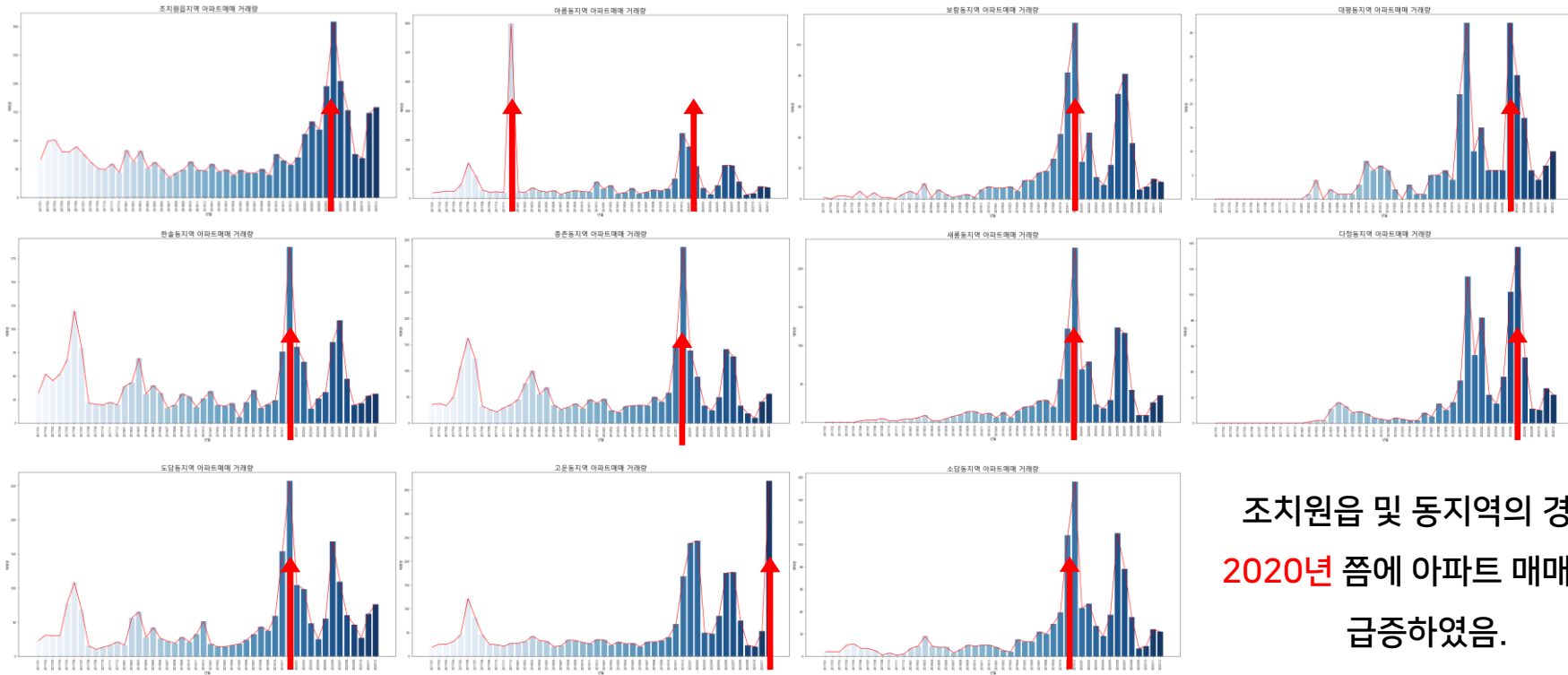
< 매매가 관련 >



- 전의면 등의 면 지역과 보람동 등의 동 지역의 매매가 사이에 차이가 있음
- 동지역(검은 선)의 경우, 기본적으로 매매가가 높으며 상승 폭이 큼

# 투기 현황

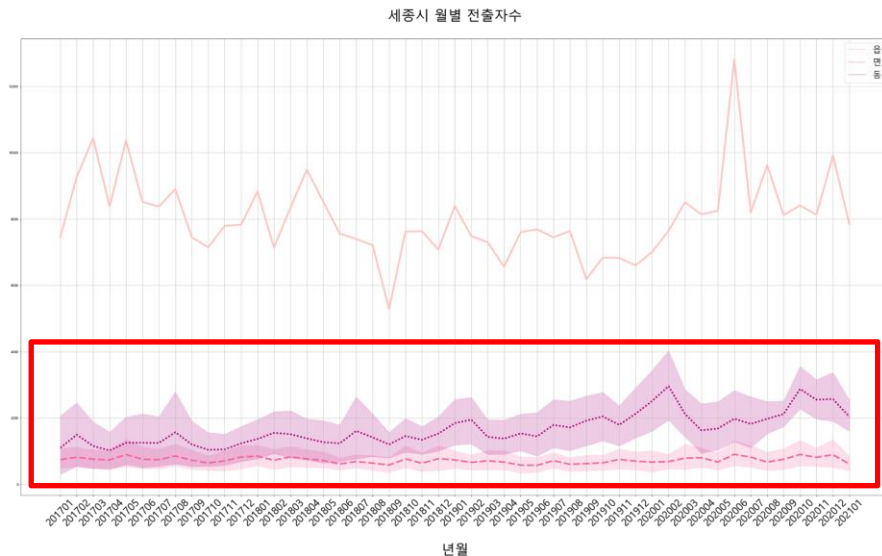
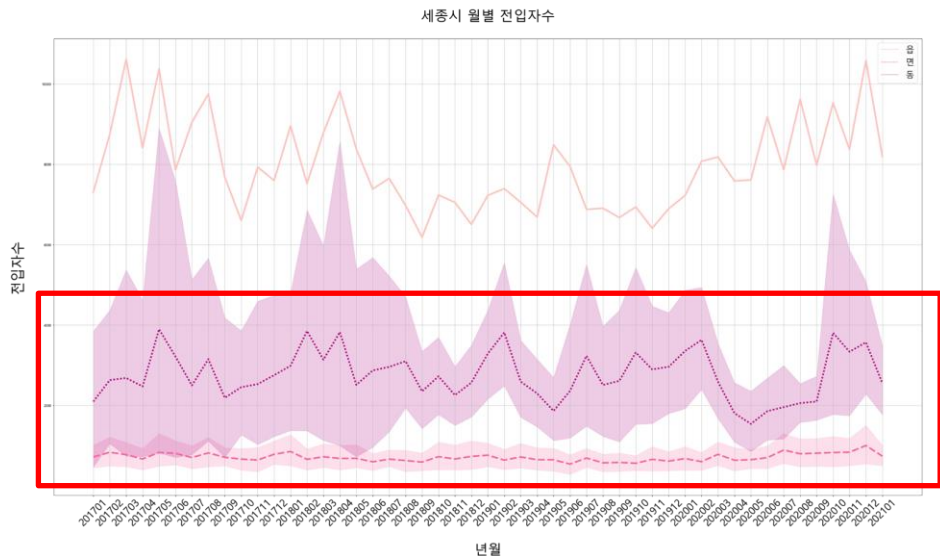
< 매매량 관련 >



조치원을 및 동지역의 경우,  
2020년 쯤에 아파트 매매량이  
급증하였음.

# 투기 현황

< 전입전출 관련 >

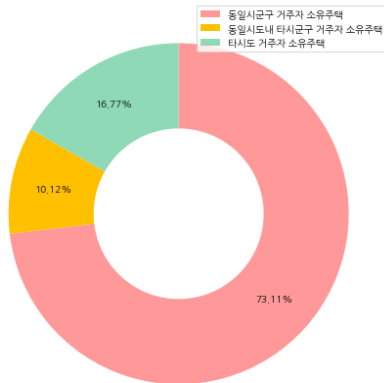


- 높은 상승폭을 보였던 매매량에 비해, 동지역과 면지역의 전입전출 상승폭엔 큰 차이가 없었음.

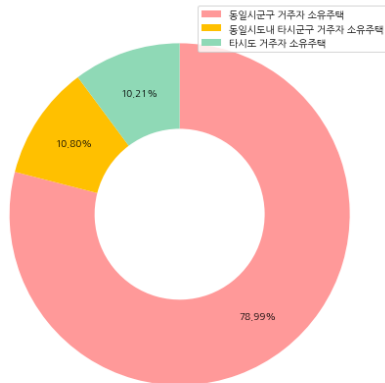
# 투기 현황

## < 주택 소유 관련 >

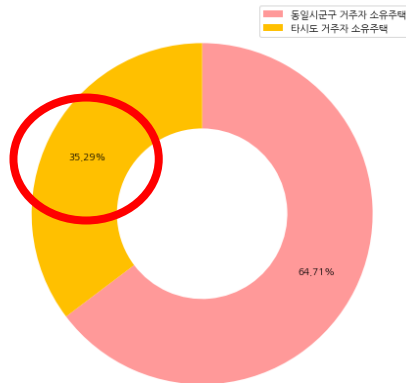
인천광역시



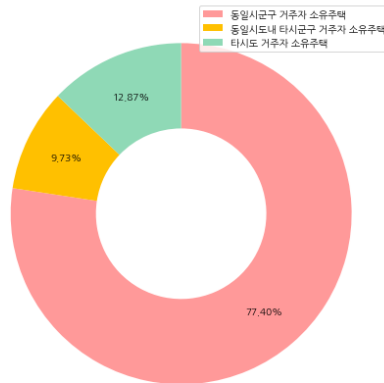
대구광역시



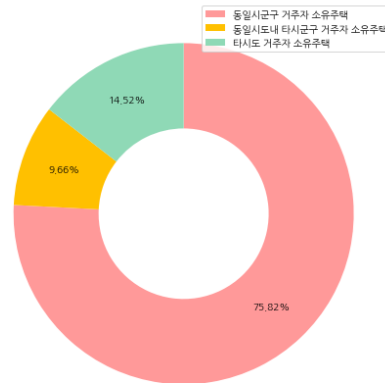
세종특별시



광주광역시



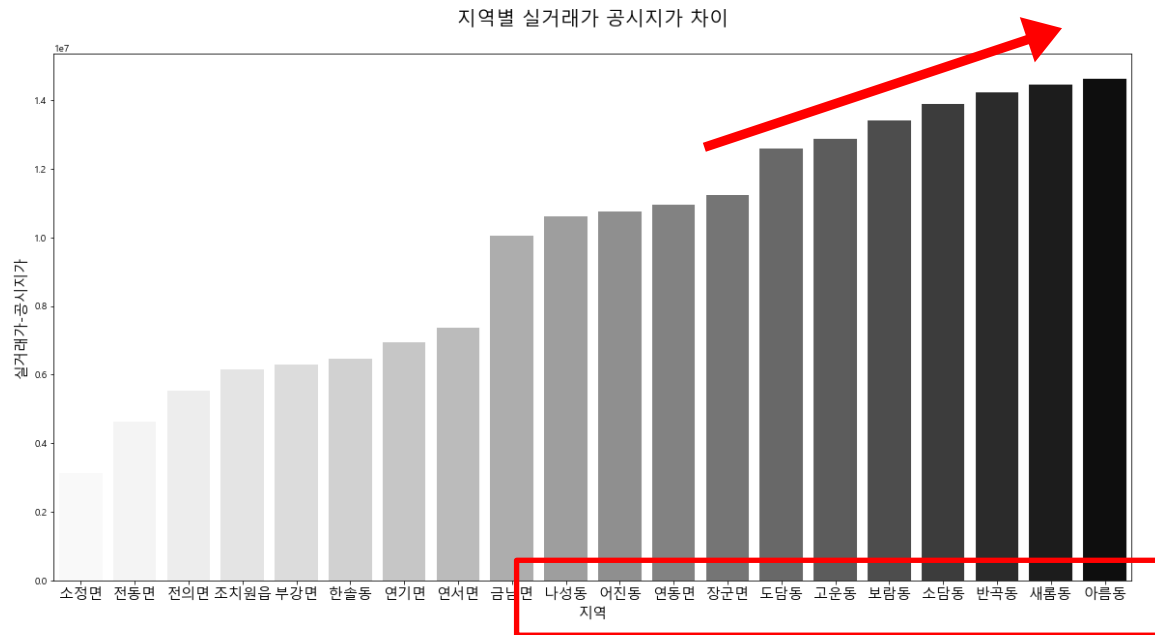
대전광역시



세종특별시의 타시도 거주지 소유주택의 비율이  
다른지역보다 **2배이상** 높음.

# 투기 현황

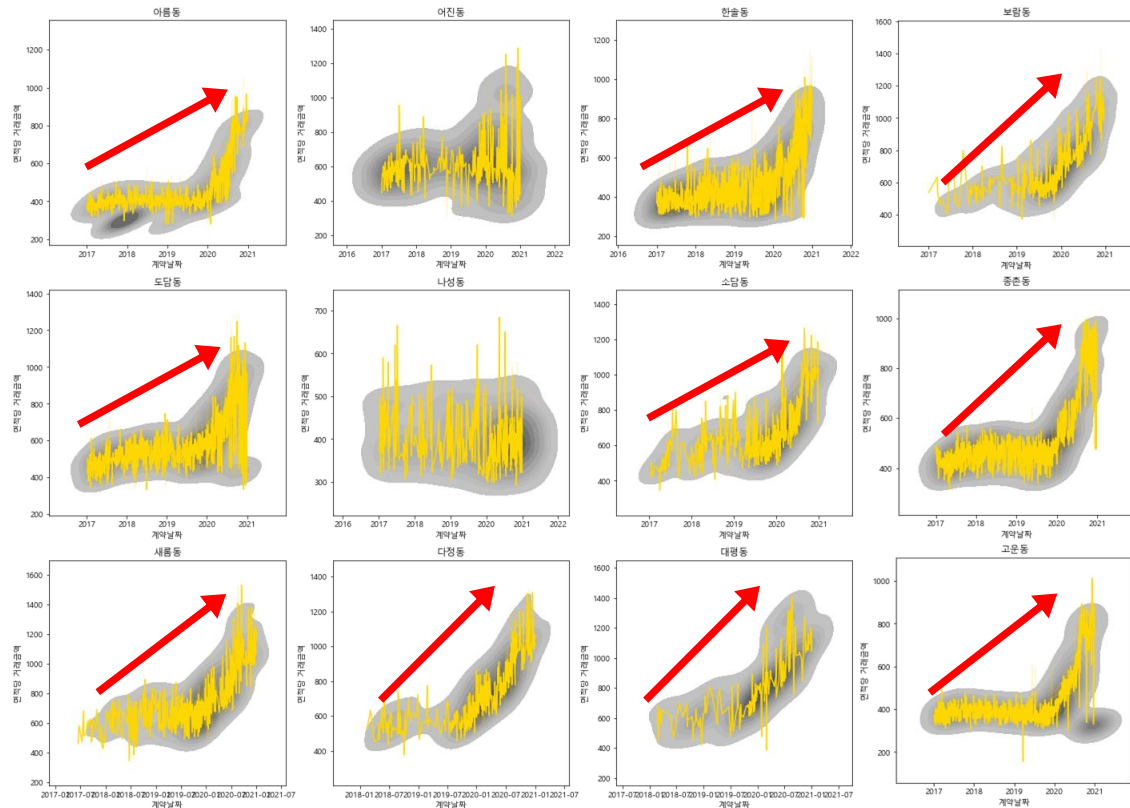
< 공시지가 관련 >



- 읍, 면지역은 실거래가와 공시지가 차이가 심하지 않음.
- 그러나 동지역은 실거래가와 공시지가 차이가 심함.

# 투기 분석

< 매매가 비교 >



## 동별 매매가

- 높은 상승폭을 보였던 매매량에 비해, 동지역과 면지역의 전입전출 상승폭엔 차이가 없었음.
- 유의미한 매매가 상승 지역을 더 분석하기로 결정

# 투기 분석

< 전입자수 관련 >



전입자수, 거래량을 통해 유동 인구 파악을 위한 변수 생성

실제 전입자수

해당 기간 동안의 전입자수 데이터

계산상 전입자수

계산상 전입자수 = ( 매매 거래량 + 전월세 거래량 ) / 세종시 평균 거주자수



실제 전입자수보다 계산상 전입자수가 높은 경우, **투기**라고 판단



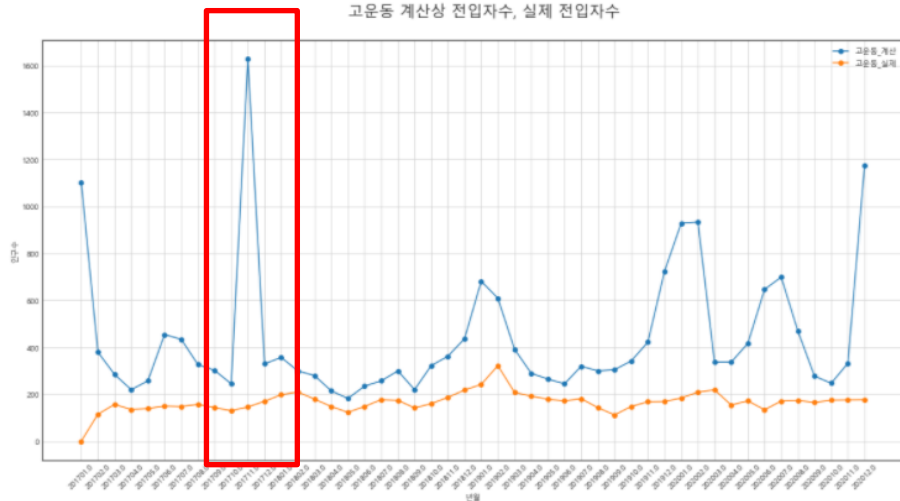
# 투기 분석

실제 전입자수, 계산상 전입자수 비교

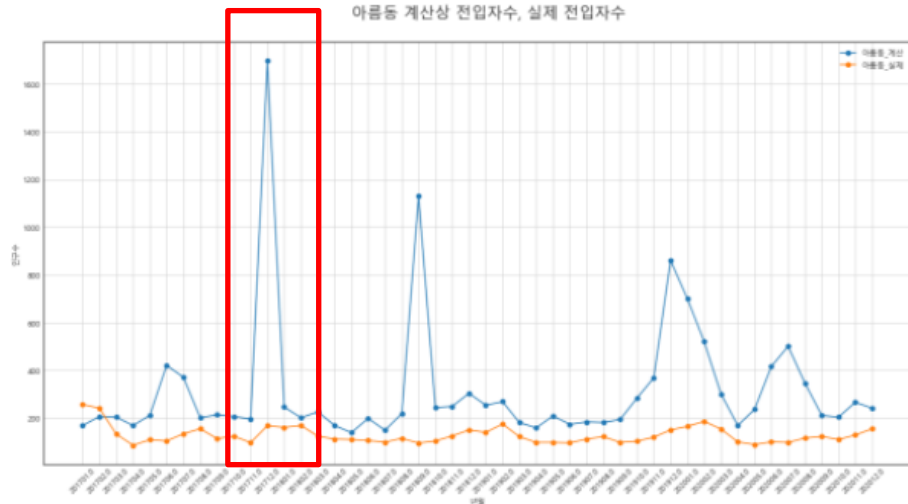


1생활권

고운동 계산상 전입자수, 실제 전입자수



아름동 계산상 전입자수, 실제 전입자수



- 1생활권의 경우, 2017년 11월에서 2017년 12월로 넘어가는 시점에 차이 증가

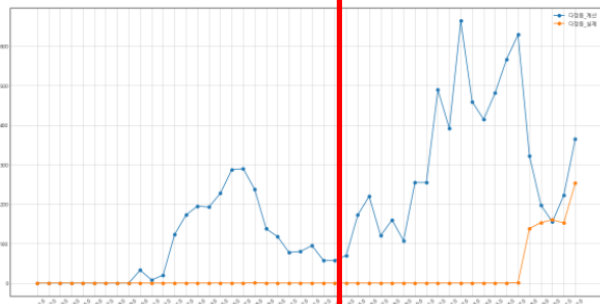
# 투기 분석

실제 전입자수, 계산상 전입자수 비교



2생활권

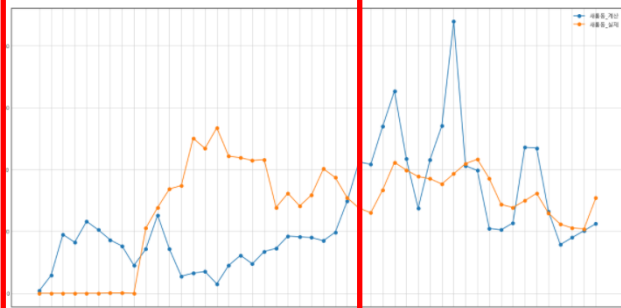
다정동 계산상 전입자수, 실제 전입자수



한솔동 계산상 전입자수, 실제 전입자수



세종동 계산상 전입자수, 실제 전입자수



- 2생활권의 경우, 2020년 상하반기 전반적으로 큰 차이를 보이고 있음.
- 부동산 정책의 악영향이라고 예측할 수 있음.

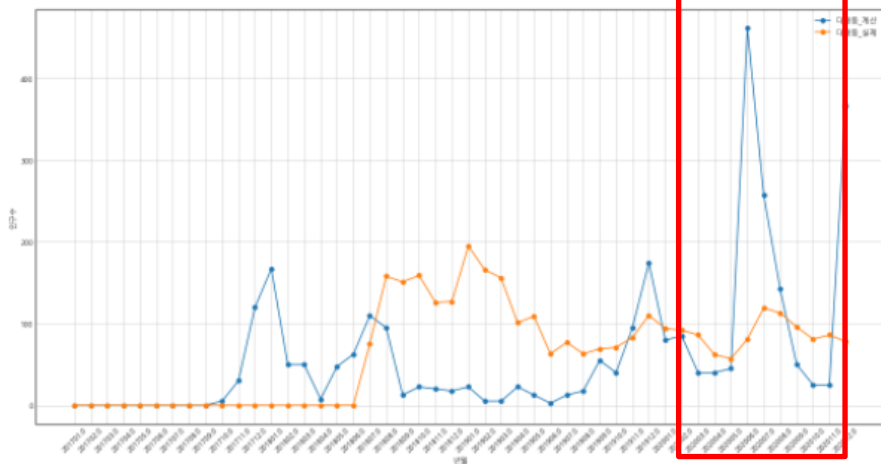
# 투기 분석

실제 전입자수, 계산상 전입자수 비교

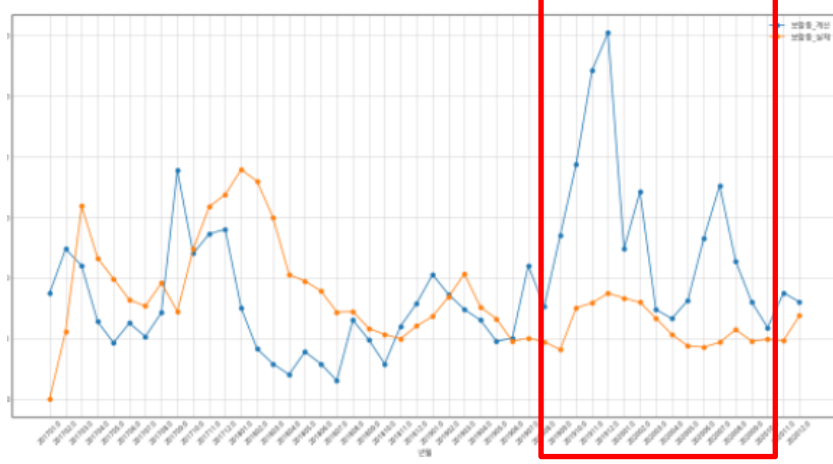


3생활권

대평동 계산상 전입자수, 실제 전입자수



보람동 계산상 전입자수, 실제 전입자수



- 3생활권의 경우, 2020년 7월에 큰 증가세를 보이고 있음.
- 부동산 정책의 악영향이라고 예측할 수 있음.



PART FIVE

5

결론

# 분석정리 1

## 지역불평등

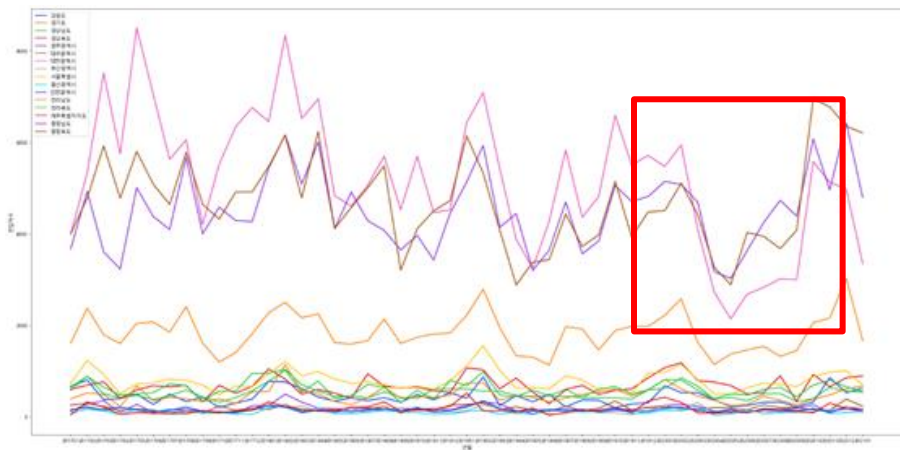
- 1) 동지역에 비해 낙후되어있는 읍/면 지역
- 2) 교육, 스포츠 등의 특정상권의 부족
- 3) 읍/면지역 고령인구의 증가
- 4) 매매가 차이

## 부동산투기

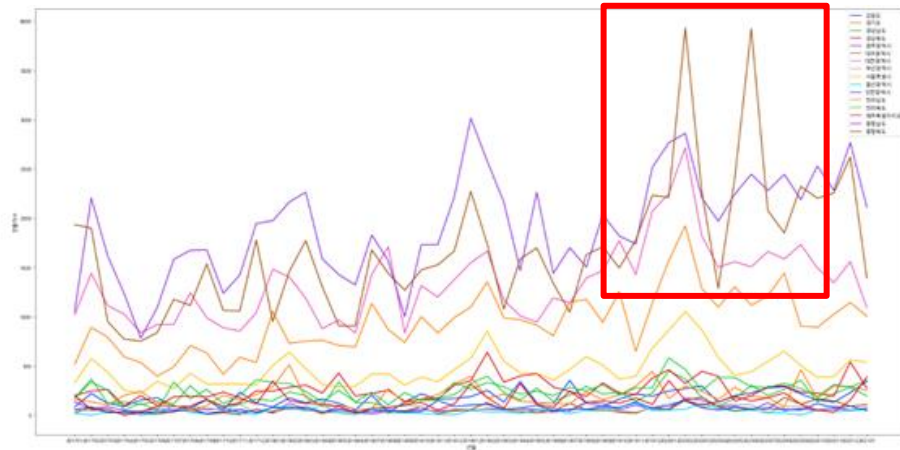
- 1) 실거래가와 공시지가의 차이
- 2) 높은 세종시 외부인 소유주택의 비율
- 3) 전입자 수 계산에 따른 차이
- 4) 매매가 상승 폭

# 분석정리 2

< 전입 >



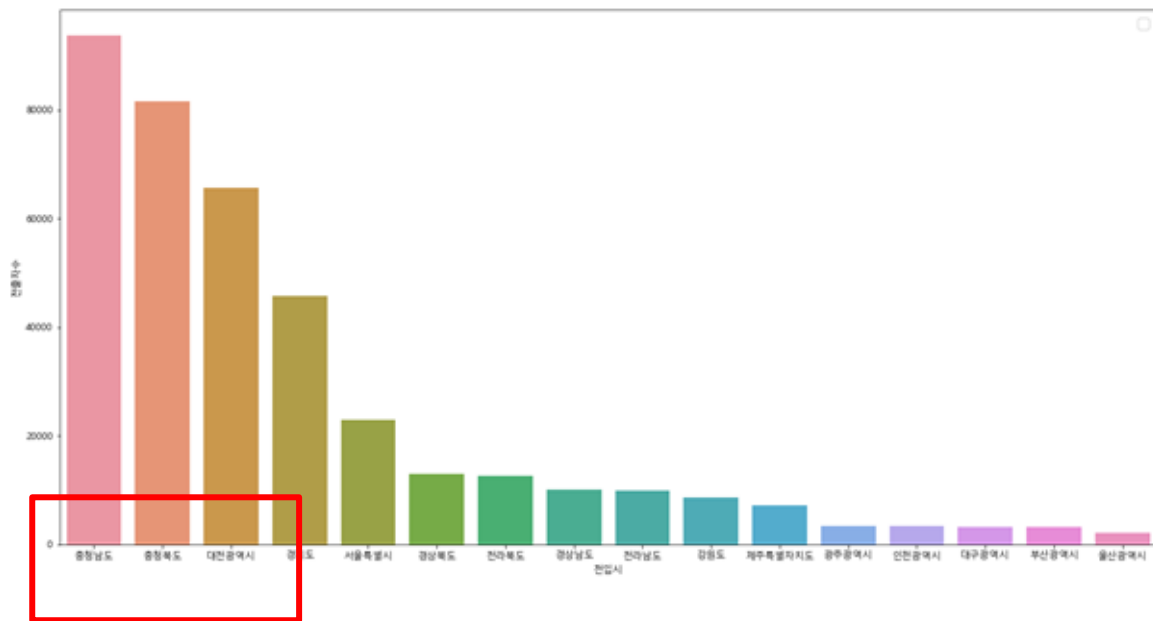
< 전출 >



2020년 4-8월 전입의 급격한 감소와 함께 인근지역으로의 전출 증가

# 분석정리 2

< 세종시에서 전출한 지역 >



세종시에서 타지역으로 전출한  
지역들을 보면  
대전광역시, 충청북도, 충청남도  
순으로 모두 **세종시 인근지역**임

# 부동산문제정리

## 전입전출

부동산정책에 따른  
타지역으로의 이주 증가 및  
실거주자와의 차이 발생

## 매매가상승

매매가의 급격한 상승으로  
발생한 세금문제로 인해  
주민들 세금 피해

## 지역별불균형

읍/면 지역 동지역 대비  
교육, 부동산, 스포츠 등  
인구유입을 위한 시설  
부족

## 투기과열지구

최근까지 꾸준한 집값 상승  
주변지역까지의 집값 상승  
초래

세종시  
부동산문제  
해결필요



# 부동산문제정리

## 전입전출

부동산정책에 따른  
타지역으로의 이주 증가 및  
실거주자와의 차이 발생

## 매매가상승

매매가의 급격한 상승으로  
발생한 세금문제로 인해  
주민들 세금 피해

## 지역별불균형

읍/면 지역 동지역 대비  
교육, 부동산, 스포츠 등  
인구유입을 위한 시설  
부족

## 투기과열지구

최근까지 꾸준한 집값 상승  
주변지역까지의 집값 상승  
초래

세종시  
부동산문제  
해결필요

# 해결방안

## 1. 입주물량 늘리기

- >> 최근 세종시 입주물량이 감소함
- >> 입주물량의 감소는 전세난으로 이어져 집값이 오르게 됨
- >> **입주물량 확대 필요**

## 2. 읍/면 지역상권 살리기

- >> 상가 앞 갓길 조성, 임시 정차 허용, 배달앱 수수료 인하, 지역화폐사용 활성화 등의 정책을 통해 **지역상권을 살려** 동지역과의 불균형 완화



감사합니다