1. 매매 및 소유 관련 정책

* 특징: 발표 후 6개월 내외로 효과가 나타났으며, 시간이 지나면 약화되는 경향이 있음.
* 주요 정책:
  + 2019년 12월 16일: 고가 주택 규제와 다주택자 부담 강화로 주택시장 안정 효과.
  + 2020년 6월: "투기과열지구 지정 확대"
  + 2022년 2월: "주택 거래세 완화"
* 효과:
  + 투기 수요 감소 및 매매가격 상승 억제.
  + 6개월 이내에 효과가 관찰되며, 이후 약화되는 경향.
* 포함하는 단어들: 매매, 거래, 소유, 투기, 가격 안정, 매수, 매도.

2. 임대 관련 정책

* 특징: 발표 후 6개월 동안 영향을 미쳤으나, 이후에는 효과가 혼재됨.
* 주요 정책:
  + 2020년 7월 30일 "임대차 3법":
    - 계약 갱신 청구권, 전월세 상한제로 전세 시장에 큰 영향을 미침.
    - 매매 시장에도 간접적인 영향을 미쳐 매매가격 상승 요인으로 작용.
  + 2023년 8월: "공공임대 공급 확대"
* 효과:
  + 단기적으로 전세가 상승으로 인한 매매가 상승 압력.
  + 중장기적으로 혼합된 효과를 보여줌.
* 포함하는 단어들 : 임대, 전월세, 갱신, 상한제, 임대차보호법

3. 공급 관련 정책

* 특징: 효과가 나타나기까지 6개월~1년 이상이 소요됨.
* 주요 정책:
  + 2020년 8월 4일: 수도권 주택 공급 확대 방안.
  + 2021년 2월 4일 "공공주도 3080+ 대도시권 주택 공급 방안":
    - 대규모 공급 계획 발표로 안정화 효과를 기대했으나, 제한적 효과.
  + 2024년 4월: "공공주도 공급 확대"
* 효과:
  + 공급 물량이 시장에 실질적으로 반영되기 전에는 뚜렷한 효과 없음.
  + 6개월~1년 이후부터 매매가격 안정화 기여.
* 포함하는 단어들: 공급, 신도시, 택지, 분양, 재건축, 공급 확대.

4. 분양 관련 정책

* 특징: 발표 후 6개월 동안 분양 시장에 강한 영향을 미침.
* 주요 정책:
  + 2019년 11월 6일 "민간택지 분양가상한제 확대 정책":
    - 분양가 상한제로 인해 분양시장 안정화.
* 효과:
  + 초기 분양 시장에서 가격 상승 억제 및 안정 효과.

5. 대출 규제(LTV, DTI 강화)

* 특징: 발표 후 2~3개월 이내 단기적으로 뚜렷한 효과를 보임.
* 주요 정책:
  + 2020년 7월: "주택담보대출 비율(LTV) 강화"
  + 2023년 5월: "DTI 조정 및 대출 규제 완화" 정책
* 효과:
  + 시장 심리를 즉각적으로 위축시키며 단기적 매매가격 안정화.
* 포함하는 단어들: 대출, LTV, DTI, 담보, 주택담보, 이자율

6. 조세 정책

* 특징: 초기에는 큰 반응이 없지만, 3~6개월 후 시장 심리에 영향을 미침.
* 주요 정책:
  + 2021년 6월: "양도소득세 강화" (다주택자 세금 부담 증가)
  + 2023년 9월: "종부세 완화"를 통한 시장 안정화 정책
* 효과:
  + 세금 부담 증가로 매도 물량 증가 → 매매가격 하락 유도.
  + 초기에는 효과가 미미했으나, 시간이 지나며 시장에 영향을 미침.
* 포함하는 단어들: 세금, 종부세, 양도소득세, 과세, 감면, 세율.

아파트 매매 전체 데이터에서 상, 하위 1% 데이터 제거했을 때 월별 변동률 (평균 금액)

표시된 기간은 변동률 10% 이상인 기간

텍스트, 라인, 그래프, 도표이(가) 표시된 사진

자동 생성된 설명

아파트 매매 전체 데이터에서 상, 하위 1% 데이터 제거했을 때 월별 변동률 (평당 금액)

표시된 기간은 변동률 5% 이상인 기간

텍스트, 라인, 그래프, 도표이(가) 표시된 사진

자동 생성된 설명

평당 금액이 더 정확한 비교

상위, 하위 1% 데이터는 이상치로 처리

1억 ~ 10억, 10억 ~ 30억, 30억 이상 아파트를 분류해서 비싼 아파트와 그렇지 않은 아파트의 변동 요인 따로 분석

라인, 텍스트, 그래프, 도표이(가) 표시된 사진

자동 생성된 설명

고가 지역(강남 3구)

* 부동산 세금 정책(예: 종부세, 양도소득세)이 고가 아파트 가격에 미친 영향 분석
* 데이터 활용:
  + 강남구, 서초구, 송파구의 평균 가격 및 매매량 데이터를 활용.
  + 정책 발표 후 가격 변동률을 분석.

2. 신흥 인기 지역(마용성)

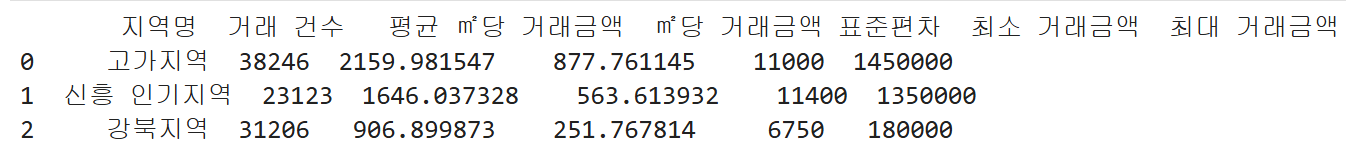
* 주제: 재개발 및 교통 개발(예: GTX, 신안산선)이 지역 아파트 가격에 미친 영향.
* 데이터 활용:
  + 마포구, 용산구, 성동구의 거래량 변화와 평균 가격 상승률.
  + 개발 발표 전후 6개월~1년 데이터로 비교 분석.

3. 강북 3구

* 주제: 대출 규제, 실수요자 정책이 중저가 아파트 시장에 미친 영향.
* 데이터 활용:
  + 노원구, 강북구, 금천구 등의 거래량 및 가격 변동률 분석.
  + 정책 전후의 실수요자 움직임 확인.

라인, 그래프, 텍스트, 도표이(가) 표시된 사진

자동 생성된 설명



프로젝트 활용 방향

* TF-IDF로 추출된 정책 관련 키워드의 월별 빈도수 집계.
* 특정 월의 기사 수가 평균 기사 수보다 유의미하게 많다면 정책 발표로 간주.

1. 정책별 분류:
   * 기사에서 언급된 정책을 매매/임대/공급/대출/조세/(분양)로 분류.
   * 각 정책을 1, 2, 3, 4, 5로 지정
   * 같은 달에 2가지 이상의 정책 발표된 경우는 우선순위 지정
   * 매매>대출>임대>조세>공급 (정책이 매매 가격에 직접적으로 영향을 미칠 가능성 기준)
   * 텍스트, 스크린샷, 폰트이(가) 표시된 사진

     자동 생성된 설명

Ex) 기사 제목의 TF-IDF 결과에 ‘매매’, ‘소유’, 등이 상위권에 많은 달은 1로 매핑

크롤링 된 기사 🡪 정책 데이터 (month, 정책 유형, 정책 발표 여부로 이뤄짐)

국토교통부 데이터 🡪 월별 가격 변동률 데이터 (month, 가격 변동률로 이뤄짐)

정책 데이터, 부동산 월별 가격 변동률 데이터를 month에 match해서 병합

(Month, 정책 유형, 정책 여부, 가격 변동률) 데이터를 활용해서 분석 진행

텍스트, 스크린샷, 폰트, 번호이(가) 표시된 사진

자동 생성된 설명 + 정책 데이터

1. 정책 효과 지연 시간 분석:
   * 정책이 발표된 달과 그렇지 않은 달의 가격 변동률 평균을 비교

* 정책 발표가 매매 가격에 즉각적으로 영향을 미쳤는지 파악
  + 정책 발표 시점 기준으로 이후 몇 개월간(정책별로 상이) 변동률 변화를 추적
* 정책 발표 후 실제 매매 가격 변동에 얼마나 시간이 걸리는지 파악
  + 각 정책 유형(1~5)이 가격 변동률에 미친 평균 영향을 비교
* 어떤 유형의 정책이 더 강한 영향을 미쳤는지 확인

1. 지역별 분석(확장):
   * 강남 4구와 강북 지역, 기타 지역을 나누어 지역별 정책 효과 차이를 확인.
2. 예측 모델(확장):
   * 정책 발표와 매매가격 변동의 관계를 바탕으로 머신러닝 모델을 활용해 정책 발표 후 매매가격의 변동을 예측.

출처: <https://scienceon.kisti.re.kr/srch/selectPORSrchArticle.do?cn=DIKO0016545244>

**부동산 정책 변수가 아파트 실거래가에 미치는 영향 : 서울특별시를 중심으로**

<https://scienceon.kisti.re.kr/srch/selectPORSrchArticle.do?cn=DIKO0014969606>

**부동산 정책이 아파트 가격에 미치는 영향 분석**

<https://scienceon.kisti.re.kr/srch/selectPORSrchArticle.do?cn=DIKO0015533566>

**부동산정책이 아파트가격에 미치는 영향**

Chatgpt.com