

서울시 주택거래 현황 및 노후주택 특성 분석

고은경/김소희

1. 추진배경 및 현황

저층주거지 노후주택 고쳐써요! 서울시, 노후주택 집수리비용 지원

서울 5가구 중 1가구는 30년 넘은 노후주택

👤 박노창 기자 | ⌚ 승인 2019.10.17 10:30 | 💬 댓글 0

- 주거환경의 물리적 특성을 파악하는 것은 주택 정책 수립 뿐 아니라 시장 특성분석의 주요 지표
- 특히, 노후 건축물 현황은 주거환경 개선의 필요성을 판단할 수 있는 중요한 지표로 주택의 특성을 확인하는데 적합한 지표임
- 이에 2019년까지 신고된 서울시 부동산 거래 데이터를 기반으로 주택 별 특성, 노후 주택 비중, 지역구 별 거래금액 등 주요 특성 분석하고자 함

2. 사용 데이터 및 분석방법

사용 데이터

서울시 부동산 실거래가 정보(66만 건, 19개 컬럼)

⇒ 데이터 정제 후 부동산 가격에 영향을 미치는 9개 변수, 638,490건의 데이터 대상

데이터 특성

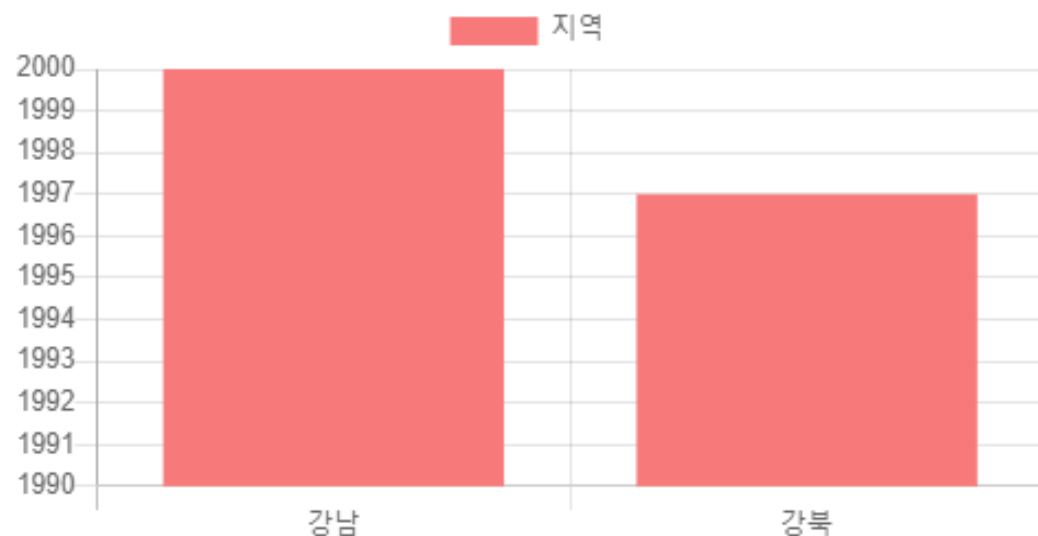
거래 ID, 지역(구), 지역(동), 대지면적, 건물면적, 건물 층 정보, 건축년도
주택형태(아파트, 연립주택, 오피스텔, 단독주택), 실거래가

분석방법

- 실거래가에 영향을 미치는 변수를 선별하기 위하여 회귀분석 진행
⇒ 분석결과 건물면적, 건물 층 정보, 건축년도 등이 유의한 영향을 미치는 것으로 분석됨
- 지역별 특성을 보기 위하여 지역구를 강남, 강북으로 구분하는 파생변수 생성
- 건축년도를 기준으로 10년 이하, 11~20년, 21~30년, 30년 이상으로 구분하는 파생변수 생성

3. 시각화 결과

평균 건축년도_강남강북비교_Bar Chart

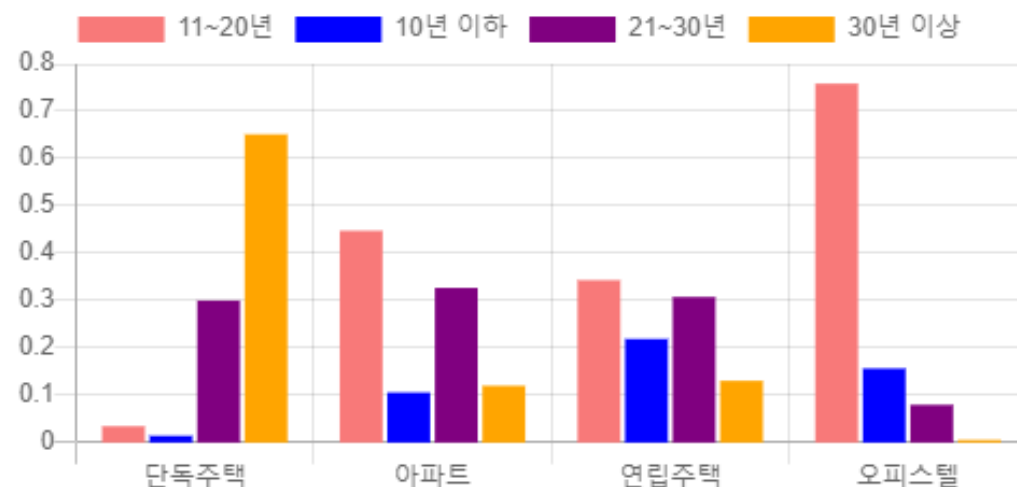


건축년도별 거래건수를 분석했을 시,

'강남지역'은 2019년 건축 부동산의 거래가 2,000건으로 가장 많았으며

'강북지역'은 2003년 건축 부동산의 거래가 41,142건으로 가장 많았다.

건물주용도별 노후년도 비율_Bar Chart



건물주용도별로 노후 년도를 보면,

'단독주택' 중에서는 30년 이상된 부동산이 65.11%로 가장 많았으며

'아파트' 중에서는 11~20년 된 부동산이 44.75%로 가장 많았다.

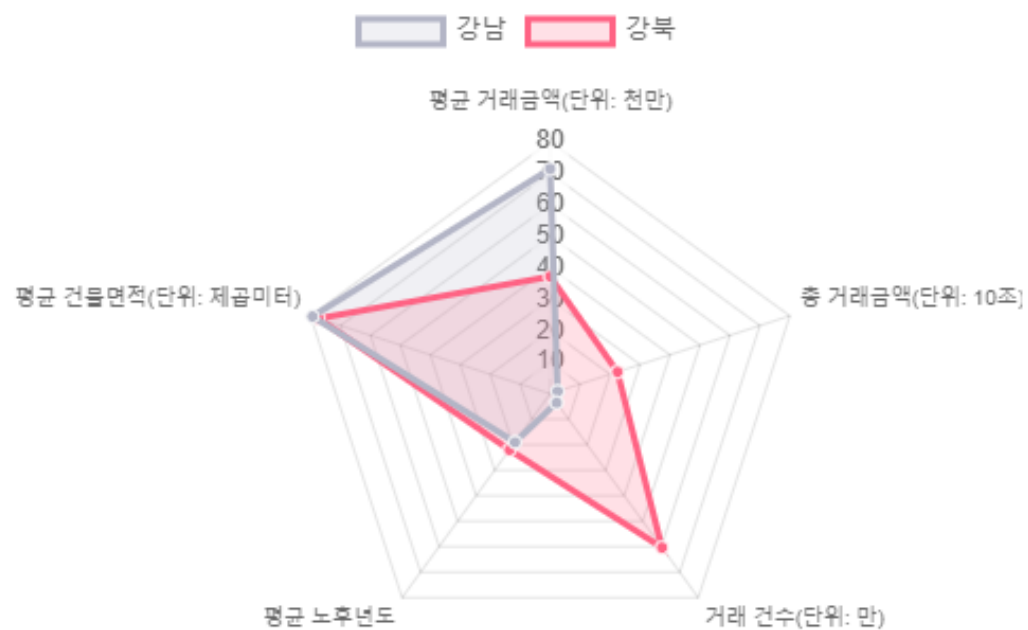
'연립주택' 중에서는 11~20년 된 부동산이 34.31%로 가장 많았고,

'오피스텔' 중에서는 11~20년 된 부동산이 75.84%로 가장 많았다.

즉, 단독주택일수록 노후된 건축물이 많고 오피스텔일수록 신축 건물이 많은 점을 시사한다.

3. 시각화 결과

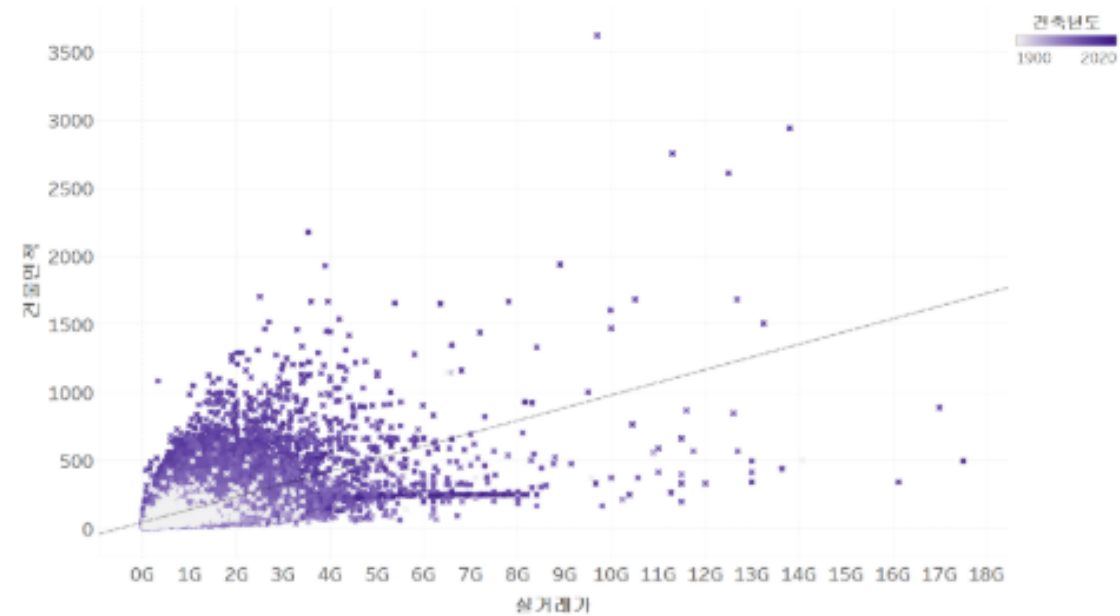
강남강북비교_Radar Chart



'강남지역'은 '강북지역'에 비해 거래 건수 자체는 적지만, 평균 거래금액이 2배 이상이다.

(강남 평균 7.1억/ 강북 평균 3.7억)

건물 면적_실거래가_건축년도 산점도

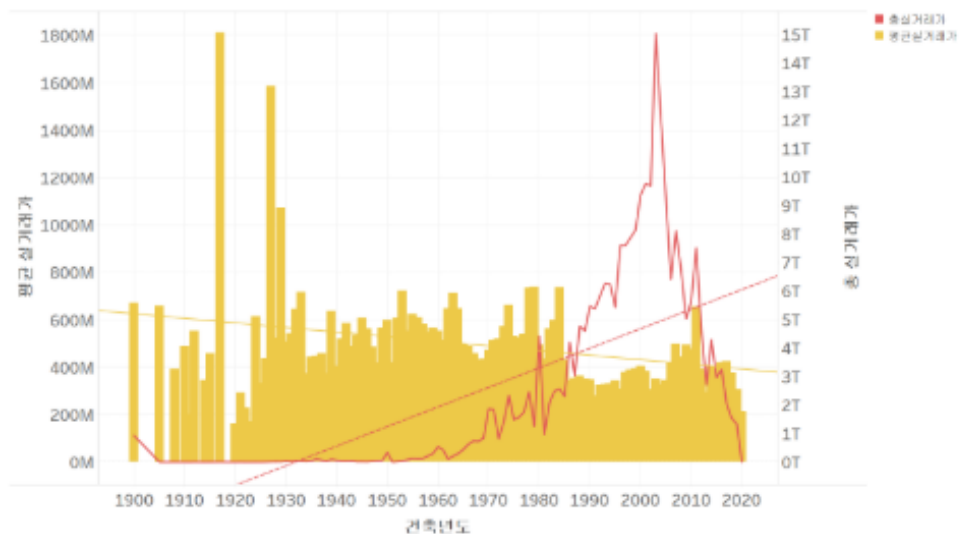


건물 면적과 실거래가 사이에는 유의미한 상관관계가 있는 것으로 확인되었다.

(유의수준 0.01%에서 유의함)

3. 시각화 결과

건축년도별 총_평균 실거래가 및 추세



대상 건축년도 중, 2003년 건축의 총 실거래가가 가장 높았으며
평균 실거래가로 봤을 때는 1917년 건축이 가장 높았다.

전체적으로는 최근에 건축되었을수록 총 시거래가가 높은 추세를 보이고 있
다.

(유의수준 0.01%에서 유의함)

다만, 2003년에 정점을 찍은 이후에는 총 실거래가가 다시 감소하는 경향이
있다.

강남강북_노후년도별 실거래건수_Doughnut Chart

강남

11~20년 10년 이하 21~30년 30년 이상



강북

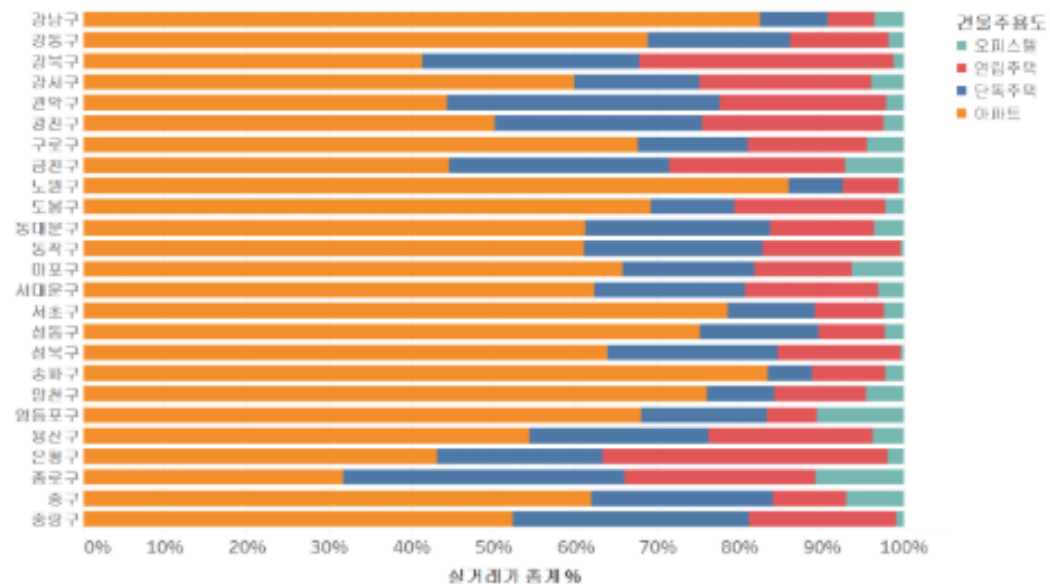
11~20년 10년 이하 21~30년 30년 이상



강남과 강북 모두 신축 건물일수록 거래가 많이 일어났다.

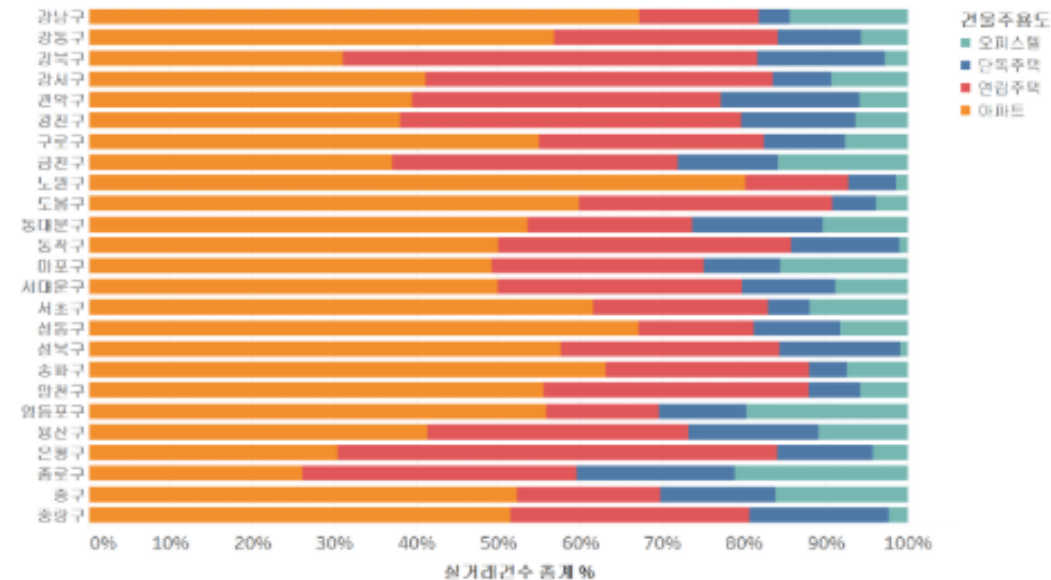
3. 시각화 결과

지역(구)_건물 주용도별 총 실거래가



총 실거래가는 종로구를 제외한 모든 지역에서 아파트가 가장 높았다.

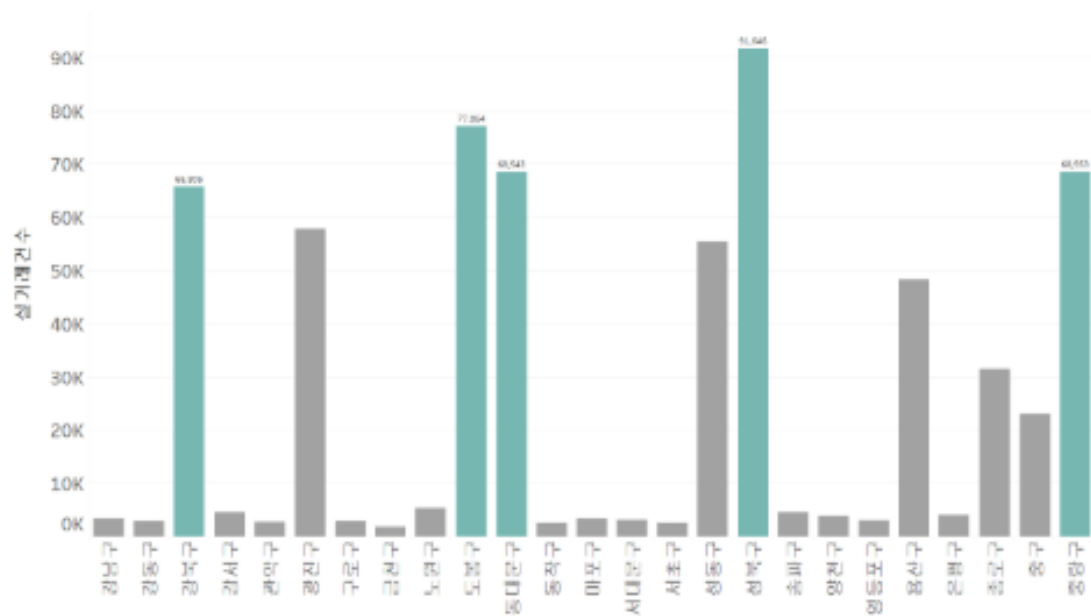
지역(구)_건물 주용도별 실거래건수



실거래건수로 봤을 때는,
 전체적으로 각 지역별 아파트와 연립주택의 구성비율이 비슷한 양상을 보인다.

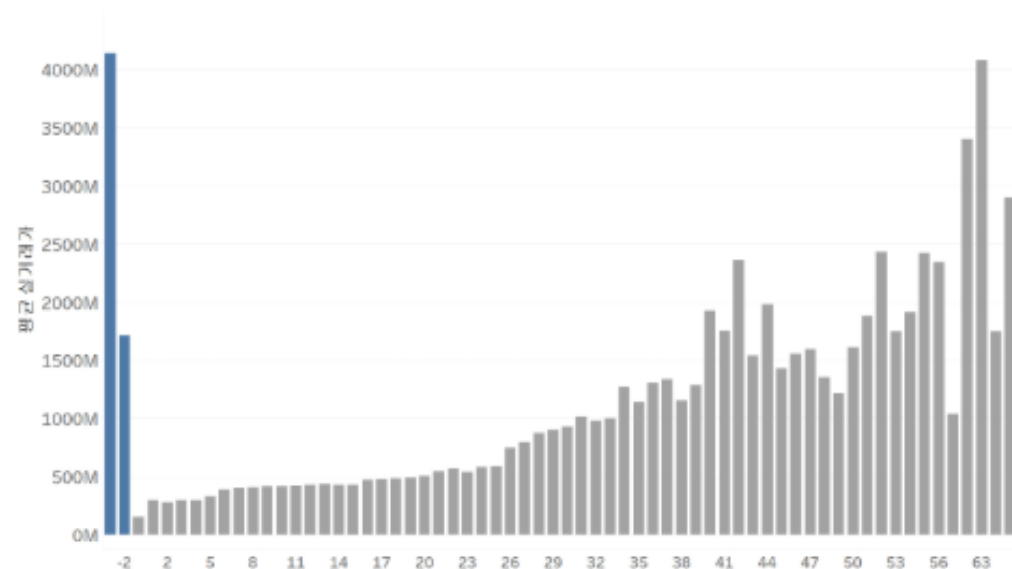
3. 시각화 결과

지역(구)별 실거래건수



지역별 거래건수는 성북구,도봉구,종량구,동대문구,강북구 순으로 나타났다.

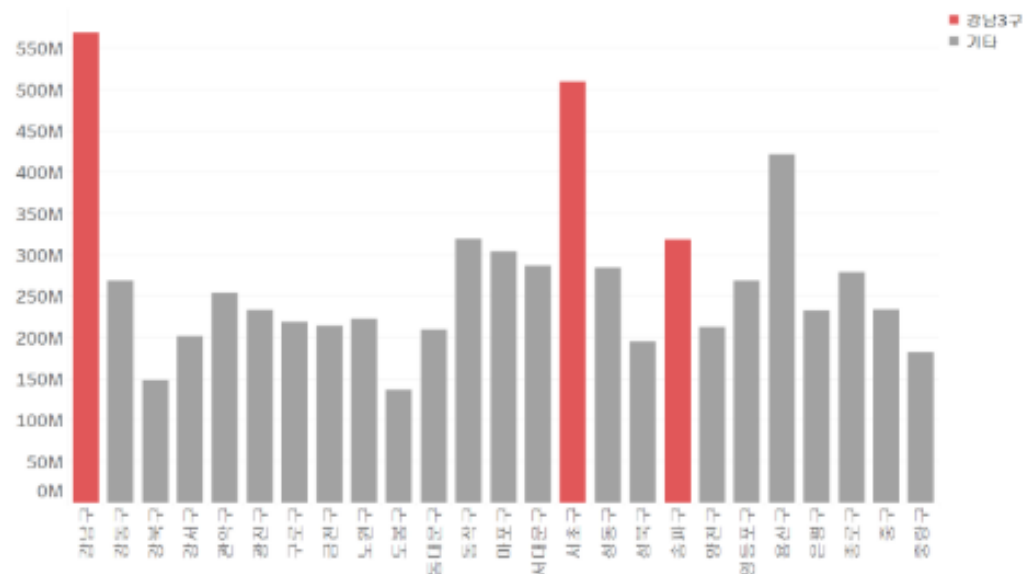
층수별 평균 실거래가



층수별 평균 실거래가를 분석한 결과에서는
지하 2층과 3층이 높은 수치를 보인다는 점이 주목할만하다.

3. 시각화 결과

지역(구)별 연립주택 평균 실거래가



강남3구(강남, 서초, 송파)의 연립주택 평균 실거래가가 다른 지역에 비해 높은 모습을 보인다.

아파트 아닌 연립주택이라도 강남에 살 수 있다면 괜찮다는 심리가 작용했기 때문으로 보인다.

〈 시각화 구현 결과물 웹사이트 〉

<https://vuejs-72ced.firebaseio.com/#/charts>

감사합니다.