



# 2019-1학기 R.PBL 교수학습센터

## 성과발표회 프로젝트 결과 보고서

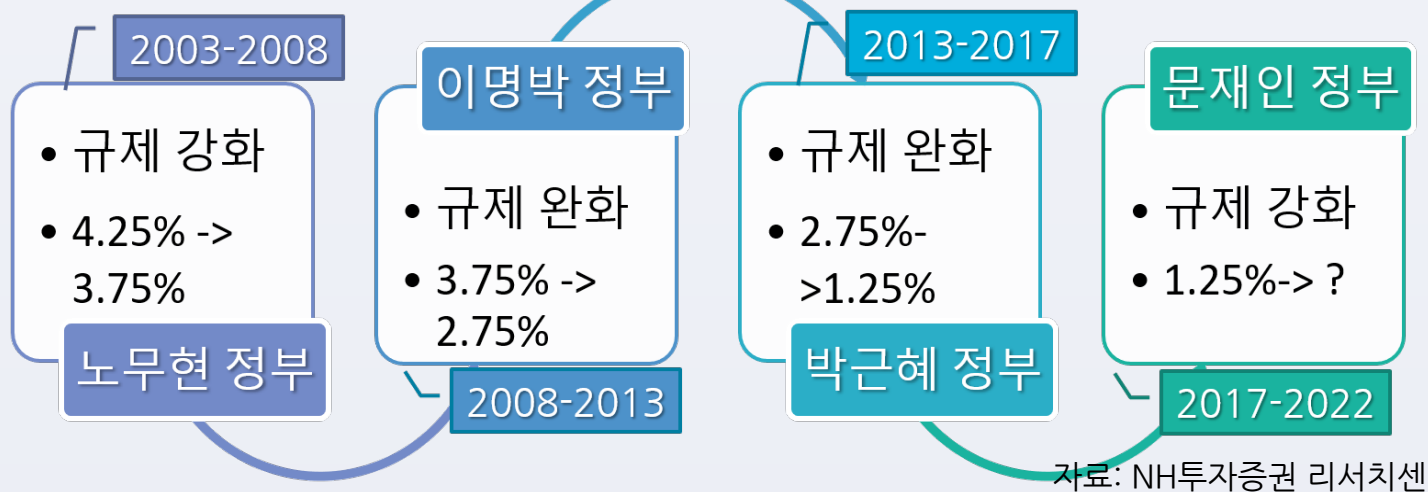
### ‘도래오래’: (경제금융) 연한준, 권도연, 진호덕, 장익비

글로벌 학습공동체 ‘공강’ 2019/03/19~2019/06/21

#### 목적 및 배경

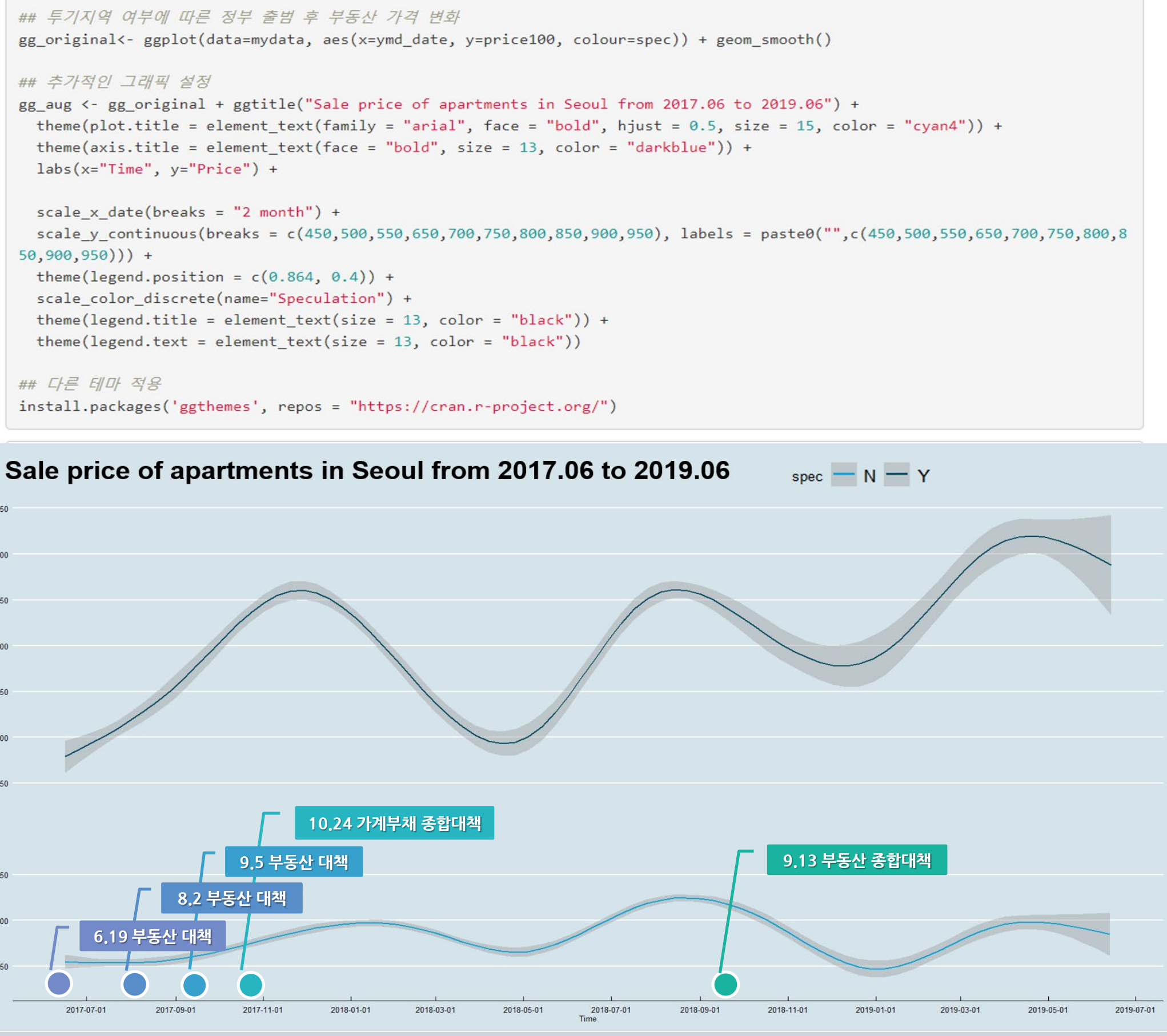
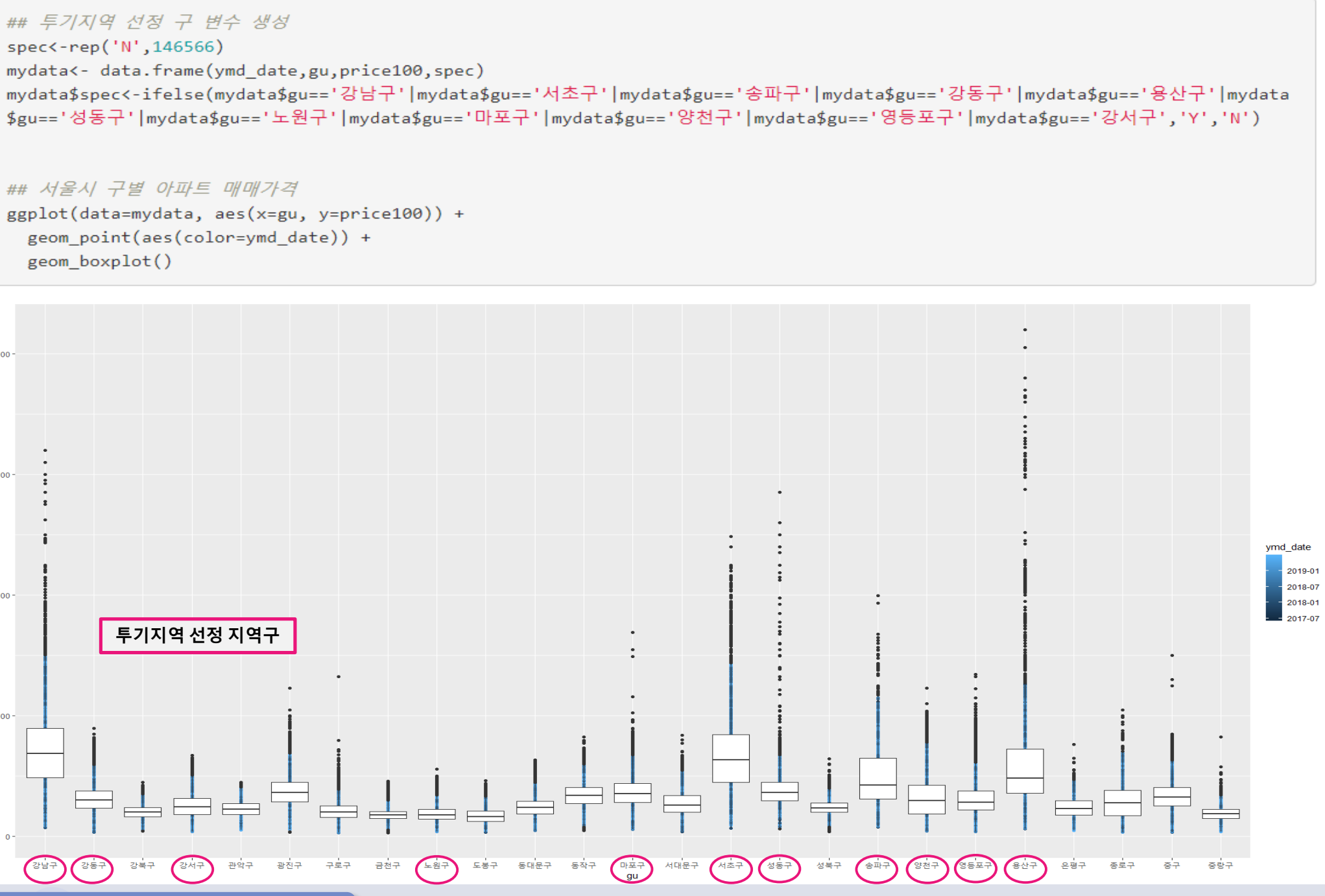
정부가 발표한 <8.2 부동산 대책>의 주요 정책인 투기지역, 투기과열지구에 지정에 대한 관심을 갖고 부동산 매매가 데이터를 통해 그러한 정책이 도출된 배경과 의의, 결과에 대해 분석한다.

##### 정부별 부동산 정책 및 기준금리



(‘17) 6.19 부동산 대책	• LTV, DTI 10%씩 인상 • 서울 분양권 전매 제한	
(‘17) 8.2 부동산 대책	• 서울 11개구 투기지역 선정 • 2주택자 양도세 50%	수요 직접 억제
(‘17) 9.5 부동산 대책	• 8.2 대책 풍선효과 대응	
(‘17) 10.24 가계부채 종합대책	• 장기-소액연체 채무자 빚 전액 탕감 • 주택담보대출 중도금 대출 한도 = 5억원	
(‘18) 9.13 부동산 종합대책	• 종합부동산세 인상 • 1주택자 분양 청약 제한	서울 집값 하락

#### 결과



##### 투기지역 선정 여부와 가격 변동

- 투기지역으로 선정된 11개 지역의 매매가격이 8억원대를 형성, 비투기지역은 5억원대를 하회합니다.
- 또한 **투기지역의 매매가격이 큰 폭으로 변동**하는 것을 알 수 있습니다.
- 특히 투기지역이 비투기지역보다 **부동산 정책 변화에 훨씬 민감하게 반응**하나 **장기적으로는 상승압력**을 받는 것으로 보입니다.

#### 내용 및 방법

서울시 25개 구(區) 중 투기지역으로 선정된 11개 구와 투기과열지역으로 선정된 나머지 구의 부동산 매매가 데이터를 경제금융학과 전공과목인 ‘계량경제’(ECO3007) 수업에서 배우는 1) 가설점정 2) 선형회귀분석 3) 데이터 시각화 와 같은 방법을 통해 분석한다.

##### KDD 분석 방법론



#### 시사점

**정부 부동산 정책**

- 부동산 수요를 억제하는 정책을 지속적으로 펼치면 가격은 어느정도 유지될 것

**금리 리스크**

- 부동산 가격은 금리와 큰 상관관계를 보임. 미국의 금리 상승 여부에 따라 좌우
- 반면 금리 인하 시 전세값 상승 경향

**가계부채 리스크**

- 2018년 말 1535조원. GDP대비 100%. 5년간 상승률15% (중국 이어 2위)

**수도권 편중현상**

- 수도권 지역과 전국의 부동산 시장이 매우 상이
- 정부의 3기 신도시 정책에도 불구하고 서울 아파트 수요는 꾸준히 있을 예정

#### 팀원 소개

(왼쪽부터)  
경제금융학부  
2016057165 진호덕  
2018025587 연한준  
2018001512 장익비  
2018025050 권도연

#### 참고문헌

- Text Books
- Stock, James H., and Mark W. Watson. *Introduction to Econometrics*. Pearson, 2015.
  - Hogg, Robert V., et al. *Introduction to Mathematical Statistics*. Pearson, 2019.
- R
- Wickham, Hadley, and Garrett Grolemund. *R For Data Science: Import, Tidy, Transform, Visualize, and Model Data*. O'Reilly Media, 2017.
  - github.com
  - stackoverflow.com
- Real Estate Policy
- molit.go.kr (국토교통부)