

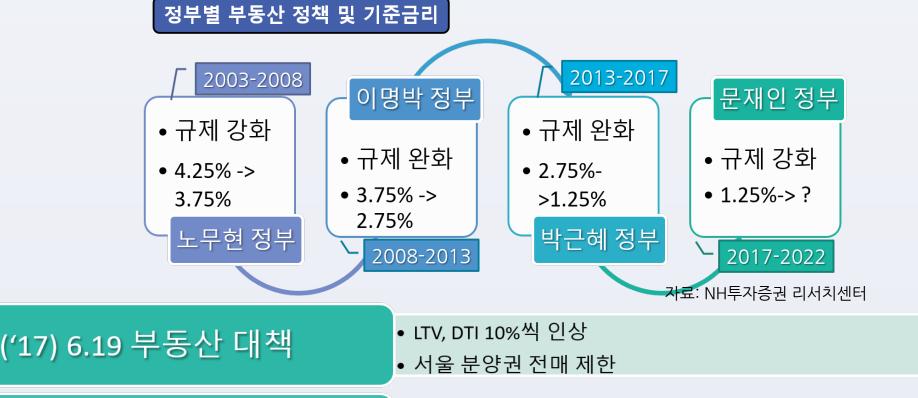
2019-13:571 R. PBL Z43:56(1)E1 估计结形 医乳性 冠叶 生工行

"好好好": (对研记台) 可能证, 程序时, 观空时, 不好好

是到程 计台记录机 '足力' 2019/03/19~2019/06/21

목적 및 배경

관심을 갖고 부동산 매매가 데이터를 통해 그러한 정책이 도출된 배경과 의의, 결과에 대해 분석한다



- ('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

자료: NH투자증권 리서치센터

결과



지역구 별 아파트 가격 분포

- 2017.06.16~2019.06.14 2년간 서울시 아파트 매매 가격 146566건을 지역구에 따라 분석 한 결과입니다.
- 최근의 거래가격이 짙은 점으로 표시되는 것을 보아, <mark>서울시 아파트 가격의 전반이 상승</mark>한 것을 볼 수 있습니다.
- 또한 2017년 8.2부동산 대책에서 정부가 지정한 11개의 투기구 중 강남구/서초구/송파구/용산구 등의 지역구마다 아파트 가격이 큰 차이를 보이는 것으로 나타납니다.

투기지역 여부에 따른 정부 출범 후 부동산 가격 변화

gg_original<- ggplot(data=mydata, aes(x=ymd_date, y=price100, colour=spec)) + geom_smooth()

추가적인 그래픽 설정

gg_aug <- gg_original + ggtitle("Sale price of apartments in Seoul from 2017.06 to 2019.06") + theme(plot.title = element_text(family = "arial", face = "bold", hjust = 0.5, size = 15, color = "cyan4")) + theme(axis.title = element_text(face = "bold", size = 13, color = "darkblue")) + labs(x="Time", y="Price") +

scale_x_date(breaks = "2 month") + scale_y_continuous(breaks = c(450,500,550,650,700,750,800,850,900,950), labels = paste0("",c(450,500,550,650,700,750,800,8

theme(legend.position = c(0.864, 0.4)) + scale_color_discrete(name="Speculation") +

theme(legend.title = element_text(size = 13, color = "black")) + theme(legend.text = element text(size = 13, color = "black"))

다른 테마 적용

install.packages('ggthemes', repos = "https://cran.r-project.org/")

Sale price of apartments in Seoul from 2017.06 to 2019.06 10,24 가계부채 종합대책 9.13 부동산 종합대책 9.5 부동산 대책 8.2 부동산 대책

투기지역 선정 여부와 가격 변동

- 투기지역으로 선정된 11개 지역구의 매매가격이 8억원대를 형성, 비투기지역은 5억원대를 하회합니다.
- 또한 <mark>투기지역의 매매가격이 큰 폭으로 변동</mark>하는 것을 알 수 있습니다.
- 특히 투기지역이 비투기지역보다 <mark>부동산 정책 변화에 훨씬 민감하게 반응</mark>하나 <mark>장기적으로는 상승압력을</mark> 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

자료: kdd.org

데이터 선택 Selection

- 한국감정원, KB부동산, 공공데이터 포털 등 아파트 매매가격지수 .csv, .tsv 파일 읽기
- 데이터 전처리 Preprocessing
 - 결측치(NA) 대체, 한글 인코딩
 - 단위 변환, 이상값 대체
- 데이터 변환 Transformation
- 문자형 -> 숫자형 데이터 변환: as.numeric() 년월일 데이터 -> 날짜로 변환: as.Date(paste(ymDate,day,sep="-"))

데이터 마이닝 **Data Mining**

데이터 구조 파악: str()

그래프 도출 및 분포 분석

• 2차평면에 분석: plot() OR ggplot() + geom_point()

Interpretation

- 추이 분석

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)

❤️서울특별시

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.

- 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)

