



Compas

[세종시] 주택 시장 특성분석

생갈치1호의 행방불명

1. 요약

2. 개요

3. 데이터 수집

4. 분석내용

5. 결론

분석배경

- 세종시가 2005년 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법 제정 이후 2012년 특별 자치시로 출범, 행정수도로써 급격한 도시화가 진행되어 지속적인 인구증가와 부동산 가격이 상승하고 있음

분석목적

- 4개 년도의 부동산 실 거래 정보와 전입, 전출 거주인구정보 상권정보 및 건물 등 공간데이터를 활용하여 세종시 주택시장의 특성을 직관적으로 이해할 수 있는 다양한 모델 도출이 목적

해결 과제

- 세종시 주택시장의 특성을 쉽고 명확히 보이도록 시각화 모델 제시

유형	데이터	데이터설명	공개 여부
csv	전유부	일반 주택 및 집합건물에 대한 정보	Y
csv	표제부	건물에 대한 정보 제공	Y
csv	아파트(매매)실거래가	아파트 매매 실거래가 데이터	Y
csv	단독다가구(매매)실거래가	단독다가구 매매 실거래가 데이터	Y
csv	오피스텔(매매)실거래가	오피스텔 매매 실거래가 데이터	Y
csv	아파트(전월세)실거래가	아파트 전월세 실거래가 데이터	Y
csv	연립다세대(전월세)실거래가	연립다세대 전월세 실거래가 데이터	Y
csv	오피스텔(전월세)실거래가	오피스텔 전월세 실거래가 데이터	Y
csv	토지(매매)실거래가	토지 매매 실거래가 데이터	Y
csv	분양권_실거래가	분양권 실거래가 데이터	Y
csv	상권정보	소상공인시장진흥공단의 상가(상권)데이터	Y
csv	상권정보_업종코드	상권 업종코드를 정의한 데이터	Y
geojson	사업체_매출정보	세종시 사업체 분기별 매출 데이터	N

유형	데이터	데이터설명	공개 여부
csv	사업체_매출정보	세종시 사업체 분기별 매출 및 관련 데이터	N
csv	개별공시지가	세종시 개별공시지가 데이터	Y
geojson	연령별_거주인구정보_격자	연도별 연령별 거주인구 데이터	Y
csv	전입자수	세종시 전입자 데이터	Y
csv	전출자수	세종시 전출자 데이터	Y
csv	연령별_인구현황	연령별 성별 월별 읍면동별 인구 현황 데이터	Y
geojson	도로명주소 건물	도로명주소 건물 데이터	Y
geojson	건축물연면적 격자	세종시 건축물 연면적 데이터	Y
csv	가구 월평균 소비지출액	가구 월평균 소비 지출액 데이터	Y
csv	거주기간	세종시 거주기간 통계 데이터(2018)	Y
csv	월평균 가구소득	월평균 가구소득 데이터(2018)	Y
csv	지역별 세대원수별 세대수	읍면동별 세대수 현황 데이터 (2019)	Y
csv	거주의사(향후)	세종시 향후 거주의사 데이터(2018)	Y

3. 데이터 수집

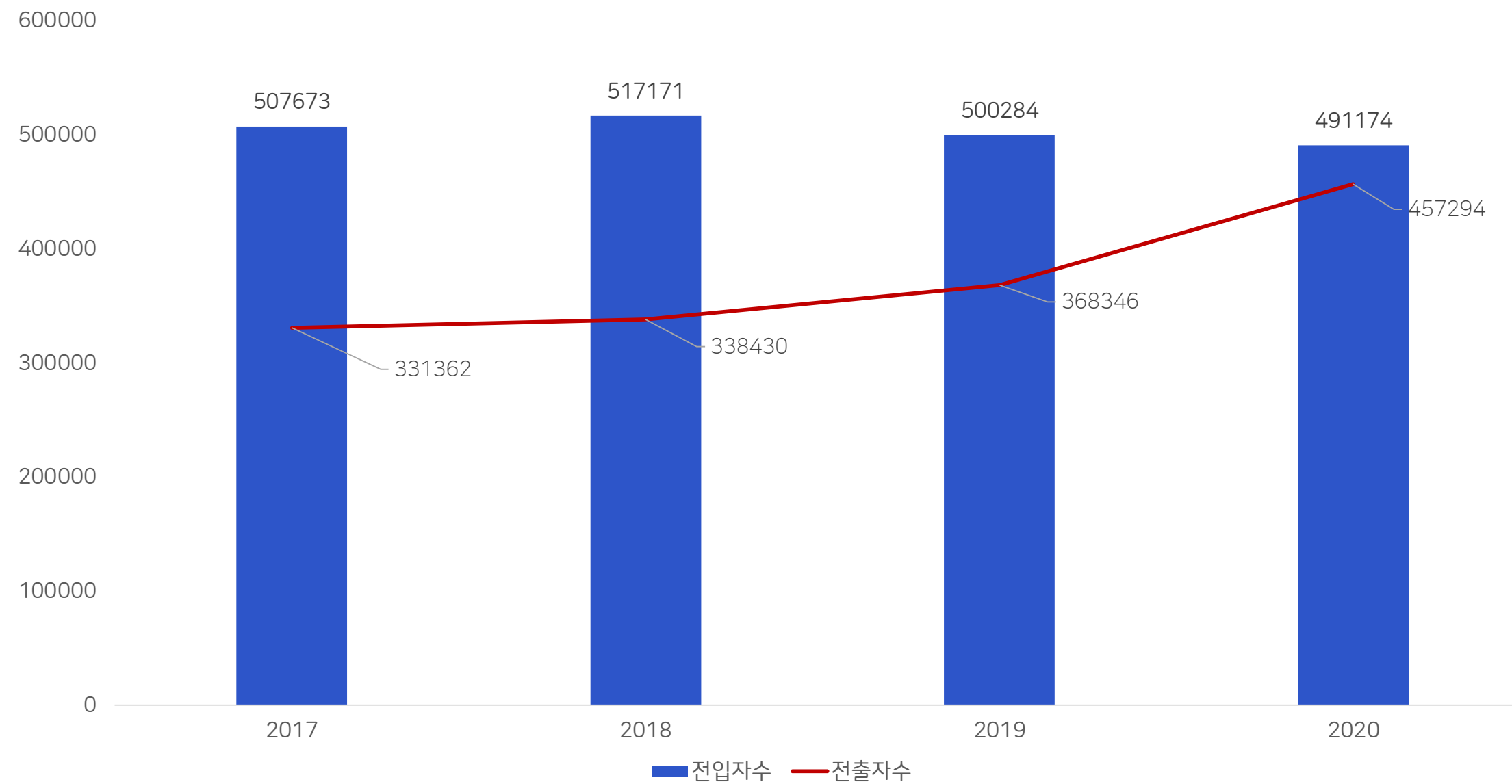
[illegible]

주거분석

전입자, 전출자 분석

타 지역에서 전입온 데이터를 중심으로 분석

전입자 전출자 비교

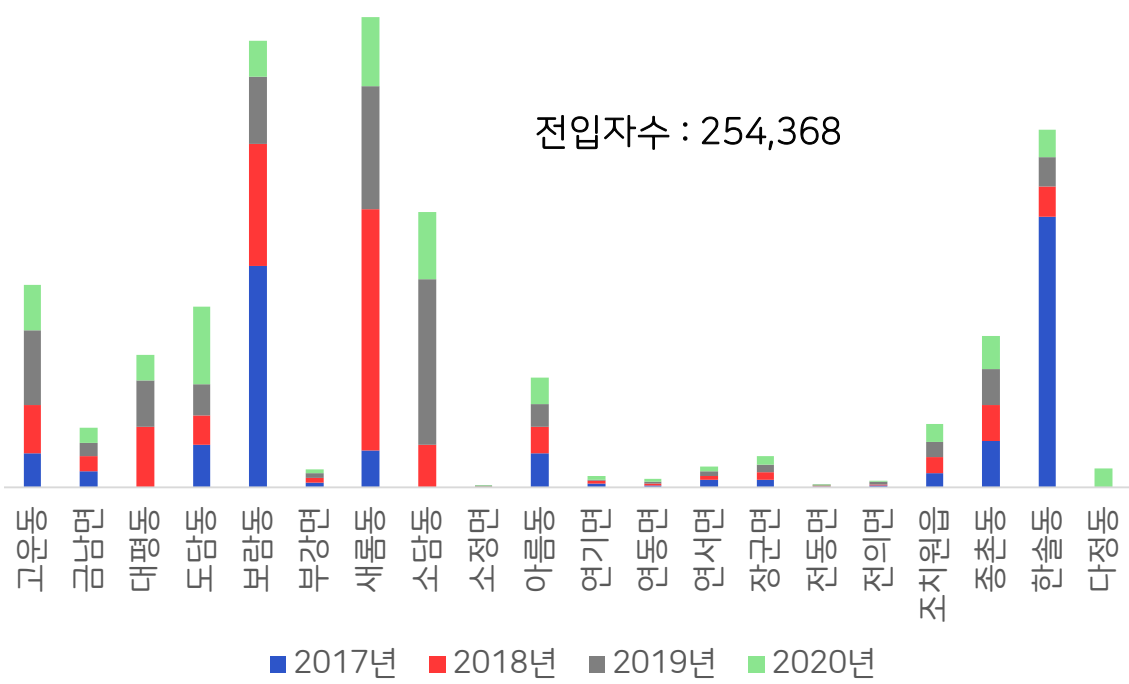


(세종시 내의 전입전출 포함)
2018년 이후로 전입자 감소 전출자 증가

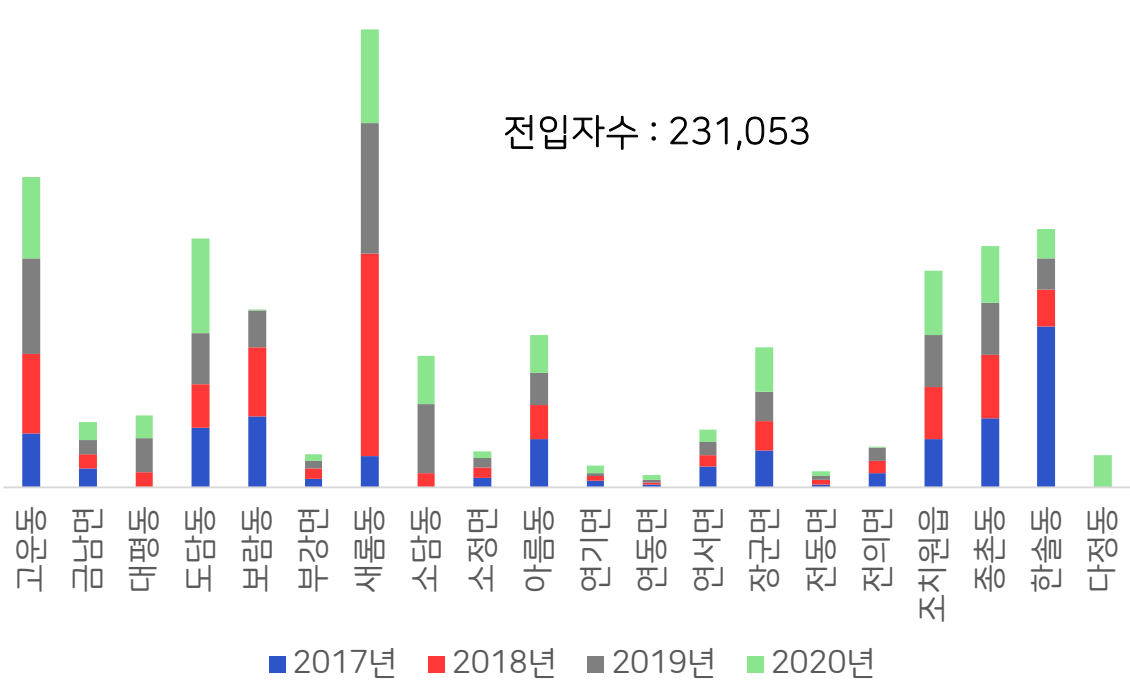
주거분석

전입자, 전출자 분석
타지역에서 세종 전입자 분석

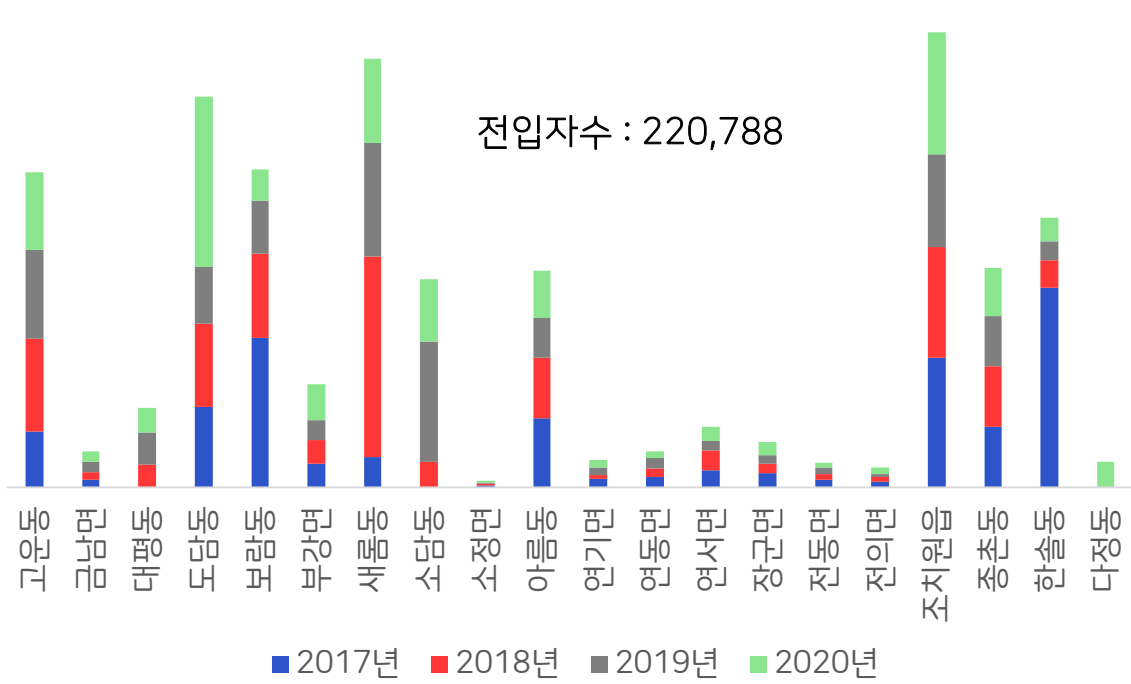
대전광역시



충청남도



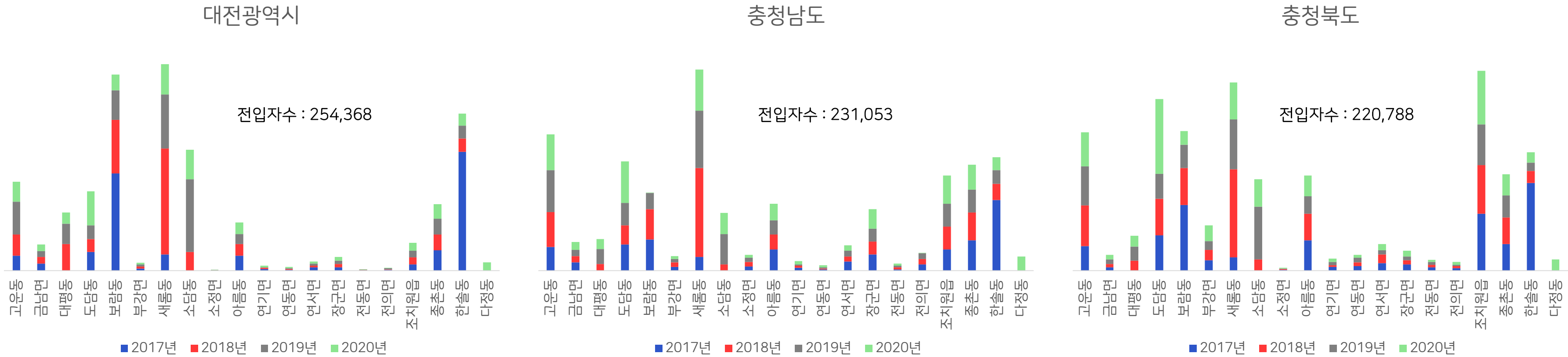
충청북도



- 1) 거의 모든 지역에서 2017년에는 한솔동으로 전입을 많이 했으며 2018년 2019년에는 새롬동과 도담동으로 전입을 한 것을 알 수 있음
- 2) 조치원읍과 종촌동은 타 지역 전입수가 연도별 차이가 별로 없음
- 3) 2020년 도담동으로 전입오는 수가 많이 증가하였음

주거분석

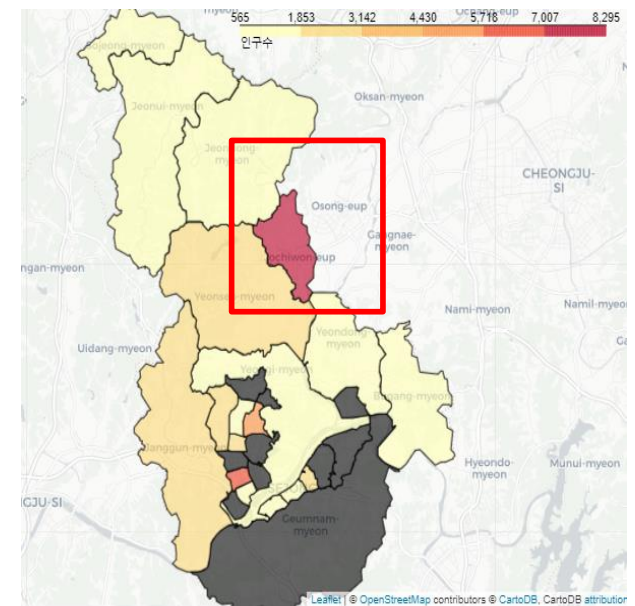
전입자, 전출자 분석
타지역에서 세종 전입자 분석



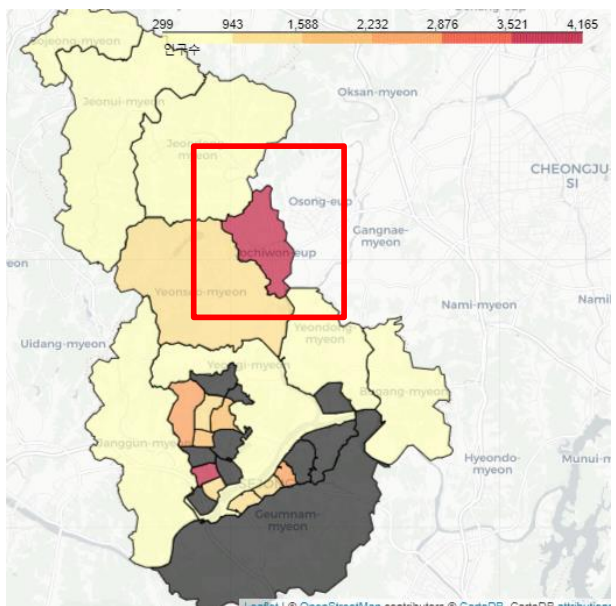
- 1) 거의 모든 지역에서 2017년에는 한솔동으로 전입을 많이 했으며 2018년 2019년에는 새롬동과 도담동으로 전입을 한 것을 알 수 있음
- 2) 조치원읍과 종촌동은 타 지역 전입수가 연도별 차이가 별로 없음
- 3) 2020년 도담동으로 전입오는 수가 많이 증가하였음

주거분석

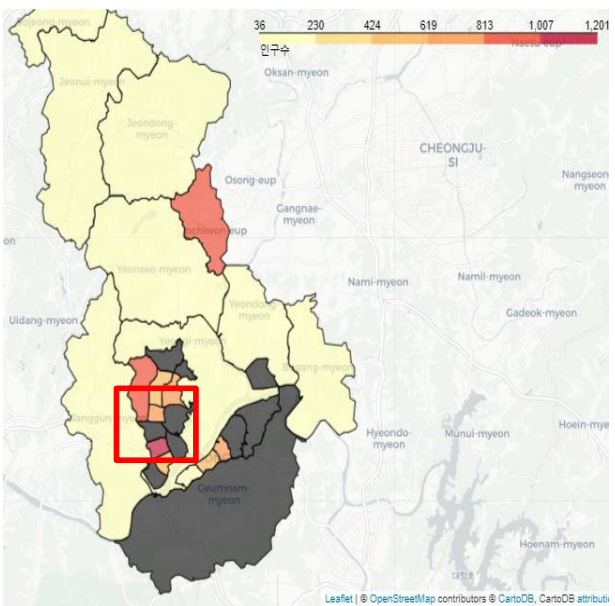
지역별 세대수 분석
세종시 내에 분포하는 세대 수 5인까지 시각화



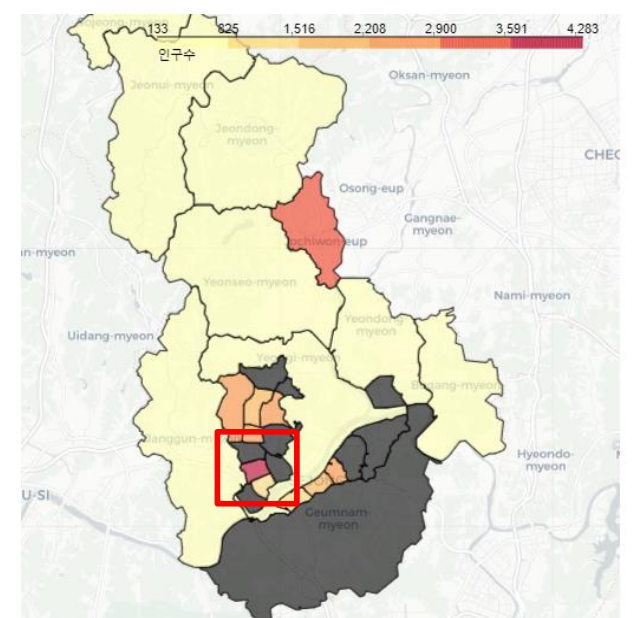
세종시 1인 세대



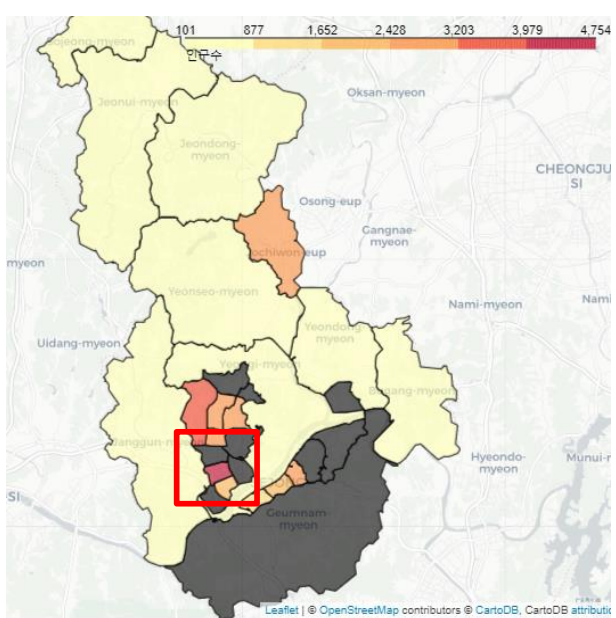
세종시 2인 세대



세종시 5인 세대



세종시 3인 세대



세종시 4인 세대

- 1) 1인, 2인 세대는 조치원읍에 가장 많이 분포
- 2) 3~5인 세대는 새롬동 고운동에 많이 분포

잠시설명!

주택의 차이점

1) 아파트, 오피스텔

아파트는 5층 이상의 공동주택을 의미하고 오피스텔은 오피스+호텔로 업무와 숙식을 함께 할 수 있는 공간입니다.

따라서 아파트는 주택법, 오피스텔은 건축법을 적용하게되어 오피스텔은 주택수에 포함되지 않아 주택청약시 주택수로 포함시키지 않아도 됩니다.

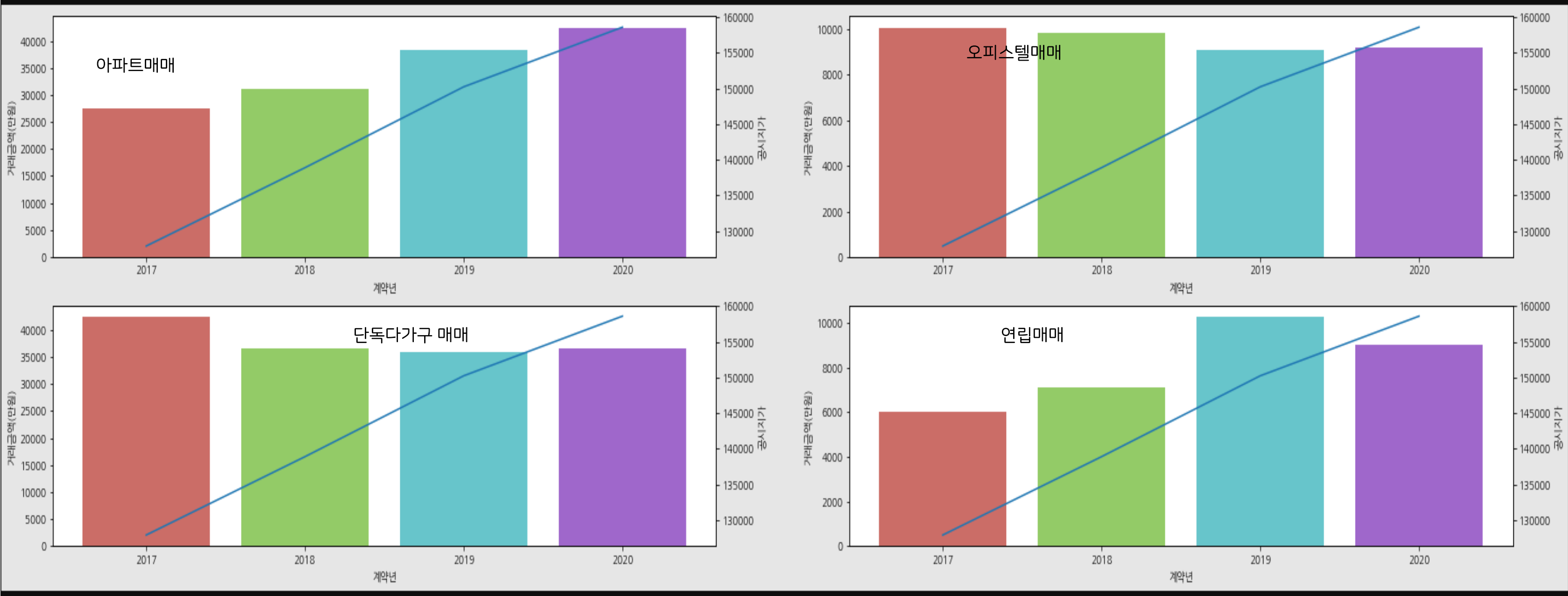
2) 다세대 주택, 연립주택

다세대 주택은 660제곱미터 이하 라는 점만 다릅니다. 따라서 연립주택은 1개동의 바닥면적이 660제곱미터를 초과하는 건물로 흔히 여러동이 단지를 이루고

있으며 다세대 주택은 1개동의 바닥면적이 660제곱미터 이하로 건축되어 대게 ○○빌라, ○○맨션등으로 부르고 있습니다.

실거래가분석

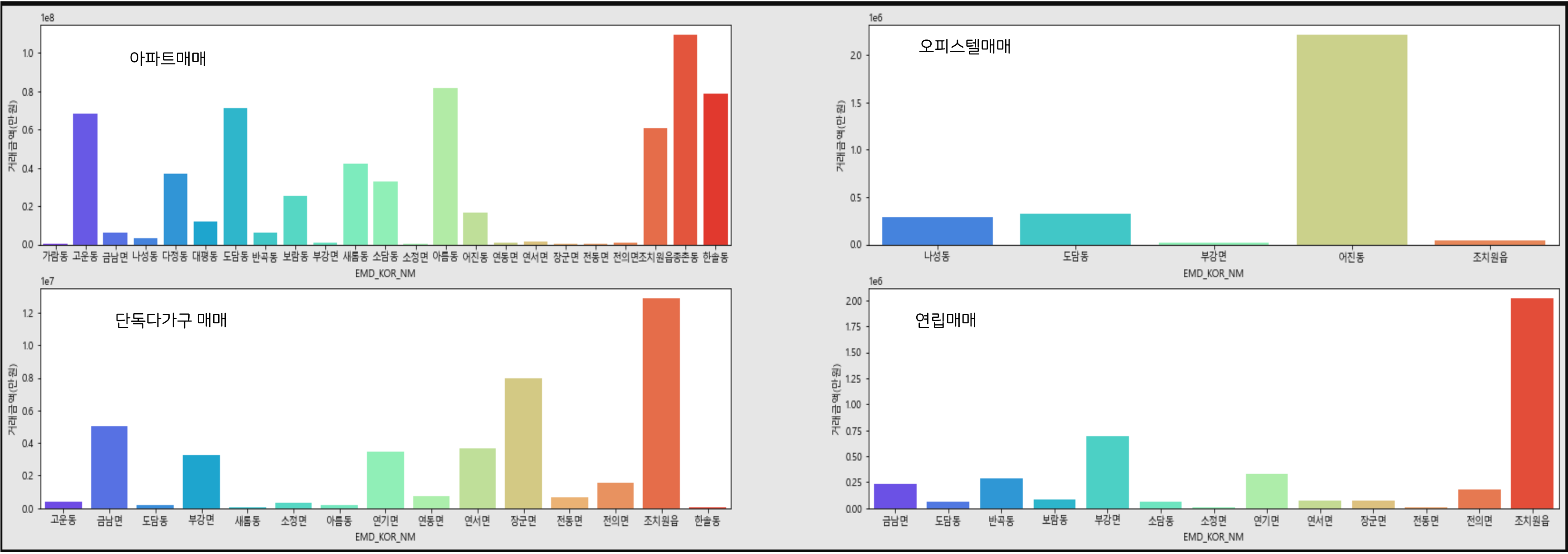
매매 관련 실거래가
오피스텔, 다가구, 아파트, 연립주택에 관련된 매매 관련 실거래가 분석



1) 아파트를 제외하고는 실거래 매매가는 떨어지고 있음

실거래가분석

매매 관련 실거래가
오피스텔, 다가구, 아파트, 연립주택에 관련된 매매 관련 실거래가 분석



- 1) 아파트 - 고운동, 종촌동, 한솔동 거래금액이 높음

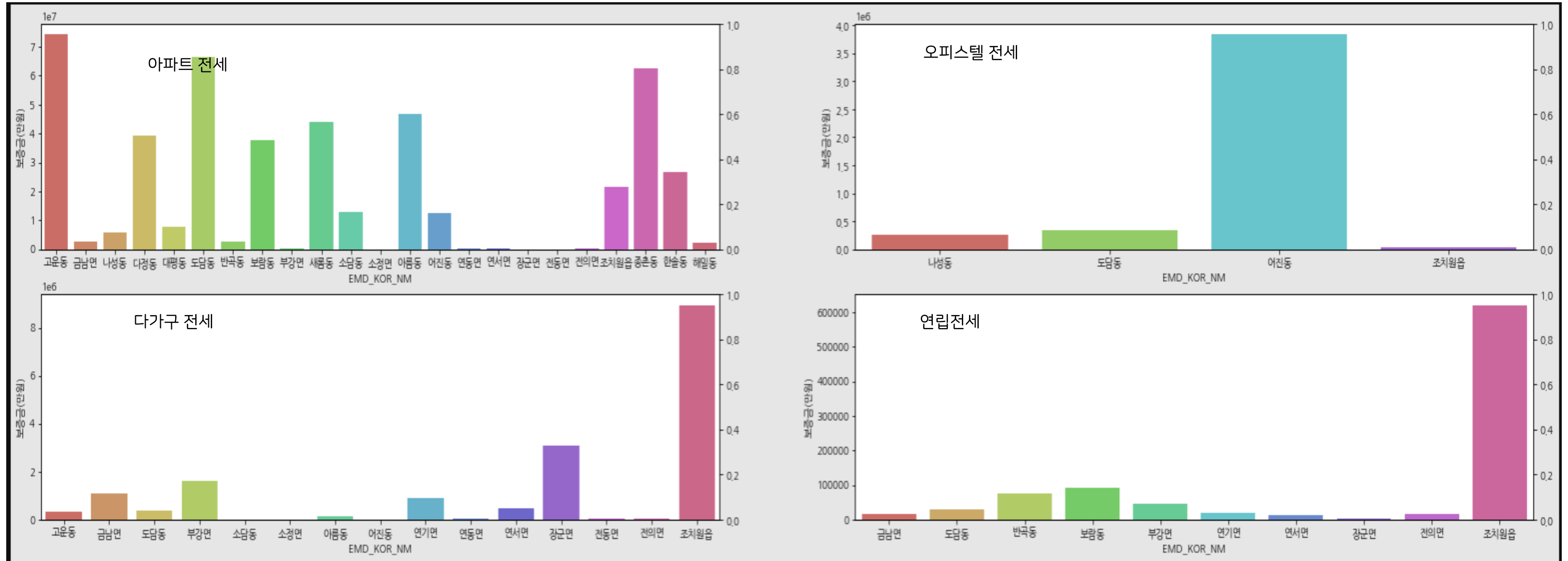
2) 단독 다가구 - 조치원읍의 거래금액이 높음
- 3) 오피스텔 - 어진동 거래금액이 높음

4) 연립 - 조치원읍 거래금액이 높음

실거래가분석

전월세 관련 실거래가

오피스텔, 다가구, 아파트, 연립주택에 관련된 매매 관련 실거래가 분석

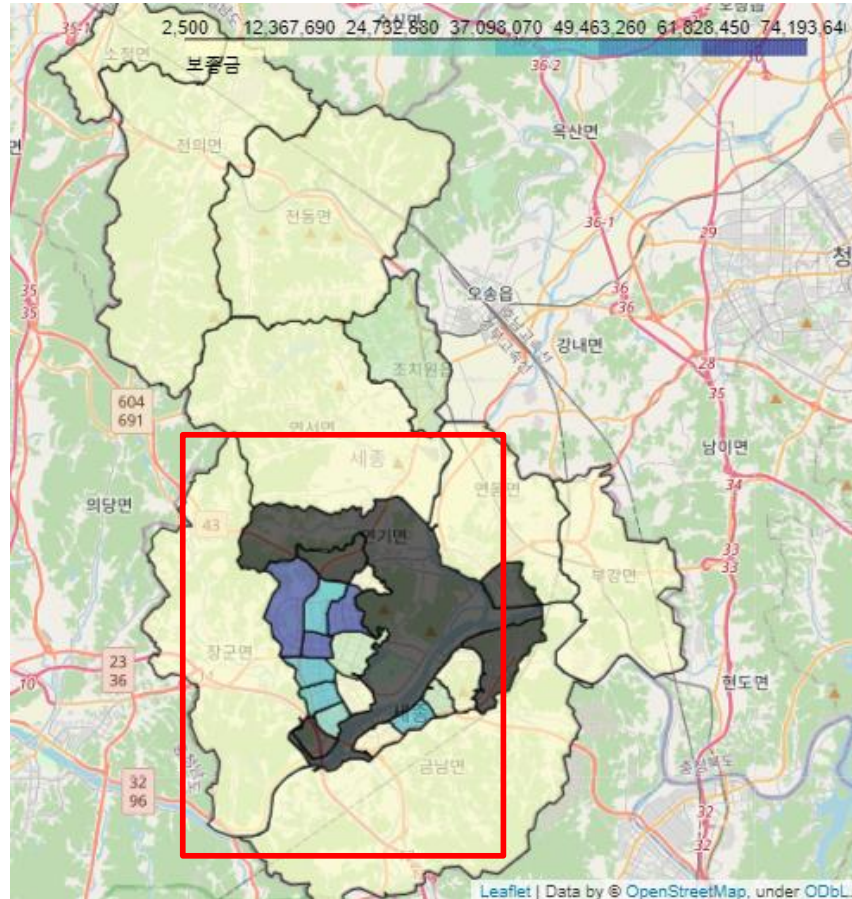


1) 전세 역시 매매와 동향이 비슷함

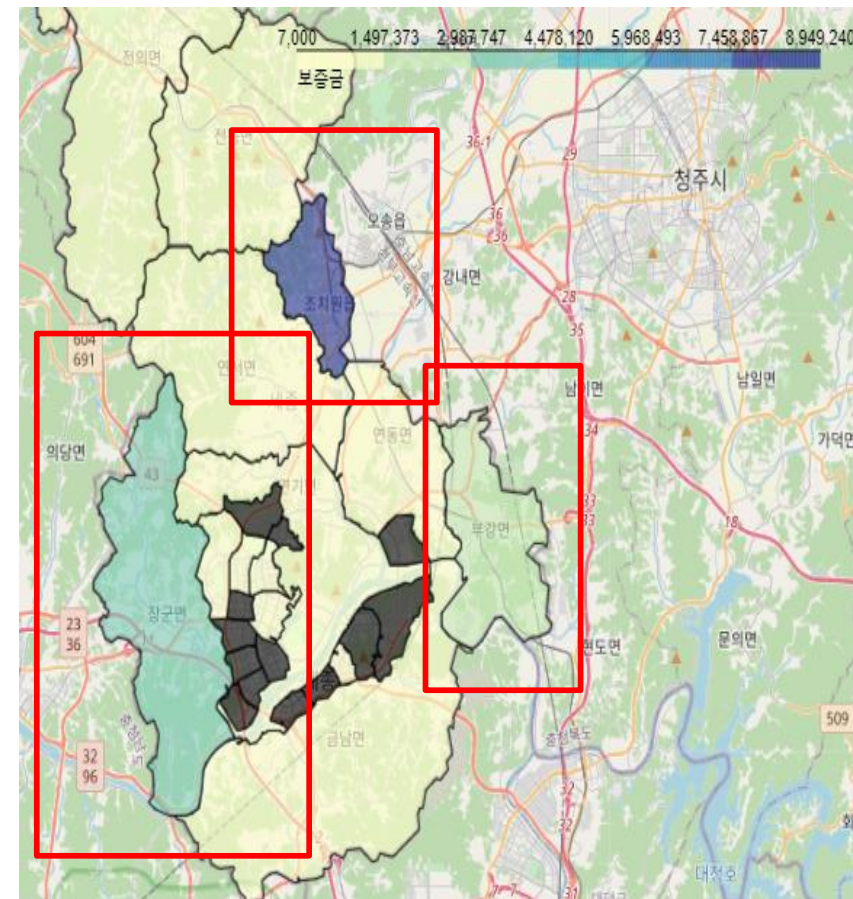
실거래가분석

전월세 관련 실거래가

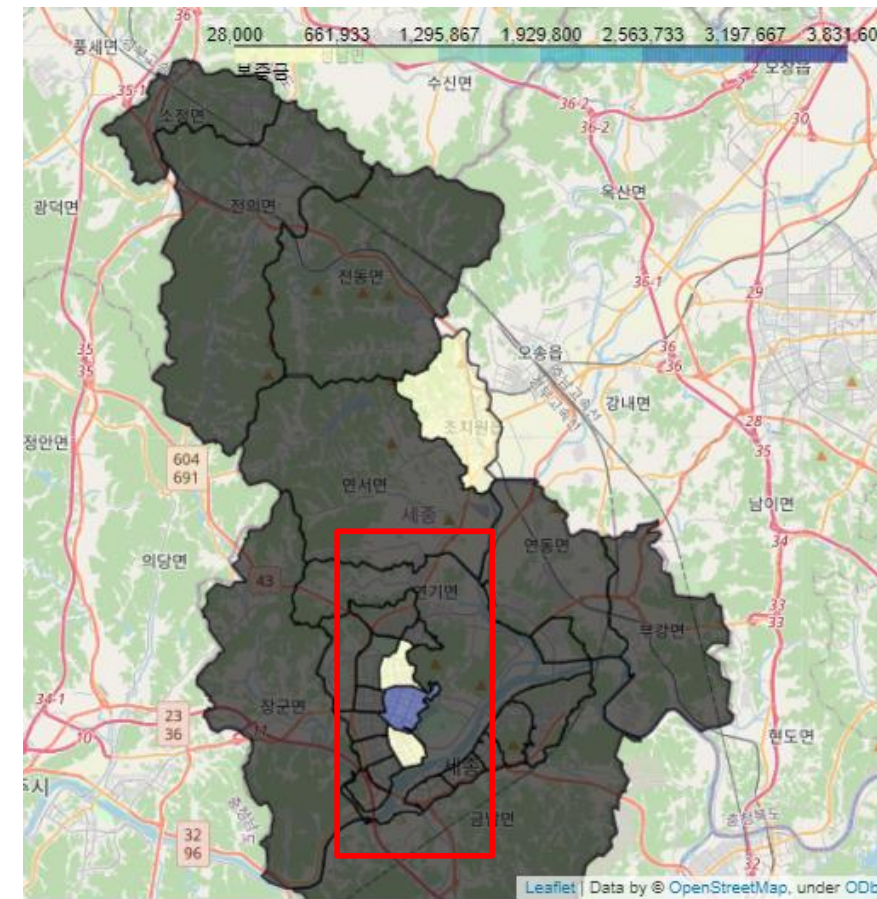
오피스텔, 다가구, 아파트, 연립주택에 관련된 매매 관련 실거래가 분석



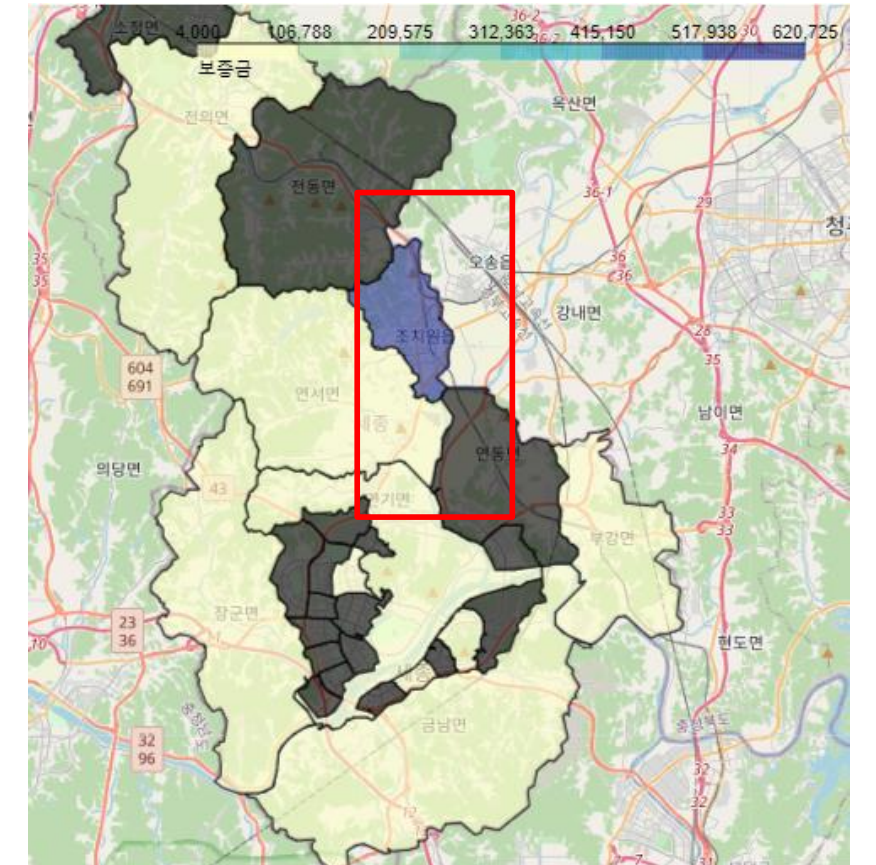
아파트 전세



단독다가구 전세



오피스텔전세



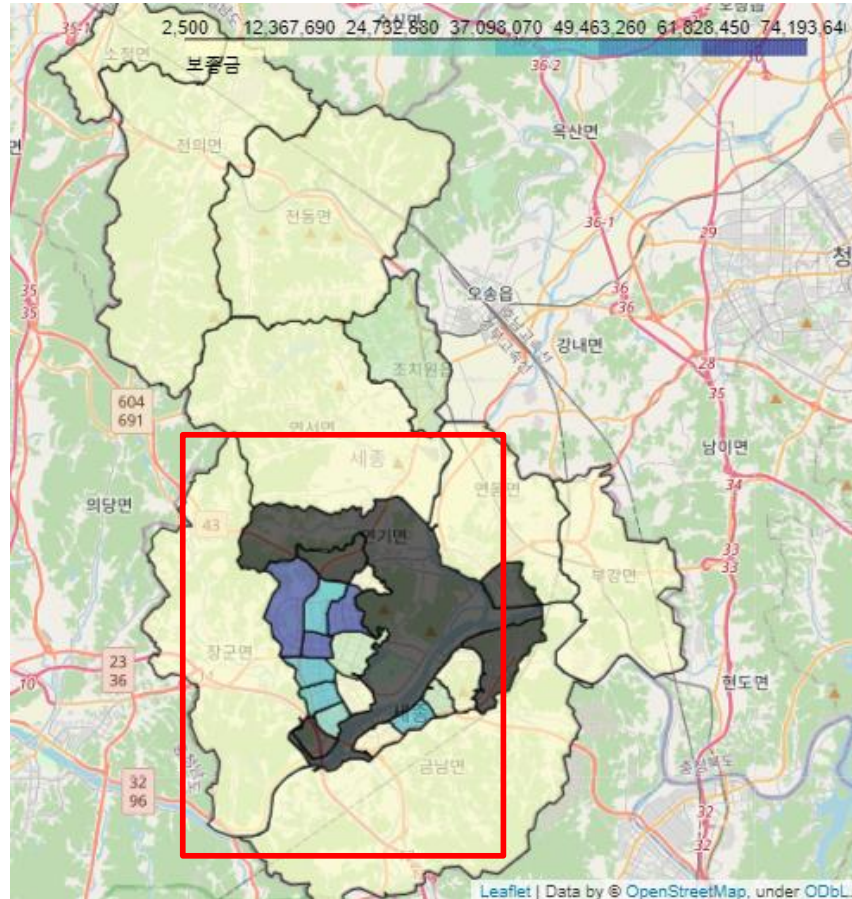
연립전세

- 1) 아파트의 경우 동을 기준으로 많이 분포했으며 고운동, 종촌동, 도담동이 보증금이 높음
- 2) 다가구의 경우 조치원, 장군면, 부강면 보증금이 높음
- 3) 오피스텔은 거의 어진동에 많이 분포해있음
- 4) 연립전세의 경우 조치원 거래금액이 높음

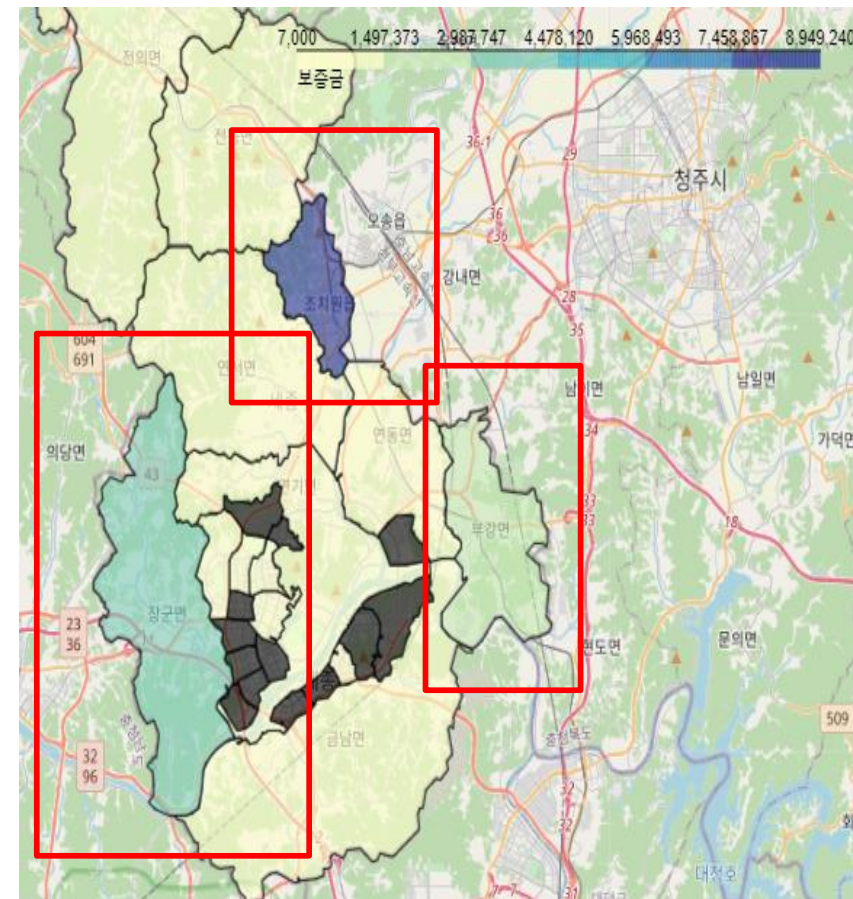
실거래가분석

전월세 관련 실거래가

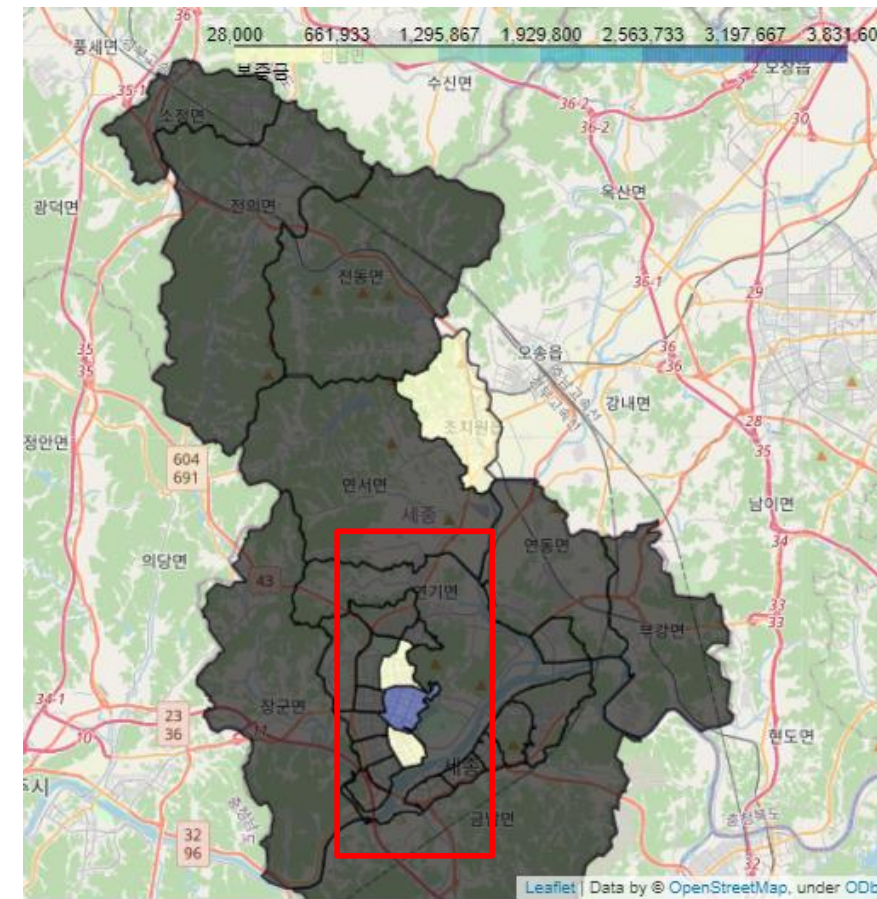
오피스텔, 다가구, 아파트, 연립주택에 관련된 매매 관련 실거래가 분석



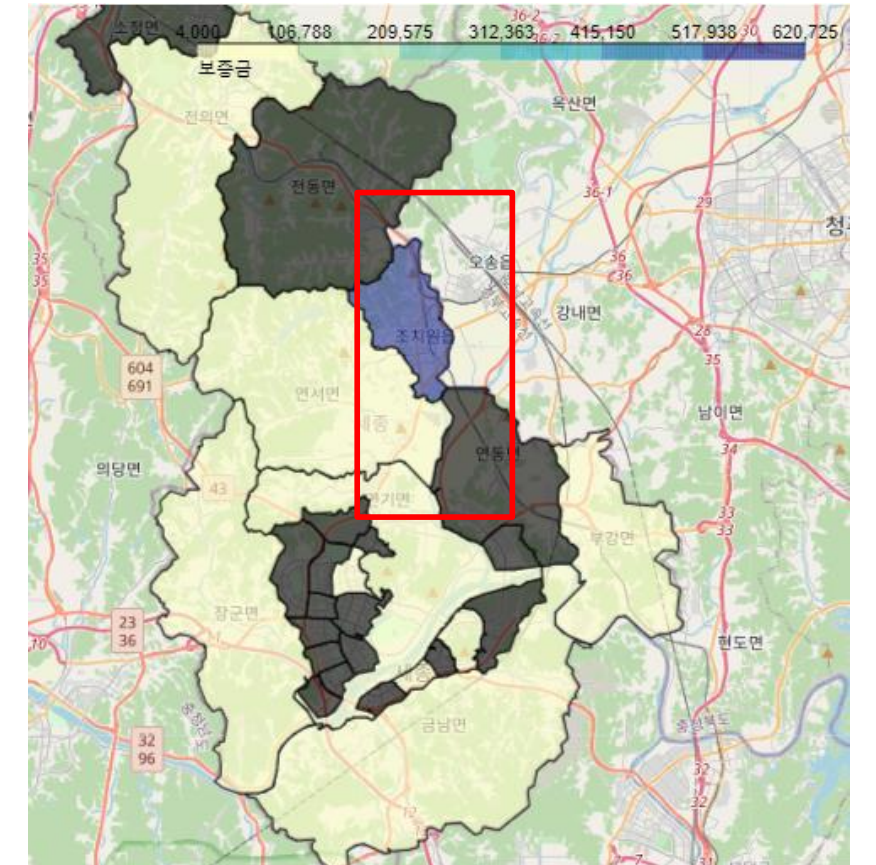
아파트 전세



단독다가구 전세



오피스텔전세

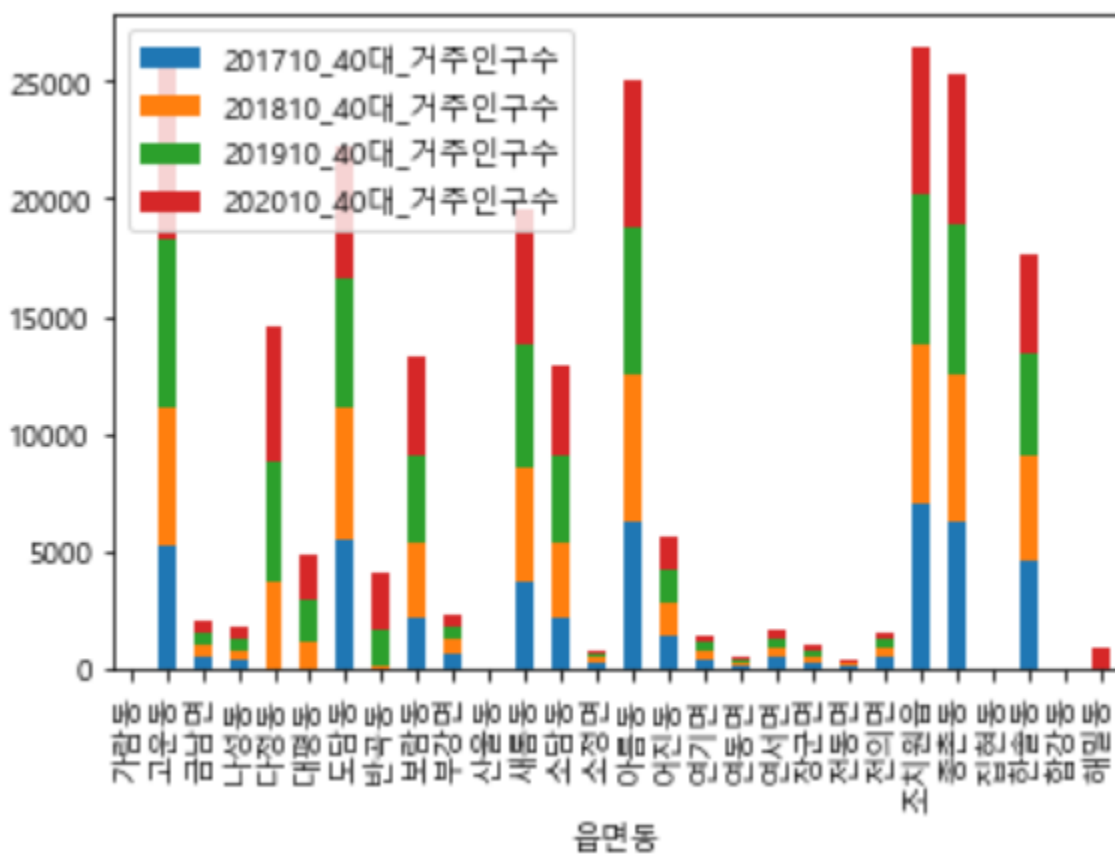
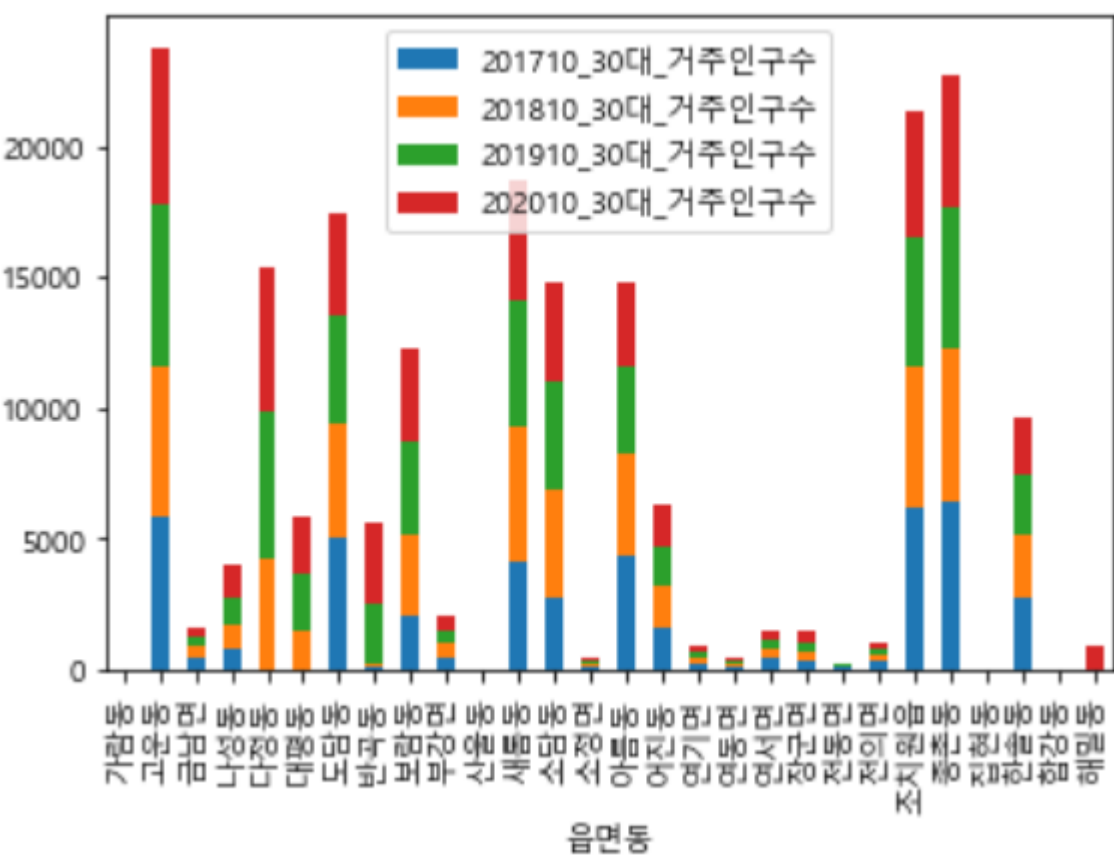
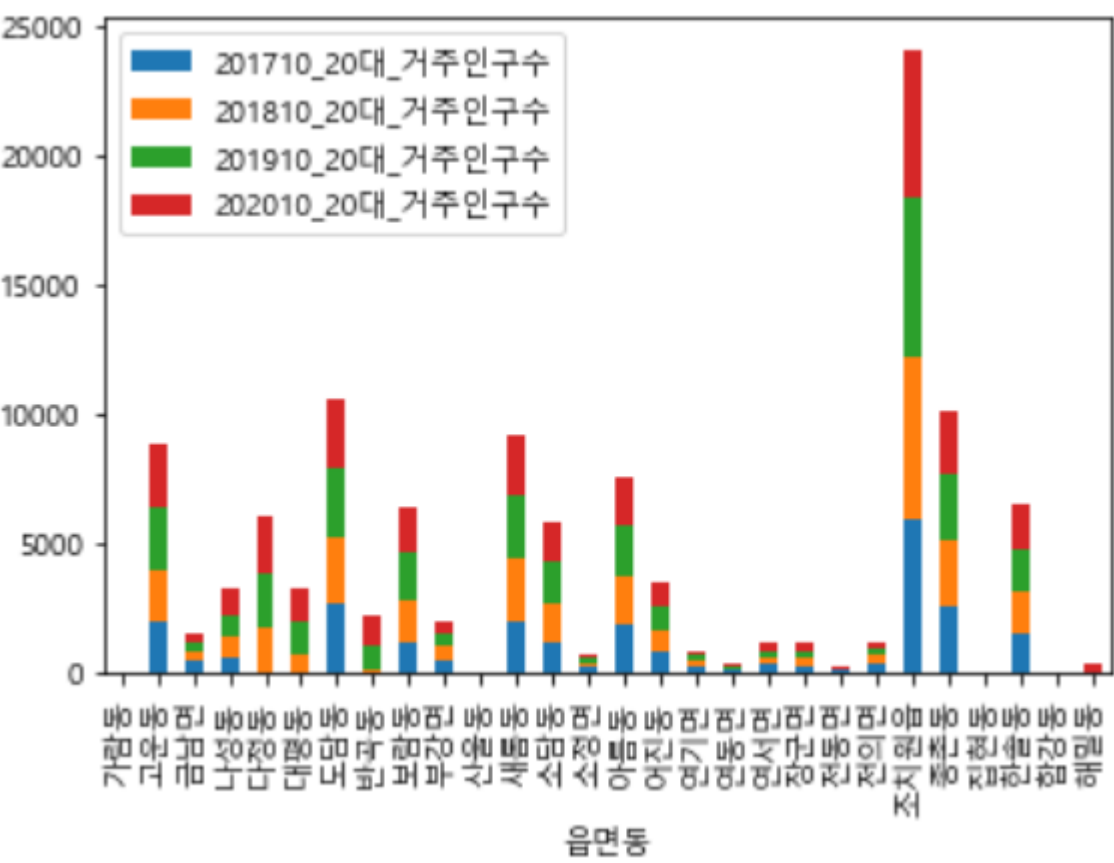


연립전세

- 1) 아파트의 경우 동을 기준으로 많이 분포했으며 고운동, 종촌동, 도담동이 보증금이 높음
- 2) 다가구의 경우 조치원, 장군면, 부강면 보증금이 높음
- 3) 오피스텔은 거의 어진동에 많이 분포해있음
- 4) 연립전세의 경우 조치원 거래금액이 높음

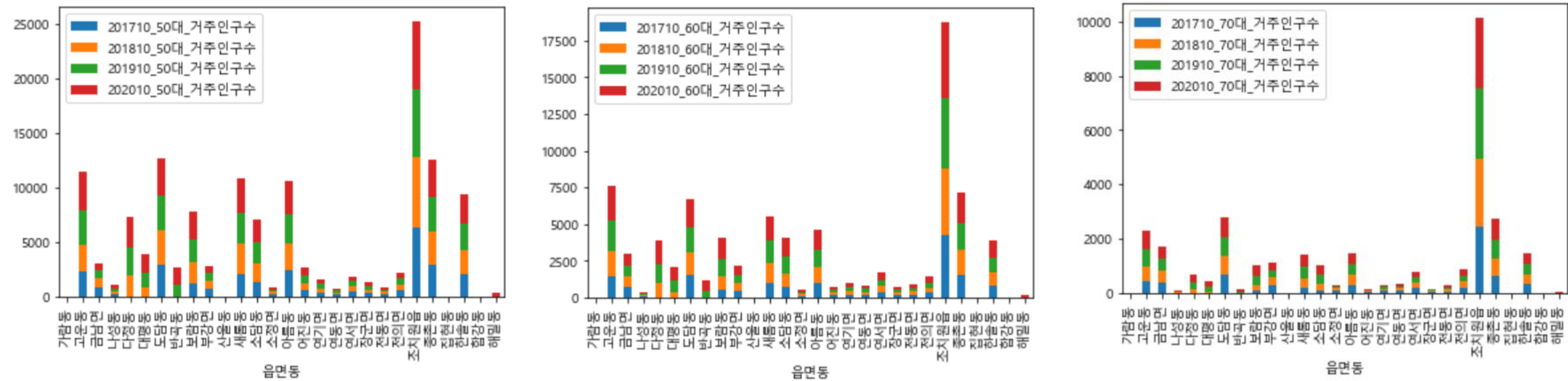
인구분석

연령별 거주 인구수 비교
20-40



인구분석

연령별 거주 인구수 비교
50-70

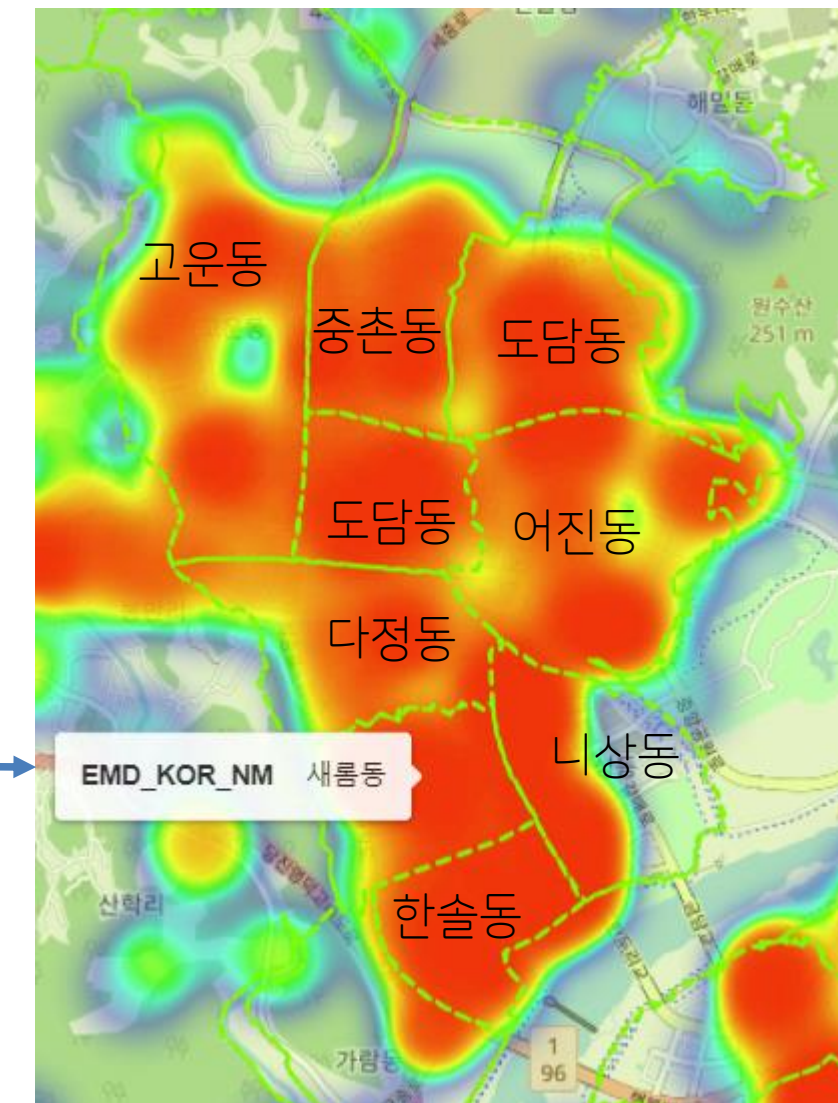
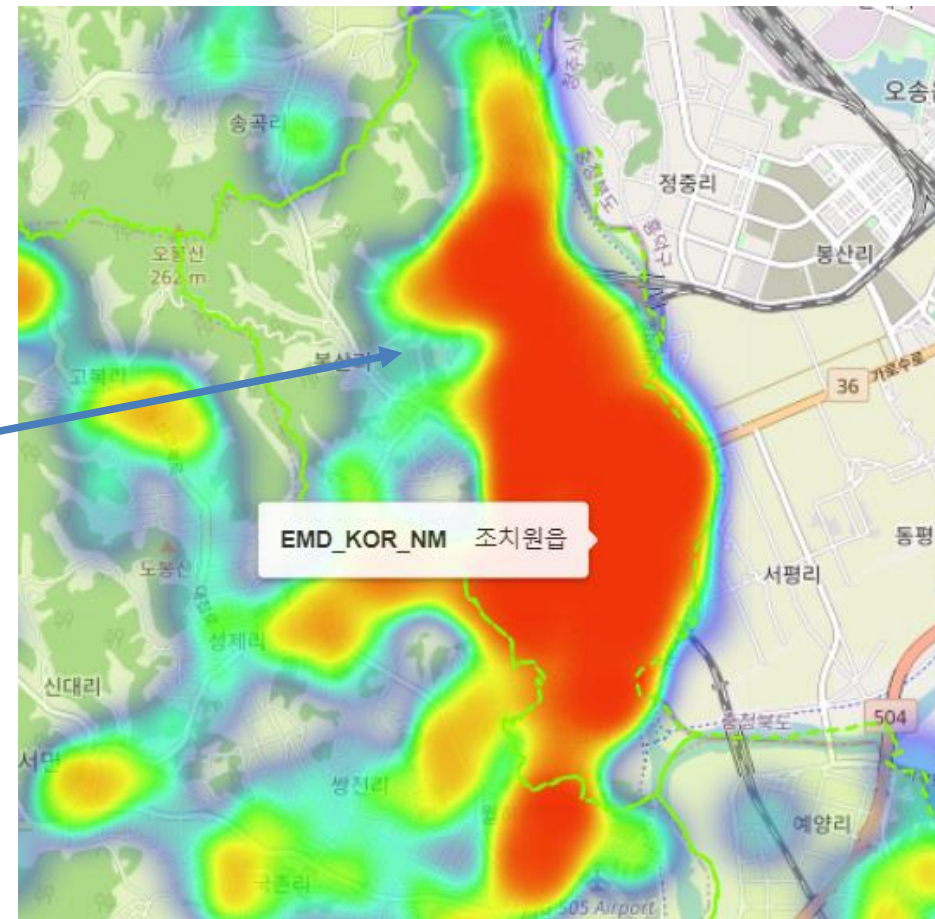
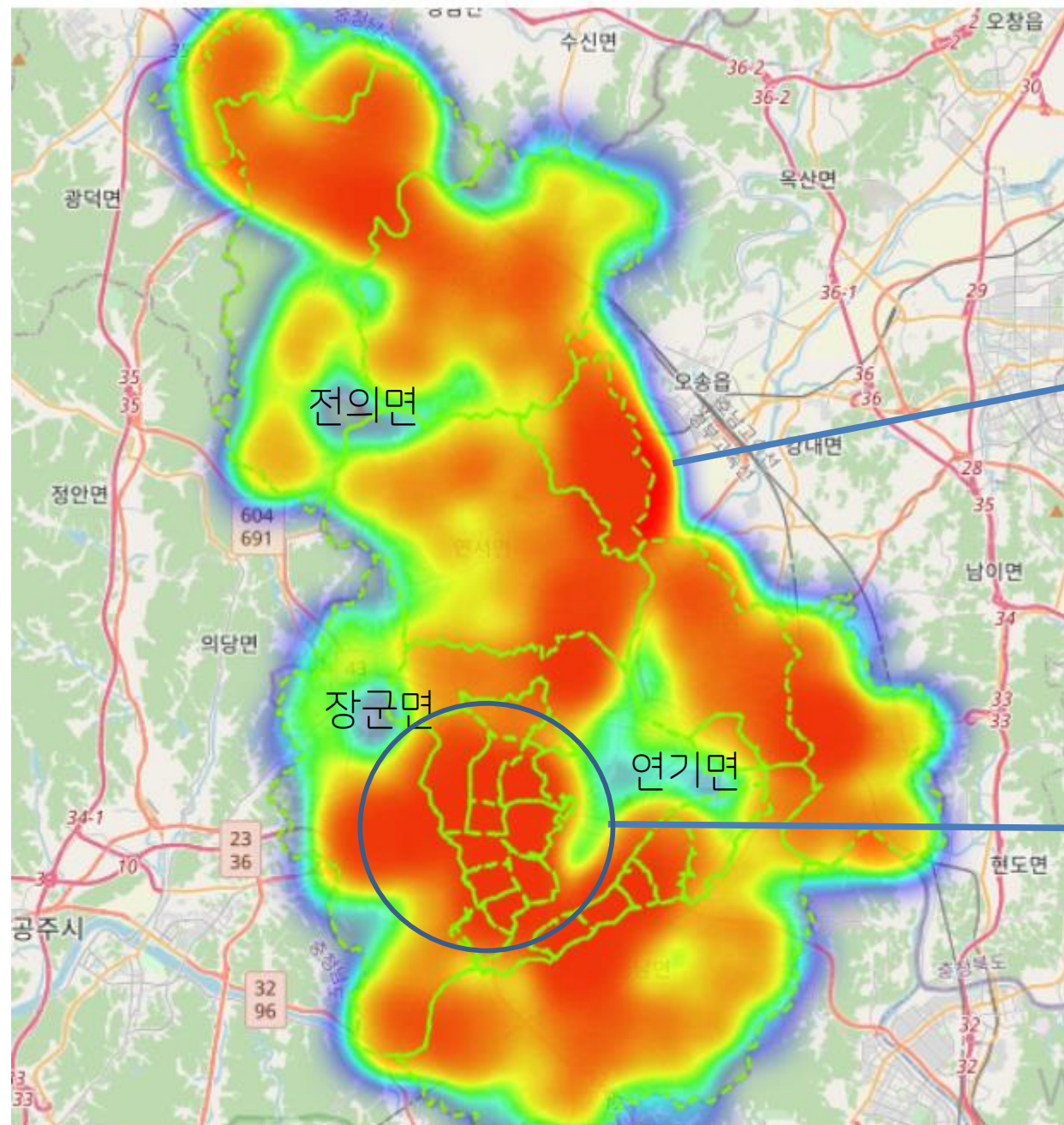


4. 분석내용

05

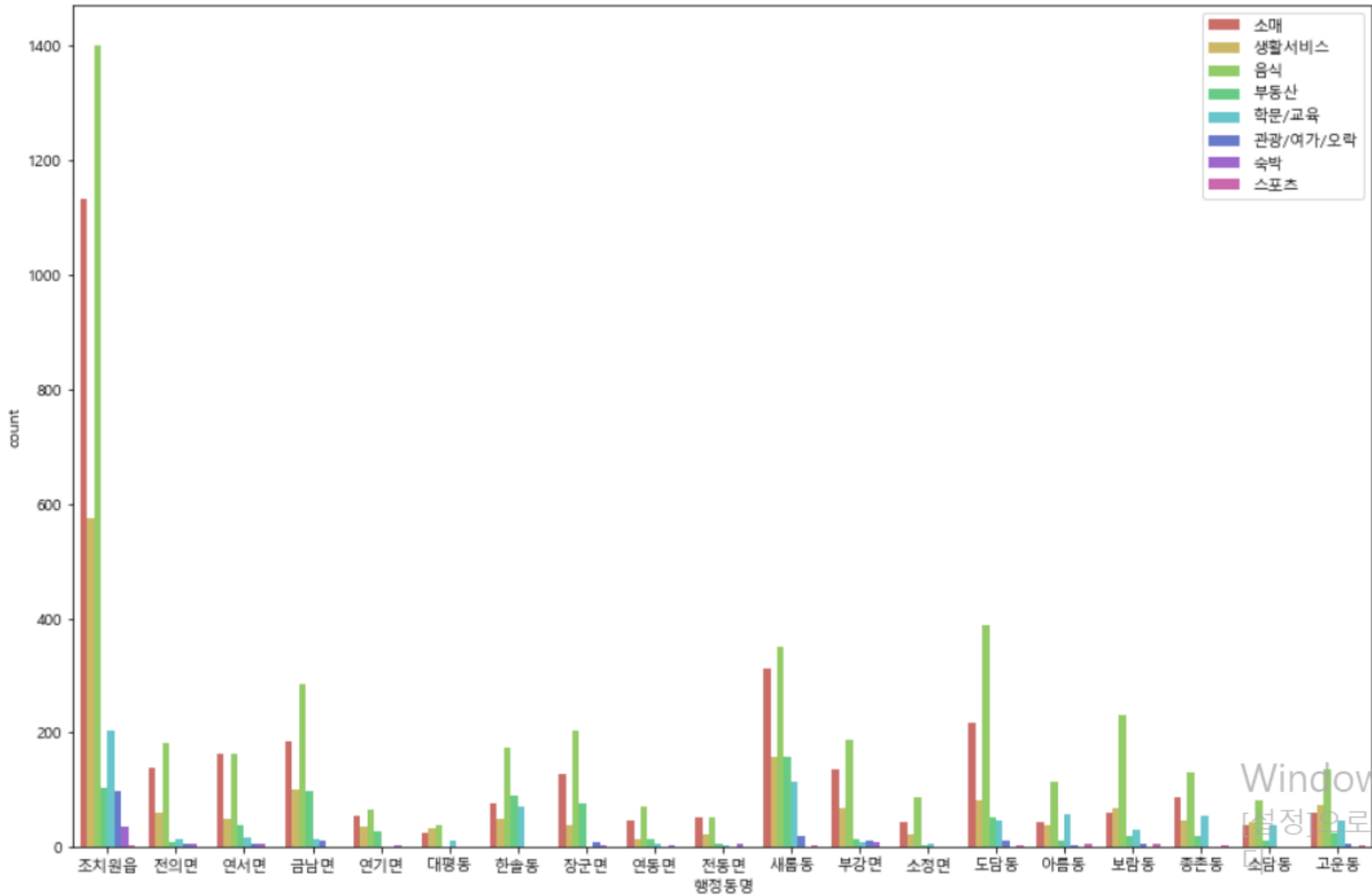
상권분석

상권정보 업종
상권이 발달된 지역 시각화



상권분석

지역별 상권분석



수입

	100~200만원 미만	200~300만원 미만	300~400만원 미만	400~500만원 미만
소분류				
동지역	5.4	11.8	19.4	19.9
면지역	21.0	21.2	16.7	9.1
조치원읍	18.6	16.6	13.3	12.7

지출

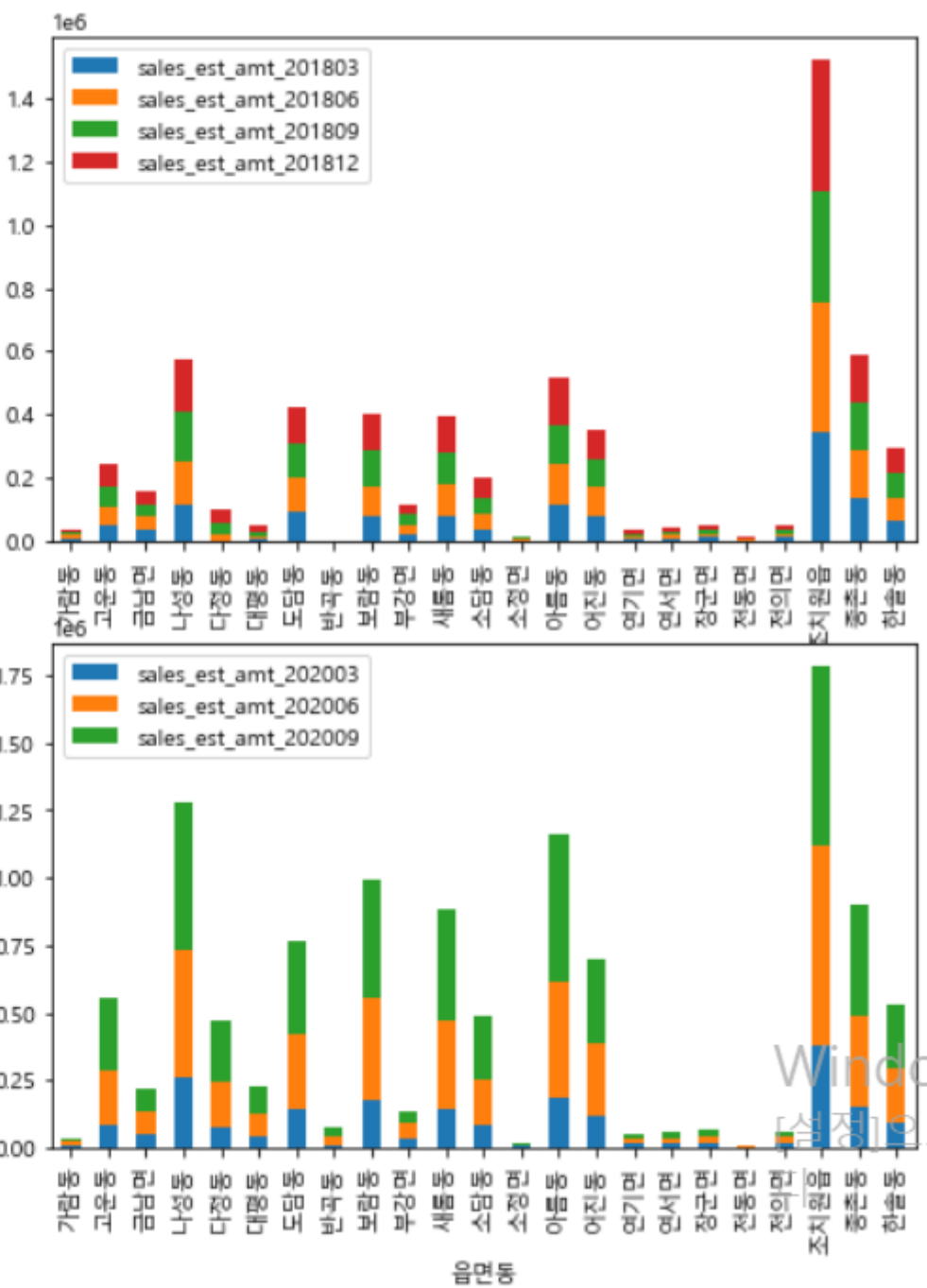
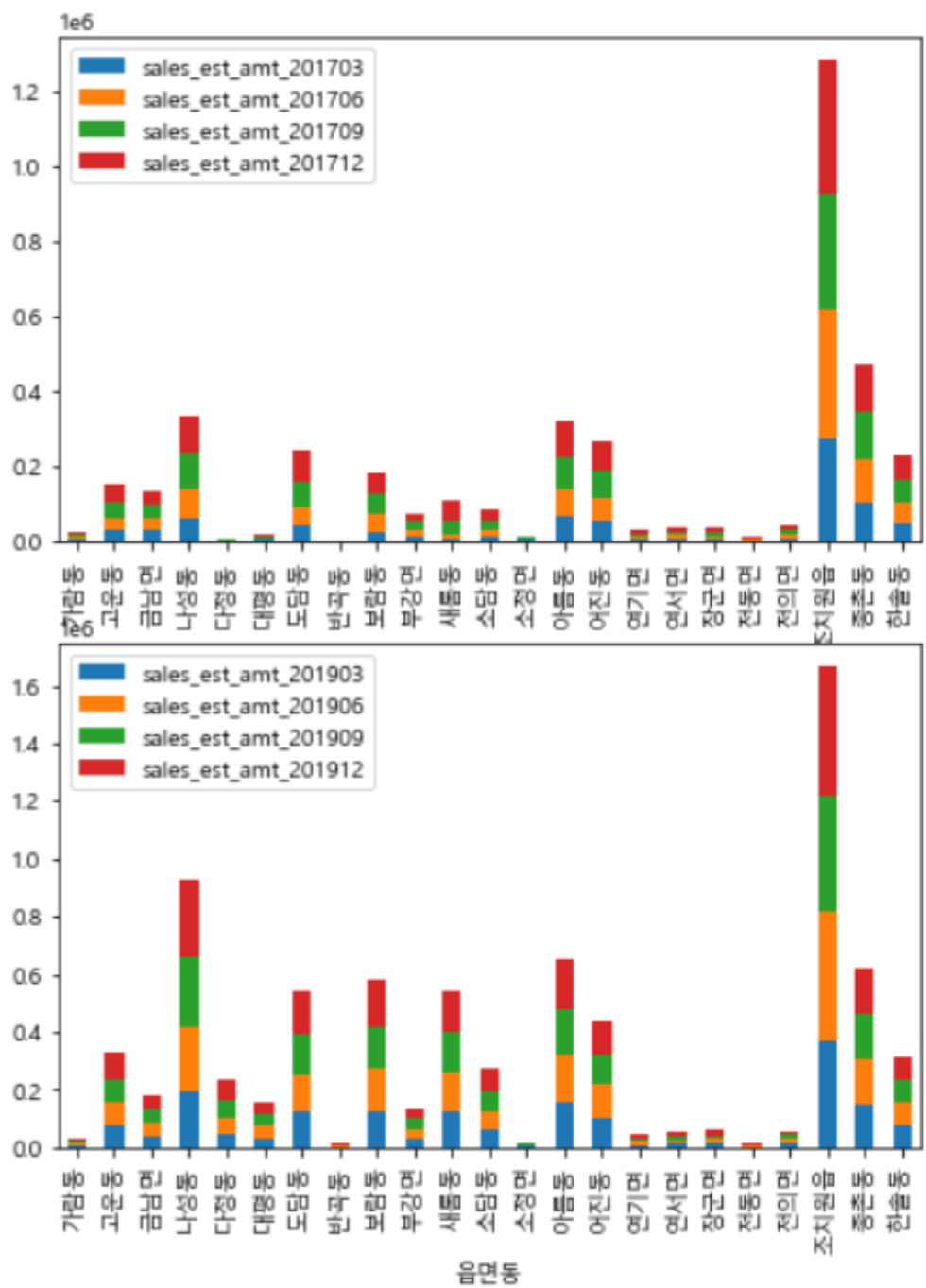
	50만원 미만	50~100만원 미만	100~200만원 미만	200~300만원 미만	300~400만원 미만	400~500만원 미만	500~600만원 미만	600만원 이상
소분류								
동지역	1.1	6.5	19.1	27.7	24.4	14.3	5.0	1.8
면지역	9.8	25.0	33.5	21.6	6.2	2.6	0.9	0.5
조치원읍	10.1	25.9	26.4	18.0	11.4	5.4	2.6	0.2

동지역이 가장 잘 벌고 소비도 높은편

1) 조치원읍이 압도적으로 상권이 발달함을 확인할 수 있음

소비분석

사업체매출
사업체 매출의 지역별 시각화

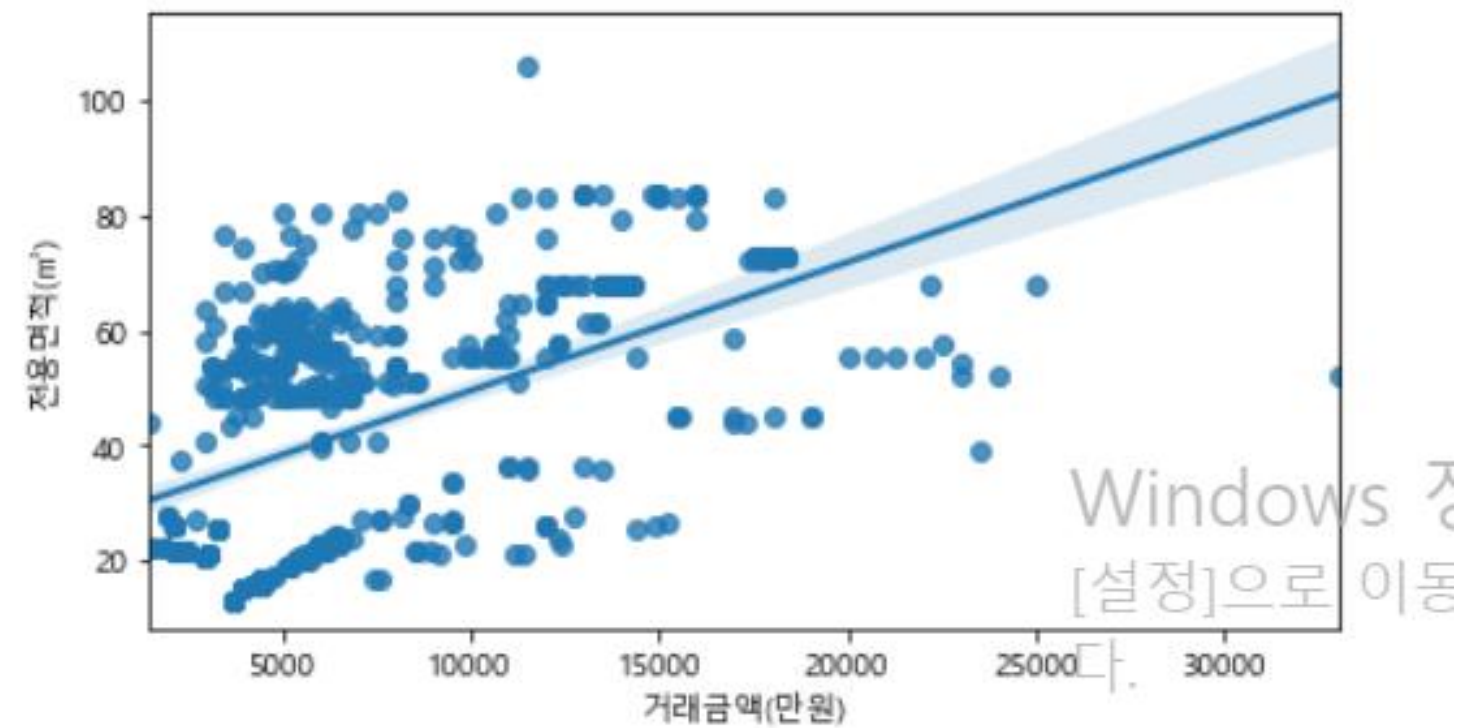
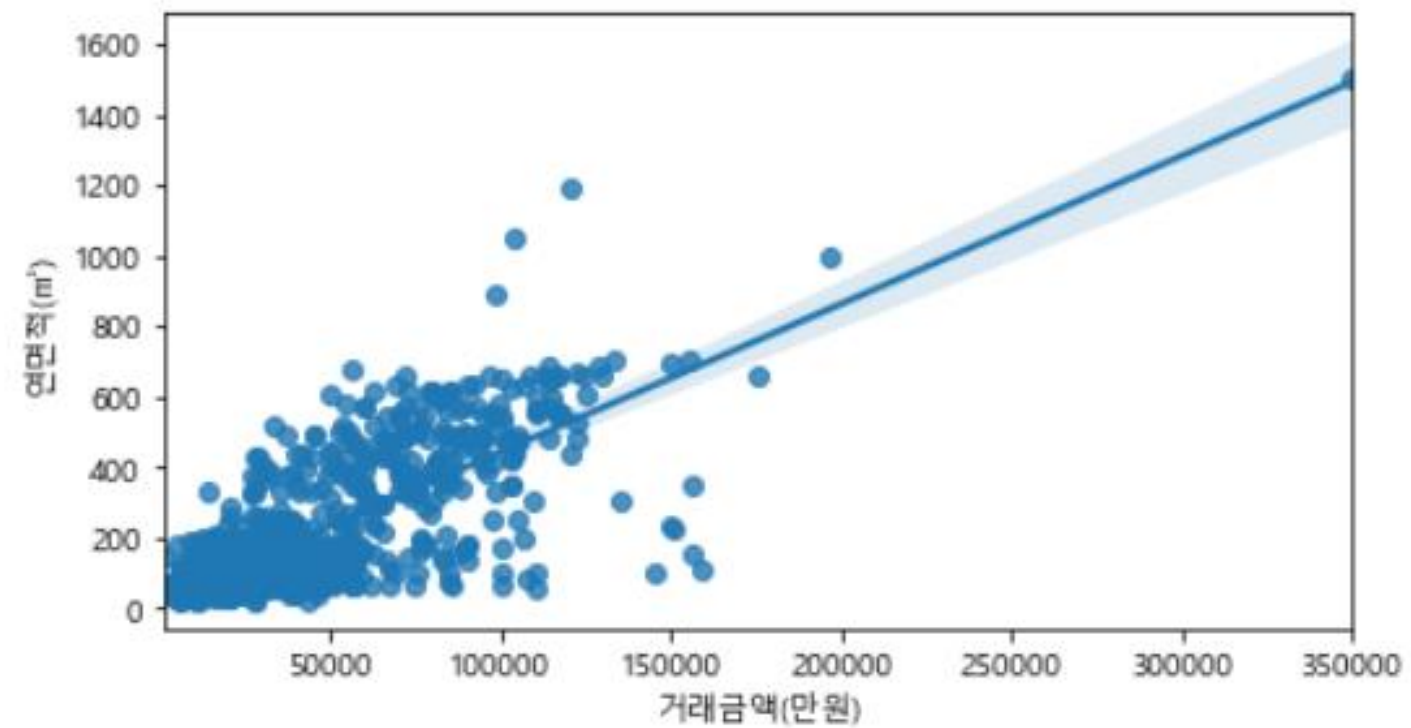
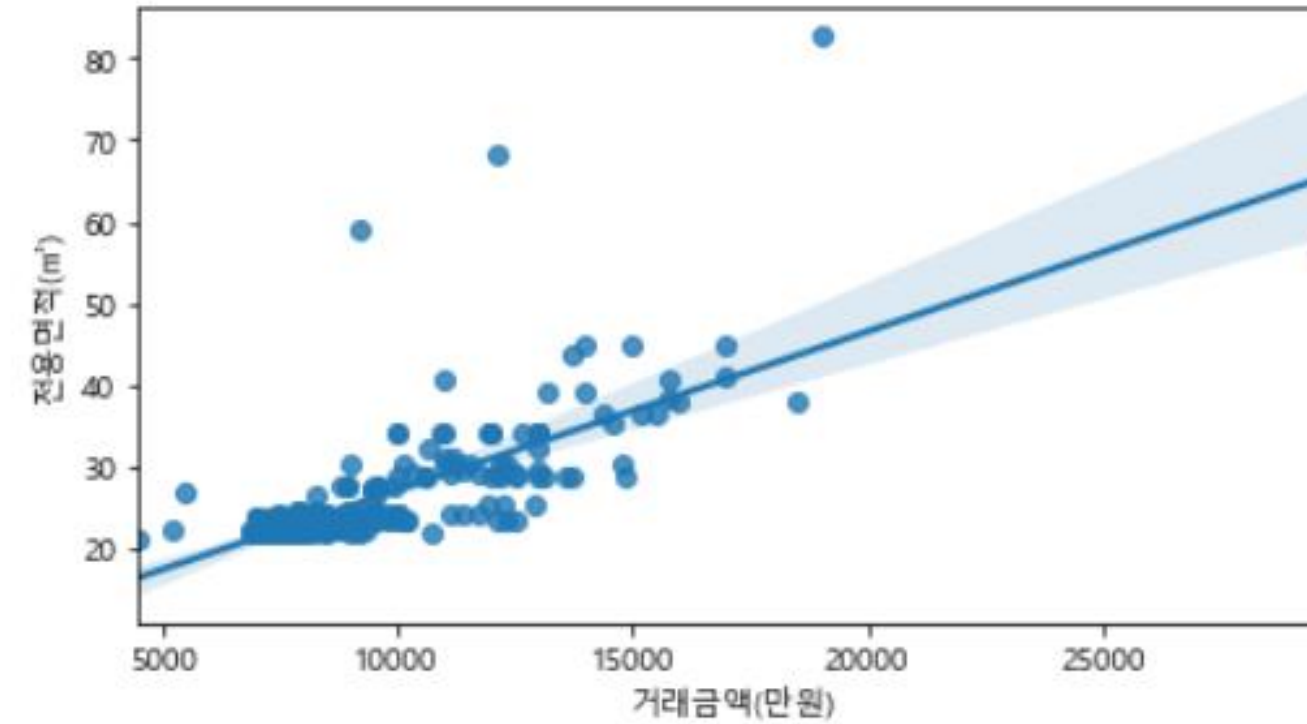
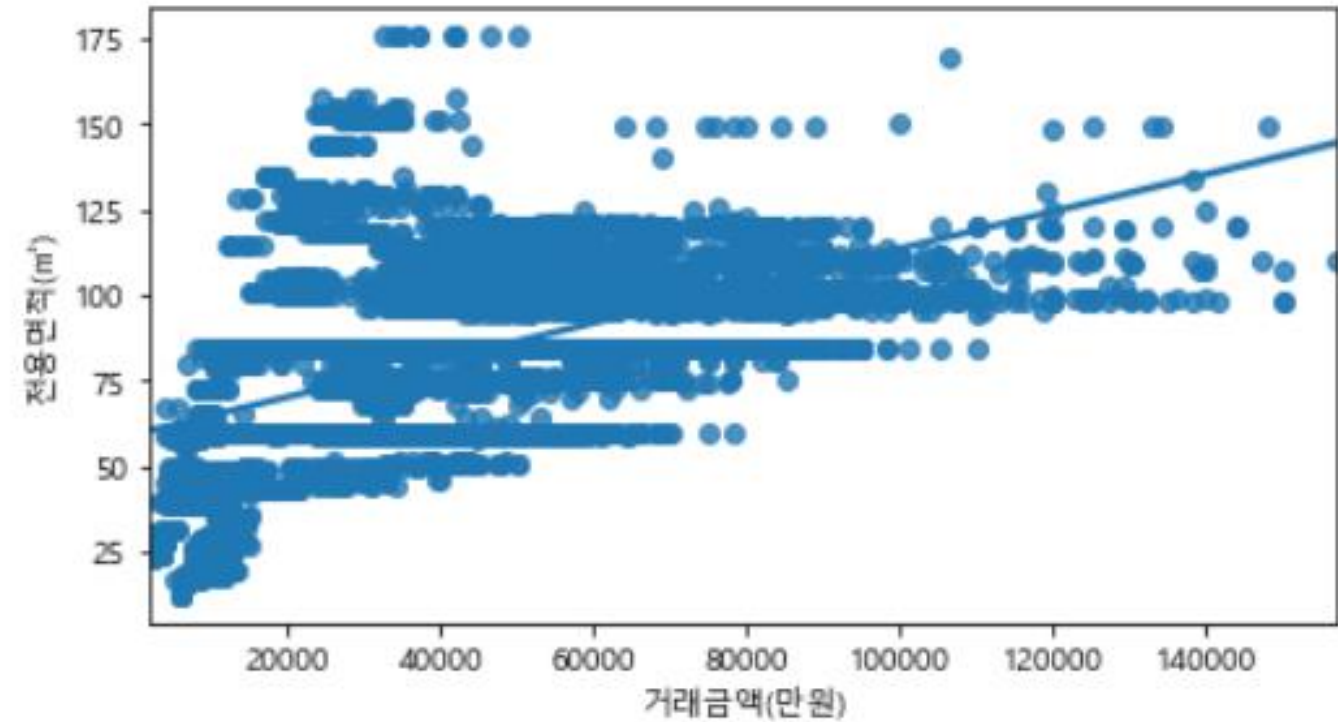


1) 조치원읍의 상권이 발달함에 따라 조치원읍이 매출역시 높음

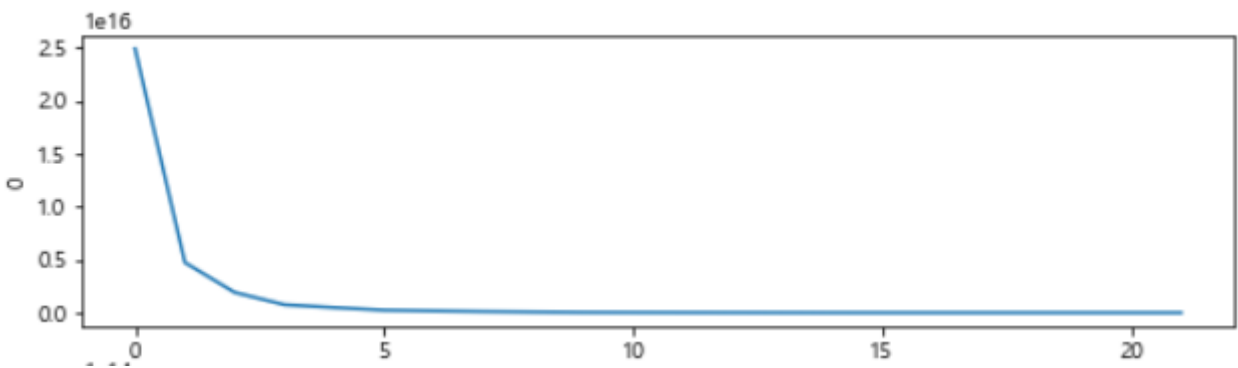
Windows 정품
[설정]으로 이동하

관계그래프

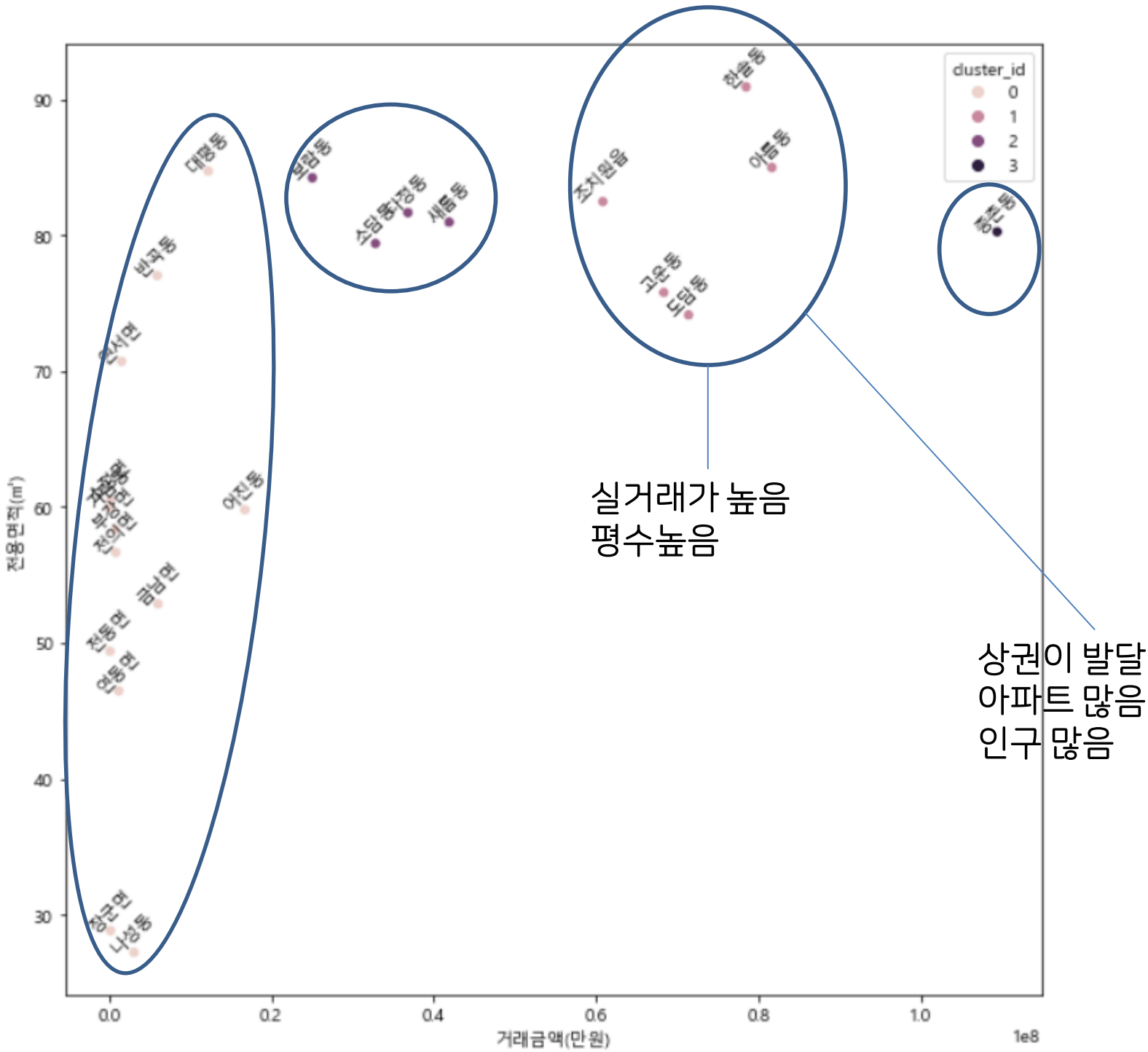
건물 면적과 실거래가의 관계 그래프



클러스터 분석



엘보우 기법:
군집을 추가로 늘려가면서
군집내 변동성이
급감하는 군집 개수를 찾는 것



결론

- 1) 1인, 2인 가구는 조치원읍에서 많이 거주
- 2) 가족단위는 동단위에서 거주
- 3) 충북, 충남, 대전에서 전입을 많이옴
- 4) 오피스텔은 어진동에만 거의 분포해 있음
- 5) 전입은 줄어들지만 전출은 늘어나고 있음
- 6) 조치원 읍에 상권이 많이 발달하였음
- 7) 정부청사 근처로 많이 발달한 것을 알 수 있었음
- 8) 매해 갈수록 부동산 가격이 올라가고 있음

Compas

감사합니다

생갈치1호의 행방불명