27p - 스킵

28p – 지금까지 저희가 수집한 데이터를 이용하여 OLS를 분석해보았습니다. 이제 이 결과를 가지고 현실 속에서 아파트 가격이 어떻게 움직였고 저희가 분석한 데이터와 얼마나 일치하는 지를 알아보겠습니다

29p – 아파트의 가격 변동을 보면 일관적이지 않은 모습을 보일 때가 있습니다. 이는 아파트 가격이 아파트 내적요인으로만 설명되지 않기 때문인데요. 아파트 급처 매물들, 당시의 정부정책, 시장 환경처럼 아파트 외적 요인이 주는 영향이 있기 때문입니다. 이제부터는 외적 요인이 2011년부터 2020년까지 마포구 아파트에 어떤 영향을 주었는지 알아보겠습니다.

30p – 먼저 최근 정치 경제에 가장 큰 이슈이죠. 코로나가 아파트에 어떤 영향을 미쳤는지 알아보겠습니다. 코로나의 영향을 살펴보기 위해 2015 한국에 퍼진 전염병인 메르스와 비교해보겠습니다. 결론부터 말하자면 메르스와 코로나 같은 전염병은 저희 조가 조사한 아파트 내적 요인들에 영향을 주지 않았습니다. 하지만 거래량에는 영향을 미쳤는데요. 메르스를 보면 거래량이 전염병에도 불구하고 급등했습니다. 이는 메르스 자체가 코로나보다 파급력이 적었고 당시 정부는 규제 완화 정책을 펴고있었기 때문이었습니다. 반면 코로나시기 거래량은 급감했는데요. 집을 보여주기 꺼려지는 환경, 외출 자제 등과 같은 코로나의 특성에 기인한 결과임을 확인할 수 있습니다.

31p – 다음 기사를 보겠습니다. 2020년 서울 대형 아파트값 평균이 21억원을 돌파했다는 내용인데요. 마포구의 대형 아파트 그중에서도 다세권을 갖춘 고급브랜드 아파트 가격이 급증했다는 것입니다. 이는 저희 OLS결과로 확인할 수 있었는데요.

32p – 2019년 이전의 OLS 전용면적을 보시면 600전후의 계수를 지니고 있는 반면 2019년과 2020년의 전용면적은 800이 넘는 모습을 보이고 있습니다. 그리고 브랜드 계수 역시 꾸준히 년마다 꾸준히 상승하였고 특히 2020년에는 매우 모습을 보이고 있습니다. 이는 똘똘한 한채 현상이라는 사회현상의 영향때문이었는데요. 저가 아파트 여러 채보다 제대로 된 아파트 한채를 선호하는 사회분위기가 마포구의 아파트에 영향을 준 것이죠.

33p – 다음은 서울의 오래된 아파트들의 가격이 향상하는 역풍선효과입니다. 정부가 이번 11월 19일 전세대책을 내놓으면서 규제지역 추가로 지방의 신축 아파트의 가격이 10억원을 돌파했는데요. 이 때문에 지방 아파트 10억짜리 살 바에 오래된 아파트라도 서울 아파트를 사겠다는 사회분위기가 형성되었습니다. 이 영향으로 마포구의 구축 아파트 역시 영향을 받았는데요.

34p – 저희 OLS 결과를 보시면 2019년 이전의 건축년도 계수는 600전후의 모습을 보입니다. 하지만 2020년에 건축년도 계수가 328까지 떨어졌는데요. 언뜻봐도 확연한 차이를 보입니다. 이는 신축 아파트가 구축 아파트에 비해 가격이 2020년에 높지 않다는 의미인데요. 서울 구축 아파트의 선호도 증가로 이런 결과가 보여졌음을 예상해볼 수 있었습니다. 정부 정책으로 인해 사회적 분위기가 형성되었고 이는 아파트 매매 가격에 영향을 준 것이죠.

35p – 지금까지 주제선정부터 시작해서 데이터 정리, OLS 분석, 정책까지 살펴보았는데요. 저희 조가 내린 결론은 아파트 가격 형성은 통념을 크게 벗어나지 않는다는 것이었습니다. 다시말해 데이터 분석 통해 알아본 이 마포구 아파트 가격 형성은 참고했던 논문, 그리고 기존의 우리의 상식과 일치했습니다. 지금까지 경제분석 3조 발표였습니다. 들어주셔서 감사합니다.