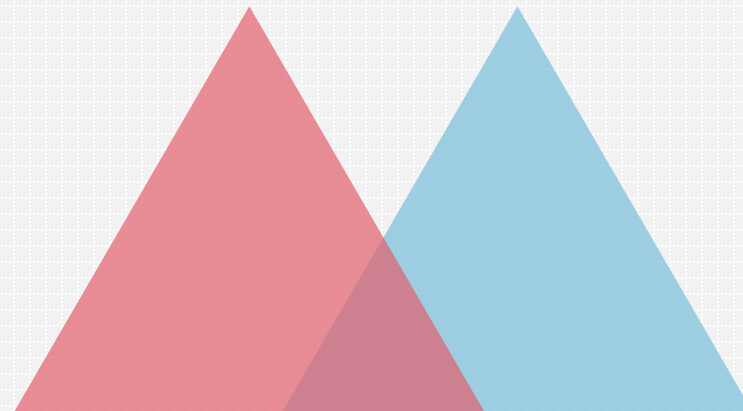
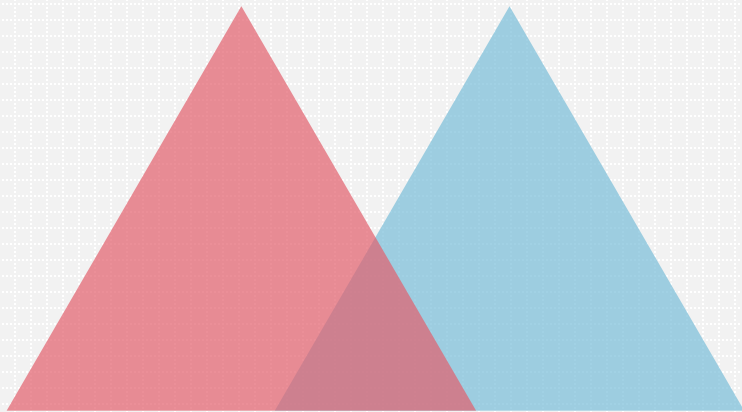


# 공공주택 공급에 따른 주택 실거래가 증감 예측



데이터마이닝 프로젝트  
정보통신공학과 12181785 서혜빈



# INDEX

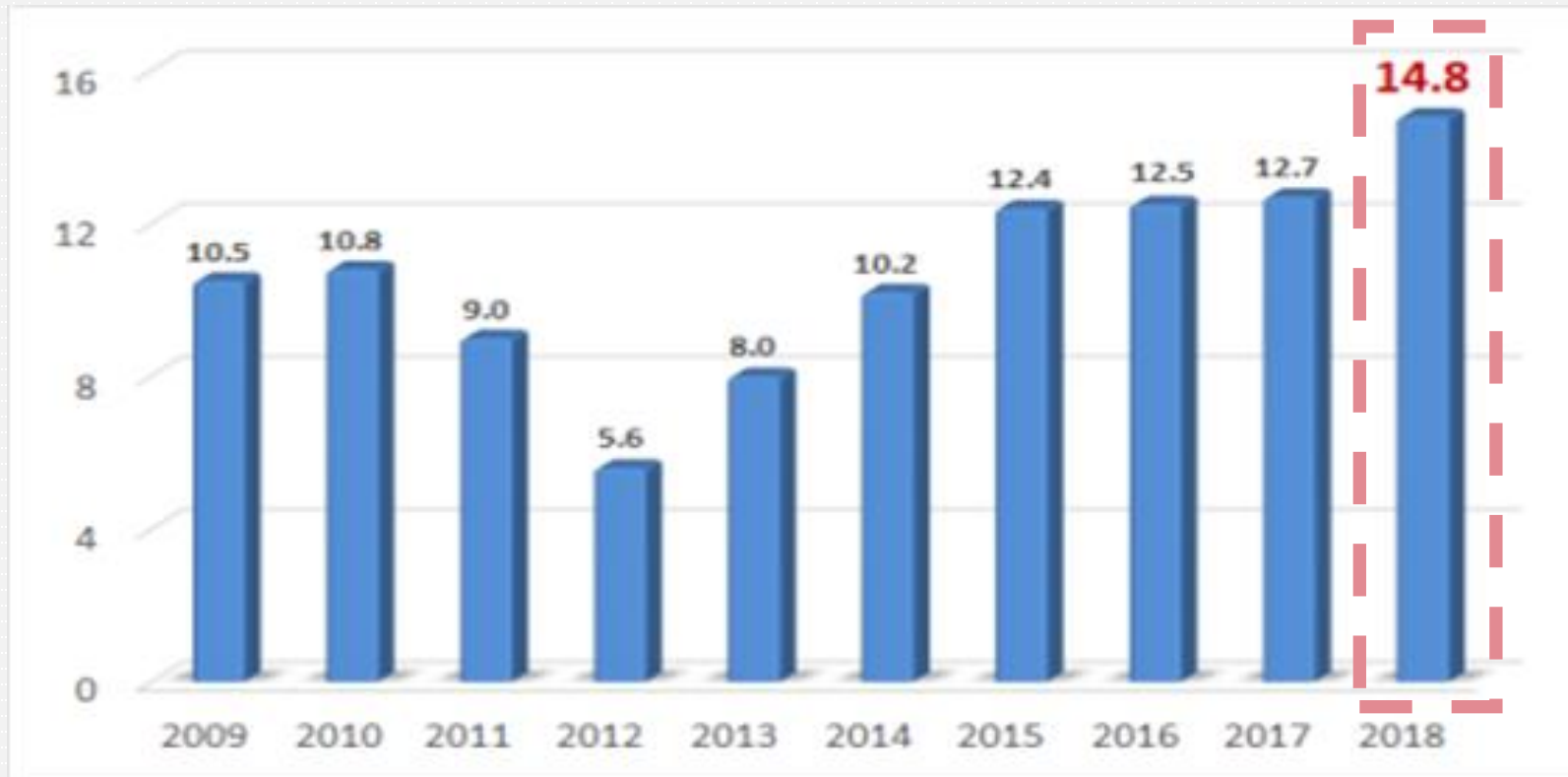
**01** 배경 및 필요성

**02** 사용 데이터

**03** 분석 과정

# 01 배경 및 필요성

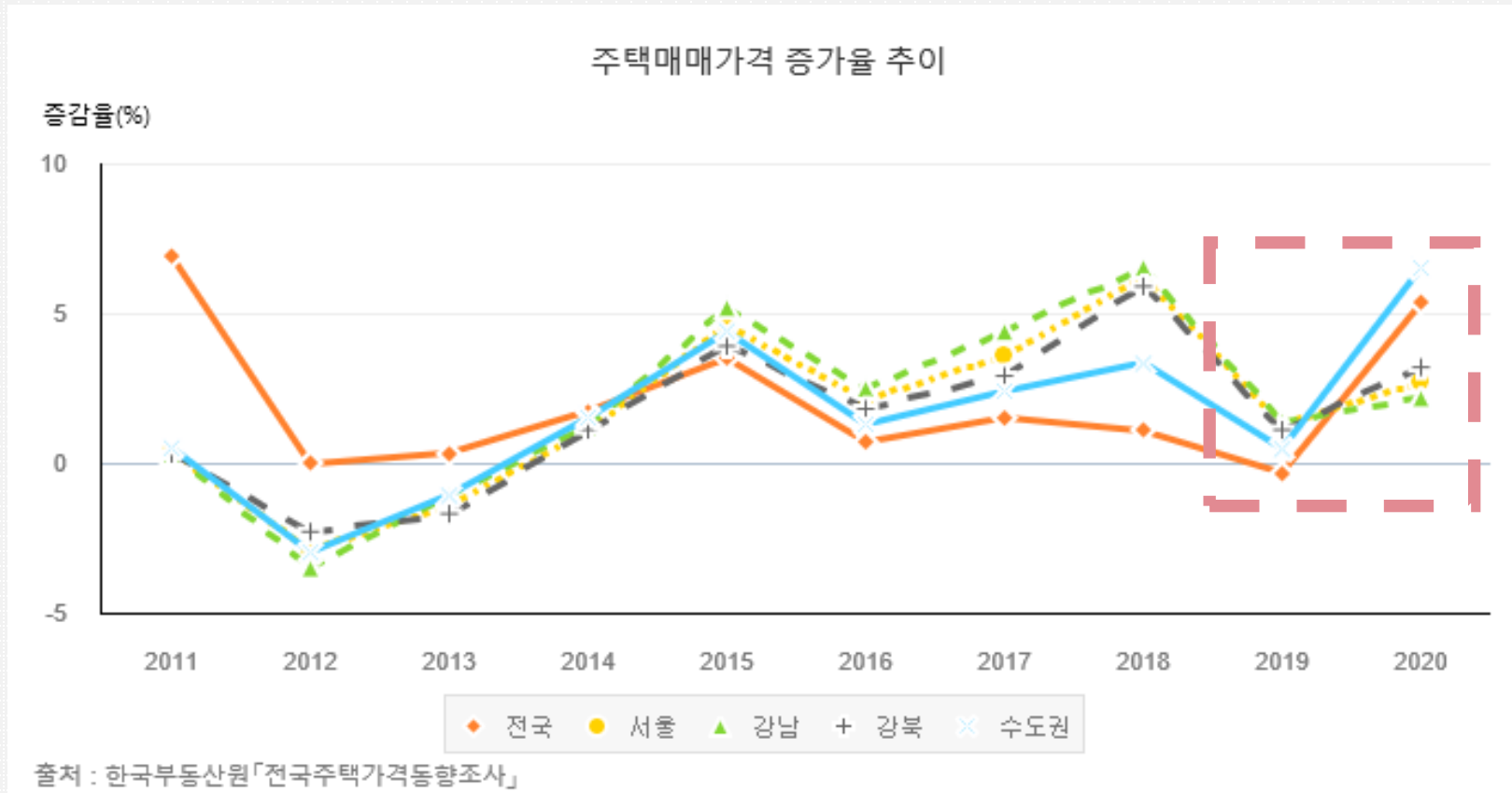
## ▼ 공공임대주택 공급 현황



국토부의 발표에 따르면,  
18년도 목표치보다 더 많은  
공공임대주택을  
공급했다고 한다.  
이는 역대 공급실적 중  
최대 공급물량에 해당한다.

# 01 배경 및 필요성

## ▼ 주택매매가격 증가율 추이



2020년  
전국 주택매매가격  
상승률은  
전국 5.36%,  
수도권 6.49%,  
지방 4.34%

## 01 배경 및 필요성

공공임대주택이 들어서면, 집값이 떨어질까?

# 01 배경 및 필요성

## ▼ 서울시의 경우 경희궁자이 등 분양가 대비 2배 이상 올라

행복주택이 포함된 주요 단지 분양가 대비 실거래가

단지*(분양 시기)	가구 수 [가구]	분양가 [만원]	매매가** [만원]	분양가 대비 상승률
송파 헬리오시티(15년 11월)	1401	8억6700	17억9500	107%
강남 래미안 블레스티지(16년 3월)	112	13억5900	28억원	106%
종로 경희궁 자이(14년 11월)	61	7억8390	17억8500	128%
서대문 아현동 e편한세상 신촌(15년 5월)	130	7억2900	15억7000	115%
성북 보문파크뷰자이(14년 9월)	75	5억6190	11억2000	99%
강북 꿈의 숲 롯데캐슬(14년 9월)	35	4억6700	8억9500	92%

\*전용 84㎡ 기준, \*\*2020년 3분기 실거래가 신고 기준(헬리오시티는 2분기)

자료: 서울부동산정보광장, 각 단지 입주자모집공고

경희궁자이 등 301가구는  
서울시와 SH가 설립한  
공공임대주택이다.  
이들 단지는 임대주택이 포  
함되어 있지만 높은 집값  
상승률을 기록하고 있다.

# 01 배경 및 필요성

그렇다면 인천의 경우엔,  
공공임대주택의 공급이  
집값 증감에 영향을 주는지 알아보자

## 02 사용 데이터 및 데이터 정제

**종속 변수(Y)** # 아파트(매매) 실거래가(국토교통부)

? 사용 Column

시군구, 번지, 전용면적, 계약년월,  
층, 건축년도, 거래금액(만원)

**설명 변수(X)** # 학교현황(공공데이터포털)

# 공동주택현황(공공데이터포털)

# 공동주택실거래가(공공데이터포털)

# 시내버스 정류소 현황(인천데이터포털)

# 문화공간(인천데이터포털) 구 추천용도

# 주택 현황(인천도시공사) 임대주택 주소 column 이용

# 그 외 강 위치, 공원 위치, 경찰서 위치 등은 크롤링 예정

결측값 처리

이상치 처리

중복값 처리

train  
(2010~2018)

test  
(2019~2021)





## 분석 과정(예정)

종속변수 Y와 독립변수 X의 다중회귀 **모델링**  
및 읍,면,동별 군집화



군집내 오차제곱합을 최소화시키는  
Fuzzy K-means Clustering 사용 예정



공원, 학교, 정류장, 지하철역 등과  
실거래 예정 주택과의 거리 계산



공공임대주택 공급량에 따른 아파트 매매 가격 분석



KNN 또는 다중회귀를 통한 머신러닝 분석

☞ A 아파트의 예상 매매 가격 예측

**THANK YOU**

