2.변수설명

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 분류 | 변수 | 변수 설명 |
| 외부변수 | 1.역세권점수  2.교육시설 수  3.문화시설 수  4.쇼핑시설 수  5.공시지가변동률  (시계열)  6.기준금리 (시계열)  7.서울집값  8.개발호재 (범주형)  9.평균 인구수  10.평균 세대수  11.평균 혼인건수  12.스타벅스  13.토지면적 | 해당 읍면동을 지나는 지하철역의 개수  읍면동 초,중,고 합계  해당 읍면동의 영화관, 박물관, 공원, 테마파크 등 문화시설 수  해당 읍면동의 백화점, 마트, 편의점 등 쇼핑시설 수   1. 월별 : 읍면동의 매월 지가변동 상황 2. 누계 : 〔(당해월 지가지수 / 전년말 지가지수) - 1〕 \* 100   금리 체계의 기준이 되는 금리  같은 시기의 강남 평균 매매가격(단위-만원)  해당 읍면동의 택지개발사업, 교통시설 예정지역 등의 존재 유무  읍면동 인구수의 3년 평균 (단위-건수)  읍면동 세대수의 3년 평균 (단위-건수)  구별 혼인건수의 3년 평균 (단위-건수)  해당 읍면동 안의 스타벅스 매장 개수.(단위-건수)  해당 읍면동의 토지 면적(단위-km^2) |
| 내부변수 | 1.평균 전세가  2.분양면적  3.아파트 노후도  4.단지세대수  5.개별세대수 | 아파트의 월별 m^2당 평균 전세가(단위-만원)  아파트의 전용면적+주거면적. 소위 집안 면적(단위-미터제곱)  18년12월 기준 아파트가 지어진 연도의 차(연식)  아파트 전체 단지 내 입주하고 있는 세대의 수  아파트 분양면적에 따라 입주하고 있는 세대의 수 |

|  |  |
| --- | --- |
| 최종모델  선택 변수 | 1. 분양면적 2. 단지세대수 3. 노후도 4. 역세권 점수 5. 평균전세가 6. 토지면적 7. 쇼핑시설수 |