|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **분류** | **변수** | **변수 설명** |
| **종속변수** | 평균 매매 가격 | 실제 인천에 있는 아파트의 제곱미터당 평균 매매 가격과 아파트 값에 영향을 주는 변수들을 이용하여 제곱미터당 평균매매가격을 추정(단위 : 만원/ ) |
| **독립변수**  (내부요인) | 1.평균 전세가  2.분양면적  3.아파트 노후도  4.단지세대수  5.개별세대수 | 아파트의 월별 제곱미터당 평균 전세가(단위 : 만원/)  아파트의 전용면적+주거면적. 소위 집안 면적(단위 : )  18년12월 기준 아파트가 지어진 연도의 차(연식)  아파트 전체 단지 내 입주하고 있는 세대의 수  아파트 분양면적에 따라 입주하고 있는 세대의 수 |
| (외부요인) | 6.역세권 점수  7.교육시설 수  8.문화시설 수  9.쇼핑시설 수  10.토지면적  11.개발호재\* (범주형)  12.평균 인구수  13.평균 세대수  14.평균 혼인건수  15.스타벅스 | 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  해당 읍면동의 토지 면적(단위 : )  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)  \* 제외하고 연속형 변수 |
| **시계열분석** | .  1.서울집값  2.공시지가변동률\*  3.기준금리) | 같은 시기의 강남 평균 매매가격(단위-만원)   1. 월별 : 읍면동의 매월 지가변동 상황 2. 누계 : 〔(당해월 지가지수 / 전년말 지가지수) - 1〕 \* 100   금리 체계의 기준이 되는 금리 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **초기 변수** | **내부요인**  -아파트 거래건수  -실거래 가격  -실매매가격 변동률  -실전세가격 변동률  -아파트 면적  -아파트 단지규모  -아파트 노후도  -아파트 미분양규모  -난방방식  -층수(저층, 중층, 고층) | **외부요인**  -공시지가 변동률  -기준금리  -기준시가  -부동산 정책  (청약제도, 전매제한 등)  -개발호재 유무  -역세권  -교육시설(학군, 거리) | | -건설사 브랜드  -공원 및 문화시설  -도심까지의 거리  -서울집값  -인구수  -세대수  -유동인구  -혼인건수 |
| **선택한**  **입력 변수** | 1. 분양면적 2. 단지 세대수 3. 개별 세대수 4. 노후도 5. 역세권 점수 6. 평균전세가 7. 토지면적 8. 문화시설수 | | 1. 쇼핑시설수 2. 스타벅스 3. 평균인구수 4. 평균세대수 5. 교육시설수 6. 개발호재 7. 평균혼인수 | |
| **최종 변수**  **(회귀분석)** | 1. 분양면적  2. 단지 세대수  3. 노후도  4. 역세권 점수   1. 평균전세가 2. 토지면적 | | 1. 쇼핑시설수 2. 스타벅스 3. 평균인구수 4. 교육시설수 5. 개발호재 6. 평균혼인수 | |