

재고주택 거래특성 분석

2015. 1. 27

■ 연구자

연구책임 김태섭 (연구위원)

목 차

1. 서론	1
1) 연구의 필요성 및 목적	1
2) 연구의 범위 및 방법	1
2. 재고주택 시장 특성	2
1) 재고주택 특성	2
2) 재고주택 주택가격 및 거래특성	3
3. 주택가격을 고려한 적정 주택매매거래량 분석	9
1) 지역별 주택거래량과 주택가격 관계 모형 설정	9
2) 적정 주택매매거래량 분석	11
3) 시사점	13

1. 서론

1) 연구의 필요성 및 목적

- 2008년 금융위기 이후 주택거래량 감소와 주택가격 하락 등 주택시장의 침체가 지속되어 오다가 최근 수도권을 중심으로 변화를 보이고 있음.
 - 기존 연구 등 문헌에 의하면 주택거래량은 주택가격과 밀접한 연관성이 있으며, 주택시장의 침체는 주택거래량과 가격의 하락으로 나타남(한국감정원(2011), 허운경(2008), 김덕례(2012)).
- 최근 주택거래 활성화를 위한 정부의 정책·제도 개선으로 점차적으로 거래량이 증가하는 변화를 보이고 있으나 재고주택시장의 활성화보다는 분양시장 위주로 활성화 조짐을 보이고 있음.
 - 이 시점에서 재고주택 거래 특성에 대한 분석과 적정 거래량에 대한 분석은 의미가 있다고 판단됨.
- 본 연구에서는 활황기 시기 및 침체 시기와 비교하여 최근의 주택거래량과 주택가격에 대한 특성을 분석하고 정책관리 측면에서 거래활성화를 위한 적정 거래량 수준 등을 검토하고자 함.

2) 연구의 범위 및 방법

- 연구 범위
 - 기존 재고주택시장(주택특성 및 거래특성 등)을 중심으로 연구
 - 재고주택 특성과 재고주택 거래 특성, 정책적 관리를 목표로 하는 적정 거래량 분석에 따른 시사점 제시 중심 연구
- 연구 방법
 - 기존 문헌 및 자료 검토
 - 분석 자료 : 2012년 주거실태조사 자료, 통계청 총주택조사, 한국감정원 주택가격, 전세가격, 주택거래현황 등 자료 이용

2. 재고주택 시장 특성

1) 재고주택 특성

- 2013년 말 현재 주택수는 18,969천호이며 주택보급률은 103%(신주택보급률 기준)

〈표 1〉 주택수 및 주택보급률 변화 현황

(단위 : 천호, 천가구, %)

구분	전국			수도권			서울		
	주택수	가구수	보급률	주택수	가구수	보급률	주택수	가구수	보급률
2005	15,663	15,887	98.3	7,165	7,462	96.0	3,102	3,310	93.7
2006	15,978	16,105	99.2	7,302	7,628	95.7	3,151	3,350	94.1
2007	16,295	16,634	99.6	7,419	7,813	95.0	3,172	3,403	93.2
2008	16,733	16,619	100.7	7,625	7,994	95.4	3,232	3,454	93.6
2009	17,071	16,862	101.2	7,796	8,169	95.4	3,258	3,501	93.1
2010	17,672	17,339	101.9	8,173	8,254	99.0	3,400	3,504	97.0
2011	18,131	17,719	102.3	8,377	8,464	99.0	3,449	3,553	97.1
2012	18,551	18,057	102.7	8,562	8,651	99.0	3,498	3,595	97.3
2013	18,969	18,408	103.0	8,719	8,845	98.6	3,548	3,638	97.5

*주 : 주택수는 거주개념에 근거한 주택수임
 자료 : 2013년도 주택업무편람, 국토교통부

- 주택유형별 주택수를 살펴보면 아파트가 58.4%, 단독주택이 27.9%, 다세대 9%
 - 서울과 수도권은 아파트 비율이 각각 58.8%, 63.3%로 더 높게 나타남

〈표 2〉 주택유형별 주택수(소유개념)

구분	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용건물내주택
전국	14,677,419	4,089,491	8,576,013	536,070	1,314,452	161,393
서울특별시	2,525,210	405,575	1,485,869	145,914	463,417	24,435
수도권	6,565,245	1,021,307	4,153,561	321,542	1,009,916	58,919
지방	8,112,174	3,068,184	4,422,452	214,528	304,536	102,474
전국	100	27.9	58.4	3.7	9.0	1.1
서울특별시	100	16.1	58.8	5.8	18.4	1.0
수도권	100	15.6	63.3	4.9	15.4	0.9
지방	100	37.8	54.5	2.6	3.8	1.3

* 주 : 주택수는 소유개념에 근거한 주택수임
 자료 : 통계청, 2010년 총주택조사

- 주택유형별 재고주택 건축연한 분포를 살펴보면 다음과 같음.
 - 재고주택의 건축연한을 보면 15년 이상된 주택이 64.7%이며, 단독주택은 약 84.3%가 15년 이상된 주택임. 아파트도 15년 이상된 주택이 53.4%로 많은 비중을 차지함.

〈표 3〉 주택건축연한

구분		2010년 이후	2005-2009년	2000-2004년	1995-1999년	1990-1994년	1980-1989년	1970-1979년	1969년 이전	무응답	계
일반 단독주택	주택수	46,857	213,277	472,620	537,782	693,922	1,101,195	652,231	941,811	23,571	4,683,266
	%	1.0%	4.6%	10.1%	11.5%	14.8%	23.5%	13.9%	20.1%	0.5%	100.0%
다가구 단독주택	주택수	53,039	161,413	355,210	355,487	535,727	507,074	220,329	125,519	25,403	2,339,201
	%	2.3%	6.9%	15.2%	15.2%	22.9%	21.7%	9.4%	5.4%	1.1%	100.0%
연립 주택	주택수	9,573	46,181	121,335	72,588	118,851	127,870	20,830	3,554	2,055	522,837
	%	1.8%	8.8%	23.2%	13.9%	22.7%	24.5%	4.0%	0.7%	0.4%	100.0%
다세대 주택	주택수	19,325	196,884	374,022	337,464	222,608	87,839	24,823	532	9,732	1,273,229
	%	1.5%	15.5%	29.4%	26.5%	17.5%	6.9%	1.9%	0.0%	0.8%	100.0%
아파트	주택수	585,572	1,653,304	1,629,558	1,788,057	1,636,695	894,305	94,423	19,777	6,329	8,308,020
	%	7.0%	19.9%	19.6%	21.5%	19.7%	10.8%	1.1%	0.2%	0.1%	100.0%
비주거용 건물 내 주택	주택수	1,158	16,067	55,866	64,306	47,634	70,690	26,075	8,787	2,235	292,818
	%	0.4%	5.5%	19.1%	22.0%	16.3%	24.1%	8.9%	3.0%	0.8%	100.0%
주택이외 거쳐	주택수	10,535	146,238	103,147	16,773	22,866	7,932	-	-	101	307,592
	%	3.4%	47.5%	33.5%	5.5%	7.4%	2.6%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
기타	주택수	-	188	1,182	-	1,316	-	4,183	-	-	6,869
	%	0.0%	2.7%	17.2%	0.0%	19.2%	0.0%	60.9%	0.0%	0.0%	100.0%
계	주택수	726,059	2,433,552	3,112,940	3,172,457	3,279,619	2,796,905	1,042,894	1,099,980	69,426	17,733,832
	%	4.1%	13.7%	17.6%	17.9%	18.5%	15.8%	5.9%	6.2%	0.4%	100.0%

자료 : 국토교통부, 2012년 주거실태조사

2) 재고주택 주택가격 및 거래특성

① 시기별 주택가격 변화

- 전국의 시기별 주택가격 자료는 한국감정원에서 구축한 조사자료를 이용
 - 주택거래량 조사자료가 2006.12월부터 구축된 것을 감안하여 주택가격 시계열 자료도 2006.12월 이후 자료를 활용함.
- 시기별 주택가격 변화를 살펴보면 수도권과 지방권의 서로 상반된 주택가격 변화로 인해 매우 복잡한 변화 패턴을 보임.
 - 시기별 주택매매시장 특성을 과열기, 침체기, 회복기, 안정기 등으로 정의하여 설정함.
 - 과열기는 월 평균 가격상승률이 0.5이상인 시기로 연 6%이상 주택가격 상승시기, 침체기는 연 1%이하의 주택가격 상승률을 보이는 시기, 회복기는 연 3%~5%이하의 상승률을 보이는 시기, 안정기는 1%~3%이하의 상승률을 보이는 시기로 가정함.

- 전국의 시기별 주택시장 변화를 2006.12월부터 2014.10월까지 5개로 구분함.

〈표 4〉 시기별 월평균 주택가격 상승률(전국)

구분	과열기 '06.12 ~ '08.9	침체기 '08.10 ~ '09.4	회복기 '09.5 ~ '11.12	침체기 '12.1 ~ '13.3	안정기 '13.4 ~ '14.10
전국	0.53	-0.29	0.41	-0.13	0.12



〈그림 1〉 시기별 주택가격 변화(전국)

- 수도권은 '08.9이전은 과열기, '08.10~'14.8까지는 침체기, '14.9~'14.10은 회복기로 구분

〈표 5〉 시기별 월평균 주택가격 상승률(수도권)

구분	과열기 '06.12 ~ '08.9	침체기 '08.10 ~ '14.8	회복기 '14.9 ~ '14.10
수도권	0.95	-0.09	0.3



〈그림 2〉 시기별 주택가격 변화(수도권)

- 지방권은 '09.5이전은 침체기, '09.6~'12.1까지는 과열기, '12.2~'14.10은 안정기로 구분

〈표 6〉 시기별 월평균 주택가격 상승률(지방권)

구분	침체기 '06.12 ~ '09.5	과열기 '09.6 ~ '12.1	안정기 '12.2 ~ '14.10
지방권	0.06	0.57	0.11



〈그림 3〉 시기별 주택가격 변화(지방권)

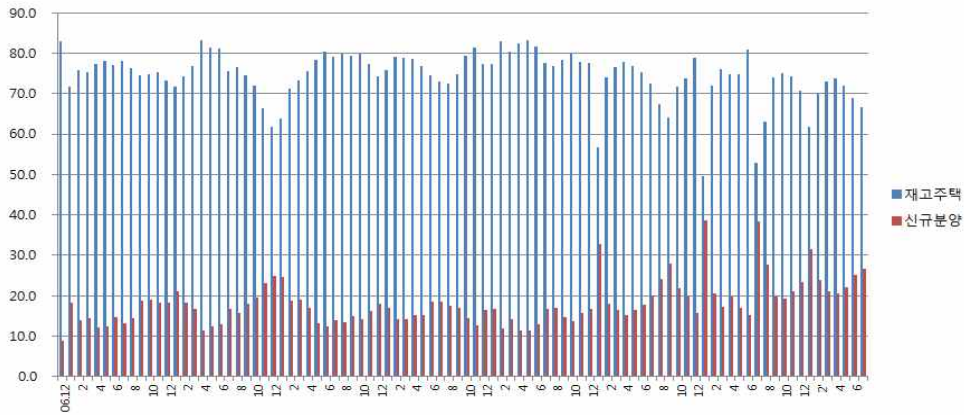
② 시기별 주택거래량 변화

- 시기별 거래주택량 자료는 한국감정원에서 2006.12부터 구축한 자료를 이용하여 분석함.
 - 거래 주택 유형별 주택거래량 변화를 살펴보면 금융위기 전에는 총 주택거래량중 재고주택 비중이 과열기(06.12~08.9)에는 월평균 76,976호(76.5%)에서 침체기(08.10~09.4)에는 월평균 52,261호(69.9%)로 감소하였다가 다시 회복기(09.5~11.12)에는 월평균 75,964호(78.5%)로 증가, 침체기(12.1~13.3)에는 58,426호(72.3%)로 감소후 다시 회복기(13.4~14.10)에는 78,915호(71.0%)로 증가
 - 주택경기가 활성화 되면 재고주택 거래량은 절대량과 비중이 증가하는 경향을 보임
 - 반면 신규 분양주택 거래 비중은 과열기보다는 침체기때 늘어나는 경향을 보이는 것으로 나타남.

〈표 7〉 시기별 주택유형별 월평균 주택거래량(전국)

구분	과열기		침체기		회복기		침체기		회복기	
	'06.12~'08.9	'08.10~'09.4	'09.5~'11.12	'12.1~'13.3	'13.4~'14.10					
계	100,584	100	74,756	100	96,719	100	80,789	100	111,205	100
재고주택	76,976	76.5	52,261	69.9	75,964	78.5	58,426	72.3	78,915	71.0
분양주택	15,785	15.7	15,368	20.6	14,414	14.9	16,488	20.4	25,522	23.0
기타	7,824	7.8	7,127	9.5	6,340	6.6	5,876	7.3	6,768	6.1

자료 : 한국감정원



〈그림 4〉 주택유형별 거래 비율 변화

- 수도권 재고주택 거래량도 과열기에는 거래량과 비중이 증가하다가 침체기에는 감소하는 것으로 나타남.

〈표 8〉 시기별 주택유형별 월평균 주택거래량(수도권)

구분	과열기 '06.12 ~ '08.9		침체기 '08.10 ~ '14.8		회복기 '14.9 ~ '14.10	
	계	52,239	100	38,852	100	54,751
재고주택	42,130	80.6	28,372	73.0	42,684	78.0
분양주택	6,285	12.0	7,731	19.9	9,332	17.0
기타	3,825	7.4	2,750	7.1	2,735	5.0

- 지방권도 과열기에는 재고주택 거래가 증가하다가 침체기나 안정기에는 신규주택 거래량이 증가하는 경향을 보임.

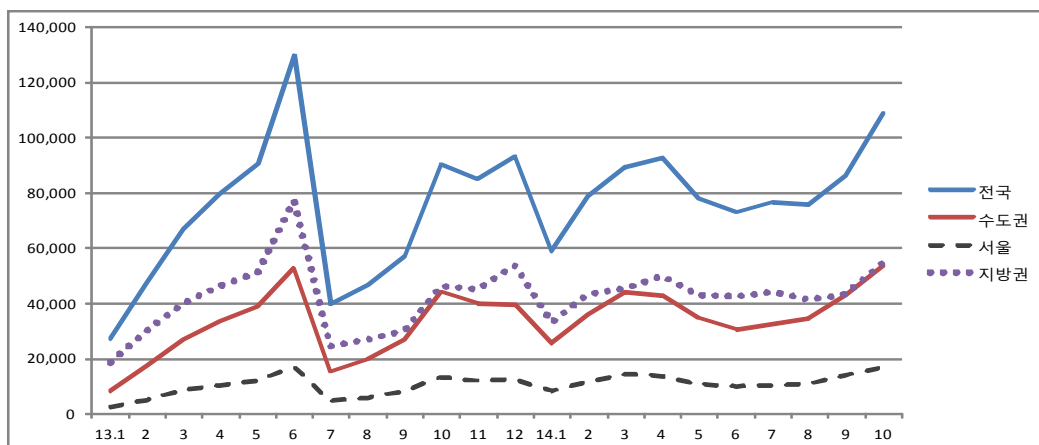
〈표 9〉 시기별 주택유형별 월평균 주택거래량(지방권)

구분	침체기 '06.12 ~ '09.5		과열기 '09.6 ~ '12.1		안정기 '12.2 ~ '14.10	
	계	45,445	100	55,691	100	58,890
재고주택	33,149	72.9	44,238	79.4	41,216	70.0
분양주택	8,559	18.8	6,562	11.8	13,841	23.5
기타	3,737	8.1	4,891	8.8	3,832	6.5

- 최근의 주택거래량 추이를 보면 '14.1월부터 꾸준히 증가하다가 다시 5월부터 감소추세를 보이다가 정부의 9.1대책 이후 다시 증가하는 추세를 보이고 있음.
- '14.10월 거래량이 10만호가 넘었으며, 서울은 최고치인 16,907호가 거래됨.

〈표 10〉 최근의 재고주택 거래량 추이

구분	전국	수도권	서울	지방권
13.1	27,070	8,457	2,451	18,613
2	47,288	17,276	5,021	30,012
3	66,618	26,766	8,674	39,852
4	79,503	33,283	10,438	46,220
5	90,136	38,813	12,184	51,323
6	129,907	52,790	17,074	77,117
7	39,608	15,443	4,490	24,165
8	46,586	19,745	5,808	26,841
9	56,733	26,766	8,110	29,967
10	90,281	44,059	13,131	46,222
11	84,932	40,057	12,044	44,875
12	93,188	39,638	12,464	53,550
14.1	58,846	25,648	8,216	33,198
2	78,798	35,690	11,629	43,108
3	89,394	43,921	14,448	45,473
4	92,691	43,002	13,689	49,689
5	77,754	34,853	10,853	42,901
6	73,108	30,696	9,907	42,412
7	76,850	32,730	10,465	44,120
8	75,973	34,537	10,828	41,436
9	86,186	42,684	13,946	43,502
10	108,721	53,771	16,907	54,950



〈그림 5〉 주택거래량 추이

- 총 주택수 대비 연 재고주택 거래량 비율을 살펴보면 과열기에는 침체기와 비교하여 약 2% 많이 거래됨
- 총 주택수 대비 분양주택의 연 거래량 비중은 과열기 보다 회복기인 최근이 가장 높은 것으로 나타남.

〈표 11〉 총주택수 대비 재고주택 연 거래량 비율(%)

구분	과열기 '06.12 ~ '08.9	침체기 '08.10 ~ '09.4	회복기 '09.5 ~ '11.12	침체기 '12.1 ~ '13.3	회복기 '13.4 ~ '14.10
총주택거래량 비율	7.4	5.4	6.6	5.2	7.0
재고주택 연거래량 비율	5.7	3.7	5.2	3.8	5.0
분양주택 연거래량 비율	1.2	1.1	1.0	1.1	1.6
총주택수 기준	16,295천호 ('07.12)	16,733천호 ('08.12)	17,672천호 ('10.12)	18,551천호 ('12.12)	18,969천호 ('13.12)

자료 : 한국감정원, 국토교통부, 2013년 주택업무편람

3. 주택가격을 고려한 적정 주택매매거래량 분석

1) 지역별 주택거래량과 주택가격 관계 모형 설정

(1) 분석개요

- 주택거래량과 주택가격과의 관계성은 한국감정원(2011), 허윤경(2008) 등 많은 연구를 통해 검증되고 있음.
 - 그러나 관계성을 통해 적정가격에 의한 적정거래량을 추정해 보는 연구는 의미가 있음에도 불구하고 연구자료 미비
 - 김덕례(2012)는 주택가격이 소비자물가상승률이나 경제성장률 정도로 상승하는 것이 거시 경제적 차원에서 바람직하다는 주장도 있지만 아직까지 사회적 합의는 불분명 하다고 전제한 후 이에 근거하여 적정 주택거래량 규모 추정을 시도함.
 - 정책집행의 실효성을 판단할 수 있는 적정 주택가격 수준을 김덕례는 주택가격이 하락하지 않는 보합(상승률 0%)내지 소비자물가상승률(2012년 2.2%) 또는 경제성장률(2012년 GDP 3.0%) 수준으로 정하여 분석에 이용하였고, 김찬호(2011)는 주택보유 동기를 유발하기 위한 주택의 최저수익률은 연 3% 내외라고 밝힘.
- 이 연구에서는 기존 연구자들의 논의를 감안하여 적정 주택거래량 규모를 추정하기 위한 적정 가격수준 변화율을 물가상승률(또는 연소득증가율) 수준으로 가정
 - 이 연구에서 사용할 주택가격 상승률과 주택거래량 자료의 시계열을 고려하여 2007년~최근까지의 평균 연소득 증가율과 평균 소비자물가지수 변화율을 분석한 결과 약 3% 수준을 연 평균 적정 주택가격 변화율로 가정

〈표 12〉 연도별 소득증감률(도시근로자 가구)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	평균
평균소득 (원)	3,731,046	3,867,959	3,912,314	3,992,857	4,276,065	4,517,441	4,616,619	4,549,550	
소득증감률(%)	3.99	3.67	1.15	2.06	7.09	5.64	2.20	-1.45	3.04

자료 : 통계청

〈표 13〉 연도별 소비자 물가지수 변화

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	평균
소비자물가지수변화	2.5	4.7	2.8	3	4	2.2	1.3	2.9

자료 : 통계청

(2) 모형설정

- 분석방법은 회귀모형을 활용해 주택거래가 주택가격에 미치는 영향을 분석함
 - 주택거래는 판결, 교환, 증여, 분양권 등의 거래를 제외한 순매매거래임
 - 추정회귀식을 토대로 주택가격이 소비자물가상승률 내지 연소득 증가율 수준을 유지할 수 있을 것으로 기대되는 주택거래 규모를 지역별로 추정
 - 이러한 과정을 통해 추정된 주택거래량을 '적정주택거래량'으로 정하고 최근의 주택거래량 수준과 비교하여 주택시장 상황에 대한 시사점 도출
- 지역별로 주택가격과 거래량과의 상관관계를 분석한 결과 서울 및 수도권의 주택가격 또는 주택거래량과 지방권의 주택가격 및 주택거래량과의 상관관계는 유의미하지 않게 나타남.
 - 서울과 수도권, 서울 및 수도권과 전국, 전국과 지방권은 유의미한 상관관계를 보임.
 - 서울과 수도권은 가격과 거래량과의 상관성이 높게 나타남.

〈표 14〉 주택가격과 거래량의 상관관계

구분		주택가격			
		전국	서울	수도권	지방권
거래량	전국	.543**	.500**	.497**	.301**
	서울	.670**	.816**	.801**	.043
	수도권	.675**	.788**	.791**	.068
	지방권	.233*	.032	.024	.461**

주: **는 0.01수준, *는 0.05수준에서 유의함

- 시계열 자료를 두 가지 방법으로 나누어 분석
 - i) 주택시장 활성화기와 침체기 등을 모두 반영한 자료로 분석 : 2006.12월부터 2014. 10월까지 월단위 주택가격상승률과 주택매매거래량 자료로 회귀모형을 추정한 결과 다음과 같이 나타남.

〈표 15〉 지역별 주택가격과 거래량 추정회귀모형('06.12~ '14.10)

종속변수:주택가격		비표준화 계수		표준화계수 베타	t
		B	표준오차		
전국	(상수)	-.526	.122	.538	-4.297**
	거래	0.100	.016		
수도권	(상수)	-1.122	.112	.780	-9.983**
	거래	0.397	.033		
서울	(상수)	-1.018	.097	.806	-10.540**
	거래	1.142	.087		
지방권	(상수)	-0.372	.130	.458	-2.856*
	거래	0.153	.031		

주: **는 0.01수준, *는 0.05수준에서 유의함

- ii) 금융위기 이후 최근까지의 주택시장 상황을 반영한 자료로 분석 : 2009.1월부터 2014.10월까지 월단위 주택가격상승률과 주택매매거래량 자료로 회귀모형을 추정한 결과 다음과 같이 나타남.

〈표 16〉 지역별 주택가격과 거래량 추정회귀모형('09~ '14.10)

종속변수:주택가격		비표준화 계수		표준화계수	t
		B	표준오차	베타	
전국	(상수)	-.372	.113		-3.287**
	거래	0.069	.015	.484	4.562**
수도권	(상수)	-0.708	.079		-8.928**
	거래	0.220	.026	.722	8.611**
서울	(상수)	-0.693	.080		-8.604**
	거래	0.692	.081	.722	8.593**
지방권	(상수)	-0.251	.171		-1.465
	거래	0.131	.039	.379	3.376**

주: **는 0.01수준, *는 0.05수준에서 유의함

2) 적정 주택매매거래량 분석

- 추정된 회귀모형을 이용하여 주택가격이 보합(0%)이나 적정 주택가격상승률(3%) 수준으로 추정될 수 있는 주택거래량을 산정하면 다음과 같이 산출됨.
- 첫째, 주택시장 활황기, 침체기 등 모두 반영하여 분석한 결과,
 - 연 적정 주택거래량은 전국기준으로 931,200건(월평균 77,600건), 수도권은 434,400건(월평균 36,200건), 서울은 134,400건(월평균 11,200건), 지방권은 496,800건(월평균 41,400건)
 - 주택가격을 보합수준으로 가정할 경우에는 전국기준으로 월평균 52,600건, 수도권은 월평균 28,264건, 서울은 월평균 8,918건, 지방권은 월평균 24,336건

〈표 17〉 지역별 적정 주택거래량 산정(1)

구분 (Y=주택가격)	보합(Y=0%)		적정거래량(Y=3%)	
	연 거래량(건)	월평균 거래량(건)	연 적정거래량(건)	월평균 적정거래량(건)
전국	631,200	52,600	931,200	77,600
수도권	339,168	28,264	434,400	36,200
서울	107,016	8,918	134,400	11,200
지방권	292,032	24,336	496,800	41,400

- 위에서 도출한 적정 주택거래량 대비 주택시장 변동 시기별 월평균 주택거래량을 비교해 보면
 - 수도권은 과열기에는 월평균 적정 주택거래량 대비 약 116%의 주택이 거래되었으며, 침체기에는 적정 주택거래량 대비 약 78.4%, 회복기에 이른 지난 9월 이후 2개월간은 적정거래량을 상회하는 117.9%의 주택거래를 보임.

〈표 18〉 적정 주택거래량 대비 월평균 주택거래량(수도권)

구분	과열기('06.12 ~ '08.9)	침체기('08.10 ~ '14.8)	회복기('14.9 ~ '14.10)
월평균 거래량	42,130	28,372	42,684
적정거래량 대비	116%	78.4%	117.9%

- 서울은 과열기에는 월평균 적정 주택거래량 대비 약 124.6%의 주택이 거래되었으며, 침체기에는 적정 주택거래량 대비 약 81.6%, 회복기에 이른 지난 9월 이후 2개월간은 적정거래량을 상회하는 과열기 수준의 137.7%의 주택거래를 보임.

〈표 19〉 적정 주택거래량 대비 월평균 주택거래량(서울)

구분	과열기('06.12 ~ '08.9)	침체기('08.10 ~ '14.8)	회복기('14.9 ~ '14.10)
월평균 거래량	13,957	9,136	15,426
적정거래량 대비	124.6%	81.6%	137.7%

- 지방권은 침체기에는 월평균 적정 주택거래량 대비 약 80.1%의 주택이 거래되었으며, 과열기에는 적정 주택거래량 대비 약 106.9%, 안정기에는 적정거래량과 유사한 수준의 주택거래를 보임.

〈표 20〉 시기별 주택유형별 월평균 주택거래량(지방권)

구분	침체기('06.12 ~ '09.5)	과열기('09.6 ~ '12.1)	안정기('12.2 ~ '14.10)
월평균 거래량	33,149	44,238	41,216
적정거래량 대비	80.1%	106.9%	99.6%

- 둘째, 금융위기 이후 최근까지 주택시장 상황을 고려하여 분석한 결과,
 - 연 적정 주택거래량은 전국기준으로 1,093,200건(월평균 91,100건), 수도권은 519,600건(월평균 43,300건), 서울은 164,400건(월평균 13,700건), 지방권은 573,600건(월평균 47,800건)
 - 주택가격을 보합수준으로 가정할 경우에는 전국기준으로 월평균 57,800건, 수도권은 월평균 32,750건, 서울은 월평균 10,430건, 지방권은 월평균 25,050건

〈표 21〉 지역별 적정 주택거래량 산정(2)

구분 (Y=주택가격)	보합(Y=0%)		적정거래량(Y=3%)	
	연 거래량(건)	월평균 거래량(건)	연 적정거래량(건)	월평균 적정거래량(건)
전국	693,600	57,800	1,093,200	91,100
수도권	393,000	32,750	519,600	43,300
서울	125,160	10,430	164,400	13,700
지방권	300,600	25,050	573,600	47,800

3) 시사점

- 이 연구에서는 적정 주택가격 상승률을 가정하여 적정 주택거래량을 도출하고자 하였음. 한국감정원의 지역별 주택거래량과 주택가격 시계열 자료를 토대로 두 가지 방식으로 적정거래량을 추정함
- 첫째, 주택시장의 다양한 변동사항(활성화기, 침체기, 회복기 등)을 고려하여 2006.12월~2014.10월 자료를 활용하여 분석
 - 분석결과, 적정 주택거래량은 전국적으로 연 931,200건으로 월평균 77,600건, 수도권은 연 434,400건, 서울은 연 134,400건, 지방은 496,800건으로 나타남.
 - 2014년 총 거래량은 전국적으로 연 1,005,173건이 거래되었고, 수도권은 연 462,111건, 서울은 연 148,266건, 지방은 연 543,062건이 거래되어 위에서 분석한 적정 주택거래량을 초과 달성한 것으로 나타남. 그러나 월 거래량은 정부정책발표 시점에 따라 심한 편차를 보여 주택가격이 주택거래량과 적절하게 연동하여 나타나고 있지 않음. 지난 '14.4월 이후 불안정한 거래량을 보였고, 9.1대책 이후 월평균 적정 거래량을 크게 초과하는 특징을 보이고 있음.
 - 9.1대책 이후의 시장상황이 지속될 경우 주택시장이 완전한 회복기에 들어서고 있다고 할 수 있으나 11월부터 다시 거래량이 감소하여 주택시장이 완전한 회복단계에 접어들었다고 보기는 어려움.
- 둘째, 2009년 이후 최근까지 주택시장의 변동사항을 고려하여 2009.1월~2014.10월 자료를 활용하여 분석한 결과,
 - 적정 주택매매거래량은 전국적으로 연 1,093,200건(월평균 91,100건), 수도권은 연 519,600건, 서울은 연 164,400건, 지방은 연 573,600건으로 나타남.
 - 2014년 총 거래량을 적정거래량과 비교해 볼 때 전국적으로 약 88,027건이 모자라는 수준이며, 수도권은 57,489건, 서울은 16,134건, 지방은 30,538건이 모자람.

- 적정거래량 수준으로 주택시장이 회복되기 위해서는 2014년 총 주택매매거래량 보다 전국적으로 약 8.8%의 거래량 증가가 필요하며, 수도권은 12.4%, 서울은 10.9%, 지방은 5.6%의 거래량 증가가 필요함.
- 최근의 주택시장 상황을 반영할 때 주택가격이 연평균 3%정도 상승하기 위해서는 2014년 보다 약 8.8%의 주택매매거래량 증가가 필요한 것으로 이해할 수 있음. 이는 금융위기 이후 더 많은 주택거래가 이루어져야 적정 주택가격 변동률을 동반하는 것으로 판단됨.
- 실제로 2014년에는 주택매매거래량이 2006년 이래로 가장 많이 거래되었음에도 불구하고 주택가격상승률은 전국이 1.7%, 수도권이 1.4%, 서울이 1.1%, 지방권이 2.0% 증가에 그침.

참고문헌

- 김덕래, 2012. “적정 주택거래량에 대한 소고” 주택산업연구원.
- 김찬호, 2011. “주택 투자수익률 분석” 주택산업연구원.
- 류현욱, 고성수, 2012. "가격과 거래량의 관계에 대한 실증연구—서울시 주택시장을 중심으로—". 부동산학 연구 제18집 제3호.
- 정주희, 유정석, 2011. "주택가격과 거래량의 지역 간 인과관계 및 사·공간적 파급효과 분석: 수도권 아파트시장을 중심으로". 주택연구 제19권 제4호. 한국주택학회.
- 허윤경, 장경석, 김성진, 김형민, 2008. "주택 거래량과 가격 간의 그랜저 인과관계분석". 주택연구 제16권 제4호. 한국주택학회.
- 한국감정원, 2011, 주택가격과 거래량의 관계분석.