

주택 경매시장과 매매시장 간 상호관계*

The Relationship between the Housing Auction Market and Sales Market

임 병 권 (Lim, Byungkwon)**

김 병 국 (Kim, Byeng-Kuk)***

김 천 규 (Kim, Chun-Kyu)****

< Abstract >

This study examines whether the housing auction market has an effect on the sales market. Using 16 nationwide regions over 15 years from 2006 to 2020, we find that a decrease in the number of auction houses and an increase in successful bid rate have a positive influence on the housing sales market in the same period. On the other hand, all the lagged factors related to the housing auction market have less impact on the housing sales market. The association between the housing auction market and the sales market is robust in the low level of appraisal house prices and particular in metropolitan areas. Overall, our finding indicates that the housing auction market would not precede the sales market, suggesting that the housing auction market and sales market mutually influence each other.

Keyword : Housing Auction Market, Housing Sales Market, Successful Bid Rate, Housing Auction Price Ratio, Low Price Housing

I. 서론

그간 장기간 지속된 저금리로 인한 풍부한 유동성과 함께 주택 공급 부족 등의 사유에 기인하여 국내의 주택가격은 큰 폭의 상승을 기록하였다. 하지만 지난해부터 시작된 글로벌 금리 인상 흐름에 따라 주택담보대출 차입자의 원리금 상환 부담이 크게 가중되고 있으며, 경기 불확실성 확대 등으로 최근 주택의 매수 심리가 크게 위축되고 있다. 이로 인해 전국적으로 주택가격은 하방 압력을 받고 있는 실정이다.

한편, 주택 매매시장의 한 축을 차지하고 있는 경매시장의 낙찰률은 2008년 이후 약 13년 만에 최저치를 기록하고 있는 가운데, 매매시장의 선행 지표로 인식되고 있는 경매시장이 얼어붙으며 집값 하락이 장기화될 수 있다는 우려가 팽배한 상황이다.¹⁾ 실제 지난 2008년 글로벌 금융위기 사례를 볼 때 서울의 경매 진행 건수는 2008년 상반기부터 지속적으로 증가하기 시작하였으며, 일정기간이 경과한 이후부터 주택시장은 하락세가 나타난 바 있다.

그렇다면 경매시장은 주택 매매시장의 선행하여 움직일까? 경매시장은 경매물건의 평가와 가격변동 그

* 본 연구의 내용은 저자들의 개인적인 의견일 뿐, 소속기관의 공식적인 견해와는 무관합니다.

** 충남대학교 대학원 기술실용화융합학과 산학협력교수, bklm@cnu.ac.kr, 주저자

*** 본 학회 정회원, 한국주택금융공사 주택금융연구원 금융연구팀장, ymix7@naver.com, 공동저자

**** 충남대학교 대학원 기술실용화융합학과 부교수, chunkyuk@cnu.ac.kr, 교신저자

1) 서울경제(2022.08.15.), "아파트 경매 시장이 흔들린다 정말 폭락기일까."

리고 거시경제 변수들이 상호작용하여 낙찰가격 또는 낙찰가율이 결정된다(이재욱 · 방두완, 2015). 따라서 낙찰가율이 상승(하락)하면 향후 주택시장이 활성화(침체)될 가능성이 있다(윤수민 · 유선종, 2017).

특히, 일반적으로 주택경매를 위한 감정가격은 입찰 시점보다 8~12개월 이전에 진행되는 점을 감안할 때, 현재 형성된 시세와 비교하여 주택의 감정가격이 비싸다면 이는 저조한 낙찰률로 이어질 수 있고 향후 주택시장의 약세를 예상해 볼 수 있다. 따라서 부동산 경매 시장에 대한 참여자의 매매행태는 향후 주택경기 에 대한 전망을 반영할 가능성이 존재한다.

반면, 주택 매매시장이 경매시장을 선행할 반대의 가능성 또한 공존한다. 주택시장이 호황이면 주택가격이 상승할 것이고, 이에 따라 경매 위험이 낮아져 경매 건수가 감소할 수 있다. 반면, 경매를 통한 자본이득의 기대감이 커져 입찰자 수가 증가함에도 불구하고, 경매 물건은 부족할 수 있으므로 경매가격은 상승할 수 있다(최우석 외, 2013). 따라서 주택 매매시장은 경매 시장에 일련의 영향을 미칠 개연성이 있다.

현재 주택 경매시장의 참여가 한층 수월해지고 경매 관련 정보도 대중에 공개되며 전문 투자자들 이외에도 실수요자들도 주택 경매시장에 적극적으로 참여하고 있어, 경매시장의 양적 규모는 지속적으로 확대되고 있다. 특히, 매매시장과 비교해 볼 때 비록 경매시장의 절대적인 규모는 작으나 경매건수나 낙찰건수 그리고 낙찰률 등과 같은 경매시장의 수급 정보 등을 세밀하게 파악해 볼 수 있다. 전술한 바와 같이 주택거래에 있어 한 시장의 수급 상황은 다른 시장에 영향을 미칠 수 있으므로, 주택 경매시장과 매매시장 간에 어떠한 관련성이 존재하는지를 고찰해 볼 필요가 있다.

이와 같은 배경하에 본 연구는 주택 경매시장이 매매시장의 예측을 위한 정보적 유용성이 존재하는지를 다각적으로 고찰하고자 한다. 이를 위해, 2007년부터 2020년까지의 기간을 대상으로 법원별 · 연도별 경매 자료를 이용하여 지역패널(권역) 형태로 자료를 구성한다. 이후, 당해연도(t) 또는 전년도(t-1)의 경매시장의 대용변수(경매건수 변화, 낙찰률, 낙찰가율)가 당해연도(t)의 주택 매매가격 변동률과 관련성이 존재하는지를 분석하고자 한다. 또한, 주택 매매시장과 경매시장 간의 관련성에 대한 분석에 있어 주택 가격대별 그리고 지역별(수도권 여부)로 세분화하여 분석하고, 추가적으로 아파트도 분석함으로써 주택 경매시장의 역

할에 대해 종합적으로 검증하고자 한다.

본 연구는 주택 거래에 있어 경매시장이 매매시장의 선행지표 역할을 행할 수 있는지에 대해 실증적으로 검증한다는 측면에서 연구의 기여도와 중요성이 있다. 또한, 경매시장의 여러 가지 지표 중에서도 주로 어떠한 지표가 주택 매매시장과 관련성이 높은지를 고찰한다는 측면에서 학술적으로 중요도가 높으며, 이를 토대로 주택시장의 안정적인 발전을 위한 실무적 그리고 정책적 시사점을 전달해 줄 수 있다는 점에서 연구의 의의가 있다.

이하 본 연구는 다음과 같이 구성된다. II. 선행연구 고찰에서는 주택 경매시장에 관한 기존연구에 대해 살펴본다. 다음으로 III. 연구내용 및 방법에서는 본 연구를 위한 데이터 및 주요 변수 그리고 분석 모형 등에 대해 설명하고, 이후 IV. 실증 분석결과에서는 본 연구의 분석결과를 제시한다. 마지막으로 IV. 결론에서는 연구결과를 요약하고, 연구결과를 바탕으로 정책 시사점과 향후 연구과제 등을 제시한다.

II. 선행연구

경매시장에 대한 연구는 경매가격에 영향을 미치는 요인을 고찰하는 측면 또는 주택 매매시장과 경매시장의 관련성에 대해 분석하고 있다. 우선 경매시장에 미치는 영향을 고찰한 연구는 다음과 같다.

초기 연구에서 이정민 · 이성근(2007)은 부동산 낙찰가율의 변동에 영향을 주는 요인을 분석하였는데, 건설업체의 부도율과 건설수주 증감율은 낙찰가율에 영향을 미치며 낙찰가율은 부동산 용도별 그리고 지역별로 편차가 크다는 결과를 제시하고 있다. 정가연 · 유선종(2010)은 2008년 금융위기 전후 동안의 부동산 경매시장의 양적변화와 낙찰가의 변화 추이 그리고 경매 아파트 낙찰가의 결정요인과 낙찰가격과의 관계를 분석하였다. 분석결과, 응찰자 수와 유찰횟수, 평형과 대지지분 등의 요인이 낙찰가격에 영향을 미치며, 총통화량(M2)은 낙찰가격에 양(+) 그리고 환율과 소비자물가지수는 음(-)의 영향을 미친다는 결과를 제시하고 있다. 그리고 최열 외(2011)는 부산의 경매시장을 대상으로 단독주택, 아파트, 주상복합, 다세대, 대지, 임야, 답 등 총 7가지 유형으로 구분하고 낙찰가격 결정요인을 분석하였다. 분석결과, 낙찰가격에 대지면적,

전용면적, 유찰횟수, 경과연수, 전체층수 등의 유의적인 영향을 미친다는 결과를 보여주고 있다.

김형호·최민섭(2015)은 거시경제적 요인이 부동산 경매시장에 미치는 영향을 분석하였다. 분석결과, 주택담보대출금리나 생산업생지수, 경기생산지수 등은 경매시장에 일련의 영향을 미친다는 결과를 제시하고 있다. 한편, 조상용·박승록(2015)은 서울시를 대상으로 임차인 유형별 특성이 아파트 경매의 낙찰가율 결정요인에 미치는 영향을 분석하였다. 분석결과, 임차인 유무, 임차인 전입당시 채무초과 여부, 소액임차 여부, 가장임차인 여부, 일부배당 또는 무배당, 일부배당 후 인수, 전액배당, 강남 3구, 호황기 등의 변수가 낙찰가율에 유의적인 영향을 미친다는 결과를 제시하고 있다. 그리고 이정환 외(2018)는 공매시장 참여자를 대상으로 조사한 공매채감지수 공매 경쟁률 및 낙찰가율에 어떠한 영향을 미치는지를 분석하였다. 분석결과, 공매채감지수는 공매 경쟁률 및 공매 낙찰가율에 정(+)의 영향력을 미친다는 결과를 보여주고 있다.

오대희·박문수(2021)는 서울의 경매 아파트 특성 변수(공동주택 공시가격, 미분양 주택 수, 낙찰 소요기간, 용도지역)가 낙찰가율에 미치는 영향을 분석하였다. 분석결과, 낙찰가율에 공동주택 공시가격 상승률은 정(+), 미분양 주택수는 부(-), 낙찰 소요기간은 정(+) 그리고 용도지역은 정(+)의 영향을 미친다는 결과를 확인하였다. 즉, 입찰 참여자의 합리적인 예측에 기반하여 경매가 이루어지고 있어, 경매시장은 효율적인 시장으로 바뀌어 가고 있음을 제시하고 있다. 또한, 임진영 외(2022)는 주택소비자 심리지수와 매매수급 동향이 아파트 경매 낙찰가율에 어떠한 영향을 미치는지를 분석하였다. 서울시 강남지역을 대상으로 한 분석결과에서 주택소비자 심리지수와 매매수급 동향은 아파트 낙찰가율에 유의적인 양(+)의 영향을 미쳐 부동산 시장과 경매 시장은 밀접한 관련성이 존재한다는 결과를 보여주고 있다. 추가적으로 임하나 외(2018)는 주택담보대출 위험관리 측면에서 주택담보대출 기대손실 계산에서 중요한 요인으로 작용하는 회수시점이 어떠한 요인에 영향을 받는지를 분석하였다. 분석결과, 권리 수, 임차인 존재, 아파트, 아파트 또는 단독주택 등과 감정가격의 교호효과나 주택가격지수 변동성, 감정가격 대비 총채권금액 등의 변수가 회수시점에 유의적인 영향을 미친다는 결과를 보여주고 있다.

한편, 전술한 바와 같이 경매시장에 미치는 영향에

대한 연구와 달리 주택 경매시장과 매매시장 간의 관련성에 관한 연구는 상대적으로 미진한 상황이다. 초기 연구에서 이해경 외(2010)는 서울시 강남 3구 아파트를 대상으로 경매가격지수를 개발하고 이를 토대로 경매시장과 매매시장 간의 관련성에 대해 분석하였다. 분석결과, 실거래가격지수와 경매가격지수 간에는 동행하나, KB 주택가격지수와 경매가격지수는 경매시장이 주택가격을 1분기 정도 선행한다는 결과를 제시하고 있다. 또한, 서성수·정동준(2013)은 아파트를 대상으로 매매시장과 경매시장의 상호관계에 대해 시계열 모형을 이용하여 분석하였다. 분석결과, 두 시장의 상호 관련성은 전국, 서울, 부산 등에서 다른 인과관계를 보였으며, 부산을 제외하고 장기적인 균형 관계가 확인되고 있다. 즉, 매매시장과 경매시장의 상호 관계에 있어 국지적인 특징이 존재함을 시사하고 있다.

그리고 전해정(2013)은 서울시를 대상으로 아파트 매매가격지수, 경매건수, 낙찰가율의 관련성을 분석하였다. 분석결과, 아파트 매매가격 충격에 낙찰가율이 영향을 받고 있어 부동산 경매시장의 경우에도 하나의 거래시장으로 활성화 되고 있음을 제시하고 있다. 또한, 전해정(2018)은 수도권을 대상으로 소비심리와 주택매매가격이 주택경매낙찰가율에 어떠한 영향을 미치는지를 VECM을 이용하여 분석하였다. 분석결과, 주택경매낙찰가율은 주택소비심리지수와 주택매매가격지수의 순으로 설명력이 높은 것으로 나타났으며, 주택소비심리지수 충격에 주택경매낙찰가율은 양(+)의 반응을 그리고 주택매매가격 충격과 주택경매낙찰가율 상호 간에는 양(+)의 반응을 보여 주택매매시장과 경매시장은 밀접한 관련성을 보인다는 결과를 제시하고 있다.

윤수민·유선종(2017)은 서울, 경기, 부산, 인천, 경기, 경남을 대상으로 아파트 실거래가 지수와 매각가율의 관련성을 분석하였다. 분석결과에 의하면, 지역별로 아파트 경매시장과 매매시장 간의 관련성은 차이가 있으나, 전반적으로 경매시장과 매매시장은 유사한 움직임을 보여 경매시장이 매매시장을 선행한다고 보기에는 한계가 있음을 제시하고 있다.

정대석(2019)은 주택 매매시장과 주택 경매시장의 상호 관련성에 대해 매매 거래량과 경매건수를 이용하여 분석하였다. 분석결과, 주택매매 거래량은 경매 거래량에 영향을 미치나 경매 거래량이 주택매매시장에 미치는 영향이 제한적임을 확인하였다. 또한, 주택매

매시장 소비심리지수의 경우 매매 및 경매시장 모두에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉, 주택매매 거래량은 경매 거래량에 대해 선행적인 역할을 수행한다는 결과를 시사하고 있다.

마지막으로 최우석 외(2013)는 서울 및 5대 광역시(부산, 대구, 대전, 인천, 광주)를 대상으로 매매가와 전세가 그리고 경매가 간의 상관성을 분석하였다. 분석결과, 매매가와 경매가는 쌍방 인과성이 존재하며, 자본이득을 목적으로 한 경매시장 참여자로 인해 매각가율은 매매가를 선행한다는 결과를 제시하고 있다.

이상과 같이 경매시장과 매매시장 간의 관련성에 대해서는 특정지역(수도권 등)을 대상으로 주로 시계열모형을 이용하여 검증이 이루어졌을 뿐 전국을 대상으로 지역별 특성을 통제하거나, 주택가격을 구분하는 등의 세밀한 분석은 미진한 상황이다. 따라서 주택의 매매시장과 경매시장 간의 관계에 있어 지역별 또는 주택가격 그리고 주택유형별로 상이한 영향이 나타나는지를 엄정하게 고찰해 볼 필요성이 있다.

(KOSIS)에서 수집·가공하여 이용한다.

<표 1>은 본 연구에서 이용한 주요 변수들에 대한 설명이다. 우선 종속변수인 *HP*는 권역별로 추정한 $t-1$ 년 대비 t 년도의 주택매매지수(계절조정) 변화이다. 그리고 경매시장의 주요 지표는 *AU*, *BID* 그리고 *BPRC*를 이용한다. 여기서 각각의 권역별로 법원 자료가 2개 이상인 지역의 경우 낙찰율은 해당 권역에 위치한 법원들의 연도별 경매건수와 낙찰건수를 합산하여 계산하며, 낙찰가율은 해당 권역에 위치한 법원들의 연도별 낙찰가율에 대한 평균을 활용한다.

한편, 지역별 효과를 통제하기 위한 *GRDP*는 권역별 $t-1$ 년 대비 t 년도의 GDP 변화이고, *CPI*는 권역별 t 년도의 CPI에서 $t-1$ 년의 수치를 차감한 것이다. 그리고 *UNE*와 *DIST*는 각각 t 년도에서 $t-1$ 년도 수치를 차감한 것이다. 다음으로 *VOL*은 권역별 $t-1$ 년도 주택거래호수 대비 t 년의 주택거래호수 변화이고, *AUT*는 권역별 $t-1$ 년도 주택인허가수 대비 t 년의 주택인허가수 변화를 의미한다.

<표 1> 변수 설명

변수명	변수설명
HP	t 년 주택매매지수 / $t-1$ 년 주택매매지수
AU	$\ln(t$ 년 경매건수 / $t-1$ 년 경매건수) -1
BID	t 년 낙찰건수 / 경매건수
BPRC	t 년 주택 낙찰가 / 감정가
GRDP	t 년 GDP / $t-1$ 년도 GDP
CPI	t 년 CPI - $t-1$ 년도 CPI
UNE	t 년 실업률 - $t-1$ 년도 실업률
DIST	t 년 주택보급률 - $t-1$ 년 주택보급률
VOL	$\ln(t$ 년 주택거래호수 / $t-1$ 년 주택거래호수)
AUT	$\ln(t$ 년 주택인허가수 / $t-1$ 년 주택인허가수)

III. 분석자료

1. 분석표본

본 연구는 2006년부터 2020년까지의 기간에 대해 총 16개 권역(서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산, 경기, 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주)을 분석하고자 한다. 실증분석을 위해 전국 법원의 연도별 낙찰통계 자료를 토대로 권역-연도별 224개 패널자료로 데이터를 구축한 후 분석에 활용한다.¹⁾

분석을 위한 낙찰통계 자료(경매건수, 낙찰률, 낙찰가율)는 하우스인포(houseinfo)에서 제공하는 연도별 그리고 59개 법원별로 수집 및 가공한 후 권역별로 구분하여 이용한다. 주택매매가격지수나 주택보급률 등의 주택시장 관련 자료는 한국부동산원에서 제공하는 부동산통계정보(R-one)에서 추출하여 이용하며, 지역내총생산이나 지역별 소비자물가지수 그리고 지역별 실업률 등의 자료는 통계청의 국가통계포털

2. 분석모형

국내의 주택 경매시장과 매매시장 간의 전반적인 관련성을 고찰하기 위해 패널 회귀분석 모형 중에서도 확률효과 모형(Random Effect Model)을 이용하여 분석하고자 한다.²⁾ 패널자료의 분석은 대표적으로 고

1) 일례로, 서울의 경우 서울중앙지방법원, 서울동부지방법원, 서울남부지방법원, 서울북부지방법원, 서울서부지방법원 등 5개가 존재하며 각각의 법원에서 공표된 연도별 낙찰통계를 이용하여 분석한다. 한편, 법원 낙찰통계 자료의 경우 2000년 1월부터 이용할 수 있으나, 분석을 위한 일부 통제변수(주택보급률, 주택거래호수, 아파트거래호수 등) 자료가 2005년 또는 2006년부터 이용 가능하다. 따라서 모든 자료의 확보가 가능한 2006년부터 분석을 수행하였다.

정효과 모형과 확률효과 모형을 이용한다. 여기서 고정효과모형은 오차항은 독립적이고 동일한 분포라는 가정이 성립될 때 사용하며, 확률효과모형은 오차항이 확률변수이므로 시간과 개체 간에 무작위분포임을 가정하는 모형이다(최문규·성현곤, 2022).

식(1)은 본 연구에서 활용하는 분석모형으로 종속변수인 주택매매변동률(HP)은 권역별로 계산한 $t-1$ 년도 대비 t 년도의 주택매매지수 변동률이다. 설명변수는 <표 1>에서 설명된 경매건수변화(AU), 낙찰률(BID), 낙찰가율($BPRC$)이다. 그리고 지역별 효과를 통제하기 위한 변수들로 지역내총생산 변화($GRDP$), 지역별 소비자물가지수 변동(CPI), 지역별 실업률 변화(UNE), 지역별 주택보급율 변화($DIST$), 지역별 주택거래량 변화(VOL) 및 지역별 주택건설인허가 변화(AUT)이다.

우선 식(1)의 기본모형을 이용하여 t 년도에 대해 분석을 수행한다. 이후 t 년도의 주택매매변동률에 있어 $t-1$ 년도의 경매시장 변수가 관련성이 존재하는지를 검증하기 위해 설명변수인 경매건수 변화(AU), 낙찰률(BID), 낙찰가율($BPRC$)에 시차($t-1$)를 적용하여 분석한다. 또한 경매와 매매시장 간의 관련성은 주택 가격에 따라 영향이 상이할 수 있으므로 주택 가격대별로 구분하여 분석하고(1억~3억 및 10억 이상), 지역별 영향이 차별적인지를 분석하기 위해 수도권(서울, 경기, 인천)과 비-수도권으로도 각각 구분하여 세부적으로 분석한다. 마지막으로 주택 중에서도 대표적 주거 유형인 아파트를 대상으로도 동일한 분석을 수행하고자 한다.

$$HP_{i,t} = \alpha_i + AU_{i,t} \text{ (or } BID \text{ or } BPRC) + Control \text{ Var}_{i,t} + u_i + \epsilon_{i,t} \quad (1)$$

IV. 실증분석 결과

<표 2>는 본 연구에서 사용한 변수들의 기초통계량이다. 분석결과를 보면 HP 의 평균은 0.024로 나타난다. 즉, 본 연구기간 동안은 평균적으로 주택가격이 상승한 것으로 파악해 볼 수 있다.

다음으로 AU 의 평균은 -0.067의 음(-)의 값으로 나타난다. 따라서 연도별 경매건수는 평균적으로 감소했음을 알 수 있다. 그리고 BID 의 평균은 0.381로 나타나며, $BPRC$ 의 평균은 1.180으로 나타난다. 한편, $BPRC$ 의 최소값과 최대값은 각각 67.215와 0.611의 값을 보여 지역별 그리고 연도에 따라 편차가 아주 크게 나타나고 있다.³⁾

한편, 지역별 특성을 통제하기 위한 $GRDP$ 의 평균은 0.027로 나타나 본 연구기간 동안의 지역별 GDP는 전반적으로 증가 추세를 보인다. 반면, CPI 의 경우 평균값이 -0.129로 나타나 전반적으로 소비자 물가는 하락 추세였으며, UNE 의 평균은 0.048로 나타나고 있다. 그리고 $DIST$ 의 평균은 0.400으로 나타나 전반적으로 주택보급률은 증가하고 있으며, VOL 의 평균은 0.031로 나타난다. 한편, AUT 의 평균은 -0.012로 나타나 본 연구기간 동안의 경우 주택건설인허가 수는 감소하고 있다.

<표 2> 기초통계량

변수명	표본	평균	표준편차	최대값	최소값
HP	224	0.024	0.044	0.232	-0.069
AU	224	-0.067	0.296	1.785	-2.323
BID	224	0.381	0.064	0.752	0.257
BPRC	224	1.180	4.437	67.215	0.611
GRDP	224	0.027	0.030	0.121	-0.068
CPI	224	-0.129	1.280	3.000	-3.400
UNE	224	0.048	0.392	1.300	-0.800
DIST	224	0.400	1.779	5.000	-10.300
VOL	224	0.031	0.186	0.575	-0.514
AUT	224	-0.012	0.483	1.588	-2.063

1. 주택 경매시장과 매매시장 간 관련성 분석

본 절에서는 주택의 경매시장과 관련된 변수들이 주택 매매시장에 어떠한 영향을 미치는지에 대해 확률효과 모형을 이용하여 회귀분석 하였으며, 분석결과를 <표 3> 및 <표 4>와 같다.⁴⁾

우선 <표 3>은 동일한 기간(시점)을 대상으로 경매시장 변수들이 주택매매변동률을 설명 가능한지에 대

2) 패널 회귀분석을 위해 하우스만 검정(Hausman test)을 수행하였는데, 귀무가설인 $cov(x_i, u_i) = 0$ 채택되어 확률효과모형을 이용하였다.

3) 낙찰가율의 최대값 67.215는 울산지방법원의 2007년 주택 낙찰통계가 이에 해당한다.

해 분석한 결과이다. 분석결과를 보면, 우선 모형(1)에서 AU 의 회귀계수는 -0.035로 유의적인 음(-)의 값을 보여, 전년($t-1$) 대비 당해연도(t)의 경매건수가 감소하면 주택매매지수는 증가한다. 즉, 주택시장이 호황인 경우에는 전반적인 주택시장 위험이 완화되어 경매 물건 수가 감소할 수 있다. 따라서 경매물건 감소는 주택매매시장에 긍정적인 요인으로 작용할 수 있음을 추론해 볼 수 있다.

다음으로 모형(2)에서 BID 의 계수는 0.153으로 유의적인 양(+)의 값으로 나타난다. 즉, 경매건수 대비 실제 낙찰로 이어지는 낙찰률이 높아 경매시장이 활발하게 유지되는 상황에서는 주택 매매가격도 상승하는 것으로 파악해 볼 수 있다. 반면, 모형(3)의 경우 $BPRC$ 의 회귀계수는 0.001로 양(+)의 값을 보이나, 유의적이지 않은 결과가 확인된다.

추가적으로 $GRDP$ 의 경우 주택매매변동률에 유의적인 영향을 미치지 않고 있다. 반면, CPI 는 유의적인 양(+)의 영향을 미쳐 소비자물가가 상승할수록 주택 매매 가격은 상승한다. 반대로 유의성은 낮으나 UNE 는 음(-)으로 나타나 실업률이 증가하는 경우 주택매매변동률은 감소한다. 또한, 주택시장과 관련하여 주택보급률($DIST$)이 높은 경우 주택에 대한 공급이 확대되므로, 매매시장에는 부정적 요인으로 작용할 수 있으며, VOL 은 유의적인 양(+)으로 나타나 주택거래량이 활발하게 이루어지는 등 주택시장이 호황인 경우 주택 매매시장에는 긍정적인 요인으로 작용하는 것이 확인된다.

그리고 주택건설인가(AUT) 회귀계수는 유의적인 양(+)의 값을 보인다. 통상적으로 주택 착공부터 완공까지 소요되는 기간을 감안할 때, 주택인허가로부터 실제 주택이 공급되기까지는 3년 내외의 시간이 소요된다. 여기서 주택 수요 대비 공급량이 많다면 주택매매가격에 하방 압력으로 작용할 수 있으나, 실질적인 주택 수요에 못미치는 수준의 주택 공급은 오히려 주택가격에 양(+)의 영향을 줄 수 있다. 따라서, 주택인허가 건수 증가가 매매시장에 미치는 영향에 있어 단순히 공급증가에 따른 주택 가격의 하방압력 이외에 여

타 다른 요인이 작용한 것으로 판단된다.

<표 3> 경매시장과 매매시장 간 관련성(t 시점)

	모형(1)		모형(2)		모형(3)	
상수항	0.023 [6.50]	***	-0.033 [-2.07]	**	0.024 [6.36]	***
AU	-0.035 [-4.12]	***				
BID			0.153 [3.69]	***		
BPRC					0.001 [0.82]	
GRDP	-0.019 [-0.21]		0.020 [0.03]		0.031 [0.35]	
CPI	0.006 [3.01]	***	0.006 [3.05]	***	0.006 [3.01]	***
UNE	-0.011 [-1.76]	*	-0.012 [-1.89]	*	-0.011 [-1.57]	
DIST	-0.002 [-1.72]	*	-0.002 [-1.65]	*	-0.003 [-2.11]	**
VOL	0.035 [2.50]	**	0.032 [2.24]	**	0.0038 [2.56]	**
AUT	0.029 [5.53]	***	0.027 [5.11]	***	0.031 [5.76]	***
N	224		224		224	
F-value	12.46	***	10.77	***	39.53	***
Adj. R^2	0.3319		0.2973		0.2816	

주: []은 t -값(t -value)이며, ***, **, *은 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 유의적임.

다음으로 <표 4>는 과거 기간($t-1$ 시점)의 경매시장 변수들이 당해 기간(t 시점)의 주택매매변동률을 설명 가능한지에 대해 회귀 분석한 결과이다.⁵⁾ 분석결과를 보면 모형(1)에서 $\text{lag}(AU)$ 회귀계수는 0.001로 유의적이지 않다. 또한, $\text{lag}(BID)$ 는 10% 수준에서 통계적으로 유의적인 양(+)으로 나타나나 신뢰도가 떨어지며, $\text{lag}(BPRC)$ 변수의 경우에도 유의적이지 않다. 따라서 동일한 기간(t 시점)에 대한 분석결과인 <표 3>과 비교해 볼 때 과거 기간의 경매시장 관련 변수가 t 시점의 주택매매변동률에 미치는 영향은 제한적인 것으로 판단된다. 따라서 시차를 고려하는 경우 경매 및 매매 시장 간 관련성이 낮은 것으로 해석해 볼 수 있다.

4) 지면관계상 본문에 제시하지 않았으나 본 연구를 위해 활용한 설명변수와 통제변수 간 상관관계 분석에서 모든 변수의 상관관계수가 낮게 나타났다 따라서 다중공선성(multicollinearity) 문제는 낮은 것으로 판단된다. 한편, 주택인허가 변수의 경우 주택이 인허가된 이후 실제 준공까지 대략 3년 내외의 기간이 소요된다. 따라서 주택인허가에 대한 시차변수에 대해 $t-2$ 년도 대비 $t-1$ 년도 변화, $t-3$ 년도 대비 $t-2$ 년도 변화도 고려하였는데 이하 모든 분석에서 전체적으로 대동소이한 결과를 확인할 수 있었다.

5) $t-1$ 기 뿐만 아니라 추가적으로 $t-2$ 기까지 확장하여 경매시장 대응변수(경매건수변화, 낙찰률, 낙찰가율)가 t 기간의 주택매매변동률에 어떠한 영향을 미치는지를 분석하였다. 분석결과에 의하면, 전체적으로 $t-1$ 기간에 대한 분석과 동일한 결과를 확인할 수 있었다.

거래량 측면으로 수도권을 대상으로 주택 경매시장과 매매시장의 관련성을 분석한 정대석(2019)의 연구에 의하면, 전월(t-1)의 경매 매각건수는 당월(t) 주택 매매건수에 영향을 미치지 않으나, 반대로 주택매매 거래량은 경매 거래량에 영향을 미쳐 주택 매매시장은 경매시장을 선행한다는 결과를 제시하고 있다. 반면, 전해정(2013)은 서울시 아파트 매매가격과 낙찰가율 간의 관련성에 있어 2009년 이전에는 직전월(t-1)에서만 인과관계가 있으나, 2009년부터는 과거 1개월(t-1)부터 과거 10개월(t-10)까지 인과관계가 존재한다는 결과를 제시하고 있다.

반면, 수도권 뿐만 아니라 전국을 대상으로 한 본 연구결과에 의하면 과거 기간(t-1)의 경매시장과 주택 매매시장의 관련성은 낮은 것으로 추론해 볼 수 있다. 따라서 경매시장의 외형적인 성장으로 인해 주택 거래시장의 한 축으로 자리매김해 나가고 있음에도 불구하고, 주택 경매시장이 매매시장을 선행한다고 추론하기에는 한계가 있다. 즉, 주택 거래시장에 있어 경매시장 그리고 매매시장 간에는 어느 한 시장이 다른 시장을 선도 또는 지연하는 관계에 있는 것이 아닌, 두 시장 간에 밀접한 관련성을 갖고 상호 영향을 미치고 있는

<표 4> 경매시장과 매매시장 간 관련성(t-1시점)

	모형(1)	모형(2)	모형(3)
상수항	0.024 *** [6.61]	-0.005 [-0.31]	0.024 *** [6.25]
lag(AU)	0.001 [0.33]		
lag(BID)		0.077 * [1.93]	
lag(BPRC)			0.001 [0.55]
GRDP	0.026 [0.28]	0.028 [0.32]	0.037 [0.41]
CPI	0.006 ** [3.01]	0.006 *** [2.88]	0.006 *** [2.87]
UNE	-0.011 [-1.58]	-0.012 * [-1.75]	-0.011 * [-1.66]
DIST	-0.003 ** [-2.08]	-0.003 ** [-2.09]	-0.003 ** [-2.07]
VOL	0.037 ** [2.51]	0.041 *** [2.80]	0.037 ** [2.53]
AUT	0.032 *** [5.86]	0.030 *** [5.60]	0.032 *** [5.87]
N	224	224	224
F-value	11.13 ***	10.78 ***	10.80 ***
Adj. R ²	0.2797	0.2916	0.2804

주: []은 t-값(t-value)이며, ***, **, *은 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 유의적임

것으로 추론해 볼 수 있다.

2. 주택 가격대별 경매 및 매매시장 관련성 분석

본 절에서는 주택 경매시장과 매매시장의 상호 관련성에 있어 주택 가격대별(감정가 기준)로 차이가 존재하는지를 검증하였다.

주택의 경우 가격대별로 수요자들이 상이할 수 있으며, 고가 또는 저가 주택은 서로 분리된 별개의 시장일 수 있다(김진희, 2014). 왜냐하면, 소득 또는 대출 제약이 있는 저소득층의 경우 고가주택 시장에 진입할 수 없으며, 반대로 고소득층은 본인의 소득 수준에 맞지 않는 저가주택을 매입할 유인이 낮기 때문이다(Newsome and Zietz, 1992) 또한, 기존연구에서 서울의 강남구와 노원구의 주택 경매가격에 대해 주택의 환경적 특성은 차별적인 영향을 미친다는 결과도 제시되고 있다(김희호·박세운, 2013). 따라서 주택의 가격대별로 경매시장과 매매시장의 관련성은 상이할 가능성이 있다.

주택을 가격대별로 구분한 후 동일 기간(t)과 과거 시차(t-1)를 고려한 분석결과는 <표 5> 및 <표 6>과 같다. <표 5> 및 <표 6>에서 Panel A는 저가주택(주택 가격 1억원~3억원)에 대한 분석결과이고, Panel B는 고가주택(10억원 이상)의 분석결과를 의미한다.

우선 <표 5>의 분석결과를 보면, 저가주택에 대한 Panel A에서 경매관련 지표인 경매건수 변화(AU), 낙찰률(BID) 그리고 낙찰가율(BPRC)의 회귀계수는 모두 유의적인 결과가 확인된다. 따라서 <표 3>과 달리 경매건수변화와 낙찰률 뿐만 아니라 낙찰가율의 경우에도 매매시장에 일련의 영향을 미치고 있다.

전술한 바와 같이 고가주택과 비교할 때 저가주택의 경우 시장 참여자들의 접근성이 더욱 용이할 수 있으므로(소득 또는 자본조달 측면, 세액 부담 등) 매매시장 뿐만 아니라 경매시장에서도 수요가 높으며 유동성도 풍부할 수 있다. 즉, 경매 물건의 응찰자 수가 많은 경우 본인의 낙찰을 위해 응찰가격을 높일 수 있어 경매가 대비 낙찰가격이 상승할 수 있으며, 이로 인해 낙찰가율도 증가할 수 있다(조상용·박승록, 2015). 따라서 저가주택에 있어 경매시장의 낙찰률 뿐만 아니라 낙찰가율이 증가하는 경우 주택 매매시장에도 긍정적인 요인으로 작용하며, 주택 매매가격과 상호 관련성이 존재하는 것으로 판단해 볼 수 있다.⁶⁾

반면, Panel B의 주택가격 10억원 이상의 고가주택을 대상으로 한 분석에서는 상반된 결과가 확인된다. Panel B의 경우 모형(1)에서 경매건수 변화(AU)의 경우 -0.017로 유의적이나 통계적 신뢰성은 떨어진다. 그리고 모형(2)와 모형(3)에서 경매시장 관련 변수(BID, BPRC)는 주택매매가격변동률에 유의적인 영향을 미치지 않는다. 따라서, 경매시장과 매매시장 관련성은 접근성이 용이한 저가주택에서 명확한 결과를 보이며, 고가주택은 두 시장 간 관련성이 상대적으로 낮음을 추론해 볼 수 있다.⁷⁾

<표 5> 주택 가격대별 비교(t시점)

	모형(1)		모형(2)		모형(3)	
Panel A: 주택가격 1억원~3억원						
상수항	0.025 [7.12]	***	-0.025 [-1.75]	*	-0.014 [-0.90]	
AU	-0.041 [-4.50]	***				
BID			0.132 [3.56]	***		
BPRC					0.044 [2.59]	***
Other Var.	Yes		Yes		Yes	
N	224		224		224	
F-value	12.97	***	11.00	***	11.90	***
Adj. R ²	0.3411		0.3193		0.3010	
Panel B: 주택가격 10억원 이상						
상수항	0.025 [6.71]	***	0.023 [1.68]	*	0.029 [4.07]	
AU	-0.017 [-1.87]	*				
BID			0.004 [0.09]			
BPRC					0.001 [0.01]	
Other Var.	Yes		Yes		Yes	
N	224		224		167	
F-value	11.46	***	11.19	***	7.93	***
Adj. R ²	0.2909		0.2794		0.2784	

주: []은 t-값(t-value)이며, ***, **, *은 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 유의적임.

한편 이전 기간(t-1시점)을 고려한 <표 6>의 분석결과에서는 저가주택 및 고가주택 모두에서 경매시장 관련 지표가 유의적인 결과가 나타나지 않는다. 따라서 <표 4>와 일관되게 주택의 가격대를 고려하는 경우에도 과거 기간(t-1)의 경매시장 지표가 매매시장을 예측한다고 보기에는 한계가 있다.

<표 6> 주택 가격대별 비교(t-1시점)

		모형(1)		모형(2)		모형(3)	
Panel A: 주택가격 1억원~3억원							
상수항	0.025 [6.60]	***	0.011 [0.76]		0.026 [1.69]	*	
lag(AU)	-0.001 [-0.08]						
lag(BID)			0.036 [0.98]				
lag(BPRC)					-0.002 [-0.11]		
Other Var.	Yes		Yes		Yes		
N	224		224		224		
F-value	11.14	***	11.05	***	10.81	***	
Adj. R ²	0.2794		0.2826		0.2794		
Panel B: 주택가격 10억원 이상							
상수항	0.024 [6.56]	***	0.040 [2.97]	***	0.021 [3.16]	***	
lag(AU)	-0.001 [-0.38]						
lag(BID)			-0.053 [-1.19]				
lag(BPRC)					0.001 [0.11]		
Other Var.	Yes		Yes		Yes		
N	224		224		161		
F-value	10.76	***	10.79	***	11.16	***	
Adj. R ²	0.2767		0.2841		0.3480		

주: 1) []은 t-값(t-value)이며, ***, **, *은 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 유의적임.

3. 추가분석

주택의 경매시장과 매매시장 간 관련성은 지역별로

- 추가적으로 고가주택과 저가주택의 경매관련 지표(경매건수 변화, 낙찰률, 낙찰가율)를 비교해 보았는데 경매건수변화는 두 그룹 간 유의적인 차이가 없었다. 반면, 낙찰률이나 낙찰가율은 저가주택이 유의적으로 더 높게 나타났다. 따라서 저가주택에 대한 시장 참여자의 접근성이 더욱 용이하며 수요도 더 높은 것으로 파악해 볼 수 있다.
- 하우스인포에서 제공하는 낙찰통계는 주택의 감정가를 1억원 미만 4개 구간, 1억원~3억원, 3억원~5억원, 5억원~10억원으로 구분하여 제공한다. 따라서 3억원~5억원, 5억원~10억에 대해서도 추가분석을 수행하였다. 지면관계 상 본문에 제시하지 않았으나 해당 감정가 구간에서도 경매시장 관련 변수는 유의적이지 않은 결과를 보였다. 참고로 본 연구 기간인 2007년부터 2020년까지의 전국 아파트 평균 실거래 가격은 3.2억 수준이다.

차이가 존재할 수 있으며, 주택 중에서도 가장 대표적 주거유형인 아파트를 대상으로도 검증해 볼 필요성이 있다. 따라서 본 절에서는 수도권과 비수도권으로 각각 구분하여 경매시장과 매매시장 간 관련성을 분석하고, 아파트를 대상으로도 추가적으로도 검증하였다.

<표 7>은 동일한 기간(t)에 대해 각각 수도권과 비수도권으로 구분하여 분석한 결과이다. Panel A의 수도권에 대한 분석결과를 보면 t시점의 경매건수 변화(AU), 낙찰률(BID) 그리고 낙찰가율(BPRC)이 모두 유의적으로 나타나나, Panel B의 비-수도권에 대한 분석에서는 일부 차이가 확인된다. 따라서 주택 경매시장과 매매시장 간의 상호 관계에 있어 주택 매매거래가 활발하게 이루어져 상대적으로 유동성이 풍부한 수도권의 경우에 두 시장 간 더욱 밀접한 관련성이 있는 것으로 파악해 볼 수 있다.⁸⁾

<표 7> 수도권과 비수도권 구분(t시점)

	모형(1)	모형(2)	모형(3)
Panel A: 수도권			
상수항	0.035 *** [3.06]	-0.219 *** [-4.39]	-0.067 * [-1.87]
AU	-0.025 * [-1.93]		
BID		0.691 *** [5.29]	
BPRC			0.106 *** [3.06]
Other Var.	Yes	Yes	Yes
N	42	42	42
F-value	10.86 ***	6.88 ***	16.23 ***
Adj. R ²	0.4936	0.6913	0.5589
Panel B: 비수도권			
상수항	0.020 *** [5.68]	-0.007 [-0.44]	0.021 *** [5.57]
AU	-0.040 *** [-3.28]		
BID		0.075 * [1.88]	
BPRC			0.001 [0.92]
Other Var.	Yes	Yes	Yes
N	182	182	182
F-value	10.25 ***	6.01 ***	36.29 ***
Adj. R ²	0.3739	0.3486	0.3384

주: 1) []은 t값(t-value)이며, ***, **, *은 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 유의적임.

추가적으로 <표 8>은 주택유형 중에서도 아파트를 대상으로 분석한 것으로, Panel A는 동일 기간(t시점) 그리고 Panel B는 이전 기간(t-1시점)에 대한 분석결과이다.

분석결과를 보면, Panel A에서 경매건수 변화(AU)는 -0.025의 유의적인 음(-)으로 나타난다. 따라서 전년 대비 당해연도의 경매물건이 증가하는 경우 당해연도의 아파트 매매가격은 감소하고 있다. 반면, Panel B에서는 유의적인 결과가 나타나지 않는다. 즉, 주택을 대상으로 한 분석과 유사하게 아파트만을 대상으로 한 경우에도 두 시장 간에는 유사한 시기에 밀접한 관련성이 존재한다. 그러므로 아파트를 대상으로 한 경우에도 경매시장이 매매시장을 선행한다고 보기에는 한계가 있음을 추론해 볼 수 있다.

<표 8> 아파트에 대한 분석결과

	모형(1)	모형(2)	모형(3)
Panel A: t시점			
상수항	0.028 *** [5.85]	-0.031 [-1.72]	0.033 *** [3.40]
AU	-0.025 ** [-2.09]		
BID		-0.011 [-0.19]	
BPRC			-0.007 [1.04]
Other Var.	Yes	Yes	Yes
N	224	224	224
F-value	18.65 ***	17.77 ***	15.71 ***
Adj. R ²	0.3552	0.3423	0.3062
Panel B: t-1시점			
상수항	0.027 *** [5.69]	0.054 *** [3.16]	0.032 *** [3.44]
lag(AU)	-0.003 [-0.57]		
lag(BID)		-0.093 [-1.64]	
lag(BPRC)			-0.006 [-0.42]
Other Var.	Yes	Yes	Yes
N	224	224	224
F-value	15.70 ***	16.71 ***	16.52 ***
Adj. R ²	0.3404	0.3503	0.3231

주: []은 t값(t-value)이며, ***, **, *은 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 유의적임.

8) 지면관계상 본문에 제시하지 않았으나 수도권과 비수도권으로 각각 구분한 분석에서 과거 기간(t-1)도 고려해 보았는데, 전체적으로 경매시장 관련 지표가 매매시장에 미치는 영향은 비-유의적으로 나타나고 있었다.

V. 결론

본 연구는 2006년부터 2020년까지의 기간에 대해 전국 법원의 낙찰통계 전수 자료를 이용하여 법원별 경매자료에 대해 16개의 권역-연도별로 패널자료를 구성한 후, 주택 경매시장과 매매시장 간의 상호 관련성을 분석하였다. 특히, 주택 경매시장이 매매시장을 선행하는지 여부에 대해서도 고찰하였다.

본 연구의 주요 분석결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째, 동일한 시점을 대상으로 한 분석결과에서 경매시장 관련 지표인 경매건수가 감소하거나 낙찰률이 증가하면 주택매매변동률은 상승하였다. 즉, 경매시장의 참여가 활발하게 이루어지는 경우 주택매매시장도 긍정적인 요인으로 작용하였다. 둘째, 과거 기간(전년도)의 경매시장 관련 변수(경매건수 변화, 낙찰률, 낙찰가율)가 주택매매변동률에 미치는 영향은 제한적인 것으로 확인되었다. 셋째, 동일 시점의 경매시장과 매매시장 간의 관련성은 감정가격이 낮은 주택 그리고 수도권에서 강건한 결과가 확인되었다. 따라서 전체적으로 경매시장이 매매시장을 선행한다고 판단하기에는 한계가 있으며, 두 시장은 상호 간에 영향을 미치고 있음을 추론해 볼 수 있다.

주택 경매시장의 외형적 성장 그리고 경매시장의 주택경기 전반에 대한 선행지표 가능성에도 불구하고 두 시장 간의 상호 관련성에 대해 전국을 대상으로 한 연구는 제한적인 상황이다. 따라서 주택시장의 한 축을 차지하는 경매시장과 매매시장의 상호 관련성을 상세하게 분석하고, 경매시장이 매매시장을 선행하는지 여부에 대해 엄정하게 분석한 본 연구는 기존연구와 차별성이 존재하며 학술적으로 중요한 의의가 있다.

본 연구는 이용할 수 있는 자료의 한계로 경매시장과 관련된 세밀한 지표(평균적인 유찰횟수, 평균적인 경매 소요기간, 방 개수나 크기 등의 주택 특성, 경매물건의 유치권 등과 같은 위험요인 등)를 활용하지 못하였다. 따라서 경매시장의 세부적인 특성을 고려하는 경우 더욱 정교한 분석이 가능해질 수 있을 것이다. 또한, 경매시장과 매매시장 상호관계 있어 연간 단위로 자료를 구성한 후 분석하였다. 두 시장이 밀접한 관련성을 갖고 움직이는 경우 연간단위 보다는 월간 등의 보다 고빈도 자료를 이용하여 분석하면 엄정한 선후행 관계를 검증할 수 있을 것으로 판단되며, 본 연구의 연간 단위와는 일부 차별적인 결과를 보일 가

능성이 있을 것으로 판단된다. 전술한 사항들은 본 연구의 한계점일 수 있으며 향후 연구에서는 본 연구의 한계점을 보완함으로써 추후 보다 강건한 실증연구가 이루어질 수 있기를 기대한다.

논문접수일 : 2023년 2월 11일

논문심사일 : 2023년 2월 16일

게재확정일 : 2023년 3월 24일

참고문헌

1. 김성숙·박창수, “거시경제변수가 아파트 낙찰가율에 미치는 영향에 관한 연구”, 『주거환경』 제11권 제3호, 2013, pp. 237-249
2. 김성숙·김종진, “서울 아파트 경매시장에 영향을 미치는 거시적 요인에 관한 연구”, 『주거환경』 제13권 제2호, 2015, pp. 283-296
3. 김시연·이정민, “환율 및 금리의 변화가 경매 낙찰가율에 미치는 영향 분석”, 『부동산학보』 제53집, 2013, pp. 253-265
4. 백성기·정재호, “거시경제변수가 공매시장에 미치는 영향 연구”, 『부동산학보』 제62집, 2015, pp. 19-32
5. 김진희, “우리나라 아파트의 특성과 가격: 분위회귀분석”, 산업경제연구 제27권 제1호, 2014, pp. 173-195
6. 김형호·최민섭, “거시경제변수와 부동산 경매시장의 영향관계에 관한 실증연구: 강남3구와 강북3구를 대상으로”, 『주거환경』 제13권 제1호, 2015, pp. 307-322
7. 김희호·박세운, “서울 주택가격의 결정요인: 분위수 회귀분석”, 『주택연구』 제21권 제2호, 2013, pp. 141-168
8. 서성수·정동준, “아파트 매매시장과 경매시장의 상호관계에 관한 실증 연구”, 『주택연구』 제21권 제1호, 2013, pp. 37-57
9. 오대희·박문수, “서울 경매 아파트의 특성요인이 낙찰가율에 미치는 영향 분석: 통합모델, 고가 및 저가 모델을 중심으로”, 『주거환경』 제19권 제3호, 2021, pp. 383-399
10. 윤수민·유선종, “아파트 실거래가 지수와 매각가율의 관계에 관한 실증연구”, 『부동산학연구』 제23집 제2호, 2017, pp. 37-48
11. 이정민·이성근, “부동산경매시장의 낙찰가율 변동요인에 관한 연구”, 『부동산학보』 제30집, 2007, pp. 76-94
12. 이정환·강정규·김영근, “공매채감지수와 공매 경쟁률 및 낙찰가율과의 관계에 관한 실증연구”, 『주거환경』 제16권 제2호, 2018, pp. 345-355
13. 이재욱·방두완, “경매특성 및 거시경제변수가 낙찰가율에 미치는 영향분석”, 『부동산연구』 제25집 제2호, 2015, pp. 71-84
14. 이해경·이용만·방송희, “경매시장의 주택가격지수 추정에 관한 연구: 강남3구의 아파트를 중심으로”, 『부동산학연구』 제16권 제2호, 2010, pp. 101-117
15. 임진영·유선종·신보연·신은정, “주택소비자심리지수와 매매수급동향이 아파트 경매 낙찰가율에 미치는 영향: 강남구, 서초구, 송파구를 중심으로”, 『부동산·도시연구』 제15권 제1호, pp. 91-108
16. 임하나·김병국·신승우, “주택의 법원 경매기간 추정 및 예측”, 『감정평가학 논집』 제17권 제3호, 2018, pp. 109-127
17. 전해정, “주택 매매시장과 경매시장간의 상관관계에 관한 실증연구: 글로벌 금융위기 전·후를 중심으로”, 『부동산연구』 제23권 제2호, 2013, pp. 117-132
18. 전해정, “소비심리와 주택매매가격이 경매낙찰가율에 미치는 영향”, 『주거환경』 제16권 제3호, 2018, pp. 49-60
19. 정가연·유선종, “부동산 경매시장의 아파트 낙찰가격 결정요인에 관한 연구: 버블세븐지역을 중심으로”, 『주택연구』 제18권 제3호, 2010, pp. 29-50
20. 정대석, “수도권 주택 매매와 경매 거래량의 상관성 및 영향 연구 요인”, 『GRI연구논총』 제21권 제4호, 2019, pp. 63-84
21. 정대석, “부동산 경매시장 지표간의 상호 영향에 관한 연구”, 『한국콘텐츠학회논문지』 제19권 제12호, 2019, pp. 535-545
22. 조상용·박승록, “아파트경매에서 낙찰가율의 결정요인에 대한 연구 임차인의 유형별 특성을 중심으로”, 『주거환경』 제13권 제4호, 2015, pp. 193-209
23. 최열·임하경·성해영, “부동산 종류에 따른 낙찰가격 결정요인 분석”, 『부동산학보』 제46집, pp. 77-90
24. 최문규·성현곤, “서울시 고가주택에 대한 담보대출 규제가 주택가격 및 거래량 변화에 미치는 영향”, 『국토계획』 제57권 제5호, 2022, pp. 174-187
25. 최우석·박성균·오정일, “매매가, 전세가, 경매가 간 상관성에 관한 경험적 연구: 2000년대 아파트 시장을 대상으로”, 『국토계획』 제48권 제7호, 2013, pp. 213-222
26. Zietz, J., E. N. Zietz, and G. S. Sirmans, “Determinant of Housing Prices: A Quantile Regression Approach,” *Journal of Real Estate Finance and Economics*, Vol. 37 No. 4, 2008, 317-313

<국문요약>

주택 경매시장과 매매시장 간 상호관계

임 병 권 (Lim, Byungkwon)

김 병 국 (Kim, Byeng-Kuk)

김 천 규 (Kim, Chuk-Kyu)

본 연구는 2006년부터 2020년까지의 기간에 대해 전국 16개 권역을 대상으로 주택 경매시장과 매매시장의 상호 관련성에 대해 분석하였다. 분석결과, 동일한 시점(당해연도)의 경우 전년 대비 주택 경매건수가 감소하거나 낙찰률이 증가하면 주택매매변동률은 상승하였다. 반면, 과거 시점(전년도)의 경우 경매시장 관련 지표가 주택 매매시장에 유의적인 영향을 미치지 않았다. 한편, 동일한 시점에 대한 주택 경매시장과 매매시장 간의 상호 관련성은 감정가격이 저렴한 주택에서 강건한 결과를 보였으며, 지역적으로 구분하는 경우 특히 수도권에서 명확한 결과가 확인되었다. 종합하며, 주택시장에 있어 경매시장이 매매시장을 선행한다고 판단하기에는 한계가 있는 것으로 판단되며 두 시장은 상호 간에 영향을 미치고 있음을 파악해 볼 수 있다. 전국을 대상으로 주택 경매시장이 매매시장을 선행하는지 여부를 고찰한 본 연구는 학술적 그리고 실무적으로 중요한 의의가 있다.

주 제 어 : 경매시장, 매매시장, 낙찰률, 낙찰가율, 저가주택