

지역 및 주택 시장 특성이 아파트 거래에 미치는 영향 분석

Analysis of the Effects of Regional and Housing Market Characteristics on Apartment Transactions

한 점 이 (Han, jeom-yi)*

서 정 렬 (Suh, jeong-yeal)**

< Abstract >

This study analyzed the impact of the characteristics of the local housing market on apartment transactions in 2022. Multiple regression analysis was conducted using apartment transaction turnover in 162 cities and counties as dependent variables, and dummy variables such as housing market characteristics, metropolitan area, and regulatory area as independent variables. As a result of the analysis, the apartment sales price increase rate was positive (+) and the subscription competition rate and pre-sale price were negative (-), and the Seoul metropolitan area and regulated areas were negative (-). This means that the increase in transaction turnover in areas with low subscription competition and pre-sale prices means that transactions in non-regulated local markets have increased due to regulations in urban areas, and the increase in apartment transaction turnover in non-regulated areas. Therefore, a balanced real estate policy is required considering the local sub-market in that real estate policy can have different results from the government's intention.

Keyword : Apartment Transaction Turnover, Local Housing Submarket, Paradox of Regulation, Housing Policy, Polarization

I. 서론

최근 아파트 매매시장에서는 지역 간 양극화(polarization)가 심화되고 있는 것으로 나타났다. 국토교통부의 자료에 따르면, 2022년 누계 기준 지역별 주택 거래량은 수도권과 서울은 전년 동기 대비 각각 57.9%, 55.8% 감소하였으며, 지방은 42.7% 감소한 것으로 발표되었다. 또한 2022년 12월 기준 전국 주택 거래량은 전년 동월 대비 46.8% 하락하였으며, 전국

기준 2022년 주택거래량이 전년 동기 대비 누계 49.9% 하락한 것으로 나타났다.¹⁾ 이러한 거래량의 감소는 가격 하락으로 이어지고 있다. 국토교통부 자료에 의하면 2021년 전국 아파트 매매량 합계는 669,182건이고 아파트 매매가격 상승률은 전국기준 전년 누계대비 증감률이 18.79%였으며, 2022년 298,581건, -2.29%로 각각 하락했으며 거래량의 감소는 가격 하락으로 이어지는 것으로 보인다.²⁾

2017년부터 2022년의 아파트 매매량과 아파트매매

** 영산대학교 주택도시연구소 연구위원, kongjum1539@naver.com, 주저자

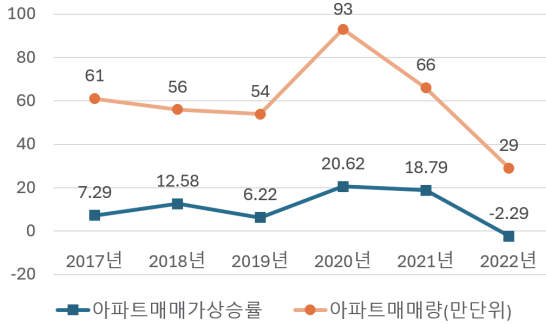
*** 영산대학교 대학원 부동산학과 교수, jysuh@ysu.ac.kr, 교신저자

1) 국토교통부 보도자료, "22년 12월 주택통계 발표", 2023년 1월 31일 발표하였음.

2) 국토교통부 아파트 거래량, 부동산 114 Reps 아파트 매매가 상승률 참고하였음.

가격상승률은 <그림 1>과 같다.

<그림 1> 아파트매매량과 아파트매매가격상승률



출처 : 아파트매매량(국토교통부)
아파트매매가격상승률(부동산114)

아파트 매매가격상승률은 코로나 19와 러시아 전쟁 등과 맞물려 극심한 하락폭을 나타낸 것으로 보이며 부동산이 경기변동에 민감함을 보여주고 있다. 아파트 거래량의 감소는 부동산 시장의 변동성이 부동산 시장 침체와 함께 수도권과 지역 간 양극화 현상으로 이어지고 있음을 나타낸다. 부동산 시장의 양극화 현상은 단순히 지역 간 격차로서의 양극화만이 아니라 가구 간 주거격차(Housing Devide)의 문제를 야기한다는 점에 문제의 심각성이 있다.

최근 정부는 이러한 상황을 고려하여 국민 주거 안정 실현방안과 부동산 시장 안정화를 위한 완화정책을 발표하였으나, 연이은 기준금리 인상과 우크라이나 전쟁 등 국내외적인 요인으로 인해 부동산 시장은 회복되지 않고 있으며, 거래량의 감소와 함께 아파트 가격이 하락하고 있다.³⁾

이에 본 연구에서는 지역별 주택 하위시장의 특성이 아파트 매매시장에 미치는 영향을 분석하고자 한다. 특히 아파트 매매시장에서의 양극화 현상과 그 원인에 대해 분석해 보고, 지역 주택시장의 특성을 파악하고자 한다. 이를 위해 실제 거래된 매매 거래 비율을 의미하는 아파트 거래회전율을 부동산 114 reps 자료를 활용하여 아파트 거래에 영향을 미치는 지역별 특성을 살펴보고자 하였다.⁴⁾

이를 통해 아파트 매매시장에서의 지역 간 양극화 현상과 부동산 시장의 변동성을 이해하는데 기여할 것으로 기대한다. 또한 지역별 주택 하위 시장의 특성을

파악하여 정부 정책 수립에 관련된 시사점을 제공함과 동시에 부동산 시장의 건전한 발전과 지역 간의 균형 발전을 위한 정책적 방향성을 제시하고자 한다.

본 연구의 분석을 위한 시간적 범위는 2022년을 기준으로 하였으며 공간적 범위는 서울 및 6대 광역시를 포함한 전국 162개 시·군을 대상으로 하였다. 2022년은 가장 최근의 자료이면서 부동산 가격이 하락한 시점이며, 162개 시·군은 관련 선행연구에서 지역 하위 시장의 특성을 분석하기에 적합할 것으로 보아 본 논문은

162개 시·군을 수도권과 비수도권 지역으로 구분하고 규제지역과 비규제지역으로 구분하여 분석하고자 한다. 162개 시·군을 구체적으로 언급하면 다음과 같다. 서울 및 6대 광역시, 세종시, 경기도 31개 시·군, 강원도 18개 시·군, 충청북도 11개 시·군, 충청남도 15개 시·군, 전라북도 14개 시·군, 전라남도 22개 시·군, 경상북도 23개 시·군, 경상남도 18개 시·군, 제주도 2개 시이다. 연구 분석 방법으로는 spss25 통계 패키지를 이용하여 다중회귀분석(multiple regression analysis)을 통하여 기초통계량을 분석하고, 분산팽창지수와 조정된 결정계수의 값을 통하여 통계적으로 유의한 변수를 산출하였다.

본 연구는 서론에 이어 2장에서는 이론적 배경 및 지역 하위시장과 거래회전율에 관한 선행연구를 분석하고, 3장과 4장에서는 spss 25를 이용하여 다중회귀 분석을 통해 통계적 유의성을 검증하였다. 5장은 결론으로 부동산 정책에 관한 시사점 및 연구의 한계를 제시하였다.

II. 이론적 배경 및 선행연구

1. 이론적 배경

부동산 시장에서 지역 및 주택 하위시장의 특성은 선행연구에 의하면 아파트 매매가격 상승률, 아파트 거래회전율 등 유기적으로 연관되어 아파트 거래에 영향을 미치는 것으로 볼 수 있다. 주택 하위시장은 지역별, 주택 형태별, 점유 형태별, 건축 시기별 등으로 구분되어지며 주택형태별 주택 하위시장은 아파트시장

3) 윤석열 정부는 국민 주거안정 실현 방안(22년 8월 16일)과 부동산 시장 안정화 대책(22년 12월 21일) 발표하였음.

4) 부동산 114 REPS 용어 해설에 따르면 아파트 거래회전율은 실거래가 가격공개 단지별 거래건수/해당단지의 세대수 총합임.

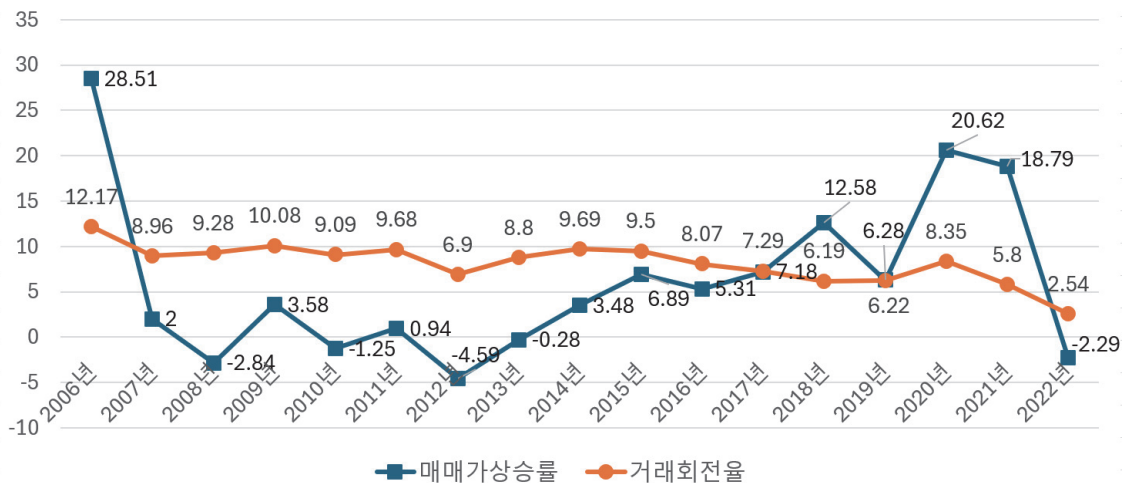
과 단독주택 시장으로 구분되어진다. 이러한 특성으로 보아 지역 주택 하위시장은 다양한 변동성이 나타날 수 있다. 주택 하위시장은 국지적 수준에서의 주택시장과 사회경제적 계층을 대상으로 수요와 공급, 주택의 가치에 대한 평가가 이루어지는 공간적 주택시장으로 분절되기도 한다.

이에 본 연구에서는 지역 및 주택 하위시장의 특성이 아파트 거래에 미치는 영향을 분석하기 위해 먼저 시계열로 아파트 거래회전율을 살펴보고, 지역 및 주택 하위시장의 특성이 아파트 거래에 영향을 미치는 요인들을 지역별 아파트 하위시장 특성을 통해 비교 분석하였다. 2006년부터 2022년까지의 아파트 거래회전율을 비교해 보면 2006년 12.17%의 높은 비율을 보였으나, 이어지는 경기 침체와 우크라이나 전쟁과 맞물려 2022년 2.54%의 최저 거래회전율로 감소하였다. 전체 아파트 대비 특정 기간의 매매 거래량의 비율을 나타내는 아파트 거래회전율은 부동산 경기와 지역별 하위 시장과 관련 있을 것으로 보인다. 또한 2022년 서울 수도권의 아파트 거래회전율은 평균 1.5%로 낮게 나타났으며, 비수도권의 아파트 거래회전율은 3.6%로 나타났다. 비수도권 지역의 아파트 거래회전율은 서울을 포함한 6대 광역시의 아파트 거래회전율에 비해 높은 것으로 나타났다.

아파트 매매가격 상승률은 2012년 -4.59%로 낮아졌고 거래회전율도 6.9%로 낮아졌으며, 2020년은 각각 20.62% 상승, 8.35% 상승하였으며, 2022년에는 -2.29%로 하락하였고 거래회전율은 2.54%로 하락하여 관련성이 높은 것으로 나타났다. 이로 보아 지역 주택 하위시장 중에서 매매가 상승률이 아파트 거래회전율과 관련 있을 것으로 보인다. 부동산 114 reps 자료에 의하여 2006년부터 2022년까지의 매매가 상승률과 아파트 거래회전율을 그래프로 비교하여 나타내면 <그림 2>와 같다.⁵⁾

지역별 아파트 거래회전율은 2021년 대비 2022년에 급격히 감소한 것으로 나타났다. 2022년 전국의 평균 아파트 거래회전율은 2.54%였으며, 서울시는 0.64%로 하락하였고, 경기도는 1.69% 감소하였으며, 그 중 전년보다 높은 지역은 군 지역에서는 보은군 13.2%이고, 다음으로 함평군, 의성군, 의령군, 하동군, 합천군이 일부 상승하였으며, 그 외 지역은 전년도 아파트 거래회전율에 비해 하락하였다. 지역별로 2021년과 2022년의 아파트 거래회전율을 비교해 보면 <그림 3>과 같다.

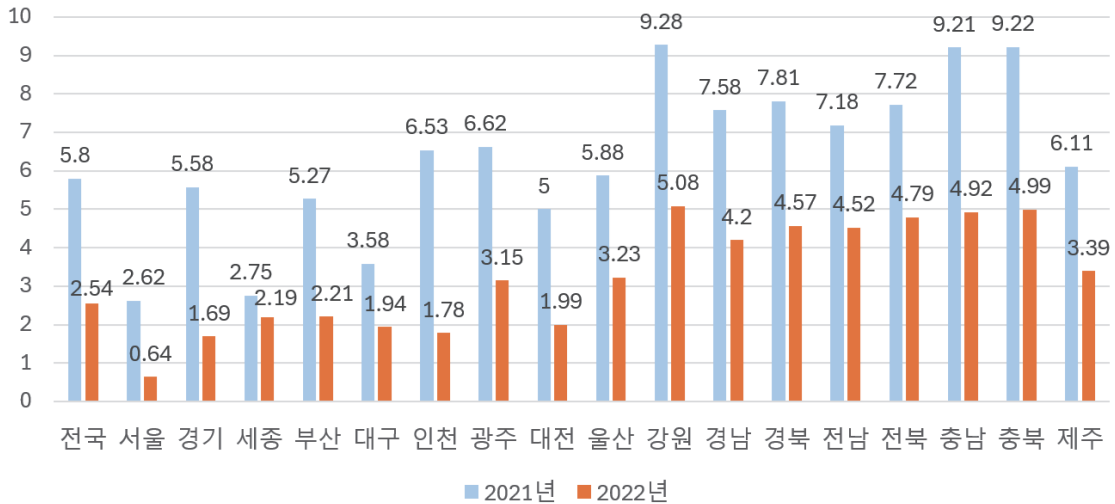
<그림 2> 매매가 상승률과 아파트 거래회전율



출처 : 부동산 114 Repls 자료

5) 부동산 114 REPS 자료에 의한 매매가 상승률과 아파트 거래회전율을 참조함.

<그림 3> 2021~2022년 아파트 거래회전율



출처 : 부동산 114 Repts. 2021~2022년 아파트 거래회전율

2. 선행연구 검토

지역 주택 시장의 특성이 아파트 거래에 미치는 영향은 실제 거래된 거래건수와 거래회전율과 관련된다. 또한 주택 매매에 영향을 미치는 다양한 요소들과도 연관된다. 예를 들면, 주택시장 특성 변수와 주택 정책, 아파트 매매가격 상승률과 분양권 전매, 분양 가격 등에 따라 지역별 아파트 거래회전율에 영향을 미친다. 따라서 이에 대한 선행연구의 검토를 통해 아파트 매매 거래에서 나타나고 있는 다양한 주택시장 요인들과 지역별 하위 시장의 특성을 중심으로 거래회전율과 관련 선행연구를 정리하고자 한다.

먼저, 분양 가격과 관련된 김남현·오세준(2017)의 연구에서는 서울시 다세대 주택의 분양 가격은 주택 가격이 높게 형성된 지역일수록 분양가가 높게 형성되었으며, 주거 편의와 입지적 측면에서 유리할수록, 주차공간의 확보가 많을수록, 저층보다는 중고층이 분양 가격에 영향을 미치는 것으로 나타났다.⁶⁾

강현주·서정렬(2018)은 아파트 거래회전율에 영향을 미치는 지역 주택시장 특성을 살펴보고 정책적 대안을 제시하였다. 2017년 전국 162개 시·군을 대상으로 다중회귀분석을 실시하였으며, 아파트 거래회전율을 종속변수로 아파트 매매가격 상승률, 지가변동

률, 분양 물량, 청약경쟁률, 분양 가격, 아파트매매 비율, 분양권 전매, 전세가격 상승률, 인구 증가율, 시(더미)를 독립변수로 분석하였다. 분석 결과 아파트 거래회전율은 아파트 매매가격 상승률이 상승할수록 동반 상승하였으며, 분양권 시장에서 세종시 분양권 전매는 아파트 거래회전율을 증가시키고, 시보다는 시외의 지역이 거래회전율이 높았으며, 서울과 수도권을 제외한 대부분의 지역에서 분양 가격이 낮은 지역의 거래회전율이 증가한 것을 알 수 있었다. 이는 당시 주택시장 특성상 규제 등의 영향으로 군지역의 거래회전율이 대도시보다 상대적으로 활성화되었음을 보여주는 결과라고 할 수 있다. 이를 통해 주택시장의 특성이 지역마다 상이하므로 지역 맞춤형 주택 정책의 필요성을 제안하였다.⁷⁾

김종대(2018)는 아파트 가격 상승 요인이 지역별 특성에 따라 차이가 있음에 따라 85개 도시를 중심으로 다중회귀분석을 실시한 결과 인구증가율, 지가변동률, 베이비부머 비율, 분양 가격, 미분양 주택 수, 주택보급률, 고용률 등이 아파트 매매가격 상승률에 미치는 영향이 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 지가변동률, 분양 가격, 인구증가율, 베이비부머 비율이 높은 지역일수록 아파트 매매가격 상승률이 높아졌으며, 미분양 주택 수, 주택보급률이 낮은 지역일수록 아파트

6) 김남현·오세준, "서울시 다세대 주택의 분양 가격 결정요인 분석", 한국부동산법학회, 10(1), 2017, pp. 171-187.

7) 강현주·서정렬, "아파트 거래회전율에 영향을 미치는 지역 주택시장 특성 분석 연구", 한국 부동산 학회, 75, 2018, pp. 63-76.

매매가격 또한 상승한 것으로 확인되었다.⁸⁾

주택시장의 특성과 관련하여 조한국·김영곤(2020)은 서울시 아파트 가격과 거래량은 서로 인과 하지 않은 것으로 분석하였고, 주택 담보 대출 금리와 경제활동인구가 아파트 거래량과 가격에 인과 하는 것으로 분석하였으며, 서울시 아파트 거래량이 아파트 가격을 상승한다고 보기보다 아파트 가격지수가 상대적인 영향력을 미치는 것으로 분석하였다.⁹⁾

김윤식(2020)은 아파트 거래량에 영향을 미치는 부동산 빅데이터를 구축하고 아파트 거래량과 부동산 빅데이터의 인과 관계에 대해 연구하였으며, 비정형 부동산 빅데이터가 어떠한 인과 관계를 가지고 아파트거래량에 영향을 미치는지를 분석하였다. 비정형 빅데이

터의 구축으로 토픽분류, 기사량, 구글 정보검색에 대하여 설계하였다. 비정형 부동산 빅데이터의 분석 결과 아파트와 관련된 기사량의 증가와 토픽 모형(Topic model)의 증가는 아파트 거래량과 인과관계가 있는 것으로 확인되었다. 이를 통하여 아파트 매매뿐 아니라 임대차 시장 참여자나 정책 입안자에게 예측 결과를 제공할 수 있는 근거를 마련하는 정책적 시사점을 도출하였다.¹⁰⁾

주택 정책과 관련하여 최광성·노민지(2020)는 조정대상지역으로 지정된 수원시의 조정대상지역 지정의 정책적 효과를 분석하고 시사점을 도출하였다. 신규 조정대상지역의 지정 효과는 면적당 아파트 가격을 감소시키는 것으로 나타났고, 동일 지역 내에서 아파

<표 1> 선행 연구 요약

선행연구	연구 내용	변수 구성	분석 방법
김남현·오세준(2018)	서울시 다세대 주택의 분양 가격 결정 요인 분석	실거래가, 입지특성, 건물특성, 주호특성, 분양년도	다중회귀분석
강현주·서정렬(2018)	아파트 거래회전율에 영향을 미치는 지역 주택시장의 특성 분석 연구	거래회전율, 아파트매매가상승률, 지가변동률, 청약경쟁률, 분양가격	다중회귀분석
김종대(2018)	아파트 가격상승의 지역별 특성에 관한 연구	매매가격상승률, 지가변동률, 인구증가율, 분양가, 베이비부머비율	다중회귀분석
조한국·김영곤(2020)	아파트 가격과 거래량의 상호교호 작용에 관한 연구	아파트가격지수, 거래량, 경제심리지수, 소비자물가지수, 주택담보대출금리	그랜저 인과관계 검정
김윤식(2020)	아파트 거래량에 영향을 미치는 부동산 비정형 빅데이터의 구축 및 실증 연구	기사량, 아파트 거래량, 토픽분류 아파트거래량, 구글 정보검색	비정형 부동산 빅데이터
최광성·노민지(2020)	신규 조정대상지역 지정이 주택가격에 미치는 영향 (수원시 실거래 가격 중심)	아파트가격, 외지인 아파트 거래량, 법인매수량, 전세가격비율, 아파트 매매거래량	회귀단절모형, 이차차분법
오철환·이찬호(2020)	정부정책이 부동산 투자에 미치는 영향 (부산지역 조세정책을 중심으로)	양도세 강화, 보유세 강화, 대출규제, 순위 청약 자격, 전매제한 강화	기술통계분석, 다중회귀분석
성주한·김선주(2020)	규제지역 지정의 주택가격 효과 (서울과 경기도를 중심으로)	아파트 매매가격, 전세 가격, 아파트 미분양, 매매 거래량, 회사채 수익률, 조정대상지역, 투기과열지구	패널자료, 하이즈만 검정
홍록희(2021)	분양성 평가요인이 청약 경쟁률에 미치는 영향에 관한 연구, 서울 지역 중심	구매능력, 대출 상환 능력, 매수세, 가격전망, 매매가, 미분양, 전세가율	포커스그룹인터뷰 로지스틱회귀분석
권호근(2021)	유형별 부동산 정책이 부동산가격에 미치는 영향에 대한 비교 연구	노태우 정부, 노무현 정부, 주택공급대책, 수요억제대책	문헌연구
왕설·홍기선·곽영식·홍재원 (2022)	아파트 가격과 거래량의 월간 효과에 관한 연구 (수도권의 신도시를 중심으로)	아파트 가격, 아파트 거래량	SPSS 23, 일원분산분석

8) 김종대, “아파트 가격상승의 지역별 특성에 관한 연구”, 영산대학교 대학원 박사학위논문, 2018.

9) 조한국·김영곤, “아파트 가격과 거래량의 상호교호작용에 관한 연구 - 서울특별시 5대 생활권역과 거시경제변수를 중심으로”, 한국부동산학회, 83(1), 2020, pp. 53-65.

10) 김윤식, “아파트 거래량에 영향을 미치는 부동산 비정형 빅데이터의 구축 및 실증연구”, 서울벤처대학원대학교 박사학위논문, 2020.

트 양극화를 심화시킬 수 있으며, 규제지역과 비규제 지역 간 수요 이동으로 풍선효과를 유발할 수 있으며, 다양한 부작용을 초래할 수 있으므로, 정부는 보편적인 규제의 관점에서 주택시장 안정화를 도모할 필요가 있다고 보았다.¹¹⁾

오철환·이찬호(2020)는 정부 정책이 부동산 투자에 미치는 영향에 대하여 부산지역 조정대상지역 지정에 따른 조세정책을 중심으로 상관관계 분석, 다중 회귀 분석한 결과 조정 대상 지역 지정에 따른 보유세 및 양도세 강화는 투자 의향에 음의 영향을 미치며, 대출제한 강화와 청약 자격 1순위 강화 및 전매 제한 강화 또한 부산 지역 부동산 투자 의향에 유의하지 않은 것으로 나타났다. 부산지역 부동산 투자에 정부 정책이 일정 부분 영향이 있으므로 경기회복을 위해서는 정부의 규제정책 완화를 고려할 필요가 있을 것으로 판단하였다.¹²⁾

규제지역 지정의 주택 가격 효과를 서울과 경기도를 중심으로 연구한 성주한·김선주(2020)는 이명박 정부, 박근혜 정부, 문재인 정부별 모형으로 패널자료를 이용하여 분석하였다. 문재인 정부에서는 전세가격이 상승한 영향으로 매매가격을 상승시킬 가능성이 큰 것으로 보았고, 서울의 경우 아파트 미분양이 약간 증가하더라도 문재인 정부와 박근혜 정부에서는 아파트 매매가격이 상승하는 정의 효과가 나타났고 금리의 경우 문재인 정부와 박근혜 정부에서는 주택가격에 부(-)의 효과를 나타내었으며, 조정대상지역 지정은 박근혜 정부와 문재인 정부에서는 지정 즉시 주택가격을 상승시키지만, 시차가 지나면 정책 효과가 없는 것으로 판단하였으며, 투기과열지구의 지정은 이명박 정부에서는 지정 후 바로 주택가격을 상승시키지만 시차 후에는 주택가격을 하락시키며, 규제 일변도의 문재인 정부에서는 시차가 있는 경우에도 주택가격이 상승하는 것으로 파악하였다.¹³⁾

홍록희(2021)는 아파트 청약경쟁률 결정요인에 분

양성 평가 요인이 미치는 영향에 대하여 서울지역 아파트 공급을 중심으로 연구하였다. 청약경쟁률 결정요인은 분양 시기, 또는 정부 정책에 따라 달라질 수 있다고 보았다. 박근혜 정부에서는 대출 상환능력, 매수세, 주택구매 능력, 거래량, 전세가 등이 유의하였으며, 문재인 정부에서는 분양시장의 규제로 시장 자율 조정 기능이 금리상승 같은 경제 위기에 쉽게 취약해질 가능성을 우려하여, 규제보다는 시장 자율 조정 기능에 맡기고 장기간 공급계획을 수립하는 공공 주택 정책 방향을 제시하였다.¹⁴⁾

권호근(2021)은 부동산 정책을 공급 확대 정책과 수요 억제 대책으로 구분하여 분석한 결과, 노태우 정부는 공급 확대 정책을 실시하였고, 노무현 정부는 수요 억제 정책을 실시하였으나, 부동산 안정을 위한 노무현 정부의 수요 억제 정책은 최하위권으로 한계가 있으며, 노태우 정부의 부동산 공급 확대 정책은 국민들의 만족도에서 최상위의 높은 점수를 보여준 것으로 분석하였다.¹⁵⁾

왕설·홍기선·곽영식·홍재원(2022)은 아파트 가격과 거래량의 월간 효과를 수도권외의 신도시를 중심으로 분산분석을 통해 실증 분석한 결과 월간 효과는 나타나지 않았으므로, 아파트 분양 시 건설사에서는 계절적 요인을 고려할 필요가 없음을 시사하였다.¹⁶⁾

III. 분석 자료

1. 변수의 구성

본 연구에서는 아파트 매매가격 변동이 주택 하위시장의 특성과 연관되어 아파트 거래와 아파트 거래회전율에 영향을 미친다는 것을 전제로 한다. 따라서 주택시장의 특성을 지역별 주택시장과 관련하여, 아파트 거래회전율에 미치는 영향이 무엇인지 확인하고, 지역

-
- 11) 최광성·노민지, "신규 조정대상지역 지정이 주택가격에 미치는 영향 : 수원시 아파트매매 실거래가격을 중심으로", 한국주택학회, 28(4), 2020, pp. 53-69.
- 12) 오철환·이찬호, "정부 정책이 부동산 투자에 미치는 영향-부산지역 조세정책을 중심으로-", 한국세무회계학회, 63, 2020, pp. 87-116.
- 13) 성주한·김선주, "규제지역 지정의 주택가격 효과 : 서울과 경기도를 중심으로", 한국부동산 법학회, 24(3), 2020, pp. 87-115.
- 14) 홍록희, "분양성 평가요인이 청약 경쟁률에 미치는 영향에 관한 연구 : 서울지역 아파트 공급을 중심으로", 한양대학교 도시대학원 박사학위논문, 2021.
- 15) 권호근, "유형별 부동산정책이 부동산가격에 미치는 영향에 대한 비교연구.", 한국 부동산학회, 84, 2021, pp. 34-48.
- 16) 왕설·홍기선·곽영식·홍재원, "아파트 가격과 거래량의 월간효과에 관한 연구 : 수도권외의 신도시를 중심으로", 한국신학기술학회, 23(3), 2022, pp. 273-284.

하위시장의 어떠한 특성 변수에 의하여 결정되는지 다중 회귀 분석을 통하여 통계적으로 유의한 변수들을 통해 검증해 보고자 한다. 지역 하위 시장의 특성이 아파트 거래회전율에 미치는 영향을 분석하기 위하여 종속 변수로는 선행연구 분석을 통하여 주택 시장 특성상 아파트 매매시장을 통하여 아파트 거래회전율이 이루어진다는 것을 토대로 2022년 서울특별시와 6대 광역시를 포함한 162개 시·군의 아파트 거래회전율을 부동산 114Reps 자료를 사용하였다. 서울시와 지방자치단체의 아파트 거래회전율을 같은 기준으로 할 수는 없지만 관련 선행연구에서 지역 하위 시장의 특성을 분석하기에 적합할 것으로 보았으며, 총 세대수 대비 매매비율을 나타내는 질적변수로 설명력이 높을 것으로 보아 본 논문은 수도권과 비수도권 지역으로 구분하고 규제지역과 비규제지역으로 구분하여 분석하고자 한다. 선행연구 분석 등을 통하여 주택시장 특성에 영향을 미치는 것으로 파악된 독립변수로는 한국부동산원의 자료와 통계청, 국토교통부의 자료, 부동산 114 reps 자료를 통하여 10개의 변수가 유의성이 있을 것으로 판단하였다. spss25를 이용하여 다중 회귀분석을 통해 상관분석과 산점도 그래프 공선성분석을 통하여 도출된 유의한 변수로는, 아파트 매매가격 상승률, 지가변동률, 청약 경쟁률, 분양 가격, 분양권 전매비율, 아파트 매매거래량, 인구증가율, 노후주택 비율, 수도권(더미), 규제(더미)이다.

관련 선행연구 분석을 통하여 투입한 독립변수의 구체적 근거자료는 다음과 같다. 아파트 매매가격 상승률은 전년 대비 매매가격 상승률로 부동산 114 reps 자료를 이용하였으며, 데이터가 산출되지 않는 일부 군지역은 결측처리하였으며, 기존의 선행연구에서도 거래회전율과 상관성이 높은 것으로 나타났다. 지가변동률은 김종대(2018)의 선행연구에서 아파트 가격에 유의한 변수로써 전년 대비 2022년 지가지수의 상승분으로 한국부동산원 자료를 이용하였으며, 청약경쟁률은 일반 분양하는 아파트 청약경쟁률로 지역별 평균 경쟁률이며, 부동산 114 reps 자료를 이용하였다. 평균 분양 가격은 지역별 아파트 평균 분양 가격으로 부동산 114 reps 자료를 이용하였다. 분양권 전매 비율은 전체 아파트 이전 등기 원인 중 분양권으로 전매 거래된 비율을 의미하며, 국토교통부 자료를 이용하였고, 아파트 매매 거래량은 아파트 전체 이전 등기 원인 중 매매로 이루어진 거래건수로 국토교통부 자료를 이

용하였다. 인구증가율은 2021년 인구 대비 2022년 인구의 증가 비율로 통계청 자료를 활용하였다. 노후 주택 비율은 도시 및 주거환경 정비법에 의하여 준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 시·도 조례로 정한 기간이 지난 건축물을 노후 건축물로 규정하고 있으나, 아파트 재건축 연한이 30년인 것을 감안하여 전체 주택수 대비 30년 이상 된 주택 수의 비율을 노후 주택비율로 이용하였으며, 통계청 자료를 활용하였다. 더미 변수로는 서울·인천·경기를 수도권으로 그 외의 지역을 비수도권으로 구분하였으며, 수도권을 비수도권과 구분하여 더미 변수로 하여 지역 주택 하위시장의 특성을 파악하고 더불어 수도권과 비수도권의 차별성을 파악하기 위함이다. 규제지역 더미는 2022년 규제지역이 해제되는 지역이 존재하여, 1년 중 7개월 이상 규제지역이 지정되었으면 규제지역으로, 그 외는 비규제지역으로 정의하였다. 규제지역과 비규제지역의 더미 변수는 부동산 정책이 아파트 거래에 미치는 영향을 미시적인 관점에서 분석해 보고자 함이다. 이러한 상관성이 있는 8개의 독립변수와 2개의 더미 변수의 구성은 <표 2>와 같다.

<표 2> 변수의 구성

구 분	변수명	단위	변수설명	출처 및 기준 연도
종속 변수	아파트 거래회전율	%	거래회전율	부동산114 Reps(2022년)
	아파트매매 가격상승률	%	전년대비	부동산114 Reps(2022년)
독립 변수	지가변동률	%	전년대비	한국부동산원 (2022년)
	청약경쟁률	%	지역별 평균경쟁률	부동산114 Reps(2022년)
	분양가격	만원	평균분양가	부동산114 Reps(2022년)
	분양권 전매비율	%	거래원인중 분양권전매	국토교통부 (2022년)
	아파트매매 거래량	수	거래원인중 매매거래	국토교통부 (2022년)
	인구증가율	%	전년대비 인구증가율	통계청 (2022년)
	노후 주택 비율	%	30년 이상 노후주택	통계청 (2022년)
	수도권/비수도권	더미	수도권=1 아니면=0	
	규제/비규제지역	더미	규제=1 아니면=0	국토교통부 (2022년)

2. 분석 모형

본 연구는 지역별 주택 하위시장의 특성이 아파트 매매 거래에 미치는 영향을 아파트 거래회전율을 통하여 분석하는 것이다. 이를 위하여 2개 이상의 독립변수와 하나의 종속변수의 관계를 분석하는 다중회귀분석 방법으로 Spss 25로 동시 입력 방식을 이용하여 변수 간의 유의성을 통계적으로 확인하였다. 동시 입력 방식은 다른 변수들이 통제된 상태에서 독립변수의 영향력을 알 수 있으며, 모든 독립변수가 종속변수를 설명하는 정도를 파악할 수 있다는 점에서 가장 적합한 방법이라 여겨 선택하였다.

따라서 다중회귀분석(multiple regression analysis)은 다중회귀식에서 표현되는 $\hat{\beta}_0$ 와 $\hat{\beta}_i$ 를 구하는 것으로 수식으로 나타내면 식(1)과 같다.

$$\hat{Y} = \hat{\beta}_0 + \hat{\beta}_1 X_1 + \hat{\beta}_2 X_2 + \dots + \hat{\beta}_k X_k$$

\hat{Y} : 종속변수
 X : 독립변수
 $\hat{\beta}_0$: 상수항 (식 1)

다중공선성(multicollinearity) 발생 최소화를 위해 다중회귀분석에 앞서 상관관계분석을 통해 상관성이 높은 변수들을 파악하고 파악된 독립변수 가운데 선행 연구를 통해 통계적으로 유의성이 있는지 여부가 확인된 변수를 최종 투입해 다중공선성이 10이하가 나올 수 있도록 조치하였고, 회귀식 설명력이 0.84정도 되어야 일반적으로 VIF값이 6 이상 나올 수 있으므로 다중회귀분석결과 조정된 R스퀘어 값 역시 확인하여 최종 모델을 선정하였으며 특히 본 연구에 사용된 VIF값이 모두 5이하로 나와 다중공선성에 문제가 없는 것으로 없는 것으로 나타났다.

IV. 실증 분석 결과

1. 기초 통계량 분석

다중회귀분석을 위해 투입된 독립변수의 기초통계량을 정리하면 다음과 같다.

아파트 매매가격 상승률 최소 지역은 충남 계룡시로

-17.80%이고, 최대 지역은 전북 김제시 8.99%이며, 전국 평균은 -0.19%이며 인천광역시의 경우 전년도 35.81%에 비해 2022년에는 6.98% 급격히 낮아졌다. 지가변동률의 최소 지역은 경남 거제시로 0.61%이고, 최대 지역은 경북 군위군 4.36%이며, 평균은 2.18%이다. 거제시의 지가변동률은 조선업의 불황으로 지역 경기 침체가 지난해에 이어 하락을 보이는 것으로 보인다. 청약경쟁률 최소 지역은 전남 해남군 0.03%이고, 최대 지역은 49.94% 경기도 고양시이며, 평균은 6.82%이다. 청약경쟁률은 지난해 164.1%에 비해 평균 6.74%의 경쟁률로 나타나 부동산 경기의 급격한 하락을 나타내었다. 대구광역시의 경우 0.45%의 낮은 청약경쟁률을 보였고 수도권인 경우 6.4% 증가하였으며, 지방은 19.8%로 증가하여 지역별 양극화가 심화되고 있는 실정이다. 평균 분양 가격 최소 지역은 충북 진천군 850만 원이며, 최대 지역은 서울시 3,480만 원이고, 평균은 1,380만 원이다. 매매 거래량은 등기 원인 중 매매를 원인으로 거래된 거래건수를 말하며, 최소 지역은 울릉군 0건이고, 최대 지역은 부산시 19,205건이며, 평균은 1,747건이다. 분양권 전매비율 최소 지역은 전남 무안군 0.02%이고, 최대 지역은 양 평균 38.67%이며 평균은 6.75%이다. 노후주택비율은 30년 이상 된 노후주택의 통계이며 노후주택 최소 지역은 전년도에 이어 경기도 광주시 3.70%이고 최대 지역은 신안군 68.90%이며, 평균은 32.20%이다. 인구증가를 최소 지역은 강원도 태백시 -3.33%이고, 최대 지역은 경기도 과천시 6.53%로 가장 높았으며, 평균 -0.31%로 인구가 감소하고 있는 것으로 나타났다 (<표 3>참조).

<표 3> 기초 통계량

기초 통계량				
변 수	최소값	최대값	평균	표준 편차
매매가격상승률	-17.80	8.99	-0.19	3.23
지가변동률	0.61	4.36	2.18	0.75
청약경쟁률	0.03	49.94	6.82	9.61
분양가격(만원)	850	3480	1380	483
매매거래량(수)	0	19205	1747	3107
분양권전매비율	0.02	38.67	6.75	7.27
노후주택비율	3.70	68.90	32.20	14.10
인구증가율	-3.33	6.53	-0.31	1.35

2. 다중회귀분석 결과

지역 주택시장의 특성이 아파트 거래에 미치는 영향을 분석하기 위하여 162개 시·군의 아파트 거래회전율을 다중회귀 분석을 실시한 결과 모형의 조정된 결정 계수의 값(Adjusted R Square)은 0.696로 종속변수 변동성 69.6%로 독립변수가 종속변수를 설명하는 것으로 추정되었다. 검증을 위한 회귀모형은 1% 내에 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 또한 독립변수들 간의 상관관계는 다중공선성을 발생시켜 모형의 불안정성을 초래할 수 있으나 본 연구에서는 분산 팽창 지수(VIF: Variance Inflation Factors)가 독립변수 모두 5 이하로 나타나 문제가 없는 것으로 확인되었다. 다중회귀분석 결과를 요약하면 <표 4>와 같다.

<표 4> 다중회귀분석 결과 요약

다중회귀분석 모형 요약					
모형	R	R제곱	수정된 R제곱	F변화량	유의확률
1	0.859	0.738	0.696	17.456	0.000

검증 결과 지역별 주택 하위시장의 특성이 아파트 거래회전율에 통계적으로 유의한 것으로 분석된 독립변수는, 아파트 매매가 상승률, 청약 경쟁률, 분양 가격이었고, 더미 변수로는 수도권 더미(수도권과 비수도권)와 규제지역 더미(규제지역과 비규제지역)로 나타났다.

즉, 지역 주택시장 특성상 매매가격 상승률이 높고 청약경쟁률이 낮은 지역과 분양 가격이 낮은 지역의 거래회전율이 높은 것으로 나타났다. 또 더미변수를 이용한 비규제지역과 비수도권 지역의 아파트 거래회전율이 증가한 것으로 보아 인구수와 아파트 비율이 낮은 비수도권 지역인 비규제지역으로 거래가 이동한 것을 알 수 있다.

청약경쟁률이 낮은 지역과 분양가격이 낮은 지역의 거래회전율이 증가한 것은 수도권과 도시지역의 조정대상지역과 투기과열지구로 인한 분양권 전매제한 등으로 비규제지역인 지방 시장으로 수요가 이동하였다는 것으로 설명할 수 있다. 또한, 지역적으로는 수도권 외의 지역과 비규제지역의 아파트 거래회전율이 높은 것으로 나타났으며, 이는 부동산정책에 의한 지역상의

문제로 서울 수도권 규제지역보다 비규제지역인 지방 시장으로 거래가 증가하는 규제의 역설로 풍선효과가 나타나는 결과이며 지역별 세부적이고 정성적인 분석이 필요할 것으로 보인다. 정부에 의해 만들어진 규제가 의도와는 달리 반대의 효과가 나타나는 현상을 미국 시카고대학의 선스타인(Sunstein.Cass. R.) 교수가 규제의 역설로 정립하였으며, 현재 우리나라 부동산 시장에 나타나고 있는 현상이다.

이러한 분석 결과에 의하면 지역 특성 요인별로 아파트 거래회전율에 미치는 특성과 관련해서 양(+)의 영향을 미치는 변수는 아파트 매매가격 상승률이다. 이론적 배경에서 아파트 매매가격 상승률과 거래회전율은 관련성이 높았으며, 거래량이 많아 거래회전율이 높으면 매매가격이 상승하는 결과를 나타낸 것이며, 규제지역의 수요가 비규제지역으로 이동하여 발생하는 규제의 역설로 인하여 아파트 매매가격이 상승하는 결과를 나타내었다. 아파트 매매가격 상승률이 높았던 지역은 고창군을 포함한 일부 군지역이었으며, 서울을 포함한 6대 광역시 모두 전년보다 하락(-) 하여 부동산 경기가 위축되었음을 나타내었다. 그 중 인천시의 경우 21년 송도 국제신도시와 GTX호재 등으로 35.7%이던 것이 22년 -7%로 하락하여 계룡시, 의왕시에 이어 하락 폭이 컸으며, 격차가 심하다는 것을 알 수 있다. 인천 지역 아파트 매매가격상승률은 서울을 포함한 6대 광역시 중 가장 많이 하락하였으며, 분양 물량이 32,822세대로 전국에서 가장 많은 주택을 공급하여, 청약경쟁률이 16.11%로 높았으나 아파트 매매가격 상승률과 아파트 거래회전율은 낮아졌다는 것을 알 수 있다. 이는 수요와 공급에 따라 지역별 아파트시장이 변동성이 발생한다는 것을 나타내는 자료이기도 하며, 정부의 정책 입안 시 아파트의 공급대책을 지역 주택시장에 맞게 입안하여야 한다는 것을 나타내기도 한다.

한편 청약경쟁률과 분양 가격은 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 이는 대출 규제와 분양권 전매 제한으로 인하여 거래가 제한적이었다는 것을 알 수 있다. 청약경쟁률이 고양시(49.9%) 다음으로 높은 세종시(49.6%)의 경우 전년도 195.4%를 기록하던 것이 매매가가 하락하고 거래량이 줄어들자 분양가를 주변 시세 대비 낮게 책정하여 청약경쟁률을 높였다. 청약경쟁률이 높은 도시지역은 중도금 대출 규제와 전매제한 등으로 인하여 아파트 거래회전율이 낮게 나타났으며, 이로 보아 비규제지역으로 역외 자금이 유입되었

<표 5> 다중 회귀 분석 결과

변수	계수 a . 종속변수 : 아파트 거래회전율				
	표준화오류	표준화계수B	t	유의확률	VIF
아파트매매가격상승률	0.044	0.170	2.143	0.036**	1.491
지가변동률	0.201	-0.045	-0.550	0.584	1.597
청약경쟁률	0.012	-0.138	-1.804	0.076*	1.385
분양가격	0.000	-0.358	-3.932	0.000***	1.962
분양권전매비율	0.018	-0.057	-0.706	0.483	1.525
매매거래량	0.000	0.080	0.894	0.375	1.874
인구증가율	0.093	0.035	0.479	0.634	1.292
노후주택비율	0.014	-0.022	-0.244	0.808	1.989
규제지역(더미)	0.393	-0.294	-2.404	0.019**	3.530
수도권(더미)	0.408	-0.239	-2.005	0.049**	3.356

주 : *p<0.10, **p<0.05, ***p<0.01

거나 지역 실수요자들의 청약 등으로 규제지역이 아니면서 청약경쟁률이 낮은 비수도권 지역의 거래가 더 이루어졌음을 알 수 있다. 대구광역시의 경우 0.45%의 낮은 청약경쟁률을 보여 지역별 양극화가 심화되고 있는 실정이다.

아파트 분양 가격 또한 낮은 지역일수록 아파트 거래회전율이 높게 나타나는 것으로 확인되었다. 이것은 지역특성상 아파트 비율이 낮으면서 수도권의 아파트 분양가격에 비해 분양 가격이 낮고, 전매가 가능했던 당시의 비규제지역의 특성이 반영된 결과로 해석된다.

분양 가격이 가장 높은 서울시의 경우 아파트 거래회전율이 0.6%로 수도권 지역에서는 가장 낮게 나타났다. 또한, 수도권(더미) 변수와 규제지역은 음(-)의 영향으로 나타났으며, 비수도권 지역과 비규제지역의 아파트 거래회전율이 높은 것으로 나타났다.

이와 같은 2022년의 시장 상황으로 보아 아파트 매매가격 상승률이 높은 지역과 분양가격이 낮고 청약 경쟁률이 낮은 지역, 비수도권과 비규제지역의 아파트 거래회전율이 높았다는 것은 수도권 지역의 조정대상 지역, 투기과열지구 등의 취득세 중과와 대출규제 등으로 인한 반대급부로 자금이 비규제지역으로 유입되어 거래가 이루어졌음을 의미하며 지역시장으로 보았을 때 아파트 비중이 높은 도시지역보다는 상대적으로 아파트 비율이 낮고 공급량이 적은 비수도권 지역의 특성과 함께 비규제지역인 지방 시장으로 역외 자금이 몰려 정부의 규제로 인한 규제의 역설로 지방시장에 풍선효과를 유발해 지방시장의 가격을 올리는 부

작용을 발생시켰다고 할 수 있으며, 당시 정부 부동산 정책이 역효과를 낸 것으로 보인다.

추가적으로 전국 대상의 지역시장을 확인하고자 하였으나 거래회전을 구 데이터가 없으므로 서울시와 지방자치단체인 군의 단순비교에 따른 분석의 오차를 확인하기 위해 162개 시·군과는 별도로 85개 시를 추가 분석해 본 결과 수정된 R제곱의 값이 76.7%의 유사한 결과를 보였다.

V. 결론 및 시사점

1. 결과의 요약 및 시사점

본 연구는 지역 주택시장의 특성이 아파트 매매 거래에 미치는 영향을 아파트 거래회전율을 종속변수로 하고, 주택시장 특성과 수도권 여부, 규제지역 여부 등의 더미변수를 독립변수로 한 다중회귀분석을 통해 결론을 도출하고자 하였다.

분석 결과 지역 주택시장의 특성이 아파트 거래에 미치는 영향은 아파트 매매가격 상승률, 청약경쟁률, 분양가격, 수도권(더미), 규제(더미)가 통계적으로 유의한 변수로 나타났다. 지역 및 주택시장 특성에 따른 아파트 거래로서의 부동산 시장에 미치는 영향과 특징을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 아파트 매매가격 상승률이 높아질수록 아파트 거래회전율도 상승하는 것으로 나타났다. 2020년

아파트 매매가격상승률은 20.62% 상승하였고 아파트 거래회전율은 8.35% 상승하였으며, 2021년은 18.79%, 5.8%, 2022년은 2.54%, -2.29%로 각각 하락하여 변동성을 보였으며, 이는 수요자가 많고 매매가격이 상승할수록 아파트 거래회전율에 영향을 미치며, 수도권보다 비규제지역의 매매가격이 상승한 것으로 보아 정부의 규제가 정부의 의도와는 다르게 비규제지역의 가격을 상승시키는 역설적인 결과를 알 수 있다.

둘째, 청약경쟁률이 낮을수록 아파트 거래회전율이 상승하였다. 이는 청약경쟁률이 높은 지역의 경우, 수도권 대출 규제와 분양권 전매제한 등 규제로 인하여 아파트 거래회전율이 낮았음을 의미하며, 상대적으로 청약경쟁률이 낮고 전매가 자유로운 비규제지역의 거래가 원활하였음을 알 수 있다.

셋째, 분양 가격이 낮은 지역일수록 아파트 거래회전율이 상승하였으며, 분양 가격이 가장 높은 서울시의 경우와 수도권을 포함한 대도시지역의 아파트 거래회전율이 낮게 나타났다. 이로 보아 우리나라 도시의 특성상 대도시에 아파트가 상대적으로 집중되어 있어 분양가가 낮고 규제가 완화된 지방 도시 아파트 거래회전율이 높게 나타난 것이다. 즉 분양 가격이 높은 도시지역은 분양권 전매제한 등의 규제로 인해 거래가 제한적이었음을 의미한다. 이것은 가격이 상대적으로 오르는 지방으로 역외 투자자본 등이 유입되어 지방 시장을 오히려 왜곡시키는 결과를 초래했다고 할 수 있다. 서울 수도권의 규제로 서울 수도권의 투기적 수요가 지방시장으로 이동하며 발생한 규제의 역설로 인한 풍선효과라고 설명할 수 있는 부분이다. 이것은 지역 하위 시장의 변화 특성과 부동산 시장의 양극화와 관련해 추가적인 연구의 필요성을 시사한다는 점에서 의미가 있는 결론이라고 할 수 있다.

마지막으로 지역적인 차이를 수도권과 비수도권(더미), 규제지역과 비규제지역(더미) 지역으로 구분하여 부동산 정책이 아파트 거래에 미치는 영향을 살펴본 결과 수도권보다는 비수도권과 비규제지역의 아파트 거래회전율이 높은 것으로 나타났다. 이것은 정부 규제지역이 많은 서울 수도권 지역보다 역설적으로 비규제 지역인 비수도권 지역에서의 실수요 확대와 투기적 수요가 집중되면서 비수도권, 비규제지역의 아파트 거래회전율이 상승했음을 의미한다. 이 역시 규제의 역설로 나타난 결과라고 볼 수 있으며 동시에 본 연구의 차별화 내용으로 볼 수 있는 부분이다.

이 같은 연구결과는 정부의 규제에 의한 규제의 역설로 지방시장에 풍선효과를 유발해 지방시장의 가격을 올리는 부작용을 발생시켰다고 할 수 있으며, 특정 지역에 대한 부동산규제가 정부 의도와는 달리 부동산 시장에서 지방 시장을 왜곡시키는 결과를 초래한다는 점에서 정부 규제 효과에 대한 지역 하위시장에서의 미시적인 변화를 확인할 필요성이 있다고 볼 수 있다. 따라서 이상과 같은 연구결과를 토대로 정책적 시사점을 정리하면 다음과 같다.

첫째 수도권 규제지역보다는 비수도권 비규제지역에서 아파트 거래회전율이 높았다는 점은 정부 규제가 시장에서는 제대로 작동하지 않았다는 반증이었음이 확인되었다. 동시에 지방 하위시장(sub-market)을 왜곡시키는 결과를 초래했다는 점에서 정부개입으로서의 정책 효과를 높일 수 있는 방안과 반대로 규제의 역설로 인한 문제점 방지 방안 역시 동시에 모색할 필요가 있다. 더불어 경색된 부동산시장 거래활성화를 위한 방안으로 대출 규제를 완화하거나 다주택자 취득세 증가(현재8~12%)를 해제 또는 완화하려는 정부 정책의 개선 방안이 필요하다고 본다.

둘째 지방 주택시장의 경우 인구가 감소하고 노후주택비율이 증가하고 있는 상황에서 수도권 규제로 인한 역외자본의 유입 등으로 인하여 가격이 상승한 지역 실수요자들의 주택 마련이 어려워지고 지역 주택시장의 가격을 비정상적으로 상승시키는 문제점 발생 시장 회복까지 오랜 시간이 소요될 수 있다는 점에서 지역 부동산 시장에서 지방 정부의 역할이 강화될 수 있도록 부동산 관련 중앙정부의 권한 위임 등 지방분권을 위한 검토가 요구된다. 지방자치단체의 부동산 시장은 지방자치단체가 중심이 되어 지역의 특성을 파악하고 지역 경제 활성화와 사회적 균형을 도모하여 효과적이고 지속 가능하며 지방 시장에 맞는 맞춤형 부동산 정책을 수립할 필요성을 언급하고자 한다.

2. 연구의 한계점과 과제

선행연구에서는 지역 주택시장의 특성에 대하여 분석하였으나 본 연구에서는 지역 및 주택시장 전반이 아니라 최근 아파트 가격이 급락한 시기적 상황을 반영하여 2022년을 기준으로 수도권과 비수도권, 규제지역과 비규제지역으로 구별하여 연구하였다는 점에서 기존 선행연구와의 차별성이 있다고 할 수 있다.

하지만 이러한 일정한 성과에도 불구하고 2022년의 거래회전율이 하락한 시점의 횡단면 자료만을 분석하였으며, 아파트 거래회전율이 상승한 시기와 장기간의 지역 주택시장의 특성을 파악하기 위한 보다 구체적인 정성적 분석이 부족하였다는 점은 본 연구의 한계라고 할 수 있다. 더불어 지역 하위시장별 주택 거버넌스(Housing Governance)를 위한 구체적 방안으로 중앙정부의 권한 위임으로서의 지방분권 외에 보다 구체적인 방안을 제시하지 못한 점 등도 연구의 한계로 볼 수 있다. 따라서 차후 시·군·구를 대상으로 구체적이고 정성적인 분석의 필요성과 가격이 상승한 시기와 함께 장기적이고 거시적인 관점에서 분석할 필요성을 차후 연구과제로 남기고자 한다.

논문접수일 : 2023년 9월 21일

논문심사일 : 2023년 11월 8일

게재확정일 : 2023년 12월 5일

참고문헌

1. 강현주·서정렬, “아파트 거래회전율에 영향을 미치는 지역 주택시장 특성 분석 연구”, 「한국부동산학회」 제75호, 2018, pp. 63-76
2. 국토교통부 보도자료, “2022년 12월 주택통계 자료”, (2023. 1.31)발표
3. 국토연구원, “부동산시장 소비심리지수 통계”, 2021-2022
4. 권호근, “유형별 부동산정책이 부동산가격에 미치는 영향에 대한 비교연구”, 「한국부동산학회」 84, 2021, pp. 34-48
5. 김남현·오세준, “서울시 다세대 주택의 분양 가격 결정요인 분석”, 「한국부동산 법학회」 제10권 1호, 2017, pp. 171-187
6. 김윤식, “아파트 거래량에 영향을 미치는 부동산 비정형 빅데이터의 구축 및 실증연구”, 서울벤처대학원 대학교 박사학위 논문, 2020
7. 김중대, “아파트 가격상승의 지역별 특성에 관한 연구”, 영산대학교 대학원 박사학위논문, 2018
8. 부동산 114 REPS 통계, 아파트거래회전율(2006~2022)
9. 성주한·김선주, “규제지역지정의 주택가격 효과 : 서울과 경기도를 중심으로”, 「한국부동산법학회」 24권 3호, 2020, pp. 87-115
10. 왕설·홍기선·곽영식·홍재원, “아파트 가격과 거래량의 월간효과에 관한 연구”, 「한국 신학 기술 학회」 23권 3호, 2022, pp. 273-284
11. 이학식·임지훈, “SPSS 24 매뉴얼”, 2019, 집현재
12. 조한국·김영곤, “아파트 가격과 거래량의 상호교호작용에 관한 연구”, 「한국부동산학회」 83권 1호, 2020, pp. 53-65
13. 최광성·노민지, “신규 조정대상지역 지정이 주택가격에 미치는 영향, 수원시 아파트매매 실거래가격을 중심으로”, 「한국주택학회」 28권 4호, 2020, pp. 109-132
14. 홍록희, “분양성 평가 요인이 청약경쟁률에 미치는 영향에 관한 연구”, 한양대학교 도시대학원 박사학위논문, 2021
15. Sunstein, Cass R, “Free markets and social justice”, 1997, Oxford University Press, New York: Oxford
16. Sunstein, Cass R, and Richard Thaler, “Nudge: Improving Decisions about Health, Wealth, and Happiness”, 2008, Joint writing
17. 국가통계포털 kosis.kr
18. 국토교통부 통계자료, <https://stat.molit.go.kr/18>
19. 국토교통부 통계청 통계표명 : 월별 거래원인별 아파트 거래, <https://stat.molit.go.kr/>
20. 부동산 114 Repts, <https://www.r114.com>
21. 통계청 통계자료, <https://kostat.go.kr/>
22. kb국민은행, <https://www.kbstar.com>
23. 한국부동산원 통계자료, <https://www.reb.or.kr/>

<국문요약>

지역 및 주택 시장 특성이 아파트 거래에 미치는 영향 분석

한 점 이 (Han, jeom-yi)

서 정 렬 (Suh, jeong-yeal)

본 연구는 2022년 지역 주택 시장의 특성이 아파트 거래에 미치는 영향을 분석하였다. 162개 시·군의 아파트 거래회전율을 종속 변수로 하고, 주택 시장 특성과 수도권 여부, 규제 지역 여부 등의 더미 변수를 독립 변수로 하여 다중 회귀 분석을 실시하였다. 분석 결과 아파트 매매가 상승률은 정(+)의 영향으로, 청약경쟁률과 분양 가격은 음(-)의 영향으로 나타났으며, 서울 수도권과 규제지역은 음(-)의 영향으로 나타났다. 청약경쟁률과 분양 가격이 낮은 지역의 거래회전율이 증가한 것은 도시지역의 규제로 비규제지역인 지방 시장의 거래가 증가하였음을 의미하며, 또한 비규제지역의 아파트 거래회전율이 증가한 것은 수도권 강화 정책이 정부의 의도와는 다르게 비수도권 지역의 거래회전율을 증가시키는 '규제의 역설'로 나타났음을 의미한다. 따라서 부동산 정책은 정부의 의도와는 다른 결과를 초래할 수 있다는 점에서 지역 하위 시장을 고려한 균형감 있는 부동산 정책이 요구된다.

주 제 어 : 아파트 거래회전율, 지역 주택 하위시장, 규제의 역설, 주택 정책, 양극화