

부동산 거래량 통계의 활용방안 연구

Applications and Improvements of Real Estate Transaction Volume Statistics

김현아 한국건설산업연구원 연구위원(제1저자)
Kim Hyunah Researcher Fellow, Construction & Economy
Research Institute of Korea(Primary Author)
(hakim@cerik.re.kr)

허윤경 한국건설산업연구원 연구위원(교신저자)
Hur Younkyoung Researcher Fellow, Construction & Economy
Research Institute of Korea(Corresponding Author)
(ykhur@cerik.re.kr)

목 차

- I. 서론
- II. 부동산 거래량 통계의 현황과 문제점
 - 1. 관련 통계 현황
 - 2. 문제점
- III. 부동산 거래량 통계를 활용한 시장 해석
 - 1. 분석방법 및 자료
 - 2. 거래량 해석
 - 3. 시사점
- IV. 거래량 통계 활용을 위한 개선방안
 - 1. 미국과 영국 거래량 통계의 시사점
 - 2. 개선방안
- V. 결론

* 본 논문은 한국건설산업연구원의 2009년 현안과제인 “현행 주택거래량 통계의 문제점과 개선방안”을 수정·보완한 것임.

I. 서론

지금까지 부동산시장을 파악할 수 있는 통계자료로는 민간차원의 정보제공업체에 의한 가격자료가 대부분이며 기타 시장상황을 판단할 수 있는 공급(중공)물량, 신규 판매실적, 거래량 등에 대한 통계는 제대로 정비되어 있지 못한 상황이다. 2006년 실거래가격 신고제도가 도입된 이후 공공에 의한 자료 수집으로 '거래량' 통계가 보급되고 있으나 아직 통계구축 시기가 짧은 시장과약에는 한계가 있는 상황이다. 그럼에도 불구하고 가격 정보에 의존적이었던 부동산 시장에 거래량 통계의 등장은 시장분석의 새로운 틀을 제공해 줄 것으로 예상된다. 물론 실거래가격 신고제도 도입 이전에도 부동산 거래량 통계는 있었으나 통계의 활용도가 매우 낮고 집계단위가 시장의 거래단위와 달라 '거래량' 관련 연구가 매우 제한적¹⁾이었다.

따라서 거래량에 대한 연구는 물론 거래와 가격간의 상관성에 대한 연구도 아직 시작단계에 머물러 있는 상황이다. 부동산 가격 변동이 부동산 거래에 영향을 미치는 것은 가격이 변화함에 따라 시장에서 균형을 찾아가는 과정이라고 한다면 거래량이 부동산 가격 변동에 원인이 되는 것은 거래량이라는 정보가 시장참여자들의 심리를 자극하는 유인이 될 것이다. 따라서 부동산 시장의 '거래량' 정보는 가격 정보와 함께 정확한 시장 판단에 매우 유용한 지표가 될 수 있다. 특히, 부동산시장이 매우 역동적으로 움직이는 우리나라의 경우 가격변동과 함께 부동산 거래에 대한 상호 연구는 매우

중요하고 필요한 분야라고 할 수 있을 것이다.

그러나 현행 부동산 거래량 통계는 한국토지공사의 토지중심 거래량 통계와 2006년 도입된 실거래가 신고제도에 의한 거래량 정보로 이원화되어 있고 통계 집계 방식 및 분류상의 한계로 인해 실제 시장상황을 판단하는 지표로 활용하기 위해서는 데이터에 대한 충분한 이해와 해석능력이 필요한 상황이다. 그럼에도 불구하고 거래량 통계에 대해서는 문제점이나 해석상의 한계 등에 대한 정보가 거의 없어 시장에서 거래량 정보가 그대로 유통되고, 정책결정 과정의 근거자료로서 활용되고 있다. 통계지표는 정책 당국자 입장에서는 시장을 지속적으로 모니터링하여 정책 설계와 개입시기를 결정하기 위한 주요한 근거가 되며 시장참여자에게는 투자여부와 같은 주요한 의사결정의 바탕이 된다. 따라서 통계지표는 의사결정을 합리적으로 지원하기 위해 정확성과 일관성을 갖추고 있어야 한다²⁾.

본 연구는 위와 같은 최근의 환경변화와 통계본연의 기능 및 역할에 비추어 부동산 통계 중 최근 관심이 증대되고 있는 '거래량 통계'의 문제점을 도출하고 올바른 시장 판단 및 해석을 위한 거래량 통계의 개선 및 활용방안을 제시하려는 데 목적이 있다. 특히 아파트 거래량을 중심으로 최근 강남3구 시장에 대한 가격변동 및 시장상황을 진단하고 현행 부동산 거래량 통계의 문제점에 대한 실증분석을 통해 시장상황에 대한 적절한 판단과 정책지원을 위한 주택(특히 아파트) 거래량 통계의 활용 및 개선방안을 제시하고자 한다.

1) 부동산과 관련한 거래량 통계는 한국토지공사의 토지거래량 통계가 가장 오래된 시계열 자료이나 통계의 집계단위가 필지 및 면적 기준임. 시장에서의 거래단위가 토지뿐만 아니라 토지 위의 구축물 일체로 일어나면서 필지 및 면적단위의 거래량 통계는 시장의 상황을 파악하고 반영하는 데 한계가 있어 주로 거시적 측면에서의 거래량을 파악하는 수준에서 활용되었음.

2) 「통계법」에 따르면 통계는 “정성적인 자료로서 정확성, 시의성, 일관성을 확보할 수 있도록 과학적인 방법에 의해 작성되어야 하고 각종 의사결정을 합리적으로 수행하기 위한 공공자원으로서 사회발전에 기여할 수 있도록 작성·보급되어야 함”을 지칭하고 있음.

II. 부동산 거래량 통계의 현황과 문제점

1. 관련 통계 현황

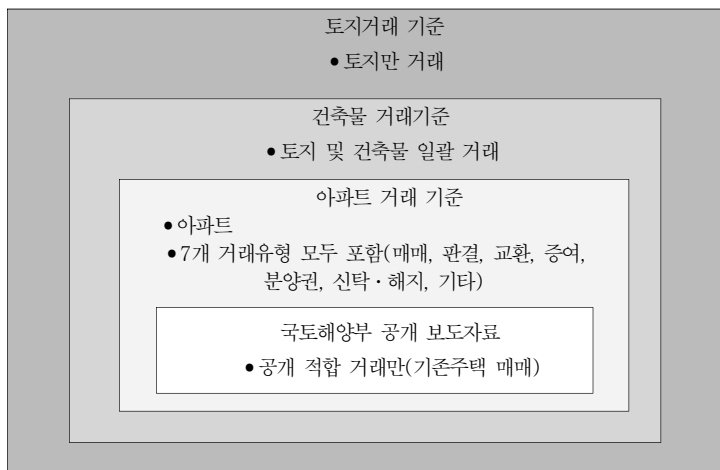
현재 거래량과 관련한 통계는 한국토지공사가 관리하는 ‘온나라부동산정보 통합포털(이하 온나라포털)’에서 ‘토지 거래량과 건축물 거래량’ 통계가 있으며, 특히 주택의 절반 이상을 차지하고 거래빈도가 높은 아파트는 별도의 ‘아파트 거래량’으로 구분하여 발표하고 있다. 또한 국토해양부에서는 아파트 중 실거래가격 공개분 자료를 바탕으로 ‘실거래가 공개 아파트 거래량’ 통계를 보도자료 형태로 발표하고 있어 크게 세 가지 종류의 거래량 통계가 생산·발표되고 있다. 세 가지의 거래량 통계에 대한 세부 내용은 다음과 같다.

첫째, 토지거래 기준의 ‘토지거래 통계’는 1991년부터 구축되어 비교적 장기시계열이 존재하나, 필지수 및 면적을 기준으로 집계하고 있어 실제 시

장에서 거래되는 거래단위(건축물의 경우 호, 동)와 괴리된다는 문제점이 있다. 또한 주요 거래원인인 매매뿐만 아니라 특수거래로 볼 수 있는 판결, 신탁³⁾, 교환, 증여, 분양권 등이 모두 포함되고 있어 통상적인 시장 거래량(매매)만을 파악할 수 없는 문제점을 가지고 있다.

둘째, 실거래가격신고제도가 도입된 2006년 1월부터 한국토지공사에서 RTMS(실거래가 운영시스템) 자료를 취합하여 ‘온나라포털’에서 제공하고 있는 동(호)수 기준의 실거래가 거래량이다. 이 통계는 다시 ‘건축물 거래’와 ‘아파트 거래 통계’로 구분되어 발표하고 있는데 이는 ‘실거래가 신고제도’에 기인한 수집통계다. 그러나 도입기간이 짧고 토지거래 통계와 마찬가지로 주요 거래원인인 매매뿐만 아니라 특수거래로 볼 수 있는 거래형태를 모두 포함하고 있는 문제점을 동일하게 안고 있다. 또한 거래량 단위의 문제점도 여전히 남아⁴⁾ 있어 구분건축물의 동(호) 단위 파악이 명확하지 않다.

그림 1_ 거래량 통계 취합 대상 및 기준



3) 재개발·재건축 사업 실시에 따른 멸실 과정에서 주택소유권이 신탁의 행태를 거치게 되는데 현재는 이런 경우도 거래로 집계되며 반대로 재건축 사업 완료 후 준공되는 시점에서의 신탁해지도 거래로 집계됨.

4) 구분건축물의 경우는 일반적으로 ‘호(戶) 단위’로 거래가 이루어지나 현재는 동과 호를 동일한 기준으로 단순 합산하고 있음. 예를 들어, 구분소유 형태의 5개호 거래와 건물 5동 거래를 단순 합산하여 10동(호) 거래라는 통계량을 제공하고 있음.

세 번째는 ‘실거래가 공개 아파트 거래량’인데 이는 국토해양부에서 실거래가 공개자료 중 공개에 부적합한 거래를 제외한 순수 매매에 의한 아파트의 거래건수다. 이는 공식통계는 아니며 주로 ‘실거래 가격 정보’의 부속내용으로 보도자료 형태로 발표되고 있다. 그러나 이 통계에서 제외하고 있는 ‘부적절한 거래’⁵⁾ 기준이 공개되지 않고 있어 자의성 논란에서 자유로울 수 없으며 아파트에 한해서만 발표되고 있는 한계점을 지니고 있다.

모든 통계가 대부분 마찬가지로이지만 거래량 통계는 시장상황과 통계 간의 시차가 발생할 수밖에 없다. 특히 실거래가에 의한 아파트 거래량 통계는 신고제도 운용상의 이유⁶⁾로 통계대상의 지역적 구분, 규모에 따라 시차가 각기 다르게 나타나는 불일치성이 존재한다. 주택거래신고지역의 경우는 15일 이내로 제한하고 있어 계약일과 신고일 사이에 시차가 작지만 이외의 지역 통계와 연계 측면에 문제가 발생할 수 있다. 주택거래신고지역 내에서도 아파트 신고지역은 전용면적 60㎡ 초과 주택, 연립주택 신고지역은 전용면적 150㎡ 초과 주택으로 정하고 있어 주택 유형별 특정 면적 이하의 주택거래는 60일 이내에 신고하는 등 일관성이 떨어지고 있다.

2. 문제점

앞서 현행 거래량 통계의 현황을 설명하면서 각각의 통계가 갖는 한계와 문제점을 일부 소개하였다. 이제는 각각의 문제점을 모두 통합하여 ‘부동산 거래량 통계’의 문제점을 일반화하여 정리하고자 한

다. ‘부동산 거래량 통계’의 문제점은 크게 여섯 가지로 구분할 수 있다.

첫째, 가장 근본적인 문제로 볼 수 있는 ‘원시자료 정비를 위한 기준의 부재’를 들 수 있다. 판결, 신탁 등 특수거래로 볼 수 있는 거래량을 포함하여 취합하고 있어 정상적인 시장상황과는 차이가 발생할 수밖에 없고 원시자료의 단순 취합으로 인해 전체 통계치에 대한 신뢰 문제를 발생시키고 있다. 주택거래 신고지역 내에서의 비신고 대상과 기타 지역의 주택은 주택거래신고지역 내 주택거래보다 늦게 취합되는 오류도 함께 가지고 있다.

둘째, 주택거래량의 경우 신규 주택시장과 기존 주택시장(existing housing market)의 거래가 구분되지 않고 있다. 신규 주택을 구입한 경우는 청약 계약일이 아닌 입주일을 기준으로 ‘매매’로 취합되어 공표되고 있다. 분양권 전매가 이루어지지 않는 경우 건물유형별 거래원인상의 분류로도 신규 주택시장에서의 거래량을 파악할 수 없는 구조다⁷⁾. 그나마 기존 주택시장의 거래는 국토해양부의 실거래가 공개 아파트 거래량 보도자료를 통해서 가능하나 ‘아파트 거래’에 국한된다는 한계가 있다. 한편, 재개발·재건축 사업의 착공 시 멸실이 신탁으로 취합되고 준공 후 입주 시에도 다시 신탁 해지로 이중 취합되어 재개발·재건축 사업이 많은 지역의 경우에는 일시적으로 거래량이 증가하는 착시효과를 일으키고 있는 것도 문제로 지적할 수 있다.

셋째, 다수의 중복통계 생산에 따른 사용자 혼란 기증 및 예산의 효율성 저해다. 토지기준, 건축

5) 일반적으로 시장 조사가격의 일정비율을 크게 상회하거나 하회하는 경우를 지칭하는데, 그 기준이 시장상황에 따라 조금씩 변경되는 것으로 알려지고 있음.

6) 신고기한을 계약일로부터 60일 이내, 주택거래신고지역은 15일 이내로 두고 있음.

7) 신규주택의 판매량은 파악할 수 없는 대신 정부가 발표하는 미분양 통계로 판매 정도를 유추만 할 수 있음. 그러나 미분양 통계는 업체 신고에 따른 단순 집계통계인데다가 미분양 판단에 대한 기준이 없어 정확성이 낮음.

표 1_ 거래량 통계의 종류와 세부 내용 비교

구분		온나라포털 거래량 통계		실거래가 공개 아파트 거래량 보도자료
		토지거래 기준	건축물거래 기준	
작성 기준	내용	• 토지만 거래 및 토지 및 건축물 일괄거래 내역을 기초로 작성	• 토지 및 건축물일괄거래 내역을 기초로 작성 • 건축물거래통계 중 주택부문을 세분화(단독, 다가구, 연립, 다 세대, 아파트)	• 실거래가 공개자료의 거래 건수를 집계·발표
	단위	• 건수(필지수), 면적	• 건수(동(호)수), 면적	• 호수
	거래 유형	• 매매, 판결, 교환, 증여, 신탁·해지, 분양권, 기타 등 실거래 신고 대상의 모든 거래유형 포함		• 매매만
	제외 대상	• 건물유형의 경우는 토지의 지목 이 ‘대지’와 ‘공장용지’만 작성	• 토지의 지목에 관계없이 모든 건축물을 대상으로 작성	• 공개에 부적합한 거래 제외
	제공 통계 치	• 용도지역별, 지목별, 매입자거 주지별, 거래주체별, 거래규모 별, 거래원인별, 건물유형별, 토지거래허가처리	• 용도지역별, 지목별, 매입자거 주지별, 거래주체별, 거래규모 별, 거래원인별, 건물유형별 (단독/다세대/연립/아파트)	• 아파트 자료로만 구성 • 거래규모별
	제공 방식	• 홈페이지 제공(엑셀)	• 홈페이지 제공(엑셀)	• 보도자료
작성시기	• '91년부터 작성	• '06년부터 작성	• '06년부터 작성	
주관기관	• 한국토지공사	• 한국토지공사	• 국토해양부(한국토지공사)	
대상	• 신규주택시장 + 기존주택시장		• 기존 주택시장	

자료: 온나라포털, 국토해양부 보도자료 정리.

물기준, 건축물 기준 내에서도 아파트 거래량, 여기에 더해 국토해양부의 보도자료까지 발표되고 있는 현재의 상황은 그동안 부동산 거래량 통계가 한 단계씩 진보해 간 증거로 볼 수 있다. 또한 기존 통계의 시계열 확보와 새로운 통계와의 접속 등 문제가 용이치 않아 아직 본격적인 정비를 시도하지 못한 것으로도 이해할 수 있다. 그러나 이용자의 입장에서 보면 현행 통계는 매우 복잡하고 통계의 해석이나 이용에 오류를 범할 가능성이 큰 상황이다. 예를 들어 용도별 거래량의 총량과 건물유형별 통계치는 서로 일치하지 않는다. 상호 중복 체크 시 오류가 발생한다. 이는 원시자료가 동일하지 않은 데서 발생하는데 토지 기준은 지목

상 대지와 공장용지만을 취합하고 건축물기준은 모든 건축물을 대상으로 취합을 실시하기 때문이다. 따라서 용도별 거래량이 토지기준 거래량과 건물기준 거래량의 합과 동일하지 않은 결과로 나타나고 있다. 이처럼 복잡한 거래량 통계의 취합 및 생산구조는 이용자들에게 혼선을 줄 수밖에 없으며 정확한 시장판단을 위한 지표로 활용하는 데도 한계를 가진다.

넷째, 공급자 위주의 통계생산 및 제공으로 교차분석 및 세부통계가 공개되지 않고 있어 다양한 측면에서의 거래량 통계 분석이 불가능하다. 예를 들어 거래원인별-주택유형별 거래량 수치는 공표되지 않고 있어 항목별 교차분석이 불가능하며 지

역별로 통계가 제공되고 있기는 하나 거래주체별·건물유형별 분석과 같은 세부적인 통계치의 지역별 구분은 확인이 불가능하다.

다섯째, 거래량과 관련하여 주택시장을 판단할 수 있는 관련 기초 통계가 제대로 구축되어 있지 않거나 공개되지 않고 있는 문제다. 거래량 규모는 지역별 전체 재고주택의 규모에 따라 달라질 수 있으므로 지역별 주택재고시장의 규모 파악이 함께 이루어져야 한다. 현재 주택 재고량은 5년 단위의 센서스 조사 자료를 바탕으로 신축과 멸실주택을 고려하여 추정된 통계를 사용해야 한다. 그러나 멸실, 준공주택수 등은 5년 단위의 센서스 조사(재고주택 차이분에 의한 추정)에만 의존하고 있는 실정이다. 지자체별로 이를 취합하여 발표하는 경우가 있으나, 서울과 일부 지역에 국한되어 있는데다 비정기적으로 이루어져 시장분석에 큰 한계로 작용하고 있다. 대신, 민간 부동산 정보업체들은 아파트 모집공고 등의 자료를 활용하여 준공물량, 멸실물량 등의 통계를 생산하여 제공하고 있어 현재는 공식통계를 대신하여 이러한 민간의 통계를 사용

하고 있는 실정이다.

마지막으로 한국적 주택시장 상황이 고려되지 못하고 있다는 점이다. 2000~2007년까지 전국 아파트 입주물량을 단지 규모별로 살펴보면, 500세대 이상으로 구성된 대규모 단지형태가 60% 이상 공급되었다. 특히 2008년 들어서는 그 비중이 확대되어 71%까지 증가한 것으로 나타나고 있다. 이는 한국 주택시장이 대규모 아파트 단지중심으로 공급되고 있고 이러한 경향이 보다 강화되고 있음을 보여주고 있다. 500세대 이상의 대규모 아파트 단지의 입주 및 재건축 등 정비사업에 의한 멸실은 일시적으로 지역 주택시장의 구조적 변화를 일으킬 수밖에 없다. 대규모 단지의 신규공급에 따른 가격변동뿐만 아니라, 거래량 측면에서 보면 단기적으로는 신규 멸실과 입주에 따른 부대적인 거래가 발생하게 되고 장기적으로는 거래량 절대치의 증가가 뒤따르기 때문이다. 지역시장의 주택 재고량이 100호인 경우와 1,000호인 경우는 거래량 변화가 같을 수 없다. 동일한 10건의 거래가 일어날 때, 2개의 시장에서 가지는 의미는 다를 수밖에 없

표 2 _ 2000~2008년 아파트 규모별 입주물량 비중

(단위: %)

구분	300세대 미만	300~499세대	500세대 이상
2000년	14.4	18.3	67.4
2001년	15.5	18.2	66.3
2002년	16.4	18.8	64.8
2003년	22.0	16.5	61.4
2004년	24.3	19.8	55.9
2005년	22.4	19.8	57.8
2006년	19.0	20.5	60.5
2007년	15.3	18.7	66.0
2008년	11.1	17.6	71.3

자료: 부동산114 발표자료, 각 연도

다. 결국, 대규모 아파트단지의 입주 및 멸실에 의해 국지적으로 주택 재고량에 큰 변화를 초래하는 한국주택시장의 특수성을 고려할 때 특정 시기 주택거래량의 증감에 대한 판단은 단순히 거래량(volume)에 의존해서는 안 되는 이유가 바로 여기에 있다. 따라서 한국의 주택시장에서는 주택재고(housing stock) 몰량 대비 현재 거래량의 수준에 대한 고려가 필요하다고 판단된다.

III. 부동산 거래량 통계를 활용한 시장 해석

1. 분석방법 및 자료

앞서 제기한 바와 같이 현재까지 거래량을 파악하는 방식은 거래량의 절대치를 비교하여 전월 대비 혹은 전년 동월 대비로 분석하는 방식이다. 그러나 거래량은 경기변동에 따른 변화뿐만 아니라 재고량(stock)에 따라 달라질 수밖에 없어 재고량을 고려한 거래량 해석이 필요하다고 판단된다. 따라서 본 연구에서는 주택수를 감안한 거래량의 분석을 시도하였다. 분석의 공간적 범위는 강남3구에 한정하였는데 그 이유는 첫째, 이들 지역이 2008년

하반기 들어 입주물량 증가(과거 대규모 단지의 재건축 사업 완공)에 따라 아파트 재고량의 급격한 변화를 경험한 지역이기 때문이다. 둘째, 2008년 금융위기 이후 전국적으로 가격과 거래량이 급감하였다가 2009년 1/4분기 들어 거래량과 가격이 동시에 상승하여 시장의 변화가 상대적으로 부각되고 있어 거래량 분석을 통한 시장해석 모델에 적합하다고 판단하였기 때문이다.

본 연구에서는 ‘거래량회전율(turnover ratio)⁸⁾’이라는 개념을 사용하였는데 이는 부동산 재고(Stock) 대비 거래량의 수준을 의미하며, 토지는 지번수 단위로, 주택은 아파트 거래(호) 단위로 집계 분석하였다.

현재 월간 단위로 재고량을 추정할 수 있는 부동산은 민간정보업체에 의해 자료가 제공되고 있는 아파트가 유일하다고 할 수 있다. 단독주택 및 다세대 주택은 5년 단위로 주택총조사를 실시하고 있지만, 정보 획득의 어려움 등의 이유로 민간 정보정체에서도 월간 데이터 확보가 어렵다. 오피스 및 상가와 같은 비주거용 부동산의 재고량은 정기적인 센서스 조사도 없기 때문에 현재로서는 추정이 불가능한 실정이다. 따라서 본 연구는 분석대

표 3 _ 추정 아파트 재고량 및 증감률

(단위: 호, %)

지역	'00~'05년		최근 3년('06~'08)		2006년		2007년		2008년	
	연평균 증가량	연평균 증감률	연평균 증가량	연평균 증감률	아파트 재고량	증감률	아파트 재고량	증감률	아파트 재고량	증감률
전국	346,274	5.9	282,702	3.8	7,344,067	4.5	7,605,945	3.6	7,909,470	4.0
서울	56,750	5.2	39,579	3.0	1,312,917	3.6	1,342,133	2.2	1,392,074	3.7
강남3구	1,584	0.7	15,378	5.8	261,877	5.0	268,478	2.5	292,633	9.0

자료: 통계청, 부동산114 자료를 활용하여 각 연도의 12월을 기준으로 추정한 수치임.

8) $R_i = \frac{T_i}{S_i}$ R_i : i 유형 부동산의 거래량회전율 T_i : i 유형 부동산의 연간 거래량 S_i : i 유형 부동산의 연말 재고량

상을 아파트로 한정하였고 사용한 주요 자료 및 분석방법은 다음과 같다.

먼저 아파트 주택수의 추정방식은 다음과 같다. 현재 공식적인 통계로는 5년 단위의 아파트 주택수 통계만 있어 중간연도나 특정 시기의 아파트 재고량은 추정에 의존할 수밖에 없다. 본 연구에서는 아파트 재고량 추정을 위해 통계청 주택 총조사의 아파트 물량(2005년 10월 기준)을 기준으로 하여 부동산114(주)의 월별 입주물량 3개월 이동평균을 합산하고 멸실 주택은 제외하는 방식으로 월별 아파트 재고량을 추정하였다. 추정된 주택수의 적정성을 검토하기 위하여 비정기적으로 발표되고 있지만 서울시 아파트 재고량과 매년 조사하고 있는 공시가격 물량을 비교하는 작업을 실시하였다.

그리고 거래량의 특징 및 문제점의 비교·분석을 위해서는 2006년 1월부터 2009년 3월까지 온라인포털에서 제공하는 토지거래량, 건축물거래량, 아파트거래량 자료를 사용하고 이와 함께 국토해양부의 보도자료와 함께 발표되는 ‘실거래가 공개 아파트거래량’ 자료를 활용하였다. 장기시계열 차원의 거래량회전율 및 거래량 수준을 파악하기 위해서 토지거래량과 건축물거래량 통계를 사용하였으며, 세부 자료의 활용성을 점검하기 위하여 거래유형별, 거래원인별 통계까지 검토를 실시하였다.

2. 거래량 해석

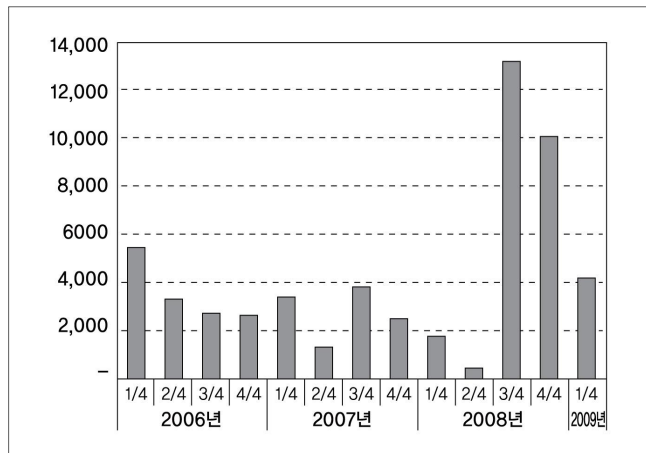
1) 아파트 재고량 분석

월단위 거래량 통계와의 상호 분석을 위해 아파트 재고량을 다시 매월 단위로 추정하였다. 분석 결과 전국적으로 아파트는 매년 약 4%대 재고량이 증가하고 있었다. 2008년 12월 기준으로 전국의 아파트는 약 790만 호, 서울 139만 호, 강남3구는 29만 호에 달하는 것으로 추정되었다⁹⁾. 서울 전체는 전국에 비해 아파트 재고량 증가율이 높지 않은 편이나, 2008년은 예년보다 높은 전년대비 3.7%의 주택재고 증가를 보인 것으로 추정되었다.

이는 2000년대 초반 시작된 대규모 저밀도 아파트지구의 재건축 사업완공이 2006~2008년 사이에 집중되었기 때문으로 해석된다. 강남3구는 외환위기 이후 멸실에 따른 공급부진을 겪으면서

그림 2 _ 강남3구의 분기별 아파트 입주물량

(단위: 호)



자료: 부동산114

9) 시도 단위로 발표되는 공동주택 공시조사(2009년 1월 1일 기준) 대상 아파트 물량이 전국 779만 1,726호, 서울 134만 4,993호로, 본 연구의 추정치와 약 1~3% 차이로 면세대상 등 공시대상에서 제외되는 경우를 고려하면 추정치가 적절한 것으로 판단됨. 서울시에서 발표하는 통계연보의 2007년 주택수도 서울 133만 658호, 강남3구 27만 187호로 본 추정치와 1% 이내의 차이를 보이고 있음.

아파트 재고량 증가가 0.7%로 미진하였으나 최근 3년간은 재건축 사업의 완공으로 약 5.8%대의 아파트 재고 증가를 보였다. 특히 2008년 하반기 송파구와 서초구의 대규모 단지(저밀도 아파트 지구 재건축 사업 완공)의 입주물량 급증(연 2만 4,155호)에 따라 2008년 한 해에만 강남3구는 9.2%의 아파트 재고량 증가를 보인 것으로 나타났다. 2000년 이후 강남3구의 분기별 입주물량은 통상 2천 세대 내외였으나, 2008년 3/4분기를 기점으로 2만 5천 세대 이상의 입주가 이루어진 것이다.

2) 토지거래량

거래량과 관련한 장기 시계열은 토지기준 거래량으

로 실거래가격신고제도 도입(2006년) 이전 거래시장의 장기적인 흐름을 파악할 수 있는 유일한 지표다. 그러나 필지단위로 취합이 이루어지고 있어 해석에 주의를 요한다. 2000년 이후 토지거래량은 1990년대에 비해 크게 증가한 것으로 나타나고 있다. 필지수 기준 연평균 거래량 수준이 2000년 이후는 1990년대에 비해 전국 97%, 서울 85%, 강남3구 83%가 증가하였다. 전국과 서울지역은 2000년 이후 2002년에 거래가 가장 활발하였고 다음으로 2006년이 비교적 거래가 활발한 것으로 나타나고 있다. 강남3구는 2000~2003년 동안 거래량이 크게 증가하다가 이후 점진적으로 거래량이 줄어들고 있으며 서울의 주택거래량이 크게 증가하였던 2006년 거래시장도 2000년대 거래량의 평균수준

표 4_연평균 토지거래 추이

(단위: 필지, 천m², %)

구분	필지수			면적		
	1990년대 (1992년~1999년)	2000년대 (2000년~2008년)	증감률	1990년대 (1992년~1999년)	2000년대 (2000년~2008년)	증감률
전국	1,302,735	2,571,724	97	1,670,037	2,741,706	64
서울	205,497	380,028	85	16,783	28,919	72
강남 3구	38,230	69,900	83	3,255	6,620	103

자료: 온나라포털, 토지거래통계

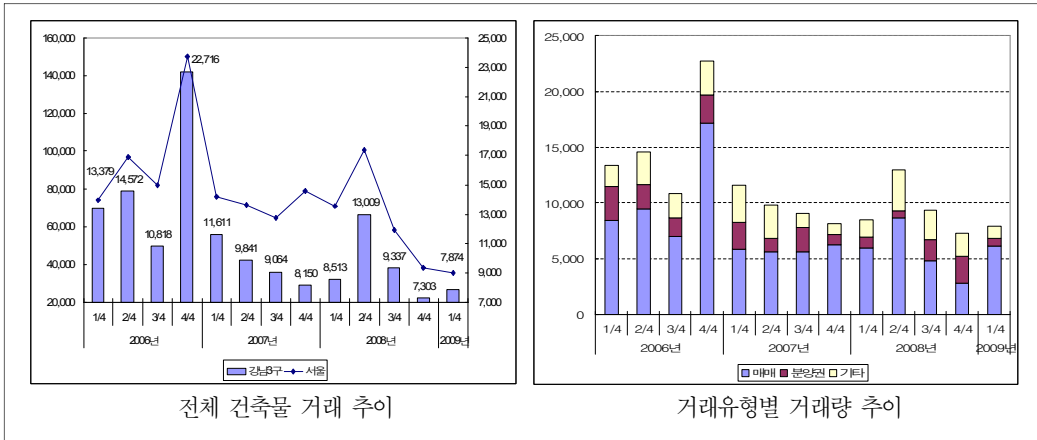
표 5_전국 토지 거래량 회전율(turnover ratio) 추정(2000~2008년)

구분	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년
거래량 (필지수)	1,761,579	2,134,724	2,856,945	2,961,179	2,617,030	2,978,993	2,845,247	2,490,064
전국 토지총수 (지번수)	35,196,485	35,462,332	35,765,904	36,132,084	36,470,888	36,752,581	37,060,436	37,156,669
거래량 회전율 (turnover ratio)	5.0%	6.0%	8.0%	8.2%	7.2%	8.1%	7.7%	6.7%

자료: 온나라포털, 토지거래통계, 국토해양부, 지적정보센터

그림 1_ 강남3구 분기별 건축물 거래량 추이

(단위: 동(호))



자료: 온나라포털, 건축물거래통계

에 불과한 것으로 파악되었다. 필지단위 토지거래량의 재고대비 수준¹⁰⁾(이하 거래량회전율)을 파악하기 위해 전국의 지번수를 활용하였다. 2000~2007년 간 총 지번수¹¹⁾ 대비 거래량은 연간 평균 7.1% 수준이나, 실제 대지 및 주택은 이보다 높을 것으로 추정된다. 전체 지번수 중 국유지·도유지·군유지의 비중이 약 25%(2005년 기준)에 달하고 있어 국유지 등을 배제할 경우 2000~2008년 동안의 토지 거래량회전율을 다시 추정하면 연간 약 9.5% 수준으로 추정된다.

3) 건축물 거래량 추이: 신규 입주(멸실) 및 기존주택

강남3구의 전체 건축물 거래량 추이는 서울 전체와 유사한 패턴을 보이고 있다. 거래량이 다시 증가하고 있는 2009년 1/4분기 역시 거래량은 7천여 동(호)으로 거래가 위축되기 시작한 2007년 수준에

도 미치지 못하고 있다. 즉, 건축물 거래량 추이로 보면 강남3구 전체 부동산시장은 아직도 거래측면에서 2007년 수준을 회복되지 못하고 있는 것으로 해석할 수 있다. 그러나 거래의 세부적 내용을 살펴보면 시기별로 특징을 발견할 수 있다. 2008년 하반기에는 매매에 의한 거래가 5천 동(호) 이하로 떨어져 재고시장의 위축을 단적으로 보여주고 있으나 분양권 및 기타 거래가 많아 실제 매매시장 위축을 정확하게 판단하는 데 숫자적 착시의 가능성이 있다. 이는 분양 물량의 입주가 이루어지는 시기에 ‘매매’로 잡히고 있는 현행 거래량 통계상의 문제점에 따라 2008년 하반기 이후 매매물량은 다수가 신규주택 완공에 의한 거래일 가능성이 크다.

그리하여 2008년 하반기에는 분양권 거래 및 대규모 입주물량에 따른 조합원 주택의 신탁해지 등 신규주택시장에 의해 수반되는 거래가 다수 이루어져 기존주택 거래의 급감에도 불구하고 전체

10) 4절에서 분석할 아파트거래량의 재고주택 대비 수준과 연계하여 장기시계열에 의한 과거수준의 파악을 위해 토지거래량 대비 전체 토지지번수를 활용함.

11) 지번수는 ‘토지대장, 임야대장, 공유지연명부, 대지권등록부, 지적도, 임야도, 경계점좌표등록부’ 등을 취합하여 발표하고 있는 지적통계 자료를 활용함.

표 6_강남3구 월평균 개인 간 건축물 거래량

(단위: 동(호))

구분	최근 3년('06~'08) 월평균 거래량	최근 1년('08.2~'09.3) 월평균 거래량	2008년			2009년		
			10월	11월	12월	1월	2월	3월
강남3구	2,433	1,884	1,004	818	983	1,628	2,231	2,299
강남구	813	619	325	238	329	584	792	781
서초구	619	484	270	230	218	383	540	651
송파구	1,001	780	409	350	436	661	899	867

자료: 온나라포털, 건축물거래통계.

표 7_연도별 기존아파트 재고량 대비 거래량 추이

(단위: 호)

구분	아파트재고량 대비 거래량 (2006~2008년)	2006년		2007년		2008년	
		거래량	아파트재고량 대비 거래량	거래량	아파트재고량 대비 거래량	거래량	아파트재고량 대비 거래량
전국	6.2%	580,740	7.9%	426,224	5.6%	412,234	5.2%
서울	5.6%	122,891	9.4%	52,053	3.9%	47,749	3.4%
강남3구	3.9%	19,110	7.3%	6,164	2.3%	5,977	2.0%

자료: 국토해양부 보도자료 중 실거래가 공개 거래량, 부동산114, 통계청 자료를 활용하여 추정한 수치임.

건축물 거래량 감소폭은 이보다 낮게 나타나고 있다. 신규 입주¹²⁾에 의한 거래량을 제외하고 개인-개인 거래에 의한 건축물 거래량으로 이들 지역의 기존주택 거래량을 살펴보면 일반적으로 거래량이 크게 늘었다고 판단하고 있는 2009년 1/4분기 역시 2008년 상반기에도 미치지 못하고 있어 세밀한 자료 분석이 필요함을 보여주고 있다.

2006년 이후 3년간 강남3구의 월평균 거래량은 2,433호 수준이었으나 최근 1년간은 1,884호에 불과하여 상당히 위축된 것으로 나타났다. 1/4분기 강남3구 거래활성화를 이끌고 있는 송파구 역시 2008년 4~6월에 1,000호 이상으로 비교적 활발하였던 것으로 나타나고 있으나 순수 재고주택거래

량으로 볼 수 있는 개인 간 거래량은 총 거래량의 80% 수준에 불과하여 이 기간 동안의 거래량 증가는 신규 입주물량의 영향이 컸던 것으로 파악된다. 이러한 현상은 인근지역인 강남구에서도 동일하게 나타난다. 결국 현재 온나라포털의 거래량 수치는 단순거래량 변화로 시장상황을 판단할 경우 해석에 주의가 필요하다.

장기적 관점의 추이나 시·도 단위와 같은 광역 지역 분석에 있어서는 평활화 효과에 따라 오차 가능성이 줄어들 수 있으나 국지적·단기적 시장상황을 판단할 때는 신규주택의 분양 및 멸실 등 개별 사안에 따라 통계치 변동성이 커져 오류 발생 가능성이 높아질 수밖에 없기 때문이다. 예를 들어,

12) 신규 입주에 의한 거래는 법인-개인 간의 거래로 집계되어 순수 기존주택의 거래로 보기 어려움. 따라서 순수 기존주택의 거래는 개인 간의 거래를 통해 유추가 가능함.

2008년 2/4분기 이후 강남3구 거래량 다수는 3년 전 분양물량의 입주에 따른 영향이며, 2009년 1/4분기 거래량 상승은 기준주택 거래에 의한 것이나 이를 명확하게 판단하기에는 현행 거래량 통계로는 한계를 가진다.

4) 기존 아파트 거래량 추이

현재 거래량 통계에서 순수 기존 아파트 거래량은 국토해양부의 아파트 실거래가 자료 공개분에 부가되어 발표되는 보도자료다. 이 자료에 의하면 2008년 4/4분기 아파트 거래는 급감하여 533호에 불과하였으나, 2009년 1/4분기에 3,396호의 거래가 이뤄지면서 2007년 이후 거래가 가장 활발했던 것으로 나타났다. 2009년 1/4분기 거래량 증가는 매매가격 및 전세 가격 상승과 함께 시장 회복에 대한 기대를 발생시키는 원인이 되고 있다. 그러나 지난해 하반기에 급격히 증가한 강남3구의 아파트 재고량을 고려할 경우 과거보다 거래가 활발(아파트 재고량 대비 거래량 수준)한 것으로 판단하기는 어려운 것으로 보인다. 비록 4월 아파트 거래량이 2,200호로 올해 들어 최고치를 나타냈으나 주간거래량으로 분석해보면 4월 셋째 주를 기점으로 아파트 거래량은 다시 감소하는 것으로 나타나고 있다¹³⁾.

국지적으로 주택 재고량에 큰 변화를 초래하는 한국주택시장의 특수성을 고려하면 최근의 거래량 증가는 작년 입주물량 증가의 영향이 일부만 있는 것으로 판단된다(2008년에만 강남3구의 아파트 재고량은 약 9.2% 증가). 현 시점에서는 아파트 재고량을 고려한 거래량 수준의 파악이 필수적이거나 기존 아파트 거래량 통계구축 시계열이 짧아 적정 거래량

회전율(경기상황에 따른 아파트 재고량 대비 거래량 수준)을 도출하기는 어렵다. 그럼에도 불구하고 본 연구의 주장에 따르면 최근 3년간 아파트의 거래량 회전율은 연간 전국 6.2% 서울 5.6%, 강남3구 3.9% 수준으로 나타났다(거래량 규모는 전국 3만 8,936호, 서울 5,883호, 강남3구 887호 수준임).

실거래가를 기반으로 한 아파트 거래량 통계가 구축된 2006년의 강남3구의 아파트 거래량회전율은 연간 7.3% 수준으로 최근보다 높게 나타나는데 토지통계를 기반으로 한 장기 거래량회전율 수준으로 보면 2000년대의 평년 수준에 불과하다. 더욱이 강남3구의 2007~2008년 아파트 거래량회전율은 2%대에 불과하여 최근 3년간 강남3구의 아파트 거래시장이 상당히 위축되었다는 사실을 확인할 수 있다. 2009년 들어 강남3구에서 거래량 증가가 목격되고 있으나, 연말까지 4월 거래 수준을 유지한다고 가정하더라도 연4%대 수준의 거래량회전율이 추정되며, 이는 2007~2008년보다 다소 나아진 수준이나 2006년에 비해서는 낮은 수준이다.

3. 시사점

강남3구의 아파트 거래량 해석을 통한 시사점 역시 부동산 거래량 통계가 갖고 있는 근본적인 문제점을 모두 포괄하고 있다. 특히 강남3구의 분석에서는 특정 지역의 주택(아파트) 거래시장을 정확하게 해석하기 위해서는 기존의 세 가지 거래량 통계의 시차와 특성, 한계 등을 종합적으로 고려하여 시장을 바라볼 필요가 있다는 점이 다시 확인되었다. 분석결과에 의한 세부적인 시사점은 아래와 같다.

첫째, 장기시계열은 온나라포털의 토지거래량,

13) 저금리와 풍부한 시중 유동자금, 이사철이 겹치면서 4월 아파트 거래량이 급증한 것으로 보이나, 거시경제여건의 회복이 가시화되지 않은 상황에서 자금과 같은 거래수준 유지를 위한 동력이 부족하여 거래량도 점진적으로 떨어지고 있는 것으로 판단됨.

신규주택+기존주택시장은 온나라포털의 건축물 및 아파트거래량, 기존주택시장은 국토해양부의 보도자료를 모두 활용하여야만 한다. 만일 시장 분석의 목적에 따라 구분된 통계를 사용하지 않을 경우 시장상황을 혼동하여 오역할 가능성이 존재한다.

둘째, 온나라포털 자료를 통해 기존 부동산시장을 유추하기 위해서는 개인 간 거래, 매매에 의한 거래 추이를 면밀히 분석해야 한다. 그럼에도 불구하고 매매에는 신규분양 물건이 취합되는 등 원시자료 및 제공 통계의 한계로 유추를 통해서 판단해야 한다. 특히, 주택거래량을 거래량회전율의 개념에서 살펴보자면 최근 강남3개구의 아파트 거래량은 2007~2008년의 위축된 수준은 벗어났지만 평년 수준에는 여전히 크게 밀도는 수준이다. 결국 강남3구의 거래량은 최근 2년 동안 신규 아파트 입주물량 증가에 따른 효과를 제외할 경우 결코 회복된 수준으로 보기 어렵다.

IV. 거래량 통계 활용을 위한 개선방안

1. 미국과 영국 거래량 통계의 시사점

미국의 주택 거래시장을 판단할 수 있는 자료는 S&P/Case-Shiller¹⁴⁾와 전미부동산협회(NAR) 자료가 있다. S&P/Case-Shiller 주택가격지수는 반복매매모형을 이용하여 반복거래가 이루어진 자료를 활용하여 지수를 생성하고 계절조정 후 지수를 발표하고 있다. 시장가격을 반영하지 못하는 거래쌍, 주택유형이 변한 사례(단독주택→공동주택), 비현실적인 데이터(6개월에 한 번 이상 거래된 주택), 가족 간 증여 등은 제외하고 있으며 거래량을 별도 발표하지 않지만, 지수생성에 사용되고 있는 반복매매거래쌍수¹⁵⁾를 공표하여 이를 통해 거래량의 변화를 추정할 수 있다. NAR의 거래량 자료는 월단위로 기존주택시장의 판매량 및 미판매 주택 재고량을 중개업자가 조사하여 발표하고

표 8_ 미국의 주택 판매 거래량 및 재고 관련 지표

구분	기관	시장	내용	세부내용
정부	미 상무부 센서스국 (Census Bureau)	신규주택	매월 판매량 추정	지역별/건축상황별
			매월 미판매 재고총수	-
민간	전미부동산협회 (National Association of Realtors)	기존주택	매월 판매량	지역별/단독주택·공동주택별
			매월 미판매 재고량	단독주택·공동주택별
			매월 기존주택 판매예측 지수	향후 1~2달 이후
	전미주택협회 (National Association of Home Builders)		매월 경기 동향 설문 조사(주택업자)	

자료: 미 연방주택금융감독청(<http://www.fhfa.gov>)

14) 시카고선물투자거래소의 기준지표로 사용되고 있으며 단독주택을 대상으로 20개의 MSAs¹⁾의 자료를 활용하고 있고 미 연방주택금융감독청(FHFA)¹⁾과 달리 정보론(\$729,750 초과 고가주택), 서브프라임 대출 등을 포함한 전체주택 자료를 사용함.

15) 표본수의 확보를 위해 총 3개월의 자료를 활용하여 자료 풀(pool)을 확대하고 있음.

있으며 신규 주택은 미 상무부 센서스국에서 별도로 집계하여 발표하고 있다. 미국에도 한국과 같은 이사철이 존재하여 S&P 반복매매량과 NAR의 거래량 모두에서 계절적 요인에 민감하게 나타나 대부분 계절조정¹⁶⁾을 거친 데이터를 발표하고 있다.

영국의 토지등기소(Land Registry)¹⁷⁾에서는 주택가격지수와 거래량을 함께 발표하고 있다. 영국에서도 교환, 증여, 수용, 신탁 등의 특수거래 자료는 제외하고 있으며 토지등기소에서 발표하는 가격지수에 대해서는 계절조정을 실시하고 있으나, 거래량은 전년 동일 시점 비교를 통한 검증만 실시하고 있다.

미국과 영국 통계의 주요 내용 및 생산과정에 대한 분석결과와 시사점은 다음과 같다. 첫째, 대부분 국가의 주택거래량 통계가 신규주택시장과 기존주택시장을 분류하여 집계·발표하고 있다. 미국의 재고주택 거래량은 NAR(민간부문), 신규주택 거래량(판매량)은 미 상무부 센서스국(공공부문)이 각각 집계하여 발표하고 있다. 둘째, 계절조정 및 신규 공급물량의 거래를 일정기간 배제하는 등 통계품질 개선 노력이 이루어지고 있다. 거래량은 이사철에 따른 계절적 요인에 의한 영향이 크므로 원시 자료에서 계절변동분을 제거하여 시계열적 안정성을 도모하고 있다. 미국의 경우 NAR 거래량은 계절조정 후 연간 판매량으로 발표하고 있고 S&P의 지수는 계절조정 후 발표하고 있다. 영국은 거래량을 조정하지는 않고 있지만, 지수에 대해서는 계절 조정을 실시하고 있다. 또한 미국은 6개월에 두 번 이상 거래된 이상치들을 제외하고 있고

영국도 일반적인 거래(신탁·교환·증여 등 제외)만을 대상으로 하여 검증을 통한 통계품질 유지 노력을 하고 있다. 셋째, 세부자료 제공을 통한 소비자 만족도를 제고하기 위한 노력을 기울이고 있다. 미국의 경우 신규주택과 기존주택을 나누어 매월 판매량, 매월 미판매 재고량 등 다양한 통계를 제공하여 시장 해석력을 높이는 데 도움을 주고 있다.

2. 개선방안

1) 기본 방향

우선 가장 시급한 개선과제는 ‘거래’의 정의와 범위를 설정하는 일이다. 순수 개인 간의 거래, 법인-개인 간의 거래, 개발사업 추진상의 상업적 거래, 판결, 신탁, 증여 등의 거래 등 현행 거래량이 담고 있는 거래 행위 중 부동산 시장 분석에 적절한 거래의 범위를 어떻게 설정할 것인가에 대한 합의가 요구된다. 거래의 범위 설정은 거래량 데이터의 용도 및 활용목적과 연계되어야 할 것이며 합의된 기준에 따라 현재 문제가 되고 있는 신규 입주 및 멸실에 따른 신탁, 단기간 내 반복 거래 등의 배제 여부를 결정할 수 있을 것이다. 토지, 건축물, 주택의 거래량 통계는 통합 및 재정비하여 토지와 건축물 통계로 단순화하되 세부 통계에 대한 정비와 개발이 요구된다. 현행 토지(필지) 기준의 건물유형별 통계를 건축물 거래로 통합하되 비교적 파악이 용이한 주택 부문의 거래 통계를 현행 실거래가 자료¹⁸⁾와 통합하여 정비하여야 할 것이다.

16) 미국의 이사철은 9월 신학기에 맞추어 5~6월까지 지속되고 매매완료에 2~4개월이 소요되므로 8월까지 매매가 늘어나고, 11월 추수감사절부터 연말까지는 거래가 감소함. 따라서 계절적 요인에 의한 변화를 미 상무부 센서스국에서 제공하고 있는 X-12 ARIMA 모형으로 계절조정을 실시하여 연간 판매량으로 발표함.

17) 토지등기소에 사용되는 자료는 1995년 1월부터 잉글랜드와 웨일즈의 모든 주거용 자산의 거래 자료를 사용함.

18) 실거래 신고제도에 수반되어 발생하는 자료로 전국의 전수 형태의 통계치이며 원시자료 재정비 및 취합 기준을 명확히 하는 것만으로도 정확성과 신뢰성을 제고할 수 있음.

표 9_거래량 통계 개선 방향

구분	현행	개선(안)
원시 자료 정비	<ul style="list-style-type: none"> •매매, 판결, 교환, 증여, 신탁·해지, 분양권, 기타 등 실거래 신고 대상의 모든 거래유형 포함 	<ul style="list-style-type: none"> •판결, 교환, 증여 등 비정상적인 거래 제외 •제외 자료에 대한 원시자료 분석을 통한 정비 기준 마련 필요
토지 (필지)	<ul style="list-style-type: none"> •용도지역별, 지목별, 매입자거주지별, 거래주체별, 거래규모별, 거래원인별, 건물유형별, 토지거래허가처리 	<ul style="list-style-type: none"> •현행 건물유형별 통계는 주택 등을 포함한 건축물 통계로 통합 필요
건축물 (동(호))	<ul style="list-style-type: none"> •용도지역별, 지목별, 매입자거주지별, 거래주체별, 거래규모별, 거래원인별, 건물유형별(단독/다세대/연립/아파트 등) 	<ul style="list-style-type: none"> •구분등기되는 집합건물과 일반건물의 구분 필요 •주거용 세부 유형인 단독/다세대/연립/아파트 등은 주택 거래량으로 통합 필요 •구분등기되는 집합건물과 일반건물의 구분 필요
주택 (호)	<ul style="list-style-type: none"> •온나라포털 아파트 거래 통계와 국토해양부의 보도자료 	<ul style="list-style-type: none"> •건축물 통계의 아파트 통계와 통폐합 •신규주택시장 거래와 기존주택시장 거래를 구분하여 집계 필요 •신규주택시장 통계치 정비도 함께 도모 필요 (신규주택시장 판매수, 미분양 집계 기준 마련 등)

온나라포털에서 제공하고 있는 세부 주거용 거래량, 아파트 거래량, 국토해양부의 보도자료 등을 주택거래량 통계로 일원화하여 통합된 거래량 통계 신설이 필요하다. 건축물 통계의 경우 구분등기가 이루어지는 집합건물과 일반건물 간의 분류를 통해 동수 집계와 호수 집계가 병행되어야 할 것이며 주택정책의 중요성을 감안하여 신규주택시장과 기존주택시장 거래를 구분한 집계가 필요하다. 거래량 통계치 개선과 함께 신규주택시장 통계 정비도 이루어져야 하며 신규주택시장 거래량은 판매수로 집계하고 이와 함께 미분양 통계¹⁹⁾집계 기준 등도 마련되어야 한다.

한편 거래량 통계의 공간적 집계범위는 강남3구의 사례에서 본 것과 같이 국지적 거래시장 변화가 클 수밖에 없으므로 현행과 같이 시군구 단위를 기본으로 작성되는 것이 가장 효율적이라고 판단된다.

2) 주택거래량 통계 세부 개선 방향

먼저 주택거래량 통계는 기존주택시장과 신규주택시장을 구분하여야 한다. 기존주택과 신규주택은 서로 다른 프로세스에 의해 움직이는 시장으로 구분된 통계생산이 필요하다. 두 번째는 주택재고량의 변동성이 큰 한국 주택시장의 특수성을 감안해 주택재고량 대비 거래량 수준과 같은 보조적 지표(본 논문에서는 ‘거래량회전율’로 명명하였음)개발이 이루어져야 할 것이다. 셋째, 신규주택시장은 거래량이 아니라 판매량 수치로 명확히 하여 분리 발표하고 현재의 미분양 물량, 분양물량 통계와 통합 관리하는 것이 보다 효율적인 것으로 판단된다. 넷째, 공급자 위주의 통계 생산에서 수요자 위주의 통계 생산으로 시스템 전환이 요구된다. 현재와 같은 공급자 위주의 통계 생산 방식에서 벗어나 수요자 입

19) 미분양 통계는 공급주체가 시군구에 신고하면 국토해양부에서 취합해서 발표하는 형태로 통계신고 자체가 의무사항이 아닌데다가 미분양 판단에 대한 기준도 없어 정확성에도 많은 문제점을 가지고 있는 것으로 알려지고 있음(통계청, 2007. 미분양 주택 현황 통계 품질진단 연구용역 보고서)

장의 좀 더 다양한 형태의 거래량 통계(지역별/용도별/주체별/형태별) 생산 및 제공이 요구되며 이는 시장의 투명성 및 시장 변동의 해석력을 증대시킬 수 있을 것이다. 또한 시장분석을 위해 꼭 필요하지만 제공되지 않고 있는 멸실 통계 및 순수 주택재고의 증감에 대한 통계 구축도 절실하다. 다섯째, 통계 품질 제고를 위한 데이터의 생산 및 가공, 제공 절차 및 방법의 개선이 요구된다. 시차 및 계절적 요인이 강한 거래량 자료의 특성을 고려하여 장기적 관점의 자료 정확성 제고 프로세스 개발이 필요하며 자료 사용 방식의 다변화(지수화) 및 계절요인 조정과 같은 통계 정확성 제고 노력이 필요하다.

한편, 우리나라의 경우 1가구 1주택 양도소득세 비과세 요건이 3년 보유로 소득세법에 규정되어 있어 신규 주택이 정상적인 거래대상으로 자리매김하기까지는 통상 3년 정도가 소요되는 특수성²⁰⁾이 존재한다. 또한 대규모 재개발·재건축 사업에 따른 멸실, 준공(입주) 등으로 국지적으로 주택재고량의 급격한 증감이 이루어진다. 따라서 마지막으로 이러한 주택시장의 특수성을 감안한 거래량 파악과 관련 통계 구축이 요구된다. 이러한 통계 품질 개선을 위해서는 무엇보다도 축적된 원시자료의 정비가 선행되어야 할 것이며 일회성의 수치 발표가 아니라 장기적 시계열 구축차원에서 접근하여 가격과 거래량과의 관계 규명 등을 위한 다각적 측면의 연구 지원이 필요하다. 이러한 거래량 통계품질 개선만이 주택정책 의사결정에 객관적 자료가 될 수 있으며 정책효과를 극대화할 수 있을 것이다.

V. 결론

본 연구는 부동산 거래량 통계에 관한 문제점을 파악하고 향후 거래량 통계가 제대로 활용되기 위한 개선방안을 검토하였다. 특히 강남3구를 대상으로 하여 현재 제공되고 있는 거래량 통계의 해석상의 오류 가능성을 지적하였으며 향후 오류 가능성을 최소화할 수 있는 보안방안을 제시하였다.

연구결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째, 승인 통계인 온나라포털의 거래량 통계는 신규부동산과 기존부동산을 포함한 거래량으로 기존 부동산의 거래량으로 이해해서는 안 된다. 둘째, 대규모 단지에의 입주와 멸실에 의해 지역 부동산시장이 급변하는 한국시장에서는 재고부동산 대비 거래량(거래량회전율)으로 시계열적 변화를 추정하여야 실제 시장에서 의미하는 거래량을 제대로 이해할 수 있다. 셋째, 거래의 정의와 범위를 설정하고 부동산 거래량 통계의 활용방안 등을 고려하여 큰 틀의 통계 재정비가 필요한 것으로 판단된다.

양도소득세의 영향과 같은 한국 주택시장에서 거래량에 수반되어 발생하고 있는 특수성에 대한 연구들이 뒤따라야 할 것이고 이를 통해 거래량을 집계하기 위한 범위를 정해야 할 것이다.²¹⁾

거래량 통계는 단기적으로 가격 데이터와 병행하여 가격의 급격한 등락조정 과정을 해석할 수 있으며 장기적으로는 지역별 수급 상황을 판단할 수 있는 주요 지표라고 할 수 있다. 가치개념이라고 할 수 있는 가격은 호가는 주관적 개념 논란, 실거래가는 샘플링 편기에 대한 논란을 피할 수 없다.

20) 이와 같은 정책적 요인에 의한 거래량 변동성도 존재한다. 예를 들면 대규모 아파트 단지 입주가 시작된 지역의 경우 입주 초기에 이전등기에 의한 거래량 증가가 있을 수 있고, 준공후 3년 경과시점에서는 경기적 상황과 맞물려 양도세 비과세 요인에 의한 거래증가가 나타날 가능성이 있음.

21) 일본 및 영국의 상업용 부동산 시장 지표 중 오피스 공실률을 추정할 때, 준공 후 1년 미만의 오피스는 입주가 안정될 때까지 지표산정에서 제외하고 있음.

그러나 거래량은 합리적인 범위 설정을 통해서 주관성이 배제된 객관적 지표로 자리매김할 수 있을 것으로 판단된다. 따라서 거래량 통계에 대한 체계적 정비를 통해 부동산 시장의 투명성 및 신뢰도 회복은 물론, 정확한 시장분석과 이에 근거한 정책 수립의 근거자료로 활용토록 해야 할 것이다.

참고문헌

- 김현아. 2002. 강남지역 주택시장 분석. 서울 : 한국건설산업연구원.
- 이용만·이상한. 2004. “강남지역의 주택가격이 주변지역의 주택가격을 결정하는가?”. 국토계획 제39권 제1호. 서울 : 대한국토·도시계획학회. pp73-91.
- 이중희. 1997. 주택경제론. 서울 : 박영사.
- 통계청. 2007. 미분양 주택 현황 통계 품질진단 연구용역 보고서.
- 하성규. 2006. 주택정책론. 서울 : 박영사.
- 허윤경 · 장경석 · 김성진 외. 2008. “주택거래량과 가격 간의 그랜저 인과관계 분석 : 서울 아파트 시장을 중심으로”. 주택연구 vol.16, no.4. 서울 : 한국주택학회. pp49-70.
- Anderson, T. 1996. “Return Volatility and Trading Volume: An Information Flow Interpretation of Stochastic Volatility”. *Journal of Finance* vol.51, no.1. New York, etc. : American Finance Association. pp169-204.
- Clark, P.K. 1973. “A Subordinate Stochastic Process Model with Finite Variance for Speculative Prices”. *Econometrica* vol.41, no.1. Chicago, Ill. : Econometric Society, the University of Chicago. pp135-155.
- Copeland, T. 1976, “A Model of Asset Trading Under the Assumption of Sequential Information Arrival”. *Journal of Finance* vol.31 No.4. New York, etc. : American Finance Association. pp1149-68.
- Genesove, David and Christopher Mayer. 2001. “Loss Aversion And Seller Behavior: Evidence From The Housing Market”. *The Quarterly Journal of Economics* vol.116, no.4. Cambridge, Mass. etc. : Published for Harvard University by the MIT Press etc. pp1233-1260.
- Harris, L. 1987. “Transaction Data Tests of the Mixture of Distributions Hypothesis”. *Journal of Financial Quantitative Analysis* vol.22, no.2. Seattle, Wash : Western Finance Association and the Graduate School of Business Administration, University of Washington. pp127-141.
- Jennings, R., Starks, L., Fellingham, J. 1981. “An Equilibrium Model of Asset trading with Sequential Information Arrival”. *Journal of Finance* vol.36, no.1. New York, etc. : American Finance Association. pp143-161.
- Lee, Nai Jia and Seow Eng Ong. 2005. “Upward mobility, house price volatility, and housing equity”. *Journal of Housing Economics* vol.14, no.2. San Diego, CA : Academic Press. pp127-146.
- Leung, Charles and Dandan Feng. 2005. “What Drives the Property Price-Trading Volume Correlation? Evidence from a Commercial Real Estate Market”. *The Journal of Real Estate Finance and Economics* vol.31, no.2. Boston, USA : Kluwer Academic Publishers. pp241-255.
- Miller, Norman and Liang Peng. 2006. “Exploring Metropolitan Housing Price Volatility”. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*. Boston, USA : Kluwer Academic Publishers. pp5-18.
- Selsen, T. N. 2003. “Housing Price Dynamics and Household Mobility Decisions”. Thesis(Ph.D.). Cambridge, Mass. : Massachusetts Institute of Technology.
- Stein, Jeremy C. 1995. “Prices and Trading Volume in the Housing Market: A Model with Down-Payment Effects”. *The Quarterly Journal of Economics*. vol. 110, no.2. Cambridge, Mass. etc. : Published for Harvard University by the MIT Press etc. pp379-406.

- 논문 접수일: 2009. 7.14
- 심사 시작일: 2009. 7.29
- 심사 완료일: 2009. 8.11

ABSTRACT

Applications and Improvements of Real Estate Transaction Volume Statistics

Keywords: Trading Volume, Real Estate Market, Housing Stock

The trading volume of real estates has been emerged as an important index for understanding market trend bringing about the significance of the statistics of real estate. However, despite the fact that the current statistics has problems in terms of data-collection and system-division, there is no enough knowledge about this. The results of this research show following findings. First, the trading volume statistics, created by Onnara portal, as an approved statistics should not be understood the exact trading volume of existing property because it includes both new and old property. Second, estimation of trading volume compared to total stock provides meaningful figures that can reflect real estate market since large residential developments and demolitions for redevelopment substantially affect local property market. Finally, it is required to define the transaction and its range and to reorganize the frame considering applications for trading statistics of real estate. At first, it is critical to decide on what are adequate transactions that can be used to analyse property market.

부동산 거래량 통계의 활용방안 연구

주제어: 거래량, 시장해석, 재고량, 부동산 통계

최근 주택거래량이 시장상황을 판단하는 데 중요한 지표로 대두되면서 거래량 통계에 대한 관심이 증대되고 있다. 그러나 현행 부동산 거래량 통계는 집계 방식 및 분류체계상의 문제가 있음에도 불구하고 이에 대한 문제점에 대한 충분한 정보가 부재한 실정이다. 또한 대규모 단지의 입주와 멸실에 의해 전체 주택재고량이 크게 변화하는 한국적 주택시장의 특수성을 반영하기 위해서는 재고대비 거래량 수준으로 시장 파악이 필요하다. 재고대비 거래량(거래량회전율)을 추정하면, 2000~2007년의 토지거래량은 연 9.5%이나, 최근 3년간 강남3구 아파트 거래량은 연 3.9%에 불과하다. 2009년 들어 강남3구의 가격 상승과 함께 거래량 증가가 목격되고 있으나, 재고대비 거래량은 연 4%대 수준이며 최근 2년간 입주물량 증가 효과를 제외할 경우 아직 거래가 회복된 수준으로 보기 어렵다. 따라서 거래량을 통한 시장상황을 파악하기 위해서는 현행 거래량 통계 전반의 재정비 필요하다. 먼저 거래량 통계의 용도 및 활용목적과 연계하여 ‘거래’의 정의와 범위를 설정하고 부동산시장 분석에 적절한 거래행위 설정 및 배제 여부 결정이 시급하다. 둘째, 현행 통계를 통합 및 재정비하여 단순화하되 세부 통계에 대해서는 수요자 위주의 통계 생산 방식으로 시스템을 전환하여야 한다. 마지막으로, 주택정책의 중요성을 감안하여 신규주택시장과 기존주택시장 거래를 구분하여 신규주택은 판매 수로 집계하고 이와 함께 미분양 집계 기준도 마련돼야 할 것이다.