

<차 례>

I. 서 론	1
1. 연구의 필요성	1
2. 연구의 방법	4
3. 연구의 구성	4
II. 문헌 및 사례 연구	5
1. 지수의 개념과 아파트 투자지수	5
2. 주택 가격(수익)지수 개발관련 문헌연구	7
3. 국내외 사례연구	11
(1) 한국주택은행의 「도시주택가격동향조사」	1
(2) 전미부동산투자신탁자협회(NCREIF)의 「아파트수익지수」	2
(3) 한국종합주가지수(KOSPI)	4
III. 아파트 투자지수의 개발	15
1. 지수 작성의 목적과 범위	5
(1) 지수 작성의 목적	5
(2) 지수작성의 범위	6
2. 통계 자료	8
(1) 모집단 통계자료	8
(2) 표본 통계자료	9
3. 지수의 산출과정과 방법	20
(1) 지수작성 순서	20
(2) 유형의 구분	2
(3) 가중평균 평당가격의 산출	8
(4) 지수의 작성	2
(5) 수익률의 산출	9
IV. 연구결과	33
1. 투자지표의 비교	3
(1) 지역간 비교(서울, 경기, 인천)	33

(2) 주택은행 아파트 가격지수와 비교	9
2. 아파트 지역별·유형별 투자지표의 주요 특징	42
(1) 매매 및 전세가격지수	42
(2) 수익률과 수익지수	49
(3) 평당 매매 및 전세가격과 전세/매매비율	56
(4) 자산가치의 추정	64
V. 연구의 성과와 한계	67
<참고문헌>	69
<Abstract>	75

<표차례>

<표 II-1> 미국의 주택지수 산출모형	1
<표 II-2> 한국주택은행 「도시주택가격동향조사」의 주요 내용	2
<표 II-3> 미국 NCREIF의 부동산 수익지수	3
<표 II-4> 한국증권거래소의 종합주가지수	4
<표 III-1> 수도권 지역 아파트 재고 및 비중 추이	7
<표 III-2> 모집단관련 자료 현황	8
<표 III-3> 표본에 대한 기초통계	9
<표 III-4> 부동산뱅크의 조사대상지역 확대과정	12
<표 III-5> 평당매매가격과 평수(층수)간의 상관관계 분석 결과	32
<표 III-6> 아파트 동의 층수 구분에 대한 검정 결과(t-test)	42
<표 III-7> 아파트 평형 구분에 대한 검정 결과(anova test)	52
<표 III-8> 아파트 유형별 기초통계	52
<표 III-9> 서울지역 아파트 모집단 유형별 총평수 비중 추이	82
<표 IV-1> 매매 및 전세가격의 기간상승률 비교(전체)	43
<표 IV-2> 아파트 수익률 비교(전체)	73
<표 IV-3> 지역별 평당 매매·전세가 및 전세/매매비율 추이	38
<표 IV-4> 지수종류별 기간증감율 및 기초통계 비교	4