

현행 주택거래량 통계의 문제점과 개선방안

- 강남3구 거래량 해석을 중심으로 -

2009. 6. 22

김현아

허윤경

■ 문제 제기	4
■ 주택거래량 통계의 현황과 문제점	5
■ 외국 사례와 주식시장의 시사점	9
■ 최근 강남3구 주택시장 동향과 거래량 해석	16
■ 주택거래량 통계의 개선방향 및 정책과제	27

요 약

- ▶ 최근 주택거래량이 시장상황을 판단하는 데 중요한 지표로 대두되면서 거래량 통계에 대한 관심이 증대되고 있음. 그러나 현행 부동산 거래량 통계는 집계 방식 및 분류체계상의 문제가 있음에도 불구하고 이에 대한 문제점이나 해석에 대한 충분한 정보가 부재한 실정임.

- 재개발·재건축 사업 시행에 따른 멸실이나 준공이 신탁(신탁 해지)의 형태를 거침에 따라 각각의 거래로 집계됨. 신규주택시장과 기존주택시장 거래가 구분되지 않고 있으며, 신규주택 구입을 입주일 기준으로 '매매'로 취합하고 있음.
- 이에 따라 입주물량이 증가하거나 재개발·재건축 사업이 많은 지역은 거래량이 늘어나는 착시현상을 일으키고 있음.
- 거래량 통계가 토지기준, 건축물기준, 아파트 실거래가 공개용 보도자료 등의 3가지 형태로 발표됨에 따라 중복통계 생산에 따른 사용자 혼란가중 및 예산의 비효율성 존재

- ▶ 국지적 거래시장을 명확하게 분석하기 위해서는 현행 통계의 입체적 분석 및 재고주택수 대비 거래량 파악 필요

- 현행 통계 시스템 내에서는 3가지 형태의 통계를 시차를 고려해 복합적으로 분석하는 것이 필요
- 대규모 단지의 입주와 멸실에 의해 전체 주택재고수가 크게 변화하는 한국적 주택시장의 특수성을 반영하기 위해서는 재고대비 거래량 수준으로 시장을 파악해야 함.
- 재고대비 거래량을 추정하면, 2000~2007년의 토지거래량은 연 9.5%이나, 최근 3년간 강남3구 아파트 거래량은 연 3.9%에 불과함(장기시계열상 평년 정도인 2006년도 연 7.3% 수준).
- 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 어려움.

- ▶ 거래량 통계 전반의 재정비 필요, 시장판단과 정책결정에 활용해야

- 거래량 통계의 용도 및 활용목적과 연계하여 '거래'의 정의와 범위를 설정하고 부동산시장 분석에 적절한 거래행위 설정 및 배제 여부 결정이 시급함.
- 현행 토지/건축물/아파트 거래량 통계를 통합 및 재정비하여 단순화하되 세부 통계에 대한 정비와 개발을 통해 수요자 위주의 통계 생산 방식으로서의 시스템 전환이 요구됨.
- 주택정책의 중요성을 감안하여 신규주택시장과 기존주택시장 거래를 구분하여 신규주택은 판매 수로 집계하고 이와 함께 미분양 집계 기준도 마련돼야 할 것임.
- 가격과 거래량과의 관계성과 관련한 연구는 주식시장에서 발달하였으며 자산시장으로 이해할 수 있는 주택시장에서도 상호간의 영향력이 존재하는 것으로 추정됨.

- 따라서, 국내 주택시장에서도 거래량과 관련된 다양한 연구가 추진될 수 있는 기반 조성 필요
현행 주택거래량 통계의 문제점과 개선방안 : 강남3구 거래량 해석을 중심으로.3

1. 문제 제기

□ 주택시장의 주요 변수로서의 주택거래량

- 2009년 1/4분기 강남3구를 중심으로 거래량이 증가하고 매매가격이 상승하자 부동산 경기 조기회복에 대한 전망은 물론 新버블 논쟁까지 제기되고 있음.
 - 2008년 4/4분기를 기점으로 급격한 하락세를 보였던 부동산 관련 지표들이 2009년 들어 강남3구를 중심으로 토지가격, 주택가격은 물론, 거래량까지 증가세를 나타내면서 경기 회복에 대한 기대감이 커지고 있음.
 - 특히, 최근에는 ‘거래량’ 지표가 시장분석에 주요한 변수로 등장하고 있는데 그동안 우리나라에서는 주택거래에 대한 통계가 미진¹⁾하여 ‘거래량’ 관련 연구가 매우 제한적이었음.
 - 주택가격 변동이 주택거래에 영향을 미치는 것은 가격이 변화함에 따라 시장에서 균형을 찾아가는 과정을 의미함.
 - 반면, 거래량이 주택가격 변동에 원인이 되는 것은 거래량이라는 정보가 시장참여자들의 심리를 자극하는 유인이 될 수 있기 때문임.
 - 따라서, 부동산 시장의 ‘거래량’ 정보는 가격 정보와 함께 정확한 시장 판단에 매우 유용한 지표가 될 수 있을 것으로 판단됨.
-
- 그러나, 현행 부동산 거래량 통계는 한국토지공사의 토지중심 거래량 통계와 2006년 도입된 실거래가 신고제도에 의한 거래량 정보로 구분되어 있으며, 통계 집계 방식 및 분류체계상의 한계로 인해 실제 시장상황을 판단하는 지표로 활용하기 위해서는 데이터에 대한 충분한 이해와 해석능력이 필요함.
 - 특히, 거래량 통계에 대해서는 문제점이나 해석상의 한계 등에 대한 정보가 거의 없음.
 - 그럼에도 불구하고 현재 시장에서는 이러한 거래량 정보가 그대로 유통되고 있으며 정책결정 과정에도 근거자료로서 활용되고 있음.
-
- RTMS(실거래가 운영시스템)을 주관하는 한국토지공사의 ‘토지/건축물 거래량 통계’

1) 주택거래량 통계가 공식적으로 집계된 것은 2006년부터이며 그 이전에는 한국토지공사의 토지거래량 통계에서 주거용 토지거래량(필지, 면적단위)을 통해 주택거래에 대한 간접적 통계파악만이 가능하였음.

는 통계청의 승인통계임에도 불구하고 중복집계 등 다양한 문제점을 노출하고 있음.
 ·주택공사와의 통합이 결정되어 향후 기관의 성격과 역할에 변화가 예상되는바, 이번 기회를 활용하여 전반적으로 관할 통계의 재정비²⁾도 이루어져야 할 것으로 판단됨.
 ·특히 부동산 관련 정부 통계의 생산 기관이 다원화되고 있는 측면(아파트 실거래가격지수는 한국감정원에서 추진)을 고려할 때도 통계에 대한 명확한 정의와 기능 분류를 위한 작업이 요구됨.

- 본 연구는 위와 같은 최근의 환경변화에 발맞춰 부동산 통계 중 최근 관심이 증대되고 있는 ‘거래량 통계’의 문제점을 도출하여 올바른 시장 판단 및 해석을 위한 거래량 통계의 개선방안을 제시하려는 데 목적이 있음.
- 아파트 거래량을 중심으로 최근 강남3구 시장에 대한 가격변동 및 시장상황을 진단하여 현행 주택거래량 통계의 문제점을 도출하고 시장상황에 대한 적절한 판단과 정책지원을 위한 주택거래량 통계의 개선방안을 도출하고자 함.

2. 주택거래량 통계의 현황과 문제점

□ 거래량 관련 통계 현황 및 문제점

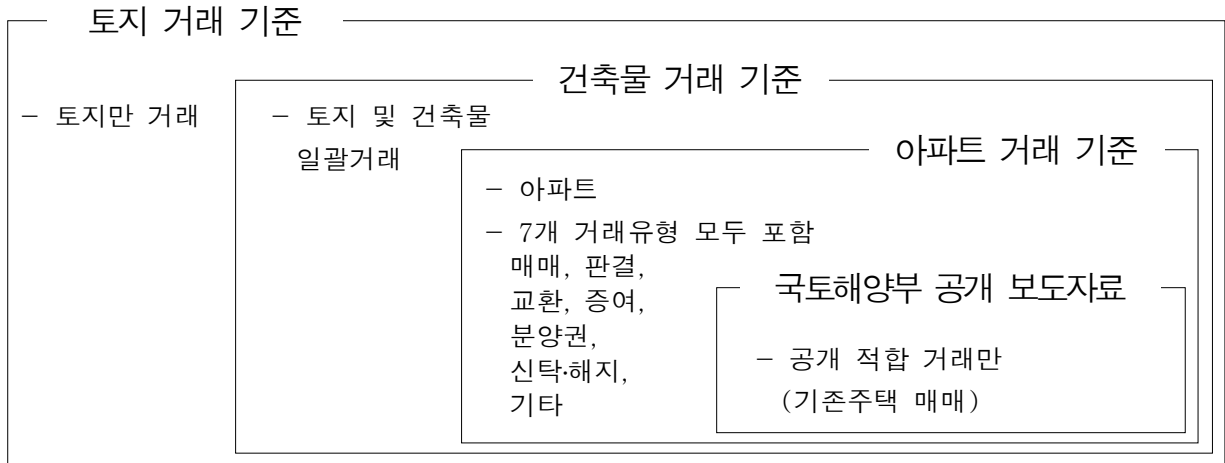
- 현재 거래량과 관련한 통계는 3종류가 발표되고 있으며 각각의 세부내용과 문제점 및 한계는 아래와 같음.
- 첫째, 토지거래 기준의 ‘토지거래 통계’는 1991년부터 구축되어 비교적 장기시계열이 존재하나, 필지 수 및 면적을 기준으로 집계하고 있어 실제 거래된 주택호수의 규모 파악은 어려움. 또한 주요 거래원인인 매매뿐만 아니라 특수거래로 볼 수 있는 판결, 신탁³⁾, 교환, 증여, 분양권 등이 모두 포함되고 있음.
- 둘째, 실거래가격신고제도가 도입된 2006년 1월부터 토지공사에서 RTMS(실거래가 운영시스템) 자료를 취합하여 온나라포털에서 제공하고 있는 동(호)수 기준의 실거래

2) 기관 통합을 계기로 통계의 정확성 및 신뢰도를 높일 수 있는 기술 및 인력 등 시스템을 재정비할 수 있는 적절한 시기임.

3) 재개발 재건축 사업 실시에 따른 멸실과정에서 주택소유권이 신탁의 행태를 거치게 되는데 현재는 이런 경우도 거래로 집계되며 반대로 재건축 사업 완료후 준공되는 시점에서의 신탁해지도 거래로 집계됨.

가 물량은 ‘건축물 거래’와 ‘아파트 거래 통계’로 구분되어 발표하고 있음.
 ·실거래가신고제도는 시장의 투명성 증대와 모니터링 능력 향상을 위해 도입되어 전 수형태로(모든 거래에 적용됨) 통계치가 작성되고 있음.

<그림 1> 거래량 통계 취합 대상 및 기준



<표 1> 거래량 통계의 종류와 세부 내용 비교

구분	온나라포털 거래 통계		실거래가 공개 보도자료 '아파트' 거래량	
	토지거래 기준	건축물거래 기준		
작성 기준	내용	- 토지만 거래 및 토지 및 건축물일괄거래 내역을 기초로 작성	- 토지 및 건축물일괄거래 내역을 기초로 작성 - 건축물거래통계 중 주택부문을 세분화(단독, 다가구, 연립, 다세대, 아파트)	- 실거래가 공개 자료의 거래 건수를 집계 발표
	단위	- 건수(필지 수), 면적	- 건수(동(호수), 면적)	- 호수
	거래 유형	- 매매, 판결, 교환, 증여, 신탁해지, 분양권, 기타 등 실거래 신고 대상의 모든 거래유형 포함	- 매매, 판결, 교환, 증여, 신탁해지, 분양권, 기타 등	- 매매만
	제외 대상	- 건물유형의 경우는 토지의 지목이 '대지'와 공장용지'만 작성	- 토지의 지목에 관계없이 모든 건축물을 대상으로 작성	- 공개에 부적합한 거래 제외
	제공 통계치	- 용도지역별, 지목별, 매입자거주지별, 거래주체별, 거래규모별, 거래원인별, 건물유형별, 토지거래허가처리	- 용도지역별, 지목별, 매입자거주지별, 거래주체별, 거래규모별, 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.

- 그러나 도입기간이 짧고 토지거래 통계와 마찬가지로 주요 거래원인인 매매뿐만 아니라 특수거래로 볼 수 있는 판결, 신탁⁴⁾, 교환, 증여, 분양권 등이 모두 포함되고 있음.
- 세 번째는 ‘아파트 실거래가 거래량’으로 국토해양부에서 실거래가 공개자료 중 공개에 부적합한 거래를 제외하고 매매에 해당하는 아파트의 거래건수를 집계하여 공식통계가 아닌 보도자료 형태로 발표하고 있음.
- 마지막으로, 실거래가신고제도는 운용상의 이유(신고기한을 계약일로부터 60일 이내, 주택거래신고지역은 15일 이내)로 시장상황과 통계간의 시차가 발생할 수밖에 없음.
- 시차 발생을 최소화하기 위해 신고일 기준으로 통계치를 집계하고 있으나 통계치와 실측치와의 오차 발생 가능성이 여전히 존재함.
- 또한, 주택거래신고지역의 경우는 15일 이내로 제한하고 있어 계약일과 신고일 사이에 시차가 작지만 이외 지역 통계와 연계 측면에 문제가 있음.
- 주택거래 신고지역의 경우에도 아파트 신고지역은 전용면적 60㎡ 초과 주택, 연립주택 신고지역은 전용면적 150㎡ 초과 주택으로 정하고 있어 주택유형별 특정 면적 이하의 주택거래는 60일 이내에 신고하는 등 일관성이 떨어짐.

<표 2> 주택거래신고지역의 신고 대상 주택

주택거래신고지역	신고대상
아파트거래신고지역	- 전용면적 60㎡초과 아파트, 재건축·재개발 정비구역 안에 있는 모든 아파트
연립주택거래신고지역	- 전용면적 150㎡초과 연립주택, 재건축·재개발 정비구역 안에 있는 모든 연립주택
아파트·연립주택거래 신고지역	- 전용면적 60㎡초과 아파트, 전용면적 150㎡초과 연립주택, 재건축·재개발 정비구역 안에 있는 모든 아파트 및 연립주택

- 강남3구⁵⁾ 60㎡초과 아파트의 거래량은 2007년 이후 급감한 것으로 나타나고 있으며 전체 거래량에서 차지하는 비중도 40~80% 사이에서 비교적 큰 편차를 보이고 있음.

4) 재개발 재건축 사업 실시에 따른 멸실과정에서 주택소유권이 신탁의 행태를 거치게 되는데 현재는 이런 경우도 거래로 집계되며, 반대로 재건축 사업 완료후 준공되는 시점에서의 신탁해지도 거래로 집계됨.

5) 강남3구는 세곡동 등 일부 지역을 제외하고는 2005년 3월 이후 전 지역이 ‘아파트거래신고지역’으로 지정되어 있음(강남구, 2004.04.26, 송파구, 2004.04.26, 거여·마천동 추가, 2005.09.08, 서초구, 2005.03.28).

□ 주택거래량 통계의 문제점

- 현행 주택거래량 통계의 가장 근본적인 문제는 원시자료 정비를 위한 기준의 부재임.
 - 판결, 신탁 등 특수거래로 볼 수 있는 거래량을 포함하여 취합하고 있어 실제 시장상 황과는 괴리를 발생시킬 수 있음.
 - 원시자료의 단순 취합으로 인해 전체 통계치에 대한 신뢰 문제를 발생시키고 있음.
 - 주택거래 신고지역 내에서의 비신고 대상과 기타 지역에서의 신고주택은 주택 거래 신고 지역내 주택거래 신고보다 늦게 취합되는 오류가 있음.

- 둘째, 신규주택시장과 기존주택시장(existing housing market)의 거래가 구분되지 않고 있음.
 - 선분양 방식의 신규주택을 구입한 경우는 입주일 기준으로 '매매'로 취합되어 공표되고 있어 거래원인상의 분류로도 기존주택과 신규주택시장을 구분할 수 없는 구조임.
 - 특히 우리나라의 경우 1가구 1주택에 한하여 3년 이상 보유시 양도세 비과세 혜택이 주어지는데 이러한 제도적 여건이 대규모 신축 아파트 단지에 있어서는 준공후 3년 동안 거래를 동결시키는 요인으로 작용할 수 있으나 이러한 영향 등에 대한 충분한 연구나 분석이 미비되어 있음.
 - 기존주택시장의 거래는 국토해양부의 아파트거래량 보도자료를 통해서 가능하나 재개발·재건축 사업의 착공시 멸실이 신탁으로 취합되고 준공후 입주시에도 다시 신탁해지로 이중 취합되어 재개발 재건축 사업이 많은 지역의 경우에는 일시적으로 거래량이 증가하는 착시효과를 일으키고 있음.

- 셋째, 다수의 중복통계 생산에 따른 사용자 혼란 가중 및 예산의 효율성을 저해하고 있음.
 - 토지기준, 건축물기준, 건축물 기준 내에서도 아파트 거래량, 여기에 더해 국토해양부의 보도자료까지 발표되고 있는 실정임.
 - 또한 용도별 거래량을 확인하기 위한 자료인 건물유형별 통계치는 원시자료가 달라 토지기준과 건물기준의 숫자가 동일하지 않는 문제까지 발생하고 있음(토지 기준은 지목상 대지와 공장용지만을 취합하고 건축물기준은 모든 건축물을 대상으로 취합함).

- 이처럼 복잡한 거래량 통계의 취합 및 생산구조는 이용자들에게 혼선을 줄 수밖에 없으며 정확한 시장판단을 위한 지표로서 활용하는데도 한계가 있음.
 - 따라서 통계에 대한 체계적 정비를 통해 투명성 및 신뢰도 회복은 물론, 정확한 시장 분석과 이에 근거한 정책수립의 근거자료로 활용토록 해야 할 것임.
- 넷째, 공급자 위주의 통계로 교차분석 및 세부통계가 공개되지 않고 있어 다양한 측면에서의 거래량 통계 분석이 불가능함.
 - 거래원인과 주택유형별 교차분석이 가능한 거래량 수치는 공표되지 않고 있음.
 - 즉, 항목별 교차분석이 불가능하며 지역별로 통계가 제공되고 있기는 하나 거래주체별·건물유형별 분석과 같은 세부적인 통계치의 지역별 구분은 확인 불가능함.
- 다섯째, 거래량과 관련하여 주택시장을 판단할 수 있는 관련 기초 통계가 제대로 구축되어 있지 않거나 공개되지 않고 있는 경우가 빈번함.
 - 주택재고시장의 규모를 파악하기 위해서는 연간(월간) 주택증감률을 파악해야 하는데 멸실, 준공 주택 수 등은 5년 단위의 센서스 조사에만 의존하고 있어 연·월 단위 자료 구축은 개별 연구자들이 추정을 통해 파악할 수밖에 없음.
 - 지자체별로 이를 취합하여 발표하는 경우가 있으나, 서울과 일부 지역에 국한되어 있는데다 부정기적으로 이루어져 시장분석에 큰 한계로 작용하고 있음.
 - 한편, 민간 부동산 정보업체들의 경우 아파트 모집공고 등의 자료를 활용하여 준공물량, 멸실 물량 등의 통계를 생산하여 제공하고 있음. 따라서 현재는 공식통계를 대신하여 이러한 민간의 통계를 사용할 수밖에 없는 상황임.

3. 외국 사례와 주식시장의 시사점

□ 미국의 주택거래량 통계

- 미국의 주택 거래시장을 판단할 수 있는 자료는 S&P/Case-Shiller와 전미부동산협회(NAR) 자료가 있음.

- 시카고선물투자거래소의 기준지표로 사용되고 있는 S&P/Case-Shiller 주택가격지수는 반복매매모형을 이용하여 반복거래가 이루어진 자료를 활용하여 지수를 생성하고 계절조정 후 지수를 발표하고 있음.
 - 표본수의 확보를 위해 총 3개월의 자료를 활용하여 자료 풀(pool)을 확대하고 있음.
 - 단독주택을 대상으로 20개의 MSAs⁶⁾의 자료를 활용하고 있고 미 연방주택금융감독청(FHFA)⁷⁾과 달리 점보론(\$729,750 초과 고가주택), 서브프라임 대출 등을 포함한 전체주택 자료를 사용함.
 - 시장가격을 반영하지 못하는 거래쌍, 주택유형이 변한 사례(단독주택→공동주택), 비현실적인 데이터(6개월에 한번 이상 거래된 주택), 가족간 증여 등은 제외하고 있음.
 - 거래량을 별도 발표하지 않지만, 지수생성에 사용되고 있는 반복매매거래쌍수를 공표하여 이를 통해 거래량의 변화를 추정할 수 있음.
- NAR의 거래량 자료는 월단위로 기존주택시장의 판매량 및 미판매 주택 재고량을 중개업자가 조사하여 발표하고 있으며 신규 주택은 미 상무부 센서스국에서 별도로 집계하여 발표하고 있음.
 - 미국에도 한국과 같은 이사철이 존재하여 S&P 반복매매량과 NAR의 거래량 모두에서 계절적 요인에 민감하게 나타나 대부분 계절조정⁸⁾을 거친 데이터를 발표하고 있음.

6) 통상 인구가 100만 미만의 지역으로 Metropolitan Statistical Area의 약자임. 100만을 초과하면 CMSA(Consolidated Metropolitan Statistical Area)로 불리며 S&P 지수는 20개의 MSA를 대상으로 하여 산출하고 있음.

7) Fannie Mae와 Freddie Mac을 통한 주택대출통계만 집계

8) 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.

<그림 2> S&P 지수와 반복매매쌍 추이
(단위 : 쌍수)

<그림 3> 기존주택 중위주택가격 및 판매호수
(단위 : 달러, 천호)

자료 : S&P/Case-Shiller 주택가격지수, Composite-20 지수 및 반복매매쌍

자료 : 전미부동산협회(NAR), 기존주택 중위주택가격과 판매량, 계절조정 후 연율

<표 3> 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 판매 예측 지수	향후 1~2달 이후
	전미주택협회 (National Association of Home Builders)		매월 경기 동향 설문 조사(주택업자)	

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

□ 영국의 주택거래량 통계

- 영국의 토지등기소(Land registry)에서는 주택가격지수와 거래량을 함께 발표하고 있음.
- 토지 등기소에 사용되는 자료는 1995년 1월부터 잉글랜드와 웨일즈의 모든 주거용 자산의 거래 자료를 사용함.
- 영국에서도 교환, 증여, 수용, 신탁 등의 특수거래 자료는 제외하고 있음.
- 토지 등기소에서 발표하는 가격지수에 대해서는 계절조정을 실시하고 있으나, 거래량은 전년 동일 시점 비교를 통한 검증만 실시하고 있음.

<그림 4> 영국 토지등기소 주택가격지수와 거래량

(단위 : 호)

자료 : 영국 토지등기소(<http://www1.landregistry.gov.uk>), 모든 England & Wales

□ 해외 사례의 시사점

- 외국 주택거래량 통계의 주요내용 및 생산과정에 대한 분석결과와 시사점은 아래와 같음.
- 첫째, 대부분 국가의 주택거래량 통계가 신규주택시장과 기존주택시장을 분류하여 집계·발표하고 있음.
 - 미국의 경우 재고주택 거래량은 NAR(민간부문)이, 신규주택 거래량(판매량)은 미 상무부 센서스국(공공부문)이 각각 집계하여 발표하고 있음.
- 둘째, 계절조정 및 신규 공급물량의 거래를 일정기간 배제하는 등 통계품질 개선 노력이 이루어지고 있음.
 - 거래량은 이사철에 따른 계절적 요인에 의한 영향이 크므로 원시 자료에서 계절변동분을 제거하여 시계열적 안정성을 도모하고 있음.
 - 미국의 경우 NAR 거래량은 계절조정 후 연간 판매량으로 발표하고 있고 S&P의 지수는 계절조정 후 발표하고 있음.
 - 영국은 거래량은 조정하지 않고 있지만, 지수에 대해서는 계절 조정을 실시하고 있음.
 - 미국은 6개월에 2번 이상 거래된 이상치들을 제외하고 있고 영국도 일반적인 거래(신탁·교환증여 등 제외)만을 대상으로 하여 원시자료의 검증을 통한 통계품질 유지 노력을 하고 있음.

- 셋째, 세부자료 제공을 통한 소비자 만족도를 제고하기 위한 노력을 기울이고 있음.
 - 미국의 경우 신규주택과 기존주택을 나누어 매월 판매량, 매월 미판매 재고량 등 다양한 통계를 제공하여 시장 해석력을 높이는 데 도움을 주고 있음.
- 넷째, 주택가격과 거래량은 일정한 영향 관계를 유지하고 있으나 영향의 방향성 및 선후행성 여부는 분석을 통해 판단해야 할 것임.
 - 전반적으로 가격상승기에는 거래량이 증가하고 반면, 가격하락기에는 거래량이 감소하고 있음.
 - 미국은 2007년부터 가격하락과 거래량 감소 현상이 나타났으며, 영국은 2008년 상반기부터 극심한 거래량 감소 및 가격하락이 동반하여 나타나고 있음.

□ 주택시장과 거래량

- 주택시장에서 특정지역의 주택가격이 변동하는 것을 거래량과 연관하여 분석한 다수의 연구들이 존재함(Stein, 1995⁹⁾; Genesove and Mayer, 2001¹⁰⁾; Leung and Fung, 2005¹¹⁾; Engelhardt, 2003¹²⁾; Selsen, 2003¹³⁾).
- Stein(1995)은 구입밋천(down payment)이 주택구매에 영향을 주기 때문에 주택가격이 하락하면 유동성을 제약하므로 거래량이 감소한다고 봄.
 - 어떤 지역에 사는 사람 3억의 가치가 있는 주택을 보유하고 있는데 미납된 주택담보 대출 액수가 1억인 상태에서 다른 곳으로 이사하려는 계획을 가정함.
 - 2억을 주택 구입밋천으로 활용할 수 있는데 해당지역의 주택가격이 10% 하락하였다면 주택의 구입밋천으로 활용할 수 있는 여유 돈이 1.7억원으로 줄어들게 되고 이런 경우 현재 집보다 작은 주택으로 이주하지 않는 한 이동을 하지 않을 것이라는 주장임.

9) Stein, Jeremy C, "Prices and Trading Volume in the Housing Market: A Model with Down-Payment Effects," *The Quarterly Journal of Economics*, Vol. 110, No.2, 1995, pp. 379-406.

10) Genesove, David & Christopher Mayer, "Loss Aversion And Seller Behavior: Evidence From The Housing Market," *The Quarterly Journal of Economics*, Vol. 116(4), 2001, pp. 1233-1260.

11) Leung, Charles & Dandan Feng, "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, 2005, pp. 241-255.

12) Engelhardt, G.V., Nominal loss aversion, housing equity constraints and household mobility: evidence from the United States, *Journal of Urban Economics*, Vol. 116 No.4, 2003, pp. 171-195.

13) Selsen, T.N., Housing Price Dynamics and Household Mobility Decisions, Working Paper, The Centre for Real Estate, M.I.T. 2003.

- 주택소유자의 손실회피 행태에 의해 주택가격이 하락할 때 거래량이 감소한다고 주장함(Genesove and Mayer, 2001; Engelhardt, 2003; Selsen, 2003).
- 주택소유자는 주택가격이 하락할 때 자신이 구매한 가격보다 낮은 가격으로 매물을 내놓으려 하지 않게 되는데 이러한 손실회피행태로 인해서 시장에서 장기간 거래되지 않고 결국 거래가 성사되지 않는 현상이 발생하게 된다고 주장함.
- 서울을 분석한 연구에서는 자산시장으로 판단할 수 있는 강남3구와 노원구는 가격과 거래량이 상호 영향을 미치는 것으로 나타남(허윤경 외, 2008¹⁴).
- 나머지 지역에 있어서는 가격만이 거래량에 영향을 미치고 그 역의 관계인 거래량은 가격에 영향을 미치지 않는 것으로 분석됨.
- 결국 이러한 주장은 주택가격과 거래량이 일정한 관련이 있으며 두 요소간의 관계성을 검토함으로써 주택시장을 보다 명확하게 파악할 수 있음을 보여줌.
- 그러나 우리나라의 경우 주택거래량의 통계구축연혁이 짧을 뿐만 아니라 대규모 단지형 신축주택의 공급과 재건축에 따른 대규모 멸실로 인해 국지적으로 주택재고량의 변화폭이 큰 편임. 결국 단순히 절대적인 거래량치 비교만으로 시장상황을 명확하게 판단하기 어려움.
- 단순히 거래량만을 비교하게 될 경우, 주택재고(Housing Stock)의 증감에 따른 거래량 변화를 거래 활성화(혹은 거래 위축)로 과대(과소) 추정할 가능성이 있음.
- 즉, 우리나라와 같이 대규모 단지형 주택공급이 이루어지는 상황에서 거래량을 정확하게 해석하기 위해서는 주택재고의 물량 대비 거래량의 수준을 감안하는 작업이 병행되어야 할 것임.
- 인구이동률을 계산할 때에도 인구대비 전·출입 수치를 비교하여 해석하고 있음.

□ 주식시장의 거래량 분석과 시사점

- 거래량과 가격과의 상관관계에 관한 연구는 주식시장에 대한 연구에서 발달하였으나 주택 역시 자산으로서의 성격을 가지고 있으므로 주식시장의 방법론과 결과는 유의미

14) 허윤경, 장경석, 김성진, 김형민, “주택거래량과 가격 간의 그랜저 인과관계 분석 : 서울 아파트 시장을 중심으로”, 한국주택학회, 주택연구 vol.16 No.4, 2008, pp. 49-70.

한 시사점을 줄 수 있음.

- 주가에 거래량에 선행하는지, 아니면 거래량이 주가에 선행하는지에 관한 이론은 “연속적 정보도착가설”과 “혼합분포가설”이 있음.
 - 연속적 정보도착가설은 주식시장에서 발생한 정보가 주식시장에 도착하는 과정과 속도는 순차적이라는 가정을 하고 과거 거래량은 미래 수익률에 영향을 미치고, 반대로 현재 수익률은 미래 거래량에 영향을 끼침으로써 상호 예측 가능한 것으로 주장함 (Copeland, 1976¹⁵); Jennings et. al., 1981¹⁶); Smirlock & Starks, 1985¹⁷)).
 - 혼합분포가설에서는 가격변화와 거래량은 새로운 정보에 동시에 반응하여 즉각적으로 균형 상태에 도달하는 것으로 가정함으로써 과거의 가격 또는 거래량에 관한 정보가 미래의 거래량 또는 가격과 관련성이 없는 것으로 주장함(Clark, 1973¹⁸); Harris, 1987¹⁹); Anderson, 1996²⁰)).
 - 정상국전병기(2004)²¹), 안승철 외(2006)²²)의 연구에서도 선물시장과 시가총액 상위 50개의 주식을 대상으로 분석한 결과 수익률 변동성과 거래량 간에 인과관계가 존재하여 연속적 정보도착가설을 지지하는 결과를 보이고 있으나 선행성은 일관되게 나타나지 않은 것으로 분석됨.
- 이상을 종합하면 주식시장에서 가격(거래량)과 거래량(가격)간에 상호간의 인과관계의 방향성 및 메커니즘은 다르게 나타날 수 있음.
- 가격과 거래량은 상호인과관계를 주고받을 수 있는 가능성은 크나 시기별·종목별(지역별)로 다른 결과가 나올 수 있음.

-
- 15) Copeland, T., "A Model of Asset Trading Under the Assumption of Sequential Information Arrival," *Journal of Finance*, vol. 31 No.4, 1976, pp. 1149-1168.
- 16) Jennings, R., Starks, L., Fellingham, J., "An Equilibrium Model of Asset trading with Sequential Information Arrival," *Journal of Finance*, Vol. 36 No. 1, pp. 143-161, 1981.
- 17) Smirlock, M, Starks, L., "A Further Examination of Stock Price Changes and Transaction Volume," *Journal of Financial Research*, Vol. 8, pp. 217-225, 1985.
- 18) Clark, P.K., "A Subordinate Stochastic Process Model with Finite Variance for Speculative Prices," *Econometrica*, Vol. 41, No. 1, pp. 135-155. 1973.
- 19) Harris, L., 1987, "Transaction Data Tests of the Mixture of Distributions Hypothesis," *Journal of Financial Quantitative Analysis*, Vol. 22, No. 2, pp. 127-141, 1987.
- 20) Anderson, T., 1996, "Return Volatility and Trading Volume: An Information Flow Interpretation of Stochastic Volatility," *Journal of Finance*, Vol. 51, No.1, 1996, pp.169-204.
- 21) 정상국전병기, “선물시장에서 가격과 거래량간의 인과관계 분석”, 『인제논집』 19(1), 2004, pp. 119-143.
- 22) 안승철·장승욱·이소현, “수익률의 변동성과 거래량에 대한 연구: 연속적 정보도착가설 vs. 혼합분포가설”, 『산경연구』 14:19-33, 2006

- 다만 주택시장은 실시간으로 거래가 이루어지는 주식시장의 정보 발생 빈도 및 전파 속도와 달라 가격과 거래량 정보가 즉각적인 균형 상태로 도달하는 것은 쉽지 않음.
- 주택가격을 결정짓는 주택매매계약 완료에 상당부분 시간이 필요하며 거래량 집계 및 발표에 2개월 이상이 소요되고 있음.
- 완전 공개된 주식시장의 정보유통 시스템과 비교할 때 주택시장은 여전히 폐쇄적인 정보유통구조를 가지고 있음.

4. 최근 강남3구 주택시장 동향과 거래량 해석

1) 강남3구 주택시장 동향

□ 주택매매가격 동향

- 강남3구는 주택거래신고지역으로 원시자료 수집 주기가 짧고 선행연구(허윤경 외, 2008) 결과 가격과 거래량과의 상호 인과관계가 존재하는 것으로 나타나 거래량 해석을 위한 대상 지역으로 선정함.
- 또한, 최근 가격 상승이 목격되어 거래량 변화를 살펴볼 필요성이 증대됨.
- 금융위기에 따른 경기침체의 영향으로 2008년 하반기 전국적으로 주택가격이 하락함.
- 강남3구는 2007년 1월부터 하락세가 나타나기 시작하였으나 2008년 4/4분기 하락폭이 이전보다 더 크게 나타남.
- 최고점 대비 최저점을 비교하면 전국 -5.0%, 서울 -6.2%, 강남3구가 -13.1%로 강남3구를 다른 지역과 비교하였을 때 장기간 큰 폭으로 하락이 진행되었음. 또한, 총 25개월의 하락기간 중에서도 2008년 10월 이후 7개월 동안의 낙폭이 더 큰 것으로 나타남.

<표 4> 아파트 매매가격 하락폭과 기간

구분	전국	서울	강남3구
지수 추이			
시기	2008년 7월 ~ 2009년 3월	2008년 6월 ~ 2009년 1월	2007년 1월 ~ 2009년 1월
기간	9개월	8개월	25개월
폭	-5.0%	-6.2%	-13.1%

자료 : 부동산114

- 그러나 2009년 들어 강남3구를 중심으로 매매가격 상승세가 목격되고 있으며 1월 초 대비 5월 29일 현재 4.0%(강남 3.6%, 서초 3.4%, 송파 5.1%) 상승하여 2008년 11월 수준으로 회복됨.

·최근의 가격 회복수준은 2007년 1월(최고점)의 약 90% 수준으로 경기 회복에 대한 기대심리를 발생시키는 원인이 되고 있음.

·재건축 아파트는 규제완화에 대한 기대감과 제2롯데월드의 초고층 건축 허용으로 송파구의 재건축아파트가 강남3구의 가격 상승을 주도하고 있는 것으로 보임.

·다만, 4월 초반 급등했던 상승폭이 중순 이후²³⁾ 주춤하면서 5월 들어서는 둔화되는 양상임.

<그림 5> 강남3구 아파트 매매가격 추이

2009년 주간 변동률 (단위 : %) 지수 추이 (2000. 1. 1 = 100)

자료 : 부동산114

23) 다주택양도세 감면범위의 축소, 시중 과잉 유동성에 따른 거품 논쟁 등이 확대되는 가운데 매도호가가 급등하면서 다시 거래가 주춤하는 양상을 보임.

□ 주택공급 동향

- 공식적인 통계로 주택재고수가 매월 발표되지 않고 있어 기존 주택시장을 정확하게 파악하기 위해 매월 단위로 추정²⁴⁾을 실시함.
- 전국적으로 매년 약 4%대의 재고수가 증가하고 있고 2008년 12월 기준으로 전국의 아파트는 약 790만호, 서울 139만호, 강남3구는 29만호에 달함.
- 서울은 전국에 비해 주택 재고수 증가율이 높지 않으나, 2008년은 전년대비 3.7%의 안정적인 주택재고 증가를 보임. 이는 2000년대 초반 시작된 대규모 저밀도 아파트지구의 재건축 사업의 완공이 2006~2008년 사이에 집중되고 있기 때문임.

<표 5> 추정 주택 재고수 및 증가율

(단위 : 호, %)

지역	'00~'05년		최근 3년('06~'08)		2006년		2007년		2008년	
	연평균 증가량	연평균 증감률	연평균 증가량	연평균 증감률	주택재고수	증감률	주택재고수	증감률	주택재고수	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 자료 활용하여 12월 기준으로 추정한 수치임.

- 강남3구는 외환위기 이후 멸실에 따른 공급부진을 겪으면서 주택 재고수 증가가 0.7%로 미진하였으나 이후 최근 3년간은 재건축 사업의 완공으로 약 5.8%대의 주택 재고증가를 보였음.
- 특히 2008년 하반기 송파구와 서초구의 대규모 단지(저밀도 아파트 지구 재건축 사업 완공)의 입주물량 급증(연 24,155호)에 따라 2008년 한해에만 9.2%의 주택 재고수 증가를 보임.
- 2000년 이후 강남3구의 분기별 입주물량은 통상 2,000세대 내외였으나, 2008년 3/4분기를 기점으로 2009년 1/4분기까지 3분기 동안 25,000세대 이상의 입주가 이루어짐.

24) 본 연구에서는 통계청의 주택 총조사 아파트 물량(2005년 10월 기준)을 기준으로 하여 부동산 114의 월별 입주물량의 3개월 이동평균을 합산하고 멸실 주택은 제외하는 방식으로 산정함. 시도 단위로 발표되는 공동주택 공시조사(2009년 1월 1일 기준) 대상 아파트 물량이 전국 7,791,726호, 서울 1,344,993호로, 본 연구의 추정치와 약 1~3% 차이로 면세대상 등 공시대상에서 제외되는 경우를 고려하면 추정치가 적정한 것으로 판단됨. 서울시에서 발표하는 통계연보의 2007년 주택 수도 서울 1,330,658호, 강남3구 270,187호로 본 추정치와 1% 이내의 차이를 보이고 있음.

<그림 6> 서울과 강남3구의 분기별 아파트 입주물량

서울

(단위 : 호)

강남3구

(단위 : 호)

자료 : 부동산114

2) 강남3구 주택거래량 분석

□ 거래량 장기 시계열 추이

- 거래량과 관련한 장기 시계열은 토지거래량으로 필지단위 취합에 따라 해석에 주의할 요하지만, 실거래가격신고제도가 도입(2006년) 이전 거래시장의 장기적인 흐름을 파악할 수 있는 유일한 지표임.
- 2000년 이후 토지거래량이 1990년대에 비해 크게 증가하여, 필지수를 기준할 때 연평균 거래량이 전국 97%, 서울 85%, 강남3구 83%가 증가함.

<표 6> 연평균 토지거래 추이

(단위 : 필지, 천㎡, %)

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
강남3구	38,230	69,900	83	3,255	6,620	103

자료 : 온나라포털, 토지거래통계

<그림 7> 필지기준 토지거래 추이(1992~2008년)

(단위 : 필지)

자료 : 온나라포털, 토지거래통계

- 전국과 서울지역은 2000년 이후 2002년에 거래가 가장 활발하였고 다음으로 2006년이 비교적 거래가 활발한 시장으로 나타남.
- 강남3구는 2000~2003년 동안 거래량이 크게 증가하다가 이후, 점진적으로 거래량이 줄어들고 있으며 서울의 주택거래량이 크게 증가하였던 2006년 거래시장도 2000년대 거래량의 평균수준에 불과함.
- 2000~2007년 간 총 지번수²⁵⁾ 대비 거래량은 연간 평균 7.1% 수준이나, 실제 대지 및 주택은 이보다 높을 것으로 추정됨.
- 전체 지번수 중 국유자·도유자·군유지의 비중이 약 25%(2005년 기준)에 달하고 있어 국유지 등을 배제할 경우 2000~2008년 동안의 토지 회전율은 약 9.5% 수준으로 파악됨.

<표 7> 전국 토지 회전을 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
회전율	5.0%	6.0%	8.0%	8.2%	7.2%	8.1%	7.7%	6.7%

자료 : 온나라포털, 토지거래통계, 국토해양부, 지적정보센터

25) 전국의 지번수는 '토지대장, 임야대장, 공유지연명부, 대지권등록부, 지적도, 임야도, 경계점좌표등록부' 등을 취합하여 발표하고 있는 지적통계 자료를 활용함.

□ 건축물 거래량 추이 : 신규 입주(멸실) 및 기존주택의 거래량

- 강남3구의 전체 건축물 거래 추이는 서울 전체와 유사한 패턴을 보이고 있으며, 2009년 1/4분기 거래량은 7천여 동(호)으로 거래가 위축되기 시작한 2007년 수준에도 미치지 못하고 있음.
- 건축물 거래량 추이로 보면 강남3구 전체 부동산시장은 아직도 거래가 회복되지 못하고 있는 것으로 해석됨.
- 2008년 하반기에는 매매에 의한 거래가 5천동(호) 이하로 떨어져 재고시장의 위축을 단적으로 보여주고 있으나 분양권 및 기타 거래가 많아 실제 매매시장 위축을 정확하게 판단하는데 숫자적 착시현상을 일으키고 있음.
- 분양 물량의 입주가 이루어지는 시기에 ‘매매’로 잡히고 있는 통계상의 문제점에 따라 2008년 하반기 이후 매매물량은 다수가 신규주택 완공에 의한 거래일 가능성이 큼.
- 2008년 하반기에는 분양권 거래 및 대규모 입주물량에 따른 조합원 주택의 신탁해지 등 신규주택시장에 의해 수반되는 거래가 다수 이루어져 기존주택 거래의 급감에도 불구하고 전체 건축물 거래량 감소폭은 이보다 낮게 나타나고 있음.

<그림 8> 강남3구 분기별 건축물 거래량 추이

전체 건축물 거래 추이

(단위 : 동(호))

거래 유형별 거래량 추이

(단위 : 동(호))

자료 : 온나라포털, 건축물거래통계

- 신규 입주²⁶⁾에 의한 거래량을 제외하고 개인-개인 거래에 의한 건축물 거래량으로 이들 지역의 기존주택 거래량을 살펴보면 거래량이 크게 늘었다고 하는 2009년 1/4분기 역시 2008년 상반기에도 미치지 못하고 있음.
- 2006년 이후 3년간 월평균 거래량은 2,433호 수준이었으나 최근 1년간은 1,884호에 불과하여 상당히 위축된 것으로 나타남.
- 1/4분기 강남3구 거래활성화를 이끌고 있는 송파구의 전체 건축물 거래량은 증가한 것으로 조사되나, 개인간 거래량은 2009년 2월 899동(호)을 기점으로 3월 들어 867동(호)으로 줄어드는 것으로 나타났으며 강남구 역시 2월 큰 폭의 증가와 달리 3월 들어 둔화된 것으로 조사됨.
- 송파구의 건축물 거래량은 2008년 4~6월에 1,000호 이상으로 비교적 활발하였던 것으로 나타나나, 이 시기 송파구의 주택가격은 하락세를 이어가던 시기였음.

<표 8> 강남3구 월평균 개인간 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

- 결국 현재 온나라포털의 거래량 수치는 거래량과 관련하여 시장상황을 판단할 경우 해석에 주의가 필요함.
- 장기적 관점의 추이 및 시도 단위와 같은 광역지역 분석에 있어서는 평활화 효과에 따라 오차 가능성이 줄어들 수 있음.
- 그러나, 국지적·단기적 시장상황을 판단할 때는 신규주택의 분양 및 멸실 등 개별 사안에 따라 통계치 변동성이 커져 오류 발생 가능성이 높아질 수 있음.
- 예를 들어, 2008년 2/4분기 이후 강남3구 거래량의 다수는 3년전 분양물량의 입주에 따른 영향이며, 2009년 1/4분기 거래량 상승은 기존주택 거래에 의한 것이나 이를 명확하게 판단하기에는 현행 거래량 통계로는 한계가 있음.

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

<그림 9> 강남3구 아파트 거래량 및 입주물량 추이

(단위 : 동(호))

자료 : 온나라포털 아파트거래량, 부동산114

□ 기존 아파트 거래량 추이

- 현재 거래량 통계에서 순수 기존아파트 거래량(국토해양부의 아파트 실거래가 자료 공개분에 의한 것)은 2008년 4/4분기에 급감하여 533호에 불과하였으나, 2009년 1/4분기에 3,396호의 거래가 이뤄지면서 2007년 이후 거래가 가장 활발했던 것으로 조사됨.
- 최근의 이러한 거래량 증가는 매매가격 및 전세가격 상승과 함께 시장 회복에 대한 기대를 발생시키고 있음.
- 그러나 지난해 하반기에 급격히 증가한 강남3구의 재고 주택풀을 고려할 경우 과거보다 거래가 활발(주택재고량 대비 거래량 수준)한 것으로 판단하기는 어려움.

<표 9> 2009년 4월 주간 아파트 거래량 추이

(단위 : 호)

구분	4월1주 (3.28~4.3)	4월2주 (4.4~4.10)	4월3주 (4.11~4.17)	4월4주 (4.18~4.24)	4월5주 (4.25~5.1)	5월1주 (5.2~5.8)
거래호수	519	536	738	503	394	183

자료 : 국토해양부, 보도자료

- 또한, 4월 아파트 거래량이 2,200호로 올해 들어 최고치를 나타냈으나 주간거래량으로 분석해보면 4월 셋째 주를 기점으로 아파트 거래량은 다시 감소하는 것으로 나타나고 있음²⁷⁾.

<그림 10> 서울과 강남3구 분기별 기존 아파트 거래량 추이

(단위 : 호)

자료 : 국토해양부 보도자료 중 실거래가 공개 거래량

- 대규모 아파트단지의 입주 및 멸실에 의해 국지적으로 주택 재고량에 큰 변화를 초래하는 한국주택시장의 특수성을 고려할 때 특정 시기의 주택거래량의 증감에 대한 판단은 주택재고(housing stock) 물량 대비 현재 거래량의 수준에 대한 고려가 필요함.
 - 2008년에만 강남3구의 주택재고 물량이 9.2% 증가하였는데 최근의 거래량 증가는 이를 고려하여 해석하는 것이 합리적임.
 - 대규모 아파트 단지중심²⁸⁾의 한국 주택시장에서 입주 및 멸실은 일시적으로 지역 주택시장의 구조적 변화를 일으키기 때문임.
 - 신규 입주 및 멸실에 따라 거래량 수치가 민감하게 바뀔 수밖에 없고 이를 고려하지 않을 때는 거래량을 과대 추정하는 경우가 발생할 수 있음.
 - 현시점에서는 주택재고수를 고려한 거래량 수준의 파악은 필수적이거나 기존주택거래량 통계구축 시계열이 짧아 적정 회전율(경기상황에 따른 주택재고량 대비 거래량 수준)을 도출하기는 어려움.
- 최근 3년간 아파트 재고수 대비 거래량은 연간 전국 6.2% 서울 5.6%, 강남3구 3.9% 수준으로 나타났는데 거래량 규모는 전국 38,936호, 서울 5,883호, 강남3구 887호 수준임.²⁹⁾

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

28) 한국건설산업연구원(2008)에 의하면 2008년 아파트 입주물량의 70%가 500세대 이상의 대규모 단지형태로 공급되었음.

29) 앞서 분석에서 토지 기준으로 연간 추정 회전율이 약 9.5%대이며, 연간 인구가동률은 20%에 달함.

- 실거래가를 기반으로 한 아파트 거래량 통계가 구축된 2006년의 강남3구의 거래량은 연간 7.3% 수준으로 최근보다 높게 나타나는데 토지통계를 기반으로 한 장기 회전을 수준으로 보면 2000년대의 평년 수준에 불과함.
- 강남3구의 2007~2008년 아파트재고 대비 연간 거래량은 2%대에 불과하여 최근 3년간 강남3구의 주택 거래시장이 상당히 위축되었던 것을 보여줌.
- 2009년 들어 강남3구에서 거래량 증가가 목격되고 있으나, 4월 거래 수준을 유지할 때 연간 4%대의 거래량(회전율) 수준으로 추정되며, 이는 2007~2008년보다 다소 나아진 수준이나 2006년에 비해서는 아직도 낮은 수준임. 그나마 4월 주간단위 거래량이 줄어들고 있어 2009년 강남3구의 거래량 수준은 주택재고량 대비 4% 유지도 쉽지 않을 것으로 판단됨.

<표 10> 연도별 기존아파트 재고수 대비 거래량 추이

(단위 : 호)

구분	아파트재고수 대비 거래량 (2006~2008년)	2006년		2007년		2008년	
		거래량	아파트재고수 대비 거래량	거래량	아파트재고수 대비 거래량	거래량	아파트재고수 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 자료 활용하여 추정한 수치임.

- 매매가격과 거래량 추이를 함께 살펴보면, 전반적으로 가격이 증가할 때 거래량도 증가하는 현상을 보이고 있음.
- 특히, 강남3구의 경우 이러한 경향이 더욱 뚜렷하여 2007~2008년 가격 하락시에는 거래량도 감소하는 추이³⁰⁾를 보이고 있음.
- 허윤경 외(2008) 연구에서도 강남구, 서초구, 송파구, 노원구에서 매매가격과 거래량 간 쌍방향의 인과관계를 보였는데 이들 지역은 대규모 단지가 많아 정보의 소통이 원활하고 주택을 투자 상품으로 보는 경향이 강한 지역임.
- 따라서, 강남3구와 같이 자산시장으로 인식할 수 있는 지역시장에서는 거래량이 주는 의미는 기타 지역과 다르게 해석할 필요가 있음.

30) 원시 자료만으로는 가격과 거래량과의 뚜렷한 관계를 발견하는 것이 쉽지 않으나, 6개월 이동평균의 재고대비 거래량으로 살펴보면 보다 명확해짐.

전국 <그림 11> 월별 아파트 매매가격지수와 거래량 추이 (단위 : 호)
서울 (단위 : 호)
강남3구 (단위 : 호)

자료 : 국토해양부 보도자료 중 신고분 실거래가 공개 거래량, 부동산114

<그림 12> 강남3구의 월별 아파트 매매가격지수와 거래량(6개월 이동평균) 추이 (단위 : 호)

자료 : 국토해양부 보도자료 중 신고분 실거래가 공개 거래량, 부동산114

3) 분석의 시사점

- 현 상황에서 주택 거래시장을 정확하게 해석하기 위해서는 기존의 3가지 거래량 통계의 시차를 고려하여 복합적으로 시장을 바라볼 필요가 있음.
- 첫째, 장기시계열은 온나라포털의 토지거래량, 신규주택+기존주택시장은 온나라포털의 건축물 및 아파트거래량, 기존주택시장은 국토해양부의 보도자료를 활용하여야 함.
- 따라서, 시장 분석의 목적에 따라 구분된 통계를 사용하지 않을 경우 시장상황을 혼동하여 해석할 오류 가능성이 있음.
- 둘째, 온나라포털 자료를 통해 기존주택시장을 유추하기 위해서는 개인간 거래, 매매에 의한 거래 추이를 면밀히 분석해야 함. 그럼에도 불구하고 매매에는 신규분양 물건이 취합되는 등 원시자료 및 제공 통계의 한계로 유추를 통해서 판단해야 함.

- 기존주택시장 대비 거래량 수치를 해석하여 시장의 크기를 고려한 판단할 경우 최근 강남3개구의 아파트 거래량은 2007~2008년의 위축된 수준은 벗어났지만 평년 수준에는 여전히 크게 밀도는 수준임.
- 대규모 단지의 입주와 멸실에 의해 전체 주택시장 재고가 크게 변화할 수 있는 한국적 주택시장의 특수성을 고려해야 할 경우 강남3구의 거래량은 최근 2년 동안 신규 아파트 입주물량 증가에 따른 효과를 제외할 경우 결코 회복된 수준으로 보기 어려움³¹⁾.

5. 주택거래량 통계의 개선방향 및 정책과제

□ 거래량 통계 개선 틀

- 우선 가장 시급한 개선과제는 ‘거래’의 정의와 범위를 설정하는 일임.
 - 순수 개인간의 거래, 법인-개인간의 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 요구됨.
 - 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 것임.
- 토지, 건축물, 주택의 거래량 통계의 통합 및 재정비하여 토지와 건축물 통계로 단순화되 세부 통계에 대한 정비와 개발이 요구됨.
 - 현행 토지(필지) 기준의 건물유형별 통계를 건축물 거래로 통합하되 비교적 파악이 용이한 주택 부문의 거래 통계를 현행 실거래가 자료³²⁾를 확충하여 정비하여야 할 것임.
 - 온나라포털에서 제공하고 있는 세부 주거용 거래량, 아파트 거래량, 국토해양부의 보도자료 등을 주택거래량 통계로 일원화하여 신설이 필요함.
 - 건축물 통계의 경우 구분등기가 이루어지는 집합건물과 일반건물 간의 분류를 통해 동수 집계와 호수 집계가 병행되어야 할 것임.

31) 10건의 거래가 일어날 때, 지역시장의 주택재고가 100호인 경우와 1,000호인 경우는 다른 의미를 지닐 수밖에 없음.

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

- 주택정책의 중요성을 감안하여 신규주택시장과 기존주택시장 거래를 구분한 집계 필요함.
- 거래량 통계치 개선과 함께 신규주택시장 통계 정비도 함께 이루어져야 함. 신규주택 시장 거래량은 판매수로 집계하고 이와 함께 미분양 집계 기준 등도 마련되어야 할 것임.
- 강남3구의 사례에서 본 것과 같이 국지적 거래시장 변화가 클 수밖에 없으므로 집계의 단위는 현행과 같이 시군구 단위를 기본으로 하여 작성되는 것이 효율적임.

<표 11> 거래량 통계 개선 틀

구분	현행	개선(안)
원시 자료 정비	- 매매, 판결, 교환, 증여, 신탁해지, 분양권, 기타 등 실거래 신고 대상의 모든 거래유형 포함	- 판결, 교환, 증여 등 비정상적인 거래 제외 - 제외 자료에 대한 원시자료 분석을 통한 정비 기준 마련 필요
토지 (필지)	- 용도지역별, 지목별, 매입자거주지별, 거래주체별, 거래규모별, 거래원인별, 건물유형별, 토지거래허가처리	- 현행 건물유형별 통계는 주택등을 포함한 건축물 통계로 통합 필요
건축물 (동(호))	- 용도지역별, 지목별, 매입자거주지별, 거래주체별, 거래규모별, 거래원인별, 건물유형별(단독/다세대/연립/아파트 등)	- 구분등기되는 집합건물과 일반건물의 구분 필요 - 주거용 세부 유형인 단독/다세대/연립/아파트 등은 주택거래량으로 통합 필요 - 구분등기되는 집합건물과 일반건물의 구분 필요
주택 (호)	- 온나라포털 아파트 거래 통계와 국토해양부의 보도자료	- 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)

□ 주택거래량 통계 세부 개선 방향

- 주택거래량 통계를 최소한 기존주택시장과 신규주택시장을 구분하여야 함.
- 기존주택과 신규주택은 다른 프로세스에 의해 움직이는 시장으로 구분된 통계생산이 필요함.
- 주택재고수의 변동성이 큰 한국 주택시장의 특수성을 감안해 주택 재고수 대비 거래량 수준과 같은 보조적 지표 개발이 필요함.
- 신규주택시장은 거래량이 아니라 판매량 수치로 명확히 하여 분리 발표하고 현재의 미분양 물량, 분양물량 통계와 통합 관리할 필요성이 있음.

- 공급자 위주의 통계 생산에서 수요자 위주의 통계 생산으로의 시스템 전환이 요구됨.
 - 현재와 같은 공급자 위주의 통계 생산 방식에서 벗어나 수요자 입장의 좀 더 다양한 형태의 거래량 통계(지역별/용도별/주체별/형태별)의 생산 및 제공이 요구되며 이는 시장의 투명성 및 시장 변동의 해석력을 증대시킬 수 있을 것임.
 - 또한 시장분석을 위해 꼭 필요하지만 제공되지 않고 있는 멸실 통계 및 순수 주택재고의 증감에 대한 통계 구축도 절실함.

- 통계 품질 제고를 위한 데이터의 생산 및 가공, 제공 절차 및 방법의 개선이 요구됨.
 - 시차 및 계절적 요인이 강한 거래량 자료의 특성을 고려하여 장기적 관점의 자료 정확성 제고 프로세스 개발이 요구됨.
 - 외국의 사례에서 살펴본 것과 같이 자료 사용 방식의 다변화(지수화) 및 계절요인 조정과 같은 통계 정확성 제고 노력이 필요함.

- ※ 이사철이 존재하는 거래량은 계절적 요인에 민감할 수밖에 없고 미국과 영국에서도 계절적 요인에 대한 고려를 실시하고 있음.
- ※ 일본 및 영국의 상업용 부동산 시장 지표 중 오피스 공실률을 추정할 때, 준공 후 1년 미만의 오피스는 입주가 안정될 때까지 지표산정에서 제외하고 있음. 우리나라의 경우 1가구 1주택 양도소득세 비과세 요건이 3년 보유로 소득세법에 규정되어 있어 신규 주택이 정상적인 거래대상으로 자리매김 하기까지에는 통상 3년 정도가 소요되는 특수성³³⁾이 존재함.

- 대규모 재개발 재건축 사업에 따른 멸실, 준공(입주)등 채고주택수의 급격한 증감에 대한 고려가 거래량을 파악하는 데 반영될 수 있는 시스템 및 관련 통계 구축이 요구됨.
- 이러한 통계 품질 개선을 위해서는 축적된 원시자료의 정비가 선행되어야 할 것이며 일회성의 수치 발표가 아니라 장기적 시계열 구축차원에서 접근하여 가격과 거래량과의 관계 규명 등을 위한 다각적 측면의 연구 지원도 요구됨.
- 이러한 거래량 통계품질 개선만이 주택정책 의사결정에 객관적 자료가 될 수 있으며 정책효과성을 극대화할 수 있을 것임.

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

·거래량 통계는 단기적으로 가격 데이터와 병행하여 가격의 급격한 등락조정 과정을 해석할 수 있으며 장기적으로는 지역별 수급 상황을 판단할 수 있는 주요 지표임.

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

허윤경(연구위원·ykhur@cerik.re.kr)