

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 강남 3구 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