

## 아파트 분양시장에 영향을 미치는 지역 주택시장 특성 분석

- 청약경쟁률을 중심으로 -

서정렬\*

본 연구의 목적은 아파트 청약경쟁률로 대표되는 분양시장에 영향을 미치는 지역 주택시장의 특성을 분석하는데 있다. 본 연구는 이에 따라 청약경쟁률을 종속변수로 하고 주택시장 특성 등을 독립변수로 하는 다중회귀분석을 실시하였다. 분석 결과 지가 변동률, 아파트 거래회전율, 전세가격 상승률, 아파트 매매가격상승률 등이 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다.

이러한 결과는 지역 주택시장의 특성에 따라 분양 시장이 영향을 받는 가운데 특히, 분양권 전매비율 등 일부 투기적 수요에 따른 분양 시장의 호조가 최근 지방 시장의 공급과잉의 원인으로 작용할 수 있다는 점에서 정책적 시사점을 제공한다. 즉, 지방 시장에서의 청약경쟁률 상승이 지역 수요보다 많은 공급 과잉을 유발시켜 지역 경제가 좋지 않은 상황에서 아파트 가격 하락의 악순환을 만드는 배경일 수 있다는 것이다. 지속적으로 침체하고 있는 지역 주택시장의 경착륙을 위해서라도 문재인 정부에서 강조되고 있는 지방 분권을 위한 주택 거버넌스(Housing Governance)차원의 지역 맞춤형 주택정책이 요구된다고 할 수 있다.

**핵심어** 주택시장, 청약경쟁률, 분양시장, 맞춤형 주택정책, 주택 거버넌스

\* 영산대학교 부동산학과 교수, 도시계획학 박사, jysuh@ysu.ac.kr

※ 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

## I. 서론

최근 정부는 일부 지역의 주택 가격 상승과 과열 분위기를 억제하기 위해 '9.13 대책'을 발표한 바 있다. 이번 대책은 문재인 정부 들어 발표된 여덟 번째 대책이며 뒤이어 주택 공급을 골자로 하는 '9.21' 대책이 추가로 발표됐다. 일련의 부동산 대책 영향 때문인지는 확인할 수 없으나 최근 부동산시장은 대체로 하향 안정세를 보이고 있다. 그러나 관련 자료와 통계 등을 통해 시장의 구체적인 변화를 살펴보면 지역 간 변동성이 커지고 있음을 확인할 수 있다. 또한, 정부 대책의 영향과 지역별 과잉 공급에 따른 조정 여파가 지역별 변동성의 배경으로 작용하고 있음을 확인할 수 있다.

최근의 주택시장은 지역에 따라 차별화와 양극화에 따른 탈동조화 현상이 심화되고 있는 것으로 나타났다. 한국감정원에 따르면 지방의 주택 가격 하락폭이 서울과 수도권에 비해 큰 것으로 나타났다. 한국감정원은 그 이유로 충청·경상권·강원 등은 지역 기간산업의 침체에 따른 지역경기 침체 및 공급과잉 등으로 가격 하락세가 지속되며 전체적으로 하락폭이 확대되는 양상을 보인다는 점을 들었다.<sup>1)</sup> 이러한 지역별 차이는 최근 몇 년간의 지역별 주택 공급 상황을 살펴보면 어느 정도 예견된 결과이기도 하다. 특히 수도권과 지방 주택시장에서의 공급량의 차이를 보면 극명하게 확인된다. 국토교통부에 따르면 2016년 전체 주택 인허가 실적과 착공실적은 전년대비 각각 5.1%, 8.2% 감소한 반면, 준공은 11.9% 증가했다. 주택 인허가 실적을 지역별로 보면 수도권은 전년대비 16.5% 감소한 34만1천 호가 인허가된 반면, 지방은 7.9% 증가한 38만5천 호가 인허가됐다.<sup>2)</sup> 2017년에는 전체 주택 인허가 실적과 착공실적이 전년대비 각각 10.0%, 17.3% 감소하였고 준공은 10.6% 증가한 것으로 나타났다. 지역별 인허가 실적을 보면 수도권이 전년대비 5.8% 감소한 32만1천 호, 지방은 13.7% 감소한 33만2천 호 수준인 반면, 서울은 51.4%가 증가한 11만3천 호로 대폭 증가한 것으로 나타났다.<sup>3)</sup>

최근 몇 년 동안 서울과 수도권 그리고 지역 간 주택 인허가 물량의 차이에 따라 그리고 지역별로 상이한 주택시장 여건의 차이에 따라 서울 및 수도권과 지역의 아파트 가격은 변동성이라는 측면에서 차이를 보이고 있다. 서울, 수도권은 가격이 상승한 반면 주택 공급 인허가는 감소하는 경향을 보였다. 반대로 지방은 주택 가격이 하락하고 있는 상황에서 주택 공급 인허가 물량은 증가한 것으로 나타났다. 주택(아파트)의 인허가 물량은 궁극적으로 아파트 청약시장과 연

1) 한국감정원 2018. 6. 1 보도자료

2) 국토교통부 2017. 1. 25. 보도자료. '2016년 주택인허가 72.6만호...'

3) 국토교통부 2018. 1. 31. 보도자료. '2017년 주택인허가 65.3만호...'

관된다. 아파트 청약의 결과인 청약경쟁률은 지역 주택시장에 긍정 혹은 부정의 영향을 미친다. 지역 아파트 청약경쟁률의 결과는 지역 분양시장 전반에 역시 긍정 혹은 부정의 영향을 미친다.

이에 본고에서는 현재의 주택 및 부동산 시장은 지역별 변동성이 존재하며 이러한 변동성은 청약경쟁률을 중심으로 한 지역의 분양시장 특성에 기인할 수 있다는 점에서 분양시장에 영향을 미치는 지역 주택시장의 특성을 파악하고자 한다. 이를 위해 서울·수도권을 비롯해 광역시(구, 군 제외)와 도에 포함된 자치시 등 162개 시·군을 대상으로 분양시장, 특히 청약경쟁률에 영향을 미치는 주택시장 및 도시 특성을 spss 24.0 버전을 통한 다중회귀분석(multiple regression analysis)을 통해 파악하고자 한다. 또한, 이 과정에서 서울·수도권을 비롯한 지방 주택시장의 분양시장에 대한 지역별 특성에 따른 정책적 시사점 등을 제시하고자 한다.

## Ⅱ. 최근 아파트 시장 현황 및 특성

### 1. 문재인 정부의 부동산 관련 대책 내용과 특징

2017년 5월 문재인 정부 출범 이래 모두 아홉 번의 부동산 대책이 발표되었는데 가장 최근 대책은 '9.21대책'이다. 1차 대책은 취임 이후 한 달이 조금 지난 시점에서 서울 등 일부 주택 시장이 국지적 과열 현상을 재현함에 따라 과열 지역에 대한 선별적 대응방안을 마련하는 것을 골자로 한 '6.19대책'이었다.<sup>4)</sup> 이후 상대적으로 규제가 덜한 재건축 입주권, 오피스텔, 지방 분양권 전매 등으로 투자 및 투기 수요가 계속 유입되고, 재건축과 재개발 예정단지 등의 상승폭이 커지고 일반 아파트 등으로 가격불안이 확산되는 양상을 보임에 따라 투기지역과 투기과열 지역 지정, 재개발 및 재건축 규제를 보다 강화하는 내용의 '8.2대책'을 발표한다.<sup>5)</sup>

이후 정부가 발표한 대책은 대부분이 서울, 특히 강남 아파트 가격의 상승에 따른 수요 억제 또는 규제와 밀접하게 연관된다. 그러한 연관성은 문재인 정부에서 발표한 대책 발표 시점과 그 당시의 아파트 가격 상승률을 전국, 서울, 강남3구, 6개 광역시, 수도권 이외 지방으로 구분해 살펴보면 어느 정도 쉽게 파악할 수 있다. <표 1>에서 보듯 정부 대책 발표 시점 전후해 서울과 강남3구의 아파트 가격 상승률의 경우 전국 평균보다 높은 반면, 상대적으로 6개 광역시와 수

4) 관계부처 합동 2017.6.19. 보도자료 '주택시장의 안정적 관리를 위한 선별적 맞춤형 대응방안'

5) 관계부처 합동 2017.8.2. 보도자료 '실수요자 보호와 단기·투기수요 억제를 통한 주택시장 안정화 방안'

도권 제외 지방은 낮은 아파트 가격 상승률을 보이고 있다는 것을 확인할 수 있다. 더욱이 대책 발표 전후로도 6개 광역시와 수도권 이외 지방의 경우 아파트 매매가격 상승에 큰 변화가 없다는 점에서 대책의 주요 대상 지역이 서울과 수도권, 강남에 집중되었음을 확인할 수 있다.

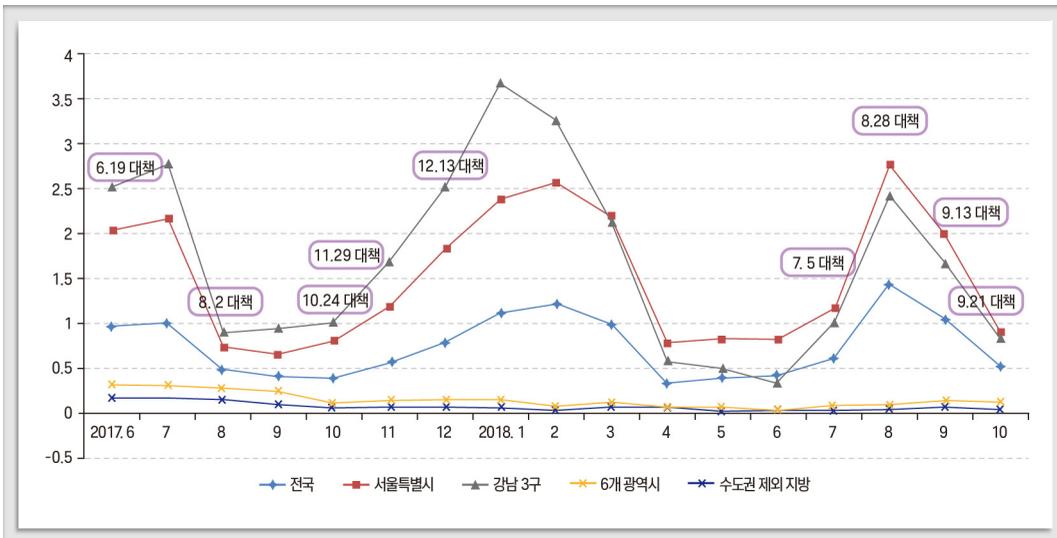
<표 1> 부동산 대책 발표시점과 지역별 아파트 가격 상승률 추이

(단위:%)

구분	2017.06.19	08.02	10.24	11.29	12.13	2018.02.21	8.28	09.13	09.21*6)
전국	0.96	0.49	0.40	0.55	0.80	1.22	1.41	1.05	0.52
서울	2.06	0.79	0.81	1.20	1.85	2.59	2.75	2.00	0.90
강남3구	0.51	0.48	0.30	0.34	0.37	0.87	1.24	0.89	0.56
6개 광역시	0.30	0.29	0.13	0.14	0.16	0.10	0.13	0.14	0.12
수도권 제외 지방	0.19	0.18	0.06	0.06	0.07	0.05	0.04	0.06	0.03

자료: 부동산114(www.r114.com)

<그림 1> 문재인 정부 부동산 대책 발표 시점과 지역별 아파트 가격 상승률 추이



6) 2018년 10월 아파트 가격 상승률

**<표 2> 문재인 정부의 부동산관련 발표 대책 내용과 특징**

대책 회차	대책 발표 시점	대책 제목	대책의 주요 내용	비고	전국 아파트 가격 상승률 (%)
1차	2017. 06.19	주택시장의 안정적 관리를 위한 선별적 맞춤형 대응방안	- 조정대상지역 추가 - 전매제한기간 강화 - 조정대상지역 담보 인정 비율 및 총부채 상환 비율 강화 - 재건축 조합원 주택 공급수 제한	문재인 정부 첫 번째 부동산 대책	0.96
2차	2017. 08.02	실수요자 보호와 단기 투기수요 억제를 통한 주택 시장 안정화 방안	- 투기지역, 투기과열지역 지정 - 재개발 재건축 규제 정비, 양도소득세 강화, LTV, DTI 금융규제 강화 - 자금 조달 계획 신고 의무화, 특별사법 경찰 제 도입 등	1차 대책 발표 후 40일 만에 추가 대책 발표	0.49
3차	2017. 10.24	가계부채 종합 대책	- 2018 신DTI 도입, 총채적 상환 능력비율(DSR)조기도입. - 가계 부채증가율8%이내 관리, 부동산 임대업자 규제강화 - 부실가구 및 생계형 자영업자 등 취약차주 맞춤형 지원 등	가계부채 관리를 위한 종합 대책	0.4
4차	2017. 11.29	주거복지로드맵	- 청년·신혼부부·고령자, 저소득·생애주기·계층 별 주거지원 방안 - 향후 5년간 공적 주택100만호 공급 계획 수립 등	문재인 정부의 주택 정책 방향이 녹아 있는 주거 복지 로드맵 발표.	0.55
5차	2017. 12.13	임대주택 등록 활성화 방안	- 임대 소득세·부동산 증부세 등 세제 혜택을 통한 임대주택 등록 활성화 - 전세금반환 보증 활성화 등 임차인 권리 보호 강화	세제 혜택을 통한 임대 주택 활성화에 마지막 박차를 가함. 하지만 임대 주택등록업자들의 혜택이 지나치다는 평가를 받음.	0.8
6차	2018. 07.05	집 걱정 없이 일하고, 아이 키울 수 있는 나라 만들기를 위한 「신혼부부·청년 주거 지원방안」	- 신혼 부부 주거지원 방안(공공 지원주택, 공공 임대 주택) - 저렴한 내집마련 기회 확대(신혼 희망 타운, 분양 주택 신혼부부 특별공급 확대) - 내집·전셋집 마련 자금 지원 - 한부모 가족 지원 강화 - 맞춤형 청년 주택 공급 확대 - 희망 상가 공급 - 7대 청년 주거 금융 지원	신혼 희망 타운 10만호 공급과 청년 우대형 청약 통장 등 신혼·청년 지원 프로그램 구체화	1.22
7차	2018. 08.27	공공택지지구 예정 및 투기과열지구, 조정지역 추가지정	- 수도권내 30만호 이상 주택 공급 가능한 공공 택지 30여 곳 추가 개발 - 서울 및 경기 일부 지역 투기지역·투기과열 지구 추가 지정	부산시 기장군(일광면 제외)을 조정대상지역 해제와 투기지역, 투기과열 지구 추가 지정 등 부동산 시장을 면밀히 모니터링	1.41
8차	2018. 09.13	주택시장 안정대책	- 조정대상지역 2주택 이상 보유자에 대한 주택분 증부세 최고 세율 3.2%중과 - 세 부담 상한 150%에서 300%로 상향 - 과표 3~6억 구간 신설 및 세율 0.2%포인트 인상 등	다주택자를 포함한 1~2주택자 증부세 강화	1.05
9차	2018. 09.21	수도권 주택 공급 확대 방안	- 수도권 공공택지를 통한 30만호 추가 공급 - 신혼 희망타운 조기 공급 - 도심내 주택 공급 확대 - 소규모 정비사업 활성화를 통한 도심내 공급 확대	집값 추가적인 투기 세력 차단을 위한 주택 공급 확대	0.52 <sup>7)</sup>

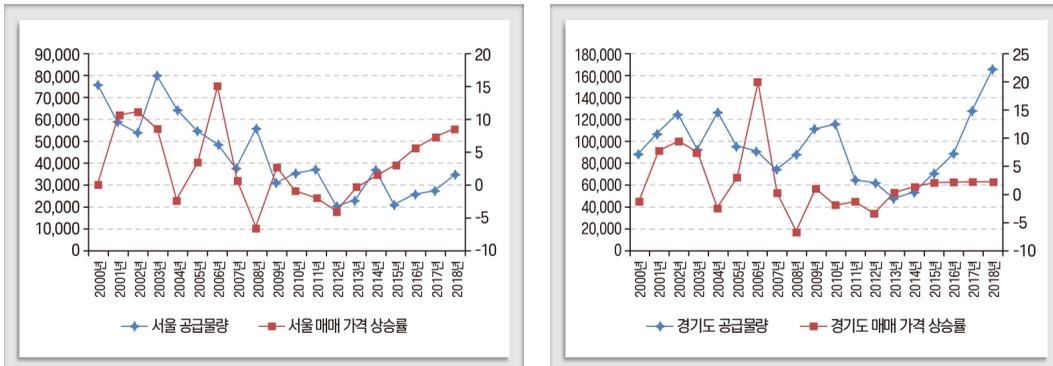
## 2. 아파트 공급 물량의 변화와 아파트 매매 가격 상승률 추이

부동산 114 자료에 따르면 2018년 1월부터 6월말까지 상반기 동안의 전국 아파트 매매가격은 전기 대비 4.59% 상승했다. 서울시와 경기도가 각각 10.0%, 3.1% 상승한 반면, 부산시와 울산시는 각각 0.96%, 1.17% 하락했다. 이러한 지역별 아파트 매매가격의 격차는 지역 시장의 여건에 기인한 것이며 각기 다른 시장의 여건은 지역시장에 투하되는 지역별 공급물량과 무관하지 않다.

2000년부터 최근에 이르기까지 서울과 경기도에 공급된 주택 물량을 아파트 매매가격 변동률과 비교해 살펴보면 다음과 같은 특징을 발견할 수 있다.<sup>8)</sup> 서울은 2003년 이후 공급 물량이 감소하면서 아파트 매매가격이 상승하는 것을 확인할 수 있다. 아파트 공급물량과 주택 가격 상승률 간의 변화가 반대로 나타나는 이러한 경향은 일정기간 이어졌으나, 2015년 이후에는 서울의 경우 공급 물량이 점점 증가하는 가운데 주택 가격 역시 꾸준히 상승하고 있음을 알 수 있다. 경기도의 경우도 공급 물량이 2005년과 2006년 줄어들면서 일시에 가격은 급격한 상승국면을 맞았다가 2013년 이후 다시 급속하게 상승했음을 알 수 있다. 반면, 경기도의 아파트 매매가격 상승률은 서울에 비해 상대적으로 횡보하는 상황을 확인할 수 있다.

<그림 2> 서울·경기도 아파트 공급 물량과 매매 가격 상승률 추이

(단위 : 호, %)



자료: 부동산 114(www.r114.com)

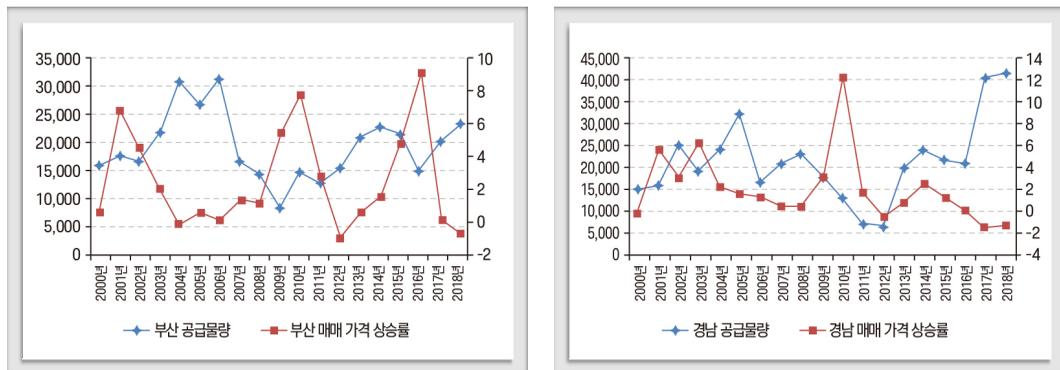
7) 2018년 10월 아파트 가격 상승률 기재

8) 홍성풍·강현주·서정렬, 2018, “주택 공급에 영향을 미치는 주택시장 및 도시 특성 분석 연구”, 대한부동산학회지 제36권 제3호(통권 제49호), 대한부동산학회, pp.39-40의 내용 일부를 참조

부산의 아파트 공급 물량은 2009년 경 감소하였다가 이후 꾸준히 증가하였는데, 최근 정부의 각종 규제에도 불구하고 공급량 자체는 증가 추세를 보이고 있다. 이러한 공급물량의 꾸준한 증가로 인한 과잉공급의 문제가 부산시 아파트 매매 가격 하락의 원인으로 작용하고 있다. 도(都) 지역 가운데 최근 들어 공급 물량이 가장 많았던 경남은 2012년 이후 공급 물량이 증가한 것을 확인할 수 있으며, 이러한 공급 물량의 증가와는 반대로 아파트 매매가격은 큰 폭으로 하락하고 있다. 이것은 공급 과잉의 여파로 인한 가격 하락 상황이 부산시보다 빨리 진행된 것으로 이해될 수 있다. 부산·경남 등 일부 지역에서의 공급 물량의 증가는 지역 기간산업의 침체와 부동산 규제 정책과 맞물리면서 지역 주택시장을 경착륙시키는 배경으로 작용할 수 있다는 점에서 이에 대한 면밀한 분석과 대책이 요구된다고 할 수 있다.

<그림 3> 부산·경남 아파트 공급 물량과 매매 가격 상승률 추이

(단위 : 호, %)



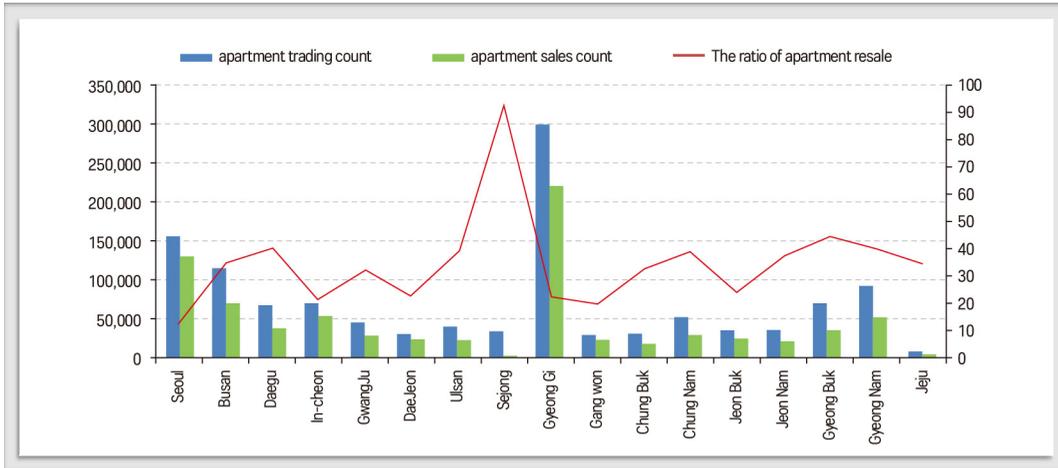
자료: 부동산 114(www.r114.com)

### 3. 지역별 아파트 분양권 전매비율

2015년 주택 유형별 거래건수 가운데 아파트 매매비율은 66.0%이고 분양권 전매비율은 30.5%이다. 이것은 아파트 거래 중 상당수가 분양권 전매임을 의미한다. 서울지역의 경우 주택 거래 건수 가운데 아파트 매매비율이 84.1%이고 분양권 전매비율은 12.4%인데 부산의 경우는 주택 거래 건수 가운데 아파트 매매비율이 60.8%이고 분양권 전매비율은 35.3%이다.

<그림4> 지역별 분양권 거래 비율

(단위 : 건, %)



자료: 한국감정원(2016년 분양권 거래 건수 비율)

이것은 수도권을 중심으로 한 지역은 분양권 전매비율이 낮았던 반면 2015년 분양권시장이 활성화되고 과열 양상을 보였던 부산·경북·경남·대구·울산을 포함한 동남권지역에서 분양권전매 비율이 다른 지역에 비해 월등히 높았음을 보여주는 사례라고 할 수 있다.9)

#### 4. 지역별 아파트 거래회전율<sup>10)</sup> 추이와 특성

최근 아파트 거래건수의 감소로 아파트 거래회전율은 감소 추세다. 아파트 거래회전율과 아파트 매매 비율, 분양권 거래비율을 비교한 결과 아파트 거래회전율은 대부분의 지역에서 아파트 매매비율과 비슷한 양상을 보였다.<sup>11)</sup> 하지만 분양권 거래비율과는 대조적인 양상을 보이는 것으로 나타났다. 그 중 가장 두드러진 양상을 보이는 곳은 서울과 전남 지역이다. 전남은 지역별 아파트 거래회전율에서 타 지역들에 비해 가장 높은 거래 회전율을 보여 주었다. 반대로 가장 낮은 아파트 거래회전율을 보인 지역은 울산으로 나타났다. 두드러진 양상을 보인 곳 중 서울의 아파트 거래회전율은 7.67%였다. 아파트 매매비율은 65.31%, 분양권 거래비율은 29.94%로 나타났다.

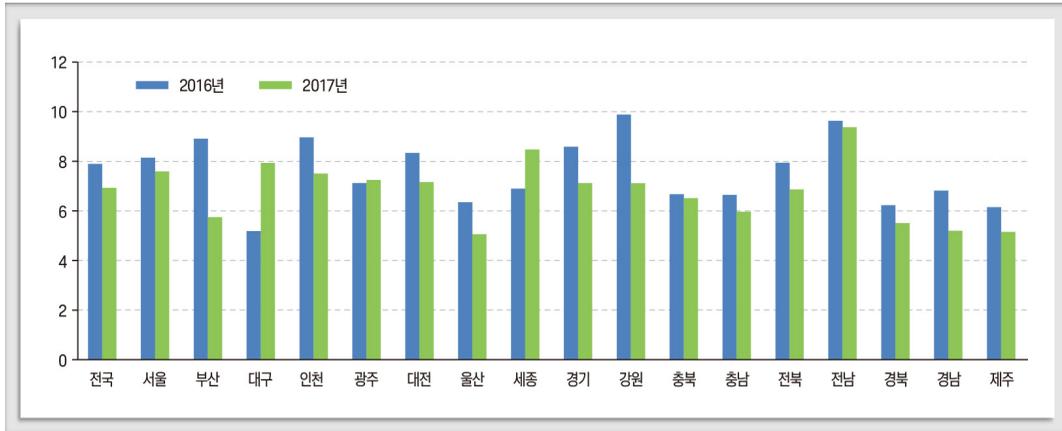
9) 김선웅·강현주·서정렬, 2016, “아파트 거래원인별 시·군 지역 간 특성에 관한 연구-분양권 전매를 중심으로”, 『지적과 국토정보』 제46권 제2호, 한국국토정보공사, pp.283-296.

10) 본고에서 사용한 거래회전율 통계는 부동산114의 랩스(Reps)자료로 ‘해당아파트단지의 세대수 총합대비 실거래가 가격공개 단지별 거래건수’를 의미(단, 나홀로아파트 등은 제외). 부동산114랩스 용어 설명.

11) 강현주·서정렬, 2018, “아파트 거래회전율에 영향을 미치는 지역 주택시장 특성 분석 연구”, 부동산학보 제75집, 한국부동산학회, 내용 일부 참조.

<그림 5> 지역별 아파트 거래회전율

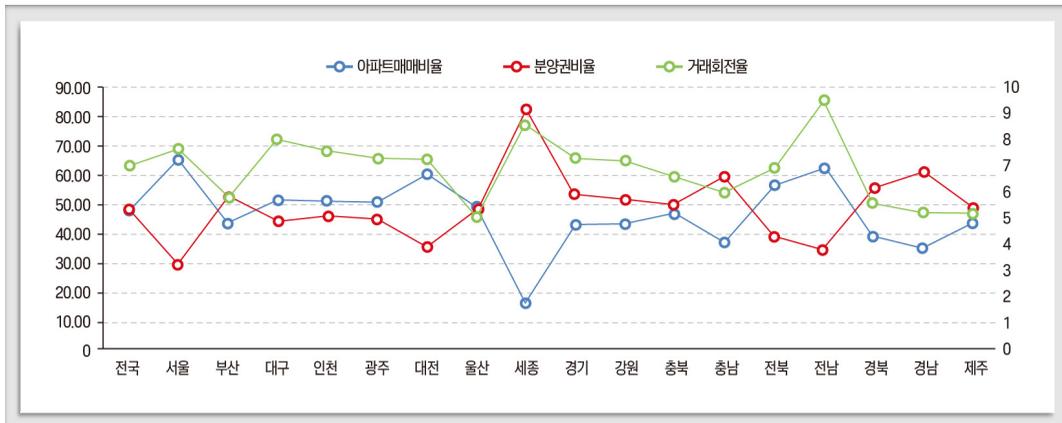
(단위:%)



자료: 한국감정원, 부동산 114

<그림 6> 지역별 아파트 거래와 아파트 거래회전율

(단위:%)



자료: 한국감정원, 부동산 114

이것은 전국 평균과 비교해 보았을 때 아파트 거래회전율이 전국 평균 7.01%인데 반해 서울은 7.67%로 전국 평균보다 0.66%p가 높은 것으로 나타났다. 아파트 매매비율 또한 전국 평균이 47.22%이지만 서울은 65.31%로 18.09%p 더 높다. 반면 분양권 거래비율은 전국 평균이 48.94%인데 반해 서울은 29.94%로 오히려 19.0%p나 낮게 나타났다. 서울은 전형적인 인구 밀집지역으로 세대수 대비 주택수가 다른 지역에 비해 상대적으로 낮은 편이다. 이것은 다른 지역에 비해 입주물량이 공급과잉 될 가능성은 낮고 따라서 아파트 가격이 큰 폭으로 하락할 확률이 낮을 수 있다는 가능성과도 일맥상통한다.

서울 이외 다른 지역 가운데 특이한 지역이 있다면 세종시다. 일반적으로 다른 지역의 경우 아파트 매매비율과 아파트 거래회전율이 비례관계에 있다면 세종시의 경우 이와는 반대 현상을 보인다. 세종시의 아파트 매매 비율은 전국적으로도 가장 낮은 편이나 분양권 전매비율은 타 지역 중 가장 높고 거래회전율 또한 전남 지역 다음으로 높아 분양권 전매에 따른 아파트 거래회전율이 증가하고 있음을 짐작할 수 있다. 이것은 다른 지역에 비해 세종시가 그만큼 분양권 전매로서의 아파트 거래건수가 많았음을 의미한다.

### Ⅲ. 관련 선행연구 검토

아파트시장 관련 선행 연구들 가운데 본고의 연구 범위 내 연구들을 요약하고자 하였다. Mankiw-Weil(1989)<sup>12)</sup>는 미국의 주택시장에 대한 주요 인구 변동의 영향을 조사하였다. 베이비붐 세대의 진입이 부동산 가격 상승의 주된 원인이 될 것이라는 가설 중심으로 Mankiw-Weil이라는 모형을 통해 밝힌 연구한 결과를 살펴보면 이 모형은 연령별 인구의 장기적 변화에 따라 향후 주택수요를 예측하는 방법으로 베이비붐 세대로 인한 주택수요가 증가할 것이라는 점과 베이비붐 세대의 주택수요가 종결된 이후 주택수요와 주택 가격 사이의 관계에서 주택 가격이 떨어질 것이라고 예측하였다.

김정미(2003)<sup>13)</sup>는 “아파트 가격 변동 요인에 관한 연구”에서 서울지역의 아파트 매매 가격 변동 요인을 분석하기 위해 아파트 매매가격과 가격 기대요인, 부동산시장 요인, 거시 경제 요인 간의 인과관계 분석, 상관관계분석, 충격반응분석 및 분산분해분석 등을 통해 서울지역 아파트 매매가격은 실질 GDP 성장률, 회사채 수익률 변동률 등의 거시 경제 변수 등과 같은 경제의 기본 가치 요인에 의해 영향을 받는지, 거품인지를 벡터자기회귀모형을 통해 분석하였다. 위와 같은 내용의 분석 결과를 통해 아파트 매매 가격 상승 원인은 과거와 같은 공급 부족 현상보다는 시장 기본 가치 증가에서 오는 과잉 유동성에 있음을 밝혔다. 이러한 문제점을 해결하기 위해서는 유동자금을 분산하기 위한 장기 저축 상품 마련 등 다양한 금융상품의 개발과 아파트 가격의 변동성을 줄이기 위해 정부는 주택 규제정책을 지양하고 주택정책을 일반적인 경제정책과 같은 맥락으로 정립할 필요가 있다는 점을 제안하였다.

12) Mankiw, N. Gregory and Weil David N, "The baby boom, the baby bust and housing market." Regional Science and Urban Economics, Vol. 19, No.2, 1989 pp. 235~258.

13) 김정미, “아파트 가격 변동 요인에 관한 연구,” 숙명여자대학교 대학원 석사학위 논문, 2003, pp.10~63.

주현순(2012)<sup>14</sup>)은 “대도시 간 아파트 매매가격 상승률의 전이 관계 분석”에서 부동산 시장에서 아파트 매매가격을 중심으로 수도권과 지방 5개 광역시 간 매매가격의 상호 영향 관계를 파악하고자 하였다. 아파트 가격 상승률은 개인적인 측면에서 아파트를 보유하거나 매매하는데 핵심적인 고려 사항이며 공공적 측면에서 아파트 가격 상승률은 주택정책, 주택금융 등의 영역에 중요 지표로 지역 간 상호 관계를 규명하는 데 적절한 근거가 될 수 있다고 언급했다. 단위근 검정, 공적분 검정, 벡터 오차 수정 모형을 통한 분석 결과 서울·인천의 수도권 지역 아파트 매매 가격 변동률은 지방 대도시에 대한 영향력이 없고 동조화현상이 나타나지 않는다는 것을 밝혔다. 가격 파급의 전이현상은 나타나지 않고 있어 정부의 정책이 수도권이라는 특정 지역의 개별 시장 정책을 통해서만 지역 부동산 시장을 관리하려는 방향이 맞지 않으므로 이에 대한 정책적 재고의 필요성을 강조하였다. 또, 지역 여건에 맞는 좀 더 세밀한 정책적 배려가 요구되며 부동산 시장 구조 변화에 대응하는 지속적이고 장기적으로 일관된 정책이 마련되어야 함을 강조하였다.

김건규(2009)<sup>15</sup>)는 “전국 주택시장 유형별 가격변동 영향요인에 관한 연구”에서 주거특성을 바탕으로 한 가구 수, 인구밀도, 노인인구비율, 1인당 부동산 보유세, 아파트비율, 건축허가건수, 아파트 공급량, 아파트 거래량을 분석지표로 하여 연구를 진행하였다. 우리나라 주택시장의 상황, 전국 각 지역의 고유한 특성요인을 구성한 후 주택 가격 변화율에 영향을 끼치는 요인을 도출하고 지역별로 영향요인의 영향력을 상관분석과 다중회귀분석으로 비교·분석하였다. 연구를 통해 전국, 수도권-지방 중소도시의 주택 가격 변화에 영향을 끼치는 요인들 간에는 차이가 있는 것으로 나타났다. 전국과 지방중소도시에서 모두 영향을 가지는 변수는 ‘2차, 3차 산업 사업체수’와 ‘재정자립도’이고 모두 비수도권 지역에서의 영향력이 보다 강했다. 지방중소도시는 산업 활성화에 따른 지역경제규모가 클수록 주택 가격의 안정화를 나타낸다고 파악하였다.

김선웅·강현주·서정렬(2016)<sup>16</sup>)의 “아파트 거래 원인별 시·군 지역 간 특성에 관한 연구”에서는 도시 간 아파트 거래 특성을 파악하기 위해 아파트 거래 원인 중의 하나인 분양권 전매비율을 종속변수로 하고 29개의 독립변수를 이용해 다중회귀분석을 실시하였다. 분석 결과 분양물량, 청약경쟁률, 아파트 비율, 평균 아파트 매매가격대비 전세가격 비율, 자가 점유비율, 주택보급률, 인구 증가율, 1인 가구 증가율 등 8개의 변수가 분양권 전매 비율에 영향을 미치는 것

14) 주현순, “대도시 간 아파트 매매가격 상승률의 전이 관계 분석”, 부산대학교, 석사학위 논문, 2012, pp. 7~75.

15) 김건규, “전국 주택시장 유형별 가격변동 영향요인에 관한 연구”, 한양대학교 공학대학원 석사학위논문, 2009, pp.12~74.

16) 김선웅·강현주·서정렬, “아파트 거래 원인별 시·군 지역 간 특성에 관한 연구-분양권 전매를 중심으로”, 지적과 국토정보, 한국토지정보공사, 제 46권 제2호 2016, pp.283~296.

으로 나타났다. 정책적 시사점으로 아파트 분양시장의 분양권 전매에 관한 문제점을 최소화하기 위해서는 주택 하위시장(sub-market)별 도시 간 특성을 반영한 지역 맞춤형 주택정책이 모색될 필요가 있다고 강조하였다.

지역별 청약 경쟁률을 중심으로 아파트 분양 시장에 미치는 특성을 살펴본 강요명·강현주·서정렬(2016)<sup>17)</sup>의 “아파트 분양 및 청약시장 특성 분석”에서는 청약 경쟁률이 비교적 높았던 경남·경북·부산·대구·울산광역시 등 지방 아파트 시장에 개발 호재와 저금리 상황 뿐만 아니라 불법 전매 차익을 노리는 역외 자본이 있음을 분양권 전매를 통해 파악했다. 지역별 투기적 가 수요의 문제를 최소화하기 위해 지역 하위시장별 특성을 반영한 주택정책 마련의 필요성을 강조했다. 최윤근(2018)<sup>18)</sup>의 “자가점유에 영향을 미치는 주택 및 도시 특성 분석 연구”에서는 자가점유율을 통한 주택 공급에 영향을 미치는 주택 및 도시 특성을 분석한 결과를 통해 정체되어 있는 자가 점유를 높이기 위해 무분별한 건설과 개발은 지양하고 지역적 경제 상황과 특성을 고려한 지역 하위 시장에 맞는 지역별 맞춤형 주택공급 정책의 필요성을 강조하였다.

권혁신(2016)<sup>19)</sup>의 “주택 수요 정책과 신규 아파트 분양에 관한 연구”에서는 주택 수요 정책들이 지역별 주택시장에 따라 초기 분양률 제고 및 미분양 해소에 지역별로 효과가 다르게 나타나는 분석 결과를 토대로 수도권은 취득세 하락, 양도세 규제 완화, 분양권 규제 완화가, 비수도권은 LTV한도 상향과 취득세 하락, 분양권 규제 완화가 유의미한 변수로 분석되어 신규 분양시장의 미분양 해소를 위해 부동산 정책을 지역 특성에 따라 마련할 것을 제안하였다.

우리나라의 경우 현재 주택 보급률이 이전에 비해 월등하게 개선되었으나 주택시장의 아파트 가격 상승률은 지역에 따라 큰 차이를 보이는 것을 알 수 있다. 이에 지역별 주택보급률 뿐만 아니라 지역별 인구·가구 구조의 변화나 특성들을 따로 고려하여 지역 하위 시장에 맞는 주택 정책을 마련하는 것이 필요하다는 이형주(2011)<sup>20)</sup>의 관련 연구가 있다.

배영균(2012)<sup>21)</sup>의 “주거 공급의 가격 탄력성과 주택 가격 변동성” 논문에서는 주택수요가 변화할 때 주택 공급의 탄력성은 주택 가격 수준과 주택 가격의 변동성에 영향을 준다는 전제하

17) 강요명·강현주·서정렬, “아파트 분양 및 청약 시장 특성 분석 -경북·경남·부산·울산·대구광역시를 중심으로”, 주택도시금융연구, 주택도시보증공사, 2016, 제1권 2호, pp.53~81.

18) 최윤근, “자가점유에 영향을 미치는 주택 및 도시 특성 분석 연구”, 박사학위 논문, 영산대학교 일반대학원 부동산학과, 2018, pp.88~109.

19) 권혁신, “주택 수요 정책과 신규아파트 분양에 관한 연구”, 행정학 박사 학위논문, 서울대학교 대학원, 2016, pp.97~122.

20) 이형주, 2011, “인구 및 가구 특성에 따른 규모별 주택수요 변화에 관한 연구-수도권을 중심으로”, 단국대학교 대학원 박사학위 논문, pp. 35~117.

21) 배영균, “주거 공급의 가격 탄력성과 주택 가격 변동성”, 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2012, 제30권 제1호, pp.67~84.

에 공급이 탄력적이면 가격파동이 상대적으로 적다는 결과를 도출했다. 추정결과 수도권 주택 공급의 가격탄력성은 0.3으로서 가격변화에 대하여 대체적으로 비탄력적이었으나, 지방 5대도시의 탄력성은 3.6으로서 수도권지역에 비하여 훨씬 탄력적인 것으로 나타났다. 이것은 일반적으로 공급의 가격탄력성이 낮을수록 주택 가격의 변동성은 더 커지는 경향을 보인다는 것이다.

이외에도 홍성풍·강현주·서정렬(2018)은 “주택 공급에 영향을 미치는 주택시장 및 도시 특성 분석 연구”를 통해 주택 공급에 영향을 미치는 주택시장 및 도시 특성 관련 변수를 통해 서울과 수도권 이외 주택시장의 특성을 감안한 주택정책이 필요하다는 점을 정책적 시사점으로 제시하였으며, 김선웅·서정렬(2018)의 “아파트 분양권 거래 실태 및 특성 연구”에서는 분양권에 대한 투기적 수요가 있는 지역이 단순히 아파트 가격 상승률이 높은 지역이 아니라 투기적 수요로 인한 향후 공급 과잉의 문제와 이에 따른 가격 하락 등의 문제점을 노정할 수 있기 때문에 이로 인한 지역 시장의 피해를 최소화하기 위해서라도 지역 맞춤형 주택정책의 모색과 필요성을 강조하였다.

본 연구에서는 위와 같은 선행연구들을 통해 청약경쟁률을 중심으로 한 분양시장에 영향을 미치는 지역 주택시장 특성들에는 어떤 것들이 있으며, 영향 변수 상호 간에 어떤 특징과 특성들이 있는지에 대해 살펴보고자 한다.

## IV. 연구의 가설 및 분석 모형

### 1. 연구의 가설

본 연구에서 검증하고자 하는 것은 첫째, 개별적인 지역 주택시장 특성은 청약경쟁률로 대표되는 분양시장에 영향을 미친다. 둘째, 분양시장에 영향을 미치는 지역 주택시장의 특성 요인들에는 어떠한 것들이 있는지를 살펴보고자 한다. 청약경쟁률이 그 지역의 주택시장과 상당한 관련성이 있다는 전제하에 분양시장에 영향을 미치는 지역 주택시장의 특성이 존재한다는 것을 증명하고자 한다. 마지막으로 이러한 가설 검증의 결과를 통해 현 정부에서 강조하고 있는 지방분권과 맞물린 지역 차원에서의 주택 및 부동산 정책 추진을 위한 지역 맞춤형 정책을 모색하고자 한다.

## 2. 분석 자료 및 분석 모형

### 1) 변수의 선정

분양시장(청약경쟁률)에 영향을 미치는 지역 주택시장의 특성 분석을 위하여 먼저 종속변수는 특별시와 광역시를 포함한 162개 시·군의 청약경쟁률(2017년 기준)로 정하였다.

또한 투입되는 독립변수로는 청약경쟁률이 주택시장 특성상 상당부분 아파트 신규 분양시장을 통해 형성된다는 점에서 관련 선행 연구 등을 통해 신규 분양시장에 영향을 미치는 관련 주택시장 특성 변수들을 선정하고자 하였다. 이에 따라 주택시장 관련 변수 총 32개 가운데 종속변수인 청약경쟁률과 상관성이 있는 변수들을 도출하기 위해 상관분석(pearson)을 통해 유의성이 있는 것으로 판단된 10개의 변수와 구, 군 제외 85개 시(더미) 변수 1개를 독립 변수로 선정하였다.

본 연구의 분석을 위해 투입된 종속변수 및 독립변수들의 변수명, 관련 단위, 변수 설명 및 변수들의 출처 등을 정리하면 <표 3>과 같다.

<표 3> 변수의 구성

구분	변수명	단위	변수 설명	출처 및 기준년도
종속 변수	청약 경쟁률	대	2017 지역별 평균 청약 경쟁률	부동산 114 Repts(2017년)
	아파트 매매가격 상승률	%	전년대비	부동산 114 Repts(2017년)
	지가 변동률	%	"	한국감정원 (2017)
	분양 물량	호	2017 지역별 전체 분양물량	부동산 114 Repts(2017년)
독립 변수	아파트 거래회전율	%	2017년 거래회전율	부동산 114Repts(2017)
	아파트 분양 가격	만원	2017 지역별 평균 분양가격	부동산 114Repts(2017)
	아파트 매매 비율	%	아파트 거래원인 중 매매 통계	한국감정원(2017)
	분양권 전매	%	아파트 거래 원인 중 분양권 통계	한국감정원(2017)
	전세 가격 상승률	%	전년대비	부동산 114 Repts(2017년)
	인구 증가율	%	"	통계청
	시(市)더미	더미	시 지역=1, 군 지역=0	

### 2) 분석 모형

분양시장(청약경쟁률)에 영향을 미치는 지역별 주택시장의 특성을 분석하기 위한 분석 모델은 다중회귀분석(Multi Regression Analysis) 모형(Model)이다. 다중회귀분석 모형은 2개 이

상인 변수들 간의 관계식을 추정하고 이 관계식의 정확도 및 유의도(Significance)를 검토하는 통계적인 방법이다. 따라서 다중회귀분석은 단순히 설명변수가 2개 이상이 되는 경우에 대한 회귀분석으로 그치는 것이 아니라 검증을 위한 가설이나 이론을 실증분석 하는데 합당한 장점을 가지고 있다.<sup>22)</sup>

다수의 관련 독립변수를 모형에 포함시켜 분석하는 다중회귀분석 모델을 통하여 다른 독립변수의 값을 통제된 상태에서 특정 독립변수가 종속변수에 독립적으로 행사하는 영향력을 추정할 수 있으며, 각 독립변수가 종속변수에 미치는 효과의 상대적인 비교와 인과관계의 파악이 가능하다.

다중회귀분석을 위한 일반적 식은 아래와 같이 표현할 수 있으며 다중회귀분석의 가장 기본적인 과업은  $\beta_0$ 와  $\beta_1$  등 관련 독립변수들의 계수 값을 구해 종속변수에 대한 개별 변수들의 영향력의 정도와 (+), (-)의 방향 등을 파악하는 것이다.

#### <식 1> 지역별 아파트 거래와 아파트 거래회전율

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

$\hat{Y}$ : 종속변수

$X$ : 독립변수

$\hat{B}_0$ : 상수

## V. 아파트 청약경쟁률에 대한 다중회귀 분석 결과

### 1. 분석 변수의 기술 통계

분석 변수의 기술 통계를 빈도분석 등을 통해 파악해보면 우선 청약경쟁률의 경우 최대값은 부산시로 약 54대 1의 청약경쟁률을 보였다. 가장 낮은 곳은 순창군(0.01)이었다. 아파트 거래의 질적 평가로서의 아파트 거래회전율은 17.82%를 보인 광양시가 가장 높았고, 가장 낮은 곳은 충북 괴산군(0.91%)인 것으로 나타났다. 아파트 분양 물량에 있어서는 부산시가 2만1,691

22) 이학식·임지훈, 2011, 『SPSS, 18.0』, 집현재, pp.313~335.

호로 가장 많이 분양된 반면 가장 적게 분양된 곳은 완도로 55호였다. 아파트 거래원인 중 매매 비율이 가장 높은 지역은 전남 신안군, 전북 장수군, 경북 울릉군이 각각 100%이고, 가장 낮은 지역은 경북 예천군(4.23%)으로 나타났다. 분양권 전매 비율이 가장 높은 지역은 경기도 의왕시로 33.19%이고 가장 낮은 지역은 0.40%로 전북 임실군으로 나타났다.

더불어 주거 소비 단위로서의 지역별 인구증가율이 가장 높은 곳은 경기도 하남시로 18.3%였으며, 가장 낮은 곳은 과천시로 11.4% 감소한 것으로 나타났다. 아파트 매매 가격 상승률이 가장 높은 지역과 가장 낮은 지역은 각각 서울시가 12.59%, 경남 거제시 -8.22%로 나타났다. 전세 가격 상승률이 가장 높은 지역은 경기도 하남시로 9.66%이며 경북 예천군이 -17.03%로 가장 낮았다. 분양가격은 경기도 과천시가 3.3㎡당 3,303만원, 강원도 영월군 3.3㎡당 160만원으로 지역별 분양가격의 격차가 심한 것을 확인할 수 있다.

<표 4> 측정 변수와 기초통계량

변수명	N	최소값	최대값	평균	표준편차	단위
청약경쟁률	83	.01	54.54	6.0928	10.48917	%
아파트 거래회전율	139	.91	17.82	7.1062	2.24906	%
지가변동률	162	.333	7.547	3.37056	1.010776	%
아파트 분양 물량	86	55	21,691	2,426.55	3,629.153	호
아파트 매매비율	162	4.23	100.00	58.0868	24.13345	%
분양권 전매비율	123	.40	33.19	11.1890	7.06071	%
인구증가율	162	-11.40	18.30	.1636	2.64570	%
아파트 매매가 상승률	134	-8.22	12.59	1.1134	3.11710	%
전세가격 상승률	102	-17.03	9.66	.8578	3.97092	%
아파트 분양가격	162	160.00	3,303.00	671.5988	391.41959	만원

투입 변수들의 다중회귀분석 시 변수들 간의 다중공선성(multicollinearity)<sup>23)</sup> 검토 관련해서 사전에 상관분석을 통해 변수들 간의 상관성을 파악하고자 하였으며, 그 결과를 변수 간 상관 분석 표를 통해 정리하면 다음과 같다. 음영 처리된 것이 변수들 간의 상관성이 높은 변수들인데, 다수가 종속변수인 청약경쟁률과 상관성이 높았다.

23) 회귀 분석에서 사용된 모형의 일부 예측 변수가 다른 예측 변수와 상관 정도가 높아, 데이터 분석 시 부정적인 영향을 미치는 현상을 말함.

&lt;표 5&gt; 변수 간 상관 분석

	청약 경쟁률	인구 증가율	지가 변동률	분양물량	매매비율	분양권 전매비율	아파트 거래회전율	시 더미	전세가격 상승률	분양가격	매매가 상승률
청약 경쟁률	1.000										
인구증가율	.280 .014	1.000									
지가변동률	.674 .000	.300 .009	1.000								
분양 물량	.395 .001	.056 .333	.330 .004	1.000							
아파트 매매비율	-.200 .060	-.588 .000	-.149 .123	-.073 .288	1.000						
분양권 전매비율	.378 .001	.420 .000	.326 .005	.102 .216	-.489 .000	1.000					
아파트거래 회전율	-.042 .374	.051 .347	.222 .041	-.043 .371	.420 .000	-.154 .116	1.000				
시 더미	.147 .128	-.011 .468	-.063 .313	.139 .141	-.079 .272	.201 .058	-.372 .001	1.000			
전세가격 상승률	-.168 .096	-.331 .004	.017 .449	.031 .406	.465 .000	-.287 .012	.520 .000	-.083 .261	1.000		
분양가격	.223 .041	.111 .196	.104 .210	.391 .001	.088 .249	-.045 .364	.161 .106	.155 .115	.127 .163	1.000	
매매가 상승률	.313 .007	.243 .029	.318 .006	.282 .013	.208 .052	-.054 .338	.535 .000	.123 .171	.506 .000	.679 .000	1.000

## 2. 아파트 청약경쟁률 다중회귀분석 결과

서울 및 6대 광역시를 포함한 시·군 162곳을 대상으로 청약경쟁률을 종속변수로 하는 다중 회귀분석 결과 모형의 조정된 결정계수(Adjusted R Square) 값은 0.546으로 종속변수 변동성 54.6%의 설명력을 갖는 것으로 나타났으며, 이 모형은 유의수준 1% 내에서 통계적으로 유의한 것으로 분석되었다.

&lt;표 6&gt; 모형의 요약

Model	R Square	Adjusted R Square	F	Sig
	0.620	0.546	8.326	0.000

독립 변수 중 종속 변수에 유의성을 보이는 변수는 자가변동률로 1%내에서 유의성을 보이며 정(+)의 영향을 미치는 변수로 나타났다. 5%내에서 유의성을 보이는 변수는 전세 가격 상승률과 매매 가격 상승률로 각각 부(-)의 영향, 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 마지막으로 10%내에서 유의성을 보이는 변수는 아파트 거래회전을 변수로 부(-)의 영향을 미치는 것을 알 수 있다.

<표 7> 모형의 요약

Model	Unstandardized coefficients		standardized	T	Sig	Vif
	B	Std.error	Beta			
Intercept	1.035	12.971		0.080	0.937	
인구증가율	-0.705	0.665	-0.156	-1.060	0.294	2.923
자가변동률	5.546	1.150	0.524	4.822	0.000***	1.586
분양 물량	0.000	0.000	0.121	1.191	0.239	1.387
아파트 매매비율	0.027	0.109	0.034	0.247	0.806	2.565
아파트 분양권전매비율	0.285	0.181	0.172	1.575	0.121	1.609
아파트거래회전율	-2.176	1.249	-0.247	-1.742	0.088*	2.699
시 더미	-1.725	5.127	-0.037	-0.336	0.738	1.583
전세가격상승률	-1.428	0.594	-0.339	-2.404	0.020**	2.673
아파트 분양 가격	-0.005	0.005	-0.151	-1.038	0.304	2.832
아파트 매매 가격 상승률	1.884	0.713	0.563	2.641	0.011**	6.105

주 : \*p<0.1, \*\*p<0.05, \*\*\*p<0.01

분석 결과를 정리하면 자가변동률과 아파트 매매 가격 상승률이 높을수록, 전세 가격 상승률과 아파트 거래회전율이 낮은 지역일수록 청약경쟁률이 높은 것으로 나타났다. 또한 본 모형에서 시 더미를 포함시켰으나 유의하지 않게 나온 점에서 청약경쟁률이 높은 지역은 분석 대상인 162개 시·군 중에서 특정 대도시가 아닐 수 있다는 점을 알 수 있다. 청약경쟁률이 높은 지역은

대부분 아파트분양 물량이 집중되었을 가능성이 높으며, 상대적으로 청약경쟁률이 높았다면 아파트 매매가격 상승률이 높을 수 있다는 점에서 청약경쟁률이 높으면서 아파트 매매가격 상승률이 높은 지역과, 청약경쟁률은 높았지만 아파트 매매가격 상승률은 포함 내지는 하락했을 지역 등에 대한 보다 세분화된 특성을 파악할 필요가 있을 것으로 보인다. 이렇듯 세분화된 분석이 요구되는 것은 청약경쟁률이 높은 지역들의 경우 지가 변동률과 매매 가격 상승률 또한 높은 지역이 대부분인 것으로 나타났고, 이는 당시 부동산 시장 상황(아파트 매매가격 상승, 분양물량 증가에 따른 분양시장 양호 등)이 호조를 보인 지역이었을 가능성이 높다는 것과 연관되기 때문이다.

반면에 분양 호조를 보인 지역이라도 서울과 수도권, 다시 지방 등 지역별로 차별화 및 탈동조화 현상을 보일 수 있으며 궁극적으로 부동산 경기 특성이 지역별로 다양한 차이와 특성을 내포했을 가능성이 높다. 분석 결과에서 알 수 있듯이 청약 경쟁률이 높은 지역은 전세 가격 상승률과 아파트 거래회전율이 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났기 때문이다. 이것은 전세가격의 변동이나 아파트 거래회전율의 고저 등이 주택경기과 일반적으로 동조되지 않은 상태에서 지역 분양시장만의 호조라는 이례현상(異例現象, exceptional phenomenon)일 가능성이 있으며, 최근 공급과잉 진단을 받은 지역일수록 아파트 가격 하락폭이 더 크게 나타난다는 점에서 이에 대한 보다 세밀한 분석이 요구된다.

일반적인 이해, 즉 아파트 청약경쟁률이 높다는 것은 가격 상승 등 아파트 시장 전반이 양호할 수 있다는 점에서 전세 가격도 상승할 수 있으며, 또한 아파트 거래량 증가로 인해 이와 관련된 변수인 아파트 거래회전율이 높아질 수 있다는 일반적인 이해와는 달리 본고의 분석 결과는 전세가격 상승률과 아파트 거래회전율이 낮아수록 청약경쟁률은 상승할 수 있다는 이상의 결과는 지역 주택시장 특성 측면에서 두 가지 가능성을 예상할 수 있다.

첫째, 청약경쟁률이 높은 지역이 전세가격 상승률이 낮을 수 있다는 것은 분양시장의 호조가 특정 지역의 아파트 매매가격을 상승시킴과 동시에 아파트 공급량의 증가가 지역 전세 물건의 증가로 이어져 전세가격의 하락 요인으로 작용했을 가능성이 있을 수 있다는 점이다. 또 다른 추론은 전세가격의 상승이 대부분 아파트 매매 시장에서 매매가격을 올리는 배경으로 작용하는 것이 일반적이었다면, 지금의 주택시장 상황은 아파트 매매 가격이 상승했다고 해서 이를 전세 시장의 영향으로 보기 어려울 수 있다는 점이다. 실제 아파트 거래회전율이 청약경쟁률에 부(-)의 영향을 미칠 수 있다는 분석 결과는 청약경쟁률만 높고 아파트 거래량은 감소할 수도 있다는 점을 내포한다고 할 수 있다. 실제 분양시장이 호조를 보였던 지방 시장이 공급과잉 여파에 따라 최근 침체를 맞고 있는 것이 이러한 사실을 보여주는 반증 사례라고 할 수 있다.

둘째, 청약경쟁률이 높다는 것이 아파트 시장을 포함한 전체 주택시장을 견인할 수도 있지만 작금의 지역 시장에서는 단순히 아파트 분양시장의 호조에 따른 분양 프리미엄의 형성과 분양권 전매 등을 위한 투기적 수요의 확대에 이어질 수 있다는 점이다. 이러한 현상은 최근 몇 년간 분양시장에서 높은 청약경쟁률을 기록했던 부산·울산 등 경남지역에서 나타나고 있으며 실제로 높은 청약경쟁률에 따른 분양권 프리미엄으로 인해 이들 지역이 서울과 수도권에 비해 3배 수준의 높은 분양권 전매 비율을 보였고 현재는 일시적 공급과잉 현상으로 아파트 가격 하락을 부추기는 원인으로 작용하고 있다는 점에서 이에 대한 정확한 진단과 그에 따른 정책적 배려가 요구된다. 왜냐하면 분양시장이 양호했던 경남 지역 시장은 현재 아파트 공급 과잉 여파로 아파트 미분양 물량이 다른 지역에 비해 높기 때문이다.

경남도는 2017년 현재 미분양물량이 12,088<sup>24)</sup>건으로 전국에서 가장 많은 것으로 나타났다. 전해정(2017)<sup>25)</sup>의 연구에서도 전세가격이 1% 상승할 때 매매가격은 1.309% 상승한 반면 미분양 주택이 1% 상승할 때 매매 가격은 0.014% 하락한 것으로 나타나 미분양이 증가할수록 아파트 거래에 따른 거래회전율은 감소할 가능성이 클 수도 있음을 시사한 바 있다. 경남지역은 아파트 공급과잉과 지역산업의 침체에 따른 지역 경제의 위기가 아파트 거래회전율을 감소시키는 직접적인 원인으로 작용하고 있다.

## VI. 결론

### 1. 연구 결과의 요약과 시사점

본 연구의 목적은 청약경쟁률로 대변되는 분양시장에 영향을 미치는 지역 주택시장의 특성을 파악하는데 있다. 이는 현재 지역 주택시장에서 나타나는 공급과잉의 문제를 보다 구체적으로 파악해볼 필요가 있다는 문제 제기에 따른 것이다. 지역 주택시장은 비록 최근 침체를 보이고는 있으나, 얼마 전까지만 하더라도 분양시장의 호조를 보였는데, 본 연구에서는 이러한 분양시장의 호조가 투기적 수요의 확장 국면 이후 분양 프리미엄 등이 빠지면서 나타나는 현상일 수 있다는 가설을 확인하고자 하는데 초점을 맞추고자 하였다. 더불어 이를 통해 지역적 차이를 밝혀

24) 국토교통부자료 2017년 미분양물량

25) 전해정, 2017, “주택매매, 전세가격 간의 영향력에 관한 연구-패널 연립방정식을 이용하여”, 부동산학보, 한국부동산학회, 제71호, pp.232-242.

정부의 주택정책 방향 설정과 대처를 위한 합리적인 정책적 시사점을 도출하고자 하였다.

분석 결과, 청약경쟁률에 영향을 미치는 변수는 지가변동률은 1% 내에서 유의성을 보이며 정(+)의 영향을 미치는 변수로 나타났다. 5% 내에서 유의성을 보이는 변수는 전세 가격 상승률과 매매 가격 상승률로 각각 부(-)의 영향, 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 마지막으로 10% 내에서 유의성을 보이는 변수는 아파트 거래회전율 변수로 부(-)의 영향을 미치는 것을 알 수 있다. 요약하면 지가변동률과 아파트 매매 가격 상승률은 높지만 전세 가격 상승률과 아파트 거래회전율이 낮은 지역은 청약 경쟁률이 높은 지역일 가능성이 큰 것으로 나타났다.

이상의 결과를 통해 청약경쟁률을 중심으로 한 분양시장에 영향을 미치는 지역 주택시장의 특성과 이를 통한 지역 주택시장을 위한 정책적 시사점을 정리하면 다음과 같다. 우선 분석 결과를 통해 몇 가지 가능성을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 아파트 매매가격 상승률이 상승할수록 청약경쟁률 또한 상승한다는 것을 확인할 수 있다. 더불어 아파트 매매 비율 또한 아파트 거래회전율에 영향을 미치며 이러한 결과가 아파트 청약경쟁률과 상호 연관된다는 것이다.

둘째, 청약경쟁률이 높다고 해서 아파트 거래회전율이 높고 전세가격이 상승하지 않을 수도 있다는 점이다. 분석 결과는 아파트 거래회전율이 낮을수록, 그리고 전세가격이 하락할수록 청약경쟁률은 높다는 것으로 나타났기 때문이다.

셋째, 청약경쟁률이 높다고 해서 전세가격 상승률이 높지 않을 수 있다는 점이다. 이것은 청약경쟁률이 높다는 분양시장의 호조 신호가 아파트 매매가격 상승률에 긍정적인 영향을 미칠 수 있고, 이러한 아파트 가격상승에 대한 기대 심리가 전세보다는 월세 가격을 견인하면서 상대적으로 신규 입주 예정 물량의 증가로 인한 전세 물건의 증가와 연결되면서 전세가격 하락과 연관될 수 있다는 점에서 논리적 근거를 갖는다. 다만 이러한 가능성은 이번 연구를 통하여 도출된 것은 아니며, 지역 시장에 미치는 영향에 대한 보다 심도 있는 분석을 위해서는 각 지역별로 정성적(qualitative)인 시장 분석(market analysis)이 요구된다고 할 수 있다.

이상의 분석 결과를 통해 향후 주택 및 부동산정책의 방향 설정과 관련된 정책적 시사점을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 지역마다 정부에서 추진하는 대책의 결과가 동일하게 나타나지 않을 수 있다는 점이다. 바꾸어 말하면 지역 상황에 맞는 상황 인식이 필요하며 이에 맞는 지역 맞춤형 대책의 강구가 절실히 요구된다는 것을 의미한다. 현재 아파트 매매거래의 감소는 지역별로 미분양물량을 증가시킬 수 있고, 이러한 결과로 지역 시장의 추가적인 침체를 가속화시킬 수 있다는 점에서 이에 대한 정부 차원의 모니터링과 대처가 요구된다.

둘째, 최근 지역 주택시장의 변동성은 각기 다른 지역 시장 특성으로 작용하며 따라서 이들 지역 특성을 감안한 섬세한 대책이 요구된다는 점이다. 현재의 DSR(총부채 원리금 상환 비율) 대책 등은 지역 실수요자들에 의한 주택 수요까지 제한할 수 있다는 점에서 침체가 가속화되고 있는 서울 이외의 지역에 대해서는 한시적으로 금융 규제 기준 등을 완화할 필요가 있을 것으로 판단된다.

셋째, 지역의 문제를 지역 자체에서 진단하고 해결하기 위한 역할과 책임을 위해 지방자치단체가 중심이 되어 지역 시장에 맞는 주택정책을 마련할 수 있어야 한다. 이를 위해 주택 거버넌스(Housing Governance)<sup>26)</sup>로서의 지역 맞춤형 주택정책의 기틀이 필요하며 이를 위한 중앙 정부의 권한 위임과 관련 법령의 정비 등이 이루어질 필요가 있을 것으로 사료된다.

## 2. 연구의 한계와 과제

본 연구는 통계적으로 적정한 수준의 결과가 도출되었음에도 불구하고 보다 높은 수준의 통계적 결과가 제시되지 못한 일정한 한계를 갖는다. 그럼에도 최근 지역 주택시장의 변동성이 커지고 있고 서울과 지역 간 양극화와 차별화가 심화되고 있는 현실을 감안할 때 본 연구의 결과와 정책적 시사점은 나름 문제해결을 위한 유용한 대안을 제시하고 있다고 할 수 있다.

현 정부의 첫 번째 부동산 대책인 ‘6.19 대책’에서부터 가장 최근의 ‘9.21 대책’에 이르기까지 정부의 대책은 일부 지역의 시장과열 측면에서 서울 강남과 일부 지역에 초점을 두고 있다. 결국 정부 대책에 대한 정책 효과를 기대하기 위해서는 다른 양상을 보이고 있는 지역시장에 대한 현황 파악과 배려가 요구되는 대목이다. 따라서 청약경쟁률을 통한 분양시장에 영향을 미치는 지역 주택시장의 특성을 파악하고자 했던 본고의 연구 목표를 충족시키기 위해서는 지역 맞춤형 대책의 구체적인 내용과 개별 지역 주택시장을 위한 주택 거버넌스(Housing Governance)관련 내용이 결론으로 언급되었어야 하나, 본 연구에서는 이에 대한 구체적인 내용을 충분히 언급하는 못했음을 밝힌다. 또한, 본 연구는 시계열 자료나 패널 자료가 아닌 횡단면 자료를 사용하였다는 점에서 일정한 연구의 한계를 갖고 있으며 이를 보완할 수 있는 후속 연구가 수행될 필요가 있을 것으로 사료된다.

26) 국제신문, 2018.07.29., “[부동산깊게보기] 주택거버넌스 성공하려면 지방분권 선행돼야”,  
<http://www.kookje.co.kr/news2011/asp/newsbody.asp?code=0200&key=20180730.22014013312>

## 참고문헌

- 강요명·강현주·서정렬, 2016, “아파트 분양 및 청약시장 특성 분석-경남·경북·부산·대구·울산 광역시를 중심으로”, 주택도시금융연구, 주택도시보증공사, 제1권,2호, pp.53-81.
- 강현주·서정렬, 2018, “아파트 거래화전율에 영향을 미치는 지역 주택시장 특성 분석 연구”, 부동산학보 제75집, 한국부동산학회.
- 국제신문, 2018.07.29., [부동산깊게보기] ‘주택거버넌스’ 성공하려면 지방분권 선행돼야. <http://www.kookje.co.kr/news2011/asp/newsbody.asp?code=0200&key=20180730.22014013312>
- 권혁신, 2016, “주택 수요 정책과 신규아파트 분양에 관한 연구”, 행정학 박사 학위논문, 서울대학교 대학원 행정학 전공, pp.97-122.
- 김건규, 2009, “전국 주택시장 유형별 가격변동 영향요인에 관한 연구”, 한양대학교 공학대학원 석사학위 논문, pp.12~74.
- 김경희·백민석, 2017, “분양아파트 수요자의 공간적 분포에 관한 연구-지방 중소도시의 사례를 중심으로”, 부동산학보 제71호, 한국부동산학회, pp.105-117.
- 김선웅·강현주·서정렬, 2016, “아파트 거래 원인별 시·군 지역 간 특성에 관한 연구-분양권 전매를 중심으로”, 지적과 국토정보 제46권 제2호, 한국토지정보공사, pp. 283-296.
- 김선웅·서정렬, 2018, “지역별 아파트 분양권 실태 및 특성 연구”, 지적과 국토정보 제48권 제2호(통권 제377호), 한국국토정보공사.
- 김재환, 2017, “인구 및 가구구조 변화에 따른 주택 수요 추정에 관한 연구-충남 공주시를 대상으로”, 부동산학보 제69호, 한국부동산학회, pp.146-158.
- 김지현, 2017, “주택구입에 영향을 미치는 요인분석”, 부동산학보 제68호, 한국부동산학회, pp.107-117.
- 김현아·서정렬·김덕례·김찬호·진은애, 2018, “지방분권과 주택 거버넌스(Housing Governance)” 도시정보 10월호(통권 439호), 대한국토·도시계획학회.
- 김현아·서정렬, 2016, 『젠트리피케이션』, 커뮤니케이션북스.
- 김현아·서정렬, 2017, 『저렴주택』, 대한국토·도시계획학회 도시와 시민총서, 커뮤니케이션북스.
- 서정렬, 2016, 『도시공공디자인』, 커뮤니케이션북스.
- 서정렬, 2016, 『1인 가구』, 커뮤니케이션북스.
- 서정렬, 2016, 『스마트 디클라인, 창조적 쇠퇴』, 대한국토·도시계획학회 도시와 시민총서, 커뮤니케이션북스.
- 배영균, 2012, “주거 공급의 가격탄력성과 주택 가격 변동성”, 대한부동산학회지 제30권 제1호, 대한부동산학회, pp. 67-84.
- 이학식·임지훈, 2011, 『SPSS, 18.0』, 집현재, pp.313-335.
- 이형주, 2011, “인구 및 가구 특성에 따른 규모별 주택 수요변화에 관한 연구-수도권을 중심으로”, 박사학위 논문, 단국대학교 대학원 도시 계획 및 부동산학과 부동산학 전공, pp. 35-117.
- 전해정, 2017, “주택매매, 전세 가격 간의 영향력에 관한 연구-패널 연립방정식을 이용하여”, 부동산학보 제71호, 한국부동산학회, pp.232-242.

- 천현숙 · 진정수 · 김승중, 2005, 『지방분권시대의 주택거버넌스 체계 정립방안 연구』, 국토연구원.
- 최윤근, 2018, “자가 점유에 영향을 미치는 주택 및 도시 특성 분석 연구”, 박사학위 논문, 영산대학교 일  
 반대학원 부동산학과, pp.81.
- 최정일·이옥동, 2017, “서울 및 5대 광역시의 주택 매매가와 전세가 상승률 동향과 상관관계 분석”, 부동  
 산학보 제68호, 한국부동산학회, pp.97-105.
- 홍성풍 · 강현주 · 서정렬, 2018, “주택 공급에 영향을 미치는 주택시장 및 도시 특성 분석 연구”, 대한부  
 동산학회지 제36권 제3호(통권 제49호), 대한부동산학회, pp.31-50.
- Mankiw, N. gregory and Weil David N, 1989, “The baby boom, the baby bust and housing  
 market“ Regional Science and Urban Economics, Vol. 19, No.2, pp.235-258.
- <https://cafe.naver.com/anyangtalk/98911>
- 국가통계포털. [www.kosis.kr](http://www.kosis.kr)
- 한국감정원. [www.kab.co.kr](http://www.kab.co.kr)
- 국토교통부. [www.molit.go.kr](http://www.molit.go.kr)
- 부동산114. [www.r114.com](http://www.r114.com)

# An Impact on the Apartment Market Analysis of Regional Housing Market Characteristics

- Focus on Apartment Subscription Competition Rate -

Jeong-Yeal Suh

## Abstract

The purpose of this study is to analyze the characteristics of the local housing market which affects the market for newly built apartment represented by the subscription competition rate for apartment applications. This study is conducted a multi-regression analysis using the competition rate as a dependent variable and the characteristics of the housing market as an independent variable. The analysis shows that the rate of land price fluctuation, the turnover rate of apartment transactions, the increasing rate of Jeon-se price, and the rate of apartment sales increase have a significant effect on statistics.

These results provide policy implications in that while the sale market is affected by the characteristics of the local housing market, particularly the favorable tendency of the sale market due to speculative demand as purchase right resale, may serve as a cause for oversupply recently in the local market.

In other words, increasing of subscription rate in local market may work on the reason for making the vicious circle of apartment price decline in the case of the poor local economy, resulting in more oversupply than demand of local market. For this reason, for hard landing of local housing market which is consistently depressed, locally tailored housing policy of housing governance levels for decentralization emphasized in Moon Jae-in government can be needed.

**Key Words** housing market, apartment subscription rate, sales market, local custom housing policy, housing governance

- 
- 논문접수일 : 2018. 11. 2.
  - 1차 수정일 : 2018. 11. 29.
  - 게재확정일 : 2018. 12. 14.