

집값은 어디로 가는가?

강청순

1. 목적

모든 이들의 관심 대상인 내 집의 가격을 예상하여, 언제 사고 파는가 하는 결정에 도움을 주고자한다. 부동산 가격을 결정하는 거시경제 지표 및 상관관계가 높은 요소의 시계열 변화를 통해 예측하면 의미 있는 수치를 도출해 낼 수 있을 것으로 보았다. 모델을 단순화하기 위해 지역으로는 서울시의 아파트, 시간 상으로는 '2012년 5월 ~ 현재인 2021년 7월'에 한정하여 알아보고자 한다. 중요도는 홍유경의 석사논문 '주택가격 상승에 영향을 미치는 요인의 중요도 분석, 2017'을 참고하였다.

2. 지표

① 서울시 주간 아파트 가격 동향



지역: 서울특별시

지수 기준시점: 2017.12.04 = 100

※ 출처 : 한국부동산원

② 한국은행 기준금리

◆ 한국은행 기준금리 변동추이



※ 출처 : 한국은행

③ 대출금리(신규취급액기준) : 실제 가게에서 차입 시 지불하는 금리

※ 출처 : 한국은행

④ 코스피

코스피

3,242.65

+1,340.36 (70.46%) ↑ 전체 기간

7월 29일 오후 6:01 GMT+9 · 연착조항

KRX: KOSPI

+ 팔로우

1일 | 5일 | 1개월 | 6개월 | 연중 | 1년 | 5년 | 최대



시가	3,248.49	최고	3,252.26	52-주 최고	3,316.08
전일 종가	3,236.86	최저	3,232.50	52-주 최저	2,237.04

※ 출처 : 한국거래소

⑤ 물가상승률 - 소비자물가지수(CPI)

○ 통계표

[단위 : 전년비, 전년동월비, %]

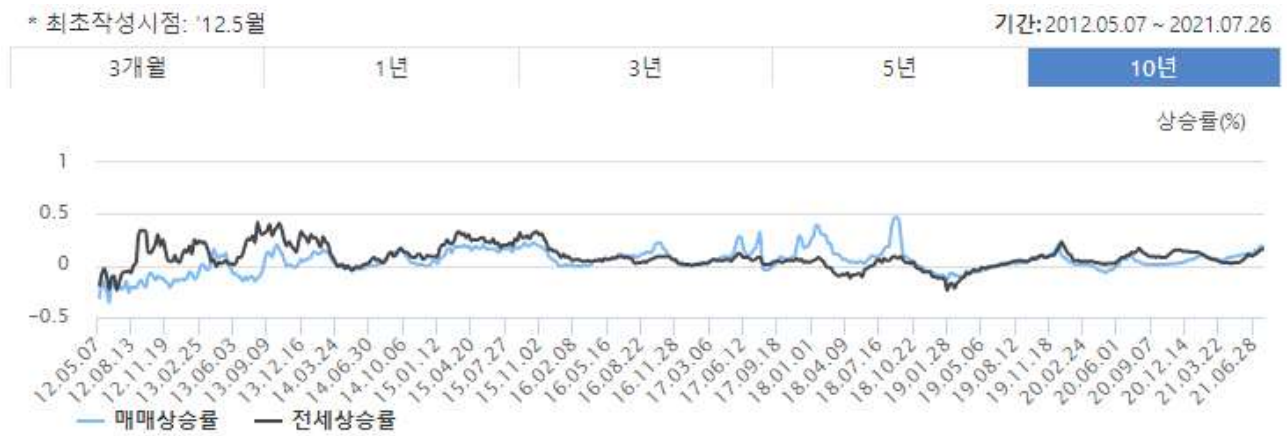
엑셀

	2012 05월	2012 06월	2012 07월	2012 08월	2012 09월	2012 10월	2012 11월	2012 12월	2013 01월	2013 02월	2013 03월	2013 04월	2013 05월	2013 06월	2013 07월	2013 08월	2013 09월
소비자물가	2.5	2.2	1.5	1.3	2.1	2.1	1.6	1.4	1.6	1.6	1.5	1.3	1.2	1.2	1.6	1.5	
- 농축수산물	7.0	5.1	1.1	-1.8	4.7	6.2	3.2	2.0	2.6	4.1	-0.1	0.9	-0.8	-1.8	0.9	3.1	
- 공업제품	3.5	3.0	1.3	1.6	2.4	2.2	1.5	1.3	1.1	0.7	0.7	0.1	-0.1	0.5	1.6	0.8	
- 집세	4.6	4.3	4.2	4.0	3.8	3.5	3.3	3.2	3.1	3.0	2.8	2.7	2.6	2.6	2.5	2.6	
- 공공서비스	0.6	0.8	0.3	0.3	1.0	1.1	1.3	1.0	1.0	1.0	0.8	0.8	0.9	0.7	0.4	0.4	
- 개인서비스	0.6	0.6	0.7	0.8	0.6	0.7	0.8	0.8	1.3	1.4	1.9	1.9	1.9	1.8	1.7	1.7	
근원물가	1.6	1.5	1.2	1.2	1.5	1.6	1.4	1.1	1.3	1.4	1.6	1.6	1.7	1.6	1.7	1.5	
생활물가	2.2	1.8	0.8	0.6	1.8	1.7	1.0	0.8	1.1	1.2	1.0	0.9	0.5	0.6	1.1	1.1	

출처 : 통계청 「소비자물가지수」

주석 : 2015년을 100으로 460개 조사항목을 가중평균하여 매월 지수를 산출 발표

⑥ 거래량(주택매매전체, 아파트매매, 주택전월세전체)



지역: 서울특별시

지수 기준시점: 2017.12.04 = 100

※ 출처 : 한국부동산원

⑦ $M2(\text{광의통화}) = M1(\text{협의통화}) + \text{저축성예금} + \text{개인을 위한 10만 달러 미만의 정기예금과 단기자금예금계좌(MMA, MMDA), 즉 시중에 가용할 수 있는 통화}$

○ 통계표

[단위 : 조원, %, 전년동월비]

		2012 05월	2012 06월	2012 07월	2012 08월	2012 09월	2012 10월	2012 11월	2012 12월	2013 01월	2013 02월	2013 03월	2013 04월	2013 05월	2013 06월	2013 07월
		▲▲▲	▲▲▲	▲▲▲	▲▲▲	▲▲▲	▲▲▲	▲▲▲	▲▲▲	▲▲▲	▲▲▲	▲▲▲	▲▲▲	▲▲▲	▲▲▲	▲▲▲
Lf	평잔	2,357.7	2,377.1	2,393.7	2,405.2	2,415.3	2,424.0	2,440.0	2,456.0	2,469.8	2,488.5	2,499.7	2,512.5	2,518.2	2,533.5	2,549.4
	평잔증가율(%)	8.4	8.5	8.4	7.8	7.6	7.1	7.1	7.3	7.7	8.1	6.8	6.9	6.8	6.6	6.5
M2	평잔	1,784.2	1,797.0	1,807.3	1,817.1	1,819.3	1,822.4	1,830.3	1,835.6	1,841.1	1,857.1	1,862.4	1,867.7	1,870.3	1,884.2	1,890.7
	평잔증가율(%)	5.5	5.9	6.0	5.7	5.2	4.6	4.4	4.5	4.8	5.3	5.0	5.1	4.8	4.9	4.6
M1	평잔	438.8	441.6	441.8	439.6	440.0	444.5	445.5	457.8	464.9	472.2	472.4	475.3	475.5	486.6	489.0
	평잔증가율(%)	3.5	4.7	5.4	4.0	3.5	5.5	5.3	5.8	5.8	8.0	7.4	8.7	8.4	10.2	10.7
본원통화	평잔	80.5	81.8	81.6	82.4	83.0	85.1	83.0	85.3	85.8	88.9	89.5	87.7	89.7	91.2	90.6
	평잔증가율(%)	9.1	9.5	10.1	8.9	6.4	10.6	8.3	9.6	5.1	8.8	13.2	8.8	11.3	11.5	11.1

출처 : 한국은행 「경제통계시스템」

주석 : * 본원통화, M1, M2, Lf에 대한 용어설명은 '지표도움말' 참조* 평잔증가율은 '해당기간중 평균잔액증가율'임

⑧ 미분양률

○ 통계표

[단위 : 호]



	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
	▲▼▶	▲▼▶	▲▼▶	▲▼▶	▲▼▶	▲▼▶	▲▼▶	▲▼▶	▲▼▶	▲▼▶	▲▼▶	▲▼▶	▲▼▶	▲▼▶	▲▼▶	▲▼▶	▲▼▶
전국	77,488	105,586	152,313	109,637	88,867	102,701	70,872	58,550	31,512	24,923	38,261	69,133	57,215	73,772	112,254	165,599	123,297
- 준공후	2,141	2,581	17,919	12,304	7,567	18,102	17,810	16,272	8,834	5,425	5,874	10,314	10,983	13,654	17,395	46,476	50,087
민간부문	71,444	87,001	91,450	69,434	62,734	81,098	57,121	38,941	20,741	14,168	31,894	60,781	51,415	71,818	110,715	164,293	122,962
공공부문	6,044	18,585	60,863	40,203	26,133	21,603	13,751	19,609	10,771	10,755	6,367	8,352	5,800	1,954	1,539	1,306	335
수도권	8,552	14,250	34,993	23,895	12,171	27,481	20,958	19,785	9,360	1,387	7,370	15,458	12,242	4,724	14,624	26,928	25,667
서울	0	0	311	1,408	401	5,588	2,795	3,037	1,771	52	735	612	574	529	454	2,486	1,803

출처 : 국토교통부 (시도별 자료)

주석 : * 매년 12월말 기준

3. 모델링

x : 기준금리(x1), 대출금리(x2), 코스피(x3), 물가상승률(x4), 거래량(x5), 통화량(x6), 미분양률(x7)
 -> 가격지표와 거래지표로 구분
 가격지표 (x1~x4), 거래지표(x5~x7)

y : 아파트 가격

