



지역별 부동산 가격변화 및 비교에 관한 연구

A Research on Fluctuations and Comparison of the Regional Real Estate Price

저자 (Authors)	장몽현, 김한수 Jang, Mong-Hyun, Kim, Han-Soo
출처 (Source)	한국주거학회 학술대회논문집 30(1) , 2018.4, 155-158 (4 pages)
발행처 (Publisher)	한국주거학회 The Korean Housing Association
URL	http://www.dbpia.co.kr/Article/NODE07417270
APA Style	장몽현, 김한수 (2018). 지역별 부동산 가격변화 및 비교에 관한 연구. 한국주거학회 학술대회논문집, 30(1), 155-158.
이용정보 (Accessed)	송실대학교 222.107.238.*** 2019/01/03 19:48 (KST)

저작권 안내

DBpia에서 제공되는 모든 저작물의 저작권은 원저작자에게 있으며, 누리미디어는 각 저작물의 내용을 보증하거나 책임을 지지 않습니다. 그리고 DBpia에서 제공되는 저작물은 DBpia와 구독계약을 체결한 기관소속 이용자 혹은 해당 저작물의 개별 구매자가 비영리적으로만 이용할 수 있습니다. 그러므로 이에 위반하여 DBpia에서 제공되는 저작물을 복제, 전송 등의 방법으로 무단 이용하는 경우 관련 법령에 따라 민, 형사상의 책임을 질 수 있습니다.

Copyright Information

Copyright of all literary works provided by DBpia belongs to the copyright holder(s) and Nurimedia does not guarantee contents of the literary work or assume responsibility for the same. In addition, the literary works provided by DBpia may only be used by the users affiliated to the institutions which executed a subscription agreement with DBpia or the individual purchasers of the literary work(s) for non-commercial purposes. Therefore, any person who illegally uses the literary works provided by DBpia by means of reproduction or transmission shall assume civil and criminal responsibility according to applicable laws and regulations.

지역별 부동산 가격변화 및 비교에 관한 연구

A Research on Fluctuations and Comparison of the Regional Real Estate Price

장몽현*
Jang, Mong-Hyun

김한수**
Kim, Han-Soo

Abstract

The purpose of the study is to analyze the changes of real estate prices and to analyze the flow of real estate market by comparing cities, regions within the same city. The data for the analysis used the Korea Housing Price Index published by Korea Appraisal Board from 2004 to 2017.

As a result of analysis, first, there was a difference in housing price fluctuations between cities. Second, there are regional differences even within the same city. This suggests that there is a difference in price flow due to differences in environments such as districts and images even within the same urban areas.

Keywords : Real Estate Market, House Price, Housing Price Index

주요어 : 부동산시장, 주택가격, 매매가격지수

I. 서론

우리나라에서 토지나 주택 등 부동산은 자산의 중요한 일부분으로 여기고 있으며, 부동산 가격이 상승한다는 것은 자산의 상승을 의미하고 있다. 부동산시장은 자연적, 사회·경제적, 법·행정적 요인 등 여러 가지 요인에 의해 영향을 받고 있으며, 이러한 제 요인들이 상호 유기적으로 작용하여 부동산 가격이 지역이나 위치, 용도, 규모 등에 따라 다르게 형성되는 특징이 있다. 부동산 가격은 정부정책, 경제여건 등에 따라 민감하게 반응하지만, 부동산의 위치에 따라 여러 개의 부분시장으로 나뉘고, 표준화가 어려운 개별성으로 인해 지역이나 시기별에 따라 가격흐름에는 차이가 발생한다.

이러한 배경에서 본 연구는 전국주택가격동향조사의 월별 주택종합 매매가격지수를 활용하여 부동산 가격이 지역별로 어떻게 변화해왔는지를 시계열적으로 분석하여 도시와 도시, 동일 도시지역내의 지역과 지역 간의 비교를 통하여 부동산 시장의 흐름을 파악하는데 그 의의를 둔다.

II. 연구범위 및 방법

1. 연구의 범위

본 연구의 목적을 달성하기 위해 한국감정원에서 작성하고 있는 국가승인통계인 전국주택가격동향조사의 월별 주택종합 매매가격지수(아파트, 연립·다세대, 단독 포함)를 활용하고자 한다. 주택종합 매매가격지수란 기준시점(2017.11.지수=100)과 매기 조사되는 조사시점의 가격비를 이용하여 기준시점이 100인 수치로 환산한 값을 의미한다. 분석기간은 2004년부터 2017년까지의 전국 및 주요도시의 주택가격 흐름을 분석하여 전국과 각 도시의 주택가격 변동을 살펴보고자 하였다. 특히, 도시와 도시의 가격흐름을 살펴보기 위해 전국 주택가격지수와 서울 및 5대광역시(부산, 대구, 광주, 대전, 울산)의 가격흐름을 비교하였고, 도시내 지역별 가격흐름을 비교하기 위해 서울과 대구를 중심으로 분석하였다.

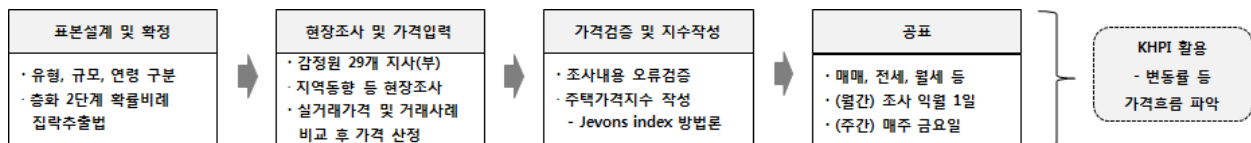
* 정회원(주저자), 계명대학교 도시계획 및 교통공학과 박사과정

** 정회원(교신저자), 계명대학교 공과대학 도시계획학과 교수

2. 연구방법

전국주택가격동향조사는 한국감정원에서 전국 261개 시군구를 대상으로 아파트(15,886개 표본), 연립(5,978개) 및 단독(4,810개 표본)주택을 조사하여 공표하고 있다. 전국주택가격동향조사는 표본설계를 통해 적정 표본수를 확정하고, 가격조사 및 지역동향 등 현장조사를 실시한 이후 가격을 결정하는데 이때 실거래가격을 기준으로 거래사례비교법 등을 적용하여 결정한다. 이후 가격검증을 실시하고 확정된 가격을 바탕으로 지수를 작성하는 프로세스를 가진다. 지수의 기본모형은 Jevons index 방법론이며, $I_j = \prod_{i=1}^{n_j} (x_i)^{1/n_j}$ 으로 표현된다. 여기서, I_j 는 j 지역의 지수이고, x_i 는 P_i^t/P_i^0 , 여기서 P_i^0 는 i 표본의 기준시점 조사가격, P_i^t 는 i 표본의 t 시점(비교시점) 조사가격, n_j 는 j 지역 표본수이다. 이에 본 연구는 국가승인통계 전국주택가격동향조사의 주택가격지수를 활용하여 전국 및 주요도시의 연도별 가격변동률을 구하고, 주택매매 실거래건수를 비교하여 가격흐름을 파악하고자 한다.

그림1. 주택가격동향조사 프로세스



III. 전국 부동산 가격변화 및 매매거래량 흐름

1. 가격변동 추이

전국의 주택가격과 서울, 부산, 대구 등 주요도시의 가격을 비교하고자 한다. 전국의 가격흐름을 살펴보면, 2005년부터 가격이 상승하기 시작하여 2006년 11.58%로 가장 높은 상승폭을 보이며 2011년까지 지속적인 상승세를 보였고, 2012년 일시적 하락 이후 소폭 상승추세를 보이고 있다(표1 참조). 반면, 2006년 전국의 가격 상승흐름과 달리 부산(-0.84%)과 대전(-1.16%)은 하락한 것으로 나타났고, 2012년에는 전국적으로 하락시기였는데, 대구(4.93%)와 광주(2.93%), 울산(3.44%)은 상승한 것으로 나타났다.

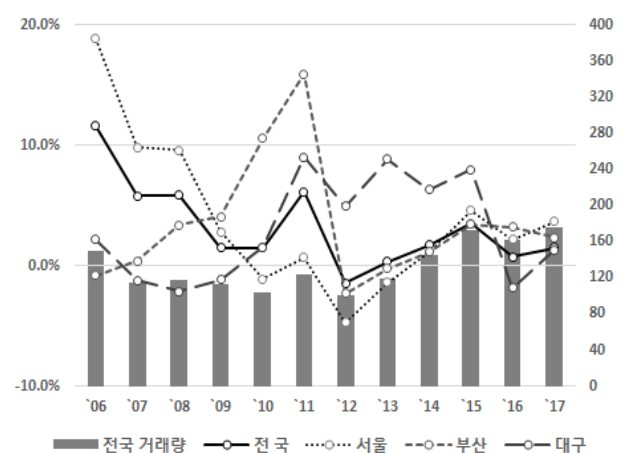
표1. 전국 및 주요도시 주택가격변동률

(단위: %)							
구분	전국	서울	부산	대구	광주	대전	울산
2004	-2.48	-1.84	-4.26	-2.07	1.68	0.26	1.93
2005	3.78	5.65	-1.39	7.11	4.21	1.46	5.27
2006	11.58	18.86	-0.84	2.18	3.32	-1.16	16.90
2007	5.81	9.81	0.40	-1.20	0.37	-1.24	6.35
2008	5.86	9.56	3.36	-2.17	1.38	1.40	0.61
2009	1.49	2.81	4.08	-1.19	-0.74	4.64	2.84
2010	1.46	-1.12	10.59	1.54	1.86	7.67	2.99
2011	6.14	0.69	15.91	9.00	15.77	12.34	12.41
2012	-1.43	-4.75	-2.34	4.93	2.93	-2.78	3.44
2013	0.31	-1.41	-0.24	8.85	0.85	0.27	0.22
2014	1.71	1.13	1.14	6.28	1.45	0.64	3.11
2015	3.51	4.60	3.43	7.96	5.83	0.35	3.23
2016	0.71	2.14	3.18	-1.84	0.35	0.28	0.44
2017	1.48	3.64	2.35	1.29	1.34	1.51	-1.08

주: 변동률은 전년동월대비(12월기준) 비교

자료: 한국감정원 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

그림2. 전국 및 주요도시(서울, 부산, 대구) 주택가격변동률



2. 주택매매 거래량 추이

일반적으로 거래량과 가격은 양(+)의 상관관계에 있다. 하지만 경기의 특성, 지역적 특성에 따라 가격과 거래량 간에 차이가 난다(이지영, 2017). 먼저 거래량 변동률 추이와 가격흐름을 전국적으로 살펴보면, 전국 매매거래량은 2009~2010년 감소한 반면 주택가격은 상승세를 보이고 있지만 증가폭은 크지 않은 모습이다(표2 참조). 2012년에는 거래량과 가격이 같이 감소하였고, 2016년 거래량이 감소할 때에도 주택가격은 증가하였지만 미미한 수준으로

가격과 거래량의 흐름은 유사한 모습이다. 하지만 서울의 경우, 거래량이 2007년부터 2010년까지 감소한 반면, 주택 가격은 2009년까지 상승한 모습을 보이고 있다. 또한 2013년 주택가격은 전년대비 -1.41% 하락한 반면, 거래량은 34.5% 상승하였다.

전국의 주택매매 거래량 추이를 주요도시와 비교하면, 2009~2010년 전국적으로 하락한 모습인 반면 부산은 2009년 14.4%, 2010년 12.0%로 증가하였고, 2017년에는 전국은 증가한 반면 서울(-1.5%), 부산(-5.5%), 울산(-4.8%)은 거래량이 감소하며 지역별로 차이가 있는 것으로 나타났다.

표2. 전국 및 주요도시 주택매매거래량

구분	전국		서울		부산		대구		광주		대전		울산	
	만건	%	만건	%	만건	%	만건	%	만건	%	만건	%	만건	%
2006	149.5	-	32.3	-	8.5	-	6.6	-	5.3	-	4.2	-	4.0	-
2007	114.9	-23.2	19.3	-40.2	7.0	-16.8	5.3	-18.8	4.0	-24.1	3.2	-23.8	3.2	-18.7
2008	118.0	2.7	18.3	-5.2	7.9	12.1	5.6	5.0	3.9	-2.2	3.4	7.2	3.2	-0.9
2009	113.4	-3.9	17.1	-6.7	9.0	14.4	5.4	-3.4	4.9	23.7	3.8	11.6	2.5	-22.3
2010	103.7	-8.5	11.5	-32.6	10.1	12.0	5.1	-5.4	4.1	-15.6	4.1	6.8	3.3	34.3
2011	123.1	18.7	14.2	22.9	11.4	12.5	7.5	46.5	5.1	25.4	5.2	27.9	3.9	17.1
2012	100.4	-18.5	11.2	-20.8	8.6	-24.4	6.8	-8.8	4.1	-19.6	3.3	-36.3	3.3	-15.8
2013	118.7	18.3	15.1	34.5	10.7	24.6	8.4	23.0	5.0	22.0	3.7	10.6	4.0	22.4
2014	144.7	21.9	20.2	34.0	12.9	20.3	8.7	3.4	6.2	23.1	4.3	17.2	4.8	19.1
2015	172.1	18.9	28.0	38.8	15.9	23.4	8.9	2.2	5.7	-7.3	4.0	-6.5	4.9	2.8
2016	162.4	-5.6	28.6	1.9	14.0	-12.2	6.7	-24.2	4.5	-21.8	4.0	-0.1	3.4	-31.7
2017	176.0	8.4	28.1	-1.5	13.2	-5.5	7.9	16.6	5.8	29.7	4.3	7.4	3.2	-4.8

주: 부동산 실거래가 신고제도가 시작된 2006년 이후부터의 집계임

자료: 한국감정원 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

IV. 부동산 가격의 지역별 비교

1. 서울 지역별 가격흐름 비교

서울은 지역별로 강북권역(도심, 동북, 서북)과 강남권역(서남, 동남)으로 구분할 수 있다. 2005년 서울의 주택가격 변동은 전년대비 5.65% 상승하였는데 강북권역(2.81%)보다 강남권역(8.56%)이 상승을 주도했고, 2008년에는 서울 9.56%로 강북권역(14.92%)의 상승폭이 높았다. 2014년 이후 서울 주택가격 변동은 강북권역의 상승폭보다 강남권역의 가격상승폭이 높았고, 특히 강남권역 중에서도 동남권이 서남권보다 상승폭이 높은 모습이다.

표3. 서울 권역별 주택가격변동률

구분	서울	강북권역				강남권역		
			도심권	동북권	서북권		서남권	동남권
2004	-1.84%	-1.65%	-	-	-	-2.03%	-	-
2005	5.65%	2.81%	-	-	-	8.56%	-	-
2006	18.86%	15.56%	-	-	-	22.24%	-	-
2007	9.81%	12.77%	-	-	-	6.95%	-	-
2008	9.56%	14.92%	-	-	-	4.48%	-	-
2009	2.81%	2.26%	-	-	-	3.36%	-	-
2010	-1.12%	-1.27%	-	-	-	-0.98%	-	-
2011	0.69%	0.51%	-	-	-	0.86%	-	-
2012	-4.75%	-3.39%	-	-	-	-6.01%	-	-
2013	-1.41%	-1.70%	-1.65%	-1.98%	-1.01%	-1.13%	-1.26%	-0.96%
2014	1.13%	1.10%	0.07%	1.28%	1.15%	1.16%	0.58%	1.90%
2015	4.60%	3.94%	2.23%	4.73%	2.69%	5.22%	4.37%	6.30%
2016	2.14%	1.75%	1.76%	1.66%	1.98%	2.51%	2.36%	2.71%
2017	3.64%	2.87%	3.44%	2.71%	3.04%	4.37%	3.80%	5.14%

자료: 한국감정원 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

2. 대구 지역별 가격흐름 비교

대구의 가격변동을 구별로 살펴보면 차이가 있다. 2005년 대구는 평균 7.11% 상승을 기록했는데, 남구는 1.99%

의 낮은 변동을 보였다. 반면 2007년에는 전체 가격은 -1.20% 하락했지만, 남구는 3.41%의 가격상승을 보였다.

2011년 대구는 9.00% 가격상승을 기록하였는데, 북구, 달서구, 수성구는 10% 이상의 상승률을 보이면서 지역대비 높게 상승하였다. 특히 수성구는 대구에서 높은 상승률을 보였고, 특히 2014~2015년 가장 높은 상승폭을 기록했으며, 2017년에도 대구 전체 1.29% 대비 높은 3.35%로 가장 높았다. 이와 같이 도시의 전체적인 가격변동 흐름은 유사한 모습이지만 지역별로 가격변동의 폭은 차이가 있는 것으로 나타났다.

표4. 대구 지역별 주택가격변동률

구분	대구	중구	동구	서구	남구	북구	수성구	달서구	달성군
2004	-2.07%	-5.75%	-2.17%	-7.65%	-5.42%	-0.10%	-1.32%	-0.75%	-0.94%
2005	7.11%	8.98%	6.43%	4.75%	1.99%	8.99%	6.66%	9.02%	5.74%
2006	2.18%	2.23%	3.85%	2.38%	2.93%	3.21%	-0.02%	1.67%	2.70%
2007	-1.20%	-0.91%	0.89%	-1.29%	3.41%	-0.44%	-0.90%	-4.62%	-0.93%
2008	-2.17%	-1.79%	-0.26%	-2.81%	-0.20%	-2.40%	-1.01%	-4.32%	-2.56%
2009	-1.19%	-0.48%	-1.06%	-2.62%	-0.33%	-0.61%	-2.38%	-0.54%	-1.21%
2010	1.54%	1.25%	-0.43%	0.83%	-0.03%	1.13%	1.31%	3.15%	4.75%
2011	9.00%	3.17%	4.78%	3.76%	1.67%	13.17%	10.25%	12.62%	8.70%
2012	4.93%	3.42%	4.77%	3.83%	1.79%	4.94%	3.35%	7.30%	6.76%
2013	8.85%	4.01%	8.00%	3.83%	4.02%	13.05%	7.25%	11.50%	7.47%
2014	6.28%	3.01%	7.73%	3.95%	3.33%	5.08%	9.22%	6.89%	4.56%
2015	7.96%	8.15%	7.95%	5.44%	8.53%	8.64%	10.28%	7.69%	3.81%
2016	-1.84%	-0.77%	-0.81%	-0.37%	-0.91%	-2.17%	-1.98%	-2.65%	-2.84%
2017	1.29%	2.73%	1.51%	1.67%	1.75%	0.22%	3.35%	0.26%	0.38%

자료: 한국감정원 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

V. 결론

본 연구는 전국주택가격동향조사의 주택가격지수를 바탕으로 전국과 주요도시, 도시내 지역별로 가격변동 흐름을 살펴보았다. 연구자료 분석결과 첫째, 전국적인 가격변동과 지역별 가격변동에는 차이가 있는 것으로 나타났다. 2006년 전국의 가격 상승흐름과 달리 부산(-0.84%)과 대전(-1.16%)은 하락했었고, 2012년에는 전국적으로 하락시기인 반면 대구(4.93%)와 광주(2.93%), 울산(3.44%)은 상승하였다. 둘째, 같은 도시 내에서 지역별로도 차이가 있는 것으로 나타났는데, 서울의 경우 강북권역과 강남권역에서 차이를 보였고, 강남권역 중에서도 동남권(강남4구)이 서남권보다 가격상승이 높은 것으로 확인됐다.

이와 같이 도시지역 내에서도 학군, 이미지 등 환경의 차이로 인한 가격흐름에 차이가 있는 것으로 판단되며, 이러한 결과는 장래 부동산제도나 정책에 신중히 적용, 검토해야 할 것이다. 본 연구는 전국과 도시, 지역별 부동산 가격변동에 대한 근본적 원인을 분석하지 못한 한계점이 있어 향후 원인분석에 대한 후속연구가 필요할 것으로 판단된다.

참 고 문 헌

1. 김승욱·성주한 (2014). 주택가격결정의 이론 및 실증적 분석에 관한 연구. **대한부동산학회지**, 32(2), 5-20.
2. 김주영·이창원 (2012). 지역 주택시장의 동태적 가격 특성 분석에 관한 연구. **주거환경**, 10(2), 49-63.
3. 서대교·신종협 (2014). 국내 주요 도시의 주택가격 간 상호 연관성 분석. **한국산업경제학회논문집**, 27(4), 93-111.
4. 이윤홍 (2015). 아파트 매매가격지수 변동률에 의한 전국 주택시장 유형화 및 유형별 가격변동 영향요인 분석. **한국경제연구**, 33(4), 31-60.
5. 이지영 (2017). **벌집순환모형에 의한 주택가격과 거래량과의 관계**. 박사학위논문, 한성대학교, 서울.
6. 이치송 (2008). **부동산정책의 변화와 부동산가격 추세 변화에 관한 연구**. 석사학위논문, 중앙대학교, 서울.
7. 2018년 2월 전국주택가격동향조사 (2018.03.02.). 한국감정원
8. 한용석·이주형·한용호 (2010). 지역별 주택가격의 변동성에 관한 연구. **대한부동산학회지**, 28(2), 9-27.