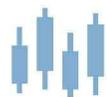




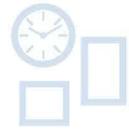
WP 22-19

부동산 거래 활동 파악과 지표발굴 연구

김지혜 부동산시장연구센터 부연구위원 (kjh@krihs.re.kr)

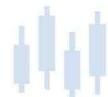


※ 이 Working Paper의 내용은 국토연구원의 공식 견해가 아니며, 저자 개인의 의견입니다. 연구 내용에 대하여 궁금한 점은 저자의 이메일로 문의하여 주시고, 인용 시에는 저자 및 출처를 반드시 밝혀주시기 바랍니다.



차례

01 부동산 거래 활동의 개념 및 지표발굴의 필요성	05
02 부동산 거래 활동의 현황	09
03 부동산 거래 활동 관련 지표발굴	25
04 종합 및 시사점	33





01 부동산 거래 활동의 개념 및 지표발굴 필요성

■ 부동산 활동(real estate activities)은 부동산과 관련된 의사결정 및 실행과정에서 나타나는 관리 행위로 정의됨

- 주거용이나 상업용 건축물뿐만 아니라 토지 등의 부동산을 대상으로 전개되는 다양한 관리적 측면의 활동으로 고정·불변된 것이 아니라 시대와 환경에 따라 변화되기도 함
- 부동산 활동의 주체는 공적 주체, 사적 주체, 사적 주체와 공적 주체가 혼합된 공·사 혼합 주체로 구분됨
 - 공적 주체는 정부, 지방자치단체, 한국토지주택공사 및 주택도시보증공사 등의 공기업으로 공익 추구를 궁극적 목적으로 하며, 주로 부동산 관련 규제, 수요공급 조절 등의 시장관리, 부동산 관련 세금 부과 및 주거안정을 위한 주거지원 등의 활동을 함
 - 사적 주체는 개인이나 민간기업 등으로 효용과 이윤극대화를 부동산 활동의 목적으로 하며, 부동산의 중개·개발·금융·평가 등 공적 주체나 공·사 혼합 주체와 비교해 활동의 범위가 넓고 매우 활발하다는 특징이 있음
 - 공·사 혼합 주체는 공적 주체와 사적 주체가 결합된 형태로 공공과 민간이 일정한 역할 분담을 통해 각 주체가 가진 장점을 최대한 활용하는 데 목적이 있음

■ 부동산 활동은 사용권의 이전 여부에 따라 소유 활동과 거래 활동으로 구분되며, 사적 주체에 의한 활동이 대부분임

- 부동산의 소유 활동은 부동산 사용권의 이전이 이뤄지지 않는 행위로 부동산의 사용·가치와 관련된 활동이라 할 수 있는 개별 부동산의 관리나 택지개발 등의 활동을 의미함
- 반면 부동산의 거래 활동은 부동산 사용권의 이전이 이루어지는 행위로 부동산의 교환·가치와 관련된 부동산의 취득, 처분, 임대차, 금융, 수급 등의 활동을 의미함
 - 이때 부동산의 처분은 부동산의 매매, 교환, 증여 및 상속 등의 행위를 포괄함
- 실질적인 부동산의 소유 및 거래 활동은 대부분 사적 주체인 개인이나 기업에 의해 이뤄지며, 공적 주체는 소유 및 거래 활동과 관련된 행정 및 정책 활동을 주로 수행함

표 1 사용권 이전 여부에 따른 부동산 활동의 분류

구분	의미
소유 활동	부동산 사용권의 이전을 전제하지 않는 활동으로 개별부동산의 관리나 택지개발 및 도시개발 등의 활동을 의미
거래 활동	부동산 사용권의 이전을 전제로 하는 부동산의 취득, 처분, 임대차, 감정평가, 권리분석, 중개, 금융, 수급, 측량 등의 활동을 의미

출처: 이영방 2022.

■ 부동산 관련 정보 채널이 다양해지고, 정보전달의 속도가 빨라지면서 부동산 거래 활동 등이 다변화되고 있어 관련 현황을 파악하는 것이 중요해지고 있음

- 과거 부동산의 소유 및 거래와 관련된 정보 획득은 대부분 중개업소를 통해 이루어졌으나 최근 정보화 기술이 발달하면서 정보전달 경로가 인터넷 포털, 커뮤니티, 유튜브 등의 SNS로 다양화되고 있음
- 유·무선 인터넷 기반의 확충으로 PC와 스마트폰 이용이 보편화되면서 부동산 가격 등의 매물정보 및 투자정보가 실시간으로 유통되는 등 정보전달의 속도가 빨라지고 있음
- 이러한 부동산 정보 채널의 다양화와 정보 전달 속도의 상승으로 부동산시장 참여자들은 정보에 더 빠르고 민감하게 반응하고 있으며, 특히 부동산 거래 활동이 매우 다변화되고 있어 관련 현황을 파악할 수 있는 정책 기초자료의 확보가 중요해지고 있음

■ 현재 부동산 거래 활동과 관련된 통계자료는 단편적·분절적인 형태로 제공되고 있으며, 관련 지표도 많지 않아 정책 기초자료로 활용하기에는 한계가 있음

- 현재 정책 의사결정을 위해 필요한 부동산 활동 정보는 실거래가 자료와 부동산 거래현황 통계에 바탕을 두고 있으며, 가격지수나 거래량을 주요 지표로 활용하고 있음
 - 실거래가 자료는 부동산의 거래 가격 및 동향을 파악하기 위해 매매거래와 전월세 거래에 대한 가격, 시군구, 단지명, 전용면적, 계약일, 층, 건축연도, 거래유형, 계약해제일, 계약갱신청구권 행사 여부 등에 대한 정보를 제공하고 있음¹⁾
 - 실거래가 자료를 바탕으로 공동주택의 매매·전세 실거래가지수를 주택유형별, 지역별로 공표하고 있으며, 이를 통해 각 지역 및 주택유형의 거래 가격 동향을 파악하고 있음
 - 부동산거래현황통계 자료는 행정구역이나 거래원인, 매입자주거지 등에 따른 주택(아파트) 거래량을 월별로 제공하고 있고, 증여 거래량, 외지인 거래비중, 연령별 아파트매매거래량 등의 수준이나 변화를 파악하는 데 용이함²⁾

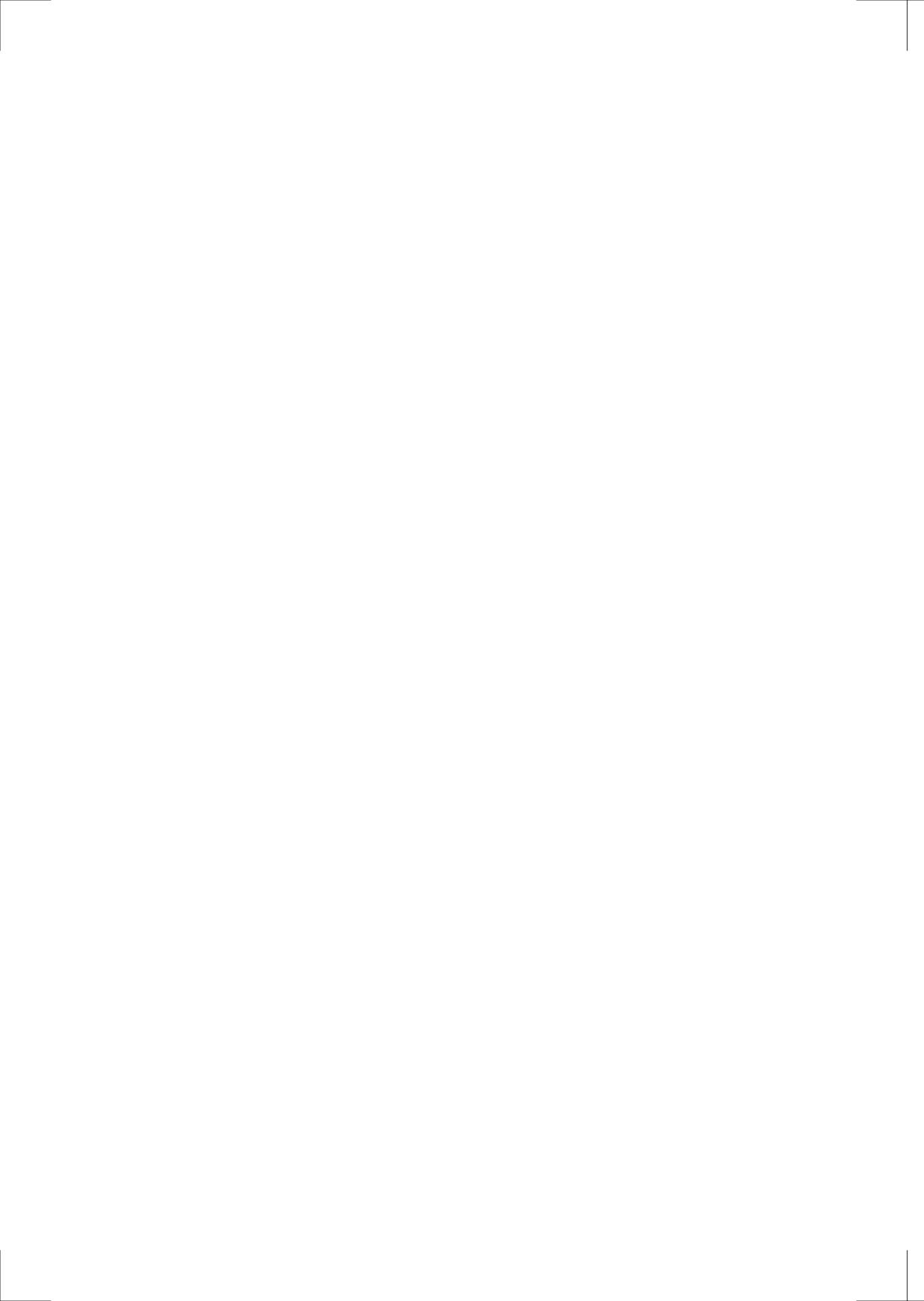
1) 국토교통부 실거래가 공개시스템. <https://rt.molit.go.kr/> (2022년 6월 18일 검색).

- 실거래가 자료와 부동산거래현황 통계자료는 가격 및 거래와 관련된 다양한 거래 활동 정보를 제공하고 있으나 서로 연계가 어려워 가격대별 거래량이나 연령 및 거래목적을 고려한 부동산 거래 활동 등을 파악하는 데는 한계가 있음
- 그 외 주거실태조사도 활용할 수 있으나 해당 조사가 가구의 주거상황을 파악하는 데 중점을 두고 있어 활용 가능한 부동산 거래 활동 지표는 제한적임
 - 주거실태조사는 주택유형 및 주택상태, 주거비부담 및 주택마련 현황, 주거이동 현황, 정책평가 및 정책수요를 분석하기 위한 자료로 주거안정성, 만족도, 주거비 부담 등의 13개 주요 지표를 발표하고 있음(국토교통부 2021, 2-8)
 - 그러나 대부분 지표가 주거상황을 진단하거나 주거복지와 관련되어 있어 부동산 활동 현황을 파악할 수 있는 지표로는 점유형태, 주택유형, 주택보유 의식 지표 정도가 해당함
- 부동산 활동 현황과 관련된 통계자료는 서로 연계되어 있지 않아 단편적이거나 본질적인 형태로 정보를 제공하고 있으며 활용 가능한 지표도 많지 않아 누가, 어디에, 어떤 주택을, 어떤 목적으로 거래했는지, 혹은 현재의 시장 상황을 어떻게 인식하고 있는지 등에 대한 정보를 종합적으로 제공·분석하는 데는 어려움이 있음

■ 따라서 이 연구에서는 최근 시행된 부동산 활동조사 자료를 바탕으로 부동산 거래 활동의 현황을 파악하고, 향후 정책 기초자료로 활용할 수 있는 다양한 지표를 발굴하고자 함

- 분석 자료는 부동산시장 환경 변화에 따른 시장 참여주체의 부동산 탐색 및 거래 행태를 파악하기 위해 2021년 상반기와 하반기, 2022년 상반기에 각각 시행된 도시가구 부동산 활동조사 마이크로데이터임
 - 조사대상은 서울 및 경기지역에 거주하는 만 19세 이상의 성인 남녀와 해당 지역에서 영업 중인 중개업소로 조사지역이 전국이 아니라는 한계는 있으나, 주택거래량이 가장 많은 지역이라는 점에서 분석의 의미가 있음
 - 또한 조사항목도 부동산의 탐색, 거래 활동, 시장 인식으로 구성되어 있어 부동산 거래를 위한 정보습득 경로, 거래현황, 시장 여건에 대한 인식 등을 종합적으로 분석하고, 주요 지표를 발굴하기에 용이함
- 이 연구에서는 2021년 상반기~2022년 상반기를 기준으로 부동산 거래를 위한 정보 탐색과 거래 활동 현황 및 시장 여건에 대한 인식을 분석하고, 이를 바탕으로 시장 참여자들의 부동산 거래 행태를 파악할 수 있는 지표들을 발굴하고자 함

2) 한국부동산원. <https://www.reb.or.kr/reb/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=9816&cntntslid=1198> (2022년 6월 18일 검색).



02 부동산 거래 활동의 현황

1) 분석 자료의 개요

■ (조사 목적) 서울·경기지역의 부동산 탐색·거래 활동 및 시장 인식 현황을 파악

- 도시가구 부동산 활동조사는 서울 및 경기지역 거주자와 중개업소를 대상으로 부동산의 탐색 및 거래 활동과 시장 여건에 대한 인식 현황을 분석하기 위해 2021년 상반기 이후 총 3회에 걸쳐 실시됨
 - 조사대상은 서울 및 경기지역에 거주하는 만 19세 이상 성인 남녀와 중개업소로 모바일 조사(CAMI) 방식을 활용
 - 응답자 구성은 조사 시점에 따라 다소 차이는 있으나 중개업소 300곳과 일반가구 1천 가구 이상으로 구성되며, 95% 신뢰수준에서 최대허용 표집오차는 $\pm 3.0\%p \sim \pm 3.1\%$ 수준임

표 1 부동산 활동조사 응답자 구성 및 조사 개요

구분		2021년 상반기	2021년 하반기	2022년 상반기
일반인	모집단	서울 및 경기도에 거주하는 만 19세 이상 성인		
	표본크기	1,403	1,009	1,002
	표본 할당	해당 기간 부동산 탐색 활동자 500인, 거래활동자 500인 이상		
	표집오차	$\pm 3.0\%p$	$\pm 3.1\%p$	$\pm 3.1\%p$
중개업소	모집단	서울 및 경기도에서 영업 중인 공인중개사		
	표본크기	300곳 (서울 150, 경기 150)	302곳 (서울 150, 경기 152)	300곳 (서울 150, 경기 150)
조사방법		컴퓨터를 활용한 모바일 조사(Computer Assisted Mobile Interview: CAMI)		
조사기간		2021.7.1~2021.7.14	2022.1.28~2022.2.7	2022.7.21~2022.7.25

출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 상반기~2022년 상반기 도시가구 부동산 활동조사를 바탕으로 저자 정리.

■ (조사항목) 부동산 탐색 활동, 부동산 거래 활동, 시장 여건 인식 및 부동산 투자 일반사항으로 구성

- 부동산 탐색 활동은 부동산의 매수·매도·임대·임차 활동이 나타나기 전에 매물을 탐색하는 경로, 매물의 유형, 매물 탐색의 목적, 탐색 기간 등을 파악하여 잠재된 주택 수요자의 특성을 분석하는 데 목적이 있음

- 부동산 거래 활동은 매수·매도·임대·임차 거래에 대한 거래 가격의 수준, 거래 주택 유형, 거래 파기 경험 및 이유, 주택담보대출 이용 여부 등 부동산 거래 활동의 현황을 파악하는데 목적이 있음
- 부동산시장 여건에 대한 인식 및 부동산 투자 일반사항은 부동산 매수·매도 활동 여건에 대한 평가와 이유, 주택담보대출 여건에 대한 평가, 투자처별 예상 수익률과 위험 수준에 대한 평가 등으로 구성되어 있으며, 시장 참여자들이 부동산 거래와 관련하여 시장 여건을 어떻게 평가하고 있는지를 확인하는 데 목적이 있음
- 또한 조사 결과를 시점별로 비교하여 시장환경 변화에 따라 부동산의 탐색·거래 활동, 시장 여건 및 부동산 투자 활동에 대한 인식이 어떻게 변화하는지 모니터링하는 데 활용 가능
- 중개업소에 대한 조사항목은 대부분 부동산 거래 활동에 관한 것으로 거래 가격의 수준, 거래 소요기간, 급매물 현황 등 전반적인 시장 현황을 분석하는 데 활용 가능

2) 응답자 현황

- 10 ■ (일반가구)³⁾ 아파트(67.4%, 69.4%, 70.8%), 자가 거주자(68.3%, 61.5%, 60.9%)의 비중이 상대적으로 높은 것으로 나타났으며, 거주 주택 외 주택을 보유한 비중은 32.0%, 35.9%, 34.2% 수준
- 응답자의 거주주택 유형은 대부분 아파트로 각각 67.4%, 69.4%, 70.8%를 차지했으며, 단독, 다세대, 연립주택인 아파트 외의 비중은 28.8%, 25.2%, 25.4%, 그 외 기타 유형은 3.8%, 5.5%, 3.8%로 매우 낮은 수준으로 나타남
 - 점유형태는 자가 비중이 58.3%, 61.5%, 60.9%로 반수를 넘는 수준이고, 전세는 28.4%, 24.3%, 24.3%이며, 월세는 12.4%, 12.9%, 14.3%로 나타나 월세보다 전세 거주자가 많은 것으로 확인됨
 - 거주 주택 외 주택을 보유한 비중은 32.0%, 35.9%, 34.2%로 나타나 전체 응답자의 1/3 가량이 현재 거주하는 주택 이외에 다른 주택을 보유하고 있는 것으로 조사됨
- 연령대별로는 40대(33.7%, 33.0%, 28.7%), 월평균 가구소득은 500만 원 이상(45.3%, 48.4%, 51.0%), 가구총자산 규모는 9억 원 이상(24.7%, 28.4%, 29.9%)인 응답자가 많은 것으로 나타남
- 연령대별로는 40대(33.7%, 33.0%, 28.7%)가 모든 시점에 가장 높은 비중을 차지했으며,

3) 도시가구 부동산 활동조사는 만 19세 이상 성인 남녀를 대상으로 조사하고 있으나, 소득과 총자산을 가구 단위로 응답받고 있다는 점을 고려하여 이 연구에서는 1명의 응답자를 1가구로 가정하였음.

30대는 2021년 상반기(24.4%)와 하반기(24.0%)까지 40대 다음으로 비중이 높았으나 2022년 상반기(21.0%)에는 50대(26.5%)보다 낮아진 것으로 나타남

- 월평균 가구소득은 500만 원 이상이 45.3%, 48.4%, 51.0%로 모든 시점에서 가장 높았으며, 다음으로 400~500만 원 미만인 20.6%, 20.3%, 18.3%로 높게 나타남
 - 2021년 가계금융복지조사에 따르면 서울과 경기도의 평균 가구소득은 각각 6,826만 원과 6,725만 원으로 월평균 568.3만 원과 560.4만 원으로 나타남(통계청·금융감독원·한국은행 2021, 34~36)
- 가구 총자산 규모는 9억 원 이상이 24.7%, 28.4%, 29.9%로 가장 큰 비중을 차지했으며, 1억 원 미만(19.8%, 15.9%, 16.4%) 또는 3억~5억 원 미만(13.9%, 16.2%, 16.2%)이 가장 낮은 것으로 분석됨

표 2 도시가구 부동산 활동조사 응답자 특성: 일반가구

구분	2021년 상반기		2021년 하반기		2022년 상반기	
	표본 수	비율(%)	표본 수	비율(%)	표본 수	비율(%)
거주지역						
서울	561	53.8	540	53.5	511	51.0
경기	482	46.2	469	46.5	491	49.0
주택유형						
아파트	703	67.4	700	69.4	709	70.8
아파트 외*	300	28.8	254	25.2	255	25.4
기타**	40	3.8	55	5.5	38	3.8
점유형태						
자가	608	58.3	621	61.5	610	60.9
전세	296	28.4	245	24.3	243	24.3
월세	129	12.4	130	12.9	143	14.3
기타	10	1.0	13	1.3	6	0.6
거주 주택 외 보유주택						
있음	334	32.0	362	35.9	343	34.2
없음	709	68.0	647	64.1	659	65.8
연령						
20대	148	14.2	102	10.1	122	12.2
30대	254	24.4	242	24.0	210	21.0
40대	352	33.7	333	33.0	288	28.7
50대	195	18.7	225	22.3	266	26.5
60대 이상	94	9.0	107	10.6	116	11.6
월평균 가구소득						
300만 원 미만	182	17.4	139	13.8	137	13.7
300~400만 원 미만	173	16.6	177	17.5	171	17.1
400~500만 원 미만	215	20.6	205	20.3	183	18.3
500만원 이상	473	45.3	488	48.4	511	51.0
가구 총자산 규모						
1억 원 미만	206	19.8	160	15.9	164	16.4
1억~3억 원 미만	218	20.9	203	20.1	170	17.0
3억~5억 원 미만	145	13.9	163	16.2	162	16.2
5억~9억 원 미만	216	20.7	196	19.4	206	20.6
9억 원 이상	258	24.7	287	28.4	300	29.9
합계	1,043	100	1,009	100	1,002	100

주1: * 아파트 외는 단독, 다세대, 연립주택을 의미하며, **는 상가주택, 오피스텔 및 그 외 유형을 포함한 것임.

주2: 월평균 소득의 경우 2021년 상반기에는 300만 원 이하, 301~400만 원, 401~500만 원, 501만 원 이상으로 구성되어 있어 2021년 하반기 이후 조사와 일부 차이가 있음.

주3: 월평균 소득 및 총자산은 가구를 기준으로 응답하였음.

출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 상반기~2022년 상반기 도시가구 부동산 활동조사를 바탕으로 저자 정리.

■ (중개업소) 중개 매물의 유형은 대부분 아파트(56.7%, 56.3%, 57.0%)이며, 매매가격 6억 원 미만 (45.0%, 49.0%, 47.3%), 전세보증금 3억 원 미만(45.3%, 44.7%, 48.0%)의 비중이 높은 것으로 나타남

- 중개 매물의 유형은 아파트가 56.7%, 56.3%, 57.0%로 가장 많았으며, 아파트 외 연립, 다세대 등이 33.7%, 35.1%, 34.3%이고, 그 외 기타 유형이 9.7%, 8.6%, 8.7%인 것으로 나타나 중개 매물 중 아파트의 비중이 매우 높은 것으로 분석됨
- 매매거래의 경우 6억 원 미만의 비중이 45.0%, 49.0%와 47.3%로 가장 컸으며, 6억~9억 원 미만의 비중이 25.3%, 19.5%, 17.3%로 가장 낮은 것으로 분석됨
 - 특히, 2021년 하반기에는 매매거래 경험이 없는 중개업소가 12곳(4.0%)으로 나타났고, 2022년 상반기에는 46곳(15.3%)으로 증가하여 거래가 점차 감소하고 있는 현상이 관찰됨
- 전세거래의 경우 전세보증금이 3억 원 미만인 비중이 45.3%, 44.7%, 48.0%로 가장 컸으며, 3억~5억 원 미만이 26.7%, 26.8%, 24.3%로 가장 적은 비중을 차지하였으며, 전세도 2021년 하반기 이후 거래 경험이 없는 중개업소가 확인되고 있음
 - 전세도 2021년 하반기 이후 거래 경험이 없는 중개업소가 확인되고 있음

표 3 도시가구 부동산 활동조사 응답자 특성: 중개업소

구분	2021년 상반기		2021년 하반기		2022년 상반기	
	표본 수	비율(%)	표본 수	비율(%)	표본 수	비율(%)
거주지역						
서울	150	50.0	150	49.7	150	50.0
경기	150	50.0	152	50.3	150	50.0
주택유형						
아파트*	170	56.7	170	56.3	171	57.0
아파트 외**	101	33.7	106	35.1	103	34.3
기타***	29	9.7	26	8.6	26	8.7
거래 주택 매매 금액대						
6억 원 미만	135	45.0	148	49.0	142	47.3
6억~9억 원 미만	76	25.3	59	19.5	52	17.3
9억 원 이상	89	29.7	83	27.5	60	20.0
거래경험 없음	-	-	12	4.0	46	15.3
거래 주택 전세보증금 금액대						
3억 원 미만	136	45.3	135	44.7	144	48.0
3억~5억 원 미만	80	26.7	81	26.8	73	24.3
5억 원 이상	84	28.0	81	26.8	72	24.0
거래 경험 없음	-	-	8	1.7	11	3.7
합계	300	100	302	100	300	100

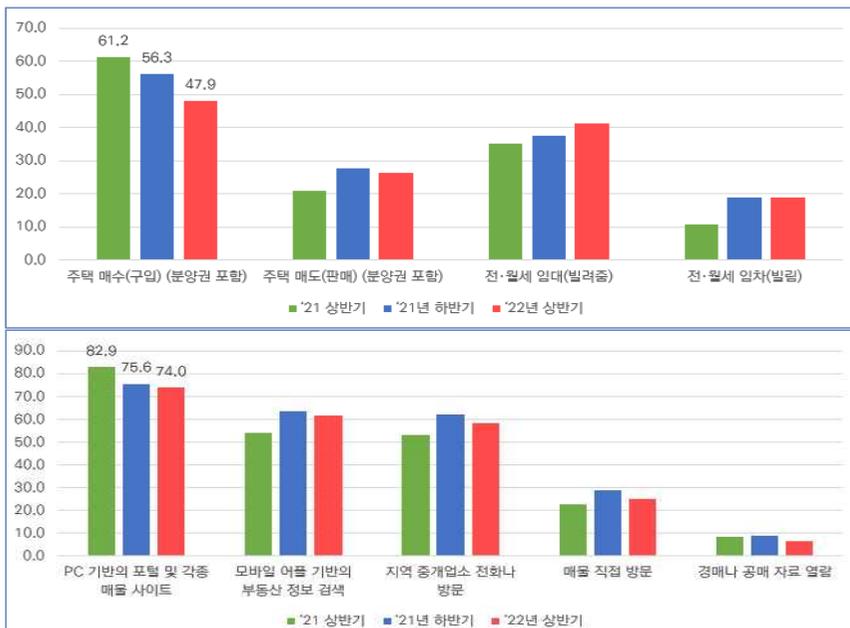
주: *는 주상복합을 포함한 아파트, **는 단독, 다세대, 연립, 다가구주택, ***는 상가주택, 오피스텔 및 그 외 유형을 의미.
출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 상반기~2022년 상반기 도시가구 부동산 활동조사를 바탕으로 저자 정리.

3) 부동산 탐색 활동 현황

■ (탐색 거래유형) 2021년 상반기~2022년 상반기, '매수' 거래 비중(61.2%, 56.3%, 47.9%)이 가장 높았으며, 대부분 'PC 기반의 포털 및 각종 부동산 매물 사이트'(82.9%, 75.6%, 74.0%)를 통해 매물정보를 습득

- 부동산 매물을 탐색한 경험이 있는 응답자 중 매수거래는 각각 61.2%, 56.3%, 47.9%로 매도나 임대차 거래보다 비중이 높은 것으로 나타났으나, 2022년 상반기로 갈수록 그 비중이 감소하는 추세를 보여 주택 수요가 점차 감소하고 있음을 예상할 수 있음
 - 매수거래 다음으로 비중이 높은 거래유형은 임대거래로 각각 35.3%, 37.5%, 41.1%이며, 매도거래는 20.8%, 27.6%, 26.2%, 임대거래는 10.7%, 19.0%, 18.8%로 나타남
 - 모든 시점에 매수·임차거래에 대한 탐색 비중이 매도·임대거래에 대한 탐색 비중보다 높았음을 알 수 있음
- 매물정보의 탐색 경로는 'PC 기반의 포털 및 각종 부동산 매물 사이트'(82.9%, 75.6%, 74.0%)가 가장 많았으며, '모바일 어플 기반의 부동산 정보'(54.2%, 63.4%, 61.4%)와 '지역 부동산 중개업소 전화나 방문'(53.3%, 62.2%, 58.2%)이 유사한 수준으로 나타남

그림 1 탐색 거래유형 및 경로



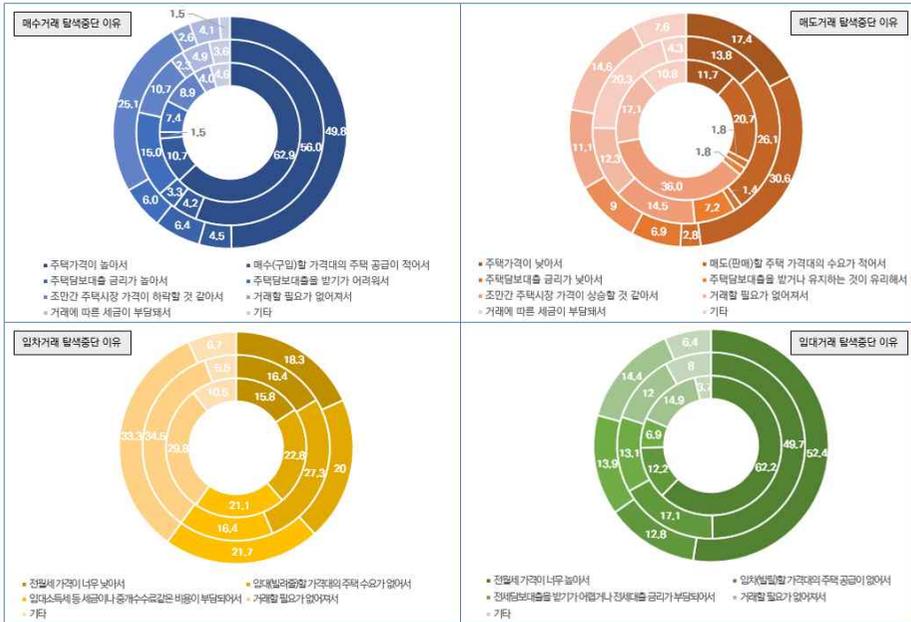
주: 해당 문항은 복수응답을 허용함. 2021년 상반기는 주택거래 활동을 한 응답자의 경우 탐색 활동에 대해서는 별도의 조사를 하지 않았으므로 2021년 하반기 이후 통계와 직접적인 비교는 어려움.

출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 상반기~2022년 상반기 도시가구 부동산 활동조사를 바탕으로 저자 정리.

■ (탐색 유지 비율) 매물 탐색가구 중 70% 이상이 여전히 매물을 탐색 중인데, 이는 매매 및 전월세 거래 모두 가격이 높아 수요가 충분하지 않았기 때문으로 나타남

- 시점별 주택 매물 탐색 유지비율은 각각 74.7%, 76.2%, 74.8%로 2021년 하반기의 탐색 유지비율이 소폭 상승했으나 2021년과 2022년 상반기와 큰 차이를 보이지는 않았음
- 매물 탐색 기간은 3개월 미만인 54.1%, 43.8%, 43.3%로 가장 많았으며, 다음으로 3~6개월 미만(26.7%, 29.5%, 27.0%), 12개월 이상(11.9%, 9.8%, 18.5%), 6~9개월 미만(5.2%, 9.8%, 7.7%), 9~12개월 미만(2.2%, 7.1%, 3.4%) 순으로 나타남
- 탐색한 매물을 거래하지 않은 이유는 매매 및 전월세 거래 모두 가격이 높아 수요가 충분하지 않았기 때문으로 나타남
 - 매물 탐색 후 매수거래를 하지 않은 이유는 '주택가격이 높아서'(62.9%, 56.0%, 49.8%)로 나타났으며, 매도거래를 하지 않은 이유는 2021년 상반기에는 '조만간 주택가격이 상승할 것 같아서'(36.0%)라는 응답이 많았으나 2021년 하반기 이후에는 '매도할 주택 가격대의 수요가 적어서'로(26.1%, 30.6%) 변화한 것으로 분석됨. 즉, 매도자의 주택가격 상승에 대해 기대는 감소하고 있으나 여전히 높은 주택가격으로 거래가 이뤄지지 않는 것으로 나타남
 - 전월세 거래의 경우 임차인은 '전월세 가격이 너무 높아서'(62.2%, 49.7%, 52.4%) 거래를 하지 않은 것으로 나타났으며, 임대인은 '거래할 필요가 없어져서'(29.8%, 34.5%, 33.3%) 또는 '임대할 가격대의 주택 수요가 없어서'(22.8%, 27.3%, 20.0%)와 '세금이나 중개수수료 같은 비용이 부담되어서'(21.1%, 16.4%, 21.7%) 거래를 하지 않은 것으로 분석됨

그림 2 탐색 후 거래하지 않은 이유



주: 매수거래 중단 이유와 매도거래 중단 이유 중 '거래에 따른 세금이 부담돼서'는 2021년 하반기 이후 보기문항에 추가됨.
출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 상반기-2022년 상반기 도시가구 부동산 활동조사를 바탕으로 저자 정리.

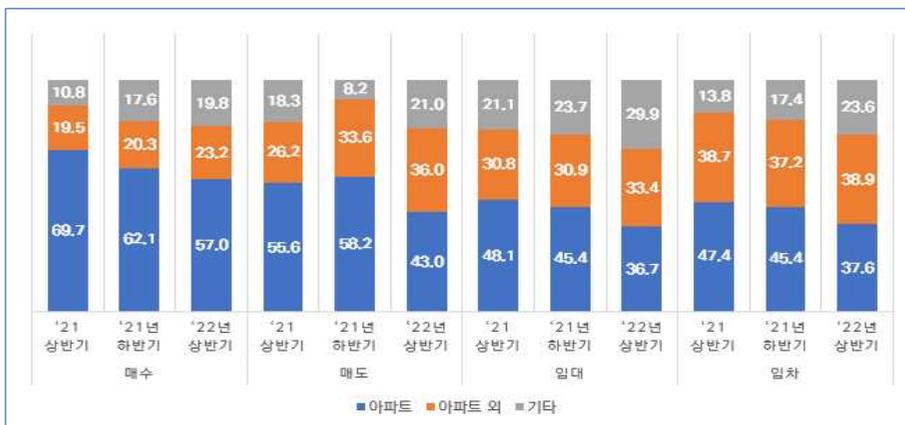
4) 부동산 거래 활동 현황

■ (주택거래 유형) 부동산 거래 활동가구는 매매거래 중 매수거래(28.7%, 34.1%, 28.7%), 임대차 거래 중 임차거래(29.0%, 28.6%, 34.1%)의 비중이 높았으며, 30-40대가 주요 부동산 거래 계층으로 분석

- 각 시점에 주택거래 건수는 거래는 각각 593건, 686건, 642건으로 매수거래는 28.7%, 34.1%, 28.7%이며, 매도거래는 19.2%, 17.8%, 15.9%, 임대거래는 23.1%, 28.6%, 34.1%, 임차거래는 29.0%, 19.5%, 21.3%로 나타남
- 모든 거래 유형에서 아파트의 거래 비중이 모든 시점에 가장 높게 나타났으나, 2022년 상반기에는 아파트의 거래 비중이 감소하고 단독·다가구·연립 및 기타 유형의 거래가 증가하는 경향을 보임
 - 2021년 상반기와 하반기, 매수거래는 아파트거래 비중이 각각 69.7%와 62.1%를 나타냈으나 2022년 상반기에는 57.0%로 감소하였고, 아파트 외(단독·다가구·연립)는 19.0%, 20.3%에서 23.2%, 기타는 10.8%와 17.6%에서 19.8%로 증가함
 - 매도거래도 매수거래와 마찬가지로 아파트 비중이 55.6%(2021년 상반기)와 58.2%(2021년 하반기)에서 43.0%(2022년 상반기)로 감소했으며, 아파트 외는 26.2%와 33.6%에서 36.0%,

- 기타는 18.3%와 8.2%에서 21.0%로 분석
- 임대거래 중 아파트는 48.1%와 45.4%에서 36.7%로 감소했고, 아파트 외는 30.8%와 30.9%에서 33.4%, 기타는 21.1%와 23.7%에서 29.9%로 증가함
- 임차거래 중 아파트의 비중은 47.4%와 45.4%에서 37.6%로 감소했으며, 아파트 외는 38.7%와 37.2%에서 38.9%, 기타는 13.8%와 17.4%에서 23.6%로 증가함

그림 3 주택거래 유형별 주택유형 비중



주1: 본 분석은 거래 건수를 기준으로 함.

주2: 아파트 외는 연립·다세대·단독·다가구를 의미하며, 기타는 오피스텔, 상가주택 등을 의미함.

출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 상반기~2022년 상반기 도시가구 부동산 활동조사를 바탕으로 저자 정리.

- 거래 활동을 한 가구의 특성을 살펴보면, 전반적으로 30~40대의 비중이 높았으며, 가구 소득이나 자산이 많은 계층에서 상대적으로 거래 활동이 활발했음
 - 거래 활동이 상대적으로 활발했던 연령대는 40대로 2021년 하반기 매수거래와 2022년 상반기 임대거래를 제외한 모든 거래 유형에서 가장 큰 비중을 차지했음. 40대 다음으로 거래활동이 활발했던 연령대는 30대로 특히 2021년 하반기에는 35.7%를 나타내 40대 (30.8%)보다 거래비중이 높았으며, 임대거래에서는 30대보다 50대의 비중이 크게 나타났는데, 이는 자산형성 초기 단계인 30대에 비해 50대가 더 많은 주택자산을 보유하고 있기 때문으로 보임
 - 가구의 경제적 특성과 관련해서는 월평균 가구소득이 500만 원 이상이거나 자산이 9억 원 이상인 가구가 매수·매도·임대 거래를 활발히 했으며, 임차거래의 경우는 자산이 1억 원 미만인 가구의 비중이 높은 특징을 보임

표 4 거래유형별 가구 특성

구분	2021년 상반기				2021년 하반기				2022년 상반기			
	매수	매도	임차	임대	매수	매도	임차	임대	매수	매도	임차	임대
연령												
20대	15.9	8.8	15.6	8.0	8.9	7.4	13.8	3.7	12.5	11.8	19.2	9.5
30대	32.4	24.6	26.1	17.5	35.7	25.4	31.1	22.4	29.9	24.5	21.5	13.9
40대	32.9	36.0	42.7	35.0	30.8	36.1	33.2	31.3	34.2	33.3	26.0	31.4
50대	11.2	19.3	11.1	25.5	18.8	23.0	16.3	28.4	16.3	16.7	24.2	35.0
60대 이상	7.6	11.4	4.5	13.9	5.8	8.2	5.6	14.2	7.1	13.7	9.1	10.2
계	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
월평균 가구소득												
300만 원 미만	12.9	13.2	24.4	14.6	12.1	2.5	15.8	8.2	8.7	13.7	20.1	9.5
300~400만 원 미만	10.0	12.3	19.8	14.6	15.2	9.8	18.4	12.7	13.6	10.8	16.0	10.2
400~500만 원 미만	17.6	27.2	23.8	18.2	23.2	23.8	23.0	26.9	22.3	18.6	19.2	19.7
500만 원 이상	59.4	47.4	32.0	52.6	54.0	63.9	42.9	52.2	55.4	56.9	44.7	60.6
계	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
가구 총자산 규모												
1억 원 미만	6.5	5.3	37.8	10.2	6.7	4.1	26.0	4.5	6.5	11.8	28.3	5.1
1억~3억 원 미만	17.6	18.4	24.4	13.9	21.9	12.3	22.4	9.7	15.2	13.7	17.4	9.5
3억~5억 원 미만	16.5	10.5	12.8	8.0	17.9	17.2	16.8	20.9	20.7	15.7	13.7	10.2
5억~9억 원 미만	29.4	28.1	14.5	19.7	23.2	23.8	12.2	17.9	25.0	22.5	16.4	23.4
9억 원 이상	30.0	37.7	10.5	48.2	34.8	42.6	22.4	47.0	32.6	36.3	24.2	51.8
계	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

주1: 본 분석은 거래 건수를 기준으로 함.

주2: 월평균 소득의 경우 2021년 상반기에는 300만 원 이하, 301~400만 원, 401~500만 원, 501만 원 이상으로 구성되어 있어 2021년 하반기 이후 조사와 일부 차이가 있음.

주3: 월평균 소득 및 총자산은 가구를 기준으로 응답하였음.

출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 상반기~2022년 상반기 도시가구 부동산 활동조사를 바탕으로 저자 정리.

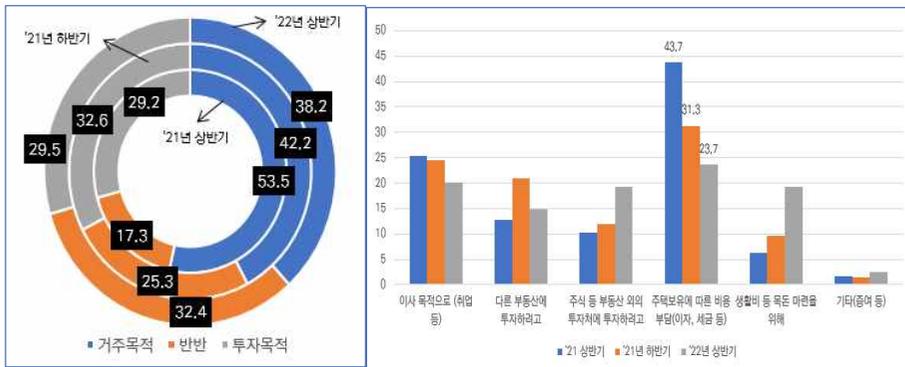
■ (매수거래 이유) 매수거래는 거주목적(53.5%, 42.1%, 38.2%)이라는 응답이 가장 많았으나, 2022년 상반기로 올수록 거주목적 비중이 감소

- 시점에 따라 주택매수거래 중 53.5%, 42.1%, 38.2%가 거주를 목적으로 주택을 매수했으며, 투자목적으로 주택을 매수한 비중은 29.2%, 32.6%, 29.5%로 나타나 투자목적보다는 거주를 목적으로 주택을 매수하는 경향이 있음
 - 다만, 2021년 상반기에 비해 2021년 하반기와 2022년 상반기에 거주목적으로 주택을 매수한 비중은 감소하고, 투자목적으로 주택을 매수한 비중 혹은 투자목적과 거주목적 이 반반이라고 응답한 비중이 증가한 것으로 나타남

■ 주택매도거래는 보유에 따른 비용부담(43.7%, 31.3%, 23.7%) 때문으로 나타났으며, 최근에는 부동산 외 다른 투자처에 투자하기 위해서(10.3%, 11.9%, 19.3%) 주택을 매도하는 비중도 증가

- 2021년 상·하반기와 2022년 상반기 주택을 매도한 이유는 주택보유에 따른 비용부담(이자, 세금 등) 때문(43.7%, 31.3%, 23.7%)이라는 응답이 가장 많았으며, 이사목적(취업, 취학, 결혼 등)이라는 응답(25.4%, 24.6%, 20.2%)이 다음으로 많았음
- 그러나 주택보유에 따른 비용부담이라는 응답은 2022년 상반기로 올수록 그 비중이 감소하고 있으며, 부동산 외 다른 투자처에 투자하기 위해서라는 응답 비중(10.3%, 11.9%, 19.3%)과 생활비 등의 목돈 마련을 위해서(6.3%, 9.7%, 19.3%)라는 응답 비중은 점차 증가하고 있는 것으로 나타남

그림 4 매수 목적 및 매도 이유



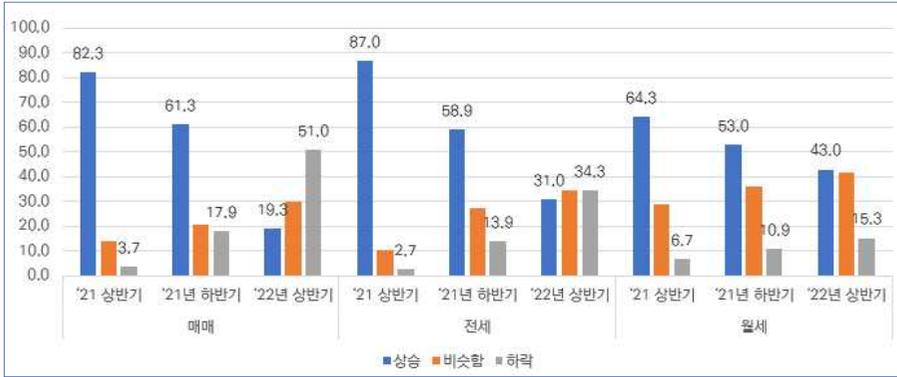
주: 매수 목적의 거주 목적은 '순수 거주 목적'과 '거주목적에 더 가깝다'의 합이며, 투자 목적은 '투자목적에 더 가깝다'와 '순수 투자 목적'의 합을 의미함.
 출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 상반기~2022년 상반기 도시가구 부동산 활동조사를 바탕으로 저자 정리.

■ (거래가격에 대한 인식) 매매와 전세 모두 전기 실거래가보다 당기 거래가격이 하락했다고 인식하는 추세가 강화

- 매매거래의 전기 실거래가 대비 당기 거래가격은 2021년 상반기 상승했다는 비중이 82.3%였으나, 2021년 하반기 61.3%, '22년 상반기 19.3%로 크게 감소했고, 당기 거래가격이 전기 실거래가에 비해 감소하였다는 비중은 3.7%, 17.9%, 51.0%로 증가하고 있어 매매거래가격이 하락하는 추세를 보임
- 전세거래도 매매거래와 마찬가지로 전기 실거래가 대비 당기 거래가격이 상승했다는 비중은 87.0%, 58.9%, 31.0%로, 월세거래는 64.3%, 53.0%, 43.0%로 그 비중이 상승하였음

- 다만 월세거래의 전기 실거래가 대비 당기 월세가격이 감소했다는 비중(6.7%, 10.9%, 15.3%)
보다 증가했다는 비중이 여전히 높은 것으로 나타나 매매 및 전세와는 일부 차이를 보임

그림 5 거래가격: 전기 실거래가 대비 당기 거래가격



주: 중개업소의 조사결과를 활용하였으며, 단위는 주임.
출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 상반기~2022년 상반기 도시가구 부동산 활동조사를 바탕으로 저자 정리.

■ (급매물 증가 추이) 매매와 전월세 모두 급매물 비중이 증가한 것으로 나타났으며, 매매의 경우 2021년 상반기 6.7%에서 2022년 상반기 53.0%까지 비중이 증가한 것으로 분석

- 전기 대비 당기 매매거래의 급매물 비율이 증가한 비중은 2021년 상반기 6.7%, 2021년 하반기 23.8%, 2022년 상반기 53.0%로 크게 증가했으며, 전월세거래의 급매물 비율도 증가했다는 비중이 2021년 상반기 7.0%에서 2022년 상반기 32.3%로 상승했음
- 급매물 비율이 증가했다는 응답 비중의 증가폭은 매매거래가 46.3%p, 전월세거래가 25.3%p를 나타내 매매거래의 급매물이 더 빠르게 증가하고 있는 실증임

그림 6 급매물 증가 추이



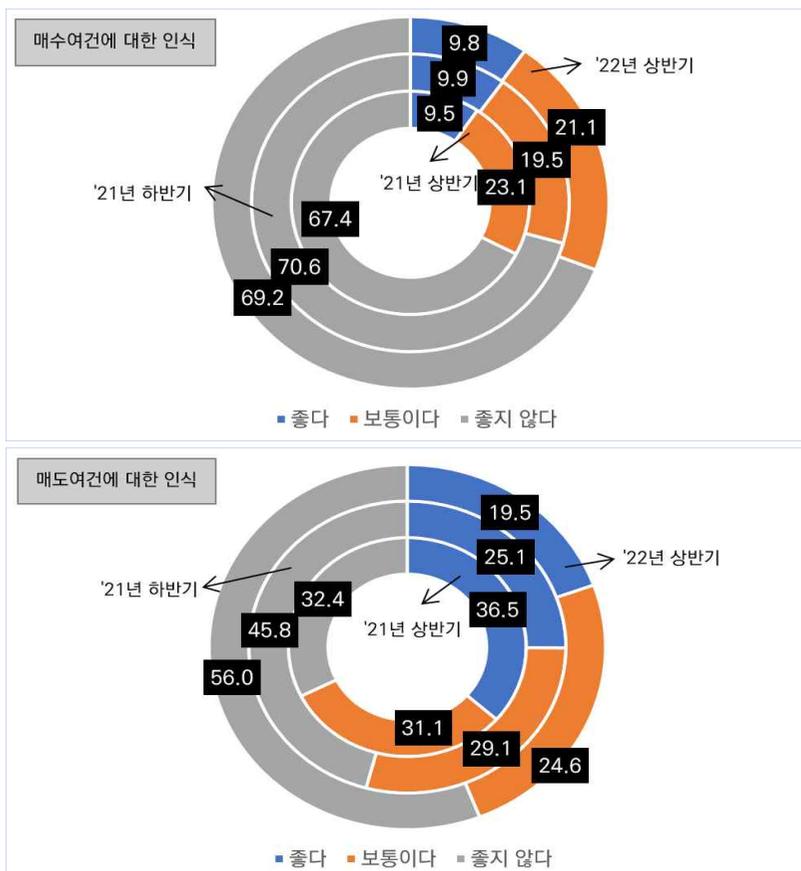
주: 중개업소의 조사결과를 활용하였으며, 단위는 주임.
출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 상반기~2022년 상반기 도시가구 부동산 활동조사를 바탕으로 저자 정리.

5) 부동산시장에 대한 인식

■ (매수·매도 여건) 매수·매도 여건 모두 '좋지 않다'는 부정적 인식이 증가하는 추세를 보임

- 매수 여건이 좋지 않다는 응답 비중은 2021년 상반기 67.4%에서 2022년 상반기 69.2%로 소폭 상승했으며, 매도 여건이 좋지 않다는 응답 비중도 2021년 상반기 32.4%에서 2022년 상반기 56.0%로 증가함
 - 매수 여건이 좋지 않다는 응답 비중보다 매도 여건이 좋지 않다는 응답 비중이 더 큰 폭으로 상승한 것으로 분석됨
 - 매수 여건이 좋지 않다고 응답한 이유는 2021년 상반기에는 주택가격이 높아서라는 응답이 66.4%로 가장 많았으나, 2022년 상반기에는 조만간 주택가격이 하락할 것이라는 응답이 31.7%로 가장 많아 시장 여건에 대한 인식에 영향을 미친 요인은 시점별로 차이를 보임

그림 7 매수·매도 여건에 대한 인식



출처: 국토연구원 부동산시장연구센터, 2021년 상반기-2022년 상반기 도시가구 부동산 활동조사를 바탕으로 저자 정리.

■ (주택담보대출 여건) 주택담보대출 여건에 대해서는 시점에 상관없이 '좋지 않다'는 비중이 60%를 넘는 것으로 분석

- 주택담보대출 여건에 대한 인식은 2021년 상반기 이후 좋지 않다는 응답이 지속적으로 60%를 넘고 있어 대출 여건에 대한 인식은 크게 변화가 없는 것으로 나타남

그림 8 주택담보대출 여건에 대한 인식



출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 상반기~2022년 상반기 도시가구 부동산 활동조사를 바탕으로 저자 정리.

■ (자산별 예상 수익 및 위험 인식) 2022년 상반기의 주택 및 주택 외 부동산에 대한 예상 위험 인식은 2021년 상·하반기에 비해 높아졌으며, 예상 수익에 대한 인식은 감소한 것으로 분석

- 2022년 상반기는 2021년 상·하반기에 비해 예·적금에 대해서는 위험이 더 낮고 수익은 더 크다고 인식하는 반면, 주택이나 주택 외 부동산과 주식에 대해서는 위험은 더 크고 수익은 더 작은 것으로 인식
 - 예상 위험 수준에 대한 연령별 인식은 자산에 따라 다소 차이가 있었으나, 주택과 채권에 대해서는 모든 연령대에서 위험 수준이 더 높아졌다고 인식하고 있어 주택시장의 경기 상황 변화가 시장참여자의 위험 및 수익의 인식에도 영향을 미치는 것으로 볼 수 있음
 - 2021년 상반기와 하반기는 자산별 예상 수익 및 위험에 대한 인식에 큰 차이를 보이지 않았음

표 5 자산별 예상 수익 및 위험에 대한 인식

구분	예상 위험 수준						예상 수익 수준					
	평균	20대	30대	40대	50대	60대 이상	평균	20대	30대	40대	50대	60대 이상
2021년 상반기												
예·적금	2.1	2.2	2.1	2.2	2.0	1.8	2.3	2.8	2.3	2.4	2.1	1.8
채권	3.4	3.8	3.7	3.5	3.2	2.6	2.9	3.2	2.9	2.8	2.8	2.6
주택	4.1	4.2	4.2	4.0	4.0	4.0	5.1	4.8	5.2	5.2	5.0	5.0
주택 외 부동산	4.2	4.3	4.3	4.1	4.2	4.1	4.6	4.5	4.6	4.7	4.6	4.4
주식	4.9	4.9	5.0	5.0	4.8	4.8	4.4	4.5	4.5	4.4	4.4	4.2
2021년 하반기												
예·적금	2.2	2.2	2.3	2.2	2.2	2.1	2.8	3.2	2.9	2.8	2.7	2.7
채권	3.4	3.7	3.6	3.4	3.2	2.9	3.2	3.5	3.0	3.2	3.2	3.2
주택	4.1	4.3	4.1	4.0	4.1	4.0	4.7	5.0	4.6	4.8	4.5	4.4
주택 외 부동산	4.2	4.5	4.4	4.2	4.1	4.1	4.4	4.7	4.3	4.5	4.3	4.1
주식	5.0	5.0	5.1	5.1	4.8	4.8	4.2	4.6	4.2	4.2	4.2	3.8
2022년 상반기												
예·적금	2.2	2.3	2.3	2.3	2.1	2.3	3.6	3.7	3.5	3.6	3.6	3.3
채권	3.6	4.1	3.7	3.7	3.3	3.2	3.4	3.6	3.4	3.4	3.5	3.6
주택	4.4	4.5	4.5	4.4	4.3	4.2	4.2	4.7	4.3	4.2	3.8	4.1
주택 외 부동산	4.5	4.5	4.6	4.4	4.4	4.3	4.0	4.6	4.0	4.0	3.7	3.9
주식	5.1	5.2	5.3	5.1	5.0	4.8	3.6	4.1	3.7	3.5	3.5	3.5

주1: 예상 수익은 매우 낮다(1)에서 매우 높다(7)까지 7점 척도로 응답했으며, 예상 위험은 전혀 위험하지 않다(1)에서 매우 위험하다(7)까지 7점 척도로 응답함.

주2: 음영 부분은 2021년 상반기 또는 2021년 하반기에 비해 그 값이 상승한 것을 의미.

출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 상반기~2022년 상반기 도시가구 부동산 활동조사를 바탕으로 저자 정리.



03 부동산 거래 활동 관련 지표 발굴

1) 지표발굴의 방향

- 부동산 거래 활동을 관찰할 수 있는 지표를 생산하기 위해서는 ① 기존 통계자료의 한계점 개선, ② 경기 변동을 포착할 수 있는 지표 포함, ③ 지표의 다양성을 확보할 필요가 있음

- 부동산 관련 기존 통계에서 파악하기 어려웠던 거래목적이나 이유, 시장 상황에 대한 인식 등을 거래자 특성과 연계하여 분석
 - 기존의 실거래가 자료나 부동산거래현황 자료의 경우 개인정보보호 등의 이유로 집계된 형태의 통계치만 제공되고 있어 주택을 매도하거나 매수한 목적이나 이유 등을 파악하는 데 한계가 있고, 현재의 시장 상황이나 다른 자산과 비교하여 부동산 자산의 위험이나 수익 수준에 대한 인식이 어떻게 형성되어 있는지는 알기 어려움
 - 따라서 기존 통계자료가 가진 한계를 개선하고 거래자 특성을 고려하여 부동산시장 참여자들의 거래 활동을 보다 면밀히 분석할 필요가 있음
- 부동산시장의 경기 변동을 포착할 수 있는 지표를 개발하여 부동산 정책 수립 시 활용
 - 미국의 전미부동산협회(National Association of Realtors: NAR)는 매매계약은 성사됐으나 대금지급은 완료되지 않은 거래건수를 활용하여 잠정주택판매지수(Pending Home Sales Index)를 발표하고 있으며, 해당 지수는 주택거래량의 선행지표 역할을 하는 것으로 알려져 있음⁴⁾
 - 미국의 잠정주택판매지수와 같이 가계약된 주택거래 건수를 활용하여 신규지표를 생산할 수 있겠으나 이를 위해서는 대규모 행정비용의 투입과 정보시스템 정비에 많은 시간이 소요된다는 한계가 있음
 - 이 연구에서는 도시가구 부동산 활동조사의 매물 소요기간이나 급매물 건수 문항을 활용하여 경기 변화를 파악할 수 있는 선행지표를 개발하여 부동산 정책 수립 시 기초자료로 활용할 필요가 있음

4) 전미부동산협회(NAR) <https://www.nar.realtor/research-and-statistics/housing-statistics/pending-home-sales> (2022년 7월 29일 검색).

- 주택의 금융화로 주택의 투자상품화가 빠르게 진행되면서 주택자산에 대한 인식이 변화하고 있으며, 거시경제 환경 및 정책의 변화에 따라 시장 상황에 대한 인식도 시시각각 변화하고 있으나 이를 살펴볼 수 있는 지표는 거의 찾아보기 어려운 실정임. 따라서 변화하고 있는 부동산시장에 대한 인식 등을 파악할 수 있는 다양한 지표를 개발할 필요가 있음
 - 예를 들어, 도시가구 부동산 활동조사의 자산군별 수익률 및 위험에 대한 인식 문항을 활용하여 채권·주식 등과 비교하여 주택시장에 대한 위험이나 수익률에 대한 인식이 어떻게 변화하고 있으며, 계층별로 인식에 차이가 있는지를 분석

2) 지표 ① 부동산 투자목적거래지수: 투자목적 vs. 거래목적

■ 기존 통계자료로는 확인하기 어려웠던 주택의 거래목적(투자목적 vs. 거래목적)을 지수로 나타낸 것으로 지수값이 100보다 클수록 투자목적에 가까운 주택 구매가 많은 것을 의미

- 일반가구를 대상으로 조사한 주택 매수목적에 대한 문항으로 5점 리커트 척도 지수화 방법을 적용하여 지수를 산출했으며, 각 응답문항에 가중치는 3점(반반이다)이 0이 되도록 -1, -0.5, 0, 0.5, 1을 적용
 - 구체적 산정방식은 (“순수 투자목적이다”(1) + “투자목적에 가깝다”(0.5) + “반반이다”(0) + “거주목적에 더 가깝다”(-0.5) + “순수 거주목적이다”(-1)) / 전체응답 건수 × 100 + 100임
 - 산출된 지수의 값이 100 이상이면 투자목적의 매수거래가 많은 것을 의미하며, 100 이하이면 거주목적의 매수거래가 많은 것으로 해석할 수 있음
 - 지수 산출 시 시장참여자의 특성을 반영하기 위해 거주주택 외 주택 보유 여부에 따라 그룹을 구분하여 가구특성별 부동산 거래목적지수를 산출

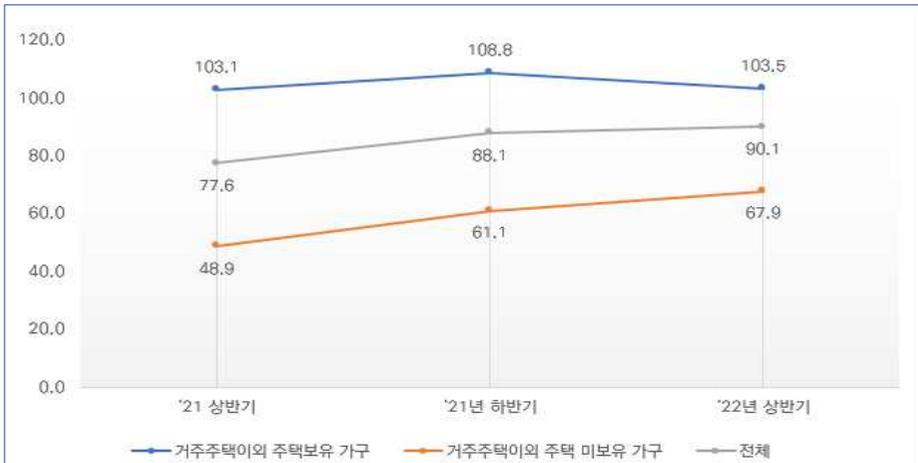
■ 분석 결과, 부동산 거래목적지수는 77.6 → 88.1 → 90.1로 나타나 2021년 상반기 이후 상승하는 추세를 보임

- 부동산 거래목적지수는 2021년 상반기 77.6을 나타내 투자목적보다 거주목적의 매수거래가 많았던 것으로 나타났으며, 이후 조금씩 상승하여 2021년 하반기에는 88.1, 2022년 상반기에는 90.1인 것으로 분석. 그러나 여전히 지수값이 100 이하를 나타내 투자목적보다 거주목적의 매수거래가 여전히 많은 것으로 볼 수 있음
- 그러나 매수자 특성에 따라 부동산 거래목적지수를 산출해보면, 거주주택 외 주택을 보유한 가구가 그렇지 않은 가구보다 지수값이 높고, 지수의 변화 추이도 일부 차이가 보임
 - 거주주택 외 주택을 보유한 가구의 부동산 거래목적지수는 2021년 상반기 103.1,

2021년 하반기 108.8을 나타내 2021년 하반기 다주택자들의 투자목적 거래가 다소 증가한 것으로 볼 수 있으나, 2022년 상반기 금리 상승 및 경기 둔화 등의 영향으로 투자목적 거래가 감소하여 해당 지수가 103.5로 하락함

- 반면 거주주택 외 주택을 보유하지 않은 가구의 경우 부동산 거래목적지수는 48.9→61.1→67.9로 나타나 증가하는 추세를 보이고 있으나, 지수값이 100 이하로 나타나 투자목적보다는 거주목적의 부동산 매수거래가 많은 것으로 볼 수 있음

그림 9 부동산 투자목적거래지수



주1: 본 분석은 각 조사시점 주택매수거래를 한 가구를 대상으로 거래 건수를 기준으로 분석.
출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 상반기-2022년 상반기 도시가구 부동산 활동조사를 바탕으로 저자 정리.

3) 지표 ② 거래활동성 지표: 거래성사 소요기간

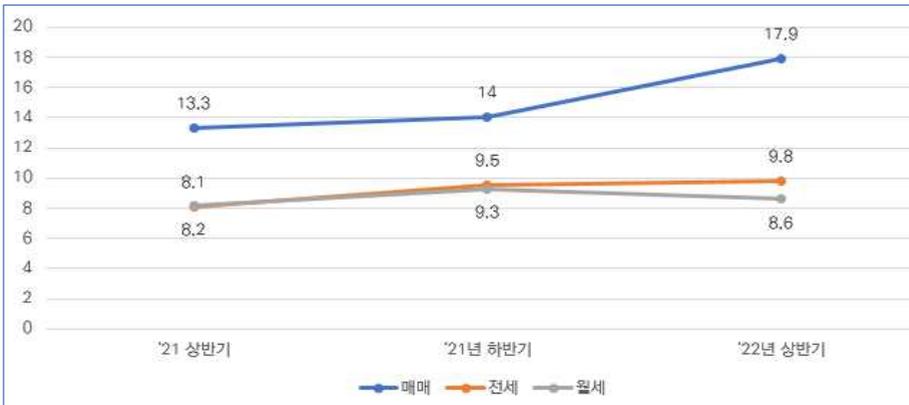
■ 부동산시장의 경기를 나타내는 지표로 해당 지표 값이 작을수록 시장이 활황 또는 과열 양상을 보이는 것으로 이해할 수 있음

- 주택거래를 매매·전세·월세로 구분하여 매물이 시장에 나와 계약이 성사되기까지 평균적으로 소요된 기간을 산출한 것으로, 그 값이 작을수록 거래가 활발하여 시장 상황이 활황 또는 과열일 가능성이 큰 것으로 볼 수 있음
 - 이를 위해 중개업소 대상으로 조사한 매물이 시장에 나온 이후 계약이 완료되기까지의 소요 기간 문항을 활용했음

■ (거래활동성 지표) 매매 및 전월세 거래가 성사되기까지 소요 기간이 길어지고 있으며, 전월세 보다 매매거래 소요 기간의 증가폭이 더 큰 것으로 나타남

- 매매거래가 시장에 매물로 나온 이후 계약이 완료되기까지 평균 소요되는 시간은 2021년 상반기에 13.3주, 2021년 하반기에 14.0주, 2022년 상반기에 17.9주로 거래 소요 기간이 점차 증가하는 추세를 보임
- 임대차 거래 중 전세거래는 2021년 상반기 8.1주, 2021년 하반기 9.5주, 2022년 상반기 9.8주로 매매거래와 마찬가지로 2022년 상반기일수록 거래 소요 기간이 증가하는 것으로 나타났으며, 월세거래는 각각 8.2주, 9.3주, 8.6주로 거래 소요 기간이 증가하다가 최근 다시 감소하고 있는 것으로 분석

그림 10 거래활동성 지표: 거래성사 소요기간



주: 중개업소의 조사결과를 활용하였으며, 단위는 '주'임.

출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 상반기~2022년 상반기 도시가구 부동산 활동조사를 바탕으로 저자 정리.

- 매매거래 소요 기간이 증가하고 있는 것은 금리 상승으로 인한 주택 매수자의 조달금리 상승과 높아진 매매가격 등에 의해 가격 조정 기간에 진입하였기 때문으로 볼 수 있으며, 실제 거래량도 감소하고 있음
 - 실제 서울과 경기지역의 주택매매 거래량은 2021년 상반기 22만 6,719호였으나, 2021년 하반기에는 16만 4,449호, 2022년 상반기에는 10만 2,195호로 감소하는 추세를 보임⁵⁾
- 전월세 거래도 금리가 상승하면서 월세에 대한 선호도 증가할 가능성이 있으며, 서울의 경우 전세거래량보다 월세거래량의 큰 폭으로 증가하고 있는 것으로 나타남
 - 서울의 전세거래량은 2021년 상반기 13만 6,948건, 2021년 하반기 13만 6,267건, 2022년 상반기 13만 6,605건으로 유사한 수준을 유지

5) 한국부동산원. 부동산거래현황. <https://www.reb.or.kr/r-one/statistics/statisticsViewer.do> (2022년 8월 28일 검색).

- 반면, 월세거래량은 9만 8,174건, 11만 6,643건, 13만 3,622건으로 증가하는 추세를 보이고 있는데,⁶⁾ 이는 금리가 상승하면서 임차인들이 전세보다 월세로 거주하는 것이 비용부담 측면에서 더 합리적이라고 판단한 결과로 볼 수 있음

4) 지표 ③ 시장여건 인식지수: 매수(매도)시점지수

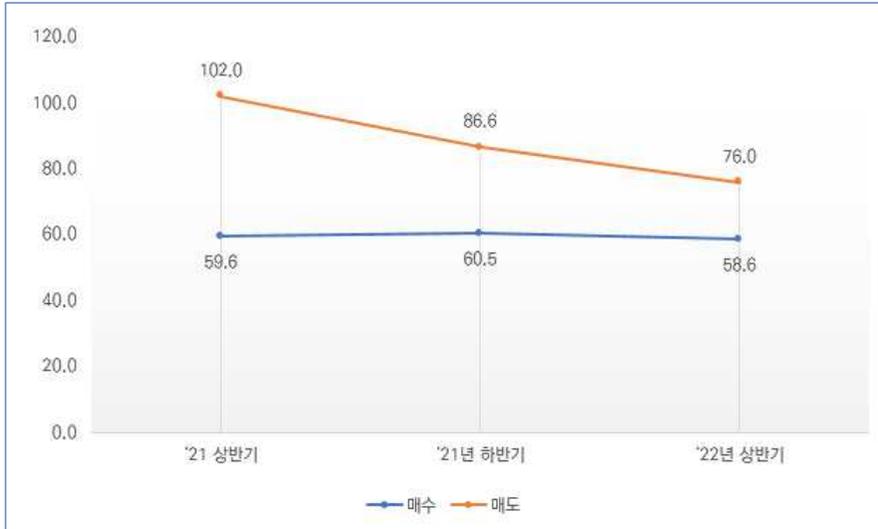
■ 부동산 관련 지표를 다양화하는 차원에서 부동산시장의 매수·매도 여건에 대한 인식을 지수로 나타낸 것으로 100 이상이면 주택을 매수·매도하기에 좋은 시기로 인식하고 있음을 의미

- 현재 시점을 기준으로 주택을 매수 또는 매도하기 좋은 시점인지를 지수화한 것으로 주택 매수·매도 시점에 대한 일반인 인식을 파악하는 데 용이
 - 일반인 특성별로 지수를 산출하여 주택매수 시점에 대한 특성별로 인식을 관찰하기 위한 기초자료로 활용할 수 있을 것으로 기대
- 주택매수(구입)·매도(판매) 시점으로서의 현재 시점 평가에 대한 설문 결과를 지수화했으며, 0~200 사이의 값으로 산출되고 100보다 큰 경우 주택매수(구입) 또는 주택매도(판매)하기 좋은 시기로 인식하고 있음을 의미
 - 산정방식은 (“아주 좋은 시점”(1) + “다소 좋은 시점”(0.5) + “보통이다”(0) + “다소 좋지 않은 시점”(-0.5) + “아주 좋지 않은 시점”(-1) / 전체 응답 건수) × 100 + 100과 같음

■ 매수여건 인식지수는 59.6 → 60.5 → 58.6으로 2021년 상반기부터 2022년 상반기까지 비슷한 수준을 유지하고 있으나, 매도여건 인식지수는 102.0 → 86.6 → 76.0으로 감소한 것으로 분석

- 주택매수 여건지수는 2021년 상반기 이후 꾸준히 100 이하를 나타내 주택을 매수하기에 좋지 않은 시기로 인식하고 있는 것으로 분석되었으나 지수 수준은 크게 변동이 없었음
- 주택매도 여건에 대한 인식은 2021년 상반기 102.0을 나타내 주택을 판매하기에 좋은 시기인 것으로 인식하고 있었으나, 이후 지수가 감소하기 시작하여 2021년 하반기에는 86.6, 2022년 상반기에는 76.0으로 분석
- 매수 측면에서는 2021년 상반기에는 주택가격이 매우 높았고, 이후 금리 및 시장 상황이 악화되어 매매가격이 하락하고 있음에도 매수 여건에 대한 인식이 여전히 부정적으로 보이며, 매도 측면에서는 수요 감소와 가격 하락 등이 복합적으로 작용하면서 매도하기에 좋지 않다는 인식이 높아진 것이 지수에 영향을 미친 것으로 볼 수 있음

6) 서울부동산정보광장. 부동산거래현황. <https://land.seoul.go.kr:444/land/rent/rentStatistics.do> (2022년 7월 29일 검색).

그림 11 시장여건 인식지수

출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 상반기~2022년 상반기 도시가구 부동산 활동조사를 바탕으로 저자 정리.

5) 지표 ④ 투자 수익·위험 매트릭스

■ 투자 수익·위험 매트릭스는 투자의 관점에서 투자자가 각 자산에 대한 예상 수익 및 위험을 어떻게 인식하고 있는지를 매트릭스 형태로 나타낸 것으로 빠르게 변화하는 시장참여자들의 행태 변화를 분석하는 기초자료로 활용

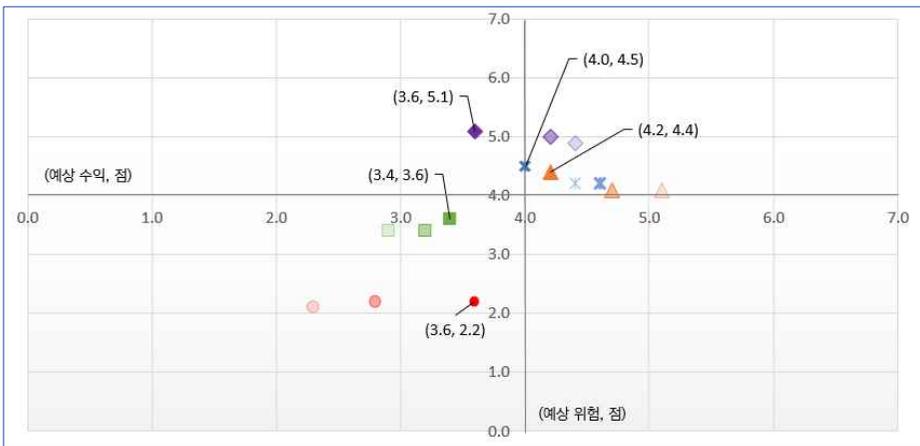
- 일반적으로 부동산은 중위험·고수익 투자자산으로 알려져 있는데, 시장참여자들도 투자의 관점에서 유사하게 인식하고 있는지 분석하는 데 활용할 수 있음
 - 또한 자산 간 혹은 시점 간 시장참여자들의 인식이 어떻게 변화하고 있는지 분석 가능
- 해당 매트릭스는 7점 척도로 조사한 각 자산의 예상 위험과 수익에 대한 인식 수준에 대한 응답 결과를 활용하여 산출하였으며, 4점을 x 축(예상 수익에 대한 인식)과 y 축(예상 위험에 대한 인식)의 교차점으로 설정

■ 분석 결과, 예·적금 및 채권은 수익이 증가할 것으로 예상하고 있으며, 주식, 주택, 주택 외 부동산의 예상 수익은 감소할 것으로 인식하고 있음

- 예·적금 및 채권과 주택, 주택 외 부동산, 주식의 예상 수익에 대한 인식은 반대 방향의 움직임을 보임

- (예·적금) 2021년 상반기 예·적금의 예상 수익과 위험은 각각 2.3점, 2.1점이었으며, 2021년 하반기에는 2.8점, 2.2점, 2022년 상반기에는 3.6점, 2.2점을 나타내 예상 수익은 증가하는 방향으로 인식
 - (채권) 채권의 예상 수익과 위험은 2021년 상반기 2.9점과 3.4점, 2021년 하반기 3.2점과 3.4점, 2022년 상반기 3.4점과 3.6점으로 예상 수익에 대한 인식이 증가하는 방향으로 분석
 - (주택) 주택에 대한 예상 수익과 위험은 2021년 상반기 5.1점과 4.1점을 나타내 평균적으로 주택에 대한 예상 수익이 높다고 인식하고 있었으나 2021년 하반기에의 예상 수익과 위험은 4.7점과 4.1점, 2022년 상반기에는 4.2점과 4.4점을 나타내 예상 수익이 보통 수준으로 낮아진 것으로 분석
 - (주택 외 부동산) 주택 외 부동산의 예상 수익과 위험을 시기별로 살펴보면, 2021년 상반기에 4.6점과 4.2점, 2021년 하반기에 4.4점과 4.2점, 2022년 상반기에 4.0점과 4.5점으로 나타나 모든 기간에 주택의 예상 수익 및 위험보다 낮게 나타났으며, 2022년 상반기로 올수록 수익이 낮아질 것으로 예상하는 것으로 분석
 - (주식) 대표적 투자자산인 주식의 경우 예상 수익과 위험이 시점에 따라 4.4점과 4.9점(2021년 상반기), 4.2점과 5.0점(2021년 하반기), 3.6점과 5.1점(2022년 상반기)으로 나타나 예상 위험 수준은 높아지고 예상 수익 수준은 낮아진 것으로 분석
- 예상 위험은 전반적으로 상승하는 추세를 보이고 있으며, 자산 간 상대적 예상 위험의 변동폭은 예·적금이나 주택보다 채권이나 주택 외 부동산, 주식이 더 높은 것으로 분석

그림 12 투자 수익·위험 매트릭스



주: ●은 예·적금, ■은 채권, ◆은 주식, ▲은 주택, ✕은 주택 외 부동산을 의미하며, 색이 진할수록 '22년 상반기에 가까움.
출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 상반기~2022년 상반기 도시가구 부동산 활동조사를 바탕으로 저자 정리.

■ 2021년 상반기 대비 2022년 상반기, 예·적금 및 채권의 수익은 높아지고, 주택이나 주식 등의 위험자산의 예상 수익은 낮아진 것으로 인식

- 예·적금 및 채권의 예상 수익은 높아졌으며, 위험 수준은 큰 변화가 없는 것으로 인식
- 반면, 주택, 주택 외 부동산, 주식의 예상 수익은 감소, 위험은 소폭 증가한 것으로 인식하고 있어 예·적금 및 채권에 대한 인식과는 상반됨

그림 13 투자 수익·위험 매트릭스: 2021년 상반기 vs. 2022년 상반기



출처: 국토연구원 부동산시장연구센터. 2021년 상반기와 2022년 상반기 도시가구 부동산 활동조사를 바탕으로 저자 정리.

04 종합 및 시사점

- 부동산 정보 채널의 다양화와 정보전달 속도의 가속화로 부동산 거래 활동 등이 다변화되고 있어 관련 현황 파악의 중요성이 커지고 있으나 현재의 부동산 통계자료들은 거래사 특성 등을 감안하여 거래 활동을 파악하기에는 한계가 있음
 - 부동산 거래 활동 파악에 활용되는 대표적 통계자료는 실거래가 자료와 부동산거래현황통계로 거래가격과 거래량을 각각 파악하는 데는 용이하나 연령대별 주택거래량과 거래가격 등을 연계하여 파악하기는 어려움
 - 부동산 거래 활동을 파악할 수 있는 통계자료는 실거래가 자료, 부동산거래현황통계, 부동산 소비심리조사를 제외하면 활용 가능한 자료나 지표도 많지 않고, 거래 주체, 지역, 목적 및 시장상황 인식 등에 대한 정보를 종합적으로 제공·분석할 수 있는 자료는 부재한 실정임
- 따라서 이 연구에서는 최근 국토연구원 부동산시장연구센터에서 시행한 도시가구 부동산 활동조사 자료를 활용하여 부동산 거래 활동의 현황을 파악하고, 지표발굴을 위한 기초 연구를 수행함
- 70% 이상이 PC 기반의 포털 등을 이용하여 부동산 매물을 탐색하고 있으며, 매물 탐색 후 70% 이상이 거래하지 않은 것으로 분석
 - 매물정보의 탐색 경로는 'PC 기반의 포털 및 각종 부동산 매물 사이트'(82.9%, 75.6%, 74.0%), '모바일 어플 기반의 부동산 정보'(54.2%, 63.4%, 61.4%) 순서로 나타남
 - 매물탐색 후 거래하지 않은 비율은 2021년 상반기 74.7%, 2021년 하반기 76.2%, 2022년 상반기 74.8%로 나타남
 - 거래하지 않은 이유는 매수의 경우 주택가격이 높아서'(62.9%, 56.0%, 49.8%)라는 응답이 가장 많았고, 매도의 경우 '조만간 주택가격이 상승할 것 같아서'(36.0% 2021년 상반기)에서 '매도할 주택 가격대의 수요가 적어서'(2021년 하반기 26.1%, 2022년 상반기 30.6%)로 매도거래를 하지 않은 이유가 변화한 것으로 분석
- 매매 및 전월세 거래는 30~40대, 가구소득이나 자산이 많은 계층을 중심으로 이루어졌으며, 주택매수 목적은 거주목적 중심이었고, 주택매도 이유는 보유에 따른 비용부담 때문

인 것으로 분석

- 거래 활동의 연령별 비중은 매수거래의 경우 2021년 상반기 40대(32.9%), 2021년 하반기 30대(35.7%), 2022년 상반기 40대(34.2%)가 가장 많은 비중을 차지했고, 매도거래는 기간에 상관없이 모두 40대의 비중(36.0%, 36.1%, 33.3%)이 가장 많았음
- 전월세 거래의 연령별 비중은 임차거래의 경우 40대가 시점에 따라 242.7%, 33.2%, 26.0%로 다른 연령대에 비해 높았고, 임대거래는 2021년 상·하반기에는 40대가 35.0%와 31.3%로 가장 높았으나 2022년 하반기에는 50대가 35.0%로 가장 높게 나타남
- 매수거래는 거주목적이라는 응답이 시점에 따라 53.5%, 42.1%, 38.2%로 나타나 투자목적이라는 응답보다는 비중이 높았으나 감소하는 추세를 보였으며, 매도거래의 경우 주택보유에 대한 비용 부담 때문에 주택을 매도했다는 비중(43.7%, 31.3%, 23.7%)이 가장 높게 나타남
- 거래가격은 매매 및 전세의 경우 전기보다 하락했다는 응답 비중이 상승했다는 응답 비중보다 높았으며, 월세는 전기보다 상승했다는 응답 비중이 높았음
 - 매매거래의 경우 전기 실거래가보다 당기 거래가격이 상승했다는 비중은 82.3%(2021년 상반기)에서 61.3%, 19.3%로 크게 감소한 반면, 전기 실거래가보다 당기 거래가격이 하락했다는 비중은 3.7%, 17.9%, 51.0%로 증가
 - 전세거래도 매매거래와 유사하게 전기 실거래 대비 당기 거래가격이 상승했다는 비중은 87.0%, 58.9%, 31.0%로 감소했고, 전기 실거래 대비 당기 거래가격이 하락했다는 비중은 2.7%, 13.9%, 34.3%로 증가
 - 월세거래는 전기 실거래가보다 당기 거래가격이 상승했다는 비중이 64.3%, 53.0%, 43.0%로 감소하고 있기는 하지만 전기 실거래가보다 당기 거래가격이 하락했다는 비중(6.7%, 10.9%, 15.3%)보다는 높은 수준임
- 시장 상황을 진단할 수 있는 급매물 비율의 경우 매매와 전월세 모두 급매물의 비중이 증가한 것으로 분석됐으며, 전월세에 비해 매매의 급매물 비중 변화가 큰 것으로 나타남
 - 전기 대비 당기 급매물 비중이 증가했다는 응답이 매매거래는 6.7% → 23.8% → 53.0%로 크게 증가했으며, 전월세거래는 7.0% → 22.3% → 32.3%로 상승
- 매수·매도 여건에 대해서는 좋지 않다는 인식이 증가하고 있으며, 주택담보대출 여건에 대한 인식도 부정적인 상황으로 분석
 - 매수 여건이 좋지 않다는 응답 비중은 67.4%(2021년 상반기)에서 69.2%(2022년 상반기)로 소폭 상승했으며, 매도 여건이 좋지 않다는 응답 비중도 32.4%(2021년 상반기)에서 56.0%(2022년 상반기)로 증가함
 - 주택담보대출 여건에 대해서 '어렵다'라고 응답한 비중이 63.6%(2021년 상반기) → 69.6%(2021년 하반기) → 61.8%(2022년 상반기)로 60%를 넘는 수준

- 부동산 활동조사의 조사문항을 활용하여 ① 부동산 투자목적거래지수, ② 거래활동성 지표(거래성사 소요기간), ③ 시장여건 인식지수(매수·매도 시점지수), ④ 투자 수익·위험 매트릭스를 산출하고 이를 통해 부동산 거래 활동의 변화를 관찰할 수 있음
 - ① 부동산 투자목적거래지수는 주택의 매수 목적을 파악하기 위한 것으로 100보다 클 수록 투자목적에 가까운 주택 매수가 많은 것을 의미
 - ② 거래활동성 지표(거래성사 소요기간)는 매매 혹은 전월세 거래가 성사되기까지 소요된 기간으로 부동산시장의 경기를 나타내는 지표로 이해할 수 있으며 해당 지표 값이 작을 수록 시장이 활황 또는 과열 양상을 보이는 것으로 해석할 수 있음
 - ③ 시장여건 인식지수(매수·매도 시점지수)는 부동산시장의 매수·매도 여건에 대한 인식을 지수로 나타낸 것으로 100 이상이면 주택을 매수·매도하기에 좋은 시기로 인식하고 있음을 의미
 - ④ 투자 수익·위험 매트릭스는 투자자가 투자의 관점에서 예·적금, 채권, 주택, 주택 외 부동산, 주식이라는 각 자산에 대한 예상 수익과 위험을 어떻게 인식하고 있는지를 매트릭스 형태로 나타낸 것으로 자산별 예상 수익과 위험 인식의 상대적 비교에 활용
- 부동산 투자목적거래지수는 77.6 → 88.1 → 90.1로 상승하는 추세이나 매수자 특성에 따라 차이를 보임
 - 거주주택 외 주택을 보유한 가구는 103.1 → 108.8 → 103.5로 나타나 금리 상승 및 경기 둔화가 현실화되면서 투자목적 거래가 감소하는 경향을 보였으며, 거주주택 외 주택을 보유하지 않은 가구는 48.9 → 61.1 → 67.9로 증가하는 추세를 보였으나 100을 넘지는 않는 수준으로 거주목적의 거래가 많은 실정임
- 거래활동성지표는 매매가 13.3주 → 14.0주 → 17.9주이며, 전세 거래가 8.1주 → 9.5주 → 9.8주, 월세 거래가 8.2주 → 9.3주 → 8.6주로 나타나 매매 및 전세는 거래가 성사되기 까지 소요 기간이 길어지고 있음
 - 금리 상승 등으로 주택 매수자 및 전세 임차인의 조달금리가 상승하여 해당 주택거래에 대한 수요와 거래량이 감소하고 있는 것으로 볼 수 있음
- 시장여건 인식지수 중 매수 여건에 대한 인식지수는 59.6 → 60.5 → 58.6, 매도 여건에 대한 인식지수는 102.0 → 86.6 → 76.0으로 나타나 매도 여건에 대한 부정적 인식이 빠르게 증가하고 있는 것으로 분석
- 투자 수익·위험 인식지수는 예·적금 및 채권은 수익이 증가할 것으로 예상하고 있으며, 주식, 주택, 주택 외 부동산의 예상 수익은 감소할 것으로 인식하고 있음
 - 예·적금의 예상 수익 및 위험에 대한 인식은 (2.3점, 2.1점) → (2.8점, 2.2점) → (3.6점, 2.2점), 채권은 (2.9점, 3.4점) → (3.2점, 3.4점) → (3.4점, 3.6점)으로 위험 수준은 유사

- 하나 수익은 증가할 것이라고 인식
- 주택의 예상수익 및 위험에 대한 인식은 (5.1점, 4.1점) → (4.7점, 4.1점) → (4.2점, 4.4점)으로 위험은 다소 높아지고, 수익은 낮아질 것으로 예상하고 있으며, 주택 외 부동산은 (4.6점, 4.2점) → (4.4점, 4.2점) → (4.0점, 4.5점), 주식은 (4.4점, 4.9점) → (4.2점, 5.0점) → (3.6점, 5.1점)으로 주택과 마찬가지로 위험은 높아지고 수익은 낮아질 것으로 인식하고 있음
 - 종합하면, 기존의 부동산 관련 통계가 파악하지 못했던 다양한 부동산 거래 활동들을 파악하고, 거래 목적이나 시장상황에 대한 인식이나 자산별 예상 수익 및 위험에 대한 인식 등에 관한 지표를 통해 시장 상황에 따라 이러한 지표들이 어떻게 변화하는지를 분석할 수 있었음
 - 다만, 현 도시가구 부동산 활동조사는 분석 표본이 서울과 경기로 한정되고 표본 수도 1천 가구 정도로 지역별·연령별 세부 분석을 시행하기에는 일부 한계가 있음
 - 따라서 향후 지역을 수도권이나 전국으로 확대하고 조사 표본도 늘려 세부 분석을 더욱 다양화할 필요가 있음
 - 이 연구는 부동산 거래활동 현황을 파악하고 정책적으로 활용할 수 있는 지표(지수)들을 산출한 기초연구로 볼 수 있으며, 향후 정책적 활용도를 높이고 지수의 안정성을 확보하기 위한 추가 연구가 필요
 - 이를 위해 부동산 거래목적지수의 경우 지속적인 모니터링을 통해 장기평균을 산출하고 이를 기준으로 지수값의 상승 또는 하락 추세를 분석하여 더욱 정교화하고, 표본 수 확보를 통해 주택보유수별, 지역별, 연령별 지수를 산출하여 활용할 필요가 있음

참고문헌

국토교통부. 2021. 2020년도 주거실태조사 요약보고서. 세종: 국토교통부.

국토연구원 부동산시장연구센터. 2021. 2021 상반기 도시가구 부동산 활동조사. 세종: 국토연구원.

국토연구원 부동산시장연구센터. 2022. 2021 하반기 도시가구 부동산 활동조사. 세종: 국토연구원.

국토연구원 부동산시장연구센터. 2022. 2022 상반기 도시가구 부동산 활동조사. 세종: 국토연구원.

이영방. 2022. 2022 에듀윌 공인중개사 1차 기본서 부동산학개론. 서울: 에듀윌.

통계청·금융감독원·한국은행. 2021. 2021년 가계금융복지조사 결과. 12월 16일, 보도자료.

국토교통부 실거래가 공개시스템. <https://rt.molit.go.kr/> (2022년 6월 18일 검색).

서울부동산정보광장. 부동산거래현황. <https://land.seoul.go.kr:444/land/rent/rentStatistics.do> (2022년 7월 29일 검색).

전미부동산협회(NAR). <https://www.nar.realtor/research-and-statistics/housing-statistics/pending-home-sales> (2022년 7월 29일 검색).

한국부동산원. <https://www.reb.or.kr/reb/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=9816&cntntsId=1198> (2022년 6월 18일 검색).

한국부동산원. 부동산거래현황. <https://www.reb.or.kr/r-one/statistics/statisticsViewer.do> (2022년 8월 28일 검색).

국토연구원 Working Paper는 다양한 국토 현안에 대하여 시의성 있고 활용도 높은 대안을 제시할 목적으로 실험정신을 가지고 작성한 짧은 연구물입니다. 투고된 원고는 정해진 절차를 거쳐 발간되며, 외부 연구자의 투고도 가능합니다. 공유하고 싶은 새로운 이론이나 연구방법론, 국토 현안이나 정책에 대한 찬반 논의, 국내외 사례 연구나 비교연구 등 국토 분야 이론이나 정책에 도움이 될 어떠한 연구도 환영합니다.

투고를 원하시는 분은 국토연구원 연구기획·평가팀(044-960-0438, bbmoon@krihs.re.kr)으로 연락 주십시오. 채택된 원고에 대해서는 소정의 원고료를 드립니다.

WP 22-19

부동산 거래 활동 파악과 지표발굴 연구

연구진 김지혜
발행일 2022년 10월 13일
발행인 강현수
발행처 국토연구원
홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2022, 국토연구원

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체와 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체가 적용되어 있습니다.

