

아파트 분양률의 영향변수 정의 및 분석에 관한 연구

A Study on the Definition and the Analysis of Impact Parameter for Sales Rate of Condominiums

유 병 승* ○ 백 종 건** 김 재 준***
Yoo, Byung-Seung Baik, Jong-Keon Kim, Jae-Jun

요 약

분양률은 부동산의 대부분을 차지하고 있는 아파트 시장의 경기와 전망을 예측하거나 정부정책기관 및 관련기업 등에서 중·장기적인 정책이나 전략을 수립하는데 있어서 중요한 변수이다. 하지만, 이에 대한 확실한 개념과 분양률의 영향변수에 대한 관계성이 제대로 정립되지 않아서 체계적인 접근 및 분석방법의 기준을 제시하는 데에 어려움이 있다. 이러한 근거로 본 연구에서는 분양률에 영향을 미치는 변수를 요인별로 도출하여 이를 영향변수로 정의한 다음, 각 요인별 영향변수들 간의 상관관계를 분석하고 이를 전체적으로 파악할 수 있도록 모든 요인별 영향변수들에 대해서도 식화한 분석모델을 제시하고자 한다.

키워드 : 분양률, 부동산, 아파트 시장, 영향변수

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

현재 국내의 경우, 시장환경의 변화 및 부동산과 관련한 정부정책 및 제도 등의 변화로 인해 부동산 시장에 대한 시선이 집중되고 있다. 전반적인 부동산 시장의 경기는 89년부터 가열되기 시작하여, 91년 이후 하락 안정세로 돌아섰다가, IMF 위기로 침체기로 진입한 이후 경기 회복과 더불어 회복세를 되찾으면서 2001년부터 다시 가열되기 시작하였다.¹⁾

이와 관련하여 최근에는 부동산 경기의 대부분을 차지하고 있는 아파트 시장이 서울 등의 대도시 중심으로 과열되는 현상을 보이고 있으며, 아파트 시장에 대한 수요와 공급에 대한 불균형을 초래하고 있다. 이러한 아파트 시장의 변화와 더불어 주변의 관심은 아파트 가격 및 분양률 등에 집중되고 있다.

이처럼 아파트 분양률은 아파트 시장에 대한 중요한 결정변수로서 사업의 특성 및 입지, 시점 등에 따라 그 적용범위가 달라지게 된다. 따라서, 정부의 정책기관이나 건설업체, 기타 관련단체로서는 분양률에 대한 예측자료를 바탕으로

으로 자체적으로 계획을 수립하고 향후 대처할 필요가 있으나 현재로서는 적합한 자료가 없는 실정이다.

이에 본 연구에서는 아파트 분양률 결정에 영향을 미치는 관련변수들을 파악하고 이를 영향변수로 정의한 다음, 그 영향변수들 간의 상관관계에 따른 중요도를 결정하고 비교·분석하여 아파트 분양시장의 동향과 경기파악 및 분양률 예측방법의 체계화 및 정형화에 대한 방향을 제시하는데 그 목적이 있다.

1.2 연구의 범위와 방법

본 연구의 범위와 방법으로 아파트 분양에 영향을 미치는 관련변수들에 대해서 국내·외 문헌을 통한 기존 이론 및 제 이론을 포괄적으로 개관하여 개념적 모형을 설정하는 문헌 연구적 방법과 이러한 연구결과에서 설정한 개념적 모형을 실제로 부동산관련 전문가들의 면담을 실시하여 검증하는 실증적 방법을 병용하였다.

이상의 연구범위 및 방법과 관련한 상세한 진행절차는 다음과 같다.

첫째, 아파트 분양에 대한 관련문헌 조사 및 제 이론을 바탕으로 아파트 분양률에 영향을 미치는 변수를 도출한다.

둘째, 이렇게 도출된 영향변수들은 미구분/미검증된 것으로 부동산관련 전문가의 면담을 통해 검증하고 추가되는 부분의 변수에 대해서 다시 정리하여 이를 분양률과 관련한 영향변수로 정의하고 이를 요인별로 구분한다.

셋째, 요인별로 정의된 영향변수들 중에 정량적인 데이

* 학생회원, 한양대 대학원 건축공학과 석사과정

** 일반회원, 한양대 대학원 건축공학과 박사과정

*** 중신회원, 한양대 건축공학부 부교수, 공학박사

1) KAMCO REPORT, 부동산 시장의 분석 및 전망 : 최근 버블논쟁과 관련하여, p.25, 2002.7

터를 가지는 경제적 요인의 변수들에 대해서는 최근시점을 기준으로 20년간의 통계자료에 대한 서로의 상관관계를 분석²⁾하고 나머지 정성적인 변수에 대해서는 기존 이론 및 전문가의 검토에 의해서 서로의 상관관계를 분석하였다.

넷째, 이러한 요인별 영향변수들의 상관관계를 바탕으로 아파트 분양률에 영향을 미치는 모든 관련변수들 간의 영향상관관계를 전체적으로 도식화한 분석모델을 제시하였다.

2. 분양률 영향변수의 도출전제조건

분양률의 영향변수는 아파트 분양과 관련된 요인에 초점을 맞추고, 포괄적인 관점에서 아파트 분양자체가 부동산 부문의 일부분이라는 점을 고려하여 그 범위를 확대하였다. 그러나, 이러한 범위확대로 인해 아파트 분양률과 직·간접적으로 관련된 영향변수를 정의하고 도출함에 있어 불분명하거나 비논리적인 근거를 제한해야 하는 필요성을 인식하였다.

그러므로 본 연구에서는 다음과 같은 전제 하에서 아파트 분양률의 영향변수들을 도출하였다.

(1) 본 연구에서 제시하고 있는 영향변수들은 아파트 분양률에 직·간접적인 영향을 주는 요인들을 그 대상으로 한정한다.

(2) 무분별한 영향변수들에 대해서는 성격이 유사한 것끼리 그룹화하여 각 요인별에 따른 상관관계를 용이하게 한다.

(3) 제시한 모든 영향변수는 부동산 전문가의 면담을 통해서 검토·정리하여 이를 정의한다.

(4) 아파트 분양률에 영향을 미치는 관련변수 중에서 정치적인 개입 등과 같은 비논리적으로 설명되어지는 부분에 대해서는 영향변수의 대상에서 제외하는 것으로 한다.

3. 분양률 영향변수의 정의 및 분류

본 연구에서 제시한 영향변수는 거시·미시적으로 광범위함으로 분양률의 상관성에 대한 중요도에 따라 결정된다. 즉, 최근 20년간의 경제지표 및 지수³⁾ 등의 정량적인 통계 데이터를 가지는 경제적 요인의 변수들을 분양률과의 상관관계에 대한 분석을 통해 관련성이 있는 것을 그 영향변수로 정의하고, 이에 부수적으로 수반되는 주변 환경요인의 변수들에 대해서는 전문가의 검토에 의해 검증된 것을 정성적인 영향변수들로 정의한다.

이러한 전제조건과 정의에 따라 분양률에 대한 영향변수들을 개괄적으로 내적요인과 외적요인으로 구분하였다. 다시 말해서, 내적요인은 건물 자체적으로 가지는 건축적 측면과 직접적인 관계가 있는 것을 의미하며, 외적요인은 건축적인 측면 이외의 것을 의미한다. 이와 관련하여 표 1은 아파트 분양률에 대한 요인별 영향변수들의 구성 및 내용을 분류하여 나타낸 것이다.

표 1. 아파트 분양률에 대한 영향변수의 분류

분류	변수 내용			
외적요인	행정·제도적 요인	정부정책 및 규제완화	주택저당채권유동화 분양가 자율화 금융세계지원 및 완화 아파트청약자격확대 전매허용	
		경제적 요인	경제성장률	국내총생산(GDP)
			경기지수	-
			총통화량	-
	물가지수(물가상승률)		-	
	금리변동		-	
	주가(주식거래량)		-	
	가계소득		-	
	실업률		-	
	주택가격상승률 (부동산가격상승률)		지가총액 및 지가변동률 매매가격 및 전세가격 중개업자의 투기여부 이월된 수요	
	주택구매력		-	
	주택보급률	-		
	주택기대수익률	-		
	주택투자율	-		
지역·입지적 요인	지역발전전망	신도시 건설 재건축		
	지역인기도	(지역)수요대상계층		
내적요인	건축적 요인	건물주거환경	내부구조 및 마감방식 선호도 교통/교육/편의시설 쾌적도 및 경관 평면 및 방향	
		브랜드 이미지	시공사 신뢰도	
		분양시점	-	

4. 분양률 영향변수의 상관관계분석

아파트 분양률에 대한 요인별 영향변수들 간의 상관관계에 대한 내용은 다음과 같다.

(1) 행정·제도적 요인

‘정부정책 및 규제완화’는 아파트 가격 및 분양률에 적지 않은 영향을 미치고 건설업체들 간의 경쟁력을 향상시키며, 주택시장에 대한 경기를 활성화하는데 큰 역할을 담당하고 있다. 이와 관련한 세부적 영향변수에는 낮은 비율의 공급가 제공 및 건설경기의 활성화를 가져올 수 있는 ‘주택저당채권유동화’가 있고 아파트 특성에 따른 분양가격과 분양률에 영향을 미치는 ‘분양가 자율화’가 있으며, 주택구매 및 분양성의 활성화를 촉진하는 ‘금융세계지원 및 완화’, 그리고 분양성의 활성화를 가져오는 ‘아파트청약자격확대’ 및 ‘전매허용’ 등이 있다. 이러한 세부적 영향변수들은 ‘정부정책 및 규제완화’라는 상위 변수에 대해서 적절한 시기에 그 역할을 수행하며, 일시적인 관계를 유지하게 된다.

(2) 경제적 요인

국내·외의 경제활동에 대한 실물경기가 변화함에 따라 그 파급효과가 부동산 시장까지 미치며, 이는 다시 부동산 경기의 활성화에 그 영향을 주게 된다. 즉, 이는 경제상황을 대표하는 실물경기와 부동산 경기를 좌우하는 아파트 시장과 서로 연관성이 있다는 것을 의미하는 동시에 정량

2) SPSS/PC+(V3.0)Package 사용, 본문 3의 표 1 참조

3) 건설교통부 및 통계청에서 제공하는 통계자료를 참고로 함.

적인 지표 및 지수를 가진 경제적 요인이 부동산 시장에 있어서 가장 중요한 변수로 작용하기 때문에 경제적 환경이 흔들리거나 뒷받침 역할을 하지 못한다면 아파트 시장의 경기는 결국 그 한계에 부딪히게 된다.

이와 관련하여 부동산 경기를 좌우하는 아파트 수요와 공급에 대한 분양률은 경제적인 환경 및 경기변동과 직접적인 관계를 가지고 있으며, 그에 따른 주기성을 띠고 있다. 다시 말해서, 일반적으로 부동산 경기는 실물경기와 주가의 변동에 후행하는 경향을 보인다.⁴⁾ 이러한 측면에서 경제상황의 변화에 대한 분석은 아파트 분양률의 영향변수를 결정하고 이들의 상관관계성을 규명하기 위해 필요한 전제조건이라 할 수 있다. 특히, 정량적인 데이터를 가지는 경제(경기)지표 및 지수들은 분양률에 미치는 영향관계를 통계적인 해석방법에 의해서 분석할 수 있으며, 동태적인 관점에서 선·후행의 영향관계를 파악할 수 있다.

표 2. 경제적 요인의 영향변수 간 상관관계 분석

경제적 요인의 영향변수	경제성장률	경기변동률	총물량변동률	물가상승률	금리변동률	주가변동률	가계소득변동률	실업률	주택가격상승률	주택보급률	주택기대수익률	주택투자율	자가상승률	전세가격상승률	분양률	
경제성장률																0.85
경기변동률	0.95															0.90
총물량변동률	0.65	0.93														0.92
물가상승률	0.58	0.90	0.96													0.92
금리변동률	0.45	0.52	0.98	0.91												0.91
주가변동률	0.51	0.68	0.74	0.76	0.90											0.91
가계소득변동률	0.52	0.98	0.81	0.96	0.63	0.91										0.96
실업률	0.81	0.88	0.80	0.93	0.90	0.71	0.98									0.90
주택가격상승률	0.80	0.45	0.51	0.58	0.62	0.64	0.92	0.90								0.98
주택보급률	0.43	0.52	0.58	0.64	0.71	0.68	0.87	0.88	0.90							0.93
주택기대수익률	0.74	0.72	0.82	0.45	0.43	0.44	0.78	0.71	0.40	0.92						0.91
주택투자율	0.91	0.83	0.50	0.43	0.40	0.32	0.34	0.93	0.78	0.84	0.94					0.92
자가상승률	0.31	0.36	0.40	0.51	0.42	0.34	0.61	0.69	0.96	0.81	0.66	0.72				0.99
전세가격상승률	0.10	0.25	0.33	0.89	0.81	0.36	0.79	0.46	0.91	0.79	0.61	0.69	0.94			0.98
분양률	0.65	0.90	0.92	0.87	0.89	0.83	0.95	0.95	0.99	0.93	0.91	0.82	0.94	0.98		0.98

표 2는 아파트 분양률에 영향을 미치는 경제적 요인의 변수들 간에 어느 정도의 상관관계성이 있는지를 통계분석 프로그램인 SPSS/PC+(V3.0) Package를 사용하여 분석한 것으로, 분석기준은 각 변수에 대해서 최근 20년간(1981년~2000년)의 데이터를 시간적인 순서에 따라 배열하여 변수들 간의 동태적인 상관관계를 파악할 수 있도록 하였다. 이상의 분석기준을 통해 나온 분석결과는 변수들 간의 상관관계에 대한 값으로 표현되는데 그 분포범위가 0.10~0.99로 광범위하게 분산되어 있다. 이와 같은 분포범위를 보이는 상관관계 값에 대한 설명은 다음과 같다.

서로 교차되는 부분의 계수가 0.4 미만이면 상관관계가 없다는 것을, 0.4 이상이면 상관관계가 있다는 것을, 0.9 이상이면 상관관계가 매우 높다는 것을 의미한다. 그리고 '분양률' 변수와 다른 변수간의 교차계수가 0.8 이상으로 나타났는데 이는 경제적 요인의 변수들이 분양률과 상관관계가

있다는 것을 뜻한다. 결국, 경제적 요인의 영향변수들은 부동산 시장의 실질적인 거래를 촉진시키고 부동산 투자가치를 증대시키며, 이후 건설경기의 활성화를 가져오게 된다.

(3) 지역·입지적 요인

지역사회의 개발 및 투자계획은 전반적인 부동산 경기의 활성화를 가져오고 아파트 분양에 대한 관심을 고조시키며, 직·간접적으로 아파트 시장의 경기에 그 영향을 미치게 된다. 이러한 영향을 미치는 지역·입지적 요인의 변수로는 부동산 투자가치의 증대 및 주거환경 개선효과를 가져오는 '지역발전전망'과 '지역인기도' 등이 있는데, 이와 같은 변수들은 서로 동태적인 연관성을 보이는데 이는 정성적인 부분으로 주변상황에 대한 조사 및 경험 등에 의한 것이다.

(4) 건축적 요인

아파트 환경이라는 측면에서 교통, 건물환경, 편의시설 등 쾌적하고 편리한 주거생활 조건과 좋은 품질은 아파트 분양률 및 가격결정에 지대한 영향을 미치게 된다. 이러한 건축적 요인에 영향을 미치는 변수에는 수요 대상층의 구매력과 만족도의 정도를 파악하고 긍정적인 효과를 가져오는 '건물주거환경'과 분양가격 결정에 영향을 미치는 '브랜드이미지', 그리고 외적 요인과 밀접한 관계를 가지면서 분양성에 가장 큰 영향을 미치는 '분양시점' 등이 있다. 이러한 건축적 요인은 내적요인으로 그 영향변수들 간의 상관관계는 수요자의 요구사항을 만족시켜야 한다는 점에서 주관적인 측면을 고려해야 하는 유희성을 지니고 있다.

그림 1은 분양률과 관련한 변수들 간의 영향상관관계를 분석한 모델로서 '분양률'에 대해 경제적인 요인의 변수들을 중심으로 하여 이외의 요인을 포함한 변수들과의 선·후행적인 영향흐름관계를 나타낸다.

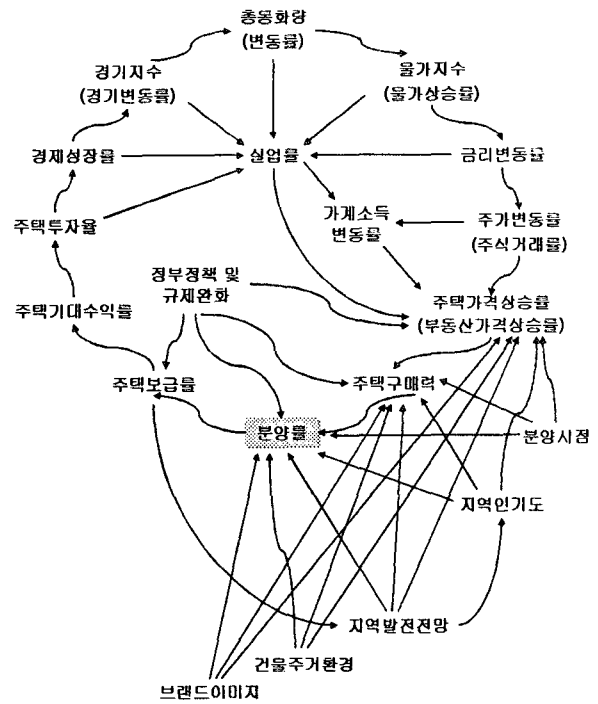


그림 1. 분양률 영향변수에 대한 영향상관관계 분석모델

4) 이상영, 월간지 기업나라의 부동산 칼럼 중 일부분, 2001.3

5. 결론

아파트 분양률에 대한 영향변수는 바라보는 관점에 따라 다양하게 도출·정의될 수 있다. 본 연구에서는 이와 같은 영향변수들을 각 요인별 측면에서 도출하여 전문가의 면담을 통해 검증하고 영향변수들 간의 상관관계를 분석하였다. 이러한 일반적인 사항을 바탕으로 본 연구는 아래 내용과 같이 수행되었다.

(1) 분양률과 밀접한 관계가 있는 영향변수들을 관련 기존 문헌 및 제 이론에 의해서 도출한 다음, 이를 부동산관련 전문가의 검토에 의해 정의하고 행정·제도적 요인, 경제적 요인, 지역·입지적 요인, 건축적 요인의 4가지 요인별로 구분하여 분류하였다.

(2) 분양률에 대한 영향변수들 중에 정량적 데이터를 가지는 경제적 요인의 변수들에 대해서는 최근 20년간의 경제(경기) 및 부동산관련 지표와 지수를 SPSS/PC+(V3.0) Package라는 통계 프로그램을 이용하여 년도별에 따른 동태적인 상관관계를 분석하였으며, 경제적 요인 이외의 나머지 요인의 변수들에 대해서는 기존이론 및 전문가의 면담 등을 통해서 각 영향변수들 간의 상관관계를 분석하였다. 이와 같은 상관관계의 분석은 이후 제시되어지는 모델의 영향흐름관계를 규명하기 위한 자료로서 활용되어진다.

(3) 이상의 요인별 상관관계분석을 바탕으로 분양률에 대한 모든 관련변수들 간의 선·후행적인 영향상관관계를 도식화한 분석모델을 제시하였다.

이렇게 제시되어진 분양률에 대한 요인별 영향변수의 도출 및 정의, 그리고 분석모델은 아파트 분양률을 예측하는데 필요한 기반연구자료로 활용되어질 수 있을 것으로 보여진다.

이상과 같이 본 연구에서 제시된 아파트 분양률에 대한 모든 영향변수들 간의 영향상관관계에 대한 분석모델을 통해 변동 폭이 심한 아파트 시장의 경기 및 전망을 예측함에 있어 체계적인 방법에 대한 방향을 제시할 수 있으며, 특히, 정부의 정책기관 및 해당관련기업, 그리고 관련단체 등에서 부동산 및 아파트 시장에 대한 중·장기적인 정책이나 전략을 수립하는데 기여할 수 있을 것이다.

한편, 향후 연구에서는 아파트 시장 및 분양률에 관하여 보다 세밀하고 민감한 영향변수의 도출 및 정의에 의한 상관관계분석이 필요할 것이다. 또한, 정형화된 아파트 분양률 예측 모델링 및 시스템 구축에 관한 연구와 이를 기반으로 실질적인 사례조사를 통한 검증 및 분석에 관한 연구가 요구된다.

참고문헌

1. KAMCO REPORT, 부동산 시장의 분석 및 전망 : 최근 버블논쟁과 관련하여, p.25, 2002.7
2. 이기남, 아파트 분양가 결정방법의 개선에 관한 연구, 경원대학교 석사학위논문, 1999
3. 허은, 아파트 분양가격 결정 영향 요인 연구 : 수도권지역 신규분양 아파트를 중심으로, 성균관대학교 석사학위논문, 2000
4. 김길삼, 아파트 價格策定の 適正化를 爲한 分讓價格算定에 關한 研究, 한양대학교 석사학위논문, 1987
5. 노원규, 아파트분양가의 최적정책을 위한 요인분석, 한양대학교 석사학위논문, 1986
6. 이상영, 부동산 칼럼, 월간지 기업나라, 2001.3
7. 김동석, 신도시 아파트사업을 위한 주택사업자의 마케팅 전략에 관한 연구, 한양대학교 석사학위논문, 1990
8. 김선덕, 정부 규제 정책이 주택시장에 미치는 효과, 2002
9. 허재완, 分讓價 自律化가 住宅市場에 미칠 效果에 關한 實證分析 : 시장가격에 대한 효과를 중심으로, 大韓國上·都市計劃學會誌 「國土計劃」, 28권, 3호, 1993
10. 이용만·이근태, 부동산 시장의 메가트렌드7, 1999
11. 김지현, 공동주택의 주거환경 만족도에 관한 연구, 부산대학교, 석사학위논문, 1994
12. 박민진, 아파트 분양가 책정 및 분양률 예측 방법론, 2000
13. 강길부, 우리나라 주택수요 구조의 변화와 정책방향에 관한 연구, 경원대학교 박사학위논문, 1995
14. Hanushek, E.A. and J.M. Quigley, The Dynamics of Housing Market : A Stock Adjustment Model of Housing Consumption, Journal of Urban Economics, 1979
15. M. Ball, Housing Policy and Economic Power, New York : Methuen, 1983

Abstract

Sales Rate is a key parameter whose indications on real estate market plays a key role in prospecting and establishing governmental policies and strategies for Condominiums. However, it's not easy to present systematic model for tracing the effects of this parameter on sales rate without definite concept and relations with sales rate. Therefore, this study (1) derives factors affecting Sales Rate of Condominiums, (2) specially, gives an analysis of correlation with variable for the rest of factors based on economic factors, and then finds out its influential relation, (3) presents diagrammatic analysis model of all impact variables by factor to grasp on the whole for Sales Rate of Condominiums.

Keywords : Sales Rate, Real Estate, Condominiums Market, Impact Variable
