

아파트 분양 및 청약시장 특성 분석

- 경북·경남·부산·대구·울산광역시를 중심으로 -

강요명*, 강현주**, 서정렬***

<요약>

본 연구는 최근까지 과열 양상을 보이고 있는 지방 시장(부산·대구·울산·경상권)을 중심으로 아파트 청약 시장의 특성을 파악 하고자 하는데 있다. 현재 아파트 분양시장은 청약 경쟁률이 지역 하위 시장마다 양극화와 탈동조화가 심화되고 있다. 이에 본 연구는 과열 양상을 보인 지방 시장인 부산, 대구, 울산, 경상권을 포함한 44개 시, 군 지역을 중심으로 아파트 청약 시장의 청약 경쟁률을 종속 변수로 하여 회귀 분석을 실시하여 지역 아파트 청약 시장의 특성들을 분석하고자 하였다. 분석 결과, 통계적으로 유의한 변수는 청약 저축 가입자 수, 순이동, 주택 보급률, 1인가구 증가율 등으로 나타났다. 이를 통한 연구 결과는 지역 하위 시장마다 청약 경쟁률이 차이를 보이며 이러한 청약 경쟁률이 투기세력을 양산하고 지역의 실수요자들에게 피해를 줄 가능성이 높은 것으로 나타났다. 이러한 문제점을 해소하기 위해서는 정부의 지역 하위시장(sub-market)별 선별적·단계적 대책의 수립을 위한 정부 대책 및 지자체가 함께 참여할 수 있는 주택 거버넌스(housing governance)의 필요성이 요구된다.

핵심주제어: 청약 시장 특성, 청약 경쟁률, 분양 시장, 지역 하위 시장

* (제1저자) 영산대학교 주택·도시연구소 책임연구원, email : yomkang@naver.com
** (공동저자) 영산대학교 주택·도시연구소 선임연구위원, email : kybets@naver.com
*** (교신저자) 영산대학교 부동산학과 부교수, email : jysuh@ysu.ac.kr

I. 서론

1. 연구의 배경

2016년 아파트 시장은 2015년에 이어 서울은 재건축을 중심으로 지방은 신규 분양 단지를 중심으로 높은 분양 및 청약경쟁률을 보이면서 일부 지역에서는 과열 양상을 보이고 있다. 이러한 아파트 시장의 과열 양상의 배경에는 2014년 분양권 전매 제한에 대한 규제를 통해 서울 수도권은 완화한 반면 지방은 폐지토록 한 정부의 부동산 관련 정책 변화와 유동성 확대를 통한 저금리 상황 등에 기인한다. 특히, 8.25 가계부채 대책을 통한 택지공급 축소 방안 등이 주택공급 감소에 따른 가격 상승 우려 등으로 소비자들에게 잘못 해석됨에 따라 일부 분양 및 청약시장에서의 과열을 촉발시키는 배경이 되었으며, 이런 배경이 대책 발표 2달 여만에 분양권 전매제한과 1순위 당첨 제한 등을 내용으로 한 11.3 부동산 대책을 발표하게 되었다.

한국감정원 발표 자료에 따르면 아파트 거래 건수가 2013년 이후로 꾸준한 증가세를 보이고 있는 가운데¹⁾ 특히, 2015년에는 아파트 분양 시장의 청약 경쟁률을 서울과 광역시별로 살펴보면 서울 13.5대1 부산은 79.5대1 대구는 56.0대 1, 인천은 1.8대 1광주는 28.3대 1, 대전 5.4대 1, 울산 45.1대 1, 세종 17.6대1 등 대부분 지역이 수십 대1의 경쟁률을 기록해 분양시장의 청약 열기를 상당함을 알 수 있다.

이러한 과도한 청약 경쟁률로 인한 분양시장의 과열된 분위기는 기존 주택 시장이나 일반적인 청약 시장에 비해 비정상적인 시장인 투기적 수요가 존재하는 시장일 가능성이 크고 주택시장의 버블(bubble) 형성으로 안정된 주택 시장의 연착륙을 방해해 시장의 불안 요소로 작용할 가능성이 크다. 특히, 현재의 아파트 분양시장은 청약 경쟁률이 지역 하위 시장마다 양극화와 탈동조화를 보이고 있고 보다 심화되고 있는 양상을 보이기까지 하고 있다. 이러한 분양 시장의 양극화는 시장을 왜곡 시키

1) 아파트 거래 건수: 876,465(2013), 1,071,295(2014), 1,225,864(2015), 924,892(2016.10월 기준) 출처: 한국감정원

고 특정 지역으로만 투기세력을 더욱 양산 시킬 가능성이 높아 지역 실수요자들의 내 집 마련 기회의 박탈과 분양권 전매를 통한 ‘폭탄 돌리기’ 양상으로 인한 피해 등이 예상된다. 또한 이러한 이상 과열 양상은 급변하고 있는 부동산 시장의 대내외적인 변수에 따라 미분양 발생 가능성을 높여 주택 시장의 가격을 하락을 유도하는 것은 물론 부동산 관련 산업의 침체 등 그 문제의 심각성은 크다고 볼 수 있다.

2. 연구의 범위 및 방법

이에 본 연구는 최근 아파트 분양 및 청약 시장이 지역에 따라 양극화와 일부 과열 양상을 보였던 점에 근거해 청약 경쟁률이 높았던 일부 지방의 아파트 분양 및 청약시장이 실수요자 보다는 투기적 수요가 차지하는 비중이 클 수 있다는 점에 착안해 우리나라 전체가 아닌 일부 지방 중심의 분양 및 청약시장 특성을 심층적으로 분석 하고자 한다.

청약경쟁률과 관련한 아파트 분양시장 특성을 파악하기 위해 연구의 범위를 공간적으로는 분양 및 청약과 관련해 상대적으로 과열 양상을 보이고 있는 경북·경남·부산·대구·울산광역시를 중심으로 44개 시·군 지역을 선정하여 전국 차원의 일반적인 아파트 시장 특성과 이들 지역 간의 특성을 살펴본 후 3대 광역시(부산, 울산, 대구)를 포함한 44개 시·군을 대상으로 분양 및 청약 특성 파악을 위한 다중회귀분석(multiple regression analysis)을 실시하고자 한다.

분양권 전매 특성을 중심으로 최근 아파트 청약 및 분양 시장의 특성들을 분석하고자하는 본 연구의 전체 구성은 1장의 서론(문제 제기)에 이어 2장에서는 아파트 시장의 특성을 우리나라 전체 시장관련 내용과 경북·경남·부산·대구·울산광역시를 중심으로 살펴보았으며 3장에서는 부산·울산·경상권 아파트 분양 시장의 주요 특성과 과열 양상을 보이는 청약경쟁률에 미치는 요인들을 다중회귀분석을 통해 실증 분석 하였다. 마지막 4장에서는 연구의 결론과 그에 따른 정책적 시사점 및 연구의 한계를 밝히고자 한다.

3. 선행연구와의 차별성

아파트 분양과 청약 시장의 특성들을 살펴보기 위해 기존 선행 연구 가운데 아파트 분양 관련 연구로 전국 주택시장 상황과 각 지역의 특성 요인들을 비교 분석한 연구와 지역별 아파트 가격 상승률에 관한 연구 등을 살펴본 후 이를 바탕으로 신규 분양 아파트 분양률 제고와 아파트 분양률에 영향을 미치는 요인 관련 선행연구를 고찰하였다.(김건규, 2009) 또한, 청약 시장 특성 관련 연구로는 청약 경쟁률을 높이는 1순위 청약자 관련 연구(김학연, 2016)와 아파트 초기 분양률에 영향을 미치는 요인 관련 연구 등을 살펴본 후 주택 수요 정책과 신규 분양 아파트 분양 관련 연구(권혁신, 2016)를 살펴보았다. 마지막으로 인구 구조 변화에 따른 아파트 시장의 특성 변화와 그에 따른 주거 선호에 대한 연구를 검토하였다.(강성호, 2011)

전국 주택시장 특성을 비교한 논문으로 김건규(2009)는 수도권을 포함한 전국과 지방 중·소 도시를 중심으로 우리나라 주택 시장의 상황과 각 지역의 특성을 파악하여 주택 가격의 변화율에 영향을 미치는 요인을 도출하고 지역별로 그 영향 요인들을 비교 분석 하였다. 분석 결과로 지방 중소도시를 대상으로 회귀분석 결과는 재정 자립도 및 지방세 총액이 높을수록 주택 가격 변화가 심하고 주택 보급률이 높고 문화시설이 갖추어진 지역일수록 주택 가격의 변동이 크지 않은 것으로 분석 되었다.

지역별 아파트 분양 시장의 분양률을 높이기 위한 연구로 서진호(2014)는 아파트 공급자의 입장에서 신규 분양률을 높일 수 있는 요인을 파악하고 아파트 분양률 결정에 미치는 요인을 분석하여 각 지역마다 아파트 건설시 아파트 개발 방향을 모색하고자 하였다. 분석 결과 분양 아파트의 세대 수, 계약금의 비율, 지역 브랜드 가치, 지역별 부동산 시장의 여건, 부동산 완화 정책의 시행이 분양률에 영향을 끼치는 것으로 조사되었다. 권혁신(2016)은 2008년 글로벌 금융위기 이후 주택 시장의 안정화를 위해 시행한 주택 수요 정책 들이 신규 아파트 시장에 미치는 영향을 분석하기 위해 주택 정책 변수들(LTV 상승, 취득세 하락, 분양권

규제 완화, 양도세 규제 완화, DTI 한도 상향)과 아파트 특성 요인, 주택 시장 특성요인, 주택 수요 특성 요인 등을 변수로 하여 신규 아파트 초기분양률에 영향을 미치는 변수들을 분석하였다. 분석 결과 수도권은 취득세 하락, 양도세 규제 완화와 분양권 규제 완화가 유의미한 변수로 나타났고 비수도권은 LTV한도 상향, 취득세 하락, 분양권 규제 완화 변수가 유의미한 변수로 나타나 정부 정책의 효과가 지역별로 차이가 있음을 보여 준다. 박은숙(2013)은 시·군·구를 중심으로 분양우위 시장 재고 우위 시장, 가격상승기와 가격 안정기 등 4개 그룹으로 나누어 분양과 재고 시장 두 시장 간의 가격에 대한 상호 영향력에 대해 조사하고 재고가의 영향력이 분양가의 영향력보다 높다고 분석하였다. 아파트 분양 시장의 청약 경쟁률에 관한 선행 연구로는 분양 시장의 청약 경쟁률을 높이는 1순위 청약자들에 관한 연구로 김학연(2016)은 서울 지역의 청약 1순위를 대상으로 분양 시장의 수요적 측면이라 할 수 있는 청약 경쟁률에 미치는 영향요인을 분석하였다. 그 결과 아파트 청약 1순위의 청약률에 인근 지역의 공급량 변수가 유의한 변수로 도출 되었다. 이것은 주요 수요에 대한 대리변수로 인근지역의 주거지역이 주거 인프라가 잘 갖추어진 지역이라면 공급 부족으로 인한 잠재 수요가 풀리면서 아파트 1순위 청약 경쟁률은 상승으로 이어진다고 분석 하였다. 또, 아파트 분양 시장에서 인구의 구조적인 변화가 중요한 부동산 시장의 고려 사항으로 부각되면서 강성호(2011)는 1~2인가구를 대상으로 소형 주택의 공급에 관한 정책 방향을 연구하였다. 연구 결과로 1~2인가구의 주택에 대한 선호요인을 고려한다면 향후 소형 주택 시장은 지속적으로 확대될 것으로 예상된다. 따라서 민간 부문과 공공 부문의 공급확대를 위한 활발한 정책적 지원과 주택 수요 변화에 부응하는 주택 공급 기반 마련을 시사점으로 도출 하였다. 김선태(2014)는 베이비부머를 중심으로 베이비부머들의 주택 처분으로 인한 주택 시장의 구조적 변화와 수급 불균형 관계를 분석하여 아파트 가격의 하락에 관한 실증 분석과 정책 대안을 제시했다.

기존의 연구들에서는 주택의 수요 정책 등과 관련하여 분양 시장의 활성화를 위한 초기 신규 분양률을 높이는 요인이나 초기 분양률에 영향을

미치는 요인을 분석하는 연구가 대부분이었다. 또, 청약 경쟁이 발생하는 이유를 지역을 중심으로 공급 요인이나 시세 가격 대비 분양 가격의 비율에 대한 연구들로 분양시장의 수요 측면만 해석해 경쟁률에 영향을 미치는 요인들을 회귀분석 등의 정량적 또는 정성적으로 분석하는 경향이 있었다. 따라서 기존 선행연구에서는 아파트 분양 시장 관련 연구에서 청약 과열로 인한 청약 경쟁률과 그로 인한 분양권 전매 중심 시장을 연구한 선행 논문은 없었다고 볼 수 있다. 이에 본 연구는 기존 연구에서와 같이 청약 경쟁률이 아파트 수요에 영향을 미치는 요인이라는 것을 전제 하지만 현재의 아파트 청약시장의 과열이라는 것이 실수요에 의해서라기보다는 분양권 전매를 통한 투기적 수요가 작동되는 까닭에 일반적인 분양 특성을 반영하지 못한다는 점에 본 연구는 연구의 초점을 맞추고자 한다. 한국감정원에서도 통계자료로 발표하고 있는 '아파트 거래 원인'중 하나인 분양권 전매로 인한 분양 시장에서의 투기적 수요의 존재 가능성과 이러한 특성으로서의 분양 및 청약시장 특성이 존재할 수 있다는 가설을 토대로 서울·수도권 등 다른 지역에 비해 상대적으로 분양권 전매비율이 높았던 경북·경남·부산·대구·울산광역시를 중심으로 아파트 분양 및 청약 시장의 주요 특성들을 살펴보고자 하였으며 이러한 차이점이 기존 연구들과의 차별성이라고 할 수 있다.

II. 주요 경북·경남도 및 광역시 지역 아파트 시장의 일반적 특성

2장에서는 선행연구를 토대로 아파트 분양 및 청약시장과의 관련성이 높은 아파트 시장 전반의 특성과 아파트 거래 및 청약경쟁률, 분양가 추이, 베이비부머 비율과 1인가구수 등 관련 지표들의 구체적인 수치 등을 중심으로 우리나라 전체와 경북·경남·부산·대구·울산광역시 지역 시장의 개별 특성을 살펴보고자 한다.

1. 아파트 매매 거래 건수와 청약 경쟁률

우리나라 아파트 시장은 2012년 이후로 대부분 지역의 아파트 거래량이 꾸준한 증가세를 보였다. 전국적으로는 2012년 716,714건에서 2015년에 1,225,864건으로 약 71%나 증가했다. 이러한 거래량은 2015년을 기점으로 줄어들어 2016년 현재에는 거래량이 줄어들고 있는 추세이다. 특히, 경남 지역은 다른 지역에 비해 2015년부터 거래량이 줄어들기 시작했다. 그래서 본 연구는 경상권 대부분 지역의 거래량이 많았던 2015년도를 중심으로 경북·경남·부산·대구·울산광역시의 아파트 매매시장과 청약 시장을 살펴보고자 한다.

〈그림 1〉 아파트 거래량 (2012-2016)



출처: 한국감정원 아파트 거래 통계 <http://www.kab.co.kr/>

2015년도 우리나라 전체 아파트 거래건수는 전국적으로 1,225,864건 이다.(한국감정원 아파트 거래 통계, 2015) 아파트 거래 원인을 살펴보면 아파트 거래원인은 매매, 판결, 교환, 증여, 분양권 등에 의한 거래로 구분을 둔다. 그 중 아파트 매매에 의한 건은 808,486건 이고 청약을 통해 분양시장과 관련하여 분양권 전매를 통한 매매 건은 374,033건이다. 분양권 전매를 통한 거래건수가 전체 아파트 거래 건수의 약 30.5%를 차지해 아파트 거래의 3건 중 1건은 청약을 거쳐 아파트 분양을 받아 분양권 전매를 하는 경우인 것을 알 수 있다.(한국감정원 아파트 거래 통계,

2015)

이러한 점을 통해 볼 때 아파트 분양권 거래 건수가 증가한다는 것은 아파트의 분양 물량이 늘어나고 신규 분양이 증가 했다는 것이고 그에 따른 아파트 청약시장과 신규 분양시장은 호조세를 이어 간다는 것을 짐작 할 수 있다. 이러한 청약시장의 호조는 낮은 금리로 인한 유동 자금으로 아파트 투자에 대한 분양권 전매로 인한 프리미엄의 상승으로 이어져 아파트 청약 시장에서 투기적 수요로서의 청약경쟁률의 지속적인 증가 배경이 되고 있다.

아파트 거래량이 많았던 2015년도 전국 평균 청약 경쟁률은 11.5대 1로 나타났으며 가장 높은 곳은 부산으로 79.5대 1을 기록했다.

〈표 1〉 아파트 거래건수와 청약 경쟁률(2015년)

지역	거래 건수(호)	매매 건수(호)	청약 경쟁률	분양권 전매 비율
전국	1,225,864	808,486	11.5	30.5
서울	156,337	131,413	13.5	12.4
부산	116,501	71,126	79.5	35.3
대구	68,668	37,774	56.0	40.6
인천	70,935	53,738	1.8	21.8
광주	46,912	30,116	28.3	32.4
대전	31,739	22,670	5.4	23.2
울산	41,367	23,650	45.1	39.3
세종	34,177	2,189	17.6	93.1
경기	300,881	222,006	4.8	22.8
강원	30,665	23,524	2.2	19.7
충북	30,800	18,782	4.4	32.9
충남	53,193	30,277	2.9	39.6
전북	35,921	25,701	13.9	24.2
전남	36,198	21,365	2.7	38.1
경북	69,762	36,087	7.6	44.4
경남	93,163	53,043	10.6	40.2
제주	8,645	5,025	3.1	34.7

출처: 한국 감정원 아파트 거래 통계 <http://www.kab.co.kr/>

지역별로 보면 서울은 13.5대 1, 부산은 79.5대 1, 대구는 56.0대 1, 인

천은 1.8대 1, 광주 28.3대 1, 대전 5.4대 1, 울산 45.1대 1 세종 17.6대 1등 광역시 지역이 지방을 중심으로 청약 경쟁률이 높은 것으로 나타났다. 도 지역에서도 전북이 13.9대 1, 경남이 10.6대 1, 경북이 7.6대 1로 높게 나타나 서울 수도권 보다는 지방을 중심으로 청약 경쟁률이 높게 나타났음을 알 수 있다.(부동산 114, 2015)

지방 시장에서 청약 경쟁률이 높았던 지역인 경북·경남·부산·대구·울산광역시를 중심으로 아파트 전체 거래 건수와 분양권 거래 건수에 그리고 그에 따른 청약 경쟁률을 살펴보면 다음과 같다. 부산은 아파트 전체 거래건수가 116,501건이고 매매건수는 71,126건이다. 그 중 청약을 통한 분양권 거래 건수는 41,128건이며 청약 경쟁률은 79.5대 1이다. 대구는 전체 아파트 매매거래가 68,668건이고 분양권 거래 건수는 27,852건이며 청약 경쟁률은 56.0대 1을 기록 했다. 울산은 전체 아파트 거래가 41,367건 일어났고 그 중 분양권 거래가 16,257건 이며 청약 경쟁률은 45.1대 1이다. 경북은 전체 아파트 거래건수는 69,762건이고 분양권 거래 건수는 30,983 건으로 전체 아파트 매매 건수의 절반 가까이 차지한다. 평균 청약 경쟁률 또한 7.6대 1나 된다. 경남은 전체 아파트 매매 건수가 53,043건을 차지했으며 분양권 거래 건수는 37,413건이며 청약 경쟁률은 10.6대 1이다. 전체적으로 경북·경남·부산·대구·울산광역시는 아파트 거래 건수 가운데 분양권을 중심으로 한 매매 거래 건수가 40%에 육박하거나 그 이상을 상회하며 높은 비율을 차지한 것으로 보여 2015년 지방 분양 시장의 과열 양상과 분양 열기를 짐작 할 수 있다.

〈표 2〉 경북·경남·부산·대구·울산광역시 아파트 거래 및 매매 건수(2015년)

지역	거래 건수	매매 건수	분양권 거래 건수	청약 경쟁률
부산	116,501	71,126	41,128	79.5
대구	68,668	37,774	27,852	56.0
울산	41,367	23,650	16,257	45.1
경북	69,762	36,087	30,983	7.6
경남	93,163	53,043	37,413	10.6

출처: 한국 감정원 아파트 거래 통계 <http://www.kab.co.kr/>

2. 아파트 분양가 추이와 분양 물량

아파트 분양 시장 특성으로 경북·경남·부산·대구·울산광역시의 분양가 추이와 분양 물량을 보면 분양가 상한제의 폐지와 부동산 시장의 활성화로 2015년도 3.3㎡ 당 전국 평균 분양가가 986만원에서 2016년에는 전국 평균이 1030만원으로 상승했다.(부동산 114 분양가 추이 자료, 2016) 지역별로 살펴보면 서울과 수도권 일부는 대전과 세종 등을 제외하고 상승했지만 지방의 경우도 대부분의 지역이 평균 분양가가 하락 했다.²⁾ 2015년 청약 열기가 높았던 부산의 경우 2015년 평균 분양가가 1,232만원이었으나 2016년에는 1,091만원으로 분양가가 하락했다. 대구 지역 역시 2015년에 비해 2016년 청약 경쟁률이 하락 했지만 분양가가 오히려 상승하였다. 그 외 울산과 경북은 2016년 분양가가 하락하였고 경남지역은 전년 대비 평균 분양가가 100만 원 정도 오히려 상승하였다.

건설사들의 분양 물량을 살펴보면 2015년도에는 아파트 분양 시장의 과열로 건설사들의 분양 공급이 증가해 2010년 이래로 가장 많은 분양 물량을 공급 했다.³⁾ 하지만 2016년에는 주택 시장의 공급 과잉의 우려와 미분양 주택의 급증의 우려에 대한 선제적 대응으로 공급을 축소하기 시작했다. 전국적으로 거의 대부분 지역에서 50%이상 공급 물량을 줄였다.⁴⁾ 2015년 청약 경쟁률이 높았던 지방 시장도 2016년에는 분양 물량을 줄였다. 부산은 21,551호에서 15,360호로 떨어지기는 했지만 여전히 청약 경쟁률은 73.7대1을 기록하며 청약 열기기 식지 않고 있다. 대구는 15,642호에서 10,904호로 분양 물량을 줄였고 청약 경쟁률도 큰 폭으로 떨어 졌다. 특히, 현재 미분양 관리 지역에 포함된 울산의 경우 공급 물량을 2015년에 11,565호 이었던 것을 2016년에는 3배 이상 줄여 3,636호

2) 전국 분양가 추이(만원):서울(1946→2219),경기도(1057→1099),인천(1057→1155),대전 (823→773),세종(886→854),광주(821→913),강원도(700→707),전남(679→747),전북(759→748),충남(764→817),충북(745→804),제주(843→933),부동산114 <http://www.r114.com/>

3) 2010년 이후 연도별 전체 분양 물량은 2010년(172,907호), 2011년(263,260호), 2012년(250,246호), 2013년(282,950호), 2014년(331,251호) 수준이었음.

4) 2015년과 2016년 지역별 분양 물량(호) 추이는 서울(44,166→15,980),부산(21,551→15,630),대구(15,642→10,904),인천(25,069→6,285), 광주(7,756→6,264), 대전(8,407→3,72)울산(11,565→3,636), 세종(15,167→4,178), 부동산 114 <http://www.r114.com/>

로 분양 물량을 줄였으며 청약 경쟁률도 약 15배 이상 가장 큰 폭으로 떨어진 결과를 보였다. 경북의 경우도 32,257호에서 8,596호로 전년 대비 4배가량 분양 물량을 줄였고 청약 경쟁률도 약 7배 정도 하락했다. 경남의 경우도 분양 물량을 35,210에서 31,506호로 줄였다.⁵⁾

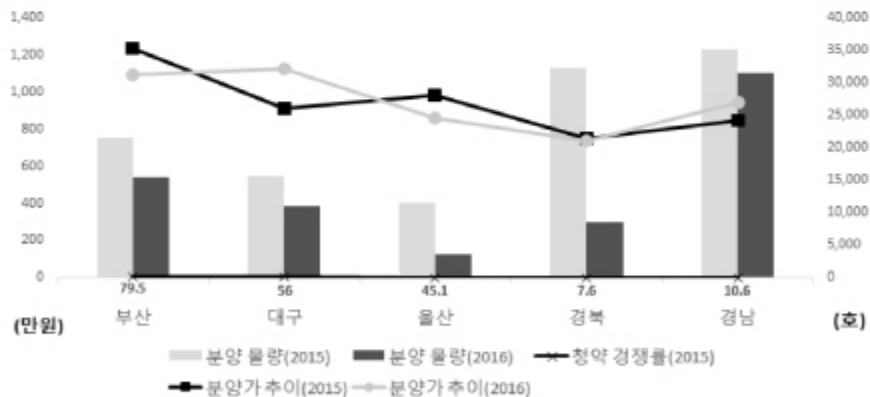
〈표 3〉 분양가 추이와 분양 물량

(단위: 만원, 호)

지역	분양가 추이 (2015)	분양가 추이 (2016)	분양 물량 (2015)	분양 물량 (2016)	청약 경쟁률 (2015)
부산	1,232	1,091	21,551	15,360	79.5
대구	912	1,127	15,642	10,904	56.0
울산	984	861	11,565	3,636	45.1
경북	752	736	32,257	8,596	7.6
경남	845	944	35,210	31,506	10.6

출처: 부동산 114 <http://www.r114.com/>

〈그림 2〉 분양가 추이와 분양 물량



출처: 부동산 114 <http://www.r114.com/>

5) 부동산 114에 따른 2016년 경상권 청약 경쟁률 수준은 다음과 같음(부산 73.5:1, 대구 34.3:1, 울산 3.7:1, 경북 1.74:1, 경남 15.3:1)

3. 아파트 청약 경쟁률과 청약 통장 현황

아파트 청약 시장의 특성을 파악하기 위해 청약 통장 가입자 현황을 살펴보았다. 전국적으로 청약 통장은 2015년에 비해 2016년에 청약 통장 가입자 수가 늘어났다. 경북·경남·부산·대구·울산광역시의 청약 통장 현황을 살펴보면 2015년에 비해 모든 지역에서 청약 통장 개수는 늘어났다. 청약 통장 가입은 연령 제한이 있지만 해가 지날수록 당연히 가입자는 늘어 날 추세로 보인다. 전국적으로는 청약 통장 가입 숫자가 늘어나면서 청약 시장에도 영향을 끼칠 가능성이 크지만 향후, 아파트 청약 시장의 분위기나 정부의 부동산 규제 또는 완화 정책에 따라서 청약 통장 가입과 청약 통장의 활용 또한 달라질 가능성이 크다.

지역별로 살펴보면 경남지역은 청약 통장의 가입자의 수가 증가하고 청약 경쟁률도 증가 하였지만 경남을 제외한 나머지 지역인 부산, 대구, 울산, 경북 등에서는 2016년 청약 통장의 가입자가 늘어났지만 청약 경쟁률은 오히려 떨어졌다.⁶⁾

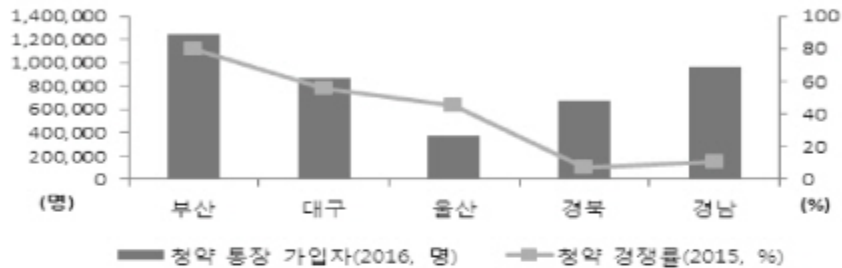
〈표 4〉 청약 통장 현황

지역	청약 통장 가입자(2016, 명)	청약 경쟁률(2015, 대)
부산	1,244,166	79.5
대구	865,253	56.0
울산	379,279	45.1
경북	677,585	7.6
경남	969,951	10.6

출처: 청약 통장 가입자 수 <http://www.ap2you.com/>
 청약경쟁률 <http://www.r114.com/>

6) 2016년 경상권 청약 경쟁률(부산 73.5:1, 대구34.3:1, 울산3.7:1, 경북1.74:1, 경남15.3:1),부동산 114 <http://www.r114.com/>

〈그림 3〉 청약 통장 현황



출처: 청약 통장 가입자 수 <http://www.ap2you.com/>
 청약경쟁률 <http://www.r114.com/>

4. 미분양 주택 현황과 분양권 전매 비율

지역별 아파트 특성 중 미분양 주택 현황을 지역별로 살펴보면 부산은 미분양 주택이 1,290호로 집계되었고 대구는 2,396호, 울산은 437호, 경북 3,802호, 경남 3,411호로 울산이 경산권의 다른 지역에 비해 미분양 주택 수가 적은 것으로 나타났다.

〈표 5〉 미분양 주택 현황과 전매 비율 (단위: 호, %)

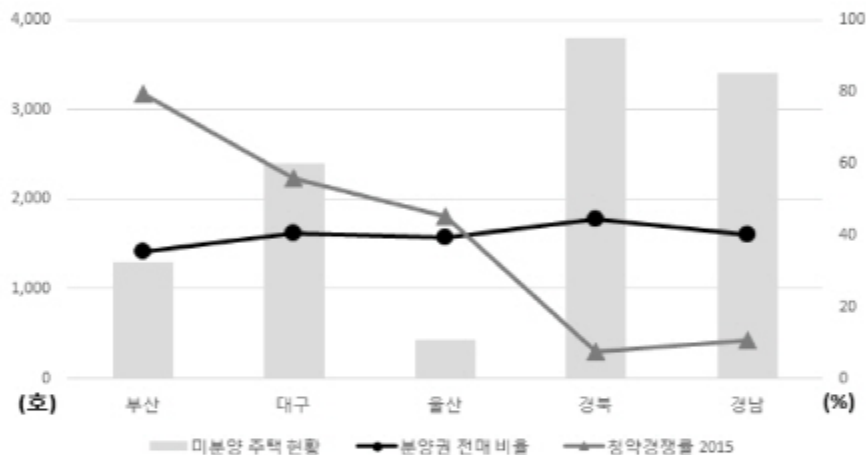
지역	미분양 주택 현황	분양권 전매 비율
부산	1,290	35.3
대구	2,396	40.6
울산	437	39.3
경북	3,802	44.4
경남	3,411	40.2

출처: 통계청, <http://www.kostat.go.kr/>, 한국감정원 <http://www.kab.co.kr/>

부산, 울산 등 미분양이 적었던 지역에 청약 경쟁률은 높았고 전체 평균 청약 경쟁률이 낮았던 지역인 경북과 경남은 전체 미분양이 주택 수

가 많았다. 분양권 전매 비율은 부산을 비롯한 모든 지역이 전국 평균인 30.5%를 모두 상회하는 것으로 나타났다.(한국감정원 아파트 거래원인별 현황, 2015) 이것은 아파트 전체 거래량의 증가로 분양권 전매 비율도 증가하여 이들 지역에는 아파트 거래와 관련해 투기적 수요가 지속되고 있을 가능성이 있다고 예상된다.

〈그림 4〉 미분양 주택 현황과 분양권 전매 비율



출처: 통계청, <http://www.kostat.go.kr/>, 한국감정원 <http://www.kab.co.kr>

5. 베이비부머 비율과 주택 보급률

아파트 도시 특성 중 인구 특성으로 베이비부머 비율을 살펴보면 경북·경남·부산·대구·울산광역시 전체의 평균 베이비부머 비율은 약 15.9%이다. 이들 지역의 베이비부머 비율이 우리나라 전체 평균 수준인 13.6%에 비해 전반적으로 높은 수준이다.

주택 보급률은 경남 지역이 가장 높은 것으로 나타났고 경북·경남·부산·대구·울산광역시 전체 평균은 110.3%로 나타났다. 대도시 부산·대구·울산 등 대도시 지역 일수록 주택 보급률은 낮은 편으로 나타났지만 주택 보급률이 낮은 지역일수록 지역 내 아파트 수요가 늘어날 가능성이

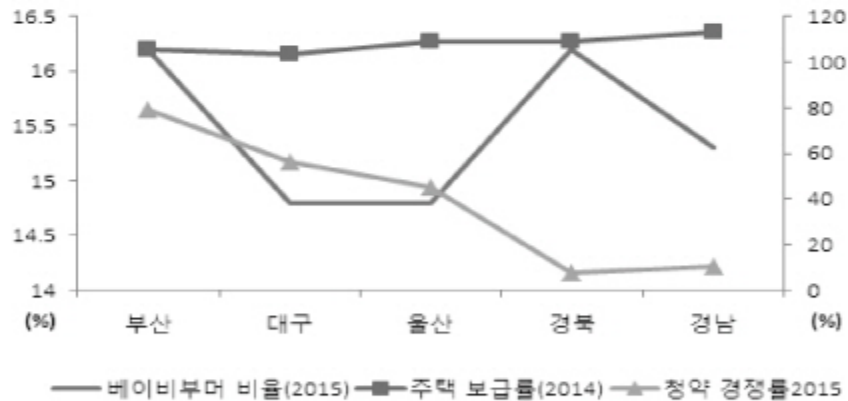
있어 청약 경쟁률을 높일 가능성이 크다.

〈표 6〉 베이비부머 비율과 주택 보급률 (단위: %)

지역	베이비부머 비율(2015)	주택 보급률(2014)
부산	16.2	105.9
대구	14.8	103.8
울산	14.8	109.3
경북	16.2	109.4
경남	15.3	113.4

출처: 베이비 부머 비율(2015), 행정자치부 <http://www.moi.go.kr/>,
주택보급률, 시도별 통계연보 (2014)

〈그림 5〉 베이비부머 비율과 주택 보급률



출처: 베이비 부머 비율(2015), 행정자치부 <http://www.moi.go.kr/>,
주택보급률, 시도별 통계연보 (2014)

6. 1인 가구 증가율과 순 이동 현황

1인 가구는 우리나라 인구 구조상 지속적으로 늘어나고 있는 추세이다.⁷⁾ 지역별로 평균 1인 가구 증가율을 보면 경북·경남·부산·대구·울산 광역시의 1인 가구 증가율은 도시지역인 부산·대구·울산 지역의 비율이 높다. 특히, 울산의 경우 1인 가구 증가율은 부산·대구·울산·경상권 중 가장 높은 수준이다. 도 지역별로 보면 경남지역에서 1인 가구 증가율이 높은 지역은 거제시(147.2%)와 양산시(143.6%)로 나타났다. 경북지역에서는 칠곡군 132.6%, 울릉군 138.2%로 1인 가구 증가율이 높았으나 청양 경쟁률은 도시 지역보다 낮았다. 이런 1인 가구 증가는 직장의 이동이나 가족의 분가 등의 이유 외에도 인구의 고령화로 인해 비도시지역의 주로 군 지역을 중심으로 한 ‘나홀로 1인 가구’의 증가 원인이 배경으로 작용한다고 볼 수 있다.

순 이동 인구수는 전입 인구에서 전출 인구를 뺀 숫자로 도시지역을 중심으로 순 이동 인구수가 줄어들고 있는 추세이다. 순 이동 인구수가 가장 많이 줄어든 지역은 부산 지역으로 13,560 명 감소하였고 반면에서 경남 지역은 338명 증가했다.

〈표 7〉 1인 가구 증가율과 순이동

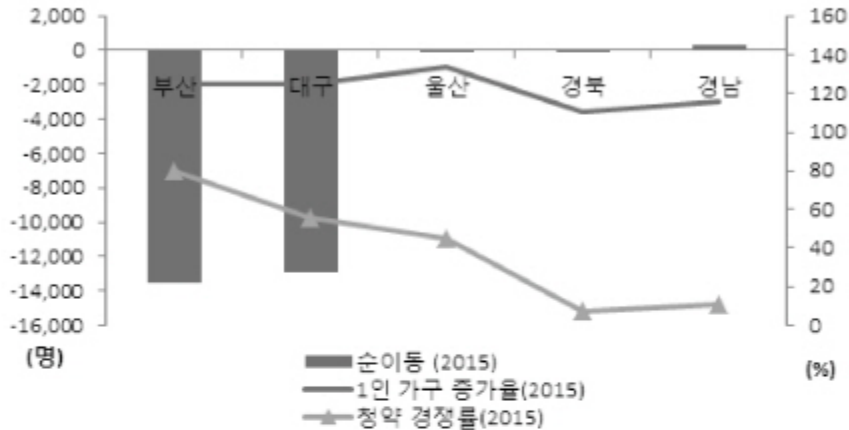
(단위: %, 명)

지역	1인 가구 증가율(2015)	순이동 (2015)
부산	124.3	-13,560
대구	124.4	-12,940
울산	133.7	-80
경북	110.4	-43
경남	115.7	338

출처: 행정자치부, 주민등록 인구현황 <http://www.moi.go.kr/>

7) 2015년 인구·주택총조사 전수결과를 통한 1인 가구 비율은 27.2% 인 것으로 나타남. 통계청, <http://www.kostat.go.kr/>

〈그림 6〉 1인 가구 증가율과 순 이동



출처: 행정자치부, 주민등록 인구현황 <http://www.moi.go.kr/>

III. 경북·경남·부산·대구·울산광역시의 아파트 분양 및 청약 시장 특성 실증 분석

1. 자료 수집 및 변수의 구성

본 연구는 경북·경남·부산·대구·울산광역시 아파트 청약 시장의 특성을 분석하기 위해 부산, 대구, 울산, 경상권 지역의 시·군을 포함한 44개 지역을 선정 후 각 지역의 청약 경쟁률을 종속 변수로 설정하고 선행 연구를 통해 아파트 분양 및 청약과 관련해 도출된 23개의 변수들 가운데 상관관계 분석을 통해 통계적으로 유의미한 결과를 보인 변수 8개를 독립 변수로 선정하였다.

2. 변수의 기술통계량

선정된 변수의 기술통계량을 살펴보면 경북·경남·부산·대구·울산광역시는 비교적 베이비부머의 비율이 우리나라 평균에 비해 전반적으로 높은

〈표 8〉 변수의 구성

구분	변수명	단위	변수설명	출처 및 기준년도
중속 변수	청약 경쟁률	%	총청약자수(13순위) / 총 일반분양*100	부동산114(2015)
	베이비 부머 비율	%	베이비부머인구/총인구*100	행정자치부(2015년)
독립 변수	1인가구증가율	%	1인 가구 / 전년 1인 가구*100	행정자치부(2015년)
	순이동	명	전입-전출	행정자치부(2015년)
	주택보급률	%	주택 / 가구*100	도시 간 통계연보(2014년)
	미분양 주택 현황	호	미분양 현황보고서	국가통계포털(국토부2015)
	분양권 전매 비율	%	분양권/ 거래원인 합계	한국 감정원(2015)
	분양가 추이	원	3.3m' 당 가격	부동산 114(2016.9)
	청약 저축 가입자	명	청약 통장별 현황	아파트 2you(2015.)

지역이다. 이들 지역의 베이비부머의 비율은 평균 15.9%이상을 차지하는데 가장 높은 지역은 경북의 울릉군으로 약 19.5%이고 가장 낮은 지역은 경북 구미시로 약 11.7%로 나타났다. 이것은 상대적으로 구미시의 경제활동 인구 비중이 울릉군에 비해 상대적으로 높음을 의미하기도 한다.

1인 가구 증가율이 가장 높은 지역은 거제시(147.2%)로 나타났다. 반면에 1인 가구 증가율이 가장 낮은 지역은 경북 청송군(97.3%)이다. 인구이동에 따른 순이동은 평균 -468.02명으로 이들 지역별 순 이동에 따른 인구수는 감소 추세에 있음이 확인되었다. 순 이동수가 높은 지역은 양산시(7182명)이고 그다음으로 거제시(4904명), 김천시(4,781명), 진주시(3,425명) 순으로 나타났다. 혁신도시가 들어서거나 별도의 개발 호재가 있는 지역의 인구 유입 현상이 뚜렷함을 확인할 수 있다. 순 이동수가 가장 낮아 전출 인구가 많은 지역은 부산광역시(-13,560명), 대구광역시(-12,940명), 창원시(-9,688명)인 것으로 나타났다.

경북·경남·부산·대구·울산광역시의 평균 주택보급률은 평균 110% 넘

어선 것으로 나타났으며 주택 보급률이 가장 높은 지역은 경남 산청군(126.2%)로 나타났고 가장 낮은 지역은 울릉군(70.4%)으로 조사되었다. 경상권의 광역시 부산(105.9%), 대구(103.8%), 울산(109.3%) 중 울산이 가장 주택 보급률이 높은 것으로 집계되었다.

아파트 미분양이 가장 많은 지역은 대구광역시(2,396호)로 집계 되었다. 거제시(1,514호)가 대구 다음으로 미분양 주택이 많았는데 거제시는 도시 특성상 조선업 관련 구조조정 여파에 따른 부동산 시장 전반과 아파트 분양시장 위축 가능성이 크다고 볼 수 있다. 미분양 주택이 가장 적은 지역은 경남 의령군(2호)으로 조사되었다. 광역시를 중심으로 미분양 물량이 많은 것은 도시 규모에 따라 분양 물량이 많은 곳에 상대적으로 미분양 물량도 많을 가능성을 배제할 수 없기 때문이다.⁸⁾

분양권 전매 비율은 지역에 따라 큰 차이가 있지만 경북·경남·부산·대구·울산광역시 평균 26%이상인 것으로 나타났고 가장 전매 비율이 높은 지역은 경북 예천군(72.74%)로 나타났다. 그 다음으로 경북 김천시가 71.9%, 경상시가 57.3%, 경주시 54.1%, 산청군 54.06%, 포항시가 54.05%로 나타났다. 분양가 추이를 살펴보면 평균 분양가가 925만 원 정도며 분양가가 가장 많이 오른 지역은 대구로 1,127만원으로 나타났다.

청약 통장 가입자 수는 평균 98,273명으로 나타났다. 청약 통장 가입자 수가 가장 많은 지역은 부산광역시로 1,369,875명으로 부산시 전체 인구의 약 3분의 1⁹⁾수준이다. 다음으로 청약가입자 수가 많은 지역은 대구(950,518명), 창원(414,405명), 울산(410,184명) 순이었고 경북에서 청약 통장 가입자 수가 가장 많은 지역은 포항시로 167,659명 인 것으로 나타났다.

〈표 9〉 변수의 기술 통계량

변수명	최소값	최대값	평균	표준편차
베이버부머 비율	11.753	19.560	15.969	1.740
1인가구 증가율	97.388	147.248	113.435	12.458

8) 미분양 주택 현황: 대구(5,049호), 울산(2,415호), 김해시(4,624호) 거제시(11,367호) 통계청(국가 통계포털), <http://www.kostat.go.kr/>

9) 부산시 총인구: 3,517,898 (부산시 통계연보, 2015.1월 기준)

순이동	-13560	7182	-468.02	3659.790
주택 보급률	70.4	126.2	110.375	9.596
미분양 주택 현황	2	2,396	598.20	537.037
분양권 전매 비율	0.000	72.748	26.727	21.513
분양가 추이	634	1127	925.11	124.794
청약 저축 가입자 수	2,075	1369875	98273.59	25501.547

3. 다중회귀 분석 결과

본 연구에서 청약경쟁률을 종속변수로 한 경북·경남·부산·대구·울산광역시를 대상으로 하는 아파트 분양 및 청약시장을 특성을 분석하고자 한 다중회귀분석(multiple regression analysis)은 다음과 같은 결과가 도출되었다.

〈표 10〉 모형의 요약

모형	R	R ²	Adjusted R ²	F	유의 확률
1	0.969 ^a	0.940	0.926	68.382	.000

다중회귀분석 결과 조정된 결정 계수(R²)의 값이 0.926으로 나타났으며 1% 범위 내에서 통계적으로 유의한 것으로 분석 되었다. 이것은 본 연구에서 수행한 다중회귀분석이 확률적으로 92.6% 수준을 설명하고 있음을 의미한다.

다중회귀분석 결과의 내용을 구체적으로 살펴보면 종속변수인 청약경쟁률에 대해 통계적으로 1%내의 유의성을 보인 변수는 '청약 저축 가입자 수'와 '순이동'이었으며 5% 내의 유의성을 보인 변수는 '1인가구 증가율', '주택 보급률'인 것으로 나타났다.

〈표 11〉 회귀 분석 결과

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized	t	Sig.	VIF
	B	Std.error	Beta			
(상수)	45.830	20.259		2.262	0.030	
베이비부머 비율	-0.232	0.507	-0.025	-0.459	0.649	1.787
1인가구 증가율	-0.158	0.077	-0.124	-2.053	0.048**	2.119
순이동	0.001	0.000	0.235	2.822	0.008***	4.051
주택보급률	-0.168	0.081	-0.101	-2.070	0.046**	1.387
미분양 주택 현황	-0.001	0.002	-0.047	-0.900	0.374	1.563
분양권 전매 비율	0.038	0.036	0.051	1.044	0.303	1.381
분양가차이	-0.006	0.007	-0.045	-0.838	0.408	1.714
청약 저축가입자수	7.363E-5	0.000	1.179	13.132	0.000***	4.695

N=44 ***: 1% (0.01), **: 5% (0.05), *: 10% (0.1)

분석을 위해 투입한 변수 가운데 ‘청약저축 가입자 수’가 유의성이 가장 높게 나타난 것은 청약경쟁률과 직접적인 상관성이 높기 때문으로 해석된다. 또한 지역별로 부산과 대구·울산 등의 대도시 지역은 도시 특성 상 인구가 많고 청약저축 가입자가 많아 청약 통장을 통해 분양권 전매 제한 규제가 없기 때문에 청약 신청할 가능성이 높은 것이 통계적으로도 무관하지 않은 것으로 나타났음을 의미한다.

‘순이동’ 변수에 유의성이 높게 나타난 것은 순이동 인구가 많았던 양산시나 김천시, 진주시 등은 신도시나 혁신도시 개발에 따른 개발 호재로 아파트 수요 또한 늘어나면서 신규 아파트 분양 및 청약시장이 활기를 띤 것과 연관된다. 순이동에 따른 인구의 증가는 청약경쟁률을 높이는 원인으로 상호 작용했음을 의미한다.

‘1인 가구 증가율’ 변수는 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났는데 이것은 1인 가구가 도시 지역의 젊은 층의 가구의 분화보다는 인구의 고령화로 군 지역의 노인 1인 가구 증가율이 높아졌지만 청약 경쟁률은 오히려 반대로 도시지역보다 훨씬 낮기 때문에 1인 가구비율은 종속 변수에 부(-)의 영향을 끼치는 변수로 나타난 것으로 판단된다. ‘주택 보급률’의 변수도 부(-)의 영향을 끼치는 변수로 나타났는데 이것은 부산, 대

구, 울산의 경우 주택 보급률이 100%를 넘어 서울, 경기 지역에 비해 높은 편이다. 하지만 경남과 경북에 비해 상대적으로 주택 보급률이 낮았다. 이를 참고 할 때 청약 경쟁률은 경남, 경북에 비해 상대적으로 주택 보급률이 낮은 대도시 지역에 아파트 분양 수요가 많고 인구비율이 높은 대도시 중심으로 높기 때문이다. 또한 주택보급률이 낮은 대도시 중심으로 투기적 수요의 분양권 전매 수요가 많을 수 있다는 점에서 분석 결과 자체의 (-)의 부호는 맞다고 볼 수 있다.

베이비부머 비율이나 미분양 주택 현황, 분양권 전매 비율, 분양가 추이에 유의성이 나타나지 않았는데 특히, 베이비부머 비율에서 유의성이 나타나지 않은 것은 지금의 시장이 청약 신청 한 후 당첨만 되면 단기차익을 얻을 수 있다는 투기 수요들이 대부분일 가능성이 높다는 것을 보여주는 예로 주택 점유 유형 중 자가점유 비율이 높은 베이비부머 외에도 재테크 목적이나 실 입주를 위해 유동 자금을 가진 젊은 층이 대거 분양 신청 했을 가능성이 높기 때문인 것으로 판단된다. 분양권 전매 비율도 유의성이 나타나지 않았다. 분양권 전매 비율 변수가 통계적으로 유의미 하지는 않지만 부호가(+)이며 실제로 투기적 수요로서의 분양권 전매가 많은 대도시의 경우 청약 경쟁률이 높았던 지역은 분양 당시 인기 지역일 가능성이 높아 분양권 전매도 활발히 이루어 졌을 것으로 보인다. 청약 경쟁률이 높은 특성을 감안 할 때 일부 군 지역을 제외한 대도시 중심으로 추가적인 분석이 이루어지면 통계적으로 유의한 결과가 도출 될 수 있을 것이라는 추론이 가능 할 것으로 보인다.

미분양 주택이나 분양가 추이의 변수에 유의성이 나타나지 않은 것은 미분양 주택 수나 분양 가격에 크게 상관없이 청약 후 당첨만 되면 적은 계약금으로 분양권 전매 등을 통해 단기 차익을 볼 수 있는 투기세력들이 대부분이라 지금의 시장 분위기를 반증하고 있다고 볼 수 있다. 이러한 분석 결과를 요약하면 경북·경남·부산·대구·울산광역시의 청약 경쟁률은 분양가가 높은 지역을 중심으로 청약 저축 가입자 수가 많고 순 이동 인구가 많은 지역에 청약 경쟁률이 높았다. 지역 특성에 따라 주택 보급률이 상대적으로 낮은 대도시는 청약 경쟁률이 높았고 경북, 경남의

시·군 지역 등 인구 고령화로 인한 1인 가구 증가율이 높은 지역은 청약 경쟁률이 낮았다. 베이비부머와 미분양 주택 현황, 분양가 추이, 분양권 전매 비율에 유의성이 나타나지 않은 것은 실제로 일반적인 분양 시장에서는 청약 경쟁률과 상당히 유의미한 영향을 끼칠 가능성이 높은 변수이나 분양권 거래 제한과 1순위의 청약 가입 요건이 완화된 지금의 비정상적으로 과열된 청약시장에서는 투기적인 가수요로 인해 유의미 하지 않은 변수로 나타났다. 특히, 분양권 전매 비율은 현재 부동산 시장의 아파트 거래에서 높은 비중을 차지하나 실제 청약 경쟁률에 비해서는 전매 비율은 절반 이하로 오히려 떨어졌고 아파트 전체 거래량 증가로 전매 비율도 증가 했을 가능성이 높다. 물론 이것은 아파트 분양시장에서 청약시장의 과열로 경쟁률이 높게 올라가는 시장은 불법으로 전매 차익을 노리는 투기수요를 발생시킬 가능성이 높은 원인으로 단순히 비정상적인 시그널로 움직일 가능성이 높다. 청약 제도와 전매 제한의 규제 완화로 비롯된 아파트 청약 시장은 실수요자로 하여금 착시 현상을 주거나 시장을 왜곡시키게 하는 일을 발생하게 할 가능성이 높다.

IV. 결론

1. 연구의 결과

현재까지의 주택시장은 유동성 확대에 따른 자금 유입과 저금리 그리고 정부의 부동산 규제 완화 대책들로 인해 특히, 서울 및 지방의 일부 아파트 청약 시장을 중심으로 과열 양상을 보이고 있다. 일부 하위 아파트 시장의 과열은 실수요에 의해서보다는 투기적 수요로서의 청약열기를 통한 분양권 전매 양상을 부추기고 있으며 분양권 프리미엄 등의 시세 차익을 위한 소위 '묻지마 청약'을 지속하게 만드는 배경이 되고 있다.

분양 및 청약시장의 과열은 실수요 중심이 아닌 투기적 수요에 기반한 잘못된 시그널을 만들고 있으며 실수요로서의 일반 소비자들의 내 집 마련 기회를 박탈하는 배경으로 작용하고 있다. 이에 본 연구에서는 상

대적으로 높은 청약경쟁률을 보이고 있는 지역인 경북·경남·부산·대구·울산광역시의 44개 시·군을 중심으로 아파트 분양 및 청약 시장의 특성을 분석하고자 하였다.

경상권 시·군지역의 아파트 분양 및 청약시장의 특성을 파악하기 위한 분석은 청약경쟁률을 종속변수로 하는 다중회귀분석을 통해 확인하였으며 선행연구를 통해 추출한 23개 변수 가운데 상관성이 있는 8개 변수를 채택하여 분석을 실시하였다. 분석 결과 경북·경남·부산·대구·울산광역시의 아파트 청약경쟁률에 영향을 미치는 통계적으로 유의미한 변수는 청약 저축 가입자 수, 순 이동, 주택 보급률, 1인 가구 증가율 등인 것으로 나타났다.

다중회귀분석을 통한 실증 분석의 결과를 대상지역의 시장 상황과 함께 요약해 설명하면 다음과 같다.

첫째, 경북·경남·부산·대구·울산광역시의 아파트 청약 시장은 군 지역보다는 대구, 부산, 울산 등 청약 저축 가입자 수가 많고 이로 인해 분양 신청자 수가 많은 대도시 지역의 청약경쟁률이 높았으며 변수 간 상호연관성이 다른 변수에 비해 높은 것으로 나타났다. 또한 광역시를 비롯해 경남, 경북 하위 주택시장(sub-market)은 신도시와 혁신도시 개발 등에 따른 개발계획 등이 개발 재료가 있는 지역으로의 인구 유입과 증가를 유발시켜 이에 따른 아파트 수요의 증가가 분양 시장의 호조로 이어져 청약경쟁률이 더욱 높아질 수 있는 개연성이 있다는 특성을 확인할 수 있다. 이들 지역의 청약경쟁률을 높이는 호재로서의 지역별 개발 여건은 지역균형 발전을 위한 혁신도시와 특정 산업단지의 조성 등이 이들 지역의 지역 발 호재로 작용하며 이러한 호재가 실제로 인구를 유입시키거나 아파트 신규 분양시장에서 청약경쟁률을 높이는 배경으로 작용한다는 것을 다른 지역 간 관련 지표의 차이와 추이를 통해 확인할 수 있었다.

둘째, 경북·경남·부산·대구·울산광역시 등 이들 지역의 아파트 청약시장은 군 지역에 비해 인구가 밀집되어 있고 주택보급률이 상대적으로 낮은 대도시 지역 중심으로 청약경쟁률이 높음을 알 수 있다. 더불어 1인 가구 증가율이 높은 지역에서의 청약경쟁률이 낮은 이유는 지역 하위시

장의 인구 고령화로 인한 인구 특성이 반영된 결과라고 볼 수 있다. 상대적으로 젊은 세대로 구성되는 서울 등 대도시의 1인 가구 구성과는 내용적으로 다른 특성을 보인다고 할 수 있다.

셋째, 아파트 분양 및 청약 특성과 관련해 베이비부머 비율과 미분양 주택 현황, 분양가 추이나 분양권 전매 비율 등이 통계적으로 유의성이 없는 것으로 분석됨에도 부호 등이 의미가 있는 것은 이들 지역만의 아파트 청약 시장의 특성이 반영된 결과라는 점이다. 왜냐하면 청약경쟁률이 높다는 것은 실수요를 포함한 분양권 프리미엄의 차익을 노리는 투기 세력까지 포함된 것이라는 점에서 당첨을 통한 분양권 전매 특성 상 분양가격이나 미분양 주택 등 관련 변수와의 상호 연관성은 떨어지기 때문이다. 이러한 연관성은 자금 여력이 다른 세대에 비해 월등히 높은 베이비부머와 청약경쟁률 간의 상관성으로 설명되지 않고 청약 기준에 맞는 통장을 갖는 모든 세대의 소위 '묻지마 청약'과 실제 연관된다는 것으로 설명될 수 있을 것으로 사료된다.

2. 시사점 및 연구의 한계

이상의 분석 결과를 종합해 볼 때 일부 지방 아파트 청약시장의 과열 양상은 저금리 상황과 지방의 지역 발 개발 호재 등이 맞물리면서 여전히 청약경쟁률을 높이는 배경으로 작용할 소지가 있다. 또한 이러한 시장 특성은 불법 전매 등 차익만을 노리는 역외자본의 유입을 촉발시키는 원인이 되며, 아파트 분양시장에서 실수요자들의 진입을 제한 할 수 있다는 점에 문제의 심각성이 있다. 따라서 정부는 이러한 특성을 파악하고 문제를 최소화하기 위해서는 지역별 하위시장의 특성을 반영한 미시적 관점에서의 주택 정책을 모색 할 필요가 있다는 정책적 시사점을 도출할 수 있다.

이러한 정책적 요구에 따라 정부는 불법 분양권전매로서의 투기적 수요를 잡고 실수요자 중심의 분양 시장 환경을 조성하기 위해 최근 11.3 부동산 대책을 발표 한 바 있다. 투기수요를 잡고 실수요자 중심의 대책

을 위해 선별적이고 단계적 대책으로서 과열된 시장의 분위기를 바로 잡기 위한 것이다. 주요 내용을 보면 서울 강남 4구를 비롯해 경기도 과천 등 투기 과열 지역에 대한 전매 금지 조치가 주요 핵심이다. 물론 지방 시장도 부산의 해운대구, 연제구, 동래구, 남구, 수영구, 등 5개구에 대해 전매 제한 기간 강화와 1순위 제한, 재당첨 제한 등 지역별 맞춤형 청약 제도가 시행 될 예정이다. 이 대책은 투기적 수요를 잡으면서 전체 부동산 시장 분위기를 해치지 않는 범위에서 규제 강도를 조정했다고 할 수 있다. 하지만 이러한 대책 발표에도 불구하고 규제를 받지 않는 지역으로의 풍선효과가 예상될 수 있다는 점에서 주택 거버넌스(housing governance)로서의 추가적인 지자체별 규제나 특정 지역의 분양시장의 수요를 조절하는 차원의 대책들이 강구되어 실수요자 중심의 분양 및 청약 시장을 위한 지역별 하위 시장(sub-market)을 위한 맞춤형 정책이 필요 할 것으로 보인다.

본 연구에서는 상대적으로 양호한 분양 및 청약특성을 보인 지역 시장 대상의 실증분석을 통해 특정 지역의 아파트 시장 특성 파악과 시장 여건을 보다 면밀히 파악해 실수요 중심의 아파트 청약시장의 활성화를 도모할 정책적 시사점을 도출하고자 하였으나 지역 하위시장(sub-market)의 특성에 맞는 정책적 대안 제시에는 미흡했다는 연구의 한계를 갖는다. 따라서 실수요자 중심의 지역적 맞춤형 분양 및 청약을 위한 정책적 모색과 미시적 관점에서 지역특성을 반영 할 수 있는 주택 거버넌스(housing governance)로서의 추가적인 관련 연구가 수행되어야 할 것으로 판단된다.

논문접수일	2016.11.15
논문심사일	2016.11.23
게재확정일	2016.12.05

참고문헌

- 강성호, 2011, “가구분화에 따른 주택 공급 방안-1~2인 가구를 중심으로”, 명지대학교 부동산·유통 경영 대학원, 부동산 학과 석사 논문
- 권혁신, 2016, “주택 수요 정책과 신규 아파트 분양에 관한 연구”, 서울대학교 대학원 행정학과 박사학위 논문
- 김건규, 2009, “전국 주택 시장 유형별 가격 변동 영향 요인에 관한 연구”, 한양 대학교, 공학 대학원 석사 논문
- 김선태, 2014, “베이비부머 은퇴시기에 따른 주택 가격의 규모 탄력성 변화-부천시 중동 신도시를 사례로”, 단국 대학교 대학원, 도시계획 및 부동산 학과 부동산 전공 박사 논문
- 김선웅, 2016, “아파트 분양권 거래특성에 관한 연구”, 영산대학교 부동산학과 박사학위 논문
- 김선웅, 2016, “아파트 거래 원인별 시·군지역간 특성에 관한 연구-분양권 전매를 중심으로”, 한국국토정보공사 『지적과 국토정보』 제 46권 제 2호, pp. 283-295
- 김학연, 2016, “아파트 1순위 청약 경쟁률에 미치는 영향요인에 관한 실증 연구-서울 지역을 중심으로(청약 1순위 대상)”, 서울시립대학교 도시과학대학원, 부동산학과 석사 논문
- 박은숙, 2013, “분양과 재고 아파트 가격의 상호 작용에 관한 실증분석”, 서울대학교, 환경계획학과 박사논문
- 서진호, 2014, “아파트 초기분양률 결정 요인에 관한 연구”, 동의대학교 대학원 박사학위 논문
- 신종철·백민석, “분양아파트의 초기계약률 결정요인에 관한 연구”, KREUS Working Paper Series 2011-15, 2011.4
- 이윤홍, 2015, “아파트 매매 가격 지수 변동률에 의한 전국 주택시장 유형화 및 유형별 가격 변동 영향요인 분석”, 한국경제 연구학회 제 33권 4호, pp. 31-60

- 이종문, 2016, “인구변화와 거주자 중심의 시장 변화에 따른 주거 상품 변화 연구”, 세명대학교 대학원, 글로벌 부동산학과 석사 논문
- 국토교통부 , <http://www.molit.go.kr/>
- 부동산 114 <http://www.r114.com/>
- 시도별 통계연보 (2014),
- 통계청 , <http://www.kostat.go.kr/>
- 한국 감정원 <http://www.kab.co.kr/>
- 행정자치부 <http://www.moi.go.kr/>
- apt 2you <http://www.apt2you.com/>
- e-나라지표 <http://www.index.go.kr/>
- kb주택가격 동향 <http://www.kbstar.com/>

An Analysis on Characteristic of new Apartment distribution and Subscription Market

-Focused on Geung Buk·Geung Nam·Busan·Dae-gu·Ulsan
Megalopolis area-

Yo-Myeong Kang*, Hyeon-Ju Kang**, Jeong-Yeal Suh***

<Abstract>

This paper aims to figure out on characteristic of apartment subscription focused on local market (Busan·Dae-gu·Ulsan·Geung-sang area) showed overheating aspect recently. So far, Apartment subscription rate has been deepened polarization and de-coupling by each regional sub-market in new apartment distribution market. So this paper performed multiple regression to analyze characteristics of regional Apartment subscription market, set up Apartment subscription rate as dependant variable and focused on 44 cities and county local market (Busan·Dae-gu·Ulsan·Geung-sang area) showed overheating aspect. The result of analysis as follows : statistical significant variables are Subscription deposit, Immigration , Housing supply rate, Single person household rate. This result implies possibility to damage to end users and to rise speculators because of excessive Apartment subscription rate each sub-market. Conclusion, to solve this problem, necessity of Housing governance to apply with government policy and local government and to establish policy of government on each sub-market of selectively and phase-in policy is demanded

Keywords: apartment subscription characteristic, apartment subscription rate, new distribution market, local sub-market

* (First author) Housing & Urban research institute of Youngsan University, Researcher, email : yomkang@naver.com
** (Co-author) Housing & Urban research institute of Youngsan University, senior Researcher, email : kybets@naver.com
*** (Corresponding author) Dept. of Real estate Youngsan University, associate professor, email : jysuh@ysu.ac.kr