

# 공동주택 실거래가격의 지역별 상관성 분석에 관한 기초연구

## A Preliminary Study on Correlation Analysis of Sales Price of Apartments by Region

박 환 표\*

Park, Hwan-Pyo

### Abstract

Korean government has announced declared prices of apartment reflecting market condition each year. Therefore, on that basis, apartment owners have used as basic data trading apartments and the government has been used to calculate the tax. However, the sales prices and declared prices of apartment has occurred difference depending on the region and the brand. This study has analyzed and compared regional differences in sales price of apartments. The results of this study, we have known that sales price of apartments was a big difference depending on the region and the gross area. Especially, Seoul and Gyeonggi Province are the highest. And sales price of Southeast and urban area are the highest in Seoul. In the future, it is necessary that gap analysis between sales price and declared prices of apartment. And It is needed to develop apartment index considering the region and the gross area.

키 워 드 : 공동주택, 실거래가격, 공시가격, 상관성 분석

Keywords : apartment, sales price, declared price, correlation analysis

## 1. 서 론

### 1.1 연구의 목적

정부는 부동산 시장을 반영하여 매년 공동주택 공시가격을 발표하고 있다. 따라서 이를 근거로 소유자는 공동주택을 매매하는데 기초자료로 활용하고, 정부는 조세를 산정하는데 활용되고 있다. 그러나 공동주택의 공시가격과 실거래가격은 지역과 브랜드에 따라서 차이가 발생하고 있다. 이러한 공시가격과 실거래가격의 차이뿐만 아니라 공동주택 실거래가격의 폭이 지역별로 너무 크다는 것이다. 본 연구는 전국 공동주택을 대상으로 실거래가격이 지역별로 차이가 나고 있다는 경험적 인식에서 출발하였다. 따라서 본 연구의 목적은 전국 공동주택 실거래가격의 지역별 차이를 비교·분석하는 것이다.

### 1.2 연구의 방법 및 절차

본 연구는 전국 공동주택의 실거래 가격을 대상으로 지역별, 규모별, 건축연도별로 어느 정도의 차이가 있는지를 분석하였다. 특히 서울시는 2020 서울도시기본계획(안)에 의거 5개 권역으로 전용면적당 실거래 가격을 분석하였다. 이러한 분석결과를 토대로 공동주택의 실거래 가격이 지역과 연면적에 따라 영향을 미치는 정도를 파악하고자 하였다. 이러한 분석자료는 향후 공동주택 공시가격과 아파트 조세 정책수립에 기초자료로 제안하고자 한다.

## 2. 공동주택의 지역별 실거래 가격 분석

본 연구는 국토교통부 실거래 공개시스템의 통계자료인 전국 공동주택의 실거래 매매가격(2016년 1월 거래 시점 자료, 16,560건)을 기준으로 지역별, 전용면적별, 건축연도별로 분석한 결과, 차이가 큰 것을 알 수 있었다. 공동주택의 건축연도별 실거래 가격을 보면, 최근 연도에 건축된 공동주택의 실거래가격이 건축시기가 오래된 공동주택보다 높다는 것을 알 수 있다(표1 참조). 전국 시도별 실거래 가격을 분석한 결과, 서울시를 100으로 보았을 때, 경기도(56.5), 제주도(56.1), 인천(53.9), 대구(49.0), 부산(48.3) 순으로 나타났고, 가장 낮은 지역은 전라남도(26.1)로 나타났다(그림 1 참조). 또한 연면적으로 구분해 보면, 연면적이 클수록 실거래 가격은 높다는 것을 알 수 있었다(표2 참조). 공동주택의 건축연도와 층수에 대하여 연면적당 실거래 가격의 상관성을 분석한 결과, 각각 0.21243, 0.183445로 연관성이 없는 것으로 나타났다.

\* 한국건설기술연구원 건설정책연구소 연구위원, 교신저자(hppark@kict.re.kr)

표 1. 공동주택의 시대별 평균 실거래 가격 비교

구분	실거래 가격 평균값 (만원/㎡)	실거래 가격 개수
1970년대	316.3	163
1980년대	305.4	1,639
1990년대	249.9	6,448
2000년대	317.7	5,734
2010년대	386.7	2,576
총합계	309.4	16,560

표 2. 공동주택의 연면적별 평균 실거래 가격 비교

연면적 구분	전체		서울시		경기도		강원도	
	실거래 개수	실거래 평균값 (만원/㎡)	실거래 개수	실거래 평균값 (만원/㎡)	실거래 개수	실거래 평균값 (만원/㎡)	실거래 개수	실거래 평균값 (만원/㎡)
60㎡ 이하	8,479	280.5	783	635.4	1,679	345.6	554	164.4
60㎡ 초과 85㎡ 이하	6,097	305.6	729	558.6	1,494	340.9	302	205.9
85㎡ 초과 102㎡ 이하	390	358.8	37	627.0	140	375.1	14	196.0
102㎡ 초과 135㎡ 이하	1,199	340.6	167	578.1	347	325.6	60	203.1
135㎡ 초과	395	385.8	73	799.2	109	318.4	15	184.6
총합계	16,560	298.5	1,789	605.2	3,769	342.2	945	180.9



그림 1. 공동주택의 지역별 및 평형별 평균 실거래 가격 비교

특히 서울시 아파트의 권역별 차이가 있음을 파악하기 위해 권역구분의 기준은 서울시 2020 서울도시기본계획(안)에 의거 5개의 권역으로 구분하고, 전용면적에 의한 규모별로 구분하였다. 분석결과 동남권이 실거래 가격(평균 899.1만원/㎡)이 가장 높았고, 동남권을 기준(100)으로 도심권(77.7)과 서북권(64.3), 서남권(59.5), 동북권(57.6) 순으로 나타났다(표 3참조). 그러나 실거래 가격이 최대인 지역은 오히려 도심권 지역으로 나타났다. 따라서 공동주택의 실거래 가격은 지역에 따라서 차이가 큰 것을 알 수 있었다.

표 3. 서울시 권역구분별 공동주택의 실거래 가격 현황(2016년 1월 거래 기준)

구분	구분	실거래 개수	실거래 평균 가격(만원/㎡)	실거래 최대 가격(만원/㎡)	실거래 최소 가격 (만원/㎡)	동남권 평균가격 =100 기준	
		강북 지역	도심권	용산구, 종로구, 중구	89	698.6	3,227.4
강북 지역	동북권	강북구, 광진구, 노원구, 도봉구, 동대문구, 성동구, 성북구, 중랑구	556	517.6	1,183.5	157.1	57.6
	서북권	마포구, 서대문구, 은평구	205	578.1	1,501.9	229.9	64.3
강남 지역	동남권	강남구, 강동구, 서초구, 송파구	329	899.1	2,088.2	348.3	100.0
	서남권	강서구, 관악구, 구로구, 금천구, 동작구, 양천구, 영등포	610	535.0	1,148.7	232.8	59.5
합계			1,789	624.4	3,227.4	157.1	69.4

### 3. 결 론

본 연구결과, 공동주택의 실거래 가격은 지역과 연면적에 따라서 차이가 크다는 것을 알 수 있었고, 특히 시도는 서울과 경기도가 가장 높고, 서울시는 동남권과 도심권 지역의 공동주택의 거래가격이 높다는 것을 알 수 있었다. 향후에는 공시가격과 실거래가격의 갭 분석을 통한, 공동주택의 지역과 연면적을 고려한 공동주택 지수개발 등의 연구가 필요하다.

### 참 고 문 헌

1. 국토교통부 실거래 공개시스템 통계자료(<http://rt.molit.go.kr/>)
2. 이인혜 외 2인, 공동주택공시가격과 실거래가격과의 차이분석, 대한국토도시계획학회 추계정기학술대회 논문, 2007.10