

부동산 거래활동지표 기반 시장 분석과 활용 방안

권건우 국토연구원 전문연구원 (gwkwon@krihs.re.kr)

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

차례

01 서론	05
02 부동산 거래활동지표 현황	09
03 해외 부동산 거래활동지표 사례	19
04 부동산 거래활동지표와 시장지표 비교 분석	27
05 결론	35

01 서론

1) 연구의 배경 및 목적

■ 연구의 배경

- 최근 부동산시장은 거시경제적 환경과 정책적 요인 등 다양한 변화에 따라 변동성이 심화되고 있음
 - 특히 코로나19 팬데믹을 겪으면서 유동성이 크게 확대되면서 유동성과 주택가격의 위험지표가 높아졌음(황관석 외, 2022)
 - 또한 대내외 상황 변화에 따른 금리변동 폭이 확대되면서 주택시장의 변동 폭도 확대되는 양상을 보임
 - 주택시장의 급격한 움직임을 완화하여 안정적 시장 형성을 위해 금융, 세제, 지구지정 등 다양한 부동산 관련 정책이 시장 안정에 기여하기도 했으나 효과의 지속성, 시장 참여자의 빠른 행태 변화 등으로 인해 정책의 목표와 다른 움직임이 나타나기도 함
- 부동산시장의 동향을 파악하고 전망을 통해 안정적 부동산시장을 유지하기 위해 다양한 지표와 방법이 활용되어 옴
 - 전통적으로 부동산시장 상황을 판단하기 위한 경제, 사회, 정책적 변수 외에도 심리, 행태 변화 등 정성적 지표 개발 및 이를 이용한 방법론, 이론도 많이 개발 및 발전해 왔음
 - 국토연구원 부동산시장 소비자심리조사는 부동산시장을 중심으로 소비자의 시장 인식과 행태 등을 살펴보기 위해 설계 및 조사하고 결과를 공표함
 - 이와 함께 부동산시장 소비자심리조사의 내용을 보완하고 부동산시장 분석 및 변화에 대응하기 위한 자료 구축의 일환으로 국토연구원에서는 2021년부터 도시가구 부동산 활동조사를 반기마다 실시하고 있음
 - 도시가구 부동산활동조사가 시행된 지 5년차에 접어들어 시계열이 일부 구축된 만큼 활용성에 대한 검토가 필요함
- 미국 등 해외에서는 주택시장과 관련하여 가격, 거래량 등 국내에서도 주로 활용되는 변수와 함께 거래활동과 관련하여 주택시장의 유동성 지표로 거래소요기간인 DOM(Days on

market), TOM(Time on market) 등도 중요하게 다뤄짐

- Miller(1978)는 매물이 시장에 머무는 기간과 거래가격 간의 관계를 최초로 실증분석 하였으며, 이후 거래소요기간과 관련한 다수의 연구가 수행되어옴
- NAR, Realtor.com, Zillow 등 중개인 협회 또는 대형 부동산 업체를 중심으로 TOM 지표를 공표하며 유동성과 관련하여 시장 동향을 살펴보는 중요한 지표로 활용되고 있음

■ 연구의 목적

- 이 연구는 국토연구원 도시가구 부동산활동조사를 바탕으로 부동산 거래활동과 관련한 신규 지표를 개발하고 이 지표와 시장 지표 간의 비교를 통해 활용 가능성을 검토해보는 데 목적이 있음
- 부동산 거래활동지표로는 조사 자료를 바탕으로 지표 및 지수화가 가능한 부동산 투자 목적거래지수, 매매거래 소요기간 등을 생산하고,
- 해외에 유사 지표 및 활용사례 등을 검토하여 도시가구 부동산활동조사의 개선방향 및 시사점도 도출하고자 함
- 또한, 이 지표를 가격지표와 비교하여 어떤 의미를 가지는지 시사점을 도출하고자 하며 특히 매매거래소요기간 지표를 중심으로 향후 발전 및 개선 방안에 대해 살펴보고자 함

■ 연구의 내용

- 이 연구에서는 도시가구 부동산 활동조사의 소개와 주요 결과를 제시함
 - 도시가구 부동산 활동조사의 목적, 범위, 내용 등을 소개하고 최근 주요 조사 결과를 제시하여 부동산 거래활동과 관련한 최근 움직임을 살펴봄
- 또한, 미국, 캐나다, 영국의 부동산 거래활동 관련 지표 사례와 유사 지표를 활용한 선행연구를 정리하여 시사점을 도출함
- 도시가구 부동산 활동조사의 내용을 바탕으로 새로운 부동산 거래활동지표를 생산하여 주택 가격과 비교 분석함
 - 주택 가격과 비교 분석을 통해 부동산 거래활동지표가 상관성을 갖는지와 함께 선행·동행·후행성 등을 살펴봄

2) 선행연구 및 차별성

■ 주요 선행연구

- 부동산 거래활동지표와 관련한 연구는 국내에서는 자료접근의 한계 등으로 선행연구는 적은 편이나, 해외에서는 MLS 데이터 등의 구득 및 활용을 통해 비교적 활발히 진행되어 옴
 - 국내에서는 고진수 외(2019), 양재영·고진수(2019), 김지혜(2022) 등의 연구가 있음
 - 고진수 외(2019)는 2014년부터 2016년 7월간 부동산 114 매물 자료와 국토교통부 실거래가 자료 매칭을 통해 아파트를 대상으로 매매소요기간(DOM) 지표를 개발하고 이에 영향을 미치는 요인을 실증 분석한 결과, 주택담보대출금리와 가격지수 같은 거시적 요인이 영향을 크게 미침을 확인함
 - 양재영·고진수(2019)는 분양 물량이 시장에 노출된 후 거래까지 걸린 일수(DOM)를 산정하고 이에 영향을 미치는 주택 특성을 분석하였으며, 그 결과 분양가 상승이 시장 전체 DOM을 증가시키는 것을 확인함
 - 김지혜(2022)는 기존의 단편적 부동산 통계의 한계를 극복하고 시장 참여자 행태를 반영한 새로운 부동산 거래활동지표를 발굴하여 정책 기초자료로 활용하고자 도시가구 부동산 활동조사 자료를 활용해 투자목적거래지수, 거래성사 소요기간 등의 지표를 산출하여 제시함
 - 해외에서는 Carrillo & Williams (2019), Dijk(2024) 등이 매물의 소요기간과 관련하여 최근 연구를 수행함
- Carrillo & Williams (2019)는 미국의 주택 매물 데이터를 활용하여 기존의 주택판매 소요기간(TOM)과 다른 반복매물을 활용한 repeat median TOM index(RMTI)를 산출함으로써 기존 TOM 통계가 판매된 주택만 고려하여 발생하는 오류를 보정하였음
 - Dijk(2024)는 주택시장에서 TOM 지수를 단순하게 집계하지 않고 품질효과와 철회율을 보정한 유동성 지수를 개발하여 단순 DOM보다 경기국면을 더 정확히 반영하고 거래가 적은 경우에도 안정적으로 유동성 추정이 가능한 지수로 활용 가능성을 검토함

■ 선행연구와의 차별성

- 이 연구는 도시가구 부동산활동조사를 활용하여 다양한 부동산 거래활동지표를 생산하고 이를 가격 등 시장지표와 비교하여 지표의 활용방안에 대해 모색하는 한편 해외 유사 사례 비교를 통해 시사점과 향후 지표의 발전방향을 모색했다는 점에서 선행연구와 차별성이 있음

- 국내에서는 데이터 부족 또는 접근성 문제로 매물 소요기간, 투자목적거래 등 부동산 거래활동과 관련한 지표를 활용한 연구가 거의 없었던 반면, 해외에서는 매물리스트 등을 활용한 지표 개발과 이를 활용한 연구가 지속되어 왔음
- 이에 해외의 관련 지표 사례를 파악하고 선행연구 검토를 통해 시사점을 도출하고자 함
- 또한, 도시가구 부동산 활동조사를 활용하여 부동산 거래활용 지표를 생산하고 이를 주택가격 등 시장지표와의 비교를 통해 향후 활용성 및 개선방향을 도출하는 점에서 기존 연구와 차별성을 가짐

02 부동산 거래활동지표 현황

1) 도시가구 부동산 활동조사

■ 조사의 개요

- 도시가구 부동산 활동조사는 부동산시장 참여주체의 부동산 활동을 파악하고 부동산시장 환경 변화에 따른 부동산 활동 변화 파악하기 위한 목적으로 수행
 - 도시가구 부동산 활동조사(이하 부동산 활동조사)는 서울 및 경기도의 일반인과 중개업소를 대상으로 조사를 수행함
 - 일반인의 경우 서울 및 경기도에 거주하는 만 19세 이상 성인 남녀를 대상으로 한 조사로 표본은 1,000명 내외(서울 500명, 경기도 500명)이며, 부동산 거래 경험자와 탐색 활동자를 구분하여 각 500명을 목표표본으로 하고 있음
 - 중개업소의 경우 서울 및 경기도에서 영업 중인 공인중개사를 대상으로 하며 표본은 300명 내외(서울 150명, 경기도 150명)를 목표로 조사를 진행함
 - 조사방법은 컴퓨터를 활용한 모바일 조사(CAMI)로 스마트폰을 활용하여 응답자로부터 데이터를 수집함으로써 조사자와 응답자가 효율적이고 편리하게 응답할 수 있는 장점이 있음

표 1 2025년 상반기 도시가구 부동산 활동조사 개요

구분		내용
일반인	모집단	서울 및 경기도에 거주하는 만 19세 이상 성인 남녀
	표본크기	1,003명 (부동산 거래 및 탐색 활동자)
	표본할당	2025년 1~6월 부동산 탐색 활동자 500명 및 거래 활동자 500명 이상
	표집오차	±3.1%p
중개업소	모집단	서울 및 경기도에서 영업 중인 공인중개사
	표본크기	303명 (서울 151명, 경기 152명)
조사방법		컴퓨터를 활용한 모바일 조사(CAMI)

자료: 국토연구원 2025, 3.

- 부동산 활동조사는 2021년 상반기 설계 및 조사가 진행된 이후 반기마다 진행되고 있음
 - 2021년 상반기는 일반가구는 1,403명, 중개업소 300명을 대상으로 조사가 수행되었으며, 이후 조사에서는 2025년 상반기와 같이 일반가구 1,000명, 중개업소 300명을 목표로 조사가 수행됨

■ 조사항목

- 조사항목은 일반인의 경우 크게 부동산 험색 활동, 부동산 거래활동, 부동산 시장 및 투자 관련 일반사항으로 구분됨(국토연구원 2025)
 - 부동산 험색 활동에서는 험색했던 부동산 주택 거래 유형, 목적, 험색 시작·종료 시기 등 부동산 험색과 관련한 문항으로 구성
 - 부동산 거래활동에는 매매 거래한 주택의 형태, 가격, 목적, 소요 기간 등과 함께 임대차 거래의 주택 형태, 가격 등의 문항으로 구성
 - 부동산 시장 및 투자 관련 일반사항에는 거래 파기 경험과 이유, 주택담보대출 여전, 부동산시장에 대한 평가, 부동산 투자와 관련한 문항으로 구성
- 중개업소의 경우 주거래 금액대, 매물 계약까지 소요 기간, 매물 거래 금액, 매물 거래 과정으로 구분됨(국토연구원 2025)
 - 주거래 금액대에는 중개업소가 주로 거래하는 물건의 금액에 대한 문항으로 구성
 - 매물 계약까지 소요 기간은 관리하는 매매, 전세, 월세 매물의 계약까지 소요 기간에 대한 문항으로 구성
 - 매물 거래 금액에서는 실거래가나 호가 대비 가격 수준에 대한 문항으로 구성
 - 매물 거래 과정에서는 거래목적, 거래 파기 여부와 이유, 급매물 비율 등에 대한 문항으로 구성

표 2 도시가구 부동산활동조사 조사항목(일반가구)

구분	조사 내용			
부동산 탐색활동		탐색했던 부동산 주택 거래 유형 부동산 주택 거래 탐색 유형 부동산 주택 알아본 목적 부동산 주택 거래 탐색 시작 및 종료 시기 부동산 주택 거래 탐색 지속 여부 부동산 주택 거래 탐색 종료 이유 주택 거래를 하지 않은 주된 이유		
부동산 거래활동	전체	부동산 거래 활동 건수 임차 주택의 거래 형태별 거래 건수 월세 거래를 한 주된 이유		
		매수(구입)한 주택 형태 매수(구입)한 주택의 희망가 대비 가격 매수(구입)한 주택의 시세 대비 가격 매수(구입)한 주택의 거래 목적 매도(판매)한 주택 형태 매도(판매)한 주택의 희망가 대비 가격 매도(판매)한 주택의 시세 대비 가격 매도(판매)한 주택의 거래 이유 주택 매도(판매)까지의 소요 기간 주택 매도(판매) 소요 기간에 대한 평가		매수 매도
		전월세 임차(빌림)한 주택 형태 전월세 임차(빌림)한 희망가 대비 가격 전월세 임차(빌림)한 시세 대비 가격		
	임대 임차	전월세 임대(빌려줌)한 주택 형태 전월세 임대(빌려줌)한 주택의 희망가 대비 가격 전월세 임대(빌려줌)한 주택의 시세 대비 가격		
		주택 매수(구입)시 거래 파기 경험 여부 주택 매수(구입)시 거래 파기 이유 주택 매도(판매)시 거래 파기 경험 여부 주택 매도(판매)시 거래 파기 이유		계약파기
	주택담보 대출 여건	주택담보대출 경험 여부 주택담보대출 시 원하는 금액만큼 받았는지 여부 주택담보대출 시 원하는 금액만큼 받지 못한 주된 이유 주택담보대출 상담 경험 여부 현재 시점에서 주택담보대출 여건 평가		
		주택 매수(구입) 시점으로서의 현재 평가 현재 주택 매수(구입) 시점 응답 이유 이유 향후 주택 구입 시 주된 목적 향후 주택 구입 시 생각하는 최소 자기 자금 비율 주택 매도(판매) 시점으로서의 현재 평가 현재 주택 매도(판매) 시점 응답의 이유		부동산 시장 평가
	부동산 투자	여유자금 생길 시 투자처 주택 매수(구입) 주택가격 10% 상승 및 하락 시 행동 투자처별 예상 수익률 수준 자산별 예상 위험 수준		

자료: 국토연구원 2025, 4.

표 3 도시가구 부동산활동조사 조사항목(중개업소)

구분	조사 내용
주거래 금액대	거래 주택의 주된 매매 금액대 거래 주택의 주된 전세 보증금 금액대 월세 거래 경험 여부
매물 계약까지 소요 기간	주택 매매 매물 계약까지 소요 기간 주택 전세 매물 계약까지 소요 기간 주택 월세 매물 계약까지 소요 기간
매물 거래 금액	작년 하반기 실거래가 대비 주택 매매 가격 수준 작년 하반기 실거래가 대비 주택 전세 가격 수준 작년 하반기 실거래가 대비 주택 월세 가격 수준 호가 대비 주택 매매 가격 수준 호가 대비 주택 전세 가격 수준 호가 대비 주택 월세 가격 수준
매물 거래 과정	주택 매수자의 거래 목적 주택 매매 과정에서 가계약 또는 계약 이후 거래 파기 여부 주택 매매 과정에서 가계약 또는 계약 이후 거래 파기 이유 주택 전월세 과정에서 가계약 또는 계약 이후 거래 파기 여부 주택 전월세 과정에서 가계약 또는 계약 이후 거래 파기 이유 작년 하반기 대비 주택 매매 급매물 비율 작년 하반기 대비 주택 전월세 급매물 비율

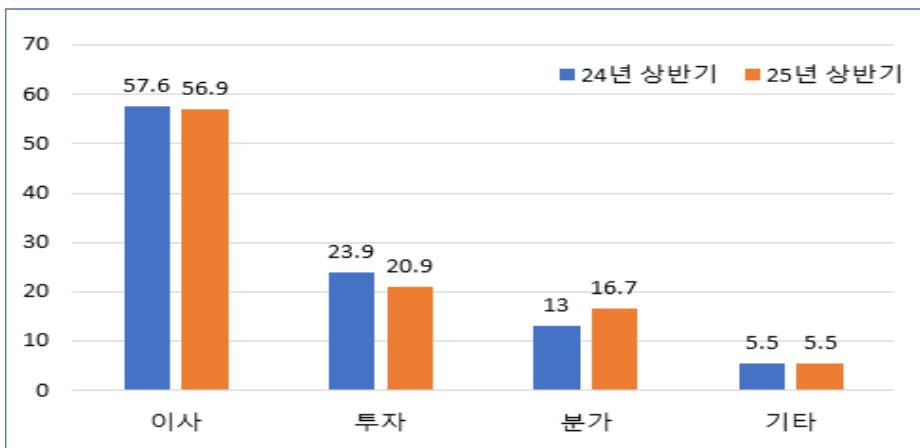
자료: 국토연구원 2025, 5.

2) 도시가구 부동산 활동조사의 주요 결과

(1) 일반가구 조사

■ 부동산 탐색의 목적

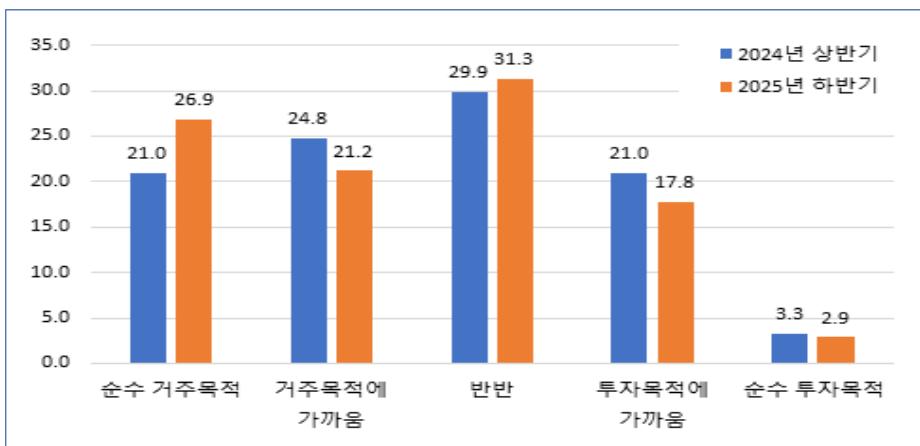
- 2025년 상반기 부동산 탐색목적은 이사가 가장 높으며 지난해 같은 기간에 비해 이사와 투자 목적은 소폭 줄고 분가 목적은 소폭 늘어남
 - 2025년 상반기 부동산 매물을 알아본 적이 있다는 응답자의 탐색 목적은 이사(56.9%), 투자 목적(20.9%), 분가(16.7%), 기타(5.5%) 순임
 - 2024년 상반기에 부동산 매물을 알아본 적이 있다는 응답자의 탐색 목적은 이사(57.6%), 투자 목적(23.9%), 분가(13.0%), 기타(5.5%) 순임
 - 2025년 상반기 기준 지난해 같은 기간에 비해 투자목적의 탐색이 줄어들고 분가로 인한 탐색이 증가함

그림 1 부동산 주택 거래 탐색 목적

자료: 국토연구원 2024~2025 도시가구 부동산활동조사 자료를 바탕으로 저자 작성.

■ 부동산 거래(매수·매도)자의 목적

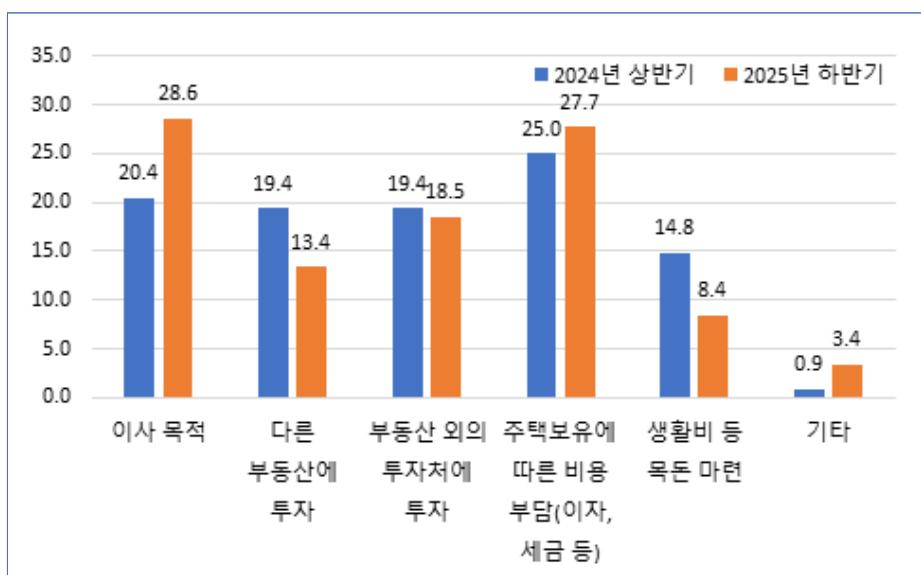
- 주택 매수자의 매수 목적은 2025년 상반기 기준 지난해 같은 기간에 비해 거주목적은 늘어나고 투자목적은 줄어듦
 - 주택 매수 목적을 거주목적과 투자목적으로 구분했을 때, 2024년 상반기 주택 매수자의 매수 목적은 거주목적의 매수(순수 거주+거주목적에 가까움)가 45.8%로 투자목적의 매수(순수 투자+투자목적에 가까움, 24.3%)보다 높은 응답률을 보임
 - 2025년 상반기에는 거주목적의 매수의 비율이 48.1%로 증가하며 지난해 같은 기간에 비해 투자목적의 매수와의 차이가 확대됨

그림 2 매수 거래자 중 매수 거래의 목적

자료: 국토연구원 2024~2025 도시가구 부동산활동조사 자료를 바탕으로 저자 작성.

- 주택 매도자의 매도주택 거래 이유는 2025년 상반기 기준 이사 목적이 가장 높은 것으로 나타남
 - 2025년 상반기 기준 이사 목적이 28.6%로 가장 높으며, 주택보유에 따른 비용 부담(27.7%), 부동산 외 투자처에 투자(18.5%) 순으로 나타남
 - 2024년 상반기에는 주택보유에 따른 비용 부담(25.0%)이 가장 높은 응답률을 보였고, 이사목적(20.4%), 다른 부동산에 투자(19.4%), 부동산 외 투자처에 투자(19.4%) 순의 응답을 보였음
 - 2025년 상반기 주택 매도자의 매도주택 거래 이유는 지난해 같은 기간에 비해 주택보유에 따른 비용 부담, 이사목적이 증가하고 다른 부동산 및 부동산 외 투자처에 투자 이유가 감소함

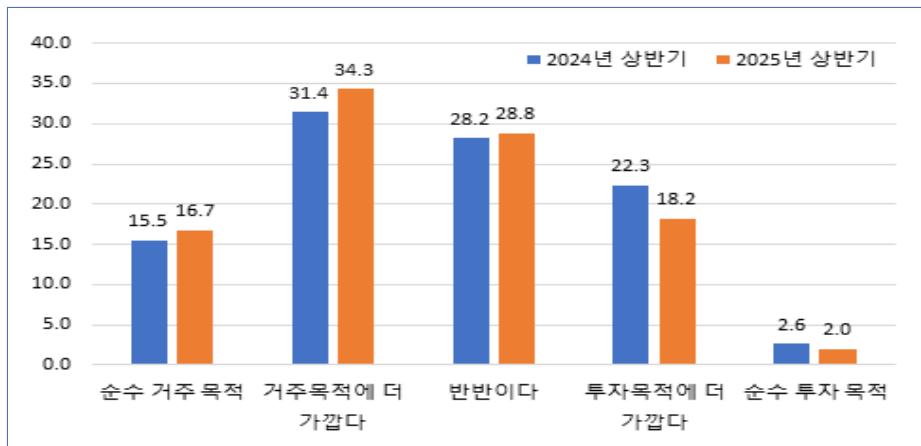
그림 3 매도 거래자 중 매도 거래의 이유



자료: 국토연구원 2024~2025 도시가구 부동산활동조사 자료를 바탕으로 저자 작성.

- 향후 주택 구입 시 주된 목적에 대한 설문에는 2025년 상반기 기준 거주목적이 투자목적보다 많은 것으로 나타남
 - 2025년 상반기 기준 순수 거주목적은 16.7%, 거주목적에 가깝다는 응답은 34.3%로 지난해 같은 기간에 비해 거주목적 응답이 증가한 것으로 나타남

그림 4 향후 주택구입시 주된 목적

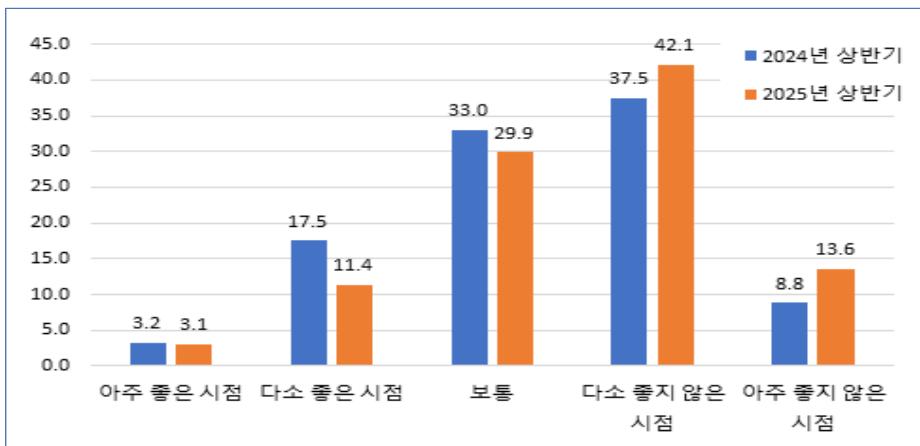


자료: 국토연구원 2024~2025 도시가구 부동산활동조사 자료를 바탕으로 저자 작성.

■ 부동산 거래(매수·매도) 시점에 대한 평가

- 주택 매수시점으로서의 현재 평가에 대해서는 2025년 상반기는 좋지 않은 시점으로 인식하고 있음
 - 2025년 상반기 기준 주택 매수시점으로서의 현재 평가는 좋지 않은 시점(다소 좋지 않음+ 아주 좋지 않음)이라는 응답이 55.6%로 좋은 시점(아주 좋음+다소 좋음, 14.5%)보다 높은 것으로 나타남
 - 지난해 같은 기간에 비해 좋지 않은 시점이라는 응답이 46.3%에서 55.6%로 크게 증가

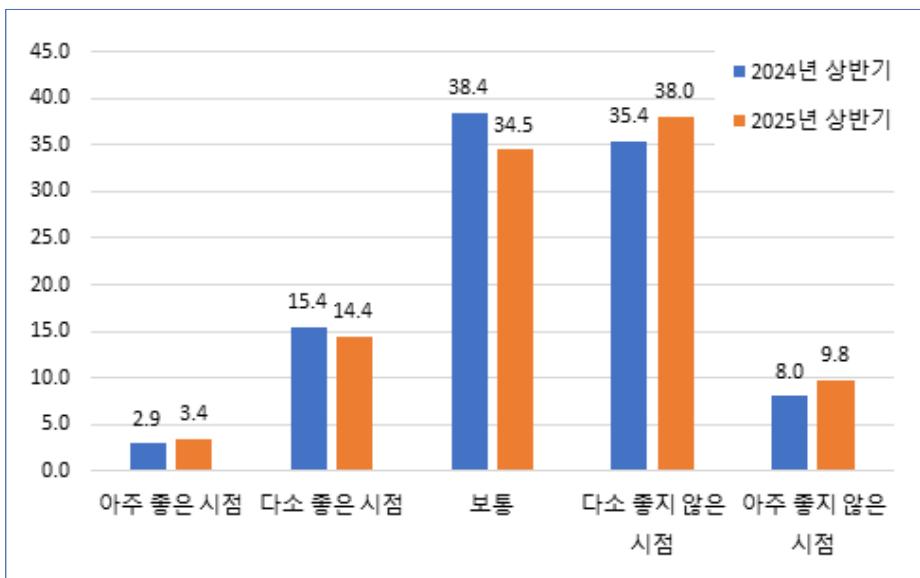
그림 5 주택 매수시점으로서의 현재 평가



자료: 국토연구원 2024~2025 도시가구 부동산활동조사 자료를 바탕으로 저자 작성.

- 주택 매도시점으로서의 현재 평가에 대해서는 2025년 상반기는 좋지 않은 시점으로 인식하고 있음
 - 2025년 상반기 기준 주택 매도시점으로서의 현재 평가는 좋지 않은 시점(다소 좋지 않음+ 아주 좋지 않음)이라는 응답이 47.8%로 좋은 시점(아주 좋음+다소 좋음, 17.7%)보다 높은 것으로 나타남
 - 지난해 같은 기간에는 좋지 않은 시점이라는 응답이 43.4%로 2025년 현재 소폭 상승함

그림 6 주택 매도시점으로서의 현재 평가

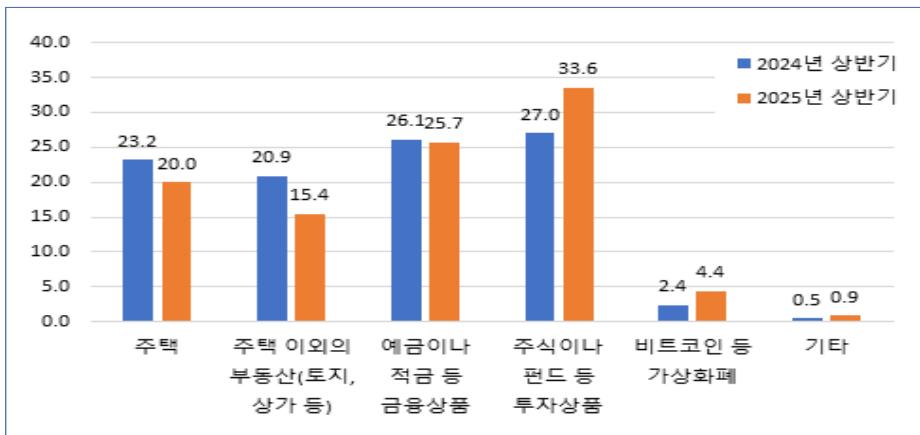


자료: 국토연구원 2024~2025 도시가구 부동산활동조사 자료를 바탕으로 저자 작성.

■ 투자처 관련 문항

- 여유자금이 생길 시 투자처에 대한 질문에 주식이나 펀드 등 투자 상품 응답이 가장 높은 응답을 보임
 - 2025년 상반기 기준 여유자금 투자처는 주식이나 펀드 등 투자 상품이 33.6%로 가장 높은 응답을 보였으며, 예금이나 적금 등 금융상품(25.7%), 주택(20.0%) 순으로 나타남
 - 주식이나 펀드 등 투자 상품은 지난해 같은 기간에 비해 6.6%p 증가한 반면, 주택과 주택 이외 부동산은 각각 3.2%p, 5.5%p 응답이 감소한 것으로 나타남

그림 7 여유자금의 투자처 관련 설문 문항



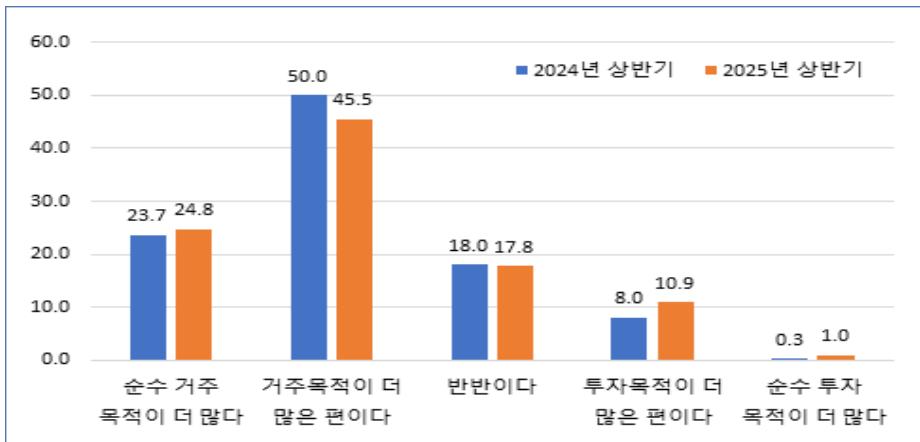
자료: 국토연구원 2024~2025 도시가구 부동산활동조사 자료를 바탕으로 저자 작성.

(2) 중개업소 조사

■ 매수자 거래 목적

- 중개업소 응답에 기반한 2025년 상반기 매수자 거래 목적은 거주목적이 투자목적에 비해 월등히 많은 것으로 나타남
 - 2025년 상반기 매수자의 거주목적(순수 거주목적+거주목적에 가까움)이 많았다는 응답 비율은 70.3%로 투자목적(11.9%)에 비해 매우 높은 것으로 나타남
 - 지난해 같은 기간에 비해 거주목적 응답이 다소 감소하고 투자목적 응답이 다소 증가하였음에도 그 차이가 큰 것으로 나타남

그림 8 매수자 거래 목적

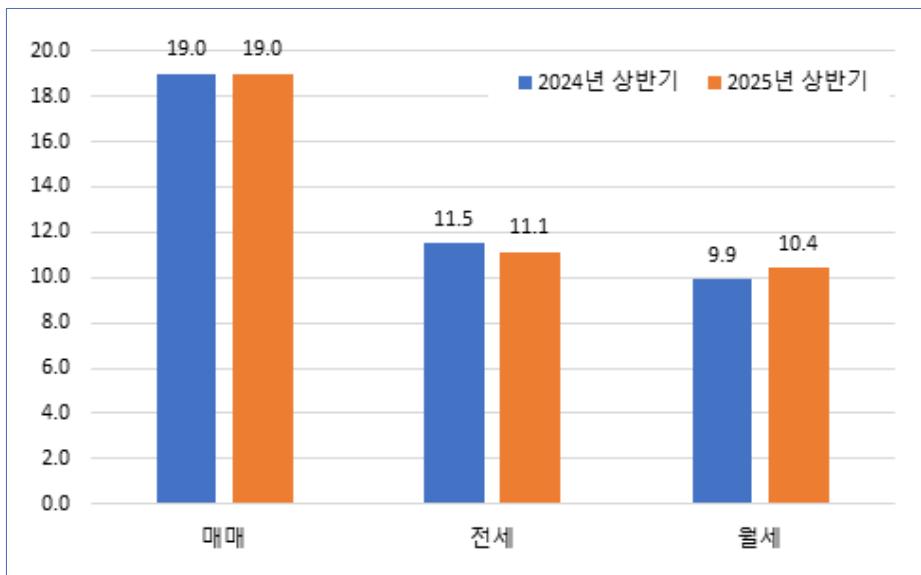


자료: 국토연구원 2024~2025 도시가구 부동산활동조사 자료를 바탕으로 저자 작성.

■ 매물 거래 소요기간

- 매물거래 소요기간은 매매, 전세, 월세 순으로 길었으며, 전세와 월세는 매물이 거래에 소요되는 기간이 비슷한 것으로 나타남
 - 2025년 상반기 기준 매매 매물이 거래에 소요되는 기간은 평균 19.0주, 전세는 11.1주, 월세는 10.4로 나타남
 - 지난해 같은 기간에 비해 매매 매물의 거래 소요기간은 변화가 없고 전세는 0.4주 감소, 월세는 0.5주 증가한 것으로 나타남

그림 9 매물 거래 소요기간



자료: 국토연구원 2024~2025 도시가구 부동산활동조사 자료를 바탕으로 저자 작성.

03

해외 부동산 거래활동지표 사례

1) 미국

- 미국은 부동산 협회와 중개 업계의 플랫폼 등을 중심으로 부동산 거래 활동과 관련한 지표가 개발 및 활용되고 있음
 - 미국 부동산중개인협회(NAR)와 Realtor.com 등에서 계약, 매물 소요기간, 투자자 거래 등 다양한 지표를 생산하고 있음

■ Pending Home Sales Index(PHSI)¹⁾

- Pending Home Seles Index(PHSI)는 미국의 부동산 중개인협회(National Association of REALTORS, NAR)에서 제공하고 있는 지표로 계약이 체결되고 마감되지 않은 주택 거래 건을 지수화한 지표임
 - 단독주택, 콘도 등 기존주택의 계약 건수를 바탕으로 산출하며, 2001년의 수치를 100으로 하여 산출함
 - 판매자가 부동산 매매계약을 체결하면 해당 계약은 다중 매물 서비스(Multi Listing Services, MLS)에 매각 대기 중으로 기록되며 이중 대부분의 계약은 1~2개월 후 매매로 전환됨
 - PHSI는 이러한 계약 체결의 변화를 월별 지수로 환산하여 산출한 지표로 주택거래 활동의 선행 지표로 활용되며 부동산 계약 체결 건수를 기반으로 작성됨
- NAR는 MLS와 대형 중개업체로부터 미체결 주택 매매 데이터를 수집하여 지수를 산출하며 매월 NAR 홈페이지를 통해 공표하고 있음
 - NAR는 총 100개 이상의 MLS(Multi Listing System)와 60개 이상의 대형 중개업체로부터 데이터를 수집하여 EHS 표본의 50%를 포함하는 전체 거래의 30% 수준의 표본을 확보함

1) NAR. <https://www.nar.realtor/research-and-statistics/housing-statistics/pending-home-sales/background>
(검색일: 2025년 8월 16일).

- 미체결된 주택 중 80% 이상이 2개월 이내 계약이 체결되며, 나머지는 3~4개월 차에 계약이 체결됨
- 지수는 산출이 시작된 2001년의 평균 계약 활동 수준을 100으로 작성됨
- 2001년은 기존 주택 거래가 역사적으로 높은 수준을 보이던 시기로 PHSI도 100은 역사상 높은 수준임
- 지수는 데이터의 종합적인 추세를 기반으로 작성되므로 계약 취소 건수가 비정상적으로 급증하거나 감소하지 않는 상황에서 거래 취소되는 비율은 지수를 왜곡하지 않음
- 최근 5년간 미국 전체 PHSI는 2021년 10월을 고점으로 하락하여 2025년 6월 현재 72.0 수준을 보임
 - 이는 전월 대비 0.83%, 전년 동월 대비 2.83% 하락한 수치를 보이고 있음

그림 10 PHSI 지수 추이

자료: Pending Home Sales Index. https://ycharts.com/indicators/us_pending_home_sales_index?utm_source=chartgpt.com (검색일: 2025년 8월 16일).

■ 매물 등록일수(Days on Market, DOM)

- 매물 등록일수(DOM)는 매물이 최초로 등록되어 판매계약 또는 거래종료로 등록리스트에서 사라지기까지 걸린 일수를 의미하며, 보통 중간(Median) 일수로 산출됨
 - 미국에서는 NAR와 Realtor.com 등에서 DOM을 생산하고 있음
 - DOM 지표는 시장의 과열 상태와 수급 균형을 확인하는 데 사용되고 있으며, DOM이

줄어들면 매도자 우위, 반대의 경우 매수가 우위 시장으로 해석됨

- NAR의 DOM 지표는 REALTORS® Confidence Index(RCI) Survey를 기반으로 작성²⁾
 - RCI 설문은 NAR에서 매월 실시하는 설문조사로 미 전국의 REALTOR® 회원을 대상으로 지역의 거래 상황과 시장 체감 지표를 조사함
 - RCI 설문을 통한 DOM 지표는 지난달에 거래를 마감한 마지막 주택의 경우, 매물 등록 시점부터 판매자가 구매자의 제안을 수락한 시점까지 시장에 머문 기간은 얼마나 되었는지 설문을 통해 파악하여 산출한 결과임
 - 설문에 대한 응답을 중위값으로 환산하여 절반의 거래가 응답한 기간 내에 이루어졌음을 의미하며, 지역별 통계 중 관측 수가 충분하지 않은 알래스카 등의 경우 최근 3개월 데이터를 활용하여 계산함
- Realtor.com의 매물 등록일수(DOM)는 전국 MLS에 등록된 매물 데이터를 기반으로 지표를 생산함³⁾
 - Realtor.com의 DOM 지표도 매물이 처음 등록된 날부터 거래가 종결되거나 리스트에서 제외된 날짜까지의 일수의 중위수임
 - MLS에 등록된 매물 데이터를 활용하여 산출되어 주택유형은 단독주택과 콘도 등 모든 주거용 주택을 포함함
 - 공표주기는 매월 발표되며 전국, 주, 메트로, 카운티, ZIP 단위의 세부지역 단위까지 발표하고 있음
- NAR와 Realtor.com의 매물 등록일수(DOM)는 정의, 산출방식 등에서 차이가 있으므로 그 수치에도 차이가 있음
 - NAR는 등록일부터 계약체결까지의 기간을 기준으로 작성되고 Realtor.com은 등록일부터 거래가 끝나는 시점까지의 기간을 기준으로 하기 때문에 Realtor.com의 DOM이 상대적으로 길게 측정됨
 - 또한 NAR는 실제 매매가 성사된 거래만 반영하는 반면, Realtor.com은 거래성사 여부와 관계없이 시장에 올라온 모든 매물을 포함하여 산출되므로 Realtor.com의 DOM이 상대적으로 길게 측정됨

■ 투자목적 거래 지표

- NAR에서 수행중인 Realtors Confidence Index(RCI) Survey에는 투자목적의 구매자

2) NAR. https://www.nar.realtor/blogs/economists-outlook/properties-typically-sold-faster-at-45-days-in-february-2017-amid-tight-supply?utm_source=chatgpt.com (검색일: 2025년 8월 16일).

3) Realtor.com. <https://www.realtor.com/research/data/> (검색일: 2025년 8월 16일).

비율 지표가 있음

- 투자목적 구매자 비율은 “Individual investors or second-home buyers” 항목으로 주택을 구입 후 임대나 전매를 목적으로 하는 개인 투자자 또는 세컨드 하우스로 구매한 구매자 비율을 의미함
- NAR의 DOM과 같이 RCI 조사를 통해 최근 한 달간 거래 중 임대나 전매, 세컨드 하우스 등 투자 목적의 거래 비중을 산출함

그림 11 NAR 거래활동 관련 지표

Key Market Indicators	Jun '25	May '25	Jun '24
Median days on market ³	27	27	22
Percent of properties sold in less than 1 month	59%	60%	65%
First-time homebuyers, as percent of sales	30%	30%	29%
Sales for non-primary residence use, as a percent of sales ¹	14%	17%	16%
Sales intended for vacation use, as a percent of sales ¹	6%	6%	5%
Cash sales, as percent of sales	29%	27%	28%
Distressed sales, as percent of sales	3%	3%	2%
Average number of offers received on the most recent sale	2.4	2.5	2.9
Percent of properties sold above the list price	21%	28%	29%

자료: NAR 2025.

2) 캐나다

- 캐나다는 Canadian Real Estate Association(CREA)에서 MLS 데이터를 구축하여 거래와 관련한 지표를 생산하고 있음
 - 캐나다는 미국의 NAR나 Realtor.com에서 생산하는 PHSI, DOM 등의 지수는 별도로 산출 및 공표하지는 않는 것으로 확인됨
 - 투자자 구매 비율 지표는 정기적으로 산출하여 공표는 하지 않으며, 통계청(Statistics Canada) 등에서 연구를 통해 특정 시점의 투자자 주택 구매비율을 산출한 사례는 확인 됨⁴⁾
 - 다만, CREA에서는 Months of Inventory(MOI)를 생산하여 공표함으로써 거래활동

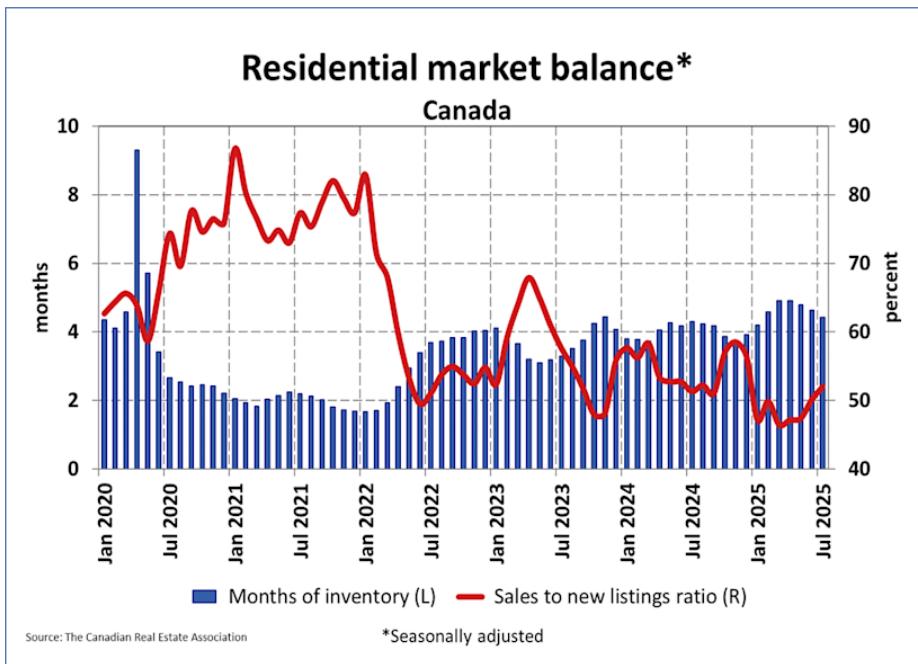
4) Statistics Canada. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/en/catalogue/46280001202400100005> (검색일: 2025년 8월 12일).

과 관련한 지표가 제공되고 있음

■ Months of Inventory(MOI)

- 캐나다 CREA에서는 현재 매물이 모두 판매될 때까지 걸리는 시간을 추정한 Months of Inventory(MOI) 지표를 공표하고 있음
 - 해당 지표는 최근 월평균 거래량(Sales per Month) 대비 현재 시장에 나온 매물 수(Active Listings)로 수급 균형 상황을 보여주는 지표이기도 함
 - 해당 지표가 낮을수록 매수자 우위, 높을수록 매도자 우위 시장임을 의미함
 - CREA는 Monthly MLS® Statistics Report를 통해 전국 및 지역별 MOI를 정기적으로 발표
 - MOI의 장기 평균은 5개월로 1표준편차를 기준으로 하여 3.6개월보다 낮으면 매수자 우위 시장, 6.4개월보다 높으면 매도자 우위 시장으로 보고 있음⁵⁾
 - 2025년 7월 기준 전국 재고수준은 4.4개월로 장기평균보다 낮은 수준을 보이고 있음

그림 12 주택 시장 균형 지표(MOI)



자료: CREA. https://stats.crea.ca/en-CA/?utm_source=chatgpt.com (검색일: 2025년 8월 12일).

5) CREA. https://stats.crea.ca/en-CA/?utm_source=chatgpt.com (검색일: 2025년 8월 12일).

3) 영국

- 영국도 거래활동과 관련하여 생산되는 지표는 Rightmove와 같은 부동산포털에서 생산되고 있음
 - 영국도 미국의 NAR나 Realtor.com에서 생산하는 PHSI, 투자목적 거래 비중 등의 지표는 별도로 산출 및 공표하지는 않는 것으로 확인됨
 - 다만 영국은 부동산포털인 Rightmove에서 DOM과 같은 Time on Market(TOM) 지표를 생산하고 있음

■ Time on Market(TOM)

- 영국 Rightmove에서는 매물이 등록되어 거래가 되는 기간을 지표화하여 평균 매물 등록 기간으로 제공하고 있음
 - Rightmove에서 제공하는 리포트 등을 통해 해당 지표가 공개되고 있으나, 공식적으로 주기적 발표는 이루어지지 않는 것으로 확인됨
 - 다만 Rightmove 데이터 서비스를 이용하여 시장과 관련한 다양한 정보를 제공
 - 과거 Rightmove에서 제공된 부동산 뉴스 기사에 따르면 Time on Market(TOM)은 Rightmove에 등록된 매물을 대상으로 작성되는 지표임을 알 수 있음⁶⁾

그림 13 Rightmove의 Time on Market(TOM)

10 quickest markets in London		
Area	Region	Average time on market
Walthamstow	Waltham Forest	32 days
Dagenham	Barking and Dagenham	42 days
Snaresbrook	Redbridge	42 days
Leyton	Waltham Forest	42 days
Kennington	Lambeth	44 days
Forest Gate	Newham	44 days
Stoke Newington	Hackney	44 days
Wallington	Sutton	45 days
Forest Hill	Lewisham	45 days
Rainham	Havering	47 days

자료: Rightmove. <https://www.rightmove.co.uk/news/articles/property-news/10-quickest-markets-sellers-nov-24/#:~:text=Right%20now%2C%20the%20national%20average,homes%20are%20selling%20most%20quickly> (검색일: 2025년 8월 17일).

6) Rightmove. https://www.rightmove.co.uk/news/articles/property-news/how-long-does-it-take-to-secure-a-buyer-in-london/?utm_source=chatgpt.com (검색일: 2025년 8월 17일).

4) 부동산 거래활동지표의 활용 및 시사점

- 미국, 캐나다, 영국 등 해외에서는 부동산 거래활동지표를 활용하여 다양한 연구 및 시장 분석을 수행하고 있음
 - 특히, DOM, TOM, MOI 지표 등은 주택시장의 유동성을 대표하는 지표로 부동산시장 동향 파악을 위한 핵심 지표로 활용되고 있음
 - 미국의 NAR, Realtor.com, 캐나다의 CREA 등 부동산 거래활동과 관련한 지표를 생산하는 기관에서는 주기적으로 자료의 공표 및 관련 자료를 작성하여 시장 상황에 대해 리포팅하고 있음
 - 작성기관의 리포팅 외에도 DOM, TOM, MOI 지표와 가격 및 거래량과의 분석을 통해 이들 지표가 시장을 파악하고 전망하는 데 유용한 정보임을 증명하는 연구가 다수 수행되고 있음
- DOM, TOM, MOI 지표와 관련하여 주택가격과의 관계를 분석한 연구를 살펴보면 대부분의 연구에서 강한 음의 상관관계가 있으며, 선행성을 보이는 것을 확인할 수 있음
 - Anenberg & Ringo(2022)는 개별 매물 리스트팅 데이터를 이용한 분석에서 평균 TOM이 가격 상승률과 강한 음의 상관관계를 보임을 확인하였음
 - 이는 주택 매물이 빨리 팔릴 때 주택가격은 가파르게 상승하고 반대의 경우 주택가격의 상승세가 둔화되거나 하락한다는 것을 의미함
 - Gordon(2025)은 미국의 월 재고 수준과 주택가격 상승률 간의 관계를 분석한 결과 유의한 음의 관계로 월 재고 수준이 가격에 10개월 선행하는 경향이 있음을 확인함
 - 캐나다 CREA에서도 최근 리포트에서 MOI가 장기평균 이하로 하락할 경우 시장이 안정국면에 접어들었다고 해석하고 있음⁷⁾
- DOM, TOM, MOI 지표는 주택거래량과도 밀접한 관련이 있는 것으로 분석하고 있음
 - 일반적으로 거래활동이 활발하면 매물 소진 속도도 상승하여 DOM과 MOI가 줄어들고 반대의 경우 매물 누적으로 DOM과 MOI는 늘어나는 경향을 보임
 - Kohan, Mondragon, and Shapiro (2025)는 주택판매량 증감률과 재고물량 증감률 간에는 뚜렷한 음(-)의 상관을 보이는 것으로 분석하였음
 - Anenberg & Ringo (2022)도 코로나 팬데믹 기간 중 주택거래가 급증과 재고소진으로 DOM이 역사적 저점을 기록했음을 지적하며 거래증가와 DOM 단축 간의 유의한 관계가 있음을 제시함
 - 한편, Tucker et al.(2013)은 매물의 DOM 정보 공개를 통한 투명성 향상이 거래 속도

7) CREA. <https://stats.crea.ca/en-CA/> (검색일: 2025년 8월 12일).

에도 영향을 줄 수 있음을 분석하여 DOM 지표가 시장 유동성 변화를 분석하는 유용한 도구로 활용될 수 있음을 보여줌

- 이처럼 DOM, TOM, MOI 지표는 해외에서 주택시장에서 가격 및 거래량 등과의 상관 및 영향력 분석을 통해 시장의 열기, 주택시장의 국면을 판단하거나 예측하는 지표로 활용되고 있음
 - 대부분 연구의 주된 결론은 매물 소요기간이 줄어들고 재고량이 낮아지면 높은 수요를 보이는 시장으로 가격 상승과 거래 활발 등 시장과열과 밀접한 관계를 보임
 - 이는 주택시장 참여자뿐만 아니라 정책입안자도 주택시장 안정을 위해 이를 지표를 면밀하게 모니터링할 필요가 있음을 시사함
 - 특히, DOM, TOM은 일부 연구에서 가격에 선행성을 보이는 결과가 분석됨에 따라 주택시장 위기징후 포착 등을 위한 지표로 활용성이 높음

04 부동산 거래활동지표와 시장지표 비교 분석

1) 분석 개요

- 이 장에서는 부동산활동조사의 결과를 바탕으로 도출된 부동산 거래활동지표와 시장의 움직임을 비교하여 부동산 거래활동지표의 활용성을 검토하고자 함
 - 부동산 거래활동지표는 김지혜(2022)에서 제안한 투자목적거래지수, 거래성사 소요 기간을 중심으로 분석함
 - 투자거래목적지수는 중개업소의 투자목적거래 진단지수와 일반가구의 투자목적거래 의향지수를 산출하여 분석에 활용함
 - 거래성사 소요기간의 경우 중개업소의 매매거래 평균성사기간과 일반가구의 매도소요 기간의 평균을 활용하여 분석을 수행
- 분석은 부동산 거래활동지표와 가격지표 간 상관분석과 함께 ±1시차 내의 교차상관분석을 실시함
 - 부동산 거래활동지표는 2021년부터 반기로 산출이 가능하여 2025년 상반기까지 총 9개 시계열 값을 가지므로 표본의 한계로 VAR 분석 등 시계열 분석을 수행하기에 통계적 유의성 확보가 어려움
 - 다만, 데이터에 한계에도 불구하고 이 연구는 부동산 거래활동지표의 활용 가능성에 대해 살펴보는 적을 목적으로 하고 있으며,
 - 해외 선행연구에서 DOM, TOM 등의 시장 선행성이 관찰됨에 따라 자료의 한계가 있으나 ±1시차 내에서 교차상관분석을 실시하여 경향성을 관찰하고자 함
 - 교차상관분석은 두 시계열 데이터의 상관관계를 시간 지연(lag)에 따라 분석하는 통계적 방법으로 한 시계열 데이터가 다른 시계열 데이터에 얼마나 상관성이 있는지를 통해 선(후)행성 분석이 가능함

2) 분석자료

- 분석에서 활용되는 자료는 부동산거래활동지표, 가격지수 및 가격 변동률로 구성
 - 부동산 거래활동지표는 투자목적거래지표와 매매거래소요기간으로 구분되며 조사대상에 따라 일반가구와 중개업소 지표로 구분됨
 - 매매거래소요기간의 경우 중개업소는 반기 동안 주택 매매 매물이 나와서 계약 성사까지 걸린 평균 기간으로 분석기간 동안 서울은 18.9주, 경기는 18.5주가 소요됨, 일반가구는 매도경험자를 대상으로 매도한 주택이 팔리기까지 소요된 평균 기간을 지표화하였으며, 해당기간 동안 서울은 27.5주, 경기는 28.6주가 소요됨
 - 투자목적거래지표는 김지혜(2022)와 같이 지수화⁸⁾를 통해 지수가 100보다 크면 투자 목적거래 응답이 많고 반대의 경우 거주목적거래 응답이 많은 것을 의미하도록 산출
 - 중개업소의 경우 주택 매수자 중 거주목적과 투자목적 중 어느 목적의 수요가 많았는지를 대상으로 설문한 결과로, 일반가구의 경우 향후 주택 구입을 한다면 주택구입의 주된 목적으로 거주와 투자 중 어느 것을 더 중요하게 생각하는지를 설문한 결과를 대상을 해당 지표 산출
 - 투자목적거래지수는 중개업소의 경우 서울이 60.7, 경기가 49.5로 평균적으로 서울이 경기 지역에 비해 지수가 높으며 이는 서울이 경기에 비해 투자목적의 거래가 많았음을 의미함
 - 일반가구의 경우, 향후 투자목적거래 의향지수가 서울이 79.1, 경기는 75.3로 거주목적 의향이 높은 가운데 서울이 경기에 비해 투자목적의 향이 좀 더 우세한 것으로 나타남
 - 가격지수는 한국부동산원 전국주택가격동향조사의 주택종합 가격지수를 활용하였으며, 시계열이 많지 않음을 고려하여 수준지표와 변동률을 모두 사용한 결과를 제시하고자 함⁹⁾

8) 각 응답 문항에 가중치를 적용하여 지수를 산출하며, 가중치는 -1, -0.5, 0, 0.5, 1을 적용하고 산정방식은 $\{("순수 투자목적이다"(1) + "투자목적에 가깝다"(0.5) + "반반이다"(0) + "거주목적에 더 가깝다"(-0.5) + "순수 거주목적이다"(-1)) / 전체응답 건수\} \times 100 + 100$ 을 활용하여 지표 산출.

9) 부록에서 공동주택실거래가격지수와의 분석결과도 제시.

표 4 기초통계량

구분		평균	표준편차	최소값	최대값
주택가격지수	서울	99.2	2.9	95.2	103.1
	경기	103.5	5.6	98.4	112.6
주택가격변동률	서울	0.01	0.03	-0.05	0.04
	경기	0.01	0.05	-0.07	0.08
매매거래 소요기간(종개)	서울	18.9	3.3	14.1	24.0
	경기	18.5	3.5	12.6	22.9
매도물건거래 소요기간(일반)	서울	27.5	9.7	15.2	42.4
	경기	28.6	6.4	18.8	39.2
투자목적거래 지수	서울	60.7	6.0	50.7	69.5
	경기	49.5	7.4	42.0	64.1
향후 투자목적 의향지수	서울	79.1	6.2	68.2	87.2
	경기	75.3	4.3	69.3	81.9

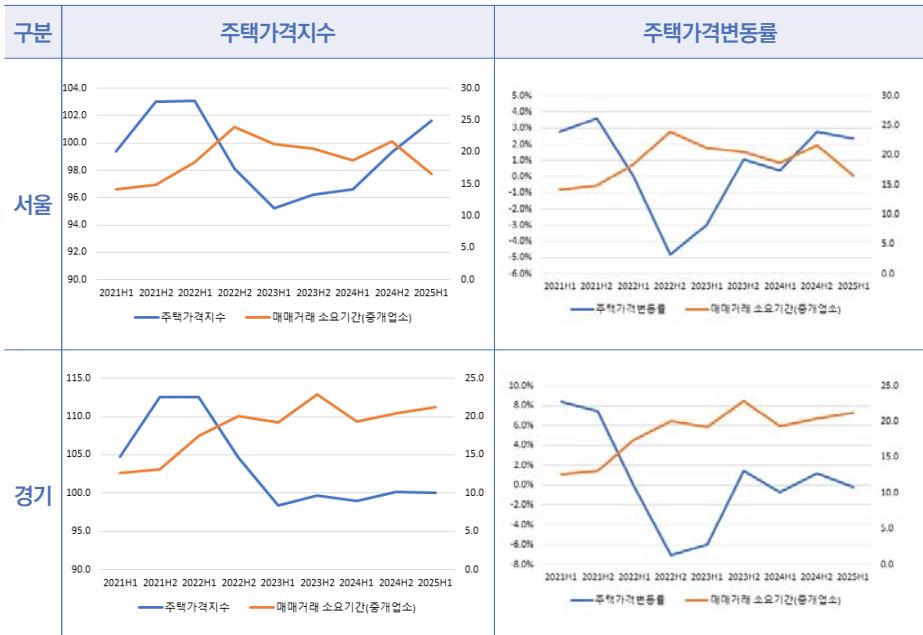
자료: 저자 작성.

3) 교차상관분석결과

■ 매매거래 소요기간

- 중개업소의 설문을 바탕으로 작성된 매매거래 소요기간 지표의 경우 가격과 반대로 움직이는 경향을 보임
 - 지역별로 매매거래 소요기간과 주택가격 추이를 살펴보면 서울은 가격이 하락하는 시기 매매거래 소요기간이 늘어나는 패턴이 비교적 뚜렷하게 나타남
 - 이는 가격 상승기에는 매물이 빠르게 소진되면서 거래기간이 단축된 반면, 가격 하락기에는 거래 유동성이 축소되며 거래기간이 길어진 것으로 해석할 수 있음
 - 경기는 분석기간 중 매매거래 소요기간이 비교적 일정하게 증가하는 패턴을 보이고 있는 반면, 2022~2023년 하락했던 가격의 회복이 서울에 비해 느린 것으로 나타나 가격과 매매거래 소요기간 지표 간의 관계가 명확히 드러나지는 않음
 - 경기 지역은 서울보다 실수요 중심의 특성이 강하고 지역이 넓게 퍼져 있는 만큼 외곽지역 등의 수요 회복 등의 지연으로 가격이 회복되지 못한 것이 반영된 것으로 보이며, 보다 많은 시계열 확보 또는 관측 수 확보를 통해 권역별로 구분한 지표의 분석이 필요해 보임

그림 14 매매거래 소요기간(중개업소)과 주택가격 추이



자료: 한국부동산원 전국주택가격동향조사와 국토연구원 도시가구 부동산활동조사를 활용하여 저자 작성.

- 상관분석 결과, 작성된 매매거래 소요기간 지표의 경우 가격과는 강한 음(-)의 상관을 보였으며, 다소 성행성을 보임을 확인함
 - 매매거래 소요기간은 주택가격지수와 뚜렷한 음의 상관관계를 보이는 것으로 나타났으며 경기 지역에서 동행 및 선행성이 강하게 나타났음. 즉, 매물소요기간이 증가할수록 가격수준은 동기 또는 다음 반기에 하락하는 경향을 보임
 - 주택가격변동률과도 강한 음(-)의 상관관계를 보였고, 서울은 가격변동률에 강한 선행성을 보인 반면, 경기는 -1~+1시차 동안 모든 구간에서 강한 음(-)의 상관을 보이는 것으로 나타남

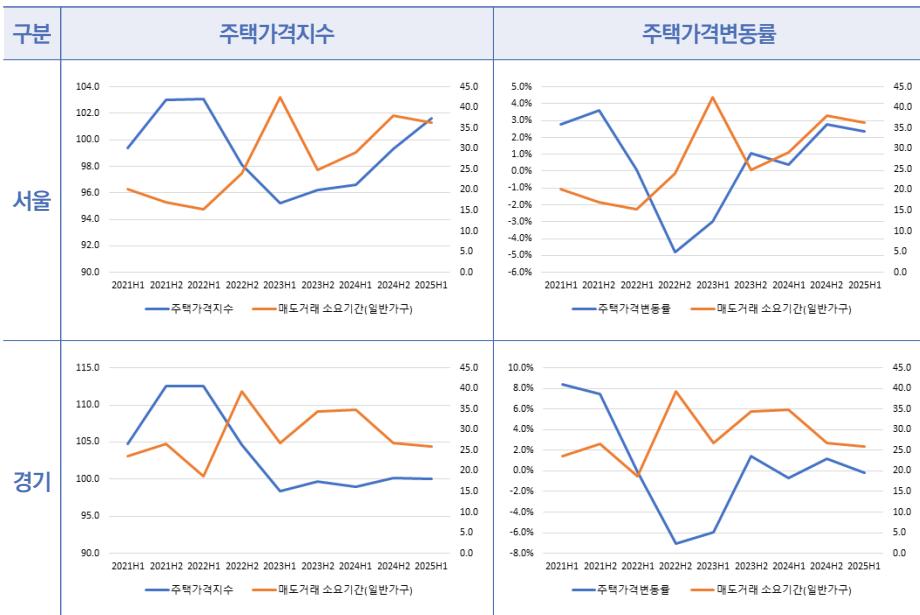
표 5 매매거래 소요기간(중개업소)과 주택가격 상관분석 결과

구분	-1	0	1	
주택가격지수	서울	0.053	-0.554	-0.514
	경기	-0.395	-0.658	-0.633
주택가격변동률	서울	-0.591	-0.747	-0.731
	경기	-0.746	-0.671	-0.689

자료: 저자 작성.

- 일반가구의 설문을 바탕으로 작성된 매도거래 소요기간 지표를 살펴보면 중개업소의 매도거래 소요기간에 비해 가격과의 일정한 패턴은 보이지 않는 것으로 나타남
 - 서울의 경우 2022~2023년 가격 하락이 2024년 이후 회복되는 양상을 보였음에도 일반가구의 매도거래 소요기간은 증가한 것으로 나타남
 - 경기의 경우 가격 하락 이후 최근 회복이 더딘 상황에서 매도거래 소요기간은 다소 상승하는 모습을 보임

그림 15 매도거래 소요기간(일반가구)과 주택가격 추이



자료: 한국부동산원 전국주택가격동향조사와 국토연구원 도시가구 부동산활동조사를 활용하여 저자 작성.

- 상관분석 결과, 일반가구의 매도거래 소요기간은 대체로 가격과는 음(-)의 상관을 보이는 것으로 나타남
 - 일반가구의 매매거래 소요기간 지표는 주택가격지수와 강한 음(-)의 상관관계를 보였으며, 특히 서울에서는 선행성이 뚜렷하게 나타남
 - 주택가격 변동률과도 음(-)의 상관관계는 일관되게 보였으나 서울은 -1시차의 상관성이 높게 나타난 반면, 경기는 모든 시차에서 비슷한 수준의 상관성을 보임

표 6 매도거래 소요기간(일반가구)과 주택가격 상관분석 결과

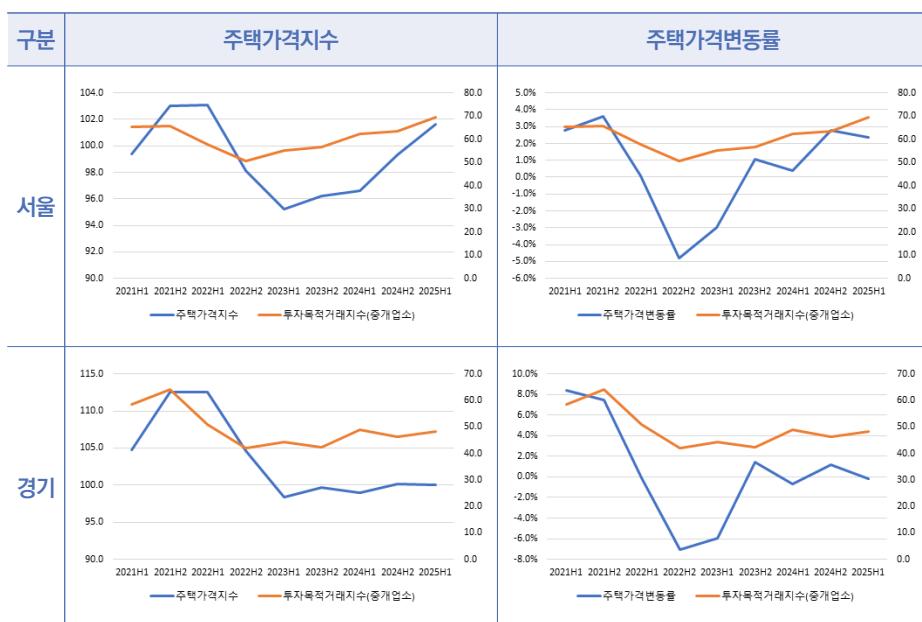
구분	-1	0	1	
주택가격지수	서울	-0.471	-0.526	-0.711
	경기	-0.140	-0.446	-0.501
주택가격변동률	서울	-0.535	-0.175	-0.280
	경기	-0.435	-0.447	-0.460

자료: 저자 작성.

■ 투자목적거래 지표

- 투자목적거래지수와 가격은 대체로 유사한 움직임을 보이는 것으로 나타남
 - 서울의 경우 가격 하락기에 투자목적거래가 줄어들었다가 가격회복과 함께 빠르게 회복되는 경향을 보임
 - 경기는 가격 하락기에 투자목적거래가 줄었으며 최근 가격이 안정적인 모습을 보이자 투자목적거래도 다소 완만한 상승을 보이는 것으로 나타남

그림 16 투자목적거래지수(중개업소)와 주택가격 추이



자료: 한국부동산원 전국주택가격동향조사와 국토연구원 도시가구 부동산활동조사를 활용하여 저자 작성.

- 투자목적거래지수의 상승은 대체로 가격 상승과 상관이 있으며 동행 또는 선행성을 보임
 - 투자목적거래지수는 가격과 양(+)의 상관관계를 보이며 특히 가격변동률에 대해서는 강한 동행 및 선행성을 보이는 것으로 나타남
 - 주택가격지수의 경우 경기에서 동행 및 선행성이 강하게 나타남
 - 주택가격변동률과는 모든 시차에서 강한 양(+)의 상관을 보이는 가운데 서울은 동행성 및 선행성이 강하게 나타남

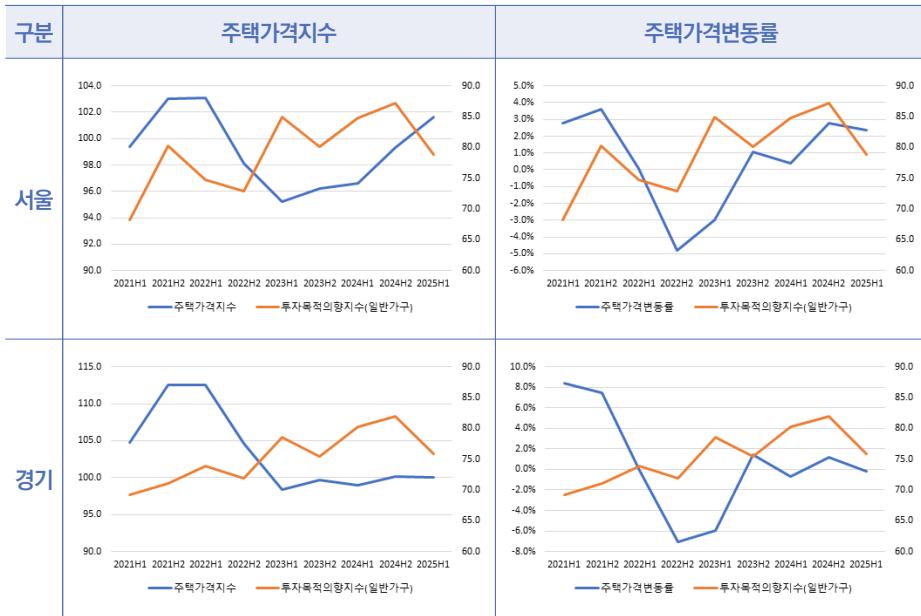
표 7 투자목적거래 지수(중개업소)와 주택가격 상관분석 결과

구분	-1	0	1
주택가격지수	서울	-0.310	0.498
	경기	0.061	0.654
주택가격변동률	서울	0.547	0.875
	경기	0.795	0.827

자료: 저자 작성.

- 투자목적거래 의향지수는 향후 주택구입에 대한 투자목적과 관한 문항을 지수화한 만큼 가격과 다른 방향으로 움직이는 것을 확인할 수 있음
 - 서울의 경우 가격 변동과 투자 의향이 일치하지 않고 가격하락기였던 2022~2023년 시기에도 의향은 증가하는 모습을 보이기도 함
 - 경기의 경우도 투자 의향이 가격의 움직임과는 다르게 완만한 증가 패턴을 보였으나 최근에 비교적 큰 폭의 감소를 보이며 가격 움직임과 유사한 방향성을 보임

그림 17 투자목적거래 의향지수(일반가구)와 주택가격 추이



자료: 한국부동산원 전국주택가격동향조사와 국토연구원 도시가구 부동산활동조사를 활용하여 저자 작성.

34

- 투자목적거래 의향지수는 전반적으로 가격과 음(-)의 상관을 보이는 것으로 나타남
 - 주택가격지수와는 서울과 경기에서 모두 음(-)의 상관을 보이는 것으로 나타났으며, 서울에서는 -1시차, 경기에서는 대부분 모든 시차에서 높은 음(-)의 상관을 보임
 - 주택가격변동률과는 서울의 경우 시차별로 불규칙한 상관¹⁰⁾을 보인 반면, 경기에서는 전반적으로 음(-)의 상관이 높은 것으로 나타남

표 8 투자목적거래 의향지수(일반가구)와 주택가격 상관분석 결과

구분	-1	0	1	
주택가격지수	서울	-0.818	-0.335	-0.347
	경기	-0.629	-0.652	-0.662
주택가격변동률	서울	-0.382	0.080	0.087
	경기	-0.465	-0.415	-0.414

자료: 저자 작성.

10) 시계열 데이터 부족의 한계로 상관부호의 일관성 부족으로 사료됨.

05 결론

1) 주요 결과

- 이 연구는 2021년 상반기부터 반기 단위로 실시해온 도시가구 부동산활동조사의 내용을 소개하고 해외의 부동산 거래활동과 관련한 지표를 검토한 후 국내에서 유사한 지표의 생산 및 활용에 대해 검토해보는 데 목적이 있음
- 해외 사례를 검토해본 결과 미국, 캐나다, 영국에서는 부동산 거래활동과 관련한 지표를 중개인 협회 및 부동산 회사 등을 중심으로 생산하여 시장 동향을 파악하는데 활용하고 있음
 - 특히, 미국의 경우 NAR 등 중개인 협회를 중심으로 PHSI, DOM 등 거래활동과 관련한 자료를 지수 및 지표화하여 월간 리포트를 제공하고 있음
 - 이를 통해 시장의 주택 유동성에 대한 정보를 시장참여자에 제공하고 시장 동향 파악을 통해 은행 및 정책입안자에게도 인사이트를 제공하고 있음
 - 또한, 주택 유동성 지표를 활용한 연구도 활발히 진행되고 있어 보다 정교한 지표를 개발하여 시장을 진단하고 전망하는 데 활용하고 있음
- 이 연구는 도시가구 부동산활동조사의 내용 및 주요 결과를 소개하는 한편, 해외와 같이 부동산 거래활동과 관련한 지표를 생산하여 가격 움직임과 비교를 통해 활용성에 대해 살펴보았음
 - 분석에 활용한 부동산 거래활동지표는 크게 4가지로 매매거래 소요기간, 매도거래 소요기간, 투자목적거래지수, 투자목적거래 의향지수로 구성됨
 - 매매거래 소요기간, 매도거래 소요기간 지표는 미국, 영국 등에서 활용하고 있는 DOM, TOM의 개념과 같은 지표로 매물이 등록되어 거래가 완료되는 시기를 의미함
 - 투자목적거래지수와 의향지수는 매매 또는 매매의향이 있는 거래가 투자목적인지 실거주목적인지를 설문하여 수치화한 지표임
- 부동산 거래활동지표와 가격 간 교차상관분석 결과, 부동산 거래활동지표의 동행 및 선행성이 관찰되어 단기 시장 국면의 진단 및 전망에 활용 가능함을 확인

- 거래소요기간 지표의 경우 대체로 가격 하락기에 빠르게 반응하는 것으로 나타나 시장 유동성 악화를 조기에 진단할 수 있는 선행적 지표로써 활용이 가능한 것으로 판단됨
- 투자목적거래지수는 지역별로 다소 차이를 보였는데 서울의 경우 가격 변동과 동행 및 선행성을 강하게 보여 이 지표도 단기적으로 시장 국면 판단에 유용한 것으로 사료됨
- 다만, 투자목적거래 의향지수는 시장에 선행성을 보이는 지표로써의 기능을 기대했으나 시장의 움직임과 유기적인 모습을 뚜렷하게 보이지는 않았음
- 이를 토대로 향후 부동산시장의 가격 움직임을 전망해보면, 서울은 매매거래기간이 단축되고 있고 투자목적거래가 늘어나고 있어 단기적으로 가격 상승 압력이 있을 것으로 예상됨. 다만, 일반가구의 투자목적거래 의향은 줄어들고 있는 점은 상승 압력에 제약이 될 가능성성이 있음
- 경기의 경우 거래소요기간이 다소 길게 유지되고 있고 일반가구의 투자목적거래 의향도 최근 하락세를 보여 가격회복의 지연이 전망됨

2) 연구의 한계

- 이 연구는 국내에서는 잘 활용되지 않는 거래성사기간 개념의 지표 등 부동산 거래활동과 관련하여 새로운 지표를 개발하고 시장(가격) 움직임과 비교를 통해 활용성을 검토해 봤다는 점에서 의의를 가짐
- 다만, 시계열 길이의 한계로 인해 분석 파트의 시차상관 등에 대한 내용이 통계적으로 엄밀하게 진행되지 못한 점은 한계로 지적될 수 있음
 - 이는 도시가구 부동산활동조사가 지속 수행되어 향후 장기 시계열이 확보되면 본격적인 계량분석으로 확장이 가능할 것으로 기대됨

3) 개선방향 및 제언

- 도시가구 부동산 활동조사는 조사의 지속성 확보와 함께 조사 범위 및 대상, 주기 확대를 통해 활용도 제고 필요
 - 이 연구의 분석에서 활용한 도시가구 부동산 활동조사는 2021년부터 조사를 수행하여 상·하반기로 1년에 두 번 수행한 조사자료임
 - 조사가 수행된 시기도 비교적 짧고 반기로 진행되는 조사이기에 시계열 분석 등에 활용을 위해서는 지속적인 조사 유지를 통해 보다 장기적인 시계열 확보가 필요함
 - 또한, 향후 매매 소요기간, 투자목적거래 지수 등을 시장 분석에 활용하기 위해서는 최소 분기 단위로 조사주기를 확대가 필요함

- 현재 서울, 경기 지역에 한하여 조사가 수행되고 있어 지역 분석에도 한계가 존재함. 최소한 인천을 포함하여 수도권을 포함하는 조사 또는 지방광역시를 포함하는 조사로 확대도 고려가 필요
- 나아가 보다 세분화된 지역이나 연령별 분석이 가능하도록 표본도 확대될 필요가 있음
- 추후 거래성사기간(DOM, TOM 등) 지표의 경우 표본조사를 통한 지표 산출도 중요하지만 보다 정확한 지표 산출을 위해 실제 거래데이터를 활용할 필요가 있음
 - 거래성사기간 지표는 거래성사기간 지표는 미국, 영국 등 국제적으로 부동산 시장의 유동성과 과열정도를 측정하는데 유용한 지표로 활용되고 있음
 - 이러한 지표의 활용도를 높이기 위해서는 설문보다는 실제 거래된 자료를 바탕으로 작성될 필요가 있으며, 생산주기도 월 단위로 생산하여 빠르게 변하는 주택시장의 움직임을 확인할 수 있는 자료로 활용성을 높여줄 필요가 있음
 - 고진수 외(2019)에서와 같이 현재는 네이버, 직방, 다방 등 민간 프롭테크 기업의 자료와 실거래 자료의 매칭으로 거래성사기간 지표의 작성이 가능할 것으로 판단됨
 - 이를 위해서 기관 간 데이터의 연계성 및 접근성 확대가 우선될 필요가 있음

부록. 실거래가격 분석

- 부동산거래활동지표와 실거래 가격지수 및 실거래 가격 변동률 간의 상관관계를 살펴봄
 - 대체로 한국부동산원 주택가격동향조사 결과와 유사하나 좀 더 높은 상관성을 보임

부표 1 매매거래 소요기간(종개업소)과 실거래가격 상관분석 결과

구분		-1	0	1
주택가격지수	서울	-0.090	-0.769	-0.757
	경기	-0.394	-0.724	-0.742
주택가격변동률	서울	-0.391	-0.694	-0.672
	경기	-0.489	-0.618	-0.659

자료: 저자 작성.

부표 2 매도거래 소요기간(일반가구)과 실거래가격 상관분석 결과

구분		-1	0	1
주택가격지수	서울	-0.670	-0.231	-0.470
	경기	-0.119	-0.735	-0.753
주택가격변동률	서울	-0.657	0.226	0.151
	경기	-0.191	-0.604	-0.606

자료: 저자 작성.

부표 3 투자목적거래 지수(종개업소)와 실거래가격 상관분석 결과

구분		-1	0	1
주택가격지수	서울	-0.024	0.793	0.728
	경기	0.219	0.839	0.838
주택가격변동률	서울	0.371	0.717	0.711
	경기	0.680	0.696	0.700

자료: 저자 작성.

부표 4 투자목적거래 의향지수(일반가구)와 실거래가격 상관분석 결과

구분		-1	0	1
주택가격지수	서울	-0.796	-0.080	-0.080
	경기	-0.701	-0.461	-0.460
주택가격변동률	서울	-0.327	0.204	0.216
	경기	-0.505	-0.159	-0.161

자료: 저자 작성.

참고문헌

- 국토연구원. 각년도. 도시가구 부동산활동조사. 세종: 국토연구원
- 국토연구원. 2025년 도시가구 부동산활동조사 보고서. 세종: 국토연구원.
- 고진수, 최성호, 노승철. 2019. 아파트 매매 소요기간에 영향을 미치는 요인에 관한 연구. 주택연구 27권, 1호: 5-30.
- 김지혜. 2022. 부동산 거래활동 파악과 지표발굴 연구. WP22-19. 세종: 국토연구원.
- 양재영, 고진수. 2019. 공동주택 세대특성이 시장체류기간에 미치는 영향. 도시부동산연구 10권, 3호: 101-117.
- 한국부동산원. 각년도. 전국주택가격동향조사.
- 황관석, 김지혜, 오민준, 박진백, 변세일, 흥사흠, 김진엽, 유승동, 정영식, 최남진. 2022. 유동성이 주택시장에 미치는 영향과 정책방안 연구. 세종: 국토연구원
- Catherine Tucker, Juanjuan Zhang, Ting Zhu. 2013. Days on market and home sales. *The RAND Journal of Economics* 44, no.2: 337-360.
- Daniel Gordon. 2025. Forecasting house price growth using months supply of homes for sale. Richmond, VA: Federal Reserve Bank of Richmond.
- Dorinth W. van Dijk. 2024. Local constant-quality housing market liquidity indices. *Regional Science and Urban Economics* 106: 1-15.
- Elliot Anenberg, Daniel Ringo. 2022. The propagation of demand shocks through housing markets. *American Economic Journal: Macroeconomics* 14, no.3: 481-507.
- NAR. 2025. REALTORS® CONFIDENCE INDEX SURVEY JUNE 2025
- Norman G. Miller. 1978. Time on the Market and Selling Price. *AREUEA Journal* 6, no.2: 164-174.
- Paul E. Carrillo, Benjamin Williams. 2019. The repeat time-on-the-market index. *Journal of Urban Economics* 112: 33-49.
- Valeska F. Kohan, John Mondragon and Adam H. Shapiro. 2025. Pandemic-era demand squeezed housing inventories. San Francisco, CA: Federal Reserve Bank of San Francisco.
- CREA. <https://stats.crea.ca/en-CA/> (검색일: 2025년 8월 12일).
- CREA. https://stats.crea.ca/en-CA/?utm_source=chatgpt.com (검색일: 2025년 8월 12일).
- NAR. <https://www.nar.realtor/research-and-statistics/housing-statistics/pending-home-sales/background> (검색일: 2025년 8월 16일).

NAR. https://www.nar.realtor/blogs/economists-outlook/properties-typically-sold-faster-at-45-days-in-february-2017-amid-tight-supply?utm_source=chatgpt.com (검색일: 2025년 8월 16일).

Pending Home Sales Index. https://ycharts.com/indicators/us_pending_home_sales_index?utm_source=chatgpt.com (검색일: 2025년 8월 16일).

Realtor.com. <https://www.realtor.com/research/data/> (검색일: 2025년 8월 16일).

Rightmove. <https://www.rightmove.co.uk/news/articles/property-news/10-quickest-markets-sellers-nov24/#:~:text=Right%20now%2C%20the%20national%20average,homes%20are%20selling%20most%20quickly> (검색일: 2025년 8월 17일).

Rightmove. https://www.rightmove.co.uk/news/articles/property-news/how-long-does-it-take-to-sell-a-buyer-in-london?utm_source=chatgpt.com (검색일: 2025년 8월 17일).

Statistics Canada. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/en/catalogue/46280001202400100005> (검색일: 2025년 8월 12일).

국토연구원 워킹페이지는 다양한 국토 현안에 대하여 시의성 있고 활용도 높은 대안을 제시할 목적으로 실험정신을 가지고 작성한 짧은 연구물입니다. 연구진이 공유하고 싶은 이론이나 연구방법론, 국토 현안이나 정책에 대한 찬반 논의, 국내외 사례 연구나 비교연구, 창의적 제안 등을 다룹니다. 원고는 공모와 평가를 거쳐 발간되며, 관련하여 문의사항이 있으신 경우 국토연구원 연구기획팀(044-960-0438, bbmoon@krihs.re.kr)으로 연락주십시오.

WP 25-07

부동산 거래활동지표 기반 시장 분석과 활용 방안

연 구 진

권건우

발 행 일

2025년 10월 20일

발 행 인

김명수

발 행 처

국토연구원

홈 페 이 지

<http://www.krihs.re.kr>

© 2025, 국토연구원



이 원고의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

이 원고에는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체, 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체, 재단법인 연제구상권활성화재단에서 제공한 연제오방맛길체가 적용되어 있습니다.



국토연구원