부실채권 관련 변수가 부동산의 경매낙찰가율에 미치는 영향 연구*

A Research on the Impact of the NPL Related Factors on the Auction Winning Price Rate of Real Estates

임 의 택** · 이 호 병***

Lim, Eui Taek · Lee, Ho Byung

目 次

Ⅰ. 서 론
1. 연구의 배경과 목적
2. 연구 범위 및 방법
Ⅱ. 선행연구 고찰 및 본 연구의 차별성
1. 선행연구의 검토
2. 선행연구와의 차별성
Ⅲ. 부실채권 특성과 경매낙찰가율의 관계성
Ⅳ. 실증분석
1. 분석 모형 설계
2. 분석 결과
Ⅴ. 결 론
1. 연구 결론 요약
2. 시사점 및 한계
〈abstract〉
〈참고문헌〉

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

Auction real estates such as commercial facilities and factories are advertised through lot of means such as internet auction sites and lectures of auction academy. As a result of the advertisement, more people tend to participate in real estate auction bidding. Eventually, the auction winning price or the auction winning price rate tends to increase. From the point of the above description, this research is to analyze the impact of the factors such as real estate characteristics, locational characteristics, auction characteristics and the characteristics related to non-performing loan on the real estate auction winning price rate.

* 본 논문은 한국부동산학회의 2016년 후반기 전국학술대회에서 발표, 집중토론을 거쳐 완성도를 높였습니다.
** 주 저 자 : 단국대학교 도시계획 및 부동산학과, 박사과정, gratefullim@naver.com
*** 교신저자 : 단국대학교 도시계획 및 부동산학과 교수, 도시 및 지역계획학 박사, hobyung@dankook.ac.kr
▷ 접수일(2016년 10월 27일), 수정일(1차 : 2016년 12월 9일, 2차 : 2016년 12월 12일), 게재확정일(2016년 12월 16일)

(2) RESEARCH METHOD

The data of the research were collected from the auction real estate with the non-performing loan which the affiliates of the ooo Asset Management Company bought from the financial institutes. The data were posted at goodauction internet site. This research identified the statistical figures with the statistical analysis techniques such as basic statistics analysis and the regression analysis.

(3) RESEARCH FINDINGS

The major research findings are as follows. First, the most powerful factor with a statistical significance among the 13 independent variables used in this research is the number of auction bid failure. Second, the second powerful factor with a statistical significance is the number of auction participant. Third, the research for the first time identified in the auction price determinant research area that the first mortgaged backed loan rate influences the auction winning price rate with a statistical significance. Fourth, there is a statistically significant difference between Seoul and the capital area excluding Seoul in terms of the impact of the factors of auction real estates. Fifth, the other factors such as tenant with a countervailing power and delayed maintenance fee don't show a statistical significance. It means that these factors don't have a significant impact on the winning auction price rate. Therefore, we may assume that the participants of real estate auction disregard these factors when they participate at real estate auction.

2. RESULTS

This research for the first time found out that the characteristics variables related to non-performing loan influence real estate auction winning price rate with a statistical significance. If the same conditions are given to other variables, the higher the first mortgaged backed loan rate of real estate with non-performing loan is, the higher the real estate auction winning price rate is.

3. KEY WORDS

• non-performing loan, auction winning price rate, number of auction bid failure, number of auction participant, first mortgaged backed loan rate

국문초록

근린상가, 공장 등 경매 부동산이 인터넷 경매 사이트 등을 통하여 광고되면서 일반인의 경매 입찰 참여가 촉진되고 경매낙찰가율도 상승한다. 이러한 관점에서 경매 부동산의 부동산 특성, 입지 특성, 경매 특성, 부실채권 특성 변수가 부동산의 경매낙찰가율에 미치는 영향을 분석하는 것이다. 분석 결과는 다음과 같다. 첫째 분석대상 13개 변수 중에서 통계적 유의성을 갖으면서 영향력이 가장 큰 변수는 유찰횟수이다. 둘째 유찰횟수 다음으로 통계적 유의성을 갖고 영향력이 큰 변수는 응찰자수이다. 셋째 부동산 경매 가격 결정요인 연구분야에서 본 연구가 처음으로 독립변수로 다룬 부실채권 특성 변수인 채권비율이 경매낙찰가율에 통계적으로 유의성 있는 영향을 미치는 것으로 검증되었다. 넷째 서울과 서울을 제외한 수도권간에 경매낙찰가율에 미치는 변수의 영향에 있어서 통계적 유의성 있는 차이가 있는 것으로 검증되었다. 다섯째 대항력이 있는 임차인, 연체관리비 등 기타 변수는 경매낙찰가율에 통계적 유의성 있는 영향을 미치지 않은 것으로 검증되었다. 결론적으로 다른 조건이 동일할 경우에 부동산 제1순위 근저당 채권비율이 높을수록 부동산의 경매낙찰가율이 높게 형성된다.

핵심어 : 부실채권, 경매낙찰가율, 유찰횟수, 응찰자수, 제1순위 근저당 채권비율

Ⅰ. 서 론

1. 연구의 배경과 목적

최근에 주식 거래 또는 부동산 일반 매매거래 등으로부터 충분한 기대수익을 얻지 못하는 상황이 전개되고 있다. 반면에 부실 채권 투자는 황금 알을 낳는 거위로 여겨지자 많은 중소형 자산관리회사들이 부실채권을 매입하고 경매 낙찰과정에서 배당금의 형태로 투자자금을 직접 회수하는 부실채권투자가 성행하고 있다. 이에 따라 기관투자자인 중소규모의 자산관리회사들이 금융기관으로 부터 부실채권을 적정가격보다 높은 가격으로 매입하는 경향도 증대하고 있다. 부실채권에 대한 과열 열기 속에 신한은행은 2015년 3월에 채권 원금액이 541억원인 부실채권 묶음(pool)을 536억원에 자산관리회산인 외환에프앤아이(KEB F&I)에게 팔았다. 거의 채권 원금액에 육박하는 가격대에서 매각되었다. 낙찰율이 99.0%로서 부실채권 묶음의 입찰사상 최고치이다.[1)]

중소 유동화 자산관리회사들이 부실채권을 적정가격보다 비싼 가격으로 매입한 경우에는 해당 부동산의 경매 낙찰가격으로부터 부실채권 매입에 투자한 자금을 회수하는 과정에서 기대수익을 실현하거나 손실을 최소화하기 위하여 해당 부동산에 대해서 인터넷 경매 사이트에 광고 등을 통해 경매낙찰가격 또는 경매낙찰가율을 높이기 위해 노력한다. 특히 손실이 예상되는 부동산에 대해서는 광고 등을 집중적으로 할 것으로 본다.

자산관리회사의 입장에서 볼 때 손실이 예상되는 부동산은 부실 채권비율이 상대적으로 높아 경매 낙찰가격 또는 경매 낙찰가율이 기대 수준보다 낮게 결정될 경우에 기대 이익이 적어지거나 손실이 발생할 수 있는 불안정적인 배당채권이 있는 부동산이라고 할 수 있다.

한편 불안정적인 배당채권이 있는 부동산이라 할지라도 부동산의 유형에 따라 인위적인 광고의 효과는 다르게 나타날 수 있다고 볼 수 있다. 근린상가, 공장 등은 부동산의 개별성이 아파트에 비하여 상대적으로 높다고 볼 수 있으며, 부동산의 개별적 특성이 강한 부동산의 경우에는 경매낙찰가격 또는 경매낙찰가율을 일반인들이 정확히 예측하기 어렵다고 볼 수 있다. 따라서 이들 부동산에 대해서 기관 투자자인 자산관리회사가 인터넷 경매 사이트를 통한 광고 등을 통해 "투자가치로서 좋은 부동산" 등을 홍보할 경우에는 보다 많은 개인 또는 법인이 대상 부동산에 경매입찰에 참여하고, 결과적으로 적정한 경우보다 높은 가격 또는 높은 비율로 경매 낙찰가격 또는 경매 낙찰가율이 결정된다고 추정할 수 있다.

이러한 관점에서 본 연구는 감정가격에서 제1순위근저당채권의 행사권리금액이 차지하는 비중을 의미하는 제1순위근저당채권비율(이하 "채권비율"이라 칭한다.) 및 총 채권비율 등 부실채권 특성변수가 근린상가, 공장 등의 부동산의 경매낙찰가율에 미치는 영향을 분석하는 것을 주목적으로 한다. 또한 본 연구 내용이 부동산에 대한 경매입찰 참여자의 합리적인 의사결정에 도움이 되기를 바란다.

2. 연구 범위 및 방법

본 연구는 부동산 담보부 부실채권 및 부동산 경매에 관한 단행본 및 선행 연구 등의 문헌조사를 바탕으로 부실채권 특성변수가 부동산 경매낙찰가격 또는 경매낙찰가율에 영향을 미칠 수 있음을 설명한다.

한편, 본 연구의 공간적 범위는 서울을 포함한 수도권 지역이며, 본 연구의 자료인 111개 부동산 경매 사건의 배당기일은 2014년 4월부터 2016년 3월까지 이므로, 본 연구의 시간적 범위는 2014년 4월부터 2016년 3월까지이다.

본 연구에 사용된 경매 낙찰물건은 ○○○ 자산관리회사가 설립한 특수 목적법인인 ○○○ 유동화전문유한회사 등 10여개의 자산유동화전문유한회사가 우리은행 및 국민은행 등의 금융기

1) 더벨-국내 최고 자본 시장(Capital Markets) 미디어, 2015-04-27.

〈표 1〉 경매 낙찰가율 분석과 관련한 선행연구에서 사용한 변수

연구자	년도	연구제목	종속변수	독립변수
정재룡[4]	2014	부실채권매각이 부동산 경매 낙찰가에 미치는 영향에 관한 연구	낙찰가율	부실채권매각전 인근지역 경매낙찰가율, 부실채권매각후 인근지역 경매낙찰가율, 유찰횟수, 준공년도, 지방도시, 주거용부동산, 산업용부동산
강병길[5]	2015	아파트 경매의 낙찰가율 결정요인에 관한 연구	낙찰가율	주택특성변수(전용면적, 대지지분, 경과연도, 학교유무) 경매특성변수(입찰자수, 유찰횟수, 대항력 있는 임차인 유무, 유치권 유무), 거시경제변수(소비자물가상승율,기준금리)
조상용[6]	2015	아파트 경매에 있어서 낙찰가율의 결정요인에 관한 연구	낙찰가율	경매특성변수(응찰자수, 유찰횟수, 세금체납여부, 전용면적, 임차인 유무) 임차인특성변수(대항력, 가장임차인여부, 선순위 가장임차인 여부, 배당 형태, 임차인 전입당시 채무초과 여부, 소액임차인수, 임차인수)
정찬국[7]	2014	거시경제변수의 변동이 근린상가 낙찰가율에 미치는 영향에 관한 연구	낙찰가율	이자율, 지가변동율, 경제성장율, 경제활동인구, 소비자물가지수, 총 통화량
김종국[8]	2013	부동산 경매 낙찰가율의 영향요인과 시간적 변화 특성에 관한 연구	낙찰가율	유치권유무, 법정지상권 유무, 응찰자수, 유찰회수, 경매소요기간, 주택매매가격지수, 콜금리
노한장[9]	2011	부동산 경매에 있어서 최저매각가격의 기준점 효과 분석	낙찰가율	최저매각가율, 입찰자수, 아파트면적, 아파트 총층수, 아파트 해당층수, 학교의 유무, 지하철역세권유무, 대형할인점유무, 대항력 있는 임차인 유무, 유치권유무
김현정[10]	2011	Tobit 모형을 활용한 서울시 아파트 경매시장 낙찰가율의 결정요인에 관한 연구	낙찰가율	경매특성변수(감정가, 평균시세, 최저가, 낙찰일자, 사건접수일, 경과일, 유찰횟수) 물건변수(토지면적, 건물면적, 층, 방의 개수, 빌라더미등) 단지변수(총세대수, 총동수, 총층, 입주연도, 지하철역 까지의 거리등) 지역변수(주변환경요소, 교육여건요소, 경제적 요소, 투기적요소)

관으로부터 매입한 부동산 담보부 부실채권이 있는 부동산으로서 2016년 3월 현재 부동산 경매 절차가 완료된 111건이다. 본 연구에 사용된 경매 부동산의 건물 면적, 최저매각액, 경매 낙찰금액, 채권청구액, 채권최고액 등의 자료는 2016년 3월 말 현재 부동산 경매 인터넷 사이트인 굿옥션(goodauction@co.kr)에 등재된 것으로서 해당 사이트에서 다운 받은 것이다.[2]

한편, 111건의 경매낙찰물건을 부동산 유형별로 분류하면, 근린상가(43건), 공장(15건), 지식산업센터(15건), 다세대주택(11건), 일반주택(9건), 오피스텔(7건), 주유소(8건), 창고(2건), 종교시설(1건)으로 구성되어 있다.[3]

한편 통계분석은 SPSS 통계 프로그램을 사용하여 다중회귀 분석을 실시하였다.

2) 분석모형에 필요한 자료로서 굿옥션 사이트에서 직접 명시하지 아니한 자료인 제1순위근저당채권행사권리금액은 굿옥션 사이트에 등재된 자료인 채권청구액 및 채권최고액을 토대로 NPL의 정석(매일경제신문사, 2014)에서 소개된 예측방법을 이용하여 추정하였다.

3) 아파트의 경우에는 일반적으로 내부 평형이 표준화되어 있고, 국토교통부 주관으로 아파트 실거래가격이 고시되고 있으며, 아파트 경매 낙찰가율은 근린상가, 공장 등의 부동산에 비하여 경매낙찰가율이 상당히 높은 수준에서 결정되고 있기 때문에 경매 아파트에 대해서는 자산유동화 전문회사가 인위적으로 광고한다 할지라도 경매낙찰가율에 미치는 영향이 적을 것으로 추정되어 본 연구에서는 아파트 경매 물건을 분석대상에서 제외하였다.

4) 정재룡, "부실채권(NPL) 매각이 부동산 경매 낙찰가에 미치는 영향에 관한 연구", 전주대학교 대학원 박사학위 논문, 2014, p.96.

5) 강병길, "아파트 경매의 낙찰가율 결정요인에 관한 연구", 동의대학교 대학원 석사학위 논문, 2015, p.32.

6) 조상용 · 박승록, "아파트 경매에서 낙찰가율의 결정요인에 대한 연구 - 임차인의 유형별 특성을 중심으로 -", 주거환경, 한국주거환경학회, 2015, 제13권4호. p.197.

7) 정찬국, "거시경제변수의 변동이 근린상가 낙찰가율에 미치는 영향에 관한 연구", 전주대학교 대학원 박사학위 논문, 2014, pp.49-54.

8) 김종국, "부동산 경매 낙찰가율의 영향요인과 시간적 변화특성에 관한 연구", 한성대학교 대학원 박사학위 논문, 2013, pp.47-54.

9) 노한장 · 유정석, "부동산 경매에 있어서 최저매각가격의 기준점 효과분석", 부동산학 연구, 한국부동산분석학회, 2011, 제17집4호. p.118.

10) 김현정 · 허자연 · 김민주, "Tobit 모형을 활용한 아파트 경매시장 낙찰가율의 결정요인에 관한 연구", 메리츠증권 부동산금융논문 현상공모전 수상작 모음집, 메리츠증권 부동산금융연구소, 2011, pp.213-216.

Ⅱ. 선행연구 고찰 및 본 연구의 차별성

1. 선행연구의 검토

부동산 경매와 관련하여 국내 선행 계량 분석 연구의 대부분은 회귀분석을 시행하였으며,[11] 회귀분석에 사용한 종속변수는 경매부동산의 낙찰가격 또는 낙찰가율(낙찰가격/감정가격×100)이다.

또한, 독립변수로는 부동산의 특성 변수(건물의 층수, 총세대수, 건물의 전용면적, 경과연수 등), 입지특성 변수(부동산이 소재하는 지역, 역세권의 근접성 여부, 편익시설의 근접성 여부), 경매특성 변수(최저매각가격, 최저매각가율, 유찰횟수, 응찰자수, 대항력 있는 임차인 등), 거시 경제 변수(CD금리, 서울지역 소비지출지수, 아파트매매가격지수, 아파트 전세가격지수, 지가변동률, 건축허가 면적, 대출금리, GDP, 환율, 총 통화량)를 설정하였다.

한편 최근에는 부동산 담보부 부실채권의 거래가 활발해 지면서 부실채권 매각이 경매부동산의 낙찰가율에 미치는 영향에 관한 연구가 나타났다. 정재룡(2014)[12]은 부실채권이 매각되면 인근 지역의 경매 부동산의 낙찰가율이 상승한다 것을 입증하였으나, 부실채권 특성을 독립변수로 직접적으로 선정하여 회귀분석을 시행한 연구는 아니었다. 또한 김두칠(2013)[13]은 부실채권을 매입하고 경매입찰에 참여하여 낙찰 받은 NPL 경매투자(유입투자)의 낙찰가율이 총 경매사건의 평균 낙찰가율 대비 0.52%에서 8.47% 높게 형성된다고 있음을 확인하였다. 이 연구는 평균값을 단순 비교한 관찰이었다.

한편 선행 연구 중에서 통계적 유의성을 보인 독립변수는 다음과 같다. 강병길(2015)[14]에서는 입찰자수, 유찰횟수, 기준금리, 물가상승률이다. 조상용・박승록(2015)[15]의 연구에서는 응찰자수, 유찰횟수, 세금체납여부, 전용면적, 임차인 유무 등이다. 정재룡(2014)[16] 연구에서는 유찰횟수, 준공연도(경과 연수), 부실채권 매각전 인근 지역의 경매낙찰가율 및 부실채권 매각후 인근 지역의 경매 낙찰가율이다. 김종국(2013)[17]의 연구에서는 응찰자수, 유찰횟수, 임차인수, 경매소요기간, 콜금리, 경제심리변수이다. 한편 노한장・유정석(2011)[18]의 연구에서는 최저매각가율, 입찰자수, 아파트 전용면적, 아파트 총 층수, 아파트 해당 층수, 지하철 역세권 유무, 대항력 임차인 유무, 유치권 유무이다. 김현정・허자연・김민주(2011)[19]의 연구에서는 최저가, 감정가, 최저가/감정가, 최저가/시세, 시세/최저가, 낙찰일자, 주민등록인구/주민등록세대, 초등학교학생수/초등학교수, 재산세 등이다.

본 연구와 관련 있는 주요 해외 연구는 다음과 같다. Amidu and Agboola(2009)[20]는 나이지리아 연방 경매 부동산의 경매 입찰자료 분석을 통해 부동산 유형과 입찰참여자의 특성에 따라 낙찰가격에 영향을 미칠 수 있다고

11) 정찬국(2014)은 충격반응분석과 예측오차 분해분석을 실시하였으며, 종합주가지수와 소비자물가지수가 근린상가 낙찰가율에 큰 영향을 미치는 것을 확인했다.

12) 정재룡, 전게서, p.97.

13) 김두칠, "유동화된 담보부 부실채권이경매시장에 미치는 문제점과 개선방안 연구", 중앙대학교 사회개발대학원 석사학위 논문, 2013, p.78.

14) 강병길, 전게서, p.45.

15) 조상용・박승록, 전게서, p.203.

16) 정재룡, 전게서, p.96.

17) 김종국, 전게서 p.140.

18) 노한장・유정석, 전게서, p.126.

19) 김현정・허자연・김민주, 전게서, p.218.

20) Amidu, Abdul-Rasheed and Alirat Olayinka Agboola, "Empirical Evidence of The Influences On First-Price Bid Auction Premiums", *International Real Estate Review*, 2009, 12(2), pp.157-158.

주장하였다. 또한 부동산의 공급자가 대상 부동산에 대한 입찰 참여자의 가치 평가를 구체적으로 증가시킬 수 있는 정보를 가지고 있고, 이러한 정보를 공개하면 입찰 참여자가 높은 가격으로 입찰에 참여하게 되고 결과적으로 높은 낙찰가격이 된다고 주장하였다. Ong, Lusht and Mak(2005)[21]은 부동산의 지역적 입지가 경매 낙찰 결과에 선행적으로 밀접하게 영향을 미친다고 주장하였다.

2. 선행연구와의 차별성

본 연구에서는 부동산의 특성, 입지특성, 경매특성을 독립변수로 채택하였다. 다만, 본 연구의 기초 자료는 시계열자료가 아닌 횡단면 자료이므로 시계열 분석 자료인 소비자물가지수, 환율, 총 통화량 등과 같은 거시경제변수는 독립변수로 채택하지 아니했다

본 연구에서 기존 선행연구와의 차별성은 부동산을 담보로 대출된 채권과 관련된 특성을 독립변수로 채택하였다는 점이다. 다시 말하면 금융기관의 유형, 채권비율, 총 채권비율 등 부실채권 관련 변수를 부동산의 경매낙찰가율에 영향을 미치는 독립 변수로서 본 연구에서 최초로 채택하였다.

아래 〈표 2〉는 선행 연구에서 채택한 독립변수를 유형별로 분류하고, 아울러 본 연구에서 채택한 독립변수를 추가하여 보여주고 있다.[22] x1은 대상 부동산의 건물면적이며, x2는 대상 부동산의 토지 면적이고, x3는 대상 부동산의 경과연수이다. x4는 대상 부동산이 속하는 부동산의 유형을 의미하며, x5는 대상 부동산이 몇 층에 위치하고 있느냐를 나타내는 층수를 말하며, x6는 대상 부동산이 속하는 전체 세대수(호수)를 말한다. x7은 대상 부동산이 속한 전체 부동산의 토지총면적이며, x8는 지역입지를 의미하고, x9은 역세권의 근접성을 의미한다. x10은 편의시설의 근접성(배후지)이고, x11은 최저매각가율이고, x12은 유찰횟수를 의미하며, x13은 대항력 있는 임차인 유무를 의미한다. x14는 연체관리비의 유무를 의미하며, x15는 법정지상권 및 유치권 등과 같은 특수권리의 유무를 의미하고, x16은 응찰자수를 의미한다. x17은 경매소요기간, x18은 부실채권

〈표 2〉 부동산 경매낙찰가율 분석 관련 선행연구의 독립 변수와 본 연구의 독립변수 비교

구분		부동산 특성							입지 특성			경매 특성									부실채권 특성		
		x1	x2	x3	x4	x5	x6	x7	x8	x9	x10	x11	x12	x13	x14	x15	x16	x17	x18	x19	x20	x21	x22
선행연구	정재룡(2014)			○	○				○				○						○	○			
	강병길(2015)	○	○	○							○		○	○		○	○						
	조상용(2015)	○											○	○			○						
	정찬국(2014)																						
	김종국(2013)												○			○	○	○					
	노한장(2009)	○					○			○	○	○		○		○	○						
	김현정(2011)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			○	○	○					
본 연구		○		○				○	○	○			○	○	○		○	○			○	○	○

21) Ong, Seow E. Kenneth Lusht and Chee Y. Mak, "Factors Influencing Auction Outcomes : Bidder Turnout, Auction Houses and Market Conditions", *The Journal of Estate Research*, 2005, 27(2), p.181.

22) 선행연구에서 독립변수로 채택한 토지면적과 건물면적은 높은 상관관계를 갖게 되어 독립변수간의 다중공선성의 문제가 있으므로 토지면적((x2)은 본 연구에서는 독립변수로 채택하지 아니했다. 또한 선행연구에서 독립변수로 채택한 유찰횟수와 최저매각가율도 높은 상관관계를 갖기 때문에 최저매각가율(x11)도 본 연구에서는 독립변수로 채택하지 아니했다. 한편 아파트 경매낙찰가율의 분석에 적합한 변수인 층수(x5), 부동산의 전체 세대수(x6) 및 편익시설의 근접성(x10)은 본 연구에서 독립변수로 채택하지 아니했다. 또한 특수권리 유무(x15)는 본 연구 자료에서 사례가 극히 적어 독립변수로 채택하지 아니했다. 한편, 본 연구의 자료에서 나타난 부동산 유형은 7가지로서 너무 많아 부동산 유형(x5)은 더미 변수로 채택하여 분석하기에 부적합하여 채택하지 아니했다. 한편 부실채권매각전 인근지역 경매낙찰가율(x18) 및 부실채권매각후 인근지역 경매낙찰가율(x19)는 본 연구 자료에서는 확보할 수 없어 독립변수로 채택하지 아니했다.

매각전 인근지역 경매낙찰가율, x19는 부실채권 매각후 인근지역 경매낙찰가율, x20은 금융기관의 유형, x21은 채권비율, x22은 총 채권비율을 의미한다.

Ⅲ. 부실채권 특성과 경매낙찰가율의 관계성

금융기관의 유형이란 경매 대상 부동산에 대하여 제1순위 근저당권을 설정하고 대출을 실행한 금융기관의 유형을 말하며, 제1금융권인 시중은행과 제2금융권인 저축은행으로 구분된다. 일반적으로 제1금융권의 대출이자율은 제2금융권의 대출이자율보다 낮다. 이에 따라 부동산 담보대출을 받고자 하는 자는 제2금융권보다 상대적으로 낮은 대출이자율 조건을 제공하는 제1금융권에서 대출받기를 선호한다. 따라서 제1금융권이 제2금융권보다 양질의 부동산을 담보로 설정하고 대출을 실행한다고 할 수 있다. 양질의 부동산의 경우에는 감정가격도 높고, 경매낙찰가격도 높기 때문에 제1금융권에서 대출을 실행하면서 담보로 설정한 부동산의 경매낙찰가율이 제2금융권보다 높다고 예단하기 어렵다.

채권비율이란 경매부동산의 감정가격에서 제1순위 근저당채권의 행사권리금액이 차지하는 비중을 말하며, 채권행사 권리금액이란 채권자가 실제로 대출 채권에 대하여 권리를 행사할 수 있는 금액으로서 채권액과 채권 최고액 중에서 낮은 금액을 말한다. 채권액은 채권 잔존원금에다 연체 발생일부터 배당기일까지의 연체이자를 합한 금액을 말한다. 채권최고액은 금융기관이 부동산을 담보로 대출을 실행하면서 대출채권 원금에다 대출이자 및 경매개시에 따른 예상 부대비용을 포함하여 설정하는 금액으로서 부동산 등기부 을구에 표시되어 있다. 일반적으로 시중은행 등 제1금융권은 채권최고액으로서 대출 원금의 120%를 설정하며, 저축은행 등 제2금융권은 대출 원금의 130%까지 설정한다.

자산유동화전문유한회사가 금융기관으로부터 묶음(pool) 형태로 매입한 부실채권인 제1순위 근저당채권은 투자의 안정성 여부에 따라 안정적인 배당채권과 불안정적인 배당채권으로 분류할 수 있다. 불안정적인 배당채권의 채권비율은 안정적인 배당채권의 채권비율에 비하여 상대적으로 높다. 안정적인 배당채권의 경우에는 경매낙찰에 의해 투자금액을 회수할 수 있는 가능성이 높기 때문에 기관투자가인 자산관리회사가 경매낙찰가율을 높이려는 노력을 하지 않는다. 반면에 불안정적 배당채권의 경우에는 경매낙찰가격이 채권매입가격보다 낮게 되면 목표 기대수익을 실현하기 곤란하거나 손실이 예상되므로 경매낙찰가격 또는 경매낙찰가율을 높이기 위해 자산관리회사는 당해 경매부동산에 대하여 인터넷 경매 사이트 및 경매 학원 강의를 통해 "투자가치를 있는 부동산"으로 홍보를 하거나, 권리관계 내용을 정리하여 인터넷 경매 사이트에 게재할 뿐만 아니라, 채권매입자에게는 부동산 경매낙찰 후에 부동산의 명도작업을 도와주고, 컨설팅 보고서를 작성하여 배포하는 행위 등을 실시함으로서 보다 많은 일반 개인 투자자 또는 법인이 경매 입찰에 참여 하도록 많은 노력을 한다.[23)24)] 따라서 같은 조건에 있는 부동산으로서 채권비율이 높을수록 보다 경매부동산의 낙찰가격 또는 낙찰가율도 높다고 할 수 있고, 채권비율이 낮을수록 경매 낙찰가격 또는 경매낙찰가율도 낮게 형성된다고 추정할 수 있다.

그런데 기관투자자 들의 적극적인 홍보 등의 효과는 부동산의 유형에 따라 다르다. 아파트 용건물의 경우에는 국토교통부에서 책임지고 부동산실거래가격이 공시되고, 부동산 중개업소의 방문 등을 통해 아파트가 소재하는 지역 및 규모에 따라 경매낙찰가격 및 경매낙찰가율의 예측이 충

23) 이영준・권승기・우형달, NPL의 정석, 매일경제신문사, 2014, pp.334-335.

24) ○○○자산관리회사에서는 굿옥션 경매 인터넷 사이트의 첫 면에 불안정적인 배당채권의 부동산에 대한 사진 등을 게재하여 홍보함으로서 일반 경매 참여자의 관심과 참여를 유도한다.

분이 가능하다. 반면에 근린상가, 공장 등의 가격에 대하여 국토교통부 주관의 실거래가격이 공시되지 않고 있으며,[25] 이들 부동산은 개별적 특성이 강하여 전문 감정평가가사 조차 이들 부동산의 감정가격을 산정하기 어렵다. 같은 맥락에서 이들 부동산의 경매낙찰가격 및 경매낙찰가율을 예측하기가 어렵다. 따라서 근린상가, 공장 등의 부동산이 담보된 부실채권을 금융기관으로부터 매입하여 경매과정을 통하여 경매낙찰가격에 따라 기대수익을 실현하고자 하는 기관투자자가 적극적으로 홍보 차원에서 이들 부동산에 대하여 경매 인터넷 사이트에 "좋은 투자 대상물건"으로 홍보가 되면, 경매 입찰 참여자들에게 홍보 효과를 미쳐 이들 부동산의 경매낙찰가율은 적정가율보다 높게 형성된다. 따라서 경매 대상 부동산의 채권비율이 높을수록 경매낙찰가율도 높게 형성될 것으로 추정할 수 있다.

총 채권비율이란 감정가격에서 총 채권액이 차지하는 비중을 말하며, 총 채권액은 경매부동산의 채무자가 당해 부동산을 담보하여 빌린 모든 대출 채권 금액을 합한 것이다. 일반적으로 채권비율이 높을수록 총 채권비율도 높다고 가정할 수 있으나, 〈표 5〉에서 채권비율과 총 채권비율의 상관계수는 매우 낮은 것으로 검증되었다. 이론적으로 총 채권비율이 부동산의 경매 낙찰가율에 미치는 영향에 대해서 일의적으로 예단할 수 없다.[26]

Ⅳ. 실증분석

1. 분석 모형 설계

종속변수인 경매 부동산의 낙찰가율에 영향을 미치는 대표적인 독립변수를 설정하여 분석하는 것을 연구모형 1로 설정하며, 식(1)과 같다. 연구모형 1에 독립변수로서 금융기관의 유형, 채권비율과 총 채권비율을 추가하여 분석하는 것을 연구모형 2로 설정하며, 식(2)와 같다.

〈연구모형 1〉

$$APR_1 = \alpha + \beta_1 Bding + \beta_2 TLand + \beta_3 Pyear + \beta_4 Regn + \beta_5 NOS + \beta_6 NOAF + \beta_7 OPR + \beta_8 ARP + \beta_9 NOP + \beta_{10} DMC \cdots\cdots (1)$$

〈연구모형 2〉

$$APR_2 = \alpha + \beta_1 Bding + \beta_2 TLand + \beta_3 Pyear + \beta_4 Regn + \beta_5 NOS + \beta_6 NOAF + \beta_7 OPR + \beta_8 ARP + \beta_9 NOP + \beta_{10} DMC + \beta_{11} FIT + \beta_{12} Loan + \beta_{13} Tloan \cdots\cdots (2)$$

연구 모형에 사용된 변수 및 단위는 〈표 3〉과 같다.

〈표 3〉 변수 및 단위

변수	내용	단위
ARP1	경매낙찰가율(모형 1)	%
ARP2	경매낙찰가율(모형 2)	%
Bding	건물면적	㎡
TLand	토지총면적	㎡
Pyear	경과 연수	년
Regn	지역입지	서울: 0, 서울외 수도권: 1
NOS	역세권의 근접성	역의 500m 초과: 0, 역의 500m 이내: 1
NOAF	유찰횟수	회
OPR	대항력 임차인	없음: 0, 있음: 1
ARP	경매소요기간	월
NOP	응찰자수	인
DMC	연체관리비	없음: 0, 있음: 1
FIT	금융기관 유형	제1금융권: 0, 제2금융권: 1
Loan	채권비율	%
TLoan	총 채권비율	%

25) 본 연구 분석 대상 자료의 하나인 다세대 주택 및 일반 주택은 국토교통부 주관으로 실거래가격이 공시되나, 이들 부동산은 부동산의 개별성이 아파트 보다 크다고 볼 수 있다. 따라서 일반 경매 참여자들이 다세대 주택 및 일반주택에 대해서는 경매 낙찰가격 및 경매낙찰가율을 정확히 예측하기 어려울 것으로 판단된다.

26) 부동산 특성 변수, 입지 특성 변수, 경매 특성 변수가 부동산 경매 낙찰가율에 미치는 영향에 대한 이론적 연구는 선행연구에서 많이 수행되었기 때문에서 본 연구에서는 이들 변수가 부동산 경매낙찰가율에 미치는 영향에 대한 이론적 설명은 생략하였다.

2. 분석 결과

1) 기술통계량

모형 1과 모형 2의 기술통계량은 〈표 4〉와 같다. 주요 변수의 기술통계량을 살펴보면, 부동산 경매 낙찰가율의 평균은 73.864%이며, 낙찰가율의 최소값은 5.801%이고, 낙찰가율의 최고값은 122.303%이다.

모형 1 및 모형 2에서 경매낙찰가율에 유의적인 영향을 미치는 독립변수의 기술통계량은 아래와 같다. 유찰횟수의 평균은 2.063회이며, 이의 최소값은 0회이고, 이의 최대값은 10회이다. 또한 응찰자수의 평균은 4.234인이며, 이의 최저값은 1인이고, 이의 최대값은 16인이다. 모형 2의 독립변수인 채권비율의 평균은 78.569%이며, 이의 최소값은 20.865%이고, 이의 최대값은 208.816%이다.

2) 독립변수간의 다중 공선성 진단

공선성(collinearity)은 두 개의 독립변수 간의 관계를 의미하며, 세 개 이상 변수 간의 관계를 다중 공선성(multi-collinearity)라고 한다. 한 독립변수가 종속변수에 대한 설명력이 높더라도 다중 공선성이 높으면 설명력이 낮은 것처럼 나타난다.[27] 상관계수와 분산팽창요인은 독립변수간의 공선성을 판단하는 지표이다. 〈표 5〉에 독립변수 간의 상관계수가 제시되어 있다. 독립변수 간의 상관관계의 절대 값은 모두 0.501 이하로서 다중 공선성 문제는 염려되지 않는다.[28] 다중 공선성을 판단하는 또 다른 지표인 분산팽창요인(variance inflation factor, VIF)은 〈표 6〉에 제시되어 있으며, VIF 값이 1.9 이하로서 10보다 훨씬 작으므로 독립변수간의 다중 공선성 문제는 없다.[29]

〈표 4〉 기술 통계량

구분		변수	평균	표준편차	최소값	최대값
모형 2	모형 1	낙찰가율(%)	73.864	21.055	5.801	122.303
		건물면적(㎡)	568.092	895.748	6.530	5,318.000
		토지 총면적(㎡)	5,045.713	9,743.628	32.350	51,195.600
		경과 연수(년)	12.745	8.414	2.000	39.000
		지역입지(더미)	0.811	0.393	0.000	1.000
		역세권 근접성(더미)	0.315	0.467	0.000	1.000
		유찰횟수(회)	2.063	1.580	0.000	10.000
		대항력 임차인(더미)	0.171	0.378	0.000	1.000
		경매소요기간(월수)	13.006	4.762	5.030	25.170
		응찰자수(인)	4.234	3.761	1.000	16.000
		연체관리비(더미)	0.270	0.446	0.000	1.000
		금융기관유형(더미)	0.180	0.386	0.000	1.000
		채권비율(%)	78.569	31.154	20.865	208.816
		총 채권비율(%)	171.903	141.851	42.337	957.433

27) 이학식 · 임지훈, SPSS 20.0 매뉴얼, 집현재, 2010, p.341.

28) 전게서, p.341.

29) 전게서, p.341.

〈표 5〉 상관계수

	건물 면적	토지 총면적	경과 연수	지역 입지	역세권 근접성	유찰 횟수	대항력 임차인	경매 소요 기간	응찰자 수	연체 관리비	금융 기관 유형	채권 비율	총 채권 비율
건물면적	1												
토지총면적	0.058	1.000											
경과연수	-0.192*	-0.063	1.000										
지역입지	0.207*	0.021	-0.128	1.000									
역세권근접성	-0.217*	-0.085	-0.068	-0.365**	1.000								
유찰횟수	0.06	0.013	0.063	0.195*	0.108	1.000							
대항력임차인	0.075	-0.15	-0.069	0.097	-0.051	0.058	1.000						
경매소요기간	0.269**	-0.042	-0.184*	0.229**	-0.126	0.483**	0.089	1.000					
응찰자수	-0.167*	0.069	0.134	-0.259**	0.108	-0.093	-0.028	-0.271**	1.000				
연체관리비	0.072	-0.062	-0.142	-0.224**	0.198*	0.014	-0.169*	0.196*	0.011	1.000			
금융기관유형	-0.213*	-0.196*	0.369**	0.047	-0.066	-0.153	-0.089	-0.205*	0.021	-0.127	1.000		
채권비율	0.001	0.057	-0.175*	-0.004	-0.05	-0.071	-0.135	0.108	0.14	0.174*	-0.01	1.000	
총 채권비율	-0.172*	-0.04	-0.054	0.045	0.315**	-0.085	0.065	-0.214*	0.012	0.047	-0.113	0.139	1.000

* 상관관계가 0.05수준에서 유의함.
** 상관관계가 0.01수준에서 유의함.

〈표 6〉 회귀모형별 회귀계수 및 결정계수

변수	비표준화계수		t통계량		유의수준		분산팽창요인(VIF)	
	모형1	모형2	모형1	모형2	모형1	모형2	모형1	모형2
상수	89.724	77.839	15.472	12.844	0.000	0.000		
건물면적	-7.250E-5	0.000	-0.054	0.277	0.957	0.783	1.175	1.224
토지총면적	0.000	0.000	-1.381	-1.618	0.170	0.109	1.066	1.115
경과연수	-0.082	0.021	-0.565	0.146	0.573	0.884	1.197	1.403
지역입지	-8.250 **	-9.330 **	-2.451	-2.877	0.016	0.005	1.402	1.514
역세권근접성	4.873	4.630	1.750	1.710	0.083	0.090	1.351	1.486
유찰횟수	-10.275 ***	-9.978 ***	-11.807	-12.176	0.000	0.000	1.512	1.559
대항력임차인	-0.699	0.349	-0.226	0.119	0.821	0.905	1.094	1.139
경매소요기간	0.478	0.398	1.559	1.335	0.122	0.185	1.702	1.869
응찰자수	1.402 ***	1.180 ***	4.395	3.897	0.000	0.000	1.152	1.207
연체관리비	1.360	-0.088	0.487	-0.033	0.628	0.973		1.265
금융기관유형		-0.601		-0.190		0.850		1.393
채권비율		0.143 ***		3.960		0.000		1.181
총 채권비율		0.011		1.254		0.213		1.303
Adj R sq.	0.690	0.733						
F value	25.459	24.257						
Sig of F	0.000	0.000						
더빈왓슨계수	1.773	1.842						

***, **, *는 각각 p<0.01, p<0.05, p<0.1를 의미함.

3) 경매낙찰가율의 영향 요인

결정계수(R^2)는 다중회귀 모형에 의해 종속변수가 설명되어지는 정도를 나타내는 것으로서 결정계수(R^2)의 범위는 $0 \leq R^2 \leq 1$이다. 본 연구 모형의 조정된 결정계수(R^2) 값은 〈표 6〉에 제시되어 있다. 모형1의 조정된 R^2은 0.690인데 비하여 모형2의 조정된 R^2은 0.733로서 부실채권의 특성 변수인 금융기관의 유형, 채권비율과 총 채권비율을 모형 1의 회귀식에 추가하여 설정한 모형 2의 설명력이 모형 1의 설명력보다 상대적으로 높았다.

또한 회귀식 모형의 분산은 회귀식에 의해 설명되는 분산과 회귀식에 의해 설명되지 않는 분산으로 구분된다. 이들 값을 각각의 자유도로 나눈 값이 평균 제곱이다. 평균 제곱값의 비율이 F값이며, 〈표 6〉에 의하면, 모형 1의 F값은 25.459이고 모형 2의 F값은 24.257이다. 모형 1과 모형 2의 F값에 대한 유의수준은 0.000이다. 따라서 회귀식의 설명력(R^2) 0이라는 귀무가설($H_0 : \beta_1 = \beta_2 = \cdots = \beta_k = 0$)을 기각하게 되므로 회귀식이 종속변수인 낙찰가율을 설명하는 데는 유용하다고 할 수 있다.

독립변수가 종속변수에 영향을 미치는 방향과 크기를 나타내는 매개계수(β) 값 및 이들 값의 유의성 여부에 대한 자료는 〈표 6〉과 같다. 모형 1과 모형 2에서 유찰횟수의 매개계수는 음의 값을 보이고 있으며, 응찰자수의 매개계수는 양의 값을 보이고 있으며 이들 계수는 통계적으로 유의적인 것으로 검증되었는 바, 이는 기존 선행연구와 일치한다. 따라서 경매 부동산에 있어서 유찰횟수가 많을수록 낙찰가율은 낮게 형성되며, 응찰자가 많을수록 낙찰가율이 높게 형성된다고 주장할 수 있다.

한편, 모형 1과 모형 2에서 지역입지의 매개계수는 음의 값을 시현하고 있으며, 통계적으로 유의하다. 따라서 서울을 제외한 수도권 지역의 경매낙찰가율이 서울지역보다 낮게 형성되고 있음을 의미한다.

또한, 모형 2를 통해 본 연구에서 처음 사용한 독립변수인 채권비율의 매개계수는 양의 값을 시현하고 있으며, 통계적으로 유의적인 것으로 검증되었다. 즉, 부동산 담보부 채권의 비율이 경매낙찰가율에 미치는 실증적 결과는 부실채권 특성과 경매낙찰가율의 관계성에서 예측된 결과와 부합한다. 따라서 경매 부동산 담보부 제1순위 채권비율이 높을수록 경매낙찰가율도 높게 형성된다는 것을 주장할 수 있다.

그러나, 건물면적, 토지총면적, 경매소요기간, 경과 연수, 역세권의 근접성, 대항력 있는 임차인, 연체관리비, 금융기관의 유형, 총 채권비율은 통계적으로 유의적이지 않았다.

한편 표준화 계수 값 및 기여율은 〈표 7〉에 제시되어 있다. 모형 1에서는 표준화 계수의 절대 값이 큰 변수는 유찰횟수와 응찰자이며, 유찰횟수의 기여율은 49.90%이며, 응찰자수의 기여율은 16.18%이다. 모형 2에서는 표준화 계수의 절대 값이 큰 변수는 유찰횟수, 응찰자수, 채권비율이다. 부실채권 특성변수가 모형 2에 추가됨으로서 모형 2에서 유찰횟수 및 응찰자수의 기여율은 모형 1에 비하여 떨어진 반면에 부실채권 특성변수인 채권비율의 기여율은 12.20%이고, 총 채권비율의 기여율은 4.09%로서 부실 채권 특성 변수가 경매 낙찰가율의 결정에 상당히 큰 역할을 하고 있음을 알 수 있다.

〈표 7〉 회귀모형별 표준화 계수 및 기여율

구분	변수	표준화 계수		기여율	
		모형1	모형2	모형1	모형2
부동산 특성	건물면적	-0.003	0.015	0.00	0.00
	토지총면적	-0.076	-0.084	4.91	4.84
	경과연수	-0.033	0.009	2.14	0.00
입지 특성	지역입지	-0.154	-0.174	9.97	10.02
	역세권근접성	0.108	0.103	6.99	5.93
경매 특성	유찰횟수	-0.771	-0.749	49.90	43.12
	대항력임차인	-0.013	0.006	0.00	0.00
	경매소요기간	0.108	0.090	9.36	5.18
	응찰자수	0.250	0.211	16.18	12.15
	연체관리비	0.029	-0.002	1.88	0.00
부실채권 특성	금융기관유형		-0.011		0.00
	채권비율		0.212		12.20
	총 채권비율		0.071		4.09
	합계(절대값)	1.545	1.737	100.0	100.0

주) 기여율은 독립변수의 표준화 계수의 절대 값을 합계한 절대값으로 나눈 값에 100을 곱한 값이다.

Ⅴ. 결 론

1. 연구 결론 요약

지금까지 ○○○자산관리회사가 설립하고 운영하였던 특수목적법인인 10여개의 자산유동화전문유한회사가 금융기관으로부터 매입한 부실채권이 있는 111개의 경매부동산의 자료에 대한 회귀분석을 통해 부동산의 경매 낙찰가율에 미치는 영향을 파악하였으며, 분석 결과에 따른 결론을 요약하면 아래와 같다.

첫째, 경매부동산의 경매 특성을 함유하고 있는 유찰횟수는 경매낙찰가율에 미치는 영향은 통계적으로 유의적이며, 경매낙찰가율에 미치는 기여율도 다른 어떤 변수보다 크다. 따라서 유찰횟수를 알면 경매낙찰가율을 어느 정도 예측할 수 있음을 의미한다. 또한 유찰횟수 다음으로 영향력이 크면서 통계적으로 유의적인 변수는 응찰자수이며, 경매 부동산에 대한 응찰자가 많을수록 경매낙찰가율도 높게 형성된다는 것을 확인할 수 있었다. 이는 선행 연구 결과와 같다.

둘째, 본 연구에서 경매부동산의 낙찰가율의 결정요인으로 처음 도입한 독립변수인 채권비율이 경매부동산의 낙찰가율에 미치는 영향은 통계적으로 유의적이다. 채권비율이 상대적으로 낮은 안정적인 배당채권의 경우에는 자산관리회사가 낙찰가율을 높이기 위해 특별한 노력을 하지 않으나, 채권비율이 상대적으로 높은 불안정적인 배당채권의 경우에는 자산관리회사가 경매대상 부동산에 대해서 인터넷 및 경매 학원을 통한 홍보하고, 권리분석 내용의 인터넷 게재 등을 통하여 일반인들의 경매 참여를 높인다. 이러한 결과로서 이들 부동산의 경매낙찰가율도 높게 형성된다는 것을 확인하였다.

셋째, 서울과 서울을 제외한 수도권을 구별한 지역입지 변수가 부동산의 경매 낙찰가율에 미치는 영향은 통계적으로 유의적인 차이가 있음이 확인되었다. 다시 말하면, 부동산의 경매낙찰가율이 서울보다는 서울을 제외한 수도권 지역에서 낮게 형성된다는 것을 확인하였다.

넷째, 경매부동산의 낙찰가율의 영향에 있어서 건물면적, 토지총면적, 경과연수, 역세권의 근접성, 대항력 있는 임차인, 경매소요기간, 연체관리비, 금융기관의 유형 등의 변수가 부동산의 경매낙찰가율에 미치는 영향에 대한 실증 결과는 통계적으로 유의적이지 않다. 이들 변수가 경매낙찰가율에 미치는 영향의 크기는 상대적으로 작아 경매 입찰참여자가 이들 변수에 대한 큰 고려 없이 부동산 경매 입찰에 참여하고 있음을 알 수 있다.

2. 시사점 및 한계

본 연구의 시사점은 아래와 같다.

첫째, 부동산 담보부 부실채권에 대한 중소규모 자산관리회사의 투자가 활성화되고 있으며, 이들은 인터넷 경매 사이를 통해 근린상가, 공장 등의 부동산에 대해서 홍보한다. 한편 경매에 참여하는 자는 굿옥션 등 인터넷 경매사이트 등에서 집중적으로 홍보되는 경매 부동산에 대하여 관심을 보다 많이 갖게 되고, 홍보 내용을 신뢰하게 된다. 이는 중소 규모의 자산관리회사의 홍보효과가 부동산 경매 낙찰가율에 영향을 미친다는 것을 시사한다.

둘째, 근린상가, 공장, 지식산업센터 등의 부동산의 경매 낙찰가율이 높아지고 있음이 검증되었다. 이는 이들 경매부동산을 낙찰 받은 자는 상대적으로 비싼 가격으로 부동산을 매입하게 된 것을 의미한다. 따라서 경매를 통하여 부동산을 낙찰받은 자의 기대수익은 감소하고 있음을 시사한다.

본연구의 한계 및 향후 연구방향은 아래와 같다.

첫째, 본 연구의 한계로는 유암코 및 대신F&I 등 대형 유동화 자산관리회사가 금융기관으로부터 매입한 부실채권의 경매부동산에 대한 자료를 포함함으로서 샘플수를 증가시켜 분석하면 보다 설명력이 높은 결과를 도출할 수 있을 것으로 본다.

둘째, 대상지역을 세분화하여 분석함으로서 지역별 특수여건을 체계적으로 반영할 필요가 있다.

셋째, 아파트, 근린상가, 공장, 지식산업센터, 오피스텔 등 건물 용도별로 세분화된 연구도 필요할 것으로 본다.

參考文獻

강병길, “아파트 경매의 낙찰가율 결정요인에 관한 연구”, 동의대학교 대학원 석사학위 논문, 2015.

강은형, 경매야 놀자, 매일경제신문사, 2014.

김두칠, “유동화된 담보부 부실채권이 경매시장에 미치는 문제점과 개선방안 연구”, 중앙대학교 사회개발대학원 석사학위 논문, 2013.

김성규・이창석, “부동산 담보부 부실채권(NPL)의 투자만족도에 관한 실증연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제59집.

김종국, “부동산 경매 낙찰가율의 영향요인과 시간적 변화특성에 관한 연구”, 한성대학교 대학원 박사학위 논문, 2013.

김현정・허자연・김민주, “Tobit 모형을 활용한 아파트 경매시장 낙찰가율의 결정요인에 관한 연구”, 메리츠증권 부동산금융논문 현상공모전 수상작 모음집, 메리츠증권 부동산금융연구소, 2011.

노한장・유정석, “부동산 경매에 있어서 최저매각가격의 기준점 효과 분석”, 부동산학 연구, 한국부동산분석학회, 2011, 제17집제4호.

박완규・홍성표, Gujarati의 계량경제학, (주) 지필미디어, 2009.

이영준・권승기・우형달, NPL의 정석, 매일경제신문사, 2014.

이용득, “부동산경매에서 유치권 개선방안에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제62집.

이학식・임지훈, SPSS 20.0 매뉴얼, 집현재, 2014.

장건, “유치권자가 신청한 경매와 다른 경매절차와의 경합”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제62집.

전장헌, “부동산 경매에서 즉시항고에 대한 매수인의 보호방안에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제58집.

정재룡, “부실채권(NPL) 매각이 부동산 경매 낙찰가에 미치는 영향에 관한 연구”, 전주대학교 대학원 박사학위 논문, 2014.

정찬국, “거시경제변수의 변동이 근린상가 낙찰가율에 미치는 영향에 관한 연구”, 전주대학교 대학원 박사학위 논문, 2014.

조상용・박승록, “아파트 경매에서 낙찰가율의 결정요인에 대한 연구 - 임차인의 유형별 특성을 중심으로 -”, 주거환경, 한국주거환경학회, 2015, 제13권4호.

현문길・정재호, “부동산시장과 경매시장 및 경기변동 간의 상호 연관성”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015. 제60집.

不動産 公正 取引 協議會, 不動産 광고의 實務と 規制, 住宅新報社, 2012.

石渡哲,“留置權 による競買の賣却條件と換價金の處理”, 白川和雄 先生古稀記念, 民事紛爭をめぐる法的諸問題, 信山社出版, 1999.

Amidu, Abdul-Rasheed and Alira Olayinka Agboola, ″Empirical Evidence of The Influences On First-Price Bid Auction Premiums″, *International Real Estate Review*, 2009, 12(2).

Ong, Seow E., Kenneth Lusht and Chee Y. Mak, ″Factors Influencing Auction Outcomes : Bidder Turnout, Auction Houses and Market Conditions″, *The Journal of Estate Research,* 2005, 27(2).