

# 수도권 아파트의 경매낙찰가율에 미치는 영향 요인 연구

A Research on the Influence Factors of the Auction Winning Price Rate of the Apartments in Seoul Metropolitan Area

임 의 택\* · 이 호 병\*\*

Lim, Eui Taek · Lee, Ho Byung

## 目 次

- |                         |             |
|-------------------------|-------------|
| I. 서론                   | IV. 실증분석    |
| 1. 연구의 배경 및 목적          | 1. 분석 모형 설계 |
| 2. 연구 범위 및 방법           | 2. 분석 결과    |
| II. 선행연구 고찰 및 본 연구의 차별성 | V. 결론       |
| 1. 부동산 경매 관련 선행연구의 검토   | 1. 연구 결론 요약 |
| 2. 아파트 경매 관련 선행연구와의 차별성 | 2. 시사점 및 한계 |
| III. 경매낙찰가율 영향요인 및 연구가설 | <abstract>  |
| 1. 경매낙찰가율의 영향 요인        | <참고문헌>      |
| 2. 연구가설                 |             |

## ABSTRACT

### 1. CONTENTS

#### (1) RESEARCH OBJECTIVES

Auction apartments with Non-Performing Loans which show the impossibility of the realization of expected profit are advertised through the internet auction sites and the lectures of auction academies. These kinds of advertisement bring more people to participate in apartment auction bidding. Eventually, it is assumed that the auction winning price or the auction winning price rate tend to increase. With 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 apartment auction winning price rate.

#### (2) RESEARCH METHOD

The research is to analyse the data of the auction apartment with the

\* 주 저 자 : 단국대학교 도시계획 · 부동산학과, 박사과정, gratefullim@naver.com

\*\* 교신저자 : 단국대학교 도시계획 · 부동산학과 교수, 도시 및 지역계획학 박사, hobyung@dankook.ac.kr

▷ 접수일(2017년 3월 3일), 수정일(1차 : 2017년 4월 4일, 2차 : 2017년 4월 25일), 게재확정일(2017년 5월 20일)

non-performing loans which the affiliates of ○○○Asset Management Company bought from the several financial institutes. The data of this research were posted at Good Auction internet site. In order to identify a statistical figures, the research used statistical techniques such as basic statistics analysis and the regression analysis.

### **(3) RESEARCH FINDINGS**

The major findings of the research are as follows. First, the most powerful variable with a statistical significance among 15 independent variables analysed by this research is the number of auction bid failure and the second powerful factor with a statistical significance is the number of auction participant. Second, the size of apartment exclusive area shows a statistical significance. It means that the auction winning price rate is higher in the small size apartments than in the large size apartment. Third, the types of financial institute among the NPL -related variables influence the auction winning price rate with a statistical significance. Fourth, the region factor classified as Seoul and the other metropolitan area excluding Seoul has a significant impact on the winning price rate of auction apartment. Fifth, there is no statistical significance in the impact of the other factors such as tenant with countervailing power and delayed maintenance fee. Therefore, it is assumed that the participants of apartment auction disregard these factors when they participate at apartment auction.

## **2. RESULTS**

This research found out that the types of financial institutes among the NPL -related variables influence apartment auction winning price rate with a statistical significance. In other words, the auction winning price rate is higher in the apartments mortgaged by the first group financial institutes than in the apartments mortgaged by the second group financial institutes. However, the first mortgage backed loan rate does not show a statistical significance. But, it showed a significant impact on the auction winning price rate of real estates such as commercial facilities and factories in the previous other research.

## **3. KEY WORDS**

- auction winning price rate, number of auction bid failure, number of auction participant, size of apartment exclusive area, types of financial institute, region factor
-

## 국문초록

기대수익의 실현이 어렵게 보이는 부실채권을 담보하고 있는 아파트가 인터넷 경매 사이트 등을 통해 광고되면서 보다 많은 개인 또는 법인들이 경매 입찰에 참여하게 된다. 이러한 맥락에서 부동산 특성, 입지 특성, 경매 특성, 부실채권 특성이 아파트의 경매 낙찰가율에 미치는 영향을 분석하는 것이다. 분석 결과는 다음과 같다. 첫째, 분석대상 15개 변수 중에서 통계적 유의성을 갖으면서 영향력이 가장 큰 변수는 유찰횟수이며, 다음으로 영향이 큰 변수는 응찰자수이다. 둘째, 아파트의 건물면적은 통계적 유의성을 보였다. 다시 말하면, 소형 평형 아파트의 경매낙찰가율이 대형 평형 아파트보다 높았다. 셋째, 부실채권 특성 변수 중에서 금융기관의 유형이 통계적으로 유의성 있는 영향을 미치는 것으로 검증되었으나, 선행연구에서 근린상가 및 공장 등의 경매낙찰가율에 유의성을 보인 제1순위근저당채권비율은 통계적 유의성을 보이지 못했다. 넷째, 서울과 서울을 제외한 수도권으로 구분한 지역요인이 통계적 유의성 있는 변수로 검증되었다. 다섯째, 대항력이 있는 임차인, 연체관리비 등 기타 변수는 경매낙찰가율에 통계적 유의성 있는 영향을 미치지 않은 것으로 검증되었다.

**핵심어 :** 경매낙찰가율, 유찰횟수, 응찰자수, 건물면적, 금융기관의 유형, 지역입지

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

국민은행 등 금융기관은 아파트를 담보로 설정하고 돈을 빌려주며, 돈을 빌린 채무자가 3개월 이상 원리금을 변제하지 않을 경우에는 금융기관이 갖고 있는 대출 채권은 부실채권으로 분류된다. 이러한 부실채권을 보유한 금융기관은 아파트에 설정된 근저당권을 근거로 해당 부동산에 대하여 법원 경매를 통하여 대출채권을 회수하게 된다. 그런데 금융기관이 부동산 경매를 직접 실행하여 채권을 회수하려면 상당한 시일이 소요되고, 이러한 경매 실행 기간 동안에 부실채권이 누적되면서 대손충당금이 증가하게 되어, 금융기관의 자기자본비율이 하락하고, 금융기관의 신용도가 하락할 가능성이 높아진다. 따라서 국민은행 등의 금융기관은 아파트 담보부 부실채권을 유암코, 대신F&I, 굿플러스 자산관리회사 등의 자산관리회사에게 매각한다.

그런데 자산관리회사는 감정가격에서 제1순위 근저당 채권행사 권리금액이 차지하는 비중(이하 “제1순위근저당채권비율”이라 한다.)

이 상대적으로 높아 기대수익을 실현하기 곤란한 아파트에 대해서는 “좋은 투자대상 아파트”로 경매 인터넷 사이트를 통해 광고 등을 함으로서 해당 아파트의 경매낙찰가율이 높아지도록 유도한다.

그러나, 아파트 경우에는 국토교통부 주관으로 아파트 실거래가격이 고시되고, 아파트 내부 구조 및 가격에 대해서도 경매 참여자에게 잘 알려져 있으므로, 근린상가 및 공장 등의 부동산에 비하여 자산관리회사의 인위적인 광고의 영향이 크지 않을 것으로 예측할 수 있다.

이러한 관점에서 본 연구는 아파트 담보부 대출을 실행한 금융기관의 유형, 제1순위근저당채권비율, 총채권비율 등의 부실채권 특성변수가 아파트의 경매낙찰가율에 미치는 영향을 분석하는 것을 주 목적으로 한다. 더불어, 아파트에 대한 잠재적 경매 입찰 참여자의 합리적 의사결정에 도움을 주고자 한다.

### 2. 연구 범위 및 방법

본 연구는 부동산 경매 및 부실채권에 관한 단행본, 인터넷 사이트 및 학술 논문의 고찰 등을 통해 아파트 경매낙찰가율의 영향요인인 부동산 특성, 입지특성, 경매특성, 부실채권 특성을 살

퍼봄으로서 이론적 고찰을 수행한다.

본 연구에 사용된 196개 경매 물건은 ○○ ○ 자산관리회사가 설립하고 운영하였던 ○○○ 자산유동화회사 등 10여개의 특수목적법인인 자산유동화회사가 국민은행 및 모아저축은행 등의 금융기관으로부터 매입한 아파트 담보부 대출채권의 경매 아파트이다. 또한 196개 경매 아파트 물건은 서울을 포함한 수도권 지역에 소재한 것이며, 경매 물건의 배당 기일은 2014년 4월부터 2016년 3월까지이므로, 본 연구의 공간적 범위는 서울을 포함한 수도권 지역이고, 본 연구의 시간적 범위는 2014년 4월부터 2016년 3월까지이다.

본 연구에 사용된 경매 아파트의 부동산 특성, 입지 특성, 경매 특성 및 부실 채권특성 자료는 2016년 3월 말 현재 부동산 경매 인터넷 사이트인 굿옥션(goodauction. co.kr)에 등재된 것으로서 해당 사이트에서 다운 받은 것이다.<sup>1)</sup>

한편 본 연구는 SPSS 통계 프로그램을 사용하였으며, 통계기법으로는 기술통계량 분석 및 다중 선형회귀 분석을 시행하였다.

## II. 선행연구 고찰 및 본 연구의 차별성

### 1. 부동산 경매 관련 선행연구의 고찰

부동산의 경매와 관련하여 선행 연구에서 채택한 종속변수는 경매 낙찰가격 또는 경매낙찰가율((낙찰가격/감정가격)×100, 이하 “경매낙찰가율”이라 한다.)이다. 한편 경매낙찰가율을 종속변수로 채택한 선행연구에서 채택한 수많은 독립변수를 분류하면, 부동산 특성 변수, 입지특성변수, 경매특성변수, 거시경제변수로 분류할 수 있다.

부동산 특성 변수로는 전용면적, 대지 지분, 층수, 총 층수, 아파트 단지 총 세대수, 아파트의 준공 후 경과연수 등이며, 입지특성변수는 아파트가 어디에 소재하느냐에 관한 지역입지, 역세권의 근접성, 학교·병원 등 생활편익시설의 근접성 등이다. 또한 경매특성 변수로는 최저 매각가격, 최저 매각가율, 유찰횟수, 응찰자수, 대항력 있는 임차인, 연체관리비 등이다. 한편, 거시 경제변수로는 CD 금리, 서울지역 소비지출지수, 아파트매매가격지수, 아파트 전세가격 지수, 지가변동률, 건축허가 면적, 대출금리, GDP, 환율, 총 통화량 등이다. 한편 대부분 선행 연구는 헤도닉 가격모형을 이용한 일반선형회귀분석을 행하여 분석 결과를 도출하고 있다.

그러나 최근에는 자산유동화회사가 부동산 담보부 부실채권을 금융기관으로부터 매입하고, 부동산의 경매 절차를 거쳐 배당금의 형태로 투자한 자금을 회수하는 부실채권 투자가 활발해지고 있으며, 이에 따라 부실채권의 투자 및 거래가 경매부동산의 낙찰가격 또는 낙찰가율에 미치는 영향에 관한 연구도 나타났다.

정재룡(2014)<sup>2)</sup>은 부실채권이 매각되던 인근지역의 경매부동산의 낙찰가율이 상승한다는 것을 입증하였으나, 부실채권 특성을 회귀분석의 독립변수로 직접적으로 설정하여 시행한 연구는 아니다.

임의택(2016)<sup>3)</sup>은 자산관리회사가 금융기관으로부터 매입한 부실채권을 담보하고 있는 근린상가 및 공장 등 경매 부동산에 대해서 인터넷 경매 사이트 등을 통해 광고하는 사실을 파악하고, 이의 광고의 효과로서 일반인의 경매 입찰 참여가 촉진되며 결국에는 경매낙찰가율이 상승하는 현상이 나타나고 있음을 입증하였다. 즉, 부동산의 경매낙찰가율 분석에서 부실채권 특성 변수를 독립변수로 최초로 선정하여 종속변수인 경매 부동산의 낙찰가율에 미

1) 분석에 필요한 자료로서 굿옥션 사이트에서 직접 구할 수 없는 자료인 제1순위근저당채권행사권리금액은 굿옥션 사이트에 등재된 자료인 채권청구액 및 채권최고액을 토대로 NPL의 정석(매일경제신문사, 2014)에서 소개된 예측방법을 이용하여 추정하였다.

2) 정재룡, “부실채권(NPL) 매각이 부동산 경매 낙찰가에 미치는 영향에 관한 연구”, 전주대학교 대학원 박사학위논문, 2014, p.97.

3) 임의택, “부실채권 관련 변수가 부동산의 경매낙찰가율에 미치는 영향 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제67집, p.126.

치는 영향에 대하여 회귀분석을 시행함으로써 부동산 담보부 제1순위 제1순위근저당채권비율이 높을수록 경매낙찰가율이 높게 형성된다는 것을 입증하였다.

본 연구와 관련 있는 주요 해외 연구는 다음과 같다. Amidu and Agboola(2009)<sup>11)</sup>는 나이지리아 연방 경매 부동산의 경매 입찰 현황을

분석하였는바, 부동산 유형과 입찰참여자의 특성이 경매낙찰가격에 영향을 미칠 수 있다는 것을 입증하였다. 또한 부동산의 공급자가 당해 부동산에 대해서 잠재적 입찰 참여자의 가치 평가를 실질적으로 증가시킬 수 있는 정보를 가지고 있으며, 한편 이러한 정보가 공개되면 입찰 참여자가 높은 가격으로 입찰에 참여하게 되고 결과

〈표 1〉 부동산의 경매 낙찰가율 분석 관련 선행연구의 독립변수 및 유의성을 갖은 독립변수

연구자	연도	종속 변수	분석대상 독립변수	통계적 유의성 갖은 독립변수
임의택 <sup>4)</sup>	2016	낙찰가율	건물면적, 토지총면적, 경과 연수, 지역 입지, 역세권 근접성, 유찰횟수, 대항력 입차인, 경매소요기간, 응찰자수, 연체관리비, 금융기관 유형, 제1순위근저당채권비율, 총채권비율	지역입지, 유찰횟수, 응찰자수, 제1순위 근저당채권비율
정재룡 <sup>5)</sup>	2014	낙찰가율	부실채권 매각 전 인근지역 경매낙찰가율, 부실채권 매각 후 인근지역 경매낙찰가율, 유찰횟수, 준공년도, 지방도시, 주거용부동산, 산업용부동산	부실채권 매각 전 경매낙찰가율, 부실채권 매각 후 경매낙찰가율
강병길 <sup>6)</sup>	2015	낙찰가율	주택특성변수(전용면적, 대지지분, 경과연도, 학교유무) 경매특성변수(입찰자수, 유찰횟수, 대항력 있는 입차인 유무, 유치권 유무)	입찰자수, 유찰횟수, 기준금리, 물가상승률
조상용 <sup>7)</sup>	2015	낙찰가율	경매특성변수(응찰자수, 유찰횟수, 세금체납여부, 전용면적, 입차인 유무) 입차인특성변수(대항력, 가장입차인 여부, 선순위 가장입차인 여부, 배당 형태, 입차인 전입당시 채무초과 여부, 소액입차인수, 입차인수)	응찰자수, 유찰횟수, 세금체납여부, 전용면적(건물면적), 입차인 유무
김성숙 <sup>8)</sup>	2015	낙찰가율	거시경제변수(국내총생산, 이자율, 종합주가지수, 경기선행지수, 소비자물가지수, 주택공급실적, 주택매개가격지수)	국내총생산, 소비자물가지수
노한장 <sup>9)</sup>	2011	낙찰가율	최저매각가율, 입찰자수, 아파트면적, 아파트 총 층수, 아파트 해당층수, 학교의 유무, 지하철역세권 유무, 대형할인점 유무, 대항력 있는 입차인 유무, 유치권 유무	최저매각가율, 입찰자수, 전용면적(건물면적), 총 층수, 해당 층수, 지하철 역세권 유무, 대항력 입차인 유무, 유치권 유무
김현정 <sup>10)</sup>	2011	낙찰가율	경매특성변수(감정가, 평균시세, 최저가, 낙찰일자, 사건접수입, 경과일, 유찰횟수) 물건변수(토지면적, 건물면적, 층, 방의 개수, 빌라터미 등) 단지변수(총 세대수, 총 동수, 총 층수, 입주연도, 지하철역까지의 거리등지역변수(주변환경요소, 교육여건 요소, 경제적 요소, 투기적 요소)	최저가, 감정가, 최저가/감정가, 최저가/시세, 시세/최저가, 낙찰일자, 주민등록인구/주민등록세대, 초등학교학생수/초등학교수, 재산세

4) 임의택, "부실채권 관련 변수가 부동산의 경매낙찰가율에 미치는 영향 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제67집, p.126.  
 5) 정재룡, "부실채권(NPL) 매각이 부동산 경매 낙찰가에 미치는 영향에 관한 연구", 전주대학교 대학원 석사학위논문, 2014, p.96.  
 6) 강병길, "아파트 경매의 낙찰가율 결정요인에 관한 연구", 동의대학교 대학원 석사학위논문, 2015, p.32.  
 7) 조상용·박승록, "아파트 경매에서 낙찰가율의 결정요인에 대한 연구 - 입차인의 유형별 특성을 중심으로 -", 주거환경, 한국주거환경학회, 2015, 제13권4호, p.197.  
 8) 김성숙, "부동산 담보부 부실채권(NPL)의 투자만족도에 관한 실증연구", 주거환경, 한국주거환경학회, 2014, 제59집, p.288.  
 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 수상작모음집, 메리츠증권 부동산금융연구소, 2011, pp.213-216.  
 11) 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.

적으로 높은 경매낙찰가격이 형성된다고 주장하였다.

Mayer(1998)<sup>12)</sup>는 시장가격 대비 경매 낙찰가격의 차이는 균질적인 부동산(Homogeneous Properties)에서는 작아진다는 것을 입증했다. 주택은 서로 비슷하기 때문에 해당 주택에 적합한 수요자에게 매각하는 것이 최종 매매가격의 결정에 작은 영향을 미친다. 따라서 균질적인 부동산의 공급자는 해당 부동산에 적합한 수요자를 찾기 위해 오래 기간 동안 부동산을 보유한다 할지라도 얻는 이익은 적을 수밖에 없다. 왜냐하면 모든 잠재적인 수요자가 해당 부동산의 가치에 대해서 유사한 평가를 하기 때문이다.

〈표 1〉 부동산의 경매 낙찰가율을 종속변수로 채택하고 시행한 선행연구의 독립변수와 통계적 유의성을 갖는 독립변수를 보여 주고 있다.

## 2. 아파트 경매 관련 선행연구와의 차별성

부동산 경매 낙찰가율 분석 관련 선행 연구 중에서 아파트의 경매 낙찰가율을 종속변수로 설정하고 시행한 연구는 강병길(2015), 조상용(2015), 노한장(2011) 및 김현정(2011)의 연구이며, 이들 선행 연구에서 사용한 독립 변수 중에서 굿옥션 인터넷사이트에 등재된 기초 자료가 허용하는 범위 내에서 부동산의 특성, 입지 특성, 경매특성을 본 연구의 독립변수로 채택하였다. 한편 본 연구의 기초 자료는 시계열자료가 아닌 횡단면 자료이므로 시계열 분석의 변수인 소비자 물가지수, 환율, 총 통화량 등과 같은 거시경제변수는 독립변수로 채택하지 아니했다.

본 연구에서 선행연구와의 차별성은 아파트 담보부 부실 채권과 관련된 특성을 독립 변수로

채택하였다는 점이다. 다시 말하면 금융기관의 유형, 제1순위근저당채권비율, 총 채권비율을 아파트의 경매낙찰가율에 영향을 미치는 독립변수로서 최초로 채택하여 본 연구에서 시행하였다는 점이다.

〈표 2〉는 선행 연구에서 채택한 독립변수를 유형별로 분류하였으며, 더불어 본 연구에서 채택한 독립변수를 보여주고 있다.<sup>13)</sup>

〈표 2〉 아파트 경매낙찰가율에 대한 횡단면 분석 관련 선행연구 및 본 연구의 독립변수

구분	강병길 (2015)	조상용 (2015)	노한장 (2011)	김현정 (2011)	본 연구
부동산 특성	건물면적	○	○	○	○
	토지면적	○			○
	경과연수	○			○
	해당 층수				○
	총 층수				○
	전체세대수			○	○
입지 특성	토지총면적			○	○
	지역입지				○
	역세권 근접성			○	○
경매 특성	편의시설 근접성	○		○	
	최저매각가율			○	○
	유찰횟수	○	○		○
	대항력 입차인 유무	○	○	○	○
	연채관리비 유무				○
	특수권리 유무			○	
	응찰자수	○	○	○	○
부실 채권 특성	경매소요기간	○		○	○
	금융기관 유형				○
	제1순위근저당 채권비율				○
	총채권비율				○

12) Mayer, Christopher J, "Assessing the Performance of Real Estate Auctions", *Real Estate Economics*, 1998, 26(1), p.45.

13) 토지면적과 건물면적은 높은 상관관계를 갖고 있어 두 독립변수간의 다중공선성의 문제가 있으므로 토지면적은 본 연구에서는 독립변수로 채택하지 아니했다. 또한 유찰횟수와 최저매각가율도 높은 상관관계를 갖기 때문에 다중공선성의 문제가 발생하므로 최저매각가율도 본 연구에서는 독립변수로 채택하지 아니했다.

### Ⅲ. 경매낙찰가율의 영향요인 및 연구가설

#### 1. 경매 낙찰가율의 영향 요인

##### 1) 부동산 특성 변수

본 연구의 부동산 특성 변수는 건물면적, 경과연수, 해당 층수, 총 층수 및 토지 총 면적으로 구성되어 있다. 건물면적은 경매 대상 아파트의 전용면적을 말하며, 1인 가구의 증가 등의 영향으로 대형 평형 아파트의 인기가 하락하면서 중소형 아파트의 인기가 높아지는 현상이 발생하였다.<sup>14)</sup> 이에 따라 소형 전용면적의 아파트 단위당 가격은 대형 전용면적의 아파트 단위당 가격보다 높게 형성되는 것으로 인식되고 있다.

경과 연수는 경매 대상 아파트가 관할 지자체로부터 사용 승낙 받은 연도부터 2016년까지의 기간을 말한다. 해당 층수는 경매 대상 아파트가 위치하고 있는 층수를 의미하며, 총 층수는 경매 대상 아파트의 전체 층수를 말한다. 토지 총면적은 경매 대상 아파트 단지에 귀속되는 토지 총면적을 말한다. 일반적으로 동일한 지역에 있고, 동일한 규모의 아파트일지라도 큰 단지에 속하는 아파트의 단위당 가격은 작은 단지에 속하는 아파트의 단위당 가격보다 높게 형성된 것으로 알려지고 있다.

##### 2) 입지특성 변수

본 연구의 입지특성 변수는 지역 입지와 역세권의 근접성으로 구성되어 있다. 지역입지는 경매 대상 부동산이 위치하는 지역을 말하며, 본 연구에서는 서울과 서울을 제외한 수도권으로 구분된다. 한편, 역세권의 근접성이란 경매 대상 아파트가 전철역(일반 기차역을 포함한다)으로부터 근접하여 존재하는 여부를 말한다.

##### 3) 경매 특성 변수

본 연구의 경매특성 변수는 유찰횟수, 대항력 있는 임차인, 응찰자수, 연체관리비로 구성되어 있다. 유찰횟수는 경매절차가 완료되지 못한 회수를 말하며, 유찰될 때마다 최저 경매가격이 20~30% 하락한다. 대항력 있는 임차인이란 경매로 낙찰 받은 매수인에게 대항할 수 있는 임차인을 말하며, 경매 낙찰가율을 하락시키는 요인으로 작용한다. 응찰자수는 경매 대상 부동산이 낙찰될 때 입찰에 참여한 입찰자수를 말한다. 연체 관리비는 경매 부동산의 낙찰자가 낙찰가격 외에 추가적으로 부담하게 될 금액이다. 경매소요기간이란 경매 신청일로부터 경매가 종료되는 배당기일까지의 기간을 말한다.

##### 4) 부실 채권특성 변수

본 연구의 부실채권 특성 변수는 금융기관의 유형, 제1순위근저당채권비율, 총채권비율로 구성되어 있다. 금융기관의 유형이란 아파트 담보부 부실채권을 자산유동화회사에 매각한 금융기관의 종류를 말하며, 시중은행 및 지방은행 등을 가리키는 제1금융권과 저축은행을 가리키는 제2금융권을 말한다. 일반적으로 제2금융권의 대출이자율은 제1금융권의 대출이자율 보다 높으며, 대출수요자는 제1금융권에서 대출을 받지 못할 경우에는 제2금융권에서 대출 받게 된다.

제1순위근저당채권비율이란 감정가격에서 제1순위 근저당 채권행사 권리금액이 차지하는 비중을 말한다. 한편, 채권행사 권리금액이란 아파트 담보부 대출 채권에 대하여 채권자인 자산유동화회사가 실제로 권리를 행사할 수 있는 금액으로서 채권액과 채권 최고액 중에서 낮은 금액을 말한다.

아파트 담보부 부실채권은 투자의 안정성을 기준으로 안정적인 배당채권과 불안정적인 배당채권으로 분류된다. 일반적으로 불안정적인 배당채권의 제1순위근저당채권비율은 안정적인

14) 조상용·박승록, 전게서, p.197.

배당채권의 제1순위근저당채권비율에 비하여 상대적으로 높다. 자산관리회사는 안정적인 배당채권의 아파트에서는 경매 절차를 통해 투자 금액을 기대하는 만큼 회수할 수 있기 때문에 경매낙찰가율을 높이려는 특별한 노력을 하지 않는다. 그렇지만 자산관리회사는 불안정적 배당채권 있는 아파트로부터는 목표한 기대수익을 실현하기 어렵다고 판단하고 이들 아파트의 경매낙찰가율을 높이기 위해 인터넷 경매 사이트 또는 경매 학원 등을 통해 “좋은 투자 대상 아파트”로 홍보함으로써 보다 많은 개인 또는 법인이 입찰에 참여 하도록 노력을 한다.<sup>15)16)</sup>

그런데 아파트의 경우에는 국토교통부에서 책임지고 실거래가격이 공시되고, 부동산 중개업소의 방문 등을 통해 아파트가 소재하는 지역 및 규모에 따라 경매낙찰가격 및 경매낙찰가율의 예측이 충분히 가능하다고 할 수 있다. 또한 아파트 경우에는 근린상가 및 공장 등과 부동산에 비하여 상당히 높은 수준에서 경매 낙찰가율이 형성되므로 경매 대상 아파트에 대하여 홍보를 한다 할지라도 낙찰가격 또는 낙찰가율이 상승할 여력이 적다고 할 수 있다. 따라서 자산관리회사의 인위적인 광보의 효과는 제한적일 수밖에 없다.

총 채권비율이란 감정가격에서 총 채권액이 차지하는 비중을 말하며, 총 채권액이란 제1순위근저당채권액을 포함하여 당해 아파트를 담보로 설정하고 채무자가 금융기관 등에서 빌린 모든 대출 채권의 합계액을 말한다.

## 2. 연구가설

아파트의 경매낙찰가율은 (낙찰가격/감정가격)×100을 의미하며, 감정가격은 경매낙찰시점보다 상당한 기간(본 연구 자료의 경우 평균적으로 약 9개월)전에 부동산 전문가인 감정평가사에 의해 결정되고, 낙찰 시점까지 고정된다. 한편, 감정가격은 일반적으로 경매 특성 변수를

고려하지 않고 결정된다. 반면에 경매낙찰가격은 낙찰 시점에서 경매 낙찰자에 의해 결정되며, 대항력 있는 임차인 등 경매 특성 변수가 경매 낙찰 가격을 변동시키고, 따라서 경매 낙찰가율도 변동한다. 한편, 경매 소요기간 동안에 아파트 선호 평형 변화 등의 부동산 시장 상황의 변동에 따른 입찰 참여자의 반응 정도에 따라 경매 낙찰 가격이 변동하고 경매 낙찰가율도 다르게 형성될 수 있다고 할 수 있다. 이러한 맥락에서 본 연구의 15개 독립변수가 아파트의 경매낙찰가율에 미치는 영향에 관한 연구가설 및 예상 부호는 <표 3>과 같다.

한편, 주요 가설의 예상부호의 설정 근거는

<표 3> 연구 가설 및 예상 부호

구분	연구 가설	예상 부호
부동산 특성	1. 건물면적은 경매낙찰가율에 영향을 미친다.	*
	2. 경과연수는 경매낙찰가율에 영향을 미친다.	*
	3. 해당 층수가 경매낙찰가율에 영향을 미친다.	*
	4. 총 층수가 경매낙찰가율에 영향을 미친다.	*
	5. 토지 총면적이 클수록 경매낙찰가율이 높다.	*
입지 특성	6. 아파트가 서울에 소재하는지 또는 서울 외 수도권에 소재하는지를 의미하는 지역요인은 경매낙찰가율에 영향을 미친다.	*
	7. 역세권의 근접성은 경매낙찰가율에 영향을 미친다.	*
경매 특성	8. 유찰횟수가 많을수록 경매낙찰가율이 낮다.	-
	9. 대항력 있는 임차인이 있는 아파트의 경매낙찰가율은 그렇지 않은 경우에 비하여 낮다.	-
	10. 연체관리비가 있는 아파트의 경매낙찰가율은 그렇지 않은 경우에 비하여 낮다.	-
	11. 응찰자수가 많을수록 경매낙찰가율이 높다.	+
	12. 경매소요기간은 경매낙찰가율에 영향을 미친다.	*
부실채권 특성	13. 대출을 시행한 금융기관의 유형은 경매낙찰가율에 영향을 미친다.	*
	14. 제1순위근저당채권비율이 경매낙찰가율에 영향을 미친다	*
	15. 총채권비율이 경매낙찰가율에 영향을 미친다.	*

주) \* 예상 부호를 알 수 없음을 의미한다.

15) 이영준·권승기·우형달, NPL의 정석, 매일경제신문사, 2014, pp.334-335.

16) ○○○자산유통회사에서는 ○○○경매 인터넷 사이트의 첫 면에 불안정적인 배당채권의 아파트 부동산에 대한 사진 및 권리분석 내용을 게재하는 방법 등을 통해 홍보함으로써 잠재적 경매 참여자의 관심 및 경매 참여를 유도하였다.



아래와 같다. <가설 8>의 경우, 유찰횟수가 많아 질수록 최저 입찰 가격이 큰 폭으로 하락하고 이에 따라 경매 낙찰 가격도 하락하기 때문에 예상 부호는 음(-)이다.<sup>17)</sup> <가설 9> 및 <가설 10>의 경우, 대항력 있는 임차보증금 및 연체 관리비는 낙찰자가 경매낙찰가격 외에 추가적으로 부담해야 하는 비용이기 때문에 대항력 있는 임차인 및 연체 관리비는 경매 낙찰 가격을 하락시키는 요인으로 각각 작용하므로 예상부호는 음(-)이다.<sup>18)</sup> <가설 11> 경우, 응찰자가 많아질수록 일반적으로 경매 낙찰가격이 높게 형성되기 때문에 예상부호는 양(+)<sup>19)</sup>이다.

그러나, 다른 가설 경우 독립변수가 경매낙찰가율에 영향을 미치는 요인으로 작용하지만, 감정 가격이 고정된 상태에서 독립변수가 경매낙찰가격을 동일한 방향성을 갖고 유의미한 폭으로 변동케 하는 명확한 이론적 근거를 찾기 어렵고 감정평가 시점부터 낙찰 시점까지의 기간 동안에 발생하는 부동산 시장 상황의 변동에 따른 입찰 참여자의 반응에 대한 예측은 어렵기 때문에 이들 가설의 예상부호를 일의적으로 예단할 수 없다.

#### IV. 경매낙찰가율 영향 분석

##### 1. 분석 함수

본 연구에서 종속변수인 아파트의 경매 낙찰가율에 영향을 미치는 이론적 결정 모형은 선형 함수이며, 다음과 같은 함수 형태로 표시할 수 있다.

$$AWPR = f\{BDAR, PYER, CFOR, TFOR, TLAD, REGN, NBOS, NOAF, TCPR, DMTC, NOPT, ARDP, FITS, LOAN, TLAN\}$$

연구 모형에 사용된 변수 및 단위는 <표 4>와 같다.

<표 4> 변수 및 단위

변수	내용	단위
AWPR	경매낙찰가율	%
BDAR	건물면적	m <sup>2</sup>
PYER	경과 연수	월
CFOR	해당층수	층
TFOR	총 층수	층
TLAD	토지총면적	m <sup>2</sup>
REGN	지역입지	서울: 0, 서울 외 수도권: 1
NBOS	역세권의 근접성	역의 500m 초과: 0, 역의 500m 이내: 1
NOAF	유찰횟수	회
TCPR	대항력 임차인	없음: 0, 있음: 1
DMTC	연체관리비	없음: 0, 있음: 1
NOPT	응찰자수	인
ARDP	경매소요기간	월
FITS	금융기관 유형	제1금융권: 0, 제2금융권: 1
LOAN	제1순위근저당채권비율	%
TLAN	총채권비율	%

##### 2. 분석 결과

###### 1) 개요

모형의 기술통계량은 <표 5>와 같다. 주요 변수를 살펴보면, 아파트의 경매 낙찰가율의 평균은 89.44%이며, 낙찰가율의 최소값은 63.05%이고, 낙찰가율의 최고값은 110.84%이다. 더미변수가 아닌 일반 독립변수로서 아파트 경매 낙찰가율에 유의적인 영향을 미치는 독립변수는 건물면적, 유찰횟수 및 응찰자수이며, 이들의 기술 통계량은 다음과 같다. 건물면적의 평균은 97.70m<sup>2</sup>이며, 이의 최소값은 39.92m<sup>2</sup>

17) 강병길, 전게서, p.36.

18) 조상용, 전게서, p.128.

19) 조상용, 전게서, p.202.

〈표 5〉 기술통계량

구분	변수	평균	표준편차	최소값	최대값	중위값	Skewness(왜도)	Kurtosis(첨도)
부동산 특성	낙찰가율	89.44	8.72	63.05	110.84	90.47	-0.36	0.33
	건물면적	97.70	36.09	39.92	205.79	84.96	0.76	0.21
	경과 연수	16.56	7.30	2.00	39.00	17.00	0.27	-0.27
	해당 층수	8.41	6.08	1.00	32.00	7.00	0.92	0.56
	총 층수	16.70	6.02	3.00	40.00	16.00	0.28	1.22
입지 특성	토지총면적	43,347.19	45,466.13	243.50	350,965.70	29,595.70	3.20	15.20
	지역입지(더미)	0.76	0.43	0.00	1.00	1.00	-1.20	-0.58
경매 특성	역세권 근접성(더미)	0.20	0.40	0.00	1.00	0.00	1.52	0.31
	유찰횟수	1.02	0.405	0.00	2.00	1.00	0.16	3.22
	대항력 임차인(더미)	0.04	0.19	0.00	1.00	0.00	5.04	23.67
	연체관리비	0.29	0.46	0.00	1.00	0.00	0.93	-1.15
	응찰자수	8.01	5.31	1.00	25.00	7.00	0.90	0.44
부실 채권 특성	경매소요기간	9.41	3.37	5.77	35.70	8.62	4.49	27.45
	금융기관유형(더미)	0.61	0.49	0.00	1.00	1.00	-0.46	-1.80
	제1순위근저당채권비율	100.39	26.44	27.84	164.66	99.69	-0.22	0.71
	총채권비율	147.19	74.91	33.91	577.64	126.51	3.19	12.48

〈표 6〉 회귀계수 및 결정계수

구분	변수	비표준화계수	t통계량	유의수준	분산팽창요인
	상수	106.975	33.609	0.000	
부동산 특성	건물면적	-0.043**	-3.043	0.003	1.603
	경과연수	-0.098	-1.494	0.137	1.454
	해당 층수	0.059	0.761	0.448	1.419
	총 층수	-0.077	-8.828	0.409	1.862
	토지 총면적	0.000008624	0.932	0.353	1.115
입지 특성	지역 입지(더미)	-2.198**	-2.020	0.045	1.385
	역세권 근접성(더미)	-1.008	-0.895	0.372	1.279
경매 특성	유찰횟수	-13.827***	-12.476	0.000	1.266
	대항력 임차인(더미)	-0.129	-0.056	0.956	1.158
	연체관리비	-1.302	-1.437	0.152	1.071
	응찰자수	0.657***	7.956	0.000	1.212
	경매소요기간	-0.099	-0.789	0.431	1.115
부실채권 특성	금융기관 유형(더미)	-2.203**	-2.229	0.027	1.466
	제1순위근저당채권비율	0.028	1.541	0.125	1.453
	총채권비율	-0.005	-0.874	0.383	1.300
	조정 결정 계수(R <sup>2</sup> )	0.592			
	F value	19.889			
	Sig of F	0.000			
	DW	2.032			

\*\*\*, \*\*, \*는 각각 p<0.01, p<0.05, p<0.1를 의미한다.

이고, 이의 최대값은 205.79m<sup>2</sup>이다. 유찰횟수의 평균은 1.02회이며, 이의 최소값은 0회이고, 이의 최대값은 2회이다. 또한 응찰자수의 평균은 8.01인이며, 이의 최저값은 1인이고, 이의 최대값은 25인이다.

한편, 다중 공선성(multicollinearity)은 세 개 이상 독립 변수간의 관계를 말하며, 다중 공선성이 높으면 회귀식의 설명력이 낮은 것처럼 나타난다.<sup>20)</sup> 회귀식의 다중 공선성을 판단하는 지표인 분산팽창요인(variance inflation factor, VIF)은 <표 6>에 제시되어 있으며, 분산팽창요인의 값은 1.7이하로서 10보다 훨씬 작으므로 독립변수간의 다중 공선성 문제는 없다.<sup>21)</sup> 한편, 결정계수(R<sup>2</sup>)는 다중 회귀식 모형을 통해 독립변수가 종속변수를 설명하는 정도를 나타내는 값이며, 결정계수(R<sup>2</sup>)의 범위는 0 ≤ R<sup>2</sup> ≤ 1이다. 본 연구 모형에서 조정된 결정계수(R<sup>2</sup>) 값은 <표 6>에 제시된 바와 같이 0.592로서 회귀식에 대한 독립변수의 설명력은 상당히 높은 편이다.

또한 <표 6>에 의하면, 분석 모형의 F값은 19.889이며, 분석 모형의 F값에 대한 유의수준은 0.000이다. 따라서 회귀식의 설명력(R<sup>2</sup>)이 0이라는 귀무가설(H<sub>0</sub> : β<sub>1</sub> = β<sub>2</sub> = ... = β<sub>k</sub> = 0)은 기각되기 때문에, 본 연구의 회귀식은 아파트의 경매 낙찰가율을 설명하는 데는 충분히 타당하다고 할 수 있다.

## 2) 경매낙찰가율 영향 분석

독립변수가 종속변수인 아파트의 경매낙찰가율에 미치는 방향과 크기를 나타내는 매개계수(β) 값 및 이들 값의 유의성 여부에 대한 자료는 <표 6>에서 보여주고 있다. 분석모형에서 건물면적의 매개계수는 음의 값을 보이며, 유찰횟수의 매개계수는 음의 값을 보이고, 응찰자수의 매개계수는 양의 값을 보이고 있으며, 이들 매개

계수는 통계적 유의수준 5% 범위 안에서 유의하며, 이러한 결과는 선행 연구와 일치한다. 한편 지역입지의 매개변수는 음의 값을 보이며, 유의수준 5% 범위 안에서 통계적으로 유의하다.

한편 부실 채권 특성 변수의 하나인 금융기관의 유형의 매개변수는 음의 값을 시현하며, 유의수준 5% 범위 내에서 통계적으로 유의한 것으로 확인되었다.

그러나 제1순위근저당채권비율의 매개변수는 양의 값을 가지나, 통계적으로 유의적이지 않은 것으로 검증되었다. 제1순위근저당채권비율이 경매낙찰가율에 미치는 영향은 통계적 유의성을 갖고 있지 않다는 것은 불안정적 배당채권이 있는 아파트에 대해서 자산관리회사에서 인터넷 경매 사이트를 통해 광고 등을 한다 할지라도 경매낙찰가율을 의미 있는 수치만큼 증가시킬 수 없다는 것을 의미한다.

한편, 총채권비율의 매개변수는 음의 값을 시현하고 있으나, 통계적 유의성을 갖지 않는다. 총채권비율의 분자 항목인 총채권액은 경매낙찰가율로부터 자산유동화회사가 채권 권리를 주장할 수 있는 금액과 직접적인 관련이 적고 낙찰자가 부담할 금액과도 직접적인 관련성이 없다. 따라서 총채권비율은 경매낙찰가율에 통계적 유의성 있는 영향을 미치지 못한 것으로 추정된다.

한편, 토지 총면적, 경과연수, 해당 층수, 총 층수, 역세권의 근접성, 대항력 있는 임차인, 경매소요기간, 연체관리비, 총 제1순위근저당채권비율은 종속 변수인 아파트의 경매낙찰가율에 대하여 통계적으로 유의적인 영향을 미치지 못한다는 것이 검증되었다.

한편 본 연구 및 선행 연구<sup>22)</sup>의 모형 2의 표준화 계수 값 및 기여율은 <표 7>에 제시되어 있다. 선행연구에서 통계적 유의성을 보이면서 기여율이 큰 변수는 유찰횟수, 응찰자수,

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

21) 전개서, p.341.

22) 임의택, 전개서, p.126.

〈표 7〉 선행연구<sup>주1)</sup> 및 본 연구의 표준화 계수 및 기여율 비교

구분	변수	표준화 계수		기여율 <sup>주2)</sup>	
		선행연구	본연구	선행연구	본연구
부동산 특성	건물면적	0.015	-0.176**	0.00	8.99
	경과연수	0.009	-0.082	0.00	4.19
	해당층수	-	0.041	-	2.09
	총 층수	-	-0.052	-	2.66
	토지 총면적	-0.084	0.045	4.84	2.29
입지 특성	지역입지	-0.174	-0.109**	10.02	5.57
	역세권 근접성	0.103	-0.046	5.93	2.35
경매 특성	유찰횟수	0.749***	-0.642***	43.12	32.81
	대항력 입차인	0.006	-0.003	0.00	0.00
	연체관리비	-0.002	-0.068	0.00	3.47
	응찰자수	0.211***	0.401***	12.15	20.49
	경매 소요기간	0.090	-0.038	5.18	1.94
부실 채권 특성	금융기관 유형	-0.011	-0.123**	0.00	6.29
	제1순위근저당채권비율	0.212**	0.085	12.20	4.34
	총채권비율	0.071	-0.046	4.09	2.35
합계(절대값)		1.737	1.957	100.0	100.0

주1) 선행 연구는 임의택의 전계서를 의미한다.  
 주2) 기여율은 독립변수의 표준화 계수의 절대 값을 합계한 절대 값으로 나눈 값에 100을 곱한 값이다.

제1순위근저당채권비율, 지역입지이다. 반면에 본 연구에서 통계적 유의성을 보이면서 기여율이 큰 변수는 유찰횟수, 응찰자수, 건물면적, 금융기관의 유형, 지역입지이다. 한편, 금융기관의 유형, 제1순위근저당채권비율 및 총채권비율 등 부실 채권 특성 변수가 선행연구의 부동산의 경매 낙찰가율에 미치는 총 기여율은 16.29%이다. 반면에 본 연구에서 부실 채권 특성변수가 아파트의 경매 낙찰가율에 미치는 기여율은 12.98%이다. 따라서 부실채권 특성 변수가 아파트의 경매낙찰가율에 미치는 영향보다는 근린상가, 공장 등의 부동산의 경매 낙찰가율에 미치는 영향이 크다는 것을 알 수 있다.

### 3) 연구 가설의 검토

한편 본 연구의 가설에 대한 분석 결과는 〈표 8〉과 같다. 건물면적, 유찰횟수, 응찰자수, 지역입지 및 금융기관의 유형 변수의 연구 가설은 채택되었다. 따라서, 아파트의 경우에는 건물면적이 클수록 경매낙찰가율이 낮게 형성되며, 유찰횟수가 많을수록 경매 낙찰가율은 낮게 형성되고, 응찰자가 많을수록 경매 낙찰가율이 높게 형성된다는 것이 입증되었음을 의미한다. 이는 선행 연구의 연구 결과와 일치한다. 한편, 지역 입지 변수와 관련하여 다른 조건이 동일한 경우에는 서울의 아파트 경매낙찰가율은 서울 외 수도권지역의 아파트 경매낙찰가율보다 높게 형성된다는 것을 의미한다. 이는 서울 아파트의 경우 감정가격 대비 경매낙찰가격의 차이는 서울을 제외한 수도권 아파트와 비교할 때 상대적으로 작게 형성된다는 것을 의미한다. 한편, 금융기관의 유형 변수와 관련하여 국민은행 및 우리

〈표 8〉 본 연구 가설의 분석 결과

구분	변수	예상 결과	실제 결과	유의성 충족 여부	가설 채택 여부
부동산 특성	건물면적	*	-	○	채택
	경과연수	*	-	×	기각
	해당 층수	*	+	×	기각
	총 층수	*	-	×	기각
	토지 총면적	*	-	×	기각
입지 특성	지역입지	*	-	○	채택
	역세권 근접성	*	-	×	기각
경매 특성	유찰횟수	-	-	○	채택
	대항력 입차인	-	-	×	기각
	연체관리비	-	-	×	기각
	응찰자수	+	+	○	채택
	경매소요기간	*	-	×	기각
부실 채권 특성	금융기관유형	*	-	○	채택
	제1순위근저당채권비율	*	+	×	기각
	총채권비율	*	-	×	기각

주) 유의수준은 5%이며, \*은 예상 부호를 알 수 없음의 미한다.

은행의 등 제1금융권에서 대출할 때 담보로 정한 아파트의 경매낙찰가율이 저축은행 등의 제2금융권에서 대출할 때 담보로 설정한 아파트의 경매낙찰가율보다 높게 형성된다는 것을 의미하며, 제1금융권에서 담보로 설정한 아파트의 감정가격 대비 경매낙찰가격의 차이는 제2금융권에서 담보로 설정한 아파트보다 작게 결정된다는 것을 의미하고, 또한 제1금융권이 제2금융권보다 양질의 아파트를 담보로 설정하고 대출을 실행하였다는 것을 의미한다.

그러나 다른 변수의 연구가설은 기각되었다. 이는 다른 변수가 경매낙찰가율에 미치는 영향에 대해서는 일의적으로 주장하기 곤란하다는 것을 의미한다.

## V. 결론

### 1. 연구 결론 요약

지금까지 ○○○자산관리회사가 설립하고 운영하였던 약 10개의 특수목적법인인 자산유동화회사를 통해 국민은행 등의 금융기관으로부터 매입한 부실채권이 있는 196개의 경매아파트의 낙찰가율의 결정요인에 대하여 회귀분석을 시행한 분석 결론은 아래와 같다.

첫째, 경매 특성을 함유하고 있는 유찰횟수가 경매낙찰가율에 미치는 영향은 통계적으로 유의적이며, 경매낙찰가율에 미치는 기여율도 다른 어떤 변수보다 크다. 또한 두 번째로 영향이 크면서 통계적으로 유의적인 변수는 응찰자수이며, 경매 부동산에 대한 수요자가 많을수록 경매낙찰가율도 높게 형성된다는 것을 확인할 수 있었다.

둘째, 건물면적이 수도권의 아파트 경매낙찰가율에 미치는 영향은 통계적으로 유의하며, 아파트 평형이 클수록 경매낙찰가율이 낮게 형성된다는 것이 입증되었다. 이는 최근 소형 평형 아파트가 대형 보다 선호된다는 것을 반영한다.

셋째, 서울 지역의 경매 아파트의 낙찰가율은 서울을 제외한 수도권 지역의 경매 아파트의 낙찰가율보다 높으며, 통계적으로 유의적임이 검증되었다. 이는 서울 지역의 경매 아파트가 서울을 제외한 지역의 경매 아파트 보다 입찰 참여자에게 더 매력적으로 평가되고 있다는 것을 의미한다.

넷째, 본 연구에서 경매아파트의 낙찰가율의 결정요인으로서 처음 도입한 독립변수인 부실채권 특성 변수 중에서 금융기관의 유형이 경매부동산의 낙찰가율에 미치는 영향은 통계적으로 유의적이다. 국민은행 등 제1금융권에서 담보를 설정한 아파트의 경매낙찰가율이 모아 저축은행 등의 제2금융권에서 담보를 설정한 아파트의 경매낙찰가율보다 통계적 유의성을 갖고 높게 형성된다는 것을 의미한다. 이는 국민은행 등 제1금융권에서 대출 채권의 담보로 설정한 아파트가 제2금융권에서 담보로 설정한 아파트보다 인기가 있다는 것을 의미한다.

다섯째, 제1순위근저당채권비율이 아파트 경매낙찰가율에 미치는 영향은 상당한 수준이나, 통계적으로 유의적이지 않음이 확인되었다. 불안정적인 배당채권의 아파트에 대해서 자산관리회사에서 경매 인터넷 사이트를 통해 광고 등을 할지라도 아파트의 경매낙찰가율을 유의적인 수준만큼 상승시킬 수 없다는 것이 확인되었다.

여섯째, 아파트 경매의 낙찰가율의 영향에 있어서 해당 층수, 총 층수, 토지총면적, 경과 연수, 역세권 근접성, 대항력 있는 임차인, 연체 관리비, 경매소요기간, 총 제1순위근저당채권비율 등의 변수들에 대한 실증 결과는 통계적으로 유의적이지 않다. 이들 변수가 경매낙찰가율에 미치는 영향의 크기는 상대적으로 작아서 경매 입찰참여자가 이들 변수에 대한 큰 고려 없이 경매 입찰에 참여하고 있음을 알 수 있다.

### 2. 시사점 및 한계

본 연구의 시사점은 아래와 같다.

첫째, 아파트는 공장 및 근린상가와 같은 비주거용 부동산에 비하여 부동산의 개별성이 적고 균질적이며, 국토교통부 주관으로 실거래 가격이 고시되기 때문에 자산유동화회사에서 불안정적인 배당 채권의 아파트에 대해 인터넷을 통해 광고 등을 한다 할지라도 아파트의 경매낙찰가율을 인상시키는 데는 한계가 있음을 시사한다.

본연구의 한계 및 향후 연구방향은 아래와 같다.

첫째, 본 연구의 한계로는 유암코 및 대신 F&I 등 대형 자산관리회사가 금융기관으로부터

매입한 부실채권이 있는 경매아파트에 대한 자료를 포함하여 연구 분석할 경우 보다 신뢰도를 향상 시키는 연구결과를 도출 할 수 있을 것으로 본다.

둘째, 자산유동화회사에서 경매낙찰가율을 높이기 위해 부동산 경매 물건의 유형을 어떻게 분류하고 어떤 차별화된 광고 등을 시행하는지 대해서 보다 구체적인 조사를 실행하고, 이를 근거하여 부동산 유형별 또는 경매물건 특성별로 경매낙찰가율에 미치는 영향을 분석함으로써 보다 신뢰도가 향상된 연구 결과를 얻을 것으로 본다.

參考文獻

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

김두칠, “유동화된 담보부 부실채권이 경매시장에 미치는 문제점과 개선방향”, 중앙대학교 사회개발대학원 석사학위논문, 2013.

김성숙, “서울 아파트 경매시장에 영향을 미치는 거시적 경제요인에 관한 연구”, 주거환경, 한국주거환경학회, 2015, 제13집(2).

김정선·유정석, “서울시 단독주택 경매 낙찰 결정요인 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제60집.

김창식, 부동산 경매 백과, 가디언, 2014.

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, 제17(4)집.

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

백석기·정재호, “거시경제변수가 공매시장에 미치는 영향 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제62집.

오수근, NPL 랭킹업, 매일경제신문사, 2014.

이영준·권승기·우형달, NPL의 정석, 매일경제신문사, 2014.

이학식·임지훈, SPSS 20.0 매뉴얼, 집현재, 2014.

이호병, “아파트 규모에 따른 고객의 주택모기지론 거래은행 선택요인에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제65집.

임의택, “부실채권 관련 변수가 부동산의 경매낙찰가율에 미치는 영향 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제67집.

장건, “유치권자가 신청한 경매에서 잉여주의 적용 여부”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제64집.

정인수, “담보부 부실채권(NPL) 투자에 의한 수익 증대방안에 관한 연구”, 경남대학교 대학원 석사학위논문, 2013.

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

- 조상용·박승록, “아파트 경매에서 낙찰가율의 결정요인에 대한 연구 - 임차인의 유형별 특성을 중심으로 -”, 주거환경, 한국주거환경학회, 2015, 제13(4)집.
- 不動産 公正 取引 協議會, 不動産 광고の 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, 民事紛争をめぐる法的諸問題, 信山社出版, 1999.
- 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).
- Mayer, Christopher J, “Assessing the Performance of Real Estate Auctions”, *Real Estate Economics*, 1998, 26(1).