

서울 지역별 아파트 가격 거품 가능성 검토

2020. 1

윤성훈

■ 목차

요약 / 1

I. 연구 배경 / 3

II. 거품 개념 및 분석 방법론 / 5

1. 거품 개념 / 5

2. 분석 방법론 / 6

III. 서울 25개 구 아파트 가격 거품 가능성 / 9

1. 유형별 주택 가격 거품 / 9

2. 25개 구 아파트 가격 거품 / 12

IV. 정책적 시사점 / 19

| 참고문헌 | / 22

| 부록 | / 23

■ 표 차례

〈표 I-1〉 전국 지역별 아파트 가격 변화율 추이 / 3

〈표 I-2〉 서울 아파트 가격 월별 변화율 추이 / 4

〈표 III-1〉 서울 유형별 주택 가격 변화율 추이 / 9

〈표 III-2〉 서울 유형별 주택 가격 거품 가능성(2019년 10월 현재) / 11

〈표 III-3〉 서울 25개 구 아파트 가격 및 전세 가격 변화율 추이 / 12

〈표 III-4〉 서울 25개 구 아파트 가격 거품 가능성(2019년 10월 현재) / 17

〈표 IV-1〉 서울 분양가 상한제 적용 지역(2019년 12월 17일 현재) / 19

■ 그림 차례

〈그림 II-1〉 서울 아파트 가격 월별 변화율 추이 / 6

〈그림 III-1〉 서울 유형별 주택 가격 거품 가능성 / 10

〈그림 III-2〉 서울 25개 구 아파트 가격 거품 가능성 / 15

〈그림 IV-1〉 아파트 거품 기간 비교 / 20

〈그림 IV-2〉 미국·영국 주택 가격과 서울 아파트 가격 추이 / 20

요약

서울 아파트 가격은 2014년부터 높은 상승세를 지속해 왔다. 정부는 주택시장 안정을 위해 8.2대책(2017년), 9.13대책(2018년), 12.16대책(2019년) 등 다수의 대책을 발표하였다. 본고는 과열 우려가 높은 서울 아파트 가격에 대해 25개 구별로 거품 가능성을 검토하였다.

거품은 기대심리에 의해 비합리적인 가격이 장기간 지속되는 현상으로 정의되는데, 이러한 정의에 기반하여 거품 가능성을 판단하였다. 즉, 가격이 비합리적인지(과대분산 기준), 비합리적인 가격이 2019년 10월 현재 1년 이상 지속되었는지(장기성 기준), 동 기간 중 기대심리에 영향을 받아 가격 변동성이 확대되었는지(변동성 기준)를 거품 기준으로 설정하였다. 자료는 국가통계포털(KOSIS)에서 제공(한국감정원 자료)하는 아파트 매매가격지수와 전세가격지수를 이용하였다.

25개 구별로 아파트 가격의 거품 가능성을 검토한 결과(2019년 10월 현재)는 다음과 같다. 첫째, 종로구, 중랑구, 강북구, 도봉구, 구로구, 금천구, 관악구 등 7개 구를 제외한 나머지 18개 구의 경우 아파트 가격이 거품일 가능성이 매우 높은 것으로 나타났다. 특히 강남4구와 마용성(마포, 용산, 성동), 그리고 양천구의 거품 정도가 상대적으로 더 큰 것으로 보인다. 둘째, 과대분산 기준으로 거품이 가장 먼저 형성되기 시작한 지역은 강남구와 용산구(2017년 4월)이며, 이후 거품은 서초구, 송파구 및 양천구(2017년 6월), 영등포구(2017년 7월), 강동구(2017년 9월) 등으로 확산(서울 아파트 평균 가격의 경우 2017년 9월)되어 갔다.

이러한 결과를 볼 때, 8.2대책과 9.13대책은 시기 측면에서 크게 늦었다고 보기 어렵다. 또한 거품으로 나타난 18개 구의 경우 12.16대책에서 확대된 민간택지 분양가 상한제 적용 지역과 정확히 일치한다는 측면에서 규제지역 선정도 타당한 것으로 평가된다.

같은 방법으로 2008년 글로벌 금융위기 이전의 상황을 분석해 보면, 서울 아파트 가

격의 거품 기간은 2006년 5월부터 2009년 8월까지 3년 4개월간이었고, 강남구의 경우 2005년 11월 이전(자료 제약으로 시작 시기를 정확히 분석할 수 없음)부터 2009년 2월까지이다. 당시 아파트 가격의 거품은 강남구에서 시작하여 강남구에서 먼저 꺼졌으며, 거품을 해소시킨 주된 요인은 글로벌 금융위기였던 것으로 생각된다. 서울 아파트 가격에 거품이 발생한 지 2년 2개월(2019년 10월 현재)이 넘었고, 12.16대책이 특히 고가의 아파트가 몰려있는 강남3구에 큰 충격으로 작용할 것으로 예상되며, 주택가격 안정에 대한 정부의 의지가 단호하기 때문에 아파트 가격 거품은 점차 축소되어 갈 것으로 기대된다.

I. 연구 배경

- 전국 아파트 가격은 2016년부터 안정세를 보이고 있으나 서울 아파트 가격은 2014년부터 높은 상승세를 지속하는 등 지역별로 아파트 가격 차별화 현상이 나타남 (<표 I-1> 참조)
 - 국가통계포털(KOSIS)에서 제공하는 자료(한국감정원)에 따르면 전국 아파트 가격은 2016년 1.0%, 2017년 1.1%, 2018년 0.1% 상승함
 - 그러나 서울 아파트 가격은 상대적으로 높은 상승세를 지속하고 있으며, 지방 아파트 가격은 하락세를 유지함
 - 서울 아파트 가격은 2015~2018년 기간 중 매년 각각 6.7%, 3.2%, 4.7%, 8.0% 상승한 반면, 지방 아파트 가격은 같은 기간 중 매년 각각 3.6%, -0.3%, -0.4%, -3.1% 상승함

<표 I-1> 전국 지역별 아파트 가격 변화율 추이

(단위: %)

구분	2014	2015	2016	2017	2018
전국	2.7	4.7	1.0	1.1	0.1
서울	2.0	6.7	3.2	4.7	8.0
수도권	-4.2	6.2	1.9	2.7	0.6
지방	2.9	3.6	-0.3	-0.4	-3.1

자료: KOSIS

- 서울 아파트 가격의 과열이 우려됨에 따라 정부는 8.2대책(2017년), 9.13대책(2018년), 12.16대책(2019년) 등을 포함한 다수의 주택시장 안정 대책을 발표함
 - 8.2대책은 투기과열지구와 투기지역 지정, 다주택 양도세 증가, 1가구 1주택 양도세 비과세 요건 강화, 재개발·재건축 관련 규제 등이 망라됨

- 9.13대책은 종합부동산세 강화, 다주택자 및 임대사업자의 주택담보대출 강화 등이 주 내용임
 - 2019년 11월 6일 민간택지 분양가 상한제 적용 지역이 발표됨
 - 2019년 12월 16일 종합부동산세 인상, 주택담보대출 규제 강화, 민간택지 분양가 상한제 적용 지역 확대¹⁾ 등이 포함된 추가 대책이 발표됨
- 8.2대책, 9.13대책 등의 영향으로 서울 아파트 가격은 2018년 11월 이후 일시적으로 하향세를 보였으나 2019년 7월부터 다시 상승세로 전환됨(〈표 I-2〉 참조)
- 민간택지 분양가 상한제 적용 지역 발표로 향후 신규 아파트 공급 부족에 대한 우려 때문인 것으로 보임

〈표 I-2〉 서울 아파트 가격 월별 변화율 추이

(단위: %)

구분	18. 11	18. 12	19. 2	19. 4	19. 6	19. 7	19. 8	19. 9	19. 10
변화율	0.1	-0.2	-0.4	-0.3	-0.1	0.1	0.1	0.2	0.6

자료: KOSIS

- 본고는 최근 몇 년간 크게 상승한 서울 아파트 가격에 대해서 거품 가능성을 KOSIS 자료를 이용하여 25개 구 단위별로 검토하고 시사점을 찾아보고자 함

1) 서울에서는 25개 구 가운데 집값 상승률이 높은 강남4구와 마용성(마포·용산·성동)을 포함한 13개 구 전체 동(272개)과 정비사업 이슈가 있는 노원·동대문 등 5개 구 37개 동, 경기도에선 과천, 하남, 광명 등 3개 시 13개 동임

II. 거품 개념 및 분석 방법론²⁾

1. 거품 개념

- 효율적 시장가설³⁾에 따르면 자산의 실제가격과 내재가치 간의 차이는 장기간 지속될 수 없기 때문에 초과이윤이 발생할 수 없으나 현실적으로 그렇지 않은 현상이 나타남
 - 내재가치는 자산의 본질(Fundamental)에 의해 결정되며 관찰되지 않는 가격인데, 거시경제 변수와 미시경제 변수에 의해 영향을 받음
 - 주택가격은 금리, 경기, 물가, 주가 등 거시경제 변수와 밀접한 관련이 있는 것으로 알려져 있으며,⁴⁾ 아파트 내재가치는 이러한 거시경제 변수와 문화시설, 교통, 교육, 재개발 등과 같은 미시적 경제변수인 주거지 환경에 의해 좌우될 것으로 예상할 수 있음
 - 시장에서 결정되는 실제가격은 기대심리 등 내재가치에 영향을 미치지 않는 다른 요인에 의해서도 영향을 받기 때문에 내재가치와 차이가 나타날 수 있음

- 거품은 실제가격이 내재가치를 1년 이상 장기간 상회하는 현상을 의미함⁵⁾
 - 수요자들이 가격 상승을 기대하여 매수를 늘리면 가격이 올라가고 이는 가격 상승에 대한 수요자의 기대를 강화하게 되는데(자기실현적 기대감, Self-Fulfilling

2) 거품의 개념과 방법론에 대해서는 윤성훈·한성원(2018)을 요약·정리함. 관련 문헌에 대해서는 윤성훈·한성원(2018)을 참조 바람

3) Fama(1970)

4) 최희갑·임병준(2009); 김윤영(2012); 김현식(2015)

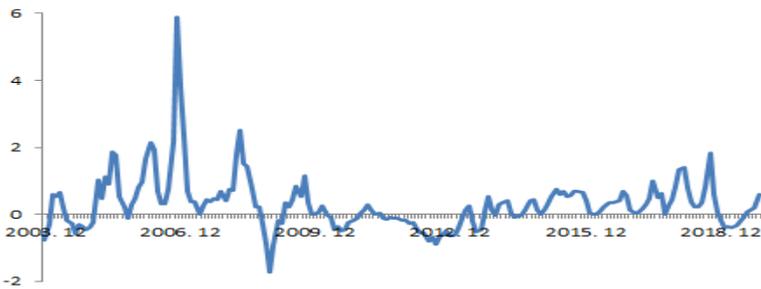
5) Blanchard and Watson(1982)

Prophecies) 이러한 과정이 반복되면 거품이 발생하는 것으로 알려짐⁶⁾

- 실제가격이 기대심리에 의해서도 영향을 받기 때문에 거품 기간 중 가격 변동성이 커지게 되는데, 이준희(2006), 윤성훈·한성원(2018) 등에 의해서 거품 기간으로 분석된 2000년대 전반기의 경우 서울 아파트 가격의 변동성이 크게 높아졌었음(〈그림 II-1〉 참조)

〈그림 II-1〉 서울 아파트 가격 월별 변화를 추이

(단위: %)



자료: KOSIS

- 과거의 경우 17세기 네덜란드의 튜립 거품이, 최근의 경우 20세기 일본의 부동산 거품이 대표적인 거품 사례임

2. 분석 방법론

- 거품 여부를 판단하기 위해서는 내재가치를 알아야 하나 내재가치는 현실에서 관찰되지 않기 때문에 계량경제학적 방법을 통해 추정해야 함
- 본고에서는 과대분산테스트(Variance Bound Test)⁷⁾ 방법을 이용⁸⁾하여 가격의 비

6) Flood and Hodrick(1990)

7) Shiller(1981)

8) 과대분산테스트에 대한 설명은 윤성훈·한성원(2018)을 그대로 인용함

합리성(거품) 여부를 분석함

- 시장 참여자들이 합리적이고 위험에 대해 중립적이라고 가정하면 아파트 가격 P는 식 (1)과 같이 앞으로 발생할 것으로 기대되는 임대수익 d의 현재가치와 같음

$$P_t = \sum_{k=0}^{\infty} q^{k+1} E_t(d_{t+k}) \quad (1)$$

- 여기서 E는 기댓값(Expectation Operator), q는 주관적 할인율, 아래첨자 t는 시간을 의미함

- 만일 미래를 완전히 예측할 수 있다면 아파트 내가가치 P*는 식 (2)와 같이 표시될 수 있음

$$P_t^* = \sum_{k=0}^{\infty} q^{k+1} d_{t+k} \quad (2)$$

- 앞에서 설명할 것처럼 시장참여자들의 기대가 합리적일 경우 식 (3)이 성립함

$$P_t = E(P_t^*) \quad (3)$$

- 식 (3)은 식 (4)와 같이 나타낼 수 있음

$$P_t^* = P_t + e_t \quad (4)$$

- e_t는 추정오차임

- 이에 따라 $Var(P_t^*) = Var(P_t) + Var(e_t)$ 의 관계가 성립함(Var은 분산을 나타냄)

- 따라서 부등식 (5)가 도출됨

$$Var(P_t^*) \geq Var(P_t) \quad (5)$$

- 내재가치의 변동성이 실제가격의 변동성보다 크면 시장이 효율적이고 합리적으로 해석되어 거품이 존재하지 않는 것으로, 반대로 내재가치의 변동성이 실제가격의 변동성보다 작으면 시장이 비효율적이고 비합리적이기 때문에 거품이 존재하는 것으로 해석함

- 본고에서는 앞에서 설명한 거품의 특성을 반영하여 다음과 같이 세 가지 기준을 설정하고 세 가지 기준을 모두 충족하는 경우 거품 가능성이 높은 것으로 판단함
- 첫째, 윤성훈·한성원(2018)에서처럼 전세 가격을 내재가치의 대리변수로 사용하여 아파트 가격과 전세 가격의 변동성을 비교(과대분산테스트)하고 거품 가능성을 검토함⁹⁾(가격의 비합리성: 과대분산 기준)
 - KOSIS로부터 2003년 11월부터 월별로 서울 25개 구별 아파트 매매가격지수(2017=100) 및 전세가격지수(2017=100) 자료를 얻을 수 있는데, 동 자료를 이용하여 아파트 가격 및 전세 가격 월별 변화율의 변동성 추이를 비교함
 - 2017년 11월~2019년 10월, 2017년 10월~2019년 9월, 2017년 9월~2019년 8월 등 기간을 1달씩 과거로 2009년 2월~2011년 1월까지 이동하면서 각각의 24개월간 아파트 가격의 전월 대비 변화율의 변동성(분산)과 전세가격의 전월 대비 변화율의 변동성(분산)을 계산하고 비교함
 - 2019년 10월 현재 아파트 가격의 변동성이 전세 가격의 변동성을 상회하면 과대분산 기준으로 가격이 비합리적(거품)이라고 판단함
- 둘째, 거품은 내재가치와 실제가격 차이가 장기간 지속되는 현상이란 점에서 아파트 가격의 변동성이 전세 가격의 변동성을 2019년 10월 현재 1년 이상 상회하였는지를 살펴봄(장기성 기준)
- 셋째, 거품은 자기실현적 기대심리에 의해 형성되고 기대심리가 반영된 실제가격은 변동성이 커진다는 점에서 아파트 가격의 변동성이 과대분산 기준과 장기성 기준에 부합하는 시기에 확대되는지를 따져봄(가격 변동성 기준)

9) 윤성훈·한성원(2018)에 따르면 서울 아파트 가격은 1980년대 말에서 90년대 초반, IMF 위기 당시, 2000년대 초반 거품인 것으로 나타났는데 이러한 결과는 이준희(2006) 등 기존 연구와 유사함. 따라서 전세 가격을 내재가치의 대리변수로 사용하는 방법론에 문제가 없는 것으로 판단함

Ⅲ. 서울 25개 구 아파트 가격 거품 가능성

1. 유형별 주택 가격 거품

- 서울 25개 구별로 아파트 가격 거품 여부를 살펴보기 전에 아파트, 연립다세대, 단독주택 등 유형별 주택 가격의 거품 가능성을 분석함
- 유형별 주택 가격의 서울 전체 매매 가격과 전세 가격 추이를 비교해 보면 다음과 같은 특징이 발견됨(〈표 Ⅲ-1〉 참조)
 - 아파트 가격과 단독주택 가격은 2015년까지, 연립다세대 가격은 2016년까지 상대적으로 전세 가격에 비해 약세를 보였고 이후 강세를 보임
 - 2014년부터 아파트 매매 가격 상승률이 연립다세대와 단독주택보다 높음
 - 2016년부터 단독주택 매매 가격 상승률이 연립다세대를 상회함
 - 단독주택의 전세 가격 변동성이 2017년까지 상대적으로 낮음

〈표 Ⅲ-1〉 서울 유형별 주택 가격 변화율 추이

(단위: %)

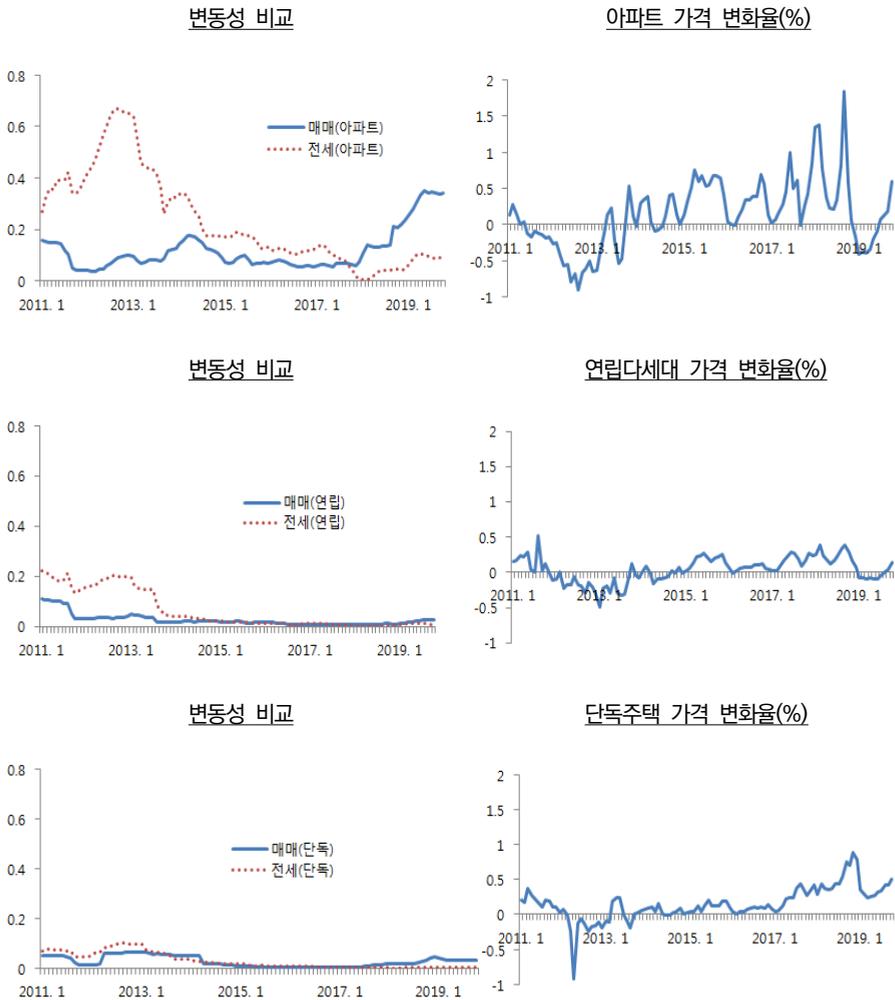
구분		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
아파트	매매	-0.4	-6.6	-1.3	2.0	6.7	3.2	4.7	8.0
	전세	13.0	0.0	9.0	5.3	10.8	2.8	2.4	-0.0
연립 다세대	매매	1.7	-2.0	-2.3	-0.3	2.2	0.8	2.0	2.3
	전세	8.7	1.7	3.9	1.5	3.4	1.1	1.8	0.7
단독	매매	2.1	-2.3	0.4	0.6	1.5	0.9	3.2	6.6
	전세	5.3	-0.0	2.4	0.6	1.7	0.5	1.1	3.6

자료: KOSIS

■ 아파트, 연립다세대, 단독주택 가격에 대해 세 가지 거품 기준 통과 여부를 분석한 결과는 다음과 같음(〈그림 III-1〉, 〈표 III-2〉 참조)

- 아파트, 연립다세대, 단독주택의 경우 과대분산테스트 결과 2019년 10월 현재 모두 매매 가격의 변동성이 전세 가격의 변동성을 상회함(과대분산 기준 통과)

〈그림 III-1〉 서울 유형별 주택 가격 거품 가능성



주: 왼쪽 그림에서 실선은 매매 가격 변화율의 24개월 분산이며, 점선은 전세 가격 변화율의 24개월 분산으로 실선이 점선보다 크면 가격이 비합리적(거품)으로 해석함

- 둘째, 매매 가격 변동성이 전세 가격 변동성을 상회하기 시작한 시기는 아파트 2017년 9월, 연립다세대 2017년 11월, 단독주택 2017년 6월로 동 현상이 2019년 10월 기준으로 1년 이상 지속함(장기성 기준 통과)
 - 아파트나 연립다세대보다 단독주택의 매매 가격 변동성이 전세 가격 변동성을 가장 먼저 상회하기 시작하였는데, 이는 이전에 단독주택의 전세 가격이 상대적으로 아파트나 연립다세대에 비해 안정적이었기 때문임
- 셋째, 최근 들어 아파트나 단독주택의 경우 매매 가격 변동성이 확대된 것은 명확해 보이나(가격 변동성 기준 통과) 연립다세대의 경우 그렇다고 단정하기 어려움
 - 한편, 단독주택의 경우 상승세 전환 정도가 아파트에 비해 약함

〈표 III-2〉 서울 유형별 주택 가격 거품 가능성(2019년 10월 현재)

구분	과대분산 기준 (통과기간)	최근 1년 이상 장기성 기준	가격 변동성 기준	거품 가능성 (19. 10 현재)
아파트	Yes (17. 9~현재)	Yes	◎	높음
연립 다세대	Yes (17. 11~현재)	Yes	△	낮음
단독 주택	Yes (17. 6~현재)	Yes	○	다소 높음

주: 가격 변동성이 과대분산 기준 통과 시점 이전보다 다소 높은 경우 ○, 높은 경우 ◎, 매우 높은 경우 ●, 명확하지 않은 경우 △로 표시함

- 결론적으로 2017년 9월부터 서울 아파트 가격은 거품이 형성되기 시작하였고, 단독주택 가격은 2017년 6월부터 거품일 가능성이 높으나 정도는 아파트에 비해 심하지 않으며, 연립다세대 가격은 가격 변동성 기준 때문에 거품이라고 보기 어려움

2. 25개 구 아파트 가격 거품

- 서울 25개 구별로 2010년대 아파트 가격 추이를 살펴보면 다음과 같은 특징이 나타남(〈표 III-3〉 참조)
 - 글로벌 금융위기 충격에서 벗어나 아파트 가격이 상승세로 전환된 시기는 구별로 다름
 - 서대문구, 동작구, 관악구, 송파구의 경우 2013년부터, 용산구는 2015년부터 상승세로 전환됨
 - 나머지 구는 2014년부터 아파트 가격이 상승세로 전환됨
 - 2017~2018년 기간 중 서울 아파트 평균 상승률보다 높은 상승률을 기록한 지역은 중구, 용산구, 성동구, 광진구, 마포구, 양천구, 강서구, 영등포구, 동작구, 서초구, 강남구, 송파구, 강동구 등임
 - 강남4구와 마용성(마포구, 용산구, 성동구)이 포함됨
 - 특히 강남4구 등 과열이 우려되고 있는 지역의 아파트 가격 및 전세 가격 변동성이 다른 지역에 비해 상대적으로 큼

〈표 III-3〉 서울 25개 구 아파트 가격 및 전세 가격 변화율 추이

(단위: %)

구분		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
종로	매매	1.0	-0.3	-0.7	0.2	2.4	2.2	3.8	8.3
	전세	10.9	1.4	4.9	2.9	5.0	3.8	3.8	4.3
중구	매매	-0.2	-7.5	-1.1	1.3	4.3	1.8	3.9	10.4
	전세	13.6	-0.7	12.6	4.9	5.5	2.3	3.5	2.1
용산	매매	-0.2	-4.6	-4.9	-1.4	2.2	2.8	4.0	11.0
	전세	11.1	3.1	9.3	5.4	5.3	3.3	1.4	-0.3
성동	매매	0.4	-7.0	-0.6	2.6	8.4	2.1	5.2	8.8
	전세	16.4	-0.2	14.3	8.2	13.5	2.5	1.8	0.4
광진	매매	0.5	-4.1	-4.3	1.7	7.3	2.2	5.7	7.4
	전세	14.4	2.1	11.0	7.3	12.0	2.2	2.1	0.4

〈표 III-3〉 계속

(단위: %)

구분		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
동대문	매매	-0.3	-4.9	-2.4	2.1	9.2	2.4	2.8	7.0
	전세	14.0	-1.1	7.9	6.6	12.5	3.6	1.6	0.5
종량	매매	0.5	-5.0	-1.1	0.4	4.7	1.4	1.8	4.4
	전세	14.4	-1.1	8.7	4.1	7.7	2.4	2.0	1.4
성북	매매	0.3	-1.9	-3.0	1.0	5.2	2.9	2.3	8.9
	전세	17.0	1.6	8.1	5.9	9.2	4.3	1.5	2.6
강북	매매	-1.0	-5.4	-3.1	1.1	5.9	1.8	2.1	8.2
	전세	14.0	0.5	9.2	6.9	11.5	2.3	1.0	2.8
도봉	매매	-0.1	-7.9	-3.0	1.9	5.6	2.2	2.8	5.1
	전세	16.4	-1.6	8.4	5.7	9.0	3.1	-0.0	-0.2
노원	매매	-0.9	-6.4	-1.5	3.2	7.8	2.9	3.6	4.1
	전세	15.7	-2.9	9.4	6.3	13.3	1.8	0.5	-0.5
은평	매매	-0.7	-2.5	-1.8	1.6	4.5	2.9	3.5	6.6
	전세	9.2	-0.3	6.9	5.6	7.6	4.9	3.2	0.8
서대문	매매	0.1	-3.2	0.3	2.0	4.1	3.4	3.2	7.4
	전세	11.0	4.1	9.8	4.3	8.9	5.7	3.3	0.8
마포	매매	0.2	-2.1	-0.6	3.3	3.7	3.1	4.2	11.0
	전세	12.8	1.7	5.3	6.4	6.6	6.2	2.6	2.1
양천	매매	-1.5	-6.7	-2.6	2.1	6.3	4.0	5.5	8.7
	전세	7.5	-0.6	8.5	6.3	9.8	5.2	1.8	1.6
강서	매매	-1.5	-8.4	-1.0	0.7	8.0	4.8	5.3	9.4
	전세	10.9	-0.7	11.4	5.5	11.7	4.2	2.4	1.7
구로	매매	-0.2	-4.1	-1.1	0.8	7.8	2.8	4.1	6.4
	전세	12.9	-0.6	9.6	8.5	11.5	5.3	3.2	0.3
금천	매매	-0.5	-2.9	-1.1	1.7	5.9	2.9	3.8	4.0
	전세	12.1	0.7	13.5	4.5	7.8	4.6	3.3	0.4
영등포	매매	-0.6	-5.9	-2.9	2.4	6.4	3.1	5.8	8.8
	전세	12.2	3.1	14.0	3.5	9.1	3.9	2.8	1.4
동작	매매	-0.2	-8.9	1.4	3.0	5.9	3.4	5.1	10.1
	전세	12.5	1.6	10.3	5.6	9.5	3.9	3.6	0.2
관악	매매	0.1	-6.4	1.5	0.7	5.5	4.1	4.5	5.3
	전세	11.5	-0.3	9.4	4.6	9.5	6.4	6.3	0.5

〈표 III-3〉 계속

(단위: %)

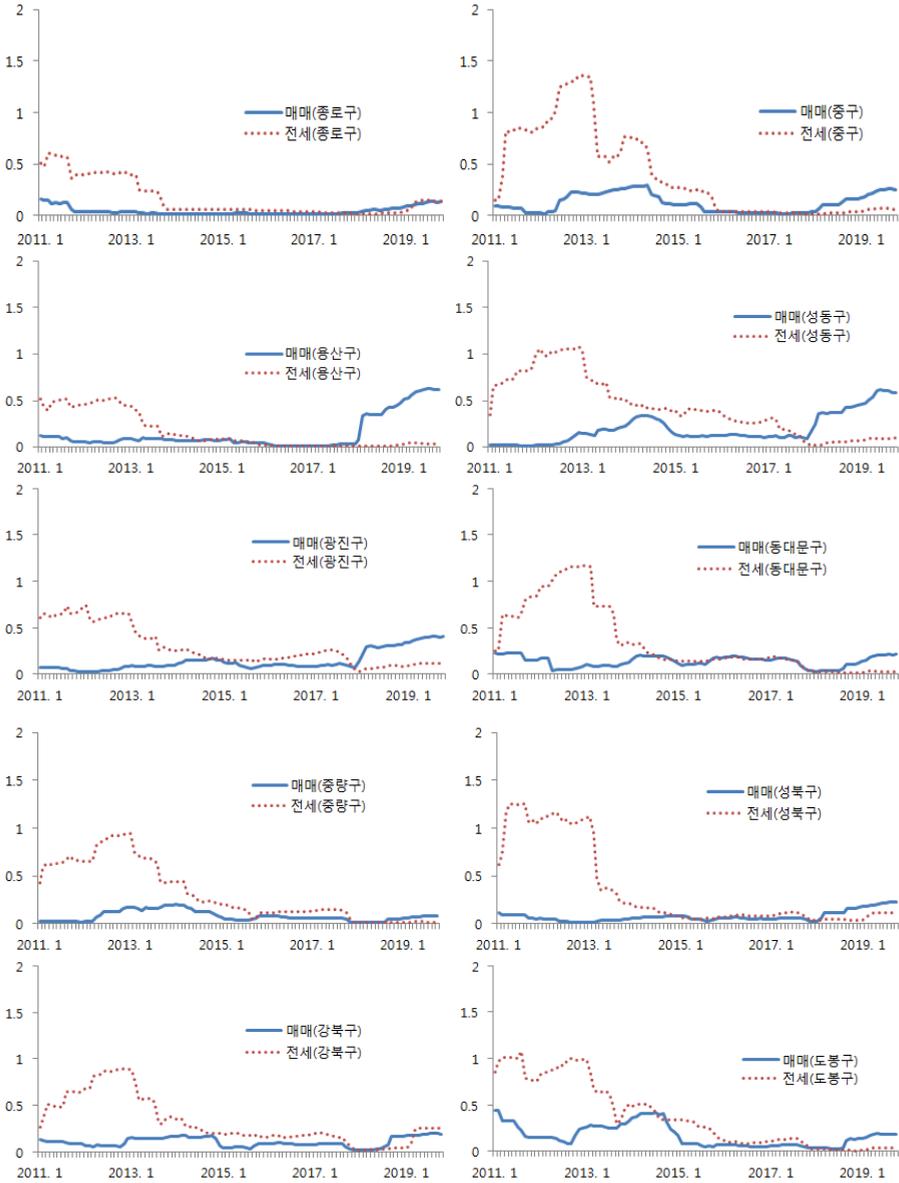
구분		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
서초	매매	1.1	-5.3	-2.7	2.1	7.7	3.9	4.8	8.4
	전세	11.0	3.8	6.0	3.6	11.4	-0.2	-0.7	-2.1
강남	매매	-0.4	-12.1	-1.1	3.5	9.7	6.0	6.6	9.4
	전세	11.2	-4.4	8.7	3.0	12.7	1.0	3.5	-2.3
송파	매매	-0.7	-9.8	2.4	1.8	5.3	2.2	8.7	10.4
	전세	13.9	-1.0	10.9	3.5	11.1	-0.0	4.4	-4.0
강동	매매	-0.9	-9.5	-0.4	2.6	9.6	3.3	5.8	12.2
	전세	14.4	4.8	2.3	4.8	17.3	-0.9	4.7	-1.3
서울	매매	-0.4	-6.6	-1.3	2.0	6.7	3.2	4.7	8.0
	전세	13.0	0.0	9.0	5.3	10.8	2.8	2.4	-0.0

자료: KOSIS

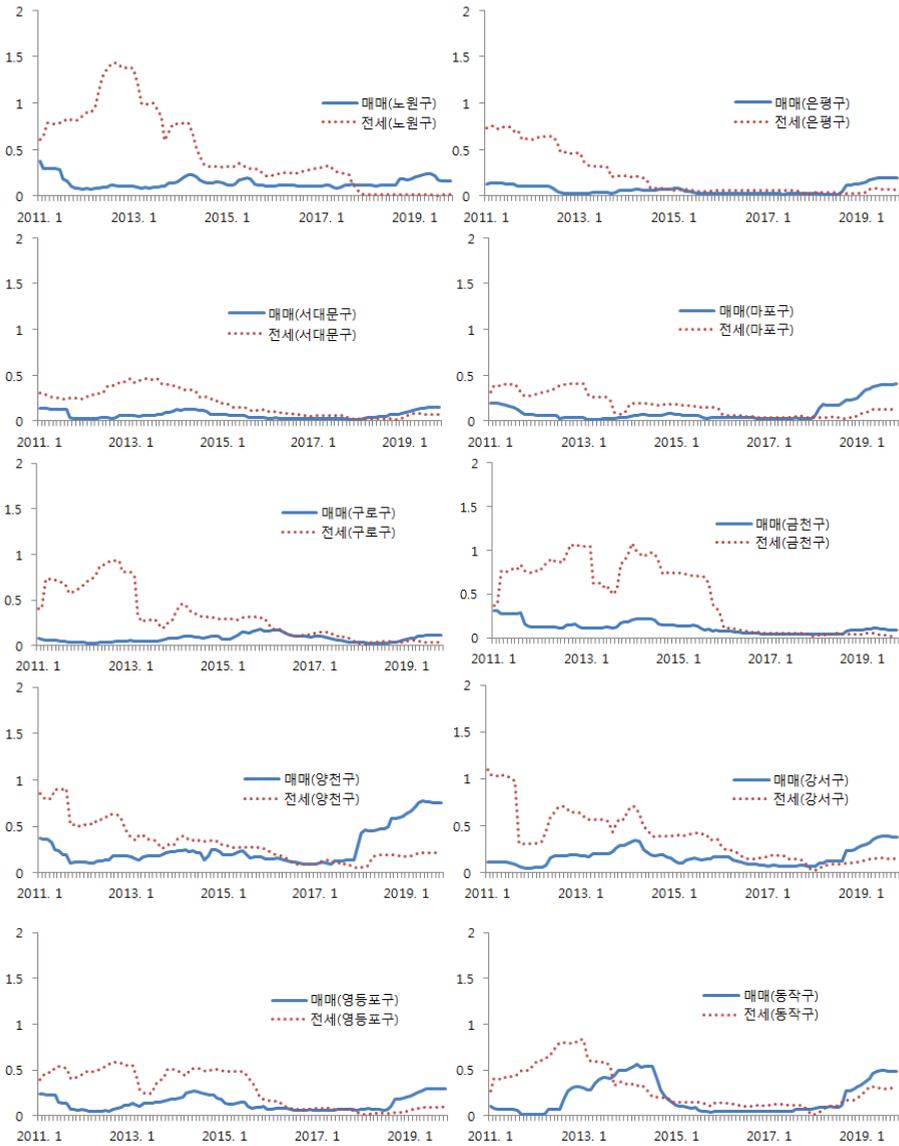
■ 앞에서 설명한 방법론에 따라 서울 25개 구 아파트 가격의 거품 가능성을 분석한 결과는 다음과 같음(〈그림 III-2〉, 〈표 III-4〉 참조)

- 첫째, 종로구, 중랑구, 강북구, 도봉구, 구로구, 금천구, 관악구 등 7개 구를 제외한 나머지 18개 구의 경우 아파트 가격에 거품이 형성되었을 가능성이 매우 높아 보임
- 둘째, 강남4구, 양천구, 마용성(마포, 용산, 성동)의 경우 거품 정도도 상대적으로 더 큰 것으로 판단됨
- 셋째, 과대분산 기준으로 볼 때 가장 먼저 거품이 형성되기 시작한 지역은 강남구와 용산구(2017년 4월)이며, 이후 서초구, 송파구 및 양천구(2017년 6월), 영등포구(2017년 7월), 강동구(2017년 9월) 등으로 이어짐(서울 아파트 평균 가격의 경우 2017년 9월)
 - 이는 거품이 지역별로 확산되어 가는 과정을 보여줌

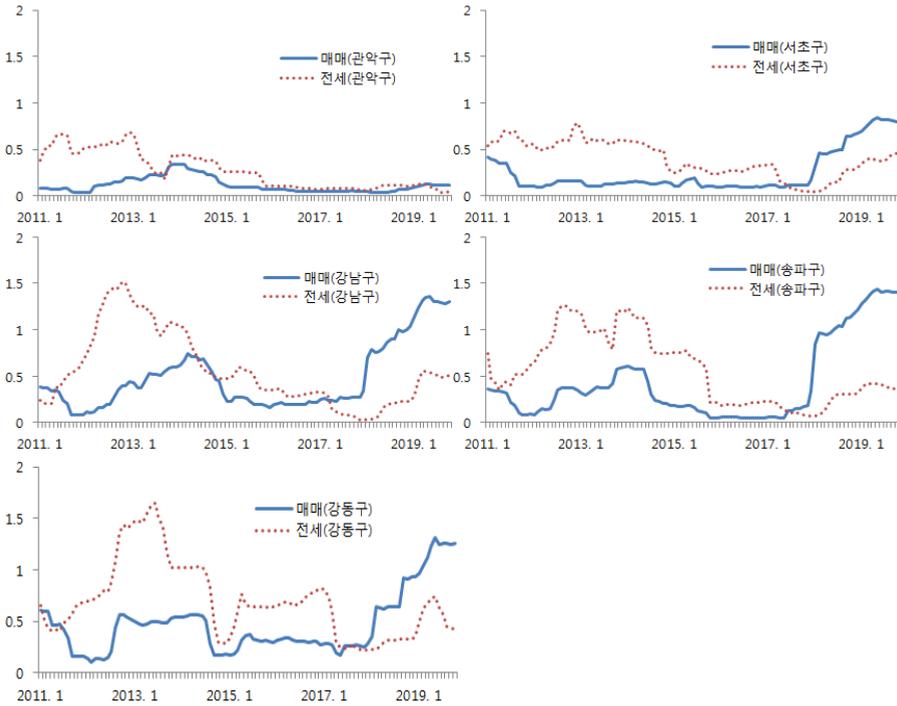
〈그림 III-2〉 서울 25개 구 아파트 가격 거품 가능성



〈그림 III-2〉 계속



〈그림 III-2〉 계속



주: 실선은 매매 가격 변화율의 24개월 분산이며, 점선은 전세 가격 변화율의 24개월 분산으로 실선이 점선보다 크면 가격이 비합리적(거품)으로 해석함

〈표 III-4〉 서울 25개 구 아파트 가격 거품 가능성(2019년 10월 현재)

구분	과대분산 기준 (통과기간)	최근 1년 이상 장기성 기준	가격 변동성 기준	거품 가능성 (19. 10 현재)
종로	No (18. 8~19. 2)	No	○	매우 낮음
중구	Yes (17. 7~현재)	Yes	◎	높음
용산	Yes (17. 4~현재)	Yes	●	매우 높음
성동	Yes (17. 10~현재)	Yes	●	매우 높음
광진	Yes (17. 11~현재)	Yes	◎	높음
동대문	Yes (17. 12~현재)	Yes	○	다소 높음

〈표 III-4〉 계속

구분	과대분산 기준 (통과기간)	최근 1년 이상 장기성 기준	가격 변동성 기준	거품 가능성 (19. 10 현재)
중량	Yes (18. 1~현재)	Yes	△	낮음
성북	Yes (18. 2~현재)	Yes	○	다소 높음
강북	No (17. 12~19. 2)	No	△	매우 낮음
도봉	Yes (17. 12~현재)	Yes	△	낮음
노원	Yes (17. 10~현재)	Yes	○	다소 높음
은평	Yes (17. 11~현재)	Yes	○	다소 높음
서대문	Yes (18. 2~현재)	Yes	○	다소 높음
마포	Yes (18. 1~현재)	Yes	◎	높음
양천	Yes (17. 6~현재)	Yes	●	매우 높음
강서	Yes (17. 12~현재)	Yes	◎	높음
구로	Yes (17. 12~현재)	Yes	△	낮음
금천	Yes (17. 12~현재)	Yes	△	낮음
영등포	Yes (17. 7~현재)	Yes	◎	높음
동작	Yes (17. 11~현재)	Yes	◎	높음
관악	Yes (19. 4~현재)	No	△	낮음
서초	Yes (17. 6~현재)	Yes	●	매우 높음
강남	Yes (17. 4~현재)	Yes	●	매우 높음
송파	Yes (17. 6~현재)	Yes	●	매우 높음
강동	Yes (17. 9~현재)	Yes	●	매우 높음

주: 가격 변동성이 과대분산 기준 통과 시점 이전보다 다소 높은 경우 ○, 높은 경우 ◎, 매우 높은 경우 ●, 명확하지 않은 경우 △로 표시함

IV. 정책적 시사점

- 서울 지역 아파트 가격 거품은 2017년 4월 강남구와 용산구에서 시작하여 이후 대부분의 지역으로 확산되고 있음
- 따라서 2017년 8.2대책과 2018년 9.13대책은 시기 측면에서 볼 때 크게 늦었다고 보기가 어려움
- 분석 결과에 따르면 종로구, 중랑구, 강북구, 도봉구, 구로구, 금천구, 관악구 등 7개 구의 경우 아파트 가격의 거품 가능성이 낮은 반면 나머지 18개 구의 경우 거품 가능성이 높은 것으로 나타남
- 정부는 2019년 12월 16일 민간택지 분양가 상한제 적용 지역을 확대하였는데(〈표 IV-1〉 참조), 본고에서 거품 가능성이 높은 지역과 일치함
 - 규제지역 선정도 적절한 것으로 평가됨

〈표 IV-1〉 서울 분양가 상한제 적용 지역(2019년 12월 17일 현재)

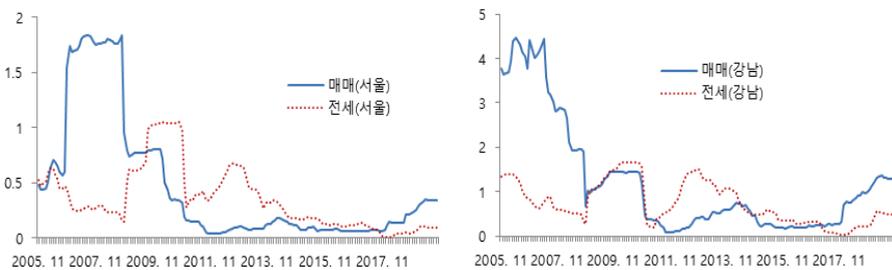
구분	지역
집값 상승 선도 지역	강남, 서초, 송파, 강동, 영등포, 마포, 성동, 동작, 양천, 용산, 중구, 광진, 서대문
정비사업 등 이슈 지역	강서(5개 동), 노원(4개 동), 동대문(8개 동), 성북(13개 동), 은평(7개 동)

자료: 국토교통부 보도설명자료(2019. 12. 18)

- 한편, 2000년대 초반 거품 사례는 다음과 같은 경험을 제공함

- 2000년대 초반 서울 아파트 가격의 거품기간은 2006월 5월~2009년 8월까지 약 3년 4개월간으로 분석되었고, 강남구의 거품기간은 2005년 11월 이전부터 시작하여 2009년 2월에 끝나는 것으로 나타남
 - 거품은 강남구에서 먼저 시작하고 먼저 꺼짐
 - 거품이 꺼지는 시기에 전세 가격의 변동성이 커지는 현상이 발견됨

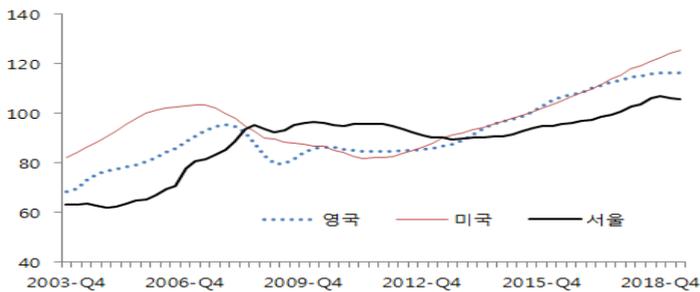
〈그림 IV-1〉 아파트 거품 기간 비교



- 주: 1) 실선은 매매 가격 월별 변화율의 24개월 분산이며, 점선은 전세 가격 월별 변화율의 24개월 분산으로, 실선이 점선보다 큰 경우 과대분산 기준으로 가격이 비합리적임
 2) 통계자료가 2003년 11월부터 발표되고 있어 변동성 분석(24개월 분산)은 2005년 11월부터 가능함

- 2008년 하반기에 발생한 글로벌 금융위기 충격이 서울 아파트 가격 거품 해소의 주된 요인이었던 것으로 보임(〈그림 IV-2〉 참조)
 - 이 당시 잠실과 반포 등에 대규모로 신규 아파트가 공급되기도 함

〈그림 IV-2〉 미국·영국 주택 가격과 서울 아파트 가격 추이



- 주: 영국과 미국의 주택가격지수는 2015=100, 서울의 아파트가격지수는 2017=100임
 자료: 영국과 미국의 경우 OECD(<https://states.oecd.org>), 서울은 KOSIS임

- 서울 아파트 가격에 거품이 발생한 지 2년 2개월(2019년 10월 현재)이 넘었고, 12.16대책이 특히 고가의 아파트가 몰려있는 강남3구에 큰 충격으로 작용할 것으로 예상되며, 주택가격 안정에 대한 정부의 의지가 단호하기 때문에 아파트 가격 거품은 점차 축소되어 갈 것으로 기대됨
 - 한편, 아파트 소유에 따른 실효세율 상승(공시지가 현실화 및 종부세율 인상 등)으로 이들 지역의 아파트 전세 가격이 단기적으로 상승할 가능성이 있음
 - 또한 거품 가능성이 낮은 지역으로 나타난 7개 구의 경우에도 종로구와 강북구를 제외한 나머지 5개 구는 2019년 10월 현재 과대분산 기준을 통과하였기 때문에 이들 지역 아파트 가격 추이도 예의 주시할 필요가 있음

참고문헌

- 김윤영(2012), 「우리나라 주택시장의 매매·전세 가격 변동 거시결정요인의 동태분석」, 『경제학연구』, 60
- 김현식(2015), 『거시경제 지표 변화와 주택가격 관계에 대한 실증연구』, 부동산시장 분석 보고서, 한국감정원
- 최희갑·임병준(2009), 「주택가격 전망이 주택가격 및 경기에 미치는 영향」, 『국토연구』, 63
- 윤성훈·한성원(2018), 「서울 아파트 매매가격의 거품 가능성」, 『KIRI 리포트』, 제440호, 보험연구원
- 이준희(2006), 「주택가격 거품 여부에 대한 평가」, 『금융경제연구』, 제246호, 한국은행
- Blanchard, O. and Watson, M.(1982), “Bubbles, rational expectations and financial markets”, in P. Wachtel(ed) *Crisis in the Economic and Financial Structure*, Lexington, MA
- Fama, E. F.(1970), “Efficient capital markets: a review of theory and empirical works”, *Journal of Finance*, 25
- Flood, P. R. and Hodrick, R. J.(1990), “On testing for speculative bubbles”, *Journal of Econometrics Perspectives*, 4
- Shiller, R.(1981), “Do stock prices move too much to be justified by subsequent changes in dividends?”, *The American Economic Review*, 71

부록. 경기도 지역별 아파트 가격 거품

- 민간택지 분양가 상한제 적용 지역에 과천시, 광명, 하남의 일부 지역이 포함되어 있는데, 이에 따라 이하에서는 경기도 아파트 가격의 거품 가능성을 지역별로 살펴보고자 함

- 경기도 지역별 아파트 가격의 특징은 다음과 같음(부록 표 1) 참조
 - 경기도 전체로는 아파트 가격이 2016년부터 매년 1%대 상승하는 데 그침
 - 2012년 급락(-5.5%)하고 2016년 급등(6.1%)하는 모습을 보이기도 함
 - 그러나 지역별로 보면 과천시, 분당구와 성남시, 용인시 중 수지구, 광명시, 구리시, 하남시의 경우 아파트 가격이 높은 상승률을 보임
 - 2018년의 경우 과천시 13.4%, 성남시 10.7%, 분당구 12.7%, 수지구 8.9%, 광명시 11.1%, 구리시 9.3%, 하남시 9.0% 상승함¹⁰⁾
 - 그 뒤를 이어 안양시, 용인시, 부천시 등이 2018년 4~7% 상승함
 - 이에 반해 2018년 안성시, 안산시, 시흥시, 오산시, 평택시, 광주시, 이천시, 파주시, 동두천시, 양주시, 인천시 등은 아파트 가격이 약세를 보임

10) 2018년 서울에서 아파트 가격이 10% 이상 상승률 보인 지역은 중구(10.4%), 용산구(11.0%), 마포구(11.0%), 동작구(10.1%), 송파구(10.4%), 강동구(12.2%) 등이며, 서울 평균은 8.0%임

〈부록 표 1〉 경기도 지역별 아파트 가격 및 전세 가격 변화를 추이

(단위: %)

구분		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
경기	매매	1.3	-5.3	-0.7	2.7	6.1	1.1	1.7	1.7
	전세	15.7	0.1	7.8	8.1	10.0	2.9	1.0	-4.2
과천	매매	-4.3	-10.9	1.9	4.3	5.0	2.9	1.7	13.4
	전세	16.3	-2.8	19.4	2.1	7.0	1.7	-2.7	1.9
안양	매매	1.3	-5.1	-0.9	4.3	8.5	1.3	3.3	4.8
	전세	14.4	-2.4	7.4	11.1	13.0	3.6	1.3	-1.4
성남	매매	-0.2	-7.7	-1.2	2.8	3.9	0.9	6.2	10.7
	전세	13.9	-0.9	10.0	9.3	6.2	1.6	3.7	-2.0
분당	매매	-0.1	-8.7	-1.2	3.4	3.6	0.9	7.2	12.7
	전세	14.0	-0.7	11.4	11.1	5.7	1.5	4.2	-3.1
군포	매매	2.7	-7.0	1.6	0.8	9.2	1.0	1.3	0.6
	전세	21.8	-7.1	7.0	7.2	11.9	3.0	0.6	-2.3
의왕	매매	3.5	-3.8	-0.3	5.2	7.0	0.5	2.4	3.5
	전세	18.1	-2.6	17.9	6.0	8.4	2.2	1.6	-0.6
안성	매매	6.3	8.7	4.7	3.8	4.4	-0.3	-1.2	-8.3
	전세	7.9	6.9	13.1	11.0	6.5	1.2	1.0	-14.0
용인	매매	0.4	-6.3	-1.2	1.4	3.8	0.3	-0.1	6.5
	전세	21.7	-0.3	4.9	7.0	6.3	1.5	0.0	-4.9
수지	매매	1.4	-10.1	-0.4	3.5	4.2	0.2	-0.3	8.9
	전세	24.4	-0.9	7.9	7.8	6.4	0.9	0.1	-2.0
수원	매매	3.0	-4.4	0.0	4.2	6.4	0.6	1.3	2.5
	전세	16.2	-1.2	8.1	10.0	7.3	2.5	0.8	-2.7
부천	매매	0.1	-6.1	-0.6	2.6	4.8	1.4	1.8	4.5
	전세	8.0	2.1	11.5	7.1	11.4	4.7	2.0	-0.5
안산	매매	1.6	-1.9	0.3	4.5	10.0	-0.3	-0.1	-7.9
	전세	15.9	1.1	7.1	9.8	16.1	2.1	0.8	-14.1
시흥	매매	1.8	-3.8	-0.4	2.5	8.1	0.5	2.0	-1.5
	전세	12.2	2.4	6.9	6.3	13.1	3.0	0.5	-6.3
광명	매매	1.8	-5.0	1.2	6.7	13.1	2.8	3.7	11.1
	전세	15.7	-2.2	11.1	9.2	10.4	4.6	3.9	-1.2
화성	매매	5.3	-5.6	1.2	2.7	2.9	0.7	1.1	1.4
	전세	27.4	1.7	11.6	12.3	1.9	2.1	-0.3	-5.1
오산	매매	8.9	-0.1	-1.6	1.8	2.5	0.3	-0.0	-5.6
	전세	21.2	2.2	6.3	10.4	6.5	1.1	-0.7	-9.3
평택	매매	8.9	3.4	-0.1	2.5	3.5	0.6	-0.6	-7.6
	전세	16.4	2.9	6.3	10.4	6.5	1.1	-0.7	-9.3
남양주	매매	0.6	-6.5	-1.5	1.2	5.0	1.5	1.5	-0.3
	전세	19.2	-2.0	8.2	6.5	10.9	2.4	1.0	-2.3

〈부록 표 1〉 계속

(단위: %)

구분		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
구리	매매	1.3	-5.2	-1.7	2.7	6.5	1.3	2.0	9.3
	전세	19.0	0.5	6.7	7.4	11.6	1.3	0.4	-4.9
하남	매매	1.7	-8.5	0.3	3.2	10.9	-0.0	2.1	9.0
	전세	18.3	1.2	5.3	5.5	15.8	-1.0	2.6	-7.8
광주	매매	-0.1	-3.2	-2.0	-0.9	4.7	1.3	1.3	-1.8
	전세	14.7	2.0	2.6	6.4	7.9	2.3	2.6	-3.8
이천	매매	8.1	-0.7	3.3	3.8	6.0	1.9	-0.1	-1.7
	전세	22.3	0.9	8.2	4.4	9.1	3.2	0.5	0.2
김포	매매	-4.4	-8.7	-0.9	2.9	10.8	1.0	2.9	1.0
	전세	3.0	-0.3	8.7	8.4	14.0	2.7	0.0	-2.8
고양	매매	-0.3	-6.7	-1.5	3.6	8.0	2.3	2.3	-0.1
	전세	14.6	-0.3	6.4	9.9	14.9	4.8	0.5	-3.6
파주	매매	0.6	-9.9	-2.4	1.3	5.9	1.4	2.0	-2.5
	전세	14.5	-2.9	12.0	9.4	14.7	3.9	-0.1	-7.8
동두천	매매	0.0	-7.2	-4.7	0.4	0.8	1.7	2.1	-1.3
	전세	15.7	1.4	5.6	3.7	11.1	4.6	2.7	-1.5
양주	매매	0.1	-7.1	-3.2	-0.6	4.1	2.9	1.4	-0.8
	전세	17.6	8.2	3.7	4.7	12.9	5.8	1.6	-2.5
의정부	매매	-1.2	-5.1	4.3	0.5	5.2	2.3	1.5	0.2
	전세	12.9	5.9	7.1	3.4	10.0	4.3	1.3	-0.4
인천	매매	-1.9	-5.5	-0.1	3.1	5.1	1.4	1.5	-0.1
	전세	5.0	1.7	8.8	7.6	8.5	3.4	1.7	-1.7

자료: KOSIS

■ 앞에서 설명한 방법론에 따라 지역별 경기도 아파트 가격의 거품 여부를 분석한 결과는 다음과 같음(〈부록 그림 1〉, 〈부록 표 2〉 참조)

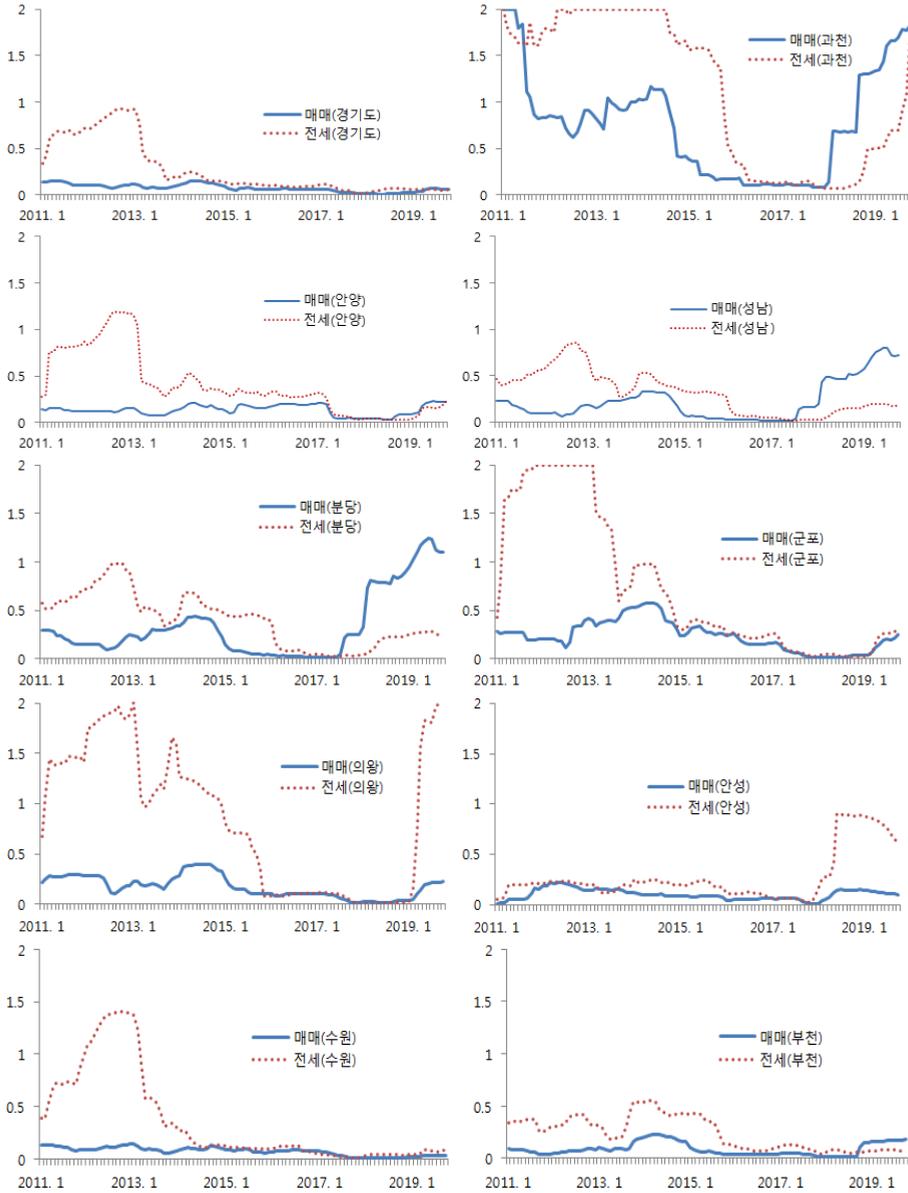
- 첫째, 2019년 10월 현재 과천시, 분당구, 광명시의 경우 거품이 크게 형성되어 있는 것으로 보임
 - 민간택지 분양가 상한제 적용 지역에 분당¹¹⁾이 빠져 있는데, 분당 지역의 경우 재건축 이슈가 거의 없기 때문인 것으로 생각됨
- 둘째, 그 다음으로 성남시, 수지구(용인시), 구리시가 거품 가능성이 높아 보임
- 셋째, 용인시와 부천시의 경우 거품 가능성을 배제할 수는 없어 보임

11) 경기도에서 분양가 상한제 적용 지역은 과천(5개 동), 광명(4개 동) 및 하남(4개 동) 등 3개 시읍

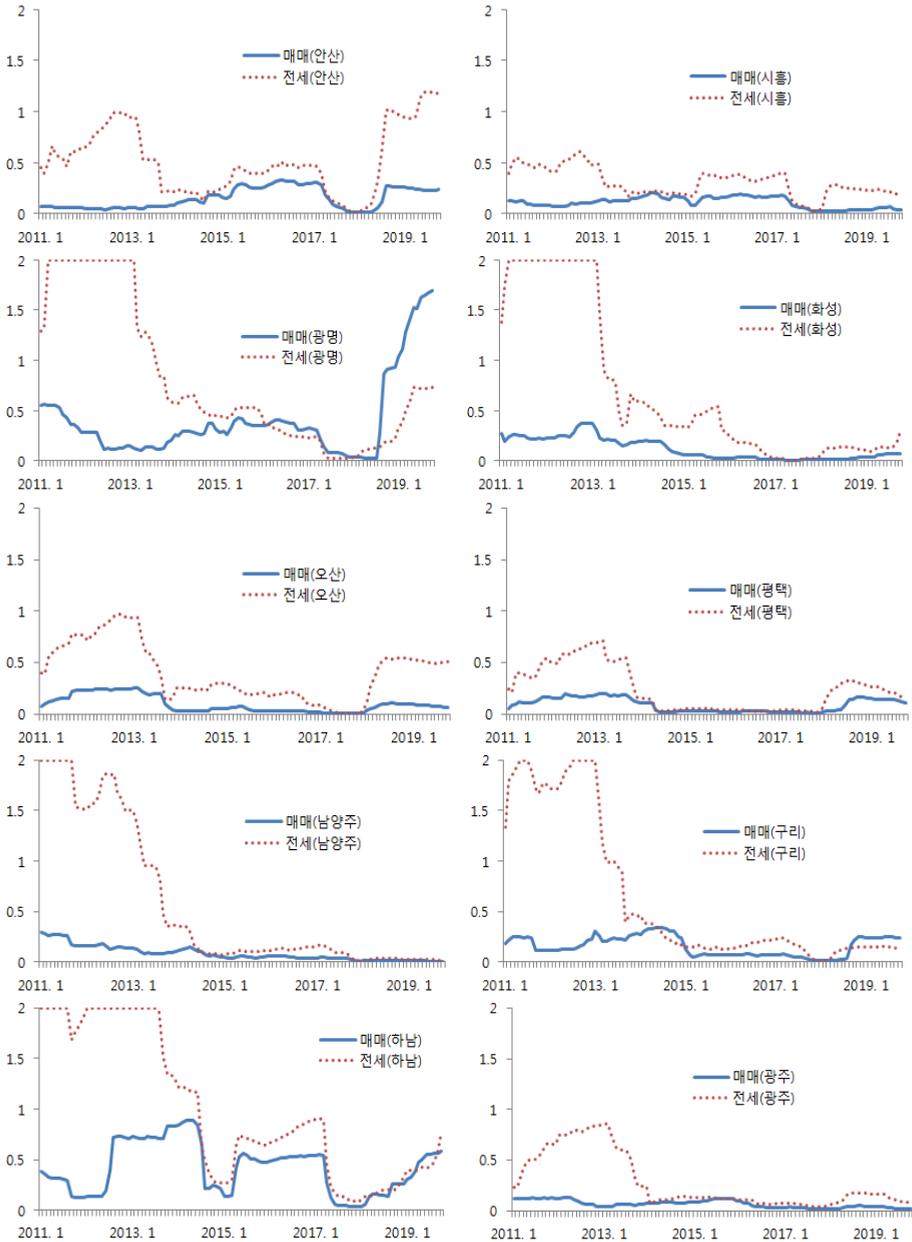
- 넷째, 민간택지 분양가 상한제 적용 지역에 포함된 하남시의 경우 본고에서 설정된 기준에 따르면 거품 가능성이 낮은 것으로 분석되었는데, 이것은 하남시의 전세 가격이 거품이 형성된 다른 지역과는 달리 2017년 특이한 모습을 보였기 때문임
 - 거품 가능성이 높은 강남4구를 포함한 서울 18개 구와 경기도 과천시, 성남시(분당구), 광명시, 용인시 수지구, 구리시 등에서 전세 가격은 2017년부터 아파트 가격에 비해 약세를 보였으나 하남시는 2018년에 들어서야 이러한 현상이 나타남¹²⁾
 - 하남시에서도 현재와 같은 아파트 가격과 전세 가격 추세가 이어질 경우 2020년 하반기에 거품 지역에 포함될 것으로 예상됨

12) 다른 지역과 달리 하남 지역에서 전세 가격이 2017년에도 강세를 유지한 것은 인접한 고덕·상일지역의 재건축과 관련이 높아 보임

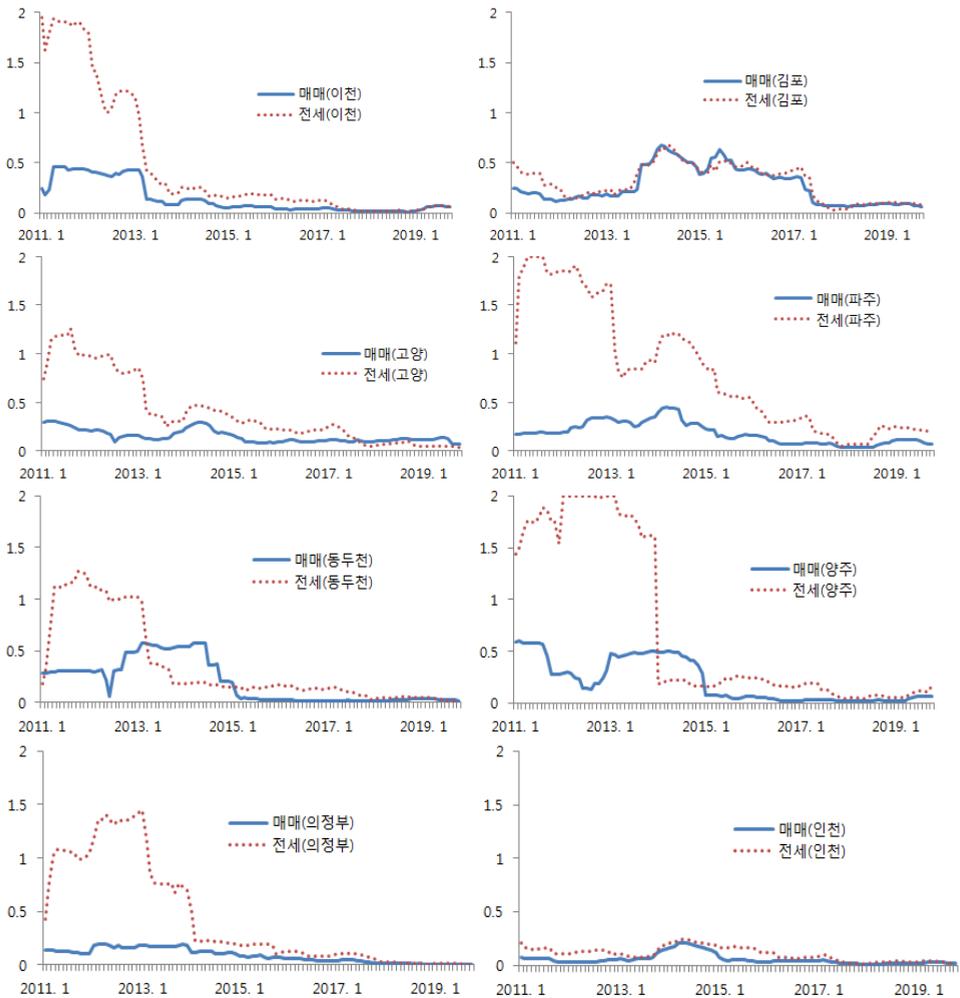
〈부록 그림 1〉 경기도 지역별 아파트 가격 거품 가능성



〈부록 그림 1〉 계속



〈부록 그림 1〉 계속



주: 실선은 매매 가격 월별 변화율의 24개월 분산이며, 점선은 전세 가격 월별 변화율의 24개월 분산으로, 실선이 점선보다 큰 경우 과대분산 기준으로 가격이 비합리적인

〈부록 표 2〉 경기도 지역별 아파트 가격 거품 가능성(2019년 10월 현재)

구분	과대분산 기준 (통과 기간)	장기성 기준	가격 변동성 기준	거품 가능성 (19. 10 현재)
경기	Yes (19. 5~현재)	No	△	매우 낮음
과천	Yes (17. 12~현재)	Yes	●	매우 높음
안양	Yes (18. 6~현재)	Yes	△	낮음
성남	Yes (17. 7~현재)	Yes	◎	높음
분당	Yes (17. 7~현재)	Yes	●	매우 높음
군포	No (18. 10~19. 3)	No	△	매우 낮음
의왕	No (17. 12~19. 1)	No	△	매우 낮음
안성	No (-)	No	△	없음
용인	Yes (18. 9~현재)	Yes	○	다소 높음
수지	Yes (18. 2~현재)	Yes	◎	높음
수원	No (16. 11~17. 9)	No	△	없음
부천	Yes (18. 10~현재)	Yes	○	다소 높음
안산	No (-)	No	△	없음
시흥	No (-)	No	△	없음
광명	No (16. 3~18. 1)	No	△	낮음
	Yes (18. 8~현재)	Yes	●	매우 높음
화성	No (-)	No	△	없음
오산	No (-)	No	△	없음

〈부록 표 2〉 계속

시기	과대분산 기준 (통과 기간)	장기성 기준	가격 변동성 기준	거품 가능성 (19.10 현재)
평택	No (-)	No	○	없음
남양주	No (-)	No	△	없음
구리	No (17. 12~18. 2)	No	△	낮음
	Yes (18. 9~현재)	Yes	◎	높음
하남	No (18. 3~18. 4)	No	◎	낮음
	No (18. 9~18. 10)	No	◎	낮음
	No (19. 4~19. 9)	No	◎	낮음
광주	No (15. 10~15. 11)	No	△	없음
이천	No (-)	No	△	없음
김포	No (15. 3~15. 9)	No	△	매우 낮음
	No (17. 10~18. 4)	No	△	매우 낮음
고양	Yes (17. 8~현재)	Yes	△	낮음
파주	No (-)	No	△	없음
동두천	No (-)	No	△	없음
양주	No (-)	No	△	없음
의정부	No (-)	No	△	없음
인천	No (-)	No	△	없음

주: 가격 변동성이 Shiller 기준 진입 시점 이전보다 다소 높은 경우 ○, 높은 경우 ◎, 매우 높은 경우 ●, 명확하지 않은 경우 △로 표시함

보험연구원(KIRI) 발간물 안내

※ 2017년부터 기존의 연구보고서, 정책보고서, 경영보고서가 연구보고서로 통합되었습니다.

■ 연구보고서

- 2017-1 보험산업 미래 / 김석영·윤성훈·이선주 2017.2
- 2017-2 자동차보험 과실상계제도 개선방안 / 전용식·채원영 2017.2
- 2017-3 상호협정 관련 입법정책 연구 / 정호열 2017.2
- 2017-4 저소득층 노후소득 보장을 위한 공사연계연금 연구 / 정원석·강성호·마지혜 2017.3
- 2017-5 자영업자를 위한 사적소득보상체계 개선방안 / 류건식·강성호·김동겸 2017.3
- 2017-6 우리나라 사회안전망 개선을 위한 현안 과제 / 이태열·최장훈·김유미 2017.4
- 2017-7 일본의 보험회사 도산처리제도 및 사례 / 정봉은 2017.5
- 2017-8 보험회사 업무위탁 관련 제도 개선방안 / 이승준·정인영 2017.5
- 2017-9 부채시가평가제도와 생명보험회사의 자본관리 / 조영현·이혜은 2017.8
- 2017-10 효율적 의료비 지출을 통한 국민건강보험의 보장성 강화 방안 / 김대환 2017.8
- 2017-11 인슈어테크 혁명: 현황 점검 및 과제 고찰 / 박소정·박지윤 2017.8
- 2017-12 생산물 배상책임보험 역할 제고 방안 / 이기형·이규성 2017.9
- 2017-13 보험금청구권과 소멸시효 / 권영준 2017.9
- 2017-14 2017년 보험소비자 설문조사 / 동향분석실 2017.10
- 2017-15 2018년도 보험산업 전망과 과제 / 동향분석실 2017.11
- 2017-16 퇴직연금 환경변화와 연금세제 개편 방향 / 강성호·류건식·김동겸 2017.12
- 2017-17 자동차보험 한방진료 현황과 개선방안 / 송윤아·이소양 2017.12
- 2017-18 베이비부머 세대의 노후소득 / 최장훈·이태열·김미화 2017.12
- 2017-19 연금세제 효과연구 / 정원석·이선주 2017.12
- 2017-20 주요국의 지진보험 운영 현황 및 시사점 / 최창희·한성원 2017.12
- 2017-21 사적연금의 장기연금수령 유도방안 / 김세중·김유미 2017.12
- 2017-22 누적전망이론을 이용한 생명보험과 연금의 유보가격 측정 연구 / 지홍민 2017.12
- 2018-1 보증연장 서비스 규제 방안 / 백영화·박정희 2018.1
- 2018-2 건강생활서비스 공·사 협력 방안 / 조용운·오승연·김동겸 2018.2
- 2018-3 퇴직연금 가입자교육 개선 방안 / 류건식·강성호·이상우 2018.2
- 2018-4 IFRS 9과 보험회사의 ALM 및 자산배분 / 조영현·이혜은 2018.2
- 2018-5 보험상품 변천과 개발 방향 / 김석영·김세영·이선주 2018.2

- 2018-6 제리적 관점에서 본 실손의료보험 개선 방안 / 조재린·정성희 2018.3
- 2018-7 국내 보험회사의 금융겸업 현황과 시사점 / 전용식·이혜은 2018.3
- 2018-8 장애인의 위험보장 강화 방안 / 오승연·김석영·이선주 2018.4
- 2018-9 주요국 공·사 건강보험 연계 체계 분석 / 정성희·이태열·김유미 2018.4
- 2018-10 정신질환 위험보장 강화 방안 / 이정택·임태준·김동겸 2018.4
- 2018-11 기초서류 준수 의무 위반 시 과징금 부과 기준 개선 방안 / 황현아·백영화·권오경 2018.8
- 2018-12 2018년 보험소비자 설문조사 / 동향분석실 2018.9
- 2018-13 상속법의 관점에서 본 생명보험 / 최준규 2018.9
- 2018-14 호주 퇴직연금제도 현황과 시사점 / 이경희 2018.9
- 2018-15 빅데이터 기반의 사이버위험 측정 방법 및 사이버사고 예측모형 연구 / 이진무 2018.9
- 2018-16 빅데이터 분석에 의한 요율산정 방법 비교: 실손의료보험 적용 사례 / 이항석 2018.9
- 2018-17 보험 모집 행위의 의미 및 범위에 대한 검토 / 백영화·손민숙 2018.10
- 2018-18 보험회사 해외채권투자와 환해지 / 황인창·임준환·채원영 2018.10
- 2018-19 베트남 생명보험산업의 현황 및 시사점 / 조용운·김동겸 2018.10
- 2018-20 여성 관련 연금정책 평가와 개선 방향 / 강성호·류건식·김동겸 2018.10
- 2018-21 디지털 경제 활성화를 위한 사이버보험 역할제고 방안 / 임준·이상우·이소양 2018.11
- 2018-22 인구 고령화와 일본 보험산업 변화 / 윤성훈·김석영·한성원·손민숙 2018.11
- 2018-23 퇴직연금 디폴트 옵션 도입 방안 및 부채연계투자전략에 관한 연구 / 성주호 2018.11
- 2018-24 보험 산업의 블록체인 활용: 점검 및 대응 / 김현수·권혁준 2018.11
- 2018-25 생명보험산업의 금리위험 평가: 보험부채 중심으로 / 임준환·최장훈·한성원 2018.11
- 2018-26 보험회사의 장수위험에 관한 연구 / 김세중·김유미 2018.11
- 2018-27 보험산업 전망과 과제: 2019년 및 중장기 / 동향분석실 2018.11
- 2018-28 보험산업 중장기 전망 / 전용식·김유미·최예린 2018.12
- 2018-29 빅데이터 활용 현황과 개선 방안 / 최창희·홍민지 2018.12
- 2018-30 판매채널 변화가 보험산업에 미치는 영향 / 정원석·김석영·박정희 2018.12
- 2018-31 Solvency II 시행 전후 유럽보험시장과 시사점 / 김해식 2018.12
- 2018-32 보험회사 대출채권 운용의 특징과 시사점 / 조영현·황인창·이혜은 2018.12
- 2019-1 보험회사의 시스템리스크에 대한 고찰 / 김범 2019.1

- 2019-2 인도 보험시장 현황 및 진출 전략 / 이승준·정인영 2019.8
- 2019-3 2019년 보험소비자 설문조사 / 금융소비자연구실 2019.10
- 2019-4 압보험 관련 주요 분쟁사례 연구 / 백영화·박정희 2019.10
- 2019-5 계약자 신뢰 제고를 위한 보험마케팅 - 상품과 수수료 중심으로 - / 정세창 2019.10
- 2019-6 생명보험 전매거래에 관한 연구 / 홍지민 2019.10
- 2019-7 재보험 출재전략 연구 / 김석영·이규성 2019.11
- 2019-8 확정급여형 퇴직연금 지급권보호 방안 / 류건식·강성호·이상우 2019.11
- 2019-9 금융소비자보호법의 도입과 정책과제 / 양승현·손민숙 2019.11
- 2019-10 2020년 보험산업 전망과 과제 / 동향분석실 2019.12
- 2019-11 노인장기요양서비스 현황과 보험회사의 역할 제고 방향 / 강성호·김혜란 2019.12
- 2019-12 보험회사의 이익조정에 관한 시사점 / 송인정 2019.12
- 2019-13 비대면채널 활용을 위한 규제 개선방안 / 정원석·김석영·정인영 2019.12

■ 연구보고서(구)

- 2008-1 보험회사의 리스크 중심 경영전략에 관한 연구 / 최영목·장동식·김동겸 2008.1
- 2008-2 한국 보험시장과 공정거래법 / 정호열 2008.6
- 2008-3 확정급여형 퇴직연금의 자산운용 / 류건식·이경희·김동겸 2008.3
- 2009-1 보험설계사의 특성분석과 고능률화 방안 / 안철경·권오경 2009.1
- 2009-2 자동차사고의 사회적 비용 최소화 방안 / 기승도 2009.2
- 2009-3 우리나라 가계부채 문제의 진단과 평가 / 유경원·이혜은 2009.3
- 2009-4 사적연금의 노후소득보장 기능제고 방안 / 류건식·이상우·김동겸 2009.3
- 2009-5 일반화선형모형(GLM)을 이용한 자동차보험 요율상대도 산출 방법 연구 / 기승도·김대환 2009.8
- 2009-6 주행거리에 연동한 자동차보험제도 연구 / 기승도·김대환·김혜란 2010.1
- 2010-1 우리나라 가계 금융자산 축적 부진의 원인과 시사점 / 유경원·이혜은 2010.4
- 2010-2 생명보험 상품별 해지율 추정 및 예측 모형 / 황진태·이경희 2010.5
- 2010-3 보험회사 자산관리서비스 사업모형 검토 / 진익·김동겸 2010.7

■ 정책보고서(구)

- 2008-2 환경오염리스크관리를 위한 보험제도 활용방안 / 이기형 2008.3

- 2008-3 금융상품의 정의 및 분류에 관한 연구 / 유지호·최 원 2008.3
- 2008-4 2009년도 보험산업 전망과 과제 / 이진면·이태열·신중협·황진태·유진아·김세환·이정환·박정희·김세중·최이섭 2008.11
- 2009-1 현 금융위기 진단과 위기극복을 위한 정책제언 / 진 익·이민환·유경원·최영목·최형선·최 원·이경아·이혜은 2009.2
- 2009-2 퇴직연금의 급여 지급 방식 다양화 방안 / 이경희 2009.3
- 2009-3 보험분쟁의 재판외적 해결 활성화 방안 / 오영수·김경환·이종욱 2009.3
- 2009-4 2010년도 보험산업 전망과 과제 / 이진면·황진태·변혜원·이경희·이정환·박정희·김세중·최이섭 2009.12
- 2009-5 금융상품판매전문회사의 도입이 보험회사에 미치는 영향 / 안철경·변혜원·권오경 2010.1
- 2010-1 보험사기 영향요인과 방지방안 / 송윤아 2010.3
- 2010-2 2011년도 보험산업 전망과 과제 / 이진면·김대환·이경희·이정환·최 원·김세중·최이섭 2010.12
- 2011-1 금융소비자 보호 체계 개선방안 / 오영수·안철경·변혜원·최영목·최형선·김경환·이상우·박정희·김미화 2010.4
- 2011-2 일반공제사업 규제의 합리화 방안 / 오영수·김경환·박정희 2011.7
- 2011-3 퇴직연금 적립금의 연금전환 유도방안 / 이경희 2011.5
- 2011-4 저출산·고령화와 금융의 역할 / 윤성훈·류건식·오영수·조용운·진 익·유진아·변혜원 2011.7
- 2011-5 소비자 보호를 위한 보험유통채널 개선방안 / 안철경·이경희 2011.11
- 2011-6 2012년도 보험산업 전망과 과제 / 윤성훈·황진태·이정환·최 원·김세중·오병국 2011.12
- 2012-1 인적사고 보험금의 지급방식 다양화 방안 / 조재린·이기형·정인영 2012.8
- 2012-2 보험산업 진입 및 퇴출에 관한 연구 / 이기형·변혜원·정인영 2012.10
- 2012-3 금융위기 이후 보험규제 변화 및 시사점 / 임준환·유진아·이경아 2012.11
- 2012-4 소비자중심의 변액연금보험 개선방안 연구: 공시 및 상품설계 개선을 중심으로 / 이기형·임준환·김해식·이경희·조영현·정인영 2012.12
- 2013-1 생명보험의 자살면책기간이 자살에 미치는 영향 / 이창우·윤상호 2013.1
- 2013-2 퇴직연금 지배구조체계 개선방안 / 류건식·김대환·이상우 2013.1
- 2013-3 2013년도 보험산업 전망과 과제 / 윤성훈·전용식·이정환·최 원·김세중·채원영 2013.2
- 2013-4 사회안전망 체제 개편과 보험산업 역할 / 진 익·오병국·이성은 2013.3
- 2013-5 보험지주회사 감독체계 개선방안 연구 / 이승준·김해식·조재린 2013.5
- 2013-6 2014년도 보험산업 전망과 과제 / 윤성훈·전용식·최 원·김세중·채원영

- 2013.12
- 2014-1 보험시장 경쟁정책 투명성 제고방안 / 이승준·강민규·이해랑 2014.3
- 2014-2 국내 보험회사 지급여력규제 평가 및 개선방안 / 조재린·김해식·김석영 2014.3
- 2014-3 공·사 사회안전망의 효율적인 역할 제고 방안 / 이태열·강성호·김유미 2014.4
- 2014-4 2015년도 보험산업 전망과 과제 / 윤성훈·김석영·김진억·최 원·채원영·이아름·이해랑 2014.11
- 2014-5 의료보장체계 합리화를 위한 공·사건강보험 협력방안 / 조용운·김경환·김미화 2014.12
- 2015-1 보험회사 재무건전성 규제 -IFRS와 RBC 연계방안 / 김해식·조재린·이경아 2015.2
- 2015-2 2016년도 보험산업 전망과 과제 / 윤성훈·김석영·김진억·최 원·채원영·이아름·이해랑 2015.11
- 2016-1 정년연장의 노후소득 개선 효과와 개인연금의 정책방향 / 강성호·정봉은·김유미 2016.2
- 2016-2 국민건강보험 보장률 인상 정책 평가: DSGE 접근법 / 임태준·이정택·김혜란 2016.11
- 2016-3 2017년도 보험산업 전망과 과제 / 동향분석실 2016.12

■ 경영보고서(구)

- 2009-1 기업휴지보험 활성화 방안 연구 / 이기형·한상용 2009.3
- 2009-2 자산관리서비스 활성화 방안 / 진 익 2009.3
- 2009-3 탄소시장 및 녹색보험 활성화 방안 / 진 익·유시용·이경아 2009.3
- 2009-4 생명보험회사의 지속가능성장에 관한 연구 / 최영목·최 원 2009.6
- 2010-1 독립판매채널의 성장과 생명보험회사의 대응 / 안철경·권오경 2010.2
- 2010-2 보험회사의 윤리경영 운영실태 및 개선방안 / 오영수·김경환 2010.2
- 2010-3 보험회사의 퇴직연금사업 운영전략 / 류건식·이창우·이상우 2010.3
- 2010-4(1) 보험환경변화에 따른 보험산업 성장방안 / 산업연구실·정책연구실·동향분석실 2010.6
- 2010-4(2) 종합금융서비스를 활용한 보험산업 성장방안 / 금융제도실·재무연구실 2010.6
- 2010-5 변액보험 보증리스크관리연구 / 권용재·장동식·서성민 2010.4
- 2010-6 RBC 내부모형 도입 방안 / 김해식·최영목·김소연·장동식·서성민 2010.10
- 2010-7 금융보증보험 가격결정모형 / 최영수 2010.7

- 2011-1 보험회사의 비대면채널 활용방안 / 안철경·변혜원·서성민 2011.1
- 2011-2 보증보험의 특성과 리스크 평가 / 최영목·김소연·김동겸 2011.2
- 2011-3 충성도를 고려한 자동차보험 마케팅전략 연구 / 기승도·황진태 2011.3
- 2011-4 보험회사의 상조서비스 기여방안 / 황진태·기승도·권오경 2011.5
- 2011-5 사기성클레임에 대한 최적조사방안 / 송윤아·정인영 2011.6
- 2011-6 민영의료보험의 보험리스크관리방안 / 조용운·황진태·김미화 2011.8
- 2011-7 보험회사의 개인형 퇴직연금 운영방안 / 류건식·김대환·이상우 2011.9
- 2011-8 퇴직연금시장의 환경변화에 따른 확정기여형 퇴직연금 운영방안 / 김대환·류건식·이상우 2011.10
- 2012-1 국내 생명보험회사의 기업공개 평가와 시사점 / 조영현·전용식·이혜은 2012.7
- 2012-2 보험산업 비전 2020 : @sure 4.0 / 진 익·김동겸·김혜란 2012.7
- 2012-3 현금흐름방식 보험료 산출의 시행과 과제 / 김해식·김석영·김세영·이혜은 2012.9
- 2012-4 보험회사의 장수리스크 발생원인과 관리방안 / 김대환·류건식·김동겸 2012.9
- 2012-5 은퇴가구의 경제형태 분석 / 유경원 2012.9
- 2012-6 보험회사의 날씨리스크 인수 활성화 방안: 지수형 날씨보험을 중심으로 / 조재린·황진태·권용재·채원영 2012.10
- 2013-1 자동차보험시장의 가격경쟁이 손해율에 미치는 영향과 시사점 / 전용식·채원영 2013.3
- 2013-2 중국 자동차보험 시장점유율 확대방안 연구 / 기승도·조용운·이소양 2013.5
- 2016-1 뉴 노멀 시대의 보험회사 경영전략 / 임준환·정봉은·황인창·이혜은·김혜란·정승연 2016.4
- 2016-2 금융보증보험 잠재 시장 연구: 지방자치단체 자금조달 시장을 중심으로 / 최창희·황인창·이경아 2016.5
- 2016-3 퇴직연금시장 환경변화와 보험회사 대응방안 / 류건식·강성호·김동겸 2016.5

■ 조사보고서

- 2008-1 보험회사 글로벌화를 위한 해외보험시장 조사 / 양성문·김진역·지재원·박정희·김세중 2008.2
- 2008-2 노인장기요양보험 제도 도입에 대응한 장기간병보험 운영 방안 / 오영수 2008.3

- 2008-3 2008년 보험소비자 설문조사 / 안철경·기승도·이상우 2008.4
- 2008-4 주요국의 보험상품 판매권유 규제 / 이상우 2008.3
- 2009-1 2009년 보험소비자 설문조사 / 안철경·이상우·권오경 2009.3
- 2009-2 Solvency II의 리스크 평가모형 및 측정 방법 연구 / 장동식 2009.3
- 2009-3 이슬람 보험시장 진출방안 / 이진면·이정환·최이섭·정중영·최태영 2009.3
- 2009-4 미국 생명보험 정산거래의 현황과 시사점 / 김해식 2009.3
- 2009-5 헤지펀드 운용전략 활용방안 / 진 익·김상수·김종훈·변귀영·유시용 2009.3
- 2009-6 복합금융 그룹의 리스크와 감독 / 이민환·전선애·최 원 2009.4
- 2009-7 보험산업 글로벌화를 위한 정책적 지원방안 / 서대교·오영수·김영진 2009.4
- 2009-8 구조화금융 관점에서 본 금융위기 분석 및 시사점 / 임준환·이민환·
윤건용·최 원 2009.7
- 2009-9 보험리스크 측정 및 평가 방법에 관한 연구 / 조용운·김세환·김세중 2009.7
- 2009-10 생명보험계약의 효력상실·해약분석 / 류건식·장동식 2009.8
- 2010-1 과거 금융위기 사례분석을 통한 최근 글로벌 금융위기 전망 / 신종협·
최형선·최 원 2010.3
- 2010-2 금융산업의 영업행위 규제 개선방안 / 서대교·김미화 2010.3
- 2010-3 주요국의 민영건강보험의 운영체제와 시사점 / 이창우·이상우 2010.4
- 2010-4 2010년 보험소비자 설문조사 / 변혜원·박정희 2010.4
- 2010-5 산재보험의 운영체제에 대한 연구 / 송윤아 2010.5
- 2010-6 보험산업 내 공정거래규제 조화방안 / 이승준·이종욱 2010.5
- 2010-7 보험종류별 진료수가 차등적용 개선방안 / 조용운·서대교·김미화 2010.4
- 2010-8 보험회사의 금리위험 대응전략 / 진 익·김해식·유진아·김동겸 2011.1
- 2010-9 퇴직연금 규제체계 및 정책방향 / 류건식·이창우·이상우 2010.7
- 2011-1 생명보험설계사 활동실태 및 만족도 분석 / 안철경·황진태·서성민 2011.6
- 2011-2 2011년 보험소비자 설문조사 / 김대환·최 원 2011.5
- 2011-3 보험회사 녹색금융 참여방안 / 진 익·김해식·김혜란 2011.7
- 2011-4 의료시장 변화에 따른 민영실손의료보험의 대응 / 이창우·이기형 2011.8
- 2011-5 아세안 주요국의 보험시장 규제제도 연구 / 조용운·변혜원·이승준·
김경환·오병국 2011.11
- 2012-1 2012년 보험소비자 설문조사 / 황진태·전용식·윤상호·기승도·
이상우·최 원 2012.6
- 2012-2 일본의 퇴직연금제도 운영체제 특징과 시사점 / 이상우·오병국 2012.12
- 2012-3 솔벤시 II의 보고 및 공시 체계와 시사점 / 장동식·김경환 2012.12
- 2013-1 2013년 보험소비자 설문조사 / 전용식·황진태·변혜원·정원석·
박선영·이상우·최 원 2013.8

- 2013-2 건강보험 진료비 전망 및 활용방안 / 조용운·황진태·조재린 2013.9
- 2013-3 소비자 신뢰 제고와 보험상품 정보공시 개선방안 / 김해식·변혜원·황진태 2013.12
- 2013-4 보험회사의 사회적 책임 이행에 관한 연구 / 변혜원·조영현 2013.12
- 2014-1 주택연금 연계 간병보험제도 도입 방안 / 박선영·권오경 2014.3
- 2014-2 소득수준을 고려한 개인연금 세제 효율화방안: 보험료 납입단계의 세제방식 중심으로 / 정원석·강성호·이상우 2014.4
- 2014-3 보험규제에 관한 주요국의 법제연구: 모집채널, 행위 규제 등을 중심으로 / 한기정·최준규 2014.4
- 2014-4 보험산업 환경변화와 판매채널 전략 연구 / 황진태·박선영·권오경 2014.4
- 2014-5 거시경제 환경변화의 보험산업 파급효과 분석 / 전성주·전용식 2014.5
- 2014-6 국내경제의 일분식 장기부진 가능성 검토 / 전용식·윤성훈·채원영 2014.5
- 2014-7 건강생활관리서비스 사업모형 연구 / 조용운·오승연·김미화 2014.7
- 2014-8 보험개인정보 보호법제 개선방안 / 김경환·강민규·이해랑 2014.8
- 2014-9 2014년 보험소비자 설문조사 / 전용식·변혜원·정원석·박선영·오승연·이상우·최 원 2014.8
- 2014-10 보험회사 수익구조 진단 및 개선방안 / 김석영·김세중·김혜란 2014.11
- 2014-11 국내 보험회사의 해외사업 평가와 제언 / 전용식·조영현·채원영 2014.12
- 2015-1 보험민원 해결 프로세스 선진화 방안 / 박선영·권오경 2015.1
- 2015-2 재무건전성 규제 강화와 생명보험회사의 자본관리 / 조영현·조재린·김혜란 2015.2
- 2015-3 국내 배상책임보험 시장 성장 저해 요인 분석 - 대인사고 손해배상액 산정 기준을 중심으로 - / 최창희·정인영 2015.3
- 2015-4 보험산업 신뢰도 제고 방안 / 이태열·황진태·이선주 2015.3
- 2015-5 2015년 보험소비자 설문조사 / 동향분석실 2015.8
- 2015-6 인구 및 가구구조 변화가 보험 수요에 미치는 영향 / 오승연·김유미 2015.8
- 2016-1 경영환경 변화와 주요 해외 보험회사의 대응 전략 / 전용식·조영현 2016.2
- 2016-2 시스템리스크를 고려한 복합금융그룹 감독방안 / 이승준·민세진 2016.3
- 2016-3 저성장 시대 보험회사의 비용관리 / 김해식·김세중·김현경 2016.4
- 2016-4 자동차보험 해외사업 경영성과 분석과 시사점 / 전용식·송윤아·채원영 2016.4
- 2016-5 금융·보험세제연구: 집합투자기구, 보험 그리고 연금세제를 중심으로 / 정원석·임 준·김유미 2016.5
- 2016-6 가용자본 산출 방식에 따른국내 보험회사 지급여력 비교 / 조재린·황인창·이경아 2016.5

- 2016-7 해외 사례를 통해 본 중·소형 보험회사의 생존전략 / 이태열·김해식·김현경 2016.5
- 2016-8 생명보험회사의 연금상품 다양화 방안: 종신소득 보장기능을 중심으로 / 김세중·김혜란 2016.6
- 2016-9 2016년 보험소비자 설문조사 / 동향분석실 2016.8
- 2016-10 자율주행자동차 보험제도 연구 / 이기형·김혜란 2016.9
- 2019-1 자동차보험 잔여시장제도 개선 방향 연구 / 기승도·홍민지 2019.5

■ 이슈보고서

- 2019-1 실손의료보험 현황과 개선 방안 / 정성희·문혜정 2019.10

■ 조사자료집

- 2014-1 보험시장 자유화에 따른 보험산업 환경변화 / 최 원·김세중 2014.6
- 2014-2 주요국 내부자본적정성 평가 및 관리 제도 연구 - Own Risk and Solvency Assessment - / 장동식·이정환 2014.8
- 2015-1 고령층 대상 보험시장 현황과 해외사례 / 강성호·정원석·김동겸 2015.1
- 2015-2 경증치매자 보호를 위한 보험사의 치매신탁 도입방안 / 정봉은·이선주 2015.2
- 2015-3 소비자 금융이해력 강화 방안: 보험 및 연금 / 변혜원·이해랑 2015.4
- 2015-4 글로벌 금융위기 이후 세계경제의 구조적 변화 / 박대근·박춘원·이향용 2015.5
- 2015-5 노후소득보장을 위한 주택연금 활성화 방안 / 전성주·박선영·김유미 2015.5
- 2015-6 고령화에 대응한 생애자산관리 서비스 활성화 방안 / 정원석·김미화 2015.5
- 2015-7 일반 손해보험 요율제도 개선방안 연구 / 김석영·김혜란 2015.12
- 2018-1 변액연금 최저보증 및 사업비 부과 현황 조사 / 김세환 2018.2
- 2018-2 리콜 리스크관리와 보험의 역할 / 김세환 2018.12
- 2018-3 주요국 혼합형 퇴직연금제도 현황과 시사점 / 이상우 2018.12

■ 연차보고서

- 제 1 호 2008년 연차보고서 / 보험연구원 2009.4
- 제 2 호 2009년 연차보고서 / 보험연구원 2010.3
- 제 3 호 2010년 연차보고서 / 보험연구원 2011.3
- 제 4 호 2011년 연차보고서 / 보험연구원 2012.3
- 제 5 호 2012년 연차보고서 / 보험연구원 2013.3

- 제 6 호 2013년 연차보고서 / 보험연구원 2013.12
 제 7 호 2014년 연차보고서 / 보험연구원 2014.12
 제 8 호 2015년 연차보고서 / 보험연구원 2015.12
 제 9 호 2016년 연차보고서 / 보험연구원 2017.1
 제 10 호 2017년 연차보고서 / 보험연구원 2018.1
 제 11호 2018년 연차보고서 / 보험연구원 2019.1

■ 영문발간물

- 제 7 호 Korean Insurance Industry 2008 / KIRI, 2008.9
 제 8 호 Korean Insurance Industry 2009 / KIRI, 2009.9
 제 9 호 Korean Insurance Industry 2010 / KIRI, 2010.8
 제10호 Korean Insurance Industry 2011 / KIRI, 2011.10
 제11호 Korean Insurance Industry 2012 / KIRI, 2012.11
 제12호 Korean Insurance Industry 2013 / KIRI, 2013.12
 제13호 Korean Insurance Industry 2014 / KIRI, 2014.8
 제14호 Korean Insurance Industry 2015 / KIRI, 2015.8
 제15호 Korean Insurance Industry 2016 / KIRI, 2016.8
 제16호 Korean Insurance Industry 2017 / KIRI, 2017.8
 제17호 Korean Insurance Industry 2018 / KIRI, 2018.8
 제18호 Korean Insurance Industry 2019 / KIRI, 2019.8
 제 7 호 Korean Insurance Industry Trend 2Q FY2013 / KIRI, 2014.2
 제 8 호 Korean Insurance Industry Trend 3Q FY2013 / KIRI, 2014.5
 제 9 호 Korean Insurance Industry Trend 1Q FY2014 / KIRI, 2014.8
 제10호 Korean Insurance Industry Trend 2Q FY2014 / KIRI, 2014.10
 제11호 Korean Insurance Industry Trend 3Q FY2014 / KIRI, 2015.2
 제12호 Korean Insurance Industry Trend 4Q FY2014 / KIRI, 2015.4
 제13호 Korean Insurance Industry Trend 1Q FY2015 / KIRI, 2015.8
 제14호 Korean Insurance Industry Trend 2Q FY2015 / KIRI, 2015.11
 제15호 Korean Insurance Industry Trend 3Q FY2015 / KIRI, 2016.2
 제16호 Korean Insurance Industry Trend 4Q FY2015/ KIRI, 2016.6
 제17호 Korean Insurance Industry Trend 1Q FY2016/ KIRI, 2016.9
 제18호 Korean Insurance Industry Trend 2Q FY2016/ KIRI, 2016.12
 제19호 Korean Insurance Industry Trend 3Q FY2016/ KIRI, 2017.2
 제20호 Korean Insurance Industry Trend 4Q FY2016/ KIRI, 2017.5

제21호	Korean Insurance Industry Trend 1Q FY2017/ KIRI, 2017.9
제22호	Korean Insurance Industry Trend 2Q FY2017/ KIRI, 2017.11
제23호	Korean Insurance Industry Trend 3Q FY2017/ KIRI, 2018.2
제24호	Korean Insurance Industry Trend 4Q FY2017/ KIRI, 2018.5
제25호	Korean Insurance Industry Trend 1Q FY2018/ KIRI, 2018.8
제26호	Korean Insurance Industry Trend 2Q FY2018/ KIRI, 2018.12
제27호	Korean Insurance Industry Trend 3Q FY2018/ KIRI, 2019.2
제28호	Korean Insurance Industry Trend 4Q FY2018/ KIRI, 2019.4
제29호	Korean Insurance Industry Trend 1Q FY2019/ KIRI, 2019.10
제30호	Korean Insurance Industry Trend 2Q FY2019/ KIRI, 2019.12

■ CEO Report

2008-1	자동차보험 물적담보 손해를 관리 방안 / 기승도 2008.6
2008-2	보험산업 소액지급결제시스템 참여 관련 주요 이슈 / 이태열 2008.6
2008-3	FY2008 수입보험료 전망 / 동향분석실 2008.8
2008-4	퇴직급여보장법 개정안의 영향과 보험회사 대응과제 / 류건식·서성민 2008.12
2009-1	FY2009 보험산업 수정전망과 대응과제 / 동향분석실 2009.2
2009-2	퇴직연금 예금보험료를 적용의 타당성 검토 / 류건식·김동겸 2009.3
2009-3	퇴직연금 사업자 관련규제의 적정성 검토 / 류건식·이상우 2009.6
2009-4	퇴직연금 가입 및 인식실태 조사 / 류건식·이상우 2009.10
2010-1	복수사용자 퇴직연금제도의 도입 및 보험회사의 대응과제 / 김대환·이상우·김혜란 2010.4
2010-2	FY2010 수입보험료 전망 / 동향분석실 2010.6
2010-3	보험소비자 보호의 경영전략적 접근 / 오영수 2010.7
2010-4	장기손해보험 보험사기 방지를 위한 보험금 지급심사제도 개선 / 김대환·이기형 2010.9
2010-5	퇴직금 중간정산의 문제점과 개선과제 / 류건식·이상우 2010.9
2010-6	우리나라 신용카드시장의 특징 및 개선논의 / 최형선 2010.11
2011-1	G20 정상회의의 금융규제 논의 내용 및 보험산업에 대한 시사점 / 김동겸 2011.2
2011-2	영국의 공동계정 운영체계 / 최형선·김동겸 2011.3
2011-3	FY2011 수입보험료 전망 / 동향분석실 2011.7
2011-4	근로법 개정에 따른 퇴직연금 운영방안과 과제 / 김대환·류건식 2011.8

- 2012-1 FY2012 수입보험료 전망 / 동향분석실 2012.8
- 2012-2 건강생활서비스법 제정(안)에 대한 검토 / 조용운·이상우 2012.11
- 2012-3 보험연구원 명사초청 보험발전 간담회 토론 내용 / 윤성훈·전용식·전성주·채원영 2012.12
- 2012-4 새정부의 보험산업 정책(I): 정책공약집을 중심으로 / 이기형·정인영 2012.12
- 2013-1 새정부의 보험산업 정책(II): 국민건강보험 본인부담경감제 정책에 대한 평가 / 김대환·이상우 2013.1
- 2013-2 새정부의 보험산업 정책(III): 제18대 대통령직인수위원회 제안 국정과제를 중심으로 / 이승준 2013.3
- 2013-3 FY2013 수입보험료 수정 전망 / 동향분석실 2013.7
- 2013-4 유럽 복합금융그룹의 보험사업 매각 원인과 시사점 / 전용식·윤성훈 2013.7
- 2014-1 2014년 수입보험료 수정 전망 / 동향분석실 2014.6
- 2014-2 인구구조 변화가 보험계약규모에 미치는 영향 분석 / 김석영·김세중 2014.6
- 2014-3 『보험 혁신 및 건전화 방안』의 주요 내용과 시사점 / 이태열·조재린·황진태·송윤아 2014.7
- 2014-4 아베노믹스 평가와 시사점 / 임준환·황인창·이혜은 2014.10
- 2015-1 연말정산 논란을 통해 본 소득세제 개선 방향 / 강성호·류건식·정원석 2015.2
- 2015-2 2015년 수입보험료 수정 전망 / 동향분석실 2015.6
- 2015-3 보험산업 경쟁력 제고 방안 및 이의 영향 / 김석영 2015.10
- 2016-1 금융규제 운영규정 제정 의미와 시사점 / 김석영 2016.1
- 2016-3 2016년 수입보험료 수정 전망 / 동향분석실 2016.7
- 2016-4 EU Solvency II 경과조치의 의미와 시사점 / 황인창·조재린 2016.7
- 2016-5 비급여 진료비 관련 최근 논의 동향과 시사점 / 정성희·이태열 2016.9
- 2017-1 보험부채 시가평가와 보험산업의 과제 / 김해식 2017.2
- 2017-2 2017년 수입보험료 수정 전망 / 동향분석실 2017.7
- 2017-3 1인 1 퇴직연금시대의 보험회사 IRP 전략 / 류건식·이태열 2017.7
- 2018-1 2018년 수입보험료 수정 전망 / 동향분석실 2018.7
- 2018-2 북한 보험산업의 이해와 대응 / 안철경·정인영 2018.7
- 2019-1 기후변화 위험과 보험회사의 대응 방안 / 이승준 2019.4
- 2019-2 2019년 수입보험료 수정 전망 / 동향분석실 2019.7
- 2019-3 보험생태계 강화를 위한 과제 / 김동겸·정인영 2019.8
- 2019-4 저(무)해지 환급형 보험 현황 및 분석 / 김규동 2019.12

■ Insurance Business Report

- 26호 퇴직연금 중심의 근로자 노후소득보장 과제 / 류건식·김동겸 2008.2
 27호 보험부채의 리스크마진 측정 및 적용 사례 / 이경희 2008.6
 28호 일본 금융상품판매법의 주요내용과 보험산업에 대한 영향 / 이기형 2008.6
 29호 보험회사의 노인장기요양 사업 진출 방안 / 오영수 2008.6
 30호 교차모집제도의 활용의향 분석 / 안철경·권오경 2008.7
 31호 퇴직연금 국제회계기준의 도입영향과 대응과제 / 류건식·김동겸 2008.7
 32호 보험회사의 헤지펀드 활용방안 / 진 익 2008.7
 33호 연금보험의 확대와 보험회사의 대응과제 / 이경희·서성민 2008.9

■ 간행물

- 보험동향 / 연 4회
- 보험금융연구 / 연 4회

※ 2008년 이전 발간물은 보험연구원 홈페이지(<http://www.kiri.or.kr>)에서 확인하시기 바랍니다.

『 도서회원 가입안내 』

회원 및 제공자료

	법인회원	특별회원	개인회원
연회비	₩ 300,000원	₩ 150,000원	₩ 150,000원
제공자료	<ul style="list-style-type: none"> - 연구보고서 - 기타보고서 - 연속간행물 · 보험금융연구 · 보험동향 · KIRI 포커스 모음집 · KIRI 이슈 모음집 · KOREA INSURANCE INDUSTRY 	<ul style="list-style-type: none"> - 연구보고서 - 기타보고서 - 연속간행물 · 보험금융연구 · 보험동향 · KIRI 포커스 모음집 · KIRI 이슈 모음집 · KOREA INSURANCE INDUSTRY 	<ul style="list-style-type: none"> - 연구보고서 - 기타보고서 - 연속간행물 · 보험금융연구 · 보험동향 · KIRI 포커스 모음집 · KIRI 이슈 모음집 · KOREA INSURANCE INDUSTRY
	- 영문연차보고서	-	-

※ 특별회원 가입대상 : 도서관 및 독서진흥법에 의하여 설립된 공공도서관 및 대학도서관

가입문의

보험연구원 도서회원 담당

전화 : (02) 3775 - 9113 팩스 : (02) 3775 - 9102

회비납입방법

- 무통장입금 : 국민은행 (400401 - 01 - 125198)

예금주 : 보험연구원

가입절차

보험연구원 홈페이지(www.kiri.or.kr)에 접속 후 도서회원가입신청서를 작성·등록 후 회비입금을 하시면 확인 후 1년간 회원자격이 주어집니다.

자료구입처

서울 : 보험연구원 자료실 (02-3775-9113 / lsy@kiri.or.kr)

저 자 약 력

윤성훈

University of Michigan 경제학 박사
보험연구원 선임연구위원
(E-mail : shyun@kiri.or.kr)

이슈보고서 2020-1

서울 지역별 아파트 가격 거품 가능성 검토

발행일 2020년 1월

발행인 안 철 경

발행처 **보 험 연 구 원**

서울특별시 영등포구 국제금융로 6길 38

화재보험협회빌딩

대표전화 : (02) 3775-9000

조판및
인 쇄 고려씨엔피
