

# 목차

<b>01 연구개요</b>	<b>2</b>
1_연구배경과 목적	2
2_연구내용과 방법	3
<b>02 자산시장의 개관, 특성 및 현황</b>	<b>6</b>
1_자산시장의 개관과 특성	6
2_자산시장의 현황	9
<b>03 부동산시장의 시가총액과 가격 현황 분석</b>	<b>14</b>
1_부동산 시가총액 현황과 추이	14
2_서울시 권역별 아파트 가격의 추이와 특성 분석	19
<b>04 서울시 아파트 가격 양극화 및 버블 추정과 시사점</b>	<b>26</b>
1_이론적 토대와 분석방법	26
2_권역별 양극화와 버블 추정	29
3_결론과 시사점	38
<b>참고문헌</b>	<b>41</b>
<b>부록</b>	<b>43</b>
<b>Abstract</b>	<b>46</b>

# 표 목차

[표 2-1] 실물자산과 금융자산 특성	8
[표 2-2] 시도별 자산, 부채, 소득 추이(2018~2022)	10
[표 2-3] 시도별 자산, 부채, 소득 비중 추이(2018~2022)	12
[표 3-1] 이자율 시나리오별 관계식	18
[표 3-2] 서울시 권역별 아파트 매매 실거래 중위가격 기술통계량	20
[표 4-1] 버블 추정 방법론	27
[표 4-2] 서울 및 5대 권역별 전세/매매 비율의 기술통계량	32
[표 4-3] 서울 및 5대 권역별 버블의 기술통계량	35
[표 4-4] 가상적 시뮬레이션에 따른 버블 기술통계량	37
[부록 표 1] 서울시 지역내총생산 추이(2006~2021)	43
[부록 표 2] SSM 분석 결과: 서울(SEOUL)	44
[부록 표 3] SSM 분석 결과: 도심(DOSIM)	44
[부록 표 4] SSM 분석 결과: 동북(DONGBUK)	44
[부록 표 5] SSM 분석 결과: 동남(DONGNAM)	44
[부록 표 6] SSM 분석 결과: 서북(SEOBUK)	45
[부록 표 7] SSM 분석 결과: 서남(SEONAM)	45
[부록 표 8] 아파트매매가격, 성장률, 금리 간 회귀분석 결과	45

---

# 그림 목차

[그림 1-1] 연구흐름	3
[그림 1-2] 부동산버블 관련 키워드 추세	4
[그림 2-1] 재무제표 기준 자산 분류	6
[그림 2-2] 용도 기준 자산 분류	7
[그림 2-3] 서울시 자산 현황 추이(2018~2022)	11
[그림 2-4] 서울시 자산 현황 비중 추이(2018~2022)	12
[그림 3-1] 전국 부동산 시가총액 및 전년 대비 증감률 추이(2010~2021)	14
[그림 3-2] 시도별 부동산 시가총액	15
[그림 3-3] 시도별 인구 1인당 부동산 시가총액	15
[그림 3-4] 서울시 구별 부동산 시가총액 및 거래량(2021)	16
[그림 3-5] 이자율 변화에 따른 시나리오	17
[그림 3-6] 서울시 권역별 아파트 매매 실거래 중위가격 추세(2006.01.~2022.09.)	20
[그림 3-7] 서울시 아파트 매매가 증감률 대비 경제성장률(2007~2021)	22
[그림 3-8] 아파트 가격과 성장률 추이	23
[그림 3-9] 아파트 가격과 금리인상 추이	23
[그림 4-1] 부동산버블 추정 방법	28
[그림 4-2] 서울시 권역별 아파트 실거래 중위가 전세/매매 비율	30
[그림 4-3] 서울시 권역별 아파트 버블 구간 추정	31
[그림 4-4] 서울과 5대 권역별 버블 추이(2011. 1.~2020. 9.)	34
[그림 4-5] 가상적 시뮬레이션에 따른 버블 수준 추정	37