

주택·부동산정책이 주택가격에 미치는 영향분석

A Effect Analysis of the Housing Policy on the Housing Price

노진호*, 한숙희*, 김봉식*, 고현*, 권용호*, 김재준**

Noh Jin-Ho, Han Suk-Hee, Kim Bong-Sik, Ko Hyun, Kwon Yong-Ho, Kim Jae-Jun

요약

1997년 후반 외환위기 이후 내수침체로 인한 불황이 우려되자 정부는 부동산 수요와 거래를 진작시키는 방안을 통하여 경기활성화를 꾀하는 시책을 지속적으로 시행하였다. 주택·부동산 정책을 통해 경기부양을 꾀한 결과 경제성장률이 1999년 10.9%, 2000년에 8.8%의 고 성장세를 유지하며 경기가 뚜렷이 회복되었으나 지속된 경기부양책을 지속한 결과 2001년 하반기부터 주택시장이 과열되는 문제가 발생되었다. 이에 부동산 투기를 진작시킬 목적으로 투기억제정책을 실시한 결과 주택시장을 개선시키기보다 오히려 경제전반의 불안정을 초래하는 폐해를 발생시켰다. 이에 본 논문은 외환위기 이후의 주택매매가격지수, 주택전세가격지수 변동률을 통하여 주택·부동산 정책이 주택가격에 끼친 영향을 분석하여 향후 부동산 정책을 수립하는데 기초자료로 활용하고자 한다.

키워드: 주택·부동산정책, 주택매매가격, 주택전세가격, 다중회귀분석

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

1997년 외환위기 이후 우리나라는 부동산시장뿐만 아니라 전반적인 경제 불황에 직면하게 되었다. 이에 정부는 경제 부양을 위해 각종 주택·부동산 정책을 시행하였다. 그 결과 급격한 경기성장세를 유지하였으며 주택시장도 2001년 하반기부터 주택가격이 급상승하며 애초 목적했던 경기활성화를 넘어서 과열현상을 보이기 시작했다. 이에 과열된 부동산 시장을 안정시키기 위해 정부는 시장안정대책을 통하여 시장개입하게 되었다.

하지만 단기간 동안의 너무 많은 주택·부동산 정책실시는 부동산시장의 상황을 개선시키기보다는 상황을 더욱 악화시켜 경제전반의 불안정을 초래하는 폐해가 발생하게 되었다는 비판의 목소리가 나타나고 있다.

이에 본 연구는 외환위기이후의 각종 부동산 정책이 전국, 서울의 주택매매가격 및 주택전세가격에 미친 효과를 검증해보고자 한다. 전국적인 차원과 지역적인 차원을 대상으로 부동산정책이 주택가격에 미치는 영향력을 보다 정확하게 파악함으로써 정책수행의 효과분석에 대한 정확도를

높일 수 있을 것으로 기대되며 향후 부동산정책을 수립하는 중요한 기초자료로 활용될 수 있을 것이라 기대된다.

1.2 연구의 범위 및 방법

이상의 목적에 따라 본 연구는 크게 두 부분으로 구성되어 있다. 첫째는 주택·부동산 정책의 변천과정과 1960년대 이후부터 최근까지의 현황을 살펴본다. 이는 우리나라 주택·부동산 정책이 어떠한 목적을 가지고 시행되었는지를 파악하여 정책을 유형화시킨다. 둘째는 부동산 대책이 시장에 미치는 영향을 분석하였다. 거시경제지표, 정책, 주택가격을 다중회귀분석으로 분석하여 정책의 영향효과를 알아 보았다. 정책을 수량화하기 위해 더미변수로 처리하였다.

분석방법은 더미변수를 포함한 다중회귀분석을 사용하였으며 분석도구는 SPSS 12.0을 사용하였다.

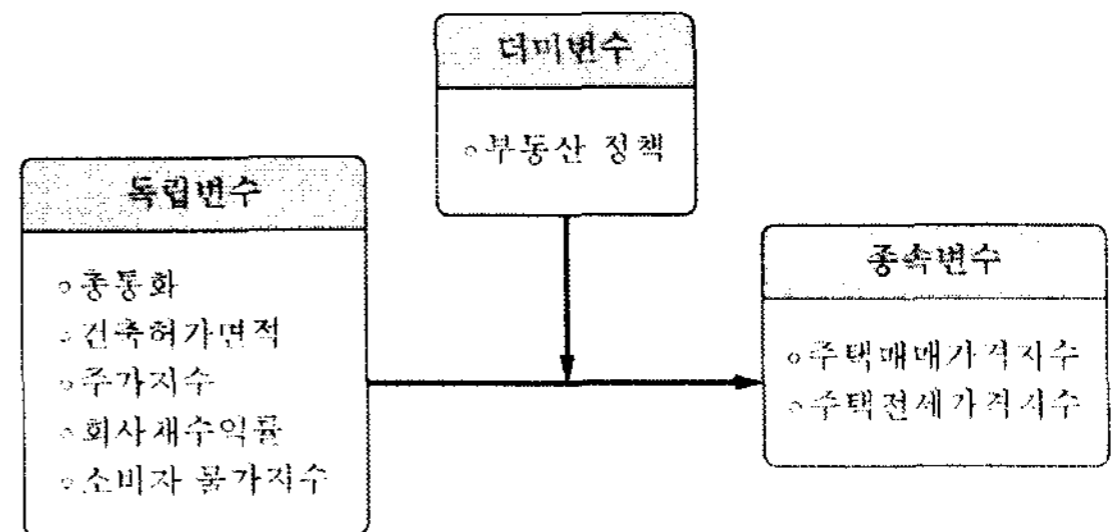


그림 1. 연구의 모형

* 일반회원, 한양대학교 일반대학원 건축환경공학과, 석사과정

** 종신회원, 한양대학교 건축공학부 부교수

본 연구는 과학기술부 우수연구센터육성사업인 한양대학교 친환경 건축 연구센터의 지원으로 수행되었음 (R11-2005-056-03001)

표1. 외환위기 이후 주택·부동산 정책의 변천과 유형

시기	대책	유형	시기	대책	유형
1998	주택경기활성화대책(5.22)	A	2002	주택시장 안정대책(8.9)	B
1998	주택경기 활성화자금 지원방안(6.22)	A	2002	주택시장 안정대책(9.4)	B
1998	건설 산업 활성화 방안(9.25)	A	2002	부동산 시장 안정대책(10.11)	B
1998	건설 및 부동산 경기 활성화 대책(12.12)	A	2003	부동산 가격 안정대책(1.8)	B
1999	주택건설 확대 계획(3.22)	A	2003	주택시장 안정대책(4.18)	B
1999	주택건설 촉진대책(10.7)	A	2003	주택가격 안정 종합대책(5.23)	B
2000	주택건설 촉진대책(7.1)	A	2003	재건축 아파트 가격 안정대책(9.5)	B
2000	건설 산업 활성화 대책(8.30)	A	2003	주택시장 종합대책(10.29)	B
2000	건설투자 적정화 대책(11.11)	A	2004	서민주거복지 확대대책(6.28)	C
2000	지방 건설 활성화 방안(11.1)	A	2004	건설경기 연착륙 방안(7.1)	B
2001	지방건설업 및 주택건설 활성화 대책(1.4)	A	2005	수도권 주택시장 안정대책(2.17)	B
2001	건설 산업 구조조정 및 투자 적정화 방안(5.23)	B	2005	임대주택정책 개편방안(4.27)	C
2002	주택시장 안정대책(1.8)	B	2005	부동산제도 개혁방안(8.31)	B
2002	주택시장 안정대책(3.6)	B	2006	부동산 안정대책(3.30)	B

주) A : 경기활성화정책, B : 투기억제정책, C : 서민주거안정정책

자료 : 건교부(2004), 주택백서, 유해웅, 기원희(1997), 경실련, 한국토지공사, 국민은행

2. 우리나라 주택·부동산 정책의 유형과 특징

2.1 우리나라 주택·부동산 정책의 변천

우리나라에서 정부가 부동산 시장의 가격 안정 또는 투기억제를 위하여 시장에 개입한 역사는 1960년대 후반부터 2006년 3.30 부동산 안정대책까지 다양한 부동산 정책을 통해 정부는 시장에 개입해왔다.

1960년대 이후 지금까지 총 50회에 걸친 주택·부동산 정책이 있었으며 그 중 28회의 주택·부동산 정책이 외환위기 이후부터 매해마다 실시되었다. 이는 외환위기 이후 단기간에 너무 많은 주택·부동산 정책들이 실시되었음을 알 수 있다.(표1참고)

2.2 우리나라 주택·부동산 정책의 유형별 특징

우리나라 부동산 정책은 크게 세 가지 유형으로 구분된다.(표1참고) 첫째는 침체된 시장을 회복시키기 위한 경기활성화정책이며 둘째는 시장의 과열을 막아 가격안정을 위한 투기억제정책이다. 마지막으로 서민주거생활을 지원하기 위한 서민주거안정정책이다.

경기활성화정책은 주택·부동산 관련 규제 등을 완화를 통한 거래 활성화, 자금 및 세제 지원을 통한 수요 진작책과 각종 공급규제 완화, 정부의 대규모 국가 개발사업 등의 개발계획을 통해 공급량 확대를 통한 시장을 활성화하는 내용이 포함되어 있다.

투기억제정책은 거래규제 및 조세강화를 통한 수요 억제 수단과 부동산 공(公)개념 도입 등을 통한 각종 이익의 환수, 등기관리 및 중개업의 투기단속 및 세무조사 등의 행정조치가 주된 수단이다.

서민주거안정정책은 투기억제정책과 경기활성화정책이 시행되기 전이나 사이에 주로 시행되었다. 주요 내용으로는 전세자금 지원확대, 빈집조사, 임대차 분쟁조정 등 단기적으로 실수요자와 서민층을 지원할 수 있는 정책이다.

3. 주택·부동산 정책의 영향력 분석

3.1 자료수집 및 분석방법

주택·부동산 정책이 주택가격에 어떠한 영향을 미쳤는지를 분석하기 위해 종속변수인 주택가격은 주택매매가격지수와 주택전세가격지수로 정하였으며 독립변수인 정책변수는 정량화를 위해 정책 유형별로 더미변수로 변환하여 사용하였으며 정책의 시의성을 고려하여 외환위기 이후의 실시된 정책만을 더미변수로 사용하였다.(표2참고) 또한 정책 이외의 주택가격 영향요인들을 고려하기 위하여 선행연구문헌 검토를 통해 거시경제변수 중 선행연구검토를 통해 추출된 총통화, 건축허가면적, 주가지수, 회사채수익률, 소비자 물가지수 등을 독립변수로 추출하였다.(표3 참고)

본 연구모형의 수식과 함수는 다음과 같다.

$$Y_t = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \dots + \beta_7 X_7 + \beta_8 X_8$$

- Y_A : 주택가격
- X₁ : 총통화
- X₂ : 건축허가면적
- X₃ : 주가지수
- X₄ : 회사채수익률
- X₅ : 소비자 물가지수
- X₆ : 경기활성화정책 (더미변수)
- X₇ : 투기억제 정책 (더미변수)
- X₈ : 서민주거안정 정책 (더미변수)

표2. 정책변수의 정의

더미변수	값	해당기간	기대효과
A (경기활성화정책)	1	정책시행 후 2개월(3개월)	+
	0	나머지기간	
B (투기억제정책)	1	정책시행 후 2개월(3개월)	-
	0	나머지기간	
C (서민주거안정정책)	1	정책시행 후 2개월(3개월)	-
	0	나머지기간	

주) 기대효과는 각 유형별 정책이 주택가격에 미칠 효과에 대한 예상값임

표3. 분석 자료의 수집

변수명	단위	기준년	출처
총통화(M2평균)	십억원	97.1.1~06.7.31	통계청
건축허가면적	천m ²	97.1.1~06.7.31	통계청
(종합)주가지수	%	97.1.1~06.7.31	통계청
회사채수익률	%	97.1.1~06.7.31	통계청
소비자물가지수	%	97.1.1~06.7.31	통계청
주택매매가격지수	%	97.1.1~06.7.31	국민은행
주택전세가격지수	%	97.1.1~06.7.31	국민은행

3.2 주택매매가격

주택매매가격에 미친 영향을 분석하기 위하여 총통화, 건축허가면적, 종합주가지수, 회사채수익률, 소비자 물가지수와 정책변수 A, B, C를 사용하였다.

첫째, 전국의 주택매매가격을 종속변수로 한 경우, 독립변수 중 의미 있는 변수는 건축허가면적($\beta=0.001$, $p<0.05$), 종합주가지수($\beta=0.003$, $p<0.1$), 소비자물가지수($\beta=1.983$, $p<0.05$), 경기활성화정책 A($\beta=-7.775$, $p<0.05$), 투기억제정책($\beta=3.917$, $p<0.05$)으로 5개 변수로 분석되었다. 즉 경기활성화정책은 정책시행이후 유의수준 5% 범위 내에서 오히려 주택가격을 낮추는 결과를 초래하였으며, 투기억제정책의 경우도 유의수준 5%범위 내에서 오히려 주택가격을 높이는 것으로 나타났다. 모형의 설명력을 나타내는 R-Square는 0.89이며 오차범위를 반영한 Adjusted R-Square는 0.882로 나타났다.

둘째, 서울의 주택매매가격을 종속변수로 한 경우, 독립변수 중 통계적으로 의미 있는 변수는 건축허가면적($\beta=0.001$, $p<0.05$), 종합주가지수($\beta=0.006$, $p<0.05$), 소비자물가지수($\beta=2.614$, $p<0.05$), 경기활성화정책 A($\beta=-7.556$, $p<0.05$), 투기억제정책($\beta=5.077$, $p<0.05$)으로 5개 변수로 분석되었다. 즉 경기활성화정책은 유의수준 5% 범위 내에서 주택가격을 낮추었으며 투기억제정책은 유의수준 5% 범위 내에서 주택가격을 높였다고 나타났다. 모형의 설명력을 나타내는 R-Square는 0.931이며 오차범위를 반영한 Adjusted R-Square는 0.926으로 나타났다.(표4 참조)

3.3 주택전세가격

주택전세가격에 미친 영향을 분석하기 위하여 총통화, 건축허가면적, 종합주가지수, 회사채수익률, 소비자 물가지수와 정책변수 A, B, C를 사용하였다.

첫째, 전국의 주택전세가격을 종속변수로 한 경우, 독립변수 중 통계적으로 의미가 있는 변수는 건축허가면적($\beta=0.001$, $p<0.05$), 종합주가지수($\beta=-0.008$, $p<0.05$), 회사채수익률($\beta=-1.289$, $p<0.05$), 소비자물가지수($\beta=2.203$, $p<0.05$), 경기활성화정책($\beta=-8.537$, $p<0.05$), 투기억제정책($\beta=7.026$, $p<0.05$)으로 6개 변수로 분석되었다. 즉 경기활성화정책은 정책시행이후 유의수준 5% 범위 내에서 오히려 주택가격을 낮추는 결과를 초래하였으며, 투기억제정책의 경우도 유의수준 5%범위 내에서 오히려 주택가격을 높이는 것으로

표4. 주택매매가격 추정결과

변수	전국			서울		
	추정치	T-AU	Sig.	추정치	T-AU	Sig.
총통화(M2평균)	-7.0E-05	-3.351	0.001	-9.3E-05	-4.254	< 0.001
건축허가면적	0.001	2.887	0.005	0.001	2.697	0.008
(종합)주가지수	0.003	1.377	0.071	0.006	2.498	0.014
회사채수익률	-0.193	-1.045	0.298	-0.294	-1.507	0.175
소비자물가지수	1.983	5.873	< 0.001	2.614	7.834	< 0.001
A	-7.775	-6.961	< 0.001	-7.556	-6.051	< 0.001
B	3.917	3.401	0.001	5.077	4.029	< 0.001
C	1.674	0.880	0.381	1.486	0.715	0.476
R Square	0.890			0.931		
Adjusted R Square	0.882			0.926		

표5. 주택전세가격 추정결과

변수	전국			서울		
	추정치	T-AU	Sig.	추정치	T-AU	Sig.
총통화(M2평균)	-9.0E-05	-4.297	< 0.001	-1.0E-04	-3.639	< 0.001
건축허가면적	0.001	6.400	< 0.001	0.001	5.636	< 0.001
(종합)주가지수	-0.008	-3.228	0.002	-0.010	-3.070	0.003
회사채수익률	-1.289	-6.936	< 0.001	-1.611	-6.586	< 0.001
소비자물가지수	2.203	6.470	< 0.001	2.082	4.983	< 0.001
A	-8.537	-7.580	< 0.001	-8.753	-5.597	< 0.001
B	7.026	6.051	< 0.001	9.042	5.730	< 0.001
C	-2.764	-1.441	0.152	-4.210	-1.618	0.109
R Square	0.919			0.875		
Adjusted R Square	0.913			0.866		

나타났다. 모형의 설명력을 나타내는 R-Square는 0.919이며 오차범위를 반영한 Adjusted R-Square는 0.913으로 나타났다.

둘째, 서울의 주택전세가격을 종속변수로 한 경우, 독립변수 중 통계적으로 의미가 있는 변수는 건축허가면적($\beta=0.001, p<0.05$), 종합주가지수($\beta=-0.010, p<0.05$), 회사채수익률($\beta=-1.611, p<0.05$), 소비자물가지수($\beta=2.082, p<0.05$), 경기활성화정책($\beta=-8.753, p<0.05$), 투기억제정책($\beta=9.042, p<0.05$)으로 6개 변수로 분석되었다. 즉 경기활성화정책은 정책시행이후 유의수준 5% 범위 내에서 오히려 주택가격을 낮추는 결과를 초래하였으며, 투기억제정책의 경우도 유의수준 5%범위 내에서 오히려 주택가격을 높이는 것으로 나타났다. 모형의 설명력을 나타내는 R-Square는 0.875이며 오차범위를 반영한 Adjusted R-Square는 0.866으로 나타났다.(표5 참조)

3.4 종합적 분석결과

분석한 결과를 종합해보면 주택가격에 영향을 미친 변수는 소비자물가지수이며 정책변수는 A와 B로 나타났다. A는 경기활성화정책으로 기대효과는 가격상승효과(+)이었으나, 분석결과는 가격하락효과(-)를 끼친 것으로 나타났으며 B는 투기억제정책으로 기대효과는 가격하락효과(-)였으나, 분석결과는 가격상승효과(+)를 끼친 것으로 나타났다. C는 서민주거안정정책으로 기대효과는 가격하락효과(-)로 가정하였으나, 분석결과 주택가격에 아무런 영향을 끼치지 못한 것으로 분석되었다.(표6참조)

표6. 주택가격 영향력 분석결과

변수	주택매매가격		주택전세가격	
	전국	서울	전국	서울
총통화(M2평균)	-	-	-	-
건축허가면적	+	+	+	+
(종합)주가지수	+	+	-	-
회사채수익률	-	-	-	-
소비자물가지수	+	+	+	+
A (+)	-	-	-	-
B (-)	+	+	+	+
C (-)	+	+	-	-

4. 결론

본 연구의 결과는 주택·부동산 정책이 정부의 목표 및 기대방향과 다르게 나타나는 것으로 분석되었다. 또한 전국의 주택가격 추이와 서울 주택가격 추이는 큰 차이 없이 비슷했다고 분석되었다. 이는 주택시장 변화에 따른 정부의 대응이 미흡했다고 할 수 있다.

원래 정부의 시장개입은 공공이익 확보를 위해 필요한 것이다. 또한 정책은 예측 가능하며 국민의 정책에 대한 신뢰가 높아야 하며 시장여건에 맞춰 방향성을 수정해야만 정책이 성공할 수 있다. 하지만 외환위기 이후 실행된 정책들은 시장의 변화에 따른 제도수정이 늦었으며 대책들 또한 기존의 정책과 같은 것이라 변화된 시장상황을 반영하지 못했다.

향후 주택·부동산 정책 수립 시, 정부는 시장상황 및 시장에 영향을 주는 요인들을 고려해야 하며 중·장기적 관점의 정책을 수립해야 할 것이다.

참고문헌

1. 김선호 외, "주택정책이 서울시 아파트 매매 전세가격의 변동에 미치는 효과", 대한국토도시계획학회 2001 추계학술대회발표논문, 대한국토도시계획학회, 2001, pp.1015-1020
2. 김승동, "주택정책에 있어서 정부개입의 전개과정", 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2000, 제18권
3. 오정석, "부동산정책이 부동산가격에 미치는 영향", 부동산학보, 한국부동산학회, 제24집, 2005, pp88-98
4. 유선종, "우리나라의 부동산정책과 부동산시장의 추이에 대한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 제21집, 2003, pp216-232
5. 김현아, 이승우, "부동산 대책이 건설산업에 미치는 영향", 한국건설산업연구원, 2005
6. 신상현, 이우중, "외환위기 이후 주택정책이 주택시장에 미치는 영향분석", 대한국토도시계획학회2005정기학술대회논문집, 대한국토도시계획학회, 2005, pp669-677
7. 민경석, "한국부동산정책의 변화와 강남지역 주택시장에 관한 연구", 연세대학교 경제대학원 석사학위논문, 2004

Abstract

After foreign exchange trouble, Korean government became effective an economy-invigorating policy that to raise the housing demand and transaction. In result, the rate economic growth kept up a high growth rate and the market recovered. But an economy-invigorating policy of continuance caused an excessive boom of housing market in the second half of 2001. Therefore Korean government enforced a speculation-restraint policy. But it caused a instability of economics. This study is to analyze the effect between the housing policy and the housing cost and is to apply the basis data of the next housing policy.

Keywords : Housing policy, Lease cost, Sale cost, Multi-regression analysis