

# 부동산 정책으로 인한 부동산 가격 변동에 관한 연구

- 아파트 가격 중심으로 -

김영선\*

<목 차>

I. 서론	IV. 부동산 가격 결정요인 분석
II. 부동산 정책의 이론적 고찰	1. 부동산 가격변동요인 분석
1. 8.31 부동산 정책	2. 부동산 가격의 변동 분석 설계
2. 11.15 부동산 안정화 방안	V. 결론
3. 1.11 부동산 대책	참고문헌
III. 부동산 정책과 시장의 환경	Abstract
1. 부동산 정책의 필요성	
2. 부동산 시장 환경	

## I. 서 론

경제성장과 도시화, 산업화로 우리나라 인구의 대부분이 집중되어 있는 서울은 인구가 더불어 아파트도 많이 건설되었다. 특정 강남지역을 중심으로 아파트 가격의 급등의 빌미를 제공하여 전국적인 부동산 가격의 폭등의 원인이 되기도 했다. 우리나라에서는 부동산이 가계자산의 80% 이상을 차지하고 있어 국민경제에 밀접한 관계를 가지고 있다. 그동안 천정부지를 모르고 올라가던 부동산 가격을 안정시키기 위해서 정부에서는 많은 정책과 대책을 마련하여 발표하였지만, 효과를 거두지 못하다가 2007년도 초에 금융제제와 세금 등을 통해 조금씩 안정화 추세에 들어서고 있다.

정부에서 많은 정책과 대책을 마련했지만 눈앞에 보이는 근시안적 대책으로

\* 대림대학 경영정보계열 부교수

인해 국민에게 신뢰감을 주지 못한 정책의 오류 및 시대적 상황을 분석하여 올바른 부동산 정책을 이끌어내고 부동산 가격을 안정화시켜 서민들이 직장에서 성실하고 열심히 노력하면 부동산을 살 수 있다는 희망의 메시지를 전달할 수 있는 방안을 연구하고자 한다. 강력한 부동산 정책으로 갑작스런 부동산 시장의 냉각은 부동산 거래의 위축과 가계 소비 위축을 가져와 국가경제에 저성장파 불경기로 이어질 수 있다.

올바른 부동산 정책은 부동산 가격을 안정시키면서 국가경제가 활성화될 수 있도록 함께 고려하면서 정책을 이끌어야 한다. 부동산 정책은 사회적 합의로 인해서 공감대가 형성되고, 서민경제에 도움이 될 수 있는 부분을 고려하는 것도 아주 중요한 정책적 요소이다. 단순히 부동산 가격을 안정화시킨다는 빌미로 세금을 현실화하면서 피해가 중산층이나 서민층에 돌아가는지 확인이 필요하다. 세금으로 인해서 법률적인 혼인관계를 일시에 자금에만 치우치다 국민들의 생활의 패턴과 미풍양속까지 해치지 않는 것이 있는가도 확인할 필요가 있다. 정부는 부동산 가격 안정으로 단기적인 효과는 거둘 수 있지만 부작용을 가져올 수 있는 부분은 철저히 제거하여 건전하고 올바른 부동산 가격이 형성되도록 하는 것이 필요하다. 부동산 정책과 부동산 가격의 상관관계를 분석하여 문제점을 파악하여 올바른 부동산 정책 수립에 도움이 될 수 있도록 하고자 한다.

부동산 가격 변동에 대한 연구는 부동산 시장을 안정시키지 못한 원인과 부동산 가격의 상관관계를 분석하여 종합 부동산세 등의 세금과 금융 대출 규제 등을 통해 부동산 가격을 안정시키기 위해 노력하고 있다.

본 논문에서는 부동산 가격의 안정을 추구하기 위해서 부동산 정책에 따른 가격을 분석하여 서민의 주거 안정을 위한 부동산 정책을 이끌어 주택 임대차 보호법에 따른 임대 보증금을 보호하고 현실화하는 방법을 모색하는데 있다.

## II. 부동산 정책의 이론적 고찰

### 1. 8.31 부동산 정책

부동산의 가격 안정을 위한 10.29 대책 이후 안정세를 지속하던 주택가격이 상승세로 전환되면서 지속적으로 상승추세가 확산되면서 아파트는 전체 주택보

다 높은 가격상승세를 보였다. 강남 및 분당에서 시작된 아파트가격 급등세가 강북 일부, 수도권 남부 지역까지 확산되면서 수도권지역에서 광역시로 점차 확대되고 큰 폭으로 상승하여 전국적인 부동산 가격을 안정시키기 위한 방안으로 대책이 마련되었다.

저금리 추세에 따른 풍부한 유동성 상황과 개발제한구역 해제 등 토지구제완화 및 수도권지역의 대규모 신도시(화성, 동탄, 파주, 아산, 김포)추진 등에 따른 영향으로 지가가 급등하기 시작하면서 부동산 가격에도 영향을 미쳤다. 특히 행정중심복합도시 등 개발예정지역을 중심으로 지가가 가파르게 상승하는 지역이 늘어났다. 충남의 연기군·공주시는 행정중심복합도시 개발예정지역으로 대전 유성구는 행정중심복합도시 영향권으로 충남 아산시·경기 파주시는 대규모 산업단지 개발에 대한 기대심리로, 경기 평택시는 평화신도시 및 택지개발사업 추진, 서울 용산구는 한남 뉴타운 개발, 미군기지 이전에 따른 개발, 충남 태안군은 기업도시 유치 등의 많은 개발에 대한 호제가 토지가격을 상승시켰다.

주택시장은 그동안 안정적이던 주택가격이 강남 및 분당을 시작으로 강북 및 수도권 남부 일부까지 상승세 확산되면서 이들 지역의 주택가격 상승은 수요·공급측면과 심리적 요인이 복합적으로 작용한 결과 상승하기 시작했다. 저금리 기조가 지속됨에 따라 금융자산 등에 비해 부동산 투자에 대한 기대가 상대적으로 높아진 원인도 있다. 그동안 추진해온 정부의 부동산정책에 대한 전반적인 국민의 신뢰가 형성되지 못하여 투기심리가 지속 유지되면서 부동산에 대한 기대수익률이 높은 수준에서 무분별한 투기심리 편승 현상으로 가수요 촉발되었다.

8.31정책이 필요한 이유는 부동산시장을 안정시킬 수 있는 정책적 필요성으로 첫째, 부동산 가격거품의 형성 방지로 가격급등으로 거품이 형성되었다가 붕괴될 경우 금융기관 부실, 실물경제 침체 등 전반적인 경제위기로 확산될 우려될 수 있다. 둘째, 서민의 주거생활의 안정으로 일부지역에서 촉발된 주택가격 급등 현상이 다른 지역으로 확산·심화되는 것을 방지해 서민의 주거생활 안정을 도모하기 위해서이다. 셋째, 안정적인 산업·주거용지 공급으로 산업용지 및 주거용지가 저렴한 가격에 공급될 수 있도록 하여 기업의 투자 활동을 지원하고 주택가격 안정기반을 마련하는데 있다. 넷째, 성공적인 국가균형발전 추진으로 행정중심복합도시·기업도시·혁신도시 건설에 필요한 대규모 부지 조성의 재원 부담 가중을 방지하는데 있다. 다섯째, 사회통합의 달성으로 부동산 투기에 의한

불로소득이 다수 국민의 상대적 박탈감 등을 초래하여 사회통합을 저해할 소지를 사전에 차단하는데 있다.

## 2. 11.15 부동산 안정화 방안

11.15 부동산 안정화 방안은 2006년 후반기의 집값상승은 공급정책의 시차에 따른 수급불균형이 발생하고 고분양가 등으로 불안심리가 확산되면서 발표하였다. 수요측면에서 보면 첫째, 9월 이후 발생한 전세난이 소형 주택에 대한 매수세 촉발과 더불어 계절적인 요인과 강북재개발 이주 수요 등 일시적 요인과 전세의 월세전환 등에 따른 구조적 요인이 복합적으로 작용하였다. 둘째, 은평·과주 등의 고분양가 논란이 불안심리 및 선매수 수요를 확산시켰으며, 고분양가의 원인은 도시 쾌적성 강조에 따른 저밀도 개발, 과도한 녹지비율 규제 및 기반시설 설치비용의 분양가에 전가 등에 기인하고 있다. 또한, 은평 뉴타운 및 과주 신도시 분양가가 주변 시세보다 높게 책정되면서 향후 주택가격 상승에 대한 우려 및 선매수 수요가 급속히 확산되었다. 셋째, 금융권의 주택담보대출 위주 대출 취급이 매수수요를 측면 지원하고, 주택담보대출은 2006년 6월 이후 다소 진정되는 추세를 보였으나, 2006년 9월 들어 증가세가 확대되었다.

공급측면에서 보면, 첫째, 공공택지는 개발밀도 감소 및 공급효과가 나타나는데 시차 존재를 가지고 있다. 공급물량 축소 원인은 선계획·후개발 체제 도입에 따른 택지 규제 강화 및 친환경적 개발에 따른 개발밀도 저하 등이 있다. 또한, 공급 시차는 2004년 이후 수도권택지개발이 본격 추진되었으나, 2006년 택지 확보에서 주택건설까지는 약 4~5년의 시차가 존재하기 때문이다. 둘째, 민간택지는 계획관리지역 및 다세대·다가구 규제 강화로 공급이 위축되고 있다. 계획관리지역(구 준농림지역)내 2종 지구단위계획 구역의 용적률 규제 강화 등으로 주택건설실적이 크게 감소하였는데, 준도시지역 용적률 200%이고 계획관리지역 용적률 150%이기 때문이다. 또한, 다세대·다가구 주택의 경우 일조권 및 주차장 설치기준 강화되었고, 오피스텔의 경우 업무용 면적비율 확대 등 규제강화로 공급 크게 위축되었다. 11.15 부동산 안정화 방안은 공급물량을 조기에 충분히 확대하고 분양가를 인하하여 주택가격 안정기반을 공고히 확립하기 위한 부동산 정책방안이고, 주택담보대출 관리 강화, 투기억제 시스템의 차질없는 운용·집행 등을 통해 수요측 불안 요인에 대한 관리를 강화하기 방안이다.

### 3. 1.11 부동산 대책

11.15 부동산 안정화 방안 발표 이후 주택시장이 소강상태를 보였으나, 공급확대가 단기간 내에 실현되기 어려워 시장의 신뢰가 회복되었다고 평가하기는 어려운 상황이고, 또한, 시중 유동 자금이 부동산 시장 쏠림현상이 상존하고 있어 시장불안의 한 요인으로 계속적으로 작용하고 있다. 2006년 연말 종부세 부과, 주택담보대출 관리강화, 분양가 상한제 확대시행 발표 등 정부의 시장안정 방안이 작동하면서 관망세가 확산되었다. 전·월세의 임대 시장에서도 계절적 비수기에 접어들면서 상승세가 큰 폭으로 축소되면서 부동산 안정세를 유지하였다. 1.11 부동산 대책은 공급측면에서 보면, 공급확대에 대한 심리적 기대감은 형성되었으나, 공급시차로 인해 공급증가를 체감하기 어려워 공급확대에 대한 국민들의 신뢰가 확고하다고 보기는 어려운 상황이고, 전·월세 수급문제가 완전히 해소되지 않았기 때문에 주택가격 상승이 전세가격 인상요인으로 작용하고, 저금리 기조의 지속으로 전세의 월세 전환현상이 계속될 가능성을 가지고 있었다.

수요측면에서 보면, 주택담보대출이 둔화되고는 있으나, 향후 주택가격 상승에 대한 기대가 완전히 해소되지 않을 경우 대출증가세가 지속될 가능성이 있어 지속적인 모니터링이 필요한 상황이었다. 일각에서 부동산 버블 붕괴우려가 제기되고 있는 가운데 일부 부동산 전문가들은 2007년 상반기 중 여전히 강세를 예상하고 있었다. 개발계획의 추진 과정에서 토지보상 자금 규모가 증가하여 부동산 투자 성향이 높은 토지보상자금이 서울·수도권 지역에 지속적으로 유입될 경우 시장불안을 야기시킬 우려가 예상되었다. 일반국민들은 분양가 인하 및 공급확대와 함께 분양가의 내역이 투명하게 공개되기를 기대하고, 택지비, 기본형 건축비 등이 과도하여 분양가가 부풀려져 있다고 비판하고 있었다. 한편, 경제계와 부동산 시장 전문가들은 분양가에 대한 과도한 규제가 공급위축을 야기하고 결과적으로 부동산시장 불안으로 연결될 것으로 우려하고 있었다. 부동산 시장의 상반된 요구를 고려하여 원가공개 확대 등을 통해 투명성을 제고하고 분양가가 실질적으로 인하되도록 하여, 기업의 부담과 부작용이 최소화되도록 제도개선 방안을 강구하게 되었다. 한편, 기존의 투기억제 시책은 흔들림 없이 추진하고 시장불안 가능성에 선제적으로 대응하기 위한 유동성 관리방안을 마련하고자 하였다.

### Ⅲ. 부동산 정책과 시장 환경

#### 1. 부동산 정책의 필요성

부동산 정책은 주택 정책, 주택 금융, 주택 산업의 육성, 지가정책, 토지정책, 국토 개발 및 도시 계획, 토지자원의 보존, 부동산 세제, 부동산거래제도, 부동산 행정기구 등이 연구대상이 되며 이러한 제 분야를 유기적으로 함께 다루어야 하는 것이다. 부동산 정책의 필요성은 정부가 부동산 시장의 실패를 공식적인 개입을 통해 개선해야 된다는 점이다. 토지나 주택 등을 다루는 부동산 시장은 불완전시장 형태를 지니는 게 일반적인 현상이다.

완전경쟁시장을 통한 자원의 적절한 배분이 이루어지기가 어려운 점을 전제로 할 때 시장의 실패는 필연적으로 야기되어 나타나는 현상이다. 시장의 실패로 인하여 자원배분의 왜곡이 발생한다. 시장 실패를 개선하기 위하여 공적인 간섭이 행해져야 될 필연적인 여건에 놓이는 경우 부동산 정책이 개입되어야 한다. 시장의 실패는 불완전시장으로부터 야기되기도 하지만, 외부효과에 의한 경우도 많다. 외부효과는 한 개인이 자신의 경제활동 과정에서 특별한 보상이나 대가를 받지 않고 다른 경제주체의 효용이나 생산에 직접 영향을 미치는 현상이라고 할 수 있다.

이러한 외부효과는 가격기구의 밖에서 나타나는 현상으로 다른 경제주체에게 이익을 가져다주는 것을 외부경제라 하고 반대로 손해를 끼치는 행위를 외부불경제라고 한다. 정부에서는 부동산 정책을 강구하여 외부경제를 극대화하려고 한다. 도움을 주는 외부효과는 늘려가도록 유도하고, 해로운 외부효과는 줄여가도록 하는 부동산정책을 강구하려 하는 것이다.

부동산 정책의 필요성은 정치, 사회적인 목적을 달성하기 위한 경우를 말한다. 정치, 사회적인 목적은 주로 부동산으로 인해 빚어지는 불법성의 문제나 형평성 상실의 문제를 개선하려는 데 있다. 부동산 시장의 흐름에 맡겨두었던 행위가 불평등 문제로 인하여 사회적인 문제로 대두됨으로써 공공개입을 통해 이러한 문제들을 개선하려는 것이다. 시장의 실패를 개선하기 위한 공공개입이 주로 효율성을 목적으로 하는 개입은 주로 합법성이나 형평성을 목적으로 하는 개입이라고 할 수 있다. 부동산 문제는 다양한 부동산 문제들을 개별적으로 접근하여 그의 개선 대책을 강구할 수 있는 정책적 대안이 수많은 대책들을 전부 정책에 반

영할 수는 없다. 정책 수행과정에서 비효율적인 정책의 혼선, 효과의 상쇄 등 효율성의 증가나 형평성의 도모는 미약한 수준에 머물게 되면서 행정비용의 과도한 증가, 자유시장 기반의 파괴, 사회비용의 급증 등과 같은 바람직하지 못한 현상만 커지는 일이 증가할 수도 있다. 이러한 정책적 혼선을 바로잡고 효율적이고 합리적인 정책을 선택하기 위해 부동산 정책이 필요한 것이다.

## 2. 부동산 시장 환경

부동산 시장이란 지역성이 매우 강하기 때문에 부동산 중개업체들은 대부분 자신의 업체 주변지역을 중심으로 매물을 획득하고 매도한다. 일정한 지역을 넘어선 매물을 획득하기가 그리 쉽지 않고 매물에 대한 충분한 정보를 획득하기도 어렵고, 많은 시간과 노력이 투입되어야 하기 때문에 특정한 지역만을 전문적으로 담당하는 업체도 있다.

부동산 시장은 부동산 매매가 이루어지는 시장을 의미하는데 부동산 중개업체는 부동산시장에서 대상 부동산을 수요자를 대신하여 일정한 수수료를 받고 수입 부동산을 사고 팔수 있는 시장을 말한다.

### 1) 부동산 시장 분석

부동산 시장 분석은 크게 지역 경제 분석(analysis of local economies), 시장 분석(market analysis), 시장성 분석(marketability analysis)으로 나눌 수 있다.

#### ① 지역 경제 분석

부동산 시장에서 지역 경제 분석은 가장 기본적인 단계로 지역의 경제 환경을 분석하는 것으로 지역 경제에서 주거생활 주택, 도·소매상점, 업무용 사무실 등의 모든 형태의 부동산 수요 요인을 파악하는 것을 의미한다. 또한, 지역 경제를 분석하는데 중요한 변수는 지역의 인구와 세대수, 지역 산업체의 고용인구, 세대별 소득 등을 고려하여 지역 내의 수요 결정 요인의 과거 정보와 현재의 상황을 비교 분석하여 미래의 추세를 예측하는 것이다.

지역 경제 분석에 필수적인 3가지 요소는 다음과 같다.

첫째, 지역 경제의 지역 및 지리적 범위를 확정한다.

둘째, 지역의 경제 활동의 특징과 규모를 확인한다.

셋째, 지역 경제 활동의 수준과 구조상의 변화를 예측한다.

## ② 시장 분석

시장 분석은 부동산 시장 분석의 두 번째 단계로서 일정한 지역 내의 특정 형태의 부동산에 관한 현재와 미래의 수급 동향을 분석하는 것을 말한다. 지역 경제 분석의 결과에서 예측된 인구·세대수·고용·소득과 같은 수요 요인들의 미래 추세가 주거용·소매점용·업무용·기타 더욱 세분된 특정 유형의 부동산에 대한 수요와 공급에 어떤 영향을 미치는가를 분석하게 된다.

시장 분석은 시장분할(market disaggregation)과 시장 세분화(market segmentation)를 포함한다. 시장 분할은 부동산 상품에 따른 부동산 시장의 세분화를 뜻하며 시장 세분화는 소비자에 따른 부동산 시장의 세분화를 의미한다.

시장 분석은 외부 요인들을 인식하여 부동산 시장의 수요와 공급 결정 요인들은 토지의 이용을 규제하는 공공 정책의 틀 내에서 움직인다.

시장 분석은 1차 데이터와 2차 데이터를 모두 사용하는데 2차 데이터의 사용은 분석의 효율을 높여주지만 효과 있는 시장 분석을 위해서는 1차 데이터가 반드시 필요하다. 여기서 1차 데이터란 분석의 목적에 맞게 분석자가 상당 기간에 걸쳐 신축 물량 및 시기, 공실률 등을 직접 조사한 자료를 말하며 2차 데이터란 인구 통계 데이터·기존 보고서 등 다른 목적에 따라 다른 사람들에 의해서 만들어진 자료를 말한다.

## ③ 시장성 분석

시장성 분석은 시장 분석의 마지막 단계로서 시장에서 부동산의 경쟁력을 극대화시키려는 의도에서 특정 프로젝트에 초점을 맞추는 것을 말한다.

시장성 분석의 주요 구성 요소는 대상 부동산의 분석과 경쟁조사가 있다. 대상 부동산의 분석은 법적, 물리적, 입지적 특성 등 대상 부동산의 특성의 포괄적 검토를 말한다. 경쟁 조사는 시장 내에서 경쟁 대상을 파악하고 그 특성을 조사하는 것을 의미한다.

## 2) 부동산 시장 환경 변화

한국 경제는 고도성장시대가 끝나고 안정성장기로 접어들고 있는 사실은 부동산시장에 큰 영향을 미친다. 고도 성장기에는 빠른 경제성장과 급격한 도시화



로 부동산 수요가 크게 증가한 데 비해 공급은 한정되어 있다. 이 때문에 시장의 수급불균형이 자연스럽게 해소되지 못하고, 수요가 늘어나면서 부동산 가격이 폭등했다. 국가의 높은 경제성장률과 국제수지 흑자로 풍부해진 유동자금이 부동산으로 유입되면서 부동산 가격이 폭등한 것이다.

한국 경제가 안정성장기에 접어들면서 상황은 달라지고 있는데 부동산시장은 수요 증가의 둔화와 함께 질적인 변화를 요구하고 있다. 시장의 질적 변화는 소득격차의 확대, 산업구조의 변화, 시장개방, 부동산금융의 발전 등으로 유발되는 수요패턴의 변화를 의미한다.

### ① 사회적, 경제적 변화

국가의 1997년 외환위기는 산업 전반적인 패러다임을 변화시켜서 부동산시장에도 영향을 주었다. 사회적, 경제적 변화는 문화적, 환경적 입지 조건이 좋은 지역에서 부동산 수요도 증가하여 가격의 상승효과를 가져왔다. 부동산은 단순한 증개에서 벗어나 개발자와 소비자가 원하는 부동산의 입지, 용도, 형태에 대한 다양한 요구를 만족시킬 수 있는 전문적 지식과 향후 개발 잠재력에 대한 판단력 제고를 통해 경쟁력을 확보할 수 있다. 부동산 시장의 개방으로 외국업체의 국내 부동산시장의 진출이 활발해 짐으로써 국내의 부동산업체는 대외적인 경쟁력확보를 위해서 노력하여야 한다. 부동산 증개도 대외적인 사회적, 경쟁적 변화에 따라 단순 알선, 중개에서 탈피하여 경쟁력을 갖춘 거래의 신뢰성 확보, 전문성 제고 등이 요구되고 있다.

### ② 부동산 시장의 개방

부동산 시장의 개방은 우루과이라운드(UR)에서 최초로 채택된 서비스 교역에 의한 협정으로 본격화 되고 있다. 외국법인의 업무용 토지 취득이 1994년부터 허용되었고, 건물 임대 및 분양 공급업, 토지임대 및 개발 공급업의 시장이 1996년부터 개방되었다. 부동산 시장의 활성화를 위해 국제적 수준의 규제 완화가 추진되고 있고, 외국인에게 부동산 시장이 전면 개방되면 경쟁력이 약한 국내 부동산업체들은 커다란 어려움을 맞이하게 될 것이다. 이를 대비하기 위해서 선진화된 부동산 전자상거래를 받아들이고, 부동산 시장을 활성화할 필요가 있다.

### ③ 부동산 시장의 정보화

부동산 시장도 국가의 경쟁력 강화로 국제화 및 정보화 시대를 맞이하고 있

다. 부동산 시장의 발달은 재래식 부동산 시장형태에서 부동산 관련 서비스 제공과 부동산 발전을 통한 직접적인 활동이 이루어지고 있다. 부동산 시장에 대한 종합적인 부동산 서비스를 제공하기 위해 전략적, 종합적인 부동산 정보시스템을 활용하고 있다.

### 3. 부동산 거래 정보망

부동산 거래 정보망이란 중개업자 상호간에 중개대상물의 중개에 관한 정보를 교환하는 체계가 법률적으로 규정되어 있다. 기존에 부동산은 판매 노력없이 주택, 상가, 토지, 기타 부동산 상품 등을 특별한 판매 촉진책이 없어도 판매가 가능한 시대도 있었지만, 이제는 부동산 시장에 대한 마케팅 활동을 구매자 요구사항에 알맞도록 인터넷을 활용한 인터넷 마케팅 활동을 하고 있다. 기존 부동산 거래는 대면관계를 통해 부동산이 거래되었지만 이제는 인터넷을 통해 쌍방향 커뮤니케이션이 가능한 전자상거래를 제공하여 정확하고 전문적인 부동산 정보를 제공하고 있다.

웹을 통한 부동산 마케팅은 부동산 서비스에 대한 다양한 정보의 불거리를 제공하는 부가 서비스를 함께 제공하기도 한다. 또한, 인터넷이라는 정보망을 통해 전세계를 대상으로 다양한 고객에게 부동산에 대한 정보를 제공하고, 정보 교류나 전자상거래 등이 활발하게 이루어지고 있다. 부동산 전자상거래는 이질성과 위치적 고정성을 특징으로 하는 부동산의 입지여부에 상당한 영향을 주며, 토지 공간과 건물 구조에 획기적인 변화를 가져왔다.

인터넷과 정보통신의 발달은 거래의 경제활동이 갖는 시간과 공간적 제약을 극복하고 편리성과 선택의 다양화를 제공하여 부동산과 관련된 서비스에 많은 변화가 이루어졌다. 부동산 거래 정보망은 각종 정보교류가 인터넷 등을 통한 사이버공간에서 이루어지고 있어 기존의 부동산 유통 시장이 갖는 한계를 극복하고 있다. 사이버 공간에서 부동산 유통은 대량의 매물정보를 구축하고 부동산 직거래 서비스가 확대되고, 기타 부동산 관련 정보를 제공하기 때문에 기존 부동산 유통에 커다란 변화를 가져왔다.

부동산거래정보망은 부동산 중개업자와 일반국민에게 직접 정보를 연결하는 것이 아니라 가입된 부동산 중개업자끼리만 정보교환이 이루어지는 것으로 이를 이용하는 부동산중개자는 다른 지역의 정보를 신속하고 저렴한 비용으로 얻

을 수 있다. 중개의뢰인은 가까운 중개업소에 가서도 다른 지역에 있는 부동산을 처분 또는 취득 의뢰할 수 있으므로 역시 시간과 비용을 절감할 수 있는 장점을 가지게 된다.

부동산 중개업자는 의무적으로 부동산거래정보망에 가입하여야 하는 것은 아니지만, 각자 필요에 따라 가입, 이용하는 것이다. 또한, 부동산거래 정보망은 여러 개 있을 수 있으므로 부동산중개업자는 그 중 하나를 선택할 수 있다. 부동산거래정보망을 설치 운영하고자 하는 자는 일정한 요건을 갖추어 건설교통부 장관의 지정을 받아야 하는데 지정받은 자를 거래정보사업자라 한다.

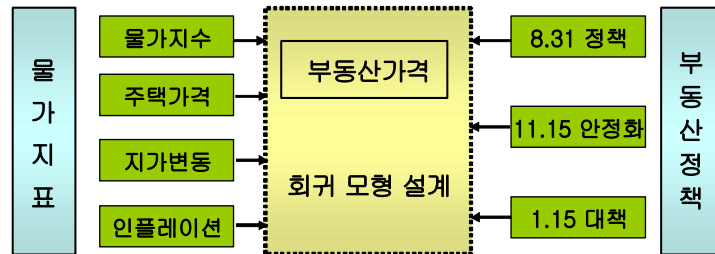
부동산정보거래망은 매물정보를 컴퓨터를 활용한 정보네트워크에 올려 다수의 중개업자가 동시에 중개할 수 있도록 하기 위한 것으로 정부는 중개업자 상호간에 부동산매매 등에 관한 정보의 공개와 유통촉진 투명한 거래질서의 확립, 거래가격의 적정성 확보를 위해 1993년 부동산 거래정보망 사업을 제도화 하였다.

중개업자 상호간에 부동산 매매 등에 관한 정보의 유통을 촉진하고 공정한 부동산거래질서를 확립하기 위하여 부동산거래정보망을 설치, 경영할 자를 지정할 수 있도록 하고 있다.

## IV. 부동산 가격 결정요인 분석

### 1. 부동산 가격 변동 요인 분석

부동산 가격 변동 요인은 물가지표에 따른 영향과 정부의 부동산 정책으로 부동산 가격에 대한 영향을 미친다. 부동산 가격의 형성은 일반적인 경기지표의 물가지표와 다르게 적용됨을 이해하고 현실적인 부동산 가격에 영향을 주는 요소를 찾아 부동산 가격을 예측하여 부동산 가격 안정화를 꾀하는데 일조할 수 있도록 하여야 한다. 부동산가격함수를 추정하는데 필요한 표본추출, 주요 변수들의 사용으로 부동산 가격에 대한 설계한다.



<그림 1> 부동산 가격 변동 요인

<그림 1>의 부동산 가격 모형에서 물가 지표에 영향을 주는 물가지수는 소비자물가지수, 생산자물가지수, 수출물가지수, 수입물가지수, 생활물가지수 등이 있고, 주택가격은 주택매매 가격지수, 주택전세 가격지수가 있고, 지가변동은 지가변동률의 요소와 인플레이션지표를 활용한다. 부동산 정책으로 8.31 정책, 11.15부동산 안정화 방안과 1.15 부동산 대책에 따른 부동산 가격에 영향을 주는 요소를 가지고 부동산 가격을 예측할 수 있다. 부동산 정책은 인구 분산과 지역 분산을 위한 부동산 신도시 개발과 재건축에 따른 건설수주, 국가의 정책적인 주택보급률에 따라 부동산 가격은 영향을 받는다. 부동산에 대한 대출금리와 부동산세금은 부동산 가격 결정에 커다란 영향을 미치고 있으므로 부동산 가격 을 설계하여 실질적인 부동산 가격에 대한 예측을 할 수 있도록 부동산 가격 변동 요인을 설계하였다.

## 2. 부동산 가격의 변동 분석 설계

부동산 가격 변동 분석 방법에는 목측법, 최소자승법, 이동 평균법 등이 있다. 시계열 자료를 분석하는 목적은 자료에서 나타나는 불규칙성과 계절성을 자료에서 제거시킴으로써 시계열 자료의 장기적인 형태를 보다 명확하게 드러나도록 하는 것이다.

부동산 가격에 영향을 미치는 요인 가운데 시간 효과 역시 매우 중요하다. 경제적 변수와 시계열 변수를 분석하여 효과적인 부동산 가격 모형을 산출할 수 있다. 시계열 자료가 외부적인 영향으로 부동산 가격의 변화를 가져온다. 부동산 가격지수는 수도권 강남지역은 실거래 가격으로 신고를 하기 때문에 어느 정도

신빙성을 가지고 있으며, 부동산의 거래빈도는 부동산 가격을 추정하는데 도움을 준다.

부동산 가격지수는 표준 단위 부동산에 대해 가격동향을 시간대별로 추적하여 나타낼 수 있다. 부동산 속성변수들은 시간이 지남에 따라서 변화한다. 투입 자재의 가격, 소비자 소득수준, 기호, 주택건설 기술 등은 시간이 지남에 따라 변화한다. 부동산가격지수는 이들 속성들이 시간에 따라 변화는 경우 이들이 부동산 가격에 미치는 영향의 변화를 고려하면서 지수를 구한다. 부동산 가격지수는 도시주택동향지수가 있는데 국민은행이 지역별, 주택유형별로 표본을 선정하여 라스파이레스(Laspeyres) 산식에 근거하여 작성한다. 이 지수는 주택매매가격을 조사하여 선정되며, 주택시장의 동향과약과 관련 정책의 입안에 활용되고 있다. 주택매매가격을 결정하는 중요한 요인인 주택속성별 잠재가격의 시간적 변화 및 주택속성변수와 주택매매가격간의 관계 등에 관한 정보는 국민은행에서 발표하는 “도시주택가격동향지수”를 들 수 있다. 이 지수는 전국의 표본을 선정하여 종합주가지수방식의 일종인 라스파이레스 방식을 적용하여 작성되고 있으며, 인구주택총조사를 통해 5년 단위로 보정을 할 수 있다.

국민은행에서 발표하고 있는 라스파이레스 방식의 주택가격동향지수는 다음과 같이 작성할 수 있다.

$$HP = \sum_i (\sum_j b_{ij} \widehat{\Theta}_{ij}) a_{ij} \times 100 \quad \dots(1)$$

수식 (1)에서 보면,  $i$  도시,  $j$  유형,  $k$  표본주택에 대한 기준 시점의 가격을  $P_{oijk}$ , 비교시점의 주택가격  $P_{tijk}$  라고 하고 두 시점간의 가격의 비를  $\widehat{\Theta}_{ijk} = P_{tijk}/P_{oijk}$  라고 표시한다. 여기서  $b_{ij}$  는  $i$  도시내에서  $j$  유형 주택의 상대적 구성비이며,  $a_i$  는 전국 도시 중  $i$  번째 도시의 상대적 주택 재고비이며,  $\widehat{\Theta}_{ij} = \sum_k \widehat{\Theta}_{ijk}/n_{ij}$ ,  $n_{ij}$  는  $i$  도시내에서  $j$  유형 표본주택수이다. 주택시장은 끊임없이 신규 주택 공급과 질적인 향상이 되고 있으며, 노후된 주택은 멸실하여 새로운 주택으로 변화되고 있다.

## V. 결 론

부동산 정책은 부동산 시장의 불안정을 정착시키기 위해서 발표하는데 부동산의 가수요억제와 공급확대를 추진한다고 하지만, 부동산 가격의 안정화 대책은 부동산 시장의 수요와 공급으로 부동산 가격은 변동하게 된다. 부동산 가격은 부동산 수요와 공급에 따른 변동과 거시경제적인 요인도 함께 종합적으로 감안하여 대책을 수립해야 하는 것이다. 부동산 경기 변동과 부동산 가격에 따른 체계적인 분석은 부동산의 정책 수립과 부동산 투자자의 합리적인 대응으로 부동산 가격 변동을 안정화 시킬 수 있는 것이다. 부동산 가격은 토지 가격에 영향으로 많은 변화를 가져오고, 국가 경제에 큰 비중을 차지한다.

부동산 가격 형성 요인을 파악하여 특정지역, 시기에 대한 부동산 가격을 추정하여 부동산 정책이 지역별, 시기별로 각각 다르게 적용될 수 있도록 부동산 가격 변동 경보체제를 마련하는 것이 부동산 정책 발표로 부동산 시장 전체에 영향을 주기보다는 지역별, 시기별 각각 다른 정책을 유지하여 모든 부동산 시장이 획일적으로 적용하기 보다는 부분적으로 지역마다 시기마다 다른 부동산 정책을 유지하여, 부동산 시장이 활성화 될 수 있는 방안을 찾고자 본 연구가 필요하게 되었다. 부동산 가격 변동에 따른 경보체제를 예측하여 부동산에 대한 공간적, 시간적 효과를 최대한 활용하는 것이 학술적이나 정책적으로 커다란 의미가 있을 것이다.

## 참고문헌

1. 안재금, “부동산경기가 부동산정책에 미치는 영향에 관한 실증적 연구”, 건국대학교 박사학위논문, pp.84~106. 2006. 6.
2. 박용석, “부동산 경기변동과 가격결정요인에 관한 연구”, 단국대학교 박사학위논문, pp.50~55. 2003. 12.
3. 박헌수·김정훈, “부동산 시공간자료를 활용한 부동산가격지수 추정에 관한 연구”, 국토 연구원 2004-8, pp.22~36. 2004. 6.
4. 박헌수·김정훈, “서울 아파트가격지수 추정에 관한 연구Ⅱ”, 국토 연구원 2004-10, pp.25~38. 2004. 12.
5. 손경환·지대식·최수·김승중·박천규 외, “부동산시장의 선진화를 위한 기반정비 연구”, 국토 연구원 2004-27, pp.37~43. 2004. 12.
6. 서승환, 이현진, 최윤석, “참여정부의 부동산정책 평가와 정책개선방향”, 국회재정경제위원회, pp.24~40. 2005. 10.
7. 서승환, “부동산 경기변동의 결정요인과 부동산 정책”, 지역연구, pp.2-5. 2003.
8. 손경환, “부동산 시장의 안정기반 구축을 위한 제도정비 방향”, 한국토지공사 부동산 시장 진단 평가, 2005. 7.
9. 김용민·류해웅·이창석·정상철, “부동산정책론”, 형설출판사, 2005. 3.
10. 안정근, “현대부동산학 제3판”, 법문사, 2005. 7.
11. 김규진·김영곤·박원석·신창득, “부동산 금융과 투자 제12판”, 부연사, 2006. 7.

## Abstract

A Study of Real Estate Price Change from Real Estate Policy.  
- An Apartment Price Center -

Kim, Young-sun

We try to study the plan to deliver the message of the hope and common peoples are diligent and we can buy the real estate in work if we make efforts hard that relieve an real estate price and analyze a timex situation. If prepared the countermeasure in the government with many real estate policy with due to a short though countermeasure which is seen at one's face. The error to the people of the policy which does not do the staring gaze to tie.

This paper to pursue the stability of an real estate price and analyze the price according to an real estate policy and lead an real estate policy for a residing stability of the common people. There are we even though we grope the method to actualize and protect a lease security according to a house lease law of protection.

Key Words : Real Estate Price Change, Real Estate Policy