

---

# 부동산정책이 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구 (시계열분석과 회귀분석 중심으로)

고필송\* · 박창수\*\*

A Study about the Real Estate ' Policy Impact on house prices  
(Focusing on the time series analysis and regression)

Pill-song Ko\* · Chang-soo Park\*\*

## 요 약

본 연구는 1986년부터 2009년까지 24년 동안 한국의 부동산정책과 부동산 관련 시계열자료를 세밀하게 분석한 후에, 주택가격에 영향을 미치는 부동산 지수 변수와 거시경제 지수 변수가 주택 가격에 미치는 영향에 대한 회귀분석을 실시하여 얼마만큼 영향이 있는지 분석하고자 한다. 분석한 결과는 다음과 같다. 첫째, 한국의 부동산 정책은 후행정책이며, 정권별 부동산 정책은 서로 일관성이 없었다. 둘째, 정상적인 국면에서 부동산 문제가 발생할 때마다 규제 강화와 경기 회복 대책만 주기적으로 반복하고 있었다. 셋째, 정책에 대한 시기와 수단은 부적절하였고, 부동산 정책 시행할 때마다 부동산경기가 더 나빠지곤 하였다. 넷째, 24년 동안 주택 유형중 주택가격 증감량이 가장 많이 오른 주택유형은 아파트였으며 가장 인가 좋았다. 정권별 주택 가격지수 증감량은 노태우(65.0%)–김대중(42.5%)–노무현(32.8%) 순으로 나타났다. 다섯째, 회귀분석을 실시한 결과 : 주택가격에 가장 많은 영향을 미치는 독립변수는 건설기성액-1인당 국민소득-주택 전세가 지수-동행 종합지수-후행종합지수-청약통자 가입자-선형종합지수 순으로 나타났다.

## ABSTRACT

This study was to analyze the past regime's real estate policy and the time-series data on real estate price index from 1986 to 2009 in 24 years. Also, the real estate index and macroeconomic variables, the impact on house price index variable conducted to regression analysis and to analyze whether and how much is affected. Analyzed as follows: First, Korea's real estate policy was the post-policy and the past regime's real estate policy was inconsistent with each other. Second, in the normal phase whenever real estate issues, the measures of the strengthening regulation and of the economic recovery were only to repeat periodically. Third, the timing and means of policy enforcement was an inappropriate and Real estate market was getting worse at the time whenever a real estate policies performed. Fourth, The apartments prices index of the housing types rose the highest and were the most popular for 24 years. Increase or decrease the amount of the price index for apartments, Roh Tae-woo(65.0%) - Kim Dae-jung (42.5%) - Roh Moo-hyun (32.8%) were in order. Fifth, the results of the regression analysis carried out: The impact on housing prices among independent variables were followed by Cap Construction- one per capita income - Housing consumer price index - Accompanying Composite Index - Trailing Composite Index - Home subscription Subscriber account - Leading Composite Index .

## Keywords

The time-series data, Regression analysis, The post-policy, Accompanying Composite Index

---

\*전주대학교 부동산학과 박사과정 수료(rep8484@naver.com)

\*\*교신저자: 전주대학교 부동산학과교수(jjpcs8888@hanmail.net)

접수일자 : 2010. 03. 02

심사완료일자 : 2010. 03. 30.

## 1. 서 론

### 1. 연구배경 및 목적

정부가 부동산 시장에 본격적으로 개입한 1960년대는 주택보급률 70%대에 불과하였고 국민소득 또한 극빈 수준에서 탈피하지 못하는 상황이었다. 이런 상황 하에서 정부가 주도하여 경제개발계획을 추진하던 경제 성장기에는 주택부문에 대한 투자를 비생산적 투자로 간주하여 주택공급체제를 정부의 통제 하에 민간 주도로 이루어져왔다. 이런 시장 주의적 특성 때문에 부동산 정책은 경제적 상황으로 영향을 받게 됨으로써 부동산시장의 역기능을 조절하고 대처하는 후행적 특성을 갖게 되었다. 하지만 우리경제는 박정희 정권부터 노태우 정권까지 6차에 걸친 경제개발 5개년 계획('62~'91)과 김영삼 정부의 신경제 5개년계획('93~'98년)이 집행되는 발전과정을 거치면서 국민들의 소득과 생활수준도 엄청나게 향상되었다. 그러나 경제성장이 이루어지는 기간 동안 정부는 부동산 시장에 부동산경기를 활성화 하거나 부동산경기를 진정시키기 위하여 직·간접적으로 개입<sup>1)</sup>하였지만, 뚜렷한 해결방안도 내놓지 못하는 실정이며, 부동산시장의 안정에 기여하지 못하였다는 비판이 많았다. 그 이유는 정부의 부동산정책은 후행정책이기 때문에 시기와 수단이 부적절함으로서 순기능보다 역기능이 더 커져 오히려 부동산 경기 안정화보다는 부동산 경기가 더 불안정했다는 지적이다. 이러한 부동산정책의 적절성과 그 효과를 설명하기 위해서는 부동산경기 변화의 원인, 부동산경기의 변화에 대한 정책 대응시기와 부동산정책의 효과 등에 대한 실증적 연구가 전제되어야 한다. 이와 같이 부동산 정책에 대한 시행착오가 계속 진행되는 이유는 부동산 정책은 특성적으로 정성적이기 때문에 계량적인 실증분석모형 연구가 용이하지 않고, 거시경제 지수나 부동산경기관련 지수를 이용한 실증적 연구가 최근어야 진행되면서 연구결과가 축적되지 아니한데서 그 원인을 찾을 수 있다. 최근에 진행되고 있는 실증분석의 유형은 부동산경기로

부터 영향을 받아 시행되는 부동산정책에 관한 연구와 부동산정책으로부터 영향을 받는 부동산경기에 관한 연구로 나누어볼 수 있다. 부동산 정책의 시행 측면에서 전자는 부동산 경기로부터 후행정책이며, 후자는 선행정책을 의미한다. 이런 부동산경기와 부동산정책에 관한 실증적 연구는 우리나라 부동산시장의 안정화에 초석을 제공할 것이라고 판단된다.

본 연구는 전자인 부동산경기가 부동산정책에 미치는 영향요인을 사실적 측면에서 실증적으로 분석하고 그 결과를 제시하는 것이 우리나라 부동산시장의 안정에 기여할 것이라는 관점에서 구체적으로 본 연구의 목적을 정리하면, 다음과 같다.

첫째, 역대 부동산 정책과 주택가격지수를 이용하여 부동산 정책의 입안배경과 정권별 규제내용, 시행결과를 정리하여 부동산 시장의 흐름을 이해하고자 한다. 둘째, 주택가격지수를 이용하여 지역별, 정권별, 주택 유형별 부동산 가격 지수 증감률을 분석하고자 한다. 셋째, 주택가격에 영향을 미치는 부동산 경기 변수 집단들이 어느 정도 영향을 미치고 있는 지 회귀분석을 통하여 실증적 분석을 하고자 한다. 넷째는 본 연구를 통해 얻어진 계량적인 실증분석 연구 결과는 정부의 부동산 정책 입안시 또는 다른 연구자들에게 중요한 자료로 활용하기 위함이다.

### 2. 연구의 범위와 방법

본 연구는 부동산 정책이 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구를 위하여 우선 부동산 정책과 부동산 정책의 산물인 주택가격지수 시계열 자료들을 분석하고, 그 다음에 주택가격에 영향을 미치는 부동산관련 지수와 거시경제지수에 대한 회귀분석으로 한정하고자 한다. 연구의 시간적 범위로는 주택가격지수 시계열자료가 확보된 1986년 1월부터 2009년 12월까지로 하며, 부동산 관련지수와 거시경제 지수도 시간적 범위는 동일하게 설정하였다. 부동산 관련지수로는 국토해양부, 국민은행, 한국토지주택공사에서 제공한 주택매매가격지수와 주택전세가격 지수, 주택건설 실적, 지가변동률, 청약통장 가입현황, 미분양 현황 등으로 한정하였으며, 거시경제지수도 통계청에서 발표하는 경기종합지수와 한국은행에서 발표하는 연간지표로 한정하였다. 그 이유는 역대 정부의 부동산 정책은

1) 정부의 부동산시장 개입 이유 : (D. C. Stafford, The Economics of Housing Policy, (London : Croom Helm, 1978), pp38-73) 하성규, 주택정책론, (서울: 박영사, 2001), p.57.에서 재인용.

상호 일관성도 없고 반복되는 규제로 주택가격에 미치는 영향을 분석하기란 매우 어려운 일이지만 향후 신규 정책을 입안하기 위해서는 그 영향 효과를 파악할 필요가 있기 때문이다.

따라서 본 연구는 부동산 정책이 부동산가격에 미치는 영향에 관한 연구를 위하여, 본문에서는 역대 정권별 부동산 주요 부동산 정책을 고찰하고, 역대정권별 주택 매매가격지수 시계열자료 분석과 주택가격에 영향을 미치는 부동산 인자들과 EXCEL 프로그램과 SPSS 12.0 버전을 사용하여 회귀분석을 실시하였고, 마지막 장에서 결론을 도출하고자 한다.

## II. 본 론

### 1. 정권별 부동산 정책의 고찰

#### 1.1 정권별 부동산 정책의 입안 배경

1980년 이후 현 정부까지 각 정권별 부동산 규제 내용, 부동산 정책 입안 배경과 시행결과, 주택관련 매매가 및 전세가 증감률과 지가상승률을 정리하면 <표 1.> 과 같다.

#### 1.2 정권별 부동산 정책 결과 검토

각 정권마다 부동산 정책 입안 배경, 부동산 정책, 주택가격지수 시계열자료, 정책 시행 결과를 세밀하게 분석하여 보면 각 정권별 부동산 정책의 효용성과 경기의 흐름을 이해할 수 있었다. 24년 동안 시행한 부동산 정책을 간략히 정리하면 다음과 같다.

한국의 부동산 정책은 부동산경기 동향에 따라 입안하는 후행부동산 정책이었으며, 부동산 정책의 시기와 수단이 부적절함으로서 순기능보다 역기능이 더 커져 오히려 부동산 경기 안정화보다는 부동산 경기가 더 불안정하게 하였다. 정상적인 국면에서 정권별 부동산 정책은 규제 강화와 경기 활성화 방안을 주기적으로 반복하고 있었으며, 규제내용 측면에서는 일관성은 없었다. 또 부동산 규제강화책 중 가장 효과가 있었던 해는 1991년 주택공급 확대정책과 2004년 강력한 부동산 규제 강화책 단 두 차례였다. 나머지 부동산 관련 대책과 방안들은 부동산 정책 강도에 비해 효력이 미미하여 부동산시장이 과열 또는 침체등 문

제가 발생할 때마다 긴급 처방전으로 응급처리하고 있다는 사실을 확인할 수 있었다. IMF와 글로벌 금융위기와 같은 비정상적인 국면에서 정부의 부동산 정책은 완전히 무방비 상태로 방치되어 있었다. 향후 부동산 정책 수립시 정부는 지금까지 경험을 바탕으로 사전에 부동산 경기- 건설경기-내수경기-세계경기로 이어지는 모든 변수들, 지금 현재 시행하고 있는 각종 규제 및 정책, 그리고 부동산 시장의 심리적 요인까지 반영한 정책을 입안하여 시행착오를 줄이도록 노력하도록 권고해 본다.

## 2. 시계열 분석

### 2.1 주택유형별 매매가격지수 분석

국민은행 1986년 1월부터 「월간 전국주택가격동향조사」에 발표하는 월별 부동산 매매가격지수, 월별 증감률, 전년 말 대비 증감률 그리고 전년 동월대비 증감률에 대한 시계열자료를 정권별로 분석해 보면 [그림 1.]과 [그림 2.]와 같이 부동산 시장이 흐름을 이해하는데 많은 도움을 얻을 수 있다. 이 지수들은 이용하여 그려진 그래프들은 정권마다 입안하고 시행하고 있는 규제와 정책들, 국내 경기 상황을 비롯하여 내.외 환경 등 모든 변수들이 종합된 결과이며 산물이다.

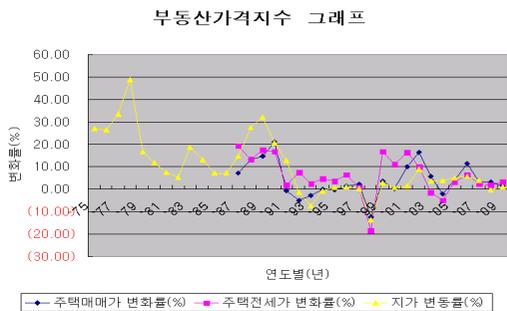


그림 1. 부동산가격지수 그래프  
Fig. 1 Real estate price index graph

표 1. 부동산 규제 내용들 종합  
Table 1. Regulations for real estate

연도	정권	규제 내용	정책 입안 배경과 시행 결과	지가 상승률 (%)	주택가격 상승률(%)	
					매매 가격	전세 가격
1980	전두환	규제완화	2차오일 쇼크(1979~1980)로 경기가 심각하게 침체되어 경기회복 정책으로 출발하였으나, 수출 증가 및 경기가 회복되면서 다시 지가를 중심으로 부동산 가격이 급등하여 규제 강화책으로 전환하였다.	11.68	-	-
1981				7.51	-	-
1982		규제강화		5.40	-	-
1983				18.50	-	-
1984				13.20	-	-
1985				7.00	-	-
1986				7.30	-	-
1987	14.67	7.08	19.41			
1988	노태우	규제강화	88올림픽 성공적인 개최와 3저 호황으로 규제강화정책임에도 불구하고 부동산 시장이 폭등하였으나, 그 대응 방안은 1기 신도시 건설 및 200만호 주택공급 등 공급확대정책을 실시하여 부동산 시장을 안정화시켰으며, '90년~'92년 충분한 주택공급이 이루어져 부동산 시장을 안정시키는 초석을 만들어 놓았다.	27.47	13.22	13.23
1989			31.97	14.59	17.53	
1990			20.58	21.04	16.76	
1991			12.78	-0.55	1.95	
1992			-1.27	-4.97	7.52	
1993	김영삼	규제완화	전 정부부터 시작한 공급확대가 계속되면서 부동산 시장이 가장 안정적일 시기이다. 임기 말년인 '97년 12월 IMF 구제금융 지원을 받으면서 부동산 가격폭락의 원인을 제공하여, 차기 정부에 무거운 짐을 주게 되었다.	-7.38	-2.90	2.44
1994			-0.57	-0.10	4.55	
1995			0.55	-0.20	3.63	
1996			0.95	1.50	6.50	
1997			0.31	1.97	0.85	
1998	김대중	규제완화	IMF 영향으로 '98년6월~'99년12월까지 한국 부동산불패 신화가 깨지며 부동산폭락이 발생하였다. 경기부양책이라는 미명아래 각종 부동산 규제를 대폭 완화한 결과 2000년 하반기에 경제회복이 IMF 이전 수준으로 회복함과 동시에 2001년 하반기부터 부동산 시장이 급속히 과열되기 시작하였고, 차기 정부에 과열된 상태로 넘겨 커다란 불행의 씨앗을 제공하였다.	-13.60	-12.37	-18.44
1999			2.94	3.42	16.78	
2000			0.67	0.43	11.14	
2001			1.32	9.87	16.45	
2002			8.98	16.43	10.12	
2003	노무현	규제강화	집권초기부터 전 정부의 대폭적인 부동산 규제완화정책은 통제가 쉽지 않았고 풍부한 유동성자금과 저금리 현상으로 부동산시장은 과열화가 가속되고 있었다. 10.29, 8.31, 3.30등 강력한 정책들을 추진하였지만 별다른 효과가 없었고, 상대적으로 부동산 가격만 올려놓는 양극화 현상만 심화시켰다. 특히 너무 지나친 규제완화는 거리를 위축시켜 결국 미분양이 넘쳐 나 부동산 경기 및 내수시장 침체로 이어져 결국 다음 정부에 부담을 넘겨 준 결과가 되었다.	3.43	5.74	-1.43
2004			3.86	-2.07	-4.98	
2005			4.99	4.01	3.04	
2006			5.62	11.60	6.48	
2007			3.89	3.14	2.55	
2008	이명박	규제완화	07년 서브프라임모기지 사태와 2008년 월가 금융위기로 전 세계적인 경기 침체상태에서 출발하여 참여정부의 불합리한 규제를 대폭 보완하였지만 빠르게 침체국면으로 접어들어 가고 있는 국면이다.	-0.26	3.11	1.68
2009			0.96	1.46	3.39	

\*자료 : 부동산정책·국토해양부, 주택가격 상승률-국민은행, 지가상승률-한국토지주택공사

## 2.2 주택매매가격지수 증감량 분석

### 2.2.1 지역별 증감량 분석

1986년부터 2009년 말까지 주택매매가격지수를 이용하여 전국 주택가격매매지수 증감량을 분석한 결과 [그림. 3]과 <표 2.>와 같이 아파트(269.9%)-연립(106.5%)-단독(40.9%)순으로 나타나, 조사기간 동안 아파트가 주택매매가격 지수 증감량이 가장 큰 주택 유형임을 확인할 수 있었다. 전국 가격증감량을 기준으로 지역별 증감량 비교해보면 <표 2-4>와 같이 아파트와 단독인 경우는 서울 강남지역이 높게 증가하였으며, 연립인 경우는 광역시에서 가장 높게 증가하

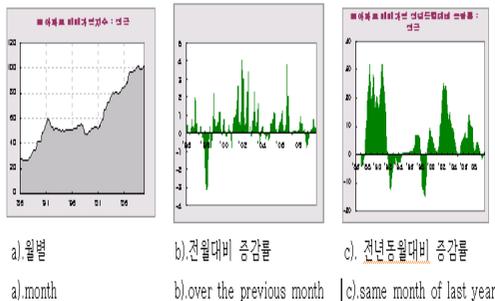


그림2. 아파트매매가격지수 그래프  
Fig. 2 APT Purchase Price Index graph

였다. 특히 강남지역 아파트인 경우는 무려 459%로 전국대비 1.7배 강북대비 1.9배 높게 나타나, 강남부동산 불패의 신화 근원임을 알 수 있었다.

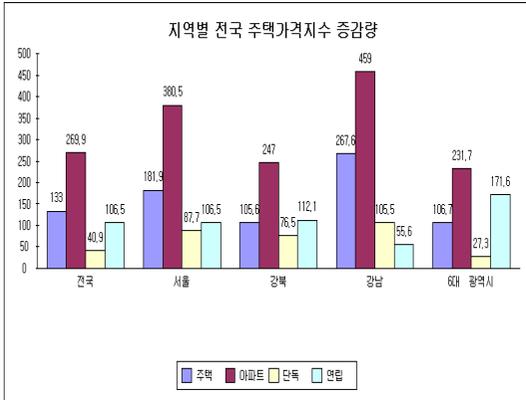


그림 3. 지역별 전국 주택가격지수 증감량  
Fig.3 Comprison of Index Variation - Regions

표 2. 전국대비 지역별 증감량 비교 (단위:배)  
Table 2. Comparison of Index variation - Regions (unit : times)

	전국	서울	강남	강북	광역시
주택	1.0	1.4	2.0	0.8	0.8
아파트	1.0	1.4	1.7	0.9	0.9
단독	1.0	2.1	2.6	1.9	0.7
연립	1.0	1.0	0.5	1.1	1.6

### 2.2.2 정권별 증감량 분석

주택매매가격지수를 이용하여 정권별 전국 주택가격매매지수 증감량을 분석한 결과 다음과 같이 나타났다. 아파트인 경우는 [그림 4]와 같이 노태우(65.0%), 김대중(42.5%), 노무현(32.8%), 전두환(10.5%), 김영삼(3.1%), 이명박(2.9%) 정권 순으로 나타났다. 전두환 정권을 기준으로 정권별 증감량을 비교해 보면 <표 3>와 같이 단독인 경우는 노태우 정권 시절에만 지수가 상승하였으며, 연립인 경우는 지수 증감량은 노태우, 노무현, 김대중 순으로 나타났다. 특히 김영삼 정권인 경우는 모든 주택유형에서 가격지수가 안정적이었을 보여주고 있었다.

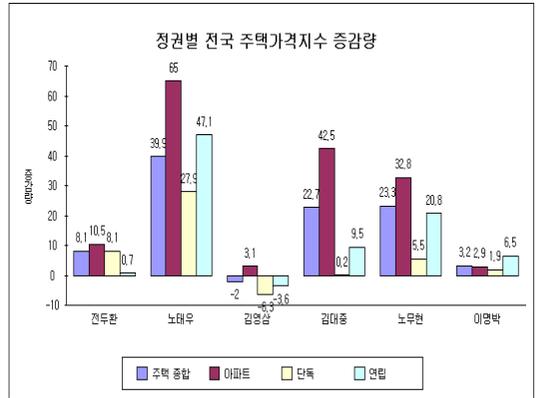


그림 4. 정권별 전국 주택가격지수 증감량  
Fig. 4 Comparison of Index Variation - by President

표 3. 전두환 대비 지수 증감량 비교(단위:배)  
Table 3. Comparison of Index variation - From Chun (unit : times)

	주택	아파트	단독	연립
전두환	1.0	1.0	1.0	1.0
노태우	4.9	6.2	3.4	67.3
김영삼	-0.2	0.3	-0.8	-5.1
김대중	2.8	4.0	0.0	13.6
노무현	2.9	3.1	0.7	29.7
이명박	0.4	0.3	0.2	9.3

### 2.2.3 주택 유형별 증감량 분석

주택매매가격지수를 이용하여 86년 1월부터 역대 정권 직권말까지 24년 동안 주택 유형별 전국 주택가격매매지수 증감량을 분석한 결과 [그림 5]와 <표 4> 같이 나타났다. 주택 유형 중 아파트매매가격지수 매년 평균 증감량은 연립에 비해 약 2.5배, 단독에 비해 6.6배 크게 나타났다. 주택 유형 중 다른 주택 유형보다 주택매매가격지수 증감량이 가장 가파르게 상승한 아파트 매매가격지수 증감량은 노무현(90.6%), 노태우(77.4%), 김대중(74.6%), 이명박(12.6%), 전두환(10.5%), 김영삼(6.1%) 정권 순으로 나타나, 아파트 가격은 주로 노무현, 노태우 김대중 정권 순으로 가파르게 상승하였음을 보여주었다.

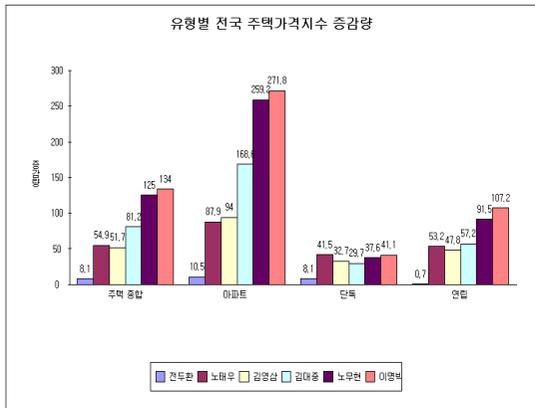


그림 5. 유형별 전국 주택가격지수 증감량

Fig. 5 Comparison of Index Variation - Property Type

표 4. 주택 유형별 지수 증감량 비교(단위:%)  
Table 4. Comparison of Index variation - Property Type (unit : %)

	주택	아파트	단독	연립
지수	134.0	271.8	41.1	107.2
연평균	5.6	11.3	1.7	4.5

4	미분양	`91~`09	부동산지수	국토부
5	청약통장가입	`86~`09	부동산지수	금감원
6	경제성장률 (%)	`86~`09	연간지표	한은
7	건설성장률 (%)	`86~`09	연간지표	한은
8	1인당 국민소득	`86~`08	연간지표	한은
9	GDP디플레이터(등락률%)	`86~`08	연간지표	한은
10	선행종합지수	`86~`09	선행거시경제	통계청
11	건설주주액	`86~`09	선행거시경제	통계청
12	종합주거지수	`86~`09	선행거시경제	통계청
13	동행종합지수	`86~`09	동행거시경제	통계청
14	건설기성액	`86~`09	동행거시경제	통계청
15	후행종합지수	`86~`09	후행거시경제	통계청
16	회사채 수익률(%)	`90~`09	후행거시경제	통계청

### 3. 회귀선 분석

#### 3.1 독립변수 설정

선행연구 사례를 종합하여 시계열자료가 확보된 주택매매가격지수에 영향을 미치는 것으로 추정되는 한국은행에서 제공하는 연간지표(2005년 기준) 지수 4개와, 통계청에서 제공하는 경기종합지수인 거시경제지수 7개, 그리고 금융감독원, 국토해양부 그리고 국민은행에서 제공하는 부동산관련지수 5개 등 총 16개 독립변수(x)를 <표 5>와 같이 선정하여 회귀분석을 실시하였다.

표 5. 종속변수(y)에 대한 독립변수(x)  
Table 5. Independent variables on the dependent variable

	독립변수(x)	기간	지수	자료
1	주택전세지수	`86~`09	부동산지수	국토부
2	지가변동률 (%)	`86~`09	부동산지수	국토부
3	주택공급실적	`86~`09	부동산지수	국토부

#### 3.2 주택매매가격지수에 대한 회귀분석 결과

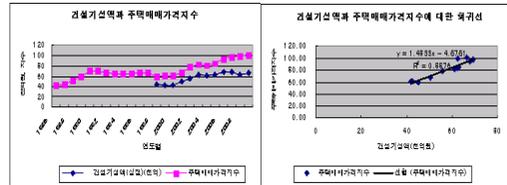
총 16개의 독립변수(x)를 이용하여 종속변수(y)인 주택매매가격지수에 대한 회귀분석을 실시한 결과 <표 6>와 같은 결과를 얻을 수 있었다. 먼저 독립변수(x)와 종속변수(y)에 대한 시계열자료를 이용하여 그래프를 그려보면, 두 변수간 연도별 변화율 추이를 분석할 수 있었다. 다음에 독립변수(x)와 종속변수(y)에 대한 회귀 직선방정식 종속변수  $y = a + b * (\text{독립변수}(x))$ 를 이용하여 두 변수간 산포도와 회귀선 작업을 실시한 결과를 정리하면 다음과 같다. 첫째, 회귀분석을 실시한 결과 주택매매가격지수에 비교적 큰 영향을 주는 독립변수(x)는 건설기성액, 1인당 국민소득, 주택 전세가격지수, 동행종합지수, 후행종합지수, 청약통장가입자, 선행종합지수 순으로 나타났다. 주로 거시경제지수와 주택전세가격지수가 주택매매가격에 큰 영향을 주는 것으로 나타났다. 둘째, 거시경제지수 중에는 선행지수보다 동행지수, 후행지수, 선행지수 순으로 주택매매가격에 영향을 주는 것으로 나타났다. 셋째, 주택매매가격지수에 비교적 큰 영향을 주는 독

립변수(x)는 회귀 방정식  $y = a + b*x$ 를 분석한 결과 b값(기울기 : slope)은 양의 상관관계를 갖고 있었다. 이 처럼 상대적으로 다른 변수보다 주택매매가격에 영향력이 큰 독립변수인 건설기성액, 주택전세가지수, 동행종합지수에 대하여 그래프와 산포도, 회귀선 그래프를 그려보면 <그림 6> 처럼 나타났다.

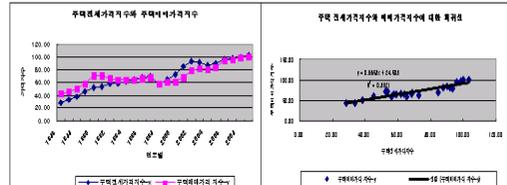
표 6. 회귀분석결과 종합  
Table 6. Results of regression analysis

독립변수(x)	지수	N	평균값		회귀분석 결과			
			AGV x	AGV y	a	b	R2	
1	건설기성액 (*천 억원)	동행	12	57.40	80.57	-4.575	1.483	0.888
2	1인당 국민소득 (+100달러)	연간	24	111.12	70.86	39.627	0.281	0.831
3	주택전세가지수	부동산	24	69.92	70.86	24.508	0.666	0.832
4	동행종합지수	동행	24	72.10	70.86	33.764	0.515	0.832
5	후행종합지수	후행	24	74.10	70.86	34.846	0.633	0.807
6	청약동장가입자 (+10만건)	부동산	24	28.38	70.86	48.715	0.633	0.803
7	선행종합지수	선행	24	74.36	70.86	32.058	0.522	0.800
8	건설수주액 (*천 억원)	선행	20	55.56	75.18	44.412	0.554	0.650
9	종합주가 지수 (+10백)	선행	19	93.93	75.40	50.190	0.268	0.609
10	실질경제 성장률(%)	연간	24	7.10	70.86	8.458	-0.214	0.295
11	회사채유동 수익률(%)	후행	20	9.95	75.18	9.093	-0.157	0.289
12	GDP디플레이터 (등락률:%)	연간	23	76.67	69.53	7.723	-0.169	0.115
13	미분양 (*1000 배)	부동산	20	76.10	75.18	68.622	0.086	0.076
14	지가변동률(%)	부동산	24	5.42	70.86	72.910	-0.377	0.056
15	주택공급실적(*만호)	부동산	24	50.04	70.86	57.487	0.267	0.052
16	건설성장률(%)	연간	24	6.16	70.86	7.215	-0.031	0.019

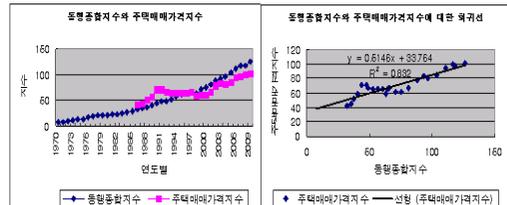
$y = a + b*x$  (종속변수(y)=주택매매가격지수)



a. 건설기성액 (Construction giseongaek)



b. 전세가 변화율 (over the end of last year)



c. 동행종합지수 (Accompanying Composite Index)

그림6. 산포도와 회귀선 그래프  
Fig. 6 Scatter & Regression graph

### 3.3 주택매매가격지수 변화율에 대한 회귀분석 결과

거시경제지수와 연간 지표중 변화율을 사용하는 독립변수들은 회귀분석결과 종속변수에 영향을 미치는 정도인 R<sup>2</sup>은 평가한 결과 상대적으로 적게나왔다 이를 개선하기 위하여 종속변수도 변화률도 변환하여 회귀분석을 다시 실시하여 <표 7>과 같이 나타났다. R<sup>2</sup>을 평가한 결과 지가변동률, 전세가변화율, 건설성장률 순으로 나타났다.

표 7. 변화율에 대한 회귀분석  
Table 7. Regression analysis for the delta index

독립변수(x)	지수	N	평균값		회귀분석 결과			
			AGV x	AGV y	a	b	R2	
1	지가변동률 (%)	부동산	23	5.34	4.15	1.139	0.564	0.592
2	주택전세가 변화율	부동산	23	6.14	4.15	0.297	0.628	0.509
3	건설성장률 (%)	연간지표	23	4.12	4.15	1.463	0.653	0.369

4	실질경제성장률(%)	연간지표	23	6.16	4.15	-0.924	0.824	0.189
5	GDP디플레이터(동락률:%)	연간지표	22	4.55	4.27	5.968	-0.152	0.018
6	회사채유동수익률(%)	후행	19	9.95	3.03	4.070	-0.105	0.0044

$$y = a + b*x \quad (y = \text{주택매매가격지수 변화률})$$

### III. 결론

본 연구는 1986년부터 2009년 말까지 정권별 부동산 정책과 시계열 분석을 통하여 부동산 정책이 주택 가격에 미치는 영향을 파악하였다. 또 부동산 가격에 777 영향을 미치는 독립변수(x)에 대한 회귀분석을 실시하여 독립변수들이 주택 매매가격지수가 얼마만큼 영향을 미치고 있는지를 분석하였다.

이러한 결과를 토대로 각 정권에서 입안한 부동산 정책들이 부동산 시장의 안정을 위하여 제 역할을 하고 있는지, 어떤 인자들이 가장 큰 영향을 미치고 있는지를 분석하여 향후 보다 효율적인 부동산 정책을 입안하기 위한 방안을 모색하기 위한 목적으로 본 연구를 수행한 결과 다음과 같은 결과를 도출하였다.

첫째, 우리나라의 부동산 정책은 부동산경기지수에 따라 입안하는 후행정책이었으며, 부동산 정책의 시기와 수단이 부적절함으로서 순기능보다 역기능이 더 컸다. 오히려 부동산 경기 안정화보다는 부동산 경기가 더 불안정하게 하였다.

둘째, 정상적인 국면에서 정권별 부동산 정책은 규제 강화와 경기 활성화 방안을 주기적으로 반복하고 있었으며, 규제내용 측면에서는 일관성은 없었다. 또 부동산 규제강화책 중 가장 효과가 있었던 해는 1991년 주택공급 확대정책과 2004년 강력한 부동산 규제 강화책 단 두 차례 뿐이었다. 나머지 부동산 관련 대책과 방안들은 부동산 정책에 비해 효력이 미미하여 부동산시장이 과열 또는 침체 등 문제가 발생 할 때마다 긴급 처방전으로 응급처리하고 있다는 사실을 확인할 수 있었다.

셋째, IMF와 글로벌 금융위기와 같은 비정상적인 국면에서 정부의 부동산 정책은 완전히 무방비 상태로 방치되어 있었다.

넷째, 시계열자료가 확보된 1986년부터 2009년까지 24년 동안 주택 유형별로 전국 주택매매가격지수 증감량은 아파트(271.8%), 연립(107.2%), 단독(41.1%)순으로 나타났다. 또 24년 동안 주택 유형별 연평균 상승률은 아파트(11.3%), 연립(4.5%), 단독(1.7%)순으로 나타나 아파트가 부동산가격을 주도 하고 있었음을 알 수 있었다. 지역별인 경우는 아파트와 단독인 경우는 서울 강남지역이 높게 증가하였으며, 연립인 경우는 광역시에서 가장 높게 증가하였다. 특히 강남지역 아파트인 경우는 무려 459%로 나타나, 전국대비 1.7배 강북대비 1.9배 높게 나타나, 강남부동산 불패의 신화 근원임을 알 수 있었다. 정권별 지수 증감량이 가장 큰 아파트인 경우는 노무현(90.6%), 노태우(77.4%), 김대중(74.6%), 이명박(12.6%), 전두환(10.5%), 김영삼(6.1%) 순으로 나타나, 아파트가격은 주로 노무현, 노태우, 김대중 정권순으로 가파르게 상승하였음을 확인 할 수 있었다.

다섯째, 회귀분석을 실시한 결과 종속변수(y)인 주택매매가격지수에 비교적 큰 영향을 주는 독립변수(x)는 건설기성액, 1인당 국민소득, 주택 전세가격지수, 동행종합지수, 후행종합지수, 청약통장가입자, 선행종합지수 순으로 나타나, 주로 거시경제지수 중 동행지수와 주택전세가격지수가 주택매매가격에 큰 영향을 주는 것으로 나타났다.

마지막으로 종속변수도 변화률로 전환하여 회귀분석을 실시한 결과 종속변수에 영향을 미치는 정도인 R<sup>2</sup>은 지가변동률, 전세가변화율, 건설성장률 순으로 나타났다.

이와 같이 주택매매가격지수 증감률은 부동산 관련 인자나 거시경제 변수 어느 한 요인에 의해 결정되는 것이 아니라, 부동산 시장 주변에 직. 간접적으로 영향을 주는 모든 변수들이 어느 순간 일시에 또는 하나씩 상호작용하면서 얻어지는 결과이다. 그러나 변수에 대한 막연한 추측보다는 구체적으로 어떤 변수들이 더 직접적인 영향을 주는 결정요인인지 그리고 어떤 영향을 미치고 있는지에 대한 연구결과를 도출하게 되었다.

본 연구는 향후 주택가격지수에 영향을 미치는 변수들에 대하여 SPSS와 데이터 분석을 통해 요인분석, 상관분석 및 시계열분석을 통해 계량적 수치를 확보할 예정이며, 본 연구결과가 부동산 정책이 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구를 하는데 유용한 정보로

활용할 수 있도록 계량적 수치를 제공하는데 의미를 두고자 한다.

### 참고 문헌

- [1] 이원곤, 부동산정책이 부동산관련 가치에 미치는 영향에 관한 연구, 인천대 행정학박사학위논문, pp.51-75, 2008.
- [2] 전광섭, 역대정부 주택정책 비교연구, 한국외대 행정학박사학위논문, pp.49- 93, 2007.
- [3] 안왕모, 주택정책이 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구, 광운대 행정학박사학위논문, pp.54-70, 2007.
- [4] 안재금, 부동산경기가 부동산정책에 미치는 영향에 관한 실증적 연구, 건국대 행정학박사학위논문, pp.50-95 2006.
- [5] 오정석, 부동산정책의 효과성 평가에 관한 연구, 경희대 행정학박사학위논문, pp.107-129, 2006.
- [6] 김진. 민규식. 김형중, “거시경제변수가 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구”, 한국지적학회지, Vol. 23, No. 2, pp.103-116, 2007.
- [7] 김현아. 이승우, "부동산대책이 건설산업에 미치는 영향", 한국건설산업연구원, pp.18-54, 2005.
- [8] 국민은행, [월간] 전국 주택가격 동향조사, pp.60-86, Jan. 2010.
- [9] 하성규, 주택정책론, p.57, (서울: 박영사, 2001)
- [10] 국토해양부, 주택 종합계획, 2009.
- [11] 건설교통통부, 주택종합계획 2003 ~ 2012.
- [12] 건설교통부, 주택업무편람, 2009.
- [13] 통계청, 경기종합지수, 2009.
- [14] D. C. Stafford, "The Economics of Housing Policy", London : Croom Helm, pp38-73, 1978.

### 저자 소개



#### 고필송(Pill-song Ko)

1982년 2월 중앙대학교 기계공학과 졸업 (공학사)

2001년 2월 건국대학교 대학원 국제부동산학과 졸업(부동산석사)

2010년 2월 전주대학교 부동산학과 박사과정 수료

대한공인중개사정보통신(주) 대표이사

※ 주 관심분야 : 부동산 정보 및 GIS