

# 서민주거안정정책이 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구

고필송\* · 고봉성\*\*

Study on the Price of Housing depending on the Ordinary housing stability policy

Pill-song Ko\* · Bong-sung Koh\*\*

## 요약

연구의 목적은 서민주거안정정책이 주택가격에 미치는 영향을 분석하는 것이다. 이에 대한 실증분석을 실시한 결과 다음과 같은 결론을 얻었다. 첫째, 그랜저인과관계를 검증한 결과 전 지역의 주택시장은 서민주거안정 정책에 영향을 주고 있는 것으로 나타났다. 둘째, 충격반응은 전 지역에서 부(-)의 반응을 보이며, 서민주거안정 정책은 주택시장안정에 어느 정도 기여한 것으로 나타났다. 셋째, 로짓회귀분석결과 서민주거안정정책은 노무현 정부의 강남지역을 제외하고 주택시장안정에 상당한 효과가 있는 것으로 나타났다.

## ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze that ordinary housing stability policy determines the impact on housing prices. I got a conclusion such as the result next which carried out proof analysis for this. First, as a result of the Granger Causality Test, the house market of all areas appeared by affecting ordinary housing stability policy. Second, the shock reaction shows the reaction of the department (-) in all areas and ordinary housing stability policy appeared to be contributed to some extent house market stability. Third, as a result of having analyzed Logit Regression Analysis, ordinary housing stability policy appeared to considerable effects house market stability except Kangnam area of the Roh Moo-hyun government.

## 키워드

Granger Causality, ordinary housing stability policy, shock reaction, Logit Regression Analysis

## 1. 서론

### 1.1 연구 배경과 목적

최근 한국의 부동산 시장은 IMF을 전후하여 주택 시장이 상당히 다른 모습을 보여주고 있다. IMF이전의 주택시장은 급속한 경제성장과 도시화 집중현상으로 공급부족으로 가격이 상승하였지만, IMF이후에는 주택보급률 100%로 접어들었으면서도 주택가격이 상

승하여 무주택자와 서민들을 위한 많은 어려움에 봉착하고 있다. 정부는 서민주거안정정책 수립이 적실히 필요한 시기이다. 본 연구는 IMF이후 1998년 김대중 정부부터 2009년 이명박 정부까지 발표된 서민주거안정정책을 실증분석을 통하여 통계적 유의성과 정책의 실효성을 평가하기 위함이다[1].

\* 평택대학교 도시 및 부동산개발학과 외래교수(rep8484@hanmail.net)

\*\* 교신저자 : 전주대학교 부동산학과 교수(bskoh@jj.ac.kr)

접수일자 : 2011. 01. 28

심사(수정)일자 : 2011. 02. 28

게재확정일자 : 2011. 04. 12

### 1.2 연구 범위와 방법

본 연구의 범위는 IMF이후 정부가 발표한 서민주거안정정책이 정권별, 지역별 주택시장안정에 어느 정도 기여하였는지를 표 1과 같이 통계적 실증분석을 통하여 분석하였다.

표 1. 연구방법과 분석내용  
Table 1. A study method and analysis contents

방법	연구내용	분석내용	
실증분석	그랜저인과 관계	귀무가설 $A \Rightarrow B$ 에 유의수준으로 기각할 경우 $A \rightarrow B$ 에 인과관계가 성립한다.	A가 B에 영향을 준다고 분석
	충격 반응 분석	VAR모형 이용하여 변수X에 1표준편차 크기의 충격이 가해졌을 때 주택시장의 충격반응을 분석	1. 충격민감도 2. 충격반응지속 시간 3. 충격반응 : 정(+), 부(-)의 효과로 분석함.
	회귀 분석	로짓회귀모형을 이용하여 회귀분석	1. 추정계수값의 크기 방향 2. 유의수준 평가 3. 모형의 설명력의 정도

## II. 주택정책의 목표와 서민주거안정정책

### 2.1 역대정부 주택정책의 목표와 정책 수단

역대정부의 주택정책의 목표를 분석해보면 IMF이전 전두환 정부부터 김영삼정부까지는 주택의 대량공급을 통한 주택가격의 안정을 주목표로 설정하였으나, IMF이후 김대중 정부부터 이명박 정부에서는 주택가격이 급상승으로 인하여 정부는 서민주거안정정책을 통하여 주택의 절대량 부족문제 해소와 무주택서민의 주거안정을 도모하고 있다[2]. 역대정부 주택정책의 목표와 정책 수단을 표 2와 같이 요약하여 정리하였다.

표 2. 역대정부 주택정책 목표와 수단  
Table 2. Successive government housing policy target and means

정부	집권 기간	정책목표	정책수단
전두환	1980 ~ 1987	주택의 대량건설 및 주택가격의 안정	- 소형주택확대 및 주택공급제도개선 - 주택구매력제고 - 국민주택기금 등 주택금융확대 - 주택건설 원가절감 및 투기적 수요억제
노태우	1988 ~ 1992	주택의 대량건설을 통한 주택가격의 안정과 사회불안요인의 제거	- 임대주택을 포함한 주택건설 확대, 건설 지원 - 택지공급원활화 - 주택규모의 소형화와 공급체계정비
김영삼	1993 ~ 1997	대량주택 건설을 통한 2000년대 초 주택보급률 100% 달성, 주택시장자율성 증가	- 택지공급의 다양화 - 공공부문 주택건설 확대 - 건전한 임대문화 정착 및 공공주택의 질향상 - 주택행정체제의 효율화
김대중	1998 ~ 2002	건설산업 활성화를 통한 거시경제 안정화, 서민주거생활안정	- 분양가 자율화 등 규제완화 - 국민주택기금지원확대 - 국민임대주택건설확대 - 최저주거기준 설정
노무현	2003 ~ 2007	국민의 주거안정, 주거복지도모, 주택시장안정	- 주택의 절대량 부족 문제 해소 - 무주택서민 주거안정 - 지원수단 동원 - 규제수단 동원
이명박	2008 ~ 2009	국민의 주거안정, 주거복지도모, 주택시장안정	- 주택의 절대량 부족 문제 해소 - 무주택서민의 주거안정 (보금자리주택 공급) - 대출규제강화

자료 : 국토해양부, 주택업무편람

### 2.2 IMF이후 주요 서민주거안정정책

김영삼 정부 말기에 발생한 IMF는 우리나라에게 이제까지 겪어보지 못한 고통을 감내하는 많은 경험을 받았다. 정부에 이에 부응하기 위하여 서민주거안

정대책을 대폭적으로 수립하였다. 서민주거안정정책의 주요 내용으로는 전세자금 지원확대나 서민주택자금 대출금리 인하 등으로 주택자금을 지원하고, 중소형 주택공급의 확대, 임대주택의 공급확대와 수도권지역 민간택지와 재건축에 대한 소형주택의 의무화를 통해 주택공급을 확대하는 것이다. 그리고 임대주택 건설용지를 확대하고 임대주택건설지원 등 임대주택 활성화하는 것을 목표로 한다. IMF이후 정부가 수립한 주요 서민주거안정정책은 아래 표 3과 같다.

표 3. IMF이후 주요 서민주거안정정책  
Table 3. Main common people house stability policy after IMF

시기	대책	주요 내용
1999	서민주거안정대책(5.31)	- 중소형 주택공급 확대
	중산층·서민층 주거안정대책(8.20)	- 중소형 주택의 지속적인 건설 확대
2000	주택시장안정대책(1.10)	- 분양중도금 대출한도 인상, 청약자격 및 청약통장 가입 자격 확대, 해당침 제한 폐지, 청약예금 및 부금 취급 기관 다변화
2001	전월세 종합대책(3.16)	- 수도권내 공공택지 소형 주택용지 및 임대주택용지 공급비율 확대
	전월세안정대책(7.26)	- 수도권지역 민간택지와 재건축에 대한 소형주택공급 의무화
	국민임대주택 20만호 건설(8.2)	- 2010년까지 국민임대주택 20만호 건설
	서민주거생활안정대책(9.14)	- 수도권에 매년 600만평의 공공택지 적기 공급/그린벨트 해제
	판교 등 신도시 개발확정(12.21)	- 수도권 등 555만평 택지개발예정지구 지정 (판교 282만평, 용인 흥덕지구66만평, 오산 세교지구(99만평) 파주 운정지구 148만평)
2002	주택시장안정대책(1.8)	- 주택공급확대 및 서민 지원 강화(중 55만호(2002년) 주택건설
	임대주택건설 등 서민주거생활안정대책(1.18)	- 2002년 52,500호, 2003년 8만호 연도별 건설 계획 - 임대 의무기간 연장(10년 혹은 20년 → 30년)

	주택건설종합계획수립 착수(4.3)	- 장기임대주택 100만호 건설 (국민임대주택 50만호 포함)
	서민·중산층 지원대책(5.2)	- 국민임대주택 100만호 건설 (2003-2012)[3]
2003	수도권 신도시확정(5.9)	- 김포, 파주에 신도시 개발 확정 발표
2006	3.30대책	- 임대주택 비축확대 : 중, 대형 임대아파트 전.월세공급 확대
	11.15대책	- 장기임대주택 건설비축 2006년~2012년총116만8000가구
2007	1.11대책	- 수도권 국민임대주택 1500가구 조기 입주
	1.31대책	- 2017년까지 260만 가구 장기 임대주택을 추가 공급
2009	5.11 대책	보금자리주택 1차 4곳 지정 : 하남 미사, 서울강남 세곡, 서초우면, 고양 원흥
	10.19대책	보금자리주택 2차 6곳 지정 : 서울내곡, 서울세곡2, 부천옥길, 시흥은계, 구리갈매, 남양주 진건

참조 : 주택백서+참여정부 부동산 정책 참조

### III. 실증분석

#### 3.1 분석의 틀

본 연구는 IMF이후 1998년부터 2009년까지 서민주거안정정책이 주택가격에 미치는 영향을 분석하기 위한 과제를 수행하기 위하여 정성적인 서민주거안정정책을 더미변수를 사용하여 정량화한 서민주거안정정책지수와 국민은행에서 제공하는 지역별 주택매매가격을 분석의 변수로 이용하였다.

기술통계량분석을 통하여 자료의 기본적 특성을 검토하고, pp단위근 검정을 실시하여 시계열자료의 안정성을 검증하였다. 그리고 상관관계분석, 교차상관관계분석, 그랜저 인과관계 검증을 통하여 변수간의 영향 관계를 파악한 후 VAR모형(벡터자기회귀모형: Vector Autoregressive Model)을 추정하였다. 추정한 모형을 바탕으로 특정한 변수에 1표준차의 충격을 줌으로써 다른 변수들에게 어떠한 반응을 보이는지, 즉 내생변수인 주택정책에 충격이 왔을 때 주택가격에 정(+)의 효과 또는 부(-)의 효과를 가져왔는지를 분석하여 정책의 효과를 평가하려고 한다. 또 로짓회귀분

석(Logit Regression Analysis)[4] 모델을 이용하여 주택관련정책들이 통계적으로 유의한 것인지 그리고 모형에 대한 설명력이 어느 정도인지를 회귀방정식을 통하여 분석하고자 한다.

**3.2 변수선정 및 서민주거안정정책지수개발**

연구의 범위는 IMF이후 1998년 1월부터 2009년까지 설정하였고, 급변하는 주택시장의 동향을 보다 정밀하게 분석하기 위하여 월별자료를 이용하였다. 선정된 주택매매가치수, 서민주거안정정책 변수와 자료의 출처는 표 4와 같다.

표 4. 변수의 선정 및 자료출처

Table 4. The choice of the variable and the document origin

변수 분류		단위	분석 기간	자료 출처	
종속 변수	주택매매가치수	전국	1998.1 ~ 2009.12	국민은행 [5]	
		서울			
		강북			
		강남			
광역시					
독립 변수	주택관련정책 변수	서민주거안정정책지수	2008.12 = 100.0	1998.1 ~ 2009.12	자료를 근거로 개발

주택정책이 주택가격에 미치는 영향에 관하여 많은 연구가 진행되고 있다. 하지만 주택정책을 계량화한 자료는 미흡하기 때문에 본 연구에서는 표 5과 같이 1998년부터 2009년까지 정부가 발표한 서민주거안정정책에 대한 변수를 대리변수가 아닌 서민주거안정정책에 더미를 부여하여 지수화한 그림 1과 같이 서민주거안정정책지수를 개발하여 사용하고자 한다[6][7].

표 5. 서민주거안정정책의 더미 변수값

Table 5. The dummy variate of the common people house stability policy

	주택수단	주요 내용	값
서민주거안정대책	경기활성화정책	규제 완화	해당 월 : '+1' 나머지 월: '0'
		투기억제정책	규제 강화

주) 더미변수는 발표일 기준으로 선정함.

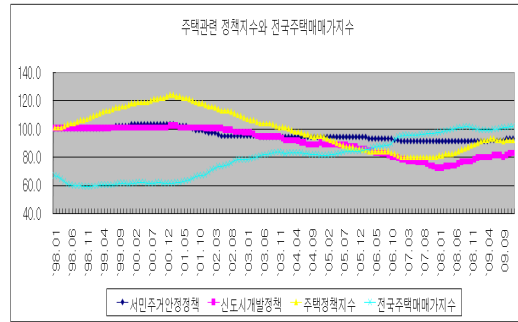


그림 1. 서민주거안정정책지수

Fig. 1 Common people house stability policy index

**3.3 시계열자료의 안정성 검증**

1) 기술통계량 분석

서민주거안정정책이 주택가격에 미치는 영향을 분석하기 위하여 1989년 1월부터 2009년 12월까지 종속변수로 선정한 전국주택매매가격지수와 독립변수로 선정한 주택관련 정책지수인 서민주택정책에 대한 기술통계량을 분석한 결과 표 6과 같이 분석되었다.

표 6. 기술통계량

Table 6. A technical statistic

	전국매매가	서민주거정책
평균값	79.29	95.81
중앙값	81.78	94
최대값	101.46	103
최소값	58.69	91
N	144	144
유효수	144	144

2) 단위근 검정 (Unit Root Test)

본 연구에 사용할 서민주거안정정책 시계열 자료의 안정성 여부를 확인하기 위하여 PP 단위근 검정을 실시한 결과 표 7과 같이 나타났다. 수준변수와 로그변수에 대한 단위근 검정결과 모든 유의수준에서 채택되어 단위근이 존재하는 것으로 나타나 불안정적인 시계열로 나타났다. 반면에 1차 차분한 시계열자료에 대한 단위근 검정을 실시한 결과 차분변수가 1% 유의수준에서 귀무가설이 기각되어 단위근이 존재하지 않는 안정적인 시계열 자료로 나타났다.

표 7. PP(Phillips-Perron)단위근검정  
Table 7. The unit root test of pp

유의 확률	수준 변수	로그변환 자료	차분변수
	-0.946	-0.956	-10.138***
90%	-2.578	-2.578	-2.578
95%	-2.882	-2.282	-2.882
99%	-3.477	-3.477	-3.477

3) 상관관계분석

상관관계분석은 서민주거안정정책이 주택가격에 미치는 영향을 분석하기 위하여 서민주거안정정책이 주택가격지수에 어떤 관계가 있는 지를 나타내는 지수를 의미한다.

서민주택정책지수가 주택가격에 대한 상관관계계수는 표 8와 같이 0.8이상 높은 상관관계를 나타냈으며, 전국주택매매가격지수에 부(-)의 방향으로 작용한 변수로 나타났다.

표 8. 수준변수들의 상관관계분석  
Table 8. Connection analysis of the standard variables

	전국	서울	강북	강남	광역시	서민
전국	1.00	0.99	0.97	0.99	0.99	-0.95
서울	0.99	1.00	0.99	0.99	0.97	-0.93
강북	0.97	0.99	1.00	0.97	0.94	-0.88
강남	0.99	0.99	0.97	1.00	0.98	-0.94
광역시	0.99	0.97	0.94	0.98	1.00	-0.97
서민주거	-0.95	-0.93	-0.88	-0.94	-0.97	1.00

4) 교차상관관계분석

교차상관함수는 계열간의 상관관계의 정도와 방향을 측정하는 척도이다. 안정된 자료인 차분변수들과 주택가격의 교차상관관계를 시차 10개월까지 분석한 결과 그림 2와 같다.

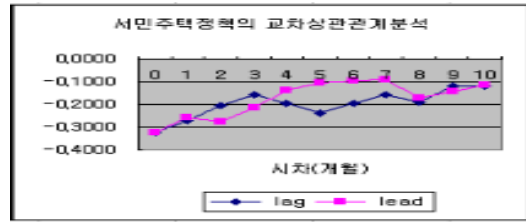


그림 2. 교차상관관계분석  
Fig. 2 Intersection connection analysis

5) 그랜저인과관계검정

서민주거안정정책이 지역 주택매매가격지수에 대한 그랜저인과관계를 분석한 결과 표 9와 같이 전국, 서울, 강북, 강남, 광역시 등 모든 지역의 주택매매가격은 서민주거안정정책에 그랜저인과하는 것으로 나타나, 전 지역의 주택시장은 서민주거안정정책에 영향을 주고 있는 것으로 나타났다.

표 9. 그랜저인과관계분석  
Table 9. Grainger causation analysis

	영가설	
서민주거 안정정책 의 차분	전국⇌서민	전국→서민
	서민⇌전국	
	서울⇌서민	서울→서민
	서민⇌서울	
	강북⇌서민	강북→서민
	서민⇌강북	
	강남⇌서민	강남→서민
	서민⇌강남	
	광역시⇌서민	광역시→서민
	서민⇌광역시	

3.4 서민주거안정정책에 의한 충격반응분석

1) VAR모형의 추정

충격반응분석이란 어느 한 시점에서 어떤 한 변수에 영향을 과급시켜 상호영향을 주고받으면서 시간의 흐름에 따라 각 변수가 어떻게 반응하는가를 분석하는 방법이다. 즉 충격반응함수는 특정한 변수에 1표준차의 충격을 줌으로서 다른 변수들에게 어떠한 영향을 주는지 살펴보는 것이다. 충격반응함수를 이용하여 변수간의 상호 연관관계 또는 정책변수의 변화에 따

른 파급효과를 분석할 수 있지만, 전체적인 동태적 연관성을 파악할 수는 없고, 단지 부분균형 하에서의 민감도 분석(Sensitivity Analysis)의 성과만을 제공해 준다. 시차별 AIC와 SC를 분석하여 적절한 모형설정을 위하여 본 연구에서는 시차2를 적용하여 서민주거안정정책지수에 대한 설정된 모형의 추정식은 표 10과 같다.

표 10. VAR모형의 추정  
Table 10. The estimate of the VAR model

모형의 추정식	수정된 R <sup>2</sup>	F
$= - 0.0002 - 0.006 * D\text{전국}(-2)$ $+ 0.005 * D\text{서울}(-2)$ $- 0.001 * D\text{강북}(-2)$ $- 0.001 * D\text{강남}(-2)$ $+ 0.003 * D\text{광역시}(-2)$ $- 0.023 * D\text{서민}(-2)$ $- 0.094 * D\text{신도시}(-2)$ $+ 0.021 * D\text{주택정책}(-2)$	0.034	1.306

2) 지역별 정권별 충격반응분석

서민주거안정정책지수에 1표준편차의 크기의 충격이 가해졌을 때 지역별 주택시장의 충격반응은 그림 3과 같다.

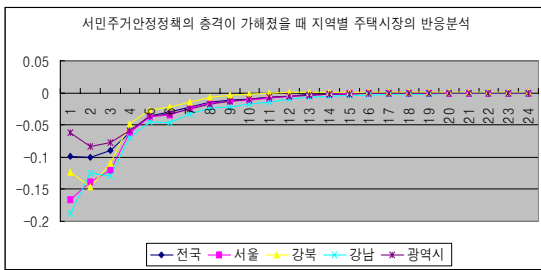


그림 3. 지역별 충격반응분석

Fig. 3 The shock reaction analysis according to the area

서민주거안정정책지수의 외부충격에 주택시장은 C급 정도의 민감도 충격효과가 있었으며, 주택시장을 부(-)의 방향으로 반응을 보였으며 충격지속시차는 6기이며 시차 18기를 전후하여 0으로 수렴하고 있었다. 강북과 강남 등 서울지역이 가장 예민하게 반응하며

미세한 주택가격 하락이 예측된다. 특히 광역시는 서민주거안정정책지수의 충격에 강남보다는 예민하게 반응하지 않은 것으로 나타났다.

충격의 강도측면에서는 노무현정부의 서울과 강남에서 A등급으로 나타나 이 지역에서 어느 정도는 효과가 있는 것으로 분석되었다, 시장반응을 분석해 보면 그림 4, 표 11과 같이 충격반응 효과는 전 지역의 모두 부(-)의 방향으로 반응을 보여 정부정책의 어느 정도 효과가 있는 것으로 분석되었다.

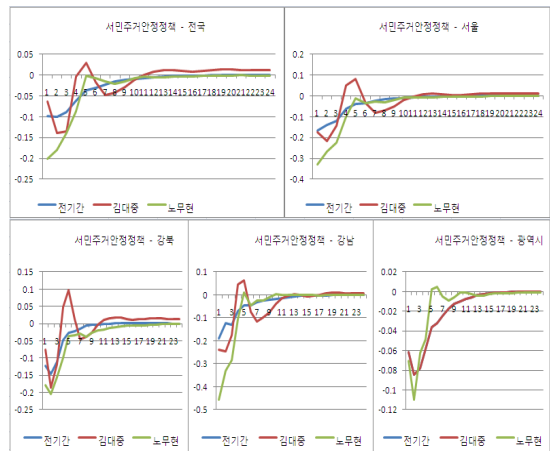


그림 4. 정권별 충격반응분석

Fig. 4 The shock reaction analysis according to the government

1차 충격반응은 주로 시차 1~2시차에서, 2차 충격반응은 주로 5시차에서 발생하고 있는 것으로 나타났다. 분석대상지역에 대한 충격반응 지속기간을 비교해 보면 주로 7~10시차로 나타나고 있었으며, 노무현정부의 광역시에서만 4시차로 가장 짧은 충격반응 지속기간을 보이고 있었으며, 0으로 수렴은 15시차 전후에서 나타났다.

따라서 서민주거안정정책에 가장 민감하게 반응을 보인 지역은 노무현 정부의 강남과 서울지역이었으며, 주택시장안정에 어느 정도 기여한 것으로 분석되었다.

표 11. 지역별 충격반응분석 결과

Table 11. The result of the Shock reaction analysis according to the area

지역	평가 기간	초기 1개월	1차 충격		2차 충격		3차 충격		충격반응분석		
			효과	시점	민감도	시점	민감도	시점	민감도	민감도	지속시간
전국	전기간	부	1	-0.099	5	-0.037			D	7	15
	김대중 정부	부(-)	2	-0.139	5	0.029			C	8	진행
	노무현 정부	부	1	-0.202	5	-0.001	8	-0.021	B	8	19
서울	전기간	부	1	-0.166	5	-0.037			C	7	15
	김대중 정부	부(-)	2	-0.218	5	0.081	7	-0.080	B	8	진행
	노무현 정부	부	1	-0.328	5	-0.011			A	8	19
강북	전기간	부	2	-0.147	5	-0.027			C	10	17
	김대중 정부	부(-)	2	-0.185	5	0.097	7	-0.044	C	10	진행
	노무현 정부	부	2	-0.205	5	-0.036	8	-0.037	B	10	진행
강남	전기간	부	1	-0.188	5	-0.046			C	9	19
	김대중 정부	부(-)	1	-0.238	5	0.065	7	-0.114	B	10	진행
	노무현 정부	부	1	-0.456	5	0.012	6	-0.045	A	8	진행
광역시	전기간	부	2	-0.147	5	-0.027			C	10	17
	김대중 정부	부(-)	2	-0.084	5	-0.036		-0.025	D	7	16
	노무현 정부	부	2	-0.110	5	0.002			C	4	19

주1) 민감도 등급 : A등급(±0.3이상), B등급(±0.2이상), C등급(±0.1이상), D등급(±0.01이상, E등급(±0.01이하로 반응 없음)  
 주2) 충격반응의 지속시간 : 민감도크기를 ±0.02이상  
 주3) 0으로 수렴기준 : ±0.001이하

3.5 로짓회귀분석을 이용한 실증분석

서민주거안정정책이 주택가격에 미치는 영향을 분석하기 위하여 서민주거안정정책지수와 주택매매시장의 지역을 전국, 서울, 강북, 강남, 광역시로 구별하여 정권별로 로짓회귀분석을 실시한 결과를 표 12와 같이 종합 분석하였다.

표 12. 로짓회귀분석 결과

Table 12. The result of the Logit Regression Analysis

변수	기간	로짓회귀분석		
		C1	R <sup>2</sup> [8]	승산비[9]
전국	전기간 (1998.1~2009.12)	0.063 (-1.393)	0.011	1.932
	김대중 정부 (1998.1~2002.12)	0.188 (-1.538)	0.039	2.684
	노무현 정부 (2003.1~2007.12)	1.398*** (-2.153)	0.178	11.602
서울	전기간 (1998.1~2009.12)	0.038 (-0.821)	0.004	0.669
	김대중 정부 (1998.1~2002.12)	0.023 (-0.212)	0.001	0.045
	노무현 정부 (2003.1~2007.12)	1.326*** (-2.009)	0.159	9.570
강북	전기간 (1998.1~2009.12)	0.092** (-0.034)	0.025	4.165
	김대중 정부 (1998.1~2002.12)	0.735 (-1.028)	0.015	1.133
	노무현 정부 (2003.1~2007.12)	1.326*** (-2.009)	0.159	9.570
강남	전기간 (1998.1~2009.12)	0.009 (-0.31)	0.006	0.096
	김대중 정부 (1998.1~2002.12)	0.651 (-0.840)	0.011	0.743
	노무현 정부 (2003.1~2007.12)	0.407 (-1.412)	0.036	2.338
광역시	전기간 (1998.1~2009.12)	0.058** (-2.16)	0.028	4.686
	김대중 정부 (1998.1~2002.12)	0.259** (-2.043)	0.069	5.076
	노무현 정부 (2003.1~2007.12)	1.072*** (-2.159)	0.140	9.156

주1) C0: 상수항 C1: 정책변수 추정계수, ( )안:Z-통계량  
 주2) Z-통계량은 유의성을 판단 위한 표준화변환통계량  
 주3) 유의확률 : \*10%, \*\*5%, \*\*\*1%를 의미함.  
 주4) 이명박정부 자료부족으로 모형추정 불가로 제외함.

정권별로 전기간인 경우는 서민주거안정정책은 강북과 광역시에서만 통계적으로 유의한 것으로 나타났으며, 모형의 설명력은 2.5%~4.2% 수준으로 의미가 약하게 분석되었다. 전기간은 분석기간이 IMF이후의 급격한 경제 여건 변화, 정권의 교체 등 여러 가지 외적요인이 많아 전체적으로는 통계적으로 유의한 결과를 보이지 못하고 있으며 모형의 설명력도 낮게 나왔다.

김대중 정부의 서민주거안정정책은 통계적으로 광역시에서 유의하게 나타났으며, 모형의 설명력도

6.9%수준이었다. 이 시기는 IMF이후 전반적으로 경기회복을 위한 중요한 시기였고, 주택가격도 단기적인 주택정책보다는 거시적인 경제여건에 더 영향을 받은 것으로 분석되었다. 노무현정부에서는 강남을 제외하고 모든 지역에서 통계적으로 유의하게 나타났다. 모형의 설명력이 14.0%~15.9%로 매우 높게 나타났으며, 주로 강북지역과 수도권지역에서 큰 효과가 있는 것으로 나타났다. 이 시기에는 주택관련 정책에 대한 주택시장의 반응은 다른 기간보다 뚜렷하게 나타난 것으로 분석되었다.

## VI. 결 론

IMF이후 역대정부의 공통된 주택정책의 목표는 서민주거안정이었다. 서민주거안정정책이 주택가격에 미치는 영향을 분석하기 위하여 정성적인 서민주거안정정책을 더미변수로 정량화하여 서민주거안정정책지수를 개발하여 그랜저인과관계분석, VAR모형을 이용한 충격반응분석, 그리고 로짓회귀모형을 이용한 회귀분석을 통해 실증분석을 실시한 결과 다음과 같은 결론을 도출하였다.

첫째, 서민주거안정정책은 전국, 서울, 강북, 강남, 광역시 등 모든 지역의 주택매매가격과 그랜저인과하는 것으로 나타나, 전지역의 주택시장은 서민주거안정정책에 영향을 주고 있는 것으로 나타났다.

둘째, 서민주거안정정책의 충격반응 효과는 전기간 전지역에서 부(-)의 방향으로 반응하여 정부의 서민주거안정정책이 주택시장안정에 어느 정도 기여한 것으로 분석되었다. 특히 노무현 정부의 서울과 강남지역의 충격반응은 A급 정도의 큰 충격이 있는 것으로 나타났다.

셋째, 로짓회귀분석 결과 노무현 정부에서는 강남을 제외하고 모두 통계적으로 유의하게 나타났으며, 모형의 설명력도 서울 15.9%, 강북 15.9%로 매우 높게 나타나 서민주거안정정책이 상당한 효과가 있는 것으로 분석되었다.

## 참고 문헌

- [1] 고필송, “주택정책이 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구”, 전주대학교 박사학위논문, pp.

92-135, 2010.

- [2] 주택업무편람, 건설교통부, 2007, 국토해양부, pp. 17-28, 2009.
- [3] 서종대, “새로운 주택정책 모색을 위하여”, 주택문제해법, 삼성경제연구소, pp. 166-168, 2005.
- [4] 이학식 · 임지훈, "SPSS 14.0 매뉴얼 - 로짓회귀분석", 법문사, pp. 320-336, 2008.
- [5] 국민은행, 월간 전국 주택가격 동향조사, pp. 60-86, 2010.
- [6] 정재호, “A Study by VAR Model on the Real Estate Policy and Price”, 부동산학보, 제25집, 한국부동산학회, pp. 243-244, 2005.
- [7] 정재호, “부동산정책에 대한 부동산시장 반응”, 부동산학보, 제29집, 한국부동산학회, pp. 102-103, 2007.

## 저자 소개



### 고필송(Pill-song Ko)

1982년 중앙대학교 기계공학과 졸업(공학사)

2001년 건국대학교 대학원 국제부동산학과 졸업(부동산학석사)

2010년 전주대학교 대학원 부동산학과 졸업(부동산학박사)

2011년 평택대학교 도시 및 부동산개발학과 외래교수

2008년~현재 대한공인중개사정보통신(주) 대표이사

2010년~현재 한국부동산중개학회 이사

※ 관심분야 : 부동산정보 및 GIS



### 고봉성(Bong-sung Koh)

1986년 성균관대학교 통계학과 졸업 (경제학사)

1990년 성균관대학교 대학원 통계학과 졸업(경제학석사)

1995년 성균관대학교 대학원 통계학과 졸업(경제학박사)

2011년 전주대학교 부동산학과 교수

2011년~현재 부동산자산관리학회 이사

※ 관심분야 : 부동산정보 및 GIS