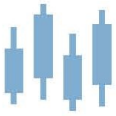
WP 21-14

주택시장 환경 변화에 따른 시장참여자 심리 변화

-2011년 이후 지역별 주택매매시장 가격심리지수를 중심으로

권건우 국토연구원 전문연구원 (gwkwon@krihs.re.kr)
오민준 국토연구원 전문연구원 (mjoh@krihs.re.kr)



KRIHS 국토연구원

※ 이 Working Paper의 내용은 국토연구원의 공식 견해가 아니며, 저자 개인의 의견입니다. 연구 내용에 대하여 궁금한 점은 저자의 이메일로 문의하여 주시고, 인용 시에는 저자 및 출처를 반드시 밝혀주시기 바랍니다.

차례

01 서론 05

02 주택매매시장 가격심리지수산정과
가구특성별 변화 09

03 주택정책에 따른 시장참여자 심리 변화 17

04 결론 25

01 서론

1) 연구배경

■ 주택시장 변동에는 경제적 변수 외에 주택시장참여자의 심리도 중요한 영향을 미침

- 고전적으로 주택시장에서 가격과 거래량 변동은 주로 인구·가구구조, 소득, 고용, 이자율 등 경제 기반에 의해 결정되는데, 최근 들어 경제적 합리성에 기반한 모형이 시장 변동성을 충분하게 설명하지 못함(임재만·임미화 2016)
  - 전통적인 경제이론은 인간이 이기적이고 합리적이라는 기본적 가정에서 출발하기 때문에 비합리적 행동들을 이례적인 현상으로 간주함
  - 행동경제학에서는 현실의 인간이 언제나 합리적이고 이기적일 수 없으므로 선택의 합리성, 소비자 선호, 참여자 심리 등을 종합적으로 검토할 필요가 있다고 주장
- 특히, 주택 등 자산 가격은 경제적 요인과 수요·공급 외에 정부 정책과 시장참여자의 주택 가격 상승에 대한 기대심리 등이 포함되어 있음

■ 시장참여자 심리에 기초한 수요나 공급 등이 주택시장 변동성에 영향을 미친다는 실증적 증거가 지속하여 제기되고 있음

- Kamakura and Gessener(1986)에 의해 소비자 태도가 신규 주택 거래량 변동에 영향을 준다는 사실이 실증적으로 확인된 후, 주택시장과 소비자 심리의 관계를 분석한 연구가 다수 진행됨(정의철 2010)
- 또한, 국내 주택시장이 과거 공급자 중심에서 수요자 중심으로 재편되면서 주택시장 수요자의 행태와 심리를 파악하는 것이 더욱 중요해짐
- 정의철(2010), 김대원·유정석(2013), 김지현·최윤영(2016), 최선영 외(2016) 등의 다수 연구에서 소비자 심리가 매매가격, 거래 등 주택시장에 미치는 영향을 분석함

■ 최근 주택가격 상승으로 주택시장에 대한 국민의 관심이 증가하고 있으며, 특히 30대 이하 등 사회초년생의 주택매매시장 진입이 증가함

- 저금리 기조와 시중 유동성 증가에 따라 주택가격을 비롯한 자산가격이 지속적으로 상승
- 소위 '20·30대 영끌(영혼까지 끌어 모으기)'이라는 용어가 다수 언론 등에서 언급되면서 모든 연령대에서 주택시장에 관한 관심이 높아졌음
- 박천규 외(2020)가 서울을 대상으로 투자자 특성별 위험회피도를 분석한 결과, 60대 위험회피도는 청년층인 20~30대보다 높으나, 40~50대보다는 낮은 것으로 나타남
- 따라서 주택시장참여자의 소비심리도 연령대별로 다르게 나타날 수 있음
- 매입자 연령대별 주택매매거래(한국부동산원 각 연도)를 살펴보면, 2019년보다 2020년 30대 이하의 주택매매거래 건수도 많아졌으며, 전체 주택매매거래 건수 대비 30대 이하 주택매매거래 건 비중도 2019년 24.6%에서 2020년 26.2%로 증가함

표 1 매입자 연령대별 주택매매 및 비율

구분	2019년		2020년		2021년 2월까지	
	주택 수	비율	주택 수	비율	주택 수	비율
30대 이하	198,324	24.6%	334,576	26.2%	50,506	28.4%
40대	209,347	26.0%	323,223	25.3%	42,982	24.2%
50대	182,216	22.6%	270,393	21.1%	36,449	20.5%
60대 이상	153,466	19.1%	252,425	19.7%	37,292	21.0%
기타	61,919	7.7%	98,688	7.7%	10,471	5.9%
합계	805,272	100.0%	1,279,305	100.0%	177,700	100.0%

출처: 한국부동산원, 매입자연령대별 주택매매 거래현황.

■ 주택점유 형태에 따라 시장을 바라보는 시각에도 차이가 존재할 수 있음

- 김지현(2017)에서 주택점유 형태가 가구 주택구매 의사를 결정하는 중요한 요인으로 확인되었고, 박천규 외(2020)에서도 거주주택점유 형태나 주택보유 여부에 따라 시장참여자의 위험회피도가 다르게 나타나는 것으로 확인됨
- 가구점유 형태에 따라 시장참여자 행태와 위험회피 성향이 달라지기 때문에 점유 형태에 따른 주택시장참여자의 소비심리도 주택시장 변동을 설명하는 데 유의미한 지표가 됨

■ 주택정책은 주택가격에 영향을 미침과 동시에 주택시장참여자 심리에 영향을 미침

- 일반적으로 주택시장은 다른 모든 재화에 비해 정부 규제가 가장 많은 재화(김경환·손재영 2010)로 알려져 있음
- 정부가 주택시장 안정을 위한 주택정책을 발표하면 장기적으로 주택수요가 감소하고 주택수요 감소는 주택가격과 기대 주택가격을 하락[1]하게 할 수 있음
- 미래에 기대되는 주택가격 변동은 주택시장참여자 심리를 변동하게 만들어 주택시장참여자의 의사결정에 영향을 미침
- 따라서 정부 주택정책은 시장참여자 심리에 기대 주택가격이라는 매개를 통해 영향을 주며 이러한 시장참여자 심리는 다시 주택시장에 영향을 미침
  - 자산가격을 결정하는 데 있어 미래 자산가격에 대한 기대 또한 반영되기 때문에, 시장참여자 심리는 자산시장 변동을 설명하는 데 주요한 변수가 됨

2) 연구목적

■ 이 연구는 주택매매시장참여자 심리의 변동이 가구 특성별로 차이가 있는지를 파악하고, 규제지역(투기과열지구, 조정대상지역) 지정이 시장참여자 심리에 어떤 영향을 미쳤는지 확인하여 시사점을 도출하고자 함

- 주택매매시장참여자 심리를 파악하기 위해 주택매매시장 가격심리지수를 산출하고,
- 지역별, 가구특성별(연령대, 주택점유 형태) 주택매매시장 가격심리 변화를 비교하여 시장참여자 변화에 차이가 있는지를 확인하고자 함
- 또한, 주택정책이 시장참여자의 심리에 영향을 준다는 점을 고려하여 2020년 시행한 투기과열지구와 조정대상지역 지정에 따른 심리 변동 차이를 살펴보고자 함
  - 부동산정책 중 단일 정책 수단의 효과를 살펴보기 힘들다는 점을 고려하여, 규제지역 지정 전후의 시장참여자 심리 변동 차이를 확인하고자 함

1) 단, 정부 정책은 시차를 두고 효과가 발현되며, 대외 충격 등에 따라 효과가 없거나 적게 나타날 수 있음.

02 주택매매시장 가격심리지수 산정과 가구특성별 변화

1) 국토연구원 부동산시장 소비자심리조사 개요

■ 국토연구원에서는 부동산시장 소비자 행태 및 심리를 파악하기 위해 부동산시장참여자를 대상으로 '부동산시장 소비자심리조사'를 수행하고, 주택시장 소비심리지수를 비롯한 부동산시장 소비심리지수를 생산·공표하고 있음

- 부동산시장 소비심리조사의 목적은 부동산시장 소비자(일반가구, 중개업소) 행태 변화와 시장 상황에 대한 인지 수준 등을 설문조사를 통해 파악하고, 부동산시장 소비심리지수를 산출하여 시장 분석을 위한 기초자료를 제공하는 것임
- 2021년 현재 전국 152개 시군구 기준 일반가구 6,680가구, 중개업소 2,338개소를 대상으로 매월 조사를 수행하고 있음
- 2019년 12월까지 일반가구는 분기(3, 6, 9, 12월) 단위, 중개업소는 월 단위로 조사했으나, 2020년 이후 일반가구와 중개업소 모두 매월 조사하는 방식으로 변경함
- 부동산시장 소비자심리조사에서 일반가구는 부동산시장 동향 및 전망, 주택 소유 및 매도 계획, 주택담보대출 관련 문항, 토지시장 동향 및 전망 등으로 구성되고, 중개업소는 주택시장 동향 및 전망, 토지시장 동향 및 전망 등으로 구성됨
- 국토연구원은 매월 부동산시장 소비자심리조사 결과를 바탕으로 부동산시장 소비심리지수, 주택시장 소비심리지수, 토지시장 소비심리지수, 주택매매시장 소비심리지수, 주택전세시장 소비심리지수를 산출하여 공표
  - 소비심리지수는 가격과 거래에 대한 일반가구와 중개업소 각각의 설문결과를 조합하여 산출하므로 가격과 거래를 모두 포괄한 부동산시장 상황에 대한 소비자 인식이 반영됨

표 2 부동산시장 소비자심리조사 개요

구분	내용
조사대상	152개 시군구, 일반가구 6,680가구, 중개업소 2,338개소
조사주기	매월(2019년 12월까지는 일반가구는 분기 단위, 중개업소는 월 단위 조사)
조사시기	매월 마지막 주
조사내용	(일반가구) 부동산시장 동향 및 전망과 참여 행태 등 (중개업소) 부동산시장 동향 및 전망 등

출처: 국토연구원 2020; 권건우 2020를 참고하여 작성.

2) 주택매매시장 가격심리지수 산출

■ 일반가구의 주택매매시장에 대한 가격심리를 반영하는 주택매매시장 가격심리지수를 새롭게 산출

- 국토연구원에서 공표하고 있는 주택매매시장 소비심리지수는 일반가구와 중개업소의 가격 및 거래에 관한 시장참여자 인식을 모두 포괄하고 있음
- 이 연구에서는 주택매매 가격에 대한 가구특성별 심리 차이를 살펴보기 위해 부동산시장 소비자심리조사 원시자료를 기반으로 일반가구를 대상으로 하는 주택매매시장 가격심리지수를 새롭게 산출함
- 주택매매시장 가격심리지수는 일반가구의 거주주택 가격에 대한 심리와 거주지역(인근지역) 주택가격에 대한 심리를 결합하여 산출
  - 부동산시장 소비자심리조사에서는 거주주택 가격심리를 파악하기 위해 현재 거주하고 있는 주택가격 수준에 대한 인식을 지난 조사 시기와 비교하여 5점 척도로 질의하고, 거주주택 인근지역에 대해서도 동일한 질의를 통해 심리를 파악함
  - 이때 설문 항목에 대한 지수는 아래와 같이 산출

$$\left(\frac{\text{매우긍정}\times 1+\text{긍정}\times 0.5+\text{변동없음}\times 0-\text{부정}\times 0.5-\text{매우부정}\times 1}{\text{전체 응답수}}\right)\times 100+100$$

  - 이를 통해 거주주택 가격심리지수와 거주지역 주택가격심리지수를 도출한 후 이를 평균하여 개별가구 주택매매시장 가격심리지수 산출

$$\text{주택매매시장 가격심리지수}=\frac{(\text{거주주택가격심리지수}+\text{거주지역주택가격심리지수})}{2}$$

  - 개별가구 주택매매시장 가격심리지수는 가구별 가중치를 활용하여 가중평균으로 가구특성 및 지역별 주택매매시장 가격심리지수를 산출

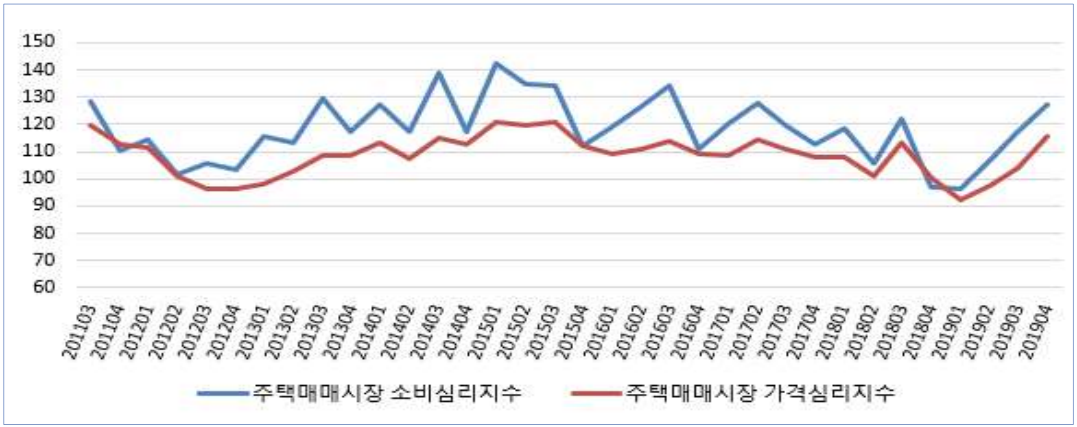
■ 가구특성별 차이를 살펴보기 위해 가구특성별 주택매매시장 가격심리지수 산출

- 가구특성은 응답자 연령대(30대 이하, 40대, 50대, 60대 이상)와 점유형태(자가·차가)로 구분하였으며, 분석기간은 2011년 9월~ 2019년 12월까지의 자료(분기)를 활용함
  - 부동산시장 소비자심리조사에서 일반가구는 2019년까지 분기 단위로 조사를 수행하였으며, 2020년 이후 조사주기를 월 단위로 확대하여 조사하였음
  - 따라서 여기서는 2011년 3분기~2019년 4분기 자료를 활용하여 가구특성별 주택매매시장 가격심리지수 동향을 살펴봄

■ 이 연구에서 새롭게 산출한 주택매매시장 가격심리지수는 일반가구만을 대상으로 하고, 주택매매가격에 대한 소비심리만 반영한다는 점에서 기존 주택매매시장 소비심리지수와 차이가 있음

- 국토연구원에서 발표하는 주택매매시장 소비심리지수는 일반가구와 중개업소의 주택매매가격과 거래에 대한 심리를 모두 반영한 지수임
  - 주택매매시장 소비심리지수는 일반가구의 거주주택 및 인근주택의 가격, 주택 매수·매도 관련 문항과 중개업소의 주택가격, 매매거래 관련 문항을 이용하여 지수를 산출함
  - 이때 주택가격뿐만 아니라 거래에 대한 심리와 일반가구, 중개업소의 시장을 바라보는 시각이 함께 반영되어 주택매매시장에 대한 소비자의 종합적인 심리가 반영됨
- 따라서 이 연구에서 새롭게 산출한 주택매매시장 가격심리지수와 기존 주택매매시장 소비심리지수는 지수 수준이나 변동성이 다르게 나타날 수 있음
- 주택매매시장 가격심리지수와 기존 주택매매시장 소비심리지수의 움직임은 유사하지만, 대체로 주택매매시장 가격심리지수의 지수 수준이 낮고 변동폭이 작음

그림 1 기존 주택매매시장 소비심리지수와 가격심리지수 비교(분기)



출처: 국토연구원 부동산시장 소비자 심리조사(각 연도)를 바탕으로 작성.

3) 가구특성별 주택매매시장 가격심리지수

■ 가구특성을 연령대와 점유형태로 구분하고 지역별 주택매매시장 가격심리지수 움직임을 살펴봄

- 연령대는 30대 이하, 40대, 50대, 60대 이상으로 구분하고, 점유형태는 자가와 차가(전세 및 월세)로 구분함
- 지역은 전국, 수도권, 비수도권으로 구분하여 가구특성별 주택매매시장 가격심리지수의 변화를\ 살펴보고, 서울지역의 주택매매시장 가격심리지수를 별도로 살펴봄
- 부동산시장 소비자심리조사 일반가구 조사기간을 고려하여 분석 기간은 2011년 3분기부터 2019년 4분기까지로 설정함[2)]

■ 연령별 주택매매시장 가격심리지수 그래프와 ANOVA 분석을 통해 살펴본 결과는 다음과 같음

- 연령대가 높아질수록 주택매매시장 가격심리지수 수준이 낮아지고 변동폭이 커짐(표 3)
  - 30대 이하 가구의 주택매매시장 가격심리지수 수준이 가장 높은 것은 현재 주택가격 수준에 대한 인식이 30대 이하 가구에서 가장 높다는 것을 나타냄
  - 이는 상대적으로 자산수준이 낮고 차가거주 비율이 높은 30대 이하 가구가 시장진입에 어려움을 느끼는 심리가 반영된 것으로 판단됨
  - 또한 연령대가 높아질수록 주택매매시장 가격심리지수 변동폭이 커지는 점은 높은 연령대에서 자가거주 비율이 높기 때문에, 이들이 자산가격 변동에 더 민감하게 반응하는 심리가 반영된 것으로 판단됨
- 연령대가 높아질수록 주택매매시장 가격심리지수 수준이 낮아지고 변동폭이 커지는 현상은 비수도권보다 수도권에서 더욱 뚜렷하게 관찰됨(그림 2)
- 주택시장 수축국면인 2014년 이전[3)] 주택매매시장 가격심리지수 움직임은 연령대별로 큰 차이가 있으나, 2014년 이후는 모든 연령대에서 비슷한 움직임을 보임(그림 2)
  - 상대적으로 자가 거주 비율이 높은 고연령층일수록 주택가격 하락 시기에 시장가격 변동에 더 민감하게 반응함
  - 반면 주택가격 상승기에는 모든 연령대에서 가격상승 기대심리가 유사하게 반영된 것으로 보임

2) 2020년부터 일반가구도 매월 조사가 진행되어 '전분기 대비 현재 수준'을 묻는 설문문항이 '전월 대비 현재 수준'을 묻는 설문문항으로 변경됨에 따라 2020년 이전과 2020년 이후의 일반가구 심리지수를 직접적으로 비교하는 것에는 한계가 있음.
3) 황관석 외(2021)는 HP(Hodrick-Prescott Filter)기법으로 실제가격지수와 장기추세지수와의 차이를 통해 주택시장 순환국면을 분석하여 2013년 3분기를 저점으로 인식했기에 이 연구에서도 2014년 이전까지를 수축국면으로 해석함.

그림 2 연령대별 주택매매시장 가격심리지수(분기)

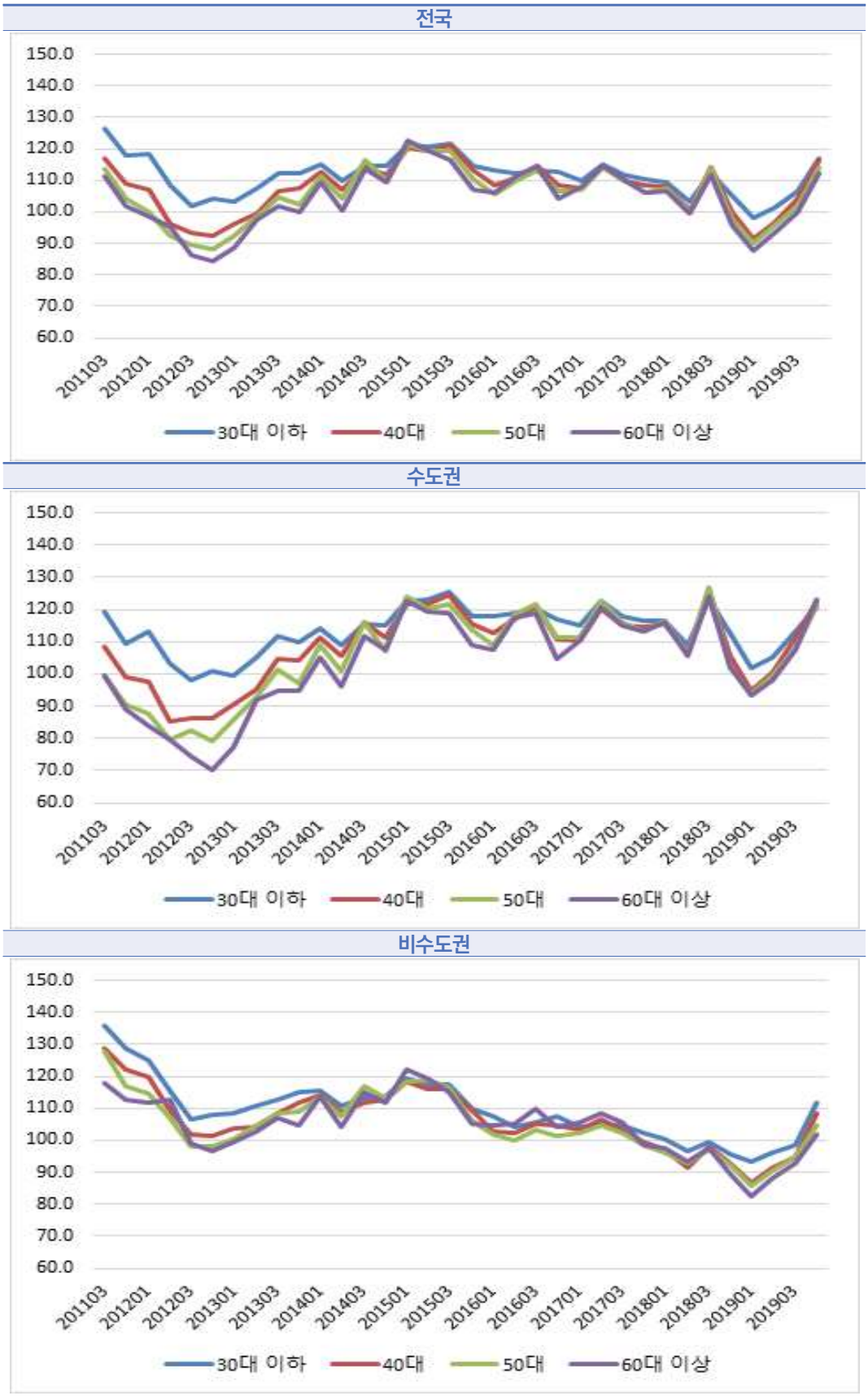
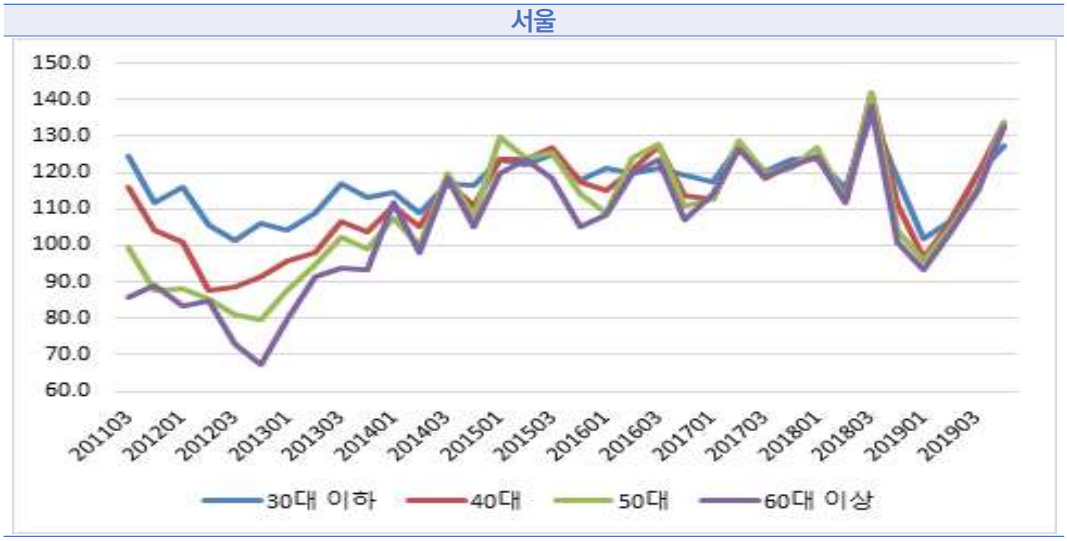


그림 2 연령대별 주택매매시장 가격심리지수(분기) (계속)



출처: 국토연구원 부동산시장 소비자 심리조사(각 연도)를 바탕으로 작성.

표 3 연령별 주택매매시장 가격심리지수 ANOVA 결과

구분		30대 이하	40대	50대	60대 이상	ANOVA (F-value)
전국	평균	111.66	107.62	105.64	104.36	14.02***
	표준편차	6.38	8.14	8.93	9.59	
수도권	평균	113.61	108.54	106.08	103.66	12.16***
	표준편차	7.40	11.44	13.62	14.81	
비수도권	평균	109.39	106.16	104.87	104.64	4.72*
	표준편차	9.42	9.42	9.43	9.21	
서울	평균	116.90	112.71	109.48	105.94	11.26**
	표준편차	8.00	12.79	16.25	17.54	

주: *** p < 0.01, ** p < 0.05, * p < 0.1
출처: 저자 작성

■ 점유형태별 주택매매시장 가격심리지수 그래프와 t-test를 통해 살펴본 결과는 다음과 같음

- 차가 거주가구가 자가 거주가구보다 주택매매시장 가격심리지수 수준이 높고, 변동폭은 작은 것으로 나타남(<표 4> 참조)
- 차가가구가 자가가구보다 전분기 대비 현재 주택가격 수준을 높게 판단하는 경향이 있음을 의미하며 가격 변화에 대해서는 덜 민감한 것으로 보임
  - 차가로 거주하는 가구는 시장진입에 어려움을 느끼고 이러한 심리를 반영하여 현재 가격 수준이 전분기와 비교하여 높다고 인식
  - 반면, 자가로 거주하는 가구는 시장가격 변동이 보유자산 가치변동에 직접 영향을 미치므로 시장가격 변동에 더 민감하게 반응하는 것으로 보임

- 차가가구가 자가가구보다 주택매매시장 가격심리지수 수준이 낮고 변동폭이 커지는 점은 비수도권보다 서울을 비롯한 수도권에서 더욱 뚜렷하게 관찰됨(〈표 4〉 참조)
- 주택시장 수축국면인 2014년 이전 주택매매시장 가격심리지수 움직임에서도 이러한 현상은 더욱 명확하게 나타남(〈그림 3)
  - 자가가구는 주택가격 상승과 하락에 직접 영향을 받아 심리가 더 민감하게 움직이는 반면, 차가가구는 주택가격 등락에 덜 민감하게 반응함

그림 3 점유형태별 주택매매시장 가격심리지수(분기)

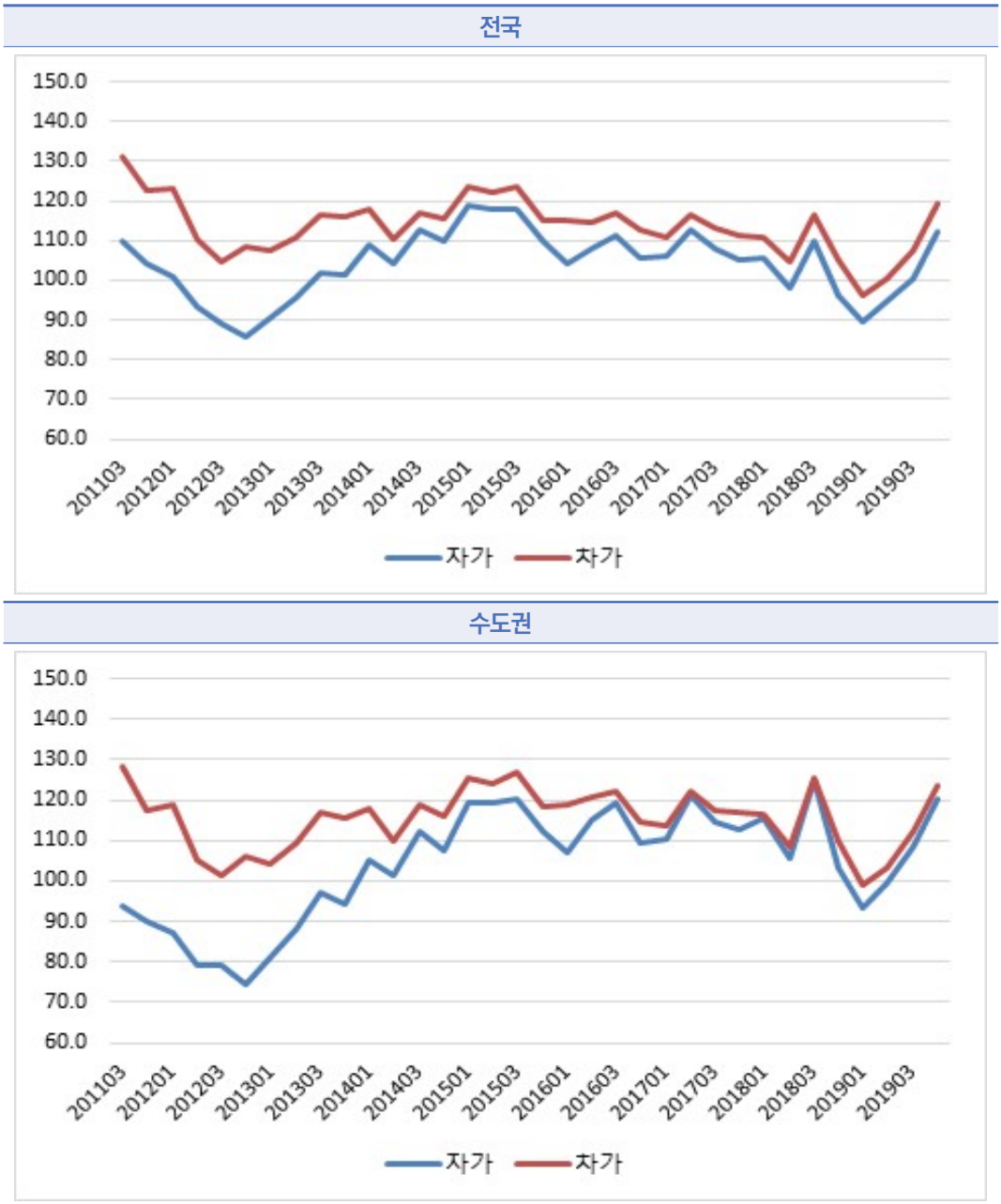
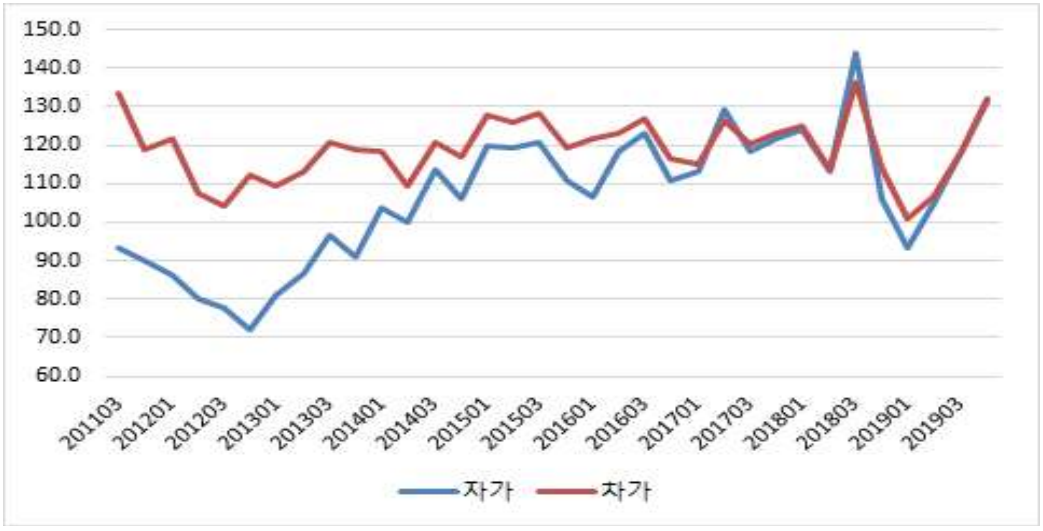


그림 3 점유형태별 주택매매시장 가격심리지수(분기) (계속)

비수도권

서울



출처: 국토연구원 부동산시장 소비자 심리조사(각 연도)를 바탕으로 작성.

표 4 점유형태별 주택매매시장 가격심리지수 t-test

구분		자가	차가	t-test (t-value)
전국	평균	104.16	113.79	-5.00***
	표준편차	8.59	7.23	
수도권	평균	104.24	115.46	-4.12***
	표준편차	13.95	7.63	
비수도권	평균	104.23	111.08	-2.94***
	표준편차	9.66	9.54	
서울	평균	106.68	119.07	-3.80***
	표준편차	17.09	8.32	

주: *** p < 0.01, ** p < 0.05, * p < 0.1
출처: 저자 작성.

03 주택정책에 따른 시장참여자 심리 변화

1) 주택정책에 따른 시장참여자 심리 변화 분석 개요

■ 여기에서는 주택정책에 따른 시장참여자 심리 변화를 살펴봄

- 주택정책에 따라 시장참여자 심리는 변화할 수 있음
- 특히, 주택 시장안정 기조 정책이 시행되면 과열이었던 주택 소비심리가 다소 안정될 수 있으며, 이러한 소비심리 안정을 통해 주택시장이 안정되는 효과를 기대할 수 있음

■ 규제지역 지정에 따른 주택시장참여자 심리 변화를 파악하여 주택정책이 주택 소비심리에 미치는 영향을 평가함

- 주택정책은 주로 종합대책으로 다양한 정책 수단이 혼재되어 있어 단일 주택정책 수단의 효과를 살펴보기 어려움
- 규제지역 지정은 다양한 주택정책 수단을 작동하게 하므로, 이 페이퍼에서는 규제지역 지정에 따른 주택시장참여자 심리 변화를 살펴봄으로써 주택정책이 주택 소비심리에 미치는 영향을 평가하고자 함

■ 규제지역 지정 전후 소비심리 변화를 DID(Difference in Difference) 방법을 통해 분석

- 규제지역 지정은 투기과열지구 지정과 조정대상지역 지정으로 구분
  - 2020년 1월 이후 투기과열지구는 1차례(`20.6.19), 조정대상지역은 3차례(`20.2.21, `20.6.19, `20.11.20) 지정
- 부동산 소비심리는 2장에서 산출한 일반가구 주택매매시장 가격심리지수로 측정

- 2020년 이후 3차례 규제지역 지정 전후 월별 주택매매시장 가격심리지수 변화를 살펴봄으로써 주택정책 효과를 간접적으로 분석하고자 함
  - 특히, 규제지역으로 지정된 지역의 소비심리 변화와 규제지역에 변화가 없었던 지역의 심리 변화를 비교하는 DID[4] 분석을 활용

2) 주택시장 안정을 위한 정책

■ 주택시장 안정을 위한 정부 정책 수단은 주택금융 규제, 세제 정책, 청약제도 등이 있음

- 주택금융 규제로는 LTV[5]와 DTI[6]규제, 주택담보대출 만기 연장 제한, 1주택 이상 보유 세대의 신규 주택구매를 위한 주택담보대출 제한, 중도금대출 발급요건 강화 등이 있음
- 세제 정책은 양도소득세 등 거래세 강화, 종합부동산세, 재산세 등 보유세 강화가 있음
- 청약제도는 전매제한, 1주택 이상 보유 세대에 대한 청약 규제 등이 있음
- 정비사업 규제 강화, 자금조달계획서 신고 의무화 등 정책도 주택시장 안정을 위한 정책으로 분류할 수 있음

■ 이러한 주택시장 안정을 위한 정책은 전국 모든 지역에 동시 시행되는 것은 아니며, 규제지역 제도를 통해 지역별로 다른 수준의 주택시장 안정을 위한 규제를 적용

- 규제지역은 조정대상지역, 투기과열지구, 투기지역이 있으며, 규제지역에 지정되고 나면 공통으로 LTV, DTI 강화, 1주택 이상 보유 세대의 신규 주택구매 주택담보대출 제한, 중도금대출 발급요건 강화 등이 적용됨[7]
- 조정대상지역은 양도세·종합부동산세 강화, 전매제한, 청약 규제 등을 적용
- 투기과열지구는 정비사업 규제 강화, 전매제한, 청약 규제, 자금조달계획서 신고 의무화 등을 적용하고, 투기지역은 주택담보대출 만기 연장 및 건수 제한, 주택담보대출을 보유하고 있는 임대사업자에 대한 신규 취득 목적 주택담보대출 금지 등 대출 규제 강화 적용

4) DID(Difference in Differences)분석은 정책을 평가할 때 많이 활용되는 방법론으로 정책 등이 적용되는 처치집단과 적용되지 않은 통제집단을 구분하여 두 집단 간 성과 차이를 통해 효과를 측정함. 자세한 내용은 강창희 외(2013)을 참고.
5) LTV(Loan To Value ratio)는 주택담보대출비율로 주택담보가치 대비 대출금액 비율로 산출됨.
6) DTI(Debt To Income)는 총부채상환비율로 대출자의 연소득 대비 대출상환액 비율로 산출됨.
7) 규제지역에 따른 지정효과는 변세일 외(2020, 3)와 국토교통부·기획재정부(2018)를 참고하여 정리.

■ 2021년 3월 현재 전국에 48개 투기과열지구와 69개 조정대상지역이 지정되어 있음

- 2020년 이후 투기과열지구 지정은 1차례 있었음
  - 6월 19일 경기 수원시, 성남 수정구 등, 인천 연수구, 남동구 등, 대전 유성구 등을 지정
- 2020년 이후 조정대상지역 지정은 3차례 있었음
  - 2월 21일 경기 수원 영통·권선·장안구, 의왕시 등을 지정
  - 6월 19일 경기 고양시, 남양주시 등과 인천 중구, 미추홀구, 연수구 등, 대전 동구, 유성구, 대덕구 등, 충북 청주시를 지정
  - 11월 20일에는 경기 김포시, 부산 해운대구, 수영구 등과 대구 수성구를 추가로 지정함

표 5 투기과열지구·조정대상지역 지정 현황

구분	투기과열지구(48개)	조정대상지역(69개)
서울	전 지역('17.8.3)	전 지역('16.11.3)
경기	과천('17.8.3), 성남분당('17.9.6), 광명, 하남('18.8.28), 수원, 성남수정, 안양, 안산단원, 구리, 군포, 의왕, 용인수지·기흥, 동탄2('20.6.19)	과천, 성남, 하남, 동탄2('16.11.3), 광명('17.6.19), 구리, 안양동안, 광교지구('18.8.28), 수원팔달, 용인수지·기흥('18.12.31), 수원영통·권선·장안, 안양만안, 의왕('20.2.21) 고양, 남양주, 화성, 군포, 안성, 부천, 안산, 시흥, 용인처인, 오산, 평택, 광주, 양주, 의정부('20.6.19) 김포('20.11.20)
인천	연수, 남동, 서('20.6.19)	중, 동, 미추홀, 연수, 남동, 부평, 계양, 서('20.6.19)
대전	동, 중, 서, 유성('20.6.19)	동, 중, 서, 유성, 대덕('20.6.19)
부산	-	해운대, 수영, 동래, 남, 연제('20.11.20)
대구	수성('17.9.6)	수성('20.11.20)
세종	세종('17.8.3)	세종('16.11.3)
충북	-	청주('20.6.19)

출처: 국토교통부 2020, 5.

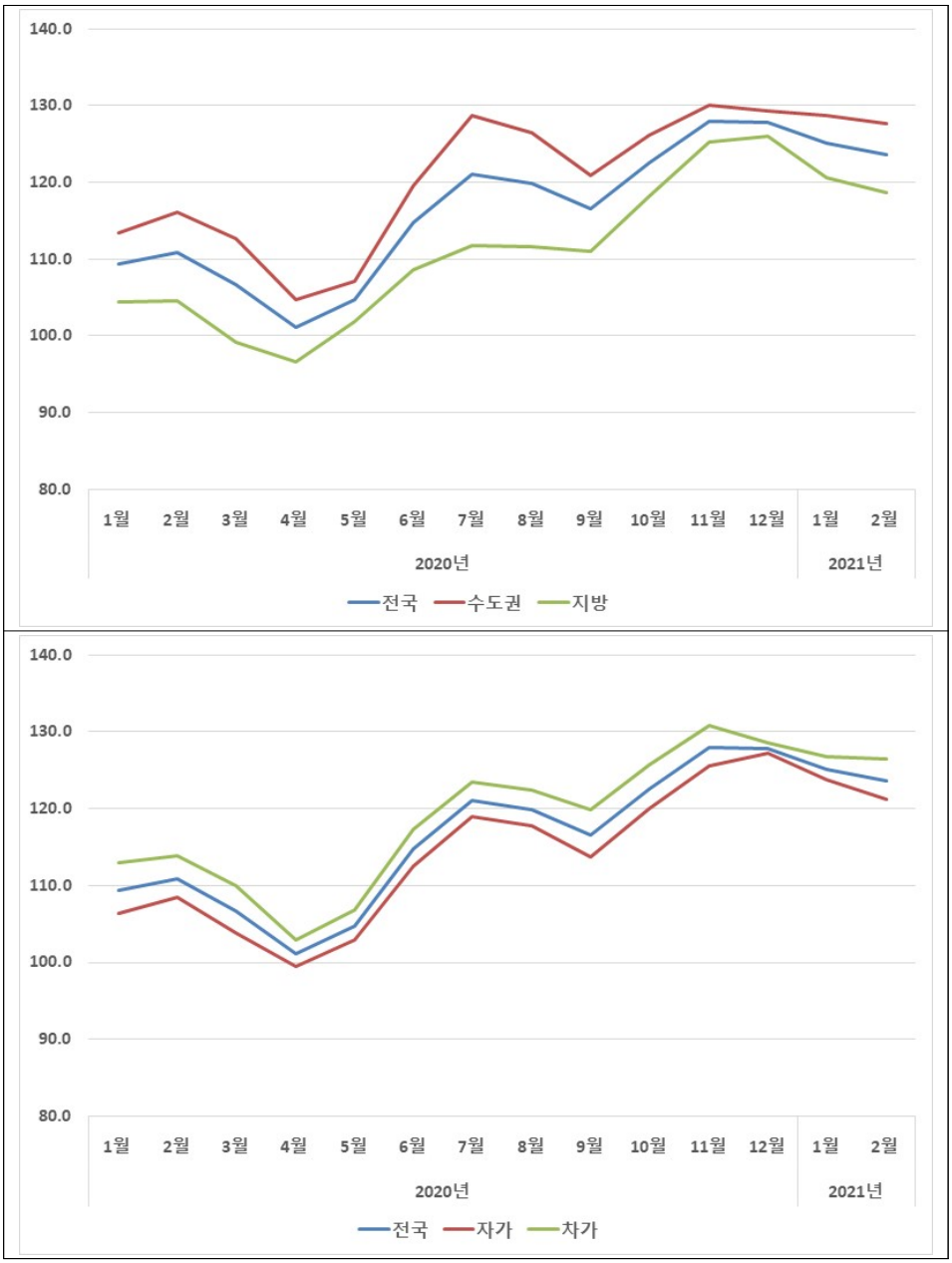
3) 주택정책에 따른 주택시장 참여자 심리 변화

■ 주택매매시장 가격심리지수는 2020년 11월을 정점으로 이후 소폭 감소

- 주택매매시장 가격심리지수는 2020년 4월을 저점으로 증가세를 지속한 이후 11월을 최고점으로 한 후 2021년 2월 현재까지 감소세

- 수도권과 지방도 전국 주택매매시장 가격심리지수와 유사한 흐름을 보이며, 심리지수는 수도권이 전국보다 높으며, 지방은 전국보다 낮음
- 점유형태를 자가와 차가로 구분하면 차가 심리지수는 자가 심리지수보다 높은데 이는 차가로 거주하는 가구의 심리가 자가로 거주하는 가구보다 주택가격 변화에 더 민감하게 반응한다는 것을 시사함

그림 4 주택매매시장 가격심리지수(월간, 2020년 이후)



출처: 국토연구원 부동산시장 소비자 심리조사(각 연도)를 바탕으로 작성.

■ 투기과열지구 지정(`20.6.19)에 따른 시장 소비심리 안정 효과가 있음

- 수도권에서는 같은 해 2월 신규 조정대상지역으로 지정된 지역에서 주택가격 상승폭이 둔화됐으나, 개발호재 등의 상승 기대감이 여전히 존재했고 비규제지역에서 과열양상이 지속되어옴
  - 비수도권에서는 대전이 비규제지역으로 투자수요가 지속 유입되어 큰 폭의 상승을 이어가고 있었음
- 2020년 6월 19일 경기, 인천, 대전 일부 지역을 새롭게 투기과열지구로 지정했으며, 이 지역의 5월 주택매매시장 가격심리지수는 113.2로 그 외 지역 103.4보다 높았음
  - 주택시장에 과열 심리가 있었던 지역 중심으로 투기과열지구를 지정한 것으로 판단
- 새롭게 투기과열지구로 지정된 이들 지역의 주택매매시장 가격심리지수는 5월 113.2에서 6월 121.9로 8.7p(7.7%) 증가했음
- 반면, 규제지역(투기과열지구) 변화가 없었던 지역의 주택매매시장 가격심리지수는 5월 103.4에서 6월 113.6으로 10.2p(9.8%) 증가
- 새롭게 규제지역으로 지정된 지역의 주택매매시장 가격심리지수 증가폭이 1.5p(2.2%p) 더 작아 투기과열지구 지정에 따른 시장안정 효과가 있는 것으로 판단

표 6 투기과열지구 지정(`20.6.19) 전후 주택매매시장 가격심리지수 변화

구분	5월(T1)	6월(T2)	차이(T2-T1)
신규 지정(A)	113.2	121.9	8.7 (7.7%)
변화 없음(B)	103.4	113.6	10.2 (9.8%)
차이(A-B)	9.8 (8.7%)	8.3 (6.8%)	-1.5 (-2.2%p)

출처: 국토연구원 부동산시장 소비자 심리조사(각 연도)를 바탕으로 작성.

■ 조정대상지역(2020년 6.19과 11.20) 지정에 따른 시장 소비심리 안정 효과가 있음

- 2020년 6월 조정대상지역 지정 전, 수도권 비규제지역에서 주택가격 상승세가 지속되었고, 일부 규제지역에서도 재반등하는 모습이 관찰됨
  - 비수도권에서는 청주가 인근지역(대전, 세종 등) 대비 저가 인식과 개발 호재 등으로 단기간 주택가격이 급등했음
- 2020년 6월 19일 경기, 인천, 대전, 충북 일부 지역을 새롭게 조정대상지역으로 지정했고, 이 지역의 5월 주택매매시장 가격심리지수는 109.9로 그 외 지역 103.4보다 높았음

- 주택시장에 과열 심리가 있었던 지역 중심으로 조정대상지역을 지정한 것으로 판단

- 새롭게 조정대상지역으로 지정된 지역의 주택매매시장 가격심리지수는 5월 109.9에서 6월 117.8로 7.9p(7.2%) 증가
- 반면, 규제지역(조정대상지역) 변화가 없었던 지역의 주택매매시장 가격심리지수는 5월 103.4에서 6월 113.9로 10.5p(10.1%) 증가
- 새롭게 규제지역으로 지정된 지역의 주택매매시장 가격심리지수 증가폭이 2.6p(3.0%p) 만큼 더 적어 조정대상지역 지정에 따른 시장안정 효과가 있는 것으로 판단

표 7 조정대상지역 지정('20.6.19) 전후 주택매매시장 가격심리지수 변화

구분	5월(T1)	6월(T2)	차이(T2-T1)
신규 지정(A)	109.9	117.8	7.9 (7.2%)
변화 없음(B)	103.4	113.9	10.5 (10.1%)
차이(A-B)	6.6 (6.0%)	3.9 (3.3%)	-2.6 (-3.0%p)

출처: 국토연구원 부동산시장 소비자 심리조사(각 연도)를 바탕으로 작성.

- 2020년 11월 조정대상지역 지정 전, 수도권에는 김포에서 교통환경 개선 기대감 등으로 주택가격이 급등했고, 비수도권에서는 부산·대구 일부 지역을 중심으로 외지인 매수비중이 증가하는 가운데 부동산시장이 과열되는 모습이 나타남
- 2020년 11월 20일 경기, 부산, 대구 일부 지역을 새롭게 조정대상지역으로 지정했고, 이 지역의 11월 주택매매시장 가격심리지수는 148.4로 그 외 지역 126.9보다 높았음
  - 주택시장에 과열 심리가 있었던 지역 중심으로 조정대상지역을 지정한 것으로 판단
- 새롭게 조정대상지역으로 지정된 지역의 주택매매시장 가격심리지수는 10월 148.4에서 11월 134.1로 14.3p(9.6%) 감소한 반면,
- 규제지역(조정대상지역) 변화가 없었던 지역의 주택매매시장 가격심리지수는 10월 126.9에서 11월 127.5로 0.6p(0.5%) 증가하여 14.9p(10.1%p)의 큰 차이를 보임

표 8 조정대상지역 지정('20.11.20) 전후 주택매매시장 가격심리지수 변화

구분	10월(T1)	11월(T2)	차이(T2-T1)
신규 지정(A)	148.4	134.1	-14.3 (-9.6%)
변화 없음(B)	126.9	127.5	0.6 (0.5%)
차이(A-B)	21.5 (14.5%)	6.6 (4.9%)	-14.9 (-10.1%p)

출처: 국토연구원 부동산시장 소비자 심리조사(각 연도)를 바탕으로 작성.

■ 2020년 2월 21일 조정대상지역 지정에 따른 시장 소비심리 안정 효과가 크지 않았음

- 조정대상지역 신규 지정 전, 수도권 비규제지역 중 교통망 확보 등 개발 호재가 있는 지역을 중심으로 높은 주택가격 상승률을 보임
- 2020년 2월 21일 경기 수원 일부, 안양, 의왕 지역을 새롭게 조정대상지역으로 지정했고, 이 지역의 2월 주택매매시장 가격심리지수는 132.2로 그 외 지역 110.5보다 높았음
  - 주택시장에 과열 심리가 있었던 지역 중심으로 조정대상지역을 지정한 것으로 판단
- 새롭게 조정대상지역으로 지정된 지역의 주택매매시장 가격심리지수는 1월 132.2에서 2월 128.3으로 3.9p(3.0%) 감소했고,
- 규제지역(조정대상지역) 변화가 없었던 지역의 주택매매시장 가격심리지수는 1월 110.5에서 2월 106.2로 4.2p(3.8%) 감소
- 새롭게 규제지역으로 지정된 지역의 주택매매시장 가격심리지수 감소폭이 0.3p(0.9%p) 만큼 더 작아 조정대상지역 지정에 따른 시장안정 효과가 크지 않았음

표 9 조정대상지역 지정('20.2.21) 전후 주택매매시장 가격심리지수 변화

구분	1월(T1)	2월(T2)	차이(T2-T1)
신규 지정(A)	132.2	128.3	-3.9 (-3.0%)
변화 없음(B)	110.5	106.2	-4.2 (-3.8%)
차이(A-B)	21.8 (16.5%)	22.1 (17.2%)	0.3 (0.9%p)

출처: 국토연구원 부동산시장 소비자 심리조사(각 연도)를 바탕으로 작성.

4) 소결

■ 주택시장 규제지역 선정에 따른 주택시장 참여자 심리는 단기적으로 안정되는 것으로 확인

- 투기과열지구(`20.6.19)를 지정한 전후 주택매매시장 가격심리지수 변화를 살펴본 결과, 투기과열지구 지정은 단기적으로 소비심리 안정 효과가 있었음
  - 신규로 투기과열지구에 지정된 지역은 규제지역 지정 전후 주택매매시장 가격심리지수가 8.7p(7.7%) 증가한 반면, 규제지역 지정과 관련하여 변화가 없었던 지역은 10.2p(9.8%) 증가하여, 투기과열지구 지정에 따른 소비심리 안정 효과가 확인
- 2020년 6월 19일과 11월 20일 두 차례의 조정대상지역 지정에 따른 단기적 소비심리 안정 효과도 확인
  - 새롭게 조정대상지역으로 지정된 지역에서 규제지역 지정 전후 주택매매시장 가격심리

지수는 6.19 전후 7.9p(7.2%) 증가, 11.20 전후 14.3p(9.6%) 감소

- 반면, 규제지역 지정과 관련하여 변화가 없었던 지역은 6.19 전후 10.5p(10.1%) 증가, 11.20 전후 0.6p(0.5%) 증가

■ 주택시장 참여자 심리 안정기에 규제지역 지정에 따른 소비심리 변화 효과가 크지 않았음

- 2020년 2월 21일 조정대상지역 지정 이전 주택매매시장 가격심리지수는 전국 115.3('19.12)에서 109.4('20.1)로 안정기였는데, 이 시기에는 규제지역 지정에 따른 심리 안정 효과가 크지 않았음
  - 2020년 2월 21일 새롭게 조정대상지역으로 지정된 지역의 소비심리는 3.9p(3.0%) 감소
  - 반면, 규제지역 지정에 변화가 없었던 지역의 소비심리는 4.2p(3.8%) 감소하여 조정대상지역으로 지정된 지역보다 규제지역 변화가 없었던 지역의 소비심리 감소폭이 더 큼
  - 신규 조정대상지역의 소비심리는 감소했으나, DID 분석 결과로 살펴보면 주택매매시장 가격심리 안정기에는 규제지역 지정에 따른 부동산 규제 강화가 소비심리를 더 하락하게 하는데 영향을 준다고 보기 어려움

04 결론

1) 결론 및 시사점

- 이 연구는 부동산시장 소비심리지수 원시자료를 기반으로 주택매매시장 소비심리지수를 생산하여 일반가구의 주택매매시장에 대한 소비심리를 가구특성별로 비교하여 살펴보고, 주택정책에 따른 소비심리 변화를 살펴보는 데 목적이 있음
- 주택시장 변동에 주택시장 참여자 심리가 중요하게 영향을 미치고, 특히 연령대와 주택점유 형태에 따라 시장 참여자 심리에 차이가 있음
  - 최근 지속적인 주택가격 상승으로 30대 이하 사회초년생의 관심이 특히 증가하는 등 연령대별로 주택시장 참여에 대한 인식이 다르고,
  - 주택점유 형태나 소유형태에 따라 주택시장 참여자의 위험회피도가 다르게 나타남
- 주택정책은 기대 주택가격 변동이라는 경로를 통해 주택시장 참여자의 심리에 영향을 줌
- 이 연구에서는 주택매매시장 참여자 심리 변동의 가구 특성별로 차이와 주택정책이 시장참여자 심리에 어떤 영향을 미쳤는지 확인했음
  - 특히 일반가구 대상의 주택매매시장 가격심리지수를 새롭게 산출하여, 이 지수의 가구특성별 차이와 주택정책 전후 시장참여자 심리 변동을 살펴보았음
- 그 결과, 가구 특성에 따라 주택시장참여자 심리에 차이가 있는 것으로 확인
  - 연령대가 높을수록, 자가로 거주할수록 주택매매시장 가격심리지수 수준이 낮고, 변동폭이 큼
  - 이는 사회진입계층 등 낮은 연령층이나 차가 거주가구가 시장진입에 어려움을 느껴 가격수준을 높게 인식하는 심리가 반영되고,
  - 자가 거주가구는 시장가격 변동이 자산가치 변동에 직접 영향을 주므로 시장가격 변동에 보다 민감하게 반응하는 심리가 반영된 결과로 판단됨
  - 특히, 주택가격이 하락하는 주택시장 수축국면에서 이러한 현상이 뚜렷하게 관찰됨
- 주택시장안정 정책에 따라 주택시장참여자 심리는 대체로 안정되는 것으로 확인
  - 투기과열지구와 조정대상지역으로 지정된 지역의 규제지역 전후 주택매매시장 가격심리지수를 비교해본 결과, 규제지역으로 지정된 지역에서 소비심리가 단기적으로 안정되는

효과가 발견되었음

- 단, 주택시장참여자 심리가 안정기였던 시기에 규제지역 지정에 따른 소비심리 영향은 크지 않았음

- 지금까지 살펴본 바와 같이 주택매매시장참여자 심리 변동은 가구 특성에 따라 차이가 있으며, 주택시장안정 정책이 시장참여자 심리에 영향을 미치는 것으로 확인됨
- 일반적으로 시장참여자 심리는 시장에 선행하는 것으로 알려져 있으며, 주택시장에서도 시장참여자 심리의 선행성이 존재한다는 사실은 여러 선행연구(박천규·김태환 2015; 권치흥·이석제·박상학 2017 등)에서 실증적으로 확인된 바 있음
- 따라서, '부동산시장 소비심리지수'의 모니터링 기능 강화와 활용성 제고 필요
  - 부동산시장 소비심리지수를 활용하여 정책 환경 변화 시 심리변화를 확인할 수 있으며, 정책도입시기 등을 결정하는 데 정성적 지표로 활용 가능할 것으로 판단됨
  - 현재 국토연구원에서는 '부동산시장 소비심리지수'를 공표하고 있으나, 예산 제약과 표본 수 부족 등으로 인해 세부 시장의 소비심리지수를 공표하지 않고 있음
  - 주택시장에 선행하는 주택매매시장참여자 심리가 가구주 연령, 점유형태 등에 따라 다르므로 '부동산시장 소비심리지수' 공표 단위를 보다 가구특성, 지역 등으로 세분화하여 주택시장 모니터링 기능을 강화할 필요가 있음

2) 연구의 한계 및 후속 과제

- 이 연구는 주택정책에 따른 소비심리 변화를 살펴보는 데 있어 최근 주택시장을 분석기간으로 했기 때문에, 주택시장 상승기 주택정책에 따른 소비심리 변화만 살펴보았음. 따라서 주택시장 안정기에 주택시장 활성화를 위한 정책이 소비심리 변화에 어떠한 영향을 주는지에 대한 후속 연구가 필요
- 주택정책은 주로 종합대책으로 다양한 정책 수단이 혼재되어 있어 단일 주택정책 수단의 효과를 살펴보기 어려우므로 이 연구에서는 다양한 정책 수단을 작동하게 하는 규제지역 지정을 정책이라고 정의함. 따라서 개별 정책 수단 시행에 따른 주택시장참여자 심리 변동을 보다 살펴보기 위해서는 후속 연구가 필요
  - DID 분석을 통해 규제지역으로 지정된 지역의 단기간 심리 변화를 살펴본 것으로 규제지역 선정의 파급효과(풍선효과 등)에 대해서는 후속 연구가 필요
- 소비심리지수의 모니터링 기능 강화를 위해서는 지역별, 가구특성별보다 세분화된 시장을 살펴보기 위한 충분한 표본 확보와 함께 현재 부동산시장 상황을 진단하는 심리지수 외에 전망지수를 활용한 선제적 시장 모니터링도 필요

참고문헌

국토교통부. 2020. “조정대상지역 지정을 통한 시장안정 기조 강화, 11월 19일. 보도자료.

국토교통부·기획재정부. 2018. 수도권 주택공급 확대 추진 및 투기지역 지정 등을 통한 시장안정 기조 강화. 8월 27일. 보도자료.

국토연구원. 2020. 부동산시장 소비자 심리조사 실사보고서. 내부자료.

권건우. 2020. 부동산시장 소비심리지수 개선방안 연구. 워킹페이퍼 19-26. 세종: 국투연구원.

권치흥·이석제·박상학. 2017. 중장기 부동산시장 전망 모형 개발 연구 I. 대전: 한국토지주택공사 토지주택연구원.

강창희·이정민·이석배·김세움. 2013. 관광정책 및 관광사업 프로그램 평가방법 개발.

김경환·손재영. 2010. 부동산경제학, 서울: 건국대학교출판부.

김대원·유정석. 2013. 주택가격에 대한 심리적 태도가 주택 매매 거래량에 미치는 영향 분석. 주택연구 21권, 2호: 73-92.

김지현·최윤영. 2016. 주택점유형태를 고려한 소비자심리가 아파트거래량에 미치는 설명량 분석. 감정평가학 논집 15권, 3호: 45-56.

김지현. 2017. 주택구입에 영향을 미치는 요인분석. 부동산학보 68권: 107-118.

박천규, 김지혜, 황관석, 오민준, 최진, 권건우, 오아연, 황인영. 2020. 주택구매소비자의 의사결정구조를 반영한 주택시장 분석 체계 구축. 세종: 국토연구원.

박천규·김태환. 2015. 주택시장 소비심리지수를 활용한 시장 진단 및 활용 방안. 한국부동산분석학회 2015년 상반기 학술대회 논문집: 53-66.

변세일·황관석·최진·권건우. 2020. 주택시장 규제지역 지정효과 제고방안 연구. 세종: 국토연구원.

임재만·임미화. 2016. 주택시장참여자 심리와 주택시장의 관계. 한국지역개발학회지 28권, 제2호: 147-163.

정의철. 2010. 소비자 심리가 주택시장에 미치는 영향 분석. 부동산학연구 제16집, 제3호: 5-20.

최선영·이승훈·진찬우·이정훈. 2016. 부동산 과열지역의 평가에 있어 부동산시장 소비심리지수의 활용 가능성. 국토연구 88권, 3호: 25-41.

한국부동산원, 2019-2021. 매입자연령대별 주택매매 거래현황.

(통계청 자료 활용: https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=408&tblId=DT_408_2006_S0076).

황관석·김지혜·이수욱·박천규. 2021. 수도권 중장기 주택공급 효과와 시사점. 국토이슈리포트 41호. 세종: 국토연구원.

Kamakura, W. A. and Gessner, G. 1986. Consumer sentiment and buying intentions revisited: A comparison of predictive usefulness. *Journal of Economic Psychology* 7, no.2: 197-220.

국토연구원 Working Paper는 다양한 국토 현안에 대하여 시의성 있고 활용도 높은 대안을 제시할 목적으로 실험정신을 가지고 작성한 짧은 연구물입니다. 투고된 원고는 정해진 절차를 거쳐 발간되며, 외부 연구자의 투고도 가능합니다. 공유하고 싶은 새로운 이론이나 연구방법론, 국토 현안이나 정책에 대한 찬반 논의, 국내외 사례 연구나 비교연구, 창의적 제안 등 국토분야 이론과 정책에 도움이 될 어떠한 연구도 환영합니다.
투고를 원하시는 분은 국토연구원 연구기획·평가팀(044-960-0582, jhkim@krihs.re.kr)으로 연락주십시오. 채택된 원고에 대해서는 소정의 원고료를 드립니다.

WP 21-14

주택시장 환경변화에 따른 시장참여자 심리 변화

– 2011년 이후 지역별 주택매매시장 가격심리지수를 중심으로

연 구 진 권건우, 오민준
발 행 일 2021년 6월 29일
발 행 인 강현수
발 행 처 국토연구원
홈 페 이 지 http://www.krihs.re.kr

Ⓒ 2019, 국토연구원

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체와 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체가 적용되어 있습니다.

KRIHS
국토연구원