

90년대 이후 주요 不動産 정책과 實效性

김진수^{1*}

¹서울시립대학교 대학원 경제학과

Governments' Real estate Policies and Effectiveness after '90s

Jinsu Kim^{1*}

¹PhD Graduate School of Economics, University of Seoul

요 약 우리나라의 주택가격은 88년 국제올림픽 대회를 거치면서 자유로운 사회 분위기 증대와 무역수지 흑자에 따른 유동성 공급확대 등이 겹치면서 급등세를 보이기 시작하였다. 이에 당시 노태우 정부는 신도시 5개 건설 등 물량확대 위주의 강력한 안정대책을 펼친데 이어 김영삼 정부도 시장 안정화 조치를 취하였다. 반면, 김대중 정부때는 경기부양 대책이 시행되었으며, 노무현 정부때는 이에 대한 반작용으로 수요억제 대책이 시행되는 등 정부가 교체될 때마다 부동산 정책 또한 냉온탕 대책이 번갈아 시행되어 왔다. 따라서, 본 논문은 역대 정부의 주요 부동산 정책들을 개괄하고 이들 정책들의 實效性에 대해 VAR 모델을 활용해 점검해 보았으며 그 결과 단기적 정책대응은 일정부분 實效性이 있었으나 중장기적으로는 유의미한 결과를 찾을 수 없었다. 즉, 부동산 분야 또한 시장 자율에 의한 접근이 필요함을 보여주고 있다.

Abstract Owing to 88 Olympic, social atmosphere changed to more freely and abundant liquidity, which caused by trade surplus, had led to the surge in real estate prices. Accordingly, The Roh Taewoo government announced the construction of five new towns, Bun-dang, Il-san etc. The Kim Youngsam government had dramatically enhanced the transparency of transactions on real estate field by introducing real-name transaction system. Whereas the Kim Daejung government carried out real estate stimulus package to early recovery from Asian financial crisis. But, the Roh Muhyeon government conducted strongly suppressing polices. This report want to testify governments' real estate polices and their effectiveness on the real estate market after '90s using VAR model.

Key Words : Asian financial crisis, Liquidity, Real estate policy, Real name transaction system

1. 序論

88올림픽을 계기로 사회분위기가 보다 자유롭게 변화하는 가운데 우리경제는 무역수지 흑자달성을 이루는 등 대내외적으로 유동성이 풍부해지면서 부동산에 대한 수요가 폭증하였다. 이에 노태우 정부는 5개 신도시 200만호 공급 계획을 발표 하는 한편, 택지소유 상한제·개발이익 상한제 등 토지소유의 공개념에 기초한 수요억제 대책을 동시에 시행하였다[1].

이어, 김영삼 정부는 부동산실명제를 전격실시, 부동산 거래투명성을 획기적으로 제고시킴으로써 우리나라

부동산환경에 근본적인 변화를 가져왔다. 이후 97년 11월부터 외환의 급속한 유출에 따른 이른바 국제 금융 외환위기를 겪으면서 부동산 시장이 극도로 침체되자 김대중 정부는 이전 정부들의 규제위주 정책대신 경제회복 차원 거래활성화를 위한 각종 대책을 추진하기에 이르렀다.

그러나, 이러한 부동산거래 활성화 조치들은 노무현 정부에 들어서면서 전국적인 투기바람을 유발하였으며 2008년 9월 리만브라더스 사태로 부동산 시장이 다시 침체상을 보이자 이명박 정부는 DTI 완화 등 규제완화 대책을 추진하는 등 부동산 시장은 정책변수와 국내외 경제상황에 밀접하게 연동되어 왔다.

*Corresponding author : Jinsu Kim(University of Seoul)

Tel: +82-11-341-1872 email: sisu375@naver.com

Received February 12, 2013

Revised (1st February 28, 2013, 2nd March 6, 2013)

Accepted March 7, 2013

이 논문은 II장에서 80년대말 노태우 정부부터 최근의 이명박 정부까지 역대정부의 부동산 가격변동에 큰 영향을 미친 주요 정책들을 우선 살펴보고 III장에서는 핵심 부동산 정책 시행에 따른 실효성에 대해 VAR 모형을 활용하여 검증해 보고자 한다. VAR 모형은 모형내의 과거자료들을 이용, 각 변수들간의 시계열을 서로 연관시켜 분석하는 것으로, 모형내의 변수들간의 동태적 상관관계를 분석할 수 있는데다 한 변수의 외부충격이 전체 모형에 미치는 영향은 물론 모든 변수들의 동시적인 외부충격이 각 변수들에 미치는 영향을 분석할 수 있는 장점 등으로 경제학에서 시계열 자료분석을 통한 경제현상 해석시 광범위하게 활용되고 있다. 본 논문에서는 VAR 모델의 이같은 특성을 활용, 전국과 서울 등 지역별 분석과 함께 아파트·단독주택·연립주택 등 거주 유형별로, 매매·전세 등 거래 유형별로 분석함으로써 여러 정책수단들이 실제 어느 정도의 효과를 미쳤는지 實效性を 검증해 보고자 한다.

2. 역대정부의 주요 부동산 정책 (노태우 정부~이명박 정부)

2.1 노태우 정부(1988~1992)

1987년 민주적 절차에 의한 대통령선거를 치르면서 우리 사회는 전반적으로 자유로운 분위기로 전환되었으며, 이러한 사회 풍조와 맞물려 88 올림픽의 성공적 개최 및 무역수지 흑자기조 반전은 시중 유동성을 풍부하게 하였다. 이에 따라 부동산 붐이 일면서 88년부터 아파트를 선도로 부동산 시장은 급등하기 시작하였다.

그러나, 여유계층의 부동산 투기열풍은 민심악화에 따른 사회불안 요인으로 대두되었으며 노태우 정부는 89년 2월 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동 등 5개 신도시 주택 200만호 건설계획을 발표하는 등 공급확대 정책을 시행하였다[2].

5개 신도시 개발과 별도로 정부는 토지공개념에 근거하여, ① 택지소유 상한제, ② 토지초과 이득세, ③ 개발이익 환수제로 대표되는 강력한 투기억제 대책을 병행 시행하였다. 또한 90년 5월에는 기업들의 비업무용 부동산에 대해서도 모두 세금을 부과하는 등 이전 정부에서는 볼 수 없었던 안정 대책을 한꺼번에 시행하였다

2.2 김영삼 정부(1993~1997)

노태우 정부때 토지 공개념이라는 강력한 부동산투기 억제 대책을 시행하였으나 근본적으로 차명보유에 대해서는 實效性を 확보하기 어려움에 따라 부동산 대책 또

한 반쪽 효과에 그쳤다. 이에 정부는 1995년 부동산 분야에 대해 전격적으로 실명제를 시행하기에 이르렀다.

부동산 실명제는 부동산을 거래하거나 보유할 때 실제 자신의 명의로 계약을 하도록 법적으로 강제하는 것으로, 이전의 부동산 거래에 있어서관행적으로 인정되어온 명의신탁·차명거래 등을 원천적으로 차단할 수 있음은 물론, 기존의 차명부동산들도 일정 시일내에 실명전환을 강제, 부동산 거래의 투명성을 한단계 끌어올렸다는 평가를 받고 있다.

노태우 정부의 토지 공개념에 입각한 제도정비에 이어 김영삼 정부의 실명제법 실시로 부동산 정책과 부동산 조세정책에 있어서 하드웨어적인 기반은 어느 정도 구축되었다고 할 수 있다. 특히 부동산 종합 전산망은 부동산 정책을 시행함에 있어서 세원누락 차단은 물론 복잡하게 얽힌 법규정들간 충돌문제를 해소하는데 기여하였다.

2.3 김대중 정부(1998~2002)

97년말에 닥친 국제 금융 외환 위기는 부동산 시장에도 근본적인 변화를 가져 왔다. 외환위기가 발생하기 이전 정부들의 부동산 정책기조는 투기억제와 공평과세를 통한 분배정의 실현에 초점을 맞추었다. 그러나 외환위기로 인해 98년 봄부터 신규 건설시장이 마비상태에 빠진 가운데, 특히 중소형 주택건설 업체들이 최악의 상황을 맞게 되었다 이러한 사태는 기업과 금융기관들이 구조조정을 실시하는 과정에서 쏟아져 나오는 부동산의 처분 또한 어렵게 함으로써 구조조정을 지연시킬 뿐만 아니라 자칫 우리 경제의 회생 기반을 붕괴시키고 있다는 우려가 확산되었다.

이에, 정부는 시장 활성화를 위한 여러 가지 조치를 강구하게 되었다. 즉, 주택경기의 활성화를 통해 내수를 진작하고 신규 고용을 촉진하기 위해 98년에만 총 7조 5,900억원의 주택자금을 지원하였다. 아파트 당첨자에 대한 중도금 대출과 집 주인과 세입자간 전세 분쟁을 원만히 해결하도록 주택 소유자에 대한 전세자금의 대출, 미분양주택 건설업체에 대해서도 회생자금 지원 등이 금융 지원 정책의 주요 내용으로 꼽을 수 있다.

제도적 측면에서도 토지거래 허가구역 해제·토기공 개념 제도 완화·토지거래신고제 폐지·전매제한 폐지 등의 규제완화 대책들이 집중적으로 시행되었다. 또한 이 시기에 접어들면서 부동산 시장에서 이전에는 보지 못했던 새로운 흐름이 나타나기 시작하였다. 즉, 투기로 대변되는 자본이득 추구보다 현금흐름을 중시하는 투자의 개념이 도입되었다. 이러한 부동산의 현금흐름을 중시하는 패턴은 부동산 투자의 기본원칙이 Income Approach(수익환원법 : 부동산의 수익으로부터 가격을

산정하는 방법)로 전환하는 계기[3]를 가져왔다.

2.4 노무현 정부(2003~2007)

김대중 정부의 적극적인 경기부양 조치에다 98년 이후 2년여간 건설·주택시장의 붕괴와 주택업체들의 사업 기피로 공급물량이 급격히 줄어들면서 2000년초부터 부동산 가격은 다시 이전의 반등세로 돌아섰다.

참여정부는 부동산 가수요 억제에 위해 8.31 조치 등 여러 가지 대책을 시행하였다. 그러나 한번 불붙기 시작한 부동산 가격급등 추세는 꺾이지 않은채 2006년에 이르러 정점을 찍었으며 결국 정부는 2007.1월 DTI(총부채 상환비율, Debt to Incom ratio : 금융부채 상환능력을 소득으로 따져서 대출한도를 정하는 계산비율) 등 강력한 투기억제 대책을 시행[4]하기에 이르렀다.

그러나, 노무현 정부의 부동산 정책은 주로 가격급등의 문제가 심각해지고 여론이 비등할때 마다 즉흥적으로 발표되었다는 특징이 있다. 어떤 측면에서는 여론에 밀리거나 대통령 1인의 의지에 따른 단발성 정책도 많았다는 반증이다. 이에 잠깐 주춤하던 부동산가격은 2006년 하반기 들어 또 다시 급등세를 보이는 등 필연적으로 시장 실패를 초래하였다.

2.5 이명박 정부(2008~2012)

노무현 정부가 집값 급등을 차단하기 위해 규제위주 부동산 정책을 시행한 반면, MB정부는 종합 부동산세 철폐·재건축 규제완화·지방 미분양 아파트 해소 등 시장 친화적 정책을 추진했으며 이에 따라 새정부 출범직후인 2008.6.11 지방 소재 주택시장 활성화 대책 발표 등 대체로 규제완화 위주의 정책을 펼쳤다.

그러나, 정부의 부동산 경기 활성화조치에도 불구하고 부동산 시장은 2008년 9월의 리만브라더스 사태에 따른 글로벌 경기침체의 직격탄을 맞았으며 이후 포르투갈, 이탈리아, 그리스, 스페인 등 PIGs로 불리는 남부유럽 국가들의 재정위기 장기화로 부동산 시장 또한 장기적인 침체국면으로 접어들고 있는 것으로 평가된다.

역대정부의 부동산 정책기조를 들여다 보면 진보 또는 보수정권 성격에 상관없이 규제→완화→규제→완화를 되풀이하는 냉온탕 정책이 연속되었음을 알 수 있다. 즉, 노태우 정부·김영삼 정부는 아파트값 폭등에 따른 강도 높은 수요 억제 규제 정책과 신도시 5개 개발 등 공급위주의 정책을 병행하는 한편, 토지공개념 도입 및 부동산 실명제 등의 전격시행을 통해 부동산거래 투명성 제고 등 시장 안정화 정책을 취하였다. 반면, 김대중 정부는 IMF사태로 위축된 경기 부양을 위해 분양가 자율화, 아파트 전매허용 등 잇따라 규제완화 정책을 실시하였다.

또한, 노무현 정부는 DTI·LTV로 상정되는 부동산경기 안정대책을, 이명박 정부는 투기 과열지구 해제 등 시장 활성화 위주의 정책을 펼쳤다.

3. VAR을 활용한 정책實效性 검증

3.1 기존의 연구들

부동산정책의 정책효과에 관한 논문들로는 한용석외 [5], 서수복[6], 김용구[7], 오정석[8], 신정화[9], 정재호 [10]등이 있다.

한용석외(2010)는 시간적 범위를 주택가격 안정기, 상승기로 구분하여 인과관계를 분석한 결과 상호인과 관계가 상당한 것으로 결론내렸으나 정책변수들의 파급효과 분석에 관해서는 한계를 보이고 있다.

서수복(2009)은 부동산정책의 규제와 완화정도를 분석한후 관련 시계열 자료를 이용하여 가격예측모형을 만들고 부동산 정책의 實效性을 분석하였다. 국민은행의 아파트가격 변동률에 기초하여 VAR 모형의 충격반응함수(Impulse Response Function)를 이용하여 특정 부동산 정책이 시장에 가해졌을때(충격) 이에 따른 아파트시장의 가격변동(반응)을 확인하고 정책적 목표(부동산 시장 안정 또는 활성화)가 원래의 의도를 달성하였는지 여부를 검증하였으나 시기적으로 이명박 정부의 부동산 정책 實效性 평가 및 외생변수(98년 국제 금융 외환위기 및 2008.9월의 국제 금융위기 등)에 대한 분석이 미흡하다.

김용구(2003)는 토지정책 위주로 토지 공개념 제도 등이 도입되었을때 중장기적으로 부동산 가격에 미치는 영향을 점검하였다. 즉, 조세 정책적 요인들의 토지가격 영향수준을 검증하고 이에 따른 정책대안을 제시하였다. 그러나, 분석대상을 토지공개념으로 지나치게 한정하였다는 평가를 받고 있다.

오정석(2005)은 국제외환위기(1998)이후 2005년까지 정부의 부동산정책들이 아파트 매매가격에 미친 영향을 분석하였다. 부동산 정책들중 주택시장 활성화 목적과 안정화 목적인 경우로 구분하여 분석하였으나 대부분의 경우 통계적으로 의미있는 결론을 도출하지 못하였다. 즉, 주택 정책들이 부동산 가격에 미치는 영향은 상당히 제한적이었다는 결론을 내렸으나 역시 외생적 충격에 대한 분석이 없었다.

신정화(2005)는 10년(1994년~2004년)간 서울시의 월별 주택매매가격 자료를 이용하여 서울시의 지역별 아파트가격의 상호 인과성과 사·공간적 파급효과를 분석하였다. 또한 VAR 모델을 이용하여 충격반응 분석결과 지역별로 상당한 인과성을 갖는 것으로 분석되었다.

정재호(2007)는 참여정부의 부동산정책 實效性을 분석하기 위해 참여정부 이전과 이후로 시기를 구분, VAR 모형에 의한 충격반응 분석으로 부동산 정책의 파급영향을 분석한 결과 별다른 영향이 없었던 것으로 분석하였으나 분석대상 시기를 단기로 한정했다는 단점이 있다.

앞서 언급한 대부분의 선행 연구들에 따르면 부동산 시장 활성화 대책들은 그 효과가 제한적이었던 반면, 안정화 대책들은 단기적으로 효과가 있었으나 중장기적으로는 활성화 대책과 같이 별다른 파급 효과는 없었던 것으로 나타났다.

3.2 분석 모형

본 연구에서 사용된 자료는 1991년 4월부터 2012년 5월까지 국민은행의 前月대비 부동산 가격 상승률 자료 및 同 기간 주요 부동산정책들이며 아파트를 위주로 단독 및 연립주택의 매매, 전세 등 거래 유형별로 분석하였다[11].

자료는 모두 시계열 데이터임을 감안, 계절조정(Seasonal Adjustment)과 단위근검정(Unit Root Test)을 실시하였다. 우선, 계절조정의 경우 우리나라 부동산 시장은 月別 진폭이 비교적 뚜렷한 편이다. 예를 들어 아파트시장의 경우 1~4월이 진폭이 큰 반면, 10~12월은 대체로 안정적 흐름을 보여왔다. 또한, 시계열 자료의 안정성을 확보하기 위해 단위근 검증이 필요하다. 이를 위해 오차항의 자기상관문제(Autocorrelation)를 해결한 Augmented Dickey-Fuller 검정법과 Phillips-Perron 검정법을 사용하였다.

일반적으로 PP 검정법은 자기상관은 물론, 이분산 현상(hetero-scedasticity)까지 갖게되는 경우를 상정하여 단위근 검증을 적용하고자 할때 사용한다. Table 1는 전국 주택시장 가격변동률의 ADF 및 PP Test결과로, 여타 서울, 부산 등 광역시들도 검증결과 단위근이 없는 것으로 나타났다.

[Table 1] ADF and PP test result of housing market price fluctuations

National		ADF test		Phillips-Perron Test	
		constant term	c. term +trend	constant term	c. term +trend
s a l e	national total	-1.523 (4)	-2.340 (4)	-0.924 (13)	-1.709 (13)
	Apt.	-1.644 (4)	-2.592 (4)	-1.027 (12)	-1.847 (12)
	single house	-2.725 (2)	-2.577 (2)	-2.104 (13)	-1.958 (13)
	town house	-1.925 (2)	-2.309 (2)	-1.137 (13)	-1.668 (13)

r e n t	national total	-2.113 (2)	-3.066 (2)	-2.055 (12)	-2.599 (12)
	Apt.	1.810 (2)	-2.971 (2)	-1.923 (12)	-2.594 (12)
	single house	-3.574 (2)	-3.133 (2)	-3.368 (12)	-2.738 (12)
	town house	-2.546 (2)	-2.781 (2)	-2.408 (12)	-2.391 (12)

두 번째로, Granger Causality Test를 통해 두변수간의 인과관계 검증을 해 보았다. 同 test 방법은 A와 B의 두변수가 있을때 A가 B에 대해 Granger Causality가 있다는 의미는 A의 과거값이 B의 현재값에 유의미한 영향을 미친다는 뜻으로 해석할 수 있다. Table 2와 Table 3은 전국을 대상으로 전세 및 매매에 있어서 서울과 부산 등 여타 광역시들간 인과 관계를 살펴보았다.

전세의 경우 서울의 전세가격 상승률이 부산의 전세가격 상승률에 Granger Cause하고 있음을 알 수 있다. 즉, 1% 유의수준에서 통계적으로 유의한 값을 보이고 있어 서울의 전세가격 상승률이 부산의 전세가격 상승률을 Granger Cause하지 않는다는 귀무가설을 기각함을 알 수 있다. 매매 또한 동일한 결과였다.

[Table 2] Granger Causality Test(rent)

relations	statistic F (P-value)
Seoul → Busan	26.815(0.000)
→ Daegu	2.610(0.075)
→ Daejeon	5.444(0.004)
→ Incheon	8.957(0.000)
→ Gwangju	3.990(0.019)
→ Ulsan	30.957(0.000)

[Table 3] Granger Causality Test(sale)

relations	statistic F (P-value)
Seoul → Busan	8.497(0.000)
→ Daegu	2.459(0.087)
→ Daejeon	3.994(0.019)
→ Incheon	22.560(0.000)
→ Gwangju	1.723(0.180)
→ Ulsan	5.017(0.007)

3.3 VAR 모형

VAR(Vector Auto Regression)은 모형내 모든 변수의 현재 관측치를 내생변수로, 시차변수들을 외생변수로 가정하여 선형함수의 적용계수를 추정하는 과정이다. VAR 모형은 다음과 같다.

<equation_1>[12]

$$X_t = A_1X_{t-1} + \dots + A_kX_{t-k} + \epsilon_t$$

$$\begin{aligned} X_t &= A(L)X_t + \epsilon_t \\ &= \sum_{k=1}^{\infty} A_k X_{t-k} + \epsilon_t \\ &= \sum_{k=1}^l A_k X_{t-k} + \epsilon_t \end{aligned}$$

<equation_1>에서 A_i 는 자기회귀(autoregressive) 변수에 대한 계수행렬이며, ϵ_t 는 평균이 0이고 분산 및 공분산 행렬이 소인 정규분포를 한다고 가정한다.

[Table 4] VAR model(national_rent), reflecting Inflation(dlip) and Interest fluctuations

National	rent			
	total	Apt.	single	town
C	3.703 ^a (0.623)	5.087 ^a (0.771)	1.294 ^a (0.480)	3.566 ^a (0.645)
dlip	0.059 ^a (0.022)	0.081 ^a (0.027)	0.030 ^c (0.017)	0.047 ^b (2.085)
dcd91	2.518 ^a (0.841)	2.413 ^b (1.040)	2.272 ^a (0.648)	2.476 ^a (0.871)

[Table 5] VAR model(national_sale), reflecting Inflation(dlip) and Interest fluctuations

national	sale			
	total	Apt.	single	town
C	1.847 ^a (0.511)	3.144 ^a (0.678)	-0.208 (0.320)	1.847 ^a (0.511)
dlip	0.030 ^c (0.018)	0.033 (0.024)	0.020 ^c (0.011)	0.030 ^c (0.018)
dcd91	1.529 ^b (0.689)	1.665 ^c (0.915)	1.439 ^a (0.432)	1.529 ^b (0.689)

* a, b, c는 각각 1%, 5% 및 10% 유의수준에서 귀무가설을 기각함을 나타낸다.

Table 4와 Table 5는 전세가격과 매매가격 상승률의 설명 요인을 찾기 위해 대표적인 거시경제 변수인 물가 상승률과 이자율 변화율을 설명변수로 이용하였다. 물가와 이자율은 개인의 소비나 투자결정에 중요 역할을 할 뿐만 아니라 통화신용 정책 결정에도 중요한 역할을 하고 있어 정책변수 검증에 앞서 경제적 측면의 실효성 검증에 필수적이다[13].

검증결과, 전세값 전국 총계의 경우 물가 상승률의 1% 수준에서 통계적으로 유의한 값을 보이고 있다. 즉, 물가 상승률이 1% 상승할 경우 전세가격은 0.059% 상승하는 것으로 나타났다. 이자율 변화율이 1% 포인트 변화할 경우 전세값 상승률에는 2.518% 포인트의 상승을 가져 오는 것으로 나타났다.

3.4 충격반응함수(Impulse Response Function)

충격반응 함수는 모델내 특정 충격(부동산정책)을 가했을때 모델내 모든 변수들이 시간흐름에 따라 어떻게 반응하는가를 보여준다. 변수간의 상호 인과관계와 정책의 파급효과를 분석하는데 주로 이용된다. 아래의 Table 6과 Table 7은 각각 부동산 활성화 정책과 안정화(혹은 억제) 대책(impulse)을 시행했을때 전국 부동산(아파트, 단독 및 연립주택) 매매 및 전세동향에 미친 영향(response)을 검증해본 것이다.

[Table 6] stimulus policy(national_sale)

Dependent Variable: DLNATIONAL_MM

Method: Least Squares

Sample (adjusted): 1991M04 2012M05

Included observations: 254 after adjustments

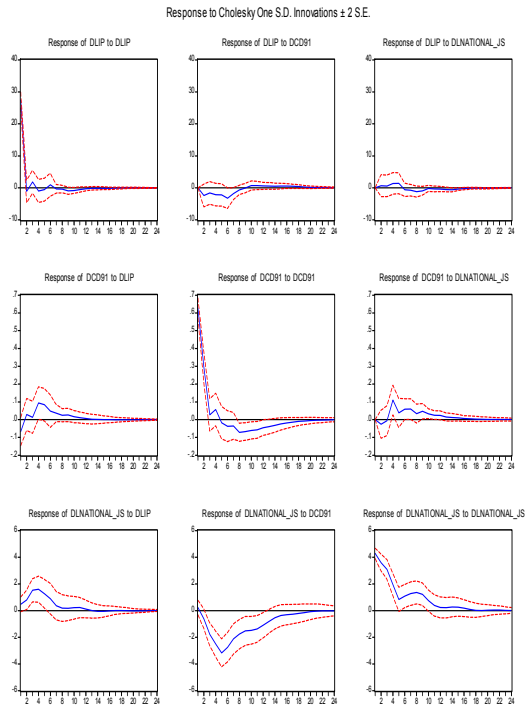
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	1.914	0.519	3.683	0.000
DLIP	0.031	0.018	1.725	0.085
DCD91	1.513	0.690	2.191	0.029
DUM1	-1.807	2.447	-0.738	0.460
R-squared	0.028	dependent var		1.977
Adjusted R-squared	0.016	dependent var		7.952
S.E. of regression	7.884	info criterion		6.983
Sum squared resid	15542.832	criterion		7.039
Log likelihood	-882.891			2.443
Durbin-Watson stat	0.405			0.064

[Table 7] suppressing policy(national_sale)

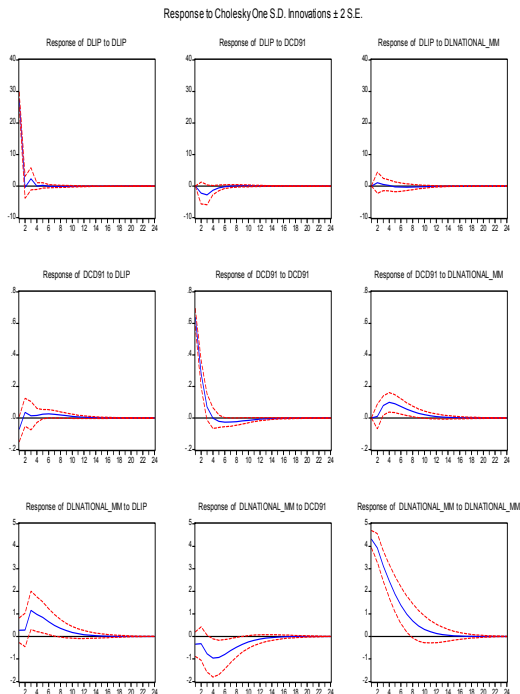
Dependent Variable: DLNATIONAL_MM
 Method: Least Squares
 Sample (adjusted): 1991M04 2012M05
 Included observations: 254 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	1.906	0.519	3.673	0.000
DLIP	0.030	0.018	1.670	0.096
DCD91	1.602	0.698	2.292	0.022
DUM2	-2.091	3.058	-0.683	0.494

R-squared	0.028	dependent var	1.977
Adjusted R-squared	0.016	dependent var	7.952
S.E. of regression	7.886	info criterion	6.983
Sum squared resid	15547.649	criterion	7.039
Log likelihood	-882.930		2.416
Durbin-Watson stat	0.397		0.066



[Fig. 6] impulse response function_national rent



[Fig. 5] impulse response function_national sale

충격반응 함수 검증결과, 단기적으로는 의미있는 효과가 있었으나 중장기적으로는 별다른 효과를 가져오지 못한 것으로 나타났다. 즉, 부동산경기 활성화 정책 또는 안정화 정책 공히 일시적인 효과만 있을 뿐 의도된 효과를 거두기 힘들었으며 결국 부동산 시장의 자율적인 매커니즘에 따라 가격이 결정되어야 함을 도출하고 있다. 이같은 결과는 Fig. 1과 Fig. 2의 그림에서 잘 나타나 있다. 두 그림을 자세히 살펴보면 초기에는 효과가 있었으나 9~12개월의 일정기간을 지나면서 충격이 상쇄됨을 알 수 있다.

4. 結論

우리나라의 경우 부동산 문제를 어떻게 대처하느냐는 정권의 향배와 직결되는 사안으로 인식되고 있으며 역대 정부들은 부동산 시장이 활황이면 增稅 등 각종 정책수단을 동원한 수요억제정책과 신도시 건설 등 공급확대 정책을 시행하였으며, 부동산경기 침체기엔 稅감면 또는 투기지역 해제 등 역시 유사한 성격의 활성화 정책수단을 동원하였다. 따라서 본 논문은 이러한 정책들이 과연 시장에서 어느정도 實效性을 갖고 있었으며 유효한 정책

수단들은 어떠한 것이 있는지 살펴 보고자 하였다. 특히, 기존 논문들이 다루지 않은 외생적 충격(98년 및 2008년 국제 금융위기)과 함께 경제현상 분석시 가장 중시되는 물가와 이자율에 대한 파급영향(Table 4 및 Table 5)까지 고려하여 분석함으로써 정책검증의 실효성을 제고시켰는데 의의가 있다. 물론, 개별정책들이 가지는 규제 수위나 강도 및 국민 체감도 등 계량화하기 힘든 변수들이 많음에 따라 정밀한 분석에는 한계가 있었다고 볼 수 있었다.

그러나, 앞서 살펴본 바와 같이 21년간(91.4월 ~2012.5월)의 月別 부동산 가격변동 자료(시계열 자료)의 안정성을 확보하기 위해 단위근 검증을 실시한데 이어, Granger Causality Test를 통해 두변수간의 인과관계를 검증한 결과 부동산 가격은 지역별로 상호 영향을 미치는 등 가격 상승을 서로 견인함을 알 수 있었으며, 마지막으로 정책 시행의 實效性검증을 위해 VAR 모델링을 실시하였다. VAR 모델은 경기활성화 대책과 억제대책(Table 6 및 Table 7)으로 구분하여 검증하였다. VAR 모델을 활용한 충격반응 함수 검증결과, 단기적으로는 유의미한 결과를 보였으나 장기적으로는 효과가 별로 없었으며 그나마도 규제 완화가 억제정책에 비해 효과가 있었던 것으로 나타났다. 이는 시장친화적 정책(규제완화)이 필요하고 시장의 자율 메커니즘에 의한 가격 조정이 이뤄져야 함을 의미하며 정부 정책방향도 이러한 견지에서 입안되고 시행되어야 함을 보여준다. 또한, 글로벌 금융 위기시에는 정부 정책에 의한 부동산시장 변동요인은 극히 제한적이었다고 할 수 있다. 즉, 외부의 강력한 충격(1998년 국제 금융외환위기, 2008년 리만브라더스 사태에 따른 국제금융시장 경색) 등이 정부정책보다 더 크게 부동산 시장에 영향을 미친 것으로 분석되었다[14].

최근 국내외 경제침체의 장기화는 향후 주택 시장의 회복을 더욱 어렵게 할 가능성이 농후하다. 이러한 때에 설부른 정책개입은 오히려 시장을 더욱 위축시키거나 악화시킬 것이다. 따라서 향후의 부동산 정책은 수요증가시 공급확대 및 경기위축시 거래활성화를 위한 대책 등 시장순응형 정책 시행과 함께 특정지역이나 규모 등을 감안한 맞춤형·표적형 주택정책이 필요할 것으로 판단된다. 예를 들어 지난해 시행된 부동산 취득세의 한시적 감면 정책의 경우 2012년말 일시적으로 아파트 거래가 소폭 증가한 등 얼어 붙은 부동산 경기에 일정부분 긍정적 영향을 미친 것으로 보인다. 한편, 정책 신뢰성 유지 측면에서 정권이 바뀌더라도 기존정책을 전면 수정하거나 검증되지 않은 정책을 전격적으로 도입하는 것 등은 바람직하지 않다.

References

- [1] Government Briefing, Major real estate policies of the past governments, <http://cafe.naver.com/aptoancapital/416>, 2007
- [2] Mina Kang, A Historical overview on Korean Housing Finance Policy, Korea Research Institute For Human Settlements, 2011.4
- [3] NAVER Knowledge Encyclopedia, Income Approach, <http://terms.naver.com/entry.nhn?cid=516&docId=586245&mobile&categoryId=1174>, 2013
- [4] Changheum Byon, Real Estate Policy Evaluation and Future Challenges of the Participatory Government, 2008
- [5] Yongseok Hanh, A Study on the Interregional Causality of Housing Sub-Markets using a Time-Series Analysis, Hanyang University Graduate School of Urban Studies, Ph.D. dissertation, 2010
- [6] Su Bog Seo, A Study on the Effect of the Real Estate Policy on Apartment Market, Korea Research Institute For Human Settlements, 2009
- [7] Yong Gu Kim, An Impact Analysis of the Land Policy on the Price and Transaction, Dankook University Ph.D. dissertation, 2003
- [8] Jungsuk Oh, The Influence of Price Changes on Real Estate Policy in Korea, Korea Real Estate Academy Review 24th, pp88-98, 2005
- [9] Jeoung Hwa Shin, A study on the interregional causality of housing price variations focused on sub-market by housing size, Hanyang University Graduate School of Urban Studies, Master's dissertation, 2005
- [10] Jae Ho Chung, A Study of Real Estate Market Responses on Real Estate Policy, Korea Real Estate Academy Review 29th, pp99-110, 2007
- [11] Kookmin Bank, Nationwide housing price survey, 2012
- [12] K. Choi, The relationship between the price parameter uncertainties and fluctuations, The Bank of Korea Economic Research Institute, book3 16th, 2010
- [13] K. Choi, Long Memory and Real Interest Rate: Under Structural Changes, 2009
- [14] Junggon Han, Real Estate Policy of the past governments, <http://blog.chosun.com/blog.log.view.screen?logId=671595&userId=allan>, 2005

김진수(Jinsu Kim)

[정회원]



- 1996년 8월 : 고려대학교 대학원
경제학 석사
- 2007년 6월 : 미국 조지메이슨대학
공공정책대학원(School of Public
Policy) 석사
- 2010년 3월 ~ 현재 : 서울시립
대학 대학원 경제학 박사과정
재학중

<관심분야>

부동산 경기전망, 경기변동 요인