

<박사학위논문 소개>

주택 거래량의 행태 경제학적 분석*

Behavioral Economic Analysis of Housing Transaction Volume

저 자: 박 동 하 (Park, Dongha)**

지도교수: 박 인 권 (Park, In-Kwon)***

주택 거래량과 가격변동이 함께 감소하거나 증가하여 강한 양의 상관관계를 보이는 것은 '동조화 현상'으로 불린다. 이 현상은 우리나라를 포함한 세계 곳곳에서 관찰되는 현상이다. 하지만 동조화 현상은 언제나 관찰되는 것이 아니라 지역과 시간에 따라 그 수준이 달라지며, 본 연구는 수준 차이의 원리를 밝히고자 하였다. 나아가 본 연구는 동조화 현상의 원인으로 행동하는 주체를 밝히고, 특히 무주택자와 유주택자의 행태가 달리 나타나는지 확인하여 정책적 함의를 도출하고자 하였다.

먼저 주택 거래량과 가격변동의 실태를 살펴보면 다음과 같은 사실을 확인할 수 있다.

- 동조화 수준 상위 25% 이내에 드는 비수도권 지역은 전남 여수시가 유일하며, 수도권의 동조화 수준이 대체로 높다.
- 동조화 수준 하위 50% 이내 지역들의 동조화 수준은 최소 -0.15에서 최대 0.55수준으로 분포하며, 이 지역에서는 거래량과 가격변동 간 동조화 현상이 나타난다고 보기 어렵다.
- 무주택자는 실제 주택 가격하락 시기에 유주택자에 비해 가격하락을 상대적으로 체감하지 못하는 것으로 드러났다.
- 최적 매수시기에 대한 판단은 무주택자<1주택자<다주택자 순으로 소유 주택이 많을수록 평균적으로 빠른 시기에 최적 매수 시점이 도래한다고 응답하였다.

본 연구는 주택 거래량과 가격변동 간 관계의 실증분석을 위해 주택 거래량을 거래 실현율과 거래 참여의향으로 구분하였다. 거래 실현율은 거래에 참여한 매수자와 매도자의 거래 의향 가격이 같아져 거래 합의에 도달할 수 있는 확률을 의미한다. 한편, 거래 참여의향은 매수자와 매도자가 자신이 주어진 상황에 맞추어 얼마나 빠르게 매수/매도하고 싶은지를 의미한다.

거래 실현율 실증분석 결과, 가격상승 체감기보다 하락을

체감한 시기에는 매수자와 매도자 간 주택 가격변동 전망 차이가 커져 거래 실현율이 낮아지는 것으로 확인되었다. 하지만 거래 실현율은 동조화 수준이 높은 곳과 낮은 곳의 차이가 나타나지 않아 동조화 수준의 지역적 차이를 설명하기는 어렵다.

거래 참여의향의 실증분석은 매매 가격변동 체감 및 전망이 매수/매도 시기에 주는 영향을 확인함으로써 이루어졌다. 분석 결과, 동조화 수준이 높은 지역의 유주택자가 거주지역의 주택 가격이 많이 상승했다고 체감할수록 매수/매도 시기가 빨라지지만, 무주택자는 그렇지 않았다. 이 결과는 유주택자가 동조화 현상의 원인으로 역할하고 있음을 의미한다. 이와 비교하여, 동조화 수준이 낮은 지역에서 매매 가격변동 체감은 거래 참여 의향에 유의한 영향을 미치지 않았다. 이를 통해 지역별 동조화 수준의 차이는 거래 참여의향에 의해 결정됨이 확인되었다.

앞선 결과를 종합하여 실제 주택 거래량을 결정하는 요인을 확인하기 위해 패널 분석을 수행하였다. 분석 결과, 매수자의 거래 참여의향이 매도자의 거래 참여의향보다 거래량에 주는 영향이 더 크고 안정적으로 나타나 매수자의 참여의향이 동조화 수준 결정에서 핵심적인 역할을 하는 것을 확인했다.

본 연구는 지역별 동조화 수준 결정의 핵심 원인으로 유주택 매수자가 역할을 하고 있음을 밝혀냈으며, 이들을 정책 대상으로 두는 것이 중요성을 확인하였다. 본 연구에서 수행한 시군구 수준 및 개인 수준에서 밝혀낸 거래 행태 관련 기초 통계 분석과 거래 참여의향 등의 실증분석은 주택 정책 대상자를 보다 구체화하는 데에 근거로 활용될 수 있을 것이다.

주제어 : 주택 거래량, 주택 가격변동, 동조화, 행태 경제학
Keyword : Housing Transaction Volume, Housing Price Fluctuation, Co-movement, Behavioral Economics

* 본 논문은 필자의 서울대학교 박사학위 논문인 박동하(2020), '주택 거래량의 행태 경제학적 분석'을 요약한 것이다.

** 본 학회 정회원, 서울대학교 환경계획연구소 연구원, dongha.park@snu.ac.kr

*** 서울대학교 환경대학원 교수, parkik@snu.ac.kr