

<박사학위논문 소개>

소비자의 시장전망이 주택구매 의사 결정과 주택거래에 미치는 영향에 관한 연구*

A Study on Effects of Consumers' Sentiments on House Purchase Intentions and on Predictability of Housing Market Outcomes

저 자: 문 지 희 (Moon, Jihee)*

지도교수: 정 의 철 (Chung, Eui-Chul)**

주택시장에서 소비자의 심리적 요인에 대한 중요성은 여러 연구를 통해 증명되었으나, 심리적 요소 자체의 형성과 시장에 미치는 영향에 관한 연구는 부족하였다. 이러한 배경에서 소비자의 주택시장에 대한 심리적 인식의 형성과 그에 따른 주택구매 의사 결정의 방향, 궁극적으로 주택거래시장 분석에 대한 심리변수의 기여도를 파악하기 위해 세 가지 분석을 진행하였다.

첫째, 가구의 개별 특성과 주택가격에 대한 시각이 주택구매에 대한 의사 결정에 미치는 영향을 분석하였다. 주택가격 상승을 전망한 소비자는 상승 전망 시점을 주택구입의 적기로 인식하였고, 주택구입계획을 가질 확률 또한 증가했다. 그러나 실제 가격 상승기에 구입계획을 가질 확률은 낮아졌다. 가격 상승기를 주택구입의 적정 시점으로 인지하지만, 실제 구입에는 부담을 느낀 것으로 보인다. 주택 처분 확률은 가격상승을 전망할 경우 높아졌다. 그러나 실제 가격 상승기에는 처분 확률이 감소했으며, 가격 하락기에 처분 확률이 증가했다. 가격 상승기 주택의 보유를 통해 가치를 극대화하여 손실을 최소화하려는 보유 효과의 영향이 나타난 것으로 해석된다.

둘째, 소비자의 적정 주택구입시점 인식에 영향을 미치는 요인을 시계열 자료로 분석하였다. 주택구입자금 조달조건, 가구소득 대비 주택가격, 주택매매가격 예상 상승률, 정부의 부동산정책 기초, 소비자의 주택가격에 대한 인식이 적정 주택구입시점 판단에 어떠한 영향을 주는지 확인하였다. 가구는 주택구입자금의 조달 비용이 증가하거나 가구소득에 비해 주택매매가격이 높은 시점에서 주택구입에 대한 의사가 낮아졌다.

반면 주택매매가격 예상 상승률이 높게 나타난 시기를 주택구입의 적정시점으로 인식하였는데, 여기에는 자본이득의 동기가 내포된 것으로 보인다. 정부의 부동산 규제완화 정책도 소비자의 인식에 긍정적 영향을 준다. 소비자의 주택매매가격에 대한 전망도 주택구입에 긍정적 영향을 주었는데, 이 결과는 첫 번째 분석의 결과와 같은 방향을 보였다.

마지막으로 국내의 다양한 소비자 심리지수와 주택매매가격과 주택매매거래량의 관계를 분석하고, 심리지수가 주택시장에 대한 예측력을 향상시키는지 확인하였다. 분석 결과 심리지수는 주택매매거래량에 양(+)의 영향을 주는 것으로 나타났으나, 주택매매가격과는 유의미한 관계가 나타나지 않았다. 심리지수가 모형에 추가됨에 따라 거래량 모형의 설명력 및 예측력이 향상되었다. 심리지수와 주택가격 간에 유의미한 관계는 추정되지 않았으나, 거래량과 가격 간의 관계를 분석한 선행 연구들의 결과를 통해 심리지수와 거래량, 가격의 파급효과를 예상해볼 수 있다.

주제어 : 소비자 인식, 주택가격 전망,

주택구매 의사 결정, 주택구입시점 인식

Keyword : Consumer Sentiment, Housing Price Prospect, Housing Purchase Intentions, Housing Purchase Time Awareness

* 본 논문은 필자의 건국대학교 박사학위 논문인 문지희(2021), '소비자의 시장 전망이 주택구매 의사 결정과 주택거래에 미치는 영향에 관한 연구'를 요약한 것임.

** 건국대학교 부동산학 박사, zeee3004@gmail.com

*** 본 학회 정회원, 건국대학교 부동산학과 교수, echung@konkuk.ac.kr