

<박사학위논문 소개>

혁신도시 개발의 지역 부동산 시장 가격효과에 관한 연구* :
집적의 경제를 중심으로

An Analysis of the Price Effect of Innovative City Development on Local Real Estate Markets
Focusing on Agglomeration Economies

저 자: 민 혜 숙 (Min, Hyesook)**
지도교수: 신 승 우 (Shin, Seungwoo)***

혁신도시 개발정책은 클러스터를 형성하여 혁신 목표를 달성하기 위한 것이지만, 클러스터가 만들어지는 과정에서 보면 집적의 경제의 일면이라 할 수 있다. 집적의 경제는 지역의 생산성 개선과 소득수준 증가로 귀결되는 한편 지가와 주택가격 상승도 견인할 수 있다. 본 연구는 혁신도시의 부동산가격 변화 추이와 집적의 경제 효과 유무 등을 중점적으로 살펴보았다.

먼저, 혁신도시에서의 부동산 가격 상승 추이를 연도별로 분석하였다. 실증분석 결과, 혁신도시 아파트 가격은 공공기관 지방이전이 본격화되기 직전인 2011년도에 크게 상승하였으며 혁신도시 개발 및 공공기관 지방이전이 마무리되던 2018년 이후 둔화되었다. 지가의 경우 혁신도시에서 꾸준히 다른 도시에 비해 높은 상승 정도를 보였으나 아파트 가격 상승도와 비교할 때 높은 수준은 아니었다. 혁신도시 입지 선정 발표 전후인 2005년~2006년 중 크게 상승한 기저효과에 따른 것으로 보이며, 이미 오른 지가가 신축되는 주택가격에 반영되어 아파트 가격 상승폭이 더 크게 나타났을 가능성을 시사한다.

다음으로, 집적의 경제 효과 유무를 살펴보기 위해 지역 소득의 증가가 부동산 가격 상승을 견인하였는가를 살펴보았다. 이론적으로 지가와 지역내총생산 및 1인당 지역총소득은 양(+)의 관계를 보이며, 선행연구에서도 집적의 경제로 지가와 주택가격이 상승하는 것으로 나타난다. 그러나 분석 결과, 1인당 지역총소득 증가가 혁신도시 아파트 가격 상승에 대해 음(-)의 관

계를 보여, 전체도시 분석 시 양(+)의 결과인 것과 상반되게 나타났다. 다만 지역내총생산 증가 등 경제적 확장 경우 아파트 가격 상승에 대해 양(+)의 방향으로 유의미하였다. 이와 같은 결과는 건설개발 등으로 혁신도시에 투자지출이 집중되며 지역경제가 확대되었으나 지역민의 1인당 소득 증가를 이끌지 못한 채 아파트 가격만 상승시켰을 가능성을 시사한다.

부동산가격이 개발로 인해 어느 정도 수준에서 상승하는 것이 적당한가에 대한 답은 불분명하다. 그러나 가격 상승 원인에 대해서는 지역의 양적·질적 성장에 기반할 필요가 있다. 개발에 따른 부정적 영향을 최소화하기 위해서이다. 예컨대 투기적 수요에 따른 부동산 가격 상승은 상대적으로 주거비용을 높여 저임금 노동자의 소득증가 효과를 저감시킬 수 있다. 향후 대규모 개발이 수반된 정책추진 시, 장기적·지속적인 투기방지 장치가 정책 초기단계부터 마련되어야 할 것이다.

본 연구는 선행연구들과 달리 지가와 주택가격을 모두 분석대상으로 하며, 개별적으로 진행된 혁신도시의 부동산가격 연구, 경제적 효과 연구, 유형 연구 등을 종합적으로 담고있다는 점에서 의미가 있다. 정책결정에 있어 거시적 관점에서 정책을 구상하고 세부적으로 조율하는 과정에서 본 연구가 일조할 것으로 기대한다.

주제어 : 혁신도시, 집적의 경제, 패널회귀분석

Keyword : innovative city, agglomeration economy, panel data analysis

* 본 논문은 필자의 건국대학교 박사학위 논문인 민혜숙(2022), '혁신도시 개발의 지역 부동산 시장 가격효과에 관한 연구 : 집적의 경제를 중심으로'를 요약한 것임.
** 건국대학교 박사, 한국자산관리공사 캠프연구소 차장, sorigyul@hotmail.com
*** 본 학회 정회원, 건국대학교 부동산학과 교수, ss244@konkuk.ac.kr