

<박사학위논문 소개>

아파트 가격 급등 현상과 불안심리*

The Influence of Anxiety on the Surge in Apartment Prices

저 자: 백 송 희 (Baek, Songhee)**

지도교수: 강 명 구 (Kang, Myounggu)***

최근 몇 년간 서울특별시 아파트 매매가격은 급격히 상승하여 한국 부동산 시장에서 중요한 연구 주제로 부각되고 있다. 특히, 2016년부터 2019년 사이 서울 아파트 가격은 66% 상승하며, 이는 전통적인 사회경제적 변수로는 설명하기 어려운 현상을 나타낸다. 이러한 가격 상승은 단순한 경제적 요인만으로는 설명할 수 없으며, 최근 경제 영향요인으로 각광받는 심리적 요인의 영향이 있을 수 있음 시사한다. 기존 연구들은 주로 금리, 주가지수, 건설지수 등 전통적인 경제적 요인이 주택 가격에 미치는 영향에 중점을 두었지만, 심리적 요인에 대한 체계적인 분석은 상대적으로 미비하다.

본 연구는 서울 아파트 가격의 급등 현상과 이에 따른 불안 심리 간의 관계를 다각적으로 분석하고자 한다. 이를 위해 주택 가격 변동에 영향을 미치는 다양한 경제적 요인과 심리적 요인을 종합적으로 검토한다. 특히, 사람들의 진짜 심리를 알아볼 수 있는 아파트 및 사회경제 관련 검색어 데이터를 활용하여 불안 심리가 주택 가격에 미치는 영향을 실증적으로 분석하고자 한다.

따라서 주택 가격이 사회경제적 요인을 넘어 급격히 상승하는 현상이 사람들이 겪는 불안 심리가 우세해지는 상황에서 발생할 것이라는 가설을 기반으로 진행된다. 특히, 퇴직과 같은 경제적 불안 요소가 주택 시장의 불안 심리를 자극하여 주택 가격 급등에 기여하는 과정을 분석할 예정이다. 본 연구는 이러한 불안 심리와 주택 가격 급등 간의 관계를 실증적으로 밝혀내어, 주택 시장의 안정성을 확보하기 위한 정책적 시사점을 도출하는 것을 목표로 한다.

분석 결과, 그랜저 인과관계 분석과 충격반응함수 분석을 통해 주택 공급과 수요가 아파트 가격에 중요한 역할을 한다는 사실을 확인하였다. 특히, 경제적 불안 심리는 연령대별로 다르게 나타나며, 퇴직을 앞둔 연령

층에서 심리적 불안이 크게 작용하고 있음을 발견하였다. 심리 요인 중 기존 연구에서 주로 쓰이던 아파트 관련 검색어(예. 서울시 아파트)는 잔차에 유의한 영향을 미치지 않았으나, 퇴직 관련 검색어(예. 퇴직 연금)는 잔차에 큰 영향을 미쳤다는 점에서 퇴직과 관련된 경제적 불안 심리가 주택 가격 변동에 중요한 역할을 함을 시사한다.

본 연구는 분석을 통해 주택 시장의 안정성을 확보하기 위해서는 경제적 요인뿐만 아니라 심리적 요인도 함께 고려해야 함을 강조한다. 이를 통해 정책 입안자들에게 주택 시장에서의 불안 심리를 완화하기 위한 사회적 정책의 중요성을 제안하며, 특히 퇴직을 앞둔 연령층이 많았던 베이비 부머 세대의 은퇴와 주택 가격 폭등이 함께 진행됨에 따라 향후 주택 시장에 대한 시사점을 제공한다. 이러한 접근은 주택 시장의 거품을 방지하고, 안정적인 주거 환경을 조성하는 데 기여할 것으로 기대된다.

연구의 한계로는 연구 기간이 짧고, 퇴직의 직접적인 영향을 충분히 살펴보지 못했으며, 퇴직 외의 다른 경제적 불안 요인들을 충분히 고려하지 못한 점이 있다. 또한, 정책적 요인이 주택 가격에 미치는 영향을 충분히 반영하지 못하였다. 향후 연구에서는 다양한 심리적 요인과 주택 가격 변동 간의 관계를 보다 깊이 탐구하고, 보다 효과적인 정책적 대응 방안을 모색할 필요가 있다. 이러한 추가 연구는 주택 시장의 복잡성을 이해하고, 정책적 대응의 효과성을 높이는 데 기여할 것이다.

주제어 : 서울시 아파트 매매가격, 불안 심리, 검색어, VECM, VAR

Keyword : Seoul Apartment Sale Price, Anxiety Psychology, Naver Search Terms, VECM Model, VAR Model

* 본 논문은 필자의 서울시립대학교 박사학위 논문인 백송희(2024), '아파트 가격 급등 현상과 불안심리'를 요약한 것임.

** 시립대학교 박사, thdgm1445@gmail.com

*** 본 학회 정회원, 시립대학교 도시공학과 교수, mk@uos.ac.kr