

## 전문가의 부동산시장 예측에 영향을 미치는 요인 분석

### Determinant Factors of Experts' Real Estate Market Forecasting

김진유 (Kim, Jin-Yoo)\*

#### < Abstract >

In Korea, the real estate experts' prediction of real estate price change has been used as an important tool in forecasting real estate market change. Though some econometric models such as Vector Autoregressive Model are used basically, experts' interview played a significant role in prospecting the near future real estate market change. It is due to the fact that Korea has experienced frequent change of real estate policy and the econometric models have become useless sometimes. This paper explores the determinant factors affecting experts' forecasting of future real estate market in order to improve the accuracy. The main results are as follows: First, the main factors affecting prediction are their view of regional housing market and their occupation.

In other words, the experts who predict pessimistically on regional housing market tend to expect price decrease of national housing market. Second, the demographic characteristics including age and sex do not have significant effect on their prediction. The results imply that we have to consider regional market condition when we interpret the experts' market forecasting.

주 제 어 : 부동산시장, 가격전망, 실사지수

Keyword : Real Estate Market, Price Prediction, Survey Index

\* 본 학회 정회원, 경기대학교 도시·교통공학과 전임강사, jinyookim@kyonggi.ac.kr

## I. 서론

우리나라 부동산시장은 매우 예측하기 힘든 시장 중 하나이다. 이는 여러 가지 요인에 의해 설명할 수 있지만, 다른 국가들에 비해 빠른 외부 환경의 변화와 부동산에 대한 강력한 정부의 개입을 가장 중요한 요인으로 꼽을 수 있다. 특히, 부동산정책의 복잡성과 잦은 변화는 장기적인 부동산시장 변화뿐만 아니라 단기적인 변화에 대해서도 불확실성을 확대시킴으로써 예측의 신뢰도를 크게 떨어뜨리고 있다. 이러한 불확실성은 기존에 시장예측을 위해 사용되어왔던 계량경제학적인 모형의 유용성과 예측력을 떨어뜨림으로써 부동산관련 연구기관들은 이를 보완할 수 있는 비계량적인 방법론을 모색하게 되었다. 향후 부동산시장에 대한 전문가설문조사도 이러한 대안들 중 하나이다(김진유·지규현 2006).

전문가 설문조사를 통한 장래예측은 이론적인 근거가 미약한 단점이 있으나, 실제 부동산시장을 예측하는 데에 있어 기존의 통계자료만으로는 파악하기 힘든 상황에서 활용할 수 있는 유용한 보완수단이라는 점에서 의미가 있다. 예를 들어, 계량경제모형을 통한 예측에서는 청약가점제와 같이 처음 시행되는 제도가 부동산시장에 미칠 영향을 고려하기가 매우 어렵다. 그러나, 부동산시장의 변화를 직간접적으로 목격하고 있는 전문가들은 개략적으로나마 향후 변화에 대해 전문지식과 과거의 경험을 통해 예측하게 된다.

물론, 이러한 예측이 다분히 주관적일 수도 있고, 충분한 정보를 가지지 못한 상태에서 이루어질 수도 있다. 그러나, 그러한 한계를 감안하더라도, 그들의 예측은 시장참여자들에게 중요한 시사점을 제공할 수도 있고, 시장참여자들의 예측

을 대변하고 있다는 측면에서 매우 중요한 의미를 가진다. 즉, 우리나라의 부동산시장이 많은 부분 투자수요(혹은 투기수요)에 의해 영향을 받고 있다는 주장을 받아들인다면, 전문가들의 의견은 이러한 수요의 변화를 예측하거나 적어도 반영하는 지표가 되기 때문이다. 예를 들어, 어떤 지역에 택지지구가 지정된다는 것이 확실하지 않거나 설령 그것이 소문에 불과하더라도, 많은 전문가와 투자자들이 그러한 기대를 가지고 있다면 그 지역의 가격이 상승할 수 있다. 즉, 사실 여부와는 별개로 전문가와 시장참여자들의 기대는 시장 변화에 매우 중요한 역할을 하고 있기 때문에 전문가의 시장예측은 미래 부동산시장변화 예측에 매우 중요한 요소라 할 수 있다.

이와 같이 전문가 설문은 중요한 역할을 하고 있음에도 불구하고, 이와 관련된 연구는 매우 미흡한 실정이다. 이는 많은 사람들이 향후 시장변화에 대한 전문가 설문조사를 단지 의견조사에 불과한 것으로 생각하고 있거나, 이러한 자료를 분석할만한 적절한 방법론을 찾지 못한 데에 기인한 것으로 보인다. 그러나, 시장예측에 일부가 아닌 전체 전문가들의 의견을 좀 더 잘 반영하고, 향후 시장에 대한 예측력을 제고하기 위해서는 기초적인 연구가 반드시 필요하다. 왜냐하면, 현재와 같이 각 연구기관이 각자 취득가능한 전문가리스트를 기반으로 설문조사한 결과를 시계열적인 변화를 판단하는 자료로 사용하는 것은 자칫 상황예측을 왜곡할 수도 있기 때문이다. 왜냐하면, 자료의 연속성이나 대표성이 확보되지 않으면, 실제 평균적인 생각의 변화가 아니라 설문응답자들의 구성에 따른 변화가 지수에 반영될 수 있기 때문이다.

이에 본 연구는 주택도시연구원에서 조사한

부동산가격변동률 전망자료를 이용하여 전문가들의 부동산시장 예측에 영향을 미치는 주요요인을 분석하고, 향후 전문가조사를 통한 부동산시장 예측의 객관성과 정확성제고를 위한 시사점을 도출하고자 한다. 제2장에서는 전문가의견조사의 개요와 이용현황을 살펴보고, 제3장에서는 본 연구에서 분석할 자료의 기초적인 특성을 분석한다. 4장에서는 전문가 전망치 자료를 이용하여 응답자들의 특성 중 어떠한 것이 전망결과에 영향을 미치는지를 분석한다. 마지막으로 5장에서는 분석결과를 요약하고, 향후 설문조사를 통한 부동산시장 예측에 주는 시사점을 정리한다.

## II. 전문가의견을 통한 부동산시장 전망의 문제점

### 1. 전문가의견조사 활용현황

부동산분야에서 활용되고 있는 전문가의견조사를 통한 향후 시장변화 예측이 방법론적 타당성이나 결과의 신뢰도에 대해 충분히 검증되지 않았음에도 불구하고, 잦은 정책변화와 환경변화에 따른 주택 및 토지시장을 예측하기 위해 사용되는 사례가 증가하고 있다. 특히, 국토연구원이나 주택도시연구원, 주택산업연구원 등, 대표적인 연구기관들이 향후 1년 또는 향후 6개월간의 시장변화를 예측하기 위해 전문가의견조사를 보완적으로 사용하고 있다.

〈표 1〉 국토연구원의 2005년 부동산시장 전망

평 균	주택매매가		주택전세가		지가	
	전국	서울 (APT)	전국	서울 (APT)	전국	수도권
VAR모형 분석결과	-2.86	-1.97	1.15	2.87	-0.40	-1.56
전문가 의견	-2.53	-2.09	-3.05	-2.84	0.62	2.73
2005년 전망	2.5% 내외 하락	2.0% 내외 하락	1.5% 내외 하락	2% 내외 하락	0.5% 내외 상승	1.5% 내외 상승

출처: 국토정책 Brief 78호, 2005.1

국토연구원은 매년 ‘부동산시장 동향 및 전망’ 자료를 작성하면서, 계량모형에 의한 가격변동률 예측치와 함께 전문가설문조사결과를 발표하고 있다. 최수 외(2005)에 의해 작성된 ‘부동산시장 동향 및 2005년도 전망’ 자료를 보면, 교수 및 연구원 등 전문가들을 대상으로 한 설문조사를 통해 정리한 전국과 서울 및 수도권에 대해 주택 매매가격, 주택전세가격, 지가의 변동률 예측치를 보고하고 있다. 그리고 이 결과는 연구원의 최종적인 가격전망에 중요한 역할을 하고 있음을 알 수 있는데, VAR모형<sup>1)</sup>에 의해 도출된 전망치보다 더 중요한 참고자료가 될 수도 있다. (표 1)

그들은 보고서에서 VAR모형에 포함시킬 수 있는 변수는 한계가 있으며, 최근의 국내외 경제 흐름과 정책 등을 모두 반영하지는 못한다는 점을 밝히고 있는 동시에 전문가의견조사 또한 전문가의 직관에 의존하는 한계가 있음을 지적하고 있다. 이를 다시 되새겨보면, 전문가의견조사가 직관에 의존하는 근본적인 한계가 있음에도 불구하고 VAR모형과 같은 계량모형이 극복할 수 없

1) 벡터자기회귀모형(Vector Autoregressive Model): 시계열분석모형의 하나로 부동산시장에서는 과거의 부동산시장변화에 영향을 미치는 요인들과 가격간의 관계를 통해 향후 가격변동을 예측하는 데에 주로 이용함.

는 한계를 보완하는 기능을 한다는 사실을 설명하는 것으로 이해할 수 있다.

주택산업연구원에서 매년 부동산시장 전망에 전문가 의견조사를 활용하고 있다. 예를 들어, '2007년 주택시장전망(주택산업연구원, 2006)' 자료를 보면, 주택시장을 전체주택과 아파트로 구분한 뒤 6개 지역(서울, 강남, 강북, 신도시, 수도권, 전국)별 매매가격 및 전세가격 전망치를 주택건설업체와 부동산중개업체를 대상으로 설문조사하여 보고하고 있다. 국토연구원의 조사방식과 다른 점은 주어진 변동률구간 중에 선택한다는 것이다. 2007년 전망의 경우, 9개 구간<sup>2)</sup> 중 하나를 선택하게 되는데, 결과적으로 가장 많은 응답자가 선택한 구간이 향후 시장가격변동을 예측치로서의 역할을 하게 된다.

주택도시연구원에서도 최근 들어 부동산시장 전망에 전문가 설문결과를 활용하고 있다. 예를 들면, 2006년 전망, 2006년 하반기 전망, 2007년 전망을 위해 각각 전문가들을 대상으로 설문조사를 실시하였으며, 그 결과는 최종적인 가격변동률 전망치를 예측하는 데에 활용되었다.(주택도시연구원, 2005; 2006; 2007) 주택도시연구원에서는 매월 부동산시장전망실사지수(Real Estate Survey Index, RESI)를 작성하여 발표하는데, 이때 구성된 전문가패널을 그대로 이용하여 반기별 전망이나 연도별 전망을 위한 전문가설문을 수행한다. 구체적인 내용을 보면, 주택매매가격과 주택전세가격 및 토지매매가격에 대해 4개 지역(전국, 서울, 수도권, 대전/충청권)에 대해 가격변동률을 직접 기입하게 하는 방식으로 설문조사를 한다. 따라서, 국토연구원의 방식과 동일하고, 주택산업

연구원의 구간선택방식과는 다르다.

## 2. 전문가의견조사의 문제점

우리나라 부동산 시장전망에 있어 '전문가들의 직관적인 예측'이 일정부분 무시할 수 없는 역할을 하고 있으며, 앞으로 그 역할이 증대될 가능성이 있다. 그럼에도 불구하고, 전문가 의견조사가 부동산시장의 심리적인 상태를 보다 적절히 반영하고, 일관성을 유지하기 위해서는 극복해야 할 한계가 많은 것도 사실이다.

우선, 설문대상이 되는 전문가그룹의 대표성에 대한 논의와 일치된 견해가 아직 부족하다는 점이다. 예를 들어, 앞서 살펴본 3개 연구기관들의 전문가 패널은 각 기관이 수집 가능한 범위 내에서 구성되어 있다. 따라서, 동일한 시장의 변화를 예측함에 있어 연구기관마다 매우 상이한 결과가 도출될 수 있으며, 이것은 시장의 심리적인 상황을 파악하는 데에 있어 오히려 혼란을 초래할 수도 있다. 물론, 연구기관마다 그 목적에 따라 전문가그룹을 달리할 수 있으며, 어떤 경우에는 그것이 더 바람직할 수도 있다. 그러나, 전문가그룹별로 어떠한 응답특성들이 있는지가 밝혀지지 않은 상태에서 각 기관이 확보하고 있는 전문가들만을 대상으로 조사하여 발표하는 전망치는 독자로 하여금 향후 부동산시장에 대한 전문가들의 의견이 무엇인지를 헷갈리게 할 소지가 충분하다. 예를 들어, 부동산중개업자와 주택건설업체의 전문가들이 교수나 연구원에 비해 시장전망을 상대적으로 비관적으로 하는 경향이 있다면, 각 기관에서 발표한 전문가예측치와 그에 대

2) 10%이상하락, 5~10%미만하락, 2~5%미만하락, 2%미만하락, 변화없음, 2%미만 상승, 2~5%미만 상승, 5~10%미만 상승, 10%이상 상승



응된 메타데이터)를 통해 결과를 이해하기가 훨씬 쉬워질 것이다.

둘째, 전문가들의 의견은 지역별로 다를 수 있음에도 불구하고, 지역별 응답자수와 이를 이용한 전국전망치 작성을 위한 가중치(weight)에 대한 고려가 미흡하다는 점이다. 부동산은 위치고정성과 고유성으로 인해 정보의 비대칭성이 아주 큰 재화 중 하나이다. 따라서, 조사에 응한 전문가가 어느 지역에서 활동하느냐에 따라 접할 수 있는 정보의 양과 질에 큰 차이를 보일 수 있다. 만약, 지역에 따라 전국 부동산가격의 전망치 예측에 차이가 난다면 조사결과를 취합하여 전국전망치를 계산할 때, 가중치를 고려하는 것이 바람직할 것이다. 예를 들어, 전국 주택매매가격 변동률 전망치에 대해 수도권과 비수도권의 응답자 비율이 70:30인 경우(A)와 50:50(B)인 경우에 가중치를 고려하지 않고 산술평균한다면, A의 전망치는 B의 전망치보다 수도권 전문가의 의견이 많이 반영될 것이며, 두 개의 전망치는 다른 모든 조건이 동일하다 하더라도 차이가 날 수 있다.

셋째, 위와 같은 집단적인 차이 이외에도 전문가 개개인의 인구통계학적인 특성에 따라 전망에 차이가 있다면, 이것도 고려되어야 할 것이다. 즉, 성별이나 연령, 경력 등과 같은 특성에 따라 부동산시장을 전망하는 경향에 차이가 난다면 이 또한 설문조사 대상자를 구성함에 있어 고려되어야 할 것이다. 또한, 결과를 해석함에 있어서도 이러한 응답자의 특성들을 충분히 보고함으로써 결과가 가지고 있는 한계를 정보이용자들에게 주지시킬 필요가 있을 것이다.

이와 같이, 전문가설문조사결과는 전문가패널

의 구성을 어떻게 하느냐와 조사된 결과를 어떻게 처리하느냐에 따라 그 신뢰도가 달라질 수 있음에도 불구하고, 이에 대한 연구는 거의 이루어지지 않고 있다.

### III. 분석자료

본 연구의 분석자료는 크게 두개로서, 하나는 주택도시연구원에서 매월 발표하는 ‘부동산실사지수(Real Estate Survey Index, 이하 RESI)’ 자료이며, 다른 하나는 2006년 6월에 실시한 ‘2006년 하반기 부동산가격상승률’ 전문가 전망자료이다.

#### 1. 부동산시장전망실사지수(RESI)

RESI는 부동산 조기경보시스템(Early Warning System, EWS)의 시장예측력을 보완하기 위하여 2005년에 개발되었다(건교부 2006). 부동산 EWS란 건설교통부가 2004년 9월부터 운영해 온 부동산시장 위기경보시스템으로서, 부동산가격의 급격한 변동을 ‘위기’로 정의하고 이러한 위기가 도래할 가능성을 6개월 혹은 1년 전에 미리 포착하는 것이 주요 역할이다. 초기의 부동산EWS는 부동산가격의 변화에 영향을 주는 선행지표의 변화를 이용한 계량모형(신호집근모형)으로 향후 위기발생확률을 추정하였다. 그러나, 이러한 계량경제학적 접근방법이 이론적으로 충분한 타당성이 있음에도 불구하고, 정부정책의 잦은 변화나 시장기대심리 등의 영향을 모두 고려하기에는 한

3) Meta data: 설문조사의 개략적인 내용을 나타낸 자료로서, 설문기간, 설문대상자, 설문방식, 표본추출방식 등에 대한 정보

계가 있었다. 이에, 한국은행이나 통계청 등에서 기업의 업황이나 소비자의 소비심리 등을 파악하기 위해 사용하고 있는 실사지수(Survey Index)를 도입하게 되었다. 결과적으로 2005년 10월부터는 RESI가 공식적으로 EWS 시스템의 일부로서 작성되기 시작하였으며, 패널의 변화나 응답자들의 변화가 다소 있었으나 일관성을 가지고 매월 발표되고 있다.

본 연구에서 사용한 자료는 2006년 1월부터 2007년 12월까지 총 24개월간의 월간자료로서, 전국의 670명의 전문가를 대상으로 향후 3개월간의 가격변동방향을 설문한 자료이다. 본 논문에서 이용하는 자료는 지수를 작성하기 전단계인 기초자료로서, 각 응답자가 3개월간의 전국 주택 매매가격, 전세가격, 토지매매가격에 대해 5가지 질문(크게상승, 다소상승, 비슷, 다소하락, 크게하락)에 대해 응답한 결과자료이다. 작성된 RESI가 100보다 크면, 향후 3개월동안 가격상승을 예측하는 전문가가 가격하락을 예측하는 전문가보다 많다는 의미이며, 100보다 작으면 그 반대이다.<sup>4)</sup>

24개월 동안 한번이라도 응답한 전문가는 346명이며, 월평균 응답자는 102.8명으로 응답률은 15.3%이다. 2006년 11월은 69명으로 최소응답률을 보였으며, 2007년 11월은 145명이 응답하여 최대를 기록했다. 각 응답자들의 평균 응답회수는 7.1회이며, 최소 1회에서 최대24회로 나타났다. 응답횟수별 분포를 보면, 1회 응답한 응답자가 가장 많아 72명이었으며, 구간별로는 1-5회가 201명(58.1%), 6-10회(13.0%), 11-15회(13.3%), 16-20회(10.1%), 20-24회(7.8%)로 10회이하로 응답한 응답자가 전체의 2/3이상이었다.

본 연구에서는 응답자 중 소속이나 활동지역 자료가 누락된 58명을 제외한 288명의 자료를 이용하여 분석하였다. 우선 성별분포를 보면, 남성이 246명으로 85.4%로 절대다수이며, 여성은 34명(11.4%), 미상이 8명(2.8%)로 나타났다. 직업군별로는 부동산중개업자, 감정평가사, 자산운용사 종사자, 건설업 및 시행사 종사자 등 업계에서 활동하고 있는 응답자가 전체의 60.1%로 가장 많아 173명에 이르렀다. 다음으로는 교수나 연구원 등 학계 종사자로 33.3%인 96명이었으며, 기자나 공무원 등 기타직업군은 6.6%인 19명으로 나타났다. 단일 직업으로는 연구원이 69명(24.0%)으로 가장 많았으며, 부동산중개인(48명,

〈표 2〉 응답자 분포

특 성	응답자 분포 (명)
성 별	남 246 , 여 34, 미상 8
지 역	수도권 서울 123 경기 60 인천 9
	비수도권 경상지역 (부산 15, 대구 7, 울산 4, 경북 2, 경남 10) 전라지역 (광주 8, 전북 4, 전남 4) 충청지역 (대전 12, 충북 13, 충남 9) 기타지역 (강원 5, 제주 3)
	학 계
직 업	감정평가영역 (감정평가사 29) 건설업영역 (건설사 22, 시행사 6 건설관련공기업 10) 부동산중개영역(공인중개사 48) 컨설팅영역(자산운용 29, 컨설팅 24) 기타 5
기 타	공무원 10, 기자 3, 기타 6

4)  $RESI = \frac{(PP + 0.5P - 0.5N - NN) * 100}{T} + 100$ , pp: 크게상승할 것이라고 응답한 응답자수, p: 다소상승, n: 다소하락, nn: 크게하락

16.7%), 감정평가사(29명, 10.1%), 자산운용사중사자(29명, 10.1%)순이었다. 지역별 응답자 분포를 보면, 수도권이 192명으로 66.7%로 전체의 2/3를 차지하였으며, 비수도권이 96명으로 33.3%로 나타났다. 시도별로 보면, 서울에서 활동하고 있는 전문가가 123명(42.7%)으로 가장 많았으며, 경기도가 60명(20.8%)으로 뒤를 이었다.

## 2. 전문가 가격변동률 예측 자료

2006년 하반기 부동산가격 변동률에 대한 전문가 설문조사 결과가 본 연구의 두 번째 자료이다. 설문조사는 2006년 6월 8일부터 14일까지 7일간에 걸쳐 이루어졌으며, 총 112명이 응답하였다. 응답자 특성을 보면, 103명이 남자로서 여자

는 소수에 불과하고 나이는 평균 40세로 27세부터 60세까지 고르게 분포되어 있다. 해당분야경력력은 평균 11년이며, 서울과 수도권지역 전문가가 67명으로 59.8%로 과반수 이상이다. 직업별로 보면, 교수 및 연구원 등 학계 전문가가 63명으로 56.3%였다.

전문가들이 예측한 2006년 하반기 가격변동률을 보면, 전국의 주택가격은 0.24%, 전국전세가격은 0.85%, 전국토지가격은 0.25%로 나타났다. 그런데, 각 전망치의 표준편차가 최소 1.75%~2.90%로 매우 크게 나타나고 있어 전문가들의 의견이 상당히 엇갈리고 있음을 확인할 수 있다. 최소값은 모두 -5%이상을 보이고 있는 반면, 최대값은 모두 +5%이상을 보이고 있어 전문가들의 시각차이가 상당히 크다는 것을 보여준다.

〈표 3〉 전문가 자료 기초통계

변수		응답수	평균	표준편차	최대값	최소값
가격변동률 (%) 예측치	전국주택가격 (nhp)	105	0.24	2.45	7.5	-5.0
	지역주택가격 (rhp)	105	0.43	2.38	5.0	-7.0
	전국전세가격 (nhr)	104	0.85	1.75	5.0	-5.0
	지역전세가격 (rhr)	105	1.29	2.10	5.0	-6.0
	전국토지가격 (nlp)	104	0.25	2.90	10.0	-10.0
	지역토지가격 (rlp)	104	0.69	2.41	7.0	-9.0
응답자 특성	성별 (Sex)	105	남자: 96명 / 여자: 9명			
	나이 (Age)	105	39.80	6.22	54.0	27.0
	해당분야경력 (Career)	105	10.17	5.57	28.0	1.0
	거주지역	112	서울 (Rd1) : 10 수도권 (Rd2) : 27 대전/충청권 (Rd3) : 15 기타지역 : 30			
	직업	105	업계 (jd=1) : 51 학계 (jd=0) : 54			
			감정평가 (jd1) : 10 건설업 (jd2) : 7 부동산중개업 (jd3) : 13 자산운용/컨설팅 (jd4) : 21			

## IV. 분석결과

### 1. 집단별 RESI 비교

전국의 주택매매가, 주택전세가, 토지매매가

등 3개의 시장에 대한 3개월간의 변화를 예측한 설문결과를 이용해 집단별로 24개월간의 RESI지수를 작성한 후, 집단간의 차이가 있는지를 t-test를 통해 살펴보았다. RESI지수 작성을 위한 조사에서 파악할 수 있는 응답자들의 특성은 성별, 거주지역, 응답회수, 직업 등으로 나타났다.(표 4)

〈표 4〉 응답자 특성별 예측치 차이 분석 (t-test 결과)

계층		집단별 응답자수	t-test 결과 t (p-value)			
			주택가격	주택전세	토지가격	
성별		남 246 여 34	0.41 (0.682)	0.44 (0.665)	-0.52 (0.609)	
응답회수	평균이하 vs 평균초과	8회 이하 175 9회 이상 113	-3.16 <sup>*</sup> (0.004)	-1.26 (0.221)	-2.82 <sup>**</sup> (0.009)	
지역 <sup>a</sup>	수도권 vs 비수도권	수도권 192 비수도권 96	0.98 (0.335)	0.43 (0.673)	-3.15 <sup>**</sup> (0.005)	
	수도권	서울 vs 경기	경기 60	-0.14 (0.892)	0.13 (0.895)	1.61 (0.121)
			서울 123	-1.63 (0.116)	-0.18 (0.856)	0.24 (0.810)
	비수도권	충청 vs 경상	충청 34	0.23 (0.823)	2.26 <sup>*</sup> (0.034)	-0.21 (0.837)
			경상 38	1.93 (0.067)	1.41 (0.173)	-0.34 (0.739)
		충청 vs 전라	전라 16			
직업 <sup>b</sup>	학계 vs 업계		학계 96 업계 173	-1.12 (0.274)	-2.87 <sup>**</sup> (0.009)	3.07 <sup>**</sup> (0.005)
	학계	교수 vs 연구원	교수 27 연구원 69	-1.00 (0.329)	-0.4 (0.691)	-1.31 (0.204)
	업계	감정평가 vs 건설업	감정평가 29 건설업 38 부동산 48 건설팅 53	-2.27 <sup>*</sup> (0.033)	-2.63 <sup>*</sup> (0.015)	-1.27 (0.228)
		감정평가 vs 부동산중개		-0.44 (0.662)	-2.63 <sup>*</sup> (0.015)	4.94 <sup>**</sup> (0.000)
		감정평가 vs 컨설팅		-0.77 (0.447)	-2.43 <sup>*</sup> (0.023)	0.35 (0.727)
		건설업 vs 부동산중개		2.23 <sup>*</sup> (0.036)	0.71 (0.486)	6.92 <sup>**</sup> (0.000)
		건설업 vs 컨설팅		2.10 <sup>*</sup> (0.047)	0.64 (0.527)	1.74 (0.096)
		부동산중개 vs 컨설팅		-0.59 (0.561)	-0.31 (0.763)	-3.99 <sup>**</sup> (0.001)

a) 수도권 중 인천지역의 응답자가 9명에 불과하여 서울 및 경기지역결과와 비교하지 않음. 비수도권 중 '경상'은 경북, 경남, 대구, 부산, 울산을 포함, '충청'은 충남, 충북, 대전, '전라'는 전북, 전남, 광주 포함.

b) 업계의 세분은 '감정평가'는 감정평가업계 종사자, '건설업'은 건설사, 건설관련공기업, 시행사 종사자, '부동산중개'는 공인중개사, '컨설팅'은 자산운용사, 부동산정보업체, 컨설팅사 종사자를 의미.

우선, 성별에 따른 예측의 차이는 나타나지 않았다. 응답자 중 남성의 비율이 절대적으로 많아 t-test의 결과를 그대로 신뢰하기는 어려우나, 이론적으로도 남성과 여성이 향후 부동산시장을 예측함에 있어 차이가 나타난다고 보기에는 어려운 점이 있다.

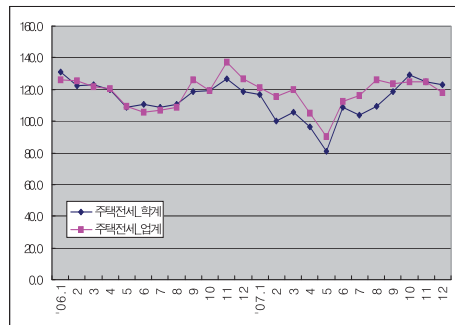
응답회수는 주택매매가와 토지매매가 예측에서 중요한 변수로 나타났다. 앞서 살펴본 대로 평균 응답회수가 8.1회인 점을 감안하여, 8회(평균)이하 집단과 9회이상 집단으로 구분하여 RESI를 작성한 후 비교한 결과 주택 및 토지매매시장에서 두집단간의 예측지수의 통계적인 차이가 관측되었다. 즉, 평균회수 이상 응답한 집단이 보다 긍정적인 시장예측을 하고 있는 것으로 나타났다.

거주지역에 따라서는 토지매매시장과 주택전세시장에서 차이가 관측되었다. 우선 수도권과 비수도권으로 구분한 경우, 주택시장의 예측에 있어서는 유의한 차이가 발견되지 않는 반면, 토지매매시장의 예측에 있어서 유의수준 0.01에서 유의미한 차이가 발견되었다. 대체적으로 비수도권거주자들이 전국의 토지매매가 변동에 대해 수도권거주자들보다 낙관적으로 예측하는 경향이 있는 것으로 나타났다. 이는 이 시기에 토지매매가 상승이 주로 행정중심복합도시나 혁신도시, 기업도시 등 지방의 토지시장을 중심으로 이루어졌다는 데에 기인하는 것으로 보인다. 한편, 같은 시기에 수도권 내에서도 특히 경기지역을 중심으로 신도시 및 택지개발지구의 발표 등으로 토지시장에 상승요인이 있었으나, 토지투기지역 등 각종 규제로 인해 토지가의 실질적인 상승은 미미했다는 점이 수도권과 비수도권의 토지가 예측에 대한 차이를 가져온 것으로 해석할 수 있다. 보다 상세한 분석을 위해 수도권의 서울과 경기,

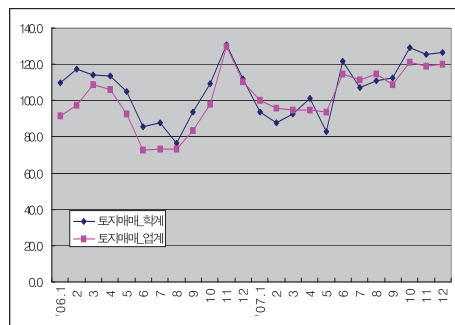
비수도권의 충청, 경상, 전라지역을 상호 비교분석한 결과, 충청지역과 경상지역간의 주택전세시장 예측에 대한 차이만 발견될 뿐, 다른 지역은 별 차이를 발견할 수 없었다.

다른 요인들에 비해 응답자의 직업은 예측에 상당한 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다. 우선, 학계와 업계로 구분하여 분석한 결과, 주택전세시장과 토지매매시장에 대한 예측에 있어 집단간 차이가 관측되었다. 경향성을 보면, 주택전세시장에서는 주로 업계가 보다 낙관적으로 보고 있는 반면, 토지매매시장에서는 학계가 상대적으로 낙관적 예측을 하고 있었다.

〈그림 1〉 주택전세가격 전망



〈그림 2〉 토지매매가격 전망



〈표 5〉 응답자 직업별 RESI지수 특성

구 분		평균	표준편차	최소	최대
주택매매가 RESI	감정평가	94.7	25.6	50.0	150.0
	건설업	104.7	23.2	61.9	140.9
	부동산중개	96.5	16.3	67.5	135.7
	컨설팅업	98.0	18.6	65.9	142.3
주택전세가 RESI	감정평가	110.1	18.1	75.0	150.0
	건설업	120.7	13.0	97.6	150.0
	부동산중개	118.7	12.9	81.8	142.3
	컨설팅업	119.4	12.2	91.3	142.3
토지매매가 RESI	감정평가	105.4	19.9	75.0	150.0
	건설업	109.7	16.9	80.0	132.1
	부동산중개	90.5	19.0	57.1	128.6
	컨설팅업	104.0	17.6	69.2	142.3

보다 세부적으로 살펴보면, 학계를 교수와 연구원으로 구분한 경우에는 주택시장과 토지시장 모두에서 유의한 차이가 없었으나, 업계를 4개의 세부집단으로 구분한 분석에서는 유의한 차이가 다수 나타났다. 주택매매가 예측에 있어서는 건설업종사자와 나머지 3개 그룹(감정평가사, 부동산중개인, 컨설팅종사자) 사이에서 유의한 차이가 관측된다. 건설업종사자는 다른 집단에 비해 상대적으로 낙관적인 전망을 하는 경향이 있는 것으로 파악된다. 주택전세시장 전망에 있어서는 감정평가사와 나머지 3개의 집단간에 5%유의수준에서 유의한 차이가 발견되는데, 대체적으로 감정평가사가 상대적으로 비관적인 예측을 하였다. 토지매매시장에 있어서는 부동산중개인이 다른 집단에 비해 부동산중개인이 토지매매가RESI가 상대적으로 낮은 수준으로 나타났다.

이상의 결과는 부동산시장의 변화를 전망함에 있어 응답자의 응답횟수, 거주지역, 직업 등이 영향을 미칠 수 있다는 것을 시사한다. 이것은 곧 전문가들을 대상으로 실시한 설문조사결과를 통

해 향후 부동산시장을 전망할 때, 전문가들의 특성을 충분히 고려하여 해석하여야 한다는 것을 의미한다. 예를 들어, 응답자 중 부동산중개인이 많이 포함되었다면 그렇지 않을 때보다 토지시장에 대한 전망이 상대적으로 비관적으로 도출될 수 있음을 감안해야 한다.

## 2. 부동산가격 변동률 예측치 분석

아래 <표 6>은 각각 전국주택가격변화율, 주택전세가가격변화율, 토지매매가격변화율 예측치를 종속변수로 한 회귀분석결과이다. 모형의 유의성 검정결과 F값이 임계치보다 커 6개의 모형이 모두 유의하며, 분산팽창계수(VIF)가 10보다 작아 다중공선성도 없는 것으로 나타났다. 모형의 설명력은 60.1%에서 71.3%로 주택전세가가격모형이 가장 높게 나타났다.

분석결과를 보면, 지역시장변화와 응답자 거주지역 등 지역적 요인이 향후 시장예측에 결정적인 영향을 미치는 것으로 나타났는데 반해, 전문가

〈표 6〉 회귀분석 결과

독립변수		종속변수		전국주택매매가 예측치(nhp)		전국주택전세가 예측치(nhr)		전국토지매매가 예측치(nlp)	
		모형1	모형2	모형3	모형4	모형5	모형6		
절편		0,374 (0,291)	-0,903 (-0,536)	0,367 (0,465)	-0,127 (-0,123)	-0,909 (-0,646)	-1,062 (-0,582)		
rhp	지역주택가격예측치	0,795** (11,725)	0,812** (11,453)						
rhr	지역전세가격예측치			0,722** (14,521)	0,725** (14,307)				
rlp	지역토지가격예측치					1,012** (13,649)	1,005** (13,150)		
sex	남성=0 여성=1	0,481 (0,773)	0,717 (1,079)	-0,527 (-1,335)	-0,466 (-1,109)	0,299 (0,447)	0,288 (0,402)		
age	연령	-0,014 (-0,431)	0,021 (0,470)	-0,006 (-0,272)	0,008 (0,274)	0,011 (0,303)	0,011 (0,232)		
carrier	경력 (년)	0,058 (1,530)	0,041 (0,973)	-0,003 (-0,150)	-0,009 (-0,341)	0,049 (1,221)	0,057 (1,233)		
rgd1	서울	-0,667 (-1,513)	-0,707 (-1,430)	-0,310 (-1,136)	-0,285 (-0,938)	-0,480 (-1,014)	-0,323 (-0,605)		
rgd2	수도권	-0,872* (-2,057)	-0,922* (-2,082)	-0,558* (-2,106)	-0,563* (-2,041)	-0,773 (-1,687)	-0,697 (-1,450)		
rgd3	충청	-0,364 (-0,650)	-0,370 (-0,654)	0,017 (0,048)	0,014 (0,041)	-1,157 (-1,891)	-1,163 (-1,874)		
jd	학계=0 업계=1	-0,027 (-0,078)		0,264 (1,255)		0,040 (0,109)			
jdd1	감정평가업		0,444 (0,670)		0,517 (1,257)		0,394 (0,549)		
jdd2	건설업		0,016 (0,022)		0,049 (0,111)		-0,063 (-0,081)		
jdd3	부동산중개업		-0,583 (-0,961)		0,083 (0,225)		0,109 (0,167)		
jdd4	자산 운용		0,280 (0,542)		0,390 (1,248)		-0,160 (-0,288)		
F-statistic		18,1	13,1	28,9	20,8	24,7	17,5		
R <sup>2</sup> (adj. R <sup>2</sup> )		0,601 (0,568)	0,607 (0,561)	0,709 (0,684)	0,713 (0,678)	0,675 (0,648)	0,677 (0,638)		



의 성별, 나이, 직업, 경력 등은 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다. 구체적으로 살펴보면, 전국 주택 및 토지가격 변동률 예측에 가장 중요하게 영향을 미치는 것은 지역시장 변동률 예측치로서, 6개의 모형에서 모두 1% 유의수준에서 통계적으로 유의하다. 이것은 각 전문가가 전국시장을 예측함에 있어서도 지역시장의 변화를 상당부분 참고하고 있음을 시사한다.

즉, 자신이 활동하고 있는 지역의 부동산시장이 향후 어떠한 방향으로 움직일 것인가가 전국 부동산시장 예측에 중요한 영향을 미치고 있음을 의미한다. 특히 6개 모형의 계수가 모두 양수(+)로 나타남으로서, 지역부동산가격변동률의 방향과 전국가격변동률의 방향이 같게 나타남을 알 수 있다. 예를 들어, 지역시장가격이 상승할 것으로 예측하는 전문가들은 전국시장가격도 상승할 것으로 예측하는 경향이 강하다는 것이다.

다음으로, 각 전문가의 활동지역을 나타내는 더미(기타지역=0) 중 수도권(경기, 인천)의 계수가 주택가격(매매 및 전세)모형에서 유의하게 나타났다. 계수의 부호가 음수(-)로 나타나 기타지역 전문가와 수도권지역 전문가들이 시각이 상반됨을 알 수 있다. 또한, 통계적으로 유의하지는 않지만 서울과 충청권 지역더미도 음수(-)로 나타나고 있어 기타지역과 상반된 의견을 보일 가능성이 있는 것으로 판단된다.

결론적으로 회귀분석결과는 부동산 가격전망에 있어 전문가들의 지역시장에 대한 시각이 전국부동산시장 예측에 절대적인 영향을 미치고 있음을 시사한다. 앞서 분석하였던 전문가들의 나이, 성별, 직업 등과 같은 인적 특성에 의한 차이를 무시할만큼 지역시장의 변화에 대한 시각이 결정적인 영향을 준다고 하겠다.

## V. 결론

본 연구는 부동산시장의 향후 예측에 활용되고 있는 전문가 설문조사 자료를 이용하여 전문가들의 예측에 영향을 미치는 요인들을 분석하였다. 이는 향후 설문조사를 통한 부동산시장예측의 정확성을 제고하고, 서로 다른 기관에서 서로 다른 응답자에 대한 조사결과를 해석함에 있어 중요하게 고려해야 할 점이 무엇인가를 파악하기 위해서이다.

연구의 주요결과를 보면, 우선 RESI지수분석에서는 응답자들의 응답회수와 직업이 중요한 요인으로 나타났다. 평균횟수 이상 응답한 전문가들은 평균이하 집단에 비해 경기에 대해 보다 낙관적으로 보는 경향이 있는 것으로 나타났다. 또한, 건설업종사자들은 주택매매가 전망치에서, 감정평가업 종사자들은 주택전세가 전망에서, 타직종과 통계적으로 차이가 있는 시각을 보였다. 부동산중개업자들은 토지매매가 전망치에서 타직종에 비해 상대적으로 부정적인 전망을 하는 경향을 보였다.

이에 비해, 2006년 하반기의 가격변동을 예측치를 설문조사한 결과를 이용한 회귀분석은 전국 부동산시장 전망이 지역부동산시장 전망치에 의해 크게 영향을 받고 있는 것으로 나타났다. 실제, 전국부동산시장의 변화는 지역부동산시장에 의해 영향을 받는 것이 당연한 것이나, 지역시장 예측치는 각 지역마다 다양하게 나타날 수 있다는 점에서 회귀분석의 결과는 시사하는 점이 있다. 즉, 수도권에서의 부동산가격 상승과 지역시장에서의 가격하락이 전국 부동산가격의 상승과 하락예측에 영향을 미칠 수 있다는 점을 시사하고 있다.

본 연구의 결과는 향후 전문가 설문을 통한 시장예측시에 몇가지 시사점을 제공한다.

첫째, RESI와 같이 지수를 작성하기 위한 설문에서는 설문대상자들의 설문 충성도 및 직업을 고려하여 설문대상자 리스트를 고르게 작성할 필요가 있다. 즉, 어느 일정 직업군에 치우치게 설문이 이루어지면 이전 지수의 성격에서 벗어난 왜곡된 지수를 산출할 수 있다는 것이다. 또한, 서로 다른 지수를 작성하고 있는 두기관의 지수의 차이는 설문대상 응답자들의 직업이나 설문충성도에 기인할 수도 있다는 것이다.

둘째, 지역시장의 변화는 전국시장의 변화전망에 큰 영향을 준다는 것이다. 이것은 설문대상을 지역적으로 고르게 안분해야 한다는 것을 의미한다. 다시 말해, 전국시장의 예측치가 단순히 전국시장만을 보고 전망한 것이 아니라 지역시장 전망에 의해 상당히 영향을 받으므로, 지역별 주택수나 토지수에 연동하여 설문응답자수를 조정하지 않으면, 특정지역의 시장상황을 지나치게 많이 반영한 전국 예측치가 도출될 수 있다.

본 연구는 이제까지 소홀히 다루어졌던 전문가설문에 의한 부동산시장 예측에 영향을 미치는 요인들에 대해 응답자들의 인적특성과 거주지역, 지역시장 등을 중심으로 분석하여 이러한 특성이 예측치에 영향을 미칠 수 있음을 보였다. 그러나, 두 개의 자료분석결과가 완전히 일치되지 않고, 분석자료 자체에도 한계가 있으므로 이러한 결과를 일반화하는 것은 크게 무리가 따르는 일일 것이다. 그러므로, 저평가들의 시장예측에 영향을 미치는 요인에 대한 일반적인 결과를 도출하기 위해서는 향후 다양한 설문결과 자료와 지수자료를 이용한 심도 깊은 연구가 필요할 것으로 사료된다. 아울러, 보다 정확한 전문가설문 결과의 도

출을 위해서는 전문가들의 특성에 따른 예측력분 석도 향후 연구해야 할 과제이다.

논문접수일	:	2008년	05월	28일
최종수정일	:	2008년	08월	18일
게재확정일	:	2008년	08월	28일

## 참고문헌

1. 김근용, “주택가격 예측을 위한 모형설정과 검증”, 『국토』, 제197권, 1998, pp. 54-61
2. 김용순 외, 「부동산시장 조기경보시스템 개선 연구」, 건설교통부, 2006
3. 김양우·이궁희·장동구, “한국의 단기경제예측 시스템”, 『경제분석』 제3권 제3호, 1997, pp. 1-61
4. 김진유·지규현, “부동산시장전망 실사지수(RESI) 운영현황 및 개선방향”, 『HURI FOCUS』 제20호, 주택도시연구원, 2006
5. 서승환·김갑성, “부동산 가격 행태변화의 실증분석”, 『주택연구』 제8권 제1호, 2000, pp. 5-25
6. 서승환, “외환위기와 부동산 가격의 행태변화”, 『주택연구』 제7권 제2호, 1999, pp. 5-24
7. 윤주현, 「VAR 모형 구축을 통한 토지 및 주택시장 전망연구」, 국토연구원, 2001
8. 윤주현·김혜승, 「주택시장 경기동향 및 단기전망 연구」, 국토연구원, 2000
9. 이주용, “주택가격변동에 관한 실증분석”, 『주택금융』 제142권, 1999, pp. 33-52
10. 조주현, 「부동산 경기변동과 요인변수 분석」, KDI, 1999
11. 최 수, 「국토정책 Brief」 제44권, 국토연구원, 2004
12. 주택산업연구원, 「2007년 주택시장 전망」, 2006
13. KIM, Jin-Yoo, “Determinants of Experts’ Prospect in Korea Real Estate Market”, presented at the 12th Asian Real Estate Society and American Real Estate and Urban Economics Association Joint Conference, July 9-12, 2007, Macau, China.