

투기과열지구 및 조정대상지역 지정의 정책적 효과에 관한 연구*

A Study on Policy Effectiveness of Designation of Speculation Management District and Speculation Monitoring Area

양 완 진 (Yang, Wanjin)**

김 현 정 (Kim, Hyunjung)***

< Abstract >

The purpose of the study is to empirically examine the policy effect of the designation of speculation management district and speculation monitoring area after the implementation of the policy. The analysis of the effect of the designation of speculation monitoring areas was conducted on the Seoul metropolitan area, Busan, and Sejong using the difference in differences method. And it was analyzed that the actual transaction price rose as opposed to the policy goal in most areas except for Sejong. The analysis of the effects of designation of the speculation management districts was conducted on the Gyeonggi Province, Goyang, and Namyangju, which were designated only for speculation monitoring area and Gwangmyeong, where both speculation management district and speculation monitoring area were designated at the same time. Contrary to the regulatory policy goals, the speculation management district policy designated in Gwangmyeong, Gyeonggi Province, could be confirmed that it had an adverse effect on the transaction price. This study is significant from the fact that it analyzed the policy effects of both speculation management district and speculation monitoring area that lack prior research. The results of this study can produce policy suggestions that the policy of designating speculation management district and speculation monitoring area should be implemented, reflecting the size and characteristics of the real estate market of each areas.

Keyword : Speculative Overheat District, Adjustment Targeted Area, Policy Effect Analysis, Difference in Difference Analysis, Real Estate Policy

I. 서론

2008년 미국의 서브프라임 모기지 사태로 인해 발생한 글로벌 금융위기 이후 일시적인 가격하락을 경험한 우리나라 부동산 시장은 규제 완화카드를 꺼내든 정부에 힘입어 상승세로 전환하였다(정주희·김호철, 2014). 이렇듯 정부는 부동산 경기상황에 따라 투기수요조절을 위해 부동산 시장 안정화 및 투기억제 정책, 경기 활성화를 위한 규제 완화 정책, 공급확대 정책

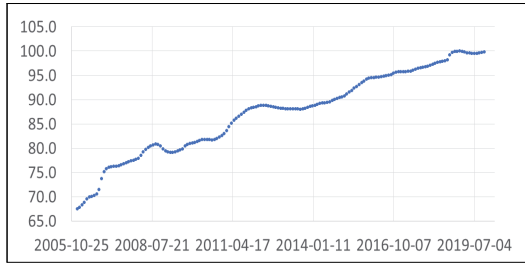
등을 발표해왔다(오정석, 2005; 함종영·손재영, 2012; 정주희·김호철, 2014). 여러 투기수요억제, 공급 활성화 정책에도 불구하고 우리나라 부동산 가격은 지역마다 그 편차가 있지만 2005년 이후 <그림 1>과 같이 꾸준한 상승세를 보여 왔다. 최근, 2019년 11월 6일 국토교통부는 수도권과 비수도권, 지방 간 부동산 격차 등을 이유로 서울 일부 지역을 대상으로 민간택지 분양가 상한제를 시행하는 규제 정책과 함께 부산 일

* 이 논문은 서울대학교 공학연구원의 지원을 받아 연구되었다.

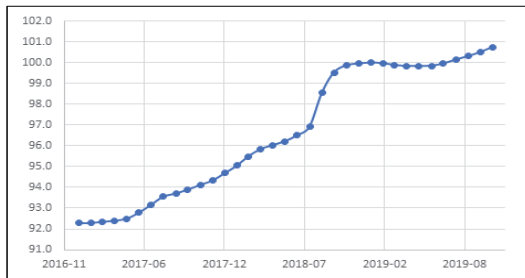
** 서울대학교 환경대학원 환경계획학과 도시 및 지역계획학 전공 석사과정, drmrang@snu.ac.kr, 주저자

*** 서울대학교 공과대학 건설환경공학부 강사, urbanistar@snu.ac.kr, 교신저자

<그림 1> 전국 주택매매가격 종합지수 ('05~'19)



<그림 2> 수도권 주택매매가격 종합지수 ('17~'19)



출처: 월간 KB주택가격동향(<https://onland.kbstar.com>) 보고서를 참고하여 재구성

부 지역과 경기도 일부 지역을 조정대상지역에서 해제하는 완화 정책을 발표하였다¹⁾. 이번 조정대상지역 해제지역은 2017년 8월 2일에 시행된 부동산 대책의 후속 대책으로 2017년 9월 6일 지정된 경기 고양시, 남양주시, 부산 해운대·수영·동래구이다. <그림 2>와 같이 2019년 상반기에는 수도권 일부 지역에서 일시적인 주택가격에 하락이 있었으나 상반기를 지나가며 회복하고 있는 시점에서 부산 등 일부를 조정대상지역에서 해제하는 것은 다시 주택시장에 투기 열풍을 불러올 것이라는 우려도 있다²⁾. 이처럼 약 2년간 지정되어온 조정대상지역이 해제되는 시점에서 해당 정책이 효과적으로 작동되었는지를 분석할 필요가 있다.

투기과열지구 및 조정대상지역의 지정은 LTV와 DTI에 대한 강화를 통한 주택담보대출규제, 전매제한 및 양도소득세의 강화 등을 통한 투기수요억제가 핵심 목표이다. 투기과열지구와 조정대상지역의 지정 및 해제가 <표 2>와 같이 매년 반복적으로 제시되고 있는

<표 1> 투기과열지구, 조정대상지역(2019년 말, 현재)

	투기과열지구	조정대상지역
법적 근거	주택법 63조	주택법 63조의 2
지정 주체	국토부 장관, 시도지사	국토부 장관
지정요건	주택가격상승률이 물가 상승률보다 현저히(1.3배) 높은 지역 주택공급이 있었던 직전 2개월간 해당 지역에서 공급되는 주택의 청약 경쟁률이 5대 1을 초과하였거나 국민주택규모 이하 주택의 청약 경쟁률이 10대 1을 초과한 곳	1. 투기과열지구 지정요건 중 정량요건의 일부를 준용하여 과열이 발생하였거나 발생할 우려가 있는 지역을 선정 2. 정성적 요건에 의해서도 선정 가능
지정 효과	LTV 40%, DTI 40% (서민실수요자 50%), 전매제한 등	LTV 60%, DTI 50% (서민실수요자 10% 완화), 양도세 가산세율 적용 등
2019년 12월 현재 지정 지역	서울 25개 구, 경기 과천·광명·성남(분당)·하남, 대구 수성, 세종	서울 25개 구, 경기 과천·성남·하남·동탄2신도시·광명·안양 동안·광교지구·용인 수지·용인 기흥·수원 팔달, 세종

출처: 국토교통부, "투기과열지구, 투기지역, 조정대상지역 설명자료", 2017

상황에서 해당 정책이 투기수요를 억제하며 주택시장에 효과적으로 작용하였는지 평가가 필요하다. 또한, 그동안 정부와 국토교통부에서 전국적으로 지정한 투기과열지구, 조정대상지역 지정 등의 부동산 투기 수요억제책으로 인해 서울을 중심으로 한 수도권 지역에서 오히려 집값이 상승하며 투기수요가 집중되는 현상이 관찰됨에 따라³⁾, 해당 정책이 수도권과 비수도권 등 지역에 따라 주택가격에 어떻게 영향을 미쳤는지에 대한 분석도 필요하다.

투기과열지구와 조정대상지역은 투기수요억제책이라는 정책적 목표에서 그 공통점이 있으나 법적 근거, 지정요건, 지정 주체, 지정 효과 등에서 <표 1>과 같은 차이점을 보인다⁴⁾. 특히, 조정대상지역의 지정은 2016

1) 국토교통부 보도자료, "민간택지 분양가상한제 서울 27개 동 지정 조정대상지역 부산 3개 구 전부 해제, 고양·남양주 부분 해제", 2019. 11. 6
 2) 한국경제, "부산, 남양주, 고양, 조정대상지역 해제...청약규제 풀렸다", 2019. 11. 6
 3) 동아일보, "서울 투기지역 집값이 평균보다 많이 올라... 규제 실효성 의문", 2018. 8. 28
 4) 국토교통부 설명자료, "투기과열지구, 투기지역, 조정대상지역 설명자료", 2017. 8. 2

년 하반기에 처음 등장하여, 2017년 9월 6일 이후 대규모로 지정되기 시작하였다. 조정대상지역은 투기과열지구 지정요건 중 일부를 준용하여 지정하며, 지정된 지역에서는 LTV와 DTI를 각각 60%와 50%로 제한하고 다주택자에게 장기보유 특별공제 적용을 배제하는 등의 규제를 하고 있다. 비교적 최근에 시행된 정책이므로 해당 정책의 효과를 분석한 연구가 드물지만, 정부는 지정 지역의 아파트 가격이 일시적으로 안정되었다 판단하고 조정대상지역에 지정되었던 부산, 고양 등 일부 지역을 2019년 말, 해제하였다. 이러한 시점에서, 본 연구는 조정대상지역의 지정이 정부의 의도대로 효과적으로 작용하였는지 분석하고자 한다. 또한, 지금까지의 투기과열지구의 지정과 해제에 관련한 연구는 주로 문제인 정부 출범 이전의 아파트 가격의 변화에 관한 연구가 주를 이루어왔다. 따라서 본 연구에서는 이중차분분석을 이용하여 2016년부터 2019년 사이의 비교적 최신의 아파트매매 실거래가 자료를 통해 조정대상지역의 지정이 아파트매매실거래가의 변화에 미친 효과를 분석하여 정책적 효과를 도출하고자 한다. 상이한 지정 효과를 가지고 있는 투기과열지구와 조정대상지역의 정책적 효과를 비지정지역과 조정

대상지역 간의 비교, 투기과열지구와 조정대상지역이 동시에 지정된 지역과 조정대상지역만 지정된 지역 간의 비교를 통하여 도출하고자 한다.

본 연구의 구성 중, 2장에서는 이론적 배경, 부동산 정책이 주택시장에 미치는 영향, 주택가격과 거래량의 관계에 관한 선행연구를 고찰하였다. 3장에서는 분석 방법과 그에 따른 변수를 설정하였으며 4장에서는 이중차분분석을 이용하여 투기과열지구 및 조정대상지역 지정이 아파트 실거래가에 미친 영향을 분석한 결과를 제시하였다. 마지막으로 5장에서는 결론과 시사점을 도출하였다.

II. 선행연구 검토

본 연구는 부동산 투기수요억제 정책 중 하나인 투기과열지구 및 조정대상지역 지정이 문제인 정부 이후 아파트 가격에 미치는 영향을 확인하고 정책적 시사점을 제시하는 데 목적이 있다. 부동산 투기수요 억제정책이 오히려 투기수요를 불러일으키는 현상이 지정 지

<표 2> 투기과열지구 및 조정대상지역의 지정, 해제 현황

날짜	규제 정책명	지정/해제	지역
2002-09-06	투기과열지구	지정	서울시, 인천시(삼산1지구), 고양시(일산2지구 외), 남양주시(호평동), 화성시(동탄지구 외)
2002-11-08	투기과열지구	지정	용인시(동백지구)
2002-12-06	투기과열지구	지정	인천시(연수구)
2003-02-05	투기과열지구	지정	대전시(유성구)
2003-04-29	투기과열지구	지정	대전시(유성구, 서구), 천안시(봉당동 외)
2003-06-07	투기과열지구	지정	대전시(그외지역), 인천시(그외지역), 천안시(그외지역), 청주시, 청원군, 아산시
2003-10-02	투기과열지구	지정	부산시(해운대구, 수영구), 대구시(수성구, 동구)
2003-11-18	투기과열지구	지정	부산시(그외지역), 대구시(그외지역), 광주시, 울산시, 창원시, 양산시
2004-07-30	투기과열지구	지정	공주시, 계룡시, 연기군
2007-07-02	투기과열지구	해제	부산시(해운대구, 수영구 제외), 대구시(수성구, 동구 제외), 광주시(남구 제외), 양산시
2007-09-13	투기과열지구	해제	대전시(유성구제외), 청주시, 청원군, 천안시, 아산시, 계룡시
2007-12-03	투기과열지구	해제	부산시(수영구), 대구시(수성구, 동구), 광주시(남구), 대전시(유성구), 울산시(중구, 동구, 북구), 공주시, 연기군, 창원시
2008-01-30	투기과열지구	해제	부산시(해운대구), 울산시(그외지역)
2008-11-07	투기과열지구	해제	서울시(강남3구제외), 부산시(그외지역), 인천시, 경기도
2011-12-22	투기과열지구	해제	서울시(강남3구)
2017-08-02	투기과열지구	지정	서울시, 과천시, 세종시
2017-09-06	투기과열지구	지정	성남 분당구, 대구 수성구
2017-09-06	조정대상지역	지정	서울시, 경기도(과천, 광명, 성남, 고양, 남양주, 동탄2), 부산(해운대, 연제, 동래, 남구, 부산진, 수영, 기장), 세종
2018-08-28	투기과열지구	지정	광명시, 하남시
2018-08-28	조정대상지역	지정	경기도(구리, 안양 동안, 광교)
2018-12-31	조정대상지역	지정	경기도(수원 팔달, 용인 수지·기흥)

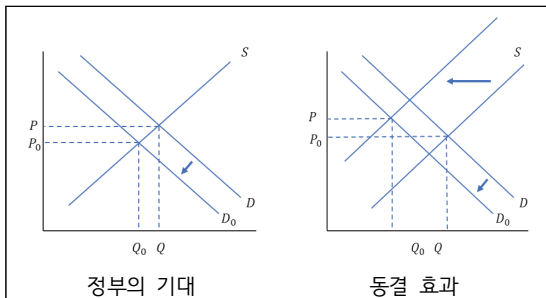
출처: 국토교통부 행정규칙 자료를 활용하여 재구성 (2002~2019), http://www.molit.go.kr/USR/I0204/m_45/Ist.jsp

역 일부에서 관찰되었으며, 본 연구에서는 그 원인을 양도소득세 중과세로 인한 동결 효과에서 기인한다고 보고, 해당 이론적 배경을 살펴보고자 한다. 더불어 LTV, DTI를 통한 주택담보대출규제, 투기과열지구 지정 등 부동산규제 정책이 주택시장에 미친 영향을 분석한 선행연구를 고찰한다.

1. 이론적 배경

투기과열지구 및 조정대상지역에 지정된 지역은 앞선 <표 1>과 같이 LTV, DTI 규제와 함께 다주택자에게 강화된 양도소득세율을 적용하고 있다. 양도소득세는 시세차익에 대한 과세를 통해 투기수요를 억제하고 가격을 안정화하는 것이 그 목적이며, 이에 대한 기대 효과는 다음 그림과 같이 나타낼 수 있다.

<그림 3> 부동산규제 정책에 대한 정부의 기대 및 동결 효과



양도소득세 부과로 정부가 기대한 효과는 <그림 3>의 왼쪽과 같이 수요곡선의 이동($D \rightarrow D_0$)으로 인해 균형가격이 하락하는 것이다. 하지만 이러한 정부 기대와 다르게 양도소득세의 부과는 동결 효과를 유발하여 주택 거래량을 감소시키며 가격은 상승시키는 효과를 불러올 수 있다는 견해도 있다(김경환·손재영, 2010; 정홍일·이현석, 2012; 김대원·유정석, 2014). 이러한 동결 효과는 양도소득세의 부과로 주택공급자들이 주택공급을 줄이게 되는 현상이다. <그림 3>의 오른쪽 그래프와 같이 양도소득세가 강화될 경우, 주택 수요의 감소보다 주택공급의 감소가 더 커져, 새로운 균형점에서는 기존보다 주택가격은 상승하고 거래량은 감소하는 효과가 나타난다. 이러한 동결 효과의 원인을 선행연구에서는 크게 두 가지로 제시하였다. 첫째, 주택 매도로 인한 시세차익의 발생 시점과 세금

납부 시점 간에 시차가 존재한다. 따라서 주택판매자가 양도소득세를 늦게 납부할 경우 납부지연 이익이 발생하기 때문이다. 둘째, 주택을 장기로 보유할 경우 주어지는 장기보유 특별공제제도, 상속 또는 증여로 인한 양도소득세 감면 혜택이 발생하기 때문이다(김경환·손재영, 2010; 김대원·유정석, 2014).

따라서 투기과열지구 및 조정대상지역에서 양도소득세가 중과세될 경우, 정부의 의도와는 다르게 일부 지역에서 거래가 감소하며 주택가격에 상승하는 동결 효과가 발생할 가능성이 있다는 이론적 배경 아래 이를 실증적으로 검증하고자 한다.

2. 부동산규제 정책이 주택시장에 미치는 영향

투기과열지구 또는 조정대상지역으로 지정된 지역에서는 LTV와 DTI 규제와 같은 주택담보대출규제, 양도소득세 중과세 등 강화된 금융규제를 적용하고 있다. 따라서 본 연구에서는 다양한 부동산정책 중 주택 금융규제가 아파트 가격 등에 미치는 효과에 관한 주요 선행연구와 그에 따른 분석자료 및 구성변수를 아래 <표 3>과 같이 정리하였다.

황관석·박철성(2015)은 이중차분법으로 서울과 경기의 DTI 규제가 10% 차이 난다는 점을 이용하여 DTI 규제의 정책적 효과를 분석하였다. DTI 규제가 10% 강화될 경우 1년 초과 장기에서 통계적으로 유의하게 더 강한 정책적 효과를 보였다. 또한, 주택 규모별로 DTI 규제의 영향이 다르게 나타났다. 주로 소형 규모의 주택에서 DTI에 가격이 민감하게 반응하였다. 김대원·유정석(2014)은 이중차분법을 활용하여 2005년과 2009년 사이 주택 투기지역 지정이 정부와의 의도와는 다르게 모든 규모별, 가격 분위별 분석결과에서 단기적으로 25~30% 상승시키는 효과를 일으켰다고 분석하였다. 송태호·조원진·노승한(2018)은 2006년과 2011년 사이 지정된 투기과열지구의 정책적 효과를 이중차분법을 통하여 분석하였다. 그 결과, 투기과열지구 지정 정책은 지역별로 다른 효과를 보였다고 분석하였다. 강남 3구(강남구, 서초구, 송파구)는 경기도에 비하여 투기과열지구의 지정 후 가격하락 효과를 보였으나, 수도권 소속 구(강남 3구 제외)를 지방광역시와 비교하였을 때는 정책적 역효과를 불러왔다고 분석하였다. 권민제(2018)는 2002년부터 2008년 사이의 투기과열지구 지정 및 해제 효과를 회귀모형을

통해 분석하였으며, 2003년 지정된 부산, 대구, 울산, 양산은 아파트매매가격지수가 유의미하게 하락하였지만, 그 외의 지역에서는 상승 또는 유의미한 효과를 거두지 못하였다고 분석하였다.

이동규·서인석·박형준(2009)은 시스템 다이내믹스(System Dynamics)를 활용한 시뮬레이션 분석을 통하여 DTI 규제 정책의 효과를 분석하였다. 그 결과, DTI 규제는 대상 지역에서 단기적 효과를 발생시키나 파생 외부효과 역시 발생시키는 것으로 나타났다. 함종영·손재영(2012)은 1987년 이후 월별 실질주택가격지수와 정책수단 유형별 주택정책지수를 그랜저 인과관계 검정과 교차 상관분석을 통하여 분석하였다. 그 결과, 주택시장 동향은 정책형성에 영향을 주나, 그 역은 성립하지 않았고, 서울과 강남지역 주택가격 동향이 정책형성에 주 영향을 주는 것으로 분석하였다. 또한, 주택가격과 주택정책이 2개월의 짧은 시차를 두고 역의 상관관계를 가지는 것으로 나타났다. 임대봉(2013)은 벡터오차수정모형(VECM)과 벡터자기회귀모형(VAR)을 활용하여 2002년과 2012년 사이의 LTV 및 DTI 규제 정책이 주택가격에 미치는 영향을 분석하였다. 주택담보대출과 아파트 가격의 관련성은 높게 나왔으며 지역별로 그 관련성에서 차이가 있는 것으로

나타났다. 또한, 금융권의 대출규제는 주택담보대출에 부정적인 영향을 미쳐 아파트 가격 안정의 선순환으로 작용하였다고 분석하였다. 이경애(2017)는 대출제약이 청년 가구의 주택 점유유형 선택에 미치는 영향을 2014년 주거실태조사 자료와 프로빗 모형(Probit model)을 활용하여 분석하였다. 그 결과, 비교적 소득 수준이 낮은 청년층은 타 계층에 비해 대출조건인 소득 제약과 자산 제약이 높을수록 임차로 잔류할 확률이 높으며, 주택을 소유하지 못할 확률이 높은 것으로 나타났다. 원경호·김갑열(2005)은 2003년 지정된 토지 투기지역의 지가와 거래량을 통해 정책의 효과를 분석하였다. 토지 투기지역의 지정은 일시적인 토지거래량의 감소를 불러 일으켰지만 지가는 상승하는 결과를 보였다. 이렇듯 선행연구를 통해 확인한 결과, 부동산규제 정책 및 과열지구의 지정은 실증 분석을 통해 효과를 분석한 결과가 정책이 시행된 시기와 대상 지역에 따라 상이하게 나타났다.

2020년 1월 현재, 투기수요 억제를 위해 2017년 이후 지정된 조정대상지역 및 투기과열지구는 지정된 지 약 3년이라는 시간이 지났다. 따라서 본 연구는 최근의 실거래가 자료를 통해 2017년 및 2018년에 지정된 투기과열지구 및 조정대상지역의 지정이 수도권 및 지방

<표 3> 주요 선행연구

선행연구	연구내용	변수구성	분석방법	분석자료
권민제(2018)	투기과열지구의 지정 및 해제의 효과	3년 만기 국고채금리, 주가지수(코스피), 소비자물가지수, 지가변동률	회귀 분석	KB아파트매매가격지수 '02년9월', '03년6월, 11월', '04년7월', '07년7월, 9월, 12월', '08년1월, 11월' 전후약 18개월간
송태호 외(2018)	투기과열지구 지정 정책의 효과 분석	경기종합지수, 건축허가면적, 주민등록세대수, 재정자주도 등	이중차분분석	한국감정원 월간 아파트 매매지수(06년-11년)
이경애(2017)	대출제약이 청년 가구의 주택 점유형태 선택에 미치는 영향	항상소득, 상대주거비용 등	프로빗 모형	2014년 주거실태조사
황관석 외(2015)	지역별 DTI 규제 비율 차이 분석을 통한 정책적 효과 분석	전용 면적, 건축연령, 세대 당 미분양주택, 세대 당 주택수	이중차분분석	m ² 당 아파트 가격(2009-2012)
김대원 외(2014)	주택 투기지역 지정 및 해제의 정책적 효과 분석	정책 데미 변수	이중차분분석	3.3m ² 당 아파트 가격(2005-2009)
임대봉(2013)	LTV, DTI 규제 정책이 주택가격에 미치는 영향 분석	주택담보대출액, CD금리, 산업생산지수	VECM, VAR	KB아파트매매가격지수(02년-11년)
함종영 외(2012)	정책변수와 주택가격 간의 인과관계 및 선행성 분석	개발정책지수, 조세정책지수, 금융정책지수, 거래정책지수	그랜저 인과관계 검정 교차상관분석	KB주택매매가격지수와 소비자 물가지수(87년-2011년)
이동규 외(2009)	DTI 규제 정책의 효과 분석	기대심리, 주택거래율, DTI 규제	System Dynamics	시계열자료

등 지역에 따라 주택가격에 미치는 영향을 분석하였다. 특히, 2017년 이후 지정된 조정대상지역에 관한 선행연구는 전무한 상황이다. 앞서 서론에서 언급한 바와 같이, 국토교통부는 부산에 지정되었던 조정대상지역을 2019년 말 해제하기로 발표하였다. 정책이 시행한 후 일부 지역에서 이를 해제함에 따라 지난 3년간 전국적으로 지정된 조정대상지역 지정의 정책적 성과를 분석할 필요가 있다. 특히, 투기과열지구와 조정대상지역은 부동산규제라는 정책적 목표는 같으나, 그 LTV·DTI 비율의 차이를 비롯한 법적 효과는 상이하므로, 본 연구에서는 조정대상지역과 투기과열지구를 함께 비교, 분석하였다. 투기수요억제책이라는 정책적 의도에 부합한다면 전국에 지정된 투기과열지구 및 조정대상지역에서 아파트 가격이 하락하는 효과를 보였을 것이고, 그렇지 않았다면 가격이 상승하는 역효과를 보였을 것이다.

III. 분석방법과 변수의 설정

1. 변수의 설정 및 분석의 범위

1) 변수의 설정

본 연구에서는 이중차분분석을 이용하여 아파트매매 실거래가와 2017년 이후 지정된 조정대상지역의 정책적 효과 관계를 실증분석하고자 하였으며, 상이한

지정 효과를 가지고 있는 투기과열지구의 정책적 효과를 투기과열지구와 조정대상지역에 동시에 지정된 지역과 조정대상지역만 지정된 지역 사이의 비교를 통하여 도출하고자 하였다.

분석을 수행함에 있어 정책변수 이외에 종속변수에 영향을 미치는 변수들을 통제하기 위하여 <표 4>와 같은 변수를 추가하였다. 세대수, 동행경기 종합지수 등의 독립변수를 포함 시킨 송태호 외(2018)와 면적, 건축연령 등의 독립변수를 포함 시킨 황관석 외(2015), 주가 및 기준금리 등을 포함 시킨 권민제(2018) 등의 선행연구를 참고하여 구성하였다. 선행연구에서 선정된 GDP와 기준금리는 연간 변수를 이용하는 데이터에 적절하므로 제외하였으며 건축 허가 건수는 허가 이후 주택 건설까지의 기간이 비교적 길기 때문에 본 연구와 적합하지 않다고 판단하여 제외하였다.

이를 토대로 구성한 개별특성요인 통제변수는 국토교통부 실거래가 공개시스템을 통해 실거래가와 함께 제공되는 면적, 건축연령, 층수이다. 지역적 요인 통제변수로는 해당 거래가 일어난 시군구 단위의 세대수와 미분양세대수를 포함시켰다. 이와 함께, 서울이라는 위치한 입지적 요인에 대한 영향력을 파악하기 위하여 서울에서 거래된 아파트의 경우 더미변수 1로 처리하였다. 거시적 요인으로는 통계청에서 구득 가능한 주택시장 소비자 심리지수와 동행경기 종합지수를 포함시켰다. 한편, 종속변수로는 국토부 실거래가 공개시스템을 통해 구득 가능한 지역별 아파트매매 실거래가를 활용하였다.

<표 4> 이중차분분석의 변수구성

구분	변수명	내용	출처	
종속변수	아파트매매실거래가(log(실거래가))	각 거래건별 아파트매매 실거래가	국토교통부 실거래가 공개 시스템	
개별특성 요인	면적 (㎡)	각 거래건 별 면적		
	건축연령 (년)	각 거래건 별 건축연령		
	층수 (층)	각 거래건 별 층수		
지역적 요인	세대수 (세대)	거래가 발생한 지역의 시군구 단위 세대수	KOSIS	
	미분양수 (세대)	거래가 발생한 지역의 시군구 단위 미분양세대수		
	서울 더미	1 = 서울에 위치한 아파트, 0 = 그 외 지역의 아파트	더미	
독립변수	거시적 요인	주택시장 소비자 심리지수	거래 발생 시점 및 지역의 주택시장 소비자 심리지수	KOSIS
		동행경기 종합지수		
정책요인	정책 기간변수 (더미)	1 = 정책 시행 이후, 0 = 정책 시행 이전	더미	
	정책 지역변수 (더미)	1 = 정책 지정 지역, 0 = 정책 비지정지역		
	차분치 (교차항 더미)	1 = 처치집단, 0 = 통제집단		

주: 서울 더미의 경우, 수도권을 분석대상으로 한 모형1에만 적용하였음

<표 5> 연구의 시공간적 분석 범위

구분	조정대상지역 효과분석	투기과열지구 효과분석
공간적 범위	1. 수도권(서울, 경기) 2. 부산 3. 세종, 대전	4. 경기도 광명, 고양, 남양주
시간적 범위	정책 시행 전후 1년, 정책 시행 전후 6개월	정책 시행 전후 약 1년

2) 모형(CASE) 설정

본 연구의 각 분석대상에 따른 시공간적 범위는 <표 5>와 같다. 조정대상지역 지정의 효과를 도출하기 위하여 3가지 모형을 분석하였으며 순수한 투기과열지구의 지정 효과를 도출하기 위하여 추가적으로 한 가지 모형을 분석하였다.

모형1에서는 2017년 9월부터 2018년 12월까지 조정대상지역에 지정된 수도권(서울, 경기)을 대상으로 정책 시행 전후 6개월과 1년을 시간적 범위로 하여 분석하였다. 서울, 경기 과천·광명·성남·고양·남양주·구리·안양 동안·수원 영통·수원 팔달·용인 수지·용인 기흥 등을 조정대상지역으로 지정된 처치군, 그 외 경기 지역을 비지정지역인 대조군으로 설정하였다.

모형2에서는 17년 9월에 조정대상지역으로 지정된 부산 해운대구·연제구·동래구 등 7개 군/구를 처치군, 부산 그 외 군/구를 대조군으로 설정하였으며 정책 시행 전후 6개월과 1년을 분석 기간으로 하였다.

모형3에서는 17년 9월에 조정대상지역으로 지정된 세종을 처치군, 대전을 대조군으로 설정하였으며 정책 시행 전후 6개월과 1년을 분석 기간으로 하였다.

모형4는 투기과열지구 지정 정책만의 순수한 효과를 분석하기 위하여 투기과열지구와 조정대상지역이 동시에 지정된 경기도 광명을 처치군, 조정대상지역만 지정된 경기도 고양·남양주를 대조군으로 설정하였다. 투기과열지구 지정만의 순수한 효과를 이중차분 분석하기 위해서는 조정대상지역으로 지정된 처치군에만 추가적으로 투기과열지구가 지정되어야 하며, 조정대상지역만 지정된 대조군에는 다른 정책이 시행되지 않아야 한다. 이러한 특수한 상황을 구성할 수 있는 지역이 투기과열지구와 조정대상지역이 함께 지정된 경기도 광명이며, 같은 시간적 범위를 가진 대조군으로 경기도 고양과 남양주가 설정 가능하였다. 분석 기간은 투기과열지구에 지정된 시점을 기준(2018년 8

월)으로 하여 전후, 조정대상지역이 지정된 후 투기과열지구에 지정된 기간(약 1년)으로 설정하였다.

투기과열지구의 지정은 2017년 8월 2일 서울 25개 구, 경기 과천, 세종시, 2017년 9월 6일 경기 성남 분당, 대구 수성, 2018년 8월 28일 경기 하남·광명의 순으로 진행되었다. 조정대상지역의 지정은 2017년 9월 6일 부산 해운대·연제·동래·남구·부산진·수영·기장, 2018년 8월 28일 경기 구리·안양 동안·광교 순으로 진행되었다. 권민제(2008)에 따르면 분석 기간을 정책 시행 전후 18개월, 황관석·박철성(2015)에 따르면 정책 시행 전후 6개월을 분석 기간으로 하여 연구를 진행하였다. 또한, 조정대상지역의 지정은 정책의 시행이 비교적 근래이기 때문에 본 연구는 분석 기간을 시행 전후 6개월 및 1년으로 설정하였다.

2. 이중차분 분석

일반적으로 이중차분 분석은 특정 처치 또는 정책에 대한 효과를 측정하는 실증 분석방법으로 알려져 있다(강창희 외, 2014). 이중차분법은 정책이 주어진 시점을 기준으로 정책의 시행 전과 후를 시간 더미 변수, 시행한 집단과 그렇지 않은 집단을 개체 더미 변수로 처리한다. 이러한 추정 모형은 다음 식 (1)과 같이 표현할 수 있다.

$$y = \beta_1 + \beta_2 T_t + \beta_3 D_i + \beta_4 T_t * D_i + \epsilon, t = 1, 2 \quad (1)$$

y는 아파트 가격을 의미하며, T_t는 시간 더미로 정책 시행 이전은 0, 이후는 1로 처리한다. D_i는 지역 더미로 정책이 시행된 지역인 처리군은 1, 시행되지 않은 지역인 대조군은 0로 처리된다. 식 (1)을 처리군을 대상으로 정책 시행 전후의 가격 차이를 의미하는 식으로 유도하면 다음 식 (2)와 같다.

$$\begin{aligned} & (P_{22}|D_i = 1) - (P_{11}|D_i = 1) \\ & = (\beta_1 + \beta_2 + \beta_3 + \beta_4) - (\beta_1 + \beta_3) = \beta_2 + \beta_4 \end{aligned} \quad (2)$$

또한, 대조군에 대한 시행 전후의 가격 차이는 다음 식 (3)과 같다.

$$(P_{22}|D_i = 0) - (P_{11}|D_i = 0) = (\beta_1 + \beta_2) - \beta_1 = \beta_2 \quad (3)$$

결과적으로, 정책의 지정에 따른 시간 변화와 정책 적용 집단과 비적용 집단의 차이는 아래 식 (4)와 같으며 β_4 는 정책 시행에 따른 시간적 효과와 대조군과 처리군 간의 효과를 동시에 고려한 추정결과를 제시한다.

$$[(P_{i2}|D_i = 1) - (P_{i1}|D_i = 1)] - [(P_{i2}|D_i = 0) - (P_{i1}|D_i = 0)] = \beta_4 \quad (4)$$

따라서, 본 연구에서 이중차분을 통해 분석할 최종 모형은 β_4 를 포함한 앞선 식 (1)과 같으며, x 한 단위 변화에 따른 가격 변동률 효과를 확인하고, 비선형적인 함수관계를 선형으로 바꾸기 위하여 종속변수 y 에 로그를 취한 형태이다.

IV. 분석결과

1. 조정대상지역 효과 분석

1) 기초통계량

모형 1~3에 해당하는 평균, 표준편차 등 상세한 기

초통계량은 위 <표 6>과 같다. 수도권을 대상으로 한 모형1의 관측 표본은 분석 기간을 시행 전후 6개월로 하였을 경우 528,829건, 시행 전후 1년으로 하였을 경우 795,150건이었다. 부산을 대상으로 한 모형2의 관측 표본은 분석 기간을 시행 전후 6개월로 하였을 경우 36,945건, 시행 전후 1년으로 하였을 경우 76,282건이었다. 세종과 대전을 대상으로 한 모형3의 관측 표본은 분석 기간을 시행 전후 6개월로 하였을 경우 25,291건, 시행 전후 1년으로 하였을 경우 50,014건이었다.

2) 분석결과

(1) 모형1 (수도권)

조정대상지역으로 지정된 수도권 및 경기도 내 비지정지역을 대상으로 이중차분분석을 시행한 결과, 분석 기간 조정대상지역 지정 정책이 유의수준 1% 이하에서 아파트매매 실거래가에 양(+)의 효과를 보였다. 이는 해당 정책이 정부의 의도와는 다르게 수도권 내 지정 지역에서 가격 안정화 효과를 보이지 못하였다는 것을 의미한다. 시행 전후 6개월과 1년의 분석 기간 모두에서 전용 면적, 층, 동행경기 종합지수, 주택시장

<표 6> 기초통계량

구분	변수명	모형 1(수도권)				모형 2(부산)				모형 3(세종 - 대전)			
		6개월(N=528829)		1년(N=795150)		6개월(N=36945)		1년(N=76282)		6개월(N=25291)		1년(N=50014)	
		평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차
종속 변수	log(실거래가)	8.6	0.3	8.6	0.3	8.4	0.3	8.4	0.3	8.3	0.2	8.3	0.2
	면적 (㎡)	79.2	28.6	79.2	28.4	74.36	28.9	75.15	29.3	77.8	25.9	77.5	26
	건축연령 (년)	18.3	87.8	18.1	8.8	18.9	10.9	18.7	10.8	17.6	9.5	17.8	9.5
	층수 (층)	9.3	6.2	9.3	6.1	10.2	7.6	10.2	7.6	9	5.9	9	5.9
	세대수 (세대)	170,658.3	65,239.7	171,386.6	65,700.7	116,060.46	38,041.1	115,868.2	37,794.6	133,508.2	41,894.1	134,925.3	42,123.5
독립 변수	미분양수 (세대)	237	506.8	260.4	640.7	93.4	135	104.2	143.4	155.8	120	161	118.5
	서울 더미	0.4	0.5	0.4	0.5								
	주택시장 소비자 심리지수	112.6	12.08	114.8	11.6	109	7.6	112.2	14.7	115.7	1.74	113.9	4.4
	동행경기종합지수	108.6	1.2	108.5	2.3	107.5	0.7	106.9	1.8	106.8	0.9	106.3	2.4
	정책 기간변수	0.4	0.5	0.4	0.5	0.4	0.5	0.4	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	정책 지역변수	0.7	0.5	0.7	0.5	0.6	0.5	0.6	0.5	0.2	0.4	0.2	0.4
	차분치	0.4	0.5	0.4	0.5	0.2	0.4	0.2	0.4	0.1	0.3	0.1	0.3

주: 소수점 둘째 자리에서 반올림하여 첫째 자리까지 나타냄

소비자심리지수가 선행연구와 유사한 양상을 보였으며(황형기 외, 2008; 도수관 외, 2015), 실거래가에 유의수준 1% 이하에서 양(+)의 관계로 유의하였다. 지역적 요인 중 서울에 위치한 아파트를 의미하는 서울 더미는 모든 분석 기간에 대하여 유의수준 1% 이하에서 양(+)의 관계로 실거래가에 유의하였다.

(2) 모형2 (부산)

조정대상지역으로 지정된 부산 7개 구와 비지정지역인 부산 그 외 구를 이중차분 분석한 결과, 시행 전후 6개월에서는 통계적으로 유의미한 결과를 얻지 못하였지만 비교적 장기간인 시행 전후 1년의 시간적 범위에서는 해당 정책이 실거래가를 상승시키는 양(+)의 효과를 보인 것을 확인할 수 있었다. 이는 장기간의 시간적 범위에서 조정대상지역의 지정이 실질적으로 실거래가를 상승시키는 역효과를 가져왔다는 것을 의

미한다. 조정대상지역과 정책적 목표가 유사한 투기과열지구의 지정이 지방에서는 주택수수와 양(+)의 관계를 가진다는 것을 보인 선행연구와 유사한 결과이다(송태호 외, 2018). 유의수준 1% 이하에서 전용 면적과 층수는 실거래가와 양(+)의 관계로 유의하여 일반적인 주택가격과 관련한 선행 연구의 결과와 같은 양상을 보였으며 (황형기 외, 2008), 미분양세대수는 음(-)의 관계로 유의한 것으로 나타났다(김상기 외, 2010). 거시적 요인인 동행경기 종합지수는 유의수준 1% 이하에서 양(+)의 관계로 유의하였다.

(3) 모형3 (세종 - 대전)

조정대상지역으로 지정된 세종시와 비지정지역인 대전을 이중차분한 결과에서는 세종시에 조정대상지역이 지정된 6개월 전후의 시간적 범위에서 조정대상지역 지정 정책이 실거래가의 하락을 가져오는 음(-)

<표 7> 조정대상지역 지정 효과 분석

구분	모형 1		모형 2		모형 3	
	수도권		부산		세종 - 대전	
	시행 전후 6개월	시행 전후 1년	시행 전후 6개월	시행 전후 1년	시행 전후 6개월	시행 전후 1년
(상수)	7.193*** (210.774)	6.727*** (499.517)	7.309*** (28.854)	7.037*** (67.967)	8.873*** (52.526)	8.204*** (195.094)
전용면적	0.005*** (580.117)	0.005*** (688.237)	0.661*** (216.142)	0.668*** (316.251)	0.699*** (207.541)	0.698*** (290.596)
층	0.004*** (100.615)	0.004*** (122.714)	0.117*** (36.442)	0.120*** (54.385)	0.087*** (24.878)	0.085*** (34.220)
건축연령	-0.003*** (-110.631)	-0.003*** (-141.043)	-0.254*** (-80.647)	-0.254*** (-116.594)	-0.362*** (-90.707)	-0.371*** (-132.006)
미분양세대수	-8.544E-5*** (-168.157)	-5.159E-5*** (-157.456)	-0.099*** (-30.676)	-0.085*** (-38.105)		
정책 기간변수				0.019*** (4.344)	0.011*** (2.731)	0.030*** (9.638)
정책 지역변수	0.152*** (209.041)	0.145*** (238.234)	0.182*** (57.475)	0.162*** (59.629)	0.016*** (3.384)	-0.023*** (-8.121)
차분치	0.027*** (37.064)	0.032*** (50.419)		0.011*** (3.131)	-0.063*** (-13.751)	
동행경기 종합지수	0.006*** (20.681)	0.010*** (84.692)	0.019*** (3.026)	0.055*** (8.768)	-0.041*** (-10.008)	-0.019*** (-5.852)
주택시장 소비자심리지수	0.002*** (52.825)	0.002*** (100.008)	-0.015** (-2.440)	0.054*** (8.453)	0.015*** (3.346)	-0.013*** (-5.040)
세대수	2.577E-7*** (70.229)	2.125E-7*** (70.306)	0.02*** (6.220)	0.018*** (7.887)	0.021*** (6.086)	0.013*** (5.023)
서울 더미	0.120*** (164.797)	0.140*** (245.169)				
Adj. R ²	0.619	0.614	0.676	0.681	0.723	0.722

주: ()는 t 통계량, *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

의 효과를 보였다. 이는 세종시에서 조정대상지역 지정 정책이 비지정지역인 대전에 비하여 비교적 단기간에 효과적으로 작용하였다는 것을 의미한다. 하지만, 시행 전후 1년의 분석 기간에서는 통계적으로 유의한 결과를 얻지 못하였다. 이들 지역에서는 유의수준 1% 이하에서 전용 면적과 층수는 양(+)의 관계, 건축연령은 음(-)의 관계로 유의하였다. 거시적 요인인 동행경기 종합지수는 유의수준 1% 이하에서 음(-)의 관계로 유의한 것으로 나타났다(송태호 외, 2018).

2. 투기과열지구 효과 분석

모형4에서는 투기과열지구 지정 정책만의 순수한 효과를 분석하기 위하여 투기과열지구와 조정대상지역이 동시에 지정된 경기도 광명을 처치군, 조정대상

<표 8> 투기과열지구 지정 효과 분석(모형4)의 기초통계량 및 분석결과

구분	모형 4(N=42235)		
	분석 결과	기초통계량	
		평균	표준편차
(상수)/log(실거래가)	7.474*** (61.754)	8.5	0.2
전용면적	0.004*** (175.063)	80.6	28.2
층	0.003*** (37.619)	9.9	6.9
건축연령	-0.008*** (-101.872)	18.4	8.3
미분양 세대수	-3.856E-5*** (-18.966)	566.2	464.4
정책 기간변수	-0.010*** (-5.804)	0.4	0.5
정책 지역변수	0.136*** (61.282)	0.2	0.4
차분치	0.053*** (15.625)	0.1	0.2
동행경기 종합지수	0.007*** (6.310)	109.4	0.8
주택시장 소비자 심리지수	0.002*** (24.692)	103.8	8.1
세대수	-6.567E-7*** (-51.503)	182,188.5	62,877.6
Adj. R ²	0.686		

주: ()는 t 통계량, *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1, 기초통계량은 소수점 둘째 자리에서 반올림하여 첫째 자리까지 나타냄

지역만 지정된 경기도 고양·남양주를 대조군으로 설정하여 이중차분 분석하였다.

1) 기초통계량

경기 광명, 고양, 남양주를 대상으로 한 모형 4의 기초통계량은 왼쪽 <표 8>과 같으며 분석 기간은 2017년 9월부터 2019년 8월, 해당 기간 관측 표본 수는 42,235건이었다. 본 분석대상의 전용 면적 평균은 80.58㎡, 건축연령 평균은 18.37년 등으로 나타났다.

2) 분석결과

이중차분분석을 이용한 결과는 <표 8>과 같다. 투기과열지구와 조정대상지역으로 동시에 지정된 경기 광명과 조정대상지역으로 지정된 경기 고양, 남양주를 대상으로 이중차분한 결과, 투기과열지구 지정 정책이 실거래가에 양(+)의 효과를 준 것을 확인할 수 있었다. 이는 송태호·조원진·노승한(2018)이 분석한 2008년과 2011년 사이의 투기과열지구 지정이 수도권 아파트 가격과 음(-)의 관계를 갖는다는 결과와는 상이한 결과이다. 하지만, 전용 면적과 층수, 동행경기 종합지수는 유의수준 1% 이하에서 실거래가와 양(+)의 관계로 유의하였으며 이는 선행연구와 유사한 양상을 보였다(황형기 외, 2008; 도수관 외, 2015).

V. 결론 및 시사점

투기과열지구와 조정대상지역 지정의 정책적 목표는 규제를 통한 시장의 안정과 가격의 하락이다. 본 연구는 앞선 선행연구들의 시간적 범위와 다르게 비교적 최신의 아파트매매실거래가 자료를 통해 2017년 이후에 지정된 수도권 및 지방의 투기과열지구의 정책적 효과를 분석하였으며, 선행연구가 없는 조정대상지역 지정의 효과에 대한 분석도 진행하였다. 분석대상 지역 및 분석 기간에 따라 본 연구에서 수행한 모형 1~4는 다른 결과를 보였다. 특히, 수도권 및 부산 등 대다수 지역에서 투기과열지구·조정대상지역 지정 정책이 시행되었음에도 가격이 상승하는 효과를 보였으며, 조정대상지역 지정 정책이 의도한 대로 아파트 매매실거래가를 하락시키는 효과를 보인 지역은 비수도권 지역의 세종시가 유일하였다.

분석결과를 통해, 지역과 규모에 따라 수도권, 대규모 광역시, 중소 도시를 기준으로 크게 세 가지 시사점이 도출되었다고 할 수 있다. 첫째, 정부가 전국적으로 시행한 투기과열지구·조정대상지역 지정 등의 투기 수요 억제책이 오히려 수도권 지역에서 투기수요를 물리치게 하여 실거래가격을 상승시키는 의도하지 않은 효과를 보였다고 할 수 있다. 이는 투기과열지구 정책이 지방의 부동산 시장과 다르게 수도권에서 음의 상관관계를 가진다고 분석한 선행연구와 상이했으나(송태호 외, 2018), 주택 투기지역의 지정이 해당 지역에 단기적으로 가격 상승효과를 갖는다고 분석한 선행연구와는 유사한 결과였다(김대원 외, 2014). 김대원·유정석(2014)과 유사하게 본 연구는 투기과열지구·조정대상지역 정책이 수도권에서 역효과를 가져온 이유를 지방과 수도권의 부동산 시장의 규모와 특성이 서로 다르기 때문으로 추정하며 이론적 배경에서 살펴본 지연이익과 장기보유로 인한 감세로 인한 동결 효과도 그 원인으로 예상한다.

둘째, 대규모 광역시인 부산에서는 조정대상지역 지정이 지정 전후 1년의 분석 기간이라는 장기간에서 실거래가를 상승시키는 역효과를 보였다. 이는 지역별로 조정대상지역 지정 정책의 효과가 다르게 나타나므로 일률적인 LTV와 DTI 위주의 수치를 통한 규제보다 유연하고 능동적인 규제 정책이 필요하다는 것과 수도권과 비수도권 등 지역과 시장 규모에 따라 단기적인 효과를 추구하는 정책이 아닌 지속 가능한 정책이 필요하다는 것을 시사한다.

셋째, 비교적 중소 규모 도시이며 부동산 시장이 작은 세종시에서는 조정대상지역 지정이 실거래가에 부(-)의 효과를 보이며 정책이 효과적으로 작용하였다. 이는 2002년과 2008년 사이의 자료를 통해 투기과열지구의 지정으로 대구, 울산, 양산 등 지방 일부 지역에서 정부의 의도대로 가격하락 효과를 경험하였다고 분석한 선행연구와 유사한 결과였다(권민제, 2018). 본 연구와 선행연구를 통해, 정책이 효과적으로 작용하기 위해서는 도시 규모와 각 지역 부동산 시장의 크기, 지역별 특성을 함께 고려하여야 한다는 시사점을 도출할 수 있다.

마지막으로 본 연구에서는 투기과열지구와 조정대상지역이 동시에 지정된 광명과 조정대상지역만 지정된 고양·남양주를 이중차분 분석한 결과, 오히려 LTV와 DTI 규제가 더 강한 광명이 고양·남양주에

비해 가격이 더 상승한 것을 확인할 수 있었으며 투기과열지구 지정이 실거래가에 양(+)의 관계를 가진다는 것 또한 확인할 수 있었다. 2008년에서 2012년 사이의 자료를 통해 일반적으로 LTV와 DTI를 강하게 규제하는 지역에서 1년 초과와 장기간에서 가격하락 효과가 크다고 분석한 선행연구와는 상이한 결과였다(황관석·박철성, 2015). 정부가 의도한 일률적인 LTV와 DTI 수치 위주의 투기과열지구·조정대상지역 정책이 수도권에서 효과적으로 작용하지 못하였다는 것을 의미한다. 특히, 선행연구와 본 연구를 통해 분석 기간과 분석대상 지역에 따라 투기과열지구 및 조정대상지역 지정의 효과의 양상이 다르게 나타나며, 국내 부동산 시장은 수도권에 가지는 의미가 매우 큰 만큼 서울과 경기도, 비수도권, 지방의 시·도 규모 등을 구분하여 지역별 주택 매매자의 패턴과 양상 등을 함께 고려하는 미시적인 정책의 수립이 필요하다는 시사점을 제시한다.

본 연구는 2016년과 2019년 사이의 아파트매매실거래가 자료를 위주로 투기과열지구 정책과 2017년 도입된 조정대상지역 정책의 효과를 실증적으로 분석하였다는 점에서 선행연구와 차별성을 가진다. 하지만, 이론적 배경에서 살펴본 동결 효과를 확인할 수 있는 지표인 아파트매매 거래량은 실증적으로 분석하지 못하였다. 또한, 본 연구는 독립변수에 전용 면적, 층 등의 개별특성 변수는 적용하였으나, 각 세대 별 지하철까지의 거리, CBD까지의 거리, 지역 내 교육시설의 수 등 입지적 특성은 적용하지 못한 한계점을 가진다. 따라서, 후속 연구에서는 다양한 입지특성 변수 및 단지특성 변수 등을 추가하는 등 더욱 정밀한 모형을 구축하여 연구될 필요가 있다. 이와 함께, 실거래가격과 거래량의 상호연관 관계 역시 정책 시행 시점과 도시 규모, 수도권과 비수도권 등에 따라 다르게 나타나므로 후속 연구에서는 투기과열지구·조정대상지역 지정 정책이 거래량에 미친 영향을 추가적으로 분석함으로써 더욱 세밀한 투기수요 억제 및 부동산규제 정책을 도출할 수 있는 바탕이 되길 기대한다.

논문접수일 : 2020년 1월 23일
 논문심사일 : 2020년 1월 29일
 게재확정일 : 2020년 3월 1일

참고문헌

1. 강창희 · 이정민 · 박상근 · 윤윤규, 「정부 정책 · 사업의 고용 영향평가를 위한 미시적 분석방법론」, 고용노동부, 2014
2. 박승준 · 이주석, “부동산정책이 주택가격의 변동성 변화에 미치는 영향: 주택가격의 변동성 변화 시점을 중심으로”, 「주택연구」 제14권 2호, 2006, pp. 175-194
3. 국가통계포털, kosis.kr
4. 국토교통부 실거래가 공개시스템, rt.molit.go.kr
5. 국토교통부, “민간택지 분양가상한제 서울 27개동 지정 조정 대상지역 부산 3개구 전부 해제, 고양 · 남양주 부분 해제”, 국토교통부 보도자료, 2019. 11. 6
6. 국토교통부, “투기과열지구, 투기지역, 조정대상지역 설명자료”, 국토교통부 설명자료, 2017. 8. 2
7. 권민제, “투기과열지구 지정 및 해제 정책의 효과에 관한 분석”, 서울대학교 석사학위논문, 2018
8. 권현진 · 유정석, “수도권 주택 및 토지시장 간 가격과 거래량의 방향성과 변동성에 관한 연구”, 「서울도시연구」 제14권 제3호, 2013, pp. 33-58
9. 김경환 · 손재영, 「부동산경제학」, 건국대학교출판부, 2010
10. 김대원 · 유정석, “주택 투기지역 지정 및 해제 효과 분석”, 「도시행정학보」 제27권 제3호, 2014, pp. 191-212
11. 김상기 · 이상호 · 김재준, “주택매매가격 및 전세가격과 미분양주택량의 관계성 분석”, 「대한건축학회 논문집-계획계」 제26권 1호, 2010, pp. 278-285
12. 도수관 · 김은지 · 이규태, “도시철도 역세권과 아파트 가격의 관계분석”, 「한국행정논집」, 제27권 2호, 2015, pp. 543-567
13. 동아일보, “서울 투기지역 집값이 평균보다 많이 올라...규제 실효성 의문”, 2018. 8. 28
14. 서수복, “부동산정책이 아파트시장에 미치는 영향에 관한 연구”, 「한국지역정보학회학술발표대회 논문집」 Vol. 2009(6), 2009, pp. 11-36
15. 송태호 · 조원진 · 노승한, “투기과열지구 정책이 아파트 시장에 미치는 영향에 관한 연구”, 「부동산 · 도시연구」 제11권 제1호, 2018, pp. 25-42
16. 오정석, “부동산정책의 유형별 정책평가에 관한 연구: 주택정책을 중심으로”, 「한국지역개발학회지」 제17권 제3호, 2005, pp. 51
17. 원경호 · 김갑열, “토지투기지역지정이 토지시장에 미치는 영향”, 「지역개발연구」 제13호, 2005, pp. 131-147
18. 이동규 · 서인석 · 박형준, “주택정책 규제수단으로서 DTI 규제정책의 효과 분석”, 「한국정책학회보」 제18권 4호, 2009, p. 207
19. 임대봉, “주택시장의 대출규제(LTV, DTI)와 주택가격, 그리고 가계부채에 관한 연구”, 「국토계획」 제48권 제3호, 2013, pp. 361-381
20. 임윤수, “부동산정책과 금융대책 분석-DTI 규제를 중심으로”, 「부동산연구」 제21집 제2호, 2011, p. 147
21. 정주희 · 김호철, “보금자리주택 공급 및 DTI 규제 확대 정책이 수도권 주택가격과 거래량의 관계에 미치는 영향”, 「국토계획」 제49권 제1호, 2014, pp. 171-191
22. 정홍일 · 이현석, “양도소득세 비과세의 주택 거래량 동결효과”, 「부동산연구」 제22집 제2호, 2012, p. 83
23. 조태진 · 임덕호, “주택정책의 지역별 세분화 필요성에 관한 실증연구-주택시장 안정화를 중심으로”, 「부동산학연구」 제17집 제4호, 2011, p. 27
24. 한국경제, “부산, 남양주, 고양, 조정대상지역 해제...청약규제 풀렸다”, 2019. 11. 6
25. 함중영 · 손재영, “주택가격과 정책 간의 인과관계 분석: 정책변수의 외생성을 중심으로”, 「주택연구」 제20권 제4호, 2012, pp. 27-45
26. 황관성 · 박철성, “이중차분법을 이용한 수도권 DTI 규제효과 분석”, 「주택연구」 제23권 4호, 2015, pp. 157-180
27. 황형기 · 이창무 · 김미경, “한강조망이 주택가격에 미치는 영향”, 「주택연구」 제16권 2호, 2008, pp. 51-72
28. KB부동산 liiv on, onland.kbstar.com

<국문요약>

투기과열지구 및 조정대상지역 지정의 정책적 효과에 관한 연구

양 완 진 (Yang, Wanjin)
김 현 정 (Kim, Hyunjung)

문재인 정부 출범 이후 투기과열지구의 지정을 통한 투기 수요를 억제하려는 움직임에 더해 조정대상지역이 대거 지정되었다. 해당 정책은 시행된 지 약 2년이라는 시간이 지났으며, 2020년 1월 현재, 경기도 및 부산 일부 지역에서 지정이 다시 해제됨에 따라 주택시장에 투기 열풍을 불러올 것이라는 우려도 있다. 이러한 부동산 투기 수요 억제책의 지정 및 해제에 따른 의견이 분분한 가운데, 대표적인 부동산 투기수요 억제정책으로 알려진 투기과열지구 및 조정대상지역 지정의 정책 효과에 대한 평가가 필요한 시점이다. 이에 본 연구는 투기과열지구와 조정대상지역 지정 정책의 효과를 해당 정책 시행 이후의 국토교통부 실거래가 자료를 활용하여 실증분석하였다. 정책의 효과를 측정하기 위해 이중차분분석을 활용하였으며, 조정대상지역의 지정 효과에 대한 분석은 수도권, 부산, 세종을 대상으로 진행하였다. 분석결과, 세종을 제외한 대부분의 지역에서 정책 목표와는 반대로 실거래가를 상승시킨 것으로 분석되었다. 투기과열지구의 지정 효과 분석은 투기과열지구와 조정대상지역이 동시에 지정된 경기 광명과 조정대상지역만 지정된 경기 고양·남양주를 대상으로 하였으며, 규제 정책의 목표와는 달리 경기 광명에 지정된 투기과열지구 정책은 실거래가를 상승시키는 역효과를 보인 것을 확인할 수 있었다. 본 연구는 선행연구가 부족한 조정대상지역에 대한 정책효과가 투기과열지구를 함께 분석하였다는 점에서 차별성을 갖는다. 본 연구의 결과를 통하여 투기과열지구 및 조정대상지역 지정 정책은 수도권과 비수도권 등 지역의 부동산 시장 규모와 특징 등을 반영하여 능동적으로 시행하여야 한다는 정책적 시사점을 도출할 수 있다.

주 제 어 : 투기과열지구, 조정대상지역, 정책효과분석, 이중차분분석, 부동산정책