



ISSUE BRIEFING

타 시도 주택가격이 전라북도 주택가격에 미치는 전이효과와 대책

이슈브리핑

2022. 04. 27 vol.262

연구진
하의현_산업경제연구부 연구위원

I. 주택시장 특성 및 정책

1. 주택시장의 특성

- 주택시장은 일반재화와 금융상품의 성격을 동시에 가지고 있음
 - 주거 목적으로 입지의 고정성이라는 특성을 가지며 주택수급, 인구의 유출입, 편의시설 등 지역별 분화 시장적 성격을 지님
 - 투자 목적으로 경제적 특성에 영향을 받으며 자본이동으로 인해 인접성을 가지지 않더라도 지역 간 공통성이나 연관성이 부각될 수 있음
 - 주택시장은 일반적 재화와 달리 원하는 시기에 공급이 어려운 ‘비탄력적’ 특징을 지니고 있음
- 주택의 가격변동은 국민의 자산과 함께 실질가처분소득에 상당한 영향을 미치고 있음
 - 우리나라 대부분의 가계에서는 주택의 구입, 주거환경의 개선, 자녀의 주택 자금지원 등으로 많은 비용을 지출하고 있음
 - 또한 투자의 수단으로 주택시장이 지나치게 편중되어 있음
- 주택시장은 경기순환과 같은 변동성을 보이며, 거시경제에 비해 진폭이 크고 순환주기가 길다는 특징을 가지고 있음
 - 시장참여자들은 주택가격의 변동성을 이용하여 투자수익을 얻기 위한 군집행위(herding behavior)를 하게 되고, 정부는 주택가격의 변동성을 억제하기 위한 투기방지대책과 부양대책을 번갈아 시행
 - 주택시장은 다른 재화와 마찬가지로 수요와 공급 원리에 따라 가격이 결정되며, 주택가격은 지역별로 선호생성이 존재

2. 주택시장 정책

- 현 정부는 투기수요 차단 및 실수요 중심의 시장을 유도하기 위해 수요 억제 정책을 시행
 - (규제지역 지정) 조정대상지역, 투기과열지구, 투기지역을 지정하고 규제 지역에 대한 규제 강화
 - * 투기과열지구 49개, 조정대상지역 111개 지정(2022. 2월 기준)
 - (대출규제) LTV·DTI 강화 및 적용대상 확대, DSR 한도 규제, 주택담보대출 실수요 요건 강화, 전세대출 이용 갭투자를 방지하기 위한 전세대출보증 규제 강화 등 대출규제 강화
 - (가격규제) 민간택지에 대한 분양가상한제 시행 및 전월세상한제 적용 등

타 시도 주택가격이 전라북도 주택가격에 미치는 전이효과와 대책

으로 주택가격 상승 규제

- (부동산관련 세제 강화) 종합부동산세 세율 등 상향과 공시가격 현실화·형평성 제고, 양도소득세 강화 등

○ 실수요 중심의 공급확대 등 공급중심으로 정책 시행

- 서울 도심 내 차질없는 공급과 수도권 30만호 등 전국 80만호 이상 추가 공급 추진
- 관리처분인가 이후 단계 정비사업 추진 지원과 가로주택정비사업 활성화를 위한 제도 개선 추진 등

(단위 : 만 호)

구분	총계	정비사업	도심공공주택복합사업			소규모	도시재생	공공택지	비주택 리모델링	신축매입
			역세권	준공업	저층주거					
계	83.6	13.6	12.3	1.2	6.1	11	3	26.3	4.1	6
서울	32.3	9.3	7.8	0.6	3.3	6.2	0.8	-	1.8	2.5
인천경기	29.3	2.1	1.4	0.3	1.3	1.6	1.1	18.0	1.4	2.1
5대 광역	22.0	2.2	3.1	0.3	1.5	3.2	1.1	8.3	0.9	1.4

자료: 2022년 주택시장 전망(주택산업연구원, 2021.12)

○ 대선을 앞둔 시점에서 새정부 출범에 따른 주택정책의 전환이 예상되며, 불확실성이 매우 높은 상황임

- 시장주도 또는 공공주도의 주택정책으로 전환이 예상되며, 공급측면보다 수요측면에서 세제와 공급정책 기조에 따 변동폭이 커질 수 있음
- 여당은 공공주도 공급확대와 보유세 강화 및 실수요자 지원 확대, 야당은 시장주도 공급확대와 세제 정상화 및 대출규제 완화 등을 제시

구분	여당	야당
세제 및 대출	• 국토보유세 신설 : 실효세율 0.17% 1%) • 실거주자 보호를 위한 과세이연제도 도입 • 실수요자 금융지원 강화	• 종부세 전면 재검토 • 1주택자 재산세 완화 • 다주택자 양도소득세 완화 • 생애첫주택 LTV 80%로 상향
공급	• 공공주도로 임기내 250만호 건설 - 기본주택 100만호 배정 - 장기임대공공주택 비율을 전체 주택의 10% 이상으로 상향	• 민간주도로 임기내 250만호 건설 - 재개발, 재건축 규제 완화 - 청년 원가주택 30만호, 역세권 첫집 20만호
임대차	• 공공주택 대량 공급으로 전세난 완화 • 임대차3법 부작용은 일시적	• 임대기간 2+2년에서 2년으로 환원 • 전세보증금을 올리지 않은 임대인에게 인센티브
기타	• 부동산개발이익 환수 • 부동산 투기억제	• 중장기 재산세와 종부세 통합

자료: 2022년 주택시장 전망(주택산업연구원, 2021.12)

〈표1〉 공급 부지 확보 물량
(2021~2025) 추계치
총괄

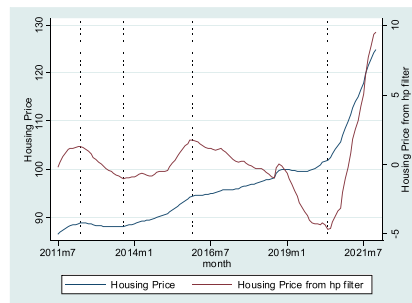
〈표2〉 2022년 대선캠프 주요
부동산 공약

Ⅱ. 주택가격 동향 및 전망

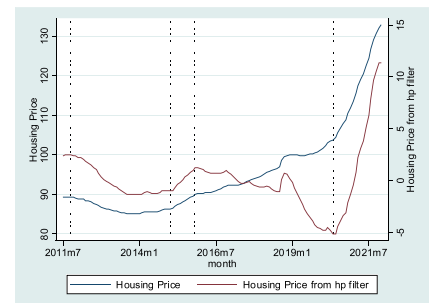
1. 주택가격 동향

- 주택가격은 2021년 매우 높은 상승세를 지속하고 있으며, 정부의 수요억제 정책에도 불구하고 사상 최대의 상승폭을 기록
 - 수급불균형, 시장 불안심리에 따른 추격매수, 전세시장 불안 등의 가격상승 요인으로 주택가격은 2021년에 사상 최대로 상승하였음
 - 2021년 12월 전국의 주택가격은 2021년 1월 대비 13.61% 상승하였으며, 특히 수도권이 가장 높은 16.97% 상승하였음
 - 전라북도는 8.85% 상승하였으며, 주요 도시별로 군산이 가장 높은 13.43%, 전주는 8.90%, 익산은 4.59% 상승하였음
- HP(Hodrick-Prescott) 필터를 이용하여 주택가격 순환변동을 분석한 결과, 2021년 2월 상승전환하며 현재까지 상승추세를 보이고 있음
 - 전국과 수도권의 주택가격 순환변동은 2020년 5월을 정점으로 하락한 이후 2021년 2월 상승전환하며 현재까지 상승추세를 보이고 있음
 - 수도권을 제외한 지방은 2020년 5월을 정점으로 하락한 이후 전국보다 1개월 빠른 2021년 1월 상승전환하며 현재까지 상승하고 있음
 - 전라북도는 전국과 수도권 등 타 지역보다 낮은 2020년 10월을 정점으로 하락한 이후 2021년 5월 상승전환하여 지속적으로 상승하고 있음

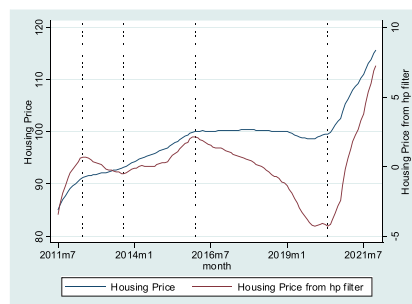
〈그림1〉 주택가격 순환주기
(Hodrick-Prescott
filter¹⁾)



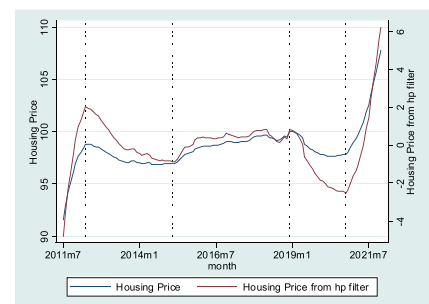
전국



수도권



지방



전라북도

1) 불안정 시계열로부터 추세를 제거하여 장기추세와 순환변동을 구하는 기법으로 국면을 진단할 때 사용된다(김명직, 장국현).

타 시도 주택가격이 전라북도 주택가격에 미치는 전이효과와 대책

2. 주택가격 전망

1) 거시경제 전망

- 국내경제는 세계경기 둔화로 하반기 이후 경기하향세로 접어들 전망
 - 코로나 특수이 축소로 수출주도 성장이 약화되고 글로벌 부품 및 소재 수요가 둔화될 가능성이 큼
 - 취업자수는 경기회복, 방역정책 전환 등으로 증가세를 이어갈 전망이며, 노동집약도가 높은 전통서비스의 수요 증가로 고용이 호전될 것으로 예상
 - 민간소비는 백신접종 확대 및 방역정책 전환에 힘입어 회복세가 강화되며, 소비자물가 상승률은 2022년 하반기 이후 점차 안정될 것으로 전망
- 글로벌 인플레이션 압력이 고조됨에 따라 미국의 긴축 전환과 금리인상에 따른 국내 금융시장의 변동성은 확대될 것으로 전망
 - 국내 채권시장에서 국채와 우량 회사채 금리가 동조화 경향을 보이고 해외 투자자 수요도 견조할 것으로 보여 완만히 상승할 것으로 전망
 - 글로벌 긴축 전환으로 달리는 추세적인 강세에 진입하며, 미국 금리인상에 따른 국내 기준금리 인상과 주택담보대출금리 상승이 예상됨

구분	2020	2021			2022		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
경제성장률(GDP)	-0.9	3.6	3.9	3.9	2.7	2.8	2.8
(민간소비)	-5.0	2.4	4.3	3.4	3.5	2.7	3.1
(건설투자)	-0.4	-1.5	-0.1	-0.8	2.0	2.8	2.4
(설비투자)	7.1	12.6	5.1	8.8	-1.3	3.6	0.8
통관수출 증가율(%)	4.8	27.2	25.7	26.5	10.6	4.4	7.5
통관수입 증가율(%)	2.2	25.1	37.5	31.3	14.5	3.0	8.7
경상수지(억 달러)	753	443	430	873	227	459	685
소비자 물가상승률(%)	0.5	1.8	2.9	2.4	2.6	1.8	2.2
실업률(%)	4.0	4.5	2.9	3.7	4.0	3.2	3.6
취업자증가(만명)	-22	12	60	36	41	15	28
원/달러 환율(평균)	1,180	1,118	1,172	1,145	1,160	1,170	1,165
원/100엔 환율(평균)	1,105	1,037	1,044	1,041	1,027	1,025	1,026
원/유로 환율(평균)	1,346	1,347	1,360	1,354	1,367	1,369	1,368
원/위안 환율(평균)	171	173	182	177	180	181	181
국고채수익률(% 평균)	1.0	1.1	1.7	1.4	2.0	2.1	2.1
회사채수익률(% 평균)	2.1	2.0	2.1	2.1	2.5	2.6	2.6

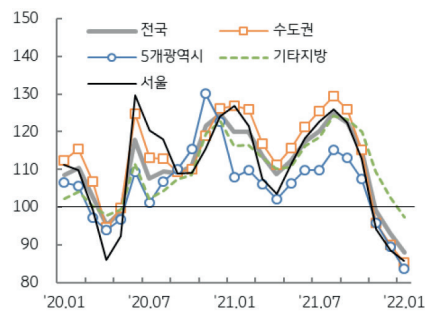
주: 증가율은 전년 동기비 기준, 국고채수익률과 회사채(AA-등급)수익률은 3년 만기 기준
 자료: 2022년 국내외 경제전망(LG경제연구원, 2021.12)

〈표3〉 2022년 국내경제 전망

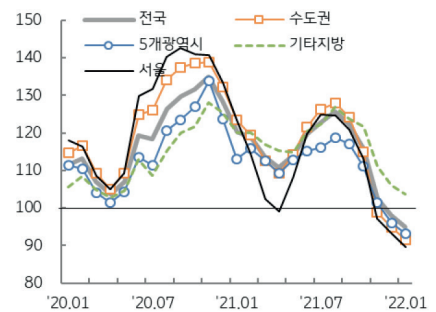
2) 주택가격 전망

- 2022년 주택시장은 매매와 전월세시장의 수급불균형이 지속되며 가격 상승 추세가 지속될 것으로 전망(주택산업연구원)
 - 경제성장률, 금리 등 경제변수와 수급지수를 고려한 전망모형을 통해 매매 가격은 전국 2.5%, 전세가격은 전국 3.5% 상승할 것으로 전망
 - 다만 현재의 주택가격 및 구입부담 수준이 매우 높은 상황이고 금리인상이 예상되는 가운데, 보유세부담 증가, 대출규제 등이 하방압력으로 작용하여 상승폭은 완화될 수 있을 것으로 전망
- 2022년 1월 KB부동산 매매 및 전세전망지수는 '하락비중'이 확대되고 있음 (KB경영연구소)
 - 전국 매매전망지수는 작년 11월 이후 3개월 연속 하락비중이 확대(11월 99.3 → 12월 93.1 → 1월 88.1)되는 가운데 지난달까지 유일하게 상승비중이 높았던 기타지방(97.3)도 하락 전환
 - 전세전망지수(95.0)는 2개월 연속 하락비중이 높은 가운데 서울(89.6)이 가장 낮은 수치 기록

〈그림2〉 전국 주택매매/주택 전세전망지수 추이



< 전국 주택매매전망지수 추이 >



< 전국 주택전세전망지수 추이 >

자료: KB 부동산시장 리뷰(KB경영연구소, 2022.2)

Ⅲ. 타 시도의 전라북도 주택가격 전이효과 분석

1. 분석방법 / 모형

- 지역간 전이효과는 주택가격을 보다 입체적으로 분석하기 위한 필수적 요소임
 - 지역간 전이효과가 크다는 것은 동질성을 의미하며 전이효과가 낮은 지역은 이질성을 의미
 - 지역간 전이효과가 큰 지역은 비정상적 충격이 발생할 때 이를 차단하는 정책이 요구되며, 전이효과가 낮은 지역에 대해서는 차별적 정책이 요구됨
 - 따라서 주요 지역을 대상으로 전라북도에 미치는 전이효과를 시간가변적으로 분석할 필요가 있음
- 주요 지역이 전라북도의 주택가격에 미치는 전이효과를 분석하기 위하여 VAR(Vector AutoRegressive) 모형을 활용

- VAR 모형은 특정 시계열에 대한 예측모형으로 활용가능한 ARDL²⁾ 모형을 다변량(multivariate)로 확장한 모형으로
- 내생변수(endogenous variable)의 동적변화(dynamic evolution)를 내생변수들의 과거값을 이용하여 모형화하는 접근방법
- 인과관계가 불명확하고 상호연계성이 높은 경제구조를 분석할 때 용이하며, 모형 구조는 아래와 같음

$$y_{1t} = \beta_0 + \beta_{11}y_{1t-1} + \beta_{21}y_{2t-2} + \epsilon_{1t}$$

$$y_{2t} = \gamma_0 + \gamma_{11}y_{1t-1} + \gamma_{21}y_{2t-2} + \epsilon_{2t}$$

2. 변수설명

- 전라북도 주택가격의 변동요인을 분석하기 위해 2011.07~2021.12까지 주택매매가격종합지수, 주택담보대출금리, 주택매매소비심리지수를 사용하였음
 - 지역별 주택매매가격종합지수(HP)는 KB, 주택담보대출금리(IR)는 한국은행, 주택매매소비심리지수(HCP)는 국토연구원의 월별 자료를 1차 차분하였음
 - 자료의 안정성을 검증하기 위해 단위근(unit-root) 검증을 실시한 결과, 모든 변수가 단위근이 존재한다는 가설을 기각하여 안정적인 변수로 확인
 - 변수간 상관관계를 분석한 결과, 지역별 주택매매가격 종합지수는 양(+)의 상관관계를 보임

2) ARDL(AutoRegressive and Distributed Lags) 모형은 자기회귀시차 모형으로 설명변수에 종속변수의 과거값과 설명변수의 현재값 및 과거값을 동시에 포함

〈표4〉 변수간 상관관계 분석

변수	HP_서울	HP_대전	HP_세종	HP_광주	HP_전북	IR	HCP_전북
HP_서울	1.0000						
HP_대전	0.9403	1.0000					
HP_세종	0.8811	0.9625	1.0000				
HP_광주	0.9656	0.8759	0.7971	1.0000			
HP_전북	0.7143	0.7263	0.6741	0.7587	1.0000		
IR	-0.5148	-0.3906	-0.3280	-0.6017	-0.0385	1.0000	
HCP_전북	0.3301	0.5242	0.5958	0.3158	0.2690	-0.3209	1.0000

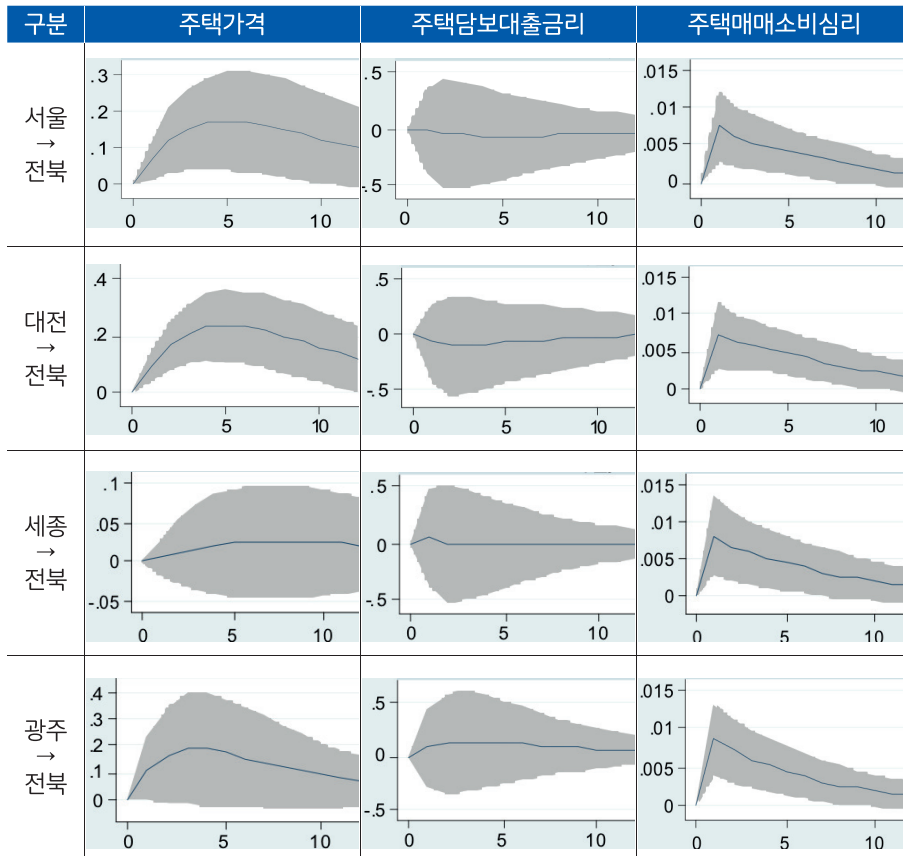
3. 타 시도의 전라북도 주택가격 전이효과 분석

- 주택가격 전이효과 분석에 앞서, 지역간 주택가격의 인과관계³⁾를 분석하기 위해 Granger Casualty 모형을 사용하였음
 - 서울과 대전의 주택가격은 전라북도의 주택가격에 영향을 미치지만, 전라북도의 주택가격은 서울과 대전의 주택가격에 영향을 미치지 못함
 - 세종과 전라북도의 주택가격은 서로 영향을 미치지 못하며, 광주와 전라북도의 주택가격은 서로 영향을 미침
- 주요 지역의 주택가격이 전라북도에 미치는 전이효과를 분석하기 위해 VAR (Vector AutoRegressive) 모형을 사용하였음
 - 주요 지역은 전국적으로 영향을 미치는 서울과 전라북도에 인접한 대도시인 대전, 세종, 광주를 선정하였으며, 주택담보대출금리와 전라북도의 주택매매소비심리지수를 포함하였음
 - AIC(Akaike Information Criterion), BIC(Baysian Information Criterion), HQIC(Hannan-Quinn Information Criterion)를 통해 적정시차를 분석하였으며, 모든 모형이 lag(1)의 시차가 적정한 것으로 나타났음
- 지역간 전이효과를 분석한 결과, 서울, 대전, 세종, 광주 모두 전라북도 주택가격에 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났음
 - 대전의 주택가격이 전라북도 주택가격에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 이어서 광주, 서울, 세종 순으로 전라북도 주택가격에 양(+)의 영향을 미치는 것으로 분석되었음
 - 지역별로 서울과 대전이 전라북도의 주택가격에 미치는 영향은 5개월까지 상승 후 점차 하락하는 것으로 나타났음
 - 세종이 전라북도의 주택가격에 미치는 영향은 7개월까지 서서히 증가하다가 다시 지속적으로 하락하는 것으로 나타났음
 - 광주가 전라북도의 주택가격에 미치는 영향은 3개월까지 큰 폭으로 증가하다가 이후 서서히 하락하는 것으로 나타났음

3) 어떤 현상의 예측에 있어 다른 정보를 이용하는 것이 얼마나 유의미한지 나타내는 척도로서 동적으로 영향을 미치는 정도를 파악하는 전이효과와는 다른 의미를 지니고 있음

타 시도 주택가격이 전라북도 주택가격에 미치는 전이효과와 대책

- 주택담보대출금리는 전라북도 주택가격에 부(-)의 영향을 미치며, 주택 매매소비심리지수는 전라북도 주택가격에 양(+)의 영향을 미침
 - 주택매매소비심리지수는 1개월까지 급격히 증가하다가 이후 서서히 하락하고 있으며, 전라북도 주택가격에 선행하고 있음
 - 주택담보대출금리는 전라북도 주택가격에 지속적으로 부(-)의 영향을 미치고 있으며, 그 크기는 지역간 주택 연계성보다 작게 도출되었음
- 종합적으로 서울, 대전, 광주의 주택가격은 전라북도의 주택가격에 양(+)의 영향을 미치며, 그 영향은 3~5개월까지 증가
 - 전라북도 주택가격은 대전에 가장 큰 영향을 받으며, 그 원인은 전주, 익산, 군산 등 전라북도의 주요 도시가 대전과 근접하기 때문으로 유추할 수 있음
 - 주요 지역의 주택가격 충격은 3~5개월을 정점으로 1년 이상 지속됨



주: 각 모형에 주택담보대출금리와 주택매매소비심리를 설명변수로 포함하여 분석하였음

〈그림3〉 타 시도의 전라북도 주택가격의 전이효과와 변동요인 분석

IV. 전라북도 주택가격 정책 방향 및 시사점

- 전라북도 인접 지역 주택가격 모니터링 / 선행지표 관리
 - 주택가격은 개인 자산뿐 아니라 전라북도 경제에도 큰 영향을 미치기 때문에 지속적인 모니터링이 필요함
 - 특히, 지역간 주택가격의 전이효과로 국내 주요 지역과 전라북도 인접 지역의 주택가격을 집중적으로 모니터링해야 함
 - 전라북도 경제를 분석을 위한 전라북도 주택가격과 더불어 인접지역의 주택가격을 경기지표로 관리해야 함
- 가계부채 완화 방안 마련
 - 최근 주택가격의 급등과 투기수요의 증가로 가계부채가 급격히 확대됨에 따른 금융시장과 실물경제에 대한 불안감이 증가하고 있으며,
 - 금리상승 국면에서 소득 증가가 동반되지 않은 가계부채의 증가는 내수 침체와 자발적 대출 상환으로 이어져 경기침체의 장기화로 이어질 수 있음
 - 따라서, 급격한 가계부채 증가를 막기 위해 가계부채에 대한 집중적인 모니터링과 함께 대출자의 소득 수준과 연계된 가계부채 관리 대책이 필요함
 - 소득범위를 초과한 가계부채의 상환을 위한 지원과 금융기간의 무분별한 대출을 규제할 수 있는 제도를 마련해야 함
- 주택가격 변동성 완화를 위한 대책 마련
 - 금리인상, 각종 규제, 공급확대 등으로 인한 주택시장의 불확실성을 축소 시키기 위한 주택가격 연착륙 대책이 필요
 - 특히, 투기수요의 억제와 주택가격의 담합 등 불공정 거래행위 등을 집중 단속하여 주택가격을 안정화시켜야 함

〈참고문헌〉

김명직·장국현(2003), 금융시계열분석, 경문사
장병기(2014), 주택가격의 지역간 전이효과와 시간가변 특성, 주택연구 제22권 2호
장한익(2019), 주택 매매가격 변화간의 동조화 분석, 주택금융리서치
주택산업연구원(2021), 2022년 주택시장 전망
KB경영연구소(2022), KB 부동산시장 리뷰
LG경제연구원(2021), 2022년 국내외 경제전망

iSSUE BRIEFING

이슈브리핑

2022. 04. 27 vol.262



발행인 권혁남 발행처 전북연구원

※ 이 이슈브리핑의 내용은 연구진의 견해로 전북연구원의 공식입장과 다를 수 있습니다.
※ 지난 호 이슈브리핑을 홈페이지(www.jthink.kr)에서도 볼 수 있습니다.



ISSN 2508-688X