

지역·국면별 주택가격 결정 메커니즘의 구조적 해석

오민준 국토연구원 부연구위원 (mjoh@krihs.re.kr)

※ 이 워킹페이퍼의 내용은 국토연구원의 공식 견해가 아니며, 저자 개인의 의견입니다. 연구내용에 대하여 궁금한 점은 저자의 이메일로 문의하여 주시고, 인용 시에는 저자 및 출처를 반드시 밝혀 주시기 바랍니다.

차례

01 서론	05
02 주택가격 결정 메커니즘의 이론적 논의	10
03 지역·국면별 주택가격 결정구조와 실증분석	13
04 결론 및 정책 제언	24

01 서론

1) 연구의 개요

■ 연구의 배경 및 목적

- 주택가격은 거시경제, 금융시장, 인구 및 가구 구조, 지역의 주택공급 여건, 시장참여자의 기대가 복합적으로 작용하여 결정됨
 - 주택은 주거서비스를 제공하는 소비재인 동시에 자산가격 변동과 담보가치가 결합된 자산이므로, 소득·인구·공급 요인 뿐 아니라 기대와 금융여건의 영향을 함께 받음
 - 특히 주택금융 구조와 신용여건은 주택가격 변동을 증폭시키는 금융경로로 작동할 수 있으며, 국가 간 비교 연구에서도 주택금융 특성과 주택·신용 붐의 관련성이 제시됨 (Cerutti, Dagher and Dell’Ariccia, 2017)
- 정책 논의에서는 전국 평균 주택가격 상승률이나 하락률을 중심으로 시장을 진단하는 경우가 많으나, 이러한 접근은 지역별·국면별 이질성을 충분히 반영하지 못함
 - 전국 평균은 상승지역과 하락지역의 움직임을 상쇄하여 보여줄 수 있으므로, 지역별 정책 판단에 필요한 정보를 약화시킬 수 있음
 - 지역 간 주택가격 변화는 서로 독립적으로 움직이기보다 선·후행관계와 파급경로를 가질 수 있으므로 지역 간 가격 전이와 공간적 상호작용을 함께 고려할 필요가 있음(장한익, 2023)
 - 특히, 주택가격 변화에서 전국 공통요인과 지역 고유요인이 차지하는 비중이 시기별로 달라진다는 점도 지역별 접근의 필요성을 뒷받침함(백인걸·노산하, 2020)
- 최근 한국 주택시장은 수도권과 비수도권, 핵심지역과 외곽지역, 수요 기반이 강한 지역과 공급 부담 지역 간 차이가 뚜렷하게 나타나는 양상을 보임
 - 수도권 핵심지역에서는 기대심리, 금융 접근성, 고소득 일자리, 교통·교육·생활 인프라 선호가 결합하여 가격 상승 압력을 형성할 수 있음
 - 일부 지방 중소도시에서는 인구 감소, 청년층 유출, 공급 누적, 미분양 증가가 가격 조정 압력으로 작용할 수 있음
- 주택가격 변동은 상승기와 하락기에 동일한 방식으로 전개되지 않으므로 가격 국면별로

기대, 금융여건, 수요, 공급 요인이 어떻게 다르게 작동하는지 구분하여 살펴볼 필요가 있음

- 상승기에는 가격 상승 기대가 매수시점을 앞당기고, 신용 확대와 결합하여 수요를 증폭시키는 경향이 있음
- 하락기에는 가격 하락 기대, 거래 위축, 금리 부담, 공급 부담이 결합하여 가격 조정 압력을 강화할 수 있음
- 국내 주택가격 연구에서도 상승국면과 하락국면의 시계열 특성이 상이하게 나타나는 것으로 분석됨(이영수, 2020)
- 본 연구는 이러한 문제의식에 기초하여 주택가격 변동을 지역·국면 조건부 메커니즘으로 이해하고자 함
 - 주택가격 상승기·하락기 및 지역별 국면의 개념적 정의와 구분 기준을 정리함
 - 기대, 금융여건, 수요, 공급 요인의 국면별·지역별 작동 경로를 비교함
 - 지역별 주택가격 자료를 활용하여 지역별 가격변동의 차이를 실증적으로 확인함
 - 동일한 정책수단이 지역·국면에 따라 상이한 효과를 갖는 이유를 정책적으로 논의함

■ 연구의 내용

6

- 첫째, 주택가격 상승기·하락기 및 지역별 국면의 개념적 정의와 구분 기준을 정리함
 - 가격 변동뿐만 아니라 거래량, 기대심리, 금융여건, 공급 부담을 함께 고려하여 상승기, 하락기, 정체기, 전환기를 구분하는 기준을 제시함
 - 국면 구분의 이론적 근거는 상승국면과 하락국면의 비대칭성을 분석한 선행연구를 활용함(이영수, 2020)
- 둘째, 선행연구를 바탕으로 기대, 금융여건, 수요, 공급 요인의 국면별·지역별 작동 경로를 비교함
 - 기대심리 측면에서는 주택가격 기대가 가격 및 가계부채에 미치는 영향을 다룬 김우석 외(2025)를 중심으로 논의함
 - 금융여건 측면에서는 금리와 주택담보대출의 지역별 전달경로 차이를 분석한 김진영·장희순(2024)을 직접 근거로 활용함
 - 공급 측면에서는 공급탄력성과 가격 변동성의 관계를 제시한 Glaeser, Gyourko and Saiz(2008)를 보조 근거로 활용함
- 셋째, 한국부동산원 월간 주택종합 매매가격지수를 활용하여 실제 가격자료 기반 실증분석을 수행함
 - 17개 시도 단위로 월간 전기대비 증감률을 산출하고, 수도권과 비수도권 간 가격 상승률 차이를 비교함

- 월 고정효과 회귀분석을 통해 동일한 월별 공통충격을 통제한 뒤 수도권과 비수도권의 평균적인 가격상승률 차이를 확인함
- 전월 상승 여부와 수도권 더미의 상호작용을 활용하여 상승국면의 지속성이 지역별로 다를 수 있는지를 탐색함
- 넷째, 주택가격 변동 요인의 비대칭성 및 지역 간 이질성에 대한 구조적 해석틀을 제시함
- 다섯째, 동일한 정책수단이 지역·국면에 따라 상이한 효과를 갖는 이유를 도출하고, 주택 시장 안정 정책의 조건부 설계 방향을 제시함

■ 연구의 기대 효과

- 주택가격 변동에 대한 이해를 전국 평균 효과 중심에서 지역·국면별 구조 해석으로 확장함
 - 가격이 오르는 지역과 내려가는 지역이 동시에 존재하는 상황에서 전국 평균만으로 정책 방향을 판단하는 한계를 보완함
- 금융정책, 공급정책, 세제 및 미분양 관리정책이 상승기와 하락기, 수도권과 비수도권에 서 다르게 작동할 수 있다는 이론적 근거를 제공함
 - 정책수단의 평균효과보다 지역·국면 조건부 효과를 고려해야 한다는 정책 논리를 제시함
- 향후 계량분석을 통한 국면전환 효과 검증과 지역별 이질성 분석의 기반을 제공함
 - 본 연구의 실증분석은 단기 자료를 활용한 탐색적 분석이지만, 가격지수 기반 패널분석 으로 확장 가능한 구조를 제시함

2) 선행연구 및 차별성

■ 주요 선행연구

- 주택가격 국면과 비대칭성에 관한 연구는 본 연구의 직접적 출발점임
 - 이영수(2020)는 우리나라 주택가격을 상승국면과 하강국면으로 구분하고, 각 국면에서 가격 변동성과 충격 지속성이 다르게 나타날 수 있음을 분석함
 - 본 연구는 이영수(2020) 논의를 바탕으로 주택가격 결정요인이 상승기와 하락기에서 동일하게 작동하지 않는다는 점을 구조적으로 정리함
- 지역 간 주택가격 전이와 선·후행관계 연구는 지역별 메커니즘 해석의 근거가 됨
 - 장한익(2023)은 주택가격 변화의 지역 간 선·후행관계를 분석하여 지역 간 가격 움직임 이 독립적이지 않을 수 있음을 제시함
 - 본 연구는 이를 토대로 수도권 핵심지역, 수도권 외곽지역, 지방 대도시, 지방 중소도시 간 가격결정 경로가 상이할 수 있음을 논의함

- 금융여건과 주택가격의 관계를 다룬 연구는 대출·금리 경로의 지역 차이를 설명하는 데 필요함
 - 금리는 전국적으로 동일하게 변동하지만 주택가격에 미치는 실제 영향은 지역에 따라 상이하게 나타날 수 있음
 - 박진백·이태리·오민준(2021)은 금리 변화가 주택가격 상승에 기여한 정도를 추정하여 금융여건이 가격 상승의 주요 경로 중 하나임을 제시함
 - 김진영·장희순(2024)은 이를 지역별 차이의 관점에서 심화 분석하여, 금리와 주택가격 관계가 지역별 가격 수준과 금융 민감도에 따라 다르게 나타날 수 있음을 보임
 - 본 연구는 금리와 주택담보대출이 전국적으로 동일한 충격처럼 보이더라도, 실제 가격 반응은 지역별 금융 민감도와 수요 기반에 따라 달라질 수 있다고 해석함
- 기대심리에 관한 연구는 상승기 가격증폭 메커니즘을 설명하는 데 필요함
 - 김우석 외(2025)는 주택가격 기대심리가 실제 주택가격과 가계부채 변동에 영향을 줄 수 있다는 점을 제시함
 - 본 연구는 기대심리를 독립적인 설명요인이 아니라 금융여건과 결합하여 가격 변동을 증폭시키는 경로로 해석함
- 국제 선행연구는 국내 연구가 다루지 못한 일반 이론을 보완하는 역할로 활용함
 - Cerutti, Dagher and Dell’Ariccia(2017)는 주택금융 구조와 부동산 붐의 관계를 국제 비교로 분석하여 신용확대와 주택가격 상승의 연결고리를 설명함
 - Glaeser, Gyourko and Saiz(2008)는 주택공급 탄력성이 낮은 지역에서 가격 상승과 버블이 더 크게 나타날 수 있음을 제시하여 공급 제약 논의의 이론적 근거를 제공함

■ 선행연구와의 차별성

- 기존 연구는 금융요인, 기대요인, 지역 전이, 공급탄력성 등을 각각 분석하는 경향이 있음
 - 본 연구는 개별 요인의 독립효과보다 이들 요인이 지역과 국면에 따라 어떻게 결합하는지를 설명하는 데 초점을 둠
- 본 연구의 첫 번째 차별성은 주택가격 결정요인을 상승기와 하락기의 비대칭 구조 속에서 해석한다는 점임
 - 국면별 차이를 단순히 더미변수로 통제하는 데 그치지 않고, 기대·금융·수요·공급 요인의 상호작용 경로를 제시함
- 두 번째 차별성은 수도권 핵심지역, 수도권 외곽지역, 지방 대도시, 지방 중소도시 등 지역 유형별 결정구조를 구분한다는 점임
 - 지역을 행정구역으로만 보는 것이 아니라 가격 결정 메커니즘의 유사성에 따라 해석함

- 세 번째 차별성은 실제 주택매매가격지수 자료를 활용하여 지역·국면별 차이를 탐색적으로 확인한다는 점임
 - 한국부동산원 월간 주택종합 매매가격지수를 활용하여 17개 시도의 월간 가격 상승률, 누적 상승률, 상승률 비중, 회귀분석 결과를 제시함

표 1 본 연구에서 활용할 핵심 선행연구

분야	문헌	핵심 내용	본 연구 활용
국면 구분·비대칭성	이영수(2020)	상승·하락 국면의 시계열 특성 차이	국면 정의와 비대칭성 근거
지역 전이·이질성	장한익(2023)	지역 간 선·후행관계 분석	지역별 메커니즘 차이
지역 이질성·동조화	백인걸·노산해(2020)	전국요인·지역요인 분리 분석	지역 구분 필요성의 실증 근거
금리·금융여건	김진영·장희순(2024)	금리 영향의 지역별 차이	금융여건 작동 경로
금리 가격 기여도	박진백·이태리·오민준(2021)	금리의 주택가격 상승 기여도 추정	금융여건 경로의 실증 근거
기대심리	김우석·황인도·이재원(2025)	주택가격 기대심리와 금융안정	기대채널 해석
주택금융 일반론	Cerutti et al.(2017)	주택금융과 부동산 붐 국제비교	신용확대와 가격상승 일반 논리
공급탄력성	Glaeser et al.(2008)	공급탄력성과 가격 상승·버블의 관계	공급 제약 논의의 이론적 근거

자료: 저자 작성.

02 주택가격 결정 메커니즘의 이론적 논의

1) 주택가격 결정요인의 기본 구조

- 주택가격은 현재의 주거서비스 가치와 미래 자본이득 기대를 동시에 반영함
 - 주택은 소비재, 투자자산, 담보자산의 성격을 동시에 갖기 때문에 소득·인구·공급뿐 아니라 기대와 금융여건의 영향을 크게 받음
 - 주택금융이 확대되는 국면에서는 가격상승과 신용확대가 상호 강화될 수 있음 (Cerutti, Dagher and Dell’Ariccia, 2017)
- 본 연구는 주택가격 결정요인을 기대, 금융여건, 수요, 공급의 네 가지 축으로 정리함
 - 기대 요인은 향후 가격상승 또는 하락에 대한 시장참여자의 전망을 의미함
 - 금융여건은 금리, 대출규제, 주택담보대출 접근성, 신용공급 등을 포함함
 - 수요 요인은 인구, 가구 수, 소득, 고용, 주거 선호, 투자수요를 포괄함
 - 공급 요인은 신규 입주물량, 재고주택, 미분양, 토지이용규제, 정비사업, 건설비용 등을 포함
- 네 가지 요인은 독립적으로 작동하지 않고 국면과 지역에 따라 결합 방식이 달라짐
 - 금리 하락은 구매력을 높일 뿐 아니라 가격 상승 기대를 강화하고 투자수요를 유입시킬 수 있음
 - 공급 부족 인식은 실제 재고 부족뿐 아니라 향후 가격 상승 기대를 통해 현재 수요를 앞당길 수 있음
 - 금리 상승과 가격 하락 기대가 동시에 발생하면 매수 관망과 거래 위축이 나타나고, 공급 부담이 큰 지역에서는 가격 조정 폭이 확대될 수 있음

표 2 주택가격 결정요인의 기본 구조

구분	주요 변수	가격 영향 경로	국면별 유의점
기대 요인	가격상승 기대, 매수심리, 투자심리	매수시점 선행, 투자수요 확대, 가격상승 자기강화	상승기에는 증폭, 하락기에는 관망세 확대
금융여건	금리, 주택담보대출, LTV·DSR, 신용공급	구매력 변화, 레버리지 확대 또는 축소	상승기에는 신용 확대, 하락기에는 이자부담·대출제한
수요 요인	인구, 가구, 소득, 고용, 주거선호	실수요·투자수요 형성	수요 기반 강한 지역은 하락기 방어력
공급 요인	입주물량, 재고, 미분양, 토지규제, 정비사업	수급불균형, 공급부족 인식, 공급부담	단기 비탄력, 장기 구조 결정

자료: 저자 작성.

2) 기대 요인의 작동 경로

- 기대 요인은 주택가격 결정에서 비선형적이고 자기강화적인 성격을 가짐
 - 향후 가격상승을 예상하면 현재 매수수요가 증가하고, 실제 가격상승이 다시 기대를 강화할 수 있음
 - 국내에서도 주택가격 기대심리가 실제 주택가격과 가계부채에 영향을 줄 수 있다는 논의가 제시됨(김우석 외, 2025)
- 기대 요인은 지역별로 다르게 형성됨
 - 수도권 핵심지역에서는 일자리, 교육, 교통, 자산축적 기대, 희소성 인식이 결합하여 가격상승 기대가 지속되기 쉬움
 - 지방 중소도시에서는 인구 감소나 산업 기반 약화가 미래 수요에 대한 부정적 기대로 연결될 수 있음
- 정책적으로 기대 요인은 상승기와 전환기에서 특히 중요함
 - 상승기에는 기대가 수요를 앞당기고 금융여건과 결합하여 가격상승을 증폭시킬 수 있음
 - 전환기에는 금리 변화, 대출규제, 공급대책 발표와 같은 정책 신호가 기대 변화를 유발할 수 있음

3) 금융여건 요인의 작동 경로

- 금융여건은 주택구입능력과 투자수요를 직접적으로 변화시키는 핵심 요인임
 - 금리 하락은 주택담보대출 상환부담을 낮추고 동일한 소득으로 구매 가능한 주택가격 수준을 높임
 - 대출규제 완화는 자기자본 제약을 완화하여 수요를 확대하고, 대출규제 강화는 구매력을 낮추고 투자수요를 억제함
- 금융여건의 영향은 지역별 가격 수준과 가계부채 구조에 따라 달라짐
 - 김진영·장희순(2024)은 금리와 주택가격 관계가 지역별로 다르게 나타날 수 있음을 분석함
 - 고가주택 비중이 높은 수도권 핵심지역은 대출규제와 금리 변화에 민감하게 반응할 수 있으나, 고소득·고자산 가구가 집중된 지역에서는 대출규제 효과가 제한될 수도 있음
 - 수도권 외곽지역이나 지방 일부 지역에서는 소득 대비 대출 의존도가 높을 경우 금리 상승이 수요 위축으로 빠르게 연결될 수 있음
- 금융여건은 기대 요인과 결합할 때 더 강하게 작동함
 - 가격상승 기대가 강한 지역에서 금리 하락이나 신용공급 확대가 발생하면 레버리지 기반 매수수요가 확대될 수 있음

- 가격하락 기대가 강한 지역에서는 금리 인하가 이루어지더라도 매수 관망이 지속되어 정책효과가 제한될 수 있음

4) 수요 요인의 작동 경로

- 수요 요인은 주택가격의 기초체력을 구성함
 - 인구 증가, 가구 분화, 소득 증가, 고용 안정, 선호 지역으로의 이동은 주택수요를 확대함
 - 수도권 핵심지역은 양질의 일자리, 교육 및 의료 인프라, 교통 접근성, 문화·상업 기능이 집중되어 장기 수요 기반이 강함
- 수요 기반은 하락기 가격 방어력과 밀접하게 관련됨
 - 실수요 기반이 강한 지역은 투자수요가 이탈하더라도 가격 조정 폭이 제한될 수 있음
 - 인구 감소와 청년층 유출이 지속되는 지역에서는 일시적 개발 호재나 금융완화가 가격 반등을 유도하더라도 지속성이 낮을 수 있음
- 수요 요인은 실수요와 투자수요로 구분하여 해석할 필요가 있음
 - 상승기에는 실수요와 투자수요가 동시에 확대되며 구분이 어려워질 수 있음
 - 하락기에는 투자수요가 먼저 이탈하고, 실수요 기반이 남아 있는 지역과 그렇지 않은 지역의 차이가 드러남

5) 공급 요인의 작동 경로

- 공급 요인은 단기와 장기에서 다른 방식으로 작동함
 - 단기적으로 주택공급은 비탄력적이므로 수요가 빠르게 증가해도 신규 주택이 즉시 공급되기 어려움
 - 공급탄력성이 낮은 지역에서는 수요충격이 가격 상승으로 더 크게 반영될 수 있음 (Glaeser, Gyourko and Saiz, 2008)
- 장기적으로 공급은 지역 주택시장의 구조를 결정함
 - 충분한 입주물량과 재고가 존재하는 지역에서는 수요충격이 가격에 반영되는 정도가 제한될 수 있음
 - 공급 제약이 큰 지역에서는 작은 수요충격도 가격 상승으로 연결될 수 있음
 - 지방 일부 지역에서는 공급 부족보다 공급 누적과 미분양이 더 큰 문제가 될 수 있음
- 공급정책은 전국 단위 물량 목표만으로 설계되기 어려움
 - 상승기 수도권 핵심지역에서는 장기적 공급 신뢰성을 확보하는 것이 기대 안정에 중요함
 - 하락기 지방 중소도시에서는 미분양 관리, 재고 조정, 공공매입과 함께 빈집 정비 및 유후주택 활용 등 재고주택 관리가 더 중요할 수 있음

03 지역·국면별 주택가격 결정구조와 실증분석

1) 주택가격 국면의 개념적 정의

- 주택가격 국면은 단순히 전월 대비 가격상승률이 양(+)인지 음(-)인지에 따라 구분하기 어려움
 - 주택가격은 거래량, 기대심리, 금융여건, 공급상황과 함께 움직이며, 가격 변화가 지연되어 나타나는 경우도 많음
 - 상승국면과 하락국면의 통계적 특성이 다를 수 있다는 점에서 국면 구분은 단순한 기술 통계가 아니라 분석의 핵심 전제로 볼 수 있음(이영수, 2020)
- 본 연구는 주택가격 국면을 상승기, 하락기, 정체기, 전환기로 구분함
 - 상승기는 가격상승률이 지속적으로 양(+)의 값을 보이고, 거래량과 기대심리가 개선되며, 매수수요가 확대되는 시기로 정의함
 - 하락기는 가격하락률이 지속되고 거래량 감소, 매수 관망, 금융부담, 공급 부담이 결합되는 시기로 정의함
 - 정체기는 가격변동률이 낮고 거래량이 제한적이며 기대심리가 중립적인 상태를 의미함
 - 전환기는 상승기에서 하락기 또는 하락기에서 상승기로 이동하는 과정으로, 기대와 정책 신호의 영향이 크게 나타나는 시기임
- 국면 구분에서 중요한 것은 전국 단위와 지역 단위의 국면이 일치하지 않을 수 있다는 점임
 - 전국 평균은 보합 또는 안정으로 나타나더라도 일부 수도권 핵심지역은 상승국면에 있을 수 있음
 - 일부 지방 중소도시는 전국 평균과 무관하게 하락국면 또는 공급부담 국면에 있을 수 있음

표 3 주택가격 국면 구분 기준

국면	가격지표	거래량·심리	주요 작동요인	정책 초점
상승기	가격상승률 지속 양(+)	거래 증가, 기대 개선	기대·금융·투자수요 증폭	과열 억제, 신용관리, 공급 신뢰
하락기	가격하락을 지속 음(-)	거래 위축, 관망세	금융부담, 수요 약화, 공급 부담	급락 방지, 취약차주, 미분양 관리
정체기	가격변동을 낮음	거래 제한, 심리 중립	수요·공급 균형 또는 관망	시장 모니터링, 선별 대응
전환기	상승·하락 흐름 변화	심리 급변, 정책 민감	기대 변화, 정책 신호	일관된 커뮤니케이션, 선제 대응

자료: 저자 작성.

2) 지역 구분의 기준

- 주택가격 결정 메커니즘을 분석하기 위해서는 행정구역 중심의 단순한 지역 구분만으로는 한계가 있음
 - 동일한 수도권이라 하더라도 서울 핵심지역, 수도권 외곽지역, 신도시, 산업도시, 교통 개발 예정지역의 시장구조는 서로 다름
 - 지역 간 가격 변화는 선·후행관계와 전이효과를 가질 수 있으므로 공간적 연계성을 고려해야 함(장한익, 2023)
 - 또한, 주택가격 변화에서 전국요인의 영향력은 시기에 따라 달라지며, 특히 2015년 이후에는 지역 고유요인의 비중이 상대적으로 커지고 있어 지역 유형 구분의 필요성이 높아짐(백인걸·노산하, 2020)
- 본 연구는 분석의 단순성과 정책 적용 가능성을 고려하여 네 가지 지역 유형을 제시함
 - 수도권 핵심지역은 서울과 주요 업무·교육·교통 중심지를 포함하는 지역으로, 기대와 금융요인이 강하게 작동할 가능성이 높음
 - 수도권 외곽지역은 핵심지역의 가격상승이 전이되거나 교통·개발 기대에 민감하게 반응하는 지역임
 - 지방 대도시는 광역권 수요와 지역 산업 기반이 결합하여 가격이 형성되는 지역임
 - 지방 중소도시는 인구 및 산업 기반, 공급 누적, 미분양 여부가 가격 결정에 상대적으로 큰 영향을 미치는 지역임

표 4 지역 유형별 주택가격 결정구조

지역 유형	주요 특징	민감한 요인	정책적 유의점
수도권 핵심지역	일자리·교육·교통·자산선호 집중	기대, 금융, 희소성, 투자수요	과열관리, 신용관리, 장기공급 신뢰
수도권 외곽지역	핵심지 가격 전이, 교통·개발 기대	금융여건, 교통망, 대체수요	전이효과 관리, 공급속도 조절
지방 대도시	광역권 수요와 지역 산업 기반	소득, 고용, 입주물량, 광역수요	지역 수급관리, 산업·주거 연계
지방 중소도시	인구감소, 공급누적, 미분양 가능성	수요 기반, 미분양, 산업구조	재고관리, 빈집·유희주택 관리, 도심 공동화 대응

자료: 저자 작성.

3) 지역·국면 결합에 따른 구조적 해석틀

- 지역과 국면을 결합하면 주택가격 결정 메커니즘은 상이한 유형으로 나타남
 - 상승기 수도권 핵심지역에서는 기대와 금융여건이 결합하여 가격상승을 증폭시키는 경향이 강함
 - 하락기 수도권 핵심지역에서는 장기 수요 기반과 희소성 인식으로 인해 가격 하락 폭이 제한될 수 있음
 - 상승기 지방 중소도시는 국지적 개발 기대나 특정 산업 호재에 의해 가격이 상승할 수 있으나, 실수요 기반이 약하면 지속 가능성이 낮음
 - 하락기 지방 중소도시는 인구감소, 공급누적, 미분양 증가가 결합하여 구조적 조정이 나타날 수 있음
- 동일한 금리 변화나 공급대책도 지역·국면에 따라 효과가 달라짐
 - 금리 인하는 수도권 핵심지역 상승기에는 기대와 신용을 동시에 자극할 수 있음
 - 하락기 지방 중소도시에서는 금리 인하가 매수수요 회복으로 이어지기보다 기존 차주의 부담 완화에 그칠 수 있음

표 5 지역·국면별 메커니즘 매트릭스

구분	상승기	하락기
수도권 핵심지역	기대·금융·희소성 결합, 가격상승 증폭	수요 기반으로 하락 방어, 단기 금융충격에는 취약
수도권 외곽지역	핵심지 상승 전이, 교통·개발 기대 반영	거래 위축과 대출부담 영향 크게 작용
지방 대도시	광역권 수요와 공급 여건 동시 작동	입주물량·지역경제에 따라 차별화
지방 중소도시	국지적 기대 중심 상승 가능	수요 약화·공급누적 시 구조적 하락

자료: 저자 작성.

4) 실증분석

■ 분석 목적 및 자료

- 본 절은 2015년 1월 ~ 2025년 9월 17개 시도 월별 패널자료(2,193개 관측치)를 구축하여 주택가격 결정 메커니즘의 지역·국면별 차이를 실증 분석함
- 분석 질문은 두 가지임
 - ① 동일한 월별 공통충격을 통제한 후에도 수도권과 비수도권의 주택가격 상승률은 차이를 보이는가?
 - ② 전월 상승국면이 다음 달 가격상승으로 이어지는 지속성이 수도권에서 더 강하게 나타나는가?
- 활용 자료는 다음과 같음
 - 종속변수: 한국부동산원 월간 주택종합 매매가격지수 전기대비 증감률(17개 시도)
 - 소비심리지수: 국토연구원 부동산시장소비자심리조사 주택매매시장 소비심리지수
 - 거래량: 한국부동산원 주택매매거래현황(시도별 월별, 로그 변환)
 - 준공실적: 국토교통부 주택건설 준공실적(시도별 월별, 로그 변환)
 - 금리: 한국은행 예금은행 주택담보대출 금리(신규취급액 기준, 전국 단일값)

■ 변수와 이론적 요인의 대응 관계

- 본 연구는 이론적 논의에서 제시한 네 가지 결정 요인(기대, 금융여건, 수요, 공급)을 실증 분석의 설명변수와 다음과 같이 대응시킴
 - 기대 요인 → 소비심리지수(CSI): 김우석 외(2025) 논의에서 제시된 기대심리 채널에 대응하는 변수
 - 금융여건 요인 → 주택담보대출 금리: 금리와 주택가격의 관계를 분석한 김진영·장희순(2024) 연구 경로에 대응
 - 수요 활동성 → 로그 거래량: 시장 참여자의 실제 수요 활동을 포착하는 근사 변수
 - 공급 요인 → 로그 준공실적: Glaeser et al.(2008)의 공급탄력성 논의와 연계되는 공급측 변수
- 다만 거래량 수준은 수요의 방향성(상승/하락)보다 수요 활동의 강도를 포착하며, 인구·소득·고용 등 구조적 수요 요인은 본 분석에서 완전히 대응되지 않음
- 또한 금리는 전국 단일값으로 지역별 금융여건 이질성을 완전히 반영하지 못하는 한계가 있음

■ 기술통계: 수도권과 비수도권 가격변동 차이

- 분석기간(2015년 1월 ~ 2025년 9월) 중 수도권과 비수도권 주택가격 상승률은 뚜렷한 차이를 보임
 - 수도권 월평균 상승률 0.164% vs 비수도권 0.050%로 수도권이 약 3.3배 높음
 - 상승월 비중은 수도권 71.3% vs 비수도권 52.4%으로 수도권은 대체로 상승국면에, 비수도권은 상승·하락이 혼재

표 6 수도권·비수도권 월간 주택가격 상승률 기술 통계

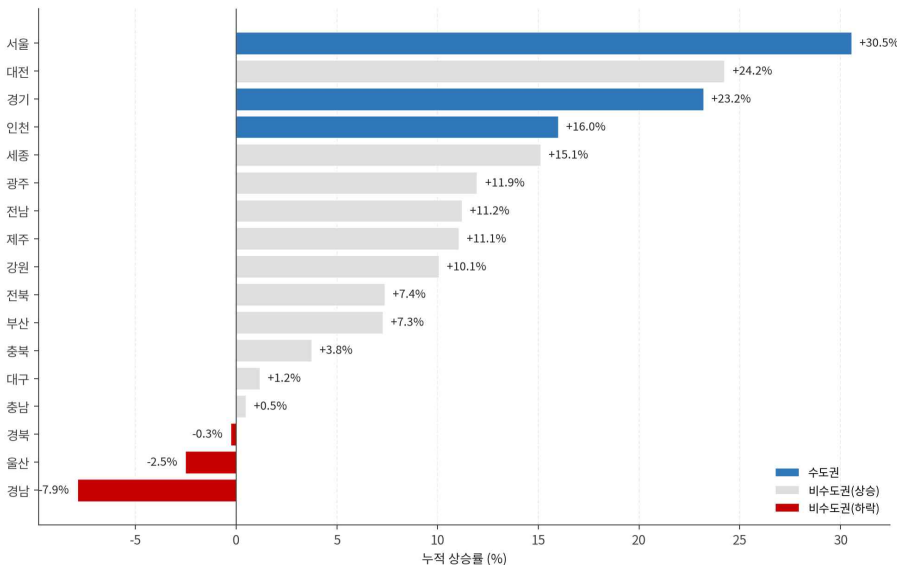
구분	평균 상승률(%)	중위값(%)	표준편차	상승월 비중(%)	관측치
수도권	0.164	0.140	0.581	71.3	387
비수도권	0.050	0.020	0.528	52.4	1,806

주: 2015년 1월~2025년 9월, 17개 시도 월별 전기대비 증감률 기준

자료: 한국부동산원 월간 주택종합 매매가격지수 자료를 이용하여 저자 계산.

- 시도별 누적 상승률(표 7)에서도 수도권과 비수도권의 차이가 명확하게 나타남
 - 서울 30.54%, 경기 23.20%, 인천 15.99%로 수도권 3개 시도 모두 상위권
 - 비수도권 내에서도 이질성이 뚜렷함: 대전 24.24%, 세종 15.11% 상승 vs 경남 -7.87%, 울산 -2.51%, 경북 -0.26% 하락
 - 수도권 내부에서도 서울(30.54%)과 인천(15.99%) 간 격차가 크게 나타나 핵심지역-외곽지역 간 이질성 확인

그림 1 17개 시도별 주택가격 누적 상승률(2015년 1월 → 2025년 9월)



주: 누적 상승률 = (2025.09 지수 / 2015.01 지수 - 1) × 100

자료: 한국부동산원 월간 주택종합 매매가격지수 자료를 이용하여 저자 계산.

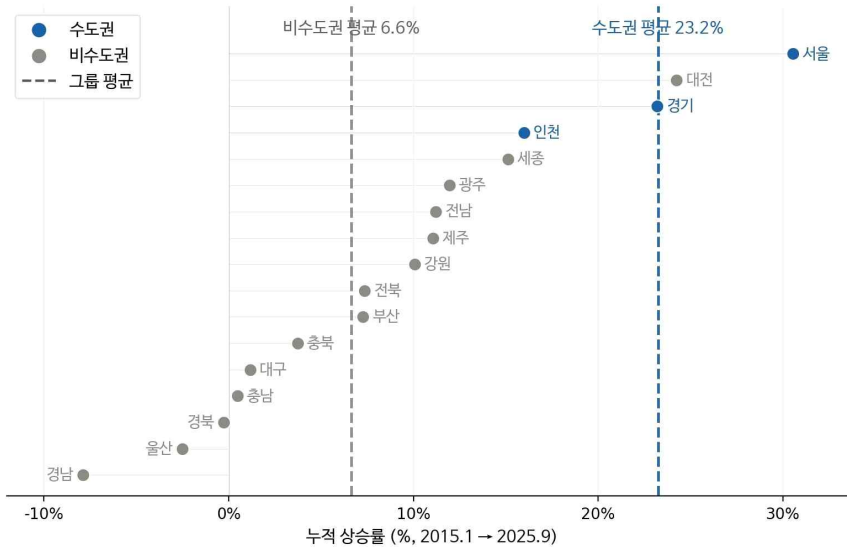
표 7 17개 시도별 2015년 1월~2025년 9월 누적 상승률

지역	구분	2015.01 지수	2025.09 지수	누적 상승률(%)
서울	수도권	73.86	96.42	30.54
경기	수도권	80.09	98.67	23.20
인천	수도권	85.94	99.68	15.99
대전	비수도권	80.68	100.24	24.24
세종	비수도권	86.48	99.55	15.11
광주	비수도권	89.35	100.03	11.95
전남	비수도권	89.74	99.80	11.21
제주	비수도권	90.50	100.50	11.05
강원	비수도권	90.74	99.87	10.06
전북	비수도권	92.38	99.19	7.37
부산	비수도권	92.83	99.59	7.28
충북	비수도권	96.30	99.91	3.75
대구	비수도권	99.24	100.40	1.17
충남	비수도권	99.65	100.13	0.48
경북	비수도권	100.11	99.85	-0.26
울산	비수도권	100.88	98.35	-2.51
경남	비수도권	108.37	99.84	-7.87

주: 누적 상승률 = (2025.09 지수 / 2015.01 지수 - 1) × 100

자료: 한국부동산원 월간 주택종합 매매가격지수 자료를 이용하여 저자 계산.

그림 2 수도권·비수도권 시도별 누적상승률 분포



주: 각 점은 17개 시도 중 하나를 나타냄 점선은 그룹 평균

자료: 한국부동산원 월간 주택종합 매매가격지수 자료를 이용하여 저자 계산.

■ 추정 모형

- 본 연구는 설명변수를 단계적으로 추가하는 방식으로 4개 모형을 추정함
 - 모든 모형에 HC1 이분산 강건 표준오차 적용
- 이론적 논의에서 제시한 네 가지 국면(상승·하락·정체·전환기)은 본격적 식별을 위해 국면전환모형(Markov Switching) 등 별도의 계량적 절차가 필요함
- 본 분석은 탐색적 단계로 '전월 상승국면 더미(PrevUp)'를 활용하여 상승국면의 지속성에 초점을 둠
- 모형 1: 월 고정효과 + 수도권 더미
 - 월 고정효과를 통해 전국 공통 거시·정책 충격을 통제한 후 지역 간 평균적인 주택가격 변화를 차이를 확인함

$$\Delta HP_{i,t} = \alpha + \beta Capital_i + \lambda_t + \epsilon_{i,t}$$

- 모형 2: 모형 1 + 전월 상승국면 더미 + 수도권 × 전월 상승국면 상호작용항
 - 전월 상승국면의 지속성과 해당 효과의 지역별 차이를 검증

$$\Delta HP_{i,t} = \alpha + \beta_1 Capital_i + \beta_2 PrevUp_{i,t-1} + \beta_3 (Capital_i \times PrevUp_{i,t-1}) + \lambda_t + \epsilon_{i,t}$$

- 모형 3: 모형 2 + 소비심리지수(CSI) + 로그 거래량 + 로그 준공실적
 - 기대·거래·공급 경로를 추가로 통제
 - 금리는 전국 단일 시계열 변수이므로 월 고정효과와 완전공선 관계가 발생하여 제외

$$\Delta HP_{i,t} = \alpha + \beta_1 Capital_i + \beta_2 PrevUp_{i,t-1} + \beta_3 (Capital_i \times PrevUp_{i,t-1}) + \beta_4 CSI_{i,t} + \beta_5 \ln(Transaction_{i,t}) + \beta_6 \ln(Supply_{i,t}) + \lambda_t + \epsilon_{i,t}$$

- 모형 4: 모형 3에서 월 고정효과 제외 + 금리 추가
 - 금리 직접 효과를 식별하기 위한 보조 모형
 - 다만, 월 고정효과를 제외하였으므로 전국 공통 월별 충격을 충분히 통제한 결과로 해석하기보다는 금리 변수의 직접적 관련성을 확인하는 보조 결과로 해석

$$\Delta HP_{i,t} = \alpha + \beta_1 Capital_i + \beta_2 PrevUp_{i,t-1} + \beta_3 (Capital_i \times PrevUp_{i,t-1}) + \beta_4 CSI_{i,t} + \beta_5 \ln(Transaction_{i,t}) + \beta_6 \ln(Supply_{i,t}) + \beta_7 interest_t + \epsilon_{i,t}$$

- 변수 정의
 - $\Delta HP_{i,t}$: 지역 i, 월 t의 주택종합 매매가격지수 전기대비 증감률(%). 종속변수는 지수 수준값이 아니라 전월 대비 변화율을 사용하여 지역 간 절대적 가격 수준 차이를 완화하고 가격 변화 흐름을 분석함
 - $Capital_i$: 수도권 더미. 서울·인천·경기이면 1, 그 외 지역이면 0
 - $PrevUp_{i,t-1}$: 전월 상승국면 더미. 지역 i의 전월 주택가격 증감률이 0보다 크면 1, 그렇지 않으면 0
 - $Capital_i \times PrevUp_{i,t-1}$: 수도권과 전월 상승국면의 상호작용항. 수도권에서 상승국면 지속성이 추가로 나타나는지 확인하기 위한 변수
 - $CSI_{i,t}$: 소비심리지수. 주택시장 기대 요인을 반영하는 변수
 - $\ln(Transaction_{i,t})$: 지역 i, 월 t의 주택 거래량 자연로그값
 - $\ln(Supply_{i,t})$: 지역 i, 월 t의 주택 준공실적 자연로그값
 - $interest_t$: 금리 변수. 전국 단일 시계열 변수로 월 고정효과가 포함된 모형에서는 식별되지 않음
 - λ_t : 월 고정효과(전국 공통 거시경제 여건, 정책 변화, 금융시장 충격, 계절 요인 등)
 - $\epsilon_{i,t}$: 오차항
 - 소비심리지수, 거래량, 준공실적, 금리는 모두 t시점 값을 활용하되, 거래량과 준공실적은 자연로그값으로 변환하여 사용
- 설명변수 형태에 대한 논의
 - 현재 모형에서는 소비심리지수, 거래량, 준공실적, 금리 등 주요 설명변수를 t시점의 수준값으로 활용함
 - 반면 종속변수는 주택가격지수의 전기대비 변화율이므로, 종속변수와 설명변수의 단위 및 형태가 서로 다름
 - 따라서 해당 계수는 “설명변수가 1단위 증가할 때 가격상승률이 얼마나 변화하는가”로 해석할 수는 있으나, 엄밀하게는 설명변수의 수준과 가격 변화율 간 관계를 보여주는 것으로 이해할 필요가 있음
 - 즉, 현재 모형은 설명변수 수준이 높은 지역 또는 시점에서 주택가격 상승률이 더 높거나 낮게 나타나는지를 확인하는 수준-흐름 관계(level-flow relationship)에 가까움
 - 만약 설명변수를 변화분(Δ) 또는 변화율 형태로 변환할 경우, 설명변수의 변화가 주택 가격 상승률 변화와 어떻게 연결되는지를 살펴보는 흐름-흐름 관계(flow-flow

relationship)로 해석할 수 있음

- 향후 분석에서는 설명변수의 수준값 모형과 변화율 모형을 함께 추정하여 계수의 방향성, 유의성, 안정성을 비교·검토할 필요가 있음

■ 추정 결과

- 모형 1: 월 고정효과 + 수도권 더미
 - 수도권 더미 계수 0.113(표준오차 0.019, $p < 0.01$): 전국 공통충격 통제 후 수도권은 비수도권보다 월간 0.113%p 높음
 - $R^2 = 0.496$: 월 고정효과와 수도권 더미만으로 지역별 가격변동의 약 50%를 설명함
- 모형 2: 모형 1 + 전월 상승국면 더미 + 수도권 $\times$ 전월 상승국면 상호작용항
 - 전월 상승국면 더미 계수 0.334(표준오차 0.016, $p < 0.01$): 전월 상승 지역이 다음 달에도 0.334%p 높게 나타나는 시계열 지속성을 확인함
 - 수도권 $\times$ 전월 상승국면 상호작용 계수 0.091(표준오차 0.041, $p < 0.05$): 수도권에서 상승국면 지속성이 비수도권보다 추가로 0.091%p 더 강함
 - 수도권 더미 단독 계수(-0.013)가 유의하지 않음: 수도권 효과는 상승국면이 형성될 때 조건부로 나타나는 것으로 해석됨
- 모형 3: 모형 2 + 소비심리지수(CSI) + 로그 거래량 + 로그 준공실적
 - CSI 계수 0.014(표준오차 0.002, $p < 0.01$): 기대심리가 가격에 독립적으로 유의한 영향을 미쳐 김우석 외(2025)의 기대 채널 논의와 부합함
 - 로그 준공실적 계수 -0.018(표준오차 0.010, $p < 0.1$): 로그 준공실적 계수는 음(-)의 방향으로 추정되어 공급 확대가 가격 상승 압력을 완화할 가능성을 시사하며, 이는 공급 제약과 가격 변동성 간 관계를 강조한 Glaeser, Gyourko and Saiz(2008)와 방향성 측면에서 연결됨
 - 로그 거래량 계수는 통계적으로 유의하지 않아, 본 모형에서는 거래량 수준과 가격 상승률 간 독립적인 관계가 뚜렷하게 확인되지 않음
 - 모형 3의 수도권 계수(-0.112)는 비상승 국면($\text{prevUp}=0$) 조건에서의 기저 효과이며, 상승 국면($\text{prevUp}=1$)에서는 수도권의 실제 기대효과가 $-0.112 + 0.149 = +0.037$ 로 양(+)으로 전환됨
 - $R^2 = 0.621$ 으로 나타나, 월별 공통요인과 수도권 구분을 포함한 모형이 전체 가격변동의 상당 부분을 설명함
- 모형 4: 모형 3에서 월 고정효과 제외 + 금리 추가
 - 금리 계수는 -0.155(표준오차 0.014, $p < 0.01$)로 추정되어, 금리 1%p 상승 시 월간 주택가격 상승률이 평균적으로 0.155%p 낮아지는 관계가 나타남

- 금리는 전국 단일값이므로 월 고정효과와 완전공선이 발생하여, 모형 4에서는 월 고정효과를 제외한 뒤 금리 효과를 별도로 식별함
- 따라서 모형 4의 금리 계수는 금리의 직접적인 인과효과라기보다, 월 고정효과를 제외한 보조모형에서 확인한 금리와 주택가격 상승률 간 평균적 관계로 해석하는 것이 적절함
- 지역별 금리 파급효과의 이질성은 김진영·장희순(2024)를 참조할 수 있음

표 8 지역·국면별 가격변동에 대한 패널회귀분석 결과

변수	모형 1	모형 2	모형 3	모형 4
수도권 더미	0.113*** (0.019)	-0.013 (0.033)	-0.112*** (0.032)	-0.144*** (0.051)
전월 상승국면 더미	-	0.334*** (0.016)	0.116*** (0.030)	0.203*** (0.020)
수도권×전월 상승국면	-	0.091** (0.041)	0.149*** (0.037)	0.157*** (0.054)
소비심리지수	-	-	0.014*** (0.002)	0.013*** (0.001)
로그 거래량	-	-	0.008 (0.020)	0.025 (0.020)
로그 준공실적	-	-	-0.018* (0.010)	-0.026** (0.011)
주택담보대출 금리	-	-	-	-0.155*** (0.014)
월 고정효과	포함	포함	포함	미포함
관측치	2,193	2,193	2,193	2,193
R ²	0.496	0.559	0.621	0.476

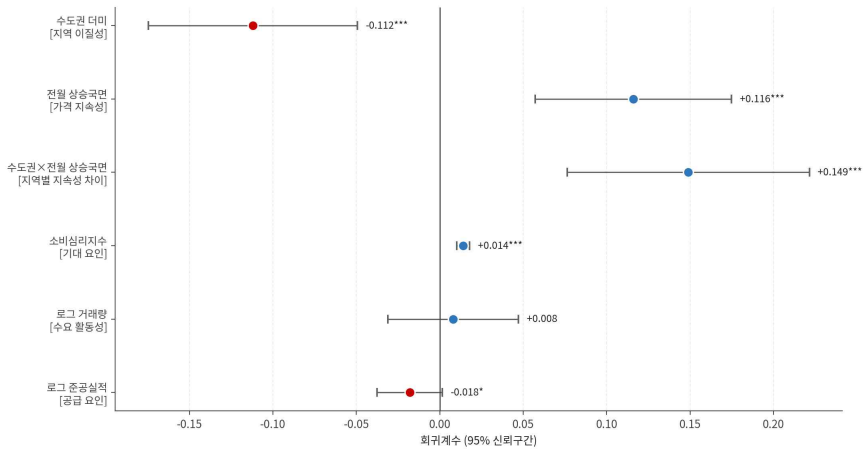
주1: 2015년 1월~2025년 9월, 17개 시도 월별 전기대비 증감률 기준

주2: 종속변수는 월간 주택종합 매매가격지수 전기대비 증감률(%)

주3: ***, **, *는 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 유의함. 괄호 안은 HC1 강건표준오차

주4: 모형 3에서 금리는 월 고정효과와 완전공선으로 제외. 모형 4는 금리 식별을 위해 월 고정효과 미포함

자료: 한국부동산원, 국토연구원, 국토교통부, 한국은행 자료를 이용하여 저자 추정.

그림 3 추정결과: 주택가격 결정요인별 효과

주1: 2015년 1월~2025년 9월, 17개 시도 월별 전기대비 증감률 기준

주2: 종속변수는 월간 주택종합 매매가격지수 전기대비 증감률(%)

주3: ***, **, *는 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 유의함. 괄호 안은 HC1 강건표준오차

주4: 모형 3에서 금리는 월 고정효과와 완전공선으로 제외. 모형 4는 금리 식별을 위해 월 고정효과 미포함

자료: 한국부동산원, 국토연구원, 국토교통부, 한국은행 자료를 이용하여 저자 추정.

■ 분석 결과의 한계

- 본 분석은 시도 단위 자료를 활용하였기 때문에 시군구·동 단위의 세부 지역 이질성을 포착하는 데 한계가 있음
- 금리가 전국 단일값으로 적용되어 지역별 금융여건 차이를 충분히 반영하지 못함
- 준공실적과 실제 입주물량 간에는 시차가 있을 수 있으며, 미분양 자료를 포함하지 못해 공급부담 경로를 완전하게 식별하기 어려움
- 지역 고정효과를 포함할 경우 수도권 더미를 식별할 수 없어 지역 고정 특성과 수도권 효과를 완전히 분리하기 어려움
- 이론적으로 제시한 네 가지 지역유형을 직접 더미변수로 구성하지 못하고 수도권·비수도권 구분만을 활용하였다는 한계가 있음
- 일부 설명변수는 수준값 또는 로그수준값을 사용하였으므로, 향후 변화분 또는 변화율 변수를 활용한 강건성 검토가 필요함
- 따라서 본 분석 결과는 엄밀한 인과추정보다는 지역·국면별 가격흐름의 구조적 차이를 확인하는 탐색적 근거로 해석하는 것이 적절함

04 결론 및 정책 제언

1) 주요 발견 및 종합

- 본 연구는 한국 주택시장에서 지역과 국면에 따라 가격 결정 메커니즘이 이질적으로 작동한다는 점을 이론적으로 정리하고 탐색적으로 확인함
- 실증분석 결과, 전국 공통충격을 통제한 후에도 수도권이 비수도권보다 월평균 0.113%p 높은 가격상승률을 보임
- 수도권에서는 상승국면의 지속성이 비수도권보다 유의하게 강하게 나타나, 기대와 금융요인이 결합된 자기강화 메커니즘이 작동할 가능성을 시사함
- 기대심리(CSI), 공급(준공실적), 금리가 각각 이론적 예측 방향과 일치하는 유의한 계수를 보여, 이론적 논의와 실증 결과가 대체로 일치하는 방향성을 보임

2) 정책 시사점

- 주택시장 정책은 전국 단위 평균 진단에서 벗어나 지역·국면 조건부 접근이 필요함
- 아래의 정책 제언은 본 연구의 실증분석이 모든 정책수단의 효과를 직접 추정한 것은 아니라는 점을 전제로, 이론적 논의와 실증 결과를 종합한 정책적 함의에 해당함

■ 상승기 수도권: 기대심리 관리와 금리 정책의 병행

- 기대심리와 금융여건이 결합한 가격 증폭 메커니즘이 작동하는 상황에서는, 대출규제(LTV·DSR) 및 금리 관리가 과열 억제에 효과적일 수 있음
- 장기적 공급 신뢰성 확보(충분하고 예측 가능한 주택공급 계획)가 가격상승 기대를 안정시키는 데 중요함
- 단기 수요억제책이 가격하락을 촉진하더라도 수요 기반이 강한 핵심지역에서는 일시적 효과에 그칠 수 있으므로, 장기 구조적 공급 확대와 병행할 필요가 있음

■ 하락기 지방 중소도시

- 인구감소, 청년층 유출, 공급 누적이 동시에 발생하는 지역에서는 금리 인하나 대출 완화만으로 수요 회복을 유도하기 어려움
- 미분양 관리, 공공매입, 재고 조정과 같은 공급측 구조조정 정책이 가격 안정에 더 효과적일 수 있음
- 인구감소가 구조적으로 진행되는 지역에서는 수요 기반의 양적 회복을 전제하기보다, 빈집 정비·관리, 유희주택 활용, 도심 공동화 대응을 중심으로 주거환경의 질적 관리에 초점을 둘 필요가 있음
- 재고주택의 정비·통합·용도 전환 등 재고주택 효율화 방식을 통해 지역 주거 안정을 도모하는 것이 현실적인 정책 방향일 수 있음

■ 정체기 및 전환기

- 정체기에는 선별적 모니터링과 조기 경보 체계가 중요하며, 전환기에는 일관된 정책 커뮤니케이션을 통한 기대 관리가 중요한 과제로 제기됨
- 동일한 정책 신호가 지역별로 다른 기대 반응을 유발할 수 있으므로, 지역별 상이한 커뮤니케이션 전략이 필요할 수 있음

3) 향후 연구 과제

- 본 연구는 탐색적 분석으로, 향후 다음과 같은 방향으로 심화될 수 있음
- 국면 전환 모형(Markov Switching Model) 또는 HP 필터를 활용하여 상승·하락·정체·전환기를 공식적으로 구분하고, 각 국면에서의 계수를 비교하는 분석
- 지방 대도시·지방 중소도시에 대한 별도 더미변수를 구성하여, 이론에서 제시한 네 가지 지역 유형별 가격결정 메커니즘 차이를 실증적으로 검증하는 분석
- 설명변수를 변화분(Δ) 또는 변화율 형태로 전환하여 흐름-흐름 관계(flow-flow relationship)를 분석하고, 기존 수준값 모형과 계수 안정성을 비교하는 분석
- 시군구 단위 패널분석으로 확장하여 핵심지역과 외곽지역 간의 가격 전이 효과와 공간적 파급경로를 보다 세밀하게 포착하는 분석

참고문헌

- 김우석·황인도·이재원. 2025. 주택가격 기대심리의 특징과 시사점. BOK 이슈노트 제2025-15호.
- 김진영·장희순. 2024. 금리가 주택가격에 미치는 영향 분석: 지역별 차이를 중심으로. 국토연구 통권 121권: 107-122.
- 박진백·이태라·오민준. 2021. 금리의 주택가격 상승 기여도 추정. 주택연구 29권 4호: 75-100.
- 백인걸·노산하. 2020. 전국 및 지역요인에 의한 주택가격 동조화 현상. 경제학연구 68권 2호: 5-35.
- 이영수. 2020. 우리나라 주택가격의 국면별 시계열 특성 비교. 부동산분석 6권, 3호: 21-34.
- 장한익. 2023. 주택가격 변화의 지역 간 선·후행관계 분석. 주택금융연구 7권, 1호: 25-66.

Cerutti, E., Dagher, J. and Dell’Ariccia, G. 2017. Housing Finance and Real-Estate Booms: A Cross-Country Perspective. Journal of Housing Economics 38: 1-13.

Glaeser, E. L., Gyourko, J. and Saiz, A. 2008. Housing Supply and Housing Bubbles. Journal of Urban Economics 64권, 2호: 198-217.

국토연구원. 각년도. 부동산시장 소비자심리조사.

국토교통부. 주택건설실적통계(준공).

한국부동산원. 각년도. 월간 주택종합 매매가격지수.

한국부동산원. 각년도. 월간 주택매매거래현황.

한국은행. 각년도. 예금은행 주택담보대출 금리.

국토연구원 워킹페이퍼는 다양한 국토 현안에 대하여 시의성 있고 활용도 높은 대안을 제시할 목적으로 실험정신을 가지고 작성한 짧은 연구물입니다. 연구진이 공유하고 싶은 새로운 이론이나 연구방법론, 국토 현안이나 정책에 대한 찬반 논의, 국내외 사례 연구나 비교연구, 창의적 제안 등을 다룹니다. 원고는 공모와 평가를 거쳐 발간되며, 관련하여 문의사항이 있으신 경우 국토연구원 연구기획팀(044-960-0441, hi222@krihs.re.kr)으로 연락주십시오.

WP 26-03

지역·국면별 주택가격 결정 메커니즘의 구조적 해석

연 구 진 오민준
발 행 일 2026년 6월 26일
발 행 인 김명수
발 행 처 국토연구원
홈 페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2026, 국토연구원



이 원고의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

이 원고에는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체, 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체, 재단법인 연제구상권활성화재단에서 제공한 연제오방맞길체가 적용되어 있습니다.

