토지주택연구
Land and Housing Review
pISSN: 2093-8829, eISSN: 2234-1765
Land and Housing Review 2025, 16(4):101-112 | https://doi.org/10.5804/LHR.2025.16.4.101

주택매매소비심리와 수요·공급의 변화가 지방광역시 아파트 가격에 미치는 영향에 관한 연구 : 대구광역시를 중심으로

A Study on the Effects of Consumer Sentiment in Housing Sales and Changes in Demand and Supply on Apartment Prices in Local Metropolitan City : Based on Daegu Metropolitan City

김명찬* · 김종진**
Myungchan Kim* · Jongjin Kim**

Abstract
This study examines the effects of interest rate shifts, supply-demand dynamics, and housing consumer sentiment on apartment prices in Daegu Metropolitan City, a market characterized by substantial price volatility since the mid-2010s. The impulse response analysis shows that interest rate shocks exert the strongest impact on apartment prices in Daegu Metropolitan City, followed by substantial responses to shocks in housing market consumer sentiment and apartment completions, with their influence expanding considerably over the long term. The variance decomposition of forecast errors also yields comparable results. Among the variables, interest rates exhibit the greatest explanatory power for changes in the apartment sales price index, followed by housing market consumer sentiment and apartment completions. However, both the growth of household number (as a demand variable) and single-family housing performance (as a substitute product) exhibit low explanatory power throughout the forecast periods. In particular, the explanatory power of interest rates and apartment completions increases steadily over longer horizons, and their effects persist in the long run. Meanwhile, the consumer sentiment index of the housing sales market tends to decrease in the long run although its explanatory power rises significantly at the initial time difference.

Keywords: Consumer Sentiment Index of Housing Sales Market, Apartment Sales Price Index, Daegu Metropolitan City, Vector Error Correction Model (VECM)

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

주택은 거주를 위한 공간 소비재로서 입지적 특성에 따라 그 가격이 크게 영향을 받게 된다, 또한, 주택은 가격수준이 높은 투자 경제재로서 경제환경, 대체재의 존재, 수요와 공급과 함께 소비심리에 의해서도 가격이 크게 영향을 받는 것으로 나타나고 있다. 즉,

*전주대학교 부동산학과 박사과정(주저자: bm2011@naver.com)
**전주대학교 부동산국토정보학과 교수(교신저자: jongjink66@naver.com)
Received: September 9, 2025 / Accepted: October 31, 2025

주택은 일반 경제재와 달리 지역적 차별성이 매우 강한 시장으로 지역별 분석을 통한 정책 및 투자적 측면의 연구 필요성이 높다. 최근 우리나라는 낮은 경제성장률 지속적인 인구증가에서 인구감소로의 전환 등 새로운 사회적 패러다임의 변화를 경험하고 있다. 특히, 혼인비율 저하, 초저출산, 지방소멸 등 지역별 급격한 인구구조의 변화 그리고 AI혁명에 의해서 산업구조의 급속한 변화가 진행되면서 지역적 특성이 두드러지는 상황이다. 특히, 최근 수도권 주택가격의 급등으로 인한 주택시장에 대한 소비자 심리의 변화는 지역 주택시장에 큰 영향을 미칠 수 있다.

지방 경제 및 문화의 중심지역인 6대 광역시 주택시장은 수도권 인근 위치 여부와 경제 및 인구 등의 특성이 다르게 나타나고 있으며, 광역시별 산업구조 등에 의해 거시경제환경의 변화에 따른 영향도 큰 차이를 보일 수 있다. 또한, 지방의 거점 도시권역인 광역시의 경제와 인구유출 등의 심각화로 인해 주택시장이 크게 영향을 받는 실정이며, 이는 다시 광역시의 경제 및 사회문제를 야기하는 주요 원인이 되고 있다.

지방 광역시 중 대구광역시 아파트시장은 2010년대 중반 이후 큰 폭의 가격상승과 하락 그리고 2016년 미분양 주택수가 915호였으나 2022년 13,445호로 크게 증가하여 미분양이 가장 많은 도시 등 급격한 변화를 경험하고 있다. 따라서 대구광역시 아파트시장에 대한 연구를 통하여 광역시 주택시장에 영향을 미치는 주요 요인들을 분석할 필요성이 높다.

이러한 인식을 바탕으로 본 연구는 대구광역시 아파트시장을 대상으로 거시경제환경, 수급 변수 그리고 주택소비심리의 변화가 가격에 미치는 영향을 분석하고 그 의미와 시사점을 제시하고자 하였다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구의 공간적 범위는 급격한 가격변동을 경험하고 있는 대구광역시 아파트시장으로 설정하였고, 시간적 범위는 2013년 1사 분기부터 2024년 4사 분기까지로 설정하였다. 대구광역시 아파트 가격지수에 영향을 미치는 변수로는 경제특성 변수(이자율), 수요과 공급변수 그리고 주택매매소비심리의 분기별 자료로 설정하였다. 구체적으로 종속변수는 대구광역시 아파트 가격지수로 설정하고, 독립변수는 경제특성변수로 이자율, 수요와 공급변수로는 주택매매시장 소비심리지수, 세대수, 아파트 준공실적, 단독 준공실적, 아파트 매매가격지수로 설정하였다. 분석방법은 모형에서 사용된 경제, 소비심리 및 수급변수들이 시간의 변화에 따라 측정된 시계열 변동의 특성을 가지고 있으므로, 변수간의 장기균형관계를 가정하는 다중시계열 분석방법인 VECM(벡터오차수정모형)을 이용하였다. 분석도구는 다중시계열 자료의 분석에 특화된 프로그램 중 하나인 Eviews 8.0 version을 이용하였다.

2. 주택매매시장의 개요 및 선행연구 고찰

2.1 주택매매의 개요 및 구성요소

주택시장은 주택의 고유한 특징적 요소를 지닌 시장으로, 주택 매도인과 매수인의 상호 협의 과정을 통해 주택의 소유권이 양도되는 시장을 말한다(현무준, 2014). 일반적으로 주택시장의 활성화 혹은 침체 상황은 주택매매 가격과 함께 거래량 관련 동향으로 파악하는 경우가 많다. 다수의 국내외 주택 거래량 관련 연구들은 주택 거래량과 가격의 상관성이 매우 높은 것을 보여주고 있다(류현욱·고성수, 2012).

또한, 주택매매 거래량은 가격과 함께 시장 활성화의 중요한 지표로 인식되며, 정부가 주택 관련 정책을 수립하거나 개인 간 거래 측면에서도 매우 중요한 분야이다(서원석, 2025). 따라서 주택매매 거래량에 직접적으로 영향을 미치는 요인들을 연구하는 것은 특정 지역의 주택시장 구조와 특징 및 예측에 대한 이해를 더 높일 수 있어 부동산 분야에서 주택 매매거래량

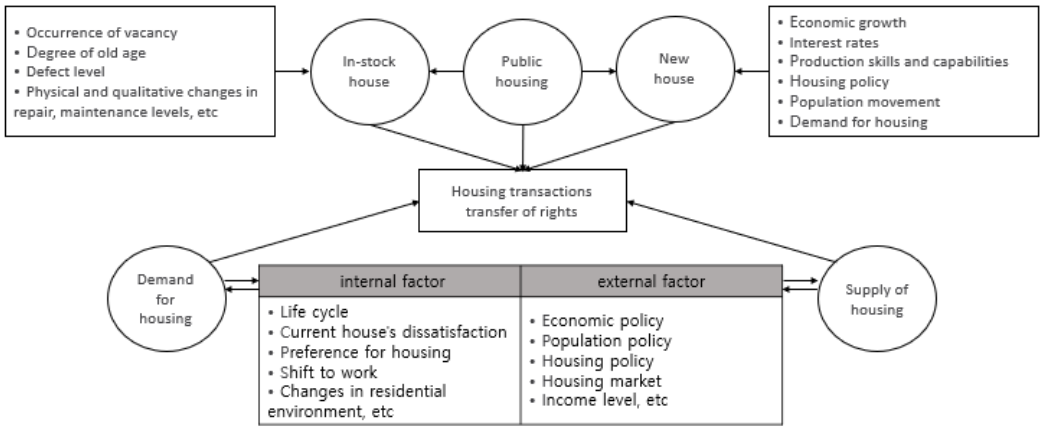


Fig. 1. The Operation and Components of the Housing Market

Source: Kim (2018: 201) (in Korean)

에 대한 관심이 높다(김윤식, 2020). 한편 선행연구들에서 주택매매량은 수요와 공급 및 이자율 등 경제적 환경이 크게 영향을 미치는 것으로 나타나는데, 빅데이터를 활용한 최근 연구들은 주택매매량은 인터넷 등 온라인 정보가 보편화되면서 온라인에서의 기사나 정보 검색량 등 투자심리에 영향을 미칠 수 있는 요인들이 중요한 것으로 분석되고 있다(정창원, 2016).

주택매매시장 소비심리지수는 국토연구원이 작성·공표하는 지수로, 전국 152개 주요 시군구를 대상으로 일반가구와 중개업소를 통해 조사한 부동산시장 소비심리 결과를 바탕으로 산출된다. 지수는 0~200 범위의 값으로 표현되며, 100을 초과하면 가격 상승이나 거래 증가에 대한 응답이 많음을 의미한다. 소비심리지수는 각 조사항목별 지수를 단계적으로 합산하여 최종 부동산시장 소비심리지수를 도출하며, 지수값에 따라 9단계(상승국면 1~3단계, 보합국면 1~3단계, 하강국면 1~3단계)로 구분된다. 국면 판정은 지수가 115 이상이면 상승국면, 95 이하이면 하강국면, 그 사이 값은 보합국면으로 분류한다.

주택의 거래와 관련된 주택시장의 작동 및 구성요소는 다음 Fig. 1과 같이 설명된다(김지현, 2018).

주택시장은 각 구성 요인들은 동적으로 변하면서 상호작용에 의해 반응한다. 내부적 요인인 해당 지역 가구의 생애주기, 주거환경변화 및 타 주택 및 주거지에 대한 소비 욕구 등이 주택수요와 상호작용을 통하여 주택거래의 주요 요인이 된다(김수정·정재호, 2025). 외부적 요인으로는 소득수준, 거시 및 주택정책, 주택 경기 변동과 인구구조 및 인구이동 등이 주택공급과 상호작용을 통하여 주택거래의 변화를 야기하게 된다.

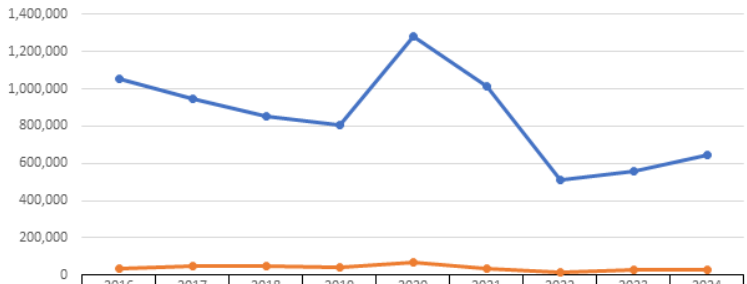
2.2 대구광역시 주택시장 현황 및 특징

2.2.1 대구광역시 주택매매거래량

Fig. 2는 전국과 대구광역시의 주택매매 거래량을 보여주고 있다.

2016년 전국 주택매매 거래량은 105만 건으로 시작하여 2019년까지 점진적으로 감소하였다. 2020년에는 거래량이 약 127만 건으로 급등하며 2019년 대비 50%이상 증가했다. 이는 코로나19시기 저금리와 풍부한 유동성이 부동산시장으로 유입되면서 투자자와 실수요자 중심의 거래가 급증한 결과로 해석된다. 2021년에도 100만 건 이상을 유지했으니, 금리 인상 여파로 감소세가 나타났다. 2022년에는 약 55만 건으로 2020년 대비 65%이상 줄어들며 거

(Unit: Number of cases)



	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nationwide	1,053,069	947,104	856,219	805,272	1,279,305	1,015,171	508,790	555,054	642,576
Daegu Metropolitan City	32,383	44,603	47,931	42,956	66,096	31,113	15,031	25,325	27,663

Fig. 2. Home Sales Volume

Source: KOSIS National Statistical Portal (2025) (in Korean)

(Unit: Arc)



	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Daegu Metropolitan City	915	126	362	1,790	280	1,977	13,445	10,245	8,807

Fig. 3. Unsold House

Source: KOSIS National Statistical Portal (2025) (in Korean)

래 절벽 현상이 심화되었다. 2023년과 2024년에는 다소 회복세를 보이며 각각 약 55만건과 64만 건 수준을 기록했다.

대구광역시의 주택매매 거래량은 2016년 약 3만 2천건에서 2019년까지 4만 건대를 유지했다. 2020년에는 약 6만 6천건으로 정점을 찍었으나, 이후 급감하여 2022년에는 약 1만 5천건으로 줄었다. 이는 전국보다 더 큰 폭의 하락으로 불과 2년 만에 4분의 1 수준으로 축소된 것이다. 2023년과 2024년에는 각각 약 2만 5천건과 2만 7천건으로 소폭 회복하였다. 전반적으로 전국과 대구 모두 금리 인상과 경기 침체의 영향을 받아 거래량이 급격히 감소하였다.

2.2.2 대구광역시 주택 미분양 현황

Fig. 3은 대구광역시의 미분양 현황을 전체적으로 살펴보면, 2022년에 급증하고 이후 감소추세를 보이고 있다.

대구광역시의 주택 미분양은 2016년 915호를 시작하여 2017년 126호로 크게 감소하였고, 2018년 362호로 소폭 증가하였다. 2019년에는 1,790호로 급증했으나, 2020년에는 다시 280호로 감소하였다. 2022년에 13,445호로 급격하게 증가하며 정점을 기록했으나, 2023년 이후에는 하락세가 이어졌다. 2022년의 급증은 공급의 확대, 경기의 변화, 수요의 위축 등의 복합 요인에 기인했을 가능성이 크다. 이

러한 추이는 대구 주택시장의 공급과 수요의 불균형에 대해서 보여주고 있다.

2.3 선행연구 고찰 및 차별성

박덕연(2019)은 국내 대표적인 지방광역시인 광주광역시를 대상으로 지역 경제특성변수와 인구구조의 변화가 아파트가격에 미치는 영향을 연구하였고, 이질적 지역특성을 보이는 구도심과 신도심의 아파트시장 가격 영향요인을 비교 분석하였다. 분석결과 구도심의 아파트시장은 소비자물가지수와 경제활동인구비율의 상승이 주요 수요증가 요인으로 나타났으며, 65세 이상 인구비율의 증가는 수요감소요인으로 나타났다. 반면에 신도심 아파트시장은 소비자물가지수와 경제활동인구비율의 상승이 주요한 수요증가 요인으로 나타났다. 이 연구는 지역특성변수와 인구구조변수의 변화가 구도심과 신도심의 아파트시장에 미치는 영향이 다르다는 측면에서 투자적 관점에서 지역 특성을 고려해야 함을 제시하고 있다. 이현미(2022)은 패널 VAR모형을 활용하여 수요공급요인과 거시경제요인들을 중심으로 서울시 25개 구의 아파트매매가격에 변동을 미치는 요인을 분석하였다. 분석결과 매매가격의 단기 변동은 수요요인에 의해 유의하게 영향을 받으나, 장기 변동은 공급요인이 중요한 요인으로 나타났다. 또한, 순환주기의 측면에서 서울시 아파트시장은 전세가격이 경기도 아파트 가격은 회사채수익률이 설명력이 높은 것으로 확인되었다. 이 연구는 서울 권역별 아파트가격은 설명력에 유의한 차이가 있어, 아파트시장이 지역별로 고도로 세분화되고 있다고 하였다. 최문기(2022)는 강남4구 실거래 분석을 통해 문재인 정부시기 아파트 가격이 급등한 이유를 분석하였다. 이 연구는 선행연구들을 기반으로 주택담보대출금리, 소비자물가지수, 주가지수, 산업생산지수 등 경제환경의 변화와 주택가격 간의 상호작용을 분석하고, 이들 변수 간 시차효과 및 파급력을 설명하였다. 분석결과 강남4구 아파트가격 급등은 금리의 영향력이 가장 큰 것으로 나타났다. 고동우(2024)는 일반자기회귀 조건부 이분산모형과 벡터오차수정모형을 이용하여 주택수요와 공급상황과 주택가격의 동태적 변화를 분석하였다. 분석결과 주택가격의 변동은 주택대출액과 주택공급 변화에 의해 크게 영향을 받으며, 주택가격은 관성적인 변동성 군집현상을 보이는 것으로 나타났다. 또한, 단기적으로 현재의 주택가격은 이전 시점 주택가격이나 주택대출에 의해 영향을 받지만, 장기적으로는 등 주택공급의 영향을 상대적으로 더 크게 받는 것으로 나타났다. 또한, 수요측면에서 실질적 상환능력인 경제성장은 가계부채 감당능력을 증가시키면서 주택가격 상승이 가계부채를 높이며, 공급측면에서는 GDP상승 증가와 주택가격 상승이 주택건설을 촉진하고 공사비 증가는 건설에 부정적 영향을 미치는 것을 발견하였다. 김기태(2025)는 ARCH/GARCH모델과 연결성 접근법을 활용하여 수도권과 16개 지역의 아파트가격의 상호작용 강도와 방향성을 정량적으로 분석하였다. 특히, 아파트 매매 및 전세시장의 지역 간 상호작용과 전이효과를 중심으로 코로나펜데믹과 같은 외부충격의 영향을 분석하였다. 분석결과 수도권은 아파트시장에서 주요 전이자로 서울을 중심으로 발생한 변동성이 경기도와 인천을 통해 비수도권으로 확산되는 구조를 가지는 것으로 나타났다. 외부충격의 경우 금융위기는 매매시장 그리고 코로나 시기는 전세시장의 변동성이 크게 나타났다.

본 연구의 차별성은 첫째, 수도권 주택시장과 비교하여 수요 유입의 한계를 가지고 있는 지방 광역시 아파트시장을 연구대상으로 설정하였고, 둘째, 수급불균형과 주택소비심리가 급격한 가격변동과 미분양 증가에 미치는 영향을 도출하고 시사점을 제시하였다는 측면에서 그 의의를 둘 수 있다.

3. 연구모형

본 연구에서는 앞의 선행연구 등 아파트 매매시장과 관련된 문헌고찰을 통하여 변수들 간의 영향 관계의 이론적 고찰을 통해 다음 Fig. 4와 같이 연구모형을 설정하였다.

연구모형을 바탕으로 대구 아파트 매매가격지수 결정요인의 이론적 모형을 다음과 같이 구축하였다.

ASPI(t)= f {(ROI), (HMCSI), (NOH), (CAOA), (CAOS)}

ASPI(t)={시점t의 대구 아파트 매매가격지수}

또한, 위의 대구 아파트 매매가격지수 연구모형을 시차1 장기균형모형으로 가정한다면 다음의 함수식으로 표현할 수 있다.

$$ASPI_t = c_1 + \sum_{i=1}^{n} \alpha_i ROI_{t-i} + \sum_{i=1}^{n} \beta_i HMCSI_{t-i} + \sum_{i=1}^{n} \gamma_i NOH_{t-i} + \sum_{i=1}^{n} \delta_i CAOA_{t-i} + \sum_{i=1}^{n} \epsilon_i CAOS_{t-i}$$

4. 분석결과

4.1 변수특성 및 기초분석

4.1.1 기술통계량

본 분석에 사용된 자료는 2013년 1사분기부터 2024년 4사분기 대구 아파트 매매시장과 이자율, 주택매매시장 소비심리지수, 세대수, 아파트 준공실적, 단독 준공실적의 분기별 자료로 설정하였다. 자료는 국토교통부, 통계청, e-나라 지표, 한국부동산원 등에서 제공하는 통계자료를 활용하였다.

Table 1은 각각의 변수에 대한 평균, 첨도, 왜도 등의 기초통계 결과를 보여주고 있다.

분석기간 동안 주택매매시장 소비심리지수의 최소값이 75.8, 최대값이 153.4, 아파트 준공실적은 510호에서 14816호로 나타나고 있으며 그 외의 단독준공실적 등 대부분 변수들의 차이가 큰 것으로 나타났다. 첨도(Kurtosis)는 아파트 준공실적, 대구 아파트 매매가격지수를 제외한 모든 변수가 3보다 낮아 평탄분포의 형태를 보이고 있으며, Jarque-Bera 통계량을 기준으로 아파트 준공실적을 제외한 변수들이 모두 정규분포 형태임을 알 수 있다. 따라서 변수들은 로그변환 되지 않은 수준변수(Level Variable) 형태로 분석을 수행하였다.

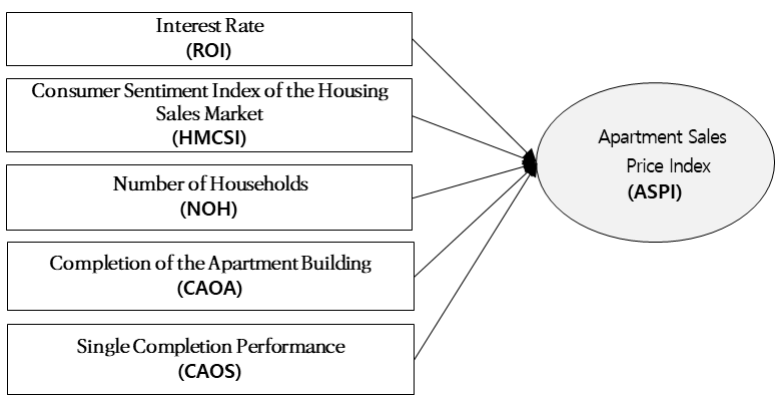


Fig. 4. Research Model

Table 1. Technical Statistics

	ROI	CAOA	CAOS	HMCSI	NOH	ASPI
Mean	2.192083	4863.417	1613.604	117.7813	1024203	84.28056
Median	2	4363.5	1222.5	115.55	1021968	84.18333
Maximum	3.905	14816	4356	153.4	1103508	100.7
Minimum	0.854	510	77	75.8	950163	66.23333
Std.Dev.	0.847702	2962.996	1283.346	20.4986	46781.99	7.909224
Skewness	0.349145	0.919981	0.620553	0.204874	0.102914	0.169141
Kurtosis	2.008137	4.073445	2.124016	2.056191	1.748609	3.20611
Jarque-Bera	2.942802	9.075494	4.615383	2.117335	3.216689	0.313831
Probability	0.229604	0.010697	0.099491	0.346918	0.200219	0.854776
Sum	105.22	233444	77453	5653.5	49161750	4045.467
SumSq. Dev.	33.77416	4.13E+08	77407955	19749.05	1.03E+11	2940.124
Observations	48	48	48	48	48	48

Note: Interest Rate (ROI), Consumer Sentiment Index of the Housing Sales Market (HMCSI), Number of Households (NOH), Completion of the Apartment Building (CAOA), Single Completion Performance (CAOS), Apartment Sales Price Index (ASPI)

Table 2. ADF Unit Root Test Results

Sortation	ROI	CAOA	CAOS	HMCSI	NOH	ASPI
Level Variable	-1.688742 (0.4301)	-4.952494 (0.0002)	-0.815181 (0.8055)	-2.587238 (0.1029)	0.343374 (0.9782)	-2.337585 (0.1652)
Difference Variable	-4.223709 (0.0017)	0 (0.0)	-9.509167 (0.0)	-5.796156 (0.0)	-5.812295 (0.0)	-3.329344 (0.0193)
Test Critical Values.	1% significance ; -3.588509 5% significance ; -2.929734 10% significance ; -2.603064					

4.1.2 정상성 검정결과

본 연구는 ADF 검정법을 통하여 각 변수의 단위근 존재 여부를 검정하였다. Table 2는 모든 변수의 수준변수와 차분 변수의 단위근 검정결과를 나타내고 있다.

검정결과 유의수준 5%를 기준으로 6개 변수의 검정통계량을 보면 일부 변수들이 5%의 임계값보다 큰 것으로 나타났다. 따라서 차분 안정화과정(Diference-Stationary process)을 수행하였고, 1차 차분한 검정결과 변수별 검정 통계량은 -9.509(CAOS)~-3.329(ASPI)로 임계값보다 적은 값을 나타내고 있다. 따라서 차분 변수들의 단위근 검정결과 안정적 시계열로 전환되었다고 할 수 있다.

4.1.3 장기 공적분 검정결과

Table 3은 변수들의 공적분 검정결과를 보여주고 있는데, 5% 유의수준에서 3개의 공적분의 관계가 존재하는 것으로 나타나 본 연구에서는 벡터오차수정모형을 이용하는 것이 바람직한 것으로 나타났다.

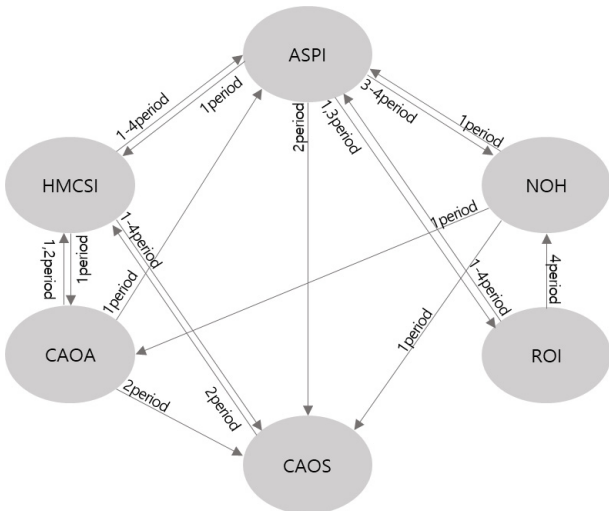
4.1.4 그랜저 인과관계 검정결과

Fig. 5는 각 변수간 그랜저 인과관계를 도식화한 그림이다. 주택매매시장 소비심리지수, 아파트 준공실적, 대구 아파트 매매가격지수, 단독 준공실적, 이자율, 세대수의 변수들은 모두 상호 그랜저 인과관

Table 3. Johansen Results of Cointegration Test

Hypothesized		Trace Statistic	0.05 Critical Value	Prob.**
No. of CE(s)	Eigenvalue			
None *	0.5858	119.1880	83.9371	0
At most 1 *	0.5086	78.6343	60.0614	0.0006
At most 2 *	0.4005	45.9513	40.1749	0.0118
At most 3	0.2716	22.4186	24.2760	0.0842
At most 4	0.1441	7.8383	12.3209	0.2495
At most 5	0.0147	0.6818	4.1299	0.4685

Note: *The existence of a long-term equilibrium relationship, **Significant level



HMCSI: Consumer Sentiment Index of the Housing Sales Market
CAOA: Completion of the Apartment Building
CAOS: ingle Completion Performance
ROI: Interest Rate
NOH: Number of Households
ASPI: Apartment Sales Price Index

Fig. 5. A Schematic Diagram of the Relationship between Daegu Apartment Sales Price Index Granger and the Causal Relationship

계 하는 것으로 나타났다. 한편, 아파트 준공실적은 대구 아파트 매매가격지수와 단독 준공실적, 세대수는 아파트 준공실적과 단독 준공실적, 이자율은 세대수, 대구 아파트 매매가격지수는 단독 준공실적에 그랜저 인과관계 하는 것으로 나타났다.

4.2 충격반응 및 예측오차 분산분해결과

4.2.1 충격반응 분석결과

Fig. 6 은 대구 아파트 매매가격지수에 대한 각 변수들의 충격반응을 보여주고 있다.[1)]

분석결과 단독 준공실적과 세대수의 변화는 대구

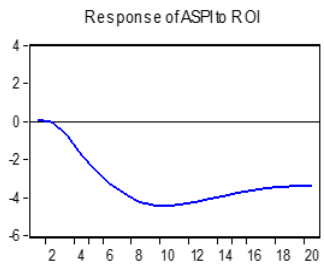
1) 시차모형 분석결과 AIC와 SC값이 최소로 나타난 1시차 모형을 기준으로 충격반응과 예측오차분산분해 분석을 수행하였다.

광역시 아파트가격에 대한 충격반응이 다소 등락이 있으나 전 시차에 걸쳐 크게 나타나지는 않고 있다. 그러나 이자율, 주택매매시장 소비심리지수 그리고 아파트 준공실적의 충격 반응은매우 큰 것으로 나타나고 있으며, 그 추세도 시차가 커질수록 충격반응의 정도도 크게 높아지는 것을 알 수 있다.

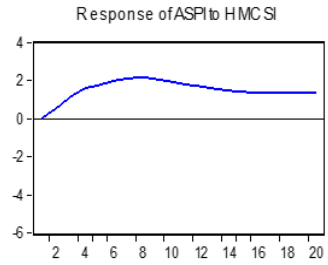
4.2.2 예측오차 분산분해 결과

Table 4는 예측오차분산분해의 분석결과를 나타내고 있다.

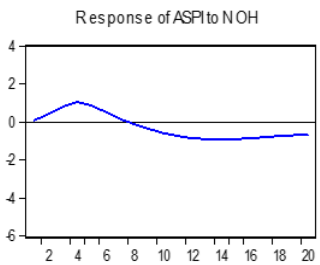
대구 아파트 매매시장 모형 분석결과 과거 가격의 설명력은 시차가 커지면서 점차 낮아지는 것으로 나타났다. 변수 중 아파트 매매가격지수의 변화는 이



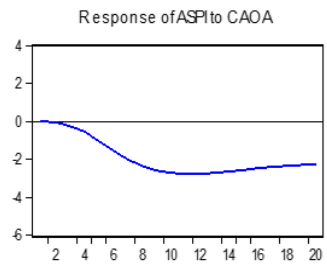
Impact Response Function of Daegu Apartment Sales Price Index by Interest Rate



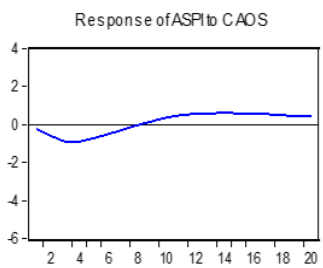
Impact Response Function of Daegu Apartment Sales Price Index by Consumer Sentiment Index of Housing Sales Market



Impact Response Function of Daegu Apartment Sales Price Index by Number of Households



Impact Response Function of Daegu Apartment Sales Price Index by Apartment Construction Performance



Impact Response Function of Daegu Apartment Sales Price Index based on Single Completion Performance

Fig. 6. Analysis of Impact Response of Daegu Apartment Sales Price Index Model

Table 4. Prediction Error Variance Decomposition Analysis Results

Period	S.E.	ROI	HMCSI	NOH	CAOA	CAOS	ASPI
1	0.7042	2.2735	0.0565	1.5611	0.0011	11.2395	84.8684
2	1.6064	0.4738	11.2207	6.9952	0.0585	16.1503	65.1015
3	2.6216	7.2083	23.9160	12.0006	0.8754	18.4669	37.5328
4	3.8703	23.3512	28.2366	13.0847	2.1255	13.8724	19.3296
5	5.2029	37.2923	27.2455	9.9327	5.1398	9.5839	10.8059
6	6.6806	46.6769	25.3373	6.6195	8.4154	6.3439	6.6070
7	8.2325	51.8365	23.3391	4.3953	11.4727	4.2970	4.6595
8	9.8100	54.8672	21.3633	3.1110	13.8269	3.0276	3.8040
9	11.2928	56.4660	19.4932	2.4560	15.7022	2.3058	3.5768
10	12.6437	57.3200	17.9011	2.1742	17.1279	1.9270	3.5498
11	13.8361	57.6390	16.6244	2.1095	18.2904	1.7289	3.6078
12	14.8963	57.7236	15.6270	2.1484	19.2010	1.6349	3.6651
13	15.8259	57.6807	14.8334	2.2198	19.9435	1.5895	3.7331
14	16.6461	57.6064	14.1996	2.3040	20.5413	1.5772	3.7716
15	17.3668	57.5187	13.7041	2.3770	21.0324	1.5686	3.7992
16	18.0121	57.4511	13.3235	2.4346	21.4297	1.5611	3.8000
17	18.5972	57.4084	13.0317	2.4674	21.7583	1.5449	3.7893
18	19.1402	57.3930	12.8066	2.4825	22.0283	1.5249	3.7647
19	19.6512	57.3997	12.6334	2.4802	22.2511	1.4993	3.7364
20	20.1423	57.4243	12.4999	2.4677	22.4351	1.4709	3.7020

자율에 의해 가장 크게 설명되고, 그 다음으로 주택매매시장 소비심리지수, 아파트 준공실적 순으로 나타났다. 따라서 이들 변수들은 대구광역시 아파트가격에 영향을 미치는 주요한 요인으로 판단된다. 그러나 세대수와 아파트의 대체재인 단독주택 준공실적의 변화는 전 시차에서 낮은 설명력을 보여주고 있다. 특히 이자율과 아파트 준공실적은 설명력이 시차가 커질수록 지속적으로 높아져 그 영향이 장기적으로 유지된다는 것을 알 수 있다. 한편, 주택매매시장 소비심리지수는 초기 시차에서 그 설명력이 크게 상승하지만 장기적으로 낮아지는 추세를 보이고 있다.

이러한 분석결과의 해석과 시사점은 다음과 같다. 첫째, 과거 아파트 가격의 설명력이 시차가 커질수록 낮아져 대구 광역시 아파트가격은 장기적으로 변동폭이 매우 크다는 것을 알 수 있다. 둘째, 이자율의 변화는 3분기 이후 아파트 가격에 크게 반영되며 그 영향력은 지속적으로 유지되어 대구 광역시 아파트 시장은 이자율 변동에 매우 민감한 것으로 나타났다. 셋째, 주택매매소비심리의 변화는 3분기 이후 아파트 가격에 크게 반영되며, 3년 이후부터는 다소 약해져 대구 광역시는 장기적으로 아파트 시장 상황의 변화에 더 민감하게 반응하는 것을 알 수 있다. 넷째, 아파트의 대체재라고 할 수 있는 단독주택의 공급량의 영향이 매우 낮은 것으로 나타나, 아파트 대체재로서의 기능이 약하며 대구 광역시는 주거형태 중 아파트에 대한 선호현상이 높은 것으로 판단된다. 또한, 주택의 주요 수요요인인 세대수의 변화는 크

게 영향을 주지 않는 것으로 나타나 대구광역시 아파트시장은 실수요자 시장이라기 보다는 투자시장으로서의 특징이 강한 것으로 해석될 수 있다.

5. 결 론

본 연구는 2010년대 중반 이후 큰 가격 변동추세를 보이고 있는 대구광역시 아파트시장을 대상으로 이자율, 수요와 공급 그리고 주택소비심리의 변화가 가격에 미치는 영향을 분석하고 그 의미와 시사점을 제시하고자 하였다.

충격반응 분석결과 대구광역시 아파트가격에 대한 이자율의 충격반응이 가장 크며 주택매매시장 소비심리지수와 아파트 준공실적의 반응도 매우 크며, 그 정도도 장기적으로 크게 높아지는 것을 알 수 있다. 또한, 예측오차분산분해도 유사한 결과를 보여주고 있다. 변수 중 아파트 매매가격지수의 변화에 대한 설명력은 이자율이 가장 높고 그 다음으로 주택매매시장 소비심리지수, 아파트 준공실적 순으로 나타났다. 그러나 주택수요 변수인 세대수와 아파트의 대체재인 단독주택 준공실적의 변화의 설명력은 전 시차에 걸쳐 낮게 나타났다. 특히 이자율과 아파트 준공실적은 설명력이 시차가 커질수록 지속적으로 높아져 그 영향이 장기적으로 유지된다는 것을 알 수 있다. 한편, 주택매매시장 소비심리지수는 초기 시차에서 그 설명력이 크게 상승하지만 장기적으로 낮아지는 추세를 보이고 있다.

분석결과의 의미와 시사점은 다음과 같다. 첫째, 대구광역시 아파트시장은 중장기적으로 가격의 변동폭이 매우 높은 특징을 가지고 있어 단기적인 주택정책보다는 장기적 측면에서 접근할 필요성이 높다.

둘째, 주택의 주요 수요요인인 세대수의 변화는 크게 영향을 주지 않는 것으로 나타나 대구광역시 아파트시장은 실수요자 시장이라기 보다는 투자시장으로서의 특징이 강한 것으로 해석될 수 있다. 또한, 이자율의 변화가 주요한 가격 변동요인으로 나타나 대구광역시 아파트시장 또한 주택담보대출금리에 의해 크게 영향을 받는다는 것을 알 수 있다. 따라서 대구광역시 아파트시장은 향후 이자율 추이를 고려한 주택수급에 대한 모니터링 필요성이 높다.

셋째, 아파트의 대체재라고 할 수 있는 단독주택의 공급량의 영향이 매우 낮은 것으로 나타나, 아파트 대체재로서의 기능이 약하며 대구광역시는 주거형태 중 아파트에 대한 선호현상이 높아 아파트의 수요요인인 세대수보다는 아파트의 건설실적이 대구광역시 아파트가격의 장기변동에 큰 영향을 미치는 것을 알 수 있다.

넷째, 대구광역시 아파트시장은 중기적으로 주택매매시장 소비심리지수에 의해 크게 영향을 받는 것으로 나타나, 이자율과 함께 아파트에 대한 투자심리가 주요 영향요인으로 판단된다. 그러나 주택매매소비심리지수는 아파트시장의 장기 예측지표로서는 한계가 있다는 것을 알 수 있다. 즉, 주택매매소비심리지수의 변화는 단기 수요지표로서 영향을 미치는 주요한 요인으로 아파트의 수급변화와 함께 고려해야 할 지표로 판단된다.

궁극적으로 대구광역시 아파트시장은 세대수 변동 등 주택수요보다는 이자율, 주택매매 수요심리 그리고 공급상황에 의해 크게 영향을 받으므로 이를 고려한 정책수립의 필요성이 높다고 할 수 있다.

참고문헌

1. 고동우(2024), “한국주택시장의 가격변동과 수요 및 공급 결정요인 연구: 리츠(REITs) 정책사례를 포함하여”, 박사학위논문, 부산대학교.
2. 김기태(2025), “부동산시장의 지역 간 전이와 연계성 분석: COVID-19 팬데믹영향”, 박사학위논문, 부산대학교.
3. 김수정·정재호(2025), “아파트공급 단계별 물량이 아파트 시장에 미치는 영향에 관한 실증 분석”, 「토지주

택연구」, 16(3): 169~181.

4. 김윤식(2020), “아파트 거래량에 영향을 미치는 부동산 비정형 빅데이터의 구축 및 실증연구”, 박사학위논문, 서울벤처대학원대학교.
5. 김지현(2018), 「부동산경제학의 이해」, 서울: 이프레스
Kim, J.-H. (2018), *Understanding Real Estate Economics*, Seoul: E-press (in Korean).
6. 류현욱·고성수(2012), “가격과 거래량의 관계에 대한 실증연구”, 「부동산학연구」, 18(3): 23~36.
7. 박덕연(2019), “지방대도시 구도심과 신도심의 아파트 가격 영향요인에 관한 연구”, 박사학위논문, 전주대학교.
8. 서원석(2025), “서울권과 인접권역 주택시장의 연쇄적 가격 전이효과: 패널 VECM의 적용”, 「토지주택연구」, 16(2): 89~103.
9. 이현미(2022), “주택 매매시장 변동성에 관한 연구”, 박사학위논문, 상명대학교.
10. 정창원(2016), “온라인과 오프라인 부동산 정보검색이 주택 가격과 거래량에 미치는 영향”, 박사학위논문, 한성대학교.
11. 최문기(2022), “거시경제변수가 아파트 실거래가격지수에 미치는 영향에 관한 연구”, 박사학위논문, 대구대학교.
12. 현무준(2014), 「주택 임대차시장 선진화를 위한 임대주택시장의 이해: 임대사업자 등록 이론과 실무」, 서울: 범론사.
13. KOSIS 국가통계포털, “주택매매거래량”, 2025.6.25 읽음. https://kosis.kr/.
KOSIS National Statistical Portal, “Unoccupied Units”, Accessed June 25, 2025 https://kosis.kr/ (in Korean).

요 약

본 연구는 2010년대 중반 이후 큰 가격 변동추세를 보이고 있는 대구광역시 아파트시장을 대상으로 이자율, 수요와 공급 그리고 주택소비심리의 변화가 가격에 미치는 영향을 분석하고 그 의미와 시사점을 제시하고자 하였다. 충격반응 분석결과 대구광역시 아파트가격에 대한 이자율의 충격반응이 가장 크며 주택매매시장 소비심리지수와 아파트 준공실적의 반응도 매우 크며, 그 정도도 장기적으로 크게 높아지는 것을 알 수 있다. 또한, 예측오차분산분해도 유사한 결과를 보여주고 있다. 변수 중 아파트 매매가격지수의 변화에 대한 설명력은 이자율이 가장 높고 그 다음으로 주택매매시장 소비심리지수, 아파트 준공실적 순으로 나타났다. 그러나 주택수요 변수인 세대수와 아파트의 대체재인 단독주택 준공실적의 변화의 설명력은 전 시차에 걸쳐 낮게 나타났다. 특히 이자율과 아파트 준공실적은 설명력이 시차가 커질수록 지속적으로 높아져 그 영향이 장기적으로 유지된다는 것을 알 수 있다. 한편, 주택매매시장 소비심리지수는 초기 시차에서 그 설명력이 크게 상승하지만 장기적으로 낮아지는 추세를 보이고 있다.

주제어: 주택매매시장 소비심리지수, 대구광역시 아파트매매가격지수, 아파트 준공실적, 벡터오차수정모형(VECM)