

부동산 구매의 외지인 프리미엄 효과

- 수도권 인구의 지방 분산으로 인한 지방주택시장 변화 분석의 일환으로 외지인유입이 주택가격 상승에 영향을 주는 원인을 외지인 프리미엄 가설을 통해 검토

1 검토배경

- 공공기관 지방이전 및 산업단지 이전 등으로 수도권에 집중되어있던 인구의 지방이전이 가속화되고 있는 추세, 이와 함께 지방의 부동산, 특히 주택가격이 꾸준히 상승
- ‘외지인(out-of state buyers)*이 내지인보다 부동산을 비싸게 구입하는 현상’은 시장에서 흔히 관측되는 현상이고, 수도권 인구의 분산으로 지방에 유입되는 외지인이 증가하는 상황에서 주택가격 상승의 원인을 외지인 프리미엄 가설에 근거하여 살펴보고자 함.
※ 본 과제에서 외지인은 구입하고자 하는 주택이 위치한 시도에 거주하지 않는 구매자로 정의
- 외지인 프리미엄 가설의 원인으로 제기되고 있는 탐색비용(search cost)과 정박효과(anchoring effect)가 가격정보가 비교적 신속하고 투명하게 전파되는 한국 시장에서도 성립하는지 검토하고 시사점 도출

2 외지인 프리미엄 가설

□ 외지인 프리미엄 가설

- 외지인 프리미엄 가설이란 외지인이 내지인에 비해 부동산을 비싸게 구입하는 현상으로,

- 이용만(2012)은 ‘외지인이 내지인보다 비싸게 부동산을 구입하는 현상’을 부동산시장에 존재하는 여러 가지의 이례 현상(anomalies) 중 하나로 설명
- 이러한 현상은 해외에서도 널리 작용되어 Lambson, MacQueen and Slade(2004)는 외지인이 프리미엄을 지불하는 원인이 탐색비용과 정박효과에 있다고 보고 실증분석 한 결과 외지인이 주택 구입 시 프리미엄을 지불 한다는 사실을 보고

□ 탐색비용(search cost)

- 매입자와 매도자의 거래과정을 이론화 한 탐색이론의 일종으로, 탐색 비용이 높은 매입자는 비용 부담으로 인해 보다 싼 부동산을 찾기 어려우며, 이로 인해 부동산을 비싼 가격에 살 가능성이 상대적으로 높아짐.
- 탐색비용*이 비싼 매입자의 대표적인 예가 외지인이며, 외지인은 해당 지역의 시장상황을 잘 모르기 때문에 원하는 부동산을 찾는데 비용을 많이 들일 수밖에 없고, 탐색기간이 짧아서 상대적으로 비싼 가격으로 부동산을 매입
- 유사한 이슈로 외국인이 내국인보다 부동산을 비싸게 매입하느냐에 대한 실증분석결과로 Miller, Sklarz and Ordway(1988)은 하와이에서 이루어진 일본인의 부동산매입 붐 조사결과 일본인들은 하와이 부동산을 비싸게 매입한다고 주장
- 그 이유로 일본인들이 하와이 부동산 시장을 잘 알지 못한다는 점과, 환율을 고려할 때 하와이의 부동산이 일본 부동산에 비해 매우 싼기 때문이라 설명

※ Turnbull and Sirmans(1993), Lambson, MacQueen and Slade(2004), Clauretie and Thistle(2007) 등이 탐색비용에 근거한 외지인 프리미엄 가설을 실증 분석한 결과 보고

□ 정박효과(anchoring effect)

- 행동경제학에서 말하는 경험 의존적 편의(heuristic bias)*의 일종으로, 닷 내림 효과라고도 함.

■ 작성자 : 방송희 연구위원 (051-663-8173 / shbang@hf.go.kr)
■ 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

※ Slovic and Lichtenstein(1971), Tversky and Kahneman(1974), Kahneman and Tversky(1979)는 경험 의존적 편익에 의해 잘못된 의사 결정을 할 수 있다는 점을 다양한 사례로 보여주고 있는데, 경험 의존적 편익의 대표적인 예로 정박효과가 있음.

- 정박효과에 따르면, 사람들은 최초 습득한 정보에 얽매어서 새로운 정보를 수용하지 않거나 부분적으로만 수용함으로써 비합리적으로 의사결정을 하게 된다는 것

3 연구 설계 및 모형

□ 연구 설계

- 분석지역 : 부산, 대구※, 제주※

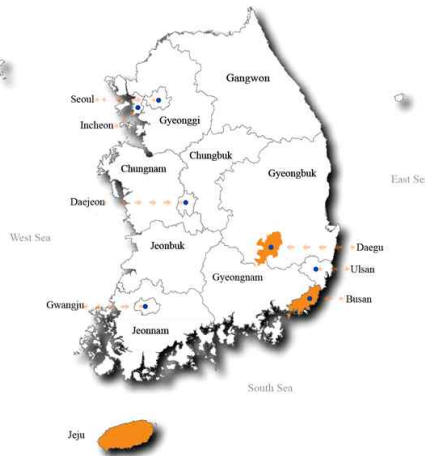
※ 부산과 대구는 각각 국내 경제규모 2위, 3위에 해당하는 지역으로 부동산거래 빈도 또한 다른 지역에 비해 높고, 공공기관 지방이전 및 대규모 산업단지 이전이라는 이슈로 인해 외지인의 거래가 상대적으로 빈번

※ 제주는 위치적 특성상 외지인에게 배타적인 특징이 있어 지인에게 부동산을 비싸게 판매한다는 인식 존재

- 분석기간 : '06. 7월~'13. 3월

- 분석자료 : 아파트실거래가격
주택공시가격

- 분석모형 : SPAR(sale price appraisal ratio) model



□ 분석모형

- 주택가격은 주택의 특성과 구입자특성(외지인인지 내지인인지 여부)에 따라 결정된다고 가정

$$\ln P_{i,t} = X_i \beta + A_i \alpha + \theta_t + e_{i,t}$$

$P_{i,t}$: t 시점에 팔린 i 주택의 시장가격

X_i : 부동산 i의 특성변수

A_i : 외지인에 대한 더미변수.

부동산 i를 외지인이 매입한 경우 $A_i = 1$, 그렇지 않으면 $A_i = 0$

β : 특성변수에 대한 추정계수

α : 외지인 더미변수에 대한 추정계수(외지인 프리미엄)

θ_t : 시간에 대한 추정계수

$e_{i,t}$: 오차항

- 주택 공시가격이 실제 시장가격을 반영하는 비율이 확률 변수(probability variable)라고 가정, 그리고 주택 공시가격은 구입자의 특성에 따른 가격의 차이를 반영하지 않는다고 가정

- 매년 1월 1일 기준으로 정부에서 공표하는 주택 공시가격은 주택의 특성 차이에 따른 가격 차이를 반영하고 있지만, 실제 시장가격 보다 낮은 수준

$$\ln V_{i,t} = \delta + \ln P_{i,t}^m + v_{i,t}$$

$$= \delta + X_i \beta + \theta_t + v_{i,t} + e_{i,t}$$

$V_{i,t}$: t 시점에 평가된 i 주택의 공시가격

$P_{i,t}^m$: t 시점에 내지인이 구입한 i 주택의 시장가격

δ : 공시가격이 시장가격을 반영하는 정도를 나타내는 계수

$v_{i,t}$: 오차항

- t시점에 평가된 i주택의 공시가격($V_{i,t}$) 대비 $t+\tau$ ($\tau=0, 1, 2, \dots, T$) 시점에 거래된 i주택의 시장가격($P_{i,t+\tau}$)의 비율(SPAR)은 다음과 같이 정리

$$\ln \left(\frac{P_{i,t+\tau}}{V_{i,t}} \right) = A_i \alpha + \sum_{k=1}^T D_{i,t+k} (\theta_{t+k} - \theta_t) - \delta + \epsilon_{i,t+\tau}$$

$D_{i,t+k}$: 시간더미변수($k=1, 2, \dots, T$). $k=\tau$ 일 때, 1. 그렇지 않으면 0
 $\epsilon_{i,t+\tau}$: 오차항. $\epsilon_{i,t+\tau} = e_{i,t+\tau} - v_{i,t} - e_{i,t}$

- (외지인프리미엄 추정) 모형을 통해 확인하고자 하는 것은 외지인 프리미엄 비율인 α 추정치의 유의성과 부호, 그리고 그 크기이며, 그것을 통해 외지인 프리미엄 지불 여부 확인 가능
- (정박효과)외지인을 계약시점 당시 ‘가격이 높은 지역에 거주하는 외지인’과 그렇지 않은 외지인으로 나누고, 각각의 유형을 나타내는 더미변수를 모형에 외지인 더미변수 대신 투입
 - 정박효과가 있다면 ‘가격이 높은 지역에서 온 외지인’은 ‘가격이 낮은 지역에서 온 외지인’보다 좀 더 비싸게 주택을 매입할 것임.
- (탐색비용)정박효과와 마찬가지로 방법으로 검토하되 탐색비용 효과가 있다면, ‘가격이 낮은 지역에서 온 외지인’도 프리미엄을 지불하고 아파트를 구입하는 것으로 나타날 것임.

4 분석결과

□ 거래특성

- 3개 분석지역 총 거래건 중 14.6%는 외지인이 매입하였으며, 부산은 전체 거래건의 12.6%, 대구는 17.7%, 제주는 11.9%가 외지인에 의한 거래임.
 - 외지인에 의한 거래 중 39.2%는 인근지역* 즉, 구매하고자 하는 주택이 위치한 지역과 경계를 접하고 있는 시군에 거주하는 것으로 나타났다.
 - 외지인에 의한 거래 중 아파트가 위치한 지역보다 평균주택가격이 높은 지역에 거주하는 외지인 비중은 39.4%로 나타남.

<매입자 특성별 거래빈도>

구분		구매자 거주지역	부산		대구		제주	
			거래빈도	%	거래빈도	%	거래빈도	%
거래건수			284,867	100.0%	212,203	100.0%	24,614	100.0%
내지인거래			249,005	87.4%	174,717	82.3%	21,688	88.1%
외지인거래			35,862	12.6%	37,486	17.7%	2,926	11.9%
평균 주택가격 높은 지역	소계		12,217	4.3%	15,222	7.2%	2,507	10.2%
	서울		7,952	2.8%	4,780	2.3%	1,031	4.2%
	경기		4,265	1.5%	3,963	1.9%	907	3.7%
	부산				4,478	2.1%	200	0.8%
	울산				1,016	0.5%	43	0.2%
	인천				516	0.2%	97	0.4%
	대구						81	0.3%
	대전				469	0.2%	54	0.2%
	세종						2	0.0%
	경남						92	0.4%
평균 주택가격 낮은 지역	소계		23,645	8.3%	22,264	10.5%	419	1.7%
	강원		350	0.1%	276	0.1%	51	0.2%
	경남		13,670	4.8%	4,467	2.1%	65	0.3%
	경북		1,907	0.7%	16,228	7.6%		
	광주		262	0.1%	106	0.0%	77	0.3%
	대구		1,234	0.4%				
	대전		446	0.2%				
	울산		3,242	1.1%	2	0.0%		
	인천		680	0.2%	146	0.1%		
	전남		532	0.2%	203	0.1%	64	0.3%
	전북		280	0.1%			38	0.2%
	충남		463	0.2%	415	0.2%	64	0.3%
	충북		307	0.1%	335	0.2%	60	0.2%
	제주		272	0.1%	86	0.0%		

□ 분석결과

- (외지인 프리미엄)부산광역시, 대구광역시, 제주특별자치도 모두 외지인은 내지인보다 높은 가격으로 아파트를 구입하는 외지인프리미엄이 존재하는 것으로 분석됨.
 - 외지인프리미엄의 정도는 지역마다 차이를 보였는데 부산 약1.5%, 대구 약3.2%, 제주 약 4.2% 수준

- 프리미엄의 크기의 순서는 각 지역의 평균주택가격의 역순
 - 세 지역 중 평균주택가격이 가장 높은 부산시는 프리미엄이 가장 낮게 나타났고, 평균적인 주택가격이 가장 낮은 제주특별자치도의 프리미엄이 가장 높게 나타남.
- (정박효과와 탐색비용) 평균주택가격이 높은 지역에 거주하는 외지인이나 그렇지 않은 외지인의 경우에도 내지인에 비해 프리미엄을 지불하는 것으로 나타남.
 - (정박효과) 평균주택가격이 높은 지역에 거주하는 외지인이 상대적으로 더 많은 프리미엄을 지불하는 것으로 나타나 정박효과에 의한 외지인 프리미엄을 설명할 수 있음.
 - (탐색비용) 평균주택가격이 낮은 지역에 거주하는 외지인 또한 프리미엄을 지불하는 것으로 나타나 탐색비용에 의한 효과로 분석됨.

<분석결과>

Variables	Daegu		Busan		Jeju	
	Parameter Estimate	t Value	Parameter Estimate	t Value	Parameter Estimate	t Value
D_OUT	0.031	35.97	0.015	16.79	0.041	12.87
Adj	0.326		0.604		0.427	

Variables	Daegu		Busan		Jeju	
	Parameter Estimate	t Value	Parameter Estimate	t Value	Parameter Estimate	t Value
D1	0.064	49.38	0.018	12.59	0.044	12.91
D2	0.009	8.65	0.013	12.27	0.023	2.89
Adj	0.329		0.604		0.427	

* D_OUT : Dummy variable. If out-of-state buyer 1, if not 0
 * D1 : Dummy variable. If out-of-state buyer from high-priced region 1, if not 0
 * D2 : Dummy variable. If out-of-state buyer from non-high-priced region 1, if not 0
 * The estimate value of the constant term and time dummy variable were not reported.

- (주택경기에 따른 차이) 시장상황에 따른 프리미엄 차이를 살펴보기 위해 부산광역시와 대구광역시를 대상으로 시기를 나누어 분석한 결과, 가격 하락기에 외지인은 더 높은 프리미엄을 지불하고 주택을 구입

5 결론 및 시사점

□ 결론

- 외지인이 아파트를 구입할 때 외지인 프리미엄을 지불하는 것으로 분석
 - 프리미엄의 정도는 지역별로 차이를 보였으며, 부산 약 1.5%, 대구 약 3.2%, 제주 약 4.2%의 프리미엄을 지불하는 것으로 분석
 - 가격이 높은 지역에 거주하는 외지인은 그렇지 않은 경우보다 높은 프리미엄을 지불하는 것으로 나타나 정박효과의 존재를 확인
 - 또한, 구매하고자 하는 아파트가 위치한 지역보다 평균주택가격이 낮은 지역에 거주하는 외지인도 프리미엄을 지불하는 것으로 나타났으며, 비인근 지역에 거주하는 외지인이 인근 지역에 거주하는 외지인에 비해 더 높은 프리미엄을 지불하는 것으로 나타나 탐색비용이 존재 한다 볼 수 있음.
- 주택가격 하락기에 외지인이 더 많은 프리미엄을 지불
 - 주택가격 하락기에는 거래 정보가 많지 않기 때문에 외지인은 더 많은 탐색비용을 지불해야 하고, 또한 자신이 거주하는 지역의 주택 가격에 더 얽매어서 의사결정을 한다고 해석할 수 있음.

□ 시사점

- 지난 40여년간 한국은 수도권 중심의 불균형 발전 전략으로 압축 성장 해왔으나, 그 결과 ‘수도권 과밀과 지방의 침체’라는 양극화 문제에 직면
- 정부는 행정중심복합도시건설(세종특별자치시), 공공기관 지방 이전을 통한 혁신도시 건설과 수도권 종합발전 대책 등으로 수도권 발전과 자립형 지방화 실현을 통한 국가재도약 기대
 - 2003년 6월 공공기관 지방이전 추진 방침 발표를 시작으로 2005년 12월 10개 혁신도시 입지 선정이 완료되었고, 2015년 현재 부산, 대구 등 혁신도시 입주가 상당 수준 진행되었음.
- 공공기관 지방이전으로 이전기관 종사자와 관련 인구의 이동을 통하여 수도권 인구의 지방분산 효과*가 기대되며, 이러한 인구 이동은 지역의

주택가격에 영향을 줄 것임.

※ 공공기관 지방이전 추진 이전 기관의 지역분포는 수도권 85% : 지방 15% 수준이며, 지방이전 완료 후 수도권 35% : 지방 65% 수준으로 공공기관의 지역 분산 기대

- 과거 한국은 수도권 인구집중으로 인한 주택가격의 급등과 주택문제를 뼈아프게 경험하였고, 혁신도시의 정착까지 해결해야 할 과제가 많은 가운데, 지방의 주택시장에 대한 관찰과 연구는 중요한 과제임.
- 이러한 관점에서 **외지인 프리미엄에 대한 분석은 시장의 변화를 이해**하는데 중요한 시사점이 있음.
 - 지방의 주택가격 상승을 모두 외지인 유입에 의한 효과로 단정할 수 없지만 외지인 유입이 지방주택시장에 미치는 영향이 존재
 - 현지인에 비해 높은 가격으로 거래가 체결되면, 해당 거래는 이후 거래의 참고가격이 될 것이며, 주택가격 및 임대료의 하방경직성으로 인해 주택가격이 상승하는 영향을 미칠 수 있음.

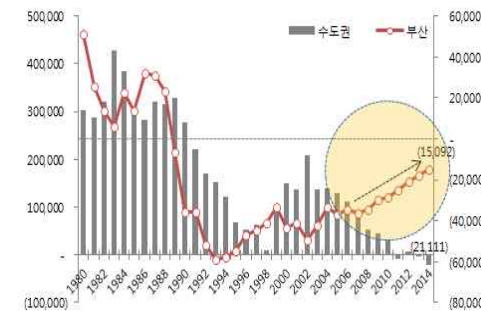
참 고 부산지역 주택시장 현황

1 부산시 기초현황

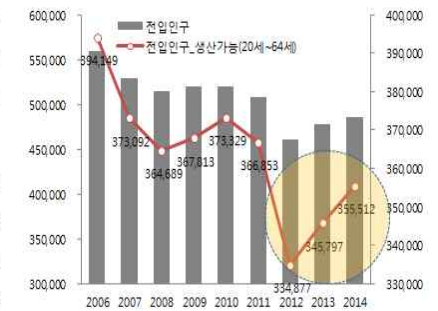
(2012년 12월 말 기준)

- 인구수 : 3,538,484명, 전국 인구 대비 약 7%
 - 1998년 이후 전입인구 증가로 인구감소가 지속되고 있으나, 2006년 이후 인구 감소폭이 둔화되는 양상
 - 특히, 2012년까지 지속적으로 감소하던 생산가능연령 전입인구가 2012년을 기점으로 증가세로 반전

<수도권 및 부산 인구 순증 추이>



<부산 연령대별 전입인구 추이>



주) 인구 순증=유입인구-유출인구

자료 : 통계청, 국내인구이동통계

- 가구수 : 1,389,526세대, 전국 가구수 대비 약 7%
- 주택수 : 1,302,002호, 전국 주택수 대비 약 7%
 - 주택보급률 102.4%
 - 주택유형별 점유율 : 아파트 51%, 단독/다가구 35.8%, 다세대주택 9.2%, 연립주택 3.0%, 기타 1.1%
- 지역내총생산(GRDP) : 67,999억 원, 전국 GRDP의 약 4.9%
 - 강서구, 부산진구, 사상구 순으로 높게 나타나고 있으며,

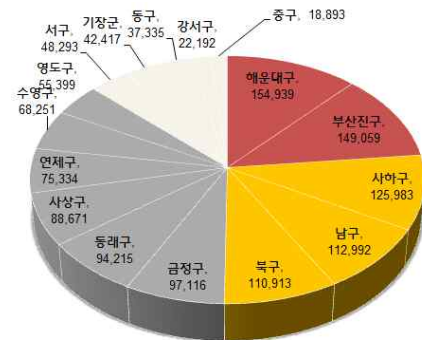
- 생산구조에 있어 제조업이 20.5%로 가장 높은 비중 차지
- GRDP 증감률은 2011년 저점(2.0%) 통과 후 반등 양상

2 부산시 주택시장 현황

○ 주택재고현황

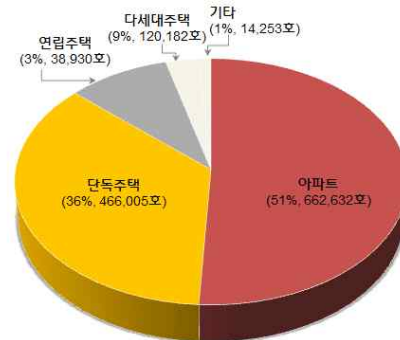
- 부산시 주택수는 1,302,002호(2012년 말 기준)로 전국 주택재고의 약 7%를 차지(주택보급률 102.4%)
- 아파트가 전체 주택재고의 51%로 가장 많고, 단독주택은 36.% 수준
- 지역별로는 해운대구, 부산진구, 사하구 순으로 주택재고가 많은 것으로 나타났으며,
- 아파트의 분포는 해운대구와 부산진구에 주로 포진, 최근 사상구, 기장군으로 개발 축 확장

<주택의 지역별 분포>



자료 : 부산광역시, 부산광역시기본통계

<주택 유형 분포>



○ 미분양주택현황

- 2015년 2월 말 현재 부산시의 민간 미분양 주택수는 1,515호이며, 이는 전월대비 11.4%감소한 수치이며 재고주택수 대비 0.1%수준

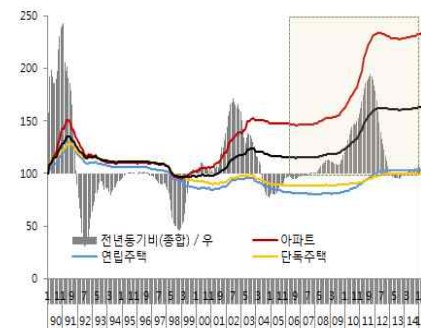
으로 안정적으로 관리되는 상황

- 준공후 미분양 물량 또한 394호로 전월 대비 3.2%감소
- 미분양 주택의 규모 분포는 대체로 고른 분포를 보이나, 준공후 미분양주택의 경우 85m2초과의 중대형 평형이 52.8%로 높은 비중을 차지
- 미분양 주택은 택지개발 등 대규모 주택개발사업이 진행된 해운대구, 강서구, 사상구에 집중되어 있으나, 지역별 주택재고 대비 공급과잉이 우려되는 수준은 아님.

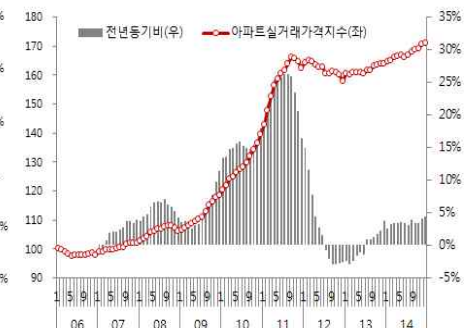
○ 주택가격동향

- 부산시 주택가격은 90년대 초반 이후 안정적인 모습을 보이다가 2000년대 초반 아파트가격을 중심으로 급격한 상승을 경험, 06년 이후 다시 한 번 상승기를 맞이하였고, 2012년 이후 안정적 상승세 유지
- 주택가격을 견인했던 아파트의 경우 실거래가격이 관측된 06년부터 11년 말까지 가파른 상승세를 유지하였으며 12년 저점 이후 최근까지 전년비 5%이내의 안정적 상승세 유지

<유형별 주택가격지수 추이>



<아파트실거래가격 추이>



자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사, 아파트실거래가격지수

○ 주택거래현황

- '06년 이후 증가하던 주택거래는 10년 고점을 기록, 다시 '12년 저점을 기록하였고, 이후 장기평균수준을 회복하며 증가하는 양상
- 15년 2월까지의 누적 거래량은 14,793호로 전년동기대비 50%증가한 수준으로 연내 상승세는 지속될 전망

<부산시 주택거래(매매)량 추이>



자료 : 국토교통부, 주택매매거래