

심사자 C의 2차 심사평

[게재불가]

본 연구는 부동산 정책이 주택가격으로 미치는 영향에 대한 실증분석임. 전체적으로 많은 노력을 기울였을것으로 보이나 현재 상태에서 많은 보완이 필요해 보임.

1) 실증분석의 결과를 바탕으로한 기술이 되어야하나 전체적으로 비약적으로 결론을 내리는 기술들이 많음. 이로 인해 저자가 주장하는 논리가 저해되고 가독성이 매우 낮음. 예를 들어 ‘종속변수의 기대치가 얼마나 변하는지를 보여주는...’등과 같이 여기에서는 기대치라는 단어를 넣은것은 글을 읽는데 혼동을 주게됨. 더미변수로 과연 기대치를 추정할 수 있는가? ‘팬더믹과 같은 불가피한 요인 때문에 상승한...’ 팬더믹 이전 이후의 차이는 있을 수 있지만 주택가격이 팬더믹 시기에 이뤄진 여러 가지 원인에 의해 상승한 것이지 팬더믹으로 인해 상승한 것을 추정할 수 있는가? 따라서 문재인정부시기와 팬데믹시기가 겹치는 시기가 있는데 이 둘의 영향을 구분해낼 수 있는가?

주택가격은 팬데믹시기인 20-22에 가장 많이 올랐음. ‘이자율 대신 주거비용과 관련된 모수로서 할인율을 다룬다...’ 직관적으로 이해하기가 쉽지가 않음. 저자가 주요하게 다루고 있는 선행논문에서 이자율을 매우 중요한 변수 중에 하나로 다루고 있는데 저자는 이와 상반되게 기술하고 있어(본 연구에서 이자율이 영향이 없다고 단정짓기에는 근거가 미약함) 연구의 방향을 정책의 영향으로만 단정하고 연구를 진행하는 것으로 여겨짐. 이외에도 많은 부분에서 세심한 기술이 필요해 보임.

2) ‘본 연구는 이상 알아본 이론과 기제가 국내 주택시장에서 실제로 작동하고 있는지...’ 분석한다고 하였으나 이론에 맞게 실증되었는지는 의문임.

3) 중요한 용어들에서 명확한 개념정리가 필요해 보임, 본 연구는 가격거품의 형성-소멸기제를 이용한다고 했는데 가격거품의 정의가 무엇인가? 평균회귀, 투기 같은 용어들도 정의가 필요해 보임. 그리고 더 나아가 저자가 제시한 가격거품의 형성-소멸기제 등등 선행논문을 참고해봤을 때 이러한 개념들에 부합되게 실증분석 결과가 제시되었는지는 의문임. 정책 28개를 하나씩 취소하면서 추정된 결과가 타당한가? 예를 들어 정책 한개가 발표되면 그 효과가 얼마나 지속되는지를 알 수 없는 상황에서 정책이 누적되어 주택가격을 상승시켰다고 단정지을 수 있는가?

4) 그랜저인과검정결과를 제시하였는데 그랜저인과검정의 정의를 고려했을 때 타당한 결과인지는 의문임. 이에 따라 이를 바탕으로 기술된 내용들의 타당성 및 적합성을 신뢰하기 어려움

5) 이외에도 본 연구는 다양한 측면에서 여러 가지를 기술하고자 하였지만 연구방법론 및 분석결과에 비해 너무많은 것을 담고 있어 명확하게 논리를 전개할 수 있도록 덜어내는게 필요해 보임. 또한 분석결과를 보았을 때 다변량시계열을 사용하는 의미가 없어 보여 단변량시계열으로 분석하는 것도 고려해볼 수 있음. 참고로 정책영향에 대한 부동산시장분석에서 간접분석을 이용한 국내논문들이 최근 발표된것들이 있으니 참고해보기 바람