

주택규모 규제의 시장효과에 관한 연구 : 수도권지역 아파트시장의 소형주택 의무비율제도와 가격효과를 중심으로

The Market Impact of Housing Size-limit Regulations
in the Capital Region of South Korea

장경석 국회입법조사처 입법조사관(제1저자)
Jang Kyoung-Seok Legislative Researcher, National Assembly
Research Service(Primary Author)
(jangks@nars.go.kr)

허윤경 한국건설산업연구원 연구위원(교신저자)
Hur Youn-Kyoung Researcher Fellow, Construction & Economy Research
Institute of Korea(Corresponding Author)
(ykhur@cerik.re.kr)

김형민 멜버른대학교 건축 및 계획학과 박사과정
Kim Hyung Min Faculty of Architecture, Building and Planning,
The Univ. of Melbourne, Ph.D Student
(h.kim15@pgrad.unimelb.edu.au)

목 차

- I. 서론
- II. 주택규모 규제제도와 선행연구
 - 1. 소형주택 의무비율제도
 - 2. 주택규모 규제효과에 관한 선행연구
- III. 주택규모 규제의 가격효과
- IV. 실증분석
 - 1. 분석 자료 및 대상
 - 2. 규모별 단위가격 차이 존재 여부
 - 3. 규모 규제의 효과 검증
- V. 결론 및 시사점

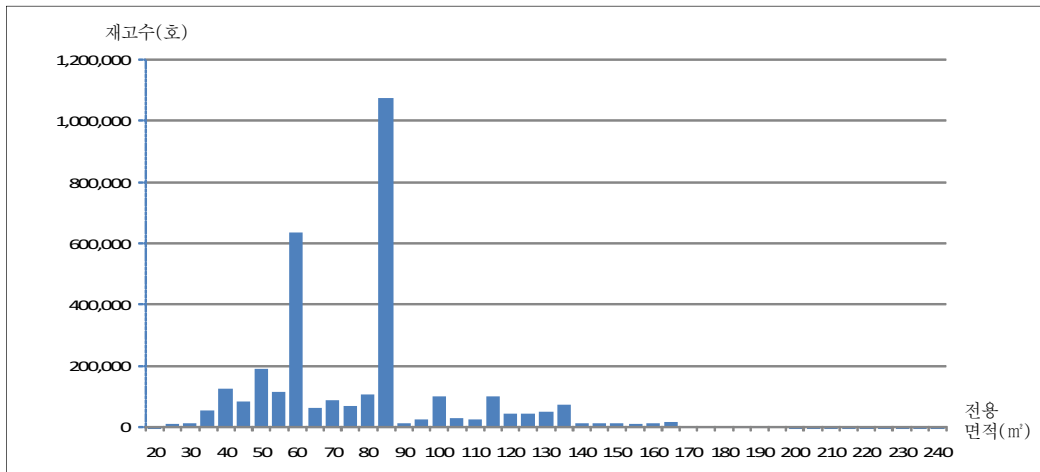
I. 서론

공공정책의 효과성을 높이기 위해 정책적 규제효과를 엄밀히 분석하는 것은 매우 중요한 과제다. 우리나라와 같이 공공부문이 주택의 생산 및 배분 과정 전반에 광범위하게 개입하는 경우 주택정책의 시장효과 분석은 무엇보다 중요하다. 규제의 실효성을 높이거나 불필요한 규제를 합리적으로 조정하여 사회적인 효율성을 증진할 수 있기 때문이다.

그간 정책당국은 급격한 도시화과정에서 저렴한 소형주택 공급량을 증대시키기 위해 일정규모 이상의 주택건설 사업에서 소형주택을 일정비율 이상 의무적으로 공급하는 ‘소형주택 의무비율제도’를 추진해왔다. 이러한 주택규모 규제정책으로 주택시장에서 특정 주택면적인 60㎡와 85㎡인 주

택 재고가 다른 주택면적의 주택보다 기형적으로 많아지는 왜곡된 현상을 초래하고 있다(<그림 1> 참조).¹⁾ 국민은행 자료에 의하면 2009년 6월 말 현재 수도권 지역의 전용면적별 주택재고 중 주택규모 규제의 경계값인 전용면적 60㎡에 해당하는 아파트가 59만 9,389호, 전용면적 85㎡인 아파트가 106만 3,999호다. 이는 수도권의 아파트 재고수 329만 6,783호 중 각각 18.2%와 32.3%에 해당한다. 정부가 추진해온 소형주택 의무비율 규제는 두 가지의 논리적 배경을 두고 있으나 이러한 논리가 향후에도 유효할 것인지에 대해서는 논란이 있을 수 있다. 첫째, 이른바 국민주택 규모(85㎡) 이하 주택인 소형주택이 대형주택에 비해 가격이 저렴할 것이므로 보다 저렴한 주택을 많이 공급할 수 있다는 생각이다.²⁾ 물론 동일한 입지여건이라면 고소득자가 주택가격이 비싼 대형주택을 소비할 가능

그림 1_ 수도권의 주택규모별 주택재고 분포현황(전용면적 기준)



자료: 국민은행, 2009년 6월 말 현재.

1) 소형주택 의무비율제도와 함께 국민주택규모의 주택은 국민주택기금을 지원받을 수 있는 점도 재고 증가에 한 원인으로 볼 수 있으나 본 연구에서는 소형주택 의무비율제도의 효과성 검증에 국한하여 연구를 수행하였음.
 2) 국토해양부의 2008년도 주택업무편람에는 ‘무주택 서민의 주거안정을 위한 가격안정 및 소형주택 우선공급’이 주택정책의 중요한 수단으로 언급되고 있음(국토해양부, 2008: 63).

성이 클 것이다. 그러나 서울의 소형주택가격이 지방도시의 대형주택에 비해 절대적으로 비싼 경우도 많다는 점을 생각해보면 첫 번째 전제가 항상 옳다고 보기 어렵다. 둘째는 주택의 절대량이 부족하던 시기에 대형주택보다 소형주택을 많이 건설하는 것이 주택의 절대부족분을 해결하는 효과적인 방법이라는 것이다. 그러나 주택보급률이 전국적으로 이미 100%를 초과한 상황(2008년 말 현재 전국 109.9%)에서 소형주택 의무비율제도가 주택 부족 문제를 해결하기 위한 효과적인 수단으로 보기 어려워지고 있다.

이에 본 연구에서는 토지이용 규제효과의 경제적인 분석에 관한 이론적 연구를 수행한 Fischel(1985)의 논의를 이용하여 ('III. 주택규모 규제의 가격효과' 참조) 소형주택 의무비율제도라는 주택규모에 대한 규제정책이 실제 수도권 주택시장에서 주택규모별 단위당 가격격차에 어떤 영향을 주는지를 검토함으로써 주택규모를 규제하는 주택정책이 주택시장에 미치는 영향을 실증적으로 검토하고자 한다.

제2장에서는 주택규모 규제제도와 그 효과에 관한 선행연구를 살펴보고, 제3장에서는 주택규모 규제효과에 관한 이론모형을 소개하였으며, 제4장에

표 1 _ 소형주택 의무비율제도 연혁

연도	시행내용	내용	관련법규			
'78년	소형주택 의무비율 제도도입	• 주택의 건축 연면적의 40% 이상을 국민주택규모 주택으로 공급	「주택건설촉진법시행령」			
'81년	시행중단	• 필요하다고 인정할 때에는 주택의 건축연면적의 50%의 범위 안에서 국민주택 규모로 건설	”			
'90년 ~ '92년	시행재개 60㎡ 이하 의무비율 적용	시행일	60㎡ 이하	85㎡ 이하	85㎡ 초과	”
		'90. 1. 1	60% 이상		40% 이상	
		'91. 1. 1	35% 이상	70% 이상	30% 이상	
		'92. 7. 1	40% 이상	75% 이상	25% 이상	
'95년	보급률에 따른 차등적용	• 수도권: 30% 이상 • 수도권 외 보급률 90% 초과 시도: 자율화 • 수도권 외 보급률 80~90% 시도: 20% 이상 • 수도권 외 보급률 80% 이하 시도: 30% 이상	「주택의 규모별 공급비율 지침」			
'96년	민간건설 임대주택 및 단독·연립주택의 의무비율을 폐지		”			
'97년	과밀억제권역만 적용		”			
'98년	다세대주택 의무비율 및 민간·재건축 의무비율 폐지		”			
'01년	제도 부활	• 수도권정비계획법상 과밀억제권역 내에서 300세대 이상의 주택을 건설하는 재건축과 민영주택사업에 대해서는 전체 건설호수의 20% 이상을 전용 60㎡ 이하의 주택으로 건설	「주택조합 등에 대한 주택규모별 공급비율에 관한 지침」			
'03년	재건축 60% 적용	• 국민주택규모의 주택의 건설비율을 75% 이하의 범위	도시 및 주거환경 정비법 시행령」			
'05년	연면적 규제 추가	• 주택재건축사업의 경우 국민주택규모의 주택이 전체 세대수의 100분의 75 이하로 하되, 전체 연면적에서 차지하는 비율이 100분의 60 이하	”			

서는 실증분석결과를 제시하였다. 제5장에서는 연구결과를 요약하고 시사점을 제시하였다.

II. 주택규모 규제제도와 선행연구

1. 소형주택 의무비율제도

정부는 1973년 2월 26일에 제정된 「주택건설촉진법 시행령」 제19조 제1항에 국민주택 규모를 규정할 이후 정부의 지원을 받아 건설되거나 개량되는 주택의 규모를 제한하기 시작하였다. 동 조항에 의한 주택 유형별 국민주택규모를 살펴보면, 단독주택은 최저 60㎡ 이상, 85㎡ 이하, 연립주택·아파트는 40㎡ 이상, 85㎡ 이하로 규정되었다. 이후 1978년 들어 단독주택은 60㎡ 이상~330㎡ 이하, 연립주택·아파트는 85㎡ 이하로 규모기준을 상향 조정하였다. 1978년 3월 (구)「주택건설촉진법 시행령」 개정에 따라 국민주택규모 주택건설 시 소형주택의 비율을 건축연면적 기준으로 40% 이상을 공급하도록 하는 ‘소형주택 의무비율제도’가 도입되었다.

소형주택 의무비율제도 도입 당시, 주택건설사업자가 주택건축 연면적의 40% 이상을 국민주택규모 주택으로 공급하도록 규정하였으나, 1981년 주택경기 활성화 시책의 일환으로 동 제도를 1989년 까지 폐지하였다. 1990년대 들어서 주택 규모에 따라 차등 의무비율을 적용하는 방향으로 「소형주택 건설확대지침」을 제정하였고, 1990년대 중반에는 규모 규제를 없애는 대신 소형주택 의무비율규제를 지역별 보급률에 따라 최대 30%까지로 완화하였다.

1990년대 후반 외환위기 당시에는 민간건설 임대주택 및 단독·연립주택과 다세대주택, 민간·재건축 의무비율을 폐지하고 「수도권정비계획법」에 의한 과밀억제권역에만 규모 규제를 적용하였다. 외환위기 이후에는 수도권과 비수도권으로 정책 대상을 지역적으로 세분화하여 실시하고 있다. 또한 소형주택 의무비율제도는 공공택지만 아니라 민간택지와 직장·지역조합주택, 재건축·재개발조합주택, 주거환경개선사업 등 대부분의 주택 건설사업에 적용되고 있다고 볼 수 있다. 주택규모 별로 보면, 60㎡ 이하 주택비율 규제는 최대 50~20%까지 적용되었고 85㎡ 이하는 30~100%까지 적용되었다. 따라서 이러한 규제로 인해 현재 우리나라 재고주택 중 절대 다수가 85㎡ 이하의 국민주택 규모이며, 특히 국민은행의 아파트 자료에 의하면 규모가 85㎡인 아파트가 전국 아파트재고의 약 1/3인 201만 호에 달하고 있다.

한편 중국과 같이 국가주도적인 경제발전을 실행하기 위해 계획 및 규제에 의한 부동산정책을 수행하고 있는 나라를 제외³⁾하고 실제 사용되는 주택의 면적 자체를 직접적으로 규제하는 사례는 찾아보기 어렵다. 단독주택이 중산층 이상의 주거문화로 자리 잡은 미국 및 유럽 국가들은 주택규모에 대한 직접규제보다는 주택이 건설되는 대지의 규모를 제한함으로써 부수적으로 주택규모를 규제하게 된다. 미국의 경우 일반적으로 택지에 대해 획지분할 규제(subdivision control)를 통해 일정 규모 이상인 경우에만 주택건설이 이뤄지도록 규제하고 있다.⁴⁾ 우리나라가 소형주택 공급을 지향하

3) 중국 국무원 관공청(国务院办公厅, 우리나라의 국무총리 비서실에 해당)은 2006년 5월 24일 중국의 주택시장 과열현상을 억제하기 위해 2006년 1월 1일부터 주택건설을 위한 택지개발사업에 있어 주택면적 90㎡ 이하 주택용 토지의 비중을 최소 70%까지 확보하도록 건설부 및 각 지방에 통지하였음(중국 국무원 관공청, 2006.5.24. 주택가격안정을 위한 주택공급구조 조정에 관한 의견(關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見) 참조).

4) 물론 이러한 최소대지면적에 대한 규제는 우리나라에서도 시행되고 있음. 「건축법 시행령」과 각 시도 조례에 의해 건축물이 있는 대지를 최소면적 이하로 분할하는 것을 제한하고 있음. 「건축법 시행령」 제80조에는 주거지역의 경우 60㎡보다 작은 대지면적을

는 것과는 달리 미국은 주택시장에서 대형주택공급을 유인함으로써 주택가격을 상승시키고, 소득 및 인종 간 배타적 주거지를 형성한다는 비판이 제기되어오고 있다.⁵⁾

2. 주택규모 규제효과에 관한 선행연구

소형주택 의무비율제도가 1973년 최초로 도입된 이후 주택공급에 있어 광범위하게 적용 받아온 규제임에도 불구하고 기존 연구에서 주택규모 규제의 시장 및 가격효과를 엄밀히 분석한 경우는 거의 없었다. 최근 연구에서는 소형주택 의무비율규제가 실효성이 없거나, 오히려 재건축사업에 대한 갈등유발요인이 된다는 주장이 제기되고 있다.

최막중·김준형(2004)은 소형주택 의무비율에 의한 서울시 소형주택이 지역 주택시장별로 가격 차이가 발생함으로써 주택규모 규제에 의한 주택공급과 저소득층의 주택소유 가능성과는 별다른 영향이 없다는 점을 보여주고 있다. 김현아(2001)와 한형수·문영기(2007)의 연구에서는 소형주택 의무비율이 주택 재건축 사업에서 주민 간 갈등을 유발하는 원인이 된다는 점을 실증적으로 보여주었다.

다만 Kim·Kim(2004)의 연구가 소형주택 의무비율의 경제적 효과를 분석한 거의 유일한 연구라고 할 수 있다. Kim·Kim(2004)은 1996년 12월부터 2002년 5월간 아파트 가격 자료를 통해 중·대형아파트일수록 소형주택에 비해 단위 면적당 가격이 점점 더 비싸지는 현상을 발견하고, 소형주택 의무

비율과 같은 주택규모에 대한 규제가 시장의 효율성을 떨어뜨리며 경제적 후생손실을 발생시킬 수 있다고 지적한 바 있다. 그러나 Kim·Kim(2004) 연구에서는 신규 주택가격에 대한 규제와 소형주택 의무비율제도 등 주택규모 분포에 대한 규제효과에 대해 이론적인 시뮬레이션 분석만 수행하고 실증적인 규제효과를 검증하지는 않았다.

III. 주택규모 규제의 가격효과

Fischel(1985)은 주거지역 내 공장시설입지를 허용할 것인가와 관련한 토지이용규제 문제를 코즈의 정리(Coase's Theorem)를 활용한 경제학적 모형으로 설명한 바 있다(Fischel, 1985: 82-103). 즉 Fischel은 주거지역에 공장시설을 입지시킬 수 없도록 규제하여 토지이용권리를 주민에게 인정하든 혹은 주거지역 내 공장시설 입지를 허용함으로써 토지이용권리를 공장설립자에게 인정하든 양자 간의 거래비용(transaction cost)이 없다면 자율적 거래에 의해 양자 간의 이해가 부합되는 쪽으로 토지이용결정을 유도할 수 있다고 주장하였다.

이에 본 연구에서는 이러한 Fischel의 개념 틀을 활용하여 주택규모 규제를 소형주택을 선호하는 사람들과 대형주택을 선호하는 사람들 간의 선택의 문제로 이해하여 다음과 같이 분석적으로 접근하고자 한다.

일반적으로 공급되는 주택의 규모에 대한 규제가 없다고 하면 주택시장에서는 ① 소형주택을 선호하는 사람들과 ② 대형주택을 선호하는 사람들

금지하고 있고, 서울시의 경우 「서울시 건축조례」 제25조에 의해 주거지역의 90㎡ 미만의 대지 내에는 주택건설을 불허하고 있음.

5) Fischel(1985)은 배타적 용도지역제를 저소득층을 배제하는 정당하지 못한 선호이지만 이것은 두 가지 이유에서 발생한다고 지적함. 첫째, 교외의 토지이용결정은 수적으로 많은 교외인구가 정치적 선거에서 지지를 보내기 때문이며, 둘째, 저소득층을 배제하고자 하는 동기가 바람직하지 못하다고 느낄지도 모르지만, 많은 사회문제가 결국 저소득층의 주택입지문제로 귀결되고 이것을 해결하기 위한 사회적 비용이 막대하다는 점 때문이라는 것임(Fischel, 1985: 138-139).

그림 2_ 대형·소형주택 소유자의 한계편익

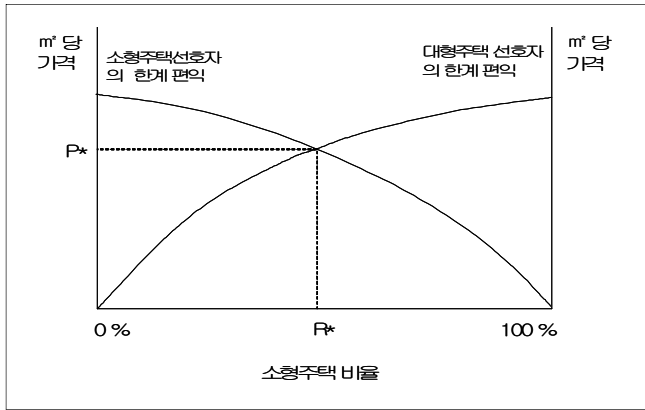
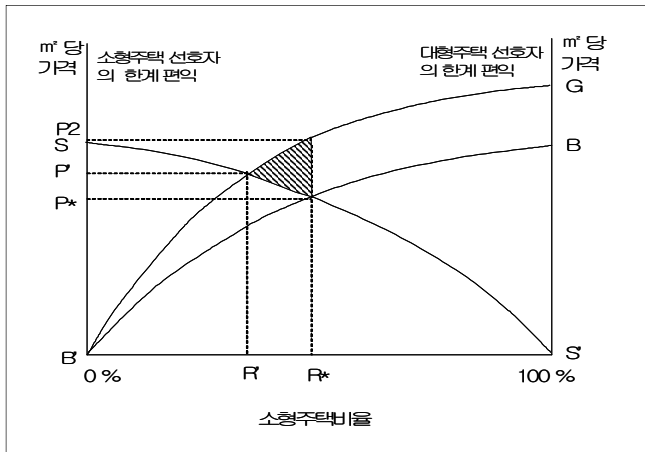


그림 3_ 대형·소형주택 소유자의 한계편익의 변화



의 선호가 자연스럽게 조화를 이루게 될 것이다.

<그림 2>는 소형주택 선호자의 한계편익 (marginal benefit)과 대형주택 소유자의 한계편익을 나타낸 것이다. 이 그림의 세로축은 단위 면적당 주택가격을 나타내고 가로축은 소형주택비율의 정도를 나타내고 있다. 이때 소형주택 선호자의 한계편익은 소형주택의 비율이 많아질수록 체감하는 모습을 나타내게 된다. 대형주택 선호자의 한계

편익 역시 대형주택의 비율이 많아질수록 즉 소형주택 비율이 적어질수록 체감하는 모습을 나타낸다.6)

만일 시장에서 아무런 규제가 없다면 사회적으로 적절한 비율인 R*지점에서 소형주택비율이 결정되고 단위 면적(m²)당 주택가격인 P*가 결정된다. 이것은 P*라는 지점에서 소형주택 선호자와 대형주택 선호자가 지불하고자하는 단위당 가격이 같아짐을 의미한다.

다음으로, 소득변화에 의한 주택선호의 증가 등으로 대형주택 선호가 증가한다고 가정하면, 대형주택 선호자의 한계편익이 BB'에서 GB'로 변화하게 된다. 이때 사회적으로 적절한 주택 규모 비율의 균형점이 이동하여 R*에서 R'로 이동하게 될 것이다. 이때 새롭게 형성되는 단위 면적당 가격도 P*에서 P'로 이동하게 될 것이다(<그림 3> 참조).

그런데 이러한 대형주택 수요를 고려하지 않고 이전의 소형주택 비율인

R*만큼으로 소형주택 의무비율을 고정시키게 된다면 어떻게 될까? 이 경우 <그림 3>에서 보는 바와 같이 시장에서 자율적으로 결정되는 소형주택 비율에 비해 R*-R'만큼 많아지게 되고 소형주택과 대형주택의 단위 면적당 가격이 P2-P*만큼 차이가 발생하게 된다. 이것은 규제가 없는 상태에서는 소형주택과 대형주택의 단위 면적당 가격이 같았으나, 소형주택 비율에 대한 규제가 있을 경우

6) 각기 다른 규모의 주택이 많아질수록 사람들의 총 효용은 증가하지만 한계효용은 체감하게 될 것임. 이러한 점에서 해당 주택선호자의 한계편익곡선은 수요곡선이라고 볼 수도 있음.

주택규모에 따른 단위가격이 달라진다는 것을 의미한다. 즉 소형주택에 비해 대형주택의 단위 면적당 가격이 높아지게 된다. 이때 밀줄 친 부분만큼 사회적 자중손실(dead weight loss)이 발생할 것이다. 그런데 소형주택 비율이 R^* 이상으로 커지도록 하는 주택규모에 대한 규제를 실시하게 되면 소형주택과 대형주택의 단위 면적당 가격차이가 더욱 커지게 되는 효과를 발생시키게 된다.⁷⁾ 즉, 규모 규제가 있는 시장에서 규모별 가격차이가 크게 벌어진다는 것은 자중손실이 크게 발생할 수 있다는 것을 의미한다.

이제 위와 같은 주택규모 규제의 시장효과에 관한 이론적 모형이 실제 우리나라 수도권 내 주택시장에서 대형주택 가격과 소형주택 가격의 차이를 설명할 수 있는지를 살펴보고자 한다. 우선 주택시장에서 대형과 소형주택의 단위당 가격 차이 존재 여부를 확인하고 소형주택 의무비율제도에 의한 소형주택공급이 소형과 대형주택 가격에 미치는 효과를 분석하고자 한다.

IV. 실증분석

1. 분석 자료 및 대상

앞서 이론모형에서 제시하였듯이 이 연구는 신규 주택 공급 시 소형주택 비율을 규제할 경우 대형주택과 소형주택 간의 가격격차가 확대될 가능성이

있는지를 확인하기 위해서는 주택규모별 주택가격에 관한 시계열 자료를 활용한 패널분석을 시도하였다. 패널분석에 활용된 시계열자료는 부동산114(주)가 제공하는 2003년 1/4분기부터 2009년 4/4분기까지(총 28분기)의 수도권 사·군·구 분기별 아파트 입주세대수⁸⁾와 시도별 m^2 당 평균가격 자료다. 주택규모 규제의 시장효과를 보다 완전하게 확인하기 위해서는 주택공급에 관한 장기 시계열자료가 확보되어야 할 것이나, 우리나라의 경우 부동산 관련 가격통계 작성이 시작된 시기가 비교적 최근이므로 짧은 시계열 자료를 효과적으로 활용하기 위해 분기 단위를 관측자료로 활용하였다.

수도권 지역을 분석의 대상으로 한 것은 소형주택 의무비율제도가 수도권의 주거여건 및 주택시장규제와 밀접한 관련이 있어 규제의 효과를 타 지역에 비해 비교적 명확하게 파악할 수 있기 때문이다.

한편 이 연구에서는 이론모형에서 제시된 소형과 대형주택 간의 가격효과를 살펴보기 위해 규모 규제의 기준이 되고 있는 국민주택규모($85m^2$)를 기준으로 $85m^2$ 이하 주택을 소형주택, $85m^2$ 초과 주택을 대형주택으로 구분하여 분석을 실시하였다.⁹⁾

2. 규모별 단위가격 차이 존재 여부

본격적인 분석에 앞서 기존 주택시장에 있어서 소형주택과 대형주택 간 주택규모별 단위가격 차이 존재 여부를 확인하였다. 분석기간 동안 수도권 동일

7) 주택규모 규제 이외의 정책에 의한 가격 격차 발생 가능성이 제기될 수 있음. 그러나 우리나라 주택시장의 대표적 정책인 1가구 1주택 양도소득세 비과세 정책도 시장에서 규모별 수익률이 동일하다고 하면 가격차이는 발생하지 않을 것임. 현재 주택시장에서는 규모별 가격 차이가 발생하고 있기 때문에 수익률이 높은 대형주택을 소비할 가능성이 커지는 것으로 해석할 수 있을 것임.

8) 입주물량 이외에도 주택 공급과 관련된 자료는 국토해양부의 인허가 실적, 개별 정보업체의 분양물량이 있음. 그러나 인허가 실적은 물량 집계 이후 2년 이후까지 분양을 연기할 수 있고, 입주까지는 분양 이후 2년에서 3년이 소요되기 때문에 시장과의 시차를 고려하여 입주물량 변수를 사용하였음.

9) 본 분석에서는 규모별 2개 구간의 평균 자료를 사용함으로 인해 재건축 요인은 통제하지 못하였음. 따라서 소형아파트는 재건축 아파트를 다수 포함하여 가격을 상승시키는 현상이 발생할 수 있어 규모 간 가격 차이를 과소추정할 가능성은 있음.

표 2_ 기초 통계량

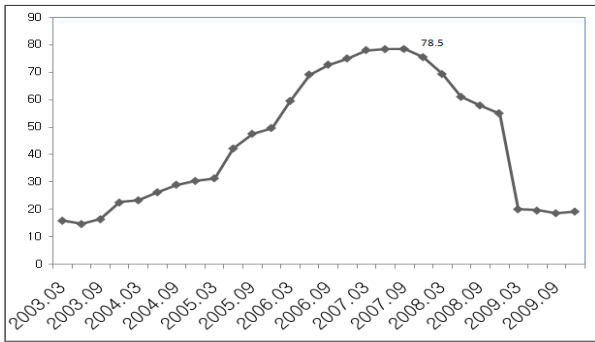
(단위: 만 원)

구분		수도권	서울	인천	경기
규모별 가격차	평균	29.4	71.2	20.7	30.7
	최소값	15.9	27.1	9.3	5.9
	최대값	42.9	121.6	42.9	59.5

주: 기간은 2003년 1/4분기~2009년 4/4분기 간 28분기임.
자료: 부동산114(주).

그림 4_ 매매가격 격차 추이(수도권)

(단위: 만 원)



자료: 부동산114(주).

시·군·구의 m²당 주택매매가격 차이는 평균 29만 원/m² 수준이며 서울 71만 원/m², 인천 21만 원/m², 경기 31만 원/m²으로 나타났다(<표 2> 참조). 시기 별 m²당 소형과 대형주택 간 매매가격 격차는 지속적으로 확대되었으나 2007년을 정점으로 급격한 감소세를 보이고 있다(<그림 4> 참조).¹⁰⁾

소형 및 대형주택 간 매매가격의 차이는 시·군·구 내의 가격 차이의 평균자료다. 다만 시장에서는 접근성과 근린특성, 주택 규모별 내구재의 차이에 따른 가격차가 발생할 수 있을 것이다, 그러나 본 분석에서는 지역별 m²당 평균가격을 사용하였기 때문에 지역적 특성에 따른 차이들이 가격에 복합적으로 반영되어 있다고 판단하여 이 요인

들에 의한 가격차이를 고려하지는 않았다.

소형과 대형주택 간 단위당 매매가격의 차이가 발생하고 그 차이가 확대되었다는 사실은 소형주택 의무비율에 따른 규모 규제에 영향력이 존재하고 있

을 가능성을 추론케 한다. 다른 조건이 일정할 때, 주택규모가 클수록 주택가격이 높아지는 것은 당연하다고 할 수 있다. 그런데 주택규모에 대한 규제제도가 있는 우리나라에서 주택가격의 결정에 주택규모가 미치는 영향력이 차츰 커진다면 해당 규제제도의 효과에 대해서도 주목할 필요가 있을 것이다. 예를 들어 서울의 주택가격 경사곡선을 추정한 장경석 외(2009)의 연구에서는 주택규모, 고용중심지까지의 거리, 건축연령, 단지규모, 지하철까지의 거리 등이 주택가격에 미치는 영향력을 헤도닉 모형으로 분석한 결과 주택규모가 주택가격에 미치는 영향력이 커지고 있음을 보여주고 있다. 즉 주택규모가 한 단위(3.3m²) 커질수록 2003년에는 주택가격이 3.3% 증가하였으나, 2007년은 4.1% 증가하는 것으로 나타나고 있다.

3. 규모 규제의 효과 검증

이제 소형주택 공급비율이 규모별 주택가격 차이에 미치는 영향을 검토하고자 한다. 시간적·공간적 특성을 고려하기 위하여 횡단면 자료와 시계열

10) 급격한 감소에 대한 원인으로 금융위기의 영향, 대형주택 공급량의 급격한 증가 등의 요인들이 지적될 수 있을 것이나 실질적인 영향에 대해서는 추후 면밀한 검토가 이루어져야 할 사항으로 판단됨.

자료의 특성을 모두 고려할 수 있는 패널(Panel) 모형을 이용하여 소형주택비율이 주택규모별 가격 차이에 미치는 영향을 추정하였다. 패널모형은 독립변수에 누락된 변수인 오차항을 횡단면효과와 시간효과로 구분하여 분석하는 데 유용하다. 패널 모형 추정식의 오차항 구조는 다음과 같다.

$$Y_{ti} = \alpha + \beta X_{ti} + \dots + \mu_{ti} \quad <식 1>$$

$$\mu_{ti} = u_i + \lambda t + \epsilon_{ti} \quad <식 2>$$

여기서, i (지역) : 1, 2, 3, ..., N
 t (시간) : 1, 2, 3, ..., T
 μ_i : 관찰되지 않은 횡단면(지역)효과
 λ_t : 관찰되지 않은 시간효과
 ϵ_{ti} : 확률적 교란항

OLS로 추정하는 패널모형은 오차항의 고려 방식에 따라 One-Way Error Component Regression Model과 Two-Way Regression Model로 나누어지며 오차항의 가정에 따라 Fixed Effect Model(고정효과모형)과 Random Effect Model(확률효과모형)로 나뉜다. One-Way Error Component Regression Model은 횡단면효과(개별효과)만을 고려하는 경우를 말하고 이때의 오차항은 $u_{ti} = \mu_i + \epsilon_{ti}$ 이다. Two-Way Error Component Regression Model은 횡단면효과와 시간효과를 동시에 고려하는 경우로 오차항은 $\mu_{ti} = u_i + \lambda t + \epsilon_{ti}$ 이다. One-Way Error Component Regression Model과 Two-Way Error Component Regression Model은 다시 Fixed Effect Model과 Random Effect Model로 나

뉜다. 본 연구에서도 패널모형 중 적합한 모형을 도출하기 위하여 5가지 모형을 추정하였다.

한편 분석의 정확성을 제고하기 위해 다음의 사항들을 추가적으로 고려하였다. 소형과 대형주택의 m^2 당 가격 차이는 주택규모별 재고수, 신규주택 공급량¹⁾, 주택규모 간 가격변동률 차이에 영향을 받을 수 있으므로 이를 통제된 상태에서 분석을 수행하였다. 매 분기 주택재고수는 2005년 인구·주택 총조사 결과자료에 따라 소형 아파트¹²⁾ 재고수에 $85m^2$ 이하 소형주택의 입주호수를 고려하여 분기당 소형주택의 재고호수를 추정하였다. 신규주택공급량은 부동산114(주)의 아파트 입주물량을 사용하였다.¹³⁾ 주택시장은 주택규모별로 또 하나의 하부시장(submarket)을 형성하고 있어 주택규모별 자본이득이 달라진다면 이에 따른 양도소득세액의 영향으로 주택규모별 가격차가 발생할 가능성도 있다. 그런데 분석단위가 되는 시·군·구별 양도소득세액을 정확히 측정하는 것이 곤란하므로 과거 3년간 소형과 대형주택의 주택가격 증감률의 차를 양도소득세액의 대리변수로 사용하였다.

한편 소형과 대형주택의 m^2 당 가격 차이에 영향을 주는 요소로 주택분양가격의 차이와 소득계층별 소득수준의 차이가 지적될 수 있을 것이다. 그런데 주택규모별 신규 분양가격의 차이가 재고주택의 가격차이로 연결되어 주택규모별 가격차이를 유발할 가능성과 관련한 기존 연구를 검토한 결과, 신규 분양주택가격이 재고 주택가격에 영향을 준다고보다는 오히려 재고 주택가격이 신규 분양주택가격에 영향을 준다는 점도 확인되고 있다. 윤승봉 외

11) 소형주택의 공급비율 및 재고비율을 독립변수로 사용하는 것이 이론모형에 보다 부합하나, 비율변수로 변환하면 균형 패널(balanced panel) 자료 생성이 어렵고 분기별 자료의 특성을 고려하여 절대호수를 사용하였음.

12) 인구·주택 총조사의 규모 기준은 전용면적 기준으로 평형을 두고 있어 $85m^2$ 이하를 정확하게 추출하는 것은 불가능하다. 따라서 본 연구에서는 29평 이하를 $85m^2$ 이하로 간주하여 분석을 실시하였음.

13) 공급시장의 시차에 따라 인허가물량, 분양물량, 입주물량을 사용할 수 있으나, 소비자가 시차 없이 직접 입주가 가능한 입주물량을 기준으로 삼았음.

(2004)의 연구에서는 분양아파트 가격이 중고아파트 가격에 영향을 미치는 것이 아니라 중고아파트의 전세 및 매매가격이 신규분양아파트 가격에 영향을 미치지만 각 지역별, 주택규모별로 그 효과

가 다르다는 입장을 보이고 있다. 권태연 외(2004)의 연구에서도 분양주택의 가격변화는 중고주택의 가격변동에 기초하여 결정된다고 보고 있다. 이러한 점을 감안하여 소형 및 대형주택의 분양가격 차이를 본 분석의 변수로 채택하지는 않았다.

또한 소득계층별 소득수준 차이가 규모별 가격 격차를 크게 할 개연성은 존재하나, 현재 지역별 소득 차이를 확인할 수 있는 자료가 없으므로 이를 통제하기는 어렵다.¹⁴⁾

이상의 사항을 종합적으로 고려하여 실제 모델의 추정에는 앞서 제시한 <식 1>을 다음의 <식 3>과 같이 수정하였다.

$$Pd_{it} = \beta_0 + \beta_1 ST_{it} + \beta_2 SP_{it} + \beta_3 VA_{it} \quad < \text{식 3}>$$

3>

- 여기서, Pd : 85㎡ 이하 주택과 85㎡ 초과 주택의 ㎡당 가격 차
- ST : 85㎡ 이하 주택 재고호수
- SP : 85㎡ 이하 주택 입주호수
- VA : 과거 3년간 85㎡ 이하 주택과 85㎡ 초과 주택의 가격 증감률의 차

<식 3>을 이용하여 우선 패널자료에 관찰 불가능한 개별효과 존재 여부를 확인하기 위해 Breusch-Pagan LM 검증을 수행하였다. 분석결과 분석 단위를 수도권 전역으로 설정하면 신뢰수준

표 3 _ Breusch-Pagan LM 검정 결과

구분	DF	Breusch-Pagan	Pr > Chisq
수도권	3	65.33	0.0001
서울	3	6.78	0.0793
인천	3	58.70	0.0001
경기	3	9.97	0.0188

95% 수준에서 개별특성효과가 없다는 귀무가설이 기각되었다. 그러나 시도 단위로 세분화하여 살펴보면 서울의 경우 90% 신뢰수준에서 귀무가설이 기각되었다(<표 3> 참조).

이제 Breusch-Pagan LM 검증으로 특성효과가 모형에 존재하므로 Fixed Effect Model과 Random Effect Model의 적합성을 검증하여야 한다. 위의 두 모형 중 어떤 모형을 채택할 것인지에 대해서는 Kennedy(1992)와 Yang & Miller(2008)가 모형 선택에 있어 고려해야 한다고 지적한 세 가지 기준을 고려하였다. 이들에 따르면 첫째, 횡단면 단위들이 모집단 전체를 이루는 경우는 Fixed Effect Model이, 횡단면 단위들이 모집단으로부터 무작위로 추출된 경우는 Random Effect Model이 적합하다는 것이다. 두 번째 기준은 Hausman 검증이다. Hausman 검증은 개별 효과들이 독립변수에 독립적이라는 가설이 기각되는 경우 Fixed Effect Model을 사용하는 것이 바람직하다는 것이다. 세 번째 기준은 자료통합가능성 검증(Poolability test)이다. 추정된 기울기 계수들이 횡단면 단위에 걸쳐서 또는 시간단위에 걸쳐서 불변 또는 동일하다는 가설이 기각되면 Random Effect Model이 적합하게 된다.

Kennedy(1992)와 Yang & Miller(2008)의 기준에서 볼 때, 본 연구에 사용된 횡단면 자료들은

14) 통계청에서 매년 지니(Gini) 계수를 발표하고 있으나, 지역별 세분화된 자료가 아닌 전국 단위로 발표하고 있음.

수도권 시·군·구 전체를 이룬다는 점에서 Fixed Effect Model이 적합하다. 또한 Hausman 검정치 χ^2 값도 95% 신뢰수준에서 기각됨으로써 Fixed Effect Model이 보다 적합한 것으로 판단된다(<표 4> 참조).

그리고 자료통합가능성 검증(Poolability test)에서 F값이 작아 귀무가설(시간단위에 걸쳐 독립변수들의 기울기계수가 동일하다)을 기각할 수 없다는 점에서도 Fixed Effect Model이 적합한 것으로 나타났다(<표 5> 참조).

패널모형분석결과 시도 단위에서는 검정결과의 일관성이 없다고 할 수 있으나, R^2 및 독립변수들의 통계적 유의성 등을 고려하여 Fixed Effect Two-Way Model의 분석결과를 중심으로 해석하였다. <표 6>에 나타난 바와 같이 Fixed Effect Two-Way Model 모형에서 수도권과 서울은 모든 독립변수가 유의미한 것으로 나타났으나, 인천은 소형주택 재고호수와 소형주택 공급호수, 경기는 상수항과 소형주택 공급호수가 유의성을 확보하지 못한 것으로 나타났다. 이는 공급량의 시장효과를 측정하기 위해서는 비교적 장기시계열을 사용해야 함에도 불구하고 자료구득상의 문제로 부득이 분기 단위 자료를 사용하였다는 한계에 기인한 것으로 판단된다.

분석결과를 종합할 때, 소형주택 재고수, 소형

표 4_Hausman 검정 결과

구분	DF	m Value	Pr > m
수도권	3	30.16	0.0001
서울	3	46.39	0.0001
인천	3	8.43	0.0380
경기	3	17.49	0.0006

표 5_자료통합가능성 검정을 위한 F 검정 결과

구분	Num DF	Den Df	F value	Pr > F
수도권	105	2,532	65.52	0.0001
서울	64	933	57.91	0.0001
인천	49	348	10.86	0.0001
경기	70	1,167	29.82	0.0001

주택 공급호수와 규모별 과거 변동률의 차는 모두 규모별 가격 격차에 (+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.¹⁵⁾

또한 수도권의 소형주택 재고호수가 1천 호 증가함에 따라 가격차는 5천 원/㎡가량 미치는 것으로 나타나고 있으며 인천은 이보다 적은 2천 원/㎡, 경기는 약 8천 원/㎡가량 영향을 미치고 있다. 또한, 과거 3년간 규모별 변동률 차는 수도권 내에서는 1%p 차이에 5천 원/㎡가량 영향을 미치는 반면 서울은 1%p 차이에도 약 1만 원/㎡가량 영향을 미치는 것으로 나타나고 있어 대형의 수요가 다른 지역에 비해 큰 것으로 나타나고 있다.

하지만, 재고수와 양도소득세 대리변수를 통제 하였음에도 불구하고 수도권 지역에 있어서는 소형주택이 1천 호 공급되면 규모별 가격차에 1만 원/㎡가량에 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다. 서울의 규모별 가격차는 3만 원/㎡가량 영향을 미

15) 다만, 지역별로 다른 양상으로 나타나고 있는데 서울의 경우는 소형주택 재고호수가 (-)로 방향성이 다르게 나타나고 있음. 이는 서울에 소규모 고가의 재건축 아파트가 다수 존재하여 이를 통제하지 못한 결과로 판단됨.

치고 있어 수도권 전 지역에 비해 영향력이 큰 것으로 이해할 수 있다.

표 6_ 패널모형분석

구분	adj. R ²	상수항		소형주택 재고호수		소형주택 공급호수		과거 3년간 소형과 대형의 변동률의 차			
		계수	t값	계수	t값	계수	t값	계수	t값		
수도권	Pooled OLS		0.2023	7.1874*	4.37	0.0005*	16.09	-0.0007	-0.68	0.7699*	19.60
	fixed effects	One Way	0.7518	-32.2482*	-6.91	0.0012*	17.07	0.0002	0.31	0.7916*	34.60
		Two Way	0.7838	-34.2273*	-6.24	0.0005*	4.74	0.0010**	1.54	0.5345*	18.10
	random effects	One Way	0.3803	-15.3314*	-2.59	0.0011*	16.81	0.0002	0.29	0.7946*	34.69
Two Way		0.1524	6.2770*	0.99	0.0006	7.28	0.0008	1.27	0.5855*	20.67	
서울	Pooled OLS		0.2642	39.2223*	12.4	0.0002*	3.26	-0.0035	-1.68	1.6148*	18.39
	fixed effects	One Way	0.7711	-23.8323*	-3.16	0.0019*	10.51	0.0003	0.28	1.4577*	28.82
		Two Way	0.8292	44.9882*	4.31	-0.0010*	-3.28	0.0027**	2.43	1.2036*	14.56
	random effects	One Way	0.5068	-10.3843	-0.91	0.0016*	9.54	0.0003	0.26	1.4727*	28.94
Two Way		0.2403	46.9281*	3.68	0.0000	0.11	0.0018	1.62	1.2987*	17.62	
인천	Pooled OLS		0.3335	-9.8928	-4.54	0.0006	12.05	-0.0039**	-2.15	0.3844	5.88
	fixed effects	One Way	0.6866	-24.2171*	-7.54	0.0007*	4.32	0.0003	0.2	0.5070*	10.69
		Two Way	0.7229	-21.9435*	-3.43	0.0002	0.8	0.0002	0.17	0.4328*	7.2
	random effects	One Way	0.2986	-13.9284	-1.7	0.0007*	4.83	0.0002	0.16	0.5064*	10.74
Two Way		0.2796	-12.8140	-1.57	0.0007*	4.54	0.0002	0.12	0.4999*	10.38	
경기	Pooled OLS		0.3709	-13.8120*	-7.52	0.0007*	19.51	0.0029*	2.59	0.6315*	16.64
	fixed effects	One Way	0.7472	5.3594	1.07	0.0011*	14.66	0.0005	0.61	0.5859*	23.45
		Two Way	0.7641	9.4807	1.4	0.0008*	7.74	0.0009	1.17	0.4816*	14.44
	random effects	One Way	0.4031	-25.8241*	-4.01	0.0010*	14.93	0.0005	0.65	0.5885*	23.54
Two Way		0.2999	-22.3065*	-3.36	0.0009*	12.21	0.0007	0.89	0.5506*	19.56	

주: * 유의수준 1%, ** 유의수준 5%.

본 분석결과가 지역별 가구들의 소득차이에 따른 주택규모 간 가격차이를 통제하지 못했고 비교적 단기 시계열에 따른 한계를 가지고 있지만, 수도권 내에서도 서울은 규모별 가격 격차가 크게 나타나고 있고 규모별 변동률의 차, 재고량 및 공급량에 규모별 가격차가 민감하게 반응할 수 있음을 보여주고 있다.

V. 결론 및 시사점

본 연구의 가설에 대한 실증분석 결과 2003년 1/4분기 이후 2007년 2/4분기까지 수도권 주택시장에서 소형주택과 대형주택의 단위당 가격격차가 지속적으로 증가한 것으로 확인되었다. 다만 2007년 3/4분기 이후 2009년 4/4분기까지는 주택규모별

단위당 가격격차가 감소한 것으로 나타났다. 분석 기간 동안(2003년 1/4분기~2009년 4/4분기) 수도권 동일 시·군·구의 m^2 당 주택매매가격 차이는 평균 29만 원/ m^2 수준이며 서울 71만 원/ m^2 , 인천 21만 원/ m^2 , 경기 31만 원/ m^2 이었다.

한편 소형주택 의무비율과 같은 주택규모에 대한 규제가 주택규모별 단위당 주택가격에 어떤 영향을 주는지를 살펴보기 위해 수도권 시·군·구별 소형 및 주택의 단위(m^2)당 주택가격 차이를 종속변수로 하고 소형주택($85m^2$ 이하 주택) 재고, 소형주택 입주재고 및 과거 3년간 소형주택 및 대형주택($85m^2$ 초과 주택) 간 주택가격 변동률의 차이를 독립변수로 하는 패널모형분석을 시도하였다.

분석결과 수도권에서 소형주택 재고수, 소형주택공급호수 및 주택규모 간 가격변동률이 모두 규모별 주택가격 차이에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 수도권의 경우 소형주택 재고수가 1천 호 증가할수록 소형 및 대형주택 가격 간 차이는 약 5천 원/ m^2 가량 나타나는 것으로 분석되었다. 그리고 수도권 내 과거 3년간 규모별 주택가격 변동률 차이가 1%p 발생할 경우 약 5천 원/ m^2 의 영향이 있는 것으로 나타났다. 또한 수도권 내 신규로 소형주택 1천 호가 공급되면 소형 및 대형주택 간 가격차이가 약 1만 원/ m^2 정도 나타나는 것으로 나타났다. 이러한 효과는 대체적으로 서울이 경기와 인천에 비해 상대적으로 높게 나타나는 것으로 분석되었다.

그러나 앞서 지적한 바와 같이 본 분석이 지역별 가구들의 소득차이에 따른 주택규모 간 가격차이와 정확한 양도소득세액 등을 통제하지 못했고, 보다 장기간의 시계열자료를 확보하지 못한 점은 연구의 한계이므로 본 연구결과의 일반화에는 주의를 요한다. 다만 이러한 자료의 한계문제는 보다 장기적인 시계열자료가 확보된다면 어느 정도 해소될 수 있을 것으로 전망된다.

소형주택 의무비율제도의 취지는 주택가격이 저렴하다고 판단되는 소형주택의 재고를 늘림으로써 주택가격을 안정화시키기 위한 것이다. 그러나 본 연구결과가 시사하듯이 소형주택 의무비율과 같은 소형주택 공급정책은 대형주택 공급감소를 통해 유발하여 소형주택과 대형주택의 가격 격차를 증가시킬 가능성이 있을 것으로 보인다.

과거 30여 년 넘게 정부가 유지해온 소형주택 의무비율제도는 주택개발 사업주체에게 소형주택을 많이 공급함으로써 주택시장 안정을 도모하고 저소득층의 ‘내 집 마련’을 촉진하기 위한 직접규제 제도다. 그러나 지역에 따라서는 소형주택 의무비율 자체가 실제 정책대상이 되는 저소득층의 자가 마련과 별다른 관련이 없을 수 있다(최막중·김준형, 2004)는 지적이 있다. 또한 서울과 같이 주택의 수급사정이 원활하지 못한 시장(tight market)에서는 소형주택 의무비율이 오히려 대형주택의 가격을 인상시킴으로써 주택가격을 상승시키는 부작용을 발생시킬 수 있을 것이다.

이러한 점에서 향후 저소득층을 위한 주택정책은 주택정책의 목표를 단순히 ‘주택규모에 대한 규제’를 통해 소형주택을 공급하는 데 두기보다는 저소득층의 지불능력에 부합하는 ‘저렴주택(affordable housing)의 공급’을 확대하는 방향으로 추진하는 것이 바람직할 것이다.

참고문헌

- 국토해양부. 2008. 2008년도 주택업무편람.
- 권태연·이창무·최막중. 2004. “아파트 분양가와 입주 후 시장 가격 간의 관계분석”. 국토계획 제39권 제7호. 서울 : 대한국토·도시계획학회. pp159-174.
- 김현아. 2001. “바람직한 소형주택 공급확대방안”. 건설산업동향 2001-17. 서울 : 한국건설산업연구원.
- 윤승봉·장봉규·정창무. 2004. “서울시 분양아파트 시장의 형별 분화에 관한 연구”. 국토계획 제39권 제1호. 서울 : 대한국토·도시계획학회. pp235-249.
- 장경석·허윤경·김형민·김성진. 2009. “지불 가능 주택의 공간적 분포 변화에 관한 연구”. 국토계획 제44권 제1호. 서울 : 대한국토·도시계획학회. pp87-99.
- 최막중·김준형. 2004. “소형의무비율에 의한 주거복지정책의 실효성 분석”. 국토계획 제39권 제3호. 서울 : 대한국토·도시계획학회. pp69-79.
- 최열·설희·임하경. 2007. “도시특성 요소가 대기오염에 미치는 영향에 관한 연구 : 패널모형을 이용하여”. 국토계획 제42권 제3호. 서울 : 대한국토·도시계획학회. pp191-202.
- 한형수·문영기. 2007. “주택 재건축 사업의 소형평형 의무비율 규제정책의 제도개선 방안”. 국토연구 제54권. 경기 : 국토연구원. pp191-214.
- 国务院办公厅. 2006. 5.24. 「关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见」. 中華人民共和國.
- Dipasquale, D. 1999. “Why Don't We Know More About Housing Supply?”. *Journal of Real Estate Finance and Economics* vol.18, no.1. Boston: Kluwer Academic Publishers. pp9-23.
- Fischel, W.A. 1985. *The Economics of Zoning Laws: A Property Rights Approach to American Land Use Controls*. Baltimore : The Johns Hopkins Univ. Press.
- Gujarati, Damodar N. 2003. *Basic Econometrics*. 4th ed. Boston: McGraw-Hill.
- Kennedy, P. 1992. *A Guide to Econometrics*. Cambridge, MA : The MIT Press.
- Kim, Chung-Ho and Kyung-Hwan Kim. 2004. “The Regulation of Price and Size Distribution of New Apartments in South Korea: Consequences and Social Costs”. 지역연구 제20권 제3호. 서울 : 한국지역학회. pp154-177.
- Malpezzi, Stephen and Duncan MacLennan. 2001. “The Long-run Price Elasticity of Supply of New Residential Construction in the United States and the United Kingdom”. *Journal of Housing Economics* vol.10, no.3. MN : Academic Press. pp278-306.
- Yang, K., and Gerald J. Miller. 2008. *Handbook of Research Methods in Public Administration*. Boca Raton, FL : CRC Press.

- 논문 접수일: 2010. 3.17
- 심사 시작일: 2010. 3.23
- 심사 완료일: 2010. 5. 3

ABSTRACT

**The Market Impact of Housing Size-limit Regulations
in the Capital Region of South Korea**

Keywords: Housing Size Regulation, Market Effects of Regulation, Panel Data Analysis

Over the last three decades South Korea has attempted to ensure the affordability of housing through a policy of housing size-limit regulations. The regulations require that a specified portion of housing development projects undertaken by developers be limited to 85m². However, little is known about the direct effects of such regulations on the actual affordability of housing. This study analyses the differences in per meter squared prices of small and large sized housing in order to investigate the market effect of housing size-limit regulations. This study is based on the Fischel's market effect model in the land use regulation (1985). The data for this study is the quarterly basis 'housing supply record,' 2000 to 2009 (38 quarters) in the capital region. The results of the analysis show that, since 2000, there has been a growing per meter squared price differential between small and larger sized housing. The differentials reflect regional conditions with Seoul, Gyeonggi and Incheon respectively showing the first, second and third largest price differences. On the other hand, the price differentials per m² in the capital region are increasing as the price change differences between the stocks of small housing, the supplies of small housing and housing size are getting larger and larger. This finding thus implies that, contrary to the policy objective that improves the affordability of housing, the size-limit regulation has brought about adverse effects that have increased the gap in prices between small and larger sized housing.

**주택규모 규제의 시장효과에 관한 연구
: 수도권지역 아파트시장의 소형주택 의무비율제도와 가격효과를 중심으로**

주제어: 소형주택 의무비율 규제, 규제의 시장효과, 패널자료 분석

우리나라에서 과거 30여 년간 시행해 온 주택규모에 대한 직접적 규제가 시장에서 어떤 효과를 발생시키는지를 가늠하기는 어렵다. 본 연구에서는 소형주택 의무비율제도가 수도권의 주택시장에 미치는 효과를 검토하기 위해 Fischel(1985)이 제시한 토지이용규제의 시장효과모형을 유추 적용한 모형을 제시하여 소형주택 의무비율제도에 의해 지역별 소형주택과 대형주택 간 m²당 가격격차가 확대되는지 여부를 분석하였다. 분석결과 2003년 1/4분기부터 2007년 2/4분기까지는 수도권 주택시장에서 소형주택과 대형주택의 단위당 가격차이가 지속적으로 증가하였으나, 지역별 주택시장의 여건에 따라 서울>경기>인천 순으로 가격차이의 크기가 달랐다. 한편 수도권 시군구의 m²당 가격차이는 소형주택 재고수, 소형주택 공급호수 및 주택규모 간 가격변동률의 차이가 클수록 증가하는 것으로 나타났다. 이러한 연구결과는 소형주택의 재고를 늘려 주택가격을 안정시키기 위한 소형주택 의무비율제도가 상대적으로 대형주택공급을 감소시킴으로써, 소형주택과 대형주택 간 가격차이를 확대시킬 수 있음을 시사하고 있다.