KRIHS
국토연구원

부동산시장 조사분석

vol. 19

2017.10 \ Autumn

인포그래픽스
8.2대책 중 주택시장에 가장 영향력 있는 정책은?
8.2대책의 후속대책으로 우선 도입해야 할 정책은?

부동산시장 변화와 진단
부동산시장 소비심리지수
부동산시장 압력지수
K-REMAP지수

심층분석
상업용부동산시장 정보체계 구축 및 활용

정책과 시장
사업모델의 관점에서 본
도시재생 뉴딜사업 실효성 제고방안



CONTENTS

2017.10 \ Autumn \ Vol.19



02 **인포그래픽스**
8.2대책 중 주택시장에 가장 영향력 있는 정책은?
8.2대책의 후속대책으로 우선 도입해야 할 정책은?

04 **부동산시장 변화와 진단**
부동산시장 소비심리지수
부동산시장 압력지수
K-REMAP지수

38 **심층분석**
상업용부동산시장 정보체계 구축 및 활용
– 이태리

48 **정책과 시장**
사업모델의 관점에서 본 도시재생 뉴딜사업 실효성 제고방안
– 변창흠

58 **지역 아파트 시장 동향** – 함영진

77 **지금 세계 부동산시장은?**

82 **부동산시장 연구 동향**

「국토硏」 부동산시장 조사분석

발행일 2017년 10월 31일
발행인 김동주
출판등록번호 제2-22호
편집위원장 강미나
편집위원

권건우 gwkwon@krihs.re.kr
김민철 mckim@krihs.re.kr
박천규 cgpark@krihs.re.kr
방보람 brbang@krihs.re.kr
변세일 sibyun@krihs.re.kr
오민준 편집간사, mjoh@krihs.re.kr
이수욱 swlee@krihs.re.kr
이태리 italy@krihs.re.kr
정경석 gsjeong@krihs.re.kr
최진도 jdchoi@krihs.re.kr
최　진 jchoi@krihs.re.kr
황관석 kshwang@krihs.re.kr

주소
30147 세종특별자치시 국책연구원로 5
국토연구원 부동산시장연구센터
전화 044-960-0388
홈페이지 www.krihs.re.kr

제작처 (사)한국장애인문화콘텐츠협회

8.2대책 중 주택시장에 가장 영향력 있는 정책은?

전국 153개 지역 중개업소 2,338개소,
일반가구 6,680가구를 대상으로 설문실시

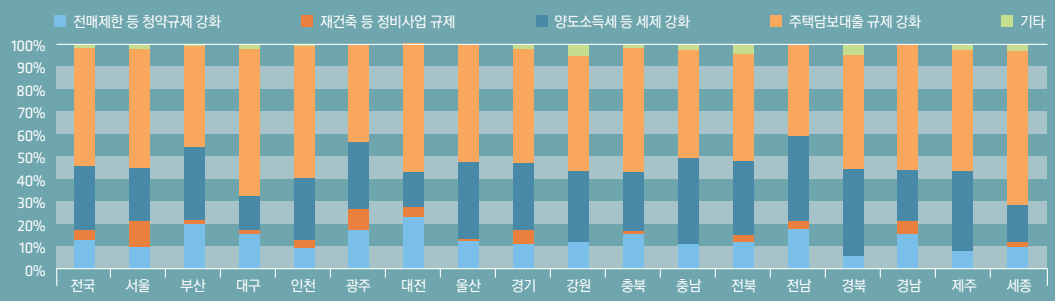
*설문기간: 중개업소(2017.08.25.~2017.08.31.)
일반가구(2017.09.19.~2017.09.27.)



● 중개업소는 주택담보대출 규제 강화(52.1%)가 시장에 가장 큰 영향을 미칠 것으로 응답

▸ 주택담보대출 규제 강화가 가장 큰 영향으로 미칠 것으로 응답한 가운데 세종(69%), 대구(65.7%), 대전(56.5%) 등의 순으로 큼

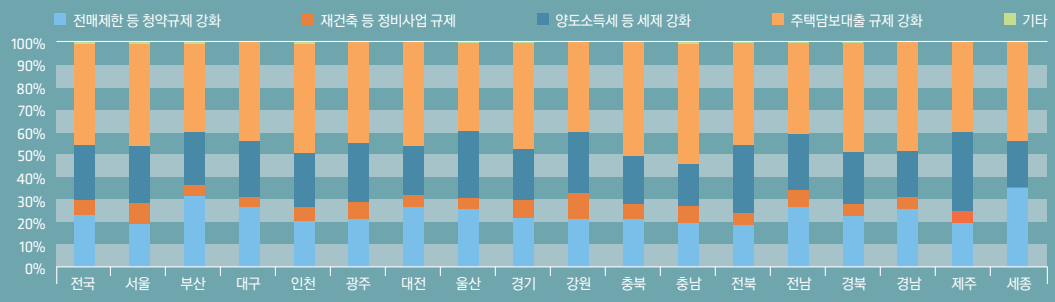
그림1 지역별 8.2대책 중 주택시장에 가장 영향력 있는 정책(중개업소)



● 일반가구는 주택담보대출 규제 강화(45.9%)가 시장에 가장 큰 영향을 미칠 것으로 응답

▸ 주택담보대출 규제 강화가 가장 큰 영향으로 미칠 것으로 응답한 가운데 충남(53.2%), 충북(51.3%) 등의 순으로 큼

그림2 지역별 8.2대책 중 주택시장에 가장 영향력 있는 정책(일반가구)



8.2대책의 후속대책으로 우선 도입해야 할 정책은?

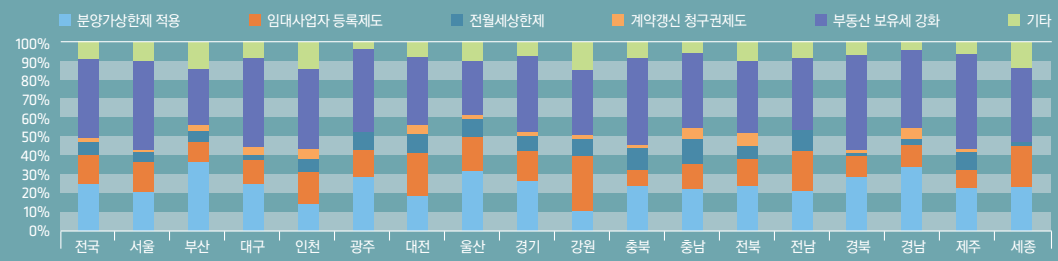
전국 153개 지역 중개업소 2,338개소,
일반가구 6,680가구를 대상으로 설문실시

*설문기간: 중개업소(2017.08.25.~2017.08.31.)
일반가구(2017.09.19.~2017.09.27.)

● 중개업소는 8.2대책의 후속대책으로 부동산 보유세 강화 정책(41.4%)을 우선 도입해야 한다고 응답

▸ 경북(50.0%), 제주(50.0%)를 중심으로 부동산 보유세 강화 정책을 우선 도입해야 한다는 응답비율이 높은 반면, 부산(36.4%)과 울산(31.7%)은 분양가상한제를 우선 도입해야 한다는 응답비율이 높음

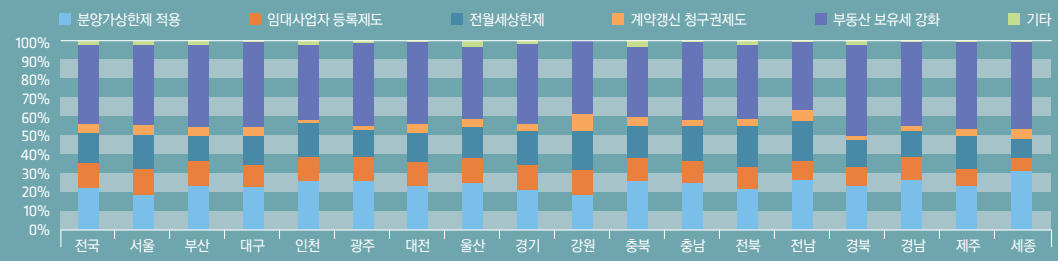
그림1 지역별 8.2대책 후속대책으로 우선 도입해야할 정책(중개업소)



● 일반가구는 8.2대책의 후속대책으로 부동산 보유세 강화 정책(42.4%)을 우선 도입해야 한다고 응답

▸ 경북(48.4%), 세종(45.6%)을 중심으로 부동산 보유세 강화 정책을 우선 도입해야 한다고 응답

그림2 지역별 8.2대책 후속대책으로 우선 도입해야할 정책(일반가구)



부동산시장 조사분석
2017.10\Autumn\Vol.19

부동산시장 변화와 진단

06
부동산시장
소비심리지수

20
부동산시장
압력지수

32
K-REMAP지수
(부동산시장 종합지수)



부동산시장 소비심리지수

글 | 방보람, 박천규, 이태리

2017년 3분기의 부동산시장 소비심리는 7월 지수가 상승하며 상승국면으로 진입하였다가 다시 하락세로 전환하여, 지난분기에 이어 보합국면을 유지하였다. 한편, 지수하락에도 불구하고, 주택매매시장은 상승국면을, 주택전세시장은 보합국면을 유지하였다.



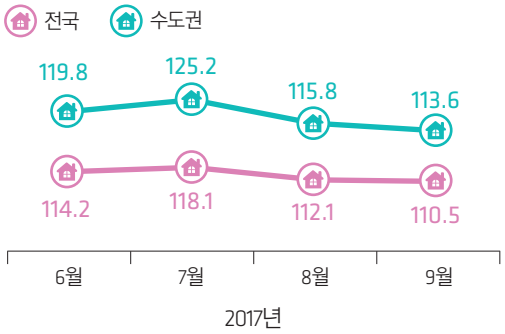
부동산시장 소비심리지수 개요

부동산시장 소비심리조사는 부동산시장 참여자의 행태변화 패턴과 그에 따른 시장의 움직임을 시의성 있게 파악하고, 정책적 시사점 도출에 활용하기 위한 목적으로 시행되고 있다. 조사대상은 일반가구와 중개업소로, 일반가구 조사는 전국 150개 지방자치단체의 6,400가구를 대상으로 분기단위로 실시되며, 중개업소 조사는 전국 150개 지방자치단체의 2,240개 업소를 대상으로 월 단위로 이루어지고 있다.

조사내용은 주택 및 토지 매도/매수 동향, 주택 임차/임대 동향, 주택 및 토지 매매가격동향, 주택전세가격 동향, 주택 및 토지거래 동향 등 30여개의 항목에 대해 전화 설문조사 방식으로 이루어지며, 조사결과를 이용하여 생성한 소비심리지수는 일차적으로 각 조사항목별로 생성되고 항목별 지수가 단계적으로 더해져 최종 부동산시장 소비심리지수가 생성되도록 설계됐다. 부동산시장 소비심리지수는 0에서 200까지의 값으로 표현되며, 값에 따라 9개 등급(상승국면 1~3단계, 보합국면 1~3단계, 하강국면 1~3단계)으로 소비심리지수의 수준을 구분하고 있다.



부동산시장 소비심리지수

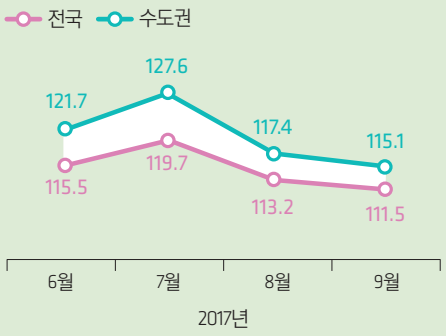


전국

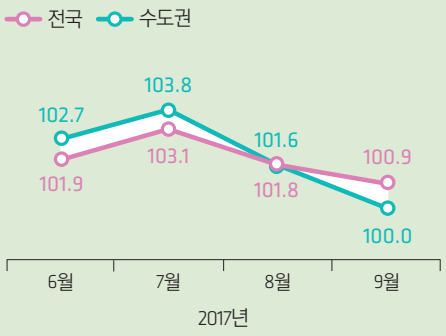
2017년 3분기 소비심리는 지난 분기에 이어 보합국면 유지. 부동산시장에 대한 전국 소비자들의 심리는 전분기 대비 3.7p 하락, 전년 동기보다 11.6p 하락

수도권

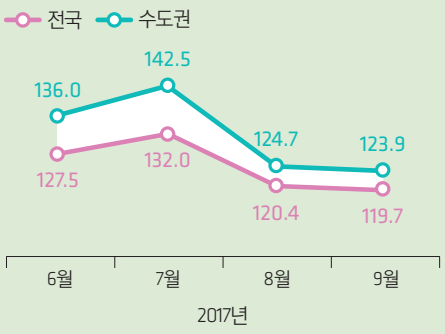
9월 소비심리지수는 전분기 보다 6.2p 하락, 전년 동기에 비해 12.2p 하락



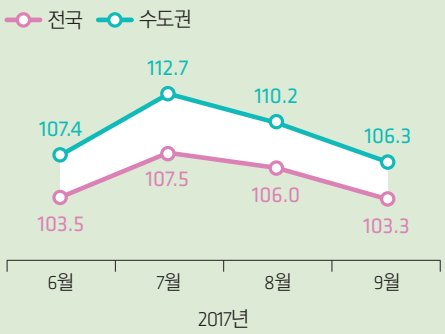
주택시장 소비심리지수



토지시장 소비심리지수



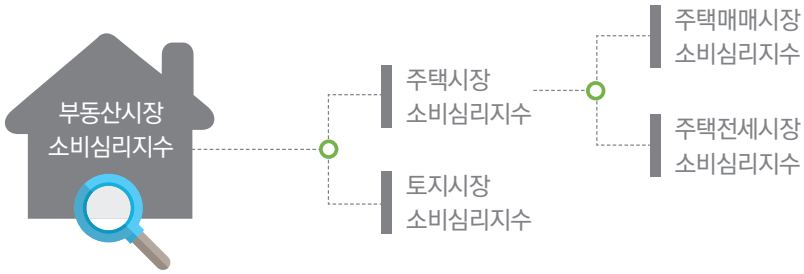
주택매매시장 소비심리지수

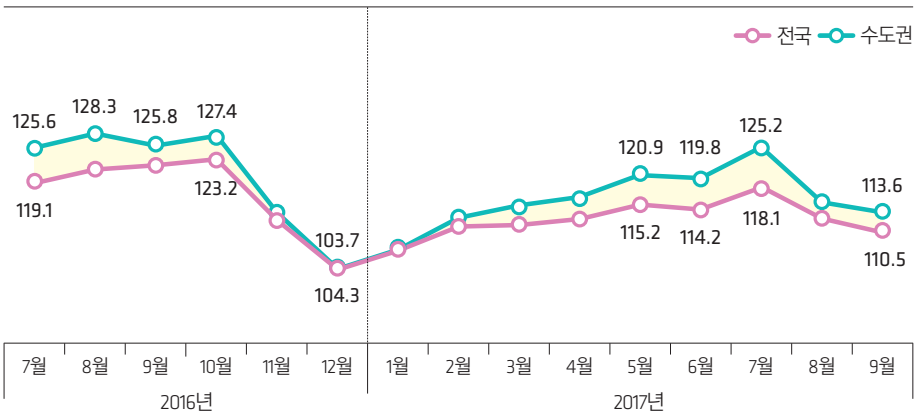


주택전세시장 소비심리지수

01

부동산시장 소비심리지수





구분	전년 동기			전 분기			현재		
	2016년			2017년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	119.1	121.9	122.1	112.1	115.2	114.2	118.1	112.1	110.5
수도권	125.6	128.3	125.8	116.0	120.9	119.8	125.2	115.8	113.6
서울	128.8	130.5	127.4	119.2	126.2	125.4	134.1	116.4	117.3
인천	123.7	127.6	126.4	116.5	118.0	116.7	118.2	115.4	113.0
경기	124.1	127.2	124.9	114.1	118.6	117.3	121.7	115.6	111.6
비수도권	111.4	114.5	117.5	107.0	107.8	107.0	109.2	107.9	106.5

01 전국

지난분기 대비 지수가 하락하며 보합국면 유지

- 2017년 3분기 전국 부동산시장 소비심리지수(110.5)는 7월 상승세를 보이다가 하락세로 전환하며 보합국면을 유지
- 전분기(2017년 6월 114.2)대비 3.7p 낮고, 전년동기(2017년 9월 122.1)대비 11.6p 낮은 수준
- 수도권, 비수도권 모두 전분기대비 지수가 하락하며 보합국면

02 수도권

서울을 제외한 전 지역이 보합국면으로 둔화

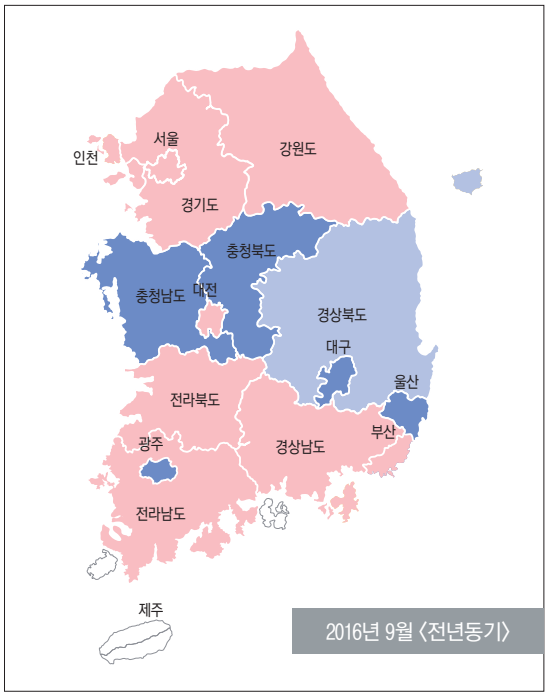
- 2017년 3분기 수도권 부동산시장 소비심리지수(113.6)는 전년동기(125.8)에 비해 12.2p, 전분기(119.8)에 비해 6.2p 하락하며, 보합국면으로 둔화
- 이는 8.2대책 발표에 따른 관망세가 지속되면서 상승폭이 축소
- 지역별로 서울(117.3)은 전분기대비 8.1p 하락하며 상승국면을 지속한 반면, 인천(113.0), 경기(111.6)은 전분기대비 각각 2.7p, 5.7p 하락하며 보합국면으로 둔화

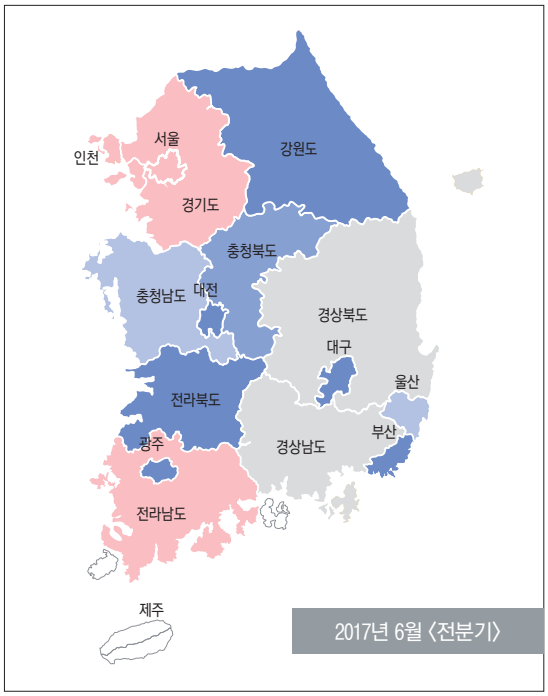
03 비수도권

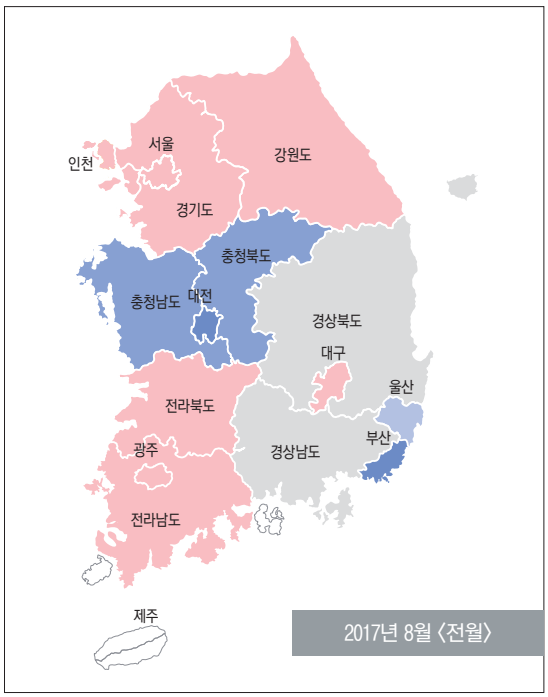
대부분의 지역이 보합국면 유지

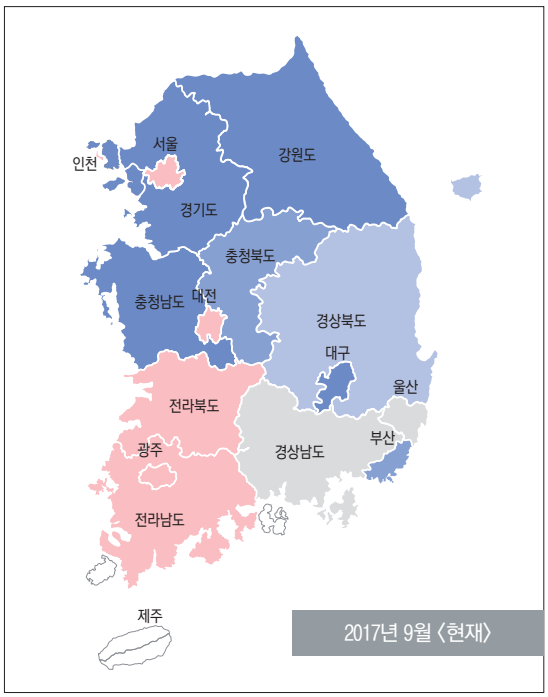
- 2017년 3분기 비수도권 부동산시장 소비심리지수(106.5)는 전분기(107.0) 및 전년동기(117.5)대비 각각 0.5p, 11.0p 낮은 수준으로 전분기에 이어 보합국면 지속
- 지역별로는 광주(116.1), 전남(122.5), 대전(115.5), 전북(115.4)는 개발호재로 상승국면으로 진입 혹은 지속되었으며, 경북(99.1)은 보합국면으로 전환
- 한편, 울산(92.6), 경남(91.2)은 신규 아파트 공급과 공단경기 침체 등의 영향으로 하강국면

부동산시장 소비심리 기상도 (전국)

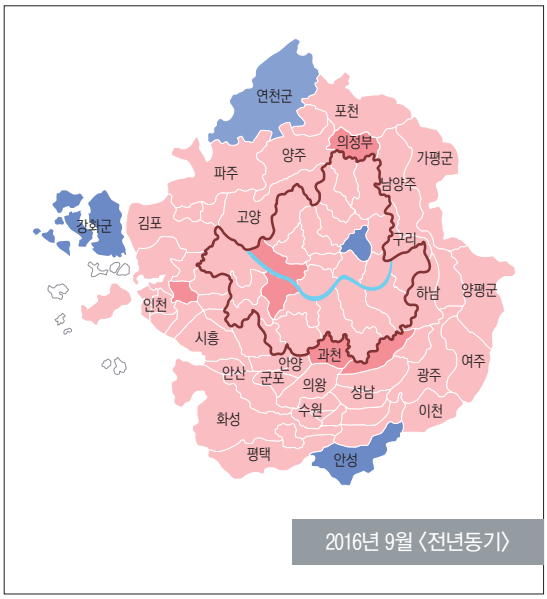




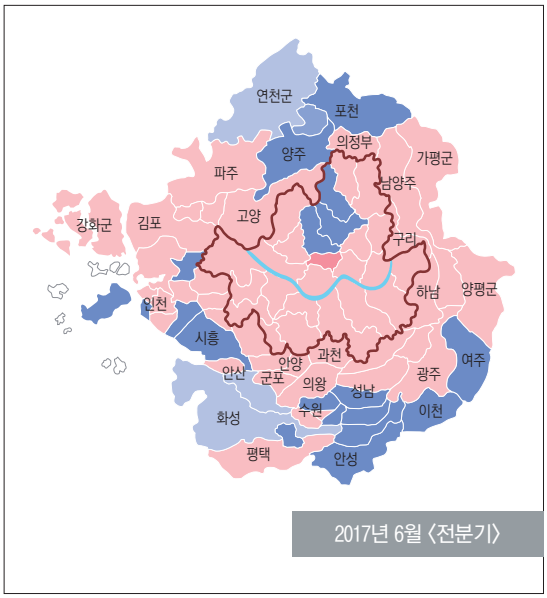




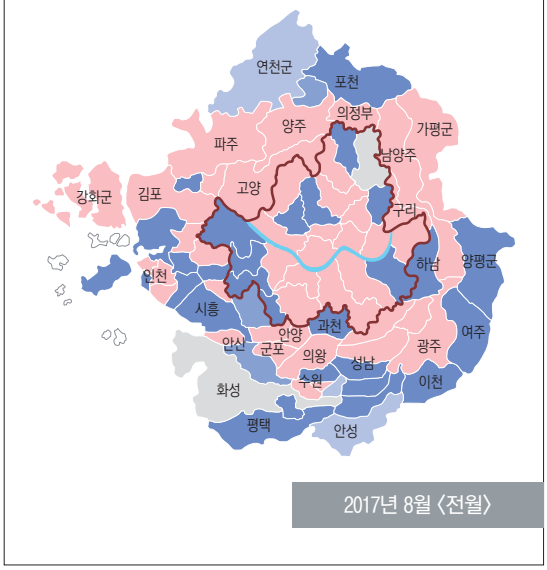
부동산시장 소비심리 기상도 (수도권)



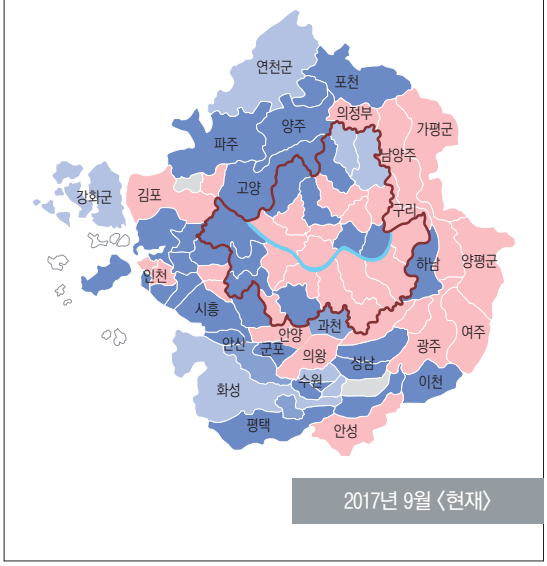
2016년 9월 〈전년동기〉



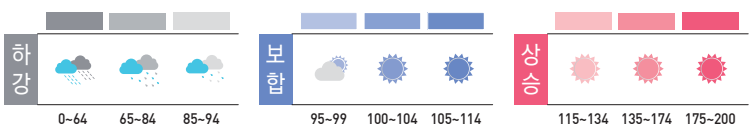
2017년 6월 〈전분기〉



2017년 8월 〈전월〉

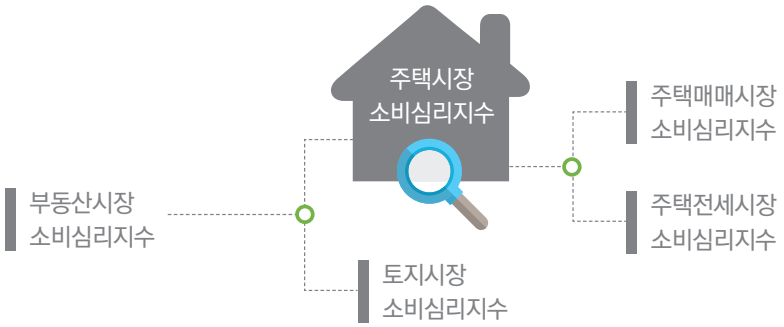


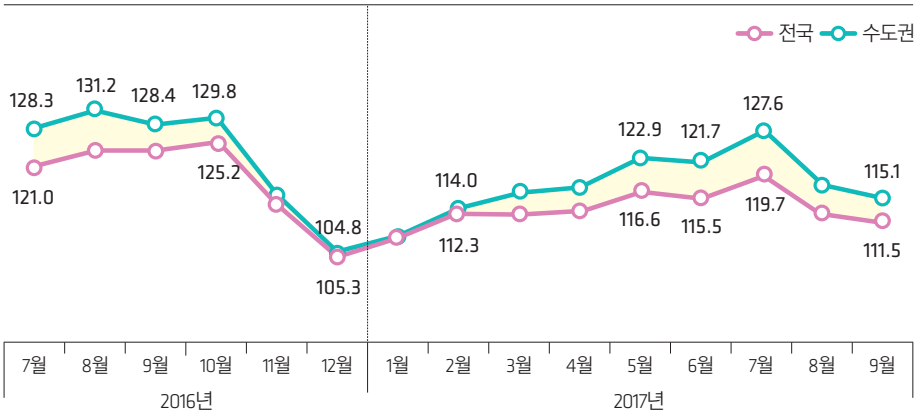
2017년 9월 〈현재〉



02

주택시장 소비심리지수





구분	전년 동기			전 분기			현재		
	2016년			2017년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	121.0	124.1	124.2	113.1	116.6	115.5	119.7	113.2	111.5
수도권	128.3	131.2	128.4	117.6	122.9	121.7	127.6	117.4	115.1
서울	131.7	133.4	129.7	120.8	128.4	127.5	136.8	117.8	118.9
인천	126.1	130.3	129.1	118.6	120.1	118.3	120.4	117.0	114.8
경기	126.8	130.2	127.5	115.7	120.4	119.2	123.9	117.3	112.9
비수도권	112.5	115.8	119.0	107.4	108.4	107.6	109.9	108.6	107.0

01 전국

8월부터 지수가 하락하며 보합국면으로 둔화

- 2017년 3분기 전국 주택시장 소비심리지수(111.5)는 전년동기(124.2) 및 전분기(115.5)대비 각각 12.7p, 4.0p 하락하며, 3개월만에 보합국면으로 둔화
- 수도권, 비수도권 모두 비슷한 흐름을 보이며, 지난분기에 비해 지역 간 차이가 줄어듬

02 수도권

서울을 제외한 수도권 전지역 보합국면으로 둔화

- 2017년 3분기 수도권 주택시장 소비심리지수(115.1)는 전년동기(128.4) 및 전분기(121.7)대비 각각 13.3p, 6.6p 하락하며 상승국면을 유지
- 이는 도시정비사업 진행 등 개발호재에 따른 주택매매가격 상승의 영향
- 지역별로 서울(118.9)은 전분기대비 8.6p 하락에도 상승국면을 유지한 반면, 인천(114.8), 경기(112.9)는 전분기대비 각각 3.5p, 6.3p 하락하며 보합국면으로 둔화

03 비수도권

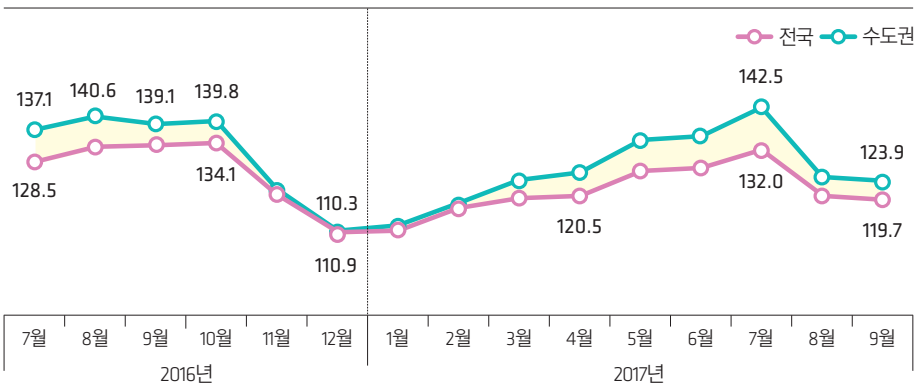
대부분의 지역이 보합국면을 유지

- 2017년 3분기 비수도권 주택시장 소비심리지수(107.0)는 전분기(107.6) 및 전년동기(119.0) 대비 각각 0.6p, 12.0p 하락하며 11개월 연속 보합국면을 유지
- 세부지역별로는 광주(117.2), 대전(117.0), 강원(116.2), 전북(117.4), 전남(124.8)등은 본격적인 가을이사철과 개발호재 영향으로 상승국면을 유지
- 한편, 울산(91.6), 경남(90.2)은 하강국면을 유지한 반면, 경북(99.3)은 보합국면으로 회복

03

주택매매시장 소비심리지수





구분	전년 동기			전 분기			현재		
	2016년			2017년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	128.5	132.5	134.0	120.5	126.2	127.5	132.0	120.4	119.7
수도권	137.1	140.6	139.1	126.0	134.4	136.0	142.5	124.7	123.9
서울	143.7	145.7	143.9	132.3	144.4	145.8	156.2	123.3	128.3
인천	130.5	136.6	138.8	124.2	128.5	129.8	129.8	123.1	120.8
경기	134.7	138.6	136.4	122.7	129.9	131.8	137.3	125.8	122.0
비수도권	118.0	122.8	127.5	113.3	115.4	116.6	118.8	115.9	114.4

01 전국

지수가 하락하며 지난분기에 이어 상승국면으로 지속

- 2017년 3분기 전국 주택매매시장 소비심리지수(119.7)는 전분기(127.5) 및 전년동기(134.0)에 비해 각각 7.8p, 14.3p 하락하며 상승국면을 지속
- 수도권과 비수도권 모두 지난 분기대비 지수가 하락

02 수도권

전분기 대비 지수 하락에도 전 지역 상승국면 유지

- 2017년 3분기 수도권 주택매매시장 소비심리지수(123.9)는 전분기(136.0) 및 전년동기(139.1)에 비해 각각 12.1p, 15.2p 하락
- 수도권은 8.2대책 및 후속대책 등으로 관망세가 지속되는 가운데, 입지여건이 양호한 단지나 광역교통망 확충, 정비사업 등 개발 호재 영향
- 지역별로 서울(128.3), 인천(120.8), 경기(122.0)는 전분기대비 각각 17.5p, 9.0p, 9.8p 하락에도 불구하고, 수도권 전 지역이 상승국면 지속

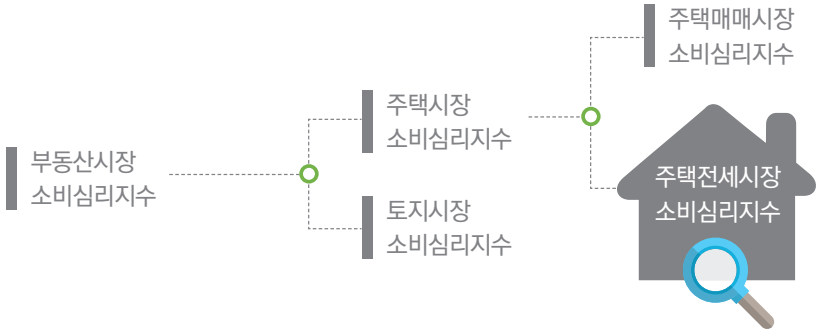
03 비수도권

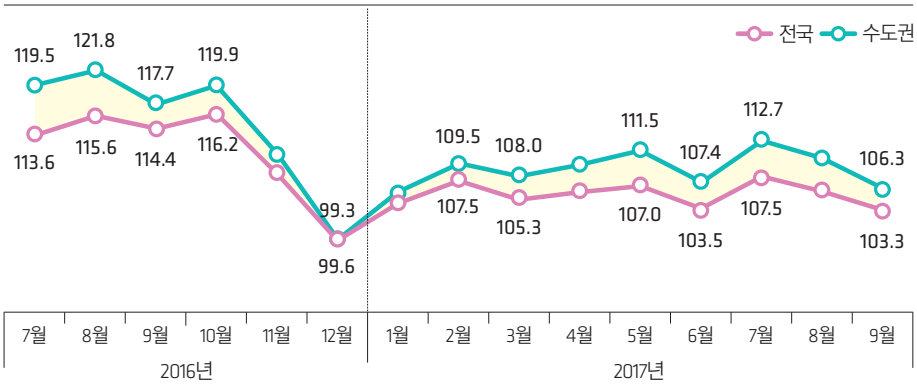
부산, 충청, 경상을 제외한 전지역이 상승국면을 유지

- 2017년 3분기 비수도권 주택매매시장 소비심리지수(114.4)는 전분기(116.6) 및 전년동기(127.5)에 비해 각각 2.2p, 13.1p 하락하며 9월을 기점으로 보합국면으로 둔화
- 세부지역별로 광주(129.8), 대구(126.5), 대전(121.8) 등 대부분의 지역이 가을 이사철 영향으로 상승하며 상승국면을 유지
- 경북(105.2)은 공단경기침체, 신규 입주물량 부담에도 불구하고 인근 가격상승 등의 영향으로 보합국면으로 회복되었으나 경남(94.3)은 미분양 관리지역 선정, 신규아파트 입주 진행 등 매매시장이 불확실해지면서 하강국면으로 전환
- 한편, 부산(110.0)은 정부의 부동산대책 및 추가대책 예고 등에 따른 매수심리 위축으로 보합국면으로 둔화

04

주택전세시장 소비심리지수





구분	전년 동기			전 분기			현재		
	2016년			2017년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	113.6	115.6	114.4	105.8	107.0	103.5	107.5	106.0	103.3
수도권	119.5	121.8	117.7	109.3	111.5	107.4	112.7	110.2	106.3
서울	119.8	121.0	115.6	109.3	112.5	109.3	117.4	112.2	109.6
인천	121.8	124.0	119.3	112.9	111.7	106.7	111.0	111.0	108.8
경기	118.8	121.8	118.6	108.6	110.8	106.6	110.4	108.8	103.8
비수도권	106.9	108.8	110.5	101.5	101.5	98.6	101.1	101.3	99.6

01 전국

7월 이후 하락세를 보이며, 11개월 연속 보합국면을 유지

- 2017년 3분기 전국 주택전세시장 소비심리지수(103.3)는 전분기(103.5) 및 전년동기(114.4)대비 각각 0.2p, 11.1p 낮은 수준으로 지난분기에 이어 보합국면 유지
- 수도권, 비수도권 모두 전국과 유사한 흐름을 보이며 보합국면 유지

02 수도권

지난 분기에 이어 수도권 전 지역 보합국면 유지

- 2017년 3분기 수도권 주택전세시장 소비심리지수(106.3)는 전분기(107.4) 및 전년 동기(117.7)대비 각각 1.1p, 11.4p 하락하며 11개월 연속 보합국면 유지
- 이는 정부의 전월세 대책 예고 등으로 관망세가 확산되면서, 신규 입주물량이 집중된 지역은 하락한 반면, 교통망이 확충되거나 직주 근접으로 출퇴근 수요가 풍부한 지역의 상승세와, 가을철 이사수요 영향
- 지역별로는 서울(109.6p), 인천(108.8p)은 전분기대비 각각 0.3p, 2.1p 상승하였으나, 수도권 전지역이 보합국면 유지

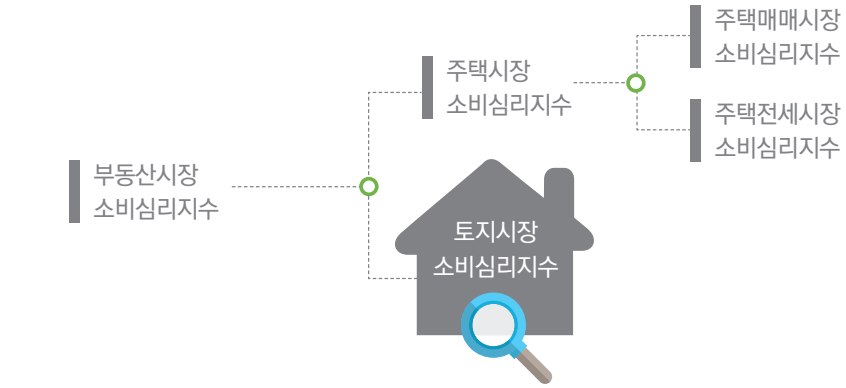
03 비수도권

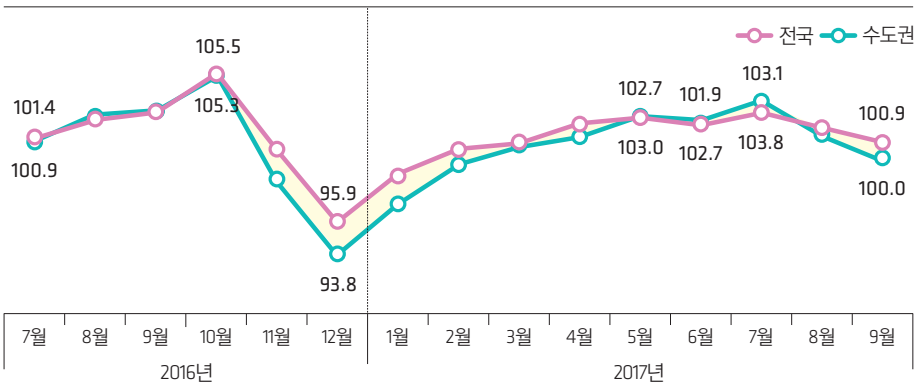
대부분의 지역이 보합국면 유지

- 2017년 3분기 비수도권 주택전세시장 소비심리지수(99.6)는 전분기(98.6) 및 전년동기(110.5)대비 각각 1.0p, 10.9p 하락하며 23개월 연속 보합국면 지속
- 세부지역별로 울산(84.7), 경북(93.4), 경남(86.1)은 중공업 경기침체 장기화와 신규아파트 공급집중에 따른 전월세 전환 등의 영향으로 하강국면을 지속하였으며, 충남(100.8)은 매매시장 불확실성에 따른 전세유지 수요 및 임대인의 월세선호 등에 따른 전세공급부족으로 하강국면에서 보합국면으로 회복
- 그 외 대부분의 지역은 지난분기에 이어 보합국면 유지

05

토지시장 소비심리지수





구분	전년 동기			전 분기			현재		
	2016년			2017년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	101.4	102.4	103.3	102.3	102.7	101.9	103.1	101.8	100.9
수도권	100.9	102.3	102.9	101.4	103.0	102.7	103.8	101.6	100.0
서울	102.6	104.6	106.5	104.7	105.6	106.4	109.1	103.7	102.2
인천	101.7	102.6	102.1	98.2	98.9	102.0	98.1	100.9	97.2
경기	99.8	100.8	100.9	100.2	102.3	100.7	101.9	100.5	99.3
비수도권	102.0	102.8	104.1	103.2	102.4	101.4	102.9	102.1	101.5

01 전국

지난 분기에 이어 33개월 연속 보합국면을 유지

- 2017년 3분기 전국 토지시장 소비심리지수(100.9)는 전분기(101.9) 및 전년동기(103.3)대비 각각 1.0p, 2.4p씩 하락하며, 보합국면 유지
- 수도권, 비수도권 전분기 대비 지수가 하락

02 수도권

지난분기에 이어 수도권 전 지역 보합국면을 지속

- 2017년 3분기 수도권 토지시장 소비심리지수(100.0)은 전분기(102.7) 및 전년동기(102.9) 대비 각각 2.7p, 2.9p 하락하며 보합국면을 지속
- 지역별로 서울(102.2), 인천(97.2), 경기(99.3)는 전분기대비 각각 4.2p, 4.8p, 1.4p 하락하며 지난분기에 이어 수도권 전 지역 보합국면 유지

03 비수도권

45개월 연속 보합국면, 전 지역이 보합국면

- 2017년 3분기 비수도권 토지시장 소비심리지수(101.5)는 전분기(101.4)와 전년동기(104.1)대비 각각 0.1p, 2.6p 하락하며 보합국면 지속
- 8.2부동산 대책이후 아파트, 오피스텔, 상가 규제에 따른 풍선효과로 대구(105.5), 부산(102.5), 대전(101.9) 등은 지수가 상승하였으며, 그 외 대부분의 지역은 지수가 하락하며 보합국면을 유지
- 한편, 하강국면이었던 충남(98.5)은 전분기대비 지수가 상승하며 보합국면으로 회복

부동산시장 압력지수

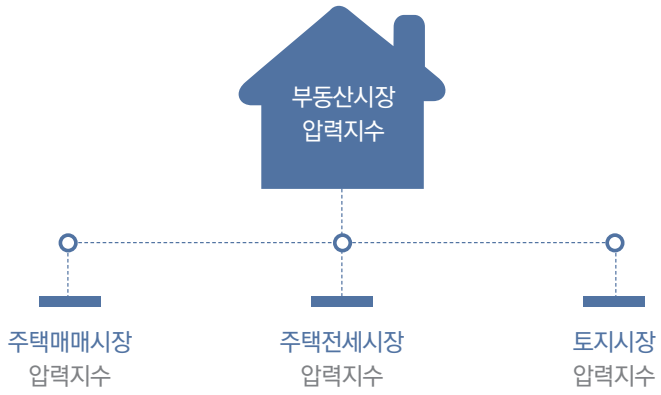
글 | 황관석, 방보람

부동산시장을 구성하는 주요 변수로 살펴본 부동산시장 압력지수는 보합국면을 유지한 가운데 주택매매시장 지수의 하락으로 전국과 수도권 모두 지수가 하락

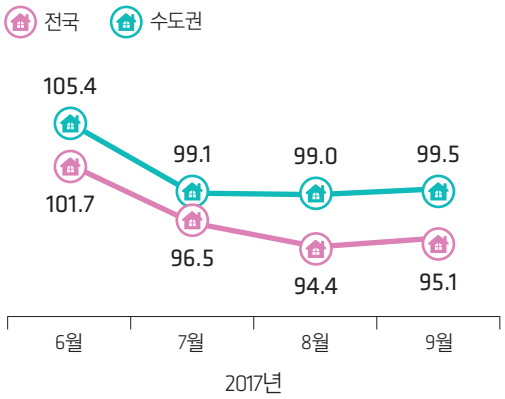


부동산시장 압력지수 개요

부동산시장압력은 시장의 확장 혹은 침체를 야기하는 압력 정도로 정의하며, 부동산시장 상승압력이 커지면 시장의 확장, 작아지면 침체 위험 증가로 이해할 수 있다. 부동산시장 압력지수는 부동산시장과 관련된 거시경제, 주택공급 및 수요, 금융 등의 주요 변수(경기동행지수 변동률, M2 변동률, 매수매도지수, 미분양주택수, 주택담보대출금리 등)를 이용하여 산출한다. 산출된 부동산시장 압력지수는 0에서 200까지의 값을 나타내며, 이 값에 따라 9개 등급(확장국면 1~3단계, 보합국면 1~3단계, 수축국면 1~3단계)으로 분류하여 부동산시장에 대한 압력 정도를 판단한다.



부동산시장 압력지수

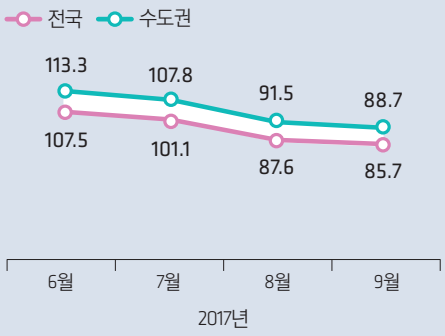


전국

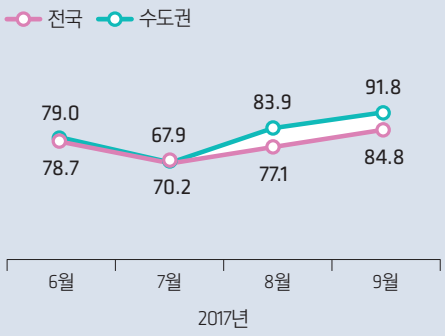
2017년 9월 전국 부동산시장 압력지수는 보합국면이며 지수는 95.1로 전분기(101.7) 대비 6.6p 하락, 전년동기 (137.0)대비 41.9p 하락

수도권

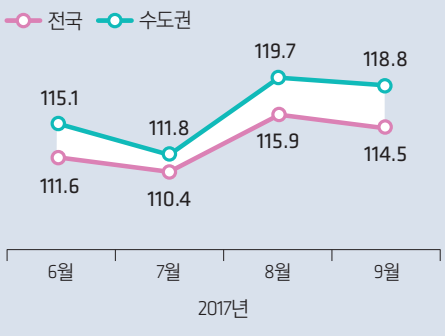
2017년 9월 수도권 부동산시장 압력지수는 보합국면이며 지수는 99.5로 전분기(105.4)대비 5.8p 하락, 전년동기(143.7) 대비 44.2p 하락



주택매매시장 압력지수



주택전세시장 압력지수



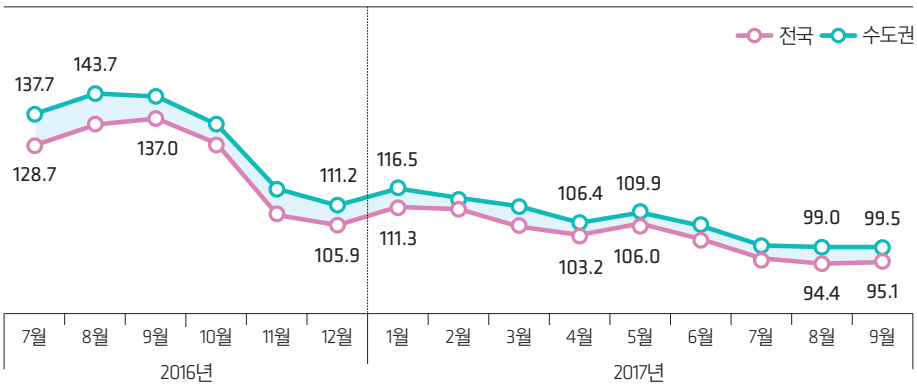
토지시장 압력지수



01

부동산시장 압력지수





구분	전년 동기			전 분기			현재		
	2016년			2017년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	128.7	135.9	137.0	103.2	106.0	101.7	96.5	94.4	95.1
수도권	137.7	143.7	143.7	106.4	109.9	105.4	99.1	99.0	99.5
서울	138.9	147.4	145.6	108.2	114.7	108.7	103.2	102.9	101.0
인천	131.9	140.3	146.0	104.4	101.6	105.9	103.3	90.2	88.0
경기	138.3	142.3	142.1	105.8	108.2	103.4	95.9	98.7	101.1
비수도권	119.0	127.5	129.7	99.7	102.0	97.7	93.6	90.2	90.2

01 전국

보합국면을 유지한 가운데 지수는 6.6p 하락

- 전국 부동산시장 압력지수는 보합국면을 유지한 가운데 지수는 2017년 2분기(6월) 101.7에서 2017년 3분기(9월) 95.1로 6.6p 하락
- 전분기대비 주택전세(6.1p), 토지시장(2.9p) 압력지수는 상승하였으나 주택매매(-21.8p) 압력지수는 큰 폭으로 하락

02 수도권

보합국면을 유지한 가운데 지수는 5.9p 하락

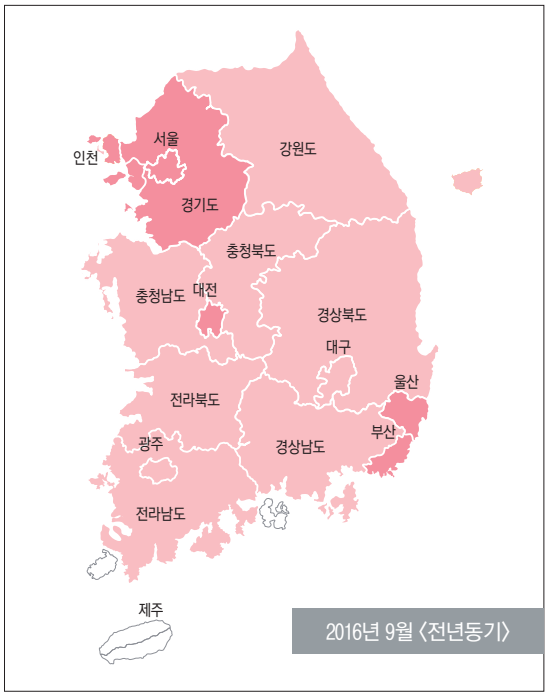
- 수도권 부동산시장 압력지수는 보합국면을 유지한 가운데 지수는 2017년 2분기 105.4에서 2017년 3분기 99.5로 5.9p 하락
- 전분기대비 주택전세(12.8p), 토지시장(3.7p) 압력지수는 상승하였으나 주택매매(-24.6p) 압력지수는 큰 폭으로 하락
- 지역별로 서울(101.0), 경기(101.1)가 보합국면을 유지한 가운데 전분기대비 각각 7.7p, 2.3p 하락하였으며 인천(88.0)은 전분기대 대비 17.9p 하락하여 보합에서 수축국면으로 위축

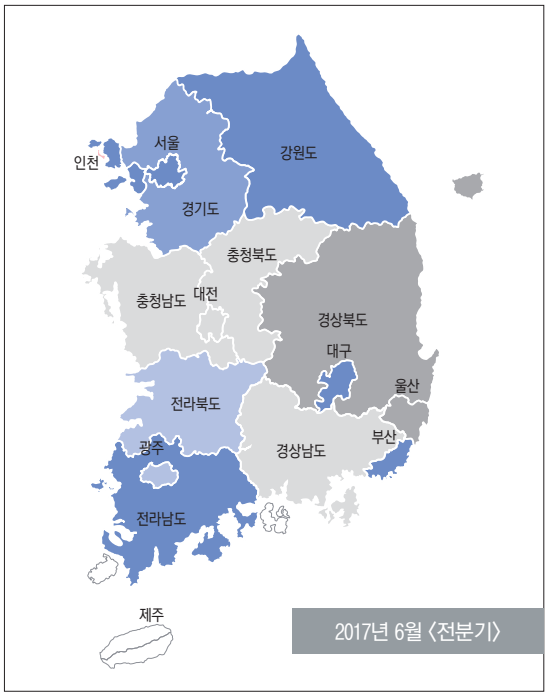
03 비수도권

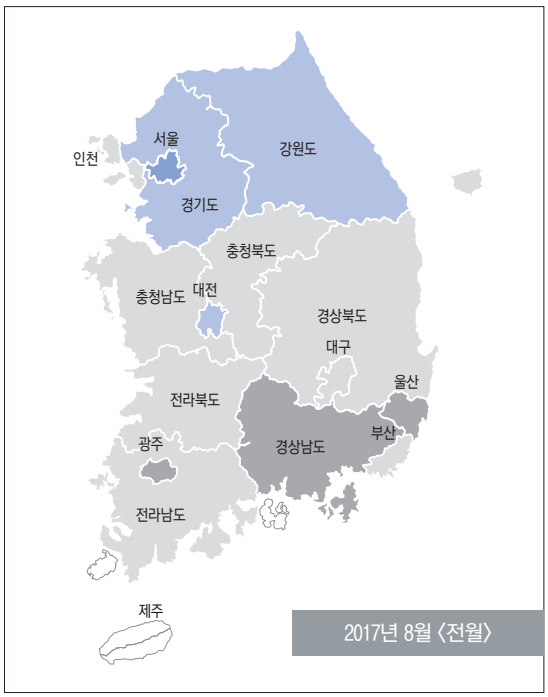
지수가 7.7p 하락하며 보합에서 수축국면으로 위축

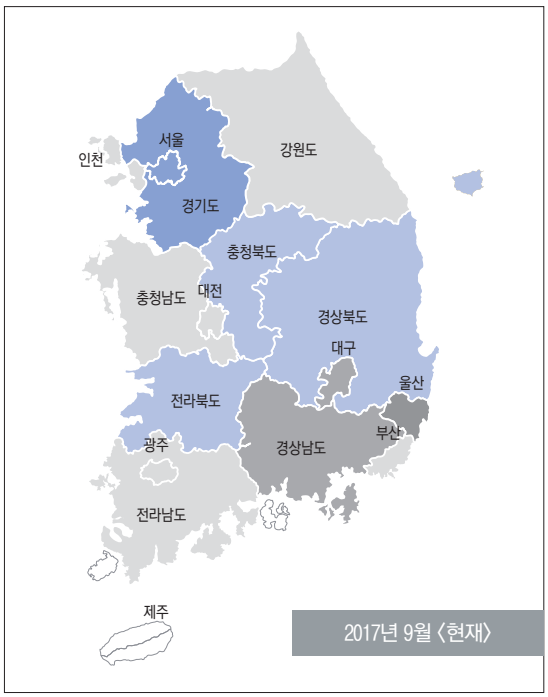
- 비수도권 부동산시장 압력지수는 2017년 2분기 97.7에서 2017년 3분기 90.2로 7.6p 하락하며 보합에서 수축국면으로 위축
- 전분기대비 토지시장(2.1p)은 상승하였으나 주택매매(-18.9p), 토지시장(2.0p)은 상승하였으나 주택매매(-18.9p), 주택전세(-1.4p) 압력지수는 하락
- 지역별로 전북(96.3)은 보합국면을 유지하였고 충북(98.3), 경북(97.1)은 수축에서 보합국면으로 회복
- 부산(94.5), 대구(82.0), 광주(87.7), 강원(92.2), 전남(90.6)은 보합에서 수축국면으로 위축되었으며 대전(94.1), 울산(80.0), 충남(93.3), 경남(77.7)은 수축국면이 지속

부동산시장 압력 기상도 (전국)

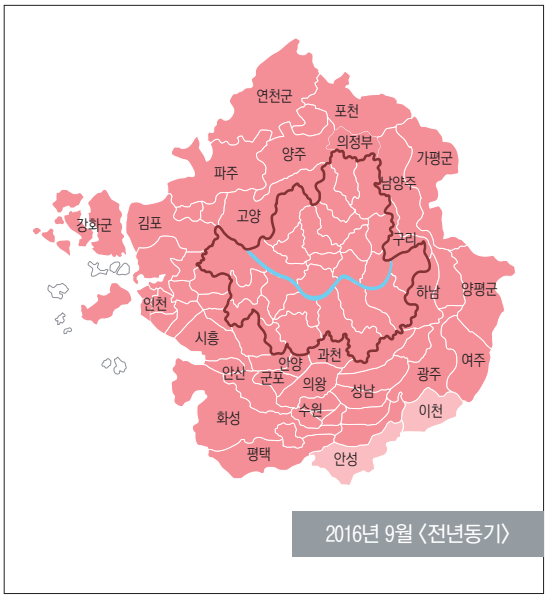




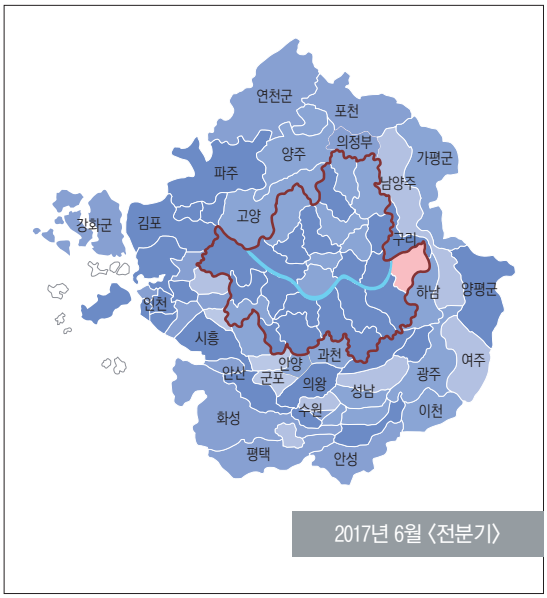




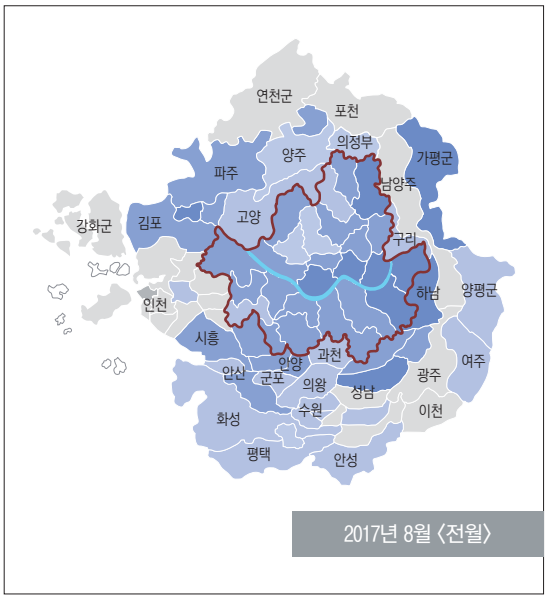
부동산시장 압력 기상도 (수도권)



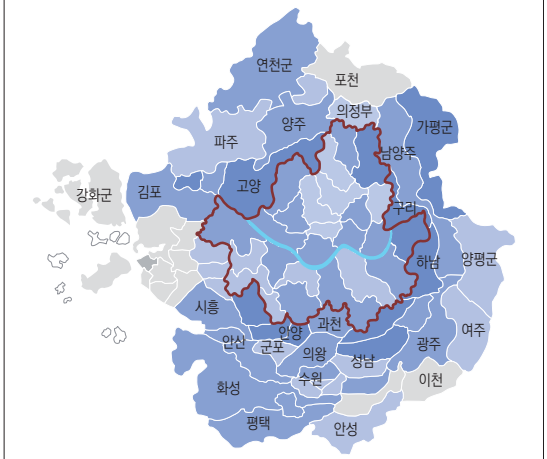
2016년 9월 〈전년동기〉



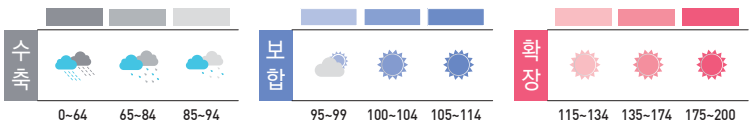
2017년 6월 〈전분기〉



2017년 8월 〈전월〉

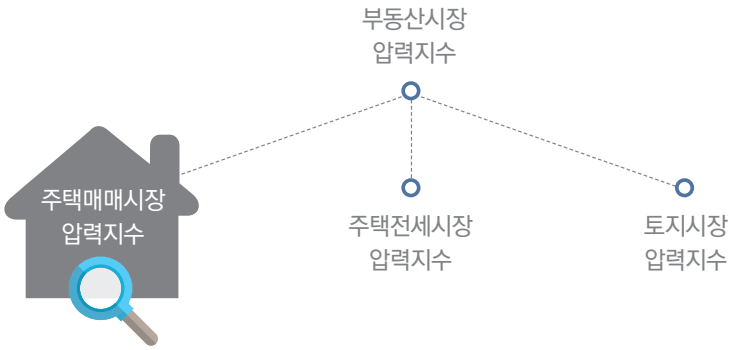


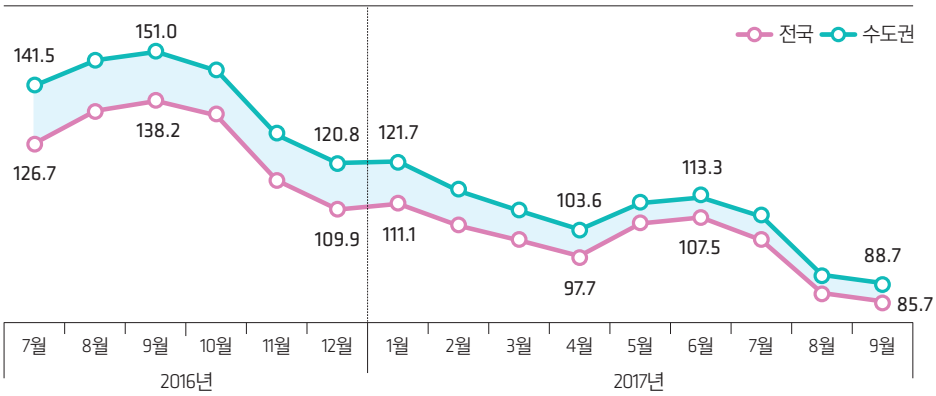
2017년 9월 〈현재〉



02

주택매매시장 압력지수





구분	전년 동기			전 분기			현재		
	2016년			2017년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	126.7	135.7	138.2	97.7	106.2	107.5	101.1	87.6	85.7
수도권	141.5	149.1	151.0	103.6	111.3	113.3	107.8	91.5	88.7
서울	147.6	160.4	161.8	111.8	120.8	121.6	118.0	96.0	95.5
인천	139.6	145.1	148.6	94.3	102.5	107.7	101.9	82.8	85.2
경기	138.5	143.5	145.4	100.8	107.8	109.8	103.2	90.8	85.7
비수도권	110.5	121.3	124.4	91.3	100.7	101.3	93.8	83.3	82.3

01 전국

지수가 큰 폭으로 하락하며 확장에서 수축국면으로 위축

- 전국 주택매매시장 압력지수는 2017년 2분기(6월) 107.5에서 2017년 3분기(9월) 85.7로 21.8p 하락하며 확장에서 수축국면으로 위축
- 주택매매시장 압력지수의 하락은 매수매도지수의 하락(-54.4p), 주택공급의 증가(-27.9p), 유동성 증가세 둔화(-70.7p) 등에 기인

02 수도권

지수가 큰 폭으로 하락하며 확장에서 수축국면으로 위축

- 수도권 주택매매시장 압력지수는 2017년 2분기(6월) 113.3에서 3분기(9월) 88.7로 24.6p 하락하며 확장에서 수축국면으로 위축
- 서울(95.5)은 전분기대비 26.1p 하락하여 확장에서 보합국면으로 둔화되었으며 인천(85.2), 경기(85.7)는 전분기대비 각각 22.5p, 24.1p 하락하여 확장에서 수축국면으로 위축

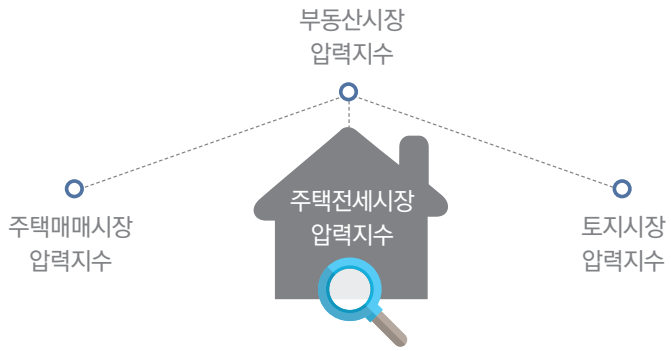
03 비수도권

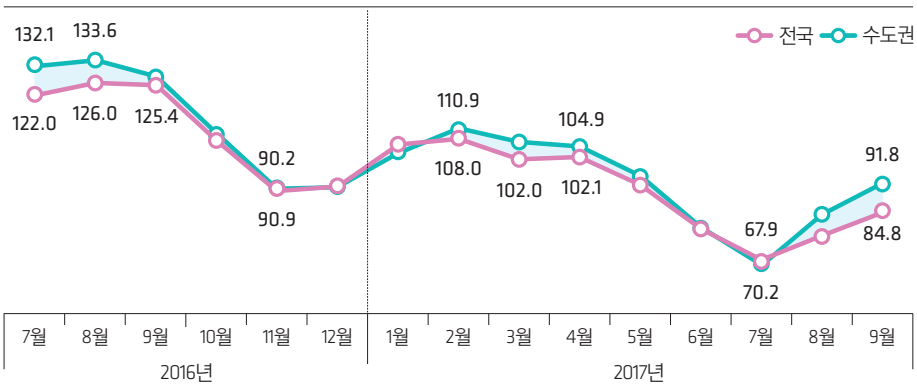
지수가 큰 폭(-19.0p) 하락하며 확장에서 수축국면으로 위축

- 비수도권 주택매매시장 압력지수는 2017년 2분기(6월) 101.3에서 3분기(9월) 82.3으로 19.0p 하락하며 확장에서 수축국면으로 위축
- 대전(103.2), 경북(97.8)은 수축에서 보합국면으로 회복되었으나 전남(77.1)은 확장에서 수축으로, 부산(79.4), 대구(64.9), 광주(76.3), 강원(84.1), 충북(86.5), 전북(89.5)은 보합에서 수축국면으로 위축
- 울산(75.2), 충남(85.6), 경남(85.0)은 수축국면이 지속

03

주택전세시장 압력지수





구분	전년 동기			전 분기			현재		
	2016년			2017년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	122.0	126.0	125.4	102.1	93.6	78.7	70.2	77.1	84.8
수도권	132.1	133.6	128.3	104.9	96.0	79.0	67.9	83.9	91.8
서울	129.1	132.1	124.8	96.6	94.7	77.2	70.0	88.6	81.5
인천	123.0	138.4	146.4	112.1	86.6	84.2	91.1	72.1	78.7
경기	135.8	133.5	126.4	108.1	98.7	79.0	61.6	83.7	100.4
비수도권	110.9	117.6	122.3	99.0	90.9	78.5	72.9	69.7	77.1

01 전국

수축국면을 유지하였으며 지수는 6.0p 소폭 상승

- 전국 주택전세시장 압력지수는 2017년 2분기(6월) 78.7에서 2017년 3분기(9월) 84.8로 6.1p 상승하였으나 수축국면이 지속
- 주택전세시장 압력지수의 상승은 경기동행지수 상승폭 확대(23.7p), 취업자수 증가(108.2p) 등에 기인

02 수도권

수축국면을 유지하였으며 지수는 12.7p 상승

- 수도권 주택전세시장 압력지수는 2017년 2분기(6월) 79.0에서 2017년 3분기(9월) 91.8로 12.8p 상승하였으나 수축국면이 지속
- 서울(81.5), 인천(78.7)은 수축국면을 유지하였으며 경기(100.4)는 전분기대비 21.4p 상승하며 수축에서 보합국면으로 회복

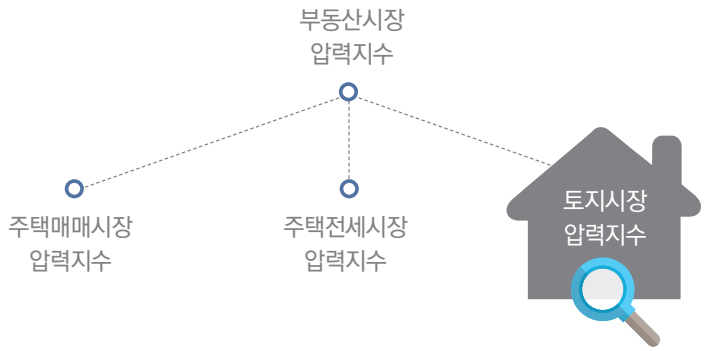
03 비수도권

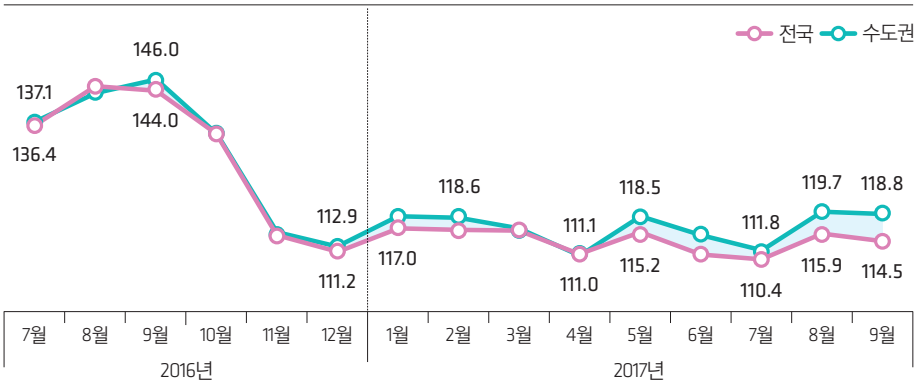
수축국면을 유지하였으며 지수는 1.4p 하락

- 비수도권 주택전세시장 압력지수는 2017년 2분기(6월) 78.5에서 2017년 3분기(9월) 77.1로 1.4p 하락하였으며 수축국면이 지속
- 충북(112.2)은 수축에서 보합국면으로 회복되었으나 강원(87.5)은 보합에서 수축국면으로 위축
- 그 외 부산(71.9), 대구(62.9), 광주(52.0), 대전(81.2), 울산(73.8), 충남(84.4), 전북(91.4), 전남(87.3), 경북(84.9), 경남(64.2)은 수축국면이 지속

04

토지시장 압력지수





구분	전년 동기			전 분기			현재		
	2016년			2017년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	136.4	143.7	144.0	111.0	115.2	111.6	110.4	115.9	114.5
수도권	137.1	144.6	146.0	111.1	118.5	115.1	111.8	119.7	118.8
서울	135.5	142.8	141.0	112.4	122.2	116.1	109.6	122.2	122.7
인천	129.0	135.6	142.6	111.4	109.1	119.9	114.0	113.2	98.4
경기	139.8	147.6	149.6	110.3	118.3	113.6	112.5	119.7	120.9
비수도권	135.6	142.6	141.9	110.8	111.5	107.7	108.8	114.1	109.8

01 전국

보합국면을 유지한 가운데 지수는 2.9p 상승

- 전국 토지시장 압력지수는 보합국면을 유지한 가운데 지수는 2017년 2분기(6월) 111.6에서 2017년 3분기(9월) 114.5로 2.9p 상승
- 토지시장 압력지수의 상승은 지가변동률 확대(89.1p), 토지거래 증가(65.6p), 경기동행지수 상승폭 확대(23.7p) 등에 기인

02 수도권

확장국면을 유지한 가운데 지수는 3.7p 상승

- 수도권 토지시장 압력지수는 확장국면을 유지한 가운데 2017년 2분기(6월) 115.1에서 2017년 3분기(9월) 118.8로 3.7p 상승
- 서울(122.7), 경기(120.9)는 전분기대비 각각 6.6p, 7.3p 상승하며 확장국면이 지속되었으나 인천(98.4)은 전분기대비 21.5p 하락하며 확장에서 보합국면으로 둔화

03 비수도권

보합국면을 유지한 가운데 지수는 2.1p 상승

- 2017년 2분기(6월) 107.7에서 2017년 3분기(9월) 108.8p로 2.1p로 상승하며 보합국면 지속
- 부산(130.2), 대구(117.8), 광주(128.6)는 확장국면이 지속되었으며 충북(102.6), 경북(105.4)은 수축에서 보합국면으로 회복
- 강원(105.8), 충남(109.8), 전북(108.5), 전남(109.8)은 보합국면이 지속되었으며 경남(78.6)은 수축국면이 지속

K-REMAP지수(부동산시장 종합지수)

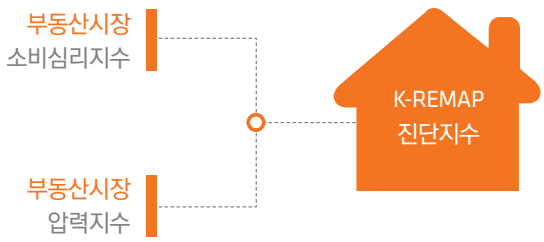
글 | 방보람, 황관석

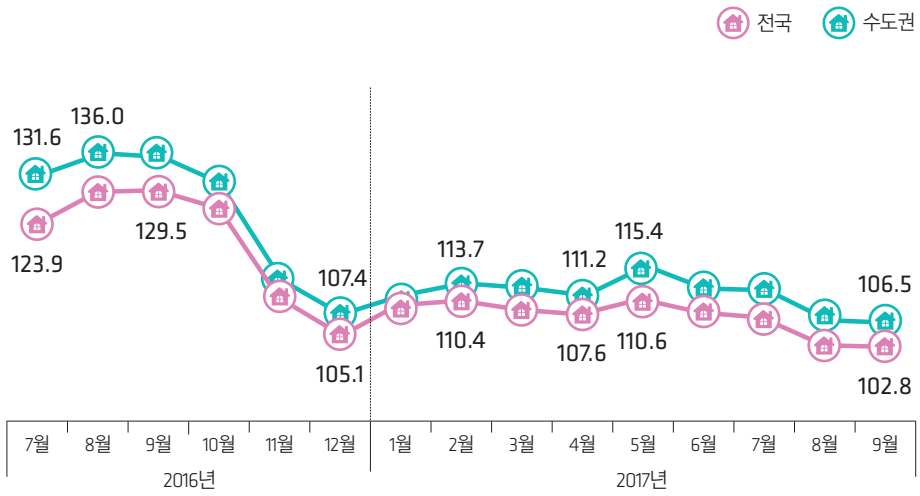
부동산시장 소비심리와 시장압력을 종합한
K-REMAP지수는 2017년 3분기에도 지난 분기에
이어 보합국면을 유지하였다.
3분기의 부동산시장 소비심리지수, 압력지수
모두 하락하면서 K-REMAP지수는
지난 분기에 비해 하락하였다.



K-REMAP지수

K-REMAP지수는 부동산시장압력지수와 부동산시장 소비자심리지수를 통합하여 생성한 것으로, 0~200의 값으로 산출된다. 산출된 K-REMAP지수는 값에 따라 9개 등급(확장 3단계, 보합 3단계, 수축 3단계)으로 부동산시장을 진단하게 된다. 보합 혹은 안정(95~115 미만)은 부동산시장이 큰 변화가 없는 것이며, 확장(115 이상)은 부동산시장이 활성화, 수축(95미만)은 위축된 것으로 진단한다. K-REMAP지수는 현재 부동산 시장의 상황과 미래 변화방향에 대한 종합적인 정보를 제공하는 지수로 기능할 수 있다. 이 자료에서는 부동산시장 동향 진단에 초점을 맞추었다.





전국

2017년 3분기 K-REMAP지수는 지난분기에 이어 보합국면 지속. 2017년 7월 107.3, 8월 103.2, 9월 102.8로 전분기(107.9)보다 5.1p 낮은 수준

수도권

3분기 K-REMAP지수는 7월 112.2, 8월 107.4, 9월 106.5로, 전분기(112.6)보다 6.1p 낮은 수준으로 보합국면

구분	전년 동기			전 분기			현재		
	2016년			2017년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	123.9	128.9	129.5	107.6	110.6	107.9	107.3	103.2	102.8
수도권	131.6	136.0	134.8	111.2	115.4	112.6	112.2	107.4	106.5
서울	133.9	139.0	136.5	113.7	120.5	117.0	118.6	109.6	109.2
인천	127.8	133.9	136.2	110.5	109.8	111.3	110.7	102.8	100.5
경기	131.2	134.8	133.5	109.9	113.4	110.3	108.8	107.1	106.3
비수도권	115.2	121.0	123.6	103.4	104.9	102.4	101.4	99.1	98.3



K-REMAP지수(부동산시장 종합지수)

● 전국

3분기 K-REMAP 지수는 지난 분기에 이어 보합국면 유지

- 2017년 3분기 부동산시장 소비심리지수와 부동산시장 압력지수를 통합한 전국 K-REMAP지수(102.8)는 전분기(107.9) 및 전년동기(129.5) 대비 각각 5.1p, 26.7p 하락하며, 보합국면을 유지
- 이는 부동산시장 소비심리지수(110.5)와 부동산시장 압력지수(95.1)의 하락에 영향을 받아 지난분기에 비해 하락
- 수도권, 비수도권 모두 지난 분기 대비 지수 하락

● 수도권

수도권 전지역 보합국면 유지

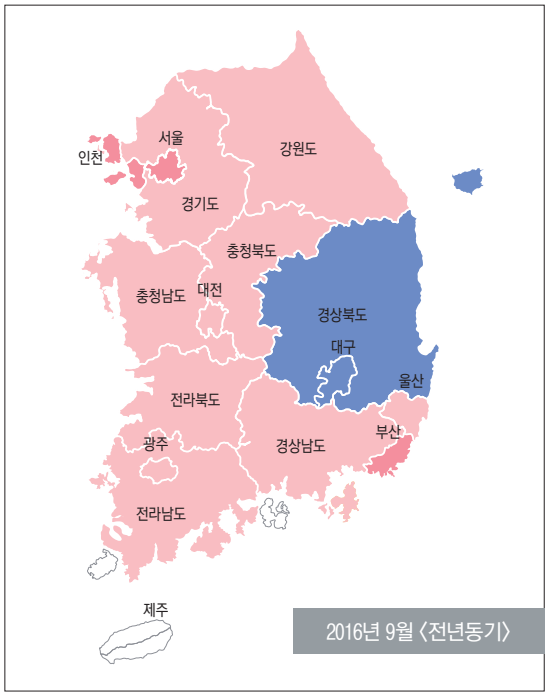
- 2017년 3분기 수도권 K-REMAP지수(106.5)는 전분기(112.6) 및 전년동기(134.8)대비 각각 6.1p, 28.3p 하락하며, 지난분기 확장국면에서 보합국면으로 둔화
- 지역별로 서울(109.2)은 전분기대비 7.8p 하락하며 확장국면에서 보합국면으로 둔화되었고, 인천(100.5), 경기(106.3)는 전분기대비 각각 10.8p, 4.0p 하락하며 보합국면 유지

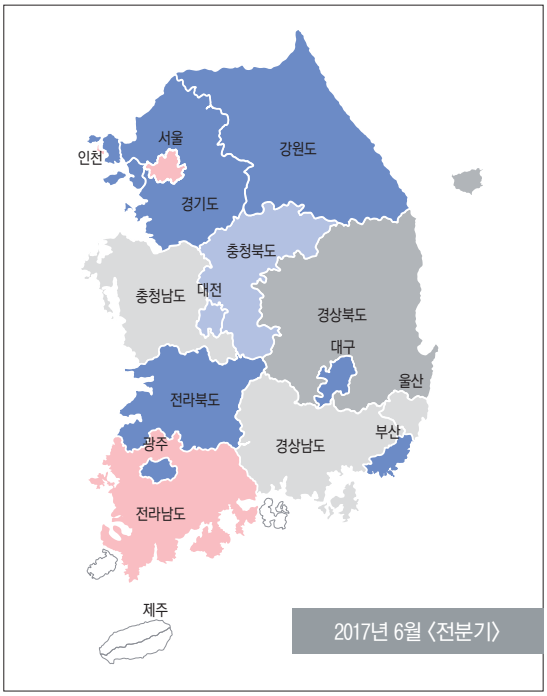
● 비수도권

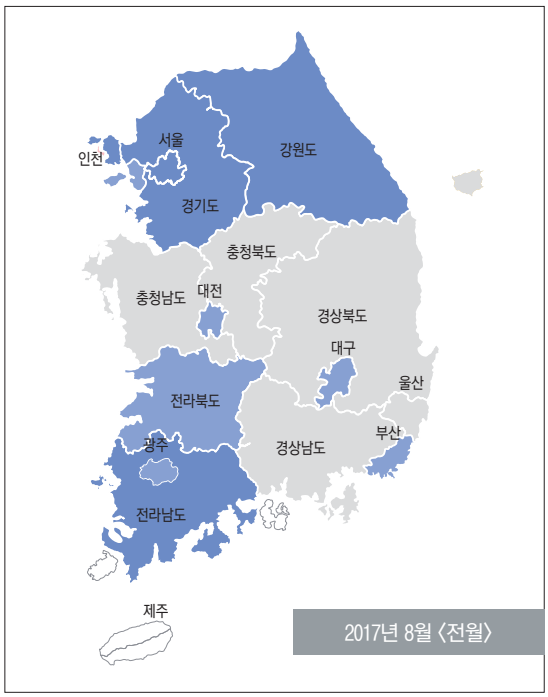
울산, 경남을 제외하고 대부분의 지역이 보합국면 유지

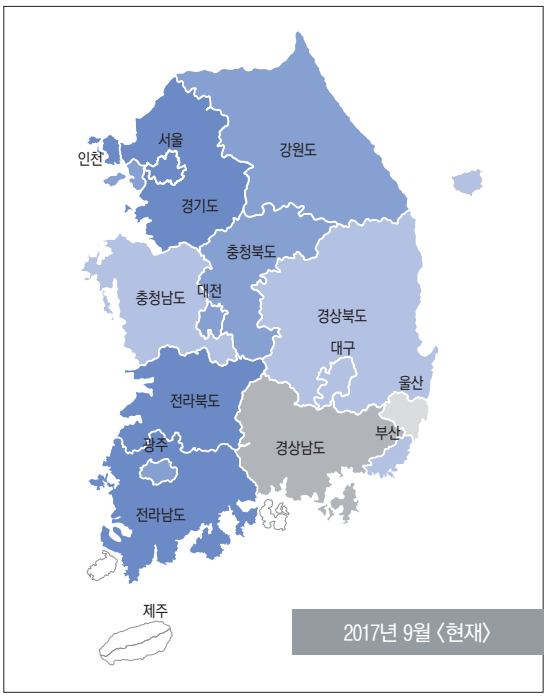
- 2017년 3분기 비수도권 K-REMAP지수(98.3)는 전분기(102.4) 및 전년동기(123.6)대비 각각 4.1p, 25.3p 하락하며 지난분기에 이어 보합국면 유지
- 세부지역별로는 지난 분기 유일하게 확장국면을 보였던 전남(106.5), 수축국면이었던 경북(98.1), 충남(99.7) 등을 포함한 대부분의 지역이 보합국면
- 한편, 울산(86.3), 경남(84.5)은 지난분기에 이어 수축국면을 유지

K-REMAP 기상도 (전국)

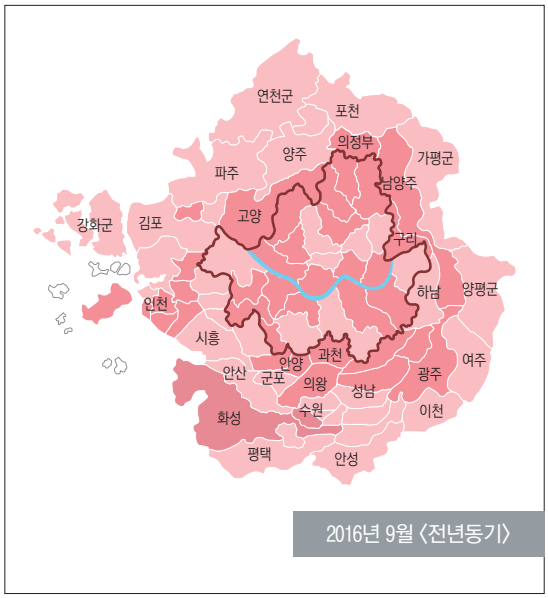




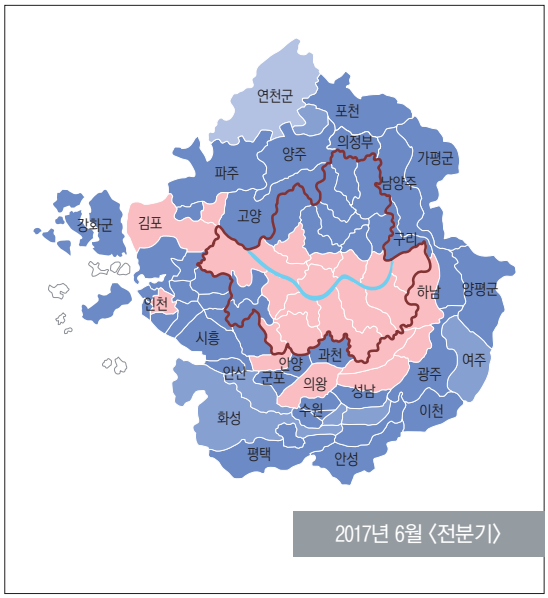




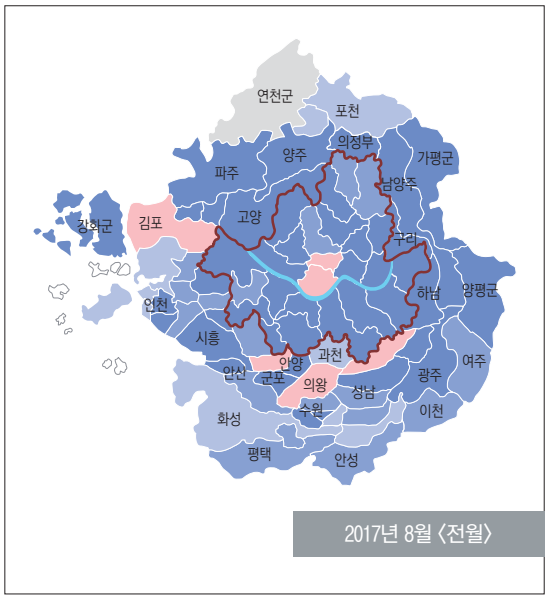
K-REMAP 기상도 (수도권)



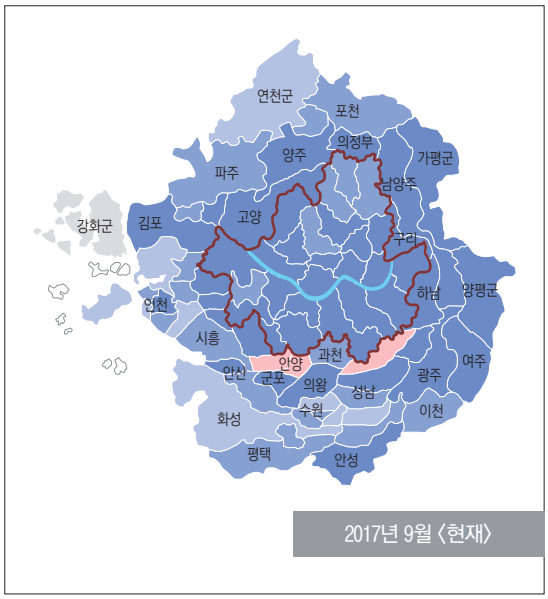
2016년 9월 〈전년동기〉



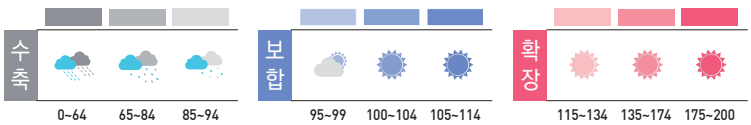
2017년 6월 〈전분기〉



2017년 8월 〈전월〉



2017년 9월 〈현재〉



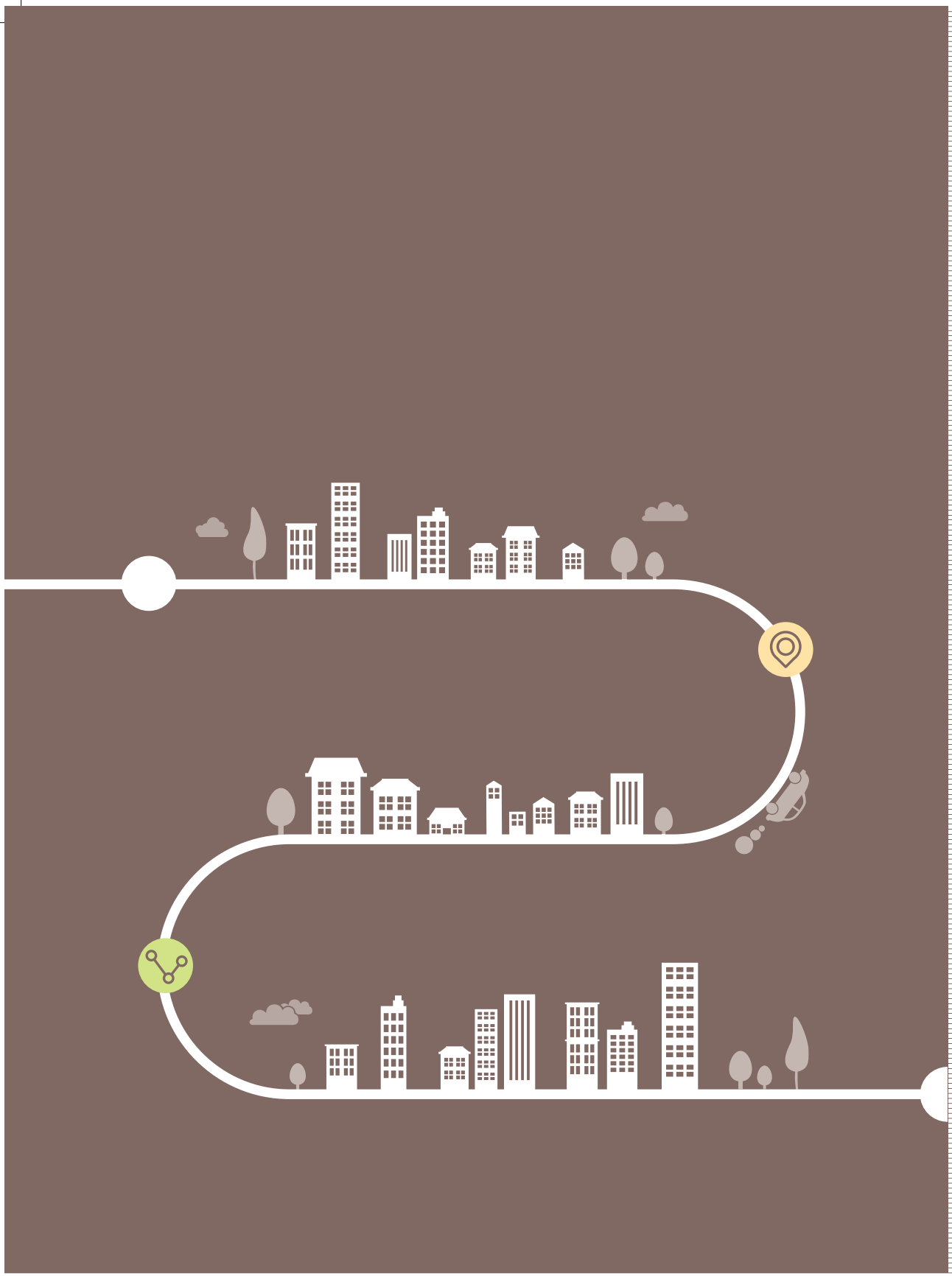


2017년 4분기 부동산시장 소비심리 전망

2017년 3분기 부동산시장 소비심리지수는 보합국면으로 나타났다. 4분기에도 역시 현재와 비슷한 수준에서 등락을 보일 것으로 예상된다. 향후 주택시장은 정부정책 등에 따라 움직일 것으로 판단된다.

심층분석





상업용부동산시장 정보체계 구축 및 활용

글 | 이태리

01 서론

최근 투자 및 창업대상으로 상업용 부동산에 대한 인식이 빠르게 변화하면서 상업용 부동산에 대한 관심이 커지고 있다. 하지만 정부의 정책수립 과정에서 참조할 수 있고 연기금 등 투자자가 실무적으로 활용할 수 있는 시장정보와 통계지표 구축이 부족하고 관련지수 개발이 미미한 실정이다. 우리나라 상업용 부동산시장에 대한 정보의 부족 및 신뢰성에 대한 의문은 시장의 투명성 측면에서 조명해 볼 수 있다. JLL(Jones Lang Lasalle)의 2016년 세계 부동산시장 투명성지수(Global Real Estate Transparency Index : RETI)에 따르면 한국은 40위(2.66점, semi-transparent)에 랭크되어 말레이시아, 태국보다 낮은 수준에 머무름으로써 우리나라의 부동산시장 투명성은 경제발전에 비해 미흡한 수준이다.

상업용 부동산시장의 투명성 제고와 선진화를 위해서는 정책과 투자환경에서 실무적으로 활용할 수 있는 다양한 지표 및 지수의 개발이 필요하다. 이를 위해 상업용 부동산 관련 통계의 개발 및 정보체계 구축의 중요성이 인식되면서 최근 정부와 연기금 등 대형기관 투자자를 중심으로 시장에서 신뢰할 만한 지수 부족 문제를 해결하고, 우리 실정에 맞는 지수개발이 시급하다는 문제인식이 빠르게 확산되고 있다.

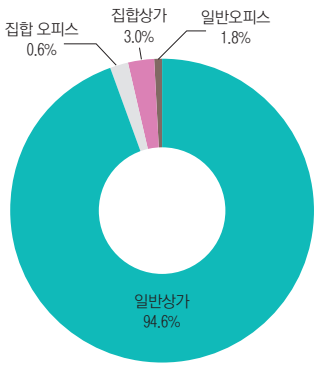
향후 정부의 정책지원 요구와 투자자의 실무적 판단기준에 부합하는 신뢰할 만한 오피스 및 매장용 빌딩(상가포함) 시장 지표와 지수를 생성하기 위해서는 상업용 부동산시장 정보체계와 통계지표 구축을 핵심으로 하는 시장 선진화 및 투명성 제고 방안 연구가 선제적으로 이루어질 필요가 있다. 이와 더불어 안정성 및 공신력 있는 상업용 부동산 가치평가 기반 조성, 부동산 간접투자상품 시장 활성화 등을 위해 시장에서 참조할 수 있는 신뢰성 높은 정보체계와 통계지표를 개발하는 노력이 요구된다.

따라서 본고에서는 상업용 부동산시장 여건변화에 부합하고 선진국 수준의 투명성과 경쟁력을 갖춘 상업용 부동산시장으로 유도하기 위해 상업용 부동산시장 현황과 정보비효율성을 파악하고, 해외사례 검토와 함께 국내 시장과 비교하여 문제점 및 시사점을 도출하고자 한다. 이를 바탕으로 정보체계를 구성하는 핵심요소 도출, 정보체계구축 방향을 설정하여, 한국형 상업용 부동산시장 정보체계(정보library)(안)을 제시하며, 이러한 정보체계의 추진 주체, 단계별 추진절차, 관련 법규 개선사항 등을 제시하고자 한다.

02 상업용 부동산시장 현황과 정보체계 구축의 필요성

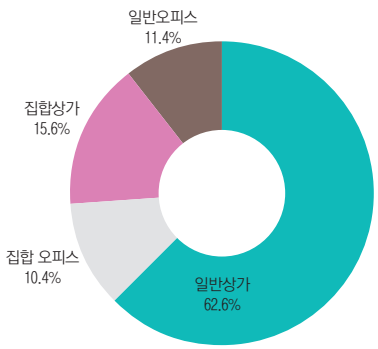
업용 부동산은 상업적인 목적으로 이용되고 수익성을 추구하는 부동산을 지칭하며 사무용(Office), 매장용(Retail), 산업용(Industrial), 숙박용(Hotel), 여가용(Recreational) 등의 유형으로 분류된다. 우리나라 상업용 부동산은 사무 · 업무용으로 사용되는 사무용 빌딩과 근린생활, 판매시설 등으로 활용되는 매장용 빌딩이 상업용 부동산의 대부분을 차지한다. 국내 상업용 부동산시장 현황 분석을 위해 국토교통부의 건축물대장(16.7.31. 기준)을 활용하여 검토한 결과, 상업용 부동산 건물은 전체 6,980,698동이고 전체 건물 중 16.1% 비중을 차지하는 것으로 나타났다. 총량 기준으로 상업용 부동산의 구성을 살펴보면 오피스는 2.4%, 상가는 97.6%이며, 연면적 기준으로는 일반건물 상가는 62.6%, 집합건물 상가 15.6%, 일반건물 오피스 11.4%, 집합건물 오피스 10.4%로 파악된다.

그림 1 총량 기준별 비중



출처: 건축행정시스템 세움터

그림 2 연면적 기준별 비중



출처: 건축행정시스템 세움터

상업용 부동산의 총량은 2000년말 이후 2016년 7월말까지 꾸준히 증가하였다. 특히, 오피스 건물의 총 연면적이 두 배 이상 증가하였으며, 지역별로 살펴보면 수도권(서울 및 경기지역)에 가장 많이 분포한 것으로 나타났다.

그림 3 건물별 건축물대장 총량 변화

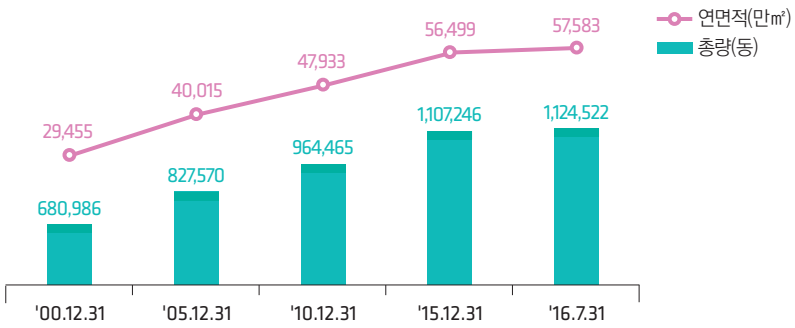


그림 4 지역별 상업용 부동산 총량

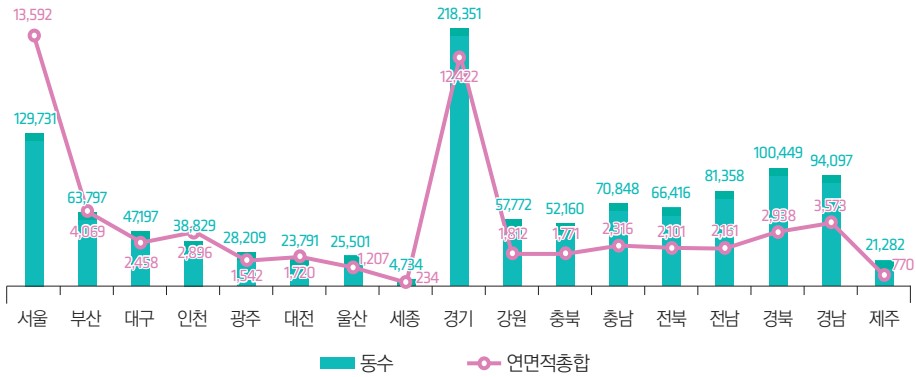


표 1 주거용 · 비주거용 자산 현황

(단위: 조원, %, 명목순자산)

연말기준	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
주거용건물	819.1	896.3	947.7	1013.6	1075.5	1110.0	1149.5	1200.6	1242.8
비주거용건물	780.7	866.7	927.6	1018.2	1102.4	1154.2	1207.7	1270.1	1318.2

출처: 통계청, 한국은행. 국민대차대조표

2010년 이후 국가자산통계상 비주거용 부동산 자산 비중이 주거용 자산보다 큼에도 불구하고 주거용 부동산 관련 통계기반 구축에 비해, 비주거용 부동산 신뢰도 등의 통계기반은 취약한 상황이다. 이에 상업용 부동산시장의 효율성 분석을 통해, 우리나라 상업용 부동산시장의 정보 비효율성이 있음을 도출하여, 신뢰성 있고 투명한 정보체계 구축의 필요성을 부각하고자 하였다. 효율적인 자산시장에서는 자산가격에 영향을 미치는 정책, 실적, 혹은 미래에 대한 정보가 적절하게 반영된 시장가격 형성으로 시장행위자는 잘못된 정보를 활용하여 이득을 창출할 수 없다는 가정에서 분석을 수행하였으며, 한국감정원의 임대사례조사 자료(2013년 1/4분기~2016년 2/4분기의 수익률)를 이용하였다. 분석모형은 관측치 수가 충분한 오피스, 중대형 상가 시장의 경우 ARIMA 방식의 검정과 동적패널모형을 동시 적용하고, 관측치 수가 충분하지 않은 소규모 상가, 복합상가 시장의 경우 시장동적패널모형을 적용하였다. 그 결과, 오피스 시장, 중대형 상가 시장, 복합상가 시장은 비효율적인 것으로 나타났다. 이상의 계량 분석 결과, 우리나라의 상업용 부동산시장은 정보 비효율적이며, 이러한 비효율성을 극복하기 위해서는 신뢰성 있고 투명한 상업용 부동산 정보체계의 구축 및 활용이 시급한 과제임을 알 수 있다.

03 국내 상업용 부동산시장 정보체계 운영 실태와 문제점 및 국외사례로부터의 시사점

국내 상업용 부동산시장 정보수집 및 생산 현황을 볼 때, 공공 부문의 경우 2002년부터 한국감정원(국토교통부)의 오피스 · 매장용 임대사례조사가 이루어지고 있으며, 민간 업체들은 전국 및 서울의 오피스 시장정보를 월별 혹은 분기별로 생산하고 있다. 정보생산은 한국감정원의 분기별 임대사례조사 리포트와 민간업체의 오피스마켓 리포트를 통해서 제공되며, 임대사례조사는 임대와 수익률 위주의 내용임에 반해 민간의 경우 오피스 매매시장 관련 내용과 간접투자시장(부동산펀드, 리츠)의 추이도 발표하고 있다. 공공과 민간에서 생산하는 정보는 정보 수집에 있어서 조사발표 주기, 조사지역 및 대상, 조사방법, 조사 항목이 서로 상이하고 다양하다.

국외 상업용 부동산 정보의 수집 및 생산 현황을 살펴보면 미국과 일본의 경우, 공공기관 및 민간 협회 · 조합, 부동산 회사, 신용평가회사 등에서 다양하게 시장정보를 수집 · 관리하고 홍콩의 경우 공공기관이 부동산시장 정보를 총괄하며 부동산가격 정보, 시장 리뷰 및 전망을 작성하여 보급하고 있다. 정보 수집 내용은 조사발표 주기, 조사지역, 조사 대상, 조사방법, 수집정보 세부 항목에 대한 내용과 임대차 정보 등으로 구성되어

있다. 정보 생산 현황은 전반적인 시장 동향과 임대동향 정보 등을 제공하며, 수익률 정보는 기관별로 산출방법이 상이하며, 다양한 시장지수를 생산한다.

국외 사례로 볼 때, 정보수집단계에서는 조사대상을 상업용 부동산 유형과 조사대상의 범위, 조사방법, 조사항목 등으로 분류하고, 시장정보생산의 목적에 따라 수집 범위와 방식을 달리하여 체계적으로 운영되고 있다. 정보생산단계에서는 수집된 기초자료를 바탕으로 기관별 정보생산의 목적에 따라 일반적인 시장동향 정보부터 구체화된 지수까지 다양한 정보를 생산하고 있다. 이를 통해 우리나라 상업용 부동산 정보체계의 문제점을 살펴보면 정보 수집차원에서 전화와 방문 조사로 정보수집조사 방법의 신뢰성 부족, 정보수집 시 일부만을 대상으로 조사하는 문제, 업체별 · 기관별 조사결과의 불일치의 문제가 있다. 정보 생산차원에서는 정보수집 내용 부족으로 지수산정에 한계가 있고 기관별 지수산정방식이 달라 공표 결과물에 차이가 발생하며 표면임대료와 실질임대료간 차이 문제가 있다. 정보 활용차원에서는 기관별로 산재된 정보의 통합관리를 위한 구심체의 부재와 공신력 있는 지수의 부재, 공공이 생산한 정보의 공개 및 활용이 제한적이라는 문제점이 있다.

우리나라 상업용부동산 정보체계의 문제점 파악에 따른 시사점을 정리해보면 다음과 같다. 우선, 정보 수집차원에서는 자체관리자산 조사 및 전문가 현장조사 방법의 모색과 공간범위의 확대 및 충분한 샘플 확보가 필요하다고 판단된다. 또한, 자계식 조사의 경우 정확한 정보입력을 위한 인센티브 및 패널티 부과시스템의 강구가 필요하며, 국세청의 상가건물 확정일자 및 부가세 신고자료 활용, 업체별 · 기관별 상이한 수집체계를 체계화하여 통합된 상업용 부동산 정보수집체계를 구축 하는 것이 필요하다. 정보 생산차원에서는 신뢰성 있는 지수생성을 위한 분석모형 개발, 수집된 자료의 단순통계정보와 시장상황정보 뿐 아니라 분석시스템을 통한 지표 및 지수 산출이 가능하도록 정확하고 공신력 있는 정보생산체계를 구축이 필요하다. 정보 활용차원에서는 수집 및 생산된 정보의 시계열 자료를 축적하여 정보를 효율적으로 제공할 수 있는 상업용 부동산 정보활용체계를 구축하고, 일반 국민 및 이해당사자 등이 활용할 수 있는 효율적이고 포용적인 상업용 부동산 정보체계 구성이 필요하다.

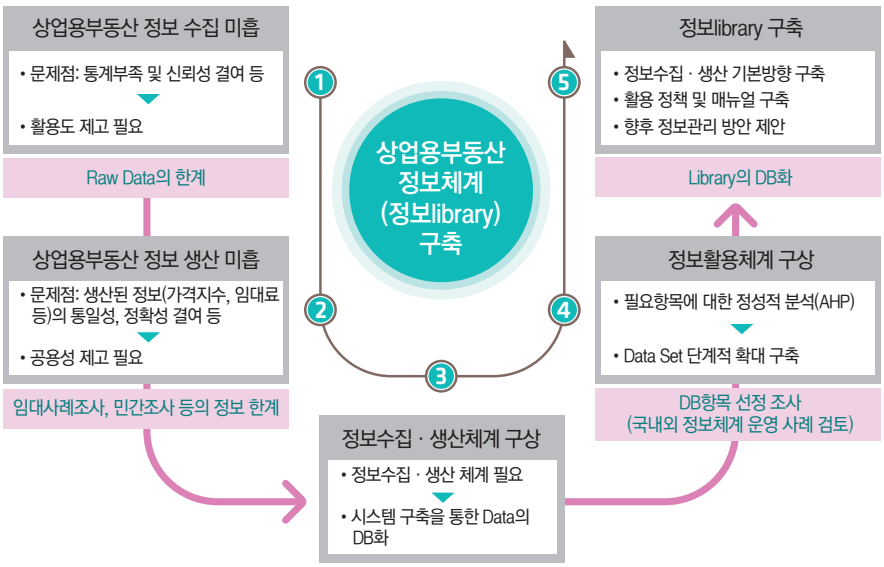
04 상업용 부동산 정보library 구축 방안

우리나라 상업용 부동산 정보체계에 대한 시사점을 종합하여 상업용 부동산시장의 정보library를 구축 방안은 다음과 같다. 정확하고 신뢰할 수 있는 상업용 부동산 정보수집 및 생산체계를 구축과 정부정책을 입안하거나 상업용 부동산 관련 투자자의 의사결정시 판단의 근거가 될 수 있도록 상업용 부동산 정보활용체계 구축 및 공공과 민간의 상호보완적인 정보체계 확립이 필요하다.

상업용 부동산과 관련한 다양한 정보 중 상업용 부동산 정보체계를 구축하기 위해서는 먼저 중요하게 필요한 정보수집 항목과 그 우선순위를 결정하여야 한다. 이를 위해, 정량적 지표와 정성적 지표를 모두 반영한 다기준 의사결정이 효과적으로 수행되어야 한다.

정량적 요소와 정성적 요소를 모두 고려하고 지식, 경험과 감정을 통합한 구조화를 통해 평가 항목 간 우선순위를 도출하는 방법으로 AHP 분석 방식을 활용하였다. 벤치마크 지수에 대한 연구 및 상업용 부동산 전문가 의견 수렴을 통해 '투자와의 직접적 관련성', '획득의 용이성', '정보비교 필요성', '2차 가공 시 범용성'이라는 중요성 평가의 세부 항목 선정하였다. 또한 1단계(대분류)는 상업용 부동산과 관련한 선행연구 및 전문가 자문 결과를 반영하여 경제성 관련항목, 입지성 관련항목, 기능성 관련항목 총 3개로 분류하고, 2단계(중분류)는 1단계 대분류 항목을 항목별로 다시 각각 3개로 나누어 임대료 및 수입, 비용, 가격 및

그림 5 상업용부동산 정보library 구축 흐름도



매매정보, 위치, 유동인구, 접근성, 물리적 특성, 용도 및 제공서비스, 거래관계자 특성의 9개 항목으로 구성하였다. AHP 분석 결과, 가격 및 매매정보가 가장 먼저 고려해야할 요소이며, 임대료 및 수입, 접근성 관련 정보가 정보체계 구축에 있어 중요한 항목인 것으로 나타나, 이러한 항목을 상업용 부동산 정보체계 구축을 위한 중요항목으로 설정하였다.

국외에서 운영되는 벤치마킹 가능한 상업용 부동산시장 정보체계를 운영 기관을 살펴보면 민간주도로 운영되는 미국의 NCREIF와 공공주도로 운영되는 싱가포르 URA가 있다. 미국의 NCREIF는 기관부동산 전문가 협회로 부동산 운영정보의 DB를 구축하고 있다. 조사항목은 건물의 기본적인 정보, 건물 매매와 관련한 정보, 건물의 임대와 관련한 정보, 비용과 관련한 정보, 부채와 관련한 정보 등이며 NPI, NTBI, 펀드지수, 글로벌 펀드지수와 같은 신뢰할 수 있는 지수를 생산하여 회원은 물론 비회원에게도 정보를 유료로 제공한다. 싱가포르 URA는 부동산정보 포탈인 REALIS를 개발 · 출시하고 정보제공관련 조항을 마련함으로서 필요한 정보를 의무적으로 제공받을 수 있는 권한을 두고 있다. 조사대상은 개인 주거용 부동산, 상업용 부동산, 산업용 부동산으로 분류되며 URA는 유료 사이트인 REALIS와 별개로 시장 현황에 대한 대략적인 정보를 무료로 공개한다.

앞서 검토한 내용을 바탕으로 상업용 부동산 정보library 구축안 및 운영방안을 정리하면 다음과 같다. 우선, 정보library는 협력사 또는 정보 제공자로 구성된 회원사가 이용 가능한 서비스와 일반이용이 가능하도록 공개적으로 제공하는 서비스를 분리하여 운영한다. 회원사는 고유 ID를 부여받아 웹페이지 상에서 자신이 보유하거나 관리하는 물건의 정보를 입력하고 본인에게 필요한 자료를 획득하는 방식으로 정보를 수집하고 제공하는 것을 기본 운영방안으로 한다. 정보library에서는 개인정보보호를 위해 물건별로 수집된 정보를 분류 기준에 따라 1차 가공하고 결과를 회원사에게 제공한다. 1단계 분류기준은 권역, 용도, 가격이고, 2단계에서 권역명, 용도 등 세부 분류 기준으로 구분한다. 회원에게 제공하는 1차 가공 정보는 분류기준별로 구해지는 평균, 최대, 최소 등 기초적인 수준의 가공된 값이며, 물건자체에 대한 정보 노출을 막아 개인정보를 보호하면서도 회원사에게 필요한 정보를 제공할 수 있도록 한다. 회원사는 설정된 분류 기준에 따라 수집된 정보 항목 중 회원사가 조회 및 다운로드를 원하는 항목을 선택하며, 정보항목은 앞에서 제시한 기준에 따라 대분류, 중분류, 구체적인 세부 항목으로 분류하여 단계별 선택이 가능하게 구축한다. 회원사를 대상으로 하여 수집된 정보를 바탕으로 2차 가공정보(생산정보)인 순운영수입(NOI), 자본환원율(Cap rate), 내부수익률(IRR), 공실률, 가격지수 등을 산출하여 이를 일반에게 공개하는 이원적인 운영이 필요하다. 장기적으로 정보library에서 물건들의 투자정보까지 함께 제공할 수 있도록 정보수집 항목의 확장이 필요하며, AHP분석 결과에서 중요성이 큰 것으로 나타난 가격 및 매매정보, 임대료 및 수입에 관한 항목을 세분화하여 시스템의 활용성 제고가 필요하다.

05 결론

우리나라 상업용 부동산시장의 특성을 반영한 상업용 부동산시장 정보체계(정보library)를 구축하면 정보수집, 생산 측면 문제 해결뿐만 아니라 향후 정보의 활용과 관리 측면에서도 성과를 거둘 수 있을 것이라고 예상된다. 우리나라 상업용 부동산 정보체계의 경우 단기에는 공신력 있는 기관이 정보체계(정보수집 · 생산 · 활용)를 구축 · 관리하고, 장기적으로 민간부문이 중심이 되어 운영하는 것이 바람직하다고 판단된다. 정보library에서는 오피스, 매장용 DB를 통합하고 이를 이용하여 시장 지표를 생성하며 이후 주택 및 토지 DB를 통합한 확장 가능한 형태로 구축하는 것이 바람직하다. 한편, 정확하고 공신력 있는 자료의 수집과 관리를 위해 싱가포르 사례처럼 정보 제공과 공유에 대한 법규의 신설 혹은 기존 미사용 자료(국세청 자료 등)를 활용할 수 있는 근거를 마련해 주는 법 개정에 대한 충분한 논의가 필요하다. 또한, 우리나라 상업용 부동산시장의 통계자료 및 지역시장에 대한 실질적인 현황정보의 검정과 생산정보에 대한 가공 과정을 관리하고 활용할 수 있도록 흐름을 파악할 수 있는 모니터링시스템을 구축하여 관리 효율화를 도모해야 한다. 이와 더불어 정보이용자의 필요를 충족시킬 수 있는 정보의 종류를 확충하며, 정보체계를 단계적으로 확대해야 한다. 이용자의 필요(needs)에 부합하는 정보를 제공할 수 있는지에 대해서도 지속적인 모니터링을 통해 필요한 정보에 대한 수요를 가늠해 보고 정보의 종류를 확충하여야 한다. 한편, 초기에 구축한 상업용 부동산시장 정보체계를 기반으로 관련 분야 전문가의 의견을 수렴하여 정보 수요자에게 필요한 항목을 지속적으로 확대함으로써 정보체계를 단계적으로 확대할 필요가 있다.



부동산시장 조사분석
2017.10\Autumn\Vol.19

정책과 시장





사업모델의 관점에서 본 도시재생 뉴딜사업 실효성 제고방안

※ 외부 필자의 기고는 국토연구원의 견해와 다를 수 있습니다.

도시재생 뉴딜의 본격 절차 진행

문재인 정부의 도시재생 뉴딜정책이 본격적인 공모 절차에 돌입했다. 국토교통부는 도시재생 뉴딜사업에 대한 지역별 설명회를 마치고 공모를 시행하고 있어서 조만간 대상사업지역을 선정하게 된다. 선정된 지역에 대해서는 도시재생특별법에 따라 정부와 지자체의 대규모 자금 지원, 도시계획 및 건축관련 규제 완화나 주택도시기금의 지원 등 다양한 혜택이 집중된다. 대상사업지로 선정되면 부동산 가격이 상승될 것을 우려해서 서울시 등의 투기과열지구는 대상사업지에서 배제하였다.

도시재생 뉴딜은 기존의 도시재생사업과 달리 구역 선정권한을 지자체에 대폭 위임하여 신규 사업 물량의 70% 수준을 지방에 위임하였다. 특히 중앙정부 주도하던 방식을 탈피하여 우리동네 살리기형, 도시활력형, 주거지 지원형, 일반근린형은 모두 광역자치단체가 주관하여 선정하도록 하였다. 기존의 도시재생사업은 지금까지 전국 46개 구역이며 예산 규모도 도시활력증진사업을 포함하여 연간 1,500억원 수준에 불과하였으나, 도시재생 뉴딜사업은 연간 100개 이상의 지역을 대상으로 5년간 50조원 규모로 전폭적인 지원을 약속하였다.

사업모델의 관점에서 본 도시재생 뉴딜사업

도시재생 뉴딜사업은 워낙 사업의 규모도 크고 복합적인 성격을 지닌 과제이다 보니 이 사업의 성격과 추진방안에 대해 많은 논쟁이 제기되고 있다. 일부 전문가들은 도시재생



저자

변창흠

서울주택도시공사 사장

뉴딜은도시정책의 패러다임을 획기적으로 전환할 수 있는 새로운 정책이라고 보는 반면, 다른 전문가들은 기존의 도시재생사업보다 예산규모가 커지고 대상구역의 수가 늘어날 뿐 기존 도시재생사업의 확대형이라고 보기도 한다. 현재까지 발표된 도시재생 뉴딜사업의 구조와 방식은 기존의 도시재생사업과 차별화되는 요소가 워낙 많기 때문에 도시재생 뉴딜사업을 기존 도시재생 뉴딜사업의 단순한 확대로 보는 데는 무리가 있다. 그러나 도시재생사업모델이라는 관점에서 보면, 도시재생 뉴딜사업이 기존 도시뉴딜과 어떠한 차별성을 지니는지에 대해서는 검토해볼 필요가 있다.

기존의 도시재생사업은 도시재생활성화구역을 중심으로 계획 수립과 프로그램 운영에 초점을 두고 있다. 해당 구역의 도시재생을 위한 도시재생계획 수립, 주민 교육 및 공동체 활성화 프로그램 유형, 기반시설 설치, 주민커뮤니티시설이나 공공시설 설치가 중요하게 된다. 실제 선정된 도시재생활성화구역에서는 다른 지역에 비해 주민의 참여의식이 높아지고, 지역공동체가 활성화되는 등의 성과가 도출된 것으로 나타나고 있다.

그러나 도시재생사업을 실제 주거환경 개선사업이나 도시재생 활성화를 위한 혁신공간 조성사업이라는 관점에서 보면 다른 평가가 내려질 수밖에 없다. 도시재생 계획이 아니라 도시재생 사업이 되기 위해서는 공공자금의 지원외에 공공기관과 민간기업의 적극적인 투자가 이루어져야 한다. 정부나 지자체가 재정을 통해 쇠퇴지역이나 열악지역의 문제를 개선하는 데는 천문학적인 비용이 소요될 것이기 때문에 아주 제한적인 대상만 혜택을 얻게 되는 반면, 나머지 지역에서는 아무런 혜택도 없으며 너무나 오랜 기간 동안 지원의 순서를 기다려야 한다. 공공자금의 지원을 받은 지역도 지원이 종료되면 더 이상 도시재생 활동이

중단되거나 축소될 우려가 크다. 그렇다고 수혜지역에 대해서만 지원을 수년간 집중시킬 수도 없다.

도시재생사업이 당초부터 쇠퇴지역에서 공공성과 수익성을 모두 갖추어야 하는 매우 어려운 과제이기는 하지만, 현재까지 선정된 도시재생활성화구역 중에서 민간자본이 참여하는 경제기반형의 경우에도 전국에서 지정된 7군데 중 민자유치가 확정된 곳은 하나도 없는 것으로 나타났다. 민간기업이 참여하려면 수익성을 확보할 수 있는 사업이 계획되고 추진되어야 하는데 이러한 조건을 충족하지 못했기 때문이다.

수익성의 확보는 공공투자사업에서도 동일하게 적용되는 조건이다. 도시재생 뉴딜사업은 국토 및 도시 분야 국정과제 중에서 사업비 규모가 가장 큰 사업으로, 정부 재정외에도 공기업 투자와 주택도시기금의 투융자 금액을 합하여 총공공투자 사업비를 추계하였다. 정부재정과 달리 공기업 투자와 주택도시기금의 투융자는 엄격한 사업성 분석과 투자심사 절차, 각종 위원회와 심의회, 의회 등의 심의와 승인을 거쳐야 한다.

도시재생 뉴딜정책에서는 단순한 지원사업이 아니라 투자사업으로 추진될 수 있도록 기존 도시재생 사업과 다른 몇 가지 새로운 제도를 도입하였다. 우선, 도시재생사업의 유형을 더욱 다양화하였다. 우리 동네살리기와 도시활력형, 주거지 지원형 등과 같은 새로운 사업유형을 도입하였다. 또한 실제 도시재생 사업에서 실행가능한 사업메뉴를 예시하고 있다. 당초 정비사업보완형, 저층주거지정비 및 매입형, 역세권정비형, 공유재산활용형, 사회통합농어촌복지형 등 6가지 사업유형 15개 사업메뉴가 있었으나, 3가지 유형 57개까지 사업메뉴를 추가로 개발하였다. 공기업 제안형을 개발한 것도 도시재생 뉴딜사업이 실제 투자사업으로 실행될 수 있는 도시재생계획을 수립하도록 유도하기 위한 장치이다. LH나 SH와 같은 개발공기업이 사업추진이 가능한 지역을 중심으로 도시재생계획을 수립한다면 투자사업으로 연결될 가능성이 높아질 수 있다는 것이다. 공기업 제안형에서 H/W조성사업을 따로 분류하고 공공기관 참여 유형으로 공공기관 직접 투자사업, 위수탁사업, REITs 등으로 예시한 것은 적극적으로 사업모델을 고려하고 있음을 잘 보여주고 있다.

도시재생 뉴딜이 구역의 면적을 축소하고 사업유형과 사업모델을 적용하더라도 도시재생사업을 종전과 마찬가지로 구역별로 공모를 통해 선정하는 방식을 채택할 때 갖는 한계를 극복할 수 있는 방안을 마련하여야 한다. 구역별 공모방식은 공모를 통해 선정된 지역을 도시재생활성화구역으로 지정하고 이 구역에서만 정부의 지원이 집중되고 규제완화가 적용된다. 이러한 원칙에 따르면 구역 외부에 입지해 있는 사업은 아무리 공익성이 높거나 안전상의 긴급적인 구제가 필요함에도 불구하고 도시재생사업이 될 수가 없게 된다. 따라서 미리 정한 평가기준을 충족하는 구역은 심사를 거쳐 도시재생 활성화구역으로 포함시키거나 일정한 자격을 갖춘 사업을 일정한 심사를 거쳐 개별 도시재생 뉴딜사업으로 인정하는 제도를 도입해야 한다.

사업모델의 실효성 제고를 위한 정책수단 검토

도시재생 뉴딜사업이 실제 주거환경 개선이나 낙후지역 개발의 효과를 가지려면 실제 투자사업의 형식으로 추진되어야 한다. 새뜰마을 사업처럼 낙후지역에 도로나 공원, 주차장 등을 건설하는 지원사업의 경우 예산의 범위 내에서 투자가 이루어진다. 그러나 도시재생 뉴딜사업이 지속성을 지니고 안정적으로 추진되기 위해서는 투자사업방식으로 추진될 필요가 있다.

도시재생 지역에서 공공성도 유지하면서 사업성도 유지하기는 쉽지 않다. 사업성이 높은 지역은 이미 정비가 되었거나 개발이 완료되었을 것이기 때문에 도시재생 구역으로 지정되는 지역에서는 사업성이 떨어진 지역일 수밖에 없다. 사업성이 부족한 지역에서는 어떠한 개발도 추진될 수가 없기 때문에 정부나 지자체, 기타 공공이 사업성 부족을 보완할 수 있는 지원방안을 마련하여야 한다.

사업성 부족을 보완할 수 있는 정책수단으로는 시유지 출자 혹은 저리 임대, 보조금

지급, 주택도시기금의 출자 · 보증 · 융자, 도시계획 및 건축관련 규제 완화, 공공기관의 참여, 건설주택의 매입 확약, 이주대책, 주민 거버넌스 구축 등이 있다. 도시재생 뉴딜을 사업모델의 관점에서 보면, 각 유형별로 다양한 정책수단을 효과적으로 적용하여 도시재생 뉴딜사업이 신속하고 효과적으로 추진하도록 유도할 필요가 있다.

그런데 각종 인센티브를 적용하는 대상이 무엇이 되어야 하는가는 중요한 문제이다. 기존의 도시재생사업에서는 도시재생활성화구역을 공모하여 선정하고 그 구역 내에서만 각종 지원이나 규제완화, 인센티브 제공 등의 혜택을 집중해 왔다. 그런데 기존의 도시재생활성화구역은 대상 면적이 평균 100만 제곱미터에 이를 정도로 커서 이 구역 전체에 대해 광범위한 인센티브를 제공하는 데는 한계가 있다. 이번 도시재생 뉴딜에서는 도시재생활성화구역의 면적을 대폭 감소시켜서 이러한 문제점을 다소 완화한 것은 매우 적실한 조치였다.

그러나 도시재생활성화구역은 도시재생을 위한 '계획구역'이지 그 자체가 '사업지구'는 아니다. 구역 전체의 토지를 매입하고 재생사업을 추진하거나 구역 내 모든 토지 소유자들이 조합을 구성하여 추진하는 것이 아니기 때문이다. 계획구역 전체에 적용할 수 있는 인센티브는 제한적이고 광범위한 반면, 사업지구에 적용할 수 있는 인센티브는 맞춤형으로 구체적이고 특별한 예외를 적용할 수가 있다.

따라서 일정한 자격이나 조건을 갖춘 사업이나 사업지구에 대해서는 도시재생 뉴딜로 인정하고 도시재생활성화구역에 대해 적용하는 각종 인센티브나 규제 완화, 자금지원 등의 혜택을 부여할 필요가 있다. 이 방식을 활용하게 되면 도시재생 뉴딜사업으로 지정된 사업이나 사업지구는 행정 절차, 사업성 개선 등에서 혜택을 얻게 된다. 개별사업이나 사업지구에서 사업의 추진 가능성은 사업성 분석, 투자심사 절차, 각종 심의 절차 등을 거쳐서 결정된다. 이러한 조건이 갖추어지면 공기업과 주택도시기금의 투자, 출자가 가능해지게 된다.

도시재생을 통한 공공임대주택 확보 방안

도시재생 뉴딜은 기성시가지에서 공공임대주택을 공급하기 위한 중요한 수단이 될 수 있고, 반대로 공공임대주택을 공급함으로써 도시재생 뉴딜사업이 가시적인 성과를 얻을 수 있다. 앞서 소개한 사업모델들은 대부분 사업내용에 공공임대주택이나 공적 지원주택, 주거용 오피스텔, 세어하우스, 기숙사 등을 포함하고 있다. 이들 주거기능은 대부분의 지역에서 수요 초과상태이기 때문에 도시재생 사업의 안정성을 확보하는 역할을 담당하고 있다. 더구나 공공임대주택에 대해서는 국토교통부나 지방자치단체의 보조금, 주택도시기금의 융자 등의 지원이 가능하기 때문에 사업성을 개선하거나 재원을 조달하는 데 다른 용도보다 훨씬 유리하다. 실제 국정기획자문위원회에서 작성한 국정운영5개년계획에서 도시재생사업에 대해 2022년까지 5조 8천억원의 투자금을 배정했지만, 공공임대주택 관련 투자까지 포함하면 11조 5천억원에 이르게 된다.

도시재생사업이 완성된 이후 지역이 발전하면 임대료 상승으로 인해 둥지내몰림 현상이 발생할 수 있는 점을 고려하면 이러한 현상을 방지하기 위해서라도 도시재생 뉴딜사업을 통해 충분한 공공임대주택을 공급하는 것이 필요하다.

문재인 정부가 출범하면서 발표한 주거복지정책에 따르면, 2022년까지 청년1인 가구에게 청년임대주택을 30만실 공급하고, 신혼부부에게도 20만호 공급할 계획이다. 이들 공공임대주택의 대부분은 외곽의 대규모 신도시 건설 방식보다는 도심 내 행복주택이나 역세권주택, 기존주택 매입임대주택을 통해 확보할 수밖에 없다. 이러한 공공임대주택을 확보하는 방식은 그 자체가 도시재생사업과 연계되어 추진되어야 한다. 지금까지 국토부가 발표한 도시재생 뉴딜사업의 예시 사업모델은 57개에 이르는데 그 중 공공임대주택이나 세어하우스와 같은 주거기능을 확보할 수 있는 사업모델이 대부분이다. 현재 주거기능을 포함하지 않은 사업모델이더라도 각 사업모델별로 주거기능을 반영하도록 새롭게 설계할 수 있는 것이다.

도시재생 뉴딜사업의 실효성 제고를 위한 방안

도시재생 뉴딜이 성공하려면 전면철거형 과거 재정비사업의 한계를 극복하기 위해 시작된 기존 도시재생사업의 정신과 도시재생특별법의 틀을 유지한 채, 지자체와 지역주민들의 만족도를 제고할 수 있도록 사업추진 구조를 잘 설계해야 한다. 도시재생 뉴딜에서는 주민참여나 공동체 활성화 프로그램 등에 초점을 맞추었던 기존 도시재생사업에 비해 사업의 실행력을 높이기 위해 다양한 장치들을 도입하였다.

그럼에도 불구하고 도시재생 사업모델의 관점에서 보면 여전히 보완해야 할 점들이 많다. 도시재생계획이 실제 투자사업으로 실행될 수 있도록 도시재생 공모제도, 사업평가, 도시재생사업 인정, 사업 추진을 위한 지원 제도 등을 정교하게 설계해야 한다.

도시재생 뉴딜에서는 개별적인 투자사업에서 활용되는 사업방식과 재원조달 방안, 사업위험 분담방안을 수용하여 도시재생사업을 추진할 필요가 있다. 또한 예시적으로 제시된 사업모델들이 실제 도시재생 현장에서 작동하기 위해서는 어떤 지원이나 제도개선이 필요한지에 대해 면밀히 검토해서 추진해야 한다.

도시재생 뉴딜사업을 추진하는 과정에서 발생할 수 있는 불확실성 제거방안을 마련하는 것이 무엇보다 중요하다. 사업의 발굴은 주민들의 참여를 통해 이루어져야 추진 과정에 반대에 부딪쳐 중단되는 부담이 줄어든다. 시군구청 등 지자체가 사업 추진 과정에서 대상사업지를 발굴하고 주민이 참여하도록 설득하는 노력이 필요하다. 도시재생 현장에서 운영되는 도시재생지원센터의 주민 교육과 공동체활성화 프로그램 등도 계획과정 뿐만 아니라 사업화 추진과정에도 여전히 중요하다.

무엇보다도 도시재생사업을 추진하는 과정에서 공기업이나 민간기업, 사회적 기업 등과 같은 전문적인 주체의 주도적인 역할이 필요하다. 특히 공기업은 당초 전체 도시재생 뉴딜 투자금 연간 10조원 중 3조원을 부담하도록 설계되었던 점을 고려하면 적극적인 역할을

담당할 수 있도록 제도적 장치를 보완해야 한다. 공공성과 수익성을 동시에 추구해야 하는 주체인 만큼 사업성이 부족해서 민간주체가 참여하기 어려운 도시재생사업에 참여하되 최소한의 수익성을 보전해줄 수 있는 규제완화, 보조금, 국공유지 활용 등에서 특별한 위상을 부여하는 방안을 고민해야 한다.



지역 아파트 시장 동향

60
수도권
〈서울, 경기, 인천〉

63
부울경권
〈부산, 울산, 경남〉

66
대경권
〈대구, 경북〉

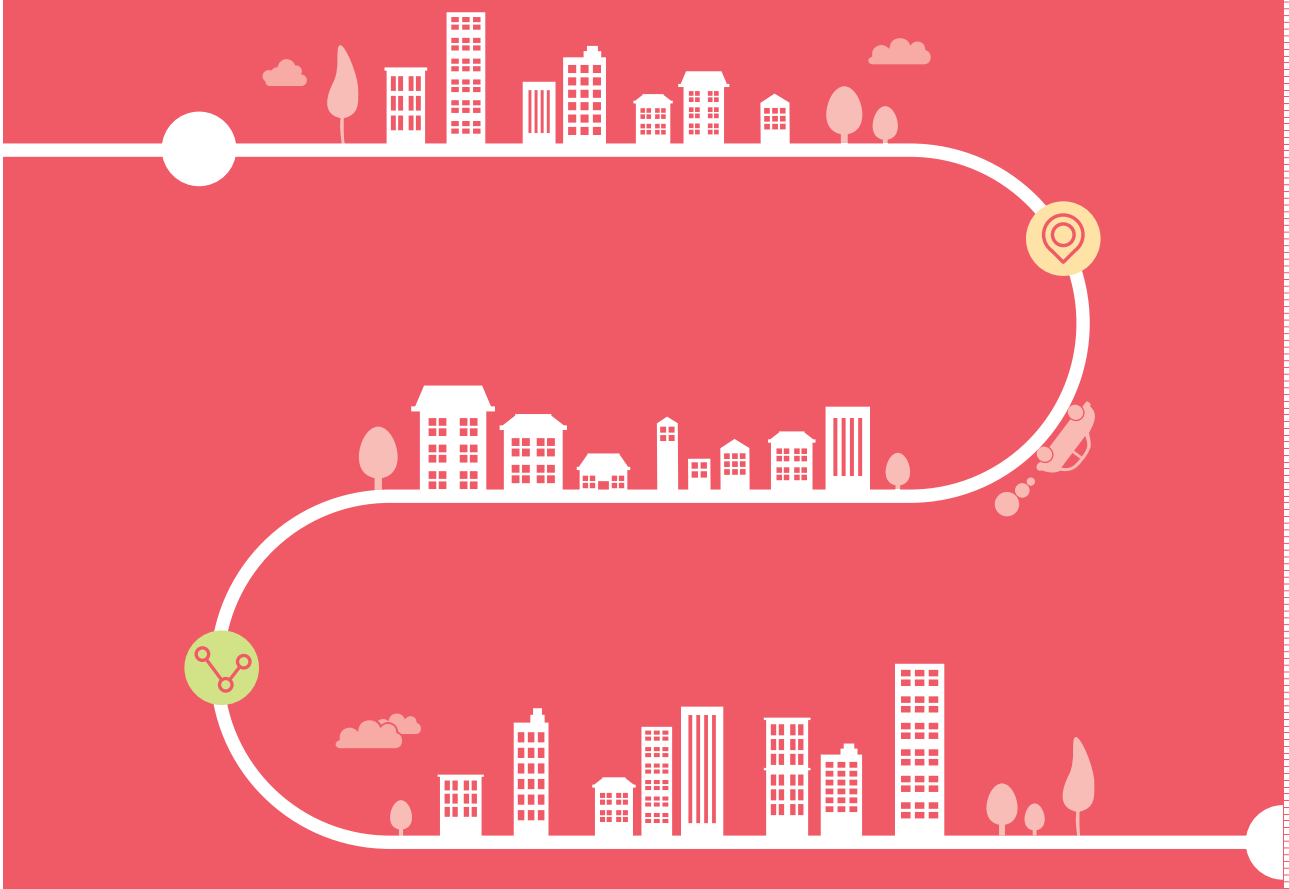
68
충청권
〈충남, 충북, 세종, 대전〉

71
전라권
〈광주, 전남, 전북〉

73
강원권

75
제주권

76
분기 통계



2017년 3분기 권역별 아파트 결산

부동산 대책 효과없나? 서울, 대책 발표 이전 수준 회복



글 | 함영진(부동산 114 리서치센터장)

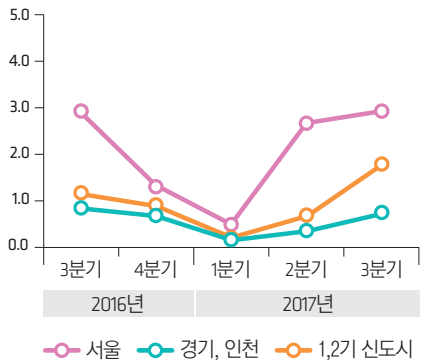
- **수도권 :** 두 번의 부동산 규제책에도 불구, 서울 상승폭 커져 〈서울, 경기, 인천〉
- **부울경 :** 경남, 전 분기에 이어 전국 최대 낙폭 기록 〈부산, 울산, 경남〉
- **대경권 :** 대구 아파트시장 아직 여름, 경북은 이미 겨울 〈대구, 경북〉
- **충청권 :** '완전한 행정수도 기대' 세종시 2개 분기 연속 급등 〈세종, 대전, 충남, 충북〉
- **전라권 :** 광주·전남, 한전공과대학(KEPCO Tech) 유치 경쟁, 아파트값 상승 〈전남, 전북, 광주〉
- **강원권 :** 겹호재 갖춘 강원도 아파트값 소폭 상승 유지
- **제주권 :** 서귀포시 강정동 일대 아파트값 상승 두드러져

수도권 서울, 경기, 인천

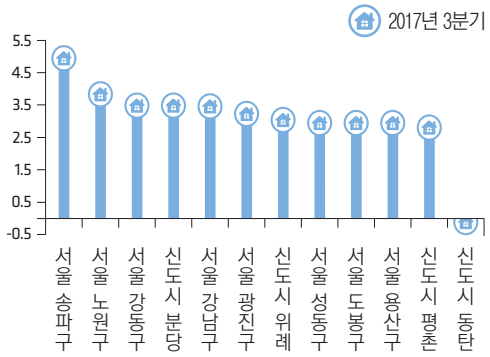
매매

두 번의 부동산 규제책에도 불구, 서울 상승폭 커져

분기 매매 변동률 추이(%)



지역별 등락 주요 지역(%)



※ 본고는 부동산 114 통계를 기반으로 작성하였음

지역별

2017년 3분기 수도권 아파트 매매시장은 규제 강도가 센 8.2부동산 대책에 이어 9.5 후속 대책까지 나왔지만 상승폭은 여전히 높았다. 서울 3분기 매매 변동률은 직전 분기(2.69%)와 비슷한 2.93%를 기록했다.

8.2대책 발표 이후 한 달 동안 재건축 지위양도 금지, 민간 분양가상한제 적용 추진 등의 규제 직격탄을 맞은 강남권 시장부터 가격이 하락했다. 하지만 송파구 잠실주공5단지의 50층 부분 건립이 허용되면서 강남권 재건축 아파트값이 다시 올랐다. 정부는 시장을 예의 주시하며 가계부채 종합대책을 내놓겠다며 경고를 보내고 있다.

서울 송파구는 5.02% 올랐다. 지난 9월 잠실 주공 5단지가 최고 50층 부분 건립을 위한 재건축 계획안이 통과된 영향이다. 그 뒤로 노원구(3.84%)는 상계동 일대 주공3, 4, 7, 11단지 등의 노후 아파트 가격이 올랐다. 노원구는 8.2대책에서 투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역 3개 지역 모두 적용돼 대책 발표 후 가격이 일부 하락했지만 얼마 후 반등했다. 강동구(3.51%), 강남구(3.46%), 광진구(3.22%), 성동구(3.06%) 지역이 3% 이상의 상승률을 기록했다. 강동구는 둔촌주공1~4단지 이주가 진행되고, 상일동 고덕주공3단지, 6단지는 4분기에 분양을 준비하고 있다. 이들 단지는 2018년 부활하는 재건축 초과이익환수제를 피했다.

신도시 분당은 2006년 4분기 7.35%를 기록한 이후 11년 만에 최고 상승률인 3.51% 기록했다. 1기신도시 중에서 최고점 대비 가격 회복률이 낮았던 분당은 잘 갖춰진 주거환경과 신분당선 미금역 공사, 제2판교테크노밸리 조성, GTX성남 역세권 개발 등의 호재로 갭투자 수요가 증가했다. 위례(3.19%), 평촌(2.82%), 판교(2.04%), 일산(1.05%), 김포(1.03%) 등 지역이 상승했다. 한편 동탄(-0.09%)은 2개 분기 연속 하락했다.

경기 · 인천은 과천시(2.65%), 안양시(2.20%), 구리시(2.13%), 광명시(1.75%), 의왕시(1.50%) 군포시(1.23%), 하남시(1.18%) 지역이 상승했다. 과천은 이미 가격이 많이 오른 이주철거 단계인 단지보다 사업초기 단계인 별양동 주공4단지, 주공5단지 등의 아파트 가격이 올랐다. 안양시는 노후 단지들이 밀집된 비산동 일대 화남8차, 뉴타운삼호 아파트 가격이 상승했다.

면적별

서울은 132㎡미만 구간의 면적대 아파트 가격이 3% 이상 올랐다. 66㎡미만이 3.85%, 66-99㎡미만이 3.41%, 99-132㎡미만이 3.14% 상승했다. 경기 · 인천은 66㎡미만이 1.54%, 66-99㎡미만이 0.97% 올랐다. 신도시는 66㎡미만이 2.21%, 66-99㎡미만이 2.40% 올랐다.

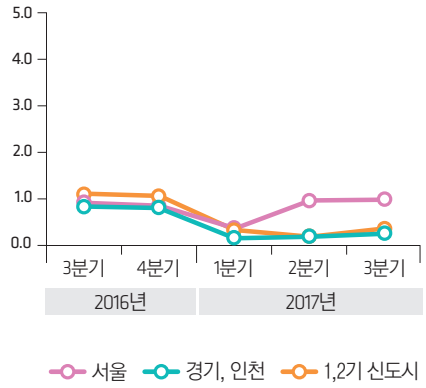




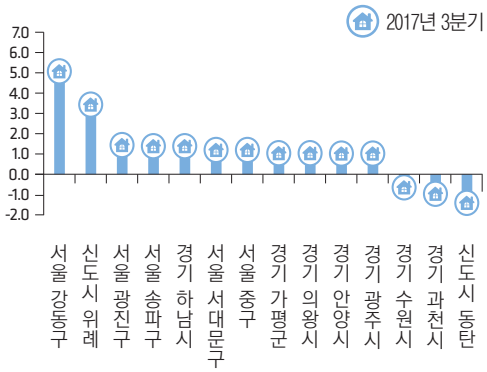
전세

전세시장 전반적인 안정세 유지

분기 전세 변동률 추이(%)



지역별 등락 주요 지역(%)



지역별

2017년 3분기 수도권 아파트 전세시장은 안정세를 유지하고 있다. 서울은 직전 분기(0.98%)와 비슷한 0.99% 올랐다. 경기 · 인천(0.28%)과 신도시(0.39%)는 소폭 상승했다. 전세시장은 연이은 부동산 규제 대책 발표로 전세 수요 불안 요소가 커질 것이라는 전망이 나왔지만 여파는 크지 않다.

가을 이사철이 시작되고 국지적인 재건축 이주수요 발생으로 전세가격 오르는 곳이 발생하겠지만 경기도내 신규 아파트 입주물량이 순차적으로 늘어나 전세가격 급등 현상이 나타날 우려는 크지 않다.

서울 강동구가 2개 분기 연속 전셋값 강세를 이어가며 5.10% 올랐다. 7월부터 재건축 이주를 시작한 둔촌주공1~4단지(5,930가구) 때문이다. 그 뒤로 광진구(1.45%), 송파구(1.41%), 서대문구(1.22%) 중구(1.22%), 동작구(1.00%) 지역의 전셋값 상승률이 높았다.

신도시는 위례(3.46%), 분당(0.86%), 평촌(0.78%), 중동(0.45%), 김포(0.29%) 판교(0.27%) 지역이 상승했다. 위례는 입주 2년 차 도래한 송파구 장지동 위례IPARK1차가 3분기 동안 14% 올랐다. 분당은 분당동 샛별동성, 수내동 파크타운삼익, 구미동 무지개주공12단지 등이 상승했다.

반면 동탄(-1.40%)은 올해 들어 매 분기 평균 3,200가구 이상 새아파트 입주물량이 쏟아져 하락세가 이어지고 있다. 동탄1신도시 반송동 일대 아파트 전세가격이 1,000만원-4,000만원 가량 떨어졌다.

광교는 5년 만에 3분기 전세가격이 0.42% 하락했다. 용인, 화성 등 인근 지역의 새아파트 입주물량 여파로 중대형 면적의 전세가격이 떨어졌다. 이의동 광교오드카운티 148㎡가 1,500만원, 래미안광교 175㎡가 1,000만원 하락했다.

경기 · 인천은 하남시(1.40%), 가평군(1.06%), 의왕시(1.05%), 안양시(1.04%), 광주시(1.03%)

부천시(1.02%) 지역이 상승했다. 하남시는 강동구에서 밀려난 이주수요가 유입돼 미사지구 망월동과 선동 일대 아파트 전세가격이 올랐다. 망월동 미사강변도시18단지는 2,500만원-5,500만원 상승했다. 의왕시는 내손동 내손대림e편한세상이 1,500만원, 포일자이는 500만원 각각 올랐다.

면적별

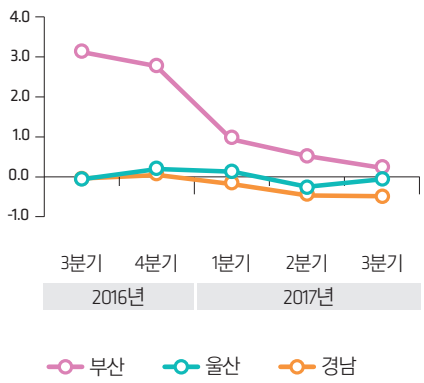
서울은 전면적 고른 상승률을 기록했다. 66㎡미만이 0.74%, 66-99㎡미만이 1.25%, 99-132㎡미만이 1.08%, 132-165㎡미만이 0.83%, 165㎡이상이 0.42% 올랐다. 경기 · 인천은 66㎡미만이 0.22%, 66-99㎡미만이 0.33% 올랐다. 신도시는 66㎡미만이 0.03% 하락했다. 99-132㎡미만은 0.50% 상승했다.

부울경권 부산, 울산, 경남

매매

경남, 전 분기에 이어 전국 최대 낙폭 기록

분기 매매 변동률 추이(%)



지역별 등락 주요 지역(%)



지역별

2017년 3분기 부산 아파트 매매가격 변동률은 0.20%로 상승폭이 계속 줄어드는 추세다. 특히 해운대구(-0.47%), 기장군(-0.27%), 사하구(-0.20%), 수영구(-0.12%), 연제구(-0.03%) 등 동부산 지역은 아파트값이 하락세로 돌아섰다. 대출 규제와 집값 급등 지역에 대한 세무조사, 내년 부활하는 재건축 초과이익환수제 시행 등의 영향으로 매수 심리가 꺾이면서 집값 하방 압력이 커진 탓이다. 이에 비해 정부 규제를 벗어난 지역은 여전히 상승세를 보이고 있다. 조정대상지역에서 제외된 강서구(1.42%), 금정구(1.39%)를 비롯해 동래구(1.04%) 등이 강세를 이어갔다. 특히 강서구는 신규 분양시장의 활황세도 두드러졌다. 지난 9월

분양한 명지국제신도시 내 '명지 더샵 퍼스트월드'의 경우 22만 명이 넘는 청약자를 끌어 모으며 1순위 마감됐다. 부산은 오는 11월부터 민간택지 전매제한이 본격 시행되는 가운데 정부의 규제책이 시장의 주요 변수가 될 전망이다.

울산은 -0.06%의 변동률로 직전 분기(-0.30%)보다 하락폭은 줄었으나 약세 기조는 여전했다. 북구(-0.12%), 남구(-0.08%), 울주군(-0.02%), 동구(-0.02%) 순으로 마이너스 변동률을 기록했고 중구는 보합(0.00%)에 머물렀다. 주력산업 침체로 아파트값 하락세가 완연한 가운데 입주물량 공급 과잉까지 겹치면서 부진을 면치 못하는 모습이다. 공급 부담이 커지면서 미분양 아파트도 증가세다. 8월 말 기준 울산의 미분양 아파트 물량은 898가구로, 지난해 12월 481가구에서 꾸준히 늘고 있다. 울산은 4분기에도 거래 위축에 따른 하락세가 유지될 것으로 보인다.

경남은 0.50% 떨어져 전 분기에 이어 전국에서 가장 큰 낙폭을 기록했다. 공급과잉에다 부동산 규제에 따른 심리까지 얼어붙으면서 시장 침체가 이어지는 모습이다. 지역별로는 거제시(-1.38%), 창원시(-0.86%), 김해시(-0.77%), 통영시(-0.16%) 등이 장기침체 흐름을 보였다. 반면 진주시(0.58%), 밀양시(0.43%), 양산시(0.36%) 등은 신규 아파트를 중심으로 실수요가 이어지며 오름세를 보였다. 지역 경기회복이 여전히 불투명하다는 점에서 경남 아파트값은 당분간 반등을 기대하기 어려워 보인다.

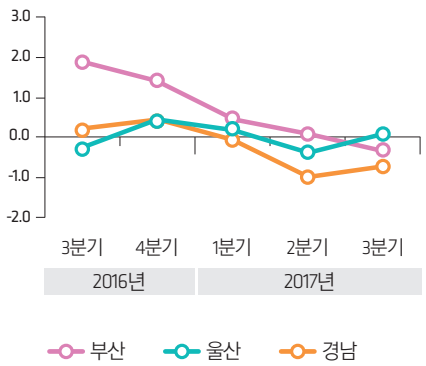
면적별

부산은 132-165㎡미만 구간이0.45% 올라 중대형 면적의 상승이 두드러졌다. 반면 울산은 66㎡미만의 소형이 0.45% 올랐고, 그 외 면적대는 보합 내지는 하락세를 나타냈다. 경남은 모든 면적대가 하락했다. 특히 66㎡미만 구간이 0.92% 내린 것으로 집계됐다.

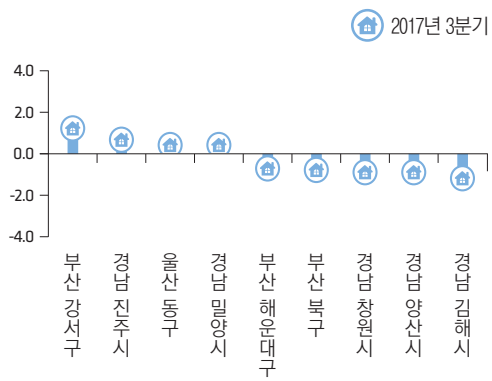
전세

부산 전세가격 5년 만에 하락 전환

분기 전세 변동률 추이(%)



지역별 등락 주요 지역(%)



지역별

2017년 3분기 부산 아파트 전세가격은 0.27% 하락했다. 입주물량 증가에다 전셋값 장기 상승에 따른 피로감이 작용하면서 지난 2012년 3분기 이후 처음으로 마이너스 변동률을 나타냈다. 지역별로는 북구(-0.77%), 해운대구(-0.72%), 연제구(-0.61%), 수영구(-0.46%), 기장군(-0.44%), 남구(-0.22%), 동래구(-0.10%) 순으로 하락했다. 반면 강서구(1.21%)는 매매가격과 전세가격이 동반 강세를 나타냈다. 매매시장 분위기가 가라앉으면서 전세 이동 수요도 감소하는 가운데 입주물량이 많은 곳을 중심으로 전세가격 하락세가 이어질 전망이다.

울산은 0.03% 올라 소폭 반등했다. 동구(0.37%)와 울주군(0.11%) 등 그 동안 낙폭이 컸던 지역을 중심으로 전세가격을 회복하면서 상승했고 북구(-0.08%), 남구(-0.05%) 등은 소폭 하락세를 보였다. 추석이 끝나고 가을 이사수요가 움직일 것으로 보이나 울산은 하반기 입주물량이 많은 만큼 전세가격이 안정적인 흐름을 유지할 것으로 예상된다.

경남은 -0.71%의 변동률로 매매와 마찬가지로 전세가격도 전국에서 가장 큰 하락세를 나타냈다. 김해시(-1.14%)와 양산시(-0.91%)가 하락을 주도했고 창원시(-0.90%), 거제시(-0.32%) 등도 내림세를 이어갔다. 입주물량 증가에다 여름 비수기 등이 맞물렸기 때문이다. 반면, 진주시(0.60%), 밀양시(0.36%), 사천시(0.25%) 등은 전세가격이 올라 대조를 이뤘다.

면적별

부산은165㎡이상 구간을 제외하고 모두 내림세를 나타냈다. 99-132㎡미만 구간이 0.43% 떨어졌다. 울산은 66㎡미만 소형이 0.83% 오르면서 반등을 이끌었다. 경남은 165㎡이상과 66㎡미만 구간이 각각 1.18%, 1.09% 떨어졌다.울산은 그 동안 강세를 나타냈던 66㎡미만 소형이 -1.07%의 변동률로 하락세가 두드러졌다. 경남은 99-132㎡미만과 66-99㎡미만 구간이 각각 1.19%, 1.05% 떨어졌다.

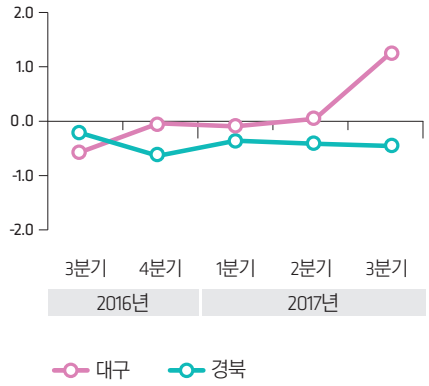


대경권 대구, 경북

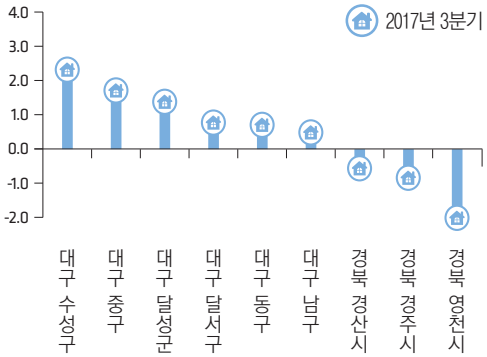
매매

대구 아파트 시장은 아직 여름, 경북은 이미 겨울

분기 매매 변동률 추이(%)



지역별 등락 주요 지역(%)



지역별

대구 · 경북 아파트 3분기 매매시장은 상반된 흐름을 보였다. 지난 2분기 반등하며 하락장을 벗어났던 대구는 3분기 1.25% 변동률로 상승세를 이어갔다. 문재인 정부 출범 이후 나온 6.19 대책, 8.2 대책의 풍선효과로 수성구 등 투자수요가 많은 지역을 중심으로 매매가격이 올랐다.

경북은 공급과잉 부담과 대출규제 리스크가 겹치면서 좀처럼 반등의 기회를 잡지 못했다. 3분기 경북 매매가격은 0.43% 하락하며 7분기 연속 하락세를 보였다.

대구는 수성구(2.34%), 중구(1.71%), 달성군(1.40%), 달서구(0.78%), 동구(0.73%) 순으로 매매가격이 상승했다. 6.19 대책에서 대구가 투기과열지구에서 제외돼 투자자의 발길이 이어졌다. 수성구는 범어동, 황금동 등 학군과 주거환경이 좋은 아파트 위주로 매매가격이 상승했지만 풍선효과가 나타난 수성구는 9.2 후속 대책에서 투기과열지구로 지정됐다. 중구도 급매로 나온 매물에 갭투자 수요가 몰리며 매매가격이 올랐다. 최근 공급물량이 많았던 달성군과 달서구도 적체된 매물이 소화되면서 아파트값이 상승했다.

경북은 대구 아파트 시장과 다른 분위기다. 영천시(-1.98), 경주시(-0.83%), 경산시(-0.53%), 구미시(-0.49%), 포항시(-0.34%) 등 대부분 지역 아파트값이 떨어졌다. 공급과잉 리스크에 지역 경기 침체가 겹쳐 하락세가 지속됐다.

면적별

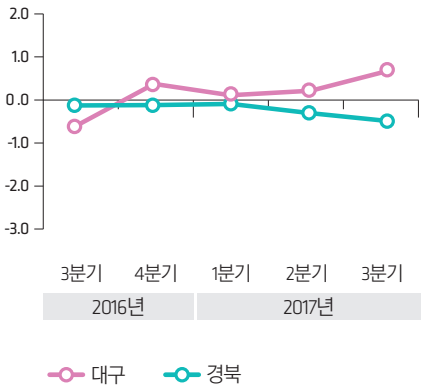
대구는 모든 면적대 아파트가 매매가격이 상승했다.

수성구 일대 대형 아파트 매매가격이 오르면서 165㎡이상(2.85%)이 가장 큰 상승폭을 보였고 99-132㎡미만(1.34%), 132-165㎡미만(1.16%), 66-99㎡미만(0.59%), 66㎡미만(0.28%) 면적대 순으로 아파트값이 상승했다.

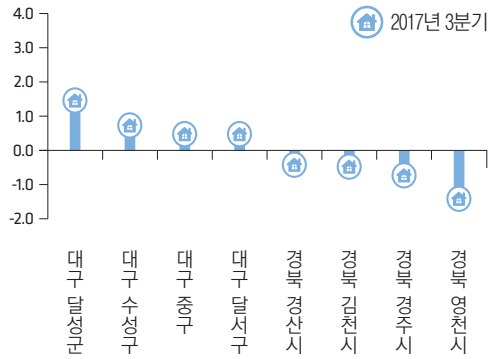
반면 경북은 모든 면적대에서 매매가격이 떨어졌다. 소형 면적 아파트의 하락폭이 컸다. 66-99㎡미만(-0.71%), 66㎡미만(-0.50%), 99-132㎡미만 (-0.32%), 165㎡이상(-0.23%) 132-165㎡미만(-0.07%) 순으로 매매가격이 하락했다.

전세 대구 이사 비수기에도 전세가격 상승

분기 전세 변동률 추이(%)



지역별 등락 주요 지역(%)



지역별

대구 · 경북 아파트 전세시장도 지역별로 분위기가 갈렸다. 대구는 신규 아파트가 많고 전세 아파트 선호도가 높은 지역을 중심으로 신규 아파트 공급을 꾸준히 소화하며 0.69% 상승했다. 반면 경북은 전세매물이 쌓이면서 0.45% 하락해 2015년 4분기 이후 7분기 연속 전셋값이 하락했다.

대구는 달성군(1.74%), 수성구(0.87%), 중구(0.59%), 달서구(0.57%), 동구(0.54%) 순으로 아파트 전셋값이 상승했다. 달성군과 달서구는 최근 입주한 신규 아파트 위주로 전셋값이 상승했다. 최근 몇 년간 공급물량이 꾸준하면서 저렴한 전세아파트를 찾는 수요가 많다. 수성구도 학군이 좋고 대구지하철2호선 역세권 아파트 위주로 전셋값이 올랐다. 도심 접근성이 좋은 중구도 전세수요가 이어졌다.

경북은 영천시(-1.64%), 경주시(-0.83%), 구미시(-0.73%), 김천시(-0.53%), 경산시(-0.47%), 포항시(-0.29%) 순으로 전셋값이 하락했다. 신규 아파트 공급물량이 많은데다 지방산업단지 경기 침체로 인구유입이 줄고, 이사 비수기라 전세수요가 많지 않아 약세를 보였다.

면적별

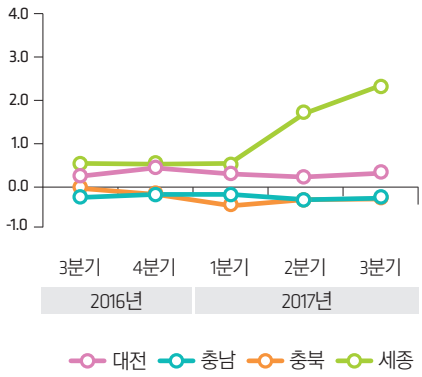
대구는 중대형 아파트 전셋값이 올랐다. 99-132㎡미만과 132-165㎡미만 이 각각 0.84%씩 상승했고 165㎡이상도 0.62% 올랐다. 이외 66㎡미만 0.41%, 66-99㎡미만 0.34% 면적대 순으로 전셋값이 상승했다. 반면 경북은 면적이 작을수록 전셋값 하락폭이 컸다. 66㎡미만(-0.79%)이 가장 큰 하락폭을 보였고 66-99㎡미만 -0.67%, 99-132㎡미만 -0.35%, 132-165㎡미만 -0.20%, 165㎡이상 -0.04% 순으로 전셋값이 하락했다.

충청권 충남, 충북, 세종, 대전

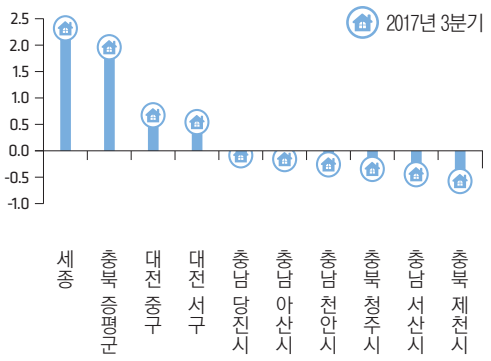
매매

'완전한 행정수도 기대' 세종시 2개 분기 연속 급등

분기 매매 변동률 추이(%)



지역별 등락 주요 지역(%)



지역별

2017년 3분기 충청권 매매가격은 세종시가 2개 분기 연속 급등한 반면 대전, 충남, 충북은 2분기와 비슷한 변동률을 나타냈다. 특히 세종시는 8.2대책을 통해 투기과열지구 · 투기지역으로 지정됐음에도 불구하고 문재인 정부가 추진하는 국회이전과 완전한 행정수도 이전 기대감에 투자수요가 원활하게 유입됐다.

대전은 3분기 0.32%의 변동률로 2016년 3분기부터 5개 분기 연속 상승했다. 중구(0.67%)와 서구(0.53%)의 상승폭이 상대적으로 높았다. 대단지면서 교통환경이 우수한 아파트 중심으로 올랐다. 중구 오류동 삼성이 750만원, 태평동 버드내마을이 750만원-1,000만원 상승했다. 서구에서는 둔산동 목련이 1,000만원, 내동 맑은아침이 350만원-650만원 올랐다.

충남은 0.21% 하락했다. 서산시(-0.43%), 천안시(-

0.24%), 아산시(-0.15%), 당진시(-0.08%) 등 주요지역이 하락했다. 충남은 3분기에만 6,337가구가 입주해 매매가격에 부정적 영향을 미쳤다. 서산시 죽성동 삼성이 250만원-750만원, 석림동 주공2단지가 500만원 떨어졌다. 천안시 쌍용동 용암동아벽산이 1,000만원, 두정동 천안두정역푸르지오가 250만원-1,000만원 하락했다.

충북은 0.25% 하락했다. 제천시(-0.55%), 청주시(-0.33%), 충주시(-0.01%) 등 아파트 재고물량이 많은 지역에서 약세를 주도했다. 제천시 청전동 덕일한마음이 1,000만원, 장락동 장락e편한세상이 300만원 떨어졌다. 청주시 용암동 세원한아름이 250만원, 금천동 장자마을현대가 500만원-1,000만원 하락했다.

세종시는 3분기에 2.31% 상승했다. 2분기(1.72%) 대비 상승폭이 커졌다. 문재인 정부에서 예고했던 세종시로의 국회이전과 완전한 행정수도조성에 대한 정책 기대감이 투자수요를 이끄는 모양새다. 게다가 3분기 입주물량이 1,721가구로 2분기(7,481가구) 대비 크게 줄어들면서 공급 부담도 적었다. 한솔동 첫마을힐스테이트6단지가 500만원-2,000만원, 도담동 도램마을14단지세종한림풀에버가 1,500만원, 종촌동 가재마을11단지세종한신休플러스가 500만원-2,500만원 올랐다.

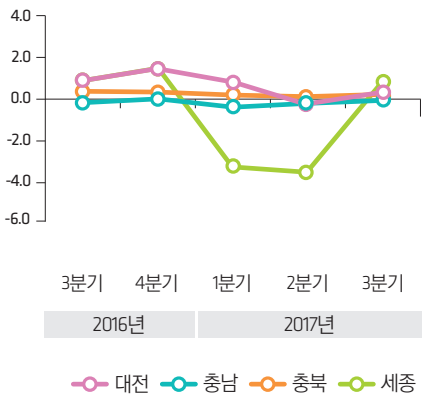
면적별

대전은 66㎡미만 소형면적이 0.61% 올랐고, 99-132㎡미만이 0.36% 상승했다. 충남은 모든 면적이 하락한 가운데 165㎡이상 대형이 -0.40% 변동률을 기록했다. 충북도 165㎡이상 대형이 0.62% 하락하며 약세를 주도했다. 세종은 132-165㎡미만이 3.64%, 66㎡미만이 2.94%, 99-132㎡미만이 2.27% 상승했다.

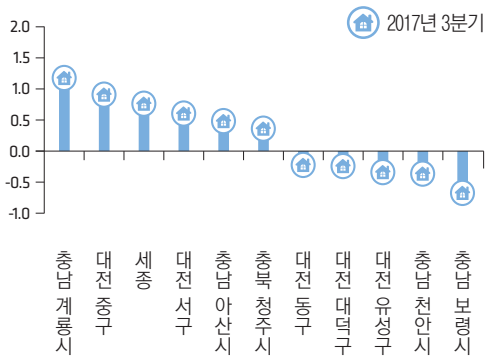
전세

3분기 대전 · 세종 전세가격 상승 반전

분기 전세 변동률 추이(%)



지역별 등락 주요 지역(%)



지역별

2017년 3분기 충청권 전세가격은 세종시가 급락 이후 상승 반전하며 전반적인 상승 흐름을 나타냈다. 3분기 충청권 아파트 입주물량은 총 1만655가구로 2017년 1-4분기 중 상대적으로 적은 수준이다. 이는 세종시 입주물량이 1,721가구로 2분기(7,481가구) 대비 크게 줄어든 영향이다.

대전은 3분기 0.23% 상승하며 2분기(-0.36%) 대비 상승으로 돌아섰다. 중구(0.90%), 서구(0.59%)의 상승폭이 두드러졌다. 중구 목동 금호한사랑이 500만원-1,250만원, 태평동 쌍용예가가 500만원-1,500만원 올랐다. 서구 둔산동 크로바가 500만원-1,500만원, 월평동 황실타운이 500만원-1,250만원 상승했다.

충남 전세가격은 0.07% 하락했다. 다른 지역과 달리 3분기 입주물량이 2분기 대비 2배 가량 늘어난 영향이다. 천안시(-0.36%)와 서산시(-0.20%)가 약세를 주도했다. 천안시 쌍용동 용암동아벽산이 1,000만원, 두정동 극동늘푸른이 1,000만원-1,500만원 떨어졌다. 서산시 죽성동 삼성이 250만원-750만원, 대산읍 서산대산지구한성필하우스가 500만원 하락했다.

충북은 0.23% 상승했다. 아파트 재고물량이 많은 청주시(0.35%)가 주도했다. 청주시 개신동 개신푸르지오가 1,000만원, 복대동 금호어울림 1,2단지가 1,000만원-1,500만원, 오창읍 오창모아미래도와이드파크가 500만원 올랐다.

세종시는 0.75% 변동률로 2개 분기 연속 급락(1분기 -3.29%, 2분기 -3.69%)한 이후 상승 반전에 성공했다. 상반기 전세가격 하락으로 전셋값 부담이 낮아진 상황에서, 3분기 입주물량까지 크게 줄어들었기 때문이다. 도담동 도램마을10단지 세종호반베르디움어반시티가 1,000만원, 새롬동 새뜸마을10단 지더샵힐스테이트가 1,000만원-4,000만원, 소담동 새샘마을3단지 모아미래도 리버시티가 1,250만원 올랐다.

면적별

대전은 66㎡미만이 0.67%, 66-99㎡미만이 0.31% 상승했다. 충남은 165㎡이상이 -0.22%, 132-165㎡미만이 -0.21% 변동률을 나타냈다. 반면 충북은 66-99㎡미만이 0.41%, 132-165㎡미만이 0.23% 상승했다. 세종은 66㎡미만이 2.72%, 99-132㎡미만이 0.80% 상승했다.

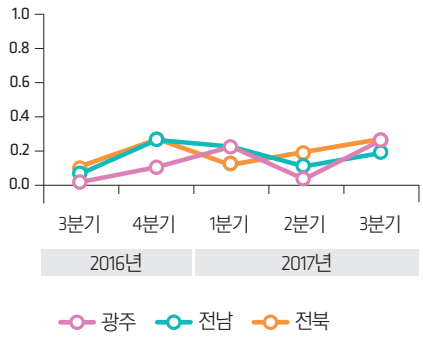


전라권 광주, 전남, 전북

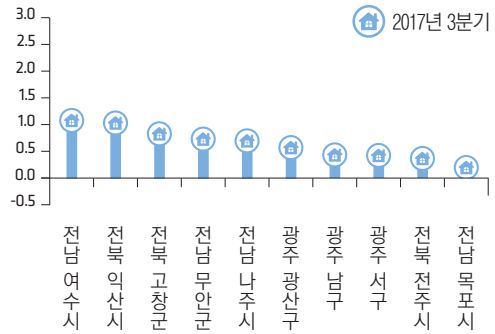
매매

광주 · 전남, 한전공과대학(KEPCO Tech) 유치 경쟁으로 아파트값 상승

분기 매매 변동률 추이(%)



지역별 등락 주요 지역(%)



지역별

광주 아파트 매매시장은 3분기 0.27% 올라 지난 2분기(0.05%)보다 상승폭이 커졌다. 문재인 정부의 100대 국정과제에 포함된 에너지밸리 조성 추진과 한전공대(한전공과대학) 설립에 따른 기대감 등이 크게 작용했다. 특히 한국전력이 한전공과대학 설립 작업에 속도를 내면서 광산구와 남구, 서구 등 각 자치구별로 한전공대 유치를 위한 움직임도 활발해졌다. 이에 따라 광산구(0.46%)와 남구(0.33%), 서구(0.32%) 아파트값이 올랐다. 이밖에 북구는 0.05% 상승했고 동구는 변동 없이 보합세를 나타냈다.

전남 아파트 매매시장은 3분기 0.20% 상승해 직전 분기(0.11%)에 비해 오름폭이 확대됐다. 지역별로는 여수시가 0.97% 올라 상승폭이 가장 컸고 이어 무안군(0.61%), 나주시(0.59%), 목포시(0.09%), 순천시(0.06%) 순으로 올랐다. 여수시는 9월 여수 웅천지구에서 분양한 테라스하우스와 오피스텔 등의 청약 호조세가 주변 아파트 시장에도 긍정적인 영향을 미쳤다. 나주빛가람혁신도시가 위치한 나주시는 한전공대 유치전에 적극 나서면서 기대감을 높였다.

전북은 3분기 0.24% 올라 6분기 연속 상승세가 이어졌다. 아파트 공급이 부족한 지역 중심으로 상승세가 이어졌다. 지역별로는 공급 가뭄이 계속되고 있는 익산시가 0.91% 올라 상승폭이 가장 컸다. 익산시는 올해 3분기까지 신규 입주가 전무했고 4분기에 600가구 정도가 공급된다. 이밖에 고창군(0.71%), 전주시(0.26%), 김제시(0.09%) 등도 상승했다. 전주시는 아파트 분양시장의 호조세가 기존 아파트값 상승에도 한몫 했다. 9월 전주효천지구에서 공급된 전주효천지구우미린2차가 평균 8.38대 1의 청약경쟁률을 기록하기도 했다.

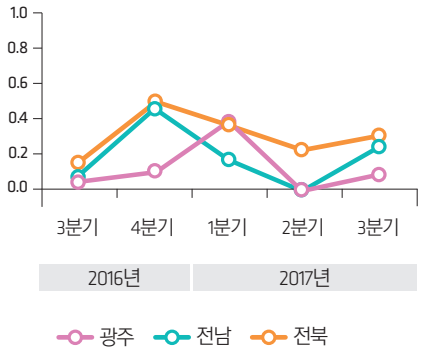
면적별

광주는 모든 면적대가 고르게 오른 가운데 66㎡미만 구간이 1.67% 상승해 오름폭이 가장 컸다. 전남 66-99㎡미만 구간이 0.45% 올라 가격 상승을 주도 했고 다른 면적들도 모두 올랐다. 전북은 66-99㎡미만 구간이 0.32% 올라 상승폭이 가장 컸고 다른 면적대도 고르게 상승했다.

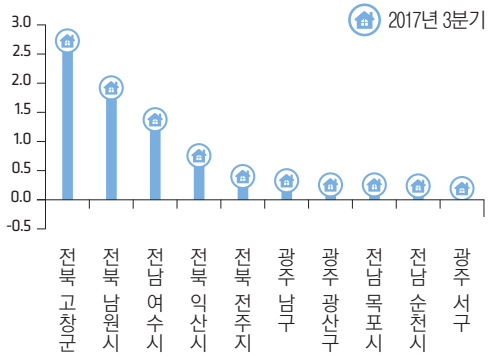
전세

가을 이사철 영향으로 광주 · 전남 · 전북 일제히 상승

분기 전세 변동률 추이(%)



지역별 등락 주요 지역(%)



지역별

광주 · 전남 · 전북 모두 가을 이사철 영향으로 일제히 상승하는 모습을 보였다. 광주의 경우 주거 선호도가 높은 지역을 중심으로 이사철을 대비해 미리 선점하는 수요가 움직였고 전남은 매매가격이 상승하면서 전세가격도 동반 상승하는 모습이 나타났다.

광주 아파트 전세시장은 3분기 0.09% 상승해 직전 분기(0.01%) 보다 오름폭이 커졌다. 지역별로는 남구(0.23%), 광산구(0.16%), 서구(0.10%) 등이 올랐고 동구는 보합세를 보였다. 올해 5,000여 가구가 입주하는 북구는 가을 이사철에도 0.04% 하락했다.

전남 아파트 전세시장은 2분기 보합세에 머물렀으나 3분기 0.24%로 상승폭이 커졌다. 수요에 비해 새 아파트 공급이 적었던 여수시가 1.28% 상승해 가장 많이 올랐다. 이외 목포시(0.16%)와 순천시(0.14%) 상승했고 이외 지역은 모두 보합세를 나타냈다.

전북은 3분기 0.30% 올라 상승세가 계속됐다. 지역별로는 새 아파트 공급이 부족했던 지역 중심으로 오름세가 나타났다. 고창군(2.63%), 남원시(1.83%), 익산시(0.66%), 전주시(0.30%), 김제시(0.03%) 등이 상승했다. 고창군은 최근 10년 동안 신규 입주물량이 978가구에 그쳤고, 남원시는 올해 입주하는 단지가 없는 상황이다.

면적별

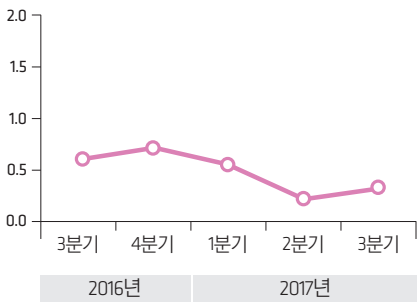
광주 3분기 아파트 전셋값은 165㎡이상 면적 구간이 보합세를 나타냈고 이외 다른 면적대는 모두 상승했다. 전남은 모든 면적대가 상승한 가운데 66-99㎡미만 구간이 0.48% 올라 상승폭이 가장 컸다. 전북은 중소형 면적 구간이 상승을 주도한 가운데 165㎡이상 면적 구간은 변동 없이 보합세를 보였다.

강원권

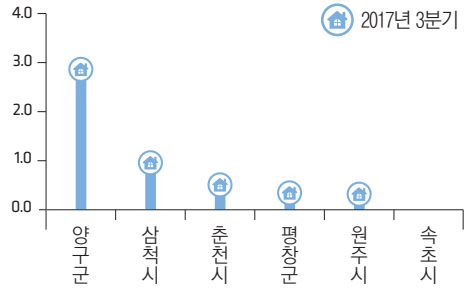
매매

겹호재 갖춘 강원도 아파트값 소폭 상승 유지

강원 분기 매매 변동률 추이(%)



지역별 등락 주요 지역(%)



지역별

2017년 3분기 강원도 아파트 매매시장은 0.31% 올랐다. 강원도는 교통망이 개선되는 평창, 원주 지역의 아파트 값이 소폭 상승을 유지하며 안정세를 이어가고 있다. 올해 12월 개통을 앞둔 원주~강릉KTX 구간이 지난 8월 첫 시험 운행에 들어갔다.

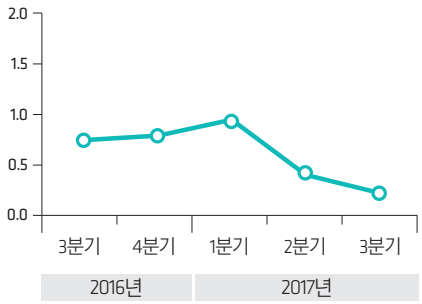
상승률이 높은 양구군(2.80%)은 양구읍 경림 아파트 가격이 올랐다. 그 뒤로 삼척시(0.90%), 춘천시(0.47%), 평창군(0.31%), 원주시(0.29%), 속초시(0.01%) 올랐다. 삼척시는 2014년 입주한 삼척교동코아루타워가 3분기 동안 3.4% 상승했다. 춘천시는 공공기관, 대학교와 가까운 곳에 위치한 칠전동 대우1,2차와 석사동 퇴계주공4~5단지 아파트 가격이 올랐다.

강원도는 소형면적 중심으로 상승률이 높았다. 66㎡미만은 0.94%, 66-99㎡미만은 0.44%, 99-132㎡미만은 0.25%, 132-165㎡미만은 0.02% 상승했다.

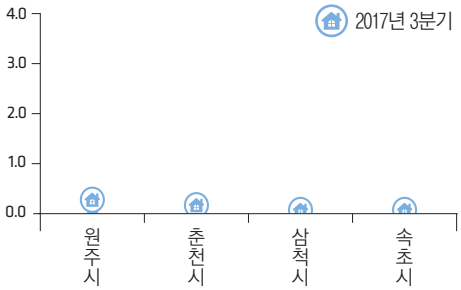
전세

비수기 겹쳐 전세가격 상승률 둔화

강원 분기 전세 변동률 추이(%)



지역별 등락 주요 지역(%)



지역별

2017년 3분기 강원도 아파트 전세시장(0.22%)은 상승폭 둔화가 이어지고 있다. 원주시(0.33%), 춘천시(0.20%), 삼척시(0.09%), 속초시(0.09%)가 소폭 올랐다.

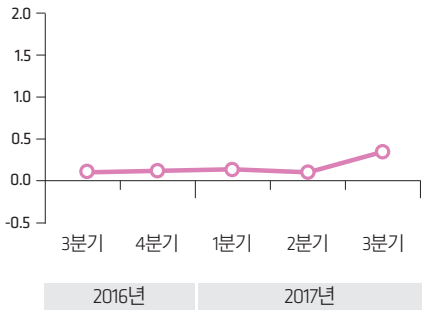
강원도에서 전세가격 상승률이 높은 원주시는 혁신도시 조성이 마무리 되고, 기업도시 내 기업 유치 등이 활발히 진행 중이다. 삼척시는 지역 내 각종 국책 사업으로 임차 수요가 꾸준하다. 면적별로는 66㎡미만은 0.28%, 66-99㎡미만은 0.24%, 99-132㎡미만은 0.24% 올랐다.



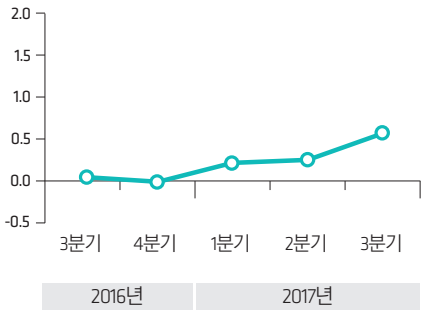
제주권

매매 서귀포시 강정동 일대 아파트값 상승 두드러져

제주 분기 매매 변동률 추이(%)



제주 분기 전세 변동률 추이(%)



지역별

2017년 3분기 제주 아파트 매매가격 변동률은 0.33%로 집계됐다. 서귀포시가 2.52% 올라 상승폭이 크게 확대됐다. 서귀포시는 강정택지지구와 제주혁신도시, 제주 영어교육도시 등의 개발 호재가 있는 강정동을 중심으로 아파트값 상승세가 두드러졌다. 반면 제주시는 0.02%의 미미한 변동률에 그쳤다. 관광객 감소와 경기 침체 등으로 아파트값 조정을 거치고 있는 제주 매매시장은 국제학교가 들어서는 지역 등 입지 선호도가 높을 곳을 중심으로 국지적인 강세가 예상된다.

전세 서귀포시 국제학교 주변 전세 수요 증가

지역별

제주 아파트 전세가격 변동률은 0.57%로 매매시장과 마찬가지로 전 분기에 비해 오름폭이 확대됐다. 서귀포시가 무려 4.56% 올랐다. 내국인 자녀도 입학할 수 있는 국제학교 주변으로 외지인의 전세수요 유입이 늘었기 때문이다. 이 밖에 제주시는 보합세(0.00%)를 나타냈다. 면적별로는 99-132㎡미만 구간이 유일하게 1.20% 올랐고 나머지 면적대는 변동이 없었다.

분기 통계

그림 1 2017년 3분기 아파트 매매

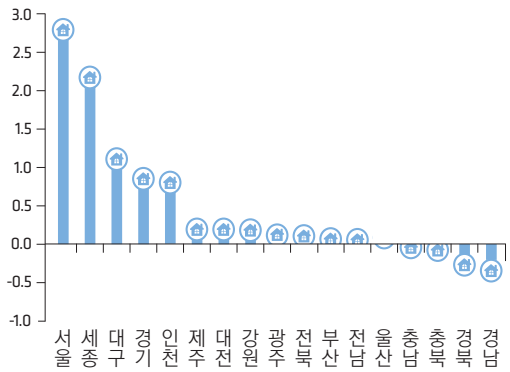


그림 2 2017년 3분기 아파트 전세

단위: %

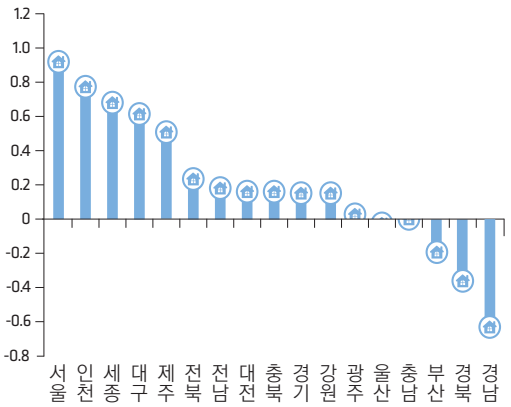


표 1 2017년 3분기 아파트 변동률

(주) 단위: %

지역	매매	전세
서울	2.93	0.99
경기	0.98	0.22
인천	0.95	0.84
경기,인천	1.77	0.39
수도권	1.98	0.63
1,2 신도시	2.21	0.56
부산	0.20	-0.27
대구	1.25	0.69
광주	0.27	0.09
대전	0.32	0.23
울산	-0.06	0.03
광역시	0.60	0.30
강원	0.31	0.22
경남	-0.50	-0.71
경북	-0.43	-0.45
전남	0.20	0.24
전북	0.24	0.30
충남	-0.21	-0.07
충북	-0.25	0.23
제주	0.33	0.57
세종	2.31	0.75
지방	-0.08	-0.16
전국	1.46	0.47

표2 아파트 입주물량

(주) 단위: 가구

지역	2017.3Q	2017.4Q
서울	6,829	4,674
경기	45,311	48,860
인천	3,242	10,890
수도권	55,382	64,424
부산	8,711	2,710
울산	5,055	1,377
경남	9,720	5,870
부울경권	23,486	9,957
대구	6,790	5,296
경북	9,838	4,079
대경권	16,628	9,375
대전	1,258	1,941
충남	6,337	8,420
충북	1,339	5,373
세종	1,721	3,388
충청권	10,655	19,122
광주	4,325	2,679
전남	881	3,124
전북	547	2,188
전라권	5,753	7,991
강원	194	4,890
제주	64	1,246
전국	112,162	117,005

부동산시장 조사분석
2017.10＼Autumn＼Vol.19

지금 세계 부동산시장은?

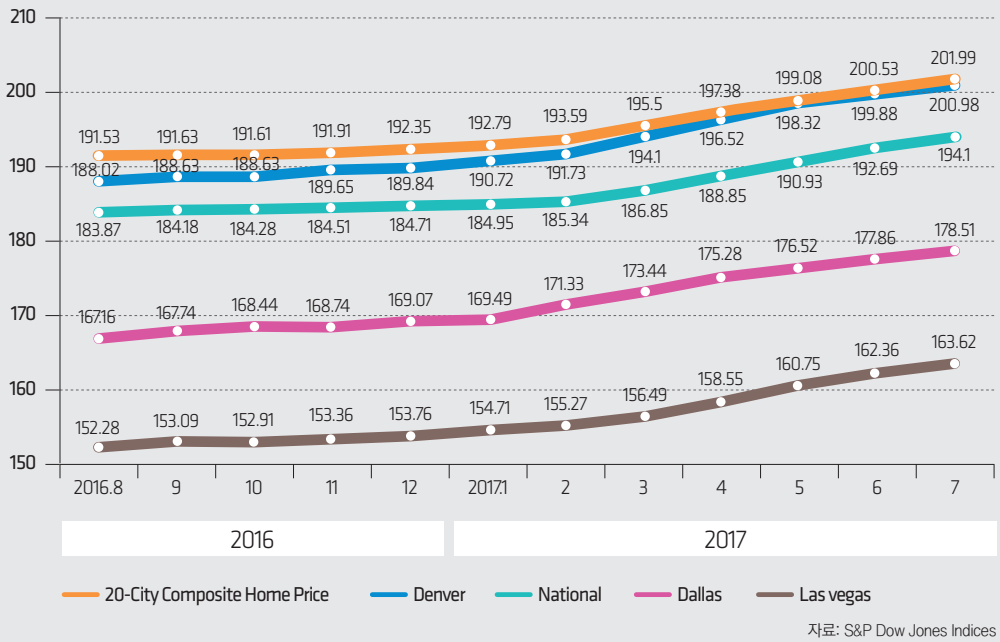


미국

S&P Dow Jones 의 Case-Shiller 주택가격지수에 따르면 7월 미국 전체 주택가격은 지난해 동기간 대비 5.9% 상승하며 상승세를 이어갔다. 10개 대도시와 20개 대도시의 주택가격지수도 각각 지난해 동기간 대비 5.2%, 5.8% 상승한 것으로 나타났다. 특히, 시애틀과 포틀랜드, 라스베가스는 20개 대도시 중 주택가격 상승폭이 가장 큰 것으로 나타났다. S&P Dow Jones 의 David M. Blitzer는 주택구매자 등의 소비자가 현재 경기확장의 원동력이 되고 있으며, 달라스, 댄버, 라스베가스 등의 지역에서 가파른 주택가격 상승세가 나타나고 있다고 전했다. 한편, David M. Blitzer는 주택가격이 계속해서 상승하는 반면, 다른 주택관련 지표들은 평준화(leveling off)되고 있다고 말했다. 신규 및 기존 주택판매가 지난 3월 이후로 감소하고 있고 건설 체감지수도 줄어드는 추세이며, 주택시장은 허리케인으로 인한 남부지역의 재건 공급 압력과 Fed의 자산축소로 인한 주택담보대출 이자율 상승에 직면할 것으로 예상했다.

S&P 다우 존스

S&P CoreLogic Case-Shiller Home Price Index



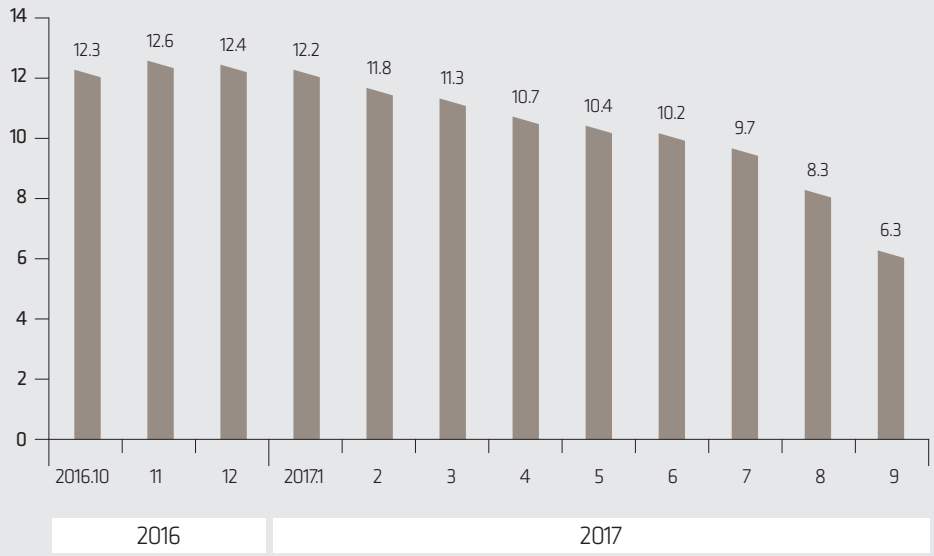
자료: S&P Dow Jones Indices

중국

과열양상을 보이는 부동산시장 완화를 위한 정부조치로 인해 중국의 9월 신규 주택 가격은 2개월 연속 하락세를 보였다. 중국의 주택시장은 전체 경기를 부양하는데 중요한 역할을 해왔으나 빠르게 증가하는 부채로 인해 정책당국은 과열된 시장을 완화하기 위해 노력을 하고 있다. 이에 월별 주택 가격 상승은 2016년 9월 2.1%로 정점을 찍은 이후, 상승률이 완만한 움직임을 보이고 있다. 또한, 지난달 대비 신규주택가격은 0.2% 상승하며 7개월만에 최저치를 기록했고, 지난해 동기간 대비 신규주택가격은 6.3% 상승한 것으로 나타나 8월의 8.3%보다 낮은 수치를 보였다. 전문가들은 비교적 빠른 가격 상승을 보이고 있는 중소도시들에서 추가적인 가격상승억제책이 있을 것으로 기대하고 있다. 부동산 회사 Centaline의 Zhang Dawei는 가격 억제 조치들이 점차 부동산 구매자들에게 영향을 미치고 있다고 전했다. 반면, 칭다오 대학 Yi Xianrong 교수는 중국의 부동산 판매는 감소하고 있지만 가격은 여전히 상승하고 있다고 전하며, 정부가 부동산 가격이 하락하게 내버려두지 않을 거라는 예상이 시장에 만연해 있다고 말했다. 일부 전문가들은 높은 주택가격이 주택 구매자의 가처분 소득에 영향을 미쳐 미래의 수요를 저해할 수 있다고 전했다.

로이터 통신

Newly Built House Prices YoY Change(%)



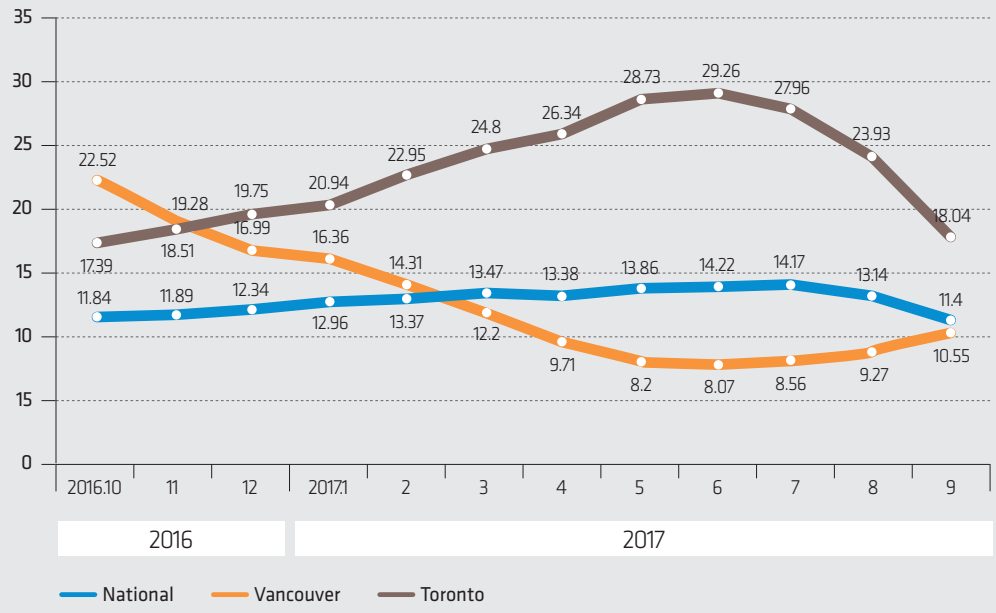
자료: National Bureau of Statistics of China

캐나다

9월 캐나다 주택 재판매 가격은 7년 만에 가장 큰 폭으로 하락한 반면, 토론토와 밴쿠버의 신규주택가격은 변동이 없는 것으로 나타났다. Teranet-National Bank의 주택가격지수에 따르면 9월 캐나다의 단독주택 가격은 지난달에 비해 0.8% 하락하여 2016년이후 처음 하락한 것으로 나타났다. 캐나다 전국 가격도 전년 동기간 대비 11.4% 상승한 것으로 나타나 8월의 13.1% 상승에 비해 상승률이 둔화된 것으로 나타났다. 캐나다 은행에서 발표한 최근 두 번의 금리 인상이 수요를 억제하는데 도움을 주었다는 평가다. 또한, 토론토에서는 올해 초 급격한 가격 상승에 따른 주택시장 버블 우려로 인해 주정부가 외국인 주택 구매자에게 15%의 세금을 부담시킨 것이 과열된 투기수요를 누그러뜨렸다는 분석이다. 한편, 캐나다 통계청에 따르면 아파트와 콘도미니엄을 제외한 신규 주택가격은 8월에 0.1% 상승한 것으로 나타났으며, 27개 도시 중 밴쿠버와 토론토를 포함한 15개 도시의 가격이 변동이 없는 것으로 나타났다.

비즈니스 타임즈

Canada House Price Index



자료: Teranet-National Bank of Canada

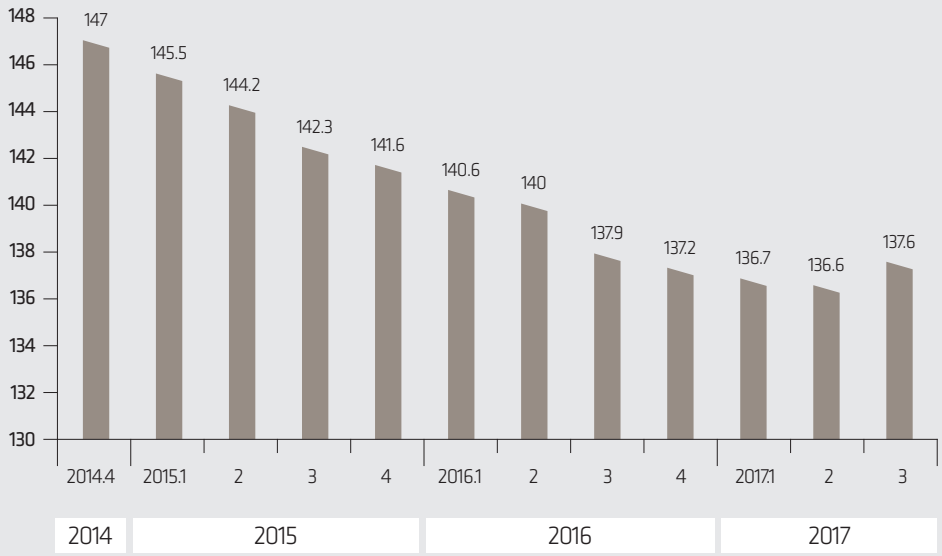
정리 : 권건우

싱가포르

싱가포르 도시재개발국(URA)에 따르면 3분기 개인 주택가격이 4년만에 처음으로 상승한 것으로 나타났다. 개인주택가격은 정부의 총부채상환비율(TDRS)에 대한 새로운 억제책으로 인해 2013년 3분기 상승을 마지막으로 지속적인 하락세를 보여왔다. 하지만 최근 주택가격은 지난 2분기 0.1% 하락에서 3분기 0.5% 상승한 것으로 나타났다. ERA Realty Network의 Eugene Lim은 주택가격지수의 상승은 주택시장의 변화를 의미하는 강력한 신호라고 말했다. 하지만 총부채상환비율(TDRS)에 대한 정책 프레임에 의해 주택가격이 유지되고 있기 때문에 가격상승은 점진적으로 이루어질 것으로 예상했다. PropNex Realty의 Ismail Gafoor는 시장의 긍정적인 심리로 인해 올해의 전반적인 가격상승을 1%로 예상했다. 한편, 2017년 상반기 총 주택거래량은 12,107건으로 2016년 상반기 대비 64% 상승한 것으로 나타나 부동산시장이 상승국면으로 전환했다는 기대를 갖게 했다.

투데이

Singapore Residential Property Price Index



자료: Urban Redevelopment Authority

부동산시장 연구 동향(2017.10)

최근 부동산시장 학술연구 동향

- 주택시장 뉴스, 소비심리, 가격, 거래량의 관계 (주택연구, 2017)
- 노동공동주택 리모델링 사업 구성요소 및 유형 매트리스 연구(주택연구, 2017)
- 부동산펀드의 효율성 점검: 국내투자 공모펀드를 중심으로(주택연구, 2017)
- 비시가화지역 관리수단으로서 성장관리방안의 실효성 및 개선방안(주택연구, 2017)
- 에너지효율주택에 대한 선호와 수요: 제로에너지주택에 대한 주민 설문조사를 바탕으로(주택연구, 2017)
- 수도권 주택건설 착공시기에 대한 생존분석(주택연구, 2017)
- 소득계층별 자가 거주의 자산제약과 소득제약(주택연구, 2017)
- 지역 주거특성에 따른 주거환경 만족도에 관한 연구(주거환경, 2017)
- 중소형 빌딩의 자본환원율 스프레드 결정요인에 관한 연구(주거환경, 2017)
- 고령가구의 혼인상태변화에 따른 주거만족도에 관한 연구(주거환경, 2017)
- 이혼 시 거주주택 분할귀속의 결정요인 분석(주거환경, 2017)
- 소득 분위별 가계자산 축적 동학(주거환경, 2017)
- 주거환경이 거주자 건강에 미치는 영향력 분석 연구(주거환경, 2017)
- 조세담보부재원(TIF)을 활용한 도시재생사업 재원조달 효과에 관한 연구: 천안시를 중심으로(국토계획, 2017)
- DMZ 국가촌락사업(State village Campaign)연구 – 철원군 통일촌 사례를 중심으로(국토계획, 2017)
- 국적별 거주지 분리가 사회적 신뢰에 미치는 영향 – 국적 다양성과 국적별 거주지 분리를 중심으로(국토계획, 2017)
- 택지개발에 따른 대체 산업단지의 이주 결정요인 분석 – 동탄2 신도시 이전기업을 중심으로(국토계획, 2017)
- 도시쇠퇴 지표에 근거한 시 · 군 · 구별 교통사고모형(국토계획, 2017)
- 국내 소규모 회전교차로 사고모형 개발(국토계획, 2017)
- 근린환경특성이 사회적 자본의 수준에 미치는 영향 연구: 보행활동의 매개효과를 중심으로(국토계획, 2017)
- 개인의 생애주기 단계에 따른 통근시간 영향요인 분석 – 2010년 수도권 가구통행실태조사자료를 중심으로(국토계획, 2017)
- 산사태 재해가 주택 가격에 미치는 영향 –우면산 산사태 재해를 사례로 –
- 생산자서비스산업의 노동생산성 결정요인분석과 지역정책방향(국토계획, 2017)
- 스마트도시계획 수립 구조 정립 및 적용 – 유비쿼터스도시계획 수립 지침 개선방안을 중심으로(국토계획, 2017)
- 외국인 증가와 주거이동과의 공간 상관관계 분석(국토계획, 2017)
- Recourse and residential mortgages: The case of Nevada(Journal of Urban Economics, 2017.09)
- The economics of crowding in rail transit(Journal of Urban Economics, 2017.09)
- Promise scholarship programs as place-making policy: Evidence from school enrollment and housing prices(Journal of Urban Economics, 2017.09)
- Housing market stability, mortgage market structure, and monetary policy: Evidence from the euro area(Journal of housing Economics, 2017.09)
- House prices and capital inflows in Spain during the boom: Evidence from a cointegrated VAR and a structural Bayesian VAR(Journal of housing Economics, 2017.09)
- Housing equity dynamics and home improvements(Journal of housing Economics, 2017.09)
- Heterogeneity of sellers in housing market: Difference in pricing strategies(Journal of housing Economics, 2017.09)

KRIHS 부동산시장 연구 동향

국토연(기본) 2016-26



금융빅데이터를 이용한 주택금융시장 분석 기초연구

Analysis on Housing Finance Market Using Financial Big Data

이태리, 박천규, 황관석, 송연호

- 주택시장 빅데이터인 주택매매 및 전월세 실거래가 자료와 금융시장 빅데이터인 개인신용정보 자료를 연계하여 주택금융 리스크 분석이 가능함
- 연계된 주택금융 빅데이터를 바탕으로 LTV와 함께 임대보증금이 포함된 실효LTV(CLTV)를 산출하여 임대차주의 상환위험 고찰이 필요
- 임대차주의 계약특성(주택유형/주택가격/지역 등) 및 차주특성(연령대/소득/신용도 등)에 따른 상환위험 등 세부적인 고찰이 필요

연구보고서

- 국토연 수시 16-44 건설산업 선진화를 위한 직접시공의무제도 개선방안
- 국토연 수시 16-06 건설시장여건 변화에 대응한 건설업역체계 합리화 방안연구
- 국토연 수시 16-02 계획이익 조정체계 정비에 관한 연구
- 국토연 수시 16-03 도시지역 미기후 관리방향 연구
- 국토연 수시 16-51 부동산 개발환경 변화에 따른 공공사업시행자의 역할 재정립 방안 연구
- 국토연 수시 16-21 젠트리피케이션 대응을 위한 지역 토지자산 공유방안 연구
- 국토연 수시 16-04 해외건설사업 촉진을 위한 금융활용방안:해외건설특화펀드 활성화 방안을 중심으로
- 국토연 수시 16-59 해외건설전문 투자운용 인력의 교육 훈련방안 연구
- 국토연 수시 16-58 금융빅데이터를 이용한 주택금융시장 분석 기초연구
- 국토연 수시 16-11 기업형 민간임대주택 사업단계별 운영방안 연구
- 국토연 수시 16-8 수도권 주거이동에 따른 도시관리적 대응방안
- 국토연 수시 16-17 기업형 민간임대주택(뉴스테이)공급 활성화를 위한 금융지원방안 연구
- 국토연 수시 16-60 청년 임차가구 증가현상의 국제비교 연구
- 국토연 수시 16-46 고령장애인 주거지원 연구
- 국토연 수시 16-19 주거지원정책 참여자간 협력체계 연구
- 국토연 기본 16-9 저소득층 임차가구 입지분석에 근거한 주거지원 방안연구
- 국토연 기본 16-18 생애주기별 주거소비 특성을 반영한 정책과제 연구
- 국토연 기본 16-26 부동산 시장 이슈 분석과 정책방안(Ⅰ)
- 국토연 기본 16-28 부동산시장 정책기반 강화 연구(Ⅰ)

국토정책 브리프

- 영국의 계획이익 환수제도와 정책적 시사점(2017.09.18.)
- 신탁형 도시재생회사를 활용한 젠트리피케이션 대응방안(2017.08.28.)
- 1인 청년가구 주거여건 개선을 위한 정책 지원 방안(2017.08.21.)
- 최근 주택시장 동향과 향후 정책과제(2017.07.17.)
- 지역별 주택수급 진단과 정책과제(2017.07.10.)
- 고령장애인을 위한 주택개조 지원 활성화 방안(2017.07.03.)
- 젠트리피케이션 대응을 위한 지역 자산 공유방안(2017.05.15.)
- 금융 빅데이터를 이용한 임대차주의 리스크 분석(2017.04.17.)
- 부동산 개발환경 변화에 따른 공공사업시행자의 역할 재정립 방안(2017.04.03.)
- 2017년 주택시장 영향요인 분석과 전망(2017.03.20.)
- 미국 저소득층주택 세금감면(LIHTC)프로그램 참여주체의 역할과 시사점(2017.03.08.)
- 건설시장여건 변화에 대응한 건설업역체계 합리화 방안(2017.02.20.)
- 생애주기별 주거소비 특성을 반영한 주거지원 방안(2017.02.13.)
- 상업용 부동산 정보체계 구축 및 운영 방안: 싱가포르와 미국 사례를 중심으로(2017.01.26.)
- 건설산업 선진화를 위한 직접시공의무제 합리화 방안(2017.01.19.)
- 주거정비사업 효과분석시스템(HR-EAS)의 구축과 활용도 제고방안(2016.7.25.)
- 2016년 주택인허가물량 전망과 시사점(2016.6.20.)
- 지역부동산시장의 차별적 변화와 시사점(2016.5.30.)
- 해외 공공지원주택 변화 추이와 시사점(2016.5.11.)

최근 부동산시장 관련 연구내용

최근 정부는 "실수요 보호와 단기 투기수요 억제를 통한 주택시장 안정화 방안"인 8.2 부동산 대책을 발표하였다. 그 전 6.19대책을 통해 투기성 주택 수요를 억제하고 과열지역에 대한 전매를 강화하는 1단계 대응을 하였으며 2차적 대응을 통해 과열지역에 투기수요 유입을 차단하고 실수요 중심의 주택수요 관리를 강화하며 서민을 위한 주택공급을 확대하는 대책을 내놓았다. 현재 주택시장은 작년부터 지속적으로 상승을 하고 있으며 특히 재정비 구역을 중심으로 투기적인 수요가 늘어 가격을 상승시키고 있는 상황이다.
최근 이슈가 되고 있는 주택시장의 가격과 수요 측면에 맞추어 근래 수행된 연구 중 주택에 대한 소비와 투자측면의 수요를 살펴본 논문과 뉴스와 심리 등이 가격과 거래량에 어떻게 연계되는지를 분석한 논문을 소개한다.

주택에 대한 소비수요와 투자수요 – 이호진, 고성수(주택연구)

주택 투자자는 주택 공급시장의 중요한 투자자이자 임대차시장의 공급 및 운영자로서 의미를 둘 수 있다. 그러나 다주택보유가구의 사회적 역할에 대한 논쟁이 지속되고 있으며, 그간 실수요자를 대상으로 한 논의가 주로 이루어진

반면 가구의 주택투자수요에 대한 논의는 미흡하였다. 이에 본 연구는 가구가 주택을 구입하는 단계에 대한 영향력을 분석 주택의 소비수요와 투자수요 간 특성을 분석하였다.
분석결과 첫째, 우리나라 가구의 주택의 보유결정에 있어 소비 및 투자에 대한 동기는 누구에게나 존재할 수 있으며 다만, 개별가구의 경제적 여력이나 기타 사정에 따라 차별화되는 것으로 판단된다. 둘째, 주택구입을 위한 예산제약을 완화수단으로 부모의 경제적 여력이나 대출금의 조달 및 상환능력은 가구의 주택 추가구입에 긍정적인 영향을 주는 것으로 분석되었다. 마지막으로 지역 내 주택매매가격과 임대료 수준은 가구의 주택 소비 및 투자 수요결정에 매우 중요한 요소로서 고려되는 것으로 나타났다.
이상의 내용을 종합해볼 때, 주택에 대한 투자수요를 억제하기 보다는 주택매매시장의 1차적 투자자임은 물론, 점차 증가하는 임대주택 수요에 대한 공급자로서 사회적 역할을 부여함으로써 주택공급과잉이나 임대주택부족 문제에 대응할 필요가 있다.

주택시장 뉴스, 소비심리, 가격, 거래량의 관계 – 임재만, 임미화(주택연구)

이 논문은 2008년 7월부터 2016년 12월까지 서울, 경기, 부산, 인천, 대구 지역별로 구성한 패널자료에 대해 벡터 자기회귀 모형(PVAR)을 이용하여 주택시장에 대한 뉴스보도와 소비자의 소비심리, 주택시장 동향(가격과 거래량 변동)의 상호 관계에 대해 탐색했다. 주택뉴스보도와 소비자의 주택소비심리, 주택시장 동향의 관계는 순환적 효과가 있다는 선행연구 결과가 있다. 또한 주택뉴스보도와 주택소비심리 사이에도 양방향 또는 일방향의 인과관계에 있다는 결과도 혼재한다. 분석 결과, 많은 선행연구에서 실증된 주택뉴스보도가 주택소비심리에 영향을 준다는 미디어 프레임 효과 대신에 주택소비심리가 주택뉴스보도에 영향을 주며, 또한 주택거래량에도 영향을 준다는 결과를 얻었다. 주택소비심리는 주택가격과 상호 영향을 주고받으며, 주택가격이 주택거래량에 영향을 주는 것으로 나타났다. 주택소비심리는 주택거래량 충격에는 하락, 주택가격과 주택뉴스보도의 충격에는 상승 반응을 보였다. 주택뉴스보도는 주택거래량 충격에는 하락, 주택소비심리와 주택가격 충격에는 상승 반응을 보였다. 주택뉴스보도는 주택소비심리 변동의 5%, 주택가격 변동의 5%, 주택거래량 변동의 3%를 설명하는 것으로 나타났다. 주택소비심리는 주택뉴스보도 변동의 8%, 주택가격 변동의 10%, 주택거래량 변동의 14%를 각각 설명한다.

정리 : 최진, 오민준

국토연구원 **세종시 이전** 안내

국토연구원이 2017년 1월
세종시 신청사로 이전하였습니다.



대표전화 **044 - 960 - 0114**

*** 직원 전화번호** (당초) 031 - 380 - 내선번호
➜ (변경) **044 - 960 - 내선번호**



KRIHS 국토연구원 30147 세종특별자치시 국책연구원로 5 (반곡동) 국토연구원