KRIHS
국토연구원

부동산시장 조사분석

vol. 23

2018.10 \ Autumn

인포그래픽스

9.13 주택시장 안정대책 효과 인식

9.13 주택시장 안정대책 중 가장 효과 있을 것 같은 정책

수도권 내 신규주택 30만호 공급 효과 인식

부동산시장 변화와 진단

부동산시장 소비심리지수

부동산시장 압력지수

K-REMAP지수

심층분석

도심활성화에 따른 주택시장 영향과 정책과제

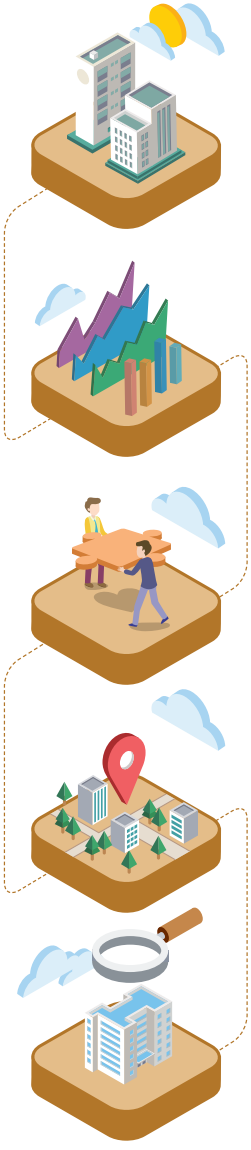
정책과 시장

주택시장 안정과 주거복지 실현, 두 개의 바퀴



CONTENTS

2018.10 \ Autumn \ Vol.23



02 **인포그래픽스**
9.13 주택시장 안정대책 효과 인식
9.13 주택시장 안정대책 중 가장 효과 있을 것 같은 정책
수도권 내 신규주택 30만호 공급 효과 인식

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

40 **심층분석**
도심활성화에 따른 주택시장 영향과 정책과제
– 박천규, 전성제, 노민지, 변세일

50 **정책과 시장**
주택시장 안정과 주거복지 실현, 두 개의 바퀴
– 손경환

56 **지역 아파트 시장 동향**

75 **지금 세계 부동산시장은?**

80 **부동산시장 연구 동향**

「국토硏」 부동산시장 조사분석

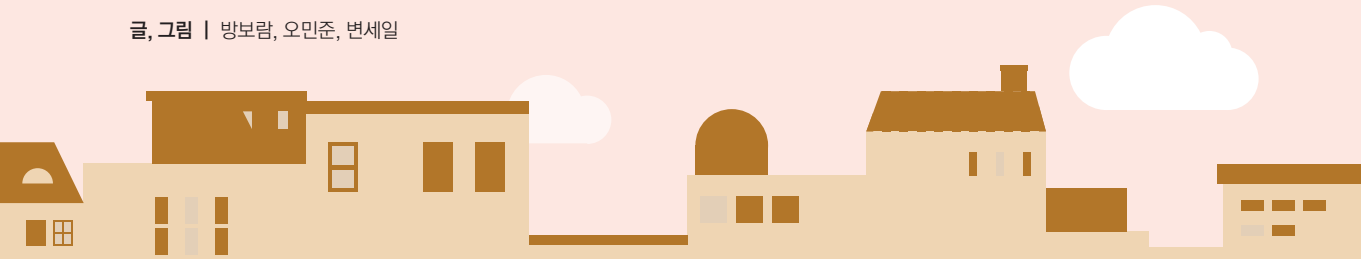
발행일 2018년 11월 30일
발행인 강현수
출판등록번호 제2-22호
편집위원장 강미나
편집위원
강성우 swkang@krihs.re.kr
권건우 gwkwony@krihs.re.kr
고영화 hgo@krihs.re.kr
노민지 mjnoh@krihs.re.kr
박천규 cgpark@krihs.re.kr
방보람 brbang@krihs.re.kr
변세일 sibyun@krihs.re.kr
오민준 편집간사 mjoh@krihs.re.kr
오아연 ahyeon1222@krihs.re.kr
이수욱 swlee@krihs.re.kr
이윤상 yunsang@krihs.re.kr
이태리 italy@krihs.re.kr
전성제 sjjeon@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

9.13 주택시장 안정대책 효과 인식

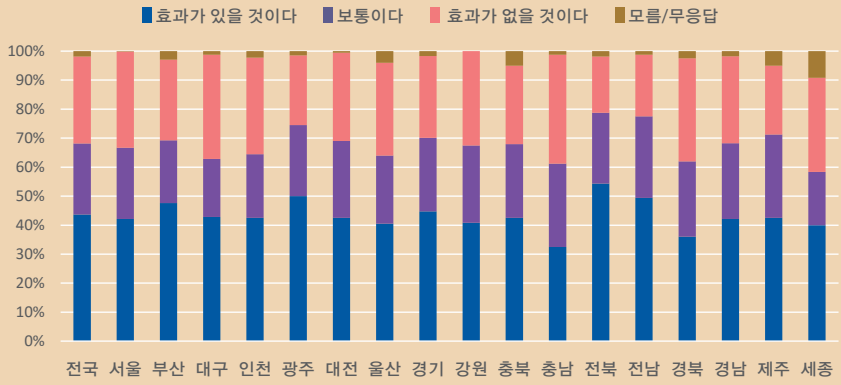
- 일반가구는 전국 43.7%가 9.13대책이 효과있을것으로 인식. 특히 전북(54.4%), 광주(50.0%) 등이 효과 있을 것으로 인식
- 중개업소는 전국 44.9%가 효과 있을 것으로 인식. 특히 세종(59.5%), 광주(57.1%), 서울(53.5%) 등이 9.13대책이 효과가 있을 것으로 인식

2018.09 조사, 152개지역, 일반가구 6,680가구, 중개업소 2,338개소

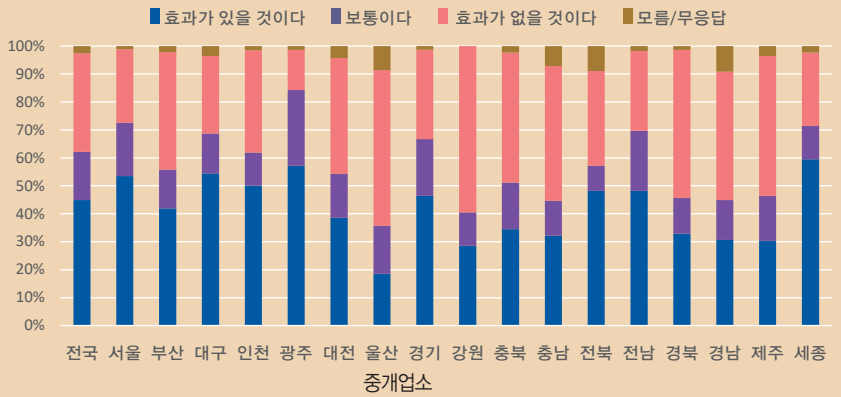
글, 그림 | 방보람, 오민준, 변세일



9.13 주택시장 안정대책이 주택시장 안정에 어느정도 효과?



일반가구

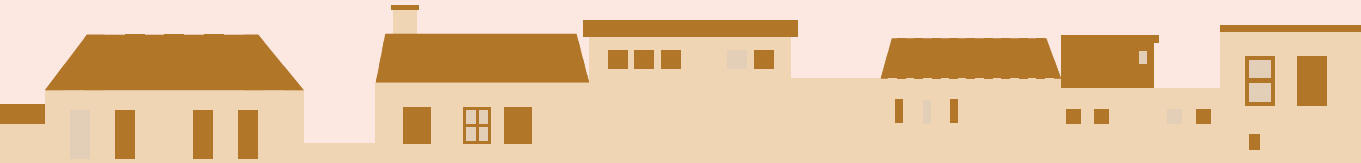


중개업소

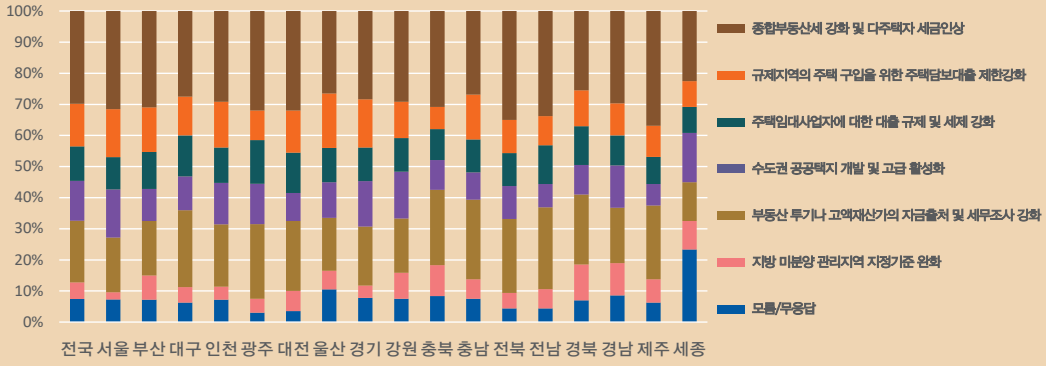
9.13 주택시장 안정대책 중 가장 효과 있을 것 같은 정책

- 일반가구는 전국 29.8%가 '종합부동산세 강화 및 다주택자 세금인상'이 가장 효과 있을 정책으로 인식
- 중개업소는 전국 25.4%가 '주담대 제한강화'가 가장 효과 있을것으로 인식. 일부 지역은 종부세 및 다주택자 세금인상, 지방 미분양관리지역 지정기준 완화가 효과가 있을 것이라고 인식

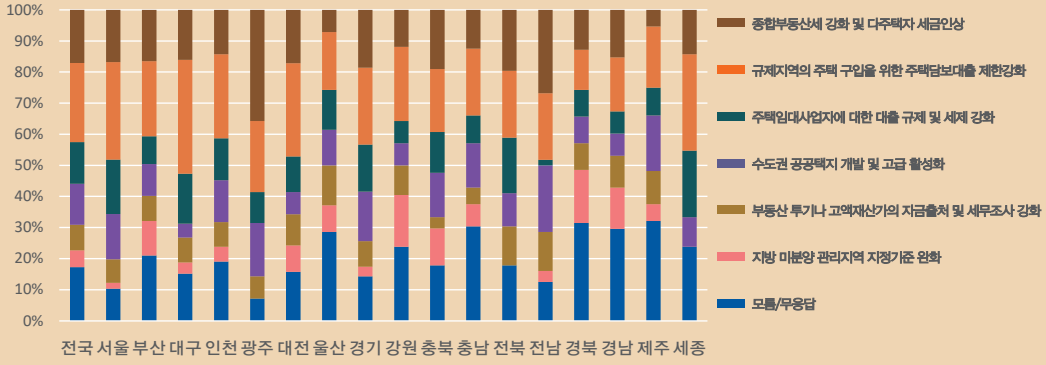
글, 그림 | 방보람, 오민준, 변세일



9.13 주택시장 안정대책 중 부동산시장 안정에 가장 효과가 있을 정책은?



일반가구

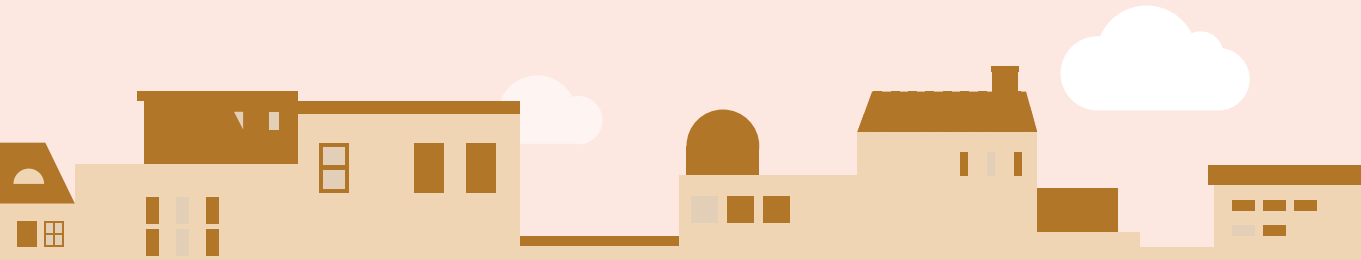


중개업소

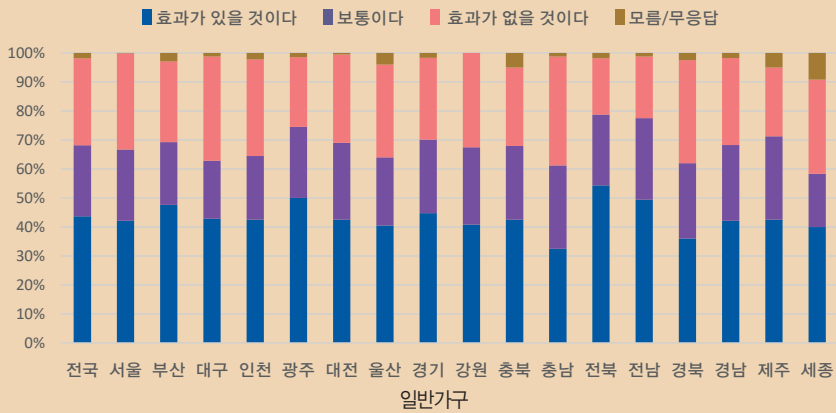
수도권 내 신규주택 30만호 공급 효과 인식

- 일반가구는 전국 37.1%, 중개업소는 전국 43.0%가 수도권 주택공급이 집값 안정에 도움될 것으로 인식

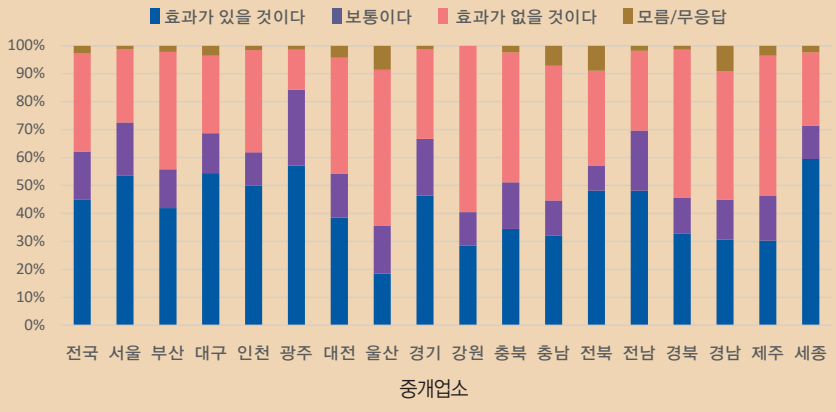
글, 그림 | 방보람, 오민준, 변세일



수도권 내 신규주택 30만호 공급 효과?



일반가구



중개업소



부동산시장 조사분석
2018.10＼Autumn＼Vol.23

부동산시장 변화와 진단

08
부동산시장
소비심리지수

22
부동산시장
압력지수

34
K-REMAP지수
(부동산시장 종합지수)



부동산시장 소비심리지수

글 | 방보람, 변세일

2018년 3분기의 부동산시장 소비심리는 7월 이후 지수가 상승하며 지난분기에 이어, 보합국면을 유지하였다. 한편, 주택시장 지수가 상승하며, 주택매매시장은 상승국면에 진입, 주택전세시장은 보합국면으로 회복하였다.



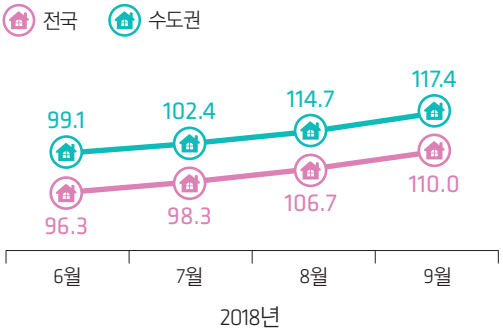
부동산시장 소비심리지수 개요

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

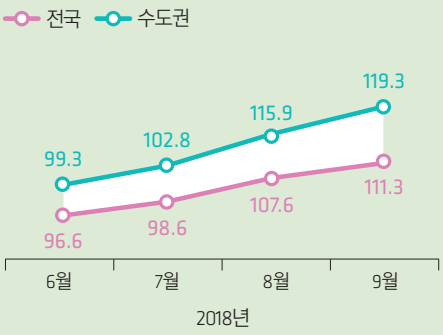


전국

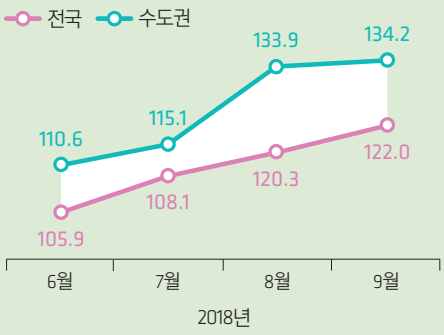
2018년 3분기 소비심리는 지난 분기에 이어 보합국면 유지. 부동산시장에 대한 전국 소비자들의 심리는 전분기 대비 13.7p 상승, 전년 동기보다 0.5p 하락

수도권

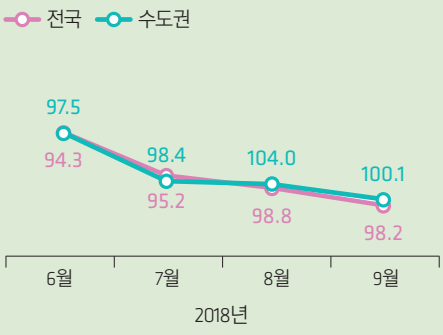
9월 소비심리지수는 전분기 보다 18.3p 상승, 전년 동기에 비해 3.8p 상승



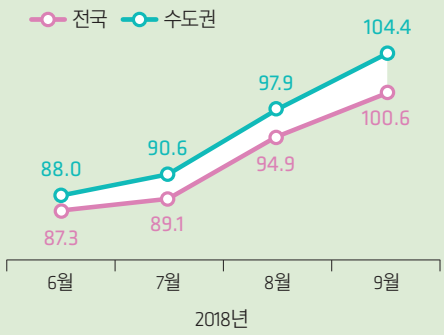
주택시장 소비심리지수



주택매매시장 소비심리지수



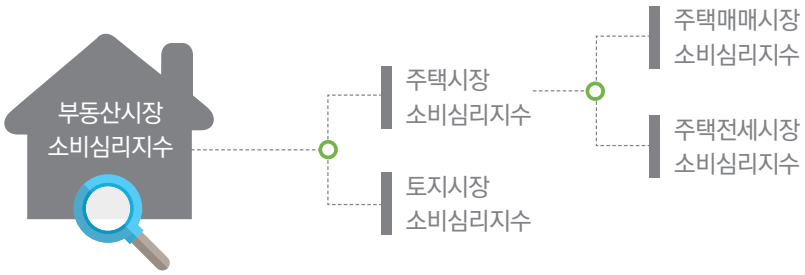
주택전세시장 소비심리지수

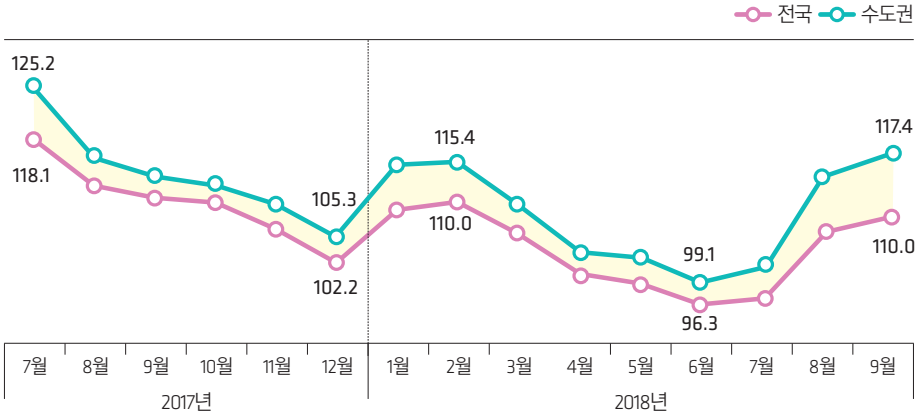


토지시장 소비심리지수

01

부동산시장 소비심리지수





구분	전년 동기			전 분기			현재		
	2017년			2018년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	118.1	112.1	110.5	100.2	99.0	96.3	98.3	106.7	110.0
수도권	125.2	115.8	113.6	103.0	102.5	99.1	102.4	114.7	117.4
서울	134.1	116.4	117.3	108.3	109.8	106.3	111.9	127.5	126.2
인천	118.2	115.4	113.0	97.9	98.7	96.6	97.5	103.8	109.6
경기	121.7	115.6	111.6	101.1	99.0	95.6	98.0	109.7	114.0
비수도권	109.2	107.9	106.5	96.7	94.6	92.8	92.8	96.4	100.5

01 전국

지난분기 대비 지수가 상승하며 보합국면 유지

- 2018년 3분기 전국 부동산시장 소비심리지수(110.0)는 7월부터 상승세를 보이면서 지난분기에 이어 보합국면을 유지
- 전분기(2018년 6월 96.3)대비 13.7p 높고, 전년동기(2018년 9월 110.5)대비 0.5p 낮은 수준
- 수도권, 비수도권 모두 전분기 대비 지수가 상승

02 수도권

서울을 제외한 전 지역이 보합국면 유지

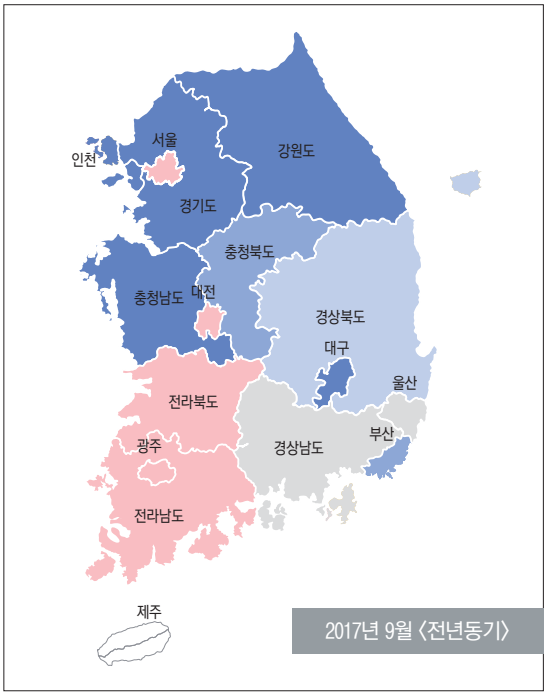
- 2018년 3분기 수도권 부동산시장 소비심리지수(117.4)는 전년동기(113.6)에 비해 3.8p, 전분기(99.1)에 비해 18.3p, 각각 상승하며, 상승국면으로 진입
- 이는 교통 등 입지가 양호한 지역과 개발호재 지역을 중심으로 주택매매 및 전세가격이 상승하는데 기인
- 지역별로 서울(126.2)은 전분기대비 19.9p 상승하며 상승국면으로 진입하였고, 인천(109.6), 경기(114.0)은 전분기대비 각각 13.0p, 18.4p 상승하며 보합국면을 유지

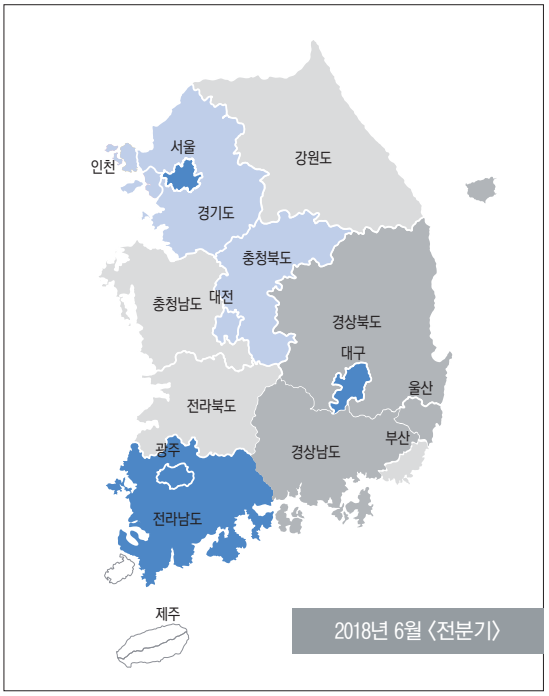
03 비수도권

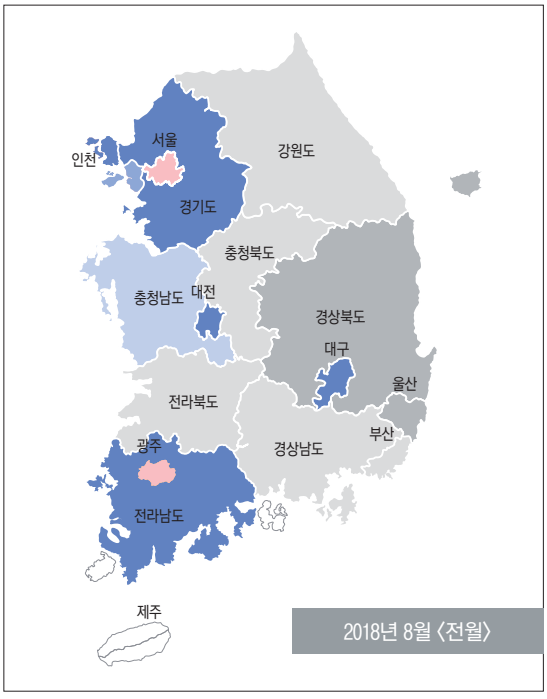
대부분의 지역이 전분기대비 지수 상승

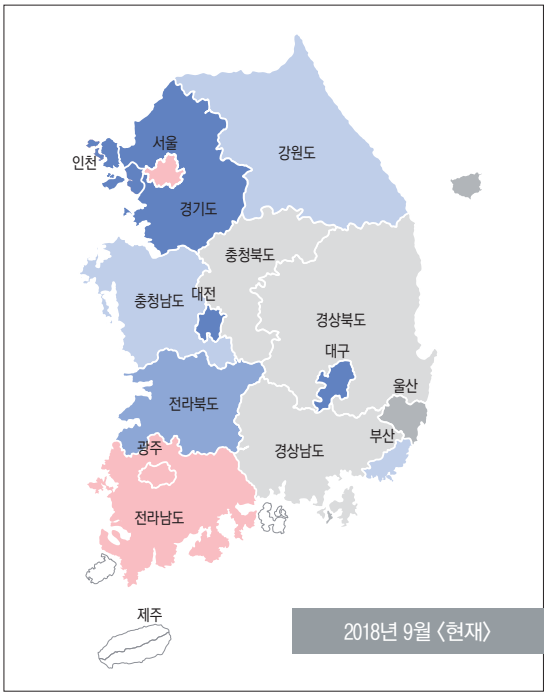
- 2018년 3분기 비수도권 부동산시장 소비심리지수(100.5)는 전분기(92.8)대비 7.7p 높고, 전년동기(106.5)대비 1.0p 낮은 수준으로, 8월을 기점으로 보합국면으로 회복
- 지역별로 부산(96.9), 강원(95.6), 충남(99.3), 전북(104.7)은 가을이사철의 영향으로 하강국면에서 보합국면으로 회복되었으며, 주택매매가격 상승으로 광주(128.3), 전남(116.6) 상승국면으로 진입
- 한편, 대구(114.5), 대전(109.0)은 지난분기에 이어, 보합국면을 유지하였고, 울산(82.2), 경북(86.9), 경남(87.6)은 조선업 등 지역경제 침체로 하강국면 지속

부동산시장 소비심리 기상도 (전국)

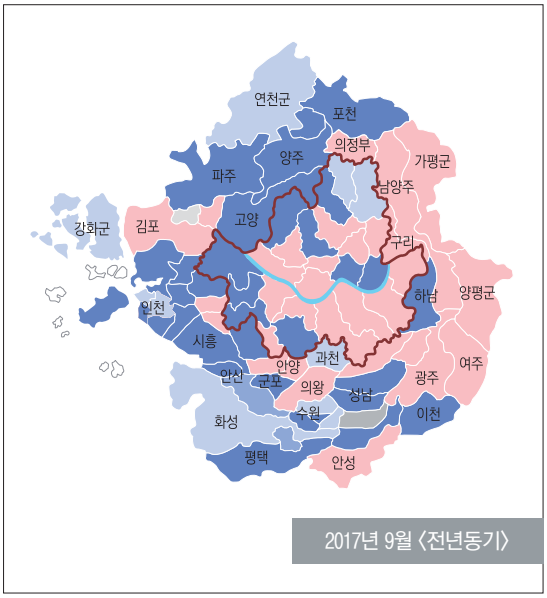




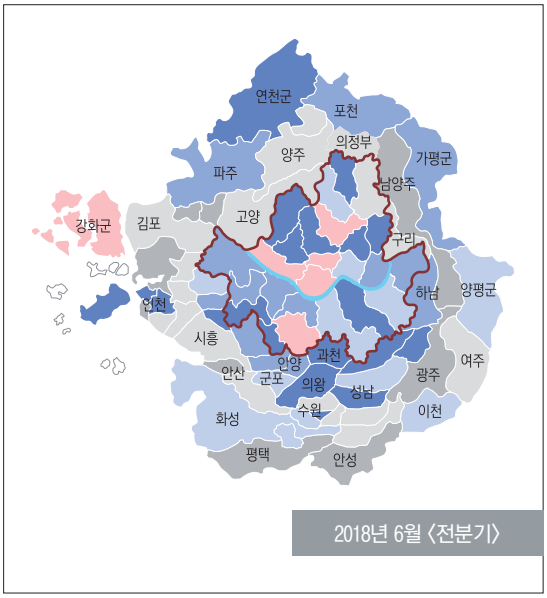




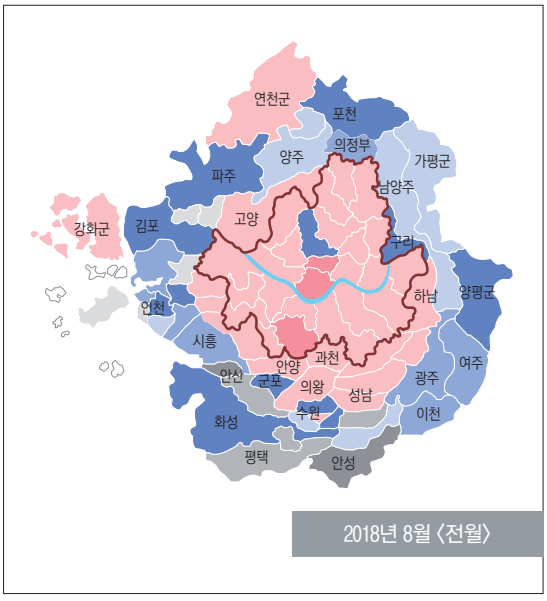
부동산시장 소비심리 기상도 (수도권)



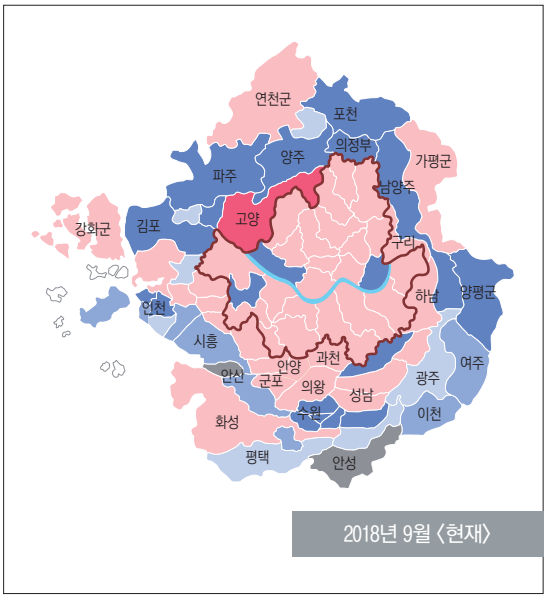
2017년 9월 〈전년동기〉



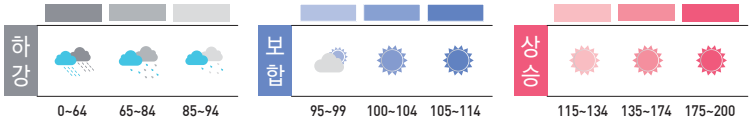
2018년 6월 〈전분기〉



2018년 8월 〈전월〉

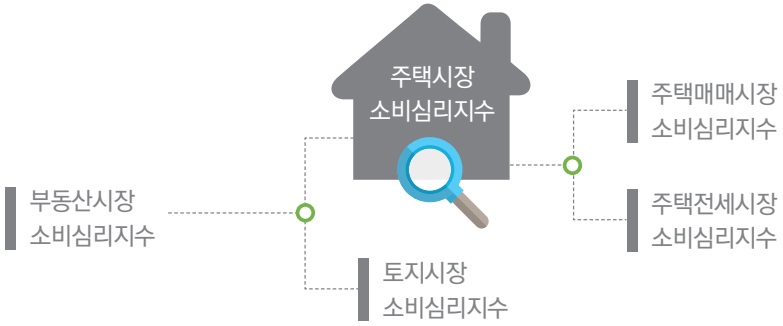


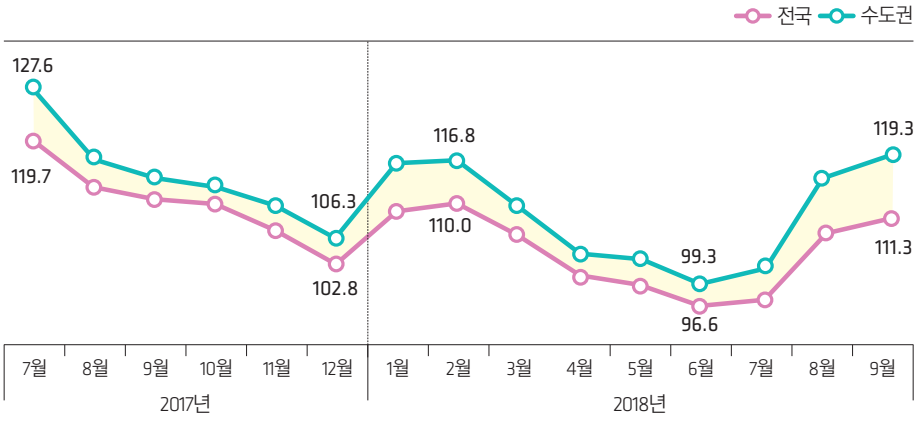
2018년 9월 〈현재〉



02

주택시장 소비심리지수





구분	전년 동기			전 분기			현재		
	2017년			2018년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	119.7	113.2	111.5	100.3	99.1	96.6	98.6	107.6	111.3
수도권	127.6	117.4	115.1	103.2	102.8	99.3	102.8	115.9	119.3
서울	136.8	117.8	118.9	108.8	111.1	106.8	113.4	129.7	128.9
인천	120.4	117.0	114.8	97.6	98.4	96.4	96.8	104.0	111.0
경기	123.9	117.3	112.9	101.2	98.9	95.6	98.1	110.5	115.6
비수도권	109.9	108.6	107.0	96.7	94.5	92.9	92.9	96.6	101.0

01 전국

6월 이후 지수가 상승하며 보합국면 유지

- 2018년 3분기 전국 주택시장 소비심리지수(111.3)는 전년동기(111.5) 대비 0.2p 하락하고, 전분기(96.6)대비 14.7p 상승하며, 지난분기에 이어 보합국면 유지
- 수도권, 비수도권 모두 비슷한 흐름을 보이며, 지난분기에 비해 지역 간 차이가 커짐

02 수도권

인천을 제외한 수도권 전지역 상승국면 진입

- 2018년 3분기 수도권 주택시장 소비심리지수(119.3)는 전년동기(115.1) 및 전분기(99.3)대비 각각 4.2p, 20.0p 상승하며 상승국면으로 진입
- 이는 개발호재 지역 위주의 매매가격 상승과 정비사업 및 가을이사철에 따른 전세수요 증가의 영향
- 지역별로 서울(128.9), 경기(115.6)는 전분기대비 각각 22.1p, 20.0p 상승하며 상승국면에 진입한 반면, 인천(111.0)은 전분기대비 14.6p 상승하며 보합국면 유지

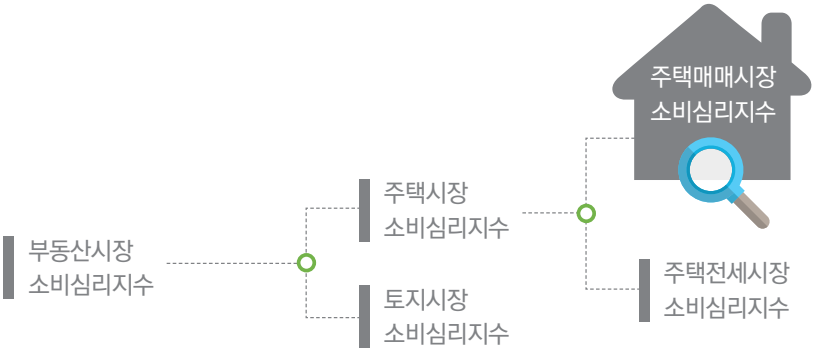
03 비수도권

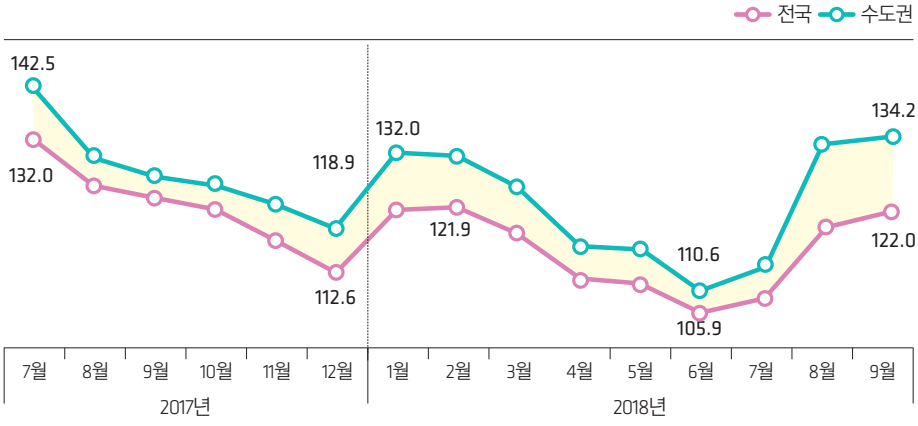
대부분의 지역이 보합국면으로 회복

- 2018년 3분기 비수도권 주택시장 소비심리지수(101.0)는 전년동기(107.0) 대비 6.0p 하락하고, 전분기(92.9) 대비 8.1p 상승하며 하강국면에서 보합국면으로 회복
- 세부지역별로 본격적인 가을이사철의 영향으로 대구(116.3), 전남(118.7)은 상승국면으로 진입하고, 부산(96.9), 강원(95.8), 충남(100.2), 전북(105.6) 하강국면에서 보합국면으로 회복하였으며, 주택매매가격이 상승한 광주(130.7)는 지난분기에 이어 상승국면을 유지
- 반면, 충북(92.2)은 하강국면으로 둔화하였고, 지역경제 침체화가 장기화된 울산(81.5), 경북(86.5), 경남(87.4)은 하강국면을 유지

03

주택매매시장 소비심리지수





구분	전년 동기			전 분기			현재		
	2017년			2018년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	132.0	120.4	119.7	110.0	109.1	105.9	108.1	120.3	122.0
수도권	142.5	124.7	123.9	116.4	115.9	110.6	115.1	133.9	134.2
서울	156.2	123.3	128.3	126.5	128.1	121.6	130.3	155.9	147.0
인천	129.8	123.1	120.8	103.3	103.5	100.5	100.5	108.5	117.4
경기	137.3	125.8	122.0	113.4	111.7	106.4	109.5	126.8	130.4
비수도권	118.8	115.9	114.4	102.1	100.4	99.5	98.8	102.3	106.3

01 전국

지난 분기 대비 지수가 상승하며 상승국면으로 진입

- 2018년 3분기 전국 주택매매시장 소비심리지수(122.0)는 전분기(105.9) 및 전년동기(119.7)에 비해 각각 16.1p, 2.3p 상승하며 상승국면 진입
- 수도권과 비수도권 모두 지난 분기대비 지수가 상승

02 수도권

전분기 대비 지수가 상승하며 전 지역 상승국면

- 2018년 3분기 수도권 주택매매시장 소비심리지수(134.2)는 전분기(110.6) 및 전년동기(123.9)에 비해 각각 23.6p, 10.3p 상승
- 수도권은 개발호재 지역 위주로 상승폭이 확대되다가 9.13대책 이후 매도, 매수자가 일제히 관망세로 돌아서며 상승폭이 축소
- 지역별로 지난분기에 이어 상승국면을 유지한 서울(147.0)과 인천(117.4), 경기(130.4)는 전분기대비 각각 25.4p 16.9p, 24.0p 상승하며 수도권 전지역 상승국면

03 비수도권

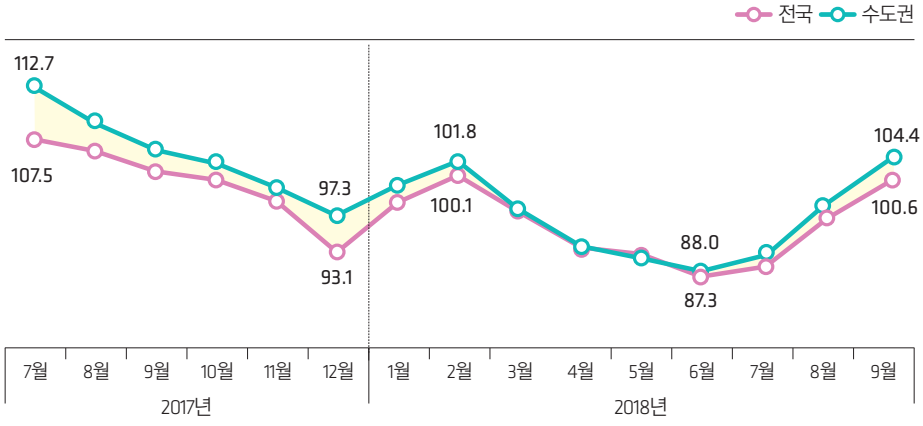
지역여건에 따라 지역별로 다양한 수준

- 2018년 3분기 비수도권 주택매매시장 소비심리지수(106.3)는 전년동기(114.4)대비 8.1p 하락하고, 전분기(99.5) 대비 6.8p 상승하며, 보합국면 유지
- 세부지역별로 대구(128.4), 광주(148.7), 전남(130.6)은 주택가격이 상승하면서 상승국면을 지속하였으며, 대전(115.4)도 상승국면에 진입
- 부산(100.2), 강원(104.0)은 가을이사철에 따른 수요증가로 보합국면으로 회복되었으며, 충남(108.9), 전북(109.3)은 보합국면을 지속
- 한편, 충북(92.1)은 매매가격이 하락하며 하강국면으로 둔화되었고, 울산(84.0), 경북(85.1), 경남(87.3)은 지역경제 영향으로 지난분기에 이어 하강국면을 지속

04

주택전세시장 소비심리지수





구분	전년 동기			전 분기			현재		
	2017년			2018년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	113.6	115.6	114.4	90.6	89.2	87.3	89.1	94.9	100.6
수도권	119.5	121.8	117.7	90.0	89.6	88.0	90.6	97.9	104.4
서울	119.8	121.0	115.6	91.1	94.2	91.9	96.4	103.6	110.7
인천	121.8	124.0	119.3	91.9	93.4	92.2	93.1	99.4	104.6
경기	118.8	121.8	118.6	89.1	86.2	84.8	86.7	94.3	100.7
비수도권	106.9	108.8	110.5	91.3	88.5	86.2	87.0	90.9	95.7

01 전국

6월 이후 상승세로 전환하며, 보합국면으로 회복

- 2018년 3분기 전국 주택전세시장 소비심리지수(100.6)는 전년동기(114.4)에 비해 13.8p 낮고, 전분기(87.3)대비 13.3p 높은 수준으로 9월을 기점으로 보합국면으로 회복
- 수도권, 비수도권 모두 전국과 유사한 흐름을 보이며 보합국면

02 수도권

지난 분기 대비 지수가 상승하며, 수도권 전 지역 보합국면

- 2018년 3분기 수도권 주택전세시장 소비심리지수(104.4)는 전년동기(117.7) 대비 13.3p 하락, 전분기(88.0) 대비 16.4p 상승하며, 보합국면으로 회복
- 이는 서울의 재건축 이주수요의 상승과 선호도가 높은 대단지에서 매물이 부족현상을 보이면서, 입지가 양호한 지역을 중심으로 전세가격 상승에 기인
- 지역별로 서울(110.7), 인천(104.6), 경기(100.7)는 전분기대비 각각 18.8p, 12.4p, 15.9p 상승하며, 수도권 전지역 보합국면으로 회복

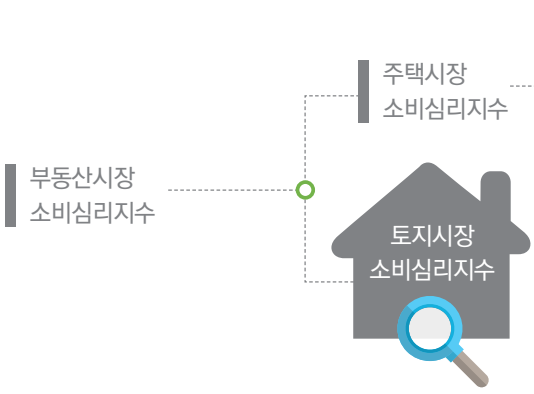
03 비수도권

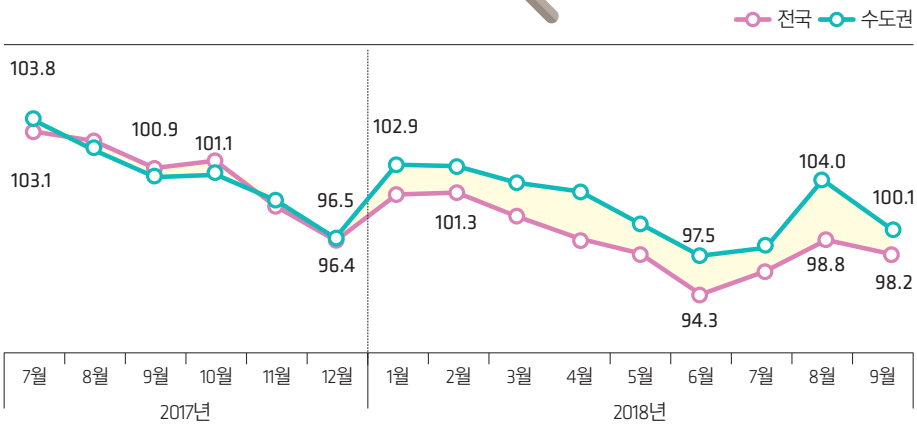
지역경제 및 신규공급에 따라 지역별로 상이

- 2018년 3분기 비수도권 주택전세시장 소비심리지수(95.7)는 전년동기(110.5) 대비 14.8p 하락하고, 전분기(86.2) 대비 9.5p 상승하며, 보합국면으로 회복
- 세부지역별로 중공업, 조선업 불황에 따른 경기침체가 장기화되고 있는 울산(79.0), 경북(87.9), 경남(87.4)과 신규아파트 공급에 따른 충남(93.5) 등 대부분의 지역이 지난분기에 이어 하강국면을 유지
- 반면, 대전(104.5), 전북(101.9)은 보합국면으로 회복하였고, 대구(104.3), 광주(112.8), 전남(106.7)은 지난분기에 이어 보합국면을 유지

05

토지시장 소비심리지수





구분	전년 동기			전 분기			현재		
	2017년						2018년		
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	103.1	101.8	100.9	98.8	98.0	94.3	95.2	98.8	98.2
수도권	103.8	101.6	100.0	101.4	99.5	97.5	98.4	104.0	100.1
서울	109.1	103.7	102.2	103.8	97.9	101.7	98.3	108.1	102.2
인천	98.1	100.9	97.2	99.9	101.3	98.9	104.2	102.4	97.3
경기	101.9	100.5	99.3	100.4	100.1	94.9	97.3	102.0	99.6
비수도권	102.9	102.1	101.5	96.5	95.7	91.7	91.9	94.3	95.8

01 전국

지수가 상승하며, 지난 분기 하강국면에서 보합국면으로 회복

- 2018년 3분기 전국 토지시장 소비심리지수(98.2)는 전년동기(100.9) 대비 2.7p 하락하고, 전분기(94.3) 대비 3.9p 상승하며, 보합국면으로 회복
- 수도권, 비수도권 전분기 대비 지수가 상승

02 수도권

수도권 전 지역 보합국면

- 2018년 3분기 수도권 토지시장 소비심리지수(100.1)은 전년동기(100.0) 및 전분기(97.5) 대비 각각 0.1p, 2.6p 상승하며 보합국면을 지속
- 남북화해 분위기 조성 및 GTX-A 노선 개통 기대감과 3기 신도시 유력 후보지의 토지가격 상승에 기인
- 지역별로 서울(102.2), 경기(99.6)는 전분기대비 각각 0.5p, 4.7p 상승하고 인천(97.3)은 1.6p 하락하며 수도권 전 지역 보합국면

03 비수도권

4개월 만에 다시 보합국면으로 회복

- 2018년 3분기 비수도권 토지시장 소비심리지수(95.8)는 전년동기(101.5) 대비 5.7p 하락하고 전분기(91.7) 대비 4.1p 상승하며 지난분기에 둔화했던 하강국면에서 보합국면으로 회복
- 세부지역별로 부산(96.8), 대구(98.3), 대전(100.9), 전북(96.4), 전남(97.8)은 개발 및 상권활성화 등 개발호재에 의해 보합국면으로 회복하였고, 광주(106.5)는 보합국면을 유지
- 한편, 조선업 침체에 의한 울산(88.1)을 중심으로 경북(90.6), 경남(89.9), 강원(93.3), 충북(93.1), 충남(91.5) 등의 지역은 하강국면을 유지

부동산시장 압력지수

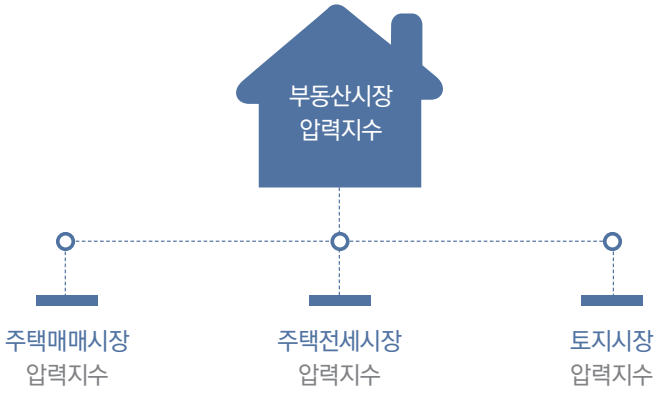
글 | 황관석, 방보람, 변세일

부동산시장을 구성하는 주요 변수로 살펴본 부동산시장 압력지수는 수축국면을 유지한 가운데 주택매매시장 압력지수는 전국과 수도권 모두 지수가 상승

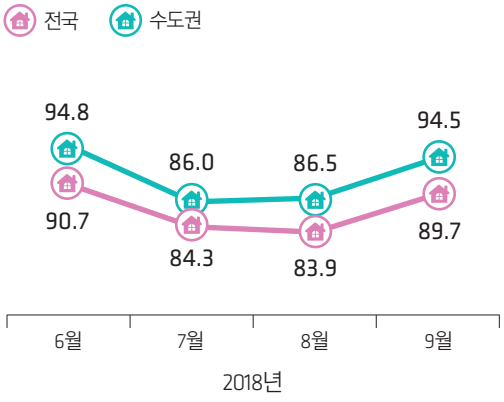


부동산시장 압력지수 개요

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

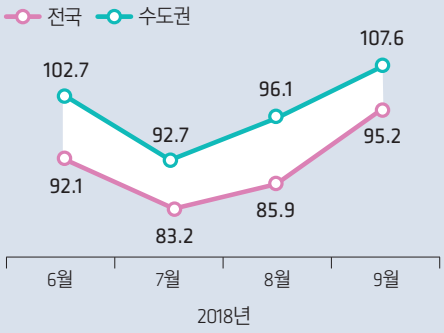


전국

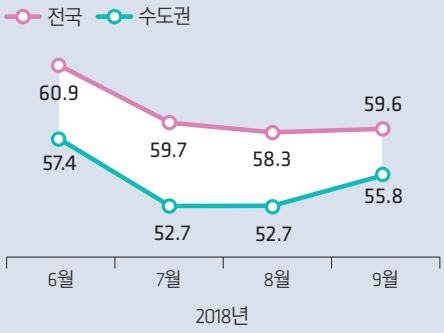
2018년 3분기(9월) 전국 부동산시장은 수축국면을 유지하였으며 압력지수는 89.7로 전분기(90.7) 대비 1.0p 하락, 전년동기(95.1)대비 5.4p 하락

수도권

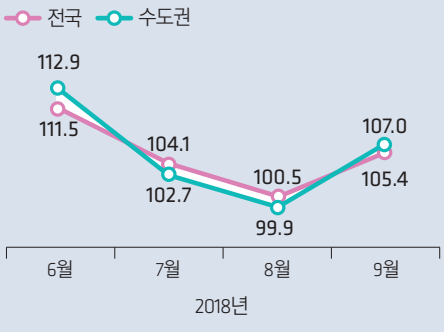
2018년 3분기(9월) 수도권 부동산시장은 수축국면을 유지하였으며 압력지수는 94.5로 전분기(94.8)대비 0.3p 하락, 전년동기(99.5) 대비 5.0p 하락



주택매매시장 압력지수



주택전세시장 압력지수

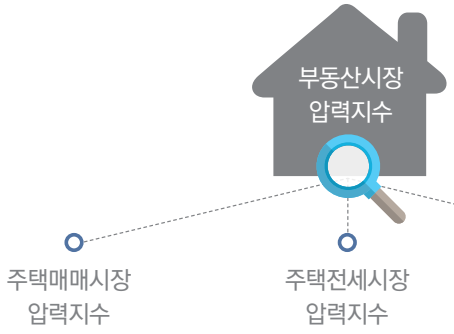


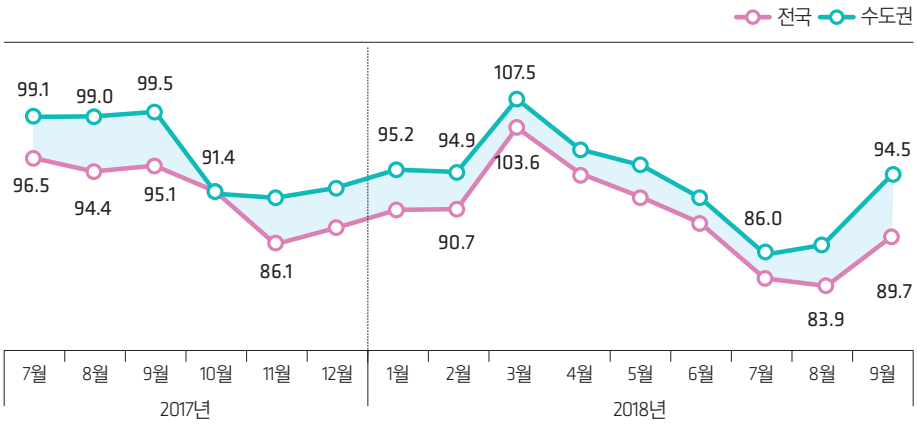
토지시장 압력지수



01

부동산시장 압력지수





구분	전년 동기			전 분기			현재		
	2017년			2018년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	96.5	94.4	95.1	94.2	92.3	90.7	84.3	83.9	89.7
수도권	99.1	99.0	99.5	97.5	96.5	94.8	86.0	86.5	94.5
서울	103.2	102.9	101.0	105.9	108.2	103.5	98.9	101.2	103.3
인천	103.3	90.2	88.0	108.8	95.7	96.2	91.1	91.4	99.5
경기	95.9	98.7	101.1	96.9	89.9	89.5	77.5	80.8	88.3
비수도권	93.6	90.2	90.2	96.2	87.9	86.4	82.4	81.5	84.6

01 전국

수축국면을 유지한 가운데 지수는 1.0p 하락

- 전국 부동산시장은 수축국면을 유지한 가운데 압력지수는 2018년 2분기(6월) 90.7에서 2018년 3분기(9월) 89.7로 1.0p 하락
- 주택매매(3.1p)는 상승하였으나, 주택전세(-1.3p), 토지시장(-6.1p) 압력지수는 하락

02 수도권

수축국면을 유지한 가운데 지수는 0.3p 하락

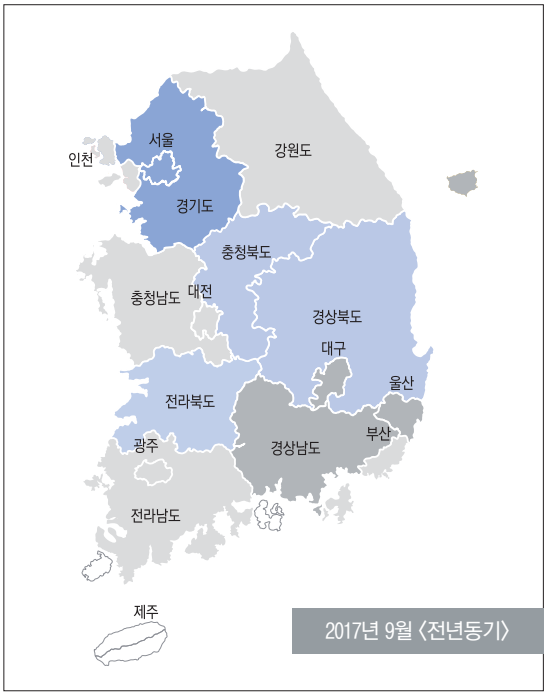
- 수도권 부동산시장은 수축국면을 유지한 가운데 압력지수는 2018년 2분기 94.8에서 2018년 3분기 94.5로 0.3p 하락
- 주택매매(4.9p)는 상승하였으나, 주택전세(-1.6p), 토지시장(-5.9p) 압력지수는 하락
- 지역별로 서울은 보합국면을 유지한 가운데 전분기대비 0.2p 하락한 103.3을 기록하였고 인천(99.5)은 보합국면을 유지한 가운데 전분기대비 3.3p 상승하였으며 경기(88.3)는 수축국면을 유지한 가운데 전분기대비 1.2p 하락

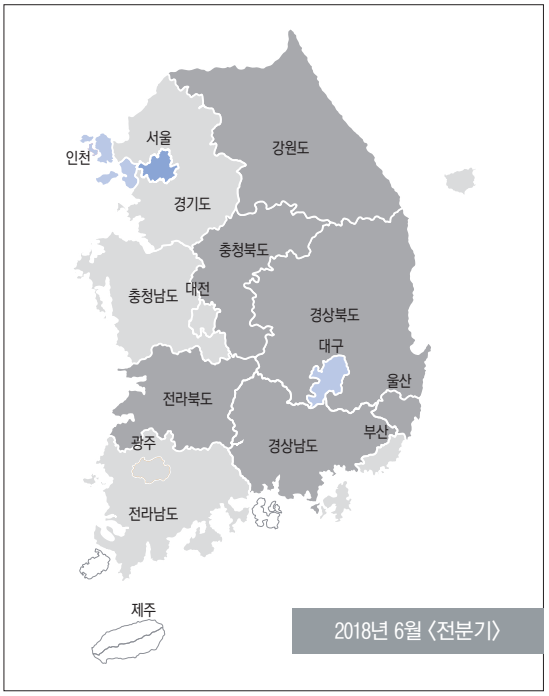
03 비수도권

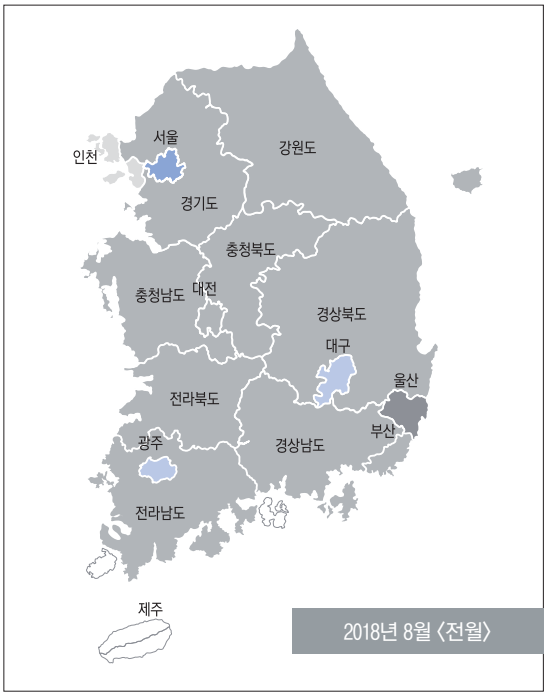
수축국면을 유지한 가운데 지수는 1.8p 하락

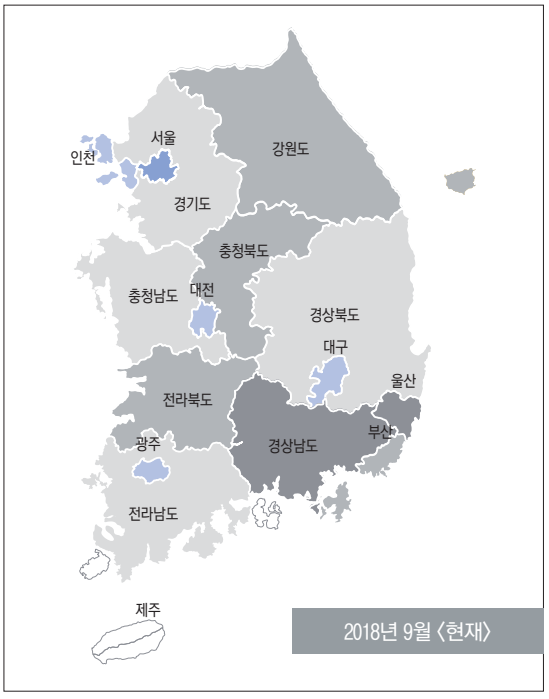
- 비수도권 부동산시장은 수축국면을 유지한 가운데 압력지수는 2018년 2분기 86.4에서 2018년 3분기 84.6으로 1.8p 하락
- 주택매매(1.2p)는 상승하였으나, 주택전세(-0.8), 토지시장(-6.3) 압력지수는 하락
- 지역별로 대구(100.0)는 보합국면을 유지하였으며 광주(96.7), 대전(95.2)은 수축국면에서 보합국면으로 회복
- 그 외 부산(84.9), 울산(60.5), 강원(82.2), 충북(81.1), 충남(93.4), 전북(82.8), 전남(88.4), 경북(85.9), 경남(64.1) 등은 수축국면을 유지

부동산시장 압력 기상도 (전국)

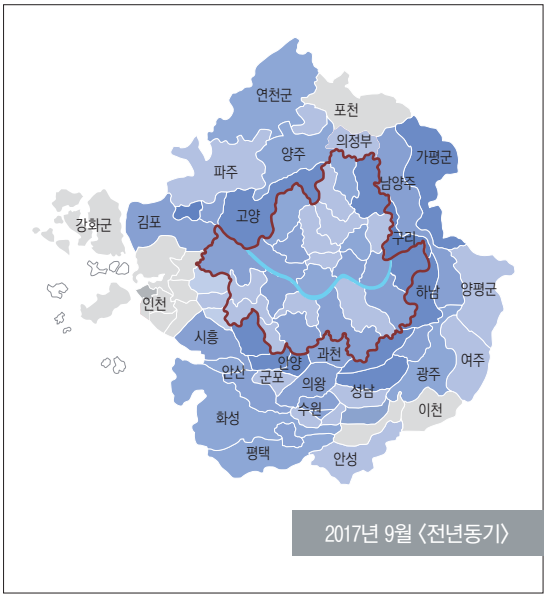




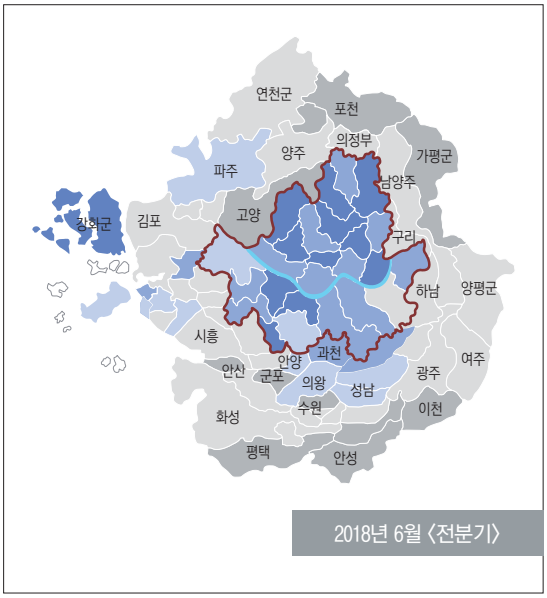




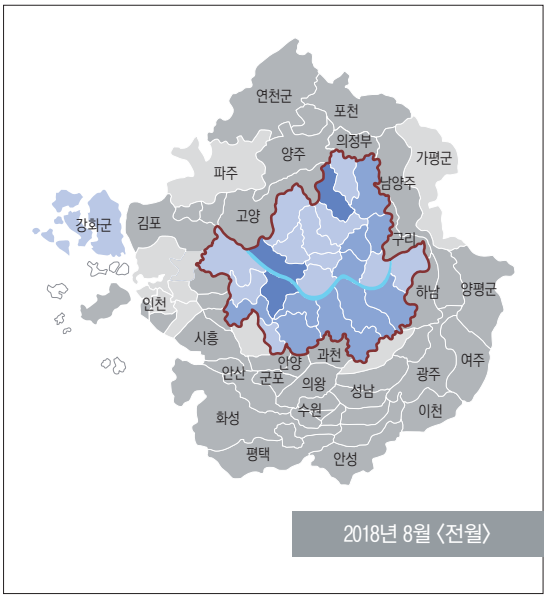
부동산시장 압력 기상도 (수도권)



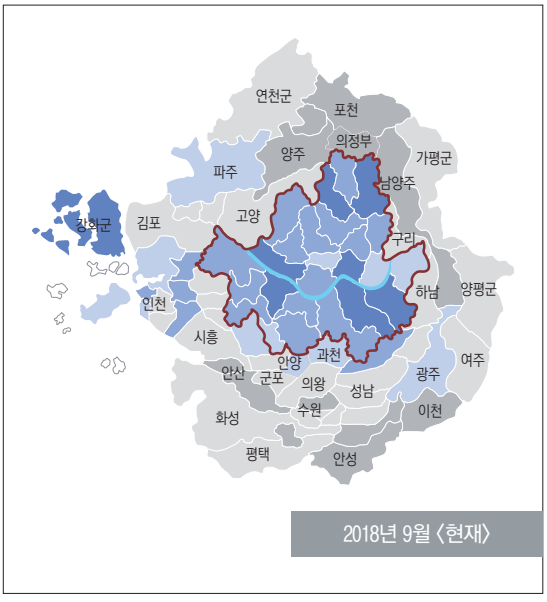
2017년 9월 〈전년동기〉



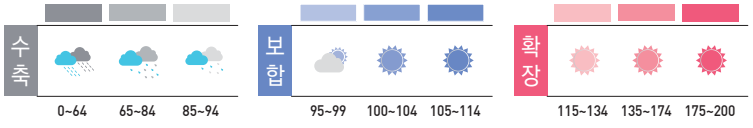
2018년 6월 〈전분기〉



2018년 8월 〈전월〉

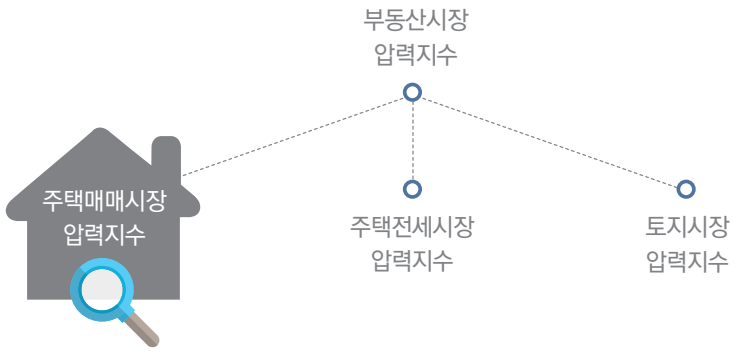


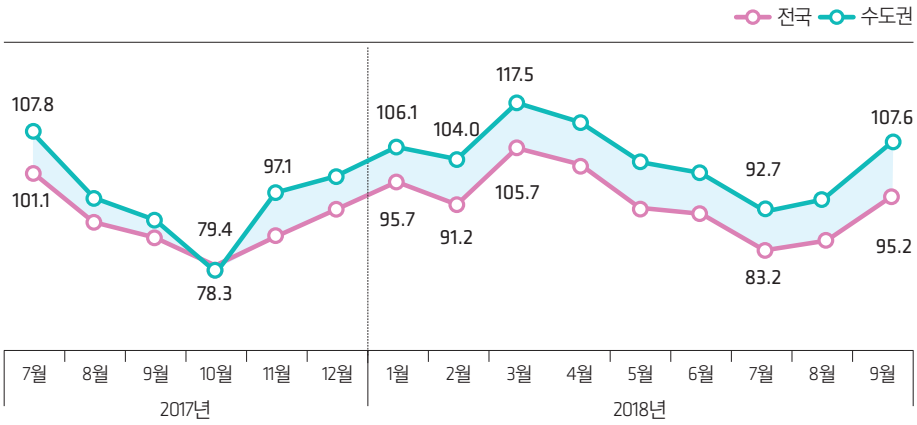
2018년 9월 〈현재〉



02

주택매매시장 압력지수





구분	전년 동기			전 분기			현재		
	2017년			2018년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	101.1	87.6	85.7	101.5	92.7	92.1	83.2	85.9	95.2
수도권	107.8	91.5	88.7	111.7	103.4	102.7	92.7	96.1	107.6
서울	118.0	96.0	95.5	129.8	125.2	125.5	115.5	119.0	127.3
인천	101.9	82.8	85.2	109.9	100.7	104.9	101.8	98.1	104.6
경기	103.2	90.8	85.7	101.8	91.5	89.2	77.7	82.6	97.0
비수도권	93.8	83.3	82.3	90.5	81.2	80.6	73.0	75.0	81.8

01 전국

지수가 3.1p 상승하며 수축국면에서 보합국면으로 회복

- 전국 주택매매시장 압력지수는 2018년 2분기(6월) 92.1에서 2018년 3분기(9월) 95.2로 3.1p 상승하였으며 수축국면에서 보합국면으로 회복
- 주택매매시장 압력지수의 상승은 주택매매가격 상승폭 확대(40.0p), 매수매도지수 상승(127.8p) 등에 기인

02 수도권

보합국면을 유지한 가운데 지수는 4.9p 상승

- 수도권 주택매매시장은 보합국면을 유지한 가운데 압력지수는 2018년 2분기(6월) 102.7에서 2018년 3분기(9월) 107.6으로 4.9p 상승
- 서울(127.3)은 확장국면을 유지한 가운데 전분기대비 1.8p 상승하였고 인천(104.6)은 보합국면을 유지한 가운데 전분기대비 0.3p 하락하였으며 경기(97.0)는 전분기대비 7.8p 상승하여 수축국면에서 보합국면으로 회복

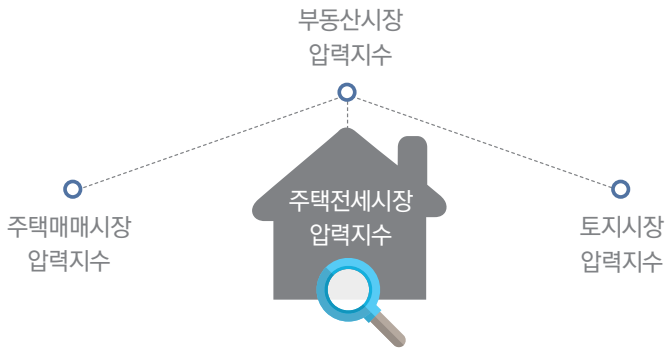
03 비수도권

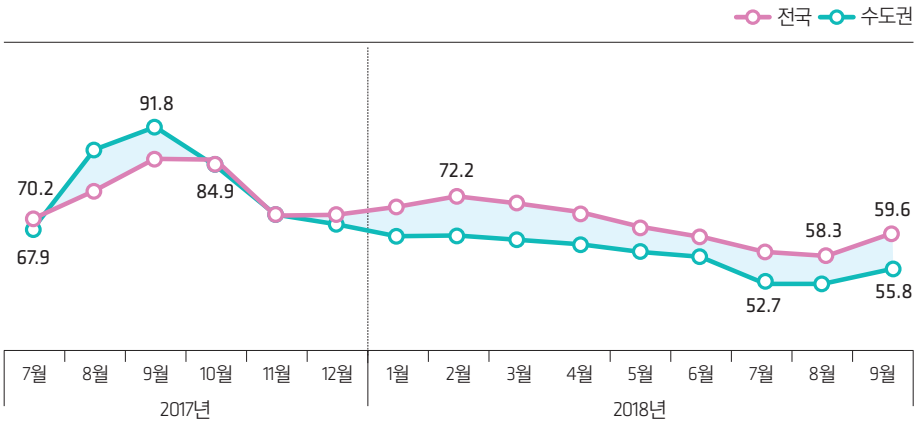
수축국면을 유지한 가운데 지수는 1.2p 상승

- 비수도권 주택매매시장은 수축국면을 유지한 가운데 압력지수는 2018년 2분기 80.6에서 2018년 3분기 81.8로 1.2p 상승
- 광주(106.9), 대전(97.0)은 수축국면에서 보합국면으로 회복되었으나 대구(94.4)는 보합국면에서 수축국면으로 위축
- 그 외 부산(72.3), 울산(51.9), 강원(81.9), 충북(80.1), 충남(87.8), 전북(86.3), 전남(91.0), 경북(81.6), 경남(72.0) 등은 수축국면이 지속

03

주택전세시장 압력지수





구분	전년 동기			전 분기			현재		
	2017년			2018년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	70.2	77.1	84.8	67.0	63.6	60.9	59.7	58.3	59.6
수도권	67.9	83.9	91.8	61.2	59.9	57.4	52.7	52.7	55.8
서울	70.0	88.6	81.5	74.8	75.6	60.3	59.2	64.8	67.3
인천	91.1	72.1	78.7	81.6	55.8	58.7	72.4	72.7	71.6
경기	61.6	83.7	100.4	49.1	51.8	55.5	44.7	41.5	45.8
비수도권	72.9	69.7	77.1	73.4	67.6	64.7	67.5	64.6	63.9

01 전국

수축국면을 유지한 가운데 지수는 1.3p 하락

- 전국 주택전세시장은 수축국면을 유지한 가운데 압력지수는 2018년 2분기(6월) 60.9에서 2018년 3분기(9월) 59.6으로 1.3p 하락
- 주택전세시장 압력지수의 하락은 경기동행종합지수 상승폭 둔화(-25.6p), 매매가대비전세가비율 하락폭 확대(-14.5p) 등에 기인

02 수도권

수축국면을 유지한 가운데 지수는 1.6p 하락

- 수도권 주택전세시장은 수축국면을 유지한 가운데 압력지수는 2018년 2분기(6월) 57.4에서 2018년 3분기(9월) 55.8로 1.6p 하락
- 서울(67.3), 인천(71.6)은 수축국면을 유지한 가운데 지수는 전분기대비 각각 7.0p, 12.9p 상승하였으며 경기(45.8)는 수축국면을 유지한 가운데 지수는 전분기대비 9.7p 하락

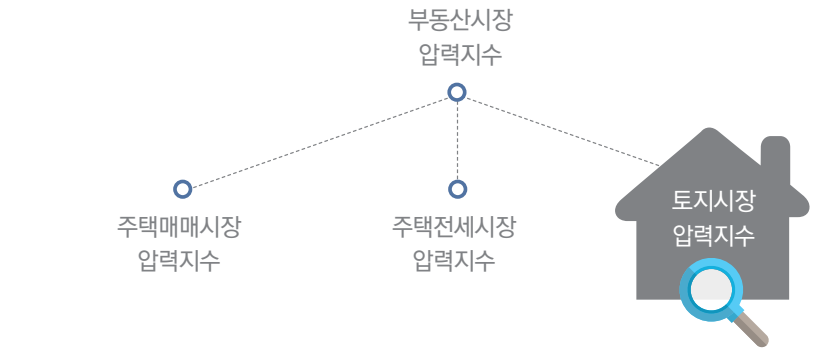
03 비수도권

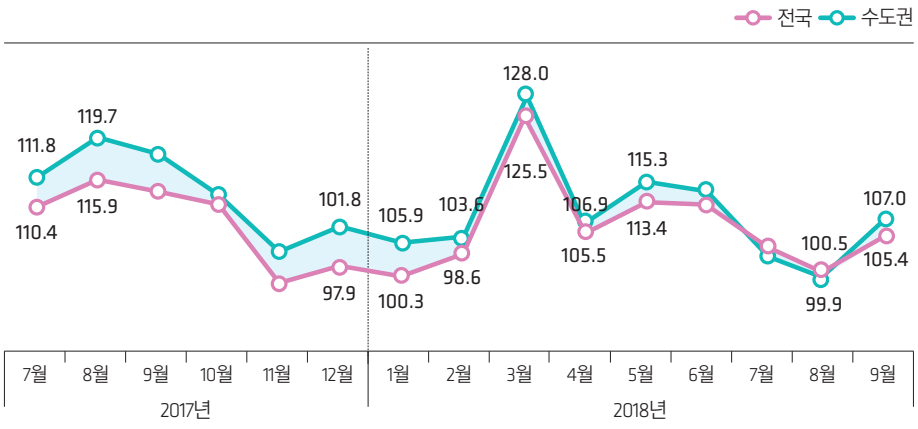
수축국면을 유지한 가운데 지수는 0.8p 하락

- 비수도권 주택전세시장은 수축국면을 유지한 가운데 압력지수는 2018년 2분기 64.7에서 2018년 3분기 63.9로 0.8p 하락
- 부산(66.1), 대구(79.9), 광주(49.3), 대전(63.5), 울산(48.7), 강원(63.6), 충북(57.3), 충남(79.6), 전북(56.8), 전남(61.6), 경북(73.4), 경남(57.4) 등 비수도권 모든 지역에서 수축국면을 유지

04

토지시장 압력지수





구분	전년 동기			전 분기			현재		
	2017년			2018년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	110.4	115.9	114.5	105.5	113.4	111.5	104.1	100.5	105.4
수도권	111.8	119.7	118.8	106.9	115.3	112.9	102.7	99.9	107.0
서울	109.6	122.2	122.7	99.3	111.5	108.2	108.0	106.3	100.4
인천	114.0	113.2	98.4	127.9	119.5	113.3	91.7	97.2	113.9
경기	112.5	119.7	120.9	126.6	116.6	115.6	102.0	107.9	109.4
비수도권	108.8	114.1	109.8	120.3	111.4	109.9	105.5	102.4	103.6

01 전국

보합국면을 유지한 가운데 지수는 6.1p 하락

- 전국 토지시장은 보합국면을 유지한 가운데 압력지수는 2018년 2분기(6월) 111.5에서 2018년 3분기(9월) 103.6으로 6.1p 하락
- 토지시장 압력지수의 하락은 경기동행종합지수 상승폭 둔화(-25.6p), 유동성(통화량) 증가폭 둔화(-25.6p) 등에 기인

02 수도권

보합국면을 유지한 가운데 지수는 5.9p 하락

- 수도권 토지시장은 보합국면을 유지한 가운데 압력지수는 2018년 2분기(6월) 112.9에서 2018년 3분기(9월) 107.0으로 5.9p 하락
- 서울(100.4)은 보합국면을 유지한 가운데 지수는 7.8p 하락하였으며, 인천(113.9)은 보합국면을 유지한 가운데 지수는 0.6p 상승. 경기(109.4)는 전분기대비 6.2p 하락하며 확장국면에서 보합국면으로 둔화

03 비수도권

보합국면을 유지한 가운데 지수는 6.3p 하락

- 비수도권 토지시장은 보합국면을 유지한 가운데 압력지수는 2018년 2분기(6월) 109.9에서 2018년 3분기(9월) 103.6으로 6.3p 하락
- 광주(119.4)는 확장국면을 유지하였으며 대구(122.0), 대전(116.7)은 보합국면에서 확장국면으로 확대
- 울산(80.0)은 확장국면에서 수축국면으로, 경남(59.2)은 보합국면에서 수축국면으로 위축되었으며 충남(110.9)은 확장국면에서 보합국면으로 둔화
- 그 외 부산(114.9), 강원(96.5), 충북(100.2), 전북(98.0), 전남(105.3), 경북(100.8)은 보합국면을 유지

K-REMAP지수(부동산시장 종합지수)

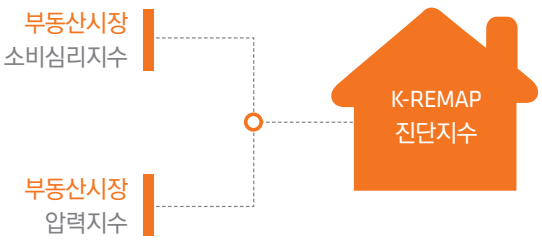
글 | 방보람, 변세일

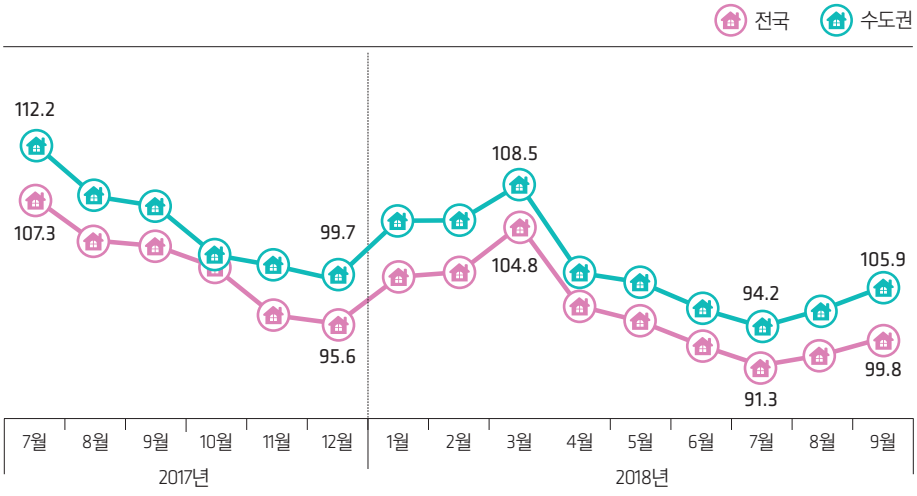
부동산시장 소비심리와 시장압력을 종합한 2018년 3분기 K-REMAP지수는 지난분기 수축국면에서 보합국면으로 회복하였다. 3분기 부동산시장 소비심리지수는 큰 폭으로 상승하고, 압력지수는 소폭 하락하면서 K-REMAP지수는 지난 분기에 비해 상승하였다.



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 부동산시장의 상황과 미래 변화방향에 대한 종합적인 정보를 제공하는 지수로 기능할 수 있다. 이 자료에서는 부동산시장 동향 진단에 초점을 맞추었다.





전국

2018년 3분기 K-REMAP지수는 지난분기 하강국면에서 보합국면으로 회복. 2018년 7월 91.3, 8월 95.3, 9월 99.8로 전분기(93.5)보다 6.3p 높은 수준

수도권

3분기 K-REMAP지수는 7월 94.2, 8월 100.6, 9월 105.9로, 전분기(97.0)보다 8.9p 높은 수준으로 보합국면

구분	전년 동기			전 분기			현재		
	2017년			2018년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	107.3	103.2	102.8	97.2	95.7	93.5	91.3	95.3	99.8
수도권	112.2	107.4	106.5	100.3	99.5	97.0	94.2	100.6	105.9
서울	118.6	109.6	109.2	107.1	109.0	104.9	105.4	114.4	114.8
인천	110.7	102.8	100.5	103.3	97.2	96.4	94.3	97.6	104.6
경기	108.8	107.1	106.3	99.0	94.5	92.6	87.8	95.2	101.1
비수도권	101.4	99.1	98.3	96.4	91.2	89.6	87.6	88.9	92.5

01

K-REMAP지수(부동산시장 종합지수)

● 전국

3분기 K-REMAP 지수는 지난 분기 대비 상승하며 보합국면으로 회복

- 2018년 3분기 부동산시장 소비심리지수와 부동산시장 압력지수를 통합한 전국 K-REMAP지수(99.8)는 전년동기(102.8) 대비 3.0p 하락하고, 전분기(93.5) 대비 6.3p 상승하며 보합국면으로 회복
- 이는 부동산시장 소비심리지수(110.0)의 상승과 부동산시장 압력지수(89.7)의 소폭 하락에 영향을 받아 지난분기에 비해 지수가 상승
- 수도권, 비수도권 모두 지난 분기 대비 지수 상승

● 수도권

지수가 상승하며 수도권 전지역 보합국면

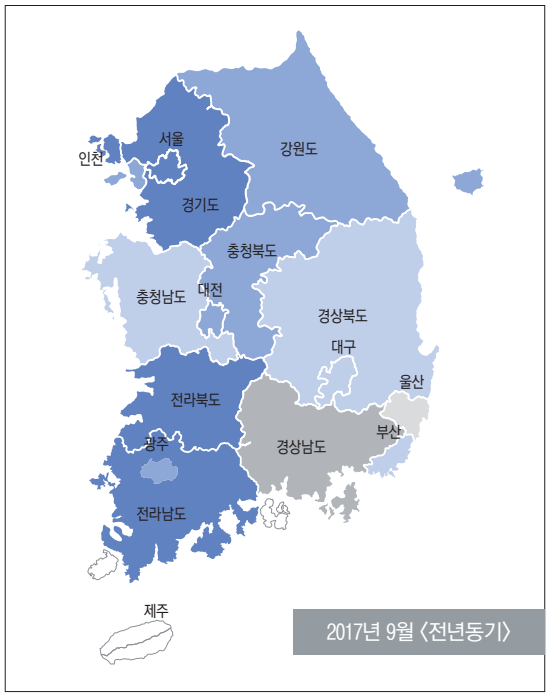
- 2018년 3분기 수도권 K-REMAP지수(105.9)는 전년동기(106.5) 대비 0.6p 하락하고 전분기(97.0) 대비 8.9p 상승하며, 지난분기에 이어 보합국면을 지속
- 지역별로 서울(114.8), 인천(104.6)은 전분기대비 각각 9.9p, 8.2p 상승하며 보합국면을 유지하였고, 경기(101.1)는 전분기대비 8.5p 상승하며 보합국면으로 회복

● 비수도권

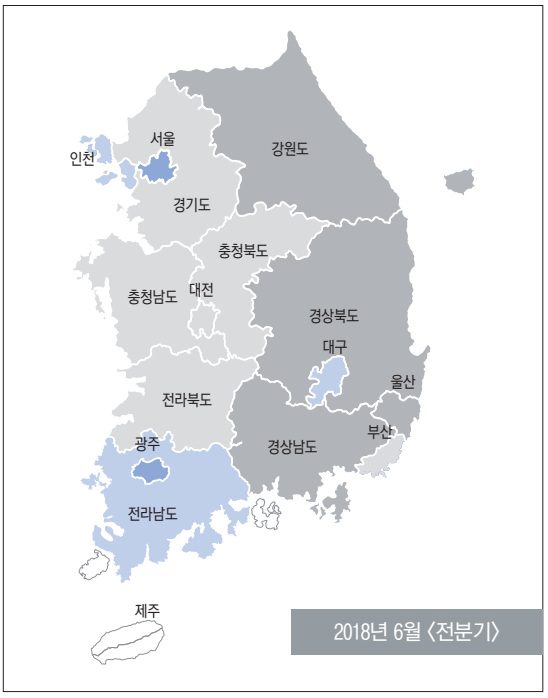
대부분의 지역이 지난분기에 이어 수축국면 유지

- 2018년 3분기 비수도권 K-REMAP지수(92.5)는 전년동기(98.3) 대비 5.8p 낮고, 전분기(89.6) 대비 2.9p 높은 수준으로 지난분기에 이어 수축국면 유지
- 세부지역별로는 대구(107.2), 광주(112.5), 전남(102.5)은 지난분기에 이어 보합국면을 유지하였고, 대전(102.1), 충남(96.4)은 지수가 상승하며 보합국면으로 회복
- 한편, 부산(90.9), 울산(71.3), 강원(88.9) 등 대부분의 지역이 수축국면을 유지

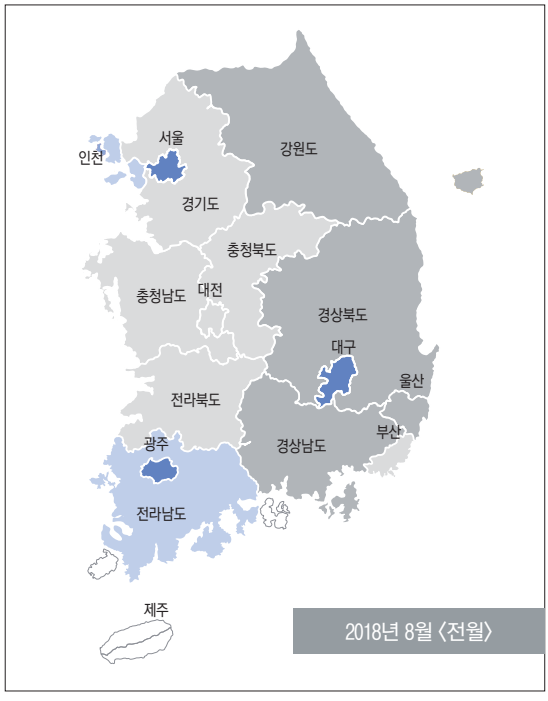
K-REMAP 기상도 (전국)



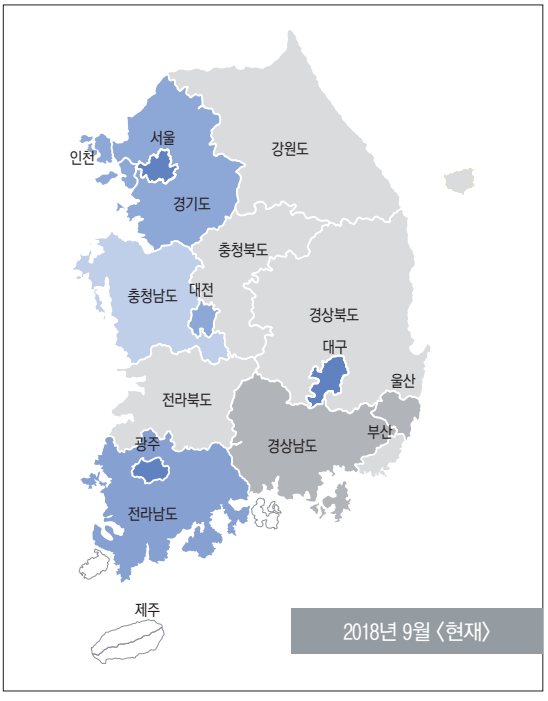
2017년 9월 〈전년동기〉



2018년 6월 〈전분기〉

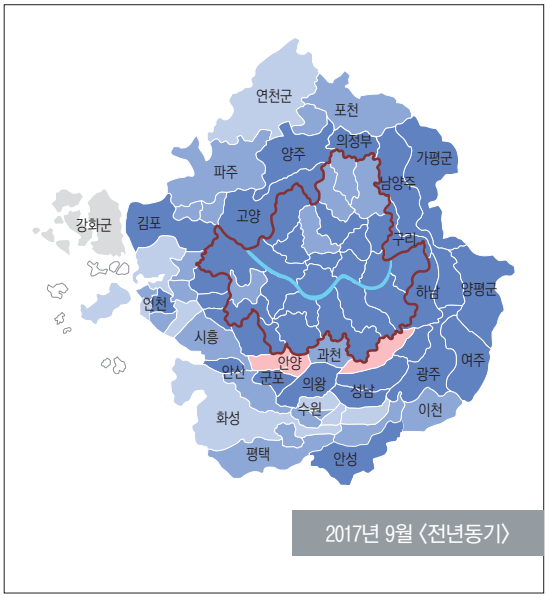


2018년 8월 〈전월〉

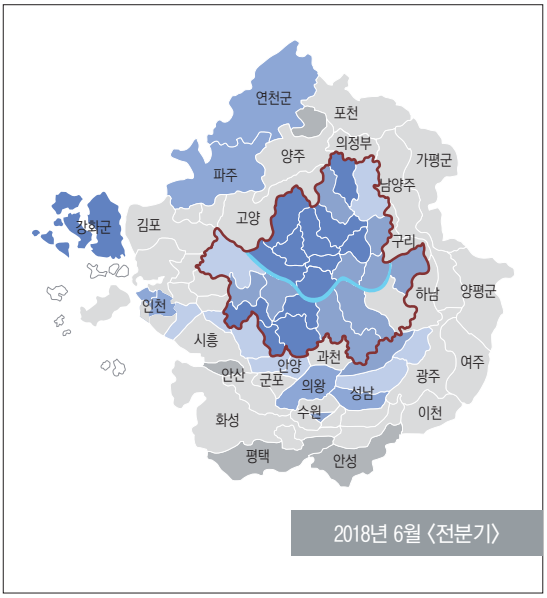


2018년 9월 〈현재〉

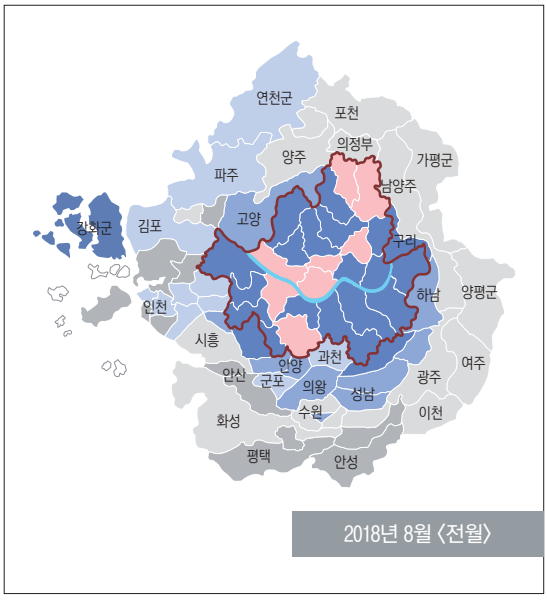
K-REMAP 기상도 (수도권)



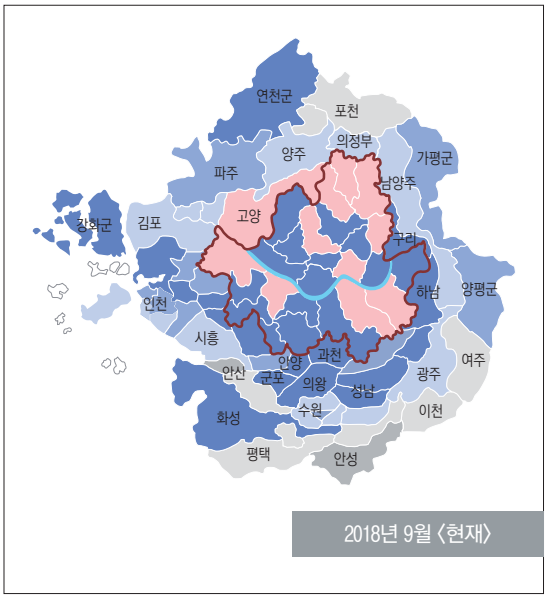
2017년 9월 〈전년동기〉



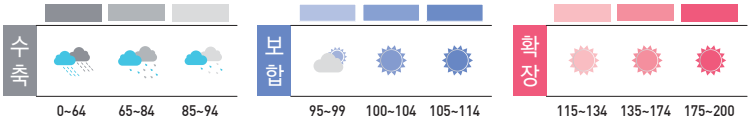
2018년 6월 〈전분기〉



2018년 8월 〈전월〉



2018년 9월 〈현재〉



2018년 3분기 부동산시장 소비심리는 계절적 비수기의 영향으로 지수가 다소 하락했으나 지난 분기에 이어 상승국면을 유지하는 모습을 보인 것으로 나타났다. 3분기에도 역시 현재와 비슷한 수준을 지속할 것으로 전망된다.

2018년 4분기 부동산시장 소비심리지수는 소폭 하락이 예상되나, 현재와 비슷한 수준의 상승국면을 지속할 것으로 전망된다. 시장 활성화 기조의 정부정책 추진에 대한 기대로 매매시장은 비교적 안정적인 흐름을 이어갈 것으로 전망되며, 전세시장은 지수가 현재의 추세로 하락할 경우 보합국면으로 전환될 것으로 예상된다.

그러나 가을 이사철이 다가옴에 따라 전세 수급문제 등 임대차 시장의 불안요소 등이 추가적으로 발생할 가능성이 있어 향후 시장여건과 정책 흐름에 따라 소비심리지수의 수준이 영향을 받을 것으로 보인다.



심층분석





도심활성화에 따른 주택시장 영향과 정책과제[1]

글 | 박천규, 전성제, 노민지, 변세일(국토연구원 부동산시장연구센터)

01 서론

도심지역의 지역자산을 보존하는 형태의 도심활성화에 대한 기대가 높아지고 있다. 그러나 최근 일부 도심지역이 활성화[2]되는 과정에서 주거환경 악화와 부동산 가격 상승 등으로 지역주민의 이주가 늘어나는 문제가 사회적으로 이슈 되고 있다. 다수의 기사들이 관광객을 포함한 유동인구가 늘어나는 등 활성화된 도심지역에서 나타나는 주거문제를 조명하고, 주민들의 악화된 주거환경에 대해서 보도하는 등 사회적 관심이 고조되고 있으나 이들 지역에서 제기되는 주택시장 불안, 주거환경 악화 등의 문제를 해소하기 위한 주택정책 방향 모색은 미흡한 실정이다. 이러한 문제가 발생한 지역의 주거생활 및 주택시장 실태 등을 정확하게 파악하고 이에 대응한 주택정책 측면의 대응방향 검토 필요성이 높다. 이에 서울 북촌, 서촌을 중심으로 관계자 심층인터뷰 및 통계분석 등을 통한 주택 및 주거 관련 문제점을 도출하고 관련 주택부문 정책과제 등을 제안하고자 한다.

1 본고는 박천규 외(2018)의 "도심활성화에 따른 주택시장 영향과 정책과제"의 주요 내용을 발췌하여 재정리하였음을 밝혀둔다.

2 도심활성화의 개념에 대한 조작적 정의: 도심 내 오래된 저밀 주거지역이 미디어의 재조명, 정책적 지원, 주민들의 자발적 의지 등으로 지역의 가치가 재평가되고 유동인구가 늘어나는 것을 여기서는 '도심(주거지)활성화'로 정의

02 도심활성화가 주택 수요와 재고에 미치는 영향

1. 도심활성화 지역의 주택 수요 변화

주민, 시민단체 활동가, 공인중개사 및 관련 공무원 인터뷰 결과 도심활성화 사례지역(북촌 및 서촌)의 주택 수요는 2000년대 들어 크게 증가하였고, 2015년까지 이러한 높은 수요가 지속되었다. 북촌 및 서촌지역의 경우 2000년 이전에는 주로 서민층이 거주하는 지역으로 상대적으로 저렴한 부동산 가격 및 임대료가 형성되어 있었고, 이후 2000년대에 들어오면서 전통 한옥 경관이 미디어 등을 통해 재평가되면서 북촌지역 한옥을 찾는 수요가 크게 증가하였다. 이 과정에서 이 지역에 거주하는 원주민들이 임대료 상승이나 상업용 용도전환 등으로 주변 외곽지역으로 밀려나는 젠트리피케이션도 발생하였다.

부동산 가격 및 임대료가 상승하면서 중산층 위주로 거주지가 재편되고, 게스트 하우스 등 상업적인 용도로 한옥을 활용하는 주민들이 증가하였다. 또한 해외거주 교민 등 한국문화에 애착을 가진 계층도 이 지역에 지속적인 주택수요로 자리매김하였으며, 이전 주택가격 상승기에 집을 처분하고 타 지역으로 이주했던 주민들이 다시 이주해오는 경우도 빈번했다.

2016년 이후에는 과도한 관광객 방문 등에 따른 주거환경 악화, 재산권 행사의 어려움 등이 발생하였으나, 주민 간 이해관계에 따라 관광객 증가를 보는 시선이 다른 것으로 나타났다.

2. 도심활성화 지역의 주택 재고 변화

도심활성화 사례지역으로서 서촌과 북촌의 경우 신규주택공급이 거의 이루어지지 않는 지역이기 때문에 시장의 수요와 공급 중 공급은 주택 재고 특성 변화에 의해 영향을 받는 것으로 이해될 수 있다. 서촌과 북촌은 기존 주거용도 건물이 용도변경을 통해 상업용으로 바뀌면서 주택재고가 줄어든 것으로 나타난다. 북촌은 2000년, 서촌은 2010년을 전후하여 지역의 매력이 미디어를 통해 집중 조명되면서 관광객이 증가하였고, 기존 주거용도로 사용되던 주택이 상업용 건물로 전환되는 경우가 나타나기 시작하였다. 특히 상업용으로 사용가능한 주택의 자산가치가 높게 형성되고 임대수익이 늘어나면서 용도변경 현상이 다양한 경로로 확산되었다. 또한 주거용인 건물을 게스트 하우스 등 사업적인 용도로 한옥을 활용하는 경우가 많아지면서 주민이 거주할 수 있는 주택재고는 감소하였다.

인터뷰 내용과 용도 변화 트랜드 등을 종합해볼 때, 주택공급 측면에서 도심활성화지역의 주택재고는 상업용지로의 전환 등으로 감소하는 경향성을 보일 것으로 예상할 수 있다.

3. 도심활성화 지역의 주택 가격 변화

사례지역 내 주택에 대한 수요는 크게 증가한 반면, 공급은 줄어드는 양상을 나타내고 있어 주택가격 상승 압력이 높은 지역이다. 실제로 이 지역들의 주택 가격은 2000년대부터 급등한 것으로 나타난다. 북촌은 2000년을 전후하여 북촌의 한옥 경관이 미디어 등의 집중조명을 받으면서 주택가격이 급등하기 시작하였으며, 서촌은 2000년 중반부터 사람들의 관심이 높아지면서 주택가격이 상승하기 시작하였다. 두 지역 모두 2016년 전후까지 주택가격이 상승세를 지속되었다.

종로구 북촌 및 서촌 주요지역 개별공시지가를 필지별로 분석한 결과 1996년~2000년까지 약 3백만원/㎡ 수준으로 나타났다. 2010년에는 서촌 통인동, 효자동, 창성동의 대로변을 중심으로 5백만원/㎡ 이상의 개별공시지가가 형성되어 있고, 북촌의 재동, 계동, 가회동을 중심으로 8백만원/㎡ 이상의 개별공시지가 형성되었다. 2017년 현재 높은 가격대의 필지 분포가 확대되었다.

북촌과 서촌 모두 2008년 경제위기에도 부동산가격이 큰 조정을 받지는 않았던 것으로 나타났으나 최근 관광객 급증에 따른 주거매력도 감소, 지구단위계획을 통한 강한 규제 등으로 주택가격이 약보합세로 전환되었다. 이는 급등한 주택가격 등의 조정과 대출규제, 지구단위계획에 따른 용도규제 등의 영향이 복합적으로 나타난 것으로 이해된다.

03 도심활성화가 주거환경에 미치는 영향

1. 주거환경 변화

최근 관광객 급증으로 인한 소음 및 쓰레기 증가, 주거지 무단 침입에 따른 프라이버시 침해, 주차문제 심화 등 주민의 주거환경이 크게 악화되는 문제가 대두되었다. 먼저 관광객 급증으로 인한 소음 및 쓰레기 증가, 흡연 등의 문제가 주요한 문제로 제기된다. 또한 관광객의 무단 침입 등에 따른 프라이버시 침해 문제도 다양한 형태로 나타나는 실정이다. 주민 거주공간에 대한 프라이버시 침해 문제는 단순한 호기심에 따른 집 내부 관찰부터 숙박 요구까지 다양하게 나타나고 있다. 관광객을 위한 관광버스 주차로 인한 주차문제도 생활에 큰 불편을 야기하는 이슈 중 하나이다. 관광객들을 위한 관광버스 등의 도로변 주차로 교통혼잡이 발생하고 주민들의 주차가 어려워지는 등 주차문제도 주요한 이슈로 제기되었다.

2. 생활SOC 변화

관광객 증가로 인해 직접적으로 나타나는 주거환경 악화 문제에 더해 2차적으로 나타나는 마을 기능 쇠퇴, 즉 생활SOC 문제도 주거환경이 악화되는 주요한 요인으로 작용하는 것으로 나타난다. 마을기능 쇠퇴 문제는 크게 생활SOC 감소, 교육환경 저하, 마을 고유의 분위기 상실 등이 주요한 이슈로 제기되었다.

관광객을 위한 업종 중심의 상권 형성으로 주민을 위한 생활SOC가 감소되고 있다. 관광객을 위한 카페, 식당으로 상권이 형성되면서 주민들에게 필요한 세탁소, 슈퍼마켓 등 생활SOC가 사라지거나 감소하면서 생활에 불편함을 가중시키고 있는 것으로 나타났다.

또한 시청과 구청 등 공공기관에서도 기초적인 커뮤니티 공간 제공 보다는 관광객을 위한 전시문화공간 확충에 치중한다고 인식하면서 주민들이 주거환경 개선의 필요성을 크게 느끼는 것으로 나타났다.

관광 중심의 공간형성으로 교육환경 또한 점점 악화되는 것으로 주민들이 인식하고 있다. 관광객을 위한 공간으로 조성되고, 정책적으로도 문화시설 위주로 시설이 확충되면서 주민들 자녀의 교육환경은 더 나빠지는 것으로 인식하고 있었으며, 이 부분도 젊은 주민들에게는 이주를 고민하는 심각한 요인으로 작용한다.

이에 따라 마을에 관광객 위한 공간이 늘어나고 방문자 수가 많아지면서 주민들이 마을 분위기와 정취, 한옥의 장점이 많이 퇴색된 것으로 인식 되고 있다.

3. 커뮤니티 변화

관광객 증가와 생활SOC 감소와 함께 나타나는 문제는 주민 간 갈등 야기와 그에 따른 마을 커뮤니티가 약화이다. 이곳 거주주민들이 공통적으로 꼽는 장점이 주민 간 정겨운 이웃 문화인데, 그런 부분이 사라지거나 약해지는 부분도 주요한 문제임을 지적된다. 주민들 거주를 위한 공간에서 관광객을 위한 공간으로 마을 성격이 바뀌면서 기존에는 나타나지 않던 주민들 간 갈등이 첨예하게 나타나는 경우가 빈번하게 발생하고 있으며, 그에 따른 주민 공동체 약화도 중요한 문제로 인식되고 있었다. 실제 공공무분에서 해당 지역에 사업이나 정책을 추진하기 위한 의견 수렴 과정에서도 다양한 이해관계가 나타나며, 그에 따른 주민 간 갈등이 나타나는 것으로 조사된다.

04 도심활성화에 따른 정주성 약화 요인에 대한 경로분석

도심활성화에 따라 발생하는 여러 문제들은 해당 지역의 정주성을 약화시키는 요인으로 작용하며, 경로분석을 통해서도 이를 확인할 수 있다. 2017년 주거실태조사를 이용하여 종로구 거주가구의 임차료 및 대출금 상환 부담, 주택상태에 대한 만족도, 주거환경에 대한 만족도가 이주계획에 미치는 영향을 분석하였다. 1차적으로 주택에 대한 "전반적인 만족도", 주거환경에 대한 "전반적인 만족도"에 이를 구성하는 세부 항목들이 미치는 경로분석, 2차적으로는 상기 두 가지 "전반적인 만족도"와 임대료 및 대출금 부담이 이주계획에 미치는 경로분석인 2단계로 구분하여 분석을 수행하였다.

2차 경로분석인 이주계획 경로분석 결과에서 주거환경에 대한 전반적인 만족도가 이주계획에 통계적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 즉 주거환경에 대한 전반적인 만족도가 낮을수록 주거의 불균형 해소를 위해 이주를 계획한다고 해석 하는 것이 가능하다.

표 1 이주계획의사 경로에 대한 표준화된 계수값 분석

변수명	종로구	대구
상이지수	-.016	-.033*
주거환경에 대한 전반적인 만족도	-.280***	-.039**
임차료 및 대출금 상환부담	-.005	.008

주 : ***99% 신뢰수준 유의, **95% 신뢰수준 유의, *90% 신뢰수준 유의. 밑줄은 통계적으로 이주계획에 영향을 미치는 유의한 변수 중 서울의 계수값보다 큰 변수를 의미
자료 : 연구진이 2017년 주거실태조사를 이용하여 분석한 결과임

1차 경로분석 결과와 결합하여 구체적으로 살펴보면, 종로구의 주거환경만족도에서 소음, 청소 및 쓰레기, 이웃과의 관계가 낮은 수치를 보이고 있는데 이는 "전반적인" 주거환경만족도에 이를 구성하는 세부 항목들이 미치는 경로분석에서 통계적으로도 유의한 영향을 미치는 변수들이다. 즉 해당항목의 불만이 주거소비에 대한 불균형을 야기하여 이주계획을 증가시키는 요인으로 작용한다고 해석 하는 것이 가능하다.

표 2 주거환경 만족도

변수명	종로구	변수명	대구
상업시설 접근용이성	3.58	주변도로의 보행안전	3.66
의료시설 접근용이성	3.63	교육환경	3.55
공공기관 접근용이성	3.73	치안 및 범죄 등 방범상태	3.62
문화시설 접근용이성	3.65	자동차 경적, 집주변의 소음정도	3.45
도시공원 및 녹지 접근용이성	3.70	청소 및 쓰레기 처리상태	3.44
대중교통 접근용이성	3.74	대기오염 정도	3.36
주차시설 접근용이성	2.96	이웃과의 관계	3.46

주 : 밑줄은 만족도 평균에 비해 낮은 항목임
자료 : 연구진이 2017년 주거실태조사를 이용하여 분석한 결과임

05 도심활성화에 대응한 주택부문 정책과제

도심활성화로 주택수요가 증가한 반면, 기존 주택이 상업용도로 전환되어 주택재고가 감소하면서 주택가격과 임대료가 상승하였다. 또한 관광객 증가로 소음 및 쓰레기 증가, 주민들을 위한 생활SOC 부족으로 주거환경과 커뮤니티가 약화되고, 궁극적으로 거주 주민의 정주성이 약화되어 주거소비의 불균형이 발생하였다.

도심활성화 지역의 주택시장 안정과 거주주민의 정주성을 강화하기 위한 주요 정책과제로 저렴주택공급과 생활SOC 및 주거서비스 유지를 위한 복합 용도의 주택공급 프로그램 마련, 커뮤니티 활성화를 통한 정주성 제고, 도심활성화에 대응한 생활기반시설의 선제적 구축 등이 필요하다.

1. 복합 용도의 주택 공급 프로그램 마련

주택시장의 안정과 관광객 증가로 활성화된 도심지역의 경우 주민의 비자발적 이주를 완화하고, 주택재고를 확충하며 생활SOC나 서비스, 커뮤티니 공간을 제공할 수 있는 주택정책 프로그램의 필요성이 매우 높다. 이에 안정적 주거가 가능한 주택과 기초 편의시설 및 주거서비스, 커뮤니티 공간 등을 제공할 수 있는 복합형 주택 공급 프로그램을 검토할 필요가 있다. 기존에 이 지역에 거주하던 주민이 불편함 없이 이 지역에 거주할 수 있도록 편리성이 높은 지역 특성에 부응한 맞춤형 쉐어하우스, 임대주택 등의 주택을 제공할 수 있다. 빈집, 공공건물 및 공공용지 등을 활용하여 저층에는 세탁소, 슈퍼마켓, 국공립 어린이집 등의

기초편의시설과 마을 공부방이나 주민 휴게실과 같은 커뮤니티 공간 등을 제공하고, 그 위에 쉐어하우스, 임대주택 등 다양한 지역맞춤형 저렴주택을 공급하는 것이 가능하다.

2. 커뮤니티 활성화를 통한 정주성 제고

도심활성화로 정주성이 약화됨에 따른 커뮤니티 활성화도 매우 중요한 문제로 대두되었다. 거주민 간, 거주민 및 상인 간 이해관계 조정을 위한 갈등조정 프로그램 마련할 필요가 있다. 도심활성화에 따른 이해관계가 복잡해져 이에 대한 갈등요소가 증가하였으며, 이를 해소할 수 있는 중재 프로그램 마련이 필요하다.

효과적인 갈등조정 프로그램의 설계를 위해서는 중재자를 전문가로 훈련시킬 수 있는 프로그램을 마련하고, 구체화된 중재 원칙과 매뉴얼을 통해 신속하게 해당 사안이 해결될 수 있도록 유도하는 것이 필요하다. 또한 커뮤니티 활성화를 통한 정주성 강화를 위한 다양한 커뮤니티 지원프로그램 마련할 필요가 있다.

최근 북촌의 경우 공공한옥 등을 통해 커뮤니티 활성화를 위한 프로그램을 마련하여 지원하고 있으나, 관광객 위주의 프로그램으로 치우친 측면이 있으며, 거주민의 계층별, 세대별 특성에 맞는 다양한 프로그램 지원까지는 아직 한계가 있다고 여겨진다. 우리의 경우도 아동 및 청소년, 청년층, 고령층 등을 위한 다양한 커뮤니티 지원프로그램을 마련하여 제공하여야 하며, 지역주민에 대한 수요조사와 자발적인 참여를 유도하여 이를 구체화할 필요가 있다.

3. 도심활성화에 대응한 생활SOC의 선제적 구축과 유지

도심활성화가 이루어지면서 정주성과 커뮤니티 활성화를 위한 생활SOC의 부족 문제가 발생하였으며, 현재 대부분의 대응은 사후처방에 가깝다. 도심활성화 지역에 대한 정주성 약화에 대한 문제를 해소하기 위해서는 정주성을 중요한 평가지표로 활용하여 이들 지역에 대한 생활SOC를 선제적으로 공급하는 것이 필요하다. 이를 위해 도심활성화로 인해 정주성 약화가 예상되는 지역에 대해 생활SOC를 선제적으로 구축할 수 있는 프로그램을 마련하여야 한다. 특히 지역자산을 활용한 장소마케팅을 통해 도심활성화 및 관광자원으로 활용을 검토하는 경우 반드시 주거환경 개선을 위한 사업을 병행하여 정주성 약화를 선제적으로 방지하도록 유도하여야 한다.

또한 공공임대상가 등을 활용한 생활SOC 구축과 소규모 지역영세상인 지원이 필요하다. 최근 정부에서는 공공임대상가를 공급을 통해 임대료 안심 공간 조성을 지원하고 있지만, 도심활성화 지역에 대한 생활SOC가 전치되는 문제에 대응하기 위해서는 우선 입주 대상 업종 규정, 임차인의 자격요건 규정 등 제도적 장치 마련 필요하다.

참고문헌

• 익명. 서촌 공인중개사. 2018. 저자와 인터뷰. 8월 9일, 서울.

• 익명. 북촌 공인중개사A. 2018.저자와 인터뷰. 8월 9일, 서울.

• 익명. 북촌 공인중개사B. 2018.저자와 인터뷰. 8월 14일, 서울.

• 익명. 북촌 주민. 2018.저자와 인터뷰. 8월 14일, 서울.익명. 서촌 주민A. 2018.저자와 인터뷰. 8월 14일, 서울.

• 익명. 서촌 주민B. 2018.저자와 인터뷰. 8월 16일, 서울.

• 익명. 서촌 주민C. 2018.저자와 인터뷰. 8월 16일, 서울.

• 익명. 서울시 관계자. 2018. 저자와 인터뷰. 8월 21일, 서울.



부동산시장 조사분석
2018.10＼Autumn＼Vol.23

정책과 시장





주택시장 안정과 주거복지 실현, 두 개의 바퀴



저자
손경환
토지주택연구원장

※ 외부 필자의 기고는 국토연구원의 견해와 다를 수 있습니다.

주택은 사람들이 살아가는데 필수적인 요소라고 할 수 있다. 이는 衣 · 食 · 住 라는 표현에서도 잘 나타나 있다. 사회가 발전하고 나아지면서 입는 문제와 먹는 문제는 거의 해결되었다. 그렇지만 집에 대한 문제는 여전히 남아있는 실정이다.

지난 몇 년 동안 서울의 주택가격은 강남지역을 중심으로 크게 상승한 바 있다. 이들 지역의 급격한 가격상승은 주택시장의 불안을 초래할 뿐 아니라, 사회 · 경제 전반에 걸쳐 부작용을 가져올 가능성이 많다. 이런 상황을 감안할 때 일련의 주택시장 안정대책은 적절한 방향이며, 정책효과를 가져올 것이다.

주택정책의 목표는 사람들의 주거복지를 향상시키는데 있다. 주거복지는 적절한 수준의 주택을 적당한 부담으로 살아갈 수 있어야 한다. 따라서 주거복지의 실현은 전세값을 포함한 가격안정과 함께 사람들의 형편에 맞는 다양한 주택공급에 달려 있다.

주택시장의 안정유지와 맞춤형 주택공급은 주택정책에 있어서 수레의 양 바퀴와 같다. 이들 정책이 균형 있게 추진 될 때 주거복지의 향상이라는 정책목표가 효과적으로 실현될 수 있다.

그 동안 주택시장 안정대책은 주택담보대출의 억제, 종합부동산세 강화 등 투자적 성격의 수요를 억제하는데 초점이 맞춰졌다. 그러나 여기에 수요가 많은 서울 인근지역의 주택공급방안을 추가함에 따라 대책의 효과가 높아질 것으로 보인다.

주택시장의 변동을 줄이고 안정을 유지하기 위해서는 시장대책의 추진에서 고려할 사항이



있다. 시장에서 나타나는 수요의 성격을 파악하고, 이에 맞는 전략을 세우는 것이 중요하다. 주택수요는 경기순환 상의 호황 · 침체 · 불황 · 회복에 따른 수요변동과 시장의 구조적 변화로 인하여 발생하는 수요를 생각할 수 있다.

경기순환에 따른 수요변동의 경우, 수요의 변동을 최소화 하기 위한 전략이 필요하다. 수요가 급격하게 확산되거나 위축되지 않도록 대응 하면서 주택시장이나 경제에 미치는 부정적인 영향을 줄이는 전략이 효과적이다. 반면 시장의 구조적 변화로 인한 수요변동이 발생하는 상황으로 판단된다면 통상적인 대응책으로는 충분한 효과를 얻기 어렵다. 주택시장이 구조적 변동으로 이전과 다른 양상으로 진행된다는 점에서 새로운 틀의 대책이 마련되어야 한다.

한국사회는 저출산과 고령화, 저성장, 소득 양극화 같은 구조적 문제에 직면해 있다. 이에 따라 주택시장은 구조적 변동을 겪을 수 밖에 없으며, 이러한 변동은 상당 기간 동안 지속되면서 이전과는 다른 양상으로 전개될 것이다. 주택정책 역시 시장의 구조적 변동을 반영하는 방향으로 추진하는 것이 필수적이다. 정부에서 추진 중인 주거복지로드맵은 맞춤형 공급대책이라는 점에서 주거복지의 실현에 크게 기여할 것으로 보인다.

주거복지로드맵은 생애주기별 · 소득계층별 맞춤형 주거지원을 근간으로 하고 있다. 신혼부부와 청년에 대한 주거지원 방안에서는 청년계층의 원활한 사회활동을 뒷받침하는 주거공간을 마련하고, 신혼부부에게 안정된 주거공간을 제공하며 미래에 대한 불안 없이 살아갈 수 있도록 하고 있다. 취약계층과 고령자 주거지원은 주거복지의 사각지대를 최소화하는 한편, 이들의 열악한 주거상태를 감안하여 신속한 지원이 이루어지는데 중점을 두고 있다. 특히 고시원, 숙박업소, 판자집, 비닐하우스처럼 주택이외의 거처에 살면서 복지정책에서 소외된 사람들에 대한 지원을 강화하는 대책을 포함시켜 복지정책의 성과가 골고루 펼쳐지도록 하는 내용은 상당한 정책효과를 기대할 수 있다.

주거복지로드맵이 충분한 성과를 확보하기 위해서는 정책대상의 폭을 더욱 넓히는 한편, 복지전달의 형평성을 높이는 보완방안을 검토할 필요가 있다.

비주택에 거주하는 상당수의 사람들은 주거상태가 매우 열악한데다 주거복지의 수혜대상에도 잘 들어오지 못하고 있다. 이들이 거주하는 공간은 주택의 최소기준에도 못 미치는 경우가 많아 홈리스로 볼 수도 있다. 이들 가구의 주거복지 실현을 위해서는 원하는 지역에 적정한 수준의 주거공간을 부담가능한 비용으로 제공하는 대책이 마련되어야 한다.

주거복지 향상을 위한 정책추진에서 반드시 고려할 사항 가운데 하나는 타켓의 설정을 명확하게 만드는 노력이 추가 되어야 한다는 점이다. 그 동안의 주택정책은 대상 계층을 설정하고, 계층이라는 그룹을 대상으로 추진하는 경향을 보였다. 그런데 주거복지가 필요한 사람들은 계층 내에서도 많은 차이가 있다. 오랜 기간에 걸친 꾸준한 정책에 힘입어 사람들의 평균적인 주거복지는 크게 향상되었다. 그렇지만 여전히 지역 간, 계층 간 주거상태가 다르고, 주거비 부담능력의 격차도 크다. 따라서 주거복지 대책의 성과를 높이기 위해서는 주거복지의 공급과 수요사이에서 발생하는 미스매치를 해소하는 세심한 전략이 뒷받침 되어야 한다. 지역별 또는 계층별로 보다 세분된 대책을 추진하는 한편, 공공주택의 유형체계화, 대상자

관리 등과 함께 주거복지의 합리적인 전달과 배분을 실현할 수 있는 노력이 강화 되어야 할 것이다.

지역 아파트 시장 동향

58
수도권
〈서울, 경기, 인천〉

61
부울경권
〈부산, 울산, 경남〉

63
대경권
〈대구, 경북〉

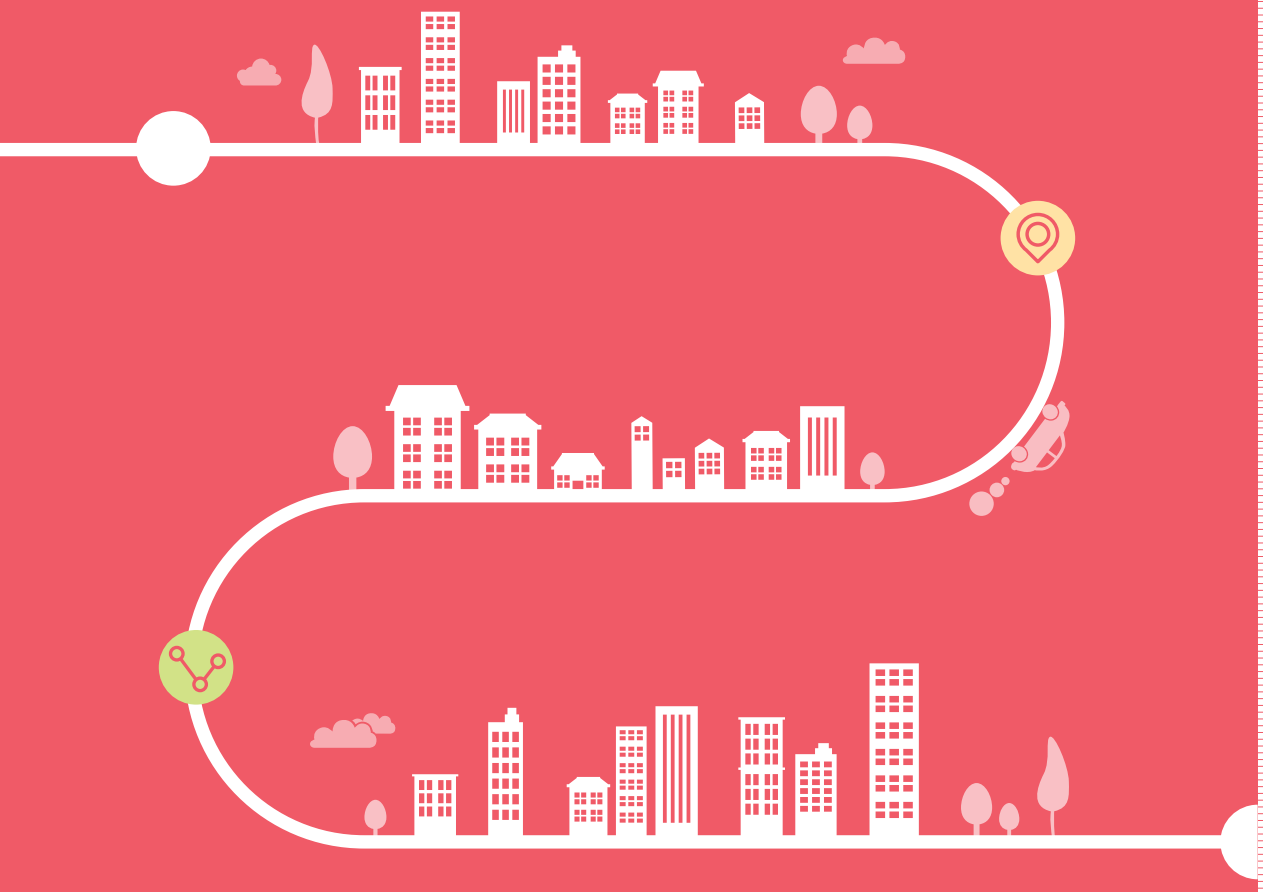
66
충청권
〈세종, 대전, 충남, 충북〉

68
전라권
〈광주, 전남, 전북〉

71
강원권

73
제주권

74
분기 통계



추가 부동산 대책 줄줄이 발표... 서울 집값 잡히나



글 | 김은진(부동산 114 리서치팀장)

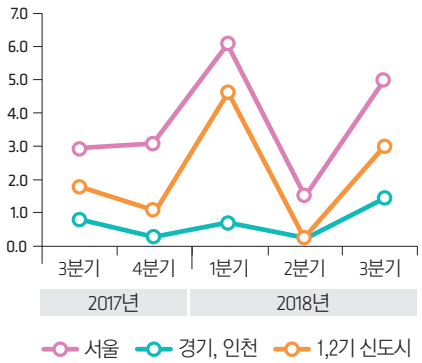
- **수도권 :** 서울 아파트값 5.02% 급등… 강북권 집값 상승 주도 〈서울, 경기, 인천〉
- **부울경 :** 거래량 급감… 가격 하락폭은 줄어 〈부산, 울산, 경남〉
- **대경권 :** 정부 규제 압박에 대구 상승폭 축소 〈대구, 경북〉
- **충청권 :** 세종시 상승세 둔화 '뚜렷' 〈세종, 대전, 충남, 충북〉
- **전라권 :** 광주 아파트값 이상 급등, 전남은 상승세 멈춰 〈전남, 전북, 광주〉
- **강원권 :** 4개 분기 연속 매매가격 하락세
- **제주권 :** 주택거래 부진 속 미분양 증가

수도권 서울, 경기, 인천

매매

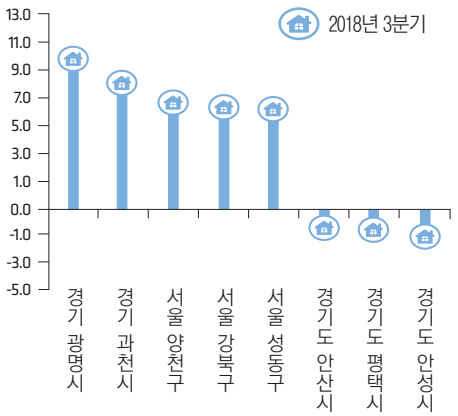
서울 아파트값 5.02% 급등... 강북권 집값 상승 주도

분기 매매 변동률 추이(%)



※ 본고는 부동산 114 통계를 기반으로 작성하였음

지역별 등락 주요 지역(%)



지역별

2018년 3분기 수도권 아파트 매매시장은 서울시의 용산 · 여의도 통합 개발 소식과 강북 개발 프로젝트 등이 집값 상승에 불을 지피면서 서울이 5.02%의 높은 상승률을 기록했다. 이는 이상 과열 현상을 빚었던 지난 1분기(6.11%)와 비슷한 수준의 상승폭을 보인 것이다. 서울의 집값 급등세는 경기도 광명, 과천, 광교, 분당 등 인접 지역으로 확산됐다. 경기 · 인천은 1.29 %, 신도시는 2.79% 오르며 직전 분기보다 상승폭이 커졌다.

서울은 양천구(7.88%), 강북구(7.49%), 성북구(7.44%), 구로구(6.82%), 노원구(6.25%), 강동구(6.21%), 관악구(6.21%), 마포구(6.14%) 등이 상승했다. 양천구는 여의도 재건축 통합 개발 기대감이 작용하면서 오름세를 주도했다. 서울에서 집값이 상대적으로 저렴하고 비투기지역에 속하는 강북, 성북, 구로구 등은 주택 매수 문의와 거래량이 늘면서 오름세를 보였다.

신도시는 광교(6.14%), 분당(4.87%), 위례(3.35%), 산본(2.90%), 평촌(2.83%)이 상승했다. 광교는 신분당선 주변 아파트인 이의동 래미안광교, 광교e편한세상, 광교자연앤힐스테이트 등이 큰 폭으로 올랐다. 광교는 '8.27 부동산 대책' 발표 전까지 비규제지역에 속하면서 반사이익을 받았기 때문이다.

경기 · 인천에서는 광명시(10.50%), 과천시(9.20%), 안양시(3.58%), 의왕시(3.39%), 용인시(2.21%), 하남시(2.21%), 성남시(1.94%) 순으로 올랐다. 광명시는 노후단지가 밀집한 하안동과 철산동 일대 아파트값이 10% 이상 상승했다. 과천시는 재건축을 추진중인 별양동 주공4 · 5 · 6단지가 상승세를 이끌었다.

면적별

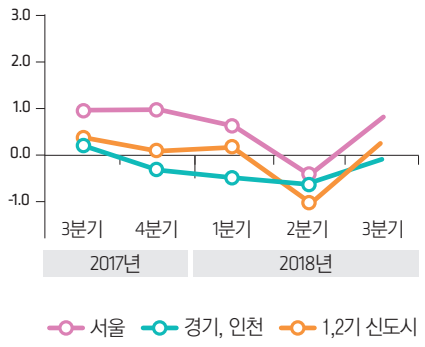
서울은 66-99㎡미만이 5.73%, 66㎡미만이 5.72%, 99-132㎡미만이 5.38%, 132-165㎡미만이 4.39% 순으로 상승했다. 경기 · 인천은 66㎡미만이 3.25%, 66-99㎡미만이 1.32%, 99-132㎡미만이 1.24% 올랐다. 신도시는 전 면적 구간이 2% 이상의 상승률을 기록했다. 66㎡미만은 4.52%, 99-132㎡미만은 2.79%, 132-165㎡미만은 2.74%, 66-99㎡미만은 2.56% 순으로 상승했다.



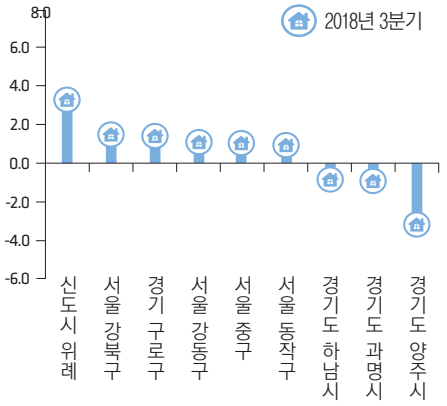
전세

가을 이사철 수요로 전셋값 국지적 상승

분기 전세 변동률 추이(%)



지역별 등락 주요 지역(%)



지역별

2018년 3분기 서울 아파트 전세가격은 0.80% 올랐다. 가을 이사철을 맞아 도심권과 학군 선호도가 높은 곳 중심으로 국지적인 오름세를 보였다. 반면 입주물량이 많은 경기 · 인천은 0.07% 하락했다. 신도시는 0.23% 올랐다.

서울은 강북구(1.97%), 강동구(1.43%), 중구(1.35%), 동작구(1.27%), 양천구(1.18%), 송파구(1.06%), 성북구(1.03%), 관악구(1.01%), 서초구(1.01%) 순으로 상승했다. 강북구는 미아동 SK북한산시티, 번동 주공1단지가 올랐다. 강동구는 고덕동 고덕래미안힐스테이트, 암사동 롯데캐슬퍼스트, 프라이어팰리스 등 새 아파트 위주로 전셋값이 올랐다.

신도시는 위례(3.83%), 산본(0.23%), 평촌(0.22%), 중동(0.20%), 광교(0.19%) 등이 올랐다. 반면 파주운정(-0.52%), 일산(-0.34%), 판교(-0.09%), 분당(-0.04%) 순으로 하락했다. 산본은 산본동 목련우방 · 한국공영이 1,750만원, 묘향롯데는 500만원 가량 상승했다. 중동은 복사골건영1,2차가 500만원-1,500만원 올랐다.

경기 · 인천은 서울과 가깝고 산업단지나 지식산업센터가 위치한 지역 중심으로 전세가격이 올랐다. 구리시(1.88%), 안산시(0.79%), 용인시(0.47%), 화성시(0.45%), 성남시(0.33%) 등이 상승했다. 반면 양주시(-3.92%), 광명시(-1.64%), 하남시(-1.45%), 안양시(-1.19%) 지역은 1% 이상 떨어졌다. 양주시는 2분기부터 양주신도시에서 입주가 진행돼 인접한 고읍동, 만송동 일대의 전세가격이 하락했다. 양주시는 4분기부터 내년 1분기까지 4,539가구가 추가로 입주하기 때문에 전셋값 하락은 지속될 전망이다.

면적별

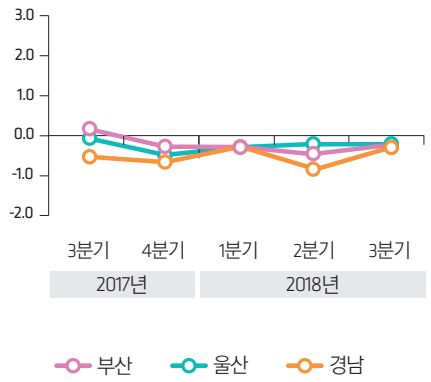
서울은 99-132㎡미만이 0.96%, 132-165㎡미만은 0.77%, 66-99㎡미만은 0.65%, 165㎡이상은 0.59%, 66㎡미만은 0.33% 순으로 상승했다. 경기 · 인천은 66㎡미만 소형 구간에서 0.21% 하락했다. 신도시는 99-132㎡미만 구간에서 0.59% 상승했다. 그 외 66㎡미만(-0.37%)과 66-99㎡미만(-0.03%)은 마이너스 변동률을 기록했다.

부울경권 부산, 울산, 경남

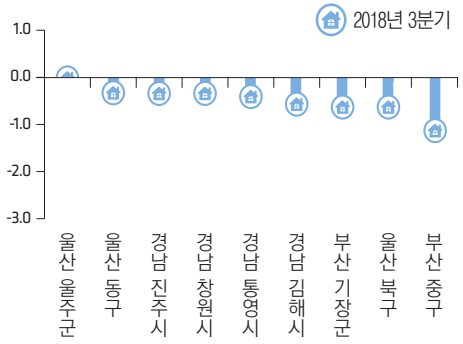
매매

거래량 급감… 가격 하락폭은 줄어

분기 매매 변동률 추이(%)



지역별 등락 주요 지역(%)



지역별

2018년 3분기 부산 아파트 매매가격은 0.19% 하락해 전분기(-0.44%) 대비 낙폭이 줄었다. 그러나 지난 해 4분기 이후 1년 째 마이너스 변동률을 기록하며 약세가 이어졌다. 지역별로는 중구(-0.99%), 기장군(-0.59%), 동래구(-0.33%), 해운대구(-0.33%), 북구(-0.23%) 등의 순으로 매매가격이 떨어졌다. 수요심리 위축으로 부산은 3분기 동안 아파트 매매거래량이 5,748건에 그쳐 전년 동기(1만936건)보다 47.4%나 줄었다. 같은 기간 전국 평균이 26.4% 감소한 것과 비교해 감소폭이 컸다. 거래절벽 현상이 고착화할 수 있다는 우려가 나오는 가운데 조정대상지역 해제에 대한 목소리도 커지고 있는 상황이다. 부산은 올 연말과 내년 1분기 사이 입주물량이 다시 늘어나면서 집값 하향세가 이어질 전망이다.

울산은 0.17% 떨어져 직전 분기와 비슷한 내림폭을 보였다. 북구(-0.65%), 동구(-0.33%), 중구(-0.11%) 남구(-0.03%) 등이 하락했고 울주군(0.06%)은 소폭 올랐다. 울산은 경기부진과 지속적인 인구유출로 주택수요가 줄어

든데다 새 아파트에 입주하기 위한 급매물이 늘면서 하락세를 지속하고 있다. 이런 가운데 송정지구에는 오는 12월 호반베르디움을 시작으로, 내년 1분기까지 한양수자인, 제일풍경채, 반도유보라, 한라비발디 등의 입주가 이어질 예정이어서 북구를 중심으로 아파트값 하방압력이 커질 것으로 보인다.

경남은 -0.29%의 변동률을 기록해 하락폭이 둔화됐다. 관망세가 짙어지면서 가격 움직임이 크지 않았다. 김해시(-0.48%), 통영시(-0.44%), 창원시(-0.34%), 진주시(-0.33%), 사천시(-0.12%), 거제시(-0.11%) 등이 내림세를 이어갔고 나머지 지역은 보합에 머물렀다. 김해시는 장유지구 일대 신규 공급 여파와 인근 창원시에서 유입되는 수요가 줄어든 탓에 아파트값 하락세가 이어졌다. 여전히 전국에서 가장 큰 낙폭을 기록중인 경남은 집값 하락에 대한 기대심리가 커지면서 매수세가 더욱 위축될 것으로 예상된다.

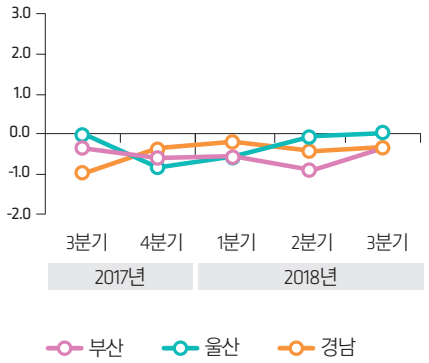
면적별

면적별로는 부산의 경우 66-99㎡미만 구간이0.32% 떨어져 낙폭이 가장 컸다. 이에 비해 중대형 면적인 132-165㎡미만 구간과 165㎡이상 구간은 각각 -0.08%, -0.05%의 소폭 하락세를 보였다. 울산과 경남은 중소형 면적대의 하락이 두드러졌다. 울산은 66㎡미만 구간이 0.49% 떨어졌고 경남은 66-99㎡미만 구간이 0.50% 하락한 것으로 집계됐다.

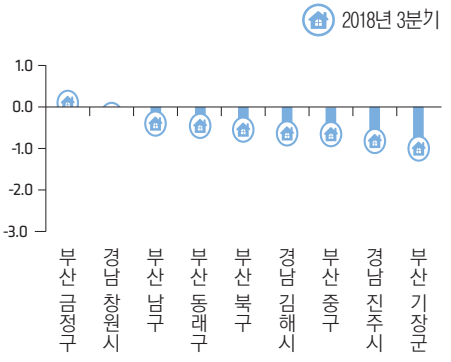
전세

낙폭은 줄었으나 … 매매시장과 동반 약세 지속

분기 전세 변동률 추이(%)



지역별 등락 주요 지역(%)



지역별

2018년 3분기 부산 아파트 전세가격은 0.18% 하락했다. 가을 이사철 영향과 주택 매수를 보류한 수요자들이 일부 전세시장으로 유입되면서 전세 하락폭이 줄었다. 기장군(-1.15%), 중구(-0.50%), 북구(-0.38%), 동래구(-0.33%), 남구(-0.29%), 서구(-0.21%) 등이 하락했고 금정구(0.22%)는 유일하게 전세금이 오른 것으로 나타났다. 기장군은 정관

신도시 입주물량과 인근 양산 물금신도시 입주 여파까지 더해지면서 매물 적체현상을 빚었다.

울산 역시 -0.06%의 변동률로 전세가격 내림세가 둔화됐다. 동구(-0.24%), 중구(-0.07%), 울주군(-0.05%), 북구(-0.04%) 등이 떨어졌고 남구(0.00%)는 보합세를 나타냈다. 주택 수요자들이 집값 추이를 살피면서 관망하는 가운데 전월세 거래시장도 위축되는 모습이다.

경남 전세가격은 0.23% 하락해 세종시에 이어 전국에서 하락폭이 두 번째로 큰 것으로 집계됐다. 매매시장 약세로 전세가격도 지속적으로 떨어지고 있는 상황이다. 지역별로는 진주시(-0.96%), 김해시(-0.85%), 사천시(-0.18%), 거제시(-0.17%) 순으로 하락했고 창원시(0.02%)만 유일하게 소폭 올랐다. 경남은 4분기에도 1만 3,000여 가구의 입주물량이 예정돼 있다. 아파트 입주가 계속되는 상황에서 전셋값 하향 기조가 이어질 전망이다

면적별

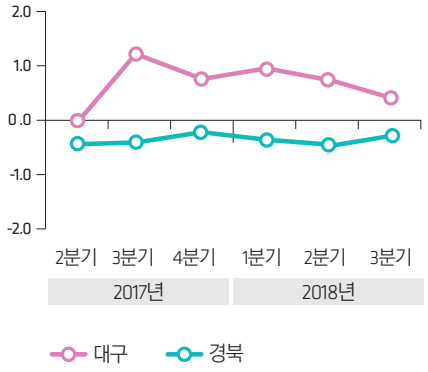
부산은 66-99㎡미만 구간이 0.32% 하락했고 66㎡미만은 0.01%로 소폭 올랐다. 반면 울산과 경남은 66㎡미만 구간이 각각 -0.27%, -0.64%의 변동률을 나타내 하락을 주도했다.

대경권 대구, 경북

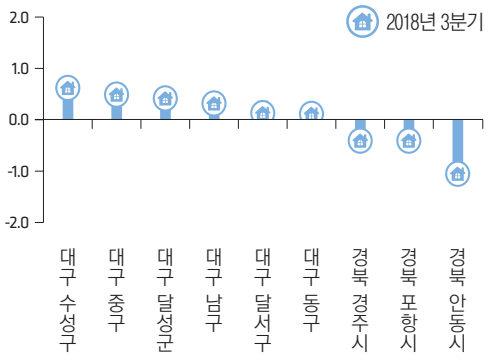
매매

정부 규제 압박에 … 대구 상승폭 축소

분기 매매 변동률 추이(%)



지역별 등락 주요 지역(%)



지역별

대구경북 아파트 시장의 양극화가 지속되고 있다. 경북은 구미, 경산, 경주 등을 중심으로 공급과잉에 지역 산업 침체로 아파트 가격 하락세가 이어졌다. 반면 신규 공급이 적은 대구 아파트값은 상승세가 계속됐다. 다만 부

동산 시장에 대한 정부 규제로 인해 투자심리가 줄면서 상승폭은 전 분기 대비 줄었다.

대구는 2018년 3분기 0.42% 변동률로 상승세를 이어갔다. 전 분기보다 상승폭이0.34%p줄었지만 5분기 연속 광역시 가운데 가장 높은 상승률을 기록했다. 경북은 0.26% 하락해 2006년 이후 침체가 이어지고 있다. 공급과잉 리스크에 지역 경기 침체가 겹쳤고 여기에 정부의 주택시장 규제 분위기가 더해지면서 매매가격 하락세가 이어지고 있다.

대구는 수성구(0.70%), 중구(0.52%), 달성군(0.47%), 남구(0.40%), 달서구(0.26%) 순으로 매매가격이 상승했다. 수성구는 분양시장 호황에 힘입어 새 아파트 위주로 매매수요가 많다. 수성구는 8.2 대책으로 청약조정대상지역에 포함됐지만 주거환경과 학군이 좋아 가장 높은 매매가격 상승률을 보였다. 중구도 남산동과 대신동 등에서 재개발 재건축 사업으로 주거 환경이 개선되며 상승폭이 컸다. 달성군은 최근 2년 동안 3만 가구 아파트가 공급됐지만 새 아파트 위주로 매매가격이 올랐다.

반면 경북은 대부분의 지역에서 아파트 매매가격이 하락했다. 안동시(-1.34), 포항시(-0.33%), 경주시(-0.32%), 김천시(-0.25%), 구미시(-0.16%), 경산시(-0.13%) 순으로 하락했다. 안동은 수요가 많지 않은 가운데 올해 1,000가구 이상 아파트가 공급되며 하락폭이 컸다. 미분양관리지역으로 지정된 포항은 과잉공급 리스크와 지진으로 인한 거래 위축으로 매매수요가 잠잠하다. 경주는 새 아파트 입주를 위한 기존 아파트 매물이 늘고 있으나 거래가 되지 않으면서 매매가격이 하락했다.

면적별

대구는 수성구와 중구 일대 대형 아파트 매매가격이 오르면서165㎡이상(0.86%)이 가장 큰 상승폭을 보였고 132-165㎡미만(0.45%), 66-99㎡미만(0.39%), 99-132㎡미만(0.37%) 순으로 매매가격이 올랐다. 반면 소형인66㎡미만(-0.38%)은 매매가격이 하락 조정됐다.

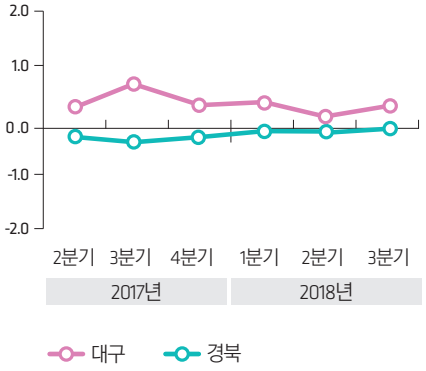
반면 경북은 66-99㎡미만(-0.36%), 99-132㎡미만(-0.27%), 132-165㎡미만 (-0.13%), 165㎡이상(-0.03%), 66㎡미만(-0.02%) 순으로 하락했다.



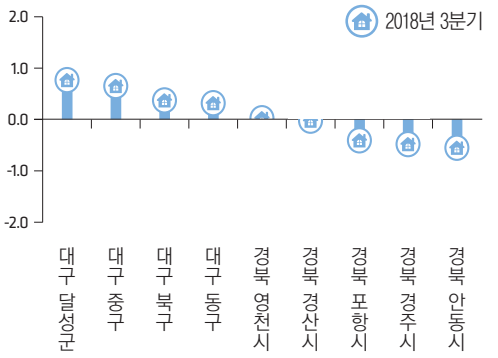
전세

아파트 물량공급에 … 대구는 안정, 경북은 불황

분기 전세 변동률 추이(%)



지역별 등락 주요 지역(%)



지역별

대구 · 경북 아파트 전세시장도 지역별로 분위기가 갈렸다. 대구는 주거환경이 좋은 지역을 중심으로 전셋값이 올랐다. 경북은 공급과잉에 전셋값 하락폭이 컸다. 대구는 새 아파트가 많은 달성군, 중구 등을 중심으로 0.20% 상승한 반면 경북은 전세매물이 쌓이면서 0.14% 하락했다. 전 분기 대비 하락폭은 줄었으나 공급 리스크가 커지면서 약세가 이어졌다.

대구는 달성군(1.01%), 중구(0.90%), 북구(0.21%), 동구(0.19%), 수성구(0.07%) 등 대부분 지역의 아파트 전셋값이 상승했다. 달성군은 산업단지 활성화로 인구 유입이 많아 아파트 전세매물이 소진되며 전셋값이 올랐다. 중구는 재개발 재건축 이주 사업장 인근으로 전셋값이 상승했고 북구는 대구지하철3호선 인근 아파트 위주로 전셋값이 상승세를 보였다.

경북은 안동시(-0.46%), 경주시(-0.37%), 포항시(-0.27%), 경산시(-0.14%) 순으로 전셋값이 하락했다.

안동은 도청 주변 신도시 주변 새 아파트가 공급되며 구도심 아파트 전셋값 하락폭이 컸다. 경주와 포항도 전세 매물이 쌓여있지만 비수기 동안 전세수요가 움직이지 않으면서 전셋값 약세를 이어갔다.

면적별

대구는 66㎡미만이 0.11% 하락했고 이외 면적은 모두 상승했다. 66-99㎡미만(0.32%), 165㎡이상(0.26%), 99-132㎡미만 (0.22%), 132-165㎡미만(0.03%) 순으로 상승했다.

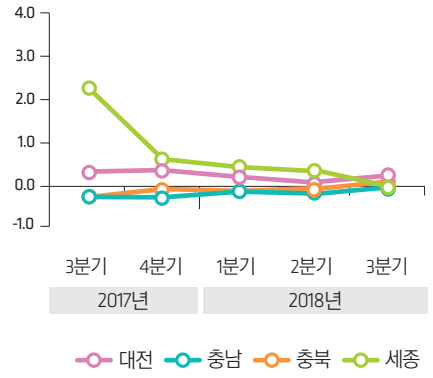
반면 경북은 대부분 면적대에서 전셋값이 하락했다. 66㎡미만 (-0.26%)이 가장 큰 하락폭을 기록했고 66-99㎡미만(-0.25%), 99-132㎡미만(-0.08%), 132-165㎡미만(-0.06%) 순으로 전셋값이 떨어졌다. 165㎡이상 면적대 아파트는 보합이다.

충청권 세종, 대전, 충남, 충북

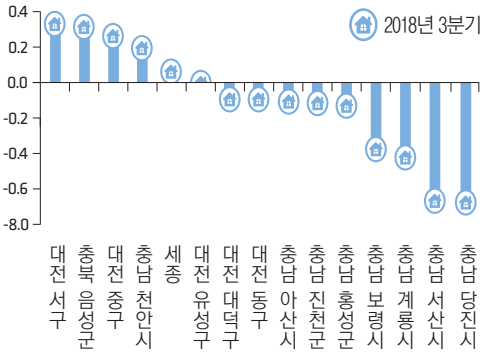
매매

세종시 아파트매매가격 … 상승세 둔화 '뚜렷'

분기 매매 변동률 추이(%)



지역별 등락 주요 지역(%)



지역별

3분기 세종시 아파트 매매가격은 4분기 연속 둔화세가 뚜렷했다. 대전과 충남, 충북은 2분기와 비슷한 추세를 이어갔다. 2018년 충청권 아파트 입주물량은 총 6만 8,893가구(분기 평균 1만7천여 가구)로 역대 가장 많은 물량이다. 공급 증가 영향으로 매매가격 오름세가 제한된 분위기다.

대전은 3분기 0.19% 변동률을 기록했다. 대전 서구 도심 일대의 1호선 주변과 대전시청, 정부대전청사, 대전산업단지 주변으로 수요가 꾸준히 이어졌다. 서구(0.39%), 중구(0.31%), 유성구(0.05%) 도심아파트들이 상승을 주도했다. 서구 둔산동 목련과 한마루, 청솔 등이 2,000만원-5,500만원 상승했다. 중구에서는 오류동 삼성과 문화동 센트럴파크2단지가 1,000만원-3,500만원 올랐다.

충남은 0.03% 하락했다. 당진시(-0.70%), 서산시(-0.67%), 계룡시(-0.49%), 아산시(-0.17%) 등 주요 지역 하락이 두드러졌다. 당진시 채운동 대동다숲, 송산면 대상, 시곡동 늘사랑, 원당동 원당마을주공 등이 500만원-1,500만원 떨어졌다. 서산시는 석남동 센스빌주공이 400만원-1,500만원 하락했다.

충북은 0.01% 변동률로 제한적인 움직임을 나타냈다. 음성군(0.37%) 일대가 상승했지만 그 외 지역은 매매가격 변동이 미미했다. 음성군 맹동면에 위치한 LH이노밸리가 500만원 상승했다. 음성혁신도시와 주변 산업단지 개발에 대한 기대감이 반영되는 분위기다.

세종시 아파트 매매가격은 3분기 0.09% 상승에 그쳤

다. 지난 1분기(0.43%)와 2분기(0.40%) 대비 상승폭이 크게 줄어든 것이다. 지난해 정부가 세종시를 투기과열지구와 투기지역으로 지정한 이후 상승세 둔화가 뚜렷하다. 장기간 이어진 집값 상승세로 주택 매입부담이 커진 상황이다. 한솔동 첫마을래미안7단지가 250만원-1,000만원, 도담동 도램마을1단지세종웅진스타클래스가 2,000만원, 대평동 해들마을1단지세종신동아파밀리에3차가 1,000만원 올랐다.

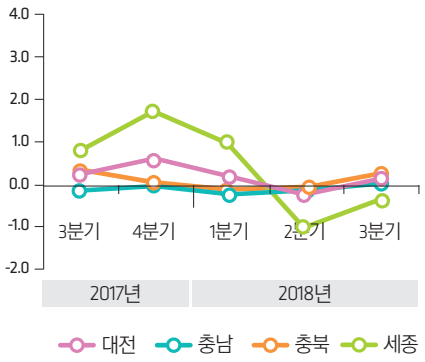
면적별

대전은 135-165㎡미만이 0.32%, 99-132㎡미만이 0.24% 상승했다. 충남은 66㎡미만이 -0.57% 변동률을 기록했다. 충북은 132-165㎡미만이 0.19% 상승했다. 세종은 99-132㎡미만이 0.21%, 165㎡이상이 0.18% 상승했다.

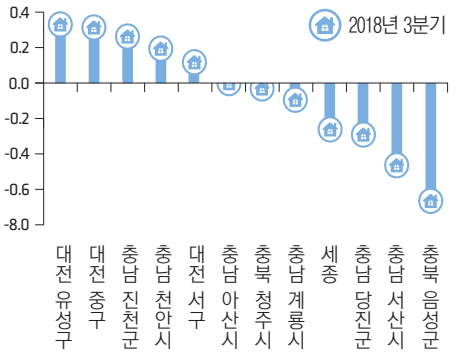
전세

전세시장 '약보합' 움직임 이어질 것

분기 전세 변동률 추이(%)



지역별 등락 주요 지역(%)



지역별

2018년 3분기 충청권 아파트 전세가격은 역대급 입주물량이 이어지면서 상승보다는 하락 방향 움직임이 강화되는 분위기다. 세종시(-0.38%)의 하락폭이 가장 크게 나타났고, 충북(-0.09%)도 약세를 나타냈다. 대전(0.22%)과 충남(0.03%)은 상승했지만 2분기 하락폭(각각 -0.29%, -0.16%)에 미치지 못했다. 지역 내 신축아파트 입주가 계속될 예정이어서 전세시장은 약보합 움직임이 더 이어질 것으로 보인다.

대전은 0.22% 변동률을 나타냈다. 유성구(0.37%), 중구(0.36%), 서구(0.15%) 등 교통이 편리한 도심 일대 새 아파트를 중심으로 실수요가 유입됐다. 유성구 상대동 트리풀시티9단지가 1,500만원-3,500만원 상승했다. 중구와 서구에서는 대흥동 대전센트럴자이와 도안동 도안리슈빌이 1,000만원 올랐다.

충남은 0.03% 올랐다. 다만 2016년 1분기 이후 10개 분기 연속 하락했던 것에 비하면 상승폭은 미미한 수준이다. 천안시(0.21%)와 홍성군(0.04%)이 상승을 주도했고 그 외 지역은 약보합 움직임을 나타냈다. 천안시 불당동 불당호반베르디움더퍼스트가 500만원-1,500만원, 청당동 행정타운두산위브더파크가 1,000만원-4,500만원 상승했다. 홍성군에서는 내포경남아너스빌이 500만원 올랐다.

충북 전세가격은 0.09% 하락했다. 음성군(-0.74%)과 청주시(-0.09%)의 약세가 두드러졌다. 음성군 맹동면 LH이노밸리가 500만원, 청주시 금천동 장자마을현대와 모충동 금호타운이 500만원-1,000만원 하락했다.

세종은 3분기 0.38% 하락했다. 2015년부터 최근 3~4년 사이 매년 1만가구 이상 대규모 입주가 진행되면서 전세가율 하락으로 집주인들의 세입자 유치 경쟁이 치열해지는 양상이다. 한솔동 첫마을푸르지오5단지가 1,000만원, 종촌동 가재마을7단지세종중흥S-클래스센텀파크가 500만원, 대평동 해들마을3단지우남퍼스트빌이 1,000만원 떨어졌다.

면적별

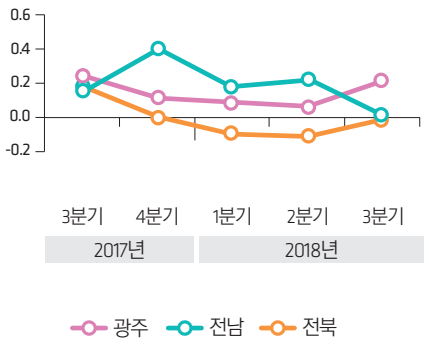
대전은 66㎡미만이 0.33%, 99-132㎡미만이 0.30% 올랐다. 충남은 99-132㎡미만이 0.15%, 132-165㎡미만이 0.02% 상승했다. 충북은 99-132㎡미만이 0.11%, 66-99㎡미만이 0.10% 하락했다. 세종은 132-165㎡미만이 0.77%, 99-132㎡미만이 0.45% 하락했다.

전라권 광주, 전남, 전북

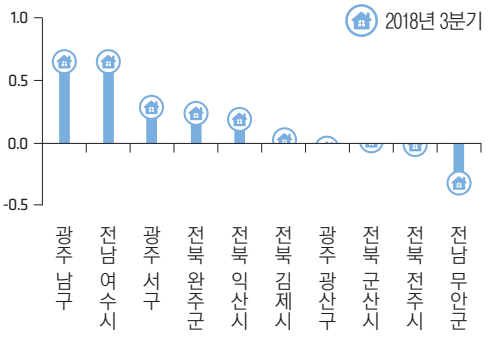
매매

광주 아파트값 이상 급등, 전남은 상승세 멈춰

분기 매매 변동률 추이(%)



지역별 등락 주요 지역(%)



지역별

2018년 3분기 광주 아파트 매매시장은 0.20% 올라 직전 분기(0.03%)보다 상승폭이 커졌다. 광주 남구와 광산구 소재 일부 아파트는 가격이 급등하는 등 이상 과열 양상을 보이면서 오름폭을 키웠다. 실제 일부 아파트는 지난해 대비 수억 원씩 올라 거래되면서 합동단속이 이뤄지기도 했다. 지역별로는 남구가 0.69% 올라 오름폭이 가장 컸고 서구(0.32%), 광산구(0.03%)가 뒤를 이었다. 3분기 광주 아파트값 급등은 재개발 · 재건축에 따른 수요 증가와 가격 수준이 상대적으로 낮다는 인식, 유망 학군 단지 가격 급등, 한전공대 설립 호재, 부동산 가격 상승에 기대가 복합적으로 작용한 것으로 풀이된다. 이러한 기대 심리가 지속될 경우 동구나 북구 등으로 오름세가 확산될 가능성도 있다.

전남 아파트 매매시장은 3분기 0.01% 떨어져 오름세가 멈췄다. 지역별 아파트값은 무안군은 1.08% 하락했고 여수시가 0.69% 올랐다. 이외 지역은 큰 변동 없이 보합세를 나타냈다. 무안군은 일부 단지가 거래 둔화로 가격을 낮추면서 전남 아파트값 하락을 이끌었다. 반면 여수시는 웅천지구 개발에 따른 기대감이 여전한데다 경도해양관광단지 개발사업 등의 호재로 오름세가 계속되고 있다. 여기에 석유화학 산업이 안정적으로 지역 경제를 떠받치고 있어 여수지역 집값에도 유리하게 작용하고 있는 상황이다. 전남은 올해 3분기 3,404가구 아파트 입주에 이어 4분기에도 2,183가구가 공급될 예정이어서 부동산 시장에는 안정 요인으로 작용할 전망이다. 다만 여수시는 개발에 따른 기대심리가 높아 여수 아파트시장을 중심으로 한 오름세는 당분간 이어질 것으로 보인다.

전북은 0.03% 떨어져 3 분기 연속 하락세가 이어졌다. 지역별 아파트값은 전주시가(-0.09%), 군산시(-0.05%)가 하락했고 완주군(0.28%), 익산시(0.23%), 김제시(0.10%) 등은 상승했다. 전북은 아파트 공급 부담이 어이지는 가운데 조선 · 자동차 등 지역 기반 산업 붕괴 등의 영향이 계속됐다. 전북은 경제가 쉽사리 살아나지 않으면서 고용시장 한파도 여전했다. 호남지방통계청 발표에 따르면 9월 고용률은 59.3%로 1년 전보다 0.4%p 하락했고 취업자 수도 전년 동월보다 8,000명 줄었다. 반대로 실업자는 1년 전보다 5,000명 증가했다. 고용시장의 악화가 수개월째 지속되면서 지역 부동산 시장에도 악재로 작용하고 있다.

면적별

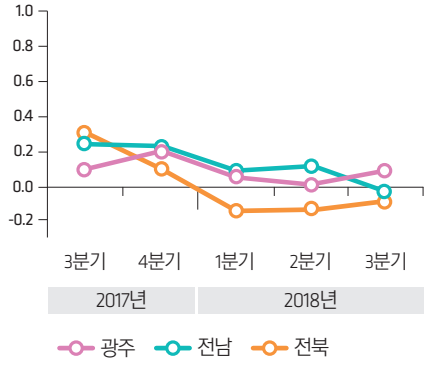
광주는 66㎡미만 구간이 유일하게 보합세를 나타냈고 다른 면적 구간은 모두 소폭 상승했다. 전남은 99-132㎡미만 면적대가 0.06% 하락했고 66㎡미만은 보합세를 보였다. 이외 다른 면적 구간은 모두 올랐다. 전북은 99-132㎡미만 면적 구간만 0.04% 상승했고 이외 다른 면적 구간은 마이너스 변동률을 나타냈다.



전세

전북은 매매가격 하락에 이어 전세가격도 떨어져

분기 전세 변동률 추이(%)



지역별 등락 주요 지역(%)



지역별

2018년 3분기 광주 아파트 전세시장은 0.07% 상승해 직전 분기(0.01%) 보다 오름폭이 커졌다. 재개발 · 재건축사업 활성화에 따른 전세 이주수요와 가을 이사철이 맞물리면서 상승세가 이어졌다. 지역별 아파트 전셋값은 서구(0.30%)와 남구(0.02%)가 올랐고 이외 지역은 모두 보합세를 보였다. 서구는 양동 소재 재건축아파트 사업추진과 함께 광천동, 마륵동 일대가 재건축과 재개발 추진에 대한 기대감이 높게 작용하고 있다.

전남 아파트 전세가격은 3분기 0.03% 떨어졌다. 매매시장과 마찬가지로 무안군(-0.52%)이 하락했고 여수시(0.16%)는 상승했다. 무안군은 일부 단지 전셋값이 떨어지면서 전남 지역의 하락 요인으로 작용했다. 반면 상승세가 이어지고 있는 여수시는 최근 3년간 신규 아파트 입주 부족으로 오름세가 계속됐다. 이와 함께 웅천지구 개발과 더불어 경도해양관광단지 개발사업 추진에 대한 기대감이 작용했다. 전남은 올해 4분기와 2019년 1분기에 총 4,335가구가 입주를 앞두고 있어 비수기와 맞물려 전셋값 안정세가 예상된다.

전북은 0.06% 떨어져 세 분기 연속으로 하락했다. 지역별로는 전주시(-0.11%)와 군산시(-0.06%) 두 곳이 하락했고 익산시가 0.22% 올랐다. 이외 지역은 모두 보합세를 나타냈다. 아파트 전셋값이 떨어진 전주시는 대규모 아파트 공급 여파가 크게 작용했다. 전주시는 올해부터 2020년까지 총 2만3,873가구의 아파트가 입주한다. 군산시는 매매시장과 같이 지역 기반 산업이 무너지면서 전세시장도 약세를 보이고 있다.

면적별

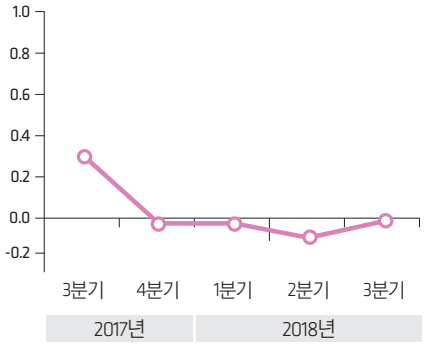
광주는 66㎡ 미만 면적대가 보합세를 나타냈고 이외 다른 면적 구간은 고르게 상승했다. 전남은 66-99㎡ 미만 구간이 0.07% 올랐고 다른 면적대는 떨어지거나 변동 없이 보합세를 보였다. 전북은 66㎡미만 구간이 0.16% 상승했다.

강원권

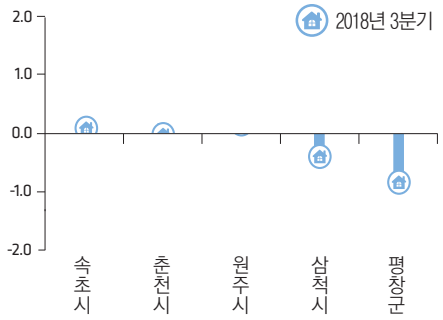
매매

4개 분기 연속 매매가격 하락세

강원 분기 매매 변동률 추이(%)



지역별 등락 주요 지역(%)



지역별

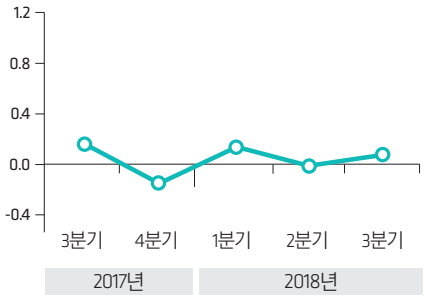
2018년 3분기 강원도 아파트 매매시장은 0.02% 떨어져 2017년 4분기 이후 하락세가 지속되고 있다. 신규 아파트 입주물량이 늘어난 평창군(-0.98%), 삼척시(-0.52%), 원주시(-0.02%) 중심으로 떨어졌다. 속초시(0.06%)와 춘천시(0.03%)는 소폭 상승을 유지했다. 면적별로는 66㎡미만이 0.35%, 66-99㎡미만 구간이 0.13% 떨어졌다. 99-132㎡미만은 0.07% 올랐다.



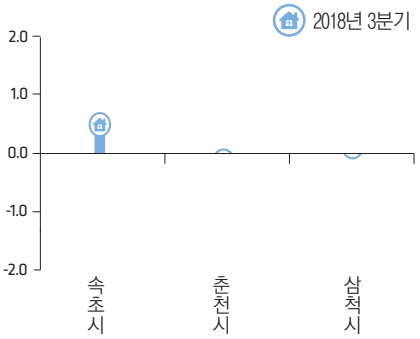
전세

속초, 춘천 전셋값 소폭 상승

강원 분기 전세 변동률 추이(%)



지역별 등락 주요 지역(%)



지역별

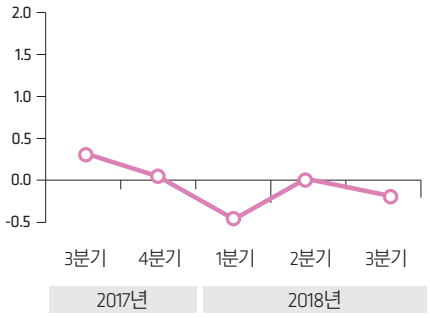
2018년 3분기 강원도 아파트 전세시장은 가을이사철을 맞아 0.05% 소폭 상승했다. 지역별로는 속초시(0.46%)와 춘천시(0.08%)가 올랐다. 반면 삼척시는 0.14%하락했다. 면적별로는 66㎡미만이 0.02%, 66-99㎡미만이 0.1%, 99-132㎡미만이 0.04% 각각 올랐다.



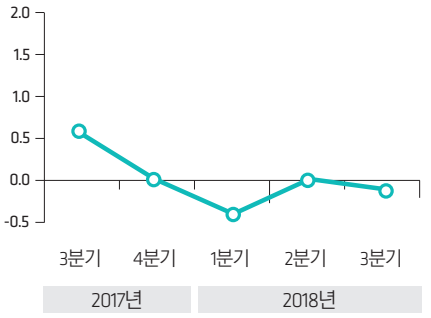
제주권

매매 주택거래 부진 속 … 미분양 증가

제주 분기 매매 변동률 추이(%)



제주 분기 전세 변동률 추이(%)



지역별

2018년 3분기 제주 아파트 매매가격은 0.16% 하락했다. 미분양 주택이 크게 늘어난데다 집값 상승으로 인해 투자심리가 위축됐기 때문이다. 제주시(-0.19%)가 하락을 주도했고 서귀포시(0.00%)는 변동이 없었다. 면적별로는 66㎡미만 구간이 -0.36%의 변동률로 상대적으로 하락폭이 컸다. 한편, 지역 주택시장이 경색되면서 올 들어 9월까지 제주 내 건축허가 면적이 2017년 같은 기간에 비해 37.9% 감소한 것으로 나타났다. 거래량 역시 크게 감소한 가운데 입주물량은 지속적으로 늘면서 시장에 악재로 작용할 전망이다.

전세 전월세 거래 꾸준한 가운데 전세금 안정세 이어갈 전망

지역별

제주 아파트 전세가격 변동률은 -0.11%로 집계됐다. 제주시가 0.13% 떨어졌고 서귀포시는 보합(0.00%)에 머물렀다. 66㎡미만 구간이 0.37% 떨어져 매매와 마찬가지로 전세금도 소형의 하락이 두드러졌다. 입주물량 증가로 전세물량에 여유가 생기면서 안정적인 가격 흐름을 이어갈 것으로 보인다.

분기 통계

그림 1 2018년 3분기 아파트 매매

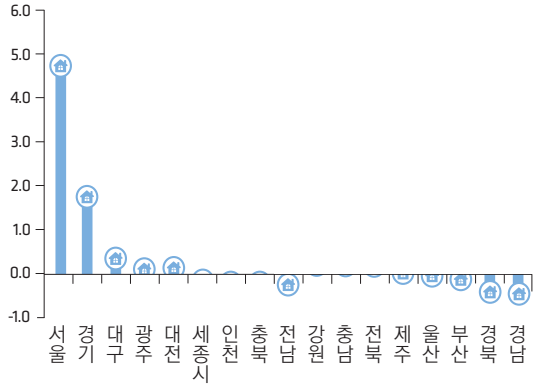


그림 2 2018년 3분기 아파트 전세

단위: %

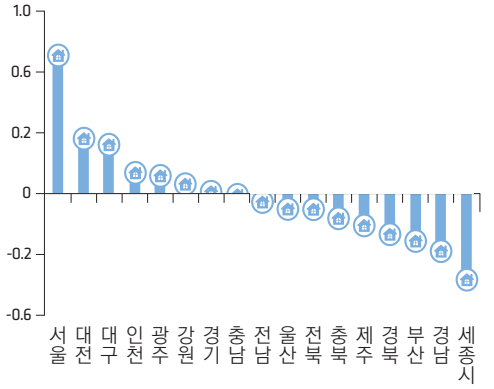


표 1 2018년 3분기 아파트 변동률

(주) 단위: %

지역	매매	전세
서울	5.02	0.80
경기	2.01	0.03
인천	0.03	0.07
경기, 인천	1.29	-0.07
신도시	2.79	0.23
부산	-0.19	-0.18
대구	0.42	0.20
광주	0.20	0.07
대전	0.19	0.22
울산	-0.17	-0.06
광역시	0.07	0.04
강원	-0.02	0.05
경남	-0.29	-0.23
경북	-0.26	-0.14
전남	-0.01	-0.03
전북	-0.03	-0.06
충남	-0.03	0.03
충북	0.01	-0.09
제주	-0.16	-0.11
세종	0.09	-0.38
지방	-0.13	-0.11
전국	2.48	0.28

표2 아파트 입주물량

(주) 단위: 가구

지역	2018.3Q	2018.4Q
서울	5,643	19,609
경기	41,697	40,385
인천	4,024	9,523
서울, 경기, 인천	51,364	69,517
부산	2,432	6,316
울산	1,461	3,675
경남	6,849	12,830
부울경권	10,742	22,821
대구	3,426	4,105
경북	5,132	4,579
대경권	8,558	8,684
대전	2246	2,380
충남	3,288	5,978
충북	10,157	6,038
세종	2,579	1,303
충청권	18,270	15,699
광주	2,032	1,310
전남	3,404	2,183
전북	2,106	2,451
전라권	7,542	5,944
강원	2,140	7,359
제주	186	540
전국	99,379	130,564

부동산시장 조사분석
2018.10＼Autumn＼Vol.23

지금 세계 부동산시장은?



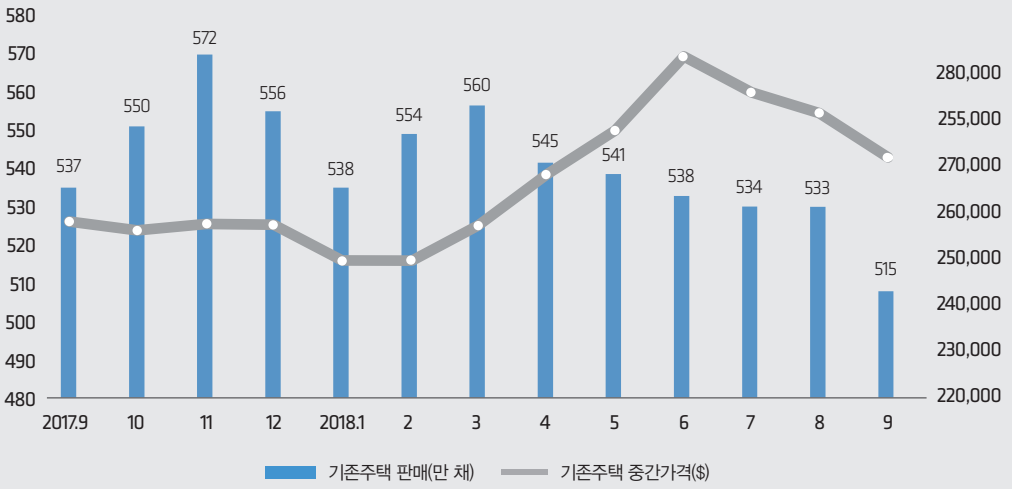
미국

미국부동산협회(NAR)에 따르면 9월 기존주택판매는 8월 정체이후 감소한 것으로 나타났다. 9월 기존주택 판매는 515만 채로 전월 대비 3.4%, 전년 동기 대비 4.1% 감소한 것으로 나타났다. NAR의 수석 이코노미스트 Lawrence Yun은 금리인상의 영향으로 모든 지역의 주택판매가 감소한 것으로 나타났으며, 이는 2015년 11월 이후 가장 낮은 주택판매 수치라고 전했다. 기존주택의 중간가격은 258,100달러로 전년 동기 대비 4.2% 상승한 것으로 나타나 79개월 연속 상승세를 보였다. 지역별로 동북부와 서부의 기존주택 중간가격이 각각 전년 동기 대비 4.1%씩 상승하며 가격 상승을 이끌었다.

프레디 맥에 따르면 9월 30년 만기 고정형 주택담보대출 금리는 4.63%로 8월 4.55%에 비해 상승한 것으로 나타났다. Lawrence Yun은 주택가격 상승과 함께 금리의 상승으로 생애 첫주택 구매자들이 시장을 빠져나갔으나, 노동시장의 회복에 따른 꾸준한 일자리 증가로 더 많은 구매자들이 시장으로 유입되었다고 전했다.

NAR

미국 기존주택(Existing Home) 판매 및 가격



출처: National Association of Realtor

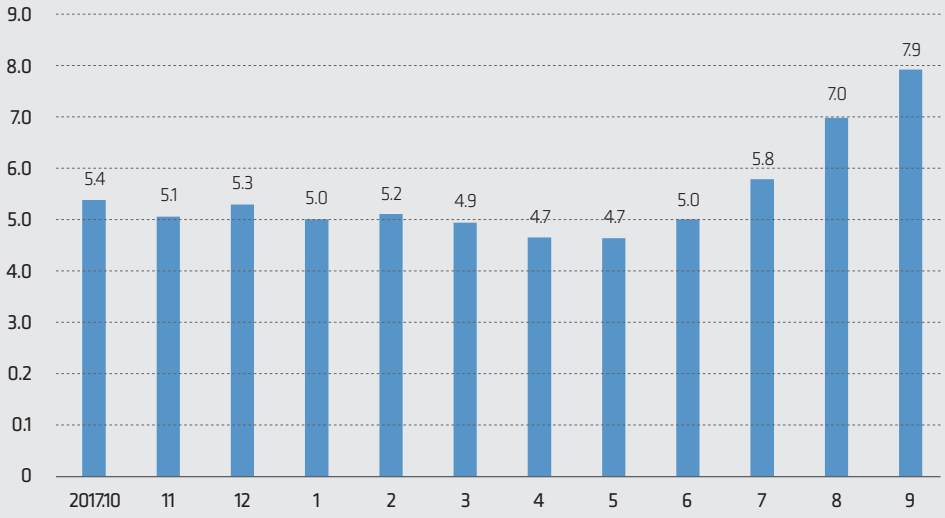
중국

중국의 9월 신규 주택가격은 정부의 규제와 더딘 경제성장에도 불구하고 소도시의 가격 상승에 힘입어 상승세를 이어갔다. 70개 주요도시 신규주택가격은 전월 대비 0.9%, 전년 동기 대비 7.9% 상승하였다. 부동산 붐을 억제하기 위해 고안된 강경책이 3년간 계속되고 있지만 가격은 계속 상승하고 있는 모습이다. 시안의 주택가격이 전월 대비 6.2%의 급격한 상승을 보였지만, 엄격한 가격통제를 받고 있는 대부분의 대도시 주택가격은 대부분 안정세를 보였다. Bank of Communications의 Xia Dan은 정부가 부동산 시장 통제를 강화함에 따라 기존의 주택매매 성수기였던 9월과 10월에 거래가 감소하여 부동산 가격에 대한 시장의 기대가 완화되고 있다고 전했다.

한편, 9월 부동산 투자는 전년 동기 대비 8.9% 상승하며 8월의 9.2% 상승과 비교하여 증가세가 완화되었고, 바닥 면적 당 부동산 판매는 전년 동기 대비 3.6% 하락한 것으로 나타났다. 이는 개발자들이 경제 불확실성과 투기적 투자에 대한 정부의 억제책으로 인해 확장계획을 줄였기 때문으로 풀이된다.

REUTERS

중국 신규 주택가격 변화율(전년동기간 대비, %)



자료: National Bureau of Statistics of China

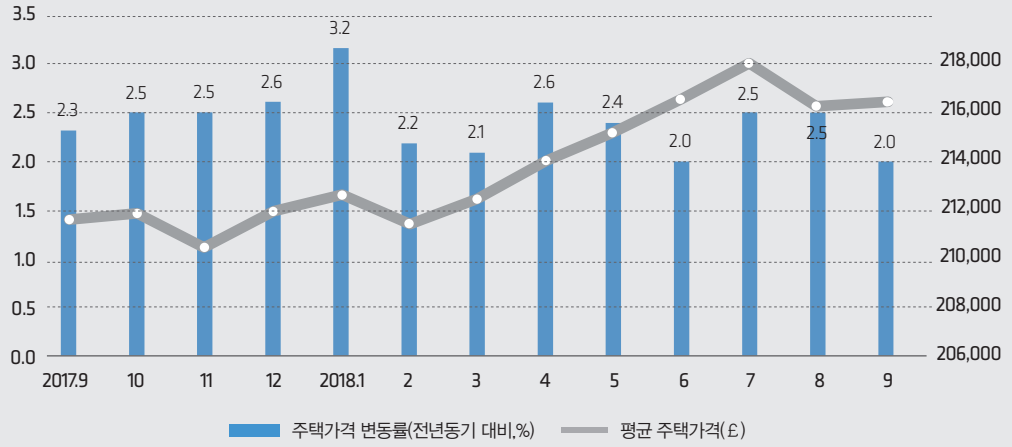
영국

영국 모기지 제공업체 Nationwide에 따르면 9월 영국의 주택가격은 전월 대비 0.3%, 전년 동기 대비 2.0% 상승한 것으로 나타났다. 평균 주택가격은 214,922파운드로 지난달의 214,745파운드보다 소폭 상승하였다. Nationwide의 수석 이코노미스트 Robert Gardner는 연간 주택가격 상승률이 지난 12개월동안 2~3%내의 움직임을 보여 시장의 수요와 공급이 균형을 이루고 있다고 전했다. 그는 앞으로 노동시장을 상황을 비롯한 경제상황의 변화와 금리에 따라 많은 변화가 있을 것으로 예상하며, 침체된 경제와 가계부채에 대한 지속적인 압박이 주택시장과 주택가격 상승에 영향을 미칠 것이라고 전했다. 또한, 올해 남은 기간동안 주택가격은 약 1%정도 상승할 것으로 예상했다.

지역별로는 5분기 연속 런던의 주택가격은 전년 동기 대비 감소한 것으로 나타났으나 하락폭은 -0.7%로 다소 완만했다. 요크셔&험버사이드 지역이 전년 동기 대비5.8% 상승하며 가장 높은 상승률을 보인 반면, 북부지역의 주택가격은 전년 동기 대비 1.7% 감소를 보였다.

Nationwide

영국 주택가격 상슬률 및 평균 주택가격



출처: Nationwide

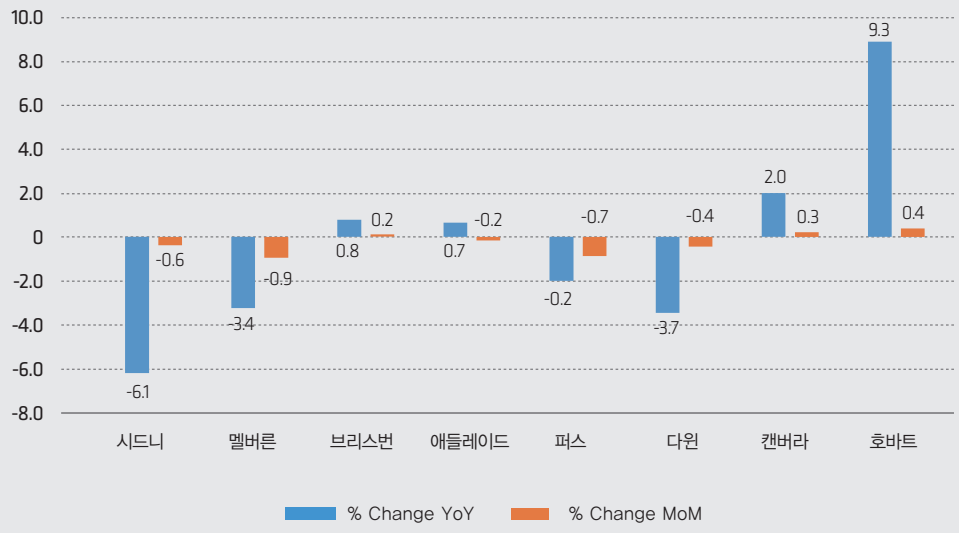
정리 : 권건우

호주

호주 부동산 컨설팅회사 CoreLogic에 따르면 전국 주택가격이 전월 대비 0.5% 하락하며, 12개월 연속 감소한 것으로 나타났다. 특히, 시드니와 맬버른은 가격 전월 대비 각각 0.6%, 0.9%, 전년 동기 대비 각각 6.1%, 3.4% 하락한 것으로 나타나 전국 주택가격의 하락을 주도했다. CoreLogic의 연구책임자 Tim Lawless는 시드니와 맬버른이 주요 도시 중 가장 큰 연간 하락세를 보였으며, 두 도시는 국가 전체적으로 주택가격의 60%정도를 차지하고 있어 시장에 상당한 영향력을 행사할 것이라고 전했다. 다른 도시들을 살펴보면 퍼스와 다윈의 주택가격은 전년 동기 대비 2.8%, 3.7%의 하락을 보인 반면, 캔버라와 호바트는 전년 동기 대비 각각 2.0%와 9.3%의 상승을 보였다. 지난 1년간 몇몇 지역 주택시장의 가격 하락은 심각한 수준은 아니었지만 최근 데이터는 주택시장의 침체가 진행될 수 있음을 보여주고 있다.

The Guardian

호주 주거용 부동산 가격지수(2011.12=100)



자료: CoreLogic

부동산시장 연구 동향(2018.10)

최근 부동산시장 학술연구 동향

- 고시원의 공급 · 운영관리 실태와 향후 정책방향 (주택연구, 2018)
- 전환기의 주택공급: 주택착공을 중심으로 (주택연구, 2018)
- 인공신경망 분석을 활용한 인천시 주거취약계층의 행복주택 입주의향에 미치는 요인 분석 (주택연구, 2018)
- 리즈 대출의 가산금리 결정요인 연구 (주택연구, 2018)
- 공동주택 프로젝트 파이낸싱 가산보증료에 관한 연구 (주택연구, 2018)
- 전세가격지수의 평활화와 전세거래량 – 서울지역 공동주택을 중심으로 – (주택연구, 2018)
- 지역별 임차부담 측정을 위한 지수개발에 관한 연구 (주택연구, 2018)
- 주택경기와 건설경기 간의 순환관계 연구 (주택연구, 2018)
- 전세가격 상승이 임차인의 가계소비에 미치는 효과분석-이사가구와 비이사가구를 중심으로- (부동산학연구, 2018)
- 모노레일형 경전철 역사가 주변지역 아파트가격에 미치는 영향 (부동산학연구, 2018)
- 오피스빌딩 내 상업시설의 임대료 결정요인에 관한 연구-위계선형모형의 활용- (부동산학연구, 2018)
- 빈집을 활용한 지역별 셰어하우스 공급 활성화 방안-주거서비스 기반형 주택임대관리업 적용가능성을 중심으로- (부동산학연구, 2018)
- 서울시 셰어하우스 임대료 영향요인 분석에 관한 연구 (부동산학연구, 2018)
- 도시철도 교통서비스가 주택가격에 미치는 영향 (부동산학연구, 2018)
- 개성공업단지 개발 · 건축 및 운영 · 관리의 문제점 및 개선방안에 대한 연구 (부동산학연구, 2018)
- 보증금 처리방식에 따른 오피스 투자수익률 비교분석 (부동산학연구, 2018)
- 지역개발과 삶의 질: 신도시 여부가 삶의 만족도에 주는 영향 (국토연구, 2018)
- 도시구조적 차원에서 바라본 대구 대도시 유역의 폭염 가중원인 추정과 해결과제 (국토연구, 2018)
- 범죄예방 환경개선사업 효과에 대한 시계열적 분석: 천안시 원성동 사례를 중심으로 (국토연구, 2018)
- 영국 도시재생의 지역사회 참여 성숙화 과정과 정책적 함의: Nabatchi의 시민참여 스펙트럼 수정모델을 중심으로 (국토연구, 2018)
- 입지특성분석을 통한 중국 서비스기업의 대(對)한국 직접투자요인에 관한 연구 (국토연구, 2018)
- 도시침수 사전관리를 위한 고위험지역 선정: 제주시 사례연구 (국토연구, 2018)
- 사회생태적 회복탄력성의 관점을 통해 본 DMZ 접경지역의 커뮤니티 기반 관광 (국토연구, 2018)
- Why do industries coagglomerate? How Marshallian externalities differ by industry and have evolved over time (Journal of Urban Economics, 2018.08)
- Dynamic responses to labor demand shocks: Evidence from the financial industry in Delaware (Journal of Urban Economics, 2018.08)
- Strategic public policy around population thresholds (Journal of Urban Economics, 2018.08)
- Measurement error in residential property valuation: An application of forecast combination(Journal of housing Economics, 2018.09)
- When natives meet immigrants in public and private housing markets (Journal of housing Economics, 2018.09)
- When warm and cold don't mix: The implications of climate for the determinants of homelessness (Journal of housing Economics, 2018.09)
- The maple bubble: A history of migration among Canadian provinces (Journal of housing Economics, 2018.09)
- Vickrey meets Alonso: Commute scheduling and congestion in a monocentric city (Journal of Urban Economics, 2018.05)

- Are inclusionary housing programs color-blind? The case of Montgomery County MPDU program (Journal of housing Economics, 2018.06)
- The Visible Host: Does race guide Airbnb rental rates in San Francisco? (Journal of housing Economics, 2018.06)
- Racial climate and homeownership (Journal of housing Economics, 2018.06)
- Are central cities poor and non-white? (Journal of housing Economics, 2018.06)

KRIHS 부동산시장 연구 동향

국토연(수시) 2018-06



공동주택 품질향상을 위한 주택분양제도 개선방안 연구:아파트 후분양제 확대방안을 중심으로

A Study on the Betterment of Housing Allocation System to improve of Quality in the Apartment Construction

이수욱, 박천규, 전성제, 최진도

- 이 연구는 부실시공으로 인한 아파트 하자발생과 이로 인해 급증하고 있는 소비자 불만을 해소하기 위한 한 방안으로 주택 후분양제 확대를 검토하는 데 목적이 있음
- 이를 위해 주택 선 · 후분양제의 특징과 장 · 단점, 아파트 하자발생 유형과 건축공정별 발생실태, 하자소송 증가 원인을 살펴보고, 전문가 심층면담조사를 통해 주택시장에 미치는 영향 최소화가 가능한 분양시기를 도출하고자 하였음
- 그 결과, 아파트 하자발생은 대부분 마감공사 전후로 발생하며 하자보수와 관련한 분쟁도 보수 중심에서 보상 중심으로 변하고 있고, 후분양제 환경이 미 구축된 상황에서 제도를 확대할 경우 중소건설업체의 위기, 주택공급의 위축, 분양가 상승 등을 초래할 가능성이 있는 만큼 단계적이고 점진적인 제도 확대가 필요함을 제안하였음

연구보고서

- 국토연 기본 16-9 저소득층 임차가구 입지분석에 근거한 주거지원 방안연구
- 국토연 기본 17-1 1인가구 증가에 따른 주택정책 대응방안 연구
- 국토연 기본 17-2 1인 청년가구를 위한 주거복지 정책 방향
- 국토연 기본 17-8 부동산산업의 구조변화에 따른 정책대응 방안 연구
- 국토연 기본 17-9 비도시지역의 토지이용 관리체계 재정립을 위한 중장기 정책방향
- 국토연 기본 17-14 인구감소시대 빈집 문제 분석을 통한 주택정책 방안 연구
- 국토연 기본 17-17 저성장시대 건설산업의 미래이슈 전망과 대응전략 연구
- 국토연 기본 17-25 부동산시장 이슈 분석과 정책방안(Ⅱ) 전월세시장 구조 변화의 지역별 영향을 중심으로
- 국토연 기본 17-26 부동산시장 정책기반 강화 연구(Ⅱ) 주택담보대출 규제의 효과적 운영방안 연구
- 국토연 수시 17-02 1인 청년가구를 위한 주거복지 정책 방향

- 국토연 수시 17-04 민간자본을 활용한 노후기반시설 관리방안
- 국토연 수시 17-09 지역기반 부동산개발 플랫폼 구축을 통한 젠트리피케이션 대응 방안
- 국토연 수시 17-18 임차가구의 주거 안정을 위한 정책 추진방향과 전략
- 국토연 수시 17-23 신혼부부 주거지원 강화 방안 연구
- 국토연 수시 17-28 건설근로자 처우 개선 제도도입 방안에 관한 연구
- 국토연 수시 18-06 공동주택 품질향상을 위한 주택분양제도 개선방안 연구: 아파트 후분양제 확대방안을 중심으로
- 국토연 수시 18-08 공유주택 공급을 위한 최저주거기준에 관한 연구
- 국토연 수시 18-17 건설산업 빅데이터 활용기반 구축 기초연구
- 국토연 수시 18-07 인프라 도시개발 연계 투자개발형 해외건설 활성화 전략
- 국토연 수시 18-04 산지의 효율적 활용을 위한 산지구분 기준 재정립 방안 연구

국토정책 브리프

- 지표로 본 지난 40년간 부동산정책의 성과와 과제 (2018.10.10.)
- 주택시장 양극화 해소를 위한 주거정책의 공공성 강화 방안 (2018.8.20.)
- 임대료부담과다 가구의 주거특성과 정책적 지원방안 (2018.08.13.)
- 하반기 수도권 강보합, 지방 하락폭 확대 전망 (2018.07.16.)
- 1인가구 증가에 따른 주택정책 대응 방안 (2018.05.21.)
- 주거안정을 위한 수요자 맞춤형 주택담보대출 추진방안 (2018.05.08.)
- 주거사다리 강화를 위한 신혼부부 주거지원 정책방안 (2018.04.30.)
- 뉴노멀(New Normal)시대 부동산산업의 새로운 역할과 과제(2018.04.09.)
- 비도시지역의 토지이용 관리체계 재정립 방향(2018.03.19.)
- 노후기반시설 민간투자사업 활성화 방안(2018.02.26.)
- 2018년 주택시장은 보합, 안정 전망(2018.01.08.)
- 해외의 부동산소비자 보호제도와 정책적 시사점(2017.10.30.)
- 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.)

최근 부동산시장 관련 연구내용

최근 국내 부동산시장은 서울지역의 급격한 부동산 가격상승을 경험하였으며 이와 반대로 지방 부동산시장은 침체국면에 접어드는 모습을 보이는 등 지역별로 다른 움직임을 보이는 시장을 마주하였다. 이에 정부에서는 급등하는 부동산 시장을 안정화하기 위한 시장안정화 대책을 발표하였다.

주택가격의 변동은 수요와 공급에 영향을 미치는 다양한 환경적인 변화요인에 따라 영향을 받는데 서울지역 부동산 가격상승을 안정화하기 위한 하나의 방법으로 주택공급의 증가요구가 지속적으로 이루어지고 있다.

부동산 급등시기를 겪는 서울지역과 반대로 지방의 경우 꾸준하게 공급되어온 주택으로 인하여 가격침체기에 접어드는 모습을 보이고 있으며 건설투자도 이에 따라 줄어드는 모습을 보이고 있다.

금번 연구소개에서는 전환기의 주택공급과 주택경기와 건설경기 간 순환관계를 연구한 논문을 소개한다.

전환기의 주택공급: 주택착공을 중심으로 – 유승동(주택연구)

주택시장에서는 주택공급과 주택수요가 서로 조화를 이루어 시장균형이 달성된다. 주택문헌에서 주택수요와 관련된 방대한 문헌이 존재하지만, 주택공급과 관련된 연구가 상대적으로 미진하였다. 본 연구에서는 주택착공에 영향을 미치는 요인에 대한 실증분석 모형을 구축한다.

실증분석 자료들의 시계열 상관관계를 고려하여 FMOLS와 DOLS의 모형을 활용하여 실증분석을 진행한 결과 주택가격의 상승은 주택착공을 촉진하며, 토지비용과 건설비용의 상승은 주택착공을 감소시키는 것으로 분석되었다. 2010년대 세계경제위기는 전국적 주택착공에 부정적 영향을 미치지 못한 것으로 분석되었다. 과거에 주택공급을 정책변수로 설명하던 우리나라 상황에서 주택착공이 시장요인에 의해 결정된다는 것을 보인 것은 본 연구의 고유한 기여라고 볼 수 있다

주택경기와 건설경기 간의 순환관계 연구 – 서명교, 김형주(주택연구)

주택경기와 건설경기 간의 순환관계 분석은 1986~2017년간의 두 경기를 대표하는 변수들과 거시경제변수들의 시계열자료를 대상으로 HP 필터를 이용한 순환분석과 함께 그랜저 인과관계 검정과 VAR 모형을 이용한 충격반응분석과 분산분해분석을 통해 수행되었다.

분석결과 주택경기는 5~6년(확장기가 수축기의 1.3~1.5배), 건설경기는 6~7년의 순환주기를 가진 것으로 나타났다. 최근에 올수록 진폭이 점점 줄어들고 있는 가운데 전세, 아파트, 서울, 건설수주 등이 상대적으로 진폭이 컸다. 변수의 선 · 후행 관계는 금리 → GDP → 주택가격 → 건설수주 → 건설투자의 순서로 나타났으며, 금리는 모든 변수에 대해 (-)방향으로 큰 영향력을 가지고 있는 것으로 분석되었다.

이러한 결과는 과거에 비해 좀 더 정확하고 빠르게 정보를 얻고 행동을 실행할 수 있는 시장기제가 작동되고 있고, 정부정책에서 상대적으로 진폭이 큰 리스크 변수에 초점을 둘 경우 좀 더 효과적으로 실행될 것임을 시사한다. 아울러 주택경기를 통해 건설경기 예측이 어느정도 가능하며, 금리의 변동에 매우 민감하게 대응할 필요가 있음을 제시한다.


TAXI
BUS

www.krihs.re.kr

부동산시장 조사분석

KRIHS
국토연구원

30147 세종특별자치시 국책연구원로 5 Tel. 044-960-0388 Fax. 044-211-4767

ISSN 2288-1808