KRIHS
국토연구원

부동산시장 조사분석

vol. 24
2019.1 Winter

인포그래픽스

현 정부 부동산정책의 시장안정 효과는?
2018년 주요 부동산정책의 시장안정 효과는?
향후 주요 부동산정책의 방향은?

부동산시장 변화와 진단

부동산시장 소비심리지수
부동산시장 압력지수
K-REMAP지수(부동산시장 종합지수)
2019년 1분기 부동산시장 소비심리 전망

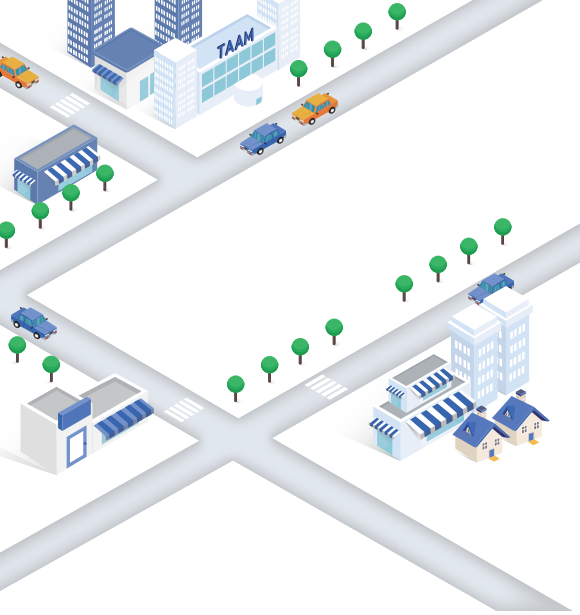
심층분석

부동산시장 안정을 위한 지역별 수요 대응 주택공급 방안

정책과 시장

주택시장의 패러다임 변화와 정책방향





CONTENTS

2019.1 | Winter | Vol.24

02 인포그래픽스
현 정부 부동산정책의 시장안정 효과는?
2018년 주요 부동산정책의 시장안정 효과는?
향후 주요 부동산정책의 방향은?

09 부동산시장 변화와 진단
부동산시장 소비심리지수
부동산시장 압력지수
K-REMAP지수(부동산시장 종합지수)
2019년 1분기 부동산시장 소비심리 전망

43 심층분석
부동산시장 안정을 위한 지역별 수요 대응 주택공급 방안
- 변세일, 박천규, 오민준, 정경석, 조정희, 권건우, 전성제, 이윤상, 방보람

57 정책과 시장
주택시장의 패러다임 변화와 정책방향
- 이상영(한국주택학회 회장, 명지대 부동산학과 교수)

67 지역 아파트 시장 동향

87 지금 세계 부동산시장은?

93 부동산시장 연구 동향

「국토硏」 부동산시장 조사분석

발행일 2019년 1월 31일
발행인 강현수
출판등록번호 제2-22호
편집위원장 강미나
편집위원
박천규 편집부위원장 cgpark@krihs.re.kr
강성우 swkang@krihs.re.kr
권건우 gwkwon@krihs.re.kr
고영화 yhgo@krihs.re.kr
변세일 sibyun@krihs.re.kr
오아연 ahyeon1222@krihs.re.kr
이수욱 swlee@krihs.re.kr
이윤상 yunsang@krihs.re.kr
정경석 gsjeong@krihs.re.kr
최진도 jdchoi@krihs.re.kr
최 진 jchoi@krihs.re.kr
황관석 kshwang@krihs.re.kr
노민지 편집간사 mjnoh@krihs.re.kr
주 소
30147 세종특별자치시 국책연구원로 5
국토연구원 부동산시장연구센터
전 화 044-960-0388
홈페이지 www.krihs.re.kr
제작처 (사)장애인생산품판매지원협회 인쇄사업소

부동산시장 조사분석

2019.1 | Winter | Vol.24



인포그래픽스

현 정부 부동산정책의 시장안정 효과는?

글, 그림 | 권건우, 변세일

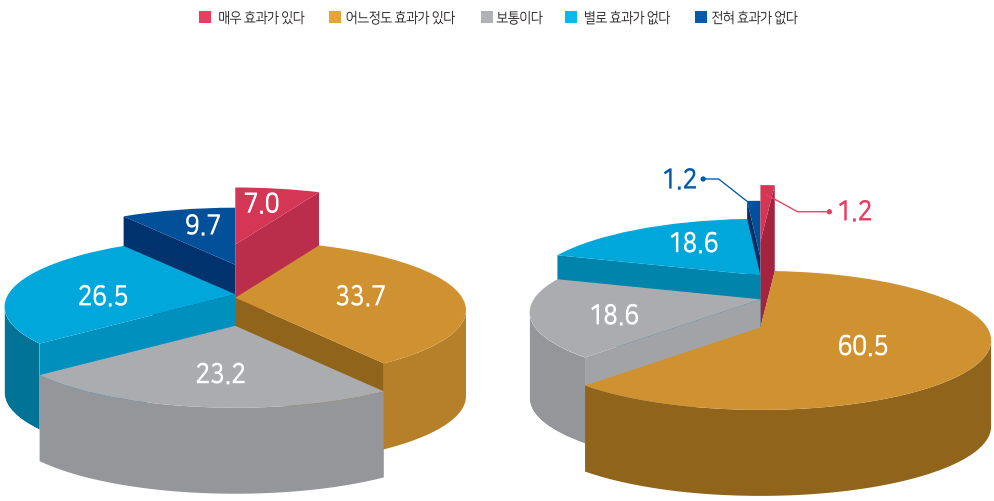
- 일반인, 전문가 그룹은 현 정부 부동산정책의 시장안정 효과에 대해 '어느정도 효과가 있다'는 응답이 각각 33.7%, 60.5%로 가장 높았음



일반가구



전 문 가



주: 2018년 12월 일반가구 2,000명, 전문가 86명을 대상으로 실시한 부동산정책 수요조사 내용을 바탕으로 작성하였으며, 무응답을 제외한 응답비율을 산정함

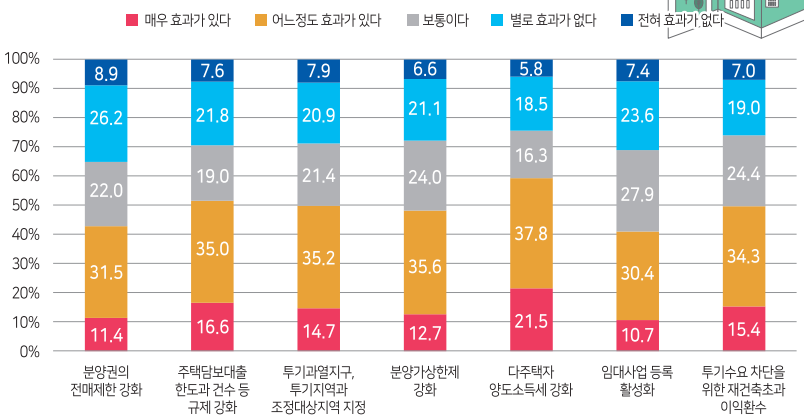
2018년 주요 부동산정책의 시장안정 효과는?

글, 그림 | 권건우, 변세일

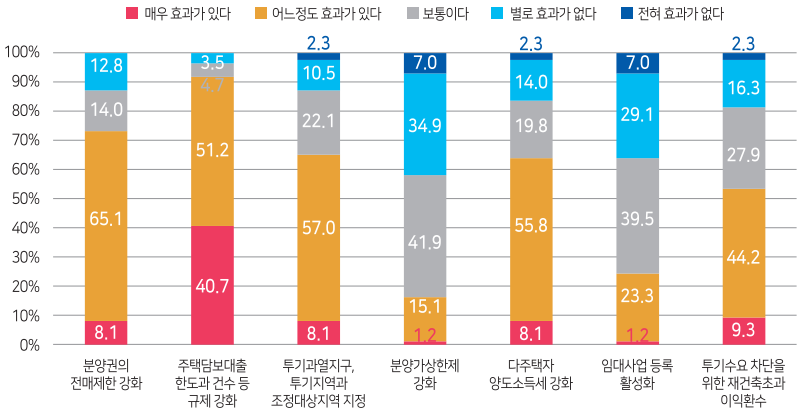
- 일반인은 주요 부동산정책이 '어느정도 효과가 있다'고 응답한 가운데, '다주택자 양도소득세 강화'가 매우 효과가 있다는 응답률이 21.5%로 가장 높음
- 전문가는 분양가상한제 강화와 임대사업 등록 활성화를 제외한 정책들이 '효과가 있다'고 응답한 가운데, '주택담보대출 한도와 건수 등 규제 강화'가 매우 효과가 있다는 응답률이 40.7%로 가장 높음



일반가구



전 문 가



주: 2018년 12월 일반가구 2,000명, 전문가 86명을 대상으로 실시한 부동산정책 수요조사 내용을 바탕으로 작성하였으며, 무응답을 제외한 응답비율을 산정함

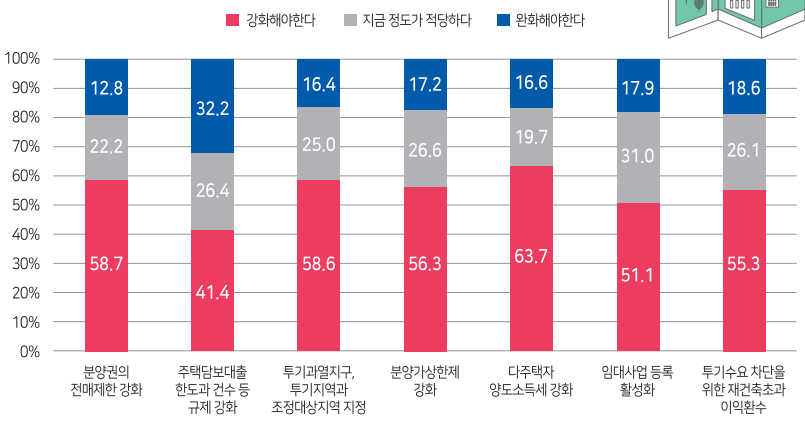
향후 주요 부동산정책의 방향은?

글, 그림 | 권건우, 변세일

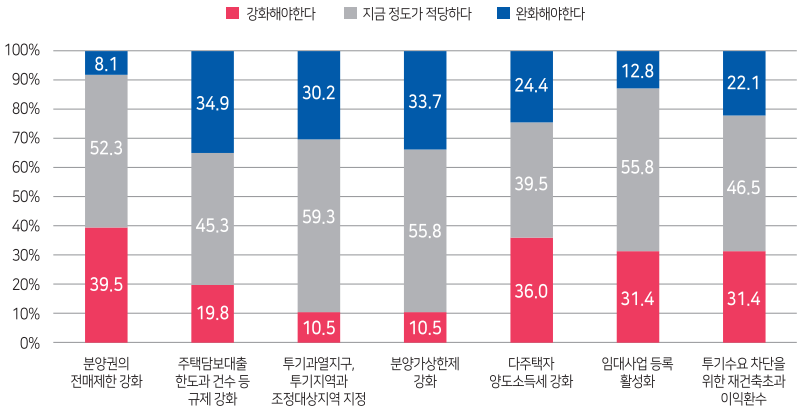
- 일반인은 부동산정책을 '강화해야 한다'는 응답이 우위인 가운데, '다주택자 양도소득세 강화 정책'을 강화해야 한다는 응답률이 63.7%로 가장 높음
- 전문가는 정부의 부동산정책이 '지금 정도가 적당하다'는 응답이 우위인 가운데, 강화응답 중 '분양권의 전매제한'에 대한 비율이 상대적으로 높음



일반가구



전 문 가



주: 2018년 12월 일반가구 2,000명, 전문가 86명을 대상으로 실시한 부동산정책 수요조사 내용을 바탕으로 작성하였으며, 무응답을 제외한 응답비율을 산정함



부동산시장 조사분석

2019.1 | Winter | Vol.24



부동산시장 변화와 진단



부동산시장 소비심리지수

글 | 권건우, 변세일

2018년 4분기 부동산시장 소비심리지수는 지속 하락하여 전분기 보합국면에서 하강국면으로 진입하였다. 주택매매시장의 경우 상승국면에서 하강국면으로 진입하였고, 주택전세시장도 하강국면으로 진입하였다.



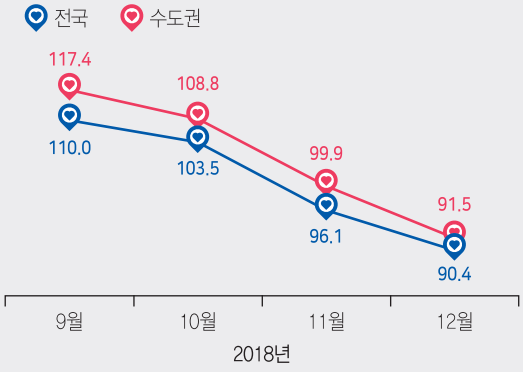
부동산시장 소비심리지수 개요

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

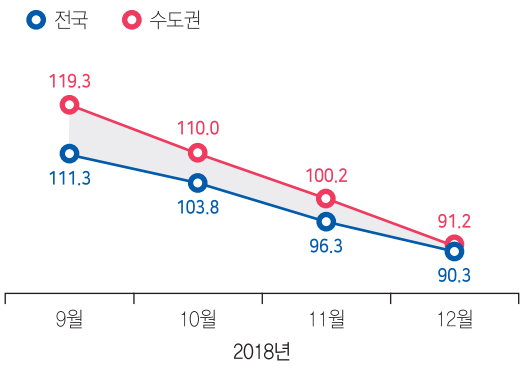


전국

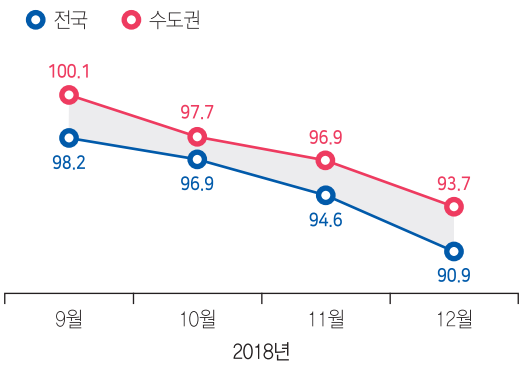
2018년 4분기 부동산시장 소비심리지수는 보합국면에서 하강국면으로 진입하였으며, 전분기 대비 19.6p 하락, 전년 동기 대비 11.8p 하락

수도권

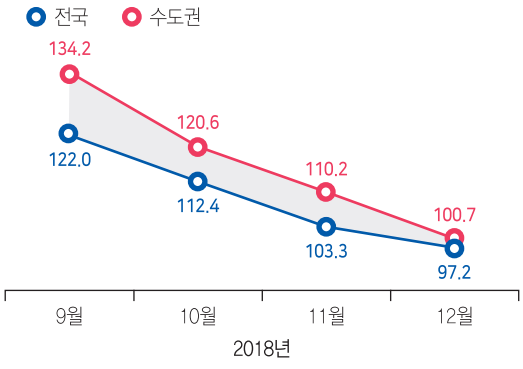
수도권 부동산시장 소비심리지수는 전분기 대비 25.9p 하락, 전년 동기 대비 13.9p 하락



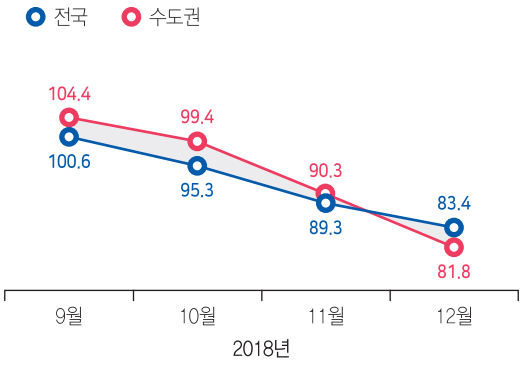
주택시장 소비심리지수



토지시장 소비심리지수



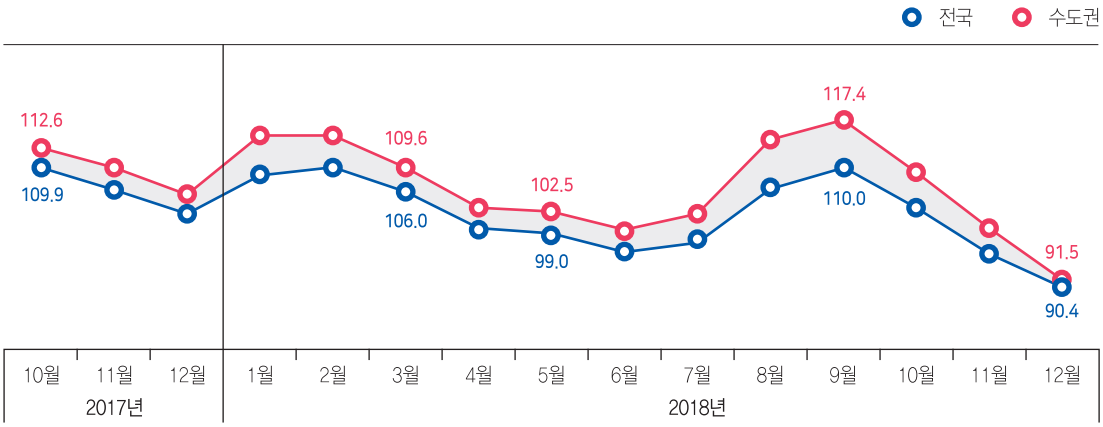
주택매매시장 소비심리지수



주택전세시장 소비심리지수

01 부동산시장 소비심리지수





구 분	전년 동기			전분기			현 재		
	2017년			2018년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	109.9	106.4	102.2	98.3	106.7	110.0	103.5	96.1	90.4
수도권	112.6	109.6	105.3	102.4	114.7	117.4	108.8	99.9	91.5
서울	119.7	120.2	114.8	111.9	127.5	126.2	115.1	106.5	93.9
인천	109.1	103.6	102.4	97.5	103.8	109.6	104.8	96.7	90.0
경기	109.2	104.8	100.5	98.0	109.7	114.0	106.0	96.8	90.4
비수도권	106.4	102.2	97.8	92.8	96.4	100.5	97.4	91.9	89.1

* 주: 2018년 12월부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수가 공표되었으나, 본 자료는 제주, 세종을 포함하지 않은 구(舊)지수 활용. 향후 발간호부터는 신지수 활용 예정



01. 전국

전분기 대비 지수가 하락하며 하강국면 진입

- 2018년 4분기 전국 부동산시장 소비심리지수(90.4)는 9월 이후 하락세를 보이면서 하강국면에 진입
- 지수는 전분기(110.0) 대비 19.6p 하락, 전년 동기(102.2) 대비 11.8p 하락

02. 수도권

서울을 비롯한 수도권 하강국면 진입

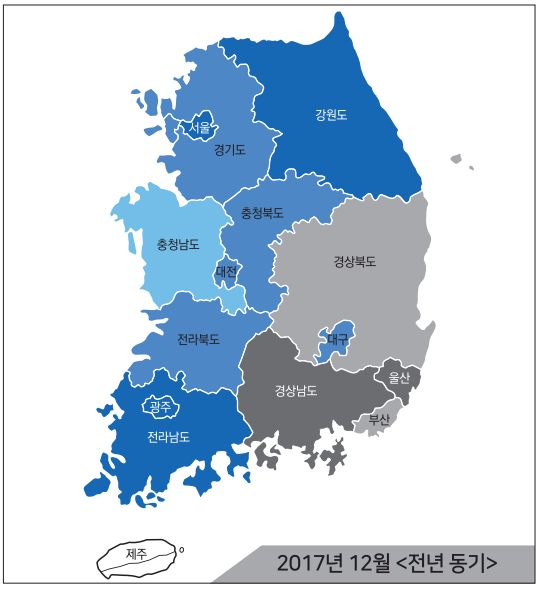
- 2018년 4분기 수도권 부동산시장 소비심리지수(91.5)는 전분기(117.4) 대비 25.9p 하락, 전년 동기(105.3) 대비 13.9p 하락하며, 하강국면으로 진입
- 수도권 부동산시장 소비심리지수는 지난 9월 이후 하락세 지속
- 지역별로 서울(93.9)은 전분기 대비 32.3p 하락하며 하강국면으로 진입하였고, 인천(90.0), 경기(90.4)은 전분기 대비 각각 19.6p, 23.6p 하락하며 하강국면으로 진입

03. 비수도권

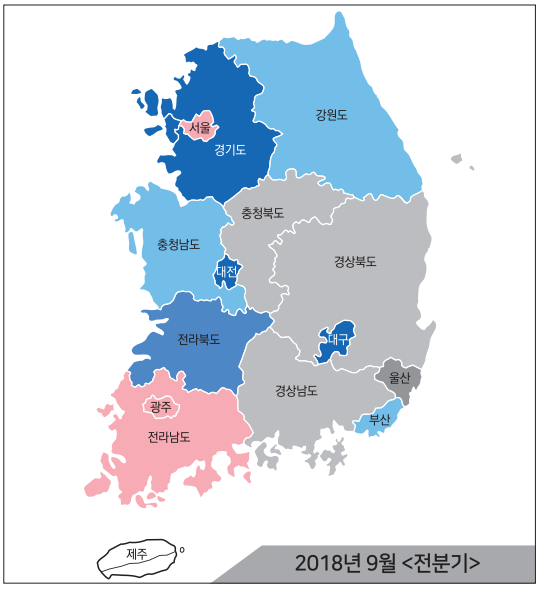
대부분의 지역이 보합국면 유지

- 2018년 4분기 비수도권 부동산시장 소비심리지수(89.1)는 전분기(100.5) 대비 11.3p, 전년 동기(97.8) 대비 8.7p 낮은 수준으로 하강국면으로 진입
- 지역별로 강원(80.4), 충남(89.6), 전북(90.7)이 보합국면에서 하강국면으로 진입하였으며, 광주(110.6), 전남(107.4)도 보합국면으로 진입
- 한편, 부산(87.2), 울산(69.4), 충북(79.8), 경북(82.6), 경남(79.1)은 하강국면 지속

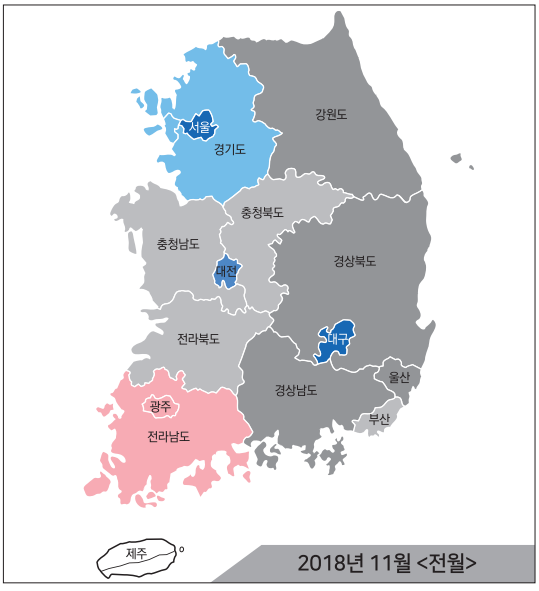
부동산시장 소비심리 기상도 (전국)



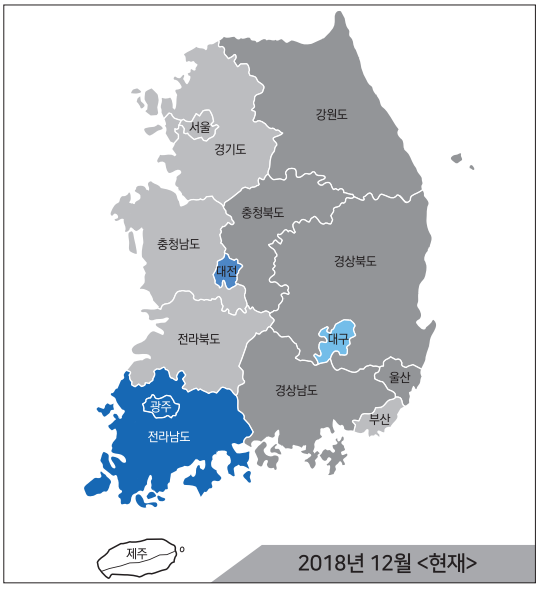
2017년 12월 <전년 동기>



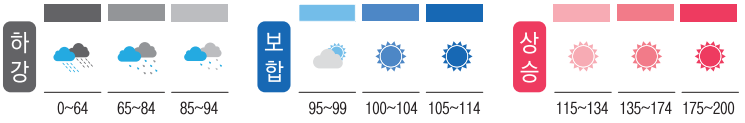
2018년 9월 <전분기>



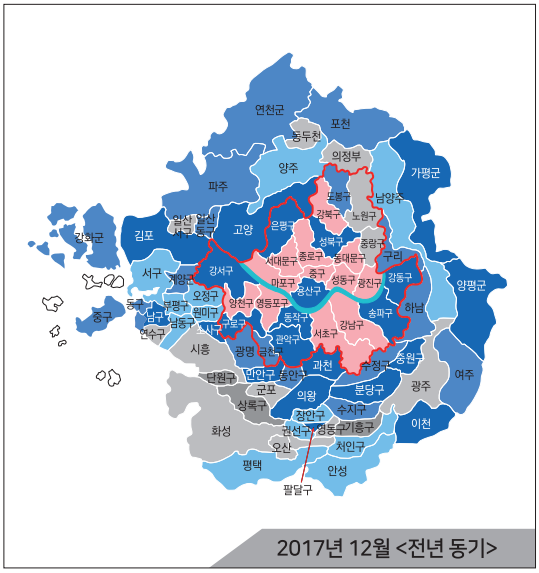
2018년 11월 <전월>



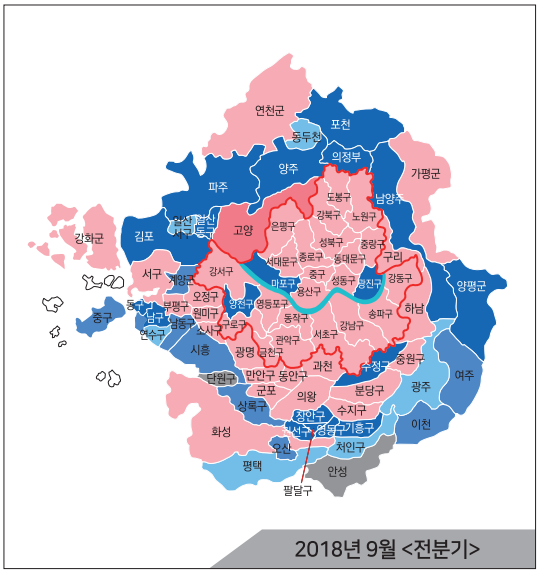
2018년 12월 <현재>



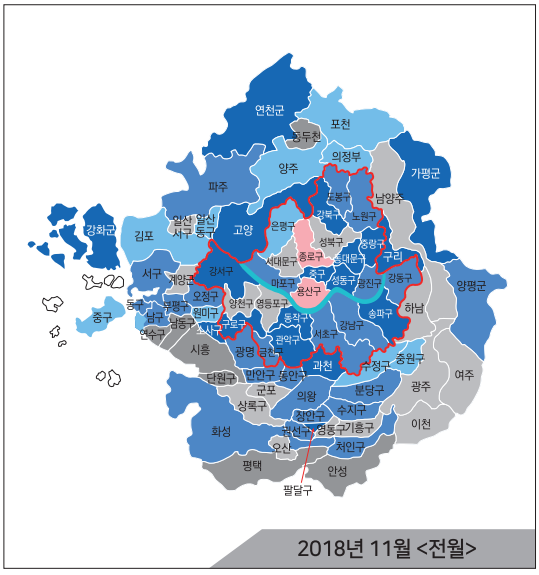
부동산시장 소비심리 기상도 (수도권)



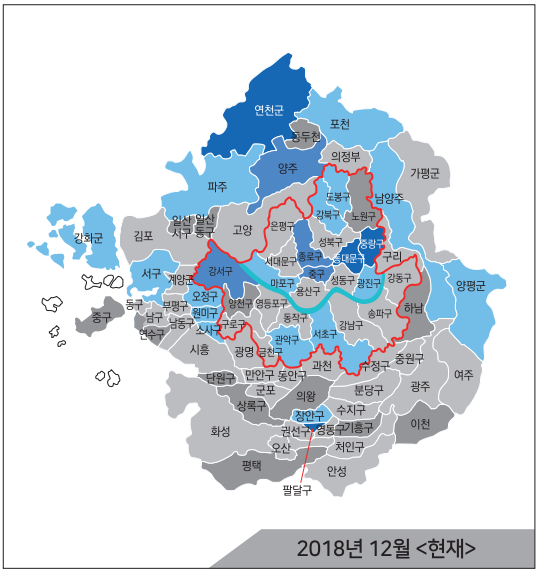
2017년 12월 <전년 동기>



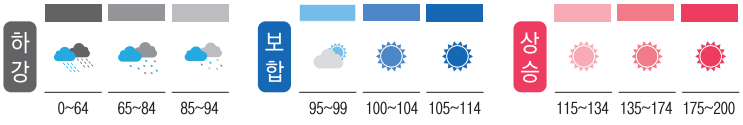
2018년 9월 <전분기>



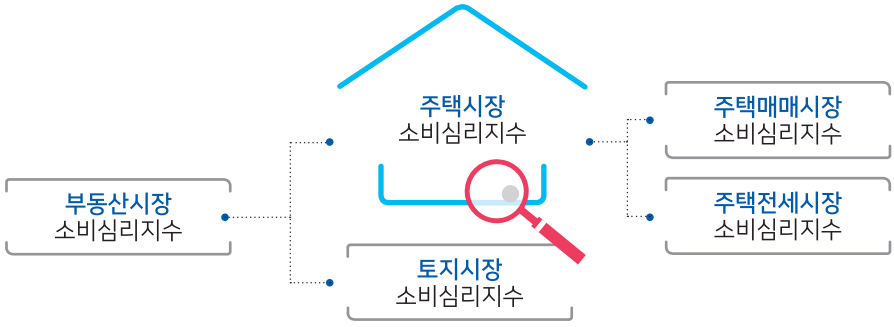
2018년 11월 <전월>

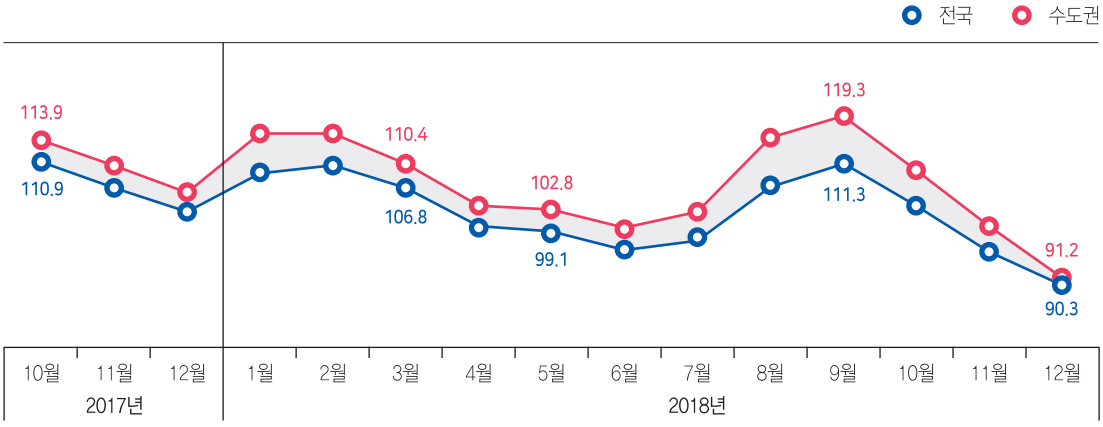


2018년 12월 <현재>



02 주택시장 소비심리지수





구 분	전년 동기			전분기			현 재		
	2017년			2018년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	110.9	107.3	102.8	98.6	107.6	111.3	103.8	96.3	90.3
수도권	113.9	110.8	106.3	102.8	115.9	119.3	110.0	100.2	91.2
서울	121.4	122.1	116.6	113.4	129.7	128.9	117.1	107.2	93.7
인천	110.4	104.6	103.1	96.8	104.0	111.0	105.4	96.5	89.6
경기	110.4	105.7	101.1	98.1	110.5	115.6	108.1	97.0	90.1
비수도권	106.9	102.6	98.0	92.9	96.6	101.0	97.7	91.8	89.2

* 주: 2018년 12월부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수가 공표되었으나, 본 자료는 제주, 세종을 포함하지 않은 구(舊)지수 활용. 향후 발간호부터는 신지수 활용 예정



01. 전국

전분기 대비 지수가 하락하며 하강국면 진입

- 2018년 4분기 전국 주택시장 소비심리지수(90.3)는 보합국면에서 하강국면으로 진입
- 지수는 전분기(111.3) 대비 21.0p 하락, 전년 동기(102.8) 대비 12.5p 하락

02. 수도권

서울을 비롯한 수도권 지역 하강국면 진입

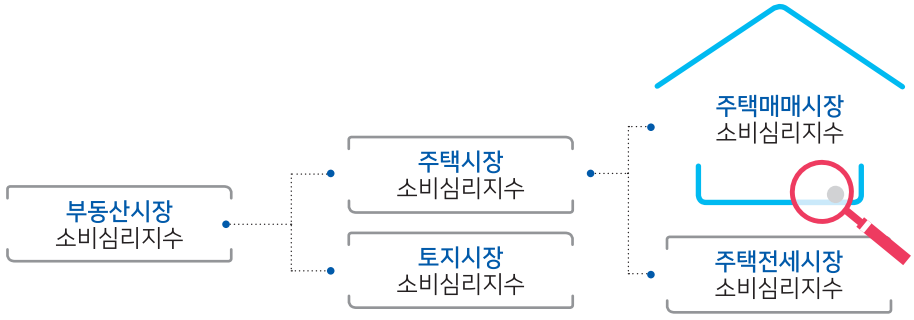
- 2018년 4분기 수도권 주택시장 소비심리지수(91.2)는 전분기(119.3) 대비 28.1p하락, 전년 동기(106.3) 대비 15.1p 하락하며 하강국면으로 진입
- 지역별로 서울(93.7), 인천(89.6), 경기(90.1)는 전분기 대비 각각 35.2p, 21.4p, 25.4p 하락하며 모두 하강국면으로 진입

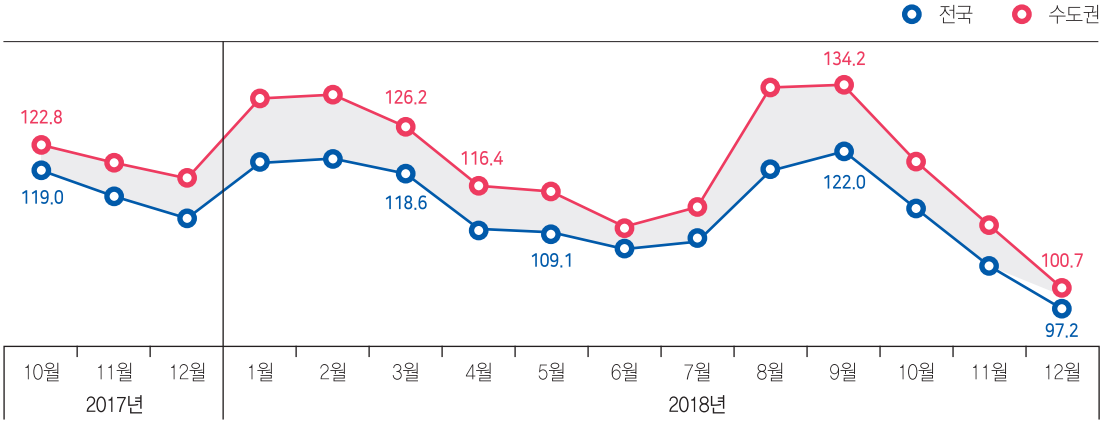
03. 비수도권

대부분의 지역이 하강국면으로 진입

- 2018년 4분기 비수도권 주택시장 소비심리지수(89.2)는 전분기(101.0) 대비 11.8p 하락, 전년 동기(98.0) 대비 8.8p 하락하며, 보합국면에서 하강국면으로 진입
- 지역별로 대구(100.7), 광주(111.2), 전남(109.0)은 상승국면에서 보합국면으로 진입하였으며, 대전(100.9)은 보합국면을 유지
- 부산(87.1), 강원(79.6), 충남(90.2), 전북(91.0)은 보합국면에서 하강국면으로 진입하였으며, 울산(68.2), 충북(79.0), 경북(82.5), 경남(78.4)은 하강국면 유지

03 주택매매시장 소비심리지수





구 분	전년 동기			전분기			현 재		
	2017년			2018년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	119.0	115.3	112.6	108.1	120.3	122.0	112.4	103.3	97.2
수도권	122.8	120.7	118.9	115.1	133.9	134.2	120.6	110.2	100.7
서울	132.7	135.6	133.5	130.3	155.9	147.0	128.0	118.6	104.9
인천	117.0	110.1	112.0	100.5	108.5	117.4	110.8	102.6	94.9
경기	118.5	114.4	112.0	109.5	126.8	130.4	120.3	107.0	99.5
비수도권	114.1	108.1	104.1	98.8	102.3	106.3	103.0	95.3	93.0

* 주: 2018년 12월부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수가 공표되었으나, 본 자료는 제주, 세종을 포함하지 않은 구(舊)지수 활용. 향후 발간호부터는 신지수 활용 예정



01. 전국

전분기 대비 지수가 하락하며 보합국면 진입

- 2018년 4분기 전국 주택매매시장 소비심리지수(97.2)는 상승국면에서 보합국면으로 진입
- 지수는 전분기(122.0) 대비 24.8p 하락, 전년 동기(112.6) 대비 15.4p 하락

02. 수도권

전분기 대비 지수가 하락하며 보합국면 진입

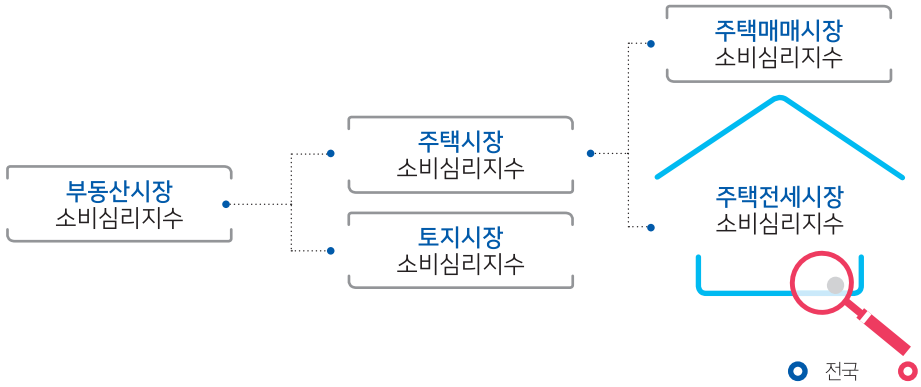
- 2018년 4분기 수도권 주택매매시장 소비심리지수(100.7)는 전분기(134.2) 대비 33.5p 하락, 전년 동기(118.9) 대비 18.2p 하락하며, 상승국면에서 보합국면으로 진입
- 수도권 주택매매시장 소비심리지수는 2018년 9월 고점 이후 가파른 하락세
- 지역별로 서울(104.9)과 경기(99.5)는 전분기 대비 각각 42.1p, 31.0p 하락하여 상승국면에서 보합국면으로 진입하였으며, 인천(94.9)은 전분기 대비 22.5p 하락하여 하강국면으로 진입

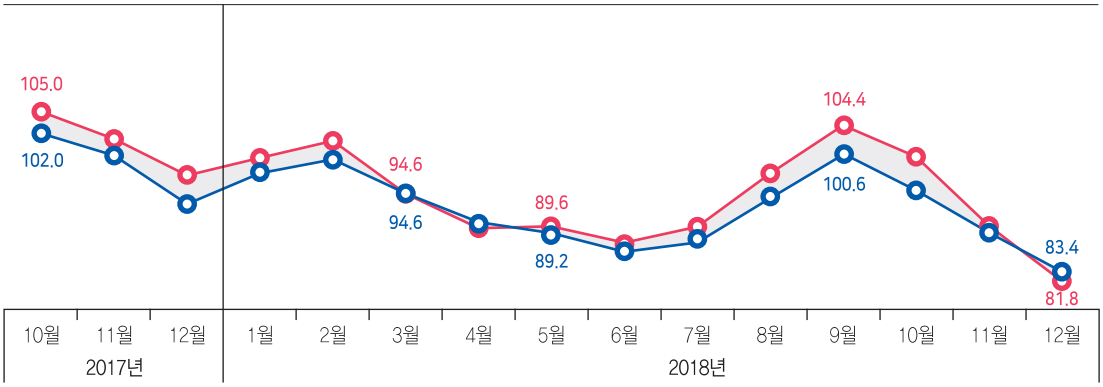
03. 비수도권

모든 지역에서 전분기 대비 지수가 하락하며 하강국면 진입

- 2018년 4분기 비수도권 주택매매시장 소비심리지수(93.0)는 전분기(106.3) 대비 13.3p 하락, 전년 동기(104.1) 대비 11.1p 하락하며, 보합국면에서 하강국면으로 진입
- 상승국면이었던 지역은 모두 전분기 대비 지수가 하락하며, 광주(123.6)를 제외한 대구(106.8), 대전(102.2), 전남(114.8)등이 보합국면으로 진입
- 충남(97.5)과 전북(95.7)은 보합국면을 유지하였으며, 부산(91.2), 강원(81.2)은 보합국면에서 하강국면으로 진입
- 울산(69.9), 충북(77.9), 경북(84.5), 경남(79.6)은 하강국면을 유지

04 주택전세시장 소비심리지수





구 분	전년 동기			전분기			현 재		
	2017년			2018년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	102.7	99.3	93.1	89.1	94.9	100.6	95.3	89.3	83.4
수도권	105.0	101.0	97.3	90.6	97.9	104.4	99.4	90.3	81.8
서울	110.1	108.6	99.7	96.4	103.6	110.7	106.2	95.9	82.5
인천	103.8	99.2	92.5	93.1	99.4	104.6	100.1	90.4	84.2
경기	102.4	97.1	93.6	86.7	94.3	100.7	95.9	87.0	80.8
비수도권	99.8	97.0	88.9	87.0	90.9	95.7	92.4	88.3	85.5

* 주: 2018년 12월부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수가 공표되었으나, 본 자료는 제주, 세종을 포함하지 않은 구(舊)지수 활용. 향후 발간호부터는 신지수 활용 예정



01. 전국

전분기 대비 하락세를 보이며 하강국면 진입

- 2018년 4분기 전국 주택전세시장 소비심리지수(83.4)는 보합국면에서 하강국면으로 진입
- 지수는 전분기(100.6) 대비 17.2p 하락, 전년 동기(93.1) 대비 9.7p 하락

02. 수도권

수도권 전 지역 보합국면에서 하강국면 진입

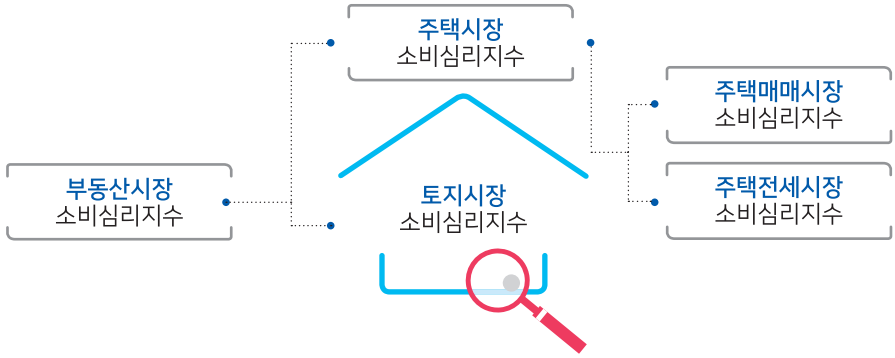
- 2018년 4분기 수도권 주택전세시장 소비심리지수(81.8)는 전분기(104.4) 대비 22.6p 하락, 전년 동기(97.3) 대비 15.6p 하락하며, 보합국면에서 하강국면으로 진입
- 수도권 주택전세시장 소비심리지수는 2018년 9월 고점이후 가파른 하락세
- 지역별로 서울(82.5), 인천(84.2), 경기(80.8)는 전분기 대비 각각 28.2p, 20.4p, 19.8p 하락하며, 수도권 전 지역이 하강국면으로 진입

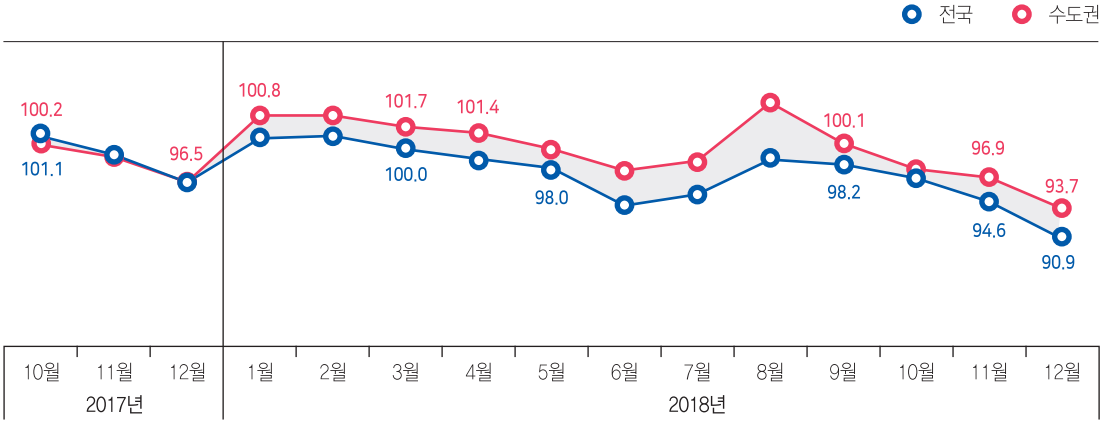
03. 비수도권

대부분의 지역이 하강국면 진입 또는 하강국면 유지

- 2018년 4분기 비수도권 주택전세시장 소비심리지수(85.5)는 전분기(95.7) 대비 10.2p 하락, 전년 동기(88.9) 대비 3.4p 하락하여 보합국면에서 하강국면으로 진입
- 지역별로 광주(98.9), 대전(99.5), 전남(103.2)은 보합국면을 유지한 반면, 대구(94.6), 전북(86.3)은 보합국면에서 하강국면으로 진입
- 부산(82.9), 울산(66.5), 강원(78.1), 충북(80.0), 충남(82.8), 경북(80.4), 경남(77.2) 은 하강국면을 유지

05 토지시장 소비심리지수





구 분	전년 동기			전분기			현 재		
	2017년			2018년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	101.1	98.6	96.5	95.2	98.8	98.2	96.9	94.6	90.9
수도권	100.2	98.3	96.4	98.4	104.0	100.1	97.7	96.9	93.7
서울	103.9	103.1	99.3	98.3	108.1	102.2	97.5	100.1	95.9
인천	98.0	94.4	96.2	104.2	102.4	97.3	99.8	98.7	93.9
경기	98.5	96.5	94.9	97.3	102.0	99.6	97.3	94.7	92.5
비수도권	101.9	99.1	96.3	91.9	94.3	95.8	95.2	92.4	88.4

* 주: 2018년 12월부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수가 공표되었으나, 본 자료는 제주, 세종을 포함하지 않은 구(舊)지수 활용. 향후 발간호부터는 신지수 활용 예정



01. 전국

전분기 대비 지수가 하락하며 하강국면 진입

- 2018년 4분기 전국 토지시장 소비심리지수(90.9)는 보합국면에서 하강국면으로 진입
- 지수는 전분기(98.2) 대비 7.3p 하락, 전년 동기(96.5) 대비 5.6p 하락

02. 수도권

서울은 보합, 인천, 경기는 하강국면 진입

- 2018년 4분기 수도권 토지시장 소비심리지수(93.7)는 전분기(100.1) 대비 6.4p 하락, 전년 동기(96.4) 대비 2.7p 하락하며 보합국면에서 하강국면으로 진입
- 수도권 토지시장 소비심리지수는 2018년 8월 고점이후 지속적인 하락세
- 지역별로 서울(95.9)은 전분기 대비 6.3p 하락하였으나 보합국면을 유지하였고, 인천(93.9), 경기(92.5)는 전분기 대비 각각 3.5p, 7.1p 하락하며 하강국면으로 진입

03. 비수도권

최근 1년간 최저수준을 보이며 하강국면 진입

- 2018년 4분기 비수도권 토지시장 소비심리지수(88.4)는 전분기(95.8) 대비 7.4p 하락, 전년 동기(96.3) 대비 7.9p 하락하며 보합국면에서 하강국면으로 진입
- 전분기 보합국면이었던 지역 중 광주(105.3)를 제외한 부산(88.3), 대구(88.9), 대전(93.0), 전북(88.1), 전남(93.1)은 하강국면으로 진입
- 울산(79.7), 강원(87.1), 충북(87.7), 충남(84.6), 경북(84.2), 경남(85.0)은 하강국면 유지

부동산시장 압력지수

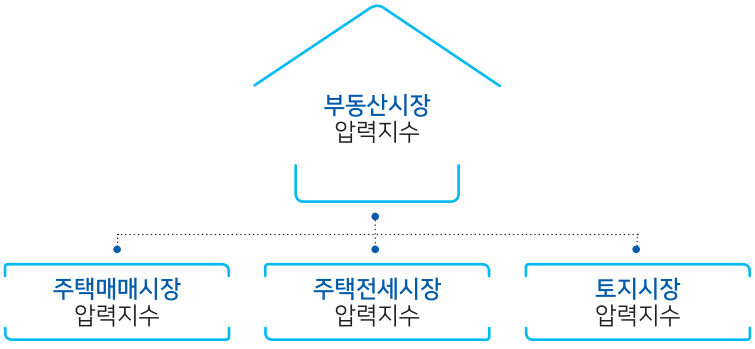
글 | 황관석, 권건우



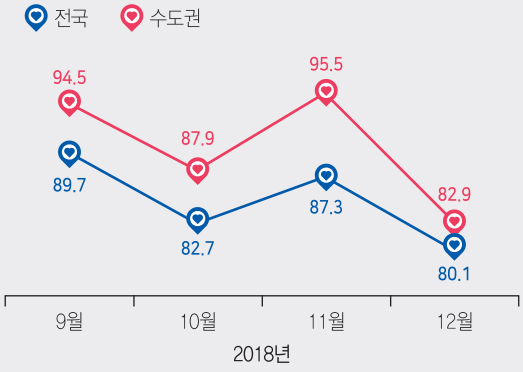
2018년 4분기 부동산시장 압력지수는 하강국면을 유지한 가운데 주택매매시장 압력지수는 전국과 수도권 모두 지수가 하락하였다.

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(상승국면 1~3단계, 보합국면 1~3단계, 하강국면 1~3단계)으로 분류하여 부동산시장에 대한 압력 정도를 판단한다.



부동산시장 압력지수

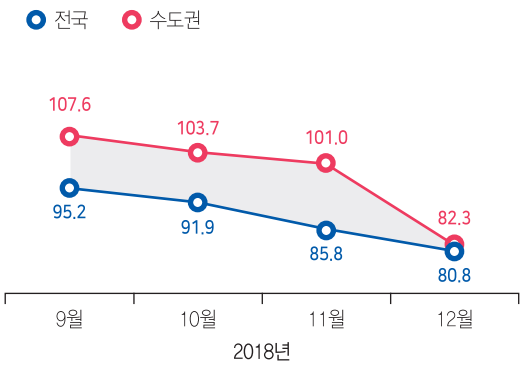


전국

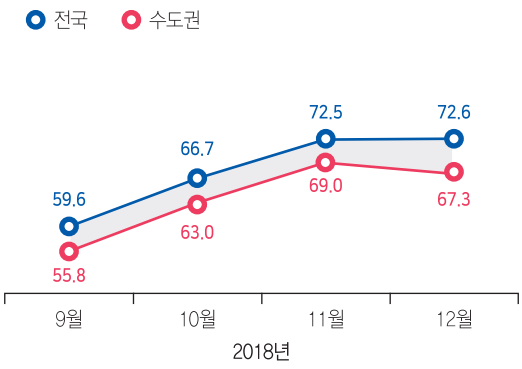
2018년 4분기 전국 부동산시장 압력지수는 하강국면을 유지하였으며, 전분기(89.7) 대비 9.6p 하락, 전년 동기(88.9) 대비 8.9p 하락

수도권

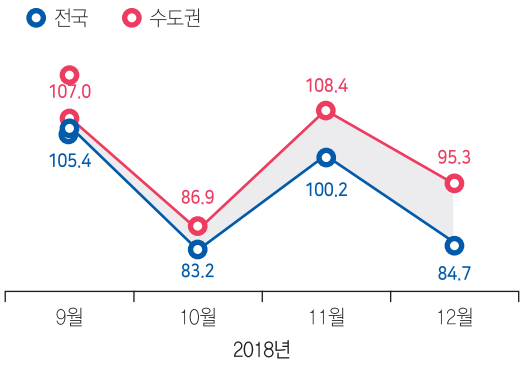
2018년 4분기 수도권 부동산시장 압력지수는 하강국면을 유지하였으며, 전분기(94.5) 대비 11.6p 하락, 전년 동기(94.0) 대비 11.1p 하락



주택매매시장 압력지수



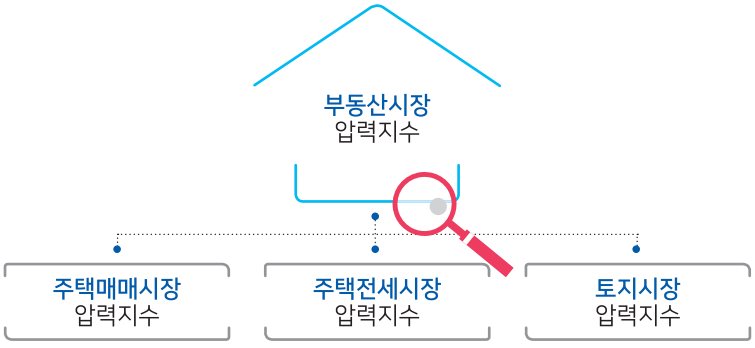
주택전세시장 압력지수

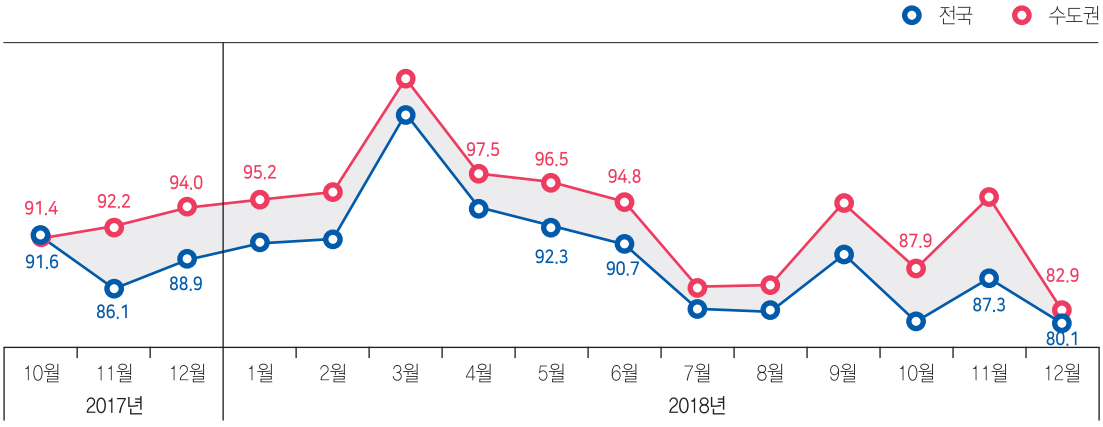


토지시장 압력지수



01 부동산시장 압력지수





구 분	전년 동기			전분기			현 재		
	2017년			2018년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	91.6	86.1	88.9	84.3	83.9	89.7	82.7	87.3	80.1
수도권	91.4	92.2	94.0	86.0	86.5	94.5	87.9	95.5	82.9
서울	90.0	99.8	98.6	98.9	101.2	103.3	89.5	102.4	81.7
인천	91.4	97.7	98.5	91.1	91.4	99.5	72.9	97.6	81.1
경기	92.2	86.6	90.4	77.5	80.8	88.3	88.2	90.1	83.8
비수도권	91.8	79.6	83.5	82.4	81.5	84.6	76.3	77.1	77.4

* 주: 2018년 12월부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수가 공표되었으나, 본 자료는 제주, 세종을 포함하지 않은 구(舊)지수 활용. 향후 발간호부터는 신지수 활용 예정



01. 전국

하강국면을 유지한 가운데 지수는 9.6p 하락

- 전국 부동산시장은 하강국면을 유지한 가운데 압력지수는 2018년 3분기 89.7에서 2018년 4분기 80.1로 9.6p 하락
- 주택전세(13.0p)는 상승하였으나 주택매매(−14.4p), 토지시장(−20.7p) 압력지수는 하락

02. 수도권

하강국면을 유지한 가운데 지수는 11.6p 하락

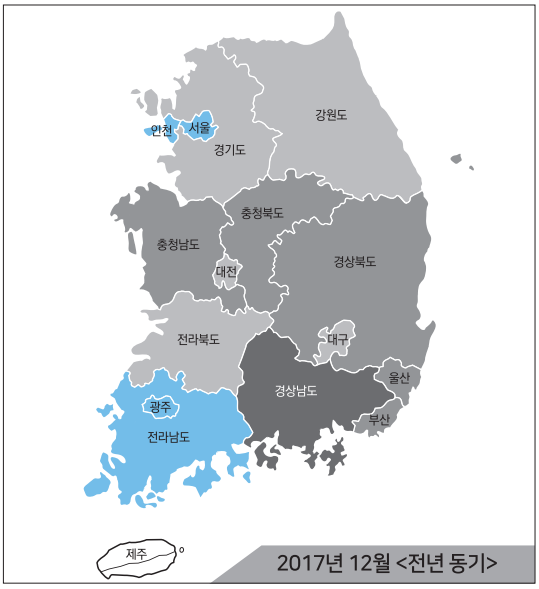
- 수도권 부동산시장은 하강국면을 유지한 가운데 압력지수는 2018년 3분기 94.5에서 2018년 4분기 82.9로 11.6p 하락
- 주택전세(11.5p)는 상승하였으나 주택매매(−25.3p), 토지시장(−11.7p) 압력지수는 하락
- 지역별로 서울(81.7)과 인천(99.5)은 각각 지수가 21.7p, 18.4p 하락하며 보합국면에서 하강국면으로 진입하였고 경기(83.8)는 하강국면을 유지한 가운데 지수는 4.6p 하락

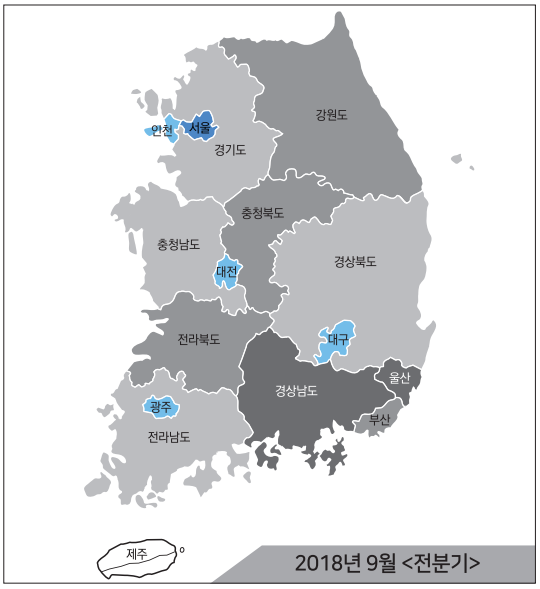
03. 비수도권

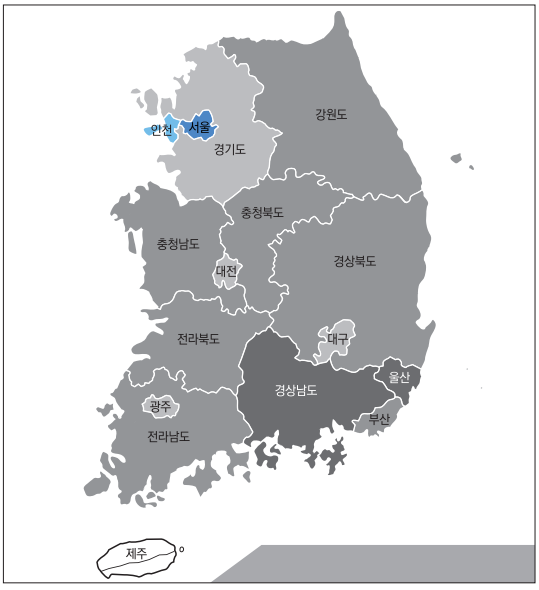
하강국면을 유지한 가운데 지수는 7.2p 하락

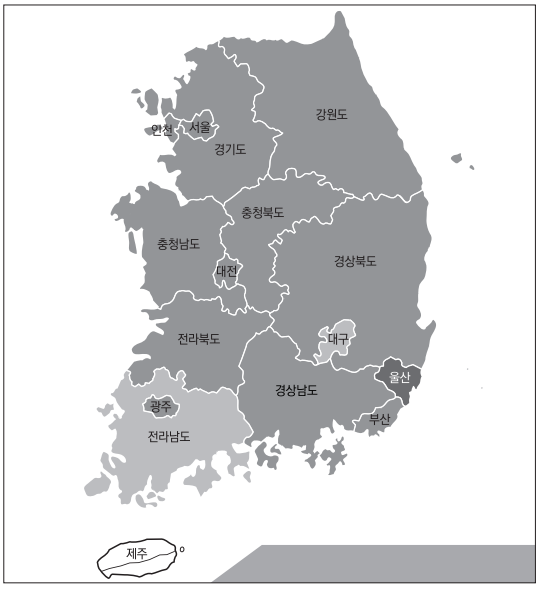
- 비수도권 부동산시장은 하강국면을 유지한 가운데 압력지수는 2018년 3분기 84.6에서 2018년 4분기 77.4로 7.2p 하락
- 주택전세(14.6p)는 상승하였으나 주택매매(−2.6p), 토지시장(−29.3p) 압력지수는 하락
- 지역별로 대구(87.4), 광주(83.3), 대전(74.4)은 보합국면에서 하강국면으로 진입하였고 그 외 부산(72.7), 울산(63.3), 강원(80.9), 충북(77.8), 충남(78.3), 전북(82.8), 전남(87.5), 경북(82.7), 경남(65.6) 등은 하강국면을 유지

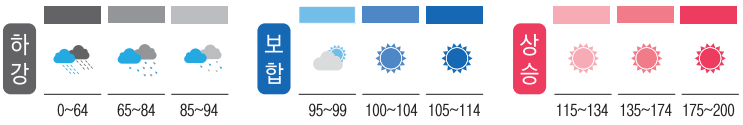
부동산시장 압력 기상도 (전국)



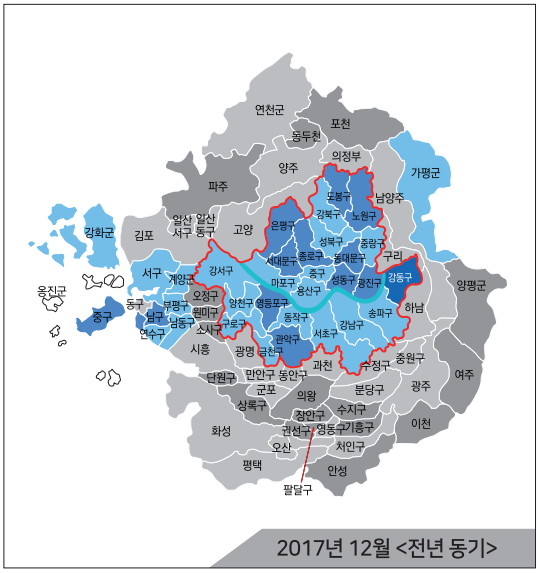




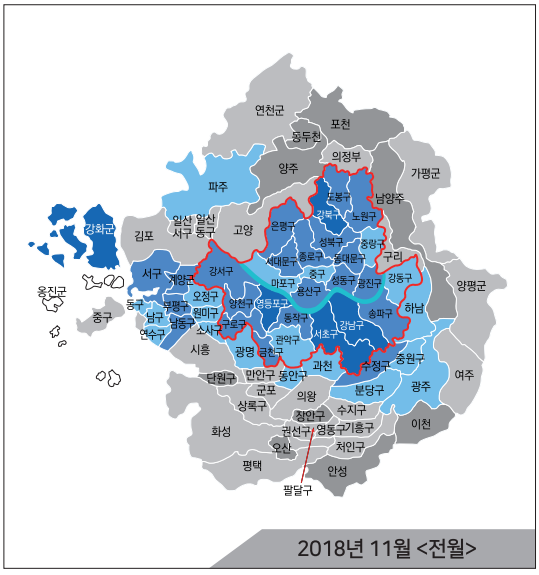


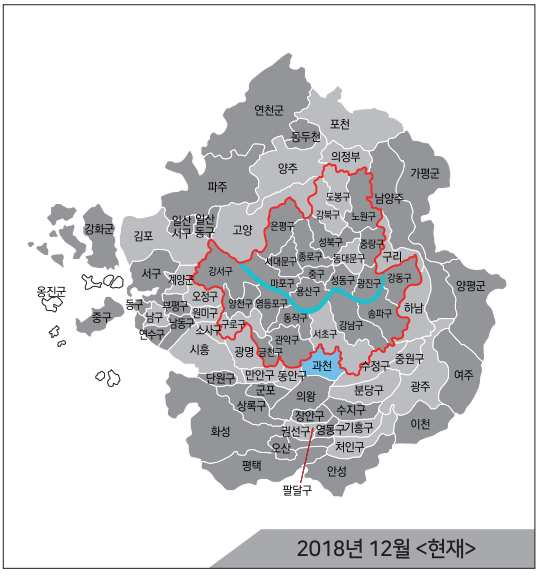


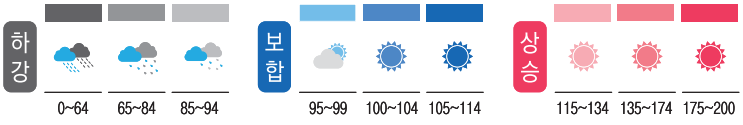
부동산시장 압력 기상도 (수도권)



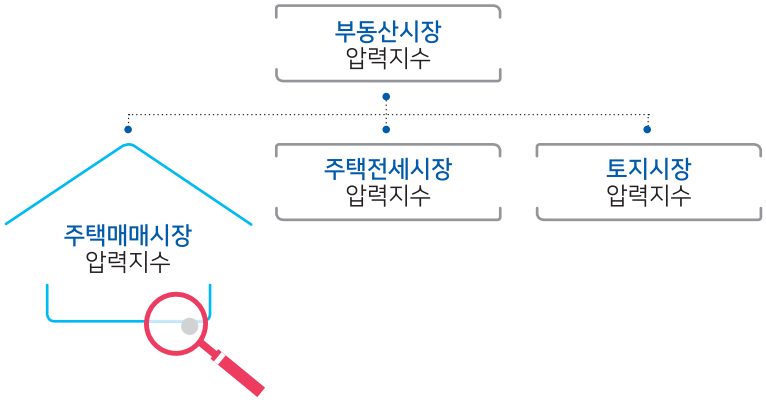


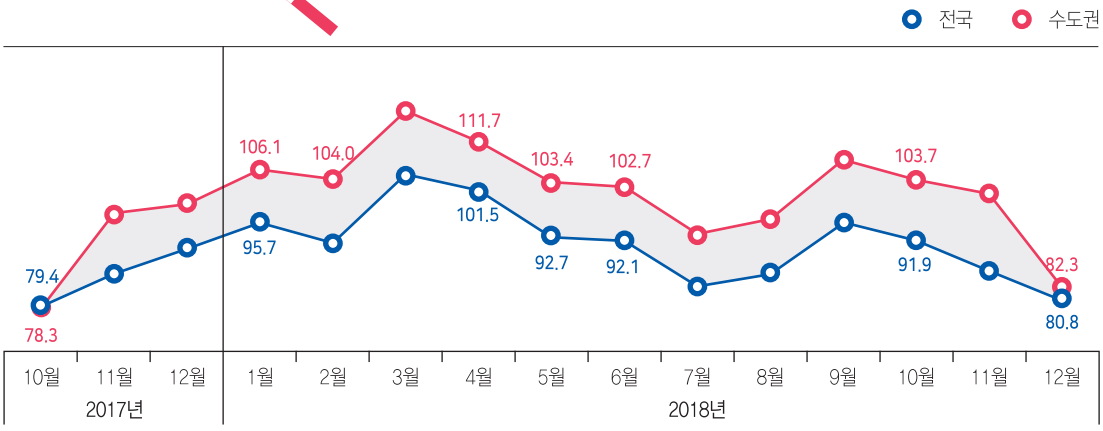






02 주택매매시장 압력지수





구 분	전년 동기			전분기			현 재		
	2017년			2018년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	79.4	85.5	90.9	83.2	85.9	95.2	91.9	85.8	80.8
수도권	78.3	97.1	99.6	92.7	96.1	107.6	103.7	101.0	82.3
서울	74.3	116.7	115.1	115.5	119.0	127.3	127.9	119.5	81.1
인천	78.9	96.8	104.8	101.8	98.1	104.6	67.8	100.7	73.3
경기	80.6	86.1	89.6	77.7	82.6	97.0	94.2	90.4	84.9
비수도권	80.5	73.0	81.5	73.0	75.0	81.8	82.8	69.4	79.2

* 주: 2018년 12월부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수가 공표되었으나, 본 자료는 제주, 세종을 포함하지 않은 구(舊)지수 활용. 향후 발간호부터는 신지수 활용 예정



01. 전국

지수가 14.4p 하락하며 보합국면에서 하강국면 진입

- 전국 주택매매시장 압력지수는 2018년 3분기 95.2에서 2018년 4분기 80.8로 14.4p 하락하며 보합국면에서 하강국면으로 진입
- 주택매매시장 압력지수의 하락은 매수매도지수 하락(−149.7), 미분양주택 위험 증가(−25.1p) 등에 기인

02. 수도권

지수가 25.3p 하락하며 보합국면에서 하강국면 진입

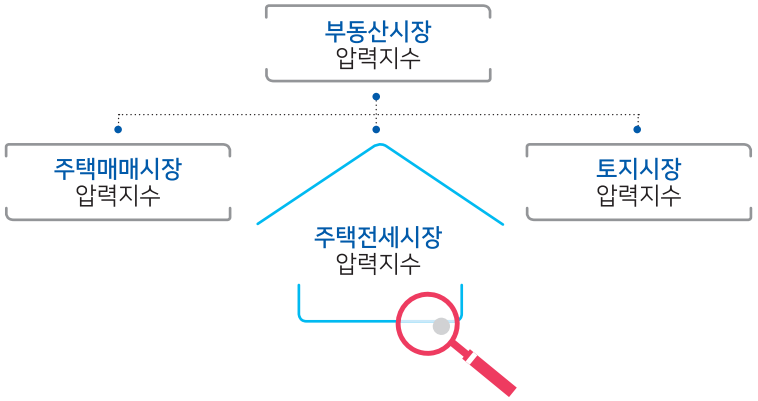
- 수도권 주택매매시장 압력지수는 2018년 3분기 107.6에서 2018년 4분기 82.3으로 25.3p 하락하며 보합국면에서 하강국면으로 진입
- 서울(81.1)은 지수가 46.2p 하락하며 확장국면에서 하강국면으로 진입하였고 인천(73.3)과 경기(84.9)는 지수가 각각 31.4p, 12.1p 하락하며 보합국면에서 하강국면으로 진입

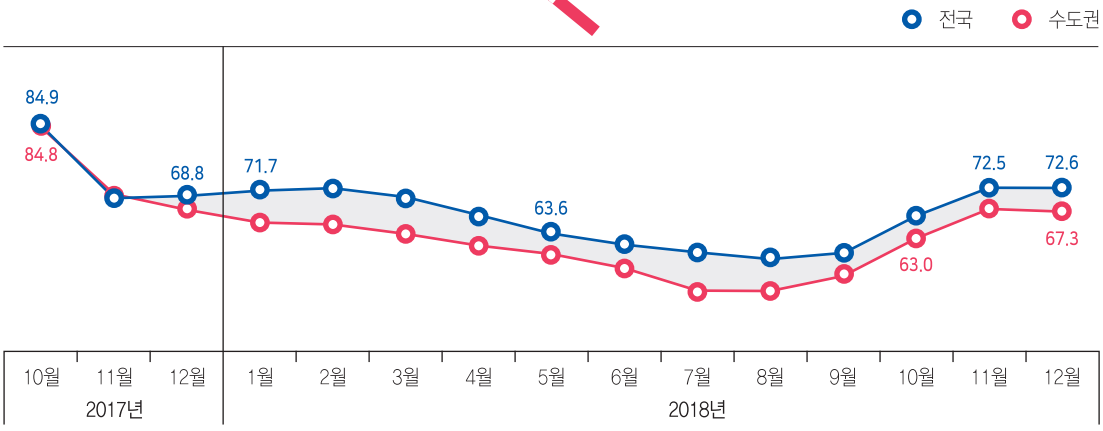
03. 비수도권

하강국면을 유지한 가운데 지수는 2.6p 하락

- 비수도권 주택매매시장은 하강국면을 유지한 가운데 압력지수는 2018년 3분기 81.8에서 2018년 4분기 79.2로 2.6p 하락
- 전남(96.8)은 하강국면에서 보합국면으로 회복되었으나 광주(81.0), 대전(93.1)은 보합국면에서 하강국면으로 진입
- 그 외 부산(70.1), 대구(77.2), 울산(67.0), 강원(86.3), 충북(77.1), 충남(76.0), 전북(81.5), 경북(88.6), 경남(82.3) 등은 하강국면이 지속

03 주택전세시장 압력지수





구 분	전년 동기			전분기			현 재		
	2017년			2018년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	84.9	71.3	70.6	59.7	58.3	59.6	66.7	72.5	72.6
수도권	84.8	71.0	68.8	52.7	52.7	55.8	63.0	69.0	67.3
서울	80.3	63.9	59.5	59.2	64.8	67.3	45.3	74.4	59.4
인천	92.3	90.8	88.7	72.4	72.7	71.6	56.3	86.0	66.4
경기	85.7	70.7	69.9	44.7	41.5	45.8	74.6	62.3	72.0
비수도권	85.1	71.7	72.6	67.5	64.6	63.9	70.6	76.4	78.5

* 주: 2018년 12월부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수가 공표되었으나, 본 자료는 제주, 세종을 포함하지 않은 구(舊)지수 활용. 향후 발간호부터는 신지수 활용 예정



01. 전국

하강국면을 유지한 가운데 지수는 13.0p 상승

- 전국 주택전세시장은 하강국면을 유지한 가운데 압력지수는 2018년 3분기 59.6에서 2018년 4분기 72.6으로 13.0p 상승
- 주택전세시장 압력지수의 상승은 전세가격 하락폭 둔화(48.1p), 취업자수 증가폭 확대(104.9p) 등에 기인

02. 수도권

하강국면을 유지한 가운데 지수는 11.5p 상승

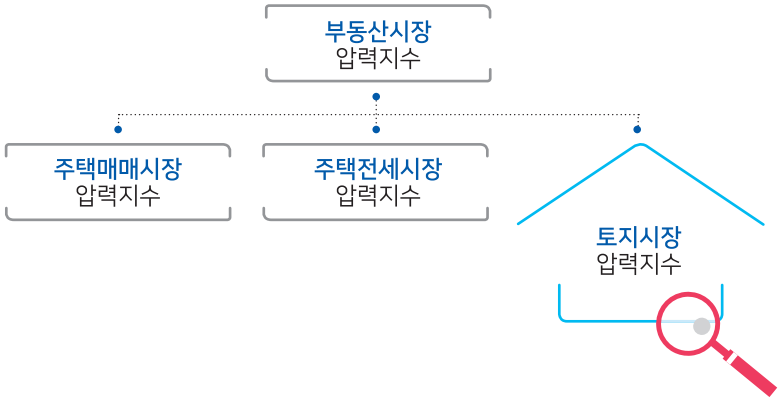
- 수도권 주택전세시장은 하강국면을 유지한 가운데 압력지수는 2018년 3분기 55.8에서 2018년 4분기 67.3으로 11.5p 상승
- 서울(59.3), 인천(66.4)은 하강국면을 유지한 가운데 지수는 전분기 대비 각각 8.0p, 5.1p 하락하였으며 경기(72.0)는 하강국면을 유지한 가운데 지수는 전분기 대비 26.1p 상승

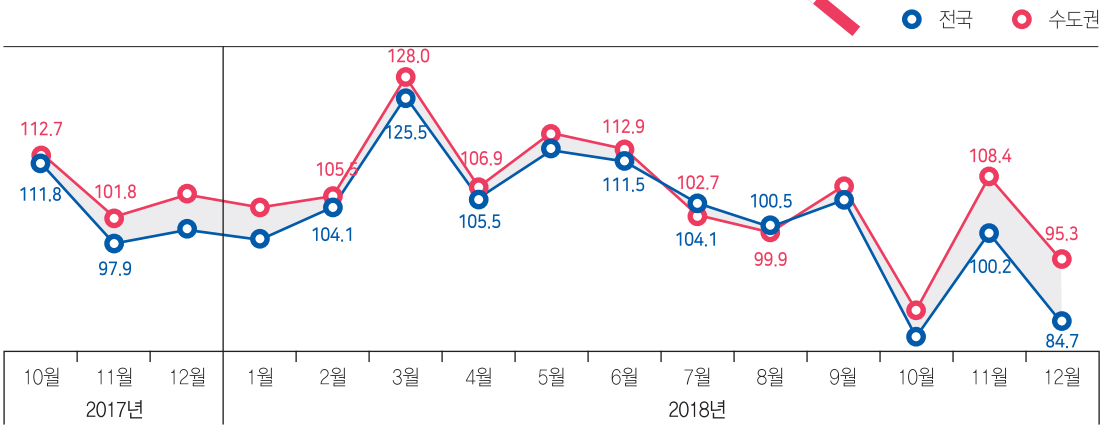
03. 비수도권

하강국면을 유지한 가운데 지수는 14.6p 상승

- 비수도권 주택전세시장은 하강국면을 유지한 가운데 압력지수는 2018년 3분기 63.9에서 2018년 4분기 78.5로 14.6p 상승
- 전북(97.2), 경북(97.4)은 하강국면에서 보합국면으로 회복하였으나 그 외 부산(85.9), 대구(81.4), 광주(69.6), 대전(51.1), 울산(52.8), 강원(73.6), 충북(79.3), 충남(81.7), 전남(77.5), 경남(78.0) 등은 하강국면을 유지

04 토지시장 압력지수





구 분	전년 동기			전분기			현 재		
	2017년			2018년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	111.8	97.9	100.3	104.1	100.5	105.4	83.2	100.2	84.7
수도권	112.7	101.8	105.9	102.7	99.9	107.0	86.9	108.4	95.3
서울	116.9	105.6	107.2	108.0	106.3	100.4	74.7	102.1	99.1
인천	106.4	104.0	97.8	91.7	97.2	113.9	91.8	102.5	101.7
경기	111.7	99.2	106.9	102.0	107.9	109.4	90.9	110.4	91.2
비수도권	110.8	93.8	94.3	105.5	102.4	103.6	72.4	87.1	74.3

* 주: 2018년 12월부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수가 공표되었으나, 본 자료는 제주, 세종을 포함하지 않은 구(舊)지수 활용. 향후 발간호부터는 신지수 활용 예정



01. 전국

지수가 29.3p 하락하며 보합국면에서 하강국면 진입

- 전국 토지시장 압력지수는 2018년 3분기 105.4에서 2018년 4분기 84.7로 20.7p 하락하며 보합국면에서 하강국면으로 진입
- 토지시장 압력지수의 하락은 건축허가면적 감소(−14.2p), 토지거래 감소(−8.7p) 등에 기인

02. 수도권

보합국면을 유지한 가운데 지수는 11.7p 하락

- 수도권 토지시장은 보합국면을 유지한 가운데 압력지수는 2018년 3분기 107.0에서 2018년 4분기 95.3으로 11.7p 하락
- 서울(99.1), 인천(101.7)은 보합국면을 유지한 가운데 지수는 각각 1.3p, 12.2p 하락하였으며 경기(91.2)는 전분기 대비 18.2p 하락하며 보합국면에서 하강국면으로 진입

03. 비수도권

지수가 29.3p 하락하며 보합국면에서 하강국면 진입

- 비수도권 토지시장 압력지수는 2018년 3분기 103.6에서 2018년 4분기 74.3으로 29.3p 하락하며 보합국면에서 하강국면으로 진입
- 대구(104.7), 광주(96.6)는 상승국면에서 보합국면으로, 대전(68.6)은 상승국면에서 하강국면으로 전환
- 부산(66.1), 강원(79.7), 충북(77.5), 충남(78.7), 전북(73.5), 전남(83.4), 경북(64.4) 보합국면에서 하강국면으로 진입하였으며 울산(65.8), 경남(35.5)은 하강국면을 유지

K-REMAP지수(부동산시장 종합지수)

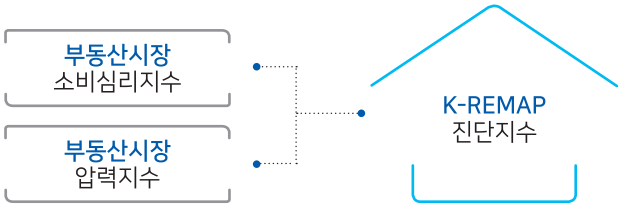
글 | 권건우, 변세일

부동산시장 소비심리지수와 압력지수를 종합한 K-REMAP지수는 2018년 4분기 하강국면으로 진입하였다. 부동산시장 소비심리지수와 압력지수가 모두 하락하면서 지수가 공표된 이래 가장 낮은 수치를 기록하였다.

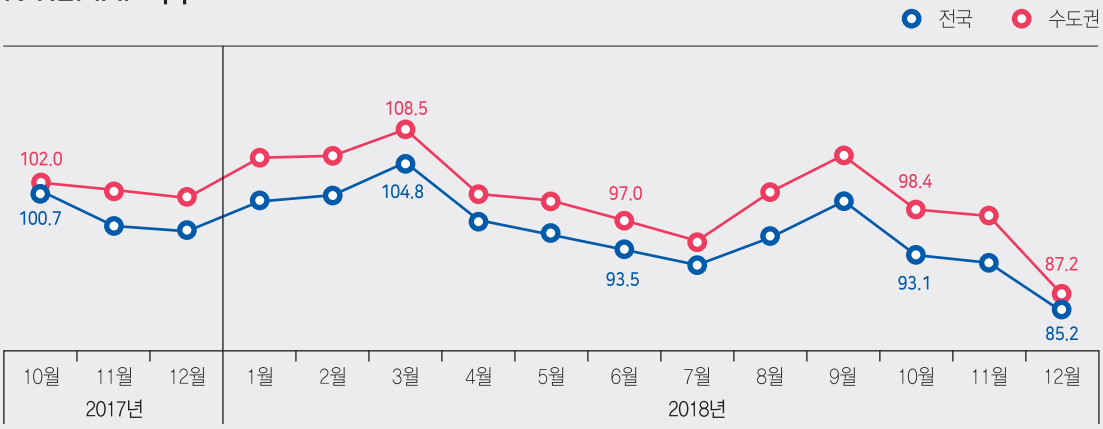


K-REMAP지수

K-REMAP(KRIHS Model for Analysis and Pre-estimation of Real Estate Market, 부동산시장 진단 및 전망시스템) 지수는 부동산시장압력지수와 부동산시장 소비자심리지수를 통합하여 생성한 것으로, 0~200의 값으로 산출된다. 산출된 K-REMAP지수는 값에 따라 9개 등급(상승 3단계, 보합 3단계, 하강 3단계)으로 부동산시장을 진단하게 된다. 보합 혹은 안정(95~115 미만)은 부동산시장이 큰 변화가 없는 것이며, 상승(115 이상)은 부동산시장이 활성화, 하강(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.



K-REMAP지수



전국

2018년 4분기 K-REMAP지수는 85.2로 전분기(99.8) 대비 14.6p 하락, 전년 동기(95.6) 대비 10.4p 하락하며 하강국면 진입

수도권

2018년 4분기 K-REMAP지수는 87.2로, 전분기(105.9) 대비 18.7p 하락, 전년 동기(99.7) 대비 12.5p 하락하며 하강국면 진입

구 분	전년 동기			전분기			현 재		
	2017년			2018년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	100.7	96.3	95.6	91.3	95.3	99.8	93.1	91.7	85.2
수도권	102.0	100.9	99.7	94.2	100.6	105.9	98.4	97.7	87.2
서울	104.8	110.0	106.7	105.4	114.4	114.8	102.3	104.5	87.8
인천	100.3	100.6	100.4	94.3	97.6	104.6	88.8	97.2	85.5
경기	100.7	95.7	95.5	87.8	95.2	101.1	97.1	93.4	87.1
비수도권	99.1	90.9	90.7	87.6	88.9	92.5	86.9	84.5	83.3

* 주: 2018년 12월부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수가 공표되었으나, 본 자료는 제주, 세종을 포함하지 않은 구(舊)지수 활용. 향후 발간호부터는 신지수 활용 예정



01. 전국

전분기 대비 하락하며 하강국면 진입

- 2018년 4분기 전국 K-REMAP지수(85.2)는 전분기(99.8) 대비 14.6p 하락, 전년 동기(95.6) 대비 10.4p 하락하며 보합국면에서 하강국면으로 진입
- 부동산시장 소비심리지수와 부동산시장 압력지수가 모두 하락하며, 최근 1년 중 최저치 기록

02. 수도권

2018년 9월 이후 하락세를 보이며 하강국면 진입

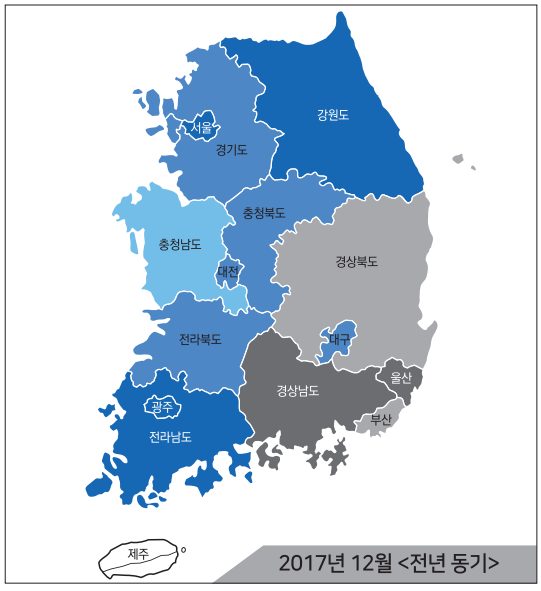
- 2018년 4분기 수도권 K-REMAP지수(87.2)는 전분기(105.9) 대비 18.7p 하락, 전년 동기(99.7) 대비 12.5p 하락하며 보합국면에서 하강국면으로 진입
- 지역별로 서울(87.8), 인천(85.5), 경기(87.1) 모두 전분기 대비 각각 27.0p, 19.0p, 14.1p 하락하여 보합국면에서 하강국면으로 진입

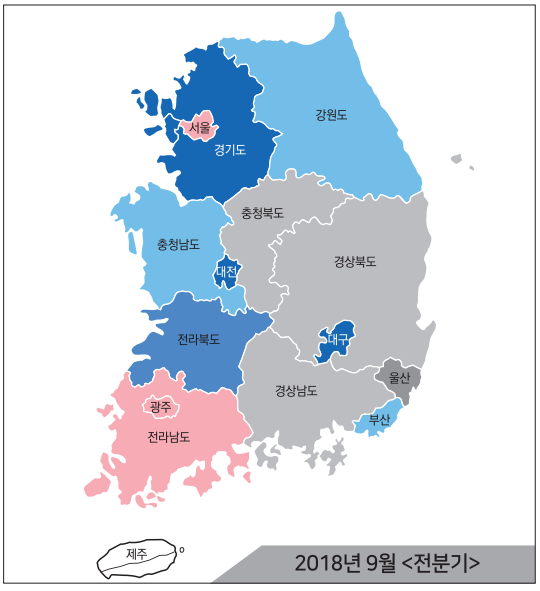
03. 비수도권

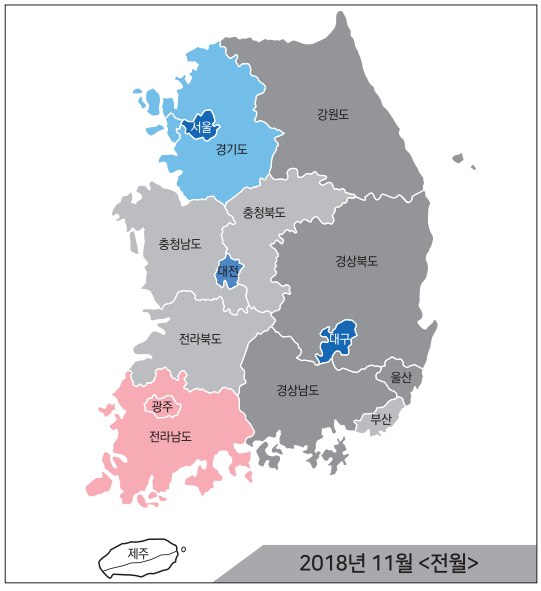
2018년 5월 이후 하강국면 유지

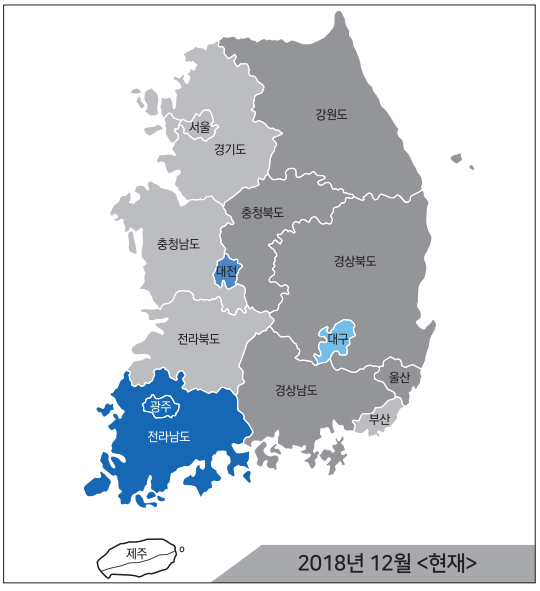
- 2018년 4분기 비수도권 K-REMAP지수(83.3)는 전분기(92.5) 대비 9.3p 하락, 전년 동기(90.7) 대비 7.4p 하락하며 하강국면 유지
- 지역별로는 전분기 보합국면이었던 지역 중 광주(97.0)와 전남(97.5)을 제외한 대구(93.5), 대전(97.3), 충남(84.0)이 하강국면으로 진입
- 한편, 부산(80.0), 울산(66.2), 강원(80.7) 등 대부분 지역은 하강국면을 유지

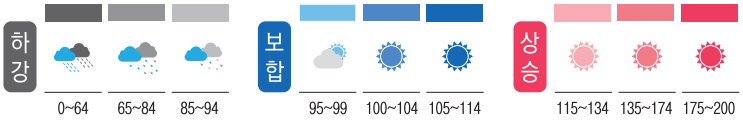
K-REMAP 기상도 (전국)



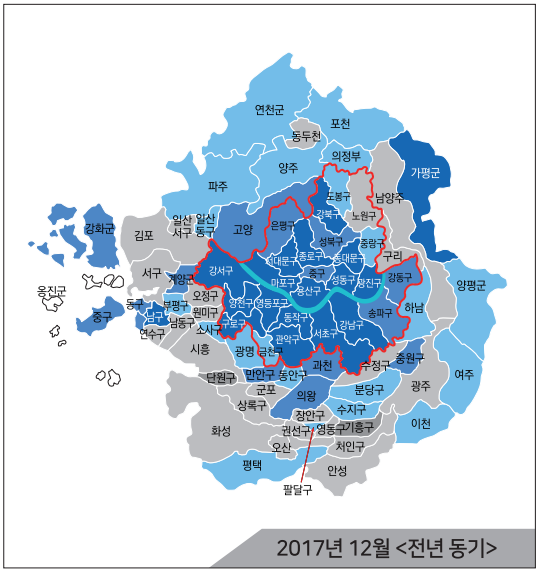




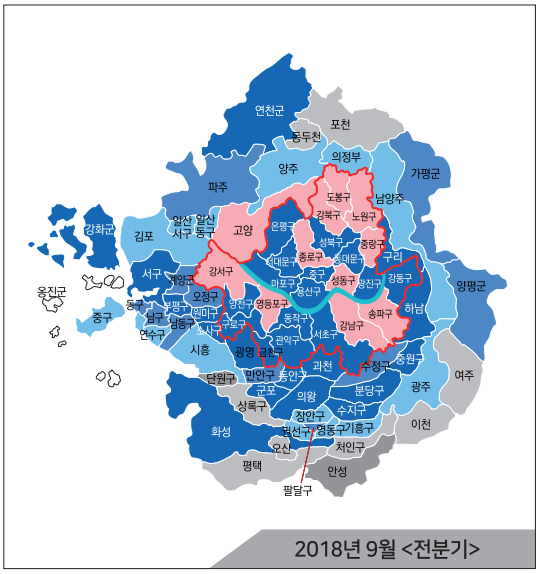




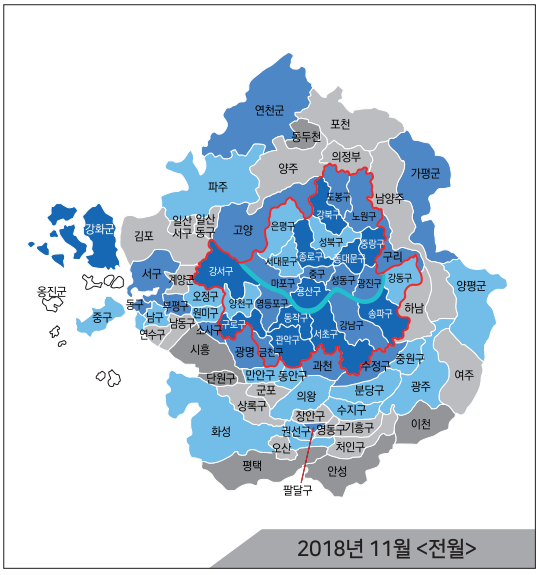
K-REMAP 기상도 (수도권)



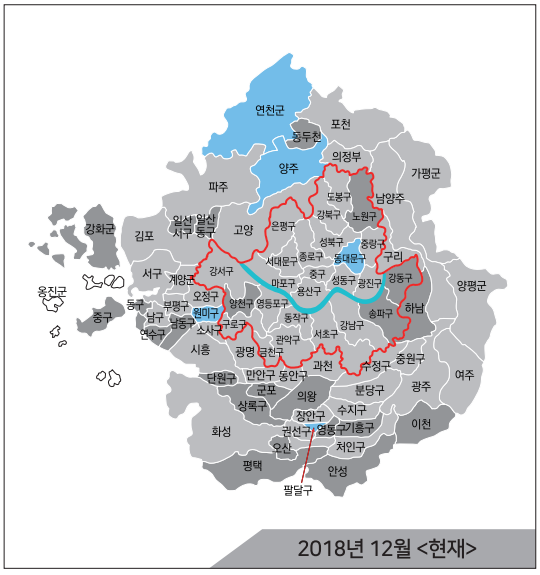
2017년 12월 <전년 동기>



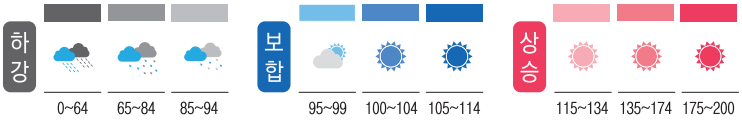
2018년 9월 <전분기>



2018년 11월 <전월>



2018년 12월 <현재>



2019년 1분기 부동산시장 소비심리 전망

2018년 4분기 부동산시장 소비심리지수는 대부분 지역에서 하락하였다. 2019년 1분기 부동산시장 소비자심리지수는 공시가격 현실화 방안, 대출 규제, 금리인상 이슈, 입주물량의 증가, 국내외 경제 상황악화 등으로 대부분 지역에서 하강국면을 유지할 전망이다. 다만, 재개발 · 재건축, 도시재생 뉴딜사업, 남북관계 개선 등의 이슈는 국지적인 상승요인이 될 전망이다.



부동산시장 조사분석

2019.1 | Winter | Vol.24



심층분석



부동산시장 안정을 위한 지역별 수요 대응 주택공급 방안[1]

글 | 변세일, 박천규, 오민준, 정경석, 조정희, 권건우, 전성제, 이윤상, 방보람(국토연구원 부동산시장연구센터)

01 서론

2008년 글로벌 경제위기 이후 주택보급률 100% 초과, 경제성장률 둔화, 인구 및 가구 성장세 둔화 등 주택수급 여건이 변화하면서 전국적으로 동일하게 주택가격이 상승하는 한편, 지역별로 차별화되는 양상 전개되고 있다. 전반적으로 주택수요가 감소하는 가운데, 주택시장 사이클에 맞춰 정부의 정책 대응이 빠르게 이루어져 과거에 비해 주택시장의 급격한 변화는 줄어들고 있다. 하지만 가격 상승기에 건설업체가 이익 극대화를 위해 아파트 공급을 집중적으로 늘리면서 공급과다 문제가 발생하고 있다. 공급과다문제는 주택가격의 하락을 야기하며, 이는 다시 주택공급을 줄이면서 주택시장의 변동성을 증대시키고 있다. 이러한 수급격차로 인한 시장의 변화가 주기적으로 나타나는 것은 공급이 수요에 맞춰 즉각적으로 이루어지기 어렵다는 현실적인 한계 때문이다. 청약경쟁률이 높은 수요초과의 상황에는 규제지역 지정, LTV, DTI 규제, 재정 · 금융정책 등 중앙정부의 대응책이 비교적 많지만, 미분양률이 높은 공급초과 상황에서는 공급에 일정 기간이 소요되고 인허가권을 가진 자치단체와의 협조가 필요하기 때문에 중앙정부의 정책대응이 제한적일 수밖에 없다. 따라서 사전적 시장 모니터링 및 정보 제공 등을 통해 지역별 수요에 맞춰 공급을 유도하는 것이 중요하다.

신규주택 수급 불일치로 인한 지역부동산시장의 부정적 영향을 최소화하기 위해서는 지역별 수요 대응 주택공급 유도방안을 도출할 필요성이 있다. 본고에서는 지역별 수급 불일치 발생원인과 영향에 대해 검토한 후, 수도권, 영남권 등 사례지역을

1 본고는 변세일 외(2018)의 "부동산시장 안정을 위한 주택공급 및 재고주택 관리방안 연구(I)"의 주요 내용을 발췌하여 재정리 한 것임.

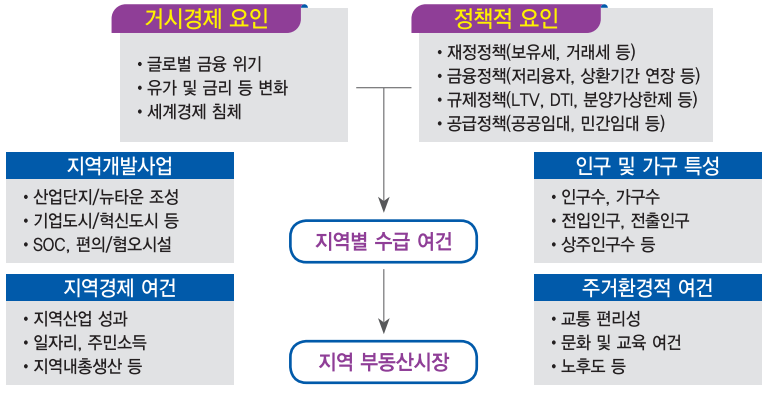
대상으로 아파트 청약경쟁률, 미분양률 결정요인에 대해 실증분석을 수행하였다. 또한 해외 사례조사 등을 종합하여 지역별 수요 대응 주택공급 방안을 제시한다.

02 지역별 주택수급 불일치 발생원인과 영향

1) 지역별 주택수급 불일치 발생원인 고찰

주택시장의 수급 불일치는 주택의 건설에서 입주까지 장기간이 소요되고 거시경제 변수나 시장 상황, 여러 정책변수들로 인해 공급이 수요에 적절하게 대응하지 못하기 때문이다(진미윤 · 허재완, 2009). 지역주택시장 상황과 관련되는 것으로는 지역경제 여건 및 지역개발사업 이외에 지역 인구 및 가구의 특성, 주거환경적 특성 등을 들 수 있으며(변세일 외, 2016), 주거환경적 특성으로는 교통편리성, 문화 및 교육 여건, 주택의 노후도 등을 들 수 있다. 그리고 지역 내 인구 및 가구 특성으로는 인구수, 가구수, 전입 및 전출인구수, 상주인구수 등을 들 수 있다. 이와 관련된 선행연구들을 살펴보면, 지역별 주택 수급의 불일치 발생원인은 정밀한 지역수요예측 기법의 부재, 지역경제의 호황 및 침체 가능성 미반영, 입지(주거환경) 분석 실패, 사업관련 정보의 부족, 소비행태의 변화 등으로 종합해 볼 수 있다.

그림1. 지역별 주택 수급과 시장에 영향을 주는 다양한 요인들



자료: 저자 작성

2) 수급 불일치가 나타나는 주요 주택 유형과 지역별 현황

2016년 인구주택총조사 지역별 주택 유형을 살펴보면 전국적으로 공동주택 비율이 75.0% 수준으로 단독주택 비율의 3배 수준이며, 공동주택유형 중 아파트는 전국적으로 80.1%의 비율을 차지한다. 2017년 주택 준공 실적 역시 서울을 제외한 모든 시도에서 아파트 준공 비율이 가장 높다. 단독주택의 경우 대부분 소유자가 직접 건축하여 입주하므로 실수요에 가깝고, 다가구 주택의 경우에도 건설 후 임대인을 모집한다는 점에서 후분양에 가까워 수급 불일치가 나타날 가능성이 상대적으로 낮다. 반면, 공동주택은 신규주택 비중이 높고 준공하기 상당기간 이전에 선분양이 이루어지며, 이중에서도 아파트에서 수급 불일치가 나타날 가능성이 높다.

아파트 수급불일치를 지역별 청약경쟁률과 미분양률을 활용하여 살펴보면 2017년 청약경쟁률이 높은 상위 10%지역은 부산광역시 수영구(180.6), 대구광역시 남구(128.4), 경기도 평택시(89.6), 대구광역시 수성구(81.5), 세종특별자치시(73.0) 등의 순으로 나타났다. 2013년~2017년 5년간 미분양 주택수가 높은 상위 10%의 미분양 위험지역을 살펴보면 수도권과 영남권에서 분양한 아파트의 미분양률이 높게 나타났다. 이들 지역을 중심으로 월별 아파트 매매가격의 변화를 분석한 결과, 전국의 변동률에 비해 미분양 위험지역은 지속적으로 가격 변화율이 낮게 나타나고 있으며 하락추세가 나타나고 있어 미분양이 높은 지역은 이로 인한 가격 하락이 발생하고 있음을 알 수 있었다. 특히, 경남 창원시는 2018년 9월말 기준 미분양 주택수는 6,807호로 가장 미분양 주택이 많은 지역인데, 전문가들은 지역경제 침체, 경쟁적 동시 분양, 상대적 고분양가, 무리한 외곽지역 주택 공급 등을 사유로 꼽고 있다. 창원은 앞으로도 많은 입주물량이 남아 있어 당분간 지역 주택시장의 침체는 불가피해 보이므로 대규모 미분양 사태로 인한 주택가격의 추가 급락과 건설업체 부실을 방지하기 위해서는 지역 수요에 맞게 공급 물량을 조절할 필요가 있다.

3) 주택수급 불일치로 인한 시장 영향과 정책대응의 필요성

주택수급 불일치는 주택시장 가격에 큰 영향을 미친다. 변세일 외(2016)는 회귀분석을 통해 시군구 단위 수요가 공급 보다 1천호 많을 때, 실질아파트매매가격은 0.171% 상승한다고 밝혔으며, 조만 · 손재영 외(2013)에서는 초기 수급불균형

상태뿐만 아니라 수급불균형 변화에 의해서도 아파트 매매가격이 영향을 받는 것으로 분석하였다. 본고에서는 공간패널모형을 통해 아파트 수급(공급물량, 청약자 수)이 아파트가격변동률에 미치는 영향을 분석하였다. 그 결과, 세대수 증분, 준공물량, 청약자수, 미분양물량이 아파트가격 변동률에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타나 수급관리를 통한 아파트 가격 안정의 효과를 확인할 수 있었다.

표1. 공간패널모형 추정결과(종속변수=시도별 월별 아파트가격변동률)

변수내용	랜덤효과모형			고정효과모형		
	계수값	S.E.	Pr(>|t|)	계수값	S.E.	Pr(>|t|)
상수항	0.2510***	0.0460	0.0000			
세대수증가(만명)	0.1924**	0.0871	0.0272	-0.1541	0.0983	0.1169
준공물량(만호)	-0.2526***	0.0581	0.0000	-0.2903***	0.0562	0.0000
청약자수(만명)	0.0023*	0.0014	0.0879	0.0018	0.0013	0.1674
미분양물량(만호)	-0.3161***	0.0362	0.0000	-0.4817***	0.0421	0.0000

주: ***는 0.1%, **는 1%, *는 0.5% 유의수준 하에서 유의미함을 의미
자료: 저자 작성

신규 공급주택의 대부분이 공동주택이고 그 중에서도 아파트의 비중이 절대적으로 높으며, 수급불일치로 인한 주택유형별 가격의 변동폭도 아파트가 상대적으로 더 크게 나타난다. 사람들이 거주하기를 선호하는 아파트는 환금성이 높아 아파트 청약자수, 인허가물량 등을 조절하게 되면 아파트가격 안정에 도움이 되지만 가격이 오를 때 공급이 집중되는 경향이 있고, 수요에 맞춰 공급을 하는 데에도 다른 주택유형에 비해 오랜 기간이 소요된다. 이러한 이유로 시장의 자율조정 메커니즘에 맡겨 둘 경우 수급불일치로 인한 시장의 부작용인 국민들의 주거비 부담 증가, 자산 감소 등의 문제가 오랜 기간 유지되기 때문에 시장의 부정적 영향을 최소화하기 위한 정책 대응방안을 마련할 필요가 있다.

03 주택수급 관리 관련 해외 제도와 동향

캐나다 CMHC(Canada Mortgage and Housing Corporation)는 지역부동산시장 수급을 모니터링하고 지역별 정책대안을 제시하기 위해 15개 대도시 지역의 가격, 수급 등을 종합적으로 고려한 주택시장평가보고서(Housing Market Assesment)를 분기별로 공표하고 있다. 주택시장평가보고서를 통해 지역주택시장을 투기과열, 가격급등, 고평가, 공급과잉 등 4가지 유형으로 구분하여 모니터링하고 관련 정책대응방향을 제안하고 있다.

그림2. CMHC의 HMA와 지역부동산시장 평가 상황도





투기과열	수요초과에 따른 공급의 실행 → 투기수요의 관리
가격급등	가격 상승의 기대 → 상당수의 투기수요 발생
과대평가	펀더멘탈 보다 더 비싼 평균적인 주택가격 책정 → 공급을 위한 인센티브
공급과잉	공급이 수요를 초과 → 가격안정을 위해 공급과잉의 흡수

자료: CMHC(2018)

캐나다 왕립은행(Royal Bank of Canada)은 주택시장 건전성 체크(Housing Health Check)를 통해 주택시장의 잠재적인 수급 불균형을 조기에 경보하고 있으며, 주택시장 상황을 광범위하게 모니터링하기 위해 '대시보드(Dashboard)' 접근법을 활용하고 있다.

그림3. RBC의 HHC와 부동산시장 모니터링 대시보드

	Canada	Vancouver	Calgary	Toronto	Montreal
Affordability	🔴	🔴	🟢	🔴	🟡
Resale market blance	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢
Rental market blance	🟢	🟢	🔴	🟢	🟢
Interest rates	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢
Labour market	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢
Demographics	🟢	🔴	🔴	🟢	🟢
New home inventory - singles	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢
New home inventory - multiples	🟢	🟢	🔴	🟢	🟢
Homes under construction - singles	🟢	🟡	🟢	🟢	🟢
Homes under construction - multiples	🔴	🔴	🟡	🔴	🔴

🔴	충분히 역사적 정상범위 밖에 있고 보통보다 높은 수준의 위험
🟡	약간의 역사적 정상범위 밖에 있고 보통보다 높은 수준의 위험
🟢	역사적 정상범위 내에 있고, 특별한 위협이 없음

자료: Canadian Housing Health Check, RBC, 2018.08

영국 중앙정부는 SHMA 실용지침(Strategic Housing Market Assessments; Practice Guidance)을 통해 자치단체가 지역의 주택수요를 평가하는 기본 원칙에 대한 세부지침을 제공하고 있다. SHMA 실용 지침에서 정의하는 주택 수요의 의미는 계획기간 동안 주택 시장에서 필요할 것으로 예상되는 전체 주택의 규모 및 주택 유형별 비중과 그를 충족하기 위한 공급 규모를 의미하며, 향후 시장의 변화를 반영하여 5년 주기로 평가할 것을 권고하고 있다.

미국의 전미주택건설협회(National Association of Home Builders)에서는 주택통계관련 데이터를 1961년부터 작성하여 관리하고 있으며, 지역, 주, 광역도시권별로 신규주택 공급량, 주택매매량 등에 대한 현황 및 예측값을 제공하고 있다. 전미중개인연합회(National Association of Realtor)에서도 협회 회원들에게 주택거래, 신규 주택 공급, 주택 가격 전망 등 자료를 제공하고 있다.

싱가포르의 경우 HDB(Housing Development Board)와 URA(Urban Redevelopment Authority)에서 각각 공공주택과 민영주택의 수급을 관리하고 있다. HBD는 공급된 공공주택의 재고물량뿐만 아니라 신규공급 물량 또한 직접 계획하여 공급하고 있으며, 이와 관련한 자세한 분석정보를 제공하고 있다. URA는 매 분기별로 민영주택시장에 대한 가격 및 임대료 변동, 신규분양 물량 및 경쟁률, 향후 5년 공급예정 물량, 주택 재고 상황과 공실률 등의 상세한 데이터를 민간에 공개하고 있다.

이상의 해외사례를 통해 우선, 시장모니터링 강화를 위해 수급 관련 핵심지표를 설정하고 공공기관 주도로 대시보드 형태의 제공을 통해 시장상황을 쉽게 파악하게

하며, 주택시장 분석과 예측의 신뢰성과 지속성을 제고할 수 있는 방안을 모색할 필요가 있다. 둘째, 지역 주택시장의 수급현황에 대한 주기적인 평가지표의 작성 및 결과공개를 통해 수급 불일치를 사전적으로 예방할 수 있는 장치 마련과 함께 이를 위한 객관적이고 체계적인 주택시장 평가지표 마련이 필요하다. 셋째, 주택 수급 관련 주요 지표를 바탕으로 공신력 있는 기관 또는 위원회에서 주택수요를 검증하는 것이 필요하며, 영국의 사례와 같이 인허가를 진행하는 자치단체 차원의 수요 검증체계를 마련할 필요가 있다. 넷째, 공공택지가 부족한 우리나라의 현실과 주택 공급에 상당한 시간이 필요한 현실을 고려할 때, 중장기 택지소요를 감안하여 사전에 택지를 안정적으로 조성할 필요가 있으며, 기반시설 확충 등에 공공의 역할 강화가 필요하다.

04 아파트 수급불일치 결정요인 실증분석

실증분석 사례지역 선정을 위해 2015~2017년 동안 공동주택 분양실적과 미분양 현황을 분석한 결과, 대부분 공급이 많은 지역에서 미분양도 높게 나타나는 것을 확인하였다. 민간공급 비율 또는 민간공급 주택공급량이 많은 지역 중 미분양주택 수 또는 비율이 상대적으로 높은 시도를 대상으로 공간적 탐색기법(LISA)을 활용하여 청약경쟁률과 미분양률이 높은 단지가 집중되는 지역을 검토하였다. 이에 본고에서는 통계분석, 공간탐색기법을 활용한 분석결과 등을 종합하여 수도권과 영남권을 실증분석 대상지역으로 설정하였다.

본고에서는 다양한 공간계량모형을 활용하여 아파트 수급불일치의 결과로 나타나는 청약경쟁률과 미분양 결정요인을 분석하였다. OLS, SLM, SEM, GWR, GGAM 등을 활용하여 비교한 결과, OLS모형 보다 공간상호작용을 고려하는 SLM, SEM 모형공간계량모형의 설명력이 우수하고, OLS보다 단지의 위치정보를 활용하는 위치기반 공간계량모형인 GGAM모형의 예측력이 높게 나타났다. 청약경쟁률의 경우 단지별 청약경쟁률(1차 청약경쟁률)을 종속변수로 하여 공간계량모형을 구축하였고, 미분양률의 경우 단지별 준공 전 미분양 주택수를 종속변수로 하여 공간계량모형을 구축하였다. 각 모형의 독립변수로는 단지특성, 주택시장, 주택공급, 거시경제, 인구 · 가구, 정책, 주거환경과 관련 변수를 사용하였다. 수도권 아파트 청약경쟁률 결정요인에 대해 분석한 결과, 단지총세대수, m^2당 분양가격, 가계대출금리,

부동산시장소비심리지수, 숲과의 거리, 백화점과의 거리 등의 변수가 유의미하게 나타났다. 영남권 아파트 미분양률 결정요인에 대해 분석한 결과, 단지총세대수, ㎡당 분양가격, 고용률, 부동산시장소비심리지수, 숲과의 거리, 백화점과의 거리 등의 변수가 유의미하게 나타났다.

표2. 수도권 청약경쟁률 결정요인 분석(SLM모형)

구분	회귀계수	표준오차	z값	p값
상수항	-11.33400	19.356	-0.586	0.558
단지총세대수	-0.00102	0.001	-1.011	0.312
㎡당 분양가격	0.03423	0.004	8.448	0.000
가계대출금리	-11.14600	2.005	-5.560	0.000
고용률	0.57372	0.293	1.955	0.051
부동산시장소비심리지수	0.04677	0.067	0.698	0.485
인구순이동	-0.00069	0.001	-0.954	0.340
아파트 인허가실적	0.00013	0.001	0.167	0.867
정책변수	-0.59788	2.447	-0.244	0.807
버스정류장과의 거리	-0.00173	0.003	-0.586	0.558
지하철역과의 거리	0.00003	0.000	0.147	0.884
노인복지시설과의 거리	0.00178	0.001	2.366	0.018
공간시차계수	0.40871	0.040	86.843	0.000
AIC	76,73.700			
RMSE	19.413			

자료: 저자 작성

표3. 영남권 미분양률 결정요인 분석(GGAM모형)

구분	회귀계수	표준오차	t값	p값
상수항	5.234000	1.544	3.390	0.002
단지총세대수	-0.000183	0.000	-1.470	0.152
평당주택가격	-0.000418	0.000	-0.916	0.367
가계대출금리	-0.036450	0.114	-0.321	0.750
고용률	-0.066310	0.024	-2.747	0.010
부동산시장소비심리지수	-0.006563	0.003	-2.166	0.038
인구순이동	0.000083	0.000	1.164	0.254
아파트 인허가실적	0.000014	0.000	0.281	0.780
호수, 저수지와의 거리	0.000019	0.000	0.150	0.882
숲과의 거리	0.000004	0.000	0.393	0.697
백화점과의 거리	0.000016	0.000	4.639	0.000
s(X좌표)	1.324000	1.576	3.035	0.091
s(Y좌표)	1.000000	1.000	0.123	0.728
Adj. R2	0.469000			
AIC	4.895597			
RMSE	0.183577			

자료: 저자 작성

실증분석 결과를 통해 도출한 시사점은 다음과 같다. 첫째, 단지 세대수와 입지가 영향을 주고 있으므로 일차적으로 자치단체가 인허가시 공급물량을 고려하여 안정적으로 관리하고 단지의 입지적 여건이 분양에 미칠 영향에 대해 고려할 필요가 있다. 둘째, m^2당 분양가격이 중요한 결정요인이 되고 있으므로 중앙정부는 HUG를 통한 고분양가관리지역 지정, 보증 전 분양가 통제, 미분양관리지역 지정 등에 신경 쓸 필요가 있다. 셋째, 가계대출금리가 유의미한 영향을 주고 있으므로 금융정책을 통한 주택시장의 건전성 유지가 중요하며, 미분양을 줄이기 위한 고용률 등 지역산업 안정성 제고도 동시에 고려할 필요가 있다. 단, 기준 금리의 조정의 경제 전반에 영향을 줄 수 있어 신중할 필요가 있다. 넷째, 주택수요자의 소비심리를 나타내는 국토연구원의 소비심리조사결과의 공표 범위를 시군구로 확대하고 가격과 거래량 지표 외에도 심리와 지역경제 상황을 종합적으로 고려하여 시장을 모니터링 할 필요가 있다.

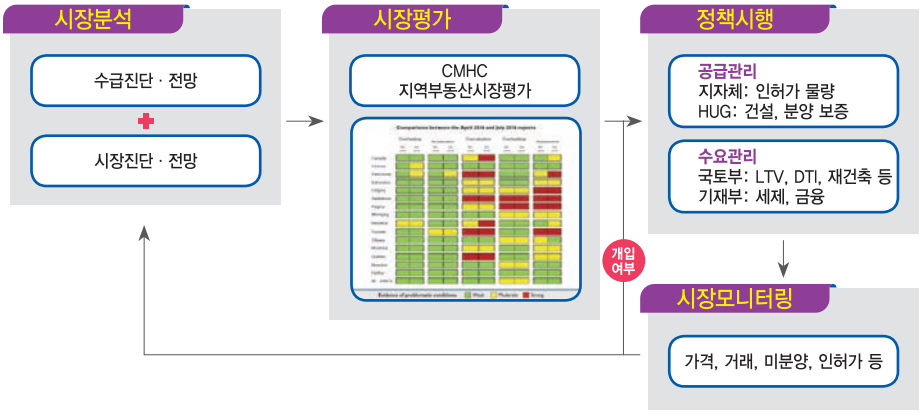
05 지역별 수요대응 주택공급 방안

수요대응 신규주택 공급을 유도하기 위해서는 수급관련 지표를 통한 시장모니터링 강화, 주기적 시장진단 및 평가결과 제공, 수요검증 강화 등의 제도적 보완, 안정적 택지 확보 및 공공역할 강화 등이 필요하다.

첫째, 공급주체인 건설사와 수요자인 국민들에게 충분한 정보를 제공하고 지역부동산시장 모니터링을 강화하기 위해 지역별 주택수요 및 공급 지표를 제공하는 것이 필요하다. 지역별 부동산시장 지표를 종합적으로 제공할 수 있는 모니터링 시스템 개발이 필요하며, RBC와 같은 대시보드 접근법을 통한 지표 제공과 지역 부동산 시장에 대한 판단 기준 제공이 병행되는 형태가 합리적인 것으로 판단된다.

둘째, 캐나다 RBC의 주택시장건전성 체크, CMHC의 지역별 주택시장평가 사례와 같이 주택시장의 리스크를 감소하는 차원의 공개보고서를 주기적으로 산출하여 공급자와 수요자에게 제공하여 합리적 의사결정을 하도록 유도할 필요가 있다. 나아가'시장분석 ⇒ 시장평가 ⇒ 정책시행'을 연계한 지역별 맞춤형 정책을 추진할 필요가 있다.

그림4. 지역부동산시장모니터링 시스템의 구조(예시)



자료: 저자 작성

셋째, 주기적인 수급격차에 의해 시장의 불규칙한 변동이 지속되지 않도록 주택공급과정 과정에서 법제도상 수요 검증을 강화하고 공공기관에 의한 정보제공 기능을 강화해야 한다. 현재 주택공급 관련 법령에 주택수요에 대한 검증과정이 부재하므로 중앙정부와 자치단체는 수요검증을 강화하는 방안으로 관련 제도를 보완할 필요가 있다. 또한, 정보제공 강화는 한국토지주택공사법, 한국감정원법, 주택도시기금법(주택도시보증공사), 한국주택금융공사법 등 주택관련 정보제공 기관 법령에 추가할 필요가 있다.

넷째, 공공택지가 부족하고 공급에 일정한 시간이 소요되는 현실적 여건을 고려할 때, 중기적 차원의 안정적 택지 조성 필요하며, 이를 위한 공공의 역할을 강화해 나갈 필요가 있다. 지역별 부동산 경기사이클을 고려하여 상승이 예상되는 시기에 앞서 미리 공공택지를 확보하여 민간에 매각하거나 공공분양 등을 통해 시장안정을 도모할 필요성이 있다. 기존 도심 내 재개발 · 재건축 등은 민간위주로 공급하되, 도시 외곽의 계획적 택지 공급은 인프라의 안정적 공급 등을 고려하여 공공이 주로 공급하는 등 역할 분담도 필요하다.

마지막으로, 시장차별화가 심화되고 있는 상황에서 일방향적 금융정책의 운용에는 한계점이 존재하므로 시장상황에 맞는 탄력적이고 안정적인 금융정책의 운용이 필요하다. 청약과열지역에 대해서는 조정대상지역, 투기과열지구, 투기지역 등 시장

상황에 맞는 지역차별적 LTV 및 DTI규제와 HUG를 통한 보증건수 및 한도 제한 등의 조치를 시행하되, 저소득층, 청년층, 신혼부부 등에 대한 저리 정책금융 확대, 비소구 대출 확대 등 주택금융소비자 보호방안도 강구되어야 한다. 미분양지역에 대해서는 공공기관 주도의 매입임대주택 확대를 위한 주택도시기금의 우선 지원 및 매입임대사업에 대한 부채율 산입 배제, 수요 확대를 위한 원리금 납부의 순연 또는 할인, 미분양관리지역에 대한 정책저리금융 지원 등이 필요하다.

참고문헌

김근용 외. 2013. 제2차 장기('13년~'22년) 주택종합계획 수립 연구. 국토교통부.

국토교통부. 2018. 제2차장기주거종합계획 : 수정계획.

변세일 외. 2016. 부동산시장 이슈 분석과 정책방안(Ⅰ). 경기 : 국토연구원.

변세일 외. 2018. 부동산시장 안정을 위한 주택공급 및 재고주택 관리방안 연구(Ⅰ). 세종 : 국토연구원.

이수욱 외. 2017. 제2차 장기(2013~2022년) 주거종합계획 수정 · 보완 연구. 국토교통부.

조만, 손재영 외. 2013. 지역별 주택시장의 수급불균형에 관한 실증적 연구. 한국개발연구원.

진미윤, 허재완. 2009.수도권 주택시장의 수급불균형 특성 분석. 국토계획. 44권, 7호.

CMHC. Housing Market Assessment Canada Date Released: First Quarter 2018. 내부자료.

Royal Boak of Canada. 2018. Canadian Housing Health Check.



부동산시장 조사분석

2019.1 | Winter | Vol.24



정책과 시장



주택시장의 패러다임 변화와 정책방향



글 | 이상영
한국주택학회 회장, 명지대 부동산학과 교수
※ 외부 필자의 기고는 국토연구원의 견해와 다를 수 있습니다.

주택시장의 패러다임 변화

일반적으로 저출산 · 고령화 현상이 심화되고, 저성장 경제구조가 고착되면 주택시장의 공급중심 패러다임이 수요중심 패러다임으로 바뀌게 된다. 이 과정에서 주택공급의 규모가 감소하고, 임대주택시장이 확대되는 현상이 나타나게 된다. 과거 일본 주택시장에서 이러한 변화가 있었고, 우리나라에서도 최근 유사한 흐름이 나타나고 있다.

그런데 장기적인 주택시장의 변화 속에서도 작년 서울을 비롯한 일부 수도권 지역에서 주택가격이 급등하였다. 이로 인해 각종 주택규제 정책이 다시 시행되기도 했다. 그럼에도 불구하고 주택시장의 전체적이고 장기적인 흐름이 바뀐 것은 아니다.

현재 주택시장에는 인구, 가구, 생산가능인구 등의 구조 변화가 지속적으로 영향을 주고 있다. 통계청 자료에 따르면 우리나라 인구는 2015년 5,101만 명인데, 2031년 5,296만 명으로 정점을 이루게 되고, 이후 감소하게 된다. 이러한 인구 추이는 일본과 25년 정도 차이로 진행되고 있다. 주택수요와 직접 관련되는 가구수의 경우 2015년 1,901.3만 가구에서 2043년 2,234.1만 가구로 증가한 후 감소하게 된다. 가구수의 추이를 보면 일본과 23년 정도 차이가 있다.

주택구매력과 연관된 생산가능인구(15-64세)의 경우 2016년에 정점을 기록한 후 2017년부터 감소하고 있다. 올해 3,728만 명에서 연간 30만 명씩 감소해서 2031년에는 3,269.4만 명으로 2015년 대비 500만 명 가까이 감소하게 된다. 이에



따라 생산가능인구비율은 2015년 73.4%에서 2031년에는 61.7%까지 하락할 것으로 예상된다. 일본의 경우 1994년에 69.7%에서 2018년 59.8%로 24년간 20%포인트 감소하였다. 우리나라가 일본보다 10년 가까이 빠르게 생산가능인구 비율이 감소할 것으로 예상된다.

매매와 임차수요의 구성측면에서 보면 가구구성이 큰 영향을 준다. 우리나라의 1인 가구 비율은 2015년 27.2%에서 2035년에는 34.6%로 증가할 것으로 예상되고 있다. 일본의 경우 2015년 34.6%로 우리나라와 20년 정도의 격차를 보이고 있다.

1인가구 주거수요는 기본적으로 자가보다는 임차에 집중된다. 이에 따라 1인가구 비중이 커지는 만큼 자가주택수요는 감소하고, 임차수요는 증가하는 추세를 보이게 된다. 특히 1인가구가 자녀를 가진 부부보다 그 비중이 커지는 시점부터 전체 임차수요가 폭발적으로 증가하는 변곡점이 나타난다. 일본의 경우 2005년 전후로 이러한 변곡점에 도달하면서 임대주택공급이 급증한 바 있다. 우리나라의 경우 이 시점은 2020년 정도로 예상된다.

최근 우리나라 주택시장 변화도 이러한 흐름과 연관이 있다. 2015년(119.4만호) 이후 매매거래량은 감소하고 있고, 임대거래량은 지속적으로 증가하고 있다. 최근 매매거래량은 연간 80-90만 건까지 줄어들었고, 임대거래량은 170만 건으로 매매거래량의 2배 수준을 보이고 있다.

주택인허가물량도 2015년 76.5만호를 정점으로 해서 지속적으로 감소하여 연간 40-50만호 수준으로 감소하였다. 인허가물량의 구성을 보면 자가와 전세수요가 몰리는

아파트는 28-54만호로 크게 변동하고 있다. 반면 임차수요가 중심인 비아파트는 연간 17-23만 호 사이로 안정적 추세를 보이고 있다.

주택시장의 문제점과 정책과제

주택정책에서 적정 자가소유율 유지는 매우 중요하다. 2016년 자가보유율은 62.2%인데, 지금까지 자가보유율을 높이는 데는 아파트와 같은 공동주택의 대량 공급이 큰 역할을 해왔다. 이 과정에서 주택보급률도 100%를 넘겼고, 2022년까지 106.5%로 제고될 전망이다. 현재 대부분의 선진국 자가보유율이 60-70% 수준인 것으로 고려할 때 우리나라의 내집마련 비율 자체는 낮지 않다.

그런데 자가소유율과 달리 자가거주율(2016년 56.8%)은 상대적으로 낮다. 왜냐하면 교육이나 직장문제로 인해 자기집을 임차놓고, 다른 지역에 임차 거주하는 가구 비율이 상당히 높기 때문이다. 이에 따라 원하는 지역에 자가주택을 마련할 수 있도록 지원하는 정책이 여전히 필요하다.

이러한 맥락에서 보면 자가보유율을 끌어올리는 정책과 더불어 거주를 원하는 지역에 내집마련이 가능하도록 해당 지역에 우량한 주택을 공급하는 정책이 필요하다. 여전히 인프라나 교육, 거주환경이 좋은 지역에 적정한 가격의 주택을 공급하는 정책이 필요한 것이다.

저소득층이나 임차가구에게 양호한 임대주택을 공급하는 문제는 내집마련정책과 더불어 주택정책의 양대 축이라 할 수 있다. 현재 공공임대주택은 전체 주택의 6.5% 수준에



불과하다. 지속적으로 공공임대주택이 건설되면 향후 수년 내 10%수준에 도달할 것으로 예상된다.

그렇지만 이 경우에도 전체 주택재고의 35%는 민간임대시장에 의존해야한다. 그런데 아직 등록임대주택의 비중은 전체 임대주택 중 30% 수준에 불과하다. 우리나라 임대주택은 70%가 비제도권시장에 속하며 임대주택의 제도권 편입이 필요한 상황이다. 이처럼 비제도권이 크다보니 임대주택시장의 규모가 커지고 있음에도 불구하고, 임대주택의 자산관리나 임대관리 수준은 낮은 편이다.

대안적 주택투자수단이 부족한 점도 개선되어야 한다. 시중 유동성은 높은데, 개인들이 투자할 수 있는 부동산유동화상품은 크게 부족하다. 현재 대표적인 부동산유동화상품으로는 리츠(REITs)와 부동산펀드가 있는데, 이러한 부동산유동화상품은 대부분 기관투자가들에 의해 이루어지고 있다. 상대적으로 개인들이 투자할 수 있는 상장 부동산주식이나 펀드는 선진국에 비해 현저히 부족하다. 예를 들어 리츠(REITs)의 경우 우리나라에서 상장된 주식가치가 6천억원 수준에 불과한데, 일본의 경우는 100조원을 상회하고 있다.

지역별 주택시장의 차별화도 심화되고 있다. 도심에서 먼 주거지역에 대한 수요자들의 기피현상이 심해짐에 따라 수도권의 경우 서울과 외곽지역간의 격차가 심화되고 있다. 이와 같은 현상은 신도시의 자족기능이나 광역교통망의 확충이 되지 않는다면 향후에도 지속될 가능성이 높다.

지역별 맞춤형 주택정책으로의 전환

최근 정부정책은 주택시장의 안정적 관리에 초점을 맞추고 있다. 투기수요의 유입차단 및 집값 과열 방지를 위해 재건축초과이익환수제도, 재건축 안전진단 기준 개선, 다주택자 양도세 중과, 종부세 강화 등을 실시하였다. 이와 함께 대출규제를 위해 신DTI실시, 총체적 상환능력을 평가하는 DSR 단계적 도입, 자금조달계획, 입주계획 조사를 강화하였다. 지역맞춤형 규제를 위해서 투기지구, 투기과열지구, 조정대상지역을 확대하였다. 주택수급관리의 강화를 위한 공공부문 역할 강화, 신혼희망타운 등 저렴공공주택 공급 확대와 도심, 역세권, 유휴지, 그린벨트를 활용한 공급 확대 등을 추진하고 있다.

이러한 정책은 가격변동에 대응하기 위한 단기 정책으로서 의미가 있지만, 장기적이고 구조적인 문제에 대응하는 정책으로 보기는 어렵다. 장기변화에 대응하기 위해서는 다른 접근법이 필요하다.

우선, 주택정책을 지역별 맞춤형 정책으로 전환할 필요가 있다. 중앙정부 중심의 주택정책이 갖는 한계가 크기 때문에 지자체가 주체가 되는 지역단위 주택정책으로 전환해야 한다. 국지적인 가격 급등 현상에 대해서는 전국적 대책보다는 지역별 대책이 더 효과적이다. 이를 위해 지역별 주택수급 관계, 가격동향에 대한 모니터링을 강화해야 한다.

지역별로 살펴보면 작년 서울의 경우에는 가격이 폭등하는 현상이 있었다. 이는 입주물량이 적고, 재개발 · 재건축으로 인한 주택멸실이 급격히 증가하면서 나타난 문제이다. 이런 경우에는 수요관리보다는 공급부족의 문제를 해결하는 쪽으로 정책을 강화해야 한다. 즉, 주택공급을 촉진하기 위해 각종 규제완화, 도심의 용적률 인센티브, 비주택의 주택용도로의 전환 등을 통해 공급물량을 확보할 필요가 있다. 반면 경기도나 지방의 경우는 경기가



후퇴하는 가운데 입주물량이 급증하는 현상이 나타나고 있다. 이러한 어려움에 대처하기 위해서는 규제완화책을 구사할 필요가 있다.

대도시의 도심권역에는 우량한 분양 및 임대주택이 필요하다. 이를 위해서는 도심 안의 국공유지나 공공기관 이적지, 장기미집행시설 등을 활용하여 주상 복합부동산의 형태로 부동산을 공급해야 한다. 이 때 상대적으로 저렴한 임대료가 형성될 수 있도록 공적기금을 투입하는 공적지원임대주택, 사회임대주택, 공공안심상가를 비롯한 사회적가치를 반영하는 새로운 유형의 임대부동산을 공급해야 한다.

외곽지역의 경우는 광역교통망을 확충함으로써 주택수요를 분산시키고, 도심 지역에 집중되는 수요압력을 낮출 필요가 있다. 도심과 원거리에 있는 주거지역을 연계하는 대중교통수단에 대한 투자를 늘려서 장거리 출퇴근에 따른 통근시간과 비용 부담을 완화시켜야 한다. 향후 새로운 주거지를 개발할 때는 반드시 교통대책을 사전 해결하도록 개발계획을 수립해야 할 것이다.

주택임대시장의 제도화와 부동산유동화 촉진

주택임대시장의 변화와 관련해서 주택임대사업자의 등록촉진정책이 추진될 필요가 있다. 등록주택이 전체 임대주택의 50% 이상이 될 때까지 적극적으로 인센티브 부여 정책을 시행하는 것이 바람직하다. 또한 완성된 임대주택을 운영하는 임대관리회사(PMC, property management company)를 육성하여 임대서비스의 수준을 제고하고, 투자효율성을 제고해야 할 것이다.

청년층, 노년층 등 사회적 약자들에게는 공공임대 이외에도 저렴한 임대주택이 충분히 공급되도록 할 필요가 있다. 이를 위해서는 사회임대주택의 공급을 제고해야 하며, 이를 위해 사회적임대인(social landlord)을 지원하는 정책을 강화하여 저렴한 임대료의 민간임대주택 공급을 증가시켜야 한다.

우리나라 임대차시장에서는 전통적으로 전세가 임대차계약의 주류였으나, 최근 급속히 월세가 늘어나면서 그 중심이 바뀌고 있다. 이러한 구조변화에 대응하여, 월세를 지원하기 위한 새로운 임대료 지불방식, 월세 중개 및 관리 시스템의 구축이 필요하다.

최근의 직접부동산 시장에 대한 지나친 관심으로 인해 대출에 의존하거나 전세보증금에 의존하는 부동산투기가 크게 일어나기도 했다. 이러한 투기문제를 해소하기 위해서 부동산유동화상품으로 개인들의 부동산투자를 유도하는 것이 필요하다.

현재와 같은 자금 유동성이 높은 상황에서는 부동산유동화상품(리츠, 부동산펀드, 부동산채권 등)이 개인들이 안심하고 투자할 수 있는 대안이 될 수 있다. 따라서 우량한 임대주택이나 수익형부동산을 대상으로 하는 부동산유동화상품을 개발해서 제공하면 부동산투기 현상을 크게 줄일 수 있고, 은퇴자들의 노후자금 운영에도 도움을 줄 수 있다.

시스템적으로 부동산시장의 안정적 운영과 지나친 자본이득을 억제하기 위해서는 부동산세제의 개편도 필요하다. 우리나라와 같이 보유단계의 부동산관련세금의 부담이 적고, 거래단계에 부담이 높은 세제구조는 정상적인 부동산시장 형성에 바람직하지 않다. 장기적으로 보유세 강화와 거래세 완화정책을 통해 세제구조를 바꾸어야 한다.

이 때 보유세 강화는 세율의 강화만으로 정책목적을 달성하기 어렵다. 세율보다는 먼저 과표를 개선해야 한다. 현재 주택의 과표현실화율이 낮고, 지역별, 종류별, 자산규모별



격차도 큰 상황이다. 따라서 과표현실화 문제를 해결하지 않고, 세율만 강화하는 것은 문제를 해결하기보다는 왜곡할 가능성이 높다. 과표현실화율을 제고하고 부동산유형간 격차를 해소하는 것이 우선되어야 한다. 물론 주택관련세금 정책만으로는 주택문제를 대처하는 데는 한계가 있다. 세제는 전체 부동산의 수급정책과 함께 개혁되어야 한다.

부동산시장 조사분석

2019.1 | Winter | Vol.24

지역 아파트 시장 동향

9.13 대책 여파… 집값 상승률 '뚝'

글 | 김은진(부동산 114 리서치팀장)

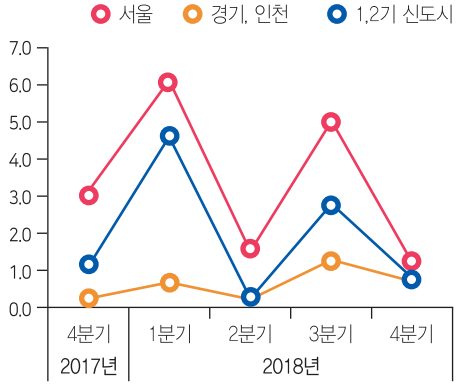
- 수도권: 9.13 대책 이후 집값 상승폭 크게 둔화〈서울, 경기, 인천〉
- 부울경: 겨울 비수기 겹치며 일제히 낙폭 확대〈부산, 울산, 경남〉
- 대경권: 대구 7분기 연속 상승, 경북은 12분기 연속 하락〈대구, 경북〉
- 충청권: 대전 · 세종 '상승', 충남 · 충북 '하락'〈세종, 대전, 충남, 충북〉
- 전라권: 광주 아파트값, 전국에서 가장 많이 올라〈전남, 전북, 광주〉
- 강원권: 역대급 입주, 5개 분기 연속 하락
- 제주권: 매매거래량 회복하면서 하락폭 축소



수도권 서울, 경기, 인천

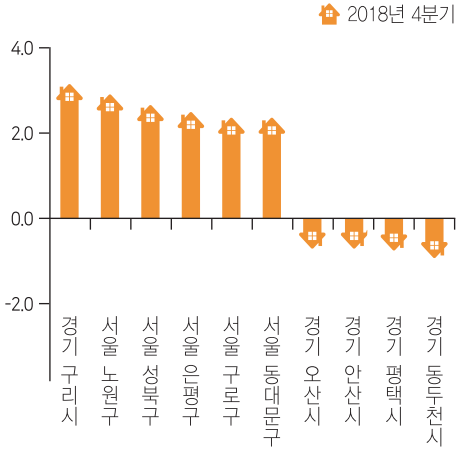
매매 9.13 대책 이후 집값 상승폭 크게 둔화

분기별 아파트 매매가격 변동률 추이(%)



※ 본고는 부동산 114 통계를 기반으로 작성하였음

지역별 아파트 매매가격 등락 주요 지역(%)



지 역 별

대출과 세금, 청약 규제를 총망라한 9.13 부동산 대책에다 3기 신도시 지정 등의 수도권 주택공급 계획이 연달아 발표되면서 서울 등 수도권 아파트 가격 상승폭이 크게 축소됐다. 2018년 4분기 서울 아파트매매가격 변동률은 1.18%로, 3분기(5.02%)와 비교해 둔화세가 뚜렷했다. 경기 · 인천과 신도시도 각각 0.70 %, 0.78% 올랐으나 상승폭은 절반 이상씩 축소됐다. 지난해 11월 이후 서울 아파트값 약세가 이어지고 있는 점을 감안하면 2019년 1분기 변동률은 하락으로 돌아설 가능성이 크다.

2018년 4분기에 서울은 노원구(2.90%) 성북구(2.66%), 은평구(2.49%), 구로구(2.35%), 동대문구(2.34%), 금천구(2.22%), 관악구(2.03%), 강북구(2.00%), 서대문구(2.00%) 순으로 상승했다. 규제가 집중된 강남권 고가 아파트에 비해 상대적으로 저평가된 강북권에 수요 쏠림 현상이 이어졌다. 노원구 월계동 그랑빌과 삼호3차, 상계동 상계주공, 현대1차 등이 500만원-3,500만원 올랐다.

신도시는 산본(1.77%), 평촌(1.70%), 중동(1.68%), 광교(1.31%), 판교(1.01%) 순으로 상승했다. 판교와 광교신도시 등 서울 강남 접근성이 좋은 곳을 중심으로 매매가격이 크게 오르면서 산본, 중동 등 상대적으로 덜 올랐던 지역들이 뒤늦게 오름세를 탔다. 산본신도시 수리한양, 주공11단지, 개나리13단지주공 등이 250만원-5,500만원 올랐다.

경기 · 인천도 상대적으로 저평가된 지역의 상승세가 두드러졌다. 구리시(3.14%), 용인시(1.84%), 안양시(1.81%), 의왕시(1.72%), 수원시(1.62%), 하남시(1.48%), 성남시(1.31%) 순으로 상승했다. 구리시 인창동 주공6단지, 아름마을 삼성래미안, 인창2차e편한세상 등이 500만원-6,500만원 올랐다. 용인시는 동천동 한빛마을 래미안이스트팰리스와 풍덕천동 e편한세상수지가 1,000만원-3,500만원 상승했다.

면 적 별

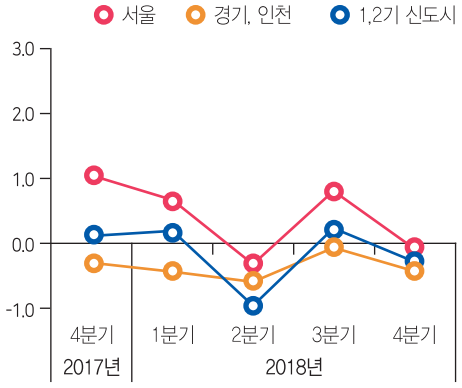
서울은 66-99㎡미만(1.49%), 132-165㎡미만(1.29%), 66㎡미만(1.08%), 99-132㎡미만(1.07%) 순으로 올랐다. 경기 · 인천은 99-132㎡미만 구간이 0.83%, 165㎡이상이 0.74% 올랐다. 신도시는 66-99㎡미만 구간이 1.48%, 66㎡미만은 1.28% 상승했다.



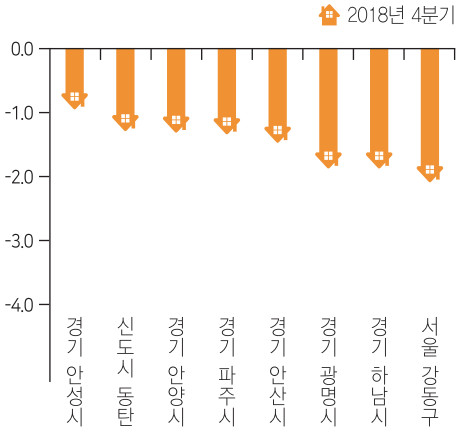
전세

'물량 앞에 장사 없다' 수도권 약세 전환

분기별 아파트 전세가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 전세가격 등락 주요 지역(%)



지 역 별

2018년 4분기 서울 아파트 전세가격은 0.09% 하락했다. 12월 말부터 송파구 가락동 헬리오시티(9,510가구)가 입주를 시작하면서 인접해 있는 강동구와 경기도 하남까지 영향을 미치고 있다. 경기 · 인천도 0.44% 하락했다. 신도시는 0.29% 떨어졌다. 2019년 상반기에도 예년보다 많은 입주물량이 예고된 상황이어서 하락 추세는 더 이어질 전망이다.

서울은 강동구(-2.07%), 마포구(-0.53%), 동작구(-0.49%), 강북구(-0.37%), 서대문구(-0.29%), 용산구(-0.26%), 서초구(-0.24%), 도봉구(-0.22%), 송파구(-0.19%) 순으로 하락했다. 강동구 암사동 선사현대, 광나루삼성, 롯데캐슬퍼스트와 고덕동 고덕래미안힐스테이트, 배재현대 등이 500만원-1억원 떨어졌다.

신도시는 동탄(-1.28%), 산본(-0.93%), 위례(-0.71%), 일산(-0.34%), 평촌(-0.32%), 파주(-0.25%) 순으로 하락했다. 입주물량이 많은 동탄신도시의 약세가 두드러졌다. 청계동 센트럴푸르지오, 우남퍼스트빌, 동탄역더샵센트럴시티, 대원칸타빌포레지움 등이 500만원-3,500만원 떨어졌다.

경기 · 인천은 하남시(-1.86%), 광명시(-1.86%), 안산시(-1.46%), 파주시(-1.33%), 안양시(-1.30%), 안성시(-0.94%), 의정부시(-0.92%), 고양시(-0.76%), 광주시(-0.69%) 순으로 하락했다. 하남시 덕풍동 하남풍산IPARK1단지와 현대, 덕풍쌍용, 한솔리치빌 2단지, 한솔솔파크 등이 1,000만원-3,000만원 떨어졌다.

면 적 별

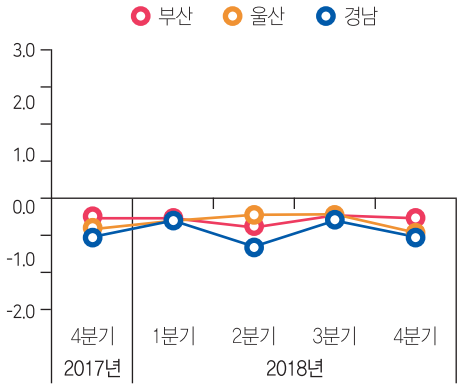
서울은 66-99㎡미만 구간이 -0.31%를 나타냈고 66㎡미만이 0.24% 떨어져 중소형 하락폭이 상대적으로 컸다. 경기 · 인천은 66㎡미만 소형이 0.87% 하락했다. 신도시도 66㎡미만이 1.11%, 66-99㎡미만 구간이 0.78% 떨어졌다.

부울경권 부산, 울산, 경남

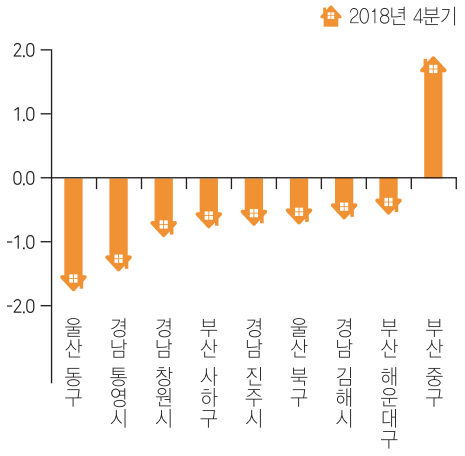
매매

겨울 비수기 겹치며 일제히 낙폭 확대

분기별 아파트 매매가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 매매가격 등락 주요 지역(%)



지 역 별

2018년 4분기 부산 아파트 매매가격 변동률은 -0.25%로 1년 넘게 내림세를 이어갔다. 정부 규제 정책에다 겨울 비수기까지 맞물리면서 직전 분기(-0.19%) 대비 하락폭이 더 커졌다. 지역별로는 사하구가 0.76% 급락했고 해운대구(-0.55%), 부산진구(-0.44%), 수영구(-0.36%), 사상구(-0.35%), 동래구(-0.31%) 등도 평균보다 많이 떨어졌다. 반면 비조정대상지역인 중구는 1.94% 올라 대조를 이뤘다. 부산은 지난해 12월 말 남구와 연제구, 부산진구, 기장군 일광면 등이 조정대상지역에서 해제되면서 급매물이 일부 회수되는 움직임을 보이기도 했으나 집값 추가 하락 우려가 팽배해 매수 심리 회복은 쉽지 않은 상황이다.

울산은 0.54% 떨어져 지난 2009년 4분기(-0.72%) 이후 9년 만에 최대 하락폭을 기록했다. 조선업과 자동차산업 불황의 직격탄을 맞은 동구(-1.77%)와 북구(-0.70%)를 필두로 울주군

(-0.35%), 중구(-0.32%), 남구(-0.20%) 등 전역이 하락세를 면치 못했다. 2018년 한 해 동안 울산지역 아파트 매매거래량은 8,886건으로 전년 대비 32.1% 줄어든 것으로 집계됐다. 전국 17개 시도 가운데 가장 큰 폭으로 감소한 수치다. 거래 부진이 장기화하면서 주택시장의 각종 지표가 악화일로를 걷고 있는 울산은 신규 입주물량 누적에 따라 구축 아파트를 중심으로 가격 하락세를 이어갈 전망이다.

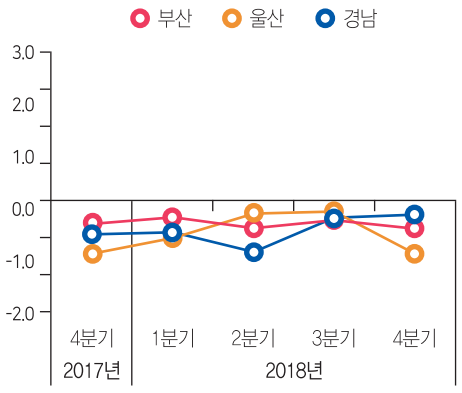
경남 역시 4분기 동안 0.62% 하락해 낙폭이 확대됐다. 충남에 이어 전국에서 두 번째로 큰 하락률이다. 통영시(-1.44%), 창원시(-0.90%), 진주시(-0.73%), 김해시(-0.62%), 거제시(-0.19%) 등의 순으로 내림세를 나타냈다. 경남은 신규 공급 지속으로 미분양 물량이 쌓이면서 집값 하락폭을 키우고 있는 상황이다. 실제로 2018년 11월 현재 경남지역 미분양 주택은 1만4,213 가구로, 전국 광역시도 가운데 유일하게 1만 가구 이상을 기록하며 최고치를 이어가고 있다. 이런 가운데 도내에서 최고 미분양을 기록하고 있는 창원(6,765 가구)을 비롯해 김해 · 양산 · 사천 · 통영 · 거제시 등 6개 지역이 미분양 관리지역으로 지정됐다. 미분양 적체 현상이 좀처럼 해소되지 못하고 있어 약세 흐름이 계속될 가능성이 높다.

면 적 별

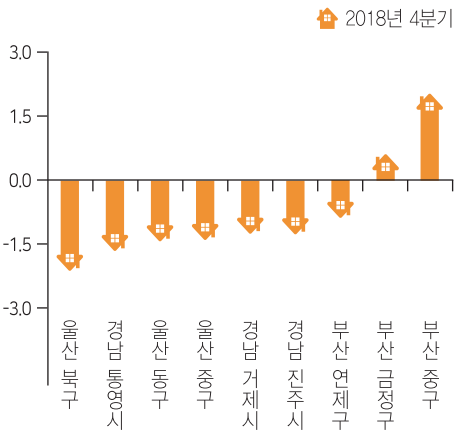
면적별로는 부산의 경우 66㎡미만 구간이 0.71% 떨어져 낙폭이 가장 컸다. 이에 비해 중대형 면적인 132-165㎡미만 구간과 165㎡이상 구간은 각각 0.04%, 0.57% 오른 것으로 나타났다. 울산과 경남은 전 면적대가 마이너스 변동률을 기록한 가운데 특히 66㎡미만 소형 면적대가 가파른 하락세를 보였다. 울산은 -3.85%나 격감했고 경남은 0.93% 하락한 것으로 집계됐다.

전세 울산 전셋값 전국 최대 낙폭

분기별 아파트 전세가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 전세가격 등락 주요 지역(%)



지 역 별

2018년4분기 부산 아파트 전세가격은 0.12% 하락했다. 매매시장 하락세가 커진 반면 전세가격 하락폭은 축소되는 양상이다. 지역별로는 연제구(−0.85%), 수영구(−0.64%), 사하구(−0.33%), 부산진구(−0.32%), 강서구(−0.30%) 순으로 하락했고 신규 입주물량이 적은 중구(2.02%)와 금정구(0.61%) 등은 전세금이 오른 것으로 나타났다.

울산은 −0.89%의 변동률을 기록해 전세금 하락폭이 전국에서 가장 컸다. 근로자 수요 감소에다 신규 입주물량 누적으로 북구(−2.12%), 동구(−1.44%), 중구(−1.41%), 울주군(−0.36%), 남구(−0.33%) 등 모든 구에서 전셋값이 떨어졌다. 특히, 아파트뿐 아니라 지역 내 오피스텔 입주물량(4분기 1,266실)까지 크게 늘면서 전셋값 하락폭을 키웠다. 올 1분기에도 북구 송정지구와 울주군 일대를 중심으로 5,000가구 이상의 아파트 입주물량이 예정돼 있어 역전세난 우려가 커질 전망이다.

경남은 0.41% 떨어져 직전 분기(−0.23%)에 비해 내림폭이 커졌다. 통영시(−1.64%), 거제시(−1.27%), 진주시(−1.26%), 김해시(−0.72%) 등 매매가격 하락이 뚜렷한 지역의 전셋값이 동반 약세를 보였다. 매매가격 하락이 전세금 하락으로 이어지고 있는 것이다. 새 아파트 입주물량에다 전세를 끼고 주택을 매입한 갭투자자들의 매물까지 더해져 올해도 전세시장의 하향세가 예상된다.

면 적 별

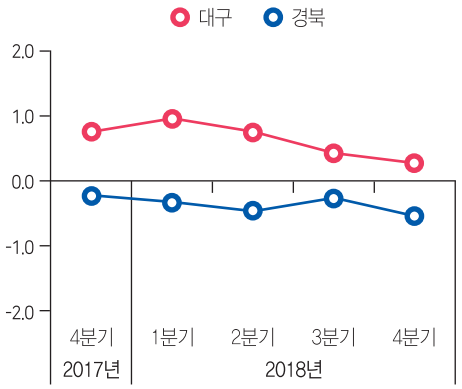
부산은 면적대별로 고른 하락세를 보인 가운데 66㎡미만이 0.16% 떨어졌다. 울산은 66㎡미만 소형이 −2.68%로 급락했고 165㎡이상 구간도 1.41% 하락했다. 경남은 66㎡미만이 1.06% 떨어진 반면 165㎡이상(0.90%)은 유일하게 오른 것으로 나타났다.



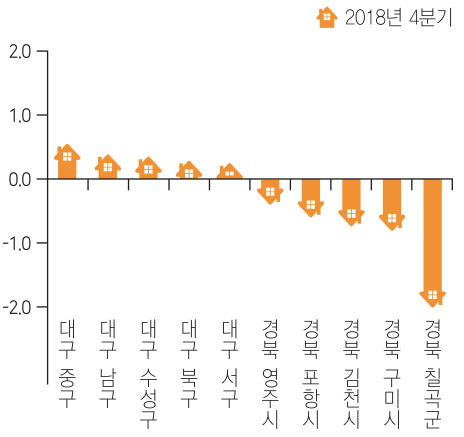
대경권 대구, 경북

매매 대구 7분기 연속 상승, 경북은 12분기 연속 하락

분기별 아파트 매매가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 매매가격 등락 주요 지역(%)



지 역 별

2018년 4분기 대구 아파트 매매가격은 0.26% 올라 7분기 연속 상승했지만 오름폭은 줄었다. 부동산 시장에 대한 정부 규제로 투자심리가 위축되는 모습이다. 지역별로는 중구가 0.54% 상승해 오름폭이 가장 컸다. 이어 남구(0.37%), 수성구(0.34%), 북구(0.26%), 서구(0.24%), 달성군(0.20%), 달서구(0.16%), 동구(0.15%) 순으로 올랐다. 중구는 재개발 · 재건축 사업을 통해 새 아파트가 입주와 분양이 이뤄지면서 주거환경이 지속적으로 개선되고 있다. 남구는 분양시장 호조세에 힘입어 기존 아파트값도 덩달아 상승했다. 학군 선호도가 높은 수성구는 매수세가 간간이 이어지면서 오름세가 이어졌다. 대구 아파트 매매시장은 9.13 부동산 대책을 비롯해 금리 인상과 가격 급등에 따른 피로감, 입주 물량 증가 등의 영향으로 그동안 이어진 급등세는 다소 진정될 전망이다.

경북은 0.56% 떨어져 2016년 4분기(-0.62%) 이후 하락폭이 가장 컸다. 지역별로는 칠곡군(-2.63%), 구미시(-0.82%), 김천시(-0.75%), 포항시(-0.60%), 영주시(-0.40%), 경산시(-0.23%), 경주시(0.10%) 순으로 떨어졌다. 칠곡군은 거래 부진으로 하락세가 계속됐다. 칠곡군의 최근 10년(2009~2018년)간 연평균 아파트 매매거래량이 1,800건인데 반해 2018년 거래량은 1,132건에 그쳤다. 구미시와 포항시는 주력 산업인 전자 · 철강산업 침체로 약세가 이어졌다. 경북은 수년간 계속된 아파트 공급 영향과 주력 산업의 침체로 포항시와 구미시 중심으로 당분간 주택시장 약세가 계속될 것으로 보인다.

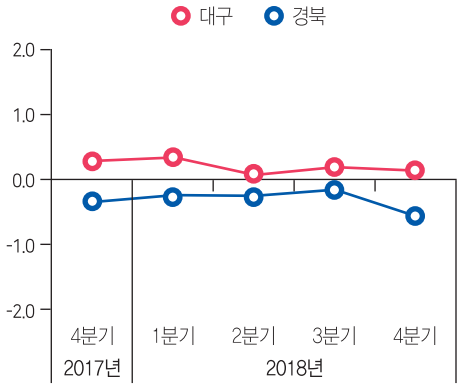
면 적 별

대구는 모든 면적대가 오른 가운데 165㎡이상 면적 구간이 0.41% 올라 가장 큰 상승폭을 보였다. 이와는 반대로 경북은 모든 면적구간이 하락했고 이중 66-99㎡미만 면적대가 0.87% 떨어져 하락폭이 가장 컸다.

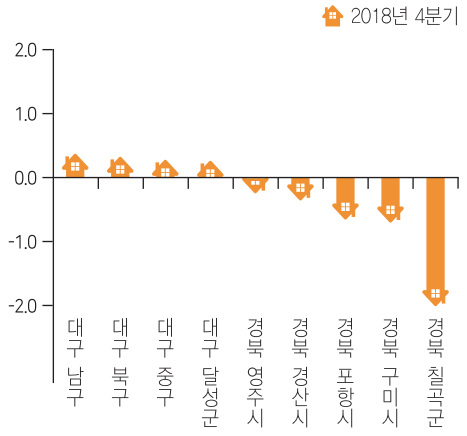
전세

계속된 아파트 입주 여파로 경북 전세시장 약세 지속

분기별 아파트 전세가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 전세가격 등락 주요 지역(%)



지 역 별

2018년 4분기 대구 아파트 전세시장은 0.14% 올랐으나 직전 분기(0.20%)보다는 상승폭이 둔화됐다. 오름세가 이어졌지만 4분기에만 5,000여 가구의 아파트가 입주한데다 겨울 비수기가 겹치면서 상승폭이 다소 줄었다. 지역별로는 남구(0.37%), 북구(0.31%), 중구(0.27%), 달성군(0.24%), 동구(0.23%), 달서구(0.05%), 수성구(0.04%) 순으로 올랐다. 남구는 새 아파트 위주로 매매수요가 이어졌다. 남구는 재개발 · 재건축 대상 단지가 많은 반면에 신규 입주물량은 적어 수요가 몰렸다. 최근 10년간 남구에서는 입주물량이 총 1,968가구에 그쳤다. 북구는 역세권 아파트 중심으로 올랐다.

경북 아파트 전세가격은 계속된 아파트 입주 영향으로 0.57% 떨어졌다. 12분기 연속 하락세다. 경북은 지역 경기침체가 이어지는 가운데 2015~2019년까지 연평균 2만여 가구의 아파트 입주가 이어지고 있는 실정이다. 지역별로는 칠곡군이 4.21% 떨어져 낙폭이 가장 컸다. 이어 구미시(-0.70%), 포항시(-0.66%), 경산시(-0.36%), 영주시(-0.24%), 안동시(-0.03%) 순으로 떨어졌다. 칠곡군은 겨울 비수기 여파로 거래가 크게 줄

면서 전셋값 하락도 컸다. 포항시 역시 대규모 아파트 입주 부담으로 하락세가 이어졌다. 포항시는 2018년 한해 동안 8,398가구가 입주했다. 이는 1999년 8,798가구가 입주한 이후 최대 물량이다.

면 적 별

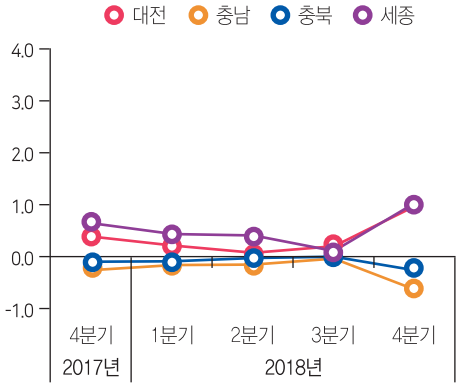
대구는 모든 면적 구간이 고르게 올랐고 165㎡ 이상 면적대가 0.41% 상승해 오름폭이 가장 컸다. 반면 경북은 모든 면적대가 떨어졌고 이중 66-99㎡미만 구간이 1.05% 내려 하락폭이 가장 컸다.

충청권 세종, 대전, 충남, 충북

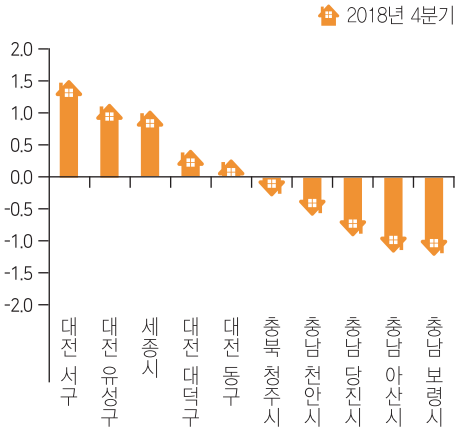
매매

대전 · 세종 '상승', 충남 · 충북 '하락'

분기별 아파트 매매가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 매매가격 등락 주요 지역(%)



지 역 별

4분기 충청권 아파트 매매가격은 대전 · 세종과 충남 · 충북의 희비가 엇갈렸다. 대전과 세종은 상승폭이 확대된 반면, 충남과 충북은 오히려 하락폭이 확대됐기 때문이다. 대전과 세종은 지역 기반시설이 잘 갖춰진 생활권을 중심으로 수요가 꾸준한 반면 충남과 충북은 지역 기반산업 침체에 따른 경기변동 영향력이 크게 나타났다.

대전은 4분기 0.98%의 변동률을 기록했다. 대전은 신규 입주물량이 부족한 상황이어서 서구와 유성구 도심 내 1호선 역세권 주변과 대전시청, 정부대전청사, 대덕테크노밸리 주변으로 수요가 꾸준했다. 서구(1.52%)와 유성구(1.13%)가 시세 상승을 주도했다. 서구 둔산동 목련, 햇님, 샘머리

1단지 등이 500만원~4,500만원 상승했다. 유성구는 관평동과 용산동에 위치한 대덕테크노밸리 5~11단지가 500만원~4,000만원 올랐다.

충남은 0.65% 하락했다. 3분기(-0.03%) 대비 하락폭이 확대됐다. 보령시(-1.23%), 아산시(-1.18%), 당진시(-0.92%), 천안시(-0.60%) 순으로 하락했다. 뚜렷한 호재가 없는 상태에서 늘어난 입주물량이 쉽게 해소되지 못하는 상황이다. 보령시 궁촌동 SK뷰가 1,000만원~2,000만원, 아산시 음봉면 더샵레이크사이드와 아산더샵레이크시티2차가 850만원~2,000만원 떨어졌다.

충북은 -0.28% 변동률로 3분기(0.01%) 대비 하락 반전했다. 2018년 하반기에만 1만6,734가구의 입주물량이 쏟아진 영향으로 풀이된다. 청주시(-0.30%), 음성군(-0.20%) 등이 하락을 주도했다. 청주시 분평동 보성, 럭키, 우성2차, 계룡리슈빌2단지 등이 500만원~1,900만원 떨어졌다.

세종시 아파트 매매가격은 1.04% 상승했다. 4분기 입주물량이 1,303가구 수준에 그치면서 상승 흐름에 다시 시동을 거는 모양새다. 도담동 도램마을1단지세종웅진스타클래스가 1,000만원~3,500만원, 새롬동 새뜸마을3,4단지캐슬파밀리에가 2,500만원~5,500만원 올랐다.

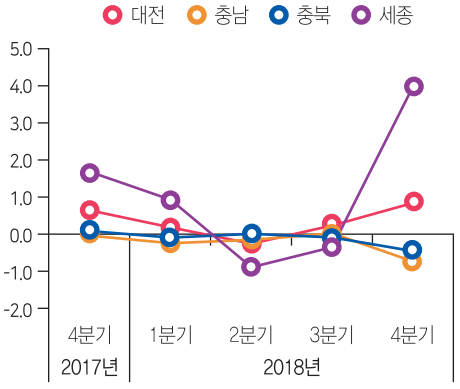
면 적 별

대전은 132~165㎡미만이 1.34%, 99~132㎡미만이 1.13% 상승했다. 충남은 66㎡미만이 -2.49%의 변동률을 기록했다. 충북은 66~99㎡미만이 0.45% 하락했다. 세종은 99~132㎡미만이 1.37%, 66~99㎡미만이 0.49% 상승했다.

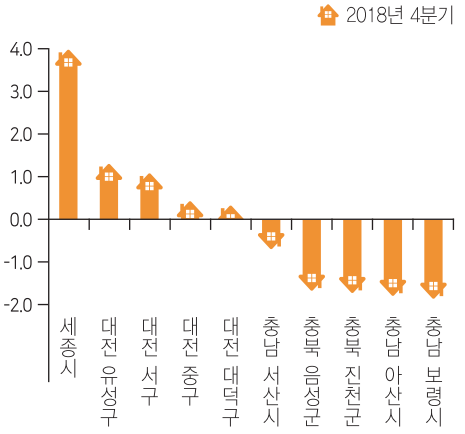
전세

충청권 전세시장 '양극화'

분기별 아파트 전세가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 전세가격 등락 주요 지역(%)



지 역 별

2018년 4분기 충청권 아파트 전세가격은 매매가격과 마찬가지로 입주물량의 많고 적음에 따라 지역 별 양극화 현상이 두드러졌다. 입주물량이 크게 줄은 세종시 전세가격이 큰 폭으로 상승했고, 수요대비 공급이 부족한 대전도 상승세가 커졌다. 반면 충남과 충북은 하락폭이 확대됐다.

대전은 0.85%의 변동률을 나타냈다. 유성구(1.31%), 서구(1.07%), 중구(0.39%), 대덕구(0.29%) 순으로 상승했다. 유성구 교촌동 한승美메이드, 제이파크가 500만원-1,000만원, 지족동 노은꿈에그린1,2단지가 500만원-1,500만원 올랐다. 서구는 둔산동 수정타운, 파랑새, 국화라이프 등이 500만원-5000만원 상승했다. 대전은 2019년 1분기 입주물량이 전무한 상황이어서 전세가격의 추가 상승이 예상된다.

3분기(0.03%)에 반짝 반등했던 충남은 -0.77%로 다시 내림세를 보였다. 연간 변동률로는 2016년 이후 2018년까지 3년 연속 하락세다. 보령시(-1.87%), 아산시(-1.81%), 서산시(-0.70%), 천안시(-0.65%), 계룡시(-0.31%) 순으로 떨어졌다. 보령시 궁촌동 SK뷰, 명천동 코아루, 동대동 현대1단지 등이 500만원-3,000만원 하락했다.

충북 전세가격은 0.49% 하락했다. 진천군(-1.74%), 음성군(-1.69%), 청주시(-0.47%) 순으로 약세가 두드러졌다. 진천군 덕산면 건영아모리움양우내안에가 1,000만원, 음성군 맹동면 LH이노밸리와 LH쌍용예가가 500만원-750만원 떨어졌다.

세종은 4.00%의 높은 상승률을 기록했다. 지난해 4분기 입주물량이 일시적으로 줄어든 영향으로 풀이된다. 그러나 2019년 상반기에 7,583가구 규모의 입주물량이 예정돼 있다. 한솔동 첫마을힐스테이트6단지가 2,000만원-3,500만원, 아름동 범지기마을10단지세종푸르지오가 1,500만원, 고운동 가락마을16단지세종한양수자인에듀그린가 1,500만원-2,000만원 올랐다.

면 적 별

대전은 132-165㎡미만이 1.84%, 99-132㎡미만이 0.85% 올랐다. 충남은 66㎡미만이 2.41%, 66-99㎡미만이 0.80% 하락했다. 충북은 66-99㎡미만이 0.64%, 99-132㎡미만이 0.53% 하락했다. 세종은 66-99㎡미만이 4.64%, 99-132㎡미만이 4.05%, 132-165㎡미만이 3.32% 상승했다.

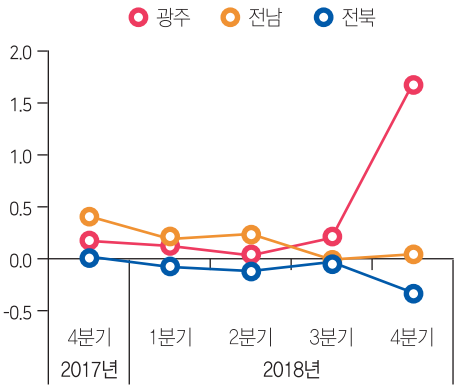


전라권 광주, 전남, 전북

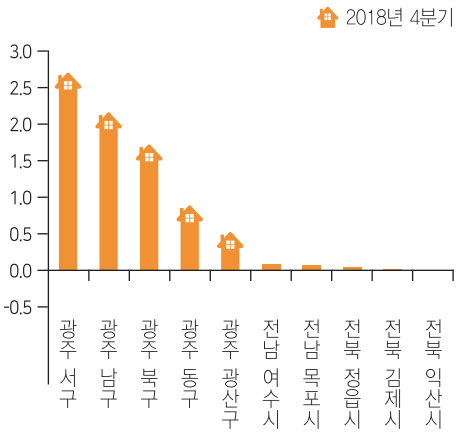
매매

광주 아파트값, 전국에서 가장 많이 올라

분기별 아파트 매매가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 매매가격 등락 주요 지역(%)



지 역 별

2018년 4분기 광주 아파트 매매시장은 1.69% 올라 전국에서 가장 높은 상승률을 기록했다. 지역별로는 서구가 2.73% 올라 상승폭이 가장 컸고 이어 남구(2.18%), 북구(1.74%), 동구(0.90%), 광산구(0.53%)가 뒤를 이었다. 광주 아파트값은 도시철도 2호선 착공, 에너지밸리 조성 등의 개발 호재와 유망 학군 지역의 가격 급등, 재개발 · 재건축에 따른 수요 등 집값 상승 기대감이 복합적으로 작용했다. 하지만 꾸준히 오르던 아파트값이 12월 들어 하락(-0.01%) 전환됐다. 일부 단지를 중심으로 가격이 급등하면서 관망세가 나타났고 정부의 부동산 규제와 관계기관의 단속 등이 맞물리면서 12월 들어 매수세가 크게 위축됐다. 12월 아파트 매매 거래량(1,846건)도 매수세가 줄면서 11월 거래량(2,148건) 대비 14% 정도 줄었다. 앞으로 금리 상승 압박과 수요 위축, 입주물량 증가 등의 영향으로 일부 지역에서 나타났던 폭등 현상은 진정될 것으로 보인다.

전남은 0.04% 올라 하락세가 멈췄다. 여수시(0.08%)와 목포시(0.07%)가 올랐고 이외 지역은 모두 보합세를 나타냈다. 오름세가 이어지고 있는 여수시는 경도해양관광단지 개발, 웅천~소호 간 해상교량 건설, 화양지구 복합관광단지 개발 등이 호재로 작용했다. 목포시는 실수요가 간간이 유입되면서 소폭 상승했다. 전남 아파트시장은 전반적인 안정세가 이어질 것으로 예상되는 가운데 여수시 등 개별 호재가 있는 지역 중심으로 국지적인 상

승세를 이어갈 전망이다. 여수시는 올해 11월까지 여수시 관광 종합발전계획 용역이 진행될 예정이어서 그에 따른 기대감이 이어질 것으로 예상된다.

전북은 0.33% 떨어져 직전 분기(-0.03%)보다 하락폭이 커졌다. 지역별로는 군산시가 0.94% 떨어져 내림폭이 가장 컸고 전주시(-0.28)와 완주군(-0.27%)도 하락했다. 군산시는 조선 · 자동차 등 지역 기반 산업 침체 등의 영향으로 내림세가 계속됐다. 전주시는 새 아파트 공급 영향으로 약세가 이어졌다. 전주시는 2018년 8,401가구에 이어 2019년에도 1만142가구 공급될 예정이어서 전세시장의 안정세가 당분간 지속될 전망이다. 전북은 대규모 아파트 공급이 이어지는 가운데 지역 경제도 살아나지 않고 있어 주택시장의 회복이 쉽지 않은 상황이다.

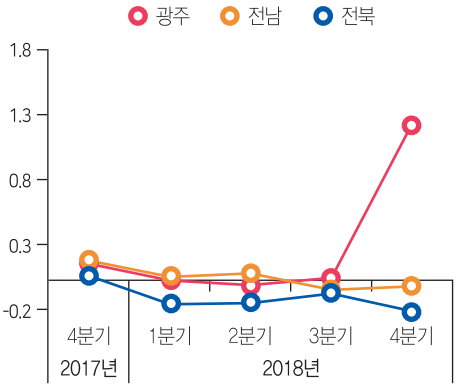
면 적 별

광주는 모든 면적대가 고르게 오른 가운데 165㎡이상 면적 구간이 2.54% 상승해 오름폭이 가장 컸다. 전남은 66-99㎡미만 구간과 99-132㎡미만 구간이 각각 0.07%, 0.03% 올랐고 그 외는 보합세를 나타냈다. 전북은 165㎡이상 구간이 유일하게 0.08% 올랐고 이외 면적 구간은 모두 하락했다.

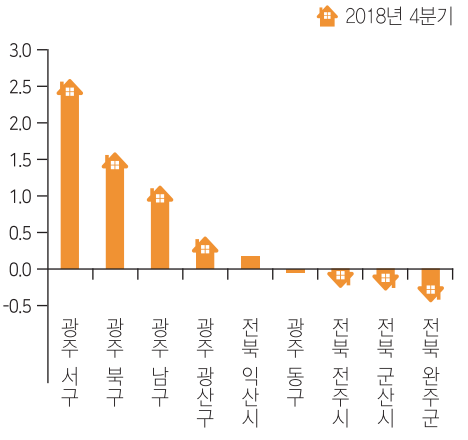
전세

광주 아파트 전세가격, 세종시에 이어 두 번째로 높은 상승률 보여

분기별 아파트 전세가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 전세가격 등락 주요 지역(%)



지 역 별

2018년 4분기 광주 아파트 전세시장은 1.37% 올라 세종시(4.00%) 다음으로 높은 상승률을 기록했다. 지난 3분기에 이어 재개발 · 재건축 이주 수요로 전셋값 상승세가 이어졌다. 하지만 본격적인 비수기인 12월 들어서는 전세 수요가 줄면서 약세로 전환됐다. 지역별 아파트 전세가격은 서구

(2.61%%), 북구(1.60%), 남구(1.15%%), 광산구(0.44%) 순으로 올랐고 동구는 0.05% 하락했다. 2019년 광주 지역의 아파트 입주물량은 2018년(6,050가구) 보다 두 배 이상 늘어난 1만3,253가구로 입주물량이 크게 늘면서 전세시장도 안정적인 모습을 보일 것으로 예상된다.

전남은 보합세(0.00%)를 나타냈다. 겨울 비수기로 전세수요가 크게 줄면서 전남 모든 시군이 변동 없이 보합세를 보였다. 하지만 전세시장의 안정세가 언제까지 이어질지는 미지수다. 2019년 7,315가구가 입주 예정이지만 대부분의 물량이 하반기에 몰려 있어 수요가 늘어나는 봄 이사철 전세물량이 부족한 지역에서는 국지적 상승이 나타날 수 있다.

전북은 0.21% 떨어져 4분기 연속 하락했고 낙폭도 더 커졌다. 지역별로는 완주군(-0.47%), 군산시(-0.30%), 전주시(-0.26%) 등이 떨어졌고 익산시(0.16%)는 올랐다. 완주군은 겨울 비수기 영향으로 수요가 줄면서 하락했고 군산시는 지역기반 산업의 침체로 전세시장도 약세가 이어지고 있다. 전주시는 대규모 아파트 입주 여파로 하락세가 계속됐다. 전주시 아파트 입주 물량은 2018년 4분기 702가구에 이어 2019년 1분기 5,871가구가 입주를 앞두고 있다.

면 적 별

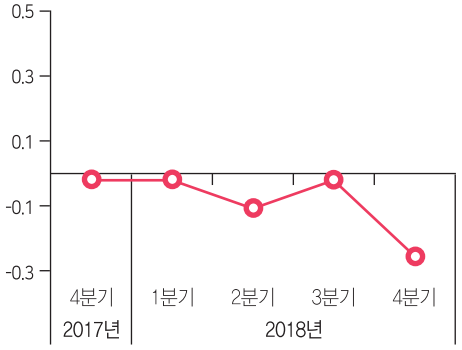
광주는 모든 면적 구간이 상승한 가운데 66㎡ 미만 면적대가 2.3% 올라 상승폭이 가장 컸다. 4분기 전셋값 변동이 없었던 전남은 면적대별 변동률도 보합세를 보였다. 4분기 하락폭이 컸던 전북은 165㎡ 이상(0.00%) 구간을 제외하고는 모두 하락했다.



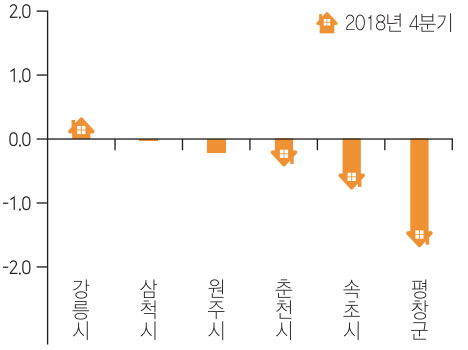
강원권

매매 역대급 입주, 5개 분기 연속 하락

분기별 아파트 매매가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 매매가격 등락 주요 지역(%)

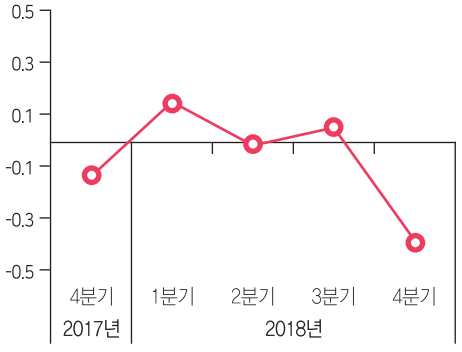


지 역 별

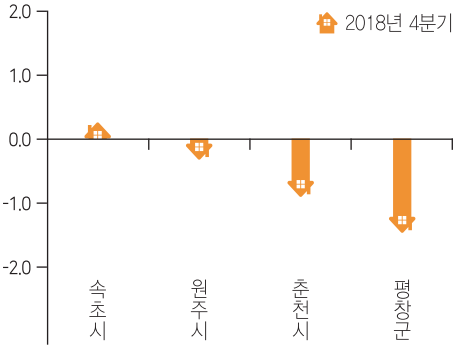
2018년 4분기 강원도 아파트 매매시장은 0.26% 떨어져 2017년 4분기 이후 하락세를 지속하고 있다. 지난해 총1만7,882가구(4분기 7,359가구)의 입주물량이 쏟아지면서 가격 하락폭이 확대됐다. 평창군(-1.68%), 속초시(-0.77%), 춘천시(-0.42%), 원주시(-0.21%) 순으로 떨어졌다. 면적별로는 66㎡미만이 0.48%, 66-99㎡미만 구간이 0.41% 하락했다.

전세 초과 공급 우려에 0.39% 하락

분기별 아파트 전세가격 변동률 추이(%)



지역별 아파트 전세가격 등락 주요 지역(%)



지 역 별

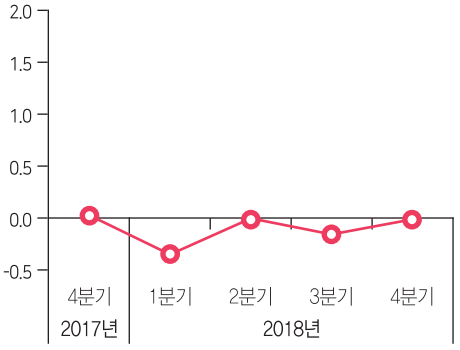
강원도 아파트 전세가격은 0.39% 하락했다. 평창군(-1.47%)의 하락폭이 가장 크게 나타났고 춘천시(-0.91%), 원주시(-0.31%) 등이 약세를 나타냈다. 면적별로는 66-99㎡미만이 0.51%, 132-165㎡미만이 0.42%, 99-132㎡미만이 0.36% 떨어졌다.

제주권

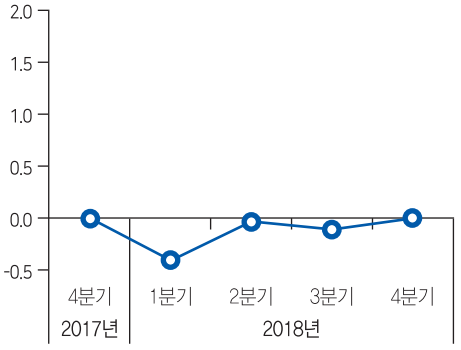
매매

매매거래량 회복하면서 하락폭 축소

분기별 아파트 매매가격 변동률 추이(%)



분기별 아파트 전세가격 변동률 추이(%)



지 역 별

2018년 4분기 제주 아파트 매매가격 변동률은 -0.01%로 소폭 하락했다. 매매거래가 늘면서 하락폭이 줄어든 것으로 보인다. 실제로 제주지역 4분기 아파트 매매거래량은 889건으로 나타났는데 이는 전분기(714건)에 비해 25%, 전년 동기 대비로는 11% 증가한 수치다. 세부적으로는 제주시가 0.01% 떨어졌고 서귀포시는 3개 분기 연속 보합(0.00%)에 머물렀다. 면적별로는 99-132㎡미만 구간이 -0.02%의 변동률을 보였다. 거래량이 다소 늘었으나 미분양 적체 등 여전히 악재 요인이 많은 만큼 주택시장의 본격 회복 여부는 좀 더 지켜볼 필요가 있다.

전세

1년 만에 하락세 멈춰

지 역 별

제주 전세가격 변동률은 보합(0.00%)을 나타냈다. 지난 2017년 4분기 이후 1년 만에 하락세가 멈춘 것이다. 전반적으로 거래가 뜸한 가운데 가격 움직임도 둔화된 것으로 보인다. 제주특별자치도가 최근 발표한 인구통계에 따르면 2018년 12월 한달 간 제주의 순 유입인구는 225명으로 나타났다. 2017년 12월(1,101명)과 비교해 감소폭이 컸다. 유입인구가 줄어드는 가운데 올 1분기 아파트 입주물량(1,009가구)은 증가하면서 전세가격이 다시 하락세로 돌아설 것으로 예상된다.

분기 통계

그림1. 2018년 4분기 아파트 매매

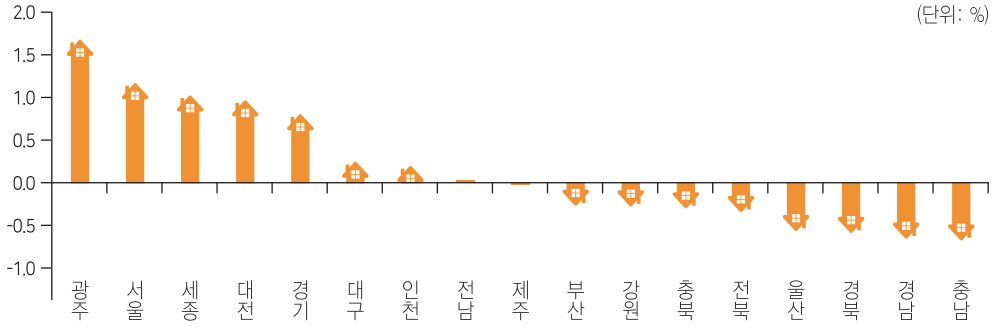


그림2. 2018년 4분기 아파트 전세

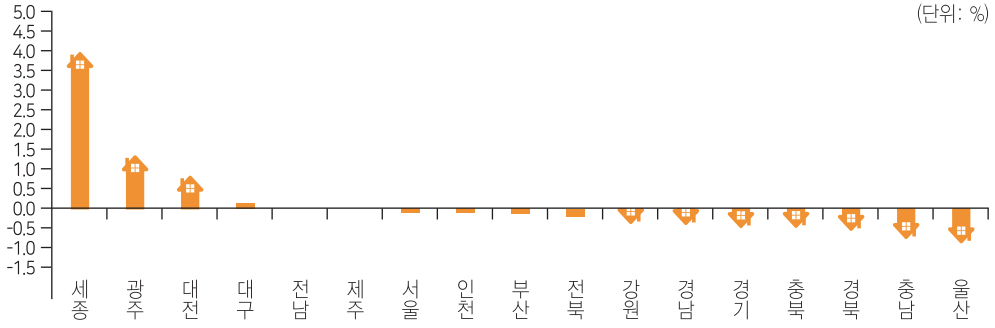


표1. 2018년 4분기 아파트 변동률

(주) 단위:%

지역	매매	전세
서울	1.18	-0.09
경기	0.81	-0.49
인천	0.16	-0.09
경기, 인천	0.70	-0.44
신도시	0.99	-0.20
부산	-0.25	-0.12
대구	0.26	0.14
광주	1.69	1.37
대전	0.98	0.85
울산	-0.54	-0.89
광역시	0.21	0.11
강원	-0.26	-0.39
경남	-0.62	-0.41
경북	-0.56	-0.57
전남	0.04	0.00
전북	-0.33	-0.21
충남	-0.65	-0.77
충북	-0.28	-0.49
제주	-0.01	0.00
세종시	1.04	4.00
지방	-0.36	-0.26
전국	0.70	-0.18

표2. 아파트 입주물량

(주) 단위:가구

지역	2018.4Q	2019.1Q
서울	19,812	12,386
경기	40,515	44,721
인천	9,523	8,255
서울, 경기, 인천	69,850	65,362
부산	6,564	7,679
울산	3,675	5,486
경남	10,439	6,322
부울경권	20,678	19,487
대구	5,036	3,108
경북	4,166	8,844
대경권	9,202	11,952
대전	2,380	-
충남	5,978	2,390
충북	6,577	1,794
세종	1,303	4,276
충청권	16,238	8,460
광주	1,163	4,155
전남	3,249	2,152
전북	1,711	7,131
전라권	6,123	13,438
강원	7,359	5,717
제주	540	1009
전국	129,990	125,425

부동산시장 조사분석

2019.1 | Winter | Vol.24



지금 세계 부동산시장은?



중국

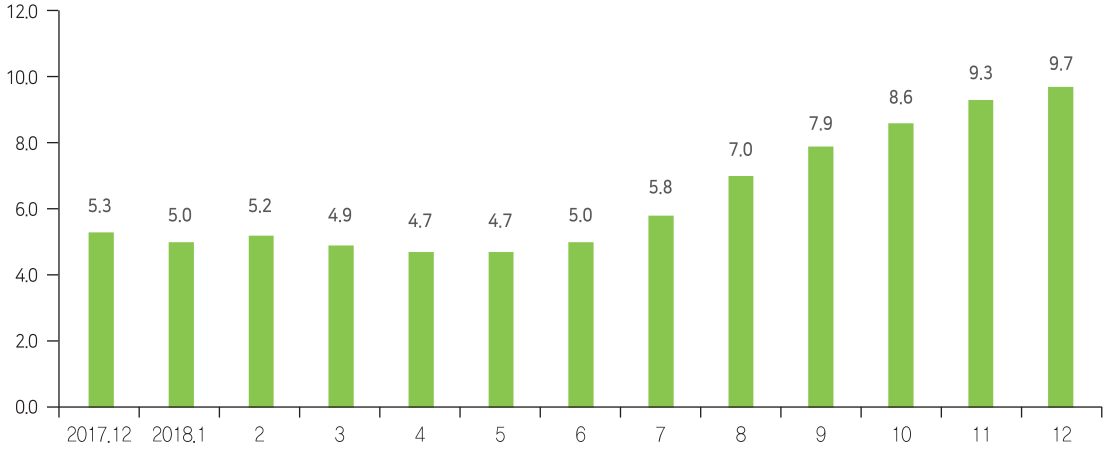
정리 : 권건우

중국은 대도시 주택가격 상승에 힘입어 전국 주택가격이 다시 상승세를 보이고 있다. 중국국가통계국(NBS)에 따르면 12월 신규주택 가격은 전월대비 0.8% 상승, 전년 동기 대비 9.7% 상승하며, 정부의 주택가격 억제책에도 44개월 연속 상승세를 이어갔다. 중국 4대도시(베이징, 상하이, 선전, 광저우)의 12월 주택가격은 전월대비 1.3% 상승하며 소규모 도시에 비해 강세를 보였으며, 특히 광저우는 전월대비 3%의 상승을 보였다. 한편, 일부 전문가들은 이러한 부동산시장의 성장은 정부의 부채 규제와 미중 무역 갈등으로 인한 경기침체를 완화시킬 수 있다고 말했다.

한편, 중국 동부의 도시 허쩌(Heze)는 시장 활성화를 위해 부동산시장 규제를 완화하였으며, 전문가들은 경기침체로 인해 더 많은 도시들이 규제를 완화할 것이라고 예상하고 있다. 전문가들은 여전히 부동산시장의 장기 전망을 긍정적으로 평가하지만, 버블위험과 미국과의 무역 갈등에 대한 정책입안자들의 경고는 투자심리에 타격을 주고 있는 상황이다.

REUTERS

• 전년 동기대비 신규주택가격 상승률(%)



출처: National Bureau of Statistics of China

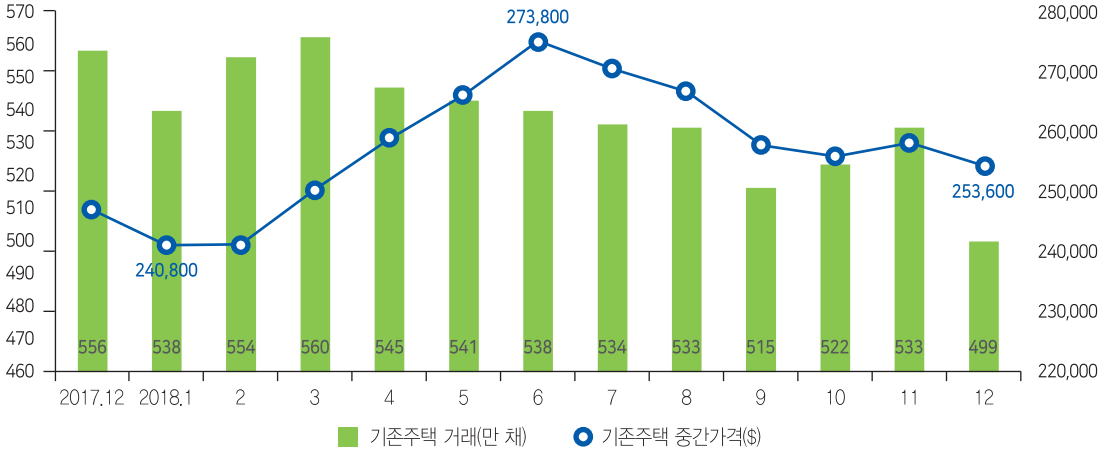
미국

미국부동산협회(NAR)에 따르면 2개월 연속 증가세를 보인 기존 주택 거래가 12월 감소한 것으로 나타났다. 12월 전체 기존주택 거래는 499만 채(연간 환산 기준)로 전월대비 6.4% 하락, 전년 동기 대비 10.3% 하락했다. NAR의 수석 이코노미스트 로렌스 윤은 현재의 주택 거래량은 2018년 상당 기간 동안 높은 금리로 인한 것이며, 주택담보대출 금리가 낮아짐에 따라 봄부터 주택 거래가 일부 회복을 보일 것으로 전망했다. 프레디 맥(Freddie Mac)에 따르면 12월의 30년 만기 고정형 주택담보대출 금리는 4.64%로 11월 4.87%에 비해 하락하였다.

한편, 12월 기존주택의 중간 가격은 253,600달러로 전년 동기 대비 2.9% 상승하며, 82개월 연속 상승세를 이어갔다. 12월 말 주택재고는 155만 채로 11월의 174만 채에 비해 감소하였으나, 전년 동기 대비 증가한 수치를 보였다. 로렌스 윤은 지속적인 주택 재고 증가는 가격 상승 완화에 기여할 수 있겠으나, 여전히 저가의 주택 재고가 부족하다고 말했다.

NAR

• 미국 기존주택(Existing Home) 거래 및 가격



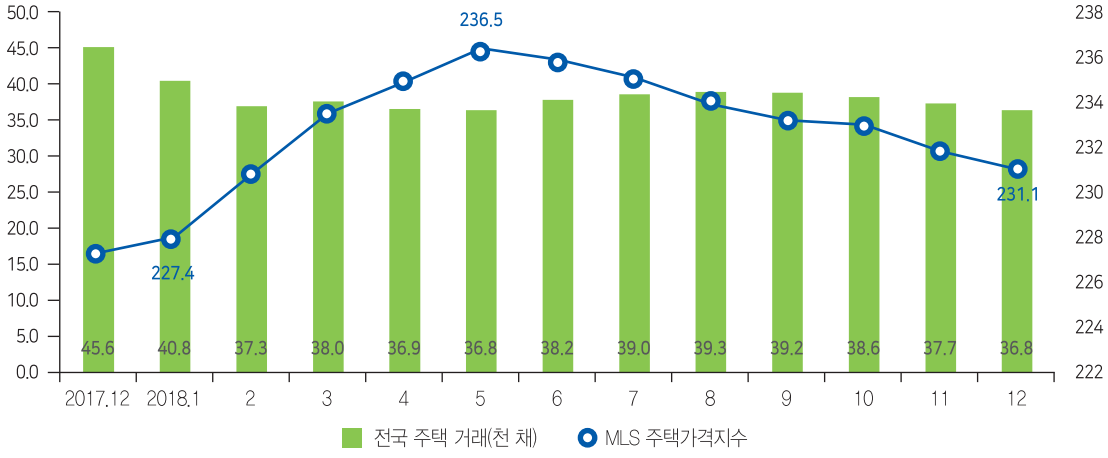
출처: National Association of Realtor

캐나다

캐나다부동산협회(CREA)에 따르면 캐나다의 주택 거래는 전월 대비 2.5% 하락하며 4개월 연속 하락세를 이어갔다. 밴쿠버, 오타와를 비롯한 대도시와 중소도시에 이르기까지 약 60% 지역에서 거래가 감소했다. Barb Sukkau CREA 회장은 2018년부터 시행된 새로운 연방 주택담보대출 스트레스 테스트를 앞두고 주택 구입자들의 선제적 움직임으로 2017년 말 거래가 많았다고 전했다. CREA의 수석 이코노미스트 Gregory Klump도 주택 담보대출 스트레스 테스트가 일부 주택 구매자들의 주택 소유 가능성을 어렵게 만듦으로써 올해 주택가격이 경제성장을 저해할 것으로 예상하였다. 한편, 12월 MLS 주택가격 지수는 전년 동기 대비 1.6% 상승하며, 7월 이후 2% 내외의 상승률을 기록하고 있다. 지역별로는 밴쿠버에서 전년 동기 대비 2.7% 하락을 보인 반면, 오타와(6.9%), 토론토(3.0%) 등에서는 전년 동기 대비 가격이 상승했다.

CREA

• 캐나다 주택 거래 및 가격지수



출처: Canadian Real Estate Association

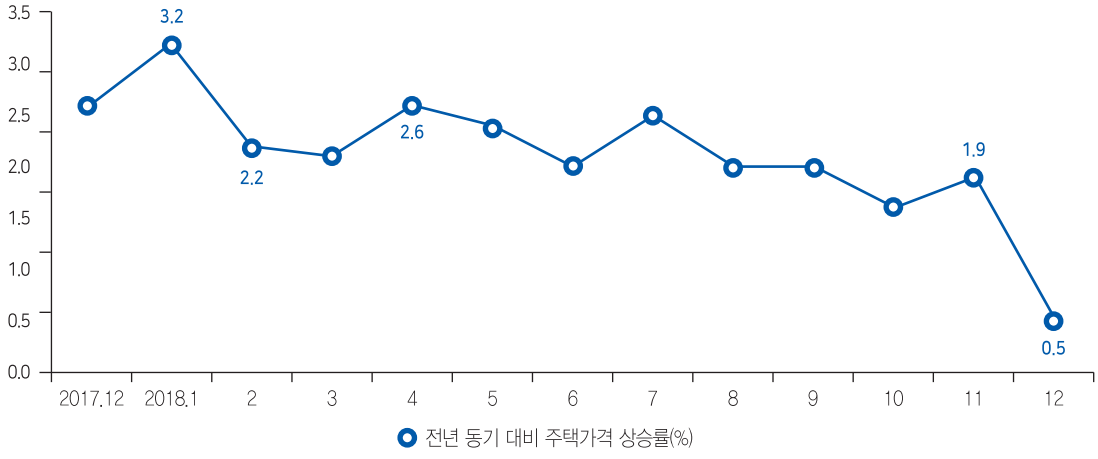
영국

영국 주택가격은 5년 만에 가장 낮은 연간 상승률을 기록했다. 2018년 12월 전국 주택가격 상승률은 전년 동기 대비 0.5% 상승에 그치며, 2013년 2월 이후 가장 낮은 상승률을 보였다. 전월대비 주택가격 상승률도 0.7% 감소한 것으로 나타났으며, 평균 주택가격은 212,281파운드를 기록했다. 영국의 부동산시장은 과거 급격한 상승이후 최근 가격이 안정되고 있는 한편, 브렉시트로 인한 불확실성은 수요를 감소시키고 경제 전망을 흐리고 있다.

Nationwide에 따르면 최근 소비자 신뢰지수(Consumer confidence)가 약화되고 신규 주택 구매 문의가 현저히 감소했다고 전했다. 특히, 런던은 2018년 한 해 동안 주택가치가 0.8% 감소했다. Nationwide의 수석 이코노미스트 로버트 가드너는 최근 부동산 경기 둔화가 고용성장, 임금인상, 대출비용이 계속 낮은 상황에서 불확실한 경제 전망에 대한 구매자의 심리가 반영된 것이라 분석했다. 하지만 그는 경제가 계속해서 완만한 속도로 성장한다면 2019년 영국 주택가격은 낮은 한자리수의 상승률을 보일 것으로 전망했다.

▌블룸버그

• 영국 전년 동기 대비 주택가격 상승률



출처: Nationwide

부동산시장 조사분석

2019.1 | Winter | Vol.24



부동산시장 연구 동향



부동산시장 연구 동향

정리 : 최 진

최근 부동산시장 학술연구 동향

- 일본의 세대 간 주택자산 이전: 증여세 면세를 통한 부모의 주택자금 지원 (주택연구, 2018)
- 수요 특성별 공공임대주택 거주 의향 분석: 인천광역시 청년, 육아가족, 노인 계층 중심으로 (주택연구, 2018)
- 표본 주택 가격 기반 부동산 가격지수 산정: 머신 러닝 방법의 활용을 중심으로 (주택연구, 2018)
- 개인의 임대주택 투자수요 영향요인에 관한 연구 (주택연구, 2018)
- Are Housing Mortgage loan Restrictions Effective for housing Price Stabilization (주택연구, 2018)
- 주택가격 수익률 분포의 꼬리부분 위험과 Value-at-Risk (주택연구, 2018)
- 방향성 정보전이 지수를 이용한 가계부채와 주택가격 사이의 시간가변 파급효과 분석 (주택연구, 2018)
- 국내 체류 외국인의 주거입지 선택요인 분석에 관한 연구: 서울시를 중심으로 (주택연구, 2018)
- 부모의 경제적 지원과 주택자금대출이 신혼부부의 주택점유형태에 미치는 영향 (부동산연구, 2018)
- 가산금리가 주택담보대출에 미치는 영향 (부동산연구, 2018)
- 부모의 자가가 자녀의 경제적 성과에 미치는 영향 (부동산연구, 2018)
- 부동산의 가격변화가 노후준비에 미치는 영향:사적연금을 중심으로 (부동산연구, 2018)
- 서울시 강남강북권 6개구 임야 거래가격과 공시지가 적정성에 영향을 미치는 요인 (부동산연구, 2018)
- 저소득가구의 주거이동 요인 분석 (부동산연구, 2018)
- 기업형 임대주택의 주거서비스가 미치는 영향에 관한 연구 (부동산학보, 2018)
- 아파트 거래회전율에 영향을 미치는 지역 주택시장 특성 분석 연구 (부동산학보, 2018)
- 아파트 임대가치에 영향을 주는 요인에 관한 연구 (부동산학보, 2018)
- 은퇴 후 라이프스타일이 주거선호에 미치는 영향분석 (부동산학보, 2018)
- 자산구조 변화에 따른 주거소비조정의 결정요인에 관한 연구 (부동산학보, 2018)
- 주택 미분양율에서 본 도시형 생활주택제도의 개선방안에 관한 연구 (부동산학보, 2018)
- 행복주택리츠의 사업구조 개선방안에 관한 연구 (부동산학보, 2018)
- 권역단위종합정비사업이 주민 삶의 질에 미치는 영향: 경상북도를 대상으로 (국토연구, 2018)
- 주민참여를 통한 주거지 재생사업이 거주민의 삶에 미치는 영향:영국 버밍엄시의 킹스노턴 NDC사례를 중심으로 (국토연구, 2018)
- 1인가구의 연령별 특성에 따른 주거상 · 하향 이동에 관한 연구 (국토연구, 2018)
- Potential crime risk and housing market responses (Journal of Urban Economics, 2018.11)
- Residential segregation, discrimination, and African-American theater entry during Jim Crow (Journal of Urban Economics, 2018.11)
- Housing in Europe: A different continent – A continent of differences (Journal of housing Economics, 2018.12)
- Institutional settings and urban sprawl: Evidence from Europe (Journal of housing Economics, 2018.12)
- The revival of East Berlin's land market after the German reunification (Journal of housing Economics, 2018.12)
- Gentrification through the sale of rental housing? Evidence from Amsterdam (Journal of housing Economics, 2018.12)
- The efficiency of savings-linked relationship lending for housing finance (Journal of housing Economics, 2018.12)

부동산시장 학술연구 동향 및 KRIHS 부동산시장 연구 동향

국토연(수시) 2018-24



도심활성화에 따른 주택시장영향과 정책과제

Housing Policy Strategies in Response to Downtown Revitalization

박천규, 전성제, 변세일, 노민지

- 최근에는 기존 원 거주민의 비자발적 이주를 야기하는 젠트리피케이션 현상과 더불어 투어리스티피케이션이 주요한 도심 내 문제, 즉 정책과제로 대두
- 주거환경 악화 문제에 더해 해당 지역의 이해관계가 복잡해지면서 주민 간 갈등 야기와 그에 따른 마을 커뮤니티가 약화됨
- 안정적 주거가 가능한 주택과 생활SOC 및 주거서비스, 커뮤니티 공간 등을 제공할 수있는 복합형 주택 공급 프로그램을 제안
- 거주민간, 거주민 및 상인간 이해관계 조정을 위한 갈등조정 프로그램 제안
- 도심활성화로 인해 정주성 약화가 예상되는 지역에 대해 생활SOC를 선제적으로 구축할 수 있는 프로그램 제안

연구보고서

- 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 18-04 산지의 효율적 활용을 위한 산지구분 기준 재정립 방안 연구
- 국토연 수시 18-06 공동주택 품질향상을 위한 주택분양제도 개선방안 연구: 아파트 후분양제 확대방안을 중심으로
- 국토연 수시 18-07 인프라 도시개발 연계 투자개발형 해외건설 활성화 전략
- 국토연 수시 18-08 공유주택 공급을 위한 최저주거기준에 관한 연구

- 국토연 수시 18-17 건설산업 빅데이터 활용기반 구축 기초연구
- 국토연 수시 18-24 도심활성화에 따른 주택시장 영향과 정책과제
- 국토연 수시 18-26 주택자재 유통산업 일자리 창출을 위한 셀프/주문 빌딩 활성화 방안 연구

국토정책 브리프

- 2019년 주택가격은 수도권 보합, 지방 하락폭 확대 (2019.01.17.)
- 시설물 및 건축물의 "생애주기 통합 건설정보포털" 구축방안 (2019.11.19.)
- 빈집의 예방 · 관리 · 활용을 위한 정책방안 (2019.11.12.)
- 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

우리나라의 저출산 · 고령화 문제는 심각한 사회문제로 대두되고 있으며 1인가구의 급속한 증가는 인구 · 가구 · 사회 구조의 변화를 초래하고 있다.

이러한 사회구조변화는 청년 1인가구와 노인계층의 증가를 불러오고 있으며 해당계층은 다른 계층에 비하여 주거불안문제에 취약한 편이며 이는 국가전체의 사회 · 경제 문제로 이어질 수 있다. 정부는 임대주택의 지속적 공급을 통해 국민의 주거불안을 해소하기 위한 노력을 기울이고 있으며 공공부문 뿐 아니라 공공지원민간임대주택 등 민간영역을 통한 임대주택공급확대 노력도 지속하고 있다.

최근 임대주택공급주체들은 인구 · 가구구조 변화에 따라 달라진 수요자의 특성에 맞춰 임대주택을 공급하려고 하고 있으며, 민간임대주택 시장도 임대사업자 등록 활성화 등의 대책에 따라 기존의 사적시장 체계에서 점차 변화하고 있는 실정이다.

금번에는 이와 관련하여 임대주택을 주제로 한 연구논문을 소개한다.

수요 특성별 공공임대주택 거주 의향 분석 -인천광역시 청년, 육아가족, 노인 계층 중심으로- 정기성·기윤환(주택연구)

본 연구는 인천시의 청년계층, 육아가족 계층, 노인 계층을 대상으로 공공임대주택 입주의사와 거주의향에 따른 영향요인들을 파악하고 비교분석하여 공공임대주택 공급 관련정책방향을 모색하고자 한다.

이항 로짓모형을 통한 계층별 실증분석결과 및 시사점은 다음과 같다. 첫째, 노인계층의 경우 월 소득 100만원 이하 그룹의 공공임대주택 입주의향이 높은 것으로 나타났다. 둘째, 이사 계획이 있는 청년 계층의 공공임대주택 입주의향이 이사 계획 없는 그룹에 비해 높게 나타났다. 셋째, 희망하는 공공임대주택의 입지결과가 세 계층 모두 다르게 나타났다. 넷째, 노인계층의 경우, 12평 이하 소형 임대주택을 선호하는 계층이 공공임대주택의 실질적인 수요 계층이라고 해석 할 수 있다. 다섯 번째, 육아가족계층의 다른 세대와 계층 간 혼합에 대해 긍정적인 입장이었으며, 이 계층의 공공임대주택 입주의향도 높게 나타났다. 여섯째, 청년계층은 다소 개인주의적인 성향을 나타내었지만, 지역주민과의 소통 공간 마련에 긍정적인 모습을 보였으며, 이들의 공공임대주택 입주의향도 높은 것으로 나타났다.

개인의 임대주택 투자수요 영향요인에 관한 연구 – 조원진·노승한(주택연구)

본 연구의 목적은 주택시장의 임대주택 투자수요 영향요인을 분석하는 것이다. 이를 위해 2016년 가계금융 · 복지조사의 금융부문 자료를 이용하여 주택의 점유형태와 보유수에 따라 무주택 임차, 1주택 자가, 2주택이상 자가, 1주택 임차, 2주택이상 임차가구로 5단계로 구분하고 다항로짓모형으로 추정하였다.

추정 결과는 무주택 임차가구에서 유주택 가구가 되는 것은 각 유형에서 자본환원율, 순자산, 주택담보대출, 임대보증금의 순서로 고려되었다. 이중 1주택 자가의 경우에는 임대보증금이 유의하지 않았고, 2주택이상 자가는 1주택 임차나 2주택이상 임차가구보다 주택담보대출을 임대보증금보다 더 많이 활용하였다. 건강보험료는 모든 유주택

가구에서 부(–)의 영향으로, 국민연금은 유주택 자가가구의 경우에만 부(–)의 영향으로 유의하였다. 건강보험료 가입자 유형을 알 수 있는 상용근로자는 1주택 자가, 2주택이상 자가가구의 경우에 부(–)의 영향으로 유의하였는데, 가입자 유형에 따른 본인 납부 부담액을 고려하여야 한다.



www.krihs.re.kr

부동산시장 조사분석



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



ISSN 2288-1808