

2012. 5. 2.

보도자료

이 자료는 2012년 5월 3일(목) 조건부터 보도해 주시기 바랍니다.

KDI 홍보팀

TEL 02) 958-4030 FAX 02) 960-0652 E-mail press@kdi.re.kr

2012년 1/4분기 부동산시장 동향분석 및 정책현안 요약

1. 부동산시장 동향요약

- 주택가격은 지난해 4/4분기 이후 점차 안정세에 접어드는 양상이나 지역·부문·평형 간 다소 차별화된 시장동향을 보이고 있음.
 - 지역적으로는 비수도권 주택시장이 지난 분기까지 수도권에 비하여 현저하게 높은 가격 및 거래량 상승률을 보여 왔으나, 점차 안정세에 접어드는 양상을 보이고 있음.
 - 평형별로는 중·대형 주택이 가격상승률이 낮고 미분양물량도 적은 반면, 소형 주택은 매매가격 및 전세가격이 상대적으로 높은 상승세를 기록하고 있음.
- 2011년 높은 상승률을 지속하던 전세가격은 최근 상승률의 둔화 또는 하락 조짐을 보이고 있음.
- 아파트 거래량은 아파트 입주물량과 함께 큰 폭의 감소 추세를 나타내고 있으며, 최근 신규주택의 공급에 있어서 대부분의 지역의 인·허가 발행물량이 크게 증가하고 있음.

- 주택경기의 후행지표인 아파트 입주물량은 2012년 2월 전국적으로 12,220호로 장기평균(25,188호)을 크게 하회하고 있음.
 - 아파트 거래량 또한 지난 2011년 4/4/분기 이후 감소세가 이어지면서 전국 -26.8%, 서울 -40.2%의 감소율을 기록
 - 반면, 2007년 이후 3년간 저조한 모습을 보였던 주택건설 인·허가 발행물량이 2011년 43만호로 증가하여 장기평균에 근접하였으며, 특히 2011년 4/4분기에는 전국 인·허가 발행물량이 25만호 수준으로 장기 평균 대비 2배가 넘는 물량이 발행되었음.
- 최근 부동산시장의 매수세가 부진한 가운데, 그 원인으로 경기침체에 대한 불안감, 가구 수 감소, 불확실성 증대 등에 의한 '부정적 향후 전망'이 '구매능력의 부족' 등의 다른 이유보다 더 중요한 것으로 조사됨.¹⁾
- 거시경제환경은 최근 건설투자의 부진과 소비자물가 상승세가 둔화되는 가운데, 소비 및 소비 관련 심리지표의 개선 등 내수지표가 개선되고 있어 경기둔화 추세가 완만해지고 있음.
- 최근 실질 건설투자는 -4.0%로 전 분기보다 0.6%p 개선되었으며, 지난해 4%를 기록하였던 소비자물가도 3.1%로 상승세가 둔화됨.
 - 또한 2월 중 소매판매액 증가율 5.3%로 큰 폭으로 상승하였으며, 일부 선진국 경제지표의 불확실성이 다소 완화되는 가운데 소비자심리지수도 개선되는 추세임.
- 한편, 해외 주요국들의 주택가격은 하향세가 지속되고 있으며, 일부 국가의 경우에는 주택가격의 하락폭이 증가하고 주택시장의 침체가 민간소비의 위축을 가져오는 음(-)의 자산효과(wealth effect)가 더 뚜렷해짐.

1) 부동산 업계 전문가들을 대상으로 한 지역모니터링그룹(RMG) 서베이 결과로서 KDI 공식의견과 다를 수 있음.

- 미국은 경기회복조짐에 따라 주택시장도 회복할 기미가 조금씩 보이고 있지만, 은행들이 보유한 담보주택(REO)들에 대한 조치 결과에 따라 주택시장의 상황이 변화될 것임.
- 중국은 정부의 각종 규제조치로 주택가격의 하락세가 이어지고 있으며, 최근 5개월 연속 상하이, 베이징의 주택가격이 지속적으로 하락
- 유럽의 주요국 중 포르투갈과 스페인의 실질주택가격이 크게 하락하였으며, 비교적 주택시장이 안정적인 국가였던 덴마크와 스웨덴도 주택가격이 급격히 하락하고 있음.

□ 부동산 대출 및 금융 부문은 주택담보대출 잔액의 증가세가 다소 주춤하는 모습이나 비은행예금기관의 빠른 증가율은 지속되고 있음.

- 주담대 잔액은 2011년 4/4분기에 389.2조원에서 2012년 1월 말 현재 388.6조원으로 다소 줄어든 가운데, 전년동월대비 증가율은 은행권이 6.7%인 데 반하여 비은행예금기관은 13.3%를 기록
- 주택담보대출 금리는 5%로 상승하였으나 가산금리는 금융위기 이후 2009년에 2.91%를 기록한 이후 최근 1.4~1.5% 수준을 유지
- 최근의 주택담보대출 연체율은 2010년 이후 안정적인 추세를 보임(금감원 자료 기준; 2012년 1월 0.8%).

2. 정책현안: 주거복지 현황과 정책방향

- 그동안 우리나라는 경제발전과 더불어 가구의 평균적인 주거수준이 향상 되어왔으나 저소득층의 주거수준은 그렇지 못한 것으로 나타나고 있으며, 소득계층 간 격차가 확대되고 있음.
 - 이러한 과정에서 주택정책을 복지적 관점에서 접근하는 노력이 꾸준히 진행되었으며, 다양한 주거복지정책 프로그램들이 시행되고 있음.
 - 본 정책 현안에서는 우리나라 가구의 주거현황과 주요 주거복지정책을 살펴보고, 이를 토대로 향후 주거복지정책 방향을 모색 함.

- 국민의 평균 주거수준은 주요 선진국과 비교하면 아직 낮은 상태임.
 - 자가점유비율(2010년 54.2%)은 프랑스(56%), 덴마크(53%), 네덜란드(55%)와 유사하나, 일본(61.2%), 미국(68.3%), 영국(70.5%)보다는 낮고, 1인당 주거면적 또한 2005년 현재 22.8㎡로 일본(29.4㎡)을 제외한 주요 선진국이 40㎡에 근접하거나 초과하고 있는 점을 고려하면 낮은 수준에 머물고 있음.

- 소득계층 간 주거수준의 격차는 지속적으로 존재하고 있음.
 - 저소득층의 주택 소유비율은 낮고 보증부월세나 월세와 같은 상대적으로 열등한 점유형태의 비율은 높음.
 - 2005~10년 기간 동안 동 기간 동안 소득 증가에 비해 주택가격 증가가 높아 전체 가구의 PIR은 2005년 4.93에서 2010년 5.21로 증가하였는데, 저소득층의 경우에는 11.09에서 15.46으로 크게 증가하여 저소득층의 주거수준은 크게 개선되지 않음.

- 정부의 주거복지정책은 주택을 직접 공급하는 방식의 공급자 지원과 주택 구입 또는 안정적 거주를 간접적으로 지원하는 수요자 지원방식을 통하여 추진하고 있음.

○ 공급자 지원방식은 보금자리주택을 건설하여 소득 5분위 이하 가구에 공급하는 것을 목표로 하고 있으며 공급계획은 2018년까지 총 150만호를 공급하는 것임.

- 그동안 지속적인 공공임대주택 건설로 2009년 현재까지 약 220만호의 공공임대주택 재고가 확충되었음.

- 2010년 현재 임대주택 총재고는 140만여 호로 전체 주택재고의 9.5%를 차지

- 그러나 정부의 직접 개입을 통한 공공임대주택 재고의 지속적인 증가에도 불구하고 민간부문의 임대주택 건설실적은 저조

○ 수요자 지원방식은 저소득층의 주거수준 향상과 주거안정에 초점을 두어 국민주택기금의 저리 용자를 통해 이루어지는데, 전세자금 용자와 구입자금 용자로 나뉘어 운용

- 국민주택기금 용자 중 수요자 지원 비율이 증가하였다는 것은 긍정적인 측면

- 최근 들어 가구특성에 따른 전세자금 용자사업이 이루어지는 것도 긍정적으로 평가할 수 있음.

- 그러나 근로자·서민 주택구입자금 등에서 볼 수 있는 바와 같이 가구소득기준이 너무 낮게 적용되는 부분은 개선 필요

□ 향후 우리나라 인구구조와 주택시장을 둘러싼 미래 환경 변화를 고려해 볼 때 주택수요 또한 세분화·차별화될 것이므로 주거복지정책의 기본 방향도 현재보다 미시적인 방향으로 설정되어야 하며, 단순히 주택서비스만 제공하는 차원을 넘어 정책대상가구의 '삶'과 연결되는 제반 복지서비스가 복합적으로 제공되어야 함.

○ 이를 위해, 첫째, 큰 틀에서 소득과 생애주기를 종과 횡으로 연결하는 형태의 주거복지정책 방향 정립이 필요함.

- 둘째, 주거복지정책과 기타 복지정책이 효율적으로 연결되는 사회정책적인 측면으로의 정책방향이 요구됨.
- 셋째, 정책대상가구의 실질적인 노력을 이끌어낼 수 있는 형태의 주거복지정책 방향이 정립되어야 함.
- 넷째, 공공이 모든 것을 다할 수 있다는 생각을 버리고 민간부문을 적극적으로 이용할 수 있는 방향으로의 정책이 필요함.
- 다섯째, 점차적으로 공급자 중심에서 수요자 중심으로의 주거복지정책 방향의 전환이 필요함.

❖ 1. 부동산시장 동향요약 문의

- 송인호 KDI 연구위원(958-4136)

❖ 2. 정책현안 문의

- 정의철 건국대학교 교수(02-450-4069)

※ 본 논문은 『부동산시장 동향분석(2012년 1/4분기)』 보고서에 수록되어 있습니다. 『부동산시장 동향분석』은 체계적 모니터링을 통한 부동산시장 동향 분석과 관련 정책 현안을 정리한 분기 보고서입니다.