

2013. 1. 7.

보도자료

이 자료는 2013년 1월 8일(화) 조간부터 보도해 주시기 바랍니다.

KDI 홍보팀

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

부동산시장 모니터링 보고서 요약
[2012년 4/4분기]**1. 부동산시장 모니터링 그룹 개요**

- KDI와 건국대학교 부동산·도시연구원은 2011년 3/4분기부터 100여명의 부동산 시장 전문가로 구성된 부동산시장 모니터링그룹(Real Estate Market Monitoring Group, 이하 RMG)을 운영
 - RMG는 지역별 부동산학 교수, 개발 및 금융 전문가, 부동산 중개업자 등 부동산시장 전문가들로 구성된 협의체로, 지역별 논의 결과를 취합, 시장동향을 파악하고, 주요 현안에 대한 정책 방향을 제시하고 있음.
 - RMG는 기존의 정량적 조사체계를 보완하기 위해 객관적 통계조사 보다는 실무 전문가들의 의견수렴에 초점을 맞춘 정성적 조사 결과 중심의 분기별 보고서를 발간

2. 부동산시장 모니터링 보고서(2012년 4/4분기) 주요 내용

가. 시장현황 개요

□ 매매 시장

- 9. 10 부동산 대책 이후 취득세 인하 효과로 주택 매매시장거래량은 3/4분기 이래 약 한달 간 증가세를 보였으나, 이후 거래량은 다시 부진한 모습을 나타냄.
 - 거래량은 소폭 증가했으나 대부분 급매물 중심의 거래로, 매매 가격은 전반적으로 보합 또는 하락 추세이며, 특히 중대형평형 가격하락이 지속됨.
 - 반포·개포·잠실 등 재건축 관련 단지 가격은 10월 중 일시적 거래 증가로 소폭 상승했으나, 11월 들어 하락추세로 돌아섬.
 - 지방 부동산시장은 가격과 거래량 동향을 볼 때 전반적으로 조정기에 접어든 모습
 - 특히, 전국 평균을 크게 웃돌던 세종시의 지가상승률은 최근 급격히 하락하면서 조정 양상을 보이고 있으며, 지방 혁신도시에서도 신규 공급물량의 지방 집중현상으로 그간의 상승세는 꺾인 모습이 나타남(2013년도 혁신도시 내 아파트 추가 공급 물량은 1만 9,552 세대로 예정되어 있음).

□ 임대 시장

- 임대차 시장의 매물 품귀현상으로 서울, 수도권 및 지방 시장에서 전세가 상승이 지속됨.
 - 보증금을 일부 증액하더라도 이동하지 않으려는 세입자 성향이 나타나면서 매물이 부족해짐.

- 파주 등 일부 수도권 지역에서는 임대인의 주택가격이 대출금 및 전세금 상환액보다 낮아지는 문제가 발생했으며, 집단대출현상이 전세시장에도 영향을 미치고 있는 것으로 조사됨.
- 정부기관 이전을 앞두고 세종시는 물론 인근의 공주시·대전시 유성구 등을 중심으로 중소형 아파트의 전세가가 급등하고 있음.

□ 분양 시장

- 서울 및 경기 지역 분양 시장은 부진을 면치 못하고 있으며, 지방 분양시장 경기도 점차 둔화되는 모습을 보임.
 - 수도권 지역에서는 미분양 물량 소진이 둔화되면서 적체 물량이 증가, 대형평형의 미분양 또한 심각한 문제로 대두됨.
 - 부산·울산·경남 지역 신규주택 분양시장은 1/4분기까지 초호황기를 유지했으나, 3/4분기 이후 급격한 침체기를 맞아 청약 및 계약률이 낮아지고 있음.
 - 충청지역 분양 및 공급은 세종시를 중심으로 이루어지고 있으나, 세종시 내에서도 행정타운과 먼 지역, 브랜드 가치가 떨어지는 아파트에서는 순위 내 미분양 현상이 나타나고 있으며 프리미엄도 점차 하락세를 보임.

□ 경매 시장

- 2012년 경매시장에서는 두드러진 양극화 현상이 나타났으며, 강세를 보인 수익형 부동산에 비해 주거용 부동산은 약세 현상을 보임.
 - 주거용 부동산 경매 시장에서는 중소형아파트는 강세, 대형아파트는 약세를 보였으며, 대형아파트 경매 시장도 통상 2~3회 이상의 유찰이 보편적일 정도로 고전을 면치 못하고 있음.
 - 반면, 상가와 오피스텔 등 수익형부동산에는 지역, 가격, 종목을 불문하고 투자자가 몰려 오히려 시장과열이 우려됨.

나. 도시형생활주택에 대한 정책 과제

- 소형 주택에 대한 수요 증가로 도시형생활주택의 공급이 큰 폭으로 증가했으나, 원룸형에 편중된 공급양상이 나타남.
 - 대도시지역을 중심으로 50㎡미만의 소형주택이 전체 공급량의 67%를 차지했으며, 원룸형주택 인허가가 그 가운데 87%를 차지함.
 - 공급자의 수익성 및 제도적 제한으로 초소형 규모의 원룸형 주택이 집중적으로 공급됨.
 - 기업의 도시형생활주택 시장 진출로 고급 브랜드 도시형생활주택의 공급이 가능해졌으나, 원룸형(아파트형)주택의 편중이 가중화됨.
 - 편중된 유형의 대량 공급이 지속된다면 공급과잉으로 인한 공실 발생 및 임대료 하락 가능성의 증가 우려
- 편중된 유형의 도시형생활주택 공급 요인을 개선, 가족단위 거주 수요를 충족하는 공급을 유도할 필요가 있음.
 - 소규모 수익형 도시형생활주택 임대업자를 보호하고 저소득층 및 2~3인 패밀리형 가구의 수요를 충족시킬 수 있도록, 다양한 유형의 도시형생활주택 공급이 이루어져야 할 것임.

다. 전세가 상승이 매매가격에 미치는 영향 분석

- 매매가는 안정 내지 하락세를 보이는데 비해 전세가는 상승해 매매가 대비 전세가 비율이 높아지고 있음.
 - 임대수요가 매매수요로 전환되어 매매가격이 상승할 것이라는 의견이 있음.

- 매매가와 전세가 간의 차이가 줄어들면, 주택 구매 수요가 증가할 수 있기 때문
- 그러나 이론적·경험적 근거로 볼 때, 일정 수치(예: 60%)를 넘어서는 매매가 대비 전세가 비율이 매매가 상승으로 직결되는 것으로 전망하기는 어려움.
 - 이론적으로 전세가는 주로 현재의 주택시장 상황을 반영하고, 매매가는 현재 시장 뿐 아니라 미래시장에 대한 기대치까지 반영하므로, 전세가와 매매가의 결정 요인은 다르다고 볼 수 있음.
 - 미래에 대한 전망이 낙관적이면 전세가가 낮아도 매매가가 오를 수 있고, 비관적 전망이 우세하면 전세가가 높아도 매매가가 낮을 수 있음.
 - 미래 자본이득에 대한 기대가 전혀 없다면, 전세가가 매매가와 같거나 더 높을 수 있으며, 실제 국지적으로 그러한 현상이 나타나는 경우가 있음.
- 경험적으로도 전세가와 매매가 사이에 뚜렷한 인과관계가 없다는 주장이 일반적임.
- 주택 매매가 및 전세가 상호 간 영향 관계를 알아보기 위해 가장 최근 자료에 근거, 그랜저 인과관계 검정과 교차상관관계 분석을 진행함.
 - 그랜저 인과관계 검정 결과, 전국 및 서울 주택 매매가와 전세가 간에는 일방적 인과관계가 발견되었으며, 6개 광역시 주택 매매가와 전세가 간에는 상호 인과관계가 있는 것으로 나타나, 두 변수간 선행-후행의 관계를 확정 짓는 것은 어려움.

<지역별 주택매매가격과 전세가격 증가율의 그랜저 인과관계 검정결과>
(2002년 10월~2012년 12월)

지 역	귀무가설	χ^2 통계량	P-값
전 국	주택전세가격이 주택매매가격에 인과관계를 미치지 않는다.	0.9	0.63
	주택매매가격이 주택전세가격에 인과관계를 미치지 않는다.	13.5	0.00***
서 울	주택전세가격이 주택매매가격에 인과관계를 미치지 않는다.	0.9	0.65
	주택매매가격이 주택전세가격에 인과관계를 미치지 않는다.	7.1	0.03***
6 개 광역시	주택전세가격이 주택매매가격에 인과관계를 미치지 않는다.	13.9	0.00***
	주택매매가격이 주택전세가격에 인과관계를 미치지 않는다.	20.8	0.00***

주: ***는 99% 유의수준에서 유의함.

p값이 유의하여 귀무가설이 기각되면 인과관계를 갖는 것으로 볼 수 있음.

○ 교차상관관계 분석 결과, 전국 전세가는 매매가에 비해 1개월 후행하는 반면, 서울과 6개 광역시 전세가는 매매가와 시차 없이 동행하는 것으로 나타나, 두 변수는 모든 지역에서 동방향(+)으로 움직였다고 볼 수 있음.

□ 따라서 최근 매매가 대비 전세가 비율 상승이 주택 매매가 상승의 신호라고 보기는 어려우나, 매매시장 자체 요인의 변화로 가격이 상승할 가능성은 있음.

❖ 문의: 유주연 건국대학교 부동산·도시연구원 박사
 김현아 KDI 거시·금융정책연구부 전문위원(02-958-4078)

❖ **첨부. 중앙 부동산시장 모니터링그룹 위원**

□ 지역위원을 대표하는 중앙 RMG 위원은 총 13명의 전문가로 구성됨.

분 류	중앙 전문가그룹(RMG)	
	Real Estate Market Monitoring Group	
서울 강남 지역	김경환 교수	서강대학교
서울 강북 지역	이종아 박사	KB금융지주
경기 남부 지역	손재영 교수	건국대학교
경기 북부 지역	이상영 교수	명지대학교
인천 지역	신종철 교수	건국대학교
부산·울산·경남 지역	강정규 교수	동의대학교
대구·경북 지역	정성용 교수	대구대학교
충청·강원 지역	남영우 교수	나사렛대학교
광주·전라 지역	김종진 교수	전주대학교
신규분양시장	김현아 박사	건설산업연구원
개발시장	김승배 대표	피데스개발
공공부문	김용순 박사	한국토지주택공사