

## 보도자료

보도일시	2013년 4월 19일(금) 조간
담당자	문근식 건국대학교 부동산·도시연구원 박사 김현아 KDI 거시 금융정책연구부 전문위원 (02-958-4078, hahkim@kdi.re.kr)
배포일시	2013년 4월 18일(목) 09:30
배포부서	KDI 홍보팀(02-958-4030, press@kdi.re.kr)

# 부동산시장 모니터링 보고서 요약

## [2013년 1/4분기]

### 1. 부동산시장 모니터링 그룹 개요

- KDI와 건국대학교 부동산·도시연구원은 2011년 3/4분기부터 부동산시장 모니터링그룹(Real Estate Market Monitoring Group, 이하 RMG)을 운영하고 있음.
- RMG는 지역별 부동산학 교수, 개발 및 금융 전문가, 부동산 중개업자 등 시장 전문가들의 협의체로, 전국적으로 시장동향을 파악하고 이를 취합해 동향 및 정책제언을 담은 분기별 보고서를 발간하고 있음.
  - RMG 보고서는 정성적 조사에 중점을 두어 기존의 정량적 조사 체계를 보완하고자 함.
  - 따라서 보고서는 조사통계의 객관성 보다는 실무 전문가들의 의견수렴에 초점을 맞추고 있음.

## 2. 주요 내용

### 가. 시장현황 개요

#### □ 서울 지역 현황

- 2012년 4/4분기 강남3구의 대형 평형은 약보합세이나 중소형 평형은 강보합세로 전체적으로 하락세가 멈추고 있다고 판단됨.
  - 그러나 취득세 감면 연장 조치 종료 이후 대부분의 지역에서 거래량이 감소함.
- 서울지역 임대차 시장의 경우, 학군수요와 신혼부부 수요가 겹치면서 중소형 아파트 중심으로 전세물량이 현저히 부족
  - 전세물량 부족의 가장 큰 원인으로 기존 세입자의 계약연장으로 인한 잔류현상을 꼽을 수 있음.
  - 또한, 전세금 인상분을 월세로 전환하는 경우가 많아 보증부 월세의 비중이 지속적으로 늘어남.
  - 이로 인해, 거래량은 감소하고 가격은 소폭 상승함.

#### □ 경기 남·북부 및 인천 지역 현황

- 경기지역의 매매시장 및 임대차 시장 동향은 매매가격 하락세 둔화, 급매물 및 소형평형 위주의 거래량 증가 등 서울지역과 대체로 유사함.
  - 특히, 중소형 평형의 보합세 및 중대형 평형의 가격 하락이 공통적인 현상임.

- 전세물량 부족으로 인한 임대거래량의 감소, 임대가격의 상승 현상도 서울과 비슷함.
- 경기남부에 비해 경기북부에서 가격 하락세가 지속되는 곳이 많이 발견됨.
  - 대형 평형 위주의 경기 남부 용인지역은 지난해까지 급격한 하락세를 보였으나, 2012년 4/4분기 들어 완만한 하락세로 돌아섬.
  - 반면, 경기 북부 지역 중에서 부동산 경기가 좋지 않았던 김포, 고양, 파주 등의 지역은 지난 분기와 유사하게 가격하락세가 지속되는 추세를 보임.
- 수도권 대부분 지역에서 정부의 부동산 활성화 정책에 대한 기대감이 공통적으로 나타남.

## □ 지방 및 광역시 현황

- 지방 주택시장은 소폭의 가격하락세 및 보합세가 지속, 거래량 또한 전반적인 하락세로 침체국면을 보임.
- 지방광역시 중심으로 미분양증가율이 가속화됨에 따라 지방분양시장의 전반적인 침체가 우려됨.
- 지역별 시장동향은 지역특성에 따라 차이를 보임.
  - 울산과 대구, 세종시의 주택시장은 타 지역에 비해 상대적으로 양호한 편으로, 특히 세종시는 공무원들의 본격적인 이전으로 매매시장과 임대시장이 모두 상승세를 나타내고 있음.
  - 반면, 호남권 대부분의 도시는 경기침체와 공급확대로 인해 전반적인 주택매매가격이 하락 또는 보합세를 보이고 있음.

- 지방 임대차시장의 거래량은 보합세가 유지되는 가운데 충청 지역에서 거래량 증가의 모습이 관찰되며, 전국적으로 가격 상승세 양상을 나타냄.

## 나. 공급부문 동향

- 2012년 주택경기 침체(가격 약세, 거래 감소)에도 불구하고 신축 주택 건설 인·허가(6.8%), 착공(13.4%), 공동주택 분양(4.6%) 및 주택 준공(7.7%) 실적 모두가 전년대비 증가함.
  - 2012년 신축주택 인허가 실적은 58.7만호로 최근 5년 평균(44.9만호)대비 30.7%증가한 수준임.
  - 착공(48.1만호) 실적도 전년대비 13.4% 증가하였으나, 수도권(6.4%)의 착공증가율보다 지방(19.4%)이 약 3배 정도 높은 수준임.
  - 그러나 모든 공급 지표들은 상반기에 급증한 것으로 하반기 들어서는 감소세를 보임.
    - 2012년 주택 공급 실적은 상반기에 전년대비 15% 이상 증가하였으나, 하반기 들어 준공실적을 제외한 나머지 공급지표들은 전년대비 감소함.
- 지역별로는 수도권의 경우 보합세가 지속되고 있는 반면, 지방 시장은 올 하반기 이후 착공, 준공 사업장의 증가로 입주물량 해소 기간이 늘어나 전반적인 사업비 회수 지연 가능성이 있음.
- 수도권 주택시장의 인허가 물량을 살펴보면, 아파트 물량은 지속적인 감소세를 보이고 있으나, 도시형생활주택, 다세대·다가구 주택의 증가로 전체적으로는 지난 3년간 보합세를 이루고 있음(2010~12년 총 25~27만 세대).

- 준공 물량은 2년 연속 10%이상 감소하고 있으며, 특히 인천을 제외한 서울·경기 지역의 준공물량 감소율은 확대되는 추세
  - 인천지역의 인허가 물량은 지속적으로 감소, 감소율이 전년대비 30%나 되는 반면, 착공 물량은 인허가 물량의 45% 수준에 머무르고 있으며, 준공 물량은 3년간 지속적으로 늘고 있음.
- 보금자리주택은 당초 목표(2009~12년까지 74만호)의 73% 수준(53.8만호)을 달성하는데 그침(인허가 기준).
- 2010년 이후 지속된 수도권 주택경기 침체, 공공사업 시행자(LH)의 재무여건 악화, 일부 사업지에서의 사업승인 연기 등의 이유로 수도권은 당초 목표의 절반 수준을 달성
- 전년대비 2012년 지방 주택시장의 인허가 물량은 14.5%, 착공 물량은 19.4%, 준공 물량은 9.4% 증가하였으나, 2013년에는 신규공급시장의 급격한 위축 등으로 주택건설업체의 유동성 부족 현상이 나타날 가능성 존재
- 2011년 대비 2012년에 아파트 인허가 물량은 전북 91.4%, 전남 87.6%, 경북 79.3%, 충북 71.8% 상승하였고, 2010년 이후 분양한 사업장 입주가 시작됨.
  - 2011년 분양사업장의 경우 2013년 이후 입주가 시작되므로 신규공급시장의 급격한 위축과 입주율 저하에 따른 주택건설업체의 유동성부족 현상이 하반기부터 나타날 것으로 보임.
- 도시형 생활주택 건설자금의 저리지원 종료, 보금자리 주택 물량 조정, 지방 주택경기 둔화 등으로 2013년도 신축주택 공급물량은 감소할 것으로 예상

- 수도권 신규 인허가 취득 물량은 미분양 아파트의 적체, 주택가격 하락세 지속 등으로 크게 감소할 것으로 예상
- 주택경기의 호황으로 건설물량을 확대해 온 지방주택시장의 경기가 둔화되면서 지방의 주택공급 물량은 감소될 것으로 예상

#### 다. RMG 위원 대상 부동산시장 설문조사 결과

- 부동산 모니터링그룹 지역위원(LRMG) 약 100명을 대상으로 1)매매 가격 및 거래량의 동향·전망, 2)부동산 정책 방향, 3)4·1 부동산종합대책의 효과에 대한 설문조사를 진행함.

##### 1) 가격 및 거래량 동향 및 전망

- 전 분기 대비 2013년 1/4분기 부동산 시장 동향 및 2/4분기 부동산 시장 전망 관련 '매우 상승'~'매우 하락' 다섯 항목으로 구분해 설문조사를 실시함.
  - 전국을 서울 강남, 서울 강북, 경기 남부, 경기 북부, 인천, 부산·울산·경남, 대구·경북, 충청·강원, 광주·전라 등 총 9개 지역으로 분류
- 2013년 1/4분기 동향에 대한 설문 결과, 응답자의 50% 이상이 전 분기 대비 주택매매가격이 하락할 것이라고 응답한 지역은 부산·울산·경남 지역과 광주·호남 지역이며, 주택거래량은 경기와 인천을 제외한 모든 지역에서 전 분기 대비 감소 또는 매우 감소할 것이라고 답변(표 1의 음영 참조)
  - 부산·울산·경남 지역과 광주·호남 지역의 주택 가격은 전반적인 경기침체와 공급과잉으로 과반수 이상의 응답자들이 1/4분기에 하락할 것이라고 응답

- 주택거래량의 경우, 거의 모든 지역에서 감소할 것이라는 응답이 나온 것은 2012년 12월까지 시행된 취득세 감면이 완료되고, 국회의 감면연장안 채택이 지연된 것에 기인한 것으로 사료
  - 규모별 가격 및 거래량과 관련해 중·소형평형이 대형평형에 비해 1/4분기 보다 안정적인 동향을 나타냈고, 2/4분기에도 유사한 기조를 보일 것으로 전망함.
- 2/4분기 주택가격 및 거래량 전망 관련 응답자의 50% 이상이 광주·호남 지역의 주택가격 및 거래량이 전기보다 하락/감소할 것으로 전망(표 1의 음영 참고)했으며, 부산·울산·경남 지역도 40% 이상의 응답자들이 주택가격의 하락 및 거래량의 감소를 전망함.
- 두 지역은 지난해 높은 매매가격 증가율을 기록한 대표적인 지역으로, 응답 결과는 응답자들이 1/4분기에 이어 2/4분기에도 가격 및 거래량의 조정이 이루어 질 것으로 예상함에 따른 것임.

<표 1> 부동산시장 동향 및 전망에 대한 설문조사 결과

(단위: %)

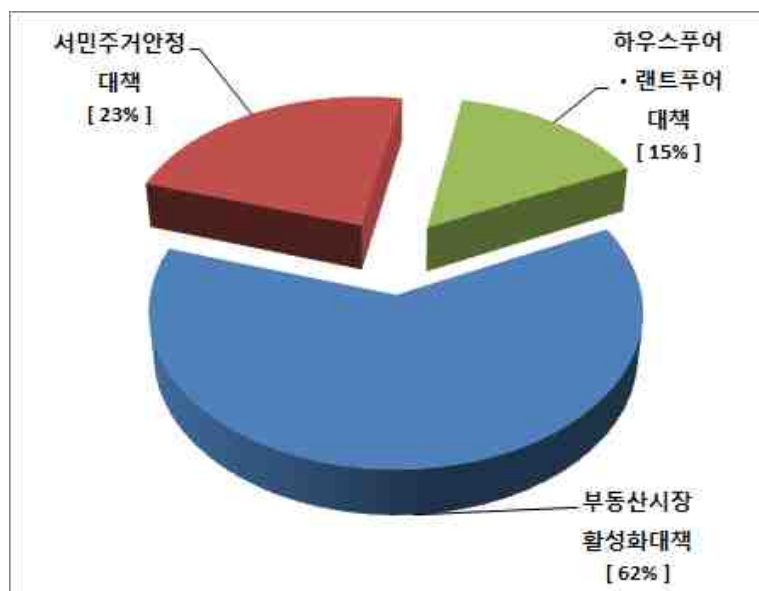
지역	2013년 1/4분기 동향					2013년 2/4분기 전망				
	매우 상승	상승	비슷한 수준	하락	매우 하락	매우 상승	상승	비슷한 수준	하락	매우 하락
<b>주택매매가격에 대한 응답자 분포</b>										
서울강남		12.5	50	37.5			12.5	75	12.5	
서울강북		10	50	40			10	60	30	
경기남부			86.7	13.3			13.3	73.4	13.3	
경기북부			70	30			10	70	20	
인천			80	20			20	70	10	
부산·울산·경남		9.1	36.4	54.5				54.5	45.5	
대구·경북		30	70				20	80		
충청·강원		40	40	20			50	30	20	
광주·호남		10	40	50				50	50	
<b>주택 매매거래량에 대한 응답자 분포</b>										
서울강남			50	37.5	12.5		12.5	62.5	25	
서울강북			50%	30	20		40	40	20	
경기남부		20	46.7	33.3			20	73.3	6.7	
경기북부			70	30			20	60	20	
인천		10	80	10			30	60	10	
부산·울산·경남			45.5	45.5	9.1		18.2	36.4	36.4	9.1
대구·경북		10	30	50	10		50	30	20	
충청·강원		40	10	40	10		60	20	20	
광주·호남		10	30	40	20			50	30	20

주) 음영은 응답자의 50% 이상이 하락/감소 또는 매우하락/매우감소라고 대답한 경우임.

## 2) 부동산 정책 방향

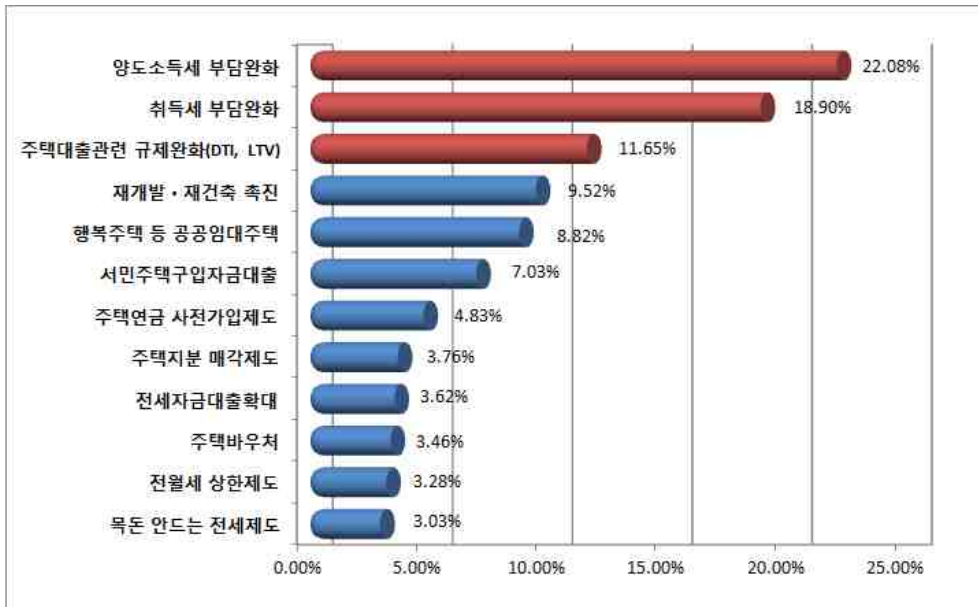
- 부동산 정책 관련 대선공약 및 대통령직인수위원회에서 논의된 바 있는 정책 및 기타 대안들을 3개의 대분류 그룹, 12개의 하위위계 대안들로 나누어 상대적인 중요도를 평가하는 AHP(Analytic Hierachy Process, 다기준 의사결정법) 설문조사를 진행함.
- 3개 상위 그룹은 ‘부동산 시장 활성화 대책’, ‘서민주거안정 대책’, ‘하우스푸어·렌트푸어대책’으로 구성
  - 상위 그룹에서는 부동산시장 활성화 대책(62%)이 가장 필요한 대책으로 조사
    - 응답자들은 부동산 시장이 활성화 되면 서민주거안정 대책 및 하우스푸어·렌트푸어의 문제도 점진적으로 해결할 수 있을 것으로 판단

[그림 1] 부동산정책대안 대분류 평가



- 3개 대분류 그룹 아래 12개의 소분류 정책대안에 대한 조사결과, 부동산시장 활성화를 위해서는 양도소득세 부담완화, 취득세 부담완화, 주택대출관련 규제완화가 가장 시급한 것으로 조사됨.

[그림 2] 부동산정책대안 소분류 평가



- 결론적으로, 현재 부동산시장 회복을 위해서는 거래활성화대책이 가장 중요하며, 이를 위해서 양도세 및 거래세 부담과 대출규제를 완화하는 것이 현실적으로 공감할 수 있는 대책인 것으로 시장전문가들은 평가함.

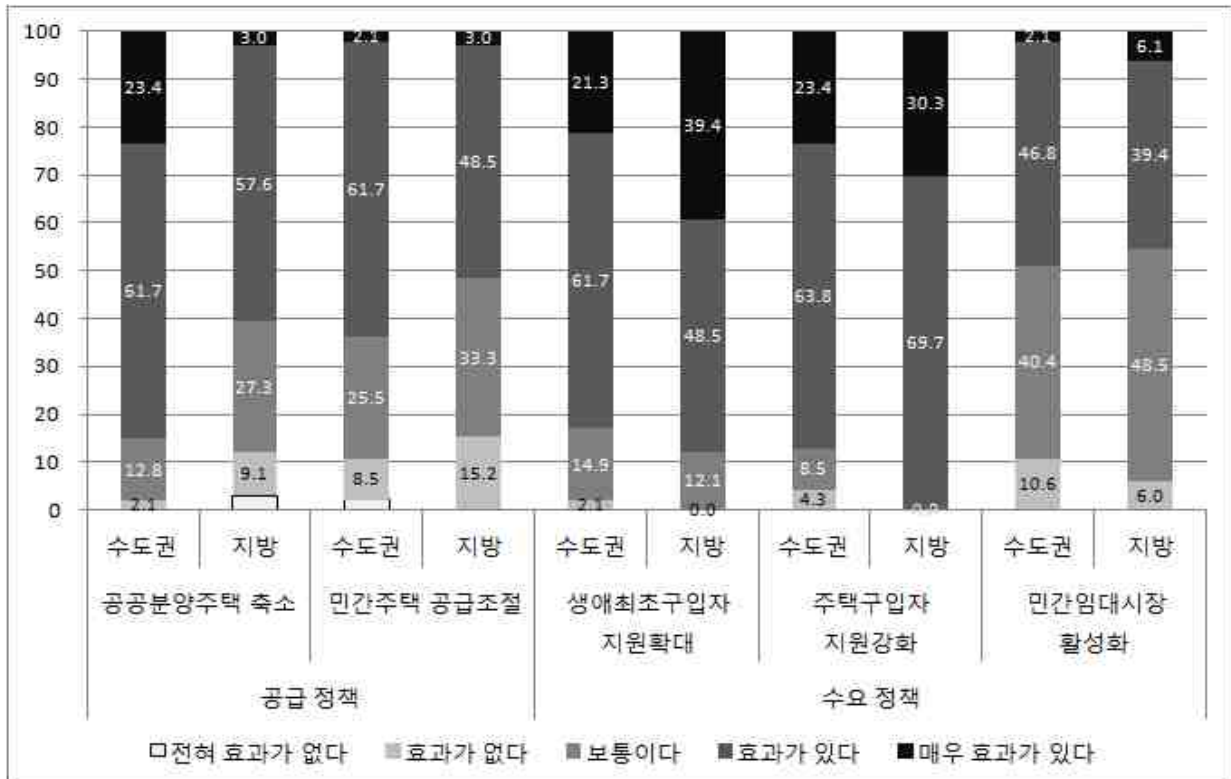
### 3) 4.1 부동산종합대책의 효과

- 4월 1일 발표된 11개 부동산종합대책 중에서 '공공분양주택 공급축소정책', '생애최초구입자 지원확대정책', '주택구입자 지원강화정책' 등과 같은 주택시장 정상화를 위한 공급·수요정책의 효과가 높을 것으로 평가되었으며, 그 중에서도 '주택구입자 지원강화'의 정책효과가 가장 클 것으로 조사됨.
  - 대부분의 정책이 무주택자 대상임에도 불구하고, 이 항목들은 주택소유자 등 일반 국민 대다수에게 적용 가능한 정책으로 그 효과가 클 것으로 평가
  - 반면, '민간임대시장 활성화 정책', '하우스푸어 지원정책', '목돈 안 드는 전세제도'는 효과가 낮을 것으로 평가함.
- 공급정책과 관련, '공공분양주택 축소(73.8%)'가 '민간주택 공급조절(58.8%)'보다 효과가 있다고 평가됨.
  - 공급정책 관련 조사 결과는 정부의 주택공급 정책이 민간의 공급계획보다 그 영향력이 훨씬 크다는 것을 시사
- 수요정책 관련, '주택구입자 지원강화정책(92.6%)', '생애최초 구입자 지원확대(85.1%)' 정책이 '민간임대시장 활성화정책(47.6%)' 보다 효과적이라고 평가됨.
  - '주택구입자 지원강화정책'에 대해서 수도권 응답자의 87.2%는 효과 있을 것으로 평가한 반면, 지방 응답자의 경우는 전체 응답자가 효과가 있을 것으로 평가함.
- 정부의 공공임대정책과 관련해, '공공주택 공급(73.8%)'이 '행복주택 공급'(66.3%)이나 '주거비 지원(62.5%)'보다 효과적이라고 평가함.

- 현금지원은 타 용도로의 전용 등을 가능케 해 실물 지원보다 직접적인 이용도가 낮을 수 있다는 우려에서 기인한다고 보임.
- 하우스푸어 및 렌트푸어 관련 대책은 '전세자금 지원(65%)'이 '하우스푸어 지원정책(36.3%)' 및 '목돈 안 드는 전세(26.3%)' 보다 긍정적으로 평가됨.
  - 집주인에게 세제적인 지원 등 많은 인센티브를 부여했음에도 불구하고 '목돈 안 드는 전세'의 실효성에 대한 부정적 평가가 많았음.
  - 전세 세입자 대책 관련해서는 전세수요가 매매수요로 옮겨올 수 있도록 유도하는 것이 바람직하다 평가가 일반적임.

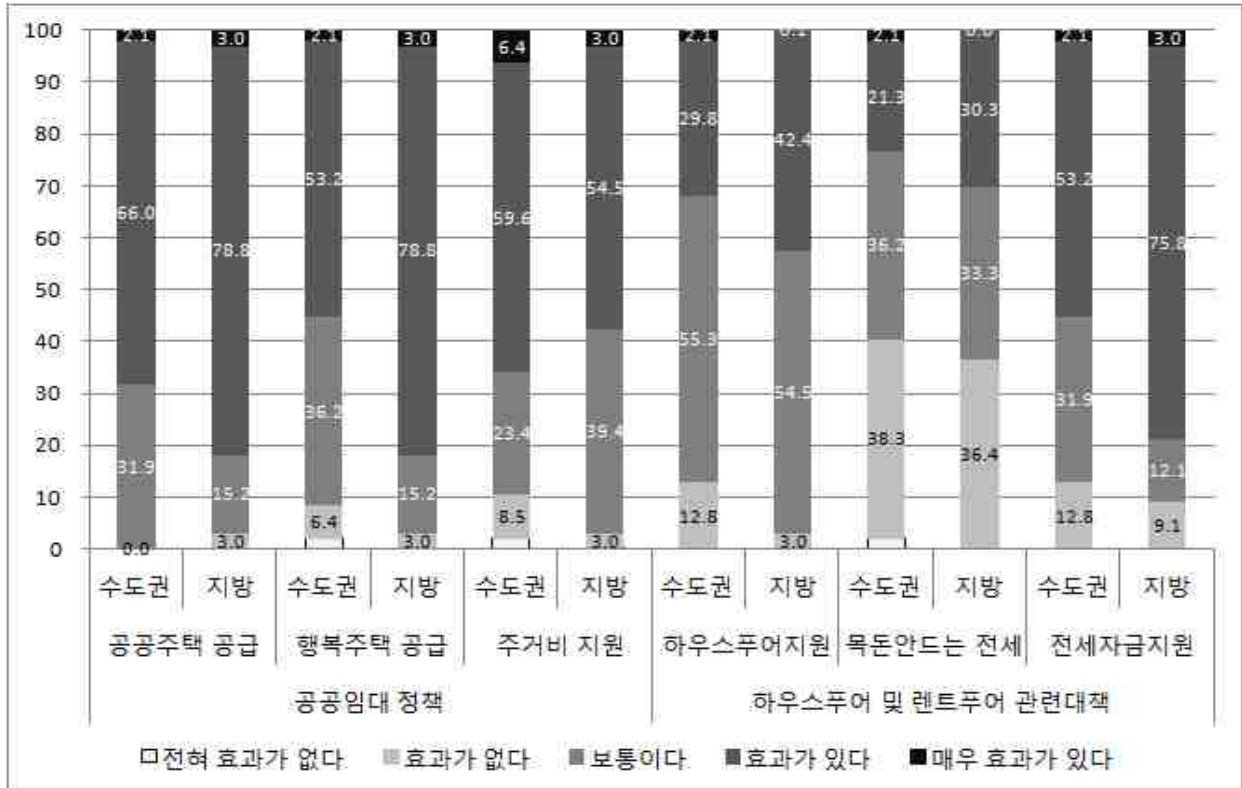
[그림 3] 공급정책 및 수요정책 평가

(단위: %)



[그림 4] 공공임대 정책 및 하우스푸어, 렌트푸어 관련대책 평가

(단위: %)



❖ **첨부. 중앙 부동산시장 모니터링그룹 위원**

□ 중앙 전문가그룹(RMG: Real Estate Market Monitoring Group)의 대표자들 및 섹터별 전문가들은 총 13인으로 구성

분 류	중앙 전문가그룹(RMG) Real Estate Market Monitoring Group	
서울 강남 지역	유주연 교수	벽성대학교
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
정책부문	김경환 교수	서강대학교
신규분양시장	김현아 박사	건설산업연구원
개발시장	김승배 대표	피데스 개발
공공부문	김용순 박사	한국토지주택공사