

통권 1호(창간호)

한국감정원 부동산시장 분석보고서

(2014년 동향 및 2015년 전망)



창 간 사

한국감정원은 지난 1969년 개원한 이래 끊임없는 변화 속에서 현재 감정평가, 부동산가격공시, 부동산조사·통계, 공공보상수탁, 녹색건축사업, 부동산분석·연구 등을 수행하고 있습니다.

특히, 부동산 제분야 중 정확한 부동산가격공시 및 부동산조사·통계와 부동산 분석·연구분야의 심도있는 진단과 분석은 국민 경제활동과 정부정책 수립을 위한 매우 중요한 과제가 되고 있습니다.



한국감정원은 이번에 급변하는 부동산시장의 변화 속에서도 정확한 부동산시장의 조사와 통계를 바탕으로 우리나라 부동산시장을 좀 더 과학적이고 심층적으로 분석하여, 정확한 시장 전망을 제시함으로써 국민경제활동과 정부의 정책수립을 지원하고 부동산시장 선진화에 기여하고자 『한국감정원 부동산시장 분석보고서』를 창간하게 되었습니다.

앞으로 『한국감정원 부동산시장 분석보고서』로 제공되는 부동산시장 분석과 전망이 국민·정부·학계·업계 모두가 신뢰할 수 있고, 올바른 의사결정을 위한 귀중한 자료가 될 수 있도록 최선을 다하겠습니다.

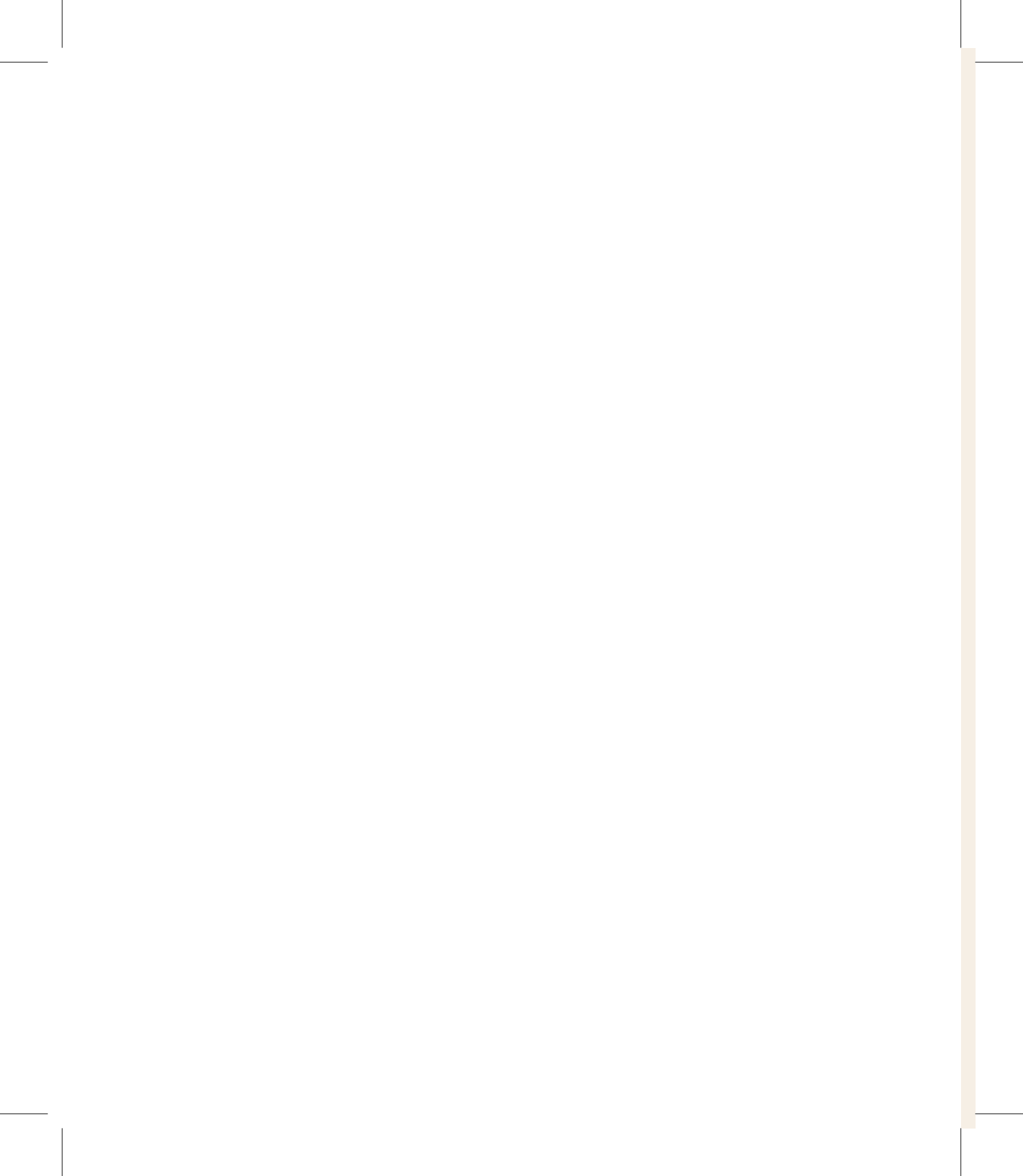
아무쪼록 『한국감정원 부동산시장 분석보고서』가 각계각층의 관심 속에 발전할 수 있도록 깊은 애정과 끊임없는 고견을 부탁드립니다.

감사합니다.

한국감정원 원장 서 중 대



PART I . 시장 동향	1
1. 거시경제 · 부동산 시장 (김상윤 연구위원, 민철홍 연구원)	2
2. 주택시장 (이준용 부연구위원)	10
3. 토지시장 (정문오 부연구위원, 이석희 연구원)	27
PART II . 심층 분석	49
1. 전문가 특별칼럼 전세난, 어떻게 해야 하나? (건국대학교 부동산학과 손재영 교수)	50
2. 심층분석1 전세가격 상승의 원인 진단 (이준용 부연구위원)	53
3. 심층분석2 혁신도시 부동산 시장 10년 (이지연 부연구위원)	69
4. 심층분석3 국내 주택시장의 소셜정보 노출도 분석 및 시사점 (이준용 부연구위원, 민철홍 연구원, 이석희 연구원)	83
PART III . 2014년 부동산정책 진단 2015년 전망 (이준용 부연구위원)	97
1. 2014년 부동산시장 정책 평가 및 정책적 제언	98
2. 2015년 부동산시장 전망	117
PART IV . 주요 이슈(2014년 주간브리프 이슈분석 모음)	121
1. 주택 매매 시장	123
- 주택매매거래량 증가가 경제에 미치는 효과	123
- 낮은 금리 등에 업고 날아가는 주택담보대출, 나에게 알맞은 대출상품은?	128
2. 주택 임대 시장	135
- 아파트 전세가격의 상승, 전국적인 문제인가?	135
- 주택임대차시장의 급격한 전환(전세→월세), 그 원인은?	139
- 전월세 전환율의 가파른 하락과 그 원인	143
3. 지역별 부동산 시장	146
- 신도시 주택시장! 현주소는?	146
- 수도권 지역의 전세가을 최고치 경신, 최고점은 어디?	151
- 우리나라 상가, 오피스 임대시장 현주소	156



PART I

시장 동향

1. 거시경제 · 부동산 시장
2. 주택시장
3. 토지시장

가. 국내 경제 동향

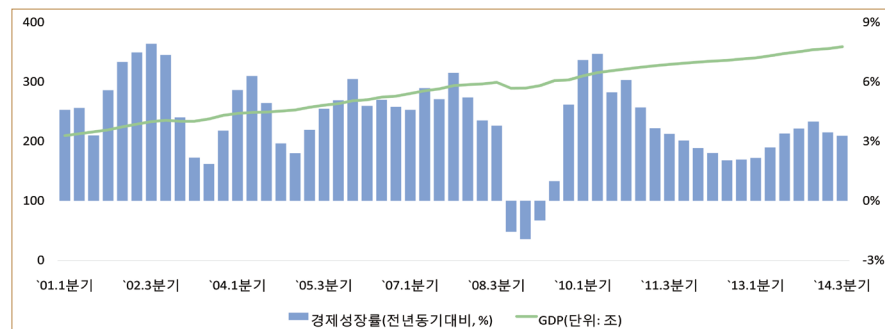
1. 거시경제 · 부동산 시장

김상윤 연구위원, 민철홍 연구원

국내 경제는 민간소비의 증가세가 미미한 수준에 머물고 있고 설비투자 역시 증가세가 둔화되는 등 전반적인 경제 성장세는 미약한 수준으로 완전한 회복세를 보이지 못하고 있음

- (경제성장률) '14년 3/4분기 경제성장률은 전년동기대비 3.28%를 기록하였으나, '14년 1/4분기 경제성장률(3.99%) 이후 지속적으로 둔화되고 있음

그림 1-1 | GDP 및 경제성장률



자료: 통계청

- (민간소비) '14년 1/4분기 민간소비 증가율은 전년동기대비 2.48%를 기록하였으나 세월호 참사에 따른 소비위축 등으로 2/4분기 1.49%로 하락하였고 3/4분기까지도 회복세를 보이지 못하고 미미한 증가세가 이어지면서 1.49% 기록하였음
- (설비투자) '13년 4/4분기 설비투자 증가율은 전년동기대비 11.09%로 정점을 기록한 이후 지속적으로 둔화되어 '14년 3/4분기 전년동기대비 4.33%로 낮아짐

나. 건설 경기 동향

그림 I-2 | 민간소비 증감률

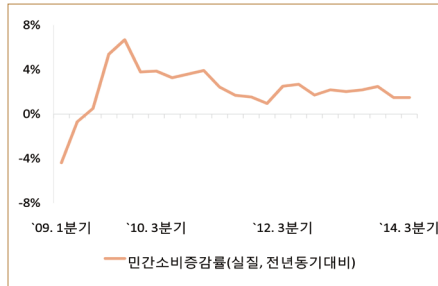
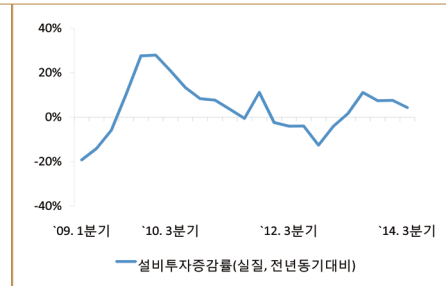


그림 I-3 | 설비투자 증감률



자료: 통계청

건설투자의 증가율은 '13년 2/4분기 이후 계속적으로 둔화되고, 건설기성액은 토목부문을 중심으로 지속적인 감소세를 보이고 있으나, '14년 1/4분기 이후 건설수주액이 큰 폭의 증가세를 보이면서 향후 건설투자는 개선될 것으로 전망됨

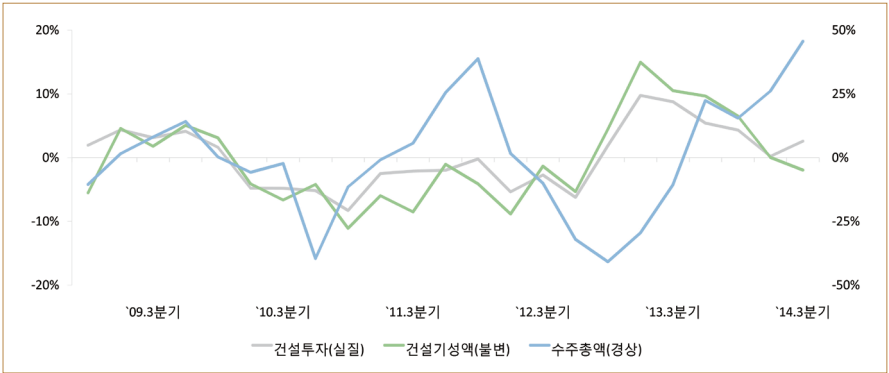
- (건설투자) '14년 3/4분기 건설투자는 주거용건물부문의 증가에 힘입어 전년동기대비 2.60%를 기록하였으나 '13년 2/4분기 이후 토목건설의 꾸준한 부진으로 그 증가율은 둔화되었음
- (건설기성액) '14년 3/4분기 건설기성액은 전년동기대비 1.95%로 감소하며 '13년 2/4분기 이후 감소세가 지속되고 있으며, 건설기성액 토목부문 또한 '13년 2/4분기 이후 감소세를 이어가며 '14년 3/4분기 13.21% 감소하였음
- (건설수주액) '14년 3/4분기 건축부문은 크게 개선되어 전년동기대비 64.74% 증가하였고, 토목부문도 전분기의 -11.18%에서 -4.20%로 감소폭이 개선되면서 전체적인 건설수주액은 전년동월대비 45.62%의 증가율을 기록하였음
- GDP 대비 건설투자 비중은 2003년 이후 감소하는 추세이나 '13년 주거용 건물부문에서 0.5%p 증가하는 등 '12년 대비 '13년의 비중은 소폭 증가('13년 기준 14.4%)하였음

표 1-1 | 부문별 건설투자, 건설기성액 및 수주총액 변화율 (단위: 전년동기대비, %)

	2013			2014		
	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4
건설투자	9.77	8.76	5.42	4.33	0.22	2.60
건물건설	12.76	10.91	8.60	8.21	3.55	6.19
주거용 건물	27.67	20.94	18.73	17.88	9.57	10.21
비주거용 건물	4.21	5.31	2.19	0.59	-0.71	3.60
토목건설	5.62	5.40	1.56	-1.70	-4.71	-3.30
건설기성액	14.97	10.50	9.66	6.52	0.07	-1.95
건축	19.74	15.30	18.67	17.11	11.93	5.89
토목	9.28	4.27	-0.41	-7.43	-15.39	-13.21
건설수주액	-29.49	-10.55	22.40	15.46	26.11	45.62
건축	-29.56	-10.77	17.95	10.73	46.97	64.74
토목	-29.37	-9.98	33.44	24.39	-11.18	-4.20

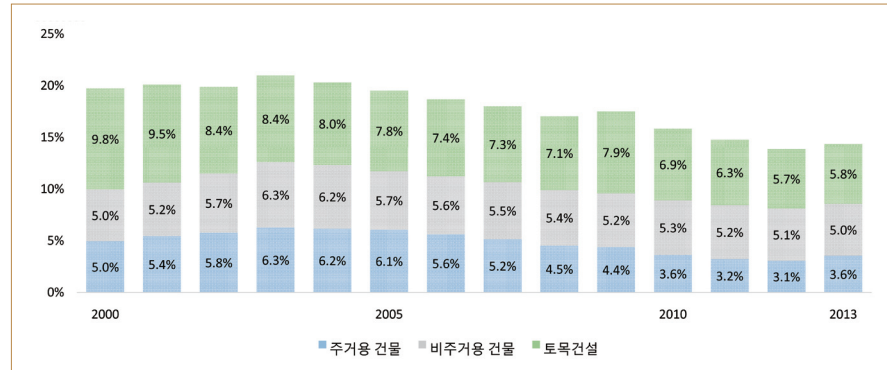
자료: 통계청

그림 1-4 | 건설투자, 건설기성액, 수주총액 증가율 (단위: 전년동기대비, %)



자료: 통계청

그림 I-5 | GDP 대비 건설투자 비중



자료: 통계청

'14년 3/4분기 건축 허가면적은 전년동기대비 14.72% 증가하였으며, 건축 착공면적도 전년동기대비 10.26% 증가하여, 전반적으로 '14년 건설시장은 회복세로 전환

- 건축허가면적은 '14년 1분기부터 3분기 연속 증가하였으나 3/4분기 증가율이 소폭 둔화되었고, 주거용 건물은 전년동기대비 31.5%, 비주거용 건물은 전년동기대비 4.3% 증가하였음
- 건축착공면적의 전년동기대비 변화율은 '13년 3분기 이후 지속적으로 증가하였으며, '14년 3/4분기의 주거용 건물은 전년동기대비 27.7%, 비주거용 건물은 전년동기대비 0.3% 증가하였음

그림 I-6 | 건축허가면적 및 변화율

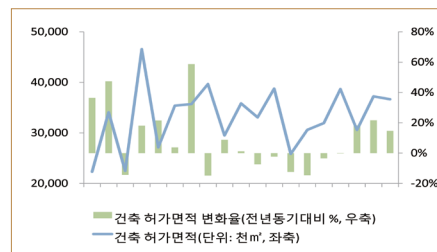
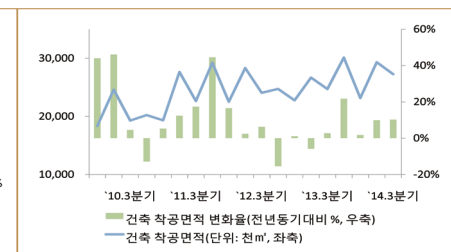


그림 I-7 | 건축착공면적 및 변화율



자료: 국토교통부

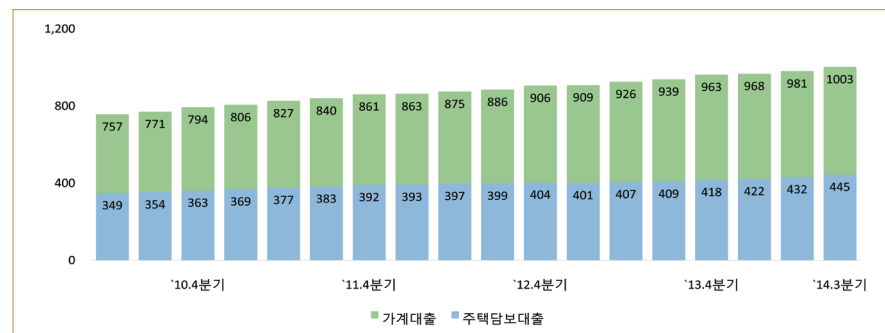
다. 대출시장 동향

'14년 3/4분기 가계대출은 1,000조원을 넘어섰으며 주택담보대출을 중심으로 꾸준히 증가하였고 주택담보대출 잔액은 전기대비 3.04%로 증가세가 확대

- 주택담보대출 잔액은 약 445조원으로 은행권 350.2조원, 비은행권 94.9조원으로 전체 가계대출의 44.4%, GDP 대비 31.2% 수준임
- 정책모기지론 취급확대 및 주택거래량 증가로 인해 주택담보대출 잔액규모는 전분기(9조 9천억 원)의 증가폭을 확대하면서 13조 1천억 원으로 3.04% 증가하였음
- 은행권의 주택담보대출 규모의 증가율은 2/4분기는 2.2%, 3/4분기는 3.5%로 상승폭이 확대되고 있으며, 비은행권은 동일 기간 각각 2.7% 1.3%로 증가폭이 축소되었음
- 은행권의 주택담보대출 비중은 '09년 2/4분기(38.06%) 이후 꾸준히 감소세였으나 '14년 1/4분기부터 증가세로 전환, 비은행권의 비중은 증가하는 추세였으나 '14년 3/4분기부터 하락으로 전환되었음
- 최근 은행권의 주택담보대출 비중 증가와 비은행권의 주택담보대출 비중 감소는 주택담보대출 금리의 하락과 정부의 LTV, DTI 규제완화의 결과로 나타난 것으로 판단됨

그림 1-8 | 가계대출 및 주택담보대출 잔액

(단위: 조원)



자료: 통계청

그림 I-9 | 은행권 주택담보대출 비중추이

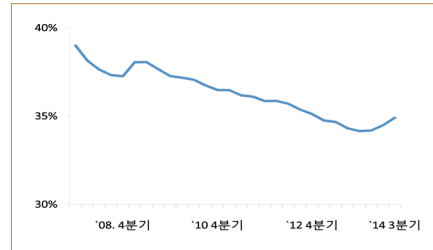
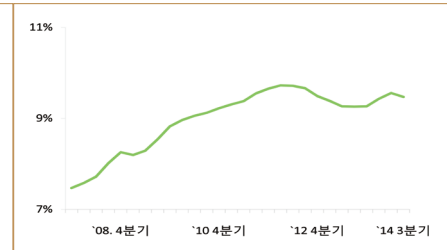


그림 I-10 | 비은행권 주택담보대출 비중추이



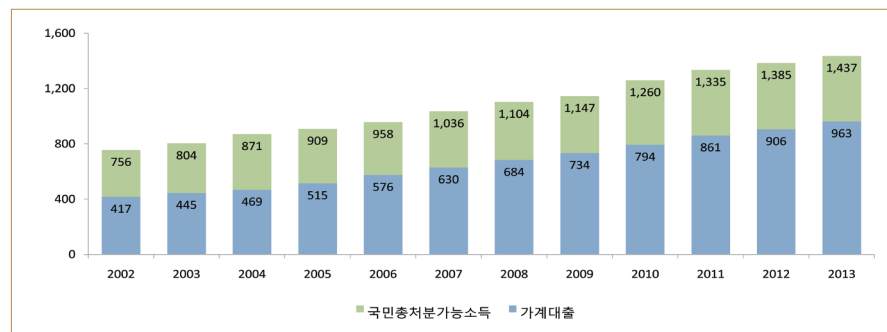
자료: 통계청

최근 OECD가 발표한 Addressing High Household Debt in Korea 보고서에는 대한민국의 가계부채 수준에 대한 경고와 부채구조의 체질개선 등 여러 개선안을 제시

- 대한민국 가계부채 연착륙을 위해 변동금리 구조를 고정금리로 전환하는 등 부채구조의 체질개선과 금융기관에 대한 건전성 강화의 필요성을 강조 하였으며
- 국내 순가처분소득 대비 가계대출은 2002년 55% 수준이었으나 2013년 67% 수준으로 약 12년 만에 12%p 상승하여 가계대출의 증가속도가 매우 빠른 수준인 것으로 진단하고 있음

그림 I-11 | 국민가처분소득 및 가계대출

(단위: 조원)

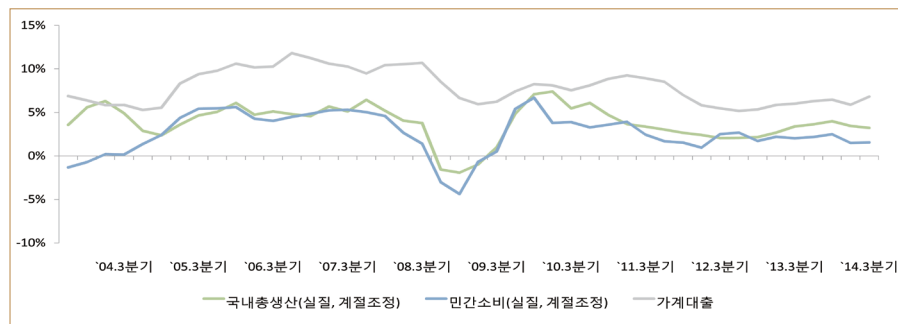


자료: 통계청

- 가계부채의 증가는 일시적으로 민간소비의 증가를 견인할 수 있으나 일정 시점 경과후 채무상환 부담이 소비를 제한하는 경향이 짙어지며 거시경제적 안정성 저하로 경기의 부정적 영향을 미칠 가능성이 있음
- 지난 10년간 가계대출 증가율이 경제성장률을 상회하였으나, 2009년 이후 민간소비는 꾸준한 하락세로 이러한 상황이 지속될 경우 경기활성화가 지연될 우려가 있음

그림 1-12 | GDP, 민간소비, 가계대출 증가율

(단위: 전년동기대비, %)



자료: 통계청

라. 대외 여건 현황 및 전망

'14년 선진국의 경기는 다소 개선된 반면(1.4% → 1.8%), 신흥국의 경제성장은 둔화(4.7% → 4.4%)될 것으로 추정되며, 세계 경제성장률은 '14년 3.3%, '15년 3.8%로 전망됨

- '15년 세계경제는 미국의 제조업을 중심으로 성장이 견인되겠으나, 신흥국의 성장정체 등 하방 리스크가 상존하여 전 세계적인 수요부진으로 본격적인 회복은 어려울 것으로 예상됨
- 상이한 국가 간의 통화정책, 중국의 성장 하향추세, 유로지역의 낮은 인플레이션 기조, 일본의 구조개혁 지연, 우크라이나 등의 지정학적 위험 확대 등 불확실성이 혼재함

표 I-2 | IMF의 '15년 경제성장률 및 전망 (단위: %)

	세계	선진국	신흥국	미국	중국	유로	일본	한국
'13년	3.3	1.4	4.7	2.2	7.7	-0.4	1.5	2.8
'14년	3.3	1.8	4.4	2.2	7.4	0.8	0.9	3.7
'15년	3.8	2.3	5.0	3.1	7.1	1.3	0.8	4.0

자료: IMF

'14년 세계 부동산 시장은 영국과 호주의 주택가격의 상승이 두드러졌으며 중국(북경)의 주택가격상승폭이 크게 하락하여 주요국의 부동산 시장에 대한 지속적인 모니터링이 필요함

표 I-3 | 주택가격 변동률 (전년동기대비, 단위: %)

	미국	영국	호주	중국(북경)	일본	한국
'12년	8.7	2.3	3.0	0.0	-2.4	0.3
'13년	11.7	5.5	10.0	19.7	-1.4	0.1
'14년	7.8	10.2	10.1	0.1	-1.1	1.8

주: 미국·영국은 '14년 2분기 기준, 일본은 '14년 1분기 기준, 그 외 '14년 3분기 기준
자료: BIS

2. 주택시장

이준용 부연구위원

가. 주택가격동향

1) 장기 및 최근 동향

최근 주택매매가격은 하향세에서 상승세로 전환되고 전세가격은 지속적인 상승세를 유지하고 있으며, 지역별 주요 특징은 수도권 주택전세시장의 불안정한 상태의 지속과 대구 지역의 주택 매매가격 및 전세가격의 동반 상승 추세임

- 수도권 지역은 주택매매가격보다 주택전세가격의 변동이 심하고 상호간의 방향성이 불일치하여 주택 매매시장과 주택 임대시장 사이의 수급 불균형도가 큰 편임
- 대구 지역의 경우 '14년 매매가격 및 전세가격의 가격상승폭은 둔화되는 모습이며, '10년 이후 주택 매매가격 및 주택 전세가격 모두 지속적인 상승세를 유지하고 있음
- 그 외 지역은 매매 및 전세가격의 변동 방향과 추세가 비슷한 양상을 나타내고 있고, 전세가격 변동이 매매가격 변동보다 다소 높거나 대체적으로 안정적인 수준을 나타냄

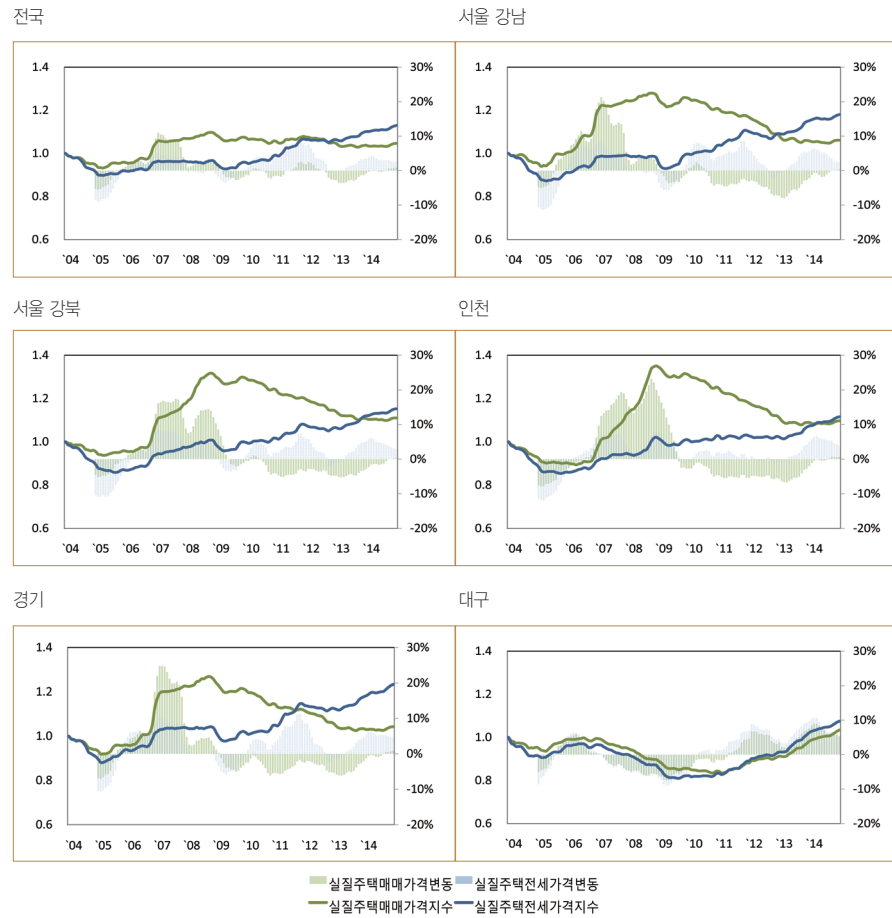
표 1-4 | 지역별 장기 및 최근 주택가격 변동 요약

주택시장 상태		세부지역	매매 및 전세가격 변동 방향성	매매 및 전세가격 변동 비교	'14년 가격변동	
					실질매매가격	실질전세가격
불안정	주택시장 호황	대구	동행	매매가 < 전세가	상승	상승
	전세시장 불안정	서울 강남/강북, 인천, 경기	불일치	매매가 ≈ 전세가	안정	상승
안정	전세 우위	대전	불일치	매매가 < 전세가	안정	안정
	매매 및 전세가 변동 동행	부산, 광주, 울산, 충북, 충남, 전북, 전남, 경남, 제주	동행		안정	안정
		강원, 경북	동행		안정	안정

주: 안정은 전년동기(3/4분기) 대비 실질주택매매 및 전세가격변동이 미미한 지역이고, 불안정은 실질주택매매 또는 전세가격이 지속적으로 상승하는 지역

그림 1-13 | 주택시장이 불안정한 주요지역의 실질주택가격변동 추이¹⁾

(단위: 전년동월대비 %, '03.12=1)



1) 지역별 실질주택매매가격 및 실질주택전세가격 추이는 〈부도 1-1〉 참조

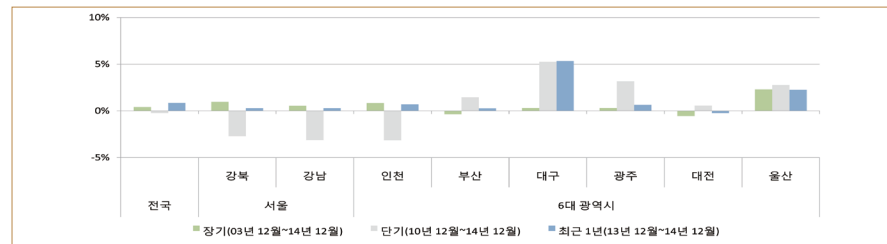
2) 기간별 지역주택시장 동향 비교

수도권지역 주택가격의 단기 연평균 상승률은 하향세이나 '14년 가격상승률은 하향세에서 벗어나는 모습이며, 최근 주택매매가격의 지속적인 상승이 뚜렷한 지역은 대구, 경북 지역임

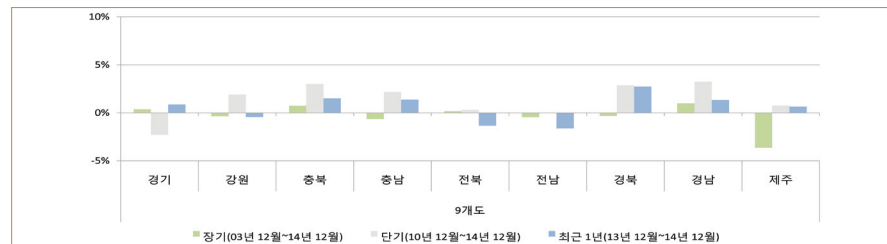
- 수도권 지역의 단기 실질주택매매가격의 연평균변동률은 하락세였으나 최근 1년간 실질가격변동은 보합수준으로 하향세에서 벗어나 회복세로 전환되는 양상을 보임
- 대구, 경북 등의 실질주택매매가격 변화율(대구 5.3%, 경북 2.7%)은 장기 및 단기 연평균 변화율(대구 장기 0.3%, 단기 5.3%; 경북 장기 -0.32%, 단기 2.9%)을 상회하였고, 그 원인은 대구 혁신도시의 입주기관 및 산업단지 개발에 의해 주택 수요가 증가하였기 때문임

그림 1-14 | 지역별 장단기 실질주택매매가격변동 비교

대도시 지역의 장단기 실질주택매매가격 변동 비교



지방도 지역의 장단기 실질주택매매가격 변동 비교

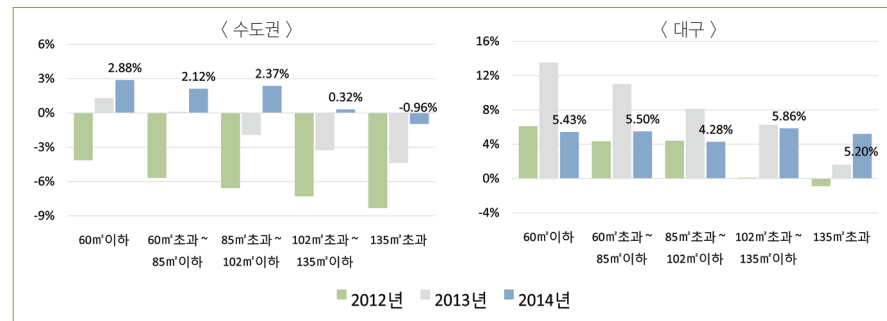


'14년 수도권 아파트 가격은 소형(2.88%) 및 중소형(2.12%) 중심으로 상승하였고, 중대형(0.32%) 및 대형(-0.96%) 아파트의 가격도 하락세에서 보합 수준으로 전환되는 등 모든 규모의 아파트 가격 수준이 호전되는 모습

- 수도권지역은 '12년 모든 규모의 아파트 가격이 하락하였으나 '13년에는 중소형 이하 규모의 아파트가격이 상승세로 전환된데 이어 '14년에는 대부분 규모에서 상승세로 전환되었으며,
- 중소규모 아파트가격의 증가율은 2.88%(60㎡ 이하), 2.12%(60㎡ 초과 85㎡ 이하), 2.37%(85㎡ 초과 102㎡ 이하)로 대형 아파트에 비해 높은 수준임
- 한편 대구 지역의 소형 및 중소형 아파트는 '14년의 매매가격 상승폭이 다소 낮아졌으나 중대형 아파트 가격은 꾸준한 상승세를 유지하였고, 대형 아파트의 가격상승이 뚜렷해짐

그림 1-15 | 수도권 및 대구지역의 아파트 규모별 매매가격지수 증가율

(명목가격 변동)



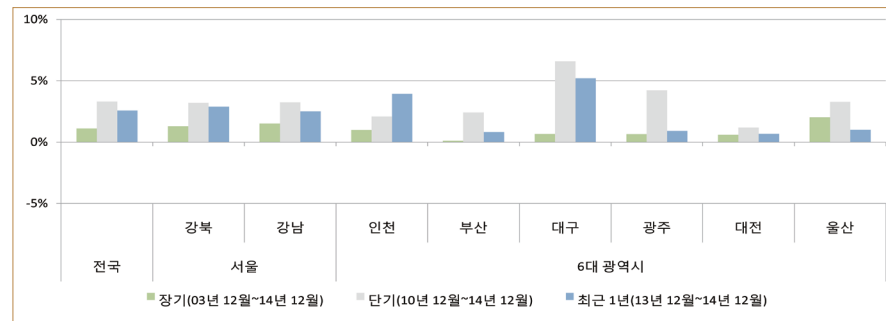
실질주택전세가격 변동은 전기간 및 대부분 지역에서 상승하는 모습이며, 단기 및 최근 1년간 상승폭이 높은 지역은 수도권 및 대구 지역('14년 실질전세가격상승률은 3~5% 수준)

- 최근 1년간 수도권 지역의 실질주택전세가격 상승률이 단기 평균상승률을 초과하고 단기 평균상승률도 높은 수준을 나타내고 있어 주택전세시장의 가격상승이 누적되고 있는 상태임

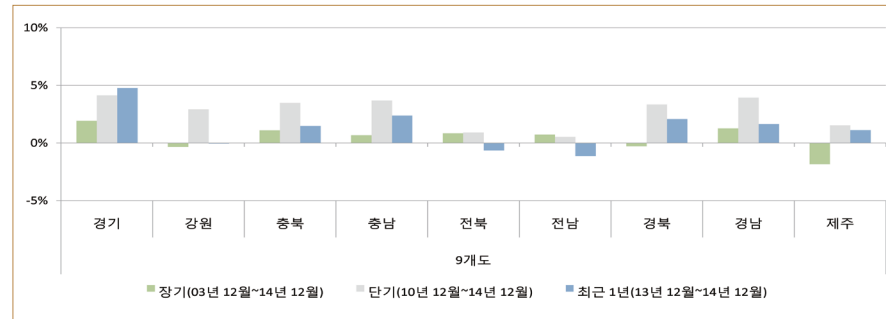
- 대구 지역은 실질주택매매가격과 함께 실질주택전세가격도 지속적인 상승세를 유지하고 있고, 혁신도시와 산업단지의 주택투자 및 실거주 수요가 견고히 뒷받침되고 있기 때문으로 분석됨

그림 1-16 | 지역별 장단기 실질주택전세가격변동 비교

대도시 지역의 장단기 실질주택전세가격 변동 비교



지방도 지역의 장단기 실질주택전세가격 변동 비교

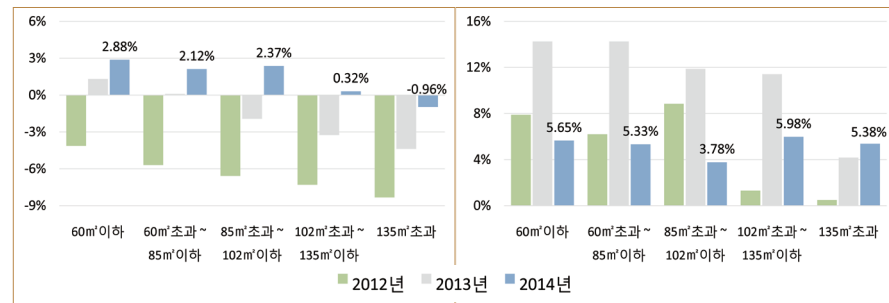


'14년 수도권 아파트의 규모별 전세가격은 전반적으로 '13년(7.08~9.06%)에 비해 하락세(4.22~6.95%)를 보이지만 중형 아파트의 경우 높은 상승세(6.95%)를 유지

- 중형 아파트의 전세가격 증가율이 다른 규모의 아파트보다 높은 수준으로 유지됨에 따라 이들 규모에 대한 선호도가 높거나 수요에 비해 적정 주택공급이 부족한 상태인 것으로 보여짐

대구 지역은 아파트전세가격 상승세가 높은 수준이며 '14년에는 중대형 이하 규모의 아파트전세가격 상승폭은 둔화된 반면 대형 아파트가격의 상승률은 지속적으로 상승(5.38%)

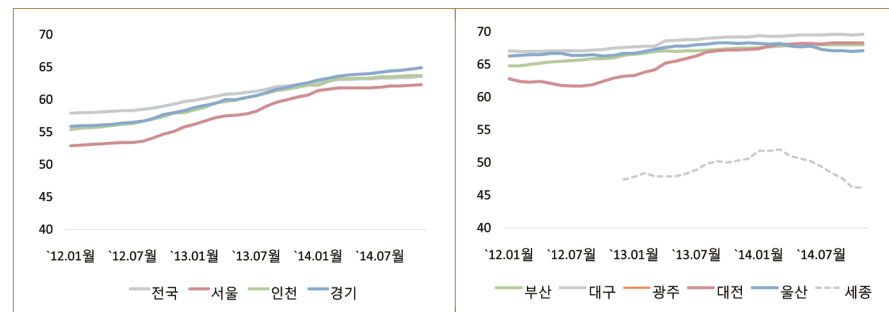
그림 1-17 | 수도권 및 대구지역의 아파트 규모별 전세가격지수 증가율(명목가격 변동)



전국의 주택매매가격 대비 전세가격 비율(이하 전세가격 비율)은 '12년 1월 57.9%에서 '14년 11월 63.6%로 지속적인 상승세를 보이며, 대부분 지역에서 60%를 초과하고 있음

- 수도권의 전세가격 비율은 '12년 55% 내외 수준에서 '14년 65% 내외 수준까지 지속적으로 상승('14년 12월 기준 서울 62.5%, 인천 63.9%, 경기 65.2%)
- 과거 광역시의 전세가격 비율은 수도권에 비해 높은 수준이며, '12년 65% 내외 수준에서 '14년 70% 내외 수준까지 소폭 상승('14년 12월 기준 광주 74.0%, 대구 69.5%, 대전 68.2%, 부산 68.0%, 울산 67.1%, 세종 46.2%)

그림 1-18 | 지역별 매매가격 대비 전세가격 비율 추이



3) 주요 주택가격상승 지역의 주택시장 동향

서울의 주택매매시장은 '안정지역' 수가 증가하고²⁾, 개별 구의 전세가격상승률(전년동기 대비)이 장기평균상승률을 초과하는 '상승지역'이 급격히 확대되나 '14년 중반이후 점차 축소되는 모습

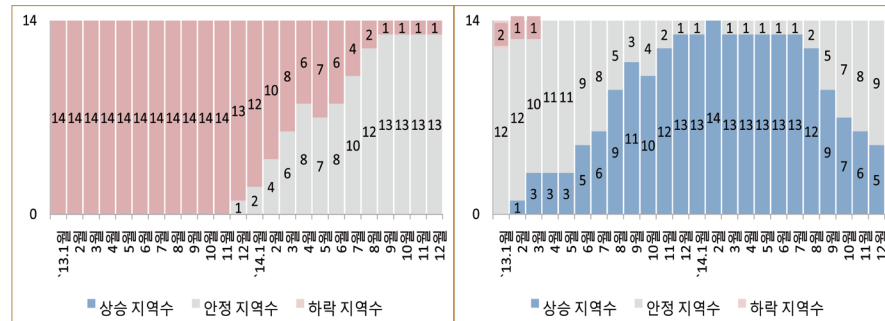
- '14년 전년동월대비 전세가격상승률이 둔화된 '상승지역'의 경우 강북지역은 종로구, 중랑구, 은평구, 강남지역은 강동구가 해당되며, 4/4분기에는 이들을 중심으로 '상승지역' 수가 감소하고 있음

그림 1-19 | 서울지역 주택가격변동유형별 지역(구)수 변화 분포

(단위: 시군구 지역수)

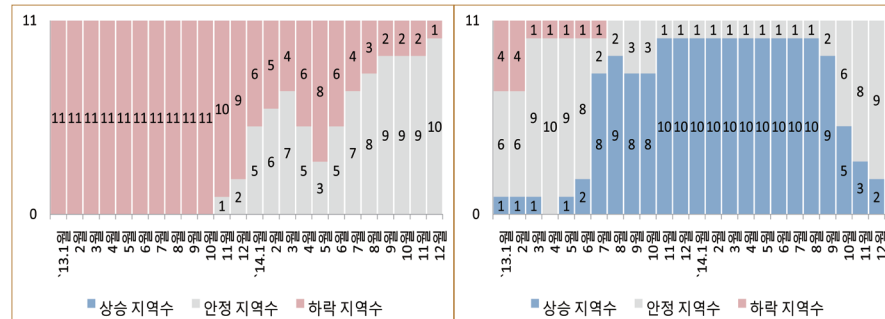
서울 강북지역의 주택매매가격 변동 지역(구)수 변화

서울 강북지역의 주택전세가격 변동 지역(구)수 변화



서울 강남지역의 주택매매가격 변동 지역(구)수 변화

서울 강남지역의 주택전세가격 변동 지역(구)수 변화



- 2) 하락지역 기준은 시군구의 전년동기대비 변화율이 0보다 작은 경우, 안정지역 기준은 '0(시군구의 전년동기대비 변화율≤해당 시도의 장기('03.12월~'14.12월) 연평균변화율', 상승지역 기준은 '시군구의 전년동기변화율>해당 시도의 장기('03.12월~'14.12월) 연평균변화율', 이하 동일(주택시장동향 및 토지시장동향)

경기도내 시지역 중 주택매매가격의 '안정지역' 및 '상승지역' 수가 점차 확대되고 있으며, 주택전세가격의 '상승지역'은 '13년 중반이후부터 지속 상승하였으나 '14년 3/4분기 이후 다소 축소되는 모습

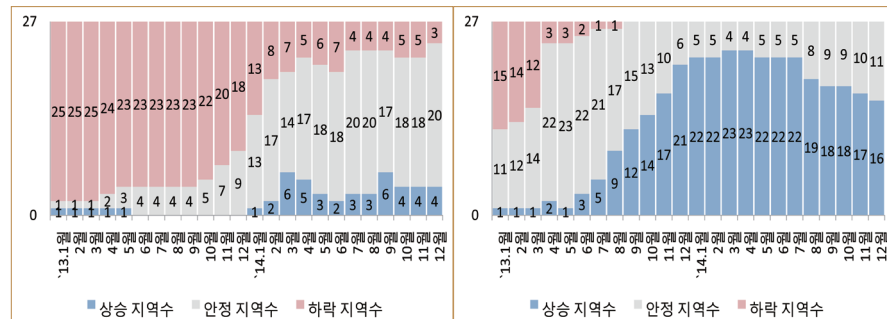
- '14년 전년동기대비 주택매매가격이 경기도 장기 연평균변화율 이상 지속적으로 상승하는 대표적인 지역은 과천시, 의왕시, 광명시임(4/4분기 내 지속 상승)
- 한편 전세가격 상승이 급상승(전년동월대비 10% 초과)하고 있는 대표적인 상승지역'은 과천시, 의왕시, 화성시, 오산시이며, '안정지역'은 광주시, 이천시, 여주시, 포천시, 동두천시임
- 주택 매매 및 전세가격 상승이 두드러지는 지역은 지식산업센터 건립(의왕시)과 공공기관 이전 및 신도시 개발(화성시, 오산시)에 따라 인구유입이 증가하였기 때문으로 분석됨

그림 I-20 | 경기지역 주택가격변동유형별 지역(구)수 변화 분포

(단위: 시군구 지역수)

경기지역의 주택매매가격 변동 지역(시)수 변화

경기지역의 주택전세가격 변동 지역(시)수 변화



인천지역내 주택매매가격 변동이 안정적인 '안정지역'의 수는 지속적으로 증가하는 한편, 주택전세가격이 상승하는 '상승지역'은 '14년 초 이후 대부분 지역으로 확대되었으나 '14년 4/4분기내 소폭 축소되는 모습

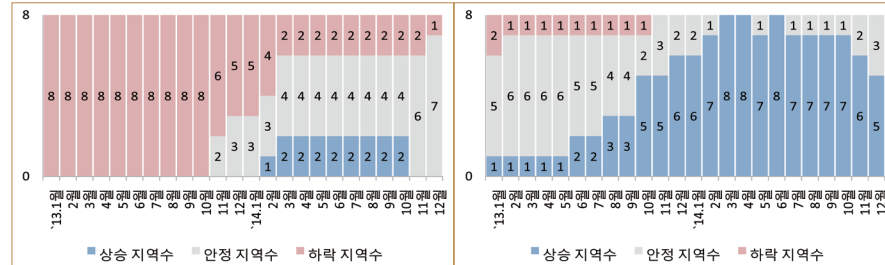
- 주택매매가격의 대표적인 '하락지역'은 중구 및 남구 지역이며, 주택전세가격의 대표적인 '상승지역'은 연수구 및 부평구, 안정지역'은 남구, '상승지역'은 그 외 나머지 지역(중구, 동구, 남동구, 계양구, 서구)

그림 1-21 | 인천지역 주택가격변동유형별 지역(구)수 변화 분포

(단위: 시군구 지역수)

인천지역의 주택매매가격 변동 지역(구)수 변화

인천지역의 주택전세가격 변동 지역(구)수 변화



나. 주택거래량 동향

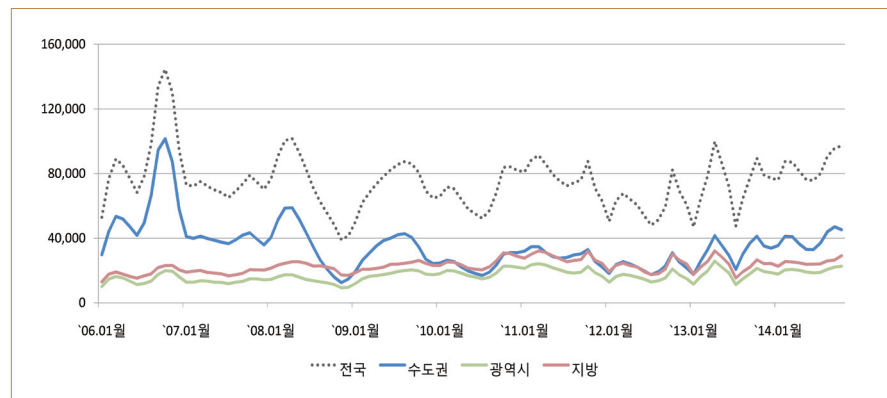
1) 주택매매거래량

주택매매거래량은 '10년 이후 큰 변동없이 급등락을 반복하나, '14년 이후 지속적인 상승추세가 유지되고 과거 대비 등락폭이 감소하는 등 안정적으로 상승하는 모습

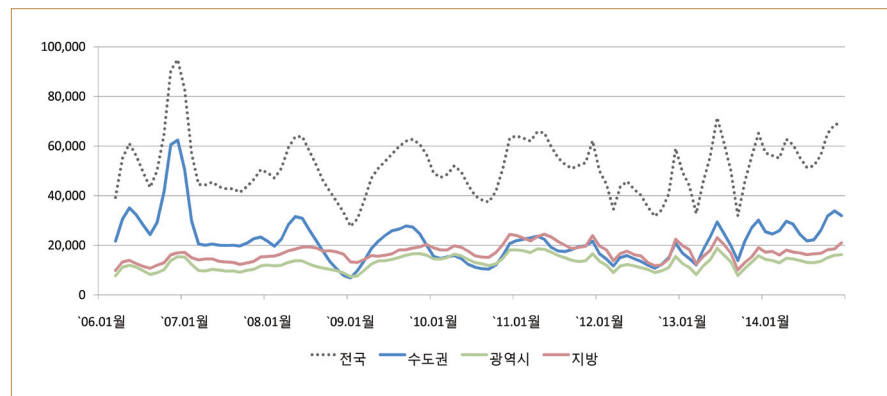
- 수도권 주택 및 아파트 매매 거래량은 '13년 이후 광역시 전체 및 지방도 전체보다 높은 수준을 유지하고 4/4분기 거래량 상승이 두드러지게 나타남

그림 1-23 | 지역별 주택 및 아파트 매매거래량 추이

주택 매매거래량(3개월 이동평균, 단위: 동(호))



아파트 매매거래량(3개월 이동평균, 단위: 호)

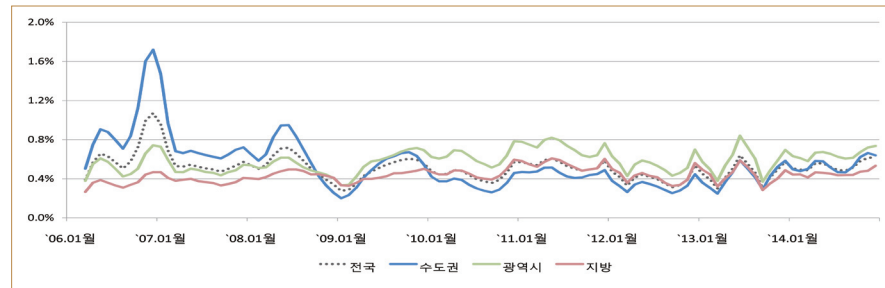


주택재고량 기준으로는 수도권 거래량이 타지역보다 높은 수준이나 주택 재고량 대비 주택 매매거래량 비중을 기준으로 보면, 광역시가 타지역보다 높은 수준 유지

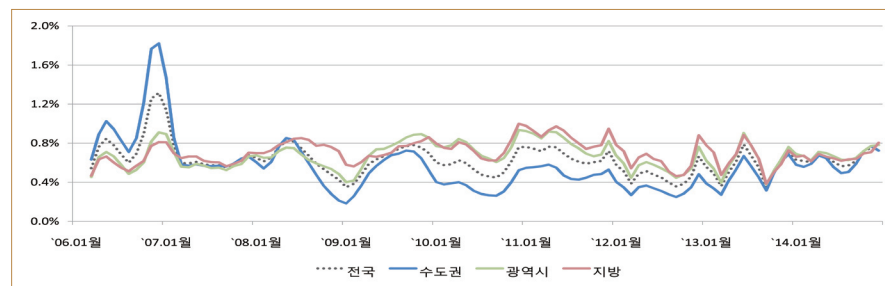
- 주택거래량의 절대치 비교는 기존 주택의 규모와 신규주택공급 등 매매거래가능 주택의 양을 반영하지 못하여 지역간 상대적 비교가 불가능하나,
- 주택 재고량을 감안할 경우는 기존 주택재고 및 신규주택공급 등의 거래가 포함되어 지역의 주택공급상태에 따라 지역간 상대적 거래량 수준의 비교가 가능함
- '09년 이후부터 광역시의 주택매매거래량 비중은 타 지역보다 높다는 것은 타지역 대비 주택거래 빈도가 높고 이들 지역은 다른 지역에 비해 주택매매 시장이 활성화 되고 있음을 의미하고 있음

그림 1-24 | 지역별 주택 및 아파트 매매거래량 비중 추이

주택 매매거래량 비중(3개월 이동평균)



아파트 매매거래량 비중(3개월 이동평균)



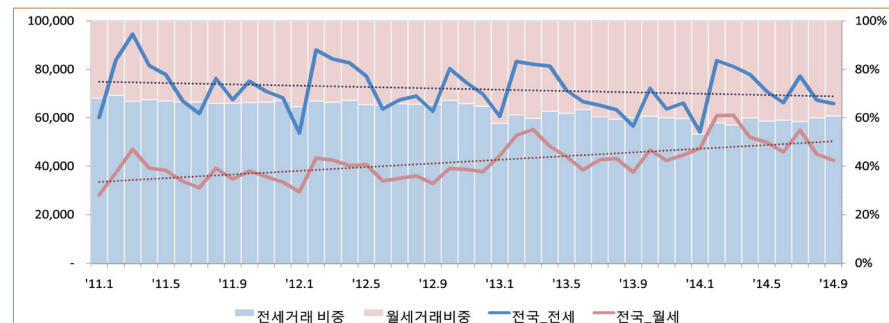
2) 주택전월세거래량

주택 전월세 거래량의 장기적 추이는 전반적으로 전세거래량이 감소하고 월세거래량이 증가

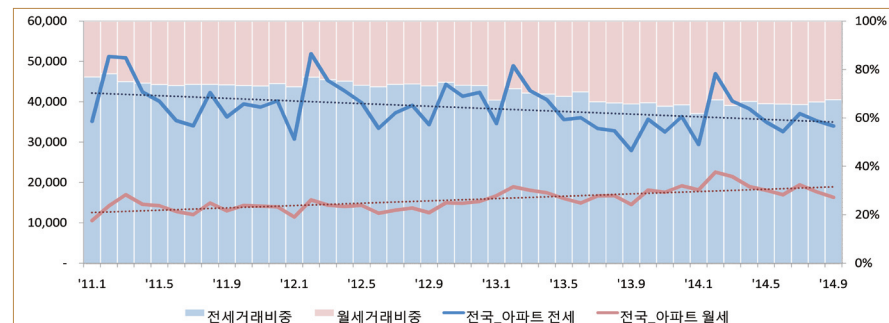
- 전세 및 월세 거래는 계약갱신 주거나 계약 만료 후 신규계약 등으로 이사철 즈음에서 큰 폭으로 변동되는 계절성이 뚜렷하나 추세로 볼 때 전세거래 감소와 월세거래 증가가 뚜렷함
- 한편, 주택 유형이나 임차 가능한 재고량에 따라 거래량 수준이 달라지므로 거래량의 수준으로 전세와 월세 변화의 트렌드를 분석하는데 한계 존재가 존재함

그림 1-25 | 지역별 주택 및 아파트 전월세 거래량 추이

주택 전월세 거래량 추이



아파트 전월세 거래량 추이



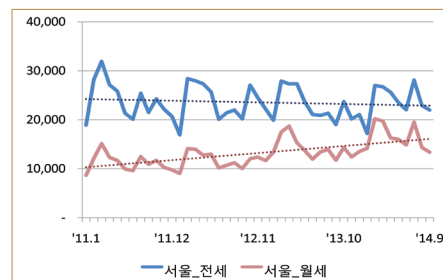
대도시 지역의 전월세 거래량 변화 방향은 주택의 경우와 비슷하나 아파트 월세 거래량의 변화 폭은 작은 편이며 오히려 비아파트 부분에서의 변동 폭과 변동성이 심하게 나타남

- 서울 아파트 월세 거래량의 '11년 최대치('11.3월 3,258건)와 '14년 최대치('14. 9월 5,089건)의 3년간 변화 폭은 2,000건 미만이며,
- 광역시의 경우 아파트 월세 거래량의 '11년 최대치('11.3월 4,408건)와 '14년 최대치('14. 3월 5,056건)의 3년간 변화 폭은 1,000건 미만 수준임

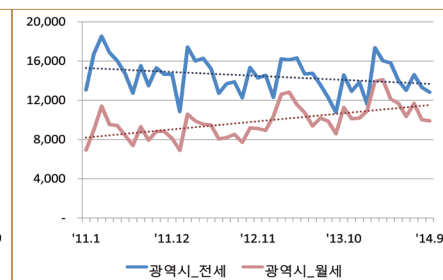
그림 1-26 | 대도시 지역의 주택 및 아파트 전월세 거래량 추이

(단위: 건)

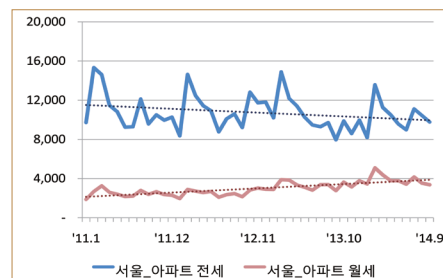
서울 지역의 주택 전월세 거래량 추이



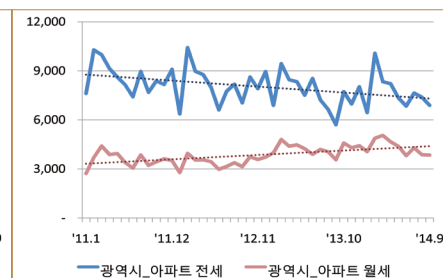
광역시 지역의 주택 전월세 거래량 추이



서울 지역의 아파트 전월세 거래량 추이



광역시 지역의 아파트 전월세 거래량 추이



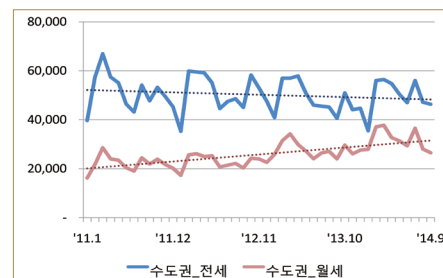
광역지역(수도권, 지방) 아파트의 월세 거래량 증가는 적은 편이며, 대도시간 비교결과와 동일

- 수도권 아파트 월세 거래량의 '11년 최대치('11.3월 8,504건)와 '14년 최대치('14. 2월 13,097건)의 3년간 변화 폭은 5,000건 미만이며,
- 지방도의 경우 아파트 월세 거래량의 '11년 최대치('11.3월 5,203건)와 '14년 최대치('14. 3월 5,815건)의 3년간 변화 폭은 1,000건 미만 수준임

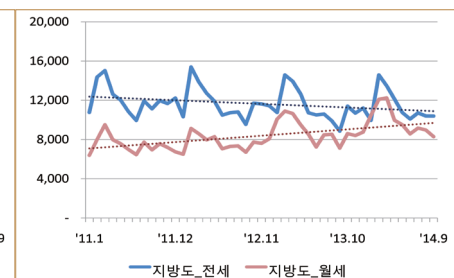
그림 1-27 | 수도권 및 지방도 지역의 주택 및 아파트 전월세 거래량 추이

(단위: 건)

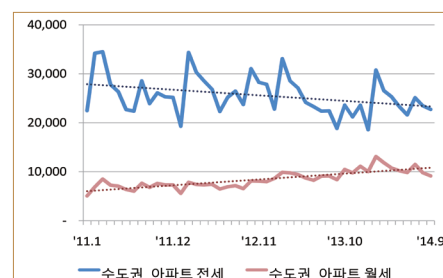
수도권 지역의 주택 전월세 거래량 추이



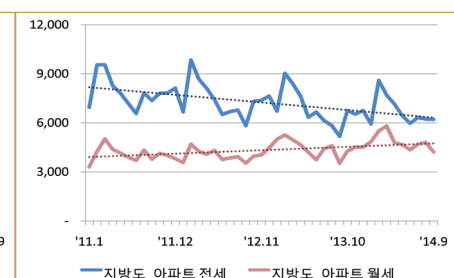
지방도 지역의 주택 전월세 거래량 추이



수도권 지역의 아파트 전월세 거래량 추이



지방도 지역의 아파트 전월세 거래량 추이



**다. 주택공급시장
동향**

공통적으로 지역별 비아파트의 전월세 거래량변화는 변화 주기가 일정치 않고, 변동폭이 큰 원인은 계약의 주기와 재고량(다가구 주택)의 경제적 변화(전세 ↔ 월세)가 일정치 않기 때문임

- 다만, 상대적으로 계약 주기가 일정하고 주택 1호당 임차세대수 변화가 없는 아파트의 경우 변동폭이나 주기가 안정적임

주택착공실적은 지방을 중심으로 증가하는 추세이며 인허가실적은 미미하게 하향하는 모습

- 주택건설실적은 전반적으로 수도권 비중(50~65%)이 지방(35~50%)보다 높았으나 13년 하반기부터는 지방의 주택공급비중(53~62%)이 보다 증가하는 추세임
- 주택인허가 실적은 겨울철에 집중되어 계절특성이 뚜렷하며, 11년 상반기 이후 수도권보다 지방의 주택인허가 실적 비중이 높아지고 있는 상태임

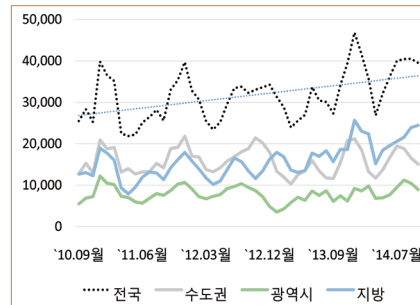
14년 3분기 주택건설실적(11.8만호)은 전년동기대비 및 장기 평균 대비 증가하였고, 특히 경기 지역 및 일부 광역시(대구, 인천, 광주)의 전년동기대비 증가율이 급격히 상승

- 전국 주택건설실적은 전년동기대비 44.7% 증가하였으며, 이는 장기평균 대비 42%가 증가한 물량수준임
- 단, 전분기 대비 주택건설실적은 부산(16.1%), 대구(80.1%), 지방 도지역(29.4%)은 증가하였고, 그 외 지역에서는 감소하였음

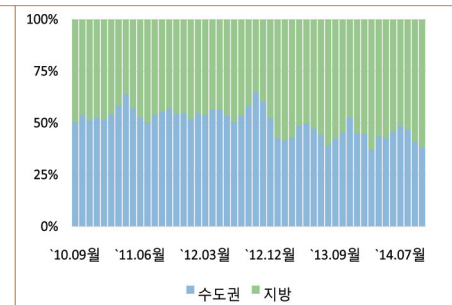
그림 I-28 | 주택건설 및 인허가 추이(3개월 이동평균)

(단위: 건)

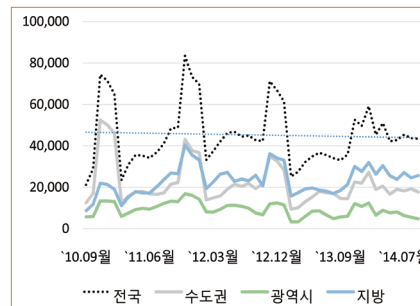
지역별 건설 실적



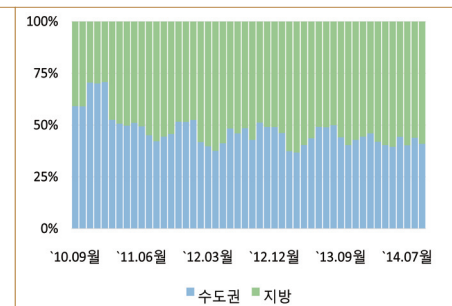
지역별 건설 비율



지역별 인허가 실적



지역별 인허가 비율



'14년 3분기 주택인허가(13.1만호)는 경기, 대구지역을 중심으로 상승하였고, 전분기 대비해서도 다소 증가하였으나, 지역별 차이가 두드러짐

- 전국 주택인허가 물량은 전년동기대비 28.7% 증가한 수준으로, 이는 장기 평균 대비 27% 증가한 물량이며, 전분기 대비 3.7% 증가하였음
- 지역적으로는 경기도의 인허가 수가 4.2만호로 가장 높은 수준이며, 이는 전년동기대비 81.7%, 장기평균 대비 75% 급증한 수준임
- 반대로 서울의 인허가 수는 1.2만호로 전년동기대비 \downarrow 49.8%, 전분기 대비 Δ 47.5%로 감소하였고, 이는 장기평균 대비 68% 정도에 미치는 수준임

표 | -5 | 주요 지역별 주택건설 및 인허가 실적

구분 (단위 : 호)	주택건설실적('14년 3/4분기 기준)					주택인허가('14년 3/4분기 기준)				
	총건설량 (3분기) (A)	전년동기 대비 (%)	전분기 대비 (%)	장기 평균 (B)	장기평균 대비 (A/B)	호수 (9월 누적) (A)	전년동기 대비 (%)	전분기 대비 (%)	장기 평균 (B)	장기평균 대비 (A/B)
전국	118,581 (100%)	44.7%	-1.3%	83,001	1.42	131,365 (100%)	28.7%	3.7%	103,250	1.27
서울	17,252 (14.5%)	7.2%	-22.8%	14,163	1.21	12,579 (9.6%)	-49.8%	-47.5%	18,519	0.68
경기	23,470 (19.8%)	36.5%	-21.5%	22,536	1.04	42,637 (32.5%)	81.7%	83.6%	24,399	1.75
6대 광역시	26,917 (22.7%)	46.6%	-5.5%	21,51	1.25	16,438 (12.5%)	13.3%	-28.0%	23,881	0.69
부산	8,350 (7.0%)	-0.3%	16.1%	5,541	1.50	4,876 (3.7%)	7.2%	-19.8%	6,251	0.78
인천	4,515 (3.8%)	182.7%	-26.1%	6,440	0.70	2,493 (1.9%)	2.3%	-11.8%	6,105	0.41
대구	4,221 (3.6%)	68.0%	80.1%	2,537	1.66	4,737 (3.6%)	45.2%	-35.8%	2,239	2.12
광주	4,133 (3.5%)	129.1%	-21.8%	2,230	1.85	2,694 (2.1%)	261.1%	6.4%	2,560	1.05
울산	3,093 (2.6%)	58.5%	-18.6%	1,708	1.81	1,251 (1.0%)	-33.6%	-21.8%	2,628	0.48
대전	2,605 (2.2%)	23.2%	-30.4%	3,064	0.85	387 (0.3%)	-76.3%	-83.8%	4,095	0.09
지방 도지역	50,942 (43.0%)	68.2%	29.4%	24,759	2.05	59,711 (45.5%)	52.9%	5.4%	36,450	1.64

주: 주택건설실적 장기평균은 '10~'13 각 연도 3분기 평균, 주택인허가 장기평균은 '10~'13 각 연도 3분기 평균

자료: 국토교통부

3. 토지시장 동향

정문오 부연구위원, 이석희 연구원

가. 주택가격동향

1) 장기 동향

장기적 토지가격 변화는 '09년 12월을 기점으로 상승추세를 유지하고 있으나, 실질지가 지수의 경우 지속적인 하락세를 유지하고 있음

- 금융위기 여파로 '08년 10월 이후 하락세를 보였으나 6개월만인 '09년 4월 이후 상승 추세를 보이고 있음
- 토지가격은 지속적으로 상승하여 '13년 2월 이후 최고치를 갱신하고 있으며 '14년 11월 현재 지가지수 1.23을 나타내고 있음(2005.2=1 기준)
- 소비자물가지수를 고려한 실질토지가격의 경우 '08년 1월 이후 전반적으로 지속적 감소세를 나타내면서 '10년 7월부터 기준시점 실질지가지수(2005.2=1)를 하회하기 시작하여, 실질지가지수는 0.964를 나타내고 있음(2005.2=1 기준)

전년동월대비 지가지수변동의 경우 금융위기 이후에 상승폭이 매우 둔화되었고, 실질지가지수변동의 경우에는 금융위기 이후에 하락폭이 높았으나, 점차 상승세로 전환되는 모습

- 전년동월대비 지가지수변동(이하 지가지수변동량)은 금융위기 전에는 4~5%대를 유지했으나, 금융위기 이후인 '11년 이후부터 1% 내외를 보이고 있음
- 전년동월대비 실질지가지수변동(이하 실질지가지수변동)의 경우 금융위기 이후 하락폭이 커졌으나, 점차 감소하여 '13년 11월부터 0% 내외의 변동을 보임

2) 최근 동향

최근 '14년 7월 이후 실질토지가격변동은 지속적으로 상승하고 있으며, 향후에도 지속적인 상승세를 나타낼 것으로 예상됨

- 전국적으로 실질지가지수는 전년동기대비 하락한 '14년 4~6월 기간 외에는 모두 상승하였고, '14년 7월 이후 5개월 연속 상승 및 상승폭이 증가하는 추세임

대부분의 지역에서 실질토지가격 상승이 이어지고 있으며, 특히, 서울, 세종, 제주, 영남권을 중심으로 상승세가 두드러지게 나타나고 있음

- 서울 및 대구, 경북, 세종, 제주 지역의 경우, '13년 12월부터 12개월 연속 실질지가지수가 상승하고 있으며, 상승폭 역시 점차 높아지고 있어 지속적인 지가상승이 예상됨
- 세종의 경우, 지가지수 생성 이후 지속적으로 3~4%대의 높은 변동폭을 유지하며(전국 지가지수변동률(1% 내외) 대비 압도적으로 높은 상승률), 정부청사 이전과 행복도시 계획수립에 따른 영향으로 향후 지속적인 모니터링이 필요함
- 제주지역은 '13년 9월 이후 15개월 연속 실질지가지수변동률이 상승으로 나타나고 있음. 특히, '14년 4~6월 사이 실질지가지수변동률이 전국적으로 하락한 것과 비교하면 외국인들의 토지에 대한 관심과 관광수요 증가 및 개발기조에 따라 가격상승세가 유지되고 있음

영남권은 타 지역에 비해 지속적으로 실질지가지수가 상승하였고, 그 상승률 또한 높게 나타나고 있는 상황이며, 정책별 · 이슈별 · 주제별로 정밀한 분석이 필요

- 부산의 실질지가지수 변동은 '14년 7월 이후 5개월 연속 상승을 나타내고 있으나, 4~5월의 실질지가지수변동이 0.0%대의 하락률을 기록하고 있는

만큼 실질적으로 장기간 토지가격이 상승하고 있는 것으로 판단되며,

- 경미한 지가지수 하락률(14년 5~6월 0.0%대 하락)을 제외할 경우, '12년 11월부터 25개월 연속 전년동월대비 실질지가지수가 상승하고 있는 상태임
- 대구 지역의 실질지가지수는 13년 9월 이후 15개월 연속 상승하였고, '14년 11월 실질지가지수변동은 세종, 제주에 이어 높은 수치(2.1%)임
- 경북의 실질지가지수변동 역시 15개월 연속 상승하였고, '14년 11월 실질지가지수변동은 1.4%로 제주를 제외한 지방 도지역에서 가장 높은 상승률을 나타냄

표 1-6 | 지역별 전년동월대비 실질토지 지가지수 변동률(최근 12개월간)

구분	특별시·광역시·특별자치시									도 지역								
	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
13년 12월	(0.0)	0.1	0.4	0.5	(0.3)	(0.4)	(0.1)	0.2	4.3	(0.2)	0.1	(0.1)	(0.4)	(0.1)	(0.2)	0.3	0.3	0.3
14년 1월	0.1	0.4	0.4	0.7	(0.2)	(0.3)	(0.1)	0.2	4.1	(0.2)	0.2	(0.1)	(0.3)	0.0	(0.1)	0.4	0.4	0.5
2월	0.3	0.6	0.5	0.8	(0.1)	(0.3)	0.0	0.2	3.9	0.0	0.2	0.0	(0.2)	0.1	0.1	0.6	0.5	0.8
3월	0.1	0.5	0.3	0.7	(0.2)	(0.5)	(0.3)	0.0	3.6	(0.3)	0.0	(0.2)	(0.5)	(0.2)	0.0	0.4	0.2	0.7
4월	(0.1)	0.4	0.1	0.6	(0.5)	(0.8)	(0.5)	(0.2)	3.4	(0.5)	(0.2)	(0.3)	(0.6)	(0.3)	(0.2)	0.2	0.0	0.7
5월	(0.2)	0.2	(0.0)	0.5	(0.7)	(0.8)	(0.6)	(0.3)	3.2	(0.6)	(0.4)	(0.5)	(0.7)	(0.4)	(0.3)	0.1	(0.1)	0.6
6월	(0.2)	0.3	(0.0)	0.6	(0.7)	(0.7)	(0.7)	(0.3)	3.4	(0.6)	(0.4)	(0.4)	(0.7)	(0.3)	(0.2)	0.2	(0.1)	0.9
7월	0.1	0.6	0.2	0.9	(0.6)	(0.5)	(0.4)	0.0	3.6	(0.5)	(0.2)	(0.2)	(0.5)	(0.1)	0.0	0.4	0.1	1.3
8월	0.4	1.0	0.5	1.3	(0.3)	(0.2)	0.1	0.3	4.1	(0.2)	0.0	0.1	(0.3)	0.2	0.2	0.7	0.3	1.7
9월	0.7	1.4	0.9	1.7	0.0	0.1	0.5	0.7	4.2	0.1	0.4	0.5	0.1	0.5	0.6	1.1	0.7	2.3
10월	0.8	1.5	1.0	1.8	0.1	0.2	0.6	0.7	3.8	0.1	0.5	0.5	0.1	0.5	0.6	1.1	0.8	2.4
11월	1.0	1.7	1.2	2.1	0.3	0.3	0.9	0.9	3.8	0.3	0.7	0.7	0.4	0.7	0.8	1.4	1.0	2.7

주: 음(-)의 변동은 (붉은색)으로 표기함

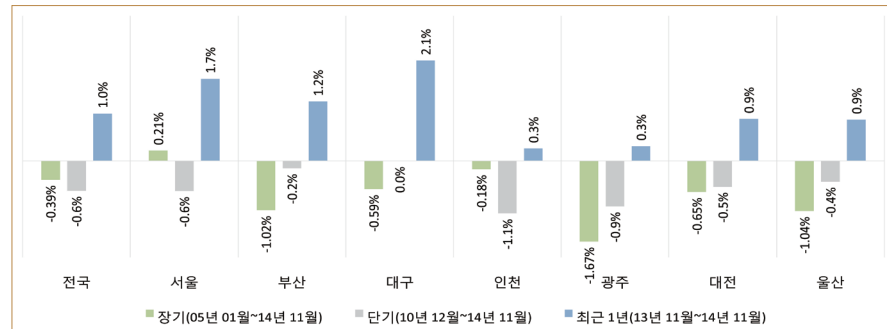
3) 기간별 지가지수 동향 비교

장·단기적으로 실질지가지수의 변동은 하락하고 있으나, 최근 1년간 서울, 부산, 대구, 경북, 제주 지역의 경우 상승폭이 매우 높게 나타남

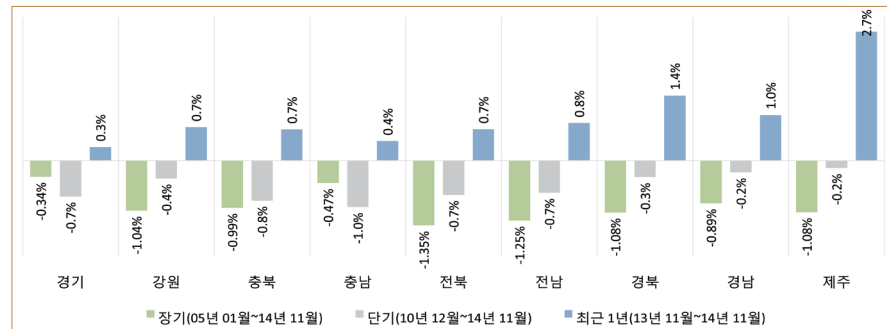
- 1년간 전국적인 지가변동은 장·단기 변화 보다 크게 상승 하였으며, 시·도별 편차가 뚜렷하게 나타남
- 최근 상승지역인 대구 및 경북지역의 가격상승은 대구 혁신도시 및 인근 택지 수요 상승이 원인이며, 제주지역은 외국인 투자 증가, 부산지역은 전반적인 개발기조가 그 원인으로 분석됨

그림 1-29 | 지역별 장단기 실질지가지수 변동 비교

대도시 지역의 장단기 실질지가 변동 비교



지방 지역의 장단기 실질지가 변동 비교

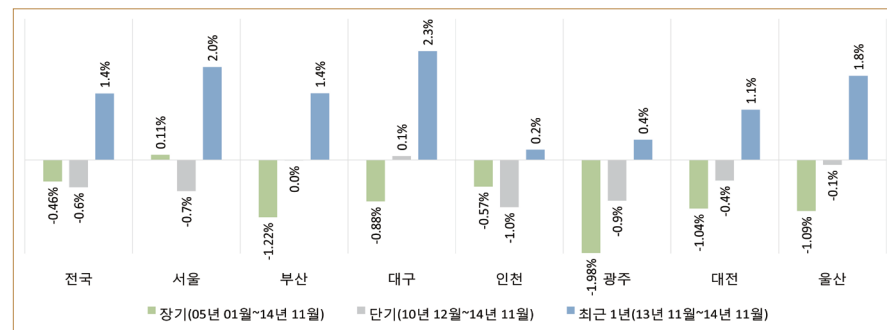


주거용지의 실질지가지수는 장단기적으로 하락하였으나, 최근 1년간 상승률은 1% 이상임

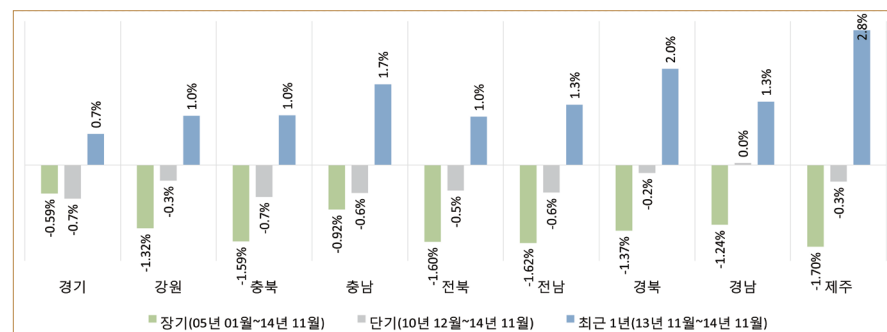
- 장기적으로 주거용지 실질지가지수가 상승한 지역은 서울이 유일하며 (0.11%), 단기적으로 실질지가가 상승한 지역은 대구와 경남 지역임
- 최근 1년간 주거용지의 실질지가는 전 지역에서 상승하였고, 특히 서울, 대구, 울산, 경북, 제주지역은 2% 내외의 높은 상승률을 나타내고 있음

그림 I-30 | 지역별 장단기 주거지역 실질지가지수 변동 비교

대도시 지역의 장단기 주거지역 실질지가 변동



지방 지역의 장단기 주거지역 실질지가 변동



4) 최근 2년간 지역별 세부동향

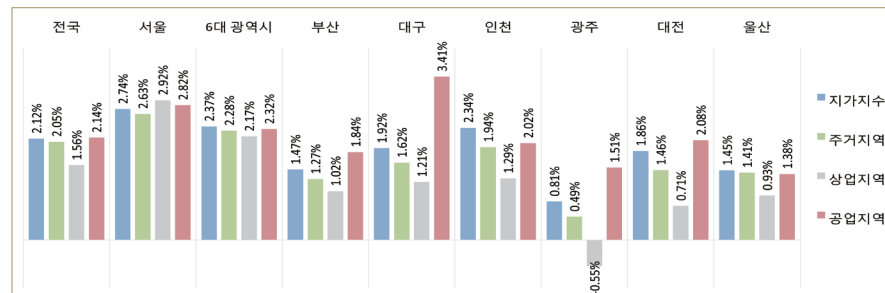
(1) 지역별·용도지역별 장기평균변화율

전국적으로 지가지수의 장기평균변화율은 2.12%('05년 1월~'14년 11월)이며, 주거지역은 2.05%, 상업지역 1.56%, 공업지역 2.14% 수준임

- 장기평균변화율이 가장 높은 지역은 주거지역 및 상업지역은 서울(2.63%, 2.92%), 공업지역은 대구(3.41%)로 나타남
- 반대로 장기평균변화율이 가장 낮은 지역은 주거지역은 광주(0.81%, 0.49%), 상업지역은 전북(-0.80%), 광주(-0.55%), 제주(-0.44%), 공업지역은 제주(-0.10%)로 나타남

그림 1-31 | 지역별·용도지역별 지가지수 장기평균 변화율 (05.1~14.11)

대도시 용도지역별 지가지수 장기평균변화율



도 지역 용도지역별 지가지수 장기평균변화율

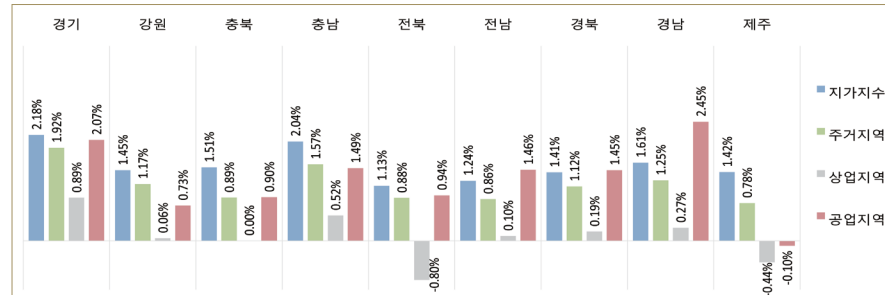


표 1-7 | 지역별 · 용도별 지가지수 장기평균 변화율 (05.1~14.11)

구분	특별시 · 광역시									도 지역								
	전국	서울	광역시	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
지가지수	2.12	2.74	2.37	1.47	1.92	2.34	0.81	1.86	1.45	2.18	1.45	1.51	2.04	1.13	1.24	1.41	1.61	1.42
주거지역	2.05	2.63	2.28	1.27	1.62	1.94	0.49	1.46	1.41	1.92	1.17	0.89	1.57	0.88	0.86	1.12	1.25	0.78
상업지역	1.56	2.92	2.17	1.02	1.21	1.29	(0.55)	0.71	0.93	0.89	0.06	0.00	0.52	(0.80)	0.10	0.19	0.27	(0.44)
공업지역	2.14	2.82	2.32	1.84	3.41	2.02	1.51	2.08	1.38	2.07	0.73	0.90	1.49	0.94	1.46	1.45	2.45	(0.10)

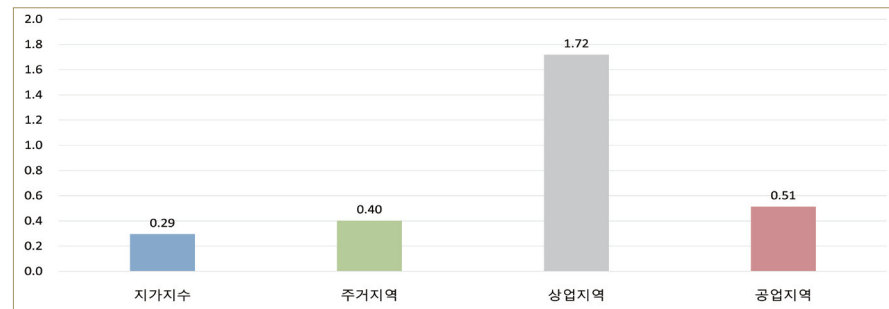
주: 음(-)의 변동은 (붉은색)으로 표기함

용도지역별 지가지수의 장기평균변화율 격차는 상업지역이 매우 심하고, 주거지역이 매우 안정화된 상태인 것으로 나타남

- 시도별 지가지수 장기평균변화율의 변동계수는 상업지역(1.72)이 가장 높게 나타났고, 주거지역(0.40)이 가장 낮게 나타남
- 이는 상업지역의 지역별 장기평균변화율 격차가 가장 크다는 것을 의미하고, 주거지역의 지역별 장기평균변화율 격차가 가장 낮다는 것을 의미함

그림 1-32 | 지역별 장단기 실질토지가격 변동 비교

용도지역별 지가지수 장기평균변화율 변동계수(CV)



전국적으로 '13년 이후 전년동월대비 지가지수변동은 안정된 상태를 보이며, '14년 4월부터 지가지수변동이 장기평균변화율(2.12%)보다 높은 지역이 증가하고 있음

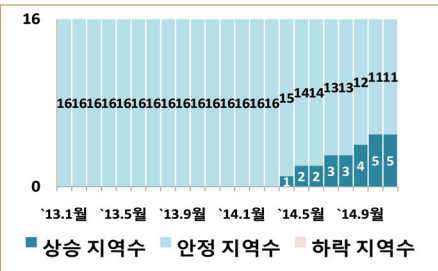
- 장기평균변화율보다 높은 지가지수 변동률을 보인 지역은 '14년 4월 제주를 시작으로 지속적으로 증가하여 '14년 11월 현재 5개 지역의 지가지수 상승률이 장기평균보다 높은 상태임
- '14년 4월부터 제주, 5월부터 대구, 7월부터 서울, 9월부터 경북, 10월부터 부산의 지가지수상승률이 장기평균보다 높아지고 있음을 나타냄

용도지역별 전년동월대비 지가지수변동은 '14년 11월 현재 주거지역의 상승지역이 9개로 가장 많고, 상업지역 6개, 공업지역 3개를 보이고 있음

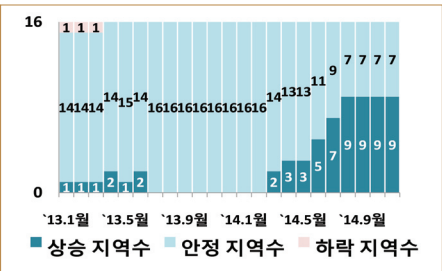
- 주거지역의 경우 '14년 3월부터 장기평균변화율(2.05%)보다 지가지수상승이 높은 지역이 나타났으며, 대구·경북을 시작으로 제주('14년 4월), 서울·충남('14년 6월), 울산·전남('14년 7월), 부산·경남('14년 8월) 순으로 상승하여 총 9개 지역의 지가지수가 장기평균변화율(2.05%)보다 높은 것을 알 수 있음
- 상업지역의 경우 지가지수가 상승한 지역과 하락한 지역이 고루 분포하나, '14년 7월 이후 모든 지역에서 상승 또는 안정세로 전환
 - 서울이 '13년 7월, 부산이 '13년 11월부터 지속적으로 지가지수가 상승, 울산은 '13년 2월부터 '14년 6월까지 상승하였으나 안정세로 전환됨
- 공업지역의 경우 큰 변화가 없는 가운데 대구 및 경남지역이 상승세로 전환되었으며, 대구는 '13년 11월, 경남은 '14년 8월부터 상승하기 시작하였음

그림 I-33 | 전국 지가지수 변동 지역수 변화

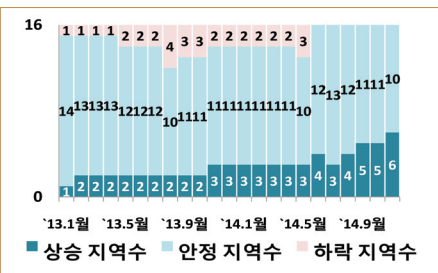
전국의 지가지수 변동 지역수 변화



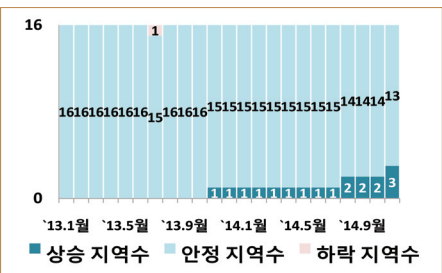
전국의 주거지역 지가지수 변동 지역수 변화



전국의 상업지역 지가지수 변동 지역수 변화



전국의 공업지역 지가지수 변동 지역수 변화



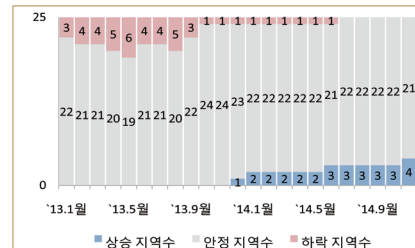
(2) 서울

서울지역의 지가지수는 하락세에서 안정세로 전환되었으며, 일부 지역은 상승세를 유지하고 있고, '14년 초부터 상승지역의 수가 조금씩 증가하고 있는 모습

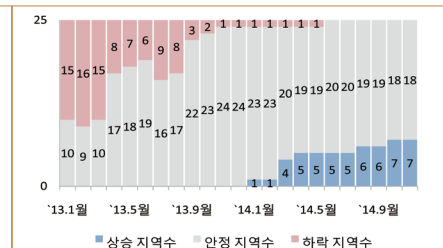
- 주거지역의 경우 용산구를 중심('13년 4월~'14년 6월)으로 대부분의 지역(서대문, 마포, 동작, 관악, 강남구는 연속 상승)에서 지가가 하락하였으나, '14년 들어 강남구를 시작으로 종로·강서·서초('14년 3월), 송파('14년 4월) 등 상승지역이 점차 증가하고 있음
- 상업지역의 경우 강남구, 송파구, 서초구의 지가지수변동이 장기평균상승률(2.92%)을 상회하며, 공업지역의 경우 전체 지역(성동, 도봉, 강서, 구로, 금천, 영등포구) 중 강서구의 지가변동이 높은 수준임

그림 1-34 | 서울 지가지수 변동 지역(구)수 변화

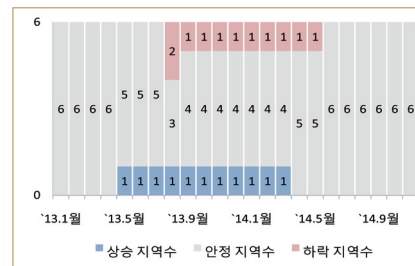
서울의 지가지수 변동 지역(구)수 변화



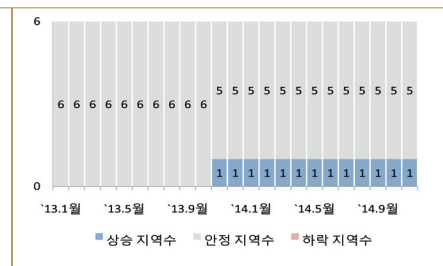
서울의 주거지역 지가지수 변동 지역(구)수 변화



서울의 상업지역 지가지수 변동 지역(구)수 변화



서울의 공공공업지역 지가지수 변동 지역(구)수 변화



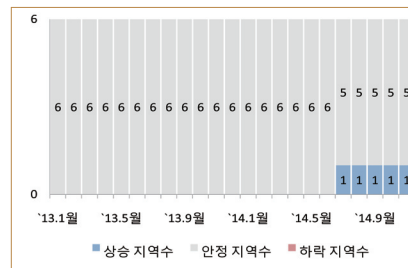
(3) 광역시

6대 광역시의 지가지수는 안정된 모습을 보이고 있으며, 대구지역의 지가지수변동이 광역시 장기평균변화율(2.37%)보다 높은 수준

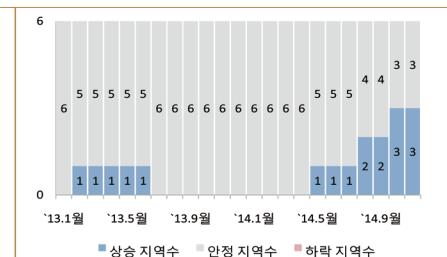
- 주거지역의 경우 전반적으로 울산지역 지가지수상승이 높은 수준이며, 대구지역은 '14년 5월부터 가장 높은 지가지수상승률을 보이며 장기 평균상승률을 상회하는 수준임
- 상업지역의 경우 광주지역의 지가지수변동은 '13년 7월부터 '14년 5월까지 하락하였고, 울산지역의 지가지수변동은 '13년 5월부터 '14년 3월까지 장기평균변화율(2.17%)을 초과함
- 공업지역의 경우 대구지역의 지가지수변동이 '13년 11월부터 지속적으로 장기평균변화율(2.32%)를 상회하며, '14년 11월 지가지수변동은 4.5%로 급격히 상승함

그림 1-35 | 광역시 지가지수 변동 지역수 변화

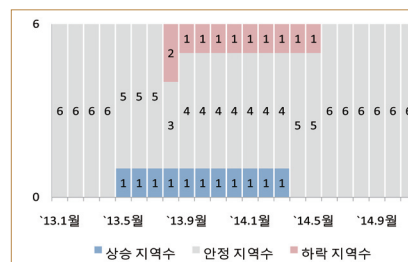
광역시의 지가지수 변동 지역수 변화



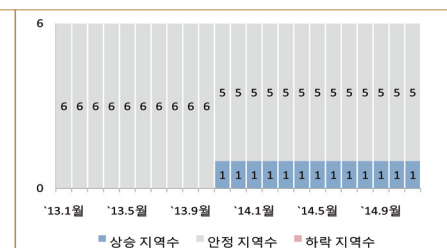
광역시의 주거지역 지가지수 변동 지역수 변화



광역시의 상업지역 지가지수 변동 지역수 변화



광역시의 공업지역 지가지수 변동 지역수 변화



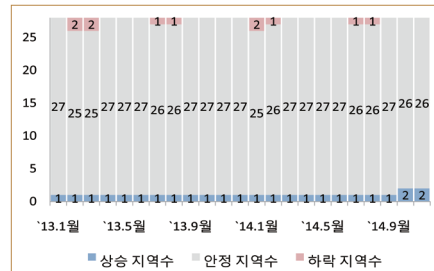
(4) 경기도

경기도의 지가지수변동은 대부분 지역에서 안정세를 나타내지만, 주거지역의 경우 상승 지역수가 증가하고 있으며, 상업지역의 경우 하락지역수가 타 용도지역에 비해 뚜렷이 높게 나타남

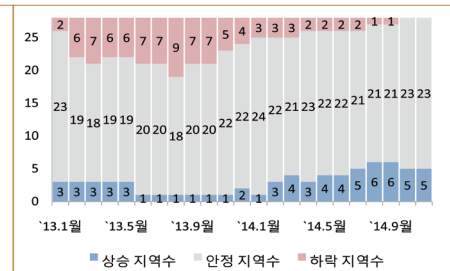
- 주거지역의 경우 하남시의 지가지수상승률이 경기도 장기평균변화율(1.92%)에 비해 높은 수준이었고, '14년 11월 전년동기대비 지가지수변동률은 4.7%로 큰 폭으로 상승함
- '14년 11월 장기평균변화율에 비해 높은 지역은 의왕·부천·화성·하남·고양시 등이며, 대체적으로 지가지수가 하락하고 있는 지역은 파주·포천·양주시 지역임
- 상업지역의 경우 다른 용도에 비해 지가지수가 하락하는 지역(안산·시흥·김포·포천·동두천·양주시)이 많으며, 안양시와 평택시는 전반적으로 상승세를 유지하고 있음
- 공업지역의 경우 산업도시인 의왕·안산·시흥시의 지가지수상승이 전반적으로 높은 수준이며, 파주시와 의정부시의 지가지수는 지속적으로 하락하였음

그림 I-36 | 경기도 지가지수 변동 지역수 변화

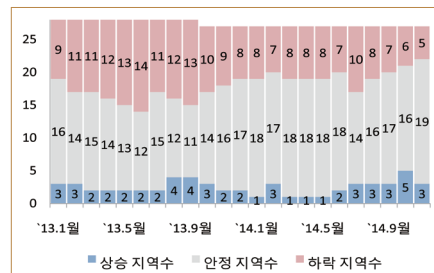
경기도의 지가지수 변동 지역수 변화



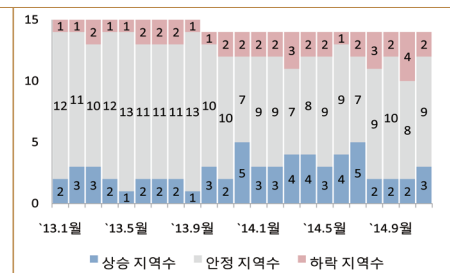
경기도의 주거지역 지가지수 변동 지역수 변화



경기도의 상업지역 지가지수 변동 지역수 변화



경기도의 공업지역 지가지수 변동 지역수 변화



나. 토지거래량 동향

1) 토지거래량

필지수 기준 전국 토지거래량(3개월 이동평균)'은 월 15만필지에서 20만필지 사이의 안정적인 거래량을 보이고 있으며, 거래량 비중은 수도권 보다 지방을 중심으로 증가하는 모습

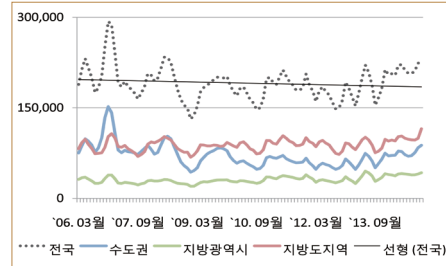
- '14년 11월 이동평균 토지거래량은 22.9만건으로 최근 다소 증가하는 추세를 보이고 있으나, 장기적으로 큰 변화는 없고, 수도권이 토지거래 비중은 '10년 이후로 감소한 반면 지방광역시와 지방 도지역의 비중은 꾸준히 증가하고 있음

토지거래면적(3개월 이동평균)은 감소하는 추세를 보이고 있으며, 거래의 비중은 필지의 절대면적이 큰 도지역에서 높게 나타나고 있으나 장기적으로 감소하는 추세임

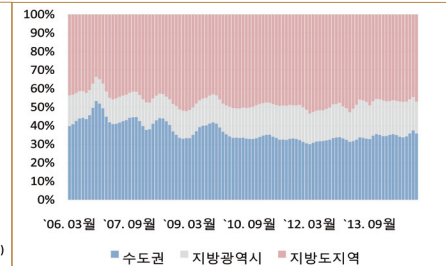
- 필지기준 수도권의 거래량 비율은 40~50%대(06년)에서 30%대('10년 이후)로 감소하였고, 면적기준 거래량 비율은 20% 내외에서 15%내외로 감소

그림 1-37 | 토지거래량 추이

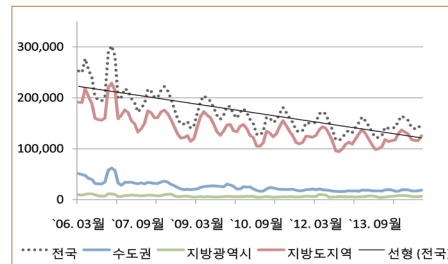
토지거래량(3개월 이동평균, 단위:동(호))



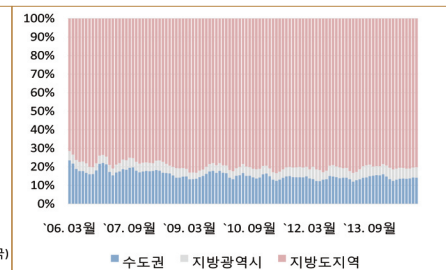
토지거래량 비율(3개월 이동평균, 단위:동(호))



토지거래면적(3개월 이동평균, 단위:천㎡)



토지거래면적 비율(3개월 이동평균, 단위:천㎡)



2) 순수토지거래량

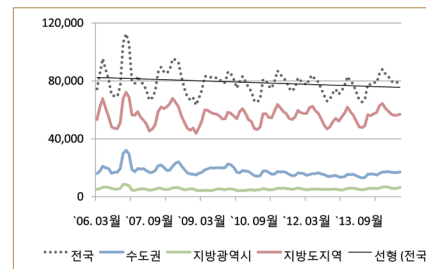
필지수 기준 전국 순수토지거래량(3개월 이동평균)은 월 7만필지에서 10만필지 사이의 안정적인 거래량을 보이고 있는 상황이며 지방 도지역 중심으로 많은 거래가 이루어지고 있음

- '14년 11월 이동평균 토지거래량은 8.0만건 수준이며, 지역별로는 지방의 비중이 꾸준히 80% 내외를 보이고 있으며, 수도권은 20% 내외수준을 유지하였음

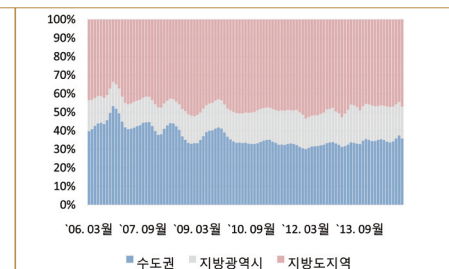
순수토지거래면적(3개월 이동평균)은 장기적으로 감소하는 추세이며, 전체 대비 지방의 비중은 85% 내외로 수도권의 비중(15%내외) 보다 압도적으로 높은 수치

그림 1-38 | 순수토지거래량 추이

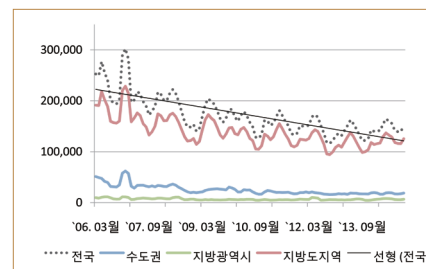
순수토지거래량(3개월 이동평균, 단위: 동(호))



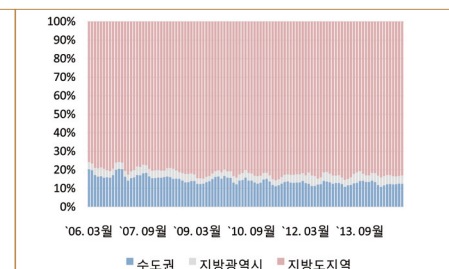
순수토지거래량 비율(3개월 이동평균, 단위: 동(호))



순수토지거래면적(3개월 이동평균, 단위: 천㎡)



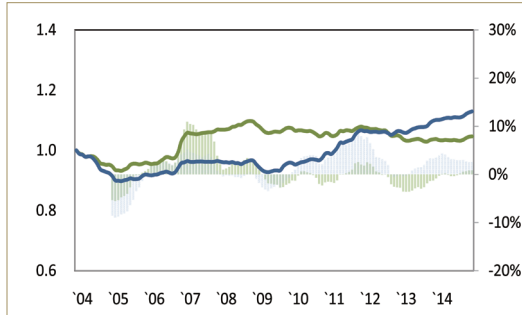
순수토지거래면적 비율(3개월 이동평균, 단위: 천㎡)



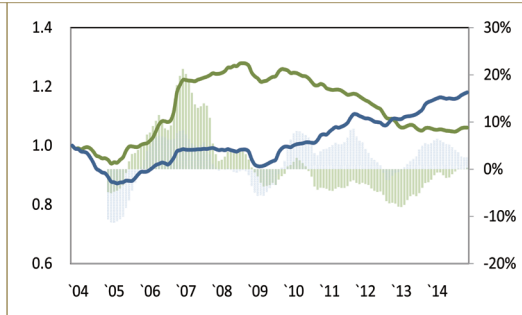
부도 1-1 | 지역별 실질주택가격변동 추이

(단위: 전년동월대비 %, '03.12=1)

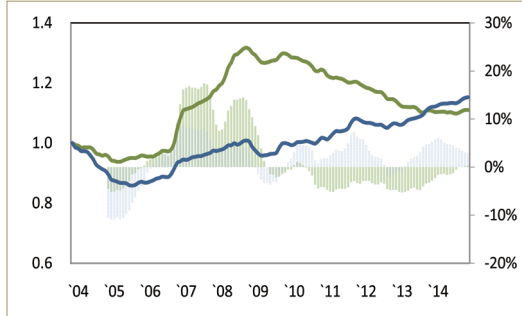
전국



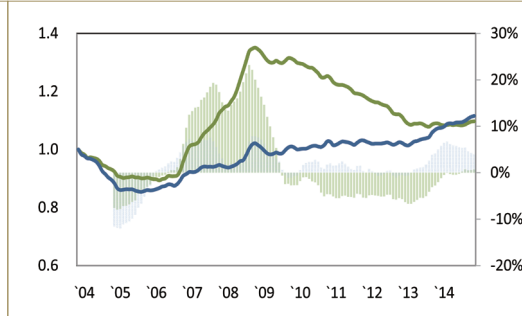
서울 강남



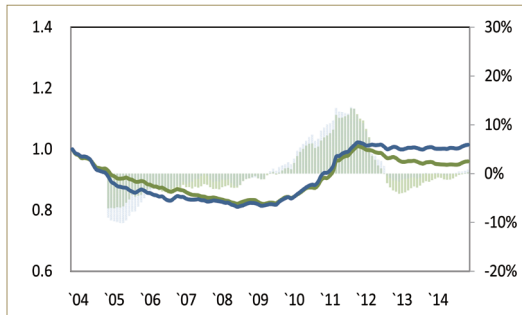
서울 강북



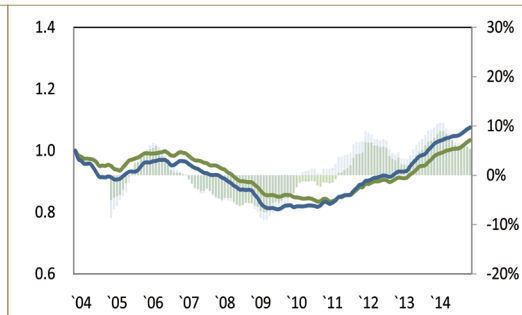
인천



부산



대구



자료: 한국감정원, 통계청

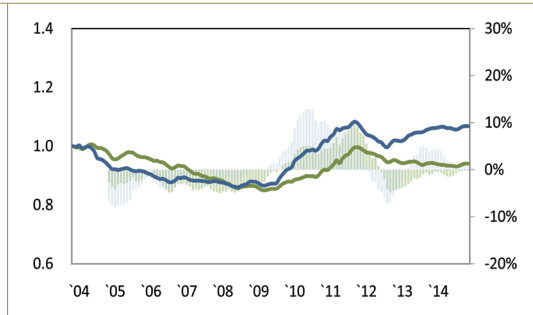
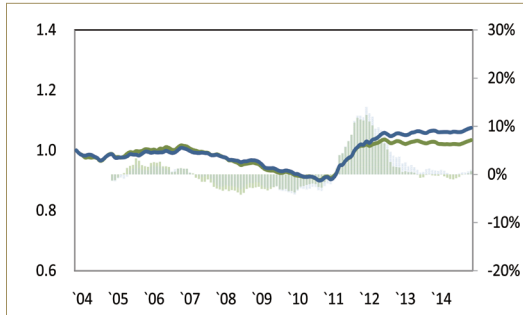
실질주택매매가격변동 실질주택전세가격변동
실질주택매매가격지수 실질주택전세가격지수

부도 I-1 | 지역별 실질주택가격변동 추이(계속)

(단위: 전년동월대비 %, '03.12=1)

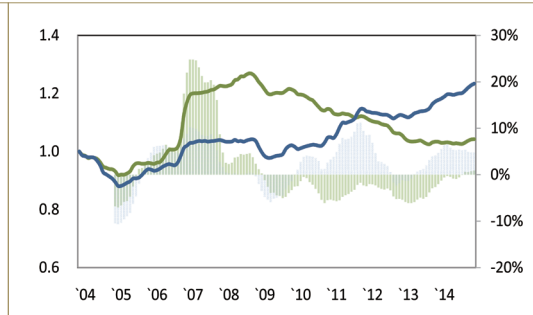
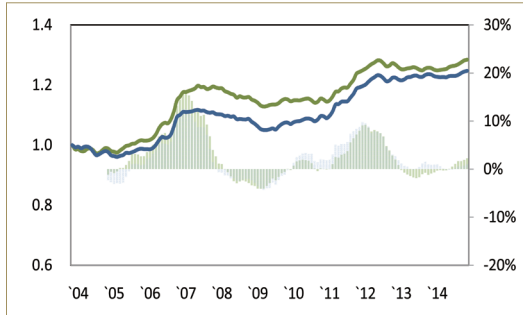
광주

대전



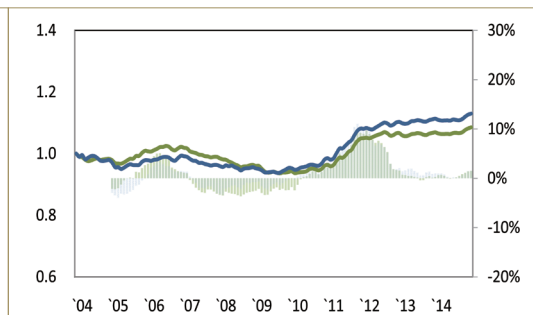
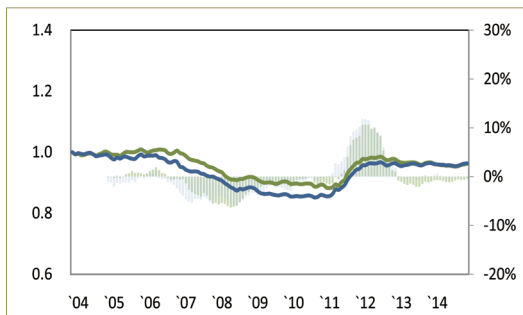
울산

경기



강원

충북



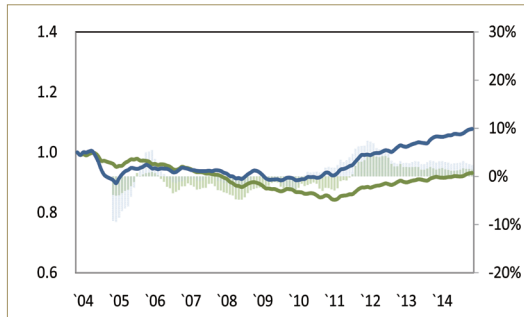
자료: 한국감정원, 통계청

실질주택매매가격변동 실질주택전세가격변동
실질주택매매가격지수 실질주택전세가격지수

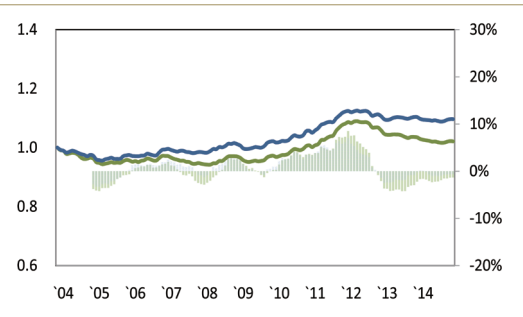
부도 1-1 | 지역별 실질주택가격변동 추이(계속)

(단위: 전년동월대비 %, '03.12=1)

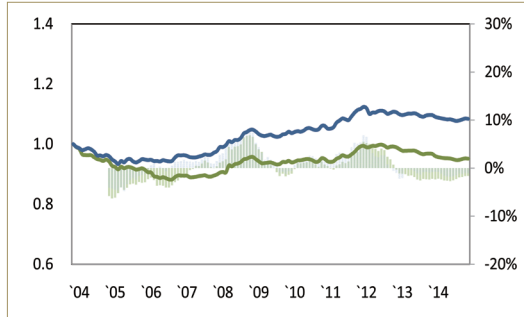
충남



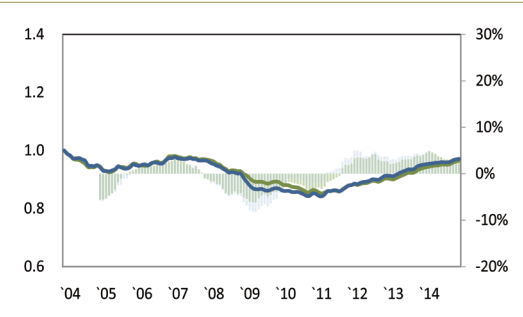
전북



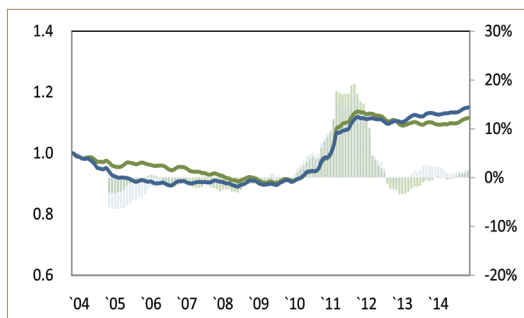
전남



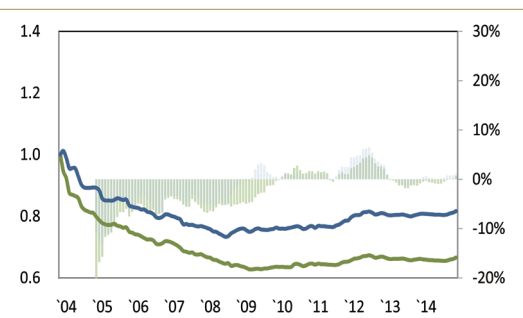
경북



경남



제주

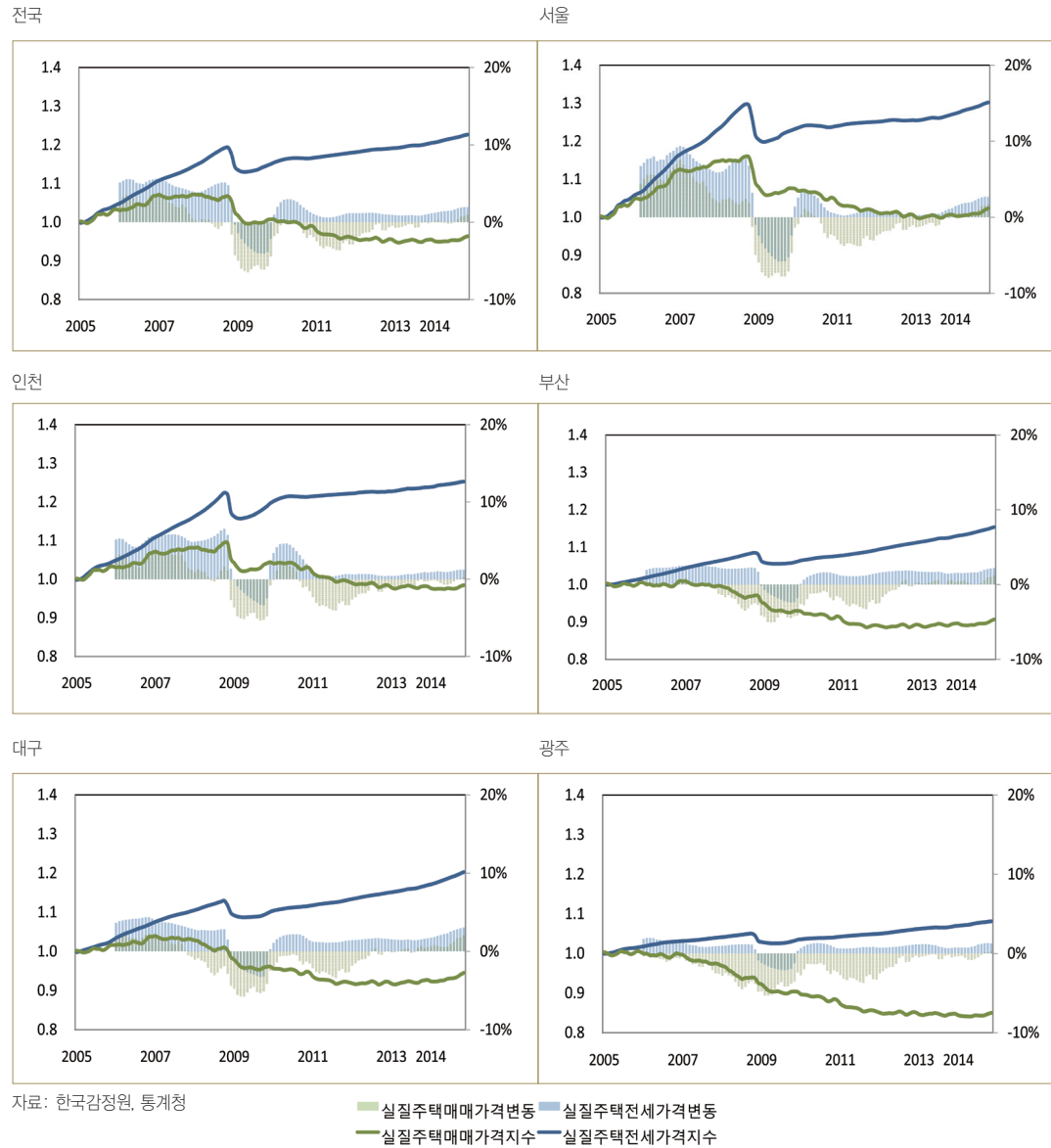


자료: 한국감정원, 통계청

실질주택매매가격변동 실질주택전세가격변동
실질주택매매가격지수 실질주택전세가격지수

부도 1-2 | 지역별 지가지수 변동 추이

(단위: 전년동월대비 %, '05.2=1)

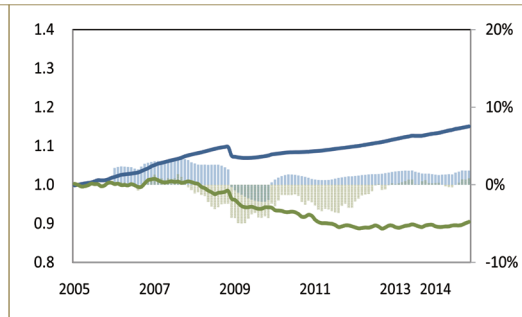
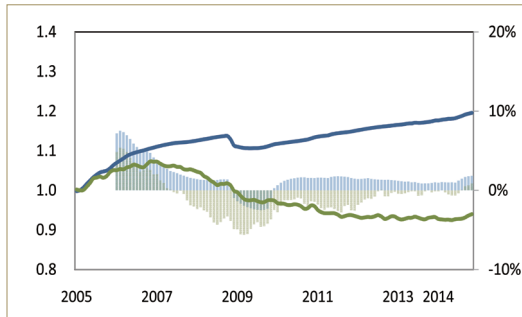


부도 1-2 | 지역별 지가지수 변동 추이(계속)

(단위: 전년동월대비 %, '03.12=1)

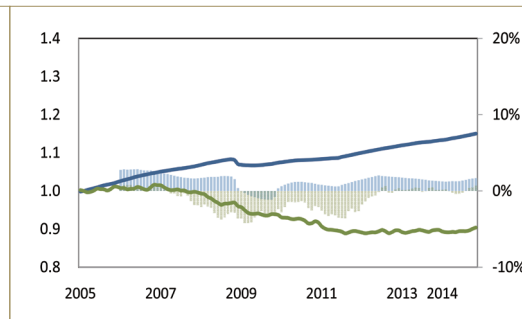
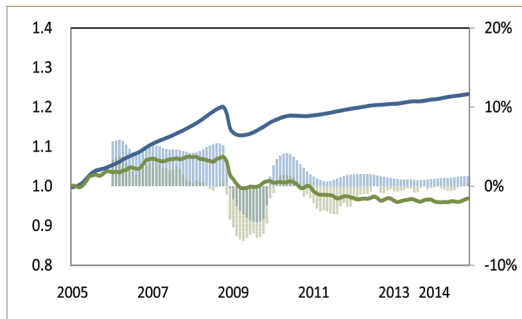
대전

울산



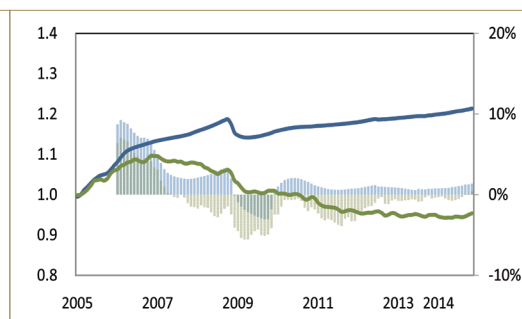
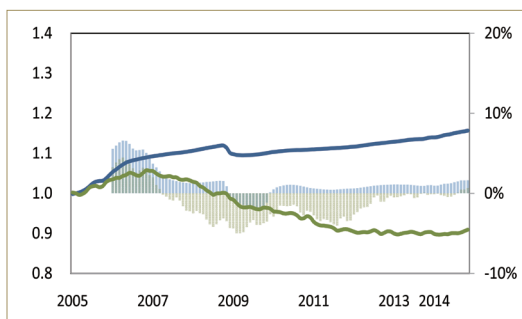
경기

강원



충북

충남

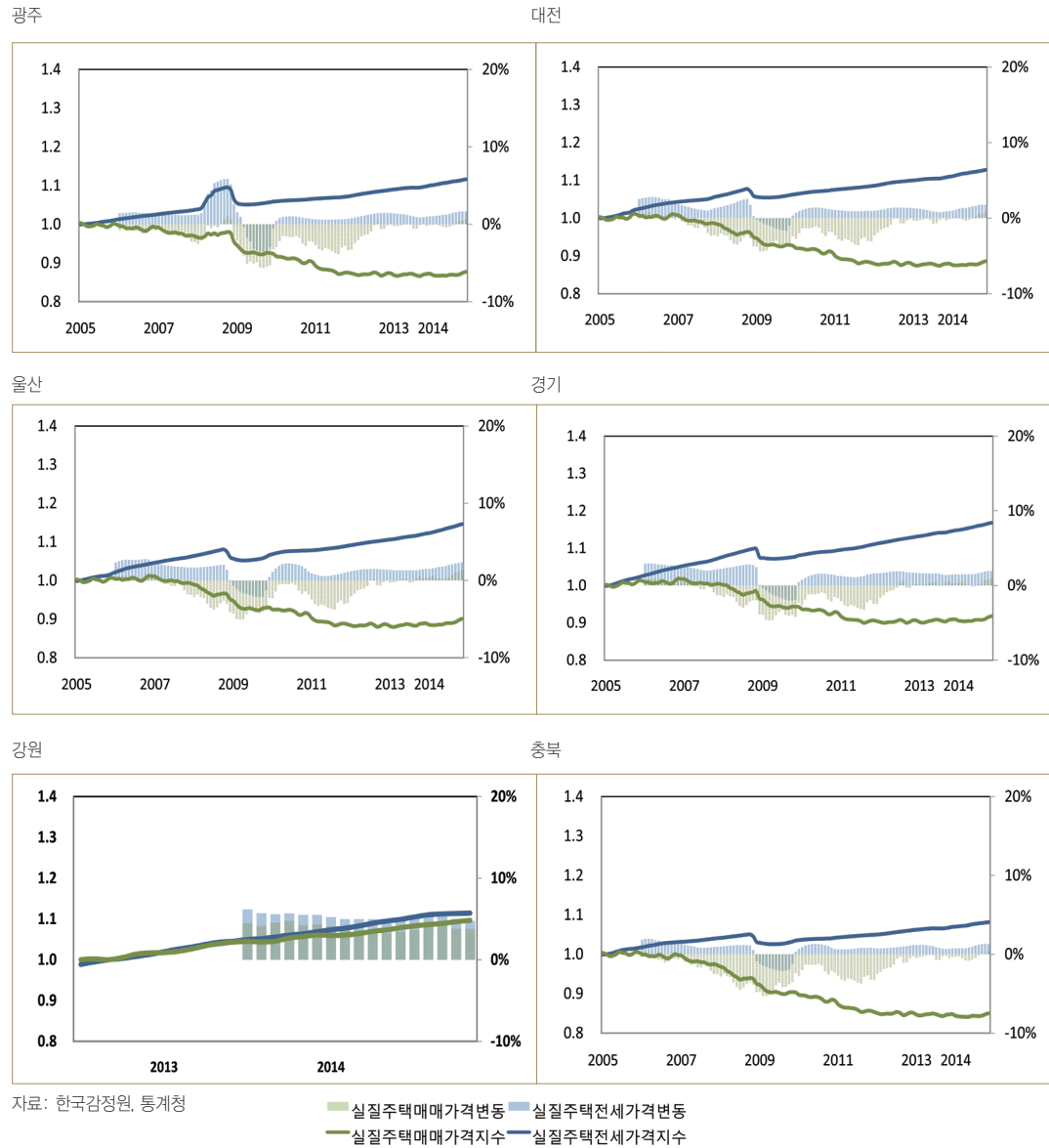


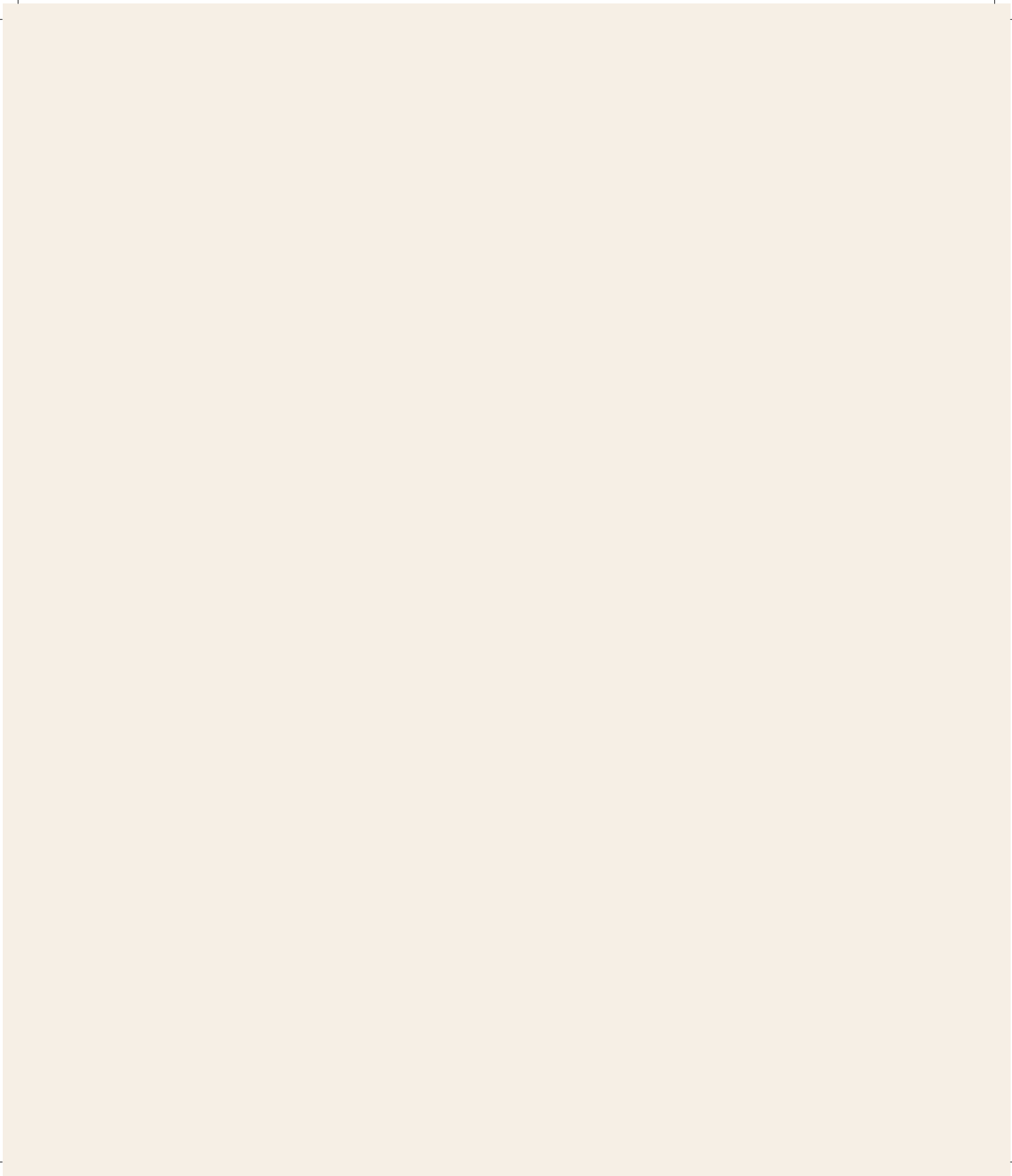
자료: 한국감정원, 통계청

실질주택매매가격변동 실질주택전세가격변동
실질주택매매가격지수 실질주택전세가격지수

부도 1-2 | 지역별 지가지수 변동 추이(계속)

(단위: 전년동월대비 %, '03.12=1)





PART II

심층 분석

- 전문가 특별 칼럼** 전세난, 어떻게 해야 하나?
(건국대학교 부동산학과 손재영 교수)
- 심층분석 1** 전세가격 상승의 원인 진단
(이준용 부연구위원)
- 심층분석 2** 혁신도시 부동산 시장 10년
(이지연 부연구위원)
- 심층분석 3** 국내 주택시장의 소셜정보 노출도 분석 및 시사점
(이준용 부연구위원, 민철홍 연구원, 이석희 연구원)

전세난, 어떻게 해야 하나?

건국대학교 부동산학과 교수
손재영

전세난은 더 이상 뉴스가 아니다. 단기 공백들이 있었지만 2009년 이후 지 속적으로 전세가가 올랐고, 전국 아파트의 매매가대비 전세가 비율이 70%에 이르렀다. 어떤 아파트의 경우 전세가가 매매가보다 높게 형성되기도 한다. 때로는 가격에 무관하게 전세 매물이 씨가 말라 집 구하는 사람들을 애태운다.

정부도 전세난을 완화하고자 여러 차례 대책들을 내놓았다. 그러나 현 정부의 공공임대주택 브랜드인 행복주택은 실적이 낮고, 무제한적인 전세자금 대출은 가계부채 문제를 심화시키는 한편 전세수요를 확대하는 부작용이 있다. 월세 세입자 지원을 늘리는 등 임대차시장 구조를 재정립하려던 2.26 선진화 대책은 주택시장에 일대 혼란을 야기했다. 전세 시장을 직접적으로 겨냥하는 실효성 있는 정책방안을 아직도 찾지 못했다. 그래도 무언가 내놓으라는 압력은 더욱 커지고 있어서 정치권에서는 전월세상한제와 계약갱신청구권제 도입의 공과를 저울질한다.

현재의 주택시장 동향은 주택가격이 오르지 않고 금리가 낮은 여건에서 충분히 설명된다. 전세 임대인의 수익은 자본이득과 보증금의 운용 수익의 두 부분으로 이루어지는데, 자본이득 기대가 낮아지니 보증금 쪽에서 더 많은 수익을 얻어야 한다. 그러나 금리가 낮아졌으니 전세 보증금을 많이 받아도 최소한의 수익을 얻기 힘들어졌다. 이 때문에 임대인들은 월세로 전환해서 그나마의 수익을 얻고자 하는 것이다. 임차인 입장에서조차 보증금 반환시의 문제를 예상하면 이제는 월세가 더 나을 수 있다.

결과적으로 전세가가 오르고, 월세의 비중이 높아진다. 전세 매물이 없는 단지

에서도 월세 매물을 찾기는 어렵지 않다. 예전에 전세 일색이던 아파트 임대차 시장에서 월세계약이 늘어나면서 양자 간의 전환 가격인 전월세 전환율이 낮아지는 추세이다. 이에 따라 월세 부담도 예전보다는 한결 줄어들었지만, 월세 임대료가 전세의 기회비용보다 큰 것은 여전하다.

수도권 매매시장을 보면, 올해 10월말까지 주택가격이 약간 올랐지만, 소득 기준이든 물가 기준이든 주택가격은 2008년 이후 크게 하락했다. 여기에 취득세율의 인하, 신혼부부 등을 위한 각종 저리 금융지원, DTI, LTV 규제완화 등으로 어느 때 보다도 주택구입에 유리한 환경이다. 그렇지만 집 값이 향후 더 떨어질 전망이라면 자가를 구입할 이유가 없다. 사실이든 아니든 세계적 금융위기 이후 많은 사람들이 장기적인 주택가격 하락을 예상하게 되었고, 이 믿음은 주택 구매수요를 크게 줄였다.

월세가 낮아지고 자가 구입이 용이해졌어도 주택가격이 오르지 않는 한 전세가 가장 저렴한 주거 대안이다. 이런 경제적 계산 때문에 전세 수요가 늘어났다. 전세난으로 힘들다고 하지만, 적어도 고가 아파트 전세를 찾는 사람들 중의 상당수는 돈 없어서 집 못사는 형편이 아니다.

확정일자 분석자료에 의하면 올해 3분기까지의 전세계약 중 보증금이 3억원을 초과하는 주택은 전국 전세계약의 7.8%에 불과하다. 서울의 경우는 이 비율이 18.1%(36,190건)인데, 대부분이 아파트이다. 예를 들어, 3억원이던 전세가가 7천만원 오를 때 세입자가 얼마나 어려울까 짐작할 수 있지만, 그 어려움은 다른 대안이 전혀 없어서 인간다운 건강한 삶을 포기해야 할 정도의 심각한 문제는 아니다. 정부가 그 정도의 고가 주택을 더 싸게 공급해야 할 책임이 있다고 주장하기도 어렵다. 3억 이상의 고가 전세에 대해서는 월세로 가든 자가로 가든, 아니면 좀 더 작은 집을 찾든 스스로 해결할 문제일 것이다.

월세 매물이 풍부하고, 월세 부담이 떨어지고, 주택가격이 전반적으로 약 보합 수준에 머무는 등의 현황은 현재의 전세난이 주택의 총량적 공급부족에 기인한 것이 아님을 말해준다. 따라서 단기간에 주택을 대량 건설하는 것은 올바른 정책대안이 아니다. 집이 많아지면 가격이 내리고, 자가 대비 전세의 상대적

이득이 더욱 커지기 때문이다.

또한, 정치권의 처방대로 임대료 상한을 정하거나 계약연장을 의무화할 경우 전세라는 제도 자체가 결정적인 타격을 받을 것이다. 다수의 임대차 계약이 월세로 전환되어 세입자들에게 큰 부담을 안겨주고, 그나마 시장에 공급되는 임대 물량이 현격히 줄어들 것이다. 집주인들 중에는 집을 세놓아야 어차피 큰돈 버는 것도 아닌데 정부 간섭을 받느니 아예 임대물건을 회수할 사람들이 많기 때문이다.

중산층 고액전세 보다 정부가 관심을 가져야 할 문제는 저소득층이 최소한의 주거안정을 누릴 수 있도록 하는 일이다. 저소득층이 전세 보다는 월세, 아파트 보다는 다가구, 다세대 등의 주거유형으로 주거를 해결해 온 점을 감안할 때, 전세금대출과 같은 지원보다는 임대료 바우처와 같은 월세지원, 공공임대주택의 공급, 준공공임대주택 활성화 등의 방안이 더 적극적으로 강구되어야 할 것이다.

[심층 분석 1]

전세가격의 상승 원인 진단

이준용 부연구위원

1. 들어가며

전세가격의 상승 문제는 어제 오늘 문제가 아닌 국내임대주택시장에 상존하고 있는 난제 중에 하나이다. 시기별로 전세가격의 상승 원인들은 다양한 측면에서 언급되고 있지만 결국 대부분의 원인들은 임대주택시장의 수급불균형으로 귀착된다. 이러한 연유에는 대부분의 임대주택이 다주택자들의 여분의 주택으로 공급되고, 주택 투자자들로서 임대인들은 시장논리로 인해 움직일 수밖에 없는 국내임대주택시장의 특징이 있다.

전세가격의 변동주기를 보면, 최근 전세가격의 상승세는 글로벌 금융위기 이후부터 시작된다. 주된 원인으로는 주택매매가격하락에 따라 투자수요가 감소하고 실거주 수요가 매매수요에서 임차수요로 전환되었기 때문이다. 당시 주택가격의 하락은 2000년대 초중반의 강력한 수요억제 정책과 공급규제 정책에 의한 인위적인 가격통제에 기인한다. 수도권내 주택공급이 제한됨에 따라 건설사들이 지방주택시장에 대규모의 주택을 집중 공급하여 2000년 중반 이후 미분양 사태가 촉발되었고 추가적으로 글로벌 금융위기(Global Financial Crisis, 이하 GFC)에 의한 영향으로 건설시장 및 부동산 시장 경기가 얼어붙게 되었다.

주택가격상승의 기대 감소, 건설경기 침체, GFC의 여파에 따른 소비위축 등에 따라 주택수요가 전세시장으로 몰려 전세가격의 급격한 상승을 불러 일으키게 된다. 즉, GFC 이후 전세가격의 상승은 기존 매매수요(투자 및 실거주수요)가 줄거나 임차수요로 전환된 것이 주된 원인이라고 볼 수 있다. 한편 '12년 이후 전국적으로 전세가격상승폭이 둔화되었으나 '13년 이후로 수도권 및 대구 지역에서 전세가격이 다시 상승하기 시작하였다. GFC 이후 전세가격의 상승세는 전국적인 움직임이었으나 최근 1~2년간의 전세가격 상승은 일부 지역

2. 시장중심체제의 국내임대 주택시장

에 국한된 상태라고 볼 수 있다. 이들 지역은 기존 누적된 상승분에 추가적인 상승으로 인해 임차인들에게 부담이 가중되고 있다.

본고에서는 상기 현상에 대한 원인으로 언급되고 있는 여러 요인에 대한 진단과 평가과정을 통해 본질적인 원인을 찾고 전세가격 안정화를 위한 현실성 높은 대안을 찾는 것이 주요 목적이다. 이를 위해 우선적으로 국내 임대주택시장에서 시장기능이 작동되는 특성을 규명하고, 광역지역별로 비교하였다. 만약 국내임대주택시장이 시장의 힘에 의해 임대인과 임차인간의 우위가 뚜렷하다면, 전세가격 급증의 원인으로 꼽히는 입지 및 가격상 적정공급 부족, 전세운용수익 저하, 전세주택 부족 등에 대한 규명이 가능하다. 그리고 분석과정에서 시장의 기능을 적극 활용하여야 하는 지역을 도출하여 정책제언의 근거자료로 활용하였다.

가. 민간공급위주의 국내임대주택시장

임대주택을 일반적인 경제재화라고 한다면 수요와 공급 원리에 따라 임대인과 임차인간의 경쟁에 따라 가격(임대료)이 결정된다. 수급변화 측면에서 보면, 만약 주택임차수요가 증가하는 지역에서 수요증가만큼 신규주택(임대주택)이 원활히 공급되지 않는다면 임대인들은 임차인보다 우위를 점하며 그들이 요구하는 임대료를 받아들이는 임차인과 임대차계약을 맺게 된다. 그리고 계약 만료시점에도 시장상황에 큰 변화가 없이 임대인 우위시장으로 유지되고 임대인이 제시한 더 높은 가격에 수요자들에게 받아들여진다면 결과적으로 이들 지역의 임대료는 지속적으로 상승하게 된다.

공급의 질적 측면에서는 신규임대주택이 공급될 경우, 재고 증가가 임대료 상승을 둔화시키거나 하락 시킬 요인으로 작용하나 질적으로 향상된 주택이고 수요자의 선호가 높다면 상황은 달라진다. 공급초기에는 신규공급물량이 전체 재고와 대비하여 미미한 수준이므로 일부 지역에 국한되어 상승하지만 질적으로 향상된 주택이 지속 공급되어 전체 재고 대비 신규주택의 비중이 높아지면 결과적으로 해당 지역의 임대료 수준이 상승하게 된다. 국내 임대주택시장에서 위와 같은 논리가 쉽게 받아들여지게 되는 이유는 다른 나라에 비해 민간임대주택의 비중이 매우 높은 편이기 때문이다. 아래

〈표 II-1〉은 주택의 점유형태별 주택재고수에 대해 해외 주요국과 비교한 결과이다.

국내 임대주택시장에서 위와 같은 논리가 쉽게 받아들여지게 되는 이유는 다른 나라에 비해 민간임대주택의 비중이 매우 높은 편이기 때문이다. 아래 〈표 II-1〉은 주택의 점유형태별 주택재고수에 대해 해외 주요국과 비교한 결과이다.

표 II-1 | 점유형태별 주택재고 수의 국제비교

	총계	자가	임대 (A)	민간임대 (B)				민간임대 비중(B/A)
				민간임대 (B)	공공임대	공공임대1	공공임대2	
한국 (10)	100% 17,340	54% 9,407	46% 7,933	41% 7,127	5% 806	—	—	90%
일본 (08)	100% 49,598	61% 30,316	36% 17,770	27% 13,366	6% 3,007	4% 2,089	2% 918	75%
미국 (11)	100% 114,907	66% 76,091	34% 38,816	29% 33,533	5% 5,283	2% 2,241	3% 3,042	86%
영국 (11)	100% 21,787	66% 14,352	34% 7,435	17% 3,61	18% 3,815	8% 1,807	9% 2,008	49%
프랑스 (06)	100% 26,280	57% 15,03	43% 11,248	19% 5,104	17% 4,487	16% 4,126	1% 361	45%
독일 (10)	100% 36,089	46% 16,494	54% 19,595	—	—	—	—	—

주: 공공임대는 개별국가통계에서 공적 주체가 소유하고 관리하는 임대주택.

독일 및 프랑스는 조합이나 주식회사 관리 주택이 포함

미국 공공임대1은 공공주택, 공공임대2는 연방(조성)주택

영국 공공임대1은 공영 주택, 공공임대2는 주택협회

프랑스 공공임대1은 HLM(저가임대)주택, 기타주택은 제외

일본 공공임대1은 공영 주택, 공공임대2는 도시재생기구 및 공사

자료: 국외는 주택경제데이터집(일본 국토교통성, '13), 국내는 이상영('13)에서 재작성

비중으로 보면 국내 민간임대주택의 비중은 전체 임대주택의 90%를 차지하고 있다. 바꾸어 말하면 국내 임대주택의 대부분은 다주택자들이 가지고 있는 여분의 주택이며, 정부는 막대한 재정투입없이 임대주택공급을 민간부문에서 해결하고 있다. 다른 주요국의 민간임대주택 비중을 보면 미국 86%, 일본 75%, 영국 49%, 프랑스 45% 순으로 다양한 분포를 보인다. 영국과 프랑스는 임대

주택의 절반 수준만 민간부문에서 해결하므로 국내 여건과 큰 차이를 보이는 반면 미국과 일본은 국내 비중보다 낮지만 높은 수준을 보이고 있다. 하지만 국내 자가 비율이 54%인데 반해, 일본과 미국은 각각 61%, 66%이므로 국내 임대주택시장은 해외 주요국보다 자가비율이 낮다.

종합하면 국내 임대주택시장은 자가비율이 낮아 임대주택시장의 구조에 따라 주거 안정성이 결정되지만 임대주택의 대부분을 민간이 공급하여 외부충격에 매우 민감한 구조적인 불안정성이 존재한다. 주택의 특성상 주택공급을 위해 투입되는 시간과 비용, 그리고 적정부지가 필요하지만 이를 모두 만족시키는 수준에서 적시적소에 임대주택이 공급될 가능성은 매우 낮다. 따라서 단기적으로 공급이 고정되어 있다고 본다면 자체 수요변화(이사, 교육, 소득, 거시경제 상황 등)와 신규수요유입(자가수요 이전, 타지역에서의 이전)에 따라 임대료 변동폭이 결정될 것이다. 더불어 주택재개발 및 재건축 사업 등 사업규모가 대규모 일수록 멸실에 따른 주택재고가 일시적으로 줄어들게 되고, 기존 거주(자가, 임차)수요가 대부분 신규임차수요로 전환되어 임대시장의 불안정성 상태가 심화될 가능성이 높다.

나. 임대인 및 임차인 우위의 국내임대주택시장

국내임대주택시장의 계약형태는 크게 전세제도와 월세(보증부월세)제도로 나누어진다. 월세제도는 해외처럼 월임대료의 1년 또는 2년치의 월세분을 보증금으로 임대인에게 내는 것이 아닌 대부분 전세계약 제도를 기반으로 하고 있다. 전세계약의 경우를 감안하여 보증금에 상응하는 금액을 월세보증금으로 책정하고, 전세보증금과 월세보증금의 차액분을 일정이율(전월세전환율)을 적용하여 월임대료를 결정한다.

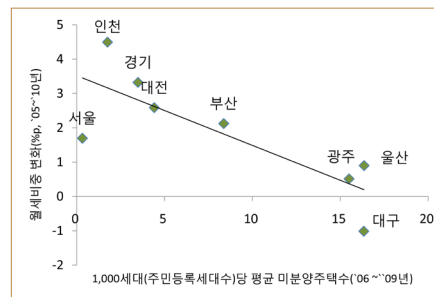
전세계약은 임대인과 임차인 상호간에 이점이 존재하기에 지속적으로 유지되어 왔다. 임대인은 주택구입 및 유지를 위해 자금의 일부(전세금액)를 차입 이자 없이 조달함과 동시에 주택가격상승에 따라 자본이득이라는 수익이 발생한다. 그리고 임차인은 전세보증금만큼의 현금자산을 보유하고 있다면 해당 주택에 매월 주거비 부담 없이 거주할 수 있으므로 양자 간의 목적을 동시에 달

성함에 따라 전세계약이 선호되어 왔다.

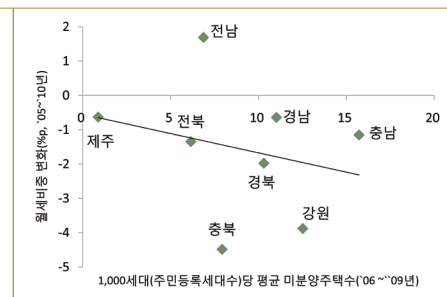
하지만 주택가격상승의 기대가 사라진다면 임대인의 자본이득분이 줄어들기 때문에 임대인은 전세매물을 거두고 월세로 매물을 내놓으려 할 것인데, 이는 시장의 여건에 따라 상이할 것이다. 만약 임대주택시장에 충분한 여분의 주택이 존재할 경우, 임대인들이 월세로 전환하려 하여도 임차인들은 또 다른 주택에서 찾아 전세계약을 유지할 것이다. 반대로 시장에 임대주택이 부족한 수준이라면 임대인들이 월세로 전환한다면 시장에서 쉽게 받아들여질 것이다. 즉 주택공급이 과다하여 임차인 우위의 시장이라면 임대인이 전세를 월세로 전환하기 힘들 것이며, 주택공급이 부족한 임대인 우위의 시장이라면 월세의 비중이 증가할 것이다.

그림 II-1 | 지역별 주택공급여건과 월세비중 변화 관계

수도권 및 6대 광역시



지방도지역



자료: 통계청, 국토교통부

〈그림 II-1〉은 지역별 주택공급의 여건과 월세비중변화의 관계를 나타낸 그림이다. 가로축은 2006년부터 2009년까지 주민등록세대수당 평균 미분양 주택(아파트 및 연립/다세대)의 규모를 나타내는데, 수치가 높을수록 지역내 주택이 과다 공급되고 있음을 나타낸다. 가로축의 수치가 15이면 1000세대당 여분의 주택이 15호를 의미한다. 세로축은 2005년 기준 공동주택(아파트 및 연립/다세대)의 월세비중 대비 2010년 기준 공동주택의 월세비중의 변화(%p)를 의미한다. 세로축의 수치가 3(%p)인 경우, 2005년 월세의 비중이 25(%)라면 2010년 월세 비중은 28(%)임을 의미한다. 여기서 미분양 주택수 변화의 시

점이 2006년인 것은 월세계약이 최소 1년이라는 가정이며, 미분양 주택수 변화의 중점이 2010년 인 것은 인구주택총조사의 경우 정확히 2010년 기준이 아닌 2010년 중 조사시점의 현황이므로 2009년을 중점으로 설정하였다.

대도시 지역일수록 미분양주택수와 월세비중변화는 부(-)의 관계가 뚜렷한데, 이들 도시들은 주택이 과대 공급된 지역일수록 임차인우위의 임대주택시장이므로 월세로의 전환 비중이 낮다는 것을 의미한다. 반대로 주택이 적정수준으로 공급된 지역일수록 임대인 우위의 시장으로 전세에서 월세로의 전환이 수월하게 이루어지고 있음을 나타낸다. 즉, 임대수요가 충분한 지역인 대도시지역에서는 주택공급상태에 따라 2005년에서 2010년까지 전월세전환이 탄력적으로 이루어지고 있다. 한편, 지방 도지역은 주택공급상황에 관계없이 월세의 비중이 오히려 낮아진 상태인데, 이는 전세에서 월세로의 전환이 아닌 임차에서 자가로 전환되었기 때문에 나타난 현상이다(표 II-2).

표 II-2 | '05년 대비 '10년 주택(아파트 및 연립/다세대)점유형태 비중 변화

지역	자가변화(%p)	전세변화(%p)	월세변화(%p)	지역	자가변화(%p)	전세변화(%p)	월세변화(%p)
서울	-6.6	4.9	1.7	강원	4.0	-0.2	-3.9
부산	-0.5	-1.6	2.1	충북	5.3	-0.8	-4.5
대구	-1.1	2.2	-1.0	충남	2.9	-1.7	-1.2
인천	-7.8	3.3	4.5	전북	6.1	-4.7	-1.3
광주	6.1	-6.6	0.5	전남	7.9	-9.6	1.7
대전	-0.7	-1.9	2.6	경북	3.2	-1.2	-2.0
울산	0.3	-1.2	0.9	경남	2.0	-1.3	-0.6
경기	-6.6	3.3	3.3	제주	4.0	-3.3	-0.6

3. 전세가격 상승의 원인진단

앞서 살펴본 국내 임대주택시장의 특성에서 주목할 점은 주택수요가 충분한 수도권 및 광역시의 임대주택시장이 시장의 작동원리에 따라 움직이고 있다는 것이다. 반대로 지방 도지역의 경우 전세가격의 변동이 매우 안정적인데, 최근 앞서 살펴본 국내 임대주택시장의 특성에서 주목할 점은 주택수요가 충분한 수도권 및 광역시의 임대주택시장이 시장의 작동원리에 따라 움직이고 있다는

것이다. 반대로 지방 도지역의 경우 전세가격의 변동이 매우 안정적인데, 최근 1년간 전세가격상승폭이 둔화되었거나 장기평균변화율 이하로 감소하였다. 그리고 월세 뿐만 아니라 전세의 비중도 하락하고 자가의 비중이 높아졌다는 것은 임차에서 자가로의 수요전환이 이루어지고 있는데, 이는 수도권 및 광역시 지역과 정반대의 움직임이다. 이들을 감안할 때 최근 다수의 언론 매체와 전문가들이 언급하고 있는 전세가격상승의 위험은 수도권 및 일부 광역시에 국한된 문제이다.

전세가격상승의 원인에 대해 진단하고자 하는 방향은 첫 번째, 전체 주택재고의 부족이 전세가격상승을 일으켰는가이다. 임차수요에 맞게 적정 수의 주택이 공급되지 않았다면 전세를 위한 임대주택이 부족하였거나 임대인이 우위를 점하므로 월세로 전환하여 전세가격이 상승하였을 것이기 때문이다. 두 번째로는 전세주택의 운용수익 감소가 전세가격을 상승시켰는가이다. 임대인은 이자율과 기대가격의 하락으로 더 이상 전세보증금의 운용소득과 자본이득을 얻기 힘들므로 운용수익을 높이기 위해 전세가격을 상승시켰다는 의미이다. 세 번째, 전세에서 월세로의 전환으로 인해 전세물량이 줄어들어 전세가격이 상승되었는가이다. 만약 전세에서 월세로의 전환물량이 재고에 비해 크다면 전세물량이 줄어서 전세가격이 상승했다는 직접적인 원인이 될 수 있다.

가. 공급부족

GFC 이후 주택매매수요가 임차수요로 전환됨에 따라 전세가격이 상승하였는데, 그 당시부터의 주택재고변화와 전세가격변화를 그려본 결과가 아래 <그림 II-2>이다. 2008년 기준으로 2년간 아파트 재고량 변화와 전세가격변화율의 산점도를 시작으로 1년씩 변화기간을 증가시켜 산점도를 나타내었다. 수도권 및 6대광역시의 재고량 변화는 2008~2010년, 2008~2011년간 약한 부(-)의 상관관계를 나타내고 있으며, 2008~2012년, 2008~2013년은 부(-)의 상관관계가 강해진 것을 볼 수 있다. 여기서 추세선이 상향 이동(shift)되는 것은 y절편의 전세가격상승분이 기간에 따라 누적됨으로 인한 필연적 결과이므로 이보다는 추세선 기울기기간의 상대적 변화를 주목할 필요가 있다.

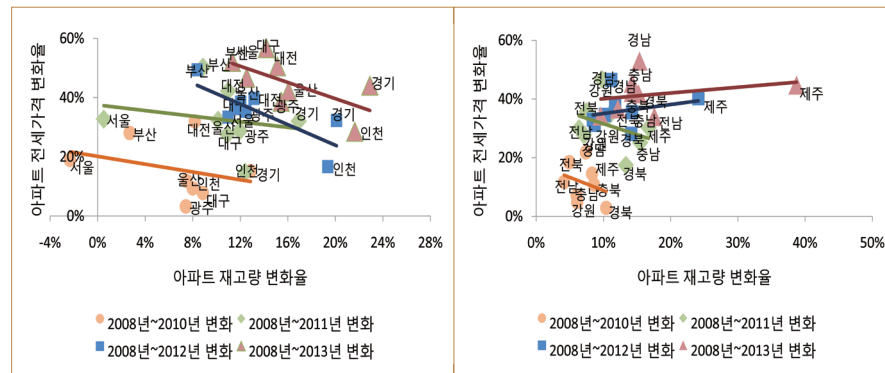
수도권 및 광역시 지역의 전세수요가 높다는 것을 가정하면, 이들을 충족시키는 공급이 부족하여 전세가격이 상승했다고 추론할 수 있다. 다만, 전세물량이 감소함에 따라 전세가격이 상승하는 영향을 추출해내지 못한 결과이지만 부의 상관관계가 높아진다는 것은 고무적인 결과이다. 그리고 이는 대도시 지역임을 감안해 볼 때, 주택의 총량적 공급의 부족이 아닌 수요자가 원하는 입지에의 주택공급의 부족이라고 분석할 수 있다.

반면 지방도 지역의 경우 아파트 전세가격 및 재고량의 변화간의 관계는 뚜렷한 변화가 보이지 않으나 GFC이후 약한 부(-)의 상관관계를 나타내고 있지만 시간이 누적됨에 따라 그 영향은 줄어들고 있다. 재고량과 전세가격간의 부(-)의 상관관계를 나타내기 위한 조건은 전세수요가 충분하고 임대인 우위의 임대시장이지만 앞서 언급하였듯이 지방도 지역은 이러한 특성이 뚜렷하지 않기 때문으로 분석된다.

그림 II-2 | 지역별 아파트 재고량 변화와 전세가격 변화의 관계

수도권 및 6대 광역시

지방도지역



자료: 통계청, 한국감정원, 광역지자체 주택보급을 담당부서

나. 전세금 운용수익 저하 및 주택기대가격상승 하락

앞서 언급하였듯이 국내 임대주택공급은 민간에 의해서 주로 공급되는데, 이러한 공급의 댓가로 전세계약을 맺는다면 이들은 보유에 따른 비용을 갈음하고 그 이상의 이윤을 추구하게 된다. 이러한 비용과 이윤, 그리고 자기자본 비용에 따라 다양한 포트폴리오와 요구수익률이 존재하나 대략적으로 보유에 드는 모든 비용에서 이윤을 제외한 순 비용 이상을 임대료로 받고자 할 것이다.

만약 이자율(i)이 하락할 경우, 전세금 운용 수익이 저하되어 그 이상으로 전세금 상승폭을 증가시키거나 월세로 전환할 것이다. 또한 기대가격상승률(g^e)이 하락하였다면, 향후 자본이득이 감소하여 손실분을 전세금으로 전가하여 전세가격을 증가시킬 것이다. 즉 임대주택공급자(다주택자)는 이자율 하락 및 기대가격상승률 하락에 따른 전세자금 운용수익 및 자본이득의 손실분을 줄이기 위해 전세가격을 올리고 시장에서 받아들여지는 주택의 전세가격은 상승하게 된다.

최근 전세가격이 상승하는 것도 위의 논리를 통해 설명이 가능한데, 과거보다 주택가격의 기대상승률이 하락하고 기준금리의 하향조정이 가져다주는 결과이다. 최근 저금리 기조와 주택매매가격의 하락세가 동시에 진행되어 전세가격의 증가는 과거 보다 더 큰 폭으로 상승하고 있다는 것이 중론이다. 이에 대한 간단한 실증분석을 위해 아래와 같이 이자율, 기대가격변화율로 구성된 전세가격함수식을 설정하였다.

$$J = f(i, g^e, income)$$

여기서 추가적으로 소득변화에 따른 전세수요증감 및 가격반영여부를 식별과 소득 상승에 따른 주거비 상승의 영향력 통제를 위해 소득변수를 포함시켰다. 또한 투입되는 자료가 분기자료이고 분기간 전세가격변화의 계절성을 통제하기 위해 분기 더미변수(2/4분기 D2, 3/4분기 D3, 4/4분기 D4)를 투입하였다. 전세가격의 경우 물가상승분을 제외한 실질적인 전세가격변동분을 추출하기 위해 실질가격으로 변환하였다. 위의 함수식은 아래 <식 1>과 같이 단기변동

모형을 사용하여 추정하며, 전세가격 및 소득은 전분기 대비 변화율(%), 이자율은 전분기 대비 변화(%p), 기대가격변화율은 전분기 대비 변화(%p)이다.

$$\Delta J_t = \alpha_0 + \alpha_1 \Delta i_t + \alpha_2 \Delta income_t + \alpha_3 \Delta g_t^e + \epsilon_t \quad \text{식 (1)}$$

여기서 기대가격변화율(${}_t g_{t+1}^e$)은 아래 식과 같이 국내 주택시장에 적합한 자기회귀적 기대가설³⁾을 통해 기대가격(${}_t P_{t+1}^e$)을 추정하여 산출하였다(식 2). 그리고 시차 통일을 위해 기대가격변화율의 시차는 1로 선정하여 기에서 기대된 기의 기대가격변화율인 ${}_t g_{t+1}^e$ 를 투입하여, 과거 기대가격변화율이 현재 전세가격의 변동에 미치는 효과를 추정하도록 하였다. 최종적인 분석기간은 1986년 1분기부터 2014년 4분기까지이며, 최대한의 장기 시계열(분기) 자료를 확보하기 위해 국민은행의 아파트 전세가격 및 매매가격 지수를 활용하였다.

$${}_t P_{t+1}^e = \sum_{i=1}^p \theta_i P_{t-i+1}, \quad {}_t g_{t+1}^e = \frac{{}_t P_{t+1}^e - P_t}{P_t} \quad \text{식(2)}$$

모형 추정결과 아래 <표 II-3>과 같이 나타났으며 그 결과를 요약하면 첫 번째, 기대가격변화율과 전세가격변화율은 부(-)의 관계로, 주택가격이 하락(상승)할 것으로 기대될 경우 전세가격이 상승(하락)하는 것으로 나타났다. 주택의 기대가격변화율이 2%p 하락할 것으로 예상될 경우, 즉 주택의 기대가격변화율이 3%에서 1%로 떨어질 경우 전세가격은 1.11 % 상승한다. 두 번째, 전세자금 운용수익측면에서 이자율의 변동에 따른 영향을 보면, 이자율이 감소하여 전세금 운용수익이 떨어질 경우 전세가격이 상승하는 것으로 나타났다. 이자율이 1%p하락한다면 0.3% 상승시키는 효과를 발생시키는 것으로 추정되었다.

3) 이준용(2011), "주택의 기대가격을 포함한 주택서비스시장 모형에 대한 연구"

표 II-3 | 모형 추정 결과

Variable	Model 1		Model 2		Model 3	
	Estimate	t Value	Estimate	t Value	Estimate	t Value
상수항	0.0047	1.93	0.0052	1.82	0.0045	1.62
ΔJ_{t-1}	0.4656	5.26***	0.5674	5.97***	0.7130	6.48***
Δi_t	-0.3321	-3.01***	-0.3341	-3.01***	-0.3780	-3.45***
$\Delta income_t$	-	-	-0.0165	-0.33	-0.0357	-0.72
$\Delta_{t-1} g_t^e$	-	-	-	-	-0.5542	-2.44***
d2	-0.0094	-2.7***	-0.0087	-2.54***	-0.0069	-2.04***
d3	-0.0012	-0.34	-0.0016	-0.49***	-0.0017	-0.52***
d4	-0.0063	-1.85*	-0.0068	-1.99**	-0.0053	-1.56
N(분기)	99		95		95	
Adj_R ²	0.225		0.2742		0.3129	

주: *, **, ***은 각각 유의수준 10%, 5%, 1% 하에서 유의함을 의미

한편 임대인이 전세가격을 올리는데에 있어 이자율의 하락한다면 결과적으로 전세자금 대출에 대한 금융비용을 줄여 임대인이 요구하는 전세가격 상승분이 시장에서 받아들여질 수도 있다. 하지만 위의 모형은 전국 및 전체 아파트를 대상으로 한 거시적 측면의 모형으로 일부 한정적인 지역과 단지들이나 전세 대출 가구들에게 한정되어 있는 효과를 식별할 수 없다. 이는 가구에 대한 미시적 자료(전세자금 대출여부, 대출금액, 전세가격 변동)를 활용하여 상기 효과를 추출해 낼 수 있을 것이다.

다. 전세공급 물량의 감소

저금리 기조와 기대가격상승률 저하에 따라 임대인들은 전세가격을 올리거나 월세로 전환하는 것이 최근 임대주택시장의 주요 변화에 해당한다. 금리 및 기대가격변화율과 전세가격 변화율의 부(-)의 관계가 입증되었지만, 전세에서 월세로의 전환이 어느 정도인지를 가늠하기 위해 관련된 미시 자료들에 대한 면밀한 검토가 필요하다. 우선 가구들의 점유형태를 파악할 수 있는 패널 자료

를 보면 대표적으로 노동패널자료 및 국민노후보장 패널 자료가 해당되나, 전국 조사된 패널 수는 5000가구 내외로 이를 이용해 전세에서 월세로 전환된 가구(주택)들의 전수를 추정하기에는 부족한 수치이다.

가장 많은 조사표본자료는 주거실태조사 자료라 볼 수 있는데, 표본 규모는 33,000가구(2012년 기준)로 전체 일반가구 수의 0.2% 정도이다. 일부 문항⁴⁾을 통해 일반가구에 대한 시기 및 주택유형별 점유형태의 변화를 추적할 수 있지만 전국 가구 모집단으로 치환하기 위해 가중치를 적용하는데 몇 가지 문제점이 있다. 1~2단계 가중치 설계에는 광역지역별 가구수와 주택점유형태, 주택유형, 주택규모를 감안하지만 점유형태의 변화, 시기별에 대한 추정 오류가 발생할 것이다. 분명 현 상황에서의 주거실태현황 파악을 위해 전수 추정을 위한 가중치로서 적절할 수 있지만 시간 및 점유형태 변화 부분에 대한 추정 오류에서 벗어날 수는 없다.

다른 대안으로는 가구의 점유형태의 추적이 아닌 개별 주택이 공급하는 주택 서비스 형태의 변화를 추적한다면 보다 직접적으로 전세주택 및 월세공급 주택의 변화를 포착할 수 있다. 현재 주택매매거래량, 주택전월세거래량은 실거래 신고 및 확정일자 신고 건에 따라 작성되므로 개별 주택에 대한 신고 정보들을 누적시켜 전세에서 월세로 전환된 주택의 식별이 가능하다. 우선 실거래자료가 실제 전월세 거래량을 어느 정도 반영하는 지 가늠하기 위해 다른 주택 유형 보다 비교적 보증금 규모가 큰 아파트를 대상으로 과거 월세 거래 대비 최근 거래량을 비교해 보았다.

아래 <표 II-4>는 지역별 아파트의 월세 거래량을 비교하여 나타낸 결과이다. 임대차 계약의 특성상 계절성 및 주기를 가지고 있으므로 연간 최대 거래량과 최소 거래량을 측정하여 최대 및 최소값의 범위를 산출하였다. 수치로 보면 4년간 변화 폭은 전국적으로 월 5,000건의 월세 거래량이 증가하였고,

4) 설문문항 중 1-2 "귀댁의 주택 점유형태는 어디에 해당하십니까? (현재주택: , 직전주택:)과 IV-25" 귀댁은 현재 주택에 언제부터 거주하셨습니다까? "문항과 IV-27" 귀댁은 현재 주택에 이사 오기 바로 전의 주택에는 얼마 동안 거주하셨습니다까?의 문항에 대한 답변을 조합하여 시기별 점유형태의 변화를 분석해볼 수 있음.

연간 6만 여건 정도가 증가한 수준이다. 즉 4년간 월세거래량이 평균적으로 15,000건 씩 상향 이동(shift)한 셈이지만 연간 신규아파트 공급량과 전체 재고량 수준에 비해 낮은 수치라고 볼 수 있다. 따라서 전월세 거래량을 가지고 아파트 월세 거래량의 변화가 크게 두드러지는 지역을 판단하기 힘들고, 반대로 아파트의 순재고량 증가분과 재계약건을 감안할 경우 월세의 절대거래량에 대한 순증가는 낮아지거나 일부 지역은 감소할 가능성도 존재한다.

아래 <표 II-4>는 지역별 아파트의 월세 거래량을 비교하여 나타낸 결과이다. 임대차 계약의 특성상 계절성 및 주기를 가지고 있으므로 연간 최대 거래량과 최소 거래량을 측정하여 최대 및 최소값의 범위를 산출하였다. 수치로 보면 4년간 변화 폭은 전국적으로 월 5,000건의 월세 거래량이 증가하였고, 연간 6만 여건 정도가 증가한 수준이다. 즉 4년간 월세거래량이 평균적으로 15,000건 씩 상향 이동(shift)한 셈이지만 연간 신규아파트 공급량과 전체 재고량 수준에 비해 낮은 수치라고 볼 수 있다. 따라서 전월세 거래량을 가지고 아파트 월세 거래량의 변화가 크게 두드러지는 지역을 판단하기 힘들고, 반대로 아파트의 순재고량 증가분과 재계약건을 감안할 경우 월세의 절대거래량에 대한 순증가는 낮아지거나 일부 지역은 감소할 가능성도 존재한다.

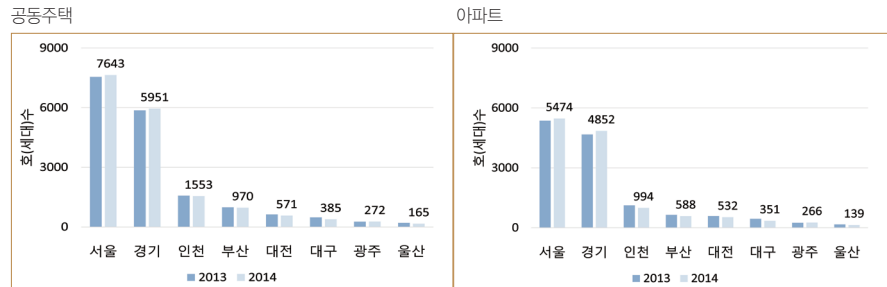
보다 미시적 자료 분석을 위해 2011년 이후 신고된 개별 주택의 실거래 및 확정일자 신고 정보들을 누적시키고 오류 정보들을 정제한 주택수는 총 4,628,009호이며, 이중에서 공동주택(아파트, 다세대주택, 연립주택)에 대한 전세에서 월세로 전환된 주택을 식별하였다. 아래 <그림 II-3>은 수도권 및 광역시의 공동주택 전수와 아파트 전수 중에서 전세에서 월세로 전환된 세대수의 변화이다. 여기서 2011~2012년 수치는 매우 적는데, 계약기간이 만료되지 않았거나 확정일자 신고제도가 정착되지 않았기 때문으로 판단된다. 반면 2013년 이후 수치들은 비슷한 수준으로 유지되어 어느 정도 신뢰성 있는 것으로 분석되나 그 수치가 매우 적다.

표 II-4 | 지역별 아파트 월세 거래량의 변화량 비교('11년 대비 '14년 1/4~3/4분기)

	연간 최대 거래량(월)		연간 최소 거래량(월)		'11년 대비 '14년 변화폭		
	'11년(A)	'14년(B)	'11년(a)	'14년(b)	(B-A)	(b-a)	평균
전국	16,987 (3월)	22,583 (2월)	10,557 (1월)	16,289 (9월)	5,596	5,732	5,664
수도권	8,504 (3월)	13,097 (2월)	5,056 (1월)	9,141 (9월)	4,593	4,085	4,339
서울	3,258 (3월)	5,089 (2월)	1,866 (1월)	3,362 (9월)	1,831	1,496	1,664
강북	1,386 (3월)	1,893 (7월)	726 (1월)	1,274 (1월)	507	548	528
강남	1,872 (3월)	3,197 (2월)	1,140 (1월)	1,807 (6월)	1,325	667	996
인천	948 (3월)	1,332 (3월)	529 (1월)	822 (1월)	384	293	339
경기	4,330 (12월)	6,950 (2월)	2,661 (1월)	4,717 (9월)	2,6	2,056	2,338
부산	1,283 (4월)	1,466 (3월)	744 (1월)	1,110 (6월)	183	366	275
대구	696 (3월)	711 (3월)	360 (7월)	460 (9월)	15	100	58
광주	788 (12월)	753 (2월)	370 (1월)	488 (6월)	-35	118	42
대전	671 (3월)	765 (2월)	363 (7월)	412 (6월)	94	49	72
울산	302 (5월)	326 (7월)	145 (1월)	222 (9월)	24	77	51
광역시	4,408 (3월)	5,056 (3월)	2,719 (1월)	3,816 (6월)	648	1,097	873
지방도	5,023 (3월)	5,815 (3월)	3,311 (1월)	4,225 (9월)	792	914	853

서울의 경우 전세에서 월세로 전환된 공동주택수는 7,643호로 2,000세대 규모의 아파트 단지 3~4개 정도를 합한 수치이므로 서울 임대주택 시장이 전세에서 월세로 구조전환된다고 볼 수 없는 수준이다. 보증금이 다른 주택보다 큰 경우에도 이러한 수치를 보이는 것은 확정일자 신고분이 전체 전월세 통계를 대변하지 못한다고 볼 수 있다. 이러한 연유에는 첫 번째, 전세보증금 상승분을 월세로 전환할 경우 전세보증금에 대한 확정일자 신고를 할 필요가 없기 때문에 반전세 부분이 포착되지 않기 때문이다. 두 번째, 보증부 월세의 경우 보증금 규모가 주택가격 수준에 비해 매우 낮다면 이 또한 확정일자 신고가 이루어지지 않는 원인도 존재한다. 세 번째, 재계약의 경우 전세보증금이 일부 상향시키고 나머지 부분은 월세로 전환하는데 새로운 계약서를 토대로 확정일자 신고를 해야 할 부분을 간과할 가능성도 있다.

그림 II-3 | 지역별 공동주택의 전세 → 월세 전환 세대(호)수



자료: 한국감정원

전세에서 월세로의 전환되는 주택의 수나 가구수가 어느 정도인지 신빙성 있는 통계가 마련되어야 전세가격이 전환 속도가 빠른 지역과 그렇지 않는 지역도 구분이 가능하며 그에 따라 탄력적인 정책운용이 가능할 것이다. 현재까지 검토한 자료들은 신뢰성이 낮거나 적기에 통계를 추출해 낼 수 없지만 향후 개선될 가능성이 높은 자료는 실거래 자료이다. 주거실태자료의 경우 조사주기가 2년이고 결과치는 조사 기간 이후에나 받을 수 있기 때문에 보다 시기적으로 늦은 결과일 수 밖에 없다. 하지만 실거래 자료의 경우 단기에 동향 파악이 가능하며 민간 임대주택시장의 전수조사자료라고 해도 무방할 것이다.

다만, 반전세로의 전환, 월세의 확정일자 신고 확대 등으로 인해 전월세 통계의 개선이 시급히 풀어야 할 과제이다. 그나마 다행인 것은 최근 월세 세액공제에 따라 월세에 대한 확정일자 신고가 증가할 것으로 기대되므로 그동안 관찰하지 못했던 월세 통계자료를 확보할 여건이 마련된 상태이다. 월세 세액 공제는 저소득층의 주거비 부담을 완화하는 효과와 함께 신뢰성 높은 월세 통계 개발 및 현실성 높은 주거지원 정책들을 마련할 수 있는 환경을 제공할 것이다. 이를 위해 보다 강도 높은 홍보로 월세 신고를 독려하고, 정확한 정보를 확보할 수 있도록 시스템의 점검과 지속적인 개선 노력이 필요하다. 그리고 임대주택을 공급하는 비제도권의 공급자들인 다주택자들에게는 임대주택공급이라는 국가차원에서의 기여를 감안하여 월세 과세에 대한 정책적 저항을 줄이고, 임차인에게 전가하지 않는 지원 대책을 별도로 강구하여 월세신고 활성화를 위한 대책 마련이 요구된다.

4. 마치며

최근 전세가격 상승에 대한 본질적인 원인은 국내 임대주택시장에서 시장기능이 작동되는 특성에 있으며 이로 인해 수급불균형에 따라 전세가격 상승이 지속됨을 규명하였다. 전세가격 상승의 원인 진단에 대한 결과를 요약하면 첫 번째, 시장기능에 의한 움직임이 뚜렷한 수도권 및 광역시에서는 수요에 맞는 입지 및 질적으로 양호한 임대주택공급 부족으로 전세가격 상승이 두드러지는 것으로 나타났다. 두 번째, 이자율 하락 및 기대가격 하락에 따라 전세가격이 상승함을 입증하였는데 현 상황이 유지된다면 임대인 우위의 임대주택시장에서 전세가격 상승은 불가피할 것이다. 단기적으로 공공임대주택을 늘릴 수 있는 재정이 부족하고 수도권이나 광역시내에 입지적으로 우수한 택지가 부족하기 때문에 전세에서 월세로의 전환속도를 늦추는 간접적 지원 대책이 필요할 것이다. 세 번째, 전세에서 월세로의 전환되는 주택수의 파악이 어려워 전세주택 공급감소가 전세가격 상승에 미치는 효과를 확인할 수 없었다. 하지만 향후 월세세액공제에 따라 자료 축적이 예상되므로 적극적인 정부의 홍보와 비제도권의 임대주택공급자들의 일정 지원이 필요하다.

과거 다주택자들을 바라보는 사회적 시선은 이들이 단기적 자본 이득을 노리는 비건전적인 투자자로 치부하였으나 최근 이들의 긍정적인 사회적 기여를 인정하는 방향으로 전환되고 있다. 하지만 역사적 경험으로 볼 때, 최근 부동산 경기 활성화를 위해 투자구매를 유도하는 것이 일시적인 미봉책이라면, 주택가격이 급상승할 경우 다시 이들을 투기꾼으로 몰아세울 여지는 남아있다. 만약 전세제도가 저소득층의 주거 안정과 사회진입계층의 주거비 부담을 덜어주는 임대차계약 형태라면, 저가 전세주택을 공급하는 다주택자들에게 정부의 간접적 지원 노력이 필요할 것이다. 그리고 고가의 전세주택이 월세로 전환되거나 전세가격이 상승하는 문제는 조급히 해결해야 할 문제로 간주할 게 아니라 시장 스스로가 새로운 전월세 시장의 균형을 찾아가게끔 유도하는 여유를 갖고 바라보아야 할 것이다.

[심층분석2]

혁신도시 부동산 시장 10년

이지연 부연구위원

1. 서언

지난 반세기동안 괄목할만한 경제성장의 이면에는 지역 간 불균형 발전 및 소득양극화의 심화 등의 경제적 문제들이 증가하고 있으며, 나아가 장기 지속적인 국가발전의 최대 걸림돌이 되어 오고 있다. 또한 저소득층이나 비도시지역에서 느끼는 위화감과 현실과의 괴리감은 사회적 문제를 유발하여 각종 범죄와 갈등을 증가시키고 있다. 정부는 이러한 경제적·사회적 문제의 심각성을 인지하고 수도권 집중 완화와 지역균형발전을 도모하기 위한 방편으로 혁신도시를 건설하여 지방정부의 자생력과 경쟁력을 갖추도록 노력해오고 있다. 상기 문제들을 원천적으로 해결할 수 있는 직접적인 해결책은 아니지만 국가균형발전의 새로운 정책 패러다임 전환을 위한 시도로서 그 의의가 높게 평가된다.

본 글에서는 지난 10년간 혁신도시의 건설과정과 현황을 돌아보고 지역경제시장에 미친 영향들을 알아보고자 한다. 물론 대부분의 혁신도시는 아직 건설 중이거나 적응 중인 상태라 지역경제에 미치는 파급효과 등을 분석할 수는 없다. 하지만 지역 경제 발전에는 토지라는 생산요소를 기반으로 자본과 인구의 유인력이 결정되며 이는 향후 해당 지역의 발전을 이끌어내는 원동력이 된다. 그러므로 부동산 시장을 중심으로 한 분석은 지금의 혁신도시가 자리잡게 될 10년 이후의 모습을 일부나마 가늠할 수 있는 작은 척도의 역할을 할 수 있을 것이다. 분석방법은 혁신도시의 건설계획 수립 및 건설과정에서 발생하는 부동산의 거래량과 가격변동에 대한 비교 분석이다. 여기서의 가정은 해당 지역에서 혁신도시에 대한 기대감은 부동산의 거래량과 가격변화에 반영될 것이며, 이러한 변화가 누적된다면 지역의 자본과 재화가 집중되고 지역사회에 융화될 가능성이 증가한다는 것이다.

2. 혁신도시 개요

'05년 국토의 균형적인 발전을 목적으로 지방거점 도시를 중심으로 1개의 행정복합도시(세종특별자치시)와 10개 혁신도시를 선정하였다. 현재('14년 12월 말 기준), 혁신도시의 부지조성과 기반시설 공사는 대부분 완료되었으며 이전 대상 151개 기관 중 68개 기관이 이전 완료하였다. 제주를 제외한 혁신 도시별 공공기관 수는 9~16개, 관련기업 종사자는 3천~6천명, 유발 인구는 3만~5만명이 될 것으로 예상되며 혁신도시 내 공동주택은 '12년 분양이 시작된 이래 약 5만 3천호 정도의 신규 분양이 이루어졌으며 현재도 추가 공급 중에 있다. '15년 말까지 공공기관 이전이 마무리되고, 점진적으로 교육시설, 문화시설, 쇼핑 및 판매시설 등이 갖추어지면서 혁신도시는 3~4년 후에는 비로소 도시로서의 면모를 갖추는 것으로 예상된다.

표 II-5 | 혁신도시 현황

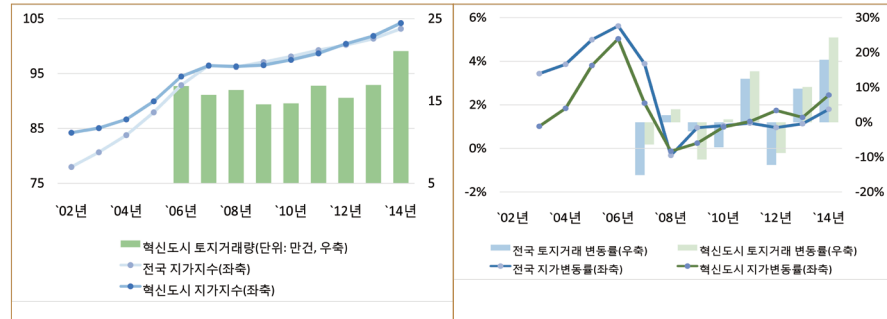
혁신도시	위치	면적(천㎡)	이전 기관수	이전 인원	내용
부산	영도구, 남구, 해운대구	935	13	2973	해양수산(4), 금융산업(4), 영화진흥(3), 기타(2)
대구	동구	4,216	11	3306	산업지원(3), 교육학술(4), 기타(4)
광주/전남	나주시	7,334	16	6717	전력산업(4), 정보통신(4), 농업기반(5), 기타(3)
울산	중구	2,985	9	3017	에너지산업(3), 노동복지(4), 산업안전(2)
강원	원주시	3,612	12	4484	관광(2), 건강생명(4), 자원개발(3), 공공서비스(3)
충북	진천군, 음성군	6,925	11	3045	정보통신(2), 인력개발(5), 기타(4)
전북	전주시, 완주시	9,909	12	4916	농업생명(6), 지식서비스(4), 기타(2)
경북	김천시	3,815	12	5067	도로교통(3), 농업지원(3), 기타(6)
경남	진주시	4,077	11	3580	주택건설(3), 산업지원(3), 기타(5)
제주	서귀포시	1,151	8	743	국제교류(3), 교육연수(2), 기술연수(2), 공공업무(2)
세종시	충남연기	72,996	17	3545	정부소속기관(23), 정부출연연구기관(17)

자료: 이노시티

3. 혁신도시
토지시장 동향

혁신도시 일대 토지시장을 단계별로 살펴보면 계획단계('05~'07년)에는 토지거래량이 증가하며 가파른 지가 상승을 보이다가 개발단계('08~'10년)에는 전국적인 부동산 침체의 영향으로 토지거래량이 감소하면서 지가는 보합세를 유지하였다. 이전단계('11년~'14년 현재)에 이르러서는 본격적인 사업시행의 영향으로 토지거래량이 다시 증가하면서 지가는 상승세를 보이고 있다.

그림 II-4 | 혁신도시의 지가와 토지거래량



주: 혁신도시 지가지수는 세종시를 제외한 10개의 혁신도시의 평균이며 혁신도시 토지거래량은 세종시를 제외한 10개의 혁신도시의 토지거래량의 합임. 또한, '14년 지가 지수는 '14년 11월의 지가지수임.

자료: 한국감정원

개발에 대한 기대감으로 투기세력까지 가세하여 거래량은 큰 폭으로 증가하고 지가는 가파르게 상승하여 전국 평균보다 높은 지가수준을 형성하였다. 계획단계인 '05, '06년도 혁신도시 지가변동률(4.5%, 5.5%)은 지방의 지가변동률(3.0%, 2.7%)의 1.5배~2배의 상승을 보였고, 특히 전남(11.2%, 9.9%)과 충북(6.3%, 12.2%)이 가장 높은 상승률을 기록하였다. 경북(5.7%, 8.0%), 대구(4.9%, 6.5%)와 강원(4.0%, 5.9%) 역시 전국 평균을 상회하는 높은 상승률을 기록하였으며 이는 계획단계에서 성숙도가 낮은 미 개발지역을 중심으로 투기적인 수요가 가세하였던 것으로 판단된다.

세계적인 금융위기로 전국 부동산 시장은 침체기에 접어들면서 토지 거래량이 급격히 감소하고 지가 또한 정체상태가 지속되었으며, 특히 혁신도시는 급격한 상승에 대한 부담으로 거래량이 급감하면서 지가상승이 크게 둔화되어 전국의 지가수준을 하회하는 지역이 나타났다. '09년(0.3%), '10년(1.0%) 혁신도시의 지가변동률은 지방의 지가변동률(0.2%, 0.9%)과 유사한 보합세를 보였고, '09년 토지거래량(거래증감률 -10.6%)은 '06년의 약 85%정도 수준으로 급격히 감소하는 모습을 보였으며 이는 미국의 서브프라임 모기지에서 촉발된 세계 금융위기의 영향으로 전국적인 부동산 침체가 주원인으로 분석된다.

가. 계획단계('05년~'07년)

개발에 대한 기대감으로 투기세력까지 가세하여 거래량은 큰 폭으로 증가하고 지가는 가파르게 상승하여 전국 평균보다 높은 지가수준을 형성하였다. 계획 단계인 '05, '06년도 혁신도시 지가변동률(4.5%, 5.5%)은 지방의 지가변동률(3.0%, 2.7%)의 1.5배~2배의 상승을 보였고, 특히 전남(11.2%, 9.9%)과 충북(6.3%, 12.2%)이 가장 높은 상승률을 기록하였다. 경북(5.7%, 8.0%), 대구(4.9%, 6.5%)와 강원(4.0%, 5.9%) 역시 전국 평균을 상회하는 높은 상승률을 기록하였으며 이는 계획단계에서 성숙도가 낮은 미 개발지역을 중심으로 투기적인 수요가 가세하였던 것으로 판단된다.

나. 개발단계('08년~'10년)

세계적인 금융위기로 전국 부동산 시장은 침체에 접어들면서 토지 거래량이 급격히 감소하고 지가 또한 정체상태가 지속되었으며, 특히 혁신도시는 급격한 상승에 대한 부담으로 거래량이 급감하면서 지가상승이 크게 둔화되어 전국의 지가수준을 하회하는 지역이 나타났다. '09년(0.3%), '10년(1.0%) 혁신도시의 지가변동률은 지방의 지가변동률(0.2%, 0.9%)과 유사한 보합세를 보였고, '09년 토지거래량(거래증감률 -10.6%)은 '06년의 약 85%정도 수준으로 급격히 감소하는 모습을 보였으며 이는 미국의 서브프라임 모기지에서 촉발된 세계 금융위기의 영향으로 전국적인 부동산 침체가 주원인으로 분석된다.

다. 이전단계('11년~'14년)

부동산 시장이 회복기로 전환되고, 공공기관 이전에 대한 구체적인 계획수립 및 진행이 본격화 되면서 토지거래량은 증가하였고 지가 상승이 주변지역으로 확대되면서 전국의 지가 수준을 상회하였다. '11년부터는 금융위기가 회복되면서 혁신도시의 토지거래량(14.6%)이 증가하고, 지가변동률(1.2%) 역시 전국 평균을 상회하며 시장이 회복되는 양상을 보였다. 이 시기의 혁신도시 지가변동률('12년 1.7%, '13년 1.4%, '14년 2.5%)은 지방의 지가변동률('12년

1.2%, '13년 1.1%, '14년 1.9%)보다 높은 수준으로 완전히 회복된 모습을 보이고 있으며, 특히 자가변동률이 가장 높은 지역은 대구('11년 2.7%), 세종('12년 3.2%, 13년 5.5%, 14년 4.2%)으로 나타났다. '13년과 '14년 토지거래량은 계획단계의 '06년도 거래량을 완전히 회복하였으며, 특히 '14년도 토지거래 변동률은 24.3%로 전국 토지거래변동률 17.9%를 크게 상회하였다. 토지거래변동률이 가장 큰 지역은 '11년 대구(41.3%), '12년 제주(13.7%), '13년과 '14년 세종(68.6%, 57.6%), '14년 경남(73.5%) 순으로 전국의 증감률을 크게 상회하고 있다.

표 II-6 | 지역별 자가변동률

(단위:%)

	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
전 국	3.43	3.86	4.99	5.62	3.89	-0.32	0.96	1.05	1.16	0.96	1.13	1.80
지 방	1.23	2.34	3.00	2.66	1.54	-0.12	0.22	0.93	0.98	1.22	1.12	1.86
혁신도시	0.94	2.13	4.47	5.47	2.22	0.04	0.26	1.00	1.24	1.71	1.44	2.45
부산 혁신도시	0.73	0.33	1.11	1.48	1.22	-0.85	0.10	1.00	1.29	1.82	1.57	2.10
대구 혁신도시	1.40	1.85	4.88	6.48	3.49	-0.57	0.18	1.87	2.69	2.61	2.19	2.92
울산 혁신도시	0.11	1.17	1.32	2.33	1.49	-0.67	0.50	0.62	0.97	1.61	1.44	2.27
강원 혁신도시	2.85	4.37	4.08	5.86	2.66	2.15	0.27	0.90	1.81	2.38	1.78	2.62
충북 혁신도시	0.68	3.63	6.27	12.23	2.79	-0.31	0.51	1.23	1.21	1.67	1.23	1.95
전북 혁신도시	2.70	1.26	2.44	2.78	1.83	-0.08	0.03	0.60	1.17	1.97	1.19	1.70
전남 혁신도시	-0.21	0.15	11.22	9.87	2.03	1.25	0.32	0.59	0.54	1.23	1.01	3.05
경북 혁신도시	-0.32	4.26	5.69	8.03	2.28	-0.43	0.41	0.89	0.95	1.19	1.07	1.78
경남 혁신도시	1.31	2.65	4.14	3.74	2.59	-0.07	0.11	1.13	0.77	1.43	1.38	2.06
제주 혁신도시	0.17	1.61	3.58	1.87	1.79	-0.02	0.'	1.17	0.98	1.'	1.53	4.04
세종특별시										3.19	5.50	4.26

주: '14년 자가변동률은 '14년 11월까지의 누계변동률(당해월지수/'13년 12월지수 -1)×100이며, 혁신도시 자가변동률은 세종시를 제외한 10개의 혁신도시 자가변동률의 평균임.

자료: 한국감정원

4. 혁신도시 주택시장 동향

표 II-7 | 지역별 토지거래량 변동률

(단위:%)

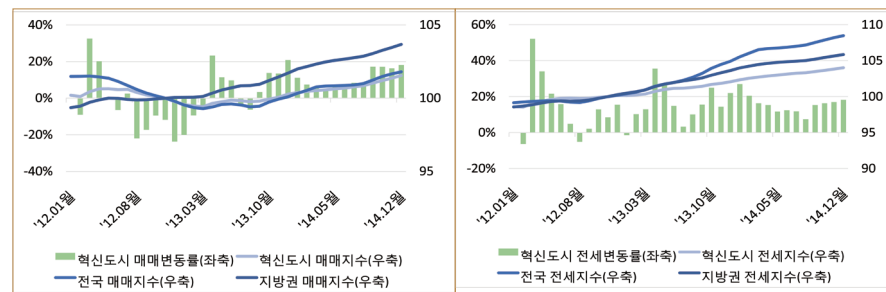
	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
전 국	-15.12	2.04	-2.56	-7.14	12.45	-12.1	9.63	17.91
지 방	-9.58	7.30	-0.83	0.18	13.25	-10.55	7.63	14.55
혁신도시	-6.38	3.71	-10.63	0.83	14.64	-8.78	10.14	24.32
부산 혁신도시	-12.51	18.64	6.05	-4.94	13.66	-25.15	16.72	15.22
대구 혁신도시	8.93	-11.61	5.25	-9.31	41.30	3.90	26.34	14.05
울산 혁신도시	-12.46	-43.28	-14.73	48.90	-1.14	-3.39	53.24	'90
강원 혁신도시	-37.02	'66	-32.51	1.48	13.44	-5.97	-5.81	41.31
충북 혁신도시	10.80	10.99	-31.13	-0.90	18.33	0.88	-11.73	22.11
전북 혁신도시	-5.19	33.31	-19.67	0.57	7.59	-9.28	9.38	6.96
전남 혁신도시	6.46	-18.58	9.16	5.78	7.53	4.72	-8.54	56.83
경북 혁신도시	4.39	-34.35	6.57	-12.10	31.63	3.34	16.06	24.85
경남 혁신도시	-11.57	-6.02	2.59	11.60	16.42	-24.23	-2.05	52.09
제주 혁신도시	91.83	-23.93	5.01	0.50	15.17	13.70	25.77	36.10
세종특별자치시							68.57	57.58

주: 혁신도시 토지거래량 변동률은 세종시를 제외한 10개의 혁신도시 토지거래량의 합인 변동률임

자료: 한국감정원

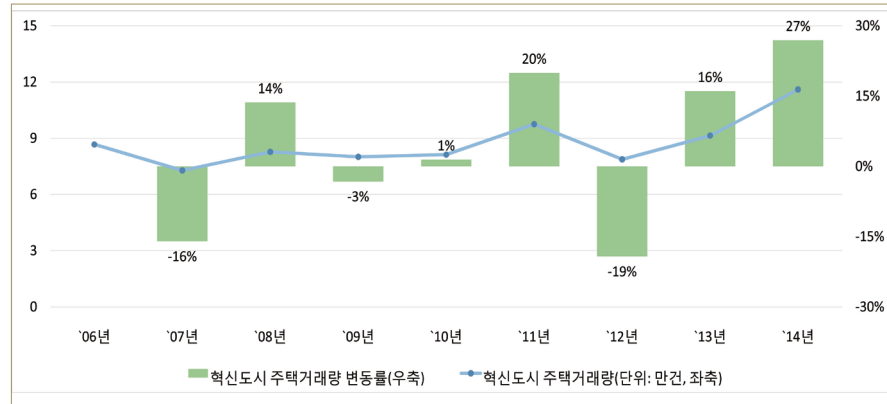
혁신도시의 주택시장은 계획 초기 개발에 대한 기대감으로 일시적 상승을 보이다 본격적인 개발이 진행되고 신규 아파트 분양이 시작되면서 활기를 띠기 시작하였다. '13년에는 공공기관의 이주가 시작되고 투자 세력까지 가세하면서 가파른 상승세를 보이고 있으나, 점진적으로 안정세를 찾아가는 모습을 보이고 있다

그림 II-5 | 혁신도시의 매매가격지수와 전세가격지수



자료: 한국감정원

그림 II-6 | 혁신도시의 주택거래량



자료: 한국감정원

사업지정 직후 혁신도시의 주택가격은 타 지방의 주택가격변동률을 크게 상회하며 가격 상승에 대한 기대감을 보였다. '05년 대부분의 혁신도시 주택 매매가격은 급상승 하였으며 특히 경남('05년 6.5%), 울산('06년 23.6%), 제주('07년 8.4%)가 가장 높은 상승률을 기록하였다. 초기의 기대감으로 투기수요가 가세하면서 일시적으로 급격한 상승효과를 보이던 금융 위기로 인한 부동산 시장의 침체로 전반적으로 정체상태가 한동안 지속되었다.

그러나 울산, 부산(해운대), 전북(전주), 제주 등의 성숙된 도시는 투자수요가 꾸준히 증가하면서 가격 상승을 지속적으로 견인하는 양상을 보였다. '11년 이후 공공기관 청사착공과 아파트 분양이 본격적으로 시작되면서 주택시장은 회복세를 보이기 시작하였으며, 특히 '11년은 전년대비 거래량은 20%이상 증가, 가격은 9%이상 상승하며 혁신도시의 주택시장은 활기를 띠기 시작하면서 회복기에 진입하였다. '12년~'14년 주택매매가격은 연도별로 대구(4.8%, 8.0%, 7.7%), 울산(2.5%, 1.6%, 3.5%)이 전국과 지방을 상회하는 높은 상승을 보였으며, 거래량은 충북('11년 89.4%), 대구('12년 10.4%), 울산('13년 52.6%), 전남('14년 181.1%)이 크게 증가하는 양상을 보였다.

표 II-8 | 지역별 매매지수변동률

(단위:%)

	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
전 국	-2.48	3.78	11.58	5.81	5.86	1.49	1.46	6.14	-1.43	0.31	1.71
지 방	-1.62	2.46	2.04	0.61	1.93	1.77	5.44	12.74	1.34	1.65	1.93
혁신도시										1.32	1.55
부산 혁신도시	-5.68	-2.93	-1.58	1.71	5.37	4.99	9.33	13.58	-1.87	-0.87	1.46
대구 혁신도시	-2.17	6.43	3.85	0.89	-0.26	-1.06	-0.43	4.78	4.77	8.00	7.73
울산 혁신도시	0.09	5.45	23.62	5.69	0.88	1.45	3.87	8.70	2.48	1.59	3.54
강원 혁신도시	4.87	3.1	4.85	-1.26	-1.06	-0.41	-0.40	11.10	4.48	1.24	0.06
충북 혁신도시										1.48	2.32
전북 혁신도시	1.92	2.44	2.05	0.34	1.86	4.80	12.06	12.60	-2.06	-0.90	-0.32
전남 혁신도시										-0.16	-1.29
경북 혁신도시										2.46	0.48
경남 혁신도시	2.19	6.47	5.93	1.77	-2.63	-0.18	0.13	3.03	2.45	-0.16	0.10
제주 혁신도시			14.08	8.35	5.48	10.57	2.90	9.48	2.71	0.53	1.39
세종특별시										4.52	-0.19

주: 연간지수변동률은 매년 12월 지수들 간의 변동률이며 혁신도시의 지수변동률은 세종시를 제외한 10개의 혁신도시 지수변동률의 평균

자료: 한국감정원

표 II-9 | 지역별 주택거래량변동률

(단위:%)

	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
전 국	-23.17	2.71	-3.91	-8.50	18.72	-18.47	18.25	21.89
지 방	-13.13	12.24	-1.33	4.35	19.29	-17.52	14.73	19.13
혁신도시	-16.01	13.66	-3.23	1.46	19.98	-19.24	16.06	26.94
부산 혁신도시	-16.09	21.81	6.86	-5.64	12.03	-31.42	26.87	12.16
대구 혁신도시	0.74	-5.84	18.83	-7.52	41.64	10.36	27.92	3.09
울산 혁신도시	-33.33	-46.45	18.48	63.87	-11.52	-2.44	52.55	25.80
강원 혁신도시	-36.21	38.88	-31.68	2.45	41.96	-13.34	-7.81	44.12
충북 혁신도시	32.80	27.44	-34.83	-7.10	89.36	-26.35	-17.29	73.14
전북 혁신도시	-16.95	37.30	-9.13	-4.41	6.97	-17.59	12.16	10.89
전남 혁신도시	-16.26	-27.28	37.21	-17.76	16.13	8.41	-6.05	181.14
경북 혁신도시	16.64	-43.11	-0.50	-4.74	82.65	-11.19	16.19	34.50
경남 혁신도시	-14.51	-3.08	15.31	25.85	23.62	-39.43	-1.92	103.17
제주 혁신도시	118.58	19.39	-13.27	11.26	31.19	0.32	32.30	25.63
세종특별자치시	-	-	-	-	-	-	31.50	108.43

주: 혁신도시 거래량은 세종시를 제외한 10개의 혁신도시 거래량의 합

자료: 한국감정원

표 II-10 | 지역별 전세지수변동률

(단위:%)

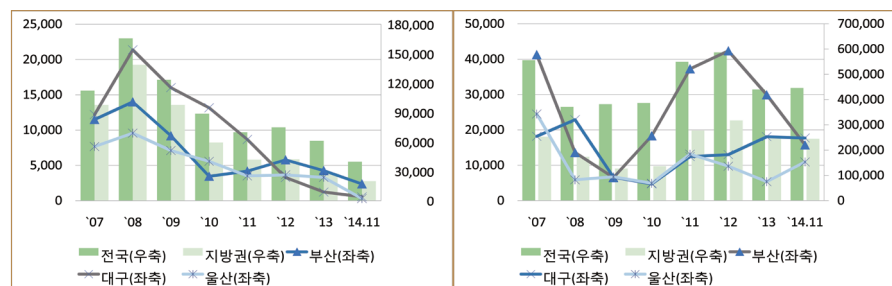
	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
전 국	-5.84	3.12	6.70	3.85	3.19	3.19	6.69	11.70	1.45	4.70	3.40
지 방	-3.33	1.99	2.39	1.77	2.66	2.29	7.33	12.91	2.44	3.34	2.16
혁신도시										2.33	1.72
부산 혁신도시	-6.79	-5.40	-0.92	2.34	4.00	5.04	10.93	13.44	0.49	0.13	2.75
대구 혁신도시	-6.02	2.39	1.31	1.37	-0.60	-1.64	1.59	5.98	3.65	10.22	7.65
울산 혁신도시	0.95	6.97	18.00	3.1	1.00	1.97	5.21	8.83	4.42	1.97	1.73
강원 혁신도시	3.31	1.17	-1.95	0.74	2.14	-0.43	0.34	11.87	4.39	3.02	-0.06
충북 혁신도시										0.53	1.60
전북 혁신도시	3.45	4.38	2.32	1.80	2.75	4.88	10.37	11.75	0.04	0.97	0.47
전남 혁신도시										0.63	-1.10
경북 혁신도시										2.22	0.94
경남 혁신도시	1.55	4.35	4.64	3.26	2.57	2.26	1.92	4.21	4.65	2.93	0.94
제주 혁신도시			30.26	6.34	6.23	19.29	2.38	23.83	1.96	0.68	2.27
세종특별시										10.69	-6.33

주: 연간지수변동률은 매년 12월 지수들 간의 변동률이며 혁신도시의 지수변동률은 세종시를 제외한 10개의 혁신도시 지수변동률의 평균

자료: 한국감정원

혁신도시 내 주택건설 인허가 물량은 '10년 이후 급격히 증가하여 금융위기 수준을 회복하였으며 부동산 침체기 물량의 두 배 이상 증가한 수준을 보였다. 그리고 지속되는 공급 확대에도 불구하고 유입인구의 가파른 증가로 과거 공급과잉으로 적체된 미분양 물량이 급격히 감소하고 있는 추세를 보이고 있다.

그림 II-7 | 혁신도시의 주택공급



자료: 한국감정원

표 II-11 | 혁신도시의 지역별 주택건설인가실적(건수)

지역별 주택건설인가실적

(단위: 건)

	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14.11
전 국	555792	371285	381787	386542	549594	586884	440116	445984
지 방	253241	173705	126629	136324	277438	317594	247506	245040
부산	41254	13594	6506	18331	37256	42333	29922	15756
대구	18174	22880	6645	4724	12462	13012	18078	17708
울산	24507	5897	6728	4904	13146	9751	5344	10959
강원	10677	13235	12312	9312	12989	12156	12964	1'68
충북	19983	10014	11537	8504	18010	24773	19267	15939
전북	11842	1'63	11634	12299	16117	24288	13179	12153
전남	15255	10849	8984	17599	15576	22222	0'61	15001
경북	24285	15881	13316	13684	16936	25713	23878	39369
경남	31503	24375	17119	18234	39339	44760	34683	42471
제주	2176	4759	2115	4881	13018	10256	6309	8000
세종	-	-	-	-	-	17434	17844	12418

주: '14년 주택건설인가실적은 '14년 1월부터 '14년 11월까지의 누적 건수임.

자료: 한국감정원

표 II-12 | 지역별 미분양 추이

(단위: 건)

	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14.11
전국	112254	165599	123297	88706	69807	74835	61091	39703
지방	97630	138671	97630	59294	41926	42288	27899	19929
부산	11502	13997	9'0	3458	4193	5784	4259	2375
대구	12199	21379	16009	13163	8672	3288	1234	554
울산	7672	9569	7106	5575	3510	3659	3310	307
강원	7114	10581	7157	3837	2244	4421	3055	3086
충북	4374	6412	5128	3428	1031	585	599	1032
전북	4082	4617	3498	1311	355	629	1470	1255
전남	4456	6530	5690	2504	1527	2478	1981	2641
경북	8662	16106	12808	8042	4110	3'1	1405	2516
경남	14857	17107	8698	4780	6375	9558	4909	2776
제주	121	269	280	162	97	954	588	147
세종	-	-	-	-	-	-	54	61

주: 연도별 미분양건수는 해당 년 12월 미분양건수이며 '14년 미분양건수는 '14년 11월의 미분양건수임.

자료: 한국감정원

4. 혁신도시별 부동산 시장

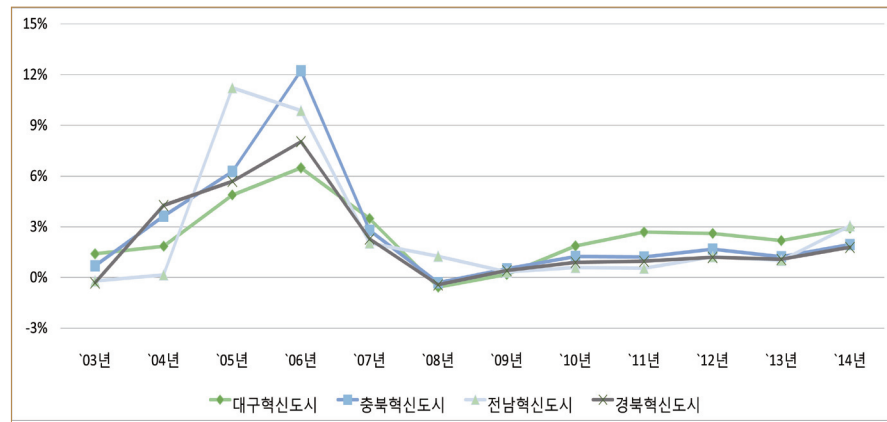
가. 토지시장

혁신 도시별 토지시장은 각 도시별 개발 성숙도에 따라 큰 차이를 보였으며, 기존 성숙 도시인 부산, 울산 등은 거래량 및 지가 모두 변동이 낮은 반면, 향후 개발 가능성이 높은 미개발 지역 또는 도농도시인 대구, 전남, 경북, 충북 등은 거래량이 급증하면서 높은 지가 상승을 보였다.

〈대구〉

사업지구지정 이후, '08년을 제외하고 토지거래량과 지가변동률이 꾸준히 상승하고 있으며, 최근에는 세종, 제주를 제외하고 가장 높은 지가상승을 보였다. 토지거래량은 '11년 전년대비 41.3% 증가하면서 현재까지 꾸준히 증가하고 있으며, 지가변동률은 '11년 이후 매년 2.5% 이상의 높은 상승률을 기록하며 전국 평균의 2배 이상의 상승을 보이고 있다. 부산 및 울산지역의 경우 기존 성숙 도시의 구시가지로서 토지 거래 및 지가상승은 제한적이나, 공공기관의 이전이 진행되고 인구 유입이 증가함에 따라 토지가격 보다는 주택가격의 상승을 견인하고 있는 것으로 분석된다.

그림 II-8 | 혁신도시별 지가변동률



자료: 한국감정원

〈세종〉

'12년 행정 기관 이전을 시작으로 정부청사가 1차 이주 완료하였고 국책연구기관을 비롯한 이전 대상기관들이 계속 이전 중에 있으며, 인구유입의 지속적인 증가와 기반시설 확충에 따라 토지 수요가 증가면서 지가수준은 지속적으로 상승세를 보이고 있다. 최근, 토지거래량('13년 68.6%, '14년 57.6%)과 지가변동률('13년 5.5%, '14년 4.3%)은 큰 폭의 상승으로 최고점을 기록하면서 전국 평균의 3배 이상의 상승을 보이고 있다.

〈경북 외 기타〉

미개발된 도농복합 도시로 개발가능성이 높아 사업계획 단계부터 투기수요까지 몰리면서 거래량이 급격하게 증가하였고, 지가 또한 큰 폭으로 상승하였으며, 최근까지 활기를 띠면서 꾸준한 상승세를 보이고 있다.

향후 토지시장은 기반시설 확충과 인구유입에 따른 개발증가로 당분간 지가는 상승하겠으나, 주변 및 인근 지역의 기반시설의 취약으로 지속적인 상승은 한계가 있을 것으로 예상된다. 최근 '14년 토지거래량의 변동률은 전남(56.8%), 경남(52.1%)이 가장 높으며, 지가변동은 제주(4.0%), 전남(3.1%), 강원(2.6%)이 비교적 큰 폭의 상승을 보이고 있다.

나. 주택시장

기존 성숙도시인 울산, 부산, 전주를 중심으로 매매가격이 가장 크게 상승하였으며, 대구는 기존 저평가 및 향후 발전 기대감으로 최근 높은 상승세를 보이고 있다.

〈대구〉

혁신도시 지정 후 '05년(6.4%), '06년(3.9%) 상승세를 보이던 주택가격은 이후 '10년까지 정체상태를 보였으며, '11년 회복세를 보이기 시작하여 현재까지 상

승세를 보이고 있다. 특히 동대구환승센터와 이시아폴리스 개발, 첨단의료센터 개발사업 등과 맞물리면서 주변 지역까지 상승세가 확대되고 있는 추세이다. 주택가격은 지정 전 대비 39.9% 상승하였으며, '11년 이후에는 전국과 지방 평균 수준을 크게 웃돌며 꾸준히 상승하고 있다. 주택 거래량 또한, '11년 41.6% '12년 10.4%, '13년 27.9%로 크게 증가하면서 가장 활발하게 거래되고 있는 지역 중 하나이다.

〈울산, 부산〉

울산, 부산(해운대) 지역은 성숙한 도시의 구시가지로 혁신도시 지정 후 다양한 개발사업진행이 진행되면서 매매가격과 전세가격이 가장 큰 상승을 보였다. 특히 울산은 지정 전보다 매매가격은 71.6% 상승, 전세가격은 66.4% 상승하며 혁신도시 중 최고 상승률을 기록했으며, 부산의 해운대구 또한 매매가격은 51.4% 상승, 전세가격은 77.1%로 크게 상승하였다. 울산은 혁신도시 지정 초기부터 매매가격의 상승이 가장 큰 지역('05년: 5.5%, '06년 23.6%)이었으며 '04년 이래 10년 동안 매매가격이 가파르게 상승중인 지역으로 주택거래량 또한 활발하게 움직이고 있다. 울산은, 특히 혁신도시 주거용지 분양이 지역사회 이슈화되었으며, 최근 혁신도시 내 백화점 입점 확정으로 인근 지역까지 상승세가 확대되고 있다. 부산의 해운대는 기존 관광 및 개발 지역이었으며 센텀시티, 해운대신시가지개발, 교통개발 사업 등의 호재로 부산의 다른 혁신도시 지구에 비해 높은 상승을 보였다.

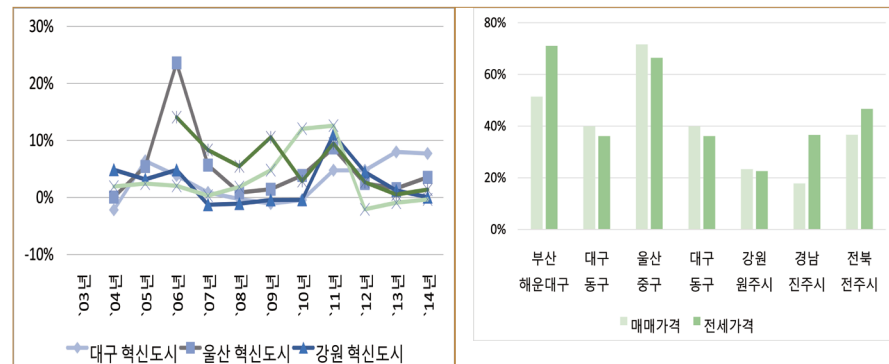
〈전북〉

전주시 일부와 완주군 일대는 기존 도시지역과 미개발 지역의 특징을 동시에 가지고 있으며, 혁신도시 개발과 아울러 기존도심 재개발, 한옥마을 조성사업, 완주테크노밸리 조성사업 등이 진행 중으로 이러한 복합개발 사업의 영향으로 현재 혁신도시 지정 이전보다 주택매매가격은 35% 이상 상승하였다. 전주시는 지방 도시로서 독자적인 부동산 시장 환경을 가지고 있어 부동산 침체기와 상관없이 매매가격은 꾸준히 상승하고 있으며, 현재 상승세는 주춤하고 있으나 혁신도시의 입주가 진척됨에 따라 회복세를 보일 것으로 예상된다.

〈제주〉

제주지역에서는 '06년 이후 꾸준한 상승세를 보이던 주택가격은 '13년 이후 오히려 보합세를 보이고 있으나, 혁신도시 내 강정택지개발지구, 헬스타운, 휴양형 주거 단지, 해군기지 개발 등이 진행되면서 회복세를 보일 것으로 예상된다. '06년~'11년 까지 타 지역과 다르게 가격은 꾸준한 상승세를 이어가면서, 지정 이전 대비 68.98% 상승하였으며, 특히 '06년(14.8%)~'09년(10.6%)은 전국에서 가장 높은 상승률을 보였다.

그림 II-9 | 혁신도시별 매매지수 변동률



주: 매매지수의 연간변동률은 매월 12월 지수간의 변동률이며 우측그래프는 '04년 12월 대비 '14년 12월의 매매지수와 전세지수의 변동률임.

자료: 한국감정원

5. 향후전망

가. 토지시장

혁신도시 주변의 산업단지 개발이나 신규 택지 개발사업 등 대규모 개발사업과 혁신도시로의 접근성을 위한 도로 및 철도 교통사업이 동시에 진행되면서 지가 상승을 가속화시키고 있다. 향후, 인구 유입이 증가하고 교육시설 및 문화시설 등 기반시설이 확충되고 도시로서의 성숙도가 높아지면서 주변 지역으로의 개발과 토지 가격의 상승이 확대될 것으로 예상되나, 그 상승폭은 완만할 것으로 전망된다. 부산, 울산은 기성숙 도시로 토지시장 보다는 인구유입 증가

에 의한 주택시장의 활성화가 예상되며 향후 토지시장의 지속적인 상승은 제한적일 것으로 예상되며 세종특별시는 기관 이전완료에 따른 인구유입, 인근 지역의 인구 흡수 등이 상당 기간 지속되면서 중장기적으로 토지시장의 활성화가 지속될 것으로 전망된다. 대구는 '15년 공공기관이 이전완료 되면서 도시로서 면모를 갖추게 되고, 동대구(KTX)역사 주변개발, 경산시 등 인근 지역 개발과 함께 향후 상당기간 토지시장은 활기를 띠 것으로 예상된다. 경북, 전남, 충북은 현재까지는 토지거래가 증가하고 지가가 상승하면서 토지시장에 성장세를 보이고 있으나, 주변 및 배후지역의 기반시설 취약 등 향후 지속적인 성장은 제한적일 것으로 예상된다.

나. 주택시장

공공기관의 본격적 이주와 인구 유입 증가로 활발한 거래가 이루어지면서 매매가격 또한 당분간 상승할 것으로 예상되나, 실질적인 이주의 감소와 주택공급의 증가는 시장의 불안 요소로 작용할 것으로 전망된다. 주택매매가격은 '13년 말부터 공공기관의 이주가 시작되면서 본격적으로 상승하고 있는 추세이며 전세시장 또한 전국의 상승폭과 비슷한 추세이나 혁신도시의 영향은 미미한 것으로 분석된다. 그러나 이주에 따른 주택 수요 증가와 도시 성숙화가 진행되면서 매매시장의 상승세는 당분간 지속 될 것으로 전망된다. 또한, '15년 상반기 공공기관의 이전 계획이 집중된 가운데 분양권 전매금지가 해제되면서 분양권 프리미엄이 형성되는 등 거래시장에 투자 수요가 유입될 것으로 분석된다. 현재, 주변 지역의 신규 분양 아파트까지 관심도가 증가하고, 접근성이 좋은 시내 지역의 기존 주택을 중심으로 가격이 동반 상승중이며, 특히 나홀로 가족 이주에 따른 소형평형의 수요 증가와 공급 부족으로 소형 평형을 중심으로 가격상승이 예상된다. 그러나 세종특별시 등 일부 도시는 신규 아파트의 공급과잉으로 미분양 물량이 증가하면서 당분간 하락세가 예상되나, 교육 및 편의시설 등의 확충과 주변도시의 인구유입과 이주인구의 유입량이 증가하면서 장기적으로 회복 될 것으로 전망된다.

국내 주택시장의 소셜정보 노출도 분석 및 시사점

이준용 부연구위원

민철홍 연구원

이석희 연구원

1. 문제제기

부동산 시장관련 뉴스를 유심있게 살펴보면 자극적인 형용어구가 자주 등장한다. 특히 과거 '폭락', '침체'와 같이 급격한 하락의 변화가 있을 경우 어울릴 법한 단어들이 자주 눈에 띄지만 역사적으로 이러한 시기는 그리 많지 않다. 크게 두 번의 충격이 주택시장의 침체를 가져왔으며 1997년 외환위기와 2008년 글로벌 금융위기가 이에 해당한다. 하지만 그 침체기에서 벗어나기까지 그리 오랜 시간이 걸리지 않았으며 공통적으로 보유 및 투자주택에 대한 개별가구들의 금융건전성이 유지되었기 때문이다.

외환위기 당시에는 부동산에 대한 여신제한으로 주택금융(주택담보대출)이 뒷받침되지 않았고, 구입자금 조달은 비제도권 금융인 전세보증금을 활용하였기 때문에 주택가격이 원상태로 회복되는데 큰 어려움이 없었다. 글로벌 금융위기에서는 강력한 금융규제(LTV, DTI)로 주택가격에 경제적 거품이 발생할 여건이 마련되지 않았으며, 외환 위기 당시보다 하락폭은 낮은 수준이었다. 그럼에도 불구하고 사회적 불안감은 외환위기 만큼이나 높았는데, 그 원인 중 하나는 인터넷 발달로 인한 정보의 확산이 증가하였기 때문이다.

당시 언론이나 서점에는 부동산 시장 폭락론, 거품 붕괴 등을 다룬 내용들이 주를 이루었지만 학계에서는 국내 주택시장은 일본의 거품붕괴나 서브프라임 사태와 같이 무분별한 대출이 뒷받침되지 않아 거품을 논하기에 부족하다는 것이 중론이었다. 물론 2000년 초중반 주택가격의 상승은 피할 수 없는 사실이지만 이는 거품이 아닌 수급불균형에 따른 가격조정 과정이나 주택의 가

치(임대료 상승, 기대가격상승 등)가 상승함에 따라 발생하는 결과이지 언론에서 호도할 만큼 우려할만한 수준은 아니었다.

글로벌 금융위기 이후 국내 주택시장의 특징 중 하나는 국지적인 주택시장의 움직임이 뚜렷해진 점이며 주된 원인은 지역 내의 수급불균형 문제라고 볼 수 있다. 2010년대 들어 주택공급이 부족했던 일부 광역시의 주택가격상승과 최근 혁신도시와 산업단지를 중심으로 한 부동산 가격 상승은 이를 뒷받침하고 있다. 또한 최근에는 수도권을 중심으로 주택가격이 하향세에서 상향세로 전환되고 주택매매거래량이 2년 연속 상승하였으며, 대부분 지역의 전세가격 상승세가 둔화되는 등 주요 부동산 지표는 긍정적으로 변화하고 있다. 하지만 일반 국민들이 접하는 언론이나 소셜정보들에서 이러한 신호들이 정확히 받아들여지고 있는가는 별개의 문제이다. 만약 시장이 긍정적으로 전환되는데도 불구하고 부정적인 정보들이 주로 노출된다면 시장의 반응은 한박자 느리거나 반대로 엇박자가 날 가능성이 크다.

본고에서는 최근 주택시장의 회복세에 발맞추어 국내 주택시장에 대한 인터넷상의 뉴스 및 정보들이 어떤 단어들로 구성되어 대중들에게 노출되는지 진단하고 시장과의 괴리가 존재하는가를 파악해 보고자 한다. 분명한 것은 현 상태와 같은 주택시장의 전환기에서 정보와 현상간의 불일치성이 존재하여 시장의 반응이 늦는다면 꼭 필요한 규제까지 완화시키고자 하는 사회적 요구가 증가할 것이다. 그리 된다면 2000년 초중반처럼 언젠가 일어나게 될 가격상승기를 맞이한다면 모든 규제가 완화된 상태에서 주택시장은 또 다시 급변하는 국면을 맞이할 것이고 결과적으로 정부 정책의 실패를 가져올 것이다.

이러한 시기적 적절성과 분석 목적하에 주택시장에 대한 소셜정보의 노출도를 분석하기 위해서 다양한 산업에서 사용하고 있는 소셜 네트워크 분석을 적용하였다. 이 기법은 IT기술의 발달로 넘쳐나는 미디어와 정보, 즉 소셜정보의 빅데이터를 활용하여 사회현상을 예측하고 이를 대응하기 위한 분석툴의 하나이다. 특히 최근 사회여건변화에 대한 소셜 네트워크 분석이 주목받고 있어, 우리가 분석하고자 하는 주택시장의 여건변화와 정보의 노출도를 분석하는데 유용하다.

2. 주택시장의 소셜정보 분석방법 적용 검토

대한민국의 라이프 스타일을 바꿔버린 스마트폰은 그 가입자가 '14년 12월 기준 4천만 명을 넘어섰다. 신문과 TV뉴스를 통해 세상의 소식을 접하던 사람들은 이제 출퇴근길이나 아침 화장실 번기에 앉아 스마트폰으로 손쉽게 정보를 습득하며 SNS 등을 이용해 정보를 전달하고 생산하고 있다. 다른 한편으로는 SNS 등을 이용한 정보 생산과정에서 대중의 이목을 끌만한 자극적인 이슈(2008년 광우병 광풍, 2010년 천안함 침몰사건, 2011년 한미 FTA 관련루머 등)는 정보의 신뢰성 문제를 판단하기에 앞서 대중의 감정을 자극하는 내용 때문에 정보의 확산 및 재생산이 폭발적으로 이루어 졌다.

주택시장은 인간 삶의 기본적인 조건 중의 하나인 주(住)라는 민감한 사안이기 때문에 지엽적 통계결과에 대한 확대와 재해석 등으로 인해 자극적인 기사 및 루머의 확대 재생산이 이루어져 서민의 삶에 혼란을 가중시킬 수도 있다. 기존에는 사회현상을 분석하고 예측하기 위한 방법에는 설문조사가 대표적이었다. 경기전망을 위한 BSI, CSI가 대표적이고, 부동산시장에서는 부동산시장 소비심리지수가 대표적인 설문조사에 의한 사회현상 분석이다. 하지만 최근 SNS 발전을 통한 일반인의 사회참여기회의 증대에 따라 주택시장에 대한 소셜 정보의 규모와 사회에 미치는 영향력이 무시할 수 없을 정도로 방대해졌다. 다른 분야에서는 실질적인 활용사례가 증가하고 있는데 대표적 사례인 구글 독감 트렌드⁵⁾처럼 그 영향력과 분석력에 대한 신뢰성이 증명되었으며 정확도와 신속성 면에서 기존 방법을 능가하기도 한다.

부동산 분야에서도 빅데이터를 활용한 다양한 부동산시장 분석이 이루어지고 있으며, 일부 주제에서는 가시적인 성과를 내고 있다. 김민희(2014)는 포털사이트의 검색데이터가 주택시장의 단기예측에 유용하며, 전세 검색량과 가격 상승률은 일관성 있는 양(+)의 상관관계가 있다고 하였다. 미국의 질로우(Zillow)社は 한발 더 나아가 1억 건이 넘는 주택자료를 바탕으로 주택의 시장 가치를 평가하고 있고, 동시에 6개월 또는 1년 후의 주택가격 전망치를 제공함으로써 빅데이터를 활용하고 있다.

5) 구글 독감 트렌드(Google Flu Trend) 서비스는 구글이 수년간 독감관련 검색어의 트렌드와 실제 독감 환자 수 및 독감 확산지역을 분석하여 독감확산 예측 정보를 제공하는 서비스로, 미국 질병관리예방센터보다 조기에 독감확산 정보 및 예상지 역을 파악할 수 있는 것으로 알려져 있음

현재 부동산시장 심리분석은 설문조사 등을 통해 현상을 파악하고 있지만, 소셜 빅데이터 분석이 가시적 성과가 있는 만큼 부동산시장분석에서도 신속하고 효율적인 빅데이터 활용이 증가할 것으로 예상된다. 하지만 SNS 서비스는 대중에 대한 높은 노출도에도 불구하고, 전통 언론매체와의 관계, 정보의 정확성, 중립성 등에서는 아쉬운 점이 있다.

가. 사회 정보와 현상과의 관계

구글 독감 트렌드가 미국질병방제센터보다 더욱 빠르고 정확하게 질병예측을 한다는 것이 밝혀진 이후 SNS와 검색량 분석을 통한 소셜 빅데이터 분석은 다양한 분야에서 사회현상을 진단하고 평가하는데 활용되었다. 또 다른 시각에서는 구글 독감 트렌드가 전통적 방법을 대체하기 보다는 보완하는 용도로 활용될 때 더욱 유용할 수 있다는 결과가 발표되고 있다(Lazer et al., 2014). SNS와 전통언론의 정보 확산 효과를 비교한 연구에 따르면, 대규모 확산의 경우 언론에 의한 정보 확산(랜덤효과)이 중요한 것으로 나타난다(한상만·옥경영, 2012). 또한 전통적 정보매체인 언론과 SNS는 이슈를 상호 재생산하는 관계를 가지고 있으며, 오보된 내용을 그대로 재생산하는 경향도 있는 것으로 나타났다. 즉, SNS에서 이슈가 된 내용이 확인도 되지 않은 채 언론을 통해 재생산되기도 하였다.

특히, 언론은 자극적인 어휘를 이용하여 기사화하는 경향이 있다(홍주현, 2014). 즉, 빅데이터 분석이 활성화된 이후 최근 연구흐름을 보면 소셜빅데이터에 대한 부정적 영향과 한계가 지적되고 있는 실정이다. 이와 마찬가지로 서두에서 언급하였던 것처럼 부동산 시장에서의 자극적이거나 부정적인 정보가 재생산되고 SNS를 통해 확산되어 시장상황과의 불일치성이 높아질 가능성도 있다. 부동산 시장에서도 사회정보와 현상의 확대라는 상호간의 연계성 측면에서 다양한 활용도가 있으나 잘못된 정보나 과도한 표현이 지속적으로 노출된다면 정보전달의 오류를 범할 우려가 크다.

표 II-13 | 사회 정보와 현상과의 관계 선행연구

주제	저자(연도)	연구명	주요내용
정보의 확산	한상만 · 옥경영 ('12)	SNS에서의 소비자 정보 확산에 있어 사회적 전염과 랜덤효과에 관한 탐색적 연구	사회적 네트워크에서 발생하는 정보 확산에 있어 기존에 알려진 사회적 전염에 의한 확산뿐 아니라 랜덤효과에 의한 확산이 중요한 것으로 나타남 특히, 대규모 확산의 경우 랜덤효과에 의한 확산이 차지하는 중요성이 더 커짐
쇼핑	천명환 ('11)	소셜네트워크 연결밀도와 중심성에 따른 소셜쇼핑 구매의도의 차이	SNS에서 중심성이 높을 경우 구매의도에 중요한 영향을 미치나, 온라인 커뮤니티에서는 연결밀도가 높을 때 중요한 영향을 미침
의료 민영화	김유호 ('12)	의료민영화 논의에 따른 이슈 용어의 연결 중심성 분석	신문 사설 키워드 이용한 언어네트워크 분석결과 주요 키워드의 중심성이 도출됨
언론 정보	홍주현 ('14)	취재원으로서의 SNS 정보와 언론의 매체 가시성과 정확성 · 자극성 연구	SNS와 언론간에는 이슈를 상호 재생산하는 관계를 가지며, 오보를 그대로 재생산하는 경향도 있음 언론은 자극적인 표현을 이용한 기사화 경향이 있음
정보 트렌드	Lazer et al. ('14)	The Parable of Google Flu: Traps in Big Data Analysis	구글독감트렌드와 미국질병방제센터의 표준예측결과 조합시 실제로 더 나은 결과 보여줌 구글 독감트렌드는 그 자체로 다른 전통적 방법 대체하기보다는 보완하는 용도로 활용될 때 유용할 수 있음

나. 소셜 네트워크 분석 방법 고찰

소셜 데이터 분석 방법에는 소셜네트워크분석(SNA : Social Network Analysis)이 가장 활성화되어 있다. 이는 특정 주제에 대한 관계를 노드(행위자, 키워드 등)와 링크(연결정도, 연결상태)를 이용하여 네트워크 밀도, 중심성, 매개도, 응집력, 방향성 등을 분석하고 이를 통해 전체 네트워크의 위상구조, 확산/진화과정을 계량적으로 분석하는 방법론을 말한다. 기본 분석도구인 중심성 분석에는 연결중심성(Degree Centrality), 매개중심성(Betweenness Centrality), 인접중심성(Closeness Centrality), 위세중심성(Eigenvector Centrality) 등이 있으나, 연결중심성은 노드간의 연결가중치를 반영한 분석 방법이며, 그 외 중심성 분석은 노드간의 연결상태만 반영한 분석방법으로 노드간의 가중치를 비교하기 위해서는 연결중심성을 많이 활용한다.

연결중심성이 높은 노드는 직접 연결된 이웃노드가 가장 많은 노드를 의미하며, 이러한 노드는 곧 전체 네트워크상에서 허브역할을 맡는 중요한 노드가 된

다. 이들이 전체 네트워크에서 어느 정도의 중심성을 가지는지, 이들의 링크 관계가 어떻게 되는지가 소셜 인자들간의 관계를 결정짓는 매우 중요한 요소라 할 수 있다. 본 분석에는 소셜 키워드간의 네트워크 분석에 중점을 두고 매개도, 응집력, 방향성 분석 보다는 중심성 분석을 함으로써 어떠한 키워드들이 전체 네트워크 안에서 중심성을 가지고 영향력이 높은지 분석하였다. 만약 주택시장의 연관 단어들이 긍정 및 부정적 단어와 어느 정도 중심성을 가지고 연결되어 있는가를 진단할 수 있다.

예를 들어, 주택시장의 연관 단어가 '아파트', '가격', '대출' 이고, 부정적 단어인 '침체'와 동시에 연결되어 있는 경우와 연관단어가 '아파트' 하나이고, 부정적 단어인 '침체'와 동시에 연결되어 있는 경우를 가정할 수 있다. 양자 모두 침체라는 노출 횟수가 1개 이지만 전자의 경우는 보다 많은 연결성을 가진 상태로 우리에게 전달된다. 즉 중심성 분석은 긍정 및 부정적 단어들에 대한 단순한 노출 횟수가 아니라 관련 정보를 접할 때 느끼게 되는 노출의 밀도 크기를 의미한다고 할 수 있다.

표 II-14 | 네트워크 분석방법에 대한 선행연구

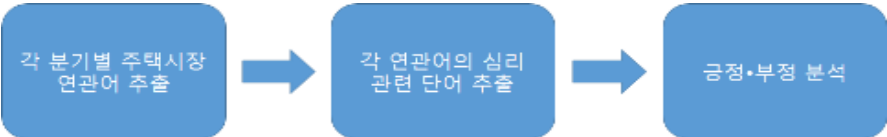
주제	저자(연도)	연구명	연구방법
공동특허	이재창 · 강명구 ('13)	공동특허를 이용한 지식기반산업에서의 지식협력 및 공간특징에 관한 연구	네트워크 분석 : 밀도 노드특성 분석 : 연결중심성, 매개중심성
쇼핑	천명환 ('11)	소셜네트워크 연결밀도와 중심성에 따른 소셜쇼핑 구매의도의 차이	연결밀도, 중심성 활용한 회귀분석
도시권	김희철 · 안건혁 ('12)	연결망 이론으로 본 인구, 고용, 사회적 자본과 서울 대도시권 중심성 사이의 관계	위세중심성을 활용한 회귀분석
인간관계	정혜은 ('07)	SNA에 의한 교우관계 분석과 지도 방안	연결중심성, 매개중심성 분석
의료 민영화	김유호 ('12)	의료민영화 논의에 따른 이슈용어의 연결 중심성 분석	연결중심성 분석
언론정보	홍주현 ('14)	취재원으로서의 SNS 정보와 언론의 매체 가시성과 정확성 · 자극성 연구	매개중심성, 인접중심성, 위세중심성

3. 분석결과

가. 분석방법

주택시장의 소셜 빅데이터 분석을 위해 인터넷 상의 관련 텍스트에서 언급되고 있는 단어를 추출하여 가공 및 분석하였다. 주택시장 관련 텍스트에서 연관어를 추출하여 주택시장이 어떤 심리상태 관련 단어들과 어울려 인터넷 상의 텍스트를 구성하는지 분석하는데 활용하였다. 추출기준은 '주택시장'이라는 단어와 함께 가장 많은 빈도수를 가진 연관어의 빈도수 대비 20% 수준의 빈도수를 가진 연관어까지 키워드로 선정하여 '주택시장'이라는 단어의 노출 성향을 분석하였다. <그림 II-10>은 '주택시장'의 연관단어를 추출하고 그에 대한 심리관련 단어를 추출하는 과정을 도식화한 그림이다.

그림 II-10 | 주택시장 사회 연결망 분석 순서



만약 주택시장의 연관 단어가 '아파트'의 빈도수가 가장 높고 그 수가 100건이라면, 빈도수가 20건 이하의 연관단어는 제외하였다. 분석과정에서 연관단어들을 관찰한 결과 빈도수가 줄어들수록 주택시장과의 연계성이 떨어지므로 일정한 기준을 두고 제어할 필요가 있다. 주관적 개입을 최소화 하기 위해 최대한 많은 연관단어를 확보하는 수준이면서 불필요한 단어들이 제외되는 기준을 두었으며, 20% 수준 정도가 두 기준을 충족하는 수준이었다.

표 II-15 | 분석자료

분류	내용
자료	소셜 매트릭스 서비스(주) 다음소프트)
탐색어 · 연관어	탐색어: 주택시장 연관어: 각 분기별 '주택시장' 연관어 노출 빈도의 % 수준까지 선정
포함어	주택, 아파트
제외어	조건, 게임, 애견, 유병언, 바둑, 참사, 청해진, 이벤트 등
수집대상	트위터, 블로그, 뉴스

연결중심성(degree centrality) 분석은 특정 주제의 사회 연결망분석에 활용되는 기본적인 분석 도구 중 하나로 다른 키워드들과 연결된 정도를 중요시하며, 연결망 내에서 하나의 키워드에 연결되어 있는 키워드들의 합을 말한다. 연결중심성 분석을 통해 주택시장 및 연관어에서 심리상태 관련 단어들의 노출밀도의 크기인 중심성 정도를 산출하였다.

특정 키워드의 연결중심성은 전체 키워드의 개수에서 다른 키워드와 연결된 정도를 나타낸 수치로, 연결중심성의 수치가 높은 키워드는 다른 키워드들과 많은 연관을 가지고 있다고 해석할 수 있다. 그리고 관련 정보(트위터, 블로그, 뉴스)를 접한 이들이 주택시장과 관련한 정보의 긍정적 표현과 부정적 표현에 대한 노출밀도의 크기를 의미한다. 또한 분기별로 분석기간을 설정하여 각 기간별로 '주택시장'이라는 탐색어와 연관어에서 정보의 상태를 표현하는 단어들이 얼마나 대중들에게 노출되었는지를 추이를 산출할 수 있다. 이러한 작업을 통해 시간에 따라 '주택시장'에 대한 긍정 및 부정적인 표현정보들의 노출밀도 크기의 변화 추이를 분석할 수 있으며, 주택시장의 변동과의 비교분석을 실시하고자 한다.

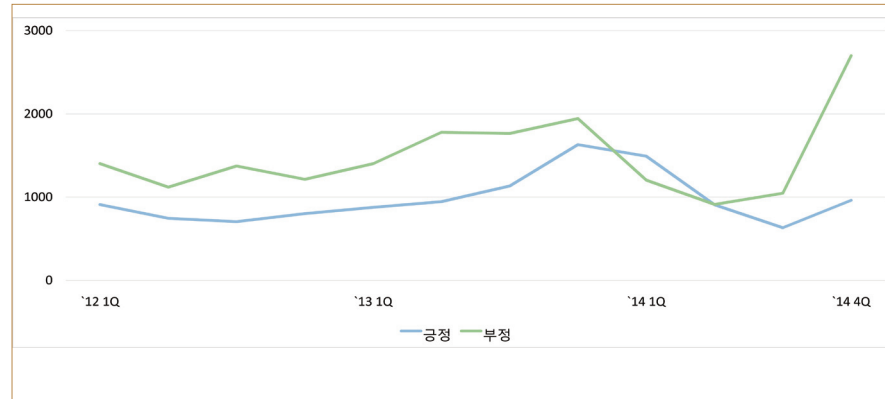
$$\text{degree centrality of node} = \frac{\sum [\text{weight of cident links}]_6}{\text{no. of nodes} - 1}$$

나. 분석결과

우선적으로 각 분기별로 '주택시장'의 연관어를 선정한 후 연관단어들의 긍정 및 부정적 단어들의 노출 빈도를 추출하여 추이를 그린 그림이 아래 <그림 II-11>이다. 단어들 중 긍정적 단어와 부정적 단어를 분류하여 각 분기마다 어떠한 정보가 대중에게 노출되는 정도를 파악할 수 있다.

6) freeman L C (1979) "Centrality in Social Networks: Conceptual clarification", Social Networks 1, 215-239.

그림 II-11 | 긍정·부정적 키워드 빈도수 변화



분석 기간 중 주택시장과 관련하여 연관된 단어들 중에서 부정적 단어들이 긍정적 단어들 보다 많이 대중들에게 노출되는 경향이 있으며 '14년 4분기 부정적 단어들의 노출빈도가 급증하였다. 최근 주택매매시장은 호전되고 전세가격의 상승폭은 감소하는 시점임에도 불구하고 부정적 단어들이 급증할 뿐만 아니라 긍정단어와 부정단어의 괴리가 가장 큰 모습이다. 이는 최근 주택시장 상황과 다르게 정보들을 잘못 전달되고 있거나 양자간 정보전달의 불균형이 높아지고 있음을 의미한다.

한편, 정보의 노출밀도의 크기를 측정하기에 앞서 개별 긍정 및 부정적 단어에 대해서 연결중심성을 반영한 노출밀도의 크기를 측정하여 도식화 한 그림이 아래 <그림 II-12, II-13>이다. 분석기간 중에서 일부인 '13년 3분기부터 '14년 4분기까지 6분기동안의 변화를 예시로 보여주고 있다. 탐색어 및 연관어에서 심리상태를 나타내는 키워드는 평균적으로 486개의 키워드가 추출되어 각 키워드의 연결중심성 값, 즉 노출밀도의 크기를 글씨 크기로 표현하였으며 각 분기의 평균 486개의 키워드 중 노출밀도가 큰 상위 12개의 키워드를 선정하였다.

최근 긍정적 심리상태를 나타내는 단어들은 주로 긍정적, 경기회복, 안정적, 호조, 희망 등의 단어들이 주요 긍정적 키워드로 분류되었다. 전체적으로 '14

년 4분기 긍정적인 심리상태를 나타내는 단어들의 노출밀도가 감소하였다. '14년 1분기부터 '긍정적'이라는 단어의 노출밀도는 '14년 3분기까지 점차 증가하였으나 '14년 4분기에는 낮아진 모습이다.

반면 부정적 심리상태를 나타내는 단어들은 주로 우려, 침체, 위기, 피해, 의혹 등의 단어들이 주요 부정적 키워드로 분류되었다. <그림 II-13>을 보면 '14년 1분기까지 부정적 키워드들의 노출밀도가 점차 낮아지다가 '14년 2분기부터 '14년 4분기까지 상승하고 있다.

그림 II-12 | 연관어의 긍정적 키워드 노출 변화



그림 II-13 | 연관어의 부정적 키워드 노출 변화



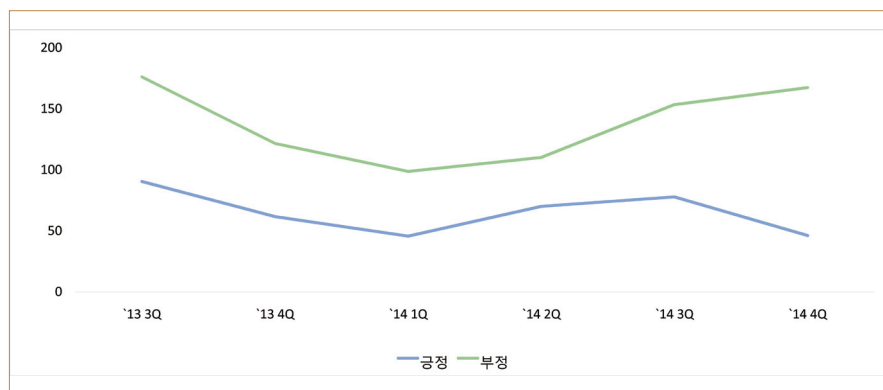
주택시장에 대한 긍정 및 부정적 정보의 노출밀도를 긍정, 중립, 부정으로 분류 및 개별 합산하여 <그림 II-14>와 같이 추이로 나타내었다. 노출빈도만을 고려하였을 때보다 부정적 정보의 노출정도가 감소하였지만 여전히 높은 상태를 유지하고 있다. 특히 '14년 하반기 부정적인 정보의 노출밀도의 크기인 키워드들의 연결중심성 값이 증가하는 모습을 보이고 있다. 즉, 주택시장에 대한 부정적인 정보들이 긍정적 정보보다 노출정도가 크고 이러한 정보들이 일반인들에게 노출되고 있다고 분석된다. 결론적으로 주택시장과 관련한 주요지표가 호전되는 것과 상반되는 결과를 보이며, 최근 주택시장에서 소셜정보와 시장

현황과의 괴리가 존재하고 있음을 확인할 수 있다.

표 II-16 | '주택시장' 관련 심리상태 변화 추이

구분	'13 3Q	'13 4Q	'14 1Q	'14 2Q	'14 3Q	'14 4Q
긍정	90,3952	61,5489	45,5825	70,0765	77,7442	46,0734
중립	253,8677	188,8085	162,3372	198,5'4	7,1137	192,1015
부정	176,0315	121,4894	98,6513	110,1650	153,2842	167,2376

그림 II-14 | '주택시장' 관련 긍·부정 키워드 연결중심성 변화 추이



라. 결론

소셜정보를 증가하면서 SNS의 무분별한 정보의 재생산, 자극적 정보의 노출 등으로 정보와 사회현상 간의 괴리가 발생하는 문제들이 증가하고 있다. 소셜 정보와 관련한 빅데이터 분석연구에서도 이러한 문제들을 제기하면서 잘못된 정보들이 잘못 전달되는 악순환에 대해 경고하고 있다. 마찬가지로 주택 시장에서도 이러한 문제가 발생할 가능성이 높음을 인지하는 가운데, 주택시장의 정보와 현상간의 괴리 유무를 파악하기 위한 최근 주택시장이 회복세로 전환되는 현 시점은 매우 적절한 시기라고 판단되었다. 이러한 시기적, 사회적 필요에 의해 주택시장에 대한 긍정 및 부정적 노출도 및 노출밀도 크기를 최근 주택시장의 현상과 비교 분석하였다.

그 결과 최근 주택시장의 긍정적인 지표에도 불구하고 '주택시장'에 대한 사회 연결망 분석 결과는 부정적 정보들이 긍정적 정보보다 노출도 및 노출밀도가 크고 그 차이는 증가하고 있음을 증명해 보였다. 또한 시장현상과 괴리된 정보들의 노출은 일반 대중들에게 제대로 된 정보와 신호를 전달하지 못함을 뜻하므로 정부의 정책효과 지연으로 나타날 수 있음을 시사한다. 주택시장이 회복세로 전환되는 중요한 시점에서는 그 어느 시기보다 정확하고 중립적인 시각에서 객관적 정보를 전달해야 할 필요가 있다.

과거 주택시장 과열기에 규제했던 모든 규제가 풀린 현 시점은 어찌보면 외환위기 직후의 주택시장 모습과 유사하다. 외환위기 이후 주택시장의 과열기에서 우리가 얻은 교훈은 과도한 규제완화가 주택가격이 상승을 촉진하게 되고 다시 풀었던 규제를 강화할 수 밖에 없는 결과를 야기한다는 것이다. 또 다시 이러한 악순환이 되풀이 되지 않기 위해서는 보다 중립적인 정보의 전달 노력과 더불어 시장기능의 힘으로 주택시장이 자생하는 시간적 여유를 두어야 할 때이다.

PART III

2014년 부동산 정책 진단 및 2015년 전망

1. 2014년 부동산 정책 진단 및 정책적 제언
2. 2015년 부동산시장 전망

(이준용 부연구위원)

2014년 부동산 정책 진단 및 정책 제언

1. 2014년 부동산 시장 정책의 평가 방향

정부의 정책은 뚜렷한 목적과 방향성이 전제되어야 하며, 개별사안에 대한 명확한 진단을 바탕으로 문제해결 방안 또는 예방책으로써 수립되어야 함

- 과도한 정책개입은 시장의 실패를 가속 또는 악화시키기도 하며, 현실성이 낮은 불안정적인 정책 도입 시도가 반복될 경우 정책에 대한 내성이 생겨 정책효력이 떨어짐
- 시급을 요하는 경우에도 성급한 도입보다는 다양한 분야의 의견과 검토를 전제한 도입이 정책의 부작용을 최소화할 것임

본 고에서는 2014년 도입 및 제시된 정책들을 돌아켜보고 상기와 같이 개별 정책들의 시기성, 방향성, 목적성에 정책 평가 기준을 두고 개별 정책들에 대한 검토와 진단결과를 논하고자 함

- 주요 평가 방법은 관련 통계조사와 실거래 자료를 활용한 근거자료를 바탕으로 실시하였으며, 객관적 관점에서 그 의의와 보완점을 도출함

2. 2014년 부동산 정책 동향 및 평가

전세가격 상승 문제의 해결 및 부동산 시장 회복을 위해 임대차 시장의 안정 및 부동산 경기 활성화를 위한 대책들이 발표(2014년 네 번의 부동산 정책과 두 번의 보완책)

- 임대차 시장 안정화 대책 : 2.26 대책, 3.5 보완책, 6.13 당정협의, 7.24 대책, 10.30 대책
- 주택시장 활성화 대책 : 7.24 대책, 9.1 대책

이러한 정책들은 전세지원 조정 및 월세지원 강화, 주택시장 규제 완화로 정책의 수요자를 명확히 하고 시장의 기능과 민간자본을 최대한 활용하려는 발판을 마련한 계기가 된 것으로 평가할 수 있음

- 다만 여러차례의 보완조치가 발표되는 등 정책방향성을 확고히 하지 못하였다는 지적을 받은 등 정책의 중요성에 비해 그 준비나 여론수렴을 통한 정책 결정과정은 다소 미흡한 점이 있었음

표 III-1 | '14년 부동산 정책 및 관련 내용 요약

발표일	주요정책	주요 내용
2.26	주택 임대차시장 선진화 방안	임대주택의 지속가능한 공급체계 구축 민간 임대공급 활성화 거주유형별 주거비 균형 도모 주택 임대차시장 인프라 구축
3.5	주택 임대차시장 선진화 방안 보완조치	임대주택 과세 관련 보완방안
6.13	주택시장 정상화 대책	분리과세 · 비과세 적용 대상 완화 소규모 주택임대소득 비과세기간 연장 고가주택(9억원) 과세방법 변경
7.24	하반기 경제정책 방향	규제 정상화 수요기반 확충 공급조절 및 공급규제 개선
9.1	주택시장 활력회복 및 서민 주거안정 강화방안	규제 합리화 서민 주거안정 강화
10.30	서민 주거비 부담 완화 대책	단기적인 전월세 수급 불안 대응 시장변화에 따른 다양한 임대주택 공급 저소득층의 주거비 부담 완화

2014년 발표된 부동산 정책을 분류해 보면 크게 주택매매거래 활성화, 서민주거안정 강화, 주택구매 및 공급 활성화, 규제의 정상화로 나눌 수 있으며 이를 중심으로 정책 진단 및 정책적 시사점을 제시하고자 함

가. 주택매매거래 활성화 정책 평가

부동산 거래 활성화 조치에 따라 '13년(85.2만 건)에 이어 '14년(100.5만건)까지 주택매매거래량이 증가하였고, '06년 이후 최대 수치를 갱신하였으며 평균 거래량('06년~'14년 평균)을 상회하였음

표 III-2 | 주택매매거래량 추이

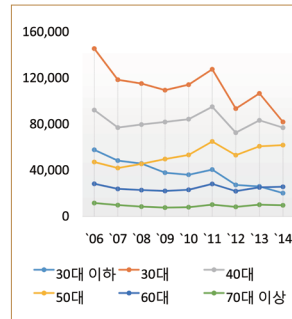
건수 (만호)	'06년	'07년	'08년	'09년	'10년	'11년	'12년	'13년	'14년	평균 거래량
주택	108.2	86.8 (-19.8)	89.4 (3.0)	87.0 (-2.6)	80.0 (-8.1)	98.1 (22.7)	73.5 (-25.1)	85.2 (15.8)	100.5 (18.0)	89.9
아파트	72.1	54.0 (-25.2)	58.3 (8.0)	63.2 (8.5)	58.1 (-8.1)	70.5 (21.4)	50.4 (-28.6)	60.4 (1.0)	70.9 (17.3)	62.0

주요 거래계층은 30~50대로 이들을 중심으로 주택매매거래가 활성화된 것으로 분석됨

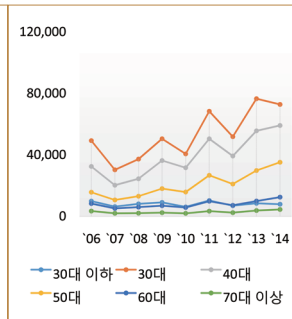
- <그림 III-1>에서 보는 바와 같이 30~50대의 주택구매량은 지속적으로 증가하는 추세이고 주택매매금액 및 지역*에 큰 연관성없이 고루 증가하였음
- 2억 이하의 주택매매거래량 감소는 주택가격상승**에 따라 매매가능한 2억 이하 주택재고량이 감소한 데에 기인한 부분이 포함된 것으로 분석됨
 - * 지역별(수도권, 광역시, 지방) 및 연령대별 거래량 상승 패턴은 큰 차이가 없어 생략
 - ** 장단기 평균 주택실질가격변동은 대부분 지역에서 0보다 크거나 보합수준
- 6억 이하 주택은 30~50대 수요자의 거래 건수가 높고, 고가 주택의 경우 40~50대 수요자의 거래 건수가 높은 수준을 유지하고 있음

그림 III-1 | 주택가격대별 주택매매거래량 추이

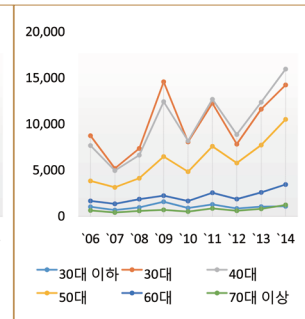
a. 2억 이하 주택



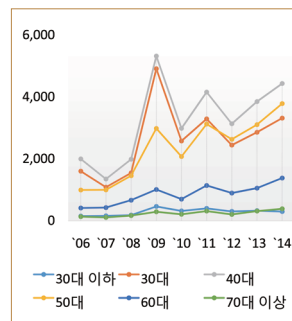
b. 2~4억원 주택



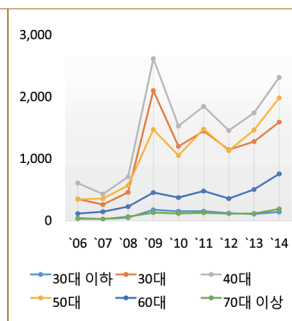
c. 4~6억 주택



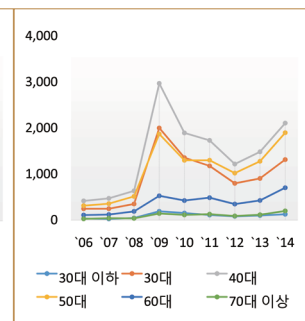
d. 6~8억 주택



e. 8~10억 주택



f. 10억 초과 주택

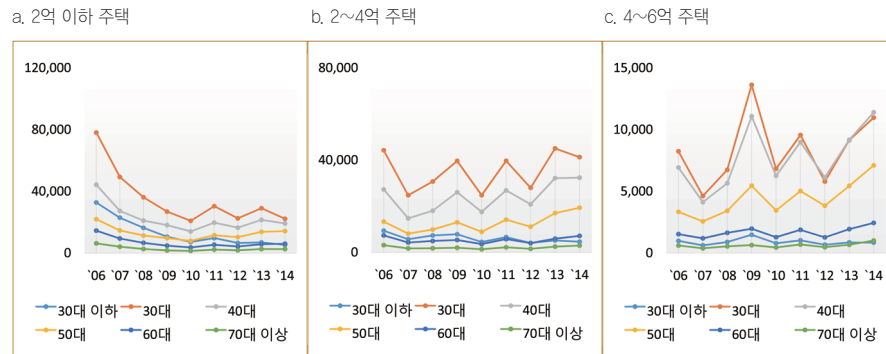


지역별로 보면 수도권 내 2억이하의 주택거래량이 급격히 감소하는 반면(그림 III-2a), 4~6억 주택의 거래가 급격히 증가(그림 III-2c)하였음

- 수도권내 4~6억대 주택의 거래는 30~40대의 구매력 회복이 뚜렷한 것으로 보이며, 2~4억대 주택은 일정 수준으로 거래가 지속되는 모습을 보임
- 수도권내 2억 이하 주택은 전 계층에서 감소하는 것으로 나타나고 있는 바, 이는 이들 가격대의 주택의 절대량이 줄어드는데 기인하는 것으로 분석됨

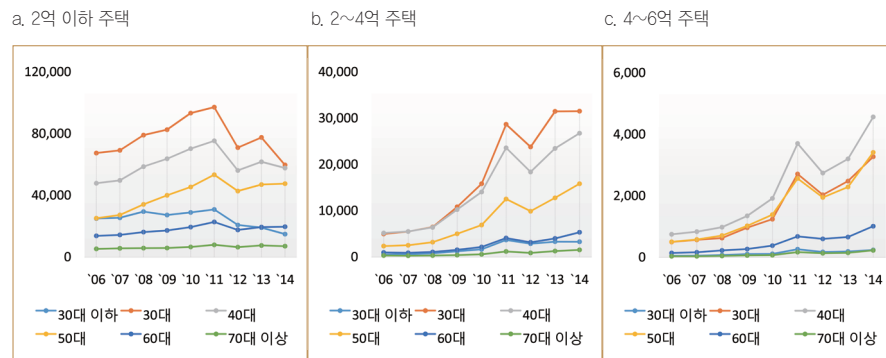
- 디딤돌 대출지원을 통해 무주택 서민들의 내집마련 부담을 경감시키고자 하는 정책이 발표되었으나 2억 이하의 주택수가 줄어들고 있는 것으로 나타나, 수도권 내 실제 혜택을 받는 가구는 제한적일 것으로 예상됨

그림 III-2 | 수도권 지역의 6억 이하 주택매매 거래량 추이



비수도권 지역에서도 2억 이하의 주택매매거래량이 '10년대 들어 급감하였고, 30대의 주택매매거래량의 감소세가 뚜렷하나(그림 III-3a) 2억~4억 및 4~6억의 주택매매거래는 급격히 상승하였음

그림 III-3 | 비수도권 지역의 6억 이하 주택매매 거래량 추이



6억 초과 주택의 경우 주요 구매층이 30~40대에서 40~50대로 이동하였으며, 이들 계층을 중심으로 주택매매거래가 꾸준히 상승

- 비수도권은 수도권지역의 고가주택거래수보다 적은 수치이지만 지속적으로 상승하며, 수도권 지역은 40대가 50대보다 높은 거래건수를 유지하나 비수도권지역에서는 40대 보다는 50대의 주택거래가 높은 수준을 유지

그림 III-4 | 수도권 지역의 6억 초과 주택매매 거래량 추이

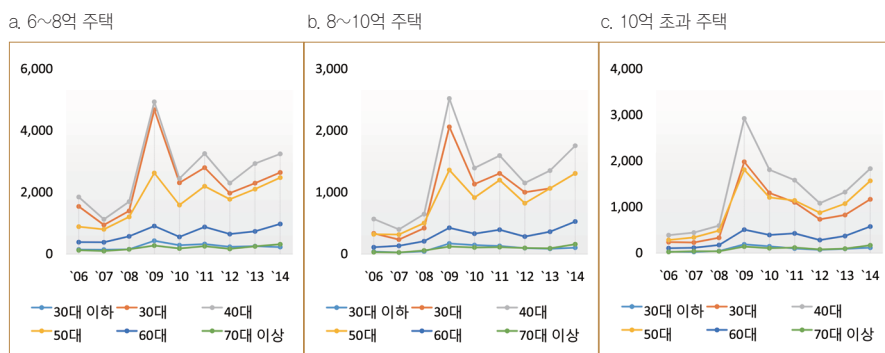
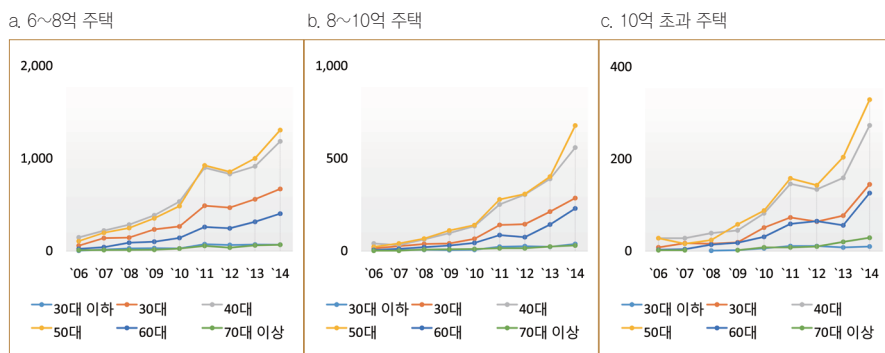


그림 III-5 | 비수도권 지역의 6억 초과 주택매매 거래량 추이

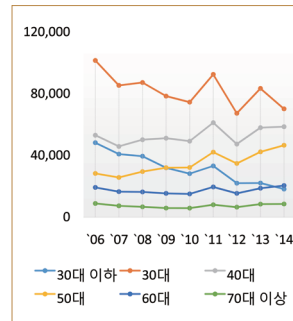


규모별로 보면, 중형주택(85~135㎡)의 매매건수가 높고 30~40대층이 다른 연령층에 비해 높으며, 50대의 경우 대형주택(135㎡ 초과)매매건수가 급격히 증가하였음

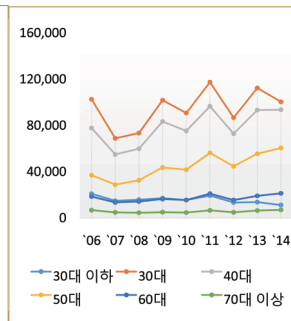
- 대부분의 연령층에서 규모에 상관없이 거래건수가 증가하나 소형의 경우 30대 이하의 거래 건수는 뚜렷한 하향 추세를 보임
- '06년대 이후 사회진입층인 30대 이하의 주택구매력이 떨어지는 양상이 나타나는데, 이들에게 대출지원이 지속되었으나 실제적인 구매 효과는 미미한 수준임
- 30대 이하 계층의 실질적인 구매력을 높이기 위해서는 소득여건 개선(일자리 창출, 정규직 전환 등)으로 보완대책을 마련하거나 이들에게 맞는 적정 가격의 신규주택이나 임대주택공급지원이 필요함

그림 III-6 | 주택규모별 주택매매 거래량 추이

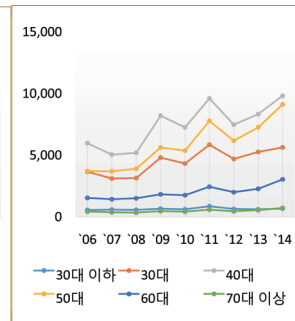
a. 소형주택



b. 중형주택



c. 대형주택



특히 수도권 지역에서 30대 및 30대 이하의 주택거래건수의 감소가 두드러진 반면, 지역에 상관없이 중형주택은 30대 및 40대, 대형 주택은 40대 및 50대의 주택거래건수가 높게 나타남

- 수도권 지역 내 소형 주택에 대한 30대 및 30대 이하의 주택거래건수는 지속적으로 감소하였으며, 비수도권 지역에서는 '11년을 기점으로 감소하여 전국적인 하락 추세를 보이는 형태임

그림 III-7 | 수도권 지역의 주택규모별 주택매매 거래량 추이

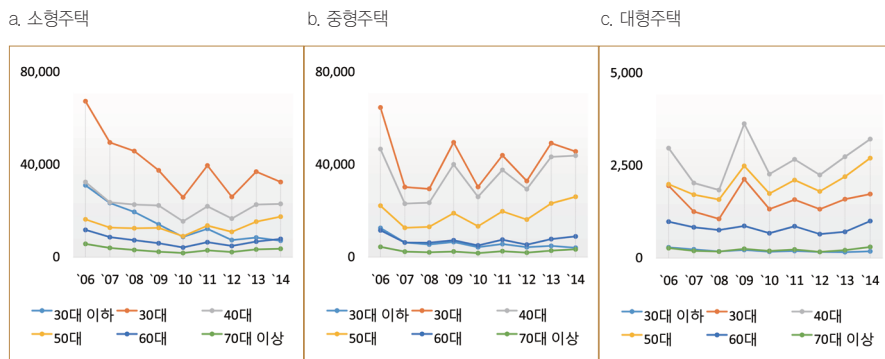
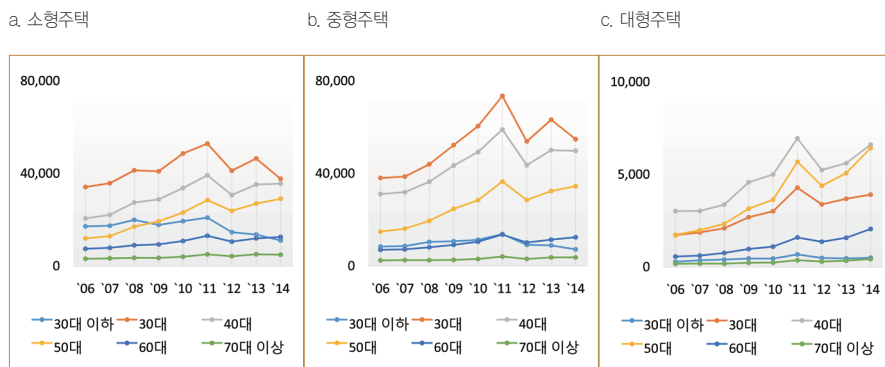


그림 III-8 | 비수도권 지역의 주택규모별 주택매매 거래량 추이



종합적으로 주택시장활성화 조치는 4억 이상 및 중형이상의 주택에 대한 40대 이상의 거래증진에 효과는 뚜렷하나 사회진입계층의 거래활성화 효과는 미미한 것으로 분석됨

- 최근 전세가격상승, 월세부담은 다른 연령층보다 사회진입층의 주거부담이 크므로 이들 계층의 주거안정을 위해서는 주택구매력 증진과 임대주택지원 등의 다각적인 지원대책이 강구될 필요가 있음
- 주거부담 외에 취업난이 겹쳐 결과적으로 주택시장의 진입할 수 있는 자산 축적이 이루어지지 못하고 있으므로 행복주택사업의 정상화 외에 저가의 전세주택 공급이 확대 등 다양한 주거안정 대책마련을 통해 주거부담을 완화시킬 수 있는 직접적인 주택정책지원이 필요

나. 서민주거안정 강화 정책 진단

주거급여제도 개편, 월세 세액 공제, 임대주택공급 활성화 등 임대수요자의 직간접 지원 다각화 및 민간 임대주택공급 지원책 뚜렷

- 임대주택 정책방향의 무게중심을 전세에서 월세로 전환한 것은 전세에서 월세로 변화하는 임대주택시장의 현실을 반영한 것으로 평가되나, 주택사다리 역할을 해온 전세시장 유지 대책과의 균형을 고려할 필요가 있음
- 임대주택 공급측면에서는 공공 임대주택공급의 한계를 인지하고 민간의 자본을 활용한 임대주택공급을 확대하여 임대시장안정을 유도하고 있음
- 주거비 부담 완화 측면에서도 보증부 월세의 금리 지원, 월세의 세액공제, 월세 대출 등 서민들의 주거비 부담을 경감시켜 안정적인 주거생활 모색함

표 III-3 | 주택임대시장의 직간접 정책 지원 및 주요내용

발표일	임대주택수요		임대주택공급	
	직접지원	간접지원	직접지원	간접지원
2.26	■ 주거급여제도 개편 시행 (대상가구 확대 및 지급액 현실화)	■ 월세 세액공제	■ 공공임대주택공급 (공공임대리츠) ■ 미분양주택의 임대주택 활용 ■ 행복주택공급 활성화	■ 임대사업자지원확대 ■ 노후주택재개발 인센티브 ■ 준공공임대주택 세제금융지원 ■ 임대소득과세방식정비 ■ 주택기금지원다각화
3.5/6.13				■ 임대주택과세보완(분리과세, 전세임대소 득과세) ■ 분리과세/비과세적용대상완화
7.24		■ 재개발구역내 저소득 세입자지원		
9.1	■ 전세금반환보증금 한도상향	■ 근로자서민전세자금 대출기준상향	■ 임대주택 입주시기 단축 및 조기공급 ■ 근로자임대주택 공급확대	■ 임대시장민간참여활성화 (임대리츠, 민간임대사업자확대) ■ 준공공임대활성화(매입자금지원)
10.30	■ 보증부월세가구 주거비부담완화 (금리지원)	■ 재건축이주수요조절 ■ 월세대출 신설	■ 매입 및 전세임대 주택 집중공급 ■ 도심내행복주택 건설촉진	■ 민간자본활용 임대주택 공급확대 ■ 준공공임대주택 공급활성화 ■ 민간임대주택건설기금지원

그러나 그간 발표된 월세 중심의 임차인 지원 대책은 임대주택공급의 간접적 공급정책이 대부분으로, 임대시장에 직접적이고 단기적인 효과는 기대만큼 크게 나타나지 않을 가능성이 있으며, 다주택자들의 임대주택공급을 제한하는 문제는 잔존해 있음

- 간접적인 임대주택 공급 지원정책의 효과가 시현되는 데에는 다년간의 시간이 필요하여 단기적으로 나타나는 효과는 크지않을 것으로 예상됨
- 다주택자의 임대소득 과세는 민간임대주택공급을 축소시킬 가능성이 높고, 일부는 임차인에게 전가되어 임대료를 상승시키는 문제를 야기시킬 가능성이 있음

국내 임대주택의 대부분을 민간(다주택자)에서 공급(90%)하는 시장여건과 이들이 국내 임대주택공급시장의 기여도를 감안하여 저소득층을 위한 전세유지 지원 대책이 필요

- 전세가격 상승, 월세전환에 따른 주거비 부담 등 주거불안상황에서 다주택자의 임대소득 과세분은 임차자에게 전가하여 전세가를 추가 상승시킬 가능성이 있음

- 주택 공급자(다주택자)들에게 일정한 혜택을 부여하여 저가의 전세주택공급을 늘림으로써 저가의 전세주택 제고 감소를 방지하는 방안마련이 필요함

또한 신규주택 분양 등으로 주택공급이 과다한 지역(임차인 위주 시장)은 임대인의 월세 전환이 어렵고, 주택공급 부족지역(임대인 위주 시장)은 월세 비중이 증가하는 패턴을 보이므로 지역별 공급수준 조정이 필요함

- 대도시 일수록 미분양주택수와 월세비중변화는 부(-)의 관계가 뚜렷하며, 공급 과다지역일수록 임차인 우위의 시장이며, 월세로의 전환 비중이 낮은 시장의 특성을 반영할 필요가 있음

전술한 전세가격과 재고량 변화간의 부(-)의 관계는 지역별 임차수요에 맞는 적정 수의 주택공급이 되지 않는다면 전세가격의 상승 가능성이 존재함을 의미함

- 즉, 수요자의 선호에 맞는 주택공급이 이루어지지 않는 수도권 및 광역시의 경우, 전세수요를 충족시킬 만큼의 공급이 이루어지지 않는다면 지속적인 전세가격상승은 불가피할 것으로 판단됨

한편 고가 전세(공동주택)거래 비중은 매우 낮아 정책대상이 한정적일 뿐만아니라, 시장 기능에 맡길 영역으로서 별도의 정책적 지원은 필요하지 않음

- 아래 〈그림 Ⅲ-9〉 저가 전세 감소추세선은 최근 전세가격 상승으로 2억 이하의 전세거래가 급감함을 의미하고 2억 이하의 전세가능 매물이 줄어 저소득계층의 전세가격부담이 증가함을 시사함
- 반면 고가 전세거래 비중은 저가에 비해 매우 낮은 수준이고 이들 수요자들은 충분한 현금자산을 보유한 계층이므로, 저가 전세시장에 대한 정책지원이 집중될 필요가 있음

그림 III-9 | 전세가격대별 공동주택(아파트, 연립/다세대 주택)의 전세거래 건수 추이

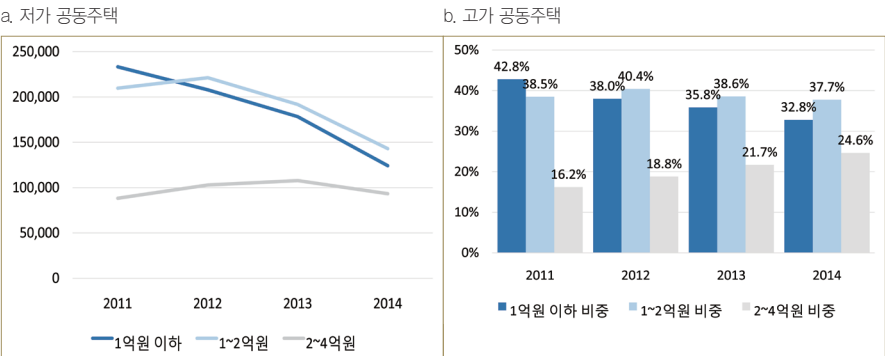
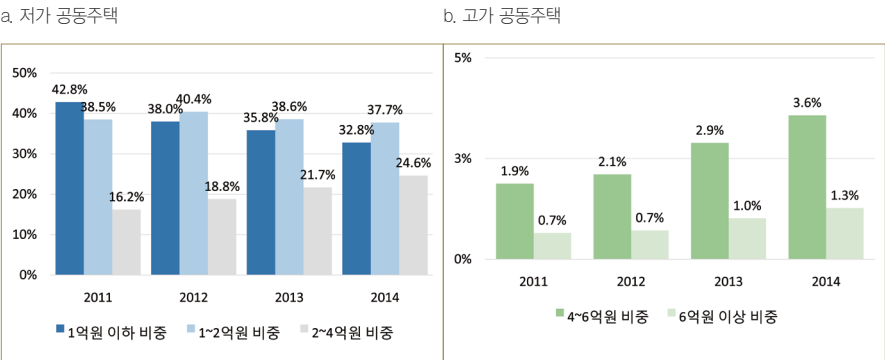


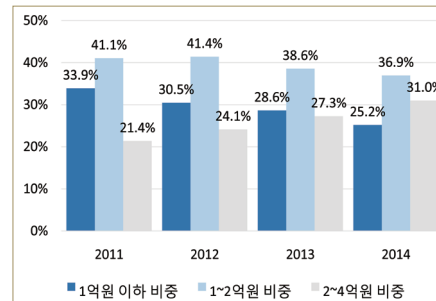
그림 III-10 | 전세가격대별 공동주택(아파트, 연립/다세대 주택)의 전세거래 비중 추이



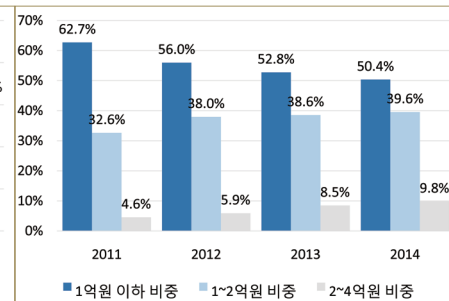
수도권 지역의 경우 1억 이하 및 1~2억 전세의 거래건수가 감소하고, 비수도권의 경우 1억 이 하의 전세거래건수가 감소하여 이들 가격대에 속한 전세 임차인들의 부담이 점차 증가하는 것으로 분석됨

그림 III-11 | 지역별(수도권/비수도권) 저가 전세 공동주택의 전세거래 비중 추이

a. 수도권



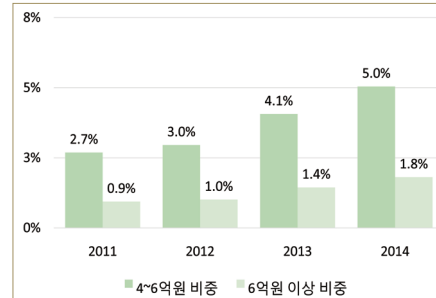
b. 비수도권



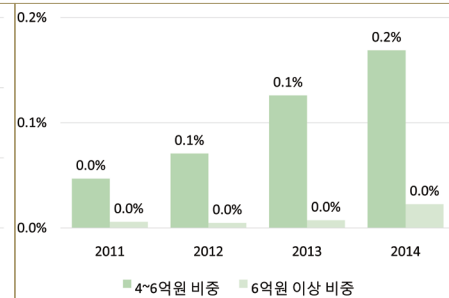
고가 전세의 경우 수도권 지역은 증가하는 추세로서, '14년 전체 전세건수의 7%내 수준이며, 비수도권의 경우 매우 미미한 수치(0.2%)임

그림 III-12 | 지역별(수도권/비수도권) 고가 전세 공동주택의 전세거래 비중 추이

a. 수도권



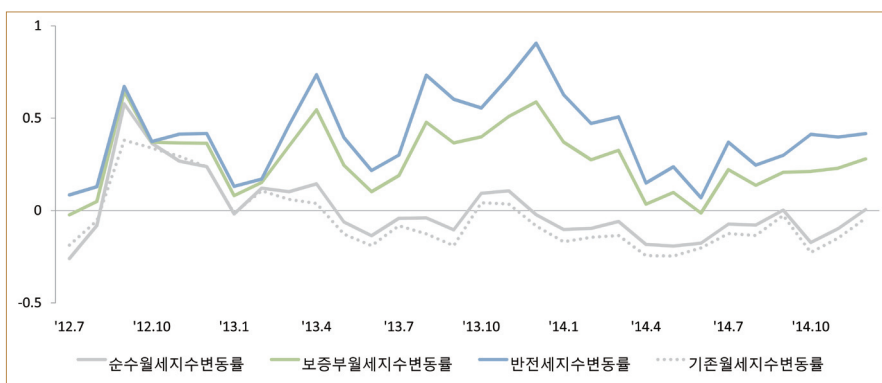
b. 비수도권



전세에서 월세로 전환됨에 따라 발생하는 월세의 증가와 월세계약형태가 다양화(반전세, 보증부 월세)됨에 따라 이들 계약 형태를 반영한 세부 지원 노력 필요

- 임대차시장 구조 변화에 대응한 현실성 높은 정책방안을 수립할 수 있도록 보증금 규모별 월세부담 수준을 정확히 반영한 통계 개발 및 월세시장을 세분화한 지표들을 개발할 필요가 있음

그림 III-13 | 월세 보증금 규모별 월세가격지수 개발 검토(안)



다. 주택 구매 및 공급 활성화 정책 진단

LTV 및 DTI규제 완화 및 저소득 임차가구를 위한 디딤돌 대출 지원 등 전 소득계층에게 금융규제를 완화한 정책은 주택 구입 수요의 직간접 지원 및 주택공급 여건 개선을 유도하였음

- LTV 및 DTI 규제완화를 통해 적정 보유자산이 있는 가구들의 주택 구매력을 제고하고 청약통장 일원화 및 가점제 개선으로 청약신청 가능 폭을 넓혀 실수요자들의 주택 구매 기회를 확대하였음
- 주택공급제도 간소화, 재건축·재개발 규제 개선대책 등 주택공급을 활성화함과 동시에 인허가 물량을 조정하여 일시적 주택매실 문제를 보완하고 있음

- 저소득 임차가구에 대한 내집마련 기회 확대 대책인 디딤돌 대출 대상 확대 및 금리 지원 등은 무주택 서민들의 주택구입 부담을 경감시키고 내집마련 시기를 앞당길 것으로 기대됨

표 III-4 | 주택매매시장의 직간접 정책 지원 및 주요내용

발표일	주택 매매(자가)수요		주택 공급	
	직접지원	간접지원	직접지원	간접지원
2.26	■ 주택구입자금지원(디딤돌대출)			
7.24	■ 디딤돌대출 지원 대상확대	■ 청약통장일원화 및 가점제개선 ■ LTV,DTI규제합리화		■ 공급제도간소화 ■ 재건축재개발규제개선 ■ 주택인허가물량 적정수준 공급유도
9.1		■ 청약제도개편안수립 ■ 디딤돌대출지원 (LTV,DTI합리화)	■ 중소형택지위주개발 나분양일부후분양	■ 재정비규제합리화 ■ 기부채납지침마련 ■ 주택조합규제완화
10.30	■ 디딤돌대출의 금리 지원 (저소득임차가구)			

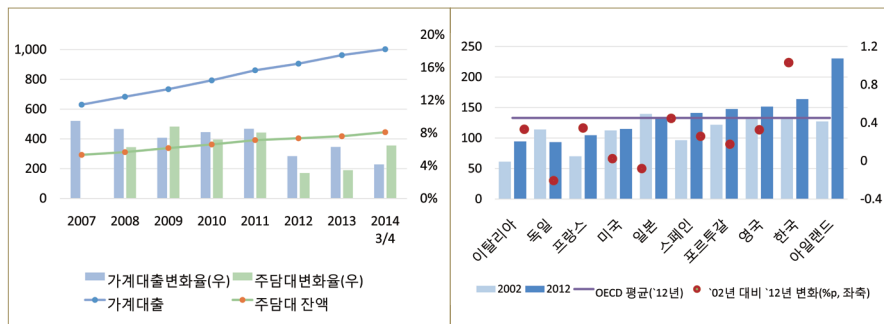
다만 최근 가계부채 증가에 대한 우려가 지속되는 가운데 대출규제 완화 및 청약기회 확대를 통한 주택구매유도는 가계부채의 추가적인 확대 문제를 초래할 가능성이 있음

- 국내 가계부채는 지속적으로 상승하고 있으며(그림 III-14a), 주택담보대출 규제 완화에 따라 '14년 주택담보대출의 증가는 '07년 이후 최대치로 증가할 것으로 예상됨(3/4분기 기준 6.5%)
- 또한 국내 순가처분소득 대비 가계부채비율은 OECD 평균 이상으로 선진국 및 유럽재정위기국가 보다 부채 부담수준이 매우 높은 수준임(그림 III-14b)

그림 III-14 | 가계부채 및 주택담보대출(주담대) 규모

a. 가계부채 및 주담대 잔액 추이(단위: 조원)

b. 순가처분소득 대비 가계부채비율(%)



금융규제 완화에 의한 주택구매수요 증진 효과는 가계대출 부담이 누적되어 거시건정성이 악화될 우려가 크므로 대출을 통한 구매유도 보다는 구매심리를 개선하는 방안 마련이 필요함

- 저금리 상황임에도 불구하고 기회비용이 높은 부동산(주택)가격이 오르지 않은 이유는 구매심리가 위축되어있기 때문이므로 소득 및 소비심리의 개선대책이 우선되어야 할 필요가 있음
- 뿐만 아니라 주택시장이 회복될 신호가 뚜렷해 질 경우, 증가된 가계부채, 금융규제의 완화, 저금리, 저성장세인 대내여건 상 부동산에 유동자금이 집중될 가능성도 높음
- 현 상황의 대내여건이 지속된 상태에서 부동산 시장으로의 유동자금이 집중되면 정상적인 시장조절기능이 작동되지 못한채 주택가격이 적정 수준이상으로 단기에 급등락하는 불안정한 시장 상황이 악순환될 위험이 있음

라. 부동산 과열기에 도입된 규제들의 정상화 조치 효과

주택시장 과열기에 도입된 규제를 정상화하여 현 주택시장의 회복세를 유지하고, 재건축 활성화 및 수요자 선호에 부응하는 주택공급을 가능하게 하여 주택매매시장 활성화를 유도하고 촉진하는 효과가 있음

- 주택3법 폐지의 주요 골자는 첫째, 민간택지에 공급되는 공동주택은 분양가 상한제를 미적용하되 주택가격 급등이 우려되는 지역은 제외시켜 탄력적인 정책 운용을 유도하고,
- 둘째, 재건축부담금을 향후 3년간 유예하여, 재건축 사업 추진이 원활히 진행될 것으로 기대되어 전국 347개 구역내 18.4만 세대가 혜택 대상이 될 것으로 예상되며,
- 셋째, 다주택 조합원의 주택분양을 확대하여 재건축 사업조합원 중 다주택자들의 재산권 행사 제한이 풀려 사업추진 상의 제약요인이 완회될 것으로 기대됨

관련 법 개정에 따라 부진했던 규제완화 조치가 실현될 예정임에 따라 주택정책에 대한 신뢰도가 높아질 것으로 보이며, 재건축 사업지역의 특성상 수요자의 선호도를 충족시키는 주택이 증가할 것으로 예상됨

- 재건축 사업은 대상지역의 입지 특성상 다수가 선호하는 지역이므로 질적으로 선호도가 높은 주택공급이 예상되며, 과거 주택재건축사업의 경우 멸실주택 대비 신규공급주택증가 효과가 168%에 이르므로, 질적 선호도 높은 주택공급이 증가할 것으로 기대됨

표 III-5 | 준공된 주택재건축사업지역의 기존 주택수 및 신규공급주택수 추이

(단위: 천호)

구 분	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	합계
기존 주택수 (A)	7.1	12.2	17.4	12.5	10.9	23.4	23.9	38.2	15.4	15.1	10.7	12.4	6.1	5.5
공급 주택 (B)	14.1	22.2	31.1	8	22.4	38.0	34.1	58.6	36.0	29.4	12.7	17.0	8.5	344.8
순주택 증가량 (B-A)	7.0	9.9	13.7	8.3	11.5	14.6	10.1	3	6	14.3	1.9	4.6	2.4	139.4
증가 비중 (B/A)	2.0	1.8	1.8	1.7	2.1	1.6	1.4	1.5	2.3	1.9	1.2	1.4	1.4	1.68

주택3법 통과에 따라 재건축 사업추진이 가속화될 전망이며, 이는 도시주거환경 개선과 함께 지역 및 질적으로 선호도 높은 주택공급 증가가 기대되나 일시 철거에 따른 별도의 세입자 지원이 필요함

- 재건축대상 주택의 임차인들은 인근 지역의 신규 임대수요로 전환되거나 주변 지역으로 이전하여 당해 지역 및 주변지역의 임대료 수준을 상승시킬 것으로 예상되므로
- 재건축부담금 유예를 계기로 제한된 이주시기 조정기간을 늘리고 조정대상을 확대하여 동시다발적인 재건축 사업추진을 지양, 일시적인 멸실 주택량을 조정해야 할 것임

3. 종합진단 및 정책 제언

월세중심의 정책지원은 단기적인 효과가 기대되며, 적정 임대주택공급은 불투명

- 월세 세액공제, 주거급여 등은 전세에서 월세로 전환되는 임차인들의 부담을 줄이고 저소득층의 주거부담을 경감시킬 것임
- 민간자본을 활용한 간접지원정책이 대부분으로 민간의 사업 참여 여부가 불확실하여 조기의 적정 임대주택공급 확대 가능성은 낮음

다주택자의 전세보증금의 과세는 이중과세 문제 등 다각적인 검토 필요

- 임대인이 전세금을 활용하여 주택투자를 할 경우 최종적으로 양도소득세를 부담해야 하고, 다른 투자처에 활용할 경우 이자소득 등 소득세가 부과되는데, 전세금의 일부에 과세할 경우 이중과세 문제가 있음
- 다주택자들은 임대주택의 90%를 공급하는 임대주택시장에서 긍정적인 역할을 고려함과 동시에 정부가 임대주택공급에 대한 재정부담을 덜어주는 역할을 하므로 신중한 접근이 필요함

- 또한 명확한 전월세 통계가 집계된 상태에서 정책적 형평성 및 효율성, 타당성 여부, 예상되는 세 부담과 임대주택공급 감소 가능성 등의 검토가 필요하며, 이중과세 문제를 변론으로 하더라도 임대인이 세 부담분을 임대료에 전가하여 임대료 증가의 위험이 있어 기존 누적 상승분에 가중될 우려가 있음
- 임대계약의 사적계약 특성상 통계에 잡히지 않게 할 편법들이 난무하거나 임대인의 정책 저항이나 이중계약서 작성 등 사회적 문제가 발생할 가능성이 있음

이와 관련하여 2.26대책에서 임대소득과세에 대한 시장에서의 반발이 커지자 3.5 및 6.13 등 보완·수정 정책이 빈번히 발표됨으로써, 정책에 대한 내성이 누적될 우려가 있음

- 보다 체계적인 정책 도입 전략과 장기적·단계적 계획, 예상되는 실질적 기대효과 등 정부 정책의 신뢰성 제고와 명확한 정책방향과 시간적 여유를 두어 시장의 조정능력을 키울 필요가 있음

최근 주택시장은 광역지역별, 세부지역별로 각기 다르게 국지적인 움직임을 보임에 따라 전국단위의 정책 의존도를 줄이고 지역특성에 맞는 맞춤형 정책 도입이 필요함

- 글로벌 금융위기 이후 광역 주택시장은 독립적인 움직임을 보이며, 지역 주택수급 불균형이나 경제상황 차이를 감안하여 지역특성에 맞는 맞춤형 정책 도입과 지방정부의 역할강화가 필요함
- 과거 미분양 주택 증가에서 얻은 교훈은 면밀한 지역 분석과 지방정부의 조정능력이 없을 경우 전 주택 및 건설산업 침체를 야기한다는 것임
- 특히, 재건축 사업이 집중될 서울 강남지역, '10년 이후 주택가격이 급등한 대구지역 등은 향후 수급불균형에 따라 주택시장이 불안해질 가능성이 높으므로 해당 지자체에서의 적극적 예방대책을 강구할 필요성이 있음

2015년 부동산 시장 전망

1. 2015년 주택 시장 전망

'15년 국내 주택시장은 '14년도의 주택매매가격의 회복과 주택매매거래량의 지속적인 증가세와 더불어 금융규제 완화 및 주택3법 통과 등 부동산 활성화 정책의 영향으로 인해 회복세가 지속될 전망

- 다만, 주택 3법 통과 및 재건축 규제완화로 해당 지역 및 인근지역의 신규 임대수요 증가에 따라 전세가격 상승이 예상되어 임대시장의 불안정성이 지속될 것임

주택 임대시장은 전세가격 상승세의 둔화와 월세지원 대책의 효과 누적으로 월세부담감소 등 전세에서 월세로의 전환 속도가 늦춰지면서 전세와 월세간의 균형점을 찾아갈 것으로 예상

- 다른 한편으로 전세가격 상승 및 월세부담 증가와 대출규제완화조치는 임대수요가 자가 수요로 전환을 촉진하여 주택매매시장이 호전될 것으로 전망

2015년 주택시장의 전망은 계량모형을 다각적으로 검토한 계량적 방법을 활용하되 하반기 부동산 정책의 기대효과 지속 및 대내외 거시 여건 완화를 전제한 가정을 모형에 포함

- 특히 대내외적으로 국내 경제성장률 전망치가 긍정적이고, 주택건설투자와 주택착공 및 준공 실적치의 증가 추세가 부동산 시장회복의 긍정적인 신호로 작용될 것으로 가정

주택시장 전망 모형은 주택시장과 거시경제변수와의 연계성을 감안한 장단기 모형, 과거 주택가격변동에 외생 및 내생적 효과를 가정한 단기 모형을 종합적으로 감안

- 세부적으로는 주택시장과 거시경제변수와의 연계성은 상호간의 내생관계를 가정하고 장기 예측치를 고려하되, 대외 여건의 악화 가능성을 염두에 두고 보수적으로 설정

- 또한 단기 모형의 경우 예측범위가 증가함에 따라 신뢰구간이 증가(추정에 따른 자유도 감소)하여 상기 대외 여건 개선의 가정 하에 단기추세를 연장하여 연간 전망치를 산출하고,
- 두 번째 주택거래는 매도자 및 매수자간의 평가와 기대가격, 초과수익과 요구수익률의 괴리 등으로 발생(예산제약모형, 손실회피모형, 탐색모형)하게 됨으로 거래량을 내생화하여 주택가격변동 및 거래량 전망치를 추정

표 III-6 | '14년 주택시장 변동 및 '15년도 주택시장 전망치 요약

구분	'14년	'15년 전망	'14년 대비 '15년 전망치 차
주택매매가격 변동(전국)	1.7%	2.3%	0.6%p
주택전세가격 변동(수도권/지방)	3.4% (4.75% / 2.16%)	2.2% (3.4% / 2.2%)	-1.2%p (-1.35%p / 0.04%p)
주택거래량 변동(전국)	18%	8%	-10%p

최종 전망치 추정결과 주택매매가격은 '14년보다 소폭 상승(0.6%p)한 2.3% 상승, 주택 전세가격은 2.2%('14년 변동률 대비 1.2%p 하락), 주택거래량은 8% 상승('14년 변동률 대비 10%p 하락)

- 전세가격은 '14년 내 지역에 따라 편차가 크고(수도권 4.75%, 지방 2.16%), 특히 수도권 일부 지역의 전세가격 상승요인이 존재함에 따라 수도권과 지방으로 분리하여 추정
- 수도권의 전세가격은 3.4% 상승, 지방의 경우 2.2%로 상승할 것으로 전망되나 '14년 대비 수도권 전세가격은 1.35%p정도로 상승폭이 하락, 지방의 경우 상승폭의 변화는 미미한 수준으로 전망됨

2. 2015년 토지 시장 전망

'14년의 토지수요는 큰 변동이 없고 국내경기와 주택시장 회복 등 부동산 시장이 호전된다면 '15년 토지가격은 '14년(잠정치 1.95%)과 비슷한 수준의 상승세가 유지될 것으로 전망됨

- 토지시장의 경우 용도지역, 토지이용상황, 개발계획 등에 따라 국지적인 변동이 크고 잠재가치에 대한 투자요인이 뚜렷한 시장이지만 이들이 전국 토지가격 변동에 미치는 영향은 적을 것으로 예상됨

시도 및 용도지역별 지가변동은 큰 변화 없이 과거와 비슷한 수준을 유지할 것으로 예상되나 혁신도시 및 산업단지, 신도시 개발지역등 국지적인 상승세가 유지될 것으로 전망됨

- '14년 지가상승이 뚜렷한 서울, 세종, 제주, 영남 지역의 토지수요가 지속적으로 증가하는 등 기존 여건에 변화가 없다면 '15년에는 '14년 수준의 지가상승세가 지속될 것임

혁신도시의 경우 주변의 산업단지 개발이나 접근성 확보를 위한 도로 및 철도 교통사업이 동시에 진행되는 등 교통인프라가 확충될 여지가 존재하므로 지가 상승이 지속될 가능성이 높음

- 다만, 혁신도시의 특성별로 차이를 보일 것으로 예상되는데, 부산, 울산은 기성숙 도시이므로 토지시장과 더불어 구도심의 주택시장 활성화가 지속될 것으로 전망됨
- 대구 지역의 경우 인근 지역의 산업단지 수요가 지속적으로 증가하는 모습으로 경산시 등 인근 지역 개발과 함께 향후 상당기간 토지시장은 활기를 띠 것으로 예상됨
- 전남, 충북 지역은 다른 혁신도시와 마찬가지로 토지거래가 증가하고 지가 상승이 지속되고 있으나 다른 혁신도시에 비해 주변 및 배후지역의 기반시설이 취약한 점이 지가상승의 제한 요인으로 작용할 것임

3. 위험요인

〈그림 Ⅲ-15〉와 같이 거시시장 및 주택매매시장은 호전될 가능성이 크나 주거비 부담 증가로 가처분소득 저하에 따른 상대적인 지출 증가로 소비심리가 지속적으로 위축될 것으로 예상

- 소비심리가 개선되지 않는다면 주택시장의 회복세가 지속될 가능성은 점차 낮아질 것이며, 현상황 같은 대외 여건과 국내경제구조가 굳어진다면 장기적인 저성장세로 전환될 우려

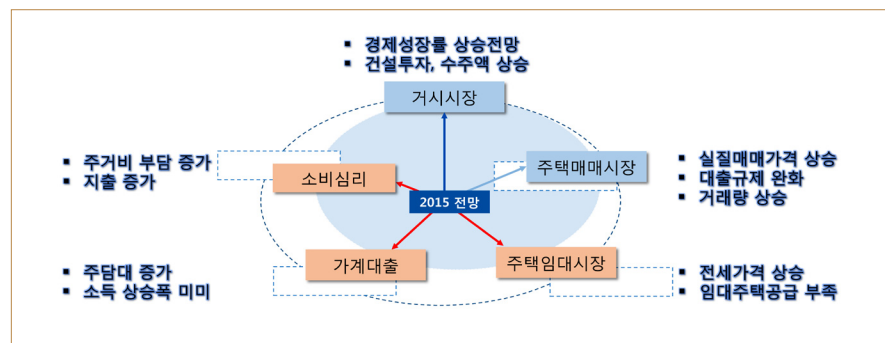
대내외적으로 저성장 및 저금리, 저물가, 저금리 등(신 3저)으로 인해 외부 충격에 따라 국내 경제가 민감하게 변동할 가능성을 높아지고 있는 상태이므로 국내경제체력을 강화해야 할 필요

- 특히 국내 가계부채 규모에 대한 위험이 존재함에 따라 향후 금리상승 가능성에 염두에 두고 대출구조의 건전성을 확보하는 등 주택금융시장을 중심으로 여러 대비책을 강구할 필요

특히 전 소득층에 대한 주택 담보대출규제 완화에 따라 지속적인 가계대출의 증가가 예상되며, 소비심리 개선을 바탕으로 한 거시 및 주택시장의 선순환구조로 이어지기는 어려운 전망

- 주택담보대출의 증가에 따른 추가적인 가계대출 증가가 위험요인으로 작용하여 소비심리 개선을 전제한 거시시장과 주택시장의 전반적인 선순환 구조로 전환의 부정적 요인으로 작용할 수 있음

그림 Ⅲ-15 | 거시 및 주택시장의 선순환 구조 및 2015년 예상도



주: 실선 및 음영표시 그림은 2015년 예상도이며, 점선 및 음영이 없는 거시 및 주택시장의 선순환 구조를 의미

PART **IV**

주요 이슈

(2014년 주간브리프 이슈분석 모음)

주택 매매 시장

주택 임대 시장

지역 부동산 시장



KAB 주간브리프는
부동산 시장별 주간뉴스 및 주요 이슈를
조사 및 분석하여
SMS형태로 제공

3가지 테마로 분류하여 시사성 높은
대표적 이슈분석을 종합 정리하여 수록

주택매매 시장
주택임대 시장
지역 부동산 시장

주택매매시장

'14년 12월 22일, 주택 매매 거래량 증가가 경제에 미치는 효과

이준용 부연구위원

'14년 주택매매거래량(7.3%)은 '13년(15.8%)에 이어 지속적으로 상승하였고, 주택재고량 대비 거래량이 높은 지역은 광역시 지역. 주택매매거래량 증가에 따라 '13년 대비 취득세 증가분은 6,200억 원, 중개수수료 증가분은 2,880억 원으로 추정. 거시경제상황 및 소비심리 등 대내적 여건이 개선된다면, 최근 주택매매거래증가는 주택건설시장 활성화, 주택가격상승 및 소비 증가를 견인하여 거시경제회복에 기여할 것으로 예상

주택매매거래량 현황

'14년 주택거래량은 100만건에 이를 것으로 예상되고('14년 11월 누적분 91만건), 이는 '06년 이후 최대치로 주택시장 회복세 진입의 가능성이 높음

○ '11년, '13년 거래량 변동율이 높으나 이는 과거 하락에 따른 기저효과이지만 '14년의 경우 '13년 상승에 이어 연속 상승하였고 평균 거래량을 초과하는 수준임

주택매매거래건수 변화

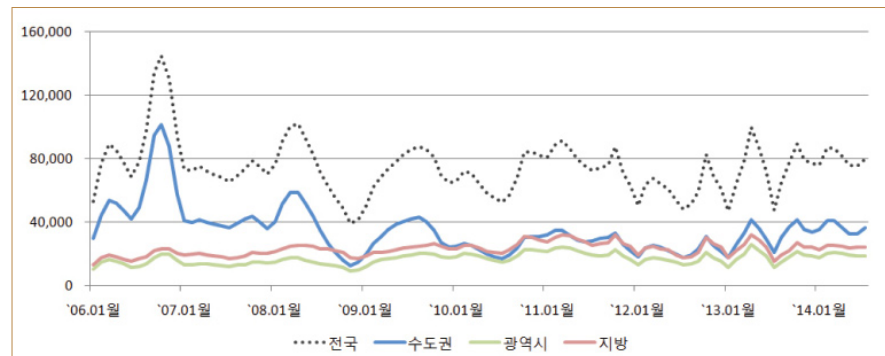
	'06년	'07년	'08년	'09년	'10년	'11년	'12년	'13년	'14년 11월	평균 거래량
건수 (만호)	108.2	86.8	89.4	87.0	80.0	98.1	73.5	85.2	91.4	88.9
(변화율)		(-19.8)	(3.0)	(-2.6)	(-8.1)	(22.7)	(-25.1)	(15.8)	(7.3)	

주택 매매거래의 절대량으로 비교하면 수도권이 타 지역에 비해 높은 수준을 지속적으로 유지하나 주택재고량 대비 거래량 비중은 광역시 지역이 높음

주택 매매거래의 절대량으로 비교하면 수도권이 타 지역에 비해 높은 수준을 지속적으로 유지하나 주택재고량 대비 거래량 비중은 광역시 지역이 높음

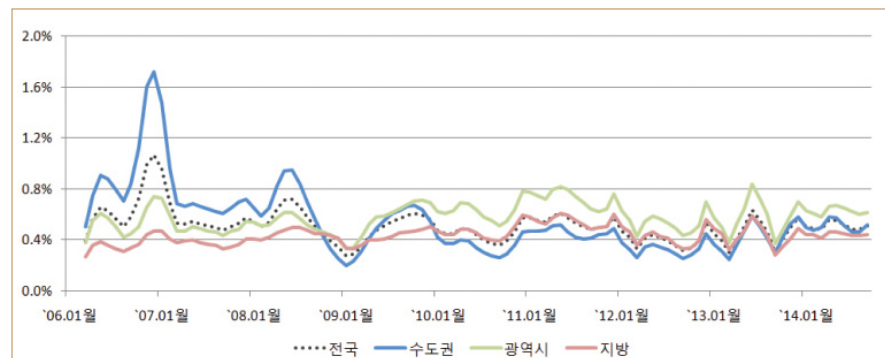
- 주택 재고량의 절대치 비교는 기존 주택의 규모와 신규주택공급 등 매매거래가 가능한 주택의 양을 반영하지 못함
- 주택재고량을 감안할 경우 광역시의 주택거래량 비중이 타 지역보다 높은 수준을 유지, 최근 거래량 증가에 대한 기여가 큰 지역은 광역시에 해당

주택매매거래건수 변화



자료: 한국감정원, 광역지자체 주택보급률 담당부서(주택재고량)

주택재고 대비 주택매매거래량 비중 변화



자료: 한국감정원, 광역지자체 주택보급률 담당부서(주택재고량)

주택 매매거래 증가에 의한 직접적인 경제적 효과는 거래시 발생하는 취득세와 중개 수수료로, '13년 대비 취득세 증가분은 6,200억원, 중개수수료는 2,880억원으로 추정됨

○ '14년 취득세 추정액은 약 4조2천억원으로 '13년 대비 증가분은 약 6,200억원

연간 취득세 현황

	'09	'10	'11	'12	'13	'14
주택거래량 (건)	870,353	799,864	981,238	735,414	851,850	약1,000,000
취득세 (원)	2조700억***	1조9,900억***	2조9,900억***	3조900억**	3조5,800억* (추정치)	4조2,000억* (추정치)

주 1) '13, '14년 통계는 미공개이며, '12년 건당취득세(4,197,665원)로 추정
2) 최근 공표된 '12년도 지방세 통계연감에서 부동산 관련 총취득세(10조6천억) 중 유상거래(7조4150억)간의 비율을 산출(69.94%)
3) '12년 이전 취득세는 주택 유형 취득세에서 유상취득 비율(70%)을 적용하여 산출
자료: 한국감정원

○ '14년 중개수수료 추정액은 약 1조3천억원으로 '14년 대비 증가분은 약 2,880억원

중개수수료 추정액 및 증가분 현황

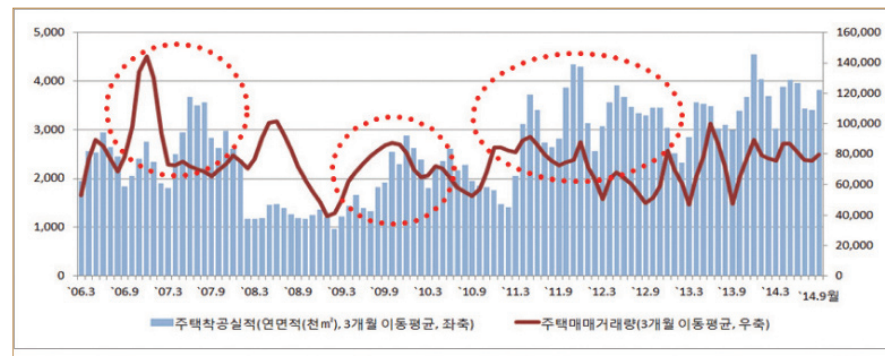
	'13	'14	증가액(%)
총거래금액	약176조원	약226조원	약50조원
중개수수료	약1조180억원	약1조3,060억원	약2,880억원(28%)

주: '13년도 총거래건 중 중개비율(57.7%) 적용하고 중개수수료율은 평균 0.5% 가정
자료: 한국감정원

과거 주택거래량이 증가할 경우 시차를 두고 주택건설증가를 견인하는 것을 감안할 경우 최근 증가추세가 지속된다면 주택건설시장에는 긍정적인 신호임

- 과거 주택거래량이 증가한 이후 주택착공실적이 증가하는 모습(아래 그림의 점선 참조)
- '14년 주택거래건수는 과거보다 계절성이나 변동성이 크지 않고 높은 수준으로 유지되어 주택시장 및 건설시장에 긍정적인 신호로 작용할 수 있음

주택거래량 및 주택착공실적 추이

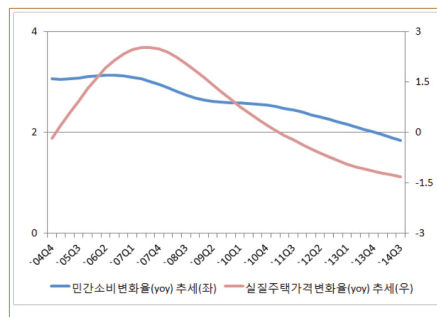


주택거래증가가 유지된다면 가격상승과 함께 민간소비 증가로 이어져 결과적으로 거시경제활성화에 일정부분 기여하는 등의 선순환 과정이 진행될 것으로 기대

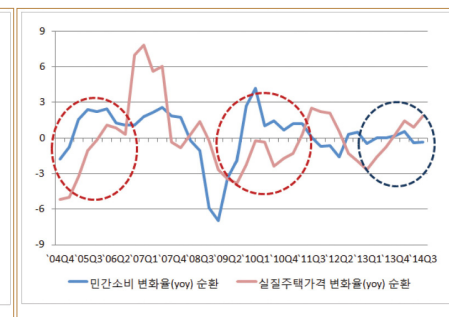
- 거래활성화에 따른 효과가 주택가격에 반영되기에는 거래증가기간이 짧지만 많은 연구와 사회통념적으로 거래량의 변화와 가격 변화는 높은 연관성 존재

- 가격상승에는 거래 이외에 거시경제 및 심리 개선 등이 동반되어야 하고, 이들 여건이 호전되어 가격이 상승된다면 소비 상승 효과를 기대해 볼 수 있음
- 아래 좌측 그림과 같이 주택가격변화와 민간소비 변화는 정(+) 관계이고, 우측 그림(붉은 점선)처럼 단기 주택가격 상승은 민간소비와 밀접한 관계를 보임

주택가격과 민간소비의 추세비교



주택가격과 민간소비의 순환비교



'14년 11월 3일자, 낮은 금리 등에 업고 날아가는 주택담보대출,
나에게 알맞은 대출상품은?

민철홍 연구원

정부의 재건축 및 LTV·DTI완화 등 주택시장 활성화 대책과 한국은행의 저금리 정책기조로 주택담보대출 금액과 주택거래량은 가파른 증가세를 보이고 있으며, 당분간 주택담보대출은 이러한 기조를 유지할 것으로 전망됨. 주택구입시 유리한 상품은 국민주택기금의 디딤돌대출과 공유형모기지로 보이며, 특히 공유형모기지는 손실에 대한 위험방지도 가능

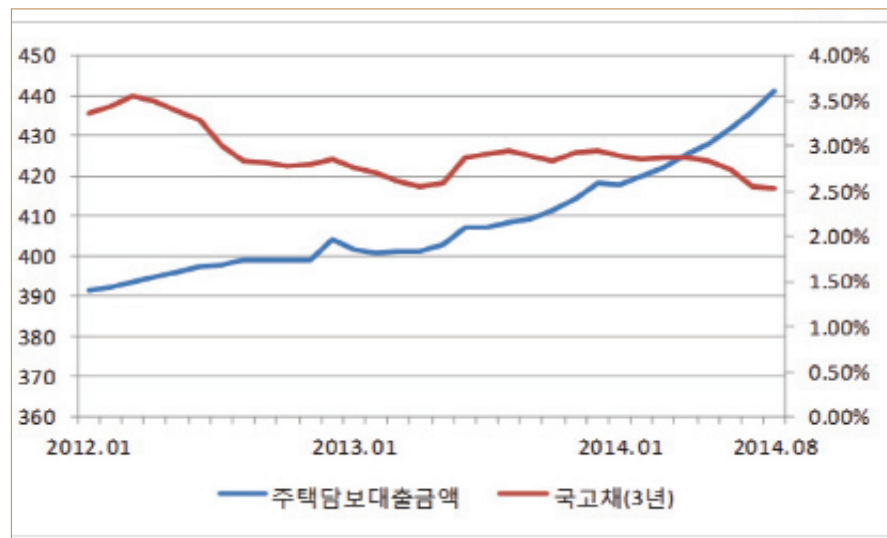
최근 주택담보대출금액의 가파른 증가(12.8%)는 한국은행의 낮은 금리(3.5% → 2.5%) 기조에 있는 것으로 분석

- 최근 3년간 주택담보대출금액의 증가는 2012년 초 390조원 수준에서 2014년 8월 현재 440조원 수준으로 약 50조원 증가하여 12.8% 상승
- 한국은행의 국고채(3년) 금리는 '12년 초 3.5%에서 '14년 8월 2.5%까지 인하되면서 전반적인 시중금리 인하와 금융기관별 대출여건을 완화시켜 주택담보대출의 증가를 견인
- LTV·DTI 완화 등 주택시장 활성화 정책과 한국은행의 저금리 기조가 맞물리면서 주택거래량이 증가하여 주택담보대출은 가파른 증가세를 보이고 있음.
- 향후 주택담보대출금액은 낮은 시장금리와 LTV·DTI 등 완화로 증가세를 보일 것으로 전망되나, 장기적으로 시장금리의 추가 하락은 미지수

주택담보대출금액의 가파른 증가는 일정기간 주택거래량의 증가를 수반할 것이나, 장기적으로는 안정적인 거래량을 유지할 것으로 전망

- 2012년 12월, 2013년 06월, 2013년 12월 주택담보대출금액과 주택거래량이 함께 증가하는 모습을 보이는 것은 계절적 이사수요와 주택정책이 맞물리면서 나타난 것으로 분석되며,
- 2014년 이후 주택담보대출금액은 가파른 상승세를 보인 반면, 주택거래량은 일정부분 증가 후 안정세를 보이고 있는데, 이는 LTV·DTI완화 등 정부의 부동산 활성화 대책과 한국은행의 금리인하에 기인한 것으로 분석됨
- 특히 9·1 부동산 대책 이후 주택거래량의 안정적인 증가세를 보이고 있는 듯 하나 최근 시장은 이사철이 지나면서 거래 주춤한 상황이고, 오히려 주택담보대출은 LTV·DTI완화와 금리인하로 더욱 가파르게 증가하고 있는 추세
- 향후 LTV·DTI완화와 저금리 기조로 주택담보대출금액의 상승세는 더욱 심화되었을 것으로 예상되나, 시장의 주택가격의 상승으로 인한 주택구입 수요의 감소로 주택거래량의 지속적인 증가는 어려울 것으로 전망됨

주택담보대출금액 및 국고채(3년)금리



출처 : 통계청, 한국은행

주택구입자금 대출

내집마련디딤돌대출(이하 디딤돌대출)

- 그동안 개별적으로 운영되던 정부의 주택금융 지원제도를 하나로 통합, 지원 대상과 기준을 일원화하고 시중 최저 수준의 금리로 가계 빚 부담은 덜고 내 집 마련의 문턱을 낮춘 새로운 개념의 통합 정책모기지
- 2014년도부터 제공되기 시작한 대출상품으로 소득 수준과 대출기간에 따라 2.6%~3.4%의 금리를 적용 받으며 정부에서 고시하는 고정금리 또는 5년 단위 변동금리 중 선택

구분	주요내용	
지원대상	1주택자 3개월 이내 처분조건 부부합산 연소득 6,000만원 이하인 세대주 (생애최초 주택 구입자는 7,000만원 이하)	
대상주택	주거 전용면적이 85 이하의 주택으로 대출 신청일 현재 담보주택의 평가액이 6억원 이하인 주택(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역 100 이하)	
대출한도	최대 2억원 이내(DTI 적용)	
대출금리	연 2.6%~3.4% 이내 소득수준과 대출기간에 따라 차등 적용 고정금리 또는 5년 단위 변동금리 중 선택	
대출기간	10년, 15년, 20년, 30년 (원리금 균등 상환 또는 1년 이자 상환 후 원리금 균등상환)	
취급기관 취급기관	운영	국민주택기금
	대출상당	우리, IBK기업은행, NH농협은행, 신한은행, 하나은행, KB국민은행
장점 및 단점	장점 : 이자율이 낮으며 장기대출로 원리금 상환 부담이 낮음 단점 : 연소득 가이드라인, 85 이하 주택만 대상, 대출한도가 2억으로 적음	

보금자리론

- 한국주택금융공사가 10~30년간 대출 원리금을 나누어 갚도록 설계한 장기주택담보대출 상품
- 안정적인 고정금리가 적용되는 기본형, 저소득 무주택자에게 최대 1%의 금리를 우대해주는 우대형, 신규 분양 아파트 중도금 대출과 연계하는 연계형 등이 있음

구 분		주 요 내 용				
지원대상		민법상 성년인 대한민국 국민 무주택자 또는 주택 취득 30년 이내인 1주택자(대체취득을 위한 일시적 2주택허용)				
대상주택		공부상(등기부등본) 주택 (단, 9억원 초과 고가주택 제외)				
지원한도		주택담보가치의 최대 70%까지(최소 1백만원~최대 5억원)				
대출금리		기본형, 만기	대출기간			
			10년	15년	20년	30년
		주택가격 9억원 이하 (대출한도 5억원)	3.45	3.55	3.65	3.7
		〈'14년 10월 기준〉 대출 실행일부터 만기까지 고정금리 적용 조건에 따라 우대금리나 부가금리 가능하며, 친환경주택의 경우 부가금리 면제				
종 류	기본	안정적인 고정금리가 적용, 금리 변동의 위험을 피하고자 하는 고객에게 적합				
	우대1	저소득 무주택자에게 최대 1%의금리를 우대, 연 소득 2천만원 이하				
	우대2	저소득 무주택자에게 0.4%의 금리를 우대, 연 소득 2천5백만원~4천5백만원 이하				
	연계	신규분양 아파트의 중도금 대출과 연계, 입주자금이 필요한 아파트 분양고객에게 적합				
대출기간		10년, 15년, 20년, 30년 - 매월 원리금균등분할상환, 체감식분할상환, 체증식분할상환(U-보금자리론) 거치기간 1년 또는 비거치 조기(중도)상환수수료 최대 3년, 최대요율 1.5% 잔여일수에 따라 슬라이딩 방식				
취급기관	운영	한국주택금융공사				
	대출상담	우리 · 신한은행 등 17개 금융기관 및 18개 저축은행				
장점 및 단점		장점 : 대출 종류 다양, 대출금 한도 금액이 큼(5억) 장기대출이며 주택규모, 소득제한 없음 단점 : 이자율 수준이 중간 정도임				

공유형모기지

- 예산 2조원 범위 내에서 생애최초 주택구입자나 5년 이상 무주택자인 사람들을 대상으로 선착순(15,000가구)으로 제공되는 1~2%대의 저금리 대출 상품
- 국민주택기금이 대출해 준 금액만큼 주택지분을 가지고 있다가 나중에 수익 또는 손익을 환수, 수익 공유형과 손익 공유형으로 구분

구 분	주 요 내 용	
	수익 공유형 모기지	손익 공유형 모기지
개요	안정적 주거를 희망하나, 목돈이 부족한 실수요자에게 집값의 최대 70%까지 기금에서 저리 대출을 하고 매각 이익 공유	주택기금이 전세금 등 목돈이 있는 무주택자에게 집값의 40%까지 지분성격의 자금을 대출하고, 매각손익을 모두 공유
지원대상	부부합산 연소득 7,000만원 이하 생애최초 주택구입자	
대상주택	전용면적 85㎡ 이하 공동주택(아파트)으로 주택가격 6억원이하 기존주택 및 미분양 주택(수도권, 지방 광역시)	
대출한도	주택가격의 최대 70% (2억원 한도, 소득 4.5배 이내)	주택가격의 최대 40% (2억원 한도, 소득 4.5배 이내) 금융기관 모기지 포함 LTV 70% 이내
대출금리	연 1.5% 고정금리	최초 5년간 연 1%, 이후 연 2% 고정금리
대출기간	20년 원리금 균등분할 상환 (1년 또는 3년 거치)	20년 만기 일시상환
처분이익 상환	주택 매각(3년 이후) 또는 대출만기 또는 중도상환 시 매각이익의 일부를 기금과 공유 (주택기금의 최대 수익률은 연 5% 이내로 제한)	주택 매각(3년 이후) 또는 대출만기 또는 중도 상환 시 매각 손익을 기금과 공유
취급기관 취급기관	운영	국민주택기금
	대출상담	우리은행
장점 및 단점	장점 : 이자율 낮음, 장기 대출, 손실에 대한 위험 방지 단점 : 주택규모 · 소득에 따라 제한, 대출한도가 낮음	

전세자금 대출

근로자/서민 주택전세자금 대출

- 국민주택기금을 이용해 전세자금을 낮은 금리로 대출해 주는 상품으로 부부 합산 연소득 5,000만원 이하(신혼가구 5천5백만원, 혁신도시이전공공기관 종사자 6,000만원 이하)인 근로자와 서민에게 지원

구 분	주 요 내 용	
지원대상	임차보증금 2억원 이하(서울, 경기, 인천은 3억원 이하)로 임차보증금의 5% 이상을 지불한 자	
대상주택	임차 전용면적 85㎡(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역 100 이하)	
지원한도	임차 보증금의 70% 이내에서 최고 8천만원 이내 / 수도권외의 경우 1억 계약갱신으로 인한 증액, 추가 대출시에는 증액되는 금액 전액을 지원가능하나, 기대출금을 포함하여 위의 1항 한도는 초과할 수 없음	
대출금리	연 3.3% (변동금리)	
대출기간	2년 일시상환(3회 연장하여 최장 8년)	
취급기관 취급기관	운영	국민주택기금
	대출상당	우리은행, IBK기업은행, NH농협은행, 신한은행, 하나은행, KB국민은행
장점 및 단점	장점 : 저리이며 대출금액이 큼 단점 : 대출기간이 비교적 짧으며 소득 제한이 있음	

저소득가구 전세자금 대출

구 분	주 요 내 용	
지원대상	임차보증금의 5% 이상을 지불한 저소득 가구(무주택자, 기초생활수급자 등) 보증금액이 일정금액 이하 (수도권과밀억제권역 1억 2천만원, 수도권기타지역 및 광역시 9천만원, 기타지역 7천만원)	
대상주택	주거면적이 전용면적 85㎡이하 주택(주거용 오피스텔 포함)	
지원한도	임차보증금의 70% 이내에서 지역별 대출한도액 차등 지원 계약갱신으로 인한 증액, 추가 대출시에는 증액되는 금액 전액을 지원가능하나, 위의 1항 한도는 초과할 수 없음	
대출금리	연 2.0% (변동금리)	
대출기간	15년(원리금 균등분할상환 또는 혼합상환)	
취급기관 취급기관	운영	국민주택기금
	대출상당	우리은행, IBK기업은행, NH농협은행, 신한은행, 하나은행, KB국민은행
장점 및 단점	장점 : 낮은 이자율, 장기 대출, 오피스텔도 가능	

전세금 안심대출

- 세입자의 전세보증금 회수 염려와 전세대출 고민을 함께 해결할 수 있도록 전세금반환보증과 은행 전세대출을 연계, 은행은 전세금안심대출 상품을 세입자에게 판매하고, 대한주택보증이 전세보증금 및 대출금 상환을 책임

구 분	주 요 내 용	
지원대상	전세 보증금의 5%이상을 납입한 19세 이상의 임차인	
대상주택	아파트, 연립 · 다세대(다가구), 주거용 오피스텔 전세보증금 수도권 3억이하, 그 외 지역 2억이하, 전세계약기간 2년 이상	
보증한도	전세보증금의 80%이내, 금융비용부담율 40%이내 중 작은 금액 ※ 금융비용부담율 : 보증신청인의 연간인정소득 대비 연간 부담하는 대출이자 차지하는 비율	
보증금액	전세보증금반환보증 → 전세계약서상의 전세보증금 전세자금대출특약보증 → 은행으로부터 대출받은 전세대출금	
보증료율	- 전세보증금에 따른 보증료율 : 연 0.197% - 전세대출금에 따른 보증료율 : 연 0.05%	
보증기간	대출실행일로부터 전세계약 만료일 후 1개월	
보증신청	전세계약체결일 ~ 일주일과 주민등록전입일 중 빠른 날로부터 3개월 이내	
취급기관 취급기관	운영	국토교통부 및 대한주택보증
	대출상당	우리은행
장점 및 단점	장점 : 은행의 전세자금대출에 비해 금리가 다소 낮음, 집주인의 재무여건과 관련 없이 전세금 보장, 대출금액이 큼	

주택임대시장

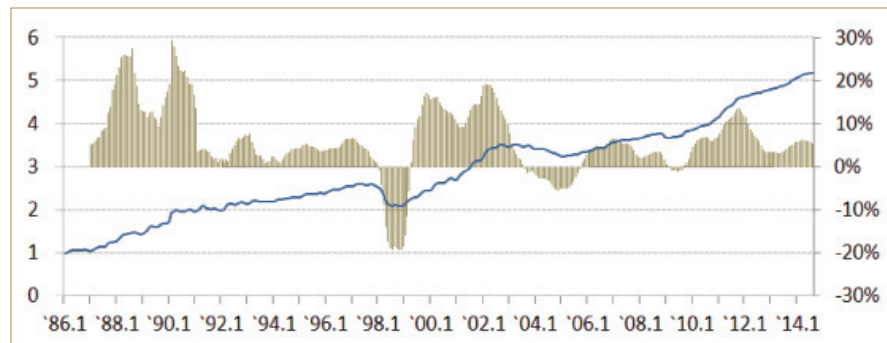
2014년 10월 13일, 아파트 전세가격의 상승, 전국적인 문제인가?

이준용 부연구위원

전국 아파트 전세시장은 지역별로 상이한 양상을 보임. 최근 광역시 등 전국 아파트 전세가격은 과거 대비 안정세로 전환되면서 주거비 부담이 보합 수준. 반면, 서울 전세시장은 전세세입자의 주거비 부담이 지속적으로 증가하고 향후 공급부족 및 재건축사업에 따른 대규모 이주로 전세가격의 추가 상승 예상

전국 주택전세가격은 '10년부터 지속적으로 상승

- 전세가격의 급상승한 시기는 ①80년대 중반~90년대 초반, ②'00년대 초, ③'10년~최근



주: 실선(좌축)은 전국 주택전세가격지수(명목, 1986.1=1), 막대표시(우축)는 전년동기대비 변화율
자료: 국민은행

'10년 이후 아파트 전세가격의 평균상승률은 장기 평균상승률보다 높은 수준

- 전국 아파트 전세가격의 단기 평균상승률은 장기 평균상승률을 초과하나, 단독 및 연립주택은 장기 평균상승률보다 낮은 수준

	장기('86.01 ~ '14.08, 28년 8개월)		단기('10.01 ~ '14.08, 4년 8개월)	
	월평균상승률(%)	연평균상승률(%)	월평균상승률(%)	연평균상승률(%)
주택종합	0.48	5.94	0.54	6.68
아파트	0.63	7.77	0.68	8.43
단독	0.28	3.43	0.24	2.90
연립주택	0.47	5.83	0.38	4.71

자료: 국민은행

광역시는 아파트 전세가격이 안정된 상태이나 서울지역은 장기간 지속 상승

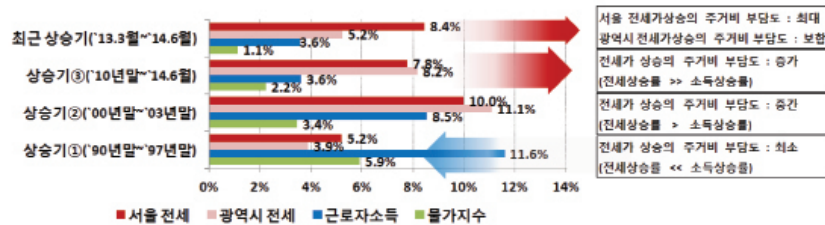
- 서울 아파트 전세가격은 장기 및 단기 평균상승률이 비슷한 수준으로 지속적인 상승 추세
- '10년 이후 광역시(인천 제외)의 단기 평균상승률은 장기 평균상승률을 훨씬 상회하나, '13년 이후 안정적인 모습 인천광역시는 '13년 이후 평균상승률이 장기 평균상승률과 비슷한 수준까지 상승
- 광역시와 달리 서울의 아파트 전세가격 상승이 지속, 이들 도시간 가격변동 차이가 뚜렷한 원인은 거시적 여건변화보다 지역하위시장의 수급불균형 차이일 가능성 존재
- '00년 중후반 광역시의 아파트 과다공급으로 발생한 미분양주택들이 최근 전세가격 안정에 일정부분 기여할 여지가 있으나, 서울은 적지의 신규 아파트 공급부족으로 장기적인 전세가격상승은 필연적 결과



자료: 국민은행

과거 대비 최근 서울의 아파트 전세가 상승에 대한 주거비 부담은 최대 수준

- 최근 서울 아파트 전세가격상승은 근로소득이나 물가상승보다 매우 높은 수준
- 상승기①기에는 전세가격(서울 5.2%)보다 근로소득(11.6%)이 높게 증가하였고, 강남지역(4.2%)은 물가상승(5.9%)보다 낮은 수준으로 임차인의 부담은 낮았던 상황
- 상승기②기의 경우 다른 상승기 대비 전세가격이 가장 높게 상승(서울 10.0%)하나 근로자소득도 높은 수준으로 상승(8.5%)하여 상승기①기보다 임차인 부담은 소폭 증가
- 반면, 상승기③기에는 과거에 비해 근로자소득 상승(3.6%)보다 전세가격 상승(서울 7.8%)이 매우 높아 전세임차인들의 부담이나 전세가격상승의 위험도가 가장 높음
- 뿐만 아니라 최근 근로소득은 감소추세이나 서울 전세가격은 지속적으로 상승, 서울 전세입자의 주거비 부담도가 역대 최대 수준임



특히 강남지역의 경우, 9.1대책 이후 재건축 규제가 완화됨에 따라 대규모 멸실이 예상 되어 추가적인 리스크 상승이 예상

- 광역시 전체 기준으로 볼 때, 상승기③기의 전기간동안 서울 지역보다 높은 수치이나 개별 광역시로 보면, 대구, 광주 및 울산 지역을 제외한 나머지 지역은 서울 지역보다 낮은 상태이고,
- 광주, 울산 지역은 모두 '13년 1분기~'14년 2분기 기간동안 연평균 가격상승률은 4%내외로 낮아진 상태임
- 대구 지역은 산업단지, 혁신도시 조성으로 중소형 신규 수요가 발생, 지속적으로 전세가격이 상승하였으나, 최근 상승폭은 다소 하락

	상승기① (‘90년말~’97년말)	상승기② (‘00년말~’03년말)	상승기③ (‘10년말~’14.6월)	최근 상승기 (‘13.3월~’14.6월)
서울	5.2%	10.0%	7.8%	8.4%
강북	7.0%	9.5%	7.8%	8.3%
강남	4.2%	10.3%	7.8%	8.5%
광역시	3.9%	11.1%	8.2%	5.2%
부산	1.8%	10.4%	6.2%	1.9%
대구	1.4%	9.9%	12.5%	8.8%
인천	7.3%	13.0%	5.6%	8.8%
광주	2.8%	7.3%	10.4%	3.3%
대전	5.5%	15.2%	5.3%	4.4%
울산	3.1%	6.3%	8.8%	2.2%
물가지수	5.9%	3.4%	2.2%	1.1%
근로자소득	11.6%	8.5%	3.6%	3.6%

주: 근로자소득(도시 근로자/2인이상/근로소득 분기자료)의 발표주기는 분기이므로 산출기간 통일을 위해 상승률은 연말 기준으로 산출(최근 상승기는 근로자소득의 계절성을 감안, '14년 1분기 및 '14년 2분기의 산출평균, 이외 나머지 상승률은 기하평균). 단, 상승기①의 시점은 근로자소득 자료발표 시점을 감안하여 '90년말, 상승기③과 최근 상승기 종점은 '14년 2분기(6월)말, 최근 상승기의 시점은 '13년 1분기(3월)말로 설정

자료: 통계청, 국민은행

'14년 11월 10일, 주택임대차시장의 급격한 전환, 그 원인은?

김민섭 책임연구원

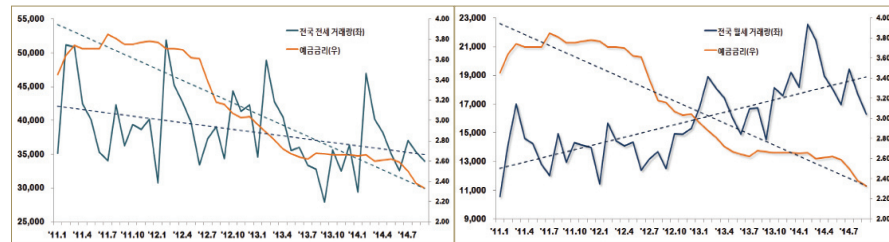
정부의 경기활성화를 위한 저금리 기조의 유지로 주택임대차시장의 구조는 급격하게 변화되고 있음. 특히 금리하락, 전세가격 상승, 1.2인가구의 증가는 주택임대차시장의 월세주택의 비중을 확대 시키고 있으며, 향후 주택임대차시장은 수익률, 가구의 변화 속도에 따라 월세로 빠르게 전환될 것으로 전망됨.

경기 활성화 정책에 따른 저금리 기조는 전세가격의 상승과 동반되면서, 부동산 시장에 많은 변화를 일으키고 있으며, 특히 주택임대차시장에서 월세가구의 전환을 가속시키고 있음.

- 최근 3년동안 한국은행의 기준금리 인하 기조로 시장의 예금금리는 빠르게 인하(3.25%→2.00%) 되었고, 자금 운영을 고민하게 되었으며, 특히 부동산 시장에서의 전월세 전환을 등에도 많은 변화를 보이고 있음.
- 정부의 적극적인 부동산활성화 대책은 일시적으로 거래량이 증가하는 등 활성화 되는 듯하였으나, 전세주택의 월세전환으로 전세가격의 가파른 상승을 초래하면서 주택임대시장 구조를 급격하게 변화시키고 있음.
- 최근 3년간('11.1~9 대비 '14.1~9) 임대차시장의 순수전세 거래는 감소(-10.6%)한 반면 월세는 가파르게 증가(37.6%)하고 있음.
- 월세주택의 증가 원인으로는 저금리로 전세 보증금의 운영수익 하락, 전세 가격의 상승으로 반환금 부담증가, 1.2인가구의 증가, 매매시 월세 주택의 선호 등으로 분석되며, 향후 월세 가구는 빠르게 증가 것으로 전망.

전월세거래량과 예금금리 추이 비교

(단위 : 건, %)



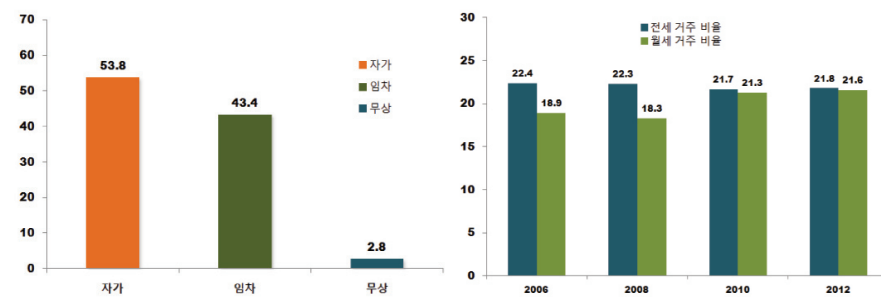
자료 : 한국감정원

우리나라 주택시장의 점유형태는 '12년기준 자가 53.8%, 임차 43.4%로 임차가구가 전체의 반가까이 차지하고 있으며, 이중 전세 21.8%, 월세 21.6%로 월세가 50% 정도를 차지하고 있으며, 계속적으로 증가할 것으로 전망됨.

○ '06년부터 '12년까지 임차가구 중 전세는 지속적으로 감소(22.4% → 21.8%)한 반면, 월세는 계속적으로 증가(18.9%→21.6%)하는 추세였으나, 특히 최근의 증가율은 상승하고 있는 추세임.

전국 전세 및 월세 거주 비율 추이

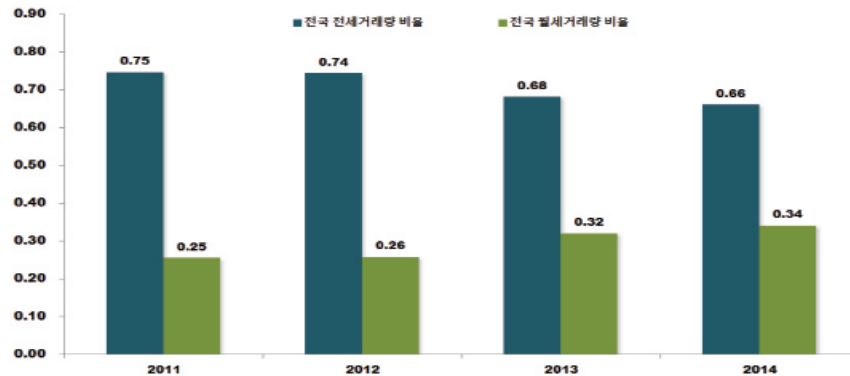
(단위 : %)



자료 : 국토교통부('12년 주거실태조사)

우리나라 주택임대시장은 전세위주의 시장이었으나 월세주택의 비중이 증가하면서 최근에는 임대주택 중 월세 주택이 3채 중 1채에 이를 정도로 월세비중이 증가하였으며, 그 원인은 금리하락 및 전세금액의 상승, 1,2인가구의 증가로 분석됨.

- '11년부터 '14년 현재까지 거래량비율은 전세는 감소(75%→66%)한 반면, 월세는 증가(25%→34%)하고 있으며, 월세의 실제거래량은 확정일자 신고의 기피 및 누락 등으로 정확한 집계가 이루어지지 않고 있으나 이보다 더 많을 것으로 추정됨.



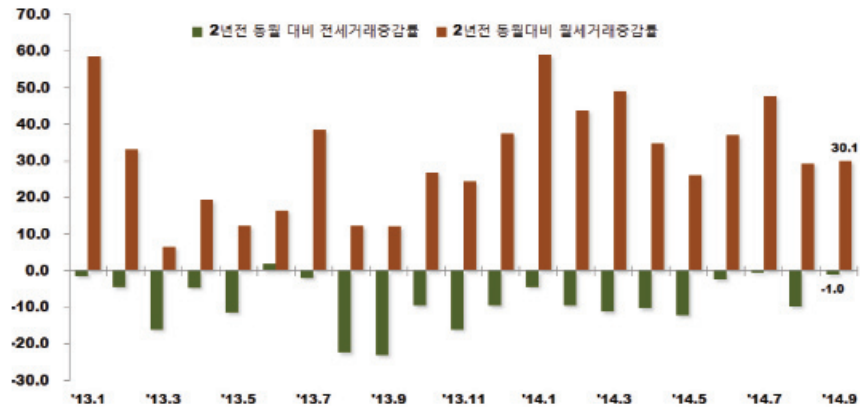
자료: 한국감정원

주택임대시장의 계약갱신 기간을 고려하여 2년전 대비 거래량을 분석한 결과는 월세 증감율은 증가(+), 전세증감율은 감소(-)로 증감이 뚜렷함.

- '13년 1월부터 '14년 9월 까지 월세거래증감률은 평균 31.2%로, 전세거래증감률 평균 -8.5%로 상반된 결과를 보이며, '14년 9월 현재 약 31% 격차를 보이고 있어, 월세거래량의 증가는 이러한 추세가 지속될 것으로 전망됨.

2년전 동월 대비 전세거래량 및 월세거래량 증감률 추이

(단위 : %)

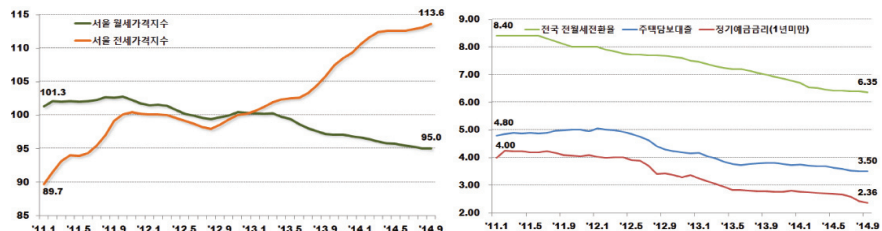


자료: 한국감정원

주택임대시장에서 월세주택으로의 전환은 전세주택의 감소와 전세가격의 상승으로, 월세 주택의 증가와 월세가격 하락으로 나타날 것으로 전망됨.

- 서울시의 경우 '11년부터 '14년 9월까지 전세가격은 26.6%(89.7→113.6) 상승하였으나, 월세가격은 -6.2%(101.3→95.0)로 하락한 것으로 나타났으며, 이는 전세주택과 월세주택의 수요와 공급불균형이 크며, 특히 월세가격의 하락은 전세의 월세전환에 따른 공급 확대가 원인이 큰 것으로 분석됨.

서울시 전,월세가격 및 전월세 전환율 추이



자료: 한국감정원

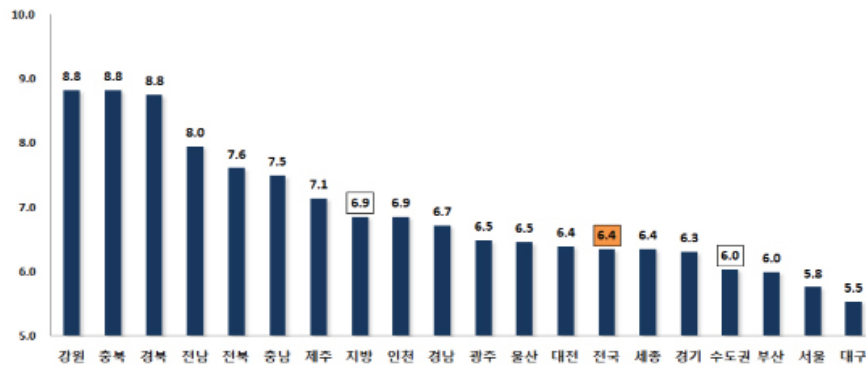
'14년 11월 17일, 전월세 전환율의 가파른 하락과 그 원인

권범준 연구원

전국의 아파트 평균 전월세 전환율은 6.4%로 최근 3년간 2%p이상 하락하면서 급격한 하락세를 보이고 있음. 그 원인으로 저금리거조에 따른 월세주택의 공급량 증가, 전세주택의 감소에 의한 전세가격의 상승으로 분석되었으며, 향후 월세시장의 비중이 증가하면서 전월세전환율은 지속적으로 하락할 것으로 전망됨.

전국의 아파트 전월세 전환율 6.4%, 서울 송파구 4.9%로 가장 낮고, 강원도 속초시가 10.0%로 가장 높아 최고 2배 이상의 차이를 보이고 있음.

- 전국 전월세 전환율은 6.4%로 나타났으며, 수도권은 6%, 지방은 6.9%, 서울과 대구를 제외한 대부분 수도권과 광역시는 6%대의 유사한 전환율을 보이고 있으며, 시도별로는 대구(5.5%)와 서울(5.8%)은 비교적 낮고, 강원, 충북, 경북은 8.8%로 비교적 높은 것으로 나타남.



자료: 한국감정원

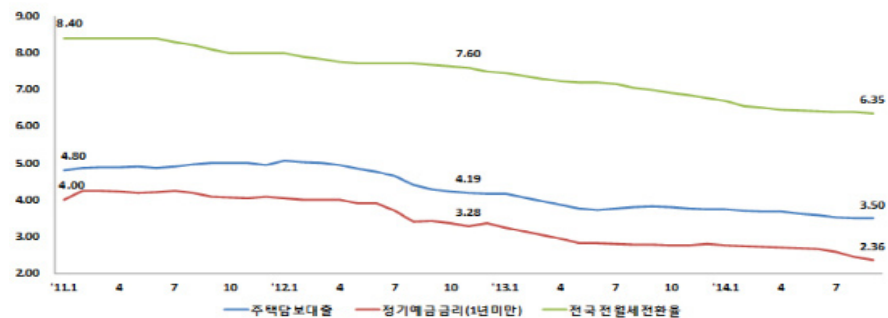
- 252개 시군구 가운데, 서울 송파가 4.9%로 가장 낮고, 성남 분당 5.2%, 서울 강북, 광진, 대구 달서 5.3%로 비교적 낮게 나타났으며, 강원 속초는 10.0%로 가장 높으며 서울 송파 보다 2배 이상 높은 것으로 나타남.

전환율 낮은 주요지역			전환율 높은 주요지역		
시군구	전월세전환율		시군구	전월세전환율	
	'11년 1월	'14년 9월		'11년 1월	'14년 9월
서울 송파	6.7	4.9	강원 속초	12.0	10.0
경기 성남 분당	7.5	5.2	경기 포천	12.0	9.9
서울 강북	7.5	5.3	경기 부천 오정	10.2	9.0
서울 광진	7.1	5.3	전남 목포	12.2	8.4
대구 달서	7.3	5.3	충남 공주	11.9	8.3

자료: 한국감정원

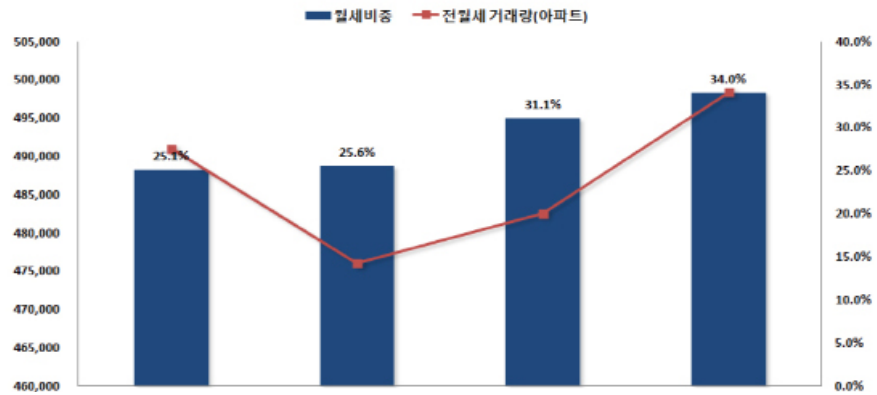
전월세 전환율의 하락원인은 금리하락에 따른 월세주택의 공급량 증가, 전세주택의 감소에 의한 전세가격의 상승이 주요원인으로 분석되며, 향후 저금리 기조는 전월세 전환율을 더욱 하락시킬 것으로 전망됨.

- 최근 전월세 전환율은 년 초 7.6%에서 6.4%로 가파른 하락세를 보이나, 예금금리 또한 2.36%로 꾸준히 하락, 그 격차는 2.7배로 상대적으로 높은 수준임.
 - 예금금리는 2.36%로 '11.1월 대비 1.64%p 하락하였고, 전월세 전환율은 6.35%로 '11.1월 대비 2.05%p 하락하면서 예금금리에 비해 상대적으로 낮은 하락을 기록



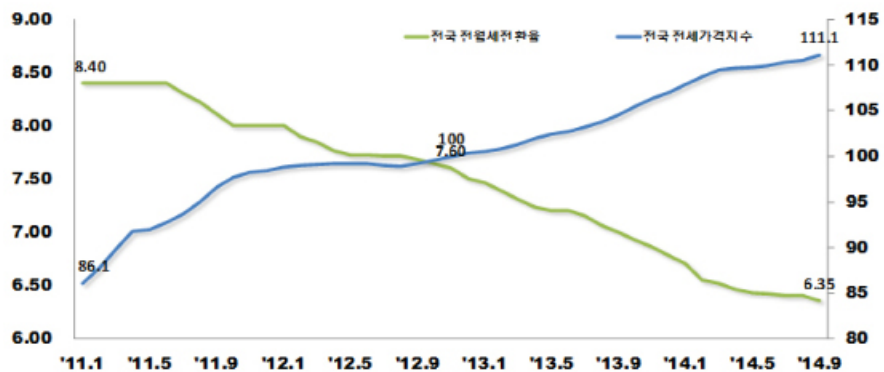
자료: 한국감정원, 한국은행 경제통계시스템

- 주택임대차시장에서의 월세주택비중은 점진적으로 증가하고 있어 '14년 현재 34.0%로 '11년(25.1%) 대비 8.9%p 증가하였음.
 - 주택임대차시장 선진화 정책, 10.30 월세지원정책, 시장금리의 하락, 1,2인가구의 증가, 매매시장에서의 월세주택 선호 현상 등은 향후 월세비중을 더욱 증가시킬 것으로 전망됨.



자료: 국토교통부

- 전국의 전세가격지수는 '11.1월 86.1에서 '14.7월 111.1까지 급격하게 상승한 반면, 전월세전환율은 '11.1월 8.4%에서 '14.7월 6.35%까지 꾸준히 하락
- － 최근 전월세전환율의 하락 원인은 임대료의 하락보다는 전세가격의 급격한 상승이 주요 원인으로 분석되며, 향후 주택임대차시장은 지속적인 월세주택의 전환으로 전월세환율은 당분간 하락할 것으로 예상됨.



자료: 한국감정원, 한국은행 경제통계시스템, 전월세전환율 = [연간임대료/(전세금-월세보증금)] × 100

지역 부동산 시장

'14년 10월 27일, **신도시 주택시장! 현주소는?**

김민섭 책임연구원, 민철홍 연구원

신도시지역의 매매 및 전세가격은 전년비 크게 상승하였으며, 전세상승률이 매매상승률의 2배 상회하는 가운데, 특히 판교지역은 매매 및 전세가격이 신도시 중 최고수준을 보이고 있으며, 대표단지 중 3.3㎡당 매매가격은 판교푸르지오(2,750만원), 전세가격은 분당파크뷰(1,910만원)가 최고인 것으로 나타남.

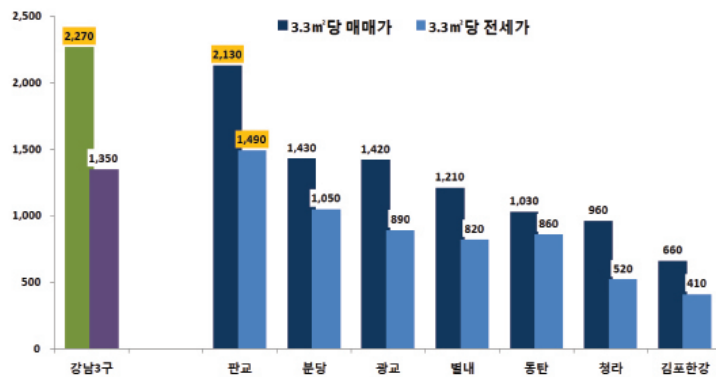
신도시 지역별 분석

판교의 3.3㎡당 매매가격 및 전세가격은 신도시 지역 중 최고 수준, 전세가격은 강남3구보다 높은 수준

- 판교의 3.3㎡당 평균매매가격은 2,130만원으로 신도시 중 가장 높은 수준이며, 전세가격 역시 1,490만원으로 가장 높은 수준
- － 판교지역의 매매가격은 강남3구의 94%에 육박하는 수준이며, 전세가격은 강남3구의 110% 수준으로 오히려 강남3구(1,350만원/3.3㎡) 수준을 상회
- － 특히, 판교지역의 3.3㎡당 전세가격은 인근 분당지역의 평당매매가격을 웃도는 수준이며, 김포한강신도시의(390만원)의 4배 수준
- － 분당과 광교의 매매가격은 비슷한 수준이며 판교의 약67% 수준, 분당과 광교의 전세가격은 판교의 각각 약70%, 약60% 수준으로 광교의 전세가격이 분당에 비해 상대적으로 낮게 나타났으며, 향후 광교의 전세가격 상승이 예상됨

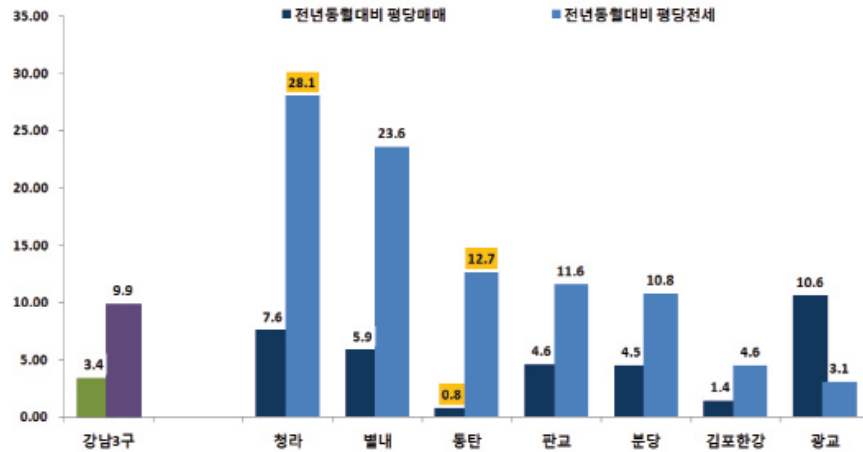
(단위 : 만원)

구분	판교	분당	광교	별내	동탄	청라	한강
3.3㎡당 매매가	2,130	1,430	1,420	1,210	1,030	960	660
3.3㎡당 전세가	1,490	1,050	890	820	860	520	410



자료: 한국감정원

- 대부분의 신도시지역은 전년동월比 전세상승률이 매매상승률을 크게 상회하는 수준이고, 청라, 별내 지역은 매매가격과 전세가격의 상승률 차이가 상대적으로 큰 데, 이들 지역은 중대형평형 중심의 공급이 원인으로 분석됨
- － 동탄의 전세가율은 83.6%로 신도시 중 최고 수준, 이는 매매상승률은 가장 낮고, 전세상승률은 청라, 별내를 제외하고 가장 높게 상승했기 때문이며, 삼성전자 사업장 및 서울 출퇴근자들의 수요로 인하여 높은 전세가율을 나타냄.
- － 상대적으로 전세가율이 낮은 청라, 별내 등이 높은 전세상승률을 나타내고 있으며 향후 지속적으로 전세가격 상승이 예상됨
- － 교통 인프라 확장으로 도심과의 접근성이 향상될 것으로 예상되는 광교, 청라의 매매가격의 상승률이 높고, 향후 광교신도시는 신분당선 개통 등으로 교통여건이 개선되면서 매매가격 상승의 여지 존재



자료: 한국감정원

지역별 매매가격 대비 전세가격 비율

(단위 : %)

구분	동탄	분당	판교	별내	광교	김포한강	강남3구	청라
'13년 10월 전세가율	74.8	69.1	65.6	58.1	67.7	59.6	56.1	45.6
'14년 10월 전세가율	83.6	73.2	69.9	67.9	63.0	61.5	59.6	54.3

자료: 한국감정원

신도시 대표단지별 분석

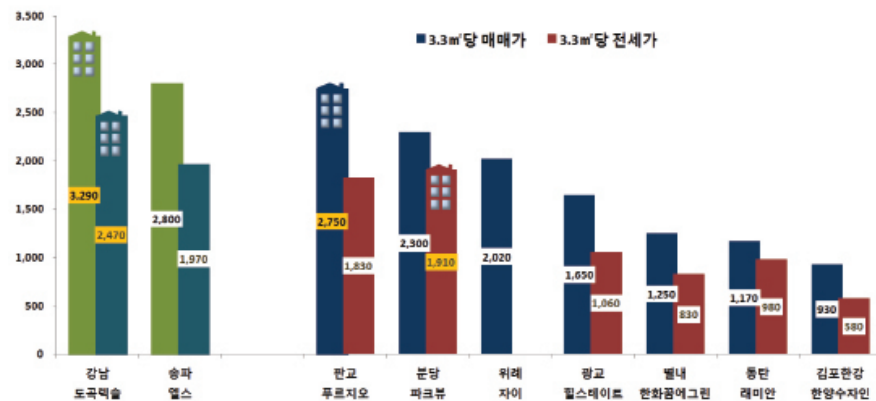
신도시 대표단지 중 3.3㎡당 매매가격은 판교푸르지오, 전세가격은 분당파크뷰가 가장 높은 수준을 보이고 있음

- 3.3㎡당 매매가격은 판교푸르지오(2,750만원)가 최고 수준으로, 분당파크뷰(2,300만원), 위례자이(2,020만원)에 비해 상대적으로 높고, 송파엘스(2,800만원)와 유사한 수준

- 위례자이의 분양권 호가는 판교푸르지오의 약73% 수준, 분당파크뷰의 약 90% 수준으로 예상보다 낮게 형성되고 있으나, 향후 접근성과 교통여건이 개선되고, 입주시기가 다가올수록 점진적으로 상승 할 것으로 예상됨
- 광교힐스테이트(1650만원)는 분당파크뷰의 약70%, 동탄래미안(1,170만원)의 약140% 수준으로 나타났으며, 향후 전철역의 개통 등 교통여건이 개선되면서 상승 가능성이 높음
- 3.3㎡당 전세가격은 분당파크뷰(1,910만원)가 가장 높은 것으로 나타났으며, 판교푸르지오의 전세가격(1,830만원)을 초과, 이는 인근 정자역이 환승역인 바 교통여건이 우수한 점이 원인으로 분석됨
- 광교힐스테이트의(1,060만원) 전세가격은 분당파크뷰의 약55%수준, 분당 신도시의 대표단지보다 상대적으로 낮은 것으로 분석됨

대표 단지별 평당매매 및 전세 가격

(단위 : 만원)



자료: 한국감정원

○ 전년대비 매매상승률은 판교푸르지오 8.2%, 전세상승률은 별내한화꿈에그린 25.0%로 대표 단지 중에서 가장 높은 상승을 나타냄

－ 별내한화꿈에그린은 30평대 단지로서, 최근 지하철 4호선 및 8호선 연장으로 인한 교통여건 개선이 기대되고 대부분의 신도시 아파트 규모가 중대형인 반면, 이들 단지는 중소형으로 구성되어 중소형 수요가 이동하면서 전세상승률이 높아진 것으로 분석됨

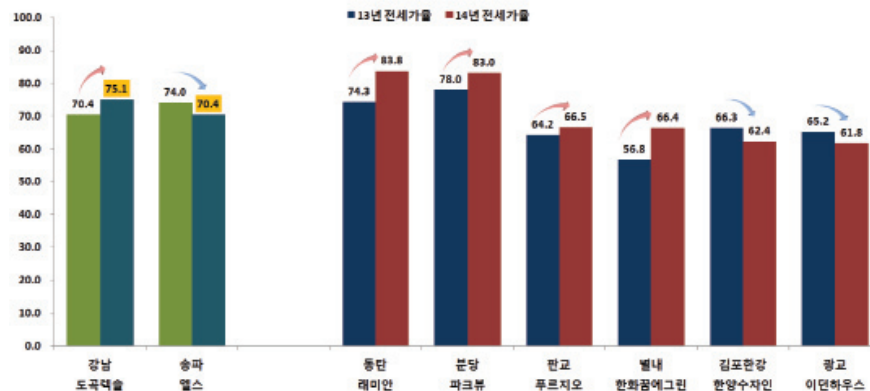
대표 단지별 전년동월대비 평당매매 및 전세가격 상승률

(단위 : 전년동월대비, %)

구분	별내 한화꿈에그린	동탄 래미안	판교 푸르지오	분당 파크뷰	강남 도곡렉슬	광교 이던하우스	송파 엘스	김포한강 한양수자인
매매상승률	5.8	7.1	8.2	3.4	2.4	6.7	6.9	4.2
전세상승률	25.0	21.2	12.8	9.6	9.4	1.7	1.6	-2.6

자료 : 한국감정원

- 동탄래미안 및 분당파크뷰의 전세가율은 각각 83.8%, 83.0%로 강남도곡렉슬, 송파엘스의 전세가율(약70%)을 상회하는 최고수준
- 특히 동탄래미안은 3.3㎡당 매매가격(1,170만원) 및 전세가격(980만원)은 다른 신도시에 비해 낮은 수준임에도 불구하고 높은 전세가율을 보이고 있으며, 이는 향후 매매가격의 상승의 요인으로 작용할 수 있음



자료 : 한국감정원

'14년 10월 20일, 수도권 지역의 전세가율 최고치 경신, 최고점은 어디?

이지연 부연구위원

전국의 전세가율(매매가격 대비 전세가격)은 비교적 안정세를 보이는 반면, 서울을 포함한 수도권 지역의 전세가율은 지속적인 상승으로 최고치를 경신중이며, 서울·경기 지역의 전세가율은 53개 시구 중 22개 지역이 70%를 상회. 수도권 지역의 매매가격은 안정된 반면, 정부 정책과 저금리의 장기화로 인한 전세 가격 상승으로 전세가율은 지속적으로 상승할 것으로 전망

최근 비수도권의 전세가율은 전년 대비 비교적 안정된 반면, 수도권의 전세가율은 전년 대비 약 6% 상승

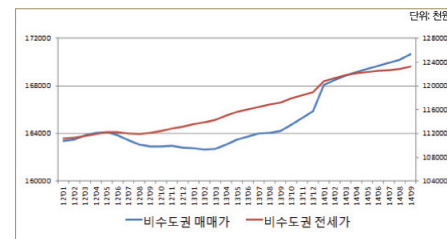
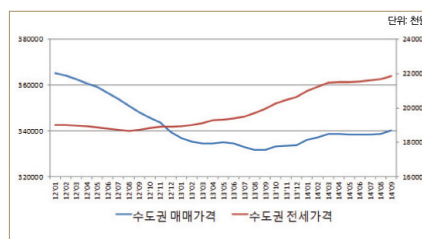
	전국	서울	경기	인천	지방권	5대광역시	8개도
전세가율(14'09 현재)	70.0%	65.4%	68.4%	66.0%	72.9%	73.8%	72.3%
13'09 대비 증감률	3.2%	5.7%	6.2%	5.6%	0.7%	0.8%	0.8%
12'01 대비 증감률	11.5%	22.0%	18.3%	1.2%	4.7%	5.4%	4.6%

주: 지방권(수도권 제외), 5대광역시(인천 제외), 8개도(경기도 제외)

자료: 한국감정원

- 최근 전세가율(매매가격 대비 전세가격)이 전국적으로 평균 70%에 이르는 수준까지 증가, 이는 수도권 지역(서울, 경기, 인천)의 전세가율의 상승세로 인한 영향
 - 수도권 지역의 전세가율은 장기간 지속적으로 크게 증가하였으며 최근에 들어 안정된 비수도권 지역(서울, 경기, 인천 제외)의 전세가율에 비하여 전년 동월 대비 약 6% 상승하며 꾸준한 증가 추세를 보이고 있음

(단위: 천원)

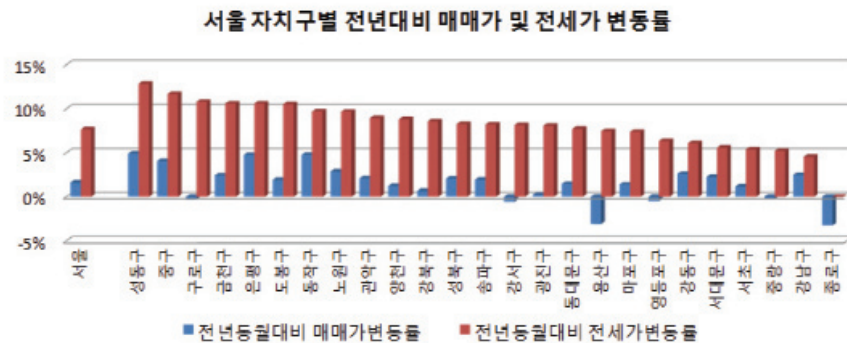


주: 좌축은 매매가격, 우축은 전세가격

자료: 한국감정원

- 수도권의 매매가격은 '13년 하반기까지 하락세를 유지하였으나 이후 다시 상승하는 추세를 보인다 최근에 이르러 비교적 안정된 형태를 보임, 이에 비해 수도권의 전세가격은 꾸준히 상승
 - 매매가격 상승분에 비하여 상대적으로 높은 전세가격 상승분으로 전세가율은 지속적으로 상승
- 반면, 비수도권 지역은 매매가격과 전세가격이 동반 상승하여 전세가율은 비슷한 수준에서 소폭 증가하며 안정된 형태를 보임

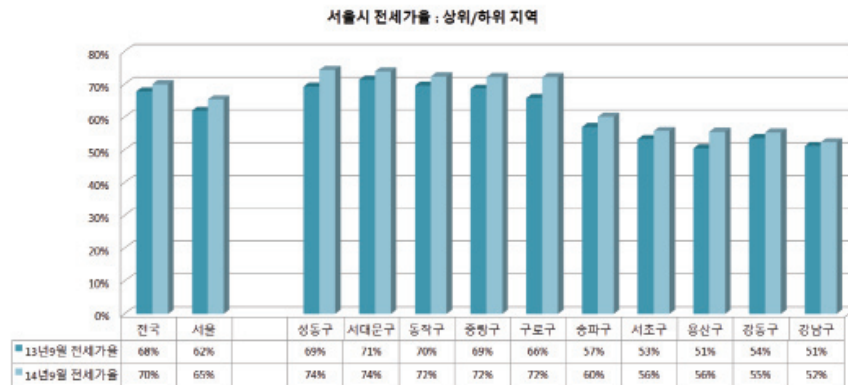
서울 전세가율의 최상위는 성동구, 하위 지역은 강남 3구



주: 전년 동월 대비 변동률은 '14.9월 대비 '13.9월의 가격 변동률
 자료: 한국감정원

- 서울 지역은 평균적으로 전년과 비교하여 매매가격은 2%, 전세가격은 8% 상승
 - 성동구(13%), 중구(12%), 구로구(11%), 금천구(11%), 은평구(11%) 순으로 높은 전세가 상승률을 보임

- 종로구를 제외한 서울시 모든 자치구에서 전년대비 전세가격이 상승하였으며 전세가격의 상승률이 매매가격의 상승률을 상회하면서 서울시 전 지역에 걸쳐 전세가율 상승

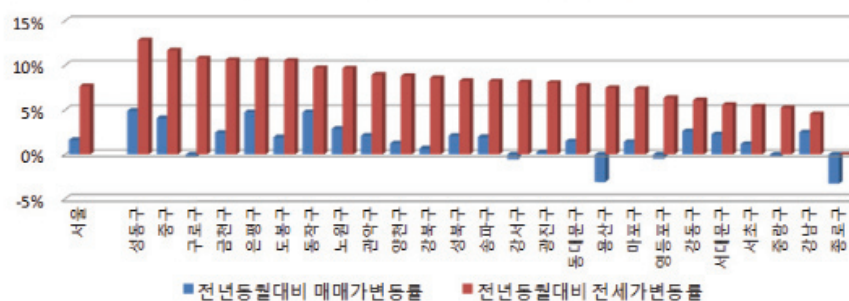


자료: 한국감정원

- '14년 9월 기준, 서울시 평균 전세가율은 65%로 전국 평균 70%에 비해 낮은 수치이나 꾸준히 증가하는 추세이며 최근 최고치를 계속 갱신하며 상승 중에 있음
- '12년 1월에는 서울시 모든 구의 전세가율이 61% 미만이었으나 지속적인 상승으로 현재 서울시 25개 자치구 중 12개 구의 전세가율이 70%를 상회
- 서울시 전세가율은 성동구(74%), 서대문구(74%), 동작구(72%), 중랑구(72%), 구로구(72%)의 순으로 대체로 강북 지역이 높은 전세가율을 기록하였으며 강남 3구를 비롯한 송파구(57%), 용산구(51%)는 서울 평균(65.4%) 대비 상대적으로 낮은 전세가율을 보임
 - 재건축 단지가 많은 강남 3구는 매매가격이 높아 비교적 낮은 전세가율을 기록
- 서울시의 매매가격은 비교적 안정된 반면, 재건축 이주로 인한 전세 수요와 저금리의 장기화로 인한 월세 전환으로 전세 가격이 상승하여 향후 전세가율의 추가적 상승이 예상됨

경기 지역은 동탄을 포함한 화성이 78%로 최고, 최하위는 과천시

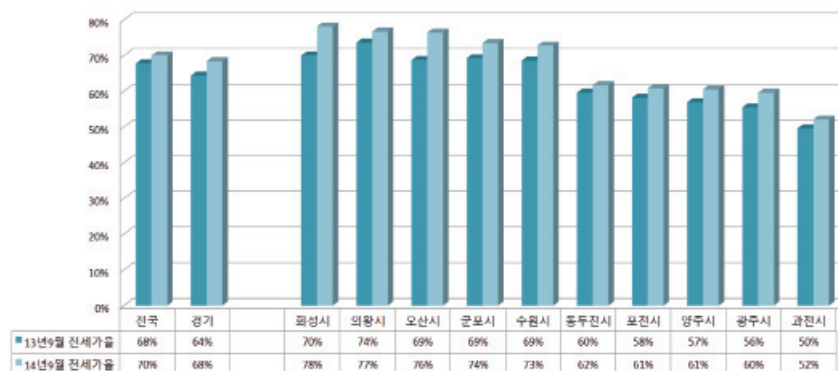
서울 자치구별 전년대비 매매가 및 전세가 변동률



자료: 한국감정원

- 경기도 지역의 매매가격은 전년대비 3% 상승한데 비하여 전세가격은 11% 상승
- 화성시(16%)의 전세가격은 수도권 최고상승률을 기록, 경기도 신도시 권역을 포함하는 파주(15%), 김포(15%), 의왕(15%), 오산(15%), 수원(14%) 등은 전국 대비 매우 높은 수준의 전세가 상승률을 보임
- 경기도 지역은 전세가 상승분이 매매가 상승분을 초과하여 모든 시에서 전년 대비 전세가율이 오름세를 이어가 68%의 종전 최고치를 경신

경기도 전세가율: 상위/하위 지역



자료: 한국감정원

- 주거 여건이 우수하고 교통이 편리한 화성(78%), 의왕(77%), 오산(76%), 군포(74%), 수원(73%), 구리(72%), 하남(72%), 안양(71%), 부천(71%), 고양(70%) 순으로 전세가율이 높으며 전세가율이 70%를 상회하는 시는 전체 28개 시 중 10개에 이름
- 화성시의 경우 동탄 신도시의 영향으로 전라도 광주지역을 제외하고는 전국적으로 가장 높은 전세가율(78%)을 기록
- 재건축 단지가 많고 매매가가 높은 과천시(52%)는 최저수준의 전세가율을 기록하였으며 수도권 외곽 지역인 동두천(62%), 포천(61%), 양주(61%)와 광주(60%) 지역도 상대적으로 낮은 전세가율을 형성
- 경기도 지역의 매매가격 상승은 미미한 반면, 중소형 주택이 집중되어 있고 서울과의 접근성이 용이한 지역을 중심으로 전세가가격이 상승하고, 저금리로 인한 전세 시장 불균형으로 인해 경기 지역의 전세가율은 지속적으로 상승할 것으로 예상

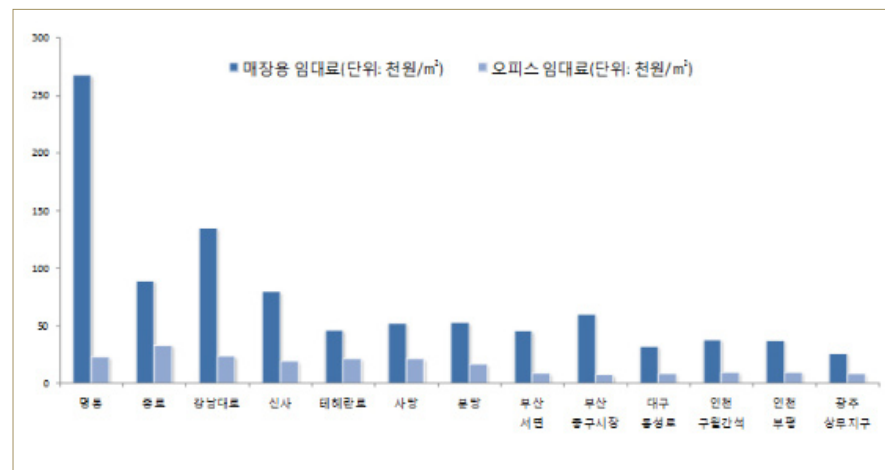
'14년 12월 15일, 우리나라 상가,오피스 임대시장 현주소 -

상가임대료는 명동, 오피스 임대료는 종로가 제일 높아

김상윤 연구위원

'14년 3/4분기 기준, 상가 임대료는 명동이 88.6만원/3.3㎡으로 종로의 3배, 강남대로의 2배로 전국 최고인 반면, 오피스 임대료는 종로가 11만원/3.3㎡으로 강남과 명동의 약1.4배로 가장 높아. 경기는 분당 17.5만원/3.3㎡, 지방은 부산 중구시장 19.8만원/3.3㎡으로 가장 높아.

상가(매장용) 임대료 중 명동이 88.6만원(3.3㎡당)으로 가장 높고, 강남대로(44.6만원/3.3㎡당)의 3배, 부산 중구시장(만원/3.3㎡당)의 4.5배, 분당(17만원)의 5배 이상 형성되어 있으며, 오피스 임대료는 상가와 달리 종로가 11만원(3.3㎡당)으로 명동과 강남(7.6만원/3.3㎡당)의 약 1.4배로 오히려 높게 형성.



자료: 한국감정원

주요상권 매장용 임대료

(단위 : 천원/㎡, %)

구분	명동	종로	강남대로	신촌	사당	영등포	신사	혜화	수유	서울역	광화문	청담	신림
임대료	268.1	89.3	135.1	60.2	52.5	33.8	79.7	69.9	58.6	60.1	69.0	69.0	52.7
구분	의정부역	광명	모란	분당	수원역	광주 상무	대구 동성로	대전 둔산	대구 상인동	부산 서면	부산 중구시장	울산 천하동	인천 구월간석
임대료	42.3	30.4	34.5	52.8	32.3	26.3	32.5	27.7	29.6	45.7	60.0	1.3	37.8

자료: 한국감정원

주요상권 오피스 임대료

(단위 : 천원/㎡, %)

구분	광화문	동대문	명동	서울역	종로	강남대로	도산대로	서초	신사	테헤란로	여의도	영등포	사당
임대료	21.4	17.1	23.4	21.5	33.3	23.9	19.0	19.0	19.3	21.8	20.7	12.2	21.4
구분	부산역	부산 서면	부산 중구시장	대구 동성로	대구 범어	대구 수성	인천 구월간석	인천 부평	광주 상무	둔산	분당	일산 동구	평촌 범계
임대료	6.8	8.7	7.5	8.3	5.4	7.4	9.7	9.9	8.1	6.3	16.5	10.1	10.9

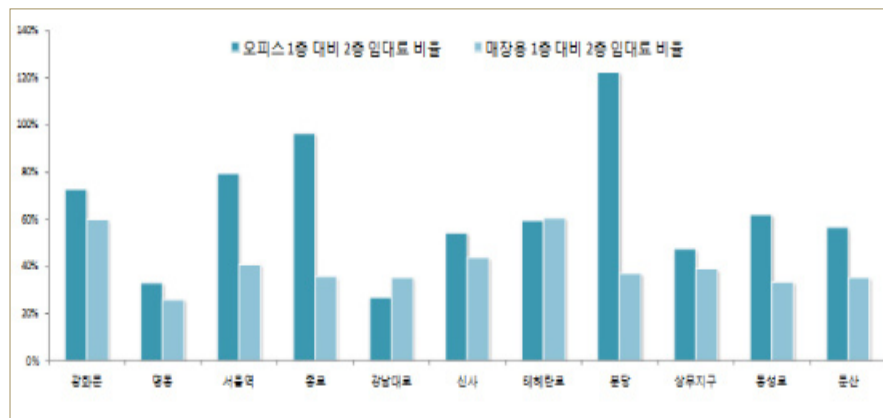
자료: 한국감정원

서울 강북 상권은 도심 오피스 중심의 금융·쇼핑 상권, 대학교 인근 문화·오락 상권, 기타 지역 상권으로 나누어져 있으며, 명동 상가 임대료는 88.6만원/3.3㎡으로 종로의 3배, 강남대로의 2배로 타 상권 대비 높음.

- 도심 오피스 중심의 금융·쇼핑 상권은 명동, 종로, 광화문, 서울역 등이 주요상권이며, 명동은 88.6만원/3.3㎡으로 종로의 3배로 월등히 높고 그 외 상권은 20만원/3.3㎡~30만원/3.3㎡의 높은 수준의 임대료 형성.
- 대학교 인근 문화·오락 상권은 혜화동(대학로) 약 23만원/3.3㎡으로 가장 높고 신촌, 홍대, 건대, 경희대, 성신여대 등은 15만원/3.3㎡~1만원/3.3㎡ 수준으로 형성, 기타 지역 상권은 동대문, 충무로, 공덕역, 용산, 영등포, 이태원, 청량리, 등으로 15만원/3.3㎡~20만원/3.3㎡ 수준으로 형성.

서울 강남 상권은 오피스 중심의 금융·쇼핑 상권, 서비스·쇼핑 중심 상권, 기타 지역 상권으로 나누어 형성되어 있으며, 강남대로 임대료는 44.6만원/3.3㎡으로 강남에서 가장 높으며 인근 테헤란로, 도산대로의 약3배 수준 형성.

- 사무 오피스 중심의 금융·쇼핑 상권은 강남대로, 테헤란로, 도산대로, 서초, 신사, 사당 등이 주요상권이며, 강남대로가 44.6만원/3.3㎡으로 가장 높고, 그 외 상권은 15만원/3.3㎡~20만원/3.3㎡ 수준 형성.
- 서비스·쇼핑 중심 상권은 청담, 압구정, 잠실, 목동 등으로 청담이 약23만원/3.3㎡으로 가장 높고, 대부분 10만원/3.3㎡~15만원/3.3㎡만원 형성, 기타 지역 상권은 사당, 신림, 천호, 화곡 등으로 상권에 따라 임대료 수준이 7만원/3.3㎡~17만원/3.3㎡ 형성.



자료: 한국감정원

수도권 중 상가(매장형) 임대료가 가장 높은 지역은 분당으로 17만원/3.3㎡ 정도이며 서울 명동의 약20%수준을 보이고 있으며, 그 뒤로 의정부역, 모란, 광명, 수원역, 부천역 상권 등으로 나타났으며 13만원/3.3㎡ ~ 15만원/3.3㎡ 수준으로 서울 기타지역 상권과 유사한 수준이며, 5대 광역시 중 부산 중구시장이 약1만원/3.3㎡으로 가장 높고, 인천 간석, 대구 동성로, 대전 둔산, 광주 상무, 울산 전하 순으로 나타남.

오피스 임대료는 종로가 11만원/3.3㎡으로 가장 높고, 서울 주요 지역인 명동, 강남대로, 광화문, 서울역, 도산 테헤란로, 여의도, 사당 등은 약7만원/3.3㎡, 경기 분당은 약 5.5만원/3.3㎡으로 서울 종로의 50%수준, 5대 광역시 주요 오피스 상권은 3만원/3.3㎡ ~ 4만원/3.3㎡으로 유사한 임대료 수준 형성.

- 종로 오피스 임대료는 11만원/3.3㎡으로, 명동, 강남대로의 1.4배로 높게 형성되어 있으며, 동대문, 도산대로, 서초, 신사, 홍대, 잠실 등은 5.5만원/3.3㎡ ~ 6.5만원/3.3㎡ 정도로 형성.

상가(매장용) 중 1층 대비 2층 임대료 비율이 가장 낮은 상권은 명동으로 1층의 26% 수준으로 조사되었으며, 종로와 강남대로 약35%, 경기 분당 약37%로 나타났으며, 5대 광역시 중 부산 중구시장이 31%로 비교적 낮은 비율.

주요상권 오피스 1층 대비 2층 임대료

(단위 : %)

구분	광화문	명동	서울역	종로	강남대로	신사	테헤란로	분당	광주상무	동성로	둔산	부산연산로터리	인천부평
임대료	73%	33%	80%	97%	27%	55%	59%	123%	47%	62%	57%	57%	65%

자료: 한국감정원

주요상권 매장용 1층 대비 2층 임대료

(단위 : %)

구분	광화문	명동	서울역	종로	강남대로	신사	테헤란로	분당	광주상무	동성로	둔산	부산중구시장	인천구월간석
임대료	60%	26%	41%	36%	35%	44%	61%	37%	39%	34%	35%	31%	46%

자료: 한국감정원

- 서울지역 상가(매장용)중 1층 대비 2층 임대료 비율이 가장 높은 지역은 테헤란로 60%로, 인근 강남대로 35%의 1.7배 이상으로 큰 차이를 보이고 있으며, 경기권 주요 상권인 모란, 광명, 수원역, 부천역은 50%~60% 수준이며, 5대 광역시 중 부산 중구시장은 31%로 가장 낮고, 광주 상무, 대구 동성로, 대전 둔산은 약37%로 유사한 비율을 보이고 있음.

서울의 명동, 종로, 강남대로, 신사, 광화문, 청담 상권은 비교적 높은 임대료에 높은 투자수익률(1.6% ~ 2.0%)를 보여주고 있으나, 광주 상무, 울산 전하동, 인천 구월간석 등 상권은 낮은 임대료인 반면 비교적 높은 투자수익률 보이고 있어 임대료와 투자 수익률이 일치 하지는 않는 것으로 분석됨.

주요상권 매장용 투자수익률 (단위 : %)

구분	명동	종로	강남 대로	신촌	사당	영등포	신사	혜화	수유	서울역	광화문	청담	신림
임대료	2.06	1.74	1.46	1.30	1.42	0.99	1.66	1.38	1.08	1.56	1.70	1.54	1.39
구분	의정 부역	광명	모란	분당	수원역	광주 상무	대구 동성로	대전 둔산	대구 상인동	부산 서면	부산 중구시장	울산 전하동	인천 구월간석
임대료	1.04	1.41	0.86	0.94	0.76	1.33	1.22	0.92	1.60	1.51	1.38	1.76	1.56

자료: 한국감정원



편집위원장 채미옥
편 집 위 원 박기석
 김상윤
 이준용
 정문오
 이지연
 민철홍
 이석희

한국감정원 부동산시장 분석보고서

(2014년 동향 및 2015년 전망)

발행일 2015년 1월
발행처 한국감정원 부동산연구원
 대구광역시 동구 이노밸리로 291
 Tel 053-663-8000
발행인 서종대

ISBN 978-89-88365-91-5

본 분석보고서의 내용은 연구자의 견해이며,
무단 복제 · 전재 · 개작을 금합니다.