

2021
7.5

KRIHS POLICY BRIEF
No. 823

발행처 국토연구원
발행인 강현수
www.krihs.re.kr



국토정책 Brief

KRIHS POLICY BRIEF

주택시장의 국지적 불안, 원인진단과 해소방안



주요내용

- 1 주택시장의 국지적 시장불안 현상은 일부 지역에 한정되어 나타나는 현상으로 주택시장이 안정적 수준을 벗어나 시장의 변동성이 증가된 상태로 정의할 수 있음
- 2 시장불안 지역은 시장 상황에 따라 공간적으로 이동하는 특성을 보이며, 2020년 상반기, 규제지역(서울)에서 비규제지역(경기, 인천)으로의 시장불안 전이현상이 관찰됨
 - 시장과열 현상의 지속기간은 경기, 인천보다 서울이 긴 것으로 분석됨
- 3 국지적 시장불안 지역은 7개 또는 4개 유형으로 구분되며, 유형 간 선·후행 관계, 가격 변화의 방향성, 가격 변동폭에서 차이를 보임
 - (7개 유형) 7A(서울 양천·서초·강남 등), 7B(경기 과천), 7C(서울 종로, 경기 성남 등), 7D(서울 중랑, 경기 용인, 인천 동구 등), 7E(서울 도봉, 경기 광주 등), 7F(경기 안양 등), 7G(경기 안성 등)
 - (4개 유형) 4A(서울 양천·서초·강남, 경기 과천·성남 등), 4B(서울 중랑, 경기 용인·부천, 인천 중구 등), 4C(경기 안양·군포·수원 등), 4D(경기 안성·오산·평택 등)
- 4 아파트 가격 변화율에 영향을 미치는 주요 요인은 통화량 변동률, 매매심리지수의 수준, 준공물량의 변동률, 외지인 거래비중 등으로 분석

정책방안

- 1 (지역 기반 모니터링체계 마련 및 제도개선) 국지적 시장불안 지역 탐색 모니터링 체계 마련, 부동산시장 소비심리지수의 활용성 강화 및 규제지역 제도 정비
 - 지역 기반 모니터링체계 마련 및 제도개선 방안은 시급성이 요구되며 비교적 단기간에 시행 가능
- 2 (장기 주택시장 안정화) 유동성 관리방안(주택금융규제의 실효성 제고)과 안정적 주택 공급방안(중장기 택지공급계획 및 주택비축은행제도 도입) 마련
 - 장기 주택시장 안정화 방안은 시장에 대한 정부개입 여지 감소와 주택시장 전반에 대한 영향요인을 고려하여 장기적으로 시행

김지혜 부연구위원
황관석 부연구위원
고영화 연구원
박천규 연구위원
노민지 책임연구원

1

주택시장의 국지적 시장불안 현상의 정의 및 연구 필요성

(정의) 일부 지역에 한정되어 나타나는 현상으로 주택시장이 안정적 수준을 벗어나 시장의 변동성이 증가한 상태

- 정량적으로는 특정 지역의 주택가격 변동률이 일정한 임계치를 벗어난 것으로 임계치의 상·하한을 넘는 지역을 각각 시장과열 지역과 시장침체 지역으로 구분
- 국지적 시장불안 현상의 지속기간은 분석의 공간단위 등에 따라 상이하게 나타날 수 있음

(필요성) 주택시장에서는 일부 지역을 중심으로 주택가격 변동성이 급등·급락하거나, 급등·급락 지역이 이동하는 현상이 관찰되는데, 최근 수도권에서도 이러한 국지적 시장불안 현상이 나타나고 있어 그 원인을 파악하여 장·단기적인 주택시장 안정을 위한 정책방안을 마련할 필요

2

국지적 시장불안 지역의 탐색과 유형화

(임계치) 수도권 주택시장의 국지적 시장불안 현상을 식별하기 위한 임계치의 상·하한은 7.1%, -5.4%로 설정

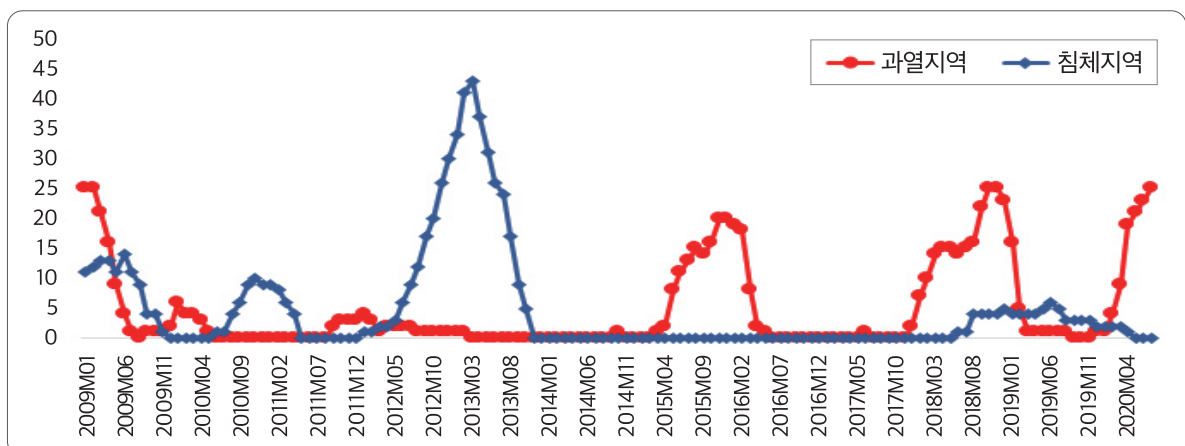
(2013년 3월) 시장침체 지역 43곳, (2018년 11월/2020년 7월) 시장과열 지역 25곳

수도권의 경우 2013년 3월에 시장침체 지역(43개 시군구)이 가장 많이 식별되었으며, 2018년 11월과 2020년 7월에는 시장과열 지역(25개 시군구)이 가장 많이 식별됨

- 시장과열 지역은 왼쪽으로 꼬리가 긴 분포를 나타내고, 시장침체 지역은 오른쪽으로 꼬리가 긴 분포를 가지므로 시장과열 지역이 침체 지역에 비해 상대적으로 천천히 증가한 후 빠르게 감소하는 것으로 분석

그림 1 수도권 시군구별 시장과열 및 시장침체 지역 추이

(단위: 개)

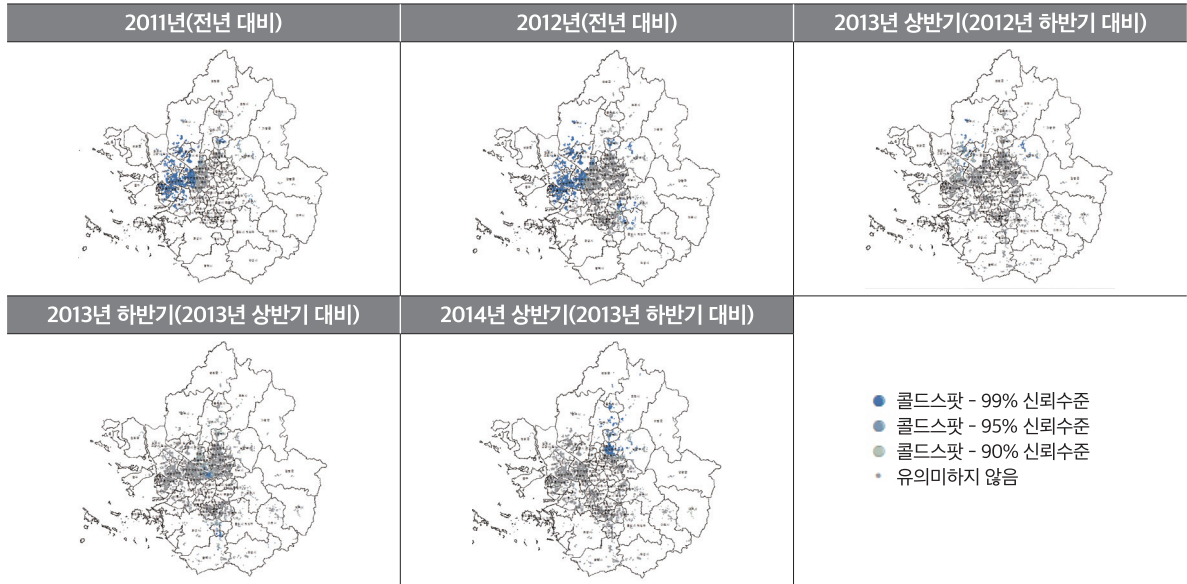


출처: 김지혜·황관석·고영화 외 2021, 46.

국지적 시장불안 지역의 공간 이동 분석

(침체기) 경기·인천(2011~2012년) → 서울(2013년) → 경기(2014년 상반기) 지역으로 시장침체 지역이 이동

그림 2 아파트매매실거래가격 변동을 콜드스팟 분석 결과

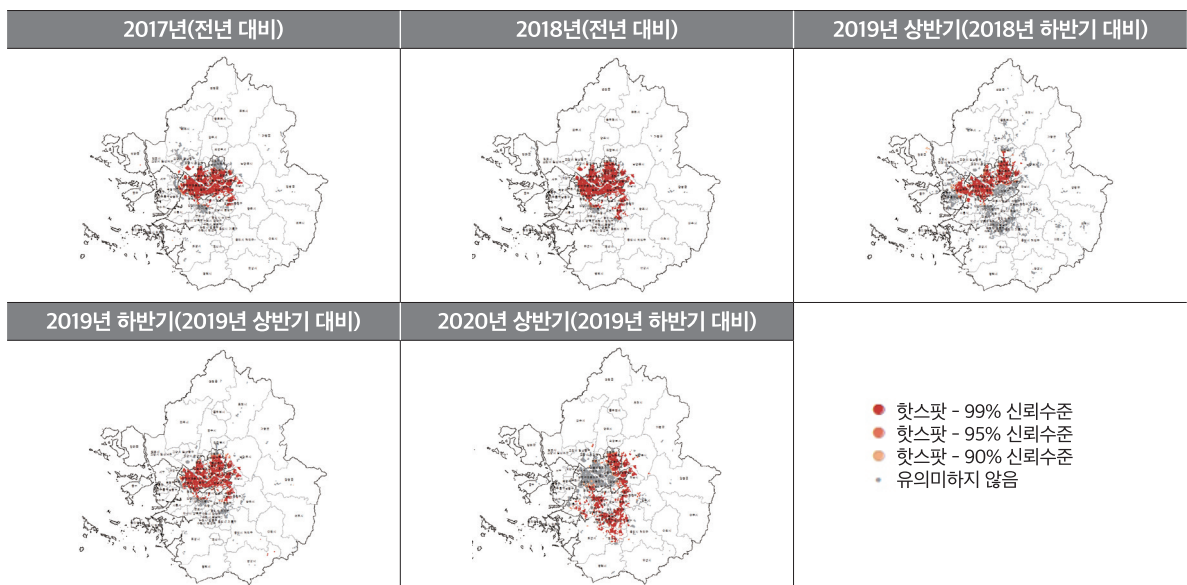


출처: 김지혜·황관석·고영화 외 2021, 52 (원자료 국토교통부 실거래가 공개시스템(<http://rtdown.molit.go.kr/> 2020년 9월 2일 검색)의 아파트매매실거래가격을 활용하여 연구진 작성).

(과열기) 서울(2017~2018년) → 서울 및 인천(2019년 상반기) → 서울(2019년 하반기) → 경기(2020년 상반기) 지역으로 시장과열 지역이 이동한 것으로 분석됐으며, 2020년 상반기에는 비규제지역으로의 시장불안 전이현상이 확인

- 경기·인천보다 서울 지역에서 시장과열 현상의 지속기간이 긴 것으로 파악
- 최근에는 정책이 변화함에 따라 규제지역에서 비규제지역으로 시장과열 지역이 이동하는 양상을 보이는 등 시장불안 현상의 전이효과가 나타나기도 함

그림 3 아파트매매실거래가격 변동을 핫스팟 분석 결과



출처: 김지혜·황관석·고영화 외 2021, 56 (원자료 국토교통부 실거래가 공개시스템(<http://rtdown.molit.go.kr/> 2020년 9월 2일 검색)의 아파트매매실거래가격을 활용하여 연구진 작성).

국지적 시장불안 지역은 7개 또는 4개 유형으로 구분

(유형화) 국지적 시장불안 지역은 7개(Bayesian Information Criterion: BIC 기준)와 4개(BIC 및 유형 배분비율 5%)로 유형화

- 7개 유형의 경우 7A 유형은 선도 경향, 7D 유형은 후행 경향이 가장 강한 것으로 분석됐으며, 7A~7F 유형의 아파트매매 가격과 수도권 아파트매매가격의 방향성은 동일한 것으로 확인됐고, 변화율의 변동폭은 7B 유형이 가장 큼
- 4개 유형의 경우 4A 유형과 4D 유형은 각각 선도·후행 경향이 가장 강한 것으로 나타났으며, 4D 유형을 제외한 모든 유형의 아파트매매가격과 수도권 아파트매매가격의 방향성이 동일한 것으로 분석
 - 변화율의 변동폭은 4D 유형 → 4C 유형 → 4A 유형 → 4B 유형 순서로 확인

표 1 국지적 시장불안 지역의 유형화

7개 유형		4개 유형	
7A	【서울】양천, 서초, 강남, 송파, 강동 【경기】성남(분당)	4A	【서울】종로, 중구, 용산, 성동, 광진, 동대문, 성북, 서대문, 마포, 양천, 강서, 구로, 금천, 영등포, 동작, 관악, 서초, 강남, 송파, 강동 【경기】과천, 성남(수정, 분당)
7B	【경기】과천		【서울】종로, 중구, 용산, 성동, 광진, 동대문, 성북, 서대문, 마포, 양천, 강서, 구로, 금천, 영등포, 동작, 관악, 서초, 강남, 송파, 강동 【경기】과천, 성남(수정, 분당)
7C	【서울】종로, 중, 용산, 성동, 광진, 성북, 동대문, 강북, 노원, 은평, 서대문, 마포, 강서, 구로, 금천, 영등포, 동작, 관악 【경기】성남(수정)		【서울】종로, 중구, 용산, 성동, 광진, 동대문, 성북, 서대문, 마포, 양천, 강서, 구로, 금천, 영등포, 동작, 관악, 서초, 강남, 송파, 강동 【경기】과천, 성남(수정, 분당)
7D	【서울】종량 【경기】성남(중원), 용인(처인, 기흥), 부천, 남양주 【인천】동, 미추홀, 남동, 부평, 계양	4B	【서울】종량, 강북, 도봉, 노원, 은평 【경기】성남(중원), 용인(처인, 기흥), 부천, 남양주, 광주, 김포, 고양(덕양, 일산동, 일산서), 파주, 동두천, 양주, 의정부
7E	【서울】도봉 【경기】광주, 김포, 고양(덕양, 일산동, 일산서), 파주, 동두천, 양주, 의정부 【인천】중, 연수, 서		【인천】중구, 동구, 서구, 미추홀, 연수, 남동, 부평, 계양 【서울】종량, 강북, 도봉, 노원, 은평 【경기】성남(중원), 용인(처인, 기흥), 부천, 남양주, 광주, 김포, 고양(덕양, 일산동, 일산서), 파주, 동두천, 양주, 의정부 【인천】중구, 동구, 서구, 미추홀, 연수, 남동, 부평, 계양
7F	【경기】안양(만안, 동안), 군포, 의왕, 용인(수지), 수원(장안, 팔달, 영통), 안산(상록, 단원), 시흥, 광명, 화성, 구리, 하남	4C	【경기】안양(만안, 동안), 군포, 의왕, 용인(수지), 수원(장안, 권선, 팔달, 영통), 안산(상록, 단원), 시흥, 광명, 화성, 구리, 하남
7G	【경기】안성, 오산, 평택, 이천	4D	【경기】안성, 오산, 평택, 이천

출처: 김지혜·황관석·고영화 외 2021, 61; 63.

3

국지적 시장불안의 원인과 전이압력 분석

[수도권 아파트매매가격 변화율의 주요 영향요인] 통화량, 매매심리지수, 준공물량

(통화량의 변동률) 유동성의 대리변수로 시중 자금의 유통량이 풍부해지면 아파트 수요가 증가하여 매매가격의 변동률이 커지는 것으로 확인

(매매심리지수) 매매가격심리지수가 상승하면 아파트매매가격 변화율도 상승하는 것으로 분석됐으며, 아파트매매가격 변화율에 대한 영향력이 가장 큰 것으로 나타남

(준공물량) 아파트 공급물량의 대리변수로 주민등록세대수 대비 준공물량이 증가하면 아파트매매가격의 변동성은 작아지는 것으로 확인

(외지인 거래비율) 서울 종로·용산·강남·서초로 이루어진 4A 유형과 경기 안양·군포·용인 등으로 이루어진 4C 유형의 경우 외지인 거래비율이 증가하면 아파트매매가격 변화율도 증가하는 것으로 분석

경기도의 27개 시군구에서 전이압력이 확인 → 현재 규제지역으로 지정

국지적 시장불안 전이효과의 유인변수는 생활SOC 특성 요인, 인구 및 가구 특성 요인, 투자 특성 요인, 주택이용 수요 특성 요인으로 나타남

- 부동산시장의 시장불안 전이현상이 발생할 확률은 생활SOC 특성 요인 → 주택이용 수요 특성 요인 → 인구 및 가구 특성 요인 → 투자 특성 요인 순서로 작아짐

그림 4 부동산 시장불안 전이효과의 유인변수

요인 ① 생활SOC 특성	요인 ② 인구·가구 특성	요인 ③ 투자 특성	요인 ④ 주택이용 수요 특성
- 보육시설 수 - 복지시설 수 - 총 병상 수 - 노인여가복지시설 수 - 교원 수 - 사설학원 수 - 문화시설기반 수 - 요양기관 수	- 1인 가구 수 - 신혼 부부 수 - 총 가구 수 - 신생아 수	- 시·도 간 전입비율 - 시·도 간 전출비율 - 매매 대비 전세가율	- 전세 거주비율 - 철도역까지의 접근시간

출처: 김지혜·황관석·고영화 외 2021, 129.

(전이압력 진단기준) 경기도의 평균 전이효과 발생확률(4%)을 활용하여 <표 2>과 같이 부동산시장의 시장불안 전이압력 진단기준을 제시

표 2 경기도 지역의 부동산 시장불안 전이압력 판단기준

- 4%의 확률을 기준으로 해당 지역이 4%보다 높을 경우 1의 점수를 부여함
- 각 요인 중 한 가지라도 1점을 받은 지역은 전이압력이 있는 지역으로 간주
- 요인 점수의 합이 높을수록 신호의 강도는 강해지는 것으로 판단할 수 있으며, 정도에 따라 위험과 모니터링 지역으로 구분할 수 있음
- 0의 점수를 가질 경우 전이효과 발생 확률이 적고, 모니터링 필요성이 낮은 지역으로 구분할 수 있음

출처: 김지혜·황관석·고영화 외 2021, 121.

(분석 결과) 2019년 12·16 대책을 중심으로 경기도의 시장불안 전이압력을 분석한 결과, 27개 시군구에서 시장불안 전이압력이 확인됐으며, 2021년 1월 기준으로 23개 시군구가 규제지역으로 지정

- 동두천시·이천시 등은 시장불안 전이압력에 대한 모니터링이 필요한 지역으로 나타났으며, 양평군·가평군·연천군은 시장불안 전이 가능성이 낮은 것으로 분석

4

국지적 시장불안 해소 및 시장안정을 위한 정책제언

(지역 기반 모니터링체계 마련 및 제도개선 방안) 국지적 시장불안 해소를 위해 시급성이 요구되며 비교적 단기간에 시장안정에 기여할 수 있는 방안을 의미하며, 국지적 시장불안 지역 탐색 모니터링체계 마련, 부동산시장 소비심리지수의 활용성 강화, 규제지역 제도 정비 필요

- (국지적 시장불안 지역 탐색 모니터링체계 마련) 이 연구에서 제시한 시장불안 지역 탐색 및 부동산 시장불안 전이 압력 진단기준 등을 활용하여 지역 기반의 주택가격 모니터링체계를 마련할 필요
 - 특히 주택가격지수뿐 아니라 체감도가 높은 실거래가격 자료를 활용하여 국지적 시장불안 지역을 탐색하고, 가격의 선도 지표로 알려진 거래량의 변화에 대해서도 모니터링할 필요
- (부동산시장 소비심리지수의 활용성 강화) 매매심리지수는 수도권 아파트매매가격 변화율에 가장 큰 영향을 미치는 요인으로, 이에 대한 면밀한 모니터링 및 소비심리지수 활용도를 강화할 필요
 - 국지적 시장불안 지역의 매매심리지수 평균값을 유형별로 구분하여 변화 추이를 모니터링하고, 소비심리지수의 가격 전망 문항을 활용하여 주택가격 전망에 대한 심리지수를 개발
- (규제지역 제도개선) 현재의 규제지역 제도는 금융규제 및 부동산조세 정책과 매우 복잡하게 연계되어 있어 이해가 쉽지 않다는 단점이 있으므로, 이를 체계적으로 개편하고, 규제지역 지정 및 해제 과정의 내실화를 추구
 - 규제지역의 체계화는 ① 현재 3개 규제지역의 지정기준을 통합하되, 정책강도는 단계적으로 적용하거나 ② 규제지역을 신규 주택시장과 기존 주택시장으로 분리하고 정책강도는 단계적으로 적용
 - 단, 현재와 같이 시중 유동성이 풍부하고 저금리로 인해 주택마련 비용이 감소하는 상황에서는 부동산시장의 시장불안 전이효과가 발생할 가능성이 크므로 범규제지역을 대상으로 규제지역을 지정할 필요

(장기 주택시장 안정화 방안) 주택시장 전반에 영향을 미치는 요인들을 중심으로 장기적 관점에서 시장안정을 위해 추진되어야 할 정책방안을 의미하며, 유동성 관리방안 및 안정적 주택공급방안 마련이 필요

- (유동성 관리방안: 주택금융규제의 실효성 제고) 수요자 중심의 금융정책인 DSR(총부채원리금상환비율)로 주택금융정책을 전환하고, 임차인과 임대인의 관계를 고려한 전세금 레버리지 억제방안을 마련할 필요
- (안정적 주택공급방안: 중장기적 택지공급계획 수립) 코호트 효과 및 선호 주택유형 등을 고려하여 중장기 주택수급 진단 지표를 개발하고, 인센티브 부여 등을 통한 민간 소유 택지 정보 보완 및 토지이용 변화 시뮬레이션 시스템을 구축
- (안정적 주택공급방안: 주택비축은행 제도 마련) 정책대상계층 및 재원마련 등의 주요 쟁점을 고려한 주택비축은행 제도 도입계획을 마련함으로써 공공임대주택을 확보를 통한 서민 주거안정과 가격상승기 주택매각을 통해 주택시장의 변동성을 완화하는 데도 기여할 필요

참고문헌

국토교통부. 실거래가 공개시스템-아파트매매실거래가격. <http://rtdown.molit.go.kr/> (2020년 9월 2일 검색).

※ 이 브리프는 “김지혜·황관석·고영화·박천규·노민지. 2021. 주택시장의 국지적 불안 원인에 대한 진단과 해소방안 연구. 세종: 국토연구원”의 결과를 정리한 것임.

- **김지혜** 국토연구원 부동산시장연구센터 부연구위원 (kjh@krihs.re.kr, 044-960-0331)
- **고영화** 국토연구원 부동산시장연구센터 연구원 (yhgo@krihs.re.kr, 044-960-0322)
- **노민지** 국토연구원 부동산시장연구센터 책임연구원 (mjnoh@krihs.re.kr, 044-960-0263)

- **황관석** 국토연구원 부동산시장연구센터 부연구위원 (kshwang@krihs.re.kr, 044-960-0367)
- **박천규** 국토연구원 부동산시장연구센터 연구위원 (cgpark@krihs.re.kr, 044-960-0274)

