



국토연구원
개원39주년 기념 세미나

주거안정을 위한
부동산정책 추진방향

부동산시장 진단과 핵심 정책과제

변세일
(부동산시장연구센터장)



국토연구원
KRIHS



차 례

부동산시장 선진화
'국토연구원'이 이끌어갑니다.

- I. 부동산시장 여건 변화와 진단
- II. 8.2대책 이후 시장 변화와 향후 변화 요인
- III. 지역부동산시장 평가
- IV. 핵심 정책과제





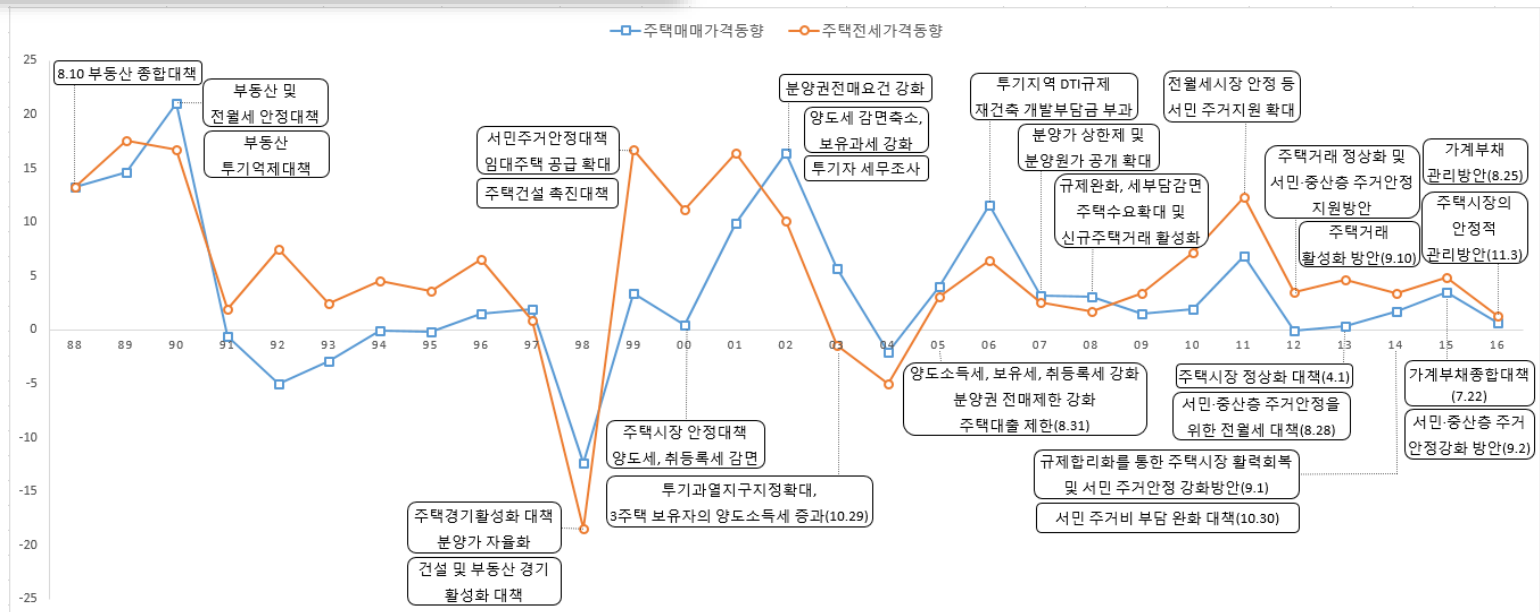
I. 부동산시장 여건변화와 동향

1. 부동산시장 여건변화와 이슈

주택시장의 지역 차별화 속에 다양한 이슈 제기

- 올해 우리나라 부동산시장은 주택수급 불일치, 국지적 시장 과열, 증가하는 가계부채와 전월세난, 금리인상 가능성 등 다양한 이슈 제기
- 시대별로 주택시장의 상황에 따라 규제, 규제 완화 정책이 반복적으로 시행

시대별 주요 주택정책과 주택가격 동향



2. 향후 시장 변화요인

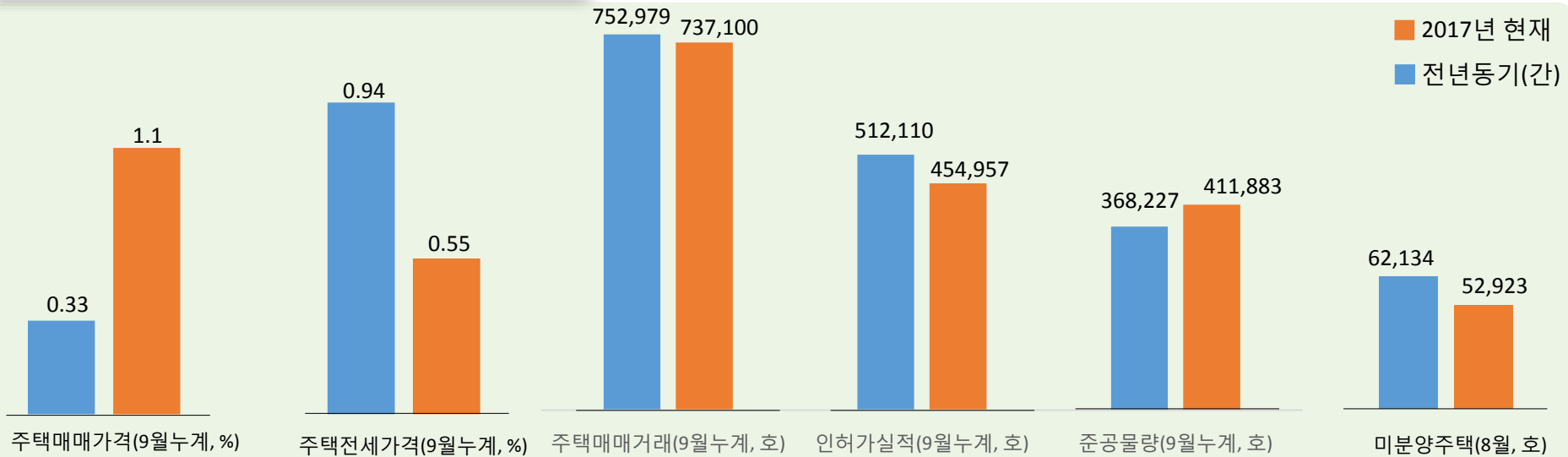
- 경제적, 시장적, 정책적 요인이 상존



3. 부동산시장 동향

- 전국 주택매매가격의 상승폭은 전년 동기간에 비해 커졌으나, 전세가격은 비교적 안정세
 - 주택매매가격은 9월 현재 누계 상승률이 1.1 %로 작년 동기누계대비 상승폭 확대
 - 전세가격은 전반적인 공급 증가에 따라 비교적 안정세를 유지

주택시장 주요 지표: 전년과 비교



자료: 국토교통부, 한국감정원

3. 부동산시장 동향

- 준공물량 증가에 따른 공급과다 우려로 인허가 물량은 전년보다 감소하였으며, 6.19대책 및 8.2대책으로 인해 거래량 다소 감소
- 재건축 호재, 개발호재가 있는 지역을 중심으로 가격 상승폭이 커져 국지적 시장과열 우려, 신규 분양시장 청약경쟁률도 지속적으로 높은 수준 유지
- 한편 일부 지역의 국지적 과열이 우려되는 가운데 가격, 심리, 공급 등 지역별 시장 차별화

지역별 주택시장 주요 지표 전년동기(간)와의 비교정리

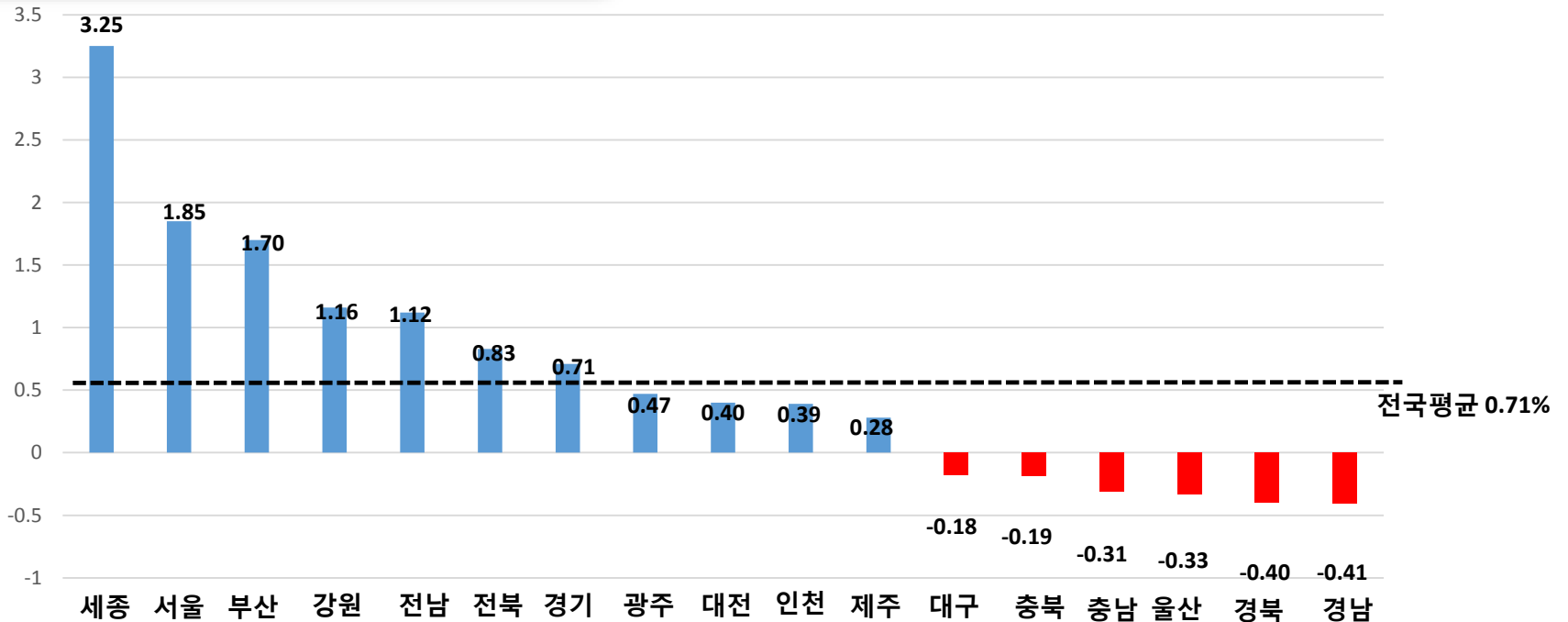
구분		지역	
전년동기(간) 대비	주택매매가격 (9월누계)	상승폭 확대	서울, 경기, 인천, 부산, 대구, 광주, 대전, 세종, 강원, 전북, 전남, 제주
		상승폭 축소 또는 하락	울산, 충북, 충남, 경북, 경남
	준공물량 (9월누계)	증가	서울, 부산, 경기, 세종, 충북, 충남, 경북, 경남, 광주, 울산, 제주
		감소	대구, 인천, 대전, 강원, 전북, 전남
	미분양 (8월누계)	증가	경기, 인천, 부산, 대구, 광주, 대전, 울산, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 제주
		감소	서울, 강원, 경남
주택매매시장 소비심리지수 (9월현재)		115 이상	서울, 경기, 인천, 강원, 대전, 전북, 전남, 광주, 대구
		115 미만	충북, 충남, 경북, 울산, 부산, 경남, 제주

자료: 국토교통부, 국토연구원, 한국감정원 통계를 이용하여 작성

4. 8.2 대책 이전 주택시장 동향

- 7월 누계 기준 매매가격 상승률의 지역별 차이
 - 세종(3.25%), 서울(1.85%), 부산(1.70%), 강원(1.16%), 전남(1.12%), 전북(0.83%) 등은 전국평균(0.71%)보다 높게 나타났으나, 경남(-0.41%), 경북(-0.40%), 울산(-0.33%), 충남(-0.31%), 충북(-0.19%), 대구(-0.18%) 등은 음(-)의 상승률 → 지역별 주택시장 차별화

7월 누계 매매가격 상승률(%)

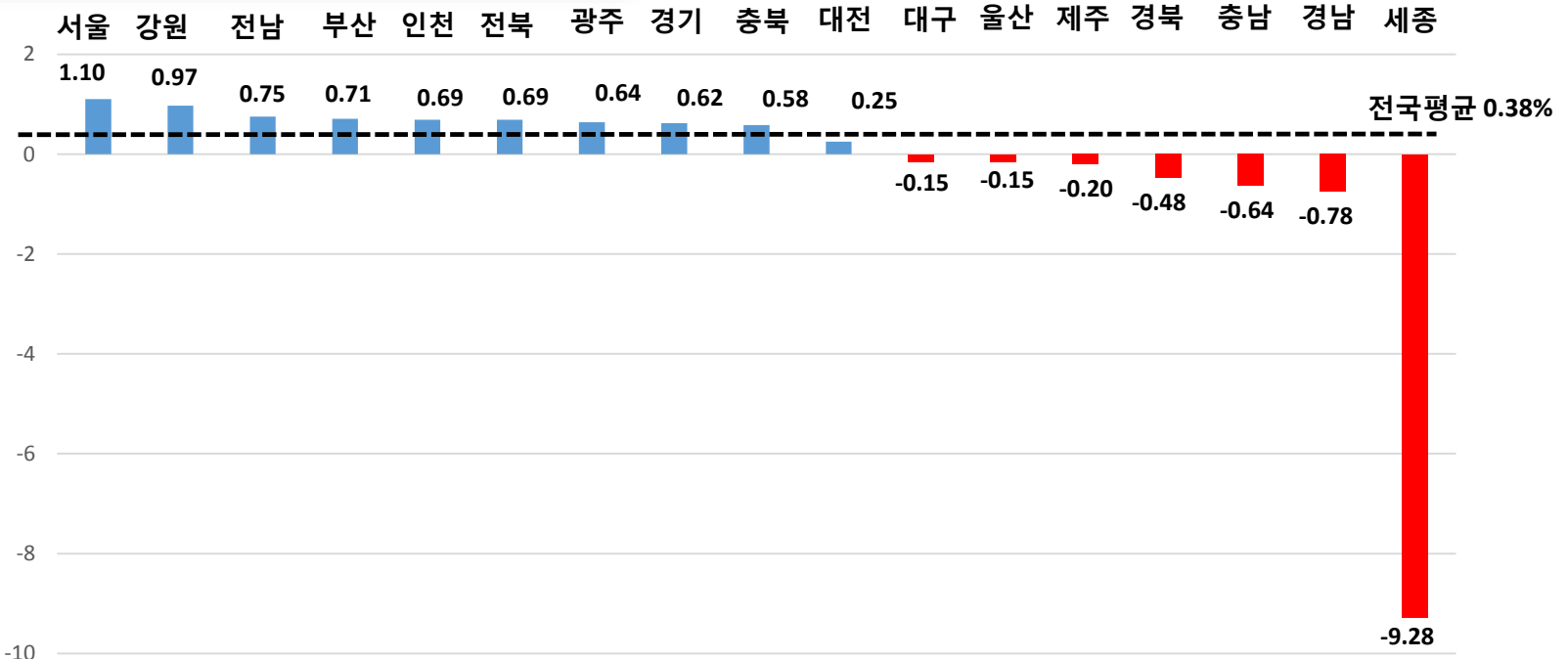


자료: 한국감정원, 전국 주택가격 동향조사

4. 8.2 대책 이전 주택시장 동향

- 7월 누계 전세가격 상승률의 지역별 차이
 - 서울(1.10%), 강원(0.97%), 전남(0.75%), 부산(0.71%), 인천(0.69%), 광주(0.64%), 경기(0.62%), 충북(0.58%) 등은 전국평균(0.38%)보다 높게 나타났으나, 세종(-9.25%), 경남(-0.78%), 충남(-0.64%), 경북(-0.48%), 제주(-0.20%) 등은 음(-)의 상승률 → 지역별 주택시장 차별화

7월 누계 전세가격 상승률(%)



자료: 한국감정원, 전국 주택가격 동향조사



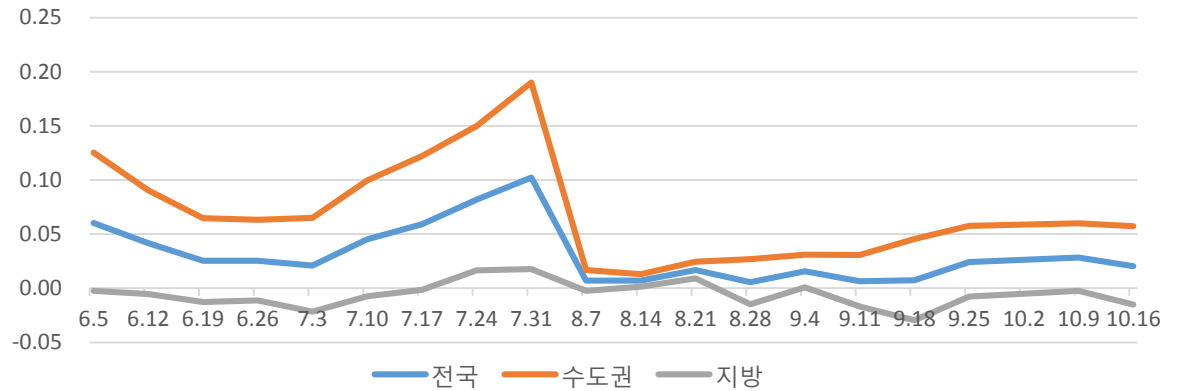
II. 8.2대책 이후 시장 변화와 향후 변화 요인

1. 8.2 대책 이후 시장의 변화

- 권역별, 정책대상지역별 주간아파트매매가격 변화
 - 8.2대책 이후 수도권 하락폭이 크게 나타나 국지적 과열양상이 진정세
 - 투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역 등의 순으로 아파트매매가격 하락폭이 큼

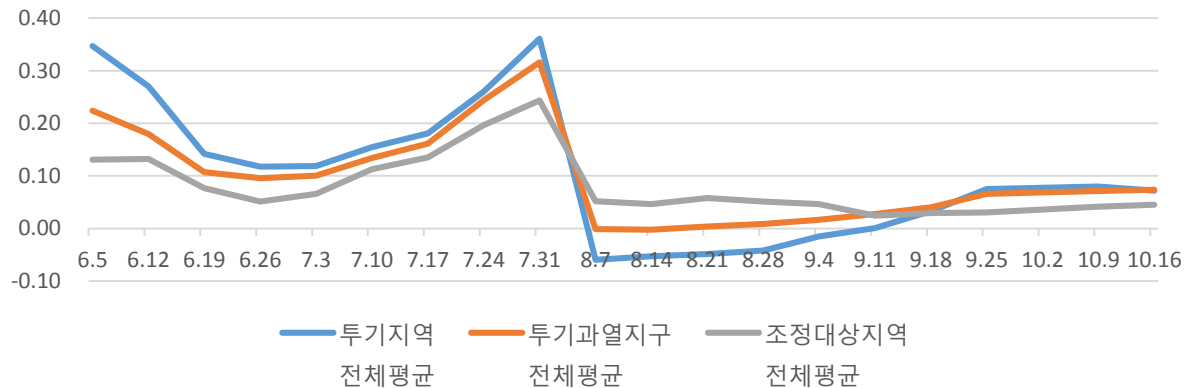
권역별 변화(%)

- 수도권>비수도권



정책대상지역별 변화(%)

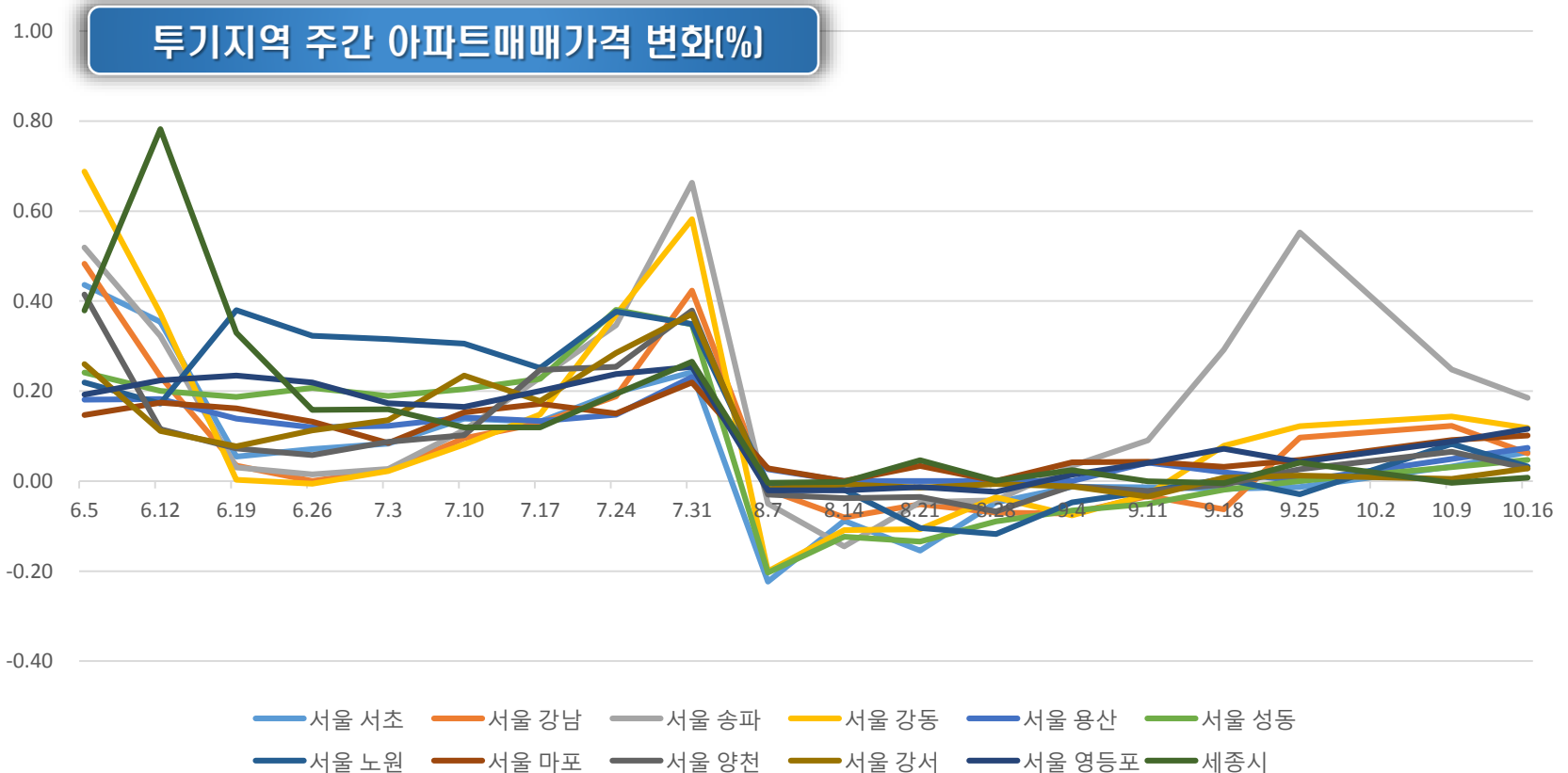
- 투기지역>투기과열지구>조정대상지역



자료: 한국감정원, 주간아파트매매가격
 주: 투기과열지구에 투기지역 제외, 조정대상지역에 투기과열지구 제외

1. 8.2 대책 이후 시장의 변화

- 투기지역 주간아파트매매가격은 하락 이후 보합세
 - 투기지역: 6.19대책 후 소폭 하락 후 재상승, 8.2대책 후 대폭 하락, 이후 보합세
 - 규제를 피해 재개발, 재건축 등이 빠르게 진행되는 송파, 강동 등을 중심으로 단기 회복세

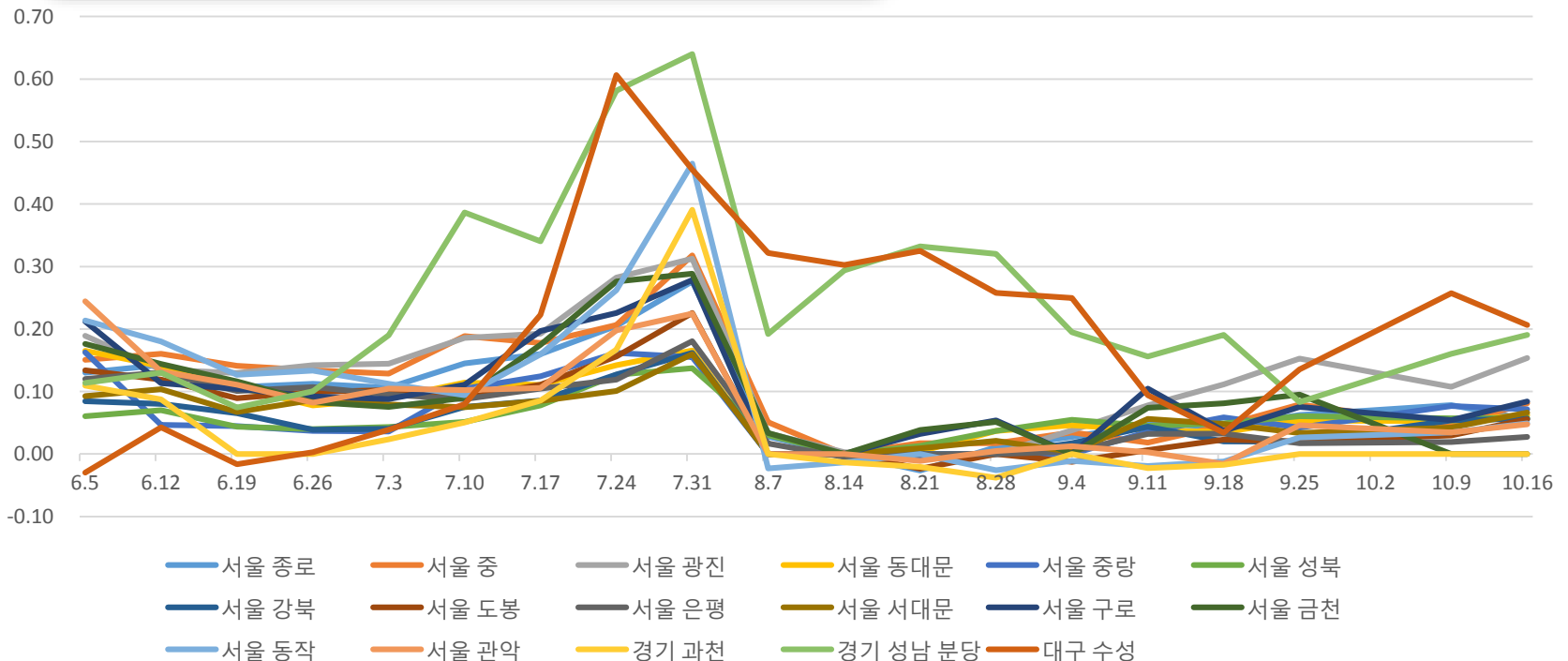


자료: 한국감정원, 주간아파트매매가격.

1. 8.2 대책 이후 시장의 변화

- 투기과열지구 주간아파트매매가격은 하락 이후 보합세
 - 투기과열지구: 대부분 8.2 대책 이후 대폭 하락
 - 성남 분당구, 대구 수성구(9.5 대책) 등의 경우 상대적으로 하락폭이 적었고 최근 상승률도 다소 높게 나타남

투기과열지구 주간 아파트매매가격 변화(%)

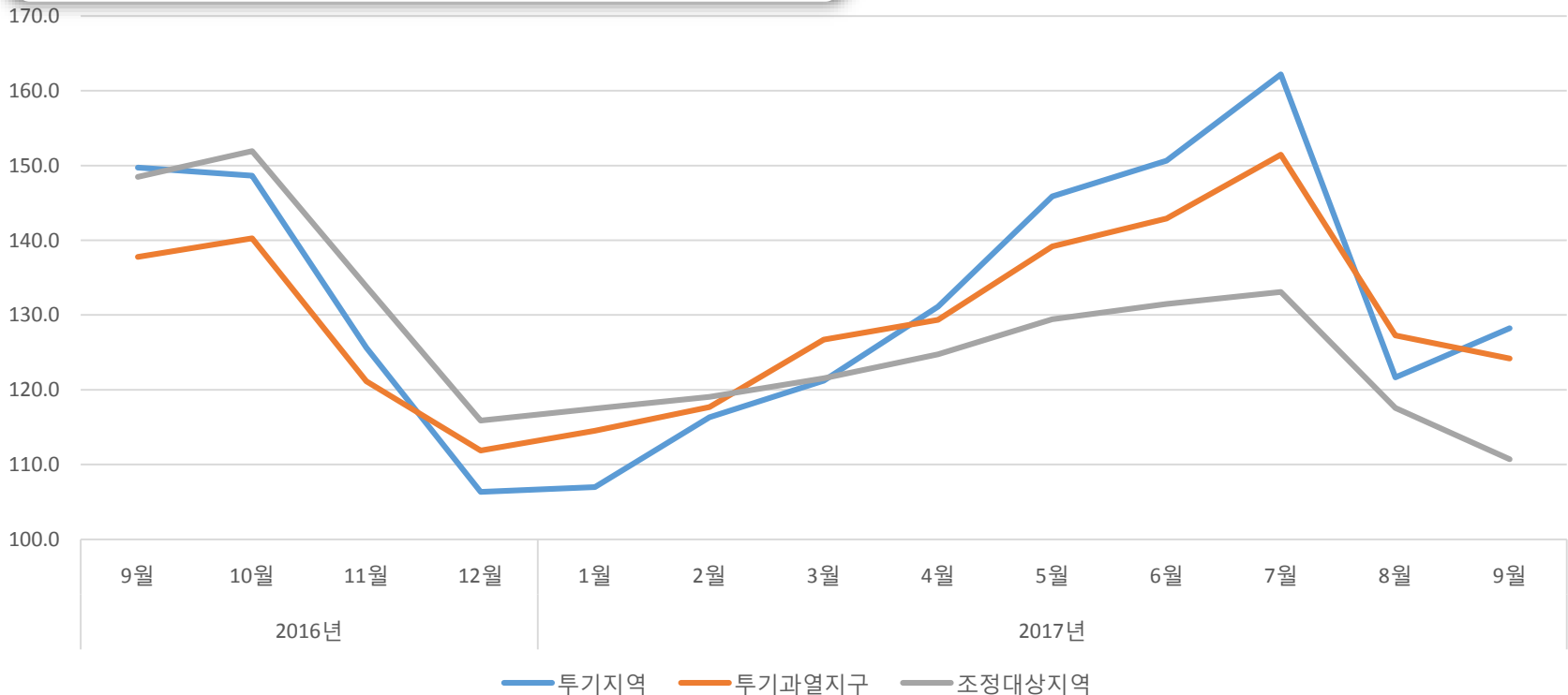


자료: 한국감정원, 주간아파트매매가격
 주: 투기지역은 제외

1. 8.2 대책 이후 시장의 변화

- 월별 주택매매시장 소비심리지수도 하락 이후 안정세
 - 8.2대책 이후 투기지역, 투기과열지구, 조정대상 지역 모두 급격히 하락하였으나 투기지역의 경우 최근 다시 소폭 상승(주택매매시장 소비심리지수)

주택매시장 소비심리지수의 변화(p)

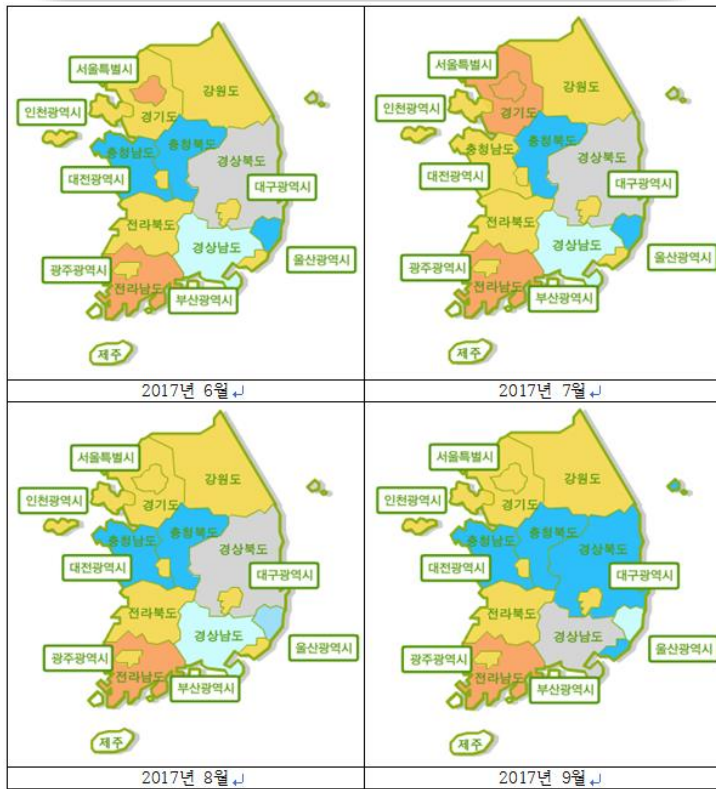


자료: 국토연구원, 부동산시장 소비자심리지조사.

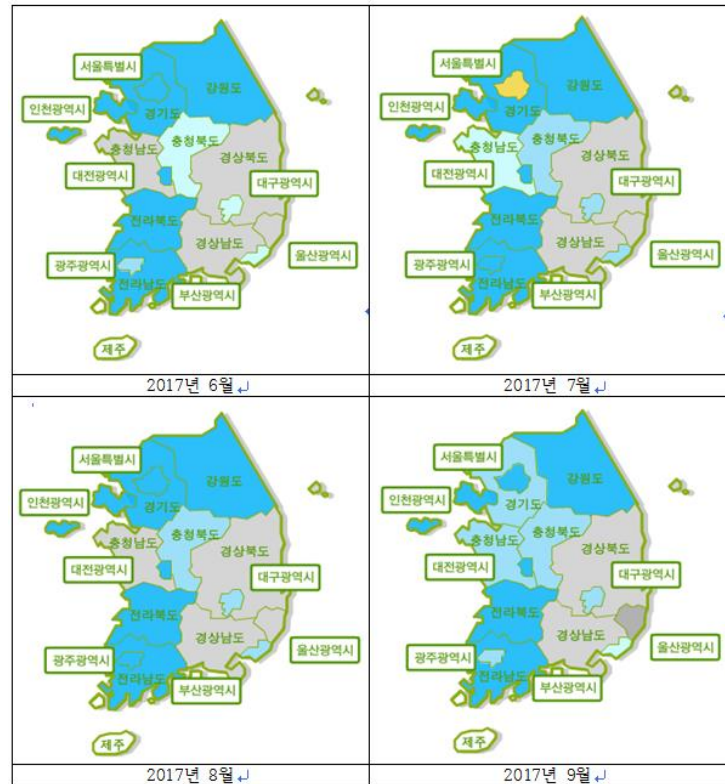
1. 8.2 대책 이후 시장의 변화

- 전국 주택매매시장 및 주택전세시장 소비심리지수: 하락 이후 안정

주택매매시장 소비심리지수(전국)



주택전세시장 소비심리지수(전국)

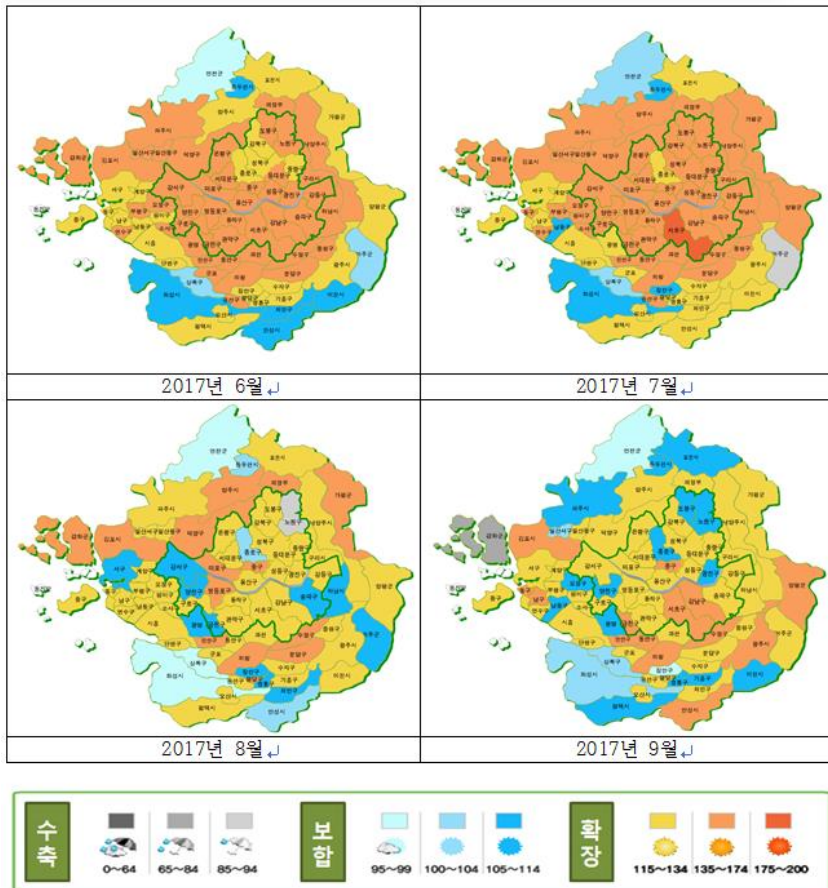


자료: 국토연구원, 부동산시장 소비자심리지조사.

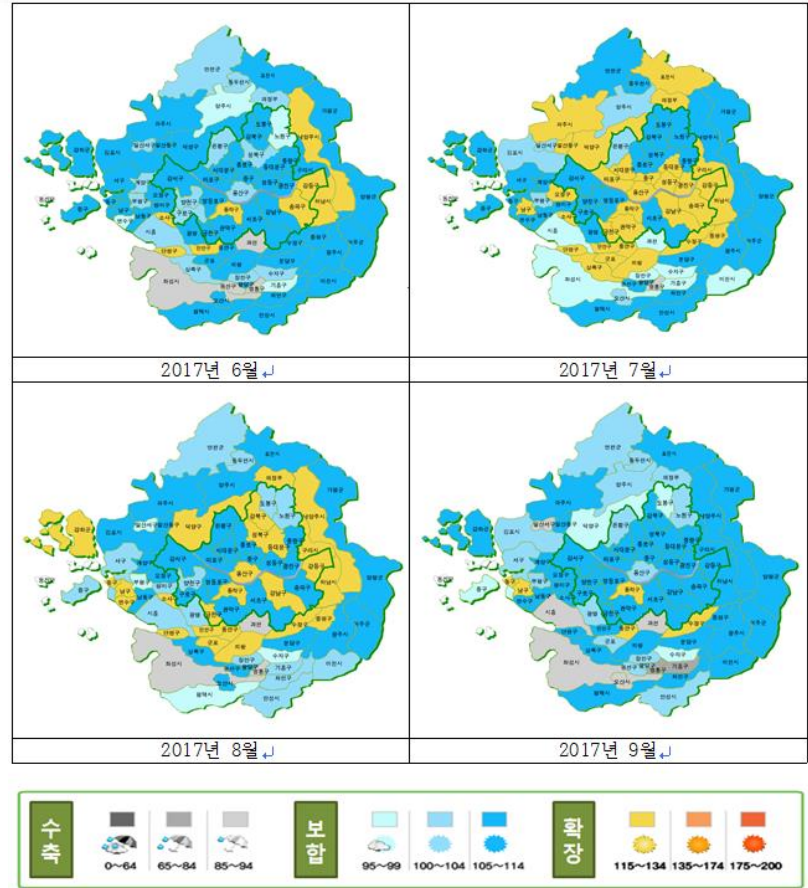
1. 8.2 대책 이후 시장의 변화

- 수도권 주택매매시장 및 주택전세시장 소비심리지수: 하락 이후 안정

주택매매시장 소비심리지수(수도권)



주택전세시장 소비심리지수(수도권)

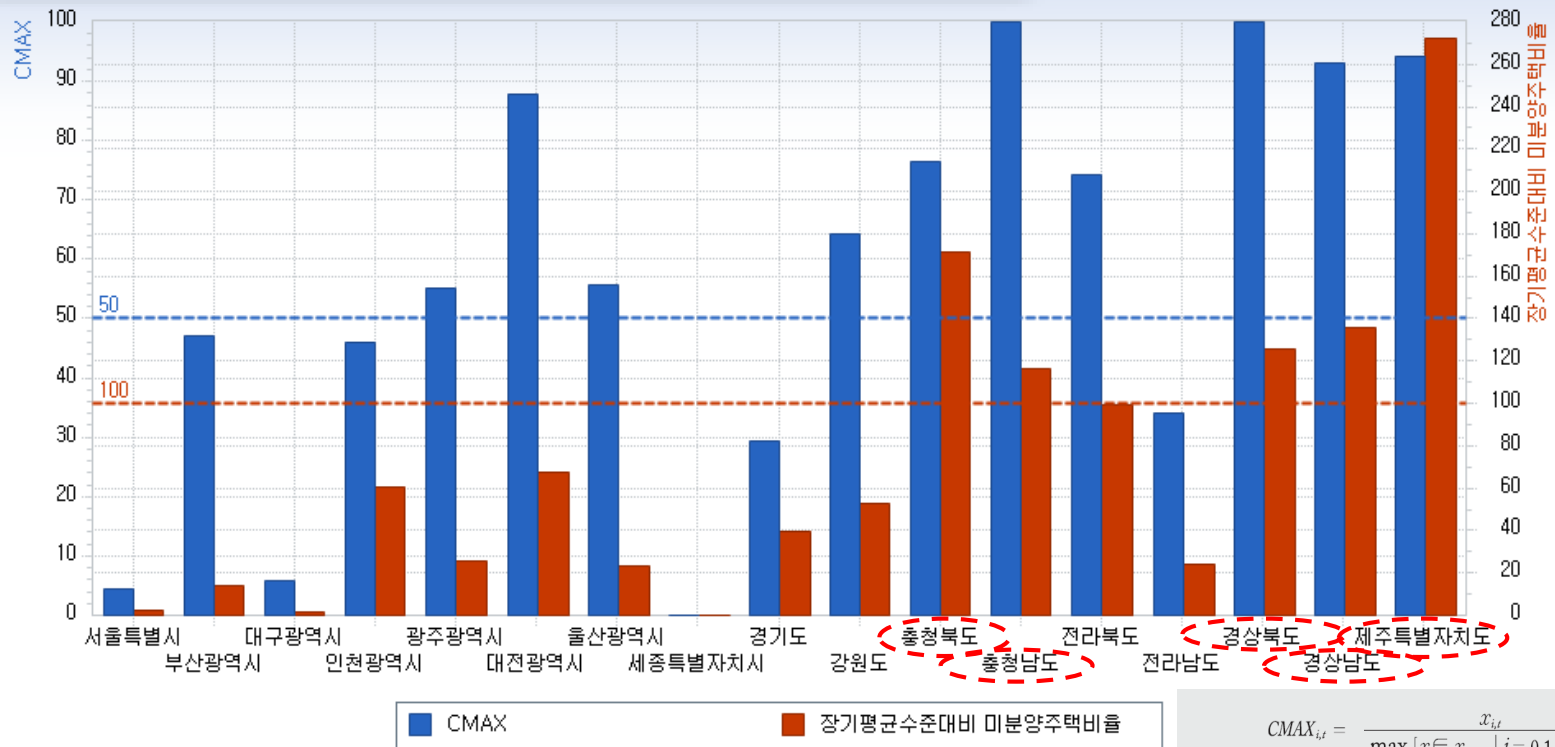


자료: 국토연구원, 부동산시장 소비자심리지조사.

1. 8.2 대책 이후 시장의 변화

- 충청남북도, 경상남북도, 제주 등은 공급 물량증가로 미분양위험 높음
 - 세종, 서울, 대구, 경기, 전남 등은 미분양 위험도가 낮음
 - 제주, 경남, 경북, 충북, 충남 등은 아직도 위험도가 높음

지역별 미분양 위험도 진단결과(2017년 8월 기준, %)



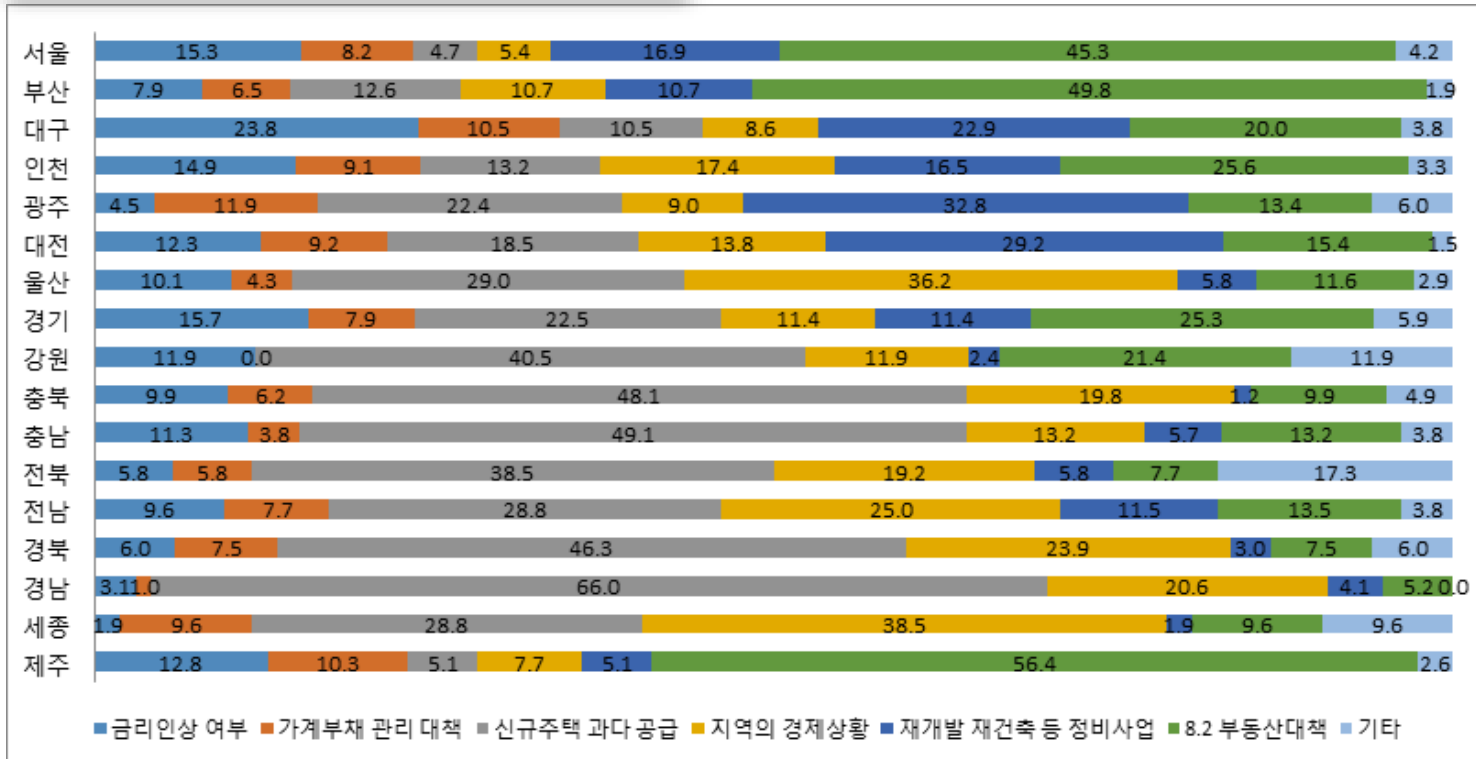
자료: 국토교통부, 미분양 통계.

$$CMAX_{i,t} = \frac{x_{i,t}}{\max [x \in x_{i,j} | j = 0,1,\dots, T]}$$

2. 향후 시장 변화 요인

- 중개업소 설문결과, 지역별로 향후 시장 변화요인에 대한 인식이 다르게 나타남
 - 수도권, 부산, 제주: 8.2부동산대책 / 광주, 대전: 재개발, 재건축 등 정비사업 / 울산, 세종: 지역경제상황 / 대구: 금리인상을 주요 영향요인으로 응답
 - 경남, 충청 등 도지역은 신규 주택 과다공급이 많은 영향을 줄 것으로 인식

향후 시장 변화요인(중개업소, %)



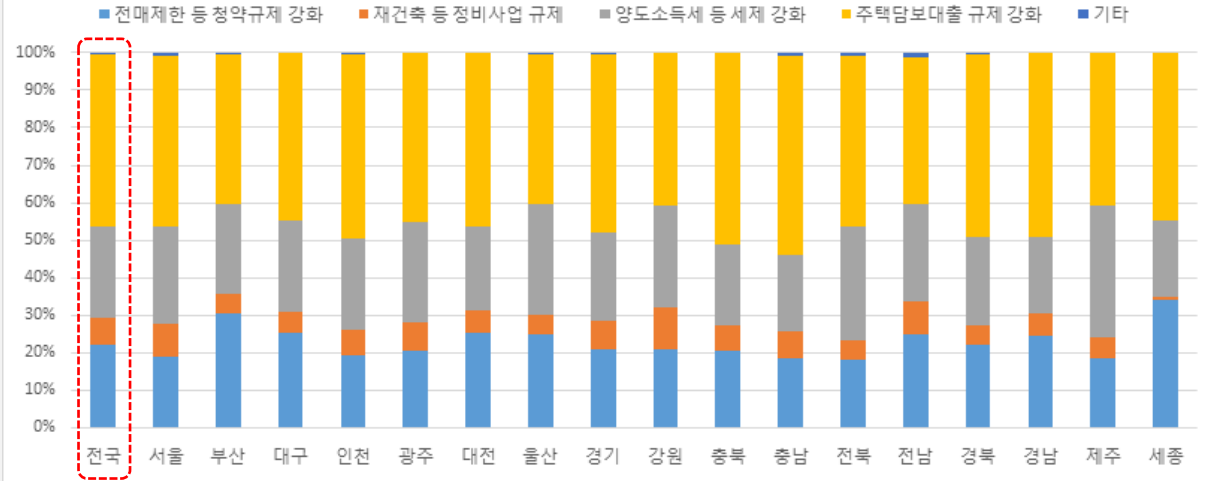
자료: 국토연구원 설문조사 결과(2017년 9월말, 2,338개 업소).

2. 향후 시장 변화요인

8.2대책 항목 중 주택담보대출 규제 강화의 영향이 가장 클 것으로 응답

● 일반가구(9월)

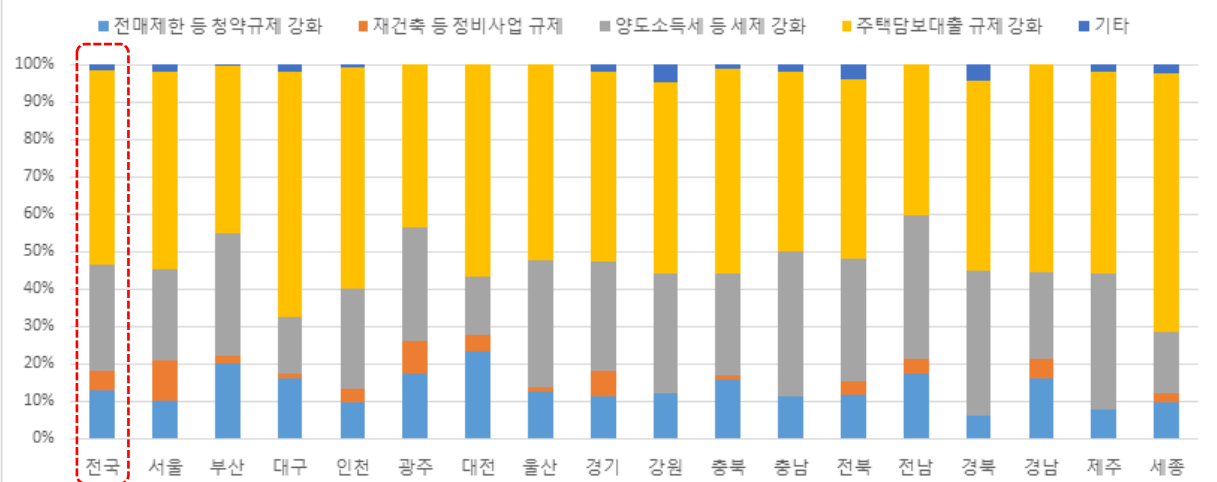
- 충남(53.2%), 충북(51.3%), 경남(49.1%), 경북(48.7%) 등은 주택담보대출 규제 강화의 영향을 가장 크게 인식



자료: 국토연구원 설문조사 결과(2017년 9월말, 6,680가구).

● 중개업소(8월)

- 세종(69.0%), 대구(65.7%), 대전(56.5%) 등은 주택담보대출 규제 강화가 주택시장에 많은 영향을 미칠 것으로 인식



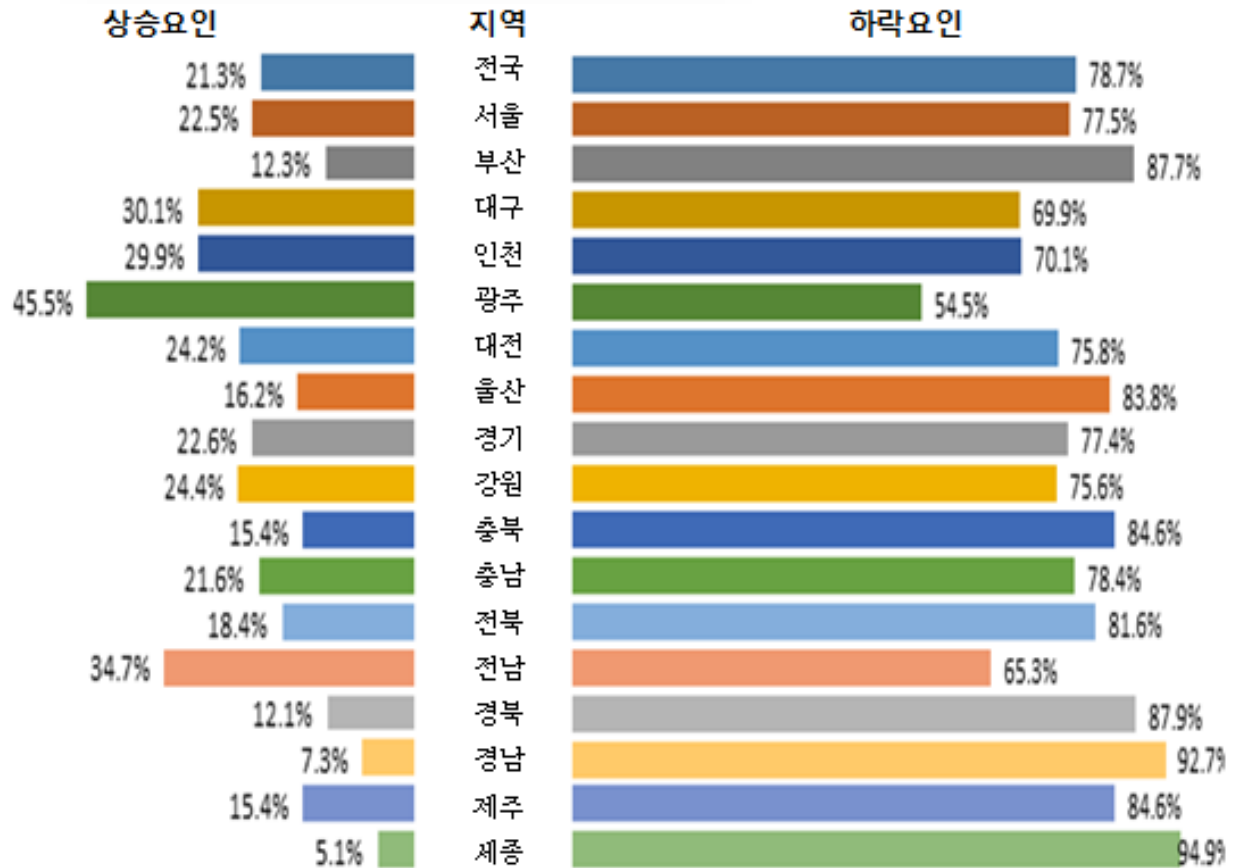
자료: 국토연구원 설문조사 결과(2017년 8월말, 2,338개 업소).

2. 향후 시장 변화요인

- 중개업소에 대한 지역별 시장 변화 전망결과 하락 전망이 우세

지역별 시장 변화 전망(중개업소, %)

- 대부분의 지역에서 하락요인에 대한 기대가 큼.
특히 세종, 경남, 부산 등의 순
- 하락요인이 우세하나,
광주, 전남, 대구의 상승요인에 대한 기대가 상대적으로 큼.



자료: 국토연구원 설문조사 결과(2017년 9월말, 2,338개 업소).

2. 향후 시장 변화요인

- 상승요인: 재개발, 재건축 등 정비사업과 지역경제 상황
- 하락요인: 8.2대책, 신규주택 과다 공급

지역별 주택시장 상승요인

(단위: %)

시도	금리인상 여부	가계부채 관리대책	신규주택 과다 공급	지역경제 상황	재개발 재건축 등 정비사업	8.2 부동산 대책	기타	전체
전국	3.2	1.7	7.3	23.1	49.3	4.1	11.3	100.0
서울	3.8	0.0	3.8	23.1	69.2	0.0	0.0	100.0
부산	6.5	3.2	6.5	6.5	64.5	6.5	6.5	100.0
대구	2.9	0.0	5.7	31.4	54.3	0.0	5.7	100.0
인천	3.3	3.3	3.3	13.3	60.0	6.7	10.0	100.0
광주	0.0	0.0	0.0	13.3	80.0	6.7	0.0	100.0
대전	0.0	0.0	9.1	63.6	27.3	0.0	0.0	100.0
울산	2.8	0.0	8.5	25.5	41.1	5.7	16.3	100.0
경기	0.0	0.0	20.0	30.0	10.0	0.0	40.0	100.0
강원	16.7	0.0	0.0	66.7	0.0	0.0	16.7	100.0
충북	9.1	9.1	18.2	9.1	27.3	9.1	18.2	100.0
충남	11.1	0.0	11.1	22.2	33.3	0.0	22.2	100.0
전북	0.0	0.0	29.4	29.4	35.3	0.0	5.9	100.0
전남	0.0	12.5	0.0	37.5	25.0	0.0	25.0	100.0
경북	0.0	0.0	28.6	57.1	14.3	0.0	0.0	100.0
경남	0.0	0.0	0.0	62.5	12.5	12.5	12.5	100.0
세종	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0	50.0	0.0	100.0
제주	12.8	10.3	5.1	7.7	5.1	56.4	2.6	100.0

지역별 주택시장 하락요인

(단위: %)

시도	금리인상 여부	가계부채 관리대책	신규주택 과다 공급	지역경제 상황	재개발 재건축 등 정비사업	8.2 부동산 대책	기타	전체
전국	15.4	9.2	26.3	10.0	2.4	34.1	2.5	100.0
서울	19.5	9.3	5.0	3.7	2.2	57.9	2.5	100.0
부산	8.1	7.5	14.0	9.1	1.6	57.5	2.2	100.0
대구	31.9	13.9	12.5	8.3	4.2	26.4	2.8	100.0
인천	20.7	12.2	15.9	11.0	0.0	37.8	2.4	100.0
광주	5.6	19.4	36.1	5.6	11.1	19.4	2.8	100.0
대전	17.0	12.8	25.5	10.6	12.8	19.1	2.1	100.0
울산	12.3	5.3	33.3	31.6	0.0	14.0	3.5	100.0
경기	19.9	10.6	26.9	6.4	2.9	31.5	1.9	100.0
강원	16.1	0.0	48.4	3.2	0.0	29.0	3.2	100.0
충북	9.2	7.7	60.0	7.7	1.5	12.3	1.5	100.0
충남	12.5	2.5	57.5	15.0	0.0	12.5	0.0	100.0
전북	5.0	7.5	45.0	20.0	0.0	10.0	12.5	100.0
전남	15.6	12.5	31.3	18.8	0.0	18.8	3.1	100.0
경북	6.9	6.9	53.4	22.4	0.0	8.6	1.7	100.0
경남	2.2	1.1	69.7	18.0	3.4	5.6	0.0	100.0
세종	2.3	11.4	34.1	34.1	0.0	9.1	9.1	100.0
제주	13.5	10.8	5.4	8.1	2.7	56.8	2.7	100.0

자료: 국토연구원 설문조사 결과(2017년 9월말, 2,338개 업소).



III. 지역부동산시장 평가

1. 지역부동산시장 평가사례

- 영국의 전략적 주택시장 평가(SHMA: Strategic Housing Market Assessments)
 - 전략적 주택시장 평가를 통해 주택정책개발, 의사결정 및 수급조절 프로세스를 지원
 - 지방자치단체 및 관련기관에서 주택시장의 특성과 기능을 이해하도록 지원
 - SHMA를 통해 지역 및 하위시장에서 지역특성을 고려한 관련 평가체계를 설정
 - SHMA는 주택시장 및 주택수요 평가를 위한 단계별 접근법을 제공

전략적 주택시장 평가의 핵심산출물

1	주택의 크기, 형태, 조건, 거주권의 관점에서 현재 거처 수 추정
2	다양한 주택 부문, 가격 /어포더빌리티 관점의 수급을 포함한 과거와 현재 주택시장 트렌드 분석. 주택시장을 뒷받침하는 핵심요인 설명
3	연령과 유형별로 세분화 된 미래 총 가구 수 추정
4	주택이 필요한 현재 가구수의 추정
5	저렴주택이 필요한 미래 가구수 추정
6	지역주택시장에서 필요한 미래 가구수 추정
7	필요한 저렴한주택의 크기 추정
8	노인, 주요 근로자, 흑인 및 소수 민족, 장애인, 청소년 등과 같은 특정 주택요구사항이 있는 가구집단의 추정

자료:UK Communities and Local Government(2007)

1. 지역부동산시장 평가사례

■ 캐나다의 15대 대도시권에 대한 분기별 지역부동산시장 평가사례

- 잠재적으로 문제가 되는 조건의 특이한 발생빈도, 강도, 지속성을 나타내는 복수지표를 가진 요인은 빨간색으로 확대

- 정기적으로 프레임워크가 가능한 한 최신의 상태를 유지하기 위해 과대평가를 위한 모델 선정시 국가 또는 CMA수준에서 통계적 우수성이 검증된 가격모형을 선택하는 과정이 수반

※ HMA는 잠재적으로 문제가 되는 상황에 대한 신호의 존재 또는 발생빈도 뿐만 아니라 신호의 강도, 지속성 등을 포함한 종합적인 프레임워크

CMHC의 지역부동산 시장 평가 상황도

Comparisons between the July 2016 and October 2016 reports

	Overheating		Price Acceleration		Overvaluation		Overbuilding		Overall Assessment	
	July 2016	Oct. 2016	July 2016	Oct. 2016	July 2016	Oct. 2016	July 2016	Oct. 2016	July 2016	Oct. 2016
Canada	Weak	Weak	Weak	Moderate	Strong	Strong	Weak	Weak	Moderate	Strong
Victoria	Moderate	Moderate	Weak	Moderate	Weak	Weak	Weak	Weak	Weak	Weak
Vancouver	Moderate	Moderate	Moderate	Moderate	Strong	Strong	Weak	Weak	Strong	Strong
Edmonton	Weak	Weak	Weak	Weak	Moderate	Moderate	Weak	Weak	Moderate	Moderate
Calgary	Weak	Weak	Weak	Weak	Moderate	Moderate	Moderate	Moderate	Strong	Strong
Saskatoon	Weak	Weak	Weak	Weak	Strong	Moderate	Strong	Strong	Strong	Strong
Regina	Weak	Weak	Weak	Weak	Moderate	Moderate	Strong	Strong	Strong	Strong
Winnipeg	Weak	Weak	Weak	Weak	Weak	Weak	Moderate	Moderate	Moderate	Moderate
Hamilton	Moderate	Moderate	Weak	Moderate	Strong	Strong	Weak	Weak	Moderate	Strong
Toronto	Weak	Moderate	Moderate	Moderate	Strong	Strong	Weak	Weak	Strong	Strong
Ottawa	Weak	Weak	Weak	Weak	Weak	Weak	Moderate	Moderate	Weak	Weak
Montréal	Weak	Weak	Weak	Weak	Moderate	Moderate	Weak	Weak	Moderate	Moderate
Québec	Weak	Weak	Weak	Weak	Strong	Strong	Weak	Weak	Moderate	Moderate
Moncton	Weak	Weak	Weak	Weak	Weak	Weak	Moderate	Moderate	Weak	Weak
Halifax	Weak	Weak	Weak	Weak	Weak	Weak	Weak	Weak	Weak	Weak
St. John's	Weak	Weak	Weak	Weak	Weak	Weak	Moderate	Moderate	Weak	Weak

Evidence of problematic conditions

Weak

Moderate

Strong

자료:CMHC(2016)

2. 지역부동산시장의 시범적 평가

지역부동산시장 평가의 기준

평가지표	구분 기준	비고
주택매매 가격상승률	<ul style="list-style-type: none"> 분기 평균 상승률이 양(+)이고, 최근 2년간 지역 월평균 상승치 보다 큰 경우 : 확대 분기 평균 상승률이 양(+)이나, 최근 2년간 지역 월평균 상승치 보다 작은 경우 : 안정 분기 평균 상승률이 음(-) : 위축 	<ul style="list-style-type: none"> 계절조정주택 종합매매가격 지수(한국감정원)
주택수급 여건	<ul style="list-style-type: none"> 분기말 기준 최근 2년간 총 준공물량(공급)이 2년간 수요에 비해 적으면서 그 차이가 2015년 기준 재고주택수의 1%를 초과하는 경우 : 확대(수요초과) 분기말 기준 최근 2년간 총 준공물량(공급)이 2년간 수요에 비해 크거나 적지만 그 차이가 2015년 기준 재고주택수의 1% 이내인 경우 : 안정(수급균형) 분기말 기준 최근 2년간 총 준공물량(공급)이 2년간 수요에 비해 크면서 그 차이가 2015년 기준 재고주택수의 1%를 초과하는 경우 : 위축(공급초과) 	<ul style="list-style-type: none"> 연간 수요는 국토부의 제2차 주거종합계획(2013-2018)상 시도별 수요를 분기별로 나누어 활용 준공물량은 LH에서 관리하는 HIS(주택공급정보시스템)상 월별 준공물량에 기반
부동산시장 심리지수	<ul style="list-style-type: none"> 분기 평균값 115이상인 경우 : 확대 분기 평균값 100~115인 경우 : 안정 분기 평균값 100미만인 경우 : 위축 	<ul style="list-style-type: none"> 주택+토지

2. 지역부동산시장의 시범적 평가

- 인천, 대전 등은 수요초과
- 세종 > 제주 > 충남 > 대구 > 경북 > 경남 공급 초과

수급: 재고주택수 1% 대비 수급갭(분기말 기준수요-공급)의 비율

구분	2분기말 2년 누적치 기준	3분기말 2년 누적치 기준
서울	-0.6%	-0.7%
부산	-1.1%	-1.5%
대구	-3.0%	-3.7%
인천	2.8%	2.5%
광주	-1.0%	-1.3%
대전	1.6%	1.4%
울산	-0.8%	-1.4%
세종	-29.9%	-28.3%
경기	-1.7%	-2.3%
강원	0.0%	0.0%
충북	0.3%	0.3%
충남	-3.6%	-3.9%
전북	-1.1%	-0.5%
전남	-2.2%	-2.1%
경북	-3.0%	-3.4%
경남	-2.8%	-3.0%
제주	-10.8%	-11.5%

자료: 국토연구원 내부자료, 토지주택공사, 주택공급통계정보시스템(HIS).

2. 지역부동산시장의 시범적 평가

- 세종, 서울, 강원, 전남, 전북, 대전 등은 2분기 연속 평균 상회
- 경남, 울산, 충북, 경북은 하락

계절조정 월별 주택종합매매지수의 변화율[%]

지역	2분기 평균	3분기 평균	최근 2년 평균
서울	0.39	0.32	0.23
부산	0.34	0.24	0.27
대구	-0.03	0.20	-0.02
인천	0.04	0.25	0.09
광주	-0.04	0.28	0.10
대전	0.09	0.17	0.05
울산	-0.11	-0.04	0.03
세종	0.79	0.61	0.02
경기	0.11	0.26	0.12
강원	0.24	0.28	0.16
충북	-0.01	-0.04	-0.05
충남	-0.07	0.00	-0.09
전북	0.20	0.22	0.07
전남	0.24	0.25	0.14
경북	-0.03	-0.02	-0.08
경남	-0.09	-0.15	-0.04
제주	0.24	0.38	0.38

자료: 한국감정원, 계절조정 주택종합매매지수.

2. 지역부동산시장의 시범적 평가

- 서울, 전남, 강원, 경기, 인천 등은 2분기 연속 평균 상회
- 경남, 경북, 제주 등은 하락

부동산시장소비심리지수(p)

지역	2분기 평균	3분기 평균
서울	123.6	122.6
부산	114.4	109.9
대구	102.7	114.6
인천	117.0	115.5
광주	112.0	117.0
대전	113.7	114.1
울산	100.0	95.4
세종	114.5	112.3
경기	116.7	116.3
강원	116.7	118.7
충북	104.8	105.0
충남	99.9	104.5
전북	114.0	115.1
전남	119.4	122.8
경북	95.3	93.7
경남	94.6	91.8
제주	96.8	98.1

자료: 국토연구원, 부동산시장 소비자심리조사.

2. 지역부동산시장의 시범적 평가





주거안정을 위한 부동산정책 추진방향



IV. 핵심 정책과제

1. 지역 맞춤형 정책 추진

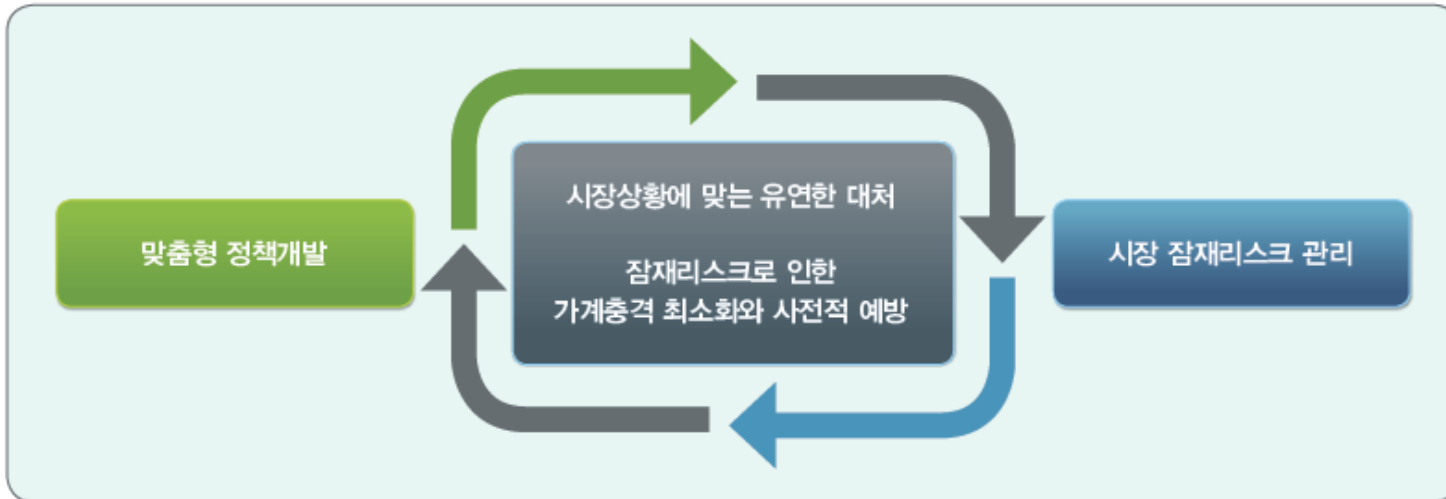
- 주택시장 상황에 맞는 맞춤형 정책개발 지원
 - 시군구 단위 이하 정밀 모니터링을 통해 지역상황에 맞는 정책 추진
 - 지역주택시장, 연령대별, 소득계층별 상황에 맞는 유연한 정책적 지원
예: 공급초과지역은 저렴주택에 대한 보증금반환보증률 할인 강화, 수요초과지역은 제도권 사각지대 해소 및 주거지원 강화
 - 주거급여, 임대주택 공급 등에서 지역별 차별성을 고려한 세밀한 정책 도입
 - 시장을 지속적으로 모니터링하면서 국민경제에 미치는 영향을 고려하여 정책 단계별 강약 조절
- 수요 관리와 더불어 지역경제 등을 고려한 종합적 정책 추진
 - 새정부의 주요 부동산정책은 수요관리정책과 주택시장 연착륙 방안에 초점
 - 최근 지역경제여건이 악화된 거제, 군산 등에 대해서는 산업 및 고용지원정책과 함께 주택정책에 있어서도 우선 배려
 - 주거안전망 확대를 위해 대학생, 사회초년생, 신혼부부, 노령인구 등 주거약자를 위한 저렴한 공공임대주택 공급 및 지원혜택 우대 등 필요

2. 객관적 시장 진단과 평가에 기반한 정책 추진

- 다양한 지표에 대한 모니터링을 통한 객관적 시장 진단
 - 신규주택 수급 상황, 분양가 및 미분양율(미분양주택수), 거래량, 주택멸실량 등에 대한 보다 정밀한 모니터링을 통해 정책대상지역을 선별
 - 주요 지표에 대한 통계의 정확성을 제고, 상호 연관성을 가지는 지표에 대한 상호 영향을 종합적으로 고려한 진단
- 지역부동산시장에 대한 객관적인 평가로 주택 수급 안정적 조절
 - 캐나다의 지역부동산시장 평가사례처럼 지역부동산시장에 대한 객관적인 평가결과를 지방자치단체에게 제공하여 지역별 수요 맞춤형 공급이 이루어지도록 유도
 - 수급격차, 매매가격지수, 소비자심리 이외의 보다 다양한 평가요소를 통한 분기별 평가결과를 제시
⇒ 건설사의 주택 공급, 지방자치단체의 인허가 물량, 국민들의 구매의사결정 등을 지원
 - 캐나다 사례와 같이 과대평가 가능성을 평가하기 위한 인구, 개인가처분소득, 이자율 등과 같은 시장 펀더멘털에 대한 고려
 - 수급격차 예측, 가격상승 판단 등에 보다 정밀한 계량 분석 모형 구축 및 활용

3. 정책지원시스템의 활용

- 정책시뮬레이션모형을 활용한 정책효과의 사전 점검
 - 지역별 주택시장 시뮬레이션 모형 구축, 정책효과 사전파악, 시장상황에 맞는 유연한 대처
 - 의사결정지원시스템을 구축하여 정책목표 달성도 제고, 원인별 정책 대응방안 마련 지원, 시장의 부정적 영향 최소화
- 시스템을 활용한 시장 잠재리스크 제거로 가계충격 최소화
 - 주택시장 내 잠재된 리스크가 가계에 미치는 영향을 분석하여 대응방안 마련
 - 주택금융소비자보호를 통해 리스크를 사전적으로 예방



자료: 국토정책브리프, 국토부동산시장연구센터(2017.3),



부록. 국토연구원의 부동산시장 정책지원 시스템 소개



1. 시스템적 시장 분석의 중요성

필요성

- 국제화, 세분화 되고, 변동기간이 짧아지고 있는 주택시장 진단과 예측을 위해서는 거시경제, 금융, 공급, 가격 및 거래, 정책, 심리 등 다양한 변수들의 영향을 분석할 필요
- 이러한 정책 수요에 대응하기 위해서는 빅데이터, 인공지능기술(AI) 등 새로운 기법을 활용한 부동산시장 예측 및 전망 모형을 개발하여 시스템화 하고, 시스템을 활용한 지역별 세부 모니터링 필요

부동산시장의 구조변화,
주택시장의 순환 주기의 대응필요
(인구/사회구조 변화, 주택수급 등)



거시경제, 정책, 지역경제 등
부동산시장 변화 관련 변수의 확대



새로운 기법(빅데이터)을 통한 장단기적
부동산시장 예측 및 전망 요구 시대의 도래



지역별로 상이한 부동산시장의 특성에 맞는
시뮬레이션모형과 정책결정 지원시스템
구축 필요

1. 시스템적 시장 분석의 중요성

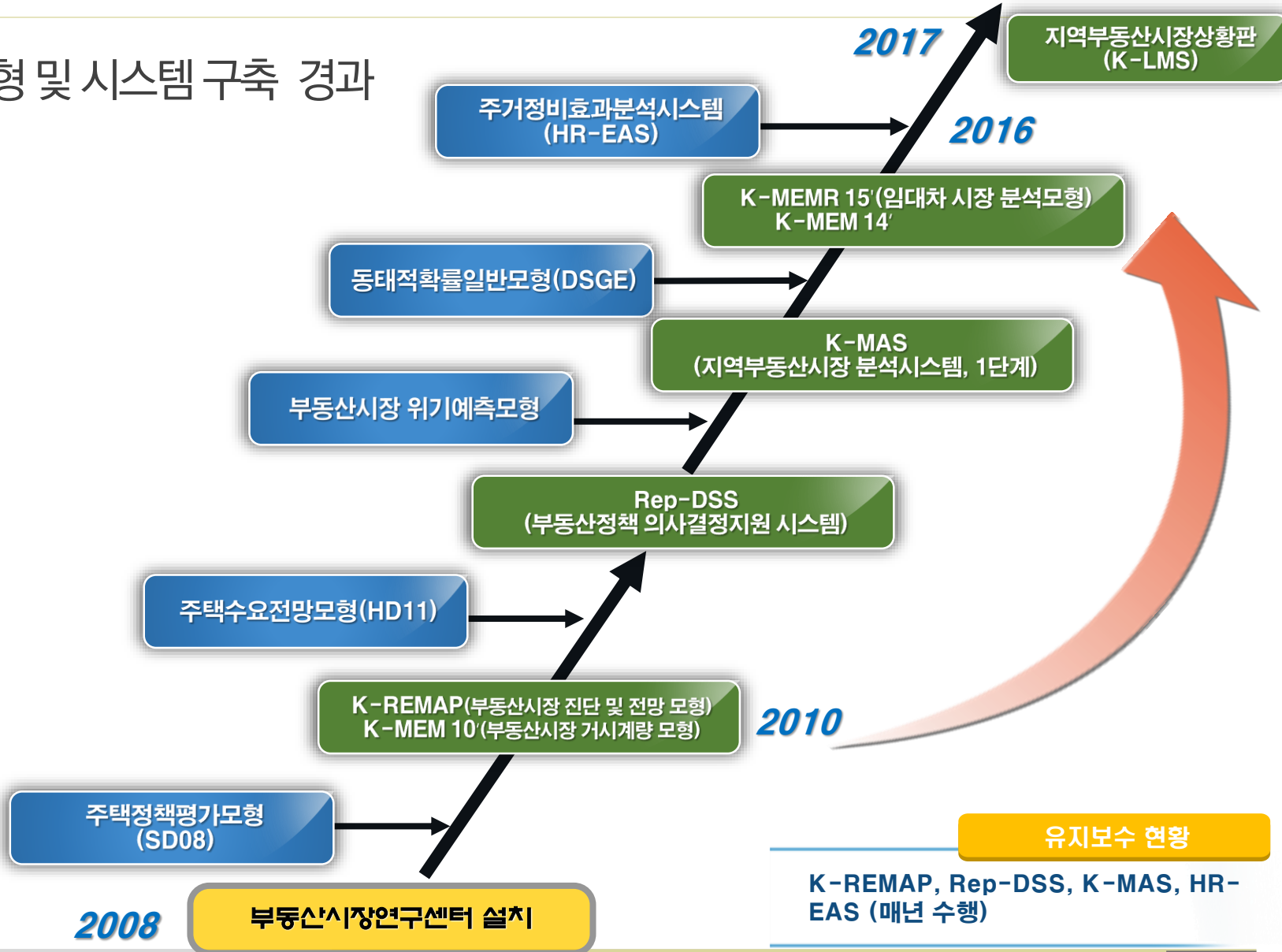
필요성

- 정책지원 시스템을 구축하여 다양화되고 있는 주택시장의 위기양상과 트렌드 변화에 적시적이고 탄력적으로 대응할 수 있는 주택정책 수립을 지원할 필요
- 신뢰성 높은 통계를 바탕으로 시장의 변화를 실시간으로 진단하고, 모형을 통해 합리적 의사결정을 지원하며 정책수요자의 이용성을 제고하기 위해서는 시스템을 통한 분석이 요구됨



2. KRIHS 모형 및 시스템 개발 주요 경과

- 모형 및 시스템 구축 경과



3. KRIHS 개발 시스템의 특징



다양한 자료의 DB화

- 기초자료 관리의 이중화 방지
- 정확하고 풍부한 기초자료 보유 및 철저한 이력관리
- 유관시스템 연계로 자료추출에서 분석까지 처리



One-Stop 자료분석 기능

- 부동산시장 분석시스템 및 부동산시장 정보서비스 시스템, 자료수집시스템 간 유기적 연계
- 자료수집에서 진단, 예측까지 동시에 분석



부동산시장에 대한 종합적 분석

- 부동산시장정보, 심리정보, 정책정보 및 기초 공간정보를 통합
- 종합적으로 부동산시장의 현재에 대한 진단과 미래 전망



정책 수립 지원

- 시장변동에 따른 정책수단별 정책효과 시뮬레이션
- 정책분석 결과 및 예측을 한눈에 확인



사용자 중심의 시스템 활용 편의성

- 데이터 추출이 어디서나 가능한 시스템 구조
- 시장 및 정책효과 분석 보고서 자동산출 기능



시스템 확장의 용이성

- 지속적인 기능 및 데이터 확장 기능
- 유지보수가 용이한 시스템 구조

4. KRIHS 모형 및 시스템의 활용사례

- 정부의 주요 부동산정책 효과 분석 요구에 대응
 - Rep-DSS: 정부의 종합대책에 따른 시장 영향 분석, 정책의사결정 지원
 - HR-EAS: 재개발, 재건축 등 정비사업으로 인한 시장 영향 분석
 - 거시계량모형: 가계부채대책, 금리인상, 대외여건 및 정책 변화 등에 따른 시장 영향 분석
 - 정책정책평가모형: 정부정책으로 인한 시장 영향 분석, 중장기 시장변화 예측
 - 주택수요전망모형: 중장기 주택수요 추정에 활용
- 시장 진단 및 전망
 - 시장위기에측시스템: 시장위기진단 및 전망에 활용
 - K-Remap: 소비자심리조사결과의 가공 및 처리, 부동산, 주택, 토지 등 시장 진단과 전망에 활용
- 지역부동산시장 분석 및 모니터링
 - K-MAS: 하위시장 구분, 지역부동산시장 변화 분석
 - K-LMS (개발중): 지역부동산시장 진단과 전망, 수급 전망, 과열진단, 미분양 위험성 진단 등

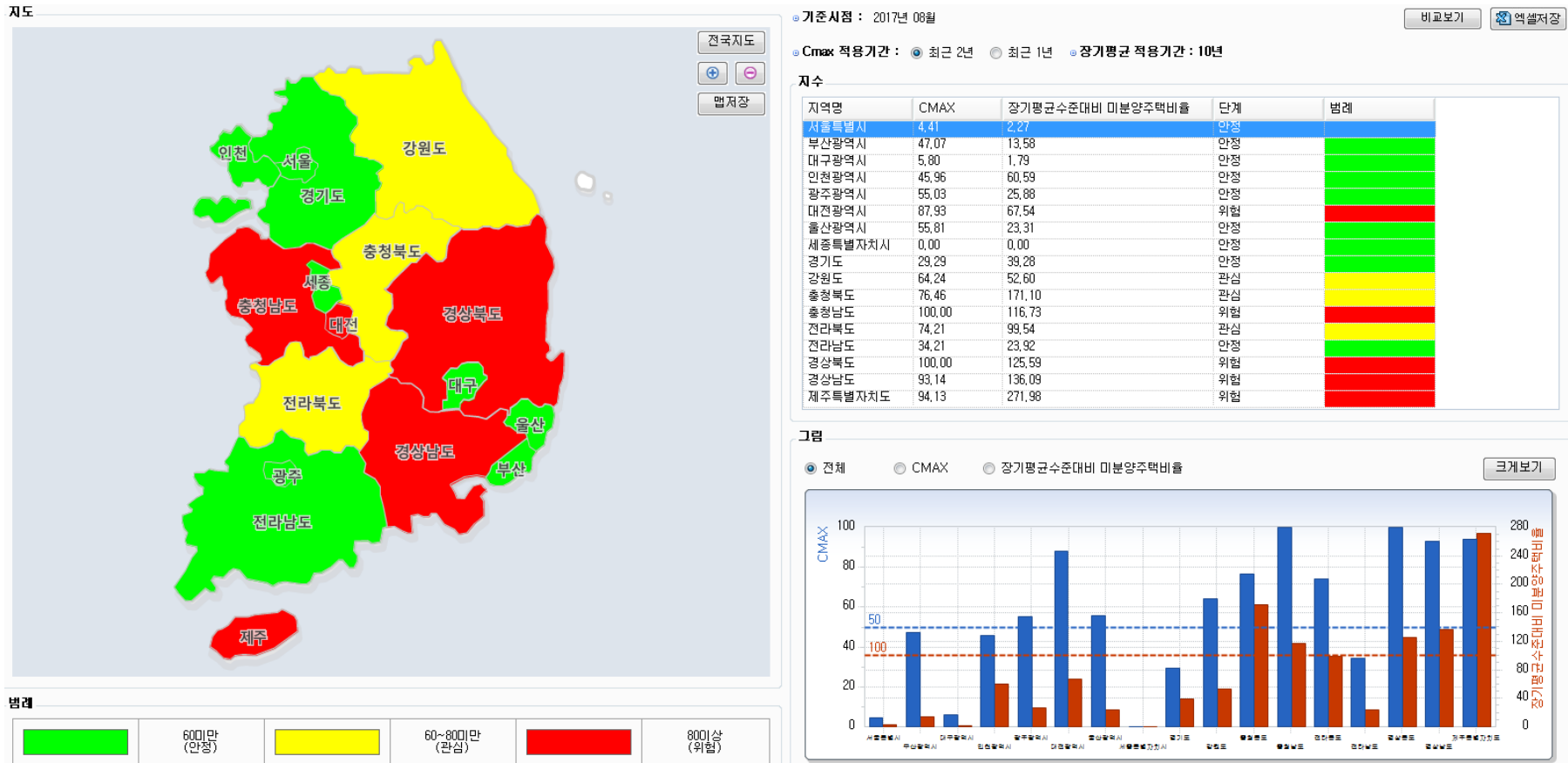
5. KRIHS 시스템 개선방향

- 주택시장상황을 보다 정밀하게 모니터링하기 위해서는 공간분석 및 통계분석을 종합적으로 활용하는 시스템 기반의 정교한 수급 예측모형을 구축



5. KRIHS 시스템 개선방향

- 객관적 시장 평가와 이에 기반한 맞춤형 정책을 추진하기 위해 가격, 신규주택 수급 상황, 분양가 및 미분양율(미분양주택수), 거래량, 주택멸실량 등에 대한 보다 정밀한 모니터링이 가능한 상황판을 설치 운영



부동산시장 선진화
‘국토연구원’이 이끌어갑니다.

감사합니다○

(sibyun@krihs.re.kr)

