

2012년 부동산시장 여건변화와 전망

이수욱 부동산시장연구센터장, 박천규 책임연구원, 황관석 연구원 외(국토연구원)

□국토연구원은 글로벌 경기불안 지속과 경제성장 둔화, 부동산시장 소비심리 위축, 주택입주물량 증가 등으로 2012년 주택매매가격 및 전세가격 상승폭이 지난해보다 둔화될 것으로 전망

□12.7대책의 효과, 국지적 개발 호재 등의 시장 상승요인과 경제성장률 둔화, 입주물량 증가, 부동산시장 소비심리 위축 등의 시장 안정요인이 공존하나, 주택 및 전세 가격 상승폭은 지난해에 비해 작아질 것으로 예상

□국토연구원 부동산시장 진단 및 전망모형(K-REMAP)을 통해 2012년 부동산시장을 전망한 결과,

□주택매매가격의 경우, 전국은 3.5% 내외(2011년 6.9%) 상승이 전망되나 상승폭은 둔화, 수도권은 0.5% 내외(2011년 0.5%) 상승으로 보합세를 보일 전망

□주택전세가격의 경우, 전국은 3.5% 내외(2011년 12.3%), 수도권은 3.0% 내외(2011년 11.0%)의 소폭 상승에 그칠 전망

□토지가격의 경우, 개발호재 지역을 중심으로 국지적 상승이 이어져 전국 지가는 1.5% 내외(2011년 1.1%)로 상승폭이 소폭 확대될 것으로 예상

| 정 | 책 | 적 | 시 | 사 | 점 |

- 1 과열양상을 보였던 주택전세시장과 지방 주택시장이 점차 안정될 것으로 예상
- 2 국제경제 불안정 등 경제 불확실성이 부동산시장에 미치는 영향을 모니터링하여 외 부충격이 부동산시장에 미치는 부정적 영향을 최소화할 필요
- 3 공공부문에서 꾸준히 주택을 공급하여 주택수급 불만에 대비하는 한편, 전월세시장 안정관리 및 주택거래 활성화 정책 기조를 유지할 필요

1. 2012년 부동산시장 여건변화 전망

● (거시경제 여건) 경제성장률 둔화는 부동산가격 안정요인으로 작용

□유럽재정 위기 등 세계경제 불확실성에 따른 경제성장률 둔화는 부동산가격 안정요인으로 작용

□경제성장률은 글로벌 경기불안 우려에 따른 총수출 감소 등으로 2011년 3.8%에서 2012년 3.5~3.7%로 둔화될 전망

[표 1] 2012년 거시경제 전망(전년대비, %)

구분	2010	2011	2012
	연간	연간 ^e	연간 ^e
국내총생산	6.2	3.8	3.5~3.7
민간소비	4.1	2.5	2.8~3.0
설비투자	25.0	5.0	4.5
건설투자	△ 1.4	△ 5.3	1.5
총수출	14.5	10.2	7.2~7.5
총수입	16.9	7.5	5.7~6.0
실업률	3.5	3.4	3.4
소비자물가	2.9	4.5	3.3~3.5

주: 2010년은 실제치. 2011년은 한국은행 추정치. 2012년은 국토연구원 전망치.

● (부동산시장 여건) 시장 내부적으로 상승요인과 안정요인 공존

□12.7대책의 효과, 국지적 개발 호재(세종시, 혁신도시, 국제행사 등), 재정 조기집행 등의 시장 상승요인과 입주물량 증가, 부동산시장 소비심리 위축 등의 시장 안정요인이 공존
□다주택자 양도세 중과폐지, 투기과열지구 해제, 생애최초 구입자금 지원 확대 등 12.7 대책의 규제완화 효과 가시화 예상

□주택 입주물량도 전국 33.5만 호('11년) → 35.4만 호('12년), 수도권 18.6만 호('11년) → 21.1만 호('12년)로 증가하여 수급여건 개선 전망

□ 국토연구원이 매월 조사하고 있는 부동산시장 소비심리조사 결과도 2012년 부동산시장 안정세가 지속될 것이란 전망이 우세

□ 2012년 부동산시장 전망지수¹⁾는 주택시장 106.2, 토지시장 97.5로 나타나 주택 및 토지시장의 안정국면이 지속될 전망

[표 2] 부동산가격 전망

구분	상승	보합	하락
주택매매가격	16.8%	55.0%	27.5%
전세가격	25.6%	58.2%	15.5%
토지가격	18.7%	63.4%	16.6%

[표 3] 부동산거래 전망

구분	증가	보합	감소
주택매매거래	23.8%	52.5%	22.4%
전세거래	42.6%	40.5%	16.1%
토지거래	21.2%	56.6%	21.0%

2. 2012년 부동산시장 전망 및 시사점

□ 국토연구원 부동산시장 진단 및 진단모형(K-REMAP)을 통해 2012년 부동산시장을 전망한 결과,

□ 시장 상승요인과 안정요인이 공존하나 2012년 주택 및 전세가격 상승폭은 지난해에 비해 둔화될 것으로 전망

● 전국 주택 및 전세가격이 각 3.5% 내외 상승 전망

□ 주택매매가격의 경우, 전국은 3.5% 내외(2011년 6.9%) 상승이 전망되나 상승폭은 둔화, 수도권은 0.5% 내외(2011년 0.5%) 상승으로 보합세를 보일 전망

□ 수도권은 글로벌 경기 불확실성에 따른 관망세 증가, 미분양주택 적체 지속, 주택입주 물량 증가 등으로 보합세가 예상

□ 지방의 경우, 지난해에 비해 상승폭은 감소할 것으로 예상되나, 세종시, 기업·혁신도시, 평창 동계올림픽대회 개최 등 지역개발 호재로 상승세는 지속될 전망

□ 주택전세가격의 경우, 전국은 3.5% 내외(2011년 12.3%), 수도권은 3.0% 내외(2011년 11.0%)의 소폭 상승에 그칠 전망

1) 국토연구원 부동산시장 전망지수는 일반가구(6,400가구), 중개업소(2,240개소)를 대상으로 향후 가격, 거래전망 등을 조사하여 지수화한 것으로 100보다 크면 상승전망이 많고, 100보다 작으면 하락전망이 많다는 것을 의미. 지수값이 95~115 사이일 경우 안정국면으로 판단.

□최근 2년간(2010년~2011년) 높은 가격 상승에 따른 가격조정, 수도권을 중심으로 입
주물량이 증가하여 전세가격 상승세 둔화 전망

● 전국 토지가격은 1.5% 내외 상승 전망

□토지가격의 경우, 개발호재 지역을 중심으로 국지적 상승이 이어져 전국 지가는 1.5% 내외
(2011년 1.1%)로 상승폭이 소폭 확대될 것으로 예상

[표 4] 2012년 부동산시장 전망(전년대비, %)

구분		2010	2011	2012
		연간	연간 ^e	연간 ^e
주택가격	전 국	1.9	6.9	3.5~3.6
	수도권	-1.7	0.5	0.5~0.6
전세가격	전 국	7.1	12.3	3.3~3.5
	수도권	6.3	11.0	2.8~3.0
토지가격	전 국	0.7	1.1e	1.5~1.6

주: 2010년, 2011년은 실제치. 단 2011년 토지가격은 국토연구원 추정치. 2012년은 국토연구원 전망치

● 정책적 시사점

□부동산시장은 금융·거시경제는 물론 글로벌 경제와도 밀접한 관계를 가지고 있으므로 국제
경제 불안정 등 경제 불확실성이 부동산시장에 미치는 영향을 면밀히 모니터링할 필요

□외부충격이 부동산시장에 미치는 부정적 영향을 최소화할 필요

□국지적인 주택수급 불안 문제가 발생하지 않도록 꾸준한 수요맞춤형 주택공급이 필요

□공공부문에서 안정적으로 주택을 공급하여 주택수요를 충족하고 주거생활 향상을 유도할
필요

□전세가격은 상승폭이 둔화될 전망이나 상승세가 지속될 것으로 예상되므로 전월세시장 안정
관리 및 주택거래 활성화 정책기조를 유지할 필요

- 국토연구원 주택토지·건설경제연구본부 이수옥 부동산시장연구센터장(swlee@krihs.re.kr, 031-380-0369)
 - 국토연구원 주택토지·건설경제연구본부 박천규 책임연구원(cgpark@krihs.re.kr, 031-380-0274)
 - 국토연구원 주택토지·건설경제연구본부 황관석 연구원(kshwang@krihs.re.kr, 031-380-0367)
 - 국토연구원 주택토지·건설경제연구본부 변세일 책임연구원(sibyun@krihs.re.kr, 031-380-0234)
 - 국토연구원 주택토지·건설경제연구본부 전성제 책임연구원(sjjeon@krihs.re.kr, 031-380-0277)