국토정책Brief는 주요 국토정책 현안을 적시하고
정책방안을 제안하는 주간지입니다.

2013/12. 30

국토정책 Brief

KRIHS POLICY BRIEF • No. 447

발행처 | 국토연구원 • 발행인 | 김경환 • www.krihs.re.kr

한국형 부동산시장 지놈지도 개발방안

박천규 국토연구원 부동산시장연구센터장, 김근용 국토연구원 선임연구위원,
전성제 국토연구원 책임연구원, 황관석 국토연구원 연구원

요 약

1 부동산시장 지놈지도란 부동산시장의 특수성을 감안하여 시장에 영향을 미치는 다양한 구성요소의 기능적 위치와 관계 등 부동산시장 작동체계와 관련한 전체 정보를 지도처럼 작성한 부동산시장 정밀 구조도를 의미

2 부동산시장 지놈지도 개발을 위한 3대 기본방향

- 부동산시장 영향을 미치는 다양한 요인들 간에 존재하는 복잡한 상호작용과 영향 정도를 종합적으로 반영
- 부동산시장의 지역별 차별화, 하위시장별 세분화 양상을 반영한 미시적 접근
- 부동산시장을 구성하는 다양한 주체들의 행태와 의사결정 과정 및 특성을 반영한 행태적 접근

3 주택시장 점유형태별 수급 및 가격결정 구조도는 사용자비용, 자금조달능력, 심리적 요인, 정책적 요인, 투자수익률 등으로 구성할 수 있으며, 이를 이용하여 최근 소비자의 전세선호 및 임대인의 월세선호 양상을 설명할 수 있음

부동산시장 지놈지도 개발의 기대효과

부동산시장 지놈지도 개발을 통해 다음과 같은 효과를 기대

❶ 부동산시장에 나타나는 다양한 현상을 체계적으로 파악

- 부동산시장의 국지적, 미시적 현상에 대한 원인 파악으로 대응력 제고

❷ 대내외적 여건변화에 따른 부동산시장 변화에 대한 예측가능성 제고

- 부동산시장 파급효과 분석 및 변화 예측에 대한 분석틀 제공

❸ 시장상황에 맞는 정책조합 발굴과 정책시행으로 부작용 최소화

- 시장상황에 대한 정책효과를 분석하여 정책시행의 시의성, 적소성을 극대화

1. 부동산시장 지놈지도의 의미

지놈(genome)과 지놈지도(genome map)[1)]

■ 지놈(genome)은 유전정보를 전달하는 유전자(gene)와 유전자를 담는 상자인 염색체(chromosome)의 합성어로서 한 생물이 가지는 유전정보 전체를 뜻하는 것으로 유전체라고도 함

○ 지놈에 속한 염색체 일부가 상실되거나 제 기능을 하지 못할 경우 정상적인 세포 작동에 큰 영향을 미치게 됨

■ 지놈지도(genome map)란 수백 개 이상의 염기가 모여 만든 유전자의 수와 위치 등을 나타낸 것으로, 유전자지도와 동일한 개념으로 이해할 수 있음

○ 지놈지도를 바탕으로 질병에 큰 영향을 미치는 특정 유전자를 찾아내어 질병이 발병하지 못하도록 예방할 수도 있으며, 개인의 유전자 특성에 따라 치료방식을 달리하는 맞춤식 치료도 개발 가능

부동산시장 지놈지도의 의미

■ 한국 부동산시장의 특수성을 감안하여 부동산시장에 영향을 미치는 다양한 구성요소의 기능적 위치와 관계 등 우리나라 부동산시장 작동체계와 관련한 전체 정보를 지도처럼 작성한 부동산시장 정밀 구조도로 정의

○ 한국형 부동산시장 지놈지도를 바탕으로 부동산시장 관련 문제에 영향을 미치는 요소와 그들 간의 관계를 밝혀내고, 해당 요소나 관계를 개선하여 시장 문제를 사전에 예방하는 한편, 시장작동 특성에 따른 맞춤식 정책조합을 찾아내고 그 정책효과를 분석

2. 부동산시장 지놈지도 개발의 필요성

부동산은 이질성, 위치 고정성 등의 특성을 지니고 있으며, 부동산시장은 지역별, 유형별, 점유형태별, 규모별 등으로 세분화되고 다변화됨

■ 과거에는 수도권, 서울 강남이 부동산시장 변화의 중심지였다면 현재는 시장 변동양상이 지역별, 유형별, 규모별로 다양하게 나타남

○ 2007~2008년에는 서울 강남지역이 안정된 반면 서울 강북지역의 단독주택은 상승하였고, 2010~2011년에는 수도권이 안정된 반면 지방이 강세

1) 두산백과, 식품과학기술대사전, Wikipedia, 네이버 시사상식사전 등을 참고하여 작성

○ 최근에는 주택매매시장은 안정되었으나 전세시장은 불안하고, 상대적으로 중소형주택이 강세이며, 주택공급은 감소한 반면 오피스텔 공급은 증가

■ 전국 16개 시도의 연간 주택가격상승률의 변동계수(CV: Coefficient of Variation)을 분석해보면, 2012년 -132.6을 기록하여 시도별 통계가 작성된 2004년 이후 최대치를 보이면서 부동산시장의 양상이 다변화

○ 전국 주택가격지수와 서울의 자치구별 주택가격지수 간 상관계수는 2000~2007년에는 거의 1에 가까웠으나, 주택시장 안정기인 2008년 이후에는 -1~+1 사이에서 고르게 분포하여 부동산시장이 장기 안정추세인 가운데 이러한 다변화 양상이 더욱 심화될 가능성이 있음

최근 부동산시장의 이러한 변화 양상은 시장의 복잡한 메커니즘에서 기인

■ 주택시장의 경우 매매시장과 월세시장은 자본환원율로, 전세시장과 매매시장은 매매가 대비 전세가 비율로, 전세시장은 월세시장과 전월세 전환율로 연결되어 유기적 관계가 형성됨[2)]

○ 또한 주택시장은 토지시장(용도지역별, 이용상황별), 비주거용 건물시장(오피스, 공장 등)과 유기적으로 연계되어 있으며, 거시경제·금융시장 등과 밀접한 관련이 있어 부동산시장 문제 해결을 위해서는 시장의 복잡다기한 작동 메커니즘을 고려하여 종합적으로 접근할 필요

■ 부동산시장은 세분화되면서 여러 부문과 유기적으로 연결되어 생물처럼 끊임없이 변화하고 움직이기 때문에 수요 및 공급, 정책, 정보 등이 한쪽으로 편중되면 전체 또는 다른 부문 시장에서 문제가 발생

○ 이러한 예는 언론 등을 통해 언급되는 풍선효과, 수급불일치, 하우스푸어 및 깡통전세, 소비자 전세선호, 임대인 월세선호 등을 통해 볼 수 있음

■ 부동산시장은 다른 시장에 비해 심리 및 정책적 요인에 영향을 많이 받고, 소비자, 공급·투자자, 금융기관, 정부 등 다양한 주체가 참여

○ 시장에 참여하는 다양한 주체들의 행태를 반영한 메커니즘의 분석과 덜 위험하거나 더 높은 수익이 기대되는 방향으로, 정책적으로 규제가 덜 심하고 지원이 확대되는 방향으로 움직이는 시장행태를 반영한 종합적 분석이 필요

복잡한 부동산시장 메커니즘, 세분화되는 분화 양상, 다양한 참여주체의 행태 등을 반영한 종합적 정밀 구조도로서 부동산시장 지놈지도의 개발이 필요

■ 세분화되고 다른 여러 부문과 유기적으로 연결되어 있는 부동산시장의 상황에 적합한 정책조합을 찾고 정책효과를 분석하여 부동산정책의 적시성과 적소성을 극대화할 필요

2) 이창무·이재우. 2008. 한국 부동산시장의 새로운 해석. 부동산114.

3. 부동산시장 지놈지도 개발방안

부동산시장 지놈지도 개발의 3대 방향

1 부동산시장에 영향을 미치는 다양한 요인들 간의 복잡한 메커니즘과 영향 정도를 종합적으로 반영

- 수요, 공급, 가격, 거래 등 부동산시장에서 나타나는 현상과 각각에 영향을 미치는 제반 변수들의 인과관계 및 구조를 종합적으로 반영한 부동산시장 지놈지도를 작성
- 거시경제, 인구·가구구조 변화 등 부동산시장의 외부적 여건변화와 사용자비용, 투자수익률, 관련 세제, 정부정책 등이 부동산시장에 미치는 영향을 분석하고 시뮬레이션할 수 있도록 개별 요인 간의 영향 정도를 파악하여 지놈지도에 반영

  ※ 주택시장뿐만 아니라 비주거용 부동산, 토지시장까지 지놈지도를 확장하고, 빅데이터를 활용하는 방안을 검토하여 부동산시장의 전반적인 구조를 포괄하는 지놈지도를 개발

2 부동산시장의 지역별 차별화, 하위시장별 세분화 양상을 반영하는 미시적 접근도 필요

- 기존의 거시적 접근의 한계를 극복하고 세부지역별 고유 특성을 반영할 수 있도록 공간적으로 세분화하여 미시적으로 접근
- 부동산 유형 및 규모, 점유형태 등에 따라 세분화되고 있는 최근 부동산시장의 양상과 하위시장별 특성을 반영하여 세분화된 접근을 시도

3 부동산시장을 구성하는 다양한 주체들의 행태와 의사결정 과정 및 특성을 반영하여 행태적으로 접근

- 소비자, 공급자 및 투자자 등 시장 주체들의 의사결정 과정과 영향 요인, 심리적 요인, 계층별 특성을 구체적으로 파악하여 지놈지도에 반영
- 금융기관, 정부 등의 행태, 관련 규제와 정책이 부동산시장에 영향을 미치는 과정과 영향 정도를 종합적으로 파악할 수 있는 지놈지도를 개발

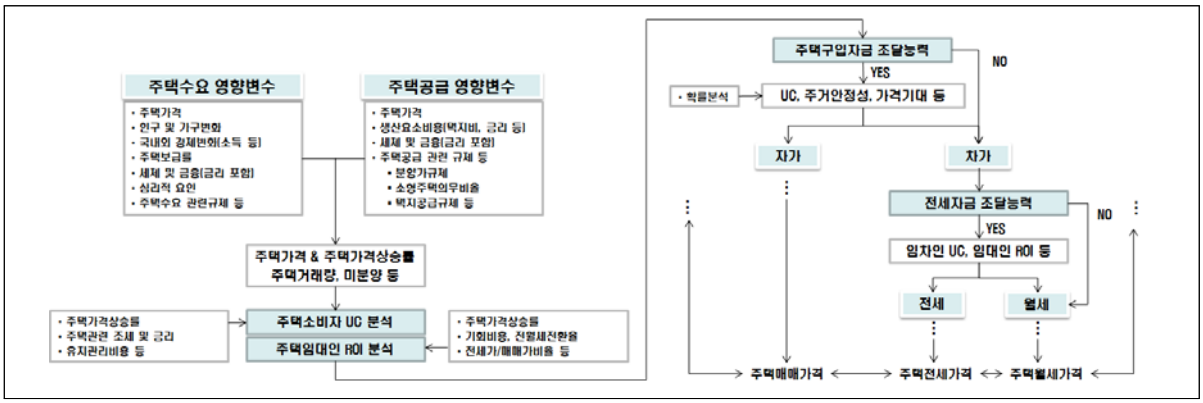
주택시장 점유형태별 수급 및 가격 결정 구조도 개발

■ 주택시장에서 나타나는 점유형태별 수요와 공급, 매매·전세·월세 가격의 변화는 소비자와 공급자의 의사결정 과정과 영향 요인을 감안하여 다음과 같이 분석

- 점유형태별 수요는 사용자비용(UC: User Cost), 자금조달능력, 주거안정성 및 가격상승 기대 등의 심리적 요인과 각각의 요인에 영향을 미치는 제반변수들에 의해 결정되는 구조로 파악
- 주택공급은 주택가격, 생산요소 비용, 세제 및 금융, 정부정책 등의 영향을 받으며, 임대인의 임대형태 선택은 투자수익률(ROI: Return On Investment)에 의해 결정되는 구조로 파악

○ 이러한 구조 기반 위에서 주택시장 점유형태별 수급 및 가격이 결정되고, 순환적 관계를 형성. 이를 세분화하고 다른 부문까지 확장하면서 부동산시장 지놈지도 개발

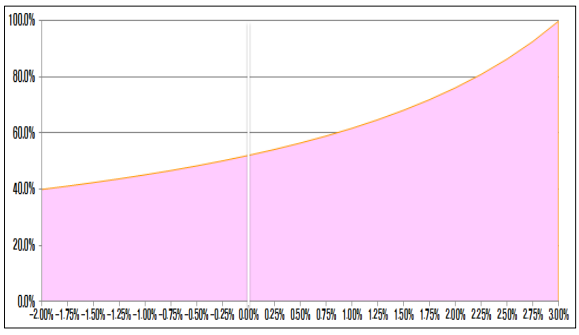
그림 1 주택시장 점유형태별 수급 및 가격 결정 구조도 예시



임대차시장 전세선호, 월세증가에 대한 시뮬레이션 예시

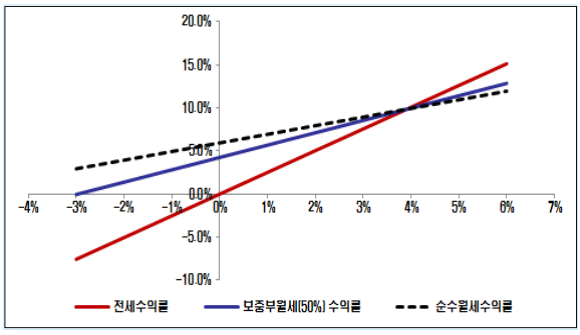
■ 최근 전월세시장에서 나타나고 있는 소비자의 전세선호, 임대인의 월세선호 양상과 수급 불균형에 따른 전세가격 상승은 앞서 언급한 사용자비용과 투자수익률 시뮬레이션을 통해 설명 가능

그림 2 주택매매가격 연간상승률 변화에 따른 전세사용자비용/자가사용자비용 비율 시뮬레이션



주: 주택가격 2억 원, 전세/매매가비율 60.3% 가정

그림 3 주택매매가격 연간상승률 변화에 따른 임대인의 투자수익률 시뮬레이션



주: 주택가격 2억 원, 전월세 전환율 9.84%, 전세/매매가비율 60.3% 가정

■ 주택 점유형태별 사용자비용을 분석하면 월세, 자가, 전세 순으로 사용자비용이 높게 나타나며, 주택매매가격 상승률이 3%(연 기준)일 때 전세사용자비용과 자가사용자비용이 동일

○ 현재와 같이 매매시장이 침체된 상황에서 비용이 저렴한 전세를 선호할 수밖에 없음

■ 임대인의 임대차 유형별 투자수익률을 분석하면 월세, 주택매매가격 상승률이 4%(연 기준)일 때 전세 투자수익률과 월세의 투자수익률이 동일

○ 현재와 같이 매매시장이 침체된 상황에서 수익률이 높은 월세로의 전환이 늘어날 수밖에 없음

4. 정책적 시사점 및 기대효과

부동산시장에서 나타나는 다양한 현상을 체계적으로 파악

- 부동산시장의 구조와 다양한 변수들 간의 관계를 한눈에 확인할 수 있는 종합적인 구조도를 제시함으로써 부동산시장에서 나타나는 제반 문제를 정확하게 이해하도록 함
- 지역별, 하위시장별 특성을 반영한 지놈지도를 개발함으로써 부동산시장의 국지적, 미시적 현상에 대한 원인을 파악하고 이해도를 높임

대내외적 여건변화에 따른 부동산시장 변화에 대한 예측력 제고

- 각각의 변수들이 수요, 공급, 가격, 거래 등에 미치는 영향 정도를 파악하여 변수 간의 관계식을 설정함으로써 여건변화에 따른 부동산시장 파급효과 분석 및 변화양상 예측을 위한 분석틀 제공
- 개별 변수의 변화에 따른 단편적인 영향뿐만 아니라 다양한 변수들의 변화에 따른 영향을 종합적으로 분석할 수 있는 분석틀을 마련함으로써 부동산시장 변화에 대한 예측력 제고

시장상황에 맞는 정책조합 발굴과 정책시행으로 부작용 최소화

- 부동산정책이 시장에 미치는 영향을 다양한 측면에서 입체적으로 분석함으로써 정책 작동의 메커니즘, 정책효과와 부작용 등에 대한 체계적인 검토가 가능
- 부동산시장에서 나타나는 현상 및 원인에 대한 종합적인 이해를 바탕으로 시장상황에 맞는 정책조합을 찾고, 정책효과를 분석함으로써 정책시행의 시의성, 적소성을 극대화

박천규 국토연구원 주택·토지연구본부 부동산시장연구센터장(cgpark@krihs.re.kr, 031-380-0274)
김근용 국토연구원 주택·토지연구본부 선임연구위원(gykim@krihs.re.kr, 031-380-0315)
전성제 국토연구원 주택·토지연구본부 책임연구원(sjjeon@krihs.re.kr, 031-380-0277)
황관석 국토연구원 주택·토지연구본부 연구원(kshwang@krihs.re.kr, 031-380-0367)