

국토정책 Brief

KRIHS POLICY BRIEF • No. 449

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

2014년 부동산시장 전망과 정책방향

박천규 국토연구원 부동산시장연구센터장, 전성제 국토연구원 책임연구원,
황관석 국토연구원 연구원, 김태환 국토연구원 연구원, 최 진 국토연구원 연구원

요 약

- ① 2013년에는 주택매매가격이 상승으로 전환되고 주택거래가 증가하였으나 전세시장은 불안
 - 주택매매가격은 2012년 -1.4%에서 2013년 0.3%로 상승 전환하고 주택거래는 2012년 73.5만 호에서 2013년 85.2만 호로 증가, 전세가격은 2012년 1.5%에서 2013년 4.7%로 상승폭이 확대
- ② 부동산정책 시행효과로 주택거래가 증가하고 경제성장에도 기여
 - 2013년 정책효과는 주택거래량 약 10만 호이며, 이는 경제성장률 0.1%p 내외 증가에 기여
 - 2014년 정책효과는 주택거래량 약 11만 호이며, 전년대비 순증효과는 1만 호 내외로 예상
- ③ 2014년 주택매매가격 1.3% 내외, 전세가격 3.0% 내외 상승, 주택거래 87만 호 내외 전망
 - 주택가격은 전국 1.3% 내외, 수도권 1.5% 내외 상승이 전망되며, 지방의 경우 입주물량 확대 등으로 수도권에 비해 상승폭이 낮을 전망
 - 전세시장의 경우 불안요소가 상존하나 전세의 매매전환 증가, 입주물량 확대 등으로 상승폭은 전년에 비해 축소될 것으로 전망(3.0% 내외)
 - 주택거래는 전년 85.2만 호보다 1.8만 호 증가한 87만 호 내외로 전망

정 책 방 향

- ① 임대차시장의 안정화 및 서민 주거비부담 경감 방안 필요
 - 다양한 공공임대주택의 지속적인 공급과 민간임대사업 활성화
 - 임대차시장 구조변화로 증가하는 서민 주거비부담 경감을 위한 방안 마련
 - 주거급여제도의 안정적 운영을 통한 주거복지 사각지대 해소
- ② 부동산시장 통계 및 정보 기반 강화와 시장모니터링 체계 개선
 - 빅데이터(big data) 등을 이용하여 시장상황 판단에 유용한 정보를 적극적으로 발굴
 - 전월세전환율, 반전세, 월세 등 임대차시장에 대한 정확한 실태분석을 위한 통계기반 확보
 - 부동산시장 현안을 체계적으로 파악하기 위한 부동산시장 지놈지도(genome map) 개발

1. 2013년 부동산시장 동향

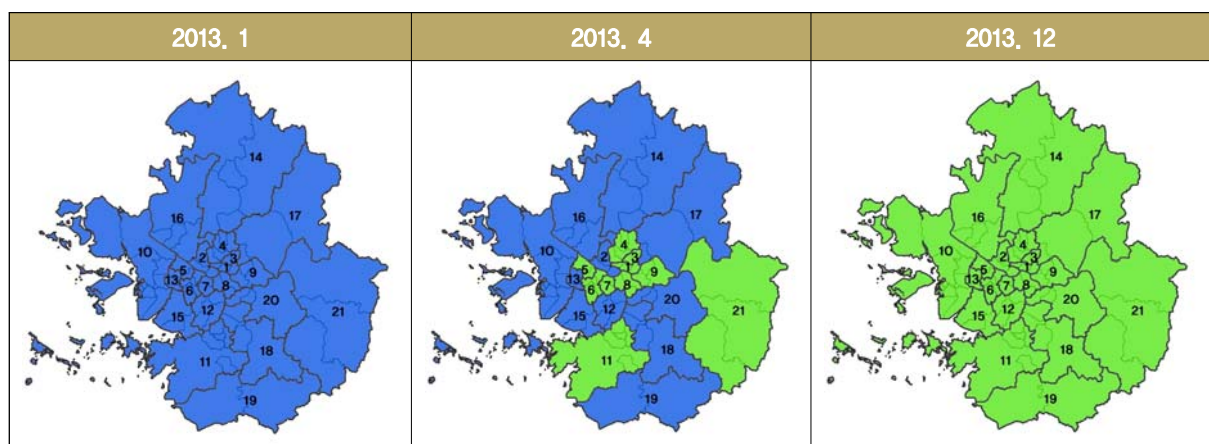
● 2013년에는 주택매매가격 상승 전환 및 주택거래 증가, 전세시장은 불안

- 전국 주택매매가격은 2012년 -1.4%에서 2013년 0.3%로 상승 전환되었으며, 수도권은 2012년 -4.3%에서 2013년 -1.1%로 하락폭이 둔화
 - 반면 전세가격은 임대차시장 구조변화로 인한 수급불안 등으로 2012년 1.5%에서 2013년 4.7%로 상승폭이 확대
- 주택거래는 2012년 73.5만 호에서 2013년 85.2만 호로 약 11.7만 호 증가하였으며, 수도권은 2012년 27.2만 호에서 2013년 36.3만 호로 상대적으로 크게 증가

● 주택시장 순환국면 분석 결과, 매매시장은 회복국면, 전세시장은 불안국면 확산

- 경기순환시계(Business Cycle Tracer)¹⁾를 이용하여 수도권 주택시장권역(Housing Market Areas)²⁾별 주택매매시장, 전세시장에 대한 순환국면 양상을 분석
- 수도권 주택매매시장 순환국면 분석 결과, 2013년 초 침체국면에서 4.1대책 발표 전후인 3~4월부터 회복국면이 확산

그림 1 수도권 주택매매시장 순환국면 분석

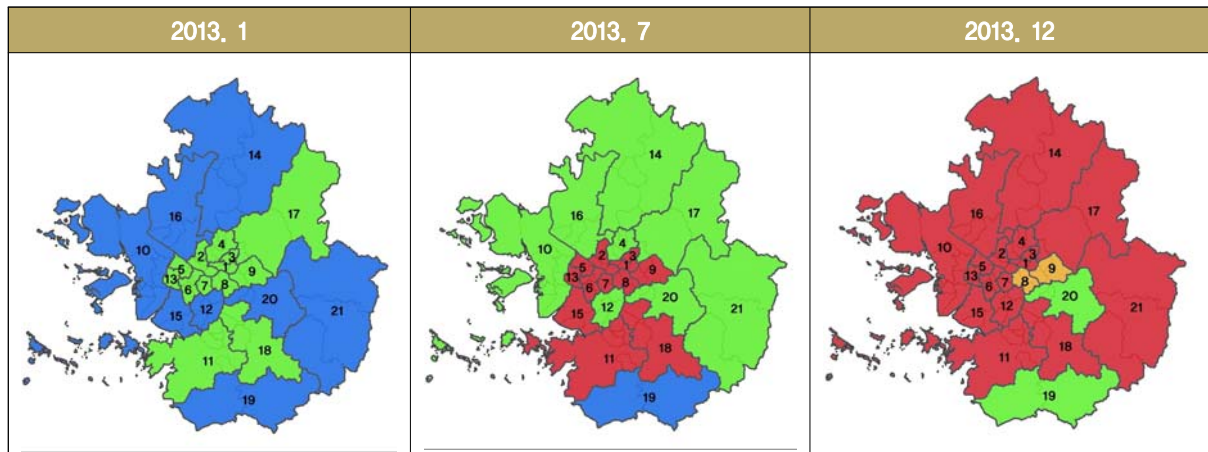


주: 1국면(빨강, 확장국면), 2국면(주황, 확장둔화국면), 3국면(파랑, 침체국면), 4국면(초록, 회복국면)

1) 경기순환시계는 네덜란드 통계청에서 개발한 것으로 경제변수의 상승, 둔화, 하강, 회복의 경기순환국면을 좌표평면에 표현할 수 있도록 만든 분석틀로서 OECD, EuroStat 등 해외기관과 통계청 등 국내외 많은 기관에서 활용
 2) 주택시장권역이란 가구의 주택탐색과 이주 범위를 의미하는 공간적 범위로서 인구가동데이터를 인트라맥스(Intramax) 기법으로 분석하여 수도권을 21개 권역으로 구분

- 수도권 전세시장 순환국면 분석 결과, 2013년 하반기부터 불안국면이 점차 확산

그림 2 수도권 주택전세시장 순환국면분석



주: 1국면(빨강, 불안국면), 2국면(주황, 조정국면), 3국면(파랑, 하락안정국면), 4국면(초록, 안정내확장국면)

2. 부동산정책 효과분석

● 2013년 정책효과는 주택거래 10만 호, 경제성장률 0.1%p 증가 기여

- 2013년에는 취득세 일시 감면(3.22 발표), 4.1대책, 8.28대책, 12.3대책 등 발표
 - 4.1대책은 9억 원 이하 신규·미분양주택 등에 대한 5년간의 양도세액 면제, 생애최초주택구입 취득세 한시 면제, 양도소득세 중과 폐지 및 단기 보유 완화, 리모델링 수직증축 허용 등을 포함
 - 8.28대책은 취득세 영구 인하, 공유형 모기지 도입 등을 포함하고 있으며, 12.3대책은 공유형 모기지 및 희망임대리츠 확대, 정책모기지 통합 등 다양한 지원정책을 포함
- 정책이 시행되지 않은 경우를 가정한 추세거래량³⁾ 대비 2013년 부동산정책 효과는 주택거래량 약 10만 호이며, 이는 경제성장률 0.1%p 내외 증가에 기여

● 2014년에는 최근 입법완료된 정책과 금융지원 확대 등으로 주택거래 증가효과 지속 예상

- 최근 입법이 완료된 양도소득세 중과 폐지 및 단기보유 완화, 취득세 영구 인하, 리모델링 수직증축 허용 등이 2014년부터 본격적으로 시장에 영향을 미칠 것으로 예상

3) 정책이 시행되지 않은 경우를 가정한 추세거래량은 75만 호 내외이며, 시계열모형을 이용하여 분석

- 정책이 시행되지 않은 경우를 가정한 추세거래량 대비 2014년 부동산정책 효과는 주택거래량 약 11만 호이며, 전년대비 순증효과⁴⁾는 1만 호 내외로 분석
 - 전년대비 `증가` 요인은 취득세 영구 인하, 양도소득세 중과 폐지 및 단기보유 완화, 리모델링 수직증축 허용, 공유형 모기지 확대 등
 - 전년대비 `감소` 요인은 생애최초주택구입 취득세 면제 종료, 신규·미분양주택 양도소득세액 면제 종료 등

3. 2014년 부동산시장 전망

● 시장변동요인 분석 결과, 경제여건 개선 및 정책효과로 시장 활성화 기대가 높음

- 2014년 부동산시장의 주요 변동요인은 경제여건 개선 가능성⁵⁾, 부동산시장 정상화 정책효과 가시화 등임
 - 주택매매시장에서는 상승요인이 더 강하게 작용할 것으로 판단되며, 전세시장은 여전히 불안요소가 존재하나 입주물량 증가 등 안정요인⁶⁾이 확대될 전망
- 빅데이터(big data) 감성분석⁷⁾ 결과, 시장 활성화 및 최근 입법이 완료된 정책에 대한 긍정적 기대와 함께 하우스푸어, 가계부채, 전세시장 불안 등에 대한 우려도 나타남

그림 3 부동산시장 빅데이터 감성분석(2013.10~12)



주: 글자 크기가 클수록 빈도가 높음을 의미

4) 순증효과는 2013년에 종료되는 정책과 2014년에도 지속되는 정책을 감안한 효과
 5) 한국은행은 2014년 경제성장률을 2013년 2.8%에 비해 약 1%p 증가한 3.8%로 전망하였으며, 대외적으로는 미연준의 양적완화 축소 등 하방리스크와 미국 및 EU의 성장 가속화 등 상방리스크가 존재하는 것으로 평가
 6) 국토교통부는 아파트 입주물량을 2013년 20.9만 호에서 2014년 28.5만 호로 증가할 것으로 발표하였으며, 지방의 증가폭이 수도권보다 클 것으로 예상
 7) 소셜미디어 빅데이터 분석을 이용하여 부동산·주택에 대한 국민의 긍정적, 부정적 정서를 분석

- 부동산시장 전망 설문⁸⁾ 결과, 보합전망이 우세하나 최근 상승 전망비율이 증가
 - 주택시장의 경우 주택가격 상승(11월 19% → 12월 27%), 전세가격 상승(11월 30% → 12월 37%), 주택거래 증가(11월 29% → 12월 42%), 전세거래 증가(11월 39% → 54%) 전망비율 증가
 - 토지시장의 경우 토지가격, 토지거래 보합전망이 약 72~82%로 크게 우세

● **2014년 주택가격 1.3% 내외, 전세가격 3% 내외 상승, 주택거래 87만 호 내외 전망**

- 주택매매시장의 경우, 경제여건 개선 및 부동산 정책효과로 주택거래가 87만 호 내외로 증가하고, 주택매매가격은 소폭 상승할 것으로 전망
 - 주택매매가격은 전국 1.3% 내외, 수도권 1.5% 내외 상승이 전망되며, 지방의 경우 입주물량 확대 등으로 수도권에 비해 상승폭이 낮을 전망
 - 주택거래는 전년 85.2만 호보다 1.8만 호 증가한 87만 호 내외 전망
- 전세시장의 경우, 불안요소는 상존하나 전세의 매매전환 증가, 입주물량 확대 등으로 상승폭은 전년에 비해 축소될 것으로 전망
 - 전세가격은 전국, 수도권 모두 3.0% 내외 상승이 전망되며, 2013년(4.7%)에 비해 상승폭은 축소
- 토지가격은 2013년과 비슷한 1.0% 내외 상승할 것으로 전망

표 1 2014년 부동산시장 전망

구분		2012	2013	2014(전망치)
주택매매가격 (%)	전국	-1.4	0.3	1.3 내외
	수도권	-4.3	-1.1	1.5 내외
전세가격 (%)	전국	1.5	4.7	3.0 내외
	수도권	0.4	6.2	3.0 내외
토지가격 (%)	전국	1.0	1.1(e)	1.0 내외
	수도권	0.7	1.0(e)	1.0 내외
주택거래(만 호)		73.5	85.2	87 내외
물가상승률(%)		2.2	1.3	2.0 내외

주: 부동산정책 효과와 경제여건 등을 감안하여 분석

8) 중개업소 2,200여 개소를 대상으로 매월 조사

4. 정책방향

● 임대차시장의 안정화 및 서민 주거비부담 경감 방안 필요

- 임대차시장의 안정을 위해 임대주택의 지속적인 공급과 정비사업 이주수요의 분산 유도
 - 다양한 공공임대주택의 지속 공급과 민간임대사업 활성화
 - 재개발·재건축 이주수요가 특정 시기·지역에 집중되지 않도록 사업시기 조정 및 분산
- 임대차시장 구조변화로 증가하는 서민 주거비부담 경감을 위한 대책 마련
 - 전세의 월세전환으로 증가하는 저소득 서민의 주거비 지원 방안 마련
 - 주거급여제도의 안정적 운영을 통한 주거복지 사각지대 해소

● 부동산시장 통계 및 정보 기반 강화와 시장모니터링 체계 개선

- 부동산시장 통계 및 정보 기반 강화
 - 빅데이터(big data) 등을 이용하여 시장상황 판단에 유용한 정보를 적극적으로 발굴
 - 전월세전환율, 반전세, 월세 등 임대차시장에 대한 정확한 실태분석을 위한 통계기반 확보
- 부동산시장의 유형별·지역별 특성을 반영한 시장 모니터링 체계 구축
 - 시의성 높은 다양한 지표를 발굴하여 부동산시장 모니터링 강화
 - 부동산시장 현안을 체계적으로 파악하기 위한 부동산시장 지능지도(genome map) 개발

박천규 국토연구원 주택·토지연구본부 부동산시장연구센터장 (cgpark@krihs.re.kr, 031-380-0274)

전성제 국토연구원 주택·토지연구본부 책임연구원 (sjjeon@krihs.re.kr, 031-380-0277)

황관석 국토연구원 주택·토지연구본부 연구원 (kshwang@krihs.re.kr, 031-380-0367)

김태환 국토연구원 주택·토지연구본부 연구원 (taehkim@krihs.re.kr, 031-380-0227)

최진 국토연구원 주택·토지연구본부 연구원 (jchoi@krihs.re.kr, 031-380-0290)