

국토정책 Brief

KRIHS POLICY BRIEF • No. 460

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

4·1대책 이후 주택시장 변화 및 향후 정책방향

박천규 국토연구원 부동산시장연구센터장, 김근용 국토연구원 선임연구위원, 전성제 국토연구원 책임연구위원 외

요 약

- ① 정부 정책으로 주택매매시장의 규제적 요인이 해소되면서 주택매매가격이 상승하고, 주택거래가 증가
 - 2013년 4·1대책 시행 이후, 주택매매가격은 이전 1년에 비해 3.7%p 상승, 주택거래는 18.9만 호 증가
 - 주택시장 순환국면 분석결과, 주택매매시장은 회복국면, 주택전세시장은 구조변화로 인한 수급불일치로 불안국면
- ② 신규주택공급(인허가실적)이 줄고, 미분양주택이 감소하여 주택공급과잉 문제가 점진적으로 해소
 - 4·1대책 시행 이후, 주택공급(인허가실적)은 이전 1년에 비해 12.2만 호 감소
 - 미분양주택은 2013년 3월 7.1만 호에서 2014년 2월 5.2만 호로 1.9만 호 감소
- ③ 주택매매시장 소비심리가 개선되었으며, 일반국민은 주택매매가격 상승 이유로 정부정책과 부동산 경기회복 등을 중요하게 인식
 - 단, 주택전세시장 불안심리가 확대되었으며, 일반국민은 주택전세가격 상승 이유로 수요증가를 가장 중요하게 인식

정 책 방 향

- ① 매매시장 정상화 및 임대차시장 안정화 정책의 지속적인 추진
 - 지속적인 제도 개선 및 정책 시행
- ② 공공과 민간의 효과적 역할 분담을 통한 적정량의 임대주택 공급
 - 다양한 공공임대주택의 지속 공급과 준공공임대주택, 리츠 등을 통한 민간임대사업 활성화
- ③ 전세의 월세전환에 대응한 서민주거안정 지원
 - 주택 임대차시장의 안정을 유도하고 장기적으로 서민 주거안정성을 제고하기 위해 전세와 월세에 대한 중립적 지원 및 주거안전망 구축
- ④ 시장에 대한 정확한 정보 제공을 통한 투명성 증대
 - 전월세전환율, 반전세, 월세 등 임대차시장에 대한 정확한 실태분석을 위한 정보 기반구축 및 제공

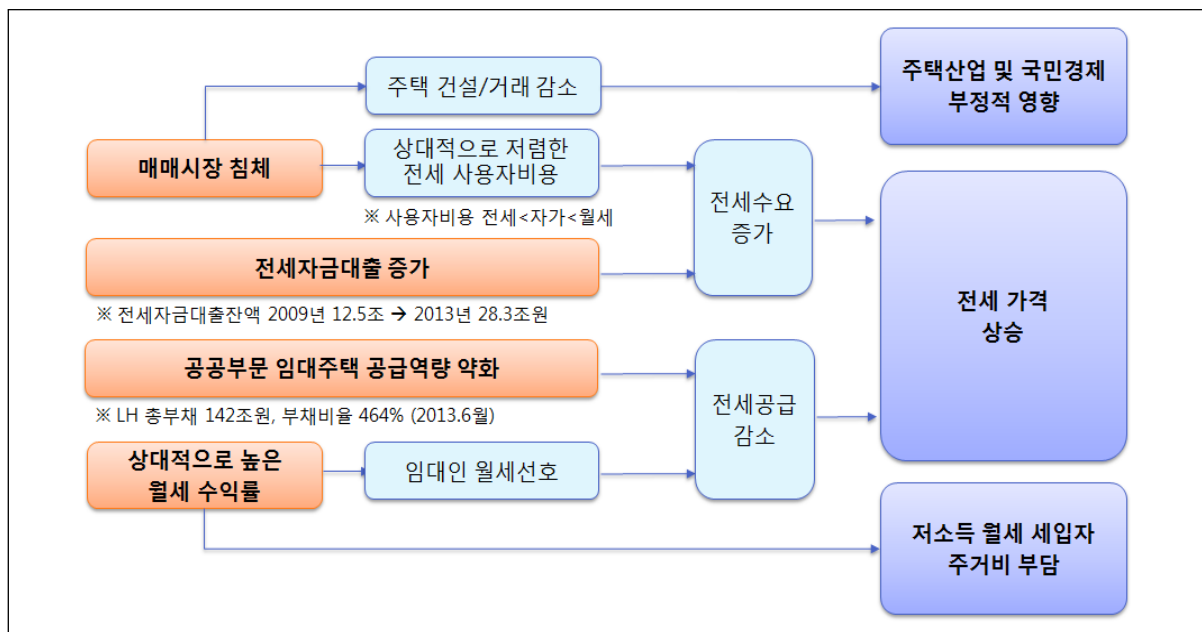
1. 주택정책 추진 현황

● 주택매매시장과 임대차시장은 유기적으로 연계되어 있으므로 종합적인 접근이 필요

- 매매시장 침체로 주거비용(사용자비용)이 상대적으로 저렴한 전세에 대한 수요가 증가하였으며, 공공부문의 임대주택 공급역량 약화와 임대인의 월세선호로 전세공급이 감소

○ 주택시장 정상화를 위해서는 매매시장과 임대차시장과의 관계를 감안한 종합적인 접근 필요

그림 1 주택시장의 구조적 진단



● 정부는 2013년 4·1대책과 이에 대한 후속조치를 발표하였으며, 2014년에는 임대차시장 선진화 방안(2·26대책)을 추진

- 주택매매시장 정상화를 위해 생애최초 주택구입 지원 확대, 다주택자 양도소득세 중과 폐지, 희망 임대주택 리츠, 취득세 영구 인하, 공유형 모기지과 모기지 보험 확대, 고액 전세 공적보증 제한 등을 추진
- 임대주택 공급 활성화를 위해 기업형 임대사업 육성 및 준공공임대주택 제도 도입, 준공 후 미분양주택의 임대주택 활용, 공공임대리츠를 통한 10년 공공임대주택 공급 확대 등을 추진
- 서민 주거비부담 완화를 위해 행복주택 등 공공주택 지속 공급, 주택바우처 도입, 월세 세액공제 전환 및 확대, 임차보증금 보증 프로그램, 주택기금 융자지원 등 수요자지원 확대를 추진

2. 4·1대책 전·후 주택시장 변화

● 주택시장 4대 지표 변화: 가격, 거래, 주택공급, 미분양주택

주택매매가격 및 주택전세가격 상승, 주택거래 증가, 주택공급 및 미분양주택 감소

- 4·1대책 시행 이후, 주택매매가격은 이전 1년에 비해 3.7%p 상승, 주택전세가격은 3.9%p 상승
 - 4·1대책 시행 이전 1년에 비해 주택매매가격의 경우 수도권 5.6%p, 지방 1.8%p 상승
 - 4·1대책 시행 이전 1년에 비해 주택전세가격의 경우 수도권 6.5%p, 지방 1.4%p 상승

표 1 4·1대책 전·후 1년간 주택매매가격(%) 및 주택전세가격(%) 변화 비교

구 분		4·1대책 이전 (’12. 4월 ~ ’13. 3월)	4·1대책 이후 (’13. 4월 ~ ’14. 3월)	변동폭
주택매매가격	전국	-2.2	1.5	3.7%p
	수도권	-4.9	0.7	5.6%p
	지방	0.4	2.2	1.8%p
주택전세가격	전국	1.6	5.5	3.9%p
	수도권	1.2	7.7	6.5%p
	지방	2.1	3.5	1.4%p

주: 한국감정원 전국주택가격동향조사 자료를 이용

- 4·1대책 시행 이후, 주택거래는 이전 1년에 비해 18.9만 호 증가
 - 4·1대책 시행 이전 1년에 비해 수도권 13.0만 호, 지방 5.9만 호 증가

표 2 4·1대책 전·후 1년간 주택거래량(만 호) 변화 비교

구 분	4·1대책 이전 (’12. 3월 ~ ’13. 2월)	4·1대책 이후 (’13. 3월 ~ ’14. 2월)	변동폭
전국	72.6	91.5	18.9
수도권	26.9	39.9	13.0
지방	45.7	51.6	5.9

주: 온나라부동산통합포털 자료를 이용하였으며, 2014년 3월 통계 미발표로 2012.3~2013.2월, 2013.3~2014.2월을 비교

- 4·1대책 시행 이후, 주택공급(인허가실적)은 이전 1년에 비해 12.2만 호 감소
 - 4·1대책 시행 이전 1년에 비해 수도권 6.0만 호, 지방 6.2만 호 감소
 - ※ 인구 및 가구증가율 둔화, 절대적인 주택부족문제 해소, 미분양주택수 등을 감안할 때 주택공급은 주택수요에 맞게 공급될 필요

표 3 4·1대책 전·후 1년간 주택공급(인허가실적, 만 호) 변화 비교

구 분	4·1대책 이전 ('12. 3월 ~ '13. 2월)	4·1대책 이후 ('13. 3월 ~ '14. 2월)	변동폭
전국	57.1	44.9	-12.2
수도권	25.9	19.9	-6.0
지방	31.2	25.0	-6.2

주: 국토교통통계누리 자료를 이용하였으며, 2014년 3월 통계 미발표로 2012.3~2013.2월, 2013.3~2014.2월을 비교

- 미분양주택은 2013년 3월 7.1만 호에서 2014년 2월 5.2만 호로 1.9만 호 감소
 - 수도권은 같은 기간 0.4만 호, 지방은 1.5만 호 감소

표 4 4·1대책 이후 미분양주택(만 호) 변화 비교

구 분	4·1대책 이전 ('13. 3월)	4·1대책 이후 ('14. 2월)	변동폭
전국	7.1	5.2	-1.9
수도권	3.3	2.9	-0.4
지방	3.8	2.3	-1.5

주: 국토교통통계누리 자료를 이용하였으며, 2014년 3월 통계 미발표로 2013.3월, 2014.2월을 비교

● 주택시장 순환국면 변화

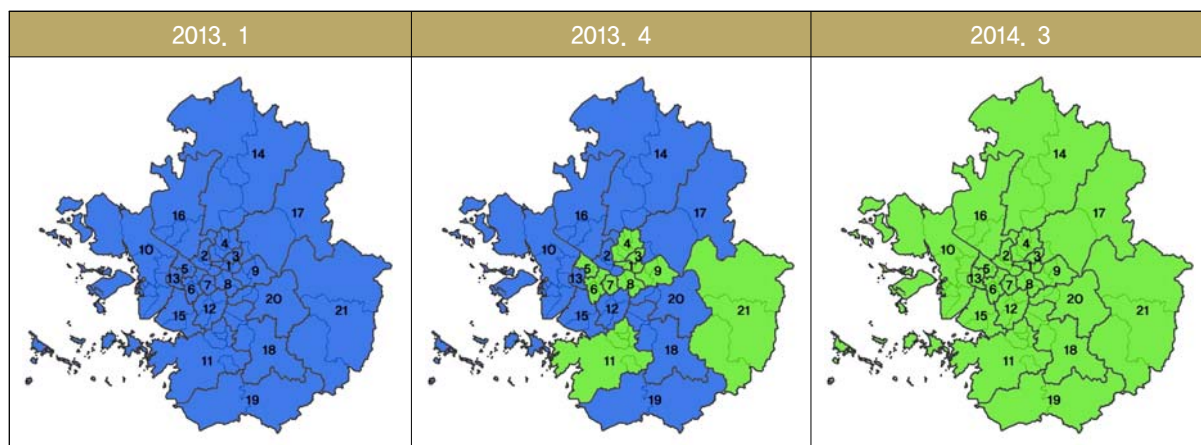
주택매매시장은 회복국면, 주택전세시장은 불안국면

- 경기순환시계(Business Cycle Tracer)¹⁾를 응용하여 주택시장 순환국면을 분석한 결과,
 - 주택매매시장은 2013년 5월에 회복국면에 진입하였으며, 주택전세시장은 2013년 8월에 불안국면에 진입
- 수도권 주택시장권역(Housing Market Areas)²⁾별 주택매매시장, 주택전세시장에 대한 순환국면 양상을 분석한 결과,
 - 주택매매시장은 2013년 초 침체국면에서 4·1대책 발표 이후 회복국면 확산
 - 주택전세시장은 전세수급불일치 등으로 2013년 하반기부터 불안국면 점차 확대

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.

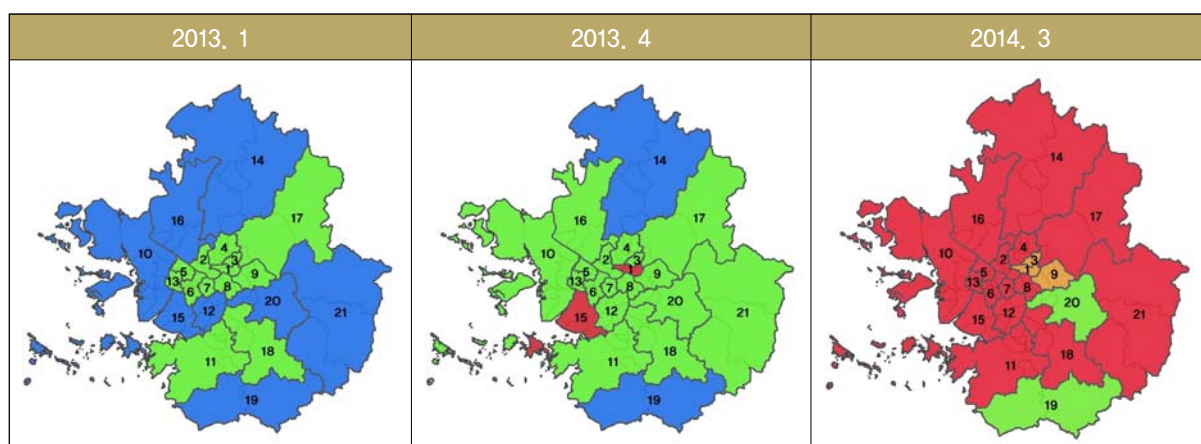
2) 주택시장권역이란 가구의 주택탐색과 이주 범위를 의미하는 공간적 범위로서 인구이동데이터를 인트라맥스(intramax) 기법으로 분석하여 수도권을 21개 권역으로 구분.

그림 2 수도권 주택시장권역별 주택매매시장 순환국면 변화



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

그림 3 수도권 주택시장권역별 주택전세시장 순환국면 변화



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

● 주택시장 심리 변화

정부정책 시행 및 부동산 경기회복 기대로 주택시장 소비심리 개선

- 4·1대책 시행 이후, 주택매매시장 소비심리지수는 이전 1년 평균에 비해 15.2 상승, 주택전세시장 소비심리지수는 7.7 상승³⁾
 - 4·1대책 시행 이전 1년 평균에 비해 주택매매시장 심리지수는 수도권 19.4, 지방 9.9 상승
 - 4·1대책 시행 이전 1년 평균에 비해 주택전세시장 심리지수는 수도권 11.4, 지방 3.4 상승
- ※ 2014년 3월 주택매매시장 심리지수는 127.2로 전월에 비해 8.6 하락하였으며, 주택전세시장 심리지수는 115.2로 전월에 비해 15.0 하락

3) 부동산시장 소비심리지수의 상승은 가격 상승 및 거래 증가에 대한 응답비율이 높아지는 것을 의미.

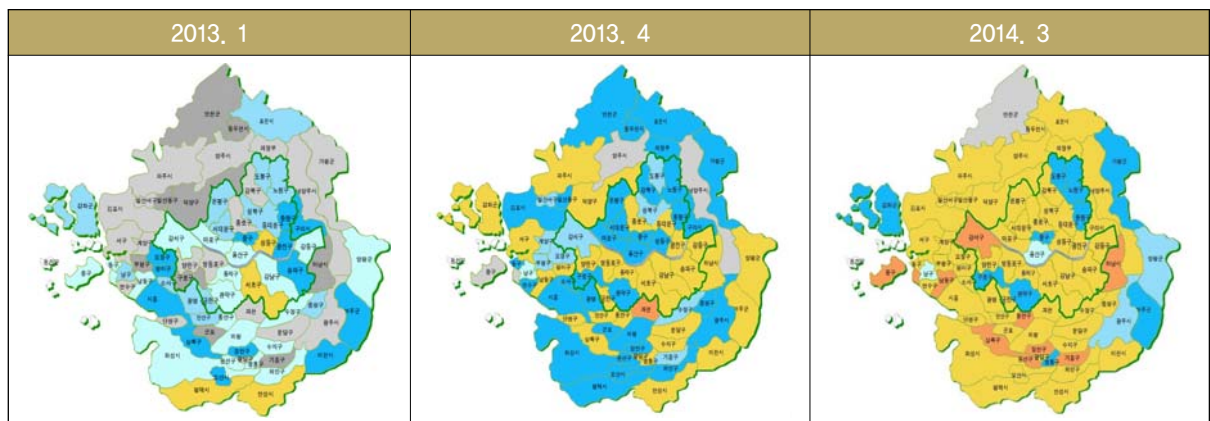
표 5 4·1대책 전·후 1년간 주택매매시장 및 주택전세시장 소비심리지수 평균 비교

구 분		4·1대책 이전 (’12. 4월 ~ ’13. 3월)	4·1대책 이후 (’13. 4월 ~ ’14. 3월)	변동폭
주택매매시장	전국	106.9	122.1	15.2
	수도권	99.3	118.7	19.4
	지방	116.2	126.2	9.9
주택전세시장	전국	113.5	121.2	7.7
	수도권	113.2	124.6	11.4
	지방	113.7	117.1	3.4

주: 국토연구원 부동산시장 소비심리지수를 이용

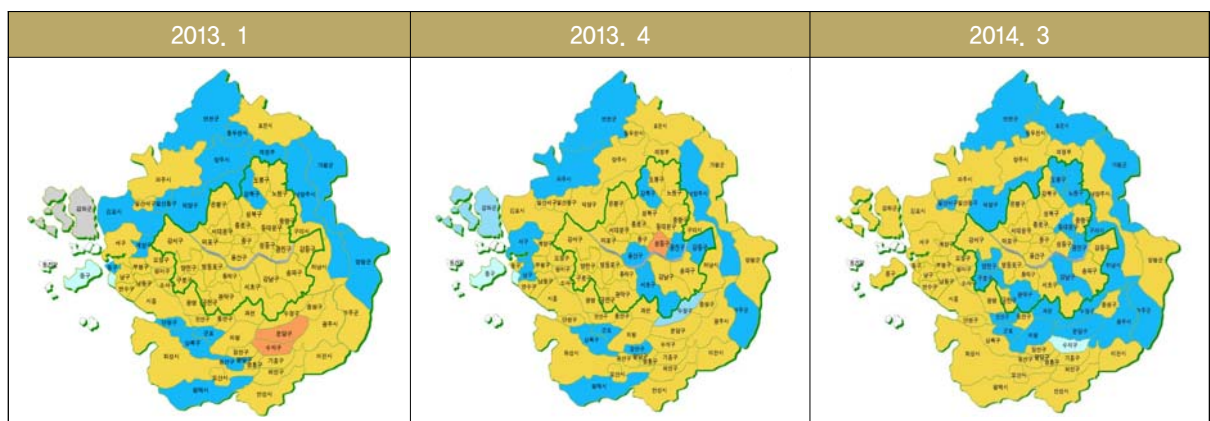
- 수도권 지역별 주택매매시장 소비심리지수 기상도를 살펴보면, 2013년 4월 이후 상승국면이 확대
 - 주택전세시장 소비심리지수는 다수지역이 상승국면을 보이고 있으나, 최근 보합국면 확대

그림 4 수도권 주택매매시장 소비심리지수 기상도



주: 상승국면(주황, 115~), 보합국면(파랑, 95~115), 하강국면(회색, ~95)

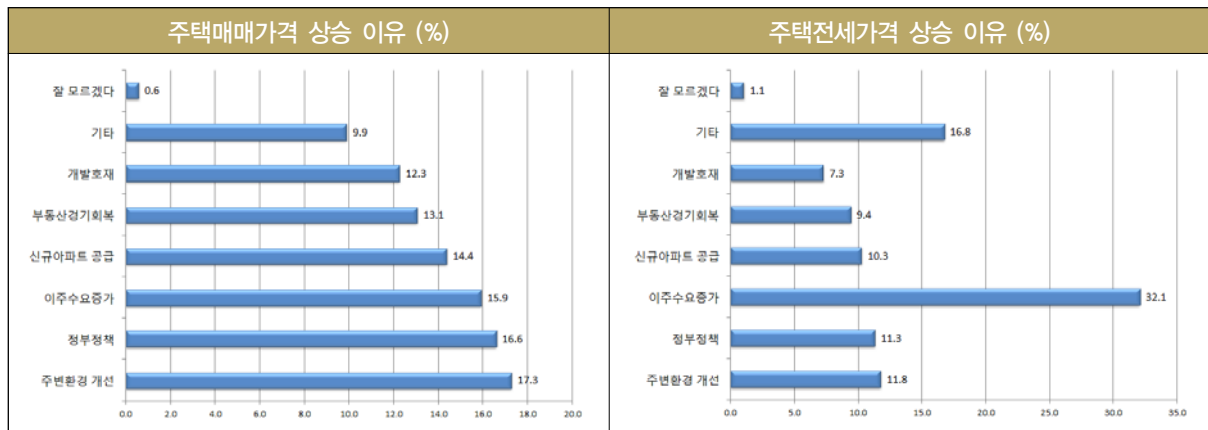
그림 5 수도권 주택전세시장 소비심리지수 기상도



주: 상승국면(주황, 115~), 보합국면(파랑, 95~115), 하강국면(회색, ~95)

- 부동산시장 소비자심리조사 결과, 일반국민은 주택매매가격 상승 이유로 주변환경 개선(17.3%)과 더불어 정부정책(16.6%), 부동산 경기회복(13.1%) 등을 중요하게 인식
 - 주택전세가격 상승 이유로 수요증가(32.1%)를 가장 중요하게 인식

그림 6 주택매매가격 및 주택전세가격 상승 이유(일반가구, 2013년 2/4~2014년 1/4분기)



주: 국토연구원 부동산시장 소비자심리조사 자료 중 일반가구 분기별 조사결과를 이용(2013년 2/4~2014년 1/4분기)

3. 향후 정책방향

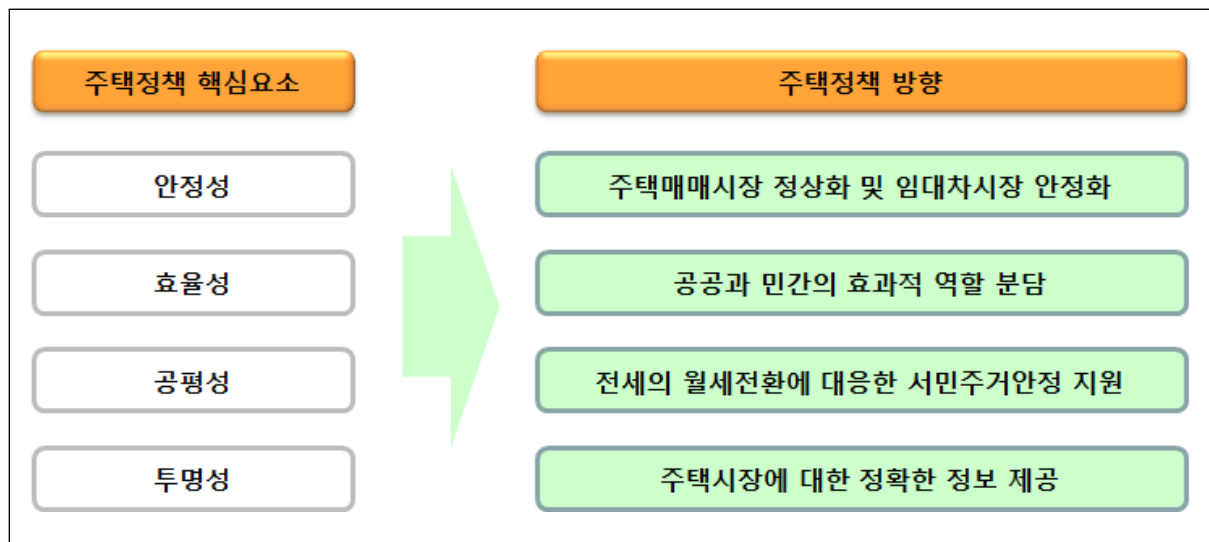
4·1대책 전·후 주택시장 변화를 종합하면,

- 정부 정책으로 주택매매시장의 규제적 요인이 해소되면서 주택매매가격이 상승하고, 주택거래가 증가
 - 4·1대책 시행 이후, 주택매매가격은 이전 1년에 비해 3.7%p 상승, 주택거래는 18.9만 호 증가
 - 주택시장 순환국면 분석결과, 주택매매시장은 회복국면, 주택전세시장은 구조변화로 인한 수급불일치로 불안국면
- 신규주택공급(인허가실적)이 줄고, 미분양주택이 감소하여 주택공급과잉 문제가 점진적으로 해소
 - 4·1대책 시행 이후, 주택공급(인허가실적)은 이전 1년에 비해 12.2만 호 감소
 - 미분양주택은 2013년 3월 7.1만 호에서 2014년 2월 5.2만 호로 1.9만 호 감소
 - ※ 단, 전국 미분양주택수는 장기 평균(6만 호 내외) 미만으로 감소하였으나, 수도권은 장기 평균(1.5만 호 내외)을 초과하여 적체 문제가 지속
- 주택매매시장 소비심리가 개선되었으며, 일반국민은 주택매매가격 상승 이유로 정부정책과 부동산 경기회복 등을 중요하게 인식
 - 단, 주택전세시장 불안심리가 확대되었으며, 일반국민은 주택전세가격 상승 이유로 수요증가를 가장 중요하게 인식

● 향후 주택정책 방향

- ① 매매시장 정상화 및 임대차시장 안정화 정책의 지속적인 추진
 - 지속적인 제도 개선 및 정책 시행
- ② 공공과 민간의 효과적 역할 분담을 통한 적정량의 임대주택 공급
 - 다양한 공공임대주택의 지속 공급과 준공공임대주택, 리츠 등을 통한 민간임대사업 활성화
- ③ 전세의 월세전환에 대응한 서민주거안정 지원
 - 주택 임대차시장의 안정을 유도하고 장기적으로 서민 주거안정성을 제고하기 위해 전세와 월세에 대한 중립적 지원 및 주거안전망 구축
- ④ 시장에 대한 정확한 정보 제공을 통한 투명성 증대
 - 전월세전환율, 반전세, 월세 등 임대차시장에 대한 정확한 실태분석을 위한 정보 기반구축 및 제공

그림 7 향후 주택정책 방향



박천규 국토연구원 부동산시장연구센터장(hsungkim@krihs.re.kr, 031-380-0274)

김근용 국토연구원 주택·토지연구본부 선임연구위원(gykim@krihs.re.kr, 031-380-0315)

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

김재환·김태환·황관석·최진·문지희·전성애·김영미·제갈영·이준호 국토연구원 주택·토지연구본부 연구원