

보도자료

보도일시	2014년 1월 17일(금) 조간
담당자	송인호 KDI 거시경제연구부 연구위원 (044-550-4136, 010-9938-2972, inhosong@kdi.re.kr) 문근식 건국대학교 부동산·도시연구원 연구원 (010-6257-6633)
배포일시	2014년 1월 16일(목) 09:30
배포부서	KDI 홍보팀(044-550-4030, press@kdi.re.kr)

부동산시장 모니터링 보고서 요약 (2013년 4/4분기)

1. 부동산시장 모니터링 그룹 개요

- KDI와 건국대학교 부동산·도시연구원은 2011년 3/4분기부터 부동산시장 모니터링그룹(Real Estate Market Monitoring Group, 이하 RMG)을 운영하고 있음.
- RMG는 지역별 부동산학 교수, 개발 및 금융 전문가, 부동산 중개업자 등 부동산 시장 전문가들의 협의체로, 전국적으로 시장동향을 파악하고 이를 취합해 동향 및 정책제언을 담은 분기별 보고서를 발간하고 있음.
- 정성 조사에 중점을 두어 기존의 정량적 조사 체계를 보완하고자 하는 부동산시장 모니터링 보고서는 조사통계의 객관성 보다는 실무 전문가들의 의견수렴에 초점을 맞추고 있음.

2. 주요 내용

가. 시장현황 개요

□ 전국 현황

- 2013년 4/4분기 수도권 주택 매매시장은 바닥을 확인하는 양상을 보였으며, 대구·경북지역은 활황, 부산·울산·경남 및 세종시 지역은 완만한 상승세를 보임.
 - 서울 및 수도권의 매매거래는 실수요자 중심의 중소형평형 위주로 이루어 졌으며, 대형평형대의 거래는 활발하지 않았으나 가격은 더 이상 하락하지 않음.
 - 부산·울산·경남지역에서는 매매가격이 상승, 거래량 또한 늘고 있는 가운데, 대구·경북지역의 주택가격은 40개월째 지속적인 상승세를 보이고 있으며, 분양시장 또한 과열국면에 있다고 판단됨.
 - 세종시 매매가격은 2013년 3/4분기의 소폭 하락세에서 벗어나 다시 상승세로 전환되었으며, 광주·전라 지역은 보합세를 유지함.
- 2013년 4/4분기 임대차시장에서는 지속적인 물량부족 현상으로 대부분의 지역에서 임대가가 상승했으나, 전월세 전환율이 급격하게 떨어지면서 임차인의 월세부담은 상대적으로 적어지고 전세에서 월세로의 점유확대가 예상됨.

□ 수도권 지역 현황

- 서울 강남지역에서는 소형 급매물 위주로 거래가 이루어지면서 재건축 등의 지역개발 요인에 따라 매매가격 동향이 다르게 나타났으며, 전세가격은 전체적으로 보합세를 보임.

- 개포·둔촌 등 재건축 이주가 예정되어 있는 일부 지역에서는 전세가격이 소폭 하락함.
- 서울 강북지역 매매시장에서는 가격 및 거래량이 보합세를 보였으며, 전세시장에서는 전세물량의 부족 및 가격상승 현상이 지속
 - 용산지역은 국제 업무지구 개발 무산으로 거래가 실종되고 매도 호가 또한 하락함.
- 2013년 10월 중순 이후 경기 남부지역 주택시장의 거래량은 급격히 줄었으나 매매가격은 보합세를 보이고 있으며, 전세가격은 상승세를 지속하는 가운데 재계약시 반전세가 일반적 추세
- 2013년 8.28 대책이후 경기 북부지역 주택시장의 거래량은 증가하고 가격도 회복 조짐을 보였으나, 2013년 10월 중순 이후 거래량은 다시 하락하고, 전세가격은 상승함.
 - 경기 북부 전 지역에서 전세가격이 크게 상승했으며, 일산 등 일부 지역에서는 폭등세를 보였으나, 이후 비수기로 전환되면서 전세가격은 보합세를 나타냄.
- 인천지역 매매시장에서는 급매물 위주로 거래가 이루어졌으며, 중소형평형을 중심으로 가격이 소폭 상승함.

□ 지방 및 광역시 현황

- 2013년 8.28대책의 영향으로 2013년 7, 8월의 거래절벽에서 벗어난 부산·울산·경남지역에서는 매매가격 및 거래량의 지속적인 상승세가 나타남.
- 대구·경북지역의 주택가격은 지속적인 상승세를 보이고 있으며, 신규분양시장 또한 호조임.

- 대구·경북지역의 아파트 매매가격지수상승률은 전국 주택매매 가격지수상승률보다 높으며, 매매가격지수의 변동률은 2013년 4/4분기에 들어 소폭 상승함.
- 충청·강원지역의 매매가는 대전지역을 중심으로 소폭 상승하는 모습을 보였으며, 강원지역의 매매가는 장기적인 보합세를 나타냄.
 - 천안·아산지역은 산업체 종사자의 꾸준한 유입으로 매매가 및 전세가의 상승세가 유지됨.
- 호남지역 매매시장에서 가격과 거래량은 전반적으로 보합세를 나타냈으며, 임대시장의 경우 전세가격의 상승 및 전세의 월세 전환 현상이 두드러짐.
 - 광주의 경우, 전세 공급물량의 부족으로 전세가격 상승이 지속, 매매가격 대비 90%수준에 가까워짐.

나. 2013년도 부동산 시장 종합 평가 및 2014년도 전망

- 2013년 12월 2일 부동산시장 모니터링그룹 지역위원들을 대상으로 올 시장 진단 및 내년 시장 전망에 관한 설문조사를 실시함.
- 2014년도 주택매매가격이 상승할 것이라는 전망이 다수를 차지하는 가운데 2013년 주택 매매가격 또한 전년도 대비 상승했다는 응답이 많았음.
- 2014년도 주택 매매가격이 상승할 것이라는 응답이 전체 응답자 (86명)의 51.2%를 차지했고, 2013년 주택매매가격이 전년도에 비해 상승했다는 응답 또한 전체응답자의 40.7%를 차지함.

- 전라·광주 및 인천지역을 제외한 전 지역에서 2012년 대비 주택 매매가격이 상승 또는 보합세였다는 응답이 높았음.
 - 부동산 경기회복에 대한 기대감, 부동산정책에 대한 기대감, 일부 지역의 개발호재(세종시·혁신도시 등) 등으로 상승세가 나타났다고 대답함.
- 2014년도 주택매매가격 전망 관련, 대부분 지역에서 다소 상승할 것이라는 응답이 대다수였음.
 - 내년도 상승 전망의 이유로 양도세·취득세 감면(29.5%), 경기 회복에 대한 기대감(27.3%), 전세가격 급등에 따른 세입자의 주택구매 전환(27.3%) 등이 언급됨.

<표 1> 매매시장 2013년 평가 및 2014년 전망

지역	2013년 매매시장 평가					2014년 매매시장 전망				
	하락	다소하락	보합	다소상승	상승	하락	다소하락	보합	다소상승	상승
서울강남	9.1%	9.1%	45.5%	36.4%	0.0%	9.1%	9.1%	36.4%	45.5%	0.0%
서울강북	0.0%	25.0%	41.7%	33.3%	0.0%	0.0%	16.7%	16.7%	66.7%	0.0%
경기북부	0.0%	28.6%	14.3%	42.9%	14.3%	0.0%	14.3%	42.9%	42.9%	0.0%
경기남부	0.0%	14.3%	14.3%	71.4%	0.0%	0.0%	0.0%	14.3%	85.7%	0.0%
인천	0.0%	57.1%	0.0%	42.9%	0.0%	14.3%	0.0%	28.6%	57.1%	0.0%
충청강원	0.0%	0.0%	70.0%	30.0%	0.0%	0.0%	10.0%	50.0%	40.0%	0.0%
대구경북	0.0%	0.0%	21.4%	50.0%	28.6%	0.0%	7.1%	28.6%	57.1%	7.1%
부산경남	10.0%	20.0%	70.0%	0.0%	0.0%	10.0%	20.0%	40.0%	30.0%	0.0%
전라광주	25.0%	50.0%	12.5%	12.5%	0.0%	0.0%	62.5%	12.5%	25.0%	0.0%
전체	4.7%	19.8%	34.9%	34.9%	5.8%	3.5%	15.1%	30.2%	50.0%	1.2%

□ 2014년도 전세시장은 상승 전망이 절대적으로 우세했고, 2013년도 전세가격 또한 전년 대비 상승했다는 응답이 다수를 차지함.

- 2014년도 전세시장 관련 전체 응답자의 66.2%가 전세가격의 상승을 전망했고, 전체 응답자의 86%가 2012년 대비 2013년 전세가격이 상승했다고 응답함.

- 주요 이유로 신규주택 입주물량 감소, 전세물량의 월세전환으로 인한 전세물량 축소, 저리의 전세자금 대출 확대에 의한 전세수요 증가 등이 꼽힘.
- “전세난이 2014년에도 계속될 것인가”에 대한 물음에 보합 및 다소상승을 중심으로 “그렇다”라고 응답한 사람은 전체 응답자의 78%를 차지, 전세난이 내년에도 지속될 것으로 전망

<표 2> 임대시장 2013년 평가 및 2014년 전망

지역	2013년 임대시장 평가				2014년 임대시장 전망			
	다소하락	보합	다소 상승	상승	다소하락	보합	다소 상승	상승
서울강남	0.0%	9.1%	27.3%	63.6%	0.0%	27.3%	63.6%	9.1%
서울강북	0.0%	8.3%	41.7%	50.0%	8.3%	8.3%	75.0%	8.3%
경기북부	14.3%	0.0%	42.9%	42.9%	14.3%	28.6%	42.9%	14.3%
경기남부	14.3%	0.0%	42.9%	42.9%	28.6%	0.0%	71.4%	0.0%
인천	0.0%	14.3%	42.9%	42.9%	14.3%	0.0%	85.7%	0.0%
충청강원	20.0%	0.0%	70.0%	10.0%	10.0%	30.0%	60.0%	0.0%
대구경북	0.0%	7.1%	50.0%	42.9%	0.0%	42.9%	42.9%	14.3%
부산경남	0.0%	10.0%	60.0%	30.0%	20.0%	10.0%	60.0%	10.0%
전라광주	0.0%	37.5%	37.5%	25.0%	37.5%	25.0%	25.0%	12.5%
전체	4.7%	9.3%	46.5%	39.5%	12.8%	20.9%	58.1%	8.1%

다. 부동산시장 모니터링그룹 전체회의 중점 논의 사항

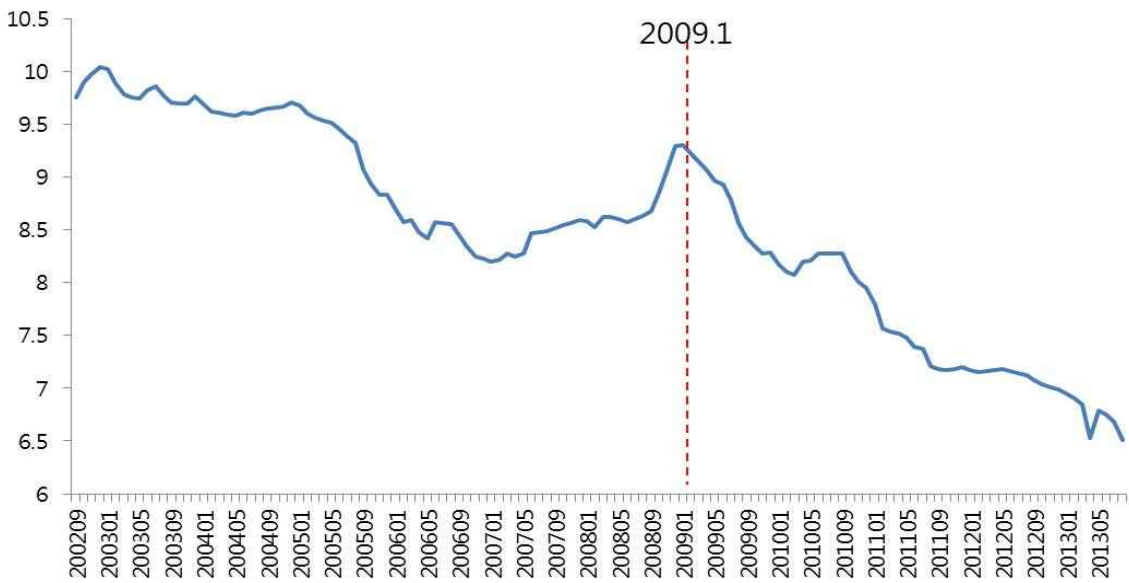
- 2013년 12월 11일에 있었던 RMG 중앙·지역위원 전체 회의에서는 ‘다주택자에 관한 인식 전환의 필요성’과 ‘주택시장의 패러다임 변화’에 관한 활발한 논의가 있었음.
- 전월세시장의 안정 및 민간임대시장의 투명성 제고를 위해 임대주택의 실질적 공급자 역할을 하고 있는 다주택자의 긍정적인 역할을 주목할 필요 있음.

- 다주택자들은 전체 가구의 약 40%에 임대주택을 제공하고 있으며, 이들의 역할을 공공 부문이 대신하기 위해서는 호당 8천만원 이상의 공공재원이 필요함.
 - 2010년 센서스에 따르면 자가거주자가 아닌 820만 가구 중 제도권 임대주택 거주자 150만을 제외한 670만 가구가 비제도권 임대주택에서 살고 있음.
 - 과거에는 다주택자를 투기행위자로 간주했으나, 이제는 임대주택공급자로서의 역할 분담자로 이해할 필요 있음.
 - 2012년도 국민임대주택 재원분담을 살펴보면, 호당 단가 1억 687만원 중 재정(30%), 국민주택기금(40%), 사업시행자(10%) 등 공공 부문의 재원이 80%를 차지함.
- 670만 가구의 비제도권 임대주택 관련 종사자를 등록임대사업자로 전환하고, 이를 통해 민간임대시장의 투명성 및 효율성을 제고할 필요 있음.

□ 주택시장 구조 및 임대차시장의 패러다임 변화가 예상되며 이에 따른 정책전환이 요구됨.

- 인구주택총조사에 따르면 주택임대차시장 내 전세와 보증부월세의 비율은 2000년 각각 62.0%, 23.3%에서 2010년 48.2%(-13.8%p), 39.1%(+15.9%p)로 변화, 월세의 비중이 크게 증가함.
 - 전월세전환율이 지속적으로 하락, 임차인의 월세부담이 낮아졌으며 이에 따른 월세화 현상이 가속화될 전망
 - 서울의 경우, 전월세전환율이 2009년 1월 9.3%에서 2013년 8월 6.5%로 하락함.

[그림 1] 서울시 전월세전환율 추이



자료: 부동산114

- 전세물량 감소와 월세물량 증가는 투명하고 신뢰성 있는 민간임대시장의 활성화와 연계될 필요 있음.
 - 투명하고 신뢰성 있는 임대시장 구조는 임대인에게는 양질의 주거 수준을 다양하게 제공할 유인이 되며, 임차인에게는 자기 소득수준에 맞는 다양한 선택을 가능토록 함.
 - 월세신고제, 실거래월세가 구축, 월세체납리스크의 효율적 관리 및 월세시장의 정보인프라확보를 위한 제도적 정비가 필요한 상황임.

❖ 부동산시장 모니터링그룹 위원

□ 중앙 전문가그룹(RMG: Real Estate Market Monitoring Group)의 대표자들 및 섹터별 전문가들은 총 13인으로 구성

분 류	중앙 전문가그룹(RMG) Real Estate Market Monitoring Group	
서울 강남 지역	유주연 교수	벽성대학교
서울 강북 지역	이종아 박사	KB금융지주
경기 남부 지역	손재영 교수	건국대학교
경기 북부 지역	이상영 교수	명지대학교
인천 지역	신종철 교수	건국대학교
부산·울산·경남 지역	강정규 교수	동의대학교
대구·경북 지역	정성용 교수	대구대학교
충청·강원 지역	남영우 교수	나사렛대학교
광주·전라 지역	김종진 교수	전주대학교
정책부문	김경환 교수	서강대학교
신규분양시장	김현아 박사	건설산업연구원
개발시장	김승배 대표	피데스 개발
공공부문	김용순 박사	한국토지주택공사