

보도자료

보도일시	2013년 6월 21일(금) 조간
담당자	송인호 KDI 거시·금융정책연구부 연구위원 (02-958-4136, inhosong@kdi.re.kr) 문근식 건국대학교 부동산·도시연구원 연구원 (010-6257-6633)
배포일시	2013년 6월 20일(목) 09:30
배포부서	KDI 홍보팀(02-958-4030, press@kdi.re.kr)

부동산시장 모니터링 보고서 요약

[2013년 2/4분기]

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 시장 전문가들의 협의체로, 전국적으로 시장동향을 파악하고 이를 취합해 동향 및 정책제언을 담은 분기별 보고서를 발간하고 있음.
 - RMG 보고서는 정성적 조사에 중점을 두어 기존의 정량적 조사 체계를 보완하고자 함.
 - 따라서 보고서는 조사통계의 객관성 보다는 실무 전문가들의 의견수렴에 초점을 맞추고 있음.

2. 2013년 2/4분기 보고서 주요 내용

가. 지역별 시장동향

□ 5월 중·후반 실시된 2/4분기 RMG 회의는 4.1 부동산대책 이후 지역별 주택시장 동향의 유사점·차이점에 초점을 맞추어 논의를 진행하였고, 전체적인 시장동향은 대체로 거래가 증가하고 가격도 안정화되는 추세를 보였으나 평형별·지역별로 차별화된 양상을 보이는 것으로 파악함.

- 수도권¹⁾의 매매 거래는 소형평형 위주로 이루어졌으며, 중대형아파트는 1/4분기와 유사한 가격 및 거래량의 침체가 지속
- 부산, 광주, 대전, 세종시 등 최근 상승추세가 주춤했던 지방시장은 주택가격이 다시 소폭 상승하고 거래량도 증가하는 모습을 보였음.
- 대구·경북은 매매시장이 활발한 가운데 가격의 상승과 거래량의 증가가 지방시장 중 가장 두드러진 것으로 나타남.

□ 서울지역현황

- 4.1부동산대책이후 가격상승에 대한 기대감으로 중·소형 주택에 대한 호가는 상승하였으나 매수는 아직 소극적 분위기
 - 개포주공 등 이미 2013년 1/4분기에 가격이 많이 상승한 강남 아파트 및 재건축시장은 가격이 소폭 하락하는 등 가격조정이 이루어지고 있는 중임.
 - 최근 발표된 잠실 5단지 한강변 재건축 추진 등 개발 이슈가 있는 지역을 중심으로 주변지역 재건축 아파트 가격상승 분위기

1) 수도권지역은 서울, 경기 및 인천지역을 의미함.

- 강북의 미분양 아파트는 가격할인 사업장이나 중소형 아파트 중심으로 2013년 1/4분기 대비 미분양 아파트가 빠르게 소진되는 중임.
- 임대차 시장에서 전세가격은 2013년 1/4분기 대비 하향안정을 보이나, 전세물건이 품귀현상을 보이는 현상은 여전하여 2013년 3/4분기 성수기에 약간의 가격상승이 예상
 - 임차인 대부분 전세 재계약을 원함에 따라 전세물건이 부족한 가운데 전세가가 오르는 모습이며 오르는 전세가격 만큼을 월세로 전환하는 보증부월세 경우도 광범위하게 관찰됨.
 - 한편, 전세가격 비율이 높고 (매매가 대비 전세가격 비율이 65% 이상 되는 경우) 평형이 작고 저렴한 주택에서는 전세 수요가 매매수요로 전환되는 경우도 있음.

□ 경기 남·북부 및 인천 지역 현황

- 경기남부지역은 분당의 리모델링 아파트, 용인·하남 등 일부지역의 소형평형 아파트 및 급매물건을 중심으로 매매가격 소폭 상승 및 거래량 증가가 있었으나 대부분 지역에서는 호가는 상승하였으나 거래는 없는 분위기임.
 - 분당, 판교, 하남, 위례 등을 중심으로 시차를 두고 가격이 상승할 것으로 기대하면서 서울 재건축 아파트 시장을 관망하는 분위기임.
- 경기북부는 2012년 말 발생한 가격하락 사태에서 벗어나서 조금씩 진정되는 분위기를 보임.
 - 소형, 급매물 위주로 가격이 조금 오른 후 주춤하고 있는 상태이고, 중대형은 계속되던 가격하락은 멈추었으나 거래는 부진한 모습임.

- 고질적인 미분양 사태를 해결하기 위한 분양가 인하, 중도금 무이자 지원, 환매조건부 전세분양 등의 노력과 4·1 대책의 영향으로 김포, 고양, 파주 등에서 미분양이 조금씩 감소됨.
- 인천지역 역시 급매물 중심으로 매매거래 이루어지고 소형평형 중심으로 소폭 가격상승 일어나는 모습

□ 지방 및 광역시 현황

- 부산·울산·경남지역은 최근 몇 년간의 급격한 상승 후에 조정기를 거치면서 2013년 1/4분기에 가격 및 거래량이 하락세로 접어들었으나, 4·1대책 이후 주택 가격이 소폭 상승하고 거래량도 증가함.
- 대구지역은 중소형 아파트 중심으로 매매가가 상승하였고, 그동안 장기간 누적된 미분양아파트들이 소진되면서 전반적인 매물감소로 인해 주택가격은 소폭 상승하고 있는 중.
- 충청권은 4·1대책 발표 후 대전은 하락세 지속, 천안·아산지역은 소형평형 중심으로 소폭 상승, 세종시는 매매 및 임대시장 모두 가격상승을 보이는 등 지역별로 차별화된 모습을 보임.
- 광주, 전주지역은 4·1대책 기대감도 있지만 한동안 오른 주택 가격 및 신규 분양 공급과잉에 대한 부담감이 공존하면서 보합세 유지하고 군산은 거래 늘면서 상승하였으나 주춤하는 분위기임.

나. RMG 시장동향서베이 결과 요약

<표 1> 주택매매가격에 대한 5월 및 6월 설문조사 결과 요약

지역	5월 현황					6월 전망		
	소형 아파트	중형 아파트	대형 아파트	비아파트	전체	소형 아파트	중형 아파트	대형 아파트
서울 강북	상승	강보합	약보합	보합	보합	상승	강보합	보합
서울 강남	상승	보합	보합	보합	보합	강보합	강보합	보합
경기 남부	상승	보합	보합	보합	보합	상승	강보합	보합
경기 북부	상승	보합	보합	보합	보합	상승	보합	보합
인천	상승	보합	보합	보합	보합	상승	보합	보합
부산·경남	보합	보합	보합	보합	보합	보합	보합	보합
대구·경북	상승	상승	보합	보합	상승	보합	상승	보합
충청·강원	상승	보합	하락	보합	보합	강보합	보합	보합
전라	보합	보합	하락	보합	보합	보합	보합	하락

<표 2> 주택거래량에 대한 5월 및 6월 설문조사 결과 요약

지역	5월 현황					6월 전망		
	소형 아파트	중형 아파트	대형 아파트	비아파트	전체	소형 아파트	중형 아파트	대형 아파트
서울 강북	증가	증가	보합	보합	보합	증가	증가	보합
서울 강남	증가	증가	보합	보합	보합	증가	강보합	보합
경기 남부	보합	강보합	감소	보합	보합	증가	보합	보합
경기 북부	증가	보합	보합	보합	보합	강보합	보합	보합
인천	증가	보합	감소	보합	보합	증가	보합	감소
부산·경남	보합	보합	감소	약보합	보합	보합	약보합	약보합
대구·경북	증가	증가	보합	보합	보합	보합	보합	보합
충청·강원	증가	감소	감소	보합	약보합	보합	보합	보합
전라	강보합	보합	감소	감소	감소	보합	보합	보합

□ 5월 수도권 지역의 주택매매가격 및 거래량에 대한 설문조사결과 수도권 응답자의 64.3%가 소형아파트 매매가격이 상승, 35.7%는 보합세를 유지하였다고 응답하였고, 거래량도 57.1%가 증가, 31%가 보합세를 유지하였다고 응답하였음.

○ 그러나 대형의 경우 보합세 66.7%, 하락 33.3%로 여전히 어렵고, 거래량도 보합세 47.6%, 감소 42.9%로 응답하여 가격, 거래량 면에서 중소형평형과 차별적 현상이 나타남.

□ 수도권 주택매매가격 및 거래량에 대한 6월 전망에서는 여전히 거래 침체에 대한 우려가 남아 있으나, 소형평형 위주로 상승예상이 많음.

- 6월 매매가격에 대한 전망에서 소형평형의 경우 66.7%가 지속적으로 상승할 것으로 예상하였고, 중·대형평형의 경우 각각 61.9%, 69%가 보합세를 유지할 것으로 예상하였으며, 대형평형의 경우 21.4%가 하락할 가능성이 높다는 응답을 하였음.
- 매거래량에 대한 전망에서도 소형, 중형평형의 경우 각각 54.8%, 38.1%가 상승할 것으로 응답하였고, 중형, 대형평형의 경우 각각 45.2%, 47.6%로 보합세를 나타낼 것으로 응답하였음.
- 대형평형의 경우 거래량 감소예상이 35.7%로 나타나 거래침체에 대한 우려가 남아있음.

□ 5월 지방시장의 주택매매가격과 거래량에 대한 설문조사에 따르면, 소형아파트는 54.1%가 상승, 45.9%가 보합세를 유지하였다고 응답하였으며, 거래량도 43.2%가 증가, 35.1%가 보합세 유지하였다고 응답하였음.

- 대형의 경우 8.1%만이 상승으로 응답하였으며, 56.8%가 보합세, 35.1%가 하락으로 응답하였고, 거래량 역시 각 45.9%가 보합세와 감소로 응답하여 여전히 상황이 어려운 것으로 나타남.

□ 지방시장의 주택매매가격과 거래량에 대한 6월 전망에서는, 소형과 중형은 지속적인 상승을, 대형은 하락을 예상한 응답이 많았음.

- 6월 매매가격에 대한 전망에서 소형과 중형평형에서 32.4%가 지속적인 가격상승을 예상하였으나, 대형평형의 경우 24.3%가 하락으로 예상하여 소형, 중형에 비해 부정적으로 전망하였음.
- 6월 거래량에 대한 전망에서 소형평형의 경우 32.4%의 거래량 상승을 전망하였고 반면, 대형평형은 27%가 거래량 하락을 전망하였음.

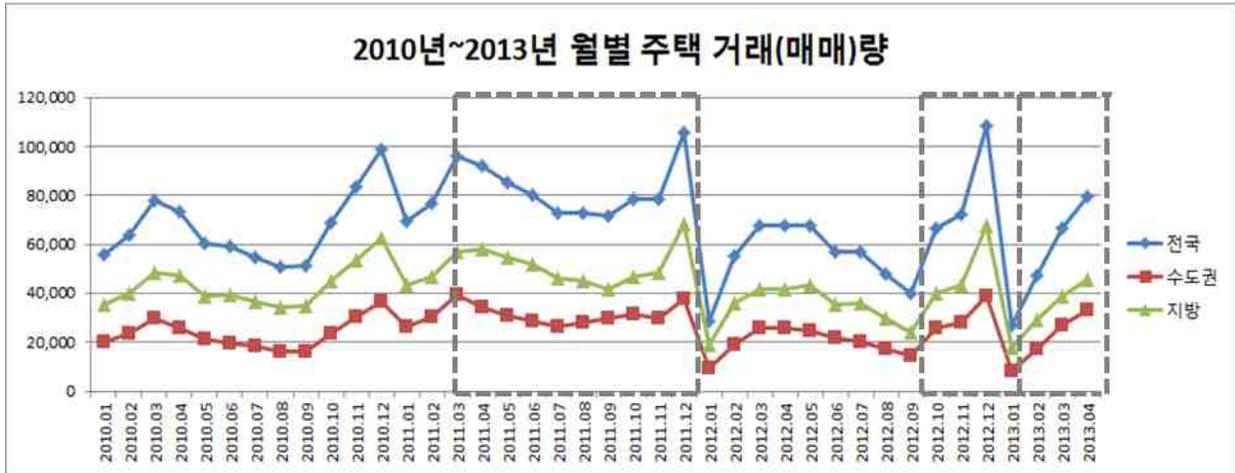
3. 설문조사를 통한 정책 시사점

가. 설문조사에서 나타난 정책 제언

- 2013년 2/4분기 RMG 회의에서는 4.1부동산종합대책 발표 이후 거래량증가 추이가 나타나고 있으나, 6월말 취득세 감면종료에 대한 우려가 제기되었음.
- 2012년 2/4분기의 “주택거래 활성화를 위한 효율적인 정책” 설문조사 결과 전체 응답자의 36%가 취득세의 감면 확대를 1순위로 선택함.
- 취득세 감면이 종료되는 6월 이후 거래량의 급격한 감소가 발생할 수 있음에 대한 우려의 목소리가 있음.
- 주택 거래량 변동을 보면 세 감면에 따른 “거래량 증가현상”과 감면기간이 종료되는 마지막 달의 “막달현상”이 있음을 알 수 있음.
- 2010~12년 중 취득세 감면시 거래량이 증가하였지만, 감면 적용 시작 시점보다 종료 시점에 가까이 갈수록 거래량이 몰리는 “막달현상”이 있음.

[그림 1] 2010~13년 월별 주택거래(매매)량 변화추이

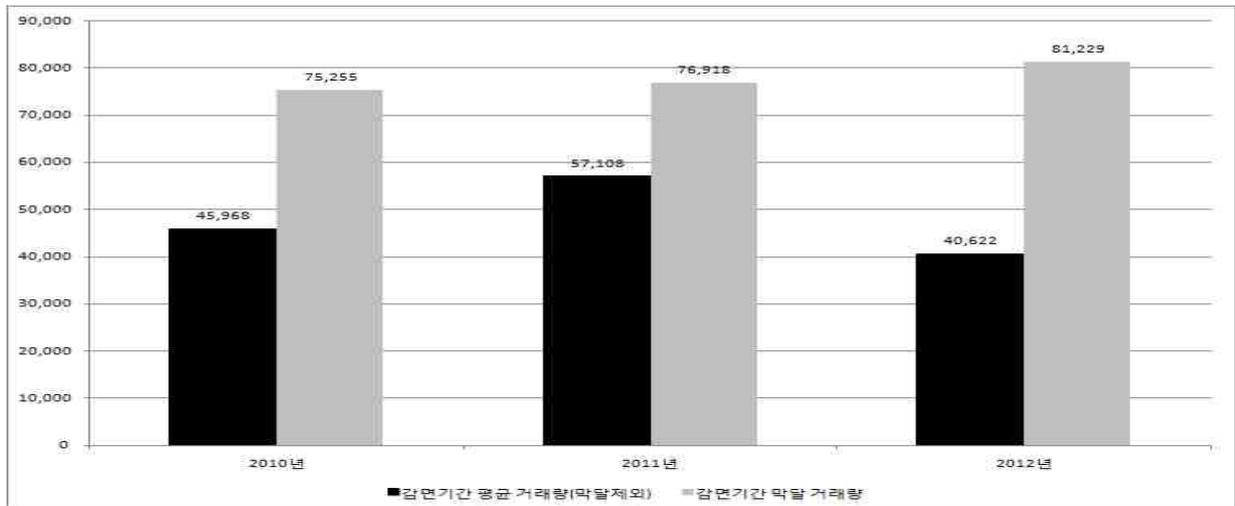
(단위: 건)



자료: 온나라포털 부동산정보

[그림 2] 취득세 감면 막달현상

(단위: 호)



자료: 부동산114

- 시장의 불확실성을 해소하고 주택 투자자의 비용을 낮추기 위해서 한시적인 취득세 감면 연장보다는 영구적인 세율조정이 필요
- 주택 취득가액의 4%인 취득세, 약 0.5%의 중계수수료, 이사 및 기타 비용 등이 합쳐져서 주택구매의 비용이 지나치게 높음.

- 특히, 취득세 과표는 2006년 전후 실거래가 과세에 따라 약 3배 올랐으나, 서울은 5%에서 불과 1%p가 낮아져서 주택 거래의 세부담이 약 2.5배 오른 것임.

○ 따라서 취득세 세율을 영구적으로 1~2%p를 낮추는 방안 모색 필요

□ 양도소득세 감면대상 확대 필요

- 다주택자로부터 매입하는 주택에 대해서도 양도소득세 감면을 적용하여 거래 가능한 유효 수요를 발굴해야 함.
 - 4·1대책의 실질적 의의 중 하나는 다주택자를 임대주택 공급자로 파악하고 주택정책의 파트너로 인정하는 것임.
 - 임대주택사업자에 대한 세제지원확대 등을 통하여 다주택자의 임대사업 유도 및 민간임대주택 활성화를 유도하는 것이 바람직함.

□ 도시재생사업 활성화가 필요

- 4·1대책은 리모델링사업에 대한 규제완화를 담고 있지만, 재개발, 재건축과 같은 도시재생사업에 대해 별다른 지원책을 내놓지 않았음.
- 향후 신도시 위주의 개발보다 기존 도시지역의 재생사업이 중요해질 것이므로, 이에 대한 대책이 적극 강구되어야 함.
 - 무분별한 구역지정, 구역지정 후 민간개발에만 의존하여 나타나는 사업성 위주의 추진, 자체자금조달구조로 인해 경기 침체에 영향을 받는 점등의 문제들을 해결해 나가야 함.

❖ **첨부. 중앙 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