

2012. 7. 26.

보도자료

이 자료는 2012년 7월 27일(금) 조건부터 보도해 주시기 바랍니다.

KDI 홍보팀

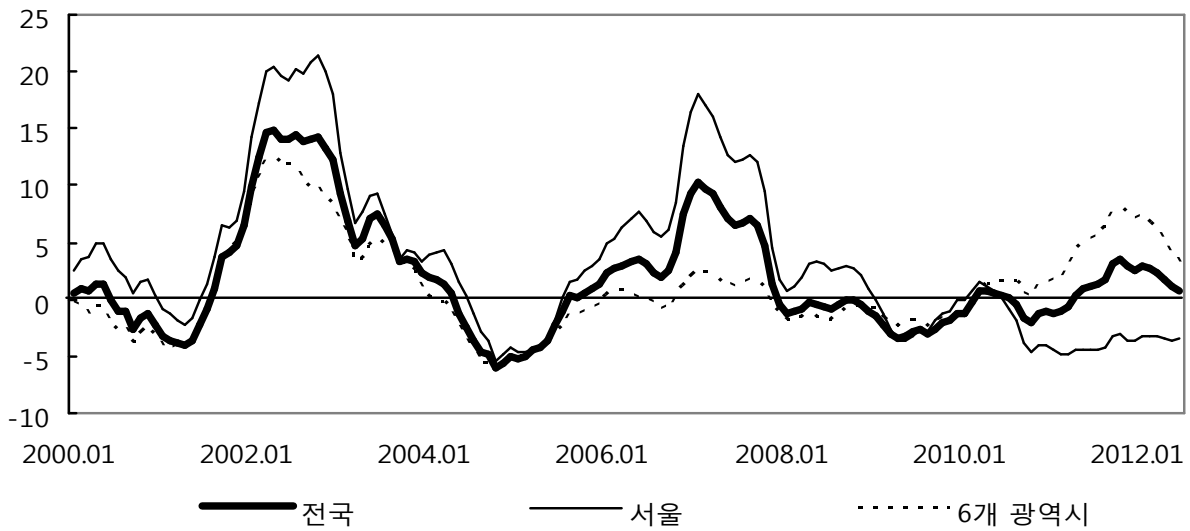
TEL 02) 958-4030 FAX 02) 960-0652 E-mail press@kdi.re.kr

**2012년 2/4분기 부동산시장 동향분석 및
정책현안 '주택 소유와 거주 불일치 현상'****1. 2012년 2/4분기 부동산시장 동향분석 및 시사점(송인호 KDI 연구위원)**

- 실질 주택매매가격은 서울을 비롯한 수도권 외곽 지역의 하락세가 지속되는 가운데(6월 기준 전년동기대비 서울 -3.4%, 경기 -3.0%, 인천 -5.5%), 비수도권의 증가율도 둔화세(전년동기대비 3.4%)가 계속되어 전국적으로 0.8% 증가에 그침.
- 지역적으로는 비수도권 주택시장도 점차 증가세가 둔화되는 모습을 보이고 있어 금년도 초까지 수도권에 비하여 높은 가격 및 거래량 상승률을 보였던 것과는 다른 추세를 보이기 시작함.
- 평형별로는 대형 주택의 매매가격 또는 전세가격 상승률이 감소하거나 낮은 반면, 중·소형 주택의 매매가격 및 전세가격은 상대적으로 높은 상승세를 기록하고 있음.

[그림 1] 지역별 실질 주택매매가격지수 증가율

(전년동기대비, %)



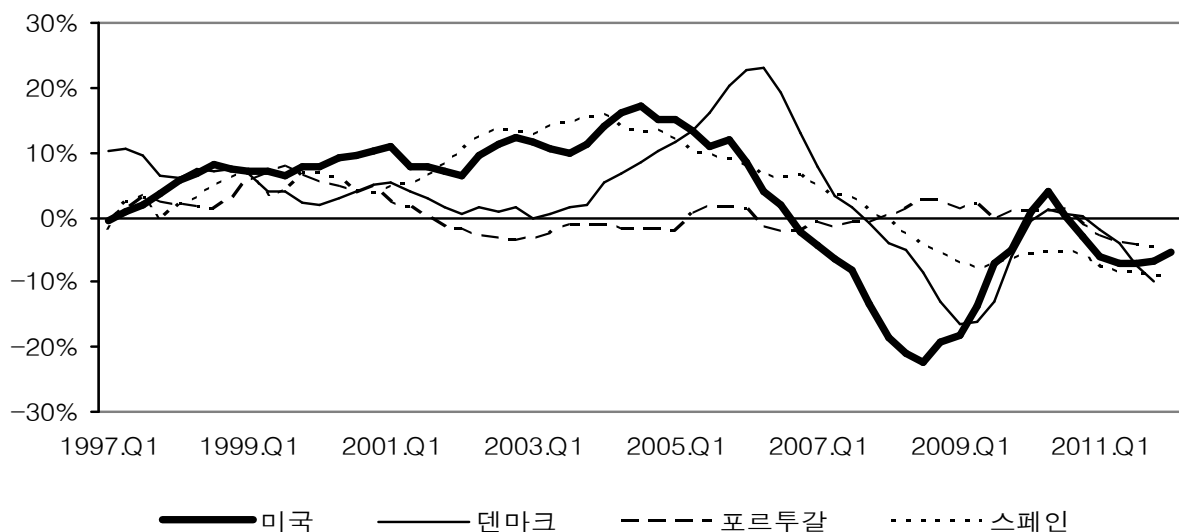
자료: KB 국민은행, 한국은행.

- 2011년 높은 상승률을 지속하던 전세가격도 금년들어 상승률의 둔화 또는 하락세가 지속되어 전년동기대비 4.5% 증가함.
- 아파트 거래량과 아파트 입주물량은 5월 기준 전년동기대비 각각 -15.6%, -64.3%로 감소를 지속하고 있음.
 - 아파트 거래량은 수도권과 지방 광역시 모두 감소하였으며 주택경기
의 후행지표인 아파트 입주물량은 2012년 5월 전국적으로 6,732호로
장기평균(24,943호)을 크게 하회하고 있음.
 - 반면, 신규주택의 공급에 있어서 주택건설 인·허가 발행물량은 2007
년 이후 3년간 저조한 모습을 보였으나 2011년말 55만호로 증가하여
장기평균에 근접하였으며, 2012년 1/4분기에는 전국 인·허가 발행물
량이 10만호 수준의 물량이 발행되었음.
- 해외 주요국들의 주택가격은 혼조세를 보이고 있으며, 각국의 경
제 상황이 각국 정부의 대처 노력에도 불구하고 악화 혹은 침체될
가능성이 존재하고 있어 침체된 주택시장을 벗어나는 데 상당한
시간이 걸릴 것으로 예상되고 있음.

- 미국은 주택시장이 회복할 기미가 조금씩 보이고 있지만, 고용 회복세가 둔화되고 향후 경기 전망도 악화되는 등 불확실성이 확대되고 있음.
- 중국은 단기적으로 시장의 하락세가 완화되는 모습을 보이고 있으나, 정부의 강력한 부동산 억제정책과 경기 침체로 인하여 장기적으로는 하락세를 유지할 전망
- 유럽의 주요국 중 포르투갈과 스페인의 실질주택가격이 크게 하락하였으며, 비교적 주택시장이 안정적인 국가였던 덴마크도 주택가격이 급격히 하락하고 있음.

[그림 2] 해외 주요국의 실질주택가격 추이

(전년동기대비, %)



자료: BIS, OECD, S&P/Case-Shiller Home Price Indices.

- 국내 거시경제환경은 최근 건설투자부문은 부진으로 특징지어질 수 있으며, 그러나 소비자물가 상승세가 둔화되는 가운데, 소매판매액지수 및 소비 관련 심리지표, 실업률 등은 개선되고 있음.
- 최근 실질 건설기성은 건축부문을 중심으로 감소하여 5월 현재 -6.5%를 기록하며 감소세를 지속하였으나, 지난해 4%를 기록하였던 소비자물가는 4~5월 기준 2.5%로 상승세가 둔화됨.
- 또한 5월 중 소매판매액 증가율은 내구재를 중심으로 다시 소폭 개선되어 2.2%를 기록하였으며, 소비자심리지수도 2월 이후 기준값 100을 상회하며 개선되는 추세임.

- 부동산 대출 및 금융 부문으로 주택담보대출 잔액의 증가세는 다소 주춤하는 모습이나 비은행예금기관의 빠른 증가율은 지속(5월말 전년 동기대비 은행권 5.4%, 비은행예금기관 10.3%)되고 있는 한편, 주택담보대출 금리(4.85%)는 하락하는 추세이며 주택담보대출 연체율(0.9%)은 집단대출 연체율(1.7%)을 중심으로 상승하고 있음.
 - 주택담보대출 잔액은 2012년 4/4분기에 389.2조원에서 2012년 5월 말 현재 393.8조원으로 증가함.
 - 5월 주택담보대출 금리는 금년들어 계속 떨어지고 있으며 가산금리는 금융위기 이후 2009년에 2.91%를 기록한 이후 최근 1.3~1.5% 수준을 유지
 - 최근의 주택담보대출 연체율은 주택가격 하락 등으로 인한 수분양자들의 분양가 인하 및 분양계약 무효·취소 소송 등과 시행·시공사의 자금사정 악화로 인한 집단대출 연체율 상승에 기인하여 지난해 말부터 상승세를 지속

- 이상의 부동산시장 동향과 『부동산시장 동향분석(2012년 2/4분기)』의 Box 2에 수록한 거시경제의 연계성을 고려해 볼 때 다음과 같은 정책적 시사점을 도출할 수 있음.
 - 첫째, 글로벌 금융위기 이후 우리나라 주택가격과 미국 등 외국의 주택가격이 공조하는 경향이 나타나고 있는 바 국가 간 부동산 정책이 전파되는 채널에 대한 이해를 높여 부동산 정책의 유효성을 제고시킬 필요가 있음.
 - 둘째, 글로벌 금융위기 이후 자산의 담보효과 중요성이 증가하였고, 이는 부동산시장관련 금융정책의 역할이 중요하다는 것을 의미
 - DII 및 LTV 규제가 부동산 시장뿐만 아니라 거시경제 및 금융시장 전반에 미치는 영향이 큼으로 이에 대한 과학적인 거시건전성 영향 평가 분석이 이루어질 필요가 있음.

- 중장기적으로 금융시장의 위험관리 측면에서 DTI 와 LTV의 상호 관계 그리고 또한 모기지 보험의 역할을 규명할 필요가 있음.
- 셋째, 주택시장의 안정화를 위한 모기지 공급확대 정책은 주택금융계약 조건을 완화시키고 이러한 주택금융시장에서 환경변화는 주택수요 증가, 특히 실수요자의 주택구입 용이도를 높이는데 중점이 있음.
- 특히 이자율 변화를 통한 주택수요·가격 변화에 비해 주택금융계약 정책이 주택수요·가격 변화에 더 크게 영향을 미칠 수 있음.

2. [정책현안] 주택 소유와 거주 불일치 현상(최막중 서울대 교수)

❖ 【정책현안】은 필자의 개인의견으로써 KDI의 공식견해나 『KDI 부동산시장 동향분석』의 편집 방향과 다를 수 있습니다.

- 본 정책현안에서는 주택의 점유-소유형태를 결정하는 인구·사회경제적 특성과 선택의 대상인 거주 또는 소유하고자 하는 주택의 특성을 파악하고 이에 대한 정책적 시사점을 고찰하였음.
- 주택을 소유한 자가가구라면 자신이 보유하고 있는 주택에 거주하는 것이 일반적이거나 그럼에도 불구하고 자기 집을 갖고 있으면서도 남의 집을 임차하여 살고 있는 경우가 있는데, 이를 주택의 소유와 거주간 불일치 또는 분리 현상이라고 함.
- 2005년과 2010년의 인구·주택총조사 자료를 비교하면, 주택 소유와 거주 불일치 현상은 시간이 흐름에 따라 심화되고 있는 것으로 나타나며, 지역적으로는 불일치 비율이 수도권이 비수도권에 비해, 그리고 도시지역이 농촌지역에 비해 각각 높아, 상대적으로 주택가격이 비싼 지역일수록 불일치 비율이 높은 특징을 보이고 있음.
 - 관사, 사택 등에서 무상으로 거주하고 있는 가구를 제외할 때(이하 동일), 주택 소유와 거주 불일치하는 가구 수는 2010년 전국적으로 약 114만 가구 수준으로, 2005년 67만 가구에 비해 70% 가량 증가하였음.
 - 2010년 기준으로 전체가구 중 불일치가구의 비율은 수도권이 9.3%인 반면, 비수도권은 4.4%임. 또한 전체 세입가구 중 불일치가구의 비율도 수도권이 17.6%임에 비해 비수도권은 12.1%에 머무르고 있음.
- 한국노동패널조사(KLIPS)의 2001~08년 자료를 이용하여 이항로짓 모형으로 추정된 실증분석 결과 소유와 거주 불일치는 주택에 대한 소비수요와 투자수요를 공간적 분리를 통해서라도 동시에 충족시키려는 경우에 발생하는 것으로 사료됨.

○ '1가구 1주택'의 경우라도 소유와 거주 사이에 불일치가 발생할 수 있으며, 이는 곧 주택수요에는 소비수요와 투자수요가 동시에 존재한다는 사실을 일깨워주는 바 '무늬만 세입자' 등 다양하게 나타나는 점유-소유형태를 이해하기 위해서는 주택의 소비수요(점유)와 투자수요(소유)를 동시에 고려할 필요가 있음.

□ 따라서 앞으로 양호한 주거환경을 갖춘 주거지가 많이 조성되고 주택가격이 안정되면서 이와 함께 전세물량도 감소한다면, 소유와 거주 의 불일치 현상은 점차 완화될 수 있을 것으로 예상됨.

- ◆ 1. 2012년 2/4분기 부동산시장 동향분석 및 시사점
- 송인호 KDI 연구위원(958-4136)
- ◆ 2. 【정책현안】 주택 소유와 거주 의 불일치 현상
- 최막중 서울대 교수(02-880-1442)

※ 본 논문은 『부동산시장 동향분석(2012년 2/4분기)』 보고서에 수록되어 있습니다. 『부동산시장 동향분석』은 체계적 모니터링을 통한 부동산 시장 동향 분석과 관련 정책 현안을 정리한 분기 보고서입니다.