

지속가능 성장을 위한

VIP 리포트

■ 주택가격 추가 하락 우려, 시장 활성화 정책이 필요하다
: 주택시장 관련 대국민 인식 조사

발행인 : 김 주 현
편집주간 : 한 상 완
편집위원 : 주 원, 장후석, 백흥기
발행처 : 현대경제연구원
서울시 종로구 연지동 1-7
Tel (02)2072-6231 Fax (02)2072-6249
Homepage. <http://www.hri.co.kr>
인쇄 : 서울컴퓨터인쇄사 Tel (02)2636-0555

- 본 자료는 기업의 최고 경영진 및 실무진을 위한 업무 참고 자료입니다.
- 본 자료에 나타난 견해는 현대경제연구원의 공식 견해가 아니며 작성자 개인의 견해임을 밝혀 둡니다.
- 본 자료의 내용에 관한 문의 또는 인용이 필요한 경우, 현대경제연구원 산업연구본부(02-2072-6231)로 연락해 주시기 바랍니다.

목 차

■ 주택가격 추가 하락 우려, 시장 활성화 정책이 필요하다
: 주택시장 관련 대국민 인식 조사

Executive Summary	i
1. 주택시장 조사의 필요성	1
2. 주택시장 관련 분석 결과	2
3. 시사점	12

주택시장 인식 조사의 필요성	
<ul style="list-style-type: none"> - 정부의 지속적인 주택 시장 대책에도 불구하고, 아파트 거래 침체가 지속화되는 등 전체적인 주택 시장 활성화가 이루어지지 않고 있다는 의견이 많음 - 따라서 국민들이 현재 주택 시장에 대해 가지고 있는 인식을 정확하게 분석함으로써 향후 주택 시장 정책의 방향성에 대해 가늠할 수 있는 중요한 자료로 활용할 수 있음 	

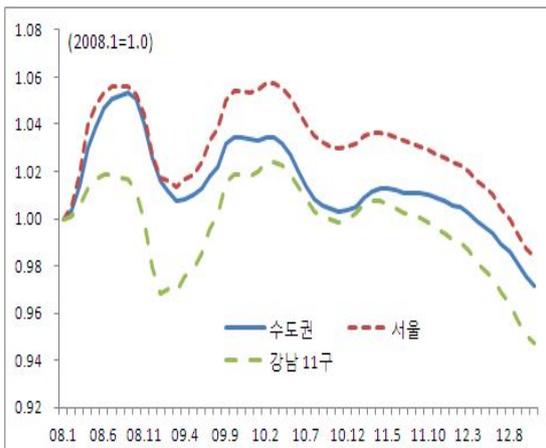
주택시장 관련 대국민 인식 분석	
구분	특징
주택시장, 가격하락 전망 우세	<ul style="list-style-type: none"> - 주택 가격이 향후 추가 하락할 것이라는 의견 50.6% <ul style="list-style-type: none"> · 상승할 것이라는 의견 24.5%, 바닥이라는 의견 24.9% - 국민들은 주택 가격이 평균 18.6%는 더 떨어질 것으로 예상 <ul style="list-style-type: none"> · 자가인 사람(약 17%)이나 비자가인 사람(24%)이나 모두 하락 예상 - 전용면적 85m²(구30평형대) 아파트 가격은 평균 2.2억 수준으로 인식 <ul style="list-style-type: none"> · 서울 전용면적 85m² 아파트는 3.7억, 인천/경기는 2.4억 · 서울 중 강남 전용면적 85m² 아파트는 4.9억, 강북은 3.1억으로 인식
주택 시장 활성화정책 필요하다	<ul style="list-style-type: none"> - 국민 10명 중 7명 이상이 주택시장 활성화 정책 필요성에 대해 찬성 <ul style="list-style-type: none"> · 주택시장을 부양해야 하는 정책이 필요하다는 의견 73.9% - 다만, 양도소득세 중과세 폐지나 하우스푸어 대책에 대해서는 반대 우세 <ul style="list-style-type: none"> · 다주택 소유자에 대한 양도소득세 중과세 폐지는 반대 59.7%, 하우스푸어 지원하지 말아야 한다는 의견 55.5% - DTI와 분양가상한제 폐지에 대해서는 동의와 반대 의견 반반 <ul style="list-style-type: none"> · DTI 폐지는 동의 48% 반대 52%, 분양가상한제 폐지는 50% 대 50% · 가격 관련 주택 정책에 대해서는 버블 우려에 대한 인식 상존 - 반면, 리모델링 활성화를 위한 수직증축 허용에는 찬성이 70.1% <ul style="list-style-type: none"> · 국민들은 수직증축을 정주 여건 개선 등 삶의 질 문제로 인식

시사점
<ol style="list-style-type: none"> ① 많은 국민들이 주택시장 하락을 우려하고 있으므로 주택 시장의 연착륙을 위한 적극적인 주택 시장 활성화 정책 필요 ② 국민들의 정주 여건을 개선하는데 초점을 둔 리모델링 활성화를 위한 수직증축 허용 등의 정책을 우선적으로 시행 ③ 하우스푸어 지원은 일방적 지원으로 인식되지 않게 미세 조정 필요

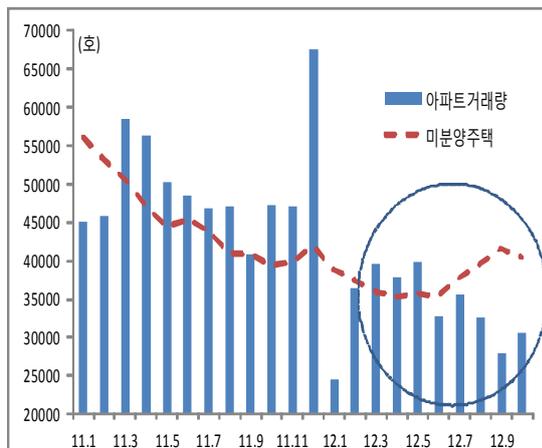
1. 주택시장 의 현황과 향후 전망

- 정부의 지속적인 주택 시장 대책에도 불구하고, 아파트 거래 침체가 지속화되는 등 전체적인 주택 시장 활성화가 이루어지지 않고 있다는 의견이 많음
 - 서울을 비롯한 수도권의 아파트 매매 지수가 급락하고 있으며, 특히 강남의 아파트 매매 지수 하락폭이 큼
 - 비수도권의 거래량 역시 최근 들어 급격히 하락하고 있는 모습을 보이고 있으며, 미분양 아파트 역시 증가하는 모습을 보이고 나타냄
- 따라서 국민들이 현재 주택 시장에 대해 가지고 있는 인식을 정확하게 분석 함으로서 향후 주택 시장 정책의 방향성에 대해 가늠할 수 있는 중요한 자료로 활용할 수 있음
 - 주택 시장 전망이나 주택 정책 등에 대해 국민들이 원하는 세부 요인들을 찾아냄으로써 주택시장을 활성화할 수 있는 방안을 모색할 수 있음
 - 또한 국민들의 주택 시장에 대한 인식을 정확하게 분석하여 보여줌으로써 향후 주택시장 정책을 수립함에 있어 각 계층이나 세대별로 세분화된 중요한 자료로서 활용하도록 해야 함

< 수도권 아파트매매지수 급락 >



< 비수도권 거래량 및 미분양 >



자료 : 현대경제연구원(2013년 주택시장의 네가지 특징)

2. 주택시장 관련 대국민 인식 분석 결과

○ 조사 개요

- 전국 성인 남녀 1009명을 대상으로 주택시장에 대한 일반 국민들의 인식을 살펴보았음
- 조사기간은 2013년 2월 6일부터 2월 15일까지 10일간이었고, 전화설문으로 표본 오차는 95%(±3.09)임

<조사 개요>

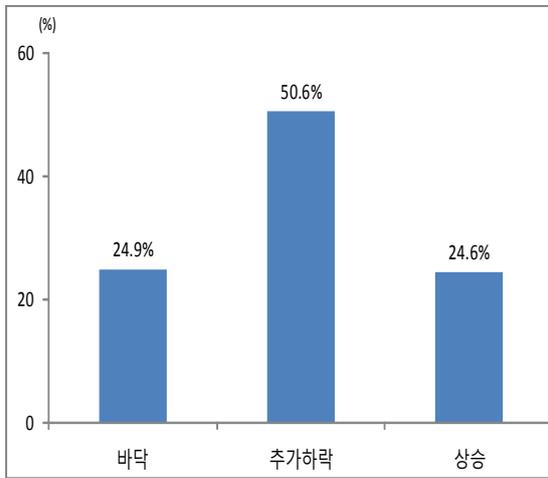
구분	내 용
조사 대상	전국 20세 이상 성인남녀 1009명
조사 기간	2013.2.6 ~ 2.15(10일 간)
조사 방법	전화 설문
표본 오차	95% ±3.09%

1) 주택 시장 전망

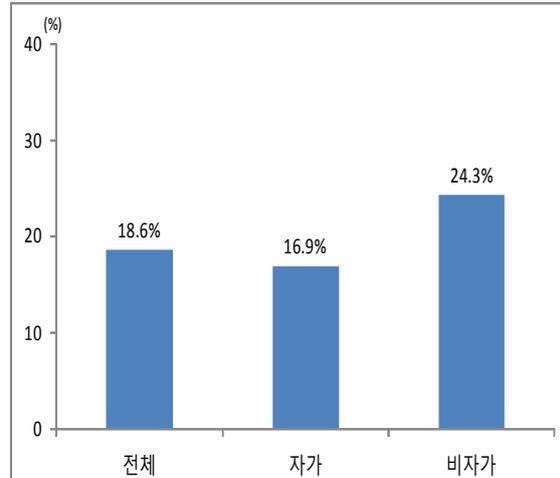
○ 국민들은 현 주택가격에서 18.6%는 더 떨어질 것으로 예상

- 주택시장 전망에 대해서는 추가하락(50.6%)이 상승(24.6%)보다 우세하고, 바닥으로 인식하는 사람은 24.9%임
- 주택 가격의 하락폭에 대해서는 현 주택 가격에서 18.6% 더 떨어질 것으로 인식하고 있음
- 자가인 사람(16.9%)이나 비자가인 사람(24.3%)들도 모두 주택 가격이 하락할 것으로 생각

<주택 시장 전망>



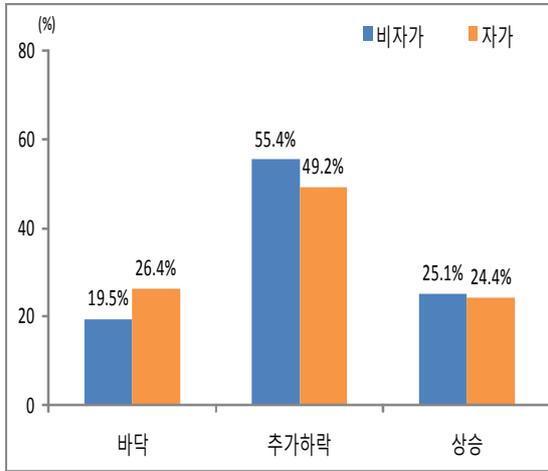
<주택 가격 하락폭>



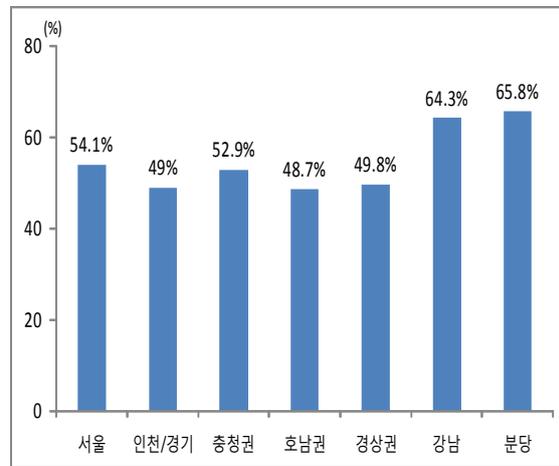
- (거주 형태별 비교) 거주 형태별로 살펴보면, 비자가자가 주택시장의 추가 하락을 좀 더 많이 예상함
 - 비자가자의 경우 현재가 바닥이라는 의견 19.5%, 추가하락할 것이라는 의견 55.4%, 상승할 것이라는 의견 25.1%임
 - 반면, 자가자의 경우 현재가 바닥이라는 의견 26.4%, 추가하락할 것이라는 의견 49.2%, 상승할 것이라는 의견 24.4%임

- (지역별 비교) 지역별로는 강남과 분당 지역 주민들이 추가하락할 것이라는 의견이 상대적으로 많음
 - 추가하락할 것이라는 의견은 서울 54.1%, 인천/경기 지역 49%, 충청권 52.9%, 경상권 49.8%, 호남권 48.7%임
 - 반면, 추가하락할 것이라는 의견에 대해 서울의 강남지역 거주자들은 64.3%, 분당은 65.8%로 상대적으로 높음

<주택 시장 전망(거주형태별)>



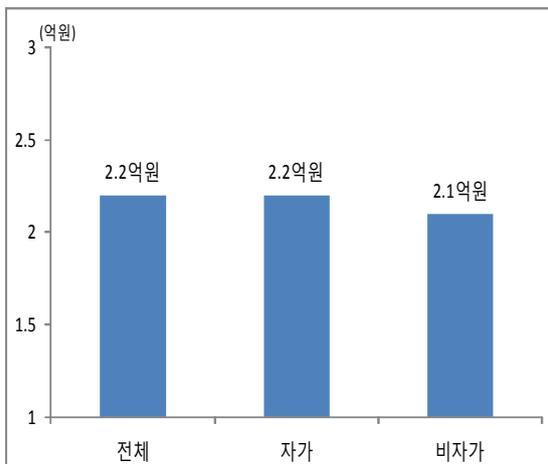
<주택 시장 하락 전망(지역별)>



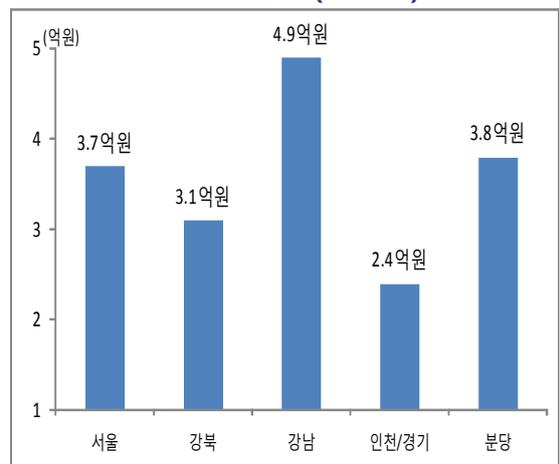
○ 전용면적 85m²(30평형) 아파트의 가격은 평균 2.2억

- 우리나라 국민들은 우리나라의 전용면적인 85m² 아파트에 대해 가격을 평균 약 2.2억 수준으로 인식하고 있음
- 지역별로 살펴보면, 서울 지역 전용면적인 85m² 아파트는 평균 3.7억원인 반면, 강남은 4.9억원, 강북은 3.1억으로 편차가 심함
- 인천/경기 전용면적인 85m² 아파트는 평균 2.4억원인 반면, 분당의 경우는 3.8억원

<전용면적 85m² 아파트 가격>



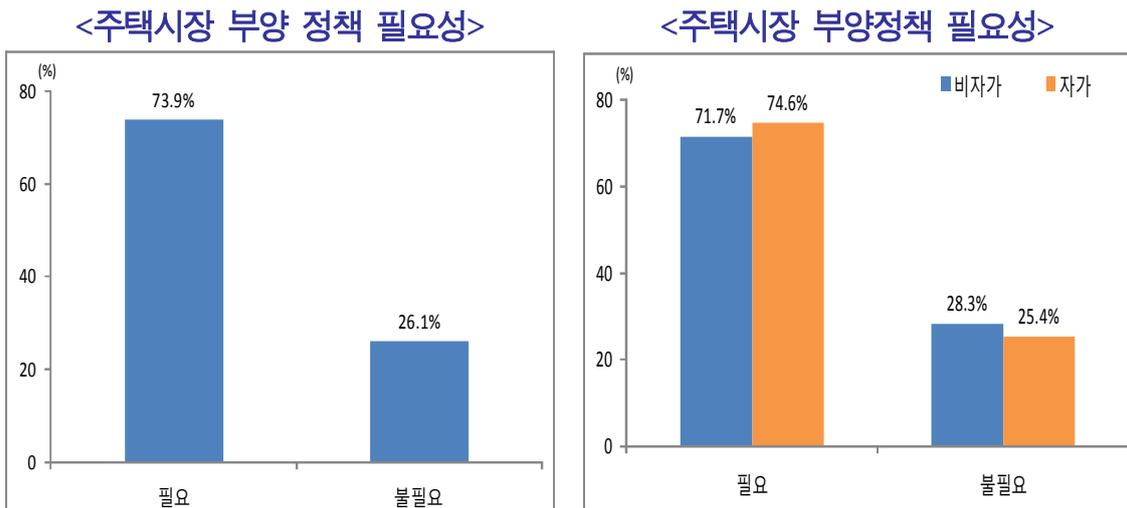
<아파트 가격(지역별)>



2) 주택 시장 정책 관련 인식

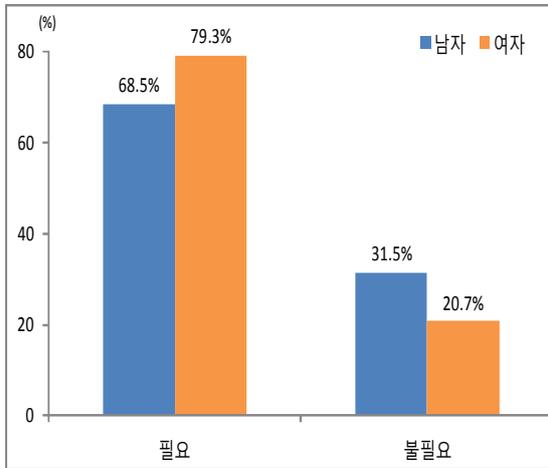
○ 10명중 7명 이상은 주택 시장 활성화 정책 필요하다고 인식

- 우리나라 국민들은 주택 시장 부양 정책에 대해 10명 중 7명 이상이 찬성하는 것으로 나타남
 - 주택 시장 부양 정책이 필요하다는 의견은 73.9%인 반면, 필요하지 않다는 의견은 26.1%에 불과함
 - 특히, 비자가자 경우(71.7%)나 자가자의 경우(74.6%) 주택 시장 부양 정책의 필요성에 대한 찬성에 큰 차이없음

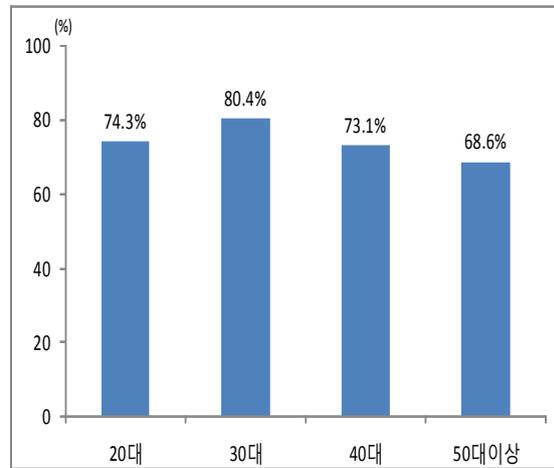


- (성별 비교) 주택 시장의 부양 정책에 대해 남자보다는 여자가 필요성을 높게 인식하고 있음
 - 남자는 필요하다는 의견이 68.5%인 반면, 여자는 79.3%에 이룸
- (연령별 비교) 30대가 주택 시장 부양 정책 필요성에 가장 높게 찬성함
 - 정책 필요성에 대해 30대 80.4%, 20대 74.3%, 40대 73.1%, 50대 이상 68.6% 순으로 나타남

<주택시장 부양 정책 필요성>



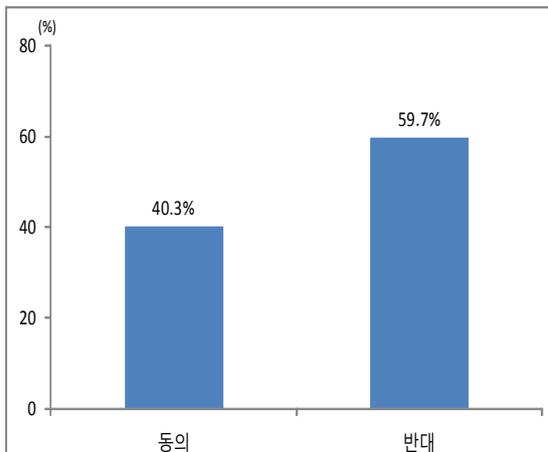
<주택시장 부양 정책 찬성>



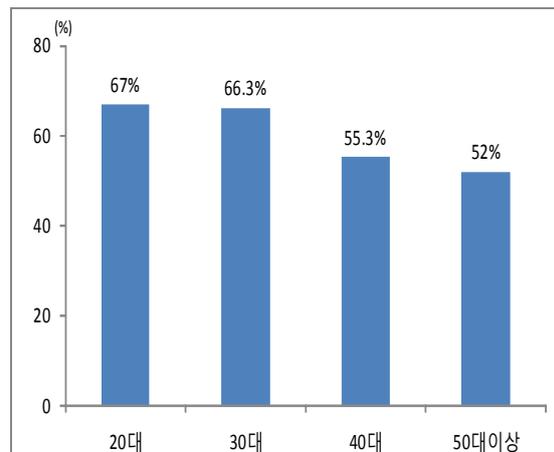
○ 다주택 소유자에 대한 양도소득세 중과세 폐지는 반대 59.7%

- 다주택 소유자에 대한 양도소득세 중과세 폐지에 대해서는 반대 의견이 상대적으로 많음
- 반대한다는 의견 59.7%인 반면, 찬성한다는 의견은 40.3% 정도로 투기 반대에 대한 국민 인식을 표현한 것으로 판단됨

<양도소득세 중과세 폐지 정책>

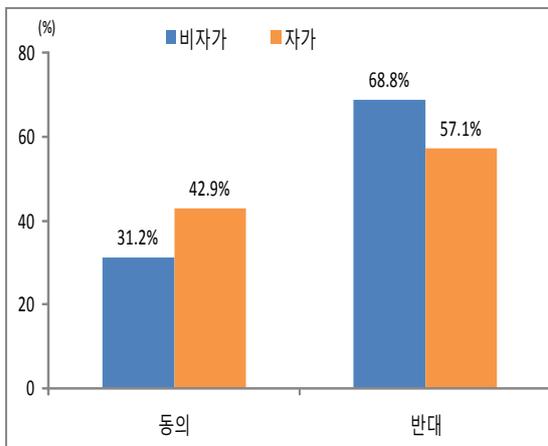


<양도소득세 중과세 폐지 반대>

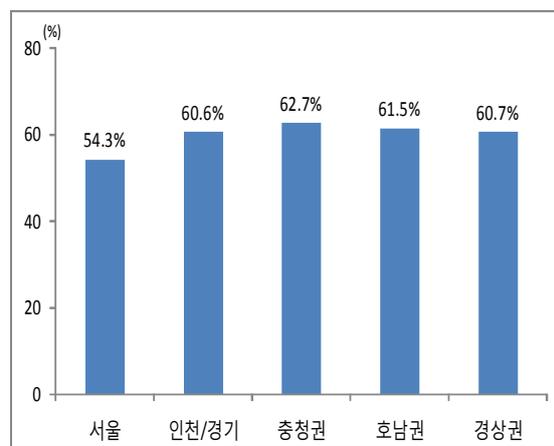


- (연령별 비교) 연령이 낮을수록 반대 의견이 높음
 - 반대 의견이 20대는 67%, 30대는 66.3%, 40대는 55.3% , 50대 이상은 52%로 나타남
- (거주형태별 비교) 비자가자가 양도소득세 중과세 폐지에 상대적으로 많은 반대를 하고 있음
 - 비자가자의 반대의견은 68.8%인 반면, 자가자의 반대의견은 57.1%로 다소 낮게 나타남
- (지역별 비교) 서울 지역이 기타 지역에 비해 반대 의견이 낮게 나타남
 - 서울 지역의 반대 의견은 54.3%인 반면, 인천/경기 60.6%, 충청권 62.7%, 호남권 61.5%, 경상권은 60.7%임

<양도소득세 중과세 폐지 정책>



<양도소득세 중과세 폐지 반대>

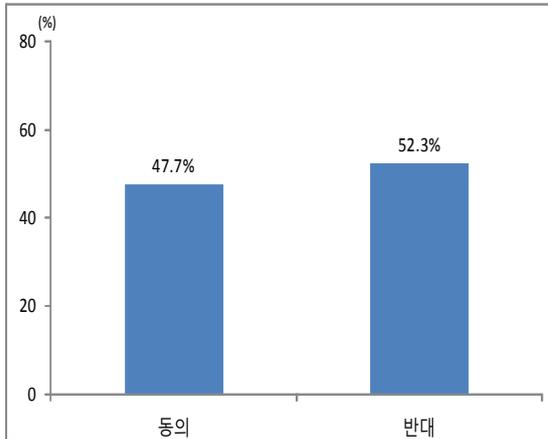


○ DTI와 분양가상한제 폐지에 대해서는 찬성과 반대 의견 반반

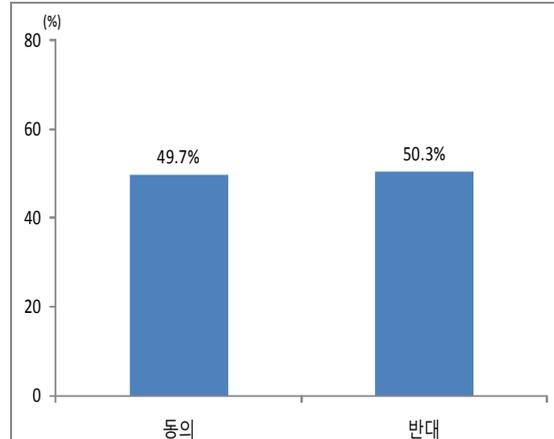
- DTI 폐지 정책과 분양가상한제 폐지 정책은 찬성과 반대 의견이 엇비슷하게 나타나, 향후 주택 구입 여지에 대한 가능성을 의식한 것으로 추정
 - DTI 폐지 정책에 대해서는 동의 47.7%, 반대 52.3%로 나타남
 - 분양가상한제 폐지 정책에 대해서는 동의한다는 의견이 49.7%, 반대한다는

의견이 50.3%로 서로 팽팽하게 맞서고 있음

<DTI 폐지 정책>

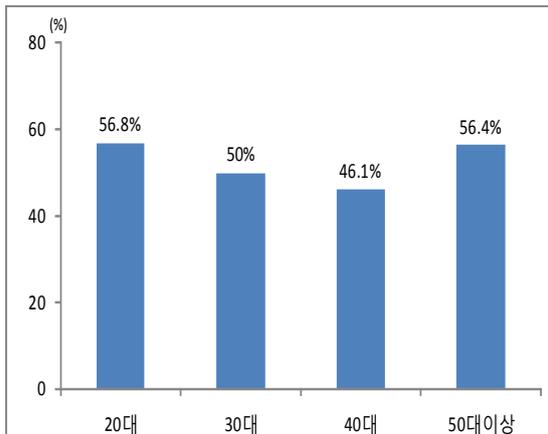


<분양가 상한제 폐지 정책>

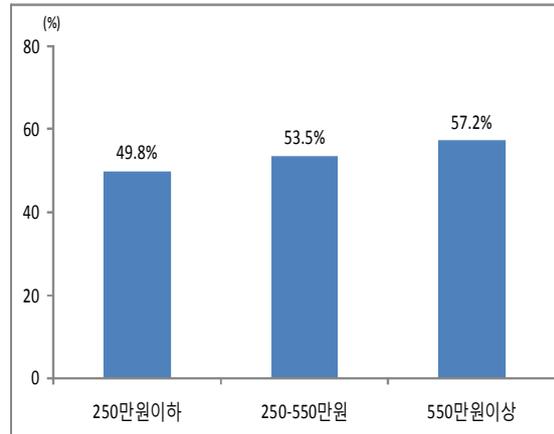


- (연령별 비교) DTI 폐지에 대해서는 20대와 50대 이상이 반대의견이 높음
 - 20대는 56.8%, 50대 이상은 56.4%로 높은 반면, 30대는 50%, 40대는 46.1%로 상대적으로 낮음
- (소득별 비교) 소득이 높을수록 오히려 DTI 폐지에 대해 반대의견이 많음
 - 250만원 이하는 49.8%, 250-550만원은 53.5%, 550만원 이상은 57.2%

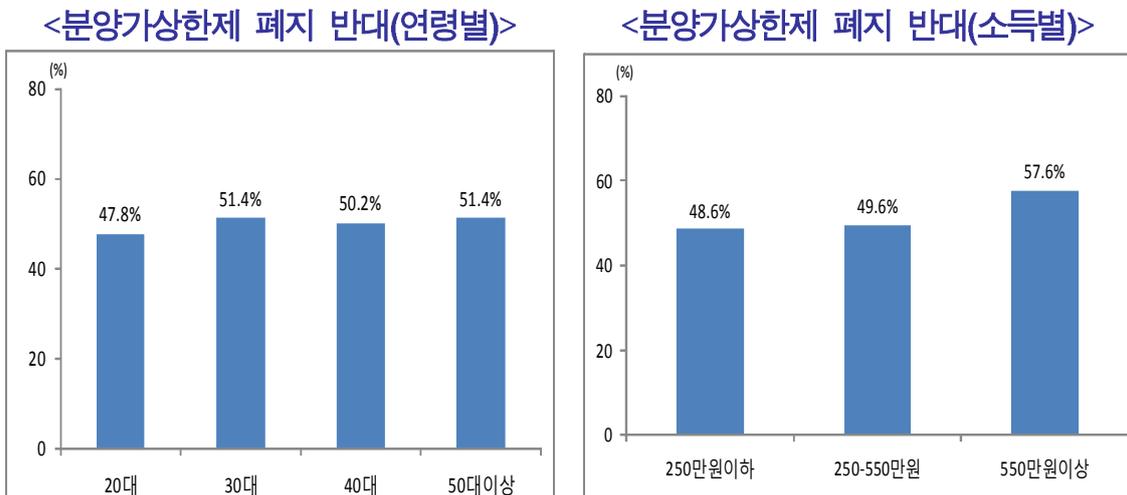
<DTI 폐지 반대(연령별)>



<DTI 폐지 반대(소득별)>



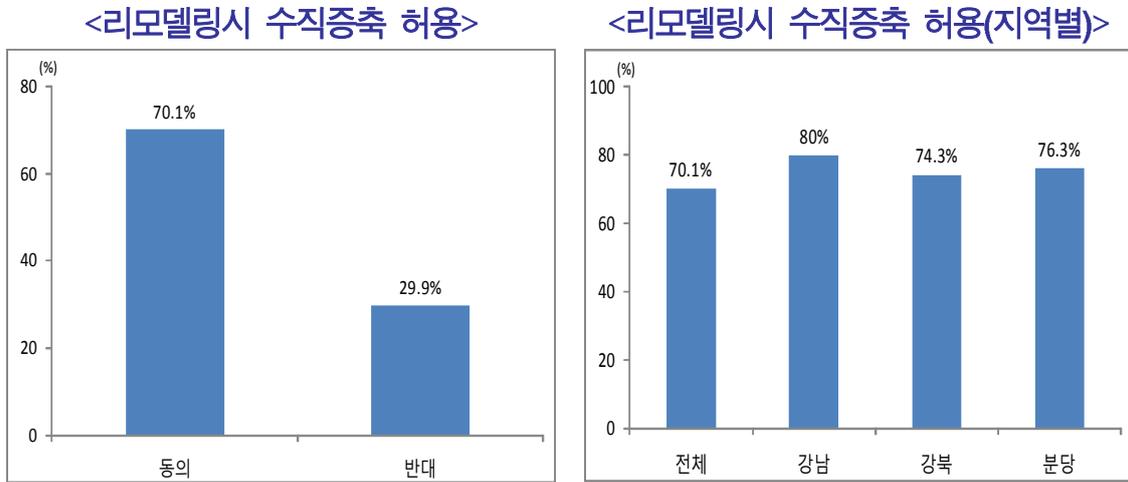
- (연령별 비교) 분양가상한제 폐지에 대해서는 20대가 반대의견이 가장 낮게 나타남
 - 20대는 47.8%인 반면, 30대는 51.4%, 40대는 50.2%, 50대 이상은 51.4%로 나타남
- (소득별 비교) 소득이 높을수록 오히려 분양가상한제 폐지에 대해 반대의견이 많음
 - 250만원 이하는 48.6%, 250-550만원은 49.6%, 550만원 이상은 57.6%로 나타남



○ 리모델링 활성화를 위한 수직 증축 허용은 찬성 70.1%

- 리모델링 활성화를 위한 수직 증축 허용에 대해서는 찬성 의견이 많음
 - 찬성한다는 의견이 70.1%인데, 이는 수직 증축 허용이 국민 삶의 질을 개선하는 정책이어서 찬성의견이 많은 것으로 판단됨
- (지역별 비교) 지역별로는 서울 지역이 상대적으로 찬성 의견 많음
 - 전체 평균이 70.1%인 반면, 서울 강남은 80%, 강북은 74.3%, 분당지역의

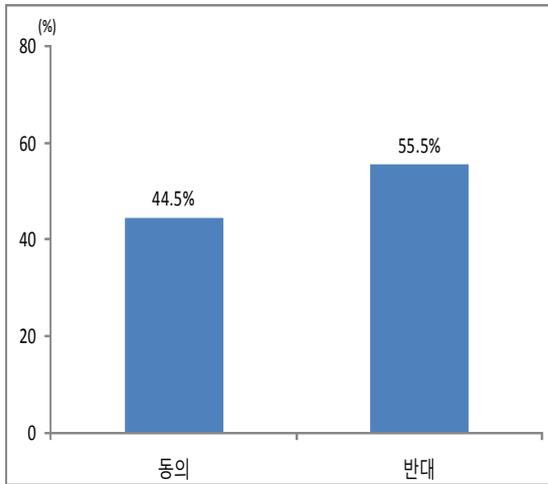
경우 76.3%로 다소 높에 나타남



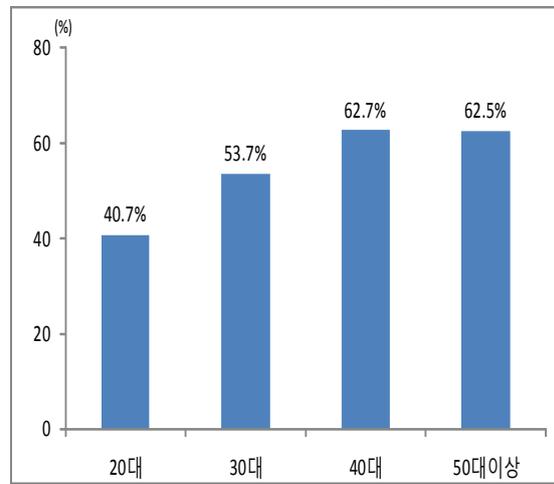
○ 하우스푸어를 위한 지원대책에 대해서는 반대가 다소 우세

- 하우스푸어에 대해 지원 정책은 반대의견이 다소 높게 나타남
 - 하우스푸어에 대해서는 돈을 벌기 위해 투자한 것이므로 지원은 바람직하지 않다는 의견이 55.5%로 좀더 높게 나타남
 - 반면, 하우스푸어 문제가 우리 경제에 더 큰 문제를 야기할 수 있으므로 지원해야 한다는 의견은 45.5%에 그침
- (연령별 비교) 연령이 낮을수록 하우스푸어 지원 정책에 대한 반대의견이 좀 더 적는데, 이는 자신들의 향후 처지를 투영한 것으로 추정됨
 - 20대의 반대의견은 40.7%인 반면, 30대는 53.7%, 40대는 62.7%, 50대 이상은 62.5%로 나타남

<하우스푸어 지원 대책>



<하우스푸어 지원 반대(연령별)>

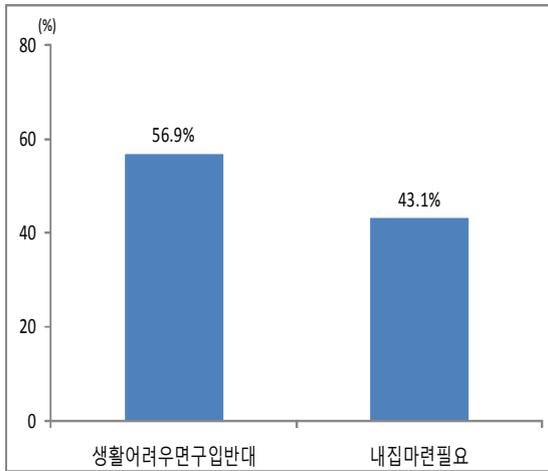


3) 기타 주택 관련 인식

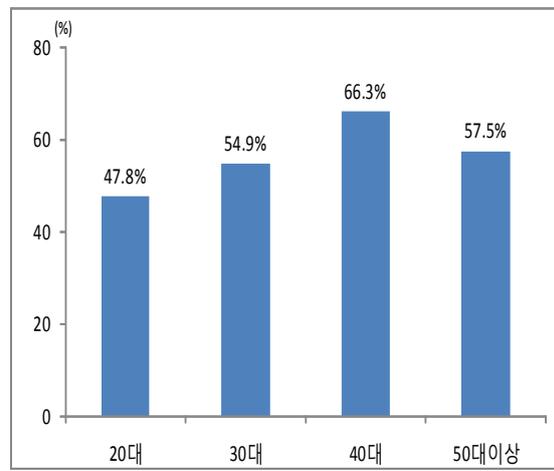
○ 생활이 어려워지면서까지 주택 구입 반대

- 주택 구입에 대해서는 생활이 어려워지면서까지 주택을 구입하지 않으려는 사람들이 좀 더 많은 것으로 나타남
 - 주택구입으로 생활이 힘들어진다면 주택구입이 바람직하지 않다는 의견이 56.9%임
 - 반면, 재산 형성과 생활 안전을 위해 내집 마련이 필요하다는 의견은 43.1%로 나타남
- (연령별 비교) 생활이 어려워지면서까지 주택을 구입하지 않겠다는 의견은 40대가 가장 높게 나타남
 - 20대의 경우 47.8%, 30대는 54.9%, 50대 이상은 57.5%인 반면, 40대는 66.3%로 나타남
 - 이는 주택 구입으로 실제적인 어려움을 겪고 있는 세대가 40대일 가능성이 높다는 것을 반영한 결과로 추정됨

<주택 구입에 대한 의견>



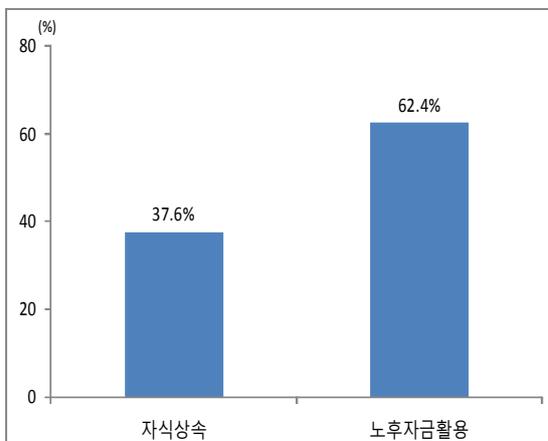
<생활이 어려우면 구입 반대 의견>



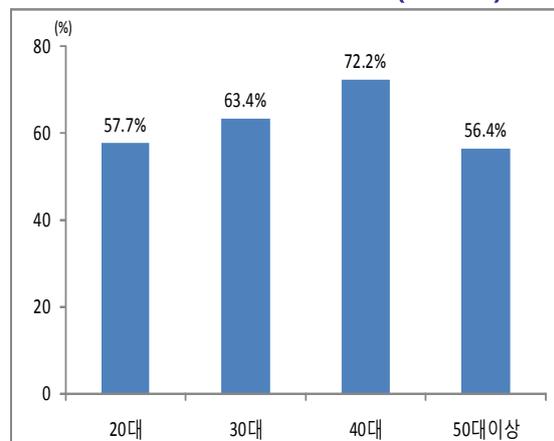
○ 주택은 상속보다는 노후자금 활용

- 우리나라 국민들은 노후에 주택이 있다면 자식에게 상속하기보다 노후 자금으로 활용하겠다는 의지가 좀더 강함
 - 내집에서 살다가 자식에게 상속하겠다는 의견은 37.6%인 반면, 역모기지 등으로 처분하여 노후자금으로 쓰겠다는 의견이 62.4%로 훨씬 많음
 - 연령별로 살펴보면 20대 57.7%, 30대 63.4%, 40대 72.2%로 높아지다가, 막상 가장 현실적인 문제로 다가오는 50대 이상의 경우 56.4%로 자식 상속에 대한 의견도 많아지는 것을 알 수 있음

<주택 상속 여부>



<노후자금으로 활용 의견(연령별)>



3. 시사점

○ 첫째, 많은 국민들이 주택시장 하락을 우려하고 있으므로 주택 시장의 연착륙을 위한 적극적인 주택 시장 활성화 정책 필요

- 주택시장 침체로 인해 전망이 불안정할 경우 주택시장 안정을 위한 주택정책은 거래 없는 가격 안정보다 거래활성화에 중점을 둔 정책이 필요
- 기존의 국내 주택 정책은 거래안정보다 주택시장 가격안정에 더욱 중점을 둔 경우가 많았음
- 주택시장이 침체가 지속되는 상황에서 인위적인 가격안정 유도는 오히려 수요자와 공급자간의 체감가격 격차만 확대시켜 실거래를 위축시킬 수 있으므로, 주택시장의 활성화를 유도하는 정책이 필요함

○ 둘째, 국민들의 정주 여건을 개선하는데 초점을 둔 리모델링 활성화 등의 정책을 우선적으로 시행

- 주택시장의 활성화를 위해서는 기존의 가격 위주 정책보다 거래활성화에 중점을 둔 구체적인 정책이 필요
- 국내 주택정책이 모럴헤저드를 야기하는 경우 국민들의 반대가 심하므로 정주 여건을 개선하는 등의 정책이 우선적으로 필요함
- 예를 들어, 국민들의 동의도 많고 국민들의 삶의 질을 개선하는데 초점을 맞춘 리모델링 활성화를 위한 수직증축 허용 등의 정책을 우선적으로 시행하는 것이 필요

○ 셋째, 하우스푸어 지원은 일방적 지원으로 인식되지 않게 미세 조정 필요

- 하우스푸어 지원대책의 경우 모럴헤저드의 우려를 하고 있으므로, 이에 대한 세부 정책 수립이 필요함

- 하우스푸어 문제는 장기적으로 가계부채 문제와 맞물려 우리 나라 경제에 큰 이슈가 될 가능성이 상존함
- 다만, 국민들의 반대 의견도 상대수 존재하므로, 이를 약화시킬 수 있도록 무작정 지원하는 형식은 회피해야 함

장후석 연구위원 (chahus@hri.co.kr, 02-2072-6234)

HRI 경제 통계

주요 경제 지표 추이와 전망

< 국내 주요 경제 지표 추이 및 전망 >

구 분		2011		2012					2013	
		4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	연간(E)	
국민계정	경제성장률(%)	3.3	3.6	2.8	2.3	1.5	1.5	2.0	3.1	
	민간소비(%)	1.1	2.3	1.6	1.1	1.6	2.8	1.8	2.5	
	건설투자(%)	-2.1	-5.0	1.5	-2.1	-0.2	-4.1	-1.5	2.2	
	설비투자(%)	-3.3	3.7	8.6	-3.5	-6.5	-5.1	-1.8	4.8	
대외거래	통관기준	경상수지(억 \$)	114	261	26	112	146	149	433	285
		무역수지(억 \$)	92	308	12	97	75	100	285	259
	수출(억 \$)	1,404	5,552	1,349	1,402	1,331	1,399	5,481	-	
		증감률(%)	(9.0)	(19.0)	(3.0)	(-1.7)	(-5.8)	(-0.3)	(-1.3)	(5.6)
	수입(억 \$)	1,313	5,244	1,336	1,305	1,256	1,299	5,196	-	
		증감률(%)	(13.4)	(23.3)	(7.8)	(-2.9)	(-6.9)	(-1.0)	(-0.9)	(6.4)
소비자물가 상승률(%)		4.0	4.0	3.0	2.4	1.6	1.7	2.2	2.5	
실업률(%)		2.9	3.4	3.8	3.3	3.0	2.8	3.2	3.3	
원/달러 환율(평균, 원)		1,144	1,108	1,131	1,152	1,133	1,090	1,126	1,060	

주: E(Expectation)는 전망치.