

부동산시장 관련 대국민 인식 조사

상승과 하락의 기로에 서 있는 부동산시장

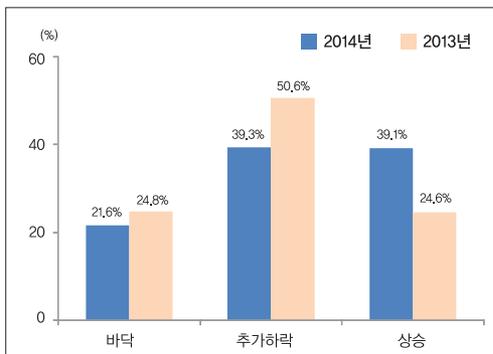
현대경제연구원은 지난 5월 21일부터 30일까지 전국 성인 남녀 1,006명을 대상으로 '부동산에 대한 대국민 인식 조사'를 실시하고 그 결과를 최근 발표했다. 이번 조사결과 부동산 가격에 대해서는 하락과 상승이 비슷한 응답비중을 나타냈고, 부동산 취득과 관련해서는 내집 마련이 필요하다는 의견이 과반수 이상을 차지했다. 이밖에 정부의 부동산 정책에 대해서는 미흡하다는 의견이 많았다. 여기서는 현대경제연구원 장후석 연구위원의 '부동산에 대한 대국민 인식 조사' 보고서의 주요 내용을 요약한다.

주택시장 전망

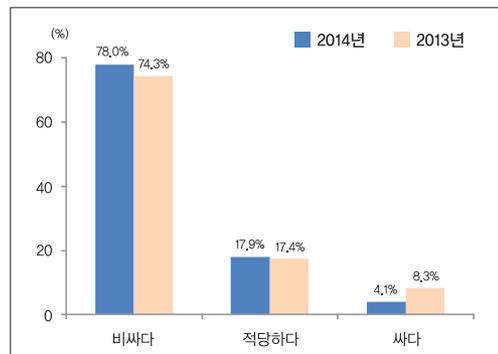
주택 가격 전망에 대해서는 추가하락(39.3%)과 상승(39.1%) 의견이 비슷하게 나타난 가운데 바닥으로 인식하는 사람은 21.6%인 것으로 조사되었다. 이를 2013년 조사 결과와 비교해 보면 하락 의견은 50.6%에서 약 10% 정도 줄어든 반면, 상승한다는 의견이 약 15% 정도 늘어나 부동산 시장이 상승과 하락의 기로에 서 있는 것으로 판단된다.

다만 10명 중 8명(78.0%) 정도가 여전히 현재의 주택 가격을 비싸다고 인식하는 것으로 나타났는데 이는 2013년 조사 때의 74.3%에 비해 약간 높아진 것이다.

주택 시장 전망



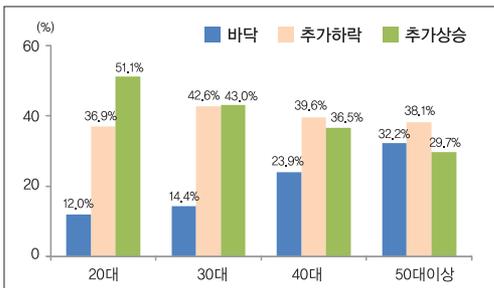
현 주택 가격에 대한 인식



자료 : 현대경제연구원 2014년 5월 조사, 2013년 2월 조사

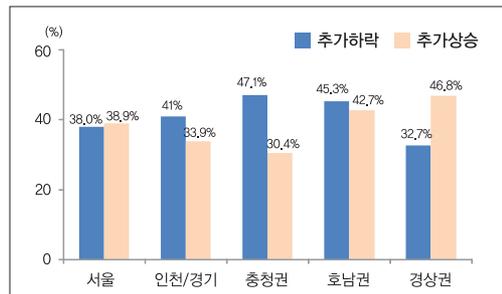
연령별로는 20대는 추가 상승 의견이 상대적으로 많았고, 50대는 추가 하락 의견이 상대적으로 높았다. 즉 20대의 경우 현재가 바닥이라는 의견이 12.0%, 추가 하락할 것이라는 의견이 36.9%, 상승할 것이라는 의견이 51.1%로 나타난 반면 50대 이상의 경우 현재가 바닥이라는 의견이 32.2%, 추가 하락할 것이라는 의견이 38.1%, 상승할 것이라는 의견이 29.7%로 조사되었다.

주택 시장 전망(연령별)



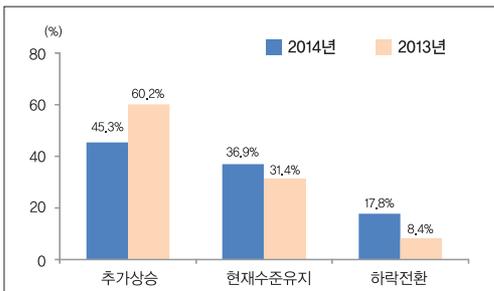
자료 : 현대경제연구원 2014년 5월 조사, 2013년 2월 조사

주택 시장 전망(지역별)



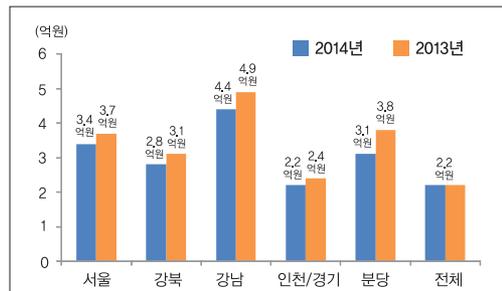
지역별로는 인천/경기(41.0%), 충청권(47.1%), 호남권(45.3%) 등 많은 지역에서 추가 하락할 것이라는 의견이 높았으나 경상권의 경우 추가 상승할 것이라는 의견이 46.8%로 상대적으로 높게 나타났다. 한편 서울의 경우 추가 상승할 것이라는 의견(38.0%)과 추가 하락할 것이라는 의견(38.9%)이 비슷하게 나타났다. 전세 가격 전망에 대해서는 하락 반전할 것이라는 의견이 17.8%, 현재 수준을 유지할 것이라는 의견이 36.9%인데 비해 추가 상승할 것이라는 의견은 45.3%로 상대적으로 높게 나타났다. 이를 2013년 조사 결과와 비교해 보면 추가 상승할 것이라는 의견이 약 15% 정도 감소하여 최근에 나타난 전세 가격 폭등 현상이 많이 약화될 것이라는 기대감이 반영되었다.

전세 가격 전망



자료 : 현대경제연구원 2014년 5월 조사, 2013년 2월 조사

국민이 생각하는 아파트 적정 가격

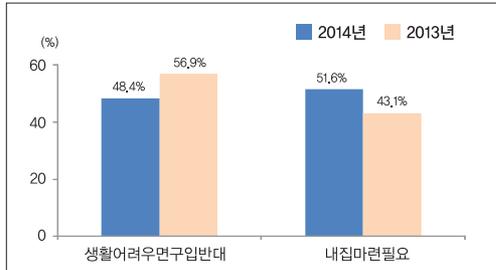


한편 우리나라 국민들은 우리나라의 전용면적인 85m² 아파트에 대해 가격을 2013년 조사에서와 마찬가지로 평균 약 2.2억 수준으로 인식하고 있는 것으로 나타났다. 이를 2013년과 비교하면 수도권의 가격은 낮아진 반면 지방 아파트에 대한 가격이 상대적으로 높아졌다.

부동산 취득에 관한 인식

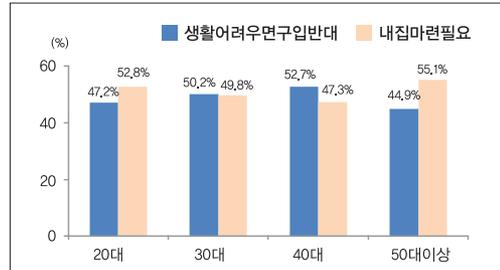
주택 구입에 대해서는 생활이 어려워지면서까지 주택을 구입하지 않으려는 사람(48.4%)보다 내 집 마련이 필요하다는 사람(51.6%)들이 좀 더 많은 것으로 나타났는데 이는 2013년 조사와 상반된 결과이다. 연령별로는 생활이 어려워지면서까지 주택을 구입하지 않겠다는 의견이 30대와 40대에서 높게 나타났다. 이는 주택 구입으로 실제적인 어려움을 겪고 있는 3040세대의 현실을 반영한 결과로 추정된다.

주택 구입에 대한 의견



자료 : 현대경제연구원 2014년 5월 조사, 2013년 2월 조사

주택 구입에 대한 의견(연령별)



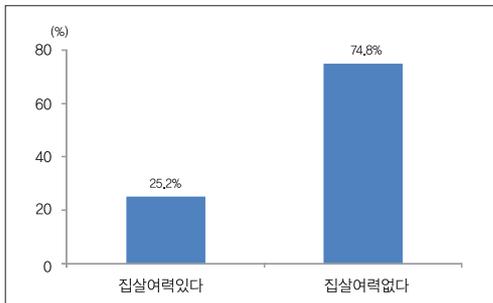
이번 조사에서는 무주택자 4명 중 1명(25.2%)은 현재 보유 중인 전세자금 등 금융자산과 부담되지 않을 정도의 적정한 대출을 받을 경우 집을 살 수 있는 여력이 있는 것으로 나타났다.

지역별로는 집을 구입할 수 있는 여력이 있는 사람의 비중이 서울이나 수도권보다 지방이 상대적으로 높았고, 연령별로는 40대가 집을 살 수 있는 여력이 가장 높게 나타났다.

한편 향후 1년 이내에 주택을 구입할 의향이 있는 사람은 14.5%로 나타났으며, 집을 살 여력이 있는 사람 중에서는 26.0%가 구입 의향이 있다고 응답했다. 향후 1년 이내에 주택을 구입할 의향이 없는 이유로는 당장 주택을 구입할 이유가 없기 때문이라는 의견이 46.9%로 가장 높게 나타났다. 이밖에 경제적 여유가 없어서(24.0%), 주택 보유 비용이 많아서(11.9%), 주택 가격이 하락할 가능성이 높아서(9.5%)라는 의견이 있었다. 이러한 가운데 전월세 거주비용이 주택 보유 비용보다 싸기 때문에 주택을 구입하지 않는다는 의견은 4.3%에 불과했다.

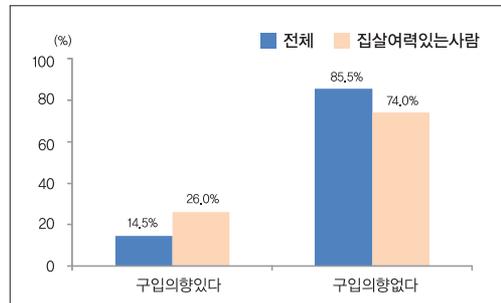
연령별로는 40대가 주택 구입 의향이 19.4%로 가장 높게 나타났고, 20대가 5.1%로 가장 낮게 나타났다. 이밖에 30대는 15.6%, 50대 이상은 16.7%로 비슷한 비중을 나타냈다. 거주형태별로는 주택보유자가 주택 미보유자보다 주택 구입 의향이 약간 높게 나타났다

집을 구입할 수 있는 여력



자료 : 현대경제연구원 2014년 5월 조사, 2013년 2월 조사

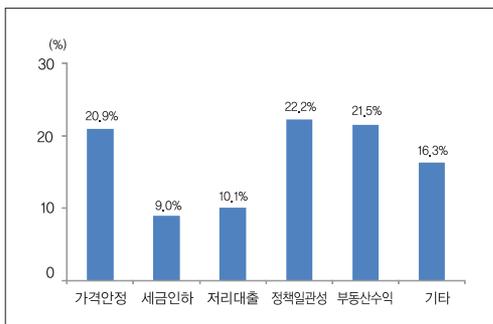
주택 구입 의향



우리나라 사람들은 주택 구입을 고려하기 위한 여건으로 부동산 정책의 일관성(22.2%)을 가장 우선시하는 것으로 나타났다. 부동산 투자 수익이 다른 금융자산 수익보다 높을 때(21.5%), 부동산 가격이 더 이상 떨어지지 않고 안정적이라는 확신이 들 때(20.9%)라는 응답도 비슷한 비중을 차지했다. 그 외 저리 담보대출이 가능할 때(10.1%), 부동산 관련 세금이 인하될 때(9.0%)라는 의견이 있었다.

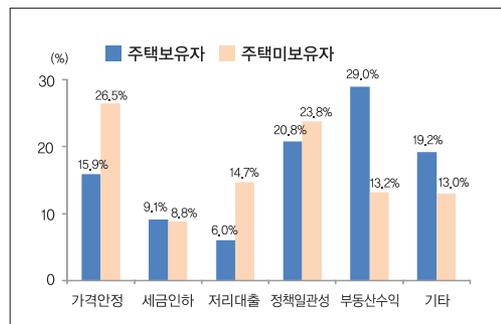
거주형태별로는 주택미보유자는 가격이 더 이상 떨어지지 않고 안정적이라는 확신이 들 때 주택을 구입하겠다는 의견이 많았고, 주택보유자의 경우 부동산 투자 수익이 다른 금융자산 투자수익보다 높을 때 주택을 구입하겠다는 의견이 가장 높았다.

주택 구입 여건



자료 : 현대경제연구원 2014년 5월 조사, 2013년 2월 조사

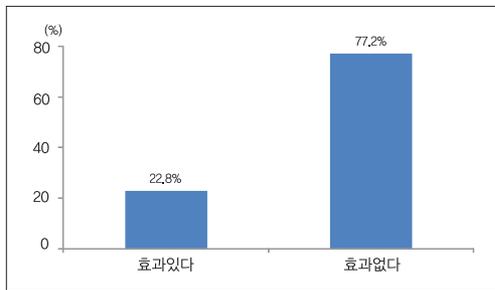
주택 구입 여건(거주 형태별)



주택시장 정책 관련 인식

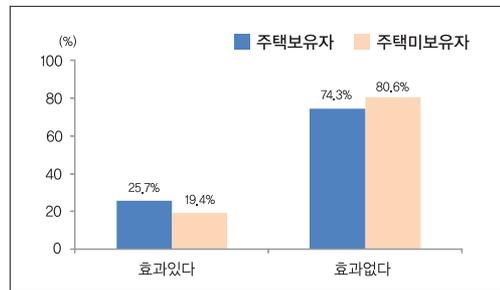
우리나라 국민 4명 중 3명 이상이 기존에 발표된 부동산 시장 활성화 정책에 대해 효과가 없었다고 인식하는 것으로 나타났다. 이번 조사결과 부동산 시장 활성화 정책이 효과가 있다는 의견은 22.8%인 반면, 효과가 없다는 의견은 77.2%에 이르렀다. 특히 주택을 보유하고 있지 않는 사람(80.6%)이나 주택을 보유하고 있는 사람(74.3%) 모두 시장 활성화 정책의 효과에 대해 낮게 평가하는 것으로 조사되었다. 성별로는 남녀 모두 부동산 시장 활성화 정책의 효과가 떨어진다고 평가하는 것으로 나타났다.

부동산시장 활성화 정책 효과



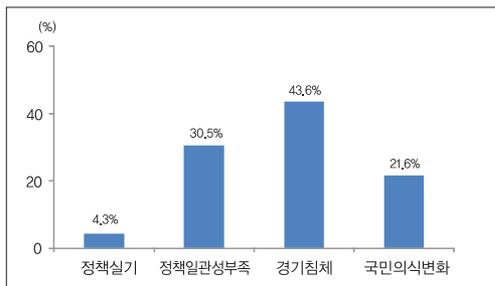
자료 : 현대경제연구원 2014년 5월 조사, 2013년 2월 조사

부동산시장 활성화 정책 효과(거주 형태별)



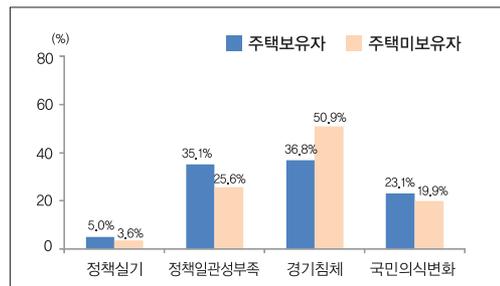
부동산시장 활성화를 위한 기존 정책이 효과가 없는 이유로는 경기 회복 등 근본 문제 해결이 미흡하기 때문이라는 의견이 43.6%로 가장 높게 나타났다. 이와 함께 정책의 일관성 부족 때문이라는 의견도 30.5%로 나타났다. 거주형태별로는 주택미보유자의 경우 경기 침체 때문이라는 의견이 50.9%로 압도적으로 많았고 주택보유자의 경우 경기 침체(36.8%)나 정책 일관성 부족(35.1%)을 비슷하게 선택했다.

부동산정책이 효과가 없는 이유

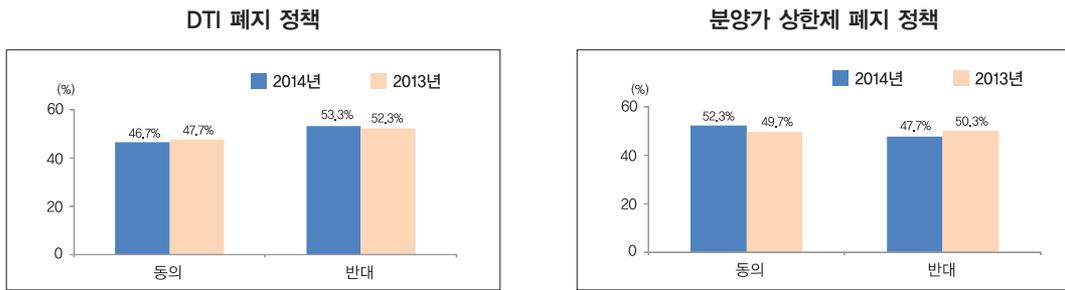


자료 : 현대경제연구원 2014년 5월 조사, 2013년 2월 조사

부동산정책이 효과가 없는 이유(거주 형태별)



정부의 개별 부동산 관련 정책에 대해서는 DTI(총부채상환비율) 폐지 정책과 분양가상한제 폐지 정책에 대해 찬성 의견과 반대 의견이 반반일 정도로 팽팽하게 나타나 정부의 정책적 판단이 필요할 것으로 보인다. DTI 폐지 정책에 대해서는 2013년에 이어 올해도 동의 46.7%, 반대 53.3%로 팽팽한 모습을 보였다. 분양가상한제 폐지 정책에 대해서도 동의한다는 의견이 52.3%, 반대한다는 의견이 47.7%로 팽팽하게 맞섰다. 다만, 2013년 조사에서는 분양가상한제 폐지 정책에 대해 동의한다는 의견이 49.7%로 반대한다는 의견(50.3%)보다 근소하게 낮았던 반면 2014년 조사에서는 동의한다는 의견이 조금 더 많아졌다.



현대경제연구원 2014년 5월 조사, 2013년 2월 조사

한편 임대차 관련 정책에 대해서는 국민 10명 중 7명 정도(68.9%)가 개선되어야 한다고 판단하는 것으로 나타났다. 이는 최근 발표된 임대차 관련 정책이 부동산시장 침체에 영향을 주었기 때문으로 보인다.

시사점

이번 조사결과 최근 부동산시장이 다시 침체되는 모습을 보이고 있지만, 시장 인식은 아직 상승과 하락의 기로에 서있는 것으로 판단된다. 이에 주택거래 활성화 등 정부의 조속한 후속 대책이 마련되어야 할 것으로 보인다. 또한 이번 조사에서는 무주택자 4명 중 1명은 집을 살 여력이 있는 사람들로 나타났다. 이에 이들을 대상으로 어려움 없이 주택을 구입할 수 있도록 만드는 수요 촉진 정책을 제시해야 할 것이다.

전세시장은 서민 주거 안정에 매우 중요한 역할을 하고 있음에도 불구하고 국민들은 여전히 앞으로 전세가 가격이 상승할 것이라 보고 있는 것으로 조사되었다. 따라서 서민 주거 안정 차원에서라고 전세 가격 상승세를 억제할 수 있는 대안을 제시해야 할 것이다.

마지막으로 부동산시장 활성화를 위한 정책 중 가장 민감한 DTI 폐지나 분양가상한제 폐지 등에 대해서는 정부의 정책적 선택이 필요해 보인다. DTI 폐지나 분양가상한제 폐지에 대한 국민여론도 찬성과 반대가 비슷하게 나타나고 있으므로, 국가 경제에 도움이 되는 방향으로 정부의 정책적 선택이 이루어져야 할 것이다. ▲