

# 국토정책 Brief

KRIHS POLICY BRIEF • No. 561

발행처 | 국토연구원 • 발행인 | 김동주 • www.krihs.re.kr

## 주택시장 행태분석과 시사점

박천규 국토연구원 부동산시장연구센터장, 김민철 국토연구원 책임연구원, 방보람 국토연구원 연구원

### 요 약

- ① 2014년 부동산시장패널조사를 이용하여 주택시장 행태를 분석하였으며, 특히 다른 조사에 비해 차별성을 가지고 있는 조사항목에 대한 분석 수행
- ② 저소득층의 경우 전세금 상승 대비책이 있다고 응답한 비중이 낮으며, 대비책이 있는 가구 중 전세대출을 이용하겠다는 비중이 높음
- ③ 전세가격이 지속적으로 상승할 경우 주택구입을 고려하겠다는 가구의 비중은 46.8%이며, 구입을 고려하는 매매가 대비 전세가 비율은 평균 71.7% 수준
- ④ 타지에 주택을 보유한 가구는 타지주택을 임대로 활용하고 있으며, 이 중 44.8%가 타지주택을 임대하고 받은 보증금을 거주주택 구입이나 임차 등에 활용
- ⑤ 주택매도를 계획하고 있는 가구는 주택이 팔리지 않을 경우 매수자가 나타날 때까지 기다리겠다는 응답이 65.6%로 가장 높고 가격 인하 28.1%, 매도 포기 6.3% 순으로 나타남

### 시 사 점

- ① 저소득 임차서민에 대한 자금지원을 통해 주거비 부담 완화 및 저렴임차주택 공급 필요
- ② 자가 전환 및 거주용도 주택실수요자에 대한 주택구입 지원과 저소득층에 대한 저렴주택 구입지원 강화 필요
- ③ 저소득 자가가구의 경우 자산유동화 방안 마련과 주택금융 소비자보호 강화 필요
- ④ 부동산시장패널조사를 활용하여 전월세시장 및 매매시장 수급진단, 주택매도 결정요인, 임대차유형 결정요인 등 다양한 분석 수행 가능

## 1. 2014년 부동산시장패널조사의 개요<sup>1)</sup>

● 국토연구원 부동산시장패널조사는 2013년 사전연구를 시작으로 2014년에 1차 연도 예비조사를 실시하였으며, 2015년에 2차 연도 예비조사를 실시

■ 부동산시장패널조사의 목적은 부동산시장에서 수요자들의 특성과 행태변화를 파악할 수 있는 기초자료를 확보하여 날로 높아지고 있는 통계수요에 부응하고 정부정책 수립을 지원하기 위함

● 부동산시장패널조사의 조사단위는 일반가구이며, 조사대상은 일반가구의 가구주 또는 가구주의 배우자임

■ 조사범위는 수도권과 지방광역시이며, 표본규모는 2,500가구. 층화는 지역, 즉 9개 광역시도로 층화하고, 조사구의 특성인 일반조사구, 아파트조사구에 따라 2차 층화

■ 2,500가구를 목표로 처음 실시한 2014년도 부동산시장패널조사의 경우 조사과정에서

2,523가구를 조사하였으며, 자료검증 과정에서 16개 표본이 항목 무응답 등의 이유로 제외되어 2,507가구에 대한 자료를 최종적으로 구축

● 조사항목에서 미래 이주계획, 전월세계약 행태, 주택매도 및 매수 사항이 포함된 것이 특징

■ 조사항목은 크게 가구에 관한 사항, 거주주택에 관한 사항, 추가보유 및 임차주택에 관한 사항, 가구소득 및 지출, 보유자산 및 부채, 분양 및 이주계획, 주택매도 및 매수에 관한 사항, 시장인식에 관한 사항 등 총 8개 부문

표 1 부동산시장패널조사 개요

구분	주요 내용
조사명	부동산시장패널조사
조사단위	가구
조사대상	일반가구의 가구주 또는 가구주의 배우자
조사범위	수도권(서울, 인천, 경기), 지방광역시(세종시, 부산, 대구, 광주, 대전, 울산)
조사주기	매년 1회
표본규모	2,500가구
조사방법	훈련된 면접원과 구조화된 조사표를 통한 대면면접조사
조사기간	10월~12월

1) 본 고에서는 데이터 정제작업이 완료된 2014년 부동산시장패널조사를 이용하여 분석하였으며, 특히 다른 조사에 비해 차별성을 가지고 있는 조사항목에 대한 분석 수행.

## 2. 전세금 상승대비 및 자가전환 관련 주요 행태

### ● 전세금 상승에 대해 대비하고 있는 가구의 비율은 45.4%

- 전세금 상승에 대비하고 있는 가구의 구체적인 수단은 여유자금 활용이 가장 높은 비중
  - 전세자금대출의 경우 수도권에서, 주택 구입을 고려하는 경우는 지방광역시에서 높으며, 반면 보증부월세로 전환하겠다는 비중은 가장 낮은 수준
- 저소득층의 경우 다른 계층에 비해 전세금 상승 대비책이 있는 비중이 낮고, 대비책이 있는 가구 중 전세자금대출을 이용하겠다는 비중이 상대적으로 높음
  - 저소득층의 경우 전세가격 상승에 더 취약할 수밖에 없다는 것을 의미하고, 저소득층을 중심으로 전세자금대출 수요가 늘어날 수 있으며 이에 대한 지원이 필요함을 시사

표 2 전세금 상승에 대한 대비책 (%)

구분	대비책 있음	대비책							
		전세 자금 대출	보증부 월세 전환	인근 저렴한 집으로 이사	다른 지역으로 이사	여유 자금 활용	주택 구입	기타	
지역	수도권	45.2	20.2	1.2	5.1	2.2	64.1	3.0	4.1
	지방광역시	46.5	9.6	-	10.4	0.6	57.9	21.5	-
소득 계층	저소득층	27.4	21.7	5.6	8.5	5.9	50.9	-	7.5
	중소득층	48.3	18.7	-	6.3	1.3	63.2	8.4	2.1
	고소득층	58.9	16.2	-	4.0	0.9	68.4	7.6	2.9
전체		45.4	18.2	1.0	6.1	1.9	62.9	6.6	3.3

자료: 2014년 부동산시장패널조사를 이용하여 분석.

### ● 향후 전세가격이 지속적으로 상승할 경우 주택구입을 고려하겠다는 가구의 비중은 46.8%이며 구입을 고려하는 매매가 대비 전세가 비율은 평균 71.7% 수준

표 3 전세가격 상승 시 주택구입 의사 및 구입을 고려하는 전세가율 (%)

구분	구입의향 있음	구입의향 없음	계	구입을 고려하는 매매가 대비 전세가 비율	
지역	수도권	46.6	53.4	100.0	72.6
	지방광역시	47.4	52.6	100.0	69.7
소득 계층	저소득층	33.3	66.7	100.0	71.8
	중소득층	53.0	47.0	100.0	71.2
	고소득층	53.2	46.8	100.0	72.3
전체		46.8	53.2	100.0	71.7

자료: 2014년 부동산시장패널조사를 이용하여 분석.

### 3. 타지주택 보유 및 활용과 관련된 주요 행태

● 타지에 주택을 보유한 가구비율은 12.8%

- 소득이 높을수록 보유비율(24.8%)이 높고, 점유형태별로는 전세가구의 비율(18.4%)이 높음
  - 전세가구의 타지주택 보유비율이 상대적으로 높은 것은 주택 소유와 거주 불일치 현상이 나타나고 있음을 의미

● 84.9%가 타지보유주택을 임대하고 있으며, 이 중 44.8%가 타지주택을 임대하고 받은 보증금을 거주주택 구입이나 임차 등에 활용

- 특히 전세가구가 보증금을 현재 거주주택의 임차보증금에 충당하는 비율이 높음
  - 기존 주택의 대출을 갚고 임대하여 발생하는 보증금을 통해 다른 전세로 이주하는 행태가 발생하고 있는 것으로 보임

표 4 타지보유주택의 활용 (%)

구분		임대	여가	거주	빈집	기타	계
지역	수도권	86.8	-	5.2	1.4	6.6	100.0
	지방광역시	77.7	3.3	14.2	3.9	0.9	100.0
점유 형태	자가	81.4	1.3	7.8	3.4	6.2	100.0
	전세	92.5	-	3.1	0.4	4.1	100.0
	보증부월세	76.2	-	23.8	-	-	100.0
	월세	55.4	-	-	-	44.6	100.0
	기타	80.8	-	19.2	-	-	100.0
소득 계층	저소득층	89.6	-	5.9	2.4	2.0	100.0
	중소득층	79.4	0.1	8.6	2.1	9.9	100.0
	고소득층	87.1	1.2	6.6	1.8	3.3	100.0
전체		84.9	0.7	7.1	2.0	5.4	100.0

자료: 2014년 부동산시장패널조사를 이용하여 분석.

표 5 타지보유주택 임대보증금의 활용(복수응답) (%)

구분		대출 상환	거주주택 구입 및 임차	다른 자산에 투자	생활비	사업자금
지역	수도권	16.1	50.1	9.3	18.5	3.7
	지방광역시	19.6	22.4	16.4	25.9	12.1
점유 형태	자가	18.1	30.3	12.3	19.3	3.7
	전세	13.3	55.8	6.8	12.5	4.6
	보증부월세	3.5	21.4	2.2	51.0	15.7
	월세	9.8	-	90.2	-	-
소득 계층	저소득층	7.0	41.8	4.1	23.6	11.8
	중소득층	11.2	35.8	8.2	27.9	3.3
	고소득층	19.1	43.8	12.1	11.4	4.0
전체		16.3	44.8	10.7	19.9	5.3

자료: 2014년 부동산시장패널조사를 이용하여 분석.

## 4. 주택분양 · 이주계획에 관한 주요 행태

### 주택분양 및 이주계획 행태

● 1년 이내에 분양신청을 계획하고 있는 가구의 비중은 4.4%

- 지역별로 지방광역시가 6.6%로 수도권 3.5%에 비해 높으며, 임차가구의 비중이 자가가구에 비해 높게 나타남

표 6 1년 내 분양신청계획 유무 (%)

구분		분양신청계획 있음	분양신청계획 없음	계
지역	수도권	3.5	96.5	100.0
	지방광역시	6.6	93.4	100.0
점유 형태	자가	3.8	96.2	100.0
	전세	7.1	92.9	100.0
	보증부월세	2.7	97.3	100.0
	월세	6.7	93.3	100.0
	기타	1.7	98.3	100.0
소득 계층	저소득층	1.0	99.0	100.0
	중소득층	4.4	95.6	100.0
	고소득층	8.2	91.8	100.0
전체		4.4	95.6	100.0

자료: 2014년 부동산시장패널조사를 이용하여 분석.

● 1년 내 구체적인 이주계획이 있는 가구는 4.7%이며, 임차가구의 이주계획 비율이 높고 이주를 계획 중인 주택유형으로는 아파트, 점유형태로는 전세의 비중이 높음

- 저소득층의 전세로의 이주계획 비율(66.1%)이 높으며, 이주를 계획하고 있는 자가가구(2.5%)의 90.9%는 현재 주택을 매도할 계획

표 7 이주계획 중인 점유형태 (%)

구분		자가	전세	보증부월세	월세	기타	계
지역	수도권	39.2	51.2	5.2	4.4	-	100.0
	지방광역시	54.8	27.9	17.0	-	0.3	100.0
점유 형태	자가	83.5	11.8	-	4.7	-	100.0
	전세	34.9	64.0	1.2	-	-	100.0
	보증부월세	11.3	38.5	38.4	11.5	0.4	100.0
	월세	-	100.0	-	-	-	100.0
소득 계층	저소득층	5.6	66.1	9.0	19.0	0.4	100.0
	중소득층	50.8	35.8	13.4	-	-	100.0
	고소득층	51.7	46.7	1.6	-	-	100.0
전체		42.7	45.9	7.9	3.4	0.1	100.0

자료: 2014년 부동산시장패널조사를 이용하여 분석.

표 8 이주 시 현재 주택 처리방안 (%)

구분	매도	유상임대	계
수도권	94.3	5.7	100.0
지방광역시	80.2	19.8	100.0
전체	90.9	9.1	100.0

자료: 2014년 부동산시장패널조사를 이용하여 분석.

**이주주택 결정 요인**

- **이주주택 결정 요인으로 자가의 경우 주택규모, 전세의 경우 교통 및 거주환경, 저소득층은 유지관리비를 가장 중요하게 인식**
  - 지역별로 수도권의 경우 지방광역시에 비해 교통 및 거주환경(21.3%)을 중요하게 인식
  - 점유형태별로 자가는 주택규모(32.5%) 및 주택유형(22.5%), 전세는 교통 및 거주환경(23.2%), 보증부월세는 유지관리비(37.9%)를 가장 중요하게 인식
  - 소득계층별로 저소득층은 유지관리비(45.6%), 중소득층은 주택규모(23.8%) 및 주택유형(22.9%), 고소득층은 교통 및 거주환경(28.9%)을 가장 중요하게 인식

표 9 이주주택 결정 시 주요 고려사항 (%)

구분		유지 관리비	가격 상승 기대	주택 규모	주택 유형	주택 내부 시설	교통 및 거주환경	교육 여건	가족, 친지와 거주	기타	계
지역	수도권	10.7	7.2	17.7	23.1	8.8	21.3	4.5	3.7	2.8	100.0
	지방광역시	11.4	4.4	19.4	20.9	17.3	15.4	9.4	0.3	1.4	100.0
점유 형태	자가	2.9	13.2	32.5	22.5	-	17.2	7.0	-	4.6	100.0
	전세	5.5	5.8	14.7	21.2	15.4	23.2	7.1	5.3	1.8	100.0
	보증부월세	37.9	-	9.2	28.2	13.6	8.9	-	0.4	1.7	100.0
	월세	-	-	-	-	-	100.0	-	-	-	100.0
소득 계층	저소득층	45.6	7.2	16.2	17.1	13.0	0.6	-	0.4	-	100.0
	중소득층	4.1	6.9	23.8	22.9	17.1	20.2	4.3	-	0.7	100.0
	고소득층	2.5	6.0	13.1	25.1	1.6	28.9	9.7	7.3	5.7	100.0
전체		11.0	6.6	18.2	22.7	10.2	20.1	5.7	2.9	2.5	100.0

자료: 2014년 부동산시장패널조사를 이용하여 분석.

## 5. 주택매도 관련 주요 행태

### ● 주택매도 계획을 살펴보면 전체 가구의 7.8%가 1년 이내에 보유한 주택을 매도할 계획

- 매도를 계획하고 있는 이유로는 보유비용이 부담스러워서라는 응답이 26.6%, 다른 투자처에 투자하기 위해서라는 응답이 23.0%이며, 저소득층의 경우 생활비 등 목돈 마련 응답(38.0%)이 가장 높음

표 10 1년 내 보유주택 매도를 계획하고 있는 이유 (%)

구분		다른 투자처에 투자	집값 하락 예상	보유비용 부담	생활비 등 목돈 마련	기타	계
지역	수도권	20,5	4,9	26,9	12,1	35,6	100,0
	지방광역시	31,1	11,5	25,5	2,4	29,5	100,0
소득 계층	저소득층	4,8	6,2	19,8	38,0	31,3	100,0
	중소득층	29,7	9,2	19,9	2,9	38,3	100,0
	고소득층	26,9	4,3	35,2	1,1	32,5	100,0
전체		23,0	6,4	26,6	9,9	34,2	100,0

자료: 2014년 부동산시장패널조사를 이용하여 분석.

### ● 주택이 팔리지 않을 경우 매수자가 나타날 때까지 기다리겠다는 응답이 65.6%로 가장 높았고 가격을 인하하겠다는 응답은 28.1%, 매도를 포기하겠다는 응답은 6.3%

- 소득계층별로는 가격을 인하하겠다는 응답이 저소득층(43.5%)에서 비중이 높았으며, 현재 가격으로 기다리겠다는 응답은 중소득층(81.2%)에서 가장 높음

표 11 매도하려는 주택이 팔리지 않을 경우 대응 (%)

구분		가격 인하	현재 가격으로 기다림	매도 포기	계
지역	수도권	26,8	66,4	6,8	100,0
	지방광역시	32,3	63,0	4,8	100,0
소득 계층	저소득층	43,5	48,9	7,6	100,0
	중소득층	13,2	81,2	5,6	100,0
	고소득층	31,7	62,0	6,3	100,0
전체		28,1	65,6	6,3	100,0

자료: 2014년 부동산시장패널조사를 이용하여 분석.



## 6. 주요 시사점

- 저소득 임차서민에 대한 자금지원을 통한 주거비 부담 완화 및 저렴임차주택 공급 필요
  - 저소득층의 경우 다른 계층에 비해 전세금 상승 대비책이 있는 비중이 낮고, 대비책이 있는 가구 중 전세자금대출을 이용하겠다는 비중이 상대적으로 높아 저소득층을 중심으로 전세자금대출 수요가 증가할 가능성
  - 또한 저소득층은 이주주택 결정에 있어 유지관리비를 가장 중요한 요인으로 인식하는 것으로 나타남
- 자가전환 및 거주용도 주택실수요자에 대한 지원 필요
  - 전월세시장의 구조전환, 매매가 대비 전세가 비율의 상승으로 자가전환수요 증가. 조사결과 구입을 고려하는 매매가 대비 전세가 비율은 평균 71.7% 수준으로 나타남
  - 전세가격이 지속적으로 상승할 경우 주택구입을 고려하겠다는 가구의 비중은 46.8%, 저소득층의 경우도 33.3%로 나타나, 연립·다세대 등 저렴주택에 대한 구입지원 필요
- 저소득 자가가구의 경우 자산유동화 방안 마련과 금융소비자보호 강화 필요
  - 주택매도를 계획하고 있는 이유는 보유비용 부담으로 응답한 비중이 가장 높고, 저소득층의 경우는 자산유동화를 통한 생활비 등 목돈 마련으로 응답한 비중이 가장 높음
  - 저소득층의 경우 매도하려는 주택이 팔리지 않을 경우 가격을 인하하여 매도하겠다는 비중이 상대적으로 높아 이들 계층에 대한 금융소비자보호 강화 방안 마련이 필요
- 부동산시장패널조사를 이용한 지속적인 행태분석 수행 필요
  - 점차 시계열이 축적될 경우 이를 활용한 전월세시장 및 매매시장 수급진단, 주택매도 결정요인, 임대차유형 결정요인 등 다양한 분석 수행 가능

※ 본 자료는 “박천규 외, 2015, 지역 부동산시장의 미시적 동태분석과 정책시뮬레이션 모형 구축 연구(Ⅲ), 안양: 국토연구원”의 내용을 일부 재정리한 것임.

---

박천규 국토연구원 주택·토지연구본부 부동산시장연구센터장 (cgpark@krihs.re.kr, 031-380-0274)  
 김민철 국토연구원 주택·토지연구본부 책임연구원 (mckim@krihs.re.kr, 031-380-0391)  
 방보람 국토연구원 주택·토지연구본부 연구원 (brbang@krihs.re.kr, 031-380-0345)