



## 주택시장동향분석(1) : 80년대 이후 주택가격추세 분석

2014.09.22 | 강세진\_새사연 이사 | wisemaninspace@daum.net

요즘 주택시장에 대한 관심이 뜨겁다. 여러 언론에서는 연일 초이노믹스(Choinomics)의 영향을 받아 주택가격이 다시 반등할 것이라고 앞 다투어 보도하고 있다. 실제로 주택담보대출 실적이 급격히 오르고 있다는 통계치도 보인다. 하지만 높은 주택가격은 서민가계에 지대한 영향을 미치게 된다. 새사연에서는 지속적으로 주택시장의 동향을 분석하여 어떤 이유에서 주택가격에 변동이 생기는지 관찰하면서 타당한 주택정책에 대한 시사점을 강구하고자 한다.

### 주요지표

○ 주택시장동향을 살펴보기 위해서 다음과 같은 지표를 주로 관찰함

#### ■ 주택가격지수

○ 주택가격지수는 특정시점을 기준으로 이전과 이후의 주택가격이 얼마나 변동하였는지 나타내는 지표이며 다음과 같이 산정함

$$\text{주택가격지수} = \frac{\text{주택가격}_t}{\text{주택가격}_{\text{기준시점}}} \times 100 \quad (\text{단, } t \text{는 임의시점, } \text{기준시점} \text{는 기준시점})$$

○ 국민은행(이전 한국주택은행)은 1986년부터 주택가격동향조사를 실시하여 지역별로 주택의 매매가격지수와 전세가격지수를 공표하고 있음



■ 실질주택가격지수

- 물가가 지속적으로 변동하기 때문에 1994년의 100만원과 2014년의 100만원이 동일한 가치를 지니지 않음. 즉 1994년과 2014년의 주택가격지수가 100으로 동일하더라도 두 시점의 주택가격이 동일한 가치를 지닌다고 볼 수 없음
- 따라서 물가변동을 고려하여 서로 다른 두 시점의 주택가격지수를 비교하기 위해서 다음과 같이 실질주택가격지수를 구함

$$\text{실질주택가격지수} = \frac{\text{전세가격}_t}{\text{주택가격}_t} \times 100 \times \frac{100}{\text{물가지수}_t} \quad (\text{단, } t \text{는 임의시점, } n \text{는 기준시점})$$

■ 자가거주비율

- 통계청에서 5년마다 발표하는 인구주택총조사를 바탕으로 다음과 같이 자가거주비율을 구할 수 있음

$$\text{자가거주비율} = \frac{\text{자가거주가구수}}{\text{전체가구수}} \times 100$$

■ 주택소유비율

- 2005년부터는 인구주택총조사에서 타지에 주택을 소유한 가구수도 조사하여 발표하고 있음. 이를 활용하여 다음과 같이 주택소유비율을 구함

$$\text{주택소유비율} = \frac{\text{자가거주가구수} + \text{타지주택소유가구수}}{\text{전체가구수}} \times 100$$

- 자가거주비율과 주택소유비율은 주택의 실수요계층을 추정하기 위한 근거가 될 수 있음. 예를 들어 자가거주비율과 주택소유비율이 30% 수준이라면 소득10분위 중에서 8~10분위(상위 30%) 계층이 주로 주택을 소유하고 있을 것으로 간주할 수 있으며, 이 경우 1가구1주택<sup>1)</sup> 기조를 유지하면 주로 7분위 계층이 주택의 실수요계층이 될 것이라고 가정할 수 있음

1) 1가구가 2개 이상의 주택을 소유하는 것을 정책적으로 권장하지 않는 것을 의미함



■ 주택건설수주액

- 통계청에서는 매월 건설경기동향조사를 실시하여 공종별 건설수주액을 공표하고 있음
- 이 중에서 주택건설수주액을 살펴보면 주택건설이 얼마나 이루어지고 있는지 가늠할 수 있음

■ 상대소득지수

- 통계청에서는 매월 가계동향조사를 실시하여 소득분위별 소득액을 공표하고 있음
- 소득분위별 소득수준 차이를 비교하기 위해서 다음과 같이 상대소득지수를 구하여 활용

$$k\text{분위 상대소득지수}_t = \frac{k\text{분위 소득액}_t}{K\text{분위 소득액}} \times 100$$

(단,  $t$ 는 임의시점,  $T$ 는 기준시점,  $k$ 는 임의 분위,  $K$ 는 기준분위)

■ PIR(price to income ratio)

- 주택가격수준과 소득수준을 비교하는 대표적인 지표 중에 하나이며 다음과 같이 구함

$$PIR = \frac{\text{주택가격}_t}{\text{소득액}_t} \quad (\text{단, } t\text{는 임의시점})$$



### 80년대 이후의 주택가격 개관

■ 매매가 2.6배, 전세가 4.9배

- 한국주택은행(현재 국민은행)에서 주택가격동향조사를 실시하기 시작한 1986년 이후 2014년 현재까지 전국의 주택매매가격은 2.6배로 올랐으며, 2000년대 이후에는 지속적으로 상승추세에 있음(그림1)
- 전세가격은 1986년에 비해 2014년 현재 4.9배로 올랐으며 1990년대 후반 경제위기 시점을 제외하면 꾸준하게 상승추세를 보이고 있음
- 같은 시기 소비자물가지수는 3.1배 올랐다는 것을 고려한다면 전세가격이 물가에 비해서 1.6배가량 더 빠르게 올랐다는 것을 알 수 있음
- 매매가격의 경우 1980년대에 물가에 비해 급격하게 오르다가 1990년대에는 오히려 다소 감소하는 안정적인 추세를 보였음. 하지만 2000년대에 들어서는 부분적인 추세의 변화는 있지만 장기적으로는 매매가격지수의 상승추세와 소비자물가지수의 상승추세가 유사함

그림 1. 주택가격지수 추이(1986~2014) (1986.08=100)



: 국민은행 주택가격동향조사; ; 통계청 소비자물가지수

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.  
더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께해주세요.



■ 실질주택가격

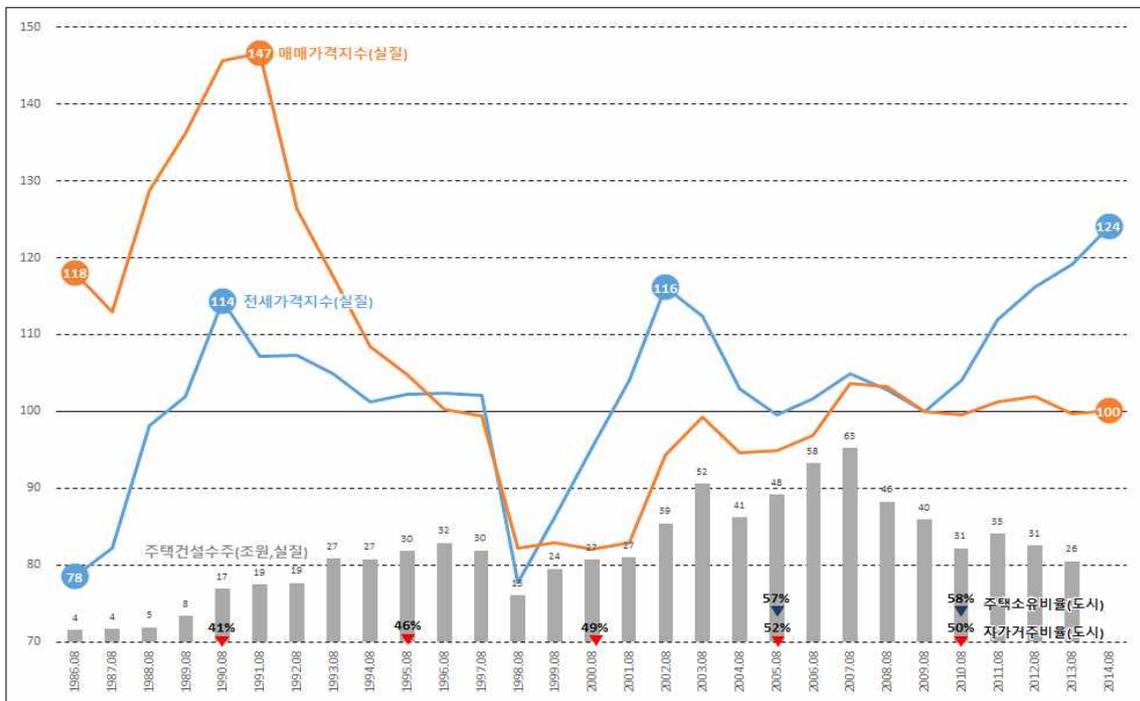
○ 실질주택가격(2009년=100)을 고려하면 매매가격지수는 1987년부터 1990년대 초반까지 급격하게 상승하였다가 1990년대에는 지속적으로 하락하였음. 1990년 후반에는 경제위기로 인해 하락폭이 더욱 컸음. 2001년부터 2003년까지 급속하게 상승한 매매가격지수는 이후에 100 수준에서 등락을 반복하고 있음. 즉 최근에는 물가변동에 따라 매매가격이 변동하는 것으로 볼 수도 있음(그림2)

○ 전세가격지수는 1980년대에 급격하게 상승하였으나 1990년대에는 조금씩 하락하였음. 매매가격지수와 마찬가지로 1990년대 후반 경제위기에 따라 급격하게 하락하였으며 이후 경제위기를 회복하는 시기에는 급격하게 상승하여 2002년에는 1990년 초반 수준까지 올랐음. 이후 2005년까지 하락한 이후에는 2009년까지 100 수준에서 등락하다가 현재까지 급격하게 상승하여 2014년 현재의 전세가격지수는 사상최고 수준인 124에 이룸

■ 주택건설수주액

○ 주택건설수주액은 1990년대 후반 경제위기 이전까지는 지속적으로 증가하였음. 이후 1998년에 1990년대 초반 수준으로 떨어진 이래로 상승추세를 이어가 2007년에는 사상최대 수준인 63조원에 이룸. 하지만 이후에는 다시 감소추세를 보이며 2013년에는 2000년대 초반 수준으로 하락함

그림 2. 실질주택가격, 주택건설수주, 주택소유 등 추이(2009.08=100)



： 국민은행 주택가격동향조사; 통계청 소비자물가조사, 건설경기동향조사, 인구주택총조사

증자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.  
더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



- 토건업계와 건설관련 정부기관에서는 2008년부터 지속된 주택매매가격의 안정추세로 인해 주택건설수주액이 감소하는 등 주택시장 침체되었다고 주장하지만 1990년대에는 지속적인 매매가격하락에도 불구하고 주택건설수주가 계속해서 늘었다는 사실을 외면해서는 안 될 것으로 판단됨. 즉 주택가격을 높이는 것이 건설산업의 활성화를 위한 필요조건이 아닐뿐더러 서민의 주거안정을 해칠 수 있다는 것을 고려한다면 합당한 정책목표도 아니라고 볼 수 있음

■ 자가거주비율과 주택소유비율

- 자신의 주택에 거주하는 가구의 비율인 자가거주비율을 도시지역을 대상으로 살펴보면 1990년 41%, 1995년 46%, 2000년 49%, 2005년 52%로 꾸준히 증가하였다가 2010년에는 다시 50%로 감소하였음
- 주택을 소유하고 있는 가구의 비율인 주택소유비율을 도시지역을 대상으로 살펴보면 2005년 57%, 2010년 58%로써 이미 60% 수준에 도달한 상황임. 즉 이 통계수치만 놓고 보자면 논리적으로 소득10분위 중에서 주로 5분위 이상 계층이 주택을 소유하고 있을 것이므로 앞으로 살집을 마련하기 위해 주택을 구매할 실수요자는 주로 4분위 이하 계층이라고 볼 수 있음
- 한편 2010년 자가거주비율이 2005년에 비해서 소폭 하락하고 2010년 기준으로 주택을 소유한 가구 중에서 자신의 집에 거주하지 않는 비율<sup>2)</sup>이 8%에 달한다는 지표를 통해 현재의 매매가격 수준이 5분위 계층의 소득수준으로 감당할 수 있는 한계가 격임을 짐작할 수 있음
- 따라서 4분위 이하 계층의 실질소득이 지속적으로 올라서 현재의 5분위 계층의 수준 이상으로 향상되어야 새로운 주택구매수요가 활발히 창출될 것으로 예상할 수 있음

2) 주로 새로 구입한 주택의 대금을 자비로 마련하지 못하여 전세 등을 놓아 임대보증금으로 부족한 비용을 충당하고 자신들은 다른 주택을 임차하여 사는 경우로 해석할 수 있음

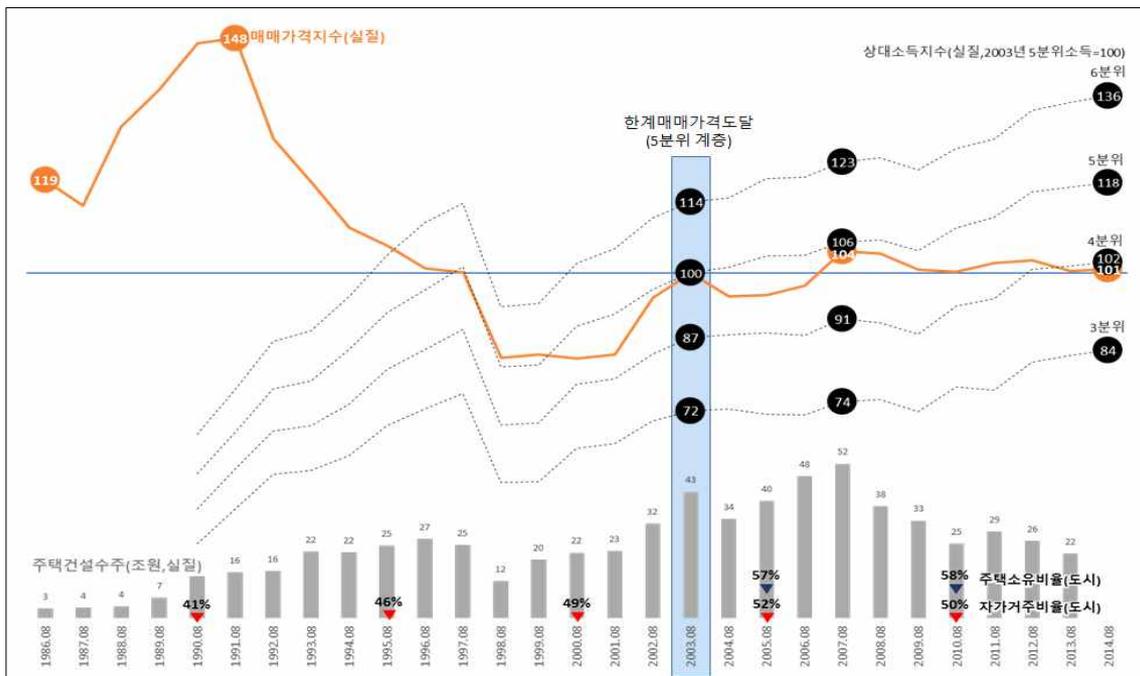


## 가계소득과 주택가격

### ■ 상대소득지수

- 자가거주비율이 50% 수준이라는 것은 6분위 계층의 소득수준이라야 새로 구입한 주택의 가격을 자력으로 감당할 수 있다는 것을 의미하며 5분위 계층의 경우에는 주택을 구입하더라도 가격을 감당하지 못하여 세를 놓아 전세금 등의 임대보증금으로 부족한 대금을 충당해야 한다는 것을 의미함
- 따라서 주택매매가격지수가 100 수준에서 안정화되고 자가거주비율이 50% 수준인 2003년의 주택매매가격이 5분위 계층의 소득으로 감당할 수 있는 한계매매가격이라고 여겨짐
- 2003년 시점의 5분위 소득을 기준으로 상대소득지수를 구하면 6분위 계층은 114, 4분위 계층은 87, 3분위 계층은 72임(그림3). 2010년 도시지역의 주택소유비율이 58%이므로 주택의 실수요계층이 5분위 계층에서 4분위 계층으로 이동하여야 한다고 볼 수 있으며 따라서 현재의 주택매매가격이 유지된다면 4분위 계층의 상대소득지수가 100(2003년 5분위 계층의 실질소득)을 넘어서야 주택구매수요가 발생할 것으로 예상할 수 있음. 2014년 8월 현재 4분위 계층의 상대소득지수는 101로써 주택을 구입할 수 있는 수준까지는 도달한 것으로 판단됨

그림 3. 실질주택가격과 분위별 소득수준 추이(2003.08=100)



: 국민은행 주택가격동향조사; 통계청 소비자물가조사, 건설경기동향조사, 인구주택총조사, 가계동향조사

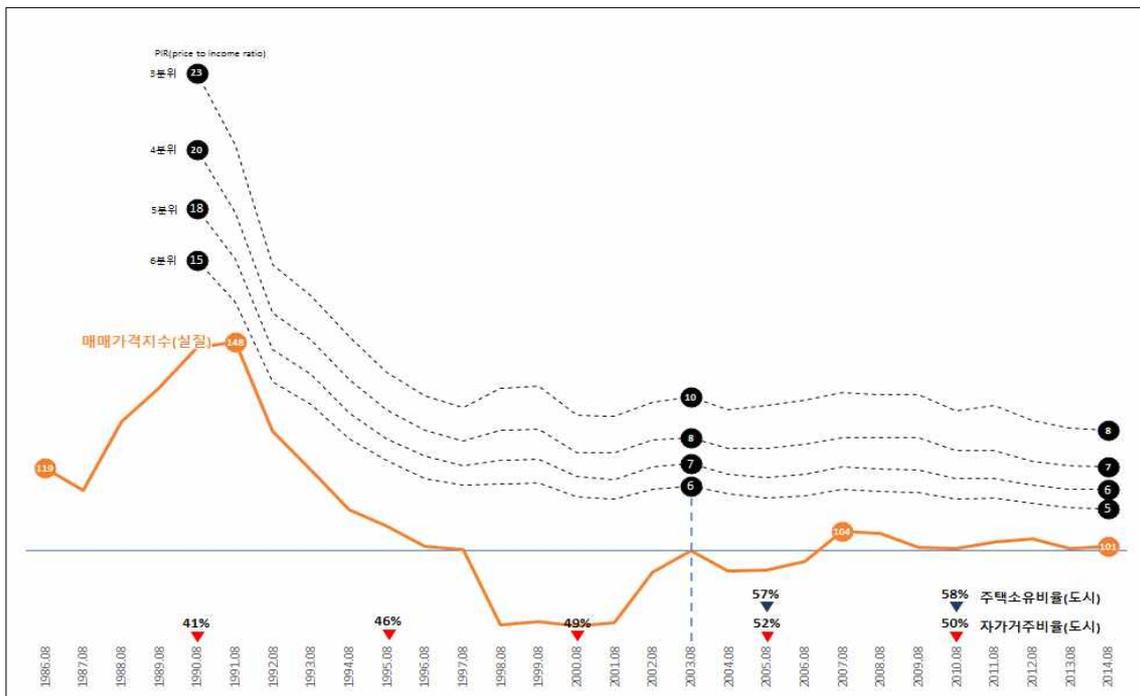
증자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.  
더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



- 하지만 2010년 기준으로 주택을 소유하고 있으나 다른 집에 세 들어 사는 가구의 비율이 8%에 달한다는 것을 고려한다면, 4분위 계층이 현재의 소득수준(2003년 당시 5분위 계층의 소득)에서 주택구매를 선뜻 결심하기는 어려울 것으로 판단됨. 최소한 4분위 계층의 소득이 2003년 당시 6분위 계층의 소득수준(상대소득지수 114)이나 2000년대 들어 가장 높은 주택매매가격이 형성되었던 2007년 당시의 6분위 계층의 소득수준(상대소득지수 123)에 도달하여야 주택구매수요가 늘어날 수도 있음
- 최근 정부에서 규제를 완화하여 주택대출한도를 늘린 것은 부족한 구매대금을 더 빌려주겠다는 것으로써 일시적인 수요진작의 효과가 있을지는 모르지만 근본적인 대책이 될 수는 없을 것으로 보임
- 한편 1가구 1주택 기조를 없애서 경제적으로 여력이 있는 계층이나 영리기업의 주택 구매수요를 키우려는 움직임이 있으나 이런 정책을 펼치게 되면 자가거주비율이 낮아지면서 서민들의 주거여건이 지속적으로 열악해질 우려가 있음. 자신의 주택에 거주하지 못하고 있는 계층의 경우 소유주택을 포기하는 경우가 많을 것이고, 영리목적으로 매점된 주택의 임대비용이 얼마나 오르게 될지는 가늠하기 어려움

■ PIR(price to income ratio)

그림 4. 실질주택가격과 PIR(2003.08=100)



: 국민은행 주택가격동향조사; 통계청 소비자물가조사, 인구주택총조사, 가계동향조사

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.  
더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께해주세요.



- 한편 2003년 시점의 PIR은 3분위 계층 10, 4분위 계층 8, 5분위 계층 7, 6분위 계층 6 등이었으며, 2014년 8월 현재의 PIR은 3분위 계층 8, 4분위 계층 7, 5분위 계층 6, 6분위 계층 5 등으로써 주택구매력이 꾸준히 증가하고 있음(그림4)
- 이러한 추세는 구매가격이 안정된 상태에서 소득은 꾸준히 증가하였기 때문임. 만약 주택가격을 정책적으로 낮추고 실질소득은 지속적으로 향상시킨다면 서민의 주택구매력이 더 빠르게 향상될 것임



## 2014년 새사연 발간 보고서

2014년 9월 22일 현재

아젠다	발간일	제목	작성자
세계경제	1/15	지뢰밭 속 순항?	정태인
한국경제①	1/16	스스로 지뢰밭을 만들고 있는 박근혜 정부	정태인
한국경제②	1/17	747에서 474로 갈아탄 근해노믹스	여경훈
복지①	1/20	박근혜 정부식 보건의료, 민영화 폭탄	이은경
돌봄	1/21	진정한 '국가 책임 보육' 이 되려면	최정은
주거	1/24	주택시장 죽이기에 골몰하는 정부, 어찌 하오리까	강세진
노동	1/28	사라진 공약, 반복되는 노동시장 문제들	김수현
복지②	1/29	노인, 대학생, 취약계층 복지 정책 실종	이은경
노동	4/14	청년일자리정책, 새 방향에 답 있다.	김수현, 강세진, 최정은
노동	4/17	청년들이 원하는 '좋은 일자리' 는 무엇인가?	김수현, 강세진, 최정은
노동	4/21	서울 청년일자리정책 새 방향 제안	김수현, 강세진, 최정은
주거	5/12	노인복지의 주요 이슈, 주거	강세진
경제	5/19	피케티의 "21세기 자본", 그리고 한국 경제 ①	정태인
정치	5/22	민주주의의 수호자는 누구인가	이은경
경제	5/26	피케티의 "21세기 자본", 그리고 한국 경제 ②	정태인
노동	6/2	노동자를 위한 나라는 없다	이은경
경제	6/5	도시가계의 지출구조 진단 ①	강세진
경제	6/16	도시가계의 지출구조 진단 ②	강세진
복지	6/17	박근혜 2기 개각, 복지축소와 민영화의 신호탄?	이은경
경제	6/19	대기업 지원정책으로 전략한 중소기업 적합업종제도	이상호
의료	6/23	박근혜 정부의 독주에 브레이크를	이은경
의료	6/26	이제 그런 핑계 대지마	이은경
복지	7/10	돌봄서비스의 현주소와 발전방향 제언	최정은
노동	7/14	여성 노동시장에 대한 질적 개선 정책도 추진되어야	김수현
경제	7/29	소득 불평등 지표 개선, 앞으로도 계속 될까?	김수현
사회적경제	8/4	해외협동조합실패사례(1) : 사업이 번창해도 실패한다	이수연
사회적경제	8/5	해외협동조합실패사례(2) : 치열한 시장경쟁에서 살아남지 못하다	이수연
사회적경제	8/8	해외협동조합실패사례(3): 무리한 확장과 무관심이 발목을 잡다	이수연
경제	8/22	여전히 심각한 빈곤문제, 더욱 악화된 중고령층 빈곤	김수현
주거	8/25	마을계획 : 주민들의 일상적 사고와 활동의 순환과정	강세진
경제	9/2	MB정부보다 더 강화된 풀뿌리 관광육성정책 파괴	정란수
보건복지	9/5	보건복지부의 답변은 틀렸다	이은경
보건복지	9/11	9시 등교, 과학적 근거로 접근해보자	이은경
고용	9/12	2014년 8월 노동시장 분석	김수현
의료	9/15	민영화를 민영화로 돌려막는 박근혜 정부	이은경
주거	9/16	주택구매 수요계층 전환기, 값이 떨어져야 시장이 살아난다	강세진
주거	9/22	80년대 이후 주택가격추세 분석	강세진

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.  
더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.