

수원시민의 부동산 정책 평가와 가격 전망

김진언 수원시정연구원 연구위원

요약

■ 수원시민의 부동산 정책 평가는 긍정 우세, 집단별 체감 차이 존재

- 최근 토지거래허가구역 지정, 수도권 6만호 주택 공급, 양도소득세 종과 유예 종료 등 부동산 정책에 대해 수원시민은 긍정 36.3%, 부정 29.5%로 응답
- 청년, 월세, 다주택자 등 정책 부담을 체감하는 집단에서는 부정적 인식이 강함
- 양도소득세 종과 유예 종료는 찬성 57.4%, 반대 21.7%로 다주택자 규제 강화에 대한 정책 수용성이 높게 형성됨

■ 수원시 집값은 상대적으로 안정적인 것이라는 기대

- 향후 1년간 집값 상승 전망은 전국 41.2%, 수원 40.9%로 유사하나, 수원은 전국보다 변동없음 응답이 높아, 현 수준에서 안정될 것이라는 기대가 확인
- 수원시 집값 상승·하락 원인 모두 정부 규제가 핵심 요인으로 지목

시사점

■ 정책 수용성과 집단별 체감 차이를 고려한 보완 대응 필요

- 청년, 전월세 거주자, 다주택자 집단에서 주거 불안과 정책 부담이 확인되는만큼, 주거비 부담 완화, 주택 진입 지원, 임대료 전가 우려 등에 대한 수원시 차원의 대응 필요

■ 정부 규제 시행에 따른 수원 주택시장 영향을 선제적으로 점검 필요

- 수원시의 집값 상승·하락 원인 모두 정부 규제가 핵심으로 지목되므로, 규제 발표 전후로 매물량, 거래량, 전월세 가격, 입주 물량 변화를 구별 선제 모니터링 필요
- 영통구는 주거수요가 높은 지역인만큼 진입 장벽과 매물 잠김을, 권선구는 비규제지역이자 신규 공급·개발기대가 큰 지역인만큼 공급 효과가 실수요자의 주거 안정으로 연결되도록 분양가, 전월세 가격, 거래량 등 모니터링 필요

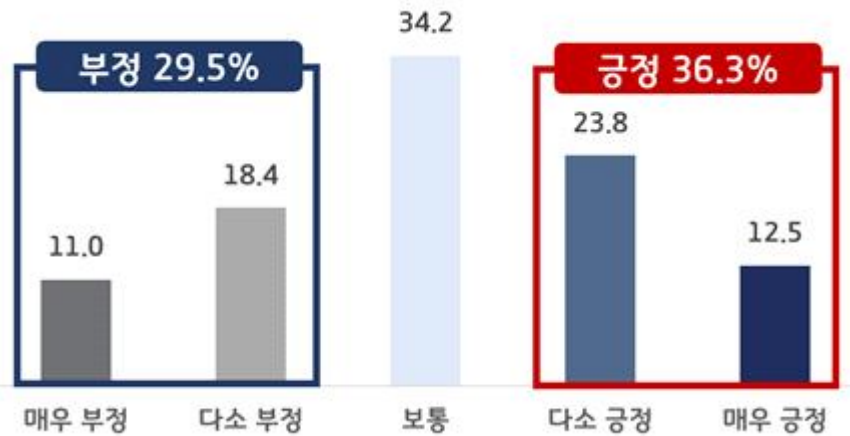
1. 수원시민의 최근 부동산 정책 인식

가. [부동산 정책 평가] 수원시민, 긍정평가가 부정평가보다 다소 우세

- 토지거래허가구역 지정 등 최근의 부동산 정책에 대한 수원시민의 평가는 긍정적 평가가 다소 우세함
- 긍정적 평가는 36.3%, 부정적 평가는 29.5%로 긍정적 평가가 부정적 평가보다 약 7%p 높은 수준임

<부동산 정책 평가>

(단위: %)



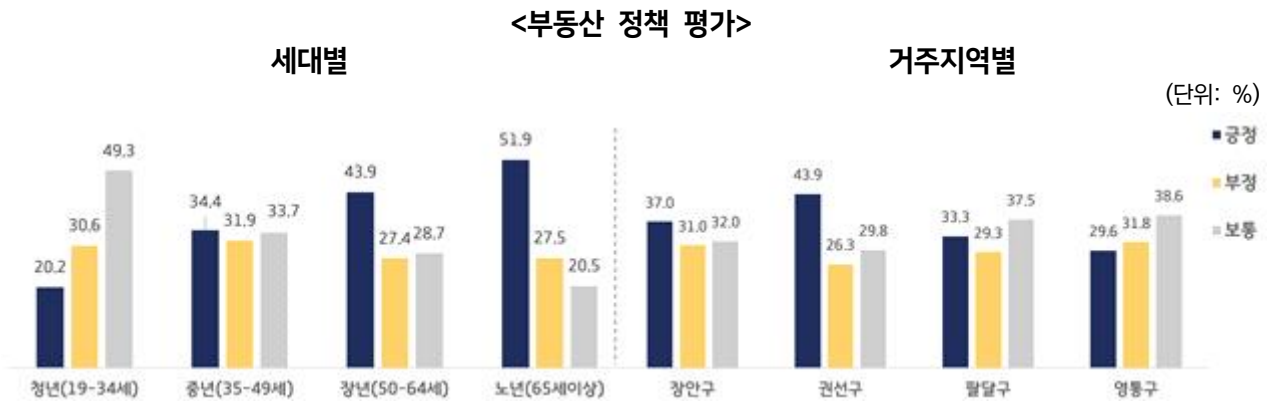
[최근 정부의 부동산 정책]

- 정부는 수도권 주택시장 과열에 대응해 복합적인 규제 조치를 시행 중
- ①서울 전역 및 경기 일부 지역에 대한 토지거래허가구역 지정, ②수도권 6만호 규모의 신규 주택 공급, ③양도소득세 중과 유예 종료를 통한 다주택자 세 부담 강화가 대표적임

구분	토지거래허가구역 지정	수도권 6만호 주택 공급	양도소득세 중과 유예 종료
시기	25.10.20. 이후 효력 발생	26.1.29. 발표	26.5.9. 유예 종료
대상	서울 전역, 경기도 12개 지역	수도권	서울 전역, 경기도 12개 지역
내용	<ul style="list-style-type: none"> 주요주택시장 과열 확산이 우려되는 지역에서 부동산 계약 체결 전 지자체장의 허가 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 도심 내 유희부지, 노후청사 등을 활용해 수도권 내 6만호 규모 신규 주택 공급 서울 3.2만호, 경기 2.8만호, 인천 0.1천호 	<ul style="list-style-type: none"> 다주택자가 조정대상지역 내 주택 양도시 중과세율 적용 2주택자 기본세율 +20%p, 3주택자 이상 +30%p
수원시	<ul style="list-style-type: none"> 장안구, 팔달구, 영통구 	<ul style="list-style-type: none"> 수원 우편집중국, 국토지리정보원, 舊 통계청 수원사무소, 서둔동 208-16부지 대상 	<ul style="list-style-type: none"> 장안구, 팔달구, 영통구

□ 청년, 월세, 다주택자 등 정책 부담을 체감하는 집단은 부정적, 그 외 집단은 긍정 우세

- (세대별)¹⁾ 장년·노년층은 부동산 정책에 대해 긍정 평가가 크게 우세, 청년층은 정책에 대해 관망중으로 세대 간 인식 격차 존재
 - 노년층은 자산 형성이 완료되어 상대적으로 주거 안정성이 높은 세대로 긍정 평가가 두드러짐
 - 핵심 경제활동 인구인 중년층의 경우 정책에 대한 부정적 인식(31.9%)이 타 연령층에 비해 높게 나타남
 - 청년층은 유일하게 부정평가(30.6%)가 긍정평가(20.2%)를 앞섰으며, 보통 응답 또한 약 50%인 것으로 나타나 정책에 대한 부정적 인식과 뚜렷한 입장을 갖지 않는 경향이 나타남
- (지역별) 4개구 중 권선구가 긍정평가가 가장 높으며, 영통구는 유일하게 긍정보다 부정평가가 높은 지역임
 - 권선구는 긍정이 부정보다 17.6%p가 높아, 현행 부동산 정책에 대한 지지가 가장 확고한 지역이며, 장안구 및 팔달구 또한 긍정이 부정 평가를 앞서는 지역임
 - 영통구는 4개구 중 유일하게 부정평가(31.8%)가 긍정평가(29.6%)보다 높은 지역임



- (주택보유별) 다주택자는 부정 평가가 압도적 우세인 반면, 1주택자 및 무주택자는 긍정평가가 앞섬
 - 다주택자의 부정평가(47.4%)가 긍정(13.4%)을 앞서는 압도적 부정 우세 확인
 - 무주택자 및 1주택자의 긍정평가는 각각 34.3%, 38.7%로 다주택자의 긍정평가보다 높게 도출
 - 주택보유 현황별 평가의 차이는 양도세 증과 등 다주택자 규제 강화 정책이 직접적인 이해 충돌을 유발한 결과로 볼 수 있음
- (주택점유별) 자가, 전세 거주자는 긍정 평가 우세, 월세 거주자는 부정평가가 앞서는 것으로 도출
 - 자가(36.9%), 전세(37.4%) 거주자는 긍정평가가 부정평가보다 높게 나타남
 - 반면 월세 거주자는 긍정 평가(30.1%)가 전체 집단 중 가장 낮고, 부정 평가(30.7%)는 가장 높아 정부 부동산 정책에 대한 만족도가 낮게 나타남

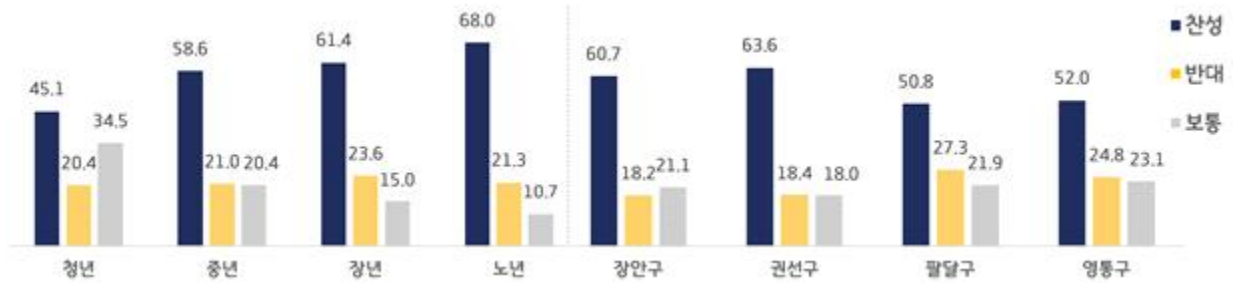
1) 세대구분: 청년 19-34세, 중년 35-49세, 장년 50-64세, 노년 65세 이상

<양도소득세 증가 유예 종료>

세대별

거주지역별

(단위: %)



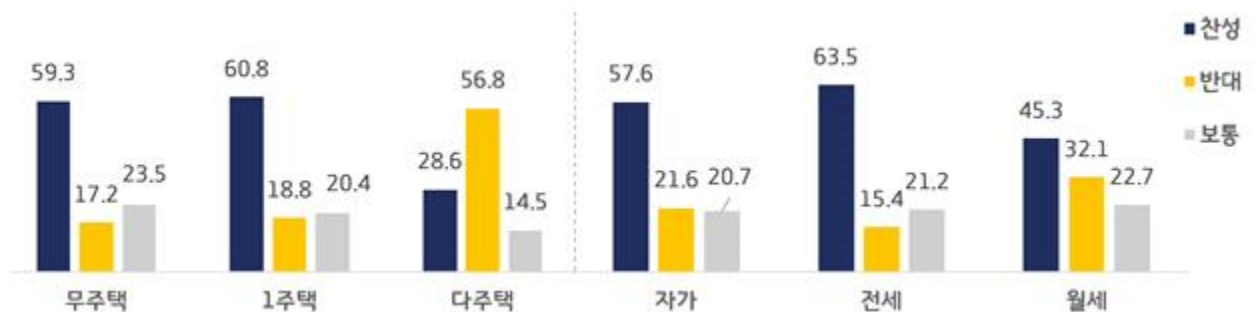
- (주택보유별) 무주택·1주택 찬성 60% 수준, 다주택자만 반대(56.9%)가 찬성(28.6%)을 초과
 - 무주택자와 1주택자는 60% 수준의 찬성률로 유예 종료에 대한 지지가 확고함
 - 반면 다주택자는 반대가 찬성을 크게 앞서는 구조로, 유예 종료 시 보유 주택 매각에 고율 과세가 직접 적용되는 집단인 만큼 직접적인 이해관계 충돌이 압도적인 반대로 표출된 결과로 해석됨
- (주택점유별) 자가·전세·월세 모두 찬성의견이 우세, 월세는 반대 비율이 상대적으로 높음
 - 찬성 비율은 전세(63.5%), 자가(57.6%), 월세(45.3%) 순
 - 전세 거주자는 집단 중 찬성 비율이 가장 높고, 반대 비율이 가장 낮는데, 이는 전세 시장 불안을 가장 직접적으로 체감하는 집단으로서 다주택자 규제 강화에 대한 지지가 가장 강하게 형성되어 있기 때문일 것임
 - 월세 거주자는 임대인의 세금 부담이 임대료 인상으로 전가될 수 있다는 우려가 반영되어 찬성이 상대적으로 낮게 나타난 것으로 볼 수 있음

<양도소득세 증가 유예 종료>

주택보유별

주택점유별

(단위: %)



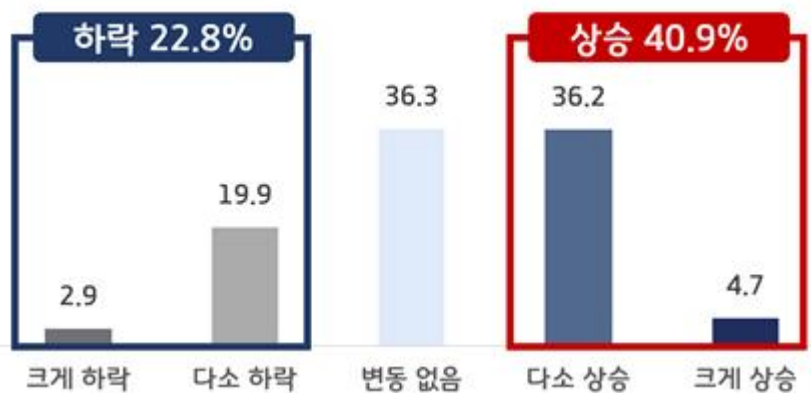
2. 수원시민이 바라본 수원 주택시장: 향후 집값 전망과 변동 원인

□ 수원시민 10명 중 4명, 향후 1년간 수원시 집값은 상승할 것으로 전망

- 수원시민의 40.9%가 향후 1년간 수원시 집값이 상승할 것으로 전망했으며, 하락 전망과의 격차가 약 18%p로 상승 전망이 우세
 - 상승 40.9%, 변동없음 36.3% 하락 22.8% 순이며, 변동없음 응답이 36.3%로 높게 나타나, 향후 집값 방향에 대한 불확실성도 상당한 수준임

<향후 1년 후 수원시 집값 전망>

(단위: %)



- 전국과 수원시 집값 전망을 비교하면, 상승 전망은 전국과 수원시가 비슷하나 변동없음 응답은 수원시가 전국에 비해 더 높게 나타남
 - 전국과 수원시의 집값 상승 전망은 각각 41.2%, 40.9%로 큰 차이가 없으며, 하락 전망은 전국(31.8%)이 수원시(22.8%)보다 9%p 높게 나타남
 - 수원시 집값에 대해 변동없음 응답이 전국보다 9.4%p 높게 나타나, 수원시 집값이 전국 대비 비교적 안정적일 것이라는 지역 내 기대감이 반영된 것으로 보임

<전국 전망 vs 수원시 전망>

(단위: %)

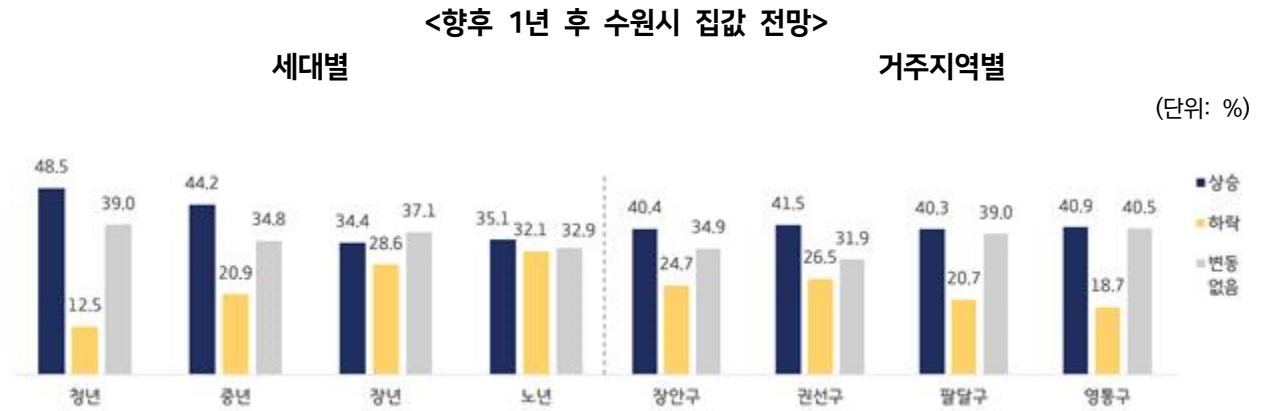


● (세대별) 청년·중년층은 강한 상승 전망, 장년·노년층은 상승과 하락 전망 간 격차 미미

- 상승 전망은 청년층이 48.5%로 가장 높았으며, 하락 전망은 노년층이 32.1%로 가장 높게 나타나, 세대 간 인식 차이가 구분됨
- 청년층은 상승 전망과 하락 전망과의 격차가 36%p로 전 세대 중 가장 크게 나타나, 주거 마련을 앞둔 세대일 수록 강한 집값 상승 전망을 보이며 주거 진입 부담을 더 체감하고 있음을 보여줌

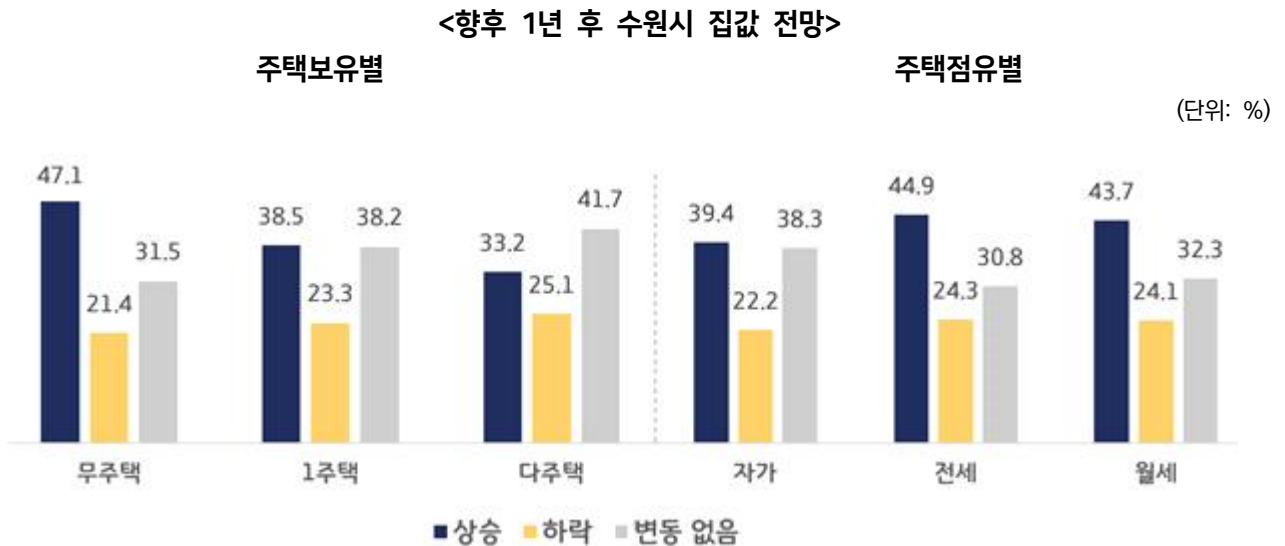
● (지역별) 4개구 모두 상승 전망 우세, 권선구는 상승과 하락 전망 간 격차가 가장 작음

- 상승 전망은 4개구 모두 40% 수준으로 유사하나, 권선구는 상승과 하락 전망 간 격차가 15.0%p로 4개구 중 집값 방향에 대한 불확실성이 상대적으로 높게 나타남



● (주택보유별) 상승 전망은 무주택자(47.1%), 1주택자(38.5%), 다주택자(33.2%) 순으로 주택 보유수가 적을 수록 상승 전망이 높아지는 패턴

- 다주택자는 상승 전망은(33.2%) 가장 낮지만, 하락 전망(25.1%)과 변동없음 전망(41.7%)이 다른 집단에 비해 높게 나타나, 다주택자일수록 수원시 집값이 현 수준을 유지할 것이라는 예상이 강한 것으로 보임
- 반면 무주택자는 상승 전망과 하락 전망과의 격차가 25.7%p로 전 세대 중 가장 크게 나타나, 집값 상승을 예상하는 비중이 가장 높은 집단으로 확인됨



● (주택점유별) 전세, 월세 거주자의 상승 전망은 자가 거주자 보다 높음

- 전세(44.9%), 월세(43.7%) 거주자의 상승 전망이 자가(39.4%)보다 높게 나타났으며, 하락 전망은 세 집단 간 큰 차이가 없는 것으로 나타남
- 자가(38.3%) 거주자는 변동없음(38.3%) 응답이 가장 높고 상승 전망은 가장 낮아, 자가 거주자가 집값 안정에 대한 예상이 높은 집단인 것으로 나타남

□ 수원시 집값이 상승한다면, 그 이유는 정부 부동산 규제로 인한 매물 감소일 것

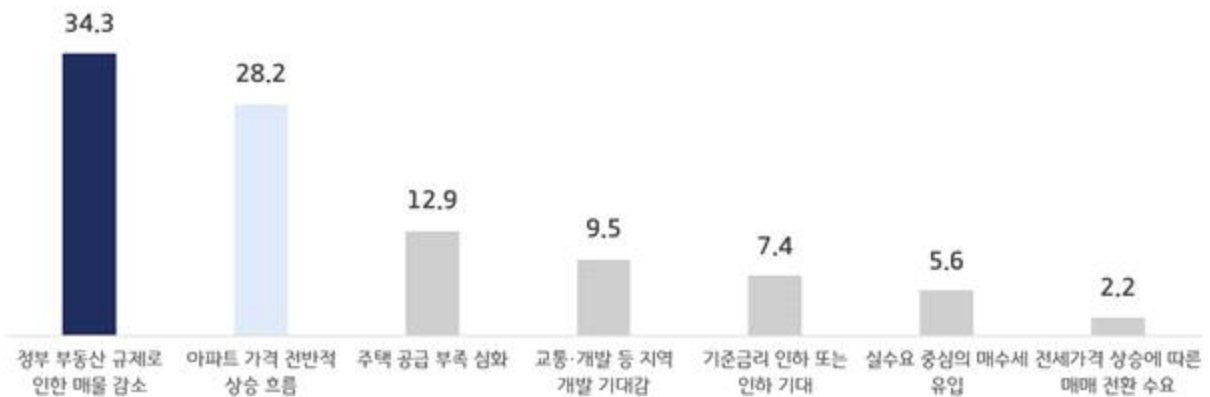
● 상승 이유 1순위로 정부 부동산 규제로 인한 매물감소(34.3%)가 가장 높게 나타났음

- 그 다음으로 아파트 가격 전반적 상승 흐름(28.2%), 주택 공급 부족 심화(12.9%), 교통·개발 등 지역 개발 기대감(9.5%) 순으로 나타남

● 매물 감소와 공급 부족을 합산하면 47.2%로 공급 측면의 구조적 문제가 집값 상승의 주요 원인으로 인식되고 있음을 보여줌

<수원시 집값 상승 이유 - 1순위>

(단위: %)



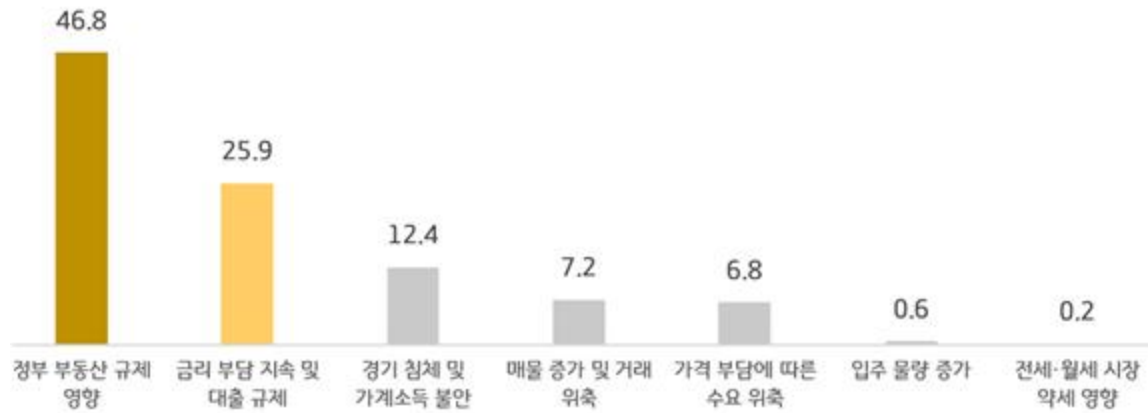
□ 수원시 집값이 하락한다면, 상승과 마찬가지로 정부 부동산 규제 영향 때문일 것

● 하락 이유 1순위로 정부 부동산 규제 영향(46.8%)이 가장 높게 나타났음

- 금리 부담 지속 및 대출 규제(25.9%), 경기 침체 및 가계 소득 불안(12.4%), 매물 증가 및 거래 위축(7.2%) 순으로 나타남
- 집값 상승 요인 1순위는 정부 부동산 규제로 인한 매물 감소이며, 하락 요인 1순위도 정부 부동산 규제 영향으로, 상승과 하락 모두 정부 정책 방향이 시장을 결정한다는 인식이 지배적으로 나타남

<수원시 집값 하락 이유 - 1순위>

(단위: %)



※ 집값 상승은 청년층의 결혼·출산·주거 및 생활 전반에 얼마나 영향을 미치는가?

- 약 87%가 집값 상승이 청년층 생활 전반에 영향이 있다고 응답했으며, 영향없음 응답은 3.3%에 불과함
 - 사실상 사회적 합의에 가까운 수준으로, 집값 상승으로 인한 청년 주거 문제가 사회적 문제로 인식되고 있음을 보여줌
- 전 세대가 집값 상승이 청년층의 생활 전반에 영향을 미친다고 응답함
 - 노년(94.3%), 장년(87.2%), 중년(85.2%), 청년(83.6%) 순으로, 연령이 높을수록 영향이 있다는 응답 비율이 높아지는 경향
 - 기성세대일수록 다음 세대가 직면할 주거 문제를 더 심각하게 바라보고 있음을 시사함



3. 연구 요약 및 시사점

□ 연구 결과 요약

가. 수원시민의 부동산 정책 평가는 긍정 우세, 정책 부담을 체감하는 집단에서는 부정적

- 최근 부동산 정책에 대한 수원시민의 평가는 부정보다 긍정이 더 높게 나타났으나, 압도적 지지보다는 보통·부정 응답도 상당하여 정책 효과에 대한 기대와 불확실성이 병존
- 특히 청년층, 월세 거주자, 다주택자는 상대적으로 부정적 인식이 강하게 나타남
 - 이는 정책 평가가 단순한 이념적 판단이라기 보다는 주거 안정성, 자산 보유 여부, 세 부담 노출 정도에 따라 달라지는 이해관계 기반 평가임을 보여줌

나. 양도소득세 중과 유예 종료는 과반 이상이 찬성하여, 다주택자 규제 정책 수용도가 높음

- 이는 다주택자 규제 강화에 대한 사회적 지지가 전반적으로 형성되어 있음을 시사함
- 다만 직접 과세 대상인 다주택자는 반대가 우세해, 정책의 사회적 정당성과 직접 이해당사자의 부담 인식이 충돌하는 구조임

다. 수원 주택시장은 상승 전망이 우세하나, 전국보다 안정적일 것이라는 기대가 존재함

- 이는 수원시민이 전국적인 집값 상승 압력은 공유하면서도, 수원시 주택시장이 급격한 하락보다는 일정 수준에서 안정될 가능성을 더 크게 보고 있음을 의미함
- 다만 청년층, 무주택자, 전월세 거주자일수록 수원 집값 상승 전망이 높게 나타나, 주거 마련을 앞두고거나 주거 안정성이 낮은 집단일수록 강한 집값 상승 전망을 보이며, 주거 진입 부담을 더 체감하고 있음을 보여줌

라. 수원 집값의 상승과 하락 모두 정부 규제가 핵심 원인으로 인식, 정책 의존적 시장관이 강하게 나타남

- 수원시 집값이 상승할 경우의 1순위 원인은 정부 부동산 규제로 인한 매물 감소가 가장 높음
 - 이어 아파트 가격의 전반적 상승 흐름, 주택 공급 부족 심화, 교통·개발 등 지역 개발 기대감 순으로 나타남
 - 매물 감소와 공급 부족을 합산하면 47.2%로, 시민들은 집값 상승의 상당 부분을 공급 측면의 제약 문제로 인식하고 있음
- 수원시 집값이 하락할 경우의 1순위 원인도 정부 부동산 규제 영향이 가장 높음
 - 규제가 매물을 잠기게 하면 상승 요인이 되고, 거래·대출 등을 억제하면 하락 요인이 된다는 인식이 존재함

마. 집값 상승은 청년층의 결혼·출산·주거 선택을 제약하는 생애 이행 부담으로 인식됨

- 응답자의 약 87%가 집값 상승이 청년층의 생활 전반에 영향을 미친다고 응답하였으며, 영향 없음 응답은 3.3%에 불과해, 집값 상승이 청년층 삶에 미치는 부정적 영향에 공감대가 형성되어 있음

- 특히 전 세대가 집값 상승의 영향을 인정했으며, 청년 주거 문제가 청년 개인의 주거비 부담 문제가 아닌 결혼, 출산 기피, 소비 여력 감소 등 생애 과정 전반의 문제로 확장되고 있음을 보여줌

□ 연구의 시사점

- 수원 주택시장 전망은 개인의 주거 지위와 향후 주택 진입 가능성에 따라 다르게 형성되고 있으므로, 주거 지위 별 체감 격차 해소와 시장 전반의 안정을 함께 도모할 필요
 - (수요자 맞춤 지원) 무주택자와 전월세 거주자에게는 주거비 부담 완화를 위한 보증금 이자 지원, 매입임대주택 연계 등 실수요자 중심의 주거 안정 정책을 강화할 필요
 - (시장 안정 기반 조성) 시 차원에서 안정적 주택 공급이 이루어지도록 재개발·재건축 등 시의 권한을 통해 공급 여건을 개선할 필요
- 수원시는 청년 주거 정책을 단기 주거비 지원에 한정하지 않고, 생애 이행 지원 관점에서 설계할 필요가 있음
 - 집값 상승은 청년층의 결혼, 출산, 주거 선택까지 영향을 미치기 때문에 청년 주거 지원을 가족 형성, 생활 안정, 자산 형성 정책과 연계할 필요
 - 현재 새빛생활비 패키지 사업 내 청년 주거패키지(월세·이사비·중개보수비 지원)와 새빛 청년존 등 청년 주거 안정 사업이 운영되나, 개별 사업이 분절적으로 제공될 경우 정책 체감도가 낮아질 수 있음
 - 청년들이 주거 마련 → 혼인 → 출산 → 장기정착으로 이어질 수 있도록, 주거 마련 단계에서는 청년 주거 패키지 지원, 혼인 단계에서는 신혼부부 주거·금융지원, 출산 이후에는 양육·주거안정지원으로 이어지는 패키지형 지원체계 마련 필요
- 수원시는 정부 정책 변화가 지역 주택시장에 미치는 영향을 사후적으로 확인하는 수준을 넘어, 선제적으로 점검하는 정책 모니터링 체계 구축 필요
 - 정부 규제 발표 전후로 매물량, 거래량, 전월세 가격, 입주 물량 변화를 구별로 점검하여, 실제로 가격 상승이 발생하는지, 임대료 전가 등이 발생하는지 분석할 필요가 있음
 - 특히 영통구와 같은 주거밀집 지역에서는 매물 잠김과 주택 진입 장벽을 점검할 필요가 있으며, 권선구는 비규제지역으로서 신규 공급·개발 기대가 큰 지역이므로 공급 효과가 실수요자에게 연결되도록 분양가, 전월세 가격, 거래량 등 지속 모니터링 필요
 - 이를 바탕으로 지역 차원의 보완 사항, 실수요자 보호 대책, 임차인 지원 대책 등을 추진할 수 있을 것임

설문개요

- ✓ 설문기간 : 2026.02.25. ~ 2026.03.02. (SRI 시민패널조사)
- ✓ 조사대상 : 수원시정연구원 패널 3,658명(유효설문 902명)
- ✓ 조사방법 : 온라인 조사

※ 본 간행물은 「SRI 시민패널조사(2026.1분기)」 결과를 바탕으로 작성



SRI 수원시정연구원
SUWON RESEARCH INSTITUTE

Brief

※ 본 간행물은 집필자의 개인 의견으로 수원시정연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

발행처 수원시정연구원 | 발행인 김성진 | 편집위원장 정재진 | 편집위원 강은하 김도훈 유현희 최석환 한연주