

# 02

## 부동산시장 동향

1. 거시 환경
2. 공급·거래량 동향
3. 가격 동향
4. 부동산대출 동향
5. 해외 부동산시장 동향



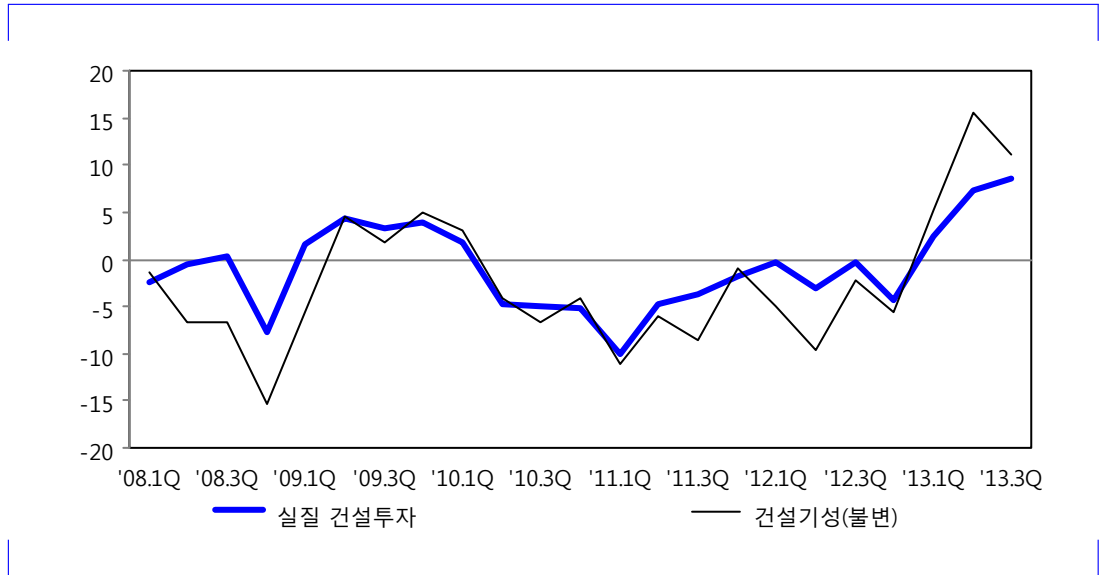
## 1. 거시 환경

- 2013년 3/4분기 거시경제의 주요 지표는 대체로 완만한 회복세를 유지하는 모습
  - GDP 성장률은 2010년 1/4분기 이후 둔화되던 증가세에서 벗어나 2013년 1/4분기 이후 완만한 회복세를 지속하며 전년동기대비 3.3% 증가
  - 국내 소비지출은 전년동기대비 2.1% 증가하며 전 분기(1.8%)보다 증가폭이 소폭 확대되었으며, 전기대비로도 1.0% 증가 기록
    - 부문별로는 내구재소비가 전년동기대비 1.3% 증가하며 전 분기(4.2%)보다 증가폭이 축소된 반면, 준내구재와 비내구재 소비는 각각 전년동기대비 0.4%와 1.7% 증가하여 전 분기(0.1%, 1.3%)보다 증가폭이 확대됨.
  - 2013년 4/4분기 소비자물가지수는 전년동기대비 1.1% 증가하였고, 3년 만기 국고채 금리는 전 분기와 동일한 2.9%를 기록
- 2013년 4/4분기<sup>1)</sup> 건설투자는 양호한 회복세를 지속하며 전년동기대비 8.1%의 증가율을 기록하였으나, 전 분기(8.6%)보다는 증가세가 소폭 둔화된 모습
  - 주거용 건설투자는 2013년 3/4분기 동안 전년동기대비 28.6%(전 분기 19.3%)의 높은 증가율을 기록하며 건설투자의 전반적인 증가세를 이끈 것으로 보임.
  - 토목건설 역시 2013년 3/4분기 기준 전년동기대비 6.0%가 증가하며 전 분기(5.8%)보다 증가폭이 소폭 확대된 모습
  - 건설기성액은 2013년 9월을 제외하면 4월 이후로 비교적 높은 증가세를 유지하고 있으며, 2013년 11월 기준 전년동월대비 12.0% 증가
    - 공종별로는 건축공사가 전년동월대비 25.9%의 높은 증가율을 기록한 반면, 토목공사는 실적이 3.7% 감소
    - 건설수주가 전년동월대비 5.4% 감소한 모습이지만 회복세의 움직임이 보이며, 건축허가면적 역시 전년동월대비 25.6% 증가하며 전월보다 증가폭이 확대되며 증가세 지속

1) 건설투자의 경우 2014년 1월 23일에 발표된 2013년 4/4분기 속보치를 반영하였으며, 하위의 세부 내용은 속보치로 발표되지 않아 2013년 3/4분기를 기준으로 함.

그림 2-1 | 실질 건설투자와 건설기성(불변) 증가율 추이

(단위: %)

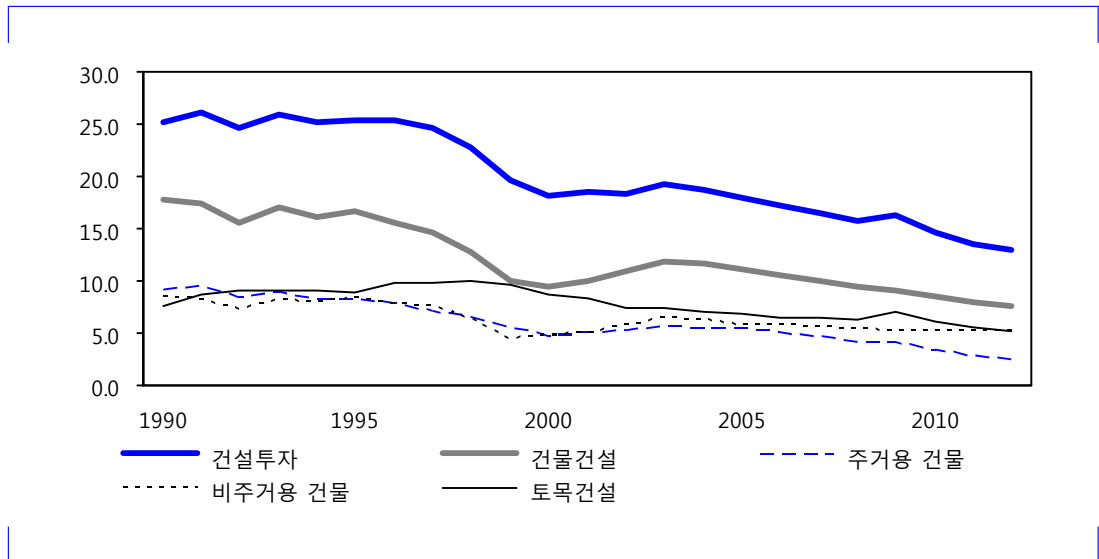


자료: 한국은행; 통계청

- 건설투자가 국내총생산에서 차지하는 비중은 2012년 명목 기준 15.5%이며, 1991년 이후 감소하는 추세

그림 2-2 | GDP 대비 건설투자 비중 추이

(단위: %)



자료: 한국은행

■ 2013년 1/4~3/4분기 동안 건설투자는 모형의 잔차항이 기준선인 '0'보다 3~5% 정도 상회하는 수준인 것으로 나타남(자세한 내용은 Box1 참고).

- 건설투자모형 분석에 따르면, 최근 2013년 3/4분기 건설투자는 모형의 예측치보다 상회하는 수준
  - 건설투자모형은 건설투자 증가율의 함수로서 건설투자 증가율(전 분기 값), GDP 증가율, 건축착공 증가율, 주거용 및 비주거용 건설수주 증가율, BSI 건설지수를 설명변수로 포함
  - 주거용 건설투자는 2013년 1/4~3/4분기 동안 예측치보다 11~13% 정도 상회하는 수준이 지속
- 비주거용 건설투자모형의 경우, 다른 변수들에 비해 GDP가 비주거용 건설투자에 미치는 영향이 큰 것으로 나타남.
  - 비주거용 건설투자는 주거용 건설투자 모형의 예측치보다 상회하는 수준이 낮은 편이었으며, 2013년 1/4~3/4분기 동안의 예측치보다 2~6% 정도 상회

그림 2-3 | 건설투자모형에 의한 잔차항 추이

(단위: 전년동기대비 %)

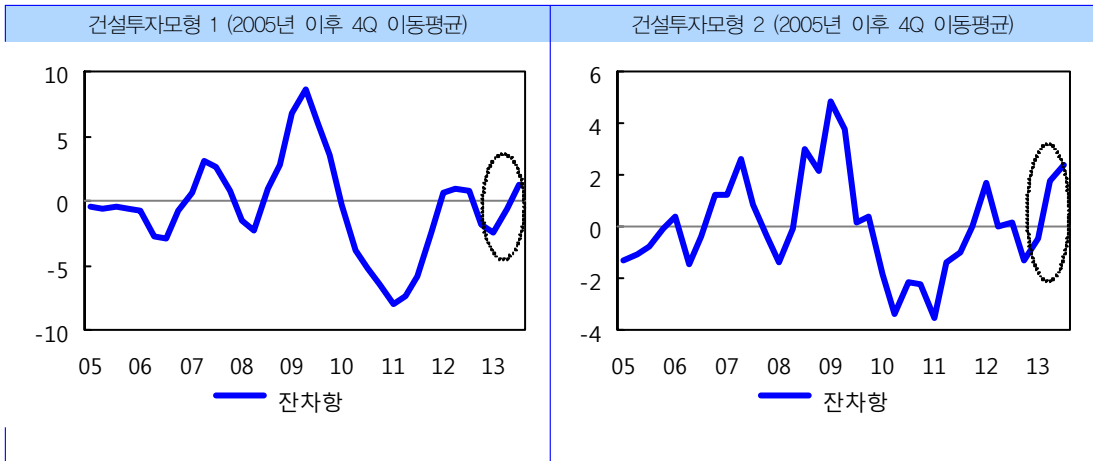
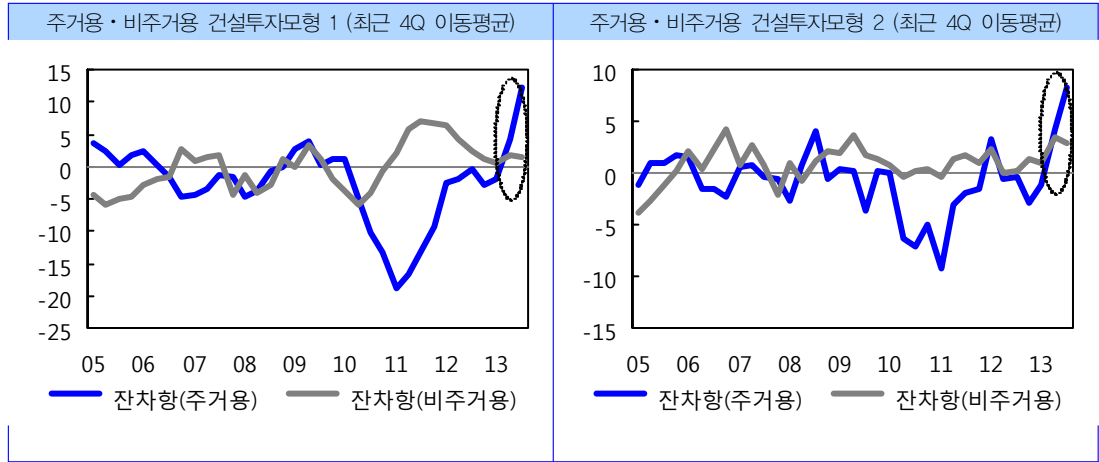


그림 2-4 | 주거용·비주거용 건설투자모형에 의한 잔차항 추이

(단위: 전년동기대비 %)



## 2. 공급 · 거래량 동향

### 가. 주택거래량 동향

- 2013년 11월 기준 전국 아파트 거래량은 전월대비 -4.4%가량 소폭 감소하였으나, 전년동월대비 21.4% 증가하여 회복세를 보임.
  - 전국 기준 2013년 11월 아파트 거래량은 85,975건으로 전국적으로 전년동월대비 증가
    - 전국 기준 아파트 거래량은 2013년 8월 장기평균 대비 약세에서 11월에는 강보합세로 전환
    - 수도권(서울, 인천, 경기) 거래량은 34,264건으로 장기평균(29,605건) 대비 강보합으로 지난 분기의 약세에서 전환되었고, 비수도권 거래량은 25,141건으로 지난 분기의 약보합에서 강세로 전환됨.
    - 서울의 경우 전년동월대비 39.9%가 증가하였고, 특히 강북지역에서 59.4% 증가(표 2-1 참조)
    - 6개 광역시의 거래량 증가율은 26.6%로 지난 8월 3.5%에 비해 증가폭이 확대됨(표 2-1 참조).
  
- 2013년 11월 기준 전국 전월세 거래량은 전국적으로 감소하여 전년동월대비 6.5%가 감소한 106,027건을 기록(표 2-2 참조)
  - 서울지역은 전년동월대비 8.8% 감소하였고, 경기지역은 7.3% 감소
  - 6개 광역시의 경우 3.6%가 증가한 광주를 제외하고 모두 감소하였으며, 특히 부산과 울산은 3.5%가 감소함.
  - 한편, 전국의 미분양 주택 수는 3개월 연속 감소세를 지속하며 11월 기준 63,709호를 기록
    - 일부 지방(충남, 부산 등)에서 신규 미분양이 발생하였지만, 경기(화성 919호, 고양 337호)에서 기존 미분양이 크게 해소

표 2-1 | 거래량 및 재고량에 대한 기초통계

(단위: 호수)

	아파트 거래량(2013년 11월)					주택재고량(2012년 말)			
	총거래량 (A)	전년 동월 대비 (%)	전월 대비 (%)	장기 평균 (B)	장기 평균 대비 거래량 (A/B)	총호수 (1,000호)		인구 1,000명당 호수	
전국	85,975 (100%)	21.4	-4.4	70,368	1.22	18,551 (100%)	372.7		
서울	9,649 (11%)	39.9	-4.3	7,912	1.22	3,498 (18.9%)	348.9		
강남	5,013 (6%)	25.7	-4.3	4,065	1.23	-	-		
강북	4,636 (5%)	59.4	-4.3	3,848	1.20	-	-		
경기도	19,468 (23%)	26.0	-13.2	17,430	1.12	4,060 (21.9%)	344.4		
6개 광역시	30,288 (35%)	26.6	3.8	22,469	1.35	4,761 (25.7%)	369.6		
부산	7,548 (9%)	34.8	-3.1	5,759	1.31	1,297 (7.0%)	374.4		
대구	6,416 (7%)	11.3	5.1	4,228	1.52	918 (4.9%)	370.6		
인천	5,147 (6%)	3.0	1.1	4,263	1.21	1,003 (5.4%)	364.7		
광주	3,915 (5%)	29.5	1.1	3,255	1.20	557 (3.0%)	369.9		
대전	4,323 (5%)	78.0	23.7	2,567	1.68	572 (3.1%)	374.7		
울산	2,939 (3%)	38.8	4.1	2,396	1.23	414 (2.2%)	374.6		

주: 1) 장기평균은 2000년 1월 1일 이후부터 현재까지의 평균값임.

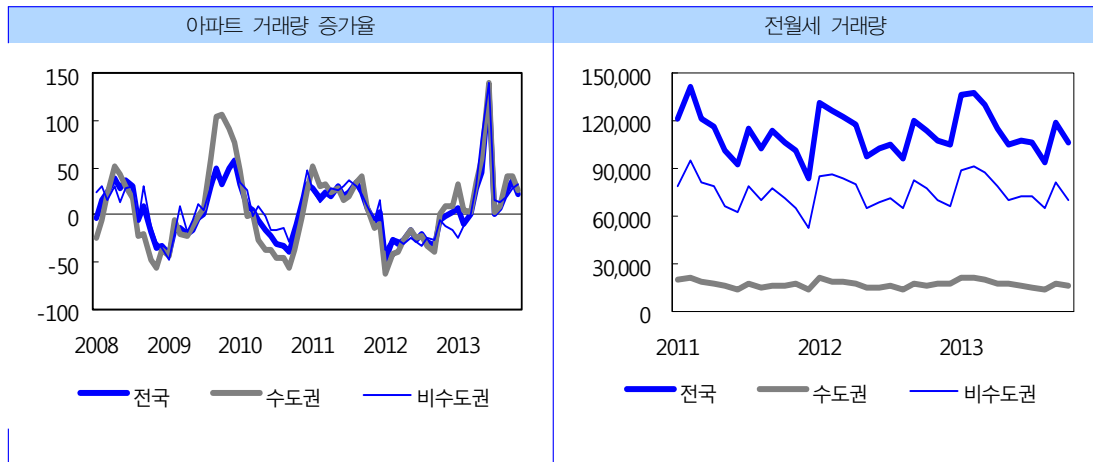
2) 아파트 거래량은 2012년 통계 개편에 따라 기존 부동산 거래건수에 포함되었던 신탁/신탁해지 건수가 제외됨.

3) 주택재고량은 신기준(다가구주택 구분거처 반영)으로 집계한 결과이며, 인구는 추계인구 기준임.

자료: 국토교통부; 통계청.

그림 2-5 | 지역별 아파트 거래량 증가율 및 전월세 거래량

(단위: %, 건)



자료: 국토교통부; 부동산114(REPS).

표 2-2 | 지역별 전월세 거래량

(단위: 건, 전년동월대비 %)

	2013					
	6	7	8	9	10	11
전 국	105,189 (7.8)	107,874 (5.3)	106,550 (1.4)	94,199 (-1.5)	118,970 (-0.4)	106,027 (-6.5)
서 울	33,057 (7.3)	34,328 (4.5)	35,295 (2.3)	30,781 (-1.1)	38,050 (-2.3)	32,555 (-8.8)
강 북	14,953 (3.3)	15,524 (3.1)	15,706 (0.6)	13,889 (0.2)	17,156 (-4.1)	14,586 (-13.4)
강 남	18,104 (14.7)	18,804 (10.1)	19,589 (11.2)	16,892 (3.2)	20,894 (-1.6)	17,969 (-10.3)
경기도	30,049 (3.6)	30,504 (1.2)	30,428 (-1.4)	27,896 (-3.3)	34,843 (-3.2)	31,094 (-7.3)
6개 광역시	24,136 (16.2)	23,772 (8.6)	22,167 (-1.1)	19,366 (-3.1)	25,842 (5.4)	23,055 (-1.5)
부 산	6,596 (13.2)	6,494 (6.3)	5,860 (-3.7)	5,128 (-2.6)	6,871 (5.5)	6,316 (-3.5)
대 구	3,770 (28.5)	3,212 (11.8)	3,166 (8.6)	2,658 (1.5)	3,705 (6.3)	3,332 (-0.4)
인 천	6,947 (14.9)	7,123 (8.0)	6,616 (-0.1)	5,955 (-5.0)	7,735 (4.0)	6,558 (-0.6)
광 주	2,206 (28.9)	2,086 (21.3)	2,108 (9.3)	1,765 (-0.2)	2,324 (6.1)	2,171 (3.6)
대 전	2,984 (13.8)	3,138 (5.3)	2,920 (-4.9)	2,495 (-5.3)	3,438 (8.6)	3,043 (-2.5)
울 산	1,633 (0.0)	1,719 (7.0)	1,497 (-16.3)	1,365 (-4.5)	1,769 (1.9)	1,635 (-3.5)

주: 1) 아파트와 다세대·연립, 단독·다가구 주택이 포함됨

2) ( ) 안은 전년동월대비 증가율임

자료: 국토교통부, 보도자료, 각 호



그림 2-6 | 지역별 아파트 거래량 추이

(단위: 건수)

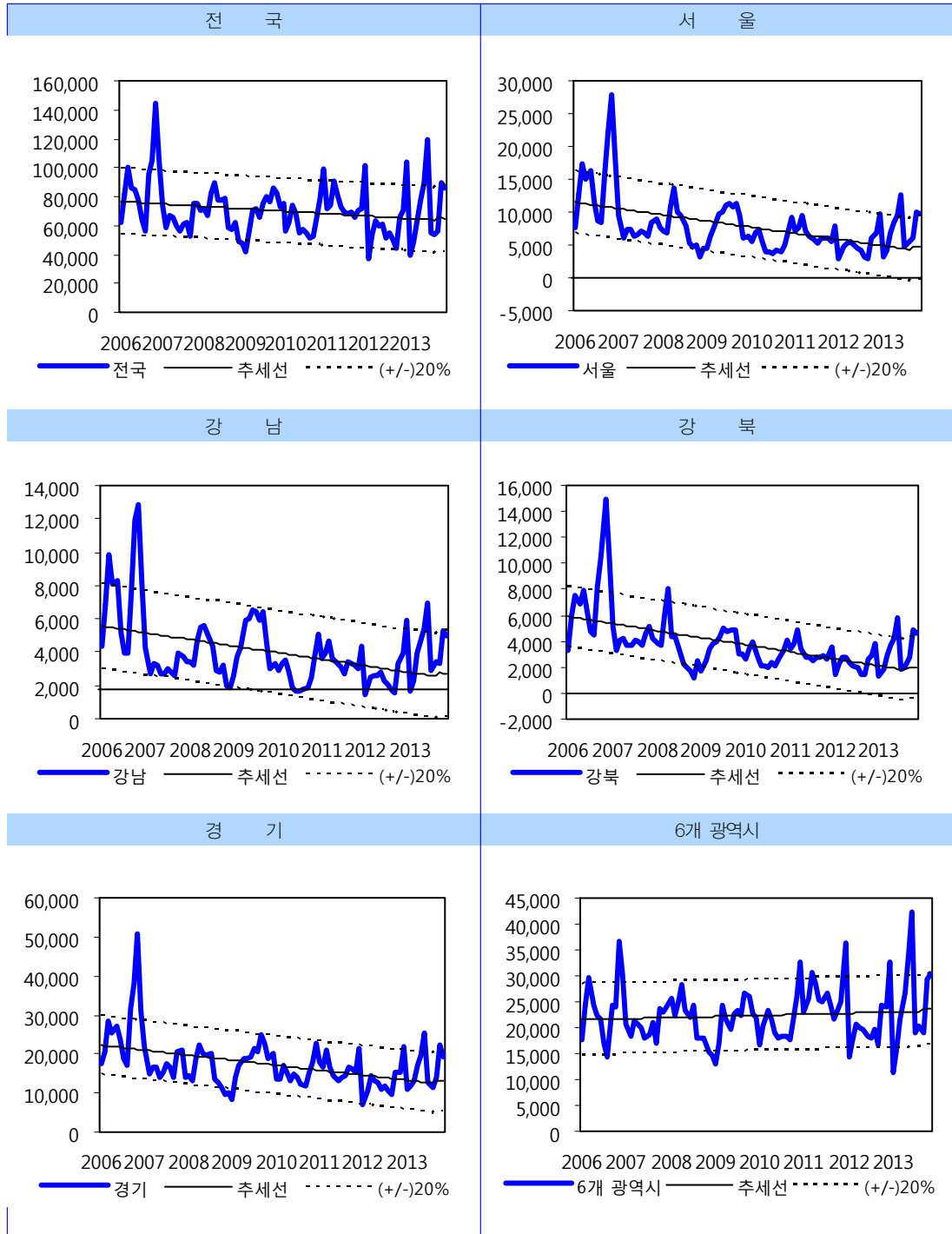
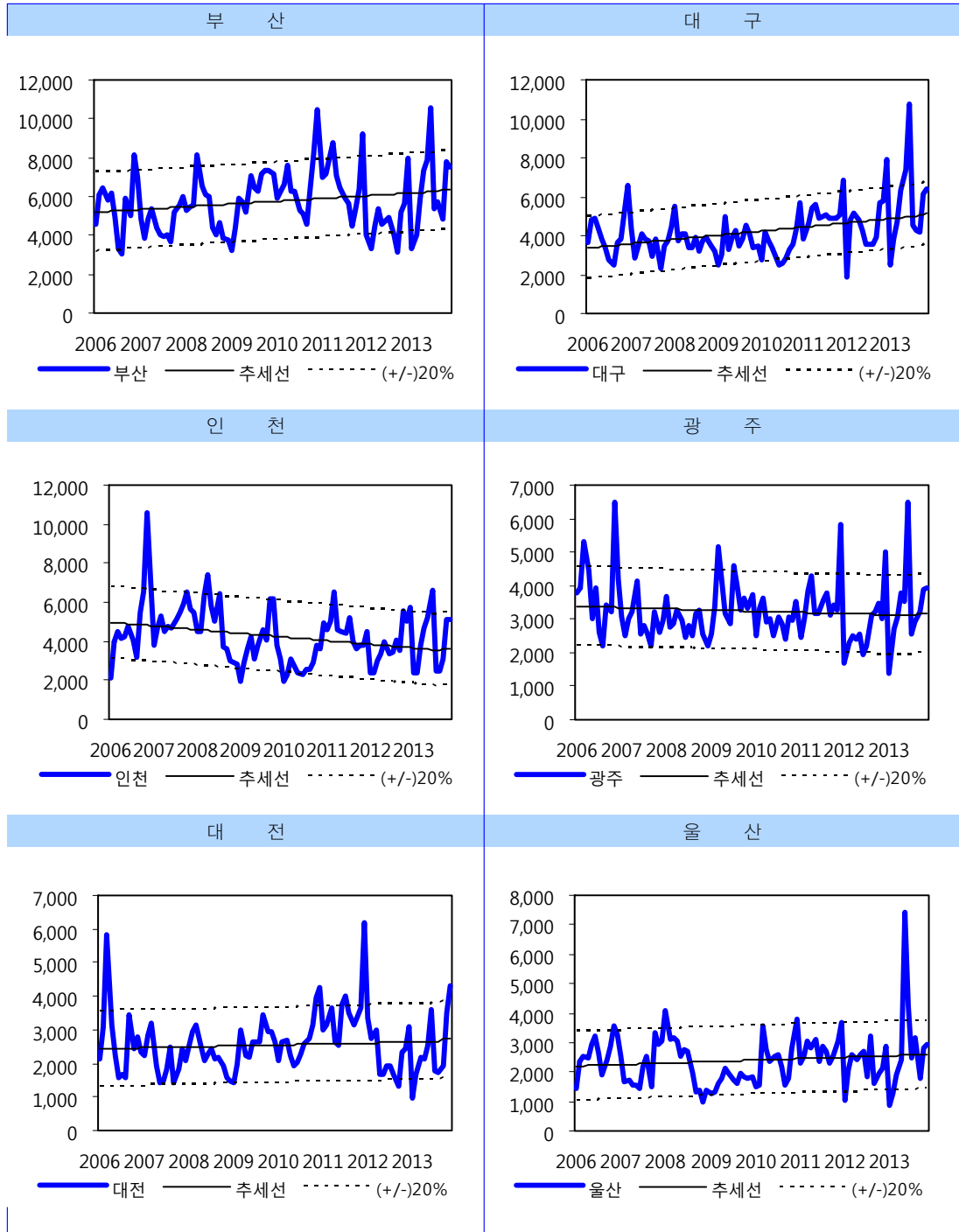


그림 2-6 | 의 계속

(단위: 건수)



주: 2009년 1월 이후부터는 2012년 통계 개편에 따라 기존 부동산 거래건수에 포함되었던 신탁/신탁해지 건수를 제외한 거래량으로 작성함

## 나. 입주물량 및 기타 공급 관련 동향

### ■ 2013년 12월 아파트 입주물량은 3만 2천호 수준으로 장기평균을 상회

- 2013년 12월 기준 아파트 입주물량은 전국적으로 6.3% 증가
- 서울지역의 입주실적은 2013년 12월에는 장기평균을 상회함.
- 6개 광역시의 추이는 대구, 광주, 울산에서 지역별 장기평균을 상회하는 수준

### ■ 주택건설 인·허가 실적은 2013년 3/4분기에도 부진

- 2013년 3/4분기 주택건설 인·허가 실적은 24.3% 하락
  - 서울은 전년동기대비 21.7% 상승하였고, 경기도와 6개 광역시는 각각 31.4%, 36.1% 하락 (표 2-3 참조)

표 2-3 | 입주물량 및 인·허가 실적에 대한 기초통계

(단위: 호수)

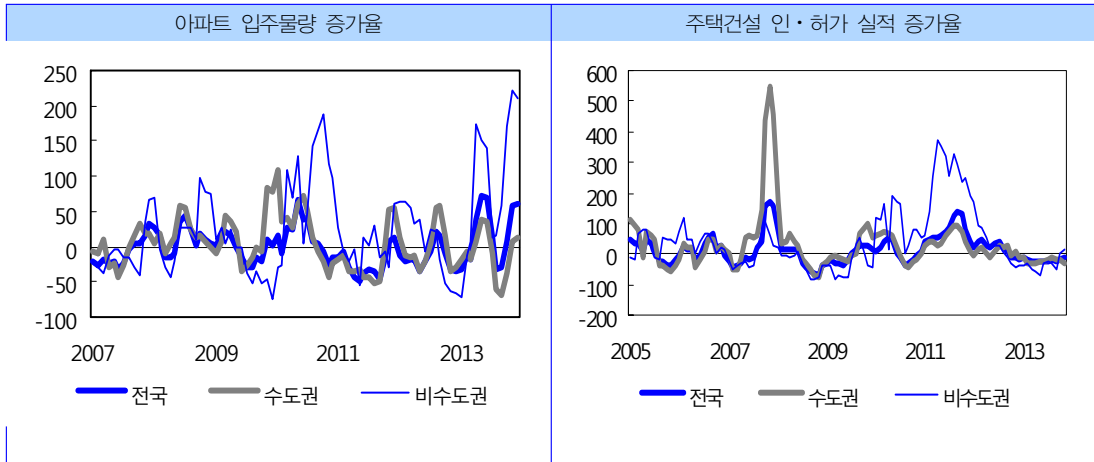
	아파트 입주물량 (2013년 12월)					인·허가 실적 (2013년 3/4분기)				
	총입주량 (E)	전년 동월 대비 (%)	전월 대비 (%)	장기 평균 (F)	장기 평균 대비 물량 (E/F)	총발행호수 (A)	전년 동기 대비 (%)	전분기 대비 (%)	장기평균 (B)	장기 평균 대비 발행량 (A/B)
전국	32,276 (100%)	6.3	22.3	23,966	1.35	102,103 (100%)	-24.3	-2.5	122,357	0.83
서울	7,428 (23%)	82.3	159.3	3,945	1.88	25,076 (24.6%)	21.7	36.8	19,782	1.27
강남	5,092 (16%)	149.0	181.5	2,118	2.40	-	-	-	-	-
강북	2,336 (7%)	15.1	121.2	1,827	1.28	-	-	-	-	-
경기도	6,701 (21%)	-53.5	-26.1	7,654	0.88	23,468 (23.0%)	-31.4	20.5	34,924	0.67
6개 광역시	5,477 (17%)	5.6	52.2	6,207	0.88	14,513 (14.2%)	-36.1	-42.6	30,819	0.47
부산	1,105 (3%)	-45.2	-57.8	1,529	0.72	4,547 (4.5%)	-58.0	-55.9	8,075	0.56
대구	1,762 (5%)	572.5	-	1,216	1.45	3,263 (3.2%)	307.9	159.8	5,251	0.62
인천	0 (0%)	-100.0	-100.0	1,369	-	2,436 (2.4%)	-27.5	-69.1	8,490	0.29
광주	1,525 (5%)	104.1	-	848	1.80	746 (0.7%)	-77.7	-69.3	3,438	0.22
대전	0 (0%)	-	-	728	-	1,636 (1.6%)	24.2	-6.8	2,843	0.58
울산	1,085 (3%)	-	105.9	516	2.10	1,885 (1.8%)	-38.7	13.3	2,723	0.69

주: 장기평균은 2000년 1월 1일 이후부터 현재까지의 평균값임.

자료: 국토교통부; 부동산114(REPS).

그림 2-7 | 지역별 아파트 입주물량 증가율 및 주택건설 인·허가 실적 증가율

(단위: %)



주: 3개월 이동평균 값임.  
 자료: 온나라 부동산 포털.

#### 다. RMG<sup>2)</sup> 서베이에 나타난 지역 주택거래량 동향

■ 주택매매시장에 대한 RMG 모니터링 그룹의 인식은 다음과 같음.

- 서울 강남지역의 주택매매 거래량은 줄어들었지만, 실소유자, 소형평형, 급매물 위주로 거래가 성사됨.
- 서울 강북지역은 거래가 활발하지는 않지만 저가 매물이 소진되고 매도호가 크게 올라간 상태  
 - 특히 소형주택은 신혼부부들이 생애최초대출과 취득세 면제 혜택 등을 활용해 주택 구입에 나서고 있음.
- 경기남부지역은 8.28대책으로 거래량이 늘어났으나 취득세 인하 대책이 지연됨에 따라 다소 감소  
 - 대부분 소형 및 접근성이 좋은 주택위주로 거래가 있었을 뿐 중대형은 할인분양을 함에도 불구하고 거래가 부재함.
- 경기북부지역의 거래량은 8.28대책 이후 거래량이 늘었으나, 11월 중순 이후 감소세로 돌아섬.  
 - 공급자들에 의한 신규분양이 증가하고, 매수세가 위축되면서 미분양이 다시 증가함.
- 인천지역에서 남구는 거래량이 소폭 증가하였으나, 대부분의 지역은 소폭 감소

2) RMG(Real estate Monitoring Group: 부동산시장 모니터링 그룹)는 2011년 7월 지역 부동산시장의 동향을 실시간으로 더욱 정확하게 지속적으로 파악하기 위하여 결성된 부동산시장의 전문가 조직으로써, 본 보고서에서는 RMG를 대상으로 각 지역의 매매·임대시장, 분양시장, 대출시장 동향 및 정책현안에 대한 전문가 서베이를 실시하여 이를 통해 얻은 정성적(qualitative) 자료를 정량적(quantitative) 자료에 보완하여 사용하고 있음.

- 부산·울산·경남 지역은 8·28대책의 영향으로 거래절벽에서 벗어나 회복세로 반전되는 분위기가 조성되고 있음.
- 대구·경북 지역의 매매거래량은 전체적으로 보합을 보임.
  - 대구지역의 주택매매 거래량은 보합을 보이거나 구미, 포항 지역은 감소 양상을 보이며, 계절적 비수기로 인해 소비자들의 관심이 신규분양시장으로 집중
- 충청지역은 전반적으로 거래량이 증가하였음.
  - 대전지역의 경우 8·28대책과 가을 이사철, 전세가격의 지속적인 상승 등이 복합적으로 결합된 효과임.
  - 천안·아산 지역의 경우 산업단지 인력수요의 유입으로 소형평형 중심으로 거래량 증가
- 호남지역의 경우 광주는 매매가격 대비 전세가율이 매우 높아짐에 따라 전세수요가 매매수요로 전환되면서 전 분기에 비해 다소 증가함.
  - 하지만 전주시의 경우 매매거래는 거의 없으며, 군산시도 매매시장 침체로 거래량이 하락세임.

### 3. 가격 동향

#### 가. 주택매매가격 동향

- 2013년 12월 기준 실질<sup>3)</sup> 주택매매가격은 전월대비 0.1% 상승하며 3개월 연속 상승세를 지속하는 모습이며, 전분기대비로는 3.1%<sup>4)</sup> 상승하였고, 전년동월대비로는 전월보다 하락폭이 축소되며 0.8% 하락한 모습
  - 실질 주택매매가격 증가율은 2012년 9월 이후 인플레이션 증가율에 가장 근접하고 있으나, 장기 평균<sup>5)</sup>인 -0.4%보다는 낮은 수준
    - 수도권(서울, 인천, 경기)이 장기평균(-0.3%) 대비 약보합세를 지속한 반면, 비수도권(6개 광역시)은 장기평균(-1.0%) 대비 강보합세 유지
  - 서울은 전월대비 0.1% 하락한 모습이나, 대구를 중심으로 한 6개 광역시는 상승세를 지속하며 2013년 12월 기준 전월대비 0.3% 상승
  - 규모별로는, 전국적으로 대형과 중형, 소형의 모든 평형에서 하락세를 지속하는 모습(단, 6개 광역시의 중형, 소형 평형은 상승 추세)

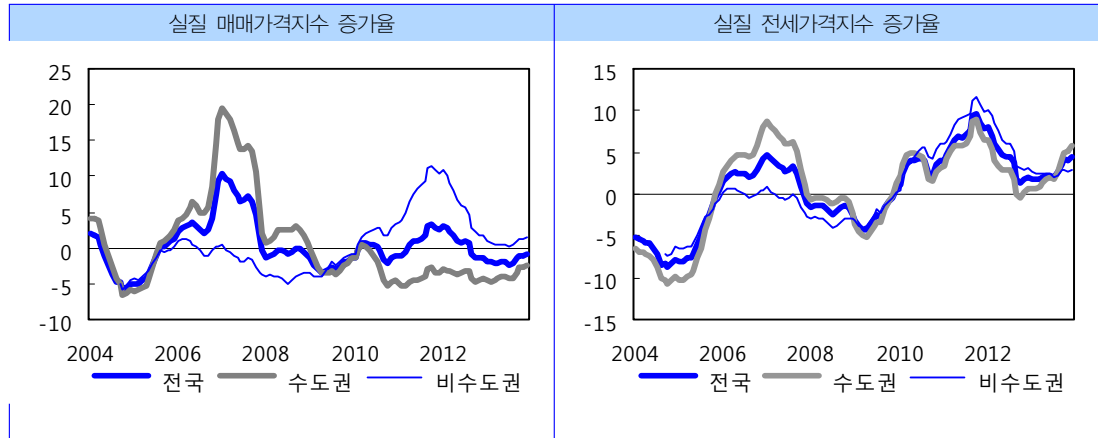
3) 실질 주택매매가격지수 및 실질 주택전세가격지수는 명목 주택가격지수를 소비자물가지수(CPI)로 나눈 값임.

4) 전분기대비 증가율을 연간화하였음.

5) 장기평균은 1987년부터 현재까지의 평균 증가율로 <표 2-4>의 장기평균과는 시계열 기간의 차이가 있음.

그림 2-8 | 지역별 실질 매매가격지수 및 실질 전세가격지수 증가율

(단위: %)

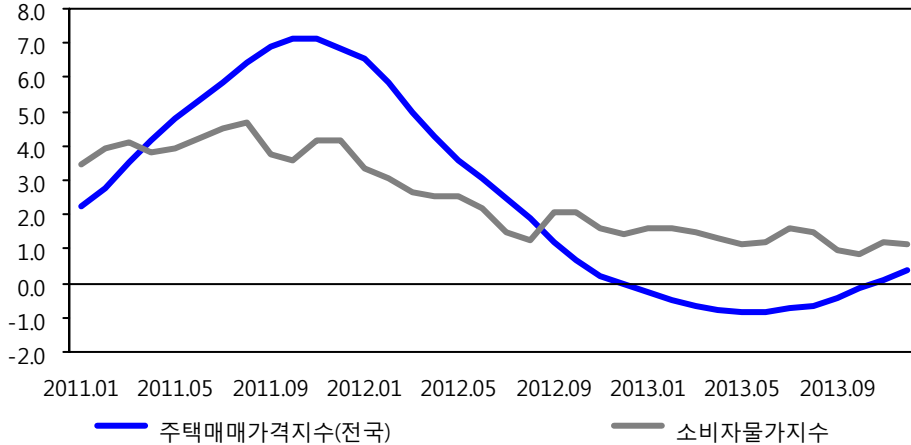


자료: KB국민은행

- 최근 명목 주택매매가격 상승률은 2013년 4/4분기부터 상승세로 전환되었으나, 전년동월대비 소비자물가 상승률에는 아직 미치지 못함.
  - 2013년 12월 기준 명목 주택매매가격은 전년동월대비 0.4% 상승하며 상승폭이 확대되고 있음.
  - 반면, 실질 주택매매가격은 전년동월대비 기준으로 2012년 9월 이후 감소폭이 가장 낮은 0.8%를 기록

그림 2-9 | 주택매매가격지수와 소비자물가지수 증가율 추이

(단위: 전년동월대비, %)



자료: 한국은행; KB국민은행

■ 최근 주택시장은 금융위기 이후 가격 하락을 주도하던 수도권지역의 가격 하락세가 둔화되고 지방의 상승세가 지속

● KB 실질 주택매매가격지수 뿐만 아니라, 부동산114 아파트매매가격지수의 경우 금융위기 이후 가격 하락을 주도하던 수도권 매매가격이 지난 3/4분기 이후 하락폭이 둔화되고, 지방도 상승세를 지속

- 특히, 2012년 이후 큰 폭으로 하락했던 수도권 아파트 매매가격의 경우, 최근 서울은 2012년 -6.4%에서 2013년 -1.8%, 인천은 -4.1%에서 -1.7%, 경기도는 -5.2%에서 -1.2%로 하락 폭이 축소되었으며 경기도는 3/4분기 이후 상승세로 전환



표 2-4 | 부동산114 아파트매매가격지수

(단위: 전기대비, %)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012		2013					
						상반기	하반기	1/4	2/4	3/4	4/4		
전국	2.5	-1.9	3.4	-0.6	1.9	-3.8	-1.6	-2.2	-0.2	-0.6	-0.1	0.2	0.3
서울	2.1	-2.7	5.9	-2.3	-2.1	-6.4	-2.9	-3.6	-1.8	-1.2	-0.4	-0.2	0.0
경기도	2.2	-4.9	1.2	-4.0	-0.6	-5.2	-2.1	-3.2	-1.2	-1.0	-0.6	0.1	0.3
인천	14.1	9.5	-0.4	-3.1	-3.7	-4.1	-1.9	-2.3	-1.7	-1.0	-0.8	-0.1	0.2
부산	2.3	4.7	6.1	13.2	14.5	-1.1	-0.2	-0.8	0.1	-0.2	0.1	0.0	0.3
대구	-2.5	-3.3	-0.5	0.6	8.3	4.4	1.9	2.4	11.1	2.1	3.0	2.7	2.9
광주	2.1	2.0	0.1	5.1	16.0	2.6	1.6	1.0	3.6	1.0	1.3	0.5	0.7
대전	-1.9	-1.0	5.6	9.2	13.0	-1.9	-1.0	-0.9	0.7	-0.3	0.1	0.6	0.3
울산	4.1	-1.7	3.4	2.2	11.1	3.3	2.3	1.1	2.1	1.0	0.4	0.2	0.5

주: 부동산114 아파트매매가격지수는 명목 기준임.

자료: 부동산114(REPS).

■ 또한 2014년도 경제여건이 다소 개선될 것으로 예상되는 가운데, 정부의 지속적인 부동산 활성화 정책기조 유지 등 주택시장 회복 요인이 존재

- 주요 기관들은 2014년도 국내 경제가 3.4~3.9% 성장할 것으로 전망하는 가운데, 거시경제 여건에 비교적 크게 영향 받는 국내 주택시장에 긍정적 요인으로 작용
  - 조만·김경환(2014)<sup>6</sup>)에 따르면, 국내 주택가격은 여타 동아시아 국가들에 비해 거시경제 변수의 변화에 민감하게 반응하는 것으로 나타남.
    - 실질 GDP의 1% 변동에 따른 주택가격 변동률의 평균치는 서울 2.16%, 홍콩 0.69%, 도쿄 0.29%, 타이베이 0.33%, 로스앤젤레스 0.6%로 서울이 여타 도시에 비해 경제여건에 현저히 크게 반응
- 4/4분기 RMG 지역전문가를 대상으로 설문조사한 결과, 2014년도 주택매매가격이 상승할 것이라고 응답한 비율이 전체 89명 중 51.2%를 차지함.
  - 주택매매가격이 상승할 것이라고 대답한 비율은 1.2%, 다소 상승 50%, 보합 30.2%, 다소 하락 15.1%, 하락 3.5%로 나타남.
  - 주택매매가격 상승 요인으로 양도세·취득세 감면, 경기회복에 대한 기대감, 전세가격 급등에 따른 주택구매 전환 등이 언급됨.

6) 조만·김경환, 『동아시아 대도시 주택가격 변동성의 비교·분석』, 한국개발연구원, 근간 2014.

표 2-5 | 주요 기관의 국내 경제전망 요약표

(단위: %)

2012년 실적치	2013년 실적치	2014년 전망								
		KDI	한은	기재부	LG研	현대研	산업研	한경研	IMF	OECD
2.0	2.4	3.7	3.8	3.9	3.7	3.8	3.7	3.4	3.7	3.8

주: 2013년 실적치는 2013년 1/4~3/4분기까지의 누계 기준단, 경상수지/취업자증감·실업률은 1~11월 누계/평균, 수출입/소비자물가는 연간 기준임

표 2-6 | 주택매매가격 결정 요인

구분	결정 요인	주택매매가격에의 영향
가구 수	저출산, 고령화 등으로 가구 증가세 둔화 * 연평균 가구 증가 추이와 전망(통계청, 만가구) 26.5(2000년대) → 18.6(2010년대) → 8.6(2020년대)	상승세 둔화 요인
공급여건	아파트 입주 증가, 미분양 감소세, 신규 건설 감소 4·1대책 후속조치의 공급조절 방침	상승 요인
경기여건	경제여건 개선으로 성장률 상승 예상 미국의 양적완화 축소로 인한 금리상승 등 불확실성 존재	상승/하락 요인 병존
가계여건	가계부채 증가, 가처분소득 감소	하락 요인
정부정책	중앙정부의 거래 활성화를 위한 정책기조 지속	상승 요인

자료: 4/4분기 RMG 보고서 p.71 재인용

표 2-7 | 실질 주택매매·전세가격지수의 기초통계량(2013년 12월 기준)

	전년동월대비(%)				(계절조정) 전월대비(%)			
	장기평균 <sup>2)</sup>	12월	[80% 신뢰구간]	현재 추세	12월	[80% 신뢰구간]	현재 추세	
<b>실질<sup>1)</sup> 주택매매가격지수</b>								
전국	1.5	-0.8	[ -6.8, 5.3 ]	\	1.3	[ -9.2, 11.7 ]	/	
서울	2.6	-2.4	[ -11.3, 6.6 ]	\	-1.4	[ -15.4, 12.6 ]	\	
강남	3.8	-2.2	[ -13.4, 9.1 ]	\	-1.4	[ -18.4, 15.6 ]	\	
강북	1.3	-2.6	[ -9.9, 4.6 ]	\	-1.4	[ -13.3, 10.5 ]	\	
경기도	0.2	-2.4	[ -11.7, 7.0 ]	\	-0.8	[ -15.8, 14.3 ]	\	
6개 광역시	1.0	0.5	[ -4.6, 5.7 ]	/	3.2	[ -5.6, 12.1 ]	/	
부산	0.8	-1.2	[ -8.2, 5.8 ]	\	1.1	[ -9.2, 11.4 ]	/	
대구	0.3	7.7	[ 1.0, 14.4 ]	/	12.8	[ 2.3, 23.3 ]	/	
인천	1.7	-3.1	[ -13.0, 6.7 ]	\	-1.7	[ -15.5, 12.0 ]	\	
광주	-0.4	1.0	[ -4.9, 6.9 ]	/	4.1	[ -5.3, 13.5 ]	/	
대전	1.3	-0.6	[ -8.1, 6.9 ]	\	2.4	[ -9.8, 14.6 ]	/	
울산	1.8	0.4	[ -5.8, 6.7 ]	/	3.8	[ -6.9, 14.4 ]	/	
<b>실질 주택전세가격지수</b>								
전국	2.6	4.5	[ -3.1, 12.2 ]	/	7.5	[ -2.9, 18.0 ]	/	
서울	3.1	5.6	[ -4.1, 15.3 ]	/	7.9	[ -4.9, 20.7 ]	/	
강남	3.5	6.2	[ -4.1, 16.5 ]	/	8.8	[ -4.7, 22.2 ]	/	
강북	2.6	5.0	[ -4.4, 14.3 ]	/	7.0	[ -5.8, 19.7 ]	/	
경기도	1.8	6.4	[ -0.5, 13.2 ]	/	12.0	[ 0.8, 23.2 ]	/	
6개 광역시	2.4	3.3	[ -4.1, 10.6 ]	/	5.4	[ -4.6, 15.3 ]	/	
부산	2.2	0.2	[ -8.1, 8.6 ]	/	3.4	[ -7.7, 14.5 ]	/	
대구	1.8	7.5	[ -1.4, 16.4 ]	/	12.3	[ 0.3, 24.4 ]	/	
인천	2.7	4.2	[ -6.7, 15.1 ]	/	5.4	[ -8.2, 18.9 ]	/	
광주	1.3	2.0	[ -3.7, 7.7 ]	/	5.8	[ -3.3, 14.9 ]	/	
대전	3.2	4.3	[ -4.6, 13.2 ]	/	6.6	[ -7.6, 20.8 ]	/	
울산	2.8	1.4	[ -5.2, 8.0 ]	/	2.1	[ -8.9, 13.0 ]	/	

주: 1) 한국은행의 소비자물가지수(CPI)를 이용하여 실질화한 값임.

2) 장기평균 전체는 2000년부터 현재까지의 전년동월대비 증가율의 평균임.

3) 2000년 1월부터 2013년 12월의 전국 실질 주택매매가격지수 전년동월대비/전월대비 증가율의 표준편차는 4.8/8.2임.

4) (계절조정) 전월대비 값은 연간화한 결과임.

자료: KB국민은행; 한국은행

표 2-8 | 규모별 실질 주택매매·전세가격지수의 기초통계량(2013년 12월 기준)

(단위: 전년동월대비 %)

		장기평균 <sup>2)</sup>	12월	[80% 신뢰구간]	현재 추세
<b>실질<sup>1)</sup> 주택매매가격지수</b>					
대형	전국	-3.2	-2.1	[ -3.9, -0.3 ]	↘
	서울	-4.6	-3.5	[ -5.9, -1.1 ]	↘
	6개 광역시	-0.7	-0.1	[ -2.9, 2.7 ]	↘
중형	전국	-0.5	-0.7	[ -3.4, 2.1 ]	↘
	서울	-3.3	-2.6	[ -4.8, -0.4 ]	↘
	6개 광역시	1.9	0.7	[ -4.0, 5.4 ]	↗
소형	전국	0.4	-0.2	[ -2.4, 2.1 ]	↘
	서울	-1.9	-1.7	[ -4.3, 0.9 ]	↘
	6개 광역시	1.8	0.6	[ -2.8, 4.1 ]	↗
<b>실질 주택전세가격지수</b>					
대형	전국	1.4	4.2	[ -0.1, 8.5 ]	↗
	서울	1.7	5.0	[ -0.1, 10.1 ]	↗
	6개 광역시	1.9	3.2	[ -1.1, 7.6 ]	↗
중형	전국	3.5	5.3	[ 0.1, 10.4 ]	↗
	서울	3.1	6.3	[ 0.9, 11.6 ]	↗
	6개 광역시	4.1	4.1	[ -0.9, 9.2 ]	↗
소형	전국	3.2	4.0	[ 0.1, 8.0 ]	↗
	서울	2.7	5.4	[ 1.9, 8.9 ]	↗
	6개 광역시	3.3	2.7	[ -1.1, 6.5 ]	↗

주: 1) 한국은행의 소비자물가지수(CPI)를 이용하여 실질화한 값임.  
 2) 장기평균은 2008년 12월부터 현재까지의 전년동월대비 증가율의 평균임.  
 3) 아파트·연립주택의 경우 소형은 62.8㎡ 미만, 중형은 62.8~95.9㎡ 미만, 대형은 95.9㎡ 이상이며, 단독주택의 경우 소형은 건물면적 95.9㎡이고 대지면적 228.1㎡ 미만인 경우, 중형은 건물면적 95.9~162.0㎡ 미만이고 대지면적 327.3㎡ 미만인 경우, 대형은 건물면적 162.0㎡ 이상이거나 대지면적 327.3㎡ 이상인 경우임.

자료: KB국민은행; 한국은행

표 2-9 | 지역별 (연간) 보증금월세전환율(월세이율) 추이

(단위: %)

	2013											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
수도권	10.2	10.2	10.1	10.0	10.0	10.0	9.8	9.7	9.7	9.6	9.6	9.5
서울	9.8	9.7	9.7	9.6	9.6	9.6	9.5	9.4	9.4	9.2	9.1	9.1
	강북	10.2	10.2	10.1	10.1	10.0	10.0	9.8	9.7	9.7	9.6	9.5
	강남	9.5	9.5	9.4	9.4	9.2	9.2	9.1	9.1	9.0	9.0	8.9
경기	10.6	10.6	10.4	10.3	10.3	10.3	10.2	10.2	10.1	10.1	10.0	10.0
인천	11.4	11.4	11.3	11.2	11.2	11.0	11.0	10.9	10.9	10.8	10.7	10.7

주: 1) (연간) 보증금월세전환율 = {월세가격/(전세금 - 월세보증금)} × 100 × 12.  
 2) 한국감정원, 월세이율 자료를 재계산함.

그림 2-10 | 지역별 실질 주택매매가격과 실질 아파트실거래가격 추이

(기준: 2006.1=100)

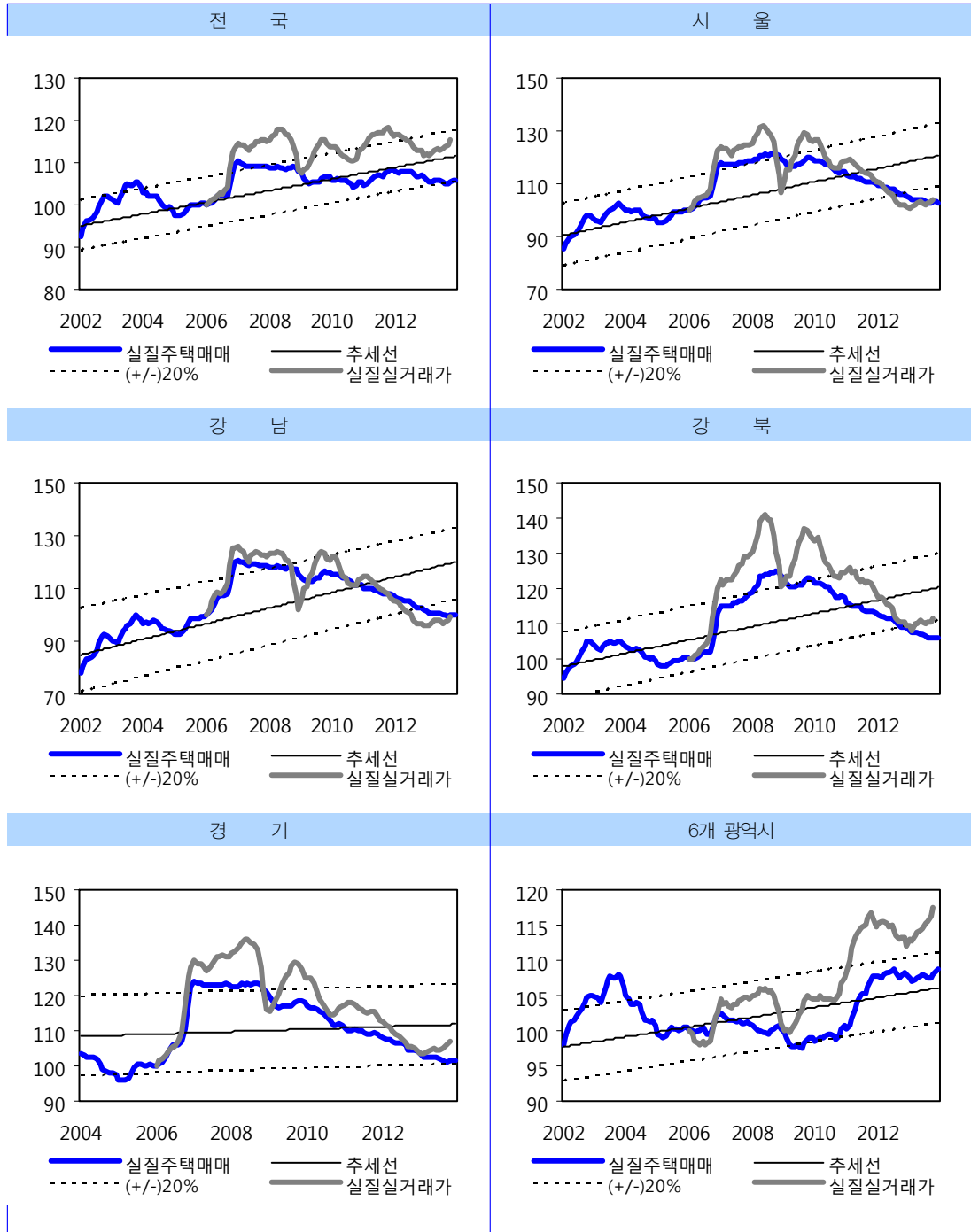
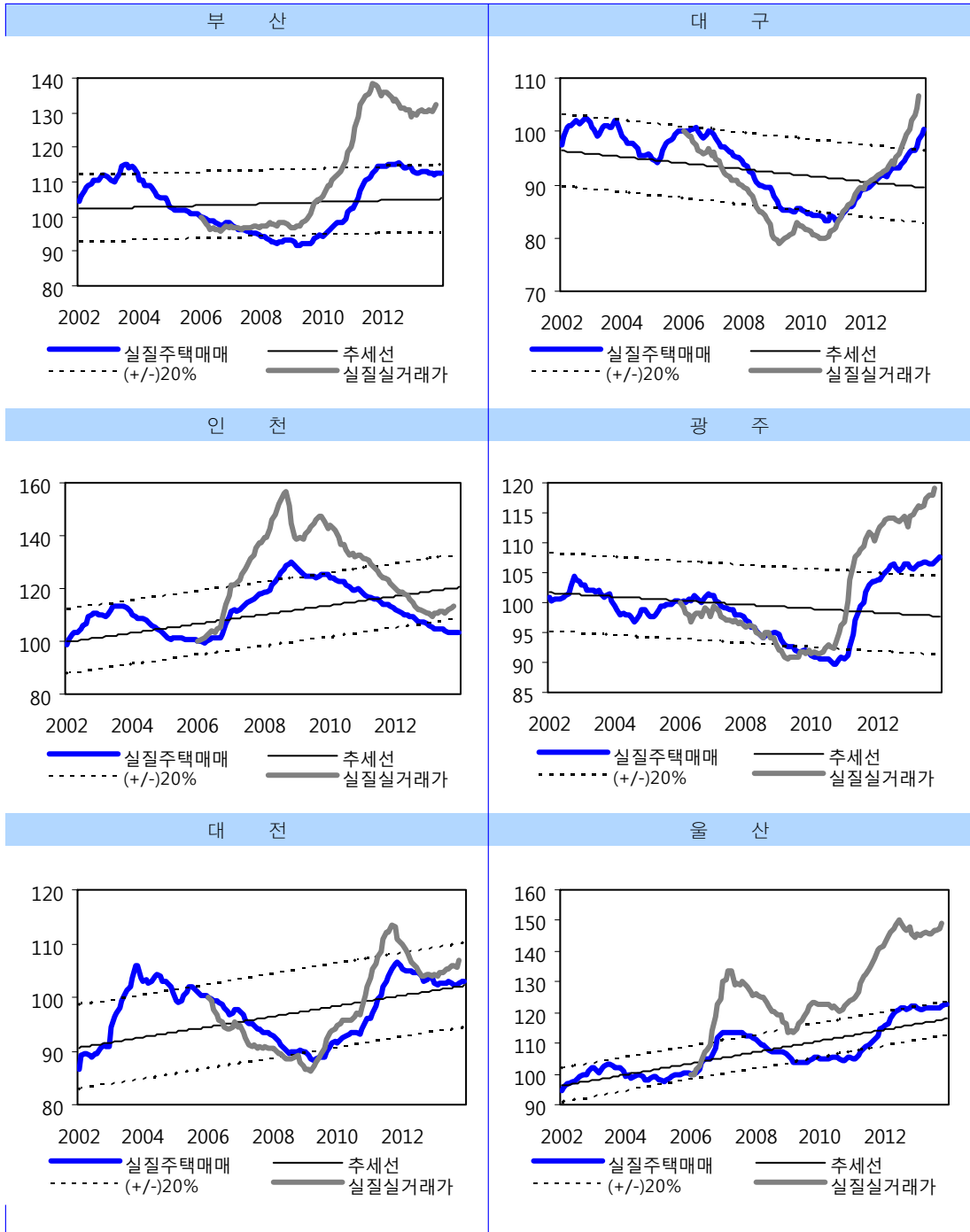


그림 2-10 | 의 계속

(기준: 2006.1=100)



주: 추세선과 (+/-)20%선은 실질 주택매매가격지수에 대한 것임.  
 자료: 한국은행; KB국민은행; 온나라 부동산정보 통합포털.

## 나. 주택전세가격 동향

- 실질 전세가격은 2013년 12월 기준 전월대비 0.8%, 전년동월대비 4.5% 상승했으며, 2009년 12월 이후 지속적인 상승세 유지
  - 실질 주택전세가격 증가율은 장기평균<sup>7)</sup>인 1.9%보다 높은 수준으로, 지난 분기의 강보합세를 지속하는 모습
    - 수도권(서울, 인천, 경기) 역시 장기평균(2.4%) 대비 강보합세를 형성하였고, 비수도권(지방광역시)도 장기평균(1.1%)을 상회하며 강보합세를 유지
  - 서울지역은 강남(6.2%)과 강북(5.0%)에서 모두 상승하며 5.6% 상승한 모습
  - 6개 광역시의 경우, 전월의 하락에서 상승으로 전환한 부산지역을 제외하고, 그 외 모든 지역은 가격 상승 지속
  - 규모별로는 전국적으로 모든 평형에서 상승폭이 소폭 확대되며 상승세를 지속하는 모습
  - 전국의 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율은 66.8%로 울산을 제외한 모든 지역에서 전월대비 소폭 상승
    - 2013년 12월 기준 서울과 인천 지역의 평균 매매·전세 가격비율은 각각 61.5%와 60.1%로 전국 평균보다 낮은 수준이었으며, 부산과 대구, 광주, 대전, 울산 지역은 각각 68.1%와 74.3%, 77.4%, 70.7%, 72.2%로 전국 평균보다 높은 수준을 지속함(표 2-10 참조).

표 2-10 | 아파트 매매·전세 가격비율에 대한 기초통계(2013년 12월 기준)

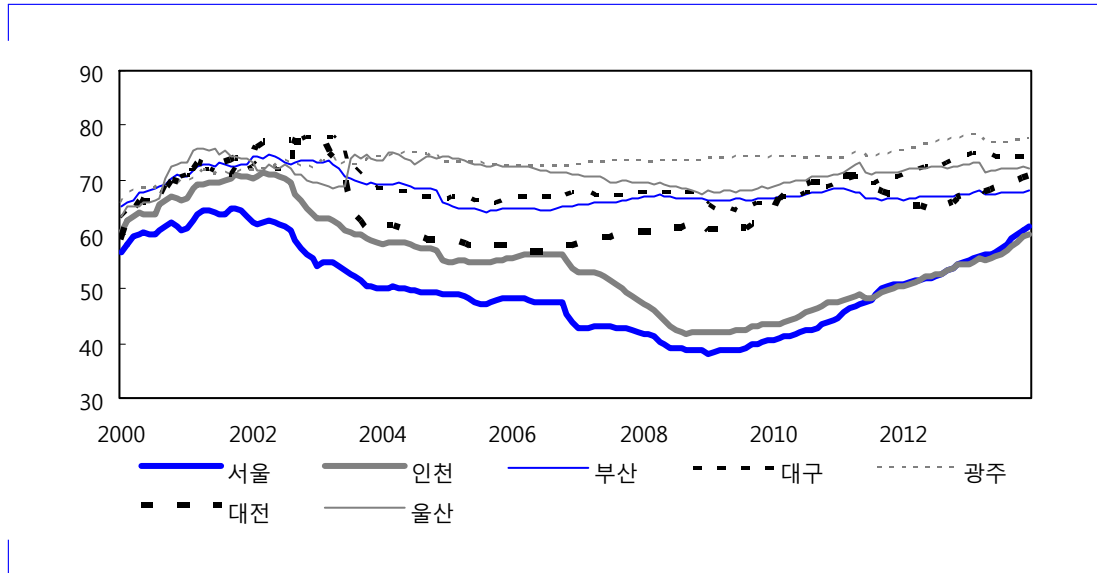
	2013년 12월 (%) <sup>(A)</sup>	2013년 11월 (%) <sup>(B)</sup>	전월대비 (A-B)	장기평균 <sup>1)</sup> (%) <sup>(C)</sup>	장기평균 대비 (A-C)
전국	66.8	66.4	0.5	59.8	7.0
서울	61.5	60.8	0.7	50.3	11.1
강남	60.0	59.2	0.8	46.6	13.4
강북	63.2	62.7	0.6	55.4	7.9
경기도	64.2	63.5	0.7	49.8	14.4
6개 광역시	69.5	69.3	0.3	66.3	3.3
부산	68.1	67.9	0.3	68.0	0.2
대구	74.3	74.2	0.1	69.4	4.8
인천	60.1	59.6	0.4	55.3	4.8
광주	77.4	77.1	0.3	73.5	3.9
대전	70.7	70.3	0.4	65.2	5.5
울산	72.2	72.3	0.0	71.3	1.0

주: 1) 장기평균은 2000년 1월 1일 이후부터 현재까지의 평균값이며, 경기지역은 2003년 7월 이후부터 현재까지의 평균값임.  
자료: KB국민은행

7) 장기평균은 1987년부터 현재까지의 평균 증가율로 <표 2-4>의 장기평균과는 시계열 기간의 차이가 있음.

그림 2-11 | 지역별 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율 추이

(단위: %)



자료: KB국민은행

■ 최근의 전세가격 상승은 저성장·저금리 기조와 주택 매매가격 상승에 대한 기대감이 약화된 가운데, 임차인은 주거비가 저렴한 전세 선호를, 임대인은 높은 투자 수익률을 제공하는 월세 공급 선호로 나타나는 전월세시장의 수급불일치에 따른 것으로 사료

- 거시경제는 과거 호황기(1987~91년 성장률 10.1%, 2000~03년 성장률 7.7%)에 비해 2009년 이후에는 평균 3.7%의 성장률을 보이는 등 저성장을 보이는 가운데 주택매매가격 상승에 대한 기대가 위축됨에 따라 주택 매수 심리가 저하되고 전세수요가 상승되는 것으로 사료
  - 또한 주택소유에 따른 사용자자본비용은 증가하고 있는 것으로 나타나는데, 이는 주택가격 상승에 대한 기대심리가 약화되고 있음을 의미
    - 주택소유에 따른 사용자비용<sup>8)</sup>은 수도권이 10%를 상회하는 등 비수도권(3%)에 비해 높은 수준이며, 높은 사용자비용은 수도권지역의 주택가격 상승에 대한 기대심리가 상대적으로 위축되어 있음을 반영
- 또한 전월세시장에서 임차인은 주거비가 저렴한 전세를 선호하지만, 임대인은 전세에 비해 높은 투자 수익률을 보장하는 월세 공급을 선호함으로써 수급불일치 현상이 지속

8) 사용자자본비용의 추정은 시장이자율과 매 시점 기준 과거 1년간의 주택가격 상승률을 시계열변수로 사용하였고, 기타 제반비용은 2.5%로 가정함.



- 2010년 실주거비 기준 가치분소득 대비 주거비지출 분석 결과, 월세가 16.3%, 자가 9.4%, 전세 6%로 나타났고, 구입자금 및 보증금의 기회비용을 감안하더라도 전세가 가장 낮은 수준
- 저금리기조가 지속되고 주택가격 상승에 대한 기대가 위축되어 있는 상황에서, 임대인은 상대적으로 투자 수익률이 높은 월세 임대를 선호함으로써 전세와 월세 임대시장 간 수급불일치 발생

그림 2-12 | 지역별 실질 주택전세가격 추이

(기준: 2006.1=100)

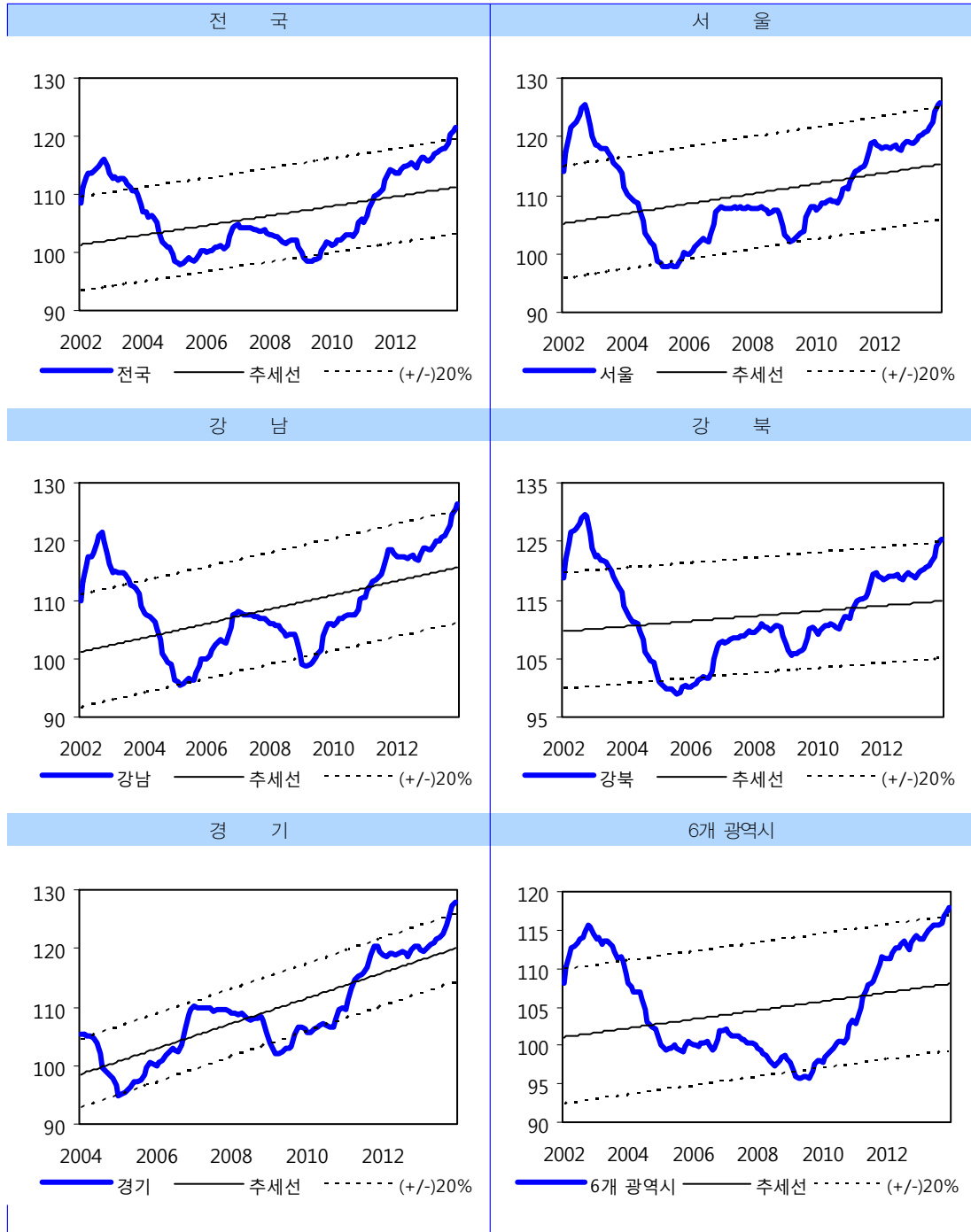
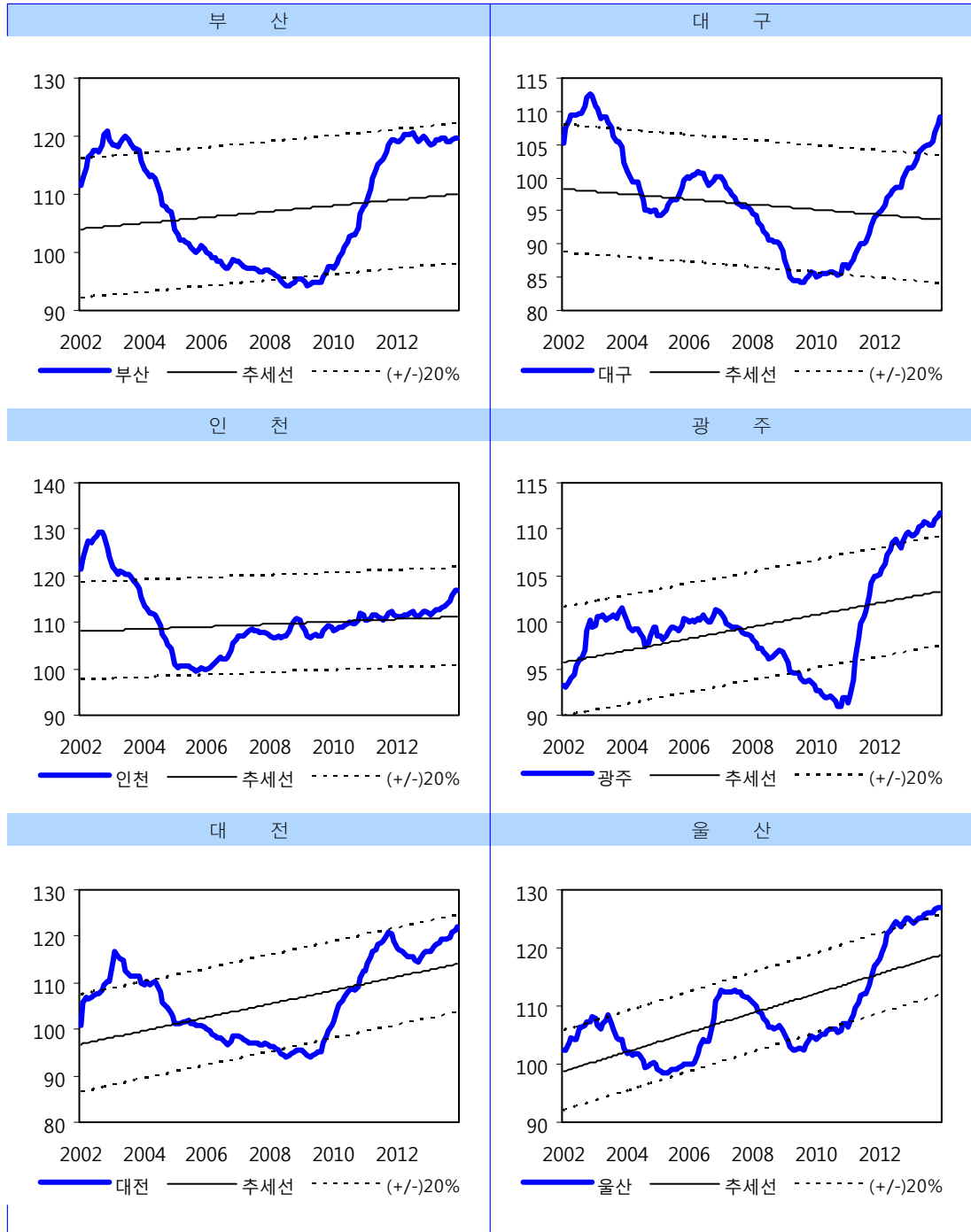


그림 2-12 | 의 계속

(기준: 2006.1=100)



자료: 한국은행; KB국민은행

그림 2-13 | 지역별 매매가격 대비 전세가격 비율 추이

(단위: %)

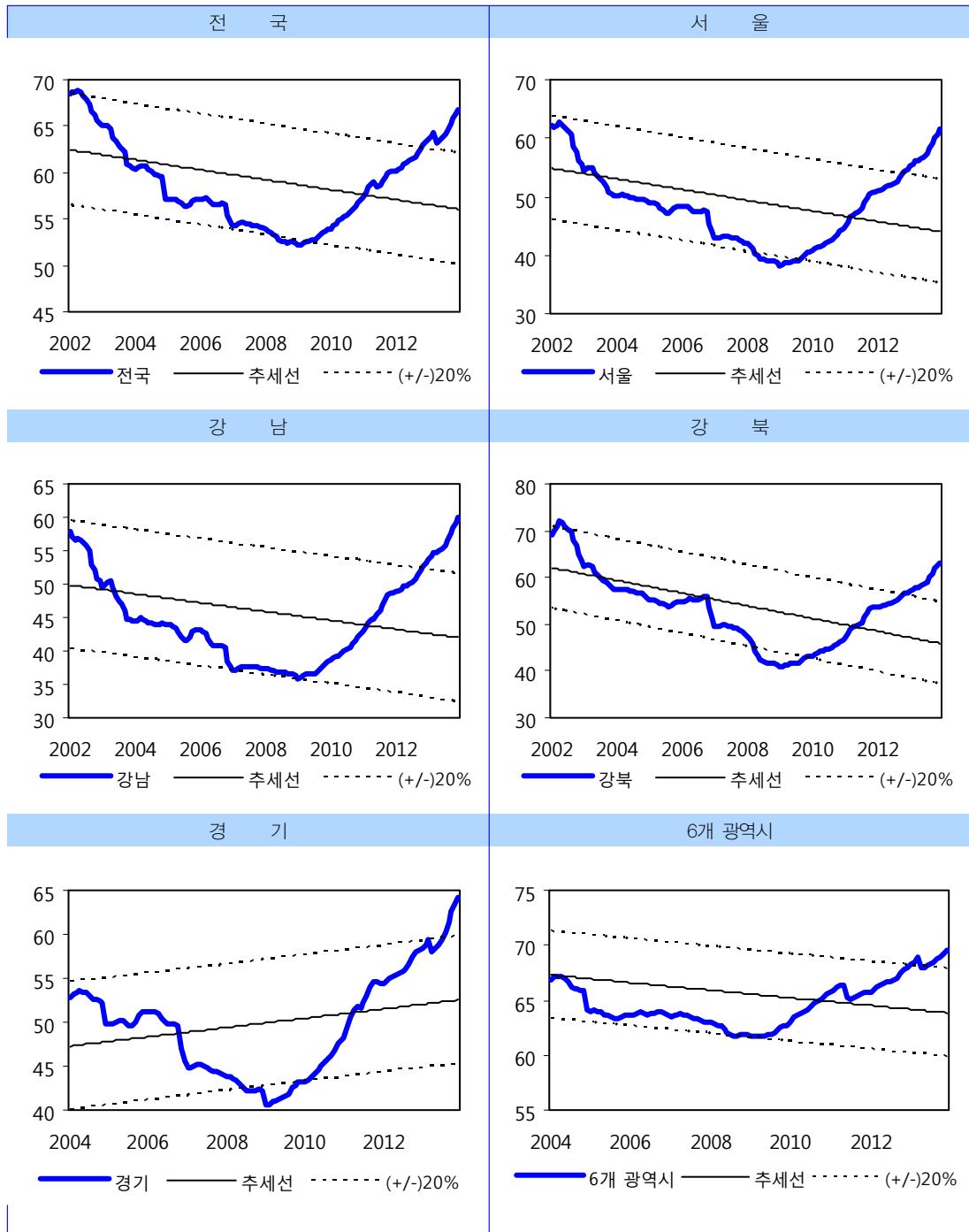
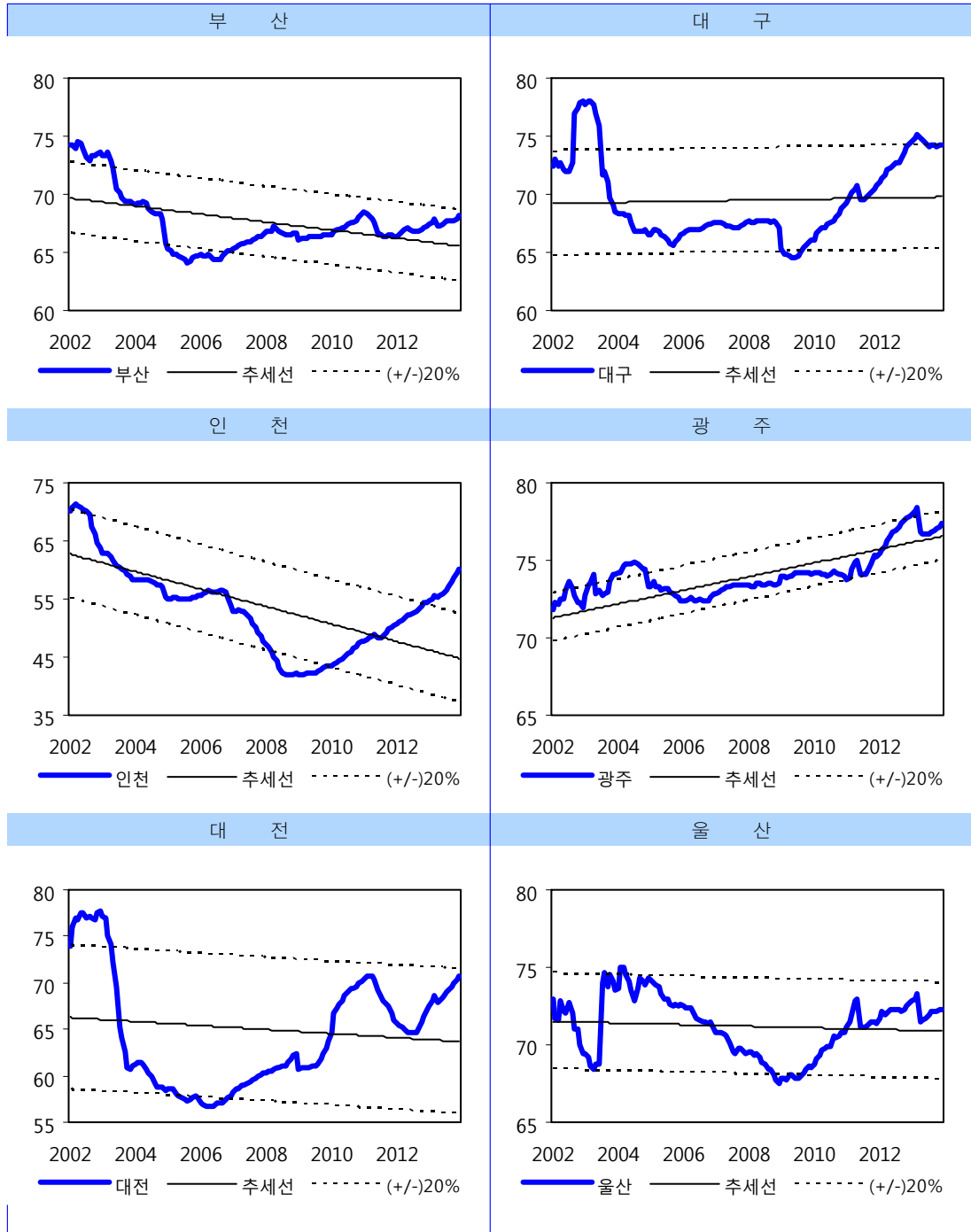


그림 2-13 | 의 계속

(단위: %)



자료: KB국민은행

## 다. 월세가격<sup>9)</sup> 동향

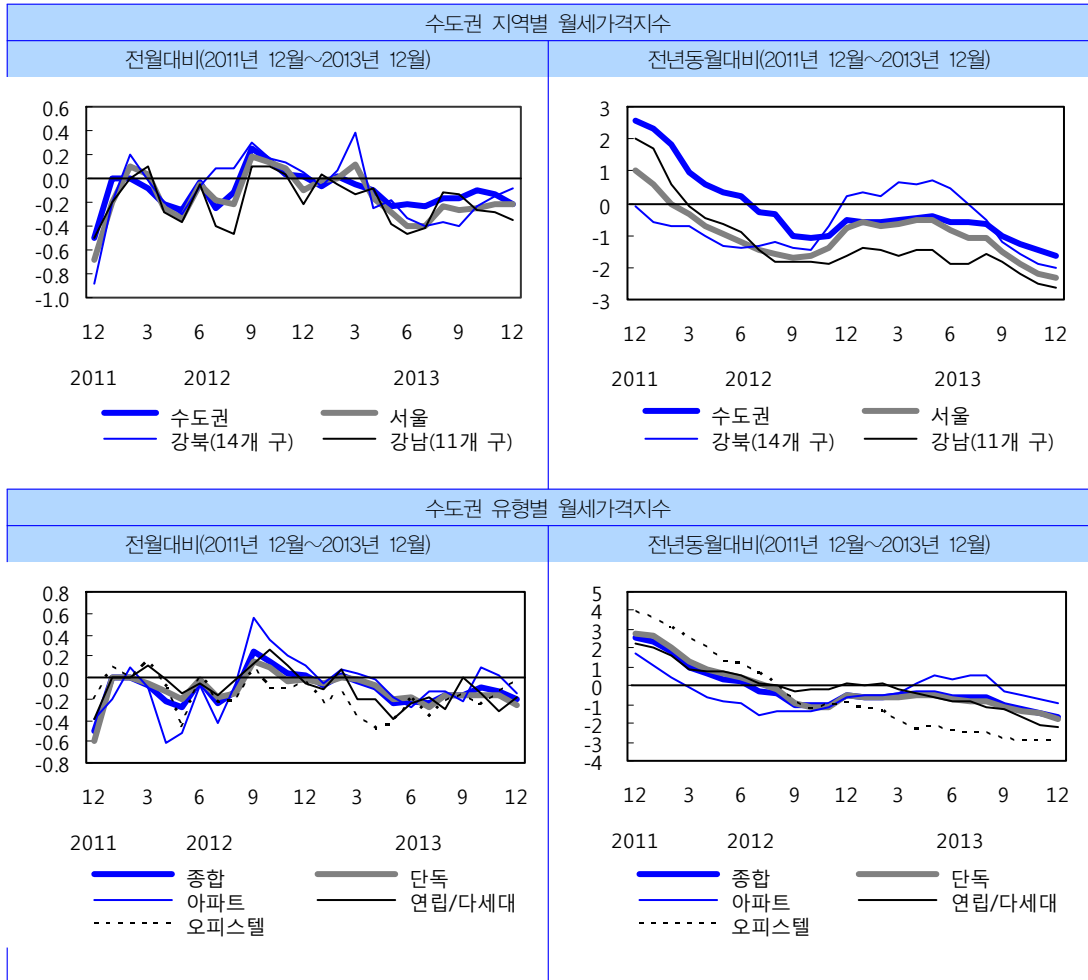
- 수도권 월세가격은 전반적으로 소폭의 하락세를 지속하는 가운데, 2013년 12월 기준 전월대비 0.2%, 전년동월대비 1.7% 하락
  - 지역별 월세가격은 강남지역과 강북지역이 각각 전년동월대비 2.6%와 2.0% 하락하여 강남지역의 하락폭이 강북지역보다 다소 크게 나타남.
  - 유형별 월세가격은 수도권지역 아파트의 하락폭이 소폭 증가하는 추세이며, 오피스텔의 경우 -3.0%로 가장 큰 폭의 감소를 기록

.....

9) 월세가격지수는 한국감정원에서 지역 지점을 통해 매월 10일자를 기준으로 표본주택(3,000개)에서 조사된 보증금과 월세, 전세 가격을 바탕으로 만든 가상의 월세금액(완전월세액)으로 환산하여 기준시점을 '2012.6월=100'으로 한 라스파이레스 지수 방식으로 산정된 지수임.

그림 2-14 | 수도권 지역의 지역별·유형별 월세가격지수 증가율 추이

(단위: 전월대비 %, 전년동월대비 %)



자료: 한국감정원 「수도권 월세가격동향조사」, 2013. 12.

## 라. RMG 서베이에 나타난 지역별 주택가격 동향

■ 주택매매가격 동향에 대한 RMG 모니터링 결과, 지역별 특이사항은 다음과 같음.

- 서울 강남지역 주택시장은 8·28대책 발표로 약간의 가격상승이 있는 후 4/4분기 초 매매가격은 약보합세를 이룸.
  - 개포지역은 4/4분기 초 약보합세를 이루다가 12월에 양도소득세 수혜대상 물건들을 중심으로 가격이 상승함.
  - 반포지역의 경우 전 분기보다 가격 하락세는 멈춘 상황이며, 급매물 위주로 거래가 이루어짐.
- 서울 강북지역은 8·28대책의 영향으로 일부 지역에서 매매가격이 회복되는 양상임.
- 경기 남부지역은 전세가 상승으로 인한 주택매수 수요자들의 영향으로 매매가격이 다소 상승하였으나 10월 이후 하락세로 돌아섬.
- 경기 북부에서 서울에 인접한 지역은 8·28대책 이후 회복조짐을 보였으나, 11월 중순 이후 다시 하락
- 인천지역은 중·소형 평형을 중심으로 가격이 소폭 상승
- 부산·울산·경남 지역은 최근 매매가격 상승률은 둔화되었지만, 회복세로 반전되는 분위기가 조성되고 있음.
  - 부산지역은 9월에서 11월까지 3개월 연속 소폭 상승세를 나타냄.
  - 울산지역도 혁신도시 개발에 대한 기대감으로 3개월째 상승세를 지속
- 대구·경북 지역은 2010년 이후 40개월 동안 지속적으로 매매가격이 상승하였고, 신규분양시장도 호조를 보이고 있음.
- 충청지역의 매매가격은 전반적으로 상승세임.
  - 대전 동구의 경우 학생들의 이동수요가 증가하고, 서구는 신혼철 이사수요가 증가한 것이 주요 원인임.
  - 천안·아산 지역의 경우 산업체 종사자들이 꾸준히 유입됨에 따라, 세종시는 2단계 공무원 이주로 인하여 가격이 상승함.
- 호남지역의 매매가격은 전주시와 군산시의 경우 보합세이며, 광주시는 매물 부족으로 강보합세를 유지하고 있음.



■ 지역별 주택전세가격 동향에 대한 RMG 조사 결과, 전반적으로 물량 부족이 지속되면서 대부분의 지역에서 상승세를 보임.

- 서울 강남지역은 전세가격 상승은 진정되는 듯 보이나 전세가격 하락은 쉽지 않은 분위기임.
  - 이는 전세 비수기에 접어들었지만 전세 물건 품귀현상은 여전히 남아 있기 때문임.
- 강북지역은 대부분의 지역에서 물량 품귀현상이 나타나 주택 규모에 상관없이 높은 상승률을 기록
  - 계절적 비수기임에도 미리 집을 구하려는 신혼부부 수요 등이 존재하며, 여전히 물량 부족으로 강세를 보이고 있음.
- 경기 남부지역의 전세물량 품귀현상은 계속되고 있으며, 중소형 아파트 위주로 전세가격이 꾸준히 상승하고 있음.
  - 과대 공급된 물량이 해소 중에 있는 성남 구시가지와 평택은 예외임.
- 경기 북부지역의 임대차시장은 강세가 지속되나, 비수기가 되면서 전세가격 상승은 약간 소강 상태를 보임.
- 인천지역은 연수구, 부평구, 부천시를 제외한 대부분의 지역에서 소폭 상승함.
  - 구도심의 경우 전세물량 부족으로 인해 전세가격이 상승하였지만 연수구, 부평구, 부천시는 전분기대비 보합세를 유지함.
- 부산·울산·경남 지역의 경우 전세가격은 상승세를 지속하고 있지만 상승률은 미미함.
  - 부산지역의 아파트 전세가격은 9개월째 상승 지속함.
- 대구·경북 지역의 전세가격은 전체적으로 보합 수준을 보임.
- 충청지역의 전세가격 또한 전반적으로 상승세임.
  - 대전지역의 전세가격은 상승폭이 지속적으로 확대되고 있음.
  - 천안·아산지역의 경우 전 평형에서 상승세가 이어짐.
- 호남지역의 임대차시장은 전세 공급물량의 부족으로 상승세를 유지하고 있으며, 전세의 월세화가 빠르게 진행되고 있음.
  - 특히 광주를 매매가격 대비 전세가격이 90% 수준에 근접함.

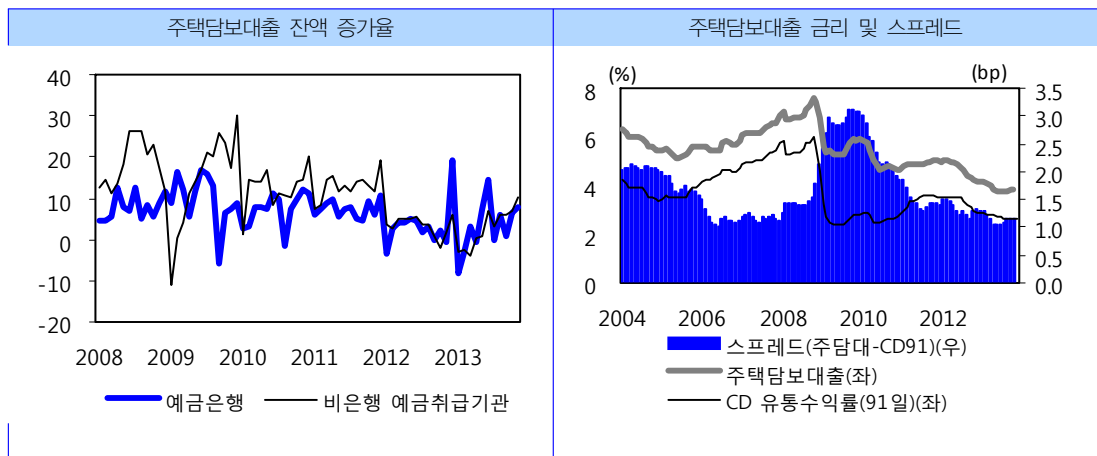
## 4. 부동산대출 동향

### 가. 주택담보대출 동향

- 주택담보대출(은행권+비은행권 이하 주담대) 잔액 증가율은 2013년 3/4분기 말 기준 3.0%를 기록
  - 주담대 잔액은 2013년 3/4분기 말 현재 457.5조원(은행권 322.2조원+비은행권 86.9조원+기타 금융기관 48.4조원)이며, 2013년 3/4분기 말 기준 전체 가계대출의 48.8%이고, GDP 대비 36.0%에 달함.
  - 대출기관별 주담대 잔액 증가율은 2013년 3/4분기 말 현재 은행권이 3.4%이고 비은행 예금기관은 1.6%로, 전분기대비 증가하는 모습
  - 주담대 이자율은 2013년 11월에 평균대출금리 3.77%를 기록(그림 2-15 참조)
    - 주담대 이자율은 2008년 10월 기준 7.58% 수준에서 2009년 2월 5.38%까지 급격히 하락하다 이후 하향 안정세(다만, 2012년 초에 소폭 상승)
    - CD유통수익률(91일물)은 2013년 11월 현재 2.65%이며, 주담대 가산금리(대출금리 - CD금리)는 2010년 2.33%에서 지속적으로 감소하여 2013년 11월 말 1.12%를 기록하며 하향 안정세

그림 2-15 | 주택담보대출 잔액 증가율, 주택담보대출 금리 및 스프레드 추이

(단위: 연율, %)



자료: 한국은행

표 2-11 | 부동산대출 부문의 기초통계

(단위: 조원, %)

	2011	2012	2013						
			1/4	2/4	3/4	4/4	10월	11월	12월
A. GDP	1,235.2	1,272.5	306.8	330.5	334.7	-	-	-	-
대출액 (잔액)									
B. 가계대출	857.1	900.6	908.1	926.7	937.9	-	-	-	-
C. 주택담보대출	412.9	439.0	441.4	451.2	457.5	-	460.0	-	-
D. 예금은행 주담대	306.1	316.9	314.7	320.4	322.2	-	324.0	-	-
E. 비은행 예금취급 주담대	83.1	85.9	85.2	85.8	86.9	-	87.4	-	-
F. 기타 금융기관 주담대 <sup>1)</sup>	23.7	36.2	41.5	45.0	48.3	-	48.6	-	-
C/B	48.2	48.7	48.9	48.7	48.8	-	-	-	-
C/A <sup>2)</sup>	33.4	34.5	34.9	35.5	36.0	-	-	-	-
D/C	74.1	72.2	71.4	71.0	70.4	-	70.4	-	-
금리									
CD유통수익률(91일)	3.44	3.30	2.83	2.74	2.67	2.65	2.66	2.65	2.65
COFIX									
잔액 기준	3.88	3.80	3.38	3.17	2.94	-	2.94	2.91	-
신규 취급액 기준	3.69	3.42	2.92	2.68	2.62	-	2.62	2.60	-
주담대 금리	4.92	4.63	4.07	3.79	3.80	-	3.81	3.77	-
가산금리 <sup>3)</sup>	1.48	1.33	1.24	1.05	1.13	-	1.15	1.12	-
연체율 <sup>4)</sup>									
기 업	1.5	1.5	1.4	1.5	1.2	-	1.2	1.1	-
가 계	0.7	0.7	1.0	1.0	1.0	-	0.9	0.9	-
신용카드	1.7	1.7	2.4	2.3	2.7	-	-	-	-
주택담보	0.6	0.6	0.9	0.9	0.9	-	0.8	0.8	-
집단대출	1.18	1.51	1.96	1.85	1.80	-	1.61	1.56	-
MBS 기초자산 연체율 <sup>5)</sup>	0.41	0.57	0.62	0.67	0.70	-	0.68	0.71	-
MBS 기초자산 조기상환율	2.11	2.20	2.11	2.52	1.65	-	1.67	1.68	-

주: 1) 주택금융공사 MBS 잔액이 포함되었고, 기타 금융기관 주택담보대출은 자료 제약으로 인하여 제외함.  
 2) 2013년의 분모(A)는 2012년 연간 GDP임.  
 3) 가산금리 = 주택담보대출 평균금리 - 91일물 CD금리.  
 4) 1일 이상 원금연체 기준임.  
 5) 연체율 = 1개월 이상 연체대출잔액/당월 말 대출잔액.  
 자료: 금융감독원; 한국은행; 전국은행연합회; 주택금융공사.

## 나. 주택담보대출 연체율 동향

■ 주택담보대출 연체율<sup>10)</sup>은 2013년 11월 말 기준 0.75%를 기록하였으며, 집단대출 연체율은 1.56%로 8월 말(1.91%)에 비하여 하락

- 업권별 주택담보대출 연체율의 경우 전 업권에서 다소 하락하였으며, 지역별로 살펴보면 수도권은 하락한 반면 비수도권에서는 소폭 상승(그림 2-16 참조)
  - 집단대출 연체율 하락의 영향으로 주택담보대출 연체율 하락

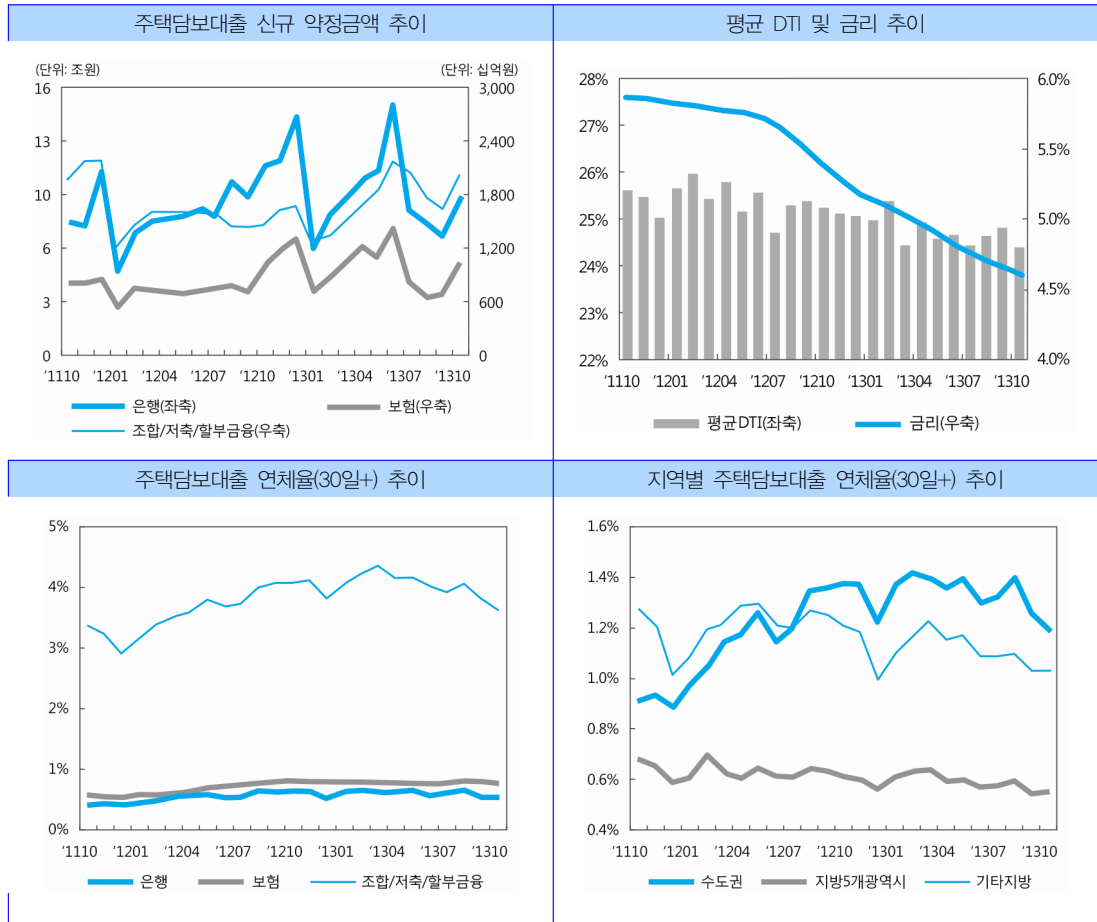
.....

10) 금융감독원에서 발표하는 은행권(일반은행+특수은행)의 1일 이상 원금연체 기준임.

- 지역별 주택담보대출 연체율의 경우, 수도권이 비수도권지역보다 상대적으로 높는데 이는 집단대출 연체율이 높은 데 기인
  - 수도권의 주택담보대출 연체율은 2013년 10월에 하락세를 보임.

그림 2-16 | 주택담보대출 신규 약정금액 및 평균 DTI 및 금리 추이, 주택담보대출 추이 및 지역별 주택담보대출 연체율의 추이

(단위: %)



주: 1) 금리는 한국은행의 예금은행 가중평균 대출금리임.

2) 연체율은 '연체기간이 30일 이상이고 연체금액이 10만원 이상인 계좌의 잔액 합'/(총 잔액 합)으로 9월부터 기존 금액 기준에서 잔액 기준으로 변경되었음.

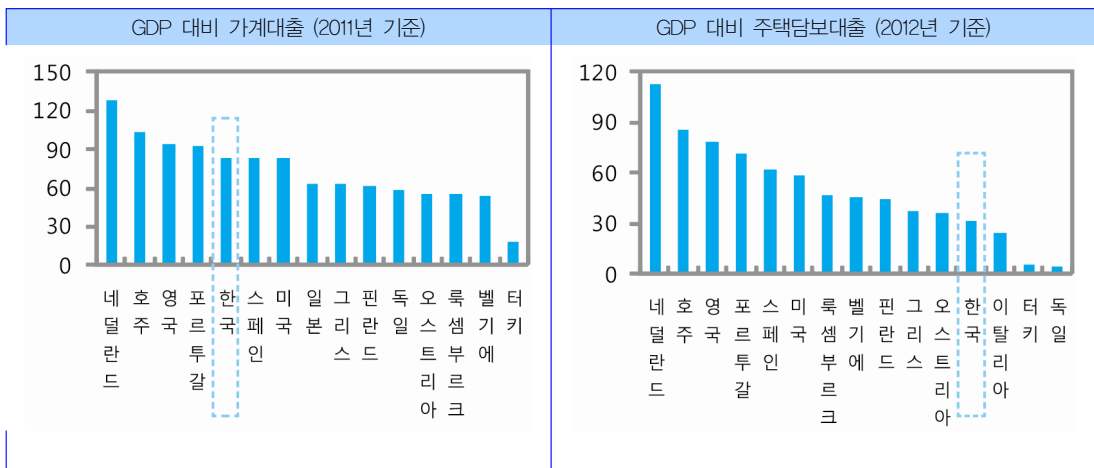
자료: KCB, 『Orange Report』, 2013. 12.(2014년 1월호 출간 안 됨)

■ OECD 주요국 자료 분석에 의하면 우리나라의 GDP 대비 가계대출은 OECD 주요국보다 다소 높은 수준이나, GDP 대비 주택담보대출 비중은 중하위 수준

- 2011년 기준 우리나라의 GDP 대비 가계대출 수준은 84.1%로 미국(82.4%)보다는 다소 높지만, 영국(94.1%)이나 네덜란드(128.3%)에 비해서는 낮은 수준
- 2012년 기준 우리나라의 GDP 대비 주택담보대출 수준은 31.7%로 비교 대상국 중에서 낮은 수준

그림 2-17 | OECD 주요국의 GDP 대비 가계대출 및 주택담보대출

(단위: %)



주: 한국의 GDP 대비 주택담보대출 비중 = (은행 + 비은행예금취급기관 주택담보대출)/명목 GDP.  
 자료: 한국은행; OECD.

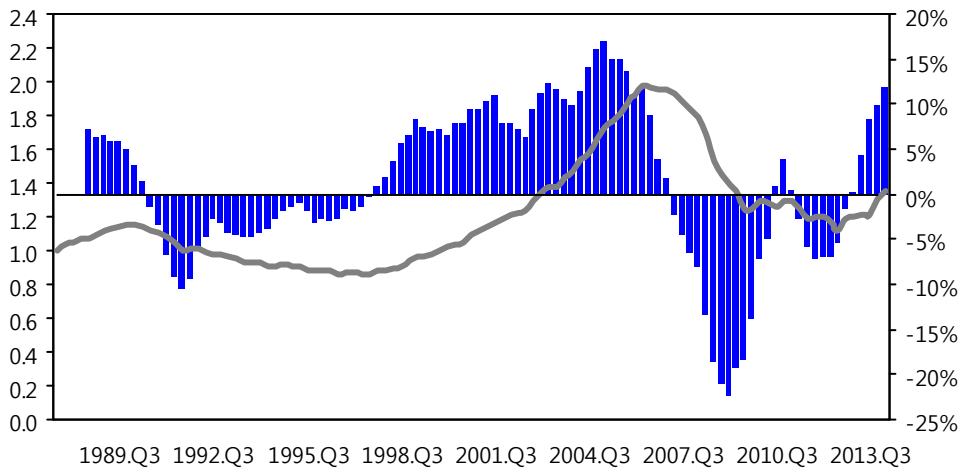
## 5. 해외 부동산시장 동향

### 가. 미국 주택시장

- 미국의 10대 도시 실질주택가격은 2013년 3/4분기 기준 전기대비 3.6%의 증가율을 기록하며 전 분기(7.1%)보다 증가폭이 소폭 둔화되었으나 완만한 개선 추세를 유지하는 모습
- 10대 도시<sup>1)</sup> 실질주택가격은 2012년 3/4분기에 상승세로 반전한 이후 증가세가 지속되는 모습이며, 2013년 3/4분기 기준 전년동기대비 11.9%의 증가율을 기록하며 개선 추세를 유지

그림 2-18 | 미국 10대 도시 실질주택가격 추이와 전년동기대비 변화율

(단위: 실질주택가격 1987년 1/4분기=1, 전년동기대비 %)



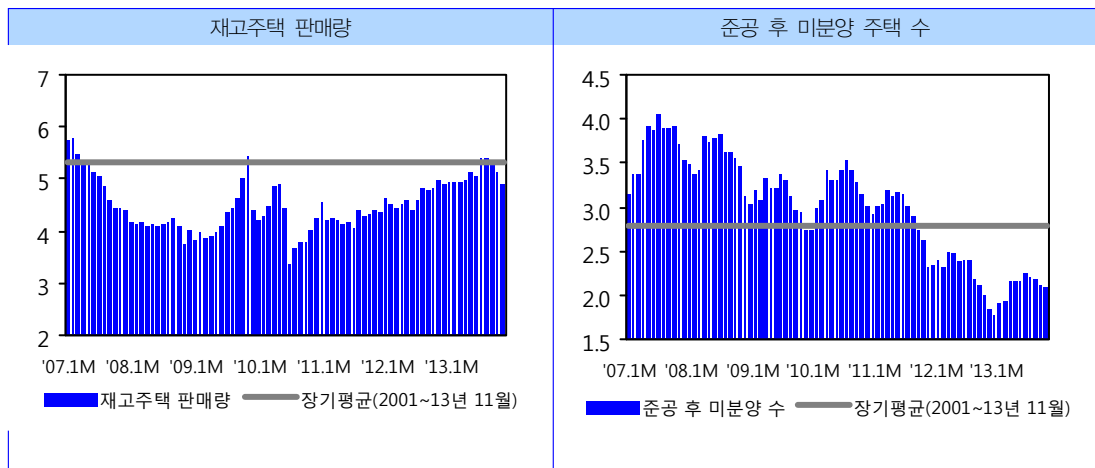
주: 실선 표시는 실질주택가격(좌축), 막대 표시는 전년동기대비 변화율(우축)을 나타냄.  
자료: S&P/Case-Shiller Home Price Indices.

11) 미국의 10대 도시는 보스턴, 시카고, 덴버, 라스베이거스, 로스앤젤레스, 마이애미, 뉴욕, 샌디에이고, 샌프란시스코, 워싱턴 DC임.

- 재고주택 판매량은 2013년 9월 이후 하락세로 전환되어 2013년 11월 기준 490만호를 기록하였고, 미분양 주택 수는 2011년 10월 이후부터 장기평균 278만호보다 낮은 수준을 유지
  - 재고주택 판매량은 2013년 11월 기준 490만호로 전월대비 -4.3%의 증가율을 기록하며 감소세를 지속
  - 2013년 11월의 미분양 주택 수는 209만호로 전월대비 0.9%가 감소하였으며, 이는 장기평균(2001년 1월~2013년 11월)인 278만호보다 낮은 수준임.

그림 2-19 | 미국의 재고주택 판매량 및 준공 후 미분양 주택 수

(단위: 백만호)

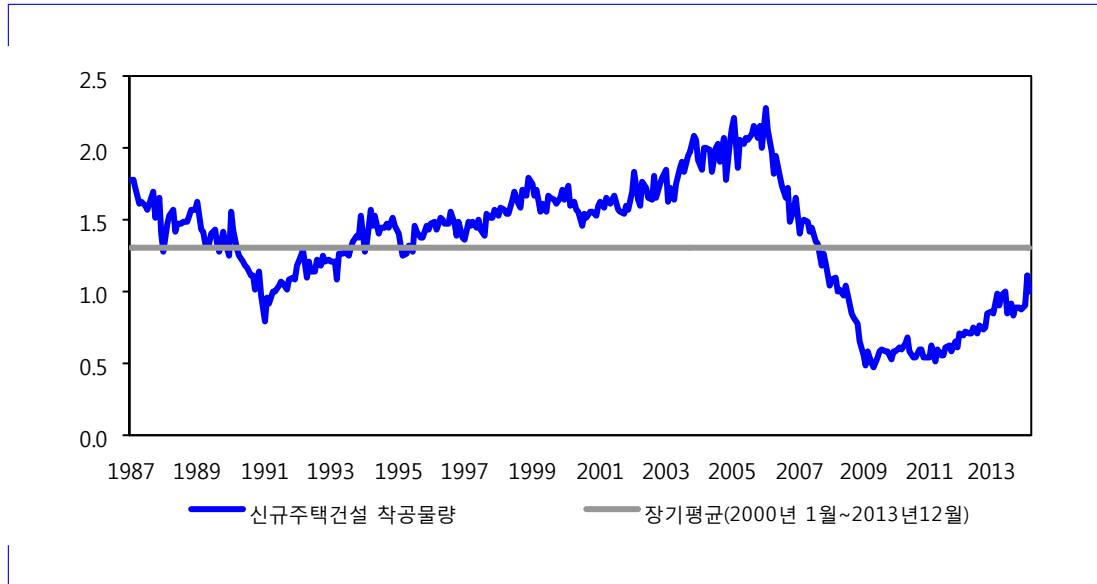


자료: NAR

- 2013년 12월 기준 신규주택 착공물량은 99만 9천호로 전월대비 9.7% 감소하였으나, 전년동월대비로는 1.6% 증가
  - 신규주택 착공물량은 2013년 11월 기준 110만 7천호로 2007년 11월 이후 최고치를 기록하였으나, 12월에 99만 9천호를 기록하며 감소로 전환
  - 신규주택 착공물량은 장기평균(2000년 1월~2013년 12월)인 131만호에 여전히 못 미치는 모습(그림 2-20 참조)

그림 2-20 | 미국의 신규주택 착공물량 및 장기평균(2000년 1월~2013년 12월)

(단위: 백만호)



자료: U.S. Census Bureau.

■ 미국의 양적완화 축소에 따른 국채 및 주택담보대출채권(MBS) 매입 규모 감소로 모기지시장의 유동성 제약과 모기지 금리 상승 등이 전개될 시, 주택시장 회복세 지속 여부는 다소 불확실

- 미 연방준비제도(Fed)는 2014년 1월 채권매입 규모를 100억달러 축소(850억달러→750억달러)하였으며, 1월 개최된 연방공개시장위원회(FOMC)에서 양적완화 규모를 현 750억달러에서 650억달러로 추가 축소 결정
  - 이에 따라 주택담보대출채권(MBS) 매입 규모는 현 350억달러에서 2월부터 300억달러, 국채 매입 규모는 현 400억달러에서 2월부터 350억달러로 축소됨.
- MBS 매입 감소로 모기지시장 자금조달 규모가 축소됨에 따라 모기지 금리 상승에 따른 미국 주요 모기지 대출기관의 모기지대출 감소
  - 2013년 초반 3.3%였던 모기지 금리가 최근 평균 4.32%까지 상승함에 따라 미국의 대표적 모기지 대출기관인 Wells Fargo와 JPMorgan Chase의 4/4분기 모기지 대출이 감소 추세를 보임.
    - Wells Fargo의 경우, 4/4분기 모기지관련 대출은 500억달러로, 전년동월(1,250억달러)대비 60% 감소하였고, JPMorgan Chase의 대출실적은 233억달러로 전년동월(512억달러)대비 54% 감소

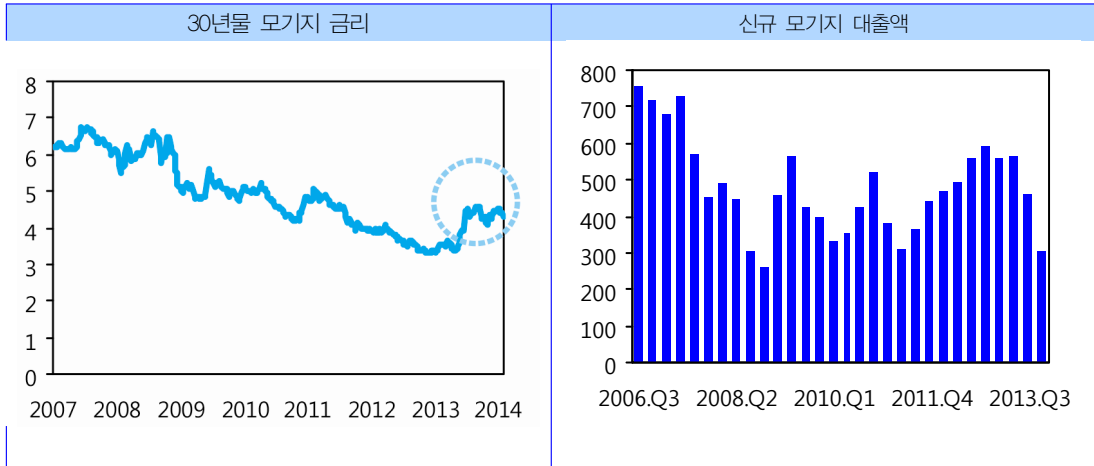


■ 향후 출구전략 추가 시행에 따른 주택시장 회복세 지속 여부 등을 모니터링해 나갈 필요

- 금리가 여전히 낮은 수준을 유지하고, 현재까지 미국 주택매매가격 등 부동산시장에 미치는 영향이 크지 않지만, 향후 추가적 출구전략 시행 시 모기지 금리 상승과 자금조달제약요인으로 작용해 주택 구매자에게 부담으로 작용할 가능성이 존재하므로 추이를 지속 살펴볼 필요

그림 2-21 | 미국의 30년물 모기지 금리 및 신규 모기지 대출액

(단위: %, 10억달러)



주: 30년물 모기지 금리는 2007년 1월 첫째주부터 2014년 1월 다섯 번째주까지 기간의 주간 자료임.  
 자료: 세인트루이스 연방준비은행; Inside Mortgage Finance.

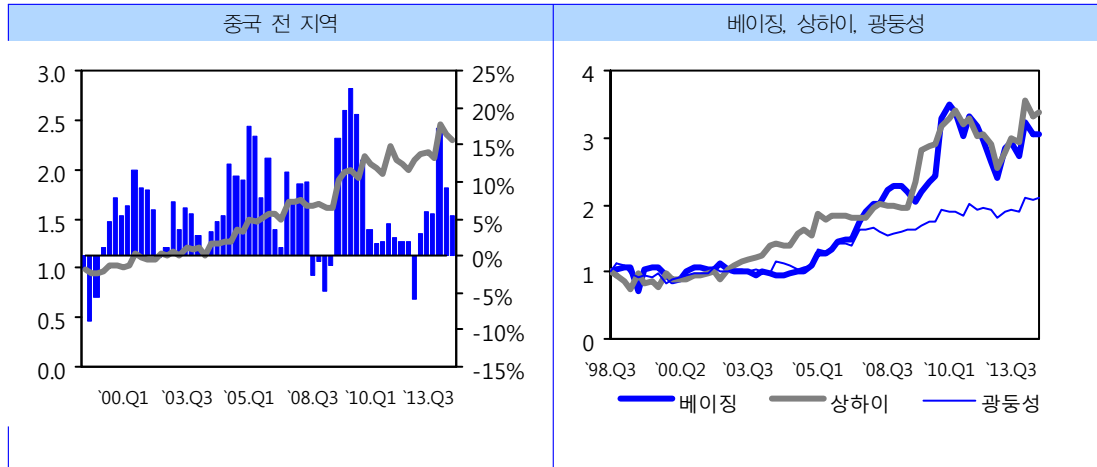
나. 중국 주택시장

■ 중국의 실질주택가격 증가율은 2013년 3/4분기 기준 전기대비 -3.2%를 기록하였고, 전년동기대비로는 5.4% 상승하여 전 분기(9.1%)보다 증가폭이 축소된 모습

- 지역별 주택가격 증가율은 전년동기대비 베이징 7.7%, 상하이 19.3%, 광둥성 9.3%를 기록함.

그림 2-22 | 중국의 실질주택가격 추이와 변화율

(단위: 실질주택가격 1998년 1/4분기=1, 전년동기대비 %)

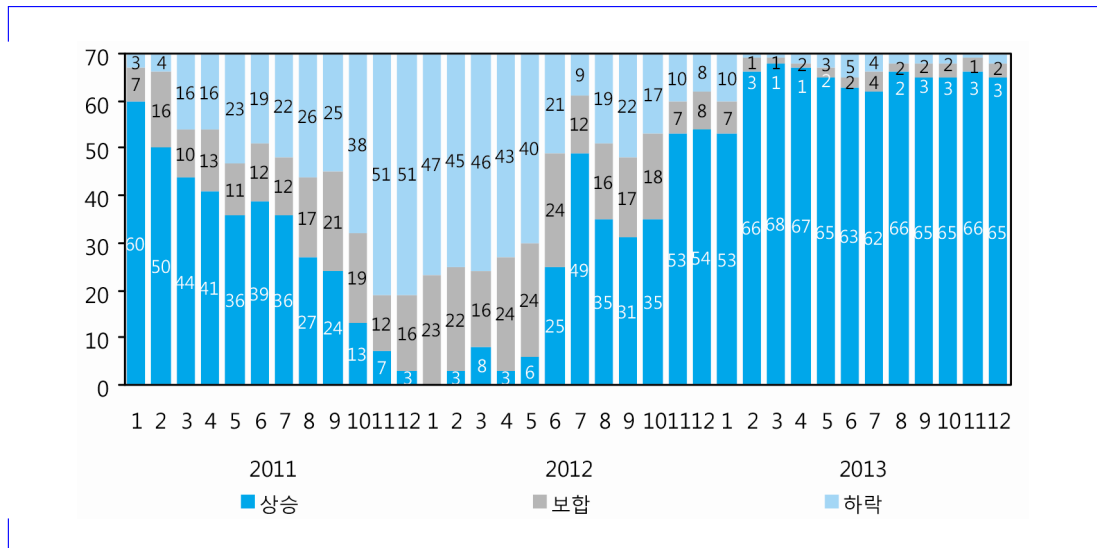


주: 실선 표시는 실질주택가격(좌축), 막대 표시는 전년동기대비 변화율(우축)을 나타냄.  
 자료: CEIC; IHS Global Insight

■ 2013년 12월 기준 중국의 70대 도시 중 전월대비 신규주택가격이 상승한 도시의 수는 65개로 전월(66개)보다 소폭 감소한 모습

그림 2-23 | 중국 70대 도시의 주택가격 변화 분포(2011년 1월~2013년 12월)

(단위: 도시 수)



자료: 중국 국가통계국.

- 중국은 2009년 1/4분기 이후 주요 도시 위주로 주택가격이 급등하였으나, 최근 미국 양적완화 축소에 따른 해외자본 유출 우려와 올해부터 시행 예정인 부동산세 확대 개편에 따라 향후 지속적인 모니터링필요
  - 베이징과 상하이의 실질주택가격 상승률은 2009년 1/4분기~2013년 1/4분기 중 56.3%와 52.4%로 급등하는 모습
  - 칭화대 중국과세계경제연구센터는 미국 양적완화 축소로 인한 중국 및 인근 지역의 해외자본 유출 가능성을 제기하였으며, 이는 주식시장뿐만 아니라 부동산시장의 해외자본 유출 가능성을 시사<sup>12)</sup>
  - 또한 중국정부는 부동산보유세 등 부동산가격 억제 정책을 금년 중에 본격 시행할 계획을 밝힘.

#### 다. 유럽 주택시장<sup>13)</sup>

- 유럽의 주요국 중에서 주택시장이 호황기에 속한 국가는 오스트리아, 프랑스, 노르웨이, 스위스이며, 2013년 3/4분기 실질주택가격 상승률은 전기대비 각각 3%, 1%, -2%, 1%임.<sup>14)</sup>
  - 오스트리아, 프랑스, 노르웨이, 스위스의 전년동기대비 증가율은 각각 6%, -2%, 0%, 5%임.<sup>15)</sup>

12) 『매일경제』 2014년 2월 4일 기사(<http://news.mk.co.kr/newsRead.php?year=2014&no=179119>).

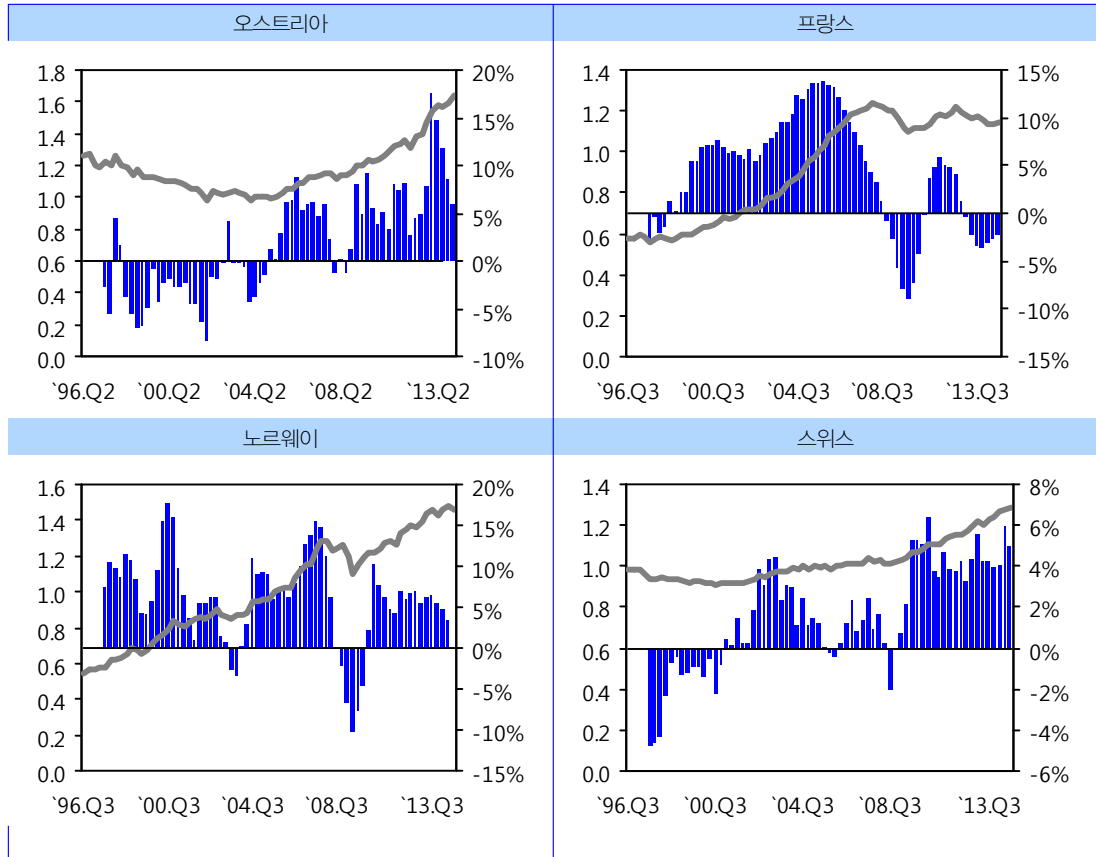
13) 국가 재정위기에 처한 국가(PIGS)의 주택시장은 침체된 상태(불황)를 유지하고 있으며, 그 외 국가들은 호황 및 안정(보합) 상태로 분류할 수 있음.

14) 오스트리아는 2013년 2/4분기 기준임.

15) 오스트리아는 2013년 2/4분기 기준임.

그림 2-24 | 유럽 주요국의 실질주택가격 추이 및 변화율(주택시장의 호황)

(단위: 실질주택가격 2005년 1/4분기=1, 전년동기대비 %)



주: 실선 표시는 실질주택가격(좌축), 막대 표시는 전년동기대비 변화율(우축)을 나타냄.  
 자료: BIS; OECD.

■ 현재 재정위기 상태인 국가(PIIGS<sup>16)</sup>)의 주택시장은 하락세를 지속하며 전반적으로 부진한 모습이며, 그리스, 포르투갈, 스페인, 아일랜드의 2013년 3/4분기 주택가격 상승률은 전기대비 각각 -6%, -1%, 0%, 4%를 기록함.<sup>17)</sup>

- 2013년 3/4분기의 주택가격 상승률은 스페인, 그리스, 포르투갈이 각각 전년동기대비 -6%, -16%, -4%를 기록<sup>18)</sup>하며 하락세를 유지
- 반면, 아일랜드의 주택가격은 2013년 2/4분기에 상승세로 반전한 이후 2013년 3/4분기에는 전년 동기대비 3%를 기록하여 전분기(1%)대비 상승폭이 확대됨.

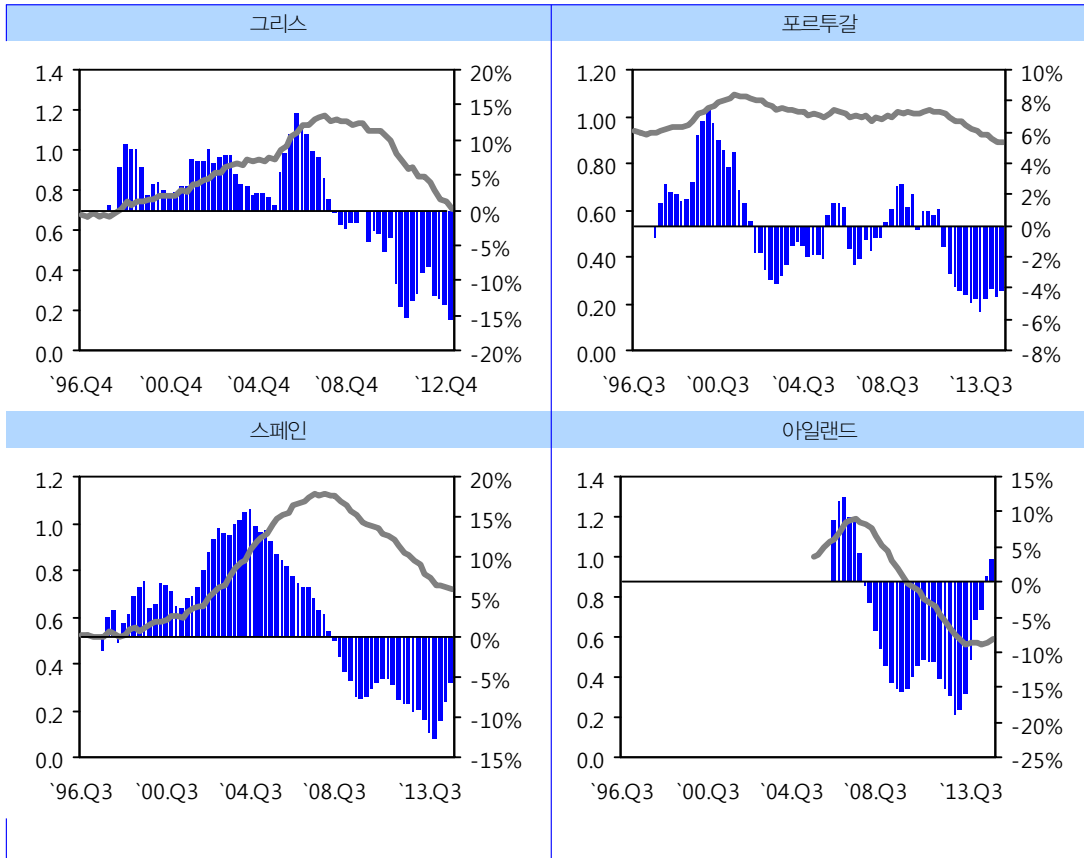
16) PIIGS는 포르투갈(Portugal), 이탈리아(Italy), 아일랜드(Ireland), 스페인(Spain), 그리스(Greece)임.

17) 그리스는 2012년 4/4분기 기준임.

18) 그리스는 2012년 4/4분기 기준임.

그림 2-25 | 유럽 주요국의 실질주택가격 추이 및 변화율(주택시장의 불황)

(단위: 실질주택가격 2005년 1/4분기=1, 전년동기대비 %)



주: 실선 표시는 실질주택가격(좌축), 막대 표시는 전년동기대비 변화율(우축)을 나타냄.  
 자료: BIS; OECD.

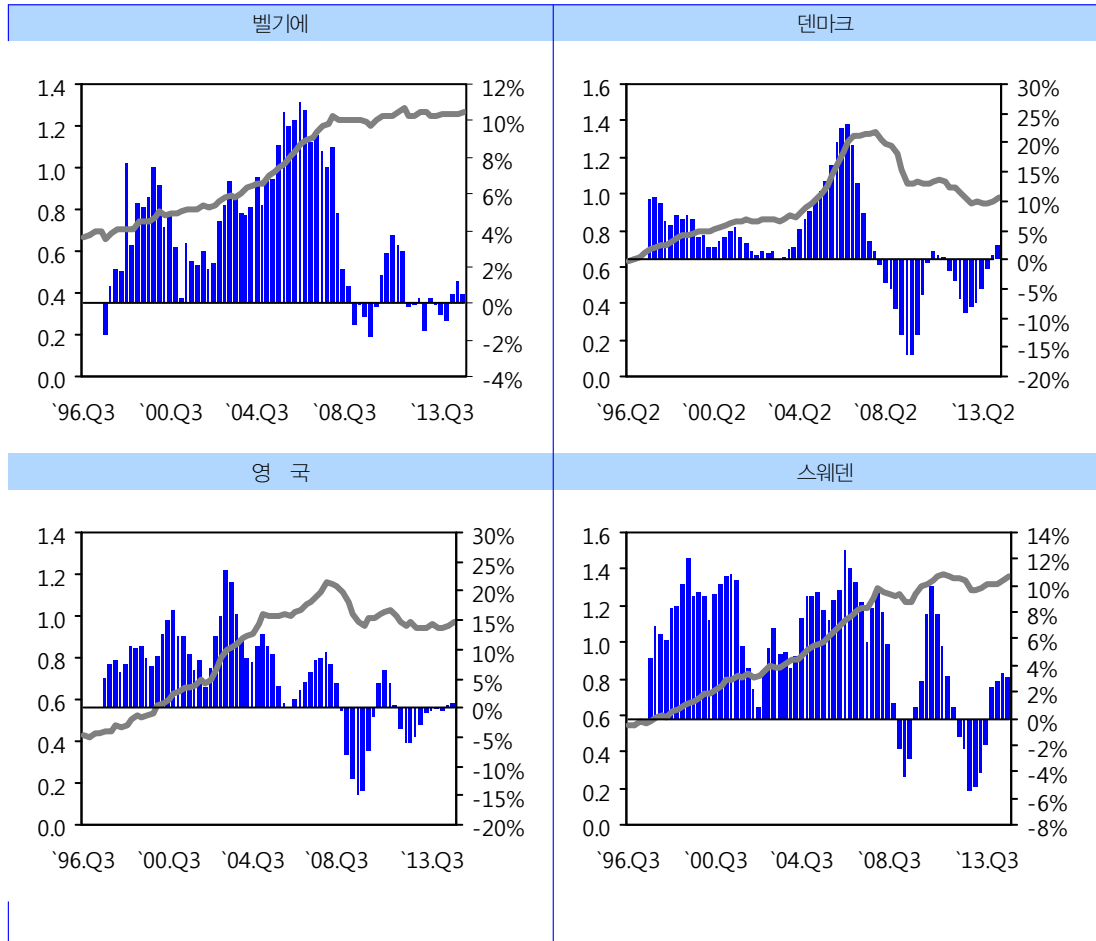
■ 주택시장이 안정적인 유럽 국가들 중에서 벨기에, 덴마크, 영국, 스웨덴의 2013년 3/4분기 실질주택가격 상승률은 전기대비 각각 1%, 2%, 2%, 2%임<sup>19)</sup>

- 벨기에의 실질주택가격은 소폭 상승하였으나, 전년동기대비 증가율은 0.4%로 전분기(1.2%)대비 증가폭이 소폭 축소
- 영국의 실질주택가격 증가율은 전년동기대비 0.9%로 전분기(0.3%)대비 증가폭이 소폭 확대

.....  
 19) 덴마크는 2013년 2/4분기 기준임.

그림 2-26 | 유럽 주요국의 실질주택가격 추이 및 변화율(주택시장의 안정 혹은 보합)

(단위: 실질주택가격 2005년 1/4분기=1, 전년동기대비 %)



주: 실선 표시는 실질주택가격(좌축), 막대 표시는 전년동기대비 변화율(우축)을 나타냄.  
 자료: BIS; OECD.

## 참고 문헌

- 건국대학교, 『RMG 보고서』(2013년 4/4분기), 2013.
- 국토교통부 보도자료, 2013. 12. 18.
- 금융감독원 보도자료, 2013. 12. 27.
- 조만 · 김경환, 『동아시아 대도시 주택가격 변동성의 비교 · 분석』, 한국개발연구원, 근간, 2014.
- 전국은행연합회, <http://www.kfb.or.kr>, 2013. 8. 16, 2013. 12. 16.
- 주택금융공사, 『주택금융월보』, 2013년 12월호, 2013.
- 한국감정원, 『수도권 월세가격동향조사』, 2013. 12.
- KCB, 『Orange Report』, 2013. 12.

## 〈데이터〉

- 미노동부, <http://www.bls.gov>, 2014년 1월 21일 기준 데이터.
- 부동산114, REPS, 2014년 1월 21일 기준데이터.
- 금융감독원 금융통계정보시스템, <http://fisis.fss.or.kr>, 2014년 1월 4일 기준 데이터.
- 세인트루이스 연방준비은행, <http://research.stlouisfed.org>, 2014년 2월 12일 기준 데이터.
- 온나라부동산포털, <http://www.onnara.go.kr>, 2014년 1월 21일 기준 데이터.
- 중국 국가통계국, <http://www.stats.gov.cn>, 2014년 1월 21일 기준 데이터.
- 통계청 KOSIS, <http://kosis.kr>, 2014년 1월 4일 기준 데이터.
- 한국은행 ECOS, <http://ecos.bok.or.kr>, 2014년 1월 4일 기준 데이터.
- BIS, <http://www.bis.org>, 2014년 1월 21일 기준 데이터.
- CEIC, CEIC Data Manager, 2014년 1월 21일 기준 데이터.

IHS Global Insight, <http://www.ihs.com>, 2014년 1월 21일 기준 데이터.

Inside Mortgage Finance, <http://www.insidemortgagefinance.com>, 2014년 2월 12일 기준 데이터.

KB 국민은행, <http://nland.kbstar.com>, 2014년 1월 4일 기준 데이터.

NAR, <http://www.realtor.org>, 2014년 1월 21일 기준 데이터.

OECD, <http://stats.oecd.org>, 2014년 1월 21일 기준 데이터.

S&P, <http://www.standardandpoors.com/home/en/ap>, 2014년 1월 21일 기준 데이터.

U.S. Census Bureau, <http://www.census.gov>, 2014년 1월 21일 기준 데이터.