

# 02

## 부동산시장 동향

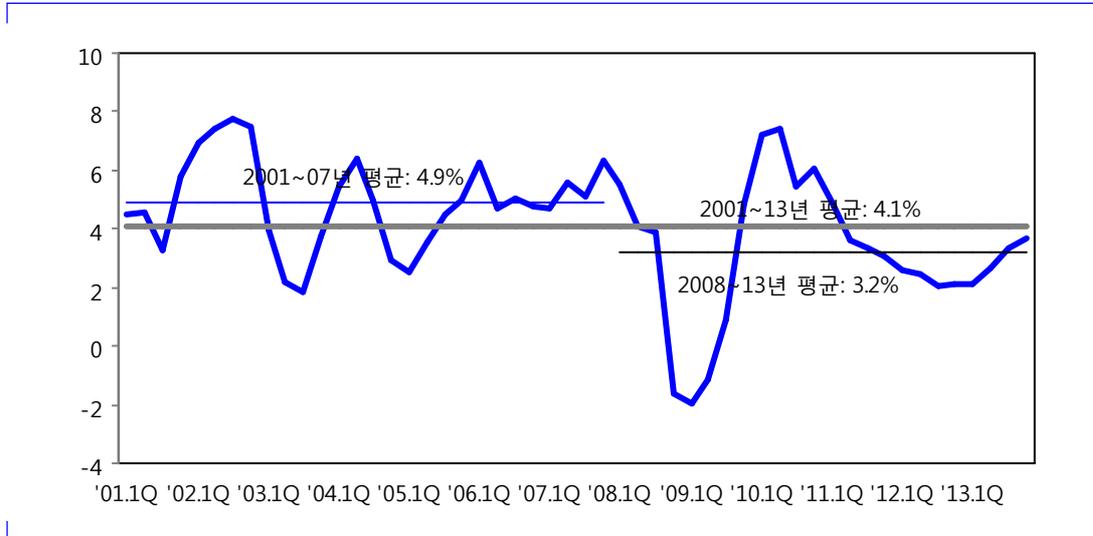
1. 거시 환경
2. 공급·거래량 동향
3. 가격 동향
4. 부동산대출 동향
5. 해외 부동산시장 동향

## 1. 거시 환경

- 2013년 4/4분기 거시경제의 주요 지표는 실물부문을 중심으로 완만한 회복세를 지속하는 모습
  - 실질 GDP<sup>1)</sup> 성장률은 2013년 2/4분기 이후 완만한 회복세를 지속하는 가운데, 전분기(3.4%)보다 증가폭이 소폭 확대된 전년동기대비 3.7% 증가
    - 2001~13년 중 경제성장률은 연평균 4.1%로 비교적 견조하였으나, 글로벌 금융위기 이후인 2009년에 크게 낮아졌다가 2013년에 높아지며 경기가 회복되는 모습

그림 2-1 | 2001~13년 실질 GDP 성장률

(단위: 전년대비, %)



자료: 한국은행

- 국내 소비지출은 전년동기대비 1.7% 증가하였으며, 2013년 1/4분기(0.8%) 이후 지속적으로 소폭의 증가세를 유지
  - 부문별로는 비내구재가 전년동기대비 3.3% 증가하여 전분기(1.4%)보다 증가폭이 확대된 반면,

1) 2000~13년 중 GDP 등의 국민계정통계가 새 국제기준인 「2008 국민계정체계」\* 이행 및 2010년 기준년 변경에 따라 개편되어, 이번 부동산동향에서는 개편된 국민계정통계를 사용함 자세한 내용은 한국은행 보도자료 「국민계정의 새로운 국제기준 이행 및 2010년 기준년 개편 결과」 (<http://www.bok.or.kr>) 참조 기준년 개편에 따른 주요 결과는 본문에 요약함.

\* 2008 SNA(System of National Accounts).

내구재는 전년동기대비 1.7% 감소하며 전분기(-0.1%)보다 감소폭이 확대된 모습

- 한편, 서비스부문은 전분기(1.3%)와 유사한 전년동기대비 1.5% 증가

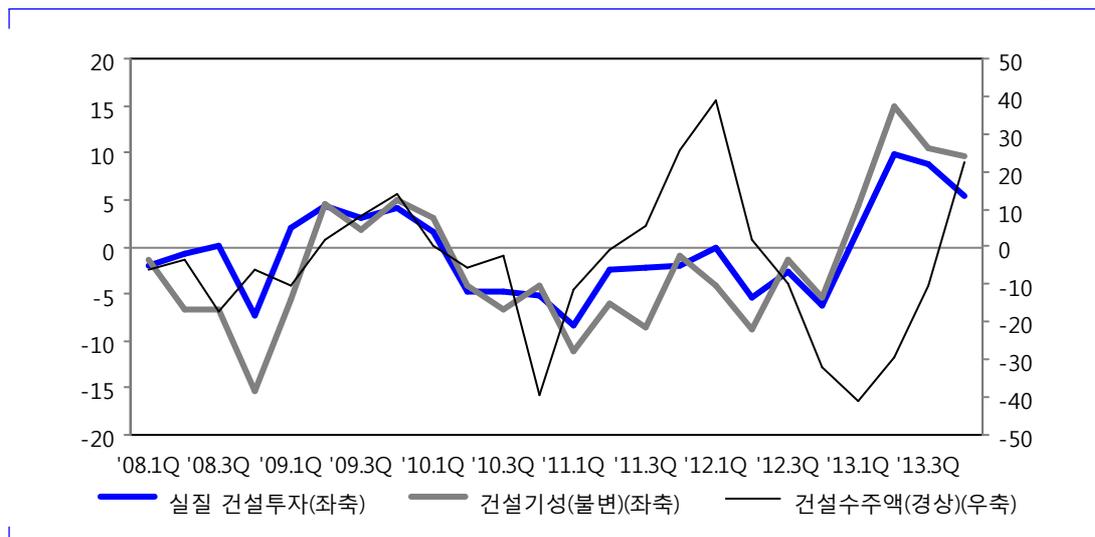
- 2014년 1/4분기 소비자물가지수는 전년동기대비 1.1%가 상승하였고, 3년 만기 국고채 금리는 전분기(2.90%)와 유사한 2.87%를 기록

■ 2013년 4/4분기 건설투자는 주거용 건물투자를 중심으로 비교적 양호한 증가세를 지속하며 전년 동기대비 5.4%의 증가율을 기록하였으나, 2012년 8월 이후 지속됐던 건설수주의 감소세가 향후 건설투자의 증가세를 제약할 가능성이 있음.

- 주거용 건설투자는 전년동기대비 18.7%의 비교적 높은 증가율을 기록하며 건설투자의 전반적인 증가세를 이끈 것으로 보임.
- 토목건설은 전년동기대비 1.6%가 증가하며 전분기(5.4%)보다 증가폭이 축소된 모습
- 건설기성액은 2013년 1월부터 14개월 연속 증가세를 유지하며 2014년 2월 기준 전년동월대비 6.3%의 증가율을 기록하였으나 증가폭은 감소
  - 공중별로는 건축공사가 전년동월대비 19.5%의 높은 증가율을 기록한 반면, 토목공사는 실적이 감소하며 11.0% 감소
- 한편, 2014년 2월 기준 건설수주는 전년동월대비 17.6%의 양호한 증가세를 이어갔으나, 2012년 8월 이후 14개월간 지속되었던 감소세가 향후 건설투자의 회복세를 제약할 가능성

그림 2-2 | 실질 건설투자 및 건설기성(불변), 건설수주액 증가율 추이

(단위: %)

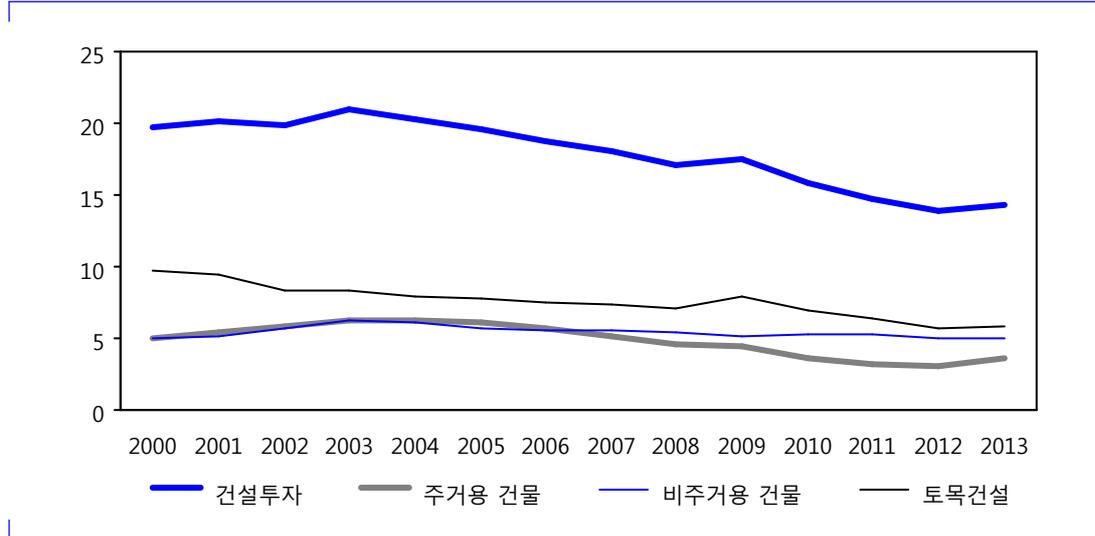


자료: 한국은행, 통계청

- 건설투자가 국내총생산에서 차지하는 비중은 2013년 실질 기준 14.4%이며, 2003년 이후 감소하는 추세

그림 2-3 | GDP 대비 건설투자 비중 추이

(단위: %)



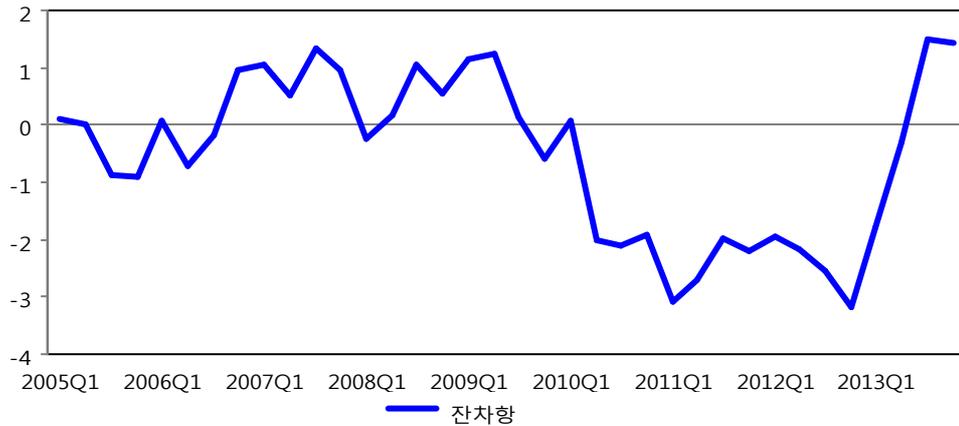
자료: 한국은행

- 건설투자모형의 잔차항은 2013년 1/4~3/4분기 동안 기준선인 '0'보다 2~7% 정도 상회하는 수준이었으며, 2013년 4/4분기에는 상회에서 하회로 전환

- 건설투자모형의 분석에 따르면, 2013년 1/4분기 이후 기준선인 '0'을 상회하던 잔차항 추이가 4/4분기에 하회로 전환하였으며, 이는 향후 건설투자의 증가세가 둔화될 가능성이 있음을 시사
  - 건설투자모형은 건설투자 증가율의 함수로서 전분기 건설투자금액 증가율, GDP 증가율, 건축착공면적 증가율, 건설수주액 증가율, BSI 건설지수를 설명변수로 포함
  - 최근 국민계정의 기준년이 2010년으로 개편됨에 따라, 이전의 분석기간과 달리 이번 건설투자모형의 분석기간은 2000년 1/4분기부터 2013년 4/4분기까지임.

그림 2-4 | 건설투자모형에 의한 잔차항 추이 (2005년 이후 4Q 이동평균)

(단위: 전년동기대비 %)



### ※ 참고 새 국민계정 이행 및 기준년 개편의 주요 결과

■ 2001~12년 중 실질 GDP의 연평균 성장률(신계열)은 기준년 개편으로 구계열 성장률 3.9%에 비해 0.3%p 상승한 4.2% 기록

- 새 국제기준(2008 SNA)의 적용에 따라 종전에 비용으로 처리되던 R&D 등이 자산으로 처리되며 자산 범위가 확대된 것이 가장 큰 변화
  - R&D, 오락·문화작품 및 예술품 원본 등 지식재산생산물(intellectual property products)과 무기시스템이 포함됨.
  - 이에 따른 분류체계의 변경으로 총고정자본형성에 지식생산물투자 항목 신설

표 2-1 | 실질 GDP 성장률 신·구계열

(단위: %, %p)

	2001	2004	2005	2007	2008	2009	2010	2012	연평균 (01~12년)
신계열 (A)	4.5	4.9	3.9	5.5	2.8	0.7	6.5	2.3	4.2
구계열 (B)	4.0	4.6	4.0	5.1	2.3	0.3	6.3	2.0	3.9
(A-B, %p)	+0.5	+0.3	-0.1	+0.4	+0.5	+0.4	+0.2	+0.3	+0.31
실질 R&D 성장률	19.7	10.8	2.8	11.9	8.2	7.3	12.1	9.5	8.3
(실질 R&D 기여도)	(+0.4)	(+0.3)	(+0.1)	(+0.3)	(+0.2)	(+0.2)	(+0.4)	(+0.3)	(+0.2)

주: 2001~12년 중 평균.

자료: 한국은행 보도자료 재인용.

■ 지출구조 측면에서 총고정자본형성(28.3% → 30.5% + 2.2%p) 비중은 상승하였으나, 이는 R&D 등 자산 확대의 영향임.

- 건설투자 등은 R&D 부문의 상승에 대한 반사효과 등으로 하락

표 2-2 | 2010년 기준년의 경제구조

(단위: %, %p)

	2010년 (신)	2005년 (구)	(신-구, %p)
[지출구조]			
총고정자본형성	30.5	28.3	+2.2
설비투자	9.6	10.0	-0.4
건설투자	15.9	16.6	-0.7
지식재산생산물투자	5.0	1.6	+3.4

자료: 한국은행, 보도자료 재인용.

## 2. 공급·거래량 동향

### 가. 주택거래량 동향

- 2014년 3월 기준 전국 아파트 거래량은 전월대비 4.7%가량 증가하였고, 전년동월대비 43.7% 증가
  - 전국 기준 2014년 3월 아파트 거래량은 9만 413건으로 전국적으로 전년동월대비 증가
    - 전국 기준 아파트 거래량은 2014년 3월 장기평균 대비 강세로 지난 분기의 강보합세에서 전환
    - 수도권(서울, 인천, 경기) 거래량은 3만 8,854건으로 장기평균(3만 1,505건) 대비 강세로 지난 분기의 강보합세에서 전환되었고, 비수도권(지방광역시)에서는 2만 4,275건으로 지난 분기의 강세 유지
    - 서울의 경우 전년동월대비 74.9% 증가하였고, 특히 강북에서 88.2% 증가(표 2-3 참조)
    - 6개 광역시의 거래량 증가율은 36.2%로 지난 분기의 26.6%에 비해 증가폭 확대(표 2-3 참조)
  
- 2014년 2월 기준 전국 전월세 거래량은 전국적으로 증가하며 전년동월대비 6.2%가 증가한 14만 4,492건을 기록(표 2-4 참조)
  - 서울지역은 전년동월대비 3.9% 증가하였고, 경기지역도 7.7% 증가
  - 6개 광역시의 경우도 모두 증가하였으며, 특히 광주가 21.6%, 대구와 대전이 12.1% 증가
  - 한편, 전국의 미분양 주택 수는 6개월 연속 감소세를 지속하며 2월 기준 5만 2,391호를 기록
    - 일부 지역(인천, 제주)에서 신규 미분양이 발생하였지만, 경기, 부산, 경남(각각 6,760호, 1,917호, 1,460호) 지역에서 기존 미분양이 크게 해소됨.

표 2-3 | 아파트 거래량 및 주택 재고량에 대한 기초통계

(단위: 호수)

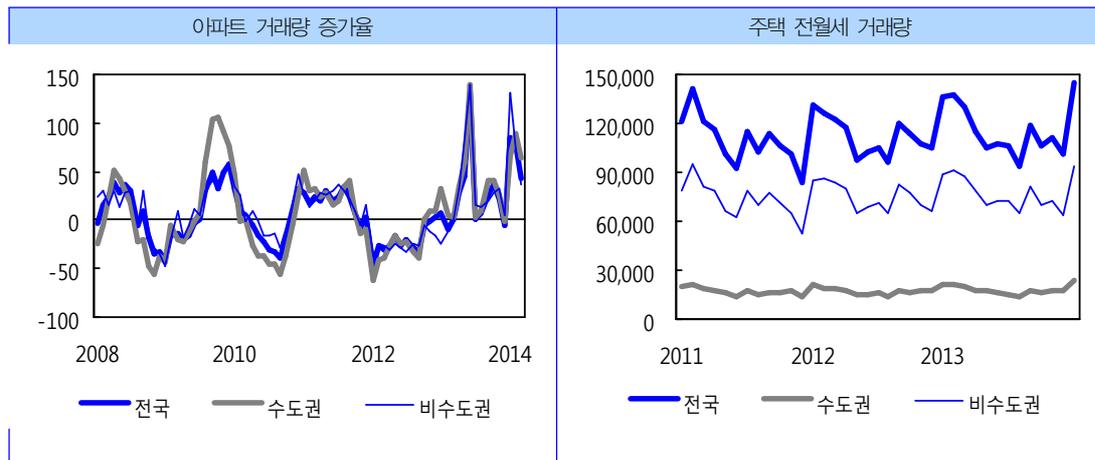
	아파트 거래량(2014년 3월)					주택재고량(2012년 말)			
	총거래량 (A)		전년 동월 대비 (%)	전월 대비 (%)	장기 평균 (B)	장기 평균 대비 거래량 (A/B)	총호수 (1,000호)		인구 1,000명당 호수
전국	90,413	(100%)	43.7	4.7	71,051	1.27	18,551	(100%)	372.7
서울	11,925	(13%)	74.9	19.6	8,004	1.49	3,498	(18.9%)	348.9
강남	6,544	(7%)	65.2	13.9	4,140	1.58	-	-	-
강북	5,381	(6%)	88.2	27.5	3,864	1.39	-	-	-
경기도	21,822	(24%)	66.7	12.0	17,519	1.25	4,060	(21.9%)	344.4
6개 광역시	29,382	(32%)	36.2	3.3	22,720	1.29	4,761	(25.7%)	369.6
부산	7,330	(8%)	24.6	11.1	5,815	1.26	1,297	(7.0%)	374.4
대구	5,974	(7%)	25.9	-6.9	4,321	1.38	918	(4.9%)	370.6
인천	5,107	(6%)	36.1	2.6	4,274	1.19	1,003	(5.4%)	364.7
광주	3,883	(4%)	26.0	-12.7	3,291	1.18	557	(3.0%)	369.9
대전	3,674	(4%)	68.7	19.6	2,587	1.42	572	(3.1%)	374.7
울산	3,414	(4%)	77.1	16.6	2,431	1.40	414	(2.2%)	374.6

- 주: 1) 장기평균은 2006년 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 주택 전월세 거래량

(단위: % 건)



자료: 국토교통부: 부동산114(REPS).

표 2-4 | 지역별 전월세 거래량

(단위: 건, 전년동월대비 %)

	2013				2014	
	9	10	11	12	1	2
전 국	94,199 (-1.5)	118,970 (-0.4)	106,027 (-6.5)	110,789 (3.0)	101,605 (-3.3)	144,492 (6.2)
서 울	30,781 (1.8)	38,050 (-2.7)	32,555 (-11.7)	34,606 (2.2)	31,369 (-5.7)	47,224 (3.9)
강 북	13,889 (0.2)	17,156 (-4.1)	14,586 (-13.4)	14,877 (0.1)	13,810 (-6.2)	21,185 (4.0)
강 남	16,892 (3.2)	20,894 (-1.6)	17,969 (-10.3)	19,729 (3.8)	17,559 (-5.3)	26,039 (3.9)
경기도	27,896 (-3.3)	34,843 (-3.2)	31,094 (-7.3)	31,658 (4.2)	26,925 (-4.0)	38,746 (7.7)
6개 광역시	19,366 (-3.1)	25,842 (5.4)	23,055 (-1.5)	24,041 (2.3)	22,519 (-0.8)	31,278 (8.4)
부 산	5,128 (-2.6)	6,871 (5.5)	6,316 (-3.5)	6,779 (2.1)	6,212 (-4.2)	8,749 (6.1)
대 구	2,658 (1.5)	3,705 (6.3)	3,332 (-0.4)	3,555 (-3.9)	3,431 (8.4)	4,708 (12.1)
인 천	5,955 (-5.0)	7,735 (4.0)	6,558 (-0.6)	6,049 (1.8)	5,113 (-4.8)	7,158 (2.0)
광 주	1,765 (-0.2)	2,324 (6.1)	2,171 (3.6)	2,291 (13.0)	2,381 (9.5)	3,055 (21.6)
대 전	2,495 (-5.3)	3,438 (8.6)	3,043 (-2.5)	3,607 (6.2)	3,588 (0.9)	5,537 (12.1)
울 산	1,365 (-4.5)	1,769 (1.9)	1,635 (-3.5)	1,760 (-1.4)	1,794 (-7.4)	2,071 (7.6)

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)

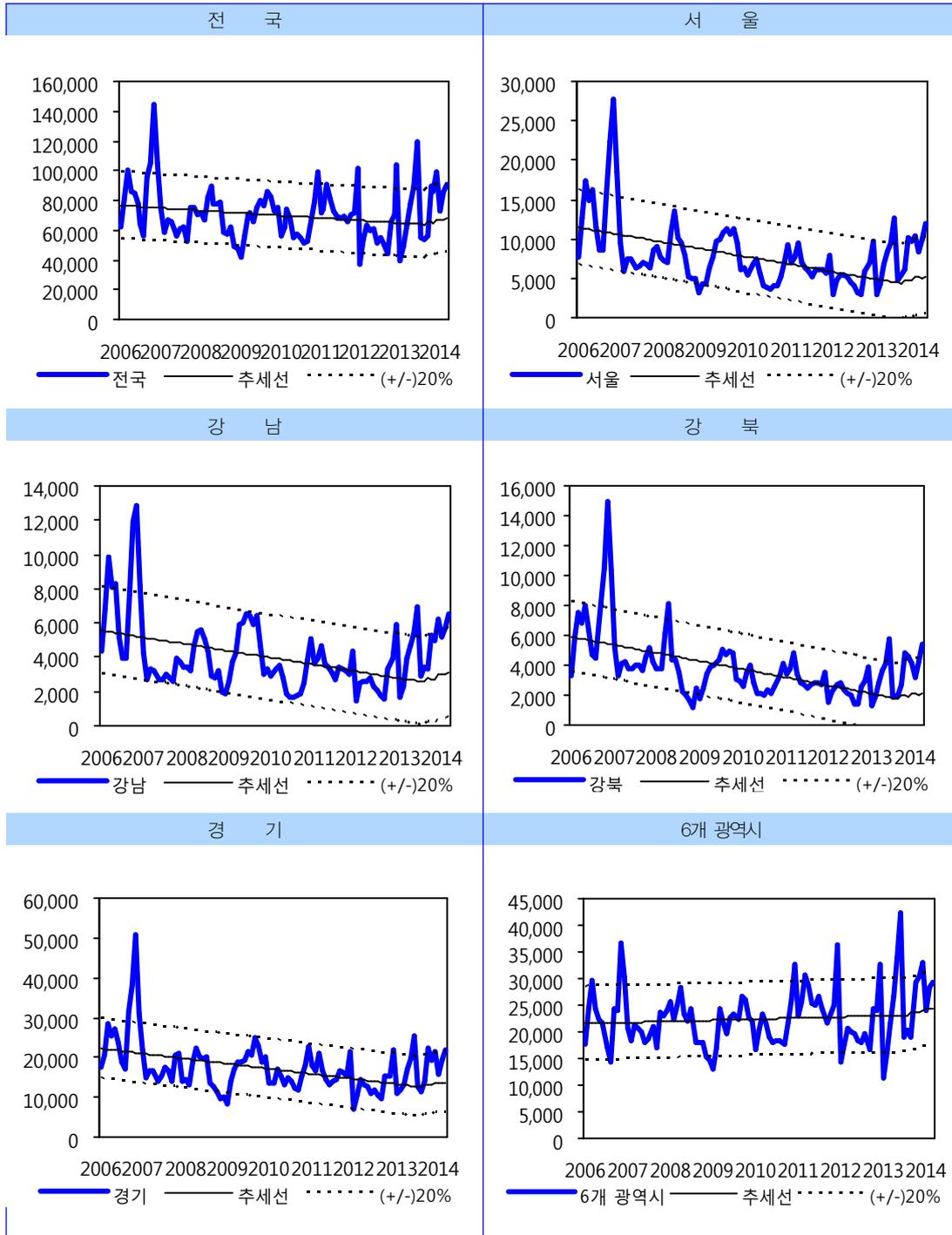
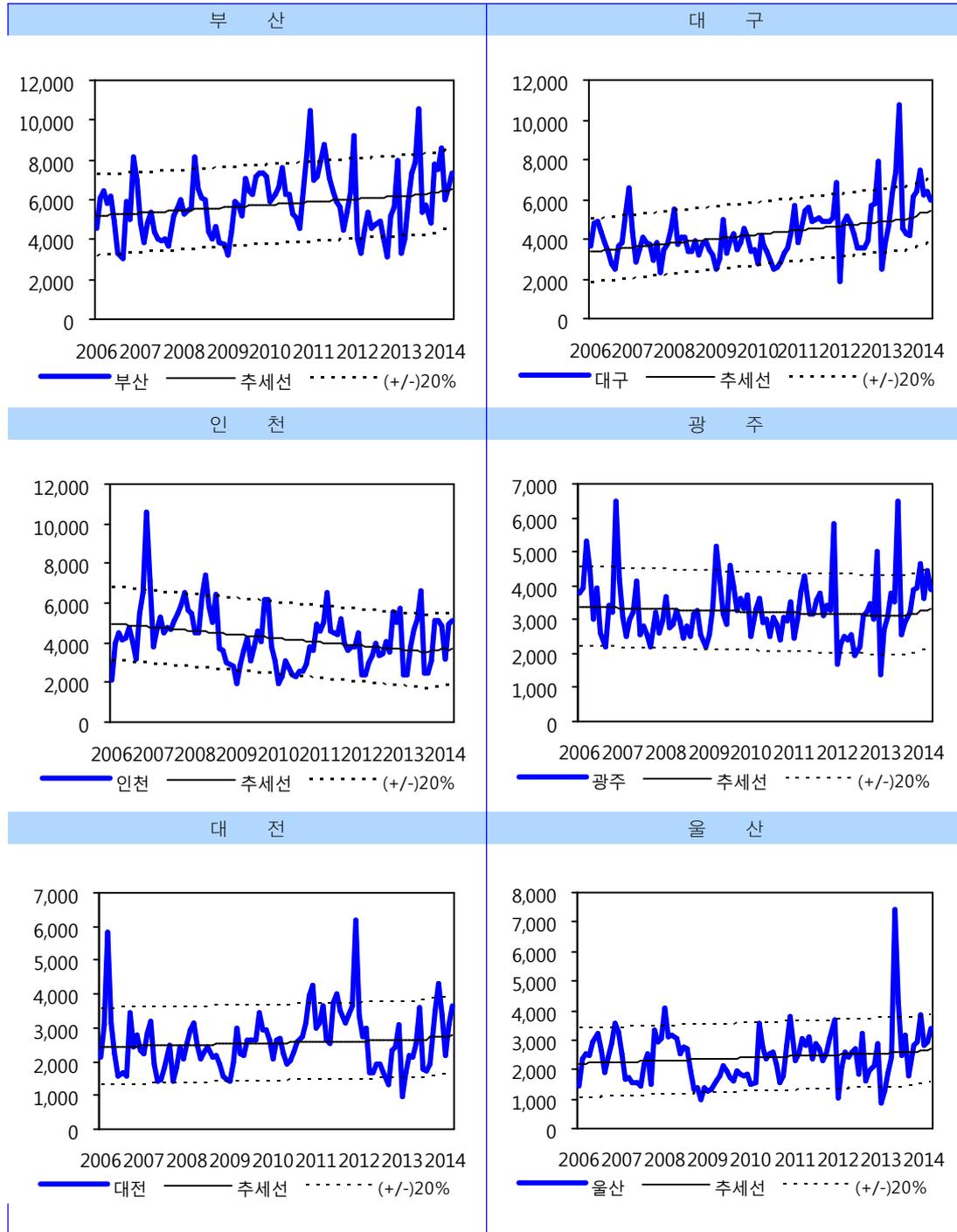


그림 2-6 | 의 계속

(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

■ 2014년 3월 아파트 입주물량은 1만 7천호로 장기평균(2만 4천호)을 하회하는 수준

- 2014년 3월 기준 아파트 입주물량은 전국적으로 전년동월대비 86.7% 증가
- 서울지역의 입주실적은 3,876호로 장기평균(3,923호)에 근접
- 6개 광역시의 추이는 인천, 대전, 울산에서 지역별 장기평균을 상회하는 수준

■ 2013년 4/4분기의 주택건설 인·허가 실적은 전분기대비는 회복하였으나, 전년동기와 대비하여 부진한 모습

- 2013년 4/4분기 전국 주택건설 인·허가 실적은 전분기대비 54.5%가 증가하였으나, 전년동기대비는 26.1% 감소
  - 서울과 경기도는 전년동기대비 각각 9.4%, 46.1% 감소하였고, 6개 광역시는 0.7% 증가(표 2-5 참조)

표 2-5 | 입주물량 및 인·허가 실적에 대한 기초통계

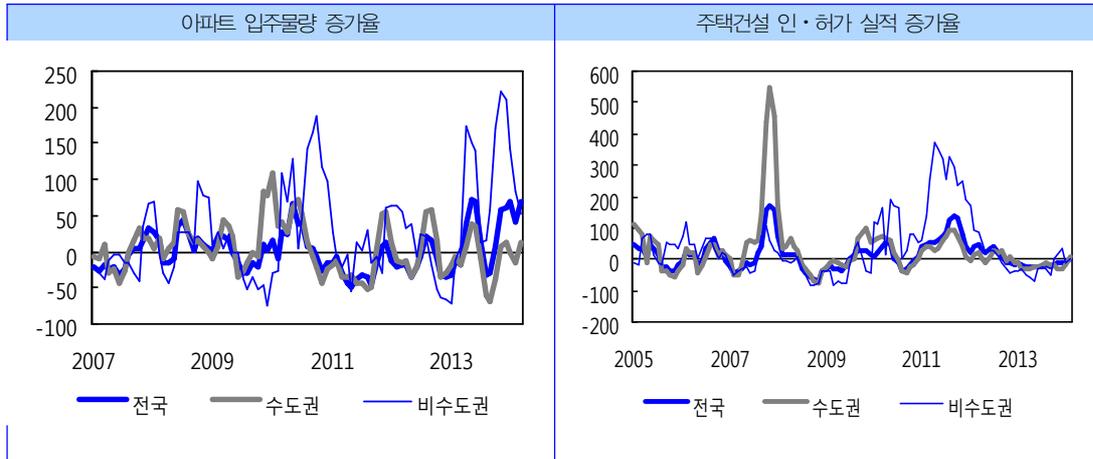
(단위: 호수)

	아파트 입주물량(2014년 3월)					인·허가 실적(2013년 4/4분기)				
	총입주량 (E)	전년 동월 대비 (%)	전월 대비 (%)	장기 평균 (F)	장기 평균 대비 물량 (E/F)	총발행호수 (A)	전년 동기 대비 (%)	전분기 대비 (%)	장기 평균 (B)	장기 평균 대비 발행량 (A/B)
전국	16,960 (100%)	86.7	-23.0	23,839	0.71	157,750 (100%)	-26.1	54.5	122,989	1.28
서울	3,876 (23%)	1,887.7	7.6	3,923	0.99	23,210 (14.7%)	-9.4	-7.4	19,844	1.17
강남	3,318 (20%)	-	35.2	2,118	1.57	-	-	-	-	-
강북	558 (3%)	186.2	-51.4	1,805	0.31	-	-	-	-	-
경기도	559 (3%)	-79.2	-87.6	7,563	0.07	37,105 (23.5%)	-46.1	58.1	34,963	1.06
6개 광역시	5,195 (31%)	33.1	-30.1	6,196	0.84	36,308 (23.0%)	0.7	150.2	30,917	1.17
부산	437 (3%)	-81.6	-64.1	1,518	0.29	10,682 (6.8%)	4.9	134.9	8,121	1.32
대구	323 (2%)	-	-73.1	1,214	0.27	12,172 (7.7%)	60.6	273.0	5,375	2.26
인천	2,082 (12%)	64.6	685.7	1,359	1.53	7,336 (4.7%)	-30.1	201.1	8,469	0.87
광주	303 (2%)	17.4	-52.3	844	0.36	3,451 (2.2%)	-23.2	362.6	3,438	1.00
대전	957 (6%)	-	-66.5	738	1.30	1,351 (0.9%)	-20.5	-17.4	2,816	0.48
울산	1,093 (6%)	-	-13.6	523	2.09	1,316 (0.8%)	-17.7	-30.2	2,698	0.49

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: 온나라부동산 포털.

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

■ 주택매매시장의 거래량 동향에 대한 RMG 모니터링 그룹의 인식은 다음과 같음.

- 서울 강남지역은 개포지역을 제외하고는 전반적으로 전세의 매매수요 전환과 급매물 위주로 매매 거래가 증가
- 서울 강북지역은 급매물 위주의 매물이 성사되며 거래량이 소폭 증가되는 추세이며, 전반적으로 전년동기보다는 거래가 크게 증가한 모습
- 경기 남부지역은 소형평형 위주에서 점차 중·대형 평형까지, 역세권지역 위주의 거래에서 일반 지역까지 매매거래가 확산되는 추세
- 경기 북부지역은 파주지역에서 급매물 소진 후 일반매물까지 점차 매수세가 확산되고 김포지역의 주택매매가 소폭 증가한 반면, 고양시의 경우 지난 분기 대비 거래가 감소한 모습
- 인천지역은 지난 4/4분기 이후 급매물이 전량 소진되고 대형평형 거래빈도도 증가하는 등 전반적으로 거래가 활발한 모습
- 부산·울산·경남 지역의 경우 지속적인 가격 상승과 거래량 또한 전반적으로 증가하는 모습
- 대구·경북 지역 매매거래량은 신규분양시장의 호조 등으로 소폭 감소
- 충청·강원지역은 지역마다 차이는 있으나 전반적으로 증가하는 모습
  - 대전지역은 최근 도시개발사업 추진에 대한 관심이 높아지는 등 지난해에 비해 거래가 크게 증가하는 모습
  - 천안·아산 지역의 소형평형 아파트는 매물이 많지 않아 거래 자체가 쉽지 않은 상황이지만, 전반적으로 소형평형과 중형평형의 수요 증가로 거래량이 증가하면서 대형평형까지 점차 거래가 이루어지고 있는 상황
- 광주·전라 지역의 경우 전반적으로 보합과 약보합을 보이고 있음.
  - 전주시와 군산시의 매매 거래량은 전분기대비 비슷하거나 다소 하락한 모습이며, 광주시의 경우 전세 공급물량이 적고 전세가비율이 높아 전세수요가 매매로 전환되면서 지난 분기 대비 소폭 증가

.....

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.

### 3. 가격 동향

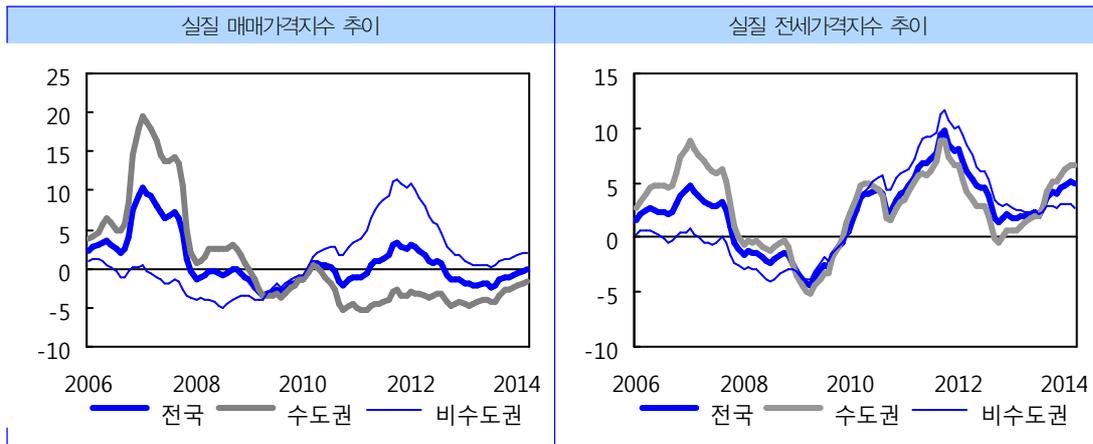
#### 가. 주택매매가격 동향

■ 2014년 3월 기준 실질<sup>3)</sup> 주택매매가격은 하락폭이 둔화되는 가운데, 전년동월대비 0.2% 하락하여 2012년 9월 이후의 하락세를 이어가는 모습

- 실질 주택매매가격 상승률은 장기평균<sup>4)</sup>인 -0.40%보다 소폭 높은 수준으로, 지난 분기의 약보합세에서 강보합세로 전환한 모습
  - 수도권(서울, 인천, 경기)이 장기평균(-0.29%) 대비 약보합세를 지속한 반면, 비수도권(지방광역시)은 장기평균(-0.95%) 대비 강보합세 유지
- 서울은 강북(-2.0%)지역을 중심으로 전년동월대비 1.7% 하락한 반면, 6개 광역시는 비교적 높은 상승세를 지속하는 대구를 중심으로 전년동월대비 8.5% 상승한 모습
- 규모별로는, 전국적으로 대형의 하락세가 지속되는 가운데 소형은 소폭의 상승세를 이어갔고, 광역시는 대형과 중형, 소형의 모든 평형에서 상승세를 지속하는 모습

그림 2-8 | 지역별 실질 매매가격지수 및 실질 전세가격지수 추이

(단위: %)



자료: KB국민은행, 한국은행

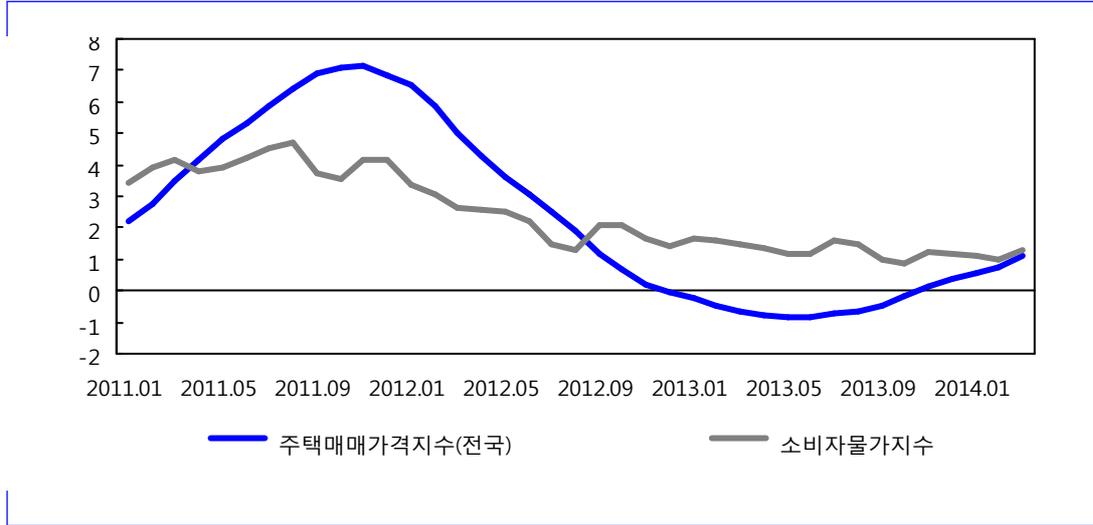
3) 실질 주택매매가격지수 및 실질 주택전세가격지수는 명목 가격지수를 소비자물가지수(CPI)로 나눈 값임.

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

- 명목 주택매매가격의 전년동월대비 상승률은 2012년 9월 이후 소비자물가 상승률을 하회한 이래로 차이가 점점 커졌으나, 최근 소비자물가 상승률과 비슷한 수준
  - 소비자물가의 전년동월대비 상승률은 2014년 3월 기준 1.3%이며, 동월 명목 주택매매가격은 전년동월대비 1.1% 상승

그림 2-9 | 주택매매가격지수와 소비자물가지수 추이

(단위: 전년동월대비, %)



자료: KB국민은행; 한국은행

표 2-6 | 실질 주택매매·전세가격지수의 기초통계량(2014년 3월 기준)

	전년동월대비(%)				(계절조정) 전월대비(%)			
	장기평균 <sup>2)</sup>	3월	[80% 신뢰구간]	현재 추세	3월	[80% 신뢰구간]	현재 추세	
<b>실질<sup>1)</sup> 주택매매가격지수</b>								
전국	1.5	-0.2	[-6.2, 5.8]	↘	-0.3	[-10.6, 10.1]	↘	
서울	2.6	-1.7	[-10.6, 7.2]	↘	-1.2	[-15.1, 12.7]	↘	
강남	3.7	-1.4	[-12.6, 9.9]	↘	-0.9	[-17.8, 16.0]	↘	
강북	1.3	-2.0	[-9.2, 5.2]	↘	-1.6	[-13.4, 10.3]	↘	
경기도	0.1	-1.6	[-10.8, 7.7]	↘	-0.8	[-15.7, 14.1]	↘	
6개 광역시	1.0	1.0	[-4.1, 6.1]	↗	0.2	[-8.6, 9.0]	↗	
부산	0.8	-0.8	[-7.8, 6.1]	↘	-2.1	[-12.3, 8.1]	↘	
대구	0.4	8.5	[1.7, 15.2]	↗	7.8	[-2.6, 18.2]	↗	
인천	1.6	-2.3	[-12.1, 7.4]	↘	-0.3	[-13.9, 13.4]	↘	
광주	-0.3	1.0	[-4.9, 6.8]	↗	-1.3	[-10.6, 8.0]	↘	
대전	1.2	-0.4	[-7.8, 7.1]	↘	-1.3	[-13.4, 10.8]	↘	
울산	1.8	0.8	[-5.4, 7.0]	↗	-1.6	[-12.2, 9.0]	↘	
<b>실질 주택전세가격지수</b>								
전국	2.7	4.9	[-2.7, 12.4]	↗	2.6	[-7.8, 13.0]	↗	
서울	3.1	6.3	[-3.3, 15.9]	↗	4.0	[-8.7, 16.7]	↗	
강남	3.6	6.9	[-3.3, 17.1]	↗	4.7	[-8.6, 18.1]	↗	
강북	2.6	5.7	[-3.6, 15.0]	↗	3.2	[-9.4, 15.8]	↗	
경기도	1.9	7.3	[0.5, 14.2]	↗	3.6	[-7.5, 14.6]	↗	
6개 광역시	2.4	3.2	[-4.0, 10.5]	↗	1.1	[-8.7, 11.0]	↗	
부산	2.2	0.2	[-8.1, 8.5]	↗	-2.8	[-13.8, 8.2]	↘	
대구	1.9	7.1	[-1.8, 15.9]	↗	4.2	[-7.8, 16.1]	↗	
인천	2.8	5.3	[-5.5, 16.0]	↗	5.9	[-7.5, 19.3]	↗	
광주	1.4	1.6	[-4.1, 7.2]	↗	-0.9	[-9.9, 8.2]	↘	
대전	3.2	3.3	[-5.5, 12.1]	↗	-1.6	[-15.7, 12.5]	↘	
울산	2.7	1.2	[-5.3, 7.8]	↗	-1.3	[-12.2, 9.6]	↘	

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

2) 장기평균 전체는 2000년부터 현재까지의 전년동월대비 증가율의 평균임.

3) 2000년 1월부터 2014년 3월의 전국 실질 주택매매가격지수 전년동월대비/전월대비 증가율의 표준편차는 4.7/8.1임.

자료: KB국민은행; 한국은행.

표 2-7 | 규모별 실질 주택매매·전세가격지수의 기초통계량(2014년 3월 기준)

(단위: 전년동월대비 %)

		장기평균 <sup>2)</sup>	3월	[80% 신뢰구간]		현재 추세
<b>실질<sup>1)</sup> 주택매매가격지수</b>						
대형	전국	-3.2	-1.4	[-3.2, 0.4]		↘
	서울	-4.6	-2.4	[-4.8, 0.0]		↘
	6개 광역시	-0.7	0.3	[-2.5, 3.1]		↗
중형	전국	-0.5	0.0	[-2.7, 2.7]		↗
	서울	-3.3	-1.7	[-3.8, 0.5]		↘
	6개 광역시	1.9	1.2	[-3.4, 5.8]		↗
소형	전국	0.4	0.3	[-1.9, 2.5]		↗
	서울	-1.9	-1.2	[-3.7, 1.4]		↘
	6개 광역시	1.8	1.0	[-2.4, 4.4]		↗
<b>실질 주택전세가격지수</b>						
대형	전국	1.4	4.4	[0.1, 8.7]		↗
	서울	1.7	5.5	[0.4, 10.5]		↗
	6개 광역시	1.9	2.9	[-1.3, 7.2]		↗
중형	전국	3.5	5.8	[0.7, 10.8]		↗
	서울	3.1	7.2	[1.8, 12.5]		↗
	6개 광역시	4.1	4.0	[-0.9, 9.0]		↗
소형	전국	3.2	4.3	[0.4, 8.2]		↗
	서울	2.7	6.0	[2.5, 9.5]		↗
	6개 광역시	3.3	2.7	[-1.0, 6.4]		↗

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㎡, 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 2-8 | 지역별 (연간)보증금월세전환율(월세이율) 추이

(단위: %)

	2013										2014		
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	
수도권	10.0	10.0	10.0	9.8	9.7	9.7	9.6	9.6	9.5	9.5	9.4	9.4	
서울	9.6	9.6	9.6	9.5	9.4	9.4	9.2	9.1	9.1	9.0	9.0	9.0	
	강북	10.1	10.0	10.0	9.8	9.7	9.7	9.6	9.5	9.5	9.4	9.4	
	강남	9.4	9.2	9.2	9.1	9.1	9.0	9.0	8.9	8.8	8.8	8.6	8.6
경기	10.3	10.3	10.3	10.2	10.2	10.1	10.1	10.0	10.0	9.8	9.8	9.7	
인천	11.2	11.2	11.0	11.0	10.9	10.9	10.8	10.7	10.7	10.6	10.6	10.4	

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=100)

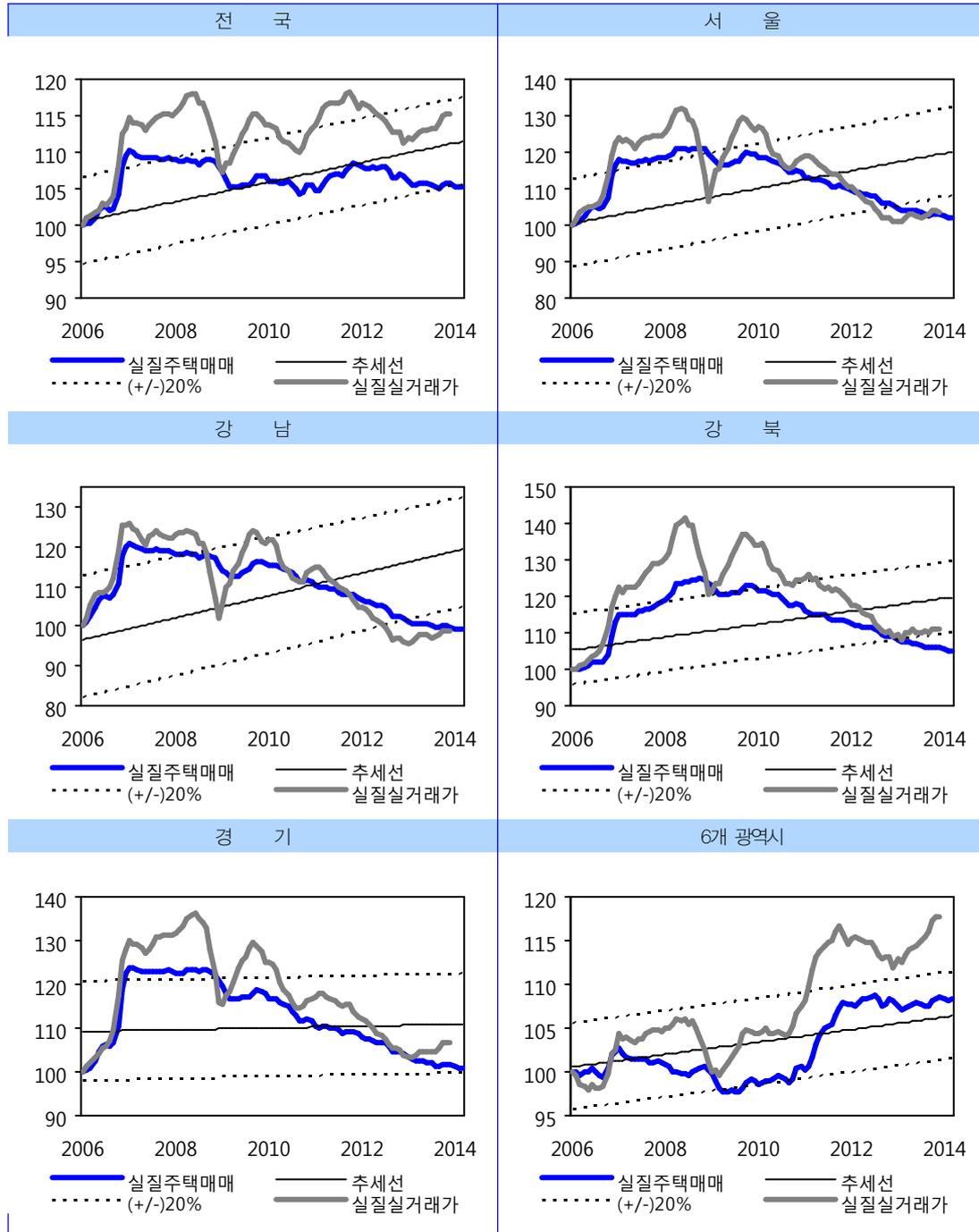
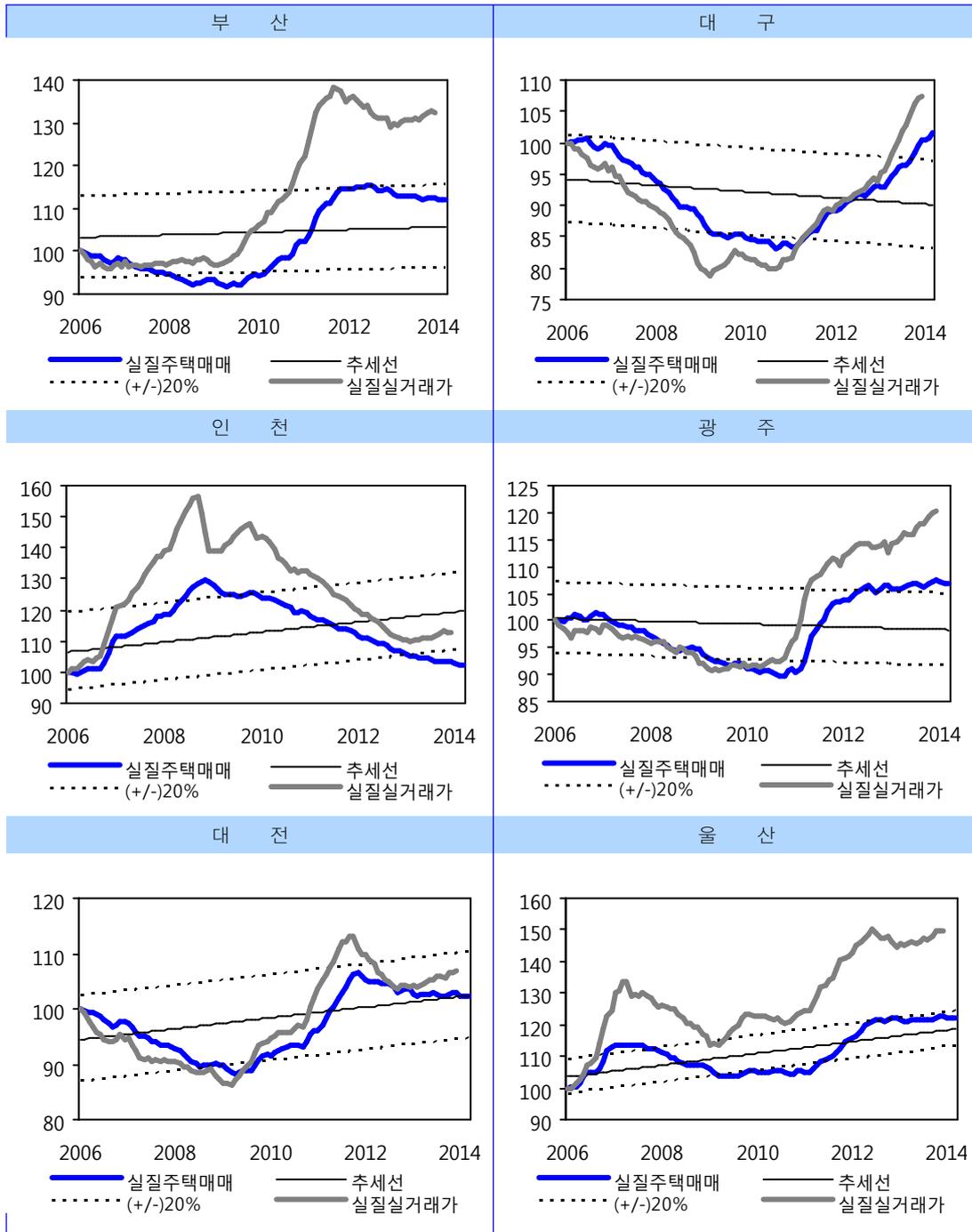


그림 2-10 | 의 계속



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

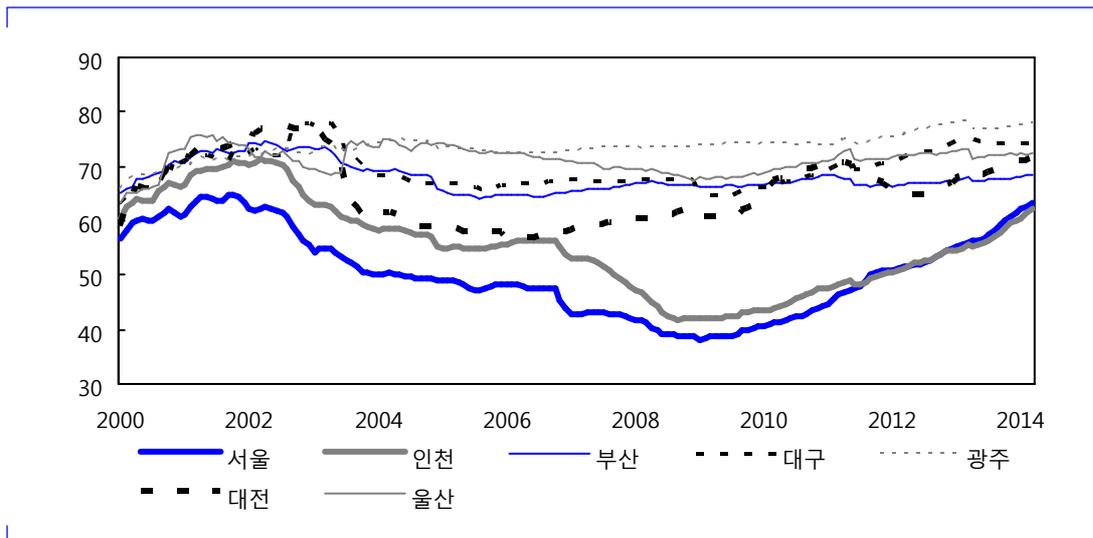
## 나. 주택전세가격 동향

■ 실질 주택 전세가격은 2014년 3월 기준 전년동월대비 4.9% 상승하여, 2009년 12월 이후 지속적인 상승세 유지

- 실질 주택전세가격 상승률은 장기평균<sup>5)</sup>인 1.92%보다 높은 수준으로, 지난 분기의 강보합세 지속
  - 수도권(서울, 인천, 경기) 역시 장기평균(2.48%) 대비 강보합세를 유지하였고, 비수도권(지방 광역시)도 장기평균(2.47%)을 상회하며 강보합세를 지속
- 서울지역은 강남(6.9%)과 강북(5.7%)에서 모두 상승하며 전년동월대비 6.3% 상승하였고, 6대 광역시도 모든 지역에서 상승세가 이어지며 전년동월대비 3.2% 상승
- 규모별로는 전국적으로 모든 평형에서 상승세를 이어갔으나, 오피스텔은 소폭 축소되며 전년동월대비 4.4% 상승한 모습
- 전국의 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율은 68.1%로, 대구지역을 제외한 모든 지역에서 전월 대비 소폭 상승
  - 2014년 3월 기준 서울과 인천 지역의 평균 매매·전세 가격비율은 각각 63.2%와 62.3%로 전국 평균보다 낮은 수준이었으며, 부산과 대구, 광주, 대전, 울산 지역은 각각 68.5%와 74.1%, 77.8%, 71.2%, 72.3%로 전국 평균보다 높은 수준을 지속함(표 2-9 참조).

그림 2-11 | 지역별 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율 추이

(단위: %)



자료: KB국민은행

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

표 2-9 | 아파트 매매·전세 가격비율에 대한 기초통계(2014년 3월 기준)

	2014년 3월 (%) <b>(A)</b>	2014년 2월 (%) <b>(B)</b>	전월대비 <b>(A-B)</b>	장기평균 <sup>1)</sup> (%) <b>(C)</b>	장기평균 대비 <b>(A-C)</b>
전국	68.1	67.7	0.4	59.9	8.1
서울	63.2	62.7	0.5	50.6	12.7
강남	61.8	61.4	0.5	46.8	15.0
강북	64.9	64.4	0.5	55.5	9.4
경기도	66.1	65.5	0.6	50.1	16.0
6개 광역시	70.2	69.9	0.3	66.3	3.9
부산	68.5	68.4	0.1	68.0	0.5
대구	74.1	74.4	-0.2	69.5	4.6
인천	62.3	61.3	1.0	55.4	6.9
광주	77.8	77.6	0.2	73.6	4.2
대전	71.2	71.0	0.2	65.3	5.9
울산	72.3	72.2	0.1	71.3	1.0

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

그림 2-12 | 지역별 실질 주택전세가격 추이

(기준: 2006=100)

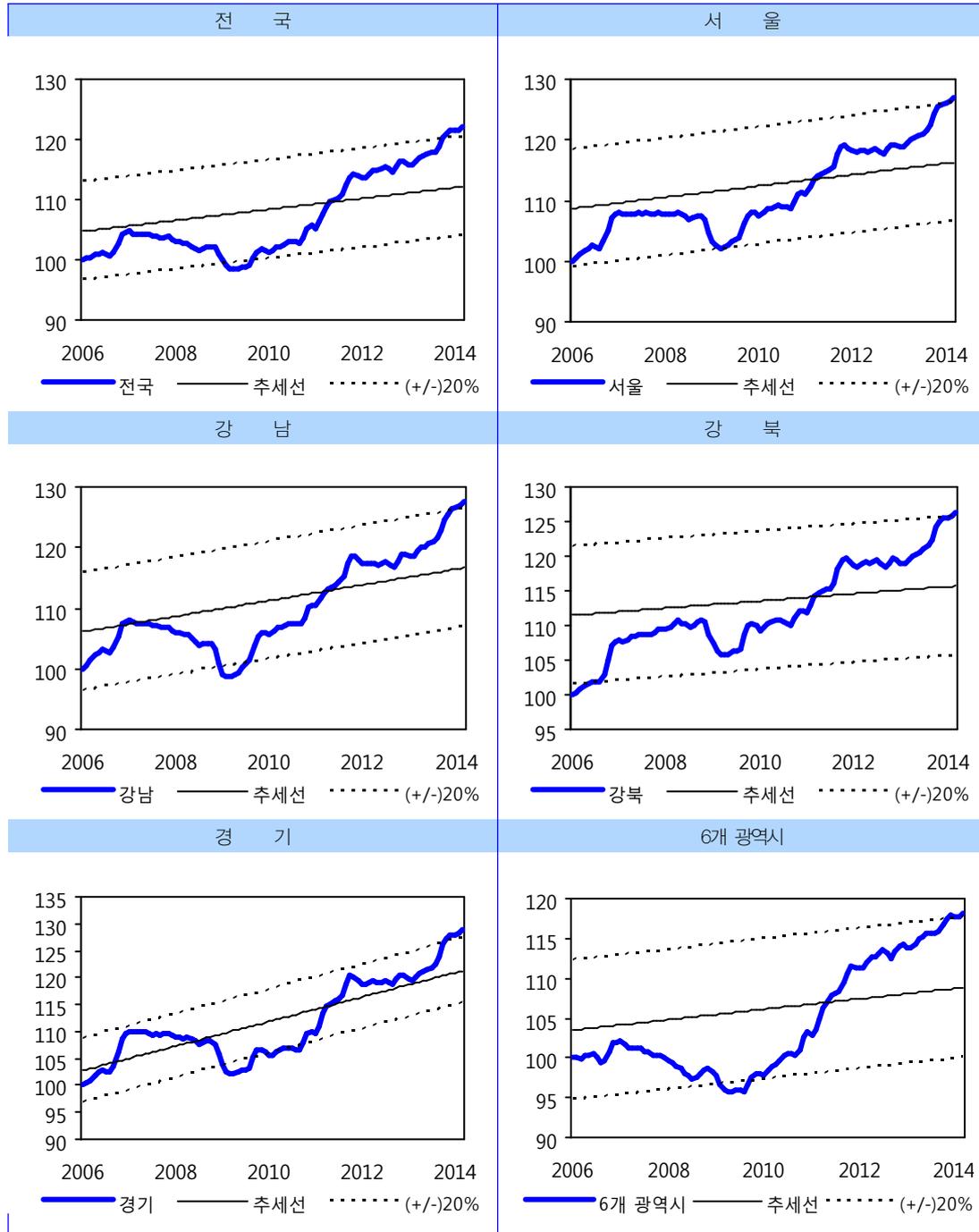
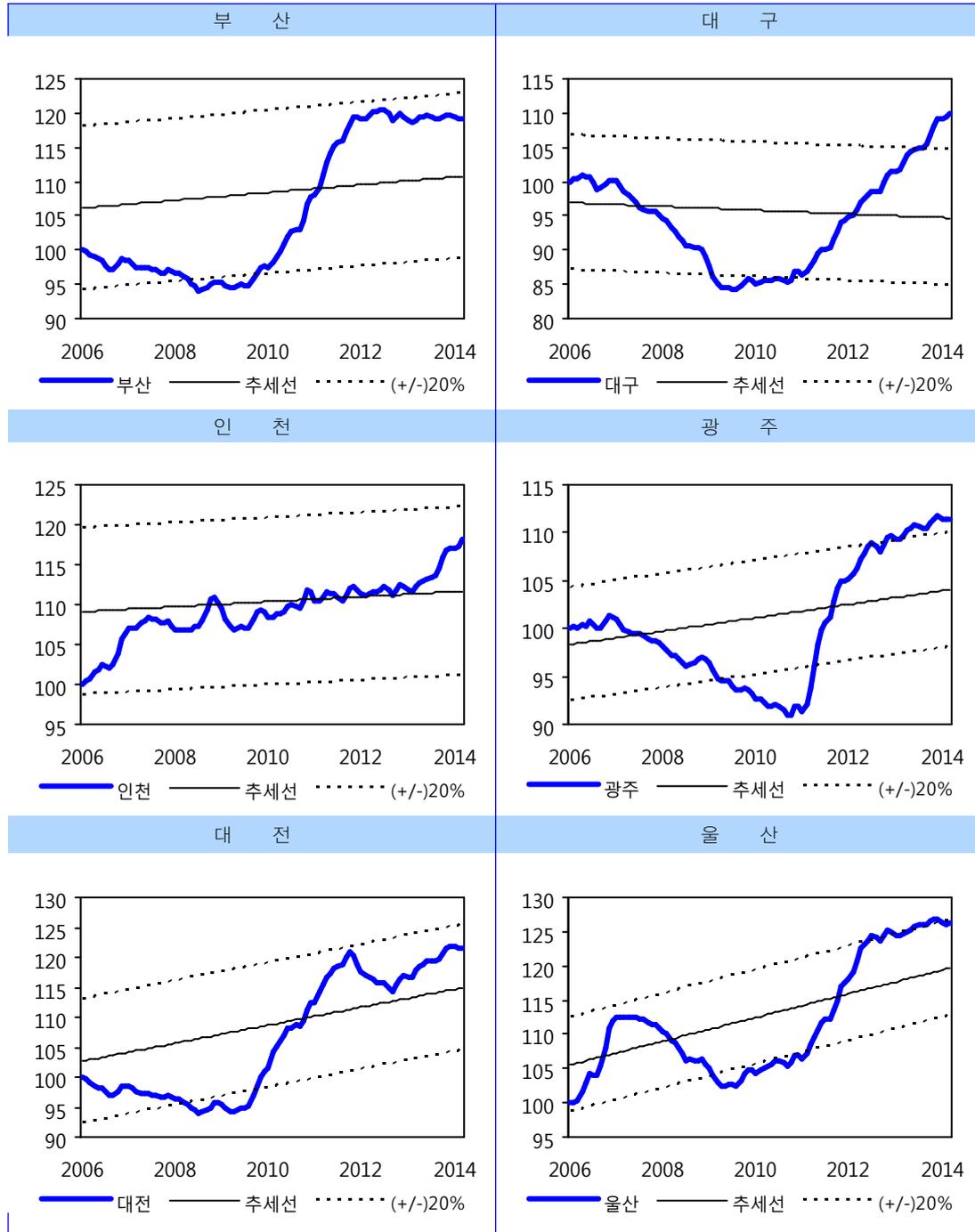


그림 2-12 | 의 계속



자료: 한국은행, KB국민은행

그림 2-13 | 지역별 매매가격 대비 전세가격 비율 추이

(단위: %)

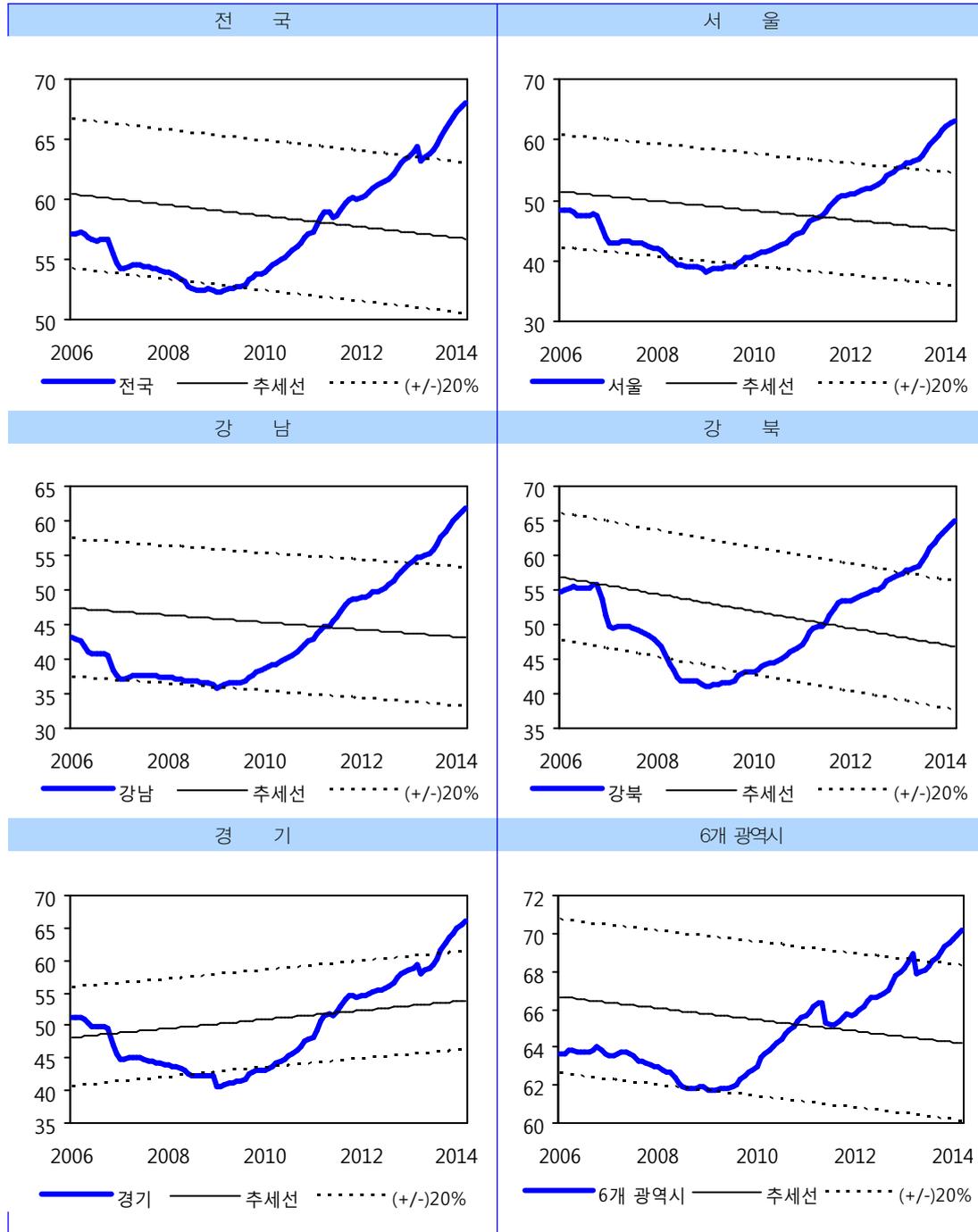
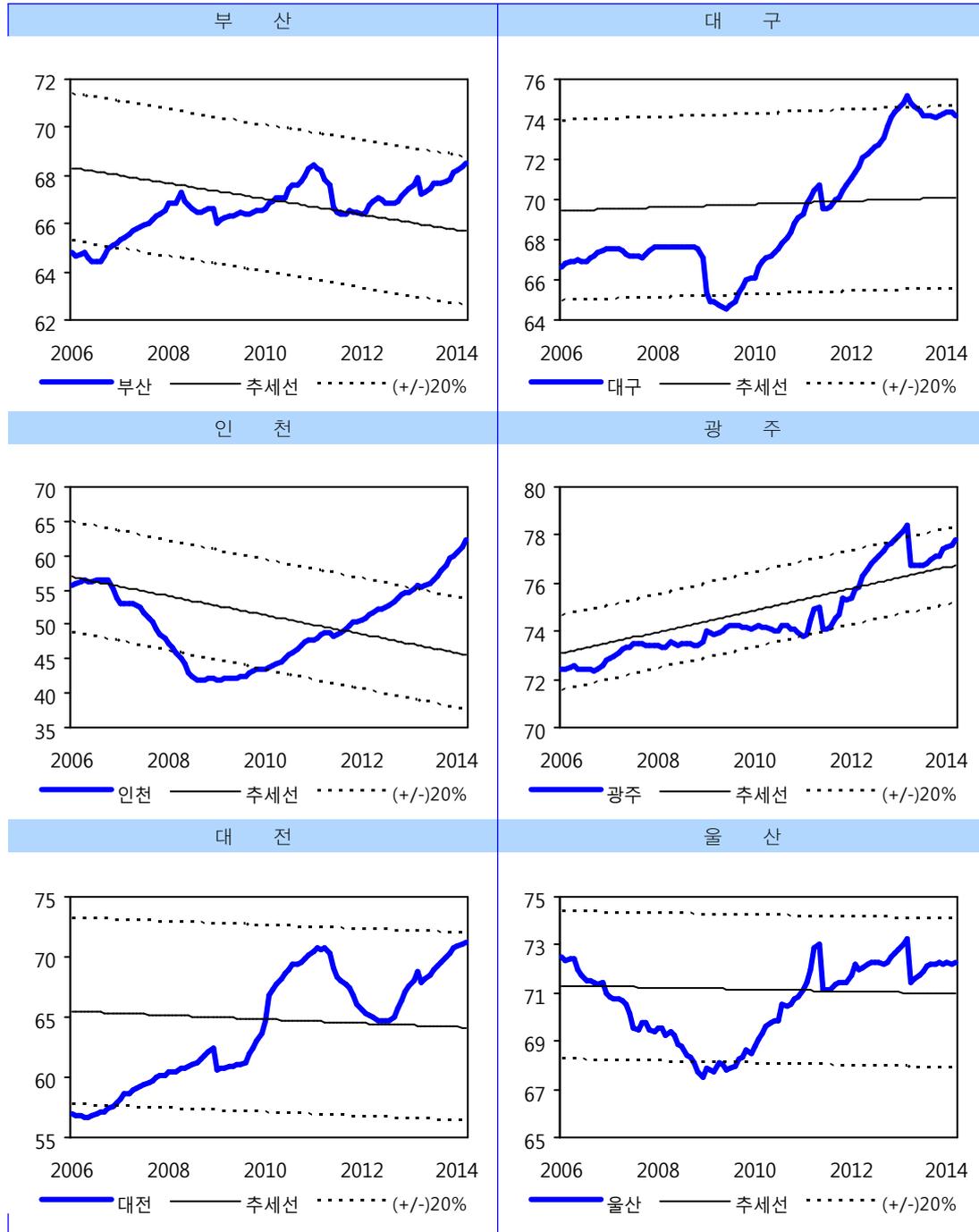


그림 2-13 | 의 계속

(단위: %)



자료: KB국민은행

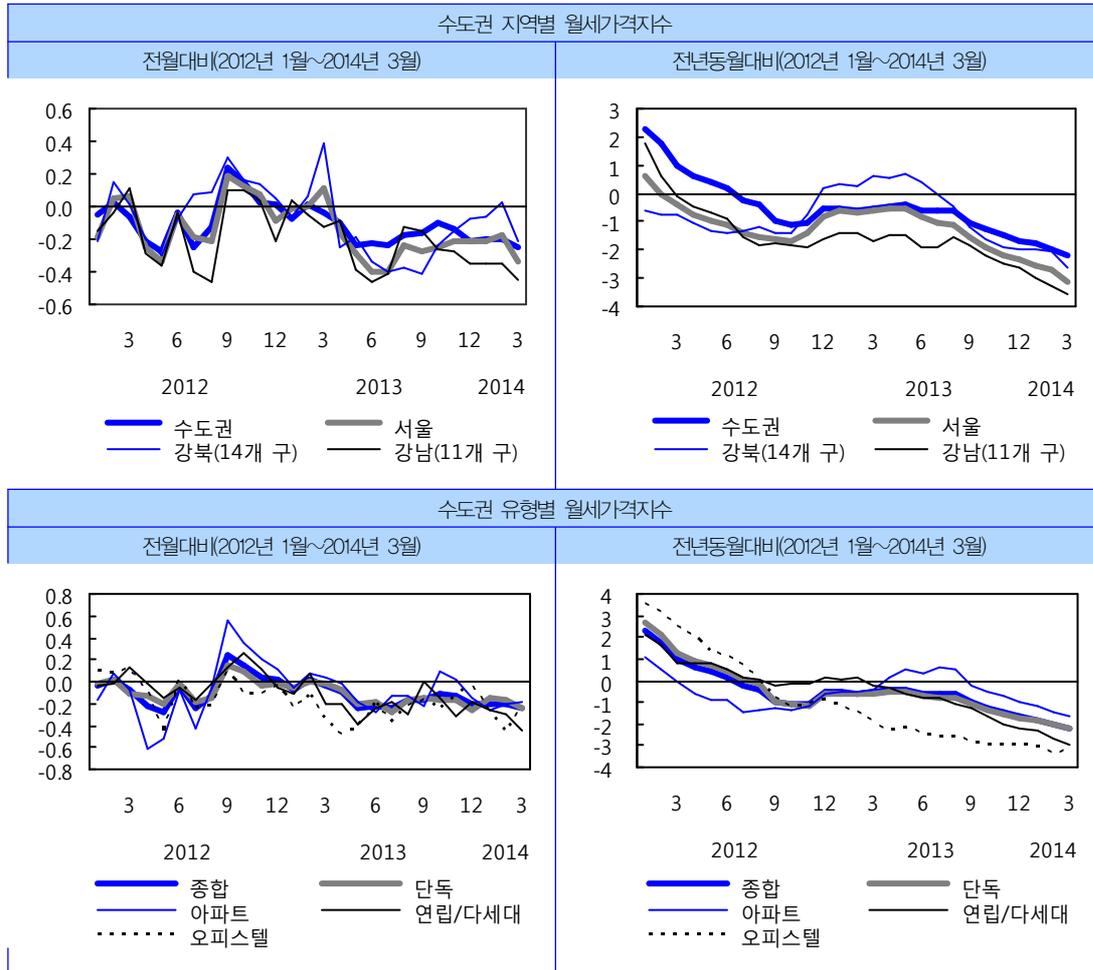
## 다. 월세가격<sup>6)</sup> 동향

- 수도권 월세가격은 전반적으로 하락세가 다소 확대되는 가운데, 2014년 3월 기준 전년동월대비 2.2%, 전월대비 0.2% 하락
  - 지역별 월세가격은 강남지역과 강북지역이 각각 전년동월대비 3.6%, 2.6%가 하락하여 강남지역이 강북지역보다 하락폭이 다소 크게 나타남.
  - 유형별 월세가격을 살펴보면 수도권지역의 아파트가 하락폭이 소폭 증가하고 있으며, 오피스텔이 전년동월대비 -3.2%로 가장 큰 폭으로 감소

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

그림 2-14 | 수도권 지역별·유형별 월세가격지수 증가율 추이

(단위: 전월대비 %, 전년동월대비 %)



자료: 한국감정원

## 라. RMG 서베이에 나타난 지역별 주택가격 동향

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

- 서울 강남지역 주택매매가격은 지역마다 가격 상승폭 차이는 있으나 전반적으로 1~2월 중 가격이 상승하다가 2·26 전월세대책 발표 이후 관망세로 돌아선 모습
  - 재건축 초과이익환수제 폐지 등의 규제완화 발표 이후 개포, 반포, 잠실 등 재건축 이슈가 있는 지역의 가격이 상승하는 양상을 보임.
- 서울 강북지역은 봄 이사철 매매수요와 지속되는 전세 품귀현상으로 인한 전세수요의 매매 전환 등으로 인해 강보합세를 보이다 최근 다소 주춤하는 모습
- 경기 남부지역의 경우 전세에서 매매로 전환되는 수요 증가와 계절적인 성수기 도래, 일련의 부동산대책 시행으로 인해 매매가격이 상승
- 경기 북부지역은 부동산대책 등으로 인해 전반적으로 양호한 모습이며, 전년도 8·28대책 이후 실질적인 거래량이 급증하고 회복 양상이 2014년 1/4분기까지 이어지는 모습
  - 일산, 행신 등 고양지역, 김포 신도시, 파주지역까지 정책효과가 파급되는 모습이며, 특히 파주지역은 거래가 활발해지는 등 바닥에서 벗어나는 분위기가 확연함.
- 인천지역 매매가격은 2013년 4/4분기 이후 급매물이 전량 소진되었으며, 중소형 평형을 중심으로 상승하는 등 일부 지역의 매수세가 회복된 것으로 보임.
- 부산·울산·경남 지역 주택 매매가격은 5개월 연속 상승하고 있으며, 이는 2010~11년 부동산 호황기 이후 처음임.
- 대구·경북 지역은 전반적으로 보합세를 보이나, 인구유입 및 이전 수요가 있는 지역에 한해 소폭상승세를 보임.
  - 2013년까지 소형아파트 매매가격 상승이 지속적으로 나타났으나, 최근 소형아파트 공급이 집중되면서 매매가격이 보합 또는 일부 하락세를 보이는 반면, 중·대형 아파트는 매물 품귀현상에 따라 매매가격이 꾸준히 상승하는 추세임.
- 충청·강원 지역의 매매가격은 지역마다 차이가 있으나 전반적으로 상승 추세를 보임.
  - 대전지역은 일련의 정부의 부동산대책 및 도시개발사업 등으로 매매가격이 소폭 상승했으나 오름폭은 다소 축소
  - 천안·아산 지역은 산업체 종사자의 꾸준한 유입 등으로 상승 기초를 유지하고 있으며, 소형 평형 부족 현상이 지속되어 가격 상승세는 당분간 유지될 것으로 예상
  - 충북지역은 지난해 말 가스안전공사의 입주 등으로 혁신도시에 대한 관심이 높아지고 있는 가운데, 올해 혁신도시 입주와 분양이 계속 진행되면서 매매시장을 주도하는 모습

- 강원지역의 경우 구도심과 혁신도시 사이에서 매수자들의 관망세가 지속되고 있어 매매가격의 큰 변동은 나타나지 않음.

● 광주·전라 지역은 지역별로 다소 차이를 보이고 있음.

- 광주시는 공급량 감소로 가격이 상승하고, 전주시와 군산시의 경우 혁신도시와 미장지구의 공급량 증가와 매수심리 위축으로 하락세를 보이고 있음.

■ 임대차시장에서 임차인의 전세선호와 임대인의 월세선호로 전세매물 부족이 지속되면서 전세가격은 상승세가 지속되는 반면 월세가격은 하락세를 보임.

● 서울 강남지역은 학군수요 이동이 많은 12~2월이 지나면서 임대수요가 줄고 높은 전세가격으로 인해 매매로 전환하는 가구가 증가함에 따라 임대차가격은 지난 분기 대비 보합이거나 다소 하락

● 서울 강북지역 전세가격은 매물 부족과 계절적 성수기 영향으로 전 평행대에서 가격상승이 지속되는 반면, 월세가격은 전반적으로 물량이 충분하고 수요 선호가 낮아 하락세가 지속되는 양상

● 경기 남부지역의 경우 전세에서 월세로의 전환이 지속되면서 전세물량이 품귀하여 전세가격은 상승하고 거래량은 감소하는 모습을 보이고 있으며, 임대인의 월세선호 현상으로 월세매물이 늘어나면서 전반적인 월세거래량도 증가

● 경기 북부지역의 전세가격은 작년과 비슷한 수준을 유지하는 등 보합세를 보이고 있으며, 월세가격은 월세물량 증가로 약보합세를 나타냄.

● 인천 임대차시장은 대우인터내셔널, 삼성바이오, 포스코 본사 등 산업체 이주와 학군수요 등 인구 유입 요인으로 인해 전세가격이 소폭 상승하고, 월세가격은 연수구, 남동구 지역에서 소폭 상승하는 모습

● 부산·울산·경남 지역 전세가격은 계절적 성수기 진입을 앞두고 오름폭이 다소 확대된 모습이나, 입주물량이 지속적으로 증가하는 등 다음 분기 임대차 가격은 보합세나 소폭 하락할 것으로 전망

● 대구·경북 지역은 그동안 소외되었던 중·대형 아파트에 한해 전세가격이 일부 상승하기도 했지만 전반적으로 전세가격은 보합 수준이며 월세가격도 지난 분기와 비슷한 모습

● 충청·강원 지역의 전세가격은 전반적으로 상승 추세를 보임.

- 대전지역은 봄 이사철과 세종시 공공기관 이전 등으로 상승세가 지속되었으나, 2월 들어 상승폭이 감소하는 모습

- 천안·아산 지역 전세가격의 경우 중소형 규모의 전세공급이 품귀현상을 보이면서 임대인이 원하는 수준으로 가격이 책정되고 있으며, 점차 대형평형까지 수요가 밀려가고 있어 전 평행대에서 전세가격이 상승하는 모습

- 충북지역은 혁신도시와 공공기관 입주 등으로 전세가격이 소폭 상승하는 양상

- 강원지역 전세시장은 상당수 세입자들이 혁신도시 입주시기에 맞추어 이사를 고려하고 있어

가격이나 거래량 측면에서 가시적인 변화는 보이지 않음.

- 광주·전라 지역에서 군산시와 광주시의 경우 전셋값 상승에 따른 월세 전환 경향이 지속되고 있음.

## 4. 부동산대출 동향

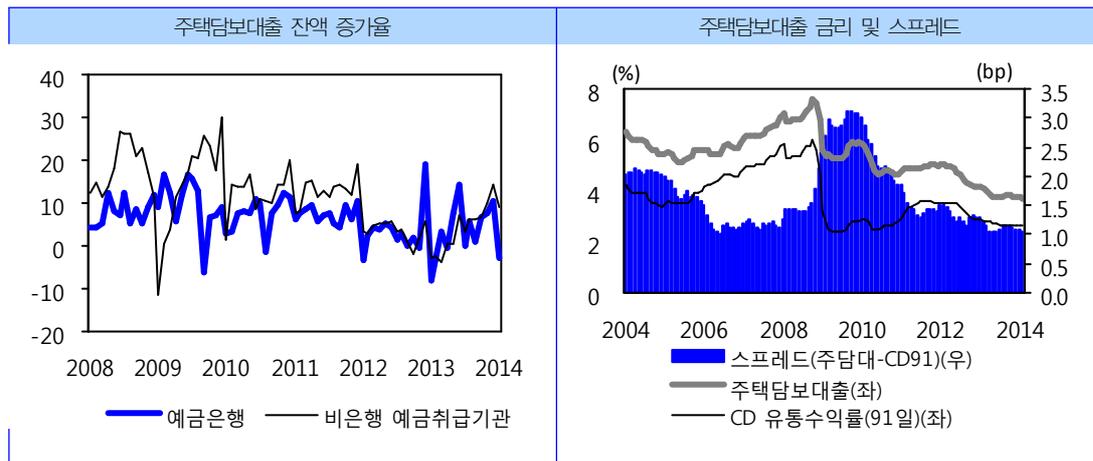
### 가. 주택담보대출 동향

■ 주택담보대출(은행권 + 비은행권, 이하 주담대) 잔액 증가율은 2013년 4/4분기 말 기준 3.8%를 기록

- 주담대 잔액은 2013년 4/4분기 말 현재 418.1조원(은행권 328.9조원 + 비은행권 89.2조원)이며, 전체 가계대출의 43.4%이고, GDP 대비 30.7%에 달함.
- 대출기관별 주담대 잔액 증가율은 2013년 4/4분기 말 현재 은행권이 3.8%이고 비은행 예금기관도 3.8%로, 전분기대비 증가폭이 확대되는 모습
- 주담대 이자율은 2014년 2월에 평균대출금리 3.71% 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 2014년 2월 현재 2.65%이며, 주담대 가산금리(대출금리 - CD금리)는 2010년 2.33%에서 지속적으로 감소하여 2014년 2월 말 1.06%를 기록하며 하향 안정세

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

(단위: 연율, %)



자료: 한국은행

표 2-10 | 부동산대출 부문의 기초통계

(단위: 조원, %)

	2012	2013	2013			2014				
			2/4	3/4	4/4	1/4	1월	2월	3월	
A. GDP (신기준)	1,308.9	1,363.0	356.0	363.0	373.2	-	-	-	-	
대출액 (잔액)										
B. 가계대출	900.6	963.0	926.7	937.9	963.0	-	-	-	-	
C. 주택담보대출(D+E) <sup>1)</sup>	402.8	418.1	406.2	409.2	418.1	-	418.0	-	-	
D. 예금은행 주담대	316.9	328.9	320.4	322.2	328.9	-	328.2	-	-	
E. 비은행 예금취급 주담대	85.9	89.2	85.8	86.9	89.2	-	89.9	-	-	
C/B	44.7	43.4	43.8	43.6	43.4	-	-	-	-	
C/A <sup>2)</sup>	30.8	30.7	29.8	30.0	30.7	-	-	-	-	
D/C	78.7	78.7	78.9	78.8	78.7	-	78.5	-	-	
금리										
CD유통수익률(91일)	3.30	2.72	2.74	2.67	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	
COFX	잔액 기준	3.80	3.17	3.17	2.99	2.93	-	2.86	2.82	-
	신규 취급액 기준	3.42	2.76	2.68	2.63	2.62	-	2.64	2.62	-
주담대 금리	4.63	3.86	3.79	3.80	3.77	-	3.75	3.71	-	
가산금리 <sup>3)</sup>	1.33	1.14	1.05	1.13	1.12	-	1.10	1.06	-	
연체율 <sup>4)</sup>	기업	1.5	1.3	1.5	1.2	1.2	-	1.2	1.4	-
	가계	0.9	1.4	1.0	1.0	0.8	-	0.7	0.8	-
	신용카드	2.3	0.9	2.3	2.1	2.2	-	-	-	-
	주택담보	0.8	2.3	0.9	0.9	0.7	-	0.6	0.7	-
	집단대출	1.51	1.77	1.85	1.80	1.47	-	1.25	1.27	-
MBS 기초자산 연체율 <sup>5)</sup>	0.57	0.67	0.67	0.70	0.71	-	0.78	0.79	-	
MBS 기초자산 조기상환율	2.20	2.00	2.52	1.65	1.71	-	1.38	1.68	-	

주: 1) 공적금융기관의 주택담보대출을 포함하면, 2013년 4/4분기 말 현재 494.0조원(은행권 328.9조원 + 비은행권 89.2조원 + 주택금융공사 MBS 48.1조원 + 국민주택기금 대출액 27.8조원)이며, 전체 가계대출의 51.3%이고, GDP 대비 36.2%인

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.

6) 2013년 4사분기와 2013년 연간 GDP는 새로운 국민계정 통계기준이 적용된 GDP 값을 적용함.

자료: 금융감독원; 한국은행; 전국은행연합회; 주택금융공사.

## 나. 주택담보대출 연체율 동향

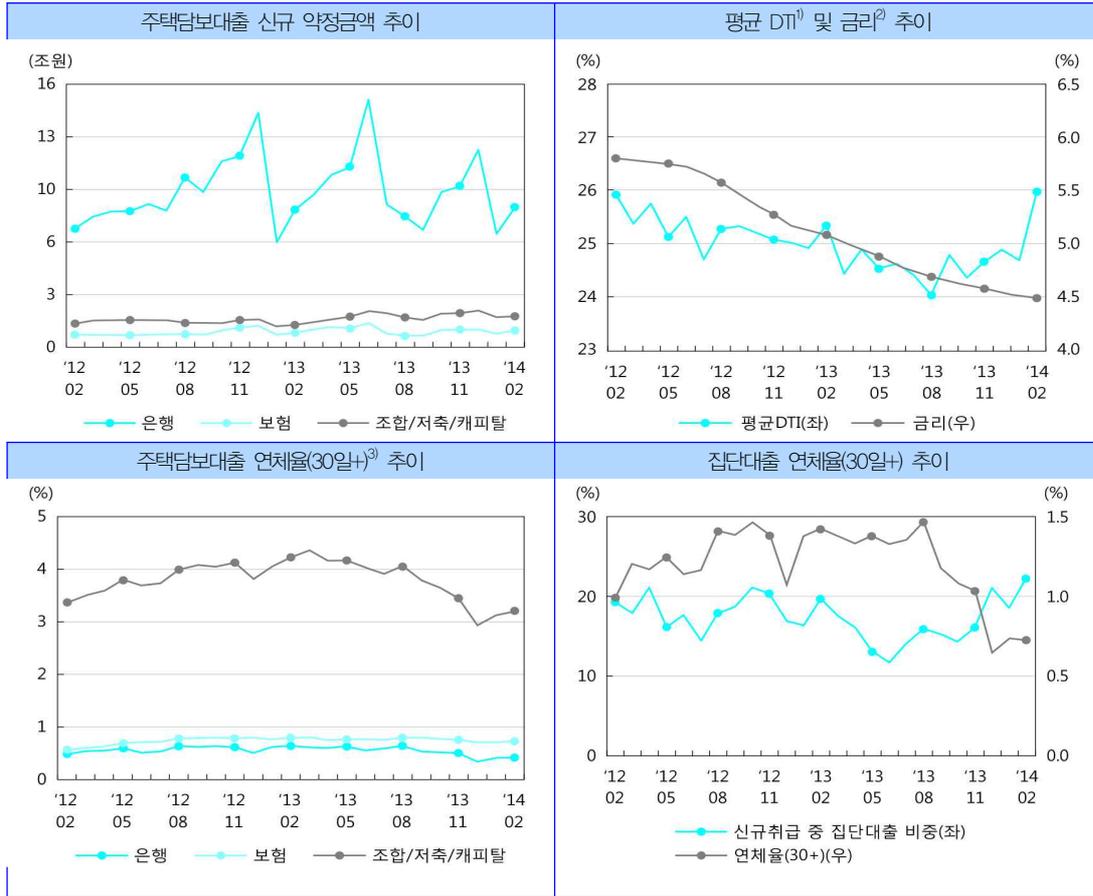
■ 주택담보대출 연체율<sup>7)</sup>은 2014년 2월 말 기준 0.66%를 기록하였으며, 집단대출 연체율은 1.27%로 2013년 11월 말(1.56%)에 대비하여 하락

- 2014년 2월 기준 업권별 주택담보대출 연체율의 경우 은행 및 조합/저축/캐피탈의 연체율은 2개월 연속 전월대비 상승하였으나(그림 2-16 참조), 전년동월대비로는 하락세 지속
  - 집단대출 연체율은 2013년 하반기부터 하락폭이 커지고 있음.

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

- DTI는 소득증가와 금리하락에도 불구하고 원금상환 증가 등의 이유로 전월대비 크게 상승(그림 2-16 참조)

그림 2-16 | 주택담보대출 신규 약정금액 및 평균 DTI 및 금리 추이, 주택담보대출 추이 및 집단대출 연체율 추이 (단위: %)



주: 1) DTI는 '월원리금 상환금액/추정 월소득'의 3개월 평균임.  
 2) 금리는 한국은행의 예금은행 가중평균 대출금리임.  
 3) 연체율은 KCB에서 산출하는 기준이며 '연체기간이 30일 이상이고 연체금액이 10만원 이상인 계좌의 잔액 합)/(총 잔액 합)'으로 2013년 9월부터 기존 금액 기준에서 잔액 기준으로 변경되었음.

자료: KCB, 『가계신용동향』, 2014. 4.

## 5. 해외 부동산시장 동향

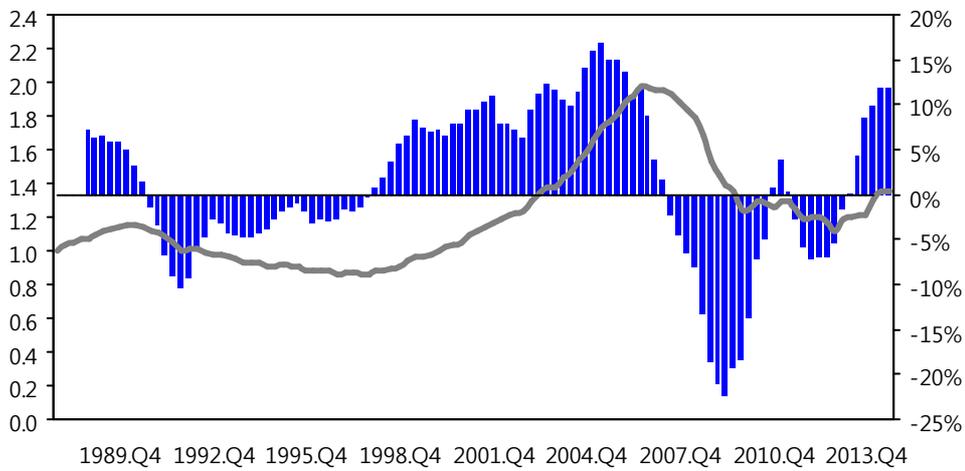
### 가. 미국 주택시장

■ 미국 10대 도시<sup>8)</sup>의 실질주택가격은 2013년 4/4분기 기준 전기대비 0.5%의 상승률을 기록하였지만 전분기(3.6%)보다는 상승폭이 둔화된 모습

- 10대 도시의 실질주택가격은 2012년 3/4분기에 상승세로 반전한 이후 상승세가 지속되는 모습이 나, 2013년 4/4분기 기준 전년동기대비 11.9%를 기록하며 상승세가 소폭 둔화된 모습

그림 2-17 | 미국 10대 도시의 실질주택가격 추이와 전년동기대비 변화율

(단위: 실질주택가격 1987년 1/4분기=1, 전년동기대비 %)



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

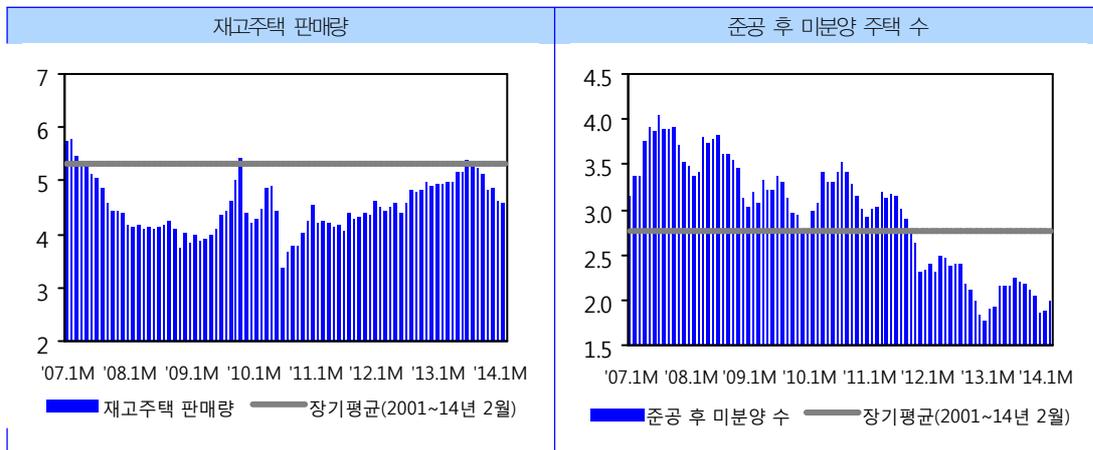
자료: S&P/Case-Shiller Home Price Indices.

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

- 미국의 재고주택 판매량은 2013년 9월 이후 하락세로 전환되어 2014년 2월 기준 460만호를 기록하였고, 미분양 주택 수는 2011년 10월 이후부터 장기평균 276만호보다 낮은 수준을 유지
  - 재고주택 판매량은 2014년 2월 기준 460만호로 전월대비 0.4% 감소하는 등 장기평균(530만호) 대비 다소 부진한 모습
  - 2014년 2월의 미분양 주택 수는 200만호로 전월대비 0.1%가 증가하였으나, 이는 장기평균(2001년 1월~2014년 2월)인 276만호보다 낮은 수준임.

그림 2-18 | 미국의 재고주택 판매량 및 준공 후 미분양 주택 수

(단위: 백만호)

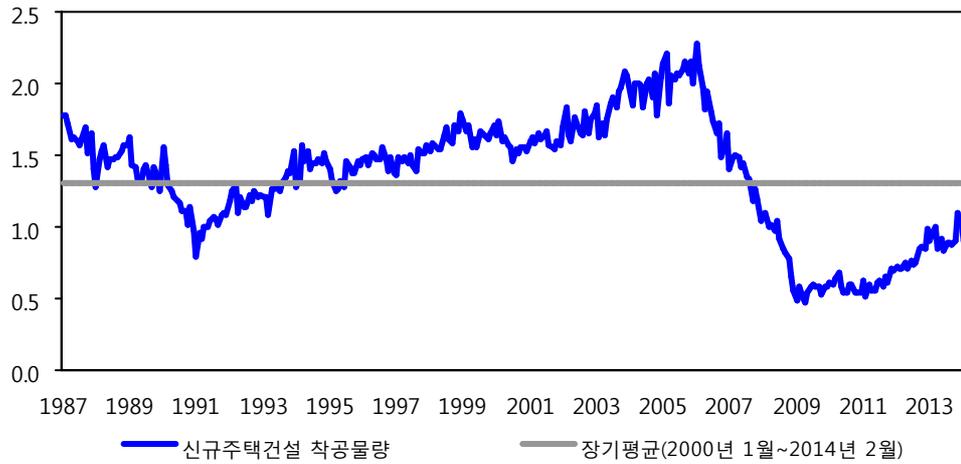


자료: NAR

- 2014년 2월 기준 신규주택 착공물량은 90만 7천호로 전년동월대비 6.4% 감소
  - 신규주택 착공물량은 2013년 11월 기준 110만 1천호로 2007년 11월 이후 최고치를 기록하였으나, 12월 이후 감소세로 전환하여 2014년 2월 기준 90만 7천호를 기록
  - 신규주택 착공물량은 장기평균(2000년 1월~2014년 2월)인 130만호에 여전히 못 미치는 모습(그림 2-19 참조)

그림 2-19 | 미국의 신규주택 착공물량 및 장기평균(2000년 1월~2014년 2월)

(단위: 백만호)



자료: U.S. Census Bureau.

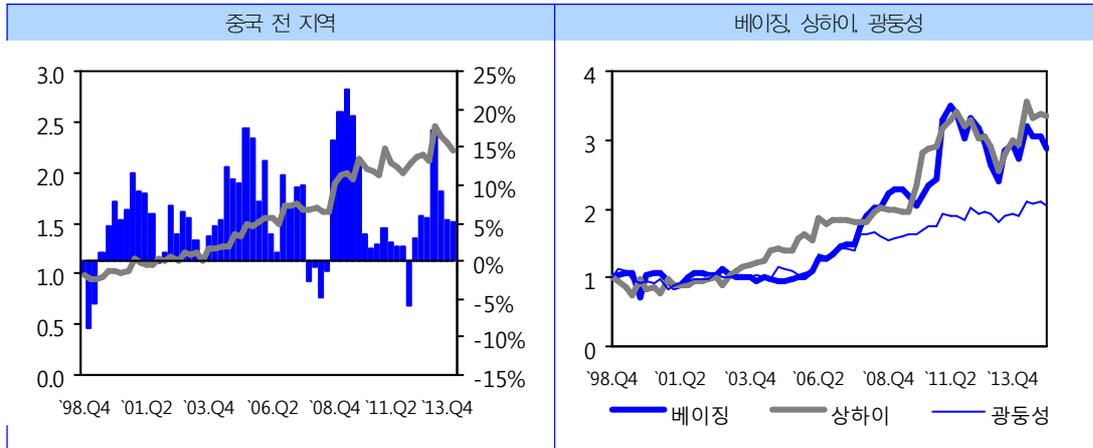
## 나. 중국 주택시장

■ 중국 대도시의 주택가격은 2013년 4/4분기 기준 전기대비 3.3% 하락하였고, 전년동기대비로는 5.1% 상승하여 전분기(5.4%)보다 상승폭이 축소된 모습

- 지역별 주택가격 상승률을 살펴보면 전기대비 베이징 5.7%, 상하이 1.2%, 광둥성 2.6%가 각각 하락하였고, 전년동월대비로는 베이징 5.2%, 상하이 13.9%, 광둥성 7.7%가 상승함.

그림 2-20 | 중국의 실질주택가격 추이와 변화율

(단위: 실질주택가격 1998년 1/4분기=, 전년동기대비 %)

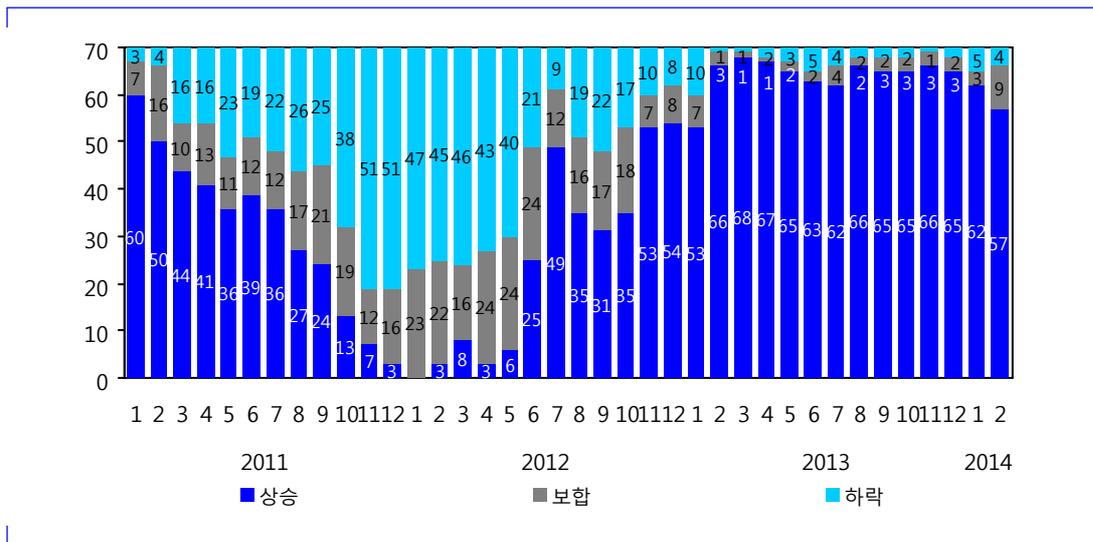


주: 실선 표시는 실질주택가격(좌축), 막대 표시는 전년동기대비 변화율(우축)을 나타냄.  
 자료: CEC; IHS Global Insight.

■ 2014년 2월 기준 중국의 70대 도시 중 전월대비 신규주택가격이 상승한 도시의 수는 57개로 전월 (62개)보다 감소한 모습

그림 2-21 | 중국 70대 도시의 주택가격 변화 분포(2011년 1월~2014년 2월)

(단위: 도시 수)



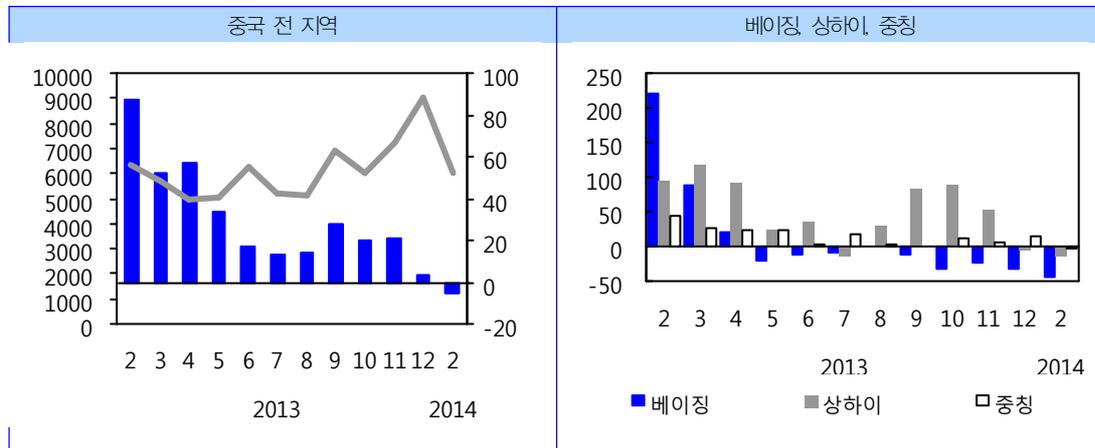
자료: 중국 국가통계국.

■ 중국의 전국 실질주택지수는 2013년 1/4분기 이후 하락세로 전환하여 2013년 4/4분기 기준 전년 동월대비 9.5% 하락하였고, 주택판매액은 2014년 2월 기준 전년동월대비 5% 하락하여 감소세로 전환

- 베이징과 상하이의 실질주택가격은 2013년 1/4분기~4/4분기 동안 전년동기대비 각각 10.3%, 5.8%가 하락
- 베이징의 주택판매액은 2013년 8월 기준 전년동월대비 0.9% 증가한 후 하락세로 전환되었으며, 2014년 2월 기준 전년동월대비 45.2% 감소
- 이는 중국 연휴인 춘절(1월 말~2월 초)의 영향과 지방은행들의 부동산 관련 대출 축소, 부동산세 제 강화 등이 기인한 것으로 보임.

그림 2-22 | 중국의 주택판매액 추이 및 변화율

(단위: 억위안, 전년동월대비 %)



주: 1) 전년동월대비 판매액의 연간누계 기준임

2) 좌측 그래프의 실선 표시는 주택판매액(좌축), 막대 표시는 전년동월대비 변화율(우축)을 나타냄; 우측 그래프는 전년동월대비 변화율을 나타냄.

자료: CEC; 중국 국가통계국.

- 중국 GDP 성장률은 2013년 4/4분기 기준 7.7%로 과거에 비해 낮은 수준이며, IMF 등 대내외 기관들도 낮은 수준의 전망치를 발표하였고, 최근 중국정부는 경기부양책을 실시하는 등 이에 대한 정책 대응을 시도하고 있음.
- 중국의 명목 GDP 성장률은 2014년 1/4분기 기준 7.4%로 지난 분기(7.7%)에 비해 소폭 하락하였으며, 이는 시장 전망치인 7.3%보다는 다소 높은 수준임(2014년 연간 목표치는 7.5%).
  - IMF는 최근 세계경제전망 보고서에서 중국의 올해 경제성장률 전망치를 7.5%, 내년을 7.3%로 각각 제시
- 중국은 가계자산 중 부동산 비중이 75.5%에 달하고, 베이징과 상하이의 소득 대비 주택가격(PIR)은 23배로 서울(9.4배), 도쿄(7.7배)<sup>9)</sup> 등 다른 주요 도시들을 크게 웃도는 것으로 조사됨.
- 중국정부는 지난 4월 3일 경기부양책을 발표하였으며, 여기에는 1조위안 규모의 판자촌 취약주택 재개발사업, 5개 신규 철도노선 프로젝트, 부동산 개발업체에 대한 증자 허용, 상하이 등 대도시에서 시행했던 부동산 보유세 확대를 연기하는 등의 내용이 포함됨.<sup>10)</sup>

9) Fawley and Wen (2013); 정하늘 (2014).

10) 이지훈, 『최근 중국경제 동향과 향후 전망』, Issue Briefing, 2014. 4. 16.

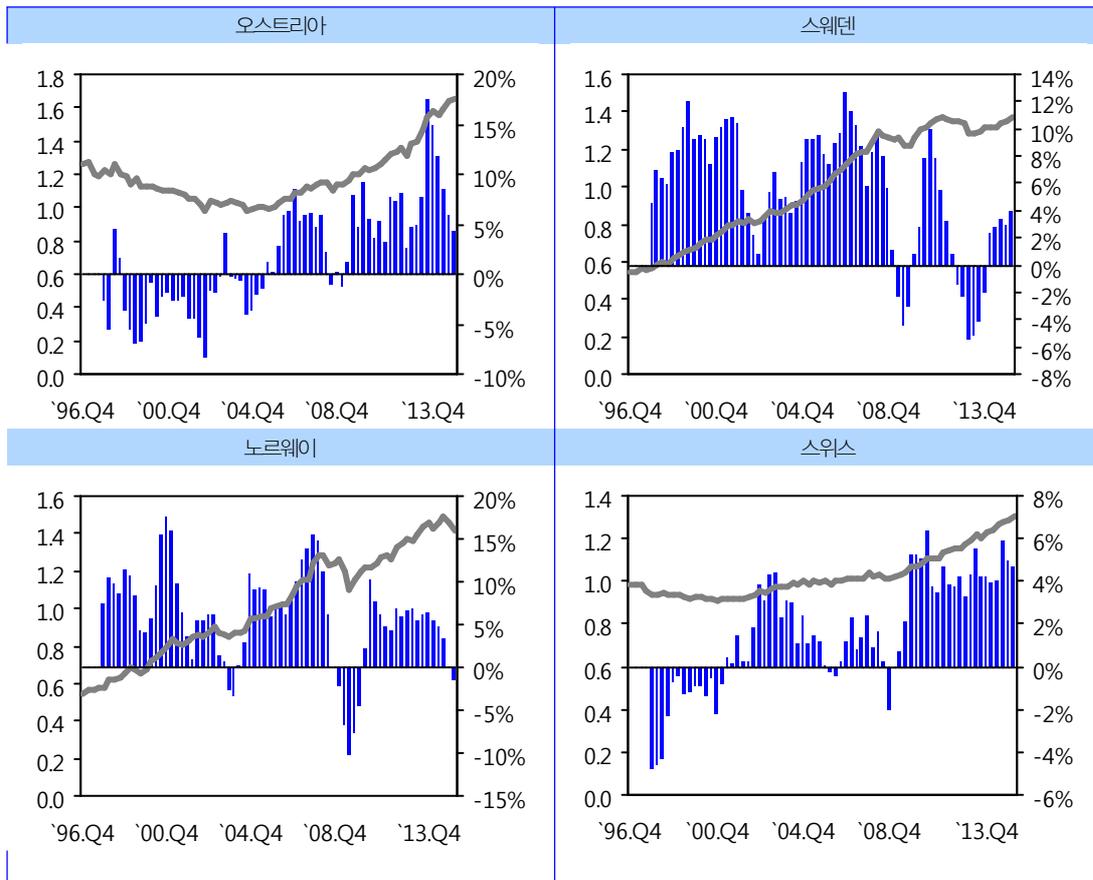
### 다. 유럽 주택시장<sup>1)</sup>

■ 유럽의 주요국 중에서 주택시장이 호황기에 속한 국가는 오스트리아, 스웨덴, 노르웨이, 스위스이며, 2013년 4/4분기 실질주택가격 상승률은 전기대비 각각 2%, 1%, -3%, 1%임.

● 오스트리아, 스웨덴, 노르웨이, 스위스의 전년동기대비 상승률은 각각 8%, 4%, -1%, 5%임.

그림 2-23 | 유럽 주요국의 실질주택가격 추이 및 변화율(주택시장의 호황)

(단위: 실질주택가격 2005년 1/4분기, 전년동기대비 %)



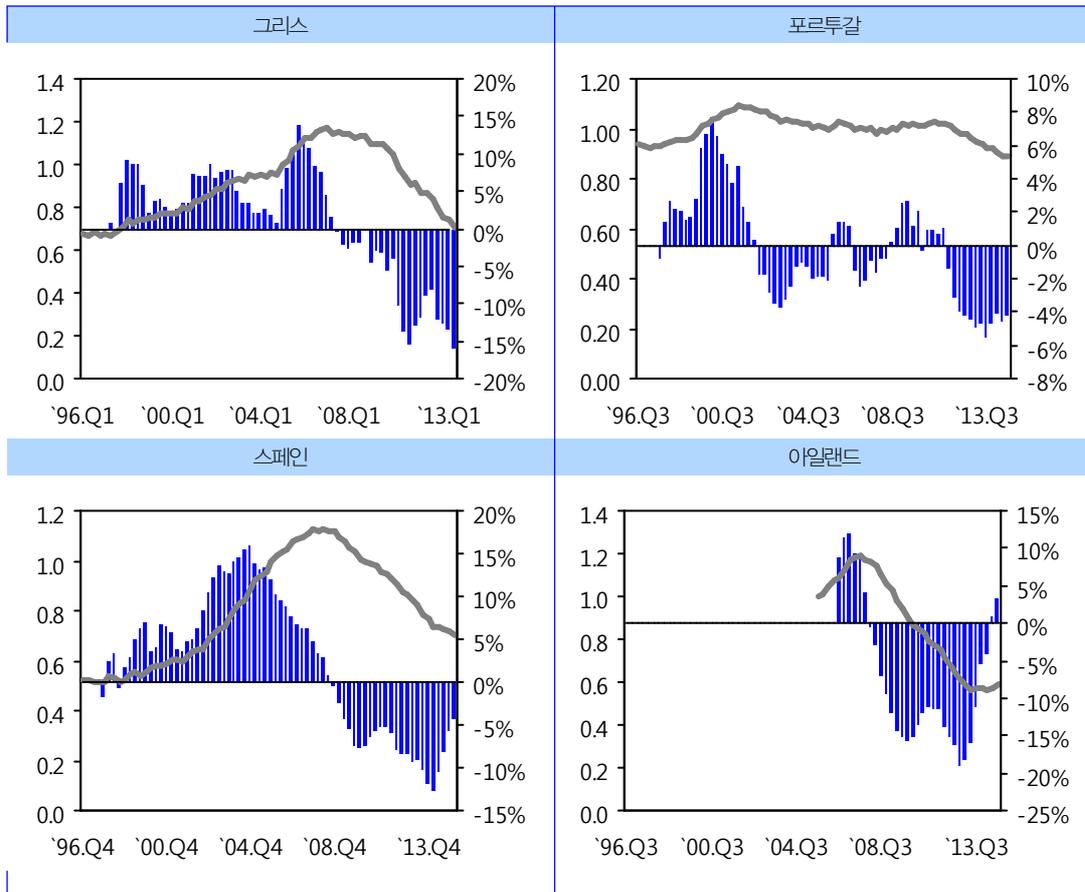
주: 실선 표시는 실질주택가격(좌축), 막대 표시는 전년동기대비 변화율(우축)을 나타냄.  
자료: BIS, OECD.

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

- 현재 재정위기 상태인 국가(PIIGS<sup>12)</sup>)의 주택시장은 하락세를 지속하며 전반적으로 부진한 모습이며, 그리스, 포르투갈, 스페인, 아일랜드의 2013년 4/4분기 주택가격 상승률은 전기대비 각각 0%, -1%, -2%, 4%를 기록함.<sup>13)</sup>
- 2013년 4/4분기 스페인, 그리스, 포르투갈의 주택가격은 각각 전년동기대비 4%, 13%, 4% 하락
- 반면, 아일랜드의 주택가격은 2013년 2/4분기에 상승세로 반전한 이후 2013년 3/4분기에는 전년 동기대비 3%를 기록하여 전분기(1%)대비 상승폭이 확대됨.

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

(단위: 실질주택가격 2005년 1/4분기=, 전년동기대비 %)



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

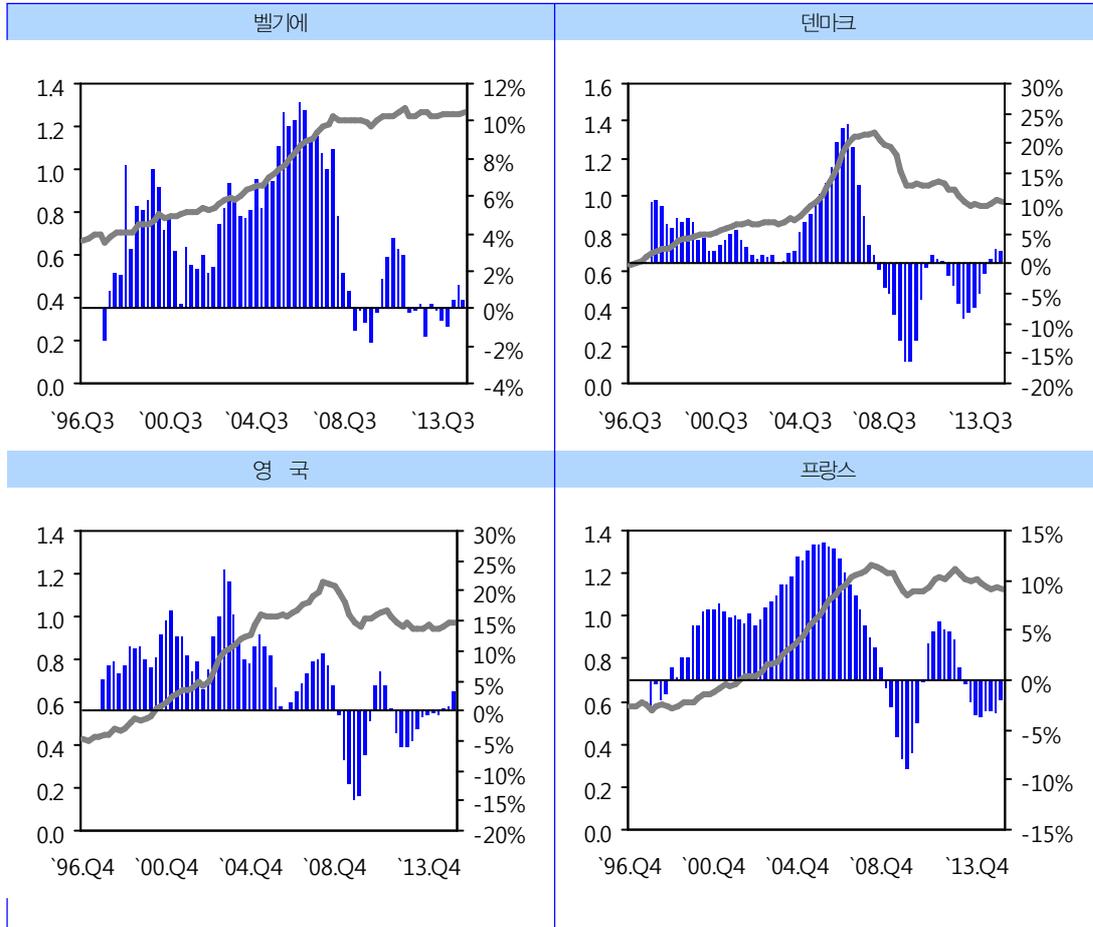
12) PIIGS는 포르투갈(Portugal), 이탈리아(Italy), 아일랜드(Ireland), 스페인(Spain), 그리스(Greece)임.  
 13) 그리스는 2013년 1/4분기, 포르투갈, 아일랜드는 2013년 3/4분기 기준임.

■ 주택시장이 비교적 안정적인 유럽 국가들 중에서 벨기에, 덴마크, 영국, 프랑스의 2013년 4/4분기 실질주택가격 상승률은 전기대비 각각 1%, 0%, 1%, -1%임.<sup>14)</sup>

- 벨기에의 실질주택가격은 소폭 상승하였으나, 전년동기대비 0.3%상승하여 상승폭이 소폭 축소
- 프랑스의 실질주택가격은 전년동기대비 -2%하락하여 지난 분기(-3%) 대비 하락폭이 소폭 축소

그림 2-25 | 유럽 주요국의 실질주택가격 추이 및 변화율(주택시장의 안정 혹은 보합)

(단위: 실질주택가격 2005년 1/4분기, 전년동기대비 %)



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

14) 벨기에, 덴마크는 2013년 3/4분기 기준임.

## 참고문헌

- 건국대학교, 『RMG 보고서』(2014년 1/4분기), 2014.
- 국토교통부, 보도자료 『2014.2월 전월세 거래량, 전년동기대비 6.2% 증가』, 2014. 3. 20.
- 국토교통부, 『2014년도 국민주택기금 업무편람』, 2014.03.
- 금융감독원, 보도자료 『2014.2월말 국내은행의 대출채권 및 연체율 현황[잠정]』, 2014. 3. 28.
- 이치훈, 『최근 중국경제 동향과 향후 전망』, Issue Briefing, 2014. 4. 16.
- 정하늘, 『중국 부동산, 버블 붕괴를 우려해야 하나』, 한화투자증권, 2014. 3. 25.
- 주택금융공사, 『주택금융월보』, 2014년 3월호, 2014.
- 한국감정원, 『수도권 월세가가격동향조사』, 2014. 3.
- KCB, 『가계신용동향』, 2014. 04.
- Fawley, Brett W. and Yi Wen, “The Great Chinese Housing Boom”, Economic Synopses 2013 Number 13, Federal Reserve Bank of St.Louis, 2013.

### <데이터>

- 금융감독원 금융통계정보시스템, <http://fisis.fss.or.kr>, 2014년 4월 4일 기준 데이터.
- 미국 노동부, <http://www.bls.gov>, 2014년 4월 4일 기준 데이터.
- 부동산114, REPS, 2014년 4월 17일 기준 데이터.
- 온나라부동산포털, <http://www.onnara.go.kr>, 2014년 4월 4일 기준 데이터.
- 전국은행연합회, <http://www.kfb.or.kr>, 2014년 3월 17일 기준 데이터.
- 중국 국가통계국, <http://www.stats.gov.cn>, 2014년 4월 4일 기준 데이터.

통계청(KOSIS), <http://kosis.kr>, 2014년 4월 4일 기준 데이터.

한국은행(ECOS), <http://ecos.bok.or.kr>, 2014년 4월 4일 기준 데이터.

BIS, <http://www.bis.org>, 2014년 4월 4일 기준 데이터.

CEIC, CEIC Data Manager, 2014년 4월 4일 기준 데이터.

IHS Global Insight, <http://www.ihs.com>, 2014년 4월 4일 기준 데이터.

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

NAR, <http://www.realtor.org>, 2014년 4월 4일 기준 데이터.

OECD, <http://stats.oecd.org>, 2014년 4월 4일 기준 데이터.

S&P, <http://www.standardandpoors.com/home/en/ap>, 2014년 4월 4일 기준 데이터.

U.S. Census Bureau, <http://www.census.gov>, 2014년 4월 4일 기준 데이터.