

02

부동산시장 동향

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

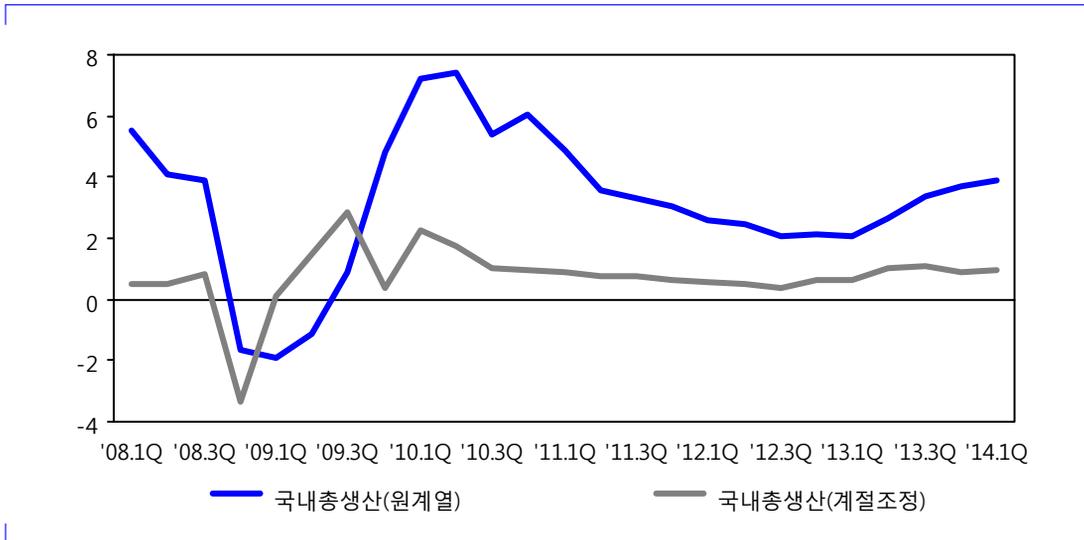
1. 거시 환경

■ 2014년 1/4분기 거시경제의 주요 지표는 전반적으로 완만한 회복세를 유지하고 있으나, 내수의 개선 추세가 상대적으로 부진한 모습

- 실질 국내총생산 성장률은 2014년 1/4분기에 완만한 회복세를 유지하며 전년동기대비 3.9% 증가 하였으며, 전기대비로도 0.9%의 성장률을 기록

그림 2-1 | 실질 국내총생산 성장률

(단위: 전년동기대비, 전기대비, %)



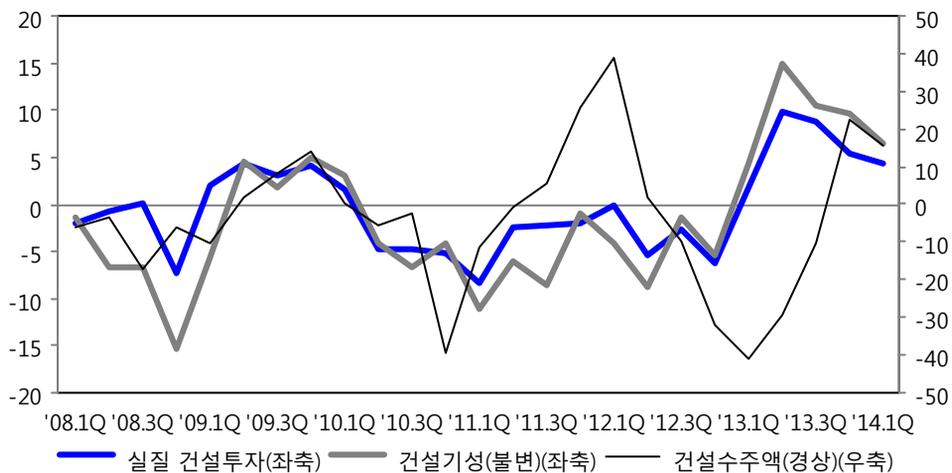
자료: 한국은행

- 국내 소비지출은 전년동기대비 2.3% 증가하였으며, 2013년 1/4분기(0.8%) 이후 지속적으로 소폭의 증가세를 유지
 - 부문별로는 내구재가 전분기(-1.7%)의 감소에서 증가로 전환하며 전년동기대비 7.0% 증가한 반면, 준내구재는 전분기(1.5%)의 증가에서 감소로 전환하며 전년동기대비 1.4% 감소
 - 한편, 서비스부문은 전분기(1.5%)보다 증가폭이 소폭 확대되며 전년동기대비 2.2% 증가
- 2014년 2/4분기 소비자물가지수는 전년동기대비 1.6% 상승하며 전분기(1.1%)보다 증가폭이 확대되었고, 3년 만기 국고채 금리는 전분기(2.87%)에서 0.05%p 하락한 2.82%를 기록

- 2014년 1/4분기 건설투자는 주거용 건물을 중심으로 양호한 증가세를 지속하며 4.3% 증가하였으나, 토목건설의 감소로 인하여 5월의 건설기성이 17개월 만에 하락으로 전환, 향후 토목부문의 부진이 건설투자의 회복세를 둔화시킬 수 있음을 시사
- 1/4분기 건물건설은 주거용 건물(17.9%)과 비주거용 건물(0.6%) 모두 증가를 기록하며 전년동기 대비 8.2% 증가하였으나 2/4분기에 들어서면서 상승세가 둔화되었고 5월의 건설기성은 17개월 만에 감소로 전환
 - 건설투자의 전반적인 증가세는 건물건설에 기인한 것으로 보임.
 - 5월 건설기성은 전년동월대비 1.8% 감소하며 17개월 만에 상승세를 멈춤.
 - 2012년 하반기 이후 1년 이상 지속된 건설수주의 감소세가 향후 건설투자의 회복세를 둔화시킬 가능성
- 1/4분기 토목건설은 전년동기대비 1.7% 감소하며 전분기(1.6%)의 증가에서 감소로 전환하였고, 2/4분기에 들어서면서 건설기성 토목부문의 감소폭은 더욱 확대
 - 4월과 5월의 건설기성 토목부문은 전년동월대비 각각 10.7%와 18.4% 감소하여 감소폭이 더욱 확대됨.
- 한편, 2014년 1/4분기 건설수주는 건축(10.7%)과 토목(24.4%) 모두 증가세를 지속하며 전년동기 대비 15.5%의 양호한 증가세를 유지

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

(단위: 전년동기대비, %)

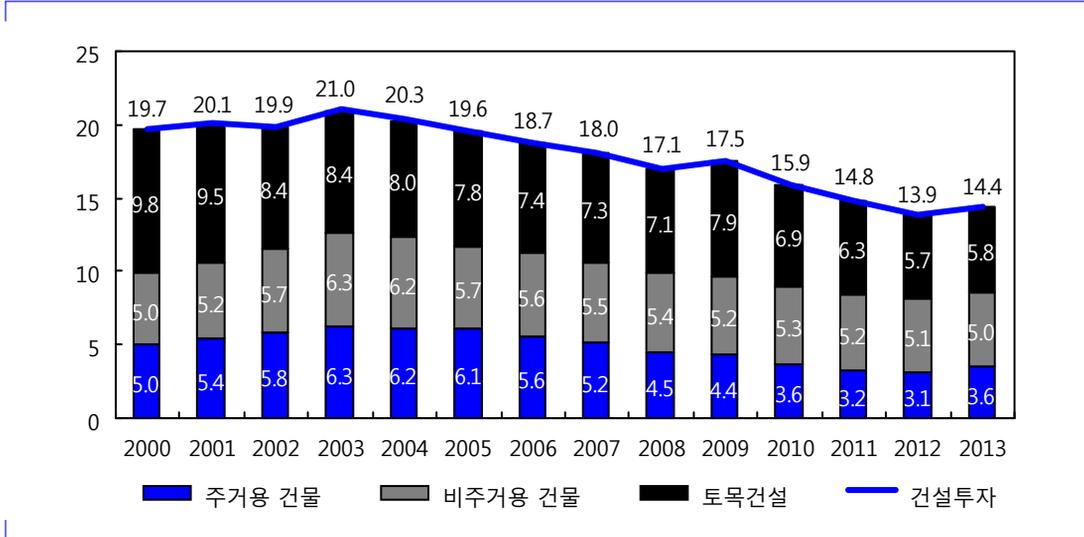


자료: 한국은행; 통계청

- 건설투자가 국내총생산에서 차지하는 비중은 2013년 실질 기준 14.4%이며, 2012년에 비해 소폭 증가했으나 2003년 이후 감소하는 추세

그림 2-3 | 국내총생산 대비 건설투자 비중 추이

(단위: %)



자료: 한국은행

- 건설투자모형의 잔차항은 2013년 4/4분기에 기준선인 '0'보다 1.0% 정도 하회하는 수준이었으나, 2014년 1/4분기에는 0.4% 정도 상회하는 수준으로 전환

- 건설투자모형의 분석에 따르면, 2013년 1/4분기 이후 기준선인 '0'을 상회하던 잔차항 추이가 4/4분기에 일시적으로 하회한 후 최근 다시 기준선을 상회하는 수준으로 전환
 - 건설투자모형은 건설투자 증가율의 함수로서 전분기 건설투자금액 증가율, GDP 증가율, 건축 착공면적 증가율, 건설수주액 증가율, BSI 건설지수를 설명변수로 포함함.
 - 국민계정의 기준 시점이 2010년으로 개편됨에 따라, 건설투자모형의 분석기간은 2000년 1/4분기부터 2014년 1/4분기까지로 한정함.
 - 2005년 이후 4분기 이동평균을 보면, 최근 잔차항은 기준선이 '0'을 상회하는 수준으로 나타남.

그림 2-4 | 건설투자모형에 의한 잔차항 추이

(단위: 전년동기대비 %)



2. 공급 · 거래량 동향

가. 주택매매거래량 동향

■ 2014년 2/4분기 전국 주택매매 거래량은 기저효과로 인해 전년동기대비 17.8% 감소하였으나, 장기평균 대비로는 11%를 상회

- 전국 주택매매 거래량은 2/4분기 246,125건으로 전년동기대비 17.8%가 감소하였으나, 이는 작년 6월 말 취득세 감면종료 시점에 급격한 거래량 증가에 따른 기저효과가 크게 작용한 것으로 사료
- 2/4분기 전국 주택매매 거래량은 장기평균(222,237건, 2006년부터 현재까지의 평균) 대비 11%를 상회하여 양호한 모습이나, 서울의 경우 장기평균을 8% 하회하여 부진한 모습
 - 수도권(서울, 인천, 경기)의 거래량은 104,144건으로 장기평균(103,680건)을 소폭 상회하는 가운데, 6개 광역시에서는 79,116건으로 장기평균을 20% 상회
 - 반면, 서울의 경우 주택매매 거래량은 31,679건으로 장기평균(34,477건)을 하회하여 다른 지역에 비해 부진한 모습(표 2-1 참조)

■ 2014년 2/4분기 기준 전국 아파트매매 거래량은 전년동기대비 23.1% 감소하였으나, 장기평균 대비로는 8%를 상회하는 수준

- 전국 기준 2014년 2/4분기 아파트매매 거래량은 165,099건으로 장기평균인 152,943건을 상회
- 6개 광역시의 거래량은 기저효과 등으로 전년동기대비 24.8% 감소하였고, 특히 대구와 광주에서 각각 -47.3%와 -33.1%로 크게 감소(표 2-3 참조)

■ 2014년 5월 기준 전월세 거래량은 전국적으로 증가하며 전년동월대비 4.7%가 증가한 120,834건을 기록(표 2-2 참조)

- 서울지역은 전년동월대비 5.6% 증가하였고, 6개 광역시의 경우 인천과 광주를 제외하고 전월세 거래량이 증가하였고, 특히 울산이 17.7% 증가
- 한편, 전국 미분양 주택 수는 2014년 4월까지 감소세가 유지되다가 5월 기준 48,815호를 기록하며 증가로 전환

- 특히, 인천, 충북, 세종(각각 7,443호, 1,520호, 267호)에서 미분양이 증가

표 2-1 | 거래량 및 재고량에 대한 기초통계

(단위: 호수)

	주택매매 거래량(2014년 2/4분기)					아파트매매 거래량(2014년 2/4분기)				
	총거래량 (A)	전년 동기 대비 (%)	전분기 대비 (%)	장기 평균 (B)	장기 평균 대비 거래량 (A/B)	총거래량 (A)	전년 동기 대비 (%)	전분기 대비 (%)	장기 평균 (B)	장기 평균 대비 거래량 (A/B)
전국	246,125 (100%)	-17.8	8.4	222,237	1.11	165,099 (100%)	-23.1	0.3	152,943	1.08
서울	31,679 (13%)	-20.2	-7.6	34,477	0.92	19,707 (12%)	-19.6	-12.8	18,120	1.09
경기도	57,020 (23%)	-14.9	-1.2	53,597	1.06	42,252 (26%)	-16.8	-6.4	37,577	1.12
6개 광역시	79,116 (32%)	-17.3	19.0	65,817	1.20	52,235 (32%)	-24.8	8.4	46,765	1.12
부산	23,254 (9%)	-10.1	26.1	17,118	1.36	14,538 (9%)	-12.9	20.4	12,137	1.20
대구	14,626 (6%)	-33.5	14.8	11,373	1.29	8,677 (5%)	-47.3	-4.5	8,598	1.01
인천	15,445 (6%)	-15.1	16.6	15,607	0.99	10,681 (6%)	-18.3	13.8	8,594	1.24
광주	9,445 (4%)	-21.6	13.8	8,646	1.09	6,389 (4%)	-33.1	-4.4	7,260	0.88
대전	7,128 (3%)	-21.2	-4.9	7,002	1.02	5,133 (3%)	-26.0	-14.1	5,315	0.97
울산	9,218 (4%)	8.5	47.3	6,071	1.52	6,817 (4%)	0.7	37.2	4,861	1.40

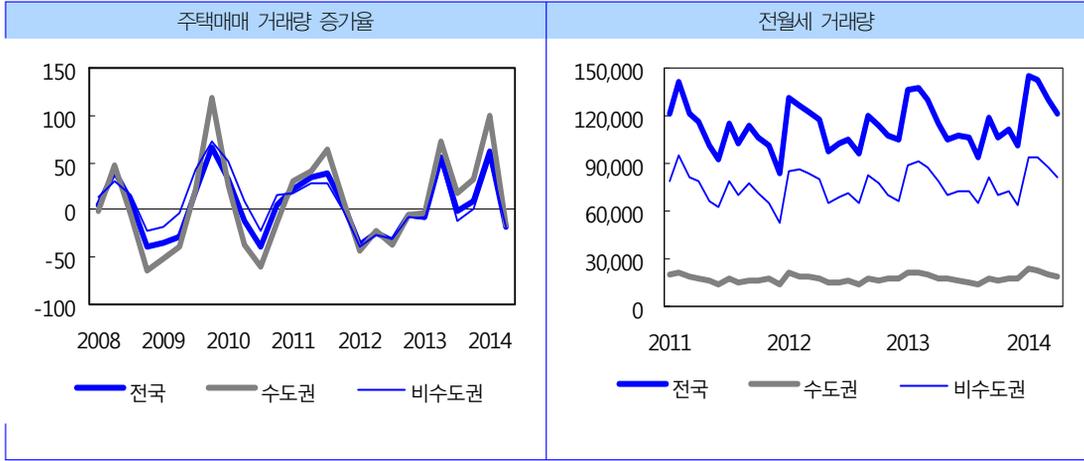
주: 1) 장기평균은 2006년 1월 1일 이후부터 현재까지의 평균값임.

2) 2014년 2/4분기 아파트 거래량으로는 매매(165,099건) 이외에 판결(282건), 교환(55건), 증여(7,460건), 분양권(67,984), 기타(1,055건)가 있으며 총 241,935건임.

자료: 국토교통부; 통계청

그림 2-5 | 지역별 주택매매 거래량 증가율 및 전월세 거래량

(단위: %, 건)



자료: 국토교통부; 부동산114(REPS).

표 2-2 | 지역별 전월세 거래량

(단위: 건, 전년동월대비 %)

	2013		2014				
	12	1	2	3	4	5	
전국	110,789 (3.0)	101,605 (-3.3)	144,492 (6.2)	142,289 (3.6)	129,903 (0.2)	120,834 (4.7)	
서울	34,606 (2.2)	31,369 (-5.7)	47,224 (3.9)	46,472 (0.9)	41,899 (-1.8)	39,525 (5.6)	
강북	14,877 (0.1)	13,810 (-6.2)	21,185 (4.0)	21,447 (1.6)	19,548 (0.8)	18,217 (3.6)	
강남	19,729 (3.8)	17,559 (-5.3)	26,039 (3.9)	25,025 (0.2)	22,351 (-4.0)	21,308 (7.3)	
경기도	31,658 (4.2)	26,925 (-4.0)	38,746 (7.7)	39,595 (5.5)	37,612 (2.3)	34,986 (5.9)	
6개 광역시	24,041 (2.3)	22,519 (-0.8)	31,278 (8.4)	30,149 (4.1)	27,940 (0.2)	25,727 (1.1)	
부산	6,779 (2.1)	6,212 (-4.2)	8,749 (6.1)	8,213 (-2.1)	7,615 (-0.3)	7,104 (1.4)	
대구	3,555 (-3.9)	3,431 (8.4)	4,708 (12.1)	4,488 (15.0)	4,105 (8.8)	3,869 (6.1)	
인천	6,049 (1.8)	5,113 (-4.8)	7,158 (2.0)	8,134 (6.0)	7,952 (-5.0)	7,263 (-6.2)	
광주	2,291 (13.0)	2,381 (9.5)	3,055 (21.6)	2,658 (8.7)	2,299 (-2.0)	2,215 (-0.9)	
대전	3,607 (6.2)	3,588 (0.9)	5,537 (12.1)	4,582 (6.7)	3,811 (1.4)	3,229 (5.2)	
울산	1,760 (-1.4)	1,794 (-7.4)	2,071 (7.6)	2,074 (-8.0)	2,158 (7.6)	2,047 (17.7)	

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)

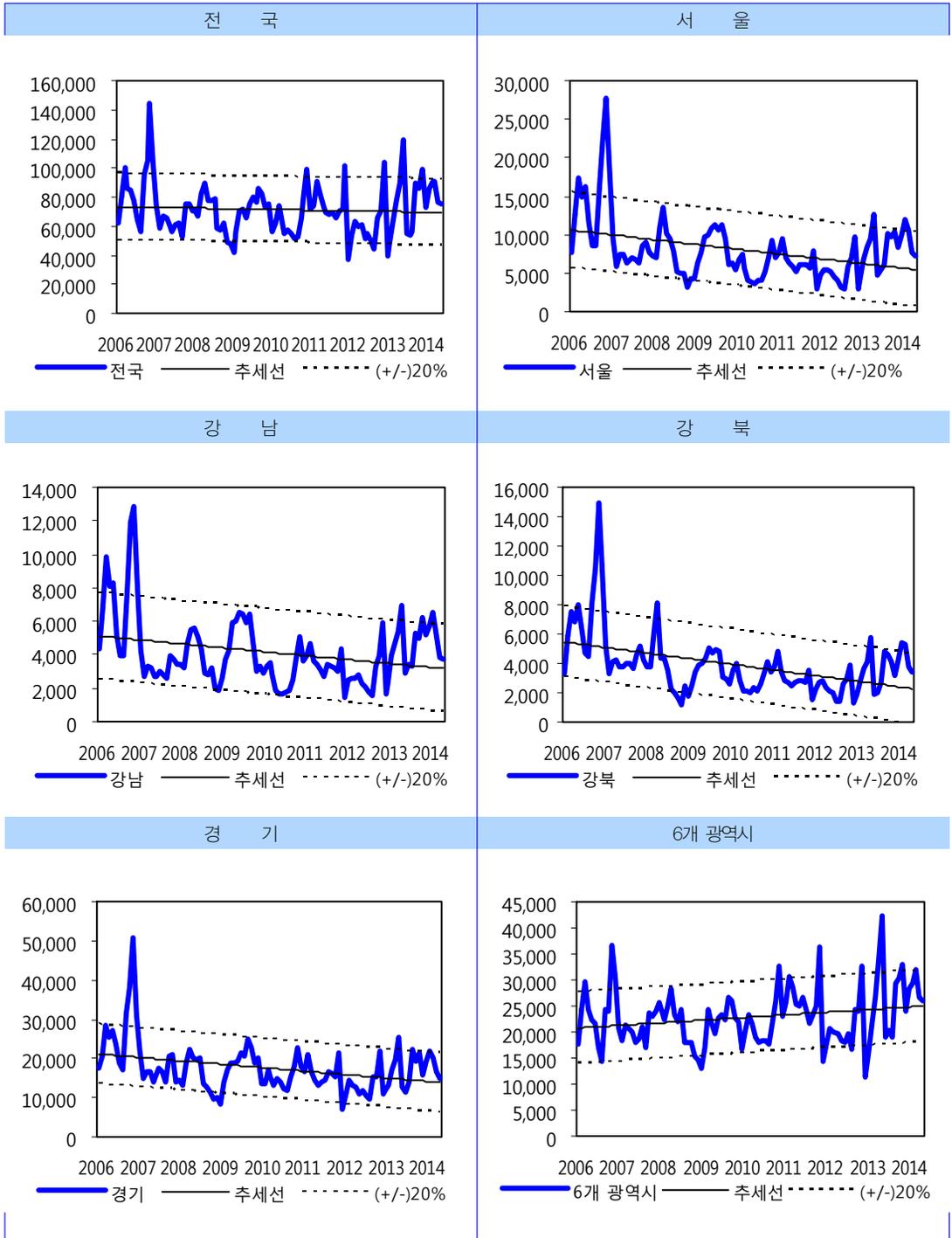
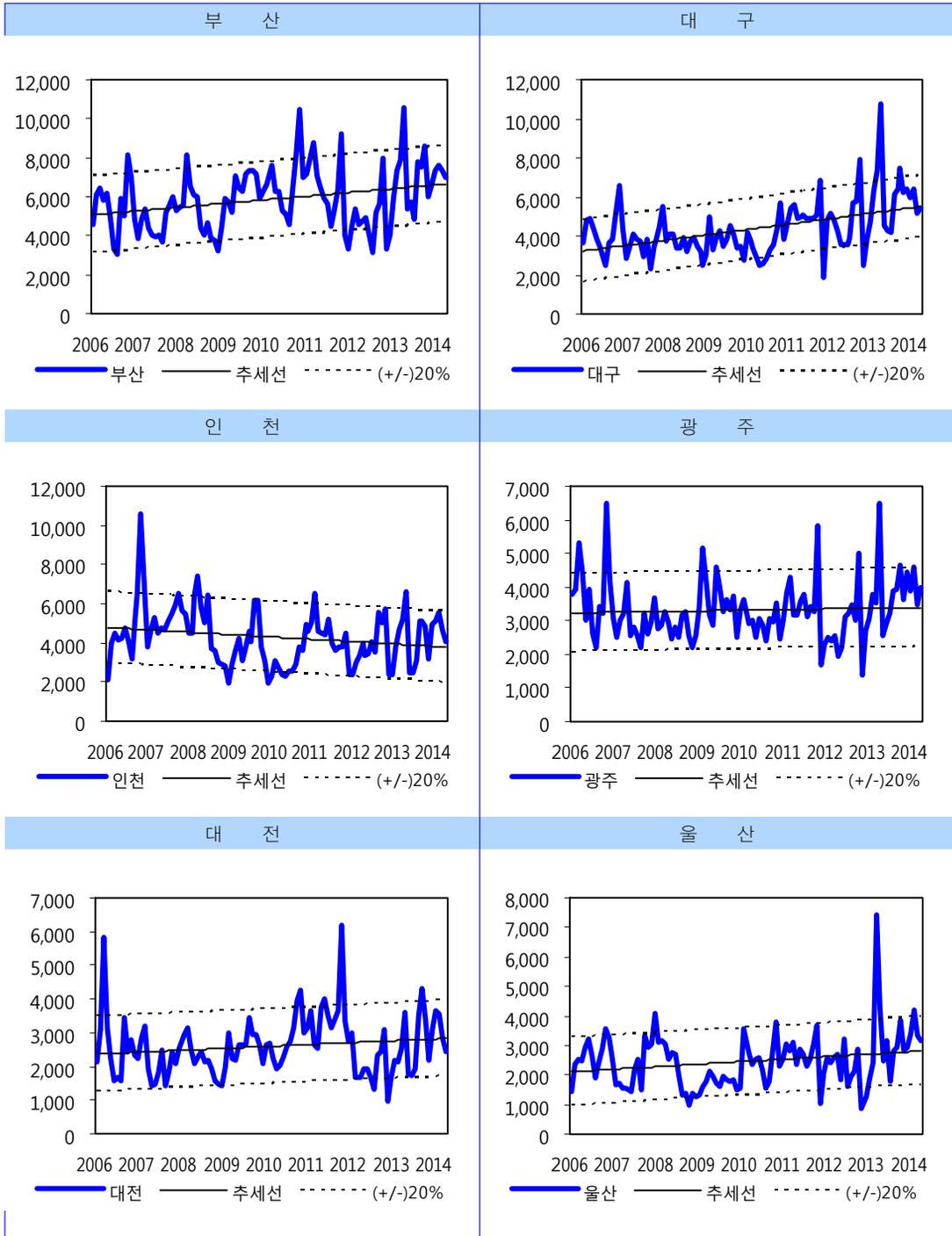


그림 2-6 | 의 계속

(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 2/4분기 아파트 입주물량은 7만 9천호 수준으로 장기평가를 상회하는 수준

- 2014년 2/4분기 기준 아파트 입주물량은 전국적으로 49.1% 증가
- 서울지역의 입주실적은 14,546호로 장기평균(11,821호, 2000년부터 현재까지의 평균)을 상회
- 6개 광역시의 입주실적은 서울지역과 달리 17,043호로 장기평균(18,569호)을 하회

■ 주택건설 인·허가 실적은 1/4분기에는 93,278호로 전년동기대비 23.4% 증가하였으나, 장기평균(122,468호, 2000년부터 현재까지의 평균)을 크게 하회

- 서울과 경기도는 전년동기대비 각각 3.3%, 69.6%가 증가하였고, 6개 광역시는 43.2% 증가(표 2-3 참조)

표 2-3 | 입주물량 및 인·허가 실적에 대한 기초통계

(단위: 호수)

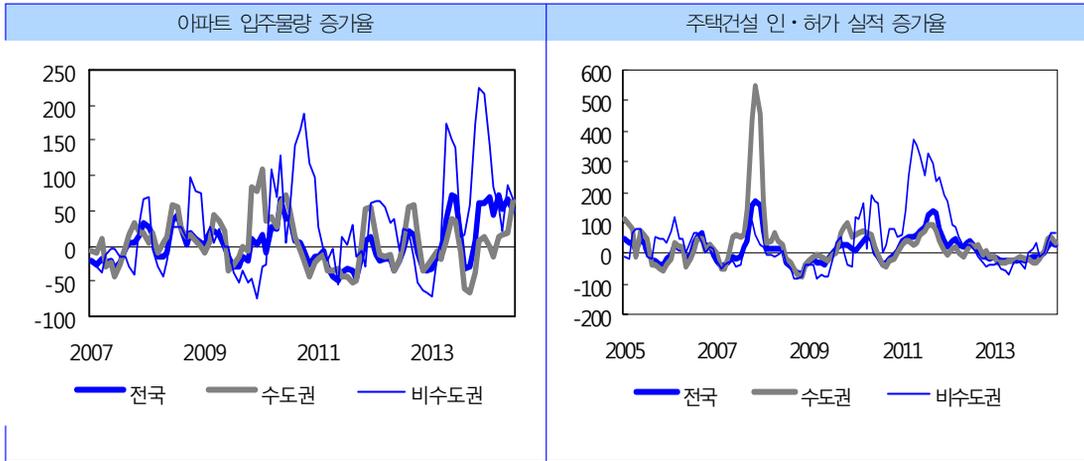
	아파트 입주물량(2014년 2/4분기)					인·허가 실적(2014년 1/4분기)				
	총입주량 (E)	전년 동기 대비 (%)	전기 대비 (%)	장기 평균 (F)	장기 평균 대비 물량 (E/F)	총발행호수 (A)	전년 동기 대비 (%)	전분기 대비 (%)	장기평균 (B)	장기 평균 대비 발행량 (A/B)
전국	79,129 (100%)	49.1	52.8	71,679	1.10	93,278 (100%)	23.4	-40.9	122,468	0.76
서울	14,546 (18%)	277.2	77.5	11,821	1.23	11,371 (12.2%)	3.3	-51.0	19,695	0.58
강남	13,144 (17%)	999.9	106.3	6,473	2.03	-	-	-	-	-
강북	1,402 (2%)	-47.3	-23.2	5,349	0.26	-	-	-	-	-
경기도	21,163 (27%)	14.3	181.3	22,664	0.93	27,182 (29.1%)	69.6	-26.7	34,826	0.78
6개 광역시	17,043 (22%)	8.4	0.8	18,569	0.92	13,985 (15.0%)	43.2	-61.5	30,620	0.46
부산	3,978 (5%)	-25.0	36.3	4,551	0.87	2,856 (3.1%)	-35.0	-73.3	8,029	0.36
대구	1,579 (2%)	-61.7	-50.8	3,606	0.44	2,119 (2.3%)	52.8	-82.6	5,318	0.40
인천	2,043 (3%)	64.2	-14.0	4,044	0.51	3,301 (3.5%)	164.9	-55.0	8,378	0.39
광주	4,154 (5%)	45.6	136.7	2,559	1.62	1,028 (1.1%)	-43.6	-70.2	3,396	0.30
대전	1,962 (2%)	78.4	-48.5	2,209	0.89	651 (0.7%)	48.6	-51.8	2,778	0.23
울산	3,327 (4%)	205.8	16.9	1,600	2.08	4,030 (4.3%)	741.3	206.2	2,721	1.48

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. RMG¹⁾ 서베이에 나타난 수도권 및 비수도권 주택거래량 동향

■ 2014년 2/4분기 주택거래량에 대한 RMG 서베이 결과 서울은 강남을 중심으로 다소 부진한 모습이며, 경기 남부지역도 급매물들이 연초에 어느 정도 소진된 이후 거래가 다소 부진한 상황

- 전세 및 월세 거래량도 봄이사철이 마무리되면서 전반적으로 감소하는 추세

표 2-4 | 2014년 2/4분기 수도권지역 주택거래량 현황

		수도권				
		서울 강남	서울 강북	인천	경기 북부	경기 남부
주택매매거래	소폭 감소	감소	소폭 감소	소폭 증가	소폭 감소	소폭 감소
주택전세거래	소폭 감소	보합				
월세거래	소폭 감소	소폭 감소	소폭 감소	보합	소폭 감소	보합

주: RMG 분기별 설문조사 결과를 지수화하여 작성함.



자료: 2/4분기 RMG 모니터링 보고서.

1) RMG(Real estate Monitoring Group: 부동산시장 모니터링 그룹)는 2011년 7월 지역 부동산시장의 동향을 실시간으로 더욱 정확히 계속적으로 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.

- 2014년 2/4분기 기준 주택매매 및 임대차 거래량은 계절적 비수기 요인과 전세물량 부족으로 전 지역에서 소폭 감소했다는 응답이 우세한 것으로 나타남.

표 2-5 | 2014년 2/4분기 비수도권지역 주택거래량 현황

		비수도권			
		부산·울산·경남	대구·경북	호남	충청·강원
주택매매거래	소폭 감소	소폭 감소	소폭 감소	소폭 감소	소폭 감소
주택전세거래	-	소폭 감소	소폭 감소	-	소폭 증가
월세거래	-	소폭 감소	소폭 감소	-	보합

주: 표2-4의 주석과 동일함.

자료: 2/4분기 RMG 모니터링 보고서.

3. 가격 동향

가. 주택매매가격 동향

■ 2014년 2/4분기 실질²⁾ 주택매매가격은 전년동기대비 0.2% 하락하는 등 전국적으로 소폭 하락하였으나, 전기대비로는 0.2% 상승한 모습

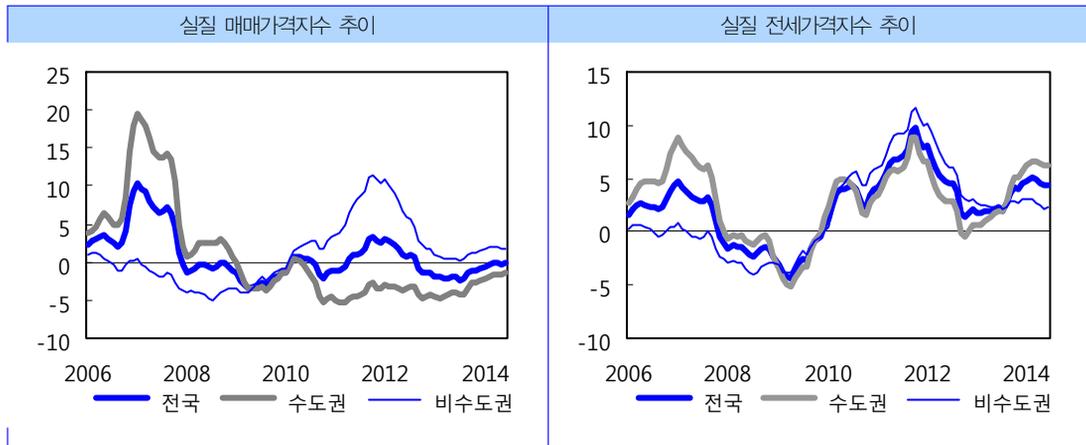
- 실질 주택매매가격은 전국 기준 0.28% 하락하여 장기평균³⁾인 -0.40%보다 소폭 높은 수준이며, 지난 분기의 보합세를 이어가는 모습
 - 수도권과 비수도권지역에서 모두 장기평균(-0.3%, -0.93%) 대비 보합세 유지
- 수도권의 실질 주택매매가격은 계절적 비수기 요인 등으로 전년동기대비 1.5% 하락하는 등 하락세를 지속하고 있으나, 경기·인천 지역 주택시장의 내림폭이 완만해지면서 전분기(-1.7%)대비 하락폭은 축소되는 양상
 - 서울은 전년동기대비 1.8% 하락하며 전분기보다 하락폭이 다소 확대된 모습이며, 강남, 강북 지역은 전년동기대비 각각 1.6%, 1.9% 하락하여 전분기와 대체로 비슷한 수준으로 하락
 - 경기도와 인천은 전년동기대비 각각 1.2%, 1.6% 하락하였으나, 전분기대비로는 각각 0.6%, 1.4% 상승
- 지방광역시의 경우 전년동기대비 7.4%의 증가율을 기록하며 비교적 높은 상승세를 지속하는 대구를 중심으로 울산과 광주가 각각 1.1%와 0.8% 상승한 반면, 부산과 대전은 0.7%씩 하락하며 하락세를 지속하는 모습
 - 반면, 전분기대비 기준으로 0.1% 하락한 대전지역을 제외한 모든 지역에서 상승을 기록
- 규모별로는 서울이 대형 평형에서 전년동기대비 하락세와 소형 평형에서 소폭의 상승세를 이어갔으며, 6개 광역시는 대형, 중형, 소형 모든 평형에서 지난 분기에 이어 상승세를 유지

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

3) 장기평균은 1987년부터 현재까지의 평균 증가율로 <표 2-6>의 장기평균과는 시계열 기간의 차이가 존재함

그림 2-8 | 지역별 실질 매매가격지수 및 실질 전세가격지수 추이

(단위: %)

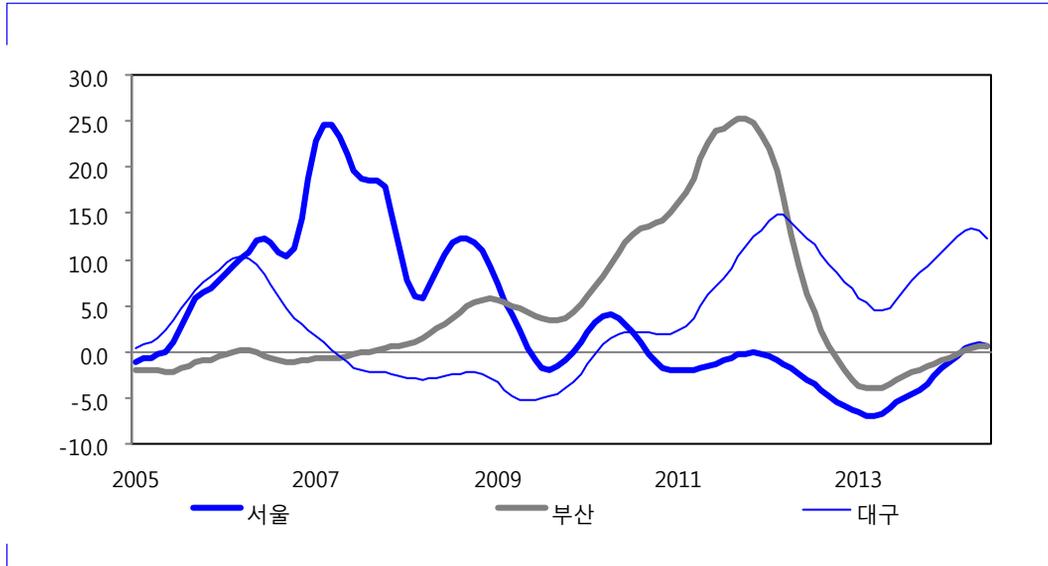


자료: KB국민은행, 한국은행

참고. RMG 서베이에 나타난 대구 및 부산 지역의 분양시장 동향

- 2010년 이후 높은 상승세를 보이던 지방 주택매매가격이 조정과정을 거치고 있으나, 신규 분양시장은 여전히 과열양상을 보이고 있음.
- 2008년 금융위기 이후 주택매매가격 하락세가 지속되었던 서울과 달리, 부산 및 대구 지역의 주택 매매가격은 2011년 이후 대체로 높은 상승률을 보이고 있음.
 - 부산의 경우 2012년 초반 이후 상승세가 뚜렷이 둔화되는 모습을 보이다 최근 하향 안정화되는 모습이며, 대구는 여전히 완만한 상승세를 유지하나 오름폭은 둔화되는 추이

참고 1 그림 1 | 지역별 명목 아파트매매가격지수 변동률



주: 전년동월대비 증가율의 3개월 이동평균 값임.
 자료: 한국감정원

- 하지만 기존 주택가격이 완만한 조정과정을 거치고 있음에도 신규 아파트 분양시장은 여전히 다소 과열된 양상을 보이고 있음.
 - 2014년 상반기 중 부산·대구·광주 지역의 청약 경쟁률은 수도권 및 기타 다른 지역에 비해 높은 수준임.
 - 대구도 2014년 상반기 기준, 중소형 평형을 중심으로 다소 높은 청약 경쟁률을 보이고 있음.

참고 1 표 1 | 2014년 상반기 지역별 아파트 청약 경쟁률 현황

(단위: %, 호, 명)

지역	전체 경쟁률 (1~3순위)	1순위 경쟁률	일반 공급	총 청약자 수 (1~3순위)	1순위 청약자 수
서울특별시	1.9	1.3	2,947	5,599	3,900
경기도	1.1	0.3	17,010	19,041	5,284
인천광역시	1.2	0.2	3,722	4,353	737
부산광역시	11.6	11.0	4,059	46,953	44,583
대구광역시	8.5	7.9	9,672	81,758	76,219
광주광역시	21.7	21.7	889	19,274	19,250
대전광역시	3.5	2.4	1,039	3,641	2,526
울산광역시	6.2	5.7	135	839	765

주: 2014년 1월 1일부터 2014년 6월 30일 기간 동안의 청약 현황임.
 자료: 부동산114(REPS).

참고 1 표 2 | 2014년 상반기 대구광역시 아파트 청약 현황

전용 면적	총분양 세대수	조합원 세대수	특별공급 세대수	일반공급 세대수	1순위청약	3순위청약	총 청약
50~59㎡	1,202	80	107	1,015	6,916	972	7,888
60~69㎡	720	0	142	578	9,782	0	9,782
70~79㎡	1,496	31	182	1,283	8,438	0	8,438
85㎡	3,831	55	785	2,991	79,107	0	79,107
85㎡ 초과	557	12	31	514	6,223	278	6,501

자료: KDI 내부 자료.

- 부산·경남 지역의 기존 주택가격은 하향 안정세를 유지하면서 거래량은 다소 감소한 반면, 신규 분양시장은 2011년 이후 증가세가 두드러짐.
 - 부산지역 신규아파트 공급물량은 2011년 2만 8천여 호, 2012년 2만 1천여 호, 2013년 1만 6천여 호 그리고 2014년은 2만 6천호에 달함(예정 포함).
 - 경남지역도 통합 창원시, 김해 율하신도시, 양산 물금신도시, 진주 혁신도시를 중심으로 연평균 약 2만호에 육박하는 신규아파트 분양물량이 지속적으로 공급
- 신규분양시장 호조세는 무주택 서민들의 내 집 마련 기회 확대와 주택경기 활성화에 따른 건설경기 부양 측면에서 긍정적 효과가 기대됨.
 - 2007년 분양가규제 시행 이후 부산지역 신규아파트들은 가격 및 물량 측면에서 무주택자들의 수요를 충족함.
 - 투자자 관점에서도 지방의 경우 LTV 규제 상한도 수도권에 비해 비교적 높고 DTI 규제에도 제외되어 있어 주택담보대출을 통해 상대적으로 유리하게 수익 개선효과를 거둘 수 있음.
 - 주택시장 침체로 경영상 어려움을 겪고 있던 지역 주택건설업체도 공격적으로 신규분양시장에 참여하여 수익구조 확보
- 2014년 상반기 대구·경북지역 신규분양시장은 높은 청약률과 경쟁률을 보이며 호황을 누린 반면 기존 주택시장은 보험세를 보임.
 - 신규분양시장은 투자수요를 중심으로 다소 과열된 양상을 보이며, 청약자의 20~30%가 타 지역에서 유입된 가수요로 추정됨.

- 기존 주택시장은 전반적인 보합세를 나타내고 있으나, 달성군 및 혁신도시 지역에서는 개발호재와 신규분양시장의 호조세로 기존 주택가격이 동반 상승함.

■ 부동산 관련 규제완화 및 공급부족이 신규분양시장 호조의 근본적인 원인으로 판단되며, 이러한 현상이 부동산시장 정상화의 신호인가에 대해서는 의견이 분분함.

- 부동산 관련 규제의 완화, 신규주택 공급량의 지속적인 감소, 저금리로 인한 투자처 부족 및 투기세력의 움직임이 신규분양시장 호조의 주요 원인임.
- 신규분양시장 호조세가 향후 부동산시장 정상화에 미치는 영향에 대한 견해는 다음과 같음.
 - 분양시장에서 중대형 규모 역시 높은 청약경쟁률을 기록 중이며, 자기자본 및 신탁을 활용하여 개발사업 리스크를 낮추고 있는 점은 향후 부동산시장 정상화의 긍정적 요소임.
 - 반면, 소형 위주의 신규공급과 2~3년 후에 집중된 입주물량으로 인한 미분양/미입주 우려, 시세차익을 노린 투기수요가 많다는 점은 부정적 요소임.

참고 1 표 3 | 대구지역 아파트 공급(분양)

전용 면적	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년
60㎡이하	167	716	1,116	1,459	4,535	3
61~85㎡	578	2,063	6,830	6,012	13,902	7,911
85㎡ 초과	536	719	1,706	267	1,213	1,916
계	1,281	3,498	9,652	7,738	19,650	9,830

자료: 대구광역시, 『2013년도 주택통계연감』; 부동산114(REPS).

표 2-6 | 실질 주택매매·전세가격지수의 기초통계량(2014년 2/4분기 기준)

	전년동기대비(%)			(계절조정) 전년기대비(%)	
	장기평균 ²⁾	2/4분기	현재 추세	2/4분기 ³⁾	현재 추세
실질¹⁾ 주택매매가격지수					
전국	1.4	-0.2	↘	0.8	↗
서울	2.5	-1.8	↘	-0.6	↘
강남	3.6	-1.6	↘	-0.6	↘
강북	1.2	-1.9	↘	-0.5	↘
경기도	0.1	-1.2	↘	0.6	↗
6개 광역시	1.0	1.0	↗	1.6	↗
부산	0.8	-0.7	↘	0.2	↗
대구	0.5	7.4	↗	5.5	↗
인천	1.6	-1.6	↘	1.4	↗
광주	-0.3	0.8	↗	0.6	↗
대전	1.2	-0.7	↘	-0.3	↘
울산	1.8	1.1	↗	2.8	↗
실질 주택전세가격지수					
전국	2.7	4.4	↗	3.4	↗
서울	3.2	5.8	↗	4.3	↗
강남	3.6	6.1	↗	4.1	↗
강북	2.7	5.5	↗	4.6	↗
경기도	2.1	6.8	↗	4.3	↗
6개 광역시	2.4	3.0	↗	3.1	↗
부산	2.2	0.2	↗	2.1	↗
대구	2.0	6.4	↗	5.5	↗
인천	2.8	5.4	↗	5.6	↗
광주	1.3	1.2	↗	0.2	↗
대전	3.2	1.8	↗	0.9	↗
울산	2.7	1.1	↗	1.9	↗

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

2) 장기평균 전체는 2000년부터 현재까지의 전년동월대비 증가율의 평균임

3) 전년기대비 변화율을 연율화한 수치임

자료: KB국민은행, 한국은행

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

(단위: 전년동월대비 %)

		전년동기대비(%)			전기대비(%)	
		장기평균 ²⁾	2/4분기	현재 추세	2/4분기 ⁴⁾	현재 추세
실질¹⁾ 주택매매가격지수						
대형	전국	-3.0	-1.3	↘	0.6	↘
	서울	-4.4	-2.5	↘	-0.4	↘
	6개 광역시	-0.6	0.3	↗	2.0	↗
중형	전국	-0.5	0.0	↗	1.5	↗
	서울	-3.2	-1.8	↘	-0.3	↘
	6개 광역시	1.9	1.2	↗	2.9	↗
소형	전국	0.4	0.3	↗	1.7	↗
	서울	-1.9	-1.2	↘	0.3	↘
	6개 광역시	1.8	1.0	↗	2.4	↗
실질 주택전세가격지수						
대형	전국	1.6	3.9	↗	1.7	↗
	서울	2.1	4.9	↗	1.7	↗
	6개 광역시	2.0	2.4	↗	2.5	↗
중형	전국	3.7	5.3	↗	3.1	↗
	서울	3.5	6.7	↗	2.4	↗
	6개 광역시	4.1	3.8	↗	3.9	↗
소형	전국	3.3	3.9	↗	2.9	↗
	서울	3.0	5.4	↗	2.2	↗
	6개 광역시	3.2	2.5	↗	3.5	↗

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㎡, 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.

4) 전분기대비 변화율을 연율화한 수치임.

자료: KB국민은행; 한국은행

표 2-8 | 지역별 (연간)보증금월세전환율(월세이율) 추이

(단위: 분기(월) 말 기준, %)

	2012			2013				2014				
	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	4월	5월	6월
수도권	10.4	10.3	10.2	10.1	10.0	9.7	9.5	9.4	9.2	9.2	9.2	9.2
서울	10.1	10.0	9.8	9.7	9.6	9.4	9.1	9.0	8.9	8.9	8.9	8.9
강북	10.3	10.2	10.2	10.1	10.0	9.7	9.5	9.4	9.2	9.2	9.2	9.2
강남	10.0	9.6	9.5	9.4	9.2	9.0	8.8	8.6	8.5	8.6	8.5	8.5
경기	10.6	10.6	10.6	10.4	10.3	10.1	10.0	9.7	9.6	9.7	9.6	9.6
인천	11.6	11.5	11.5	11.3	11.0	10.9	10.7	10.4	10.2	10.3	10.3	10.2

주: 1) (연간)보증금월세전환율 = {월세가격 / (전세금 - 월세보증금)} × 100 × 12.

2) 한국감정원, 월세이율 자료를 재계산함.

그림 2-9 | 지역별 실질 주택매매가격과 실질 아파트실거래가격 추이

(기준: 2006.1=100)

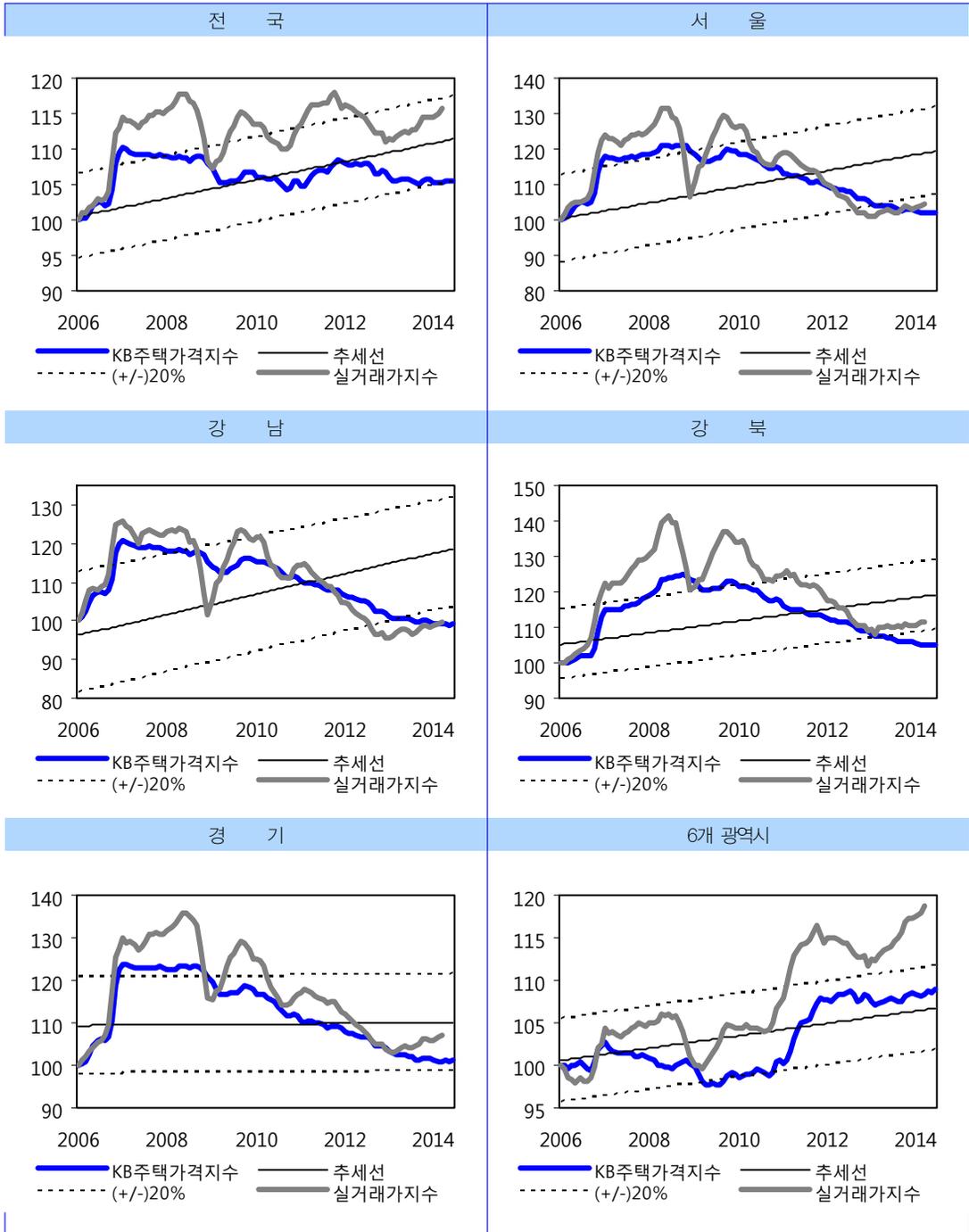
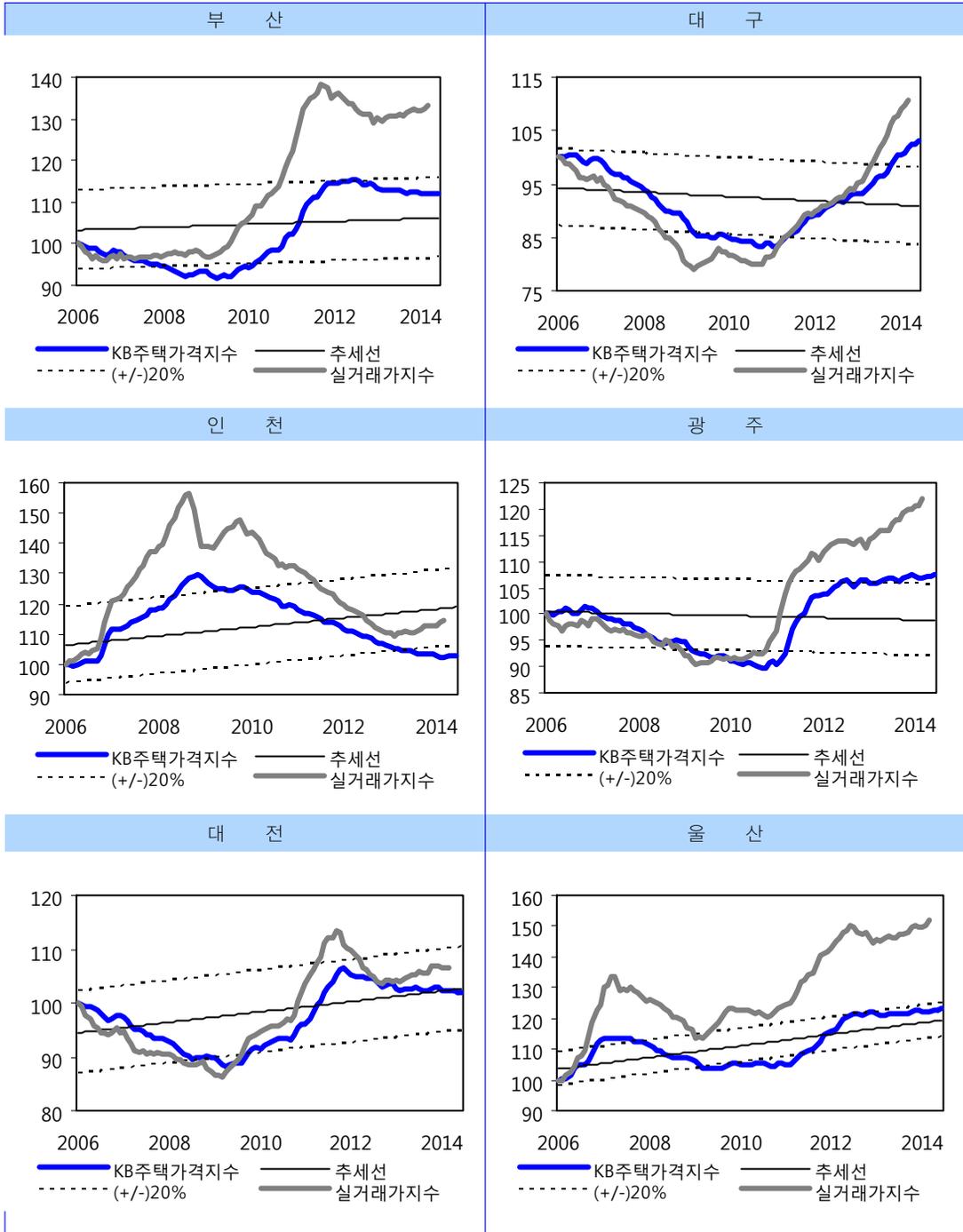


그림 2-9 | 의 계속



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

나. 주택전세가격 동향

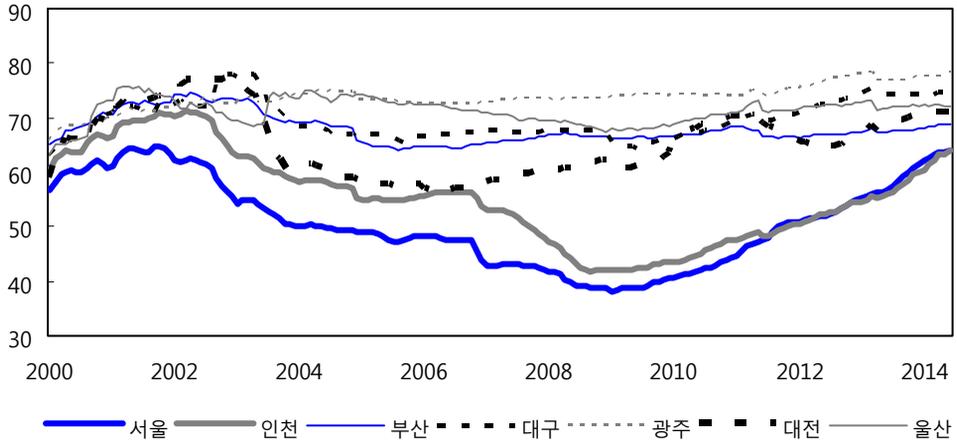
■ 2014년 2/4분기 전국 실질 주택전세가격은 전년동기대비 4.4% 상승하며 전분기(4.9%)에 비해 오름폭은 소폭 둔화된 모습이나, 2009년 4/4분기 이후 지속적인 상승세 유지

- 실질 주택전세가격 상승률은 장기평균⁴⁾인 1.95%보다 높은 수준으로 지난 분기의 강보합세를 지속하는 모습
 - 수도권(서울, 인천, 경기: 장기평균 2.51%)과 비수도권(지방 광역시: 장기평균 1.15%) 모두 장기평균을 상회하며 전분기의 강보합세를 유지
- 수도권의 실질 주택전세가격은 경기지역이 전년동기대비 6.8% 상승하는 등 서울과 인천 지역도 각각 5.8%와 5.4%의 상승률을 기록하였으나, 전반적으로 전분기보다는 오름폭이 둔화되는 모습
- 한편, 비수도권 역시 전년동기대비 2.2%의 상승률을 기록하며 지속적으로 상승세를 유지하는 모습이나, 전분기(2.6%)보다 상승폭은 축소
- 규모별로 살펴보면 수도권과 6대광역시의 모든 평형에서 상승세를 이어가고 있으며, 건물면적 기준 95.9~162.0㎡ 미만 구간에 속한 중형 평형대의 가격상승률이 제일 높게 나타남.
- 2014년 2/4분기 기준 전국의 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율은 68.8%로, 대전과 울산 지역을 제외한 모든 지역에서 전분기대비 소폭 상승
 - 수도권(서울, 인천, 경기)지역의 평균 매매·전세 가격비율은 65.6%로 전국 평균보다 낮은 수준이었으며, 부산과 대구, 광주, 대전, 울산 지역인 5대 광역시는 모든 지역에서 전국 평균보다 높은 수준을 지속함(표 2-9 참조).

4) 장기평균은 1987년부터 현재까지의 평균 증가율로 <표 2-6>의 장기평균과는 시계열 기간의 차이가 존재함.

그림 2-10 | 지역별 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율 추이

(단위: %)



자료: KB국민은행

표 2-9 | 아파트 매매·전세 가격비율에 대한 기초통계(2014년 6월 기준)

	2014년 6월 (%) (A)	2014년 5월 (%) (B)	전월대비 (A-B)	장기평균 ¹⁾ (%) (C)	장기평균 대비 (A-C)
전국	68.8	68.5	0.2	60.1	8.7
서울	64.0	63.8	0.2	50.8	13.2
강남	62.3	62.2	0.1	47.1	15.2
강북	66.0	65.7	0.3	55.7	10.3
경기도	67.1	66.8	0.3	50.5	16.6
6개 광역시	70.9	70.6	0.3	66.4	4.5
부산	69.0	68.8	0.2	68.0	1.0
대구	75.0	74.7	0.3	69.6	5.4
인천	63.9	63.4	0.5	55.5	8.4
광주	78.4	77.8	0.6	73.6	4.7
대전	71.1	71.0	0.1	65.4	5.7
울산	72.2	72.2	-0.1	71.3	0.9

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

그림 2-11 | 지역별 실질 매매가격 및 전세가격 변화율

(단위: 전년동월대비 %)

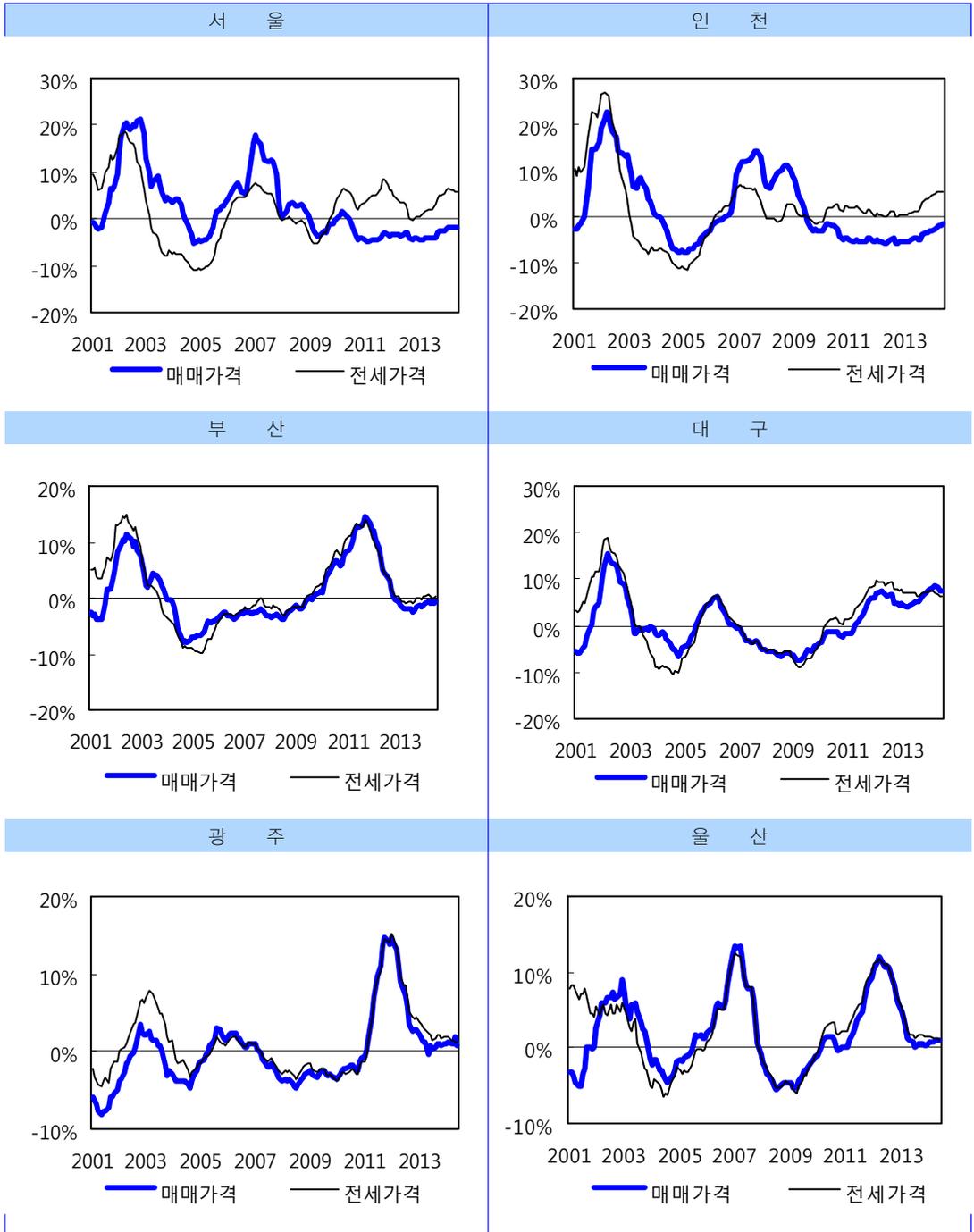


그림 2-12 | 지역별 실질 주택전세가격 추이

(기준: 2006.1=100)

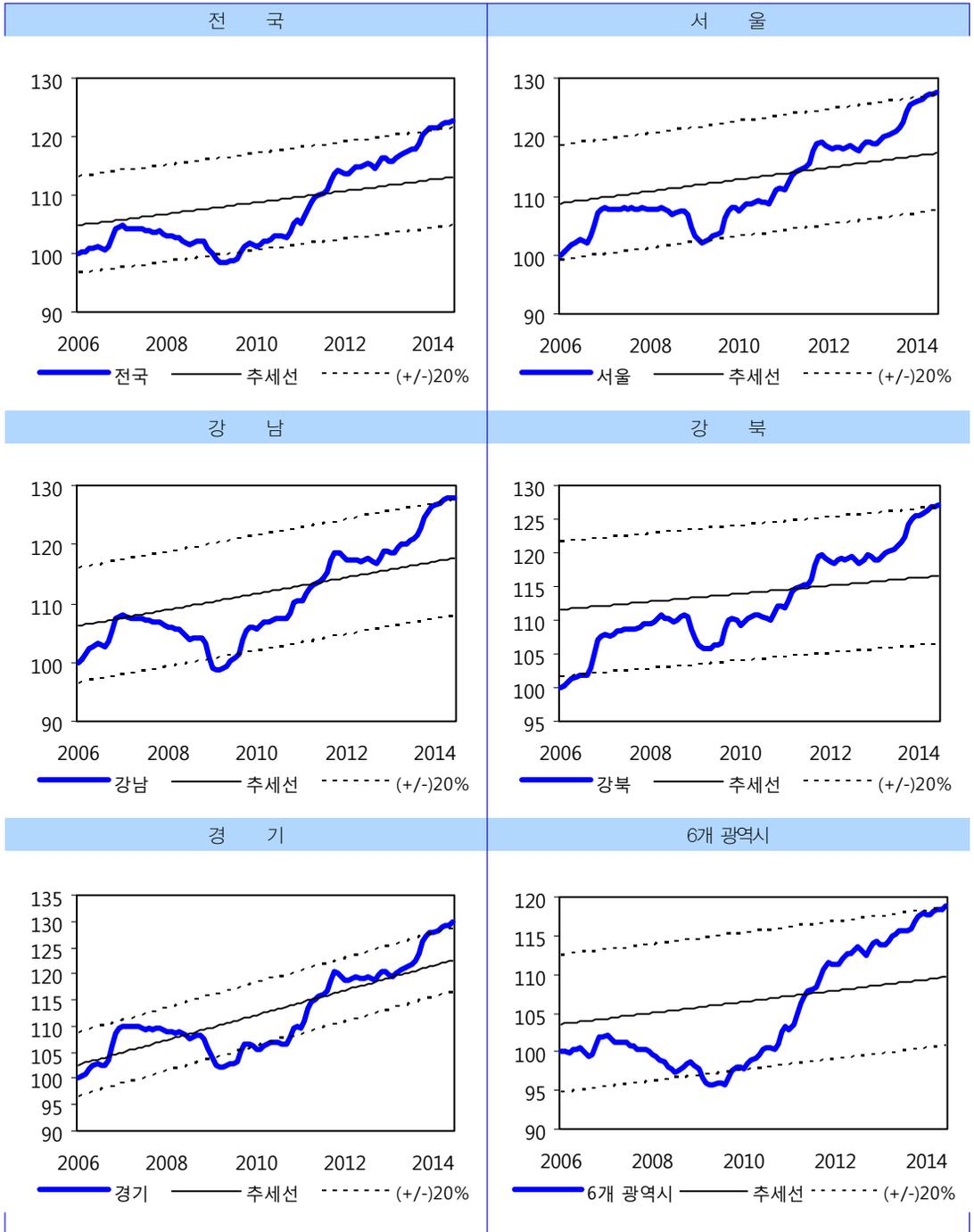
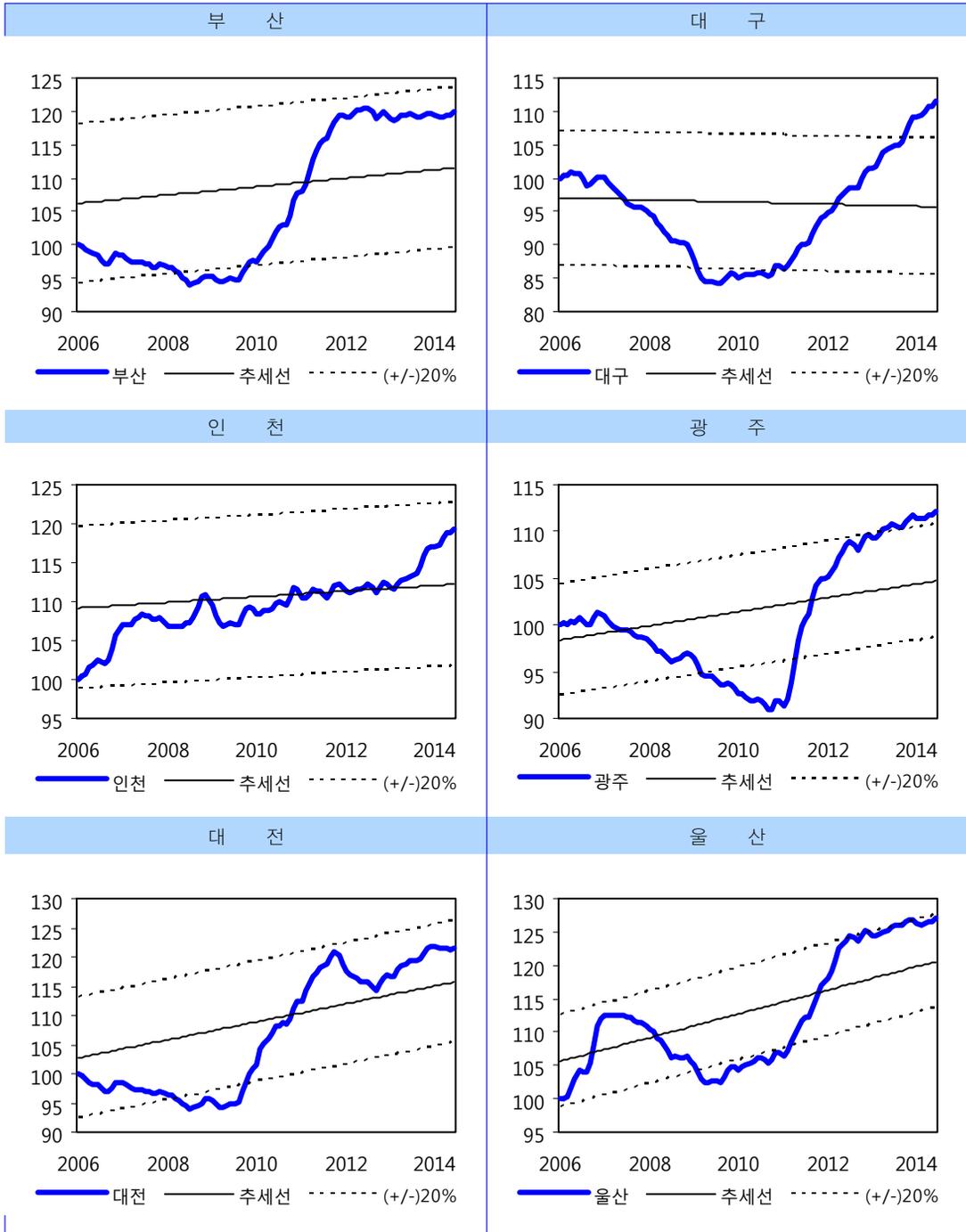


그림 2-12 | 의 계속



자료: 한국은행, KB국민은행

그림 2-13 | 지역별 매매가격 대비 전세가격 비율 추이

(단위: %)

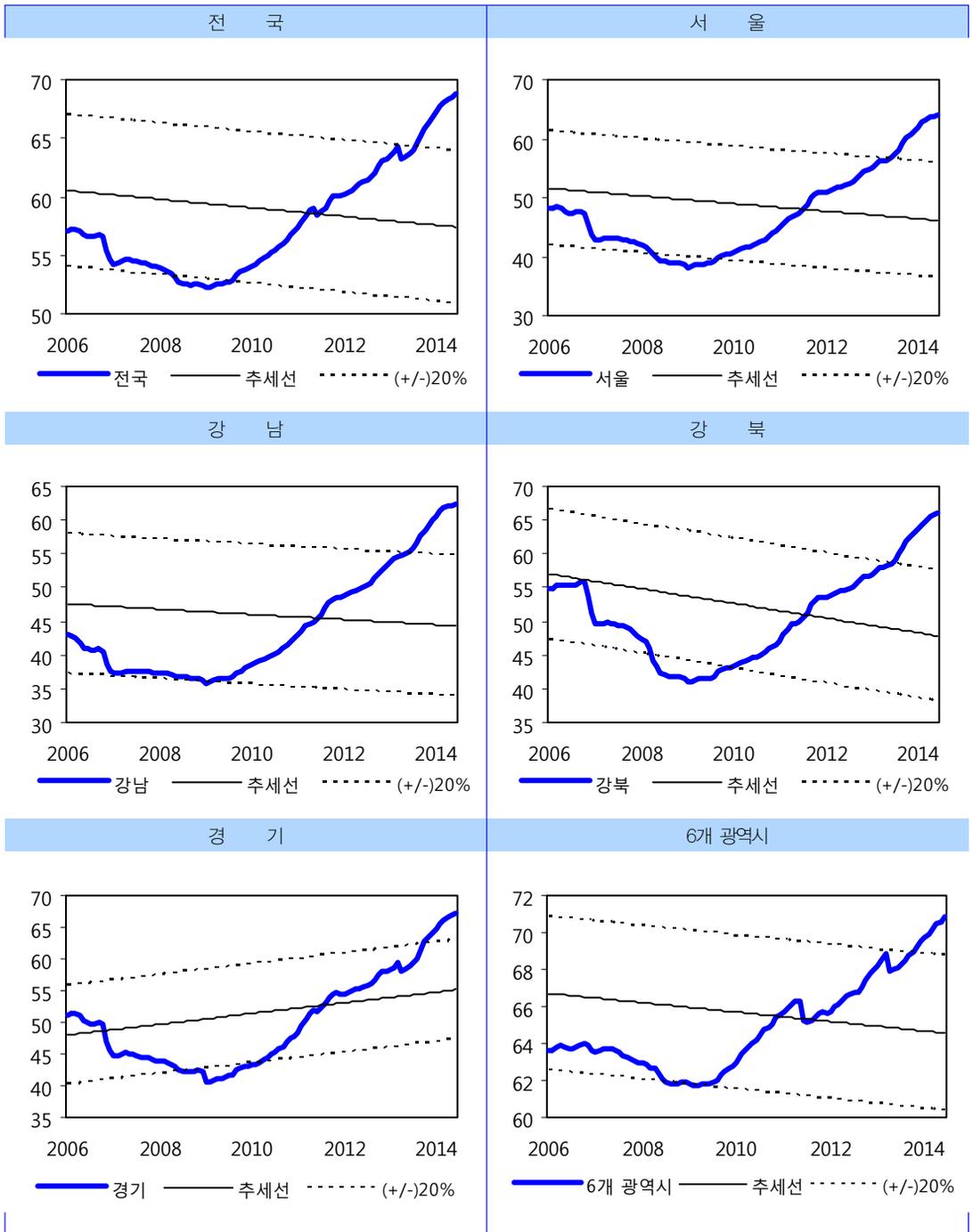
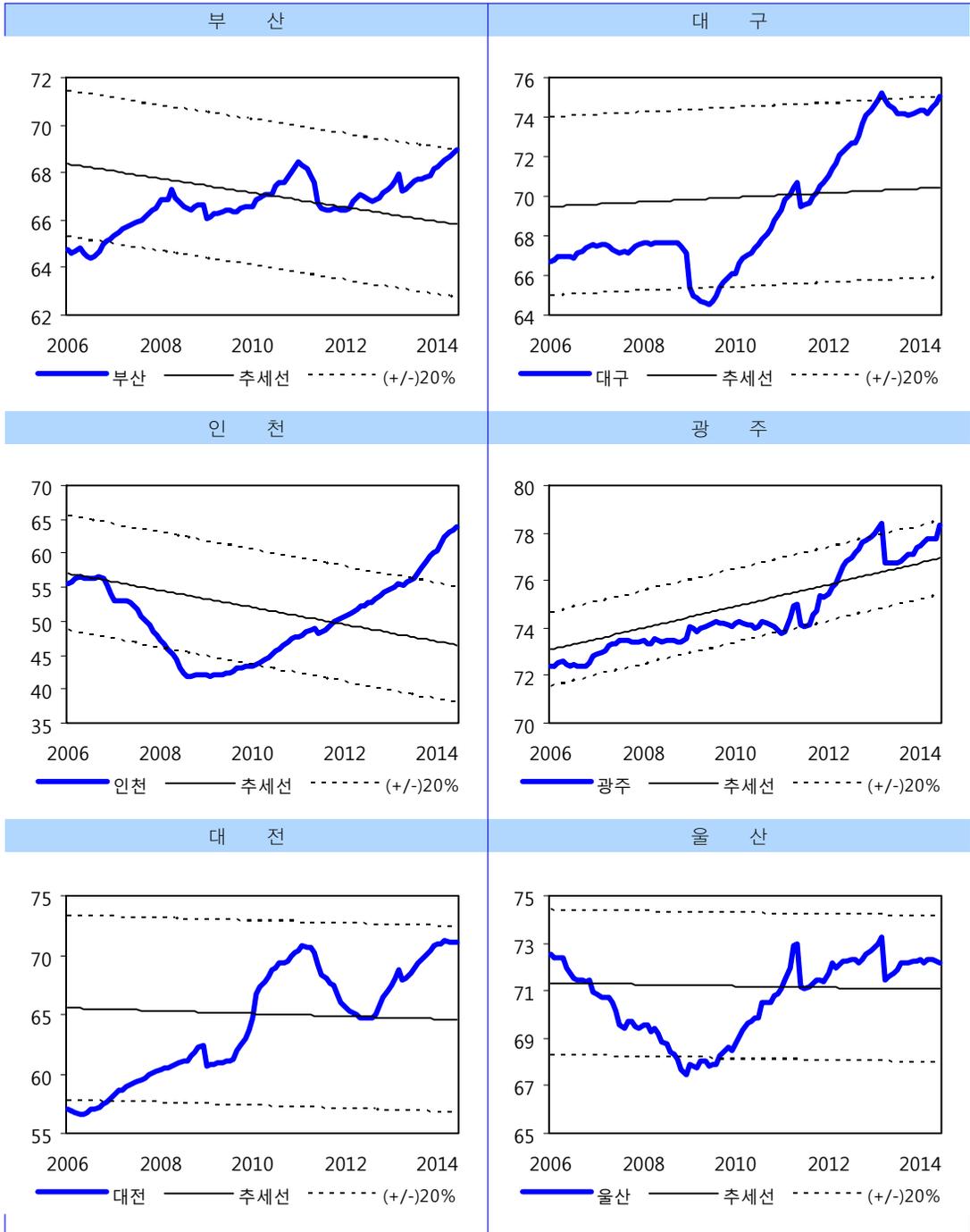


그림 2-13 | 의 계속

(단위: %)



자료: KB국민은행

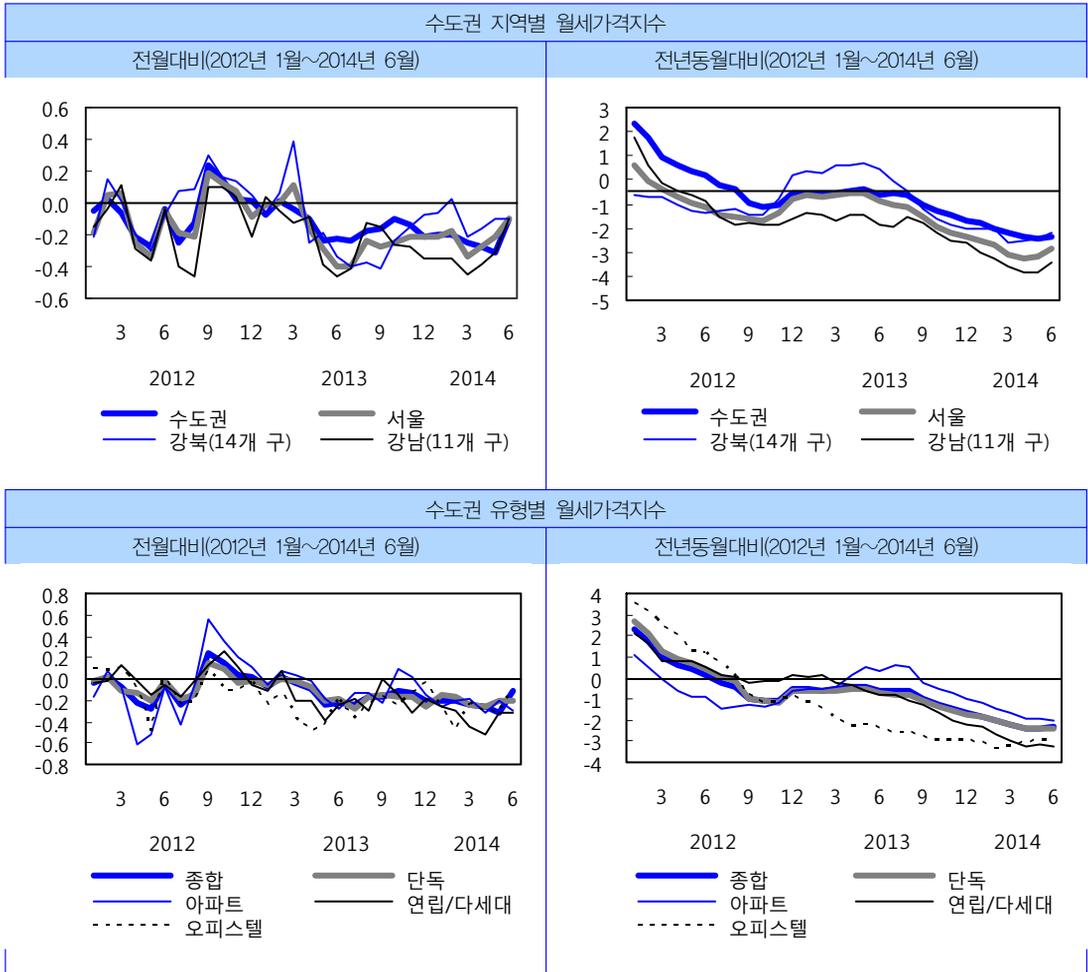
다. 월세가격⁵⁾ 동향

- 수도권 월세가격은 전반적으로 하락세가 다소 확대되는 가운데, 2014년 6월 기준 전년동월대비 2.3%, 전월대비 0.1% 하락
 - 지역별로 살펴보면 서울 강남지역과 강북지역의 월세가격이 각각 전년동월대비 3.5%와 2.2%가 하락하였고, 강남지역의 하락폭이 강북지역보다 다소 크게 나타남.
 - 주택 유형별 월세가격은 오피스텔이 전년동월대비 하락세가 다소 둔화되는 반면, 아파트는 하락폭이 소폭 확대되고 연립/다세대 주택이 3.2% 하락하여 가장 큰 폭으로 하락

5) 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 기준시점을 '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 수도권 및 비수도권 주택가격 동향

■ 2014년 2/4분기 주택가격에 대한 RMG 서베이 결과, 수도권 주택매매가격은 인천지역이 소폭 상승하였으나 대체로 지난 분기와 유사한 모습

- 전세 및 월세 시장은 신혼부부 및 직장 이동 수요가 많은 지역을 중심으로 상승세를 지속하고 있으나, 계절적 비수기 등의 요인으로 가격 상승폭은 크지 않고 지난 분기와 비슷한 수준임.

표 2-10 | 2014년 2/4분기 수도권지역 주택가격 현황

		수도권				
		서울 강남	서울 강북	인천	경기 북부	경기 남부
주택매매가격	소폭 하락	소폭 하락	소폭 하락	소폭 상승	보합	보합
주택전세가격	소폭 하락	소폭 하락	소폭 하락	소폭 상승	소폭 하락	소폭 상승
월세가격	소폭 하락	소폭 하락	소폭 하락	소폭 증가	소폭 하락	보합

주: 표2-4의 주석과 동일함

자료: 2/4분기 RMG 모니터링 보고서

■ 비수도권 주택매매가격은 부산·울산·경남 및 천안에서 소폭 상승하였으나 전주·군산 및 대전·세종 지역은 공급과잉 우려 속에 다소 부진한 모습

- 전세가격은 계절적 비수기와 신규 입주물량 증가 등으로 그간의 상승세가 꺾인 모습

표 2-11 | 2014년 2/4분기 비수도권지역 주택가격 현황

		비수도권			
		부산·울산·경남	대구·경북	호남	충청·강원
주택매매가격	보합	소폭 상승	보합	보합	소폭 하락
주택전세가격	소폭 하락	소폭 하락	보합	소폭 상승	소폭 하락
월세가격	소폭 하락	소폭 하락	소폭 하락	보합	소폭 하락

주: 표2-4의 주석과 동일함

자료: 2/4분기 RMG 모니터링 보고서

4. 부동산대출 동향

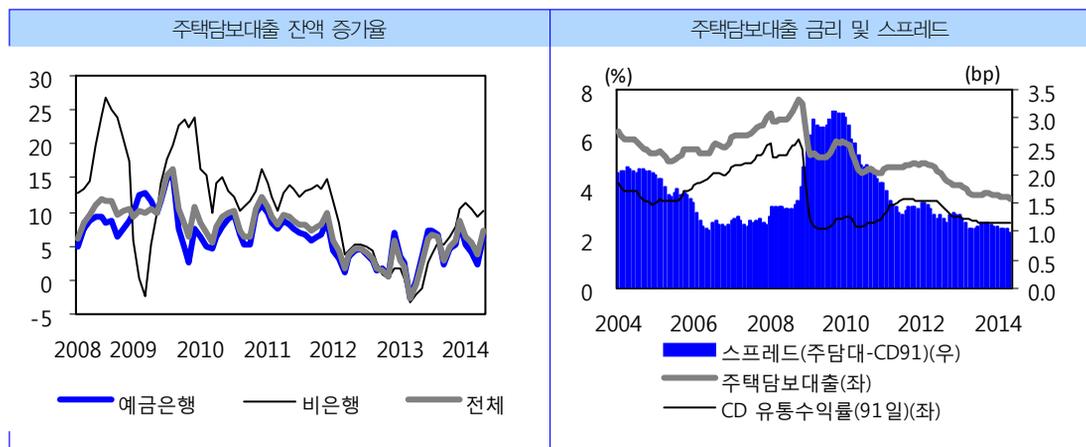
가. 주택담보대출 동향

■ 주택담보대출(은행권 + 비은행권, 이하 주담대) 잔액 증가율은 2014년 1/4분기 기준 전기대비 1.0% 증가를 기록

- 주담대 잔액은 2014년 1/4분기 말 현재 422,1조원(은행권 330,9조원 + 비은행권 91,2조원)이며, 전체 가계대출의 43.6%, GDP 대비 29.6%에 달함.
- 대출기관별 주담대 잔액의 전분기대비 증가율은 2014년 1/4분기 기준 은행권이 0.6%, 비은행 예금기관이 2.3%로, 비은행권의 증가율이 상대적으로 높음.
- 주담대 이자율(신규 취급액)은 2014년 5월 평균대출금리 3.63%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 2014년 5월 현재 2.65%이며, 주담대 가산금리(대출금리 - CD금리)는 2010년 2.33%에서 지속적으로 감소하여 2014년 5월 말 0.98%를 기록

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

(단위: 연율, %)



자료: 한국은행

표 2-12 | 부동산대출 부문의 기초통계

(단위: 조원, %)

	2012	2013	2013		2014					
			3/4	4/4	1/4	2/4	4월	5월	6월	
A. GDP(신기준)	1,377.5	1,428.3	363.0	373.2	352.8	-	-	-	-	
대출액 (잔액)	B. 가계대출	900.6	962.9	938.9	962.9	967.6	-	-	-	
	C. 주택담보대출(D+E) ¹⁾	402.8	418.1	409.2	418.1	422.1	-	425.6	-	
	D. 예금은행 주담대	316.9	328.9	322.2	328.9	330.9	-	333.4	-	
	E. 비은행 예금취급 주담대	85.9	89.2	86.9	89.2	91.3	-	92.2	-	
	C/B	44.7	43.4	43.6	43.4	43.6	-	-	-	
	C/A	29.2	29.3	28.6	29.3	29.6	-	-	-	
	D/C	78.7	78.7	78.8	78.7	78.4	-	78.3	-	
금리	CD유통수익률(91일)	3.30	2.72	2.67	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	
	COFIX	잔액 기준	3.80	3.14	2.99	2.91	2.83	-	2.79	2.78
		신규 취급액 기준	3.42	2.73	2.63	2.63	2.62	-	2.59	2.58
	주담대 금리(신규 취급액)	4.63	3.86	3.80	3.77	3.72	-	3.69	3.63	
	가산금리 ²⁾	1.33	1.14	1.13	1.12	1.07	-	1.04	0.98	
연체율 ³⁾	기 업	1.50	1.09	1.04	1.04	1.05	-	1.16	1.32	
	가 계	0.89	0.88	0.88	0.76	0.70	-	0.69	0.74	
	신용카드	2.26	2.22	2.13	2.07	2.17	-	-	-	
	주택담보	0.81	0.81	0.82	0.69	0.61	-	0.57	0.60	
	집단대출	1.51	1.77	1.80	1.47	1.20	-	1.07	1.08	
MBS 기초자산 연체율 ⁴⁾	0.57	0.67	0.70	0.71	0.76	-	0.82	0.91		
MBS 기초자산 조기상환율	2.20	2.00	1.65	1.71	1.67	-	1.95	1.83		

주: 1) 공적금융기관의 주택담보대출을 포함하면 2014년 1/4분기 말 현재 498.2조원(은행권 330.9조원 + 비은행권 91.2조원 + 주택금융공사 MBS 48.3조원 + 국민주택기금 대출액 27.8조원)이며, 전체 가계대출의 51.5%이고, GDP 대비 34.9%임.

2) 가산금리 = 주택담보대출 평균금리 - 91일물 CD금리.

3) 2014년 3월 말부터 종전 1일 이상 원금 기준에서 1개월 이상 원리금 기준으로 변경되었고, 데이터는 2013년부터 소급 적용함(단, 집단대출은 2014년 3월 말부터 적용).

4) 연체율 = 1개월 이상 연체대출잔액 / 당월 말 대출잔액

자료: 금융감독원; 한국은행; 전국은행연합회; 주택금융공사.

나. 주택담보대출 연체율 동향

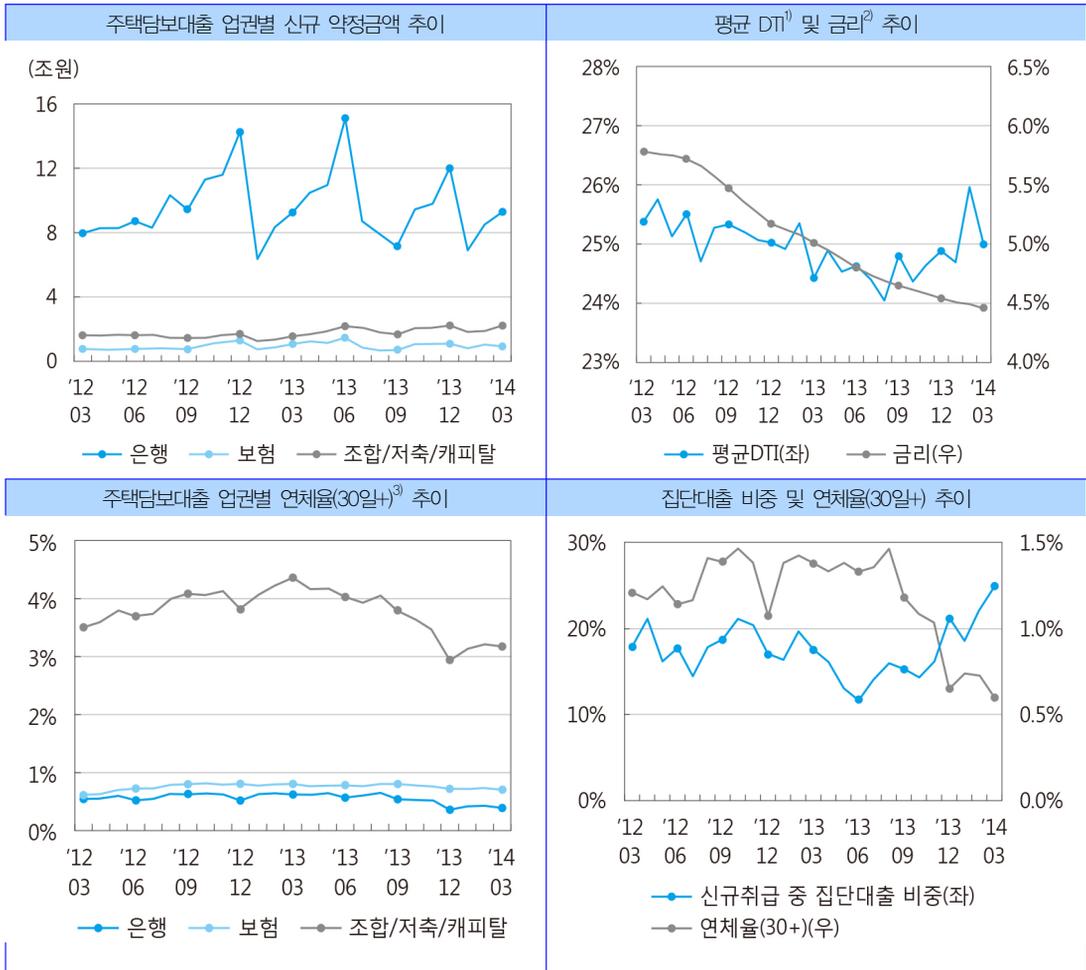
■ 주택담보대출 연체율⁶⁾은 2014년 5월 말 기준 0.6%를 기록하였으며, 집단대출 연체율은 1.08%로 연체율 산정 기준이 변경된 2014년 3월 말 수준(1.07%) 유지

- 2014년 3월 기준의 업권별 주택담보대출 연체율을 살펴보면 은행 및 조합/저축/캐피탈의 연체율은 하락함(그림 2-16 참조).
 - 집단대출 연체율은 2014년 초에 상승하였다가 다시 하락세를 보임.

6) 금융감독원에서 발표하는 은행권(일반은행+특수은행)의 1개월 이상 원리금 연체 기준이며, 2014년 3월 말부터 종전의 1일 이상 원금 기준에서 변경됨.

- DTI는 차주당 평균소득 증가와 금리 하락 등의 요인으로 인해 24.4%로 하락(그림 2-16 참조)

그림 2-16 | 주택담보대출 관련 추이



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.

4) KCB 가계신용동향 중 가용할수 있는 최근호를 기준으로 작성함.

자료: KCB, 『가계신용동향』, 2014. 5.

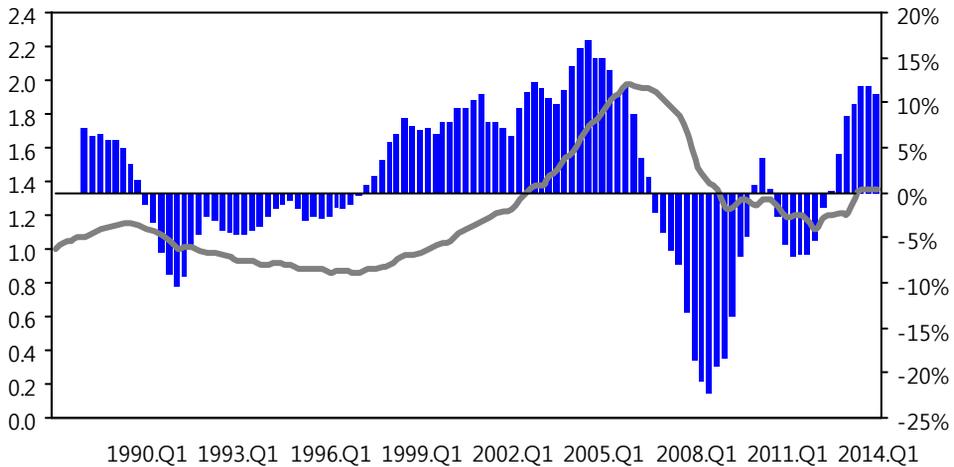
5. 해외 부동산시장 동향

가. 미국 주택시장

- 미국 10대 도시⁷⁾의 실질주택가격은 2014년 1/4분기 기준 전년동기대비 10.9%의 상승률을 기록하였으나 전분기(11.9%)보다 상승폭이 소폭 둔화된 모습
- 2014년 1/4분기 기준 실질주택가격은 전분기대비 0.6% 하락하며 지난 분기(0.5%)의 상승세에서 하락으로 반전한 모습

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

(단위: 실질주택가격 1987년 1/4분기, 전년동기대비 %)



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

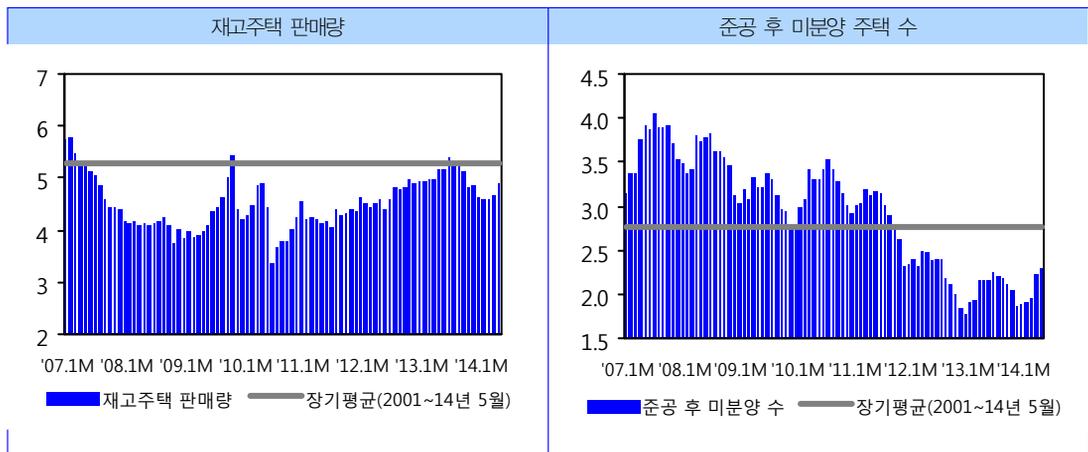
7) 미국의 10대 도시는 보스턴, 시카고, 덴버, 라스베이거스, 로스앤젤레스, 마이애미, 뉴욕, 샌디에이고, 샌프란시스코, 워싱턴 DC임.

■ 미국의 재고주택 판매량은 2014년 4월 이후 증가세로 전환되어 2014년 5월 기준 489만호를 기록하였고, 미분양 주택 수는 2011년 10월 이후부터 장기평균 275만호보다 낮은 수준을 유지

- 재고주택 판매량은 2014년 5월 기준 489만호로 전월대비 4.9% 증가하였으나, 장기평균(530만호) 대비 다소 부진한 모습
- 2014년 5월의 미분양 주택 수는 228만호로 전월대비 2.2% 증가하였으나, 이는 장기평균(2001년 1월~2014년 5월)인 275만호보다 낮은 수준임.

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

(단위: 백만호)



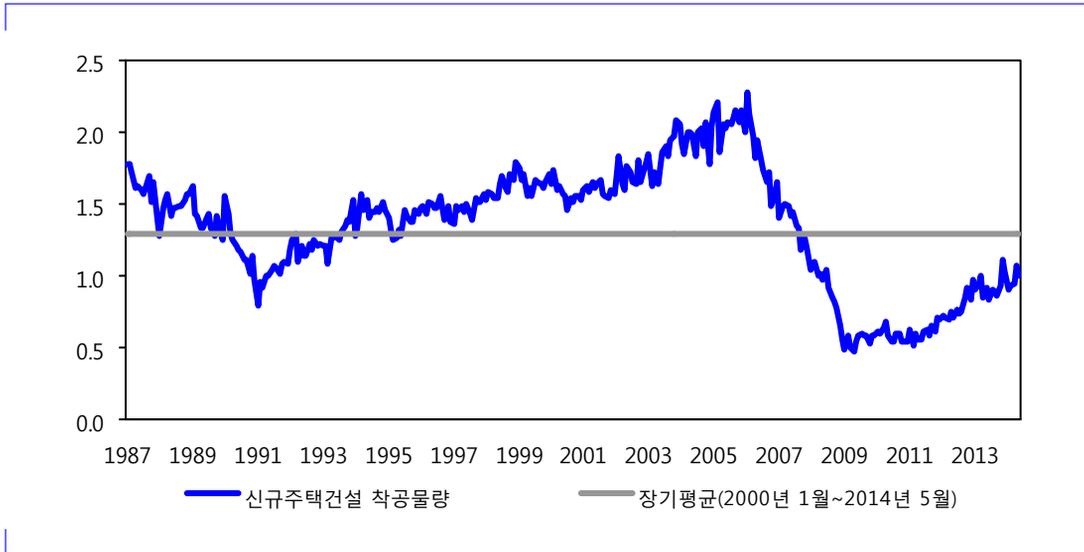
자료: NAR

■ 2014년 5월 기준 신규주택 착공물량은 100만 1천호로 전년동월대비 9.4% 증가하는 모습

- 신규주택 착공물량은 2014년 1월 이후 증가세로 전환하여 2014년 4월 기준 100만 1천호를 기록
- 신규주택 착공물량은 장기평균(2000년 1월~2014년 5월)인 130만호에 여전히 못 미치는 모습(그림 2-19 참조)

그림 2-19 | 미국의 신규주택 착공물량 및 장기평균(2000년 1월~2014년 5월)

(단위: 백만호)



자료: U.S. Census Bureau.

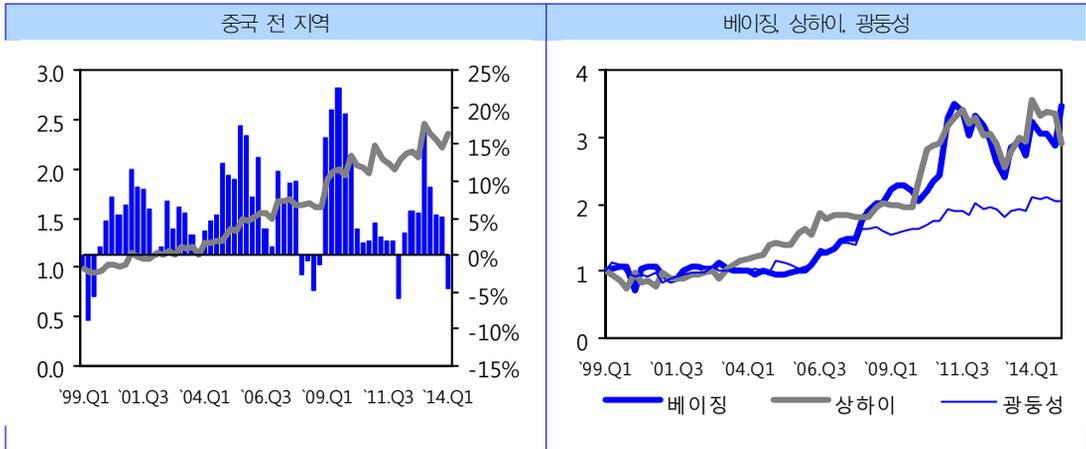
나. 중국 주택시장

■ 중국의 실질주택가격은 2014년 1/4분기 기준 전년동기대비 4.4% 하락하여, 전분기(5.1%)의 상승세에서 하락으로 전환한 모습

- 지역별 주택가격 상승률을 살펴보면, 전년동기대비 베이징 8.1%, 상하이 -18.3%, 광둥성 -2.2%를 각각 기록하였고, 전기대비로는 베이징 20.7%, 상하이 -13.0%, 광둥성 0.2%를 기록함.

그림 2-20 | 중국의 실질주택가격 추이와 변화율

(단위: 실질주택가격 1998년 1/4분기=1, 전년동기대비 %)

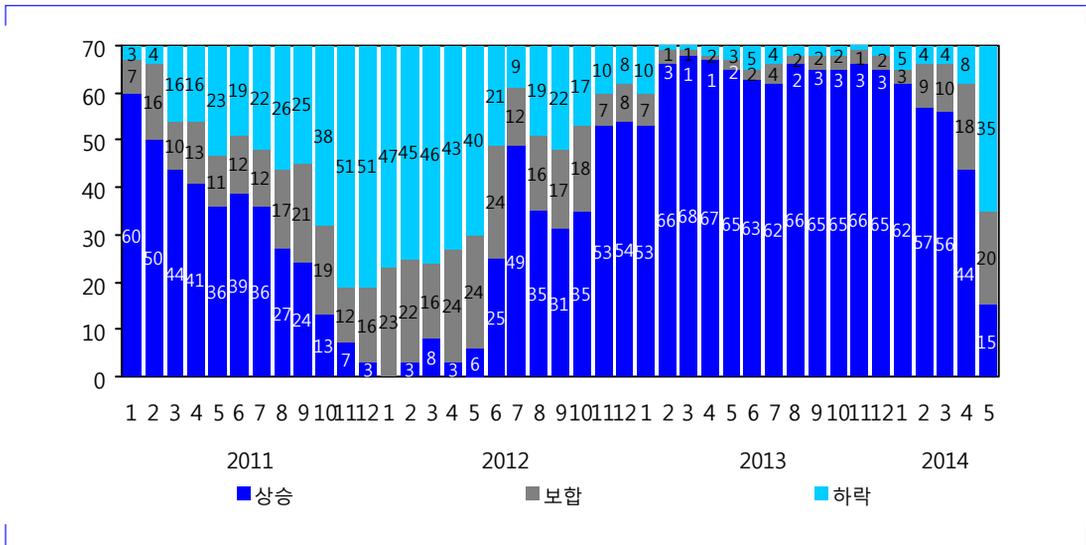


주: 실선 표시는 실질주택가격(좌축), 막대 표시는 전년동기대비 변화율(우축)을 나타냄.
 자료: CEIC; IHS Global Insight.

■ 2014년 5월 기준 중국의 70개 도시 중 전월대비 신규주택가격이 하락한 도시의 수는 35개로 전월(8개)보다 크게 증가한 모습

그림 2-21 | 중국 70개 도시의 주택가격 변화 분포(2011년 1월~2014년 5월)

(단위: 도시 수)



자료: 중국 국가통계국.

표 2-13 | 중국 70개 도시의 주택가격 변화 분포(2014년 5월 기준)

(단위: %)

지역	도시명	전년동월대비	전월대비	지역	도시명	전년동월대비	전월대비
북부 3성	평균	5.3	-2.2	중서부내륙	다리	4.2	1.2
	진저우	7.2	-7.2		난징	6.6	2.4
	지린	4.5	-6.0		구이양	4.0	2.4
	선양	5.6	-4.8		징저우	5.9	3.6
	다롄	5.5	0.0		평균	5.4	-1.8
	창춘	6.1	0.0		스자좡	6.1	-8.4
	하얼빈	5.4	0.0		탕산	0.8	-6.0
	단둥	5.7	0.0		지난	5.9	-4.8
	무단장	2.7	0.0		친황다오	3.8	-2.4
	평균	5.3	-0.9		칭다오	6.1	-1.2
중서부내륙	창사	6.7	-4.8	장강삼각주	텐진	4.1	0.0
	병부	3.0	-4.8		엔타이	6.4	0.0
	상판	4.0	-4.8		타이위안	7.5	1.2
	창더	5.0	-4.8		지닝	5.8	1.2
	청두	5.1	-3.6		베이징	7.7	2.4
	바오터우	2.7	-3.6		평균	5.0	-4.5
	난창	5.0	-2.4		항저우	3.4	-16.8
	서안	6.2	-2.4		우시	1.8	-8.4
	란저우	4.3	-2.4		취저우	4.7	-8.4
	안칭	2.9	-2.4		닝보	3.8	-7.2
	주장	3.4	-2.4		진화	3.8	-6.0
	우루무치	5.8	-1.2		상하이	9.6	-3.6
	이창	4.9	-1.2		양저우	5.4	-2.4
	후허하오터	7.2	0.0		푸저우	8.4	-1.2
	허페이	6.9	0.0		취안저우	5.7	-1.2
	우한	6.3	0.0		후이저우	6.4	-1.2
	충칭	5.4	0.0		원저우	-4.4	0.0
	쿤밍	4.4	0.0		샤먼	10.8	2.4
	시닝	7.4	0.0		평균	6.0	-0.8
	인촨	6.6	0.0		사오관	1.4	-6.0
핑딩산	6.5	0.0	선전	8.7	-2.4		
난충	5.9	0.0	하이커우	1.9	-2.4		
쑤이	4.3	0.0	간저우	4.8	-2.4		
뤄양	6.4	1.2	광저우	9.5	0.0		
웨이양	4.1	1.2	베이하이	7.4	0.0		
루저우	7.0	1.2	난닝	6.4	1.2		

주: 전월대비 변화율을 연율화한 수치임.
 자료: 중국 국가통계국.

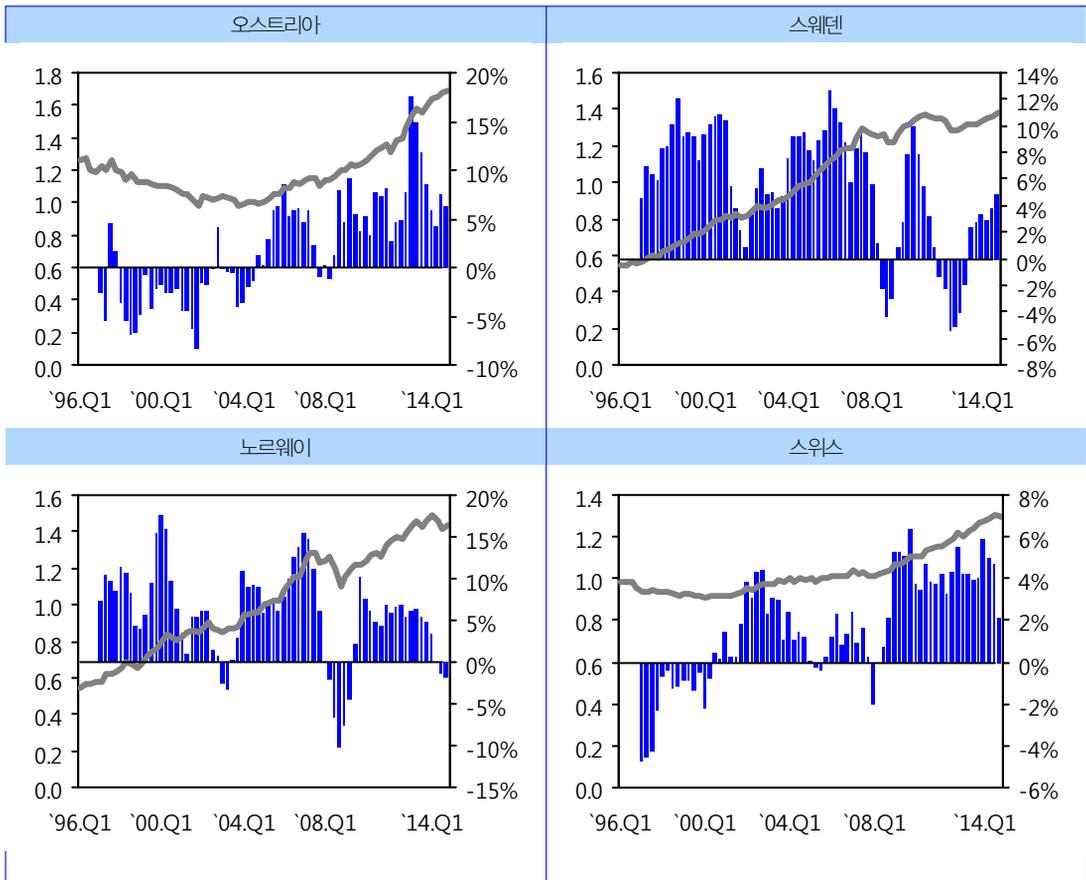
다. 유럽 주택시장⁸⁾

■ 유럽의 주요국 중에서 주택시장이 호황기에 속한 국가는 오스트리아, 스웨덴, 노르웨이, 스위스이며, 2013년 4/4분기 실질주택가격 상승률은 전년동기대비 각각 6%, 5%, -2%, 2%임.

● 오스트리아, 스웨덴, 노르웨이, 스위스의 전기대비 상승률은 각각 1%, 1%, 2%, -1%임.

그림 2-22 | 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.

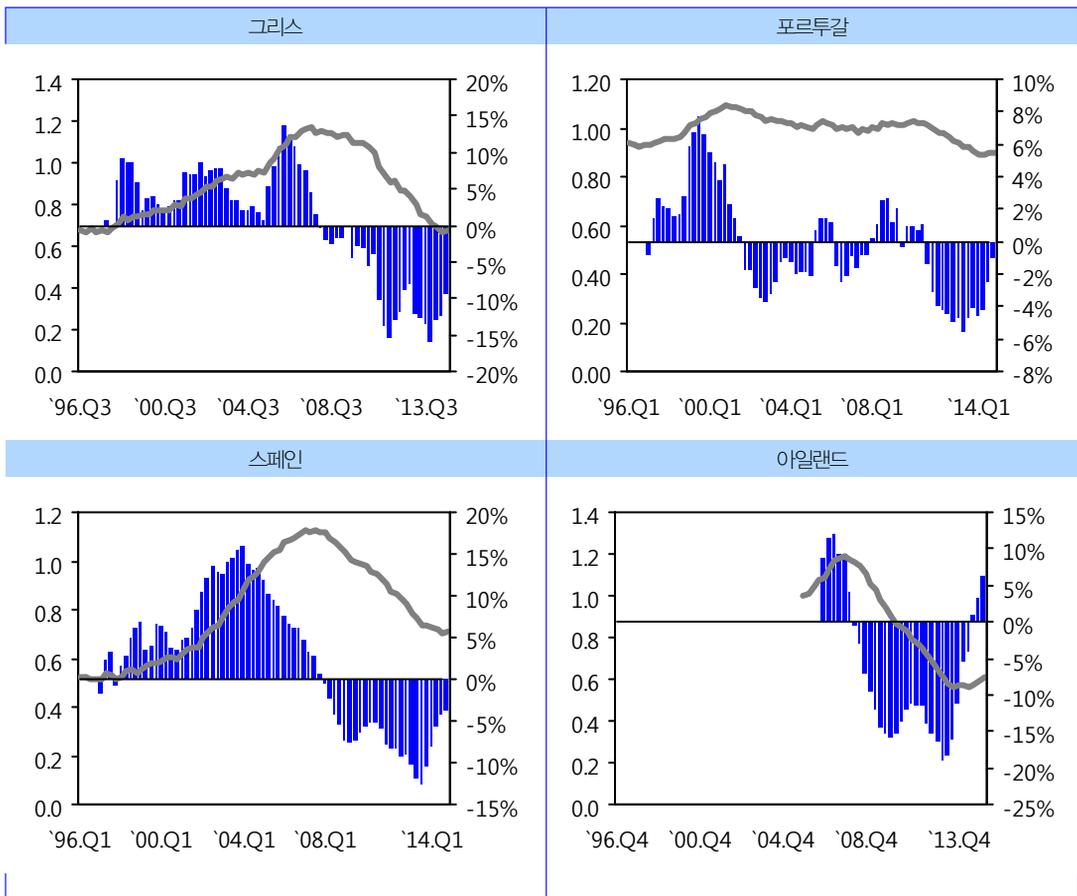
8) 국가 재정위기에 처한 국가(PIGS)의 주택시장은 침체된 상태(불황)를 유지하고 있으며, 그 외 국가들은 호황 및 안정(보합) 상태로 분류할 수 있음.

■ 현재 재정위기 상태인 국가(PIIGS⁹⁾)의 주택시장은 하락세를 지속하며 전반적으로 부진한 모습이며, 그리스, 포르투갈, 스페인, 아일랜드의 2014년 1/4분기 주택가격 상승률은 전년동기대비 각각 -10%, -1%, -4%, 6%를 기록함.¹⁰⁾

- 2014년 1/4분기 스페인, 그리스, 포르투갈, 아일랜드의 주택가격은 각각 전기대비 1%, 2%, 0%, 3% 기록

그림 2-23 | 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.

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

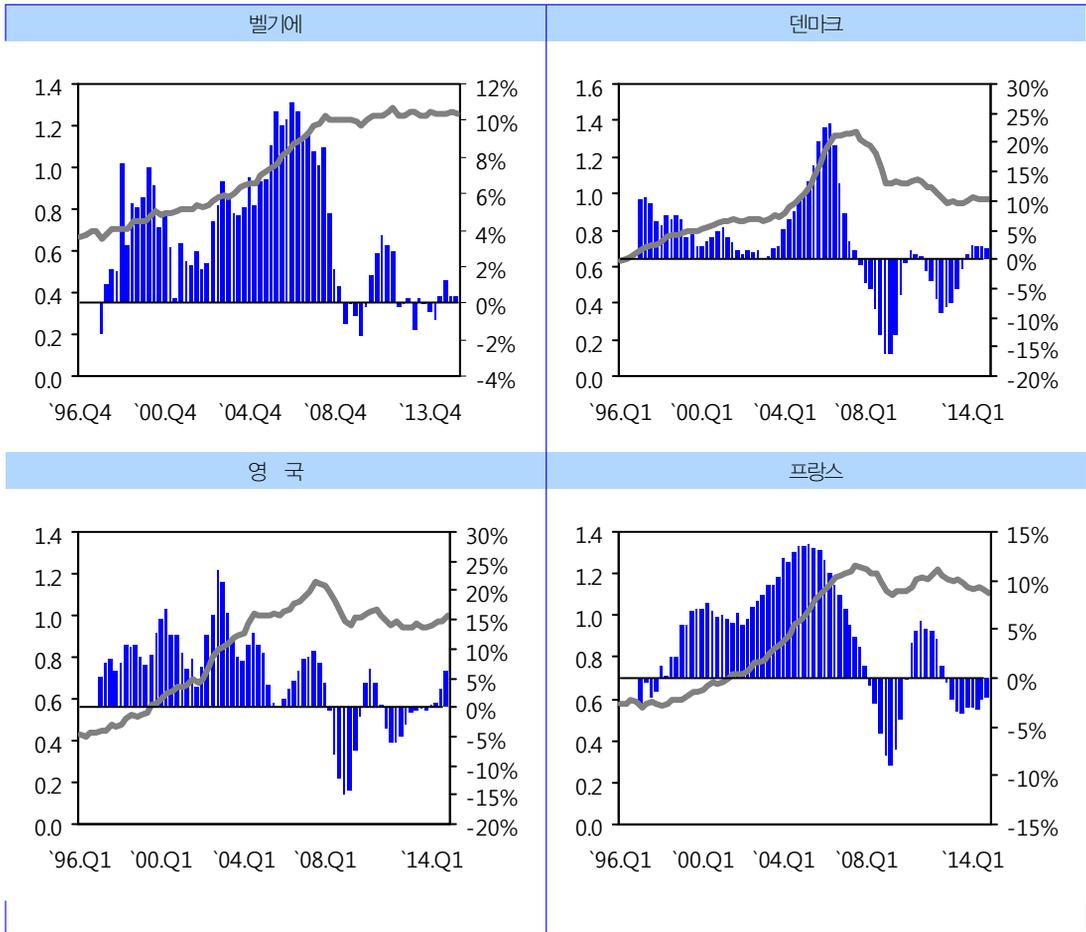
10) 그리스는 2013년 3/4분기, 아일랜드는 2013년 4/4분기 기준임

■ 주택시장이 비교적 안정적인 유럽 국가들은 벨기에, 덴마크, 영국, 프랑스이며, 2014년 1/4분기 실질주택가격 상승률은 전년동기대비 각각 0%, 2%, 6%, -2%임.¹¹⁾

- 덴마크와 영국의 실질주택가격 상승률은 전기대비 각각 0%, 2%를 기록
- 반면, 벨기에, 프랑스의 실질주택가격 상승률은 전기대비 각각 1%, 1% 하락한 모습

그림 2-24 | 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.

11) 벨기에에는 2013년 4/4분기 기준임

참고문헌

건국대학교, 『RMG 보고서』(2014년 1/4분기), 2014.

국토교통부, 「2014.2월 전월세 거래량, 전년동기대비 6.2% 증가」, 보도자료, 2014. 7. 18.

국토교통부, 『2014년도 국민주택기금 업무편람』, 2014. 03.

금융감독원, 「2014.5월말 국내은행의 대출채권 및 연체율 현황[잠정]」, 보도자료, 2014. 7. 1.

대구광역시, 『주택통계연감』, 2013.

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 6월호, 2014.

한국감정원, 『수도권 월세가격동향조사』, 2014. 3.

한국개발연구원, 『KDI 경제동향』, 2014. 03.~ 07

한국개발연구원, 『KDI 경제전망』, 2014 상반기, 제31권 제1호, 2014.

KCB, 『가계신용동향』, 2014. 05.

Fawley, Brett W. and Yi Wen, “The Great Chinese Housing Boom,” *Economic Synopses 2013*, Number 13, Federal Reserve Bank of St.Louis, 2013.

〈데이터〉

국토교통부(국토교통통계누리), <http://kosis.kr>, 2014년 7월 3일 기준 데이터.

금융감독원 금융통계정보시스템, <http://fisis.fss.or.kr>, 2014년 7월 4일 기준 데이터.

미국 노동부, <http://www.bls.gov>, 2014년 7월 7일 기준 데이터.

부동산114, REPS, 2014년 7월 18일 기준 데이터.

온나라부동산 포털, <http://www.onnara.go.kr>, 2014년 7월 18일 기준 데이터

전국은행연합회, <http://www.kfb.or.kr>, 2014. 6. 16.

중국 국가통계국, <http://www.stats.gov.cn>, 2014년 7월 7일 기준 데이터.

통계청 KOSIS, <http://kosis.kr>, 2014년 7월 4일 기준 데이터.

한국은행 ECOS, <http://ecos.bok.or.kr>, 2014년 7월 4일 기준 데이터.

BIS, <http://www.bis.org>, 2014년 7월 7일 기준 데이터.

CEIC, CEIC Data Manager, 2014년 7월 7일 기준 데이터.

IHS Global Insight, <http://www.ihs.com>, 2014년 7월 7일 기준 데이터.

KB 국민은행, <http://nland.kbstar.com>, 2014년 7월 4일 기준 데이터

NAR, <http://www.realtor.org>, 2014년 7월 7일 기준 데이터.

OECD, <http://stats.oecd.org>, 2014년 7월 7일 기준 데이터.

S&P, <http://www.standardandpoors.com/home/en/ap>, 2014년 7월 7일 기준 데이터.

U.S. Census Bureau, <http://www.census.gov>, 2014년 7월 7일 기준 데이터.

