

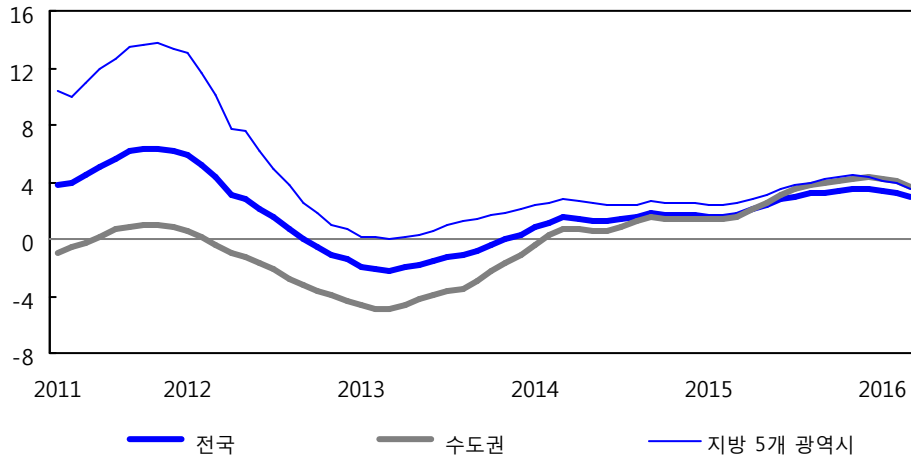
보도자료

보도일시	2016년 5월 3일(화) 조간
담당자	송인호 KDI 거시경제연구부 연구위원 (044-550-4136, inhosong@kdi.re.kr) 김지섭 KDI 거시경제연구부 연구위원 (044-550-4212, jiseob.kim@kdi.re.kr)
배포일시	2016년 5월 2일(월) 09:00
배포부서	KDI 홍보팀(044-550-4030, press@kdi.re.kr)

KDI 부동산시장 동향 (2016년 1/4분기) 요약

- 2016년 1/4분기 주택매매시장은 가계부채 종합대책 시행으로 인한 매수 심리의 위축, 입주물량의 증가 등으로 주택가격 상승폭이 축소되고 아파트거래량도 감소하면서 최근까지의 양호한 흐름이 둔화되고 있는 것으로 판단됨.
- 주택매매가격은 전년동기대비 2.9% 상승하며 전분기(3.5%)보다 상승폭이 축소된 가운데 계절조정 전기대비로는 0.0% 상승
 - 주택매매가격 상승률(전기대비, %): ('14년 1/4분기) 0.6 → ('15년 1/4분기) 0.6 → ('16년 1/4분기) 0.0

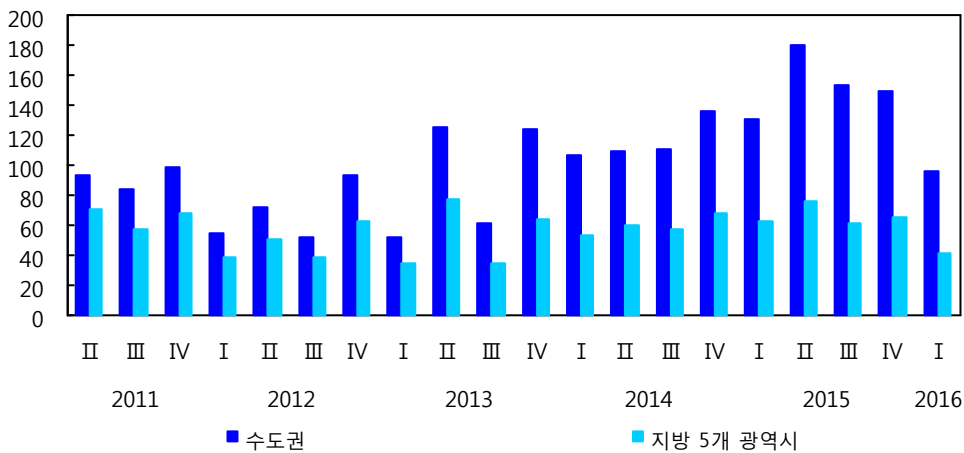
[그림 1] 주택매매가격지수 상승률 추이(단위: 전년동기대비,%)



자료: 한국감정원

- 아파트매매거래량(12.7만건)도 최근 5년 평균(14.9만건)을 하회하고 있어 거래시장이 다소 둔화되고 있음을 시사

[그림 2] 지역별 주택매매 거래량 추이(단위: 천건)

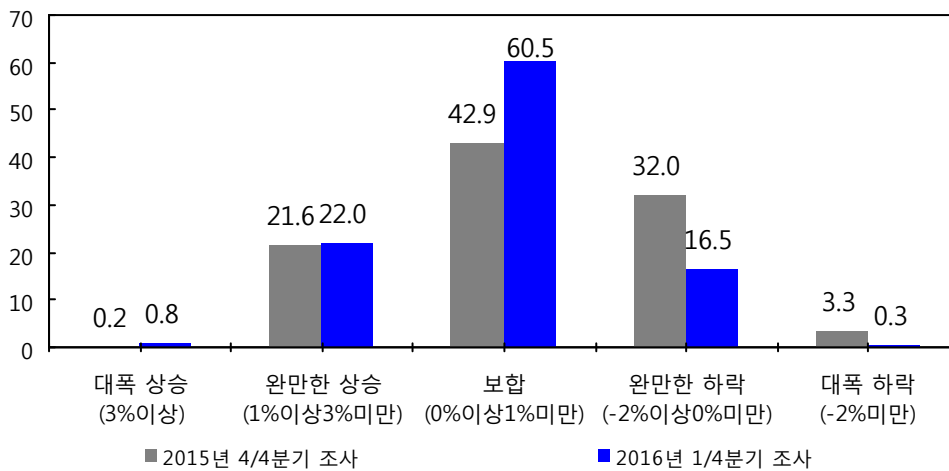


자료: 국토교통부

- 한편, 'KDI 주택시장 서베이' 결과에 따르면, 2016년 상반기 주택가격 전망 관련, 지난 분기 대비 '완만한 하락(-2~0%)' 응답 비중이 축소되고 '보합(0~1%)' 응답 비중이 증가하여 향후 주택가격 하락에 대한 우려는 다소 완화된 것으로 나타남.

- '보합' 응답 비중(%): ('15년 4/4분기) 42.9 → ('16년 1/4분기) 60.5
- '완만한 하락' 응답 비중(%): ('15년 4/4분기) 32.0 → ('16년 1/4분기) 16.5

[그림 3] 경제전문가의 2016년 상반기 주택가격 전망(단위: %)



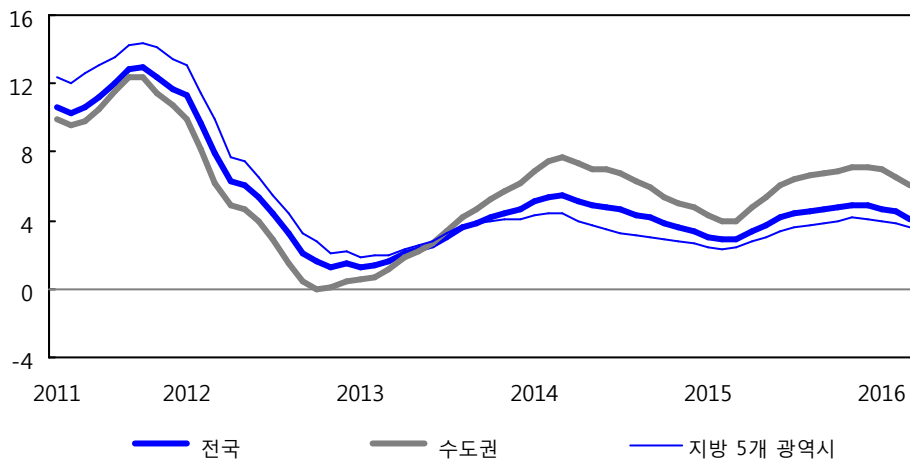
자료: KDI, 「2016년 부동산시장 전망에 대한 의견조사」.

- 반면, 1/4분기 아파트 분양은 전년동기대비 18.9% 증가한 5.6만호를 기록, 여전히 높은 수준을 지속하고 있음.
 - 아파트 분양 실적(전년동기대비, %): ('14년 1/4분기) 14.0 → ('15년 1/4분기) 29.5 → ('16년 1/4분기) 18.9
 - 한편, 2/4분기 분양예정물량(14.9만호)은 전년동기(18만호) 대비 다소 줄었으나, 여전히 최근 5년 평균 분양실적(9.6만호)을 상회하고 있음.
- 1/4분기 주택임대시장은 저금리 기조 속에서 전세 가격이 완만한 상승세를 유지하는 가운데 전세거래량이 감소하고 월세거래량은 증가하는 추세가 지속되고 있음.

○ 전세 가격은 전년동기대비 4.1% 상승, 전분기(4.8%)의 상승세를 이어갔으며, 계절조정 전기대비로도 0.3% 상승

- 전세가격 상승률이 매매가격 상승률을 지속적으로 상회하면서 1/4분기 아파트 매매가격대비 전세가격 비율은 75.0%를 기록

[그림 4] 주택전세가격지수 상승률 추이(단위: 전년동기대비,%)



자료: 한국감정원

- 가계대출금리와 아파트 전세가격 상승률의 상관계수는 -0.24로, 최근 저금리 기조가 전세가격 상승압력으로 작용함을 시사 (『KDI 부동산시장 동향(2016년 1/4분기)』 Part 02_3 참조)

- 다만, 아파트 입주물량(5.9만호)이 전년동기대비 11.5% 증가한 가운데, 2/4분기 입주예정물량(6.7만호)도 10.8% 증가할 것으로 예상됨에 따라 전세가격 상승압력은 축소될 가능성

○ 한편, 전세와 월세 거래량 통계가 각각 구분되는 서울의 경우, 전세거래량 감소와 월세거래량 증가 추세가 지속

- 전세거래량 증가율(전년동기대비, %): ('15년 3/4분기) -20.0 → (4/4분기) -18.8 → ('16년 1/4분기) -16.5

- 월세거래량 증가율(전년동기대비, %): ('15년 3/4분기) 8.0 → (4/4분기) 18.6 → ('16년 1/4분기) 9.9

- 주택담보대출 증가폭이 다소 축소되었으나 분양시장 여건은 여전히 양호하다는 점을 고려할 때, 대출 증가세가 크게 둔화될 가능성은 낮은 것으로 판단됨.
- 2016년 2월 말 주택담보대출 잔액은 전월대비 1.7조원이 증가, 작년 동월(3.8조원)보다 증가폭이 축소된 모습
 - 3월 말 (잠정) 은행 주택담보대출은 봄 이사철 주택 수요 증가 등의 요인으로 전월대비 4.4조원이 증가, 증가폭이 다시 확대되는 모습
- ‘KDI 주택시장 서베이’ 결과에 따르면, 경제전문가의 77.5%가 추가적인 가계부채 대책이 필요하다고 응답했고, 이들 중 44.8%는 집담대출 심사 강화가 필요하다고 밝힘.
- 한편, 한계기업의 구조조정에 따른 일시적인 실업률 증가 및 가계소득 하락으로 가계의 대출상환능력이 악화될 수 있으므로 이에 대한 선제적 대응이 필요