

보도자료

보도일시	2014년 5월 8일(목) 조간
담당자	조 만 KDI 실물자산연구팀장 · KDI 국제정책대학원 교수 (02-3299-1280, mancho@kdischool.ac.kr) 송인호 KDI 거시경제연구부 연구위원 (044-550-4136, inhosong@kdi.re.kr)
배포일시	2014년 5월 7일(수) 09:30
배포부서	KDI 홍보팀(044-550-4030, press@kdi.re.kr)

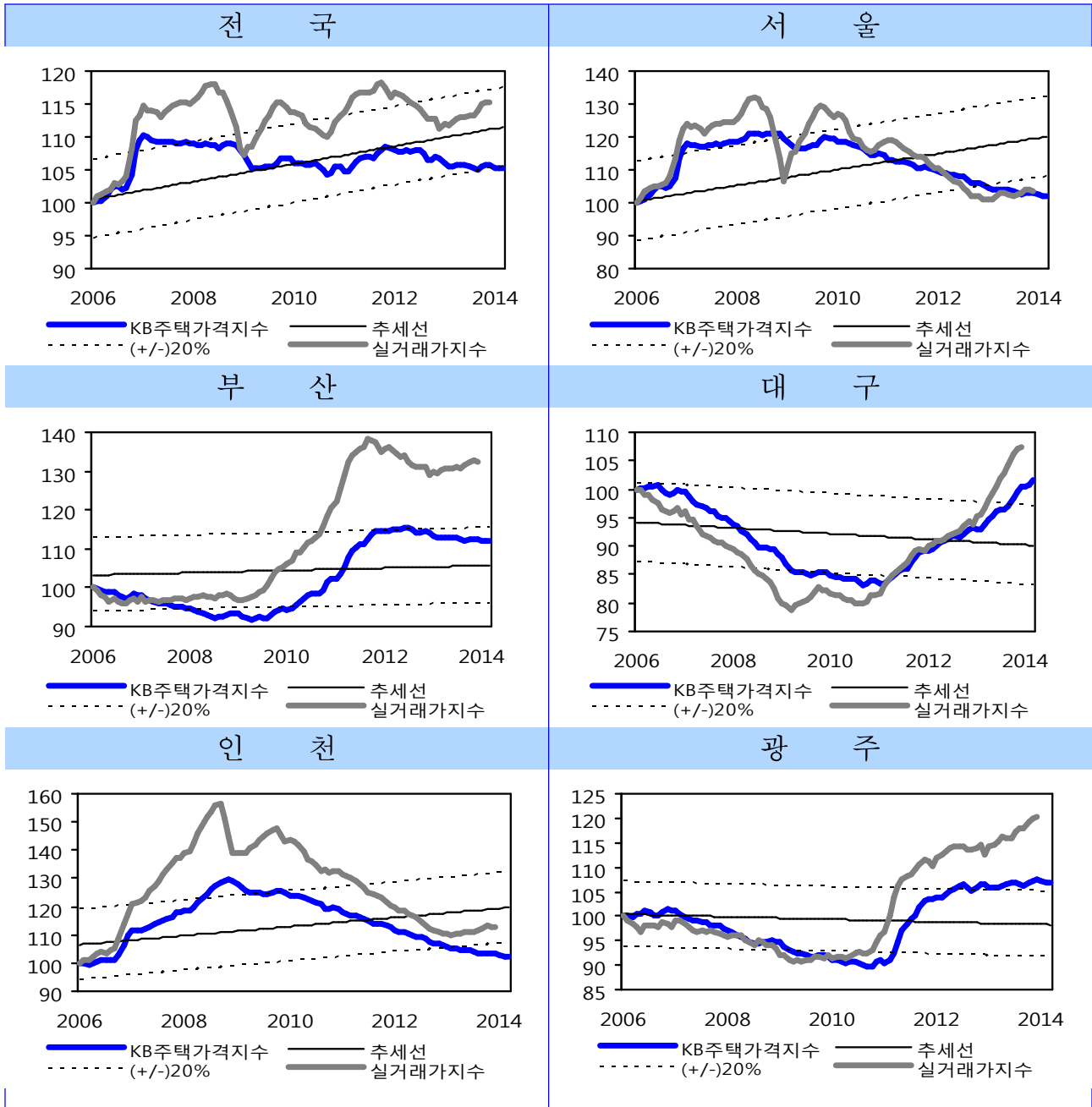
부동산시장 동향분석(2014년 1/4분기 요약)

- 2014년 1/4분기 실질 주택매매가격은 전 분기에 이어 약보합세¹⁾를 유지하는 가운데 주택거래량은 양호한 증가세를 보이고 있으며, 실질 주택전세가격은 2009년 이후 상승 추이가 지속
 - 수도권외의 실질 주택매매가격은 전 분기에 이어 지속적인 약보합세를 나타낸 반면, 비수도권의 실질 주택매매가격은 상승폭이 확대되고 있는 것으로 나타남.
 - ※ 특별히, 부산·대구·광주 등 지방광역시 매매가격 관련, 한국감정원 실거래가지수가 KB국민은행지수에 비하여 더욱 빠른 상승세를 나타냄.
 - 2014년 3월 수도권의 아파트 거래량은 전 분기의 강보합세에서 강세로 전환되었고, 비수도권 역시 강세를 유지
 - 전국의 미분양 주택 수도 6개월 연속 감소, 2월 기준 5만 2,391호를 기록

1) 별도의 언급이 없을 경우 모든 증가율은 전년동기대비 기준임. 주택가격 및 기타 분석대상 변수를 과거 값의 분포와 비교하여 현재 동향을 '매우 약세', '약세', '약보합세', '강보합세', '강세', '매우 강세'의 6등급으로 구분하였음.

[그림 1] 지역별 실질 주택매매가격과 실질 아파트실거래가격 추이

(기준: 2006.1=100)



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

○ 실질 주택전세가격은 2009년 12월 이후 상승세가 지속되고 있고, 2014년 1/4분기에도 수도권과 비수도권의 실질 주택전세가격 모두 지난 분기에 이어 강보합세를 유지

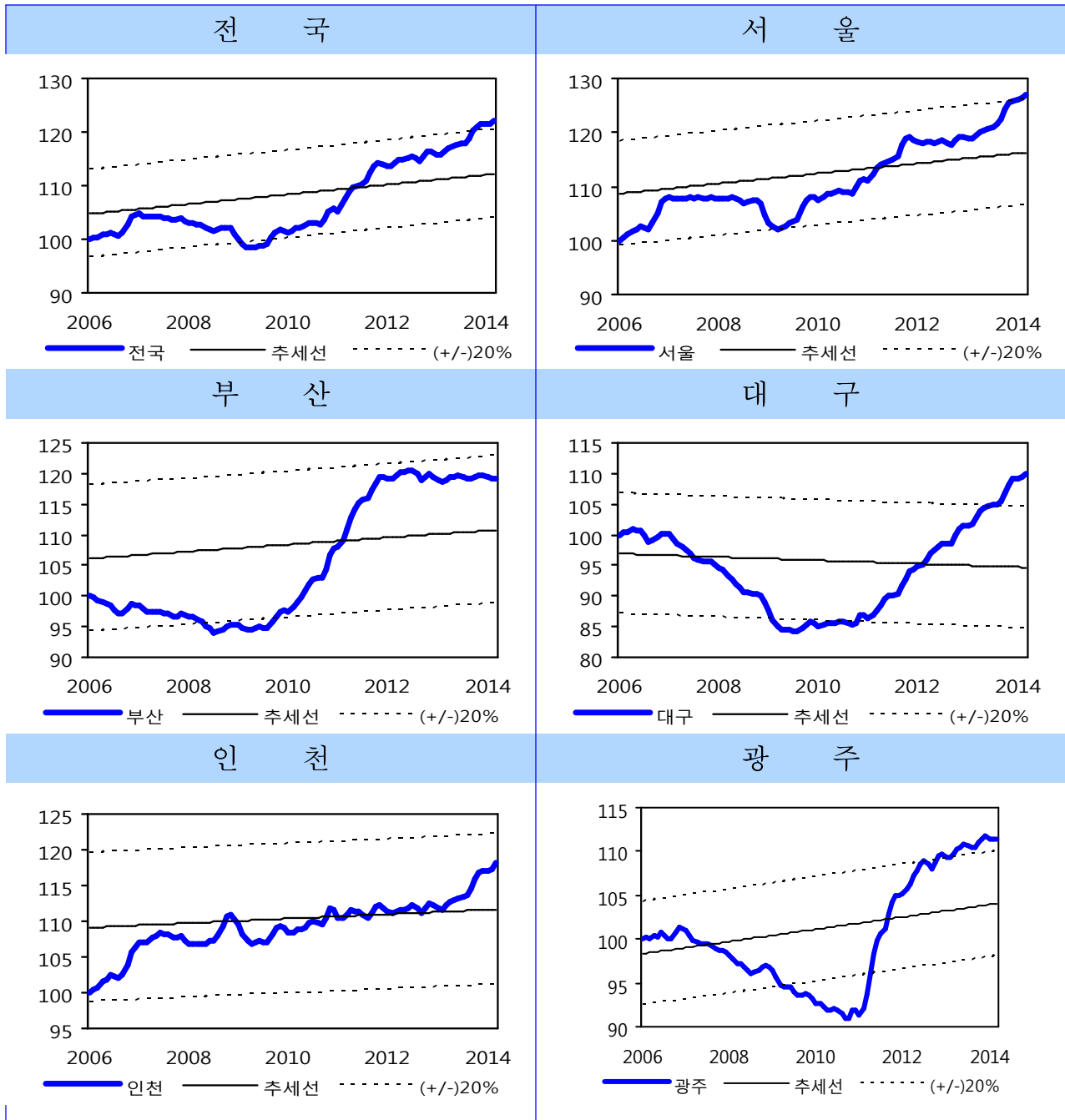
- 수도권의 전세가격 상승률은 비수도권을 상회하고 있고, 전세·매매가격비율 또한 큰 폭의 상승세가 지속

* 서울 전세·매매가격비율 : 2009년 1월 38.2% → 2014년 3월 63.2%

- 수도권 외의 월세가격은 전반적으로 소폭 하락한 가운데, 2014년 3월 기준 전년동월대비 2.2%, 전월대비 0.2% 하락

[그림 2] 지역별 실질 주택전세가격 추이

(기준: 2006.1=100)



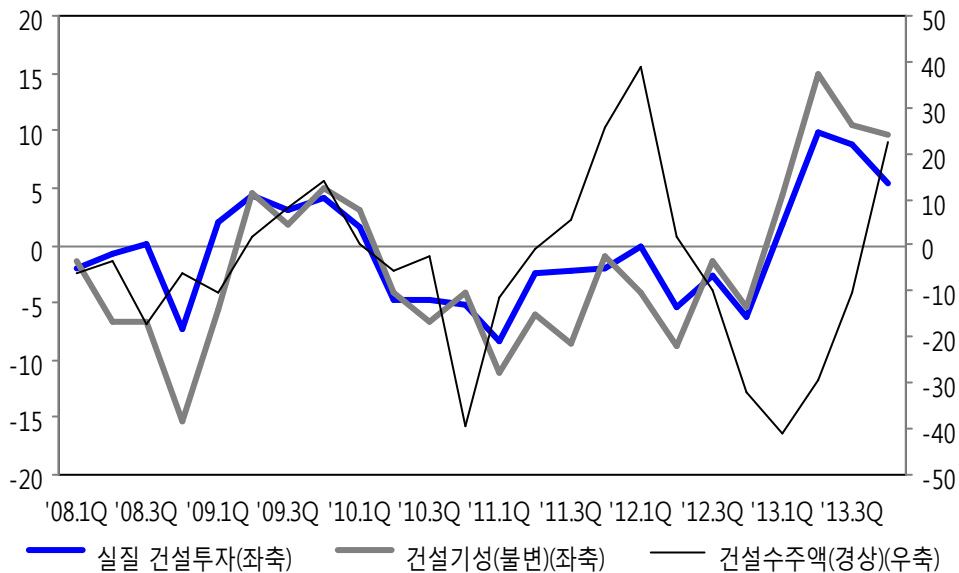
자료: 한국은행; KB국민은행.

□ 2013년 4/4분기 건설투자는 주거용 건물투자의 높은 상승세에 힘입어 전년동기대비 5.4% 증가하였으나, 2012년 8월 이후 14개월간 지속되었던 부진한 건설수주가 향후 건설투자의 장기 회복세에 제약요인으로 작용할 수 있음.

- 최근 주거용 건설투자 증가세가 둔화되고 있으나 여전히 전년동기대비 18.7% 수준의 높은 증가율을 기록하며 건설투자의 증가세를 견인
- 건설기성액은 2014년 2월 기준 전년동월대비 6.3% 증가, 2013년 1월 이후 14개월 연속적인 증가세를 나타냈으나 증가폭은 감소
- 건설수주의 경우, 2012년 8월부터 2013년 9월까지 지속적인 부진한 실적으로 향후 건설투자의 회복세를 제약할 가능성 존재

[그림 3] 실질 건설투자 및 건설기성(불변), 건설수주액 증가율 추이

(단위: %)



자료: 한국은행; 통계청.

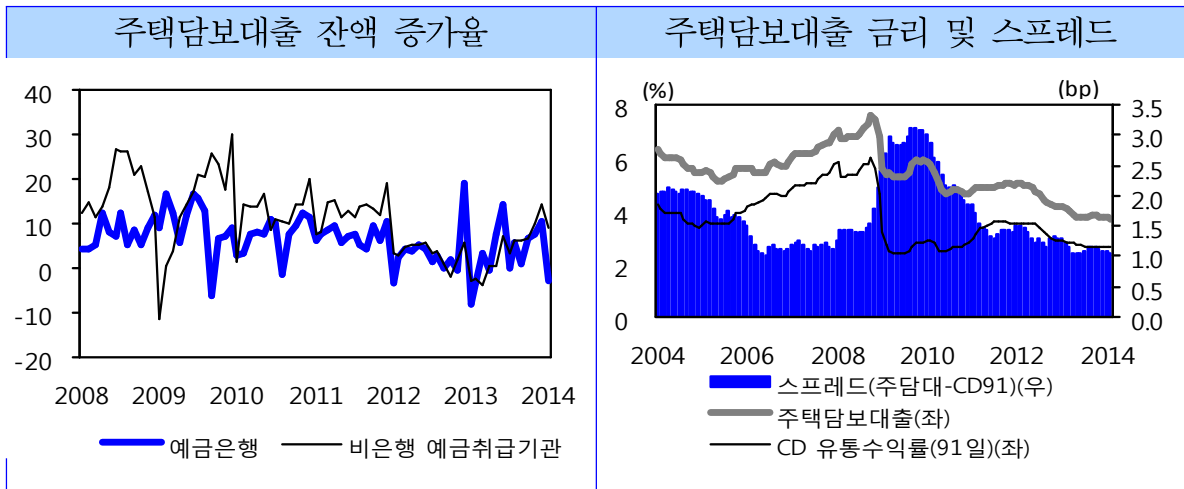
□ 주택담보대출 잔액은 2013년 4/4분기 말 418조원(전체 가계대출의 43%, GDP의 31%)을 기록, 소폭의 증가세를 유지하고 있고, 대출금리 및 연체율은 안정세 유지

○ 주택담보대출 잔액 증가율은 2013년 4/4분기 말 현재 은행권 및 비은행 예금기관 모두 3.8%를 기록

○ 2014년 2월 말 현재 전체 주택담보대출 및 집단대출 연체율은 각각 0.66% 및 1.27%를 기록, 전 분기 대비 하락세를 보였으며, 평균 대출금리는 3.71%로 2011년 이후 하향 안정세 유지

[그림 3] 주택담보대출 잔액 증가율, 주택담보대출 금리 및 스프레드 추이

(단위: 연율, %)



자료: 한국은행

□ 본 보고서에서는 한국과 미국의 거주주택 담보대출의 건전성 현황을 미시자료를 사용하여 도출한 지표를 통해 비교, 분석하였음.

○ 구체적으로, 거주주택가치 대비 거주주택 담보대출 비율(이하, LTV) 및 연간가구소득 대비 거주주택 담보대출 비율(이하, DTI)을 차입가구별로 산정하여 이의 분포를 비교

○ 분석 결과, 우리나라는 미국에 비해 평균적으로 낮은 LTV 및 DTI 수준을 보이고 있으나, 일부 차입자의 레버리지 정도는 매우 높은 것으로 나타남.

- 중앙값 기준 LTV는 한국 0.31, 미국 0.64이고, DTI는 한국 1.1, 미국 1.7을 기록

- 그러나 DTI의 평균값은 한국이 더욱 높고 (한국 3.0, 미국 2.2), 이는 일부 차입자의 소득 대비 부채가 매우 높은 수준임을 의미

○ DTI 분포의 상위 10%에 속하는 잠재적 고위험 가구의 분석 결과, 한국과 미국은 차주의 특성에 있어서 차이가 있는 것으로 나타남.

- 고위험군의 평균 연령은 50대 초반으로 양국이 유사하나, 자영업자의 비중이 우리나라가 23%로 미국(11%)에 비해 월등하게 높고, 고졸이하 학력소지자의 비중도 62%로 미국(50%)에 비해 다소 높은 것으로 나타남.

- 따라서 주택대출의 건전성 관리 측면에서 잠재적 고위험군에 속하는 차주에 대한 유형별 정책대응이 필요해 보임.