

## 보도자료

보도일시	2014년 2월 27일(목) 조간
담당자	조 만 KDI 실물자산연구팀장 · KDI 국제정책대학원 교수 (02-3299-1280, <a href="mailto:mancho@kdischool.ac.kr">mancho@kdischool.ac.kr</a> ) 송인호 KDI 거시경제연구부 연구위원 (044-550-4136, <a href="mailto:inhosong@kdi.re.kr">inhosong@kdi.re.kr</a> )
배포일시	2014년 2월 26일(수) 09:30
배포부서	KDI 홍보팀(044-550-4030, <a href="mailto:press@kdi.re.kr">press@kdi.re.kr</a> )

## 부동산시장 동향분석(2013년 4/4분기) 요약

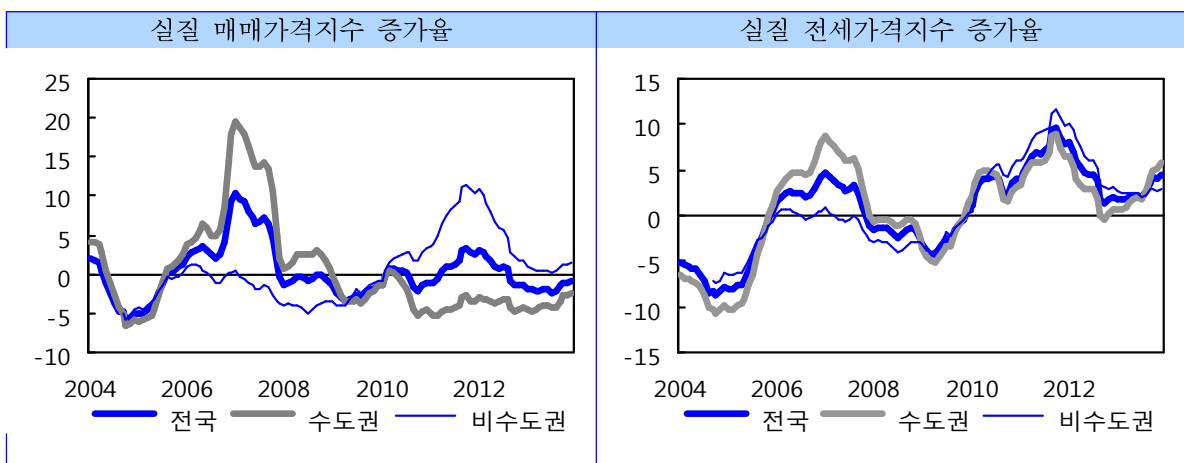
- 2013년 4/4분기 주택매매가격이 상승세로 전환된 가운데 거래량 또한 증가 추세를 이어갔으며, 주택전세가격은 2009년 이후 장기 상승세 지속
- 4/4분기 실질 주택매매가격은 전국적으로 전월대비 상승세를 이어 갔고, 수도권과 비수도권의 매매가격 추이도 호전되는 모습
  - 동 기간 수도권과 비수도권 매매가격은 각각 0.34%, 1.1%의 상승률을 기록하는 등 3/4분기의 하락세에서 상승세로 전환
- ※ 4/4분기 RMG<sup>1)</sup> 서베이에서도 주택매매시장의 회복세가 확대 되고 있는 것으로 조사되었고, 이는 경기회복에 대한 기대감, 양도세·취득세 감면, 전세가격 급등에 따른 세입자의 주택구 매 전환에 기인하는 것으로 추정

1) RMG(Real estate Monitoring Group: 부동산시장 모니터링 그룹)는 2011년 7월 지역 부동산시장의 동향을 실시간으로 정확하고 지속적으로 파악하기 위해 결성된 부동산시장 전문가 조직임.

- 11월 수도권 아파트 거래량은 8월의 약세2)에서 강보합세로 전환되었고, 비수도권 아파트 거래량 또한 약보합세에서 강세로 전환
  - 미분양 주택 수도 3개월 연속 감소세를 지속하여, 전국 기준 63,709호를 기록
- 실질 주택전세가격은 2009년 12월 이후 상승세가 유지되고 있으며, 4/4분기에도 지난 분기에 이어 강보합세 유지
  - 수도권 전세·매매가격비율은 큰 폭의 상승세가 지속됐으나, 전월세전환율은 지속적인 하락세를 보임.
    - \* 서울 전세·매매가격비율: 2009년 1월 38.2% → 2013년 12월 61.5%
    - 수도권 전월세전환율: 2010년 6월 11.3% → 2013년 12월 9.5%
  - 수도권 월세가격은 2012년 9월 이후 지속적인 하락세를 보이는 가운데, 12월 기준 전년동기대비 1.7% 하락
- ※ 4/4분기 RMG 서베이에 따르면 전국적으로 전세물량 부족 및 전세가격 상승 현상이 지속되고 있으며, 이는 저성장·고령화 등 주택시장 환경변화에 따른 매매가 상승에 대한 기대심리 약화, 임대인의 월세선호와 임차인의 전세선호로 인한 수급불일치에 기인하는 것으로 추정

[그림 1] 지역별 실질 매매가격지수 및 실질 전세가격지수 증가율

(단위: %)



자료: KB국민은행.

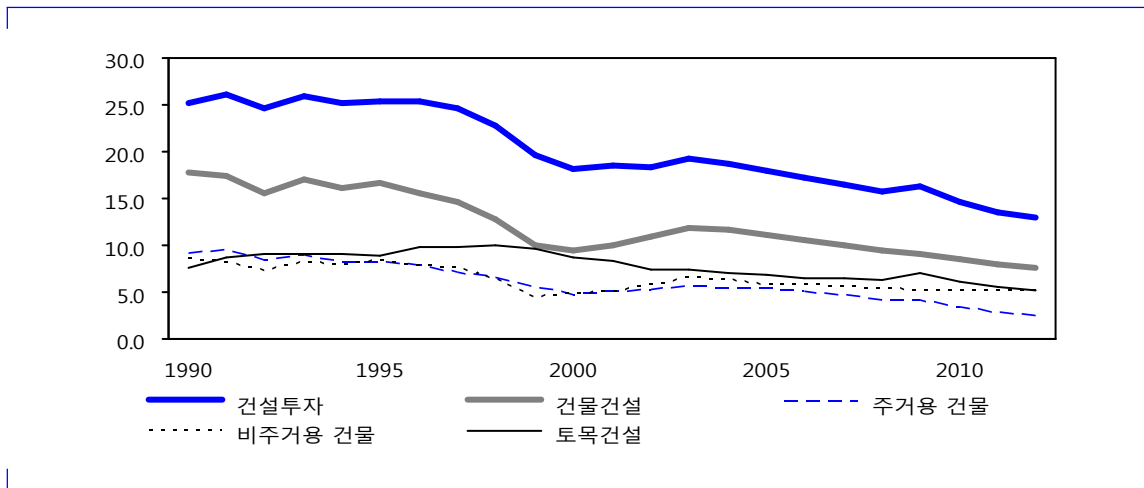
2) 별도의 언급이 없을 경우 모든 증가율은 전년동기대비 기준임. 주택가격 및 기타 분석대상 변수를 과거 값의 분포와 비교, 현재 동향을 '매우 약세', '약세', '약보합세', '강보합세', '강세', '매우 강세'의 6등급으로 구분함.

□ 건설투자는 4/4분기 현재 전년동기대비 8.1%의 비교적 높은 증가율을 기록했으나, 전 분기(8.6%)보다는 증가세가 소폭 둔화

○ 2012년 기준 건설투자가 국내총생산에서 차지하는 비중은 명목 기준 15.5%로, 1991년 25%를 상회한 이후 지속적인 감소 추세를 보임.

[그림 2] GDP 대비 건설투자 비중 추이

(단위: %)



자료: 한국은행.

○ 한편, 2013년 11월 중 건설기성은 토목부문에서 감소했지만, 건축부문에서는 전월(19.0%)의 비교적 높은 증가세를 지속하는 모습을 보임.

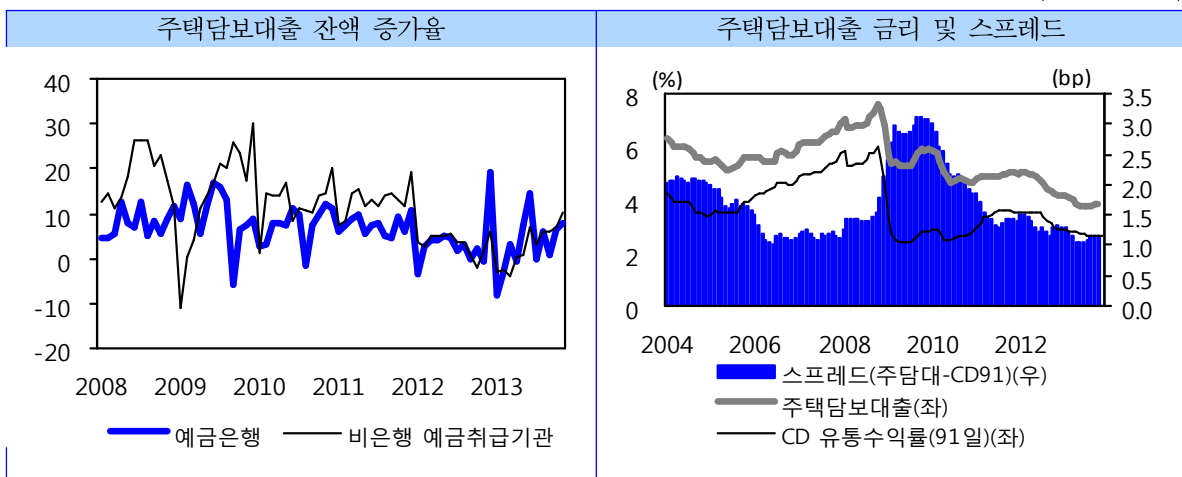
- 부문별로는 토목부분이 3.7% 감소했고, 건축부문은 전월의 증가세를 지속하며 25.9%의 높은 증가율을 나타냄.
- 주거용 건축허가면적과 건축착공면적이 각각 전년동월대비 69.6%, 11.5%의 높은 증가율을 기록

□ 주택담보대출 잔액은 2013년 3/4분기 말 457.5조원으로(전체 가계 대출의 48.8%, GDP의 36.0%) 소폭의 증가세가 유지되고 있는 가운데 대출금리 및 연체율은 안정세 유지

○ 2013년 11월 말 현재 전체 주택담보대출 및 집단대출 연체율은 각각 0.8% 및 1.56%로, 주택담보대출 금리는 3.77%이며 2011년 이후 하향 안정세를 유지

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

(단위: 연율, %)

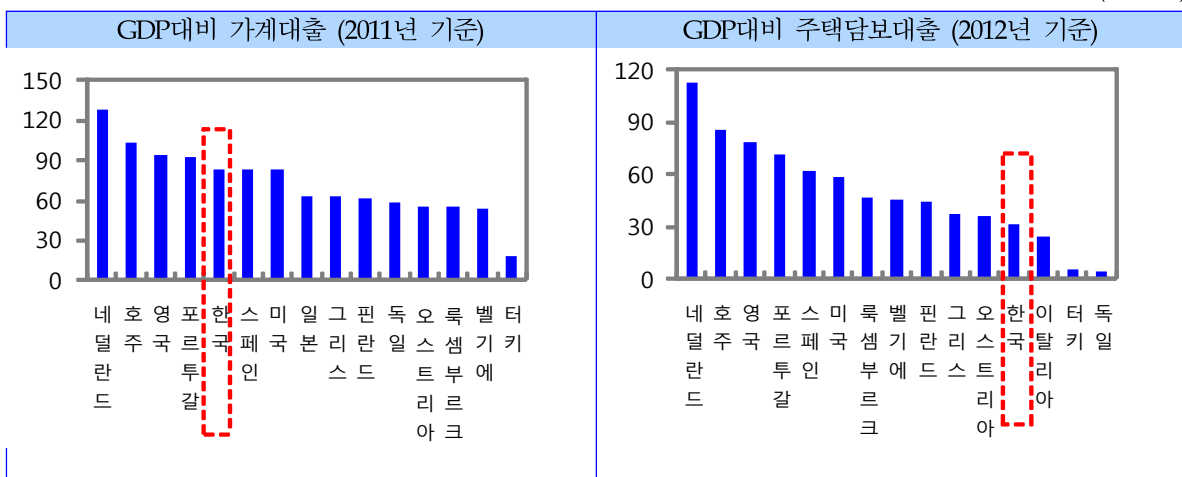


자료: 한국은행

※ OECD 주요국 자료 분석에 따르면 우리나라의 GDP 대비 가계대출은 비교 대상국 가운데 다소 높은 수준이나, 주택담보대출은 낮은 편

[그림 4] OECD 주요국의 GDP 대비 가계대출 및 주택담보대출

(단위: %)



주: 한국의 GDP대비 주택담보대출비중 = (은행+비은행예금취급기관 주택담보대출)/명목 GDP

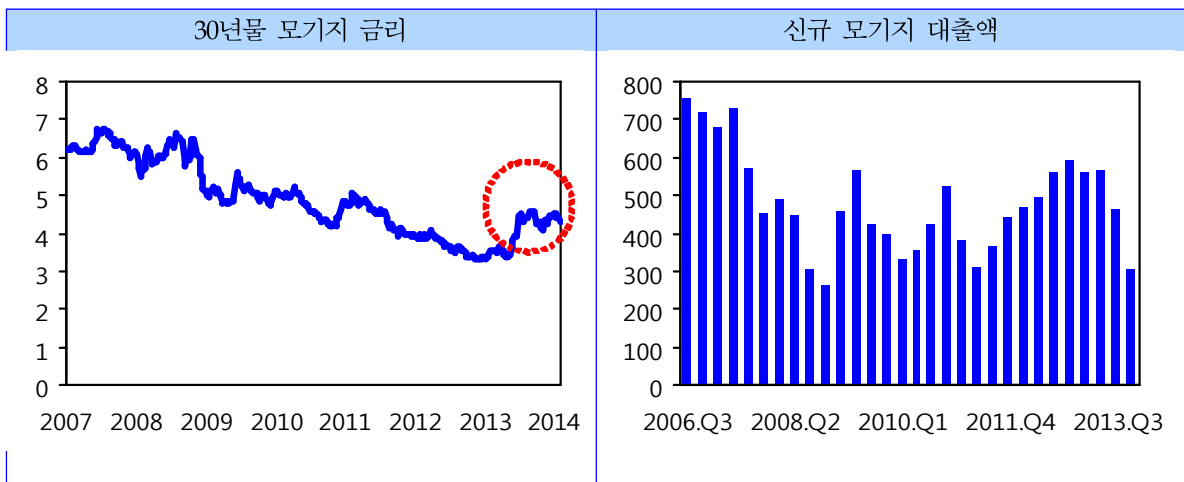
자료: 한국은행, OECD

□ 미국과 중국의 주택가격 상승세가 지속되고 있으나, 미국 연방준비은행의 양적완화 축소가 주택시장의 위축으로 이어질 가능성이 제기되고 있어 이에 대한 모니터링 필요

○ 특히 미국의 경우, 주거용 모기지의 대출금리가 상승하고 있고 (2013년 초반 3.3% → 최근 4.32%), 양적완화 축소가 연방준비은행의 MBS 매입 감소로 이어짐에 따라 웰스 파고, JP 모건 등 대형 대출기관의 4/4분기 대출이 대폭 하락

[그림 5] 미국의 30년물 모기지 금리 및 신규 모기지 대출액

(단위: %, 10억 달러)



주: 30년물 모기지 금리는 2007년 1월 첫째주부터 2014년 1월 다섯 번째주까지 기간의 주간 자료임.

자료: 세인트루이스 연방준비은행; Inside Mortgage Finance.