

2013. 2. 7.

## 보도자료

이 자료는 2013년 2월 12일(화) 조건부터 보도해 주시기 바랍니다.

KDI 홍보팀

TEL 02) 958-4030 FAX 02) 960-0652 E-mail press@kdi.re.kr

# 2012년 4/4분기 부동산시장 동향분석 및 정책현안 요약

## 1. 2012년 4/4분기 부동산시장 동향분석 및 시사점

송인호 KDI 연구위원

- 2012년 1~12월중 전년대비 아파트 거래량 증가율은 -21%로 데이터 집계 시작된 2006년 이후 가장 낮은 수치를 기록함.
  - 2012년 중 아파트 거래량은 72만호로 2011년 91만호에서 -21% 감소하는 등 낮은 수준
  - 10~12월에는 지난 9·10대책 중 하나였던 취득세 인하방침으로 인해 급매물 중심으로 거래량이 소폭 증가해 11월은 7만호, 12월의 경우 10만호로 장기평균(6.99만호)수준을 상회함.
  - 11월 기준 아파트 거래량은 전년동월대비 -1.6%인 반면, 12월 기준 아파트 거래량은 2.1%의 증가를 나타냄.
    - 이와 같은 거래량 증가효과는 취득세 인하기간이 2012년 12월에 종료됨에 따른 것으로 사료됨.

(표) 2012년중 전국 아파트 거래량

(단위: 호수)

	1~9월 평균	10월	11월	12월
아파트 거래량	52,870	66,258	70,833	103,790

- 12월 기준 아파트 입주물량은 기저효과에 기인해 3만호 수준으로 장기평균 2만 3천호를 상회함.
- 반면, 신규주택 공급에 있어 주택건설 인·허가 발행물량은 2007년 이후 3년간 저조한 모습을 보였으나 2011년 말 장기평균에 근접했으며, 2012년 4/4분기에는 전국 인·허가 발행물량이 21만호 수준이었음.
  
- 2012년 1~12월중 실질 주택매매가격은 서울을 비롯한 수도권외의 하락세가 지속되는 가운데(전년대비 서울 -3.6%, 경기 -3.2%, 인천 -5.3%), 비수도권의 상승률도 둔화폭이 확대(전년대비 6.1%)되어 전국적으로는 0.7%를 기록
  - 비수도권 주택가격의 상승률이 둔화되는 모습을 보이고 있으며, 이는 지난해 초까지 수도권에 비해 높은 가격 및 거래량 상승률을 보였던 것과는 다른 추세임.
  - 평형별로는 매매가격의 경우 모든 평형에서 감소세를 시현
  
- 2012년 전세가격은 전년대비 4.2% 증가해 2011년의 높은 상승률에서 둔화되는 모습
  - 전세가격의 경우에는 모든 평형에서 소폭의 증가세를 나타냄.

□ 해외 주요국들 중 미국과 중국의 경우에는 주택시장의 회복세가 유지되는 가운데 거시경제환경 또한 부분적으로 개선되고 있으나, 유럽의 일부 국가에서는 주택시장 부진이 지속

○ 미국에서는 주택부문의 주요 지표들이 침체에서 벗어나 개선 추세가 지속되고 있으며, 민간소비 등 거시경제환경이 부분적으로 개선되고 있으나, 재정위기 관련 불확실성은 지속되는 모습

- 10대 도시의 실질주택가격 증가율은 전기동기대비 2012년 2/4분기의 1.54% 감소에서 3/4분기 0.1% 증가로 반전함.

○ 중국의 부동산경기 부진은 완화되는 모습이나, 대내외 리스크요인에 기인해 부동산시장의 불확실성은 지속되는 모습

- 2012년 3/4분기 전국 기준 주택가격 전년동기대비 증가율은 2%에서 6%로 개선되었음.

○ 유럽의 주요국 중 유럽 재정위기 상태인 국가(PIIGS)의 주택시장은 모두 침체기에 있으며, 비교적 주택시장이 안정적이었던 덴마크의 주택가격도 하락하고 있음.

□ 부동산 대출 및 금융 부문에서 주택담보대출 잔액의 증가세는 둔화되는 모습으로 특히 비은행 예금기관의 주택담보대출 잔액 증가세 둔화가 뚜렷

○ (은행+비은행) 주택담보대출 잔액은 2011년 4/4분기에 389.2조원에서 2012년 11월 말 현재 397.5조원으로 증가했으며, 11월 말 은행권 주택담보대출은 311.9조원으로 전월보다 증가 규모가 축소됨.

○ 주택담보대출 잔액 증가율은 11월 말 전년동월대비 은행권 2.8%, 비은행 예금기관 4.6%임.

- 11월 주택담보대출 금리(4.19%)는 금년 들어 계속 떨어지고 있는 가운데, 가산금리는 금융위기 이후 2009년에 2.91%를 기록한 이후 최근 1.1~1.3% 수준으로 낮아짐.
- 11월 현재 주택담보대출 연체율(0.89%)과 집단대출 연체율(1.83%)도 전월보다 낮아짐.

## 2. 정책현안: 『저금리·저성장 시대의 주택금융 정책』

조 단 KDI 국제정책대학원 교수·KDI 실물자산연구팀장

□ 본 연구에서는 최근 우리나라의 저금리·저성장 거시경제 환경이 주택시장에 주는 영향에 대한 실증분석을 기초로 주택금융 관련 장단기 정책과제를 논의

- 선진국 사례에 따르면, 장기적인 실물경제 침체는 주택가격 및 거래량의 하락으로 이어지며, 이는 부실채권의 증가로 인한 금융기관의 자산건전성을 훼손하는 것으로 나타남.
- 지속적인 저금리 환경은 대출수요를 증가시키는 효과가 있으나, 최근 우리나라에서는 실물경제 침체 및 주택시장 환경변화로 인해 투자목적의 주택대출은 감소시키는 반면 생계비 조달 및 영세사업자의 사업비 마련 목적의 담보대출은 증가시켰을 것으로 추정됨.
- 이에 대한 실증분석을 위해 우리나라에서도 외국의 경우와 같이 주택의 매매가격·임대료비율(Price-Rent Ratio: PRR)이 주택 실물시장과 금융시장의 연계성 채널로 작동하는지에 대한 분석을 실시했음.
- 분석 결과를 토대로, 최근 정책 이슈로 부상한 ‘하우스푸어’에 대한 단기적 대책과 함께 금융부문을 통한 주택복지 제고 및 부동산시장 안정화 등의 중·장기 정책과제를 논의했음.

## 1. 실증분석

- 실증분석 결과 우리나라에서도 미국·유럽국가에서와 마찬가지로 PRR (가격·임대료비율)을 통한 주택 실물시장과 금융시장의 연계성 채널이 작동하는 것으로 나타남.
  - 구체적으로, 실물경제 침체는 가계소득 감소를 통해 주택수요를 하락시키는 동시에, 미래 주택가격 상승에 대한 기대심리를 약화시킴으로서 PRR 및 주택가격 하락으로 이어지는 것으로 나타남.
  - 반면, 이자율 하락은 두 가지 주요 경로를 통해 주택가격에 영향을 미침.
    - 첫째, 이자율 하락은 대출금리를 하락시켜 주택소유에 따르는 금융비용을 감소시키며, 이는 PRR 및 주택가격의 상승으로 이어짐.
    - 둘째, 이자율 하락은 대출물량 증가로 이어지고, 이는 다시 PRR의 상승, 그리고 주택가격 상승으로 이어지는 것으로 나타남.
    - 그러나 대출물량을 통한 연계성 채널은 이자율 이외에도 대출기관의 대출심사조건(즉, DTI·LTV·소비자신용등급 등의 비가격요인)에도 영향을 받으며, 우리나라에서는 2007년 이후 제1금융권에서의 대출제약으로 인해 2금융권으로의 대출쏠림현상이 있어왔던 것으로 나타남(표 1 참조).

<표 1> 가계대출 추이 비교

(단위: 조원, %)

	가계대출	예금은행		비은행 예금취급기관	
		주택 담보대출	비주택 담보대출	주택 담보대출	비주택 담보대출
2007년 4/4분기	630.11	221.64	142.04	46.63	63.78
		(60.9%)	(39.1%)	(42.2%)	(57.8%)
2012년 3/4분기	882.45	311.55	147.78	85.52	103.66
		(67.8%)	(32.2%)	(45.2%)	(54.8%)
총증가율 (2007.4Q ~2012.3Q)	40.0%	40.6%	4.0%	83.4%	62.5%
연복리 평균 증가율	7.0%	7.0%	0.8%	12.9%	10.2%

주: ( )는 각 은행기관에서 해당 대출이 차지하는 비중임.  
자료: 한국은행.

- 실증분석 결과, 향후 우리나라 주택정책의 중·장기 방향을 고성장 시대의 투기억제에서 중·저소득층, 저신용층, 생애 최초 주택구입자 등 다양한 소비자계층의 주거복지 제고 및 부동산시장의 과도한 변동성 관리로 전환할 필요가 있으며, 이를 위해 주택금융시스템의 안정적인 발전과 활용이 더욱 중요한 정책과제가 될 것으로 예측할 수 있음.

## 2. 단기 정책과제

□ '하우스푸어' 대응책은 기본적으로 저소득·저신용 차입자 계층에 대한 사회안전망 확보와 잠재 금융부실 차입자에 대한 사전대응으로 구분해 접근할 필요가 있으며, 후자의 경우 다음의 4가지 정책과제를 고려해야 할 것임.

○ 첫째, '하우스푸어' 대책은 주택시장 활성화라는 포괄적인 정책목표의 일환으로 접근

- 주택 매매수요 및 거래량 하락과 향후 가계부채의 잠재 부실이 상호 연관된 요인임을 감안해 후자에 대한 대응책은 주택경기의 회복이 병행되어야 할 것임.

- 이를 위해서는 취득세, 양도소득세 등 부동산세제에 대한 종합적인 평가 및 개편이 필요하며, 시장의 불확실성을 높이는 단기적인 세금감면보다는 해외사례, 중앙·지방정부 간의 세수 배분, 그리고 계층 간 형평성을 고려한 장기적인 세제개편이 추진되어야 할 것으로 생각됨.

○ 둘째, 현재의 2금융권·3금융권의 주택대출자들 중 1금융권의 호전된 대출조건으로 전환시킬 수 있는 차입자를 선별하고, 주택금융공사의 적격대출 프로그램의 활용과 함께 LTV규제의 완화를 통해 기존대출의 조정을 고려할 필요가 있음.

- LTV규제는 30~40대의 주택 실수요자들 중 집값의 40% 이상에 달하는 목돈 마련이 어려운 소비자층의 대출전환에 효과가 클 것으로 추정됨.

- 이에 2012년 출시된 주택금융공사의 적격대출로의 전환을 장려하고, 이를 촉진하기 위해 LTV 기준을 완화(예: LTV를 80%까지 허용)하는 한편, 모기지보험 가입을 통해 증가된 대출리스크(예: 60~80% LTV 대출)를 관리하는 방안을 고려할 수 있음.

- 셋째, 기존 차입자의 채무재조정에 있어서 현재 연체 중이거나 향후 부실확률이 높은 차입자를 대상으로 선별하고, 조정 방식에 있어서도 사회비용을 최소화하는 단계적인 접근방식이 필요함.
  - 구체적으로 채무재조정의 시행에 있어서 '만기연장 → 이자율 조정 → 원금 탕감의 순서로 단계적인 조정을 시도하고, 원금 탕감의 경우 금융기관·차입자·정부가 비용을 공유함으로써 모럴해저드의 문제와 재정지출을 최소화할 필요가 있음.
- 넷째, 향후 금융시스템의 확대·발전에 따라 가계대출의 부실은 순환적으로 반복될 수 있으므로 현재의 정책시행이 선례가 될 수 있다는 점을 감안, 더 나아가 우리나라 서민금융시스템의 확립을 염두에 둔 정책디자인을 고려할 필요가 있음.
  - 이를 위해서는 상품별(예: 담보대출 vs. 신용대출)로 프라임대출 및 서브프라임대출 부문을 구분하고, 특별히 후자의 운용에 있어서 현재 활동 중인 다양한 서민금융기관들 간의 역할분담 및 건전성 관리, 그리고 금융소비자 보호에 대한 장기적이고 종합적인 정책디자인이 필요

### 3. 중 · 장기 정책제안

향후 저성장시대가 예상되고, 인구의 고령화 및 도시화의 정체 등을 고려할 때 주택금융서비스의 안정적인 확대를 통해 저소득·저신용 차입자에 대한 금융포용(financial inclusion)을 강화하고, 수반되는 대출리스크의 적절한 관리를 중 장기 정책과제로 고려할 필요가 있음.

- 이를 위해 DTI·LTV 규제, 대손충 당금 및 자기자본의 동적관리 등 거시건전성 규제를 대출목적 및 대출상품에 따라 차별화하고, 부동산시장 및 금융시장 여건에 따라 신축적으로 운용할 필요가 있음.
- 부동산시장 안정화에 있어서도 시스템리스크 관리를 포괄적인 정책목표로 삼아 단기적으로는 대출 규제 및 감독을, 장기적으로는 안정적인 임대 자가 주택 공급을 통해 수급불균형 해소를 주요 정책수단으로 사용할 것을 제안함.
- 마지막으로, 다양한 유형의 리츠, MBS 등을 도입해 부동산간접 투자상품시장을 활성화하고, 이를 통해 부동산서비스 산업의 부가가치 및 경쟁력을 높이는 한편, 부동산금융의 선진화와 서비스 산업의 발전을 모색해야 할 것임.

#### 문의

- 2012년 4/4분기 부동산시장 동향분석 및 시사점

: 송인호 KDI 연구위원(958-4136)

- 정책현안

: 조만 KDI 국제정책대학원 교수·KDI 실물자산연구팀장

※ 본 자료는 『KDI 부동산시장 동향분석(2012년 4/4분기)』 요약본입니다.

※ 『KDI 부동산시장 동향분석』은 체계적 모니터링을 통한 부동산 시장 동향 분석과 관련 정책 현안을 정리한 계간 보고서입니다.

※ 보고서에 게재되는 정책현안은 필자의 개인의견으로써 KDI의 공식견해나 『KDI 부동산시장 동향분석』의 편집 방향과 다를 수 있습니다.