

보도자료	보도일시	2016년 1월 28일(목) 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 1월 27일(수) 09:00
	배포부서	KDI 홍보팀(044-550-4030, press@kdi.re.kr)

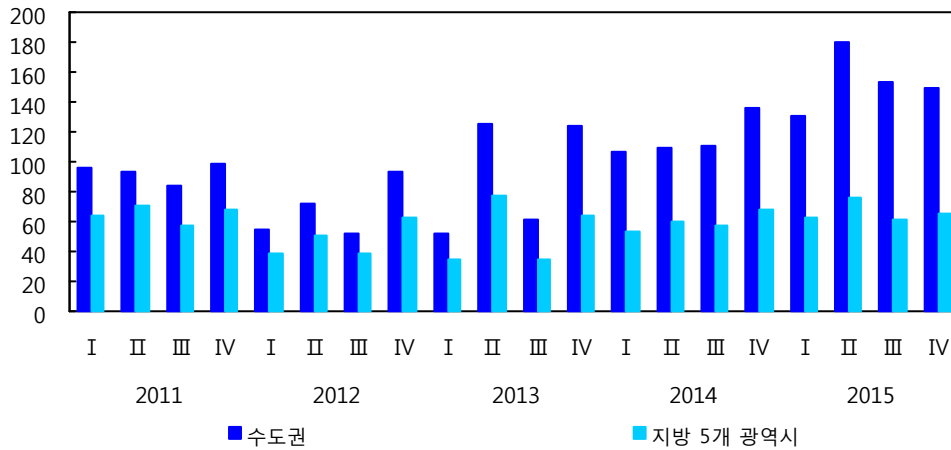
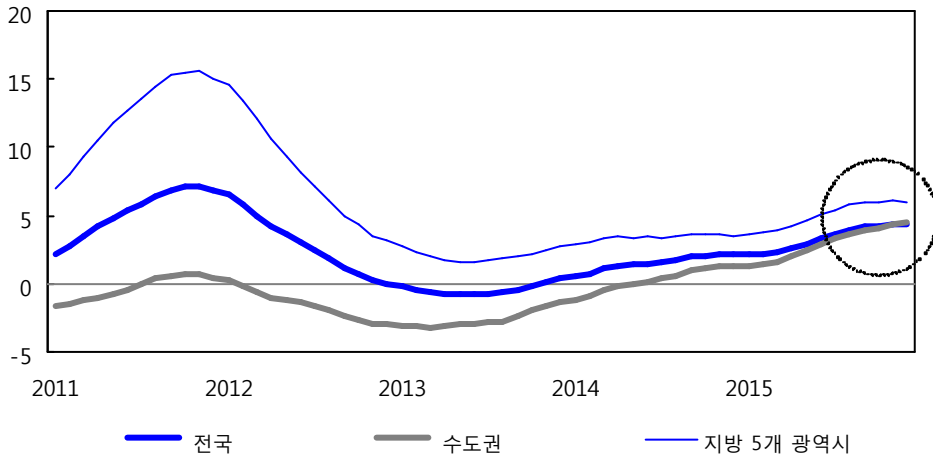
## KDI 부동산시장 동향 (2015년 4/4분기) 요약

- 2015년 4/4분기 주택매매시장은 저금리 기조와 LTV·DTI 규제완화 지속 등으로 매매가격이 상승하고 거래량이 증가하였으나, 최근 공급물량급증에 관한 우려와 가계부채 종합대책<sup>1)</sup> 시행 예정 등으로 주택시장 호조세는 점차 둔화되는 모습
- 주택매매가격은 전년동기대비 4.4% 상승했으나, 계절조정 전기 대비로는 0.9% 상승해 3/4분기(1.4%)의 상승세가 둔화

1) 금융위원회는 가계부채종합대책 일환으로 2015년 12월 14일 '여신심사 선진화 가이드라인'을 발표했고, 2016년 2월(수도권)과 5월(비수도권)부터 시행 예정

[그림 1] 주택매매가격지수 상승률 추이

(단위: 전년동기대비, %)



□ 4/4분기 아파트 분양시장도 지속적인 호조세를 보였으나, 11월 들어 미분양물량이 큰 폭으로 증가해 향후 시장 추이를 주시할 필요

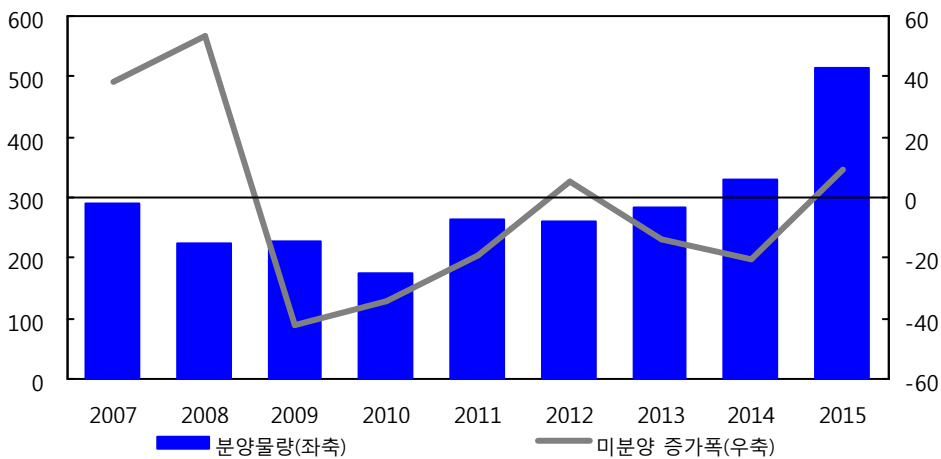
○ 아파트 분양물량(19만호)은 4/4분기에도 전년동기대비 48.0% 급증했으나, 감소세를 유지해오던 미분양물량이 지난해 11월, 통계작성 이래 가장 큰 폭(17,503호)으로 증가

- 2015년 연간으로는 아파트 분양물량은 약 52만호를 기록했으며, 이는 장기평균물량(27만호, 2000~2014년 평균)의 두 배에 달함.

- 미분양물량 증가폭 추이(호): (2013년 11월) -724 → (2014년 11월) -810 → (2015년 11월) 17,503

**[그림 3] 아파트 분양물량과 미분양증감 추이(전국기준)**

(단위: 천호)



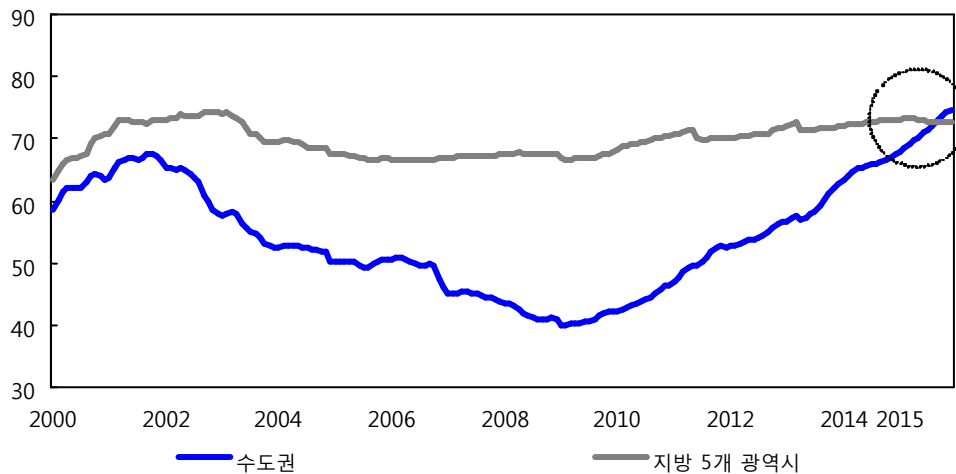
□ 4/4분기 주택임대시장은 전세가격 상승세가 유지되는 가운데 월세거래량이 크게 증가했으며, 이러한 추세는 시중금리를 상회하는 전·월세전환율에 따른 전세공급물량 축소 및 기대주택가격 하락으로 인한 전세수요 확대 등으로 2016년에도 지속될 가능성

○ 전세가격 상승률(5.6%)이 매매가격 상승률을 지속적으로 상회하면서 전국 아파트매매가격대비 전세가격 비율은 전분기(72.9%)보다 높은 74%를 기록하며 사상최고치를 경신

- 3/4분기 이후에는 통계작성 이래 최초로 수도권(74.7%)의 비율이 지방 5개 광역시(72.8%)의 비율을 상회하는 모습

[그림 4] 아파트매매가격대비 전세가격 비율

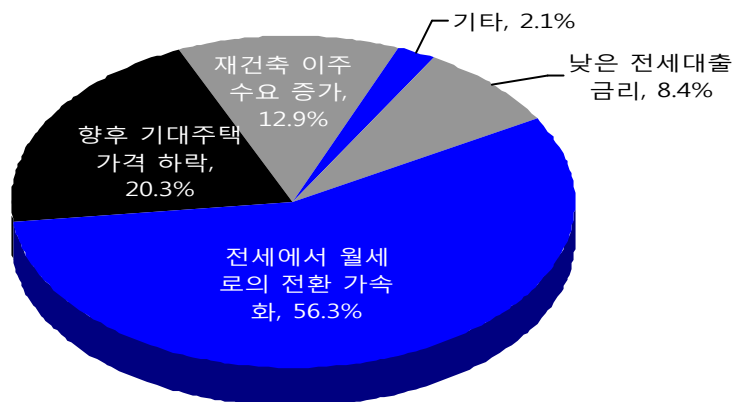
(단위: %)



- 한편, 전세 및 월세거래량 통계의 구분이 가능한 서울의 경우, 전세거래량 감소 및 월세거래량 증가 추세가 지속
  - 서울 전세거래량 증가율: (3/4분기) -20.0% → (4/4분기) -18.8%
  - 서울 월세거래량 증가율: (3/4분기) 8.0% → (4/4분기) 18.6%
- ※ 경제전문가 대상 'KDI 주택시장 서베이' 결과에 따르면, 2016년 상반기 주택전세가격 상승 요인으로 전세에서 월세로의 전환 가속화(56%), 향후 기대주택 가격 하락(20%) 등이 지목

**[그림 5] 2016년 주택전세가격 전망 의견조사**

(단위: %)



□ 주택담보대출은 주택거래 호조, 집단대출 증가 등으로 은행권을 중심으로 증가폭이 확대되고 있으나, 가계부채 종합대책이 시행되는 2016년 이후에는 가계부채 증가세가 완화될 가능성

○ 2015년 11월 말 기준 주택담보대출 잔액은 전월대비 5.6조원이 증가하며 최근의 높은 증가세를 유지

– 12월 말 (잠정) 기준 은행 주택담보대출은 전월대비 6.3조원 증가하며 2015년 월평균 증가액(5.9조원)을 상회

○ 그러나 원리금 분할상환 및 소득증빙자료 제출 등을 요구하는 가계부채 종합대책이 시행되는 2016년에는 가계부채 증가세가 다소 완화될 가능성

※'KDI 주택시장 서베이'결과에 따르면, 경제전문가 중 78%는 올해 실시되는 가계부채 종합대책이 원리금 분할상환, 소득증빙자료 제출 등으로 가계부채 감소에 효과가 있을 것으로 판단

※ 반면, 가계부채 종합대책의 효과에 대해 부정적으로 응답한 경제전문가는 가계부채 종합대책이 다양한 예외 사유를 인정(57%)하고 집단대출을 제외(25%)했다는 측면에서 그 효과가 제한적일 것으로 전망