

## 보도자료

보도일시	2014년 11월 6일(목) 조간
담당자	송인호 KDI 거시경제연구부 연구위원 (044-550-4136, inhosong@kdi.re.kr) 조만 KDI 실물자산연구팀장 · KDI 국제정책대학원 교수 (02-3299-1280, mancho@kdischool.ac.kr)
배포일시	2014년 11월 5일(수) 09:00
배포부서	KDI 홍보팀(044-550-4030, press@kdi.re.kr)

# 부동산시장 동향분석(2014년 3/4분기) 요약

□ 2014년 3/4분기 주택시장은 지표 전반에 걸쳐 완만한 회복을 보이고 있는 가운데 전세시장의 상승세는 4/4분기에도 지속될 것으로 예상<sup>1)</sup>

○ 3/4분기 실질주택매매가격은 전년동기대비 0.8% 상승, 전분기 (-0.2%)의 하락에서 상승으로 전환했고, 전기대비로도 0.3% 상승해 회복을 보임.

- 수도권을 제외한 대부분의 지역은 완만한 상승세<sup>2)</sup>를 보였으며, 비수도권 주택시장은 2.4%의 비교적 높은 상승률을 기록
- 수도권 실질주택매매가격의 하락폭은 축소되었으며, 경기지역은 하락에서 상승으로 전환

※ 9월 중 실시된 RMG<sup>3)</sup>의 부동산시장 서베이에서도 수도권·비수도권의 주택매매가격은 '소폭 상승'으로 평가

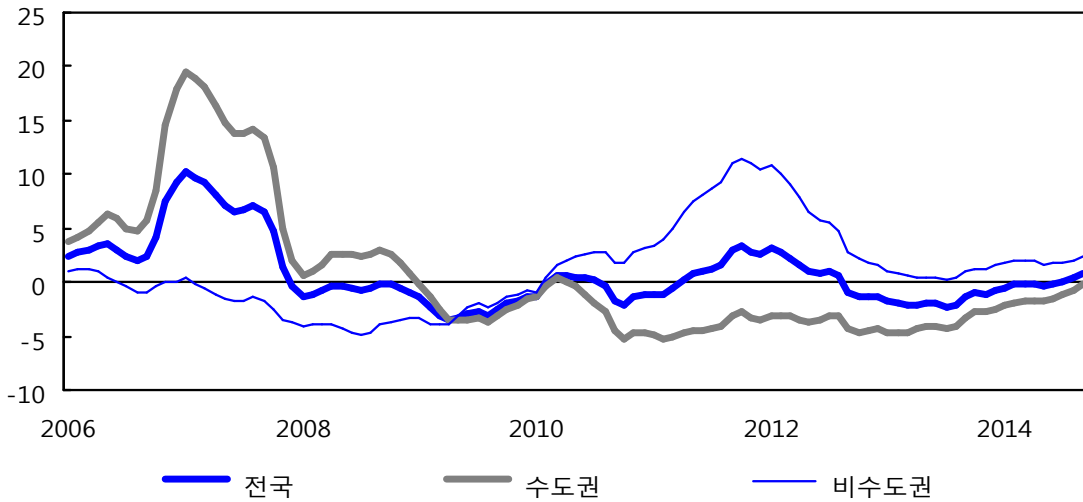
1) 별도의 언급이 없을 경우 모든 증가율은 전년동기대비 기준임.

2) 주택가격 및 기타 분석대상 변수를 과거 값의 분포와 비교하여 현재 동향을 '큰 폭의 하락', '하락', '미약한 하락', '미약한 상승', '상승', '큰 폭의 상승'의 6등급으로 구분하였음.

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

[그림 1] 지역별 실질 매매가격지수 증가율 추이

(단위: 전년동기대비, %)

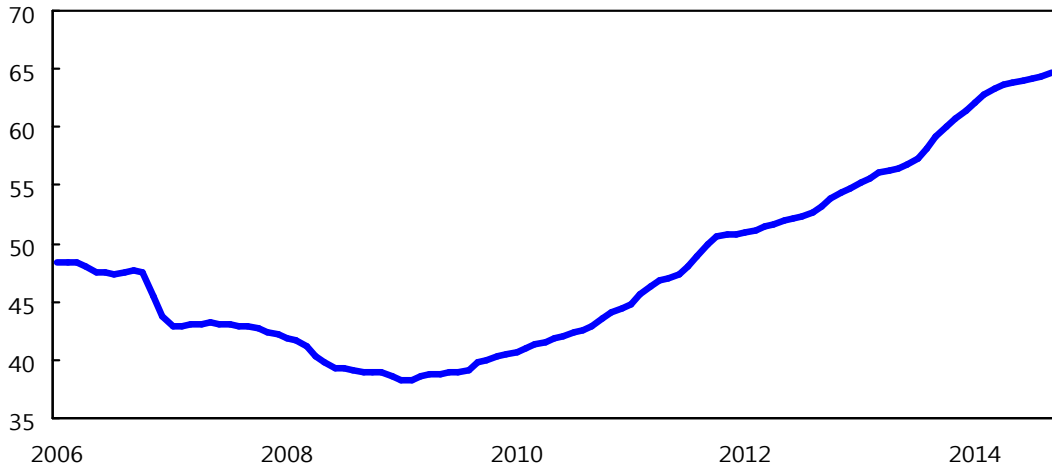


자료: KB국민은행, 한국은행.

- 3/4분기 전국 주택매매 거래량(239,009건)은 기저효과 및 정부의 9·1 부동산 대책 등의 영향으로 전년동기대비 67.2% 증가했고, 2006년에서 현재까지의 장기평균(222,643건)에 비해서도 7.4% 상회하는 회복세를 보임.
  - 수도권의 주택매매 거래량은 109,951건으로 장기평균(103,985건)을 상회하는 가운데 전국적으로 매매 거래량은 회복세를 나타냄.
- 2014년 3/4분기 전국 기준 실질 주택전세가격은 전년동기대비 3.9% 상승, 2009년 이후 지속적인 상승세를 보이고 있으며, 최근 서울 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율은 사상 최고치를 경신함.
  - 서울 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율은 9월 64.6%를 기록하면서(전국 69.2%), 국민은행 통계 발표 이후 최고치를 기록함.

[그림 2] 서울의 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율 추이

(단위: %)

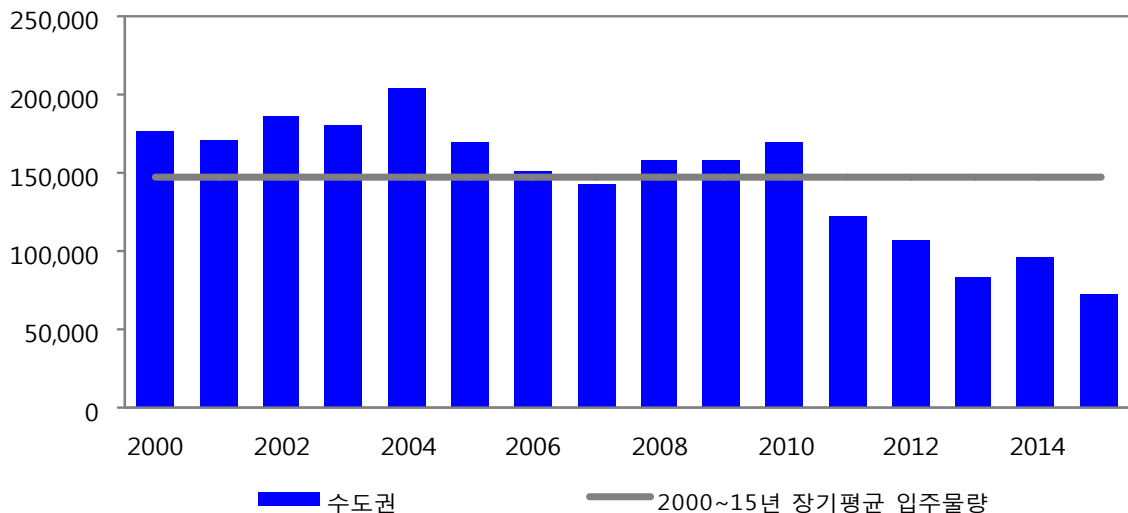


자료: KB국민은행.

- 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율은 대부분의 지역에서 상승했고, 5대 광역시(73.2%)에서는 전국 평균보다 높은 수준을 지속
- 한편, 수도권 4/4분기 입주예정물량은 21,561호로 전년동기대비 36.9% 감소할 것으로 예상되면서, 2000년부터 최근까지의 장기평균(37,908호)을 크게 하회하여 4/4분기에도 지속적인 전세가격 상승 요인으로 작용할 가능성이 있음.

[그림 3] 수도권 신규 입주 물량(2014하반기 및 2015년<sup>4)</sup> 예정 물량 포함)

(단위: 호수)



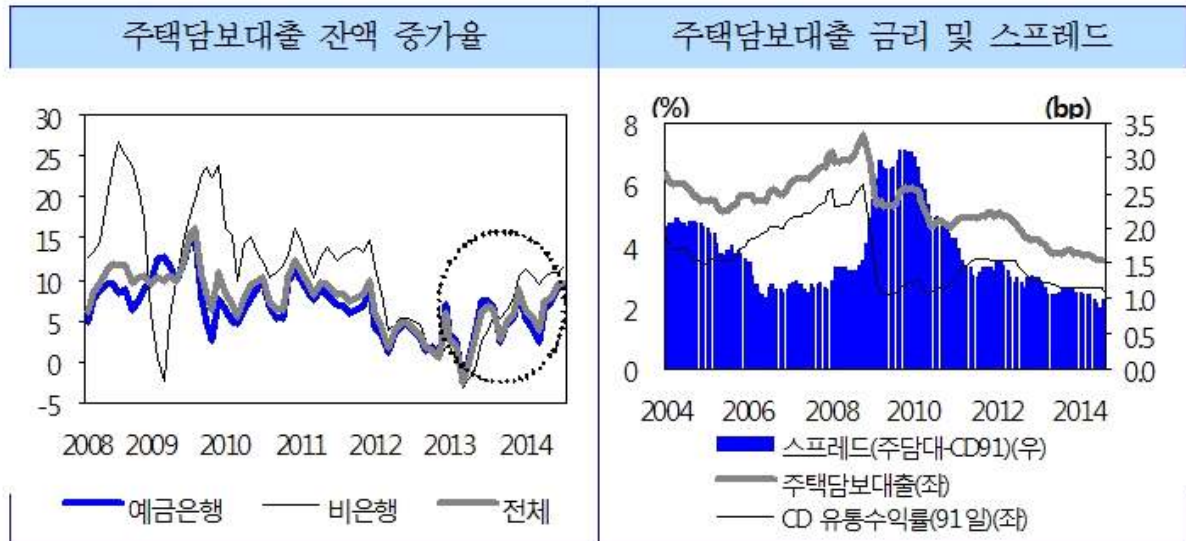
자료: 부동산114(Reps).

4) 2015년 10월까지의 예정 물량 포함.

- 토목건설의 지속적인 부진으로 2014년 2/4분기 건설투자의 전반적인 회복세는 미약한 수준에 머물고 있으나, 주거용 건물을 중심으로 건물건설 부문의 양호한 증가세가 지속됨.
- 전 금융권에서 주택담보대출의 증가폭은 확대되고 있으나 주택담보대출 연체율은 안정세를 나타냄.
  - 주택담보대출 잔액(2/4분기 말 기준 432.0조원)은 7월 435.9조원, 8월에는 441.1조원으로 증가폭이 확대되고 있으며, 은행권의 증가폭(8월 3.2%)이 비은행권의 증가폭(8월 2.2%)을 상회
  - 평균 대출금리는 3.5%, 주택담보대출 연체율은 0.6%로 안정세 유지

**[그림 4] 주택담보대출 잔액 증가율, 주택담보대출 금리 및 스프레드 추이**

(단위: 연율, %)



자료: 한국은행.

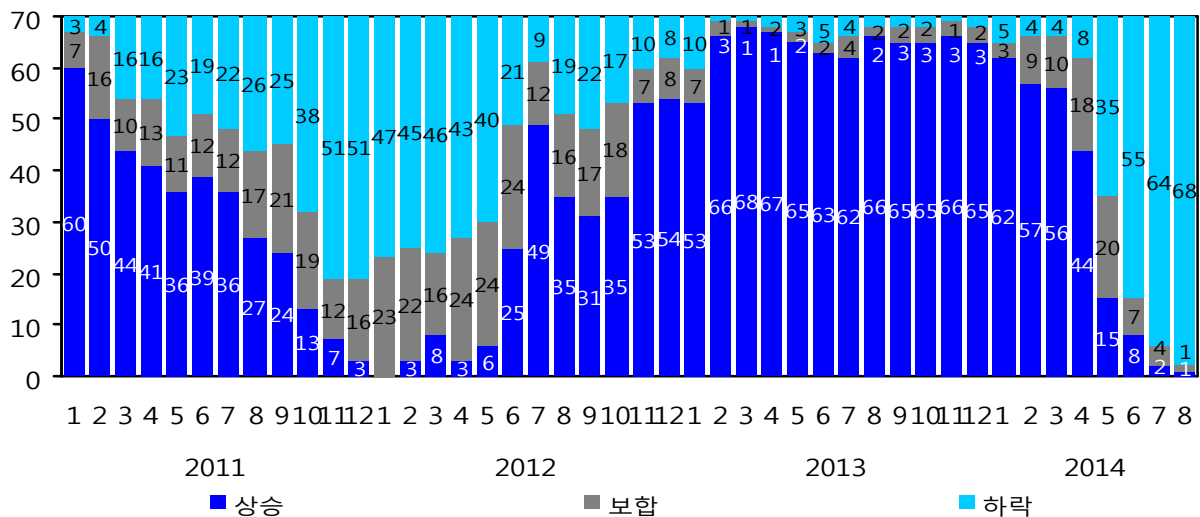
□ 중국에서 2014년 8월 기준 70대 도시 중 전월대비 신규주택 가격이 하락한 도시의 수가 68개로 2011년 이후 최고를 기록한 가운데, 최근 중국정부가 부동산시장 활성화 정책을 발표한바 있어 향후 지속적인 모니터링이 필요

○ 중국인민은행과 중국은행감독관리위원회는 9월 30일 주택구입 대출규제 완화, 부동산개발업체 자금조달 지원 등 유동성 측면의 부동산시장 활성화 대책 발표

- 본 대책에는 ①주택 구입자에 대한 주택금융 확대 ②금융 기관의 주택대출 촉진 ③부동산개발업체 자금조달 지원 ④ 공공주택 건설 지원 등의 내용이 담김.

[그림 5] 중국 70대 도시의 주택가격 변화 분포(2011년 1월~2014년 8월)

(단위: 도시 수)



자료: 중국 국가통계국.