

## 보도자료

보도일시	2014년 8월 12일(화) 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 8월 11일(월) 09:00
배포부서	KDI 홍보팀(044-550-4030, press@kdi.re.kr)

# 부동산시장 동향분석(2014년 2/4분기) 요약

- 2014년 2/4분기 주택시장은 서울지역에서 부진한 양상을 보인 반면, 이외 지역에서는 대부분 보합세<sup>1)</sup>를 나타냈고, 전세가격은 전국적으로 상승세 지속
  - 수도권 실질 주택매매가격은 서울에서 전년동기대비 1.8% 및 전분기대비 0.6% 하락한 반면 경기·인천 지역에서는 전분기대비 상승세로 전환
  - 비수도권 주택시장은 대구지역이 양호한 상승세를 이어가는 가운데, 부산·광주·대전·울산 지역은 장기평균 수준의 보합세 유지
- ※ 6월 중 실시된 RMG<sup>2)</sup>의 지역 부동산시장 서베이에서도 수도권의 주택매매가격은 '소폭 하락', 지방 주택시장은 '보합' 또는 '소폭 상승'으로 평가
- ※ 2011년 이후 비수도권 주택담보대출 잔액 증가율은 수도권을 크게 상회하였고, 이는 최근 수도권·비수도권 매매시장 차별화에 일부 영향을 미친 것으로 판단(그림 1).

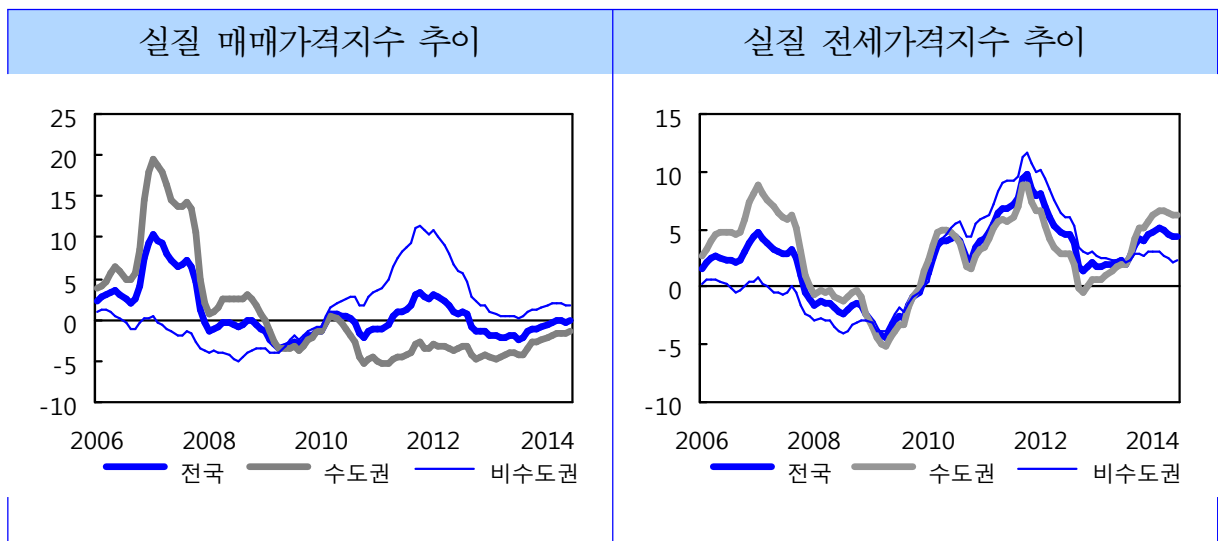
1) 별도의 언급이 없을 경우 모든 증가율은 전년동기대비 기준임. 주택가격 및 기타 분석대상 변수를 과거 값의 분포와 비교하여 현재 동향을 '매우 약세', '약세', '보합세(양보합세와 강보합세를 통합)', '강세', '매우 강세'의 5등급으로 구분함.

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

- 실질 주택전세가격은 전국적으로 전년동기대비 4.4%, 전분기대비 3.6%(연율화) 상승하였고, 매매가격 대비 전세가격 비율은 수도권을 중심으로 가파르게 상승
  - 전세가격은 모든 지역에서 상승했으나, 수도권에서는 매매가격 약세에 따라 매매가격 대비 전세가격 비율이 크게 상승(서울: 2009년 1월 38.2% → 2014년 6월 64%, 대부분의 지방 광역시는 70%를 상회)
  - 강남·강북 지역의 월세가격 하락세가 소폭 확대됨.

**[그림 1] 지역별 실질 매매가격지수 및 전세가격지수 추이**

(단위: 전년동기대비, %)



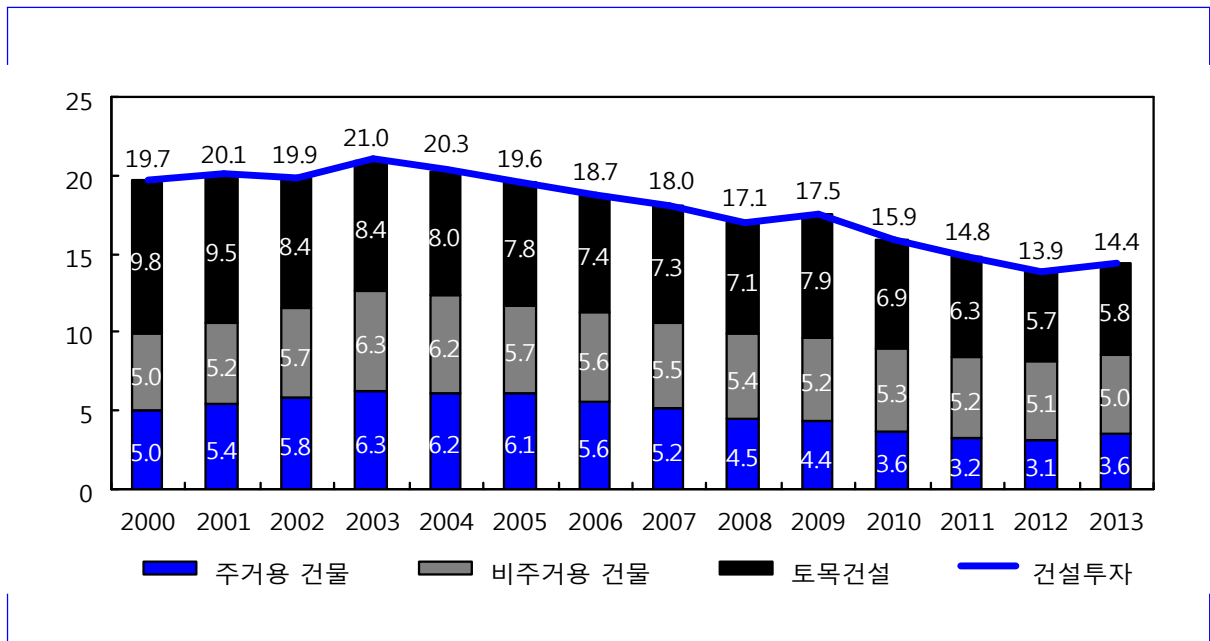
자료: KB국민은행, 한국은행.

- 2/4분기 전국 주택매매 거래량(246,125건)은 기저효과로 전년동기대비 17.8% 감소하였으나, 장기평균(222,237건, 2006년~현재까지 평균)에 비해서 11% 증가
  - 반면, 서울의 주택매매 거래량은 31,679건으로 장기평균(34,477건)을 하회하여 다른 지역에 비해 부진한 양상을 보임.

- 2014년 1/4분기 건설투자는 주거용 건물을 중심으로 양호한 증가세를 보이며 4.3% 증가했으나, 토목건설의 감소로 5월 건설기성이 17개월 만에 하락세로 전환, 향후 토목부문의 부진이 건설투자의 회복세를 둔화시킬 수 있음을 시사

[그림 2] 국내 총생산 대비 건설투자 비중 추이

(단위: 전년동기대비, %)

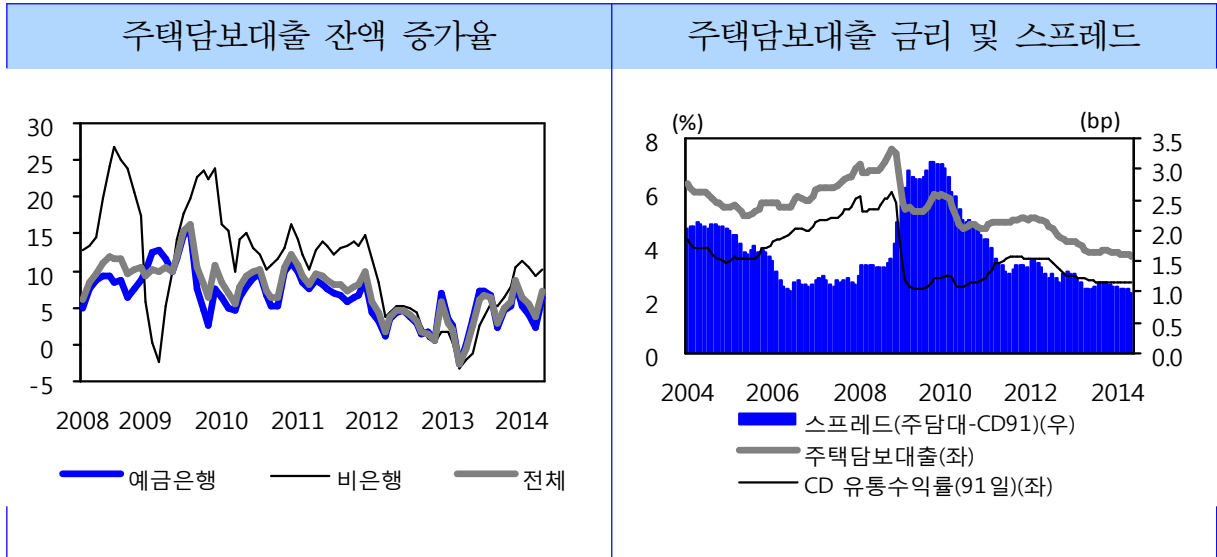


자료: 한국은행; 통계청.

- 비은행권을 중심으로 주택담보대출 증가폭이 확대되고 있으나 대출금리 및 연체율은 안정세 유지
  - 주택담보대출 잔액(1/4분기 말 기준 422.1조원: 전체 가계대출의 43.6%)은 은행권에서 전분기대비 2.4%(연율화) 증가한 데 비해, 비은행 예금기관에서 9.2%(연율화) 급증하여 2013년 말 이후 증가폭이 확대되는 모습
  - 평균 대출금리는 3.63%로 2011년 이후 하향 안정세 유지
  - 2014년 5월 말 현재 전체 주택담보대출 연체율은 0.6%로 2014년 1분기 대비 소폭 하락하였고, 집단대출 연체율도 1.08%로 2013년 하반기 이후의 하락세를 유지

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

(단위: 연율, %)



자료: 한국은행

□ 보고서의 3파트 Box에서는 한국 부동산투자자이민제도의 현황 및 지역 부동산시장에 대한 영향을 분석하고, 홍콩·싱가포르와의 비교를 통해 정책 시사점을 모색

- 제주도의 외국인 부동산투자는 2012년 9월 284건(1,944억원)에서 2013년 12월 562건(3,715억원)으로 급증하였는데, 이는 중국인에 대한 비자 면제 등의 규제완화 정책이 부동산투자자이민제도와 시너지 효과를 나타낸 것으로 보임.
- 반면, 제주도를 제외한 지역에서는 제도 시행 후에도 투자실적이 전무한 상황으로, 향후 지방자치단체 수준에서 입지 경쟁력 분석 등을 통해 적극적으로 투자 유치 활성화 방안을 마련해야 함.
- 홍콩과 싱가포르에서는 지정학적 이점 및 좋은 교육 여건 등에 힘입어 외국인의 부동산 구입 및 투자 수요가 꾸준히 증가함에 따라 부동산시장의 견조한 상승세가 지속되고 있음.