

2012. 11. 7.

보도자료

이 자료는 2012년 11월 8일(목) 조간부터 보도해 주시기 바랍니다.

KDI 홍보팀

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

2012년 3/4분기 부동산시장 동향분석 및 정책현안 요약

1. 2012년 3/4분기 부동산시장 동향분석 및 시사점

송인호 KDI 연구위원

- 실질 주택매매가격은 서울을 비롯한 수도권의 하락세가 지속되는 가운데(10월 기준 전년동월대비 서울 -4.6%, 경기 -4.5%, 인천 -5.8%), 비수도권의 증가율도 둔화폭이 확대(전년동월대비 0.5%)되어 전국적으로 -1.4%를 기록
 - 지역적으로는 비수도권 주택시장도 증가세 둔화가 지속되는 모습을 보이고 있으며 이는 금년도 초까지 수도권에 비하여 높은 가격 및 거래량 상승률을 보였던 것과는 다른 추세임.
 - 2011년에는 높은 상승률을 지속하던 전세가격도 금년 들어 상승률의 둔화로 전년동월대비 1.4% 증가에 그침.
- 9월 기준 아파트 거래량은 전년동월대비 -32.2%인 반면, 아파트 입주 물량은 13%의 증가를 나타냄.

- 아파트 거래량은 광주를 제외한 수도권 및 6개 광역시에서 모두 감소하였으며 주택경기의 후행지표인 아파트 입주물량은 2012년 9월 전국적으로 14,920호로 전년동월대비로는 증가하였으나 여전히 2000년 이후의 장기 월평균(24,794호)을 크게 하회하고 있음.
- 반면, 신규주택의 공급에 있어서 주택건설 인·허가 발행물량은 2007년 이후 3년간 저조한 모습을 보였으나 2011년말 55만호로 증가하여 장기평균에 근접하였으며, 2012년 2/4분기에는 전국 인·허가 발행물량이 13만호(2012년 누적: 37만호) 수준의 물량이 발행되었음.

□ 국내 거시경제환경은 수출이 감소하고 내수 증가세도 둔화되는 등 전반적으로 내수 부진이 이어지는 모습이며, 해외 주요국들의 주택시장 동향은 다음과 같음.

- 미국은 민간소비 등 거시경제환경의 회복세가 예상보다 둔화되고 있으나 고용시장의 불확실성이 다소 개선되고, 주택시장은 침체에서 벗어나 회복세를 지속하는 상황
- 중국은 단기적으로는 부동산시장의 하락세가 완화되거나 소폭 상승세로 돌아설 수도 있으나, 가격상승세가 장기간 지속되기는 힘들 것으로 예상
- 유럽의 주요국 중 유럽 재정위기 상태인 국가(PIIGS)의 주택시장은 모두 침체기에 있으며, 그리스, 스페인, 아일랜드의 경우 주택가격이 급격하게 하락하고 있으며, 비교적 주택시장이 안정적이었던 프랑스, 스위스도 주택가격이 하락하고 있음.

□ 주택담보대출 잔액의 증가세는 다소 주춤하는 모습이나 비은행 예금기관의 주택담보대출 잔액의 빠른 증가율은 지속(9월말 전년동월대비 은행권 4.0%, 8월말 비은행 예금기관 8.0%)되고 있는 한편, 9월 주택담보대출 금리(4.29%)는 낮아지는 추세이며 주택담보대출 연체율(0.86%)은 집담대출 연체율(1.8%)을 중심으로 상승세를 지속

- (은행+비은행) 주택담보대출 잔액은 2011년 4/4분기에 389.2조원에서 2012년 8월 말 현재 397조원으로 증가하였으며, 9월 말 은행권 주택담보대출은 311.5조원으로 주택거래 부진 등에 기인하여 전월보다 증가 규모가 축소됨.
- 9월 주택담보대출 금리는 금년 들어 계속 떨어지고 있으며 가산금리는 금융위기 이후 2009년에 2.91%를 기록한 이후 최근 1.1~1.3% 수준으로 낮아짐.

2. 정책현안 1. 주택담보대출시장에서의 질적 변화 필요성과 적격대출 송인호 KDI 연구위원 · 방두완 한국주택금융공사 연구위원

- 본 정책현안에서는 적격대출의 출시배경 및 정의를 살펴보고, 일반 주택담보대출 시장에서의 적격대출의 효과를 분석하여 적격대출의 의미와 향후 과제를 점검하고 이에 대한 정책적 시사점을 고찰하였음.
- 적격대출(Conforming Loan)이란 시중은행에 장기고정금리 대출재원을 공급하고 가계부채의 질적 구조를 개선하기 위하여 한국주택금융공사에서 고정금리 주택담보대출을 매입하여 유동화 함으로써 주택담보대출 유동화에 적합하도록 설계된 장기·고정금리 주택담보대출을 의미함.
- 적격대출의 특성은 다음으로 요약할 수 있음.
 - 적격대출 평균 금리는 4.56%로 일반 주택담보대출 금리의 평균 4.85%(2012년 5월 기준)보다 낮음.
 - 적격대출 소득수준별 차입자수 분포에 있어서는 소득 2천만원 이하 연평균 2천만원 이하 계층이 적격대출 차입자 수에서 차지하는 비중(즉, 대출건수 기준)은 25%로 주택구입이용자수가 일반주택담보대출의 10%와 비교할 때 현격하게 높게 나타나고, 소득수준별 대출금액 분포(대출 규모 기준)는 소득 2천만원 이하가 약 16%정도 차지

- 적격대출을 연령별로 구분하여 소득분포를 살펴보면 전체 차입자수의 59%를 차지하는 연령층은 결혼 적령기라고 할 수 있는 20대와 30대임.
- 이는 적격대출이 결혼 적령기 및 저소득층에게 일반 주택담보대출보다 높은 주택금융 이용도를 가지고 있어 장기 고정금리의 안정적 부채구조를 구축하는 데 도움을 주고 있음.
- 적격대출의 평균 및 중위수 LTV는 51.4%와 57%이고, 평균 및 중위수 DTI는 35.5%와 31%로, 적격대출의 소득별 중위수 LTV 및 중위수 DTI는 균일하지 않은 분포임에도 평균과 편차가 크지 않은 모습
- 적격대출은 2012년 3월 출시 이후 현재까지 빠른 증가세를 보이고 있으며, 2012년 9월까지 누적 금액은 8조원임.

□ 적격대출에 대한 회귀분석을 실시한 결과 적격대출은 결혼적령기의 20~30대의 한계차입자에게 LTV 및 DTI를 통해 주택구입용이도를 높여줄 수 있는 모습

- LTV를 통한 적격대출의 효과는 일반주택담보대출의 전체 평균 LTV와 비교할 때
 - 20~30대가 적격대출을 받는 경우 평균 725만원 (다른 조건 동일) 더 많은 주택 구입용이도를 가지고 있음.
 - 일반주택담보대출의 경우, 연령층이 젊을수록 그리고 소득이 적을수록 차입제약이 더욱 강화되어 주택구입용이도에 상당한 어려움이 있으나, 적격대출의 결혼적령기 주택구입용이도는 상당히 높은 효과를 가지고 있음.

□ 이상의 결과를 통해 다음과 같은 정책적 시사점을 도출할 수 있음.

- 우리나라의 주택담보대출시장의 안정화 측면에서 적격대출의 효과가 다음과 같이 있을 것으로 기대됨.

- 장기고정금리의 적격대출은 우리나라의 부채구조를 보다 장기적 관점에서 안정화 시킬 수 있음.
- 우리나라의 현 부채구조는
 - * 가계대출에서 변동금리가 차지하는 비중은 잔액기준 85%에 이룸: 이자율 변동 시 부채상환 능력 불확실성 존재
 - * 주택담보대출의 일시 상환 중 3년 만기 초단기 비중이 56%에 달함: 금융위기 발생 시 대출 연장 불확실성 상시 존재
- 특히, 20~30대의 결혼적령기의 한계차입자에게 안정적 장기 부채 구조 제공
- 저소득층 및 20~30대 한계차입자의 주택구입용이도 제고
- 주택가격의 단기 변동성과 금리의 상승 위험에 대해 장기고정금리의 확장은 우리나라의 기존 주택담보대출 시장의 질적 변화를 가져올 것으로 예상
- 모기지 보험시장 구축, 모기지 보험의 적극적 활용은 보다 안정적인 적격대출 확대를 가능케 함으로써 서민주거복지 확충을 위한 효과적인 정책수단으로 활용될 수 있을 것임.
 - 적격대출 확대는 LTV를 완화함으로써 한계차입자의 주택구입용이도를 높이는 편익을 제공하지만, 연체율 상승 등 위험요인에 대한 면밀한 분석이 선행되어야 함.

3. 정책현안 2. 수도권 아파트가격 침체지역의 특징과 시사점

김현아 한국건설산업연구원 연구위원

- 본 정책현안에서는 수도권 주택시장 중 특히 침체정도가 심한 아파트 시장을 중심으로 침체지역을 분석하고 그 원인을 도출 함.
 - 아파트 가격 침체지역 중 가격 하락폭이 크면서 인근 신도시 개발 등 신규 주택 공급이 계속 진행 중인 지역을 선정, 세부적인 특징을 살펴봄.
- 2007년 말 글로벌 금융위기 직후 큰 가격 변동을 나타내지 않았던 수도권 주택시장이 2010년부터 아파트를 중심으로 3년 연속 매매가격이 하락세를 나타내고 거래가 급감하는 등 침체 양상¹⁾을 벗어나지 못하고 있음.
 - 특히 수도권 신규 주택공급의 절반 이상을 담당하는 경기도 지역에서 대규모 주택개발사업이 진행되는 지역을 중심으로 아파트 시장의 침체가 확대되고 있음.
- 김포, 고양, 파주, 용인 등 4개 지역은 금융위기 이후 아파트 매매가격 하락 폭이 크면서 동시에 주변에 신규 주택공급이 지속되고 있는 지역이며, 아울러 이들 4개 지역은 경기도에서 미분양 아파트가 가장 많은 지역이기도 함.
 - 상기 4개 지역의 아파트 가격 침체지역의 특성은 수도권 1기 신도시보다 먼 서울 반경 30~40km 사이에 위치하며 최근 5년 동안 대규모 주택개발사업으로 인해 신규 아파트 공급이 집중되었던 지역임.
 - 이들 지역은 지리적으로 수도권 1기 신도시에 인접해 있으나 도심으로부터 거리가 있어 입지적 열위에 있으면서 지속적인 주택공급에 예정되어 있음.
 - 또한 이들 지역 모두 수도권 주택경기가 정점에 달한 2007년 이후 신규 분양물량이 크게 증가한 지역이며 특히 2007~09년에 최근 5년 공급물량의 70~80%가 집중적으로 공급됨.

1) 수도권 아파트 가격은 올해에도 -2.9%(8월말 현재), 주택거래량은 전년동기대비 32.7% 감소하였음.

- 단기간에 집중된 공급물량은 총량적 수준에도 문제가 있지만 대형 평형 비중이 높다는 문제점도 내포하고 있음.

○ 코리아크레딧뷰로(KCB : Korea Credit Bureau, 이하 KCB) 자료에 의하면 수도권 집단대출 연체율은 2.98%(2012년 8월 기준)인데 고양(6.12%), 용인(4.98%)와 파주시(4.02%)의 경우에는 수도권 평균 연체율보다 1.5배~2배 가량 높음.

□ 이상과 같이 30년 이상 집값 상승의 진원지가 되었던 수도권이 글로벌 금융위기 이후 유례없는 주택시장 침체를 겪고 있는 데는 경기적 요인과 함께 정책 요인의 영향이 있었던 것으로 분석

○ 2005년 이후 수도권에 집중된 택지공급과 분양가 상한제 시행으로 2007년을 전·후하여 주택공급이 과도하게 진행되었음.

○ 수도권 2기 신도시개발은 2018년까지의 택지수요를 모두 반영한 것인데 추가하여 보금자리 주택공급이 실시됨에 따라 수도권 주택과잉공급이 초래된 것으로 분석

○ 한편 주택수요 측면에서는 공공기관 이전이나 베이비 부머 은퇴 등으로 탈수도권화 유인이 많은데다가 거시 경제적 상황으로 인해 원거리 출근을 꺼려하는 경향까지 겹쳐 외곽 신도시 개발에 대해서는 새로운 대안 제시가 요구됨.

○ 한편 미분양 해소 등을 위한 정부의 주택경기 대책이 수도권을 역차별한 것도 이러한 현상을 심화시키는 원인이 됨.

□ 앞에서 살펴본 4개 지역을 비롯한 수도권 주택시장의 침체는 거시경제의 회복이라는 근본적인 조건 외에 수요변화에 적합한 공급물량의 조정 및 조속한 기반시설의 설치와 같은 별도의 방안이 요구됨.

❖ 문의

- 2012년 3/4분기 부동산시장 동향분석 및 시사점 및 정책현안 1:
송인호 KDI 연구위원(958-4136)
- 정책현안 2
: 김현아 한국건설산업연구원 연구위원(3441-0737)

※ 본 자료는 『KDI 부동산시장 동향분석(2012년 3/4분기)』 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.