

2012. 9. 28.

보도참고자료

이 자료는 2012년 9월 28일(금) 11:30 배포시부터 보도해 주시기 바랍니다.

KDI 홍보팀

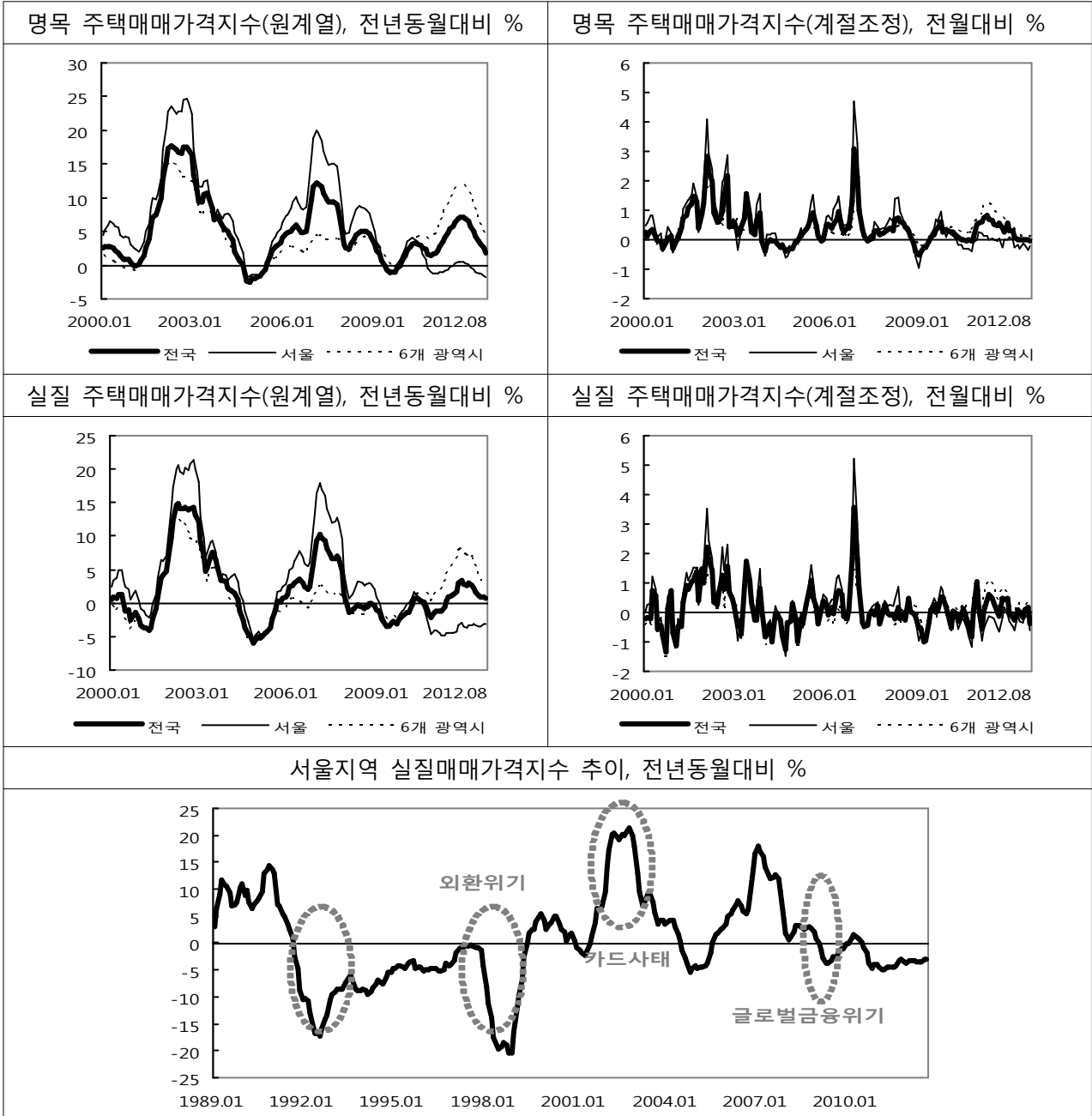
TEL 02) 958-4030 FAX 02) 960-0652 E-mail press@kdi.re.kr

현안분석: 부동산시장 동향 및 평가

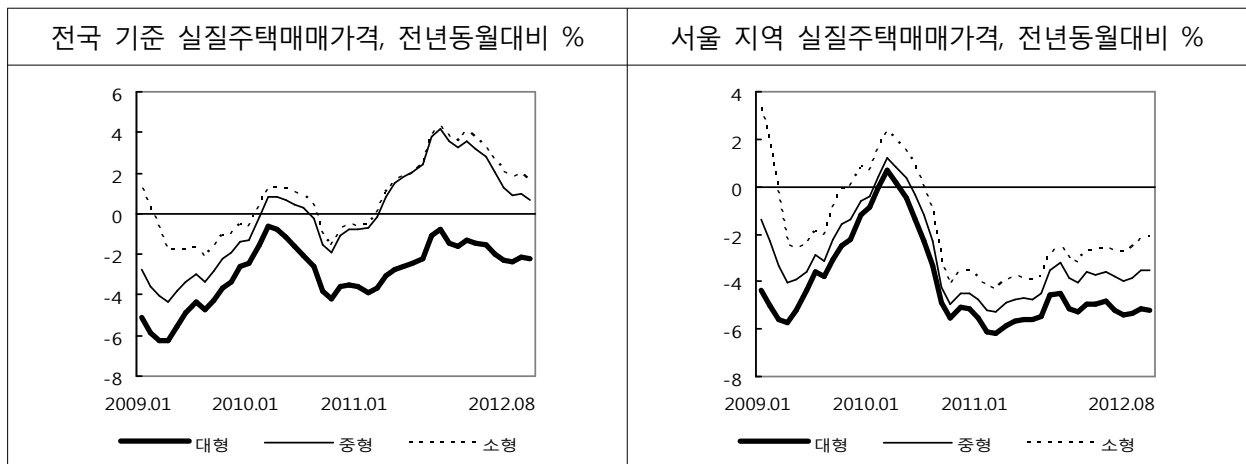
제1장. 주택시장 동향

제1절. 매매시장

- 전국 주택매매가격 증가율 둔화세가 지속되고 있음.
 - 수도권은 글로벌 금융위기 이후 조정국면이 지속되고 있음.
 - 외환위기시보다 가격하락폭은 급격하지 않으나 위기가 장기화되면서 가격조정국면은 길게 나타나고 있음.
 - 6개 광역시도 금년 1월부터 조정국면
 - 규모별로는 중형 및 소형은 소폭 상승세를 이어가고 있으나 대형의 경우 하락세가 두드러짐.
 - 그러나 지역적인 추세에서 다른 모습을 가지고 있는 서울 지역은 전 평형에서 하락세를 지속하고 있음.



자료: KB 국민은행.



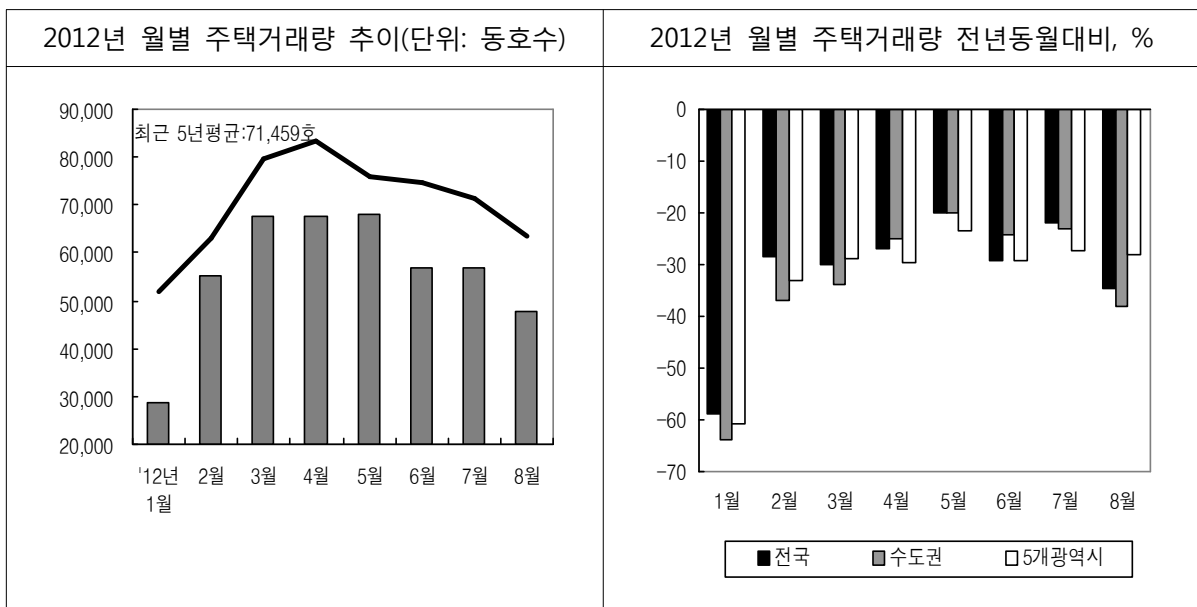
자료: KB 국민은행.

□ 주택 거래부진이 지속되고 있음.

○ 주택거래량은 취득세 감면 종료 영향으로 연초 급감후 다소 회복하는 듯 보였으나 최근 다시 감소폭이 확대되는 모습임.

- 최근 5년간 평균 거래량 71,000호에 비해 2012년 전체에 걸쳐 약 50,000호 거래에 그침.

- 전년동월대비 2012년 들어 월별 주택거래량은 -40%에 달함.

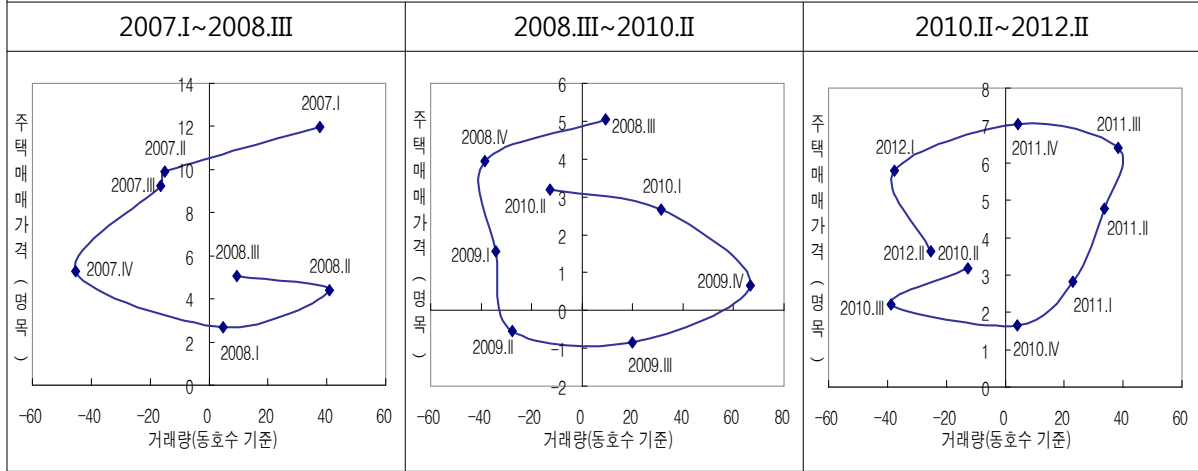


자료: 온나라부동산정보통합포털.

○ 주택매매거래량은 주택매매가격을 선행하며, 약 1년 반~2년 정도의 주기(cycle)로 순환하고 있음.

- 매매거래량이 선행하는 주기는 3분기이며 매매거래량이 증가할 경우 대체로 3분기 이후 가격이 상승하고 있음.

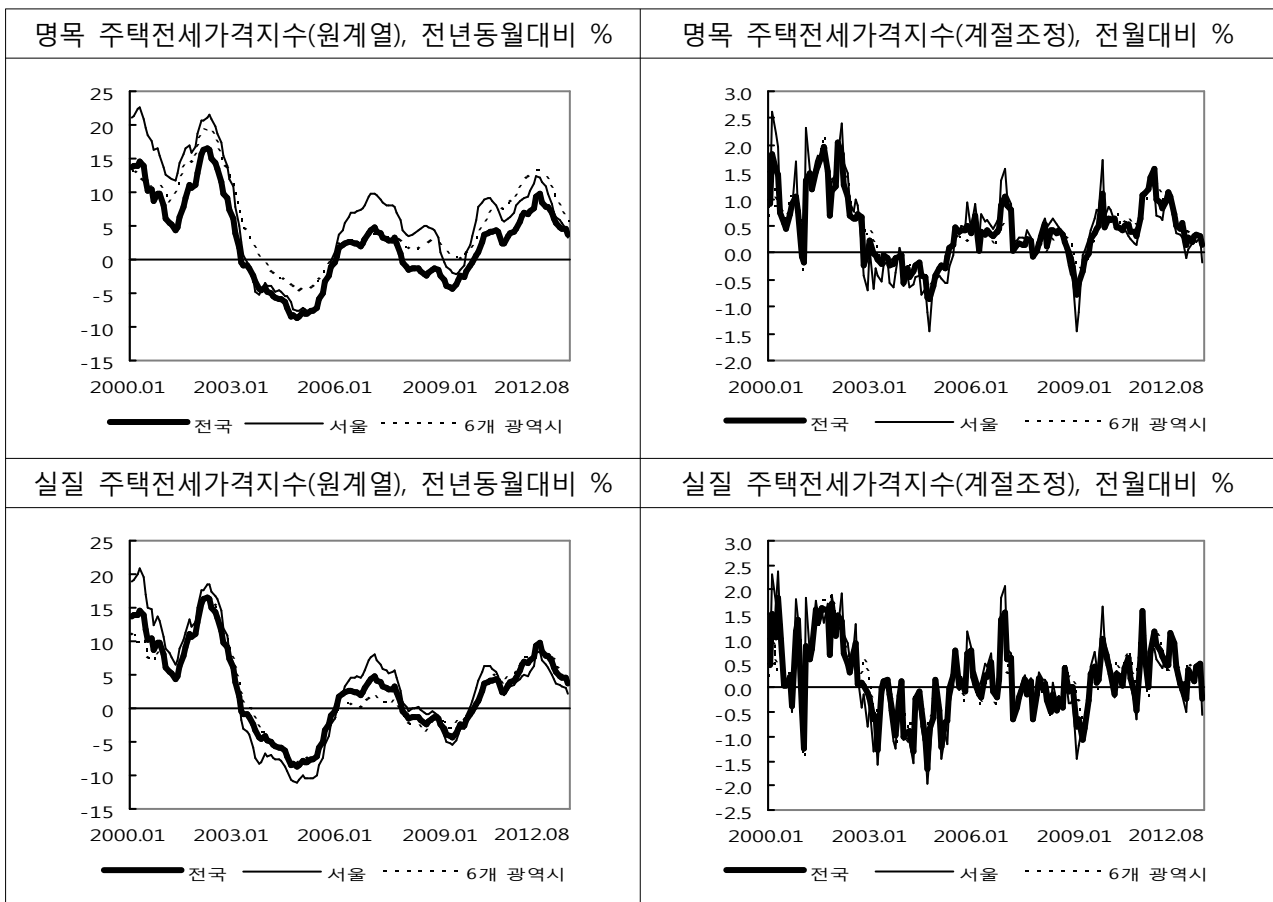
주택매매거래량과 주택매매가격지수, 전년동기대비 %



제2절. 전세시장

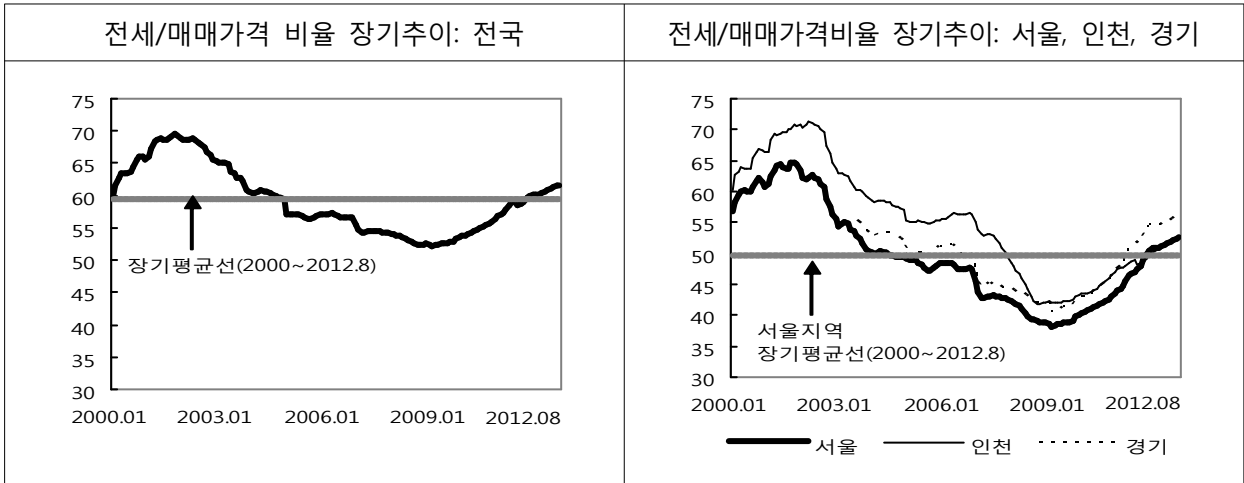
□ 명목 주택전세가격은 전 지역에서 지난 2년여 동안 증가세가 지속되고 있으나 지난 해 말부터 증가폭이 약화되고 있는 추세임.

○ 계절조정 전월대비 기준으로는 최근 들어 둔화세를 시현



자료: KB 국민은행.

□ 전세/매매가격 비율은 2000년도 이후 대부분 지역에서 장기 평균을 상회하고 있음.



아파트 매매·전세 가격비율에 대한 기초통계

	매매·전세 가격비율(2012년 8월)				
	2012년 8월 (%) (A)	2012년 7월 (%) (B)	전월대비 (A-B)	장기평균 1) (%) (C)	장기평균 대비 (A-C)
전국	61.7	61.5	0.2	59.0	2.7
서울	52.6	52.4	0.3	48.8	3.9
강남	50.7	50.3	0.4	44.7	6.0
강북	55.1	54.9	0.2	54.1	0.9
경기도	56.1	55.8	0.3	48.3	7.7
6개 광역시	66.8	66.8	0.0	66.0	0.8
부산	66.8	66.9	-0.1	68.0	-1.2
대구	72.7	72.7	0.1	69.1	3.6
인천	52.8	52.6	0.1	54.4	-1.6
광주	77.1	77.0	0.2	73.5	3.7
대전	64.7	64.7	0.0	64.8	-0.1
울산	72.3	72.3	0.0	71.4	0.9

주: 1) 장기평균은 2000년 1월 1일 이후 현재까지의 평균값이며, 전세·매매 가격비율의 경우 경기 지역은 2003년 7월 이후, 나머지 지역은 2004년 9월 이후부터 현재까지의 평균값임.

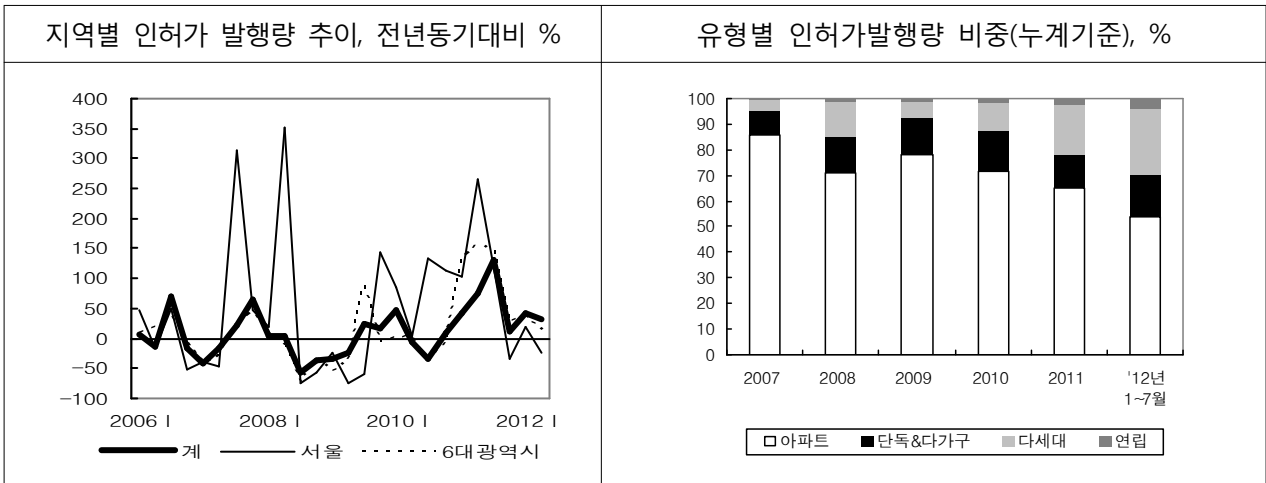
자료: 국민은행; 한국은행.

- 전세가격은 매매가격과 달리 2006년 이래로 전년동월대비 상승세를 보이고 있음.
- 매매가격의 부진과 전세가격의 상승은 장기평균을 상회하는 전세매매가격비율의 상승을 가져오고 이는 주택매매거래량의 부진을 초래

제3절. 공급 동향

□ 주택시장 부진에도 불구하고 주택건설 인허가 발행량은 증가 추세

- 인허가 발행량은 글로벌 금융위기 이후 '08~'10년 큰 폭 감소 이후 '11년부터 회복세, '12년에도 전년동기대비 35%대의 증가세 지속하여 장기평균을 상회
- 현재 추이는 매매거래량의 급속한 감소로 대표되는 수요 감소와 지방물량 및 도시형생활주택 등 중소형 주택을 중심으로 공급 증가로 특징



공급과 거래량 변수에 대한 기초통계

	주택재고량(2010년 말)			인허가 발행(2012년 2/4분기)					
	총호수 (1,000호)	인구 1,000명당 호수		총발행호수 (A)	전년동기 대비(%)	전분기대비 (%)	장기평균 (B)	장기평균 대비 발행량 (A/B)	
전국	17,672	(100%)	363.8	138,795	(100%)	31.3	39.3	121,977	1.14
서울	3,400	(19.2%)	347.1	18,954	(14%)	-24.3	9.2	19,591	0.97
경기도	3,837	(21.7%)	337.2	29,258	(21%)	50.1	65.8	35,031	0.84
6개 광역시	4,518	(25.6%)	358.4	33,617	(24%)	14.0	38.4	31,602	1.06
부산	1,243	(7.0%)	364.0	13,501	(10%)	66.0	88.5	8,046	1.68
대구	887	(5.0%)	362.6	2,134	(2%)	-12.8	25.2	5,485	0.39
인천	937	(5.3%)	351.7	8,977	(6%)	-4.7	34.7	8,798	1.02
광주	528	(3.0%)	357.8	5,146	(4%)	26.5	19.9	3,478	1.48
대전	536	(3.0%)	356.9	1,204	(1%)	-55.9	-31.1	2,978	0.40
울산	387	(2.2%)	357.6	2,655	(2%)	-1.3	-2.2	2,817	0.94

	아파트 거래량(2012년 7월)						아파트 입주물량(2012년 8월)					
	총거래량 (C)		전년 동월 대비 (%)	전월 대비 (%)	장기 평균 (D)	장기 평균 대비 거래량 (C/D)	총입주량 (E)		전년 동월 대비 (%)	전월 대비 (%)	장기 평균 (F)	장기 평균 대비 물량 (E/F)
전국	54,893	(100%)	-20.0	6.6	70,535	0.78	14,616	(100%)	18.3	-12.4	24,842	0.59
서울	4,120	(8%)	-20.3	-6.9	8,129	0.51	1,099	(8%)	-53.2	-13.2	4,159	0.26
강남	2,098	(4%)	-20.9	-9.1	4,111	0.51	264	(2%)	-76.3	-69.4	2,225	0.12
강북	2,022	(4%)	-19.6	-4.6	4,018	0.50	835	(6%)	-32.2	107.2	1,933	0.43
경기도	11,716	(21%)	-15.2	7.6	17,793	0.66	6,213	(43%)	162.7	15.2	8,012	0.78
6개 광역시	17,847	(33%)	-33.1	-2.4	22,123	0.81	6,648	(45%)	27.5	-24.8	6,392	1.04
부산	4,940	(9%)	-16.5	3.7	5,708	0.87	58	(0%)	-90.6	-66.3	1,524	0.04
대구	3,515	(6%)	-31.1	-1.8	3,972	0.88	359	(2%)	-55.7	-	1,282	0.28
인천	3,398	(6%)	-34.7	0.5	4,276	0.79	3,915	(27%)	302.8	-29.1	1,390	2.82
광주	2,203	(4%)	-38.4	12.6	3,216	0.69	2,289	(16%)	717.5	869.9	891	2.57
대전	1,948	(4%)	-51.1	2.0	2,615	0.74	27	(0%)	-98.9	-95.5	781	0.03
울산	1,843	(3%)	-36.6	-31.8	2,336	0.79	0	(0%)	-	-100.0	524	-

주: 1) 장기평균은 2000년 1월 1일 이후 현재까지의 평균값임.

2) 주택재고량은 신기준(다가구주택 구분거처 반영)으로 집계한 결과임.

3) 아파트 거래량은 2012년 통계 개편에 따라 기존 부동산 거래건수에 포함되었던 신탁/신탁해지 건수가 제외됨.

자료: 부동산 114(REPS); 국토해양부; 통계청.

제2장. 부동산시장 리스크요인 점검

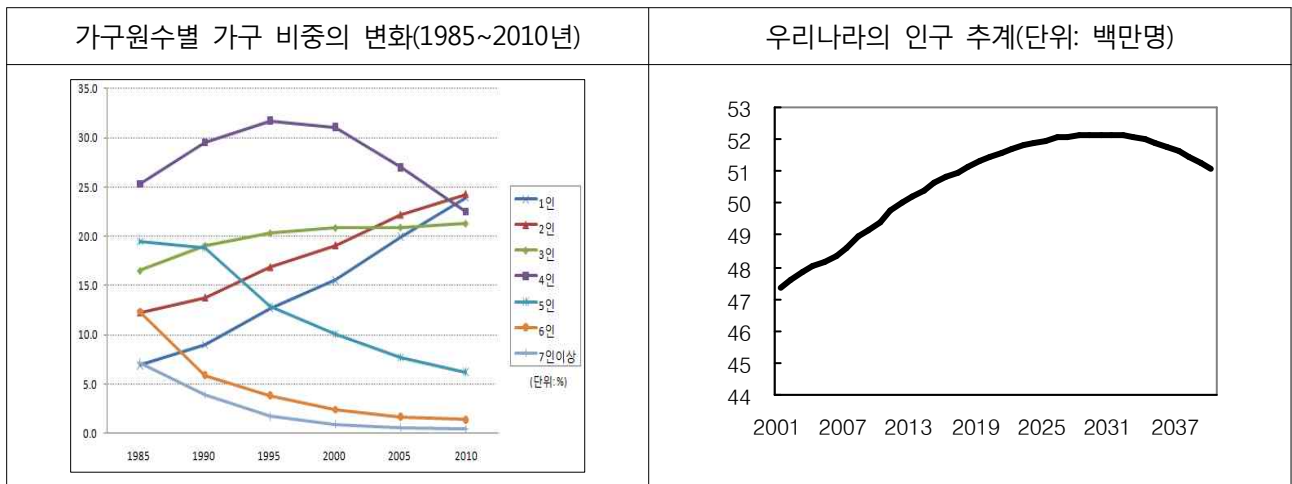
제1절 수급측면 인구가구구조 변화에 따른 주택수요 감소 및 공급과잉 가능성

□ 위험요인

- 고령화 저출산으로 인한 생산가능인구 감소, 1~2인 가구 분할 증가, 이혼·미혼가구 및 1인 노인가구 증가 등 변화가 급속히 진행

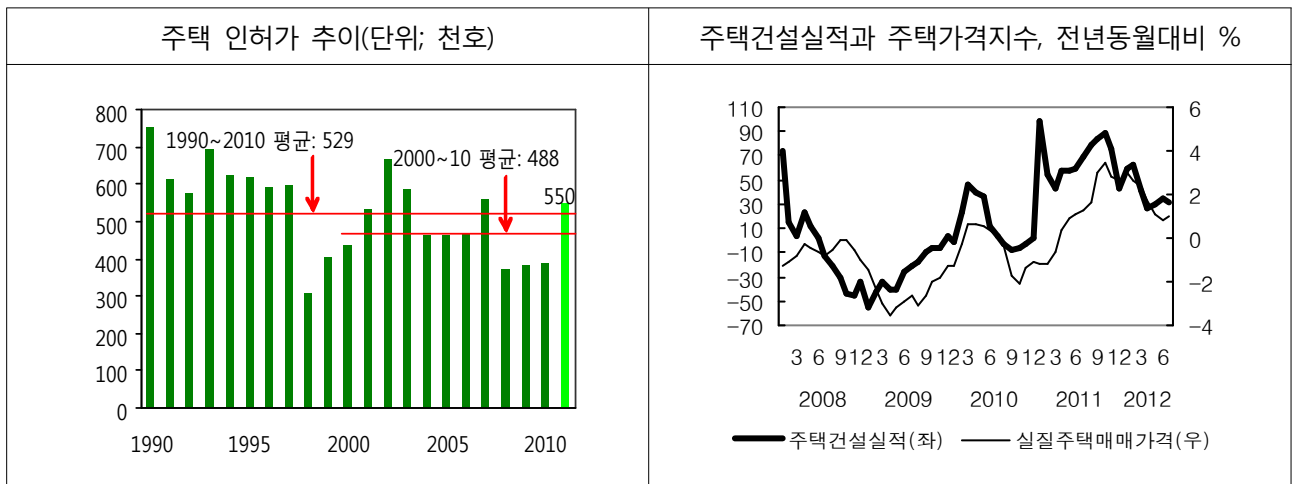
→ 중장기적으로 생산가능인구의 감소는 주택수요 감소로 반영 가능성

- 베이비붐 세대(1955~1963년 출생, 2010년 현재 712.5만명, 전체인구의 14.6%)가 은퇴하면서 보유주택 처분 가능성



자료: 통계청, 인구주택총조사 전수, 원자료, 해당년도.

- 주택보급률이 100%를 넘어서는 등 주택재고 확충, 2011년 이후 인허가가 장기평균을 상회하여 공급과잉 우려 제기



□ 평가

- 맨큐와일(Mankiw-Weil) 모형을 통해 향후 주택수요 추정 결과 베이비붐세대 은퇴 등 인구가구구조 변화가 주택소비의 급격한 감소로 이어질 가능성은 낮음.
- MW모형은 각 가구의 총 주택수요(H_i)를 (면적으로 계산된) 가구원의 연령분포 및 기타 설명변수를 이용하여 추정(KDI, 2011)

$$H_i = \alpha + \sum_j \beta_j X_{i,j} + \sum_k \delta_k Z_{i,k} + e_i$$

$X_{i,j}$ ~ 가구 i 의 구성원 중 연령그룹 j 에 속한 인원수

$Z_{i,k}$ ~ 가구 i 의 k 번째 특성 변수 (가계소득, 주거비용 등)

α, β, δ, e ~ 모형의 모수(parameter)

- 추정 결과(KDI, 2011)

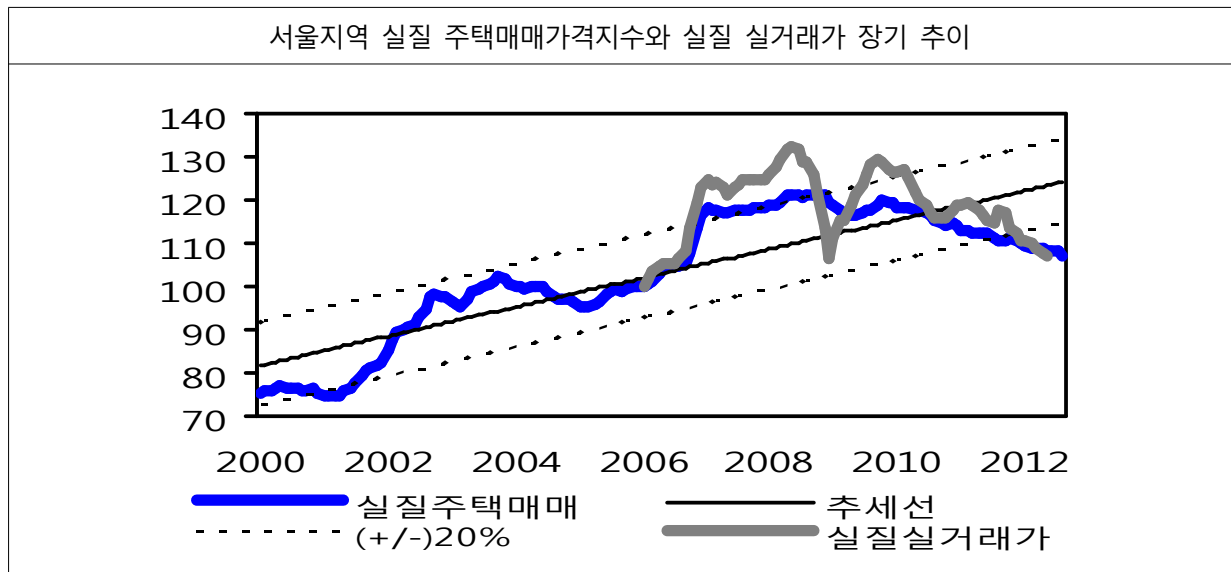
가 정	신규주택 수요 추정결과
멸실 주택으로 인한 주택 수요 7.5만호~12만호	2010~15년(약 5년간)까지 평균 약 32.5만호~46만호의 신규주택 수요
사용자 비용: 연 평균 10,000원 가구소득 2% 증가 멸실 주택율: 0.7%	연평균 38.9만호 수준의 신규주택 수요 발생

- 2012년 5월 공개된 최종 인구추계를 사용한 신규 주택 수는 2010년부터 2015년까지 5년간 연평균 약 33.5만호~43만호로 기존의 추정치와 대체로 유사한 수준
- 국토연구원(2011)은 기존 MW모형과 함께 Goodman(1988)의 헤도닉모형을 이용한 주택수요모형을 결합하여 신규주택 호 수 추정(총주택수요를 가구요인, 소득요인, 멸실요인으로 구분하여 별도로 산출)
- 총주택수요는 2011년 43만3천호에서 2020년 37만2천호로 둔화되나(인구·가구요인 19만7천호 → 10만8천호, 소득요인 12만3천호 → 11만2천호, 멸실요인 11만호 → 15만2천호), 연평균 40만호 수준 유지
- 우리나라 주택공급은 장기침체를 야기할 정도로 과잉수준이라고 보기는 어려움.
- 총인구는 2030년을 정점으로 감소할 것으로 예상되나 총가구수는 2035년까지 증가 지속하여 전체적으로는 주택수요 유지 예상
- 멸실 주택으로 인한 주택 수요 7.5만호~12만호로 가정하고, 2010년부터 2015년까지 5년간 평균적으로 약 32.5만호~46만호의 신규주택 수요가 있는 것으로 나타남.
- 전반적으로 수급여건에 따른 주택시장 침체 가능성은 제한적
- 다만, 인구노령화 등으로 중대형주택에서 소형주택으로 주택수요 구조적 변화 예상되어 시장의 자율적 조정능력 강화필요
- 2010년 기준 우리나라의 1천명당 주택수는 363.8호로 미국의 409.8호 영국의 438.7호, 일본의 450.7호에 비해 적으며 수도권외의 경우 주택보급률이 여전히 100%에 미달하여 지역별로 차별화된 주택공급 필요

제2절. 가격급락가능성: 2000년대 가격 급등에 따른 가격 조정

□ 위험요인

- 서울지역 실질거래가 기준으로 2007~08년 급등 현상
- 2010년 이후 주택가격하락이 장기추세를 이탈하여 하락을 지속하는 모습을 보임.
- 서울지역 실질거래가 기준으로 2007~08년 급등 모습을 보인 후 2010년 이후 하락을 지속하여 장기평균추세를 이탈하였음.

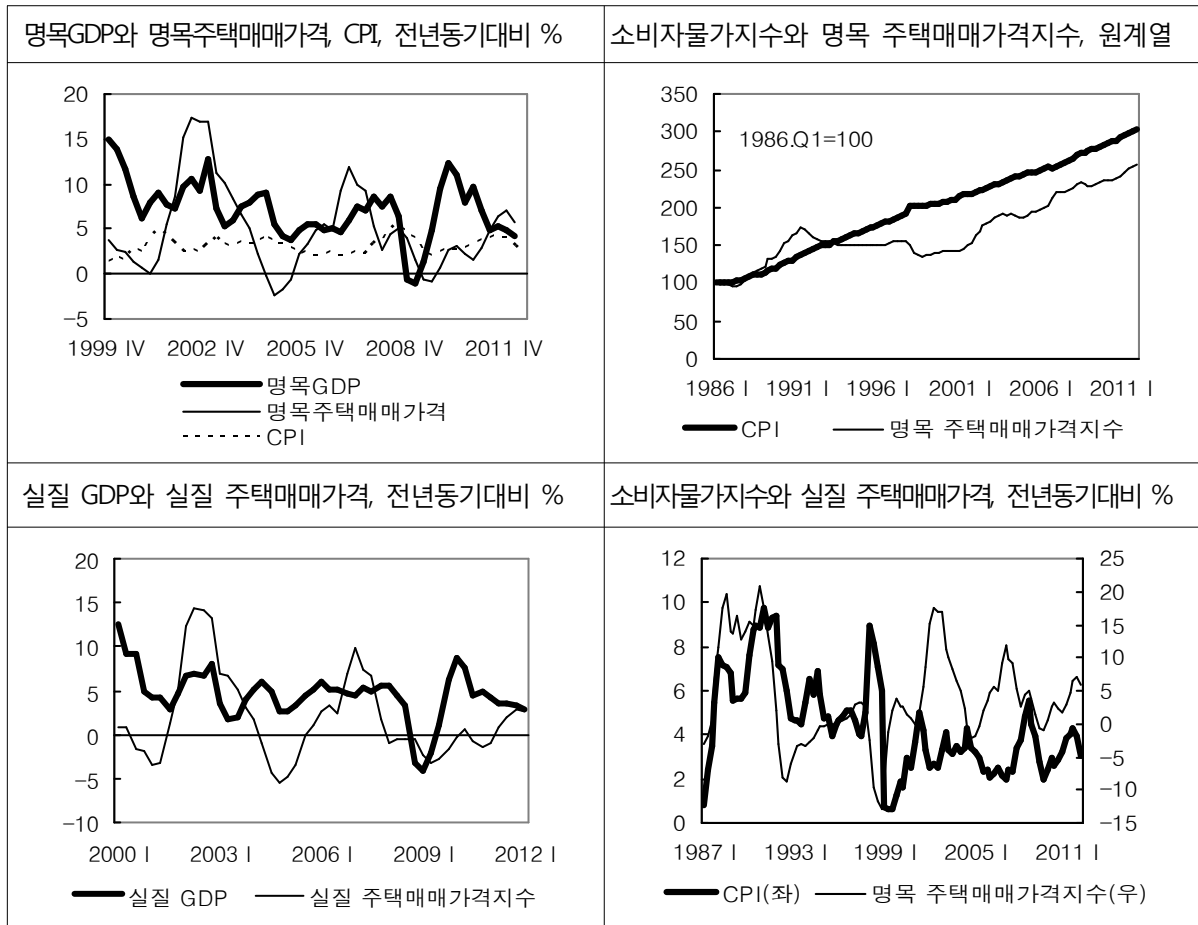


자료 : 국토해양부, 국민은행, Bloomberg.

□ 평가

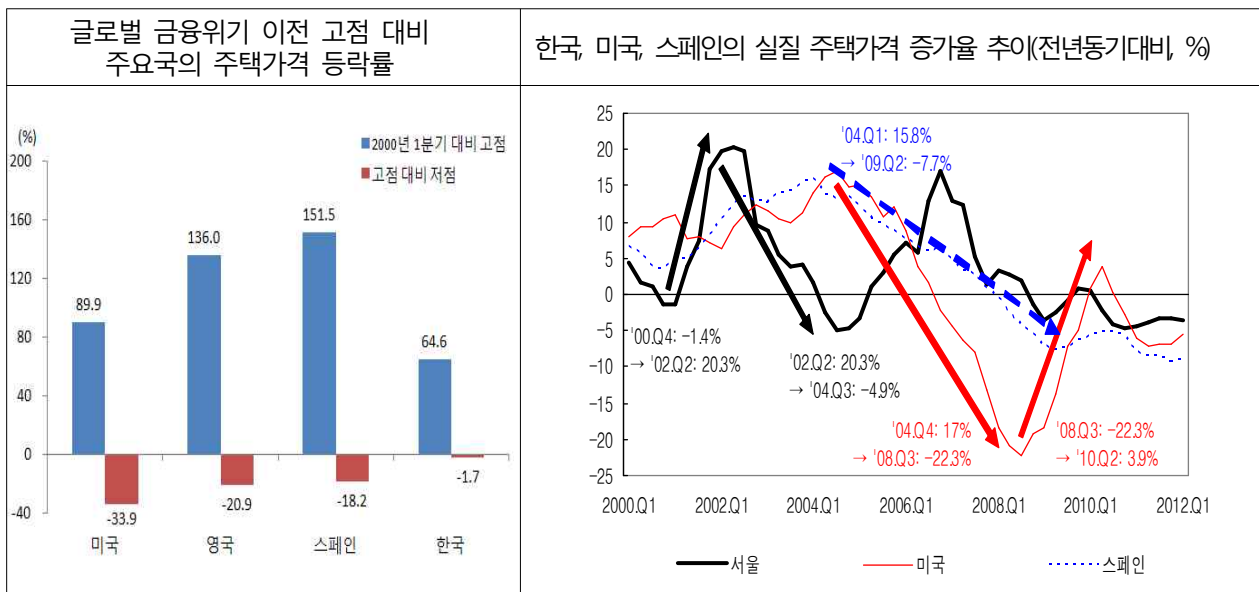
- 2000년대 이후의 주택가격 장기 추세를 살펴보면 서울지역 실질주택매매가격은 장기추세 범위 안에서 등락을 거듭하여 왔다고 할 수 있어 2007~08년 거품형성이라는 말에는 무리가 있음.
- 또한 주택가격 장기추이를 볼 때 주택가격통계가 처음 작성된 1986년 이후 명목주택가격은 연평균 4.0% 상승하여 물가상승률 연평균 4.4%와 유사수준

- 2000년대 이후 실질 주택가격 연평균 1.8% 상승은 실질 GDP 상승률 4.5% 보다 낮음.



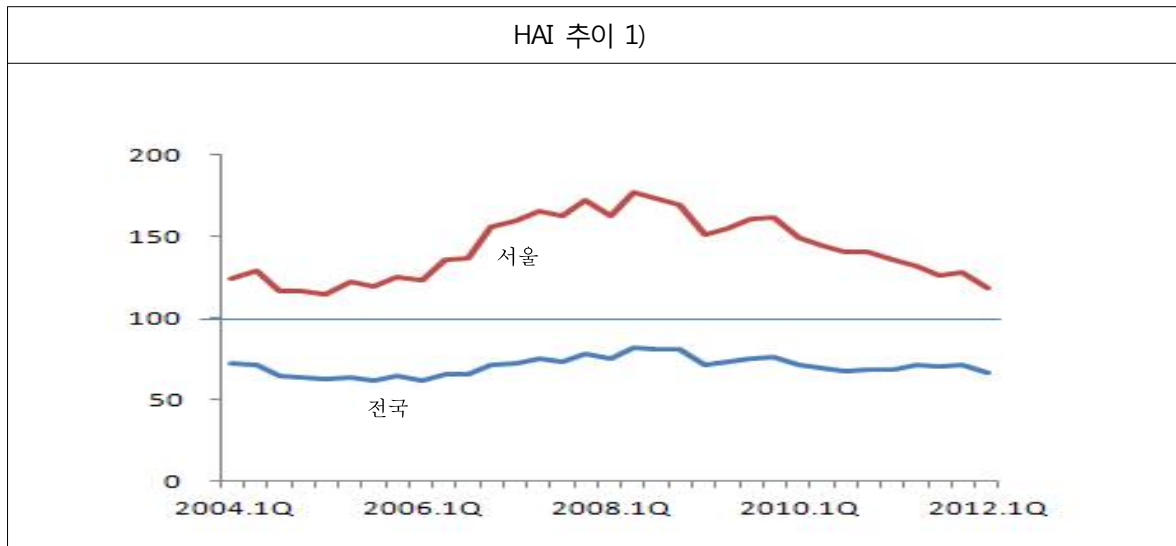
자료: 한국은행, 국민은행.

○ 2000년대 수도권을 중심으로 가격이 큰 폭 상승하였으나 미국, 스페인과 같은 과도한 변동이 있지 않음.



자료: 한국은행, 국민은행, BIS, Eurostat..

- 가계의 주택구입 능력을 보여주는 지수인 HAI¹⁾는 2012.1/4 분기중 동 지수가 66.8로 양호한 수준이며, 글로벌 금융위기 직전 미국 및 영국의 수준(미국 2006.2/4분기 97.1, 영국 2007.4/4분기 136.8)을 크게 하회하고 있어 주택수요의 증가 가능성이 있음.



자료: 주택금융공사

→ 국내 주택가격의 급변동 가능성은 크지 않을 것으로 보임.

1) HAI(Housing Affordability Index)는 (중위가구소득/(중위가구소득+ 중위가구순자산합계)×100으로, 동 지수가 낮을수록 주택 구입 부담이 줄어드는 것을 의미. 다만 지수산출방법이 국가 간에 차이가 있기 때문에 동 지수의 단순 국제비교는 정확성에 한계가 있을 수 있음.

제3절. 대내외 여건 악화에 따른 주택시장 충격 가능성

□ 위험요인

○ 국내외 기관의 경제성장률 하락 예측 지속

- 최근 KDI와 IMF의 수정경제전망은 주택시장에서도 부정적으로 작용할 우려

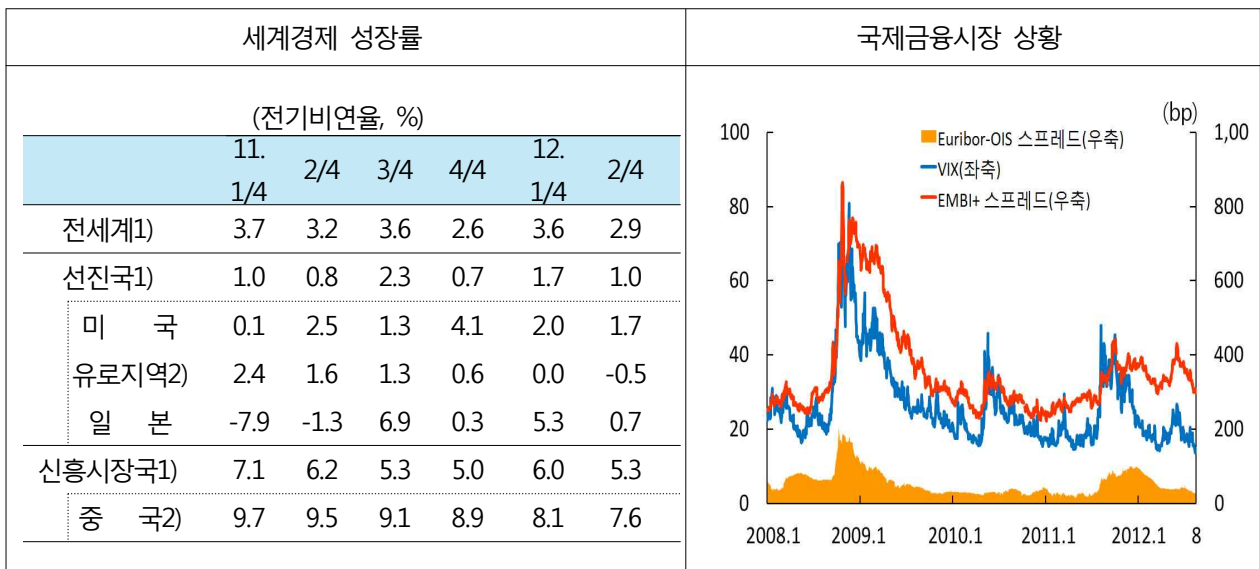
2012~13년 국내외 기관별 GDP 전망

(%)

	KDI (2012.9)	한국은행 (2012.7)	IMF (2012.9)	OECD (2012.6)	Global Insight (2012.8)
2012	2.5	3.0	3.0	3.3	2.3
2013	3.4	3.8	3.9	4.0	1.9

주: 1) ()안은 전망시점임.

2) IMF의 2012년 전망치는 9월 연례 협의 결과 발표문 참고.



주: 1) IMF World Economic Outlook(12.7월)

자료: Bloomberg

2) 전년동기비

자료: IMF, Bloomberg

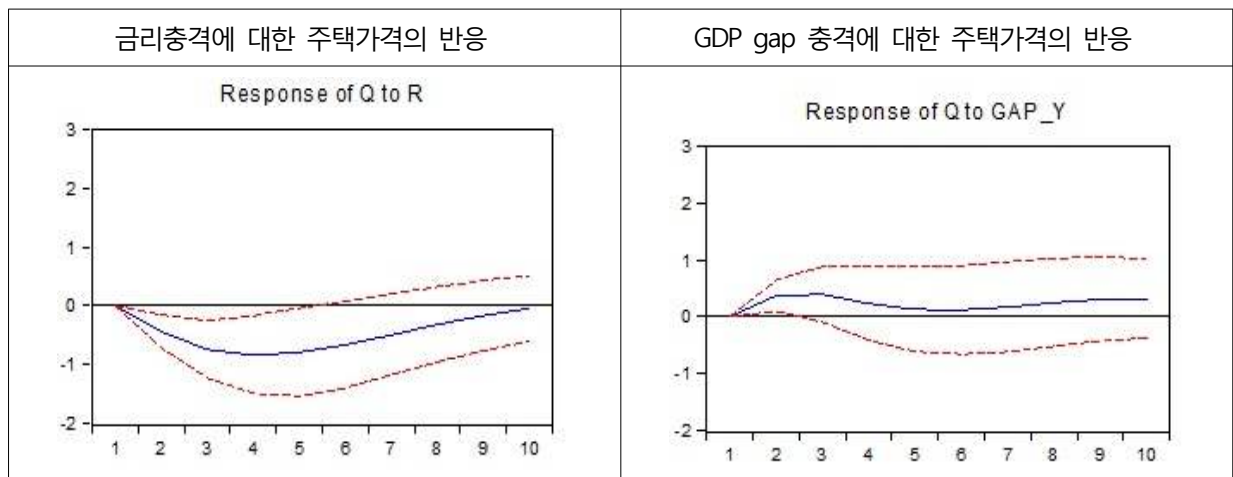
- 해외경제 여건을 살펴보면 주요국의 성장세가 대부분 부진한 모습을 보이고 있는 가운데 유로지역 재정위기의 실물경제 파급, 미국의 급격한 재정긴축(fiscal cliff) 현실화 가능성 등으로 불확실성이 높은 상황임.

→ 이와 같이 금융 및 실물 부문에 있어 대외여건의 불확실성이 높은 수준을 지속하고 있는 것은 국내 주택시장에 좋지 않은 영향 미침.

□ 평가

- 국내 경기여건 변화가 주택시장에 미치는 영향에 대한 계량 분석(VAR) 결과, 금리인상충격에 대한 주택 가격은 음의 방향으로 반응하고, GDP상승 충격에 대한 주택 가격은 양의 방향으로 반응함.

	GDP 충격	금리 인상 충격
주택가격 반응	연간 0.3%	-0.8%



- 소규모 거시계량모형을 이용한 연구결과에 따르면 주택가격이 10% 만큼 하락할 경우 실질민간소비는 장기적으로 0.6% 감소하는 것으로 나타남.

- 또한 주택가격 하락은 설비투자에는 영향을 미치지 않으나 건설 투자를 2.4% 감소시키면서 실질 GDP를 0.2% 감소시키는 것으로 분석

주택가격 10% 변동이 실물변수1)에 미치는 장기효과

(단위 : %)

민간소비	설비투자	건설투자	실질GDP
0.6	0.0	2.4	0.2

주: 1) 실질기준 자료: 한국개발연구원(조만.차문중 편[2012], 제2장 서승환).

○ 실물 및 금융부문의 대외개방도가 높은 우리나라 경제구조의 특성상 대외 금융·경제환경 변화에 민감한 편임.

- OECD 17개국을 대상으로 주택가격의 변동성을 분석한 NBER 보고서*(Hirata 등, 2012)에 따르면, 1985년 이후 개별 국가의 주택가격 움직임 중 35%는 글로벌 요인**에 따른 것임.

* Hirata et al, Global house price fluctuations: synchronization and determinants, NBER Working Paper 18362, September 2012

** 이중 주택가격 움직임에 유의한 영향을 미치는 요인은 국제 금리 및 불확실성임.

→ 이에 따라 국제 금융·경제환경 변화가 국내 주택시장에 미치는 영향을 예의주시할 필요가 있음.

제3장. 결론

- 리스크의 측면을 큰 범주에서 인구구조변화를 포함한 수급불균형 측면, 거품붕괴 가능성 측면, 그리고 대내외환경 악화에 의한 주택시장 충격 가능성 측면으로 나누어 보면

리스크 구분	평가 내용
수급불균형 측면	<ul style="list-style-type: none"> - 고령화 및 저출산 등으로 인구가구구조가 분화되어 가고 있으나 주택수요의 급격한 감소로 이어질 가능성은 낮음. • 그러나 인구구조별분화 및 지역별로 특화된 주택공급 필요
가격급락 가능성 측면	<ul style="list-style-type: none"> - 우리나라의 주택가격 변동성은 다른 나라와 비교할 때 안정적이며 미국 및 유럽의 급락현상과 다른 패턴을 가지고 있음. • 그러나 주택매매거래량 위축에 따른 시장심리위축에 대해 주의 필요
대내외환경 악화	<ul style="list-style-type: none"> - 국내외 기관별 GDP 상승률 예측치가 예상보다 부진하여 국내경기변화가 주택시장에 미치는 영향 고려 필요 • 국내 GDP 상승 충격에 대한 주택시장 반응은 0.3% - 개별국가의 주택가격 움직임 중 35%는 글로벌 요인이 작동되므로 대외환경 변화를 주목해야함: 유로존의 위기가 여전히 불확실성으로 남아있어 잠재적인 위험요인 상존하고 있음.

※ 문의: 송인호 KDI 거시·금융정책연구부 연구위원(958-4136)