

## 보도자료

보도일시	2015년 4월 29일(수) 조간
담당자	송인호 KDI 거시경제연구부 연구위원(총괄) (044-550-4136, inhosong@kdi.re.kr) 김지섭 KDI 거시경제연구부 연구위원 (044-550-4212 jiseob.kim@kdi.re.kr)
배포일시	2015년 4월 28일(화) 09:00
배포부서	KDI 홍보팀(044-550-4030, press@kdi.re.kr)

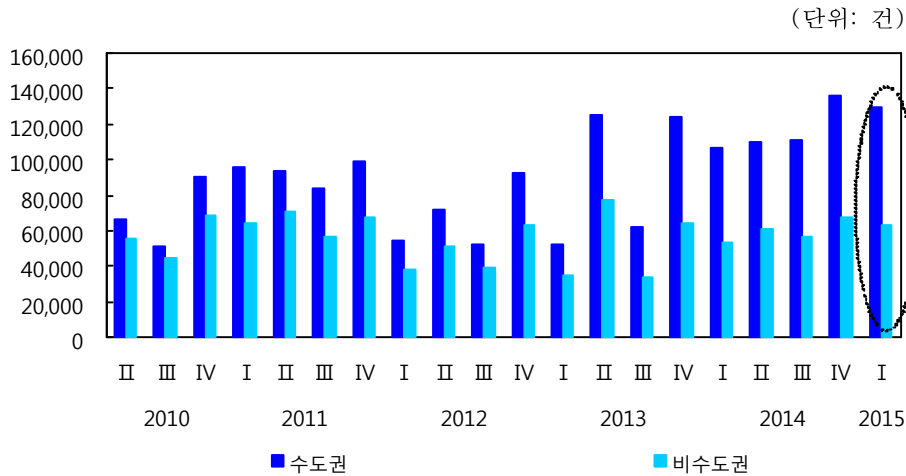
# 부동산시장 동향분석 (2015년 1/4분기) 요약

- 2015년 1/4분기 주택매매시장은 기준금리 인하, 심리 개선, 부동산관련 3대 법안<sup>1)</sup> 통과 등으로 양호한 흐름을 지속하고 있는 것으로 판단됨.
- 전국 주택매매 거래량(270,053건)은 전년동기대비 18.3% 증가하였으며, 2006년 이래 1/4분기 거래량으로는 최대치를 기록함.
  - 수도권(130,045건)과 비수도권(지방 5개 광역시, 62,841건)<sup>2)</sup>의 매매거래량은 각각 전년동기대비 22.5%, 17.6% 증가함.

1) 2014년 12월 말 주택법 개정안(분양가상한제의 탄력적 적용), 재건축 초과이익 환수법 폐지안, 도시 및 주거환경 정비법 개정안(조합원에게 기존 보유 주택 수만큼 신규 분양 주택배정)이 통과됨.

2) 수도권은 서울, 경기, 인천을 의미하며 비수도권은 부산, 대구, 광주, 대전, 울산을 의미함.

[그림 1] 지역별 주택매매 거래량 추이



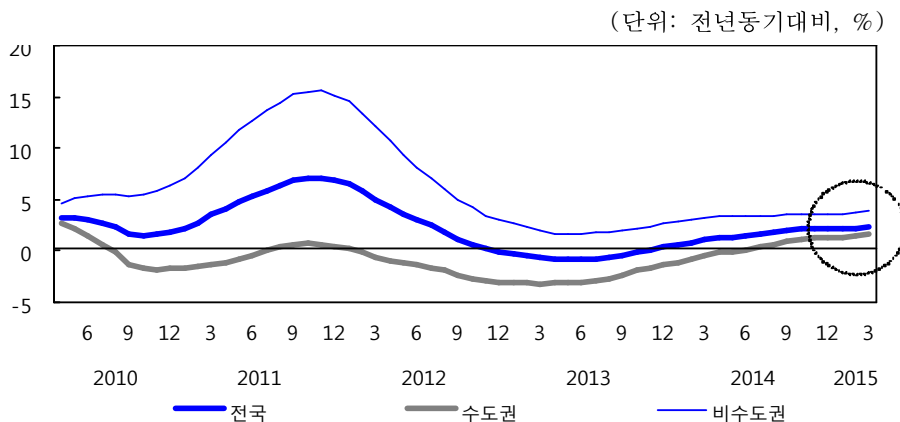
자료: KB국민은행

○ 주택매매가격<sup>3)</sup>은 전년동기대비 2.3% 상승해 전분기(2.1%)에 이어 완만한 상승세를 유지함.

- 수도권(1.3% → 1.7%)과 비수도권(3.5% → 3.9%)의 상승세가 유지됐으며, 수도권에 비해 비수도권의 상승률이 높은 현상이 지속됨.

※ 부동산관련 업종 종사자 1000명을 대상으로 한 'KDI 주택시장 서베이' 결과에 따르면, 2015년도 주택매매가격의 상승 요인으로 저금리(50.7%), 주택시장에 대한 심리개선(19.7%), 공급물량부족(19.1%), 부동산관련 3대 법안 통과(3.4%) 등이 지목됨. (『부동산시장 동향분석』 Part 02. 5 참조)

[그림 2] 지역별 주택매매가격지수 증가율 추이



자료: KB국민은행

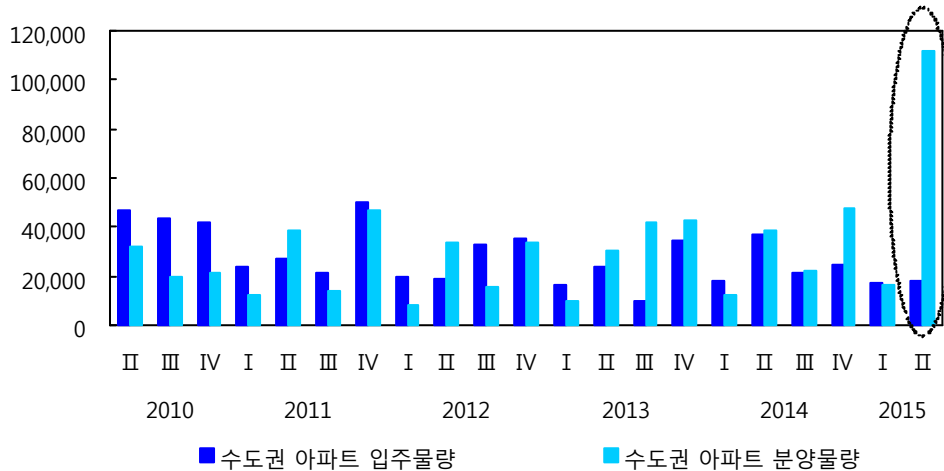
3) 기존 KDI 부동산시장 동향분석에서의 실질 주택매매가격지수 및 실질 주택전세가격지수는 명목 주택가격지수로 변경되었으며, 별도의 언급이 없을 경우 모든 증가율(상승률)은 전년동기대비 기준임.

○ 2/4분기에도 전국 아파트 분양물량이 큰 폭으로 증가(전년동기 대비 85.9%)할 것으로 예상되고 있으나, 수도권을 중심으로 아파트 입주물량(전년동기대비-26.7%)의 감소세가 지속되면서 임대시장에 부담 요인으로 작용할 전망이다.

- 특히, 수도권 아파트 분양예정물량이 전년동기대비 187.7% 증가해 분양시장을 주도할 것으로 예상되나 입주예정물량은 전년동기대비 51.2% 감소할 것으로 보임.

**[그림 3] 수도권 아파트 입주 및 분양물량 추이**

(단위: 호수)



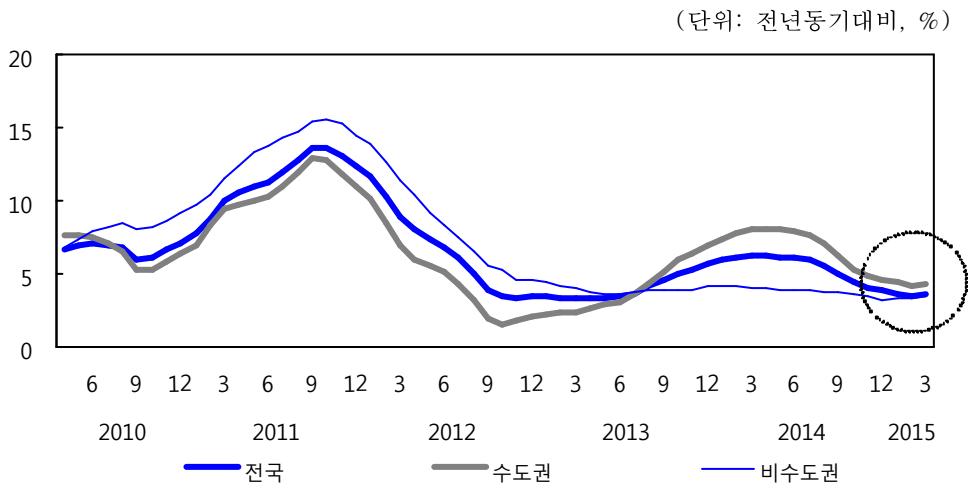
주: 2015년 2/4분기는 예정물량임.  
 자료: KB국민은행.

□ 2015년 1/4분기 주택임대시장에서의 전세가격 상승세는 유지되고 있는 것으로 나타났으며, 이러한 전세가격 상승은 낮은 금리, 전세공급물량의 감소 등으로 2/4분기에도 지속될 것으로 사료됨.

○ 전국 주택전세가격은 전년동기대비 3.6% 상승하였으나, 지난분기(3.8%)에 비해 상승폭은 소폭 축소됨.

– 지역별로는 매매가격의 경우와 달리 수도권(4.3%)의 상승폭이 비수도권(3.5%)보다 높은 상태가 지속됨.

[그림 4] 지역별 주택전세가격지수 증가율 추이



자료: KB국민은행.

– 한편, 전세가격 상승률이 매매가격 상승률을 지속적으로 상회하면서 전국 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율(71.0%)은 역대 최고치를 경신함.

○ 전세공급물량 감소 및 금리 하락으로 전세가격 상승 압력은 당분간 지속될 것으로 판단됨.

※'KDI 주택시장 서베이'결과에 따르면, 2015년도 주택전세가격의 상승 요인으로 전세공급물량의 감소(72.3%), 저금리(12.2%), 전세대출제도(7.7%) 등이 지목됨. (『부동산시장 동향분석』 Part 02. 5 참조)

□ 주택담보대출은 주택거래량 증가, 대출금리 하락, LTV 및 DTI 규제완화 효과 등으로 은행권을 중심으로 증가폭이 확대된 반면, 비은행권의 경우에는 소폭 감소함.

○ 2015년 2월 말 주택담보대출은 예금은행을 중심으로 전월대비 3.8조원 증가한 465.8조원을 기록함으로써 은행권의 가계대출 비중이 확대되고 있는 모습임.

– 비은행권의 주택담보대출은 전월대비 0.1조원 감소한 94.8조원을 기록

○ 한편, 2015년 3월 시행된 안심전환대출로 부채 총량의 증가 없이 고정금리·분할상환 대출 비중이 확대됨으로써 가계부채의 구조가 일부 개선된 것으로 판단됨.

※ 2014년 가계금융(복지)조사 결과에 따르면, 고령층의 가계부채 문제는 심화되고 있는 한편 가계부채의 대출구조는 일부 개선되고 있는 것으로 나타남.

▶ 가처분소득 대비 거주주택 담보대출의 비율: 20대(121%), 30대(141%), 40대(128%), 50대(119%), 60대 이상(156%)

▶ 거주주택 담보대출의 만기일시상환 비중: 2012년(32.3%) → 2014년(28.1%)