

보도자료

보도일시	2015년 2월 12일(목) 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 2월 11일(수) 09:00
배포부서	KDI 홍보팀(044-550-4030, press@kdi.re.kr)

부동산시장 동향분석 (2014년 4/4분기) 요약

□ 2014년 4/4분기 주택시장은 전반적으로 개선추세를 지속하고 있는 것으로 판단됨.

○ 4/4분기 전국 실질주택매매가격¹⁾은 전년동기대비로 전분기(0.8%)보다 확대된 1.3%의 상승률²⁾을 기록하였으며 전기대비로도 비교적 높은 1.2%의 상승세를 보임.

- 지역별로는, 비수도권의 실질가격 상승률이 전분기에 비해 확대(전년동기대비 2.4% → 2.7%)되는 가운데 수도권의 실질가격은 2010년 이후 처음으로 상승세로 전환(-0.2% → 0.5%)

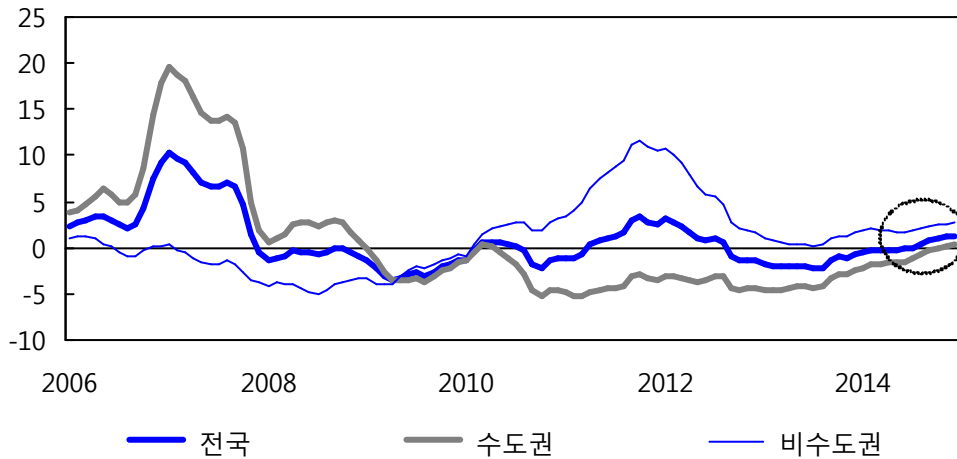
※ 수도권 주택가격 상승은 공급물량 축소에 일부 기인하고 있는 것으로 사료됨(4/4분기 수도권 입주물량 24,407호는 2000년 이후의 분기 평균 37,995호를 크게 하회).

1) 실질 주택매매가격지수 및 실질 주택전세가격지수는 명목 주택매매가격지수 및 명목 주택전세가격지수를 소비자물가지수(CPI)로 나눈 값임.

2) 별도의 언급이 없을 경우 모든 증가율(상승률)은 전년동기대비 기준임.

[그림 1] 지역별 실질 매매가격지수 증가율 추이

(단위: 전년동기대비, %)



자료: KB국민은행; 한국은행.

- 4/4분기 전국 실질 주택전세가격은 매매가격보다 높은 전년동기대비 3.0% 상승률을 보였으며, 이에 따라 아파트의 매매가격 대비 전세가격 비율(70.0%)은 사상 최고치를 경신함.

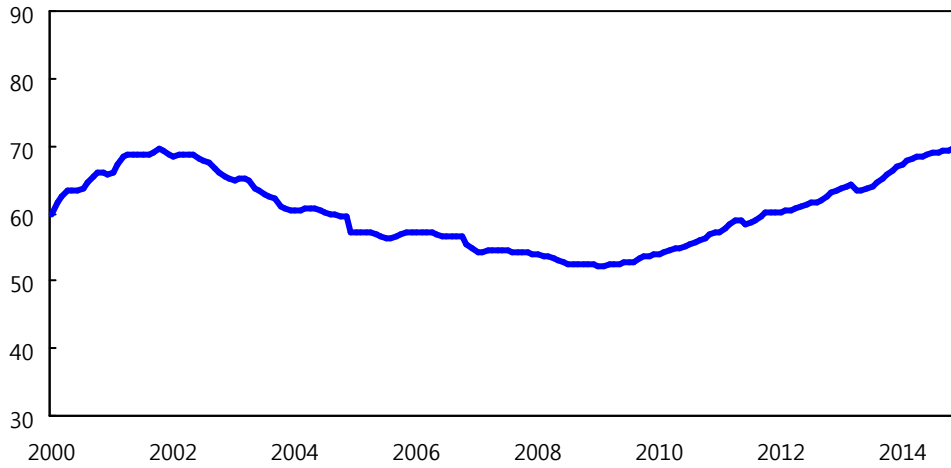
※ 최근의 전세가격 상승은 금리가 하락함에 따라 발생하는 전세의 기회비용(=전세보증금×금리)을 보전하기 위한 시장의 조정과정으로 해석됨.

- 지역별로 살펴보면 매매가격과는 대조적으로 수도권 전세가격(전년동기대비 3.7%)이 비수도권(2.4%)보다 빠르게 상승하고 있음.

※ 매매가격 대비 전세가격 비율의 상승은 기본적으로 시장에서 매매가격 상승에 대한 기대가 낮아지고 있음을 반영하고 있음.

[그림 2] 전국 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율 추이

(단위: %)

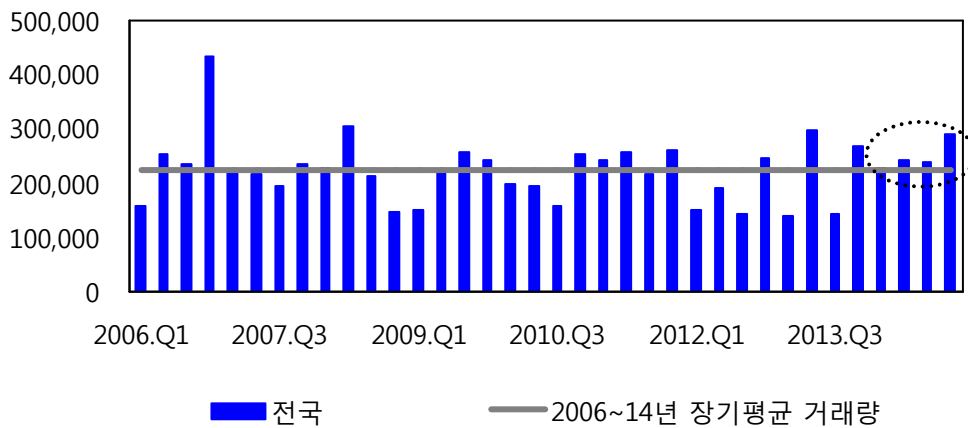


자료: KB국민은행.

- 4/4분기 전국 주택매매 거래량(291,555건)은 전년동기대비 8.6% 증가하였으며, 2006년 이후의 분기 평균(224,557건)을 30% 상회함.

[그림 3] 전국 주택매매 거래량

(단위: 건)



자료: 부동산114(REPS).

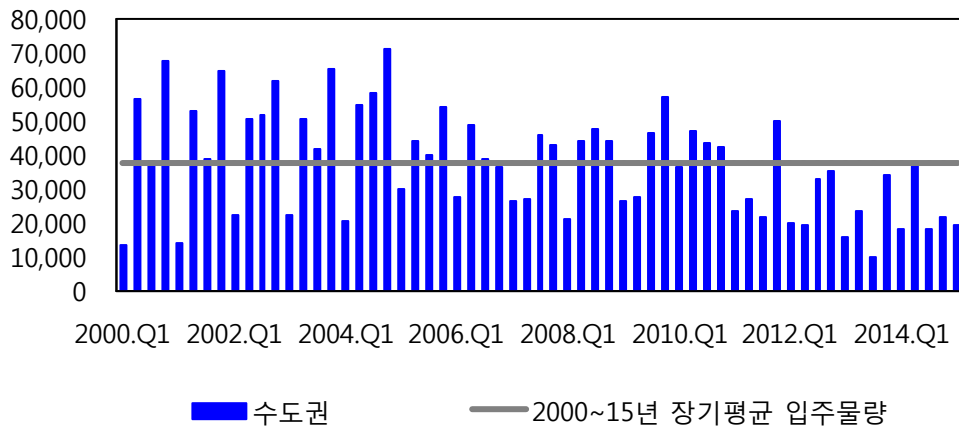
- 2014년 연간 총 주택매매 거래량은 1,005,173건으로 전년 대비 18.0% 증가하여 2006년 이후 최대치를 기록(4/4분기 수도권 주택매매 거래량은 135,568건으로 전년동기대비 9.5% 증가)

※ LTV·DTI 규제완화 및 취득세의 항구적 감면 등으로 인한 부동산시장의 심리 회복이 거래량 증가에 일부 영향을 주었을 가능성

- 한편, 수도권의 2015년 1/4분기 아파트 입주예정물량이 2000년 이후 분기 평균 37,607호를 크게 하회하는 19,549호로 예상되며, 이는 향후에도 전세가격 상승 요인으로 작용할 수 있음.

[그림 4] 수도권 신규 입주 물량(2015년 1분기³⁾ 예정 물량 포함)

(단위: 호수)



자료: 부동산114(REPS).

- 특히, 서울의 입주예정물량은 2000년 이후의 분기 평균 (11,504호)에 비해 크게 낮은 2,199호로 예정되어 있음.

3) 2015년 3월까지의 예정 물량 포함.

- 2014년 4/4분기 국민계정상 건설투자는 부진(전년동기대비 -1.8%)한 것으로 나타났으나, 분양시장의 최근 회복세는 향후 건설투자의 부진이 점차 개선될 가능성을 시사함.
 - 4/4분기 건설투자의 부진은 주택시장과 관련된 건축부문 (-0.9%)보다 토목부문(-12.5%)에 의해 주도되었음.
 - 한편, 2015년 1/4분기 아파트 분양예정물량(80,951호)이 전년동기대비 123% 증가할 것으로 예상되는 등 최근 분양시장의 회복세는 향후 건축부문을 중심으로 건설투자의 부진을 개선시킬 요인으로 작용할 가능성이 있는 것으로 보임.

- 미국의 실질주택가격⁴⁾은 상승세를 유지하고 있으나, 중국의 실질주택가격은 지난 분기에 이어 부진한 모습을 보임.
 - 미국의 실질주택가격은 2014년 3/4분기 기준 전년동기대비 3.0%의 상승률을 기록, 전분기(5.9%)에 이어 상승세를 유지하였으나 상승폭은 축소됨.
 - 중국의 실질주택가격은 2014년 3/4분기 기준 전년동기대비 -2.2%의 상승률을 기록하여 전분기(-3.6%)에 이어 지속적인 하락세를 보였으며, 2014년 11월 기준 전월대비 신규주택 매매가격이 하락한 도시 수는 70대 도시 중 67개였음.

4) 미국의 실질주택가격은 보스턴, 시카고, 덴버, 라스베이거스, 로스앤젤레스, 마이애미, 뉴욕, 샌디에이고, 샌프란시스코, 워싱턴D.C. 등 10대 도시를 기준으로 한 것임.