

보도자료

보도일시	2015년 7월 30일(목) 조간
담당자	송인호 KDI 거시경제연구부 연구위원 (044-550-4136, inhosong@kdi.re.kr) 김지섭 KDI 거시경제연구부 연구위원 (044-550-4212, jiseob.kim@kdi.re.kr)
배포일시	2015년 7월 29일(수) 09:00
배포부서	KDI 홍보팀(044-550-4030, press@kdi.re.kr)

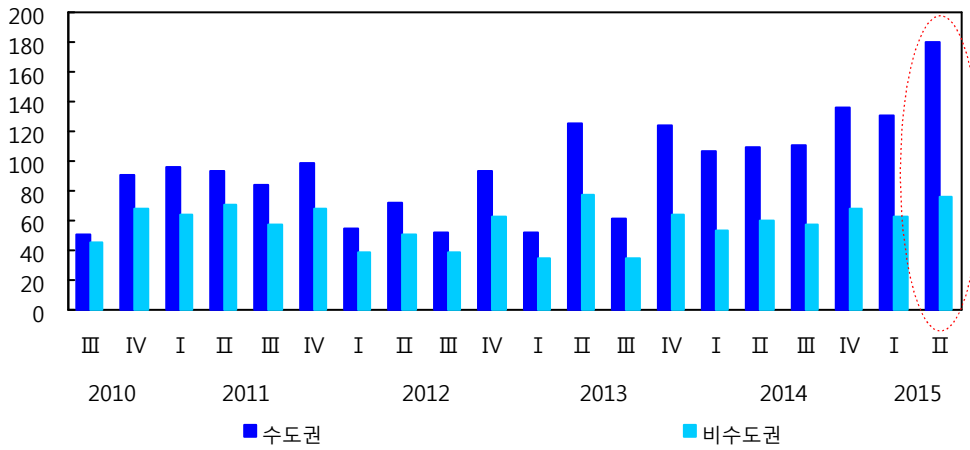
KDI 부동산시장 동향 (2015년 2/4분기) 요약

- 2/4분기 주택매매시장은 기준금리 인하와 전세가격 상승 등으로 매매거래량이 큰 폭으로 증가한 가운데 매매가격은 완만한 상승세를 지속
- 전국 주택매매 거래량(340,743건)은 저금리, 전세가격 상승, 기저효과 등에 기인, 전년동기대비 39.1% 상승하여 전분기(18.3%)를 크게 상회
 - 수도권¹⁾(179,902건)의 매매거래량 상승률은 전년동기대비 64.3%를 기록해 전분기(22.5%)보다 크게 확대되었고, 비수도권(76,609건)은 전분기(17.6%)의 상승세를 유지한 26.8%를 기록

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

[그림 1] 지역별 주택매매 거래량 추이

(단위: 천건)

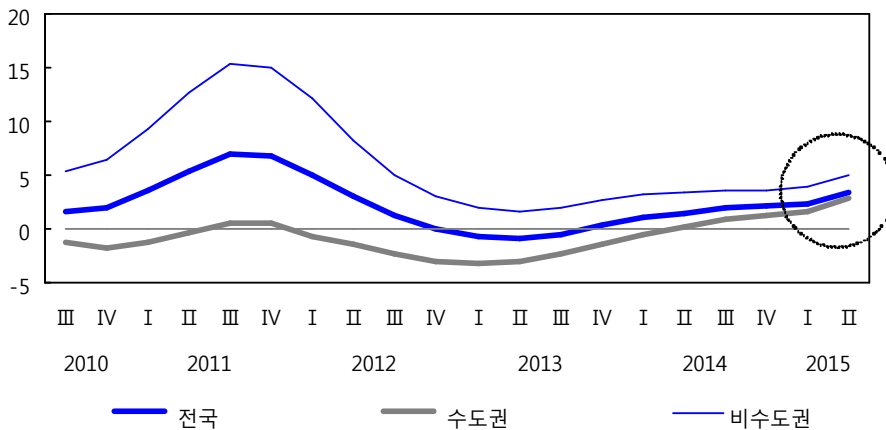


자료: KB국민은행

- 주택매매가격²⁾은 전년동기대비 3.3% 상승하여 전분기(2.3%)의 완만한 상승세를 유지했으며, 하반기에도 저금리의 영향 등으로 주택매매가격의 상승세는 지속될 가능성
 - 수도권(1.7% → 2.9%)과 비수도권(3.9% → 5.1%) 모두에서 주택매매가격 상승세는 지속

[그림 2] 지역별 주택매매가격지수 증가율 추이

(단위: 전년동기대비, %)



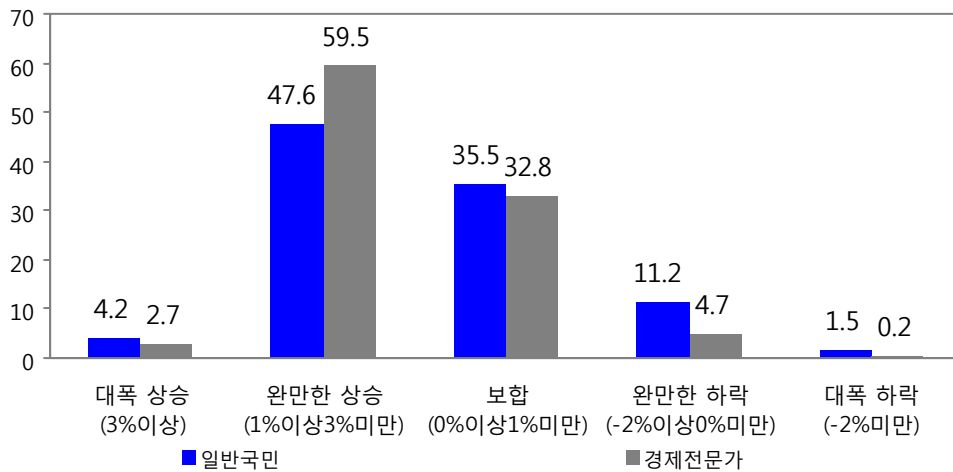
자료: KB국민은행

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

- 경제전문가 대상 KDI 주택시장 서베이 결과에 따르면, 응답자 중 62.2%가 금년 하반기에도 주택매매가격의 상승세는 유지될 것으로 예상했고, 상승 요인으로 저금리(55.2%), 전세가격 상승(29.2%) 등을 꼽음(『KDI 부동산시장 동향(2015년 2/4분기)』 Part 02_5 참조).

[그림 3] KDI 주택시장 서베이: 2015년 하반기 주택매매가격 전망

(단위: %)



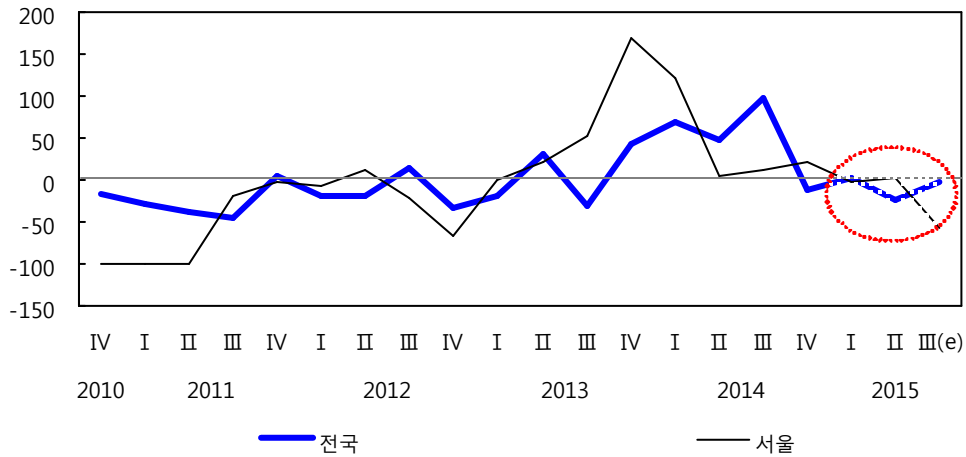
자료: 2015년 2/4분기 KDI 주택시장 서베이

- 3/4분기 전국 아파트 입주예정물량은 전년동기대비³⁾ 2.2% 감소할 것으로 예상되는 반면 전국 아파트 분양예정물량은 127.5% 상승할 것으로 예상
- 특히, 서울 지역 아파트 입주예정물량이 전년동기대비 58.1% 감소해 공급물량 부족현상은 지속될 가능성

3) 입주예정물량과 분양예정물량의 전년동기대비 증가율은 전년동기 실제입주물량과 전년동기 실제분양물량 대비 기준임.

[그림 4] 전국 및 서울 아파트 입주물량 (3/4분기 예정포함) 증가율 추이

(단위: 전년동기대비, %)

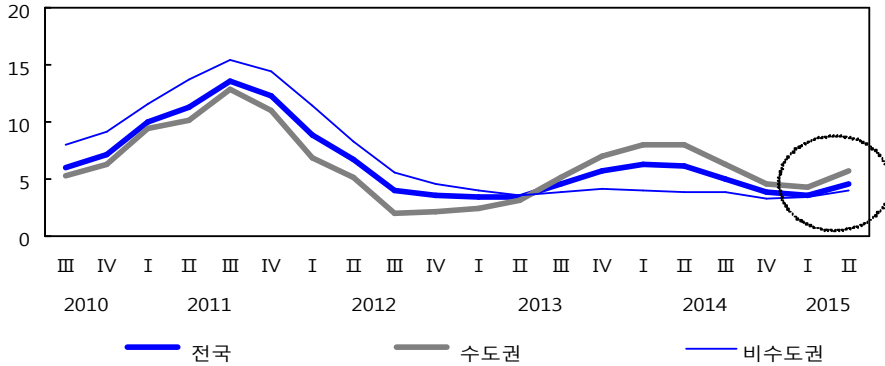


주: 2015년 3/4분기 III(e)는 예정치임.
 자료: 부동산114(REPS)

- 2/4분기 주택임대시장에서 전세가격은 상승하고 월세가격은 하락하는 대조적인 모습이 나타났으며, 이러한 양상은 전세공급물량의 감소, 저금리 등으로 당분간 지속될 가능성
- 전국 주택전세가격은 전년동기대비 4.5% 상승하여 전분기(3.6%)보다 상승폭이 확대되었고, 3/4분기에도 전세가격 상승세는 전세공급물량의 감소와 저금리의 영향 등으로 지속될 가능성
 - 지역별로는 수도권(5.7%)의 상승률이 비수도권(4.0%)보다 높은 상태가 지속됨.

[그림 5] 지역별 주택전세가격지수 증가율 추이

(단위: 전년동기대비, %)



자료: KB국민은행

- KDI 주택시장 서베이 결과에 따르면, 경제전문가 응답자의 81.1%가 금년 하반기에도 전세가격이 상승할 것으로 예상했고, 전세공급물량의 감소(51.5%), 저금리(24.5%) 등을 상승 요인으로 지목함 (『KDI 부동산시장 동향(2015년 2/4분기)』 Part 02_5 참조).

- 전세가격 상승률이 매매가격 상승률을 지속적으로 상회함에 따라 전국 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율은 전분기(71.0%)를 상회한 71.9%를 기록

○ 월세가격 상승률은 수도권과 비수도권에서 각각 전년동기대비 -1.2%, -0.2%를 기록, 전분기(각각 -1.8%, -0.4%)보다 하락폭이 축소함.

□ 저금리 기조, LTV 및 DTI 규제완화 등으로 은행권 중심의 주택담보대출 증가폭은 예년 수준을 큰 폭으로 상회함.

○ 1/4분기 은행권 주택담보대출 잔액은 전분기대비 9.7조원 증가한 반면, 비은행 예금기관 잔액은 전분기대비 0.4조원 감소

- 한편, 2015년 5월 주택담보대출 잔액은 전월대비 0.5조원 증가하는데 그쳤으나, 이는 예금은행의 안심전환대출채권 일부가 주택금융공사에 양도된 데에 기인한 일시적인 현상임.

※ 5월 주택금융공사 및 국민주택기금의 주택담보대출은 전월(-0.2조원)에 비해 큰 폭으로 상승한 5.6조원을 기록함.