

부동산시장 동향분석

2014년 3/4분기



제4권 제3호 (통권 15호)

부동산시장 동향분석

2014년 3/4분기

KDI 실물자산연구팀

실물자산연구 T/F

조 만 교수(팀장, KDI 국제정책대학원)

송인호 연구위원

신형섭 전문연구원

김지혜 연구원

김지섭 연구위원

구희일 전문연구원

양유진 연구원

『부동산시장 동향분석』은 분기별로 부동산시장 동향에 대한 체계적·정기적인 모니터링과 함께 관련 현안에 대한 분석을 제공합니다.
본 자료는 KDI 홈페이지에서 다운로드하실 수 있습니다. <http://www.kdi.re.kr>

Part
01

요약 및 평가 6

Part
02

부동산시장 동향 11

1. 거시 환경 12

2. 공급·거래량 동향 16

 가. 주택매매거래량 동향 16

 나. 입주물량 및 기타 공급 관련 동향 21

 다. RMG 서베이에 나타난 수도권 및 비수도권 주택거래량 동향..... 26

3. 가격 동향 27

 가. 주택매매가격 동향 27

 나. 주택전세가격 동향 33

 다. 월세가격 동향 39

 라. RMG 서베이에 나타난 수도권 및 비수도권 주택가격 동향 41

4. 부동산대출 동향 44

 가. 주택담보대출 동향 44

 나. 주택담보대출 연체율 동향 46

5. 해외 부동산시장 동향 48

 가. 미국 주택시장 48

 나. 중국 주택시장 51

 다. 유럽 주택시장 54

부록 59



01 요약 및 평가

요약 및 평가

- 2014년 3/4분기 주택시장은 지표 전반에 걸쳐 완만한 회복을 보이고 있는 가운데, 전세시장의 상승세는 4/4분기에도 지속될 것으로 예상¹⁾
 - 3/4분기 실질²⁾ 주택매매가격은 전년동기대비 0.8% 상승하며 전분기(-0.2%)의 하락에서 상승으로 전환하였고, 전기대비로도 0.3% 상승하여 회복을 나타냄.
 - 수도권을 제외한 대부분의 지역이 완만한 상승³⁾ 추세를 보이고 있는 가운데, 비수도권 주택시장은 2.4%의 비교적 높은 상승률을 기록
 - 수도권의 실질주택매매가격은 하락폭이 축소되는 가운데, 경기지역은 하락에서 상승으로 전환
 - 3/4분기 전국 주택매매 거래량(239,009건)은 기저효과 및 9·1 정부 정책발표 등의 영향으로 인하여 전년동기대비 67.2% 증가하였고, 2006년~현재까지의 장기평균(222,643건)에 비해서도 7.4% 상회하는 회복세를 나타냄.
 - 수도권의 경우 주택매매 거래량은 109,951건으로 장기평균(103,985건)을 상회하는 가운데 전국적으로 매매 거래량이 회복되고 있는 모습
 - 전국 기준 실질 주택전세가격은 2014년 3/4분기에 전년동기대비 3.9% 상승하여 2009년 이후 지속적인 상승세를 지속하였고, 서울의 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율은 최근 사상 최고치를 기록
 - 서울의 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율은 9월에 64.6%를 기록하면서(전국 69.2%) 국민은행 통계 발표 이후 최고치를 경신하였음.
 - 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율은 대부분의 지역에서 상승하였고, 5대 광역시(73.2%)는 전국 평균보다 높은 수준을 지속
 - 한편, 수도권의 4/4분기 입주예정물량은 21,561호로 전년동기대비 36.9% 감소할 것으로 예상되면서, 2000년부터 최근까지의 장기평균(37,908호)을 크게 하회하여 4/4분기에도 전세가격의 지속적인 상승 요인으로 작용할 가능성(참고 1 참조)

- 2014년 2/4분기 건설투자는 토목건설의 지속적인 부진으로 전반적인 회복세는 미미한 수준에 머물고 있으나, 주거용 건물을 중심으로 건물건설 부문이 양호한 증가세를 지속하고 있음.
- 주택담보대출은 전 금융업권에서 증가폭이 확대되고 있으나 주택담보대출 연체율은 안정세
 - 주택담보대출 잔액(2/4분기 말 기준 432.0조원)은 7월 435.9조원, 8월에는 441.1조원으로 증가폭이 확대되고 있으며, 은행권의 증가폭(8월 3.2%)이 비은행권의 증가폭(8월 2.2%)을 상회
 - 평균 대출금리는 3.5%이고 주택담보대출 연체율은 0.6%로 안정세 유지
- 중국의 주택가격은 2014년 8월 기준 70대 도시 중 전월대비 신규주택 가격이 하락한 도시의 수가 68개로 2011년 이후 최고를 기록하는 가운데, 최근 중국정부가 부동산시장 활성화 정책을 발표한 바 있어 향후 지속적인 모니터링이 필요
 - 중국인민은행과 중국은행감독관리위원회는 9월 30일 주택구입 대출규제 완화, 부동산개발업체 자금조달 지원 등 유동성 측면의 부동산시장 활성화 대책 발표
 - 본 대책에는 (1) 2주택 구입자에 대한 주택금융 확대 (2) 금융기관의 주택대출 촉진 (3) 부동산개발업체 자금조달 지원 (4) 공공주택 건설 지원 등의 내용이 담김.

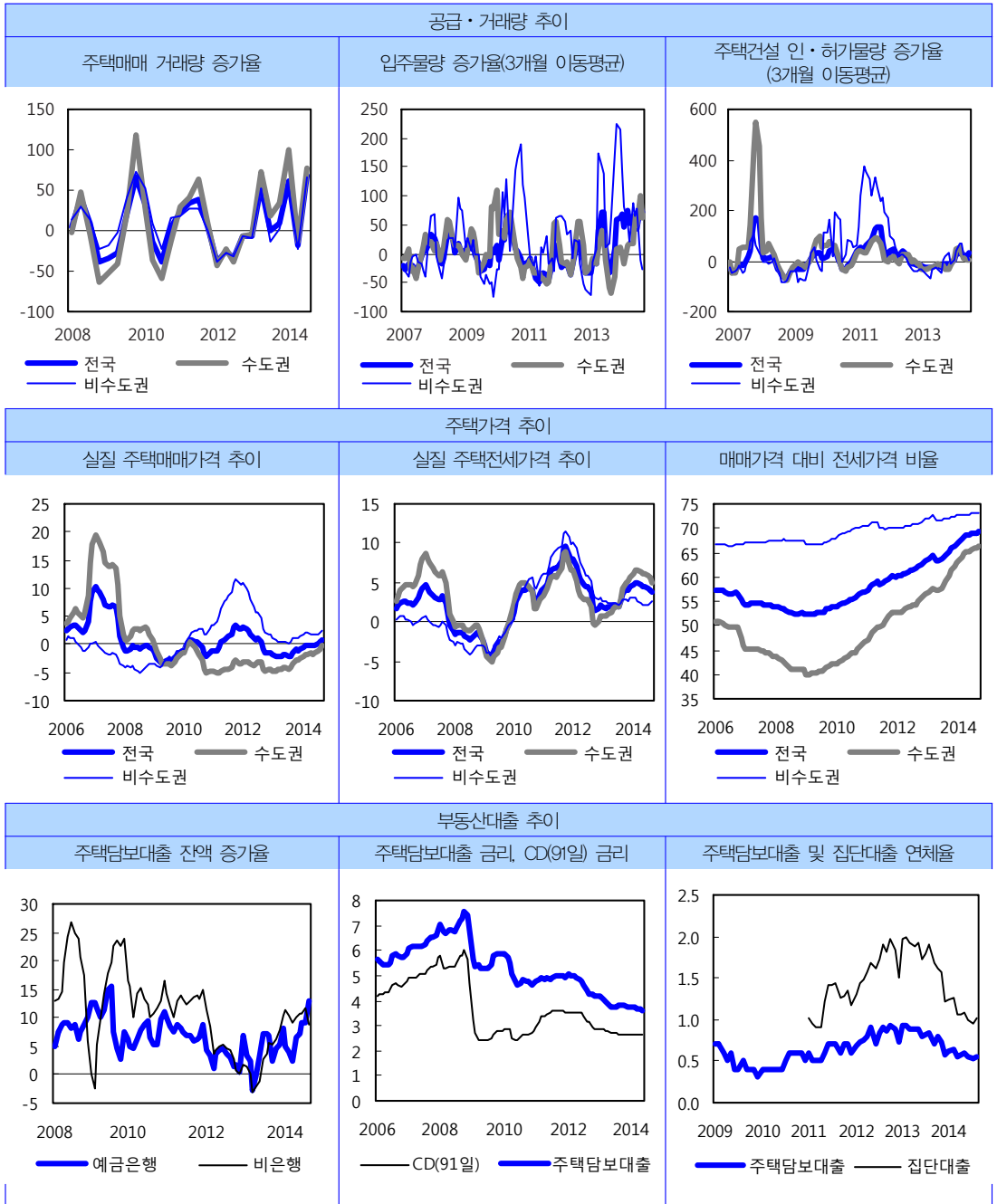
1) 별도의 언급이 없을 경우 모든 증가율은 전년동기대비 기준임

2) 실질 주택매매가격지수 및 실질 주택전세가격지수는 명목 주택가격지수를 소비자물가지수(CPI)로 나눈 값임

3) 본 보고서에서는 주택시장의 주요 분석대상 변수의 현재 상황을 6단계로 구분하여 평가함: '큰 폭의 하락', '하락', '미약한 하락', '미약한 상승', '상승', '큰 폭의 상승'. 이에 대한 자세한 논의는 『부동산시장 동향분석』(2013년 3/4분기) 보고서의 Part 04의 2장 Box 2 참고

그림 1 | 주요 부동산시장 변수 추이

(단위: 전년동기(월)대비 %, %)



주: 1) 매매가격 대비 전세가격 비율의 비수도권 자료는 5개 광역시의 단순 평균값임.
 2) 연체율은 2014년 3월 말부터 종전 1일 이상 원금 기준에서 1개월 이상 원리금 기준으로 변경되었고, 주택담보대출은 2013년부터 소급 적용하였고, 집단대출은 2014년 3월 말부터 적용함.
 자료: 한국은행; 금융감독원; 국토교통부; 온나라부동산정보 통합포털; KB국민은행; 부동산114.

표 1 | 실질 주택매매·전세가격지수의 기초통계량(2014년 3/4분기 기준)

	전년동기대비(%)			(계절조정) 전년기대비(%)	
	장기평균 ²⁾	3/4분기	현재 추세	3/4분기 ³⁾	현재 추세
실질¹⁾ 주택매매가격지수					
전국	1.4	0.8	↗	0.3	↗
서울	2.4	-0.6	↘	0.3	↗
강남	3.5	-0.4	↘	0.3	↗
강북	1.2	-0.8	↘	0.2	↗
경기도	0.1	0.2	↗	0.4	↗
6개 광역시	1.0	1.8	↗	0.4	↗
부산	0.8	0.2	↗	0.3	↗
대구	0.7	7.8	↗	0.6	↗
인천	1.5	-0.3	↘	0.3	↗
광주	-0.3	1.6	↗	0.4	↗
대전	1.2	-0.3	↘	0.1	↗
울산	1.8	2.0	↗	0.4	↗
실질 주택전세가격지수					
전국	2.7	3.9	↗	0.2	↗
서울	3.2	4.6	↗	0.1	↗
강남	3.6	4.7	↗	0.1	↗
강북	2.7	4.5	↗	0.1	↗
경기도	2.1	5.3	↗	0.0	↗
6개 광역시	2.4	3.2	↗	0.4	↗
부산	2.1	1.0	↗	0.4	↗
대구	2.0	6.8	↗	0.7	↗
인천	2.9	5.2	↗	0.3	↗
광주	1.4	2.0	↗	0.4	↗
대전	3.1	1.1	↗	0.0	↗
울산	2.7	1.1	↗	0.4	↗

주: 1) 한국은행의 소비자물가지수(CPI)를 이용하여 실질화한 값임

2) 장기평균 전체는 2000년부터 현재까지의 전년동월대비 증가율의 평균임

자료: KB국민은행; 한국은행

표 2 | 최근 부동산시장 동향 요약표

(단위: 전년동기(월)대비 % 조원, %)

	장기 평균 ¹⁾	2011	2012	2013		2014							
		연간	연간	연간	4/4	1/4	2/4	3/4	7월	8월	9월		
거시 변수	실질국내총생산	5.8	3.7	2.3	3.0	3.7	3.9	3.5	-	-	-	-	
	민간소비	4.9	2.9	1.9	2.0	2.2	2.5	1.5	-	-	-	-	
	내구재	7.5	8.6	3.1	0.8	-1.7	7.0	5.3	-	-	-	-	
	준내구재	5.4	4.7	-0.8	2.1	1.5	-1.4	-2.2	-	-	-	-	
	비내구재	3.0	2.6	1.1	1.6	3.3	2.1	0.7	-	-	-	-	
	서비스	4.7	2.6	1.1	1.0	1.5	2.2	1.0	-	-	-	-	
	건설투자	3.6	-3.4	-3.9	6.7	5.4	4.3	0.2	-	-	-	-	
	주거용 건물	3.4	-8.0	-2.9	19.4	18.7	17.9	9.6	-	-	-	-	
	비주거용 건물	6.9	2.7	-0.8	2.4	2.2	0.6	-0.7	-	-	-	-	
	토목건설	2.2	-5.7	-7.1	3.7	1.6	-1.7	-4.7	-	-	-	-	
	설비투자	7.2	4.7	0.1	-1.5	10.9	7.3	7.7	-	-	-	-	
	총수출	11.4	15.1	5.1	4.3	3.2	4.5	3.7	-	-	-	-	
	총수입	11.0	14.3	2.4	1.6	4.9	3.5	2.7	-	-	-	-	
	정부지출	5.4	2.2	3.4	2.7	3.3	2.9	1.7	-	-	-	-	
	건설기성액	1.4	-6.4	-5.0	10.1	9.7	6.5	0.1	-	-0.8	-0.4	-	
	건설수주액	11.7	6.1	-6.2	-15.3	22.4	15.5	26.1	-	21.6	79.3	-	
소비자물가지수	2.9	4.0	2.2	1.3	1.1	1.1	1.6	1.4	1.6	1.4	1.1		
3년 만기 국고채금리(%)	4.53	3.34	2.82	2.86	2.86	2.87	2.68	2.30	2.52	2.51	2.30		
공급 및 거래	주택 인·허가	전국	13.0	42.2	6.8	-25.0	-26.1	23.4	21.0	-	22.9	53.4	-
		서울	66.9	27.3	-2.2	-9.9	-9.4	3.3	30.8	-	-59.2	-69.7	-
		6개 광역시	35.0	81.9	-8.2	-30.5	0.7	14.2	-9.8	-	78.7	115.3	-
	아파트 거래량	전국	5.9	21.4	-28.6	20.0	10.6	67.2	-23.1	76.1	109.6	75.2	55.6
		서울	13.3	36.3	-29.6	53.5	43.2	128.9	-19.6	114.9	179.0	111.8	87.4
		6개 광역시	8.5	9.6	-28.0	17.9	8.4	60.9	-24.8	76.0	119.6	70.2	53.3
입주물량	전국	6.0	-26.9	-18.5	8.3	42.9	68.8	49.1	67.3	-6.3	201.7	22.7	
	서울	69.4	2.3	-48.0	19.0	53.3	142.9	277.2	141.7	- ²⁾	258.1	86.2	
6개 광역시	29.6	-12.9	-12.6	-0.6	68.6	63.5	8.4	-8.9	-26.4	14.0	-15.8		
주택 가격	실질주택 매매가격 ³⁾	전국	1.4	2.6	-1.4	-0.8	-0.8	-0.2	-0.2	0.8	0.0	0.3	0.8
		서울	2.4	-3.7	-4.2	-2.4	-2.4	-1.7	-1.8	-0.6	-1.5	-1.1	-0.6
		6개 광역시	1.0	7.1	0.3	0.5	0.5	1.0	1.0	1.8	1.1	1.4	1.8
	실질주택 전세가격 ³⁾	전국	2.7	7.8	2.1	4.5	4.5	4.9	4.4	3.9	4.3	4.1	3.9
		서울	3.2	6.4	0.6	5.6	5.6	6.3	5.8	4.6	5.4	5.0	4.6
		6개 광역시	2.4	7.8	2.6	3.3	3.3	3.2	3.0	3.2	3.0	3.1	3.2
매매가격 대비 전세가격(%)	전국	60.2	60.1	63.3	66.8	66.8	68.1	68.8	69.2	68.9	69.1	69.2	
	서울	51.0	50.8	54.8	61.5	61.5	63.2	64.0	64.6	64.1	64.4	64.6	
6개 광역시	66.5	65.7	68.0	69.5	69.5	70.2	70.9	71.2	70.9	71.0	71.2		
주택 대출	가계대출	668.5	857.1	900.6	963.0	963.0	967.6	982.5	-	-	-	-	
	주택담보대출	354.6	389.2	402.8	418.1	418.1	422.1	432.0	-	435.9	441.0	-	
	CD 91일물(%)	4.15	3.44	3.30	2.72	2.65	2.65	2.65	2.51	2.65	2.52	2.35	
	주택담보대출 금리(%)	5.54	4.92	4.63	3.86	3.77	3.72	3.63	-	3.53	3.50	-	
	주담대 가산금리	1.69	1.48	1.33	1.14	1.12	1.07	0.98	-	0.88	0.98	-	

주: 1) 2000년 1월 1일 이후부터 현재까지의 평균임. 단, 주택 인·허가 및 입주물량의 평균은 2001년 1월 1일 이후부터, 아파트 거래량은 2007년부터, 주택대출변수 중 가계대출 잔액은 2002년 10월부터, 주택담보대출 잔액은 2007년 12월부터, 주택담보대출 금리와 주담대 가산금리는 2001년 9월부터 현재까지의 평균임.

2) 이는 서울지역 입주물량이 2013년 7월 0건에 따른 결측값임.

3) 주택매매가격 및 주택전세가격은 명목가격지수를 한국은행의 소비자물가지수(CPI)를 이용하여 실질화한 값임.

자료: 한국은행(거시변수, 주택대출); 온나라부동산정보 통합포털(아파트 거래량); 금융감독원(연체율); 국토교통부(주택 인·허가); 부동산 114(입주물량); KB국민은행(주택가격).

02

부동산시장 동향

1. 거시 환경
2. 공급·거래량 동향
3. 가격 동향
4. 부동산대출 동향
5. 해외 부동산시장 동향

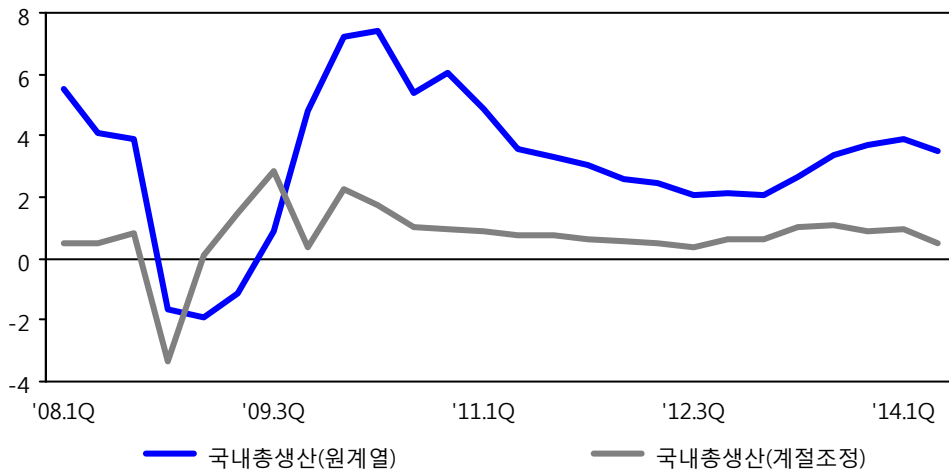
1. 거시 환경

■ 2014년 2/4분기 거시경제는 세월호 참사의 부정적인 영향이 점차 축소되면서 완만한 회복세를 유지하고 있으나, 전반적인 성장세는 아직 미약한 수준에 머물고 있는 모습

- 실질 국내총생산은 전분기(3.9%)보다 소폭 하락한 전년동기대비 3.5%의 증가율을 기록하며 완만한 회복세를 유지하였고, 전기대비로도 0.5%의 증가 기록

그림 2-1 | 실질 국내총생산 성장률

(단위: 전년동기대비, 전기대비, %)



자료: 한국은행

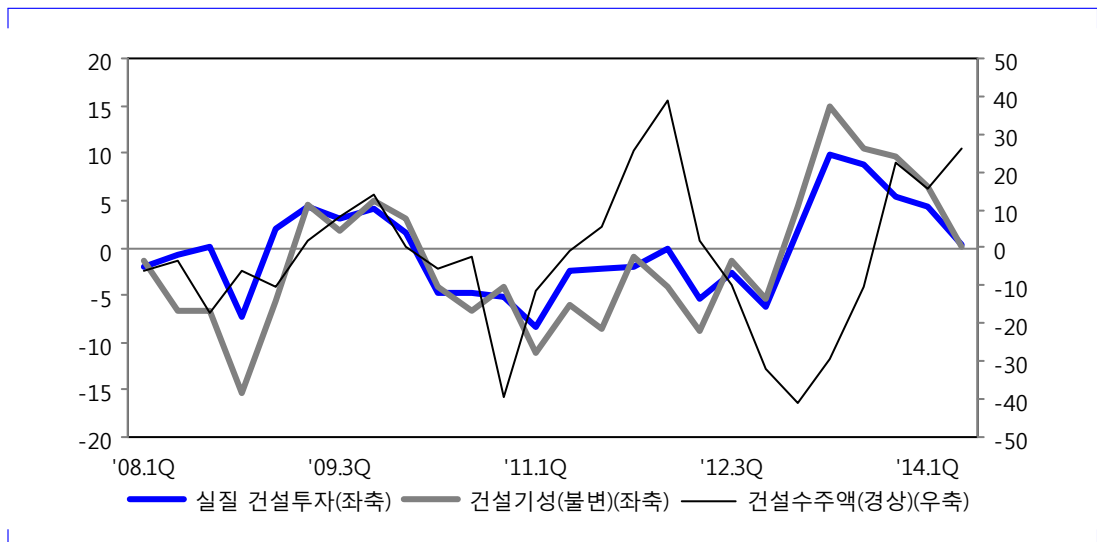
- 국내 소비지출은 전년동기대비 1.1% 증가하며 전분기(2.3%)보다 증가폭이 축소되었고, 이는 세월호의 영향이 반영된 것으로 사료됨.
 - 부문별로는 준내구재가 전년동기대비 2.2% 감소하며 전분기(-1.4%)의 감소세를 이어간 반면, 내구재와 비내구재는 증가세를 유지하며 각각 전년동기대비 5.3%와 0.7% 증가
 - 한편, 서비스부문은 전분기(2.2%)보다 증가폭이 축소되며 전년동기대비 1.0% 증가
- 2014년 3/4분기 소비자물가지수는 전년동기대비 1.4% 상승하며 전분기(1.6%)의 상승세를 유지하였고, 3년 만기 국고채 금리는 전분기(2.68%)에서 0.38%p 하락한 2.30% 기록

■ 2014년 2/4분기 건설투자는 토목건설의 지속적인 부진으로 전반적인 회복세는 미미한 수준에 머물고 있으나, 주거용 건물을 중심으로 건물건설 부문이 양호한 증가세를 지속

- 2014년 2/4분기 건설투자는 토목건설의 지속적인 부진으로 증가율이 둔화되는 모습으로, 주거용 건물이 양호한 회복세를 유지하며 0.2%의 증가율을 기록하였으나 8월 건설기성은 전년동월대비 0.4% 감소하며 5월 이후의 감소세를 지속하는 모습
 - 2012년 하반기 이후 1년 이상 지속된 건설수주의 감소세가 현재 건설기성의 감소세에 영향을 미치는 것으로 사료됨.
 - 2/4분기 건물건설은 주거용 건물(9.6%)의 실적 호조가 이어지며 전년동기대비 3.6% 증가하였으나, 2013년 2/4분기 이후 증가세가 둔화되는 모습
- 7월과 8월의 건설기성 토목부문은 2013년 11월 이후 10개월 연속 감소세를 이어가며 전년동월대비 각각 -16.3%와 -8.7% 감소
 - 2/4분기 토목건설은 전년동기대비 4.7% 감소하며 전분기(-1.7%)보다 감소폭이 확대되었고, 최근 건설기성 토목부문의 감소세는 향후 건설투자의 회복세를 제약할 것으로 판단됨.
- 한편, 건설수주는 2/4분기의 26.1%의 증가세가 2014년 3/4분기에도 지속될 것으로 보이며 건축 부문(47.0%)이 비교적 높은 증가율을 기록하였음.

그림 2-2 | 실질 건설투자 및 건설기성(불변), 건설수주액 증가율 추이

(단위: 전년동기대비, %)

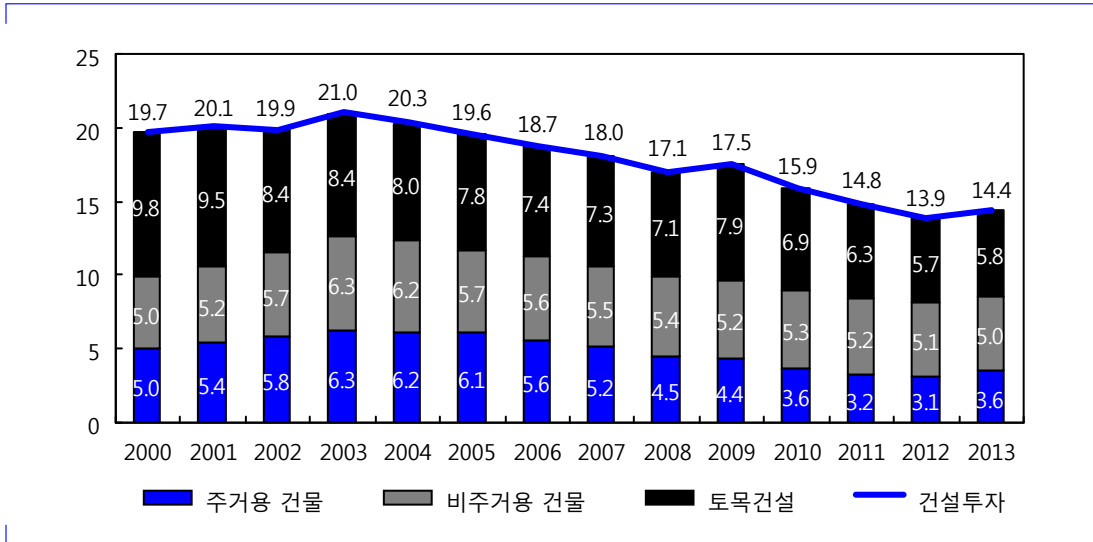


자료: 한국은행; 통계청

- 건설투자가 국내총생산에서 차지하는 비중은 2003년 이후 지속적으로 감소하는 추세이며, 2013년 실질 기준 14.4% 기록

그림 2-3 | 국내총생산 대비 건설투자 비중 추이

(단위: %)



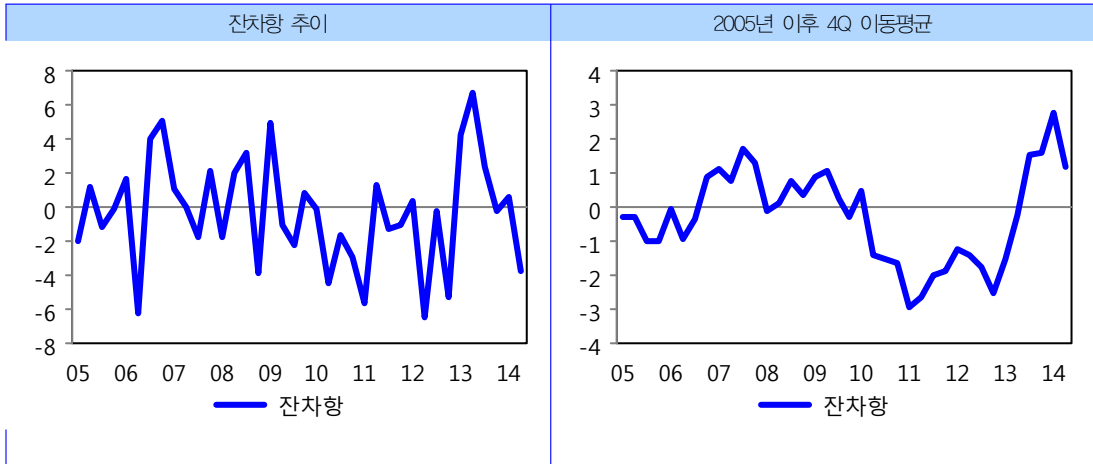
자료: 한국은행

- 건설투자모형의 잔차항은 전분기에 기준선인 '0'보다 0.6% 정도 상회하는 수준이었으나, 2014년 2/4분기에는 3.7% 정도 하회하는 수준으로 전환

- 2005년 이후 4분기 이동평균을 보면, 최근의 잔차항 추이는 2013년 3/4분기 이후 기준선인 '0'을 상회하는 수준이 지속되는 것으로 나타남.
 - 건설투자모형은 건설투자 증가율의 함수로서 전분기 건설투자금액 증가율, GDP 증가율, 건축 착공면적 증가율, 건설수주액 증가율, BSI 건설지수를 설명변수로 포함함.
 - 국민계정의 기준 시점이 2010년으로 개편되었고, 모형에 사용된 설명변수의 시계열 제약에 따라, 건설투자모형의 분석기간은 2001년 1/4분기부터 2014년 2/4분기까지로 한정함.
 - 최근 하회로 전환한 잔차항 추이는 토목부문의 지속적인 부진에 기인한 건설투자의 감소에 원인이 있는 것으로 판단됨.

그림 2-4 | 건설투자모형에 의한 잔차항 추이

(단위: 전년동기대비 %)



2. 공급 · 거래량 동향

가. 주택매매거래량 동향

■ 2014년 3/4분기 전국 주택매매 거래량은 전년동기대비 67.2% 증가하였고, 장기평균 대비로도 7%를 상회

- 전국 주택매매 거래량은 3/4분기 239,009건(7월 76,850건, 8월 75,793건, 9월 86,186건)으로 전년동기대비 67.2%가 증가하였고, 이는 작년 6월 말 취득세 감면종료 이후 급감한 거래량에 따른 기저효과와 부동산대출 완화정책 및 9·1 부동산대책의 영향이 작용한 것으로 사료
- 3/4분기 주택매매 거래량은 장기평균(222,643건, 2006년부터 현재까지의 평균) 대비 7%를 상회하여 양호한 모습이나, 서울의 경우도 장기평균을 2% 상회
 - 수도권(서울, 인천, 경기)의 거래량은 109,951건으로 장기평균(103,985건)을 6% 상회하는 가운데, 5개 지방광역시에서도 56,512건으로 장기평균을 12% 상회
 - 부산의 경우 주택매매 거래량은 20,229건으로 장기평균(17,208건)을 18% 상회(표 2-1 참조)

■ 2014년 3/4분기 기준 전국 아파트매매 거래량은 전년동기대비 76.1%가 증가하였고, 이는 장기평균 대비로도 10%를 상회하는 수준

- 전국 기준 2014년 3/4분기 아파트매매 거래량은 168,464건(7월 52,554건, 8월 53,964건, 9월 61,946건)으로 장기평균인 153,386건을 상회
- 수도권(서울, 인천, 경기)의 3/4분기 아파트매매 거래량은 77,505건(7월 22,210건, 8월 24,318건, 9월 30,977건)으로 장기평균 64,669건 대비 20% 상회(9월은 장기평균대비 44% 상회)
 - 특히 서울은 전년동기대비 114.9%의 증가율을 보여 전국에서 가장 높음(표 2-1 참조).
- 5개 지방광역시의 거래량은 전년동기대비 71.9% 증가하였고, 특히 울산에서 아파트매매 거래량이 104.2%로 크게 증가(표 2-1 참조)

■ 2014년 8월 기준 전월세 거래량은 전국적으로 증가하며 전년동월대비 5.4%가 증가한 112,301건을 기록(표 2-2 참조)

- 서울지역은 전년동월대비 5.7% 증가하였고, 6개 광역시의 경우 인천을 제외하고 전월세 거래량이 증가하였는바, 특히 울산이 19.4% 증가함.

표 2-1 | 거래량 및 재고량에 대한 기초통계

(단위: 호수)

	주택매매 거래량(2014년 3/4분기)					아파트매매 거래량(2014년 3/4분기)				
	총거래량 (A)	전년 동기 대비 (%)	전분기 대비 (%)	장기 평균 (B)	장기 평균 대비 거래량 (A/B)	총거래량 (A)	전년 동기 대비 (%)	전분기 대비 (%)	장기 평균 (B)	장기 평균 대비 거래량 (A/B)
전국	239,009 (100%)	67.2	-1.9	222,643	1.07	168,464 (100%)	76.1	2.0	153,386	1.10
서울	35,239 (15%)	91.4	2.3	34,578	1.02	21,820 (13%)	114.9	10.7	18,226	1.20
경기도	58,423 (24%)	69.6	0.5	53,766	1.09	44,075 (26%)	73.2	4.3	37,763	1.17
6개 광역시	72,801 (30%)	68.9	-4.4	65,933	1.10	52,138 (31%)	76.0	-0.2	46,918	1.11
부산	20,229 (8%)	70.4	-13.1	17,208	1.18	13,329 (8%)	89.0	-8.3	12,171	1.10
대구	12,266 (5%)	50.1	-6.9	11,357	1.08	8,311 (5%)	44.1	-4.2	8,590	0.97
인천	16,289 (7%)	79.1	2.0	15,641	1.04	11,610 (7%)	92.3	8.7	8,680	1.34
광주	9,402 (4%)	82.5	14.6	8,633	1.09	7,538 (4%)	95.8	18.0	7,268	1.04
대전	6,763 (3%)	35.6	0.6	6,984	0.97	5,102 (3%)	32.4	-0.6	5,309	0.96
울산	7,852 (3%)	104.9	-11.0	6,111	1.28	6,248 (4%)	104.2	-8.3	4,900	1.28

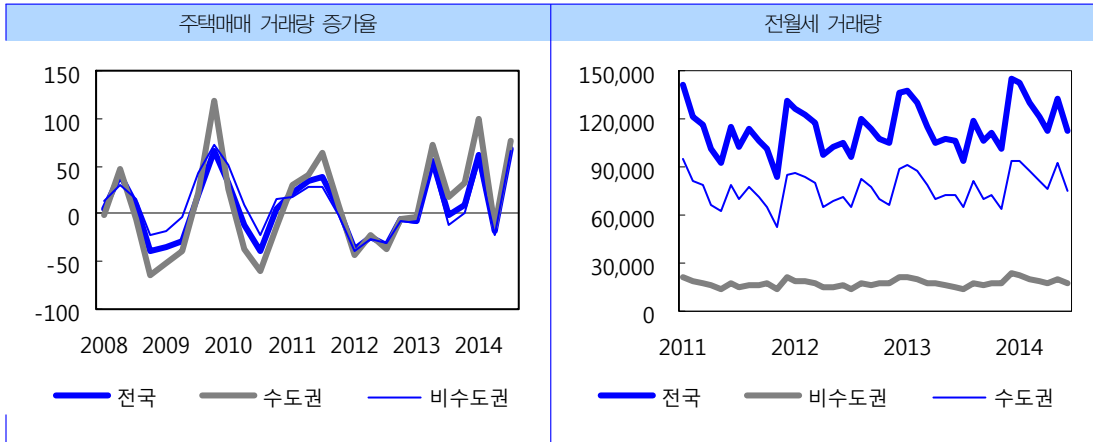
주: 1) 장기평균은 2006년 1월 1일 이후부터 현재까지의 평균값임.

2) 2014년 3/4분기 아파트 거래량으로는 매매(168,464건) 이외에 판결(303건), 교환(58건), 증여(8,245건), 분양권(84,905건), 기타(1,261건)가 있으며 총 263,236건임.

자료: 국토교통부; 통계청.

그림 2-5 | 지역별 주택매매 거래량 증가율 및 전월세 거래량

(단위: %, 건)



자료: 국토교통부; 부동산114(REPS).

표 2-2 | 지역별 전월세 거래량

(단위: 건, 전년동월대비 %)

	2014					
	3	4	5	6	7	8
전국	142,289 (3.6)	129,903 (0.2)	120,834 (4.7)	112,205 (6.7)	132,095 (22.5)	112,301 (5.4)
서울	46,472 (0.9)	41,899 (-1.8)	39,525 (5.6)	36,919 (11.7)	47,630 (38.7)	37,301 (5.7)
강북	21,447 (1.6)	19,548 (0.8)	18,217 (3.6)	17,301 (15.7)	22,883 (47.4)	16,978 (8.1)
강남	25,025 (0.2)	22,351 (-4.0)	21,308 (7.3)	19,618 (8.4)	24,747 (31.6)	20,323 (3.7)
경기도	39,595 (5.5)	37,612 (2.3)	34,986 (5.9)	32,907 (9.5)	37,897 (24.2)	31,715 (4.2)
6개 광역시	30,149 (4.1)	27,940 (0.2)	25,727 (1.1)	23,395 (-3.1)	26,304 (10.7)	23,342 (5.3)
부산	8,213 (-2.1)	7,615 (-0.3)	7,104 (1.4)	6,654 (0.9)	7,485 (15.3)	6,315 (7.8)
대구	4,488 (15.0)	4,105 (8.8)	3,869 (6.1)	3,458 (-8.3)	4,149 (29.2)	3,508 (10.8)
인천	8,134 (6.0)	7,952 (-5.0)	7,263 (-6.2)	6,543 (-5.8)	6,988 (-1.9)	6,172 (-6.7)
광주	2,658 (8.7)	2,299 (-2.0)	2,215 (-0.9)	2,112 (-4.3)	2,261 (8.4)	2,213 (5.0)
대전	4,582 (6.7)	3,811 (1.4)	3,229 (5.2)	2,858 (-4.2)	3,466 (10.5)	3,346 (14.6)
울산	2,074 (-8.0)	2,158 (7.6)	2,047 (17.7)	1,770 (8.4)	1,955 (13.7)	1,788 (19.4)

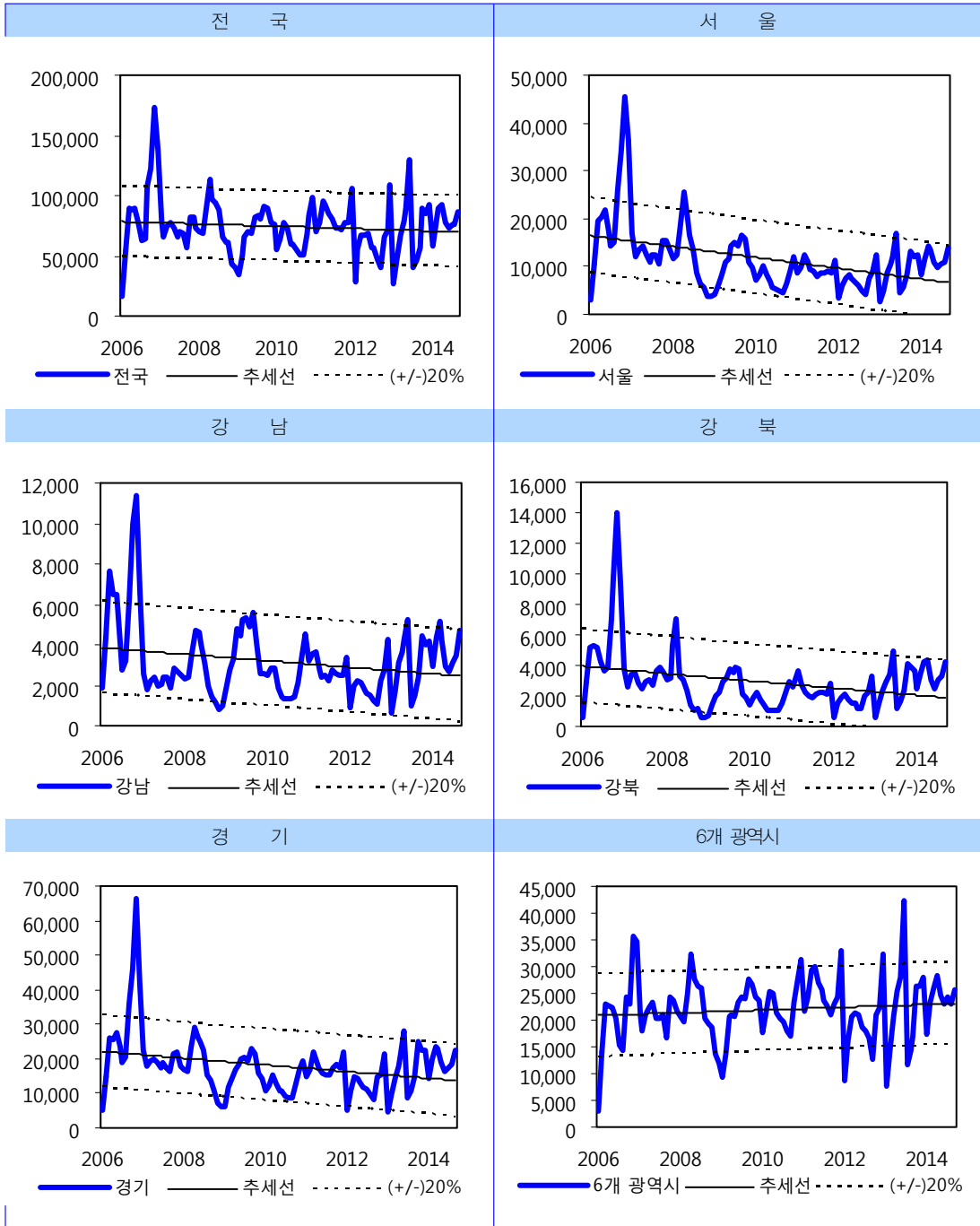
주: 1) 아파트와 다세대·연립, 단독·다가구 주택이 포함됨.

2) () 안은 전년동월대비 증가율임.

자료: 국토교통부, 보도자료, 각 호.

그림 2-6 | 지역별 주택매매 거래량 추이

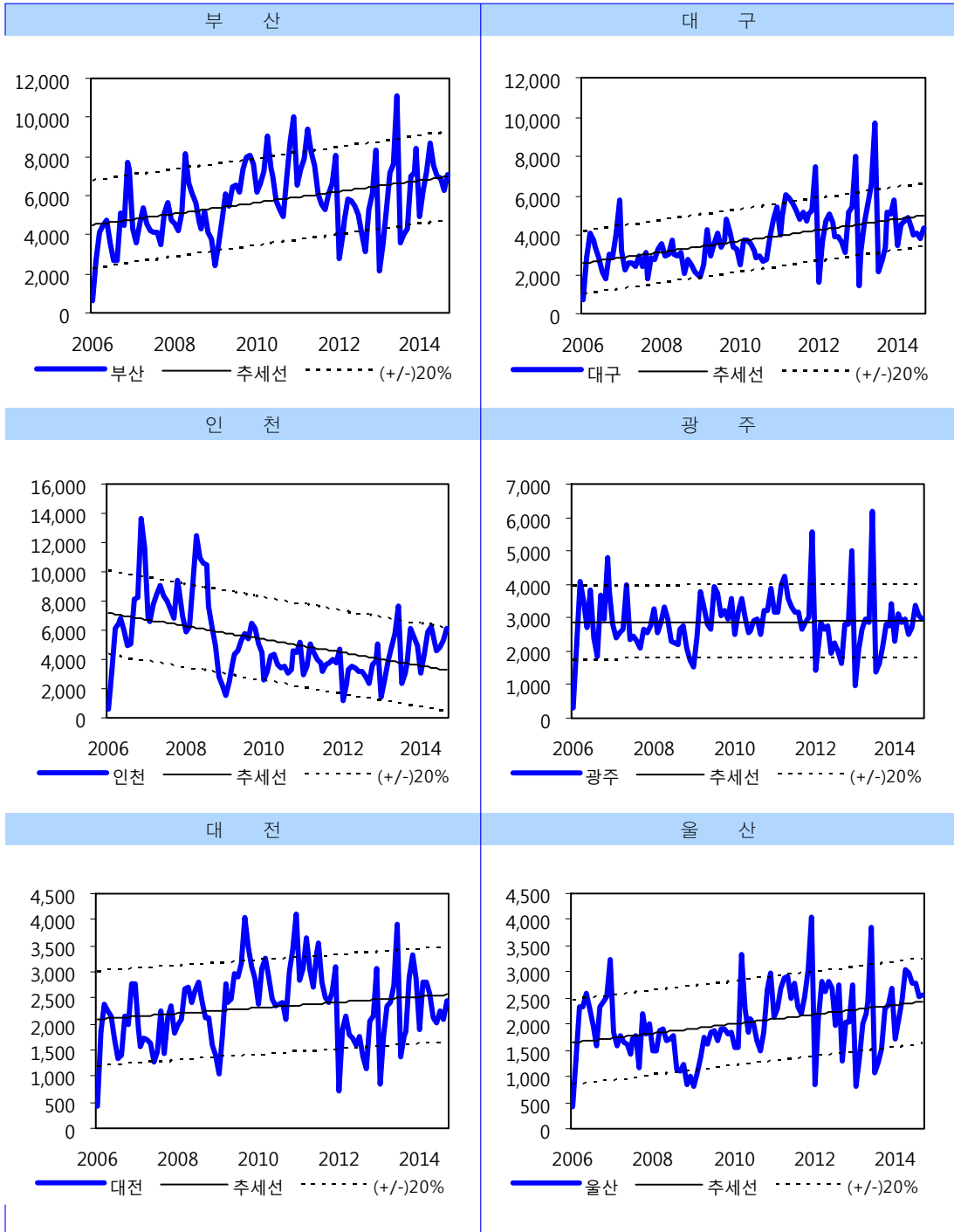
(단위: 건수)



주: 강남과 강북은 주택매매 거래량 대신에 아파트매매 거래량으로 대체함.

그림 2-6 | 의 계속

(단위: 건수)



나. 입주물량 및 기타 공급 관련 동향

- 2014년 3/4분기 전국의 아파트 입주물량은 5만 3천호 수준으로 장기평균을 하회하는 수준
 - 2014년 3/4분기 기준 아파트 입주물량은 전국적으로 67.3% 증가
 - 수도권은 입주물량은 80.0% 증가하였으나 장기평균을 하회함.
 - 서울지역의 입주실적은 9,898호로 장기평균(11,789호, 2000년부터 현재까지의 평균)을 하회
 - 비수도권(5개 지방광역시)의 입주실적은 8,757호로 28.2% 감소하였고 장기평균(18,464호)을 하회하는 수준

- 전국의 주택건설 인·허가 실적은 2/4분기에 126,685호로 전년동기대비 21% 증가하였고, 장기평균(122,541호, 2000년부터 현재까지의 평균)을 상회
 - 수도권은 9.5% 증가하였고, 비수도권(5개 지방광역시)은 14.8% 증가하였음.
 - 서울과 경기도는 전년동기대비 각각 30.8%, 19.2%가 증가하였고, 6개 광역시는 9.8%가 감소함 (표 2-3 참조).
 - 부산, 울산, 인천은 전년동기대비 감소하였고, 대구, 광주, 대전은 증가하였는데 그중 대구의 증가율(487.7%)이 두드러짐.

- 다음 분기 아파트 입주예정물량은 전국적으로 전년동기대비 17.4% 감소할 것으로 보이나, 분양예정물량은 증가할 것으로 보임.
 - 수도권의 4/4분기 입주예정물량은 21,561호로 전년동기대비 36.9% 감소할 것으로 보이며, 장기평균(37,908호)을 크게 하회하는 수준
 - 서울의 입주예정물량이 64.8% 감소할 것으로 보이며, 경기도는 18.5% 감소
 - 비수도권(5개 지방광역시)의 4/4분기 입주예정물량은 17,567호로 25.4% 증가할 것으로 보이며, 장기평균(14,479호)을 상회
 - 수도권의 4/4분기 분양예정물량은 56,251호로 32.4% 증가할 것으로 보이며, 장기평균(34,412호)을 상회
 - 4/4분기 서울의 분양예정물량은 강북(464.1%)을 중심으로 58.9% 증가할 것으로 보이며, 이는 2013년 4/4분기 강북의 분양물량(1,996호)으로 인한 기저효과로 사료됨.
 - 경기도 또한 분양예정물량은 36,074호로 47.8% 증가

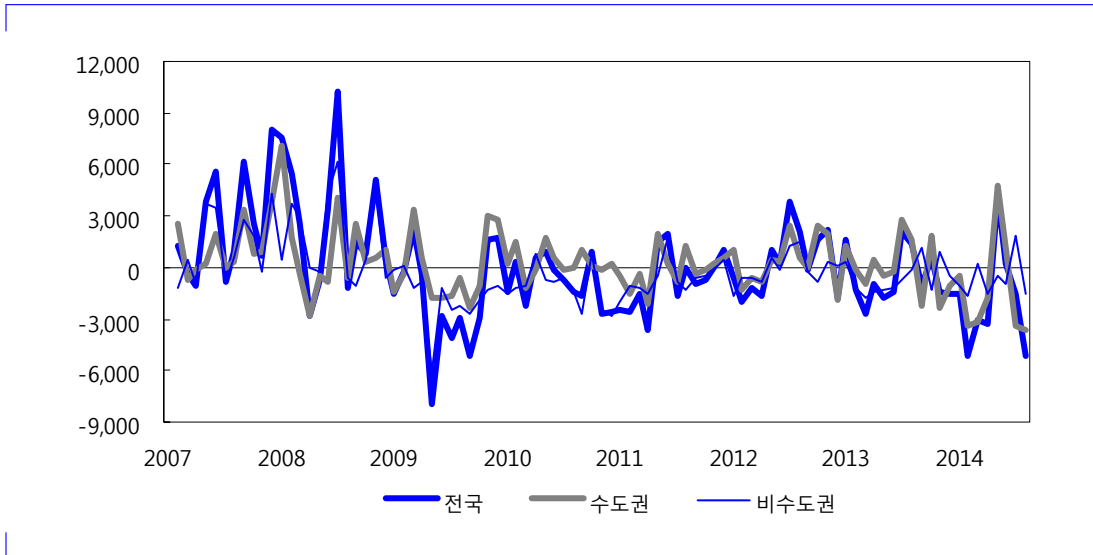
- 비수도권(5개 지방광역시)의 4/4분기 분양물량은 18,240호로 26.4% 감소하지만, 장기평균(14,621호)은 상회할 예정
 - ※ 2014년 3/4분기 분양된 아파트 중 수도권에서는 서초구나 위례신도시, 비수도권에서는 대구에서 청약경쟁률이 매우 높은 단지가 있었음.

■ 전국의 미분양 주택 수는 2014년 8월 기준 44,784호로 다시 감소세로 전환

- 전국의 미분양 주택 증가폭은 2014년 4월까지 8개월 연속 감소세를 유지하다가 7월까지 3개월 증가하였고, 이후 다시 감소함(그림 2-7 참조).
- 수도권의 미분양 주택은 전월대비 3,583호(경기도 2,547호, 인천 906호) 감소하였고, 비수도권은 1,513호(부산 595호, 대구 657호) 감소하였음.
- 전국의 준공 후 미분양 주택도 전월(20,312호) 대비 1,176호 감소한 19,136호로 집계됨.

그림 2-7 | 권역별 미분양 주택 수의 전월대비 증가폭 추이

(단위: 호수)



주: 수도권은 서울, 인천, 경기의 미분양 증가폭이며, 비수도권은 지방 5개 광역시이고, 전국은 수도권과 비수도권의 합임.
 자료: 국토교통부.

표 2-3 | 입주물량 및 인·허가 실적에 대한 기초통계

(단위: 호수)

	아파트 입주물량(2014년 3/4분기)					인·허가 실적(2014년 2/4분기)				
	총입주량 (E)	전년 동기 대비 (%)	전기 대비 (%)	장기 평균 (F)	장기 평균 대비 물량 (E/F)	총발행호수 (A)	전년 동기 대비 (%)	전분기 대비 (%)	장기 평균 (B)	장기 평균 대비 발행량 (A/B)
전국	53,100 (100%)	67.3	-32.9	71,363	0.74	126,685 (100%)	21.0	35.8	122,541	1.03
서울	9,898 (19%)	141.7	-32.0	11,789	0.84	23,981 (18.9%)	30.8	110.9	19,769	1.21
강남	2,556 (5%)	-1.5	-80.6	6,406	0.40	-	-	-	-	-
강북	7,342 (14%)	388.8	423.7	5,383	1.36	-	-	-	-	-
경기도	4,722 (9%)	2.0	-77.7	22,359	0.21	23,225 (18.3%)	19.2	-14.6	34,626	0.67
6개 광역시	12,394 (23%)	-8.9	-27.3	18,464	0.67	22,816 (18.0%)	-9.8	63.1	30,485	0.75
부산	3,843 (7%)	-32.9	-3.4	4,539	0.85	6,082 (4.8%)	-41.0	113.0	7,995	0.76
대구	1,273 (2%)	-53.7	-19.4	3,566	0.36	7,382 (5.8%)	487.7	248.4	5,353	1.38
인천	3,637 (7%)	157.0	78.0	4,037	0.90	2,826 (2.2%)	-64.2	-14.4	8,283	0.34
광주	1,017 (2%)	-12.0	-75.5	2,533	0.40	2,532 (2.0%)	4.1	146.3	3,381	0.75
대전	2,624 (5%)	77.7	33.7	2,216	1.18	2,394 (1.9%)	36.4	267.7	2,771	0.86
울산	0 (0%)	-100.0	-100.0	1,573	-	1,600 (1.3%)	-3.8	-60.3	2,702	0.59

주: 장기평균은 2000년 1월 1일 이후부터 현재까지의 평균값임.

자료: 국토교통부; 부동산114(REPS).

표 2-4 | 입주예정물량 및 분양예정물량에 대한 기초통계

(단위: 호수)

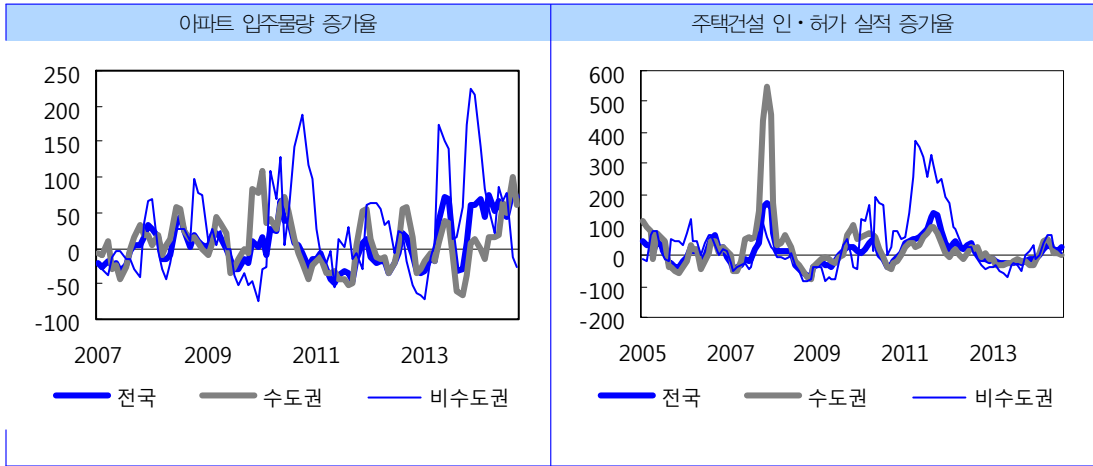
	아파트 입주예정물량(2014년 4/4분기)					아파트 분양예정물량(2014년 4/4분기)				
	총입주량 (E)	전년 동기 대비 (%)	전기 대비 (%)	장기 평균 (F)	장기 평균 대비 물량 (E/F)	총분양물량 (E)	전년 동기 대비 (%)	전기 대비 (%)	장기 평균 (F)	장기 평균 대비 물량 (E/F)
전국	63,778 (100%)	-17.4	20.1	71,237	0.90	124,763 (100%)	13.0	93.8	68,118	1.83
서울	4,003 (6%)	-64.8	-59.6	11,659	0.34	20,177 (16%)	58.9	473.5	9,589	2.10
강남	1,766 (3%)	-77.5	-30.9	6,329	0.28	8,918 (7%)	-16.7	398.8	5,395	1.65
강북	2,237 (4%)	-36.5	-69.5	5,330	0.42	11,259 (9%)	464.1	550.8	4,181	2.69
경기도	15,142 (24%)	-18.5	220.7	22,239	0.68	36,074 (29%)	47.8	100.1	20,842	1.73
6개 광역시	19,983 (31%)	9.5	61.2	18,490	1.08	18,240 (15%)	-39.5	4.9	18,631	0.98
부산	8,524 (13%)	55.7	121.8	4,605	1.85	8,655 (7%)	95.7	10.1	4,739	1.83
대구	3,105 (5%)	72.9	143.9	3,559	0.87	3,096 (2%)	-71.6	-15.5	3,850	0.80
인천	2,416 (4%)	-43.0	-33.6	4,010	0.60	0 (0%)	-100.0	-100.0	3,989	-
광주	2,127 (3%)	-22.8	109.1	2,526	0.84	2,527 (2%)	98.7	-15.3	2,402	1.05
대전	1,691 (3%)	46.8	-35.6	2,207	0.77	1,142 (1%)	-61.7	-46.4	1,930	0.59
울산	2,120 (3%)	-25.2	-	1,582	1.34	2,820 (2%)	-45.8	-	1,699	1.66

주: 장기평균은 2000년 1월 1일 이후부터 현재까지의 평균값임.

자료: 국토교통부; 부동산114(REPS).

그림 2-8 | 지역별 아파트 입주물량 증가율 및 주택건설 인·허가 실적 증가율

(단위: %)



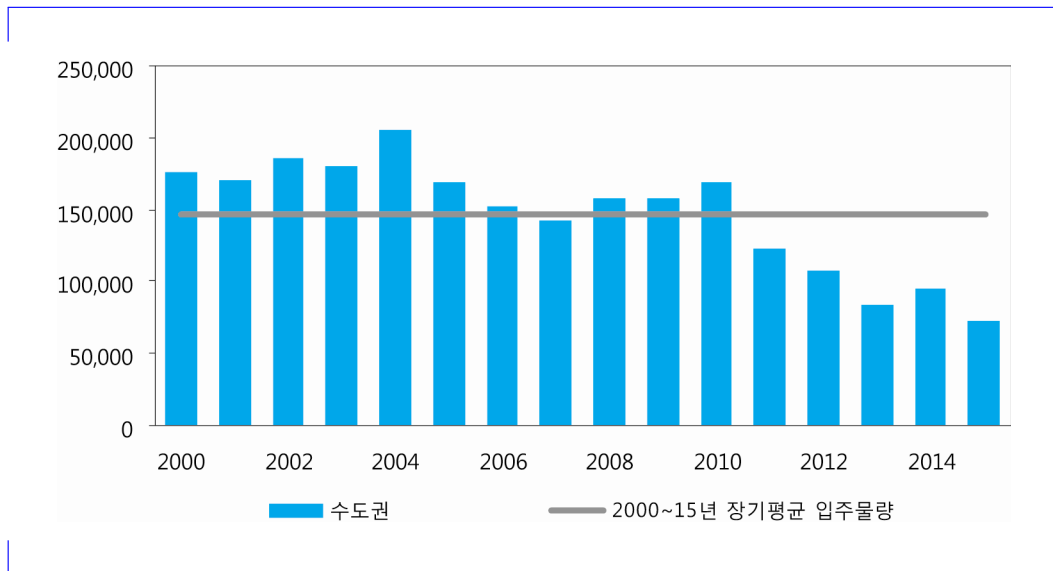
주: 3개월 이동평균 값임.
 자료: 온나라부동산정보 통합포털.

참고 1. 수도권 신규 입주물량(2014년 하반기 및 2015년 예정물량 포함)

- 2014년 하반기 2015년 상반기 수도권의 신규 예정입주물량은 39,818호와 37,987호로 전년동기에 비해 각각 10.1%, 31.9% 하락

참고 1 그림 1 | 수도권 신규 입주물량 추이(2014년 하반기, 2015년 입주예정물량 포함)

(단위: 호수)



주: 2015년 10월까지의 예정 물량 포함.

자료: 부동산114(Reps).

3. 가격 동향

가. 주택매매가격 동향

■ 2014년 3/4분기 실질²⁾ 주택매매가격은 전년동기대비 0.8% 상승하며 전분기(-0.2%)의 하락세에서 상승으로 전환하였고, 전기대비로도 0.3% 상승하는 등 주택시장이 소폭 개선된 모습

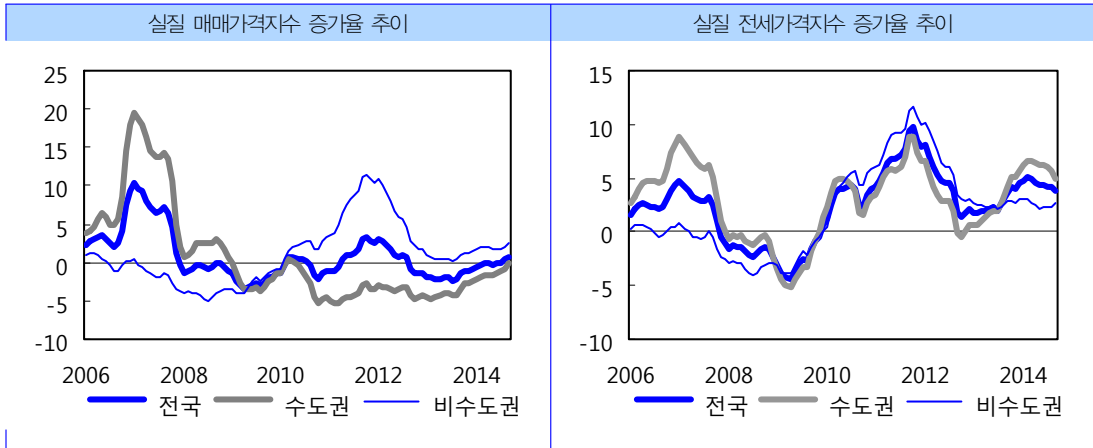
- 실질 주택매매가격 증가율은 장기평균³⁾인 -0.4%보다 높은 수준이며, 수도권과 비수도권 지역 모두 장기평균(-0.3%, -0.9%) 대비 미약한 상승세를 유지하는 모습
- 수도권의 실질 주택매매가격은 경기지역이 상승으로 돌아서는 등 하락폭이 축소되는 모습이며, 전기대비로는 0.2% 상승
 - 서울은 강남과 강북 지역 모두 감소세가 완화되며 전년동기대비 0.6% 하락
 - 인천은 전년동기대비 0.3% 하락한 반면, 경기지역이 0.2% 상승하며 수도권의 하락세 완화에 영향
- 지방광역시의 경우 대전(-0.3%)을 제외한 전 지역에서 가격이 상승하며 전년동기대비 2.4%의 비교적 높은 상승률을 기록
 - 특히, 대구가 전분기(7.4%)의 상승세를 이어가며 전년동기대비 7.8%의 상승률로 지방광역시 의 전반적인 상승세를 견인한 것으로 판단됨.
- 규모별로는 서울이 소형 평형을 중심으로 상승세를 이어갔으며, 6개 광역시는 대형, 중형, 소형 모든 평형에서 전분기의 상승세 지속

2) 실질 주택매매가격지수 및 실질 주택전세가격지수는 명목 가격지수를 소비자물가지수(CPI)로 나눈 값임

3) 장기평균은 1987년부터 현재까지의 평균 증가율로 <표 2-7>의 장기평균과는 시계열 기간의 차이가 존재함.

그림 2-9 | 지역별 실질 매매가격지수 및 실질 전세가격지수 증가율 추이

(단위: %)



자료: KB국민은행; 한국은행

표 2-7 | 실질 주택매매·전세가격지수의 기초통계량(2014년 3/4분기 기준)

	전년동기대비(%)			(계절조정) 전년동기대비(%)	
	장기평균 ²⁾	3/4분기	현재 추세	3/4분기	현재 추세
실질¹⁾ 주택매매가격지수					
전국	1.4	0.8	↗	0.3	↗
서울	2.4	-0.6	↘	0.3	↗
강남	3.5	-0.4	↘	0.3	↗
강북	1.2	-0.8	↘	0.2	↗
경기도	0.1	0.2	↗	0.4	↗
6개 광역시	1.0	1.8	↗	0.4	↗
부산	0.8	0.2	↗	0.3	↗
대구	0.7	7.8	↗	0.6	↗
인천	1.5	-0.3	↘	0.3	↗
광주	-0.3	1.6	↗	0.4	↗
대전	1.2	-0.3	↘	0.1	↗
울산	1.8	2.0	↗	0.4	↗
실질 주택전세가격지수					
전국	2.7	3.9	↗	0.2	↗
서울	3.2	4.6	↗	0.1	↗
강남	3.6	4.7	↗	0.1	↗
강북	2.7	4.5	↗	0.1	↗
경기도	2.1	5.3	↗	0.0	↗
6개 광역시	2.4	3.2	↗	0.4	↗
부산	2.1	1.0	↗	0.4	↗
대구	2.0	6.8	↗	0.7	↗
인천	2.9	5.2	↗	0.3	↗
광주	1.4	2.0	↗	0.4	↗
대전	3.1	1.1	↗	0.0	↗
울산	2.7	1.1	↗	0.4	↗

주: 1) 한국은행의 소비자물가지수(CPI)를 이용하여 실질화한 값임.

2) 장기평균 전체는 2000년부터 현재까지의 전년동월대비 증가율의 평균임.

자료: KB국민은행, 한국은행.

표 2-8 | 규모별 실질 주택매매·전세가격지수의 기초통계량(2014년 9월 기준)

(단위: %)

		전년동기대비			(계절조정) 전기대비	
		장기평균 ²⁾	3/4분기	현재 추세	3/4분기	현재 추세
실질¹⁾ 주택매매가격지수						
대형	전국	-2.9	-0.1	↘	0.3	↗
	서울	-4.2	-1.2	↘	0.1	↗
	6개 광역시	-0.5	1.4	↗	0.6	↗
중형	전국	-0.4	1.1	↗	0.4	↗
	서울	-3.0	-0.6	↘	0.2	↗
	6개 광역시	1.8	2.1	↗	0.6	↗
소형	전국	0.4	1.2	↗	0.4	↗
	서울	-1.7	-0.2	↘	0.2	↗
	6개 광역시	1.7	1.7	↗	0.5	↗
실질 주택전세가격지수						
대형	전국	1.7	3.4	↗	0.3	↗
	서울	2.1	4.0	↗	0.3	↗
	6개 광역시	1.9	2.6	↗	0.7	↗
중형	전국	3.7	4.6	↗	0.5	↗
	서울	3.5	5.3	↗	0.1	↗
	6개 광역시	4.0	3.8	↗	0.8	↗
소형	전국	3.3	3.5	↗	0.4	↗
	서울	3.1	4.2	↗	0.1	↗
	6개 광역시	3.2	3.0	↗	0.8	↗

주: 1) 한국은행의 소비자물가지수(CPI)를 이용하여 실질화한 값임

2) 장기평균은 2008년 12월부터 현재까지의 전년동월대비 증가율의 평균임

3) 계절조정은 x-12 ARIMA 이용

4) 아파트·연립주택의 경우 소형은 62.8㎡ 미만, 중형은 62.8~95.9㎡ 미만, 대형은 95.9㎡ 이상이며, 단독주택의 경우 소형은 건물면적 95.9㎡ 미만이고 대지면적 228.1㎡ 미만인 경우, 중형은 건물면적 95.9~162.0㎡ 미만이고 대지면적 327.3㎡ 미만인 경우, 대형은 건물면적 162.0㎡ 이상이거나 대지면적 327.3㎡ 이상인 경우임

자료: KB국민은행; 한국은행

그림 2-10 | 지역별 실질 주택매매가격과 실질 아파트실거래가격 추이

(기준: 2006.1=100)

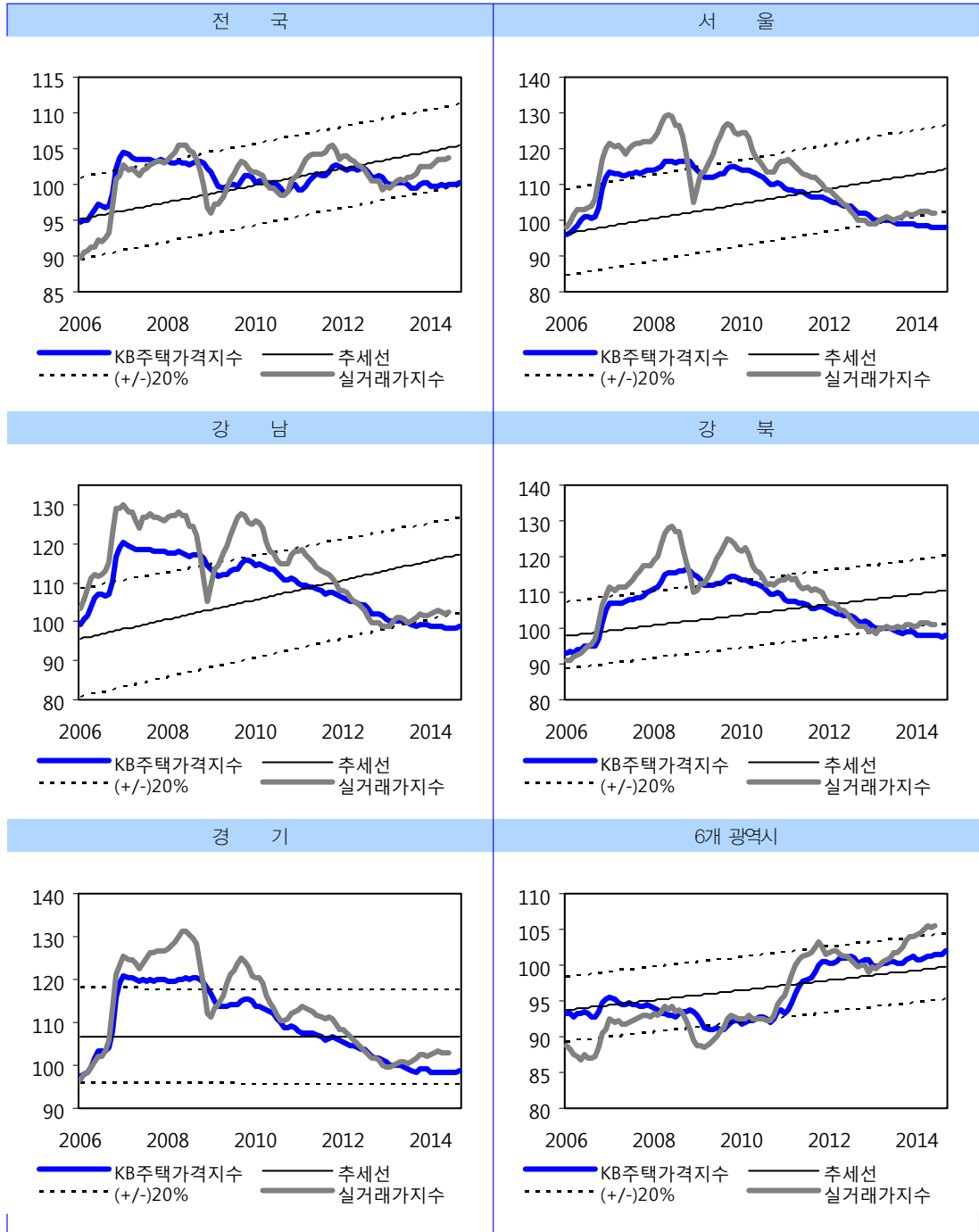
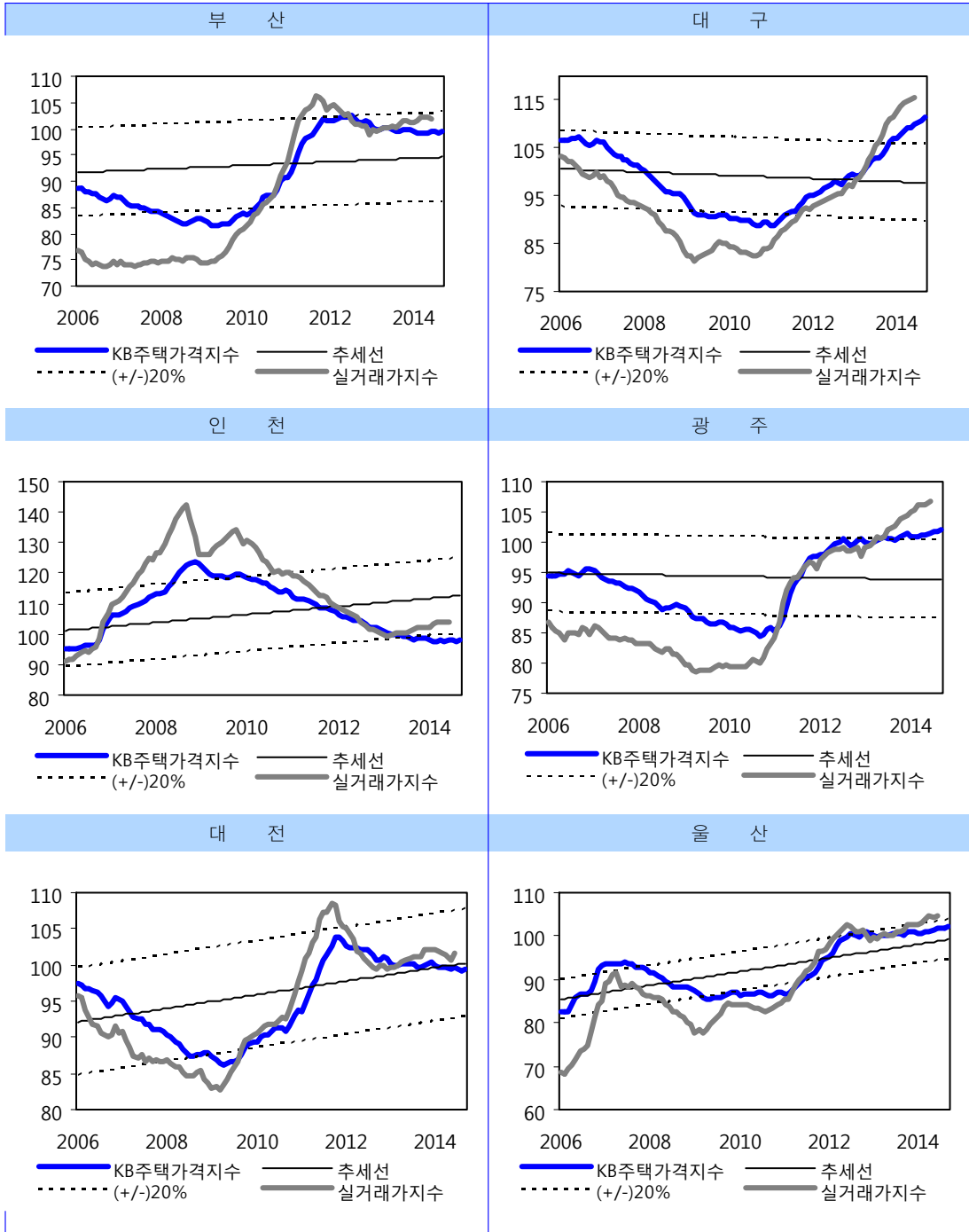


그림 2-10 | 의 계속



주: 추세선과 (+/-)20%선은 실질 주택매매가격지수에 대한 것임.
 자료: 한국은행; KB국민은행; 한국감정원

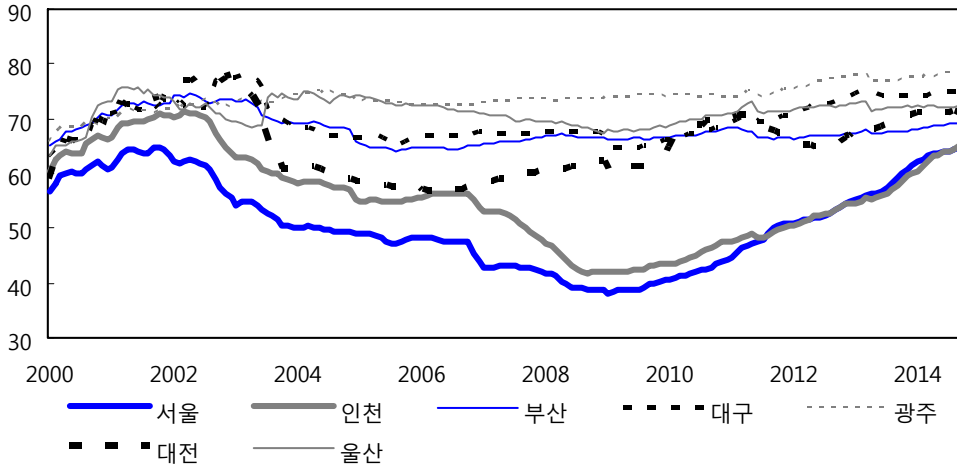
나. 주택전세가격 동향

■ 전국 기준 실질 주택전세가격은 2009년 4/4분기 이후 지속적인 상승세를 유지하고 있으나, 최근 상승폭은 둔화되는 모습으로 2014년 3/4분기에는 전년동기대비 3.9%의 상승률을 기록

- 실질 주택전세가격 상승률은 장기평균(1987년부터 현재까지)인 2.0%보다 높은 수준이나 지난 분기(4.4%)보다 상승폭은 둔화된 모습
 - 수도권(서울, 인천, 경기: 장기평균 3.3%)이 전년동기대비 5.0%, 비수도권(지방 광역시: 장기 평균 1.1%)이 전년동기대비 2.6% 상승하는 등 두 지역 모두 장기평균을 상회하며 전분기의 상승세 유지
- 수도권의 실질 주택전세가격은 경기지역이 전년동기대비 5.3%, 서울과 인천 지역도 각각 4.6%와 5.2%의 상승률을 기록하는 등 전국 기준 상승률을 상회
- 한편, 비수도권은 대구지역을 중심으로 전년동기대비 2.6%의 상승률을 기록하며 지속적으로 상승세를 유지하는 모습
- 규모별로 살펴보면 전국적으로 모든 평형에서 상승세를 이어가고 있으며, 건물면적 기준 95.9~162.0㎡ 구간에 속한 중형 평형대의 가격상승률이 제일 높게 나타남.
- 2014년 3/4분기 기준 전국의 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율은 69.2%로 국민은행 통계 발표 이후 최고치를 기록하였고, 대전지역을 제외한 모든 지역에서 전분기대비 소폭 상승함.
 - 수도권(서울, 인천, 경기)지역의 매매·전세 가격비율은 66.3%로 전국 평균보다 낮은 수준이었으며, 부산과 대구, 광주, 대전, 울산 지역인 5대 광역시는 모든 지역에서 전국 평균보다 높은 수준을 지속함(표 2-9 참조).

그림 2-11 | 지역별 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율 추이

(단위: %)



자료: KB국민은행

표 2-9 | 아파트 매매·전세 가격비율에 대한 기초통계(2014년 9월 기준)

	2014년 9월 (%) (A)	2014년 6월 (%) (B)	전기대비 (A-B)	장기평균 ¹⁾ (%) (C)	장기평균 대비 (A-C)
전국	69.2	68.8	0.5	60.2	9.0
서울	64.6	64.0	0.6	51.0	13.6
강남	62.7	62.3	0.4	47.4	15.4
강북	66.9	66.0	0.9	55.9	11.1
경기도	67.8	67.1	0.7	50.9	16.9
6개 광역시	71.2	70.9	0.3	66.5	4.7
부산	69.3	69.0	0.3	68.0	1.3
대구	74.9	75.0	-0.1	69.7	5.2
인천	65.0	63.9	1.2	55.7	9.4
광주	78.5	78.4	0.1	73.7	4.8
대전	71.1	71.1	0.0	65.5	5.6
울산	72.3	72.2	0.1	71.3	1.0

주: 1) 장기평균은 2000년 1월 1일 이후부터 현재까지의 평균값이며, 경기지역은 2003년 7월 이후부터 현재까지의 평균값임.
 자료: KB국민은행

그림 2-12 | 지역별 실질 주택전세가격 추이

(기준: 2006.1=100)

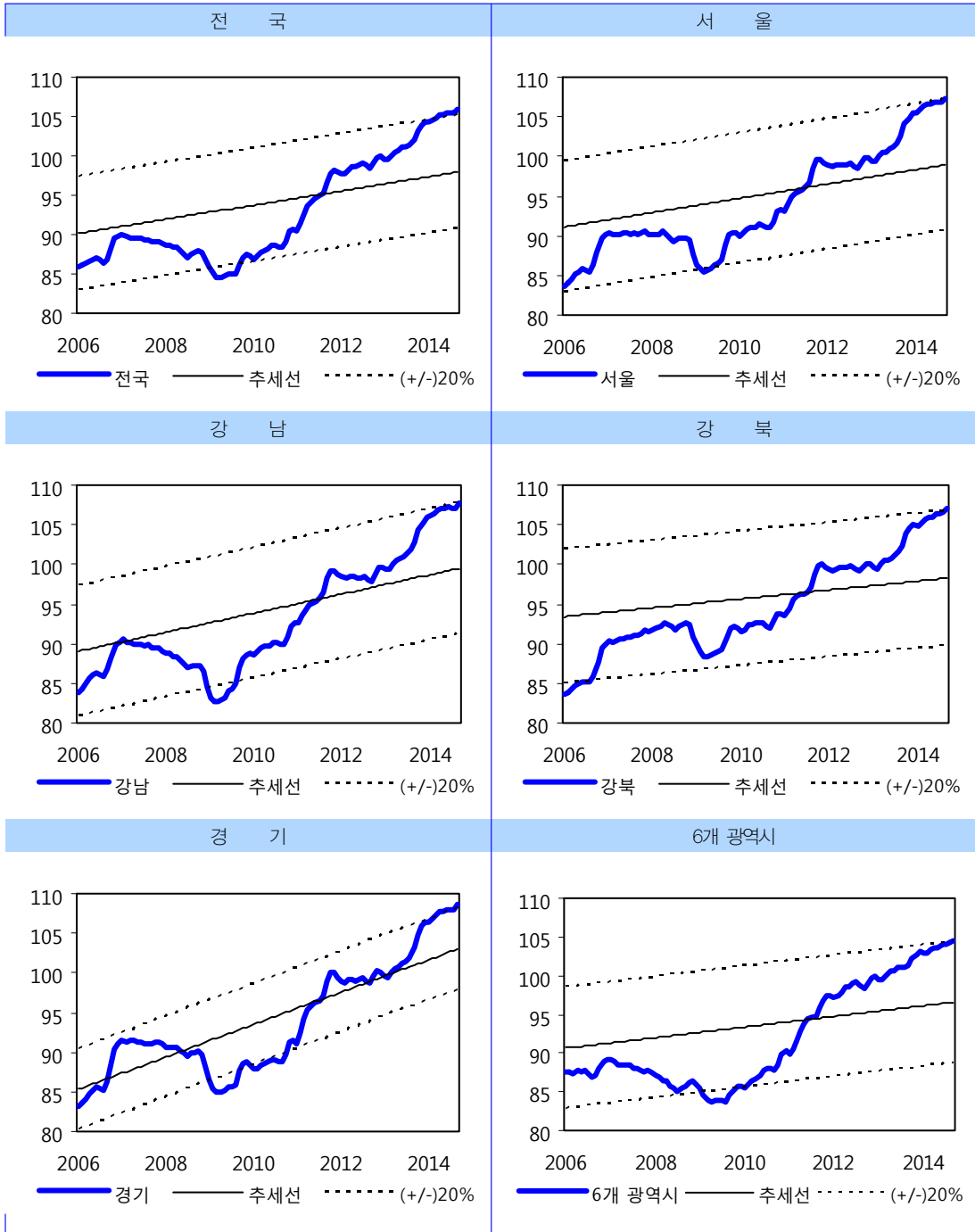
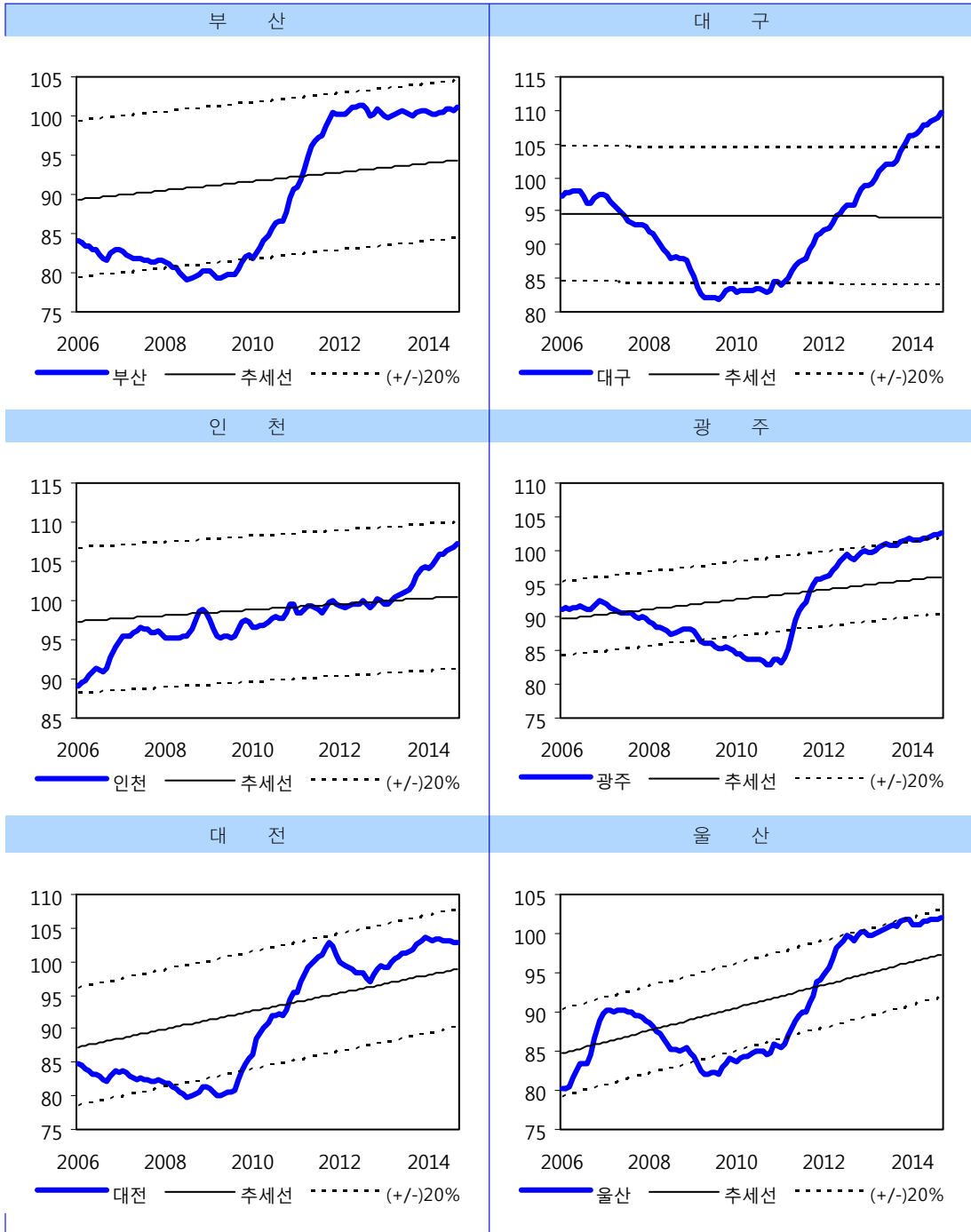


그림 2-12 | 의 계속



자료: 한국은행, KB국민은행

그림 2-13 | 지역별 매매가격 대비 전세가격 비율 추이

(단위: %)

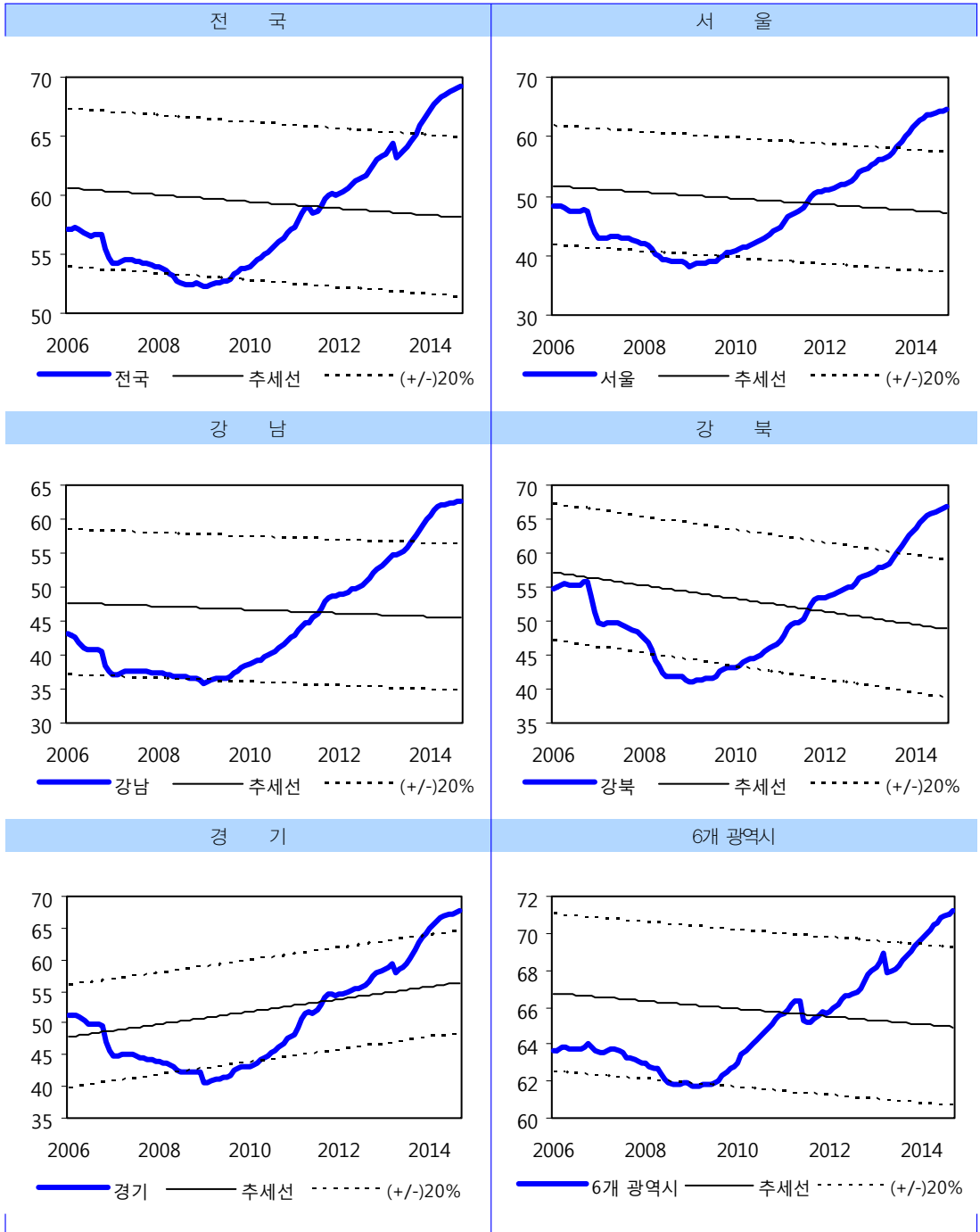
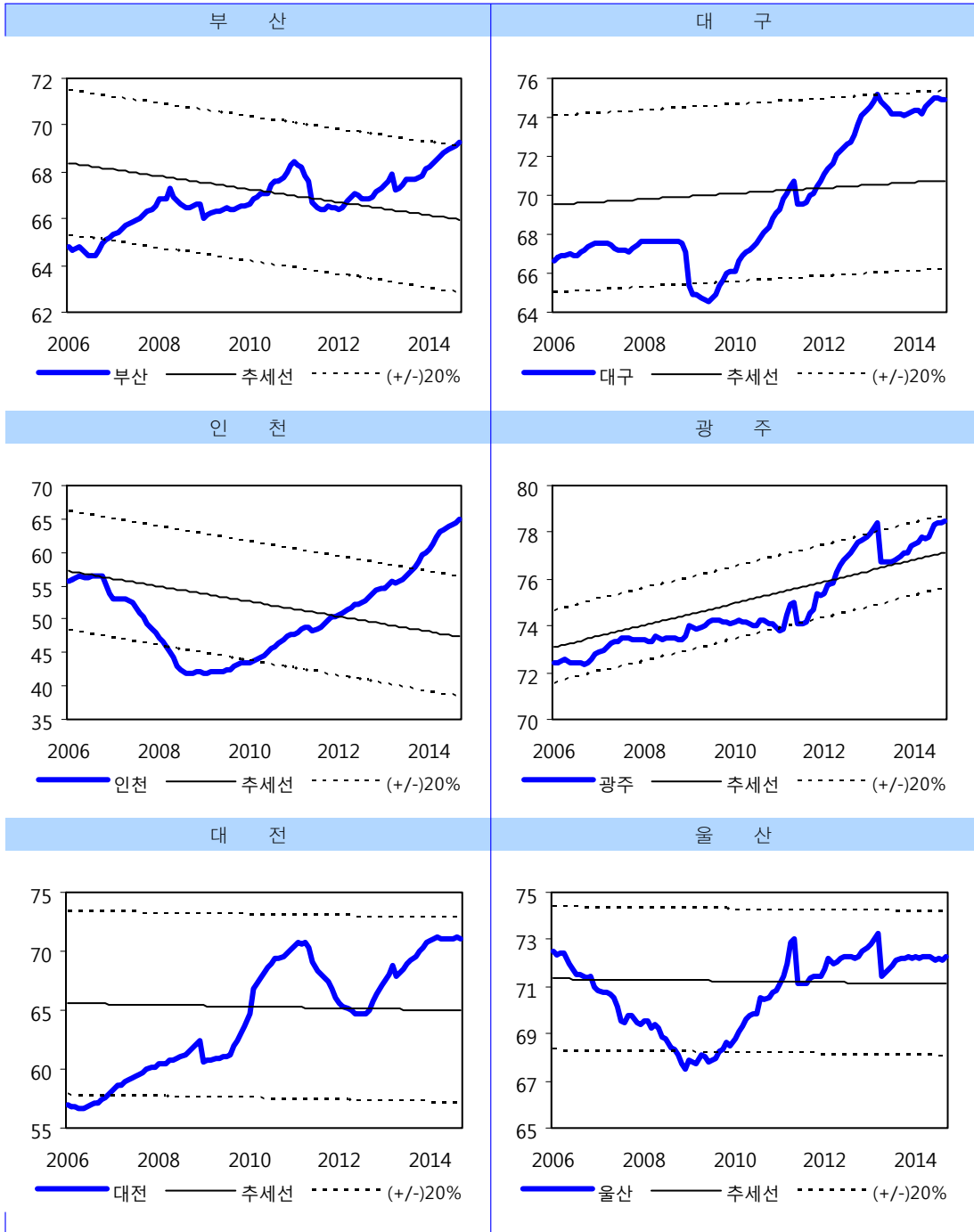


그림 2-13 | 의 계속

(단위: %)



자료: KB국민은행

다. 월세가격⁴⁾ 동향

■ 수도권 월세가격은 전반적으로 하락세가 지속되는 가운데, 2014년 9월 기준 전년동월대비 2.3%, 전월대비 0.1% 하락

- 지역별로 살펴보면 서울 강북지역과 강남지역의 월세가격이 각각 전년동월대비 1.6%와 3.3%가 하락하였고, 강남지역의 하락폭이 강북지역보다 크게 나타남.
- 주택 유형별로는 연립/다세대 주택이 전년동월대비 3.2% 하락하며 가장 큰 하락폭을 보였고, 아파트는 전년동월대비 1.9% 하락하며 하락폭이 가장 작게 나타남.
- 2014년 3/4분기 지역별 (연간)보증금월세전환율은 전분기와 비슷한 수준으로, 서울이 8.8%, 경기와 인천이 각각 9.5%와 10.1%를 기록

표 2-10 | 지역별 (연간)보증금월세전환율(월세이율) 추이⁵⁾

(단위: 분기(월) 말 기준, %)

	2012		2013				2014					
	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	7월	8월	9월
수도권	10.3	10.2	10.1	10.0	9.7	9.5	9.4	9.2	9.1	9.1	9.1	9.1
서울	10.0	9.8	9.7	9.6	9.4	9.1	9.0	8.9	8.8	8.9	8.8	8.8
강북	10.2	10.2	10.1	10.0	9.7	9.5	9.4	9.2	9.1	9.2	9.1	9.1
강남	9.6	9.5	9.4	9.2	9.0	8.8	8.6	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5
경기	10.6	10.6	10.4	10.3	10.1	10.0	9.7	9.6	9.5	9.6	9.5	9.5
인천	11.5	11.5	11.3	11.0	10.9	10.7	10.4	10.2	10.1	10.2	10.1	10.1

주: 1) (연간)보증금월세전환율 = {월세가격 / (전세금 - 월세보증금)} × 100 × 12.

2) 한국감정원의 월세이율 자료를 재계산함.

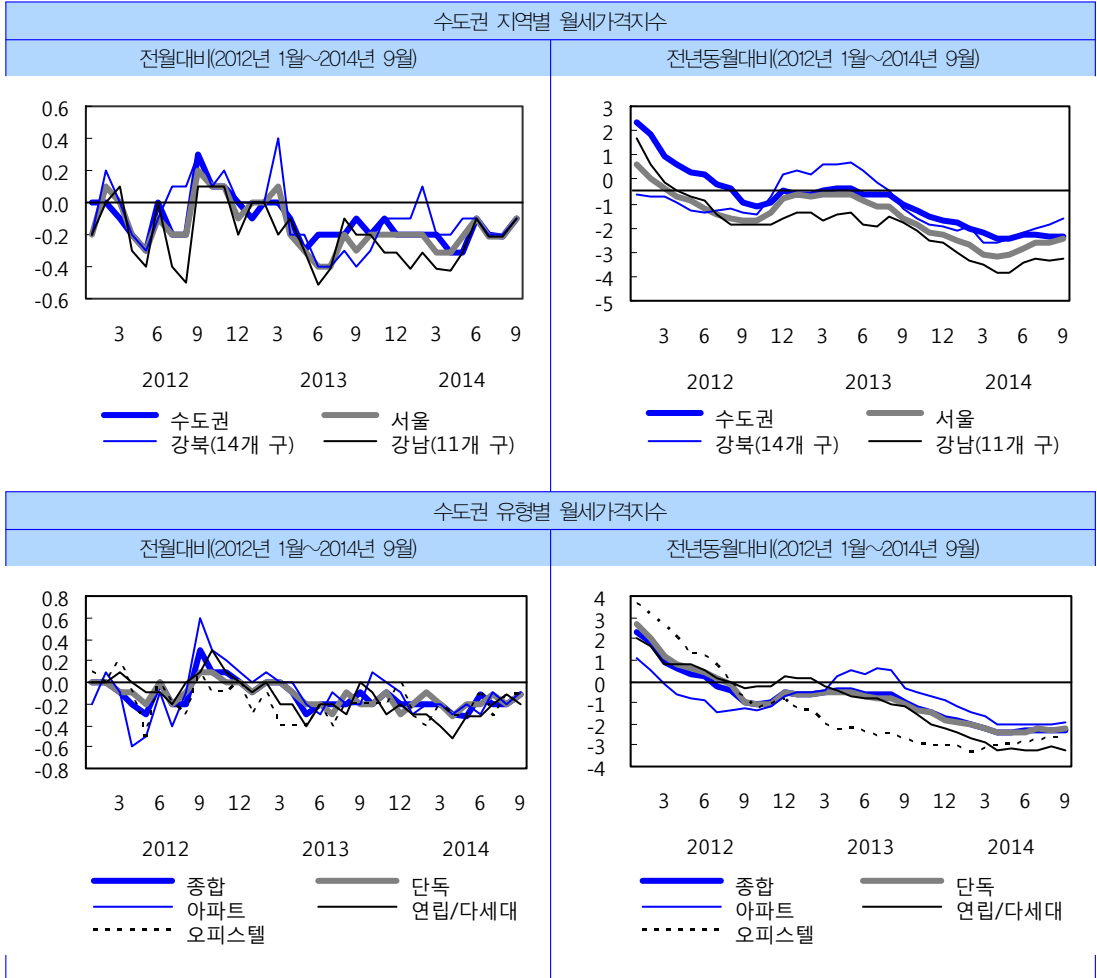
4) 월세가격지수는 한국감정원에서 지역 지점을 통해 매월 10일자를 기준으로 표본주택(3,000개)에서 조사된 보증금과 월세 전세 가격을 바탕으로 만든 가상의 월세금액(완전 월세액)으로 환산하여 기준시점을 '2012.6월=100'으로 한 라스파이레스 지수 방식으로 산정된 지수임.

5) 주택임대차보호법(제7조의2(월차임 전환 시 산정률의 제한): 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 차임으로 전환하는 경우에는 그 전환되는 금액에 다음 각 호 중 낮은 비율을 곱한 월차임(月借賃)의 범위를 초과할 수 없다. [시행 2014.1.1.]

1. 「은행법」에 따른 은행에서 적용하는 대출금리와 해당 지역의 경제 여건 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율
 - ① 법 제7조의2제1호에서 "대통령령으로 정하는 비율"이란 연 1할을 말한다.
2. 한국은행에서 공시한 기준금리에 대통령령으로 정하는 배수를 곱한 비율
 - ② 법 제7조의2제2호에서 "대통령령으로 정하는 배수"란 4배를 말한다.

그림 2-14 | 수도권 지역별·유형별 월세가격지수 증가율 추이

(단위: 전월대비 %, 전년동월대비 %)



자료: 한국감정원

라. RMG 서베이에 나타난 수도권 및 비수도권 주택가격 동향

■ 수도권의 3/4분기 주택가격에 대한 서베이 결과, 매매가격은 정부의 정책발표 이후 서울, 인천지역을 중심으로 상승세 전환이 뚜렷

- 전세가격은 경기 남부, 인천에서 소폭의 상승세를 보임.
- 반면 월세가격은 전반적으로 소폭 하락세를 보임.

표 2-11 | 2014년 3/4분기 수도권지역 주택가격 현황

		수도권				
		서울 강남	서울 강북	인천	경기 북부	경기 남부
주택매매가격	소폭 상승	소폭 상승	소폭 상승	소폭 상승	보합	소폭 상승
주택전세가격	소폭 상승	소폭 상승	소폭 상승	소폭 상승	소폭 하락	소폭 상승
월세가격	소폭 하락	보합	소폭 하락	소폭 상승	소폭 하락	보합

주: <표 2-5>와 동일함.

자료: 『RMG 보고서』 2014년 3/4분기.

■ 비수도권은 호남을 제외한 지역에서 모두 매매가격이 상승하였으며, 전세가격은 모든 지역에서 상승

- 반면 월세가격은 지역별로 다른 양상을 보임.

표 2-12 | 2014년 3/4분기 비수도권지역 주택가격 현황

		비수도권			
		부산·울산·경남	대구·경북	호남	충청·강원
주택매매가격	소폭 상승	소폭 상승	소폭 상승	소폭 하락	소폭 상승
주택전세가격	소폭 상승	소폭 상승	소폭 상승	소폭 상승	소폭 상승
월세가격	소폭 상승	보합	소폭 상승	소폭 하락	소폭 상승

주: <표 2-5>와 동일함.

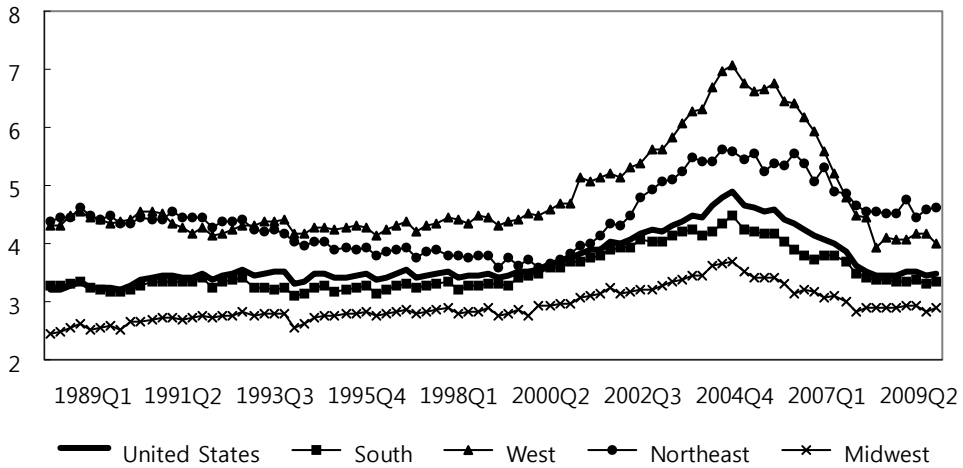
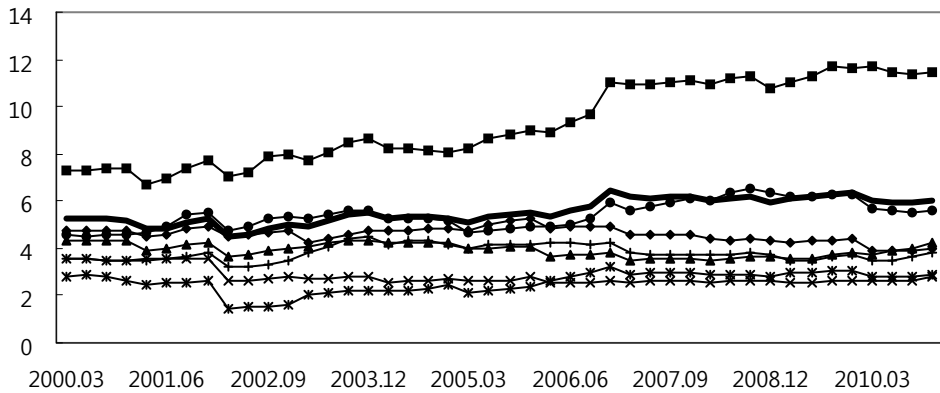
자료: 『RMG 보고서』 2014년 3/4분기.

참고 2. 한국과 미국의 PIR · PRR⁶⁾ 추세(2000~10년)

■ 우리나라의 주택가격은 미국에 비하여 대체로 높지 않으나, PIR은 상대적으로 높은 수준임.

참고 2 그림 1 | 한국과 미국의 PIR 추세

(단위: %)

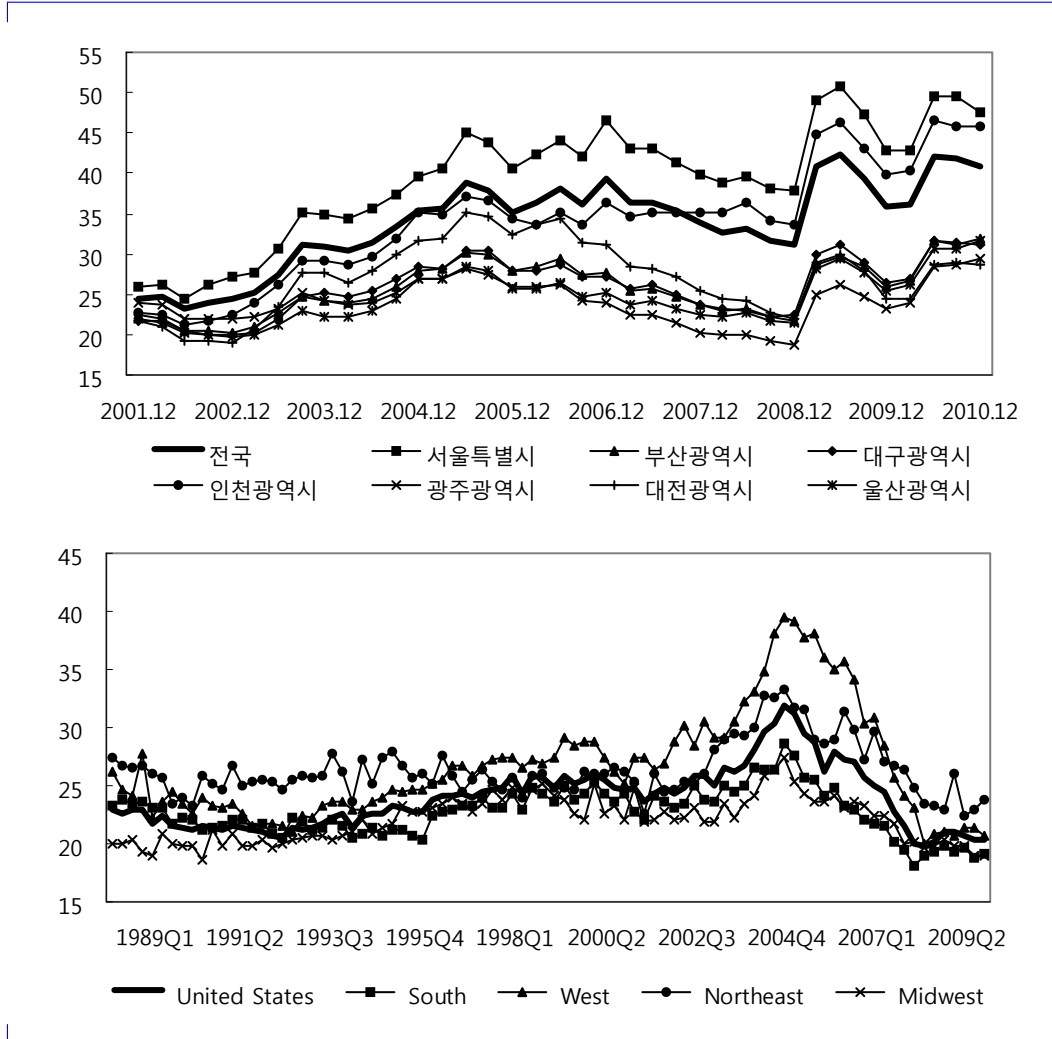


주: 1) 한국의 주택가격은 60~85㎡ 기준임.
 자료: 부동산114; 노동패널(1~13차); National Association of Realtors; U.S. Census Bureau.

■ 미국의 경우 주택가격이 고점이었던 2006년경 PRR이 고점을 기록한 이후 하락세를 보였으며, 우리나라에 비하여는 대체로 낮은 수준임.

참고 2 그림 2 | 한국과 미국의 PRR 추세

(단위: %)



주: 1) 한국의 주택가격은 60~85㎡ 기준임.
 자료: 부동산114; 노동패널(1~13차); National Association of Realtors; U.S. Census Bureau.

6) PIR(Price to income ratio)은 가구소득 대비 주택가격 비율, PRR(Price to rent ratio)은 임대가격 대비 주택가격 비율임

4. 부동산대출 동향

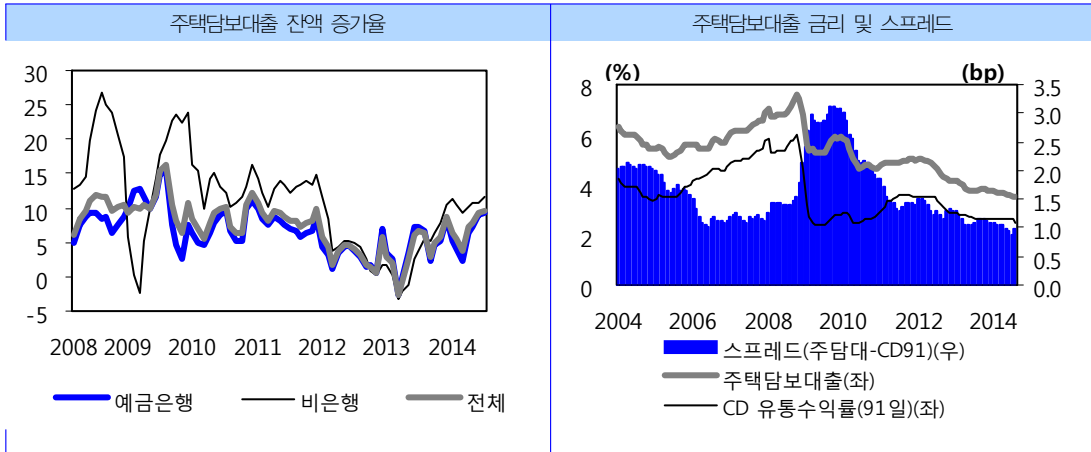
가. 주택담보대출 동향

■ 주택담보대출(은행권 + 비은행권, 이하 주담대) 잔액 증가율은 2014년 2/4분기 기준 전기대비 2.3% 증가를 기록

- 주담대 잔액은 2014년 2/4분기 말 현재 432.0조원(은행권 338.3조원 + 비은행권 93.7조원)이며, 전체 가계대출의 44.0%, GDP 대비 30.3%에 달함.
- 7월에는 435.9조원, 8월에는 441.1조원으로 증가세가 유지되고 있으며, 은행권의 증가폭(8월 3.2%)이 비은행권의 증가폭(8월 2.2%)보다 커짐.
- 대출기관별 주담대 잔액의 전분기대비 증가율은 2014년 2/4분기 기준 은행권이 2.2%, 비은행 예금기관이 2.7%로, 비은행권의 증가율이 상대적으로 높음.
- 주담대 금리(신규 취급액)는 2014년 8월 평균대출금리 3.50%를 기록(그림 2-15 참조)
 - 주담대 금리는 2008년 10월 기준 7.58% 수준에서 2009년 2월 5.38%까지 급격히 하락하다 이후 하향 안정세(다만, 2012년 초에 소폭 상승)
 - CD유통수익률(91일물)은 2014년 8월 현재 2.52%이며, 주담대 가산금리(대출금리 - CD금리)는 2010년 이후 감소세를 지속하다 2014년 8월 말 0.98%를 기록하며 상승으로 전환

그림 2-15 | 주택담보대출 잔액 증가율, 주택담보대출 금리 및 스프레드 추이

(단위: 연율, %)



자료: 한국은행

표 2-13 | 부동산대출 부문의 기초통계

(단위: 조원, %)

		2012	2013	2014							
				4/4	1/4	2/4	3/4	7월	8월	9월	
A. GDP(신기준)		1,377.5	1,428.3	373.2	352.8	368.4	-	-	-	-	
대출액 (잔액)	B. 가계대출	900.6	962.9	962.9	967.8	982.5	-	-	-	-	
	C. 주택담보대출(D+E) ¹⁾	402.8	418.1	418.1	422.1	432.0	-	435.9	-	-	
	D. 예금은행 주담대	316.9	328.9	328.9	330.9	338.3	-	341.1	-	-	
	E. 비은행 예금취급 주담대	85.9	89.2	89.2	91.3	93.7	-	94.8	-	-	
	C/B	44.7	43.4	43.4	43.6	44.0	-	-	-	-	
C/A		29.2	29.3	29.3	29.6	30.2	-	-	-	-	
D/C		78.7	78.7	78.7	78.4	78.3	-	78.2	-	-	
금리	CD유통수익률(91일)	3.30	2.72	2.65	2.65	2.65	2.51	2.65	2.52	2.35	
	COFIX	잔액 기준	3.80	3.12	2.91	2.83	2.78	-	2.75	2.72	-
		신규 취급액 기준	3.42	2.72	2.63	2.62	2.58	-	2.48	2.34	-
	주담대 금리(신규 취급액)	4.63	3.86	3.77	3.72	3.63	-	3.53	3.50	-	
가산금리 ²⁾		1.33	1.14	1.12	1.07	0.98	-	0.88	0.98	-	
연체율 ³⁾	기업	1.50	1.09	1.04	1.05	1.12	-	1.14	1.30	-	
	가계	0.89	0.88	0.76	0.70	0.69	-	0.66	0.71	-	
	신용카드	2.26	2.22	2.07	2.17	2.00	-	-	-	-	
	주택담보	0.81	0.81	0.69	0.61	0.59	-	0.53	0.56	-	
집단대출		1.51	1.77	1.47	1.20	1.05	-	0.96	1.01	-	
MBS 기초자산 연체율 ⁴⁾		0.57	0.67	0.71	0.76	0.89	-	0.92	1.07	-	
MBS 기초자산 조기상환율		2.20	2.00	1.71	1.67	1.86	-	1.93	3.36	-	

주: 1) 공적금융기관의 주택담보대출을 포함하면, 2014년 2/4분기 말 현재 506.6조원(은행권 338.3조원 + 비은행권 93.7조원 + 주택금융공사 MBS 46.8조원 + 국민주택기금 대출액 27.8조원)이며, 전체 가계대출의 51.6%이고, GDP 대비 35.5%임.

2) 가산금리 = 주택담보대출 평균금리 - 91일물 CD금리.

3) 2014년 3월 말부터 종전 1일 이상 원금 기준에서 1개월 이상 원리금 기준으로 변경되었고, 데이터는 2013년부터 소급 적용함(단, 집단대출은 2014년 3월 말부터 적용).

4) 연체율 = 1개월 이상 연체대출잔액 / 당월 말 대출잔액.

자료: 금융감독원; 한국은행; 전국은행연합회; 주택금융공사.

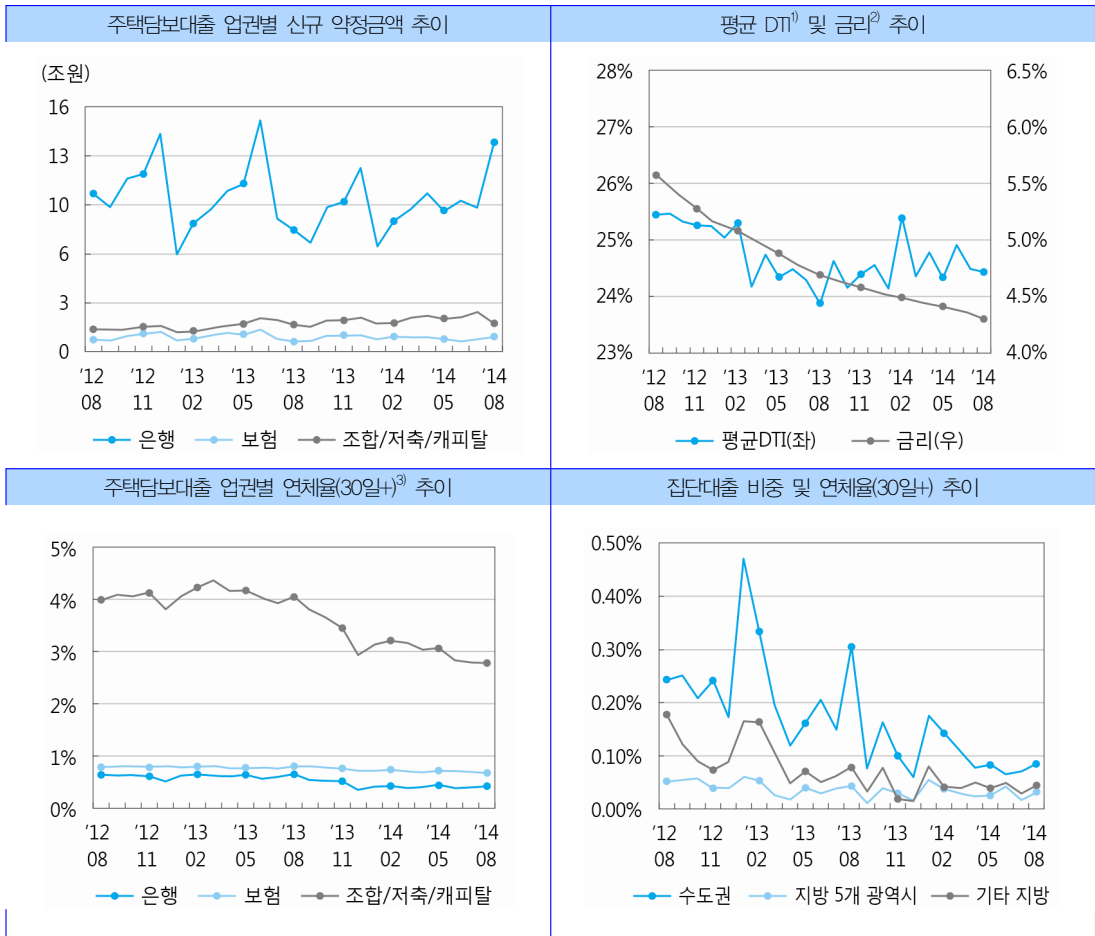
나. 주택담보대출 연체율 동향

■ 주택담보대출 연체율은 2014년 8월 말 기준 0.56%를 기록하였으며, 집단대출 연체율은 1.01%로 전분기(1.08%, 5월 말 기준)보다 하락하였고, 전월(0.96%, 8월 말 기준)보다 상승함.

- 2014년 8월 기준의 업권별 주택담보대출 연체율을 살펴보면 전월대비 은행권은 소폭 상승하였고, 조합/저축/캐피탈의 연체율은 하락함(그림 2-16 참조).
 - 지역별 주택담보대출 연체율은 집단대출 연체율 상승의 영향으로 수도권에서 전월대비 소폭 상승
- DTI는 대출금리 하락 등의 영향으로 24.4%를 보이며 전월대비 소폭 하락(그림 2-16 참조)

7) 금융감독원에서 발표하는 은행권(일반은행+특수은행)의 1개월 이상 원리금 연체 기준이며, 2014년 3월 말부터 종전의 1일 이상 원금기준에서 변경됨

그림 2-16 | 주택담보대출 관련 추이



주: 1) DTI는 '월원리금 상환금액/추정 월소득'의 3개월 평균임.

2) 금리는 한국은행의 예금은행 가중평균 대출금리임.

3) 연체율은 KCB에서 산출하는 기준이며 '연체기간이 30일 이상이고 연체금액이 10만원 이상인 계좌의 잔액 합)/(총잔액 합)'으로 2013년 9월부터 기존 금액 기준에서 잔액 기준으로 변경되었음.

4) KCB 가계신용동향 중 가용할 수 있는 최근 자료를 기준으로 작성함.

자료: KCB, 『가계신용동향』, 2014. 10.

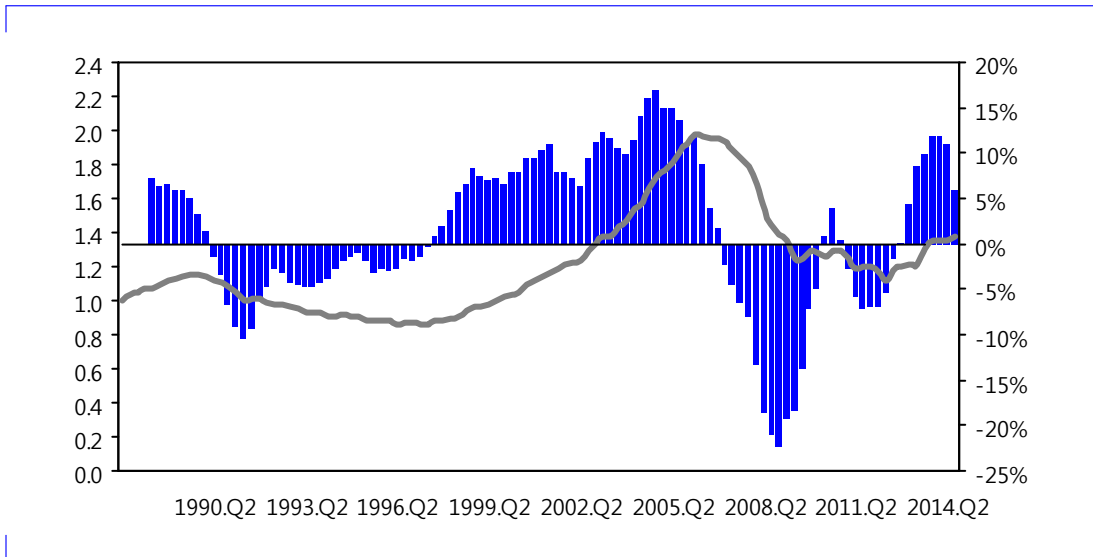
5. 해외 부동산시장 동향

가. 미국 주택시장

- 미국 10대 도시⁸⁾의 실질주택가격은 2014년 2/4분기 기준 전년동기대비 5.9%의 상승률을 기록하였으나, 전분기(10.9%)대비 상승폭이 둔화된 모습
 - 2014년 1/4분기 기준 상승률은 전기대비 2.29%로 지난 분기(-0.6%)의 감소에서 증가로 반전한 모습

그림 2-17 | 미국 10대 도시의 실질주택가격 추이와 전년동기대비 변화율

(단위: 실질주택가격 1987년 1/4분기=1, 전년동기대비 %)



주: 실선 표시는 실질주택가격(좌축), 막대 표시는 전년동기대비 변화율(우축)을 나타냄.
 자료: S&P/Case-Shiller Home Price Indices.

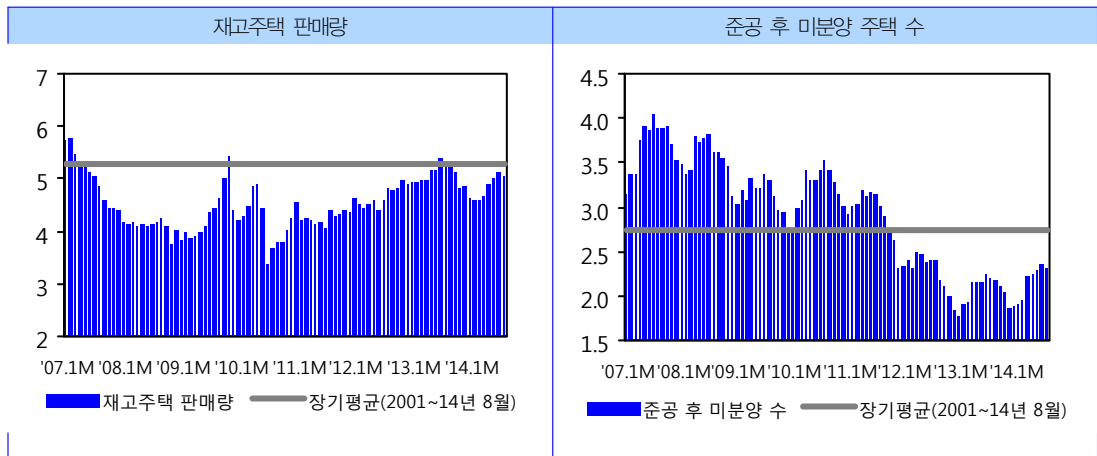
8) 미국의 10대 도시는 보스턴, 시카고, 덴버, 라스베이거스, 로스앤젤레스, 마이애미, 뉴욕, 샌디에이고, 샌프란시스코, 워싱턴 DC인.

■ 미국의 재고주택 판매량은 2014년 8월 기준 505만호를 기록하며 전월(514만호)대비 소폭 하락하였으나, 미분양 주택 수는 2011년 10월 이후부터 장기평균 274만호보다 낮은 수준을 유지

- 재고주택 판매량은 2014년 8월 기준 505만호로 전월대비 1.8%가 감소하였고 장기평균(530만호) 대비 다소 부진한 모습
- 2014년 8월의 미분양 주택 수는 231만호로 전월대비 1.7%가 감소하였으나, 이는 장기평균(2001년 1월~2014년 8월)인 274만호보다 낮은 수준임.

그림 2-18 | 미국의 재고주택 판매량 및 준공 후 미분양 주택 수

(단위: 백만호)



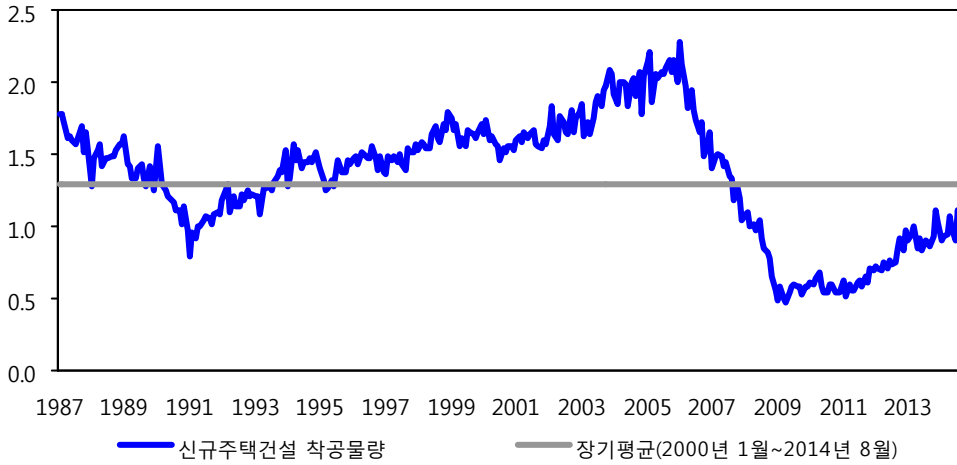
자료: NAR

■ 2014년 8월 기준 신규주택 착공물량은 95만 6천호로 전년동월대비 14.4% 감소하는 모습

- 신규주택 착공물량은 2014년 7월 기준 111만 7천호를 기록하며, 2007년 11월(119만 7천호) 이후 최고치를 기록하였으나, 8월 기준 95만 6천호를 기록하며 감소로 전환
- 신규주택 착공물량은 장기평균(2000년 1월~2014년 8월)인 129만호에 여전히 못 미치는 모습(그림 2-19 참조)

그림 2-19 | 미국의 신규주택 착공물량 및 장기평균(2000년 1월~2014년 8월)

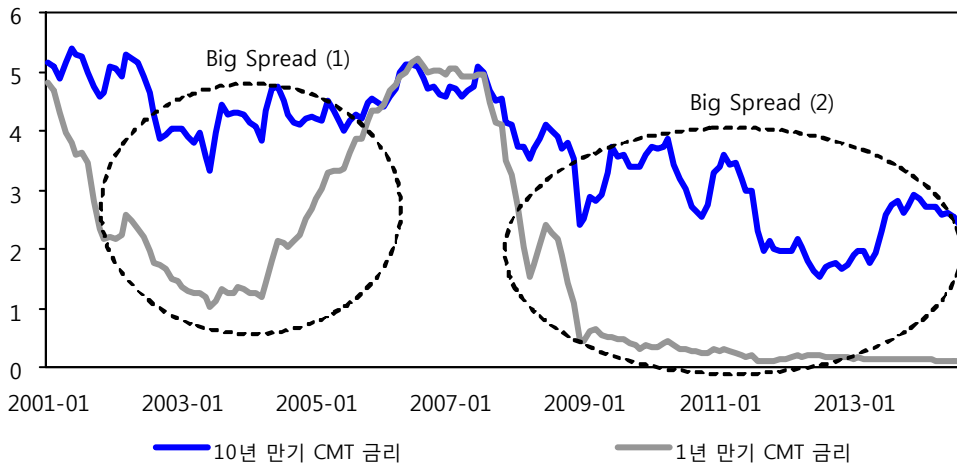
(단위: 백만호)



자료: U.S. Census Bureau.

그림 2-20 | 미국 국채(CMT) 금리

(단위: %)



자료: FRB.

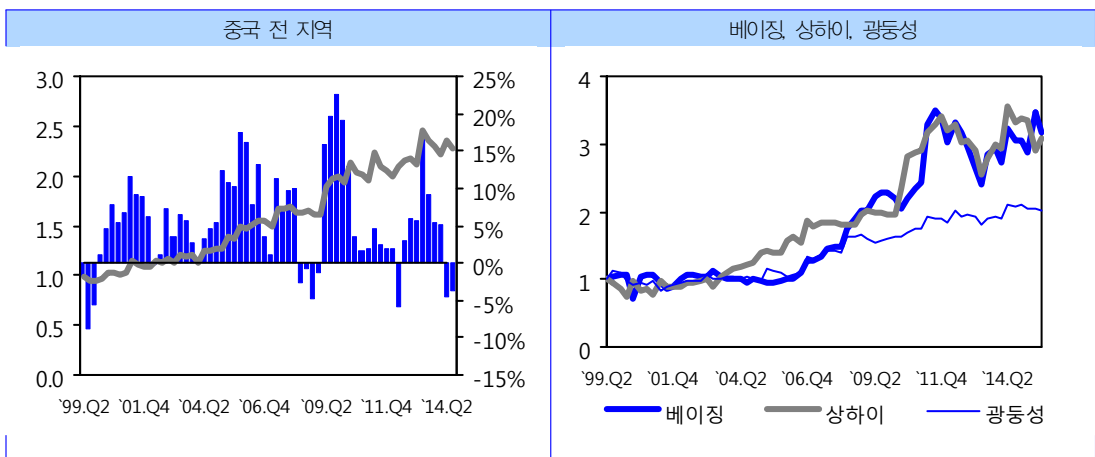
나. 중국 주택시장

■ 중국의 실질주택가격은 2014년 2/4분기 기준 전년동기대비 -3.7%를 기록하였으며, 전분기(-4.4%)보다 감소폭이 소폭 축소된 모습

- 지역별 주택가격 상승률을 살펴보면, 전년동기대비 베이징 3.4%, 상하이 -7.1%, 광둥성 -2.9%를 기록하였고, 전기대비로는 베이징 -9.0%, 상하이 6.2%, 광둥성 -1.3%를 기록함.

그림 2-21 | 중국의 실질주택가격 추이와 변화율

(단위: 실질주택가격 1998년 1/4분기, 전년동기대비 %)

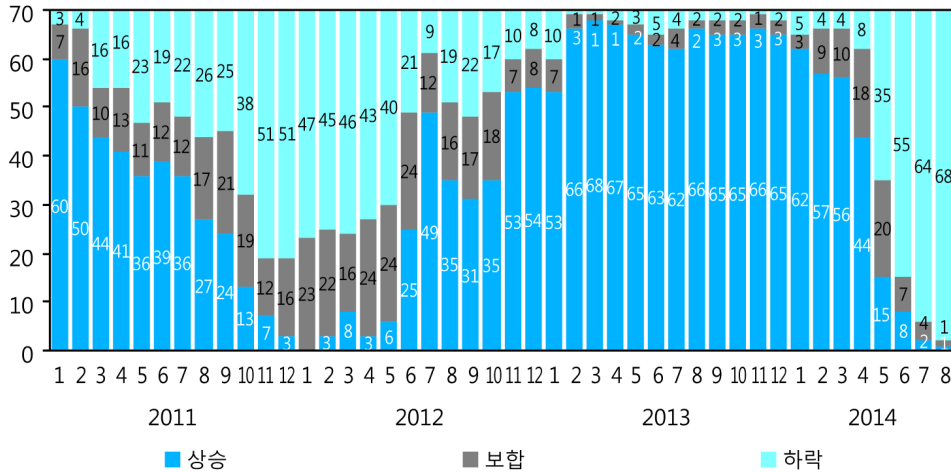


주: 실선 표시는 실질주택가격(좌축), 막대 표시는 전년동기대비 변화율(우축)을 나타냄.
 자료: CEIC; IHS Global Insight.

■ 2014년 8월 기준 중국의 70대 도시 중 전월대비 신규주택 가격이 하락한 도시의 수는 68개로 2011년 1월 이후 최고치를 기록

그림 2-22 | 중국 70대 도시의 주택가격 변화 분포(2011년 1월~2014년 8월)

(단위: 도시 수)



자료: 중국 국가통계국.

■ 중국 정부는 2014년 9월 30일에 부동산경기 둔화에 대응하기 위한 부동산 규제 완화방안을 발표⁹⁾

- 중국인민은행과 중국은행감독관리위원회는 9월 30일 주택구입 대출규제 완화, 부동산개발업체 자금조달 지원 등 유동성 측면의 부동산시장 활성화 대책 발표
 - 본 대책에는 (1) 2주택 구입자에 대한 주택금융 확대 (2) 금융기관의 주택대출 촉진 (3) 부동산개발업체 자금조달 지원 (4) 공공주택 건설 지원 등의 내용이 담김.
- 또한 주택구매 제한을 실시하였던 46개 도시 중 42개 도시가 주택구매 제한 정책의 일부를 완화하거나 철폐함으로써 베이징, 상하이, 광저우, 선전의 4개 도시만 유지하고 있음.

9) 한국은행 북경사무소, 「최근 중국경제의 동향과 전망(10월)」, 2014. 10. 8.

표 2-14 | 중국 70개 도시의 주택가격 변화 분포(2014년 8월 기준)

(단위: %)

지역	도시명	전년동월대비	전월대비 연율	지역	도시명	전년동월대비	전월대비 연율
북부 3성	평균	0.6	-12.8	화북권	정저우	1.8	-6.0
	다렌	0.3	-19.2		란저우	-0.2	-3.6
	선양	-1.6	-19.2		평균	0.7	-13.0
	진저우	1.3	-14.4		옌타이	1.2	-19.2
	무단장	0.4	-12.0		지난	0.0	-15.6
	하얼빈	1.5	-9.6		스자좡	1.5	-14.4
	창춘	1.3	-9.6		타이위안	1.3	-13.2
	단둥	1.1	-9.6		톈진	0.6	-12.0
	지린	0.5	-8.4		칭다오	0.3	-12.0
	평균	0.7	-13.4		베이징	2.1	-10.8
중서부 내륙	후허하오터	1.7	-19.2	지닝	0.9	-10.8	
	우한	-0.3	-19.2	친황다오	-0.4	-10.8	
	창사	-0.3	-19.2	탕산	-0.6	-10.8	
	인촨	1.5	-18.0	평균	-0.2	-12.8	
	바오터우	-1.0	-18.0	항저우	-5.4	-24.0	
	우루무치	1.7	-16.8	후이저우	1.1	-20.4	
	루저우	0.9	-16.8	진화	-1.9	-20.4	
	시닝	2.9	-15.6	양저우	0.4	-18.0	
	구이양	1.9	-15.6	쉬저우	0.1	-16.8	
	충칭	0.3	-15.6	푸저우	1.2	-14.4	
	난창	0.0	-15.6	상하이	1.5	-13.2	
	난충	-0.4	-15.6	취안저우	0.5	-12.0	
	서안	1.4	-14.4	우시	-0.8	-8.4	
	청두	0.1	-14.4	닝보	-1.3	-8.4	
	다리	1.2	-13.2	원저우	-4.5	0.0	
	안칭	-0.3	-13.2	샤먼	6.3	2.4	
	상판	-0.8	-13.2	평균	0.6	-13.6	
	난징	1.7	-12.0	잔창	1.9	-19.2	
	뤄양	0.9	-12.0	베이하이	1.8	-16.8	
	쑤이	0.7	-12.0	광저우	2.1	-15.6	
쿤밍	0.5	-12.0	구이린	0.4	-15.6		
창더	0.3	-12.0	사오관	-3.4	-15.6		
병부	0.0	-10.8	간저우	0.1	-14.4		
주장	-0.1	-10.8	선전	2.5	-13.2		
이창	-0.2	-10.8	난닝	0.4	-13.2		
웨이양	0.9	-9.6	싼야	0.5	-6.0		
핑딩산	1.1	-8.4	하이커우	-0.2	-6.0		
허페이	2.7	-7.2					

주: 전월대비 변화율을 연율화한 수치임.
 자료: 중국 국가통계국.

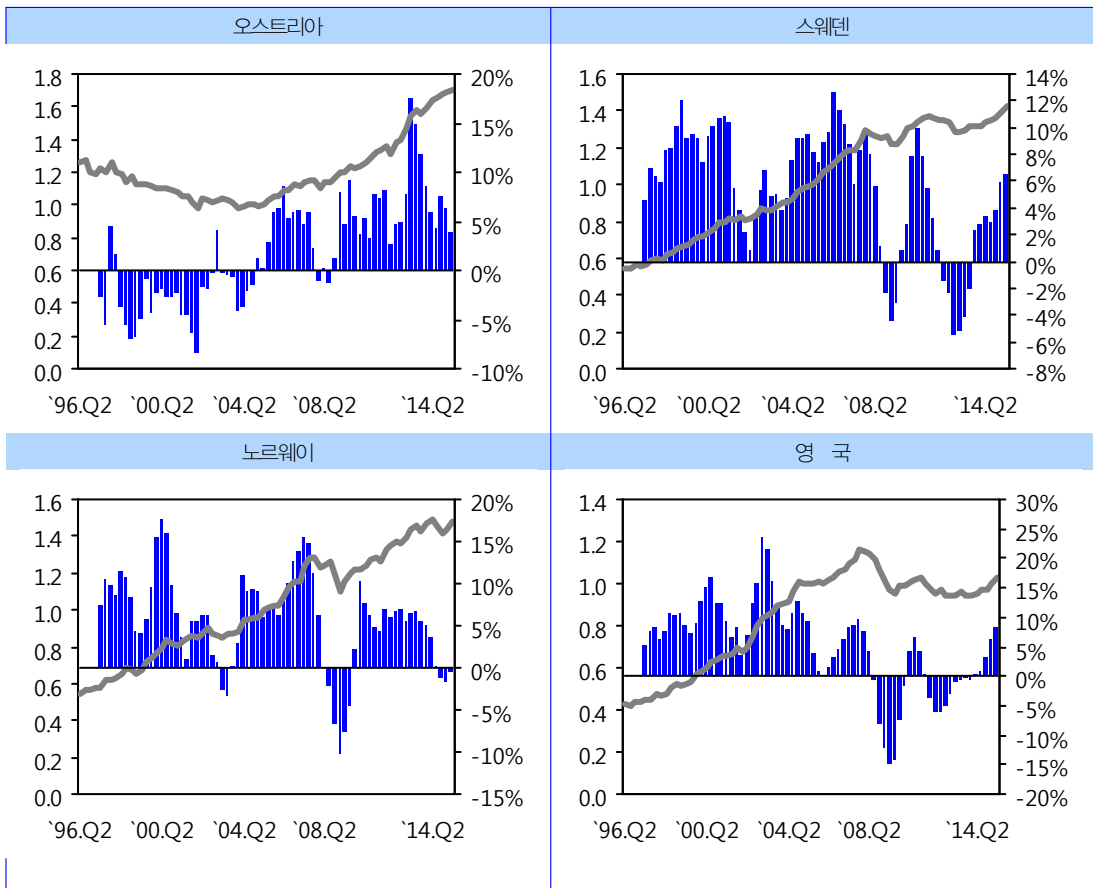
다. 유럽 주택시장(이)

■ 유럽의 주요국 중에서 주택시장이 호황기에 속한 국가는 오스트리아, 스웨덴, 노르웨이, 영국이며, 2013년 4/4분기 실질주택가격 상승률은 전년동기대비 각각 4%, 7%, 0%, 8%임.

- 오스트리아, 스웨덴, 노르웨이, 영국의 전기대비 상승률은 각각 0%, 2%, 3%, 3%임.

그림 2-23 | 유럽 주요국의 실질주택가격 추이 및 변화율(주택시장의 호황)

(단위: 실질주택가격 2005년 1/4분기=, 전년동기대비 %)



주: 실선 표시는 실질주택가격(좌축), 막대 표시는 전년동기대비 변화율(우축)을 나타냄.
 자료: BIS; OECD.

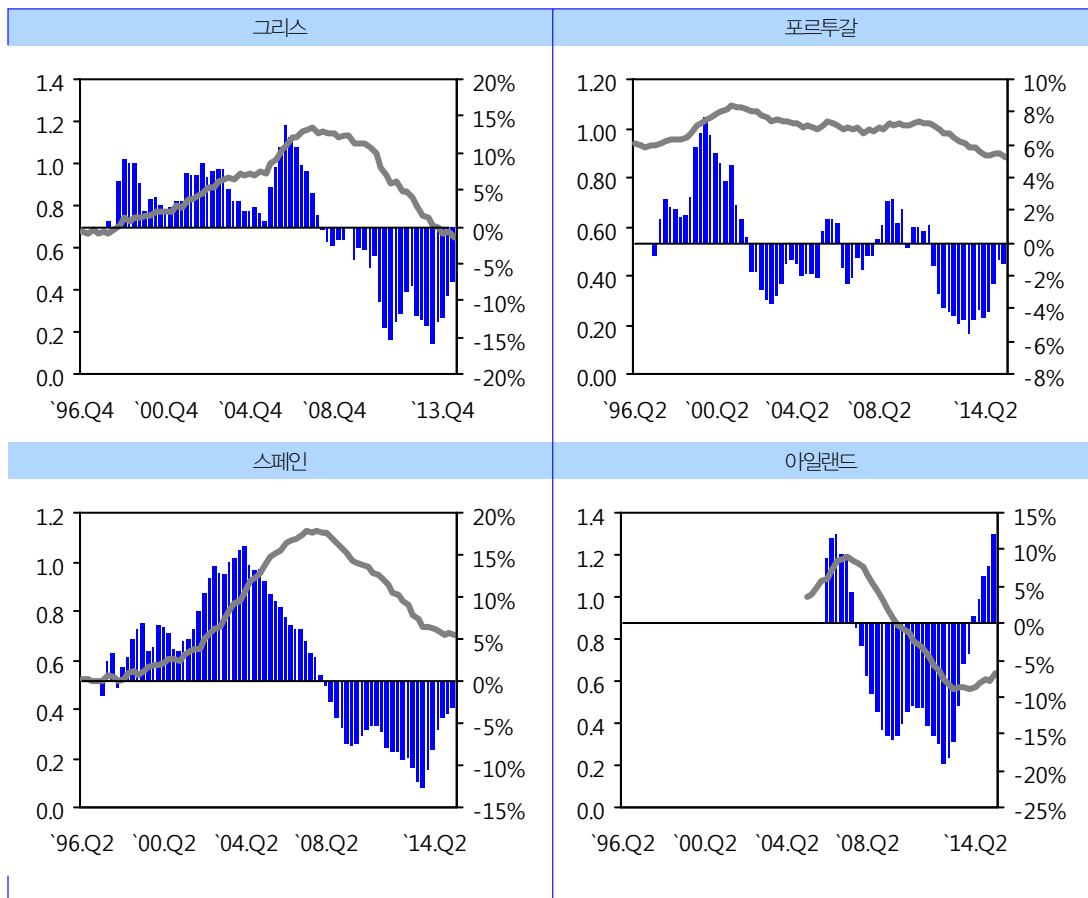
10) 국가 재정위기에 처한 국가(PIGS)의 주택시장은 침체된 상태(불황)를 유지하고 있으며, 그 외 국가들은 호황 및 안정(보합) 상태로 분류할 수 있음.

■ 현재 재정위기 상태인 국가(PIGS¹¹⁾)의 주택시장은 하락세를 지속하며 전반적으로 부진한 모습이며, 그리스, 포르투갈, 스페인, 아일랜드의 2014년 1/4분기 주택가격 상승률은 전년동기대비 각각 -8%, -1%, -3%, 12%를 기록함.¹²⁾

- 2014년 1/4분기 스페인, 그리스, 포르투갈, 아일랜드의 주택가격은 각각 전기대비 -1%, -4%, -2%, 6% 기록

그림 2-24 | 유럽 주요국의 실질주택가격 추이 및 변화율(주택시장의 불황)

(단위: 실질주택가격 2005년 1/4분기, 전년동기대비 %)



주: 실선 표시는 실질주택가격(좌축), 막대 표시는 전년동기대비 변화율(우축)을 나타냄.
 자료: BIS; OECD.

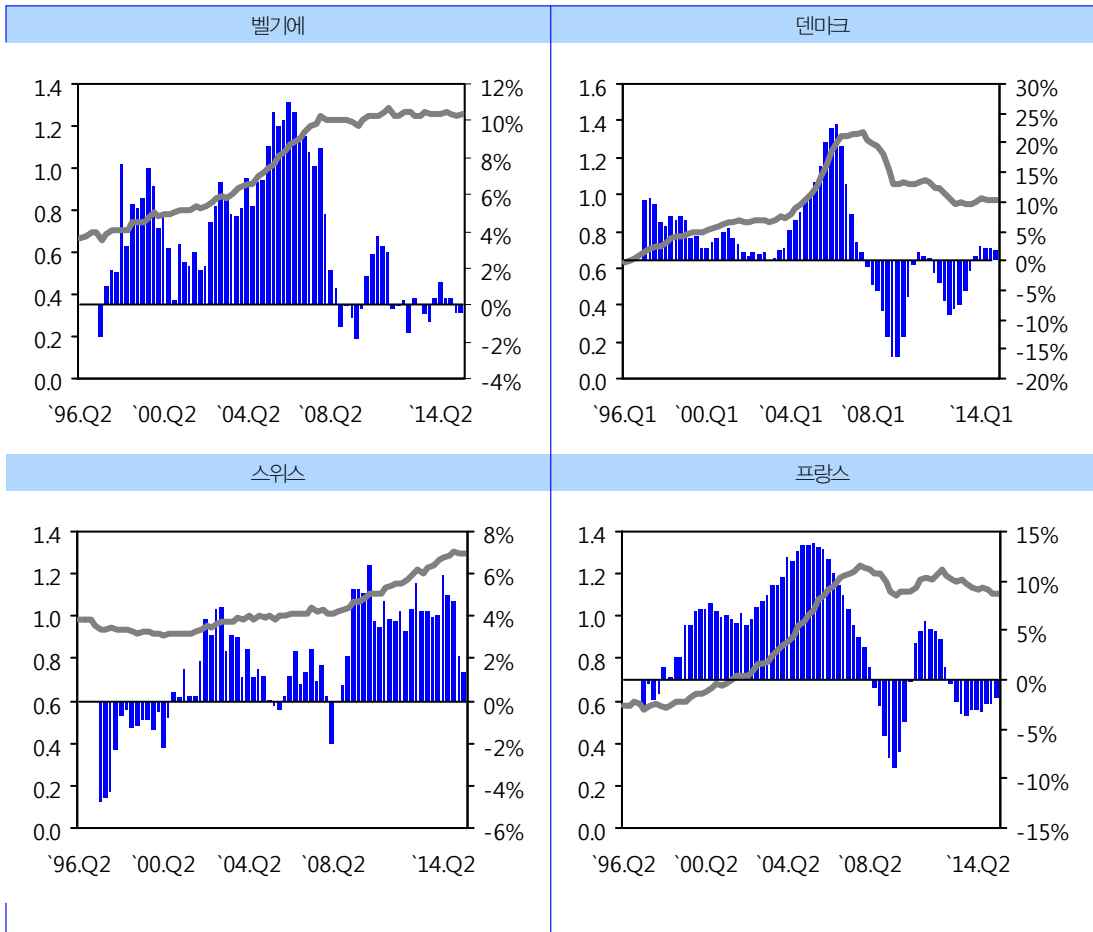
11) PIGS는 포르투갈(Portugal), 이탈리아(Italy), 아일랜드(Ireland), 스페인(Spain), 그리스(Greece)임
 12) 그리스는 2013년 4/4분기 기준임

■ 주택시장이 비교적 안정적인 유럽 국가들 중에서 벨기에, 덴마크, 스위스, 프랑스의 2014년 1/4분기 실질주택가격 상승률은 전년동기대비 각각 0%, 2%, 1%, -2%임.¹³⁾

- 덴마크와 스위스의 실질주택가격 상승률은 전기대비 각각 0.1%, 0.2%를 기록
- 벨기에, 프랑스의 실질주택가격 상승률은 전기대비 각각 0.3%, 0.0%를 기록

그림 2-25 | 유럽 주요국의 실질주택가격 추이 및 변화율(주택시장의 안정 혹은 보합)

(단위: 실질주택가격 2005년 1/4분기, 전년동기대비 %)



주: 실선 표시는 실질주택가격(좌축), 막대 표시는 전년동기대비 변화율(우축)을 나타냄.
 자료: BIS; OECD.

13) 덴마크는 2014년 1/4분기 기준임

참고문헌

- 건국대학교, 『RMG 보고서』(2014년 3/4분기), 2014.
- 국토교통부, 「8월 전월세 거래량은 11만2천건으로 전년동월대비 5.4% 증가」, 보도자료, 2014. 9. 25.
- 금융감독원, 「2014.8월말 국내은행의 대출채권 및 연체율 현황[잠정]」, 보도자료, 2014. 9. 29.
- 주택금융공사, 『주택금융월보』, 2014년 9월호, 2014.
- 한국개발연구원, 『부동산시장 동향분석』, 2013년 3/4분기.
- 한국은행 북경사무소, 「최근 중국경제의 동향과 전망(10월)」, 2014. 10. 8.
- KCB, 『가계신용동향』, 2014. 10.

〈데이터〉

- 국토교통부(국토교통통계누리), <http://kosis.kr>, 2014년 10월 20일 기준 데이터.
- 금융감독원 금융통계정보시스템, <http://fisis.fss.or.kr>, 2014년 10월 6일 기준 데이터.
- 미국 노동부, <http://www.bls.gov>, 2014년 10월 2일 기준 데이터.
- 부동산114, REPS, 2014년 10월 6일 기준 데이터.
- 온나라부동산정보 통합포털, <http://www.onnara.go.kr>, 2014년 10월 20일 기준 데이터.
- 전국은행연합회, <http://www.kfb.or.kr>, 2014. 9. 15.
- 중국 국가통계국, <http://www.stats.gov.cn>, 2014년 10월 2일 기준 데이터.
- 통계청 KOSIS, <http://kosis.kr>, 2014년 10월 6일 기준 데이터.
- 한국은행 ECOS, <http://ecos.bok.or.kr>, 2014년 10월 6일 기준 데이터.

BIS, <http://www.bis.org>, 2014년 10월 2일 기준 데이터.

CEIC, CEIC Data Manager, 2014년 10월 2일 기준 데이터.

FRB, <http://www.federalreserve.gov>, 2014년 9월 23일 기준 데이터.

IHS Global Insight, <http://www.ihs.com>, 2014년 10월 2일 기준 데이터.

KB국민은행, <http://nland.kbstar.com>, 2014년 10월 6일 기준 데이터.

NAR, <http://www.realtor.org>, 2014년 10월 2일 기준 데이터.

OECD, <http://stats.oecd.org>, 2014년 10월 2일 기준 데이터.

S&P, <http://www.standardandpoors.com/home/en/ap>, 2014년 10월 2일 기준 데이터.

U.S. Census Bureau, <http://www.census.gov>, 2014년 10월 2일 기준 데이터.

부록

부표 | KDI 『부동산시장 동향분석』의 BOX 목록

	제 목	저 자
2011년 1/4분기	주택투자와 경기침체의 상관관계	조 만
	주택가격 순환성의 결정 요인	조 만
	대출 관련 변수와 임대수익률 간의 상관관계	조 만
2011년 2/4분기	주택시장-거시경제의 연계성 채널	조 만
	주택공급·거래량 통계현황	김현아, 김현섭
	주택가격 측정에 있어서의 '편향성(bias)'요인 분석	조 만
	우리나라의 사용자비용(user cost) 결정요인 및 시사점	조 만, 김현섭
2011년 3/4분기	고정금리·변동금리 모기지 선택의 결정요인	조 만
	미국-유럽 주택시장 동향	조 만, 이준용
	RMG 현안 분석 요약 (1) - 비수도권 주택시장 동향	김현아, 김현섭
	RMG 현안 분석 요약 (2) - 전세난의 원인 및 정책대응	김현섭
2011년 4/4분기	미시 자료에 나타난 우리나라 주택대출 패턴	조 만, 김현섭
	해외 주택시장 동향 분석 - 미국, 유럽, 중국을 중심으로	이준용
	수도권 월세가격동향조사 특징 및 최근 동향	김현아
	광역시 주택시장 동향 분석	김현섭, 이준용
2012년 1/4분기	2010~11년 가계금융조사에 나타난 주택대출 패턴	김현섭
	해외 주택시장 동향 분석 - 미국, 유럽, 중국을 중심으로	이준용
	RMG 현안 분석 요약 - 주택거래 저조현상과 이에 대한 대응방안	김현섭
	서울시 뉴타운·정비 사업의 新정책구상에 대한 영향 및 시사점	이준용
	주택가격의 순환주기 분석	김현아
2012년 2/4분기	가계금융조사에 나타난 소득분위별 레버리지 행태 분석	김현섭
	해외 주택시장 동향 분석 - 미국, 유럽, 중국을 중심으로	김현섭
	주택시장과 거시경제의 연계성 분석	조 만, 송인호, 김현아
	RMG 현안 분석 요약 - 부동산시장 평가 및 정책전망	김현섭
	RMG 현안 분석 요약 - 5·10 부동산대책의 주요 내용 및 이슈	김현섭
	상업용 부동산시장의 동향	김현아
	집단대출 연체 증가에 대한 건전성 현황	김현아, 신형섭
채무재조정 프로그램의 국제 비교 및 시사점	신형섭	

부표 | 의 계속

	제 목	저 자
2012년 3/4분기	해외 주택시장 동향 분석 - 미국, 유럽, 중국을 중심으로	김지혜
	전월세 실거래량 동향	김현아
	도시재정비촉진(뉴타운)사업 현황 및 정책방향	정지영
	법원 경매의 매각가율과 매각률로 본 주택시장	이용만(한성대), 이해경(SR프래닝)
	하우스푸어의 정의 비교 및 현황 분석	신형섭
2012년 4/4분기	해외 주택시장 동향 분석 - 미국, 유럽, 중국을 중심으로	김지혜
	매매가격과 전세가격에 대한 상관관계 분석	김현아
	전세대출의 현황	신형섭
	최근 국내외 스트레스테스트 고찰: 부동산 관련 중심으로	신형섭
2013년 1/4분기	해외 주택시장 동향 분석 - 미국, 유럽, 중국을 중심으로	김지혜
	취·등록세 감면이 부동산시장에 미치는 효과	김현아
	2기 신도시를 중심으로 한 수도권외의 수급불균형 현황	김현아, 김지혜
	외국인의 국내 부동산 보유 및 규제 현황	정지영
	2013년부터 개편된 전국 주택가격동향조사의 주요 특징	김현아
2013년 2/4분기	2010~12년 가계금융조사 결과 비교	신형섭
	주택가격지수와 주택거래량의 계절조정	허수경
	4·1대책 이후의 주택시장 동향 변화 추이	송인호, 정지영
2013년 3/4분기	전·월세 시장 작동 기제: 전월세전환율을 중심으로	송인호, 이창무(한양대)
	주택시장 주요 변수에 대한 6등급 평가방식	신형섭
2013년 4/4분기	건설투자모형(1996년 1/4~2013년 3/4분기 자료 이용)	구희일
2014년 1/4분기	한국과 미국의 가계대출 비교	김지섭
2014년 2/4분기	외국인 부동산투자자이민제도	송인호, 정지영

**부동산시장
동향분석**
제4권 제3호(통권 15호)
2014년 3/4분기

인쇄일 2014년 11월 3일
발행일 2014년 11월 5일
발행인 김준경
발행처 한국개발연구원(세종특별자치시 길재길 15)
대표전화: 044-550-4114, 팩시밀리: 044-550-4088
등록일 1975년 5월 23일 제6-0004호
디자인·인쇄 고려씨엔피
© 한국개발연구원 2014