

지속가능 성장을 위한

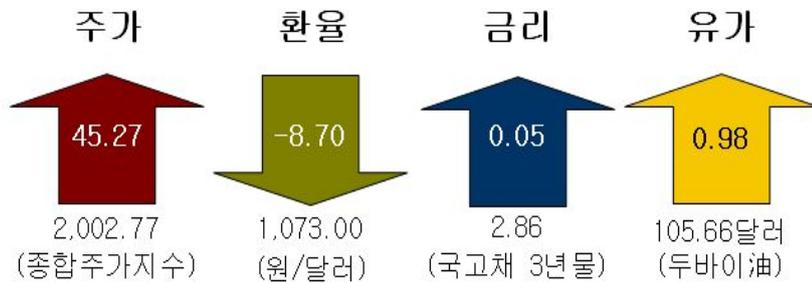
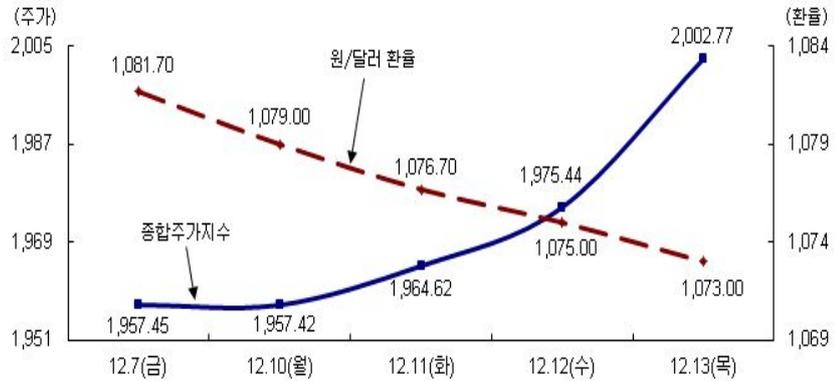
경제주평

Weekly Economic Review

- 2013년 주택시장 전망의 4가지 특징
- 수도권 부채디플레, 지방 하락 반전

Better than
the Best!

週間 主要 經濟 指標 (12.7~12.13)



차 례

주요 경제 현안	1
□ 2013년 주택시장 전망의 4가지 특징 - 수도권 부채디플레, 지방 하락 반전	1
주요 국내외 경제지표	13

□ 본 자료는 CEO들을 위해 작성한 주간별 경제 경영 주요 현안에 대한 설명 자료입니다.
□ 본 보고서에 있는 내용을 인용 또는 전재하시기 위해서는 본 연구원의 허락을 얻어야 하며, 보고서 내용에 대한 문의는 아래와 같이 하여 주시기 바랍니다.

□ 총괄 : 유 병 규 경제연구본부장 (2072-6210, bkyoo@hri.co.kr)
□ 작성 : 박 덕 배 전문연구위원 (2072-6216, dbpark@hri.co.kr)

Executive Summary

□ 2013년 주택시장 전망의 4가지 특징: 수도권 부채디플레이, 지방 하락 반전

2013년 주택시장 수급여건은 수요 위축 속에서 공급 증가가 두드러질 것으로 보인다. 수요측면에서 첫째, 경기악화 속에 주택담보대출의 약 77%가 2013년부터 원금상환 부담에 직면할 것으로 예상되고 있다. 둘째, 소형가구 증가, 중대형가구 감소가 예상되고 있다. 통계청은 향후 5년(2013~2017년) 간 3인 이하 가구는 약 190만 증가, 4인 이상 가구는 약 67만 감소하는 것으로 추계하고 있다. 공급측면에서는 첫째, 2011년 이후 매년 50만 가구 이상으로 예상되는 건설실적이 향후 2~3년간 주택시장에서의 공급증가로 이어질 수 있다. 둘째, 금융위기 전후로 크게 상승한 수도권 중대형 미분양 주택(미분양 중 60~70% 차지)이 점점 '준공 후'로 악성화되고 있다. 셋째, 주택경기 악화로 인하여 일시적 2주택자의 미처분주택 물량이 급증하고 있다. 2012년 7월 현재 주택금융공사의 보금자리론 미처분 건수가 1만 6,184건이며, 민간은행의 주택담보대출의 미처분 건수도 대출 규모로 보아 상당할 것으로 추정된다.

이러한 수급여건 속에서 2013년 국내 주택시장을 전망해 보면 첫째, 침체를 지속하고 있는 수도권 지역의 경우 초과공급 속에 하락세가 악순환되는 부채디플레이션 현상이 나타날 가능성이 높다. 금년 들어 예금취급기관의 수도권 가계대출이 축소되고 채무상환 담보자산매각 등 가계 디레버리징(부채상환) 현상이 추가적인 주택가격 하락 요인으로 작용하고 있기 때문이다. 둘째, 그동안 호조를 보인 비수도권 주택시장이 중대형을 위주로 침체국면으로 반전될 가능성이 높다. 2011년 이후 비수도권의 아파트매매 거래량이 하락하고, 미분양 주택이 2012년부터 상승세를 보이고 있다. 실제로 2012년 하반기 들어서부터 비수도권의 중대형주택을 중심으로 완만한 가격 하락세가 진행되고 있다. 셋째, 규모별 차별화 현상이 심화될 전망이다. 수도권, 비수도권 관계없이 소형주택 건설 증가에도 불구하고 소형주택의 수요가 급격히 늘어나면서 소형주택 초과수요가 커지고 있다. 반면 중대형주택의 수요가 줄어들어도 불구하고 중대형주택의 꾸준한 건설로 인하여 중대형주택 초과공급 현상은 심화될 전망이다. 넷째, 전세시장은 여전히 강세가 유지될 것이다. 수도권 아파트매매가격대비 전세가격 비율이 2009년 7월부터 2012년 11월까지 약 14%p 올랐으나 매매가격 상승으로 이어지지 못하고 있다. 비수도권의 경우도 대형을 중심으로 매매가격의 불확실성이 증가하면서 매매수요를 대체한 전세수요 증가 현상이 나타날 것으로 보인다.

전반적으로 수도권, 중대형주택 위주로 침체가 심화될 것으로 예상되는 바, 국가 및 서민경제에 미칠 악영향을 최소화시킬 필요가 있다. 먼저 부동산시장의 연착륙이 시급하다. 건전 가계에 대해서는 적정 유동성을 공급하고, 수도권의 경우 주택관련 대출자의 입장이 고려된 하우스푸어 대책이 요구된다. 또한 중장기적으로 향후 인구 및 사회구조 변화에 대한 고려 위에서 선제적이면서도 일관성 있는 대응이 요구된다. 그리고 주거복지 사각지대에 있는 고령자 및 다세대·다가구 주택의 주거환경 개선을 위한 세제 지원 등도 검토할 필요가 있다.

1. 최근 주택시장 흐름

○ 정부의 대책에도 불구하고 수도권 외의 하락세가 분명해지고, 전국적 거래위축 현상이 나타나는 가운데 주택시장의 향방에 관심이 고조되고 있음

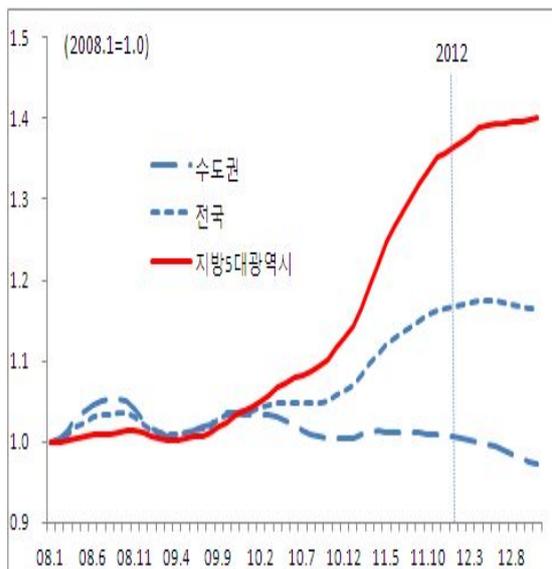
- 2012년 들어 수도권 주택가격의 하락세가 지속되고, 비수도권의 경우 가파른 상승세가 둔화되고, 매매거래량이 큰 폭으로 위축되고 있음

- 수도권의 경우 2012년 들어서부터 11월말까지 약 3.3% 하락하고, 특히 분당, 과천 등 과거 많이 오른 지역의 대형아파트의 하락폭이 큼
- 비수도권인 지방5대광역시의 경우 같은 기간 약 3.1% 상승하였으나, 연말로 가면서 상승세가 둔화되고 있음
- 2010년 증가세로 반전한 주택매매거래량이 2012년 들어 수도권과 비수도권 모두 큰 폭의 하락세를 보이고 있음

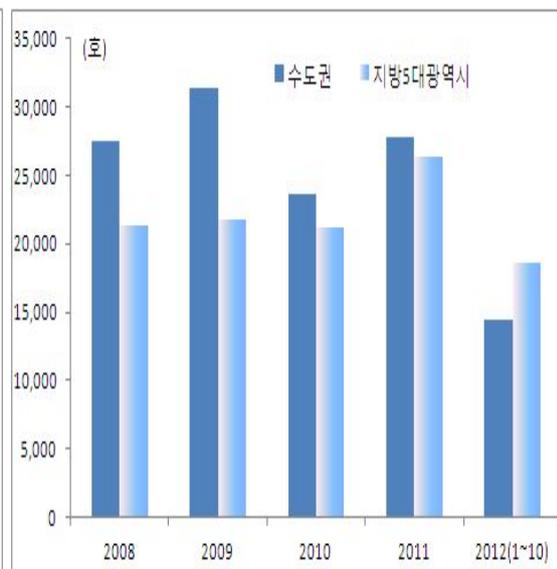
- 주택시장의 침체가 지속됨에 따라 향후 주택시장의 향방에 관심이 증가

- 최근 주택시장의 장기불황에 대한 우려감이 다시 대두되고 있음
- 경기침체에도 매매시장의 불확실성이 증가하면서 전세가격은 수도권, 비수도권 관계없이 상승세를 지속하고 있음

< 지역별 아파트매매지수 >



< 월평균 주택매매거래량 >



자료 : KB은행 데이터를 사용하여 현대경제연구원에서 재구성
 주 : 거래량에서 2012년은 1월부터 10월까지의 월 평균치임

2. 주택시장 주요 수급여건 분석

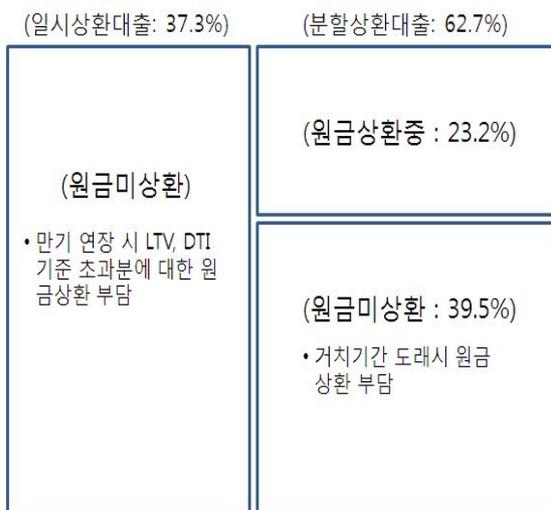
○ 전반적으로 수요 위축 및 공급 증가 등으로 수급상황이 악화되고 있음

(1) 수요측면

○ (가계부채) 경기악화 속에 가계부채 원금상환 부담이 점증할 것으로 전망

- 가계 실질소득 약화 속에 상당분의 가계부채 원금상환 부담이 노출되어 있음
 - 글로벌 재정위기 등의 여파로 경제성장률이 악화되고 있는 가운데 물가상승, 성장과실에 대한 가계 몫 축소 등으로 가계 실질소득이 늘어나지 않음
 - 2012년 3월 기준 국내 은행의 주택담보대출 307조원 가운데 앞으로 원금상환 부담을 지닌 대출 비중이 76.3%에 해당
 - 뿐만 아니라 증가세를 지속하고 있는 신용대출, 제2금융권 차입 등 은행권 주택담보대출보다 금리부담이 높은 부채에 대한 원금상환 문제도 잠재
- 일시상환대출의 만기도래 및 분할상환대출의 거치기간 종료 등으로 원금상환 부담이 주택시장의 여건을 갑자기 악화시킬 수 있음
 - 일시상환대출의 만기도래에 따른 DTI 및 LTV 기준 대출 초과분에 대한 부담, 분할상환대출의 거치기간 종료에 따른 원금상환 부담 등이 주택시장의 여건을 악화시키는 요인으로 작용

< 국내 주택담보대출 구조 >



< 분할상환대출 거치기간 종료규모 >

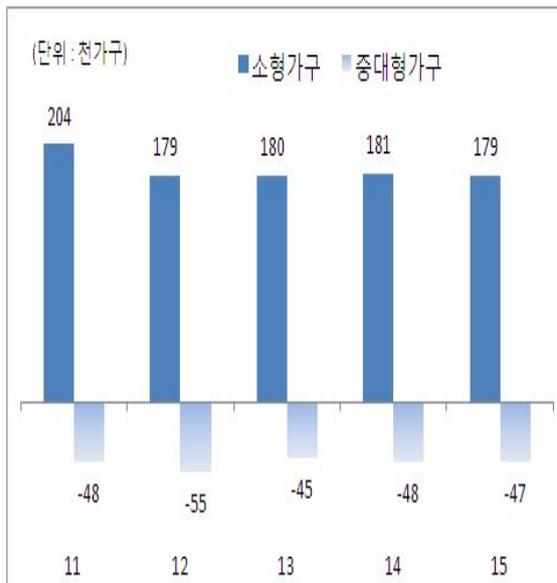


자료 : KB은행 데이터를 사용하여 현대경제연구원에서 재구성, 한국은행
 주 : 분할상환 거치기간 종료규모는 9개 은행 통계임

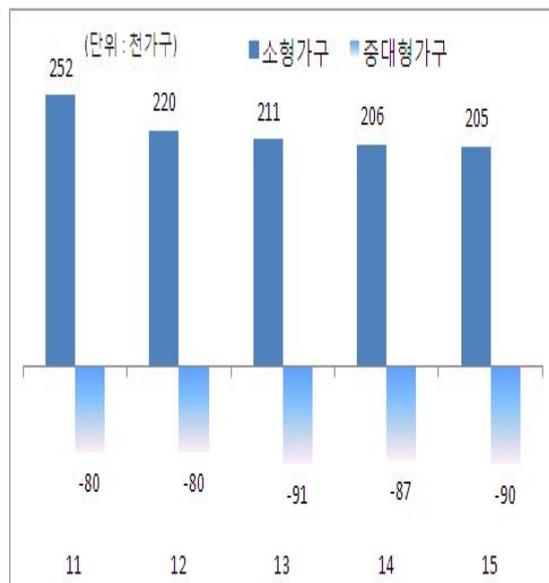
○ (가구변화) 향후 수년간 수도권, 비수도권 관계없이 소형가구의 빠른 증가, 중대형가구 감소세 예상되고 있음

- 사회구조의 변화로 인하여 중소형 주택 수요층인 3인 이하 가구는 증가하고, 중대형 주택 수요층인 4인 이상 가구는 감소
 - 통계청 가구추계에 따르면 향후 5년(2013~2017년)간 3인 이하 가구 약 190만 증가, 4인이상 가구 약 67만 감소
 - 핵가족화, 고령화, 저출산 및 이혼율 급증 등으로 인하여 가구의 다운사이징 현상 뚜렷해지고 있음
- 소형가구 증가 중대형가구 감소 현상은 수도권 및 비수도권 관계없이 나타날 것으로 예상
 - 1인~3인 가구로 구성된 소형가구는 수도권의 경우 향후 매년 약 18만 가구 증가, 비수도권의 경우 감소 추세로 매년 20만 가구 이상 증가
 - 반면 4인 이상의 중대형 가구는 수도권의 경우 매년 약 5만 가구씩 줄어 들고, 반면 중대형 가구는 증가 추세로 매년 8만 가구 이상 감소
 - 상대적으로 수도권의 소형가구 증가세, 비수도권의 중대형가구 감소세가 두드러지고 있는 상황

< 수도권 규모별 가구 추계 >



< 비수도권 규모별 가구 추계 >



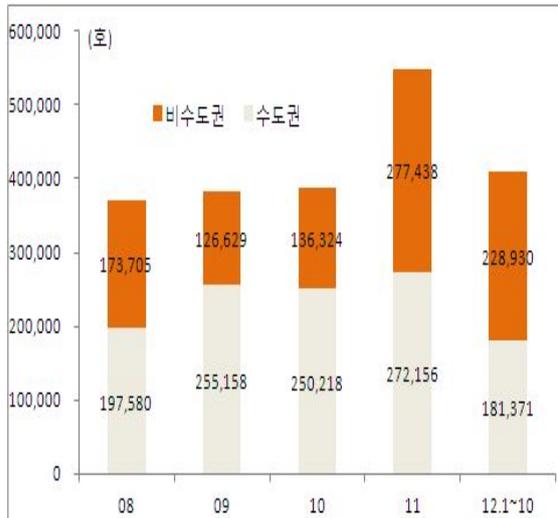
자료 : 통계청 데이터를 사용하여 현대경제연구원에서 재구성
 주 : 소형가구는 3인 이하의 가구를, 중대형 가구는 4인 이상의 가구를 가정

(2) 공급측면

○ (주택건설) 2012년 비수도권의 건설실적 증가로 전년에 이어 50만 가구 이상의 건설이 예상되며, 이는 향후 2년간 공급 증가로 나타날 전망

- 2001년 이후의 주택건설이 비수도권도 소형주택의 증가에 힘입어 50만호를 넘어설 것으로 예상
 - 주택건설사업계획승인 및 건축허가를 위미하는 주택건설은 금융위기 이전까지 전국적으로 매년 평균 50만호, 이후에는 40만호 이하로 축소되었다가 2011년 비수도권 소형 주택건설이 증가하면서 55만호 등 크게 증가
 - 금융위기 이후 수도권 건설이 주를 이루다가 비수도권 주택의 가격이 급상승하면서 2011년 이후 2012년에도 약 50만호 정도 건축될 것으로 예상
- 일반적으로 2년 이상의 준공기간을 고려할 때 향후 2~3년간 주택시장에서의 공급증가로 이어질 수 있음
 - 규모별로 수요가 많은 소형 주택이 2011년 이후 큰 폭으로 증가하고 있지만 이는 아파트 보다 도시형생활주택 등에 기인

< 지역별 주택건설 실적 >



< 전국 규모별 주택건설 실적 >

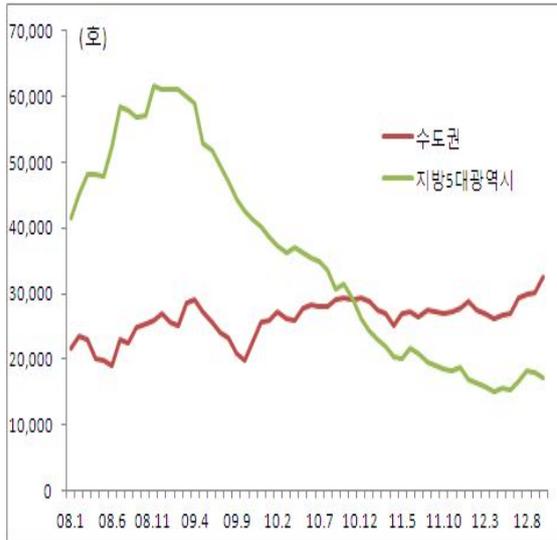


자료 : 국토해양부 데이터를 사용하여 현대경제연구원에서 재구성
 주 : 소형주택은 전용면적 기준으로 60㎡ 이하, 중형은 60-85㎡, 대형은 85㎡이상 주택을 가칭

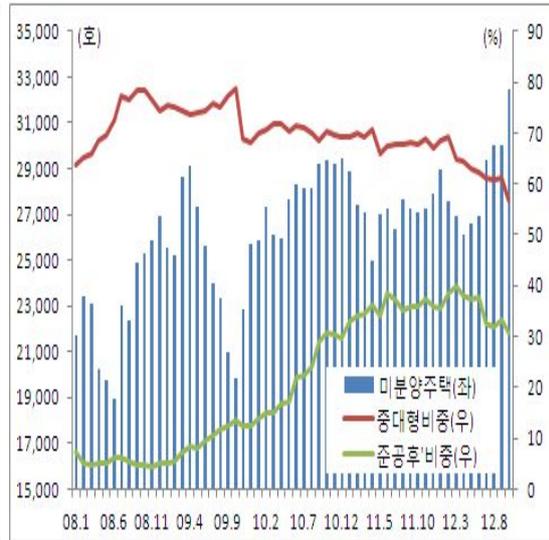
○ (미분양주택) 비수도권의 축소 현상과 달리 수도권의 경우 미분양 주택이 증가하고 있으며 질적으로도 취약해지고 있음

- 비수도권 미분양주택은 정부 정책과 지방 주택경기 활황 등으로 인하여 큰 폭 감소하고 있으나, 수도권의 경우 오히려 증가
 - 지방5대광역시 미분양 주택은 2008년 1월 4만 1,667호에서 2012년 10월 1만 7,179호로 큰 폭으로 하락한 반면 수도권은 2만 1,728호에서 3만 2,448호로 상승
- 특히 수도권의 미분양 주택이 금융위기 이후 중대형 규모를 중심으로 크게 확대되었으며, 미분양 상태가 지속되면서 질적으로 악화되고 있음
 - 수도권 중대형 미분양 주택이 금융위기 전후로 큰 폭으로 상승하면서 전체 미분양 가운데 약 60~70%를 차지하고 있음
 - 미분양 상태가 장기화되면서 '준공후' 미분양 비중이 증가

< 지역별 미분양 주택 >



< 수도권 미분양 주택 >



자료 : 국토해양부 데이터를 사용하여 현대경제연구원에서 재구성

○ (미처분 주택) 주택경기 악화로 인하여 일시적 2주택자의 미처분 주택 물량이 증대하고 잠재 매도물량도 산적해 있음¹⁾

- 일시적 2주택자의 매도물량 등 향후 수년간 시장에서의 매도물량 잠재
 - 최근의 주택경기 악화로 인하여 주택담보대출 및 보금자리론 등에 대한 일시적 2주택자의 미처분 물량이 증가

1) 일시적 2주택자란 거주지이전 등 대체취득을 위해 기존주택을 2년(유예기간, 2012.9.3 3년으로 연장)이내 처분하는 조건으로 1세대 2주택을 허용한 것으로 유예기간내 기존주택을 처분하지 아니한 경우에는 가산금리 부과하거나 기한이익(비과세)상실 조치가 당함. 만일 기존주택 미처분시 담보주택 경매 등 법적절차 의한 강제회수 조치를 당함

- 2012년 7월 현재 보금자리론 미처분 건수가 1만 6,184건이며, 주택담보대출의 경우 대출 규모로 보아(2012년 7월 보금자리론 약 22조원, 은행권 주택담보대출 약 307조원) 미처분 건수도 상당히 많을 것으로 예상
- 한편 강남3구를 포함한 전국 모든 지역이 투기 및 투기과열 지역으로부터의 해제 등으로 전매권 제한이 완화됨에 따른 매도 물량 증가 가능성
- 2012년 5.10부동산대책으로 서울 강남 3개구까지도 투기지역 및 투기과열지구에서 해제하기로 결정하면서 향후 소득감소, 세금부담, 원리금 부담 등으로 인하여 주택을 처분하려는 매도자도 증가할 것으로 예상

< 보금자리론 일시적 2주택자 대출 및 미처분 상황 >

(단위 : 건수)

구 분	보금자리론(기본형) 전체 건수	처분조건부 대출	처분 및 상황	미처분건수
'08년	42,873	3,359	3,359	0
'09년	50,458	8,976	8,976	0
'10년	74,452	10,160	8,649	1,511
'11년	79,210	12,334	1,194	11,140
'12년7월	51,075	3,591	58	3,533
합 계	298,068	38,420	22,236	16,184

자료 : 주택금융공사

○ (수급여건 종합) 전반적으로 주택시장의 수급상황이 악화되고 있으며, 상승요인보다 하락요인이 두드러지고 있음

- 초과공급 상황이 수도권, 대형주택 위주로 뚜렷이 나타날 전망

< 주택시장 수급요인 요약 >

	상승요인	하락요인
수요측면	<ul style="list-style-type: none"> - 저금리기조 - 소형가구 초과수요 지속 	<ul style="list-style-type: none"> - 경기둔화에 소득 감소 - 가계부채 부담 증가(수도권) - 규제완화 정책의 효과 제한 - 중대형가구 감소
공급측면	-	<ul style="list-style-type: none"> - 중대형 미분양 (수도권) - 일시적2주택자의 매도물량 - 대기성 잠재매도 물량 - 소형 주택공급 증대

자료 : 현대경제연구원

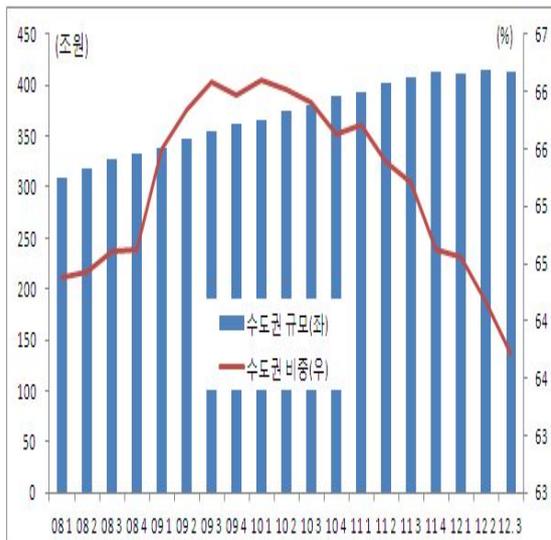
3. 2013년 주택시장의 4가지 특징

○ 수급여건이 악화되면서 전년에 이은 침체 지속이 전망되는 2013년 주택시장은 ① 수도권 하락세 가속, ② 비수도권의 침체 반전, ③ 규모별 차별화 심화, ④ 전세시장의 강세 지속 등 4가지 특징을 보일 것임

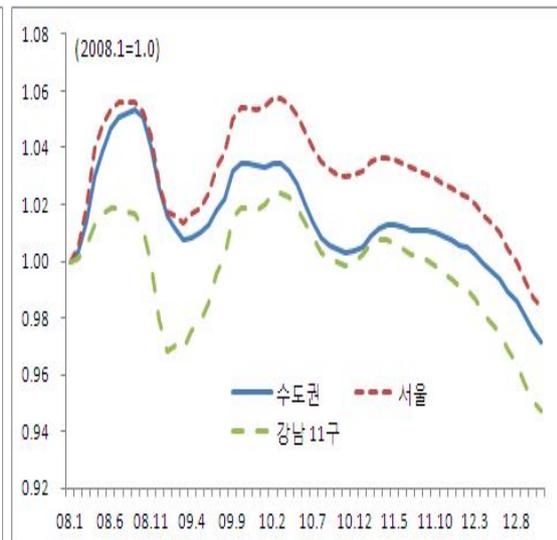
① (수도권 하락세 가속) 침체를 지속하고 있는 수도권 지역은 부채디플레이션 (debt deflation)현상이 나타나면서 하락세가 가속화될 가능성이 높음²⁾

- 금년 들어 예금취급기관의 수도권 가계대출이 거의 늘지 않으면서 2012년 2분기 현재 414.4조원을 기록하고 있으며, 비수도권을 포함한 전국 가계대출에서 수도권 비중이 빠르게 축소되고 있음
- 주로 수도권을 중심으로 채무상환과 담보자산매각 등 가계의 디레버러징 (deleveraging; 부채상환) 현상이 추가적인 주택가격 하락 요인으로 작용³⁾
- 수도권 아파트매매가격지수가 금융위기 직전의 최고점에서 금년 10월까지 7% 이상 하락하고 있으며, 2012년 들어서부터 하락세가 가팔라지고 있음

< 가계대출 수도권 비중 >



< 수도권 아파트매매지수 급락 >

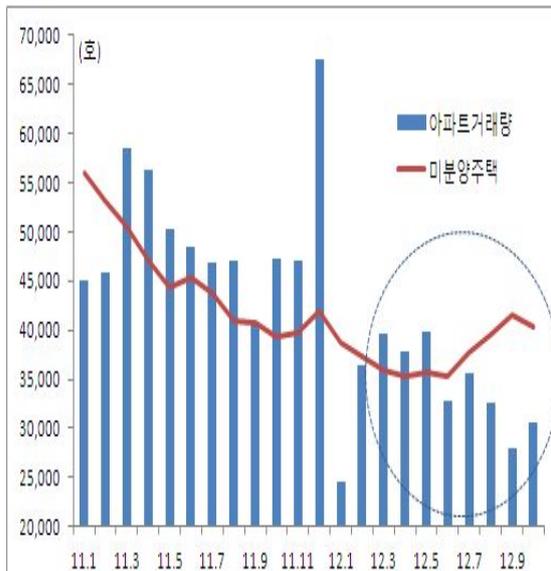


자료 : 한국은행, KB은행 데이터를 사용하여 현대경제연구원에서 재구성

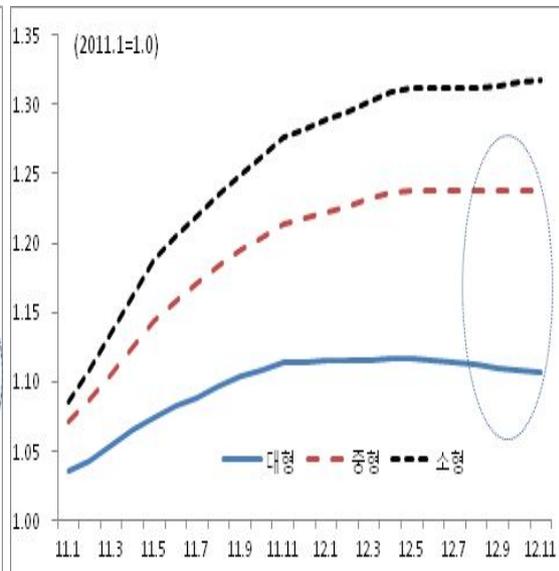
2) 부채디플레이션은 가격하락이 실질채무부담 증가시켜 담보자산매각 및 채무상환 증가 등으로 이어지고, 이는 투자 감소를 초래하여 추가적인 가격하락 압력으로 작용하는 현상을 의미하는 경제학적인 용어임
 3) 주택시장의 부채디플레이션 현상, 현대경제연구원 한국경제주평 2010.5.17 참조

- ② (비수도권의 침체 반전) 그동안 호조를 보인 비수도권 주택시장이 중대형 위주로 침체국면으로 반전될 가능성이 높음
- 2011년 이후 비수도권의 아파트매매 거래량이 하락세를 지속하고 있으며, 일반적으로 자산시장에서 '거래가 가격을 선행'하는 특징을 고려하면 향후 주택가격 하락 가능성이 높음4)
 - 금융위기 이후 소형 위주로 빠르게 축소된 비수도권 지역의 미분양 주택이 2012년 하반기부터 상승세로 전환되고 있으며, 지방5대광역시를 제외한 기타지방에서는 '준공후' 미분양도 상승세로 전환
 - 2012년 들어 11월까지 6대광역시의 아파트매매지수가 소형의 경우 2.8%, 중형 1.7% 상승하였지만 대형의 경우 오히려 0.8% 하락(특히 그동안 급등한 부산, 경남, 대전 등은 규모별 관계없이 금년 하반기부터 빠른 속도로 하락세를 보이고 있음)
 - 중대형 위주의 하락세는 하반기 들어 더욱 분명해지고 있으며, 2013년에는 중대형주택을 중심으로 가격 하락세가 뚜렷하게 진행될 것으로 전망

< 비수도권 거래량 및 미분양 >



< 비수도권 규모별 아파트매매지수 >



자료 : KB은행 데이터를 사용하여 현대경제연구원에서 재구성

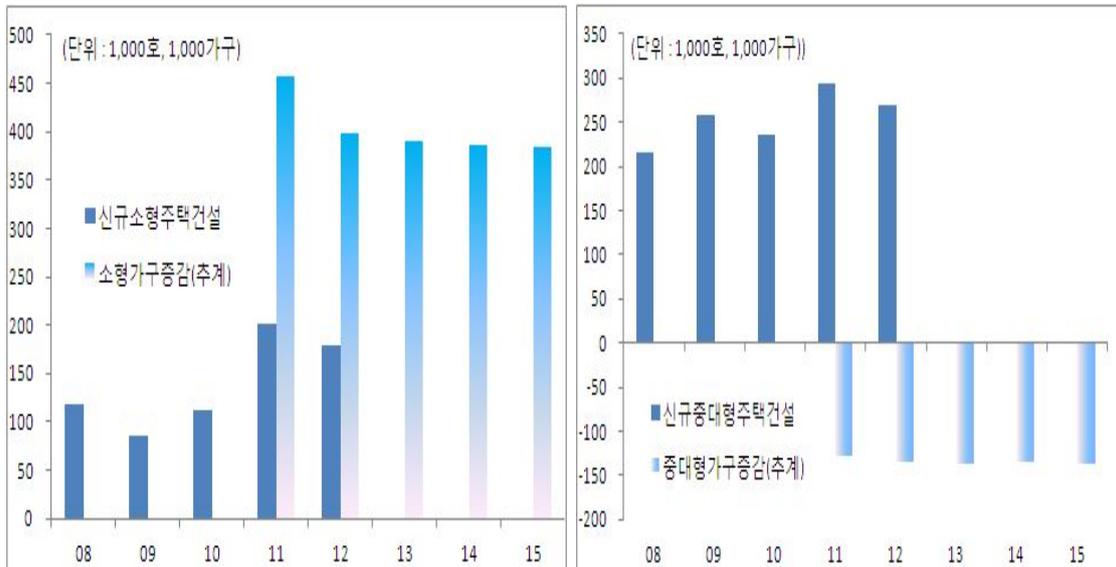
주 : 1) 규모별 아파트매매지수의 경우 지역별로 5대광역시가 따로 조사되지 않아 인천이 포함된 6대광역시를 사용함.

2) 소형은 전용면적 62.8㎡ 미만 중형은 62.8 - 95.9㎡, 대형은 95.9㎡ 이상 아파트임.

4) 일반적으로 주식시장, 주택시장 등과 같은 자산시장에서 거래가 위축될 경우 시장여건이 나쁜 상황에서 시장을 경직시키면서 가격하락을 유도

- ③ (규모별 차별화 심화) 소형 주택시장은 초과수요, 중대형 주택시장은 초과공급 현상이 지속되면서 규모별 주택가격의 차별화 현상이 심화될 가능성
- 향후 2년간의 신규주택 공급과 연관된 2011년 이후의 소형 주택건설 증감은 멸실 주택을 고려하여 2년간 약 20만호 증가가 예상되지만 1~3인 소형 가구 수는 매년 약 40만 가구가 증가하는 것으로 나타남
 - 향후 빠른 고령화, 청년층 취업과 주거의 어려움 등으로 인해 소형가구 급증, 중대형가구 감소 현상은 통계청 추계보다 더욱 빠르게 진행될 가능성
 - 따라서 수도권, 비수도권 관계없이 최근 2년간 소형주택 건설 증가에도 불구하고 소형 가구의 급증으로 인해 소형 주택시장은 초과공급 현상이 지속되면서 가격상승 또는 가격 하락방지 요인으로 작용
 - 반면 중대형 주택의 경우 2011년 이후 매년 약 25만호가 증가하지만 4인 이상의 중대형 가구는 오히려 매년 13만 가구 감소
 - 따라서 수도권, 비수도권 관계없이 중대형 가구의 감소 현상에도 불구하고 금융위기 이후 꾸준한 중대형주택 건설 증가로 인하여 중대형 주택시장은 초과공급 현상이 심화되면서 가격하락 압력으로 작용

< 소형 주택시장의 신규수급 구조 > < 중대형 주택시장의 신규수급 구조 >

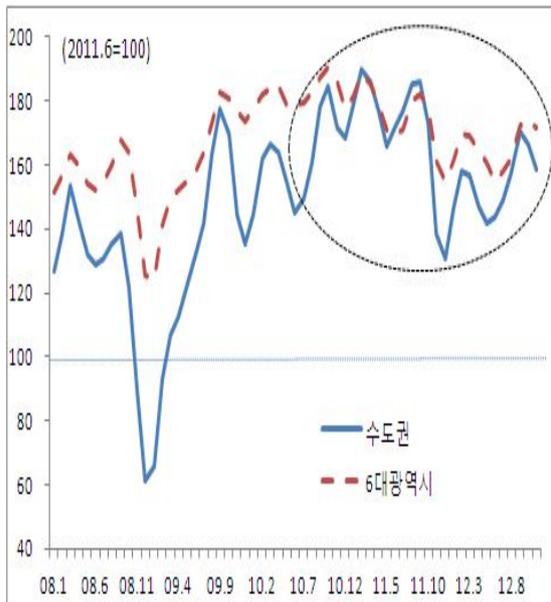


자료 : 통계청, 국토해양부 데이터를 사용하여 현대경제연구원에서 재구성
 주 : 1) 소형가구는 3인 이하의 가구를, 중대형 가구는 4인 이상의 가구를 가정
 2) 소형주택은 전용면적 기준으로 60㎡ 이하, 중대형은 60㎡ 이상 주택을 가정
 3) 신규주택건설은 통상적인 멸실주택 비율을 감안하여 주택건설실적에서 10% 차감

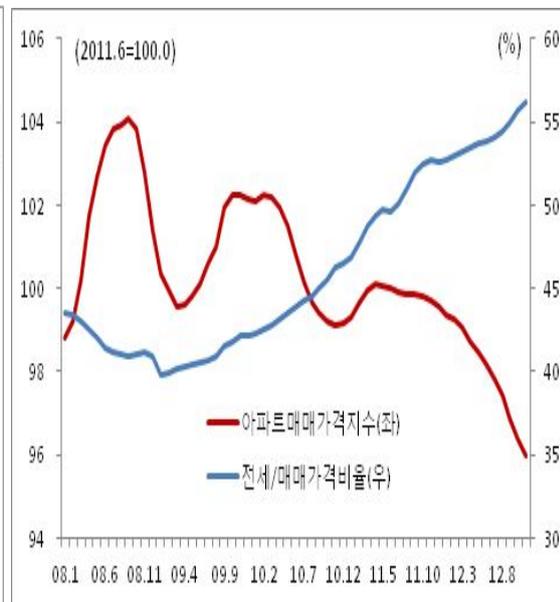
④ (전세시장의 강세 지속) 매매시장 불안정, '부동산불패'에 대한 인식 변화 등으로 주택구입을 지연하고 대신 전세수요가 크게 증가하면서 전세시장은 여전히 강세가 유지될 것으로 전망

- 2009년 하반기 이후 전세수급지수는 수도권 및 비수도권 관계없이 160 수준의 높은 수치를 지속하고 있으나, 전세는 수요에 비해 전세공급 부족으로 인하여 전세거래가 활발하지 않음⁵⁾
- 수도권 아파트매매가격대비 전세가격 비율이 2009년 7월부터 2012년 10월까지 약 14%p 올랐으나 매매가격 상승으로 이어지지 못하면서 전통적인 국내 주택시장의 메커니즘이 작동하지 않고 있음
- 비수도권의 경우 그동안 전세가격 상승이 매매가격 상승을 유도하였으나, 최근 중대형을 중심으로 매매가격의 불확실성이 증가하면서 매매수요를 대체한 전세수요 현상이 나타날 것으로 판단
- 특히 중대형 주택보다 소형주택의 매매가격 상승으로 인하여 이를 대신할 전세수요가 급증할 것으로 보이는 바, 서민들의 주거부담이 크게 증가할 것으로 보임

< 지역별 아파트 전세수급지수 >



< 수도권 아파트 전세/매매가격 비율 >



자료 : KB은행 데이터를 사용하여 현대경제연구원에서 재구성

주 : 1) 전세수급지수의 경우 지역별로 5대광역시가 따로 조사되지 않아 인천이 포함된 6대광역시를 사용함.

2) 전세수급지수가 100보다 크다는 의미는 전세수요가 전세공급 보다 크다는 의미

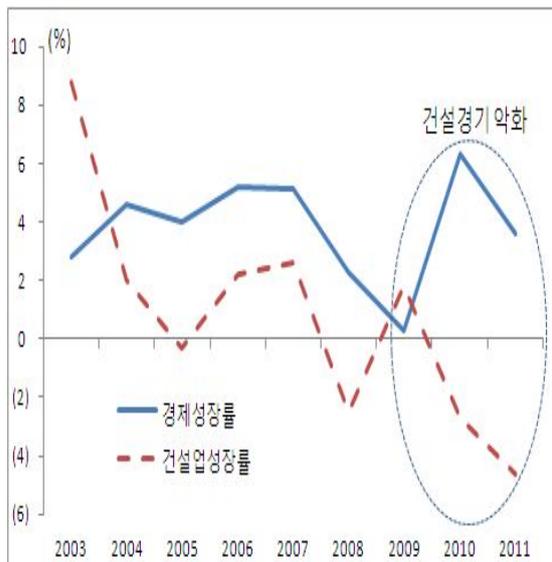
5) 전세수급지수는 예컨대 100명의 중개업소에 설문하였다면 100에다 '수요>공급'으로 답한 수를 더하고 '수요<공급'을 답한 수를 뺀 것을 지수화시킨 것임(전세수급지수=100+ '수요>공급'-'수요<공급')

4. 시사점과 정책 과제

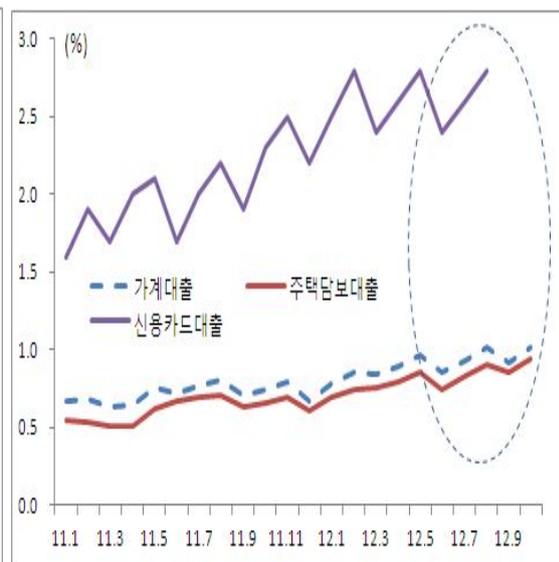
○ 전반적인 주택시장 침체로 소비위축, 건설경기 침체 등 실물경제 악화뿐만 아니라 금융권의 건전성도 악화될 가능성 점중

- 주택가격 하락에 따른 逆자산효과가 나타나면서 가계소비가 큰 폭으로 위축되고, 가뜩이나 어려운 국내 주택 건설업 경기를 심화시킬 수 있음
 - 실물자산 가치하락으로 가계 순자산이 축소되며, 부채비율이 매우 높을 경우 순자산이 負가 될 경우 ‘하우스푸어’ 가계의 붕괴(개인파산) 가능성
 - 2011년 건설업성장률이 2011년 -4%로 추락한 가운데 산업연관 및 고용효과가 큰 건설경기 위축이 국가경제에의 부정적 영향은 매우 큼
- 한편 그동안 주택담보대출을 증가시킨 금융기관의 건전성이 악화될 수 있음
 - 그동안 경쟁적으로 대출한 금융기관, 특히 2금융권을 중심으로 건전성이 빠르게 악화되고 있으며 신용공급을 위축시킬 가능성도 배제할 수 없음
 - 원금상환이 대부분 이루어지지 않고 있는 일반은행의 주택담보대출 연체율은 아직 1%대를 넘어서고 있지 않지만 가계대출 연체율은 1%대에 육박하고, 신용카드 대출은 금년 들어 2% 중반으로 상승

<건설업 성장률 >



< 최근의 은행권 연체율 >



자료 : 한국은행 ECOS, 금융감독원

주 : 가계대출, 주택담보대출 연체율은 금융감독원, 신용카드 연체율은 한국은행 자료임

○ 주택시장의 장기침체로 인한 국가 및 서민경제에의 악영향을 최소화시킬 필요가 있음

- 첫째, 초과공급 해소를 통한 거래활성화로 부동산시장의 연착륙이 시급
 - 법적·제도적 장치를 개선함으로써 시장에서 충분히 조정된 가격에 미분양 아파트를 구매할 수 있도록 유도 (추가 가격하락을 기대하는 예비구입자의 구매 유도를 위하여 백화점 세일과 같이 세일기간을 정하여 할인 판매)
 - 주택시장 침체기 주택시장 안정을 위한 주택정책은 '거래 없는 가격 안정' 보다 '거래활성화'에 초점을 둔 정책이 필요
 - 수도권외의 경우 주택대출자의 입장을 고려한 현실적인 하우스푸어 대책이 요구되며, 비수도권의 경우도 향후 버블붕괴에 따른 피해를 최소화시킬 방안 마련 필요
 - 장기적으로 향후 인구 및 사회구조 변화를 철저히 분석하여 선제적 차원에서 일관된 대응하는 것도 중요
- 둘째, 원리금 상환기간을 20년 이상 장기화하고, 건전 가계에 적절한 유동성을 공급할 필요
 - 가계의 대출 원리금 상환구조를 선진국 수준으로 장기화(20~30년)함으로써 가계의 부담을 경감시키고, 금융기관의 가계대출 연체율을 축소시킬 필요
 - '값을 의지가 높음' 건전 건전소비자들에게 은행 등 금융기관의 가계여신에 대한 규제도 탄력적으로 운용되어야 할 것임
 - 특히 주택을 담보로 과도하게 대출받은 사람의 경우 개인 파산할 가능성이 높아짐에 대비한 사회 안전망 구축
- 셋째, 주거복지 사각지대에 있는 고령자 및 서민을 위한 주거환경 개선 절실
 - 재개발·재건축·뉴타운의 개발 시기 분산을 통한 전세수요의 속도조절과 미분양아파트 등을 활용한 전세물량 확보로 전세수급을 조절
 - 그 동안의 공급확대 위주의 정책에서 벗어나 주택수요자의 '삶의 질'을 향상하는 방향으로 정책을 전환하고, 고령자 및 다세대·다가구 주택의 생계형 주택소유자에 대한 주거환경 개선을 위한 세제 지원

박덕배 전문연구위원 (dbpark@hri.co.kr, 2072-6216)

주요 국내외 경제지표

□ 주요국 성장률 추이

구분	2010년					2011					2012년 연간(E)
	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	
미국	3.0	3.9	3.7	2.5	2.3	1.7	0.4	1.3	1.8	3.0	2.2
유로 지역	1.9	0.4	1.0	0.4	0.3	1.4	0.8	0.2	0.1	-0.3	-0.4
일본	4.4	6.1	5.2	2.3	-0.6	-0.9	-6.8	-1.5	7.0	-2.3	2.2
중국	10.3	11.9	11.1	10.6	9.8	9.2	9.7	9.5	9.1	8.9	7.8

주: 1) 2012년 전망치는 IMF 2012년 10월 기준임.

2) 미국, 일본은 전기대비 연율, EU는 전기대비, 중국은 전년동기대비 기준임.

□ 국제 금융 지표

구분	2010년말	2011년		2012년		전주비	
		6월말	12월말	12월 7일	12월 13일		
해외	미국 10년물 국채 금리(%)	3.30	3.16	1.88	1.63	1.73	0.10%p
	엔/달러	81.19	80.66	77.66	82.40	83.20	0.80 ¥
	달러/유로	1.3350	1.4492	1.2955	1.2964	1.3066	0.0102\$
	다우존스지수(p)	11,578	12,414	12,218	13,155	13,171	16p
	닛케이지수(p)	10,229	9,817	8,455	9,527	9,743	216p
국내	국고채 3년물 금리(%)	3.38	3.76	3.34	2.81	2.86	0.05%p
	원/달러(원)	1,134.8	1,067.7	1,151.8	1,081.7	1,073.0	-8.7원
	코스피지수(p)	2,051.0	2,100.7	1,825.7	1,957.5	2,002.8	45.3p

□ 해외 원자재 가격 지표

구분	2010년말	2011년		2012년		전주비	
		6월말	12월말	12월 7일	12월 13일		
국제 유가	WTI	91.40	95.18	99.22	85.90	85.97	0.07\$
	Dubai	88.80	106.75	104.89	104.68	105.66	0.98\$
CRB선물지수	332.80	338.05	305.30	294.70	292.70	-2.00p	

1) CRB지수는 CRB(Commodity Research Bureau)사가 곡물, 원유, 산업용원자재, 귀금속 등의 주요 21개 주요 상품선물 가격에 동일한 가중치를 적용하여 산출하는 지수로 원자재 가격의 국제기준으로 간주됨.

□ 국내 주요 경제지표 추이

구 분		2011			2012(E)	2013(E)	
		상반기	하반기	연간			
국민계정	경제성장률 (%)	3.8	3.4	3.6	2.5	3.5	
	민간소비 (%)	2.9	1.6	2.3	1.3	2.9	
	건설투자 (%)	-7.1	-3.0	-5.0	-0.2	2.5	
	설비투자 (%)	8.9	-1.1	3.7	1.6	5.6	
대외거래	경상수지 (억 달러)	81	184	265	310	260	
	무역수지 (억 달러)	153	155	308	263	268	
	수출 (억 달러)		2,736	2,816	5,552	5,488	6,026
		(증가율, %)	23.6	14.9	19.0	-1.2	9.8
	수입 (억 달러)		2,582	2,662	5,244	5,225	5,758
		(증가율, %)	26.7	20.2	23.3	-0.4	10.2
소비자물가 (평균, %)		3.9	4.1	4.0	2.4	2.6	
실업률 (평균, %)		3.8	3.0	3.4	3.3	3.3	
원/달러 환율 (평균, 원)		1,102	1,114	1,108	1,125	1,095	

주: E(Expectation)는 전망치