

새로운 경제시스템 창출을 위한

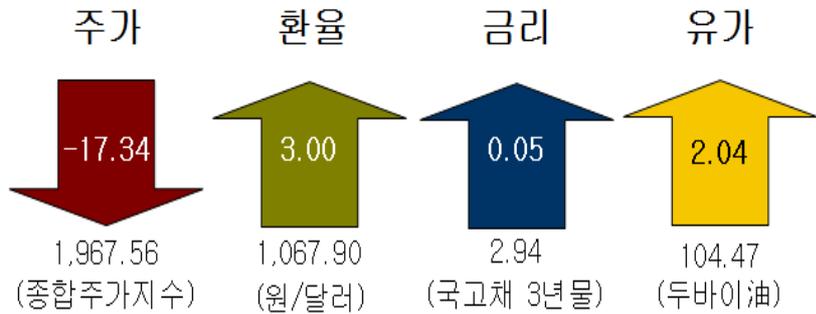
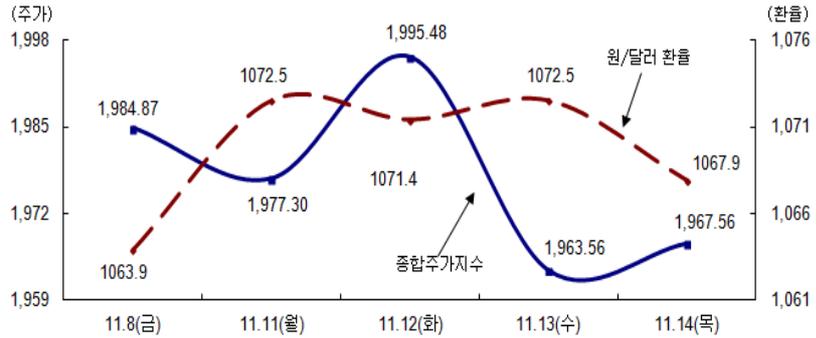
경제주평

Weekly Economic Review

- 2014년 주택시장 전망과 시사점
- 지역별 · 규모별 차별화 심화된다

週間 主要 經濟 指標 (11.08~11.14)

Better than
the Best!



차 례

주요 경제 현안	1
□ 2014년 주택시장 전망과 시사점 - 지역별규모별 차별화 심화된다	1
주요 국내외 경제지표	12

□ 본 자료는 기업 경영인들을 위해 작성한 국내외 경제 경영 주요 현안에 대한 분석 자료입니다.
□ 본 보고서의 내용은 연구원의 공식의견이 아닌 연구자의 개인 견해를 밝히며, 보고서 인용 시에는 반드시 출처를 명기해 주시기 바랍니다.

□ 총괄 : 한 상 완 경제연구본부장 (2072-6230, swhan@hri.co.kr)
□ 작성 : 박 덕 배 전문연구위원 (2072-6216, dbpark@hri.co.kr)

Executive Summary

□ 2014년 주택시장 전망과 시사점 : 지역별·규모별 차별화 심화된다

글로벌 금융위기 이후 수도권 주택시장의 침체가 지속되고, 비수도권은 활황을 지속하고 있다. 규모별로 중소형 강세, 대형 약세 등 규모별로도 뚜렷한 양극화 현상을 보이고 있다. 정부는 4.1, 8.28 부동산대책을 잇달아 내놓으면서 주택시장의 정상화를 도모하고 있으며, 최근 주택시장의 기대치가 반등하고 있다.

주택시장관련 거시환경에 상승과 하락 요인들이 혼재된 가운데 주택시장 전망을 위해서는 무엇보다도 양극화된 주택시장의 수급분석이 중요하다. 전용면적 85㎡를 기준으로 주택을 중소형과 대형으로 구분하는 정부 방침에 맞게 지역별로 아파트 비중이 높은 수도권의 경우 4인 가구, 비수도권의 경우 3인 가구를 기준으로 중소형과 대형 주택 수요로 맞추었다. 그리고 주택건축실적에서 멸실주택, 미착공주택, 용도변경 등을 적절히 차감하여 실제 주택 순공급을 고려하였다. 신규 수요 측면에서의 가구 증감을 보면 2013년 이후 3인 이하 가구는 수도권의 경우 매년 약 18만 가구 증가, 비수도권의 경우 매년 20만 가구 이상 증가하는 반면, 4인 이상 가구는 수도권의 경우 매년 약 5만 가구씩 줄어들고, 반면 비수도권의 경우 매년 8만 가구 이상 감소하는 것으로 추계되고 있다. 반면 신규 공급으로 미분양주택과 주택건설실적을 사용하였다. 비수도권의 축소 현상과 달리 수도권의 미분양주택은 중대형 위주로 증가하고, 주택건설실적은 2011~12년 비수도권 위주의 주택건설 증가가 향후 1~2년간 공급으로, 2013년 이후의 축소는 그 이후 공급 감소로 나타날 것으로 보인다.

이를 바탕으로 지역별·규모별 (2×2) 시장에서의 향후 주택시장의 수급 방향을 판단하면 수도권-중소형시장은 초과공급이 작용하고 있으나 향후 초과수요로 전환 가능하고, 수도권-대형시장은 초과공급이 지속되는 것으로 분석된다. 그리고 비수도권-중소형시장은 2014년 초과수요가 일시 축소 가능하나 이후 다시 심화되고, 비수도권-대형 시장은 초과공급이 심화되는 것으로 분석된다.

이러한 수급방향을 기초로 2014년 주택시장 전망은 초반에는 소폭 상승·하락을 거듭하지만 시간이 지나면서 지역별, 규모별 차별화가 심화될 것으로 전망된다. 지역별로 전반적으로 초과공급이 상대적으로 심한 수도권 보다 비수도권이 강세를 지속할 전망이다. 규모별로 전반적으로 핵가족화, 고령화 등으로 인하여 가구의 다운사이징 현상이 뚜렷해지면서 중소형 강세, 대형 약세 현상이 지속될 전망이다. 한편 매매시장 불안과 연관된 전세수요가 지속되면서 전세시장 불안도 지속될 가능성이 크다.

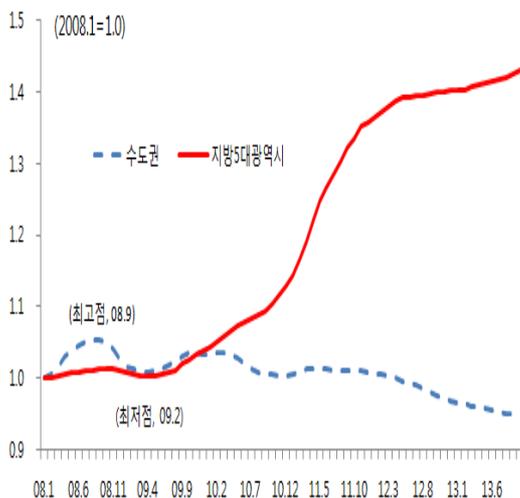
주택시장의 침체와 전세가격 불안정 등이 국가 및 서민경제에 미치는 악영향을 최소화시킬 필요가 있다. 이를 위해서는 첫째, 대형주택의 초과공급 해소로 주택시장의 연착륙이 시급하다. 대형주택을 창조경제를 위한 공간으로 활용할 수 있도록 용도변경 방안도 모색할 필요가 있다. 둘째, 향후 중소형주택의 부족에 따른 주택시장 불안 재연에 대비해야 한다. 민간 건설업체에 대한 중소형 주택 공급 활성화를 위한 인센티브도 고려할 필요가 있다. 셋째, 임대차 보호기간 연장, 확정일자 법적효력 강화 등 임대차제도의 개선을 통하여 서민의 안정적인 주거권 확보가 필요하다. 특히 전월세전환율을 포함하여 공정하게 거래 가능한 임대가격 가이드라인을 마련하여 서민의 주거비 부담 예측 가능성을 높이는 것도 중요하다.

1. 최근 주택시장 양극화 흐름

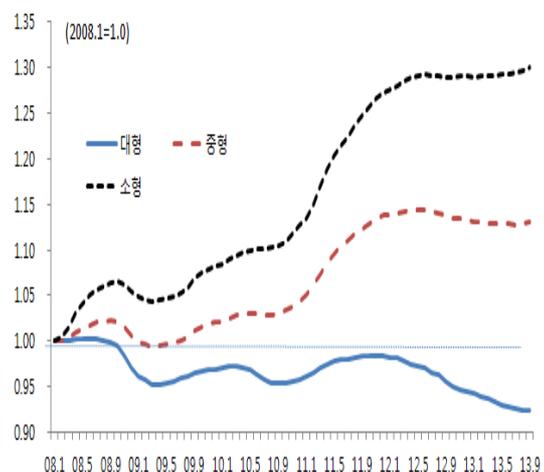
○ 금융위기 이후 다양한 국내 주택매매시장은 전반적인 침체 속에서 지역별, 규모별 양극화 현상이 뚜렷하게 진행되고 있음

- 글로벌 금융위기 이후 다양한 부동산 정책에도 불구하고 수도권 주택 매매시장의 침체가 지속되고, 비수도권은 활황을 지속하고 있음
 - 수도권 아파트매매가격은 금융위기 직전 최고점에서는 약 10% 하락한 반면, 비수도권은 금융위기 직전 최저점에서 약 40% 상승
 - 거래량도 금융위기 이전에는 수도권이 비수도권 보다 많지만 금융위기를 거치면서 비수도권 거래량이 수도권을 압도하고 있음
- 한편 규모별로도 전국아파트매매지수는 중소형 강세, 대형 약세 등으로 뚜렷한 양극화 현상을 보이고 있음
 - 전국 아파트매매지수를 규모별로 보면 비록 최근에 상승세가 둔화되고는 있지만 2008년부터 2013년 10월까지 소형(전용면적 62.8m² 이하)은 약 30%, 중형(62.8m² ~ 96.9m²)은 약 13% 상승
 - 반면 대형(96.9m² 이상)은 2002년부터 하락 추세가 지속되면서 같은 기간 약(2008.1~2013.10) 약 8% 하락

< 지역별 아파트매매지수 추이 >



< 규모별 아파트매매지수 추이 (전국) >

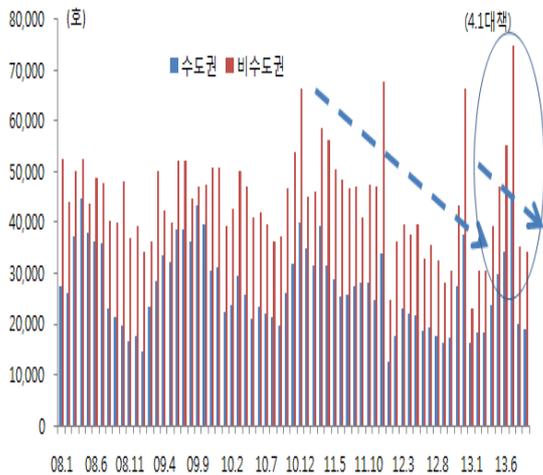


자료 : 국민은행 데이터 이용 HRI 재구성

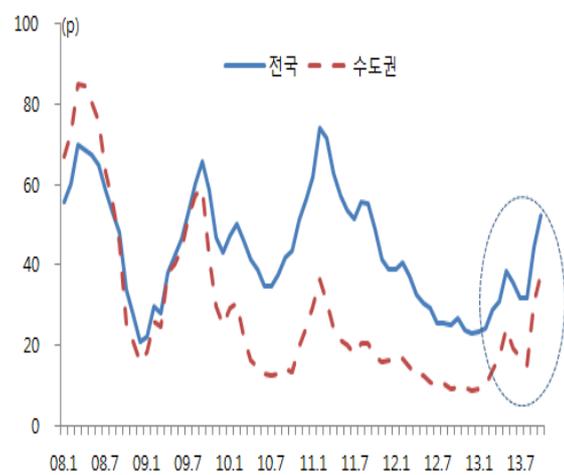
○ 수도권 주택시장의 침체가 지속되자 정부는 4.1, 8.28 부동산대책을 잇달아 내놓고 있는 가운데 주택시장의 상승 기대감이 커지고 있음

- 정부는 4.1대책의 효력이 한시적인 효력을 보이자 8.28 부동산대책으로 주택시장의 안정을 도모하고 있음¹⁾
 - 4.1 부동산대책이 일부 지역의 재건축아파트에 대한 일시적 가격 상승에 그쳤을 뿐 전반적인 가격 상승세로 이어지지 못하고 있으며, 전국적으로 매매거래만 일시적으로 증가할 뿐 그 효력이 한시적임
 - 전세가격이 급등하자 매매시장 활성화와 전세시장 안정을 위하여 8.28 대책을 발표하고 관련 법안들이 국회 계류 중에 있음
- 최근 경기회복세 분위기와 8.28대책의 기대 등으로 인해 주택시장의 기대치가 반등하고 있는 가운데 향후 2014년 주택시장의 향방에 관심이 증가
 - 8.28 대책으로 매매시장 활성화와 전세시장 안정을 동시에 기대하고 있으며, 취득세감면, 다주택자 양도세 중과 폐지, 분양가 상한제 폐지 등 관련 법안들이 국회통과 시 본격 효력을 발휘할 것으로 시장은 기대
 - 주택 매수우위지수는 8.28 대책 이후 상승세를 나타내고 있음²⁾

< 지역별 주택거래 추이 >



< 주택 매수우위지수 추이 >



자료 : 국토교통부, KB국민은행

주 : 매수우위지수는 0-200 범위 이내이며 지수가 100을 초과할수록 '매수우위' 비중이 높음

1) 정부는 서민주거 안정을 위해 주택시장 정상화, 하우스렌트푸어 지원, 보편적 주거 복지 등을 주요 내용으로 하는 4.1 '서민주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책'에 이어, 전월세시장안정방안, 임대주택 공급확대, 서민중산층전월세부담완화 등을 주요 내용으로 하는 8.28 전월세대책을 발표함.

2) 매수우위지수 = 100+ "매수세우위"비중-"매도세우위"비중

2. 주택수급 요인 분석

(1) 지역별·규모별 구분 기준

○ 주택시장의 수급을 지역별(수도권-비수도권)과 규모별(중소형-대형)로 구분하여 분석함

- 주택시장관련 주요 거시환경은 상승·하락 요인들이 혼재된 가운데 주택매매시장의 방향은 수급 요인에 의해 좌우될 수 있음
 - 특히 2014년 주택시장은 다양한 상승·하락 요인들이 교차해 있어 수급의 방향에 따라 상승세와 하락세로 이어질 수 있는 단기 변곡점일 가능성
- 주택시장 수급 분석을 연도별 신규 주택수요와 신규 주택공급으로 제한
 - 전월세 임차인의 자가 전환수요, 주택소유자의 매도 등은 본질적으로 통계 분석이 어렵고, 거시경제 상황에 크게 영향을 받는 속성을 지님
 - 연도별 신규 주택수요는 가구 증감을 사용하고, 신규 주택공급은 미분양주택과 '주택건설실적'에서 멸실주택과 미착공주택 등을 일정 차감³⁾

$$\text{연도별 주택 수요} = \text{연도별 가구 증감}$$

$$\text{연도별 주택 공급} = \text{미분양주택} + \text{연도별 조정된 '주택건설실적'}$$

○ 양극화된 주택시장의 방향은 각 주택시장에서의 수급이 중요한 바, 지역별(수도권-비수도권), 규모별(중소형, 대형)로 구분하여 분석

- 전용면적 85m²를 기준으로 주택을 중소형과 대형으로 구분하는 정부 방침에 맞게 가구의 크기를 이에 맞출 필요가 있음
 - 정부의 주택공급을 전용면적 85m²를 기준으로 중소형과 대형으로 구분하여 통계되고 있는 상황에서 주택수요를 가구 크기별로 구분할 필요
 - 국토해양부 주거실태조사에 의하면 2012년 1인당 평균주거면적은 전용면적기준 수도권 29.4m², 도지역 34.6m²로 지역별로 다름⁴⁾

3) 멸실주택이란 건축법상 주택의 용도에 해당하는 건축물이 철거 또는 멸실되어 더 이상 존재하지 않게 된 경우로 건축물대장 말소가 이루어진 주택을 일컫음

4) 뿐만 아니라 가구원이 커질수록 평균 주거면적을 단순히 배수로 하는 예컨대, 만일 3인가구의 경우 각각 88.2m², 103.8m²로 계산하는 것은 공동 주거면적을 고려해야 하기 때문에 적절하지 않음.

- 지역별로 아파트 비중이 높은 수도권의 경우 4인 가구를 기준으로, 비수도권의 3인 가구를 기준으로 중소형 주택 가구로 가정함⁵⁾
- 수도권의 경우 4인 이하 가구 증감을 중소형(85m² 이하) 주택수요, 5인 이상 가구 증감을 대형(85m² 이상) 주택수요로 판단
- 반면 비수도권의 경우 3인 이하 가구 증감을 중소형(85m² 이하) 주택수요, 4인 이상 가구 증감을 대형(85m² 이상) 주택 수요로 판단

< 지역별·규모별 신규주택의 수요와 공급 기준 >

	수도권	비수도권
중소형	수요 = 4인 이하 가구 증감 공급(85m ² 이하) = 미분양주택 + 조정된 '주택건설실적'	수요 = 3인 이하 가구 증감 공급(85m ² 이하) = 미분양주택 + 조정된 '주택건설실적'
대형	수요 = 5인 이상 가구 증감 공급(85m ² 이상) = 미분양주택 + 조정된 '주택건설실적'	수요 = 4인 이상 가구 증감 공급(85m ² 이상) = 미분양주택 + 조정된 '주택건설실적'

○ 실제 시장에서의 순수요와 순공급의 범위를 고려하는 것이 중요함

- 가구 증감 중 매매수요는 주택보유 의사로 추정하고, 주택공급 중 임대주택 공급도 연간 10만호 정도로 추정
 - 2012년 주거실태조사에서 주택보유 의사는 2010년의 83.7%에서 크게 떨어진 72.8% 수준으로 가구 증감의 25~30% 임대수요로 추정
 - 2009년 이후 연간 임대주택(건설실적기준)은 8~9만호 공급되었고, 4.1대책에서 향후 임대주택공급을 위하여 연간 7만호 건설하기로 계획
- 한편 주택건축실적(주택건설사업계획승인 및 건축허가)에도 불구하고 실제 주택공급은 멸실주택, 미착공주택, 용도변경 등을 적절히 고려할 필요
 - 2010년 멸실주택 수는 전국 62,485호(수도권 23,762호, 지방 38,723호)로 집계된 바 있으며, 이는 당시의 40만호 주택건설실적의 약 15% 수준
 - 2011~12년 연도별 준공주택 수가 33만~34만대 수준인 바, 금융위기 이후의 40만호 수준의 주택건설실적(인허가 및 승인)을 비교하면 미착공 비율이 약 8~9% 수준으로 추정

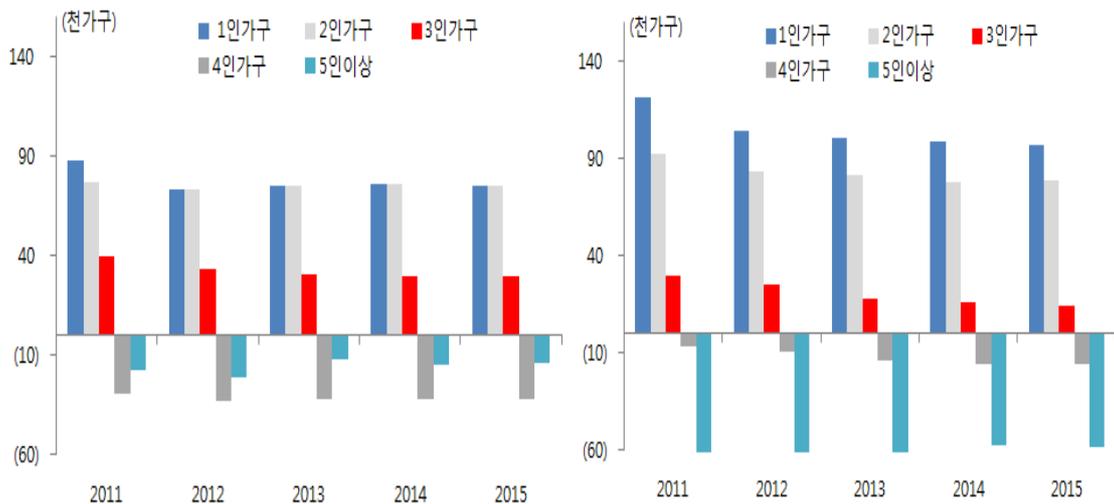
5) 2012년 지역별 주택유형별 아파트 비중은 수도권 47.7%, 도지역 41.8%로 조사.

(2) 주택수요 요인

○ 수도권, 비수도권 모두 소형가구 빠른 증가, 중대형가구 감소세 예상됨

- 수도권, 비수도권 모두 가구 수는 증가하고 있지만 사회구조의 변화로 인하여 3인 이하 가구는 증가하고, 4인 이상 가구는 감소
 - 수도권, 비수도권 모두 각기 약 12~13만 가구 증가하고 있지만 3인 이하 가구는 증가, 4인 이상 가구 감소 추세가 예상되고 있음
 - 핵가족화, 고령화, 저출산 및 이혼율 급증 등으로 인하여 가구의 다운사이징 현상이 뚜렷해지면서 1~2인 가구가 크게 증가하고 있음
- 규모별 차별화 현상은 수도권과 비수도권 관계없이 나타날 것으로 예상되며, 특히 비수도권의 중대형가구 감소세가 두드러지고 있는 상황
 - 수도권보다 비수도권의 1인 가구가 급증하고, 5인 이상 가구가 빠르게 축소되는 등 가구원별 양극화 현상이 뚜렷하게 진행되고 있음
 - 2013년 이후 3인 이하 가구는 수도권의 경우 매년 약 18만 가구 증가, 비수도권의 경우 매년 20만 가구 이상 증가
 - 반면 4인 이상 가구는 수도권의 경우 매년 약 5만 가구씩 줄어들고, 반면 비수도권의 경우 매년 8만 가구 이상 감소

< 수도권 가구원별 가구증감 추계 > < 비수도권 가구원별 가구증감 추계 >



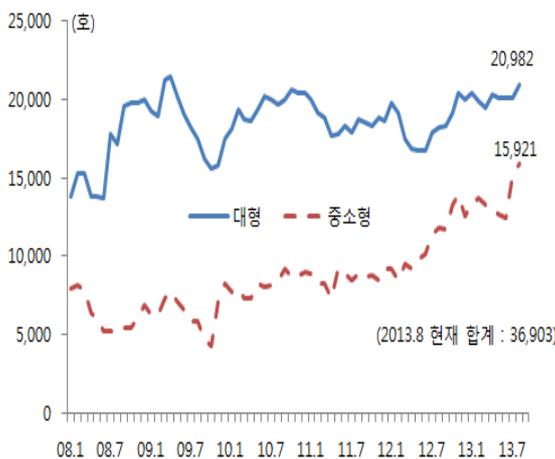
자료 : 통계청 데이터를 사용하여 현대경제연구원에서 재구성

(3) 주택공급 요인

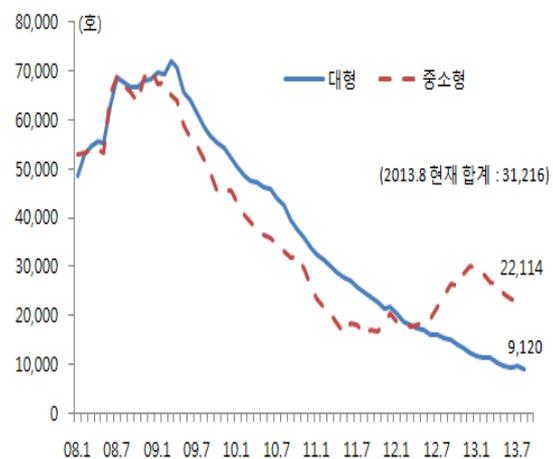
○ (미분양주택) 비수도권의 축소 현상과 달리 수도권의 경우 중대형 미분양이 증가하고 있으며, 질적으로도 취약해지고 있음

- 미분양주택은 정부 정책과 지방 주택경기 활황 등으로 인하여 큰 폭 감소한 비수도권과는 달리 수도권은 지속적으로 상승
 - 비수도권 미분양 주택은 정부 정책과 지방 주택경기 활황 등으로 인하여 2008년 12월 138,671호의 최대치에서 2012년 6월 35,359호로 큰 폭 하락
 - 이후 경기침체 등으로 상승하다가 4.1대책 이후 감소하면서 축소
 - 반면 수도권은 금융위기 이전 2008년 6월 18,922호의 최저치에서 지속적으로 상승하여 2013년 8월 36,903호로 큰 폭 상승
- 특히 수도권의 미분양 주택이 금융위기 이후 대형 규모를 중심으로 크게 확대되다가 2012년부터 중소형도 빠르게 증가하고 있음
 - 수도권 중대형 미분양 주택이 금융위기 전후로 큰 폭으로 상승하면서 전체 미분양 가운데 약 60~70%를 차지하고 있음
 - 수도권 중대형의 경우 미분양 상태가 지속되면서 질적으로 취약한 '준공 후' 미분양化되고 있음

< 수도권 미분양 주택 >



< 비수도권 미분양 주택 >



자료 : 국토해양부 데이터를 사용하여 현대경제연구원에서 재구성

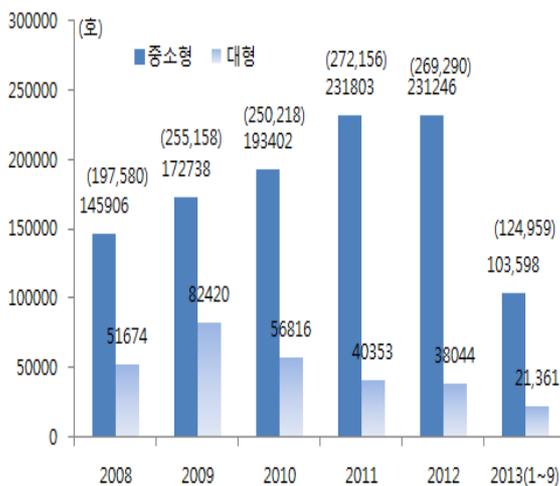
주 : 1) 중소형주택은 전용면적 기준으로 85㎡ 이하, 대형은 85㎡이상 주택을 가정.

2) ()안은 2013.8 현재 중소형과 대형 합계임.

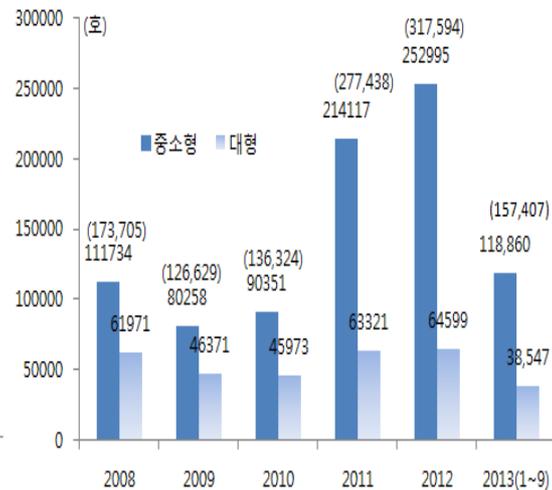
○ (주택건설실적) 2011~12년 비수도권 위주의 주택건설 증가가 향후 1~2년간 공급으로, 2013년 이후의 축소는 향후 공급 감소로 나타날 전망

- 2011~12년 주택건설실적은 비수도권 증가 등에 힘입어 55만호를 상회)
 - 금융위기 이후에는 40만호 이하로 축소되었다가 2011~12년 비수도권, 소형위주의 주택 건설이 증가하면서 55만호 이상 큰 폭 증가
 - 2011~12년 비수도권의 경우 아파트, 수도권의 경우 도시형생활주택(주로 다세대주택)이, 규모별로는 수요가 많은 소형주택이 큰 폭으로 증가했음)
 - 일반적으로 2년 이상의 준공기간을 고려할 때 향후 2~3년까지 주택시장에서의 공급증가로 이어질 것임
 - 이 기간 중 주택공급 중 연간 약 8~9만호 가량 임대주택용으로 건설
- 2013년의 경우 9월 현재까지 건설실적이 예년보다 큰 폭으로 감소
 - 특히 2013년 전국적으로 단독주택보다 아파트, 연립, 다세대 등 공동주택의 건설이 크게 줄고 있음
 - 2013년 이후의 주택건설 감소는 2~3년 후에 공급위축으로 나타날 수 있음

< 수도권 주택건설 실적 >



< 비수도권 주택건설 실적 >



자료 : 국토해양부 데이터를 사용하여 현대경제연구원에서 재구성

- 주 : 1) 중소형주택은 전용면적 기준으로 85㎡ 이하, 대형은 85㎡이상 주택을 가정
 2) ()안은 당해 년도의 중소형과 대형의 합계임

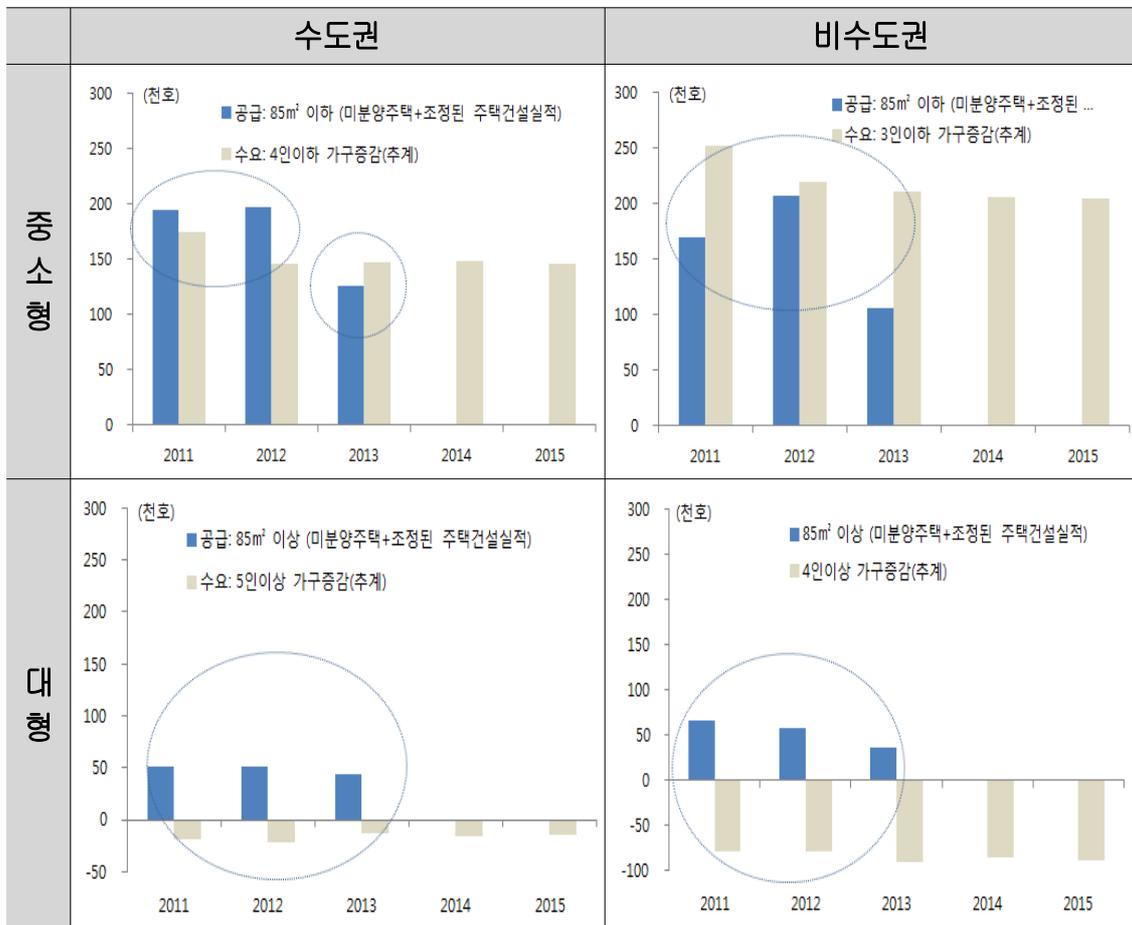
6) 주택건설실적(주택건설사업계획승인 및 건축허가)은 금융위기 이전까지 전국적으로 매년 평균 50만호 건설.
 7) 2011~12년 도시생활주택 건설 증가에도 수요자 편의성이 반영된 소형 주택은 절대 부족하여, 신규 소형가구 증가에 대응하지 못하는 것으로 평가.

3. 주택시장 전망과 시사점

○ (수급방향) 지역별·규모별 (2×2) 시장에서의 초과수급 분석을 통하여 향후 주택시장의 방향을 판단할 필요가 있음

- 수도권-중소형시장 : 초과공급에서 초과수요로 전환
 - 2011-12년 공급증가 부담으로 인하여 초과공급이 작용
 - 2013년부터의 공급축소가 2~3년 후에 초과수요 압력으로 작용할 것으로 예상되며, 주택시장 여건이 개선될 경우 상승 반전 가능성이 잠재

< 지역별·규모별 신규 주택시장 수급 분석 >



자료 : 국토교통부, 통계청 데이터를 사용하여 현대경제연구원에서 재구성

- 주 : 1) 주택건설실적의 경우 일정 준공 기간으로 인하여 실제 공급은 대개 1-4년 후 이루어짐
- 2) 주택건설실적에서 멸실주택, 미착공 등의 비중을 수도권은 20%, 비수도권은 30% 고려
- 3) 중소형주택은 전용면적 85㎡ 이하, 대형주택은 전용면적 85㎡ 이상을 가정
- 4) 2013년은 9월까지의 2013년 주택공급 실적을 연간 실적으로 환산
- 5) 주택수요 중 임대수요가 약 25%(연간 약 7-8만호), 주택공급 중 7-8만호 가량이 향후 임대주택임을 고려하여 서로 상쇄한다고 가정

- 수도권-대형시장 : 초과공급 지속
 - 수요부족으로 인하여 2013년 이후 당분간 5~6만호 정도의 초과공급 예상
 - 새로운 수요층이 생기거나, 경기 반전 등에 의한 신규수요가 창출이 되지 않는 한 초과공급 상황이 지속

- 비수도권-중소형시장 : 초과수요 축소 이후 재확대
 - 2011-12년 공급증가가 초과수요를 축소시킬 수 있으나 중소형 주택수요가 지속적으로 발생되기 때문에 초과수요 현상은 지속
 - 하지만 2013년부터의 공급축소가 2~3년 후에 초과수요 압력으로 작용할 것으로 예상되며, 주택시장 여건이 개선될 경우 강한 상승 반전 가능성

- 비수도권-대형 시장 : 초과공급 심화
 - 대형주택에 대한 수요부족 현상이 심화되며 2013년 이후 당분간 13~15만 호 정도의 초과공급이 예상
 - 수도권과 마찬가지로 새로운 수요층이 생기거나, 경기 반전 등에 의한 신규 수요 창출이 되지 않는 한 초과공급 상황이 심화될 가능성

< 지역별·규모별 주택시장 수급 요약⁸⁾ >

	수도권	비수도권
중소형	초과공급에서 초과수요로 전환	초과수요 축소 이후 재확대
대형	초과공급 지속	초과공급 심화

- (전망) 수급방향을 기초로 2014년 주택시장 전망은 초반 소폭 상승·하락을 거듭하지만 시간이 지나면서 지역별, 규모별 차별화가 심화될 것임
 - 주택매매시장은 거시경제 상황에 따라 단기적으로 소폭 범위 내에서 상승과 하락을 거듭하고, 전세시장의 불안한 상승세는 지속될 수 있음
 - 예컨대 수도권-중소형의 경우 지표경기의 회복세가 뚜렷해지거나 2014년 초반 국회계류 중인 법안들이 통과될 경우 상승세가 가능⁹⁾

8) 여기서는 2014년뿐만 아니라 향후 1~2년 이후의 기간까지를 염두에 두고 전망함

9) 2013년 11월 현재 다주택자 등 양도세 중과 부과 폐지, 분양가상한제 신축운용, 수직증축 리모델링 허용 등

- 하지만 이전의 수도권 침체나 비수도권 상승세 둔화가 근본적으로 반전될 수 있는 원동력인 경제의 펀더멘털은 아직 약하며, 중장기적으로 수급의 영향을 받지 않을 수 없음
 - 한편 매매시장 불안과 연관된 전세수요가 지속되면서 전세시장 불안도 지속될 가능성
- 결국 중장기적으로 지역별(수도권-비수도권), 규모별(소형-중대형) 각 시장의 수급 향방에 따라 차별화 현상이 갈수록 심화될 것으로 전망
 - (지역별) 전반적으로 초과공급 현상이 상대적으로 심한 수도권 보다 비수도권이 강세를 지속할 전망
 - 특히 2013년 후반의 수도권 매매시장의 소폭 상승 분위기가 2014년 초반에는 지속될 수 있지만 이후에는 경기회복 지속 여부에 달려 있음
 - (규모별) 전반적으로 핵가족화, 고령화 등으로 인하여 가구의 다운사이징 현상이 뚜렷해지면서 중소형 강세, 대형 약세 현상을 지속할 전망
 - 특히 대형은 전국적으로 초과공급에 따른 약세 현상이 심화될 수 있음
- 주택시장의 장기침체와 전세가격 불안정 등이 국가 및 서민경제에 미치는 악영향을 최소화시킬 필요가 있음
- 주택시장의 불안은 경제 전반에 걸쳐 악영향을 미칠 것으로 전망
 - 주택시장 침체는 가계소비가 큰 폭으로 위축되고, 가뜩이나 어려운 국내 주택건설업 경기를 악화시키고, 나아가 금융기관의 건전성도 악화
 - 전세가격 폭등, 전세매물 품귀 현상이 겹치면서 서민들의 전세자금 대출이 급증하면서 가계부채의 또 다른 뇌관으로 작용할 수 있음
 - 향후 중소형주택 공급 부족 현상은 주택매매가격을 급등시켜 서민경제를 불안하게 만들 수 있음
 - 첫째, 대형주택의 초과공급 해소를 주택시장의 연착륙이 시급
 - 취득세감면, 다주택자 양도세 중과 폐지, 분양가 상한제 폐지 등 국회 계류 중인 법안의 정기국회 통과로 시장 심리 회복 시급

4.1대책 후속 조치의 핵심 법안들과 8.28대책의 주택 취득세 인하 법안 등이 국회 계류 중임

- 시장에서 충분히 조정된 가격에 대형 미분양아파트를 구매할 수 있도록 법적·제도적 장치 개선
 - 대형주택을 창조경제를 위한 공간으로 활용할 수 있도록 용도변경 방안
 - 비수도권의 대형 주택이 수도권의 전철을 밟지 않도록 선제적으로 대응
- 둘째, 향후 중소형주택의 부족에 따른 주택시장 불안 재연에 대비
- 2013년부터의 공급축소 정책을 중소형에 대해서는 신중한 재검토 필요
 - 민간 건설업체에 대한 중소형 주택 공급 활성화를 위한 인센티브 검토
 - 대형주택을 다수의 중소형주택으로 전환할 수 있는 분할 방안 모색
- 셋째, 임대차제도 개선 등을 통하여 서민의 안정적인 주거권을 확보 필요
- 임대차 보호기간을 현행 2년에서 3년으로 연장하고, 1회에 한해 임차인의 계약갱신 청구권을 보장하는 것도 고려
 - 하우스푸어 등 임대인의 가계부채 문제가 심각해지고 있는 가운데 세입자 보호를 위해 국세를 제외한 나머지 확정일자에 대한 법적효력 강화
 - 전월세전환율을 포함하여 공정하게 거래 가능한 임대가격 가이드라인을 마련하여 경제적 약자인 임차인에게 주거비 부담의 예측 가능성을 부여

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

주요 국내외 경제지표

□ 주요국 성장률 추이

구분	2011년	2012년					2013년			
		연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간(E)	1/4	2/4	3/4
미국	1.8	2.8	3.7	1.2	2.8	0.1	1.6	1.1	2.5	2.8
유로 지역	1.4	-0.6	-0.1	-0.2	-0.1	-0.6	-0.4	-0.2	0.3	0.1
일본	-0.6	1.9	4.8	-0.9	-3.6	1.0	2.0	4.3	3.8	1.9
중국	9.3	7.8	8.1	7.6	7.4	7.9	7.6	7.7	7.5	7.8

주 1) 2013년 연간 전망치는 IMF 2013년 10월 기준임

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

□ 국제 금융 지표

구분		2011년말	2012년		2013년		
			6월말	12월말	11월 8일	11월 14일	전주비
해외	미국 10년물 국채 금리(%)	1.88	1.65	1.70	2.75	2.69	-0.06%p
	엔/달러	77.66	79.37	85.86	98.15	99.29	1.14¥
	달러/유로	1.2955	1.2437	1.3222	1.3417	1.3482	0.0065\$
	다우존스지수(p)	12,218	12,880	12,938	15,762	15,876	114p
	닛케이지수(p)	8,455	9,007	10,395	14,087	14,876	789p
국내	국고채 3년물 금리(%)	3.34	3.30	2.82	2.89	2.94	0.05%
	원/달러(원)	1,151.8	1,145.4	1,070.6	1,064.9	1,067.9	3.0원
	코스피지수(p)	1,825.7	1,854.0	1,997.1	1,984.9	1,967.6	-17.3p

□ 해외 원자재 가격 지표

구분		2011년말	2012년		2013년		
			6월말	12월말	11월 8일	11월 14일	전주비
국제 유가	WTI	99.22	84.86	90.89	94.51	93.78	-0.73\$
	Dubai	104.89	92.89	107.99	102.43	104.47	2.04\$
CRB선물지수		305.30	284.19	294.78	274.39	273.84	-0.55p

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			2013			2014(E)	
		상반기	하반기	연간	상반기	하반기(E)	연간(E)		
국민계정	경제성장률 (%)	3.7	2.6	1.5	2.0	1.9	3.3	2.6	3.8
	민간소비 (%)	2.4	1.2	2.2	1.7	1.6	2.3	2.0	2.7
	건설투자 (%)	-4.7	-1.9	-2.4	-2.2	5.2	2.5	3.7	2.5
	설비투자 (%)	3.6	2.3	-6.1	-1.9	-8.2	5.8	-1.5	6.7
대외거래	경상수지 (억 달러)	265	137	294	431	298	322	620	490
	무역수지 (억 달러)	308	109	174	283	200	268	468	399
	수출 (억 달러)	5,552	2,750	2,729	5,479	2,765	2,883	5,648	6,123
	(증가율, %)	19.0	0.5	-3.1	-1.3	0.6	5.6	3.1	8.4
	수입 (억 달러)	5,244	2,641	2,555	5,196	2,566	2,614	5,180	5,724
	(증가율, %)	23.3	2.3	-4.0	-0.9	-2.9	2.3	-0.3	10.5
소비자물가 (평균, %)	4.0	2.7	1.6	2.2	1.3	1.5	1.4	2.4	
실업률 (평균, %)	3.4	3.5	2.9	3.2	3.4	3.2	3.3	3.1	
원/달러 환율 (평균, 원)	1,108	1,142	1,112	1,127	1,104	1,095	1,098	1,070	

주 : E(Expectation)는 전망치