

새로운 경제시스템 창출을 위한

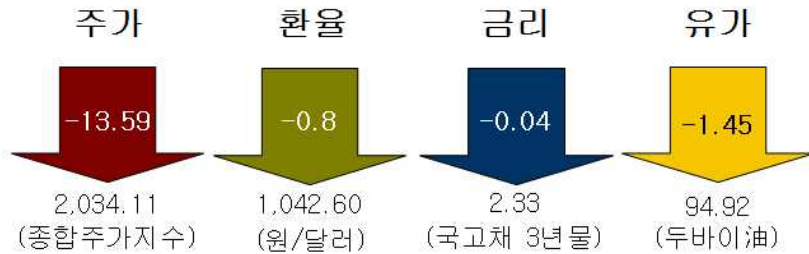
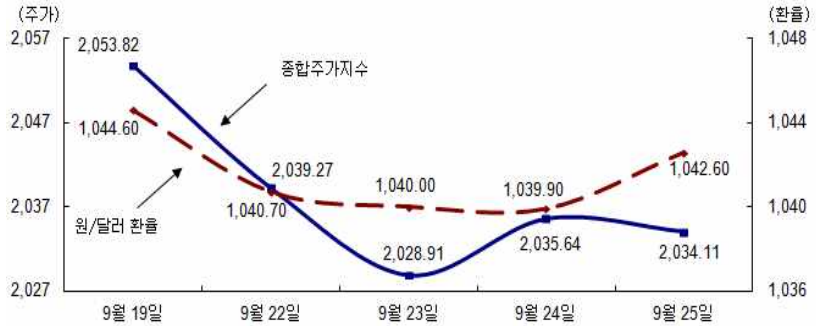
경제주평

Weekly Economic Review

■ 주택매매시장 수급분석과 2015년 전망

週間 主要 經濟 指標 (9.19~9.25)

Better than
the Best!



차 례

주요 경제 현안	1
□ 주택매매시장 수급분석과 2015년 전망	1
주요 국내외 경제지표	19

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

□ 총괄 : 한 상 완 경제연구본부장 (2072-6230, swan@hri.co.kr)
□ 작성 : 김 광 석 선임 연구원 (2072-6215, gskim@hri.co.kr)

□ 주택매매시장 수급분석과 2015년 전망

■ 주택매매시장 회복에 대한 기대

최근 부동산 시장 활성화를 위한 정책들이 제시되고, 그 효과가 나타나면서 매매거래가 증가하고 주택매매가격도 상승하고 있다. 주택매매시장이 활기를 찾은 가운데, 이 효과가 지속될 것인지 향후 시장이 어떤 특징(지역·규모별)을 갖고 움직일지에 대한 관심과 기대가 증폭되고 있다. 본 연구는 주택매매가격에 영향을 미치는 요인들을 수요-공급-제도측면에서 분석하여, 향후 주택매매가격을 전망하고 시사점을 도출하고자 한다.

■ 주택매매시장의 수급분석

(수요측 요인) 첫째, 가계의 주택 구매여력이 확대되고 있다. 구매여력을 나타내는 주택구매력지수(HAI)가 2008년 12월 112.5p에서 2013년 6월 167.1p로 최고치를 기록하였고, 향후에도 상승세를 지속할 전망이다. 현대경제연구원이 추계한 '집 살 여력 있는 가구'도 2012년 521.8만에서 2013년 568.7만 가구로 증가하고 있다. 둘째, 구매의사가 개선되고 있다. 내집마련 및 노후대책 등을 목적으로 부동산 투자 의지가 커지고 있다. 부동산 투자를 꺼리는 주된 이유는 부동산 가격의 불확실성인데, 부동산 가격이 상승할 것이라는 기대가 확대됨에 따라 주택 수요가 증가할 전망이다. 셋째, 전세수요에서 매매수요로 전환될 가능성이 커지고 있다. 전세공급이 부족하고, 전세가격의 상승세가 지속되고 있다. 전세/매매 가격비율은 2014년 8월 69.1%로 2009년 1월 52.3%에서 지속적으로 상승하여 최고치를 기록하고 있고, 향후에도 최고치가 갱신될 전망이다. 넷째, 가구수 증가세는 둔화되고 있다. 이에 따라 중장기적으로 주택의 추가수요가 점차 줄어드는 현상이 지속될 것이다.

(공급측 요인) 첫째, 신규주택 공급 물량이 회복세를 보이고 있다. 2014년 7월 누적 주택건설 인허가 실적은 약 26.5만 세대로 전년동기대비 22.2% 증가하였다. 주택착공 및 분양실적도 부동산 규제가 완화되고, 산업단지 조성에 따라 회복세를 보이고 있다. 둘째, 재고 물량이 큰 폭으로 축소되고 있다. 미분양주택이 2008년 12월 16.6만호에서 2014년 7월 5.1만호로 크게 축소되었고, 이 현상이 지속될 것으로 보인다.

(제도적 요인) 부동산 시장 규제완화로 주택매매시장에 긍정적 효과가 나타날 전망이다. 현 부동산 규제는 분양가상한제와 초과이익환수제 등 재건축 관련 규제를 제외하면 대부분 폐지/완화된 상태이다. 계류 중인 법안들이 추가적으로 처리 될 경우 시장에 긍정적 영향을 미칠 것으로 예상된다.

■ 2015 주택매매가격 전망

(전국) 수요와 공급 및 제도적 측면에서 긍정적 효과가 부정적 효과를 초과하여 2015년 주택매매가격의 상승세가 강해질 것으로 전망된다. 수요 측면에서는 주택 구매여력과 구매의사가 개선되고 주택가격이 상승할 것이라는 기대가 커지면서 실수요 및 투자수요가 증가하고 있다. 공급 측면에서 주택공급물량이 증가세로 전환되어 가격 하락요인으로 작용하겠지만, 미분양 재고 물량이 상당히 해소되어 상승요인이 더욱 강할 것으로 보인다. 2015년에도 부동산 시장 활성화 정책기조가 지속될 전망이다.

(지역/규모별) 지역별로는 수도권 주택매매가격이 상승세가 상대적으로 강할 것이다. 수도권의 전세-매매 가격 비율이 가파르게 상승하고, 구매여력도 빠르게 상승하고 있다. 규모별로는 소형 주택의 상승세가 중대형에 비해 상대적으로 견조한 모습을 보일 것이다. 소형주택의 구매여력이 더욱 크고, 실 구매층을 중심으로 '내집 마련'을 위한 중소형 주택의 매매수요가 확대될 전망이다.

< 2015년 주택매매시장 수급요인 및 가격전망 >

	분석 분야	전국	규모별		지역별	
			소형	중대형	수도권	비수도권
수요 측면	구매 여력	++	++	+	++	+
	구매 의사	+	+	+	++	+
	전세-매매 전환 조건	+	+	+	++	+
	가계의 주택가격 전망	+			++	+
	가구 수	-	+	-	-	-
공급 측면	신규 공급물량	-	+	-	+	-
	재고 물량	+	+	-	+	+
제도 측면	주요 정책 동향	++				

주 : +는 주택매매시장에 긍정적, ++는 매우 긍정적, -는 부정적 효과를 미칠 것으로 평가.

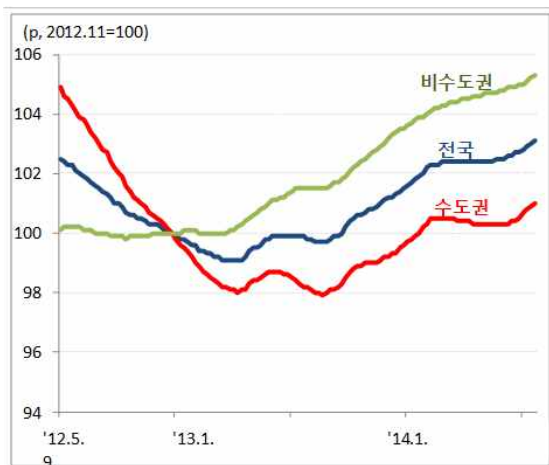
■ 시사점

첫째, 최근 부동산시장의 회복세가 일시적인 현상으로 끝나지 않도록 분양가상한제와 초과이익환수제를 완화하는 등의 후속 대책들이 마련되어야 하겠다. 둘째, 전세수요에서 매매수요로의 전환을 지원하여 무주택자의 '내집 마련'을 유도할 필요가 있다. 셋째, 매매 거래를 확대하기 위해 주택구입 실수요자들을 대상으로 장기저리의 금융지원을 확대해야 하겠다. 넷째, 미분양 아파트를 활용하여, 소형 임대주택의 공급 증대를 추진할 필요가 있다.

1. 주택매매시장 회복에 대한 기대

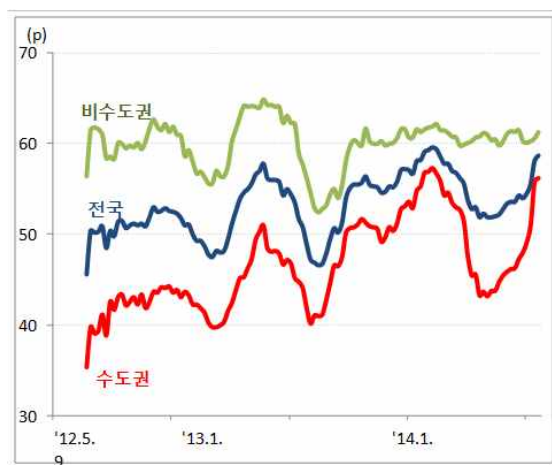
- 최근 부동산 시장 활성화를 위한 정책들이 제시되고, 그 효과로 주택매매시장이 회복세를 보이고 있음
 - 부동산 시장을 활성화 시키고자 하는 정책적 노력들도 집중되고 있음
 - '7.24 부동산 대책'을 통해 LTV(주택담보대출비율)와 DTI(총부채상환비율) 규제를 완화하였고, '9.1 부동산 대책'을 통해 재건축 규제를 완화
 - 그 밖에도 취득세/양도세 감면, 리모델링 규제 완화 등 주택매매거래가 증가할 수 있는 여건이 마련
 - 최근 매매거래가 증가하고, 주택매매가격도 상승세를 나타냄
 - 전국 아파트매매가격지수는 2014년 9월 2주차에 103.1p로 2012년 전 고점을 상회하며 빠른 상승세를 기록
 - 비수도권과 함께 수도권도 아파트매매가격지수의 상승세가 뚜렷하게 나타남
 - 아파트 매매거래지수도 수도권을 중심으로 뚜렷한 개선세가 나타남
- 최근 정책적 효과로 주택매매시장이 활기를 찾은 가운데, 이 효과가 지속될 것인지, 향후 시장이 어떤 특징(지역별/규모별)을 갖고 움직일지에 대한 관심과 기대가 증폭되고 있음

< 주간 아파트 매매가격지수 >



자료 : 한국감정원.

< 주간 아파트 매매거래지수 >



자료 : 한국감정원.

주1 : 매매거래지수=100+“활발함”비중-“한산함”비중.

주2 : 거래가 활발할수록 지수가 상승함.

○ (연구목적) 주택매매가격에 영향을 미치는 요인들을 수요-공급-제도측면에서 분석하여, 향후 주택시장을 전망하고 시사점을 도출함

- 분석 지표 : 주택매매시장에 영향을 미치는 수요-공급-제도 분석
 - 수요 측면 : 구매 여력, 구매 의사, 전세-매매 전환 조건 등을 분석
 - 공급 측면 : 신규주택 공급물량, 재고물량 등을 분석
 - 제도적 측면 : 주요 부동산 정책의 동향, 국회 계류/통과 등의 정성적 분석
- 분석 기간 : 주택매매시장이 글로벌금융위기로 인한 경제충격으로부터 회복되었는지를 판단하기 위하여 2007년~2014년 현재를 기준으로 함
 - 단, 일부 지표는 통계의 한계로 단기간 자료만을 사용
- 분석 대상 : 주택매매시장을 지역별/규모별로 구분하여 분석
 - 주택매매시장의 지역별/규모별 특징이 크게 다르기 때문
 - 단, 일부 지표는 통계의 한계로 세부 부분별 분석이 어려움

< 주택매매시장 수급 분석방법 >

	분석 분야	분석 지표
수요 측면	① 구매 여력	- 주택구매력지수(HAI) - 소득대비 주택가격(PIR) - 주택담보대출 금리
	② 구매 의사	- 부동산 투자 희망 비중
	③ 전세-매매 전환 조건	- 전세-매매 가격 비율
	④ 가계의 주택가격 전망	- 지역별 주택가격전망 CSI - 현거주지 주택가격 전망
	⑤ 가구 수 및 가구 구성	- 1,2인 가구와 3인 이상 가구 추이 - 수도권/비수도권 가구 추이
공급 측면	⑥ 신규 공급물량	- 주택건설 인허가 실적 - 주택착공 및 분양승인 실적 - 주택 준공 실적
	⑦ 재고 물량	- 미분양 주택
제도적 측면	⑧ 주요 정책 동향	- 세제, 대출 규제 등의 법안 국회 계류/통과 - 시장 상황별 주택정책 동향

2. 주택매매시장의 수급분석

① (구매 여력) 주택가격 하락과 대출환경 개선으로 구매여력 확대

○ (주택구입 여력) 주택가격 하락과 대출환경 개선으로 구매여력 확대

- 주택구매력지수(HAI)¹⁾ : 대출환경이 개선되어 주택구매력 증대
 - 주택구매력지수는 2014년 6월 167.1p로 통계 집계 이래 최고 수준을 기록
 - 수도권도 128.8p로 최고 수준을 기록하였고, 비수도권은 2012년 4월 이후 상승세를 나타내며 6월 현재 290.0p 기록
- 소득대비 주택가격(PIR; Price to Income Ratio) : 주택가격 하락세 지속으로 주택구입 여력 확대
 - PIR은 2014년 6월 기준 4.9배로 2011년 말 최고점을 기록한 이후 하락세
 - 특히 서울지역의 PIR은 2009년 9월 12.1배를 기록한 이후 가파르게 하락하여 2014년 6월 현재 9.2배를 기록
- 주택담보대출 금리 : 주택담보대출 금리 하락으로 주택구매 부담 축소
 - 최근 정책금리 인하 결정으로 주택담보대출 금리도 추가적으로 하락하고, 이에 따라 주택구매력이 더욱 상승할 것으로 전망

< 지역별 주택구매력지수 추이 >



< 소득대비 주택가격(PIR) 및 주택담보대출 금리 >



자료 : 국민은행, 한국은행(2009년 이후 데이터 제공).

주1 : 주택구매력지수 = (중위가구소득 ÷ 대출상환가능소득) × 100.

주2 : 소득대비 주택가격(PIR)=평균 주택가격/3분위 가구 연소득.

주3 : 주택담보대출 금리는 신규취급액 기준의 예금은행 가중평균금리 임.

1) 주택구매력지수(House Affordability Index, HAI)는 우리나라에서 중간정도의 소득을 가진 가구가 금융기관의 대출을 받아 중간가격 정도의 주택을 구입한다고 가정할 때, 현재의 소득으로 대출원리금상환에 필요한 금액을 부담할 수 있는 능력을 의미. HAI가 100보다 클수록 중간정도의 소득을 가진 가구가 중간가격 정도의 주택을 큰 무리없이 구입할 수 있다는 것을 나타내며, 주택구매력이 증가한다는 것을 의미.

○ (주택 구매가능 가구 수) 잠재적 주택 구매층²⁾ 약 569만 가구로 증가세

- 가구 전체 : 잠재적 주택 구매층³⁾은 2012년 521.8만 가구에서 2013년 568.7만 가구로 9.0%로 증가
 - 무주택가구 : 2012년 136.2만 가구에서 2013년 143.9만 가구로 5.7% 증가. 이들의 전세수요를 매매수요로 유도하는 맞춤형 정책이 뒷받침될 경우, 침체된 주택매매시장 활성화에 기여할 것으로 기대
 - 유주택가구 : 2012년 385.6만 가구에서 2013년 424.8만 가구로 10.2% 증가. 현재 하나 이상의 주택을 보유하고 있지만 부채의존도가 낮고 금융자산이 많으며 가처분 소득이 높은 계층으로, 이들의 투자여건이 개선될 경우 주택 구입으로 연결되어 주택매매시장이 활성화될 것으로 기대
- 규모별 : 잠재적 주택 구매층은 1~2인 가구보다 3인 이상 가구에 집중
 - 잠재적 주택 구매층 중에서 3인 이상 가구는 2012~2013년 동안 382.1만→428.1만 가구로 11.9% 증가하였고, 1~2인 가구는 1.0% 증가에 그침
- 지역별 : 수도권을 중심으로 잠재적 주택 구매층 확대
 - 잠재적 주택 구매층은 수도권이 2012~2013년 동안 178.2만→196.3만 가구로 10.2% 증가하였고, 비수도권은 343.7만→372.3만 가구로 8.3% 증가

< 잠재적 주택 구매층 추계 >

(만가구, %)

< 규모별/지역별 잠재적 주택 구매층 >

(만가구, %)

< 잠재적 주택 구매층 추계 >				< 규모별/지역별 잠재적 주택 구매층 >					
	2012	2013	증감률		2012	2013	증감률		
집 살 여력 있는 가구	521.8	568.7	9.0	규모별	1~2인 가구	139.2	140.6	1.0	
	무주택가구	136.2	143.9		5.7	3인 이상 가구	382.7	428.1	11.9
	유주택가구	385.6	424.8		10.2	지역별	수도권	178.2	196.3
기타 가구	1,266.6	1,245.4	-1.7	비수도권	343.7		372.3	8.3	
무주택가구	486.2	483.9	-0.5	잠재적 주택 구매층 전체	521.8		568.7	9.0	
유주택가구	780.4	761.5	-2.4						
전체	1,788.4	1,814.1	1.4						

자료 : 현대경제연구원이 통계청 마이크로데이터(가계금융복지조사)를 이용하여 추산.

2) 현대경제연구원(2014.5), “‘집 살 여력 있는 가구’의 추계와 시사점,” 경제주평 14-18.

3) ‘잠재적 주택 구매층(집 살 여력 있는 가구)’이란 현재 보유중인 금융자산과 부담되지 않을 정도의 적정대출액을 이용하여 주택을 추가로 혹은 최초로 구입할 수 있는 가구를 의미. 여기서 현재 보유 중인 금융 자산은 주택 구입 위해 유동화가 가능한 금융자산으로, 현거주지 전월세보증금을 포함하고, 유동화가 곤란한 자산은 제외되었음. 적정대출규모는 원리금 상환에 부담을 느끼지 않고 사환기간 내에 갚을 수 있는 수준의 대출규모(DSR 20.8%) 임.

② (구매 의사) 내집마련 및 노후대책 등을 목적으로 구매의사가 개선세

- 전국 가구주의 과반 이상이 부동산 투자를 희망4)

- 가구주의 51.2%가 부동산 투자를 희망하고, 48.8%가 그렇지 않음
- 특히 내집마련을 위한 투자가 16.5%로 가장 높은 비중을 차지하여 '집 살 여력 있는 무주택가구'를 중심으로 주택마련의 여건 개선 시 가장 높은 효과 기대
- 그 밖에도 노후대책(13.5%), 임대수입(7.7%), 가치상승(6.9%) 등을 목적으로 부동산 투자를 희망

- 부동산 투자를 꺼리는 주된 이유는 부동산가격의 불확실성으로, 부동산 가격이 상승할 것이라는 기대가 확대됨에 따라 주택 수요가 증가할 전망

- 부동산 비투자 이유는 주로 부동산 가격 불확실성이 절대적으로 높은 비중(47.8%)을 차지
- 특히 수도권은 56.8%, 비수도권은 38.2%로 수도권 지역의 부동산 비투자 이유가 부동산가격 불확실성에 집중되어 있음
- 부동산 경기가 회복세로 전환되고 적절한 부동산 정보가 제공될 경우 집 살 여력이 있는 가구의 상당수가 실수요자로 부상할 가능성 존재

< 부동산 투자 여부와 투자 목적(2013) > (%)

	투자	비투자
전체	51.2	48.8
내집마련	16.5	-
가치상승	6.9	-
임대수입	7.7	-
노후대책	13.5	-
기타	6.6	-

< 부동산 비투자 이유(2013) > (%)

	전체		
	수도권	비수도권	
부동산 가격 불확실성	47.8	56.8	38.2
세금부담	6.4	7.4	5.2
금융자산투자	20.7	14.7	27.1
부동산 정보부족	19.2	16.1	22.5
기타	5.9	5.0	6.9
전체	100.0	100.0	100.0

자료 : 현대경제연구원이 통계청 마이크로데이터(가계금융복지조사)를 이용하여 추산.
 주 : 부동산 투자 의지는 가구주 전체를 대상으로, 가구소득 증가 혹은 여유자금 조성시 부동산 투자 계획 여부를 확인한 것임.

4) 가계금융복지조사(2013)는 2012년 이후 주택매매시장이 가장 침체를 보인 2013년 3월에 실시된 조사로, 해당 시점의 구매의사가 최근 5년 동안 가장 낮은 시점이라고 유추할 수 있음.

③ (전세-매매 전환 조건) 전세수요에서 매매수요로의 전환가능성 확대

- 주택 전세가격의 상승세가 지속되어 실수요자들이 주택 매입 가능성이 높아짐

- 전국의 아파트 전세/매매 비율이 2014년 8월 69.1%로 역대 최고치를 기록하였고, 특히 수도권은 66.0%를 달성하면서 높은 상승세를 나타내며 전국 지표와 수렴하고 있음
- 전세/매매비율이 장기평균(60%)를 넘어서는 경우 전세세입자는 주택담보대출을 받아 주택매매로 전환하는 것이 용이
- 2000년대 이후 주택금융(housing loan)이 활성화되고, 월세공급이 충분하지 못해 전세세입자들의 주택매매 수요자 전환 가능성이 높아짐

- 전세공급 부족에 따른 세입자의 매매 전환 가속

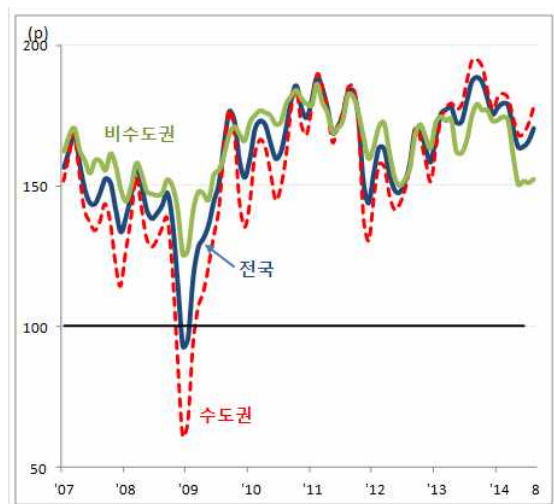
- 저금리 지속 등으로 임대인의 월세선호현상이 확대됨에 따라, '전세공급 부족 현상'이 해소되지 않고 있음
- 전국 전세수급지수는 2009년 9년 기준선 100이하로 떨어졌다가 이후 추세적으로 상승하였고, 2014년 8월 현재 170.6p를 기록
- 비수도권에 비하여 수도권의 전세공급 부족 현상은 더욱 뚜렷이 나타남 (2014년 8월 현재 비수도권은 152.4p, 수도권은 179.2p)

< 평균 아파트 전세/매매 비율 추이 >



자료 : 국민은행.
주 : 전세/매매 비율은 매매가격 대비 전세 가격 비율임.

< 전세수급지수 추이 >



자료 : 국민은행.
주1 : 전세수급지수=100+공급부족-공급충분.
주2 : 0~200 범위 이내의 값을 가지며, 100을 상회하면 '공급부족 현상' 나타남.

④ (가계의 주택가격 전망) 주택가격 상승에 대한 긍정적 기대 확대

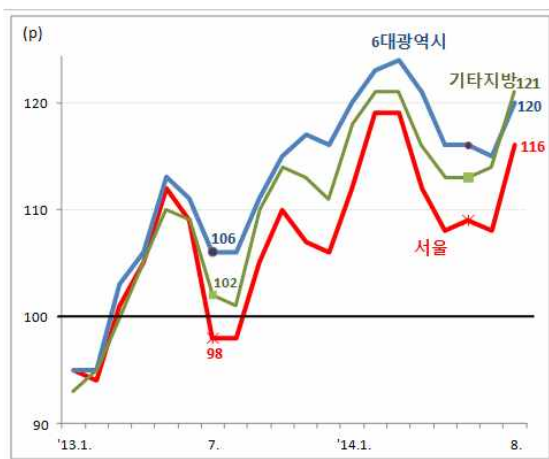
- 가계의 주택가격에 대한 전망이 상승세로 전환 됨에 따라 실수요/실투자
에 긍정적으로 영향

- 주택가격전망CSI도 2013년 1월 이후 추세적으로 상승세를 나타내고 있음
- 2014년 8월 현재 서울 116p, 6대광역시 120p, 기타지방 121p로 전년동월대
비 각각 18p, 14p, 20p 상승하였고, 모두 기준선 100p를 상회
- 2014년 2월 『임대차선진화방안』을 통해 임대사업자를 대상으로 과세를 부
과/증대할 계획을 발표하였고, 그때 따라 주택가격전망CSI가 일시적 급락
- 주택매매거래가 위축되는 주된 이유는 미래 가격에 대한 불확실성과 가치하
락의 심리적 우려로, 긍정적 기대가 주택 수요를 촉진할 전망

- 주택가격이 상승할 것이라고 전망하는 가계의 비중도 이전에 비해 확대⁵⁾

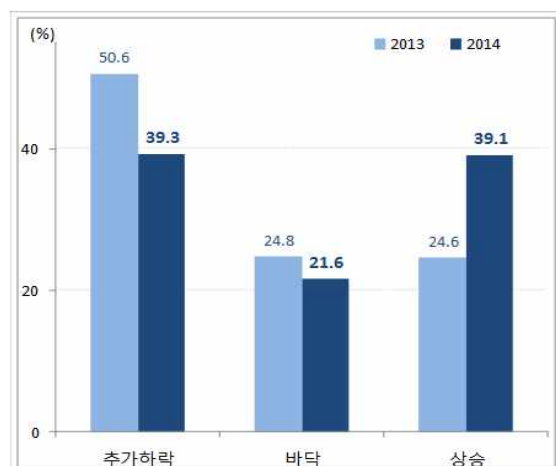
- 주택가격이 상승할 것이라고 보는 가구가 2013년 24.6%에서 2014년 39.1%
로 증가
- 추가하락할 것이라고 전망하는 가계는 같은 2013~2014년동안 50.6%→39.3%
로 축소되었고, 바닥이라고 인식하는 가계도 24.8%→21.6%로 감소
- 집 살 여력이 있는 상당수의 잠재적 주택 구매층이 주택가격이 상승할 것이
라고 긍정적으로 전망하게 됨에 따라 실수요자로 부상할 가능성이 높음

< 지역별 주택가격전망CSI >



자료 : 한국은행(2013년 이후 데이터 제공).

< 가계의 주택 시장 전망 >



자료 : 현대경제연구원.

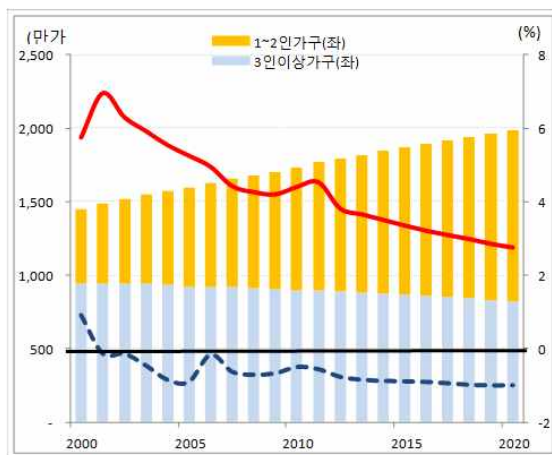
주 : 2013년 2월, 2014년 5월 조사.

5) 현대경제연구원(2014.06), “부동산시장 관련 대국민 인식 조사,” VIP리포트 통권 572호.

⑤ (가구 수 및 가구 구성) 가구 증가율이 둔화되면서 주택 추가수요 축소

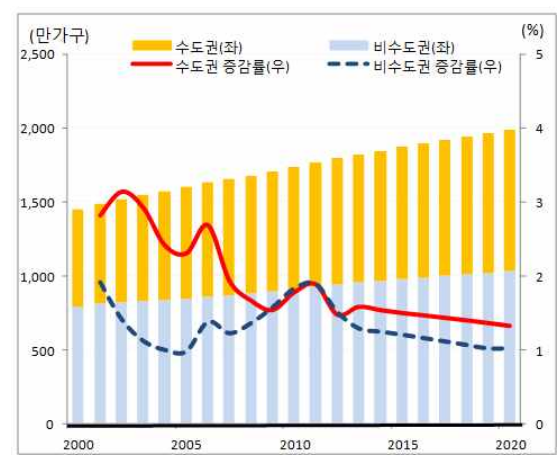
- 가구 전체 : 2014년 현재 1,845.8만 가구로 증가폭 둔화세
 - 2014년 전년대비 1.4% 증가하였고, 2015년 1.3%로 증가폭 둔화 예상
- 가구 규모별 : 1~2인 가구는 972.6만 가구로 확장세 지속
 - 전체가구의 과반을 초과하고 있고, 1,2인 가구 비중이 꾸준히 확대 될 전망
 - 1~2인 가구 비중이 약 52.7%로 2000년 34.7%에서 크게 상승해 왔고, 전년 대비 3.5% 증가하였으며, 2015년에도 3.3% 증가할 전망
 - 3인 이상 가구는 꾸준히 축소될 것이나, 1~2인 가구는 지속적으로 확대될 전망
- 지역별 : 비수도권을 중심으로 가구수 증가폭 둔화세 뚜렷
 - 2014년 수도권과 비수도권 가구 증감률은 전년대비 각각 1.5%, 1.2%로, 향후 증가율이 지속적으로 하락할 전망
 - 수도권 가구수도 증가폭이 둔화될 것이나, 비수도권의 둔화세가 더 크게 나타날 것으로 보임
 - 가구수는 2000년 수도권과 비수도권 각각 약 656.9만 가구, 793.8만 가구에 2014년 현재 880.7만 가구, 965.1만가구로 확대

< 가구 규모별 가구 추계 >



자료 : 통계청.

< 지역별 가구 추계 >



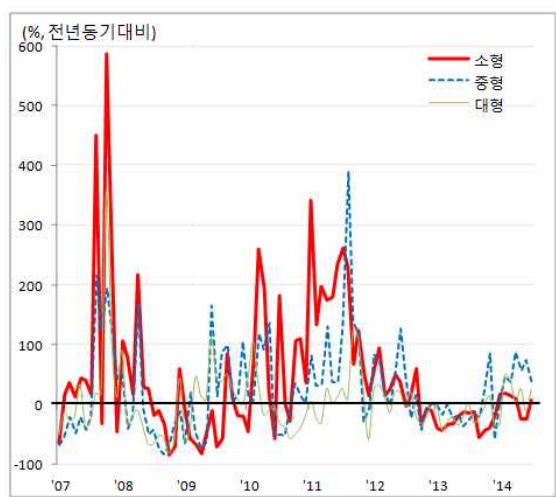
자료 : 통계청.

⑥ (신규 공급 물량) 주택 인허가/착공/분양승인/준공 실적 회복세

○ (건축 인허가 실적) 부동산 규제완화에 따라 주택공급 회복세

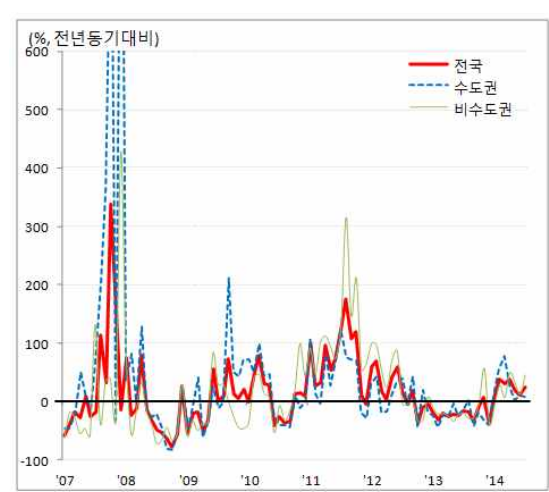
- (전체) 전국의 건축 인허가 실적은 2014년 이후 회복세로 전환
 - 2013년 연중 인허가 실적 증감률이 마이너스를 보이며 감소세를 나타냈으나, 2014년 이후 증가세로 전환
 - 2014년 7월 누적 인허가 실적은 약 26.5만 세대로 전년동기대비 22.2% 증가
 - 수직증축 리모델링 허용 및 각종 부동산 규제완화로 건설경기활성화에 긍정적 영향이 미침
- (규모별) 중대형 주택을 중심으로 인허가 실적 증가세로 전환
 - 중형 주택(60~85㎡)의 전년동월대비 증가율은 2014년 4월 87.0%, 5월 56.2%, 6월 74.2%, 7월 37.2% 등으로 증가세가 두드러지게 나타남
- (지역별) 수도권과 비수도권 모두 회복세가 나타남
 - 2014년 6월 누적 인허가 실적은 수도권이 약 11.4만 세대, 비수도권이 15.0만 세대로 전년동기대비 각각 20.3%, 23.7% 증가
 - 수도권은 서울 강남 개포재건축, 마포 염리5구역 재개발 등 도시정비 실적 영향이 나타났고, 비수도권은 경남(창원 대원동 재건축, 감계지구), 경북지역의 실적 증가가 두드러짐

< 규모별 주택건설 인허가 실적 증감률 >



자료 : 국토교통부.
 주 : 소형은 60m² 이하, 중형은 60m²~85m², 대형은 85m² 이상.

< 지역별 주택건설 인허가 실적 증감률 >



자료 : 국토교통부.

○ (주택착공 및 분양승인 실적) 산업단지 조성에 따른 주택공급 확대

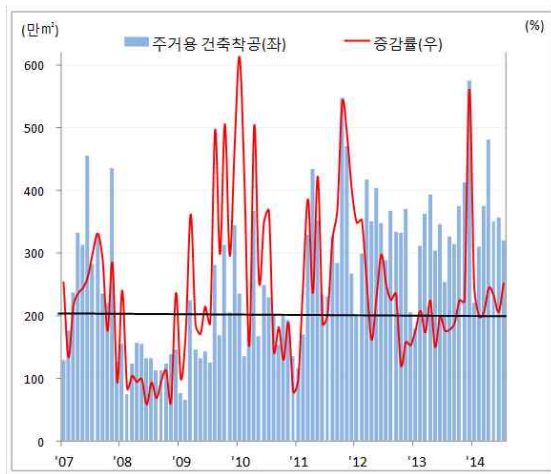
- 주택착공 실적 증가세

- 수도권의 경우 택지개발지구 실적이 급증하고, 비수도권은 감계도시개발지구 등 대규모 착공 영향으로 최근 착공실적이 증가세

- 분양승인 실적⁶⁾ 증가세

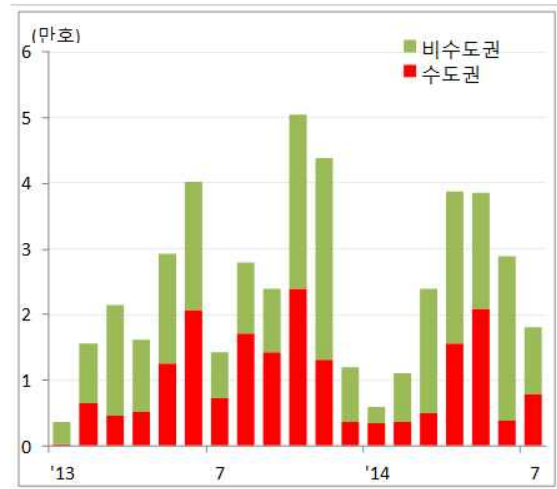
- 2014년 상반기 분양승인 실적은 2013년 상반기 보다 크게 증가(16.3%)
- 비수도권은 주요 산업단지 조성 지역을 중심으로 분양시장 증가세 주도

< 주택착공 실적 추이 >



자료 : 국토교통부.
주 : 건축착공실적은 주거용, 상업용, 공업용, 문교 및 사회용, 기타 로 구성.

< 주택 분양승인 실적 추이 >



자료 : 국토교통부.

- 최근 착공실적과 분양승인 실적도 전년대비 크게 증가하고 있음

- 2014년 7월까지 누적기준 주택 착공실적은 2,415.4만m²로, 전년동기대비 12.3% 증가하였고, 분양승인 실적은 16.5만호로 17.3% 증가

< 단기 주택착공 실적 추이 >

구분	2013		2014	
	7월	1~7월	7월	1~7월
건축 착공	254.5	2,151.3	320.2 (25.8%)	2,415.4 (12.3%)

자료 : 국토교통부.

< 단기 주택 분양승인 실적 추이 >

구분	2013		2014	
	7월	1~7월	7월	1~7월
분양 승인	14,237	140,626	18,030 (26.6%)	164,983 (17.3%)

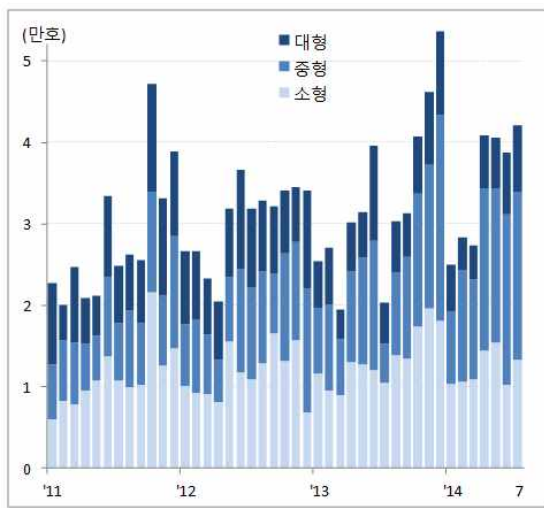
자료 : 국토교통부.

6) 분양승인 실적은 인허가 및 착공실적과 달리 아파트와 같은 공동주택으로 범위를 한정함.

○ (주택 준공) 실적) 비수도권의 중대형 주택 중심으로 준공실적 확대

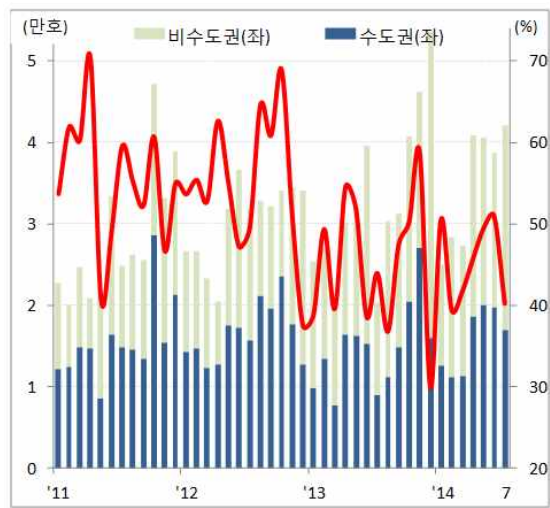
- (전체) 준공실적이 전년에 비해 회복세를 보임
 - 2014년 1~7월 주택 준공실적은 전년동기대비 25.6% 증가하여 24.3만호를 기록
- (규모별) 2013년 하반기 이후 중대형 주택을 중심으로 주택 준공실적은 크게 증가
 - 소형주택 준공실적은 2013년 12월 1.6만호를 기록하였으나, 2012년 이전수준으로 회복되지 않았고, 2014년 7월에는 1.3만호를 기록
 - 최근 증가하고 있는 1~2인 가구가 선호하는 소형 주택 공급 물량은 축소되고, 중대형 주택을 중심으로 준공실적 확대
- (지역별) 수도권보다는 비수도권을 중심으로 준공실적이 회복
 - 부산, 광주, 울산 등 광역시를 중심으로 준공실적이 크게 증가
 - 수도권은 공급과잉으로 준공후 미분양 물량도 해소가 안되고 있어, 비수도권을 중심으로 준공실적이 증가하는 추세는 부동산시장에 긍정적으로 평가됨
 - 주택 준공 실적의 수도권 비중은 2011년 1월 약 53.6%에서 2014년 7월 40.2%로 하락세를 나타냄

< 규모별 주택 준공실적 추이 >



자료 : 국토교통부.
 주 : 소형은 60m² 이하, 중형은 60m²~85m², 대형은 85m² 이상.

< 지역별 주택 준공실적 추이 >



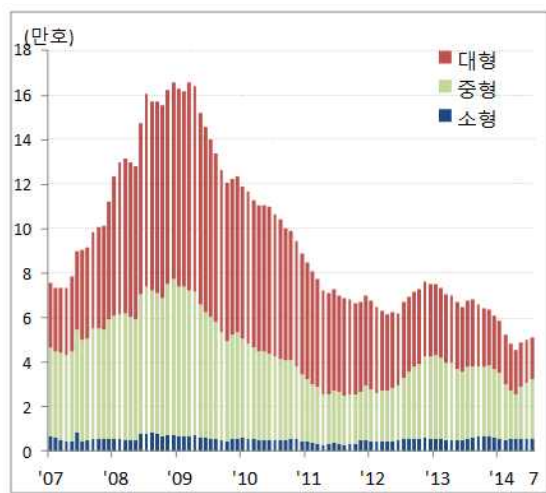
자료 : 국토교통부.
 주 : 수도권은 서울, 경기, 인천 임.

7) 주택준공실적은 2010년 7월 승인통계로 지정되면서, 이전 통계는 부재.

⑦ (재고 물량) 미분양주택 해소

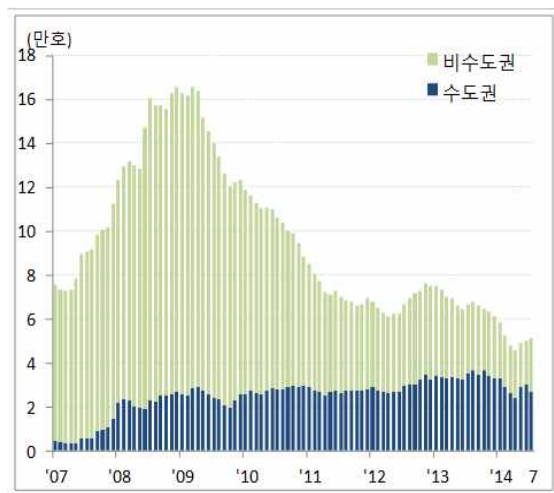
- (전체) 글로벌 금융위기 이후 미분양주택 꾸준히 축소되고 있음
 - 미분양 물량은 2008년 12월 16.6만호에서 2014년 7월 5.1만호로 크게 축소
- (규모별) 소형 미분양주택은 재고물량이 많지 않으나, 중·대형 주택을 중심으로 미분양 물량 해소 미진
 - 글로벌 금융위기 직후에 비하면 중·대형 주택도 재고물량이 크게 축소되었지만 여전히 적재량이 많음
 - 중형이 2.7만호, 대형이 1.9만호로 대부분을 차지하고, 향후에도 중·대형 주택의 추가적인 수요가 크지 않을 것으로, 공급량 조절이 필요
- (지역별) 비수도권 미분양주택은 완만히 축소되어 왔고, 수도권 물량은 최근 들어 빠르게 축소되고 있음
 - 비수도권은 금융위기 이후 미분양 주택이 꾸준히 축소되어 왔고, 수도권의 경우 2013년 하반기부터 미분양 주택이 빠르게 해소되고 있음
 - 비수도권의 미분양 주택은 최고 2008년 12월 13.9만호 수준에서 2014년 7월 2.4만호로 축소
 - 수도권의 경우에도 미분양 주택이 지속적으로 해소되지 못하다가 2013년 8월 3.7만호 수준에서 2014년 7월 2.7만호로 최근 축소되고 있음

< 규모별 미분양주택 추이 >



자료 : 국토교통부.
 주 : 소형은 60m² 이하, 중형은 60m²~85m², 대형은 85m² 이상.

< 지역별 미분양주택 추이 >



자료 : 국토교통부.

⑧ (주요 정책 동향) 부동산 시장 규제완화로 주택매매시장에 긍정적 효과 나타날 전망

- 현 부동산 규제는 분양가상한제와 초과이익환수제 등 재건축 관련 규제를 제외하면 대부분 폐지/완화된 상태
 - 취득세가 영구 인하됐으며, 다주택자 양도소득세 중과세도 폐지
 - 안전을 이유로 불허했던 수직증축도 허용됐으며, 재건축·재개발 용적률도 완화돼 향후 도시재생사업에 긍정적 영향을 미칠 것으로 전망
 - 최근 정부가 부동산 경기 부양을 위해 부동산 규제를 완화하고 있는 가운데 주택 거래가 소폭 늘면서 주택시장이 회복세에 있다는 기대감 확산
 - LTV, DTI 규제 완화 및 재건축 연한 완화
- 최근 부동산 시장 활성화에 긍정적 영향을 미칠 법안들이 국회를 통과하였고, 계류 중인 법안들이 추가적으로 처리 될 경우 시장에 긍정적 영향 예상
 - 2주택자 전세보증금에 대한 임대소득 과세까지 철회하기로 결정
 - 분양가 상한제 탄력운용 및 재건축 초과이익 환수제 등이 국회에 계류 중이나 추가적으로 통과될 경우 부동산 시장에 촉매제 역할을 할 것으로 보임

< 부동산 법/제도의 변화 >

법률 국회 통과-계류 현황		시행령/시행규칙 변화
국회 통과	국회 계류	
-다주택자 양도소득세 중과폐지 -주택거래에 따른 취득세 인하 -수직증축 리모델링 허용 -소형주택 임대사업자 세액감면 -준공공임대주택과 장기임대주택에 대한 양도세 과세특례	-분양가 상한제 신축운영 -전월세 상한제 신축운영 -소형주택 의무건설 비율 완화 ⁸⁾ -재건축 초과이익 환수제 폐지	-2주택자 전세보증금에 대한 임대소득 과세 철회 -LTV/DTI ⁹⁾ 규제 완화(LTV 70% 상향조정, DTI 60%로 단일화)

자료 : 기획재정부, 국토교통부 보도자료 종합.

8) 현행 '도시 및 주거환경 정비법'은 시행령을 통해 과밀억제권역에서 진행되는 재건축 사업장은 지자체가 조례를 통해 정한 소형주택 의무건설 비율을 따르도록 규정하고 있다. 예를 들어 전용 85㎡ 이하의 소형아파트 건설 비율을 전체 가구 수의 60% 이상으로 정하고 있지만 서울시가 조례를 통해 이 비율을 60㎡이하 20%, 60~85㎡ 40%, 85㎡ 40%로 정하면 조례의 적용을 우선적으로 받는 식이다.

9) LTV(Loan To Value ratio, 주택담보대출비율)이란 은행들이 주택을 담보로 대출을 해줄 때 적용하는 담보가치 대비 최대 대출가능한도를 의미하고, DTI(Debt To Income ratio, 총부채상환비율)은 주택을 구입하려는 사람의 담보대출 한도를 제한하기 위한 제도로 총소득에서 부채의 연간 원리금 상환액이 차지하는 비율을 의미한다.

- 정부의 부동산 정책들이 주택매매 수급을 좌우하는 중요한 요인으로 작용
 - 국내 주택정책들은 부동산 시장상황을 고려하여 수요와 공급 측면을 조절하는 역할을 수행해 왔고, 시장에도 영향을 미쳐왔기 때문에 향후 주택매매시장을 전망하기 위해 고려해야 할 중요한 요소
 - 글로벌 금융위기 이전 : 대부분 수도권 시장의 버블 확산을 방지하기 위한 수요측면의 규제강화 정책과 건설경기활성화를 위한 공급측면 규제완화 정책들 시행
 - 글로벌 금융위기 이후 : 주로 수도권 시장의 침체 방지를 위한 수요측면의 규제완화 정책이 마련
 - 유럽발 재정위기 이후 : 2013년 새 정부 출범 이후 주택시장 정상화 및 임대차시장 선진화 노력들 가속화

< 주요 주택정책 동향 >

	글로벌 금융위기 이전 (2005.1.~ 2008.9.)	글로벌 금융위기 이후 (2008.10.~ 2013.3.)	유럽발 재정위기 이후 (2013.4.~)
시장 상황	- 수도권 버블화 진행 - 지방 소폭 상승	- 수도권 침체 - 비수도권 버블 진행	- 수도권/대형 침체 지속 - 비수도권 상승세 둔화
정책 기조	- 수도권 과열 방지 - 건설경기활성화	- 수도권 주택시장 정상화	- 주택시장 정상화 - 임대차시장 선진화
주요 내용	- 투기수요 억제 : · 주택거래신고 · 재건축개발이익환수 · 분양권전매제한 · 재건축제도합리화 · 개발부담금 부과 · LTV, DTI 강화 등 - 주택공급확대 : · 신도시(인천검단, 오산) · 도심공급활성화 · 보금자리주택 확대 - 주택공급기반강화 : · 건설업체비용인정확대 · 세제혜택(종부세완화) · 건설사보유토지 매입	- 수요 진작 : · 투기지역 해제 · 재건축규제 완화 · 다주택자규제 완화 · DTI 한시적 자율화 - 미분양해소 : · 미분양양도세감면 · 공공자금 매입 - 주택공급확대 : · 보금자리주택공급확대 · 워레신도시 - 건설경기연착륙 유도	- 수요 진작 : · LTV/DTI 완화 · 재건축/리모델링 규제 완화 · 취득세/양도세 감면 - 임대차시장 선진화 : · 임대료 소득공제 적용 · 임대사업자 재산세/소득세 감면
주요 대책	- '07 : 1.11,1.13 대책 - '08 : 6.11,8.21,9.19 대책	- '08 : 11.3 대책 - '09 : 2.12 대책 - '10 : 4.23,8.29 대책 - '11 : 3.22,5.1,12.7 대책	- '13 : 4.1, 8.28, 12.4 대책 - '14 : 2.26, 7.24, 9.1대책

3. 2015 주택매매가격 전망

- (전국) 주택매매가격은 2012년 이후 하락세가 나타났으나 부동산 시장 활성화 정책 등의 영향으로 2013년 중반부터 회복세 지속
 - (2009.3~2012.5.) 주택매매가격지수는 2009년 3월 101.8p에서 2012년 5월 114.3p로 빠른 회복세가 나타남
 - 주택매수심리가 크게 회복되었으며, 준공 후 미분양주택의 양도 취득세 감면 등의 확장적 부동산 정책의 영향이 나타나 미분양주택 빠르게 해소
 - (2012.5~2013.8.) 주택매매가격지수는 2012년 들어 둔화되기 시작되었고, 2013년 8월(113.3p)까지 하락세를 지속
 - 주택시장에 대한 불확실성이 커지며 매수심리가 위축
 - 취득등록세 50% 감면 혜택 및 미분양주택 양도 취득세 감면 혜택이 종료되면서 전세 선호현상 확대
 - (2013.8~) 2013년 초까지 침체되었던 부동산 시장은 4.1대책 이후 뚜렷한 회복세를 나타내었고, 2014년 8월 최고점(115.3p) 기록
 - 2013년 4.1대책, 8.28대책, 12.4 대책 등 정책적 노력과 잠재적 구매층의 심리가 긍정적으로 전환되었고, 최근 LTV, DTI 규제완화 및 재건축 연한 완화 등의 적극적인 부동산 정책으로 부동산 경기 회복세가 나타남
 - 주택구매여력이 확대되고, 전세공급이 부족하며, 주택담보대출금리가 하락하면서 전세에서 매매로 전환 가속

< 주택매매가격지수 추이와 시기별 주요 수급요인 >



자료 : 현대경제연구원이 국민은행 자료 이용 산출.

○ (지역·규모별) 비수도권/중·소형 주택을 중심으로 뚜렷한 회복세

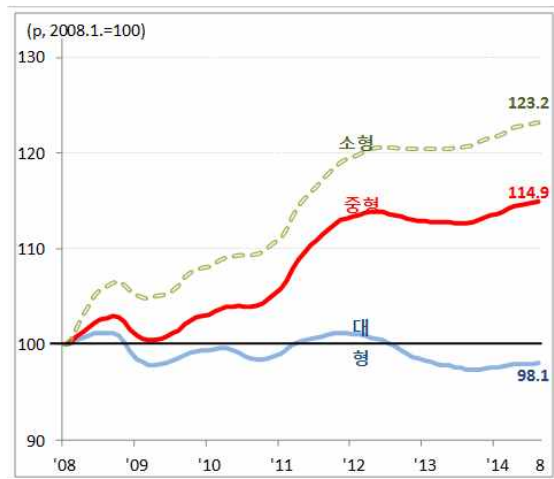
- 지역별 : 비수도권지역은 상승세를 지속하고 있는 반면, 수도권지역은 2008년 금융위기 이전 수준으로 회복하지 못하고 있음
 - 수도권의 경우 2011년 5월 하락세로 진입하였고, 2013년 10월 상승세로 전환되었으나, 여전히 회복세가 미진함
 - 미분양 주택이 수도권을 중심으로 해소가 되지 않고 있고, 주택구매여력이 현저히 떨어지며, 소득 대비 주택가격이 여전히 높음
 - 수도권을 중심으로 전세선호현상이 더욱 강하고, 심리도 회복되지 못하고 있음
 - 비수도권지역은 금융위기 이후 소폭 하락하였으나 이후 꾸준히 상승세를 지속하고 있는 반면, 수도권지역은 여전히 회복하지 못하고 있음
- 규모별 : 중·소형 주택은 상승세가 뚜렷하나 대형의 경우 회복세 미진
 - 중·소형 주택의 주택매매가격지수가 최고점을 기록하며 상승세가 나타나는 반면, 대형 주택은 금융위기 이전 수준으로 회복하지 못하고 있음
 - 1~2인가구 확대로 소형주택 수요가 지속적으로 증가하는 반면, 대형 미분양 주택은 해소되지 못하며, 소형주택 중심의 부동산 정책들이 제시
 - 또한, 대형 주택매매가격은 2014년 7월 98.0p, 8월 98.1p로 하락세를 지속

< 지역별 주택매매가격지수 추이 >



자료 : 국민은행.

< 규모별 주택매매가격지수 추이 >



자료 : 국민은행.

주 : 소형은 60m² 이하, 중형은 60m²~85m², 대형은 85m² 이상.

- (2015년 전망) 수요와 공급 및 제도적 측면에서 긍정적 효과가 부정적 효과를 초과하여 향후 주택매매시장의 활성화 기대
- 전체 : 2015년 주택매매가격이 상승세를 지속할 전망
 - 수요 측면 : 주택 구매여력과 구매의사가 상승하고 주택가격에 대한 불확실성이 해소되면서, 전세-매매 전환이 가속화 될 전망
 - 공급 측면 : 인허가, 주택착공 및 준공 실적이 증가세로 전환되고, 미분양 재고 물량이 상당히 해소
 - 제도적 측면 : 2015년에도 부동산 시장 활성화 정책기조가 지속될 전망
- 지역별 : 수도권 주택매매가격 상승세가 상대적으로 강할 것임
 - 수도권의 전세-매매 가격 비율이 가파르게 상승하고, 구매여력도 빠르게 상승
- 규모별 : 소형 주택의 상승세가 중대형에 비해 상대적으로 견조한 모습
 - 가구 증가세가 둔화되어도 1~2인 가구가 지속적으로 증가하고, 실 구매층을 중심으로 '내집 마련'을 위한 매매수요가 확대될 전망

< 2015년 주택매매시장 수급요인 및 가격전망 >

	분석 분야	특징 및 전망	전국	규모별		지역별	
				소형	중대형	수도권	비수도권
수요 측면	① 구매 여력	- 주택 구매여력 확대 · 수도권 중심으로 여력 확대	++	++	+	++	+
	② 구매 의사	- 내집마련 및 투자 의사 확대 · 불확실성 해소에 따라 수도권 구매의사 가속화 될 전망	+	+	+	++	+
	③ 전세-매매 전환 조건	- 전세-매매 가격 비율 최고치 - 전세공급 부족현상 지속	+	+	+	++	+
	④ 가계의 주택가격 전망	- 주택가격 긍정적 전망 · 수도권 주택가격 상승기대 高	+	/	/	++	+
	⑤ 가구 수 및 가구 구성	- 가구 증가세 둔화 · 1~2인 가구 확대 · 3인이상 가구 축소	-	+	-	-	-
공급 측면	⑥ 신규 공급물량	- 인허가, 주택착공 및 준공 실적 증가세 · 중대형 및 비수도권 중심	-	+	-	+	-
	⑦ 재고 물량	- 미분양 주택 해소 · 수도권/소형 미분양 주택은 해소 가속	+	+	-	+	+
제도 측면	⑧ 주요 정책 동향	- 세제, 대출 규제 등의 법안 국회 계류/통과	++	/	/	/	/

주 : +는 주택매매시장에 긍정적, ++는 매우 긍정적, -는 부정적 효과를 미칠 것으로 평가.

4. 시사점

- 부동산시장 활성화를 위한 후속대책이 지속적으로 마련될 필요가 있고, 전세-매매 전환 지원, 매매 거래 확대, 미분양 해소 등 세부 대안 마련
- **부동산 시장 활성화 후속대책** : 최근 부동산시장이 회복세를 보이지만 일시적인 현상으로 끝나지 않도록 정부의 지속적인 후속 대책들이 마련되어야 함
 - 부동산 시장은 국민들의 심리에 매우 민감하므로, 정부의 신속한 후속 대책을 통해 시장 활성화가 가능할 것으로 보임
 - 주택시장 침체로 인해 전망이 불안정할 경우 주택시장 안정을 위한 주택정책은 거래활성화에 중점을 둔 정책이 필요
- **무주택자 전세-매매 전환 지원** : 무주택자의 '내집 마련' 지원
 - 주택구입가능계층을 중심으로 전세수요를 매매 수요로 전환을 유도하기 위해 무주택자 구입자금 지원 강화 등 주택시장 활성화 노력 유지
 - 무주택자의 '서민형 주택' 구매 시 정책금리 적용 및 세제 혜택 확대 방안 마련
- **매매 거래 확대** : 주택구입 실수요자들을 대상으로 장기저리의 금융지원을 확대하고, 국회에 계류 중인 주택 정책들을 중심으로 여야간 합의 도출
 - 노후대책을 위한 역모기지 정책 활성화 및 고령층 매매거래 여건 조성
 - 임대사업 및 투자 여건을 개선하기 위해 부동산 활성화 정책기조 지속
- **미분양 해소** : 미분양 아파트를 활용하여, 소형 임대주택의 공급 증대 추진
 - '미분양주택 매입 임대사업', '토지 소유자의 임대주택 공급' 등에 대한 세제 혜택, 금융 지원 등 추가적인 인센티브 제공 방안을 마련
 - 기존의 미분양물량을 활용하여 행복주택 등 공공임대주택 공급을 지속하고, 민간자본을 참여시켜 건설임대 공급을 확대할 필요

김광석 선임연구원 (02-2072-6215, gskim@hri.co.kr)

주요 국내외 경제지표

□ 주요국 성장률 추이

구분	2012년					2013년					2014년*
	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	
미국	2.8	3.7	1.2	2.8	0.1	1.9	2.7	1.8	4.5	3.5	1.7
유로 지역	-0.6	-0.1	-0.3	-0.1	-0.5	-0.4	-0.2	0.3	0.1	0.3	1.1
일본	2.0	3.7	-1.7	-3.1	-0.2	1.7	5.2	3.4	1.4	-0.2	1.6
중국	7.7	8.1	7.6	7.4	7.9	7.7	7.7	7.5	7.8	7.7	7.4

주 1) 2014년 전망치*는 IMF 2014년 7월 전망 기준.

2) 미국, 일본은 전기대비 연율, 유로 지역은 전기대비, 중국은 전년동기대비 기준임.

□ 국제 금융 지표

구분	2012년말	2013년		2014년			
		6월말	12월말	9월 18일	9월 25일	전주비	
해외	미국 10년물 국채 금리(%)	1.70	2.46	3.03	2.61	2.50	-0.11%p
	엔/달러	85.86	98.51	105.04	108.69	108.75	0.06¥
	달러/유로	1.3222	1.3031	1.3799	1.2923	1.2751	-0.0172\$
	다우존스지수(p)	12,938	14,910	16,577	17,266	16,946	-320p
	닛케이지수(p)	10,395	13,677	16,291	16,068	16,374	306p
국내	국고채 3년물 금리(%)	2.82	2.88	2.86	2.37	2.33	-0.04%p
	원/달러(원)	1,070.6	1,142.0	1,055.4	1,043.4	1,042.6	-0.8원
	코스피지수(p)	1,997.1	1,863.3	2,011.3	2,047.7	2,034.1	-13.6p

□ 해외 원자재 가격 지표

구분	2012년말	2013년		2014년			
		6월말	12월말	9월 18일	9월 25일	전주비	
국제 유가	WTI	90.89	96.52	98.55	93.10	93.38	0.28\$
	Dubai	107.99	100.38	107.88	96.37	94.92	-1.45\$
CRB선물지수	294.78	275.62	280.17	281.61	279.84	-1.77p	

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	연간		
국민계정	경제성장률 (%)	3.7	2.5	2.1	2.3	2.4	3.5	3.0	3.6
	민간소비 (%)	2.9	1.2	2.6	1.9	1.9	2.1	2.0	2.5
	건설투자 (%)	-3.4	-3.2	-4.6	-3.9	6.4	7.0	6.7	2.6
	설비투자 (%)	4.7	4.3	-4.1	0.1	-8.3	6.2	-1.5	5.4
대외거래	경상수지 (억 달러)	187	109	400	508	313	486	799	790
	무역수지 (억 달러)	308	109	174	283	200	241	440	455
	수출 (억 달러)	5,552	2,750	2,729	5,479	2,765	2,832	5,596	5,836
	(증가율, %)	19.0	0.5	-3.1	-1.3	0.5	3.8	2.1	4.3
	수입 (억 달러)	5,244	2,641	2,555	5,196	2,565	2,591	5,156	5,381
	(증가율, %)	23.3	2.3	-4.0	-0.9	-2.9	1.4	-0.8	4.4
소비자물가 (평균, %)	4.0	2.7	1.7	2.2	1.4	1.2	1.3	1.7	
실업률 (평균, %)	3.4	3.5	2.9	3.2	3.4	2.9	3.1	3.6	
원/달러 환율 (평균, 원)	1,108	1,142	1,112	1,127	1,104	1,086	1,095	1,030	

주 : E(Expectation)는 전망치.