

2013년 하반기 주택·부동산 시장 전망

한국건설산업연구원 연구위원 허윤경
책임연구원 엄근용

I. 2013년 상반기 주택·부동산 시장의 동향과 특징

II. 2013년 하반기 주택·부동산 시장의 전망

III. 전망의 시사점과 정책과제

I. 2013년 상반기 주택·부동산 시장의 동향과 특징	1
1. 토지시장	1
(1) 가격	1
(2) 거래	3
(3) 공급	5
2. 주택시장	6
(1) 가격	6
(2) 수요 및 거래	9
(3) 공급	13
3. 비주거용 상품시장	18
(1) 임대료 및 공실률	18
(2) 거래	20
(3) 공급	21
4. 정책동향	22
II. 2013년 하반기 주택·부동산 시장의 전망	24
1. 전망의 주요 요인	24
(1) 거시경제 여건	25
(2) 4·1대책 시장 효과	27
(3) 수요	29
(4) 공급	33
(5) 금융	37
(6) 임대차	40
2. 2013년 하반기 주택·부동산 시장 전망	43
(1) 주요 쟁점 정리	43
(2) 공급 전망	44
(3) 가격 전망	45
III. 전망의 시사점과 정책과제	46

I. 2013년 상반기 주택·부동산 시장의 동향과 특징

1. 토지시장

(1) 가격

전국 1~4월 토지가격 0.3% 상승, 30개월 연속 상승

- 토지가격은 2010년 10월 이후 매월 0.1% 내외의 상승률을 보임. 2013년에도 이러한 상승세를 이어감.
 - 수도권에서는 송도신도시의 연수구(1.1%)와 보급자리주택지구 개발호재의 하남시(1.1%) 등에서 상대적으로 높은 상승률을 보임(2013년 4월까지 누적 : 서울 0.2%, 인천 0.1%, 경기 0.1%).
 - 지방 시도 중에서는 세종(2.4%), 부산(0.6%), 울산(0.6%)에서 높은 상승률을 나타냄. 부산은 명지오션시티 및 서부유통산업단지, 울산은 울산대교 공사, 세종은 행정기관 이전, 접근성 개선 등의 이슈로 높은 상승률을 보임.
- 주택시장 침체에도 불구하고 토지가격은 30개월 연속 상승하며 1.0% 내외의 상승률을 지속함.
 - 개발계획이 무산된 용산(-0.7%) 등을 제외하면 개발호재(도로, 주거단지, 산업단지 조성 등)나 이슈(동계올림픽 유치, 지역통합 등)를 중심으로 월 0.1%내외의 상승률을 지속 중임.

<그림 1> 연도별 지가변동률과 지가지수

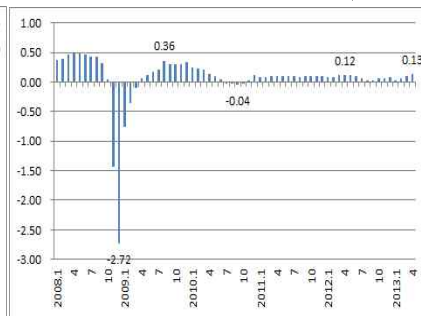
(단위 : %)



자료 : 온나라포털

<그림 2> 월별 지가 변동률

(단위 : %)



주 : 전월 대비 변동률임.
자료 : 온나라포털

세종시 중심의 상승세

— 2013년 들어 용도지역별로는 모든 용도에서 고른 상승세를 보이고 있음.

· 지역별로도 세종, 부산, 울산을 제외하면 지난해 같은 기간과 비교해 상승폭이 둔화됨.

<표 1> 용도지역별 지가변동률 추이

(단위 : %)

구분	평균	도시지역				비도시지역		
		주거	상업	공업	녹지	관리	농림	자연환경
2009년	1.0	1.1	0.4	0.7	1.4	0.9	0.4	0.3
2010년	1.0	0.9	0.4	1.3	1.7	-	1.1	1.0
2011년	1.2	1.1	0.8	1.3	1.6	-	1.0	1.7
	1/4분기	0.3	0.3	0.2	0.3	-	0.2	0.2
	2/4분기	0.3	0.3	0.2	0.3	-	0.2	0.3
	3/4분기	0.3	0.2	0.2	0.3	-	0.3	0.4
	4/4분기	0.3	0.2	0.2	0.3	-	0.3	0.4
2012년	1.0	0.7	0.9	1.1	1.3	-	1.1	1.0
	1/4분기	0.3	0.3	0.2	0.3	-	0.3	0.3
	2/4분기	0.3	0.3	0.3	0.4	-	0.3	0.3
	3/4분기	0.1	0.0	0.1	0.3	-	0.2	0.2
	4/4분기	0.2	0.2	0.3	0.2	-	0.2	0.1
2013년	1/4분기	0.2	0.2	0.2	0.2	-	0.2	0.1
	4월	0.1	0.2	0.1	0.1	-	0.0	0.1

주 : 전기(전월) 대비 증감률이며, 관리지역은 2010년 9월부터 자료생산 중지함.
자료 : 온나라포털

<표 2> 지역별 지가변동률 추이

(단위 : %)

구분	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년		2013년		
					4월	연간	1/4분기	4월	누계
전국	-0.3	1.0	1.0	1.2	0.4	1.0	0.2	0.1	0.3
서울	-1.0	1.4	0.5	1.0	0.3	0.4	0.1	0.2	0.3
인천	1.4	2.0	1.4	0.6	0.3	0.5	0.2	0.1	0.3
경기	-0.3	1.2	1.5	1.5	0.5	1.0	0.2	0.1	0.3
부산	-0.2	0.1	1.2	1.6	0.6	1.7	0.4	0.2	0.6
대구	-0.5	0.3	1.4	1.4	0.6	1.6	0.3	0.1	0.5
광주	-0.9	0.3	0.7	0.7	0.3	1.2	0.2	0.1	0.3
대전	-1.0	0.3	1.5	1.5	0.5	1.3	0.2	0.1	0.4
울산	-0.3	0.3	0.7	1.1	0.5	1.6	0.5	0.2	0.6
세종	-	-	-	-	-	3.2	1.8	0.6	2.4
강원	0.4	0.3	0.8	1.5	0.6	1.8	0.4	0.1	0.5
충북	-0.4	0.1	0.7	0.6	0.3	1.1	0.2	0.1	0.3
충남	-0.1	0.3	1.2	0.8	0.5	0.9	0.2	0.1	0.3
전북	2.6	-0.5	0.7	0.8	0.6	1.4	0.3	0.1	0.4
전남	0.3	0.4	1.1	0.9	0.5	1.3	0.2	0.1	0.3
경북	-0.1	0.5	1.1	1.1	0.5	1.4	0.3	0.1	0.4
경남	0.1	0.4	1.3	1.6	0.6	1.7	0.4	0.2	0.5
제주	0.0	0.2	1.1	0.9	0.4	1.3	0.4	0.1	0.5

주 : 전기(전월) 대비 증감률이며, 세종시는 2012년 7월부터 자료가 제공됨.
자료 : 온나라포털

(2) 거래

전국 1~4월 토지거래 기저효과로 0.8% 증가

- 2013년 1~4월 토지거래량은 전년 동기 대비 대전, 충남, 강원, 울산 등 일부 지역을 제외하고는 증가함.
- 전국 토지거래량(1~4월)은 기저효과로 전년 동기 대비 0.8% 증가함.
- 지속적인 경기침체에 의한 매매거래 감소, 신규투자 감소에 따른 토지구매 감소 등으로 토지거래 감소세가 지속되고 있는 것으로 판단됨.

<표 3> 지역별 토지거래량 추이

(단위 : 건, %)

구분	2009년	2010년	2011년	2012년			2013년		
				1/4분기	1~4월		1/4분기	1~4월	
					4월	누계		4월	누계
						증감률 (연간)			증감률 (1~4월)
전국	2,230,604	2,071,257	2,329,199	481,435	182,381	663,816	-12.2	463,304	205,942
서울	234,348	167,179	194,929	35,287	15,028	50,315	-18.1	35,267	17,911
경기	509,200	435,683	467,679	91,202	35,630	126,832	-14.3	90,624	39,331
부산	116,654	128,795	146,329	25,775	11,236	37,011	-18.6	26,511	13,022
대구	69,697	65,630	92,314	18,804	7,442	26,246	-6.8	17,503	10,171
인천	115,222	94,123	110,220	18,047	7,264	25,311	-16.2	17,925	8,947
광주	60,014	51,231	64,199	11,535	4,590	16,125	-13.1	11,923	5,760
대전	48,661	52,751	63,942	12,920	3,026	15,946	-33.7	8,536	3,715
울산	39,190	48,102	57,786	10,988	4,389	15,377	-13.5	9,162	5,134
세종	-	-	-	-	-	-	-	3,596	1,927
강원	113,476	111,777	120,381	28,094	8,702	36,796	-9.7	23,941	9,639
경남	194,391	200,762	207,371	43,861	17,635	61,496	-9.2	42,172	18,167
경북	179,320	180,278	213,938	49,564	18,269	67,833	-10.9	46,524	19,923
전남	137,727	142,469	156,326	35,465	12,871	48,336	-8.6	35,290	13,847
전북	125,352	120,000	131,235	29,175	9,887	39,062	-10.9	29,768	11,830
충남	162,179	146,703	164,013	38,605	15,022	53,627	-9.1	31,839	13,367
충북	97,834	94,094	102,896	22,448	8,423	30,871	-8.1	22,429	9,524
제주	27,339	31,680	35,641	9,665	2,967	12,632	7.0	10,294	3,727

자료 : 온나라포털

분양권, 판결 거래 증가

- 2013년 들어 주거지역과 공업지역을 중심으로 토지거래가 급증함.
- 2012년 상반기 토지거래 급감에 따른 기저효과로 2013년 들어 전반적인 거래량 증가세를 보인 가운데 특히 공업지역과 주거지역이 증가함.
- 매매에 의한 거래 감소세는 둔화되고 있으며, 전매제한 규제 완화에 따른 분양권 및 판결 거래는 증가함.

<표 4> 용도지역별 토지거래량 변동률(필지수 기준) 추이

(단위 : %)

구분	계	도시지역						非도시지역		
		주거	상업	공업	녹지	GB	미지정	관리	농림	자연환경
2010년	-7.1	-6.2	-4.2	8.0	-10.5	-19.4	-15.9	-7.4	-10.2	-21.7
2011년	12.5	18.1	18.2	3.6	2.7	20.5	-15.5	9.1	-3.6	-1.1
	1/4분기	11.1	20.4	17.0	7.4	-4.4	5.0	-37.7	4.4	-5.8
	2/4분기	15.6	23.2	21.7	5.9	5.7	18.0	-15.6	10.2	-2.0
	3/4분기	22.0	28.3	31.0	-1.3	13.3	42.5	23.9	16.0	3.7
	4/4분기	3.8	5.3	6.9	2.5	-2.5	18.6	-24.6	6.5	-8.6
2012년	-20.2	-24.9	-14.8	-18.3	-11.4	-1.0	6.4	-13.3	-22.1	-26.4
	1/4분기	-48.0	-56.4	-38.5	-41.9	-35.5	-19.6	-42.5	-34.8	-41.6
	2/4분기	-12.5	-19.3	-2.8	-10.7	-3.3	14.0	17.5	-3.2	-11.4
	3/4분기	-16.1	-21.6	-15.8	-9.6	-5.3	3.9	-3.0	-7.7	-16.9
	4/4분기	-6.0	-4.1	-4.6	-13.3	-4.1	-5.9	55.4	-9.9	-16.1
2013년	57.2	59.1	39.3	77.7	53.1	47.5	180.7	55.5	55.5	39.4
	1/4분기	57.2	59.1	39.3	77.7	53.1	47.5	180.7	55.5	55.5
	4월	12.9	19.6	4.6	30.5	7.6	11.8	32.2	4.7	0.5

주 : 전년 동기 대비 증감률임.
자료 : 온나라포털

<표 5> 거래원인별 토지 거래량 추이

(단위 : %)

구분	매매	판결	교환	증여	분양권	기타
2010년 1/4 분기	23.2	-9.8	-11.0	-2.4	-15.2	-31.6
2/4 분기	-8.1	-24.4	5.9	-5.4	2.0	-1.9
3/4 분기	-31.2	-14.2	-4.5	-14.7	-12.5	-5.3
4/4 분기	-1.4	-21.1	-9.0	-3.6	-7.0	11.0
2011년 1/4 분기	12.6	-22.1	21.2	0.5	20.7	-2.0
2/4 분기	22.7	3.1	-2.3	4.7	-3.5	-25.1
3/4 분기	26.7	5.8	25.8	5.9	17.5	-1.0
4/4 분기	2.5	0.9	17.3	-1.2	18.9	4.8
2012년 1/4 분기	-20.7	-0.6	9.3	6.8	2.1	2.4
2/4 분기	-16.7	-32.4	6.1	-3.0	13.3	7.3
3/4 분기	-22.4	-22.2	-10.9	-7.7	11.8	13.3
4/4 분기	-8.0	4.2	-12.0	-0.8	11.3	-19.4
2013년 1/4 분기	-7.0	9.0	-11.8	-2.1	14.7	-3.6

주 : 전년 동기 대비 증감률임.
자료 : 온나라포털

(3) 공급

하반기, 택지지구 사업계획 조정 가시화 예정

- 2012년 공공택지 공급실적은 당초 22.7km²에서 조정된 16.6km²로 2011년보다는 소폭 증가한 수준임. 그러나, 최근 가장 많았던 2007년과 비교 시 1/4 수준으로 급감함.
 - 예년과 비교해서는 여전히 감소한 수준이나 수도권은 전년 대비 소폭 증가한 택지공급실적을 보임.

<표 6> 지역별 공공택지공급 추이(2005~2012년)

구분	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	
								예정	실적
전국	40.4	46.4	65.2	51.9	59.2	54.8	15.2	22.7	16.6
수도권	21.5	34.2	43.7	23.6	30.5	54.5	10.0	14.3	11.4
지방	18.9	12.2	21.5	28.3	28.6	0.4	5.2	8.4	5.2

자료 : 국토교통부

- 2012년 택지개발예정지구 실적은 전년보다 10.1km²가 증가한 14.1km²가 지정 될 예정이었으나, 0.2km² 지정에 불과함.

※ 지정에서 공급까지 2~3년의 시차가 존재함.

<표 7> 연도별 택지개발예정지구(2005~2012년)

구분	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	
								예정	실적
합계	64.8	75.6	54.5	10.1	26.1	31.7	4.0	14.1	0.2
토지공사	23.5	51.4	30.1	3.4					
주택공사	40.0	23.8	12.5	5.7	24.0	30.3	-	-	-
지자체	1.3	0.4	12.0	1.0	2.1	1.4	-	-	0.2

자료 : 국토교통부

- 2013년 들어 일부 택지개발예정지구의 지정이 해제되거나 취소됨. 하반기에는 기지정된 대규모 택지개발지구의 사업계획 조정이 예정되어 있어 향후 택지 공급은 감소할 것으로 예상됨.
 - 인천검단2(2013.5.10), 부산일광(2013.3.13) 택지개발예정지구 지정이 해제 및 취소됨.
 - 광명시흥 보금자리지구의 사업 정상화 방안을 6월 말 발표할 예정이며 고양풍동2지구 역시 올 하반기 지구지정이 해제될 예정임.

2. 주택시장 동향

(1) 가격

전국 1~5월 매매 0.2% 하락, 수도권 ↓ 지방 ↑

- 2013년 1~5월 수도권 주택 매매가격은 0.9% 하락하였으며, 지방광역시 0.7%, 기타지방 0.4% 상승함. 전국(-0.2%)적으로는 소폭 하락함.
 - 수도권에서는 아파트를 중심으로 하락세가 지속되고 있음.
 - 지방은 5개광역시 단독과 연립을 중심으로 상승세를 보임. 금융위기 이후 지속적인 상승세를 유지함.
 - 장기 상승세를 유지하였던 지방광역시(부산, 대전, 울산) 아파트에서 하락세가 나타남.
 - 중대형 중심의 하락세는 지난해에 이어 지속됨. 수도권은 모든 규모에서 하락한 반면, 지방은 중소형에서 상승세를 기록함.

<표 8> 지역별·유형별 주택매매가격 변동률

(단위 : %)

구분	전국	수도권			5개광역시				
		서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산
전체 (1~5월)	2011년	3.8	0.7	0.0	1.1	9.7	4.2	9.4	7.1
	2012년	0.6	-0.7	-1.6	-0.8	1.4	3.0	3.0	-0.3
	2013년	-0.2	-0.8	-1.2	-0.9	-0.3	2.9	0.7	-0.1
단독 (1~5월)	2011년	1.1	1.1	0.1	0.3	2.2	0.4	0.3	1.2
	2012년	0.6	0.3	-0.6	-0.1	2.3	0.9	0.1	0.5
	2013년	0.2	-0.1	-0.6	-0.1	0.6	1.3	0.4	0.1
연립 (1~5월)	2011년	1.6	0.8	0.2	1.1	5.0	2.6	1.3	4.6
	2012년	0.2	-0.2	-1.3	-0.6	2.6	3.9	1.6	0.8
	2013년	-0.2	-0.5	-1.1	-0.2	0.3	2.4	0.2	0.5
아파트 (1~5월)	2011년	5.4	0.5	-0.2	1.4	13.6	6.2	12.7	9.2
	2012년	0.7	-1.2	-1.9	-0.9	0.8	3.7	3.9	-0.6
	2013년	-0.3	-1.1	-1.4	-1.2	-0.7	3.5	0.9	-0.2

주 : 누적증감률임.

자료 : 국민은행

- 1~5월 동안 수도권 재건축 아파트 매매가격은 1.6% 상승하였으며, 수도권 아파트 가격 하락세를 둔화시킴.
 - 최고점(2010년 1월) 대비 17.6% 수준으로 하락한 것으로 조사되고 있으며, 지역에 따른 하락률 차이는 크지 않음.

<표 9> 수도권 재건축 아파트 매매가격 변동률(2013년 5월)

(단위 : %)			
구분	수도권	서울	강남3구
2013년 1~5월	1.6	1.8	2.4
최고점 대비 현재 (2013년 5월)	-17.6 (2010년 1월 대비)	-17.5 (2010년 1월 대비)	-16.8 (2007년 1월 대비)

자료 : 부동산114(주)

전국 1~5월 전세 1.5% 상승, 4년 3개월 상승 지속

- 주택 전세가격은 2009년 2월 이후 현재까지 4년 3개월 연속 상승세를 이어가고 있음.
- 전세가격의 상승세는 전국적으로 이어지고 있으며, 2013년 수도권 1.4%, 지방 1.6% 상승하며 지방에서 더 높은 상승률을 보임.
- 전국적으로 중형의 강세가 이어지고 있음.
- 금융위기 이후 최저점(2009년 2월) 대비 현재(2013년 5월) 모든 규모에서 20% 이상 상승함(소형 32.7%, 중형 37.2%, 대형 24.7%).

<표 10> 지역별 · 유형별 주택전세가격 변동률

(단위 : %)

구분		전국	수도권			5개 광역시				
			서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산
전세 (1~5월)	2011년	6.4	5.2	2.4	7.5	8.7	5.6	9.7	7.0	6.2
	2012년	1.7	0.6	0.9	0.6	1.9	4.3	3.8	-1.7	5.8
	2013년	1.5	1.5	1.2	1.4	0.6	3.4	1.4	2.3	0.8
단독 (1~5월)	2011년	2.3	3.5	1.4	2.2	3.2	0.9	0.4	1.8	1.7
	2012년	1.0	0.8	1.0	0.1	2.4	0.7	0.6	-0.3	1.6
	2013년	0.6	0.7	0.4	0.3	0.8	0.9	0.8	0.2	1.0
연립 (1~5월)	2011년	4.2	4.4	2.8	4.2	5.1	4.0	1.5	5.4	3.9
	2012년	1.4	1.2	0.1	1.3	2.3	3.5	3.8	0.7	1.3
	2013년	0.8	1.0	-0.1	0.5	0.4	3.1	0.3	1.0	0.6
아파트 (1~5월)	2011년	8.4	6.2	2.3	9.4	11.6	8.0	13.0	8.6	8.1
	2012년	2.0	0.3	1.3	0.7	1.6	5.7	4.7	-2.5	7.5
	2013년	1.9	1.9	1.9	1.7	0.5	4.2	1.6	3.0	0.7

주 : 누적증감률임.

자료 : 국민은행

<표 11> 규모별 주택매매가격 및 전세가격 변동률(2013년 1~5월)

구분	매매가격			전세가격		
	소형	중형	대형	소형	중형	대형
전국	0.0	-0.2	-0.7	1.4	1.7	1.4
수도권	-0.7	-0.9	-1.5	1.3	1.6	1.4
지방	0.6	0.4	0.0	1.5	1.6	1.2

주 : 전용면적 기준으로 소형은 62.8㎡미만, 중형 62.8㎡이상~95.9㎡미만, 대형 95.9㎡이상임.

자료 : 국민은행

1~5월 수도권 월세 0.4% 하락, 오피스텔 주도

- 2013년 1~5월까지 수도권 월세가격은 0.4% 하락하며, 전세가격에 비해 안정적인 수준을 나타냄.
- 서울 0.3%, 경기 0.3%, 인천 1.4% 하락함.
- 지난해 연말부터의 하락 또는 보합 추이가 지속되고 있음.

※ 국토교통부에서는 조사통계 형태로 보증부 월세를 완전월세로 환산 적용하여 라스파이레스산식을 적용하여 2010년 6월부터의 월세지수를 공표하고 있음.

- 수도권의 주택유형별 월세가격은 단독 0.4%, 아파트 0.2%, 연립 · 다세대 0.8%, 오피스텔 1.6% 하락하여 모든 유형에서 하락함.
- 서울에서는 한강이북(14개구) 아파트가 1.3% 하락하여 가장 높은 하락률을 보였고, 한강이북(14개구) 오피스텔은 1.0% 하락함.
- 한강이북은 아파트 중심의 하락세임. 한강이남은 아파트, 연립/다세대, 오피스텔 각각 0.8% 하락하여 유형별 격차가 적었음.
- 경기는 아파트(0.4%)만 상승하고 그 외의 주택유형은 하락함. 특히 오피스텔(-1.9%)의 하락률이 높게 나타남.
- 인천은 오피스텔(-3.5%) 중심의 하락세 속에 아파트(-1.9%)의 하락률이 가장 낮게 나타남.

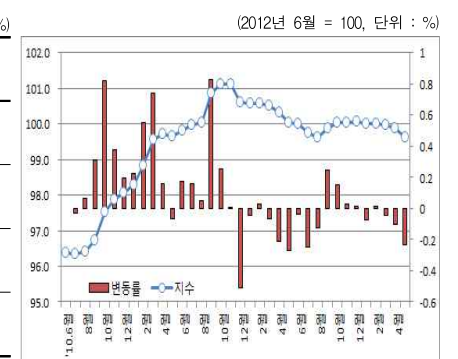
- 월세가격 2012년부터 전세가격과 반대의 흐름을 보이고 있음.
- 전세가격은 지속적인 상승 추이를 보이고 있는 반면 월세가격은 2012년부터 지속적으로 보합 또는 하락하고 있음.

<표 12> 수도권 월세가격 변동률(2013년 1~5월)

구분	종합	단독	아파트	연립/다세대	오피스텔
수도권	-0.4	-0.4	-0.2	-0.8	-1.6
서울	-0.3	-0.1	-1.0	-0.6	-0.9
경기	-0.3	-0.5	0.4	-0.9	-1.9
인천	-1.4	-1.9	-0.3	-1.1	-3.5

자료 : 국토교통부

<그림 3> 수도권 월세지수 및 변동률 추이



자료 : 국토교통부

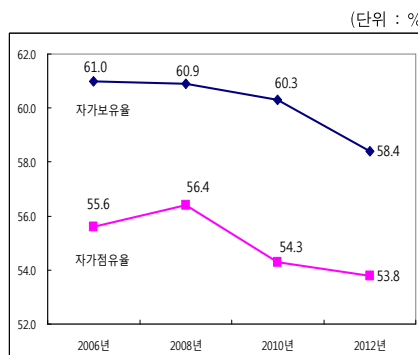
(2) 수요 및 거래

가. 수요

자가보유율 ↓ 자가점유율 ↓ 주택 보유 의식 ↓

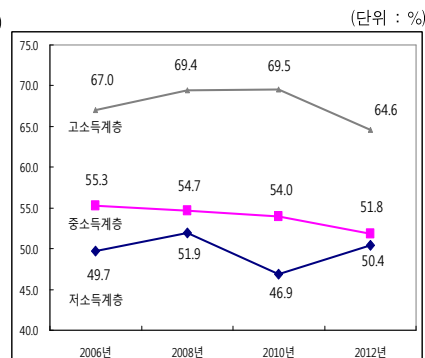
- 2006년 이후 자가보유율과 자가점유율이 지속적으로 낮아지고 있으며, 주택을 구입할 수 있는 여건에 있는 중·고소득층의 자가점유율이 더 빠르게 증가하고 있음.
 - 주거실태조사에 따르면 자가보유율과 자가점유율이 지속적으로 낮아지고 있으며 최근 4년 사이 속도가 더욱 빨라짐.
 - 자가보유율은 2006년 61.0%, 2008년 60.9%, 2010년 60.3%, 2012년 58.4%임. 자가점유율은 2006년 55.6%, 2008년 56.4%, 2010년 54.3%, 2012년 53.8%로 낮아짐.
 - 특히, 지난 2년 동안 저소득계층의 자가보유율은 높아졌으나 주택을 구입할 여건이 되는 중·고소득 계층의 자가보유율이 오히려 낮아짐.
- 전반적인 주택 보유 의식은 감소하고 있으며 젊은 계층일수록 주택 보유의식이 약해 앞으로 주택 보유의식이 더욱 약화될 개연성이 높음.
 - 주거실태조사에 따르면 “내 집이 꼭 필요하다”는 주택 보유의식은 2010년 83.7%에서 2012년 72.8%로 급격하게 감소함.
 - 향후 신규로 주택을 구매해야 하는 젊은 계층인 20~30대의 주택보유의식은 62~68% 수준으로 70%에도 미치지 못하고 있음.
 - 또한, 현재 주택을 소유하고 있는 가구 중 매각 의사 비율도 8.3%에 달하고 있음. 매각 사유 중 2순위가 주택 보유의 장점이 없다는 것을 들고 있음.)

<그림 4> 자가보유율 및 자가점유율 추이



자료 : 각 연도 주거실태조사

<그림 5> 소득계층별 자가점유율 추이



자료 : 각 연도 주거실태조사

1) 매각사유 1순위는 “다른 주택 구입 혹은 분양 예정”, 2순위 “주택을 계속 보유할 만한 장점이 없어서”, 3순위 “대출금 부담 등 비용이 많이 들어서” 등으로 나타남.

나. 거래

1~5월 주택 매매 거래, 4·1대책의 영향으로 8.2% 증가

- 주택 매매 거래량은 2012년 급감에 이어 2013년 들어서도 감소세를 보임. 그러나 4·1대책 이후 거래량이 급증하면서 4~5월 거래량은 전년 동기 대비 25.0% 증가함.
 - 1분기는 전년 동기 대비 감소하였으나, 4월 들어 거래량이 증가하면서 1~5월 누적실적이 아파트와 연립을 중심으로 전년 동기 대비 증가함.
- 수도권은 아파트 중심의 거래량 증가세를 보인 반면, 지방은 비아파트를 중심으로 거래량 증가세를 보임.
 - 수도권은 아파트가 전년 동기 대비 33.3% 증가하며, 다른 주택유형의 감소세를 만회함.
 - 지방 5개 광역시는 다세대를 제외한 유형에서 증가하였으며, 기타지방은 아파트를 제외한 유형에서 증가함.

<표 13> 지역별·건물유형별 주택매매 거래량 현황

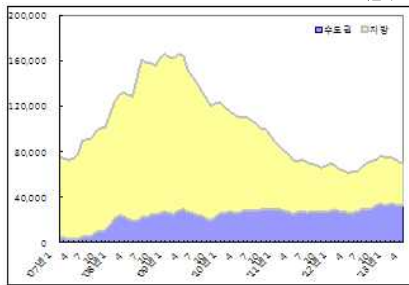
(단위 : 필자, %)										
구분		2012년					2013년			
		연간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	4~5월	전년동기비	
									4~5월	1~5월
전국	주거용	735,414	151,376	192,624	144,471	246,943	140,976	169,639	25.0	8.2
	아파트	503,587	103,612	127,789	95,255	176,931	98,432	119,980	32.3	12.4
	다가구	19,666	3,623	5,543	4,159	6,341	2,980	4,328	14.6	-1.2
	다세대	103,907	21,937	29,118	21,315	31,537	19,355	22,044	7.8	-2.3
	연립	25,690	5,352	7,088	5,215	8,035	5,218	5,702	16.3	6.5
	단독	82,564	16,852	23,086	18,527	24,099	14,991	17,585	11.0	-0.4
수도권	주거용	271,955	54,700	72,099	52,378	92,778	52,499	72,096	43.0	18.5
	아파트	173,757	34,987	43,823	32,374	62,573	36,173	51,330	67.4	33.3
	다가구	6,437	1,186	1,843	1,379	2,029	922	1,387	8.4	-6.4
	다세대	64,113	12,923	18,345	12,917	19,928	10,865	13,563	5.9	-5.0
	연립	10,722	2,240	3,119	2,052	3,311	1,711	2,334	5.6	-9.1
	단독	16,926	3,364	4,969	3,656	4,937	2,828	3,482	0.6	-7.5
5개광역시	주거용	191,610	38,559	51,131	38,903	63,017	34,904	42,635	19.8	4.6
	아파트	135,917	27,152	35,214	27,104	46,447	24,674	30,432	24.3	6.7
	다가구	6,444	1,148	1,907	1,330	2,059	987	1,475	14.3	0.9
	다세대	24,334	5,500	6,931	4,895	7,008	4,820	5,109	3.0	-5.1
	연립	4,436	761	1,264	986	1,425	1,027	947	6.4	19.6
	단독	20,479	3,998	5,815	4,588	6,078	3,396	4,672	17.7	1.3
기타지방	주거용	271,849	58,117	69,394	53,190	91,148	53,573	54,908	10.5	0.6
	아파트	193,913	41,473	48,752	35,777	67,911	37,585	38,218	7.4	-1.6
	다가구	6,785	1,289	1,793	1,450	2,253	1,071	1,466	21.7	1.7
	다세대	15,460	3,514	3,842	3,503	4,601	3,670	3,372	25.1	13.4
	연립	10,532	2,351	2,705	2,177	3,299	2,480	2,421	34.3	18.0
	단독	45,159	9,490	12,302	10,283	13,084	8,767	9,431	12.1	1.6

자료 : 온나라포털, 주택매매 거래 중 건축물유형별 통계

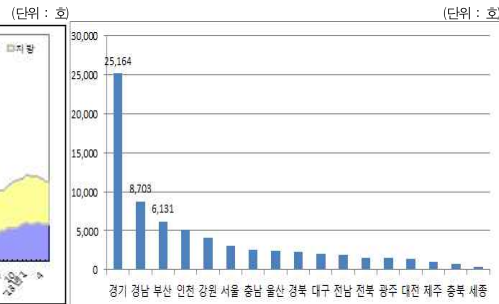
전국 미분양 주택 7만 201호, 연말 대비 수도권 ↑ 지방 ↓

- 2013년 4월 미분양주택은 3개월 연속 감소하였고, 전월 대비로는 432호 감소하여 7만 201호를 기록함.
 - 2013년 들어 수도권은 720호가 증가함. 반면, 지방은 5,354호 감소하며 지방 중심의 감소세를 보임.
 - 신규 분양물량이 중소형(850㎡ 이하)에 집중되면서 감소세가 둔화됨.
 - 대형 미분양물량은 대부분이 준공후 미분양임(수도권 59.4%, 지방 67.6%).
- 준공후 미분양 주택은 최근 소폭 증가하였고 전체 미분양의 39.8% 수준임. 지역별로는 수도권 48.0%, 지방 32.3%에 이룸.
- 4월 말 현재 미분양이 가장 많이 적체되어 있는 지역은 경기(2만 5,164호) 지역임.
 - 다음으로 경남(8,703호), 부산(6,131호), 인천(5,068호) 순임. 연말 대비 대구(1,199호), 광주(1,877호), 울산(1,221호) 등에서 많은 미분양 물량이 소진됨.

<그림 6> 미분양 주택수 추이



<그림 7> 지역별 미분양 주택수 현황(2013년 4월말)



<표 14> 지역별·규모별 미분양 주택수 추이

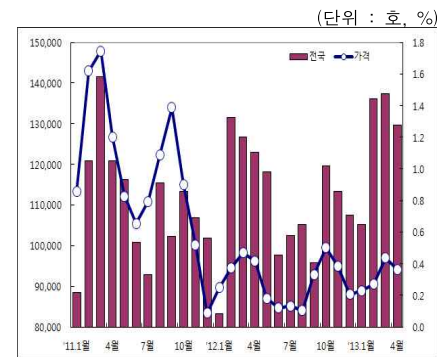
구분	합계	준공후 미분양(비중)	(단위 : 호, %)					
			60㎡ 이하		60~85㎡		85㎡ 초과	
			전체	준공후	전체	준공후	전체	준공후
수도권	2009년	25,667	3,226(12.6)	1,940	235	6,278	951	17,449
	2010년	29,412	8,729(29.7)	1,823	221	7,186	1,234	20,403
	2011년	27,881	9,972(35.6)	672	149	8,531	1,189	18,678
	2012년	32,547	15,901(48.9)	1,098	550	11,469	3,398	19,980
	2013년 4월	33,267	15,975(48.0)	1,484	567	11,512	3,370	20,271
지방	2009년	97,630	46,861(48.0)	3,911	3,143	41,556	21,140	52,163
	2010년	59,294	33,926(57.2)	2,880	2,081	22,727	11,339	33,687
	2011년	41,926	20,909(49.9)	4,326	1,395	15,992	4,394	21,608
	2012년	42,288	12,877(30.5)	4,411	1,899	25,544	2,719	12,333
	2013년 4월	36,934	11,930(32.3)	3,726	1,659	22,836	3,258	10,372

자료 : 국토교통부

전국 1~4월 전월세 거래량 9.4% 증가, 월세 비중 늘어

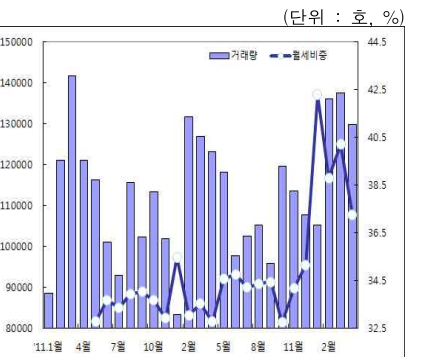
- 2013년 1~4월까지 전국 전월세 거래량은 50만 8,165호로 전년 동기 대비 9.4% 증가함.
 - ※ 국토교통부는 전월세거래정보시스템을 통해 집계한 '12.7월 전월세 거래량을 보도자료 형태로 발표함. 확정일자 기준 자료임에 따라 누락분 발생 가능성이 높은 순수월세를 제외하고 집계함.
 - 수도권은 8.5%, 5개광역시 10.9%, 기타 지방 10.2% 증가함.
 - 계절적 요인으로 거래량과 가격이 동시 상승하는 동행 추세를 나타냄.
- 2013년 월세(보통부 월세) 비중은 37~43% 수준으로 전년(32~36%)에 비해서는 높게 형성됨.
 - 1~4월까지 비아파트 물량 비중은 53.2%로 전년 동기의 51.3%에 비해 소폭 확대됨. 최근 도시형 생활주택 등 월세 중심의 주택 공급 확대가 크게 작용함.
 - 국토교통부가 보증금 없는 순수 월세는 제외하여 집계하는 점을 고려하면, 실제 월세 비중과 통계와의 차이는 상당히 클 것으로 판단됨.
- 1월은 계절적 비수기 요인과 겹치면서 거래량이 급감하고 월세 비중도 연중 최고치를 보임(2012년 35.5%, 2013년 42.3%).
 - 전월세 매물 감소로 전월세 거래량이 감소하면 임대인 우위시장이 형성되어 월세 비중이 빠르게 증가하는 패턴을 보이고 있음.
- 상반기 전월세 시장은 비아파트 주택 공급 증가에 따른 거래량 증가, 월세 가격 안정, 월세 비중 증가가 가장 큰 이슈로 판단됨.

<그림 8> 전국 전월세 거래량 및 주택 전세가격 변동률 추이



자료 : 국토교통부 전월세 거래량 보도자료, 국민은행

<그림 9> 전국 전월세 거래량 및 월세 비중 추이



주 : 보도자료상 월세 거래량은 2011년 5월부터 발표됨.
자료 : 국토교통부 전월세 거래량 보도자료

(3) 공급

가. 주택 인허가 실적

전국 1~4월 인허가 24.9% 감소

- 2013년 1~4월 주택건설 인·허가실적은 10만 6,509호로 전년 동기 대비 24.9% 감소함.
 - 공공부문 3,955호, 전년 동기 대비 17.1%, 민간부문 10만 2,554호, 25.2% 감소함
 - 유형별로 민간분양 10만 284호(94.2%), 공공임대 3,479호(3.3%), 민간임대 2,270호 (2.1%), 공공분양 350호(0.3%), 국민임대 126호(0.1%)의 순임.
- 전년 동기 대비 수도권 30.8%, 기타광역시 55.7%, 기타지방 4.7% 감소하여 전국적인 감소세로 판단됨.
 - 민간부분은 전국적 감소, 공공부분은 수도권 및 광역시에서 증가를 보였으나, 절대적 물량이 작아 전국적으로는 감소세임.
- 모든 지역에서 아파트, 비아파트 주택 감소세를 이어감.
 - 아파트 인허가 실적은 6만 238호로 전년 동기 대비 20.3% 감소하였고 비아파트 실적은 4만 6,271호로 전년 동기 대비 30.2% 감소함.
 - 이번 달 들어 경기 아파트가 감소세로 돌아섰고 강원, 충북, 경남을 제외한 전 지역에서 아파트 실적 감소세가 이어짐.
 - 비아파트는 전국적 감소세이며 수도권은 서울, 인천의 감소세가 두드러짐.
- 모든 규모에서 감소세가 지속되고 있고 초소형(40㎡ 이하)의 극심한 감소세가 연초부터 지속됨.

<표 15> 부문별 주택 인·허가 실적(2013년 1~4월)

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	5개 광역시	기타 지방	전국	수도권	5개 광역시	기타 지방	전국	수도권	5개 광역시	기타 지방
2013년 1~4월	106,509	40,764	11,554	54,191	3,955	502	610	2,843	102,554	40,262	10,944	51,348
2012년 1~4월	141,845	58,928	26,052	56,865	4,772	394	335	4,043	137,073	58,534	25,717	52,822
전년 동기 대비 증감률	-24.9	-30.8	-55.7	-4.7	-17.1	27.4	82.1	-29.7	-25.2	-31.2	-57.4	-2.8

주 : 2012년에 출범한 세종시는 기타지방에 포함함.

자료 : 국토교통부

나. 분양(승인) 실적

전국 1~4월 분양실적 25.3% 감소

- 국토교통부의 1~4월까지 전국 분양물량은 5만 6,932호로 전년 동기 대비 25.3% 감소함.
 - 수도권은 전년 동기 대비 37.6%, 지방 18.6% 감소하며, 지난해 수도권 중심의 감소세가 지방으로 확산되는 양상임.
 - 수도권에서는 서울 88.4%, 인천 71.9% 감소하였으나, 경기는 동탄신도시 등의 영향으로 30.0% 증가함.
- 수도권은 조합물량(재건축 등)에서 급감하면서 총량적 감소세를 보임. 지방은 임대물량은 늘어난 가운데 일반 분양물량 감소가 감소세를 견인함.
 - 분양부분은 전년 동기 대비 27.5% 감소하였으며, 수도권 15.9%, 지방 31.5% 감소하여 지방의 감소세가 더 크게 나타남.
 - 조합부분은 전년 동기 대비 70.8% 감소하였으며, 수도권은 93.9% 감소하여 수도권 감소물량의 67.1%를 차지함. 지방은 13.2% 감소함.
 - 임대부분은 전년 동기 대비 32.3% 증가하였으며, 수도권은 19.6% 감소한 반면 지방은 92.3% 증가함.

<표 16> 국토교통부 분양(승인)실적(2013년 1~4월)

(단위 : 호, %)

구분		전국	수도권	지방
전체	2011년 (1~4월)	61,041	32,942	28,099
	2012년 (1~4월)	76,184	26,733	49,451
	2013년 (1~4월)	56,932	16,682	40,250
	증감률	-25.3	-37.6	-18.6
분양	2011년 (1~4월)	43,016	20,211	22,805
	2012년 (1~4월)	55,948	14,096	41,852
	2013년 (1~4월)	40,536	11,857	28,679
	증감률	-27.5	-15.9	-31.5
임대	2011년 (1~4월)	12,675	8,339	4,336
	2012년 (1~4월)	10,171	5,456	4,715
	2013년 (1~4월)	13,452	4,384	9,068
	증감률	32.3	-19.6	92.3
조합	2011년 (1~4월)	5,350	4,392	958
	2012년 (1~4월)	10,065	7,181	2,884
	2013년 (1~4월)	2,944	441	2,503
	증감률	-70.8	-93.9	-13.2

자료 : 국토교통부, 주택공급동향 보도자료

2013년 연간 아파트 분양 15.9% 감소 예상

- 부동산114(주) 기준의 2013년 연간 아파트 분양물량은 22만 1,188호로 예상되며 전년 대비 15.9%, 예년(2000~2012년) 평균 대비로도 17.5% 감소할 예정이다.
 - 수도권은 전년 대비 29.9% 증가가 예상되며, 5개광역시 35.9%, 기타지방 42.2% 감소할 전망이다.
- 2012년 동안 수도권은 소형(60㎡ 이하) 비중이 증가한 반면 지방은 중형(60~85㎡ 이하) 비중이 증가한 것으로 나타남.
 - 전국적으로 중소형(85㎡ 이하) 비중이 88.9%에 달해 2000년 이후 가장 높은 수준임.
 - 수도권 소형(60㎡ 이하) 비중은 2008년 이후 30% 이상을 보였으나, 2013년 들어 28.8% 수준으로 소폭 낮아짐.
 - ※ 수도권 소형(60㎡ 이하) 비중은 2008년 35.2%, 2009년 32.6%, 2010년 36.8%, 2011년 35.9%임.
 - 2013년 들어서는 지방 비중이 2012년에 비해 확대됨(2012년 소형 19.0%, 중형 70.6%, 대형 10.4% → 2013년 1~6월 누적 소형 35.3%, 중형 59.2%, 대형 5.5%).
- 도시형 생활주택 등 비아파트 부문의 공급 감소로 전체 주택 분양승인물량 감소 영향이 크게 나타남.
 - 부동산114(주)의 분양물량 감소에 비해 국토교통부 분양승인물량이 더 크게 감소하는 것으로 나타남. 이는 부동산114(주)의 자료가 아파트만을 대상으로 함에 따른 결과로 판단됨.
 - 또한, 2013년 들어 도시형 생활주택 등 비아파트 부문의 인허가 실적이 감소하고 있고, 2012년 분양증가에 따른 변동성 확대의 측면이 존재함.

<표 17> 지역별·분기별 아파트 분양 물량(예정포함)

(단위 : 호, %)

구분	2012년					2013년				
	계	1/4	2/4	3/4	4/4	계	1/4	2/4 [※]	3/4 [※]	4/4 [※]
전국	262,928	34,293	87,348	66,679	74,608	221,188	31,255	99,247	50,235	40,451
증감률	-1.1	26.0	5.4	45.5	-32.1	-15.9	-8.9	13.6	-24.7	-45.8
수도권	90,707	8,012	33,856	15,974	32,865	117,818	9,461	47,538	36,436	24,383
증감률	-18.8	-35.4	-12.5	16.2	-29.9	29.9	18.1	40.4	128.1	-25.8
5개광역시	61,348	8,045	14,986	20,086	18,231	39,340	8,826	14,813	6,060	9,641
증감률	-11.1	25.3	-35.4	28.8	-23.4	-35.9	9.7	-1.2	-69.8	-47.1
기타 지방	110,873	18,236	38,506	30,619	23,512	64,030	12,968	36,896	7,739	6,427
증감률	30.3	117.3	82.9	85.7	-39.9	-42.2	-28.9	-4.2	-74.7	-72.7

주 : 전년 동기 대비 증감률이며, 2013년 2~4분기는 분양예정물량이 포함됨.
 자료 : 부동산114(주)

다. 준공 실적

전국 1~4월 주택 준공 5.3% 증가, 지방 중심 증가

- 국토교통부의 1~4월까지 주택 준공실적은 10만 2,059호로 전년 동기 대비 5.3% 증가함.
 - 수도권은 연립(11.8%)을 제외한 모든 유형에서 감소하며, 전체적으로 전년 동기 대비 12.5% 감소함.
 - 지방은 다세대(11.5%), 연립(82.7%), 아파트(51.1%)에서 증가세를 보이며, 전체적으로 전년 동기 대비 27.7% 증가함.

<표 18> 국토교통부 준공실적(2013년 1~4월)

(단위 : 호, %)

구분		전국	수도권	지방
전체	2011년 (1~4월)	88,340	54,163	34,177
	2012년 (1~4월)	96,943	54,087	42,856
	2013년 (1~4월)	102,059	47,322	54,737
	증감률	5.3	-12.5	27.7
단독	2011년 (1~4월)	7,614	1,813	5,801
	2012년 (1~4월)	9,066	1,948	7,118
	2013년 (1~4월)	8,688	1,637	7,051
	증감률	-4.2	-16.0	-0.9
다가구	2011년 (1~4월)	4,273	1,025	3,248
	2012년 (1~4월)	5,596	1,139	4,457
	2013년 (1~4월)	4,382	1,038	3,344
	증감률	-21.7	-8.9	-25.0
다세대	2011년 (1~4월)	12,280	8,920	3,360
	2012년 (1~4월)	28,002	19,446	8,556
	2013년 (1~4월)	27,959	18,421	9,538
	증감률	-0.2	-5.3	11.5
연립	2011년 (1~4월)	1,306	804	502
	2012년 (1~4월)	2,760	1,251	1,509
	2013년 (1~4월)	4,156	1,399	2,757
	증감률	50.6	11.8	82.7
아파트	2011년 (1~4월)	62,867	41,601	21,266
	2012년 (1~4월)	51,519	30,303	21,216
	2013년 (1~4월)	56,874	24,827	32,047
	증감률	10.4	-18.1	51.1

자료 : 국토교통부, 주택공급동향 보도자료

- 1~4월까지 아파트 준공실적은 5만 6,874호로 전년 동기 대비 10.4% 증가함.
 - 수도권은 18.1% 감소하였으나, 지방 51.1% 증가하며, 전반적인 증가세를 견인함.
- 부동산114(주) 기준의 2013년 연간 아파트 입주물량은 지난 해 보다는 증가할 것으로

예상됨.

- 부동산114(주) 자료는 국토교통부 자료에 비해 변동성이 적게 나타나고 있으나, 지역별 변동의 방향성은 동일한 흐름을 보임에 따라 전국적인 입주물량은 증가할 전망이다.
- 국토교통부와 부동산114(주)의 자료 모두에서 수도권은 감소하고 지방은 증가하는 동일한 추이를 보임.

<표 19> 지역별·분기별 아파트 입주 물량(예정포함)

(단위 : 호, %)

구분	2012년					2013년				
	계	1/4	2/4	3/4	4/4	계	1/4	2/4 ^①	3/4 ^①	4/4 ^①
전국	177,514	37,581	40,297	45,832	53,804	185,990	30,642	53,424	29,754	72,170
증감률	-18.6	-19.5	-19.1	14.9	-34.2	4.8	-18.5	32.6	-35.1	34.1
수도권	107,305	19,973	19,157	32,673	35,502	83,704	16,079	24,354	9,653	33,618
증감률	-12.3	-15.2	-29.1	50.7	-29.2	-22.0	-19.5	27.1	-70.5	-5.3
5개광역시	31,764	6,500	11,998	8,040	5,226	46,018	6,535	14,472	10,288	14,723
증감률	-27.9	-7.5	12.1	-20.6	-67.7	44.9	0.5	20.6	28.0	181.7
기타 지방	38,445	11,108	9,142	5,119	13,076	56,268	8,028	14,598	9,813	23,829
증감률	-25.7	-30.9	-24.3	-36.8	-15.7	46.4	-27.7	59.7	91.7	82.2

주 : 전년 동기 대비 증감률임.
자료 : 부동산114(주)

지방 모든 규모 증가, 수도권 소형만 증가

- 2013년 입주물량 감소는 대형(85㎡ 초과) 주택에서 크게 나타나고 있음.
- 2013년 입주물량은 전년 대비 소형(60㎡ 이하) 8.3%, 중형(60~85㎡) 20.9% 증가하나, 대형(85㎡ 초과)은 27.0% 감소가 예상됨.
- 수도권 소형은 0.4% 증가하나, 중대형은 감소가 예상됨(중형 -23.1%, 대형 -38.9%)
- 지방은 모든 규모에서 증가가 예상됨(소형 20.2%, 중형 73.6%, 대형 2.2%).

3. 비주거용 상품시장

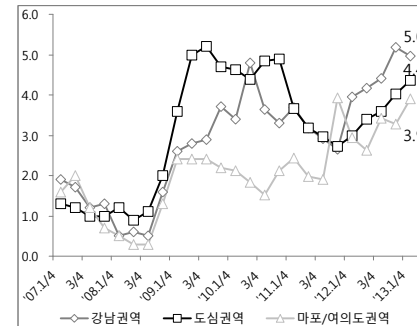
(1) 임대료 및 공실률

서울 오피스 공실률 4.5%, 최고치 갱신 중

- 2013년 1/4분기 서울 오피스 공실률은 4.5%를 기록하며 통계 작성 이래 최대 수준을 보임.
- 2011년 4/4분기부터의 상승세가 현재까지 지속됨. 도심권과 마포/여의권을 중심으로 공실률이 상승함.
- 소형 오피스에서 공실률이 큰 폭으로 상승함(2013년 1/4분기 소형 7.3%, 중형 4.0%, 대형 4.1%, 프라임 4.5%).
- 2013년 1/4분기까지 환산임대료²⁾는 전분기 대비 0.9% 상승하였으나, 신규 임대시 주어지는 각종 혜택 등을 고려할 때 보합세가 지속되고 있는 것으로 판단됨.
- 전분기 대비 강남권역 0.9%, 도심권역 1.1%, 마포/여의도권역 1.4%, 서울기타권역 0.6% 상승함.
- 전분기 대비 프라임급의 상승률이 가장 높게 나타남(소형 0.6%, 중형 0.7%, 대형 0.7%, 프라임 1.6%).
- 프라임급을 중심으로 신규 오피스 빌딩 공급이 지속되면서 작년 연말과 동일한 패턴을 유지하며 소형 및 노후 오피스 빌딩의 공실률 상승 및 임대료 약세가 지속되고 있음.

<그림 10> 서울 오피스 공실률 추이

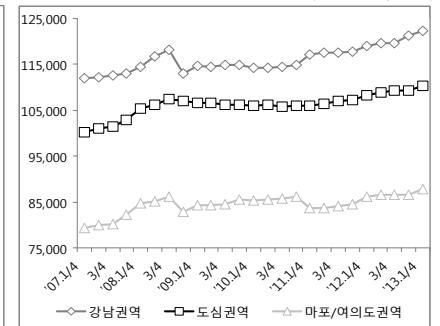
(단위 : %)



자료 : 메이트플러스

<그림 11> 서울 권역별 오피스 환산임대료 추이

(단위 : 원/3.3㎡)



자료 : 메이트플러스

2) 환산임대료는 관리비를 포함한 금액임.

매장용 빌딩(상가), 공실률 ↓ 수익률 ↓

- 2012년 상승세를 보였던 매장용 빌딩 공실률은 2013년 들어 다시 하락하는 모습을 보이고 있음.
 - 서울의 경우 5.3%로 전년 동기 대비 1%p 이상 공실률이 감소함. 사당 등 서울의 기타지역(강남권, 종로도심권, 마포권 제외)의 공실률 감소에 기인함.
 - 광주(0.5%p), 대전(1.3%p)은 전년 동기 대비 공실률이 상승한 것으로 나타남.
- 공실률이 하락에도 불구하고, 경기침체 등으로 투자수익률은 지난해와 비슷한 연간 5% 내외를 보일 것으로 추정됨.
 - 서울, 부산, 대구에서 전년 동기 대비 투자수익률이 개선되었으며, 기타지역은 소폭 감소한 수준을 보이고 있음.

<표 20> 매장용 빌딩 공실률 추이

(단위 : %)

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
2005년	10.2	7.2	14.2	13.8	11.7	14.6	8.9	19.3
2006년	10.6	7.7	15.0	11.3	17.3	15.6	9.5	14.9
2007년	11.6	8.3	15.4	14.9	14.9	18.7	9.6	19.1
2008년	10.4	6.5	15.2	13.6	13.7	15.8	12.9	16.4
2009년	10.5	7.1	12.6	13.3	15.4	14.8	13.8	16.5
2010년	9.6	5.3	12.3	17.2	15.5	12.4	13.6	13.7
2011년	7.8	5.2	10.0	13.7	12.6	9.6	8.3	11.4
2012년	9.2	6.4	11.6	16.7	15.0	10.7	9.2	13.5
2013년 1/4분기	8.9	5.3	8.4	11.2	12.0	10.9	11.0	12.3

자료 : 국토교통부, 연도별·분기별 오피스·매장용 빌딩 임대료 조사 및 투자수익률 추계 결과 보고서

<표 21> 매장용 빌딩 투자수익률 추이

(단위 : %)

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
2005년	8.7	10.7	6.2	6.0	6.7	4.3	10.9	5.2
2006년	8.1	9.7	5.7	7.2	7.4	3.5	8.9	6.0
2007년	8.2	10.1	5.5	6.6	7.3	3.9	7.9	6.1
2008년	10.9	14.1	6.9	7.3	10.6	5.3	9.6	6.5
2009년	5.2	6.2	4.7	4.4	5.3	2.7	3.8	3.1
2010년	6.9	7.5	6.7	5.9	6.3	5.5	6.6	4.0
2011년	6.7	6.8	7.4	6.0	7.1	5.3	6.5	5.2
2012년	연간	5.3	4.7	6.8	6.2	5.0	4.4	5.8
	1/4분기	1.7	1.4	1.9	1.9	1.8	1.7	1.9
2013년 1/4분기	1.6	1.6	2.0	2.0	1.3	1.1	1.3	1.8

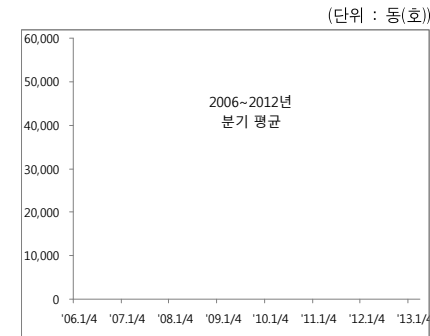
자료 : 국토교통부, 연도별·분기별 오피스·매장용 빌딩 임대료 조사 및 투자수익률 추계 결과 보고서

(2) 거래

상업·업무용, 공업용, 기타건물 모두 거래 감소

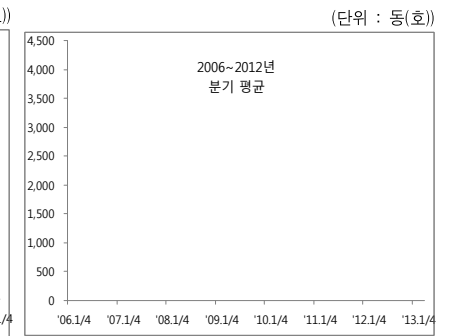
- 2013년 1/4분기까지 비주거용 거래량은 전년 동기 대비 상업·업무용, 기타건물에서는 감소하였으나, 공업용은 소폭 증가함.
 - 상업·업무용은 2011년 이후 평년 수준을 유지하고 있으나 2012년 1/4분기 이후 전년 동기 대비 감소세 양상을 보임.
 - 공업용은 2010년부터의 증가세가 금년에도 이어지며 거래량 증가 추이를 보이고 있음.
 - 기타건물은 2011년부터 거래량 감소 추이가 지속되고 있으며, 2013년 1/4분기도 전년 동기 대비 13.7% 감소함.

<그림 12> 상업·업무용 부동산 거래량 추이



자료 : 온나라포털

<그림 13> 공업용 빌딩의 거래량 추이



자료 : 온나라포털

<표 22> 비주거용 부동산의 연간 거래량 추이

(단위 : 동(호), %)

구분	상업·업무용		공업용		기타건물	
	거래량	증감률	거래량	증감률	거래량	증감률
2006년	160,987	-	13,850	-	9,636	-
2007년	180,935	12.4	12,593	-9.1	12,172	26.3
2008년	147,728	-18.4	12,291	-2.4	28,298	132.5
2009년	129,600	-12.3	11,999	-2.4	31,740	12.2
2010년	128,510	-0.8	13,414	11.8	33,452	5.4
2011년	155,892	21.3	14,348	7.0	32,514	-2.8
2012년	145,098	-6.9	148,41	3.4	29,746	-8.5
2013년 1/4분기	35,300	-4.8	3,707	0.2	6,686	-13.7

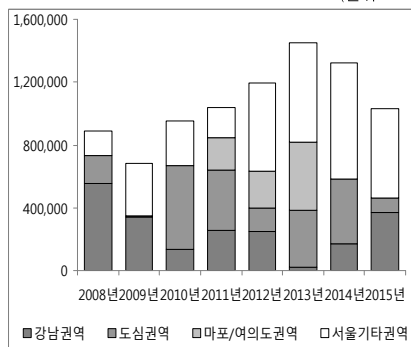
주 : 증감률은 전년말(전년 동기) 대비 증감률임. 2012년 통계개편에 따라 이전 보고서의 집계치와 차이가 있음.
자료 : 온나라포털

(3) 공급

프라임 오피스 공급 증가하나, 저금리로 우량 오피스 투자수요 유효

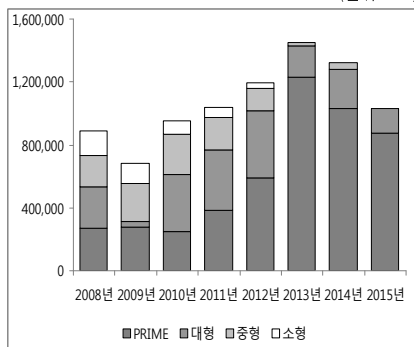
- 2013년 서울 오피스 공급은 전년 대비 21.4% 증가한 145만㎡ 수준으로 예상됨.
 - 2012년 서울 오피스 공급은 기타권역과 강남권역을 중심으로 이루어졌으나, 2013년은 기타권역과 마포/여의도권역에 집중될 전망이다.
 - 다만, 2014년부터는 오피스의 공급물량이 감소할 전망이다.
 - 2013년에는 도심권의 공급이 전년 대비 148.3% 증가할 것으로 예상됨(강남권역 - 92.5%, 도심권역 148.3%, 마포/여의도권역 83.5%, 기타권역 12.7%).
- 프라임 오피스 공급이 지속되고 있어 상대적 열위에 있는 노후된 중소형 오피스의 공실을 상승과 임대료 약세는 이어질 것으로 예상됨.
 - 2012년 이후 신규 오피스 공급의 절반 이상이 프라임급 오피스로 이루어질 예정임.
 - ※ 프라임 오피스 공급 비중 : 2012년 49.5%, 2013년 84.9%
- 높은 공실률 수준에도 불구하고 저금리로 인한 풍부한 유동성 장세가 형성되고 있음. 우량 프라임 오피스를 중심으로 수요집중 및 매매가격 상승이 나타날 것으로 예상됨.
 - 투자처를 찾지 못한 연금, 보험회사 자금뿐 아니라 일본, 독일 등 저금리 국가의 해외자금도 적극 유입되고 있음.
 - 신규 오피스 공급은 많으나 임대상황이 안정화된 오피스 물량은 상대적으로 적음. 우량 오피스를 중심으로 매매가격 급등 현상이 나타나고 있음.

<그림 14> 서울 오피스 지역별 공급 및 예정 물량 추이
(단위 : ㎡)



자료 : 메이트플러스

<그림 15> 서울 오피스 등급별 공급 및 예정 물량 추이
(단위 : ㎡)



자료 : 메이트플러스

4. 정책동향

새 정부의 첫 부동산대책(4·1대책) 발표

- 지속적인 주택시장 침체로 새 정부는 경제 전반의 불안 요인을 제거하고 서민주거와 민생경제의 안정을 도모하기 위한 주택시장 정상화 종합대책(4·1 대책)을 발표함.
 - 그 동안의 수요억제-공급확대 기조에서 탈피하여 과도한 정부 개입·규제를 완화하고, 세제·금융지원을 통해 주택시장의 조기회복을 도모함.
 - 주택시장 침체로 어려움을 겪고 있는 하우스푸어, 렌트푸어에 대한 지원방안을 강구
 - 저소득층 등 주거취약계층에 대한 수요자 맞춤형 주거지원서비스를 확대하는 보편적 주거복지도 추진함.
- 주택시장의 정상화를 위해서 주택공급 물량 조절, 세제, 금융 등의 제도 개선을 통해 수요 확대를 동시에 추진함.
 - 공공분양주택은 기존 연 7만→2만호로 축소하고, 60㎡ 이하 소형주택으로만 공급할 계획임.
 - 부부 합산 6천만 원 이하의 가구가 6억 원이하, 85㎡이하 규모의 주택을 생애최초로 구입할 경우 취득세 전액을 연말까지 한시적으로 면제함.
 - 국민주택기금의 생애최초 주택구입자금 지원규모 확대(2.5→5조 원), 소득요건 상향(부부합산 5.5천만 원 → 6천만 원), 금리 인하(3.8%→3.3~3.5%)를 추진함.
 - ※ 6.12일 추가 변경되어 6천→7천(13년말 한시), 금리 2.6~3.4%, 다자녀, 다문화, 장애인 등 추가 우대
 - 9억원 이하 신규·미분양주택을 구입하거나, 1세대 1주택자가 보유한 9억 원·85㎡ 이하 주택을 금년 말까지 구입할 경우 취득 후 5년간의 양도소득 세액 전액을 면제함.
 - ※ 취득세 면제 : 부부합산 7천만 원 이하, 6억원 또는 85㎡로 완화함.
양도소득세 면제 : 6억 원 이하로 4·1대책보다 강화됨.
국민주택기금 생애최초 주택구입자금 : 소득요건 7천만 원이하, 금리 2.6~3.4%
- 하우스푸어, 렌트푸어 지원 및 보편적 주거복지 확대 계획을 밝힘.
 - 금융권 자체 채무조정 이후 보유지원매각 옵션을 지원(3개월 이상 연체)할 계획임.
 - ※ 85㎡이하 1주택 보유, 연소득 5천만 원 이하의 경우 10년간 원금 상환 유예
 - 목돈 안드는 전세 집 주인에게 소득세 비과세, 소득공제, 양도세 중과폐지·재산세·중부세 감면 등 인센티브를 부여할 계획임.

<표 23> 부동산 제도 및 정책의 주요 내용

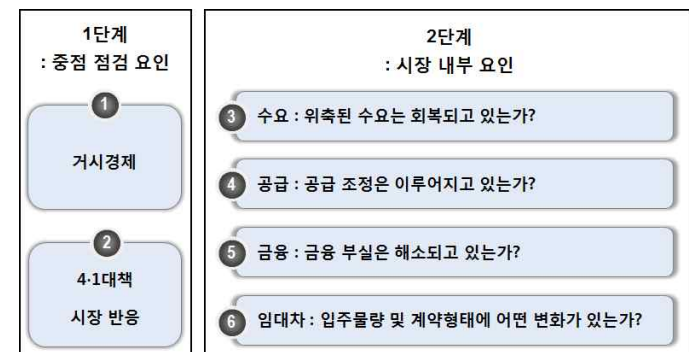
구분(발표일)	세부 내용
주택청약 가점체의 무주택기간 적용기준 완화 ('13.2.5)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 민영주택 청약가점제 무주택기간 적용기준 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 무주택기간 적용기준 중 주택공시가격은 7천만원이하로 상향, 주택거래 활성화를 위해 10년 이상 보유요건은 폐지 ○ 외국인 주택단지의 임대대상자 범위 확대 <ul style="list-style-type: none"> - 대한민국 국적을 가진 '영주권자' 및 영주권에 갈음하는 '장기체류자'들도 외국인 주택 단지에 입주할 수 있도록 개선 ○ 사업주체의 분양보증 내용 설명의무 등 <ul style="list-style-type: none"> - 공급계약 체결 시, 사업주체가 수분양자에게 비정상 계약 등 보증이행 대상이 아닌 사항을 포함한 보증내용을 설명하고 서명 또는 기명날인의 방법으로 확인받도록 규정
임대주택법 시행령 및 시행규칙 개정안 입법예고('13.2.27)	<p>« 임대주택법 시행령 개정안 »</p> <p>① 임대사업자가 보증회사로부터 임대보증금 보증에 가입 또는 재가입이 거절된 후 일정 기간(시행령으로 위임)이 경과한 경우, 해당 주택이 “부도 등”에 포함되도록 임대주택법이 개정됨에 따라, 시행령으로 위임한 일정 기간을 “6개월”로 정함</p> <p>② 주택 사용검사 또는 임시사용승인 신청전 임대보증금 보증 가입 의무</p> <p>③ 임대사업자가 임차인에게 제공해야 할 정보와 제공방법 구체화</p> <ul style="list-style-type: none"> · (정보의 종류) ① 국민주택기금 용자금 ②저당권, 전세권 등 제한물권 설정 여부 ③ 가압류, 가처분 등 보전처분 여부 ④ 해당 임대주택 신탁 여부 ⑤ 임대보증금 보증 가입 계획 · (정보 제공 방법) 세대별 직접, 우편 전달 또는 전자우편 <p>« 임대주택법 시행규칙 개정안 »</p> <p>① 임대차 계약 종료해지시 권리의무 관계 규정</p> <p>② 임대조건 신고기간 임대차계약 체결일부터 30일 이내로 변경</p>
주택거래 정상화와 주거복지 증진을 통해 서민 주거안정 도모 ('13.4.1)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공공분양물량 공급축소 ○ 개발지구 사업계획 조정 및 민간공급 축소유도 <ul style="list-style-type: none"> · 택지지구·보급자리지구 등 사업계획 조정 · 민간 공급축소 유도(의무 착공기간 연장, 공사착수 연기허용, 도시형생활주택 공급조절 등) ○ 생애최초 구입자 등 실수요자 지원강화 <ul style="list-style-type: none"> · 생애최초 구입시 취득세 한시면제, 주택기금의 주택구입자금 지원강화(생애최초, 무주택자 등) ○ 주택구입자에 대한 지원강화 <ul style="list-style-type: none"> · 양도세 한시면제, 다주택자 양도세 중과폐지 및 단기보유 중과완화 ○ 청약제도 개선 ○ 민간임대시장 활성화 <ul style="list-style-type: none"> · 토지임대부 임대주택 도입, 주택임대관리업 신설, 임대주택리츠 규제완화, 임대주택 리츠에 대한 지방세 감면 ○ 준공공임대 도입 <ul style="list-style-type: none"> · 준공공임대 양도세, 지방세 감면 ○ 시장과열기에 도입된 과도한 규제정비 등 <ul style="list-style-type: none"> · 분양가상한제 신축운영, 토지거래허가구역 해제, 개발부담금 한시 감면 ○ 규제완화를 통한 주택정비사업 활성화 ○ 리모델링 규제개선 ○ 하우스푸어 지원방안 : 채무재조정, 대출채권매각(보유지분매각), 주택연금사전가입제도 ○ 하우스푸어 지원방안 : 임대주택 리츠매입(보유지분매각) ○ 렌트푸어 지원 : 목돈안드는 전세 I <ul style="list-style-type: none"> · 집주인 소득세 비과세, 이자소득 공제(40%), 중부세, 재산세 감면, LTV, DTI 완화 ○ 렌트푸어 지원 : 목돈안드는 전세 II <ul style="list-style-type: none"> · 주택임대차보호법 개정(우선변제권 부여) ○ 렌트푸어 지원 : 주택기금을 통한 저리대출 확대 ○ 공공주택 연 13만호 공급 <ul style="list-style-type: none"> · 임대주택(11만호), 분양주택(2만호) 공급, 매입·전세임대 공급확대 ○ 행복주택 공급 ○ 맞춤형 주거비 지원강화 <ul style="list-style-type: none"> · 주택바우처 도입 · 대학생 기숙사, 전세임대 공급 · 신혼부부 전세자금 지원 · 공공임대 소형비중 확대 · 영구·임대 주거약자 비중 확대, 주거약자용주택 개조비용 지원 ○ 공공임대주택의 관리의 공공성 강화 ○ 영구임대주택 난방비 부가가치세 면제

II. 2013년 하반기 주택·부동산 시장의 전망

1. 전망의 주요 요인

- 2013년 하반기 주택·부동산 시장 전망은 1차적으로 거시 경제 여건 분석, 4·1대책의 효과를 검토한 이후 2차적으로 시장 내부 요인들을 점검하고자 함.
- 먼저, 작년 하반기와 비교하여 가장 급격하게 변한 시장 여건인 거시경제 환경과 4·1대책의 효과를 먼저 점검하고자 함.
 - 거시경제 상황이 작년 하반기에 비해 크게 나빠지면서, 전반적인 주택시장에 미치는 하방 압력이 적지 않음. 저금리 기조가 유지되고 있으나, 주택시장에 실질적으로 영향을 미치는 고용과 소득 변수의 변화를 확인하고자 함.
 - 4·1대책 이후 시장 효과에 대한 논란이 지속되고 있어 구체적인 통계적 변화를 확인하고자 함.
- 내부 여건은 수요, 공급, 금융, 임대차 부분의 상황 변화를 검토하고자 함.
 - “장기 위축된 수요는 회복되고 있는가”라는 관점에서 심리지수, 생애최초주택구입자, 중대형 수요의 변화를 확인하고자 함.
 - “공급 조정은 이루어지고 있는가”라는 측면에서 물량 차원의 인허가와 분양 상황을 점검함. 또한, 수도권 침체지역 상황 및 최근 이슈로 등장한 리모델링 등 노후주택 정비사업 여건도 검토함.
 - “수요자 및 공급자 금융 부실은 해소되고 있는가”를 확인하기 위하여 주택담보대출, 연체율 추이, PF 상황등을 분석함.
 - 임대차시장은 입주 물량, 구조적 형태 등을 중심으로 확인함.

<그림 16> 2013년 하반기 전망의 단계

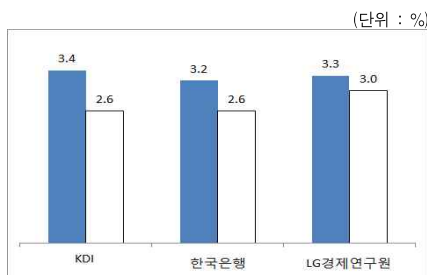


(1) 거시경제 여건

거시경제 어려움 지속, 고용률 개선 미미

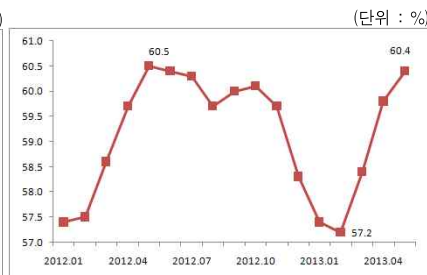
- 2013년 경제성장률은 크게 부진한 양상을 보이며 2% 후반대로 전망되고 있음.
 - 2013년 국내 경제성장률은 작년 하반기에 발표된 당초 전망치에 비해 최근 4~5월의 수정 전망치는 크게 하향 전망됨.
 - 한국은행은 1월 2.8%로 전망하였으나, 4월 들어 다시 2.6%로 하향 수정함.
- 최근 들어 미국의 시퀘스터 조치, 양적완화 출구 여부, 엔저 지속 등 경기 하방 변수들이 지속적으로 발생하고 있음.
 - 미국의 시퀘스터(sequester: 연방정부 예산자동삭감조치) 조치 등 재정적자 감축 정책에 대한 우려가 존재함. 또한, 연방공개시장위원회(FOMC) 회의에서 양적완화 출구전략을 밝힘에 따라 하반기 거시경기에 대한 불안감이 확대되는 양상임.
 - 엔저 현상이 지속되면서 우리나라의 수출경쟁력을 약화시키고 있어 국내 경기에 대한 하방 압력으로 작용하고 있음.
- 경제성장률 부진의 여파로 연초 고용률이 크게 낮아짐. 최근 들어 고용률이 상승하였으나 전년 동월 대비 여전히 낮은 수준임. 최근 들어서는 고령자를 중심으로 고용률이 상승하고 있어 주택경기 회복에 미치는 효과는 제한적일 것으로 전망됨.
 - 2013년 5월 고용률은 60.4%이며 전 저점이었던 2013년 2월에 비해서는 3.2%p 상승함.
 - 그러나, 고용률의 계절적 요인이 크다는 점을 고려하면 전년 동월 대비 0.1%p 낮은 고용여건이 여전히 어려운 것으로 판단됨.
 - 특히, 최근 들어 50대 이상 고령자 고용률 개선 효과가 크다는 점에서도 단기적 고용률 개선이 발생하더라도 주택시장에 미치는 영향력은 제한적인 것으로 판단됨.

<그림 17> 기관별 당초 및 최근 2013년 GDP 전망치



자료 : 각 기관 발표 자료

<그림 18> 고용률 추이

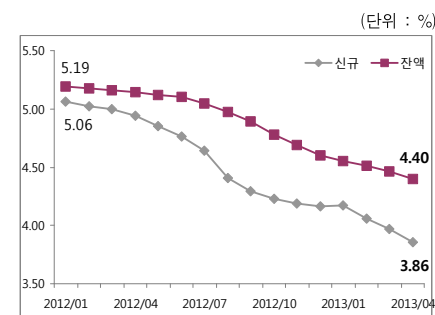


자료 : 통계청

저금리 하우스푸어 지원 가능하나, 소득 환경 악화로 신규 수요 창출 어려워

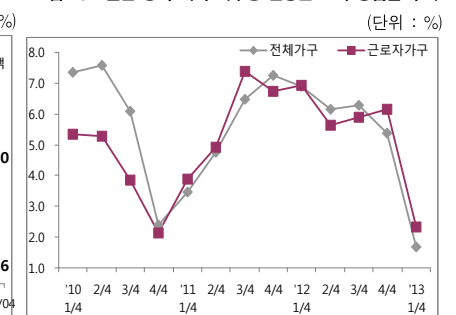
- 2013년 5월 19일 기준금리를 인하하여 현재 2.5% 수준(6.13일 금리동결)이나 추가 인하 기대감이 존재함. 이는 거시경제 회복에 대한 불확실성을 반영함.
 - 2012년 10월 11일 2.75%로 인하한 이후 근 7개월 만에 다시 0.25%p를 낮춤.
 - 2.5%는 2009년 금융위기 이후 2.0%까지 내려갔던 기준금리가 정상화되기 시작했던 2010년 11월 수준임.
 - 기준금리 인하는 기존 하우스푸어 등 대출자의 어려움 경감에는 효과를 발휘하겠지만, 현재 경기상황에서 신규 자금 유입으로까지 이어질지는 미지수임.
 - 시장에서는 추가 인하에 대한 기대감이 형성되고 있음. 추가 인하가 이루어지면 경기 악화 가능성이 확대에 따른 결과임. 따라서, 주택·부동산 경기 회복에 순기능으로만 해석하기 어려움.
- 저금리 기조가 유지되더라도 신규주택 수요 유입으로 이어지기에는 소득 개선 효과가 미미한 것으로 판단됨.
 - 2012년 6% 수준을 유지하였던 가구 소득 증감률이 2013년 들어 1~2%대 증가로 크게 축소됨.
 - 최근에 낮아진 소득 증가율 수준은 금융위기 이후 가장 낮은 수치임.
 - 특히, 2013년 1/4분기 들어 소득 증가율이 급격하게 낮아짐. 2/4분기에도 어려운 거시경제 여건 등을 고려할 때 크게 개선되기는 어려울 것으로 예상됨.
 - 소득여건이 개선되지 않는 상황에서 저금리 기조가 유지된다 하더라도, 주택시장에 신규수요를 창출하기는 어려울 것으로 판단됨.

<그림 19> 예금은행 주택담보대출 금리 추이



자료 : 한국은행

<그림 20> 전년 동기 대비 가구당 월평균 소득 증감률 추이



주 : 가계동향조사의 전국 2인이상 가구 소득 기준
자료 : 통계청

(2) 4·1대책 시장 효과

시간 : 급매물 소진 후 하락 전환, 단기 효과 그쳐

- 4·1대책 이후 아파트 매매가격은 6월 들어 상승폭이 둔화되거나, 다시 하락세로 전환됨.
 - 국민은행 지수의 경우 전국은 보합을 기준으로 소폭의 변화를 보였으며, 수도권은 지속적인 하락세를 보임.
 - 한국감정원 지수는 전국이 지속적인 상승세를 보였으나, 최근 상승폭이 둔화되고 있음. 수도권은 6월 들어 하락세로 전환됨.
 - 부동산114(주) 지수 상 전국은 5월까지 상승세를 보였으나, 6월 들어 하락세로 전환됨. 수도권은 5월 3번째 주부터 하락세로 전환되어 하락폭이 커진 양상을 보임.

<표 24> 4·1대책 이후 기관별 주간 아파트 매매가격 변동률

(단위 : %)

구분		4.1	4.8	4.15	4.22	4.29	5.6	5.13	5.20	5.27	6.3	6.10
국민은행	전국	0.01	0.01	-0.03	-0.01	0.00	0.00	-0.02	-0.03	-0.02	-0.02	0.01
	수도권	-0.04	-0.04	-0.04	-0.05	-0.03	-0.02	-0.06	-0.09	-0.07	-0.05	-0.04
한국감정원	전국	0.05	0.10	0.11	0.10	0.09	0.10	0.11	0.07	0.05	0.02	0.02
	수도권	0.02	0.09	0.12	0.08	0.09	0.09	0.10	0.05	0.03	-0.01	-0.02
부동산114(주)	전국	-0.01	0.00	0.01	0.02	0.02	0.01	0.02	0.00	0.00	-0.02	-0.02
	수도권	-0.04	-0.01	0.00	0.00	0.01	0.00	0.00	-0.01	-0.02	-0.04	-0.04

주 : 한국감정원, 국민은행은 발표시점이 매주 월요일이며, 부동산114(주)는 매주 금요일임.
 자료 : 국민은행, 한국감정원, 부동산114(주)

- 4·1대책 이후 매각건수가 증가하고 매각가률이 상승하는 등 기대감을 형성함.
 - 매각건수는 1월 123건에서 서서히 감소세를 보였으나, 4·1대책 이후 다시 증가세를 보이며 5월 160건으로 증가함.
 - 매각률은 4·1대책 이전 27.1%에서 5월 39.5%로 큰 폭 상승함.

상품 : 일반아파트 중심의 하락세 둔화

- 4·1 대책 이후 재건축 아파트 보다는 일반아파트를 중심으로 하락폭이 둔화되는 모습을 보임.
 - 재건축 아파트는 4·1 대책 이전부터 상승세를 보였으며, 4·1 대책 이후 오히려 상승세가 둔화되는 모습을 보임.
 - 일반아파트의 지속적인 하락세는 4·1 대책 이후 큰 폭으로 둔화되는 모습을 보임.

<표 25> 2013년 수도권 재건축 아파트와 일반아파트의 월간 매매가격 변동률

(단위 : %)

구분	1월	2월	3월	4월	5월
재건축	-0.36	0.46	0.71	0.48	0.31
일반아파트	-0.34	-0.41	-0.39	-0.09	-0.01

자료 : 부동산114(주)

지역 : 강남·세종 민감, 기타지역 하락 둔화

- 4·1 대책 이후 강남 3구 등 일부 지역을 중심으로 상승 전환되었으나, 그 외 지역은 하락폭이 둔화되는 수준에 불과함.
 - 강남 3구는 2013년 들어서도 지속되던 하락세가 4·1 대책 이후 상승세로 전환됨.
 - 강남 3구를 제외한 지역에서는 2013년 들어 하락폭이 확대되는 추세가 4·1대책 이후 둔화 추세로 바뀜.

<표 26> 2013년 서울 월간 아파트 매매가격 변동률

(단위 : %)

구분	1월	2월	3월	4월	5월
강남3구	-0.42	-0.27	-0.03	0.17	0.20
서초구	-0.24	-0.37	-0.26	0.02	0.10
강남구	-0.67	-0.23	-0.13	0.04	0.28
송파구	-0.23	-0.23	0.34	0.51	0.17
강남3구 제외	-0.38	-0.46	-0.52	-0.15	-0.06

자료 : 부동산114(주)

- 4·1대책 이후 지방은 대전, 충남, 세종특별시 지역만이 하락세가 상승 전환되거나, 상승세가 확대되는 양상을 보임.
 - 대전은 2013년 들어 (-) 가격변동률이 4월부터 상승률로 전환되면서 상승폭 또한 확대됨.
 - 충남은 상승 추세가 지속되고 있으면서 4월에 상승폭이 확대됨.
 - 세종에서는 2013년 들어 상승세가 둔화되었으나, 4월을 기점으로 상승폭이 확대됨.

<표 27> 2013년 지방 월간 아파트 매매가격 변동률

(단위 : %)

구분	1월	2월	3월	4월	5월
대전	-0.10	-0.04	-0.16	0.01	0.06
충남	0.21	0.2	0.24	0.33	0.25
세종	0.34	0.33	0.39	0.41	0.59

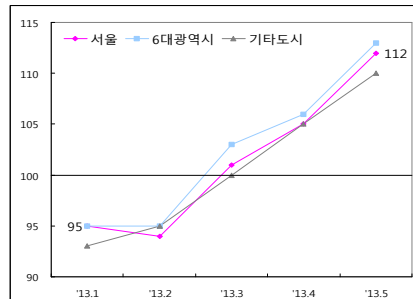
자료 : 부동산114(주)

(3) 수요

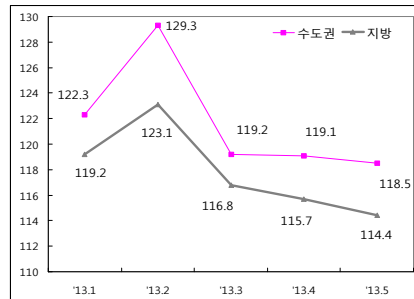
심리지수 시장 회복 기대감 내포하나, 4·1대책 이후 오히려 혼조세

- 한국은행의 주택가격전망CSI는 2013년 3월을 기점으로 100을 넘어서면 시장에 긍정적인 반응을 보여왔으며 4·1대책 이후 5월에는 크게 개선되는 모습을 보임.
 - 2013년 3월부터는 모든 지역에서 100을 넘어서면 시장 기대감이 형성됨.
 - 4·1대책 발표 이후인 5월에는 전월 대비 5p이상 상승되며 심리지수가 크게 개선되는 양상을 보임. 특히, 서울과 6대광역시에서 7p 상승하며 민감하게 반응함.
- 국토연구원의 부동산시장 소비심리지수는 절대적 지수 차원에서는 한국은행의 주택가격전망CSI보다 긍정적이나, 4·1대책에도 불구하고 4월 이후에는 하락하는 양상임.
 - 새정부 출범 등의 기대에 힘입어 2월에는 120을 넘어서며 상승국면을 나타냄.
 - 3월부터 주춤하기 시작하여 4월 이후에는 오히려 소폭이나마 전달 대비 하락하는 모습을 보임.
 - 특히, 4·1대책이 본격적으로 시행된 5월 들어서는 수도권, 지방 모두에서 지수 하락 폭이 확대되는 양상을 보임.
- 심리지수가 100을 넘어서며 시장 회복에 대한 기대감을 나타내고 있으나, 4·1대책 이후에 기관별 혼조세로 인해 기대심리가 빠르게 가라앉을 가능성도 존재함.
 - 연초 시장에서는 새정부 출범에 대한 기대감이 형성되었던 것으로 해석됨. 그러나, 4·1대책 이후 심리지수도 기관별로 차이를 보이며 혼조세를 나타내고 있어 기대심리가 빠르게 가라앉을 가능성도 적지 않은 것으로 판단됨.

<그림 21> 주택가격전망CSI



<그림 22> 부동산시장 소비심리지수

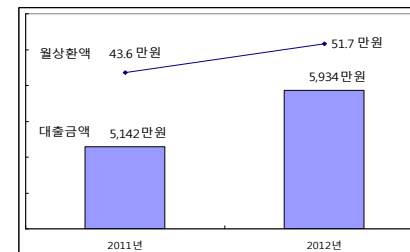


주 : 기존의 자산가치전망CSI는 2012년 12월까지만 공표됨. 2013 주 : 0~200의 값으로 표현되며 지수가 100을 넘으면 전월에 비
 해 시장상황이 더 나아질 것이라 응답자가 많음을 의미
 100보다 높은 경우 긍정적으로 응답한 가구가 부정적으로 응답한 가구보다 많음을, 100보다 낮은 경우에는 그 반대의
 의미를 나타냄.
 자료 : 한국은행

생애최초주택구입자 수혜 크나, 시장 영향력 크지 않아

- 생애최초 대출 및 근로자 서민 주택구입자금대출 이용 비율은 유주택 가구에서 4.6% 수준으로 시장 영향력은 제한적임.
 - 2012년도 한국주택금융공사의 “주택금융 및 보금자리론 수요실태조사”를 통해 생애최초 주택구입자의 패턴을 확인하고자 함.
 - 본 조사의 유주택 2,868가구 중 생애최초 대출 및 근로자 서민 주택구입자금대출을 받은 경우는 133가구로 유주택 가구 중 4.6% 수준으로 판단됨.
- 생애최초 대출 및 근로자 서민 주택구입자금의 평균 대출 금액을 고려할 때 저가 주택 상품을 이용하고 있는 것으로 판단됨.
 - 생애최초 대출 및 근로자 서민 주택구입자금 대출의 평균 대출 금액은 2011년 5,142만 원에서 5,934만 원으로 증가함. 보금자리론 9,446만 원, 은행 자체 대출 9,430만 원, 은행 외 대출 7,953만 원에 비해서는 절대적으로 적은 수준임.
 - 월 상환 금액도 2012년 기준 51.7만 원으로 다른 대출에 비해 가장 낮은 수준임.
 - 월 상환금액의 부담도는 50.8%로 다른 상품에 비해 낮으나 2011년에 비해 확대되는 양상은 동일함.
- 6월부터 생애최초주택자금의 대출 요건이 완화되었으나 실질적으로 시장 비중이 적고 저가 상품을 이용하고 있어 전반적인 수요 회복을 이끌기에는 제한적임.
 - 6월에 상향된 소득 조건의 가구는 생애최초 주택구입자일 가능성이 낮고 기존의 생애최초주택구입자들은 소득수준이 낮거나 고령자가 많을 것으로 추정됨.
 - 연말까지 5조원을 투입 할 계획이나 생애최초주택구입자들의 가구 특성을 고려할 때 실적은 크게 미치지 못할 것으로 예상됨. 다만, 실질적으로 5조원이 시장에 투입된다면 시장회복에 일정 부분 영향력을 발휘할 것으로 판단됨.

<그림 23> 생애최초대출 등의 대출금액 및 월상환액



자료 : 한국주택금융공사, 2012, 주택금융 및 보금자리론 수요실태조사

<표 28> 생애최초주택구입자금 대출 요건

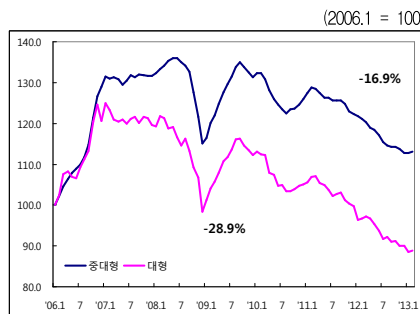
구분	기존	변경
생애최초주택구입자금	소득요건 부부합산 6천만원이하	부부합산 7천만원이하
	금리 3.5%(20년), 3.7%(30년)	2.6~3.4% (소득·만기별 차등)
근로자서민전세자금	소득요건 부부합산 4.5천만 원 이하	부부합산 5천만 원 이하
	금리 3.5%	3.3%
(공통) 단독세대주	만 35세 이상 대출 가능	만 30세 이상 대출 가능

자료 : 국토교통부

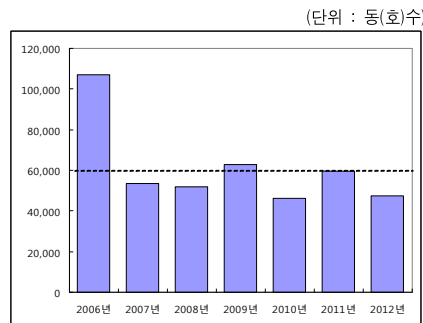
중대형 주택수요 위축 지속

- 2013년 2월 들어 수도권 중대형(85㎡ 초과) 아파트 매매가격은 최고점 대비 15% 이상 하락함.
 - ※ 실거래가격지수는 실거래 신고 기간 및 지수 생산 기간이 존재하여, 3개월 이전 지수가 가장 최신 지수임.
 - 수도권 중대형 아파트는 최고점(2008년 5월) 대비 16.9% 하락하였고, 대형(135㎡ 초과) 아파트는 최고점(2007년 1월) 대비 28.9% 하락함.
 - 실거래가격지수 기준 2월 들어 새정부 기대감으로 수도권 중대형 아파트 가격도 반짝 상승세로 전환되었으나 지속 여부는 여전히 가늠하기 어려운 것으로 판단됨.
- 2013년 1/4분기, 수도권의 주택 매매 거래는 예년 대비 절반 수준에 불과하고, 침체 장기화 상황은 중대형이 보다 심각함.
 - 2013년 1/4분기, 수도권의 주택 매매 거래량은 5.2만 호 수준으로 예년(2006~12년) 분기 평균 대비 50.2% 감소하여 전년에 이어 거래 경색 상황이 이어지고 있음.
 - 2012년, 수도권의 주택 매매 거래량은 27.2만 호 수준으로, 거래가 가장 활발했던 2006년에 비해 61.0% 감소함. 중소형은 62.0%, 중대형은 55.7% 감소함.
 - 중대형의 거래량은 2007년 들어 2006년의 절반 수준으로 감소한 이후, 6년 이상 회복되지 못하고 침체가 장기화되고 있음.
- 중대형 주택시장은 수도권의 경기회복을 판단할 수 있는 지표 시장으로 판단되나 거래 경색 및 침체 상황이 여전히 심각하여 여전히 중대형 수요가 살아나지 않고 있음.
 - 4·1 대책의 국회 통과 과정에서 6억 원 이상의 중대형 주택이 혜택에서 제외되면서 침체 상황이 심화될 가능성이 커짐.

〈그림 24〉 중대형 아파트 실거래가격지수 추이



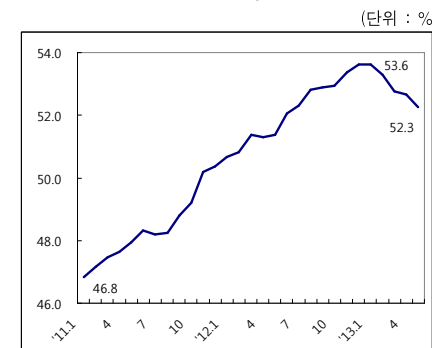
〈그림 25〉 중대형 주택 매매 거래 추이



신규주택 수요 유지, 신축주택 상대적 가치 상승

- 투자수요 침체에 비해 실제 주택 사용 효율이 높은 신축 아파트의 가격 수준은 유지됨.
 - 금융위기 이후 재건축 아파트는 비교적 큰 낙폭을 보임. 반면, 신축아파트는 분양가격이 과거에 비해 낮아졌음에도 불구하고 일정 가격을 유지함.
 - 이에 따라 3.3㎡당 재건축 아파트 가격 대비 건축연한 1~5년까지 신축 아파트의 매매가격 비율은 지속적으로 상승함.
 - 2011년 1월 46.8% 수준이었으나 2013년 1월에는 56.6%까지 상승함. 다만, 2013년 들어 재건축 아파트 가격 상승에 따라 소폭 하락하는 양상을 보임.
- 재건축 아파트의 단위당 가격이 신축 아파트보다 높은 지역은 강남 등 일부 지역에 국한하여 나타남.
 - 재건축 아파트의 단위당 가격이 높은 지역은 서울 강남구, 강동구, 송파구, 노원구, 영등포구, 용산구의 강남지역과 도심지역에 국한하여 나타남.
 - 경기는 과천시, 광명시, 안산시, 용인시, 동두천시 정도에 불과하고 인천은 모든 지역에서 신축아파트의 단위당 가격이 재건축 아파트에 비해 높게 나타남.
- 투자가치보다는 사용가치가 커짐에 따른 결과로 판단되며 수도권 전역에서 신축 주택에 대한 수요가 재건축에 비해 우위에 있는 것으로 해석됨.

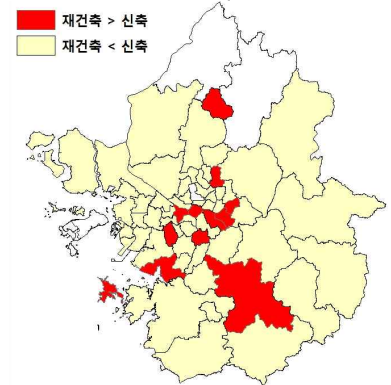
〈그림 26〉 수도권 재건축 대비 신축(1~5년) 아파트 3.3㎡당 매매가격 비율



주 : 수도권의 재건축 아파트 3.3㎡당 가격 대비 건축연한 1~5년 사이의 아파트 3.3㎡당 가격의 비율임.

자료 : 부동산114(주)

〈그림 27〉 3.3㎡당 신축과 재건축 아파트 매매가격 비교



주 : 색깔이 없는 지역은 샘플 부족에 따른 분석 제외지역임.

자료 : 부동산114(주)

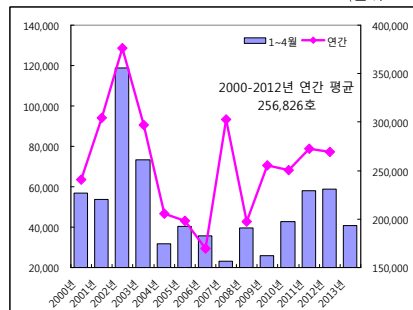
(4) 공급

수도권, 최근 3년 동안 아파트 분양 물량 조정 but 비아파트 증가 부담 상존

- 2013년 들어 수도권 주택 인허가 물량은 과거 10년 평균 대비 20% 이상 감소함.
 - 2013년 1~4월까지 수도권 주택건설 인허가 실적은 4만 764호로 전년 동기 대비 30.8% 감소함.
 - 1990~2012년 1~4월까지 누적 물량 평균 대비로는 34.9% 감소함.
 - 2000~2012년 1~4월까지 누적 물량 평균 대비로는 19.5% 감소함.
 - 다만, 작년까지 4년 동안 인허가 물량이 2000~2012년 평균 수준을 유지해 왔다는 점은 부담으로 작용함.
- 수도권 아파트 분양물량은 지난 3년간 과거 13년 간 평균 물량을 크게 하회하는 양상을 보임.
 - 2013년 1~5월까지 아파트 분양물량은 2만 1,000여 호 수준에 불과하여 이는 2000년 조사 이래 가장 적은 수치임.
 - 연간물량 측면에서도 지난 13년(2000~2012년) 평균 연간 물량인 약 14만호 대비 20% 감소한 물량이 3년 연속 지속됨.
- 아파트를 중심으로 한 분양물량의 공급조정은 3년 정도 이루어지고 있으나, 비아파트를 중심으로 증가한 인허가 물량의 부담이 여전히 존재하는 것으로 판단됨.
 - 아파트 분양물량 조정은 긍정적이나, 분양을 이연시키고 대기시킨 물량들이 여전히 많아 공급 조정에도 따른 시장 반전 속도를 약화시킬 것으로 판단됨.

<그림 28> 수도권 주택 인허가 실적 추이

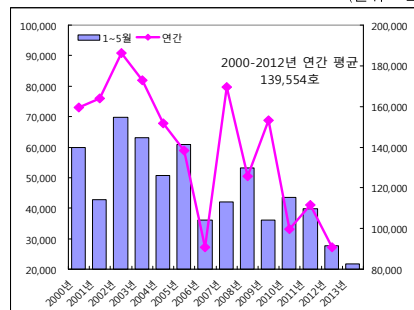
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

<그림 29> 수도권 아파트 분양 실적 추이

(단위 : 호)

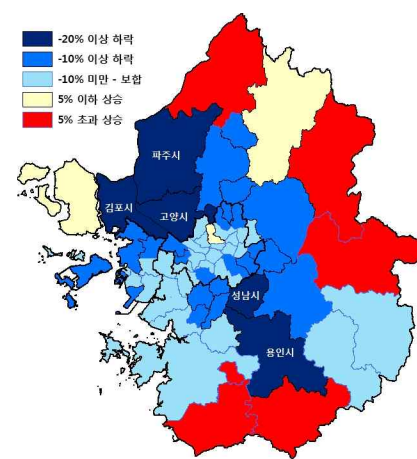


자료 : 부동산114(주)

수도권 외곽 침체지역, 하반기에도 분양대기 물량 많아

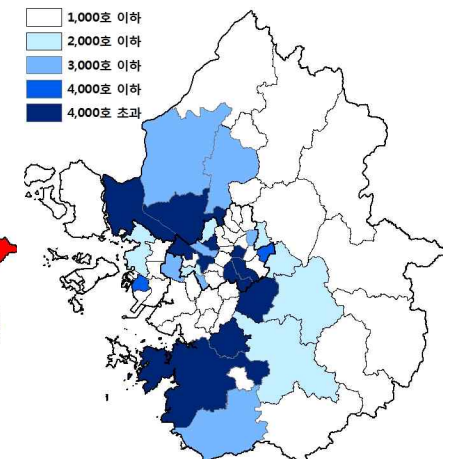
- 수도권 외곽지역의 침체 상황은 서울에 비해 심각하여 일부 지역은 최고점(2008년 8월) 대비 20% 이상 하락함.
 - 특히, 서북부 지역의 파주시, 김포시, 고양시, 남동부 지역인 성남시, 용인시 가격 하락폭이 큼.
 - 이들 지역 외에도 서울 외곽의 경기 및 인천 권역은 10% 이상 하락한 것으로 나타남. 경기 과천시, 동두천시, 인천 연수구, 중구 등의 지역에서 가격 하락폭이 두드러짐.
 - 금융위기 이후 가격이 상승한 지역은 경기 연천군, 안성시 등 경기도 경제지역에 한정하여 나타남.
- 현재 침체지역에 2013년에도 다수의 분양물량이 대기하고 있어 침체 상황 극복이 쉽지 않을 것으로 판단됨.
 - 극심한 침체지역인 김포시, 고양시에는 5,000호 이상의 물량이 대기하고 있으나 실제 분양은 이에 미치지 못할 것으로 예상됨.
 - 동남권에도 화성시, 수원시, 성남시에서 4,000호 이상의 분양물량이 대기하고 있음.
 - 올해 분양되지 못한 물량은 다시 내년으로 이연되면서 시장의 부담으로 남을 전망이다. 특히, 분양물량 중 대형주택 비중이 높다는 점도 우려스러움.

<그림 30> 2008년 8월 대비 2013년 5월 아파트 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

<그림 31> 2013년 분양물량

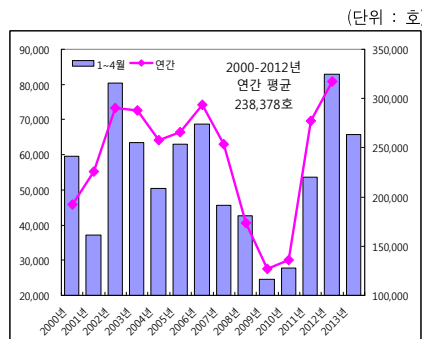


자료 : 부동산114(주)

지방, 공급 예년 대비 많으나 하반기 분양은 줄어

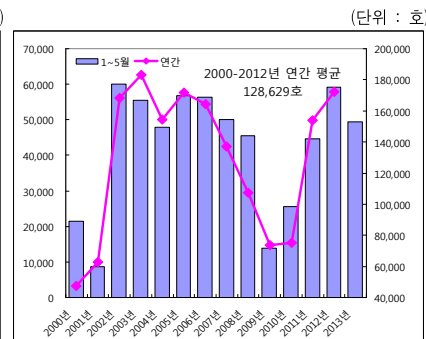
- 2013년 지방 인허가 실적은 과거 13년간 실적 대비 20% 이상의 증가세를 유지함.
 - 2013년 1~4월까지 지방 주택건설 인허가 실적은 6만 5,745호로 전년 동기 대비 20.7% 감소함.
 - 1990~2012년 1~4월까지 누적 물량 평균 대비로는 5.8% 감소함.
 - 2000~2012년 1~4월까지 누적 물량 평균 대비로는 22.0% 증가한 수준임.
 - 최근 2년간 연간 인허가 실적은 2000~2012년 평균 수준을 넘어서는 수준이었고 올해도 이를 넘어설 것으로 예상됨.
- 지방 아파트 분양물량은 전년 대비 감소하였으나 2000년 이후 평균 대비 15% 이상의 증가세가 유지되고 있음.
 - 2013년 1~5월까지 지방 아파트 분양물량은 4만 9,000여 호로 지난 13년(2000~2012년) 평균 대비 17.9% 증가한 수준임.
 - 연간물량 측면에서도 지난 13년(2000~2012년) 평균 연간 물량인 약 13만호 대비 15% 이상 증가한 물량이 2년 연속 지속되고 있음.
- 인허가, 분양 모두 전년 대비 감소하고 있으나 예년 대비로는 크게 증가하는 수준임. 다만, 하반기 대기 물량이 상반기에 비해 적다는 점은 긍정적임.
 - 지방 매매가격이 강보합세 수준으로 안정되면서 공급물량도 전년에 비해서는 조정이 이루어지고 있음. 하지만, 예년 대비로는 절대적으로 많은 수준으로 부담으로 작용하고 있음.
 - 하반기 아파트 분양 예정 물량이 많지 않아 연간 물량은 예년 수준 하회가 예상됨.

<그림 32> 지방 주택 인허가 실적 추이



자료 : 국토교통부

<그림 33> 지방 아파트 분양 실적 추이

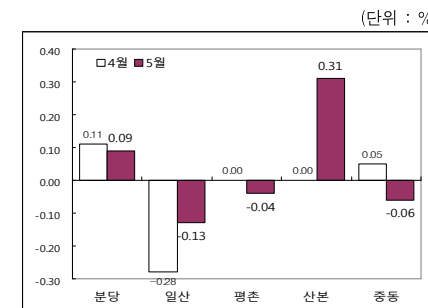


자료 : 부동산114(주)

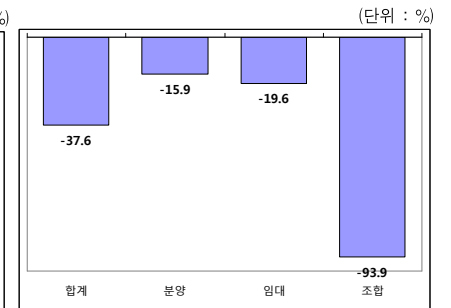
리모델링 대상 제한적이고 재개발·재건축도 정지

- 리모델링 수직증축 및 세대수 증가 범위가 확대되었으나 현재 추진 단지 중 수혜 단지는 적어 하반기 시장 영향력은 제한적일 것으로 예상됨.
 - 4·1대책의 후속조치로 리모델링의 수직증축 범위를 3개 층까지 허용하고 세대수 증가범위를 15%까지 확대함.
 - 부동산114(주)의 조사에 따르면 현재 리모델링 추진 단지 중 36개 단지 정도가 수혜 가능함. 서울 내 단지가 절반을 넘고 1기 신도시에서는 분당과 안양 일부만이 가능함.
 - 규제완화 발표에도 불구하고 분당, 산본의 매매가격만 상승세로 돌아서며 1기 신도시 시장은 미온적인 반응을 보임.
 - 규제 완화에도 여전히 조합원의 추가 부담이 적지 않음. 역세권과 같은 입지적 우위에 있거나 일부 소형단지는 사업이 진행되었지만 전반적인 활성화 여부는 미지수임.
- 재개발·재건축 사업도 사업성 확보가 어려운 사업지가 적지 않음. 조합원, 건설사, 지자체 모두 출구를 원하나, 뚜렷한 해결방안이 마련되지 않고 있어 연말까지는 사업진행이 어려운 상황이 현재와 같이 지속될 가능성이 높음.
 - 2013년 1~4월까지 분양물량은 전년 동기 대비 37.6% 감소함. 이중 조합물량이 극감하여 재개발·재건축 사업의 위축이 극심한 것으로 나타남(분양 15.9%, 임대 19.6%, 조합 93.9% 감소).
 - 6월 현재 부동산114(주)에 따르면 수도권에서만 사업진행 상황이 조합설립인가 이전인 재개발 사업지 707구역에 달하고 전체 구역수의 64.9%를 차지함. 안전진단 이전 재건축 사업지도 110단지에 이룸.
 - 사업성을 확보하기 어려운 사업 참여자 모두 사업출구를 원하나 매물비용, 후속처리 문제 등의 어려움으로 지지부진한 상황이 지속되고 있음.

<그림 34> 4·1대책 이후 1기 신도시 아파트 매매가격 변동률 <그림 35> 2013년 1~4월 수도권 분양물량 전년동기비 증감률



자료 : 부동산114(주)



자료 : 국토교통부

3) 부동산114(주), 2013, “리모델링, 수직증축으로 업그레이드”

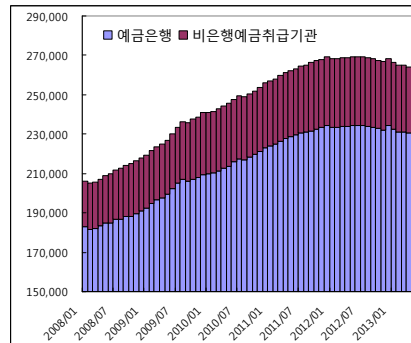
(5) 금융

소비자 금융 부실 처리 이루어지고 있으나, 속도 더뎠다

- 수도권 주택대출은 2012년 6월 269조 원을 형성한 이후 10개월 연속 감소하고 있음.
 - 2013년 4월 현재 수도권 주택대출은 264조 원으로 정점(2012년 6월) 대비 2.0% 감소함.
 - 예금은행의 주택대출 뿐 아니라 비은행예금취급기관의 주택대출도 2012년 7월 이후에는 감소세를 보이고 있음.
- 주택담보대출과 집단대출 연체율은 2013년 2월 정점 이후 2개월 연속 하락세를 이어감.
 - 집단대출 연체율은 2013년 2월 1.99% 수준이며 최고점을 형성함. 이후 2개월 연속 하락하여 4월 현재 잠정치로 1.88% 수준으로 조사됨.
 - 주택담보대출도 2013년 2월 0.96%로 최고점을 형성한 이후 2개월 연속 0.91% 수준을 유지함.
 - 가계대출은 2월 정점 형성 이후 3월에는 낮아졌으나 4월 들어 신용대출 연체율 증가로 한 달만에 다시 상승한 것으로 나타남.
- 주택부문의 소비자 금융 부실이 점진적으로 해소되고 있는 것으로 판단됨. 다만, 시장을 회복시키기에는 아직 속도가 더딘 것으로 판단됨.
 - 2012년 하반기 이후 수도권 주택대출 잔액이 감소하고 있고 2013년 들어서는 연체율도 감소하고 있음.
- 다만, 지방은 최근의 분양 증가 등의 영향으로 향후 금융부실 가능성이 확대됨.

<그림 36> 취급기관별 수도권 주택대출 추이

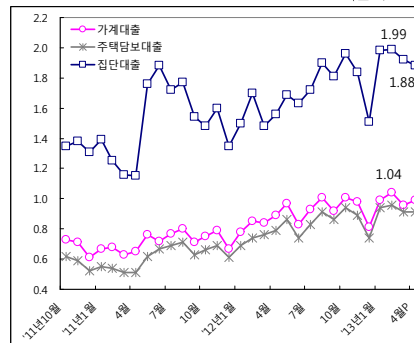
(단위 : 십억원)



자료 : 한국은행

<그림 37> 국내은행 대출채권 연체율 추이

(단위 : %)



자료 : 금융감독원

경매시장, 아파트 기대감 형성 · 비아파트 침체 심화

- 2013년 1~5월까지 수도권 법원 경매건수는 전년 동기 대비 19.9% 증가함.
 - 2013년 1~5월까지 수도권 법원 경매건수는 2만 3,520건으로 전년 동기 대비 19.9% 증가한 수준임.
 - 지역별로는 전년에 이어 31.8% 증가한 인천의 증가세가 두드러짐. 다만, 서울도 29.9% 증가하여 비교적 큰 폭 증가함.
 - 2013년 상반기에는 단독 · 다가구 경매건수가 30.9% 증가하여 두드러지며 연립 · 다세대도 전년 대비 25.0% 증가함.
- 아파트의 매각가율은 상승하였으나 비아파트 물건의 매각가율이 큰 폭으로 하락하면서 전반적으로는 소폭 낮아짐.
 - 법원 경매물건의 수도권 매각가율은 2012년 1~5월까지 74.9% 수준이었으나 2013년 1~5월에는 74.7%로 소폭 낮아짐. 다만, 2012년 하반기에 비해서는 소폭 높아짐.
 - ※ 2012년 1~12월까지의 수도권 전체 주택의 매각가율은 73.8%임.
 - 아파트는 74.7%에서 76.2%로 상승한 것으로 나타남. 특히, 경기(72.7%→75.4%)와 인천(72.9%→74.4%)의 매각가율이 상승함. 그러나 서울은 78.2%에서 77.7%로 낮아짐.
 - 단독 · 다가구의 매각가율은 78.4%에서 69.3%로 급격하게 낮아짐.
- 아파트 경매건수는 증가하나 매각가율이 상승하면서 시장 기대감이 확인됨. 그러나, 비아파트는 여전히 경매건수 증가, 매각가율 하락 등 어려움이 지속되고 있음.

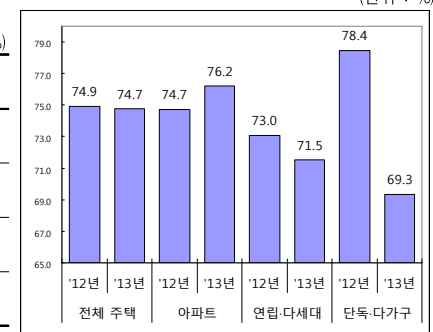
<표 29> 2013년 1~5월 수도권 법원 경매건수의 전년 동기비 증감률

구분	수도권	서울	경기	인천
전체	19.9	29.9	10.1	31.8
아파트	15.4	25.0	10.3	20.0
연립 · 다세대	25.0	35.7	5.2	37.9
단독 · 다가구	30.9	37.7	22.2	55.3

자료 : 2013년 6월 14일자 기준 대법원 법원경매정보

<그림 38> 수도권 법원 경매(1~5월)의 용도별 매각가율

(단위 : %)



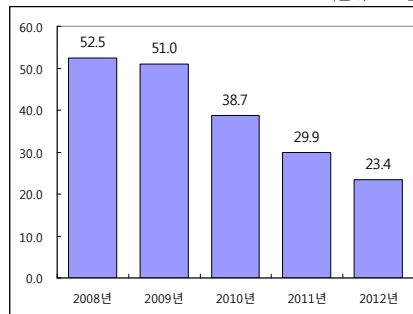
주 : 매각가율 = (매각가/감정가) × 100
 자료 : 2013년 6월 14일자 기준 대법원 법원경매정보

PF 부실 해소중이나, 미착공 사업장 해결 지지부진

- 2012년 말 기준 은행권의 부동산PF 대출 잔액은 2008년 대비 절반수준으로 감소함.
 - 2008년 52.5조 원에 달했던 은행권의 부동산PF 대출 잔액은 2010년부터 급속히 감소하여 4년만인 2012년에는 절반수준인 23.4조 원으로 감소함.
 - PF대출 감소는 PF부실 문제가 대두되면서 부실채권을 해결하기 위한 정상화뱅크의 역할이 적지 않음.
 - 또한, 금융권의 리스크 관리와 전반적인 부동산시장 침체에 따라 신규 PF대출이 이루어지지 않은 결과임.
- 부동산PF대출의 연체율은 정상화뱅크 작동에 따라 감소하는 양상을 보였으나, 2013년 2월 이후 다시 6%대를 넘어서는 모습을 보이고 있음.
 - 2012년 12월 4.88%까지 낮아졌던 부동산PF대출 연체율은 2013년 이후 다시 상승하는 양상을 보이고 있음.
 - 2013년 1분기 PF정상화뱅크가 매입한 은행권의 부동산PF 부실채권 매입은 한건도 없음.
- 그러나, 여전히 미착공 사업장 비중이 높아 부실 위험은 상존하고 있는 것으로 판단됨.
 - 한국기업평가(2013)4)에 따르면 PF 우발채무 중 수도권 비중이 80%에 이르고 미착공 사업장 비중도 50%에 달함. 더욱이 부동산PF에 대한 투자 기피로 자금의 만기구조가 더욱 단기화되는 현상도 두드러지고 있음.

<그림 39> 은행권 부동산PF 대출 잔액 추이

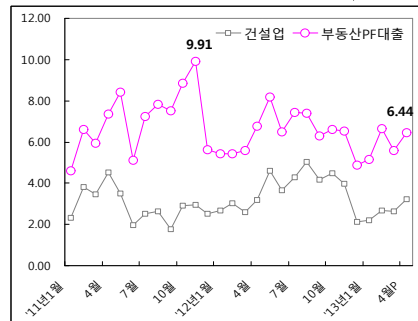
(단위 : 조원)



자료 : 금융감독원, 금융투자협회

<그림 40> 국내은행 기업 대출채권 연체율 추이

(단위 : %)



자료 : 금융감독원

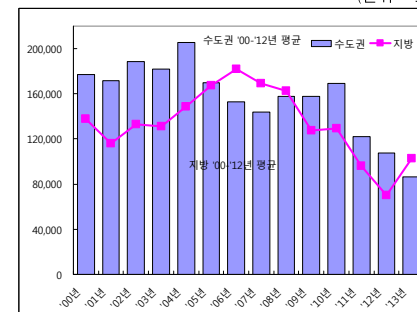
(6) 임대차

임주물량, 수도권 아파트 부족 · 지방 풍부

- 수도권 아파트 임주물량 감소가 지속될 것으로 예상되며 아파트 공급이 부족한 지역을 중심으로 상승 요인이 존재함.
 - 2012년 이후 비아파트 준공물량의 급격한 증가, 장기 상승에 대한 피로감 등으로 비교적 보험세 수준의 안정세를 보임.
 - 예년 대비 임주물량 부족이 3년 이상 지속되고 있어 공급이 장기간 이루어지지 않은 지역을 중심으로 불안요인은 존재함.
 - 최근에는 대규모 임주물량이 국지적 지역에 집중됨에 따라 이들 지역에 있어서 전세 가격은 안정세를 보일 것으로 판단됨.
 - 비아파트 물량은 전년 대비 감소하고 있으나, 2011년 대비로는 여전히 적지 않아 전세 가격 안정에 도움을 줄 것으로 기대함.
- 지방 시장은 아파트 임주물량의 급증, 비아파트 물량도 풍부하여 전세가격 안정에 도움을 줄 것으로 기대함.
 - 1~4월까지 국토교통부 지방 주택 준공실적은 전년 동기 대비 51.1% 증가함. 하반기까지 이러한 추이가 유지될 것으로 예상됨. 부동산114(주)의 연간 아파트 임주물량 집계치도 전년 대비 40% 이상 증가가 예상되고 있음.
 - 비아파트 임주물량도 지속 증가하고 있고 전년 비아파트 인허가 실적을 고려할때 이러한 추이가 유지될 것으로 예상됨.

<그림 41> 지역별 연간 아파트 임주물량 추이

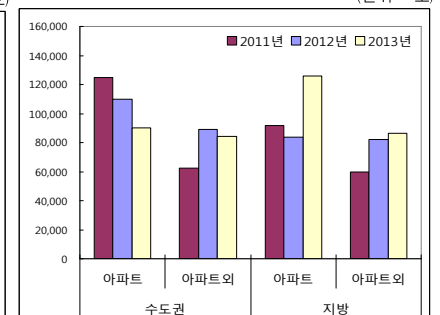
(단위 : 호)



주 : 2013년 임주물량은 예정치임.
자료 : 부동산114(주)

<그림 42> 지역별 유형별 준공실적 및 추정

(단위 : 호)



주 : 2011년 2012년은 실적임. 2013년은 1~4월까지 전년동기비 변동률을 적용하여 연간물량을 추정함.
자료 : 국토교통부

4) 한국기업평가, 2013, 건설업체 PF 우발채무 동향 분석 : 미착공사업장 분석을 중심으로.

비아파트, 월세 중심 공급 영향으로 구조적 변화 지속

- 비아파트 주택의 전월세 거래량이 전체 전월세 거래량의 절반을 넘어서고 지속적으로 증가하는 추이를 보임.
 - 2013년 1~4월까지 아파트 거래량은 23.8만 건으로 전년 동기 대비 5.3% 증가하였으나 비아파트 주택 거래량은 27.0만 건으로 13.3% 증가함.
 - 전월세 거래량에서 비아파트 주택이 차지하는 비중은 53.2% 수준으로 아파트를 넘어 서고 있으며 지속적으로 상승(2011년 50.7% → 2012년 51.0%) 하는 추이를 보임.
- 최근의 전월세 거래량은 월세 중심의 증가세로, 전세 거래량은 전년 동기 대비 0.4% 감소함.
 - 2013년 1~4월까지 전세 거래량은 30.8만 건으로 전년 동기 대비 0.4% 감소함. 반면 월세 거래량은 20.0만 건으로 28.9% 증가함.
 - 특히, 아파트 전세 거래량은 16.7만 건으로 전년 동기 대비 2.2% 감소하였고 월세 거래량은 7.1만 건으로 28.1% 증가함.
- 월세·비아파트 입주가 크게 늘면서 임대차 시장이 변화하고 있어 현행 지수상 변화로 실제 시장 변화를 감지하는 어려운 측면이 존재함.
 - 최근 지속적인 아파트 전세 가격 상승은 월세 중심의 공급으로 인한 전세 물량 감소의 영향이 적지 않고, 저금리 상황에서 월세 물량의 증가가 지속될 것으로 판단됨.

<표 30> 주택유형별 전월세 거래건수

(단위 : 건, %)

구분	전세주택	아파트	비아파트
2012년(1~4월)	464,500	226,100	238,400
2013년(1~4월)	508,165	238,017	270,148
전년동기비	9.4	5.3	13.3

자료 : 국토교통부, 각 월 '전·월세 거래량 보도자료'

<표 31> 전월세 계약형태별 거래건수

(단위 : 건, %)

구분	전세+월세		전세		월세	
	전세주택	아파트	전세주택	아파트	전세주택	아파트
2012년(1~4월)	464,500	226,100	308,700	170,600	155,800	55,500
2013년(1~4월)	508,165	238,017	307,530	166,815	200,635	71,202
전년동기비	9.4	5.3	-0.4	-2.2	28.8	28.3

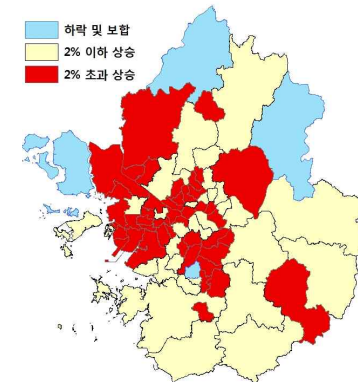
주 : 보증부 월세, 반전세는 월세에 포함됨. 2012년까지 계약형태(전세 또는 월세) 거래량을 전년 단위로 발표하여 일부 오차가 발생할 수 있음.

자료 : 국토교통부, 각 월 '전·월세 거래량 보도자료'

대규모 입주, 소비자 금융 부실 여파로 임대차 시장 변동성 존재

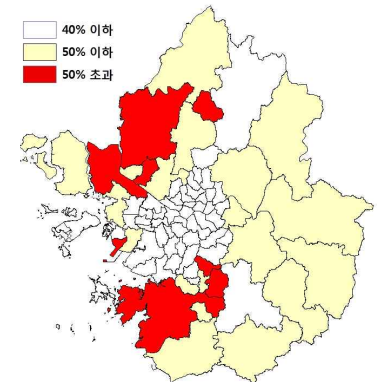
- 임대차 시장 불안의 가장 중요한 변수는 지역별 입주물량 부족이나, 최근 들어 대규모 입주물량 증가로 단기적·국지적 전월세 변동성이 확대됨.
 - 인천 서구, 서울 성동구, 서대문구, 동작구, 경기 안양 동안구 등은 다른 지역에 비해 2012년 입주물량이 많음에도 불구하고 2013년 들어 높은 전세가격 상승을 시현함.
 - 이들 지역은 2012년 대규모 입주물량 증가에 따른 전세가격 변동성 확대의 측면이 가장 큰 것으로 판단됨. 입주시 전세가격이 낮게 형성되다가, 이후 물량 소진에 따른 전세가격 상승을 경험하고 있음.
- 이와 함께 과거에는 개별 호의 물리적 특성에 의해 전세가격 격차가 발생하였으나, 최근에는 임대인의 경제적 특성인 담보대출 여부 및 비율이 전세가격 결정에 비교적 큰 영향을 미치고 있음.
 - 경기 용인시 수지구, 이천시, 파주시, 인천 연수구의 경우는 공급확대에 따른 침체 지역임에도 불구하고 전세가격이 상승하고 있음.
 - 이들 지역의 경우 주택담보대출 약정 평균 금액이 주택가액 대비 높아 향후 전세금 반환 리스크가 비교적 큰 지역임.
 - 임대인의 리스크가 확대되면서 담보대출이 없어 전세금 반환 리스크가 적은 물건에 대한 수요가 집중되면서 전세가를 밀어올리는 역할을 하고 있음.
 - 최근 들어 전세 하한가와 상한가의 격차가 크게 확대되는 양상을 보임. 특히, 담보대출 비율이 높을 것으로 예상되는 신규 입주 물량에서 두드러지게 나타나고 있음.

<그림 43> 2013년(1~5월) 전세가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

<그림 44> 주택가격 대비 주택담보대출 약정 비율



주 : 대출은 공동주택 가구 주택담보대출 약정 평균을 사용함. 지역별 평균 주택가격은 32평형을 기준 주택으로 산정 하여 3.3㎡당 가격을 통해 추정함.

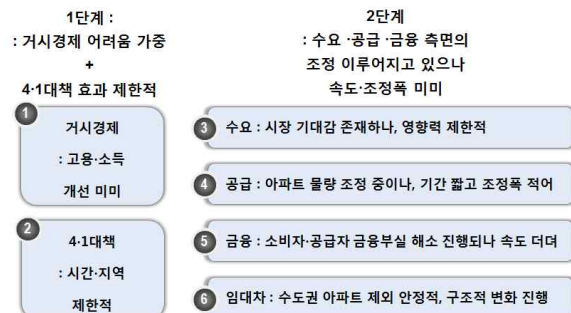
자료 : KCB-부동산114(주) : R_gio

2. 2013년 하반기 주택·부동산 시장 전망

(1) 주요 쟁점 정리

- 2013년 하반기 부동산 주택·부동산 시장은 어려운 거시경제 여건 하에서 일부 변수들의 변화가 확인되나 속도가 더디고 조정폭이 제한적인 한계를 보이고 있음.
 - 국내 경기의 어려움이 지속되면서 저금리 기조가 유지되고 있음. 하우스푸어에게는 도움이 되고 있으나, 고용률과 소득이 상승하지 않는 상황에서 신규 수요 창출로 이어지기는 어려울 것으로 판단됨.
 - 4·1대책 이후 단기적 반등은 존재하였으나 서울의 일부 지역에서만 확인됨. 6월 이후 가격 하락세가 확대되고 있어 4·1대책의 효과가 시간과 지역 모두에서 제한적인 형태로 나타난 것으로 판단됨.
 - 새정부 이후 기대감이 형성되었으나 여전히 중대형 주택수요는 위축 상황이 지속되고 있음. 다만, 생애최초주택구입자의 수요 회복을 기대할 수 있으나 대상 가구수가 많지 않아 시장 영향력은 제한적인 것으로 판단됨.
 - 인허가와 분양 물량이 감소하면서 일부 공급 조정이 이루어지고 있는 것으로 판단됨. 그러나, 수도권 외곽지역의 대기물량이 여전히 존재하고 노후주택 정비사업의 불확실성도 해소되지 않음.
 - 경매시장에서는 아파트를 중심으로 기대감이 형성되고 있음. 주택담보대출잔액 및 연체율이 하락하면서 점진적으로 수요자 금융부실이 해소되고 있으나 속도는 더딤. 공급자금융도 PF잔액의 감소가 확인되나 여전히 미착공 사업지 해결은 지지부진한 상황임.
 - 임대차시장은 수도권 아파트를 제외하고는 입주물량이 적지 않은 상황임. 다만, 월세 전환, 대규모 물량에 의한 변동성 확대, 소비자 금융부실의 여파는 존재함.

<그림 45> 2013년 하반기 주택·부동산 시장의 변동 요인



(2) 공급 전망

2013년, 주택 인허가 40만호, 분양(승인) 25만호, 준공 40만호 전망

- 지방시장의 공급 둔화세, 어려운 수도권 시장 상황, 공공의 물량 축소 계획 등을 고려할 때 2013년 인허가 실적은 40만호 수준으로 전망됨.
 - 2012년 인허가 실적은 2011년에 이어 이례적인 59만호 수준을 기록함. 인허가 물량은 다른 공급지표에 비해 변동성이 크게 나타났고 단기 집중 이후 감소하는 패턴을 보여줌.
 - 2013년에는 도시형 생활주택 자금 지원 종료, 지방시장 둔화세 가속, 공공의 물량 축소 계획 등으로 인허가 실적은 전년 대비 크게 감소할 것으로 예상됨.

<표 32> 2013년 주택 인허가 전망

(단위 : 호)

구 분	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년
합계	463,800	463,641	469,503	555,792	371,285	381,787	386,542	549,594	586,884	400,000
공공부문	123,991	140,978	143,694	156,989	141,160	168,300	138,315	115,349	109,609	100,000
민간부문	339,809	322,663	325,809	398,803	230,125	213,487	248,227	434,245	477,275	300,000

자료 : 국토교통부, 2013년은 한국건설산업연구원 추정치임.

- 2013년 분양(승인) 물량은 인허가 감소, 지방시장 둔화, 수도권 시장의 어려움 등을 고려할 때 2012년에 비해 큰 폭 감소하는 25만호 수준으로 전망됨.
 - 전반적 시장 회복의 어려움 및 금융조달 예로 등의 원인으로 대기물량 소진에 주력할 것으로 판단되어 추가적 물량이 다수 시장에 나오기는 어려울 것으로 전망됨.

<표 33> 2013년 주택 분양(승인) 전망

(단위 : 호)

구분	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년
전국	296,823	255,134	201,098	200,958	284,923	306,936	250,000

자료 : 국토교통부, 2013년은 한국건설산업연구원 추정치임.

- 2013년 전체 주택의 준공물량은 2012년보다 3만호 증가한 40만호 수준으로 전망됨.
 - 수도권은 전년 대비 아파트를 중심으로 1만호 수준의 감소가 예상됨.
 - 지방은 아파트의 입주물량이 전년 대비 4만호 이상 증가할 것으로 전망됨.
 - 비아파트 물량은 수도권과 지방 모두에서 전년 수준의 물량이 준공될 것으로 예상됨.

<표 34> 2013년 주택 준공 전망

(단위 : 만호)

구분	2012년			2013년		
	전체 주택	아파트	비아파트	전체 주택	아파트	비아파트
전국	36.5	19.4	17.1	40.0	22.0	18.0
수도권	19.9	11.0	8.9	19.0	10.0	9.0
지방	16.6	8.4	8.2	21.0	12.0	9.0

자료 : 국토교통부, 2013년은 한국건설산업연구원 추정치임.

(3) 가격 전망

2013년 하반기 변화 목적되나 속도 더디 수도권 0.5% 하락 전망

- 2013년 하반기 수도권 주택시장은 거시경제의 어려움이 심화됨에도 공급조정, 금융부실 조정 등 일부 변수들의 변화가 목격되고 있음. 그러나 속도가 더디고 조정 폭이 미약하여 시장 반전에는 어려움이 예상됨. 다만, 하락폭은 상반기에 비해 축소되어 0.5% 하락할 것으로 전망됨.
 - 생애최초주택구입자의 여건 개선, 공급조정, 금융부실 등 일부 개선 신호가 확인되고는 있으나 시장 전반을 상승 전환시키기에는 속도가 여전히 더딤.
 - 취득세 감면 일몰이 다가옴에 따라 단기적 거래량 극감 변수도 존재함.
 - 거시경제, 정책 등 불확실성이 여전하여 거래가 이루어지지 않고 지지부진한 시장 상황이 하반기에도 이어질 것으로 예상됨.
- 2013년 하반기 지방 주택시장은 상반기에 비해 상승폭이 둔화된 0.5% 상승이 전망됨.
 - 최근 2년간 집중적으로 공급이 이루어진 점이 부담으로 작용하고 있음. 또한, 2010년 이후 큰 폭으로 가격이 상승한 피로감도 내재하고 있음.
 - 하반기 분양물량이 감소하고 있는 점은 긍정적이나 준공물량이 급격하게 증가하고 있어 연말에는 하락세로 반전될 가능성도 존재함.
- 2013년 하반기 전세시장은 수도권의 아파트 입주물량은 감소하나 지방 아파트 입주가 많고 비아파트 입주가 전국적으로 진행되어 2.0% 수준의 상승이 전망됨.
 - 수도권은 아파트 입주물량 부족에 따른 전세가격 압박 요인이 존재함. 최근 들어 전세가격 상승세가 확대되고 있어 상반기보다는 하반기 상승폭이 클 것으로 예상됨. 그러나, 전반적으로는 전년 수준의 전세가격 상승세를 보일 것으로 판단됨.
 - 지방은 아파트 및 비아파트 입주물량이 많아 전세가격 안정에 도움을 줄 것으로 전망됨. 세종시 등 일부 지역의 임차수요 집중에 따른 국지적 변동성은 존재함.
 - 다만, 월세이동 가속화, 국지적 변동성 확대, 소비자 금융부실에 의한 불안요인 등 전세시장의 구조적 변화가 지속될 것으로 예측됨.

<표 35> 2013년 하반기 주택가격 전망

(단위 : 전기말 대비, %)

구분	2010년	2011년	2012년						2013년 ^{*)}	
			1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	연간	상반기	하반기	
매매										
수도권	-1.7	0.5	-0.4	-0.7	-1.0	-0.9	-3.0	-1.0	-0.5	
지방	6.0	14.0	1.4	1.0	0.3	0.4	3.1	0.7	0.5	
전세(전국)	7.1	12.3	1.1	0.7	0.6	1.1	3.5	1.6	2.0	

주 : 주택가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였음.

III. 전망의 시사점과 정책과제

지지부진 장세 탈피 위해서는 시장 조정 속도 앞당겨야

- 어려운 거시경제 상황에서 시장 내부 조정 속도도 더디 지지부진한 장세가 장기화되고 있음.
 - 세계경제와 국내경제의 어려움이 지속되면서 전반적인 경기 침체가 강력한 하방 압력으로 작용하고 있음.
 - 시장 내부의 구조적 문제인 수요 위축, 공급 조절, 금융부실 등이 변화의 조짐은 보이고 있으나 해결 속도가 더디 시장을 반전시킬 동력으로 작동하지 못하고 있음.
 - 거시경제의 불확실성이 계속되는 상황에서 시장 내부의 구조적 문제 해결 속도마저 느린 상황이 지속된다면 지지부진한 장세가 장기화될 가능성도 존재함.
- 장기 침체의 흐름을 끊기 위해서는 구조적 문제의 해결 속도를 보다 빨리 가져가야 할 것임.
 - 공공, 민간 모두 기존 사업지 조정 등을 통해 구조적 문제 해결에 나서야 할 것임.
 - 수요 위축 문제는 일부 생애최초주택구입자로는 해결되기 어려우며 교체수요, 다주택 수요 등 전반적 수요 진작 노력이 필요함.
 - 저금리 상황으로 금융부실 문제가 수그러들고는 있으나, 전세 대출 증가 등 새로운 문제가 발생하고 있는 상황임. 소비자 금융, 공급자 금융 모두 지속적인 금융부실 처리를 통해 시장 불안감을 해소시켜야 할 것임.

취득세 감면 연장, 주택 세제 개편 논의 필요

- 단기적으로는 시장 정상화라는 새 정부의 정책 목표 달성을 위해서는 6월 일몰이 다가온 취득세 감면의 조속한 연장이 이루어져야 함. 이를 통해 새 정부는 시장의 신뢰를 확보해야 할 것임.
 - 정부는 4·1대책에서 연말까지의 단기 최대 목표가 시장 정상화라는 점을 명확히 밝힘.
 - 4·1대책의 효과가 미진한 현 상황에서 취득세율마저 상승하면 시장 정상화라는 정책 목표는 이번에도 달성하기 어려울 것임.
 - 단기적 정책 목표 달성을 위해서는 현재 1%인 취득세율을 연말까지 조속히 연장하여 거래 공백 사태를 막아야 함.
 - 새 정부가 단기 목표인 시장 정상화를 성취하여 시장 신뢰를 확보해야 중장기 목표인

주거안정 및 주거복지 실현을 이룰 수 있을 것임.

- 현재 부동산 관련 세제는 과거 철학을 기반으로 임기응변식 대응이 주를 이루고 있음. 중장기적 시장 변화를 고려하여 새로운 목표 설정이 절실한 시점임.
 - 취득세 감면 연장 이후 부동산 관련 세제 전반의 재검토와 개편 논의가 필요함.
 - 2014년이 되면 주택부분 취득세율은 기본세율(4%)로 복귀되고 다주택자 양도소득세도 2014년이 되면 현행 기본 누진세율에서 중과로 복귀됨.
 - 취득세가 한시적 조치를 지속하면서 한 번도 기본세율을 적용하지 못한 것은 시장상황에 비해 상당히 높게 설정된 기본세율의 문제도 적지 않음.
 - 일몰의 한시적 연장 방식이 아니라 보유세와 거래세 관련 패러다임 변화에 맞는 부동산 세제 전반의 상황을 재검토하여 개편 논의가 필요한 시점임.
 - 거래량 감소, 보유회피, 양도차익 감소 등 시장 패러다임 변화에 맞는 목표 설정을 하고 이에 합당한 세제 운영이 이루어져야 할 것임.
 - 개편의 기본 원칙은 취득세율 인하와 다주택자 중과 폐지로 가져가야 할 것임. 4%로 개정된 취득세율은 시장상황과 맞지 않아 2005년 이후 8년 동안 한 번도 기본세율을 적용하지 못함. 다주택자 중과도 5년 동안 기본 누진세율 체계를 유지하고 있으며 민간임대차시장의 중요성이 부각되는 현시점에서 폐지가 합당한 방향임.

4·1대책 추가 대책 절실

- 현재의 수요 위축 문제는 구조적 현상으로 고착화되고 있어 제한적 수요의 회복으로는 어려움. 교체수요, 다주택수요 등 전반적 수요 진작 노력이 필요함.
 - 생애최초주택구입자, 실수요자 등 일부 제한적 수요에 대한 지원으로는 전반적인 수요회복을 이끌기는 어려울 것임.
 - 교체수요자, 다주택자 지원에 대한 다각적인 검토가 필요함.
- 수도권에 적체된 고가 대형주택에 대한 소비자와 공급자에 대한 양방향 지원이 필요함.
 - 연말 정산시 장기주택저당차입금 이자상환공제 대상 주택은 85㎡ 이하의 취득당시 3억 이하 주택으로 한정하고 있음. 교체수요를 고려하면 상향 조정이 필요함.
 - 교체수요자들이 주거 이동성을 확보하기 위해서는 한시적 2주택자를 위한 탄력적 금융규제 완화도 검토해야할 것임.
 - 또한, 중대형 주택 택지를 기매입한 공급자 지원책이 마련되어야 함. 특히, 유동성 지원 및 소형주택으로 계획을 변경할 수 있는 제도 개선이 필요함.

노후주택 정비 새로운 모델 개발

- 최근 재개발·재건축 사업은 사업을 진행할 수도 없고 청산할 수도 없는 정지상태로 판단됨. 기존 시장을 정리하고 새로운 시장에 맞는 모델 개발이 필요한 시점임.
 - 먼저, 기존 도시정비사업의 출구 모델이 필요함. 도시정비사업을 위한 배드뱅크와 같은 기구와 기금을 형성하여 부실 사업장에 대한 조속한 구조조정이 필요함.
 - 다음으로 주거복지 차원에서 공공의 직접 참여 방식의 사업이 활성화되어야 할 것임. 주거복지의 또 다른 모델로 노후주택의 성능 개선에 초점을 맞추어 공공 재원을 투입해야 할 것임. 개별 주택 단위의 정비보다는 지역적 개념의 정비를 통해 지역 환경 개선도 함께 도모해야 할 것임.
 - 마지막으로 민간 지원 모델도 개발되어야 할 것임. 노후주택 정비사업은 노후 주택지 전반의 환경을 개선하는 공익적 역할이 강함. 따라서, 공공의 2차적 지원을 통해 민간사업의 원활화를 도모해야 할 것임.

임대차, 비아파트 시장 관련 지표 개발 노력 경주

- 임대차시장의 구조적 변화가 이루어지면서 종합적인 관점으로 시장을 해석할 수 있는 지표 및 방법론 등 활발한 연구가 필요함.
 - 월세 비중 증가로 월세 시장의 중요도가 커지고 있음. 그러나, 전세에서 월세로 전환되는 물량의 특성 등 다양한 요인에 대한 연구가 여전히 부족한 실정임. 또한, 지방의 경우 입주물량이 많음에도 불구하고 전세가격이 지속하여 상승하고 있으나, 일시적 현상 여부 및 원인 파악이 쉽지 않은 상황임.
 - 임대차시장이 빠르게 변화하면서 기존의 지수로는 임대차 시장을 명확하게 파악하기 어려운 한계를 보이고 있음. 따라서, 전세시장과 월세시장을 종합적으로 해석할 수 있는 지표나 방법론 등 다양한 연구가 필요한 시점임.
- 비아파트의 경매물건은 급격하게 증가하나 가격은 상승하는 등 시장상황을 정확히 해석하기 어려운 측면이 존재함. 이는 조사 방식, 지수 생산 방법론 등 비아파트 시장의 지표 문제도 일부 있는 것으로 판단됨.
 - 급격하게 증가하고 있는 비아파트 시장의 특성을 파악하고 시장 변화를 담기 위한 새로운 지표 개발이 뒤따라야 할 것임.