

# 2014년 하반기 주택·부동산 시장 전망

한국건설산업연구원 연구위원 허윤경  
책임연구원 엄근용

## I. 2014년 상반기 주택·부동산 시장의 동향과 특징

## II. 2014년 하반기 주택·부동산 시장의 전망

## III. 전망의 시사점과 정책과제

## I. 2014년 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 .....	17
(1) 임대료 및 공실률 .....	17
(2) 거래 .....	19
(3) 공급 .....	20
4. 정책동향 .....	21

## II. 2014년 하반기 주택·부동산 시장의 전망 ..... 26

1. 전망의 주요 요인 .....	26
(1) 거시경제 여건 .....	27
(2) 2·26대책 시장 반응 .....	28
(3) 수요 .....	32
(4) 공급 .....	39
2. 2014년 하반기 주택·부동산 시장 전망 .....	43
(1) 주요 쟁점 정리 .....	43
(2) 공급 전망 .....	45
(3) 가격 전망 .....	46

## III. 전망의 시사점과 정책과제 ..... 47

## I. 2014년 상반기 주택·부동산 시장의 동향과 특징

### 1. 토지시장

#### (1) 가격

#### 전국 1~4월 토지가격 0.6% 상승, 42개월 연속 상승

- 토지가격은 2013년 4/4분기부터 매월 0.1% 이상의 상승률을 보임. 2010년 10월 이후부터 42개월 연속으로 상승세를 유지하고 있음.
  - 수도권에서는 서울 영동권 복합단지 개발 사업, 수서역 신축 공사 등의 강남구(1.3%), 송파구(1.4%), 서초구(1.3%) 등에서 상대적으로 높은 상승률을 보임(2014년 4월까지 누적 : 서울 0.9%, 인천 0.5%, 경기 0.4%).
  - 지방 시도 중에서는 세종(1.9%), 제주(1.3%), 대구(0.9%)에서 높은 상승률을 나타냄. 세종은 지속적인 행정기관 이전 및 접근성 개선, 대구는 석성산업단지 및 택지개발, 제주는 혁신도시 이전 지역인 서귀포시(1.6%)를 중심으로 높은 상승률을 보임.
- 토지가격은 지난해 하반기 주택시장 회복세와 맞물려 상승폭이 확대되었으나, 2014년 2·26 대책 이후 상승폭이 둔화됨.
  - 주택시장 회복세와 맞물려 주거지역의 토지가격이 상승세를 보이며, 전체적인 토지 가격도 상승폭이 확대되었으나, 최근 2·26 대책 이후 상승폭이 소폭 둔화됨.

<그림 1> 연도별 지가변동률과 지가지수

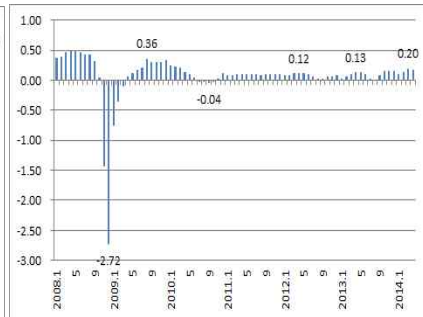
(단위 : %)



자료 : 온나라포털

<그림 2> 월별 지가 변동률

(단위 : %)



주 : 전월 대비 변동률임.  
자료 : 온나라포털

### 주거지역, 세종시 중심의 상승세

- 2014년 들어 용도지역별로는 주거지역과 공업지역을 중심으로 상승세를 보이고 있음.
  - 지역별로는 전년 동기 대비 세종, 제주, 대구, 서울에서 높은 상승률을 나타냄.

<표 1> 용도지역별 지가변동률 추이

(단위 : %)

구분	평균	도시지역				非도시지역	
		주거	상업	공업	녹지	농림	자연환경
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
2012년	1.0	0.7	0.9	1.1	1.3	1.1	1.0
	1/4분기	0.3	0.3	0.3	0.4	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	1.1	1.2	1.2	1.1	0.9	0.4	0.6
	1/4분기	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.1
	2/4분기	0.4	0.4	0.3	0.3	0.0	0.2
	3/4분기	0.1	0.1	0.2	0.2	-0.1	0.0
	4/4분기	0.5	0.6	0.4	0.4	0.2	0.2
2014년	1/4분기	0.4	0.6	0.3	0.5	0.1	0.1
	4월	0.2	0.2	0.1	0.2	0.1	0.1

주 : 전기(전월) 대비 증감률임.  
자료 : 온나라포털

<표 2> 지역별 지가변동률 추이

(단위 : %)

구분	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년		2014년		
					1~4월	연간	1/4분기	4월	누계
전국	1.0	1.0	1.2	1.0	0.3	1.1	0.4	0.2	0.6
서울	1.4	0.5	1.0	0.4	0.3	1.2	0.7	0.2	0.9
인천	2.0	1.4	0.6	0.5	0.3	0.9	0.4	0.1	0.5
경기	1.2	1.5	1.5	1.0	0.3	0.9	0.3	0.1	0.4
부산	0.1	1.2	1.6	1.7	0.6	1.6	0.4	0.2	0.6
대구	0.3	1.4	1.4	1.6	0.5	1.7	0.6	0.3	0.9
광주	0.3	0.7	0.7	1.2	0.3	0.7	0.2	0.0	0.3
대전	0.3	1.5	1.5	1.3	0.4	1.0	0.3	0.1	0.4
울산	0.3	0.7	1.1	1.6	0.6	1.4	0.4	0.2	0.6
세종	-	-	-	3.2	2.4	5.5	1.3	0.6	1.9
강원	0.3	0.8	1.5	1.8	0.5	1.3	0.3	0.2	0.5
충북	0.1	0.7	0.6	1.1	0.3	1.0	0.3	0.2	0.5
충남	0.3	1.2	0.8	0.9	0.3	0.8	0.2	0.1	0.3
전북	-0.5	0.7	0.8	1.4	0.4	1.0	0.4	0.2	0.5
전남	0.4	1.1	0.9	1.3	0.3	1.0	0.5	0.2	0.7
경북	0.5	1.1	1.1	1.4	0.4	1.5	0.5	0.2	0.7
경남	0.4	1.3	1.6	1.7	0.5	1.5	0.4	0.2	0.6
제주	0.2	1.1	0.9	1.3	0.5	1.4	0.9	0.4	1.3

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

## (2) 거래

## 전국 1~5월 토지거래 19.1% 증가

- 2014년 1~5월 토지거래량은 전년 동기 대비 서울, 대전에서 30% 이상 증가함.
- 2013년 하반기부터 주택시장이 회복세를 보이면서 토지거래량도 증가세를 보였고 2014년에 이어짐.
- 그러나, 5월 들어 전월 대비 및 전년 동월 대비 감소함.

&lt;표 3&gt; 지역별 토지거래량 추이

(단위 : 건, %)

구분	2010년	2011년	2012년	2013년					2014년				
				1/4분기	1~5월		증감률 (연간)	1/4분기	1~5월		증감률 (1~5월)		
					5월	누계			5월	누계			
전국	2,071,257	2,329,199	2,044,962	463,304	216,456	885,702	9.6	614,651	206,893	1,054,463	19.1		
서울	167,179	194,929	159,697	35,267	19,902	73,080	25.4	60,797	18,148	100,708	37.8		
인천	94,123	110,220	92,407	17,925	9,221	36,093	1.9	25,924	9,280	45,805	26.9		
경기	435,683	467,679	400,636	90,624	42,669	172,624	12.1	125,918	41,500	216,173	25.2		
부산	128,795	146,329	119,125	26,511	13,819	53,352	20.2	37,295	14,238	66,076	23.8		
대구	65,630	92,314	86,068	17,503	10,752	38,426	20.6	28,909	8,794	47,999	24.9		
광주	51,231	64,199	55,784	11,923	5,672	23,355	14.0	17,462	5,498	29,764	27.4		
대전	52,751	63,942	42,379	8,536	4,119	16,370	10.1	13,444	4,396	23,179	41.6		
울산	48,102	57,786	49,957	9,162	9,665	23,961	18.1	14,619	6,225	27,139	13.3		
세종	-	-	9,699	3,596	1,810	7,333	68.6	6,032	1,744	9,209	25.6		
강원	111,777	120,381	108,695	23,941	10,711	44,291	-3.7	25,291	9,351	44,771	1.1		
충남	146,703	164,013	149,012	31,839	13,369	58,575	-4.2	36,829	12,861	64,193	9.6		
충북	94,094	102,896	94,515	22,429	8,522	40,475	0.3	23,196	9,560	42,432	4.8		
전남	142,469	156,326	142,884	35,290	13,025	62,162	-1.5	38,869	12,246	64,787	4.2		
전북	120,000	131,235	116,954	29,768	10,484	52,082	3.7	33,172	9,538	54,057	3.8		
경남	200,762	207,371	188,317	42,172	18,602	78,941	12.9	58,236	20,847	100,992	27.9		
경북	180,278	213,938	190,705	46,524	19,696	86,143	6.8	55,077	18,416	94,531	9.7		
제주	31,680	35,641	38,128	10,294	4,418	18,439	18.3	13,581	4,251	22,648	22.8		

자료 : 온나라포털

## 주거지역, 상업지역 토지거래량 증가세

- 2014년 들어 주거지역과 상업지역을 중심으로 토지거래가 급증함.
- 2013년 상반기 토지거래 급감에 따른 기저효과와 하반기 주거지역과 상업지역을 중심으로 거래량이 증가세를 보이며, 2014년 들어 크게 증가함.
- 2013년 하반기부터 매매를 중심으로 한 거래량 증가세가 2014년 들어서도 지속되고 있음.

&lt;표 4&gt; 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
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	9.6	16.1	4.2	10.1	3.9	4.1	15.0	2.1	-1.7	-6.8
	1/4분기	-3.8	-4.2	-12.0	1.0	-2.4	-7.0	60.6	-2.3	-7.2
	2/4분기	25.8	47.5	7.4	26.4	1.6	-0.3	30.2	3.4	-3.9
	3/4분기	3.4	5.8	5.6	4.3	5.6	6.4	6.8	-1.9	-3.1
	4/4분기	10.8	11.9	14.6	7.5	10.8	18.5	-18.6	8.6	9.8
2014년	32.7	55.8	47.4	-1.1	10.7	16.5	-24.0	7.8	5.1	2.8
	4~5월	4.1	4.5	7.5	-7.2	6.9	20.0	9.9	2.7	0.8

주 : 전년 동기 대비 증감률임.  
 자료 : 온나라포털

&lt;표 5&gt; 거래원인별 토지 거래량 추이

(단위 : %)

구분	매매	판결	교환	증여	분양권	기타
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
2/4 분기	26.3	83.2	-0.1	6.7	47.3	3.4
3/4 분기	-0.7	18.5	0.8	2.3	32.1	-11.1
4/4 분기	9.3	-16.4	20.4	0.0	33.2	-0.2
2014년 1/4 분기	32.7	5.8	8.9	14.9	60.2	6.0

주 : 전년 동기 대비 증감률임.

자료 : 온나라포털

### (3) 공급

#### 공공택지 공급 감소

- 2013년 공공택지 공급실적은 15.1km<sup>2</sup>로 통계작성 이래 최저 수준을 보임.  
· 수도권은 전년 대비 증가하였으나, 지방은 급감함.
- 2014년 공공택지 준공은 김천, 오산, 서울(세곡, 내곡), 남양주로 예정되어 있음.

<표 6> 지역별 공공택지공급 추이(2005~2013년)

(단위 : km<sup>2</sup>)

구분	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년
전국	40.4	46.4	65.2	51.9	59.2	54.8	15.2	16.6	15.1
수도권	21.5	34.2	43.7	23.6	30.5	54.5	10.0	11.4	13.5
지방	18.9	12.2	21.5	28.3	28.6	0.4	5.2	5.2	1.7

자료 : 국토교통부

- 2013년 택지개발예정지구 실적은 전년보다 0.3km<sup>2</sup>가 증가한 0.5km<sup>2</sup>가 지정되어 향후 공공 택지 공급 물량의 감소세는 지속될 전망이다.  
· 최근의 택지지정 물량의 대부분이 서울 행복주택을 위한 물량으로 되어 있음.  
※ 지정에서 공급까지 2~3년의 시차가 존재함.

<표 7> 시행자별 택지지정실적 추이(2005~2013년)

(단위 : km<sup>2</sup>)

구분	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년
합계	64.8	75.6	54.5	10.1	26.1	31.7	3.9	0.2	0.5
LH 공사	토지 공사	23.5	51.4	30.1	3.4	24.0	29.6	2.0	-
	주택 공사	40.0	23.8	12.5	5.7				
지자체	1.3	0.4	12.0	1.0	2.1	2.1	1.9	0.2	-

자료 : 국토교통부

### 2. 주택시장 동향

#### (1) 가격

#### 전국 1~5월 매매 0.8% 상승, 수도권·지방 모두 상승

- 2014년 1~5월 수도권 주택 매매가격은 0.5% 상승하였으며, 지방광역시 1.4%, 기타지방 1.1% 상승함. 전국적으로는 0.8% 상승함.  
· 수도권은 2013년 10월부터 2014년 3월까지 0.1% 이상의 상승률을 보이며 상승폭이 확대되었으나, 3월 이후 2개월 연속으로 상승폭이 둔화됨. 아파트를 중심으로 상승세를 보이고 있음.  
· 지방은 금융위기 이후의 상승세가 지속되고 있음. 특히, 대구에서 높은 상승률을 지속하고 있음. 중소형 중심의 상승세를 지속하고 있음.

<표 8> 지역별·유형별 주택매매가격 변동률

(단위 : %)

구분		전국	수도권			5개광역시				
			서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산
전체 (1~5월)	2012년	0.6	-0.7	-1.6	-0.8	1.4	3.0	3.0	-0.3	5.4
	2013년	-0.2	-0.8	-1.2	-0.9	-0.3	2.9	0.7	-0.1	0.2
	2014년	0.8	0.3	0.6	0.6	0.5	3.4	1.0	0.3	1.3
단독 (1~5월)	2012년	0.6	0.3	-0.6	-0.1	2.3	0.9	0.1	0.5	1.3
	2013년	0.2	-0.1	-0.6	-0.1	0.6	1.3	0.4	0.1	1.4
	2014년	0.6	0.2	-0.3	0.0	0.7	2.7	0.3	0.3	1.6
연립 (1~5월)	2012년	0.2	-0.2	-1.3	-0.6	2.6	3.9	1.6	0.8	2.4
	2013년	-0.2	-0.5	-1.1	-0.2	0.3	2.4	0.2	0.5	0.8
	2014년	0.3	0.1	-0.1	0.1	0.7	3.8	0.8	0.3	1.3
아파트 (1~5월)	2012년	0.7	-1.2	-1.9	-0.9	0.8	3.7	3.9	-0.6	7.0
	2013년	-0.3	-1.1	-1.4	-1.2	-0.7	3.5	0.9	-0.2	-0.2
	2014년	1.0	0.4	1.0	0.8	0.4	3.5	1.2	0.3	1.2

주 : 누적증감률임.

자료 : 국민은행

- 1~5월 동안 수도권 재건축 아파트 매매가격은 2.5% 상승하였으며, 강남권의 재건축아파트가 수도권 아파트 가격 상승세를 주도한 것으로 해석됨.

<표 9> 수도권 재건축 아파트 매매가격 변동률(2014년 1~5월)

(단위 : %)

구분	수도권	서울	강남3구
재건축 아파트	2.5	2.7	3.2
일반 아파트	0.4	0.3	1.0

자료 : 부동산114(주)

## 전국 1~5월 전세 1.9% 상승, 5년 3개월 상승 지속

- 주택 전세가격은 2009년 2월 이후 현재까지 5년 3개월 연속 상승세를 이어가고 있으며, 최근 2개월간 상승폭은 둔화됨.
- 전세가격의 상승세는 전국적으로 이어지고 있으며, 2013년 수도권 2.4%, 지방 1.3% 상승하며 수도권에서 더 높은 상승률을 보임.
- 수도권과 지방 모두 중형의 강세가 지속되고 있음.
- 유형별로는 아파트>연립>단독 순으로 높게 나타남.

<표 10> 지역별·유형별 주택전세가격 변동률

(단위: %)

구분		전국	수도권			5개 광역시				
			서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산
전세 (1~5월)	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
	2014년	1.9	2.3	2.7	2.4	0.9	2.8	1.1	0.8	1.0
단독 (1~5월)	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
	2014년	0.8	1.1	1.0	0.7	1.0	2.0	0.6	0.8	1.3
연립 (1~5월)	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
	2014년	1.5	2.1	1.5	1.1	1.0	2.7	0.5	0.3	1.3
아파트 (1~5월)	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
	2014년	2.3	2.8	3.5	2.8	0.9	3.0	1.3	0.8	0.9

주: 누적증감률임.

자료: 국민은행

<표 11> 규모별 주택매매가격 및 전세가격 변동률(2014년 1~5월)

(단위: %)

구분	매매가격			전세가격		
	소형	중형	대형	소형	중형	대형
전국	1.0	0.9	0.4	1.8	2.3	1.6
수도권	0.7	0.6	0.1	2.2	2.9	2.2
지방	1.3	1.2	0.6	1.3	1.6	0.8

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

자료: 국민은행

## 1~5월 수도권 월세 1.2% 하락

- 2014년 1~5월까지 수도권 월세가격은 1.2% 하락하며, 2013년부터 지속적인 하락세를 보이고 있음.
- 서울 1.2%, 경기 1.3%, 인천 0.9% 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 전년말 대비 단독 1.0%, 아파트 1.2%, 연립·다세대 1.9%, 오피스텔 1.6% 하락하며 모든 유형에서 하락함.
- 서울에서는 한강이남(11개구, -1.8%)이 한강이북(14개구, -0.5%)에 비해 높은 하락률을 보였으며, 한강이남 연립·다세대가 3.6% 하락하여 가장 높은 하락률을 보임.
- 한강이북과 한강이남 모두 연립/다세대의 하락률이 크게 나타남.
- 경기는 오피스텔(-2.2%) 중심의 하락세 속에 단독(-1.1%)의 하락률이 가장 낮게 나타남.
- 인천은 단독(-1.0%) 중심의 하락세 속에 오피스텔(-0.3%)의 하락률이 가장 낮게 나타남.

- 월세가격은 전세가격과 반대 흐름이 지속되고 있음.
- 전세가격은 지속적인 상승 추이를 보이고 있는 반면 월세가격은 2012년부터 지속적 으로 보합 또는 하락하고 있음.
- 이는 월세 공급 증가에 따른 영향이 큰 것으로 판단됨.

<표 12> 수도권 월세가격 변동률(2014년 1~5월)

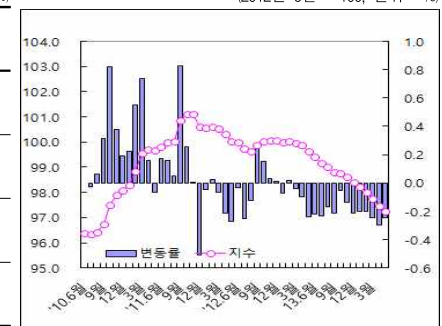
(단위: %)

구분	종합	단독	아파트	연립/다세대	오피스텔
수도권	-1.2	-1.0	-1.2	-1.9	-1.6
서울	-1.2	-1.0	-1.3	-2.6	-1.3
경기	-1.3	-1.1	-1.3	-1.6	-2.2
인천	-0.9	-1.0	-0.7	-0.9	-0.3

자료: 국토교통부

<그림 3> 수도권 월세지수 및 변동률 추이

(2012년 6월 = 100, 단위: %)



자료: 국토교통부

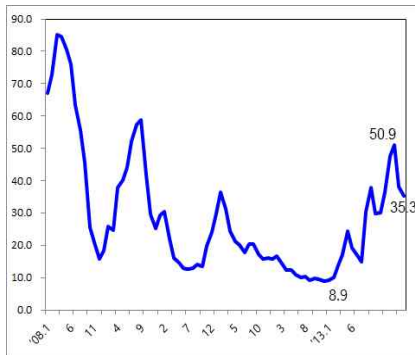
## (2) 수요 및 거래

### 가. 수요

#### 회복되던 매수우위지수 3월 이후 2개월 연속 하락

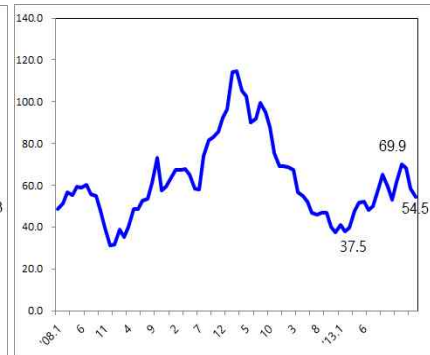
- 전국 매수우위지수는 지난해 연말부터 상승세를 보이며 2014년 3월 60.3p를 기록한 이후 2개월 연속으로 하락함.
  - 2013년 12월 42.3p를 기록한 이후 2014년 3월 60.3p까지 상승함. 4월 이후 하락세를 보이며, 5월 44.4p로 15.9p 하락함.
  - ※ 매수우위지수는 0~200범위 이내이며 지수가 100을 초과할수록 '매수우위' 비중이 높음(매수우위지수 = 100 + '매수세우위'비중 - '매도세우위'비중).
- 수도권은 2013년 11월부터 상승세를 보이다 2014년 3월 이후 2개월 연속으로 하락함.
  - 2013년 11월 29.9p 이후 2014년 3월 50.9p까지 상승하였으며, 5월 35.3p로 하락함.
- 지방은 2013년 하반기 50.7p를 기록한 이후 50~70p 구간에서 상승과 하락을 반복하고 있으며, 전국 흐름과 마찬가지로 최근 2개월 연속으로 하락함.
  - 5개 광역시는 2013년 5월부터 50p를 넘어선 이후 50~75p 구간에서 상승과 하락을 반복하고 있으며, 최근 2개월 연속으로 하락함.
  - ※ 5개 광역시는 2013년 4월부터 자료를 제공함.

<그림 4> 수도권 매수우위지수 추이



주 : 매수우위지수는 0~200범위 이내이며 지수가 100을 초과할수록 '매수우위' 비중이 높음(매수우위지수 = 100 + '매수세우위'비중 - '매도세우위'비중).  
자료 : 국민은행

<그림 5> 기타지방 매수우위지수 추이



주 : 매수우위지수는 0~200범위 이내이며 지수가 100을 초과할수록 '매수우위' 비중이 높음(매수우위지수 = 100 + '매수세우위'비중 - '매도세우위'비중).  
자료 : 국민은행

## 나. 거래

### 1~5월 주택 매매 거래 28.0% 증가

- 2014년 주택 매매거래량은 2013년 4/4분기에 이어 증가세가 이어짐.
  - 주택가격에 대한 소비자들의 바닥인식과 더불어 전년 1/4분기 물량이 적었다는 점에서 저저효과도 존재함.
- 수도권과 지방 모두 다가구를 중심으로 거래량 증가세를 보임.
  - 수도권은 고르게 증가했는데 다가구 증가세가 두드러짐. 특히, 2·26대책 이후에도 거래량 증가세가 다른 유형에 비해 유지됨.
  - 지방은 5개광역시와 기타지방 모두 다가구, 아파트, 단독 등의 순으로 거래량 증가가 크게 나타남.

<표 13> 지역별·건물유형별 주택매매 거래량 현황

(단위 : 동(호), %)

구분		2013년					2014년			
		연간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	4~5월	전년동기비	
									4~5월	1~5월
전국	주거용	851,850	140,976	299,546	142,927	268,401	227,038	170,445	0.5	28.0
	아파트	604,331	98,432	214,627	95,674	195,598	164,561	116,338	-3.0	28.6
	다가구	21,763	2,980	8,309	3,581	6,893	6,207	5,027	16.2	53.7
	다세대	111,054	19,355	37,279	20,955	33,465	27,671	24,547	11.4	26.1
	연립	27,955	5,218	9,531	5,044	8,162	7,391	6,049	6.1	23.1
	단독	86,747	14,991	29,800	17,673	24,283	21,208	18,484	5.1	21.8
수도권	주거용	363,093	52,499	124,886	61,954	123,754	105,259	77,855	8.0	47.0
	아파트	256,774	36,173	88,386	41,647	90,568	77,136	52,894	3.0	48.6
	다가구	6,975	922	2,654	1,212	2,187	2,016	1,741	25.5	62.7
	다세대	69,555	10,865	23,513	13,271	21,906	17,911	16,135	19.0	39.4
	연립	11,619	1,711	4,075	2,096	3,737	3,436	2,760	18.3	53.2
	단독	18,170	2,828	6,258	3,728	5,356	4,760	4,325	24.2	44.0
5개광역시	주거용	210,442	34,904	77,453	34,018	64,067	53,245	41,677	-2.2	22.4
	아파트	152,244	24,674	56,428	23,581	47,561	38,787	28,894	-5.1	22.8
	다가구	7,284	987	2,793	1,112	2,392	1,994	1,625	10.2	47.0
	다세대	24,374	4,820	8,365	4,474	6,715	5,860	5,284	3.4	12.2
	연립	4,921	1,027	1,663	840	1,391	1,140	977	3.2	7.2
	단독	21,619	3,396	8,204	4,011	6,008	5,464	4,897	4.8	28.4
기타지방	주거용	278,315	53,573	97,207	46,955	80,580	68,534	50,913	-7.3	10.1
	아파트	195,313	37,585	69,813	30,446	57,469	48,638	34,550	-9.6	9.7
	다가구	7,504	1,071	2,862	1,257	2,314	2,197	1,661	13.3	52.1
	다세대	17,125	3,670	5,401	3,210	4,844	3,900	3,128	-7.2	-0.2
	연립	11,415	2,480	3,793	2,108	3,034	2,815	2,312	-4.5	4.6
	단독	46,958	8,767	15,338	9,934	12,919	10,984	9,262	-1.8	11.3

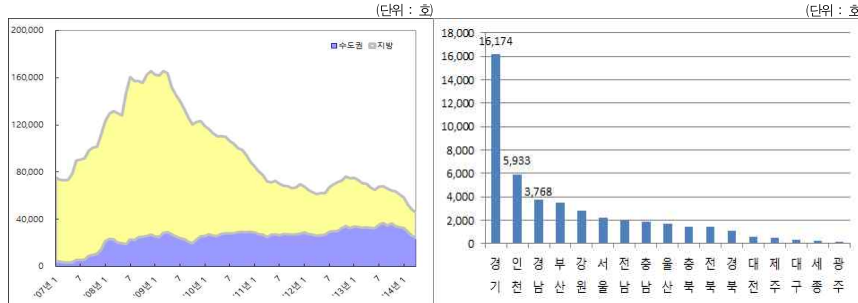
자료 : 온나라포털, 주택매매 거래 중 건축물유형별 통계

## 전국 미분양 주택 4만 5,573호, 연말 대비 수도권·지방 모두 감소

- 2014년 4월 미분양주택은 8개월 연속 감소하였고, 전월 대비로는 2,594호 감소하여 4만 5,573호를 기록함.
  - 수도권은 감소폭이 축소되었으나, 6개월 연속 감소하여 2만 4,292호 수준임.
  - 지방은 5개월 연속 감소하여 2만 1,281호 적체되어 있음.
  - 준공후 미분양은 일반 미분양에 비해 속도는 더디나 지속적으로 감소하고 있음.
- 모든 규모에서 감소하였으나, 최근 공급이 많았던 준공후 소형물량은 소폭 증가함.
  - 연말 대비 소형 9.7%, 중형 34.8%, 대형 17.4%가 감소함.
- 4월 말 현재 미분양이 가장 많이 적체되어 있는 지역은 경기(1만 6,174호) 지역이나 해소 물량도 많음.
  - 다음으로 인천(5,933호), 경남(3,768호) 순임. 연말 대비 경기(8,586호), 충남(1,688호), 울산(1,601호) 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)	60㎡ 이하		60~85㎡		85㎡ 초과	
			전체	준공후	전체	준공후	전체	준공후
수도권	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	33,192	12,613(38.0)	1,257	582	14,763	2,117	17,171
	2014년 4월	24,292	11,660(48.0)	689	631	91,20	2,236	14,483
지방	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	27,899	9,138(32.8)	4,847	1,576	16,121	3,561	6,931
	2014년 4월	21,281	8,663(40.7)	4,823	1,585	11,032	3,790	5,426

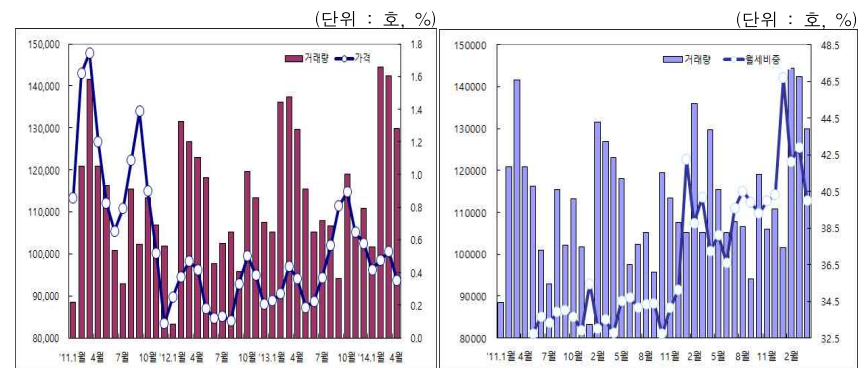
자료 : 국토교통부

## 전국 1~4월 전월세 거래량 2.0% 증가, 월세 비중 지속 증가

- 2014년 1~4월까지 전국 전월세 거래량은 51만 8,289호로 전년 동기 대비 2.0% 증가함.
  - ※ 국토교통부는 전월세거래정보시스템을 통해 집계한 '12.7월 전월세 거래량을 보도자료 형태로 발표함. 확정일자 기준 자료임에 따라 누락분 발생 가능성이 높은 순수월세를 제외하고 집계함.
  - 수도권은 1.2%, 지방 3.5% 증가함.
  - 최근 들어 준공물량이 증가하면서, 임대차공급도 증가하여 가격 안정에 도움을 주고 있는 것으로 판단됨.
- 2014년 월세(보증부 월세) 비중은 40~47% 수준으로 전년(37~43%)에 비해서는 높게 형성됨.
  - 특히, 거래량이 증가하는 상황에서 월세 비중이 증가하고 있음. 이는 임대차 시장에서 월세 물량의 확대가 빠르게 이루어지고 있는 것으로 판단됨.
  - 1~4월까지 비아파트 물량 비중은 54.0%로 전년 동기의 53.2%에 비해 소폭 확대됨. 최근 공급이 증가한 비아파트 부문의 임대차 시장의 비중이 일부 증가한 것으로 판단됨.

<그림 8> 전국 전월세 거래량 및 주택 전세가격 변동률 추이

<그림 9> 전국 전월세 거래량 및 월세 비중 추이



자료 : 국토교통부 전월세 거래량 보도자료, 국민은행

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

## (3) 공급

## 가. 주택 인허가 실적

## 전국 1~5월 인허가 25.0% 증가

- 2013년 1~5월 주택건설 인·허가실적은 17만 7,536호로 전년 동기 대비 25.0% 증가함.
  - 공공부문 8,110호, 전년 동기 대비 30.5%, 민간부문 16만 9,426호, 24.7% 증가함
  - 유형별로 민간분양 16만 8,382호(94.8%), 공공임대 6,236호(3.5%), 공공분양 1,058호(0.6%), 민간임대 1,044호(0.6%), 국민임대 816호(0.5%)의 순임.
- 전년 동기 대비 수도권 28.5%, 기타광역시 36.8%, 기타지방 18.7% 증가하여 전국적인 증가세를 보임.
  - 민간부분은 전국적 증가, 공공부분은 5개 광역시에서 감소를 보였으나, 절대적 물량이 적어 전국적으로는 증가세임.
- 모든 지역에서 아파트, 비아파트 주택 증가세를 보임.
  - 아파트 인허가 실적은 10만 9,998호로 전년 동기 대비 42.4% 증가하였고 비아파트 실적은 6만 7,538호로 전년 동기 대비 4.2% 증가함.
  - 지역적 편차는 존재하여 이번 달 들어 인천, 부산, 울산, 전남, 경북 아파트가 감소함.
  - 비아파트는 대부분의 지역이 감소한 가운데 대구, 대전, 강원, 경북, 제주는 증가함.
- 모든 규모에서 증가세나 중형(60~85㎡이하) 증가세가 지속되고 있음.
  - 전년 동기 대비 소형(60㎡이하) 2.2%, 중형(60~85㎡이하) 48.6%, 대형(85㎡초과) 14.8% 증가함.

&lt;표 15&gt; 부문별 주택 인·허가 실적

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	5개 광역시	기타 지방	전국	수도권	5개 광역시	기타 지방	전국	수도권	5개 광역시	기타 지방
2014년 1~5월	177,536	73,771	25,015	78,750	8,110	2,024	109	5,977	169,426	71,747	24,906	72,773
2013년 1~5월	142,055	57,409	18,283	66,363	6,213	641	610	4,962	135,842	56,768	17,673	61,401
전년 동기 대비 증감률	25.0	28.5	36.8	18.7	30.5	215.8	-82.1	20.5	24.7	26.4	40.9	18.5

주 : 2012년에 출범한 세종시는 기타지방에 포함함.

자료 : 국토교통부

## 나. 분양(승인) 실적

## 전국 1~5월 분양실적 37.0% 증가

- 국토교통부의 1~5월까지 전국 분양물량은 11만 8,074호로 전년 동기 대비 37.0% 증가함.
  - 수도권은 전년 동기 대비 65.9%, 지방 22.2% 증가하며, 지난해의 감소세와는 정반대의 양상을 보이고 있음.
  - 수도권에서는 서울에서 전년 동기 대비 528.8%의 증가를 보였으며, 인천, 경기도 각각 80.9%, 21.9% 증가함.
- 수도권과 지방 모두 분양물량에서 큰 폭의 증가를 보임.
  - 분양부문은 전년 동기 대비 37.9% 증가하였으며, 수도권 61.1%, 지방 26.5% 증가하여 수도권의 증가세가 더 크게 나타남.
  - 조합부문은 일부 지역(경기, 부산, 대구, 전북)에서 감소하였으나, 전국적으로는 전년 동기 대비 56.6% 증가하였으며, 수도권 110.4%, 지방은 5.5% 증가함. 이는 전년 재개발·재건축 사업이 중단되다시피 했다는 점을 고려하면 기저효과도 존재함.
  - 임대부문은 전년 동기 대비 29.5% 증가하였으며, 수도권은 62.3%, 지방은 13.5% 증가함.

&lt;표 16&gt; 국토교통부 분양(승인)실적

(단위 : 호, %)

구분		전국	수도권	지방
전체	2012년 (1~5월)	113,438	39,735	73,703
	2013년 (1~5월)	86,168	29,243	56,925
	2014년 (1~5월)	118,074	48,523	69,551
	증감률	37.0	65.9	22.2
분양	2012년 (1~5월)	83,620	22,790	60,830
	2013년 (1~5월)	59,237	19,512	39,725
	2014년 (1~5월)	81,694	31,433	50,261
	증감률	37.9	61.1	26.5
임대	2012년 (1~5월)	15,512	8,231	7,281
	2013년 (1~5월)	21,384	7,027	14,357
	2014년 (1~5월)	27,693	11,402	16,291
	증감률	29.5	62.3	13.5
조합	2012년 (1~5월)	14,306	8,714	5,592
	2013년 (1~5월)	5,547	2,704	2,843
	2014년 (1~5월)	8,687	5,688	2,999
	증감률	56.6	110.4	5.5

자료 : 국토교통부, 주택공급동향 보도자료



## 2014년 연간 아파트 분양 7.8% 증가 예상

— 부동산114(주) 기준의 2014년 연간 아파트 분양물량은 30만 6,258호로 예상되며 전년 대비 7.8%, 예년(2000~2012년) 평균 대비로도 13.8% 증가할 예정임.

· 수도권은 전년 대비 12.8% 증가가 예상되며, 5개광역시 7.9%, 기타지방 1.7% 증가할 전망이다.

&lt;표 17&gt; 지역별·분기별 아파트 분양 물량(예정포함)

(단위 : 호, %)

구분	2013년					2014년				
	계	1/4	2/4	3/4	4/4	계 <sup>1)</sup>	1/4	2/4 <sup>3)</sup>	3/4 <sup>3)</sup>	4/4 <sup>3)</sup>
전국	284,078	31,851	70,063	71,328	110,836	306,258	35,938	108,998	83,947	34,885
증감률 <sup>2)</sup>	7.8	-8.5	-20.0	8.4	47.2	7.8	12.8	55.6	17.7	-68.5
수도권	126,299	9,957	30,746	42,658	42,938	142,419	11,930	46,100	42,151	17,212
증감률 <sup>2)</sup>	38.2	16.5	-9.8	171.3	29.9	12.8	19.8	49.9	-1.2	-59.9
5개광역시	53,711	8,826	11,532	8,575	24,778	57,959	13,587	21,455	11,959	5,189
증감률 <sup>2)</sup>	-12.4	9.8	-23.0	-57.3	35.9	7.9	53.9	86.0	39.5	-79.1
기타 지방	104,068	13,068	27,785	20,095	43,120	105,880	10,421	41,443	29,837	12,484
증감률 <sup>2)</sup>	-6.1	-28.3	-27.8	-33.0	79.4	1.7	-20.3	49.2	48.5	-71.0

주1) 규모 및 분기 미정 물량이 포함되어 있어 분기별 합과 연간물량이 다름.

2) 전년 동기 대비 증감률임.

3) 2014년 2~4분기는 분양예정물량이 포함됨.

자료 : 부동산114(주)

## 다. 준공 실적

## 전국 1~5월 주택 준공 21.4% 증가, 아파트·지방 중심 증가

— 국토교통부의 1~5월까지 주택 준공실적은 16만 2,010호로 전년 동기 대비 21.4% 증가함.

· 지역별로는 전년 동기 대비 수도권 16.1%, 지방 26.2% 증가하며, 지방의 증가세가 더 크게 나타남.

· 유형별로는 다세대(-10.3%)와 연립(-22.3%)을 제외한 유형에서 증가하였으며, 아파트 (40.8%)는 큰 폭으로 증가함.

&lt;표 18&gt; 국토교통부 준공실적

(단위 : 호, %)

구분	구분	전국		수도권		지방	
		2012년 (1~5월)	2013년 (1~5월)	2012년 (1~5월)	2013년 (1~5월)	2012년 (1~5월)	2013년 (1~5월)
전체	2012년 (1~5월)	128,863	133,444	71,613	63,574	57,250	69,870
	2013년 (1~5월)	162,010	162,010	73,802	73,802	88,208	88,208
	증감률	21.4	21.4	16.1	16.1	26.2	26.2
단독	2012년 (1~5월)	11,576	11,576	2,440	2,106	9,136	9,126
	2013년 (1~5월)	11,232	11,232	2,106	2,106	9,126	9,126
	2014년 (1~5월)	13,074	13,074	2,433	2,433	10,641	10,641
다가구	2012년 (1~5월)	7,091	7,091	1,459	1,459	5,632	5,632
	2013년 (1~5월)	5,602	5,602	1,350	1,350	4,252	4,252
	2014년 (1~5월)	6,205	6,205	1,540	1,540	4,665	4,665
다세대	2012년 (1~5월)	37,488	37,488	26,085	24,090	11,403	11,527
	2013년 (1~5월)	35,617	35,617	24,090	24,090	11,527	11,527
	2014년 (1~5월)	31,964	31,964	24,050	24,050	7,914	7,914
연립	2012년 (1~5월)	3,543	3,543	1,471	1,673	2,072	3,565
	2013년 (1~5월)	5,238	5,238	1,673	1,673	3,565	3,565
	2014년 (1~5월)	4,068	4,068	1,323	1,323	2,745	2,745
아파트	2012년 (1~5월)	69,165	69,165	40,158	34,355	29,007	41,400
	2013년 (1~5월)	75,755	75,755	34,355	34,355	41,400	41,400
	2014년 (1~5월)	106,699	106,699	44,456	44,456	62,243	62,243
	2012년 (1~5월)	40.8	40.8	29.4	29.4	50.3	50.3
	2013년 (1~5월)	40.8	40.8	29.4	29.4	50.3	50.3
	증감률	40.8	40.8	29.4	29.4	50.3	50.3

자료 : 국토교통부, 주택공급동향 보도자료

## 2014년 연간 아파트 입주물량 37.4% 증가 예상

— 부동산114(주) 기준 2014년 연간 아파트 입주물량은 전년 대비 37.4% 증가할 것으로 예상됨.

· 수도권은 전년 대비 27.7% 증가가 예상되며, 5개광역시 24.5%, 기타지방 60.2% 증가할 전망이다.

&lt;표 19&gt; 지역별·분기별 아파트 입주 물량(예정포함)

(단위 : 호, %)

구분	2013년					2014년				
	계	1/4	2/4	3/4	4/4	계 <sup>1)</sup>	1/4	2/4 <sup>3)</sup>	3/4 <sup>3)</sup>	4/4 <sup>3)</sup>
전국	194,019	31,173	53,854	31,743	77,249	266,497	50,435	75,534	73,317	64,842
증감률 <sup>2)</sup>	9.1	-15.3	31.8	-30.9	42.5	37.4	61.8	40.3	131.0	-16.1
수도권	84,533	16,527	23,738	10,082	34,186	107,952	18,066	34,338	30,894	24,654
증감률 <sup>2)</sup>	-21.7	-17.3	20.3	-69.2	-3.7	27.7	9.3	44.7	206.4	-27.9
5개광역시	47,209	6,535	14,472	12,192	14,010	58,785	14,539	14,387	13,914	13,576
증감률 <sup>2)</sup>	49.1	2.4	20.6	51.2	168.1	24.5	122.5	-0.6	14.1	-3.1
기타 지방	62,277	8,111	15,644	9,469	29,053	99,760	17,830	26,809	28,509	26,612
증감률 <sup>2)</sup>	63.0	-22.3	71.1	85.0	115.3	60.2	119.8	71.4	201.1	-8.4

주1) 시기 미정 물량이 포함되어 있어 분기별 합과 연간물량이 다름.

2) 전년 동기 대비 증감률임.

3) 2014년 2~4분기는 입주예정물량이 포함됨.

자료 : 부동산114(주)

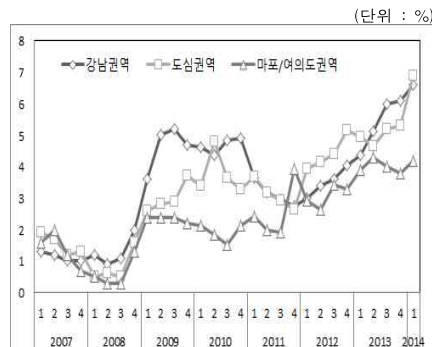
### 3. 비주거용 상품시장

#### (1) 임대료 및 공실률

##### 서울 오피스 공실률 6.3%, 최고치 지속 갱신 중

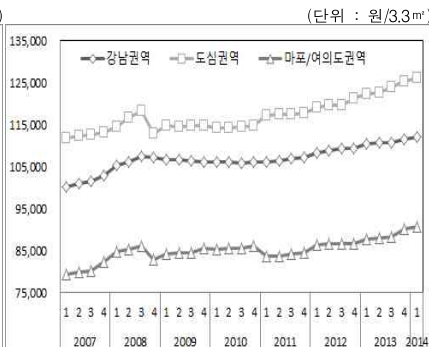
- 2014년 1/4분기 서울 오피스 공실률은 6.3%를 기록하며 통계 작성 이래 최대 수준을 보임.
  - 2011년 4/4분기부터의 상승세가 현재까지 지속됨. 마포/여의권을 제외한 나머지 지역은 모두 6% 이상의 공실률을 보임.
  - 모든 규모의 오피스에서 공실률이 6% 이상을 보임(2014년 1/4분기 소형 6.7%, 중형 6.1%, 대형 6.5%, 프라임 6.2%).
- 2014년 1/4분기까지 환산임대료<sup>1)</sup>는 전분기 대비 0.5% 상승하였으나, 신규 임대시 주어지는 각종 혜택 등을 고려할 때 보합세가 지속되고 있는 것으로 판단됨.
  - 전분기 대비 강남권역 0.4%, 도심권역 0.7%, 마포/여의도권역 0.6%, 서울기타권역 0.1% 상승함.
  - 전분기 대비 프라임급의 상승률이 가장 높게 나타남(소형 0.3%, 중형 0.4%, 대형 0.2%, 프라임 1.1%).

<그림 10> 서울 오피스 공실률 추이



자료 : 메이트플러스

<그림 11> 서울 권역별 오피스 환산임대료 추이



자료 : 메이트플러스

1) 환산임대료는 관리비를 포함한 금액임.

##### 매장용 빌딩(상가), 공실률 ↑ 수익률 ↓

- 매장용 빌딩 공실률은 2011년 이후 지속적으로 상승하는 모습을 보이고 있으며, 전기 대비 0.1%p 상승함.
  - 서울의 경우 7.4%로 전기 대비 0.6%p 공실률이 상승함. 도심을 제외한 전 권역이 전기 대비 상승함(공실률 강남 9.4%, 기타 7.1%, 신촌·마포 6.7%, 도심 5.5%).
  - 광역시 지역은 모두 전기 대비 공실률이 하락하였으나, 모두 서울보다 높은 수준의 공실률을 보이고 있음(부산 10.8%, 대구 11.0%, 인천 11.1%, 광주 11.4%, 대전 13.0%, 울산 8.0%).
- 투자수익률은 공실률 증가 및 경기침체 등으로 2013년은 전년보다 하락하였으며, 2014년 1/4분기도 전년 동기 대비 하락한 수준을 보이고 있음.
  - 서울, 대전, 충남을 제외한 모든 지역이 전기 대비 투자수익률이 하락함.

<표 20> 매장용 빌딩 공실률 추이

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
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	10.2	6.8	11.1	11.5	11.7	12.2	13.3	8.6
2014년 1/4분기	10.3	7.4	10.8	11.0	11.1	11.4	13.0	8.0

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
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	5.3	4.7	6.8	6.2	5.0	4.4	5.8	6.4
2013년	연간	5.2	5.1	6.3	5.7	5.5	4.3	6.8
	1/4분기	1.6	1.6	2.0	2.0	1.3	1.1	1.8
2014년	1/4분기	1.5	1.6	1.7	1.5	1.5	1.3	1.8

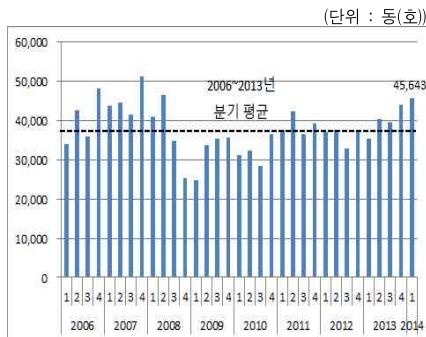
자료 : 국토교통부, 연도별·분기별 오피스·매장용 빌딩 임대료 조사 및 투자수익률 추계 결과 보고서

## (2) 거래

### 상업·업무용, 공업용, 기타건물 모두 거래 감소

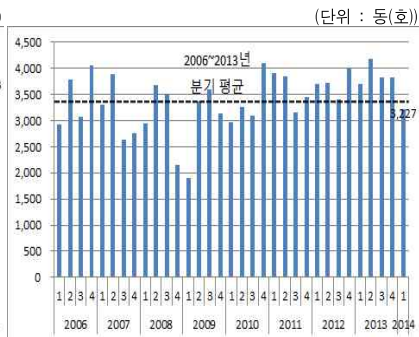
- 2014년 1/4분기까지 비주거용 거래량은 전년 동기 대비 상업·업무용 증가, 공업용은 소폭 감소함.
- 상업·업무용은 2013년 2/4분기부터 평년 수준을 상회하는 거래량을 보이고 있음.
- 공업용은 2013년 하반기부터 감소세가 급년에도 이어지며 거래량 감소 추이를 보이고 있음.
- 기타건물은 2011년부터의 거래량 감소 추이가 2014년 1/4분기 들어 증가하며, 회복세를 보임.

<그림 12> 상업·업무용 부동산 거래량 추이



자료 : 온나라포털

<그림 13> 공업용 빌딩의 거래량 추이



자료 : 온나라포털

<표 22> 비주거용 부동산의 연간 거래량 추이

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	159,159	9.7	15,526	4.6	28,479	-4.3
2014년 1/4분기	45,643	3.9	3,227	-15.5	9,409	9.0

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

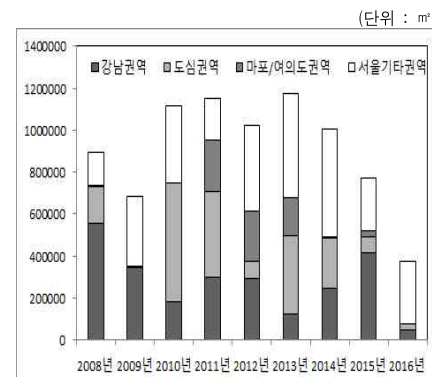
## (3) 공급

### 프라임 오피스 공급 증가하나, 대체 투자처 부재로 인한 수요 유효

- 2014년 서울 오피스 공급은 전년 대비 14.4% 감소한 101만㎡ 수준으로 예상됨.
- 2013년 서울 오피스 공급은 기타권역과 도심권역을 중심으로 이루어졌으나, 2014년은 기타권역과 강남권역에 집중될 전망이다.
- 2014년에는 강남권 공급이 전년 대비 104.2% 증가할 것으로 예상됨(강남권역 104.2%, 도심권역 -36.6%, 마포/여의권역 -97.4%, 기타권역 4.3%).
- 프라임 오피스 중심의 공급이 2015년까지 지속될 전망으로 노후된 중소형 오피스의 공실률 상승과 임대료 약세는 지속 될 것으로 예상됨.
- 2012년 이후 신규 오피스 공급의 절반 이상이 프라임급 오피스로 이루어짐.
- ※ 프라임 오피스 공급 비중 : 2012년 49.5%, 2013년 56.5%, 2014년 53.5%, 2015년 53.8%

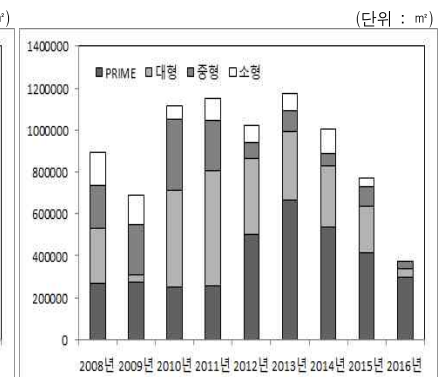
- 높은 공실률이 지속되고 있으나, 우량 프라임 오피스의 수요는 저금리로 인한 풍부한 유동성 및 대체 투자처 부재로 여전히 유효한 것으로 판단됨.
- 오피스는 2013년 5%대의 투자수익률을 보여 채권(국고채 2.87%, 회사채 3.30%), 금융상품(정기예금 2.62%, CD 2.65%), 주식(-1.81%)보다는 상대적으로 높은 수익률을 보임.

<그림 14> 서울 오피스 지역별 공급 및 예정 물량 추이



자료 : 메이트플러스

<그림 15> 서울 오피스 등급별 공급 및 예정 물량 추이



자료 : 메이트플러스

## 4. 정책동향

### 2·26대책 발표 이후 주택시장 급변

- 지속적인 전세가격 상승 등으로 임대차시장의 불안이 지속되면서 수요, 공급, 인프라를 아우르는 서민·중산층 주거안정을 위한 임대차시장 선진화 방안(2·26 대책)을 발표함.
  - (공급) 늘어나는 임차수요에 맞춰 공공·민간의 임대주택 공급을 활성화하기 위하여 공공임대주택 공급주체를 다양화하고, 민간임대사업자에 대한 인센티브 확대 및 규제 완화로 임대사업 등록을 유도함.
  - (수요) 월세 세입자의 지원 강화 등 거주유형별 균형 있는 주거비의 지원 체계를 마련함.
  - (인프라) 공신력 있는 전월세시장의 통계 및 정보인프라를 구축할 계획임.
- 2·26대책 발표 이후 대책의 여러 내용 중 임대소득에 대한 과세 부분만 주택소비자가 인식함에 따라 주택시장이 위축됨.
  - 소규모 월세 임대소득은 분리과세함. 즉, 2주택 이하 보유자로서 주택임대소득이 연간 2,000만원 이하인 경우, 단일 세율(예: 14%)로 소득세를 분리과세하고, 세법상 사업자 등록의무가 면제됨.
  - 과세 대상자가 1주택 이상이면 모두 부과되게 되고 소득 범위 등으로 다가구 등의 수요에 영향을 미침.
- 주택소비자의 대책에 대한 반응에 대해 정부는 3·5 보완책에 이어 6·13 당정협의 내용 등의 보완책을 지속 발표함.
  - 3·5 보완책은 2주택 보유자로서 주택임대소득(수입금액) 연간 2,000만원 이하는 한시적으로 2년간('14·'15년 소득분) 비과세하고 '16년부터 분리과세로 임대소득세 부과 시기를 2년간 유예함.
  - 6·13 당정협의에서는 주택수 관계없이 2천만원 기준으로만 적용하며, 비과세 하는 기간을 2년('14년, '15년)에서 3년('14년~'16년)으로 연장함.

<표 23> 부동산 제도 및 정책의 주요 내용(계속)

구분(발표일)	세부 내용
주거, 준공임대주택에서도 주택과 관광호텔 복합건축 가능 ('13.11.25)	① 세대구분형 공동주택의 건설기준 등 규정 ○ 세대구분형 공동주택의 구분(임차)이 되는 공간은 별도의 욕실, 부엌, 현관 등을 갖추고, 그 주거전용 면적은 최소주거면적(14㎡) 이상으로 하고, 세대 간에는 통합가능한 연결로 또는 경량구조의 경계벽 등을 설치, 부대·복리시설 설치기준 적용을 위해 세대수를 산정시 실제 거주 가구와 관계없이 1세대로 간주, 세대구분형 주택의 호수 및 입차 공간의 전용면적 합계가 전체 주택의 호수, 전용면적 합계의 1/3을 넘지 않도록 제한 ② 사업정상화 계획에 포함할 사항 규정 ○ 사업수행능력을 상실한 사업장의 사업계획승인 취소여부를 결정하기 위해 제출하는 사업정상화 계획에 공사일정, 준공일정 등의 사업이행 계획, 사업비 확보 현황 및 방법 등의 사업비 조달계획, 소송 등 분쟁사항의 처리계획이 포함되도록 규정 ③ 장기수선충당금 공사의 선정 및 집행주체 개선 ○ 장기수선충당금 공사의 사업자 선정 주체를 입주자대표회의로 개정 ④ 하자보수 보증금, 장기수선 충당금 사용 규정 ○ 하자보수 보증금을 사용할 수 있는 용도를 하자심사·분쟁조정위원회가 판정한 하자 및 조정서의 정분에 따른 하자의 보수비용, 법원의 재판 결과에 따른 하자의 보수비용, 사업주체가 입주자대표회의등과 협의하여 하자진단을 실시한 경우 그 결과에 따른 하자의 보수비용으로 구체적으로 규정 ○ 하자보수 보증금을 다른 용도로 사용한 경우 2천만원, 장기수선충당금을 다른 용도로 사용한 경우 1천만원의 과태료를 부과하도록 과태료 부과기준 규정 ⑤ 주택관리업자 만족도 평가에 대한 사항 규정 ○ 주택관리업자에 대한 만족도 평가 대상은 의무관리대상 공동주택으로 하고, 그 평가 결과는 입주자들이 50세대 이상이 참여하고, 동시에 전체의 1/5 이상 참여한 경우 공동주택관리정보시스템을 통해 공개하도록 규정 【주택건설기준 등에 관한 규정】 ① 공동주택과 관광호텔의 복합건축 허용 확대 ○ 준주거지역, 준공업지역에서도 관광호텔과 복합건축이 가능하도록 규정 * 복합건축시에는 주택과 관광호텔의 출입구·계단 및 승강기 등을 분리해야함 - 또한, 관광호텔을 주택과 복합하는 경우 모든 부대시설의 설치를 허용하지 않던 것을, 위락시설(주류판매업, 도래연습장업, 게임제공업)을 제외한 부대시설(회의장, 체육시설, 식품접객시설 등)은 설치가 가능하도록 개정 ② 공동주택 바닥충격을 차단구조의 성능등급 인정의 유효기간 등 규정 ○ 법률에서 위임된 공동주택 바닥충격을 차단구조 성능등급 인정의 유효기간을 5년(3년 단위로 연장 가능)으로 하고, 수수료는 인정업무와 시험에 사용되는 비용으로 규정
택지개발지구 유치원·어린이집용지 추가 신설('13.12.4)	○ 기존의 '유치원용지'와 '어린이집용지' 외에 '유치원·어린이용지'를 추가 신설
준공공임대주택 도입으로 전월세난을 극복한다 ('13.12.5)	○ 최초 임대료·임대보증금을 시세 이하로 제한, 임대무기간을 10년으로 하며, 해당 기간 동안 임대료 증액을 연 5% 이하로 제한 ○ 한편, 취득세·재산세·양도소득세·종합부동산세·소득세 감면 혜택이 적용 * 취득세, 양도소득세(다주택자 종과배제), 종부세(합산배제) ⇒ 기존 동일 * 재산세, 양도소득세(장기보유특별공제율), 소득세 ⇒ 감면 확대 - 또한, 국민주택기금을 통해 주택 매입·개발자금용 용자 지원한다. * 매입자금 : (금리) 연 2.7%, (대출한도) 수도권 1.5억원, 비수도권 7,500만원 * 개발자금 : (금리) 연 2.7%, (대출한도) 60㎡ 이하 1,800만원, 85㎡ 이하 2,500만원 * 취득세·양도소득세(다주택자 종과배제)·종부세(합산배제) : 개정 불필요 * 재산세 : 지방세특례제한법 개정 완료('13.8.6. 공포, '13.12.5. 시행) * 소득세·양도세(특별공제율 확대) : 조세특례제한법 개정안 국회제출('13.9.30) * 매입·개발자금 용자 : '14년도 예산안에 기 반영되어 국회 심의중
용적률 인센티브 확대 등 규제개선으로 정비사업 활성화 기대 ('13.12.17)	① 수도권 과밀억제권역 적용되는 재건축 용적률 인센티브가 과밀억제권역 이외지역에서도 확대 적용 ② 소형주택 공급 확대를 위해 정비사업 조합원에게 기존주택의 전용면적 범위 내에서 2주택 공급 허용 - 기존 중·대형 평형 보유 조합원 전용면적 범위 내에서 2주택 공급받을 수 있게 됨. ③ 조합의 현금청산시기를 사업 후반부로 조정 - 다만, 기존에 현금청산을 계획한 조합원의 신뢰보호를 위해 개정법을 시행전 조합설립인가를 신청한 사업장은 종전규정 적용 ④ 조합의 외지와는 관계없이 사업비가 10% 이상 증가하며 일반분양을 통해 상계가 되는 현금청산 금액은 2/3이상 동등이 필요한 사업비 증가항목에서 제외 ⑤ 재건축 안전진단 기준에 기존 건축물의 개·보수시 발생하는 '내진성능을 확보하기 위한 비용'을 포함 ⑥ 기타 사업시행자·세입자간 분쟁을 사전에 방지하기 위하여, 공공관리자의 업무 범위에 세입자의 이주 거부에 따른 협의대책 지원업무를 포함

<표 24> 부동산 제도 및 정책의 주요 내용(계속)

구분(발표일)	세부 내용
내년 4월 말부터 수직증축 리모델링 사업 가능 ('13.12.24)	<p>① 수직증축 리모델링 허용 : 2014.4.25. 시행(기본계획 수립 규정은 즉시 시행)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 리모델링 시 세대수 증가 범위가 기존 세대수의 15% 이내로 확대, 15층 이상 공동주택 최대 3개 층, 14층 이하 공동주택은 최대 2개 층까지 수직증축 가능</li> <li>○ 동시에 수직증축 리모델링 시 한국시설안전공단, 건설기술연구원, 안전진단 전문기관(시설물 안전관리에 관한 특별법)에서 허가 전, 후 2차에 걸쳐 안전진단 실시</li> <li>○ 공사감리 시 감리자는 내력벽 등 주요 구조부위의 철거 또는 보강이 필요한 경우 등 해당 건축물의 건축구조기술사의 협력을 받되, 해당 건축구조기술사가 사망·실종 및 자격을 상실한 경우 리모델링 시행자가 추천한 구조기술사의 협력을 받을 수 있도록 함.</li> <li>○ 세대수 증가형 리모델링에 따른 도시과밀 및 일시집중 문제 최소화 위해 특별시·광역시·50만 이상 대도시는 주민공람·지방의회 의견수렴을 거쳐 10년 단위 리모델링 기본계획 수립하고, 수립된 기본계획 변경시, 세대수 증가형 리모델링의 수요예측이 감소하거나 10% 범위 내에서 늘어나는 경우 등은 경미한 변경으로 봄.</li> <li>○ 세대수 증가형 리모델링 허가 시, 도시과밀 우려나 기반시설에 영향이 없도록 20세대 이상 세대가 증가하는 경우 도시계획위원회의 심의를 받도록 하였고, <ul style="list-style-type: none"> <li>- 세대수 증가형 리모델링에 따라 주택시장 불안정 등의 우려가 있는 경우, 주택정책심의위원회 심의를 거쳐 리모델링 기본계획 변경, 인·허가 시기조정 등이 이루어질 수 있음.</li> </ul> </li> </ul> <p>② 층간소음 저감 및 분쟁조정 : 2014.5.14. 시행</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 뛰거나 걷는 동작, 악기 연주, 운동기구 사용, 세대 내부 수리 과정 등에서 발생하는 소음을 층간소음으로 규정</li> <li>○ 입주인 소음피해 발생한 경우, 관리주체에게 알릴 수 있고, 관리주체는 소음준단 및 차음조치를 권고할 수 있으며, 필요시 조사를 할 수 있고, 피해가 계속되는 경우 피해자가 공동주택관리 분쟁조정위원회(시·군·구)나 환경분쟁조정위원회에 조정 신청할 수 있음</li> </ul> <p>③ 아파트 관리제도 개선 : 2014.6.25. 시행(전자입찰제 및 외부 회계감사 의무화 규정 등은 2015.1.1. 시행)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 입주자대표회의 등이 주택관리업자를 선정, 공사·용역 사업자를 선정하는 경우 전자입찰제 의무적 실시(현재는 입의 시행), 300세대 이상 단지 관리주체 이상 단위 경우 외부 회계감사를 받도록 강화</li> <li>○ 의무관리대상 공동주택의 관리주체 관리비·집수입 등의 징수·사용 등 회계서류 5년 이상 보존 - 입주인 장부나 정보 열람 또는 복사 등 관리규약으로 정하는 바에 따라 볼 수 있음.</li> <li>○ 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의는 공사·용역 계약서를 해당 공동주택 단지의 인터넷 홈페이지(홈페이지가 없는 경우에는 게시판)에 공개.</li> <li>○ 지자체 감독대상에 입주자대표회의의 구성을 위한 선거관리위원회도 포함 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 부정한 재물이나 재산을 취득한 경우 2년 이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금으로 강화</li> </ul> </li> <li>○ 관리사무소장 3년마다 보수 교육을 받도록 하고, 시군구에서 입주자대표회의의 대상 교육을 의무교육으로 개선, 그 운영교육을 공동주택 관리 전문가관 또는 단체에 위탁</li> <li>○ 동대표 선출 등 중요 의사결정에 전자투표를 실시할 수 있으며, 입주민과 관리주체를 지원할 수 있는 전문기관도 지정·운영</li> </ul> <p>④ 그 밖에 주요개정 사항 : 2014.6.25. 시행(장수명 주택 규정 등은 2014.12.25. 시행)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ '장수명 주택'에 대한 인증제도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 장수명 주택의 인증등급은 내구성, 가변성, 수리용이성의 요소를 평가하여 최우수, 우수, 양호, 일반 등급의 4개 등급으로 구분하여 부여, 사업주체 500세대 이상 공동주택을 공급하려는 경우에는 인증등급 중 일반등급 이상을 의무적으로 취득</li> <li>- 인증등급 중 우수등급 이상 취득하는 경우, 견베를, 용적률에 대하여 지자체의 조례에 도 불구하고, 해당 용도지역의 기준의 110/100 범위 내에서 완화를 받을 수 있도록 함.</li> </ul> </li> <li>○ 사업주체가 500세대 이상 공동주택 공급하려는 경우에는 「녹색건축물 조성 지원법」에 따라 공동주택 성능등급을 발급받아 입주자 모집공고에 의무적으로 표시하도록 함.</li> <li>○ 분양·임대 혼합주택단지 입주자대표회의와 임대사업자가 관리방법의 결정·변경, 장기수선계획 조정, 주택관리업자 선정 및 각종 공사 및 용역에 관한 사항 등을 공동으로 결정, 협의가 이루어지지 않을 경우, 관리방법의 결정 및 주택관리업자 선정은 과반수의 공급면적을 관리하는 주체, 그 밖의 사항은 2/3이상 공급면적을 관리하는 주체에 따르도록 함.</li> </ul>
재개발·재건축 추진시 지자체의 움직임을 완화근거 마련, 추진위·조합 해산신청 기한 1년 연장, 손금처리 절차 신설 ('14.1.7)	<p>① 국토계획법 및 관계 법률에 따른 법적사항까지 움직임을 정할 수 있도록 근거를 마련</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 다만 주거지역에 한정(상업지역 등 제외)하여 적용 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업시행인가를 받은 사업장의 경우 정비계획 변경 등에 따른 사업지연·주민혼란 등의 우려가 있어, 사업시행인가 이전 단계에 있는 정비구역에 대해서만 적용</li> </ul> </li> </ul> <p>② 금년 1월말 종료 예정이던 추진위원회·조합의 해산신청 유효기간 1년 연장('14.1.31 → '15.1.31)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 추진위 승인 취소시 사용비용에 대해 지자체 일부 지원할 수 있는 유효기간 1년 연장('14.8.1 → '15.8.1)</li> <li>○ 철거 및 이주 등이 시행된 정비구역의 경우 해산신청 유효기간 연장대상에서 제외</li> </ul> <p>③ 추진위원회 승인 또는 조합 설립인가 취소시 시공자·설계자·정비사업전문관리업자 등이 추진위 또는 조합 보유 채권의 전부 포기하고 이를 손금에 산입하고자 할 경우,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 채권 포기 내용 사전 확정하여 시공자들이 추진위·조합과 합의하여 관련 내용을 포함한 '채권확인서'를 지자체에 제출하는 절차를 마련 <ul style="list-style-type: none"> <li>* i) 채권의 금액 및 그 증빙 자료, ii) 채권의 포기에 관한 합의서 및 이후의 처리 계획, iii) 그 밖에 채권의 포기 등에 관하여 시·도조례로 정하는 사항</li> </ul> </li> <li>○ 채권확인서 제출 절차는 조정법 개정법을 시행 후 시공사 등이 채권을 손금에 산입할 경우 i) 조정법에 따라 채권확인서를 시군구 장에게 제출하고, ii) 조특법에 따라 해당 채권을 손금에 산입</li> </ul>

<표 25> 부동산 제도 및 정책의 주요 내용(계속)

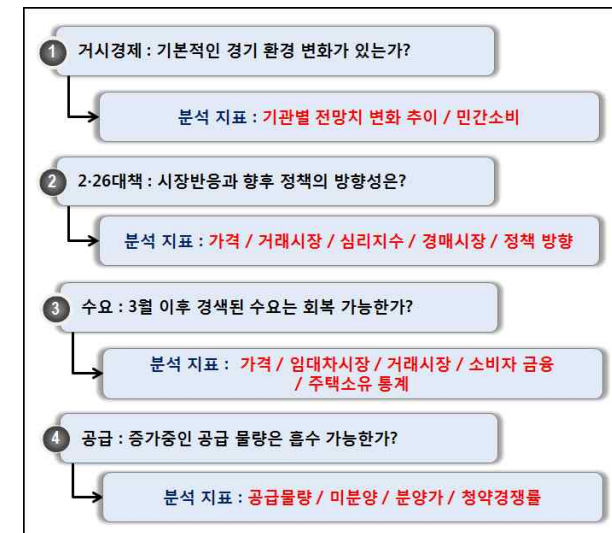
구분(발표일)	세부 내용
공공주택법 시행령·규칙 일부개정안 입법예고('14.1.16)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ (행복주택 부지) 행복주택지구가 복합주거단지로 조성되며, 공공시설부지와 인접한 도시재생사업과 연계추진 등을 고려하여 철도·유수지 등 공공시설의 부지 또는 국가·지자체·공공기관이 소유한 공공주택 건설가능 토지 등을 2분의1 이상 포함하도록 함.</li> <li>○ (건축기준 특례) 철도부지, 유수지 등에 행복주택을 건설하는 경우 견베를 및 용적률 산정을 할 때 건축면적에서 인공대지를 제외하고, 인공대지의 조경면적을 대지의 조경으로 보도록 하며, 공원 및 주차장을 기준법령에 의한 기준의 2분의1 범위 내에서 완화</li> <li>○ (국·공유지 사용) 행복주택사업에 편입되는 국·공유지, 철도부지 등의 사용·대부 또는 점용료 요율을 국·공유지의 본래 기능을 유지하면서 입체적으로 활용하는 점을 감안하여 재산가액(개별공시지가)의 1,000분의10으로 하도록 함.</li> </ul>
감정평가 타당성 조사 명확화, 감정평가사 자격시험 개선을 담은 부동산공시법 시행령 개정('14.1.27)	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가 타당성 조사 명확화 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 감정평가 결과에 대한 타당성 조사를 시행할 수 있는 구체적인 대상·을 마련하는 등 조사 대상을 명확화, 타당성 조사와 관련된 토지 소유자 등 이해관계인에게 의견진술 기회 부여</li> <li>○ 감정평가 관련 법령 위반 여부 조사가 필요한 경우, 관계 기관 또는 이해관계인이 법령 위반여부 조사를 요청한 경우, 제도개선을 위해 무직위추출방식으로 표본조사 하려는 경우</li> </ul> </li> <li>② 감정평가사 자격시험 개선 및 자격 취득 요건 완화</li> <li>○ 감정평가사 제1차 시험에 '부동산학원론' 과목을 추가하고, '감정평가관계법규' 과목에 「동산·채권 등의 담보에 관한 법률」과 「도시 및 주거환경정비법」을 포함</li> <li>○ 감정평가사 시험 합격하면 감정평가사 자격 부여</li> <li>③ 부동산가격공시제도 개선 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주택가격의 변동이 작은 경우 한 명의 감정평가업자가 표준단독주택의 가격을 조사·평가할 수 있도록 부동산 가격공시제도를 보완</li> </ul> </li> </ul>
서민·중산층 주거안정을 위한 임대차시장 선진화 방안 추진('14.2.26)	<p>1. 임대주택의 지속가능한 공급체계 구축</p> <p>① 주택기금과 민간이 투자하는 「공공임대주택」을 통해 10년 공공임대주택 공급 확대</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ LH 직접 건설과 공공임대주택 방식을 병행하여 '17년까지 최대 8만호 공급할 계획</li> <li>- 공공임대주택 LH가 보유중인 임대주택용지를 매입하여 공공임대주택을 건설·공급하고, 임대주택 관리는 LH가 수행, 임대기간(10년) 종료 후 일반에게 분양전환, 미분양시 LH가 분양당시 감정가격으로 매입</li> </ul> <p>② 민간주도의 '임대주택리츠' 활성화</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주택기금과 기관투자자가 공동투자하고, 협약 범위내에서 자금을 지원하는 구조</li> <li>○ 임대주택리츠 수익성 위해 주식의 공모·분산 의무 배제 리츠를 확대, 상장기준도 완화할 계획</li> <li>- 임대주택리츠에 부동산 현물출자 할 경우, 실제 소득이 발생할 때까지 양도차익에 대한 과세 연기</li> <li>○ 리츠 등 임대사업자가 민영주택을 동 단위로 별도 통분양받을 수 있도록 하되, 통분양 물량은 매입 또는 준공공임대주택으로 운영하도록 함. <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택임대관리업에 대한 법인세 감면과 보증상환 출시 예정.</li> </ul> </li> </ul> <p>③ 단기적인 임대주택 입주물량 확보 추진</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 노후주택을 재·개축할 경우, 주택 사업승인기준 50세대로 완화, 주택기금에서 저리의 재·개축 자금 지원</li> <li>○ 민간의 미분양 물량을 전세공급반환보증 및 모기지 보증 등을 통해 임대주택으로 활용하도록 지원, 시범사업 상반기 중 1천호 추진</li> </ul> <p>2. 민간 임대주택 공급을 활성화</p> <p>① 준공공임대주택에 대한 세제·금융지원 강화</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 재산세 40~60㎡의 경우 감면율 50%에서 75%로, 60~85㎡는 25%에서 50%로 확대</li> <li>○ 소득·법인세도 감면율이 20%에서 30%로 확대</li> <li>○ 신규·미분양 주택 및 기존주택을 향후 3년간 구입하여 준공공임대주택으로 활용할 경우, 임대기간 중 발생한 양도소득에 대한 양도세 면제 신설</li> <li>○ 주택기금의 매입자금 지원대상 현행 미분양, 기존주택 외에 신규 분양주택까지 확대</li> </ul> <p>② 민간의 임대사업 참여를 저해하는 불필요한 규제도 완화</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 매입임대사업자에 대한 '5년간 부도 없음' 요건 삭제, '13.4.1 이전 취득 주택에 대해서도 준공공임대주택 등록 허용</li> <li>- 매입임대주택 준공공임대주택으로 전환등록시 기존 임대기간의 50%(최대 5년)를 준공공임대주택 임대기간으로 인정</li> <li>○ 임대조건 신고위반 등 가벼운 의무위반 사항에 대한 벌칙(형벌)을 과태료로 전환</li> <li>- 임대위무기간 내라도 임대주택정보시스템 등을 활용하여 임대사업자간 원활한 매각을 지원하고, 임대위무기간 중 일반인에 대한 주택 매각이 허용되는 예외사유도 완화</li> </ul> <p>→ 장기공실 또는 재개발 사업 시행 등 임대사업을 계속할 수 없음이 객관적으로 인정되는 경우 추가</p> <p>③ 임대소득 과세방식 정비</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 소규모 월세 임대소득 분리과세, 즉, 2주택 이하 보유자로서 주택임대소득이 연간 2,000만원 이하인 경우, 단일 세율(예: 14%)로 소득세를 분리과세</li> <li>○ 부동산임대업에서 발생한 결혼금은 종합과세 대상인 경우, 결혼금 발생시 다른 사업소득과 마찬가지로 해당 연도 종합소득 과세표준 계산시 공제를 허용</li> </ul>

## Ⅱ. 2014년 하반기 주택·부동산 시장의 전망

### 1. 전망의 주요 요인

- 먼저, 기본적인 상황인 거시경제 여건을 분석하고 다음으로 작년 하반기와 비교하여 급변한 시장 여건인 2·26대책의 효과를 점검코자 함.
  - 거시경제 상황의 변화는 크지 않으나, 세월호 사고 여파로 인한 민간소비 부문의 경색이 주택시장에는 하방 압력으로 작용하고 있음. 반면, 저금리 기조가 유지되고 있다는 점에서는 금리환경은 비교적 안정적인임.
  - 회복되던 시장지표들이 2·26대책 이후 급변하여 구체적인 통계적 변화를 확인코자 함.
- 다음으로 시장 내부 여건은 수요, 공급부분의 상황 변화를 검토하고자 함.
  - 1월과 2월 들어 회복되던 주택수요가 3월 들어 급격하게 냉각되는 양상을 보임. 이를 심리지수, 임대차시장, 거래시장, 소비자금융, 주택소유 통계 등을 통해 변화를 확인하고자 함.
  - 2013년 인허가, 분양 등 공급지표가 감소하는 양상을 보였으나, 2014년 들어 모든 공급지표가 증가하고 있음.
  - 이러한 공급 물량의 시장 흡수 가능성이 전망에 주요한 변수로 대두되고 있음. 따라서 공급물량, 미분양, 분양가, 청약경쟁률 등의 지표를 검토함.

<그림 16> 2014년 하반기 전망의 단계



<표 26> 부동산 제도 및 정책의 주요 내용(계속)	
구분(발표일)	세부 내용
서민·중산층 주거안정을 위한 임대차시장 선진화 방안 추진('14.2.26)	3. 점유형태간 주거비 균형 도모 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 실수요자 및 여유계층의 자가구입 지원을 위해 공유형 모기지 등 디딤돌 대출(최대 12만가구, 11조원)을 지속 지원하여 전세수요의 매매전환을 유도</li> <li>○ 고액 전세거주에 대한 정부지원 조정                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택기금의 전세자금 대출은 보증금 3억원 이하로 제한, 일반 시중은행의 전세대출에 대한 공적보증 지원은 보증금 4억(지방 2억원) 초과에 대해서는 중단</li> </ul> </li> <li>○ 월세 공제방식 소득공제에서 세액공제로 전환, 공제대상 7천만원 이하로 확대</li> </ul> 4. 주택 임대차시장 인프라 구축 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주택기금 지원을 출자, 투융자, 보증 등으로 다각화</li> <li>○ 자금지원 주거지생애에 대한 지원으로 확대(주택기금→주택도시보증기금 개편)</li> <li>○ 출자, 투융자 등 기금의 새로운 기능 수행을 위해 사업성 심사에 전문성이 있는 '대한주택보증'을 전담 운용기관으로 확대 개편</li> <li>○ 공공과 민간의 임대주택 정보를 통합관리하는 '임대주택정보시스템' 구축을 통해, 공공임대 운영의 효율성 향상 및 국민의 정보접근성을 제고할 계획</li> </ul>
주택임대차시장 선진화 방안 보완조치('14.3.5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2주택 보유자로서 주택임대소득(수입금액) 연간 2,000만원 이하는 한시적으로 2년간('14·'15년 소득분) 비과세하고 '16년부터 분리과세</li> <li>○ 2주택 보유자의 전세 임대소득(간주임대료)도 '16년부터 월세소득과 마찬가지로 과세(월세 임대소득자와의 과세형평 감안)</li> <li>○ 2천만원 이하 소득자 : 분리과세</li> <li>○ 2천만원 초과 소득자 : 종합소득 과세                             <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 국민주택 이하로서 기준시가 3억원 이하의 주택은 제외</li> </ul> </li> <li>○ 소규모 임대자의 임대소득에 대하여는 향후 2년간 비과세하는 점을 감안하여 과거분 소득에 대하여도 세정상 배려</li> <li>○ 국세청 '13년 소득에 한해서 확정일자 자료 수집, 3주택 이상 소유자 등·에 대해서만 신고안내 자료로 활용                             <ul style="list-style-type: none"> <li>* 3주택 이상 보유자, 2주택 보유자로서 주택임대소득(수입금액) 연간 2,000만원 초과자, 1주택자로서 기준시가 9억원 초과 주택 소유자의 임대소득</li> </ul> </li> <li>○ 월세 소득공제 자료의 경우에도 동일하게 활용</li> </ul>
공유형모기지 3.26일부터 무주택자(5년 이상)도 신청가능('14.3.26)	<b>【공유형 모기지】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 공유형모기지 생애최초자 뿐만 아니라 5년 이상 무주택자도 신청자격을 주기로 결정</li> <li>○ 소득요건은 생애최초자 부부합산 연 소득 7천만원 이하, 무주택자 6천만원 이하</li> <li>□ 신규분양아파트에 대한 공유형 모기지도 확대</li> <li>○ 공유형 모기지도 대출을 먼저 한 후, 사후적으로 근저당권을 설정하도록 하여 신규아파트 잔금대출이 원활하게 이루어지도록 함.</li> <li>□ 전세 킷 주택을 매입한 후 전세계약 종료시 보증금 반환을 위한 추가대출도 허용</li> <li>○ 공유형 모기지를 이용하여 전세 킷 주택을 구입한 실수요자가 전세계약 종료시점에 당해 주택에 원활하게 입주할 수 있도록 지원할 예정</li> </ul> <b>【매입임대 자금】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 매입임대 자금 용자도 신규분양 아파트로 확대</li> <li>○ 매입임대(5년임대, 준공공임대) 자금은 그동안 미분양·기존주택에 한정하여 지원되었으나, 매입임대사업 활성화를 위해 신규분양 주택 잔금 지급으로 지원대상이 확대                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 호당 한도 1억원(수도권), 5천만원(기타)으로 제한, 물량도 사업자당 최대 5호까지로 제한</li> </ul> </li> </ul> <b>【임주자 대환자금】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 임주자 대환자금의 금리도 개선</li> <li>○ 임주자가 디딤돌대출 신청조건(소득·무주택여부 등)에 부합하면, 디딤돌대출 금리체제로 대환자금을 신청할 수 있도록 개선</li> </ul>
「주택시장 정상화 대책」 관련 당점협의 개최('14.6.13)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ (분리과세 적용 대상 완화) 분리과세·비과세 적용 대상을 주택수 관계없이 2천만원 기준으로만 적용하기로 논의                             <ul style="list-style-type: none"> <li>* 기준시가 9억원 초과 주택도 임대수입만 기준으로 2천만원 이하인 경우 분리과세 적용</li> <li>** 1주택자(기준시가 9억원 이하 주택보유)는 현재와 같이 임대소득을 계속 비과세</li> </ul> </li> <li>○ (비과세기간 연장) 비과세 하는 기간을 2년('14년, '15년)에서 3년('14년~'16년)으로 연장</li> <li>○ (전세 과세) 전세 과세는 과세 원칙을 존중하면서 세부담을 경감하는 방안을 법안 발의 전에 더 논의하기로 함</li> <li>□ 임대소득 과세로 건강보험료 부담 증가할 수 있어 경감하는 방안에 대해서도 논의                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 소규모 주택임대소득자(연간 임대수입 2천만원이하)로서 건강보험 피부양자에 해당되는 경우에는 피부양자 자격을 유지하도록 조치하고</li> <li>- 지역가입자인 경우에는 건강보험료 부담 경감 방안을 마련할 예정</li> <li>* 직장가입자의 경우 국민건강보험법에 따라 근로소득의 임대소득이 발생하더라도 72백만원까지는 근로소득에 대한 건강보험료만 부담하므로 건강보험료 변동 없음</li> </ul> </li> </ul>



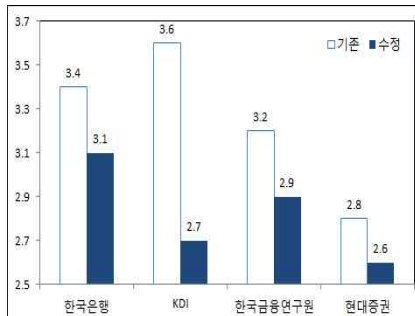
## (1) 거시경제

### 하반기 민간소비 회복 기대하나, 불안요인 상존

- 국내 경기의 대표지수인 민간소비는 수출 등 다른 부문에 비해 부진한 모습이 심화되고 있음.
  - 2014년 우리나라의 민간소비는 2.8~3.6% 수준으로 전망되었으나, 4월 이후 수정 전망치가 0.2~0.9%p 하향 조정됨.
  - 2/4분기 세월호 사고 여파 등으로 소매판매액지수, 서비스생산 지표 등 민간소비 관련 지표들이 어려운 상황임.
  - 하반기 이후 민간소비의 완만한 회복을 기대하고 있으나, 불안요인이 여전하여 불확실성이 상존하는 상황임.
- 저금리 장기화 및 경기회복에 따른 금리 상승 압박이 존재함. 그러나, 환율 리스크 등으로 당분간 안정적 수준을 유지할 것으로 전망됨. 하반기 시장에서는 금리적인 요인보다는 소비자의 동향이 중요하게 작용할 전망이다.
  - 환율은 무역수지 흑자 전망 등으로 원/달러 환율은 전년보다 낮은 수준을 보일 것이나, 미 연준 금리정상화 가능성, 소비세 인상에 따른 일본은행의 완화정책 확대 가능성 등이 원/달러 환율 상승 압력으로 작용하여 추가 하락을 제한할 전망이다.
  - 물가는 1월 전망치 2.3%보다 낮은 2.1%로 조정되어 물가안정 목표범위에 있을 전망이다.

<그림 17> 국내 민간소비 전망치

(단위 : %)



주 : 기준은 2013년 12월과 2014년 1월 발표치이며 수정은 4~5월 발표치임.  
자료 : 각 기관

<그림 18> 주택담보대출 금리 추이

(단위 : %)



주 : 신규취급액 기준  
자료 : 한국은행

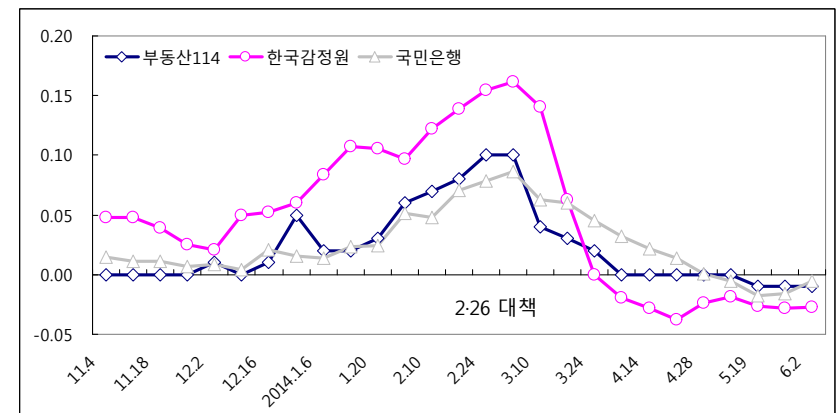
## (2) 2·26대책 시장 반응

### 2·26 대책 이후 강남과 재건축 아파트 민감하게 반응

- 2·26대책 이후 수도권 아파트 매매가격의 상승폭이 빠르게 둔화되었고 5월부터는 모든 조사기관의 지수가 하락세로 돌아섬.
  - 연 초 상승세가 확대되던 수도권 아파트 매매가격은 2·26대책 발표 이후인 3월을 정점으로 상황이 전환됨.
  - 한국감정원지수 기준으로는 4월초부터 하락세가 시작하였고 부동산114지수는 보합세 이후 5월 셋째 주부터 하락세를 나타냄.
  - 국민은행 지수에서도 5월 둘째 주부터 하락세가 시작됨.

<그림 19> 수도권 아파트 매매가격의 주간변동률 추이

(단위 : %)



주 : 각 기관별로 조사가 이루어지지 않은 주는 제외하고 도식화함.  
자료 : 부동산114(주), 국토교통부 한국감정원, 국민은행

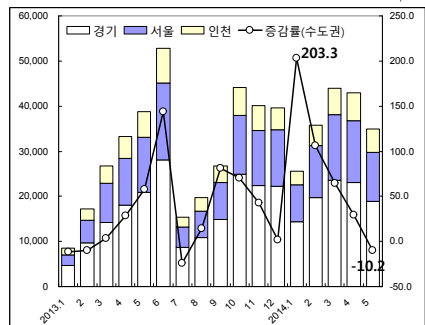
- 2·28 이후 시장 상황은 강남권과 재건축 아파트의 변동성이 시장 전반에 큰 영향을 미친 것으로 판단됨.2)
  - 서초구(3월 0.60% → 4월 0.07% → 5월 -0.03%), 강남구(3월 0.54% → 4월 -0.08% → 5월 0.01%), 송파구(3월 0.31% → 4월 -0.21% → 5월 -0.10%)가 2·28대책 이후 가장 빠르게 반응하며 즉각적으로 보합세 또는 하락세로 반전됨.
  - 수도권의 재건축 아파트도 3월 셋째 주부터 빠르게 하락세로 돌아섬. 반면, 재건축을 제외한 수도권 아파트는 5월 셋째 주 이후 하락세로 반전됨.

2) 지역 및 상품별 세부 자료를 제공해주는 부동산114자료를 기반으로 작성함.

## 수도권 거래량, 5월 들어 감소세 전환

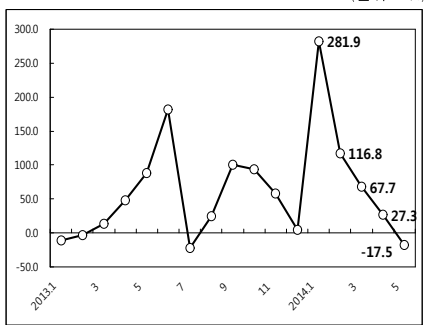
- 1~5월까지 누적 거래량은 전년 동기 대비 47.0% 증가함. 4월까지 거래량이 양호하여 누적 거래량은 전년은 넘어서는 수준을 유지함.
  - 1~5월까지 전년 동기 대비 서울 51.8%, 경기 47.7%, 인천 34.3% 증가함. 2014년 들어 서울의 거래량이 비교적 양호한 것으로 나타남.
- 수도권 주택 거래량은 증가세가 점진적으로 둔화되어 5월 들어서는 감소세로 전환됨.
  - 2014년 1월 수도권 주택 매매거래량은 전년 동월 대비 203.3% 증가함. 2월 106.6%, 3월 64.1%, 4월 29.2% 증가함. 5월 들어서는 10.2% 감소세로 돌아섬.
  - 전년 동월 대비 2014년 5월 거래량은 서울 10.9%, 인천 10.2%, 경기 9.8% 감소하여 지역별 편차는 크지 않음.
- 수도권 아파트의 매매거래량은 주택에 비해 변동성이 크게 나타남. 5월 거래량도 전년 동월 대비 17.5% 감소하여 감소폭이 큼. 서울 21.7%, 인천 17.1%, 경기 15.6% 감소함.
  - 1~5월까지 아파트 누적거래량은 전체 주택과 비슷한 수준인 48.6% 증가함. 지역별로는 서울 53.8%, 경기 49.9%, 인천 33.7% 증가함.
- 전월 대비로 분석하면 3월 정점을 형성한 이후 감소하고 있음. 이는 계절적 요인도 일부 존재하는 것으로 판단됨.
  - 전년 상반기 거래량은 취득세 감면 종료 임박에 따른 변동성이 존재하는 시기임. 반면, 2014년은 2·26대책 발표에 따른 영향력은 존재하는 것으로 판단됨.

<그림 20> 수도권 주택매매거래량 및 증감률(전년동월비)  
(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부

<그림 21> 수도권 아파트매매거래량 증감률(전년동월비)  
(단위 : %)

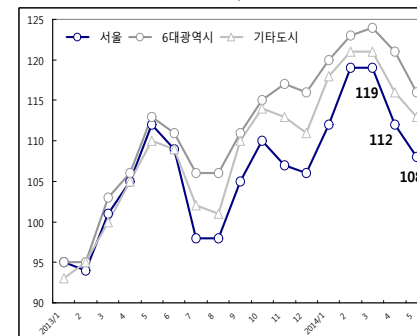


자료 : 국토교통부

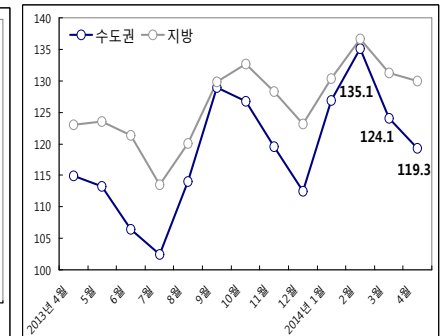
## 심리지수, 3월 정점 형성 후 하락 중

- 한국은행의 주택가격전망CSI는 2월과 3월 정점을 형성한 이후 2개월 연속 지수가 하락하는 양상을 보임.
  - 2014년 2월과 3월 수도권의 주택가격전망은 2013년 1월 조사 이래 가장 높은 수준인 119p를 기록한 이후 2개월 연속 지수가 전월비 하락함.
  - 6대광역시와 기타도시도 2014년 2월과 3월 정점을 형성한 이후 하락하여 수도권과 유사한 양상을 보임.
- 국토연구원의 주택매매시장 소비심리지수는 2014년 2월 정점을 형성한 이후 2개월 연속 하락함.
  - 수도권 주택매매시장 소비심리지수는 12월 전저점을 형성한 이후 1월과 2월 가파르게 상승하여 135.1p까지 상승함. 이후 2개월 연속 지수가 하락함.
  - 지방도 수도권과 동일한 패턴을 보이고는 있으나, 변동성은 수도권에 비해서 낮음.
- 심리지수는 2~3월 정점을 형성한 이후 상승폭이 둔화되는 양상을 보이고 있음. 다만, 절대적인 수치로는 여전히 100을 넘고 있어 긍정적 의견이 많은 것으로 나타남.
  - 최근의 소비심리지수 하락은 2·28대책, 세월호 사고 등의 여파로 인한 소비심리 위축의 결과를 반영하고 있는 것으로 판단됨.

<그림 22> 주택가격전망CSI



<그림 23> 주택매매시장 소비심리지수



주 : 기존의 자산가치전망CSI는 2012년 12월까지만 공표됨. 2013 주 : 0~200의 값으로 표현되며 지수가 100을 넘으면 전월에 비해 상승한 것으로 판단되며, 100보다 낮은 경우 부정적으로 응답한 가구가 부정적으로 응 자료 : 국토연구원  
100보다 높은 경우 긍정적으로 응답한 가구가 부정적으로 응 자료 : 국토연구원  
담한 가구보다 많음을, 100보다 낮은 경우에는 그 반대의 의미를 나타냄.

자료 : 한국은행



## 하반기 정책 보완으로 불안감 진정 가능성은 존재

- 6·13 당정협의 등을 통해 2·26대책 보완대책 논의가 활발하게 진행되었고, 향후 입법과정에서 당초(안)에 비해 완화될 것으로 예상됨.
  - 당초 2주택자이면서 임대수입 2,000만 원 이하인 경우만 분리과세 및 비과세 혜택을 적용할 예정이었으나, 이를 보완하여 임대형태와 주택수에 상관없이 2,000만 원 이하이면 혜택을 적용할 예정임. 비과세 기간도 당초 2년에서 3년간으로 유예함.
  - 기준시가 9억 원 이상 고가 주택을 1채라도 보유하면 종합과세하기로 한 방침도 고가주택 여부와 상관없이 임대수입 2,000만 원 이하면 비과세 및 분리과세할 예정임.
  - 논란이 되었던 건강보험과 관련해서도 2,000만 원 이하 임대소득자의 피부양자 지위 유지토록 하고, 지역가입자에 대해 건강보험료 부담을 줄여주는 방안도 검토키로 함.
- 2기 내각이 구성되면서 금융규제 등 규제 완화를 통한 시장정상화 의지가 발표되면서 시장회복에 대한 기대감이 형성되고 있음.
  - 2기 내각의 경제부총리 후보자가 LTV, DTI 완화 등 금융규제 완화를 포함하여 다수의 부동산규제 완화 의지를 피력함.
  - 이후 건설주가 상승, 부동산펀드 설정액 증가 등의 단기적 변화가 확인되고 있음.
- 가계부채 문제 등을 고려하면 금융규제의 영향은 제한적이겠지만, 2·26 대책 및 세월호 사고 이후 확대된 시장 충격은 일부 진정시킬 수 있을 것으로 기대됨.
  - 금융규제 완화는 가계부채 문제와 직접적으로 연결되어 있는 점 등을 고려하면 규제 완화의 폭과 속도는 더딜 수 있음.
  - 그러나, 2·26대책의 보완 입법과 2기 내각의 시장 정상화 정책들이 동일한 방향성을 나타내면 시장에 일정부분 긍정적 시그널을 줄 것으로 기대됨.
  - 특히, 3월 이후 확대된 정책적 리스크를 줄이고 시장 불안감을 진정시키는 데는 일정 부분 기여할 것으로 판단됨.

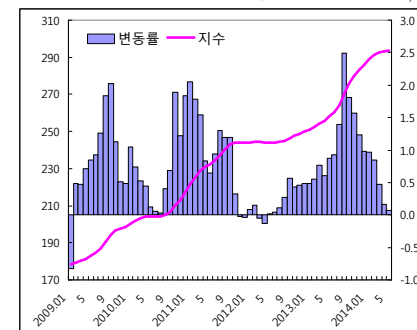
## (3) 수요

### 전세 상승 둔화되나, 매매이동 지속 발생할 듯

- 2009년 이후 지속적으로 상승하고 있는 수도권 전세가격은 2014년 들어서도 상승세가 지속되고 있으나, 상승폭은 빠르게 축소되는 양상임.
  - 작년 하반기에는 매월 1% 수준의 전세가격 상승세가 지속됨.
  - 2014년 들어서는 매월 상승폭이 둔화됨(1월 0.96% → 2월 0.85% → 3월 0.47% → 4월 0.17% → 5월 0.07%).
- 일부지역에서는 4월과 5월 들어 전세가격 하락세가 목격되고 있음.
  - 서울 송파구, 양천구, 강서구, 금천구, 강동구, 중구에서 하락세가 나타남.
  - 경시 광명시, 성남시, 용인시, 군포시, 의왕시, 김포시, 파주시에서도 하락세를 보임.
- 전세가격 상승세가 둔화되면서 매매가격 대비 전세가격 비율도 주춤하는 양상을 보임.
  - 가파르게 상승하던 수도권 매매가격 대비 전세비율은 64.0% 전후에서 상승세가 둔화되는 양상을 보이고 있음.
- 전세가격 상승세가 둔화되고 있으나, 매매가격 대비 전세비율이 64.3%에 달해 절대적으로 높음. 전세에서 매매로 이동하는 수요는 지속적으로 발생할 것으로 예상됨.
  - 다만, 전년에 다수의 매매이동이 발생했다는 점을 고려하면 전년 수준의 매매이동은 기대하기 어려울 것으로 판단됨.

〈그림 24〉 수도권 아파트 전세가격 지수 및 변동률 추이

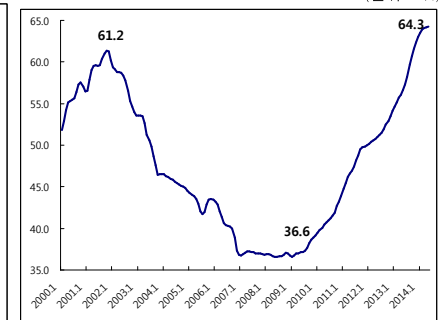
(단위 : 2000.1 = 100, %)



주 : 전월비 변동률임.  
자료 : 부동산114(주)

〈그림 25〉 수도권 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

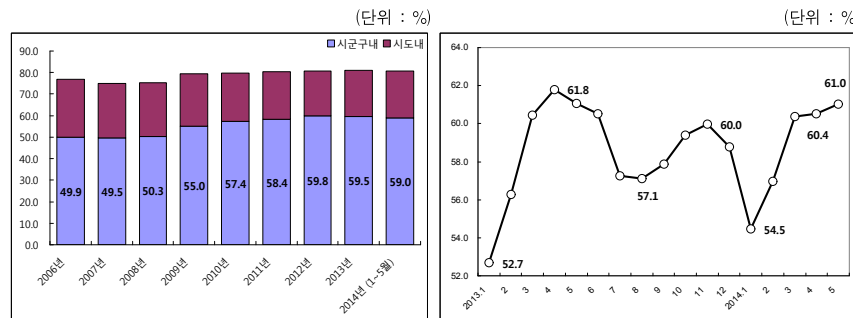
## 수도권 아파트, 관할 시군구내 매입 비중 60%에 달해

- 수도권 아파트의 경우 관할 시군구내에서 아파트를 매입하는 특징이 지속되고 있음.
  - 2014년 1~5월까지 수도권 아파트 매매거래 중 관할 시군구내 비중은 59.0% 수준임.
  - 2006년에는 관할 시군구 비중이 49.9% 수준이었으나 5년만인 2012년에는 59.8%까지 상승하여 5년 만에 10%p 가까이 상승함.
  - 거래량이 비교적 많았던 2013년에도 59.5%를 기록하였고 2014년 1~5월까지도 59.0%를 유지함.
  - 서울, 인천, 경기 모든 지역에서 관할 시군구내 비중은 지속적으로 증가하는 추이가 동일하게 나타나고 있음.
- 관할 시군구내 매입 비중은 인천, 경기, 서울 순으로 높은 것으로 나타남.
  - 2014년 1~5월 거래량 기준으로 관할 시군구내 비중은 인천 61.4%, 경기 58.1%, 경기 58.8% 수준임. 경기와 인천의 경우 서울에서 유입되어 매입하는 비중은 경기 12.0%, 인천 7.0% 수준임.
  - 서울에서 유입되는 비중은 2006년 이후 지속적으로 감소하는 것으로 나타남.
- 2013년에는 관할 시군구내 매입 비중이 증가하면서 거래량이 함께 증가함. 반면, 2014년 상반기는 관할 시군구내 매입 비중이 증가하면서 거래량 증가세가 둔화됨.
  - 최근의 패턴을 확인하면 1월 이후 거래량 증가폭은 둔화되는 반면 관할 시군구내 비중은 지속적으로 증가하는 것으로 나타남.
  - 2013년에는 실수요 중심의 시장을 형성하면서 관할 시군구내 비중이 증가하면서 거래도 증가시켰으나, 2014년에는 이와는 다른 패턴으로 판단됨.

## 예금취급기관 증가세 확대, 교체 및 투자수요로 수요층 확대 중

- 4월 기준 주택담보대출액은 예금취급기관의 425.6조 원뿐 아니라 공공기관, 보험기관 등의 주택담보대출 액을 합산하면 500조 원을 상회하는 규모로 추정됨.<sup>3)</sup>
  - 예금은행 333.4조 원, 비은행예금취급기관 92.2조 원 수준임. 기타금융기관인 주택금융공사와 국민주택기금의 주택담보대출 잔액은 76.4조 원임.
  - 또한, 보험기관, 여신전문기관 등의 가계대출 277조 원 중에는 주택담보대출이 일부 포함됨.
- 전년 말 대비 2014년 4월 주택담보대출은 7.5조 원 증가하였고 비은행예금취급기관의 대출 증가액이 두드러짐.
  - 예금은행 4.5조 원, 비은행예금취급기관에서 3.0조 원 증가함. 공공의 주택담보대출은 1.2조 원 증가함.
- 2014년 들어 공공의 주택담보대출의 전년 동월 대비 증가세가 둔화되고 있으나, 예금취급기관의 주택담보대출은 증가폭이 확대되는 양상을 보이고 있음.
  - 2014년 4월 공공의 주택담보대출은 전년 동월 대비 10.0% 증가하여 증가세가 유지되고 있는 반면 증가폭은 둔화되는 양상임.
  - 공공의 주택담보대출은 주택가격, 소득 수준 등의 제약이 존재한다는 점을 고려하면, 전년에 비해 주택시장의 참여 수요자가 확대되는 양상으로 해석할 수 있음.

<그림 26> 연도별 수도권 아파트의 매입자 거주지 비중 추이 <그림 27> 월별 수도권 아파트의 관할 시군구내 매입 비중 추이

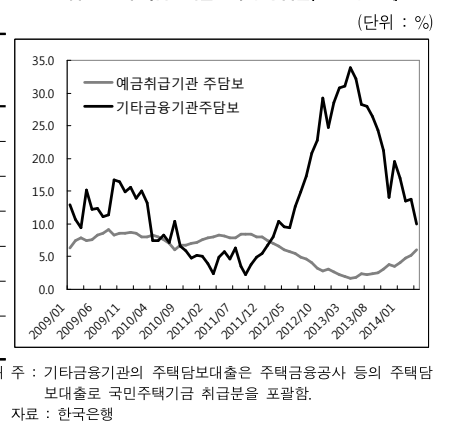


<표 27> 주택담보대출 증가액(전년 대비)

구분	(단위 : 조 원)			
	예금취급기관	예금은행	비은행예금취급기관	기타 금융기관
2008년	18.3	9.0	9.4	4.6
2009년	27.3	19.0	8.4	6.1
2010년	24.3	15.9	8.4	2.4
2011년	29.2	19.3	9.9	2.6
2012년	12.2	9.4	2.8	12.5
2013년	13.9	10.7	3.2	12.3
2014년 (1~4월)	7.5	4.5	3.0	1.2

주 : 기타금융기관의 주택담보대출은 예금취급기관의 주택담보대출에 합산되지 않음.  
자료 : 한국은행

<그림 28> 주택담보대출잔액의 증감률(전년 동월비)



3) 2014년 1/4분기 전체 가계신용은 1,024.7조원이며 가계대출은 967.5조원, 판매신용은 57.2조원임.

## 중대형 아파트 거래량 변동성 크나, 시장 비중 확대 중

- 2013년부터 나타난 수도권 중대형 아파트 거래량 증가세가 2014년에도 이어지고 있음.
  - 2013년 수도권 아파트의 규모별 거래량을 확인하면, 소형(60㎡ 이하) 38.3%, 중소형(60~85㎡ 이하) 55.1%, 중대형(85~135㎡ 이하) 55.9%, 대형(135㎡ 초과) 47.9% 증가함.
  - 2014년 1~5월까지 중대형(85~135㎡) 아파트 거래량이 전년 동기 대비 60.1% 증가하여 가장 많이 증가한 것으로 나타남.
- 중대형 이상 규모의 아파트 거래량이 4월부터 빠르게 상승세가 둔화되면 변동성이 높게 나타나고 있음.
  - 1월과 2월 크게 증가했던 중대형 이상의 아파트 거래량은 3월 이후 빠르게 증가세가 둔화되었고 5월 들어서는 감소세도 비교적 크게 나타남.
  - 전년 동월 대비 증감률 : 소형(60㎡ 이하) 1월 250.6% → 2월 119.9% → 3월 71.7% → 4월 28.0% → 5월 -17.4%
  - 전년 동월 대비 증감률 : 대형(135㎡ 초과) 1월 341.5% → 2월 110.5% → 3월 56.7% → 4월 13.0% → 5월 -36.0%
- 수도권 아파트의 매매거래량에서 중대형 이상의 비중이 점진적으로 증가하고 있음.
  - 2007년 59.3%에 달했던 소형(60㎡ 이하) 아파트 거래 비중은 2013년 40.2%까지 감소하였고 올해 들어서는 39.8% 수준임.
  - 반면 중대형(85~135㎡) 거래 비중이 지속적으로 증가하고 있음. 6.4%에 불과했던 비중이 2014년에는 14.9%까지 상승함. 대형(135㎡ 초과)도 일정 수준을 유지하고 있음.

<표 28> 아파트 규모별 증감률(전년동기비)

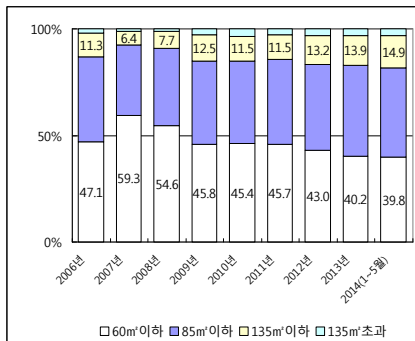
(단위 : %)

구분	60㎡ 이하	85㎡ 이하	135㎡ 이하	135㎡ 초과	전체
2007년	-27.6	-51.9	-67.3	-68.3	-42.5
2008년	-13.2	3.4	13.9	8.6	-5.7
2009년	-8.6	16.0	75.6	147.4	8.8
2010년	-32.2	-33.2	-36.8	-13.3	-31.5
2011년	40.8	47.7	40.1	8.7	39.9
2012년	-33.8	-28.8	-19.5	-14.2	-29.6
2013년	38.3	55.1	55.9	47.9	47.8
2014 (1~5월)	47.7	46.6	60.1	37.7	48.6

자료 : 온나라포털

<그림 29> 연도별 아파트 규모별 비중 추이

(단위 : %)



자료 : 온나라포털

## 수도권 실거래가 지수 5.5% 상승, 여전히 전고점 회복 못해

- 수도권의 아파트 실거래 가격지수는 2012년 12월을 저점으로 등락은 존재하였으나 2014년 3월까지 1년 3개월 동안 5.5% 상승함.
  - 전 저점(2012년 12월) 대비로는 5.5% 상승한 수준이며 금융위기 직후인 2008년 12월과 대비하면 5.9% 상승한 수준임.
  - 그러나, 금융위기 이전의 고점과 비교하면 여전히 10.2% 하락한 수준이며 전고점인 2011년 3월 수준에는 미치지 못함.
- 최근 상승기 동안 지역별로는 서울 강남권, 규모별로는 중소형(60~85㎡ 이하) 아파트의 주택가격이 가장 많이 상승한 것으로 조사됨.
  - 강남4구(서초구, 강남구, 송파구, 강동구)인 강남권은 최근 상승기 동안 8.4% 상승하며 수도권에서 가장 높은 상승률을 기록함.
  - 서울의 서북권과 동북권, 경기, 인천에서는 수도권 평균 상승률인 5.5% 전후 수준임.
  - 소형(60㎡ 이하) 5.7%, 중소형(60~85㎡ 이하) 5.9%, 중대형(85~135㎡ 이하) 4.7%, 대형(135㎡ 초과) 2.4% 상승함.
- 강남4구를 중심으로 아파트 가격 상승이 최근 발생하였으나, 전고점인 2011년 3월 수준에도 여전히 미치지 못하는 상황.

<그림 30> 수도권 아파트 실거래 가격지수 추이

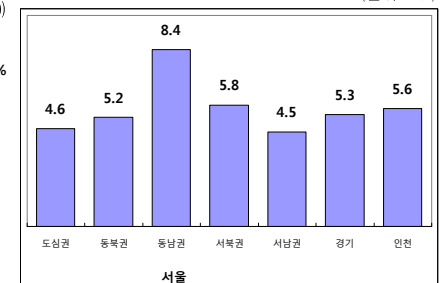
(2006. 1 = 100)



자료 : 국토교통부·한국감정원

<그림 31> 전저점 대비 2014년 3월 변동률

(단위 : %)



주 : 도심권(종로구, 중구, 용산구), 동북권(강북구, 도봉구, 노원구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구), 동남권(서초구, 강남구, 송파구, 강동구), 서북권(은평구, 서대문구, 마포구), 서남권(강서구, 양천구, 영등포구, 구로구, 금천구, 동작구, 관악구)

전저점이 2012년 11월과 12월로 지역별로 다르게 나타나 지역별 전저점을 선택함.

자료 : 국토교통부·한국감정원

## 절대 다수가 2주택 이하 소유자, 젊은 층 아파트 보유 비중 높아

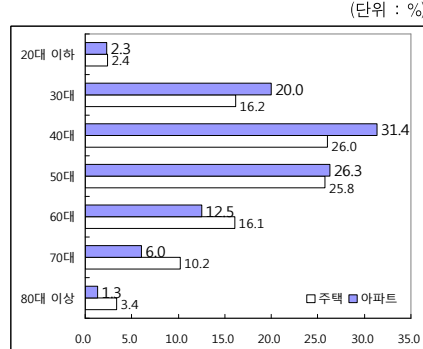
- 주택의 개인소유자 중 98.2%는 2건 이하를 소유하고 있음4).
- 주택의 개인소유자 중 88.6%가 1건을 소유하고 있고 98.2%는 2건 이하를 소유하고 있는 것으로 조사됨.
- 3건 이상의 다주택을 소유하고 있는 개인은 21만 명이며 개인 주택소유자 중 1.8%를 차지하고 있음.
- 아파트 소유자의 경우에는 3주택 이상 다주택자 비율이 전체 주택에 비해 낮게 나타나고 있음.
- 아파트는 1건 소유 비중이 92.5%, 2건 이하 소유 비중이 99.1%로 전체 주택에 비해 높게 나타남.
- 따라서, 3건 이상 소유 비중은 0.9%로 전체 주택에 비해 낮게 나타남.
- 주택소유자의 연령별 특징을 살펴보면, 40~50대가 절반 이상을 차지하고 있으며 60대 이상도 30%에 육박함.
- 주택소유자의 연령별 특징을 살펴보면, 40대 26.0%, 50대 25.8%로 40~50대가 51.8%로 절대 다수를 차지하고 있음. 60대 이상 소유자 비중은 29.7% 수준임.
- 아파트 소유자는 특징은 전체 주택과 유사하나 비교적 소유자 연령이 낮은 것으로 나타남. 40대 31.4%, 50대 26.3%로 40~50대 비중이 57.7%에 달함. 60대 이상 소유자 비중은 19.8% 수준임.

<표 29> 주택 소유물건수별 개인소유자수 현황

구분	주택		아파트	
	소유자수	비중 (누적)	소유자수	비중 (누적)
1건	10,592	88.6	6,908	92.5
2건	1,154	9.7 (98.2)	495	6.6 (99.1)
3건	122	1.0 (99.2)	40	0.5 (99.6)
4건	28	0.2 (99.5)	10	0.1 (99.8)
5건 이상	61	0.5 (100.0)	17	0.2 (100.0)
총계	11,958	100.0	7,470	100.0

주 : 2012년 기준  
자료 : 통계청

<그림 32> 주택소유자의 연령별 분포



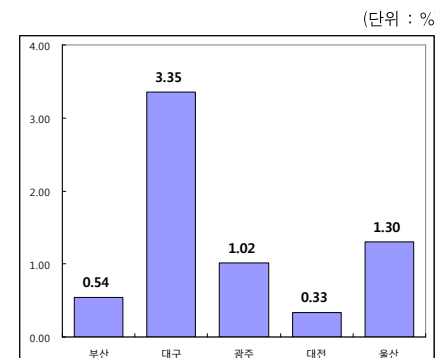
주 : 2012년 기준  
자료 : 통계청

4) 국토교통부, 안전행정부에서 보유하고 있는 행정자료(공시가격자료, 건축물대장, 주민등록자료)를 2012년 11월 1일 기준으로 연계 및 집계·분석을 통해 2013년 12월 27일 처음으로 공표한 통계임.

## 지방 상승세나 재고주택시장 내 지역편차 커

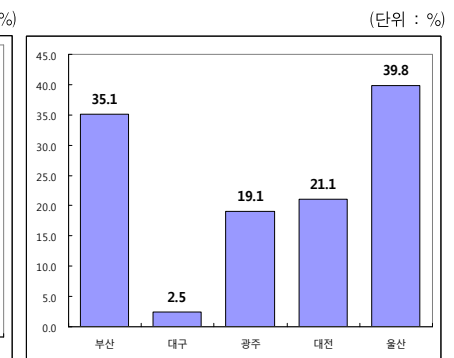
- 수도권에 비해 지방시장의 상황이 좋은 것은 사실이나, 지역별 편차는 큰 상황임.
- 2014년 1~5월까지 대구는 3.35% 상승하였으나, 나머지 지역은 1% 내외의 상승률 수준임. 울산 1.30%, 광주 1.02%, 부산 0.54%, 대전 0.33% 상승함.
- 혁신도시 인근, 신규 고용 발생지 등 지역 상황에 따라 지역내 편차도 큰 상황임.
- 대구에 이어 가장 높은 상승률을 기록하고 있는 울산의 경우 동구는 4.9% 상승하였으나, 나머지 지역은 1% 미만의 상승률에 그침.
- 광주의 경우에도 서구에서 1.6% 상승하면 상승세를 이끔.
- 기타지방에서 상반기 동안 비교적 높은 가격 상승을 보인 충북 제천, 전북 진안, 경북 경산 등 일부 지역을 제외하고는 대부분 보합세 및 하락세를 보임.
- 재고주택시장의 거래량에서도 지역별 편차가 크게 나타나고 있음. 주택가격 상승폭이 가장 높은 대구의 거래량은 전년 동기 대비 하여 상승폭이 가장 적음.
- 2014년 1~5월까지 주택매매거래량은 전년 동기 대비 울산 39.8%, 부산 35.1%, 대전 21.1%, 광주 19.1%, 대구 2.5% 증가함.
- 가격이 크게 상승하고 있는 대구의 거래량은 전년 수준을 유지함. 반면, 보합수준인 부산의 거래량은 전년 대비 크게 증가하는 현상이 나타나고 있음.
- 지방시장의 경우 재고주택시장은 이벤트 지역을 중심으로 상승세를 주도하면서 지역 편차가 상당히 확대된 상황으로 판단됨.

<그림 33> 2014년 1~5월 주택매매가격 변동률



자료 : 국민은행

<그림 34> 2014년 1~5월 주택매매거래량 변동률(전년동기비)



자료 : 온나라포털

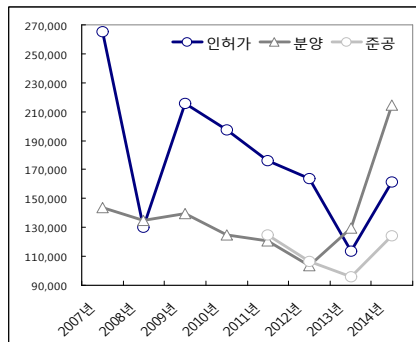
#### (4) 공급

##### 수도권 인허가, 분양, 준공 모두 증가, 3/4분기 분양상황 분수령

- 2014년 1~5월까지 수도권 공급 지표는 선행지표, 동행지표 모두 증가 추가
  - 인허가 28.5%, 분양 65.9%, 준공 16.1% 증가하여 분양물량의 증가세가 두드러지게 나타나고 있음.
  - 아파트는 인허가 41.6%, 준공 29.4% 증가하여 전체 주택보다 증가폭이 큰 것으로 나타나고 있음<sup>5)</sup>.
  - 다만, 인허가 실적의 증가세가 4월(40.0%)에 비해 5월(28.5%) 둔화됨.
- 모든 공급지표 증가세가 이어지고 있어 당분간 수도권 아파트 공급 물량 증가세가 이어질 것으로 판단됨.
  - 다만, 5월 분양시장의 온도가 냉각되면서 인허가 실적도 감소했다는 측면에서 물량 증가세 속도는 경기 상황에 따라 달라질 수 있을 것임.
- 수도권 아파트 분양물량은 전년을 넘어서는 수준에서 공급 될 것으로 예상됨에 따라 3/4분기 이후 분양물량의 흡수 여부가 시장 방향성에 적지 않은 영향을 미칠 것으로 판단됨.
  - 부동산114(주)가 조사한 2014년 수도권 아파트 분양예정 물량은 14만여호로 전년 대비 12.8% 증가한 수준이나, 규모 및 시기를 정하지 못한 물량이 다수를 차지함.

<그림 35> 수도권 아파트 공급 물량 추이

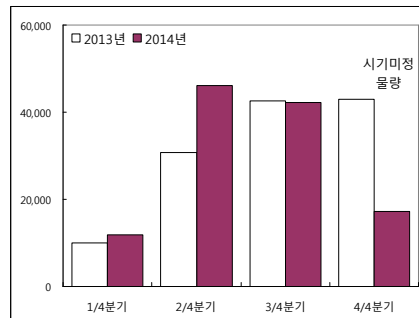
(단위 : 호)



주 : 2014년은 1~5월까지의 증감률을 적용하여 표시함.  
자료 : 국토교통부

<그림 36> 분기별 수도권 아파트 분양물량 추이

(단위 : 호)



주 : 시기미정 물량은 3/4분기와 4/4분기에 절반씩 표시함.  
자료 : 부동산114(주)

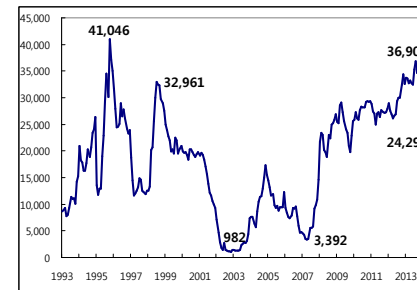
5) 분양은 분양승인 대상임에 따라 대부분 아파트가 대상임.

#### 수도권 미분양, 서울·경기 중심으로 빠르게 해소

- 수도권의 미분양물량은 2013년 8월 3만 6,903호를 기록한 이후 하락세를 지속하여 2014년 4월 현재는 2만 4,292호 수준으로 감소함.
  - 최근 7개월 동안 수도권 미분양 물량은 1만 2,611호 감소하여 최고치 대비 34.2% 감소함. 더욱이, 감소 속도가 빨라 긍정적임.
  - 서울과 경기도는 40% 이상의 미분양 물량이 해소됨(서울 4,331호(2013년 9월) → 2,185호(2014년 4월), 경기 2만 8,399호(2013년 10월) → 1만 6,174호(2014년 4월)).
  - 다만, 인천의 물량 감소 속도는 서울과 경기도에 비해서는 더딘 편임. 2014년 1월에 최고치(7,267호)를 형성한 이후 3개월 동안 1,334호가 해소됨.
  - 2014년 4월 현재 물량 수준은 금융위기 직후인 2008년 초반 수준까지로 감소함.
  - 준공후 미분양 물량도 서울과 경기를 중심으로 해소되고 있음. 서울은 최고치 대비 67.5%, 경기도는 31.9% 해소됨. 인천은 최고치 대비 2.1% 감소에 불과하여 여전히 준공후 미분양 물량이 적체되어 있는 상황임.
- 적체 지역 중 경기 용인시, 고양시, 김포시는 최고치 대비 40% 이상 해소됨.
  - 1,000호 이상 적체된 지역은 경기 용인시(4,216호), 고양시(2,527호), 파주시(1,751호), 김포시(1,386호), 인천 남구(1,841호), 연수구(1,794호), 중구(1,324호)임. 이들 지역의 미분양 물량은 전체 수도권 물량 중 61.1%에 이룸.
  - 다만, 최고치 대비 용인시 42.2%, 고양시 52.9%, 김포시 69.1%의 미분양이 감소하였고 절대치로도 각각 2,800호 이상 해소됨.
- 미분양 감소 속도가 빠르고 장기 적체 지역의 해소 실적도 양호하여 신규 분양시장에 긍정적 영향을 미칠 것으로 판단됨.

<그림 37> 수도권 미분양 추이

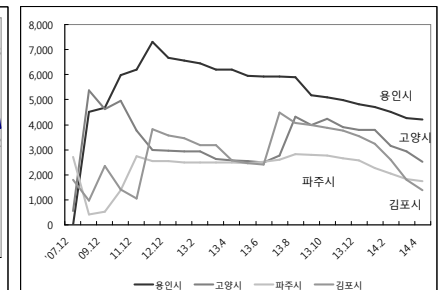
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

<그림 38> 수도권 미분양 적체지역의 미분양 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

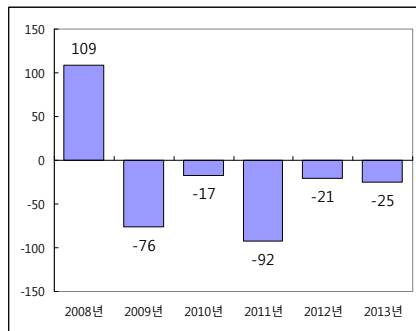
## 분양가, 분양성패에 여전히 절대적

- 2009년 이후 서울에 공급된 민간분양 아파트의 분양가는 경과연수 5년 이내의 아파트보다 낮은 가격에서 공급됨.
  - 2008년에는 민간분양 아파트 분양가가 경과연수 5년 이내 아파트보다  $\text{m}^2$ 당 100만원 이상 차이를 보임.
  - 2009년 이후부터 2013년까지 분양가가 5년 이내 아파트의 시세보다 낮게 공급됨.
  - 최근 몇 년 동안 경기침체의 영향으로 미분양 방지 등을 위해 시세보다 비싼 고분양가 사업장은 극히 일부로 제한되는 양상을 보임.
- 이러한 가격 경쟁력을 바탕으로 2013 하반기 이후 입지적으로 양호한 단지를 중심으로 비교적 높은 청약경쟁률을 보이기 시작함.
  - 강남, 위례, 송파 등 강남 인근에 분양이 많았던 2013년 4/4분기에는 서울의 청약경쟁률이 9.5 : 1까지 상승함.
  - 2014년 들어 위례(하남), 동탄 분양이 성공적으로 이루어지면서 1/4분기 경기의 청약경쟁률도 높게 나타남.
- 그러나, 2/4분기 이후 분양물량이 증가하면서 청약경쟁률이 낮아지는 양상을 보임. 또한, 양호한 입지라도 분양가가 높은 경우 청약미달이 발생하고 있음.

<그림 39>  $\text{m}^2$ 당 서울 아파트 분양가와 5년 이내 아파트

시세 차

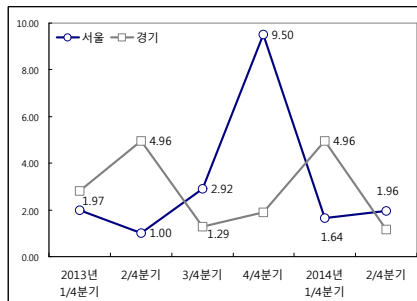
(단위 : 만 원)



주 : 분양가는 민간분양 단지의 분양가를 사용하였고 시세는 해당 연도 경과연수 5년 이내 아파트의 시세를 사용함.  
자료 : 부동산114(주)

<그림 40> 서울과 경기의 전체 청약경쟁률 추이

(단위 : 대 1)



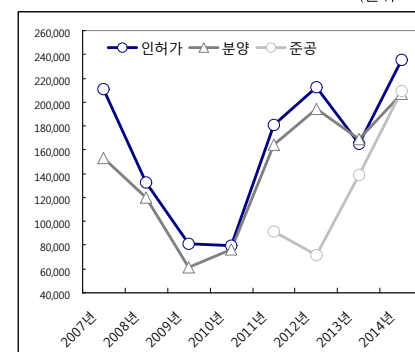
주 : 2014년 2/4분기는 5월까지의 자료를 사용함.  
자료 : 금융결제원

## 지방 공급증가세 지속되나, 신규주택 수요 유효

- 2014년 1~5월까지 지방의 공급 지표는 수도권과 마찬가지로 선행지표, 동행지표 모두 증가 추이
  - 인허가 22.6%, 분양 22.2%, 준공 26.2% 증가하여 모든 지표의 고른 증가세
  - 아파트는 인허가 42.9%, 준공 50.3% 증가하여 증가세가 두드러짐.
- 2014년 들어 아파트 인허가와 분양물량이 다시 증가하면서 장기 공급 증가세가 이어지고 있음.
  - 2013년 인허가와 분양 물량이 전년 대비 감소하였으나, 2014년 들어 다시 증가 중
  - 인허가는 광역시 증가폭이 크고 준공물량은 기타지방에서 증가폭이 크게 나타남.
- 지방시장의 경우 혁신도시 등 양호한 주택지의 신규 주택 공급에 대한 수요가 여전히 유효한 것으로 판단됨.
  - 대구, 부산 등 분양시장의 호조세가 이어지고 있음. 대구는 지역내 개발호재, 적극적인 수요 유입 등의 영향이 존재하며 부산의 경우 양호한 입지의 공급이 많은 점이 장기 호조세를 실현시키고 있음.
  - 그러나, 이벤트가 없는 지역의 경우는 여전히 청약 미달 등 온도차가 극심한 것으로 판단됨.

<그림 41> 지방 아파트 공급 물량 추이

(단위 : 호)



주 : 2014년은 1~5월까지의 증감률을 적용하여 표시함.  
자료 : 국토교통부

<표 30> 지방 청약경쟁률

(단위 : 대 1)

구분	2013년		2014년(1~5월)	
	전체	1순위	전체	1순위
부산	5.9	5.3	8.5	7.6
대구	7.3	6.4	15.7	15.5
광주	4.1	1.9	10.4	7.3
대전	2.1	1.4	-	-
울산	3.6	2.8	2.3	1.4
강원	0.5	0.0	1.4	0.6
경남	2.6	2.0	3.1	2.3
경북	2.9	1.7	2.8	2.2
전남	0.8	0.2	2.3	1.5
전북	1.4	0.9	11.5	11.2
충남	1.4	0.4	4.0	3.5
충북	1.7	1.0	2.1	1.3
제주	0.3	0.1	-	-
세종	1.4	0.6	0.8	0.3

자료 : 금융결제원

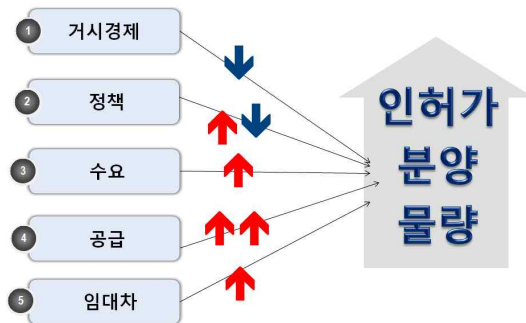


## 2. 2014년 하반기 주택·부동산 시장 전망

### (1) 주요 쟁점 정리

- 2014년 하반기 주택·부동산 시장의 주요 쟁점들을 확인하면 분양물량 등 호수 중심의 물량적 관점과 가격을 중심으로 한 경기적 상황이 다른 양상으로 판단됨.
- 물량적 차원에서 2014년 하반기 주택·부동산 시장은 상반기의 물량 증가세가 이어질 것으로 예상됨.
  - 민간소비가 위축되어 있으나 준공물량 부족에 따른 임대차시장 불안은 여전하여 공급 증가 요인은 존재함.
  - 정책적으로는 공급 조절과 관련한 정책 의지가 존재하나, 다수의 규제 완화로 인한 수요 진작 정책도 상존함.
  - 재고주택시장에 비해 신축주택인 분양시장에 대한 수요는 여전히 유효한 상황임.
  - 공급부문에서는 민간의 기매입토지 및 기수주 사업들의 진행이 적극적으로 이루어지고 있음. 또한, 경기 회복에 따른 공급 증가 요인도 함께 존재함. 또한, 서울을 중심으로 그동안 중단되다시피 한 도시정비사업의 활성화 가능성은 높음.

〈그림 42〉 2014년 하반기 주택·부동산 시장의 물량 측면의 변동 요인

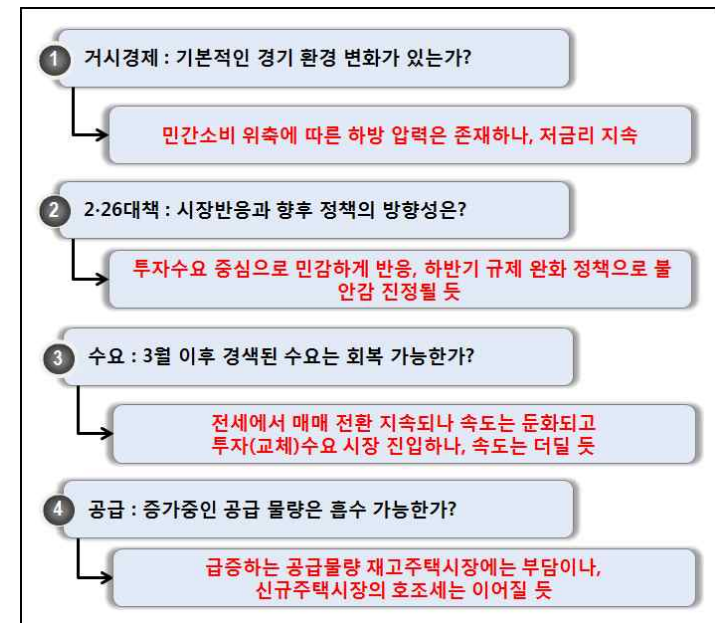


- 경기적 관점에서 2014년 하반기 주택·부동산 시장은 2·26대책 이후 시장의 온도 변화가 확인되나, 전반적으로는 완만한 회복세를 나타낼 것으로 예상됨.
  - 변수별 상황을 분석하면 거시경제 여건은 전반적으로는 나아질 것으로 기대하고 있으나, 세월호 사고 여파로 민간소비 위축 등 시장 경색의 단초를 제공하고 있음.
  - 또한, 민간소비 위축 등의 여파로 하반기 금리 상승 가능성이 낮은 점은 존재함.
  - 2·26대책 이후 회복되던 시장이 위축되는 현상이 감지됨. 특히, 강남과 투자수요가

민감하게 반응한 것으로 판단됨. 그러나, 입법과정에서 당초(안) 보다는 완화될 가능성이 높고 금융규제 등 다수의 규제 완화가 이루어질 것으로 기대됨.

- 2·26대책 이후 시장이 급변한 것은 2013년과 2014년의 수요층 구성이 달라졌기 때문으로 판단됨. 2013년에는 전세가격 상승에 따른 매매로 이동하는 실수요 중심의 시장이 형성되었다면, 2014년 상반기에는 교체수요 및 투자수요로 수요층이 확대되는 양상을 보임.
- 그러나, 전세가격 상승세 둔화에 따라 매매이동 속도는 둔화되고 여전한 정책적·시장적 리스크로 투자 수요의 유입 속도는 더딜 것으로 예상됨.
- 공급물량이 빠르게 증가하고 있는 현상은 부담으로 판단됨. 그러나, 미분양 물량의 해소속도 및 청약경쟁률 수준 등을 고려하면 신규분양시장은 호조세가 이어질 것으로 예상됨. 다만, 최근의 공급물량 증가는 재고주택시장에는 상승세를 제한하는 역할을 할 것으로 판단됨.

〈그림 43〉 2014년 하반기 주택·부동산 시장의 경기 측면의 변동 요인



## (2) 공급 전망

### 2014년, 주택 인허가 48만호, 분양(승인) 33만호, 준공 42만호 전망

- 2014년 인허가 실적은 상반기의 상승세가 하반기까지 이어지나, 상승폭은 둔화되어 48만호 수준으로 전망됨.
- 2013년 인허가 실적은 공공의 물량 축소, 수도권 시장의 어려움 등의 영향으로 44만호 수준을 기록함.
- 2014년에는 수도권과 지방 모두에서 인허가 증가세가 지속될 것으로 예상됨. 특히, 분양시장의 호조와 함께 민간을 중심으로 인허가가 지속될 것으로 전망되나 하반기 들어 상승폭은 둔화될 것임.

<표 31> 2014년 주택 인허가 전망

(단위 : 호)

구 분	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년
합계	463,641	469,503	555,792	371,285	381,787	386,542	549,594	586,884	440,116	480,000
공공부문	140,978	143,694	156,989	141,160	168,300	138,315	115,349	109,609	79,619	70,000
민간부문	322,663	325,809	398,803	230,125	213,487	248,227	434,245	477,275	360,497	410,000

자료 : 국토교통부, 2014년은 한국건설산업연구원 추정치임.

- 2014년 분양(승인) 물량은 인허가 증가, 신규분양시장의 호조세 등을 고려할 때 2013년보다 10% 이상 증가하는 33만호 수준으로 예상됨.
- 수도권과 지방 모든 지역에서 재고주택보다는 신규주택으로 수요가 집중되면서 신규분양물량이 다수 시장에 공급되고 있음.

<표 32> 2014년 주택 분양(승인) 전망

(단위 : 호)

구분	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년
전국	296,823	255,134	201,098	200,958	284,923	297,964	298,851	330,000

자료 : 국토교통부, 2014년은 한국건설산업연구원 추정치임.

- 2014년 전체 주택의 준공물량은 2013년보다 2만호 증가한 42만호 수준으로 전망됨.
- 수도권은 아파트에서는 소폭 증가가 예상되며 비아파트도 전년 수준을 유지할 것으로 예상됨. 지방 아파트 입주물량이 전년 대비 2만호 이상 증가할 것으로 전망됨.

<표 33> 2014년 주택 준공 전망

(단위 : 만호)

구분	2013년			2014년		
	전체주택	아파트	비아파트	전체주택	아파트	비아파트
전국	39.6	23.5	16.0	42.0	27.0	15.0
수도권	17.7	9.6	8.1	19.0	11.0	8.0
지방	21.8	13.9	7.9	23.0	16.0	7.0

자료 : 국토교통부, 2014년은 한국건설산업연구원 추정치임.

## (3) 가격 전망

### 2014년 하반기 수도권 0.5%, 지방 1.0% 상승 전망

- 2014년 하반기 수도권 주택시장은 2·26대책 이후 경색상황이 서서히 회복되면서 실수요자의 매매이동은 지속되나 투자수요 유입은 더딜 것으로 예상되어 상반기 수준인 0.5% 상승이 예상됨.
- 2·26대책과 세월호 사고 여파에 따른 민간소비 위축으로 시장 어려움은 존재하나, 절대적으로 높아진 전세가격, 정부의 금융지원 정책 등을 고려하면 전세에서 매매로 이동하는 수요는 지속될 것으로 예상됨. 다만, 매매전환 수요는 2013년 다수 이루어졌다는 측면에서 2014년 시장 동력은 투자수요가 일부 이어받아야 함.
- 투자수요는 정책적, 시장적 리스크에 민감하게 반응함에 따라 시장 진입속도가 더딘 것으로 판단됨. 그러나, 하반기 2기 내각이 추진하는 다수의 규제 완화 정책들이 시장에 영향을 미친다면 시장 회복에 탄력을 받을 수도 있을 것으로 판단됨.
- 특히, 비교적 리스크가 적은 서울과 신규분양시장의 수요가 이어질 것으로 판단됨. 다만, 최근 증가하고 있는 공급물량은 재고주택시장 회복 속도를 늦추는 역할은 일부 할 것으로 예상됨.
- 2014년 하반기 지방 주택시장은 상승세가 이어지나 상승폭은 상반기에 비해 둔화되어 1.0% 상승할 것으로 예상됨.
- 혁신도시 등 이벤트가 있는 분양시장과 인근 지역을 중심으로 상승세가 이어지나, 지역적 편차가 커 전역적 지수와 체감과의 차는 존재함.
- 공급증가의 영향으로 상승세는 서서히 둔화될 것으로 판단됨.
- 2014년 하반기 전세시장은 아파트 입주물량이 증가하고 매매시장이 소폭 회복되면서 상반기보다 상승세가 둔화된 1.0% 상승이 전망됨.
- 수도권과 지방 모두 중소형 아파트 입주물량이 증가하면서 전세가격 안정에 도움을 줄 것으로 전망됨. 다만, 특정지역에 집중된 입주물량 및 하반기 진행될 재건축 사업 등에 따른 이주수요 증가로 인한 국지적 변동성은 존재함.

<표 34> 2014년 하반기 주택가격 전망

(단위 : 전기말 대비, %)

구분		2011년	2012년	2013년				2014년 <sup>9)</sup>		
				1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	연간	상반기	하반기
매매	수도권	0.5	-3.0	-0.6	-0.5	-0.4	0.1	-1.4	0.5	0.5
	지방	14.0	3.1	0.3	0.5	0.5	1.1	2.4	1.3	1.0
전세(전국)		12.3	3.5	0.9	0.8	1.8	2.1	5.7	2.0	1.0

주 : 주택가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였음.



### III. 전망의 시사점과 정책과제

#### 2·26대책 완화정책 조속한 국회 처리 필요

- 2014년 시장은 실수요중심시장에서 교체수요와 투자수요 유입이 존재할 때 건조한 시장 회복을 담보할 수 있을 것임.
  - 2013년 시장 회복의 동력은 전세가격 상승에 따른 실수요층의 매매전환에 있음. 그러나, 다수의 실수요자들의 매매전환이 2013년에 이루어졌다는 점을 고려하면 2013년과 동일한 수준의 매매전환을 기대하기는 어려움.
  - 2014년은 매매전환 수요를 교체수요와 투자수요가 이어받을 때 완전한 상승세를 기대할 수 있을 것임.
- 투자수요는 리스크에 민감하다는 점을 고려할 때 2·26대책 법안들의 조속한 처리를 통해 리스크를 감소시키고 시장 경색 상황을 해소시켜야 함.
  - 투자수요자들에게는 2·26대책의 임대과세와 국민건강보험료 등은 민감할 수밖에 없는 이슈임.
  - 입시 국회에서 2·26대책 보완대책을 조속히 마무리하여 정책적 리스크를 줄이고 시장 불안감을 최소화시켜야 함.
  - 교체수요 및 투자수요의 시장 유입은 시장 회복세를 위한 전제조건이 될 것임.
- 투자수요의 절대 다수가 2주택자로 구성되어 있다는 점을 고려하면, 2주택자에 대한 적극적인 배려가 필요함.
  - 건전한 투자수요 진작을 위하여 금융 및 세제 등 다양한 인센티브와 지원이 이루어져야 할 것임.
  - 특히, 대다수의 투자자가 2주택자라는 점을 고려하면, 2주택자들을 위한 정책적 배려와 지원이 필요한 상황임.

#### 시장 변화에 맞는 규제 완화 지속

- 완전한 회복세로 이어가기 위해서는 금융규제 등 다수의 정책 규제를 지속적으로 완화하여 시장 정상화를 위한 일관된 정책 운영을 펼쳐야 할 것임.
  - 2기 내각에서 천명한 금융규제 등 다수의 시장 규제가 완화되면, 하반기 이후 시장 회복 속도가 빨라질 수 있을 것임.

- 최근의 투자수요자들은 2·26대책 이후 시장상황에서 나타나듯이 정책변수에 민감하게 반응함. 정책적 불확실성이 상존하는 상황에서 투자수요의 시장 진입은 제한적일 것임.
- 금융규제 완화 등 다수의 정책 규제 완화는 긍정적 시그널로 작동하여 투자수요의 시장진입에 도움을 줄 것으로 판단됨.

- 수도권이 지방보다 시장 상황 나쁘지만, 관련 규제는 수도권이 더욱 강하게 적용받고 있어 수도권 규제 완화가 이루어져야 할 것임.
  - 현행 민영주택 수도권 1순위 청약자격 요건은 2년 경과로 지방의 6개월보다 상대적으로 장기간임.
  - 민간 택지의 전매제한 기간도 최근에 다소 완화되었으나, 지방에는 제한이 없으나, 수도권은 6개월로 여전히 규제가 존재함.
  - 이외에도 LTV 비율, 재건축 허용 연한 등 시장 상황인 좋은 지방에 비해 주택시장 침체가 장기화되고 있는 수도권의 규제가 강력한 제도가 다수 존재함.

#### 공간시장 차별화 대응, 분양가 여전히 사업 성패에 절대적

- 호조세인 분양시장에서도 청약경쟁률은 지역 내에서도 큰 격차를 보이고 있고 최근 공급 물량 증가로 공간 양극화 현상 심화 가능성 높음.
  - 신규분양시장이 재고주택시장에 비해 호조세이긴 하나, 지역적으로 세분화하면 분양 시장 내에서도 양극화 현상이 심각함.
  - 따라서, 분양가 결정 등 공간시장에서 나타나는 수요 패턴을 상품 개발에 적극 활용해야 할 것임.
  - 코어마켓에 수요가 집중되거나 가용토지가 부족하다는 점에서 개발사업지 선정 등의 노력을 기울여야 할 것임. 또한, 외곽지역 분양에 있어서는 리스크 관리 노력이 지속되어야 함.
- 입지한 양호한 지역에 있어도 분양 성패는 분양가가 결정하는 경우가 다수임.
  - 분양 성공이 예견되었던 지역에서도 비교적 분양가가 높은 경우는 청약 미달이 발생하기도 함.
  - 경기가 완전한 상승세로 이전하지 못한 상태에서는 여전히 적정한 분양가 결정이 사업 성패에 주요한 요인이 되고 있음.