

2014년 주택·부동산 시장 전망

한국건설산업연구원 연구위원 허윤경
책임연구원 엄근용

I. 2013년 하반기 주택·부동산 시장의 동향과 특징

II. 2014년 주택·부동산 시장의 전망

III. 전망의 시사점과 정책과제

I. 2013년 하반기 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. 2014년 주택·부동산 시장의 전망	27
1. 전망의 주요 요인	27
(1) 바닥진단 : 순환주기 분석	28
(2) 거시경제 여건	30
(3) 정책	33
(4) 수요	36
(5) 공급	44
(6) 금융	49
(7) 임대차	54
2. 2014년 주택·부동산 시장 전망	56
(1) 주요 쟁점 정리	56
(2) 공급 전망	58
(3) 가격 전망	59
III. 전망의 시사점과 정책과제	60

I. 2013년 하반기 주택·부동산 시장의 동향과 특징

1. 토지시장

(1) 가격

1~9월 전국 토지가격 0.7% 상승

- 토지가격은 2010년 10월 이후 매월 0.1% 내외의 상승률을 보이며 35개월 연속 상승함.
 - 수도권에서는 지난해에 이어 보금자리주택지구의 하남(2.5%)가 가장 높은 상승률을 보임(2013년 1~9월 서울 0.6%, 인천 0.6%, 경기 0.6%).
 - 지방 시도 중에서는 세종(4.2%), 부산(1.1%), 대구(1.1%), 경남(1.0%), 경북(1.0%)에서 1% 이상의 누적상승률을 보임.
 - 세종은 행정기관 이전 본격화 등으로 높은 상승률을 지속하고 있음.
- 최근 들어 토지가격은 대책(4·1대책, 8·28대책)에 영향을 받는 모습을 보임.
 - 상승세가 지속되고 있으나, 대책 발표에 따라서 상승폭의 확대와 축소를 반복하는 양상을 보임.
 - 4·1대책 이전에는 0.1% 미만의 상승률을 보였으나, 대책 이후 0.1% 이상의 상승률을 보임. 8·28대책 직전에는 보합세였으나, 이후 0.1%의 상승률을 나타냄.

<그림 1> 연도별 지가변동률과 지가지수

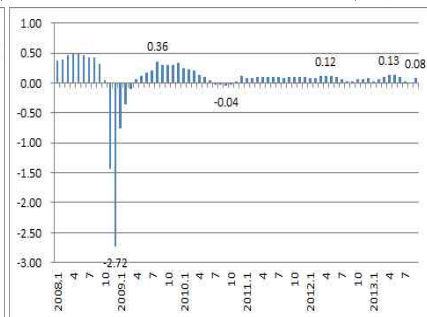
(단위 : %)



자료 : 온나라포털

<그림 2> 월별 지가 변동률

(단위 : %)



주 : 전월 대비 변동률임.

자료 : 온나라포털

서울, 인천, 세종 상승폭 확대

- 용도지역별 토지가격은 도시지역을 중심으로 고른 상승률을 보였으며, 비도시지역은 하반기 들어 보합세 또는 하락세를 보임.
 - 수도권은 전년 동기 대비 서울과 인천에서 상승폭이 확대되었으며, 비수도권 지역은 세종시를 제외한 모든 지역이 상승폭이 둔화됨.

<표 1> 용도지역별 지가변동률 추이

(단위 : %)

구분	평균	도시지역				非도시지역	
		주거	상업	공업	녹지	농림	자연환경
2009년	1.0	1.1	0.4	0.7	1.4	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
2012년	1.0	0.7	0.9	1.1	1.3	1.1	1.0
2013년	1/4분기	0.3	0.3	0.2	0.3	0.4	0.3
	2/4분기	0.3	0.3	0.3	0.3	0.4	0.3
	3/4분기	0.1	0.0	0.1	0.3	0.3	0.2
	4/4분기	0.2	0.2	0.3	0.2	0.3	0.2
	1/4분기	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.1
2013년	2/4분기	0.4	0.4	0.3	0.3	0.3	0.2
	3/4분기	0.1	0.1	0.2	0.2	0.1	-0.1

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

<표 2> 지역별 지가변동률 추이

(단위 : %)

구분	2013년				2012년		2011년	2010년	2009년
	1/4분기	2/4분기	3/4분기	누계	9월(누계)	연간			
전국	0.2	0.4	0.1	0.7	0.7	1.0	1.2	1.0	1.0
서울	0.1	0.4	0.1	0.6	0.3	0.4	1.0	0.5	1.4
인천	0.2	0.4	0.1	0.6	0.3	0.5	0.6	1.4	2.0
경기	0.2	0.3	0.1	0.6	0.9	1.0	1.5	1.5	1.2
부산	0.4	0.5	0.2	1.1	1.3	1.7	1.6	1.2	0.1
대구	0.3	0.5	0.3	1.1	1.2	1.6	1.4	1.4	0.3
광주	0.2	0.2	0.0	0.4	0.8	1.2	0.7	0.7	0.3
대전	0.2	0.3	0.1	0.6	1.0	1.3	1.5	1.5	0.3
울산	0.5	0.5	0.0	0.9	1.1	1.6	1.1	0.7	0.3
세종	1.8	1.4	1.0	4.2	1.8	3.2	-	-	-
강원	0.4	0.4	0.2	0.9	1.4	1.8	1.5	0.8	0.3
충북	0.2	0.3	0.1	0.7	0.8	1.1	0.6	0.7	0.1
충남	0.2	0.2	0.1	0.5	0.7	0.9	0.8	1.2	0.3
전북	0.3	0.2	0.1	0.5	1.1	1.4	0.8	0.7	-0.5
전남	0.2	0.2	0.1	0.5	1.1	1.3	0.9	1.1	0.4
경북	0.3	0.4	0.3	1.0	1.1	1.4	1.1	1.1	0.5
경남	0.4	0.5	0.2	1.0	1.3	1.7	1.6	1.3	0.4
제주	0.4	0.3	0.0	0.6	0.9	1.3	0.9	1.1	0.2

주 : 전기(전월) 대비 증감률임.

자료 : 온나라포털

(2) 거래

1~9월 전국 토지거래 전년 동기 대비 9.2% 증가

- 2013년 1~9월 토지거래량은 전년 동기 대비 강원, 전남을 제외한 모든 지역에서 증가하였으며, 특히 대도시 지역에서 거래량이 큰 폭으로 증가함.
- 전국 토지거래량(1~9월)은 전년 동기 대비 9.2%의 증가하였으며, 최근 4년 평균(2009~2012년 평균) 대비 1.9% 증가함.
- 취득세 감면 종료(6월말) 등의 영향으로 2/4분기 토지거래량이 큰 폭으로 증가함.

<표 3> 지역별 토지거래량 추이

(단위 : 건, %)

구분	2010년	2011년	2012년			2013년				
			연간	1~9월		증감률 (연간)	1/4분기	2/4분기	3/4분기	누계
				3/4분기	누계					
전국	2,071,257	2,329,199	2,044,962	451,008	1,463,304	-12.2	463,304	667,923	466,269	1,597,496
서울	167,179	194,929	159,697	30,827	108,429	-18.1	35,267	63,449	40,331	139,047
경기	435,683	467,679	400,636	90,695	284,906	-14.3	90,624	130,530	92,505	313,659
부산	128,795	146,329	119,125	25,623	83,490	-18.6	26,511	44,608	29,076	100,195
대구	65,630	92,314	86,068	18,119	57,723	-6.8	17,503	35,825	20,418	73,746
인천	94,123	110,220	92,407	22,823	63,554	-16.2	17,925	29,513	18,881	66,319
광주	51,231	64,199	55,784	13,453	37,954	-13.1	11,923	20,345	13,139	45,407
대전	52,751	63,942	42,379	8,175	30,276	-33.7	8,536	13,227	9,051	30,814
울산	48,102	57,786	49,957	12,099	36,638	-13.5	9,162	21,379	12,675	43,216
세종	-	-	9,699	6,103	6,103	-	3,596	5,087	3,514	12,197
강원	111,777	120,381	108,695	24,112	80,144	-9.7	23,941	30,951	22,096	76,988
경남	200,762	207,371	188,317	41,261	135,341	-9.2	42,172	58,956	48,320	149,448
경북	180,278	213,938	190,705	41,244	141,951	-10.9	46,524	58,697	43,086	148,307
전남	142,469	156,326	142,884	30,943	106,465	-8.6	35,290	39,723	29,090	104,103
전북	120,000	131,235	116,954	24,172	82,867	-10.9	29,768	33,464	24,116	87,348
충남	146,703	164,013	149,012	30,865	110,634	-9.1	31,839	41,361	30,091	103,291
충북	94,094	102,896	94,515	21,938	69,426	-8.1	22,429	28,593	19,956	70,978
제주	31,680	35,641	38,128	8,556	27,403	7.0	10,294	12,215	9,924	32,433

주 : 세종시는 2012년 7월부터 통계가 작성됨.
자료 : 온나라포털

주거·공업지역 중심 거래량 증가

- 2013년 2/4분기 주거지역과 공업지역을 중심으로 토지거래가 급증함.
- 지난 6월말 취득세 감면 종료로 주택거래량 증가와 더불어 주거용지의 거래량도 급격히 증가함.
- 취득세 감면 종료 이후 거래량이 전기 대비 감소하였으나, 전년 동기 대비로는 기저효과로 증가세를 보임.
- 정책영향과 기저효과로 2~3분기 실적이 증가세를 보임. 판결, 교환, 증여, 분양권 거래의 증가가 두드러짐.

<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	-12.2	-17.8	-6.3	-8.3	-2.9	8.8	15.6	-4.5	-11.1	-18.7
	1/4분기	-15.0	-27.6	-2.6	2.1	1.3	27.6	0.5	3.7	-2.1
	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	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

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
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

주 : 전년 동기 대비 증감률임.
자료 : 온나라포털

(3) 공급

4.1 대책에서 공급물량 축소 발표에 따라 택지 공급 감소

— 택지개발예정지구 실적은 2010년 이후 급감하여 2012년 0.2km² 지정되어 향후 택지공급도 줄어들 전망임.

· 2013년 들어서 지구지정 실적은 오류동(10.9만m²) 및 가좌(2.6만m²) 행복주택지구 지정에 불과함.

※ 지정에서 공급까지 2~3년의 시차가 존재함.

<표 6> 연도별 택지개발예정지구(2005~2012년)

(단위 : km ²)								
구분	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년
합계	64.8	75.6	54.5	10.1	26.1	31.7	4.0	0.2
토지공사	23.5	51.4	30.1	3.4	24.0	29.6	2.0	-
주택공사	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

— 2013년 들어 일부 택지개발예정지구의 지정이 해제되거나 취소되고 있어 향후 택지 공급은 감소할 것으로 예상됨.

· 인천검단2(2013.5.10), 부산일광(2013.3.13)은 택지개발예정지구 지정이 해제 및 취소됨.

· 광명시흥 보급자리지구는 지구 면적이 축소되었으며, 고양풍동2지구는 지구지정이 해제됨.

— 정부는 공급과잉 우려로 향후 사업이 진행중인 지구는 지구별 상황을 감안하여, 공공분양주택의 비율을 축소하거나 연차별 사업승인 시기를 조정할 예정임.

· 공공분양주택은 수급상황을 감안하여 일부물량의 사업승인을 연기하며, 민간분양주택은 택지 공급시기를 연기하여 사업승인 시기가 늦춰지도록 유도할 예정임.

— 제2차 장기(2013~2022년) 주택종합계획1)에 따르면, 변동요인이 존재하나 2013~2017년 택지소요량이 2018~2022년보다 적은 것으로 분석됨.

· 수도권의 영향이 크며, 지방은 2013~2017년의 택지 소요량이 2018~2022년보다 많은 것으로 분석됨.

2. 주택시장 동향

(1) 가격

전국 매매 0.2% 하락, 수도권 아파트 중심의 하락세

— 2013년 1~9월 수도권 주택매매가격은 1.5% 하락하였으나, 비수도권은 1.0% 상승하여 전국(0.2%)은 소폭 하락함.

· 수도권은 아파트를 중심으로 하락세를 보임.

· 지방은 5개광역시 아파트와 연립을 중심으로 상승세를 보이고 있으나, 상승폭은 전년 동기 대비 둔화됨.

· 유형별로는 아파트 중심의 하락세를 보임(2013년 1~9월까지 하락폭 : 아파트 -0.4%, 연립 -0.3%, 단독 0.4%).

· 소형(62.5m²미만) 주택은 금년 들어 상승세를 보이고 있으며, 중대형(중형 62.5m²이상)은 지난해에 이어 하락세를 지속하고 있음(2013년 1~9월 소형 0.26%, 중형 -0.19%, 대형 -1.21%).

<표 7> 지역별 · 유형별 주택매매가격 변동률

(단위 : %)										
구분		전국	수도권			5개광역시				
			서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산
전세 (1~9월)	2011년	5.8	0.5	-0.8	1.4	14.3	7.8	16.2	13.8	9.5
	2012년	0.2	-2.0	-2.9	-2.0	1.2	4.5	3.5	-1.0	7.1
	2013년	-0.2	-1.3	-1.9	-1.5	-0.3	5.5	1.2	0.0	1.0
단독 (1~9월)	2011년	2.0	1.6	0.0	0.7	3.9	0.8	1.9	2.9	3.4
	2012년	0.8	0.1	-1.4	-0.5	3.0	1.7	0.2	0.7	2.2
	2013년	0.4	-0.2	-1.2	-0.3	1.0	2.5	0.4	0.3	3.5
연립 (1~9월)	2011년	2.5	0.9	-0.5	1.7	9.1	5.7	2.9	8.3	7.3
	2012년	-0.1	-0.9	-2.7	-1.1	3.3	6.1	1.6	0.6	4.2
	2013년	-0.3	-0.8	-2.1	-0.4	0.4	4.9	1.3	0.7	2.2
아파트 (1~9월)	2011년	8.2	0.0	-1.2	1.6	19.6	11.3	21.4	17.9	11.9
	2012년	0.2	-3.2	-3.3	-2.2	0.0	5.4	4.5	-1.6	8.8
	2013년	-0.4	-1.9	-2.0	-2.0	-0.9	6.6	1.5	-0.1	0.1

주 : 누적증감률임.

자료 : 국민은행

— 1~9월 동안 부동산114(주)의 재건축 아파트 변동률은 1.2% 상승하며, 하락폭 둔화를 전인하고 있음.

· 최고점 대비 18.3% 하락한 것으로 조사됨.

· 2013년 들어 강남3구에서 상승세를 보이며, 최고점 대비 변동률도 서울 회복세보다 더 빠른 회복세를 보이고 있음.

1) 국토연구원, 2013, 제2차 장기(2013~2022년) 주택종합계획 수립 연구 : 공청회 자료집

<표 8> 수도권 재건축 아파트 매매가격 변동률(2012년 9월)

(단위 : %)			
구분	수도권	서울	강남3구
2012년 1~9월	-8.0	-8.3	-8.0
2013년 1~9월	1.2	1.5	2.3
최고점 대비 2013년 9월	-18.3	-18.2	-17.3
최고점 시점	(2010년 1월 대비)	(2010년 1월 대비)	(2007년 1월 대비)

자료 : 부동산114(주)

전국 전세 3.5% 상승, 전년 동기 대비 1.1%p 상승

- 주택전세가격은 2009년 2월 이후 현재까지 4년 7개월 연속으로 상승세를 이어가고 있음.
- 전세가격의 상승세는 전국적으로 이루어지고 있으며, 2012년 수도권 4.2%, 비수도권 2.7% 상승하며 수도권에서 더 높은 상승률을 보임.
- 전국적으로 중소형의 강세가 지속되고 있음. 수도권은 중형(4.8%) > 대형(4.1%) > 소형(4.0%), 지방은 중형(2.9%) > 소형(2.7%) > 대형(2.1%) 순으로 높은 상승률을 보임.

<표 9> 지역별 · 유형별 주택전세가격 변동률

		(단위 : %)									
구분	전국	수도권			5개 광역시						
		서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산		
전세 (1~9월)	2011년	10.6	9.8	3.4	12.4	12.9	9.6	16.1	10.9	10.3	
	2012년	2.4	1.0	1.3	1.2	1.5	6.5	4.9	-2.1	7.2	
	2013년	3.5	4.2	3.3	4.4	0.9	5.3	2.1	3.7	2.1	
단독 (1~9월)	2011년	3.9	5.5	2.7	4.0	5.7	1.7	2.1	3.2	3.4	
	2012년	1.5	1.2	1.4	0.2	3.1	1.5	0.6	-0.3	2.5	
	2013년	1.4	1.9	0.5	0.8	1.4	2.5	1.1	0.7	2.9	
연립 (1~9월)	2011년	6.9	7.4	3.1	7.5	9.1	6.7	2.3	8.7	7.1	
	2012년	2.0	1.6	0.0	1.8	2.7	5.9	3.8	0.8	3.2	
	2013년	2.3	3.1	0.7	2.0	0.4	5.6	1.5	1.2	2.6	
아파트 (1~9월)	2011년	14.0	12.1	3.6	15.5	16.7	13.5	21.2	13.3	13.1	
	2012년	2.8	0.8	1.7	1.4	0.7	8.5	6.1	-3.1	9.1	
	2013년	4.3	5.3	4.9	5.3	0.8	6.2	2.3	4.9	1.7	

주 : 누적증감률임.

자료 : 국민은행

<표 10> 규모별 주택매매가격 및 전세가격 변동률(2013년 1~9월)

(단위 : %)						
구분	매매가격			전세가격		
	소형	중형	대형	소형	중형	대형
전국	0.3	-0.2	-1.2	3.3	3.9	3.3
수도권	-1.0	-1.6	-2.7	4.0	4.8	4.1
지방	1.5	1.0	0.2	2.7	2.9	2.1

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

자료 : 국민은행

전세가격과 다르게 월세가격은 지속적인 하락세

- 2013년 1~9월까지 수도권 월세가격은 1.3% 하락하며, 전세가격에 비해 안정적인 변동성을 나타냄.

· 서울 1.7%, 경기 0.6%, 인천 1.8% 하락함.

· 수도권 월세가격은 2012년 0.5% 하락에 이어 2013년에도 하락세를 이어감.

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

- 수도권의 주택유형별 월세가격은 단독 1.2%, 아파트 0.9%, 연립 · 다세대 1.6%, 오피스텔 2.6% 하락하여 모든 유형에서 하락함.

· 서울의 모든 주택유형이 하락한 가운데 한강이북(14개구) 아파트가 3.7% 하락하여 가장 높은 하락률을 보임. 서울의 한강이남(11개구) 아파트 2.8%, 한강이북 연립/다세대 2.7% 하락함.

· 경기는 아파트가 전년 말 대비 0.5% 상승하였으나, 그 외의 유형은 모두 하락함. 특히 오피스텔은 3.1% 하락함.

· 인천도 오피스텔(-4.8%) 중심의 하락세를 보임.

- 월세시장은 전세시장에 비해서 임차인 우위 시장이 형성되고 있는 것으로 분석됨.

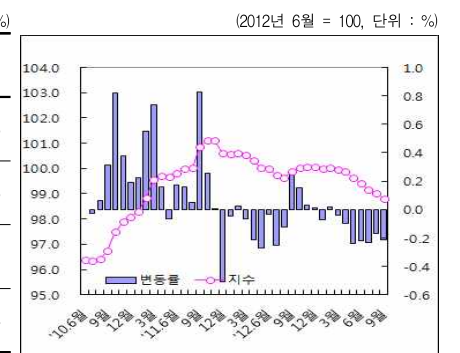
· 임대인은 월세를 선호하나 임차인은 전세를 선호함에 따라 전·월세 수급 불일치로 월세가격은 하락하는 양상을 보이고 있음.

<표 11> 수도권 월세가격 변동률(2013년 1~9월)

(단위 : %)					
구분	종합	단독	아파트	연립/다세대	오피스텔
수도권	-1.3	-1.2	-0.9	-1.6	-2.6
서울	-1.7	-1.1	-3.2	-2.0	-1.6
경기	-0.6	-1.0	0.5	-1.1	-3.1
인천	-1.8	-2.6	-0.5	-1.2	-4.8

자료 : 국토교통부

<그림 3> 수도권 월세지수 및 변동률 추이



자료 : 국토교통부

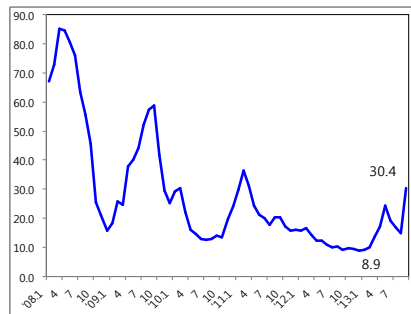
(2) 수요 및 거래

가. 수요

2013년 들어 매수우위지수 상승 중

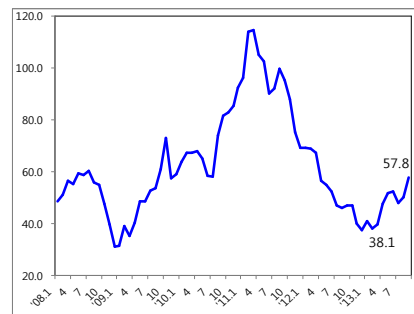
- 전국 매수우위지수는 지난해 연말까지 지속적으로 하락한 이후 2013년 들어 상승세를 보이며 9월 들어 전월 대비 13.1p가 상승한 44.5p를 기록함.
 - 2012년 12월 22.8p 이후 2013년 5월 38.4p 기록 이후 하락세를 보였으나, 9월 들어 큰 폭의 상승세를 보이며 44.5p 기록함.
 - ※ 매수우위지수는 0~200범위 이내이며 지수가 100을 초과할수록 '매수우위' 비중이 높음(매수우위지수 = 100 + '매수세우위'비중 - '매도세우위'비중).
- 수도권 전국 추이와 마찬가지로 2012년 연말까지 하락한 이후 상승세를 나타냄. 특히, 9월 들어 큰 폭의 상승세를 시현하고 있음.
 - 2012년 12월 이후 상승세이며 2013년 9월 전월 대비 15.5p 상승한 30.4p 기록함.
- 지방은 2011년 상반기 최저점을 형성한 이후 지속적으로 하락하였으나, 올해 들어 상승세를 보이고 있음.
 - 5개 광역시도 5월 이후 하락세를 보였으나, 9월 들어 11.7p가 상승한 64.5p를 보임.
 - ※ 5개 광역시는 2013년 4월부터 자료를 제공함.
 - 기타지방은 2013년 2월까지 하락세를 보인 이후 다시 상승세를 보임. 2013년 9월 현재 전월 대비 7.7p 상승한 57.8p를 보임.

<그림 4> 수도권 매수우위지수 추이



자료 : 국민은행

<그림 5> 기타지방 매수우위지수 추이



자료 : 국민은행

나. 거래

1~9월 주택매매 거래 전년 동기 대비 19.4% 증가

- 주택매매 거래량은 상반기 취득세 감면 종료로 2분기 들어 거래량이 급증하면서 전년 동기 대비 19.4% 증가함.
 - 아파트는 1~3분기 누적실적이 전년 동기 대비 25.1% 증가하여 전반적인 증가세를 견인함.
- 2013년 주택매매 거래량은 상반기 동안 지속적인 증가세를 보였으며, 6월 이후 급감하였으나 다시 증가세를 보이고 있음.
 - 수도권과 지방 모두 전국 추세와 동일한 흐름을 보이고 있음.
 - 특히, 9월에는 수도권 전월 대비 35.6%, 5개광역시 15.6%, 기타지방 8.8% 증가함.

<표 12> 지역별·건물유형별 주택매매 거래량 현황

(단위 : 필지, %)

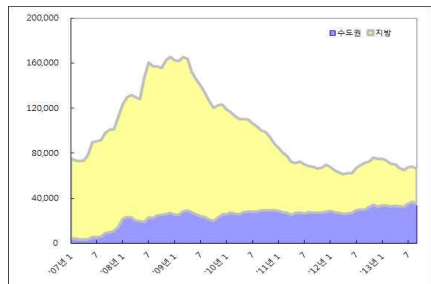
구분		2012년					2013년				
		연간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	2/4분기	3/4분기	전년동기비	
										3분기	1-3분기
전국	주거용	735,414	151,376	192,624	144,471	246,943	140,976	299,546	142,927	-1.1	19.4
	아파트	503,587	103,612	127,789	95,255	176,931	98,432	214,627	95,674	0.4	25.1
	다가구	19,666	3,623	5,543	4,159	6,341	2,980	8,309	3,581	-13.9	11.6
	다세대	103,907	21,937	29,118	21,315	31,537	19,355	37,279	20,955	-1.7	7.2
	연립	25,690	5,352	7,088	5,215	8,035	5,218	9,531	5,044	-3.3	12.1
	단독	82,564	16,852	23,086	18,527	24,099	14,991	29,800	17,673	-4.6	6.8
수도권	주거용	271,955	54,700	72,099	52,378	92,778	52,499	124,886	61,954	18.3	33.6
	아파트	173,757	34,987	43,823	32,374	62,573	36,173	88,386	41,647	28.6	49.5
	다가구	6,437	1,186	1,843	1,379	2,029	922	2,654	1,212	-12.1	8.6
	다세대	64,113	12,923	18,345	12,917	19,928	10,865	23,513	13,271	2.7	7.8
	연립	10,722	2,240	3,119	2,052	3,311	1,711	4,075	2,096	2.1	6.4
	단독	16,926	3,364	4,969	3,656	4,937	2,828	6,258	3,728	2.0	6.9
5개광역시	주거용	191,610	38,559	51,131	38,903	63,017	34,904	77,453	34,018	-12.6	13.8
	아파트	135,917	27,152	35,214	27,104	46,447	24,674	56,428	23,581	-13.0	17.0
	다가구	6,444	1,148	1,907	1,330	2,059	987	2,793	1,112	-16.4	11.6
	다세대	24,334	5,500	6,931	4,895	7,008	4,820	8,365	4,474	-8.6	1.9
	연립	4,436	761	1,264	986	1,425	1,027	1,663	840	-14.8	17.2
	단독	20,479	3,998	5,815	4,588	6,078	3,396	8,204	4,011	-12.6	8.4
기타지방	주거용	271,849	58,117	69,394	53,190	91,148	53,573	97,207	46,955	-11.7	9.4
	아파트	193,913	41,473	48,752	35,777	67,911	37,585	69,813	30,446	-14.9	9.4
	다가구	6,785	1,289	1,793	1,450	2,253	1,071	2,862	1,257	-13.3	14.5
	다세대	15,460	3,514	3,842	3,503	4,601	3,670	5,401	3,210	-8.4	13.1
	연립	10,532	2,351	2,705	2,177	3,299	2,480	3,793	2,108	-3.2	15.9
	단독	45,159	9,490	12,302	10,283	13,084	8,767	15,338	9,934	-3.4	6.1

자료 : 온나라포털, 주택매매 거래 중 건축물유형별 통계

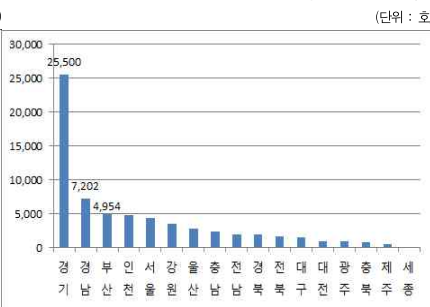
9월 전국 미분양 주택 6만 8,119호, 신규 분양 중심 증가

- 미분양주택은 최근 2개월 연속 증가하였으나, 2013년 9월 들어 2,009호 감소한 6만 8,119호 수준임.
 - 2013년 들어 수도권은 2,124호가 증가한 반면, 지방은 1만 849호가 감소하여 지방 중심의 감소세가 상반기부터 지속되고 있음.
 - 신규 분양물량이 중소형(85㎡ 이하)에 집중되면서 중대형(60㎡ 초과)은 감소하였으나, 소형(60㎡ 이하)은 연말 대비 1,513호가 증가함.
- 준공 후 미분양 주택도 소폭 감소함. 전체 미분양의 37.3% 수준이며, 수도권 41.2%, 지방 33.0%에 이룸.
- 9월 말 현재 미분양이 가장 많이 적체되어 있는 지역은 경기(2만 5,500호) 지역임.
 - 다음으로 경남(7,202호), 부산(4,954호), 인천(4,840호), 서울(4,331호) 순임. 수도권 지역에 다수의 미분양이 적체되어 있음.

<그림 6> 미분양 주택수 추이



<그림 7> 지역별 미분양 주택수 현황(2013년 9월 말)



<표 13> 지역별·규모별 미분양 주택수 추이

구분	합계	준공 후 미분양(비중)	소형(60㎡ 이하)				중형(60~85㎡)		대형(85㎡ 초과)	
			전체	준공 후	전체	준공 후	전체	준공 후	전체	준공 후
수도권	2009년	25,667	3,226(12.6)	1,940	235	6,278	951	17,449	2,040	
	2010년	29,412	8,729(29.7)	1,823	221	7,186	1,234	20,403	7,274	
	2011년	27,881	9,972(35.6)	672	149	8,531	1,189	18,678	8,634	
	2012년	32,547	15,901(48.9)	1,098	550	11,469	3,398	19,980	11,953	
	2013년 9월	34,671	14,279(41.2)	1,384	589	13,500	2,513	19,787	11,177	
지방	2009년	97,630	46,861(48.0)	3,911	3,143	41,556	21,140	52,163	22,578	
	2010년	59,294	33,926(57.2)	2,880	2,081	22,727	11,339	33,687	20,506	
	2011년	41,926	20,909(49.9)	4,326	1,395	15,992	4,394	21,608	15,120	
	2012년	42,288	12,877(30.5)	4,411	1,899	25,544	2,719	12,333	8,259	
	2013년 9월	31,439	10,388(33.0)	5,638	1,681	17,653	3,424	8,148	5,283	

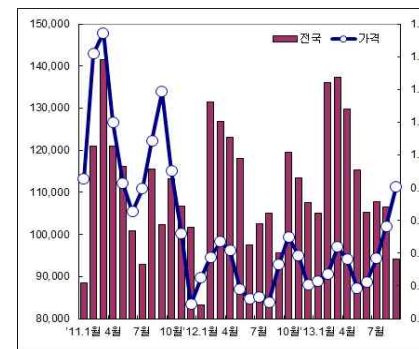
자료 : 국토교통부

전월세 거래량 증가와 더불어 보증부 월세 비중 지속 증가

- 2013년 1~9월까지 전국 전월세 거래량은 103만 7,386호로 전년 동기 대비 5.5% 증가함.
 - ※ 국토교통부는 전월세거래정보시스템을 통해 집계한 전월세 거래량을 보도자료 형태로 발표함. 확정일자 기준 자료임에 따라 누락분 발생 가능성이 높은 순수월세를 제외하고 집계함.
 - 수도권은 5.0%, 5개광역시 7.1%, 기타 지방 5.1% 증가함.
- 2013년 월세(보증부 월세) 비중은 36% ~ 42% 수준으로 전년(33% ~ 36%)에 비해서는 높게 형성됨.
 - 1~9월까지 아파트의 월세 물량 비중은 31.1%로 전년 동기의 25.6%에 비해 확대되었으며, 비아파트는 46.2%로 전년 동기의 41.9%에 비해 크게 확대됨.
 - 국토교통부가 보증금 없는 순수 월세는 집계의 어려움으로 제외되어 실제 월세비중 증가세는 예상보다 빠르게 진행되고 있음.
- 낮은 금리 수준, 소득 대비 높은 전세가격 상승률, 전월세 매물 감소 등으로 임대인 우위 시장이 형성되어 월세 비중이 급격하게 증가하는 것으로 판단됨.
 - 2013년 들어 1월, 3월, 8월은 월세 비중이 40%가 넘는 수준을 보임.

<그림 8> 전국 전월세 거래량 및 주택 전세가격 변동률 추이

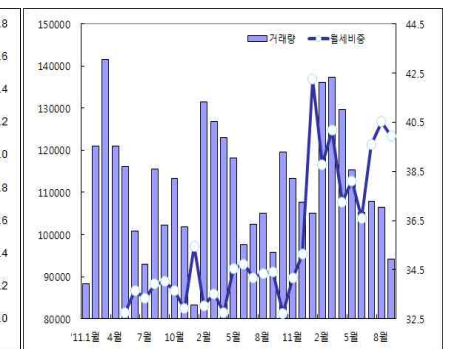
(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부 전월세 거래량 보도자료, 국민은행

<그림 9> 전국 전월세 거래량 및 월세 비중 추이

(단위 : 호, %)



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

(3) 공급

가. 주택 인허가 실적

1~9월 인허가 전년 동기 대비 24.4% 감소

- 2013년 1~9월까지 주택건설 인·허가실적은 28만 2,366호로 전년 동기 대비 24.4% 감소
 - 공공부문 1만 7,749호, 전년 동기 대비 9.3%, 민간부문 26만 4,617호, 25.2% 감소함.
 - 유형별로 보면, 민간분양 26만 3,133호(93.2%), 공공임대 1만 3,687호(4.8%), 공공분양 3,560호(1.3%), 민간임대 1,484호(0.5%), 국민임대 502호(0.2%)의 순임.
- 5개광역시 42.3%, 기타지방 16.6% 감소하여 감소세가 전국적으로 확대 양상으로 주택 경기 침체와 더불어 공급량이 급감함.
 - 5개광역시의 공공 30.1%, 민간 42.9% 감소함. 공공은 감소폭이 둔화되었으나, 민간은 감소폭이 확대됨.
 - 대구(8.7%)를 제외한 광역시의 감소세가 지속되고 있음(부산 -40.2%, 광주 -66.8%, 대전 -23.6%, 울산 -50.6%).
- 아파트 인허가 실적은 15만 5,914호로 전년 동기 대비 26.7% 감소함.
 - 수도권에서는 서울은 8.7% 증가하였으나 인천 52.8%, 경기 37.4% 감소하여 26.1% 감소함.
 - 비아파트 실적은 12만 6,452호로 전년 동기 대비 21.4% 감소함.
- 모든 규모에서 감소세가 이어지고 있으며, 특히 도시형생활주택의 인허가실적 급감으로 인하여 초소형(40㎡이하)의 실적이 급감함(40㎡이하 -47.3%, 40~60㎡ -7.1%, 60~85㎡ -19.8%, 85~135㎡ -24.3%, 135㎡초과 -22.8%).

<표 14> 부문별 주택 인·허가 실적(2013년 1~9월)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	5개 광역시	기타 지방	전국	수도권	5개 광역시	기타 지방	전국	수도권	5개 광역시	기타 지방
2013년 1~9월	282,366	124,959	38,006	119,401	17,749	3,609	2,284	11,856	264,617	121,350	35,722	107,545
2012년 1~9월	373,393	164,379	65,830	143,184	19,566	3,515	3,268	12,783	353,827	160,864	62,562	130,401
전년동기비 증감률	-24.4	-24.0	-42.3	-16.6	-9.3	2.7	-30.1	-7.3	-25.2	-24.6	-42.9	-17.5

주 : 2012년에 출범한 세종시는 기타지방으로 분류함.

자료 : 국토교통부

나. 분양(승인) 실적

1~9월 분양(승인) 전년 동기 대비 14.1% 감소

- 국토교통부의 1~9월까지 전국 분양물량은 19만 2,589호로 전년 동기 대비 14.1% 감소
 - 수도권은 전년 동기 대비 17.3% 증가하였으나, 지방은 30.1% 감소하며, 지역별 양극화 현상이 나타남.
 - 수도권에서는 경기 43.8%, 서울 9.4% 증가하였으나, 인천 52.9% 감소함.
 - 수도권은 서울 마곡(3,121호), 경기 안성(2,320호), 평택현촌(1,591호), 부산 신호(1,064호) 등에서 대규모 분양이 이루어짐.
- 수도권은 조합 분양물량을 제외한 유형에서 증가세를 보이고 있으며, 비수도권은 임대를 제외한 유형에서 감소세임.
 - 분양부문은 전년 동기 대비 21.6% 감소하였으며, 비수도권에서 36.7%의 감소를 보임. 수도권은 18.4% 증가함.
 - 조합부문은 전년 동기 대비 38.3% 감소하였으며, 수도권은 14.8%, 비수도권은 59.8% 감소하여 전국적 감소세임.
 - 임대부문은 수도권 29.6%, 비수도권 27.3% 증가하며, 전국적으로 28.5% 증가함.

<표 15> 국토교통부 분양(승인)실적(2013년 1~9월)

(단위 : 호, %)

구분		전국	수도권	비수도권
전체	2011년 (1~9월)	185,358	80,433	104,925
	2012년 (1~9월)	224,326	75,606	148,720
	2013년 (1~9월)	192,589	88,691	103,898
	증감률	-14.1	17.3	-30.1
분양	2011년 (1~9월)	126,400	41,810	84,590
	2012년 (1~9월)	163,872	44,799	119,073
	2013년 (1~9월)	128,419	53,063	75,356
	증감률	-21.6	18.4	-36.7
임대	2011년 (1~9월)	39,727	27,709	12,018
	2012년 (1~9월)	40,220	21,145	19,075
	2013년 (1~9월)	51,691	27,399	24,292
	증감률	28.5	29.6	27.3
조합	2011년 (1~9월)	19,231	10,914	8,317
	2012년 (1~9월)	20,234	9,662	10,572
	2013년 (1~9월)	12,479	8,229	4,250
	증감률	-38.3	-14.8	-59.8

자료 : 국토교통부, 주택공급동향 보도자료

2013년 아파트 분양 전년 대비 1.4% 증가 예상

- 부동산114(주) 기준의 2013년 연간 아파트 분양물량은 26만 7,177호 수준으로 예상되며 전년 대비 1.4%, 예년(2000~2012년) 평균 대비로는 3.3% 감소한 물량임.
 - 수도권은 전년 대비 41.1% 증가가 예상되며, 5개광역시 24.4%, 기타지방 17.0% 감소할 전망이다.
- 2013년 동안 수도권은 소형(60㎡ 이하)과 대형(85㎡ 이상)의 비중이 증가한 반면 지방은 소형(60㎡이하)의 비중이 증가한 것으로 나타남.
 - 전국적으로 중소형(85㎡ 이하) 비중은 89.5%임. 매년 증가하고 있으며, 2000년 이후 가장 높은 수준을 보임.
 - 2013년 들어 수도권 소형(60㎡ 이하) 비중은 전년 대비 0.5%p 상승하였으며, 대형(85㎡ 이상)도 3.5%p 상승함.
 - 지방은 2013년 들어 중소형(85㎡ 이하) 비중은 감소하면서 소형('10년 44.9% → '11년 22.8% → '12년 20.5% → '13년 34.5%) 비중이 급증함.
- 최근 분양물량이 증가하였음에도 불구하고 상반기 분양물량 급감으로 인하여 연간 실적은 소폭 증가에 그침.
- 부동산114(주)의 분양물량과 국토교통부의 분양(승인)물량 사이의 차이가 있으나, 전국 전인 감소세, 수도권은 증가하고 지방은 감소하는 추세는 동일함.
 - 부동산114(주)의 3/4분기까지의 누적물량은 17만 384호로 전년 동기 대비 9.5% 감소함.

<표 16> 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 ^①
전국	263,203	34,826	87,348	66,155	74,874	288,571	31,255	69,766	69,363	118,187
증감률	-1.0	28.0	5.4	44.3	-31.8	1.4	-10.3	-20.1	4.8	57.8
수도권	91,240	8,545	33,856	15,974	32,865	144,931	9,461	30,449	40,861	64,160
증감률	-18.3	-31.1	-12.5	16.2	-29.9	41.1	10.7	-10.1	155.8	95.2
5개광역시	61,348	8,045	14,986	20,086	18,231	45,979	8,826	11,532	8,557	17,064
증감률	-11.1	25.3	-35.4	28.8	-23.4	-24.4	9.7	-23.0	-57.4	-6.4
기타 지방	110,615	18,236	38,506	30,095	23,778	97,661	12,968	27,785	19,945	36,963
증감률	30.0	117.3	82.9	82.5	-39.3	-17.0	-28.9	-27.8	-33.7	55.5

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

다. 준공 실적

1~9월 주택 준공 전년 동기 대비 2.8% 감소

- 국토교통부의 1~9월까지 주택 준공실적은 25만 4,995호로 전년 동기 대비 2.8% 감소함.
 - 비수도권 20.8% 증가한 것에 반해, 수도권 21.8% 감소하여 전국적으로 주택 준공실적은 감소한 것으로 나타남.
 - 아파트(1.4%)와 연립(28.7%)이 증가하였으나, 단독(-3.1%), 다가구(-22.3%), 다세대(-14.7%)가 감소하여 전체적인 물량은 감소로 나타남.
 - 비수도권의 아파트(43.9%), 연립(47.4%)의 증가세가 두드러짐.

<표 17> 국토교통부 준공실적(2013년 1~9월)

(단위 : 호, %)

구분			전국	수도권	비수도권
전체	2011년	(1~9월)	219,650	121,853	97,797
	2012년	(1~9월)	262,311	145,397	116,914
	2013년	(1~9월)	254,995	113,718	141,277
	증감률		-2.8	-21.8	20.8
단독	2011년	(1~9월)	23,817	4,843	18,974
	2012년	(1~9월)	27,324	5,333	21,991
	2013년	(1~9월)	26,483	4,472	22,011
	증감률		-3.1	-16.1	0.1
다가구	2011년	(1~9월)	11,657	2,789	8,868
	2012년	(1~9월)	14,500	3,267	11,233
	2013년	(1~9월)	11,270	2,870	8,400
	증감률		-22.3	-12.2	-25.2
다세대	2011년	(1~9월)	37,642	28,444	9,198
	2012년	(1~9월)	78,415	48,589	29,826
	2013년	(1~9월)	66,915	46,515	20,400
	증감률		-14.7	-4.3	-31.6
연립	2011년	(1~9월)	3,253	1,553	1,700
	2012년	(1~9월)	7,012	2,724	4,288
	2013년	(1~9월)	9,023	2,704	6,319
	증감률		28.7	-0.7	47.4
아파트	2011년	(1~9월)	143,281	84,224	59,057
	2012년	(1~9월)	139,389	80,902	58,487
	2013년	(1~9월)	141,304	57,157	84,147
	증감률		1.4	-29.4	43.9

자료 : 국토교통부, 주택공급동향 보도자료

- 1~9월까지 아파트 준공실적은 14만 1,304호로 전년 동기 대비 1.4% 증가함.
 - 수도권에서 29.4% 감소하였고 비수도권은 43.9% 증가한 것으로 조사됨.

- 부동산114(주) 기준 2013년 연간 아파트 입주물량은 지방의 물량 증가로 전년 대비 8.9% 증가가 예상됨.
 - 수도권은 지난해에 이어 올해도 감소세를 보이며, 전년 대비 21.8% 감소할 것으로 예상됨.
 - 5개광역시시는 전년 대비 53.2%, 기타 지방은 58.3% 증가가 전망됨.

<표 18> 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	3/4	4/4 ¹⁾
전국	178,379	37,581	40,830	45,898	54,070	194,317	31,024	53,632	31,873	77,788
증감률	-16.9	-19.5	-16.4	14.9	-31.8	8.9	-17.4	31.4	-30.6	43.9
수도권	107,904	19,973	19,690	32,739	35,502	84,380	16,461	23,567	10,026	34,326
증감률	-11.9	-15.2	-27.1	50.8	-29.2	-21.8	-17.6	19.7	-69.4	-3.3
5개광역시	31,764	6,500	11,998	8,040	5,226	48,671	6,535	14,472	12,174	15,490
증감률	-27.8	-7.5	11.5	-20.6	-67.6	53.2	0.5	20.6	51.4	196.4
기타 지방	38,711	11,108	9,142	5,119	13,342	61,266	8,028	15,593	9,673	27,972
증감률	-19.9	-30.9	-17.5	-36.8	2.2	58.3	-27.7	70.6	89.0	109.7

주 : 전년 동기 대비 증감률임.
자료 : 부동산114(주)

입주물량 수도권 ↓, 지방 ↑

- 2013년 입주물량 증가는 중소형(85㎡ 이하) 주택에서 높게 나타나고 있음.
 - 2013년 입주물량은 전년 대비 소형(60㎡ 이하) 19.2%, 중형(60~85㎡ 이하) 24.4% 증가하나, 대형(85㎡ 초과)은 26.1% 감소가 예상됨.
 - 수도권은 전년 대비 21.8% 감소, 소형(60㎡ 이하)은 2.6% 증가할 것으로 전망됨.
 - 반면 지방은 모든 규모에서 증가하며 전년 대비 56.2% 증가할 것으로 분석됨.

3. 비주거용 상품시장

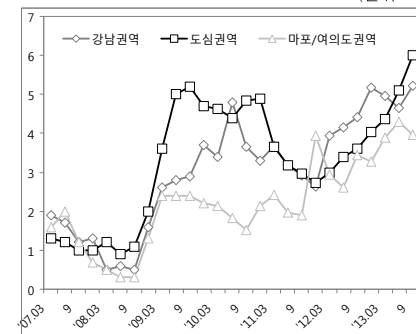
(1) 임대료 및 공실률

서울 오피스, 공실률 상승·임대료 보합

- 2013년 3/4분기 서울 오피스 공실률은 5.4%를 기록하며 2003년 이후 최고 수준을 보임.
 - 2011년 하반기 2%대를 형성했던 서울 오피스 공실률은 2012년부터 상승하기 시작하여 2013년 3/4분기 현재 5.4% 수준에 이름.
 - 마포/여의도권역을 제외한 권역에서 공실률이 상승하고 있으며, 특히 도심권역은 6.0%를 기록함.
 - 신규 오피스 공급 증가로 임차인들이 신규빌딩으로 이전함에 따라 노후된 중소형 빌딩을 중심으로 공실률이 증가하는 양상을 보이고 있음.
- 2013년 3/4분기 환산임대료²⁾는 전분기 대비 0.6%, 전년 동기 대비 2.6% 상승하며, 상승세를 이어가고 있으나, 물가상승률 등을 고려할 경우 가파른 수준은 아님.
 - 강남권(1.1%)을 제외한 지역에서 전분기 대비 0.5% 미만의 상승률을 보이고 있음.
 - 전 분기 대비 대형(-0.3%)을 제외한 규모에서 상승률을 보임(프라임 1.1%, 중형 0.3%, 소형 0.3%).
- 신규 오피스 공급이 지속되면서, 소형, 노후오피스를 중심으로 공실률은 높아지고 임대료 정체는 지속되고 있음.

<그림 10> 서울 권역별 오피스 공실률 추이

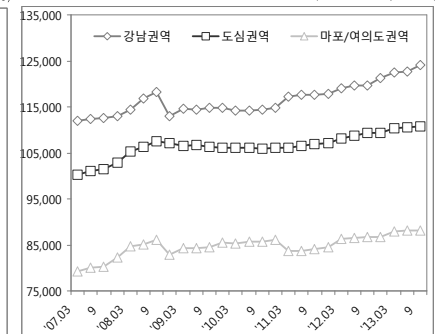
(단위 : %)



자료 : 메이트플러스

<그림 11> 서울 권역별 오피스 환산임대료 추이

(단위 : 원/3.3㎡)



자료 : 메이트플러스

2) 환산임대료는 관리비를 포함한 금액임.

매장용 빌딩(상가), 공실률 상승 · 투자수익률 상승세 지속적 둔화

- 2011년 하락하였던 매장용 빌딩 공실률은 2012년에 이어 2013년에도 상승하는 모습을 보이고 있음.
 - 대전의 경우 14.4%까지 공실률이 상승함. 이는 삼성생명빌딩 신축 및 경기침체의 영향이 큼. 광주는 보험 및 금융업의 규모 감축 및 대형건물 계약만료 등으로 공실률이 일시적으로 상승함.
- 공실률 상승과 더불어 3/4분기 들어 투자수익률이 감소하여 2013년 연간 투자수익률은 5% 내외를 형성할 것으로 추정되고 있음.
 - 경기침체로 상가시장 약세가 지속되는 가운데 충남, 충북만이 전 분기 대비 투자수익률이 상승하고 그 외 지역은 수익률 하락세를 보임.

<표 19> 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	11.0	12.3
	2/4분기	9.1	5.5	9.0	11.3	11.8	11.4	9.6
	3/4분기	9.7	6.2	8.5	11.4	12.0	14.4	8.8

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

<표 20> 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	5.3	4.7	6.8	6.2	5.0	4.4	5.8	6.4
2013년	1/4분기	1.6	1.6	2.0	2.0	1.3	1.3	1.8
	2/4분기	1.3	1.6	1.4	1.0	0.7	0.7	1.8
	3/4분기	0.9	0.9	0.9	0.9	1.1	0.7	1.2

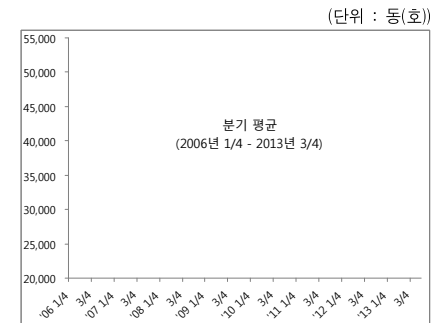
자료 : 국토교통부, 연도별 · 분기별 오피스 · 매장용 빌딩 임대료 조사 및 투자수익률 추계 결과 보고서

(2) 거래

1~9월 상업 · 업무용, 공업용 거래 증가

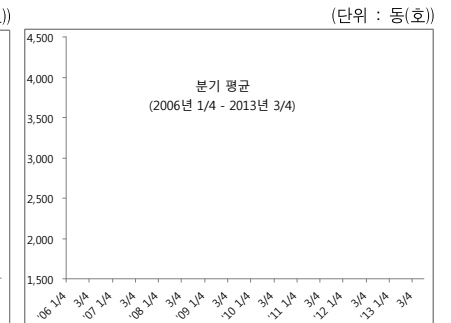
- 2013년 3/4분기까지 비주거용 거래량은 전년 동기 대비 상업 · 업무용, 공업용은 증가, 기타건물은 감소함.
 - 상업 · 업무용은 2012년 평년 수준(2006 ~ 2013년 3/4분기 평균거래량 3만 7,548호)을 하회하였으나, 2013년 들어 다시 평년 수준을 회복함.
 - 공업용은 2010년 4/4분기 이후 평년 수준(2006 ~ 2013년 3/4분기 평균거래량 3,389호)을 상회하는 거래량 추이를 지속하고 있음. 2012년 4/4분기부터 평년 수준 거래량을 10% 가량 상회하는 수준을 보이고 있음.
 - 기타건물은 2011년부터 거래량 감소세가 지속되고 있음.

<그림 12> 상업 · 업무용 부동산 거래량 추이



자료 : 온나라포털

<그림 13> 공업용 빌딩의 거래량 추이



자료 : 온나라포털

<표 21> 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	14,841	3.4	29,746	-8.5
2013년	1/4분기	35,300	-4.8	3,707	0.2	6,686	-13.7
	2/4분기	40,497	7.8	4,174	11.9	7,029	-14.4
	3/4분기	39,447	19.8	3,827	12.2	6,130	-0.1

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

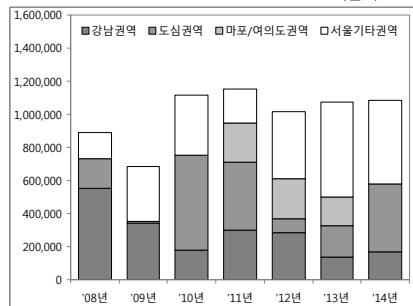
(3) 공급

서울 오피스 공급 지속되나, 우량오피스 매매수요 집중 지속

- 2014년 서울 오피스 공급은 전년 대비 3.7% 증가한 105만㎡ 수준으로 예상됨.
 - 2013년 서울 오피스 공급은 기타지역을 중심으로 이루어졌으며 규모는 105만㎡ 수준으로 전년 대비 3.7% 증가함.
 - 서울 오피스 공급 물량은 2012년 소폭 감소한 이후 유사한 수준을 이어감.
 - 2014년에는 도심과 기타지역에서 공급이 주를 이룰 것으로 보이며, 도심권은 전년 대비 2배 이상 증가할 것으로 전망됨.
 - 2014년은 신규 오피스 공급의 70% 가량이 프라임급 오피스로 이루어질 예정임.
 - 2014년 이후에는 서울 오피스 공급물량은 감소할 것으로 전망됨.
- 높은 공실률 수준에도 불구하고 저금리로 인한 풍부한 유동성 장세가 형성되고 있음. 우량 프라임 오피스를 중심으로 기관투자자들의 수요 집중 현상이 나타나면서 거래는 감소하지만 매매가격은 안정적인 흐름을 보일 것으로 예상됨.
 - 공급 증가의 영향으로 시장이 낙관적이지 않지만 투자처를 찾지 못한 연기금, 보험회사 등의 자금이 적극적으로 유입되고 있음.
 - 2014년 신규 오피스 공급은 많으나 임대상황이 안정화된 오피스 물량은 상대적으로 적어 우량 오피스를 중심으로 매매수요가 집중될 것으로 전망됨.
 - 다만, 노후 오피스 및 중소형 오피스를 중심으로 어려움은 예상됨.

그림 14 서울 오피스 지역별 공급 및 예정 물량 추이

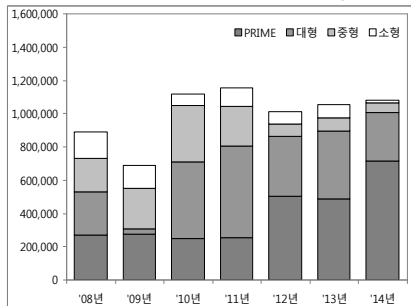
(단위 : ㎡)



자료 : 메이트플러스

그림 15 서울 오피스 등급별 공급 및 예정 물량 추이

(단위 : ㎡)



자료 : 메이트플러스

4. 정책동향

임대차 시장 안정을 위한 8·28대책 발표

- 주택시장 장기 침체와 더불어 전세가격 급등으로 인한 서민불안을 해소하기 위하여 4·1대책에 이어 8·28대책을 발표함.
 - 전세의 매매수요 전환을 위한 주택시장 정상화 대책 지속 추진
 - 전세수급 불안 해소를 위한 임대주택 공급 확대
 - 전세가격 상승, 급격한 월세 전환 등으로 인한 임차인 부담완화 방안을 마련함.
- 주택시장 침체로 매매가능 수요가 전세수요로 머물러 있음에 따라 주택 수요의 분산과 임대주택 공급을 통해 시장 안정을 도모하기 위해서 발표함.
 - 취득세율은 현행 9억 원 이하 1주택 2%, 9억 원 초과·다주택자 4%에서 6억 원 이하 1%, 6~9억 2%, 9억 원 초과 3%로 인하하고, 다주택자에 대한 차등 부과도 폐지
 - 장기·고정금리 분할상환 방식의 주택 모기지 공급을 확대('13년 21조원 → '14년 24조원), 소득공제 요건도 현재 무주택자가 기준시가 3억 원 이하에서 4억 원(시가 5~6억 원 상당) 이하로 상향하고, 교체수요 지원을 위해 1주택자가 대체주택을 취득한 경우도 과세종료일 기준으로 기존주택을 처분한 경우까지로 공제대상 확대
 - 수익공유형, 손익공유형 2가지 유형을 시행하며, 우선 생애최초 주택 구입자를 대상으로 '13년중 3천호 시범사업(수도권, 지방광역시)을 추진할 계획
 - ※ 수익공유형 : 주택기금에서 집값의 최대 70%까지 1.5%의 모기지를 공급, 주택 매각시(또는 만기시), 매각차익(평가차익)이 발생할 경우 차익의 일부를 주택기금과 공유
 - 손익공유형 : 주택기금이 집값의 최대 40%까지 1~2% 지분성격의 모기지를 지원하고 주택 구입자와 기금이 주택 매각손익 공유
 - 기존주택 매입·전세임대 하반기 집중 공급(9~12월중 총 2.3만호, 수도권 1.3만호 목표)하고, LH 보유중인 '준공후 미분양주택' 2천호 9월부터 임대주택으로 활용, 하반기 공공주택 입주 1~2개월(조기입주 물량 1.6만호) 앞당겨 공급
 - 월세 세입자 주거비 부담 완화를 위해 소득공제율 50% → 60%, 소득공제한도 연 300만원→ 500만원으로 확대
- 전세수요의 매매수요 전환 지원 등 생애최초주택구입자, 실수요자를 중심으로 정책 지원이 이루어짐.

<표 22> 주요 부동산 제도 및 정책의 주요 내용

구분(발표일)	세부 내용								
하자심사·분쟁조정위원회 위원회 운영 개선, 도시형생활주택 최소면적 상향, 국민주택채권 조기상환 근거 포함한 「주택법」시행령 개정('13.4.9)	《하자심사·분쟁조정위원회 관련》 ① 하자심사분쟁조정위원회 운영 효율화 방안 ○ 분과위원회(10~15인)를 5개 이내로 구성하여 매년 급증하는 하자분쟁·을 신속·공정하게 처리하고, 하자의 발견 및 보수가 용이한 전용부분의 마감공사(단열공사 제외)에 대한 분쟁은 소위원회에서 처리하도록 하여 신속한 보수를 유도 ② 하자판정결과에 따른 하자보수 의무화 ○ 하자판정시 사업주체는 3일 이내에 하자를 보수하거나 보수에 필요한 기간을 명시한 하자보수계획을 입주자에게 통보하고, 사업주체가 하자보수계획에 따라 보수를 완료하지 아니한 경우 입주자 등이 위원회에 분쟁조정 신청 할 수 있도록 함 ③ 하자여부판정서 및 조정안의 기재사항 등을 규정 ○ 하자여부판정서 및 조정안에 기재할 사항을 규정하고 당사자는 위원회에서 제시하는 조정안에 대하여 서면 뿐만 아니라 인터넷 홈페이지 또는 전자우편으로 수락여부를 통보가능 《「집합건물법」 관련》 ⑤ 담보책임기간 이내에 발생한 하자에 대하여 보수책임 부담 ○ 사업주체는 집합건물법에 의한 권리행사 기간(담보책임존속기간) 이내에서 주택법의 하자담보책임기간 내에 발생한 하자에 대해서만 하자를 보수할 의무가 있음을 명시적으로 규정 《기타: 도시형생활주택, 공동주택관리 및 국민주택채권 관련》 ⑥ 도시형생활주택의 최소면적 기준 상향 ○ 원룸형 도시형생활주택의 최소면적 기준도 상향(12㎡→14㎡) ⑦ 공동주택관리 분쟁조정위원회 구성 개선 ○ 공동주택관리 분쟁조정위원회 위원을 변호사, 일정경력 이상의 주택관리사 등 중립적인 전문가로 구성토록 개선 ⑧ 제1종 국민주택채권 조기상환 근거 마련 ○ 주택기금이 이자비용 절감 등 필요시에는 과거 고금리로 발행된 채권을 조기상환 가능하도록 근거 법령 마련								
국민주택기금, 대출금리 인하 등 서민지원 확대(4월 10일부터 순차적 시행)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>주요내용</th><th>시행시기</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>· (생애최초, 근로자·서민 구입자금) 소득요건 완화, 금리 인하 · (근로자·서민 전세자금) 소득요건 완화, 금리인하, 대출한도 상향</td><td>4.10(수)</td></tr> <tr> <td>· (생애최초 구입자금) DTI 자율적용('13년 한시), 30년만기 신설 · (주거안정구입자금) 신설</td><td>5.2(목)</td></tr> <tr> <td>· (전세자금) 전세금 증액분에 대한 추가대출 허용 · (생애최초 구입자금) LTV 완화(60→70%, 13년 한시)</td><td>6월중</td></tr> </tbody> </table>	주요내용	시행시기	· (생애최초, 근로자·서민 구입자금) 소득요건 완화, 금리 인하 · (근로자·서민 전세자금) 소득요건 완화, 금리인하, 대출한도 상향	4.10(수)	· (생애최초 구입자금) DTI 자율적용('13년 한시), 30년만기 신설 · (주거안정구입자금) 신설	5.2(목)	· (전세자금) 전세금 증액분에 대한 추가대출 허용 · (생애최초 구입자금) LTV 완화(60→70%, 13년 한시)	6월중
주요내용	시행시기								
· (생애최초, 근로자·서민 구입자금) 소득요건 완화, 금리 인하 · (근로자·서민 전세자금) 소득요건 완화, 금리인하, 대출한도 상향	4.10(수)								
· (생애최초 구입자금) DTI 자율적용('13년 한시), 30년만기 신설 · (주거안정구입자금) 신설	5.2(목)								
· (전세자금) 전세금 증액분에 대한 추가대출 허용 · (생애최초 구입자금) LTV 완화(60→70%, 13년 한시)	6월중								
민간주택 착공 연기사유 확대, 원룸형 도시형생활주택 주차장 기준 강화 등을 주요내용으로 하는 「주택법」시행령, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 일부 개정 ('13.4.17)	① 주택 착공시기 연기사유 확대 (주택법 시행령) ○ 착공시기 탄력 조정할 수 있도록 착공 연장사유를 추가(이미 사업승인을 받은 사업장도 개정내용을 적용받을 수 있도록 규정) - 분양를 저하 등 사업성 악화 우려가 있는 경우 사업계획승인권자의 승인을 얻어 착수연기 허용 - 공공택지 내 기반시설 설치 지연되는 경우 착수연기 허용(사업계획승인권자 승인 불필요) ② 원룸형 도시형생활주택 입지제한 근거규정 마련 (주택법 시행령) ○ 지자체장이 지역상황, 주거환경 등을 감안하여 조례로 원룸형 주택의 건축을 제한할 수 있는 구역을 지정할 수 있도록 규정 ③ 원룸형 도시형생활주택 주차장 기준 강화 (주택건설기준 등에 관한 규정) ○ 면적기준 산정을 세대당 기준으로 전환하여, 30㎡미만 원룸형 주택은 세대당 0.5대, 30~50㎡이하는 세대당 0.6대의 주차장 설치 규정 ④ 주택정책심의위원회 달연직 위원 확대 (주택법 시행령) ⑤ 공동주택 입주자대표회의 회장·감사 선출방법 개선 (주택법 시행령) ○ 직선제 선출을 원칙으로 하되, 입후보자가 없거나 선거 후 당선자가 없을 때에는 관리규약으로 정한 경우 간선제 선출을 허용하도록 개선								

<표 23> 주요 부동산 제도 및 정책의 주요 내용(계속)

구분(발표일)

세부 내용

1

85㎡ 초과 주택에 대한 가점제 폐지 등 가점제 적용대상 완화

가점제 적용 대상을 85㎡ 이하로 축소(85㎡ 초과 폐지)하고, 적용비율도 현행 75% → 40%로 완화(→ 4.1부동산대책에 포함)

85㎡ 초과 폐지시, 입주자저축(청약예금, 종합저축) 가입기간에 따른 순위(1~2순위)별 추첨(다만, 민영주택으로서 공공택지에 건설하는 공공건설임대주택은 현행 유지)

< 가점제 및 추첨제 적용비율 조정 >

주택 규모

현행

추첨제

개선

추첨제

85㎡ 이하

75%

25%

40%

60%

85㎡ 초과

50%

50%

폐지

100%

수도권 보급자리지구(GB 해제면적 50%이상) 85㎡ 이하 100%, 85㎡ 초과 50%이하, 주택거래신고지역 또는 투기과열지구 85㎡ 이하 75%, 85㎡ 초과 50%는 현행 유지

2

가점제 적용비율 조정 권한 하향위임(시·도지사→시·군·구청장)

가점제 비율 조정 권한 시·군·구청장(현행 시·도지사)으로 하향 위임

수도권 보급자리지구(GB 해제면적 50%이상 지구, 85㎡ 이하 100%) 및 주택거래신고지역 또는 투기과열지구는 현행과 같이 조정대상에서 제외

3

다주택자에 대한 가점제 청약기회 확대(안 제11조의2제1항·제3항, 제12조제1항·제3항·제7항, 별표1 제2호 다목)

다주택자(1주택 이상)에게도 가점제 청약1순위 자격 부여

청약1순위 가점제 대상 : 입주자저축 1순위 무주택자(+ 1주택 이상 소유자)

추첨제 대상 : 청약1순위 가점제의 낙첨자

청약2순위 가점제 대상 : 입주자저축 2순위자

추첨제 대상 : 청약2순위 가점제의 낙첨자

다주택자에 청약 1순위 자격을 부여하되, 기존의 무주택자에 대한 가점, 유주택자에 대한 감점 제도를 유지함으로써 무주택 1순위자 피해 최소화

다만, 수도권 보급자리지구(GB 해제면적 50%이상), 주택거래신고지역, 투기과열지구에서는 현행과 같이 무주택자에게만 1순위 부여

4

민영주택에 대한 다자녀가구 특별공급 확대

민영주택에 대해서도 다자녀가구 특별공급 비율을 현행 5%에서 10%로 확대

5

국민주택채권 입찰제 폐지

제2종 국민주택채권 매입의무 등 채권입찰제 폐지

공동주택 바닥구조 기준 등 주택 품질기준 강화하는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 일부개정안 국무회의 통과('13.4.30)

공동주택 바닥구조와 일정바닥구조를 통합하여 일정두께와 일정 차단성능을 모두 만족하는 바닥구조 시공 의무화

일정두께 : 210mm(단, 기동식 구조는 150mm) 이상

일정성능 : 측정된 경량충격음은 58dB, 중량충격음은 50dB 이하

공동주택 결로방지 기준 신설

500세대 이상 주택 창호, 벽체 접합부 국토교통부 장관이 고시하는 결로방지 성능을 확보 규정

결로방지 성능 : 실내 온습도·외기 온도 변화에도 창호·벽체 온도가 일정이하로 낮아지지 않도록 지표화 된 값(온도차이비율)을 부위별로 제시하고, 이 값에 적합한 범위 내에서 단열재, 유리두께, 재료사양 및 유형 등을 조합하여 시공

거실과 천장의 접합부위, 최상층 천장부위, 지하주차장·엘리베이터 홀의 벽체부위 등 결로발생 취약부위는 국토교통부장관 고시 기준 적합 결로방지 상세도 작성의무화

실내 오염물질 저방출 건축자재 사용대상 확대

실내 오염물질 저방출 건축자재 사용대상을 500세대 이상 공동주택까지 확대

분양주택의 소형공급 확대, 사회적 기업 유치 활성화 등을 내용으로 하는 「보금자리주택 업무처리지침」(「공공주택 업무처리지침」으로 개정 예정) 개정

공공분양주택 60㎡ 이하 소형으로만 공급하도록 함.

국민임대주택 건설호수의 30% 이상 원룸형으로 공급하도록 함.

영구·국민임대주택이 300호 이상 단지 입주민에게 일자리를 제공하는 사회적 기업 입주 공간 설치

노인, 장애인 등 주거약자용 편의시설을 갖춘 보급자리주택 공급 확대

기존 고령자용 보급자리주택은 주거약자 지원법에 따른 주거약자용 주택으로 공급하고, 도시형생활주택도 배리어프리(barrier-free)시설 등 편의시설 갖추도록 제도 기반 마련

<표 24> 주요 부동산 제도 및 정책의 주요 내용(계속)

구분(발표일)

수직증축 리모델링 허용을 주요 내용으로 한 주택법 개정안 13.6.5 국회 제출

세부 내용

① 수직증축 범위

- 기초 등 주요구조의 보강이 용이한 3층까지 수직증축 허용
 - * 다만, 14층 이하인 경우 최대 2층까지 허용
- 세대수 증가범위 확대(10 → 15%)
 - * 세대당 증축면적 한행 유지 : 85㎡이하 기존면적 40% 이내, 85㎡초과는 30%

② 안전성 확보방안

- 수직증축시 안전성을 확보할 수 있도록 안전진단을 강화하고 건축심의·사업계획 승인시 전문기관에서 구조안전 검토(2회) 실시
- 시공과정에서 공사감리자는 건축물 구조에 영향을 미치는 설계변경 등에 대해서는 건축구조기술사 확인 필요

③ 리모델링 기본계획 수립

- 세대수 증가 리모델링에 따른 도시과밀·일시집중 문제를 최소화하기 위해 지하체별 '리모델링 기본계획' 수립

생애최초 주택 구입자금 대출요건 완화(13.6.12)

구분		기존	변경
생애최초 주택 구입자금	소득요건 금리	부부합산 6천만원이하 3.5%(20년), 3.7%(30년)	부부합산 7천만원이하 2.6~3.4%(소득·만기별 차등)
근로자서민 전세자금	소득요건 금리	부부합산 4.5천만원 이하 3.5%	부부합산 5천만원 이하 3.3%
(공통) 단독세대주		만 35세이상 대출 가능	만 30세이상 대출 가능

부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 일부개정안 입법 예고(13.7.29)

☐ 부동산개발업법 개정(안)에는 국토교통부장관이 부동산개발사업 평가를 위한 전문기구를 지정할 수 있고, 부동산개발사업 평가를 받고자 하는 자는 전문기구에 평가를 신청하는 내용의 신설 규정이 포함

- 개발사업자가 전문기구에 부동산개발사업에 대한 평가를 신청할 경우, 전문기구는 민간 평가기관이 평가한 결과보고서에 대해 표준화된 평가항목을 기준으로 타당성을 검증하여 평가의뢰자에게 결과물을 제공
 - * 부동산개발사업의 평가를 원하는 자는 전문기구에 평가를 신청 할 수도 있고 현행대로 민간 평가기관에 직접 평가를 의뢰할 수도 있다.

☐ 부동산개발업 등록 사무 등 17개 사후 권한 국토교통부장관에서 시·도지사로 이양

공인중개사법 시행령 및 시행규칙 개정안 입법예고(13.8.2)

① 업무정지 중인 중개업자와 중개사무소의 공동사용 제한*

② 중개업자가 광고 시 표시·하여야 할 사항 명시

- * 중개사무소 명칭, 중개업자 성명, 중개사무소 등록번호, 중개사무소의 소재지 및 연락처

③ 중개업자, 소속공인중개사 등에 대한 교육 강화

- 매 2년마다 중개업자·소속공인중개사에 대한 보수교육(연수교육)을 받도록 하고, 소속공인중개사·중개보조원도 고용 신고시에는 신규교육(실무교육·직무교육)을 받아야 함.

④ 공제사업에 관한 사항을 심의하는 운영위원회*를 공인중개사협회 내에 두며, 공제사업의 재무건전성 지급능력비율 100분의 100 이상 유지하도록 함.

- * 운영위원회는 국토부 공무원, 협회 회장 및 임원, 전문가 등으로 구성

준공공임대주택 및 토지임대부 임대주택 도입을 위한 「임대주택법」 하위법령 개정안 입법예고(13.8.6)

개정 임대주택법

◆ 민간임대주택이면서도 공공성을 갖는 준공공임대주택 도입
⇨ 의무임대기간 연장(5년→10년), 임대료 인상을 제한(연 5%) 및 최초임대보증금·임대료 제한(시행령으로 구체화)을 받는 대신, 매입임대보다 강화된 세제 혜택*, 주택기금 용자** 등 인센티브 추진

* 재산세: 전용면적 40㎡ 이하 주택은 면제(현행 매입임대: 50% 감경)
양도소득세: 10년 보유 시 장기보유특별공제 60% 적용 (현행 다주택자 : 10년 보유시 장기보유특별공제 30% 적용)
** 주택 개량·매입자금 지원방안(관계기관 협의중)

개량자금 : (금리) 연 2.7%, (대출한도) 60㎡ 이하 1,800만원, 85㎡ 이하 2,500만원
매입자금 : (금리) 연 3.0%, (대출한도) 7,500만원

개정 임대주택법

◆ 택지비 부담 완화 및 도심내 자투리 땅 활용을 통한 민간임대주택 공급 활성화를 위하여 토지임대부 임대주택 도입
⇨ 임대사업자가 토지를 임차하여 주택을 건설·임대하는 경우 그 기간 동안 지상권이 있는 것으로 보도록 하여 초기 사업비 부담*을 완화하면서도 임차인의 주거안정 확보

* 임대주택 사업비에서 택지비가 차지하는 비중이 통상 30~45% 수준

<표 25> 주요 부동산 제도 및 정책의 주요 내용(계속)

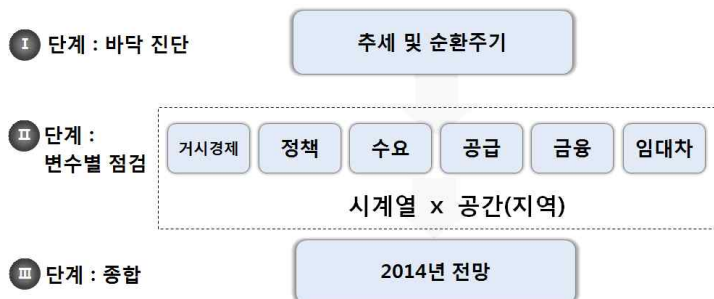
구분(발표일)	세부 내용
	(1) 전세수요의 매매전환 유도: 주택시장 정상화 ☐ 취득세율 현행 9%이하 1주택 2%, 9%초과·다주택자 4%에서 6%이하 1%, 6~9% 2%, 9%초과 3%로 인하하고, 다주택자 차등 부과도 폐지 ☐ 주택금융공사의 장기·고정금리 분할상환 방식의 주택 모기지 공급을 확대('13년 21조원 → '14년 24조원) 하고, 장기 주택모기지 소득공제 요건 현재 무주택자가 기준시가 3억원 이하 주택 구입에서 주택가액 기준을 기준시가 4억원(시가 5~6억원 상당) 이하로 상향하고, 1주택자가 대체주택 취득한 경우도 과세종료일 기준으로 기존주택을 처분한 경우까지로 공제대상 확대 ☐ 국민주택기금의 「근로자·서민 구입자금」 지원 확대('13년 : 약 2조원 예상) ○ 대출대상에 주거용 오피스텔을 포함, 소득요건(현행 부부합산 4.5천 → 6천만원), 대상주택 가액기준(3억 → 6억이하), 대출한도(호당 1억 → 2억원)를 확대 ○ 적용 금리 현행 4% → 2.8~3.6%(소득·만기별로 차등화)로 낮춰 지원할 계획 ☐ 수익공유형, 손익공유형 2가지 유형을 시행하며, 우선 생애최초 주택 구입자를 대상으로 '13년중 3천호 시범사업(수도권, 지방광역시)을 추진할 계획 ① 수익공유형 모기지 : 주택기금에서 집값의 최대 70%까지 1.5% 모기지를 공급하고, 주택 매각시(또는 만기시), 매각차익(평가차익) 발생할 경우 차익 일부 주택기금 공유 * (지원금리) 연 1.5%, (만기) 20년 원리금 균등분할 상환(1년 또는 3년 거치)(지원한도) 최대 2억원, 주택가격의 70%이내 ② 손익공유형 모기지(Equity Loan) : 주택기금이 집값의 최대 40%까지 1~2%의 자본성격의 모기지를 지원하고 주택 구입자와 기금이 주택 매각손익을 공유 * (지분 임대료) 초기 5년 1%, 6년차부터 2%, (만기) 20년 만기 일시상환(지원한도) 최대 2억원, 주택가격의 40% 이내 (손익귀속) 매각(또는 만기)시 매각(또는 평가) 차익/차손 공유(지분을 비례) ☐ 모기지 보험(모기지보험 가입시 LTV 최대 85%까지 대출가능)의 가입대상 현행 무주택자·1가구 1주택자에서 다주택자까지 확대(1년간 한시 적용)할 계획
	2. 전월세 수급불균형 완화를 위한 임대주택 공급 확대 ☐ 기존주택 매입·전세임대 하반기 집중 공급(9~12월중 총2.3만호, 수도권 1.3만호) ○ LH가 보유중인 '준공후 미분양주택' 2천호 9월부터 임대주택*으로 활용 계획 * 전세전환 가능물량 : 연내 1.3천호 + '14년 상반기 680호 → 총 약 2천호 ○ 가을철 이사시기에 맞춰 하반기 공공주택 입주를 1~2개월 (초기입주 물량 1.6만호) 앞당겨 공급 ☐ 중장기적인 공공임대주택 재고 확충 지속 추진 ○ 연 11만호의 공공임대주택 지속 공급, 특히 「행복주택」 건설 추진 계획 ○ 공공분양주택 용지 일부를 공공임대주택 용지로 전환할 계획 ☐ 공공 뿐 아니라 민간임대주택 공급 활성화 ○ 민간 임대사업자 주택구입자금 지원 확대, 금리 인하(5~2.7~3%)하고, 대출한도(6천만원→최대 1.5억), 매입대상 주택도 확대(미분양→ 미분양 및 기존주택) 계획 ○ 매입임대사업자 5년 이상 임대시, 6년째부터 장기보유특별공제율을 확대 적용(매년 현 3% → 5%, 10년간 최대 30% → 40%) - 소형주택 임대사업자의 임대소득에 대한 소득세·법인세 20% 감면할 계획 ☐ 민간의 준공후 미분양 주택 임대주택으로 활용할 수 있도록 ○ 9월초 '전세보증금반환 보증' 및 '모기지 보증' 도입을 통해 준공후 미분양의 임대활용 유도 ○ 리츠가 준공후 미분양을 매입하여 임대주택으로 활용하는 방안도 세제지원법안 정기국회 통과 후 금년내 설립인가·매입을 추진할 계획
	3. 서민·중산층 전월세부담 완화 ☐ 서민·중산층의 전월세 부담완화를 위한 방안도 강화 ○ 월세 전환에 따른 월세 세입자의 주거비 부담 완화를 위해 공제율을 현행 50% → 60%로, 소득공제한도는 현행 연 300만원→ 500만원으로 확대 ○ 저소득층 월세부담 완화를 위한 주택바우처 금년말까지 사업모형을 구축하고, 내년중 시범사업을 거쳐 내년 10월부터 본격 시행 ○ 주택기금 지원 저소득가구(최저생계비의 2배 이내) 전세자금 지원요건도 완화 - 수도권 과밀억제권역의 경우 보증금한도를 기존 1억원에서 1.2억원까지, 대출한도는 5.6천만원에서 8.4천만원까지 확대 ☐ 임차보증금 미반환 불안으로부터 임차인을 보호하기 위한 방안도 강구 ○ 주택임대차보호법상 우선변제권 적용대상 보증금 가액기준, 우선변제액 확대 추진 ○ 계약 종료 후 임차보증금 미반환시, 임대인을 대신해 보증금을 상환하는 공적 보증 프로그램을 신설(대한주택보증) - 시중(서울보증보험) 전세금보장보험의 가입대상을 확대하고 보험요율을 인하(10% 내외)할 계획

II. 2014년 주택·부동산 시장의 전망

1. 전망의 주요 요인

- 2014년 주택·부동산 시장 전망은 시계열적 분석 결과 도출 후, 지역적 양상을 2차적으로 고려하는 방식으로 진행하고자 함.
 - 바닥논쟁이 뜨거운 현 상황을 고려하여 1차적으로 추세와 순환주기분석을 통해 시계열적 변화를 점검하고자 함. 이를 통해 시계열적 가설을 설정하고자 함.
 - 2차적으로 전망의 변수별로 시계열적 가설을 검증하는 절차를 진행코자 함. 특히, 공간시장의 차별성에 중점을 두어 시장 변화를 확인하고자 함.
- 먼저, 추세선 및 순환주기 분석을 실시하여 수도권과 지방 매매시장의 시계열적 변화를 확인하고자 함. 이를 통해 바닥여부에 대한 시계열적 진단을 실시코자 함.
- 2차적으로는 거시경제, 정책, 수요, 공급, 금융, 임대차 시장의 주요변수별로 공간시장 상에서 어떤 변화가 있는지 점검하고자 함.
 - 거시경제 : 2014년 거시경제 여건을 확인하고 부동산시장에 직접적으로 영향을 미치는 지역시장의 소득변화를 점검하고자 함.
 - 정책 : 8·28대책 이후의 부동산시장 변화를 확인하고자 함.
 - 수요 : 심리지수, 생애최초주택구입자, 전세수요의 매매전환, 중대형 수요의 변화를 수도권의 공간시장별 특성 차에 중점을 두고 분석하고자 함.
 - 공급 : 공급물량 측면의 분석과 함께 지역적 공급 특성을 함께 분석하고자 함.
 - 금융 : 수도권과 지방의 주택담보대출, 연체율 추이, 경매시장 등의 변화 여부를 확인코자 함.
 - 임대차 : 전월세 전환율, 전월세 거래량 등을 중심으로 확인함.

〈그림 16〉 2014년 전망의 단계



(1) 바닥진단 : 순환주기 분석

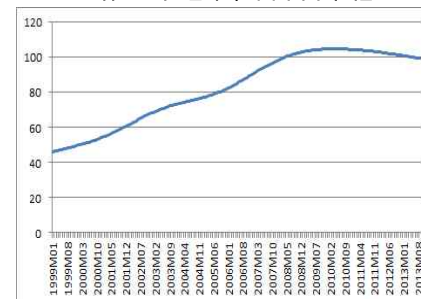
수도권 주택 매매가격 추세는 하락, 순환주기는 확장국면 진행 중

- 바닥여부를 진단하기 위하여 HP필터를 활용하여 주택경기 변동의 순환주기를 분석함.
 - 주택경기는 수요, 공급, 금리, 물가와 같은 내외부적 영향 등의 최종 결과로 나타난다.
 - 통상 주택매매 및 전세가격을 대상으로 추세변동, 순환변동, 불규칙 변동, 계절변동으로 구분하여 분석하나, 본 전망 연구에서는 추세변동과 순환변동을 대상으로 삼음.
 - HP필터는 장기 추세 변동 및 순환 변동을 분석하는데 널리 이용되고 있음.
- 수도권 주택 매매가격 추세선은 하락 중이나, 순환주기는 확장국면이 진행 중인 것으로 분석됨.
 - 수도권 주택 매매가격 추세선은 2010년 4월을 기점으로 하락 전환되어 하락세가 진행 중임. 순환주기는 지난 3월 5순환기의 저점을 기록한 이후 6개월째 확장국면이 진행 중인 것으로 판단됨.

〈표 26〉 수도권 주택 매매가격의 순환 변동

구분	저점	정점	저점	확장	수축	전순환
1순환	2001.4	2002.9	2006.2	17개월	41개월	58개월
2순환	2006.2	2007.1	2009.5	11개월	28개월	39개월
3순환	2009.5	2010.3	2010.11	9개월	9개월	18개월
4순환	2010.11	2012.1	2013.3	14개월	14개월	28개월
5순환	2013.3					

〈그림 17〉 수도권 주택 매매가격의 추세선



〈그림 18〉 수도권 주택 매매가격의 순환주기



5개 광역시 주택 매매가격 상승세 둔화, 순환주기는 수축국면 진행 중

- 5개 광역시 주택 매매가격 추세선은 상승세가 둔화 중이며 순환주기는 수축국면이 진

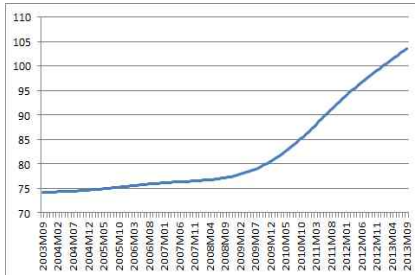
행 중인 것으로 판단됨.

- 5개 광역시 주택 매매가격 추세선은 2011년 6월 이후 상승세가 둔화중임. 순환주기는 2012년 1월 2순환기 정점 이후 수축국면 진행 중이며 현재 20개월째 진행중임.

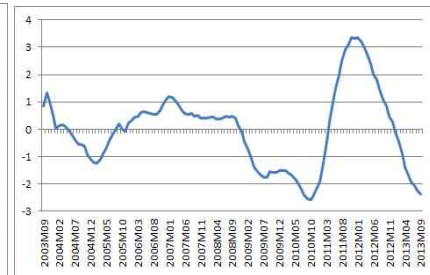
<표 27> 5개 광역시 주택 매매가격의 순환 변동

구분	저점	정점	저점	확장	수축	전순환
1순환	2005.2	2007.1	2010.10	23개월	45개월	68개월
2순환	2010.10	2012.1		15개월		

<그림 19> 5개 광역시 주택 매매가격의 추세선



<그림 20> 5개 광역시 주택 매매가격의 순환주기



기타지방 주택 매매가격 상승세 둔화, 순환주기는 수축국면 진행 중

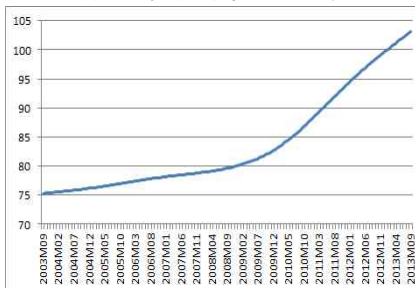
- 기타지방 주택 매매가격 추세선은 상승세가 둔화중이며, 순환주기는 수축국면이 진행 중인 것으로 판단됨.

- 기타지방 주택 매매가격 추세선은 2011년 7월을 기점으로 상승세가 둔화중임. 순환주기는 2011년 12월 2순환기 정점 이후 수축국면 진행 중이며 현재 21개월째 진행중임.

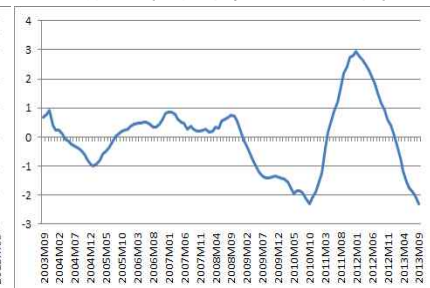
<표 28> 기타지방 주택 매매가격의 순환 변동

구분	저점	정점	저점	확장	수축	전순환
1순환	2005.2	2007.2	2010.10	25개월	44개월	69개월
2순환	2010.10	2011.12		14개월		

<그림 21> 기타지방 주택 매매가격의 추세선



<그림 22> 기타지방 주택 매매가격의 순환주기



(2) 거시경제 여건

거시경제 2013년보다 소폭 개선될 듯

- IMF는 2014년 세계경제 성장률을 3.6% 수준으로 전망하여 2013년보다는 개선될 것으로 내다봄. 선진국의 회복세는 지속되나 신흥국의 성장세는 둔화될 것으로 예상됨.

- 미국, 영국, 일본, 유럽 등 선진국의 회복세가 지속될 것으로 전망되고 있음.
- 중국은 연착륙 정책으로 성장률 둔화가 예상되고 있으며 인도, 브라질 등의 성장률도 둔화될 것으로 예상됨.

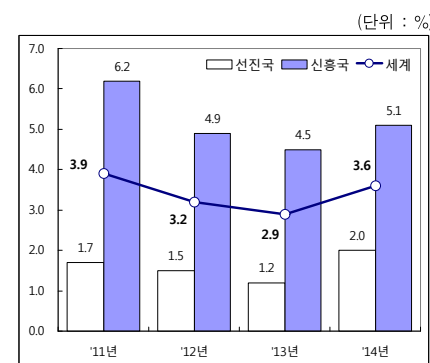
- 2014년 우리나라의 경제 성장률은 2013년보다는 개선되어 3.4~4.0% 수준으로 전망됨.

- 한국금융연구원이 가장 낙관적인 4.0% 성장세를 전망하였고 민간의 하나금융경영연구소는 3.4% 수준으로 내다봄. 한국은행은 3.8%를 전망함.
- 세계경제 회복에 따른 수출증가와 설비투자 회복이 내년 회복세를 견인할 것으로 예상됨. 그러나, 가계부채 부담과 민간 회복세가 더더 경기 회복에 부담으로 작용할 것임.

- 미국의 출구전략 등 대외상황을 고려할 때 금리상황은 유동적이나 시장 금리는 경제 회복세와 맞물려 상승 기조가 예상됨. 결국, 부동산시장은 경기회복에 따른 상승압력과 금리 인상에 의한 하방압력이 함께 존재하는 상황이 될 것임.

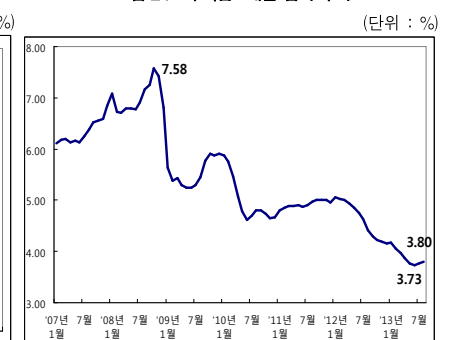
- 미국의 출구전략이 2014년부터 시행될 것으로 예상됨에 따라 금리상승, 유동성 축소에 따른 금융시장 변동성 리스크는 존재하는 상황임.

<그림 23> 경제성장률 전망치



자료 : IMF(2013년 10월)

<그림 24> 주택담보대출 금리 추이

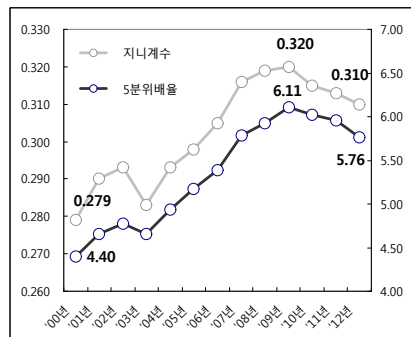


주 : 신규취급액 기준
자료 : 한국은행

소득 양극화에 따른 공간시장 양극화 심화

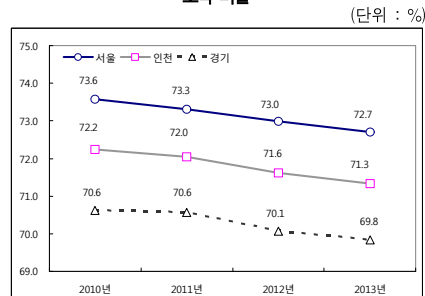
- 2000년 이후 지속적으로 소득 불평등이 심화됨. 최근 들어 소폭 개선되었으나, 2012년 기준으로 상위 20%의 소득이 하위 20% 소득에 5.76배에 달함.
 - 지니계수는 2000년 0.279에 불과하였으나 2012년 현재 0.310 수준까지 상승함.
 - 상위 20% 소득 대비 하위 20% 소득을 나타내는 5분위 배율도 지속적으로 악화되어 2000년에는 4.40배 수준이었으나 2009년에는 6.11배까지 확대됨.
- 더욱이, 통계치에 비해 실질적인 소득 불평등 수준은 더욱 나쁘다는 주장도 지속적으로 제기되고 있음. 한국조세재정연구원(2013)³⁾이 국제청 자료를 기반으로 분석한 결과 실질적인 소득 분배 상황은 공식 통계치보다 10% 이상 불평등 한 것으로 주장함.
- 소득 불평등 심화가 공간시장에도 영향을 미쳐 수도권 지역의 시군구별 소득 수준의 격차가 지속적으로 확대되고 있음.
 - 수도권의 최상위 구의 소득 대비 최하위 구의 소득 비율은 2010년 서울은 73.6% 수준이었으나 2013년 72.7%로 하락함.
 - 경기도는 2010년 최하위 구 소득이 수도권 최상위 구의 72.2% 수준이었으나 2013년 71.3%로 하락함. 인천은 2013년 들어 69.8%로 떨어짐.
 - 상당수의 시군구가 2010년 대비 2013년 들어 최상위 소득 구 대비 배율이 낮아짐.
- 2014년 거시경제가 개선되더라도 소득불평등 심화에 따라 공간시장도 지역적으로 다른 양상을 나타낼 것으로 전망됨.

<그림 25> 지니계수와 5분위배율 추이



주 : 도시 2인 이상, 시장소득 기준
자료 : 통계청

<그림 26> 수도권 시군구별 최상위 구 대비 최하위 구의 소득 비율

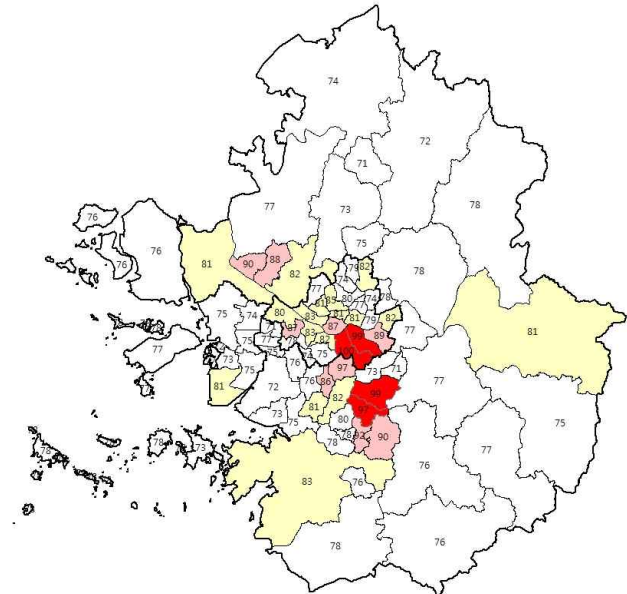


주 : 수도권내 소득 최상위구 대비 당해 시도의 최하위 소득 구의 소득 비율 수준
경기도의 군 지역과 여주시는 제외함.
자료 : KCB의 Rgio자료를 활용하여 작성함.

3) 한국조세재정연구원, 2013, 소득세제 개편의 기본방향과 기대효과

<그림 27> 2010년 수도권 최상위 구 소득 대비 비율

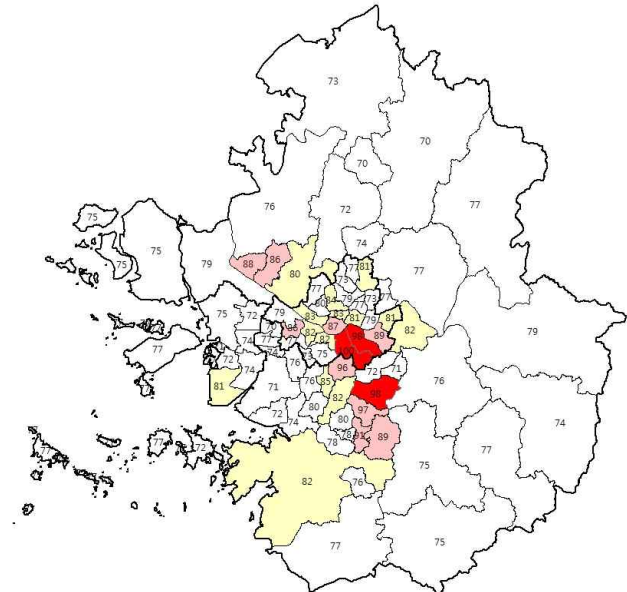
(단위 : %)



자료 : KCB의 Rgio자료를 활용하여 작성함.

<그림 28> 2013년 수도권 최상위 구 소득 대비 비율

(단위 : %)



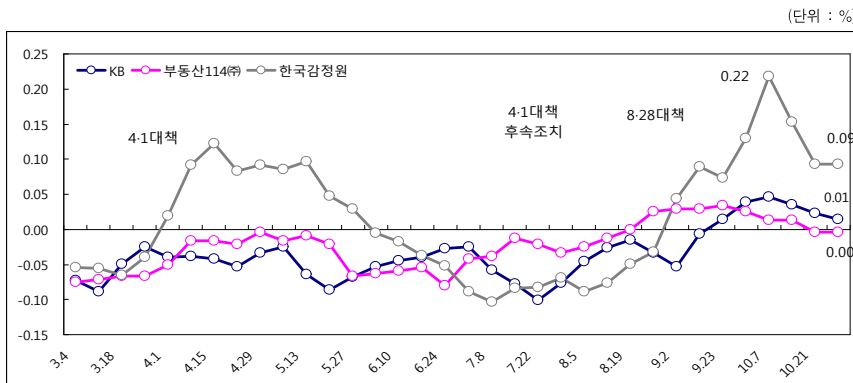
자료 : KCB의 Rgio자료를 활용하여 작성함.

(3) 정책

수도권 매매가격, 10월 하순 들어 상승폭 둔화

- 2013년 동안 4·1대책, 4·1대책 후속조치, 8·28대책이 발표됨. 8·28대책 이후 수도권 아파트 매매가격은 상승세로 전환되었으나, 최근 취득세 영구인하(안)의 불확실성 증대로 주춤하는 양상임.
- 아파트 매매가격 동향을 조사하는 국민은행, 부동산114(주), 한국은행 지수가 기관별로 혼조세를 보임.
- 8·28 대책 이후 한 달 동안 상승세 전환·하락폭 축소의 양상을 보였으나, 10월 들어 혼조세가 확대되는 양상임.
- 국민은행과 한국감정원 지수는 10월 들어 상승폭이 소폭 확대되었으나, 10월 하순 들어 빠르게 상승세가 둔화되고 있음.
- 특히, 부동산114(주) 지수는 10월 셋째 주부터 보합세로 돌아선 양상임.

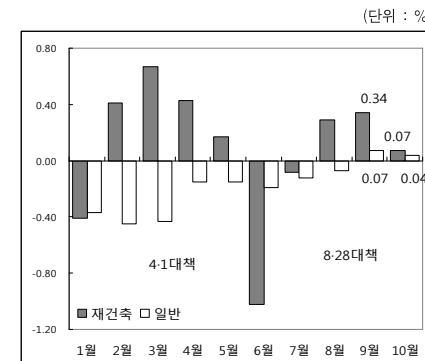
<그림 29> 주간 수도권 아파트 매매가격 변동률



자료 : 국민은행, 부동산114(주), 한국감정원

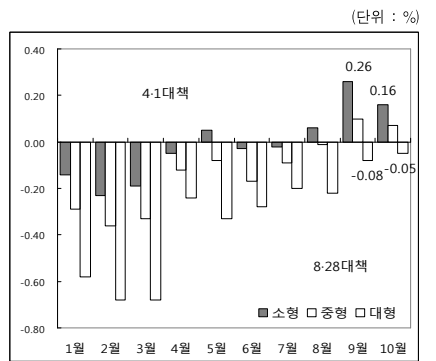
- 8·28대책 이후 재건축 및 소형 아파트의 정책 민감도가 높게 나타나며 상승세를 주도함.
- 재건축 아파트는 8·28대책 발표 이전인 8월부터 빠르게 상승세로 전환되었고 9월에도 비교적 높은 상승세를 유지함. 그러나, 10월 들어 상승폭이 크게 축소되는 양상임.
- 규모별 양상에서도 소형(60㎡ 이하) 아파트가 8월부터 정책 발표 기대감으로 상승세로 전환됨. 10월 들어 중소형(85㎡ 이하) 아파트가 상승세를 유지하고는 있으나 방향성은 가변적임.
- 다만, 대형(85㎡ 초과) 아파트는 10월 들어서도 하락세가 둔화되고 있어 시장 기대감을 반영하고 있음.

<그림 30> 수도권 아파트 재건축 여부별 월간 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

<그림 31> 수도권 아파트 규모별 월간 매매가격 변동률

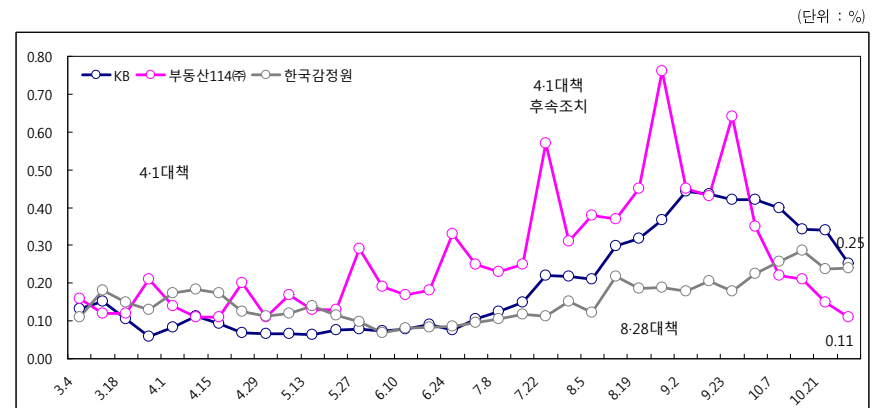


주 : 소형(60㎡ 이하), 중형(60~85㎡ 이하), 대형(85㎡ 초과)
자료 : 부동산114(주)

수도권 전세가격, 8·28대책 이후 상승세 둔화

- 수도권 전세가격의 변동성은 8월말에서 9월 초 정점을 형성한 이후 상승세가 둔화되는 양상임.
- KB지수와 부동산114(주) 지수 상에서는 9월 하순 이후 10월 하순까지 뚜렷하게 상승세 둔화가 목격되고 있음.
- 9월과 10월 들어 경기도의 전세가격 상승세 둔화가 두드러지게 나타나고 있으며 규모별로는 중소형(85㎡ 이하) 전세가격이 빠르게 안정되는 양상임.
- ※ 부동산114(주) 기준, 수도권 소형 9월 1.41% → 10월 0.83%, 중형 9월 1.70% → 10월 1.01%

<그림 32> 주간 수도권 아파트 전세가격 변동률

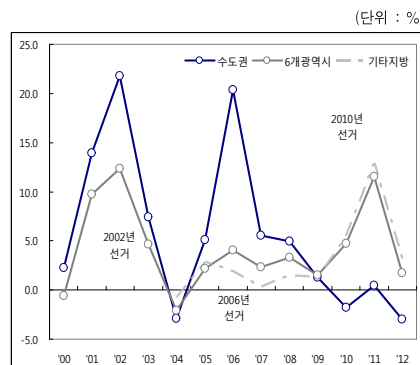


자료 : 국민은행, 부동산114(주), 한국감정원

6월 지자체 선거 예정되어 있으나 영향력 제한적

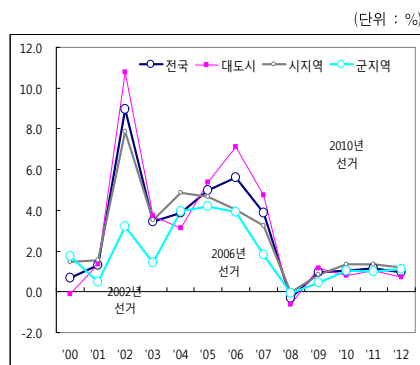
- 2014년 6월 4일에는 지자체 단체장 선거인 전국동시지방선거가 예정되어 있음.
 - 시·도지사, 교육감, 시·도의원, 기초단체장, 기초의원을 선출하는 제6회 전국동시지방선거임.
- 2002년과 2006년 지자체 선거는 부동산시장에 상당한 영향력을 발휘함.
 - 2002년 수도권 주택가격은 20%를 상회하며 상승하였고 대도시권의 토지가격도 10%를 상회하며 상승함.
 - 2006년에도 선거로 인한 영향력이 존재하여 수도권 주택가격은 20% 이상 상승하였고 토지가격도 전국적으로 상승세를 보임.
 - 금융위기 이후 2010년에는 선거의 영향력이 극히 제한적인 형태로 나타남. 수도권은 하락세를 지속했고 지방의 상승세도 선거의 영향은 크지 않음.
- 부동산시장에 미치는 2014년 지자체 선거의 영향력은 크지 않을 것으로 판단됨.
 - 확대되고 있는 복지공약, 어려운 지방자치단체의 재정 등을 고려하면 개발사업 중심의 선거가 이루어지기는 어려울 것으로 예상됨.
 - 일부 지역에서는 개발 공약이 발표되었지만 향후 가격 상승의 기대감이 낮아진 상황에서 개발공약에 의한 가격 상승은 제한적일 수밖에 없음.
 - 다만, 지방의 토지시장을 중심으로 가격 상승이 발생할 가능성은 존재함. 그러나, 이는 호가 위주의 가격 상승일 가능성이 높아 향후 거래가 되지 않아 오히려 리스크는 확대되는 국면을 맞을 가능성도 존재함.

〈그림 33〉 지역별 연간 주택 매매가격 변동률



자료 : 국민은행

〈그림 34〉 지역별 연간 자가 변동률



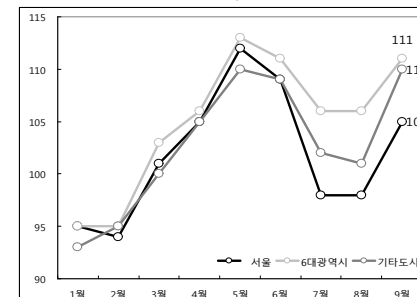
자료 : 국토교통부

(4) 수요

심리지수, 시장 회복 기대감 반영

- 한국은행의 주택가격전망CSI는 7월 들어 서울이 100 아래로 내려갔으나, 9월 들어서는 다시 크게 상승하며 시장 기대감을 형성하고 있음.
 - 1월 이후 4·1대책까지 전국적으로 지수가 상승하며 심리지수가 개선됨.
 - 그러나, 6월 이후 큰 폭으로 심리지수가 위축됨. 7월과 8월에는 서울지수가 100 아래로 내려가며 부정적 응답이 크게 증가함.
 - 9월 심리지수는 8·28 대책 이후 서울에서 7p 상승하며 크게 개선됨.
- 국토연구원의 부동산시장 소비심리지수도 수도권은 3개월 연속 상승하며 상승세를 지속함.
 - 수도권 부동산시장 소비심리지수는 6월 107p 까지 하락하였지만 이후 3개월 연속 상승함. 9월 들어서는 126.3p까지 상승함. 다만, 9월 들어 상승폭은 축소됨.
 - 지방은 7월 가장 낮은 소비심리지수를 기록하여 110.9p까지 하락하였으나, 이후 2개월 연속 상승하여 9월에는 122.0p 수준임.
 - 최근의 소비심리지수 상승은 8·28대책 발표와 관련하여 발표 직전과 직후의 기대감이 반영된 것으로 판단됨.
- 심리지수 상승세를 지속하며 시장 회복에 대한 기대감을 반영하고 있으나, 정책적 영향이 적지 않아 내년까지 지속여부는 불투명함.

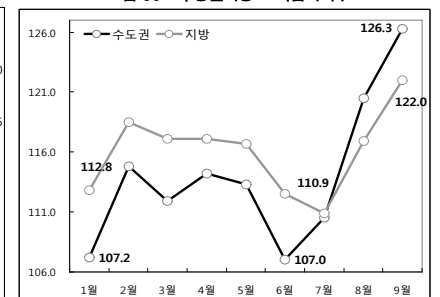
〈그림 35〉 주택가격전망CSI



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

자료 : 한국은행

〈그림 36〉 부동산시장 소비심리지수

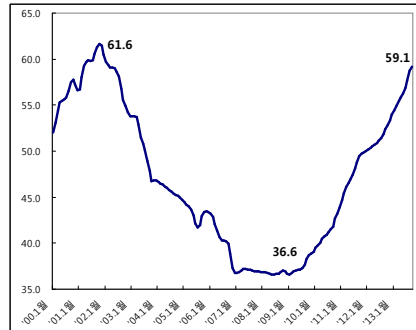


소형 아파트 매매가 대비 전세비 65% 근접

- 매매가 대비 전세가 비율 상승은 전세가격과 매매가격의 차이 감소를 의미함. 임차수요가 매매수요로 전환할 수 있는 여건은 지속적으로 개선됨.
 - 전세가격은 상승하고 매매가격은 정체되면서 매매가 대비 전세가 비율이 지속적으로 상승함.
 - 2013년 9월 기준 매매가 대비 전세가 비율은 59.1% 수준임. 전 고점인 2001년 10월 61.6% 수준에 근접함.
- 경기도의 소형(60㎡ 이하) 아파트의 매매가 대비 전세가 비율은 69.9%에 이름.
 - 중소형(85㎡ 이하) 아파트의 경우는 거래 매매가격 대비 전세 비율이 60%를 상회하는 것으로 나타남.
 - 특히, 경기도의 경우 소형(60㎡ 이하) 69.9%, 중형(60~85㎡ 이하) 65.0% 수준으로 다른 지역 및 규모에 비해 상대적으로 높게 나타남.

<그림 37> 수도권 아파트 매매가격 대비 전세 비율

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

<표 29> 지역별 · 규모별 매매가격 대비 전세 비율

(2013년 9월)

(단위 : %)

구분	전세	소형 (60㎡ 이하)	중형 (60~85㎡ 이하)	대형 (85㎡ 초과)
수도권	59.2	64.6	62.6	52.3
서울	57.1	60.4	60.8	51.6
경기	62.3	69.9	65.0	54.5
인천	55.6	61.3	59.9	45.5

자료 : 부동산114(주)

- 매매가 대비 전세가 비율이 70%를 상회하는 상품은 서울 인근의 경기 지역과 서울 외곽지역의 중소형(85㎡ 이하) 아파트임.
 - 경기 소형(60㎡ 이하) 아파트 중 매매가 대비 전세가 비율이 가장 높은 지역은 화성시, 군포시, 수원시, 용인시, 의왕시, 오산시, 고양시, 광명시, 안양시, 하남시 등임.
 - 서울 소형(60㎡ 이하) 아파트 중 높은 지역은 성북구, 동작구, 성동구, 구로구, 관악구, 동대문구임.
 - 중형(60~85㎡ 이하) 아파트 중에서는 화성시가 유일하게 70%를 넘어서고 있음.

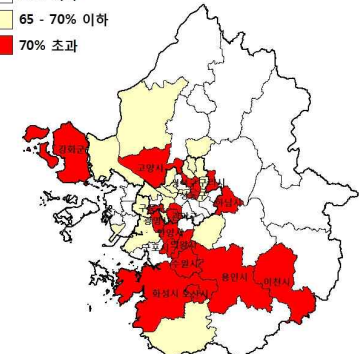
- 중형(60~85㎡ 이하) 아파트의 매매가 대비 전세가 비율이 65%를 넘어서는 지역도 소형(60㎡ 이하)에서 높은 비율을 나타낸 지역과 유사함.
- 대형(85㎡ 초과)에서는 경기 광명시, 군포시, 인천시, 의왕시에서만 60%를 넘어서고 있음.

- 수도권 소형(60㎡ 이하) 아파트는 매매에서 전세로 전환 시, 1억 원 이하의 추가 자금으로 이동이 가능함.
 - 2013년 9월 현재 3.3㎡당 매매 및 전세 가격을 고려하면, 전세에서 매매로 이동할 때 소요 금액은 소형(60㎡ 이하) 8,448만 원, 중형(60~85㎡ 이하) 1억 2,832만 원, 대형(85㎡ 초과) 2억 6,208만 원으로 추정됨.4)
 - 매매가 대비 전세가 비율이 70%를 넘어서는 소형(60㎡ 이하) 아파트는 5,000~7,000만 원의 추가 자금으로 이동이 가능한 지역도 다수 존재함.

- 서울 외곽 및 서울 인근 경기 지역의 중소형(85㎡ 이하) 아파트는 전세에서 매매로 이동할 수 있는 여건은 형성됨.
 - 매매에서 전세 전환할 경우, 과거에 비해 부담이 상당히 개선된 상황이나 여전히 제약 조건이 존재함.
 - 먼저, 추가하락에 대한 우려가 존재한다면 매매로 이동하기는 어려움.
 - 또한, 기존 전세금에 대출금이 있다면 매매에 따른 추가 대출 부담이 증가함.

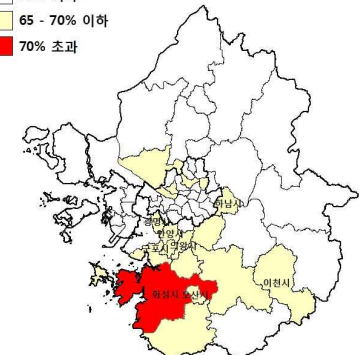
<그림 38> 소형 아파트 매매가 대비 전세가 비율

65% 이하
65 - 70% 이하
70% 초과



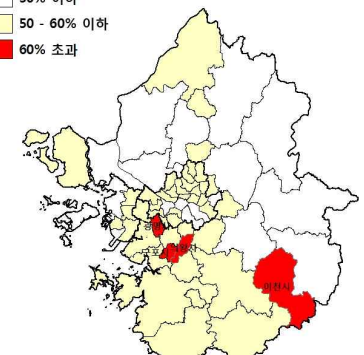
<그림 39> 중형 아파트 매매가 대비 전세가 비율

65% 이하
65 - 70% 이하
70% 초과



<그림 40> 대형 아파트 매매가 대비 전세가 비율

50% 이하
50 - 60% 이하
60% 초과



주 : 2013년 9월 기준

자료 : 부동산114(주)

4) 소형은 24평형, 중형은 32평형, 대형은 42평형을 표준 주택 규모로 가정하고 3.3㎡당 가격을 기준으로 산출함.

9월 수도권 거래시장, 거래량 급증하며 변화 징후

- 8·28대책 이후 2013년 9월 전국 주택 매매 거래량은 5만 6,733건으로 전년 동월 대비 42.5% 증가함.
 - 지역별로는 수도권 81.1%, 지방 19.8% 증가하여 수도권을 중심으로 거래량 회복세 시현
 - 서울 94.1%, 인천 57.5%, 경기 81.2% 증가하여 서울과 경기의 증가세가 두드러짐.
 - 예년(2006~2012년) 9월 평균 대비로는 서울 26.4%, 인천 29.7%, 경기 14.8% 감소하여 여전히 예년 수준에는 하회하고 있음.
- 2013년 1~9월까지 수도권 주택의 누적 거래량도 전년 동기 대비 33.6% 증가함.
 - 아파트 49.5%, 비아파트 7.6% 증가하여 2013년 거래 증가세는 아파트가 전인함.
- 수도권 주택은 모든 유형에서 전년 동월 대비 거래량이 증가하였음. 특히, 서울과 아파트 거래량이 수도권 거래량 증가함.
 - 전년 동월 대비 아파트 100.2%, 연립주택 58.9%, 다세대 48.9%, 단독주택 37.1%, 다가구주택 37.1% 증가함.
 - 서울은 아파트(114.4%), 다세대주택(78.7%), 연립주택(69.6%) 모두 증가폭이 비교적 큼. 모든 주택유형의 거래량이 고르게 증가하는 패턴을 보임.
 - 경기는 아파트(102.7%) 중심으로 거래량이 크게 증가함. 인천은 다가구주택(153.3%) 증가세가 두드러지나, 거래량의 절대치가 38건에 불과함.

<표 30> 전년 동월 대비 수도권 주택의 유형별 거래량 변동률(2013년 9월)

구분	전체	아파트	연립주택	다세대주택	단독주택	다가구주택
수도권	81.1	100.2	58.9	48.9	37.1	37.1
서울	94.1	114.4	69.6	78.7	54.2	51.4
인천	57.5	70.4	33.3	30.7	33.9	153.3
경기	81.2	102.7	57.5	32.5	23.7	19.3

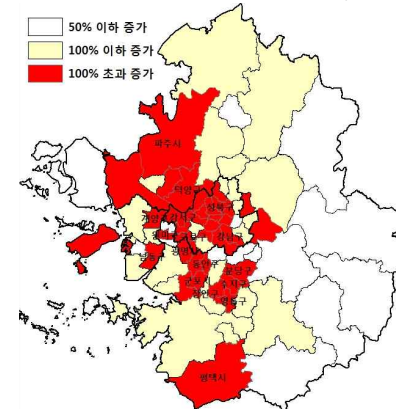
자료 : 국토교통부

- 수도권 아파트 거래량을 규모별로 살펴보면, 서울은 중소형(85㎡ 이하) 중심, 경기는 중대형(60㎡ 이상) 중심으로 거래가 증가함.
 - 수도권 전반적으로는 소형(60㎡ 이하) 102.2%, 중형(60~85㎡ 이하) 107.8%, 대형(85㎡ 초과) 79.6% 증가함.
 - 서울은 소형 127.4%, 중형 121.4%, 대형 72.8% 증가
 - 경기는 소형 98.4%, 중형 101.5%, 대형 118.7% 증가
 - 인천은 소형 81.6%, 중형 112.0%, 대형 4.1%

서울 소형, 서울 인접 경기 지역 중형 중심 거래 증가

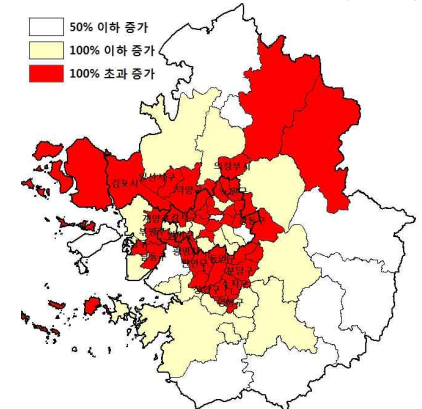
- 아파트 거래량이 증가한 지역은 주거환경 및 교통 인프라가 안정화된 매매가 대비 전세가 비율이 높은 서울의 외곽 지역과 서울 인접 경기도 지역으로 나타남.
 - 전년 동월 대비 거래량 증가폭이 가장 큰 지역은 서울에서는 구로구(221.8%), 금천구(190.7%), 동작구(187.2%), 강북구(176.3%) 순임.
 - 경기에서는 용인시 수지구(277.6%), 광명시(215.7%), 안양시 만안구(215.4%), 수원시 장안구(202.4%), 고양시 덕양구(188.7%) 순임.
 - 이들 지역은 서울 외곽 지역이거나 서울 인근의 경기도 권역으로 비교적 주거환경 및 고용 중심지와의 교통 여건이 양호한 지역임.
 - 또한, 대부분 앞서 살펴본 매매가 대비 전세가 비율이 65%를 넘어서는 지역임. 특히, 소형의 경우에는 70%를 상회하는 지역도 존재함.
- 서울은 소형(60㎡ 이하)을 중심으로 경기도는 중형(60~85㎡ 이하)을 중심으로 전세에서 매매로 전환하는 수요가 다수 발생한 것으로 판단됨.
 - 서울은 소형(60㎡ 이하) 아파트 거래량 증가가 두드러지며 중형(60~85㎡ 이하)은 서울 인접 경기 권역의 거래량 증가세가 두드러짐.
 - 서울 소형(60㎡ 이하) 아파트 거래량은 송파구(54.2%), 강동구(55.8%), 관악구(72.9%), 도봉구(74.1%), 영등포구(87.7%)를 제외하고 전 지역이 전년 동월비 100%를 넘어섬.
 - 중형(60~85㎡ 이하) 아파트는 서울 인접 지역인 경기 광명시, 안양시, 성남시, 과천시, 부천시, 고양시, 의정부시, 구리시 지역의 거래량 증가세가 두드러짐.

<그림 41> 소형 아파트 전년 동월비 거래량 증감률(2013년 9월)



주 : 시군구가 표기된 지역은 해당 규모의 2013년 9월 거래량이 100건 이상이고 전년동월비 100% 이상 증가한 지역임.
자료 : 국토교통부

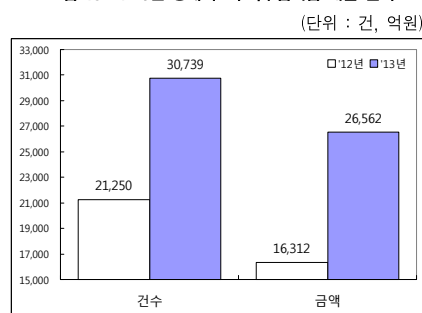
<그림 42> 중형 아파트 전년 동월비 거래량 증감률(2013년 9월)



생애최초주택구입자 주택구입 증가, 최근 거래 증가세 주도

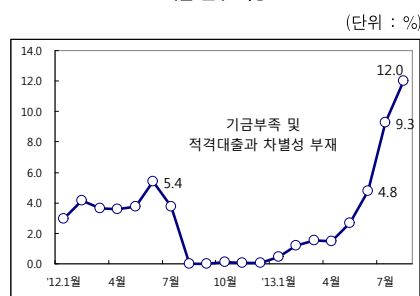
- 생애최초주택자금의 대출 요건의 완화, 금리 인하, 취득세 면제 등의 지원에 따라 생애최초주택구입자금 대출이 크게 증가함. 7월 이후 거래 증가는 생애최초주택구입자 주도
 - 1~8월까지 생애최초주택구입자금 대출은 2조 6,562억 원 수준으로 전년 동기 대비 62.8% 증가함. 건수 기준으로는 3만 739건으로 전년 동기 대비 44.7% 증가함.
 - 6월부터 생애최초주택자금의 대출 요건이 완화되면서 대출 실적이 증가하기 시작함. 반면, 7월 이후 취득세 한시 감면이 종료되면서 거래량에서 생애최초주택구입자의 건수 비중이 급격히 증가하여 8월에는 12.0%까지 상승함.
 - 다만, 적격대출 등 다른 금융상품과의 차별성 여부 등에 따라 생애최초주택구입자금 규모 변화는 풍선효과일 가능성도 존재함.
 - 시범 사업이나, 수익·손익 공유형 모기지 등 다양한 형태의 지원 프로그램이 도입됨.
- 당초 정부가 연말까지 5조원 투입을 목표로 하였으며 현재까지의 추세가 이어진다면 연말에는 목표를 넘어서는 것으로 예상됨.
 - 2013년부터 기금운영 방식을 금리 차를 보전하는 이차보전의 형태로 운영하고 있어 기금 고갈의 우려는 적음. 전세가격 상승 등 임대비용이 지속적으로 상승하고 있어 생애최초주택구입자의 주택구입 수요를 자극하고 있음.
- 지속되는 전세가격 상승 등 임대료 상승 요인 및 생애최초주택구입자금 대출의 혜택 등을 고려하면 내년까지도 생애최초주택 수요는 유지될 것으로 예상됨.
 - 2014년 생애최초주택 구입자 지원은 취득세 면제가 종료를 제외하고는 동일함.
 - 다만, 최근 들어 비중이 증가하고는 있으나 시장에서 차지하는 생애최초주택구입자의 절대적 비중이 크지 않고 소비하는 주택의 가액이 높지 않다는 점은 존재함.

<그림 43> 1~8월 생애최초주택구입자금 대출 실적



주 : 기금 + 이차보전
자료 : 국토교통부

<그림 44> 주택 거래량 대비 생애최초주택구입자금 대출 건수 비중

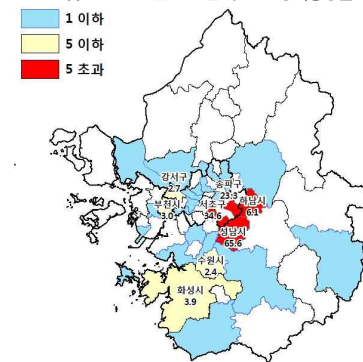


주 : 신규입주 대출 등을 고려하여 전체 거래량을 기준으로 산출
자료 : 국토교통부

분양시장, 위례, 판교 등 코어마켓 수요 집중

- 강남권 및 인접지역은 전반적인 시장 상황을 고려하면 이례적인 청약경쟁률을 나타냄.
 - 2013년 1~9월까지 수도권 청약경쟁률은 약 2.5 대 1로 조사됨.
 - 강남 인접지역인 경기 성남시 65.6 : 1, 서울 서초구 34.6 : 1, 서울 송파구 23.3 : 1, 경기 하남시 6.1 : 1로 상당히 높은 청약 경쟁률을 나타냄.
 - 판교신도시, 위례신도시, 잠원동 등 강남 인근의 코어마켓은 시장침체 수준을 고려하면 이례적인 청약경쟁률을 기록함.
- 주거여건이 갖추어진 일부 신도시를 제외하고는 수도권 외곽 지역은 청약 미달 사태가 이어짐.
 - 강남인근을 제외하고 비교적 선전한 지역은 경기 화성시, 경기 부천시, 서울 강서구, 경기 수원시, 서울 동대문구, 경기 의정부 정도임.
 - 이들 지역도 동탄신도시, 중동신도시, 마곡지구, 광교신도시 등 인프라 등 주거환경 여건에 대한 우려가 비교적 적은 지역임.
 - 나머지 수도권 외곽 지역들은 대부분 청약 미달 사태를 빚음.
- 지역별 분양시장 상황이 양극화되는 양상을 보임. 강남인근의 코어마켓은 수요가 집중되나 수도권 외곽의 주거환경이 열위에 있는 지역은 여전히 수요자의 관심 밖에 있는 것으로 판단됨.

<그림 45> 2013년 1~9월 수도권 청약경쟁률



주 : 색갈이 없는 지역은 금융결제원의 청약과정을 거친 물건이 없는 지역임. 전체 순위 대상임.
자료 : 금융결제원

<표 31> 2013년 1~9월 수도권 청약경쟁률

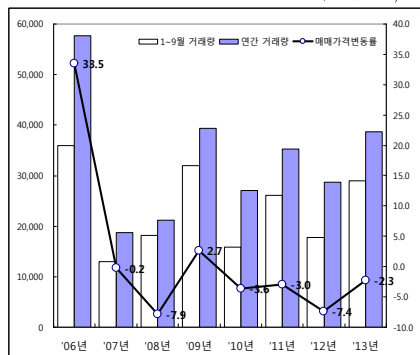
구분	전체	1순위(일반)	
		지역	기타
경기 성남시	65.6	47.7	83.5
서울 서초구	34.6	31.9	12.0
서울 송파구	23.3	23.3	-
경기 하남시	6.1	0.4	1.6
경기 화성시	3.9	2.0	1.7
경기 부천시	3.0	0.5	0.5
서울 강서구	2.7	18.1	0.2
경기 수원시	2.4	0.5	0.2
서울 동대문구	1.0	0.2	0.1

자료 : 금융결제원

수도권 침체지역 중대형 아파트 변화 징후

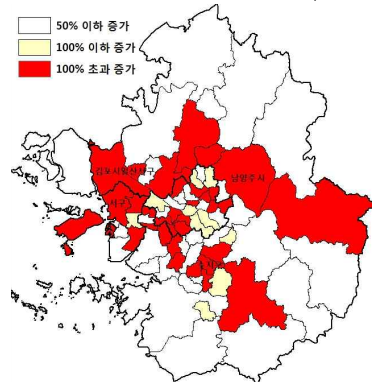
- 수도권 대형(85㎡ 초과) 아파트는 2007년 이후 장기 침체를 겪어 왔으나, 2013년 들어 가격 하락폭이 축소되고 있음.
 - 대형(85㎡ 초과) 아파트는 2007년 3월 정점 이후 2013년 9월 현재 21.9% 하락함.
 - 8·28대책에도 하락세를 지속하고는 있으나, 2013년 들어 하락폭은 축소되는 양상임.
 - 부동산114(주) 자료 기준 2013년 1월 -0.62% → 2월 -0.64% → 3월 -0.61% → 4월 -0.21% → 5월 -0.28% → 6월 -0.24% → 7월 -0.18% → 8월 -0.14% → 9월 -0.0%
- 수도권 대형 아파트의 2013년 1~9월 거래량은 전년 동기 대비 63.0% 증가함.
 - 경기 70.5%, 서울 61.3%, 인천 42.8% 증가함.
 - 2013년 1~9월까지 거래량은 금융위기 이후 회복세가 빨랐던 2009년의 90.4% 수준임. 9월까지의 거래량 추이가 연말까지 이어지면 2009년 거래량에 98.0%에 이름.
- 수도권 외곽 침체지역의 대명사인 경기도 용인시 수지구, 김포시, 인천 서구의 변화가 목격되고 있음.
 - 8·28대책 이후 거래량인 2013년 9월의 대형 아파트 거래량이 100건을 상회하고 전년 동월 대비 100% 이상 증가한 지역은 경기도 용인시, 고양시 일산 서구, 김포시, 남양주시, 인천 서구임.
 - 이들 지역의 1~9월까지 누적 거래량도 남양주를 제외하고 100%를 상회하고 있음.
 - 다만, 인천 서구 등 일부 지역은 입주 본격화에 따른 거래량 증가 현상으로 해석됨.

<그림 46> 수도권 대형 아파트 거래량 및 매매가격 추이
(단위 : 건, %)



주 : 2013년 연간 물량은 1~9월까지 거래량 평균으로 단순 추정함.
자료 : 국토교통부, 부동산114(주)

<그림 47> 대형 아파트 전년 동월비 거래량 증감률(2013년 9월)



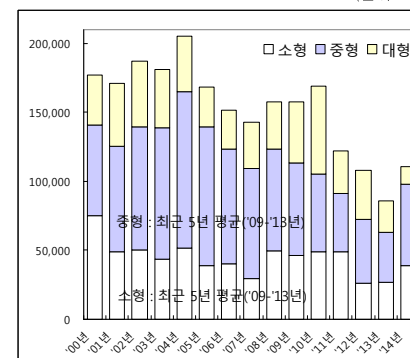
주 : 시군구가 표기된 지역은 해당 규모 2013년 9월 거래량이 100건 이상되고 전년동월비 100% 이상 증가 지역임.
자료 : 국토교통부

(5) 공급

수도권, 입주물량 공공의 중·소형 아파트 중심 증가

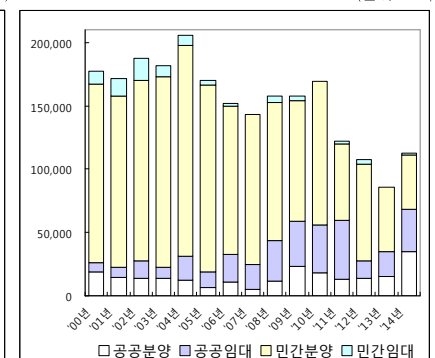
- 2014년 수도권 아파트 입주물량은 11만 2,000여 호로 예정되어 있음. 이는 전년 대비 30.8% 증가하는 수준임.
 - 2011년 이후 3년간의 감소세를 마감하고 4년 만에 증가세로 돌아설 것으로 예상됨.
 - 규모별로는 전년 대비 소형 44.4%, 중형 63.2% 증가하고 대형에서만 45.4% 감소할 것으로 전망됨.
 - 민간 입주는 감소하나, 공공물량은 2000년 이후 최대치가 공급될 전망이다. 공공분양 물량이 크게 증가할 것으로 예상되며 공공임대 물량도 다수 발생할 것으로 판단됨.
- 최근 5년 평균(2009~2013년) 입주물량과 비교하면 중소형 아파트는 증가하는 수준임.
 - 최근 5년 평균(2009~2013년) 대비 소형(60㎡ 이하) 아파트는 0.4% 감소하여 유사한 수준의 물량이 공급될 전망이다.
 - 중형(60~85㎡ 이하) 아파트는 18.5% 증가하여 비교적 공급이 크게 증가함.
 - 최근 2~3년 동안 인허가 및 분양이 크게 감소한 대형(85㎡ 초과) 아파트는 12.6% 감소할 것으로 추정됨.
- 절대적 입주물량 차원에서는 중소형(85㎡ 이하)을 중심으로 물량이 증가하여 전세가격 안정에 도움을 줄 것으로 판단됨.
 - 공공의 중소형(85㎡ 이하) 규모 아파트를 중심으로 2010년 수준의 물량은 공급 예상

<그림 48> 수도권 아파트 규모별 입주 물량 추이
(단위 : 호)



주 : 소형 60㎡ 이하, 중형 85㎡ 이하, 대형 85㎡ 초과
자료 : 부동산114(주)

<그림 49> 수도권 아파트 사업형태별 입주 물량 추이
(단위 : 호)

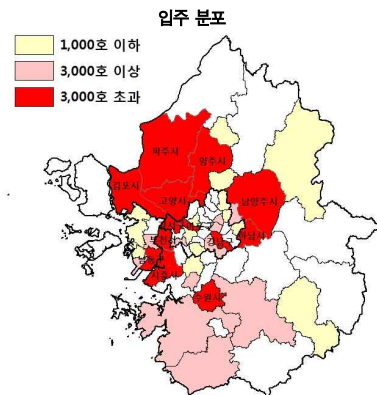


자료 : 부동산114(주)

보금자리주택지구 및 특정지역 집중

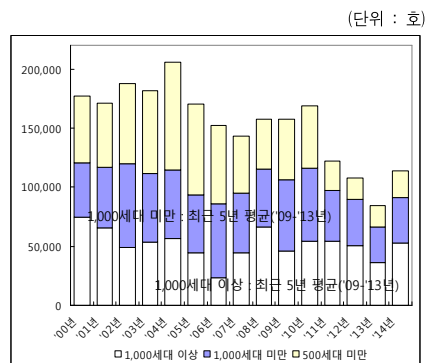
- 보금자리주택지구의 입주가 본격적으로 시작되면서 공공물량이 크게 증가함.
 - 세곡, 강남, 내곡, 구리갈매, 남양주진건, 부천옥길, 하남미사 등 보금자리주택지구의 입주가 다수 이루어질 것으로 전망됨.
 - 공공택지내 입주물량이 많아 대규모 단지 물량이 다수 공급될 것으로 예상됨.
- 지역적으로는 남양주시와 경기 서북부에 물량이 집중되는 점은 부담으로 작용할 것으로 예상됨.
 - 남양주시에서만 1만 4,000여 호의 입주가 예정되어 있음. 이는 전체 수도권 입주 물량에 12.9%에 이룸.
 - 경기 김포시, 고양시, 파주시, 양주시의 입주물량도 많아 이들 지역에서 1만 6,000여 호 수준의 입주가 전망됨.
 - 남양주와 경기 서북권의 입주물량이 전체 물량의 30.7%에 이룸.
- 절대적 물량은 증가하나 입지적 요인이 편중되어 있어 전세시장에는 부담으로 작용하고 매매시장에는 코어마켓의 수요 집중 현상을 강화시킬 것으로 예상됨.
 - 입주물량(공급)과 수요의 공간적 불일치가 일부 존재하는 것으로 판단됨. 특히, 경기 서북권의 입주물량 증가는 주거환경 및 교통여건이 비교적 열위에 있어 전세수요를 흡수하는 데는 일부 한계가 존재함.
 - 일부지역의 입주물량은 미입주로 남을 가능성도 존재함.

<그림 50> 2014년 수도권 중소형(85㎡ 이하) 아파트



자료 : 부동산114(주)

<그림 51> 수도권 아파트 단지규모별 입주 물량 추이

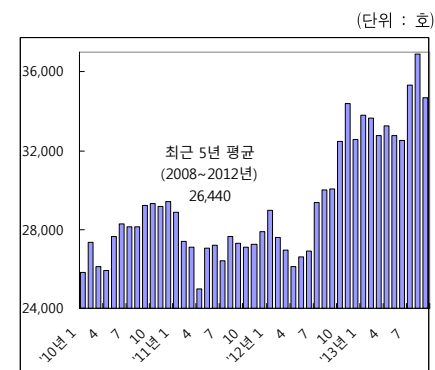


자료 : 부동산114(주)

미분양은 통계작성 이래 최고치, 외곽지역에 집중

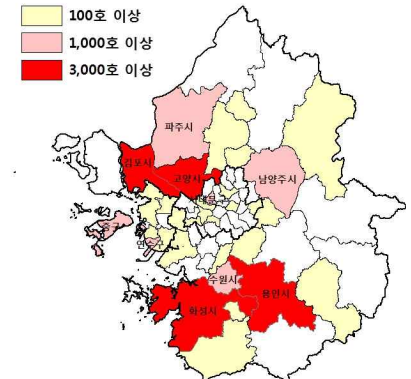
- 2013년 9월 현재 수도권 미분양 물량은 3만 4,671호 수준임. 9월 들어 소폭 감소하였으나, 2012년 하반기 3만호를 넘어선 이후 해소되지 않고 적체되어 있음.
 - 2013년 8월에는 수도권 미분양 최고치인 3만 6,903호까지 증가함.
 - 2013년 7월부터는 통계 작성 이래 처음으로 지방보다 수도권 미분양 물량이 많아짐.
- 수도권 미분양의 대부분은 외곽지역에 적체되어 있음.
 - 경기 남부권에서는 용인시(5,171호), 화성시(3,092호), 수원시(1,028호)에 적체
 - 경기 서북권에서는 고양시(4,000호), 김포시(3,973호), 파주시(2,807호)에 미분양 물량이 다수 포진하고 있음.
 - 인천에서는 연수구(1,848호), 중구(1,217호), 서구(794호)의 미분양이 쌓여있음.
 - 9월 들어 거래량 증가와 함께 다수의 물량이 해소된 지역도 등장함.
- 준공후 미분양도 이들 지역에 대부분 적체되어 있음.
 - 경기 용인시(2,836호), 고양시(1,938호), 파주시(1,038호), 수원시(1,028호), 인천 중구(1,217호) 수준임.
- 서울은 경기 · 인천 외곽지역과 달리 비교적 미분양이 적으나, 국지적 · 단기적 공급 집중에 따른 미분양 증가 양상은 존재함.
 - 서울은 뉴타운 사업의 완료 및 진행에 따른 국지적 물량 집중에 따른 미분양 물량은 존재하는 상황임(서대문구(1,536호), 성동구(565호))

<그림 52> 수도권 미분양 추이



자료 : 국토교통부

<그림 53> 미분양 현황(2013년 9월)



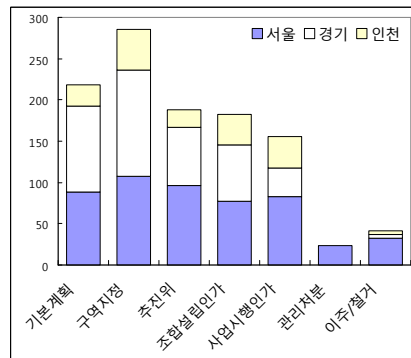
자료 : 국토교통부

강남 중심, 재건축사업 다수 진행 가능성 내포

- 서울시의 서울 부동산 동향(9월)에 따르면 강남4구의 재건축예정 아파트는 77개 단지, 7만 9,037호에 이릅니다.
 - 강남구 28개 단지(2만 5,244호), 서초구 26개 단지(1만 7,701호), 송파구 10개 단지(1만 8,034호), 강동구 13개 단지(1만 8,058호)
 - 부동산114(주)는 서울시보다는 많은 96개 단지, 9만 4,494호로 추정하고 있음.
- 하락세를 지속하던 강남4구의 재건축 아파트 매매가격은 지난 2월부터 상승세로 전환됨. 1~8월 거래량도 전년 동기 대비 38.6% 증가함.
 - 강남4구의 재건축 아파트 매매가격은 2013년 1월 최저점을 형성한 이후 상승하고 있음. 최저점 대비 10월 매매가격은 2.4% 상승한 수준임.
 - 강남4구 재건축 아파트의 1~8월 거래량은 1,923호이며 전년 동기 대비 38.6% 증가함. 강남구 46.9%, 서초구 101.5%, 송파구 52.9% 증가하였고 강동구만 17.4% 감소함.
 - 강남구는 개포동 일대 대규모 재건축 단지들이 서울시에 건축심의를 신청하는 등 사업 속도를 내고 있음.
 - 송파구의 잠실5단지도 조합장 선거 등으로 사업 추진 기대감이 형성되고 있음.
- 코어마켓에 대한 수요 집중, 코어마켓 가용 토지의 부족, 중단되다시피 한 사업 일정 등을 고려할 때 2014년에는 강남4구를 중심으로 재건축 사업이 속도를 낼 가능성이 존재함.

<그림 54> 수도권 재건축 사업단계별 추이

(단위 : 구역)



자료 : 부동산114(주)

<표 32> 강남4구 재건축 예정 아파트 거래량 추이

(단위 : %)

구분	2012년 (1~8월)	2013년 (1~8월)	증감률
강남4구	1,387	1,923	38.6
강남구	341	501	46.9
서초구	133	268	101.5
송파구	569	870	52.9
강동구	344	284	-17.4

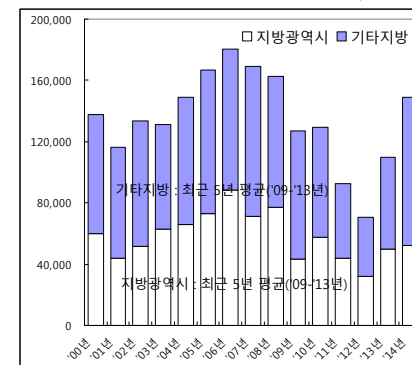
자료 : 서울시, 2013년 9월, 서울 부동산 동향

기타지방 중심으로 입주물량 급증

- 2014년 지방 입주물량은 14만 9,000여 호로 전년 대비 36.0% 증가할 것으로 전망됨.
 - 지방광역시시는 5만 2,000여 호로 전년 대비 4.9% 증가할 것으로 예상됨.
 - 기타지방의 입주물량은 9만 7,000여 호 수준이며 전년 대비 61.7% 급증할 것으로 추정됨.
- 2014년 입주물량은 최근 5년 평균(2009~2013년) 입주물량과 비교할 때도 기타지방의 입주물량이 크게 증가하는 것으로 분석됨.
 - 최근 5년 평균(2009~2013년) 대비 지방광역시시는 15.2%, 기타지방은 60.1% 증가하는 것으로 나타남.
- 대부분의 지역에서 입주물량 증가가 부담으로 작용할 것으로 판단됨.
 - 전년 대비로는 대전, 강원, 전북, 세종에서 전년 대비 100% 이상 입주물량이 급증할 것으로 나타남.
 - 2013년부터 물량이 급증했다는 점을 고려하여 2013년과 2014년 평균 물량과 최근 5년 평균(2009~2013년)을 비교함. 대구, 광주, 경북, 충남을 제외하고는 대부분 두자릿수 이상의 증가한 수준임.
- 2014년은 지방광역시와 기타지방 모두 공급 증가에 따른 부담이 상존함. 기타지방의 공급 증가세가 가팔라 상당한 리스크로 작용할 것으로 판단됨.

<그림 55> 지방 아파트 입주 물량 추이

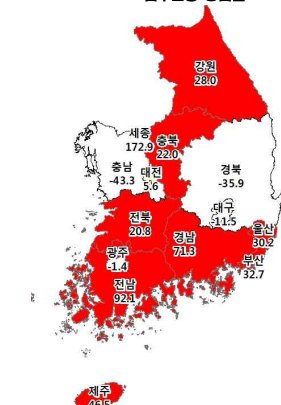
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

<그림 56> 최근 5년(09~13년) 대비 최근 2년(13~14년)의

입주물량 증감률 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

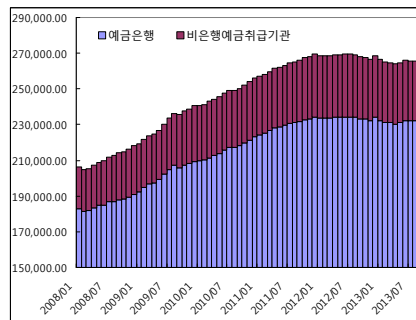
(6) 금융

수도권, 주택 대출 및 연체율 다시 증가

- 수도권 주택대출은 2012년 6월 269조 원을 형성한 이후 2013년 4월 264조 원까지 감소하였으나, 최근 들어 다시 증가하며 2012년 8월 현재 266조 원 수준임.
- 2013년 8월 현재 수도권 주택대출은 정점(2012년 6월) 대비 1.4% 감소하였으나, 전 저점(2013년 4월) 대비로는 0.6% 증가한 수준임.
- 계절적 비수기로 7월에 잠시 주춤하였으나 5월 이후 예금은행 및 비은행예금취급기관 주택대출의 동반하여 증가하고 있음.
- 주택담보대출 연체율은 2013년 6월 0.79%까지 하락하였으나, 최근 2달 동안 연속 상승하여 0.89% 수준임.
- 집단대출 연체율은 2013년 8월 잠정치로 1.91% 수준임. 최고점이었던 2013년 2월 1.99%에 다시 근접하고 있음.
- 주택담보대출도 2013년 2월 0.96%로 최고점을 형성한 이후 지속적으로 하락하였으나, 최근 2달 동안 상승세를 지속하고 있음.
- 주택대출 뿐 아니라 전반적인 가계대출, 가계신용대출의 연체율도 최근 들어 악화되는 양상을 보이고 있음.

<그림 57> 취급기관별 수도권 주택대출 추이

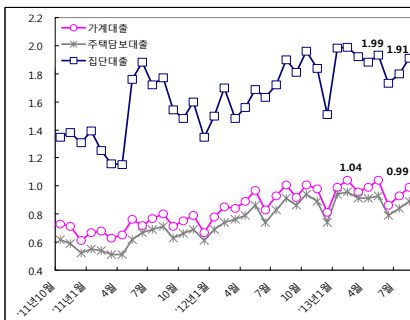
(단위 : 십억원)



자료 : 한국은행

<그림 58> 국내은행 대출채권 연체율 추이

(단위 : %)



자료 : 금융감독원

- KCB 자료 기준 인천과 경기의 연체율은 전국 대비 높은 수준을 지속적으로 유지하고 있으며, 최근 2달 연속 상승세는 수도권 전역에서 발생함.
- KCB 기준 지역별 연체율을 살펴보면, 2013년 8월 현재 전국은 1.13% 수준임. 수도권에서는 서울 0.98%, 경기 1.29%, 인천 1.60%임.

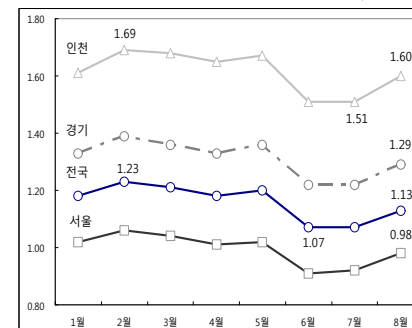
- 특히, 인천은 전국에서 가장 높은 연체율을 나타내는 지역임. 경기의 경우에도 인천, 강원, 전북에 이어 전국에서 4번째로 높은 연체율 수준임.
- 인천과 경기도는 주택 관련 대출의 비중이 지방에 비해 높을 것으로 예상되며 전반적인 연체율 증가에 주택금융 악화의 영향이 클 것으로 추정됨.

수도권, 소득 높은 지역 연체율 낮아

- 서울의 연체율은 전국 평균을 하회하고 있으며 일부 광역시를 제외하고는 가장 낮은 수준을 유지하고 있음.
- 서울의 대부분의 시군구가 1.0% 미만의 연체율을 유지하고 있음.
- 강서권역과 강북권역의 일부 구에서 비교적 높은 연체율을 나타내고 있으나, 전국 연체율과 유사한 수준임.
- 소득이 높을수록 연체율이 낮아 코어마켓의 금융부실의 가능성은 비교적 낮음.
- 수도권 시군구별 소득과 연체율은 역의 상관관계를 보여주고 있음. 소득이 높을수록 연체율이 낮은 현상이 뚜렷함.
- 주택시장의 금융부실의 문제는 주택가격의 하락보다는 소득 영향이 보다 큰 것으로 해석됨.
- 또한, 소득 수준이 높은 코어마켓의 경우에는 연체율도 낮아 비교적 주택 금융 부실의 가능성이 낮음.
- 인천과 경기 외곽지역은 비교적 높은 연체율과 낮은 소득 수준을 나타내고 있음. 소비자 주택금융 부실의 문제가 해결되지 않고 지속되고 있는 것으로 판단됨.

<그림 59> 수도권 시도별 연체율 추이

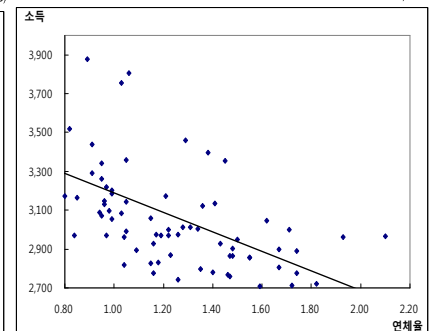
(단위 : %)



자료 : KCB의 Rgio자료를 활용하여 작성함.

<그림 60> 수도권 시군구별 소득 및 연체율 추이(2013년)

(단위 : 만원, %)

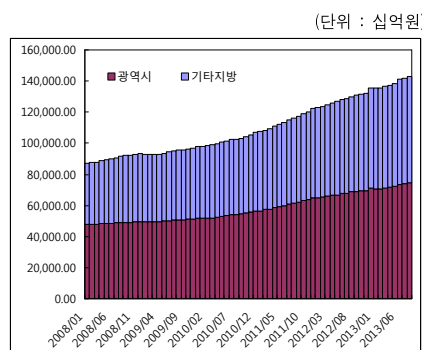


자료 : KCB의 Rgio자료를 활용하여 작성함.

지방, 주택대출 급증하면서 비은행예금취급기관 비중 37%까지 확대

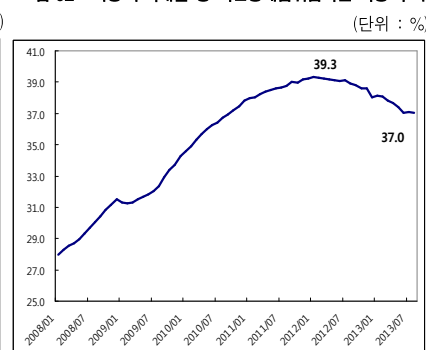
- 2013년 8월 기준 지방의 주택대출은 143조 원 수준이며 최근 2~3년간 시장 호황기를 거치며 주택관련 대출이 급속히 증가함.
 - 현재(2013년 8월) 지방의 주택대출은 2008년 1월 대비 63.5% 증가함.
 - 지방광역시 55.9%, 기타지방 72.7% 증가하여 기타지방의 대출이 크게 증가함.
- 비은행예금취급기관 대출이 빠르게 증가하여 주택대출에서 차지하는 비중이 37.0%에 이름.
 - 2008년 1월 28.0%에 불과했던 비은행예금취급기관의 대출비중이 빠르게 증가하여 2013년 8월 현재 37.0%까지 확대됨.
 - 지방광역시 24.3%(2008년 1월) → 31.8%(2013년 8월)로 확대되었고, 기타지방은 32.4%(2008년 1월) → 42.7%(2013년 8월)까지 비중이 확대됨.
 - 비은행예금취급기관 비중을 고려할 때 지방광역시 보다 기타지방이 구조적으로 취약한 것으로 해석됨.
 - 대출잔액을 기준으로 비은행예금취급기관 대출은 2008년 1월 대비 2013년 8월은 116.4% 증가함.
- 최근 2~3년 동안 지방에서 급증한 주택관련 대출은 지방시장의 부담으로 작용할 것으로 예상됨. 또한, 기타지방의 비은행예금취급기관에 대한 높은 의존도는 우려스러움.
 - 지방의 주택대출의 연체율이 현재까지는 안정적인 양상이나, 최근 급증한 주택대출의 부담 및 비은행예금취급기관 비중 증가 등을 고려할 때 2014년에는 상당한 부담으로 작용할 것으로 예상됨.

<그림 61> 지방 주택대출 추이



자료 : 한국은행

<그림 62> 지방 주택대출 중 비은행예금취급기관 비중 추이



자료 : 한국은행

수도권 경매시장, 아파트 매각가율 상승·단독다가구 매각가율 급락

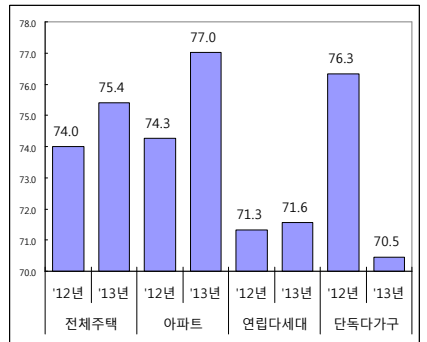
- 2013년 1~9월까지 수도권 주택의 법원 경매건수는 전년 동기 대비 24.8% 증가함.
 - 2013년 1~9월까지 수도권 법원 경매건수는 5만 2,246건으로 전년 동기 대비 24.8% 증가함. 지역별로는 전년에 이어 30.9% 증가한 인천의 증가세가 두드러짐. 다만, 서울도 29.3% 증가하여 비교적 큰 폭 증가함.
 - 금융위기 이후 수도권 주택의 법원 경매건수는 지속적으로 증가해왔고, 특히 2012년 비교적 큰 폭으로 증가함.
 - 서울에서는 연립·다세대, 경기도는 아파트, 인천은 단독·다가구가 증가폭이 비교적 큰 것으로 나타남.
- 수도권의 아파트 경매건수는 증가하나 매각가율이 상승하면서 시장 기대감이 확인됨. 그러나, 단독·다가구시장은 경매건수 증가, 매각가율 하락 등 어려움이 지속되고 있음.
 - 1~9월까지 수도권 주택의 매각가율은 75.4%로 전년 동기의 74.0%에 비해 상승함.
 - 특히, 2013년 1~9월까지 동시 아파트 매각건수는 전년 동기 대비 25.8% 증가함. 그러나 매각가율은 2012년 동기 74.3% 수준이었으나 2013년 동기에는 77.0%로 상승함.
 - ※ 2012년 1~12월까지의 수도권 아파트 매각가율은 74.2%임.
 - 경기도와 인천의 아파트 매각가율도 전년 동기 대비 3%p 이상 상승함.
 - 그러나, 단독·다가구시장은 경매건수 증가 및 매각가율 급락의 어려움을 겪고 있음.

<표 33> 수도권 주택 법원 경매건수의 전년 동기비 증감률

구분	수도권	서울	경기	인천
2009년	52.8	45.5	61.4	35.5
2010년	8.9	-5.6	10.6	40.5
2011년	14.5	13.6	9.9	34.3
2012년	23.7	22.7	12.0	63.0
2013년 (1~9월)	24.8	29.3	19.6	30.9

자료 : 2013년 10월 3일자 기준 대법원 법원경매정보

<그림 63> 수도권 법원 경매(1~9월)의 용도별 매각가율 (단위 : %)



주 : 매각가율 = (매각가/감정가) × 100
자료 : 2013년 10월 3일자 기준 대법원 법원경매정보

지방 경매시장 양호하나, 부산, 대전, 울산 매각가율 하락 등 변화 징후

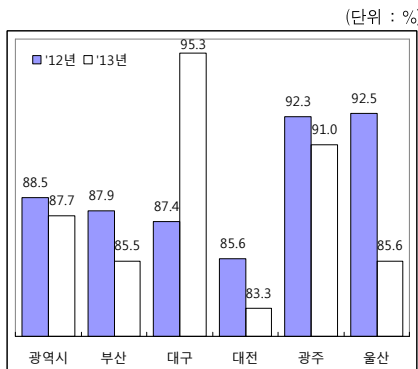
- 2013년 1~9월까지 지방광역시 주택의 법원 경매건수는 전년 동기 대비 17.8% 감소함. 그러나, 대구, 대전, 울산 지역은 증가세로 전환됨.
 - 광주에서 43.4% 감소하여 가장 큰 폭의 감소세를 보임. 2012년 증가세를 보였던 부산의 경매건수도 2013년 들어 22.6% 감소함.
 - 최근 2~3년간 지방 시장이 호황을 보이면서 2009년 이후 지속적으로 경매건수가 감소하는 양상을 보여 옴.
 - 그러나, 2012년 들어 부산의 경매건수가 증가하였고 2013년 들어서는 대구, 대전, 울산의 경매건수가 전년 동기 대비 증가하는 양상을 보임.
- 아파트의 매각가율은 대구를 제외하고 4개 광역시 모두 낮아짐. 2012년 1~9월까지 88.5%였던 아파트 매각가율은 2013년 동기에는 87.7%로 하락함.
 - 울산의 매각가율이 전년 대비 7%p 낮아지며 가장 큰 폭의 변화를 겪음. 대전은 변화율은 적으나 매각가율이 83.3%로 절대적 수치가 가장 낮게 나타남.
 - 비교적 시장 호황세인 대구는 경매건수 증가에도 매각가율은 95.3%에 이름.
- 지방광역시 경매시장은 경매건수는 감소하고 매각가율은 80%를 넘어서며 현재까지는 양호한 모습임. 그러나, 일부 지역에서 경매건수는 증가하고 매각가율은 하락하고 있어 시장 흐름의 변화 징후는 존재함.

<표 34> 지방 법원 경매건수의 전년 동기비 증감률

구분	광역시	부산	대구	광주	대전	울산
2009년	-6.6	-12.6	32.6	-15.2	-7.6	-8.5
2010년	-32.2	-46.7	-7.2	-27.9	-41.7	-11.7
2011년	-35.2	-46.7	-33.0	-24.9	-19.2	-39.7
2012년	-12.3	18.9	-22.3	-37.9	-5.6	-13.5
2013년 (1~9월)	-17.8	-22.6	0.9	-43.4	5.3	3.0

자료 : 2013년 10월 3일자 기준 대법원 법원경매정보

<그림 64> 지방광역시 아파트 법원 경매(1~9월)의 매각가율



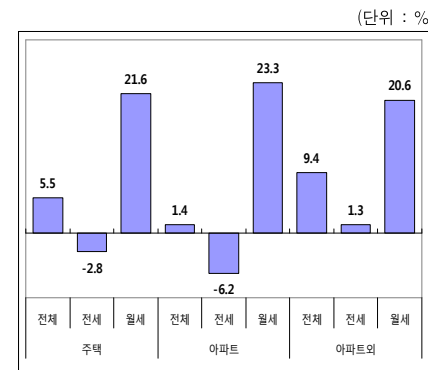
주 : 매각가율 = (매각가/감정가) × 100
자료 : 2013년 10월 3일자 기준 대법원 법원경매정보

(7) 임대차

월세 거래 증가, 전월세 전환율은 낮아져

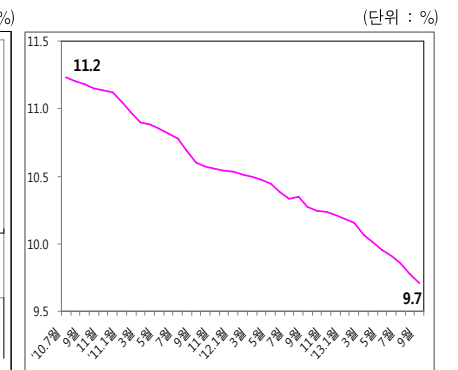
- 1~9월까지 전월세 거래량은 증가하였으나, 아파트 전세 거래는 감소하고 아파트와 비아파트 모든 유형에서 월세 거래가 증가함.
 - 2013년 1~9월까지 전월세 거래량은 103만 7,386건으로 전년 동기 대비 5.5% 증가함.
 - 전세 거래는 2.8% 감소하였으나 월세 거래는 21.6% 증가하여 월세 중심의 거래 증가세를 보이고 있음.
 - 특히, 아파트 전세 거래는 6.2% 감소하고 월세는 23.3% 증가하여 아파트 전세가 월세로 전환되고 있는 것으로 확인됨.
 - 비아파트 주택은 전세 1.3%, 월세 20.6% 증가하여 전반적으로는 9.4% 증가함.
- 월세 거래 증가는 실질적인 임대료 상승을 의미함. 그러나, 월세 공급 증가의 영향으로 전월세 전환율이 지속적으로 하락하고 있어 전세 대비 월세 임대료는 하락하고 있음.
 - 월세 공급 증가에 따른 월세 가격 안정, 전세 물량 감소에 따른 전세 가격 상승 등의 영향으로 전월세 전환율이 꾸준히 하락하고 있음.
 - 전월세 전환율은 지속적으로 하락하여 2013년 9월 기준으로 9.7%까지 하락함.
 - 서울시가 공개한 2013년 3분기 전월세 전환율 자료에 따르면, 도심권의 단독·다가구가 최고치인 9.4% 수준이며 동남권의 아파트는 최저 수준인 6.3%임. 또한, 보증금 규모가 클수록 전환율이 낮은 것으로 조사됨.

<그림 65> 전년 동기 대비 전월세 거래량 추이



자료 : 국토교통부

<그림 66> 전월세 전환율 추이

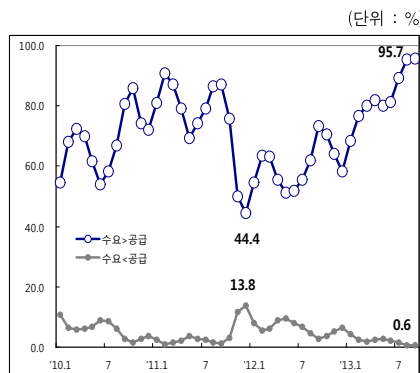


연 월세이율 = (월세/(전세금-월세보증금)×100)×12
자료 : 국토교통부

전세 수요 초과 상황 지속, 지역별·상품별 차별화

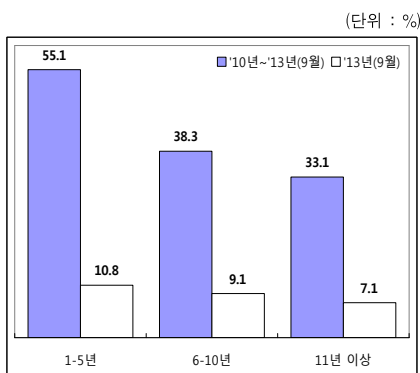
- 월세 매물 증가로 인한 전세 공급 감소, 매매가격 정체에 따른 전세 수요 증가 등이 겹치면서 2014년에도 전세 수요 초과 상황이 이어질 가능성이 높음.
 - 수도권은 전세 수요가 공급을 초과하는 상황이 지속되고 있으며, 그 수치도 최고치를 매월 갱신하고 있음.
 - ‘수요가 공급을 초과 한다’는 비율이 95.7%에 달하고 있음. 이는 2000년대 초반 전세 가격이 급등하던 시기와 유사한 수준임.
 - 지방의 경우에도 수요 초과 비율이 수도권에 비해 낮기는 하지만, 전세 수요 강세 현상은 유사함.
 - 매매가격이 정체되는 상황에서는 전세 수요 초과 현상이 지속될 가능성이 높음.
- 임대차시장의 변동성도 지역별, 상품별로 다른 양상을 띠고 있음.
 - 2013년에는 수도권, 대구, 세종시, 경북 등이 비교적 높은 전세가격 상승세를 보임.
 - 수도권 내에서도 외곽지역은 강통전세 우려에 따른 월세 이동 가속화로 임대료가 상승한 반면, 주거 환경 양호지역은 전세 매물 부족에 따른 전세가격 상승세를 보임.
 - 상품별로는 신축아파트에 대한 수요가 확대되면서 전세가격 격차도 확대되고 있음. 부동산114(주) 기준으로 2013년 1~9월까지 수도권 신축(1~5년) 아파트 전세가격은 10.8%, 6~10년 9.1%, 11년 이상 7.1% 상승한 것으로 조사됨.
 - 규모별로는 수도권과 지방 모든 지역에서 중형(60~80㎡)의 강세가 이어지고 있음.

<그림 67> 수도권 전세 수급 동향



자료 : 국민은행

<그림 68> 수도권 아파트 경과연수별 전세가격 변동률



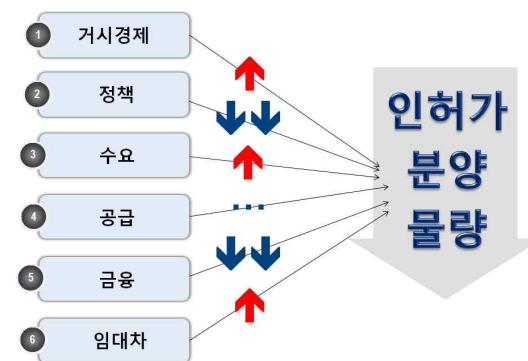
자료 : 부동산114(주)

2. 2014년 주택·부동산 시장 전망

(1) 주요 쟁점 정리

- 2014년 주택·부동산 시장의 주요 쟁점들을 확인하면 분양물량 등 호수 중심의 물량적 관점과 가격을 중심으로 한 경기적 상황이 다른 양상으로 판단됨.
- 물량적 차원에서 2014년 주택·부동산 시장은 변수별로 혼조세이나 전반적으로 인허가 및 분양 물량이 증가세를 나타내기는 어려울 것으로 판단됨.
 - 거시경제 여건이 개선되고 임대차시장을 중심으로 전세가격이 상승하면서 공급 증가 요인은 존재함.
 - 그러나, 공급 조절과 관련한 정부의 정책 의지가 확고하고 가계부실 등 어려운 금융 상황(소비자, 공급자) 등을 고려할 때 수도권 전역에서 신규 주택사업이 진행되기는 어려울 것으로 판단됨.
 - 따라서, 일부 양호한 사업지를 제외하고는 다수의 신규 물량이 시장에 공급되기는 어려울 것으로 판단됨.
 - 다만, 서울을 중심으로 그동안 중단되다시피 한 도시정비사업의 활성화 가능성은 높음. 지방은 지속되는 공급 부담이 이어질 것으로 예상됨.

<그림 69> 2014년 주택·부동산 시장의 물량 측면의 변동 요인



- 경기적 관점에서 2014년 주택·부동산 시장은 순환주기상 수도권 시장은 바닥을 지나고 있는 것으로 확인되나, 세부 지역별로 다른 양상을 보여 수도권 시장 내부에서도 양극화 양상을 보일 것으로 예상됨.
 - 먼저 시계열 분석을 통해 바닥여부를 진단하면 수도권 주택시장은 추세선은 하락하

- 나 순환주기 상으로는 확장국면에 진입하여 바닥을 통과중인 것으로 추정됨. 지방 주택시장은 추세는 둔화중이며 수축국면이 진행되고 있는 것으로 분석됨.
- 변수별 상황을 분석하면 거시경제 여건은 2013년보다는 나아지나, 소득양극화가 공간시장에도 영향을 크게 미쳐 지역에 따른 소득 양극화가 심화되고 있음.
 - 8·28대책 이후 시장상황도 혼조세를 보이며 상품별, 지역별로 다른 양상을 보이고 있음. 또한, 취득세 영구 인하(안)의 불확실성 증대로 10월 들어 매매가격 상승세가 주춤하는 양상임. 지자체 선거가 예정되어 있으나 영향력은 제한적일 것으로 예상됨.
 - 매매가 대비 전세가 비율 상승 등에 따라 생애최초주택구입자의 수요가 살아나고 있으나 주거환경 여건에 따라 코어마켓과 주거 인프라가 갖추어진 지역을 중심으로 회복되고 있음.
 - 수도권의 공급물량이 증가하나, 현재 미분양이 적체되어 있는 특정지역 및 외곽지역에 집중하고 있음.
 - 수도권의 주택관련 대출 잔액 및 연체율이 최근 들어 다시 상승하면서 시장 회복에 걸림돌이 될 것으로 판단됨. 다만, 코어마켓일수록 소득수준이 높고 연체율이 낮은 현상을 보임. 또한, 아파트를 중심으로 매각가율이 상승하는 등 시장 기대가 형성되고 있음. 지방은 주택대출 급증 및 연체율 상승의 부담이 확대됨.
 - 임대차시장은 전월세전환율의 하락, 월세계약의 증가, 지역별 상품별 수요의 편중 현상 등 구조적 변화가 지속될 것으로 예상됨.

<그림 70> 2014년 주택 · 부동산 시장의 경기 측면의 변동 요인

		수도권	지방
		확장국면 진입 징후	수축국면 진입 징후
Ⅰ 단계 : 바닥 진단	확장국면 진입 징후		
	수축국면 진입 징후		
	확장국면 진입 징후		
	수축국면 진입 징후		
	확장국면 진입 징후		
	수축국면 진입 징후		
Ⅱ 단계 : 변수별 점검	1. 거시	'13년 보다 개선, 소득 양극화에 따른 지역소득 양극화	
	2. 정책	혼조세, 일부 변화	효과 미미
	3. 수요	생초자, 전세→매매전환 발생 주거양호지 집중	수요 변화 미미
	4. 공급	경기 외곽 공급 집중, 미분양 적체	최근 2~3년 공급 급증 부담 가중
	5. 금융	대출, 연체율 증가 부담	주담보, 연체율 증가
	6. 임대차	월세 이동 지속	상승세 둔화되나, 월세 증가
Ⅲ 단계 : 종합		공간시장 양극화	대규모 공급 흡수 부담

(2) 공급 전망

2014년, 주택 인허가 41만호, 분양(승인) 25만호, 준공 40만호 전망

- 2014년 인허가 실적은 지방시장 둔화세의 영향이 크게 작용하여 41만호 수준으로 전망됨.
 - 2013년 인허가 실적은 지방시장의 공급 둔화세, 어려운 수도권 시장 상황, 공공의 물량 축소 계획 등을 고려할 때 43만호 수준으로 전망됨.
 - 2014년에는 지방 공급 둔화세가 가속화되면서 인허가 실적이 크게 감소하나, 서울을 중심으로 일부 회복되는 시장의 공급이 일부 이를 완충할 것으로 판단됨.

<표 35> 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	430,000	410,000
공공 부문	140,978	143,694	156,989	141,160	168,300	138,315	115,349	109,609	110,000	100,000
민간 부문	322,663	325,809	398,803	230,125	213,487	248,227	434,245	477,275	320,000	310,000

자료 : 국토교통부, 2013년, 2014년은 한국건설산업연구원 추정치임.

- 2014년 분양(승인) 물량은 인허가 감소, 지방시장 둔화, 대규모 공급이 발생하는 수도권 외곽 시장의 더딘 회복세 등을 고려할 때 2013년보다 소폭 감소하는 25만호 수준으로 예상됨.
 - 2013년 분양(승인) 물량은 전년 대비 수도권은 증가하나 지방의 감소폭이 커 전년보다 크게 감소하는 26만호 수준으로 전망됨.

<표 36> 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	306,936	260,000	250,000

자료 : 국토교통부, 2013년, 2014년은 한국건설산업연구원 추정치임.

- 2014년 전체 주택의 준공물량은 2013년보다 2만호 증가한 40만호 수준으로 전망됨.
 - 수도권은 아파트에서는 2만호 수준의 증가가 예상되나 비아파트가 감소할 것으로 예상됨.
 - 지방은 아파트의 입주물량이 전년 대비 4만호 이상 증가할 것으로 전망됨.
 - 비아파트 물량은 수도권과 지방 모두 전년보다 준공물량이 감소할 것으로 예상됨.

<표 37> 2014년 주택 준공 전망

(단위 : 만호)

구분	2013년			2014년		
	전체 주택	아파트	비아파트	전체 주택	아파트	비아파트
전국	38.0	20.0	18.0	40.0	26.0	14.0
수도권	18.0	9.0	9.0	18.0	11.0	7.0
지방	20.0	11.0	9.0	22.0	15.0	7.0

자료 : 국토교통부, 2013년, 2014년은 한국건설산업연구원 추정치임.

(3) 가격 전망

2014년 서울 회복되나 경기 속도 더뎠, 수도권 1% 상승 전망

- 2014년 수도권 주택시장은 서울을 중심으로 수요가 회복되고 공급이 감소하는 등 반전이 예상됨. 다만, 경기 외곽의 어려움이 지속되어 1% 상승할 것으로 전망됨.
 - 생애최초주택구입자의 여건 개선, 공급조정, 금융부실 등 일부 개선 신호가 확인되고는 있음. 다만, 소득 양극화 심화가 공간에 나타나며 지역적 편차가 확대되는 양상임.
 - 수도권 시장 내에서도 서울과 서울 인접 권역, 경기도 외곽 권역의 극심한 온도차가 예상됨. 서울과 서울 인접 권역을 중심으로 선행하여 회복되는 양상을 보일 것으로 전망됨. 코어마켓에 대한 수요 집중과 열위 지역의 어려움으로 양극화될 것으로 판단됨.
 - 또한, 건조한 상승세로 판단하기는 어려우며 대내외적 여건 변화에 따른 변동성이 존재하는 시장으로 판단됨.
- 2014년 지방 주택시장은 하락세로 돌아서며 1% 하락할 것으로 예상됨.
 - 최근 2년간 집중적으로 공급이 이루어진 점이 부담으로 작용하고 있음. 공급 증가와 함께 주택담보대출 확대 등에 따른 수요 여력이 소진된 상황임.
 - 특히, 수도권에서 불거졌던 미분양, 미입주 문제가 지방에서 대두될 것으로 예상되며 소비자 금융 부실 등에 대비해야 할 것으로 판단됨.
- 2014년 전세시장은 수도권의 아파트 입주물량이 증가하고 매매시장이 소폭 회복되면서 2013년보다는 상승폭이 축소되는 3% 수준의 상승이 전망됨.
 - 수도권은 중소형 아파트 입주물량이 증가하면서 전세가격 상승 압력을 조절할 것으로 예상됨. 그러나, 입지적으로 특정지역에 집중되어 있는 점이 한계로 작용하여 임대차 시장에 있어서도 지역적 요인에 따른 변동성이 확대될 것임.
 - 지방은 아파트 입주물량이 급증하면서 전세가격 안정에 도움을 줄 것으로 전망됨. 세종시 등 일부 지역의 입차수요 집중에 따른 국지적 변동성은 존재함.
 - 다만, 월세이동 가속화, 국지적 변동성 확대, 소비자 금융부실에 의한 불안요인 등 전세시장의 구조적 변화가 지속될 것으로 예측됨.

<표 38> 2014년 주택가격 전망

(단위 : 전기말 대비, %)

구분	2011년	2012년	2013년					2014년 ^예
			1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	연간	
매매								
수도권	0.5	-3.0	-0.6	-0.5	-0.4	0.2	-1.3	1.0
지방	14.0	3.1	0.3	0.5	0.5	-0.1	1.2	-1.0
전세(전국)	12.3	3.5	0.9	0.8	1.8	0.4	4.0	3.0

주 : 주택가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였음.

III. 전망의 시사점과 정책과제

수도권 시장내 공간시장 양극화 대응

- 소득 양극화 심화의 여파로 수도권 시장 내에 공간시장도 양극화되고 있음.
 - 강남 등 고용중심지와 인접한 지역에 대한 수요는 강력해지고 있으나 주거환경이 열악한 외곽지역은 수요자로부터 외면 받고 있음.
 - 수요 초과 시장이 공급 초과 시장으로 변하면서 수요자의 공간적 수요가 더욱 차별화될 가능성이 높음.
 - 더욱이 소득 양극화로 안정적 소득층의 주택 지불가능성은 높아지고 있으나, 저소득층의 주택 지불가능성은 더욱 낮아지고 있음.
 - 이에 따라 수요계층별로 소비하는 공간시장의 양상이 달라지고 있음.
- 고용중심지에 대한 수요가 집중된다는 것은 서민들의 고용중심지로 진입이 더욱 어려워지는 것을 뜻하며 주택정책에 있어 공간정책의 중요성은 더욱 부각될 것임.
 - 공간시장의 양극화 심화는 고용중심지로 이동하기 위한 비용 증가로 나타날 것임. 즉, 매매나 임대 모든 계약 유형에서 고용중심지로의 이동은 더 많은 비용을 지불해야 함을 의미함. 결국, 중·서민 층의 입지적 주거 선택 기회가 제한되는 형태로 나타날 것임.
 - 고용중심지 수요 집중 현상으로 인하여 고용중심지 인근에 지불가능한 주택 재고는 점진적으로 감소하는 양상을 보일 가능성이 높음.
 - 따라서, 고용중심지 인근에 지불가능한 주택 공급을 위한 다양한 방안을 모색하는 것이 주택정책의 주요한 과제로 대두될 것임.
- 업계는 공간시장 양극화에 따른 리스크 관리와 상품개발 노력이 필요할 것으로 판단됨.
 - 적체된 미분양이 쌓여있는 수도권 외곽지역은 2014년에도 수요자의 외면을 받을 가능성이 높음.
 - 최근 경기 용인시 등의 대형 물량의 거래가 증가한 점은 다행스러운. 이는 가격조정의 영향이 절대적인 것으로 판단됨.
 - 따라서, 분양가 결정 등 공간시장에서 나타나는 수요 패턴을 상품 개발에 적극 활용해야 할 것임.
 - 코어마켓에 수요가 집중되나 가용토지가 부족하다는 점에서 개발사업지 선정 등의 노력을 기울여야 할 것임.

지방 주택시장 리스크 관리

- 최근 2~3년간 호황을 누렸던 지방 주택시장은 2014년 이후 침체에 돌입할 가능성이 높음.
 - 급증한 공급이 부담으로 작용하고 있으며, 수도권 수요 이전을 전제로 개발된 세종시, 혁신도시 등의 수요 이전 상황이 녹록하지는 않음.
 - 가격 상승, 공급 증가의 피로감 등으로 2014년까지 호황세를 이어가기는 어려울 것으로 진단됨.
 - 또한, 지금까지 지방시장의 패턴이 신규공급 이후 당해 시도의 수요 증가가 아니라 수요 이전이 발생했다는 점을 고려하면, 신규공급지역이 일부 호황을 보일지라도 기존 도심의 쇠퇴가 빠르게 발생할 수 있는 부작용도 존재함.
- 수도권에서 불거졌던 미분양, 미입주 등 리스크에 대비한 적극적 관리가 필요한 상황으로 판단됨.
 - 2014년 지방의 입주물량이 급증하고 있어 업계로서는 미입주 문제에 대한 선제적 대응이 필요한 시점임. 선분양자들의 입주 여부 등을 모니터링 하고 향후 미입주 문제가 발생할 때를 대비하여 대응 방안을 모색해야 할 것임.
 - 또한, 지방의 신규사업에 대해서는 보다 면밀한 시장분석을 통한 의사결정이 이루어져야 할 것임.
 - 지방의 주택관련 대출이 급증하고 있고 저축은행 등 비은행예금취급기관의 비중이 높다는 점을 고려하면 금융 구조는 수도권보다 더욱 취약한 상황임.
 - 금융권은 지방의 주택관련 대출에 대해 절대적으로 양호한 사업자를 제외하고는 보수적으로 접근해야 할 것임. 또한, 집단대출 등 지방시장의 연체율 추이를 예의주시해야 할 것임.

국회 계류 법안 조속 통과

- 내년 서울을 중심으로 회복세가 전망되나, 지역적으로 제한적이며 견조한 상승세라고 보기는 어려움. 거시경제 여건, 금리 상황 등 여러 가지 요인에 의한 변동성을 내포하고 있는 상황임.
- 시장 정상화를 위해서는 국회에 계류 중인 법안들을 조속히 처리하여 정책적 불확실성을 최소화시켜야 함.

- 취득세 영구 인하의 조속한 처리가 시급함. 최근 살아나고 있는 수요가 취득세 영구 인하 처리에 대한 불확실성으로 대기수요로 돌아서고 있음.
- 거래가 증가하고 있는 현재의 시장 흐름이 자연스럽게 2014년까지 이어질 수 있도록 해야 함.
- 취득세 영구 인하 뿐 아니라 국회에 계류 중에 있는 리모델링, 분양가상한제 폐지 등 다수 법안의 조속한 처리가 필요함.
- 이를 통해 시장참여자들의 정책 불확실성 리스크를 최소화 시켜야 함.

건전한 투자수요 진작 필요

- 전세가격이 지속적으로 상승하면서 4·1대책, 8·28대책 등 실수요자들을 중심으로 한 수요 진작 정책들이 일부 효과를 발휘하며 시장 변화를 이끌.
 - 전세가격의 지속적 상승에 따라 매매가와 전세가의 격차가 줄어들면서 전세에서 매매로 전환될 수 있는 여건이 형성됨.
 - 최근 들어 정책 지원 등의 효과가 이루어지면서 생애최초주택구입자 등 실수요자를 중심으로 주거환경이 양호한 지역의 수요가 살아나고 있음.
- 그러나, 전반적인 시장 정상화를 위해서는 실수요자만의 수요 회복으로는 분명한 한계가 있음. 건전한 투자수요 회복 없이는 경기·인천 등 외곽지역의 회복을 기대하기는 어려울 것으로 판단됨.
 - 최근 큰 폭의 가격 조정이 이루어진 일부 경기 외곽 지역에서 변화의 징후가 목격되고 있음.
 - 4·1대책의 일환인 5년간 양도소득세 면제 혜택의 영향도 일부 존재함.⁵⁾ 그러나, 현재까지 이루어진 양도소득세 면제 대상의 거래 상황을 살펴보면 시장 변화를 선도할 수준은 아닌 것으로 판단됨.
 - 수도권 외곽 침체지역은 여전히 주거 인프라가 열위에 있어 실수요자들이 접근하기 어려운 측면이 있음. 따라서, 이들 침체 지역 회복을 위해서는 지금까지의 실수요자 중심의 제한적 수요 진작책에서 벗어나 투자수요를 적극적으로 지원해야 함.
 - 외곽 침체지역의 건전한 투자수요 진작을 위하여 금융 및 세제 등 다양한 인센티브와 지원이 이루어져야 할 것임.

5) 양도소득세를 감면받기 위해서는 “감면대상주택 확인대상”을 발급 받아야 함. 일부 시군구청에서 “감면대상주택 확인대상” 신청 건수가 증가하고 있음.