

〈 Summary 〉

- 주택 가격 : 7월 주택매매가격 변동률은 전월대비 0.42% 상승
 - 매매가격은 금리 하락 및 전세가격 상승에 따른 매매수요 증가 등으로 상승세는 지속되었으나, 전월대비 상승폭은 축소
 - 전세가격은 휴가철 진입에도 불구하고 여전히 강한 상승세가 지속되면서 전월대비 0.51% 상승
 - 서울 아파트 매매대비 전세가격 비율은 조사 이래 최초 70% 상회
- 주택 거래 : 6월 기준 주택거래량은 11만 383호로 전년동월대비 50.1% 증가
 - 수도권 매매거래량은 전년동월대비 84.7% 증가한 5.7만호, 지방은 24.9% 증가한 5.3만호 기록
 - 전국 미분양 물량은 3만 4,068호로 전월대비 21.1% 증가하면서 3개월만에 다시 3만호대로 상승
- 주택 공급 : 7월 분양물량은 전년동월대비 143% 증가한 5만 8,464호 공급
 - 지역별로 수도권은 3만호, 비수도권 2.8만호가 공급되면서 수도권(전년동월대비 236%)을 중심의 공급 증가세는 지속
 - 한편, 7월 입주물량은 전월대비 26.3% 증가한 2.2만호가 입주하였으나, 상반기 중 지속된 입주물량 부족의 영향으로 전세시장 불안은 지속
- 토지 시장 : 상반기 전국 토지가격은 꾸준한 상승세가 지속되며 56개월 연속 상승
 - '15년 상반기 토지가격상승률은 약 1.07%로 전년동기대비 0.14%p 상승
 - 지역별로는 대구(1.8%), 제주(1.69%), 세종(1.5%) 순으로 높은 상승률 기록
 - 상반기 토지거래량은 약 153.1만 필지로 최근 3년 평균 대비 34.9% 증가
- 수익형부동산 : 전국 오피스빌딩 시장 지표는 소폭 개선
 - 2분기 전국 오피스빌딩 투자수익률은 1.51%로 전분기 대비 0.05%p 상승
 - 2분기 전국 오피스빌딩 공실률은 12.7%로 전분기 대비 0.8%p 하락
- 주택금융 : 주택담보대출 금리는 전월대비 0.25%p 하락
 - 6월 주택담보대출 금리는 올해 두차례 금리인하의 영향으로 3.01%를 기록
 - 코픽스 금리는 잔액기준 2.15%로 41개월 연속 하락 중

[주택 가격] 계절적 비수기에도 주택매매가격 상승세 지속

■ 주택매매가격은 본격적 휴가철 진입에도 상승세는 지속

○ 7월 전국 주택매매가격은 전월대비 0.42% 상승하면서 강한 상승 기조는 지속

- 저금리와 전세매물 부족에 따른 매매수요가 지속되면서 23개월 연속 상승세가 유지
- 전월(0.46%)대비 상승폭은 축소하였으나, 계절적 요인 감안시 높은 상승세 지속

○ 지역별로 5개광역시시는 전월대비 0.5% 상승하며 가장 높은 상승률을 보였으나, 상승폭은 축소

- 그러나 전년말대비 3.63% 상승하며 수도권(0.46%) 및 기타지방(0.25%) 대비 높은 상승세는 유지

○ 다만, 지난 7월 22일 발표된 『가계부채 종합 관리방안』과 계절적 비수기가 맞물리면서 8월 주택매시장은 다소 상승세가 약해질 가능성 존재

■ 주택전세가격은 여전히 강한 상승세 지속

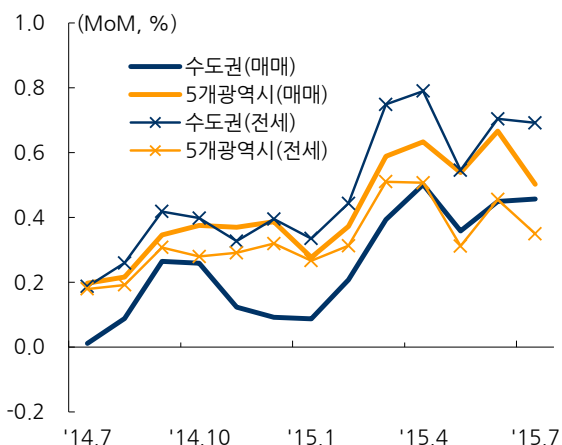
○ 7월 전국 주택전세가격은 전월대비 0.51% 상승하며 2009년 3월 이후 77개월 연속 상승

- 전세물량 부족과 재건축 이주 수요 등이 지속되면서 휴가철에도 불구하고 상승세 지속

○ 지역별로는 수도권(0.70%→0.69%)과 5개 광역시(0.46%→0.35%) 모두 계절적 영향으로 상승폭 축소

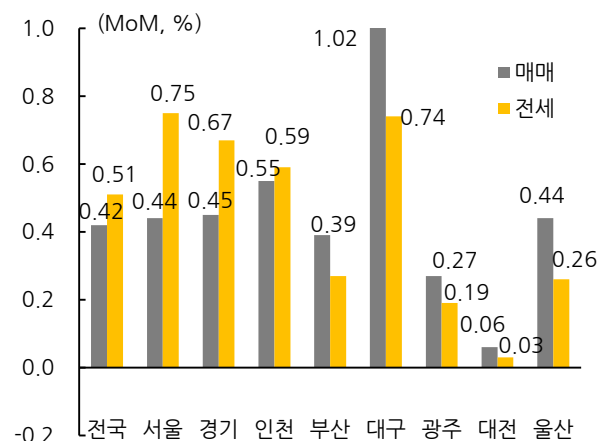
※ 수도권 변동률('15년 6월→7월): 서울(0.77%→0.75%), 경기(0.69%→0.67%), 인천(0.55%→0.59%)

그림 11 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: 국민은행

그림 21 지역별 매매/전세가격 변동률('15년 7월)



자료: 국민은행

[주택 가격] 서울 아파트 매매대비 전세가격 비율 70% 상회

■ 전세가격 상승 지속으로 주택 매매대비 전세가격 비는 상승세 유지

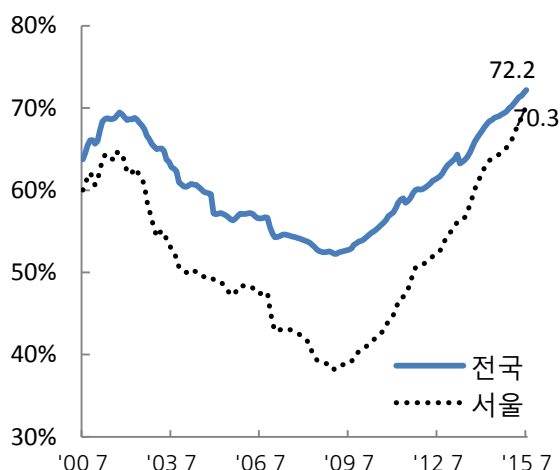
- 전국 주택 매매대비 전세가격 비는 전월대비 상승한 65%로 조사되며 상승세 지속
 - 아파트의 매매대비 전세가격 비(72.2%)는 관련 통계를 작성('98년 12월) 이후 최근 9개월 연속 최고치를 경신
- 지역별로는 서울과 기타지방이 64.9%, 62.3%로 전국 평균보다 낮은 수치를 기록 중이나 상승세는 지속된 반면, 5개 광역시는 전월대비 0.1%p 하락한 66.7% 기록
 - 한편, 서울 아파트 매매대비 전세가격 비(70.3%)는 조사 이래 최초로 70%를 상회

■ KB부동산 전망지수¹는 하반기 가격상승에 대한 기대가 반영되면서 2개월 연속 상승

- 7월 전국 KB부동산 전망지수(114.7)는 전월(111.7)대비 상승
 - 저금리와 주택가격 상승세에 따른 기대감으로 전망지수는 2개월 연속 상승
- 지역별로는 광주를 제외한 전 지역에서 전월대비 전망지수가 상승
 - 상승 전망은 일부 지역을 제외한 대부분 지역에서 100을 상회하면서 3개월 후 매매가격이 상승할 것으로 전망하는 비중이 높은 것으로 조사됨

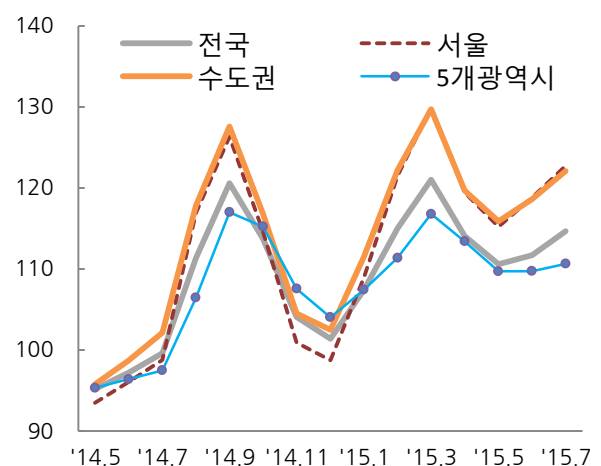
※ KB부동산 전망지수(6월→7월): 서울(118.8→122.7), 5개광역시(109.7→110.6), 지방(96.7→100.5)

그림 31 아파트 매매가격대비 전세가격비 추이



자료: 국민은행

그림 41 KB부동산 전망지수 추이



자료: 국민은행

¹ KB부동산 전망지수는 3개월 후 아파트매매가격에 대해 크게상승, 약간상승, 보합, 약간하락, 크게하락의 5가지 중 하나를 부동산 중개업체가 선택하여 작성된 지표로 100이면 보합이고, 100을 초과할 수록 상승 비중이 높음

(KB부동산 전망지수=100+((“크게상승”비중×1+“약간상승”비중×0.5)-(“크게하락”비중×1+“약간하락”비중×0.5)))

[주택 거래] 상반기 주택매매거래량은 '06년 통계조사 이후 최대치

■ 실거주 중심의 매매수요 유입이 지속되면서 주택매매거래량은 전년동월 대비 급증

- 6월 전국 주택매매거래량은 전년동월대비 50.1% 증가한 11만 383호가 거래되면서, 상반기 주택매매거래량은 '06년 통계 집계 이후 최대치인 610,766건으로 집계

※ 상반기 주택거래량(만건): '06년(41.4)→'12년(34.4)→'13년(44.1)→'14년(47.3)→'15년(61.1)

- 지역별로는 수도권 5만 7,227호(전년동월대비 84.7%), 비수도권 5만 3,156호(24.9%)가 거래

- 전국 아파트의 매매거래량은 7만 2,178건(전년동월대비 47.2%/전월대비 △3%)을 기록하면서 6월 거래량으로는 취득세 일시감면 영향으로 최고점을 기록한 '13년 6월(9.5만 건) 이후 최고치

- 단독/다가구는 1만 7,152호(전년동월대비 50.8%/전월대비 9.8%), 연립/다세대는 2만 1,053호(60.5%/6.0%)가 거래되면서 상반기 중 비(非)아파트 유형으로의 거래도 지속적으로 증가

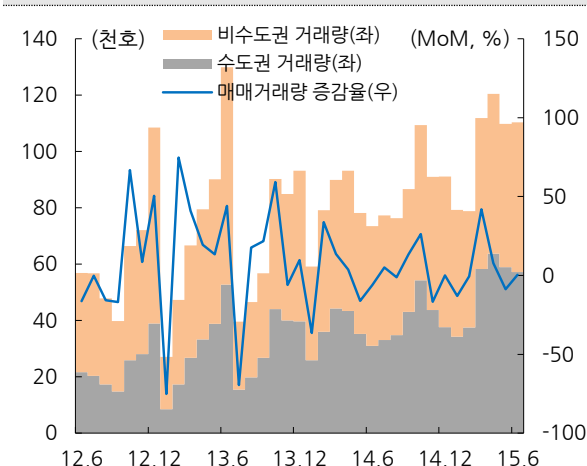
■ 전국 아파트 미분양 물량은 다소 큰 폭의 증가세

- 전국 아파트 미분양 물량은 전월대비 5,926호 증가한 3만 4,068호(+21.1%)로 집계되면서 다소 큰 폭의 증가세를 보이며 3개월만에 다시 3만호대로 상승

- 수도권은 전월대비 11.5%(1만 6,094호), 비수도권은 전월대비 31.1%(1만 7,974호) 증가하였으며, 특히 경북 등 기타지방의 증가세가 두드러짐

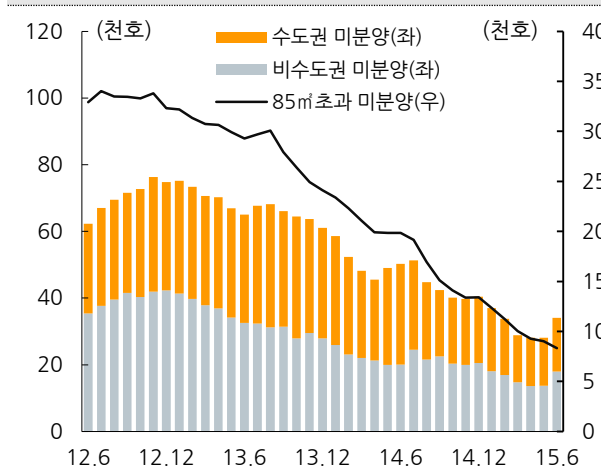
- 한편, 85㎡초과 미분양 아파트는 전월대비 7.6% 감소한 8,320호로 조사되었고, 준공후 미분양물량은 1만 2,578호(전월대비 0.6%)로 증가세로 전환

그림 5 | 주택 매매거래량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

그림 6 | 미분양 아파트 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

[주택 공급] 분양 비수기인 7월에도 이래적으로 분양물량 증가

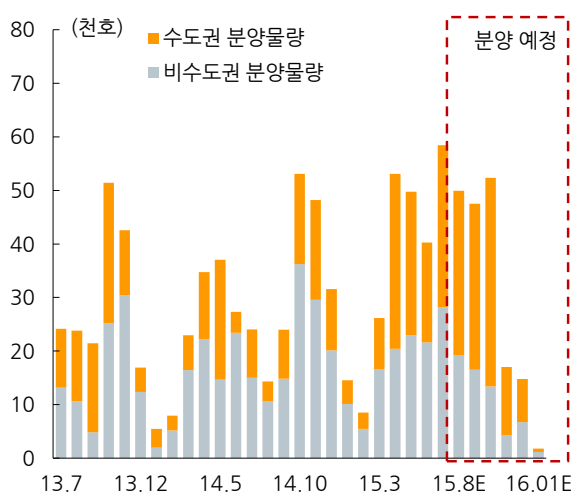
■ 7월 아파트 분양물량은 전년동월 및 전월대비 증가

- 7월 전국 아파트 분양시장은 전년동월대비 143%, 전월대비 45% 증가한 5만 8,464호가 공급되면서 휴가철에 따른 분양 비수기 진입에도 불구하고 이래적으로 큰 폭의 증가
 - 지역별로는 수도권 3만 287호(전년동월대비 236%), 비수도권 2만 8,177호(88%)가 공급되면서 수도권 지역을 중심으로 분양물량 증가세가 높은 편
 - 지속적인 분양물량의 증가에도 불구하고 7월 청약경쟁률은 전국기준 약 17:1을 기록하였고, 부산의 경우 6개 단지 분양에 118:1의 기록하는 등 분양시장 열기는 지속
- 한편, 하반기에도 신규 분양물량은 약 24만호가 추가로 공급될 예정
 - 이는 올해 상반기(19.2만호)는 물론 작년 하반기 분양물량(19.5만호)보다도 높은 수준으로 단기 공급 집중에 따른 부작용 우려도 증가

■ 7월 입주 물량은 전월 대비 감소하였으나, 하반기 입주물량은 상반기 대비 증가할 전망

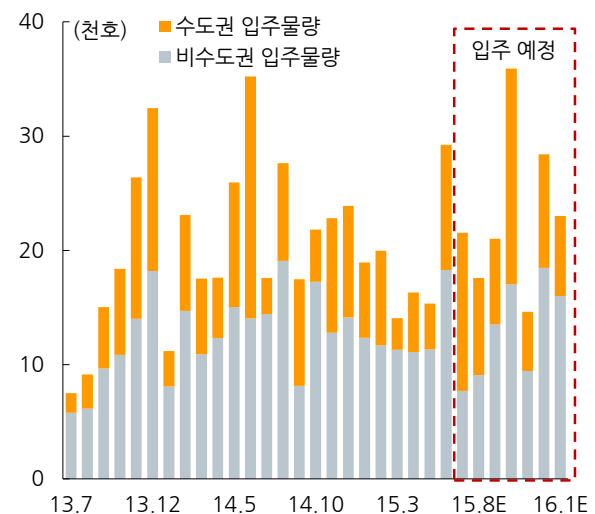
- 전국 신규아파트 입주물량은 전월대비 약 26.3% 감소한 2만 1,545호를 기록하였으나, 하반기 중 입주 예정 물량은 상반기 대비 22.2% 증가한 약 13만 9천호가 입주예정
 - 수도권은 전월대비 26% 증가한 13,840호가 입주하였고, 비수도권은 전월대비 60% 증가한 1만 8,154호가 신규로 입주
 - 이러한 입주물량 증가에도 불구하고 서울 강동구 등 일부 지역의 경우 재건축 이주수요 등으로 하반기 전세시장 불안은 지속될 전망

그림 7 아파트 분양 및 분양예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 8 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

[토지] 상반기 토지가격, 대구지역 상승률 가장 높아

■ 전국 토지가격은 꾸준한 상승세가 이어지고 있는 56개월째 연속 상승

○ 2015년 상반기 토지가격 상승률은 약 1.07%로 전년동기대비 0.14%p 높게 상승

- 최근 호황세를 보이고 있는 주거지역이 전체 가격 상승을 견인

※ 주거지역 상승률(%): '13.상 0.58 → '13.하 0.62 → '14.상 1.14 → '14.하 1.25 → '15.상 1.26

○ 지역별로는 비수도권의 상승률(1.18%)이 수도권(1.01%)보다 높게 나타남

- 이는 대구(1.80%)등 지방광역시나 제주(1.69%)의 높은 상승세 영향
- 지난해 같은 기간 토지가격 상승을 주도했던 세종시의 경우, 전년동기대비 1.32%p 감소한 1.50% 상승률을 기록하는 등 상승폭이 크게 둔화

표 11 지역별 토지가격 변동률 (2015.상반기)
(단위: %)

서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
1.26	1.46	1.80	0.90	1.33	1.19	1.11	1.50	0.77	1.18	0.96	0.63	1.01	1.20	1.17	1.03	1.69

자료: 국토교통부

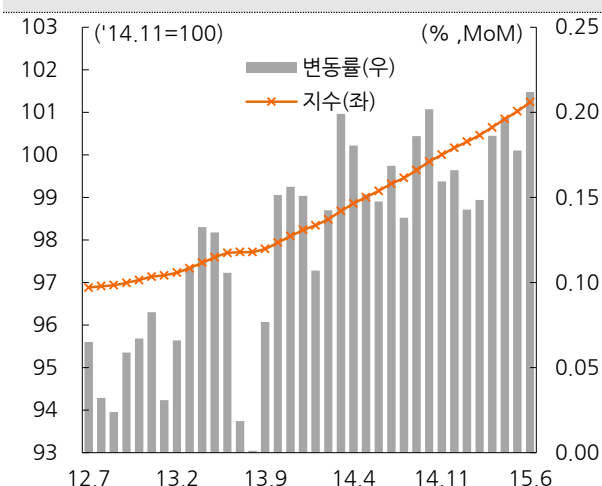
■ 상반기 전국의 토지거래량은 조사 이래 가장 높은 증가율을 기록

○ 올해 상반기 거래된 토지거래량은 약 153.1만 필지로 최근 3년 평균대비 34.9% 증가

- 이는 2006년 조사가 시작된 이래 반기기준 가장 높은 수치로 주거지역 거래량의 급격한 증가(3년평균대비 48.0%)가 주요 요인

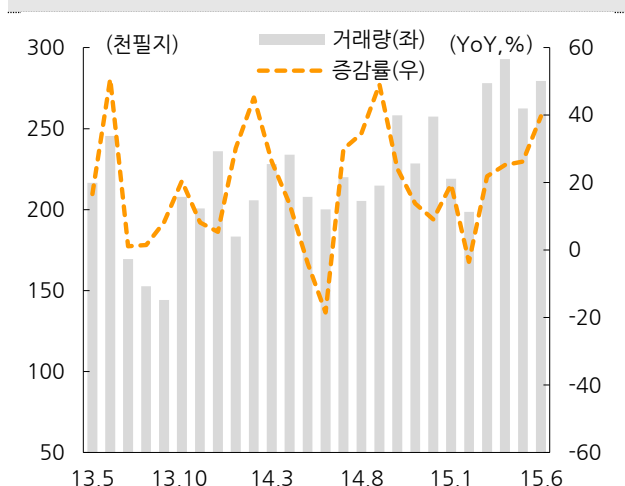
○ 순수토지 또한 최근 3년 평균대비 14.7% 증가한 약 54.8만 필지가 거래

그림 9 지가 변동률 및 지수 추이



자료: 한국감정원

그림 10 토지 거래량 및 증감률



자료: 한국감정원

[수익형 부동산] 전국 오피스빌딩 공실률 소폭 하락

■ 오피스빌딩의 투자수익률은 소득수익률과 자본수익률 모두 전분기대비 소폭 상승

○ 2분기 전국 오피스빌딩 투자수익률은 1.51%로 전분기대비 0.05%p 상승함

- 소득수익률(1.21%)은 전분기대비 0.02%p, 자본수익률(0.3%)은 0.03%p 상승
- 이는 전반적으로 저금리로 인해 오피스빌딩에 대한 관심이 지속되고 있는 상황에서, 기존임차인의 명목 임대료 및 운영경비 등이 보합세를 유지하고 있기 때문

○ 지역별로는 서울(1.73%)과 경기(1.60%), 인천(1.60%) 등의 수도권 투자수익률이 다른지역에 비해 다소 높은 편

표 21 지역별 오피스빌딩 투자 수익률 현황(2015.2분기)

(단위: %)

서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
1.73	1.63	1.28	1.60	0.66	0.57	1.58	1.60	1.13	0.56	0.44	1.22	1.34	1.30	1.33	1.08

자료: 국토교통부

■ 전국 오피스빌딩의 공실률은 전분기대비 소폭 하락하였으나, 아직까지 높은 수준을 유지

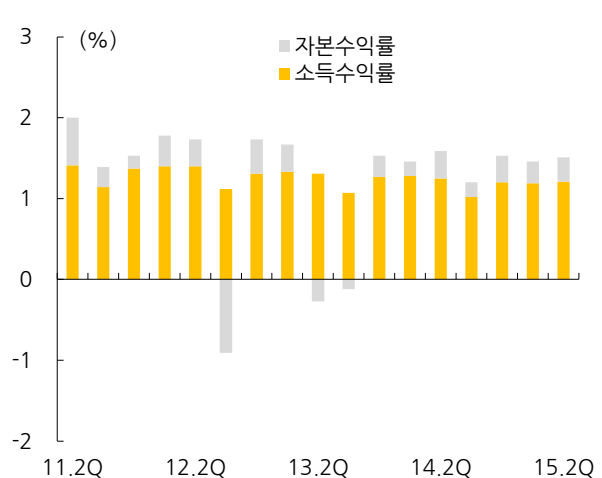
○ 2분기 오피스빌딩의 공실률은 12.7%로 전분기대비 0.8%p 하락

- 이는 대형 오피스 공급의 영향으로 1분기 급증했던 공실이 일부 해소되었기 때문

○ 그러나 지속되는 기업경기 부진으로 임대가격지수*가 하락세를 지속하고 있어, 향후 투자수익률 및 공실률의 개선은 제한적일 것으로 예상 (*임대가격지수는 해당시점 거래가능 임대료 추이)

※ 오피스빌딩 임대가격지수: '13.2Q 100.2 → '14.2Q 99.8 → '15.1Q 99.6 → '15.2Q 99.5

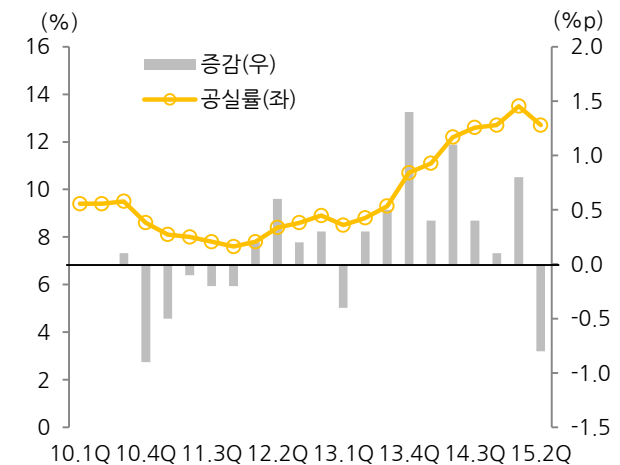
그림 11 전국 오피스빌딩 투자수익률 추이



주: 12년까지는 9개 도시 기준, 13년부터 전국 기준

자료: 국토교통부, 한국감정원

그림 12 전국 오피스빌딩 공실률 추이



주: 12년까지는 9개 도시 기준, 13년부터 전국 기준

자료: 국토교통부, 한국감정원

[주택금융시장] 저금리 기조 지속, 주택담보대출은 높은 증가세 지속

■ 코픽스 잔액기준 금리는 41개월째 하락 중

○ 6월 주택담보대출 금리는 3.01%로 전월대비 0.25%p 하락

- 한국은행 기준금리가 올해 들어 두 차례나 인하하면서 역대최저 수준인 1.5%까지 낮아진 상황에서 주택담보대출 금리 역시 저금리 기조 지속
- 코픽스 금리는 잔액기준 2.15%, 신규기준 1.66%로 전월대비 각각 0.07%p, 0.03%p 하락하였으며, 잔액기준의 경우 2012년 1월이후 41개월째 하락 중

○ 지난달 한국은행은 기준금리를 동결하였으나, 수출부진과 메르스 사태의 영향으로 인한 소비위축으로 인해 추가 가능성도 논의가 되고 있는 상황

■ 안심전환대출의 영향으로 기타 금융기관 주택담보대출 큰 폭으로 증가

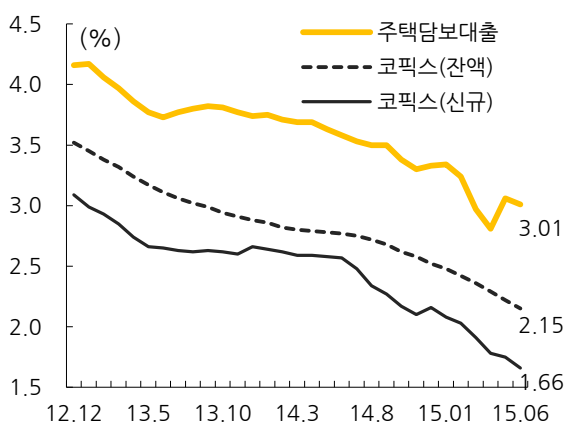
○ 한국은행에서 잠정발표한 6월말 주택담보대출(모기지 양도 포함)은 439.6조원

- 은행 주택담보대출 순증액은 전월대비 11.8조원 감소했으나 모기지론 양도를 포함할 경우 순증액은 6.8조원 증가
- 대출기관이 은행권에서 주택금융공사로 이전되었다는 점을 감안하면 주택담보대출의 높은 증가세는 지속되고 있는 상황

○ 6월말 주택담보대출 연체율은 0.35%로 전월대비 0.04%p 하락하면서 안정적인 상황 지속

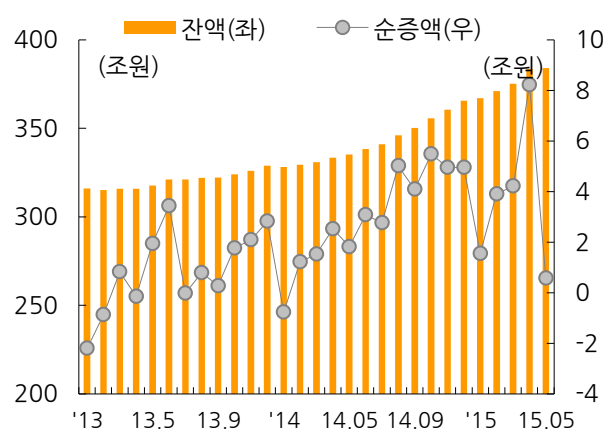
- 집단대출을 제외한 주택담보대출 연체율은 0.26%를 기록했으며, 집단대출 연체율은 0.57%를 기록하여 전월대비 0.08%p하락

그림 13| 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 14| 은행권 주택담보대출 추이



자료: 한국은행

[부동산 금융] 상반기 자산유동화 시장, 부동산 관련 유동화 발행 실적 호조

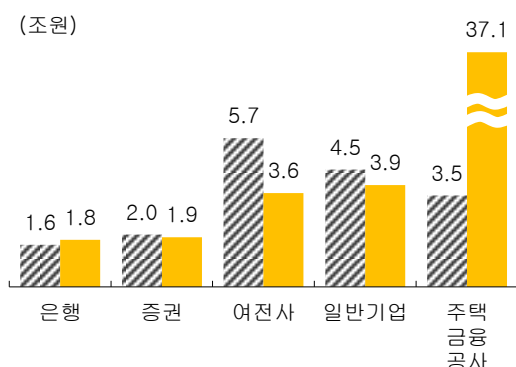
■ 자산유동화 발행실적은 전년동기대비 큰 폭으로 증가

- 2015년 상반기 자산유동화(ABS) 발행실적은 48.2조원으로 전년동기대비 177.6% 증가
 - 한편 발행잔액은 '14년말 121.7조원에서 '15년 6월말에는 154.3조원으로 증가
- 자산보유자별로는 주택금융공사의 발행액이 큰 폭으로 증가한 반면, 금융회사(은행·증권·여전사)는 7.3조원으로 전년동기대비 21.4% 감소
 - 한편, 일반기업은 전년동기대비 13.2% 감소한 3.9조원을 발행

■ 안심전환대출에 따른 주택금융공사 MBS증가와 더불어 부동산 PF ABS도 크게 증가

- 한국주택금융공사의 MBS 발행액은 37.1조원으로 전년동기대비 33.6조원 증가
 - 이는 총 31.7조원이 판매된 안심전환대출을 기초로 한 MBS의 발행금증에 기인하며, 이를 기초로 5~6월간 총 7회에 걸쳐 27.4조원을 발행
 - 안심전환대출을 제외한 MBS발행금액도 약 9.7조원으로 전년동기대비 3.5조 증가
 - 주택경기 호조와 금리인하에 따른 영향으로 주택담보대출이 증가세를 지속하고 있어 주택금융공사의 MBS발행 증가는 하반기에도 지속될 전망
- 주택경기가 호황을 보이면서 부동산 PF ABS 발행도 크게 증가
 - 대부분 우량건설사의 지급보증(8건)을 통해 신용이 보장되거나 대한주택보증의 보증(2건)을 받은 주택개발 사업장을 중심으로 ABS 발행이 증가

그림 15 | 자산보유자별 발행 실적



자료: 금융감독원

그림 16 | 유동화 자산 종류별 발행 실적

유동화자산	2013년	2014년	2015.상(YoY,%)
대출채권	279,121	191,867	389,358 (596.7)
주택담보대출채권	226,928	145,104	370,966 (974.4)
기업 및 개인여신	52,193	46,793	18,392 (-13.9)
매출채권	203,375	184,175	73,157 (-25.4)
신용카드매출채권	7,494	28,945	3,079 (-69.8)
자동차할부채권	38,095	34,129	10,260 (-52.9)
리스료채권	13,026	8,795	2,955 (-41.5)
(팩토링채권) ¹⁾	52,180	34,110	18,160 (-5.1)
(부동산 PF)	6,330	15,393	12,466 (102.7)
(기업 매출채권 등) ²⁾	86,250	62,803	26,237 (-26.5)
유가증권	30,121	39,184	19,421 (-1.3)
(채권)	30,121	39,184	19,421 (-1.3)
총 계	512,617	415,226	481,936 (177.6)

주 1) 카드사(하나SK, 신한, KB국민)의 단말기할부채권 ABS, 2)통신사의 단말기할부채권 ABS 및 한국토지주택공사, SH공사의 임대료채권, 택지분양대금채권 기초 ABS 포함

자료: 금융감독원

[미국 주택시장] 기존주택 판매가격 조사이래 최고 가격 기록

■ 전월 일제히 양호한 수치를 기록한 주택시장 관련 지표의 호조세는 지속

○ 6월 기존주택판매는 2007년 2월 이후 최대치 기록

- 기존주택판매는 전월대비 3.2%, 전년동월대비 9.6% 증가한 549만호로 8년 5개월만에 최대치 기록하면서, 시장예상치인 540만호를 크게 상회
- 주택 신규주택착공 건수는 117만 4천채로 전월대비 9.8% 증가하였고, 건설허가건수 또한 134만 3천건으로 전월대비 7.4% 증가하면서 양호한 지표를 기록

○ 기존주택판매 중간가격은 '99년 조사 개시 이후 최고가격 기록하였고, 주택가격지수 또한 상승

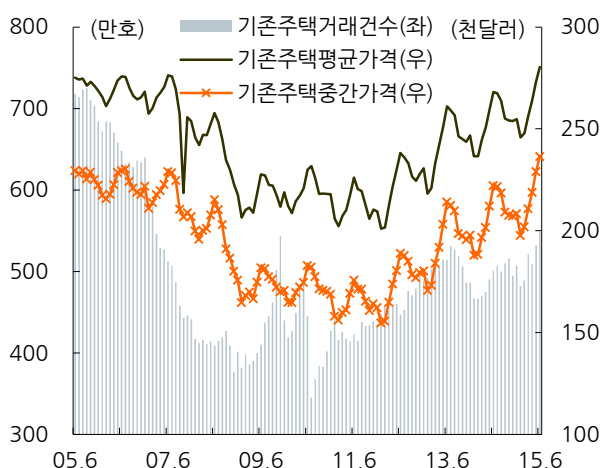
- 기존주택판매 중간가격은 23만 6,400달러를 기록하면서 지난 2006년 7월 기록한 최고 가격을 9년만에 경신
- 5월 S&P/케이스실러 20개 주요 도시 가격지수는 전년동월대비 4.9%, 전월대비 1.1% 상승한 179.03을 기록하며 연초 이후 상승세를 지속하였고, NAHB주택가격지수도 60을 기록하면서 2005년 11월 이후 최고치 기록

■ 다만, 신규주택판매와 잠정주택판매지수는 예상과 달리 다소 부진

○ 6월 신규주택판매건수는 전월대비 6.8% 감소한 48만 2천건으로 시장 예상치(55만건)에 크게 미달하면서 기존주택판매와 상반된 수치 기록

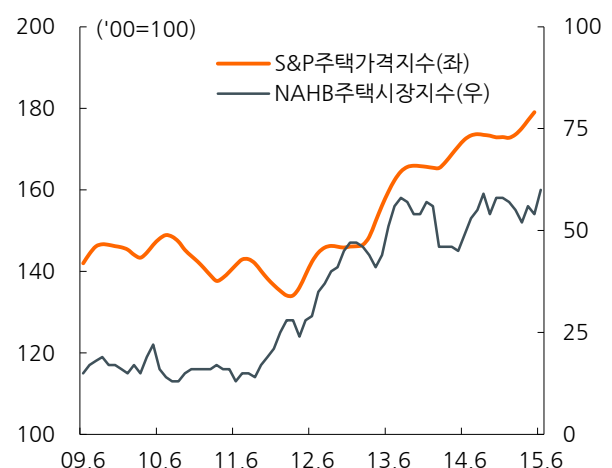
○ 기존주택판매의 선행지표로 분류되는 잠정주택판매지수도 전월대비 1.8% 하락한 110.3을 기록하면서 7월 이후 주택시장에 일부 조정 가능성도 상존

그림 17 | 기존주택 거래건수 및 가격 추이



자료: Bloomberg

그림 18 | 주택가격지수 및 주택시장지수 추이



자료: Bloomberg

[도쿄 오피스시장] 일본 경기 회복세가 지속되며 오피스시장도 견고한 상승세

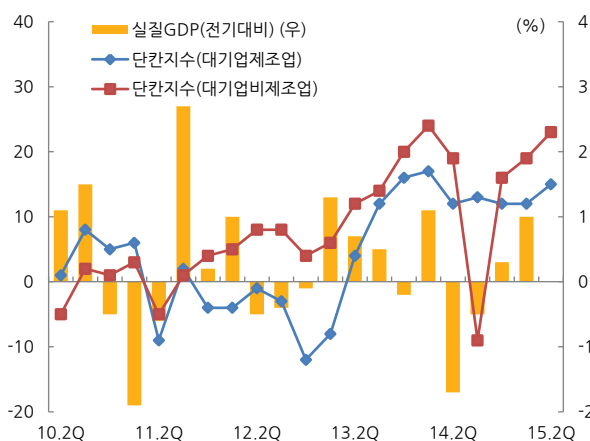
■ 일본 경제 회복세 강화에 따른 투자 활동 증가로 도쿄 오피스시장 수요도 증가

- 1분기 일본의 국내총생산(GDP)은 실질 기준으로 전분기 대비 1.0%(연율3.9%) 증가하여, 작년 1분기 1.2% 이후 1년만에 최고치 기록
 - 특히 설비투자가 2.7% 증가하면서 기업들이 엔저의 영향으로 증가한 수익을 설비투자에 집중하면서 일본 경제 회복을 견인
 - 일본 내 기업체감경기를 나타내는 단칸지수는 2분기 대기업기준 제조업(+15), 비제조업(+23) 모두 전분기 대비 상승하면서 기업들의 체감지수 또한 회복세
- 기업들의 활발한 투자활동에 맞춰 제조업은 CBD 지역을 중심으로, 비제조업은 기타 지역을 중심으로 신규 및 추가 오피스 수요를 증가

■ 기업들의 활발한 투자활동이 전개되면서 오피스시장 공실률은 하락하고, 임대료는 상승

- 도쿄 지역 A급 오피스 공실률은 전분기대비 2.2%p 하락한 2.0%를 기록하였으며, CBD 지역 전체등급 오피스 공실률도 4.4%로 전분기 대비 0.3%p 하락
- 도쿄 지역 A급 오피스의 평균 임대료는 전분기대비 0.9% 상승한 32,208엔을 기록하였으며, CBD 지역 전체등급 오피스 평균 임대료도 전분기대비 0.9% 상승한 12,061엔을 기록
- 양호한 일본 경제 회복세와 함께 도쿄 오피스시장도 당분간 임대인 주도시장으로 임대료 상승 및 공실률 하락이 지속될 전망

그림 19 | 일본 실질GDP 및 유형별 단칸지수



자료: Bloomberg

표 1 | 일본 주요 지역 공실률 및 임대료

지역	공실률 (15.2Q)	임대료(15.1Q) (JPY/3.3m²/월)	임대료(15.2Q) (JPY/3.3m²/월)
CBD	4.4%	11,950	12,061
Chiyoda	4.7%	10,865	10,953
Chuo		11,632	11,772
Minato		12,680	12,768
Shinjuku	3.5%	11,322	11,410
Shibuya		14,765	14,966

자료: Cushman&Wakefield

[Focus Issue] 가계부채 종합관리 방안 주요 내용과 주택시장 영향

KB경영연구소 부동산연구팀장 강민석
연구원 서동한

1. 정책의 배경

■ 지난해 대출규제 완화 이후 주택담보대출 큰 폭으로 증가

○ 정부는 지난해 7월 LTV·DTI 규제 완화 등 주택담보대출에 대한 규제 완화

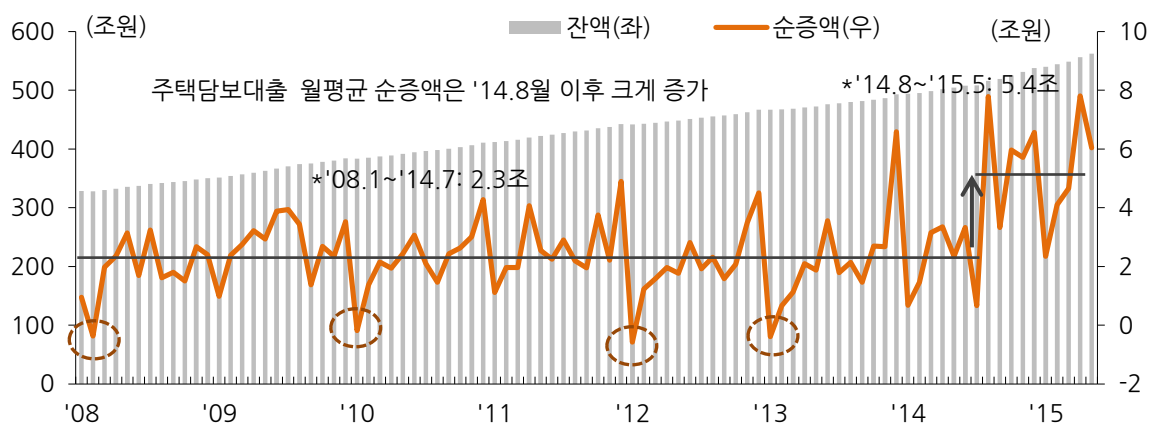
- 새경제팀은 세계경제 회복 둔화 및 구조적 요인 등으로 경기 개선세가 주춤하고 있다고 판단하고, 내수 활성화, 민생안정, 경제혁신을 주요 정책 방향으로 선정
- 주택시장 침체가 내수를 제약하는 핵심 문제로 인지하고 LTV·DTI 규제 완화를 통한 주택시장 정상화를 주요 정책과제로 선정

○ 대출규제 완화 이후 주택담보대출은 큰 폭으로 증가하였으며, 가계부채 급등에 대한 우려 확산

- 예금취급기관과 기타금융기관의 주택담보대출은 2014년 7월말 508.3조원에서 2015년 5월말에는 562.6조원으로 10.7% 증가
- 주택담보대출 매월 평균 순증액은 2014년 8월을 기점으로 2배 이상 증가

※ '08.1~'14.7 평균: 2.3조 → '14.8~'15.5 평균: 5.4조

그림 20 | 금융권 주택담보대출 잔액 및 순증액 추이



주 1. 금융권 주택담보대출은 예금취급기관(은행+비은행)과 기타금융기관의 주택담보대출의 합

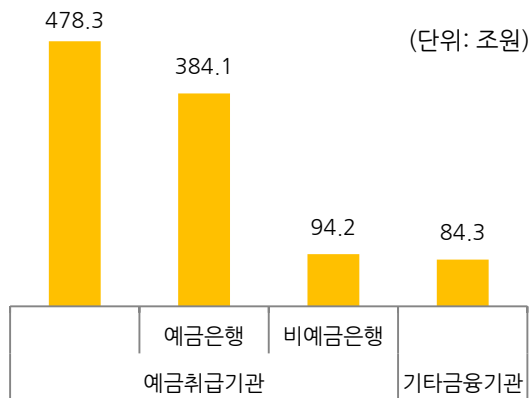
2. '0' 는 주택담보대출 순증액 감소시점을 표기

자료: 한국은행

○ 대출규제 완화 이후 예금은행 주택담보대출이 가장 큰 폭으로 증가

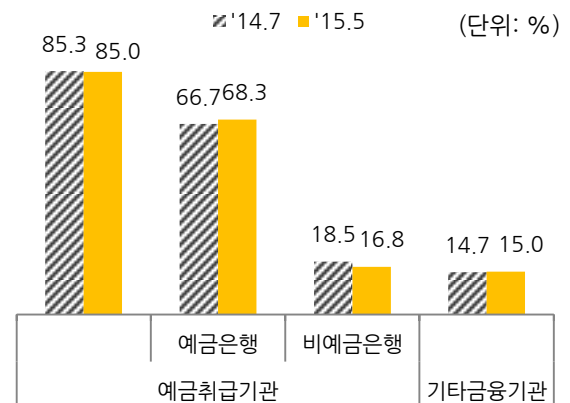
- 2015년 5월말 기준 주택담보대출은 562조 5,995억원이며, 예금은행 주택담보대출이 384조 549억원으로 68.3%를 차지
- 대출규제 완화 이후 주택담보대출 비중 변화를 보면 예금은행이 1.6%p 증가한 반면, 비예금은행은 1.8%p 감소
- 주택금융공사 모기지론이 포함된 기타금융기관의 경우 0.2%p 증가하였으나, 안심전환대출로 인한 대출증가액이 추가로 반영될 경우 비중 상승폭은 더 커질 전망

그림 21 주택담보대출 잔액 현황(2015년 5월)



자료: 한국은행

그림 22 대출기관별 주택담보대출 비중 변화

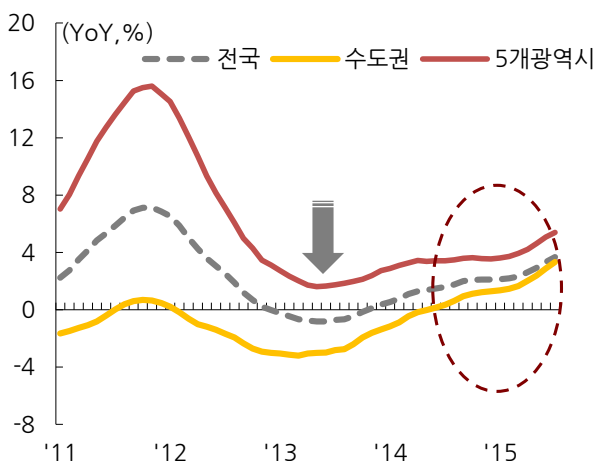


자료: 한국은행

○ 가계부채 증가 원인에는 금리하락과 수도권 주택 경기 회복 등이 복합적으로 작용

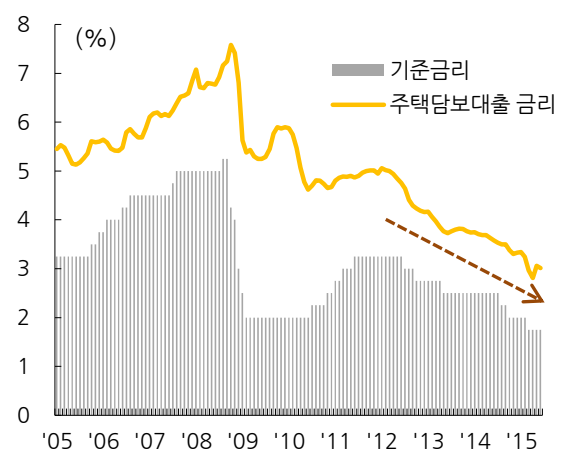
- 주택매매가격 전년동월비 추이를 보면 2013년 하반기를 저점으로 경기회복국면이 진행되고 있으며, 특히, 2014년 하반기 들어 수도권이 플러스(+)로 반전
- 주택담보금리는 2012년 이후 지속적으로 하락세를 보여왔으며, 특히 올해 들어 두차례나 기준금리 인하가 이루어지면서 3% 미만으로 하락하는 등 역대 최저 수준

그림 23 주택매매가격 전년동월비 추이



자료: 한국은행

그림 24 기준금리 및 주택담보대출 금리 추이

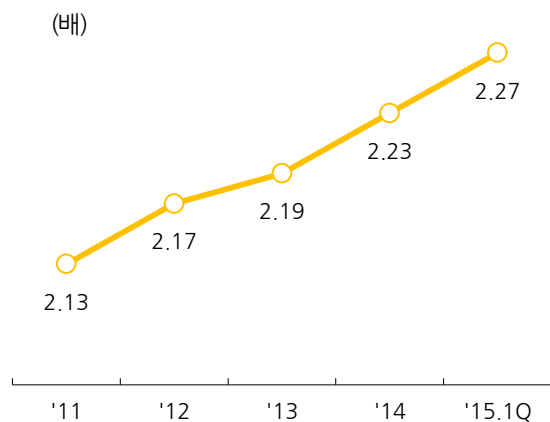


자료: 국민은행

■ 정부는 주택경기 활성화 기조는 유지하되, 가계부실에 대한 우려는 조절할 필요성 증가

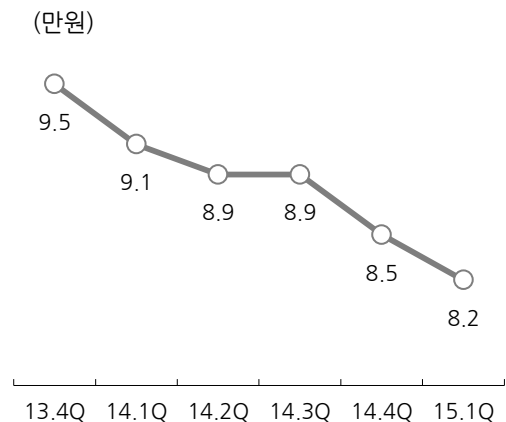
- 2분기 GDP 증가율이 전분기 대비 0.3%에 그치는 등 국내 경제 성장률이 기대에 미치지 못하는 상황에서 내수회복의 수단으로 삼았던 주택경기 활성화에 대한 니즈는 여전히 큰 상황
- 정부는 가계부채 증가에 대한 우려 증가에도 여전히 시스템 리스크로의 확산 가능성은 제한적이라고 판단
 - 주택담보대출 연체율이 0.35%(6월말)로 낮은데다, BIS비율도 13.9%(3월말)로 금융회사 흡수손실능력도 충분하다고 판단
 - 상환능력이 양호한 소득 4~5분위 가구가 가계부채의 70%를 보유하고 있고, 금융자산이 금융부채 대비 2배 이상 크고 최근 지속적으로 증가
- 또한 안심전환대출 등으로 고정금리분할상환 대출 비중이 증가하면서 외부 변동성에 대한 대응 능력이 높아진데다, 시장금리 하락으로 가계의 이자상환부담도 전반적으로 완화된 것도 리스크 완화의 요인으로 평가

그림 25 | 금융자산/금융부채 비율 추이



자료: 한국은행

그림 26 | 월평균 가계이자비용 추이



자료: 통계청

- 그러나, 경기회복이 더디게 진행되면서 부채증가 속도가 소득증가 속도를 상회하는 등 급격하게 증가하고 있는 부채 총량에 대한 부담은 큰 것으로 보임
 - 부채 상환부담으로 인한 가계소비 위축 등 거시경제 개선에 부담은 물론 대출자의 상환능력을 초과하는 한계대출 비율도 증가할 우려
 - 따라서 가계부채증가에 따른 거시경제 부담 가능성 및 부실위험에 대한 선제적 대응 방안을 마련

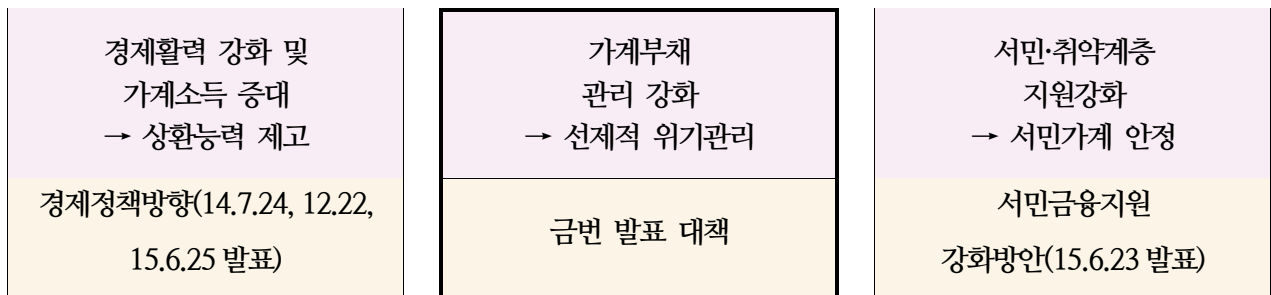
2. 가계부채 종합 관리 방안 주요 내용

■ 인위적 대출억제 보다는 사전 위험 관리 시스템으로 전환

○ 정부는 가계부채의 상환능력 제고를 위한 가계소득증대, 서민·취약계층 지원 강화와 함께 가계부채 종합관리 방안을 추진

- (가계소득 증대) 확장적 거시정책 및 고용·임금 등 분야별 활력강화 정책을 통해 명목성장률을 높여 상환능력 제고
- (가계부채 관리강화) 거시경제에 부담이 되지 않으면서 분할상환 구조 정착, 상환능력심사 강화 등 선제적 위기 관리
- (서민층 지원강화) 서민층에 대해 이자부담을 완화하고 고용·복지 연계 지원을 강화하는 등 서민가계 안정 노력

그림 27 | 정부의 가계부채 관리 로드맵



자료: 정부합동 보도자료

○ 가계부채 관리방안은 인위적인 대출 억제가 아닌 사전 위험 관리와 이를 유지하기 위한 시스템 구축에 중점

○ 정책에서 밝히고 있는 관리방안의 네가지 틀은 다음과 같음

- 첫째, 대출구조를 “처음부터 나누어 갚아나가는 방식”으로 개선하여 빚을 늘리는 구조에서 빚을 갚아나가는 구조로 전환
- 둘째, 금융회사 스스로 “상환능력심사 방식을 선진국형으로 개선”하여 처음부터 갚을 수 있는 만큼 대출이 취급되도록 유도
- 셋째, 상대적으로 규제가 느슨한 상호금융 등 “제2금융권 非주택대출”이 과도하게 증가(풍선효과)하지 않도록 관리 강화
- 넷째, “금융회사·주택금융공사·가계의 대응력을 제고”하는 한편, “관계기관 합동으로 모니터링”을 대폭 강화

[표 2] 가계부채 종합 관리방안 주요 내용

구 분	추진과제	세 부 내 용
고정금리 · 분할상환 중심으로 대출구조 개선	구조개선 목표를 높이고 인센티브 강화	<ul style="list-style-type: none"> 은행권 주담대 구조개선 이행목표를 강화하고 분기별 점검 구조개선 실적에 따라 주택금융신용보증기금 출연료 우대('16년시행) 장기·고정금리 자금조달이 가능하도록 금융회사 커버드본드 발행 유도
	분할상환 관행 정착	<ul style="list-style-type: none"> 주택담보대출 분할상환 원칙을 은행권 내부 시스템화 - '16년부터 은행권 자율로 방식·대상 등 세부 기준 마련·반영 예정 - 분할상환에 대한 인식 제고 위한 분할상환 캠페인 추진
상환능력심사 개선	상환능력심사 내실화	· 대출자의 상환능력을 보다 정교하게 심사할 수 있도록 객관성 있는 소득자료를 활용하도록 유도
	상환부담 높은 대출에 대한 분할상환 유도	<ul style="list-style-type: none"> · 신규 주담대 취급 시 소득수준, 주택가격 대비 대출금액이 큰 경우 일정수준 초과분을 분할상환 방식으로 취급 · 기존 대출을 분할상환으로 변경시 기존 LTV·DTI비율 등을 그대로 인정
	변동금리상품에 대해 금리리스크 반영	· 선진국과 같이 변동금리 주담대 취급시 적용금리에 일정수준의 금리(Stress Rate)를 반영하여 대출가능 한도 조정
	총 상환부담 고려	· 주담대 상환능력 심사시 기타 부채의 원금 상환액까지 고려하여 차주의 총 상환부담 심사(DTI → DSR규제로 강화)
상호금융권 등 제2 금융권 관리강화	상호금융권 부동산담보대 관리강화	<ul style="list-style-type: none"> · 부동산담보대출 취급시 담보평가의 객관성·적정성 제고 - 대출과 감정평가 업무담당자 분리, 외부감정 평가법인 무작위 선정 - 토지·상가담보대출(약 120조) 담보인정한도 기준 강화 · 인센티브 부여 등을 통해 주담대 분할상환 적극 유도 - 충당금 적립률 감면, LTV 규제 예외 등 상호금융권에 맞게 보완
	예탁금 비과세 단계적 축소	<ul style="list-style-type: none"> · 과도한 수신 증가 억제를 위해 상호금융권 예탁금 비과세의 단계적 저율과세 전환을 차질 없이 추진 - '15년까지 비과세 → '16년 6% → '17년 이후 9% 과세
	제2 금융권 신용대출 관리 강화	<ul style="list-style-type: none"> · 최근 급증하고 있는 제2금융권 신용대출 모니터링 강화 · 신용평가시스템(CSS) 고도화·선진화 추진하여 심사능력 제고 및 적정대출 유도: 향후 신용대출 급격히 증가할 경우, 대출한도 도입 검토
금융회사·주금공 ·가계의 대응력 제고 및 모니터링 강화	은행권 자본적립 강화	· '16년 자본건전성 규제 도입시 가계부채 요소를 반영하여 추가자본 적립하도록 하는 등 금융시스템 대응력 강화
	주택금융공사 역량강화 및 MBS 시장 활성화	<ul style="list-style-type: none"> · 주금공 수권자본금 한도 확대, 지속적 추가출자로 자본건전성 보강 · 주금공 유동화증권을 한은의 금융회사 증권담보대출시 적용되는 담보증권으로 인정 추진 → MBS 신인도 제고 · 주택도시시기금, 연기금 등의 적극적인 MBS 시장조성 역할 유도 · 투자자 다변화 위해 해외MBS 발행 추진(연 5억불 내외)
	유한책임대출 시범 도입	· 주택도시시기금의 유한책임대출(비소구대출) 요건 구체화 등을 통해 시범사업 연내 시행
	가계부채 상시 모니터링 강화	<ul style="list-style-type: none"> · 정부·금융사·연구소·신용정보사 등이 참여하는 '가계부채 상시 점검반'을 통해 금융사별·차주별 대출 동향 등 모니터링 · 금감원과 한은간 공조를 통해 스트레스 테스트 대폭 강화 · 금융회사 미시데이터를 금감원에 집중하여 모니터링 활용

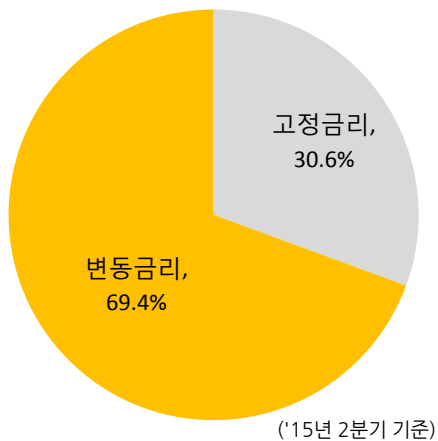
자료: 정부합동 보도자료를 토대로 KB경영연구소 작성

■ 고정금리·분할상환 중심으로 대출 구조 개선

○ 변동금리 위주, 거치식 위주 대출에 따른 원금미상환은 국내 주택담보대출시장의 가장 큰 문제점으로 지적되어옴

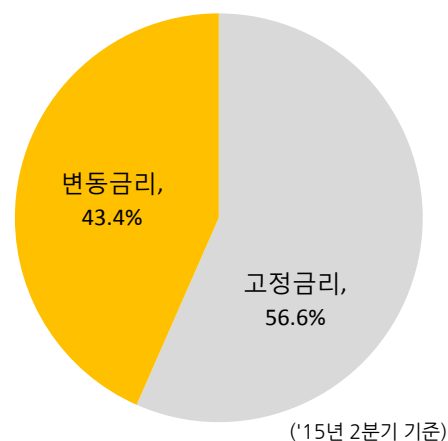
- 금융위기 이후 국내 가계부채에 금리 및 주택가격 변동리스크에 대한 인식이 커지면서, 2010년 이후 정책적 차원으로 고정금리·분할상환대출 취급을 증가시킴
- 국내 주택담보대출의 행태를 기존 변동금리·일시상환대출에서 장기간 고정금리로 처음부터 자연스럽게 분할 상환해 나가는 행태로 정착 시도
- 고정금리 대출 비중 증가에 대한 감독과 금융권의 노력이 지속되면서 신규대출 기준 고정금리의 비중은 2/4분기 기준 50%를 상회

그림 28 | 고정 VS 변동금리 비율(잔액기준)



자료: 한국은행

그림 29 | 고정 VS 고정금리 비율(신규기준)



자료: 한국은행

○ 최근 안심전환대출로 인해 실적이 증가한 점을 감안하여 기존에 추진중이던 분할상환 대출과 고정금리 대출의 목표를 상향 조정

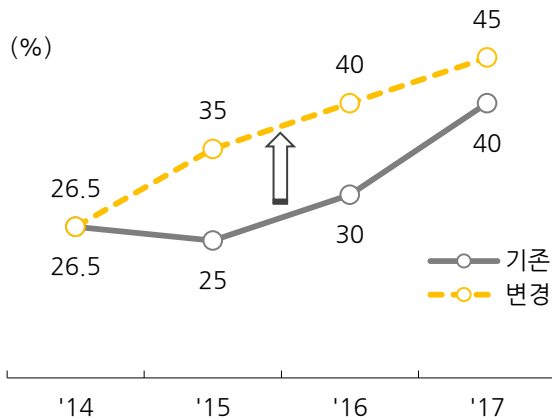
- 정부는 2015년 6월말 기준 분할상환과 고정금리 대출의 비중을 약 33%로 예상

○ 고정금리의 경우 금융회사의 자금조달 구조 수정이 선행되어야 하기에 인센티브 지원하는 형태로 고정금리 비율 확대 추진

- 커버드본드 발행 및 유동화 등 장기자금 조달 수단의 활용을 적극적으로 유도
- 주택금융신용보증기금 출연료 감면² 등 우회적 인센티브 제공을 통한 금리인하 혜택으로 대출자에게도 인센티브 혜택이 미칠 수 있게 추진

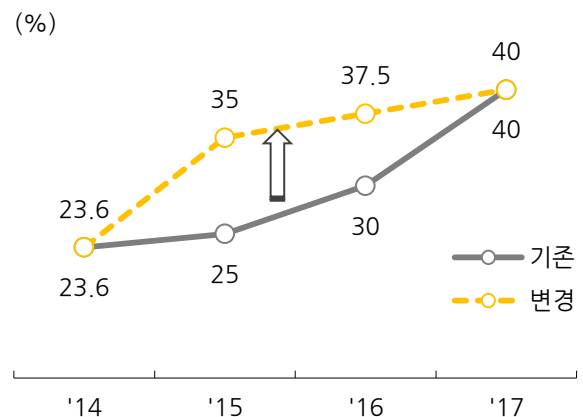
² 장기·고정금리·분할상환 대출은 최저 0.05% 적용, 단기·변동금리·일시상환 대출은 최대 0.30% 적용하고, 고정금리·분할상환 목표달성 수준에 따라 최대 연 0.06% 추가감면

그림 30 | 시기별 분할상환대출 목표



자료: 정부합동 보도자료

그림 31 | 시기별 고정금리대출 목표



자료: 정부합동 보도자료

○ 은행권이 먼저 분할상환 원칙을 수립하고, 대출자는 분할상환 행태를 수용하는 방식으로 추진

- 은행권 스스로 분할상환에 대한 세부 가이드라인을 작성하여 '16년 1월부터 적용
- 대출자는 은행이 수립한 가이드라인에 맞춰 그동안 자산규모 및 소득 대비 과도한 규모의 레버리지를 활용하던 관행에서 처음부터 빚을 갚아나가는 형태로 정착 시도

※ 분할상환 원칙(안)

- 주택구입자금 용도의 장기대출은 분할상환으로 취급
- 주택가격 및 소득 대비 대출금액이 큰 경우 분할상환으로 취급
- 신규대출 취급시 거치기간 단축(통상 3~5년 → 1년 이내)을 유도
- 기존대출 대출조건 변경(만기연장 등)시 분할상환으로 유도
- * 주택자금 이용에 과도한 제한 방지를 위한 예외사항 등은 허용

자료: 정부합동 보도자료

■ 채무상환능력 심사 강화

○ 상환능력심사 내실화를 위해 담보 중심의 여신심사 관행을 대출자의 채무상환능력 중심으로 전환하고, 객관적 소득증빙자료를 활용하도록 채무상환능력 심사 기준을 강화

- 객관적으로 입증 가능한 소득 증빙 자료³만 채무상환능력 심사에 적용
- 신용카드 사용액 등 신고소득 자료나 최저생계비를 활용한 상환능력 심사는 심사단계를 상향하는 형태로 유도하여 채무상환능력 심사 기준을 강화
- 단, 의료비 등 긴급한 자금의 수요나 상속 등으로 인한 채무인수 등은 예외를 인정

³ 원천징수영수증(근로소득), 소득금액증명원(사업소득), 연금지급기관 증명서(연금소득), 국민연금 납부액, 건강보험료 등

- 전반적으로 객관적 소득 증빙이 어렵거나 낮은 자영업자, 주부 등의 경우 상환능력 심사가 강화로 대출 취급에는 상당부분 차질이 불가피할 것으로 추정
- 또한, LTV·DTI 기준이 동시에 60% 초과하는 대출의 경우 LTV 60%를 초과하는 대출금은 대출개시 시점부터 분할상환을 의무화할 예정
 - LTV·DTI기준은 70%를 유지하면서 필요에 의해 최대 규모까지 대출을 받아야 하는 대출자에게는 다소 무거운 상환부담을 지우면서 대출상환을 유도
 - 그동안 DTI규제가 적용되지 않았던 지방에서도 'LTV·DTI 60% 동시초과 분할상환 의무화'를 통해 사실상 DTI가 적용되는 효과가 발생
 - 또, LTV·DTI비율이 60%를 초과하지 않더라도 금리 우대 등 인센티브 제공을 통해 분할상환을 유도
- 총체적 상환부담을 고려하는 방식으로 사실상 DSR⁴ 규제 적용함으로써 기타부채의 원리금 상환액까지 채무상환평가지 고려하여 심사
 - 대출자의 전체 대출의 실제 잔액, 상환구조, 금리 등을 집중화하여 대출심사시 총 대출잔액의 원리금 납부금액을 기준으로 채무상환능력을 심사('16년 말 시행예정)
 - 상대적으로 다중 고액 채무자 위주로 추가 대출기회를 제한시킴으로 대출자가 과도한 부채부담을 지는 것을 원천적으로 차단
 - 은행연합회 집중정보를 대출잔액 정보 외 원금상환구조, 금리 조건 정보까지 확대

[표 3] 상환능력심사 지표 개선

현 행	개 선
$\frac{\text{주담대 원리금상환액} + \text{기타부채 이자상환액}}{\text{연소득}}$	$\frac{\text{주담대 원리금상환액} + \text{기타부채 원리금상환액}}{\text{연소득}}$

자료: 정부합동 보도자료

- 한편, 신규 분양시 발생하는 중도금 및 잔금 대출은 분할상환 및 상환능력심사에서 예외 적용할 계획임
 - 신규 주택 분양 후 입주시 일반적으로 발생시키는 잔금대출의 경우 분할상환 및 채무상환능력 심사를 강화하게 될 경우 입주시 잔금 부족에 따른 입주지연 등 또 다른 문제를 야기할 가능성이 커짐

⁴ DSR(Debt Service Ratio): 연소득 대비 원리금 상환비율로 기존 DTI규제의 경우 기존 대출은 이자상환액만 고려하는 반면, DSR규제는 원리금 상환액까지 고려함에 따라 DTI규제보다 채무상환능력을 더 엄격하게 보는 규제

- 이러한 혼란을 피하기 위해 금번 관리방안에서는 신규분양주택에 대한 담보대출은 기존 관행대로 대출규제를 적용할 예정

■ 상호 금융권 등 제2금융권 관리 강화

○ 주택담보대출 관리 강화에 따라 제2금융권 비주택대출이 과도하게 증가하지 않도록 관리

- 과거 은행권 LTV·DTI대출 규제시 제2금융권 대출 증가로 이어진 경험을 감안하여, 사전 적으로 대응하기 위함
- 담보대출 취급시 담보평가의 객관성·적정성 제고를 위해 대출과 감정평가 업무담당자 분리, 외부감정 평가법인 무작위 선정

○ 토지·상가담보대출(약 120조) 담보인정한도 기준을 강화하기 위해 담보인정한도를 지역별·담보종류별 경락률을 기반으로 설정하고, 각종 가산제도를 정비

- 최저한도를 60%에서 50%로 하향조정하고, 향후 단계적으로 축소

[표 4] 토지·상가담보대출 담보인정한도 강화방안

구분	현행	개선
기본한도	• 최근 1~3년 경락률 $\pm \alpha$ (재량)	• 최근 1~3년 경락률 - α (가산폐지*) *단, +5%p 내에서 조정가능(조정계수)
차주별 가산비율	• 가산비율: 최대 15~20%p • 가산항목: 리스크 요인과 무관 * 타기관 대환용 등	• 가산비율: 최대 10%p • 가산항목: 리스크 감소 요인 적용 * 우수신용등급, 거치식분할상환 등
최고·최저 한도	• 최고한도(기본+가산한도) 80% • 최저한도(기본한도) 60%	• 최고한도(기본+가산한도) 80%: 주담대 수준 (70%)으로 하향조정하고 향후 단계적으로 축소 • 최저한도(기본한도) 50%

자료: 정부합동 보도자료

- 또한 인센티브 부여 등을 통해 주택담보대출 분할상환 적극 유도하고, 예탁금 비과세제도를 단계적으로 추진⁵⁾을 통해 과도한 수신증가를 억제할 추진하는 등 제2금융권에 대한 관리 방안을 포함

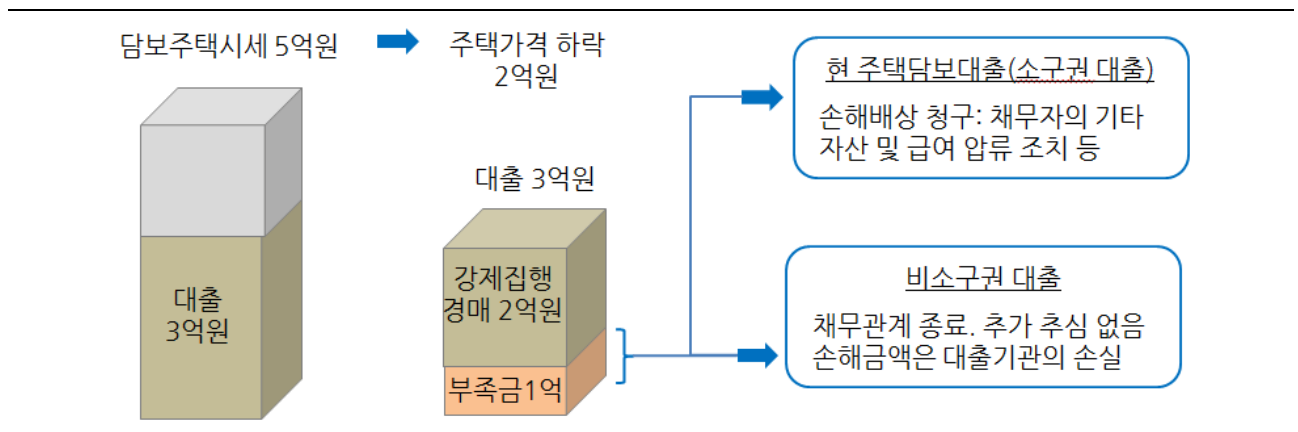
■ 금융회사·주택금융공사·가계의 대응력 제고

- 은행권의 자본 확충, 유한책임대출 시범 도입 등을 통해 시장의 충격 발생시 대응력을 강화하고자 함

⁵⁾ 상호금융권 예탁금 비과세의 단계적 저율과세 전환: '15년까지 비과세 → '16년 6% → '17년 이후 9% 과세

- 은행권 자본적립 강화를 통해 금융시스템의 대응력 강화를 위해 자본건전성 규제 도입시 가계부채 요소를 반영하여 추가자본 적립하도록 하는 등의 강화 방안을 2016년부터 시행
- 주택금융공사 역량강화 및 MBS시장 활성화를 위해 수권자본금 한도를 확대(2조원→5조원)하고, 지속적 추가출자로 자본건전성 보장
 - 주택도시기금, 연기금 등의 적극적인 MBS 시장조성 역할을 유도하고, 투자자 다변화 위해 해외MBS 발행 추진(연 5억불 내외)하는 등 활성화 방안 마련
- 지난해 9월 서민주거안정방안의 하나로 제시된 유한책임대출 주택도시기금의 유한책임대출(비소구대출)⁶⁾요건 구체화 등을 통해 시범사업 연내 시행
 - 비소구대출은 기존의 주택담보대출과는 달리, 채무자의 상환책임이 담보물인 해당주택의 가치에 한정되어 있어 채무자에게 추가적인 상환청구를 할 수 없는 제도
 - 현재 국내 주택담보대출은 소구권⁷⁾(遡求權)이 있으며, 대출자가 상환이 불가능할 경우, 담보주택 처분 이후에도 부족한 대출금 회수를 위해 채무자의 다른 자산이나 급여까지 압류가 가능함
 - 정부는 일정 기준을 통해 시범적으로 시행 후 점차 확대할 계획

[그림 32] 비소구권 및 소구권 주택담보대출



자료: 손은경(2014), “미국의 비소구주택담보대출 주요내용 및 시사점”, KB경영연구소

3. 영향 및 시사점

- 가계부채에 대한 정부의 기본적인 입장은 현재까지는 관리가 가능한 수준이라는 입장이었으나, 가계대출 부실의 위험성을 감안하면 급격한 가계대출 증가는 매우 부담스러운 상황

⁶ 부도 발생시 채무자의 상환책임을 해당 담보물로 한정하는 제도

⁷ 소구권은 상환청구(recourse)권이라고도 함. 상환청구는 주로 상거래와 관련된 용어로 어음금액의 지급이 현저히 불확실하게 되었을때, 채무자로 하여금 어음금액 기타비용의 변상을 청구하는 것을 말함

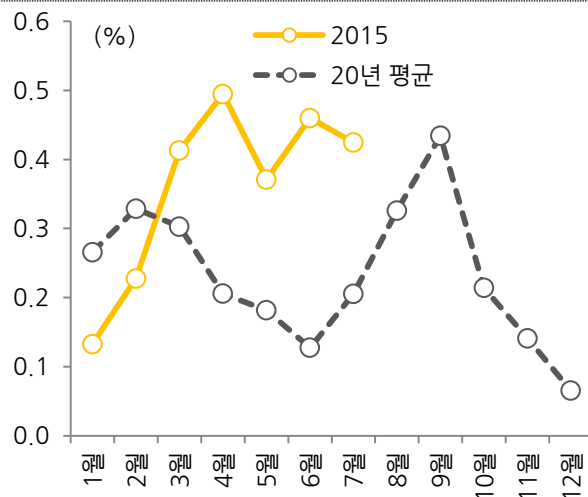
○ 직접적인 규제가 아닌 대출자의 상환능력 심사를 강화하고 원리금 분할상환으로 유도하는 정책 방향은 기본적으로 바람직하다고 판단

- 주택경기에 대한 활성화에 대한 의지는 여전히 가지고 있는 것으로 보이나, 관리 가능한 부분의 부실위험에는 대처하겠다는 의도
- 주택시장 내부적으로도 과도한 대출은 향후 불안 요인으로 작용할 가능성이 있다는 점에서 장기적으로는 긍정적인 효과도 존재

○ 가계부채 종합대책 발표 이후 주택매매가격은 상승세가 다소 진정된 분위기

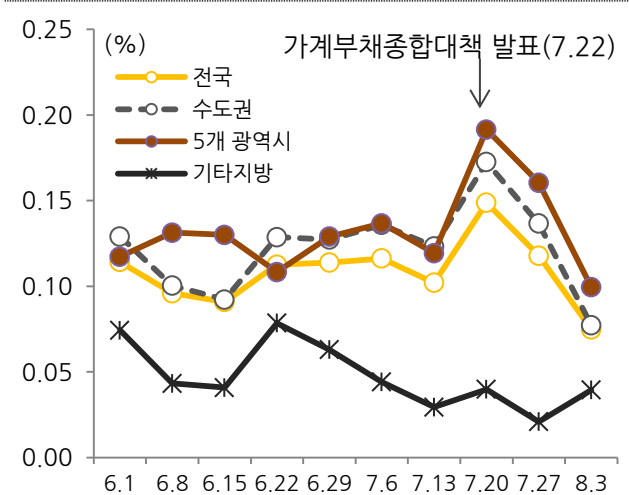
- 통상적으로 5~7월은 상승률이 낮은 비수기이나 최근 4개월간 과거 평균을 상회하는 높은 상승세 지속
- 그러나 7월 22일 대책발표 이후 상승폭이 둔화되면서 주택 수요가 심리적으로 위축되고 있는 것으로 판단

그림 33 월평균 변동률 추이 비교



자료: 국민은행

그림 34 주간 주택매매가격 변동률 추이



자료: 국민은행

○ 최근 나타나고 있는 부동산경기 호조세에 일정부분 부정적 영향은 불가피

- 주택시장은 신규분양 시장을 중심으로 호조세를 지속해 왔으며, 전세값이 매매값의 70~80%에 달하고, 주택담보대출 금리가 하락하면서 주택수요층이 확대
- 그러나 내년부터 원리금 동시상환, 소득심사를 강화 등 대출에 제약요인이 발생할 경우 주택매매수요의 일정부분 감소는 불가피

○ 그러나 가계부채관리방안의 시행은 2016년 1월부터 이루어 지는데다 최근의 전세난, 저금리 기조를 감안하면 실수요자들을 중심으로 한 소형주택 매매 전환거래 등은 당분간 유지될 것

- 다만 상반기의 높은 상승세는 다소 둔화될 가능성이 있으며, 규모별·지역별 양극화 현상이 나타날 가능성 존재

- 내년 이후에 금리 인상이나 가계부채에 대한 부담이 현실로 작동할 경우 수요 위축 현실화 가능성
- 반면, 금리 인상이나 대출 규제의 직접적인 영향을 받지 않는 분양시장의 경우 오히려 경쟁이 심화될 가능성 존재
 - 신규 분양권은 통상 분양금액의 10%~20 정도를 내고 중도금을 대출로 충당하면 입주 때까지 자금 조달에 유리
 - 이번 대책은 기존주택 시장에는 적용이 되지만 사실상 중도금 및 잔금 대출 등을 통해서 구입하게 되는 신규분양 주택에는 적용이 되지 않아 신규분양 주택에 미치는 영향은 상대적으로 적을 것
- 실수요자 보다 투자적 수요자에게 미치는 영향이 클 것으로 판단
 - 대출규제는 정상적인 주택 실수요자보다는 과도한 레버리지를 활용한 투자 수요위축효과를 보여 실수요자 중심의 시장이 강화될 전망
- 향후 주택경기의 급격한 위축을 방지하면서 가계대출의 건전성을 회복하려는 정책목표를 달성하기 위해서는 시장에 대한 지속적인 모니터링이 필요
 - 내년도 하반기부터 아파트 입주물량이 크게 증가한다는 점을 감안하면 심리적인 요인에 의한 급격한 수요위축은 바람직하지 않은 것으로 판단

주택시장 관련 각종지표

■ 전국 주택가격 변동률 추이

(단위: 전월대비 %)

구 분	'14.8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
매매가격	0.13	0.27	0.29	0.20	0.18	0.13	0.23	0.41	0.49	0.37	0.46	0.42
전세가격	0.22	0.34	0.33	0.28	0.32	0.26	0.34	0.59	0.61	0.42	0.54	0.51

자료: 국민은행

■ 지역별 주택가격 변동률 추이

(단위: 전월대비 %)

구 분		'14.8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
매매	서울	0.03	0.21	0.20	0.09	0.01	0.05	0.15	0.35	0.43	0.33	0.42	0.44
	수도권	0.09	0.26	0.26	0.12	0.09	0.09	0.21	0.39	0.50	0.36	0.45	0.46
	5개광역시	0.22	0.35	0.38	0.37	0.39	0.28	0.39	0.59	0.63	0.54	0.67	0.50
	기타지방	0.15	0.21	0.29	0.20	0.17	0.07	0.10	0.25	0.31	0.20	0.23	0.25
전세	서울	0.26	0.37	0.37	0.29	0.37	0.38	0.51	0.87	0.86	0.65	0.77	0.75
	수도권	0.26	0.42	0.40	0.33	0.39	0.33	0.44	0.75	0.79	0.55	0.70	0.69
	5개광역시	0.19	0.31	0.28	0.29	0.32	0.27	0.31	0.51	0.51	0.31	0.46	0.35
	기타지방	0.17	0.18	0.20	0.12	0.13	0.06	0.10	0.26	0.26	0.19	0.17	0.19

자료: 국민은행

■ 주택유형별 주택가격 변동률 추이

(단위: 전월대비 %)

구 분		'14.8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
매매	아파트	0.14	0.32	0.36	0.24	0.22	0.15	0.27	0.45	0.57	0.45	0.52	0.45
	단독주택	0.14	0.21	0.17	0.15	0.12	0.11	0.14	0.35	0.32	0.23	0.36	0.38
	연립주택	0.07	0.12	0.14	0.10	0.07	0.05	0.15	0.29	0.38	0.19	0.30	0.36
전세	아파트	0.21	0.37	0.37	0.32	0.36	0.27	0.37	0.63	0.68	0.46	0.62	0.52
	단독주택	0.21	0.24	0.18	0.15	0.20	0.17	0.17	0.46	0.42	0.28	0.29	0.37
	연립주택	0.29	0.31	0.31	0.19	0.29	0.31	0.36	0.56	0.56	0.40	0.43	0.59

자료: 국민은행

■ 지역별 매수우위지수

구분	'14.8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
전국	52.6	72.0	69.3	58.3	53.0	57.0	68.7	86.2	81.8	78.2	79.0	83.5
서울	43.3	60.5	53.6	41.5	35.7	41.0	60.0	84.9	78.8	82.0	85.9	94.1
경기	49.4	73.3	70.7	56.4	51.8	57.6	72.1	92.7	84.6	79.9	82.4	84.2
인천	48.8	63.7	61.8	49.5	46.7	59.0	72.5	99.0	87.2	76.5	81.0	86.1
부산	49.4	72.0	75.2	66.9	70.9	69.5	83.8	101.5	95.6	82.3	94.7	88.6
대구	87.3	114.5	114.8	101.1	85.5	84.8	94.0	108.3	109.8	104.7	101.3	114.7
광주	83.2	112.7	112.5	106.5	95.1	101.6	111.8	118.5	92.0	102.9	87.1	90.9
대전	41.4	49.2	38.2	37.7	35.4	38.9	39.0	33.0	36.2	35.7	38.0	38.7
울산	75.7	107.0	104.0	100.2	82.0	95.1	99.3	106.5	114.8	99.2	99.2	118.8

자료: 국민은행

■ 지역별 KB부동산 전망지수

구분	'14.8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
전국	111.3	120.6	113.7	104.1	101.4	107.4	115.0	121.0	114.1	110.6	111.7	114.7
서울	116.9	126.3	114.6	100.9	98.7	109.0	121.5	129.9	119.4	115.2	118.8	122.7
경기	118.4	128.6	118.2	106.5	104.7	112.9	122.1	128.7	119.3	115.7	118.0	120.8
인천	118.4	127.5	118.1	108.2	105.6	114.2	125.1	133.0	122.0	118.7	120.3	125.0
부산	106.9	117.2	112.7	105.2	102.6	106.4	112.5	120.2	116.5	112.9	115.2	115.3
대구	107.8	123.0	122.7	113.4	105.7	108.5	112.7	119.5	116.2	112.7	114.8	115.1
광주	106.7	114.7	119.1	112.7	112.5	117.3	118.3	121.8	116.2	108.7	101.8	99.9
대전	101.4	107.9	103.4	92.6	90.3	95.0	96.1	97.5	98.9	95.5	93.4	99.6
울산	108.8	119.1	118.0	116.4	112.9	112.3	117.0	119.9	113.8	114.2	115.1	116.6

자료: 국민은행

■ 기타 월별 아파트 관련 통계

(단위: 천호)

구분		'14.8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
거래량	전국	54	62	79	91	63	57	58	79	83	74	72	N/A
	수도권	24	31	40	44	23	24	28	41	44	39	37	N/A
미분양	전국	45	42	40	40	40	37	34	29	28	28	34	N/A
	수도권	23	20	20	20	20	19	17	14	15	14	16	N/A
분양	전국	14	24	53	48	32	15	9	26	53	50	40	58
	수도권	4	9	17	19	12	4	3	10	33	27	19	30
입주	전국	28	18	22	23	24	19	20	14	16	15	29	22
	수도권	9	9	5	10	10	7	8	3	5	4	11	14

자료: 온나라부동산포탈, 부동산114

■ 전국 지가(地價) 변동률 및 토지 거래량

(단위: 전월대비 %, 천필지)

구 분	'14.7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월
지가변동률	0.17	0.14	0.19	0.20	0.16	0.17	0.14	0.15	0.19	0.20	0.18	0.21
토지거래량	219	204	214	256	228	257	219	199	278	293	262	279

자료: 국토교통부

■ 주택금융관련 통계

(단위: 십억원, %)

년월	예금은행 주택담보대출 잔액 ¹⁾	순증액 ²⁾	주택담보대출 연체율	주택담보대출 금리		
				코픽스(잔액)	코픽스(신규)	주택담보대출
'11년말	308,876.5	19,253.5	0.60	3.97	3.77	4.95
'12년말	318,226.7	9,350.2	0.73	3.52	3.09	4.16
'13년말	328,923.1	2,822.4	0.58	2.88	2.66	3.74
'14년말	365,579.6	4,957.4	0.49	2.58	2.10	3.30
'15/03	375,256.3	4,218.6	0.39	2.36	1.91	2.97
'15/04	383,478.4	8,222.1-	0.38	2.29	1.78	2.81
'15/05	384,054.9	576.5	0.39	2.22	1.75	3.06
'15/06	-	-	0.35 ^P	2.15	1.66	3.01

자료: 한국은행 통계시스템, 금융감독원

1) 연도말 자료는 전년말 대비, 월별 자료는 전월 대비 기준

■ 2) P는 잠정치미국 주택시장 관련 통계

(단위: 천호)

구 분		'14.7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월
주택 가격 지수	¹⁾ 10대 도시	184.6	184.5	184.9	186.1	187.4	189.0	190.5	192.7	194.5	194.5	194.1	N/A
	²⁾ 20대 도시	169.8	169.8	170.3	171.4	172.6	174.1	175.6	177.6	179.4	179.4	179.1	N/A
	³⁾ 전국	212.7	213.7	214.1	215.1	216.6	218.3	218.8	220.3	221.0	221.8	222.8	N/A
주택 판매량 ⁴⁾	신규	403	454	459	472	449	495	521	545	485	523	517	482
	기존	5,070	5,000	5,100	5,160	4,950	5,070	4,820	4,890	5,210	5,090	5,320	5,490
⁵⁾ 주택시장 지수 (NAHB)		53	55	59	54	58	58	57	55	52	56	54	60

자료: Bloomberg

1) S&P Case/Shiller 주택가격지수 지수 10대도시 기준(계절조정)

2) S&P Case/Shiller 주택가격지수 지수 20대도시 기준(계절조정)

3) FHFA(미연방주택금융청) 주택가격지수 기준(계절조정), 4) 매월 수치는 연환산 기준임

5) NAHB(전미주택건설업협회)에서 주택건설업자들을 대상으로 주택판매수준을 설문조사한 결과로 50이상이면 주택시장이 확장하고 50이하면 위축되는 것으로 해석

MEMO