

## 부동산시장 동향 &lt;Summary&gt;

## ○주택 가격 : 4월 주택매매가격은 전월대비 0.04% 상승

- 주택가격은 매수심리가 소폭 회복되면서 5개월만에 상승폭 확대
- 전세가격은 매매가격 대비 높은 상승률을 지속중이나, 최근 안정적 흐름

## ○주택 거래 : 3월 주택매매거래량은 7만 7,853호로 5개월만에 증가세 전환

- 매수심리 회복의 영향으로 매매거래가 증가하면서 전월대비 수도권은 36.4%, 지방은 26.8% 증가
- 한편, 전국 미분양 물량은 5만 3,845호를 기록하며 3개월 연속 감소

## ○주택 공급 : 4월 분양물량은 전월대비 감소한 3만 3,968호가 공급

- 지역별로 수도권 1.1만호, 비수도권 2.2만호가 공급되면서 비수도권 지역 주택시장 둔화 움직임에도 불구하고 연초 급감했던 분양물량에서 회복세
- 5월 입주물량은 2.1만호로 비수도권이 전체 입주물량의 70% 차지

## ○토지 시장 : 1분기 전국 지가변동률은 전기대비 0.56% 상승

- 제주도의 높은 지가 상승세가 지속되면서 전년동기대비 0.08%p 높은 상승률 기록
- 1분기 전국 토지거래량은 약 64.6만 필지로 전년동기대비 7.1% 감소

## ○상업용부동산 : 전국 오피스 공실률 2분기 연속 상승

- 1분기 오피스빌딩 공실률은 13.4%로 전분기대비 0.4%p 상승
- 오피스빌딩 투자수익률은 전기대비 0.09%p 하락한 1.51% 기록

## ○주택금융 : 주택담보대출금리 3개월 연속 하락

- 3월 주택담보대출 금리는 2.97%를 기록하며, 전월대비 0.02%p 하락
- 2월말 기준 주택담보대출 순증액은 3.5조원으로 작년 월평균(6.1조원)대비 크게 둔화

## ○부동산금융 : 주택PF대출 올해 들어 큰 폭으로 감소

- 2016년 1분기 주택PF대출실적은 2조 7,499억원으로 전년동기대비 54% 감소
- 지역별로는 수도권(전년동기대비 -94.1%)의 감소폭이 가장 크고, 기타지방(-24.9%)의 감소폭이 가장 적음

## [주택 가격] 전국 주택매매가격 5개월만에 상승폭 확대

주택매매가격 매수  
심리 회복되며 상승  
폭 확대

○ 4월 주택매매가격은 전월대비 0.04% 상승하며 5개월만에 상승폭이 확대

- 연초 거래부진에 따른 호가 조정 등의 영향으로 급매물이 소진되고 매수심리가 소폭 회복되며 주택매매가격은 5개월만에 상승폭 확대
- 다만, 전년동월대비로는 3.34% 상승하며, 상승폭 둔화세 지속

○ 지역별로 수도권 지역은 재건축아파트 등 투자 수요 가세로 매매거래가 증가하며 전월대비 0.08% 상승

- 반면, 지난달 하락세로 전환된 기타지방(전월대비 -0.01%)과 5개광역시(0.01%)는 부진한 흐름을 지속

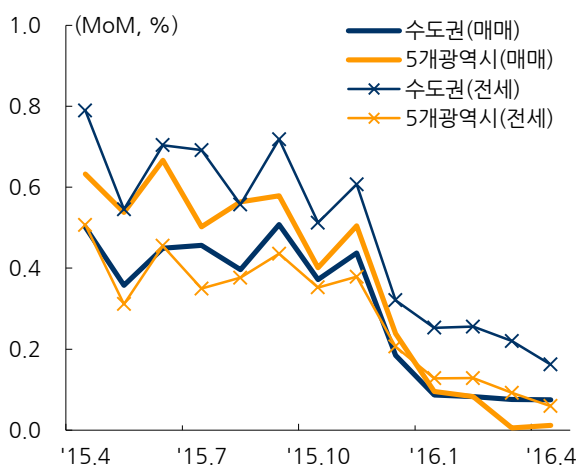
주택전세가격  
안정적 흐름 지속

○ 4월 주택전세가격은 전월대비 0.11%(전년동월대비 4.33%) 상승하며 상승세는 지속중이나 상승폭은 6개월 연속 감소

○ 보증부월세 거래 증가는 지속되는 반면 높아진 전세가격으로 추가상승은 제한되면서, 전년대비 안정세(2015년 월평균 0.45% 상승)

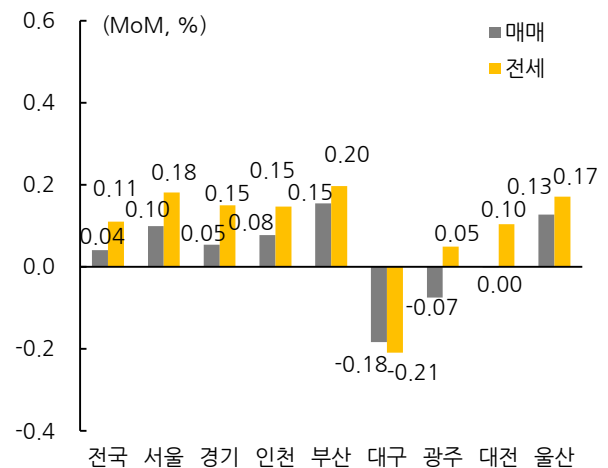
- 지역별로 수도권(전월대비 0.16%)과 5개광역시(0.06%)는 상승폭 감소가 지속된 반면, 기타지방(0.04%)은 상승세 소폭 확대
- 대구(-0.21%)와 경북(-0.11%) 등 일부 지방 지역은 신규 입주 물량 증가 등의 영향으로 하락세 지속

그림 1 | 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: 국민은행

그림 2 | 지역별 매매/전세 가격 변동률('16년 4월)



자료: 국민은행

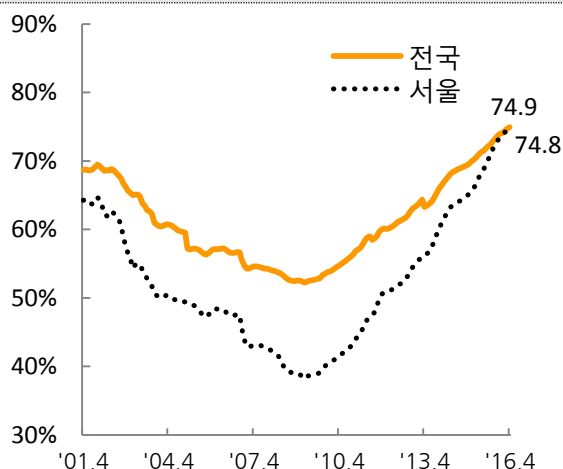
## [주택 가격] KB부동산전망지수, 서울 5개월만에 상승전망 전환

매매가 대비 전세가  
비율 3년 연속 상승

KB부동산전망지수  
2개월 연속 상승

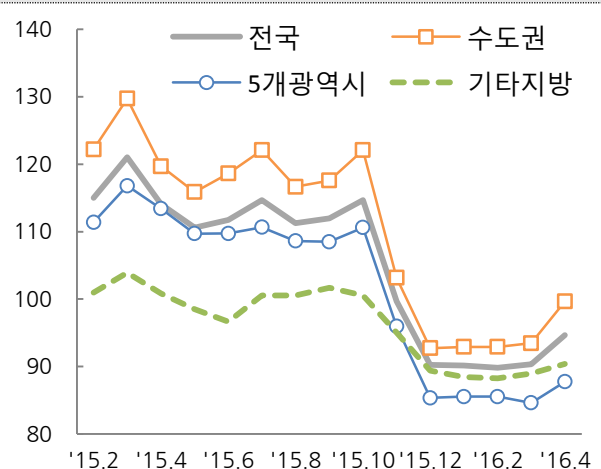
- 전국 아파트 매매가 대비 전세가 비율은 74.9%(전월대비 0.2%p 상승)를 기록하며 36개월 연속 상승
  - 서울(74.8%)을 비롯하여 경기(77.3%), 인천(74.3%) 등 수도권 지역은 높은 상승세가 지속
  - 반면, 하락세가 나타난 대구 등의 영향으로 5개광역시(73.5%)와 기타지방(74%)의 상승세는 둔화
- 4월 전국 KB부동산 매매 전망지수<sup>1</sup>는 94.7을 기록하며 2개월 연속 상승하였으나, 여전히 하락 전망이 우세
  - 재건축 및 분양시장 중심 매매수요 증가로 서울(102.0)은 5개월만에 상승 전망으로 전환되는 등 수도권(99.6)을 중심으로 지수의 상승폭이 높은 편
  - 반면, 매매 및 전세가격 모두 하락세로 전환된 대구 등 지방광역시(87.7)는 전월대비 소폭 상승하였으나, 여전히 하락 전망이 크게 우세
- 4월 KB부동산 전세 전망지수는 3개월 연속 하락 추세이나, 매매 전망지수와 달리 상승 전망이 우세

그림 3 | 아파트 매매가격 대비 전세가격비 추이



자료: 국민은행

그림 4 | KB부동산 매매 전망지수 추이



자료: 국민은행

<sup>1</sup> KB부동산 매매/전세가격 전망지수는 3개월 후 아파트매매/전세가격에 대해 크게상승, 약간상승, 보합, 약간하락, 크게하락의 5가지 중 하나를 부동산 중개업체가 선택하여 작성된 지표로 100이면 보합이고, 100을 초과할수록 상승 비중이 높음

(“KB부동산매매/전세가격 전망지수” = 100 + [(“크게상승”비중×1+“약간상승”비중×0.5) - (“크게하락”비중×1+“약간하락”비중×0.5)])

## [주택 거래] 주택매매거래, 매수심리 회복과 함께 증가세 전환

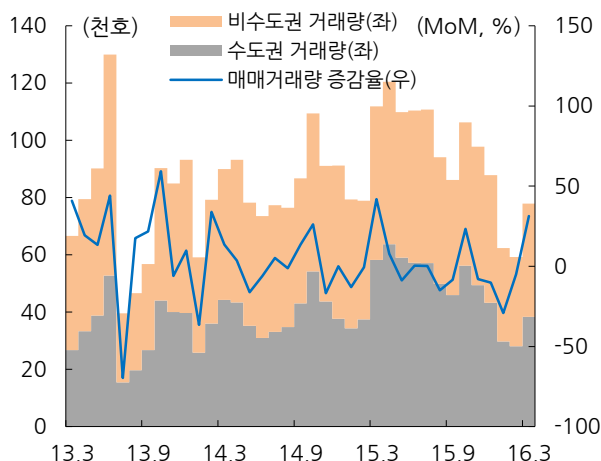
### 주택매매거래 5개월만에 증가세 전환

- 3월 전국 주택매매거래량은 위축된 매수심리가 소폭 회복되며 전월대비 31.4%(전년동월대비 -30.4%) 증가한 7만 7,853호가 거래
  - 지역별로는 수도권 3만 8,311호(전월대비 36.4%/전년동월대비 -34.2%), 비수도권 3만 9,542호(26.8%/-26.3%)가 거래되면서 전년동월대비로는 감소세 지속
  - 주택 유형별로는 아파트(4만 9,179호/전월대비 28.7%)를 비롯해 연립·다세대(1만 6,614호/40.4%)와 단독·다가구(12,060호/30.9%) 모두 증가

### 전국 아파트 미분양 3개월 연속 감소

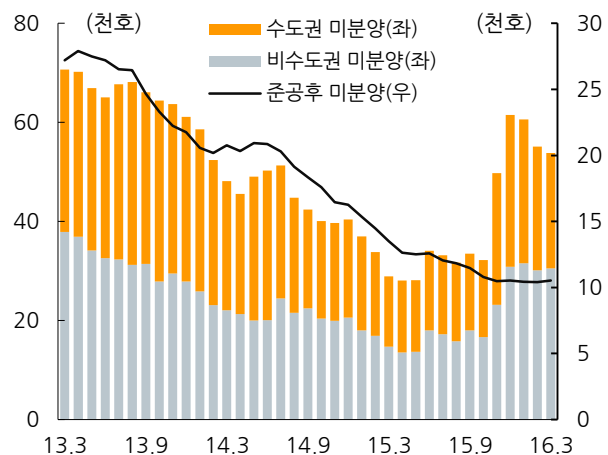
- 전국 아파트 미분양 물량은 전월대비 1,258호(-2.3%)가 감소한 5만 3,845호로 작년 12월 이후 감소세 지속
  - 지역별로 수도권은 전월대비 6.7% 감소한 2만 3,300호를 기록한 반면, 비수도권 지역은 경상지역 미분양물량 증가의 영향으로 전월대비 1.4% 증가한 3만 545호 기록
- 85㎡초과 중대형아파트 미분양물량은 소폭 증가세(1.4%)로 전환되었으나, 최근 분양물량 감안시 안정적
- 한편, 준공후미분양 물량도 소폭 증가세(전월대비 1.0%)로 전환되었으나, 저점 수준에서 안정적 흐름을 유지

그림 5] 주택 매매거래량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

그림 6] 미분양 아파트 물량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

## [주택 공급] 지방 분양물량 지속 증가로 주택시장 둔화 우려 확대

주택시장 둔화 우려  
에도 지방 지역  
분양물량 공급 확대

○ 4월 전국 아파트 분양물량은 3만 3,968호로 전월(-12.8%) 및 전년동월 대비(-36.1%) 감소하였으나, 직전 5년 4월 평균(28,600호) 대비로는 상회

- 지역별로 수도권은 전년동월대비 66.2% 감소한 1만 1,053호가 공급된 반면, 비수도권은 12.1% 증가한 2만 2,915호 공급
- 특히 지방지역의 경우 주택시장 둔화 움직임에도 불구하고 다소 많은 분양물량 공급이 지속되면서 향후 지방지역 주택시장 둔화 우려 확대

○ 한편, 5월 분양예정물량은 약 8만호가 공급될 예정

- 총선 등으로 지연된 물량이 5월 중 분양될 전망이나, 지방주택 시장 둔화 확대에 따른 분양시기 추가 조절가능성 상존

4월 입주물량은  
전월대비 증가

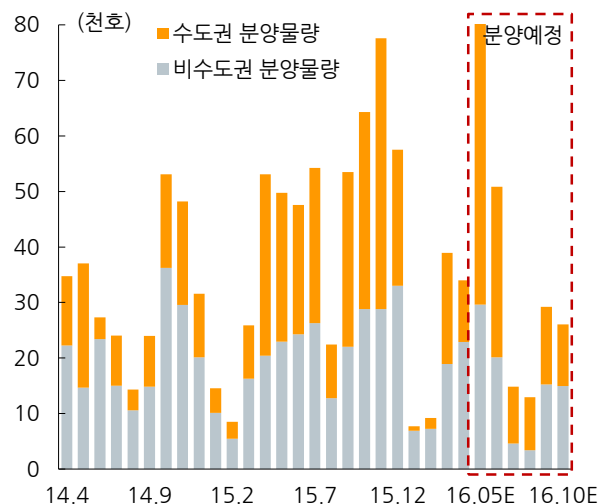
○ 4월 전국 아파트 입주물량은 1만 9,586호로 전월대비 47.5%, 전년동월대비 19.1% 증가

- 지역별로는 수도권은 전년동월대비 15% 감소한 4,435호가 공급되었고, 비수도권은 35% 증가한 1만 5,151호가 공급

○ 5월 입주예정물량은 약 2.1만호로 2016년 월평균 입주물량 수준 공급

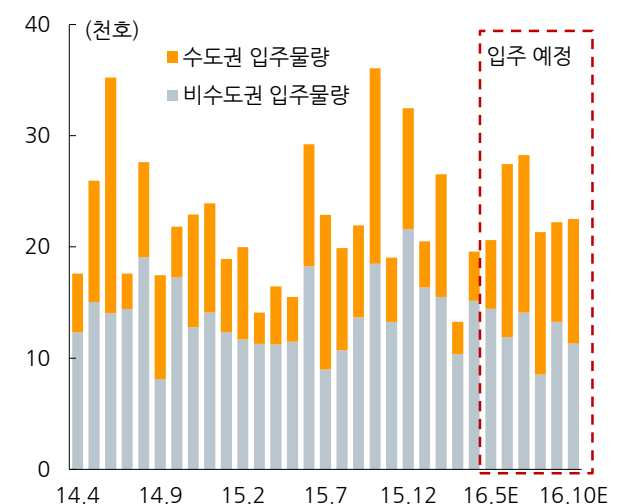
- 지역별로는 비수도권 입주물량이 약 70%(1.4만호)를 차지하면서 지방지역 주택시장 둔화와 함께 다소 부담으로 작용할 전망

그림 7 아파트 분양 및 분양예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 8 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

## [토지] 전국 토지가격의 상승세는 지속되나 거래량은 소폭 감소

### 1분기 토지가격은 전기대비 상승

- 올해 1분기 전국 자가변동률은 전기 대비 0.56% 상승
  - 이는 지난해 같은 기간보다 0.08%p 높은 수준으로 올해 토지가격이 지난해 같은 기간 상승세보다는 다소 확대되는 모습
- 용도별로는 계획관리지역(0.64%)의 상승률이 가장 높았으며, 다음으로는 주거지(0.61%), 녹지(0.51%) 순
- 지역별로는 산공항 개발 등의 호재로 인해 제주도의 상승률(3.64%)이 다른 지역에 비해 월등히 높게 나타남
  - 그 외 지역으로는 대구(1.01%)와 세종(0.89%) 상승률 높은 편

표 4 지역별 토지가격 변동률 현황(2016.1분기)

(단위: %)

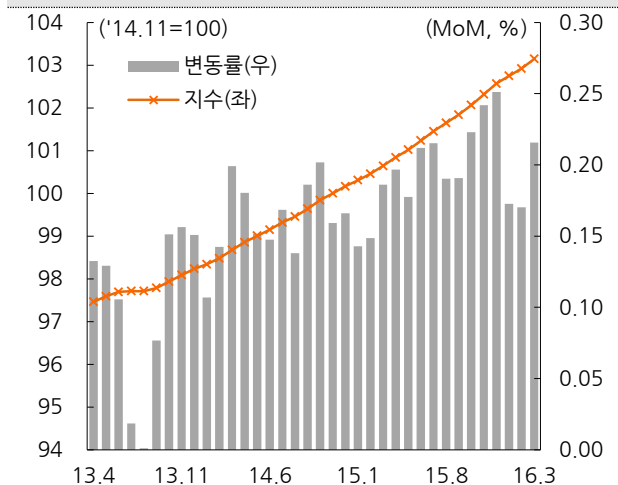
전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
0.56	0.57	0.86	1.01	0.34	0.63	0.77	0.63	0.89
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.37	0.62	0.39	0.40	0.54	0.55	0.65	0.58	3.64

자료: 국토교통부

### 주택거래 감소 영향 으로 토지거래 감소

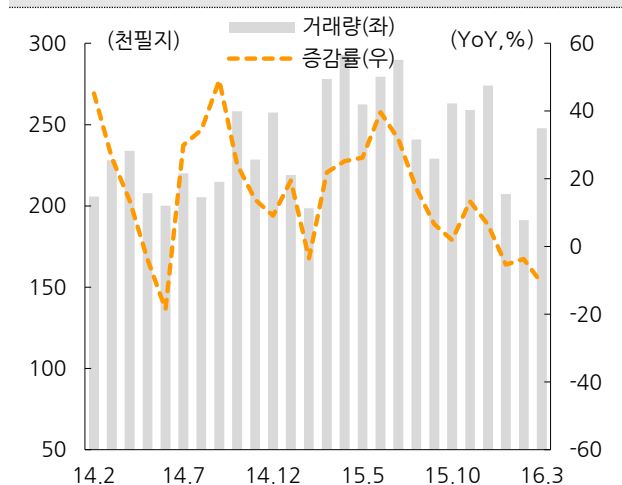
- 1분기 전국의 토지거래량은 약 64.6만필지로 전년동기대비 7.1% 감소
  - 전기대비로도 18.8% 감소하는 등 지속되는 지가 상승에도 불구하고 거래량은 점진적으로 감소하는 추세
- 한편, 순수토지 거래량은 총 25.1만필지로 전년동기대비 5.9% 상승

그림 9 지가 변동률 및 지수 추이



자료: 한국감정원

그림 10 토지 거래량 및 증감률



자료: 한국감정원

## [상업용 부동산] 전국 오피스빌딩 공실률은 2분기 연속 상승

### 1분기 오피스 투자 수익률 소폭 하락

- 전국 기준 오피스빌딩의 투자수익률은 1.51%를 기록하며 전기대비 0.09%p 하락
  - 이는 저금리 기조가 이어지는 가운데 자본수익률(0.33%)이 전분기 대비 소폭 둔화(-0.10%p)된 것에 기인
  - 반면 소득수익률은 전분기대비 0.02%p 상승하며 1.19%를 기록
- 지역별로는 부동산시장의 호황세가 이어지고 있는 제주도(2.80%)의 투자수익률이 가장 높았으며, 다음으로 경기(1.87%), 부산(1.68%) 순

표 5 | 지역별 오피스빌딩 투자수익률 현황(2016.1분기) (단위: %)

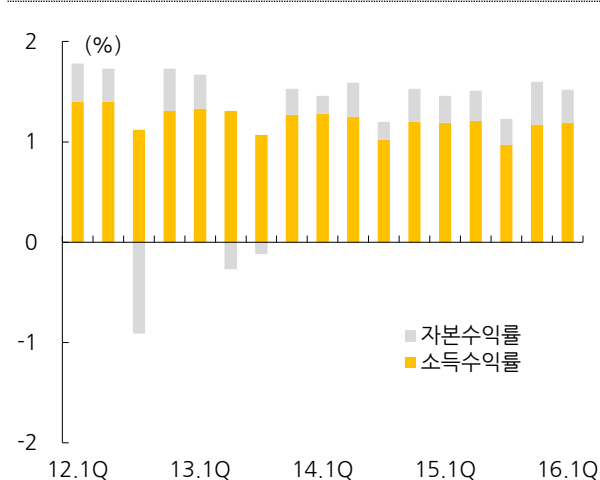
전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	
1.51	1.64	1.68	1.54	1.41	0.84	0.91	1.22	
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
1.87	0.91	0.64	0.99	1.06	1.19	1.30	1.46	2.80

자료: 국토교통부

### 오피스빌딩 공실률 상승세 지속

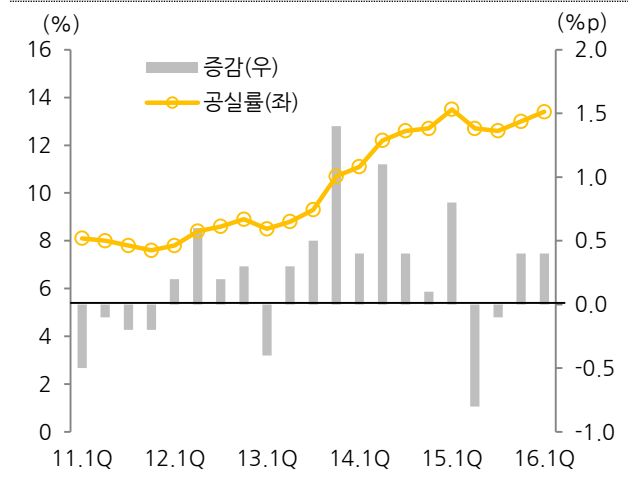
- 1분기 오피스빌딩의 공실률은 13.4%로 전분기대비 0.4%p 상승
  - 오피스빌딩의 공실률은 지난해 3분기(12.6%)를 저점으로 2분기 연속 상승세가 이어지는 모습
  - 이는 지속되는 경기 침체 및 수출 부진에 대한 우려 등으로 신규 오피스 수요 감소 영향(임대료가격: 전기대비 -0.1%)

그림 11 | 전국 오피스빌딩 투자수익률 추이



주: 12년까지는 9개도시 기준, 13년부터 전국 기준  
자료: 국토교통부

그림 12 | 전국 오피스빌딩 공실률 추이



주: 12년까지는 9개도시 기준, 13년부터 전국 기준  
자료: 국토교통부



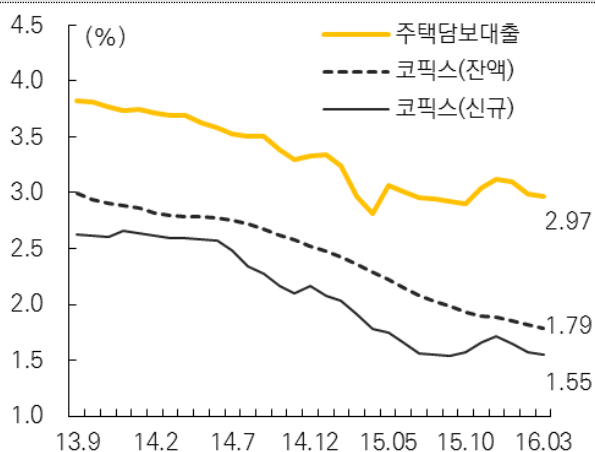
## [주택금융시장] 주택담보대출 금리 3개월째 하락

주택담보대출금리,  
하락폭은 다소 축소  
되었으나 3개월째  
하락

주택담보대출 증가  
폭은 크게 둔화

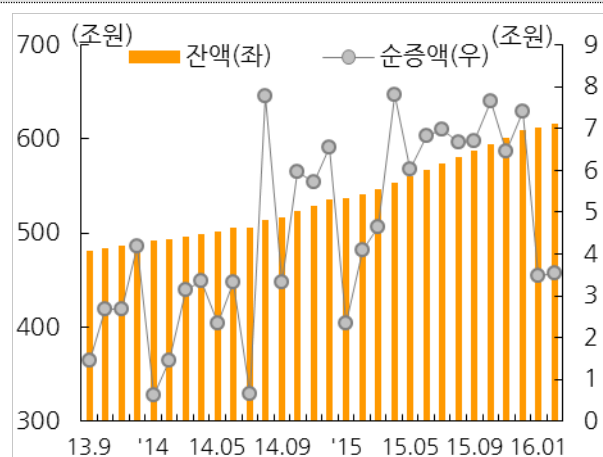
- 3월 주택담보대출 금리는 2.97%를 기록하며 전월대비 0.02%p 하락
  - 전월대비 하락폭은 축소되었으나 올해 들어 3개월째 하락
  - 코픽스 금리는 잔액기준 1.79%, 신규기준 1.55%를 기록하여 각각 0.03%p, 0.02%p 하락
- 미국의 금리인상 지연, 저성장 기조 지속으로 기준금리 인하에 대한 시장의 기대감이 확대되고 있는 상황이나, 5월 회의가 새로 임기를 시작한 4명 금통위원의 첫 회의라는 점에서 동결 가능성이 높은 상황
- 2월말 기준 주택담보대출(예금취급기관 및 기타금융기관 포함) 잔액은 615.8조원으로 전월대비 약 3.5조원 증가
  - 순증액 규모는 지난해 월평균 6.1조원의 높은 증가세가 지속되었으나 올해 들어 3조원 대로 감소
  - 한편, 한국은행에서 잠정집계한 3월 은행권 주택담보대출(정책 모기지론 포함)은 4.4조원으로 전월(2.6조원)대비 증가폭 확대
- 한편, 3월말 주택담보대출 연체율(0.27%)은 전월대비 0.02%p 하락하며 여전히 낮은 수준 지속
  - 집단대출연체율이 0.43%로 전월대비 0.04%p 하락했으며, 집단대출을 제외한 연체율은 0.20% 수준에 불과

그림 13| 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 14| 금융권 주택담보대출 잔액 추이



자료: 한국은행



## [부동산 금융] 주택 PF대출, 올해 들어 큰 폭으로 감소

주택 PF 대출 실적  
지난해 분기 평균의  
1/3 수준으로 감소

기타지방의 감소폭  
이 가장 적다는 점  
은 다소 우려

○ 2016년 1분기 주택 PF 대출실적은 2조 7,499억원

- 이는 전분기 대비 78.4%, 전년동기대비 54.0% 감소한 수치
- 지난해 분기 평균 대출실적이 약 9.1조원이었다는 점을 감안하면 올해 들어 감소폭은 상당히 큰 편

○ 지난해 50만호가 넘는 과도한 분양이 이루어지면서 주택시장이 호황을 누렸으나 주택경기 위축, 기존 물량 소진 등으로 급격하게 PF대출 실적이 감소한 것으로 판단

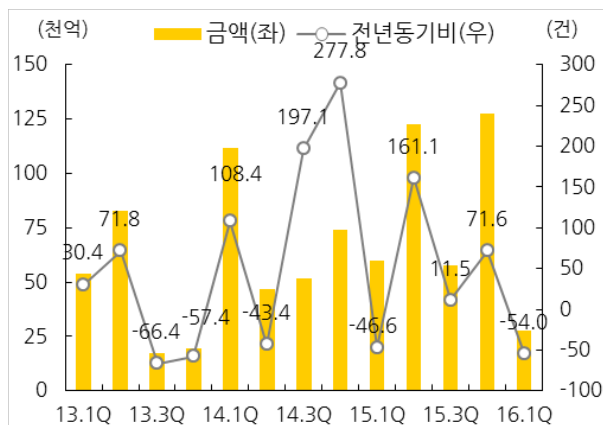
○ 지역별로는 수도권의 감소가 가장 두드러지게 나타남

- 수도권에서는 서울이 870억원으로 전년동기대비 94.1%나 감소하면서 가장 큰 폭으로 감소
- 비수도권이 31.8% 감소하여 상대적으로 감소폭이 적었으며, 광역시(-44.8%)가 기타지방(24.9%)보다 상대적으로 크게 감소

○ 지난해 주택분양이 비정상적으로 급등했다는 점, 최근 주택경기는 공급 과잉, 대출 규제 등 부정적인 요인이 많다는 점을 감안하면 주택 PF대출의 감소는 불가피

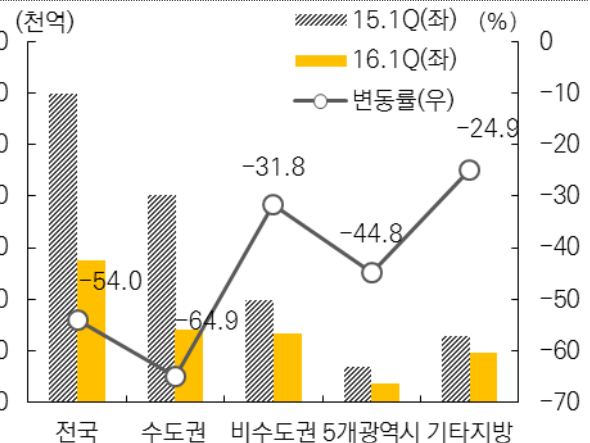
- 한편, 주택경기가 위축이 우려되는 기타지방에 감소폭이 가장 적다는 점은 다소 우려스러운 상황

그림 15| 주택 PF대출 추이



자료: 대한주택보증

그림 16| 지역별 PF 대출 증감률(1분기 기준)



자료: 대한주택보증

## [미국 주택시장] 저금리 및 견고한 주택수요 기반으로 개선 흐름 유지

### 주택가격 상승세 및 판매량 증가 등 개선 흐름 유지

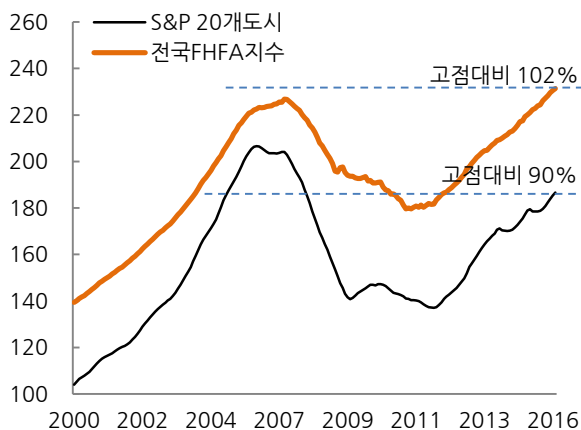
- 미국 주택가격지수는 상승세 유지하며 금융위기 이전 수준을 거의 회복
  - 2월 S&P/케이스실러 20개 주요 도시 주택가격지수는 고점대비 90% 수준이며, FHFA주택가격지수는 102%로 고점을 상회
  - ※ FHFA(연방주택주택금융청) 주택가격지수는 국영모기지 업체들의 담보대출을 통해 구입된 주택들의 가격으로 산출

- 고용시장 개선 및 저금리 유지로 주택수요는 꾸준히 지속
  - 3월 신규 및 기존주택 판매량은 전년동월대비 각각 5.4%, 1.5% 증가
  - 한편 3월 NAHB지수는 58로 전월대비 다소 하락하였으나 여전히 50을 상회하며 향후 주택거래가 증가할 것으로 전망
  - ※ NAHB주택시장지수가 50을 넘으면 주택거래 증가를 전망하는 건설업자가 많음을 의미

### 금리인상 지연 및 양호한 고용지표는 긍정적 영향

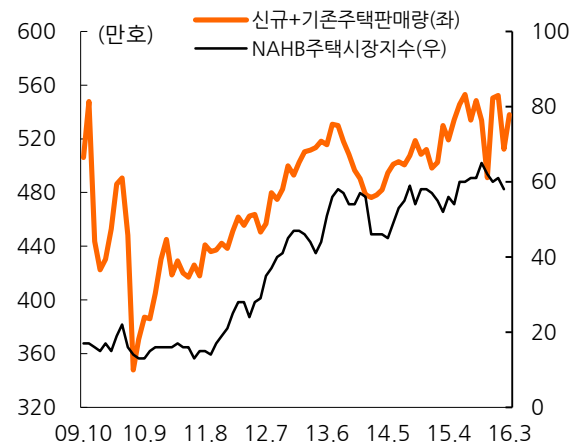
- 미 연준의장의 금리인상 지연 가능성 언급 및 양호한 고용지표 등을 감안시 주택시장의 개선흐름은 당분간 이어질 것으로 예상
  - 4월 30년만기 모기지 금리는 3.66%로 최저수준을 유지
- 추후 금리인상이 예상되나 인상 속도는 완만할 것으로 예상되며, 변동금리 비중도 크게 감소해 금리인상 여파는 낮을 전망
  - 변동금리 모기지론 신청 비중은 금융위기 이전에 약 50%에 달하였으나 최근 10% 수준으로 크게 하락

그림 17 | S&P20개도시 및 전국 주택가격지수



자료: Bloomberg

그림 18 | 주택 판매량 및 NAHB주택시장지수



자료: Bloomberg

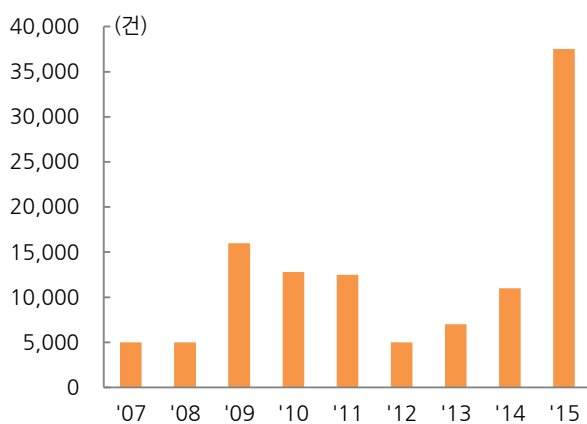
## [베트남 부동산시장] 부동산시장 과열 양상, 정부 대출 규제 움직임

글로벌 경제통합 및  
주택법 개정 등으로  
부동산시장 상승세

부동산 위기론 대두  
정부의 대출규제  
강화 움직임

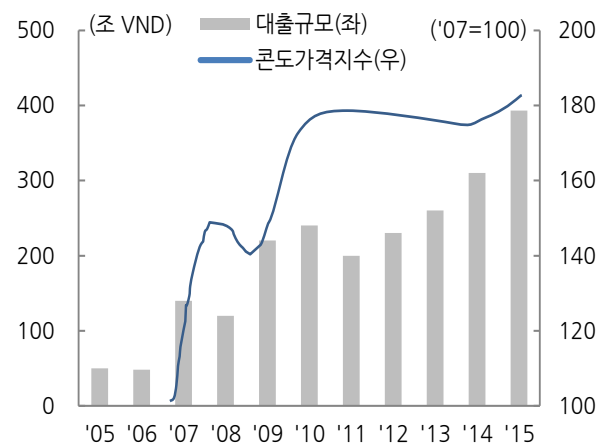
- 베트남 경제는 성장 기초를 유지하는 가운데 글로벌 경제통합, 부동산 관련법 개정으로 부동산 시장내 유동성 증가
  - 최근 대외개방 정책과 더불어 지난해 7월 부동산사업법 및 주택법 개정으로 외국인 투자규모 확대
  - ※ 베트남은 TPP(환태평양경제동반자 협정), EU-베트남 FTA, AEC(아세안 경제공동체) 등 최근 대외개방이 활발해지면서 외국 투자 확대
  - ※ 부동산관련법 개정으로 외국인 투자자들의 주택소유 요건 완화, 외국인에게 전대 목적의 건물임차 허용
  - 2015년 부동산거래량은 크게 증가였으며, 올해 1분기 부동산사업관련 신규설립 기업수가 약 600개 증가하는 등 수요증가 지속
- 은행권의 부동산대출 증가, 대도시내 주택공급량 확대, 고급 아파트 수요 증가 등으로 부동산 버블에 대한 우려 대두
  - 2015년 베트남 부동산대출규모는 약 393조동(약 174억 달러)으로 전년대비 약 26% 증가
- 이에 정부는 최근 부동산 대출규제 강화를 담은 개정안을 공표하였으며, 부동산 대출금리도 인상될 전망
  - 토지확보 및 건설사업자금의 은행대출 의존도가 높은 상황에서 정부의 대출규제는 부동산 투자자들의 시장진입을 제한할 전망

그림 19 베트남 부동산 거래량 추이



자료: 베트남 건설부, KOTRA

그림 20 부동산대출 및 호치민 콘도가격 추이



주: 호치민 중심지역의 고급 콘도 가격지수

자료: Lien Viet Post Bank, KOTRA, CBRE

## FOCUS ISSUE

## 최근 주택경매시장 동향 및 주요 특징 분석

서동한 연구원

## □ 최근 주택경매시장은 3년 연속 상승세 지속

- 주택경매시장의 매각가율 등 주요 경매지표들은 2012년을 저점으로 3년 연속 상승하면서 최근 주요 경매지표들이 최고치를 경신하거나 최고치에 근접
- 지역별로는 2006년 이후 10년간 경매지표 상승세가 지속되고 있는 지방광역시를 비롯해 최근 3년 연속 상승세에 있는 수도권 등 전국적인 경매시장의 호조세가 지속

## □ 저금리 기조와 매매거래 활성화 등으로 경매시장으로 유입되는 경매물건은 감소세 지속

- 대출금리 하락과 더불어 전세가격 상승, 매매거래 활성화 등으로 채무상환 부담이 완화되면서 2013년 이후 경매물건은 확연한 감소세
- 경매물건 감소와 함께 전세가격 상승 등의 영향으로 실수요 목적의 경매시장 참여자들이 증가하면서 입찰경쟁률은 지속 상승

## □ 주택경매시장의 호조세는 당분간 지속될 전망이나, 주택시장 둔화 움직임에 주목할 필요

- 경매물건 감소세가 지속되는 가운데 주택가격 상승, 매매거래 활성화 등으로 주택경매시장 호조세는 당분간 지속될 전망
- 다만, 최근 매매가격이 하락세로 전환된 일부 지방광역시를 비롯하여 수도권 또한 작년 4분기 이후 매매가격이 둔화된 움직임을 보이면서 향후 경매지표의 반전 가능성이 확대
- 높아진 매각률과 매각가율 등으로 상당부분 저가매수 기회가 상실된 주택경매시장에 참여를 고려시 기존 주택매매시장과 연동하여 시장변화에 민감하게 대응하며 투자기회를 포착할 필요

## 1. 주택경매시장 동향

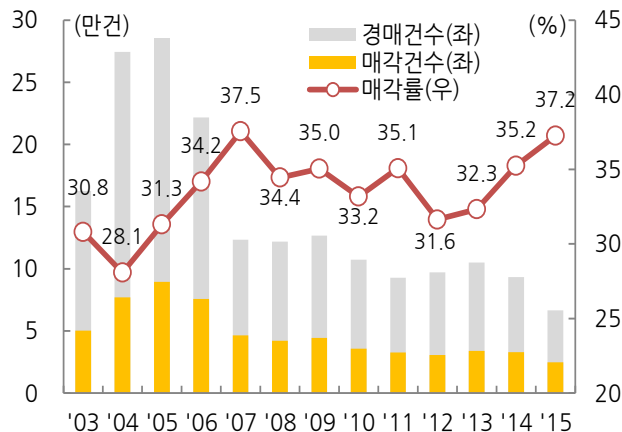
## ■ 최근 주택경매시장은 2012년을 저점으로 3년 연속 상승세 지속

- 주택경매시장의 매각률 및 매각가율 등 주요 경매지표들은 2012년을 저점으로 3년 연속 상승하면서 주요 경매지표들이 최고치를 경신하거나 근접
  - 주택경매 매각률은 금융위기 직전인 2007년 37.5%로 최고치를 기록한 이후 2012년 31.6% 수준까지 하락
  - 하지만, 2013년부터 매각률의 회복세가 나타나기 시작해 2015년은 총 5만 5,500건의 주택경매사건 중 2만 4,732건이 매각 완료되면서 37.2%의 매각률을 기록

- 주택경매 매각가율 추이도 매각률 흐름과 유사하게 2007 년 최고치(86.6%) 기록 후 2012 년 75.9% 수준까지 둔화
- 2012 년을 저점으로 회복세로 전환된 이후 지난 3 년간 약 10%p 상승하며 2015 년에는 85.1%까지 상승, 조사 이래 최고치(2007 년) 수준에 근접

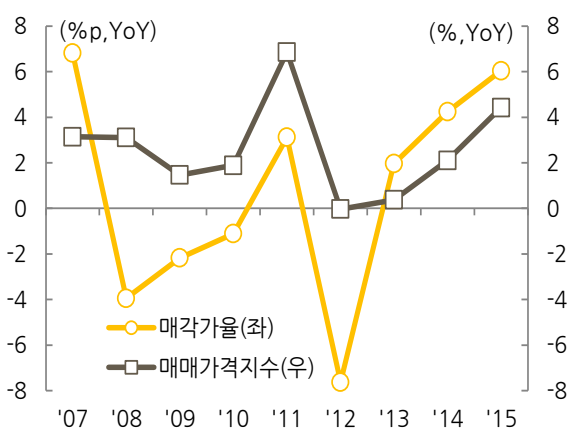
○ 이는 2013년부터 본격적인 회복세를 보인 주택매매시장 흐름과도 연동

그림 1 총 주택경매 건수 및 매각률 추이



자료: 태인경매

그림 2 주택매매가격지수 및 매각가율 추이



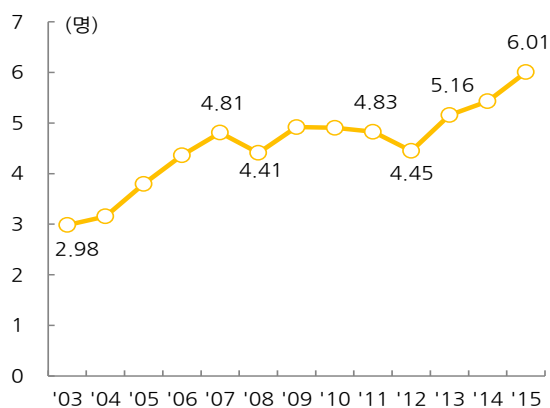
자료: KB국민은행, 태인경매

## ■ 주택경매 입찰경쟁률과 평균 유찰횟수 등도 주요 경매지표의 상승과 함께 호조세

○ 주택경매 입찰경쟁률은 지난 2003년 이후 일부 하락한 시점도 있으나, 최근까지 상승추세를 지속하면서 2015년에는 6 대 1 수준까지 상승

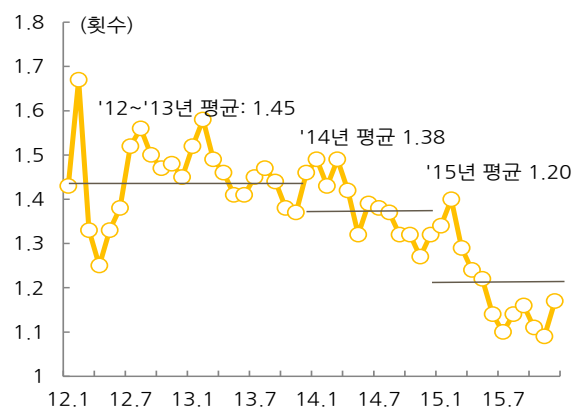
- 2007 년 이후 4~5:1 수준에서 횡보하던 입찰경쟁률은 2012 년 이후 매년 상승하여 2015 년에는 6:1 수준까지 기록, 매각된 경매사건의 입찰경쟁률이 이전보다 치열

그림 3 주택경매사건 입찰경쟁률 추이



자료: 태인경매

그림 4 주택경매사건 평균 유찰횟수



자료: 태인경매

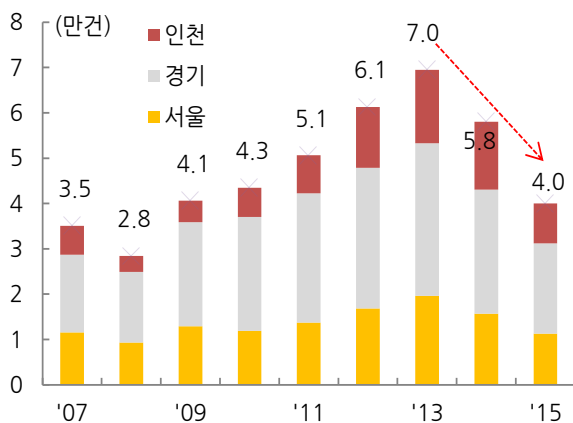
- 평균 유찰횟수도 경매물건 감소와 입찰경쟁률 상승의 영향으로 1회차에서 매각이 완료되는 경매사건이 증가하면서 2015년에는 1.2회차 수준까지 감소
- 통상 1 회차는 유찰되는 것으로 여겼던 경매시장 입찰 흐름에서 1 회차에 근접하는 수준까지 유찰횟수의 감소가 나타나는 것은 이례적

## 2. 지역별 주택경매시장 현황

### ■ 수도권 지역 주요 경매지표는 2012 년을 저점으로 반등하여 3 년 연속 상승

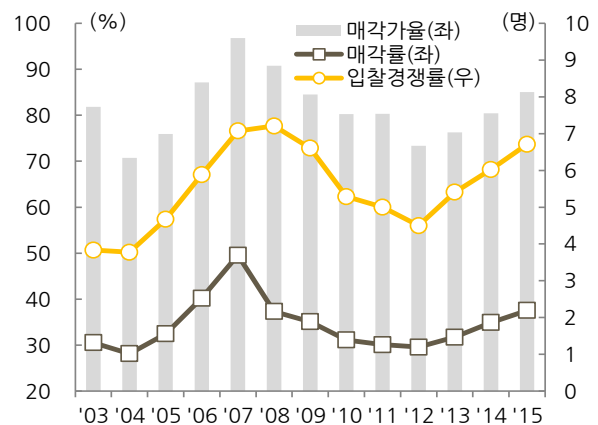
- 수도권 지역 경매건수는 금융위기 이후 증가세를 이어오다 2013년 6만 9,505건으로 단기 고점을 기록한 이후 2년 연속 큰 폭 감소한 3만 9,981건을 기록('13년 대비 42.5% 감소)
- 매각가율 등 주요 경매지표들도 2012년을 기점으로 상승세 전환
- 수도권 지역 경매시장은 2007 년 고점을 기록한 이후 금융위기 여파로 약 5 년간 주요 경매지표들의 수준이 하락
- 2012 년을 저점으로 매각률, 매각가율 등 지표들의 개선세가 나타났고, 2014 년부터는 경매시장으로 유입되는 사건 자체가 감소하면서 상승세 지속
- 입찰경쟁률도 2012 년 이후 상승하기 시작해 2015 년에는 6.7 대 1 을 기록

그림 5 수도권 지역별 경매건수



자료: 태인경매

그림 6 수도권 주요 경매지표 추이



자료: 태인경매

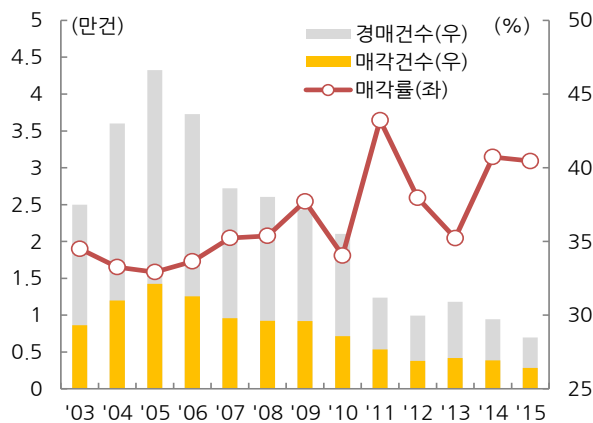
### ■ 지방광역시는 2006 년 이후 꾸준히 경매지표가 상승

- 지방광역시의 경매건수는 2005년 4만 3,237건을 기록한 이후 지속적으로 감소하여 2015년에는 6,985건까지 감소

○ 지방광역시의 매각가율은 2006년(76.7%)을 저점으로 매년 지표 호조세가 지속되면서 2015년에는 조사이래 최고치인 97.0%의 매각가율을 기록

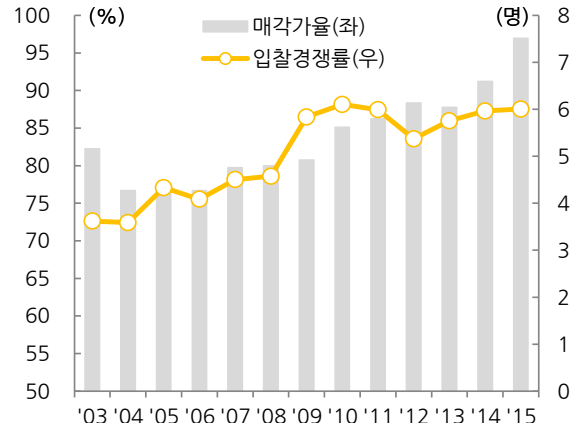
- 이는 금융위기의 영향으로 2012년을 기점으로 회복되기 시작한 수도권은 차별화
- 동일 기간 지방광역시의 매각률 또한 일부 하락한 시기도 있으나, 상승 추세는 지속
- 한편, 입찰경쟁률의 경우 2009년 6대 1 수준까지 상승한 이후 이후 큰 변화 없이 유지

그림 7 지방광역시 경매건수 및 매각률



자료: 태인경매

그림 8 지방광역시 매각가율 및 입찰경쟁률



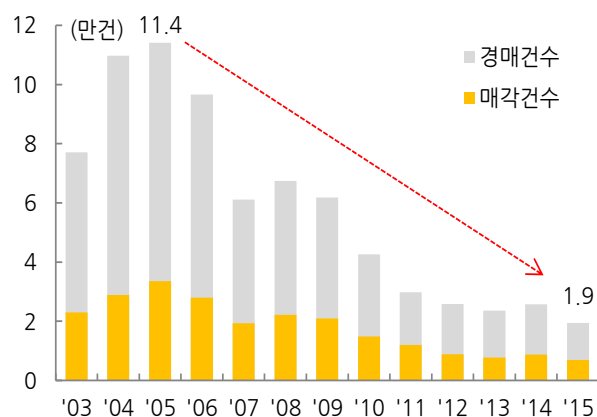
자료: 태인경매

## ■ 기타 지방지역의 경우 입찰경쟁률 상승과 달리, 경매지표들은 횡보

○ 기타 지방지역 경매물건은 2005년 약 11.4만건에서 2015년에는 1.9만건까지 경매물량이 급감함에도 불구하고 매각가율 등 경매지표는 횡보세

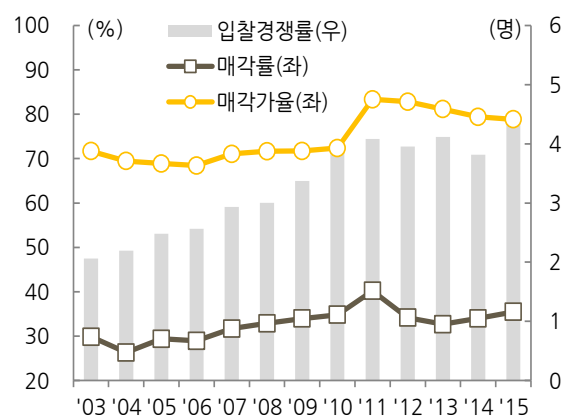
- 입찰경쟁률은 2003년 이후 꾸준한 상승세를 보였으나, 동일기간 매각률 및 매각가율 등 경매지표는 2011년 전후 소폭 상승한 부분을 제외하면 뚜렷한 방향성 없이 횡보

그림 9 기타지방 경매건수 추이



자료: 태인경매

그림 10 기타지방 주요 경매지표 추이



자료: 태인경매



### 3. 최근 주택경매시장 주요 특징

#### 1) 주택경매물건 감소

##### ■ 최근 주택경매시장에서 가장 큰 이슈는 경매물건 감소

- 주택경매시장 경매물건은 2005년 28만 5,800건을 정점으로 지속적인 감소세에 있으며, 특히 2015년은 전년대비 28.7% 감소한 6만 6,396건으로 2000년 이후 최저치
- 반면, 매각이 완료된 경매사건은 2만 4,732 건, 매각률은 37.2%를 기록하면서 2012년 이후 3년 연속 매각률이 상승하여 지난 2007년 최고치(37.5%)에 근접

[표 2] 주택경매건수 및 매각건수 추이

구 분	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15
경매건수	28.6	22.2	12.3	12.2	12.6	10.7	9.3	9.7	10.5	9.3	6.6
매각건수	8.9	7.6	4.6	4.2	4.4	3.6	3.3	3.1	3.4	3.3	2.5

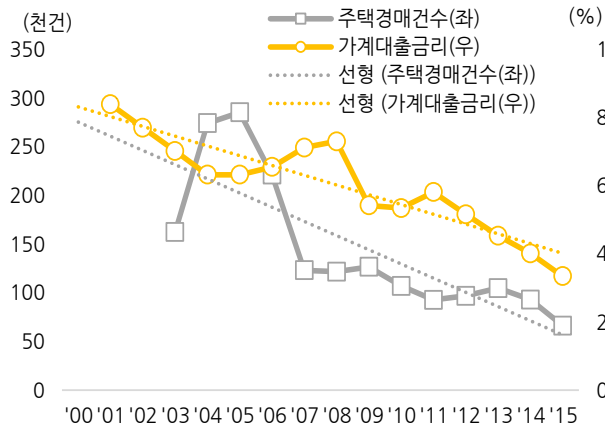
단위: 만 건, 자료: 태인경매

##### ■ 대출금리 하락과 주택구입능력 향상 등이 경매물건 감소에 영향을 준 것으로 추정

- 2000년대 이후 대출금리의 하락세가 지속되고 있는 반면, 가구의 실질 소득은 상승
  - 가계대출 금리는 2000 년초 약 7%대 수준에서 2015년 현재 2% 내외 수준까지 하락
  - 반면 가구의 실질소득은 2003년 월 325만원에서 점진적으로 상승하였으며, 2015년에는 약 400만원에 육박(다만, 연간 소득상승률은 최근 둔화 추세)
    - ※ 가구소득변화(전국 2인 이상 가구): '03년 325만원 → '05년 336만원 → '07년 354만원 → '09년 353만원 → '11년 369만원 → '13년 387만원 → '15년 398만원
- 금리하락 및 가계소득 증가 등은 주택구입능력 지표의 향상으로 이어지며 실질적인 경매물건 감소에 영향
  - 중간 소득가구의 주택구입능력을 나타내는 주택구매력지수(HAI: Housing affordability index)<sup>2</sup>는 2010년 5월 100을 초과한 이후 지속적으로 상승하는 추세
  - 이와 더불어 주택의 경매 건수도 2000년대 중·후반부터 급격하게 감소하는 모습
  - 이는 시장 내 금리부담 완화로 대출 상환 부담이 감소되고 주택구입 능력도 향상되면서 경매를 통한 강제 처분 물량이 감소되는 것으로 판단

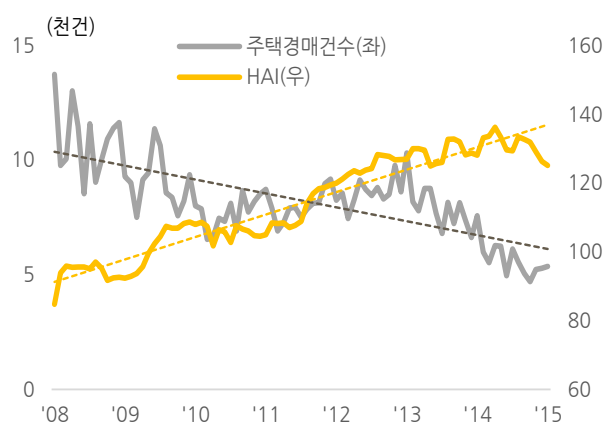
<sup>2</sup> 주택구매력지수란 중간 정도의 소득을 가진 가구가 금융기관의 대출을 받아 중간가격 정도의 주택을 구입한다고 가정할 때, 현재의 소득으로 대출 원리금상환에 필요한 금액을 부담할 수 있는 능력을 의미. HAI가 100보다 클수록 중간 정도의 소득을 가진 가구가 중간가격 정도의 주택을 무리 없이 구입할 수 있다는 것을 나타내며, HAI가 상승하면 주택구매력이 증가한다는 것으로 의미

그림 11 | 가계대출금리와 주택경매건수



자료: 한국은행, 태인경매

그림 12 | 주택구매력지수 및 주택경매건수

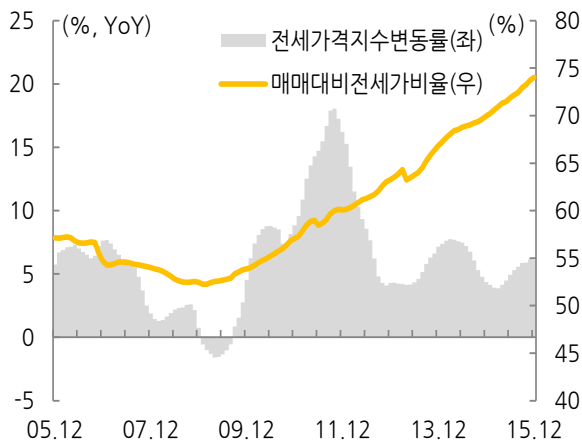


자료: KB국민은행, 태인경매

■ 특히, 직전 3 년간 주택경매시장으로 유입되는 경매물건의 감소세가 확인해진 원인에는 장기간 지속된 전세가격 상승과 주택거래 활성화가 그 배경으로 판단

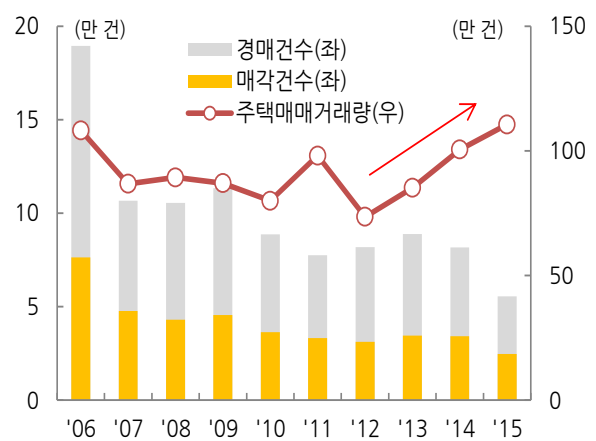
- 금융위기 이후 지속된 전세가격 상승은 채무자에게 전세보증금을 활용한 채무상환 수단으로 활용되면서 경매물건 감소에 영향
- 또 주택매매거래 활성화는 채무상환 부담이 커진 채무자가 경매시장 유입 전 일반 매매시장을 통해 처분하는 경우가 증가하면서, 경매물건 감소에 영향
  - 2015 년 매매거래량은 지난 2006 년 매매거래 통계조사 이래 최대치를 기록하는 등 일반 주택매매시장의 거래가 활성화
- 하우스푸어 문제가 부각되면서 일반 매매거래가 감소하였던 2012년(73.5만건)과 비교시 2015년 주택매매거래량은 약 50% 이상 급증

그림 13 | 전세가격지수 및 전세가비용 추이



자료: KB국민은행

그림 14 | 주택경매건수 및 주택매매거래량 추이



자료: 국토교통부

- 이는 일시적 유동성 위기에 있는 채무자의 경우 일반 매매거래를 통해 경매시장 유입 이전 채무를 상환하는 등 경매물건 감소에 직접적인 원인으로 작용한 것으로 판단

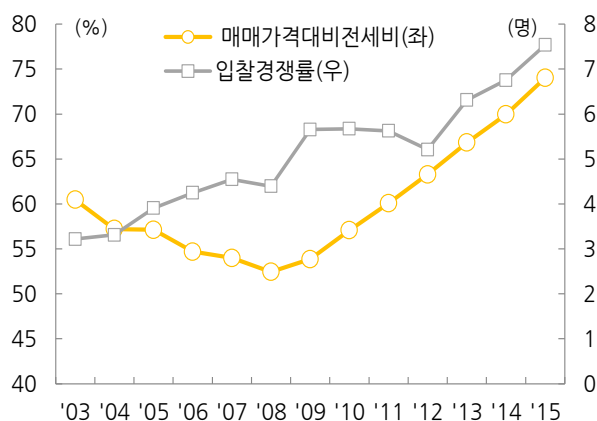
※ 주택매매거래량: '06년 108만 건 → '09년 87만 건 → '12년 74만 건 → '15년 111만 건

## 2) 입찰경쟁률 상승

### ■ 전세시장 불안에 따른 경매 참여자 확대가 입찰경쟁률 상승을 견인

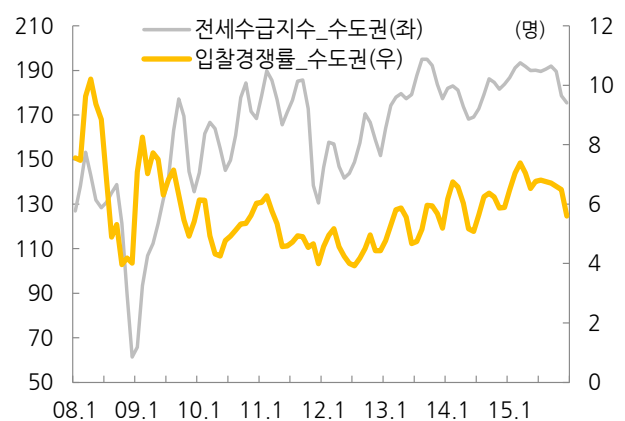
- 장기간 지속적으로 높아지는 매매가 대비 전세가 비율의 영향으로 상대적으로 적은 자본으로 주택을 매수할 기회가 많은 경매시장으로 투자자들의 관심이 증가
- 갭(Gap)투자<sup>3</sup>와 같이 자기자본을 최소화하고 단기간 매각차익에 대한 기대를 가지고 경매시장으로 유입되는 투자 수요가 증가
- 또 주택시장 내 지속된 전세물량 부족은 주택 실수요자들의 경매시장 참여를 이끌어내면서 입찰경쟁률 상승의 주요한 원인으로 작용
- 특히, 수도권<sup>4</sup>의 경우 전세주택에 대한 수급현황을 보여주는 전세수급지수<sup>4</sup>의 변동 흐름에 따라 경매 시장의 입찰경쟁률도 상승과 하락을 반복하는 유사한 흐름
- 이는 전세 수급동향이 경매시장 참여자 증감에 직·간접적 영향을 미치는 것으로 판단

그림 15 | 매매가대비전세가비율 및 입찰경쟁률



자료: KB국민은행, 태인경매

그림 16 | 주택 전세수급지수와 입찰경쟁률



자료: KB국민은행, 태인경매

<sup>3</sup> 갭(Gap)투자: 주택 매매가격과 전세가격의 차이가 급격히 좁혀지면서 최소한의 자기자본을 투입해 주택을 매입 후 단기매도를 통해 수익률을극대화하는 투자방식으로 매매가대비 전세가비율이 높은 지역 위주로 발생

<sup>4</sup> 전세수급지수는 주택임대차시장 내 수요와 공급의 수급상황을 나타내는 지표로 0~200 범위 이내이며, 지수가 100을 초과할수록 '공급부족' 비중이 높음

### 3) 평균 경매감정가액 및 매각가의 상승

#### ■ 경매시장으로 유입되는 주택의 평균 감정가액과 평균 매각가는 모두 상승세

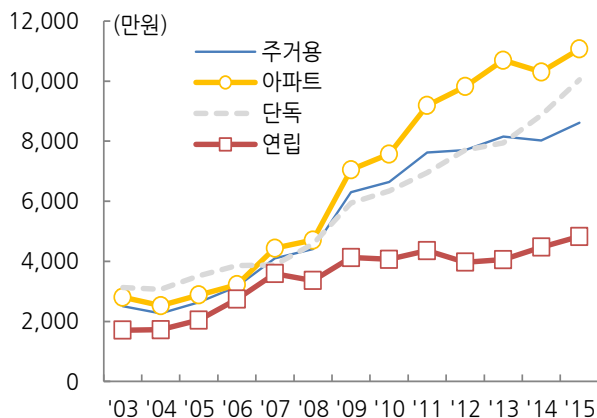
##### ○ 경매시장으로 유입되는 주택의 평균 감정가액과 평균 매각가는 모두 상승세

- 2000년대 이후 완만한 상승추세를 보이던 경매주택의 감정평가금액이 금융위기 이후 급격히 상승하면서 2015년 현재 경매건 당 약 8,600만원 수준까지 상승
- 경매시장에서 매각되는 주택의 매각가 또한 유사한 상승추세를 보이면서 평균 매각가는 2015년 현재 1억 9,600만원 수준까지 상승

##### ○ 유형별로도 아파트의 평균 감정가액(약 1.1억원)과 평균 매각가(약 2.4억원)는 2015년 현재 최고치를 기록, 전국 아파트 중위주택가격<sup>5</sup>(2억 8,150만원)의 86% 수준까지 상승

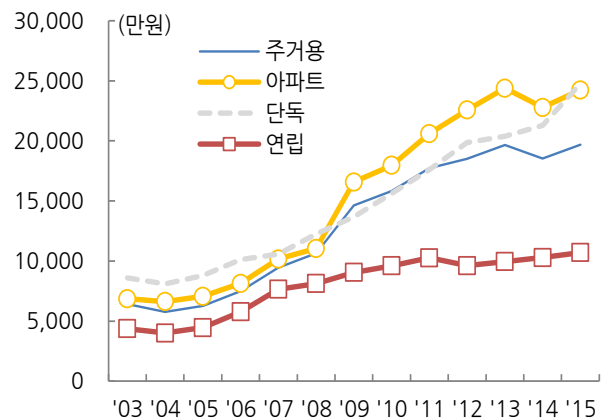
- 단독주택(이후, 다가구 포함)의 평균 감정가액(약 1억원) 및 평균 매각가(약 2억 4,800만원) 또한 금융위기 이후 큰 폭으로 상승하면서 최고치 기록
- 반면 연립주택(이후, 다세대 포함)의 경우 평균 감정가액과 평균 매각가의 상승세는 유지되나, 상승폭은 다른 주택유형 대비 현저히 낮은 수준

그림 17] 주택 유형별 평균 감정가액



자료: 태인경매

그림 18] 주택 유형별 평균 매각가



자료: 태인경매

#### ■ 수도권 및 대형면적 주택 위주의 경매사건 비중 증가가 경매 감정가액 및 매각가 상승은 주요한 원인으로 판단

##### ○ 경매주택의 평균 감정가액 및 매각가는 금융위기 직후부터 상승 추세

- 이는 경매시장으로 유입되는 물건의 지역이 금융위기 이후 주택가격이 높은 경기도 등 수도권 지역을 중심으로 급증하면서 평균 감정가액 및 매각가액이 상승한 것으로 추정

※ 수도권 주택경매사건 비중: '07년(28.4%)→'09년(32.1%)→'11년(54.5%)→'13년(66.2%)→'15년(60.2%)

<sup>5</sup> 중위주택가격은 주택가격을 순서대로 나열했을 때 중앙에 위치하는 가격(출처: KB국민은행)

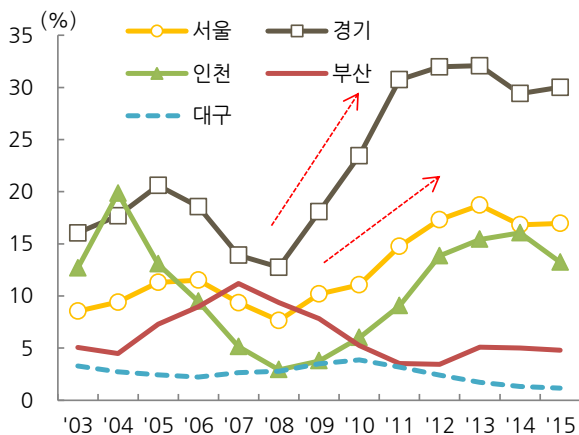
○ 일반주택의 매매가격 수준을 추정할 수 있는 중위주택가격의 경우 2011년 이후부터 상승세를 보이면서 경매시장 내 감정가액 및 매각가 상승 흐름과는 차별화

※ 중위주택가격 추이(매년말 기준): '08년(2.2억원) → '09년(2.2억원) → '10년(2.2억원) → '11년(2.4억원) → '12년(2.4억원) → '13년(2.4억원) → '14년(2.5억원) → '15년(2.6억원)

○ 또 금융위기 이후 대형아파트의 선호도 하락으로 대형아파트의 경매물건 유입비중이 증가하면서 평균 경매 감정가액 및 매각가 상승에 기여한 것으로 추정

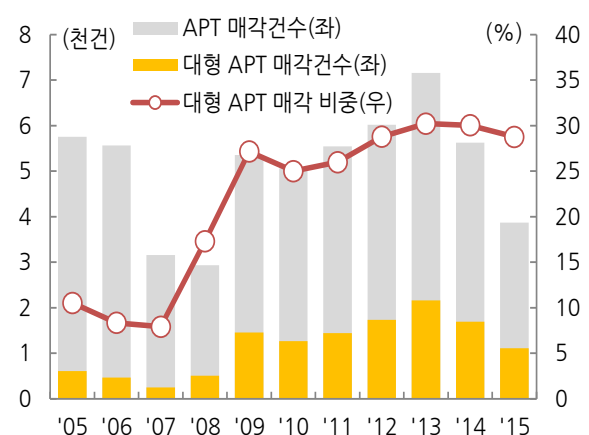
- 경기도의 경우 2010년 이후 아파트 경매물건 중 약 30%를 통상 분양면적 45 평형(전용면적 120 m<sup>2</sup>) 이상의 대형아파트가 차지
- 서울 또한 경기도 대비 다소 낮은 수준이나, 금융위기 직후 증가한 대형아파트의 비중이 유지되면서 경매 감정가액과 매각가 상승에 영향을 준 것으로 판단

그림 19 지역별 주택경매 사건 비중



자료: 태인경매

그림 20 경기도 대형아파트 매각건수 및 비중



자료: 태인경매

## 4. 결론 및 시사점

### ■ 경매시장의 호조세는 경매물건 감소 영향으로 당분간 지속될 전망

○ 저금리와 매매거래 활성화 등으로 경매시장으로 유입되는 경매 물건 자체의 감소세는 지속

- 미국 금리인상에도 불구하고 예상보다 금리인상시기가 지연되면서 저금리 기조가 상당기간 지속될 전망
- 매매거래 또한 전년대비 감소할 전망이나, 평년 수준의 매매거래는 지속되면서 당분간 경매물건이 급격히 증가할 가능성은 제한적

■ 지역별로는 수도권 경매시장의 호조세는 당분간 지속될 전망이다, 하반기 이후 반전 가능성 확대

- 2013년 이후 확연하게 경매물량이 감소하고 있는 수도권 지역은 활발했던 주택매매거래와 비교적 높은 주택매매가격 상승의 영향으로 2016년에도 호조세가 지속될 전망
- 다만, 작년 4/4분기 이후 둔화세를 보이고 있는 주택가격 상승률과 전년대비 줄어든 것으로 예상되는 주택매매거래량의 영향으로 수도권 지역 경매지표의 반전 가능성이 확대
  - 금융위기 이후 최고의 호조세를 보였던 2015 년 수도권 주택가격은 작년 4 분기 이후 확연하게 둔화되는 움직임을 노출
  - 또 조사이래 최고치를 기록한 작년 주택매매거래량의 기저효과로 2016 년 주택매매거래량은 감소할 것으로 예상되면서 매매거래 둔화와 함께 경매 매각률 등 일부 지표의 둔화 가능성이 확대

■ 지방광역시 경매시장도 급격히 감소된 경매건수의 영향으로 지표상 호조세는 당분간 지속될 전망이다, 수도권 대비 다소 빠른 둔화 움직임이 불가피할 전망

- 작년 하반기 이후 급격히 둔화된 매매가격 상승추세(대구 등 일부 지역은 하락세 전환)에 따른 영향이 하반기 전후 경매시장 내 물량 증가 등으로 영향을 줄 가능성 확대
  - 특히, 2015 년 12 월 지방광역시의 경매 매각가율이 96.4%로 100%에 근접하는 등 추가적인 지표 상승 여력이 제한적
  - 주택매매거래량도 전년대비 감소세가 나타날 것으로 예상되면서 매각률에도 일부 부정적 영향이 불가피할 전망

■ 경매시장 참여 고려시 높아진 입찰경쟁률과 매각가를 등으로 경매시장 최대의 장점인 저가매수 기회가 상당 부분 희석된 점을 반드시 고려하면서 시장변화에 민감하게 대응할 필요

- 일부 아파트경매의 경우 매각가율이 100% 육박하는 일반매매거래 대비 저가매수 기회가 상당 부분 상실되면서 투자자 입장에서는 경매시장 참여시 보다 냉정한 접근이 필요
- 특히, 최근 공급과잉 우려와 가계부채 급증 등의 영향으로 매수심리가 약해지면서 작년 4분기 이후 확연히 주택매매시장이 둔화된 움직임을 나타내고 있음에 유의
  - 주택경매시장의 주요 지표들이 주택매매시장과 상당부분 연관되어 있고, 일정기간 선·후행성을 보이는 등 연동되는 움직임을 보이기에 경매시장 참여를 고려시 개별 시장 및 상호 시장간 흐름을 면밀히 검토할 필요

MEMO