

〈 Summary 〉

- 주택 가격 : 4월 주택매매가격은 전월대비 0.49% 상승하며 20개월 연속 상승
 - 저금리에 따른 구매력 상승과 매매전환수요 발생 등으로 주택매매가격은 상승세 지속
 - 전세가격은 지속적인 전세물량 부족 문제와 재건축 이주수요 등으로 전월대비 0.61% 상승하며 장기간 상승세 지속
 - 아파트 매매대비 전세가격 비율은 6개월 연속 최고치를 경신하며 71.3% 기록
- 주택 거래 : 3월 기준 주택거래량은 11만 1,869호로 거래량 급증
 - 수도권 매매거래량은 전년동월대비 31.5% 증가한 5.8만호, 지방은 17.5% 증가한 5.4만호 기록
 - 전국 미분양 물량은 2만 8,897호로 전월대비 14.5% 감소하면서 지난 2003년 11월 이후 처음으로 3만호 이하로 감소
- 주택 공급 : 4월 분양물량은 전월대비 99.3% 급증한 5만 3,366호 공급
 - 신규 분양시장은 최근 분양시장 상승 분위기에 건설사들이 지속적으로 분양시기를 앞당기면서 2분기 중 약 18만호의 공급이 예정
 - 한편, 4월 입주물량은 전월대비 16% 증가한 1.6만호가 입주하였으며, 당분간 입주물량은 전년 평균(약 2.2만호)을 하회할 전망
- 토지 시장 : 3월 전국 토지거래량 2006년 말 이래 최대치 기록
 - 3월 전국 토지가격 상승률은 0.19%로 2개월 연속 상승폭 확대
 - 지역별로는 대구(0.33%), 부산(0.24%), 울산(0.22%) 순으로 상승
 - 토지거래량은 약 27.8만 필지(전월대비 +40%)로 2006년 12월 이후 최대치
- 수익형부동산 : 서울 오피스 공실률 8분기 연속 상승하며 13.5% 기록
 - '15년 1분기 오피스빌딩 투자수익률은 자본수익률 하락의 영향으로 전분기 대비 0.17%p 하락한 1.46% 기록
 - 1분기 오피스빌딩 공실률은 전분기대비 0.8%p 상승한 13.5%로 상승세 지속
- 주택금융 : 주택담보대출 금리는 전월대비 0.27%p 하락하며 2%대 진입
 - 지난 3월 기준금리 인하의 영향으로 2010년 5월 이후 최대폭(0.27%p)하락으로 사상 최초 2%대 진입하면서 2.97% 기록

[주택 가격] 주택매매가격 3개월 연속 상승폭 확대되며 20개월 연속 상승

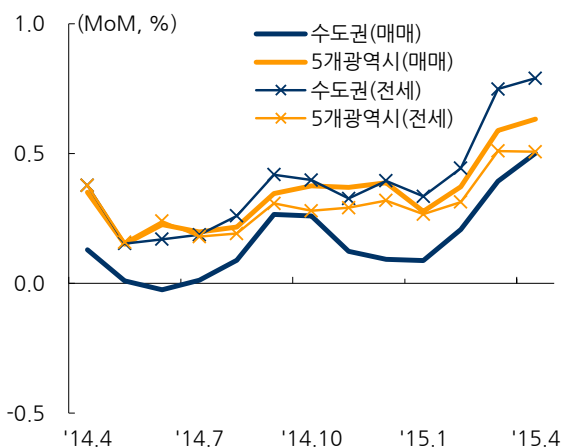
■ 주택매매가격은 저금리에 따른 구매력 상승과 매매전환 수요 등으로 전월대비 상승폭 확대

- 4월 전국 주택매매가격은 전월대비 0.49% 상승하며 20개월 연속 상승하였고, 상승폭도 전월(0.41%) 대비 확대
 - 3월 기준금리 인하에 따른 구매력 상승, 전세거주자들의 매매전환 수요 증가 등이 상승 요인으로 작용
 - 지역별로는 전국 대부분 지역에서 3개월 연속 상승폭 확대
 - 대구(1.31%)는 2개월 연속 1%가 넘는 상승률을 보였으며, 특히 수성구(2.07%)는 연초 이후 4개월(누적 6.08%)만에 2013년 연간 상승률(6.11%)에 근접
 - 한동안 미분양 대표지역으로 분류되던 김포(1.29%), 용인(0.57%) 지역도 미분양물량 감소에 힘입어 작년 하반기 이후 지속적인 상승추세를 이어감
- ※ 수도권 주요 지역 전년말 대비 상승률 : 광명(3.39%), 안산(2.72%), 김포(2.33%), 용인(1.27%)

■ 주택전세가격은 지속적인 전세물량 부족 문제로 상승세 지속

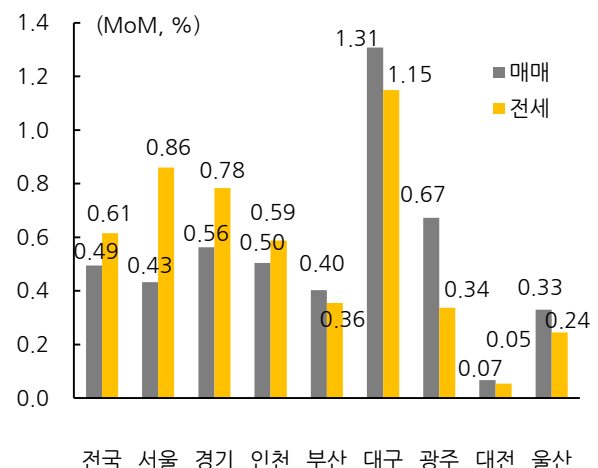
- 4월 전국 주택전세가격은 전월대비 0.61% 상승하며 2009년 3월 이후 74개월 연속 상승
 - 월세 전환 및 계약갱신에 따른 전세물량 부족으로 전월대비 상승폭(0.02%p) 확대
- 지역별로 수도권(0.79%), 5개광역시(0.51%) 등 대부분 지역에서 상승세 지속
 - 서울(0.86%)을 포함한 전국 대부분 지역에서 상승세는 지속되었으나, 일시적으로 공급물량이 급증한 세종시(-0.45%), 화성시(-0.12%) 등에서는 다소 조정세를 보임

그림 11 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: 국민은행

그림 21 지역별 매매/전세가격 변동률(15년 4월)



자료: 국민은행

[주택 가격] 아파트 매매대비 전세가격 비율은 매월 최고치 경신 중

■ 전세가격 상승 추세 지속으로 주택매매가격 대비 전세가격 비율 또한 상승세 유지

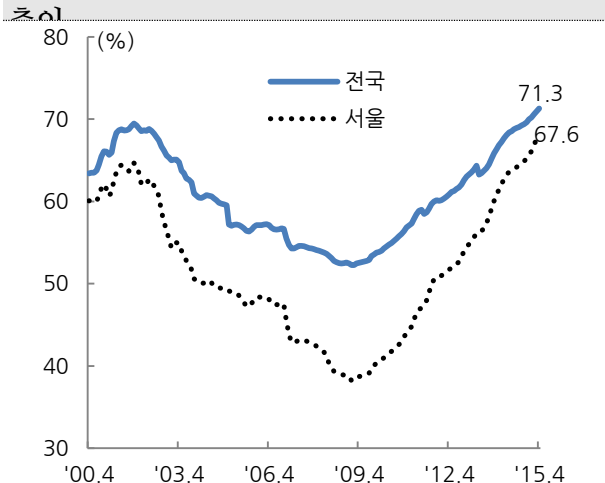
- 전국 주택매매가격 대비 전세가격 비율은 전월대비 소폭 상승한 64.4%로 상승세 지속
 - 지역별로는 수도권과 기타지방이 각 64.0%, 62.2%로 전월 대비 소폭 상승하였고, 5개 광역시는 전월과 동일한 67.1%를 기록
- 아파트 매매대비 전세가격 비율은 관련 통계를 작성한 1998년 12월 이후 최근 6개월 연속 최고치를 경신하며 71.3%까지 상승

■ KB부동산 전망지수¹는 4개월만에 하락 반전

- 4월 전국 KB부동산 전망지수는 114.1을 기록하면서 4개월만에 지수가 하락(3월 121.0)
 - 봄 이사철 수요가 마무리 되고, 연초 이후 급등한 매매가격에 대한 부담으로 매수자들의 관망세가 나타나면서 KB부동산전망지수는 다소 둔화되는 모습
- 지역별로는 대전시, 세종시 등 그동안 하락세를 보였던 일부 충청권역 지역에서 회복세가 나타난 것을 제외한 대부분의 지역에서 전망지수가 하락

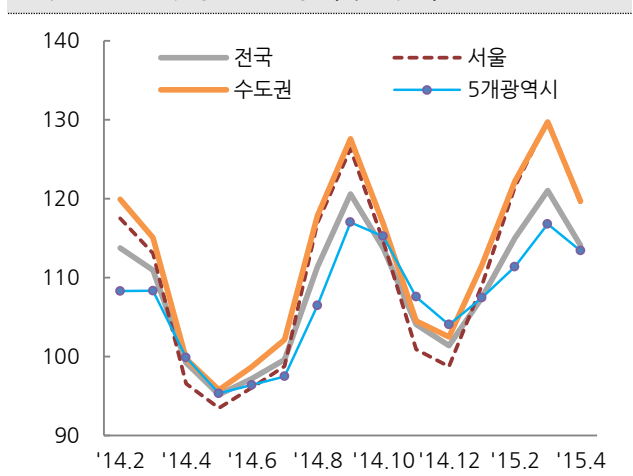
※ KB부동산 전망지수(3월→4월): 서울(129.9→119.4), 수도권(129.7→119.7), 지방(103.9→100.8)

그림 3 | 아파트 매매가격대비 전세가격비



자료: 국민은행

그림 4 | 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] 3월 주택매매거래량은 '06년 이후 최대치

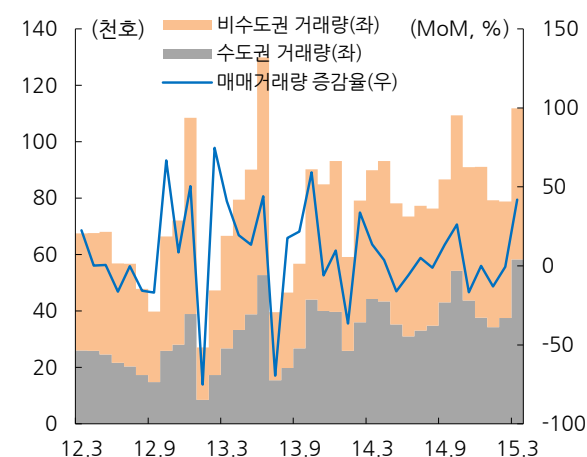
■ 3월 전국 주택매매거래량은 매매전환수요 급증으로 전월 및 전년동기 대비 급증

- 3월 전국 주택매매거래량은 전년동월(24.4%) 및 전월대비(41.9%) 급증한 11만 1,869호가 거래되면서 거래량 집계 이후 3월 및 1분기 누적거래량(27만호) 모두 최대치를 기록
 - 수도권은 5만 8,242호로 전년동월대비 31.5% 증가하며 '06년 집계 이후 3월 기준 최대치를 기록하였고, 지방은 전년동월대비 17.5% 증가한 5만 3,627호가 거래
- 전국 아파트매매거래량은 전년동월(22.8%) 및 전월대비(49.7%) 증가한 7만 9,312건을 기록하였고, 단독/다가구(25.6%) 및 연립/다세대(30.8%)도 전년동월대비 거래량이 급증
 - 특히, 수도권의 경우 전년동월대비 아파트는 28.7%, 단독/다가구는 45.4%, 연립/다세대는 36.9%가 각각 증가하면서 전월에 이어 비아파트 유형의 거래가 크게 증가

■ 아파트 미분양 물량은 전국적인 감소세 지속으로 '03년 11월 이후 처음으로 2만호 대 진입

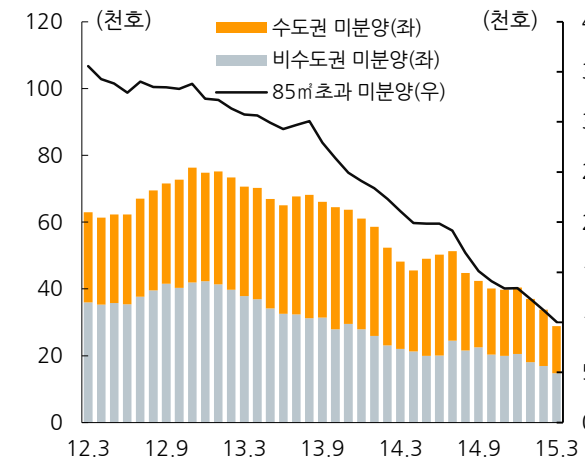
- 전국 아파트 미분양 물량은 주택가격 상승에 대한 기대감으로 전월(3만3,313호)대비 14.5% 감소한 2만 8,897호로 집계되면서 지난 2003년 11월 이후 처음으로 3만호 대 이하로 감소
 - 수도권은 전월대비 16.1% 감소한 1만 4,195호로 3개월 연속 하락세이고, 비수도권은 전월대비 12.9% 감소한 1만 4,702호로 조사
 - 한편, 전국 85㎡초과 미분양 아파트도 전월대비 10.7% 감소한 1만 37호로 조사
- 준공후 미분양물량은 1만 3,507호(전월대비 -6.6%)로 3개월 연속 감소폭이 확대
 - 지역별로 수도권(8,662호), 비수도권(4,845호) 모두 전월대비 각각 6.4%, 6.9%감소 하면서 전국적으로 고르게 감소

그림 51 주택 매매거래량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

그림 61 지역별 미분양 아파트 물량



자료: 온나라부동산정보 통합포털

[주택 공급] '15년 2분기 분양 물량 조사이래 최대치 기록 예상

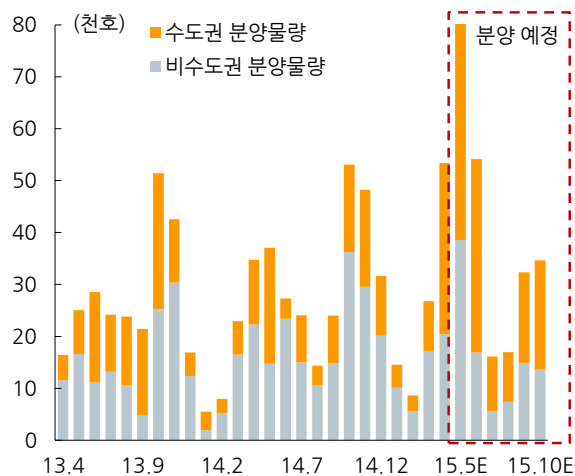
■ 4월 아파트 분양물량은 전년동월 및 전월대비 크게 증가

- 4월 전국 아파트 분양시장은 전월대비 99.3%, 전년동월대비 53.6% 증가한 5만 3,366호가 공급되었으나, 전달 예상치인 약 7만호 수준에는 못 미침
 - 지역별로 수도권은 32,919호(전년동월대비 +164%), 비수도권은 2만 447호(-8%)가 공급되면서 수도권의 공급 증가세가 두드러짐
- 한편, 2분기 신규분양물량은 분기 기준 최대 규모인 약 18만호 이상의 공급이 예상
 - 이는 건설사들이 휴가철로 접어드는 7월 이전 최근의 분양시장 분위기를 이어가기 위해 분양이 가능한 단지들의 분양절차를 최대한 서두르고 있기 때문

■ 4월 입주 물량은 전월 대비 소폭 증가하였으나, 직전 1년 월 평균 입주물량보다는 하회

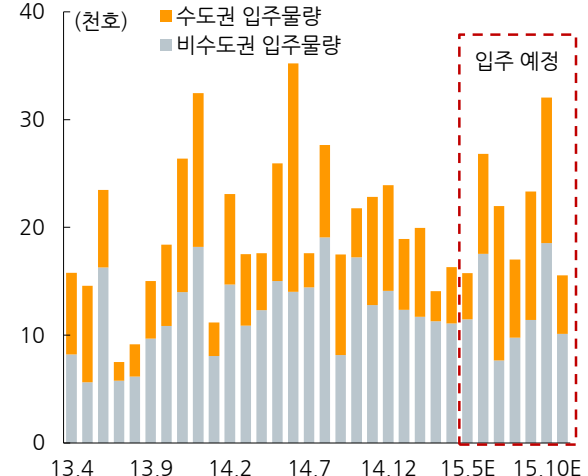
- 전국 신규아파트 입주물량은 전월대비 16% 증가한 1만 6,320호를 기록하였으며, 특히 수도권에서 크게 증가
 - 수도권 전월 급감한 입주물량(2,779호)을 회복하며 전월대비 88% 증가한 5,224호가, 비수도권은 전월대비 소폭 감소한 1만 1,096호가 신규로 입주
- 입주물량이 5월까지지는 지속적으로 직전 1년 월평균(약2.2만호)보다 하회할 것으로 보여 서울 등 일부 지역에서의 국지적인 전세시장 불안 현상은 지속될 것으로 전망

그림 7 아파트 분양 및 분양예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 8 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

[토지] 전국 토지거래량, 2006년 말 이래 가장 높은 수치를 기록

■ 전국 토지가격은 장기간 소폭의 상승세가 지속

- 3월 전국 토지가격 상승률은 전월대비 약 0.19%로 2개월 연속 상승폭 확대
 - 이러한 상승세는 2010년 11월 이후 지속되며, 혁신도시 등 지역 개발 확대 및 주거지 거래 회복 등이 주요 원인으로 판단
- 지역별로는 대구의 상승률(0.33%)이 가장 높았으며 다음으로 부산(0.24%), 충북(0.23%) 순
 - 2015년 1분기를 기준으로 제주(0.87%)가 대구(0.87%)와 함께 가장 높은 상승률을 기록하며 주요 토지가격 상승 지역으로 부상한 것이 특징적

표 11 지역별 토지가격 변동률 (2015.3월)
(단위: %)

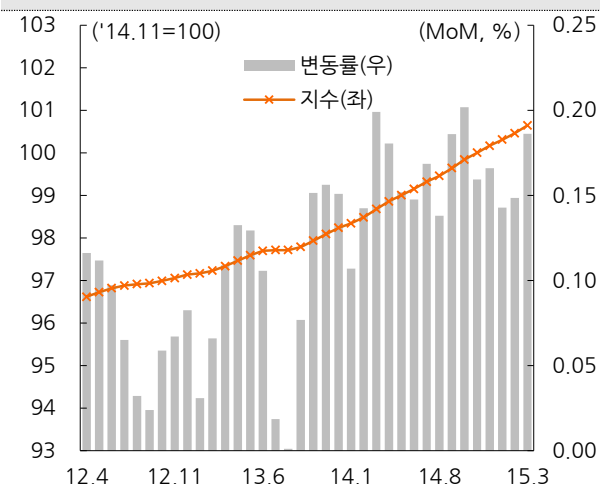
서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.21	0.24	0.33	0.13	0.22	0.18	0.22	0.19	0.13	0.22	0.23	0.15	0.19	0.21	0.20	0.19	0.21

자료: 한국감정원

■ 3월 기준 전국 토지거래량은 전월대비 큰 폭으로 증가

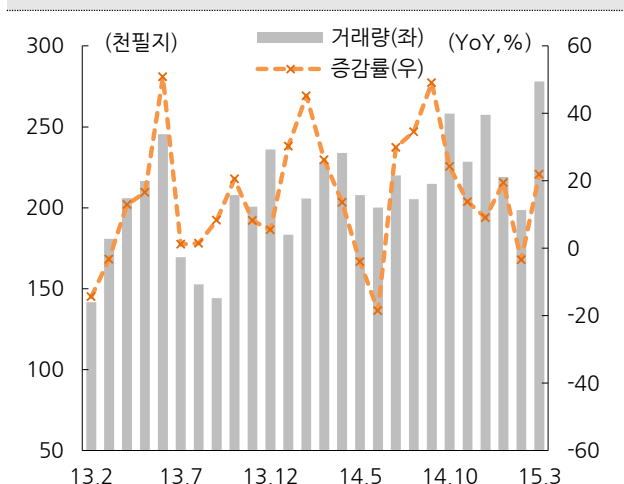
- 전국적으로 거래된 토지거래량은 약 27.8만 필지로 전월대비 40.0% 증가
 - 전년동월대비로도 약 21.9% 증가한 수치로 시장 전반의 거래 회복세를 반영
 - 순수토지 또한 9.9만필지가 거래되며 전월대비 42.1%, 전년동월대비 11.8% 증가
- 한편, 3월 거래량은 주택가격이 큰 폭으로 상승하던 지난 2006년 12월(34.6만필지)이후 가장 높은 수준으로, 주거지를 포함해 전국적으로 토지 거래에 대한 관심이 크게 증가하는 상황

그림 9 지가 변동률 및 지수 추이



자료: 한국감정원

그림 10 토지 거래량 및 증감률



자료: 한국감정원

[수익형 부동산] 오피스빌딩, 공실률 상승이 지속되는 가운데 투자수익률 하락

■ 전국 오피스빌딩의 투자수익률은 자본수익률 감소에 따라 전분기 대비 소폭 하락

- 2015년 1분기 오피스빌딩의 투자수익률은 1.46%로 전분기대비 0.17%p 하락
 - 이는 자본수익률(0.27%)이 지난 분기(0.33%)보다 다소 낮아진 것에 기인
 - 임대수익을 기반으로 한 소득수익률(1.19%)은 전분기(1.20%)와 비슷한 수준 유지
- 지역별로는 서울지역(1.76%)과 경북지역(1.73%)의 투자수익률이 가장 높은 수준
 - 반면, 도심 내 노후 오피스 자산가치가 크게 하락(-1.03%)한 충북지역이 전국에서 유일하게 마이너스 투자수익률(-0.41%)을 기록

표 2 | 지역별 오피스빌딩 투자 수익률 현황(2015.1분기)

(단위: %)

서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
1.76	1.56	1.58	0.31	0.53	0.37	1.10	1.59	0.89	-0.41	0.46	1.19	1.32	1.73	1.10	1.02

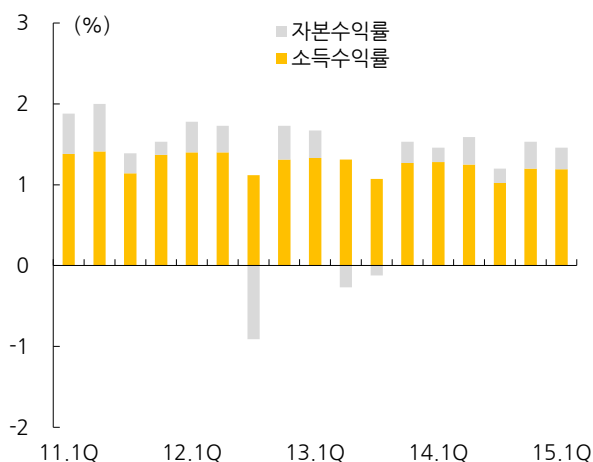
자료: 국토교통부

■ 오피스빌딩 공실률은 8분기 연속 상승세 지속

- 1분기 전국 오피스빌딩 공실률은 13.5%로 전분기대비 0.8%p 상승
 - 전반적으로 신규 공급물량이 증가하면서 공실률은 2013년 1분기를 기점으로 가파른 상승세가 이어지고 있는 상황
 - 한편, 오피스 빌딩의 공실 증가 영향으로 임대가격은 전년동기대비 소폭 감소(0.3%)

※ 임대가격지수 추이('13.1Q=100): '13.1Q 100.0 → '14.1Q 99.9 → '15.1Q 99.6

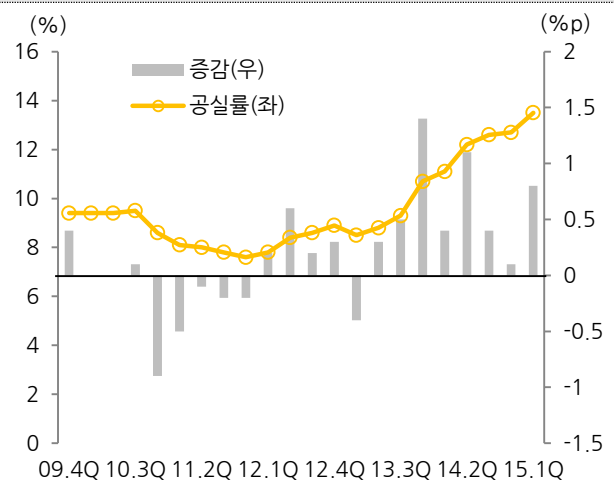
그림 11 | 전국 오피스빌딩 투자수익률 추이



주: 12년까지 9개 도시 기준, 13년부터 전국기준으로 변경

자료: 국토교통부

그림 12 | 전국 오피스빌딩 공실률 추이



자료: 국토교통부

[주택금융시장] 주택담보대출금리 2% 대로 진입

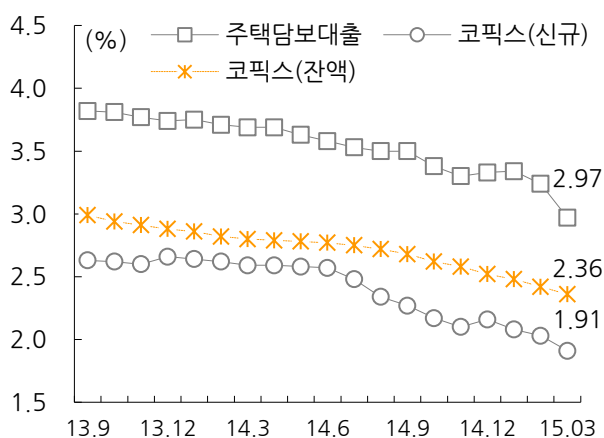
■ 3월 주택담보대출 금리 2.97%로 전월대비 0.27%p 하락

- 주택담보대출금리 2%대 진입
 - 주택담보대출 금리는 2개월째 하락하였으며, 2010년 5월 이후 가장 큰 폭으로 하락
 - 주택담보대출 금리는 지난 3월 기준금리를 1.75%로 인하한데 따른 영향으로 사상 처음으로 2%대에 진입
 - 주택담보대출의 기준이 되는 코픽스 금리는 잔액기준 2.36%, 신규기준 1.91%로 전월대비 각각 0.06%p, 0.12%p 하락
- 한편, 예금은행 신규 가계대출 중 고정금리대출의 비중은 55.1%로 사상최대 수준
 - 안심전환대출 출시와 최근 고정금리 하락에 따른 선호도 증가의 영향으로 지난달 12.4%p나 높아졌으며, 잔액기준으로도 30.0%로 전월대비 1.3%p 상승

■ 집단대출 연체율이 하락하며 주택담보대출 연체율은 낮은 수준 지속

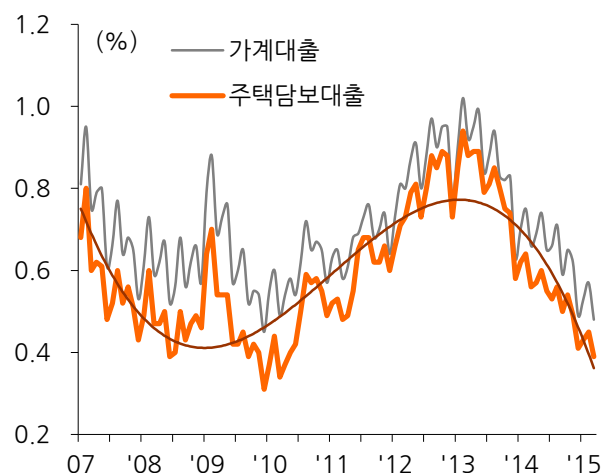
- 주택담보대출 연체율은 3월말 기준 0.39%로 전월대비 0.06%p 하락
 - 최근 분양시장 호조의 영향으로 집단대출 연체율은 전월말대비 0.12%p하락한 0.65%를 기록하였으며, 집단대출을 제외한 연체율도 0.38%로 낮은 수준 지속
- 주택담보대출이 큰 폭으로 증가하며, 가계부실에 대한 우려가 큰 상황이나 주택경기 호조세, 저금리 등의 영향으로 연체율은 2013년 이후 하락추세 지속
 - 한국은행에서 잠정 집계한 3월 예금은행 주택담보대출은 약 374조원으로 전월대비 4.2조 증가하며 2개월 연속 큰 폭의 증가세 지속되고 있는 상황

그림 13| 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 14| 주택담보대출 연체율 추이



자료: 한국은행

[부동산 금융] 1/4분기 주택 PF 대출, 전년대비 감소했으나 여전히 높은 수준

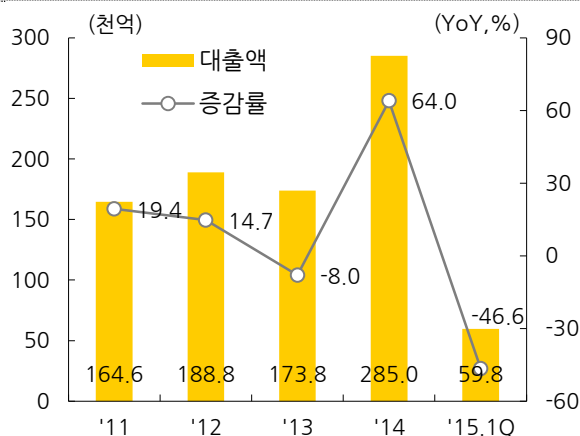
■ 주택 PF대출 중 수도권 비중은 3분기 연속 상승

- 2015년 1/4분기 주택 PF대출 실적은 5조 9,756억원을 기록
 - 이는 전분기대비 19.6%, 전년동기대비 46.6% 감소한 수치
- 주택 PF대출 실적감소는 2014년 급증에 따른 기저효과가 작용했기 때문이며, 실제 예년대비 낮은 수준은 아님
 - 2014년 주택 PF대출실적은 28조 4,958억원으로 전년동기대비 64.0%나 증가한 사상최고치를 기록
 - 그러나, 2014년을 제외한 이전 5년간(2009~2013년) 1분기 평균 대출규모가 3조 1,082억원이었다는 점을 감안하면 1/4분기 실적을 낮은 수준으로 보기는 어려움
- 지역별로는 수도권이 4조 63억원으로 전체 대출규모의 67%를 차지
 - 수도권의 비중은 2014년 2분기(57.4%) 이후 3분기 연속 상승하였으며, 이는 수도권의 주택경기가 지난해부터 지속적으로 회복하고 있는데 기인한 것으로 판단

■ 최근 주택 시장 호조로 인해 향후 주택 PF 대출 규모는 전반적으로 높은 수준 지속 전망

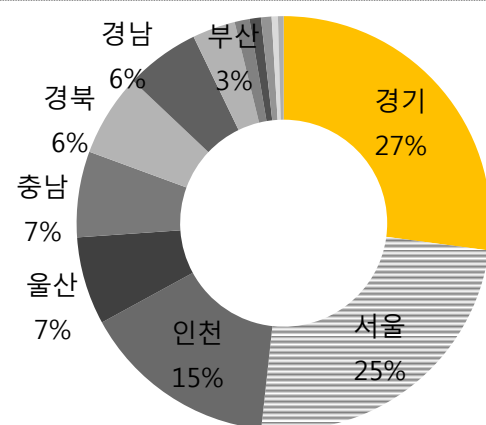
- 주택경기가 회복되면서 신규 사업 추진이 증가하고, 기존 중단 사업장까지 재개되면서 PF 대출규모는 크게 증가해 왔으며, 예년 대비 높은 수준의 PF대출은 당분간 지속 전망
- 또한 최근 저금리 기조로 인해 대출이자 크게 하락하면서 이자비용 대출에 대한 부담이 적어진 점도 사업 진행에 긍정적인 요인으로 작용
 - 지난해 4~5%수준의 PF대출 금리는 올해 차환 발행되면서 2%대로 하락

그림 15| 주택 PF 대출액 추이



자료: 대한주택보증

그림 16| 지역별 주택 PF대출 비중(15.1Q)



자료: 대한주택보증

[미국 주택시장] 기존주택판매 18개월만에 최대치 기록

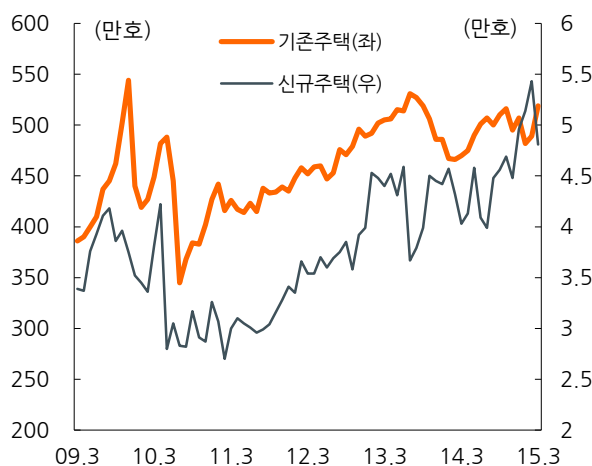
■ 3월 기존주택판매는 51개월만에 최대폭으로 증가하면서 '13년 9월 이후 최대치 기록

- 미국 국내 경기 회복기조가 지속되는 가운데 봄 시즌을 맞이한 주택거래시장에 수요가 급증하면서 3월 기존주택판매는 전월(489만호) 대비 6.1% 상승한 519만호를 기록
 - 이는 시장 예상치인 503만호를 상회하는 수치로, '13년 9월 이후 18개월만에 최대치
 - 미국 내 저금리 추세가 지속되고 작년 이후 이어졌던 고용시장 개선이 주택시장 잠재 수요를 움직이면서, 주택거래시장 회복세 지속의 원인으로 작용
- 신규주택판매는 전월 대비 감소하였으나, 주택시장 회복에 미치는 영향은 제한적
 - 신규주택판매는 전월(54.3만호) 대비 11.4% 감소한 48만 7천호로, 시장 예상치(51.3만~51.5만호)를 하회하면서 4개월만에 하락세로 전환
 - 신규주택판매가 비교적 크게 감소하였으나, 전체 거래시장에서 신규주택이 차지하는 비중이 7~10% 수준으로 주택시장 회복 추세 미치는 영향은 크지 않은 상황

■ 주택가격지표도 작년 8월 이후 최대폭 상승하면서 주택시장 회복 기조

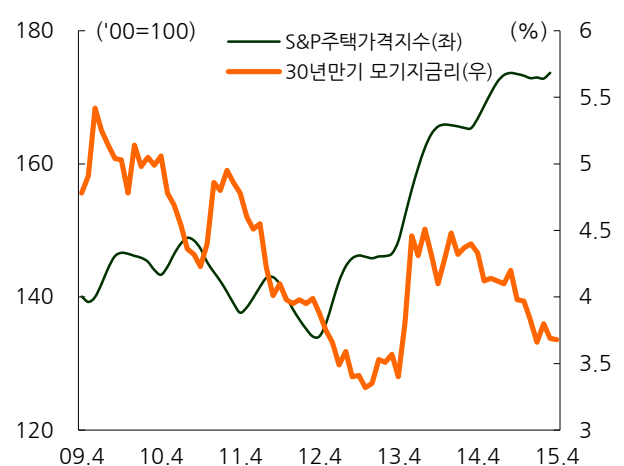
- 2월 S&P/케이스실러 미국 20개 주요도시 주택가격지수는 전년동월대비 5%, 전월대비 0.5% 상승한 173.67을 기록하면서 주택거래지표와 함께 주택시장의 회복세 지속
 - 작년 8월 이후 보합 수준에서 등락 중이던 지수가 6개월만에 다소 큰 폭 반등
- 30년 만기 모기지금리는 4월말 현재 3.68%로 전월대비 0.1%p 및 전년동월 대비 0.65%p 하락하면서 7개월 연속 3%대 수준의 낮은 금리를 형성

그림 17 | 기존주택 및 신규주택 판매 추이



자료: Bloomberg

그림 18 | 주택가격지수 및 모기지금리 추이



자료: Bloomberg

[베이징 오피스 시장] 비전통 사무공간 수요 증가로 기존 오피스시장 약세 전망

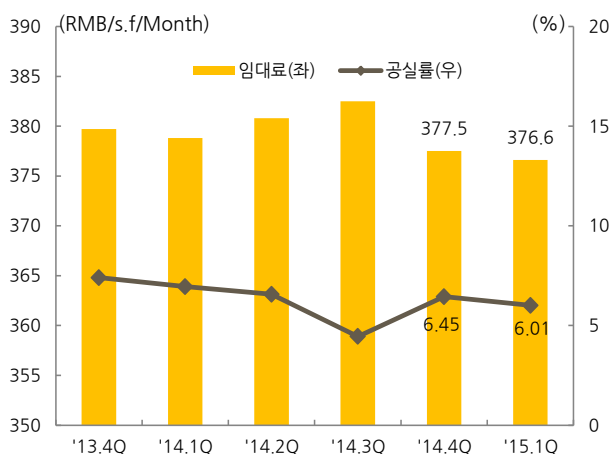
■ 부동산 관련 투자규모는 증가하였나, 증가율은 둔화

- 2014년 부동산 개발투자액은 9조 5,036억 위안으로 전년대비 10.5% 증가하였으나, 증가율은 장기적으로 지속적인 둔화 추세
 - 부문별로 오피스 개발투자액은 전년대비 21.3% 증가하였고, 주택과 상업용부동산은 각각 전년대비 20.1%, 9.2% 증가
 - 지역별로는 동부지역 5조 2,941억 위안으로 전년대비 10.4%가 증가하였고, 중부지역(2조 662억 위안)은 8.5%, 서부지역(2조 1,433억 위안)은 12.8%가 각각 증가
- 한편, 1분기 오피스 시장은 금융업을 비롯한 첨단 기술기업의 수요가 유지되면서 임대료 및 공실률 등 주요 오피스 임대 관련 핵심지표들은 안정적인 흐름이 지속
 - CBD를 중심으로 은행과 소셜 쇼핑업 등 금융 및 첨단 기술기업들의 임차수요가 유지되면서 안정적 흐름을 유지

■ 최근 스타트업 기업들의 비전통 사무공간 활용 증가로 향후 오피스 임대료는 약세 전망

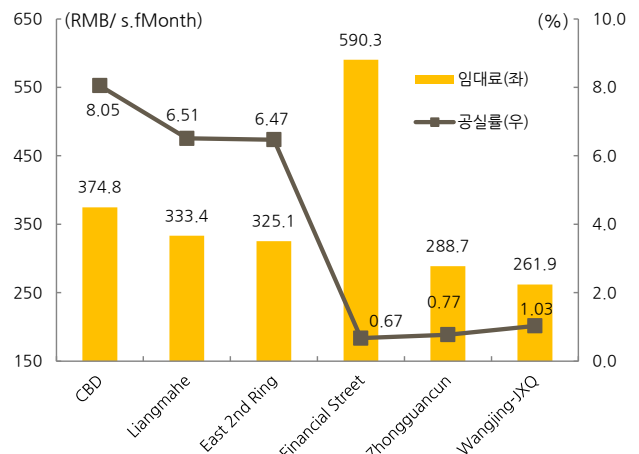
- 최근 스타트업 등 기업들이 전통적인 오피스 건물 임차 대신 저렴하고 혁신적인 공간 활용이 가능한 비전통적 오피스 건물로 임차 수요가 이동하면서 기존 오피스시장은 다소 약세 전망
 - 대체 사무공간으로 입주하는 스타트업 등 기업 증가로 기존 오피스시장 수요는 약세
- 반면, 공급은 금년 말까지 약 40만㎡의 신규 입주가 예정되는 등 지속 증가하면서 오피스시장 내 흡수를 위한 임대료 조정 및 공실률 상승은 다소 불가피할 전망

그림 19 | A급 오피스 임대료 및 공실률



자료: Cushman&Wakefield

그림 20 | 주요 지역별 임대료 및 공실률('15.1Q)



자료: Cushman&Wakefield

[Focus Issue] 서울시 뉴타운·재개발 관리 현황 및 시사점

KB경영연구소 부동산연구팀장 강민석

1. 서울시 뉴타운 사업 개요 및 변화

■ 2003년 기존의 소규모 개발방식에 따른 난개발 방지를 위해 '뉴타운'사업방식 도입

- 뉴타운 사업이란 종래 민간에 의해 소규모로 추진되는 재개발 사업이 도시기반시설에 대한 충분한 고려 없이 이루어짐으로 인해 난개발로 이어지는 문제점 개선하기 위해 도입
 - 도시기반시설에 대한 고려가 부족한 소규모 개발에서 올수 있는 문제점을 해결하고 종합적이고 장기적인 계획수립을 위해 대상범위를 적정규모의 생활권역으로 확대하여 도시기반시설의 규모·배치를 포함하는 종합적인 계획수립 후 시행
- 서울시에서는 2003년 3월 15일 “서울특별시 지역균형발전지원에 관한 조례”를 제정하고 뉴타운 사업의 시행 기반 마련

[표 1] 뉴타운 개발유형

유 형	특 성	사 례
신시가지형 뉴타운	· 미개발지·저개발지 등 개발밀도가 낮은 토지가 산재하고 있어 종합적인 신시가지개발이 필요한 지역	· 은평지구
도심형 뉴타운	· 도심 및 그 인근지역의 기성시가지가 무질서하게 형성되어 있어 주거·상업·업무 등 새로운 도시기능을 개발·유지할 필요가 있는 지역	· 왕십리지구
주거중심형 뉴타운	· 노후불량주택이 밀집되어 있어 재개발이 필요하거나 주택재개발사업 또는 도시환경정비사업이 추진되고 있는 지역으로서 도로, 공원 등 도시기반시설이 취약하여 동일생활권 전체를 종합적으로 개발하지 않고 부분적으로 개발할 경우 도시기능이 악화될 우려가 있는 지역	· 길음지구

자료: 서울시 보도자료

- 뉴타운 사업은 노후불량주택 밀집지역, 미(저)개발지역, 도심이나 인근 지역에 무질서하게 형성된 기성시가지지를 주된 대상으로 진행
 - 지정지역 유형에 따라 신시가지형, 도심형, 주거중심형 등 세가지 형태로 구분

² 서울시 지역균형발전사업은 대단위의 주거환경개선사업인 뉴타운사업과 상업·업무기능 강화에 중점을 둔 균형발전촉진지구사업으로 구분

- 2005년말 「서울특별시 지역균형발전지원에 관한 조례」의 내용을 포함하는 「도시재정비촉진을 위한 특별법」이 제정되면서 활성화 근거 마련
- 사업조건이 만족되면 기존의 뉴타운지구는 주거지형 재정비촉진지구로, 균형발전촉진지구는 중심지형 재정비촉진지구로 의제

■ 뉴타운·재개발 신정책구상 발표

- 주택경기 침체로 뉴타운 사업의 진행에 어려움을 겪는 지역이 생기면서 서울시는 뉴타운·정비구역이 뉴타운과 단독주택 재건축이 도입된 이후 단기간에 과다하게 지정된 측면이 있다고 판단
 - 2005년 이후 7년 동안 지정된 뉴타운·정비구역의 수는 401개 구역으로써 이전 7년 동안 지정된 물량의 5.7배이며, 지난 40년간 지정된 정비구역의 1/3 수준
- 2012년 1월 「서울시 뉴타운·정비사업 新정책구상」을 발표
 - ‘소유자’에서 ‘거주자’, ‘상업성과 전면철거’에서 ‘공동체·마을만들기’로 사업의 개념을 변화
 - 세입자 재정착 가능 시스템 구축 등 사회적 약자(영세 가옥주, 상인, 세입자 등) 권리 및 주거권 보장 강화
 - 기초생활수급자는 자격에 관계없이 임대주택을 공급하고, 동절기 등에는 철거 금지
 - 과다지정으로 판단되는 사업구역에 대한 조사를 통해 추진 지원 또는 해제
 - 뉴타운 현장의 갈등 조정과 대안 제시를 전담할 ‘주거재생지원센터(가칭)’운영
- 뉴타운, 재개발, 재건축 총 1,300개 구역 중 사업시행인가 이전단계에 있는 구역(아파트 재건축 제외)을 대상으로 하되 실태조사후 추진과 해제를 병행하겠다고 발표

2. 뉴타운 재개발 구역 수습 방안 주요 내용

■ 3년간의 실태조사를 통해 해제구역과 진행구역 별 추진 방안 마련

- 서울시는 4월 22일 「뉴타운·재개발 ABC관리방안」을 발표하였으며, 지난 3년간의 추진실태 현황 및 향후 계획을 포함하고 있음
 - 2012년 신정책구상 발표 이후 지난해 연말까지 서울시는 착공이전단계에 있던 683개 구역 중 324개 구역에 대한 실태 조사를 진행
- 서울시 정비예정구역 실태조사는 추진주체가 없는 구역 180개소와 추진주체가 있는 구역 중 신청에 따라 144개소를 대상으로 실시
 - 추진주체가 없는 구역: 현황조사 및 사업성 추정, 우편 및 현장투표의 방식으로 주민의견 청취를 통해 소유자의 30%이상이 해제를 요청하는 경우 해제 절차 진행

- 추진주체가 있는 구역: 토지 소유자의 10%이상의 요청에 따라 실태조사 실시, 제공된 사업성 추정결과를 바탕으로 토지 등 소유자 20% 이상이 해산을 원하는 경우 조합설립인가 취소
- 정량적 기준과 정성적 기준을 통해 사업구역의 유형을 구분
 - 정량적 기준으로는 해산동의율이나 사업정체 정도, 사업성 등을 기준으로 하며, 정성적 기준으로는 물리적 관점에서의 개발필요성, 저층주거지로서 관리필요성 등을 감안하여 판단

[그림 21] 유형 분류를 위한 기준



※정량적 기준 세부 내용

구 분	추진위원회 단계	조합설립인가 단계	사업시행인가 단계
① 해산동의율	30% 이상	40% 이상	40% 이상
② 사업정체도	3년 이상 경과	4년 이상 경과	4년 이상 경과
	주민총회 2년 이상 미개최		
③ 사업성관련	실태조사 실시 : 해제구역 평균 비레울 이하로 과도한 부담 예상 구역 실태조사 미실시 : 경관지구, 고도지구, 문화재 등 건축계획 제한으로 사업성 부족		

자료: 서울시 자료

- 추진실태 점검 결과 대상구역인 683곳 중 약 36%인 245개의 뉴타운 재개발 구역을 주민의 의사에 따라 해제
 - 해제 지역 중 창신·송인, 성곽마을 등 56곳에 대해서는 전면철거가 아닌 물리적, 하회·경제적 통합재생을 도모하는 대안사업 추진 중
 - 해제 후 남은 438곳을 추진주체가 있는 구역과 없는 구역으로 구분하여 관리
- 「뉴타운재개발 ABC수습방안」을 통해 주민의 의지로 진로결정이 된 경우 관리방안에서는 공공의 적극적인 지원을 통해 주민과 시가 공동으로 향후 진로를 모색

[그림 22] 뉴타운 재개발 실태조사 결과

착공이전 사업대상 (공동주택 재건축 제외)	683 개소
실태 조사 구역	324 개소
해제지역	245 개소
실태조사 미실시 구역	359 개소



사업대상 구역 중 해제되지 않은 구역	438 개소
-------------------------	--------

*실태 조사 미실시 구역: 359개 구역

*실태조사 후 해제되지 않은 구역: 79개 구역

<ul style="list-style-type: none"> • 사업주체가 있는 곳(144개 구역): 주민 10%이상의 동의 • 추진주체가 없는 곳(180개 구역): 시자체 판단
<ul style="list-style-type: none"> • 창신·송인, 성곽마을 등 56곳에 대해서는 통합재생을 도모하는 대안 사업 진행

<ul style="list-style-type: none"> • 추진주체가 있는 구역: 327곳 <ul style="list-style-type: none"> - 정상추진(A), 정체(B), 추진곤란(C)으로 구분 • 추진주체가 없는 구역: 111곳
--

자료: 서울시 보도자료, KB경영연구소 재편집

- 추진주체가 있는 327개 구역은 부동산 경기침체로 사업 진행이 더디고, 주민간의 갈등도 존재에 정상 추진(A), 정체(B), 추진곤란(C)으로 구분해 맞춤형 관리 진행
 - A유형: 정상추진되고 있는 구역으로 행정적·재정적 지원을 집중
 - B유형: 사업이 정체된 구역으로 코디테이터, 갈등조정전문가를 파견하여 주민합의 도출 과 진로 결정을 지원
 - C유형: 사업추진이 불가하여 방치할 경우 주민피해가 가중된다고 판단되는 구역
- 추진주체가 없는 111개 구역은 일정기간 동안 사업이 진행되지 않을 경우 일몰제 등으로 사업추진여부 결정
- 서울시는 지난 3년간의 실태조사를 통해 ①실태조사 지역 전반의 갈등 완화 ②정비 사업에 대한 막연한 기대심리 조정 ③뉴타운 등 정비사업 거품해소 ④주민 인식변화와 정비사업 내실화 ⑤추진지역 동력 확보 및 해제지역 재산권 행사 등의 성과가 나타난 것으로 분석

[표 2] 유형별 관리 방안

유형	구역 특성	지원 내용
A 유형 *151 개소	<ul style="list-style-type: none"> 사업이 정상적으로 추진 중인 곳들로, 원활하고 신속한 사업추진을 위해 행정적, 재정적 지원을 강화 	<ul style="list-style-type: none"> 그동안 소규모 정비 사업 시에도 확보하도록 했던 공원, 녹지를 개발 면적이 5만㎡ 미만일 경우는 면제 허용용적률(20%까지) 인센티브를 받을 수 있는 적용기준을 다양화해 사업성 향상: 현재 우수디자인, 지속가능한 건축구조, 친환경 신재생에너지 3개에서 녹색건축인증, 빗물관리시설 설치, 역사문화보존 항목 등을 추가 추진위원회 및 조합의 운영자금 용자금 한도를 30억원(추진위원회 10억원, 조합 20억원)에서 50억원(추진위 15억원, 조합 35억원)으로 대폭 상향 재개발 시 세대수의 20% 이상은 임대주택으로 지어 공공에 매각하도록 하고 있는데 이때 시가 매입하는 비용을 상향
B 유형 *132 개소	<ul style="list-style-type: none"> 찬, 반 주민갈등, 조합과 시공사간 자금지원 중단으로 인한 갈등 등 여러 가지 갈등요인이 있어 사업이 정체 	<ul style="list-style-type: none"> 코디네이터를 파견해 갈등해소 지원 및 정채요인에 맞는 해결방안 제시, 부득이한 경우 대안사업 유도 등 조속한 진로 결정 지원 5월부터 추진 주체, 자치구와 의견 수렴을 통해 선정된 10개 구역에 T/F팀을 파견해 정채 요인 해소에 착수할 예정
C 유형 *직권해제: 28 개소	<ul style="list-style-type: none"> 정비에정구역 또는 정비구역 지정목적 상실했거나 주민의 과도한 부담으로 사업추진이 어려운 구역 	<ul style="list-style-type: none"> 1단계로 서울시가 28곳을 직접 해제하고 2단계는 대안사업 전환 유도와 병행해 구체적 기준을 마련한 후 구역해제를 추진 *1단계 직접해제 대상: 수유 4-2 재건축 등 총 28개 구역 2단계 해제 대상은 사업성이 낮아 주민의 과도한 부담이 예상되는 구역

자료: 서울시 보도자료 재구성

3. 향후 시장 변화 및 시사점

■ 분양시장 호황으로 인해 추진 속도는 다소 빨라질 전망 전망

- 3월부터 올해 말까지 예정인 서울 재개발 아파트 일반분양물량은 31개 지역 8,658 가구로 서울 분양 물량의 50% 수준³
- 도심재개발의 경우 기존 생활인프라가 갖춰진데다 역세권인 경우가 많아 수요자의 관심은 높은 상황이며, 지난 3월 분양한 광진구 ‘래미안 프리미어팰리스’, ‘왕십리 센트라스’ 등 중소형 평형을 중심으로 수요 집중

※ 청약 경쟁률(1순위): 왕십리 뉴타운 3구역 센트라스 10.5:1, 아현 푸르지오 6.6:1

- 최근 분양시장이 호황인데다 분양가 상한제 폐지로 인해 사업추진이 빨라질 것으로 보임

³ 닥터아파트, 매경이코노미 3월 2일자 기사 재인용

- 특히, A유형 구분된 구역의 경우 면적이 5만㎡ 미만이면 공원 및 녹지 면제, 용적률 인센티브 등 사업성이 높아지도록 규제를 완화함에 따라 사업추진에 긍정적인 요인으로 작용할 것

[표 3] 재개발 지역 주요 분양 단지

구 역	단지명	전체가구(분양)		분양(예정)일정
북아현 1-3 구역	e 편한세상 신촌	2010	(625)	5 월
북아현 1-1 구역	북아현 힐스테이트	1226	(350)	9 월
전농 11 구역	롯데캐슬(미정)	484	(251)	6 월
금호 20 구역	현대 힐스테이트(미정)	606	(73)	6 월
옥수 13 구역	대림 e 편한세상(미정)	1976	(114)	6 월
답십리 18 구역	래미안(미정)	1009	(587)	8 월
휘경 2 구역	SK VIEW(미정)	900	(358)	10 월
길음 2 구역	래미안	2258	(274)	9 월
수색 4 구역	롯데캐슬(미정)	1076	(389)	10 월
하왕십리 1-5 구역	왕십리 자이	713	(292)	5 월

자료: 분양 홈페이지, 언론보도 취합 후 정리

■ 매몰비용 처리는 여전히 사업 정리를 위한 해결 과제

- 뉴타운 재개발 매몰비용 처리 문제는 여전히 해결되지 않은 문제점으로 원활한 사업의 정리를 위해서는 중요한 이슈

※‘매몰비용’이란 뉴타운 재개발에서 조합설립을 위해 투입된 금융을 의미

- 뉴타운 사업이 취소될 경우 건설사가 부담했던 매몰비용은 조합을 대상으로 청구할 수 있음
- 감사원에 따르면 서울시 뉴타운 사업으로 주민이 부담해야 하는 매몰비용은 1조4000억 ~1조7000억원으로 추산⁴

- 매몰비용에 대한 처리 문제는 다양한 방식으로 추진되어 오고 있는 상황

- 현재 건설사의 매몰비용 중 22%는 법인세 감면방식을 통해 정부에서 부담
- 서울시와 경기도의 경우 뉴타운 및 일반 재정비(재개발·재건축)사업을 포기하고 해산할 경우 매몰비용의 70%를 도와 시가 분담하기로 결정
- 건설사가 매몰비용을 포기한 사례도 존재

※2012년 중랑구 면목 3-1구역 재개발 사업의 경우 추후 사업재개시 시공사 선정을 조건으로 약 12억원의 매몰비용을 포기⁵

⁴ 중알일보 2015년 4월 23일자, ‘지지부진 뉴타운 28곳 직권 해체’

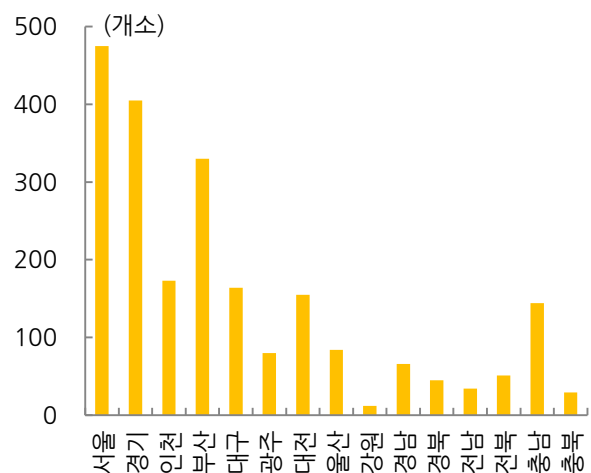
⁵ 이데일리 2014년12월 22일자 기사참조

- 하지만 뉴타운 추진 과정에서 발생한 매몰비용은 여전히 해결이 어려운 상황
 - 매몰비용의 70%까지 시가 지원하기로 했지만 조합 설립 후 사용된 비용은 지원할 수 없어 재개발 추진을 중단하기는 쉽지 않은 상황
 - 또한, 시장직권으로 해제한 경우 해당 구역에 매몰비용 지원도 불가능
- 국회에서 논의되고 있는 매몰비용 관련 법안이 통과되지 못할 경우 비용처리 문제의 이슈화가 불가피한 상황으로 판단
 - 조합 설립 후 비용에 대해선 지원할 법적 근거가 없어 지난해 11월, 직권으로 정비구역 등을 해제함에 따라 승인 취소된 추진위원회나 조합 사용 비용을 보조할 수 있도록 하는 '도시정비법 일부 개정안' 국회에서 발의

■ 세입자에 대한 대책 마련 필요

- 서울시 실태조사 결과 세입자 가구비율은 전체 거주자의 약 71%⁶
 - 해제구역은 23%~90%로 세입자 비율의 분포가 다양한 반면, 추진구역은 모든 구역에서 세입자 비율이 60% 이상
- 사업 추진구역의 경우 투자자 비중이 전반적으로 높으며, 이에 따라 세입자에 대한 대책이 필요한 것으로 판단

[그림 23] 재개발 구역 현황



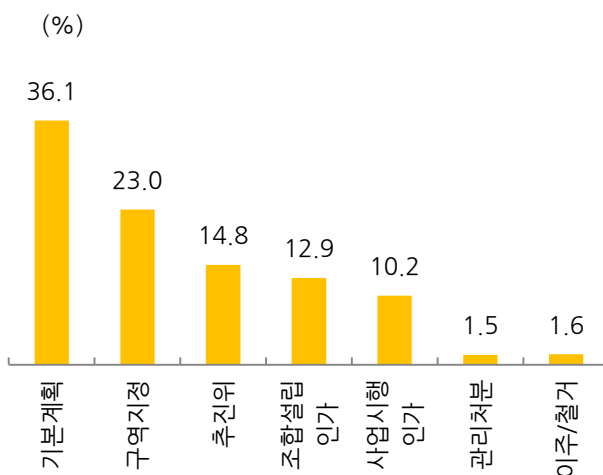
⁶ 장남중외(2014), 「서울시 뉴타운-재개발 해제지역의 실태조사 분석 연구」, 서울연구원

- 특히 세입자의 경우 소득수준 낮은 자료: 부동산114
경우가 많아 도시재생과 함께 저소득층 주거지원에 대한 부분도 지속적인 보완이 필요

■ 노후 지역에 대한 체계적인 개발 체제 필요

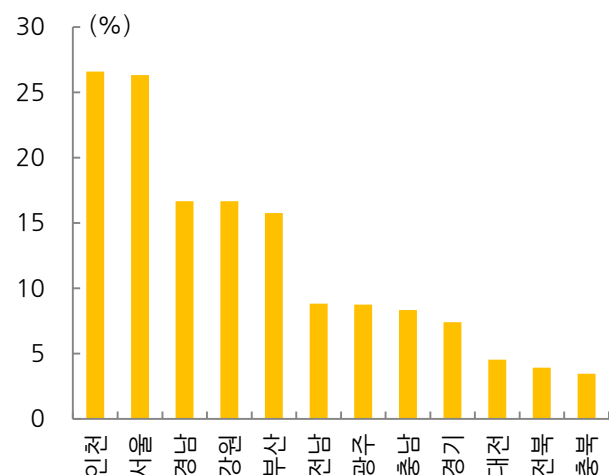
- 재개발 추진지역은 전국적으로 약 2,200개소
 - 지역별로는 서울과 경기도가 400개소가 넘어 가장 높은 비중을 차지하고 있으며, 비수도권 지역에서는 부산이 약 330개소로 가장 많음
- 사업진행 현황을 보면 기본계획 수립단계가 36.1%로 가장 많으며, 조합설립을 받지 못한 구역이 전체의 73.9%로 약 3/4를 차지
 - 사업진행 단계는 기본계획 수립→구역지정→추진위원회 구성→조합설립인가→사업시행인가→관리처분→이주 및 철거 순으로 진행
- 사업시행인가 이상 사업이 추진된 구역은 전체의 13.3%에 불과
 - 지역별로는 인천과 서울의 사업시행인가를 받은 구역이 전체의 약 26% 수준으로 전반적으로 사업이 많이 진행된 구역의 비중이 높았음

[그림 24] 재개발 구역 현황



자료: 부동산114

[그림 25] 사업시행 인가 비중



자료: 부동산114

- 서울시 뿐 아니라 재개발 구역은 노후 도시 재생의 매우 중요한 의미를 지니며, 따라서 체계적으로 개발 및 정착되도록 지속적인 지원 체계 마련에 대한 사회적인 고민이 필요한 시점
 - 현재 정부는 2013년 「도시재생활성화 및 지원에 관한 법률」을 제정해 시행하고 있으며, 금년 7월부터는 「주택도시기금법」이 시행될 예정
 - 특히 「주택도시기금법」이 시행으로 도시재생을 위한 금융 지원이 활성화될 것으로 판단

주택시장 관련 각종지표

■ 전국 주택가격 변동률 추이

(단위: 전월대비 %)

구 분	'14.5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월
매매가격	0.07	0.07	0.09	0.13	0.27	0.29	0.20	0.18	0.13	0.23	0.41	0.49
전세가격	0.14	0.17	0.18	0.22	0.34	0.33	0.28	0.32	0.26	0.34	0.59	0.61

자료: 국민은행

■ 지역별 주택가격 변동률 추이

(단위: 전월대비 %)

구 분		'14.5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월
매매	서울	-0.01	-0.07	0.00	0.03	0.21	0.20	0.09	0.01	0.05	0.15	0.35	0.43
	수도권	0.01	-0.02	0.01	0.09	0.26	0.26	0.12	0.09	0.09	0.21	0.39	0.50
	5개광역시	0.15	0.23	0.20	0.22	0.35	0.38	0.37	0.39	0.28	0.39	0.59	0.63
	기타지방	0.11	0.12	0.17	0.15	0.21	0.29	0.20	0.17	0.07	0.10	0.25	0.31
전세	서울	0.15	0.09	0.15	0.26	0.37	0.37	0.29	0.37	0.38	0.51	0.87	0.86
	수도권	0.15	0.17	0.19	0.26	0.42	0.40	0.33	0.39	0.33	0.44	0.75	0.79
	5개광역시	0.16	0.24	0.18	0.19	0.31	0.28	0.29	0.32	0.27	0.31	0.51	0.51
	기타지방	0.10	0.11	0.16	0.17	0.18	0.20	0.12	0.13	0.06	0.10	0.26	0.26

자료: 국민은행

■ 주택유형별 주택가격 변동률 추이

(단위: 전월대비 %)

구 분		'14.5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월
매매	아파트	0.06	0.06	0.09	0.14	0.32	0.36	0.24	0.22	0.15	0.27	0.45	0.57
	단독주택	0.09	0.11	0.12	0.14	0.21	0.17	0.15	0.12	0.11	0.14	0.35	0.32
	연립주택	0.04	0.04	0.03	0.07	0.12	0.14	0.10	0.07	0.05	0.15	0.29	0.38
전세	아파트	0.12	0.19	0.17	0.21	0.37	0.37	0.32	0.36	0.27	0.37	0.63	0.68
	단독주택	0.13	0.14	0.18	0.21	0.24	0.18	0.15	0.20	0.17	0.17	0.46	0.42
	연립주택	0.24	0.16	0.18	0.29	0.31	0.31	0.19	0.29	0.31	0.36	0.56	0.56

자료: 국민은행

■ 지역별 매수우위지수

구분	'14.5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월
전국	44.4	43.3	43.9	52.6	72.0	69.3	58.3	53.0	57.0	68.7	86.2	81.8
서울	31.5	29.3	28.0	43.3	60.5	53.6	41.5	35.7	41.0	60.0	84.9	78.8
경기	39.7	38.6	38.9	49.4	73.3	70.7	56.4	51.8	57.6	72.1	92.7	84.6
인천	29.8	36.1	34.7	48.8	63.7	61.8	49.5	46.7	59.0	72.5	99.0	87.2
부산	44.4	41.4	45.5	49.4	72.0	75.2	66.9	70.9	69.5	83.8	101.5	95.6
대구	70.0	75.2	75.5	87.3	114.5	114.8	101.1	85.5	84.8	94.0	108.3	109.8
광주	74.2	78.2	77.5	83.2	112.7	112.5	106.5	95.1	101.6	111.8	118.5	92.0
대전	34.9	30.1	36.9	41.4	49.2	38.2	37.7	35.4	38.9	39.0	33.0	36.2
울산	66.1	59.2	61.6	75.7	107.0	104.0	100.2	82.0	95.1	99.3	106.5	114.8

자료: 국민은행

■ 지역별 KB부동산 전망지수

구분	'14.5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월
전국	95.2	97.2	99.6	111.3	120.6	113.7	104.1	101.4	107.4	115.0	121.0	114.1
서울	93.5	96.0	98.8	116.9	126.3	114.6	100.9	98.7	109.0	121.5	129.9	119.4
경기	96.6	100.5	104.7	118.4	128.6	118.2	106.5	104.7	112.9	122.1	128.7	119.3
인천	99.5	99.7	102.6	118.4	127.5	118.1	108.2	105.6	114.2	125.1	133.0	122.0
부산	99.0	98.4	99.3	106.9	117.2	112.7	105.2	102.6	106.4	112.5	120.2	116.5
대구	90.6	94.8	95.8	107.8	123.0	122.7	113.4	105.7	108.5	112.7	119.5	116.2
광주	95.9	99.5	98.2	106.7	114.7	119.1	112.7	112.5	117.3	118.3	121.8	116.2
대전	88.6	89.5	93.2	101.4	107.9	103.4	92.6	90.3	95.0	96.1	97.5	98.9
울산	103.2	98.9	100.5	108.8	119.1	118.0	116.4	112.9	112.3	117.0	119.9	113.8

자료: 국민은행

기타 월별 아파트 관련 통계

(단위: 천호)

구분		'14.5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월
거래량	전국	52	49	53	54	62	79	91	63	57	58	79	N/A
	수도권	23	20	22	24	31	40	44	23	24	28	41	N/A
미분양	전국	49	50	51	45	42	40	40	40	37	34	29	N/A
	수도권	29	30	27	23	20	20	20	20	19	17	14	N/A
분양	전국	36	27	24	14	24	53	48	32	15	9	27	53
	수도권	22	4	9	4	9	17	19	12	4	3	10	33
입주	전국	26	35	18	28	18	22	23	24	19	20	14	16
	수도권	11	21	3	9	9	5	10	10	7	8	3	5

자료: 온나라부동산포털, 부동산114

■ 전국 지가(地價) 변동률 및 토지 거래량

(단위: 전월대비 %, 천필지)

구 분	'14.4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월
지가변동률	0.18	0.15	0.15	0.17	0.14	0.19	0.20	0.16	0.17	0.14	0.15	0.19
토지거래량	233	207	199	219	204	214	256	228	257	219	199	278

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	360,626.0	4,957.4	0.49	2.58	2.10	3.30
'14/12	365,579.6	4,953.6	0.41	2.52	2.16	3.33
'15/01	367,128.5	1,548.9	0.43	2.48	2.08	3.34
'15/02	371,037.7	3,909.2	0.45	2.42	2.03	3.24
'15/03	-	-	0.39 ³⁾	2.36	1.91	2.97

자료: 한국은행 통계시스템, 금융감독원

1) 연도말 자료는 전년말 대비, 월별 자료는 전월 대비 기준

2) P는 잠정치

■ 미국 주택시장 관련 통계

(단위: 천호)

구 분		'14.4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월
주택 가격 지수	¹⁾ 10대 도시	186.3	185.6	185.4	184.7	184.5	184.8	186.0	187.3	189.1	190.7	192.5	N/A
	²⁾ 20대 도시	171.4	170.8	170.5	169.9	169.8	170.2	171.3	172.6	174.2	175.7	177.4	N/A
	³⁾ 전국	210.7	211.3	212.2	212.7	213.7	214.1	215.1	216.6	218.4	219.0	220.5	N/A
주택 판매량 ⁴⁾	신규	413	458	409	399	448	456	469	448	496	514	543	481
	기존	4,750	4,900	5,010	5,070	5,000	5,100	5,160	4,950	5,070	4,820	4,890	5,190
⁵⁾ 주택시장 지수 (NAHB)		46	45	49	53	55	59	54	58	58	57	55	52

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

MEMO