

〈 Summary 〉

- **주택 가격** : 11월 주택매매가격은 전월대비 0.43% 상승
 - 실거주 중심의 매매전환수요와 투자수요가 증가하면서 전월대비 상승폭 확대
 - 전세가격은 전월대비 0.50% 상승하며 81개월 연속 상승세를 지속
 - 아파트 매매가 대비 전세가 비율은 73.7%를 기록하며 상승세를 지속하고 있으며, 서울 성북구(82.1%) 등 매매가 대비 전세가 비율이 80%를 상회하는 지역도 지속 증가
- **주택 거래** : 10월 주택거래량은 10만 6,274호로 2개월만에 증가
 - 수도권 매매거래량은 전월대비 22.4% 증가한 5.6만호, 지방은 24.5% 증가한 5만호가 거래되면서 전국적인 거래 증가세는 지속
 - 전국 미분양 물량은 3만 2,221호로 전월대비 3.9% 감소
- **주택 공급** : 11월 분양물량은 전년동월대비 53.9% 증가한 7만 4,214호
 - 지역별로 수도권은 4.5만호, 비수도권 2.9만호가 공급되면서 2000년 이래 월간 기준 최대물량이 분양
 - 한편, 11월 입주물량은 1.9만호(전월대비 -47.8%)가 입주하면서 올해 평균입주물량(2.2만호)보다 소폭 적은 물량이 입주
- **토지 시장** : 10월 전국 토지가격은 0.22% 상승하며 올해들어 가장 높은 상승률 기록
 - 지역별로는 제주(0.50%), 세종(0.39%), 대구(0.37%), 대전(0.37%) 순으로 상승
 - 토지거래량은 약 26만 필지로 전년동월대비 상승률은 4개월 연속 둔화
- **수익형부동산** : 전국 상가의 투자수익률은 소득수익률 하락으로 하락세
 - 3분기 기준 상가의 투자수익률은 재산세 등 지출비용 증가로 하락
 - 한편, 전국 중대형 매장의 공실률은 전분기 대비 0.2%p 하락
- **주택금융** : 코픽스 신규기준 대출금리 올해 들어 처음 상승세 전환
 - 10월 주택담보대출 금리는 2.90%를 기록하며, 4개월 연속 2%대 유지한 반면, 신규 기준 코픽스 금리는 1.57%로 10개월만에 상승세 전환
- **부동산금융** : 뉴스테이 사업에 기업형 임대리츠 허브 도입
 - 뉴스테이 사업에 모자(母子)형 리츠 적용 위해 뉴스테이허브 위탁관리 리츠 설립
 - 다양한 자산구성 통해 리스크 분산 및 민간 자금 유치에 긍정적 영향 전망

[주택 가격] 전국 주택매매가격 전월대비 상승폭 확대 상승

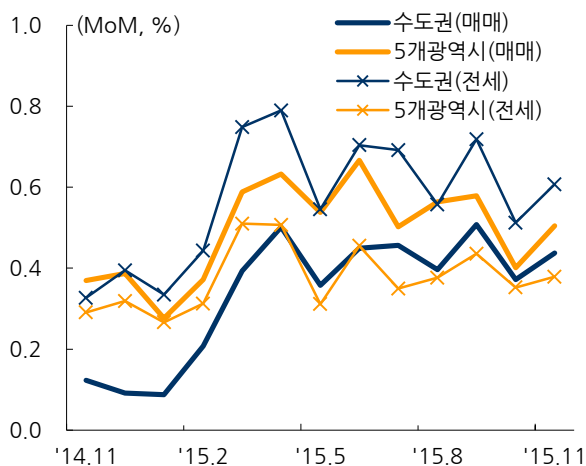
■ 전국 주택매매가격 26개월 연속 상승

- 11월 전국 주택매매가격은 전월대비 0.43% 상승하며 2006년 이후 11월 상승률 중 가장 높은 수치 기록
 - 실거주 중심의 매매전환 수요와 투자수요도 증가하면서 전월대비 상승폭 확대
- 공급과잉 논란에도 전국적으로 높은 상승세 지속
 - 수도권(0.44%)에서는 서울(0.50%)이 상승세를 주도하면서 노원구(0.76%), 영등포구(0.74%), 강남구(0.71%) 등에서 비교적 크게 상승하였고, 경기(0.38%)에서는 재건축 기대감이 반영된 안산상록구(0.75%)와 과천(0.63%) 등에서 높은 상승률 기록
 - 5개광역시(0.50%)에서는 대구를 제외한 지역에서 상승폭 확대
 - 대구는 지속된 매매가격 상승에 따른 부담감으로 상승폭이 축소되었으나 상승세는 지속

■ 주택전세가격은 전세물량 부족 문제 등이 지속되며 상승세 지속

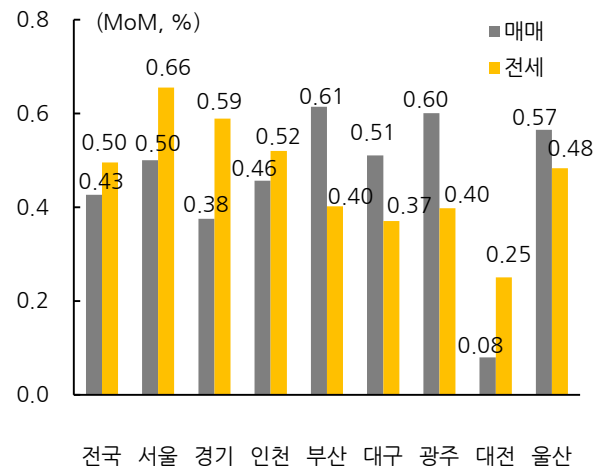
- 11월 주택전세가격은 전월대비 0.50% 상승하며 2009년 3월 이후 81개월 연속 상승세
 - 지속되는 전세공급 부족 문제와 이사철 수요로 상승폭도 전월(0.40%)대비 확대
- 지역별로는 수도권(0.51%→0.61%)을 비롯해 5개광역시(0.35%→0.38%), 기타지방(0.15%→0.32%) 등 전 지역에서 상승폭이 키우며 상승
 - 서울에서는 영등포구(1.24%), 양천구(1.11%), 경기도에서는 일산동구(1.27%), 고양 덕양구(0.98%), 의정부(0.95%) 등에서 높은 상승률을 기록

그림 1 | 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: 국민은행

그림 2 | 지역별 매매/전세 가격 변동률('15년 11)



자료: 국민은행

[주택 가격] KB부동산 전망지수는 단기 가격상승 부담 등으로 큰 폭 하락

■ 높은 전세가격 상승으로 주택 매매가격 대비 전세가격 비율의 상승세 지속

- 전국 주택 매매대비 전세가격 비는 전월대비 0.4%p 상승한 66.2%로 상승세 지속
 - 서울(66.8%)과 5개광역시(66.6%)는 전월대비 각각 0.4%p, 0.1%p 상승하였으며, 세종(46.6%)은 급증하는 입주물량 부담으로 전국에서 가장 낮은 전세가율을 기록
- 아파트 매매대비 전세가격 비는 73.7%로 2014년 11월 이후 13개월 연속 최고치 경신
 - 전국 최고치를 기록중인 서울성북구(82.1%)와 경기의왕(81.1%)에 이어 서울강서구(79.9%→80.1%)와 경기 고양덕양구(79.2%→80.1%)에서도 전세가율 80%를 상회

■ KB부동산 전망지수¹는 계절적 요인과 단기 급등에 따른 부담으로 매수심리가 위축되며 큰 폭 하락

- 11월 전국 KB부동산 전망지수는 99.7을 기록하며 전월(114.7)대비 급락
 - 최근 지속된 주택가격 상승 부담과 연초 이후 급증한 분양물량에 따른 공급과잉 우려 등으로 상승세에 있는 주택가격과 달리 3개월 후 하락을 전망하는 의견이 높아짐
 - 지역별로는 수도권보다는 장기간 상승세가 지속된 5개광역시(95.9) 및 기타지방(95.0)을 중심으로 큰 폭 하락
 - 특히, 최근 가장 높은 가격 상승률을 기록중인 대구(115.1→79.1)의 하락이 두드러짐
- ※ 주요 지역별 KB부동산 전망지수: 서울(10월 122.7→11월 103.4), 경기(120.80→102.7), 인천(125.0→104.2), 부산(115.3→104.9), 기타지방(100.5→95.0)

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

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

[주택 거래] 10월 주택매매거래량은 가을 이사철 수요의 유입으로 전월대비 증가

■ 전국 주택매매거래량은 가을 이사철 수요의 영향으로 2개월만에 증가세 전환

○ 10월 전국 주택매매거래량은 10만 6,274호 (전월대비 23.4% / 전년동월대비 -2.8%)가 거래되면서 7월 이후 3개월만에 월 거래건수 10만호를 다시 초과

- 지역별로는 수도권 5만 6,199호(전월대비 22.4%/전년동월대비 3.6%), 비수도권 5만 75호(24.5%/-9.2%)로 연초 이후 수도권 중심의 거래 증가세는 지속
- 1~10월 전국 주택매매거래량은 100만 8,007호로 작년 한 해 거래량(100만 5,173호)을 상회

※ 연간거래량(만호): '06(108) → '07(87) → '08(89) → '09(87) → '10(80) → '11(98) → '12(74) → '13(85) → '14(101)

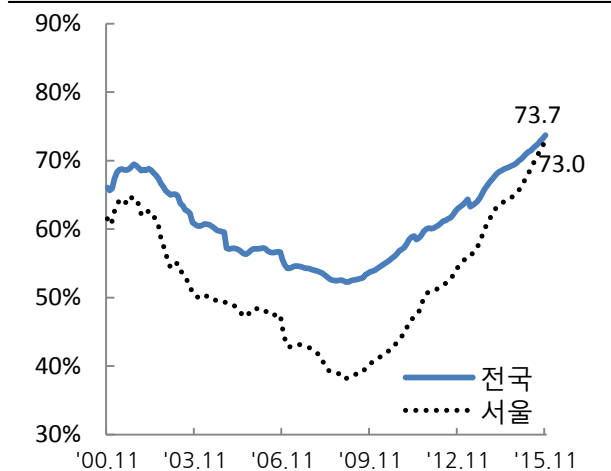
○ 주택 유형별 매매거래량은 아파트가 7만 140호가 거래되며 전년동월대비 11% 감소한 반면, 연립·다세대(2만 530호, 20.6%)와 단독·다가구(1만 5,604호, 15.3%)는 증가세

■ 전국 아파트 미분양 물량은 소폭 감소세 전환

○ 전국 아파트 미분양 물량은 최근 분양물량 급증에도 전월대비 1,298호(-3.9%)가 감소한 3만 2,221호로 집계되면서 감소세

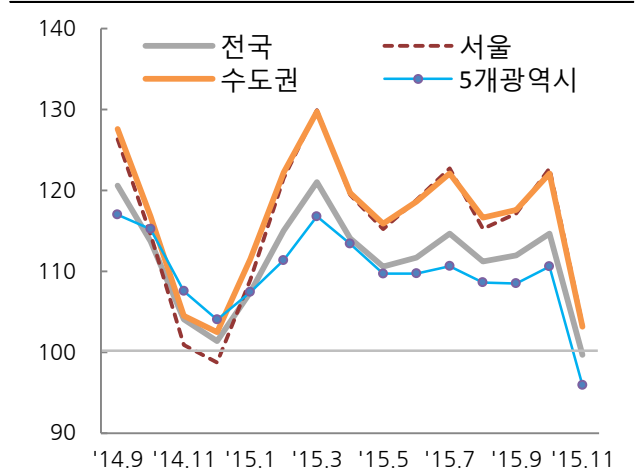
- 최근 분양물량이 집중된 수도권 지역은 전월대비 소폭(32호) 증가한 1만 5,576호를 기록하였고, 비수도권은 1만 6,645호(-7.4%)를 기록하면서 감소세 지속

그림 3 | 아파트 매매가격 대비 전세가격비 추이



자료: 국민은행

그림 4 | KB부동산 전망지수 추이



자료: 국민은행

- 한편 85㎡초과 미분양 아파트는 전월대비 2.1% 감소한 7,248호로 조사되었고, 준공후 미분양물량은 1만 792호로 전월대비 6% 감소

[주택 공급] 가을 분양 성수기 진입으로 아파트 분양물량 급증

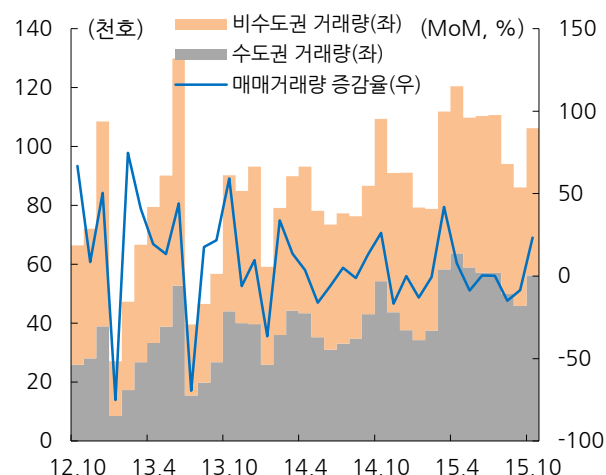
■ 11월 전국 아파트 분양물량은 전월대비 27.7%, 전년동월대비 53.9% 증가한 7.4만호 공급

- 가을 분양 성수기를 맞아 분양공급이 집중되면서 2000년 이래 월간 기준 최대물량인 7만 4,214호가 분양
 - 지역별로는 수도권 4만 5,424호(전월대비 41%/전년동월대비 143.8%), 비수도권 2만 8,790호(11.1%/-2.7%)가 공급되면서 수도권 지역 분양물량 증가가 두드러짐
 - 전국 청약경쟁률은 약 12.4:1을 기록하면서 전월(9.1)에 대비 높아졌고, 청약 참가자수는 63만 4천명으로 지난 7월(69만명)에 이어 역대 두번째로 많은 청약 참가자수를 기록
- 한편, 2015년 연간 분양물량은 약 52.1만호로 역대 최대치 기록 예정
 - 2014년 이후 지속된 분양시장의 호조세 속에 연간 분양물량은 작년 물량(33만호)은 물론 2000년 이후 최대물량을 기록한 2003년(35.5만호)보다 월등히 높을 전망

■ 전국 신규아파트 입주물량은 1.9만호로 전월대비 감소

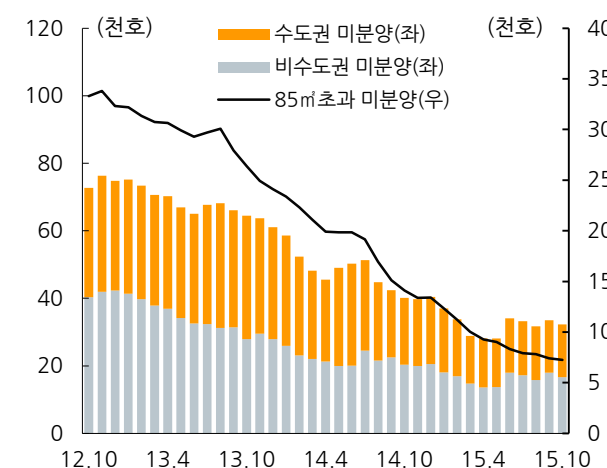
- 11월 전국 신규아파트 입주물량은 1만 8,793호로 전월대비 47.8%, 전년동월대비 18% 감소
 - 수도권은 전월대비 68% 감소한 5,598호가 입주하였고, 비수도권은 전월대비 28% 감소한 1만 3,195호가 신규로 입주

그림 5] 주택 매매거래량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

그림 6] 미분양 아파트 물량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

* KB금융지주 경영연구소양 및 분양예정물량 추이

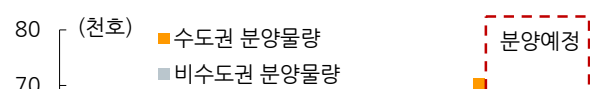
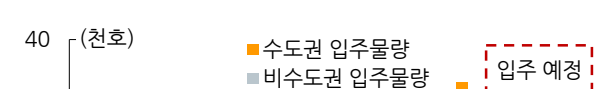


그림 8] 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이 7



- 한편, 12월 입주 예정물량은 약 3.1만호 수준으로 올해 평균(2.2만호)보다 다소 많은 물량이 공급될 예정

[토지] 전국 토지가격 60개월 연속 안정적 상승세 지속

■ 10월 기준 전국 토지가격은 올해 들어 가장 높은 상승률을 기록

- 전국의 지가변동률은 10월 기준 전월대비 0.22% 상승
 - 이는 올해 월별 상승률 기준으로 가장 높은 수준이며, 주거지역의 높은 상승률이 전체 상승을 견인
 - ※ 주거지역 상승률: '15.7월 0.25% → 8월 0.22% → 9월 0.22% → 10월 0.26%
- 지역별로는 외지인 수요가 지속적으로 늘어나고 있는 제주도(0.50%)의 상승률이 가장 높았으며, 다음으로 세종(0.39%), 대구(0.37%) 순
 - 상세 지역별로는 도청 신도시 개발 사업이 마무리 단계 접어든 경북 예천군(0.67%)이 가장 높게 상승

표 1 | 지역별 토지가격 변동률 (2015.10월 기준)

(단위: %)

서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.24	0.26	0.37	0.18	0.23	0.37	0.15	0.39	0.18	0.25	0.16	0.17	0.24	0.25	0.22	0.22	0.50

자료: 국토교통부

■ 전국 토지거래 증가율은 전년동월대비 4개월 연속 둔화

- 10월 기준 전국의 토지 거래량은 약 26.3만필지로 전월대비 14.9% 증가
 - 그러나 계절적 요인을 감안한 전년동월 기준으로는 1.92% 수준으로 지난 6월 이후 거래량 증가세는 다소 둔화되는 모습을 보임
- 순수 토지거래량은 전년동월대비 7.1% 증가한 약 8.7만필지 거래

[상업용 부동산] 3분기 중대형 상가의 공실률 소폭 하락

■ 3분기 상가의 투자수익률은 전분기대비 하락세

- 전국의 상가 투자수익률은 소득수익률 하락의 영향으로 모든 상가유형에서 하락
 - 이는 3분기 소요 비용(재산세 및 환경개선 부담금) 증가에 따른 계절적 영향
 - 다만, 집합매장용 상가의 경우 매매가격이 하락하며 자본수익률도 소폭 하락
- ※ 자본수익률 변동률(전분기대비): 중대형매장 0.05%p, 소규모매장, 0.07%p, 집합매장 -0.10%p
- 지역별로 중대형 매장은 인천(1.92%), 소규모 매장은 부산(1.59%), 집합 매장은 대구(1.94%)의 투자수익률이 가장 높게 나타남
 - 반면, 대전의 소규모 매장의 경우 기존 상권의 침체가 지속되며 가장 낮은 수익률(0.84%)을 기록

■ 지속적으로 상승하던 중대형 매장의 공실률은 3분기를 기점으로 소폭 하락

- 전국 기준 중대형 매장의 공실률은 10.6%로 전분기대비 0.2%p 하락
 - 대체로 민간 소비 지표 개선에 따른 내수 회복세 기대 영향이 주요 요인
- ※ 민간소비 지표(전기대비): '15.4Q 0.5% → 1Q 0.6% → 2Q -0.2% → 3Q 1.1% (한국은행)
- 지역적으로는 경남(6.9%)과 서울(7.5%)의 공실률이 가장 낮았으며, 충북(16.7%)이 가장 높은 공실률을 기록
- 한편, 최근 임대료 추세를 확인할 수 있는 임대가격지수는 전분기대비 0.1% 상승

[주택금융시장] 코픽스 신규기준 대출 금리 올해 들어 처음으로 상승

■ 주택담보대출 금리 완만한 하락세 지속, 신규기준 코픽스 금리는 상승 반전

- 10월 주택담보대출금리는 2.90%를 기록하여 전월대비 0.02%p 하락하며 4개월째 3%를 밑도는 저금리가 지속되고 있는 상황
 - 코픽스 금리는 잔액기준 1.93%로 전월대비 0.05%p 하락한 반면, 신규기준은 1.57%를 기록하며 10개월만에 소폭(0.03%p) 상승
- 기준금리가 지속적으로 동결되면서 주택담보대출 금리도 2.9~3% 수준이 유지되는 상황
 - 한국은행은 지난 3분기 국내 경기가 회복세를 보인 데다, 美연준 금리인상이 예상됨에

그림 11 | 전국 상가 투자수익률 추이

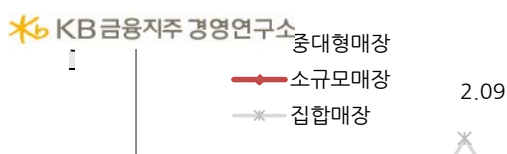
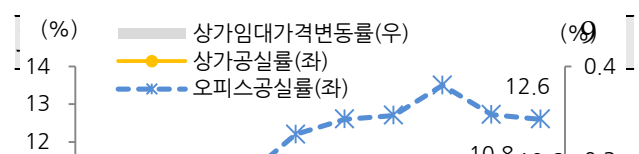


그림 12 | 중대형매장 공실률 및 임대가격 추이



따라 향후 시장의 흐름을 관망할 필요가 있다고 판단하여 12월에도 기준금리를 동결

■ 예금은행 주택담보대출 잔액 큰 폭으로 증가

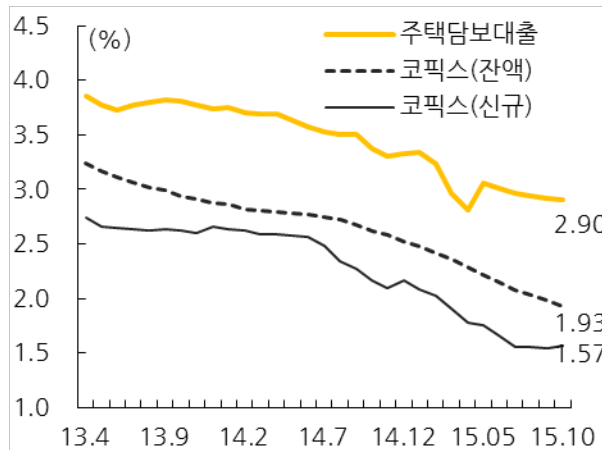
- 10월말 기준 주택담보대출(예금취급기관+기타금융기관)은 약 594조 9,717억원으로 전월 대비 약 7.6조원이 증가
 - 신규분양주택 증가, 거래량 증가 등으로 인해 주택담보대출 순증액도 7개월째 6조원이 넘는 순증액을 기록
- 주택담보대출 연체율은 대출 증가에도 전반적으로 안정적인 흐름 지속
 - 집단대출을 제외한 주택담보대출 연체율은 0.24%로 매우 낮은 상태이며 집단담보대출 연체율도 0.51%로 전월말 대비 0.02%p하락

[부동산 금융] 기업형 임대리츠 허브 도입으로 뉴스테이 사업에 긍정적 영향 예상

■ 정부는 9.2대책 후속조치의 일환으로 母子형 리츠 도입

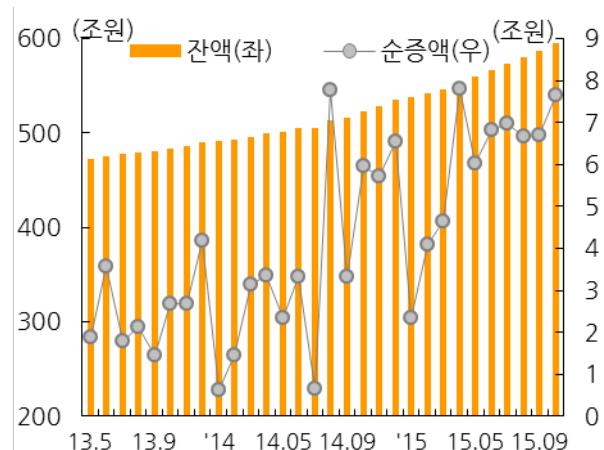
- 국토교통부는 지난 9.2대책 후속조치의 일환으로 뉴스테이 사업에 母子형 리츠를 적용하기 위해 지난 11월 13일“뉴스테이허브(Newstay HUB) 위탁관리 리츠”를 설립
 - 화성동탄 A-95블록과 충북혁신도시 부지를 1차 대상사업지로 선정되었으며, LH는 12월 8일 국토교통부에 영업인가를 신청
- 母子형 리츠는 주택도시기금이 허브리츠를 설립하고, 허브리츠를 통해 개별리츠에 재출자하는 구조를 가지고 있음

그림 13] 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 14] 금융권 주택담보대출 잔액 추이



주: 예금취급기관과 기타금융기관 주택담보대출의 합

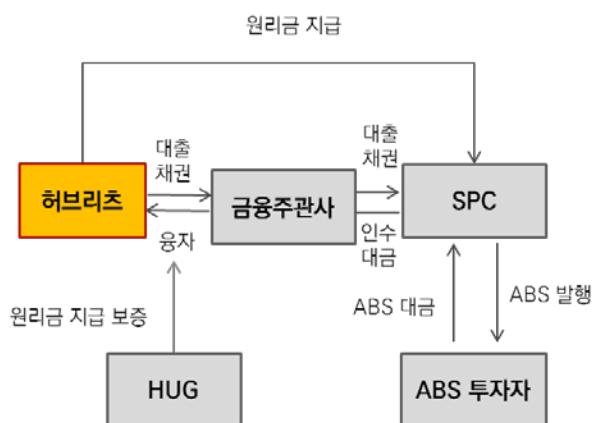
자료: 한국은행

- 국토교통부는 재무적투자자 유치를 위해 허브리츠가 p-ABS 등 회사채를 발행하여 민간 자금 유치후 자리츠에 출자
 - p-ABS는 리츠가 차입한 민간자금 대출채권에 HUG의 원리금 지급보증을 붙여 발행

■ 향후 임대주택리츠의 재무적 투자자 모집, 사업관리 등에 긍정적 영향 예상

- 다양한 자산구성을 통해 리스크가 분산되면 민간 자금 유치에 긍정적인 영향을 미칠 전망
 - 허브리츠는 개별리츠에 비해 대형이고 다양한 자산구성을 통해 리스크 분산 가능
 - 장기 자금운용이 가능한 재무적 투자자가 확대되면 임대주택을 장기적 운영이 가능해지고 기금의 출자 부담도 감소시킬 수 있을 전망
- 정부는 기금의 수익성과 리스크가 개별사업이 아닌 허브리츠에서 결정됨에 따라 보다 효율적인 관리가 가능할 것으로 판단하고 있음

그림 15| p-ABS 발행구조



자료: 금융투자협회

표 2| 뉴스테이 사업자 현황

지구명	건설사	신탁사	기금 출자 (억원)
인천도화	대림산업	한국자산신탁	1076
수원권선	한화건설	대한토지신탁	1334
서울대림	KCC건설	KB부동산신탁	190
서울신당	반도건설	하나자산신탁	610
화성동탄	대우건설	코람코자산신탁	525
위례신도시	대림건설	KB부동산신탁	382
김포함강	금성백조주택	대한토지신탁	916
화성동탄	롯데건설	대한토지신탁	우선협상대상자 선정
화성동탄	GS건설	코람코자산신탁	
충북혁신	우미건설	KB부동산신탁	
수원호매실	현대건설	KB부동산신탁	

자료: 뉴스원 12월 8일자

[미국 주택시장] 미국 주택시장 호조 분위기 지속

■ 주택거래 관련 지표는 최근 지속된 상승 분위기를 유지

- 10월 미국 기존주택판매는 전년동월대비 3.9% 증가(전월대비 3.4% 감소)한 536만호 기록
 - 최근 판매 가능한 기존주택 재고 감소의 영향으로 전월대비 기존주택판매는 감소하였으나, 전년동월대비로는 증가세를 지속하면서 주택시장의 호조세를 유지

○ 신규주택판매 및 잠정주택판매지수도 10월에는 상승세로 전환

- 2개월 연속 둔화되며 부정적 신호를 보였던 신규주택판매는 전월대비 10.7% 증가한 49.5만호를 기록하였고, 잠정주택판매지수는 전월대비 0.2% 증가한 107.7을 기록

■ 주택가격 지표와 심리지표 등도 호조세를 유지하고 있어 주택시장 상승 분위기는 지속될 전망

○ 9월 S&P/케이스실러 20개 주요도시 주택가격지수는 전년동월대비 5.5%, 전월대비 0.2% 상승한 182.9를 기록하면서 8개월 연속 상승세 유지

○ 11월 NAHB주택시장지수는 62p를 기록하면서 전월(65p)보다는 하락하였으나, 지수 판단기준인 50p를 크게 상회하면서 미국 건설업자의 체감경기도 양호한 흐름

※NAHB주택시장지수는 향후 주택판매에 대한 건설업자의 체감경기를 반영. 주택착공의 선행지표로 공급측면의 주택경기를 파악하는데 사용

○ 저금리 기조가 지속되는 상황에서 주택재고 소진기간도 직전 10년 평균 대비 짧게 유지되는 등 주택시장 상승세도 당분간 지속될 전망

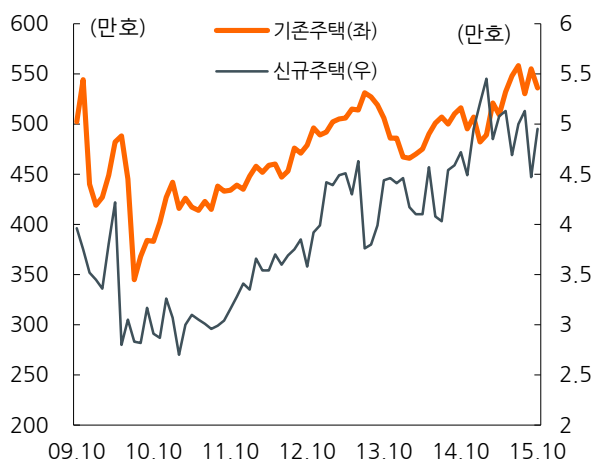
[싱가포르 오피스 시장] 주요 경제 지표 부진과 함께 오피스시장도 약세

■ 2015년 3분기 경제성장률이 2009년 이래 최저수준을 기록하는 등 싱가포르의 주요 경제 지표들이 부진한 흐름을 이어가면서 오피스시장도 약세 흐름

○ 금융서비스와 도소매업 분야의 견조한 성장에도 불구하고 제조업 분야의 부진으로 최근 싱가포르 경제는 금융위기 이후 가장 부진한 흐름

○ 전반적인 경제부진과 함께 2015년 3분기 기준 싱가포르 프라임 등급 오피스의 평방피트

그림 16] 기존주택 및 신규주택 판매 추이



자료: Bloomberg

그림 17] 주택가격지수 및 주택시장지수 추이



자료: Bloomberg

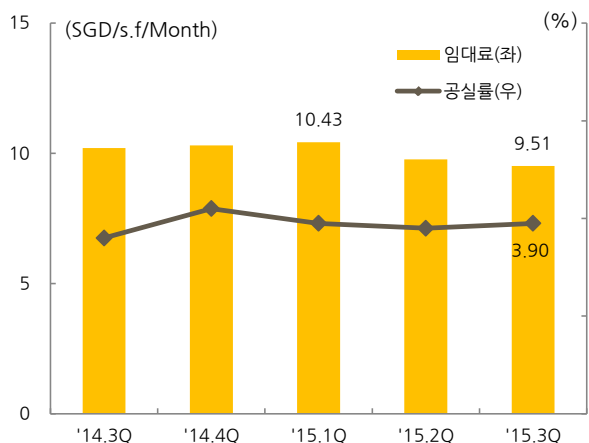
당 월임대료는 9.51불(SGD)로 전분기대비 2.7% 하락하였고, 공실률은 0.1%p 상승

- 싱가포르 지역 대표 오피스권역인 Marina Bay의 경우 임대료는 전년말대비 16.7% 하락하였고, 공실률은 1.2%p 상승하면서 부진
- Raffles Place, Orchard Road 등 그 외 대부분 오피스 권역에서도 작년 하반기 이후 임대료 하락과 공실률 상승 추세가 나타나면서 오피스시장 약세흐름이 뚜렷

■ **경제성장 부진과 함께 내년 이후 급증하는 신규 공급 물량 등의 영향으로 싱가포르 오피스 시장의 약세 흐름은 당분간 지속될 전망**

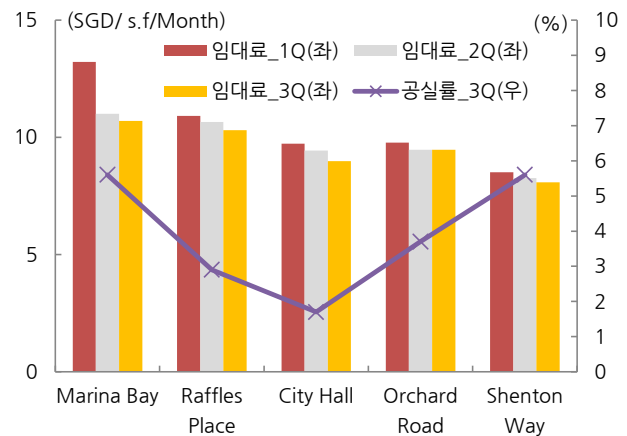
- 세계적인 경기 불확실성에 따른 대외 변동성 확대와 싱가포르 내수 및 제조업 부진의 개선이 불확실한 상황으로 당분간 싱가포르 경제 지표의 회복은 다소 부정적
- 또 내년 신규 입주예정 오피스물량은 기존 연평균 공급물량 대비 약 4배에 이를 것으로 예상되면서 당분간 임대료 하락 및 공실률 상승 압박이 불가피할 전망

그림 18 | 싱가포르 프라임급 오피스 임대지표 추이



자료: Cushman & Wakefield

그림 19 | 주요 권역별 오피스빌딩 임대료 및 공실



자료: Cushman & Wakefield

[Focus Issue] 지역주택조합사업의 이해와 위험요인 점검

KB경영연구소 연구원 서동한

1. 지역주택조합사업의 개념과 현황

■ 지역주택조합사업은 1970년대 후반 무주택자의 내 집 마련과 주택공급 촉진 위해 도입

- 지역주택조합제도는 동일지역 내 무주택세대주(전용면적 85㎡ 이하 1주택 소유자 포함)로 구성된 조합원이 자발적으로 조합을 구성하여 공동으로 토지를 매입하고 시공사를 선정하여 주택을 건립하는 제도로 1977년 직장주택조합과 함께 도입
- 일정한 자격요건을 갖춘 조합원에게 청약저축 가입여부와 관계없이 주택을 공급하는 제도
 - 현재 주택조합에 종류에는 지역주택조합 외 직장주택조합, 리모델링주택조합, 임대주택조합 등이 있음²

표 3 | 주택조합의 구분

구 분	개 념
지역주택조합	- 동일지역* 내 6개월 이상 거주한 무주택(또는 전용면적 85㎡ 이하 1주택 소유자) 세대주인 주민 20인 이상이 설립 ※ 동일지역 범위(13.8.6 공포 및 시행) 1) 서울, 인천, 경기 2) 대전, 세종, 충남 3) 충북 4) 광주, 전남 5) 전북 6) 대구, 경북 7) 부산, 울산, 경남 8) 강원 9) 제주
직장주택조합	- 동일 직장에 근무하는 자로서 무주택(또는 전용면적 85㎡ 이하 1주택 소유자) 세대주인 근로자 20인 이상이 설립
리모델링주택조합	- 공동주택 소유자가 당해 주택의 리모델링을 위해 결성
임대주택조합	- 주택을 임대하고자 하는 자가 임대주택을 건설·매입하기 위해 설립

주: 지역·직장주택조합의 경우 조합설립 인가 신청시 사업계획서상 건설예정세대수의 50% 이상을 조합원으로 구성

자료: 국토교통부

■ 지역주택조합사업은 청약통장이 필요없고, 일반분양주택 대비 저렴한 가격에 주택을 매수할 수 있다는 제도적 장점을 기반으로 성장

- 지역주택조합은 주택 매수의사가 있는 주민들이 직접 조합을 결성하고 사업을 시행하면서, 절감한 사업비만큼 저렴한 가격으로 주택을 취득할 수 있는 제도로 각광 받으며, IMF 이전까지 전국 각지에서 비교적 활발하게 사업이 추진

² 주택법 제2조 11호, 임대주택법 제2조 5호

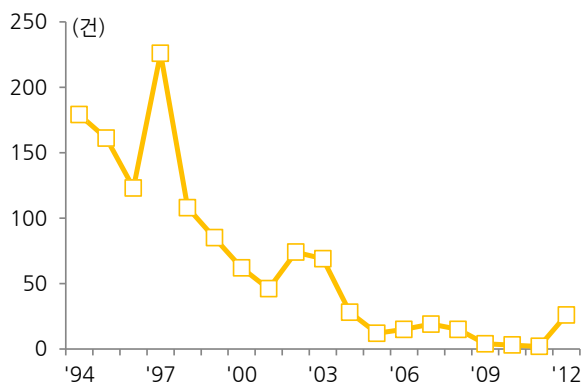
표 4 지역(직장)주택조합 제도의 장·단점

장점	단점
<ul style="list-style-type: none"> - 주택청약통장이 필요 없음 - 청약 경쟁 순위에 관계없음 - 토지매입기간 등 사업관리 여건에 따라 일반분양 주택보다 가격이 저렴함 - 잔여세대 일반분양분보다 양호한 동·호수 배정 가능 - 동호인, 동일직장 등 특수용도 가능 	<ul style="list-style-type: none"> - 주택조합 가입요건 구비(지역, 거주기간, 주택보유) - 조합원 지위를 계속 유지 - 사업주체인 조합의 구성원으로서 조합규약에 따라 책임과 의무 부담 - 토지매입비 상승 사업지연시 추가부담금 발생 가능성 - 조합내부 비리 및 조합원간 갈등 위험 상존

자료: 국토교통부(KB경영연구소 수정)

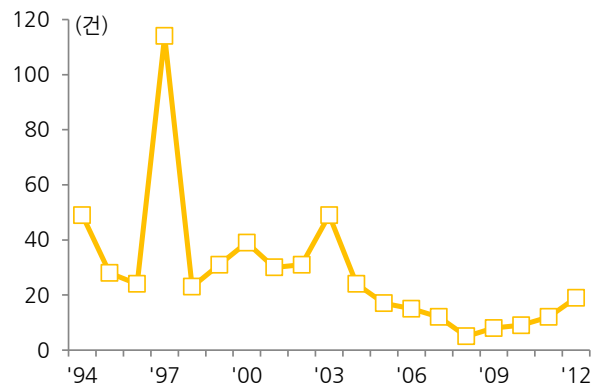
○ 하지만, 2000년대 이후 기존 주택의 노후화로 주택재건축·재개발사업 등 도시 재정비사업이 주택공급 수단으로 주목 받으며, 상대적으로 주택조합사업은 위축

그림 20 지역(직장)주택조합 조합설립인가 추이



자료: 국토교통부('12년 이후 Data는 미발표)

그림 21 지역(직장)주택조합 사업계획승인 추이



자료: 국토교통부('12년 이후 Data는 미발표)

■ 지역주택조합사업은 재개발사업 등 기존 정비사업과는 차별화

○ 재건축 및 재개발사업의 경우 정비구역으로 지정된 구역 내 토지 및 건물 등 소유자가 직접 조합을 결성해 사업을 진행

- 현금청산 등을 통해 재개발 사업에서 이탈하는 소유자도 있으나, 대부분은 조합원으로 재개발사업에 참여

○ 반면, 지역주택조합의 조합원은 주택에 대한 매수 의사를 바탕으로 주택자금만 제공

- 주택조합의 법률적 구성은 주택 매수의사를 가진 동일 지역 거주자가 추진 주체가 되어, 개발가능 토지 탐색 및 시공사 선정 등 일련의 개발 절차를 진행
- 재개발사업보다 사업구조가 단순하고, 토지매입 및 조합원 모집이 원활히 진행될 경우 재개발사업보다 빠르게 사업을 추진할 수 있음

※ 주택건설 예정 부지의 다수를 선(先)확보한 사업장의 경우 추진위 단계부터 사업계획승인까지 1~2년 내에

- 도 가능
- 하지만, 현실적으로 개발 관련 지식과 경험이 전문한 조합원이 먼저 지역주택조합 사업을 추진하는 것은 불가능
 - 따라서, 디벨로퍼 등 시행사의 역할을 하는 업무대행사가 먼저 개발 가능한 토지를 탐색 후 조합원을 모아 추진위를 설립하고, 시공사를 선정하는 방식으로 대부분의 지역주택조합 사업이 진행

표 5 | 지역주택조합과 재개발사업 비교

구 분	지역주택조합	재개발
근거법령	주택법	도시및주거환경정비법
목적	무주택자 또는 서민들의 주거안정을 위한 주택마련사업	정비기반 시설이 열악하고 노후, 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업
사업주체	지역주택조합(조합원)	정비사업조합(토지, 건물 소유자)
사업지역	단독, 다가구, 연립, 나대지 등	단독주택 위주
개발방식	민영개발	공영개발형식(공공관리자 제도)
조합원자격 제한	동일지역 거주 6개월이상 및 무주택(전용85㎡이하 주택포함) 세대주	제한없음
심의관서	시·군·구 (단, 지구단위계획은 시도)	시·도
조합설립 요건	- 건설예정세대수 50% 이상을 조합원 구성(통상, 부적격 조합원 발생에 대비해 초과 모집) - 사업부지 면적 80% 이상 토지사용승낙서 확보	- 토지 등 소유자의 75% - 토지면적의 50% 이상
미확보 토지	사업시행인가 획득시 잔여부지에 대한 매도청구권 있음(법적절차)	토지수용권(강제수용)
전매제한	조합설립 인가부터 사업계획승인 이후 입주할 권리 확보를 확보하는 기간 동안 전매 불가	없음
주택규모	조합 세대 75% 이상을 전용85㎡ 이하로 공급(일반분양분은 규모제한 X)	건립세대 80% 이상을 전용85㎡ 이하로 공급
임대주택 건축	의무사항 아님	의무사항(전체 세대수의 17%)
세입자보호대책	없음 (조합에 따라 이주비 지원 등 별도 대책마련)	주거이전비 또는 임대주택 제공

자료: 국토교통부(KB경영연구소 수정)

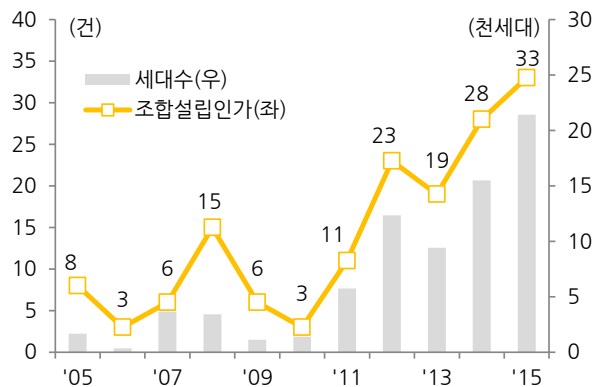
■ 지역주택조합은 금융위기 이후 지방지역을 중심으로 활성화되어 오다 최근 수도권 지역에서도 주택경기 회복 기조에 따라 사업 추진이 증가

○ '05년부터 '15년 6월까지 총 155개 지역주택조합(75,970세대)에 대한 설립 인가

- '10년을 기점으로 지방지역 내 지역주택조합사업이 급격히 증가, 이는 지방의 주택경기가 회복되기 시작한 시기와 일치

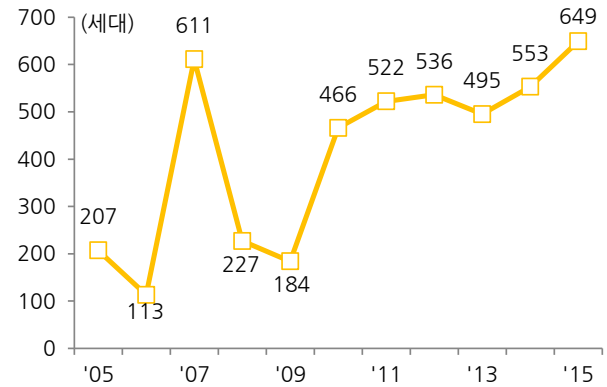
- 특히, 올해의 경우 상반기동안 33개 조합(21,431세대)이 설립인가를 득하면서 '03년 이후 최고 수준에 이를 전망
- 동일 기간 사업계획승인을 득한 지역주택조합은 총 88개(40,353세대)이고, 사업추진이 완료되어 사용검사 후 입주까지 완료된 조합은 34개(14,058세대)임³
- 2010년 이후 설립인가를 받은 주택조합의 경우 평균적인 사업규모가 확대되는 추세
 - '10년 이전 설립된 조합에 사업규모는 평균 268세대 수준인 반면 최근에는 1,000세대를 초과하는 대형 사업장의 설립이 증가하면서 평균 600세대를 상회

그림22 지역주택조합 설립인가 추이



자료: 국민권익위원회

그림 23 지역주택조합 평균 사업규모(평균 세대)



자료: 국민권익위원회

- '15년 9월 현재 전국에서 조합설립 이전단계에 있는 예정사업장은 총 126개 사업장, 96,084세대 수준⁴
 - 지역별로는 최근 주택경기가 가장 좋은 대구·경북지역을 포함한 경상지역의 예정사업장 수가 절대 다수(60개 사업장, 45,756세대)
 - 다만 최근 수도권 지역에서도 주택경기 회복과 함께 사업을 추진하는 사업장이 증가
- ※'15년 10월말 기준 서울지역 내 조합설립을 위해 조합원을 모집중인 사업장은 총 16개사업장, 11,476세대 수준

■ 지역주택조합 사업 증가 배경에는 주택경기 회복 외에도 주택조합 사업 관련 규제 완화도 있음

- 일명 '알박기'폐해를 없애기 위해 기존 100% 토지 확보시에만 가능했던 사업계획인가 조건을 95% 이상으로 하향 조정, 미확보한 잔여부지(5%)는 매도청구권 행사 통해 매입할 수 있게 허용(2009년 시행)

³ 해당기간 승인 건수 기준(자료: 국민권익위원회)

⁴ 관할 행정청을 통해 집계 가능한 예정사업장 현황에 근거한 자료로 실제 조합설립 추진단계에 있는 사업장은 더욱 많을 것으로 추정

- '13년에는 조합원 모집 범위를 기존 단일 행정구역(ex. 서울시, 수원시 등) 내에서 9개 광역 권역(ex.수도권)으로 확대하였고, '14년에는 유주택자 가입기준을 기존 60㎡이하에서 85㎡이하 1주택 보유자까지 확대
- 그 외 전용면적 85㎡ 초과주택 공급 허용 등 각종 규제완화로 이전보다 원활하게 지역주택조합사업 추진할 수 있는 여건이 갖추어짐

2. 지역주택조합사업의 주요 추진절차

■ 지역주택조합 사업의 추진절차는 크게 사업 준비 → 사업시행 →사업청산 등 3단계 절차로 구분

- 사업준비 단계는 사업부지 내 지주 또는 시행사에서 추진위원회를 구성하고 토지소유자에게 토지사용승낙서를 받는 단계부터 출발하여 주택조합설립 인가 단계 구성
- 사업시행 단계는 조합설립인가 이후 추가조합원 모집 및 잔여 사업부지 매수 등을 통해 사업계획승인을 득한 후 착공 및 일반분양 단계까지 구성
- 사업 청산 단계는 시공에서 사용검사 후 입주 및 조합의 청산 단계로 구성

그림 24| 지역주택조합 사업추진 절차

I. 사업준비

1. 사업계획서 작성(조합)

- 토지물색 및 추진위 구성
- 건축계획 등 사업시행계획 작성
- 지구단위계획 사전자문(지구 2/3 이상 동의)
- 시공사 공사도급 가계약
- 지구 대상 토지사용승낙서 징구

2. 창립총회 개최(조합→조합원)

- 조합원 모집(20명 이상, 예정세대수 1/2 이상)
- 주택조합규약 및 사업시행 안건 의결
- 조합장 및 임원 선출

II. 사업시행

3. 조합설립인가(조합→구청장)

- 조합원명부
- 사업계획서(건축심의 기준 등 부합여부)
- 주택건설대지의 80% 이상 토지사용승낙서

4. 토지 매입 및 추가조합원 모집(조합)

- 조합 업무 대행 위한 등록사업자 선정
- 토지 등기부등본상 소유자가 조합

5. 사업계획승인(조합→구청장)

- 주택건설대지 소유권 95% 이상 확보
- 조합설립인가 후 2년 이내 사업계획승인 신청
- 지구단위계획 사전자문 완료 후 3년 이내 사업계획승인 신청

6. 공사계약 및 착공(조합+등록사업자)

- 등록사업자 시공도급계약 체결
- 착공신고(분양보증 및 시공보증 포함)
- 입주자모집공고 승인신청(일반분양 30세대 미만은 생략가능)
- 조합 및 일반분양자 동·호수 지정 및 분양계약

III. 사업청산

7. 사용검사 및 입주

- 건물 준공 후 사용검사
- 외부 회계감사(사용검사신청일로 15일 이내)
- 소유권 보존등기 및 이전등기
- 추가분담금 등 정산

8. 조합 청산 및 해산

- 해산 총의 의결(회계 등)
- 조합 해산 인가 신청

자료: 중랑구청(KB경영연구소 수정)

■ 사업준비단계는 토지 물색 및 조합원 모집 등 지역주택조합사업의 시작 단계

- 지역주택조합은 추진위원회(이하 추진위) 또는 업무대행사가 사업대상 토지를 물색하고 해당 토지 소유주에게 토지사용승낙을 받는 것으로부터 시작
 - 법제상 절차는 주택조합 추진위가 구성된 후 사업부지를 확보하는 순서이지만, 실제 사업 추진시에는 통상 사업부지를 먼저 확보한 후 해당 부지를 기반으로 추진위를 설립
 - 추진위 설립과 병행하여 지구단위계획 사전자문 등의 절차를 통해 건립세대규모, 예비도면 설계 등 사업계획을 수립
- 토지사용승낙을 기반으로 추진위 또는 업무대행사는 자체자금이나 시공예정사 등으로부터 자금을 차입해 토지의 일부를 매입하거나 가계약 체결
- 추진위 또는 업무대행사는 지주로부터 토지사용승낙서를 받음과 동시에 조합원 모집

- 조합설립인가 요건인 예정 세대수의 50% 이상(통상 부적격세대 발생에 대비해 60% 수준까지 모집) 조합원 확보와 사업부지 면적의 80% 이상 토지사용승낙서 수령을 위한 업무 수행
- 조합설립 요건이 충족될 경우 창립총회를 개최하고 조합장을 포함한 임원 선출과 조합규약 등 조합설립인가를 위한 의결사항을 확정
- **사업시행단계의 핵심업무는 사업부지 95% 이상 매수 후 사업계획인가 신청**
 - 조합설립인가를 받은 조합은 시공사와 공사도급 본계약 체결 및 추가조합원 모집
 - 조합설립단계에서 토지사용승낙서를 제출한 지주를 대상으로 토지매매계약을 체결하고, 미확보된 잔여 사업부지에 대한 매수도 지속
 - 사업부지 면적의 95% 이상 매입이 완료될 경우 잔여 부지(5%)는 사업계획승인 후 매도청구소송 통해 확보 가능
 - ※매도청구 대상에는 지구단위계획 고시일 기준 10년 이상 장기 보유 토지도 포함
 - 사업계획승인을 득한 주택조합은 사업부지 내 거주자를 이주시킨 후 철거 및 착공
 - 착공 후 잔여 일반분양 규모가 30세대 이상일 경우 일반분양 절차와 동일하게 입주자 모집공고 후 청약절차 수행(단, 30세대 미만일 경우 임의분양 가능)
- **사업청산 단계는 준공에 따른 사용검사 및 입주 후 사업지역주택조합의 청산까지의 절차**
 - 시공이 완료된 지역주택조합 사업장은 관할 기초자치단체장에게 사용검사를 신청, 사용승인을 득한 경우 조합은 소유권보존등기 및 신탁해지와 조합원 앞 소유권 이전 절차를 추진
 - 사용승인을 득한 지역주택조합은 3개월 이내 외부 회계감사를 받아야 하며, 감사결과를 관할 지자체 및 조합에 통보
 - 입주 및 등기절차가 완료된 주택조합은 해산총회 의결을 거쳐 조합 해산

3. 지역주택조합사업의 주요 리스크

- **사업추진추제인 조합원이 사업 전반에 대한 이해 어려움**
 - 지역주택조합사업은 조합원들이 사업주체가 되어 사업 전반에 대한 직접 참여의 권리와 의무가 있지만 이러한 사실을 인지하지 못 함
 - 지역주택조합사업 가입자들 중 일부는 일반분양주택으로 오인한 상태에서 조합원에 가입하거나, 주택홍보관 상담사의 정보만 믿고 세밀한 검토 없이 저렴한 분양가격만 고려하고 가입

- 지역주택조합에 조합원으로 가입시 향후 사업지연 등을 이유로 임의탈퇴하는 것이 어렵고, 설사 탈퇴를 하더라도 기(既)납부한 금전(계약금 등) 의 상당 부분 손해 가능성 존재
 - 또 조합원은 주택조합설립 인가시부터 해당주택 입주가능일까지 조합원 자격을 유지해야 함으로 지속적으로 주택을 소유하지 않거나, 85㎡ 이하 소형주택 1채만 보유해야 하는 제약이 발생
- 토지매입비용 상승 및 사업승인과정 중 용적률 변경, 기부채납 등으로 발생하는 추가부담금에 대해 개별 조합원이 정확히 파악하기 어려움

■ 법적 규정이 불분명한 추진위원회와 업무대행사

- 지역주택조합의 사업주체는 조합과 조합원이지만, 사실상 조합설립 단계까지는 업무대행사에서 사업주체 역할을 수행
- 하지만 사업 준비 단계에서 업무대행사와 추진위 등은 관계법령상 근거가 없는 단순 임의단체로 향후 조합설립 인가시 자동적으로 소멸되는 조직임
 - 따라서 조합설립인가 이전단계에 있는 지역주택조합은 관할 지자체에서 현황 파악은 물론 복수모집 등 문제를 인지하더라도 조정할 근거규정이 없음

■ 토지사용승낙서와 별개인 매매계약

- 조합설립인가시 요구되는 토지사용승낙서는 단순히 사업추진시 소유토지를 매각할 의사가 있다는 표현일 뿐, 매매대금까지 확정된 것은 아님
- 따라서 조합설립 인가 이후에도 지주들과 매매가격 협의가 되지 않을 경우, 매입가격 상승으로 추가부담금이 발생하거나 사업 자체가 장기 지연될 가능성 있음

■ 불투명한 자금관리 및 정보공개 제한

- 총 사업비 규모가 수천억원 규모에 이르는 지역주택조합 사업임에도 사업과 관련된 자금 관리 및 집행에 대한 실질적 감사가 어려움
 - 지역주택조합사업은 사업계획승인 직후 최초로 외부 회계감사를 받도록 하고 있어, 조합설립 이전 단계의 자금집행에 관하여는 통제가 어려움
 - 이러한 문제 해결을 위해 최근 신탁사에 자금관리 위탁하는 경우도 있으나, 신탁사는 신탁 계약상 적시된 명목에 대한 지급 요청시 진위여부와 별도로 형식적 심사 후 지급
 - 따라서, 단지 신탁회사가 자금관리를 한다는 것만으로 안전한 자금집행이 이루어진다고 판단하기는 어려움
- 또 조합원이 업무대행사의 자금집행 내역을 확인하려 해도 업무비밀 유지 등을 이유로 조합원에게 공개를 거부할 경우 별도의 법적 제지근거가 없어 확인이 어려움

■ 추가분담금 발생에도 조합원 대응 방안 부재

- 최초 조합원 가입시 제시되는 분양가 수준은 통상 시공사와의 가도급계약에 근거해 추정된 예정분양가로 사업과정 중 증액될 우려가 높음
- 예정 토지매입비용을 크게 초과하거나, 사업계획승인 단계에서 각종 부담금 등이 증액되는 등 비용의 추가로 추가분담금이 발생시 조합원은 이에 대한 최종적 부담의무를 가짐
 - 실제 서울 동작구 소재 한 지역주택조합의 경우 입주단계에서 조합원당 1.5억원 이상의 추가분담금이 발생하여 소송 등을 통해 구제받으려 하였으나, 공사비를 회수 못한 시공사의 유치권 행사로 입주가 불가해지면서 결국 추가부담금을 납부한 후 입주

4. 결론 및 시사점

■ 지역주택조합사업은 조합원이 사업에 당사자임을 반드시 주지해야하는 사업임

- 지역주택조합사업은 조합원이 사업의 주체로서 토지매입부터 인허가 및 시공까지 모든 단계에서 조합원이 공동책임으로 추진하는 사업임
 - 단순히 인근지역 시세 대비 저렴한 분양가만을 근거로 접근하기에는 사업 진행시 다양한 위험요인에 노출되는 반면 이를 일반조합원이 사전에 확인하고 관리하기는 어려움
 - 특히, 조합설립인가 이전 단계에 있는 사업장은 실질적인 사업추진주체인 업무대행사나 추진위의 법적 지위가 불명확해 사업지연이나 중단에 따른 과실책임을 묻기 어려우므로 사업참여시 지역주택조합사업에 대한 정확한 이해 필요

■ 지역주택조합사업의 특성과 위험요인을 잘 선별하여 접근할 경우 비교적 저렴한 가격으로 양호한 주거지 확보가 가능하다는 점에서 주택공급수단으로서의 유용성은 있음

- 지역주택조합사업은 조합원들이 자발적 공동체를 구성하여 주택을 건설하고 공급하는 주택공급수단으로 유용성이 있음
- 단일(또는 소수)소유로 사전에 부지 매매 협의가 완료된 사업장이거나 원주민이 없는 외곽지역 나대지 등을 사업부지로 하면서 지주들이 조합원으로 참여하는 경우 상대적으로 업무추진속도가 빨라 지역주택조합사업의 유용성을 발휘할 가능성이 높음
 - 실제 울산 울주군 소재 한 지역주택조합은 '13년 5월 조합원 모집 개시 → '14년 6월 조합설립인가 → '15년 5월 사업계획승인 후 현재 일반분양을 마치고 시공 중
- 그러나 토지 필지에 따른 단순한 소유자 수 확인 외 실제 토지매입여부나 지주조합원의 가입여부 등을 정확하게 확인하는 것은 쉽지 않아 이러한 부분에 대한 보완이 필요

■ **법적 미비사항 보완과 업무추진에 대한 투명성 강화 등 미비한 부분을 보완할 경우 최초 지역주택조합사업의 도입 목적을 살리는 양호한 주택공급 수단이 될 것으로 판단**

○ 최근 국회에서 지역주택조합사업이 노출된 다양한 위험에 대한 입법보완 움직임이 활발

- 현재 명확한 법적근거가 없는 추진위나 업무대행사에 대한 자격요건과 업무범위를 확정하고 신탁회사 등 신뢰성 있는 개발사업자에 대한 진입을 허용해 안정적인 사업추진 주체 활용 필요
- 또 조합원 모집 사전 승인제 등 관할지자체에서 지역주택조합의 사업추진 행위에 대한 사전검토와 공적 통제기능 부여 필요
- 특히, 실질적으로 지역주택조합을 시행하는 대부분 지역에서 지구단위계획 수립이 필요하기에 지구단위계획 사전자문을 받아야 하는 시기를 확정하고, 사전자문 후 3년이 내 사업계획승인 신청 등 물리적 기간에 대한 연장도 검토할 필요
- 토지 매입 및 조합원 모집 현황 등 조합원으로서 확인이 요구되는 사항은 정기적인 정보공개 수단을 마련하고, 조합설립 이전 단계의 업무대행비 유용 등의 문제를 관리하기 위한 감사제도 및 처벌규정도 도입이 필요

〈 주택시장 관련 각종 지표 〉

■ 전국 주택가격 변동률 추이

(단위: 전월대비 %)

구 분	'14.12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월
매매가격	0.18	0.13	0.23	0.41	0.49	0.37	0.46	0.42	0.39	0.47	0.34	0.43
전세가격	0.32	0.26	0.34	0.59	0.61	0.42	0.54	0.51	0.44	0.55	0.40	0.50

자료: 국민은행

■ 지역별 주택가격 변동률 추이

(단위: 전월대비 %)

구 분		'14.12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월
매매	서울	0.01	0.05	0.15	0.35	0.43	0.33	0.42	0.44	0.42	0.51	0.43	0.50
	수도권	0.09	0.09	0.21	0.39	0.50	0.36	0.45	0.46	0.40	0.51	0.37	0.44
	5개광역시	0.39	0.28	0.39	0.59	0.63	0.54	0.67	0.50	0.56	0.58	0.40	0.50
	기타지방	0.17	0.07	0.10	0.25	0.31	0.20	0.23	0.25	0.16	0.24	0.18	0.30
전세	서울	0.37	0.38	0.51	0.87	0.86	0.65	0.77	0.75	0.63	0.78	0.57	0.66
	수도권	0.39	0.33	0.44	0.75	0.79	0.55	0.70	0.69	0.56	0.72	0.51	0.61
	5개광역시	0.32	0.27	0.31	0.51	0.51	0.31	0.46	0.35	0.38	0.44	0.35	0.38
	기타지방	0.13	0.06	0.10	0.26	0.26	0.19	0.17	0.19	0.17	0.23	0.15	0.32

자료: 국민은행

■ 주택유형별 주택가격 변동률 추이

(단위: 전월대비 %)

구 분		'14.12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월
매매	아파트	0.22	0.15	0.27	0.45	0.57	0.45	0.52	0.45	0.45	0.58	0.36	0.49
	단독주택	0.12	0.11	0.14	0.35	0.32	0.23	0.36	0.38	0.29	0.26	0.28	0.34
	연립주택	0.07	0.05	0.15	0.29	0.38	0.19	0.30	0.36	0.19	0.20	0.29	0.21
전세	아파트	0.36	0.27	0.37	0.63	0.68	0.46	0.62	0.52	0.47	0.64	0.40	0.58
	단독주택	0.20	0.17	0.17	0.46	0.42	0.28	0.29	0.37	0.38	0.30	0.32	0.31
	연립주택	0.29	0.31	0.36	0.56	0.56	0.40	0.43	0.59	0.35	0.42	0.46	0.31

자료: 국민은행

■ 지역별 매수우위지수

구분	'14.12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월
전국	53.0	57.0	68.7	86.2	81.8	78.2	79.0	83.5	79.2	79.1	83.5	65.5
서울	35.7	41.0	60.0	84.9	78.8	82.0	85.9	94.1	86.2	86.2	94.1	73.1
경기	51.8	57.6	72.1	92.7	84.6	79.9	82.4	84.2	81.4	80.1	84.2	65.2
인천	46.7	59.0	72.5	99.0	87.2	76.5	81.0	86.1	87.3	89.2	86.1	70.4
부산	70.9	69.5	83.8	101.5	95.6	82.3	94.7	88.6	86.2	98.3	88.6	87.3
대구	85.5	84.8	94.0	108.3	109.8	104.7	101.3	114.7	104.8	84.9	114.7	33.5
광주	95.1	101.6	111.8	118.5	92.0	102.9	87.1	90.9	89.0	91.3	90.9	66.7
대전	35.4	38.9	39.0	33.0	36.2	35.7	38.0	38.7	42.8	38.2	38.7	41.8
울산	82.0	95.1	99.3	106.5	114.8	99.2	99.2	118.8	85.2	87.7	118.8	83.8

자료: 국민은행

■ 지역별 KB부동산 전망지수

구분	'14.12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월
전국	101.4	107.4	115.0	121.0	114.1	110.6	111.7	114.7	111.2	112.0	114.7	99.7
서울	98.7	109.0	121.5	129.9	119.4	115.2	118.8	122.7	115.3	117.2	122.7	103.4
경기	104.7	112.9	122.1	128.7	119.3	115.7	118.0	120.8	116.1	116.9	120.8	102.7
인천	105.6	114.2	125.1	133.0	122.0	118.7	120.3	125.0	123.1	121.6	125.0	104.2
부산	102.6	106.4	112.5	120.2	116.5	112.9	115.2	115.3	111.9	114.7	115.3	104.9
대구	105.7	108.5	112.7	119.5	116.2	112.7	114.8	115.1	110.9	103.2	115.1	79.1
광주	112.5	117.3	118.3	121.8	116.2	108.7	101.8	99.9	99.6	105.1	99.9	96.6
대전	90.3	95.0	96.1	97.5	98.9	95.5	93.4	99.6	101.5	100.8	99.6	96.2
울산	112.9	112.3	117.0	119.9	113.8	114.2	115.1	116.6	115.9	116.5	116.6	104.1

자료: 국민은행

■ 기타 월별 아파트 관련 통계

(단위: 천

호)

구분		'14.12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월
거래량	전국	63	57	58	79	83	74	72	74	62	56	70	N/A
	수도권	23	24	28	41	44	39	37	38	32	29	36	N/A
미분양	전국	40	37	34	29	28	28	34	33	32	33	32	N/A
	수도권	20	19	17	14	15	14	16	16	16	16	16	N/A
분양	전국	32	15	9	26	53	50	40	58	23	57	58	74
	수도권	12	4	3	10	33	27	19	30	10	33	32	45
입주	전국	24	19	20	14	16	15	29	23	20	22	36	19
	수도권	10	7	8	3	5	4	11	14	9	8	18	6

자료: 온나라부동산포탈, 부동산114

■ 전국 지가(地價) 변동률 및 토지 거래량

(단위: 전월대비 %, 천필

지)

구 분	'14.11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월
지가변동률	0.16	0.17	0.14	0.15	0.19	0.20	0.18	0.21	0.22	0.19	0.19	0.22
토지거래량	228	257	219	199	278	293	262	279	290	241	229	263

자료: 국토교통부

■ 주택금융관련 통계

(단위: 십억

원, %)

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	3.33
'15/07	375,423.7	205.2	0.35	2.08	1.56	2.96
'15/08	378,604.9	6,181.2	0.35	2.03	1.55	2.94
'15/09	383,681.7	5,076.8	0.32	1.98	1.54	2.92
'15/10	390,388.0	6,706.3	0.31 ^P	1.93	1.57	2.90

자료: 한국은행 통계시스템, 금융감독원

1) 연도말 자료는 전년말 대비, 월별 자료는 전월 대비 기준

2) P는 잠정치

■ 미국 주택시장 관련 통계

(단위: 천

호)

구 분		'14.11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월
주택 가격 지수	¹⁾ 10대 도시	187.4	188.9	190.3	192.3	194.2	194.1	193.9	193.6	193.3	193.4	194.5	N/A
	²⁾ 20대 도시	172.7	174.1	175.4	177.4	179.1	179.1	179.0	178.8	178.5	178.7	179.8	N/A
	³⁾ 전국	216.1	217.7	218.4	219.9	220.7	221.7	222.8	223.2	224.2	224.8	226.5	N/A
주택 판매량 ⁴⁾	신규	449	495	521	545	485	508	513	469	500	513	447	495
	기존	4,950	5,070	4,820	4,890	5,210	5,090	5,320	5,480	5,580	5,300	5,550	5,360
⁵⁾ 주택시장 지수 (NAHB)		54	58	58	57	55	52	56	54	60	60	61	65

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