

## 〈 Summary 〉

- **주택 가격** : 10월 주택매매가격 변동률은 전월대비 0.34% 상승
  - 연초 이후 지속된 매매가격 상승에 따른 부담으로 전월대비 상승폭 축소
  - 전세가격은 전월대비 0.40% 상승하며 80개월 연속 상승세를 지속중에 있으나, 전월 대비 상승폭은 축소
  - 아파트 매매가 대비 전세가 비율은 73.3%를 기록하며 12개월 연속 최고치 경신
- **주택 거래** : 9월 주택거래량은 8만 6,152호로 2개월 연속 감소세
  - 수도권 매매거래량은 전년동월대비 6.8% 증가한 4.6만호, 지방은 7.9% 감소한 4만 호 가 거래되면서 비수도권 지역의 거래 감소세가 두드러짐
  - 전국 미분양 물량은 3만 2,524호로 전월대비 2.6% 증가
- **주택 공급** : 10월 분양물량은 전년동월대비 9.2% 증가한 5만 7,982호 공급
  - 지역별로 수도권은 3.2만호, 비수도권 2.5만호가 공급되면서 수도권(전년동월대비 90.9%) 중심의 공급 증가세가 지속
  - 한편, 10월 입주물량은 올해 들어 가장 많은 3.5만호(전월대비 +65.4%)가 입주하면서, 전세공급 부족문제를 일부 완화
- **토지 시장** : 3분기 전국 토지가격 누적상승률은 1.67%로 전년동기대비 0.24%p 상승
  - 지역별로는 대구(2.89%), 제주(2.81%), 세종(2.73%), 부산(2.21%) 순으로 상승
  - 3분기 누적 토지거래량은 약 229만 필지로 거래량 조사 이래 최고치
- **수익형부동산** : 전국 오피스빌딩 공실률은 2분기 연속 하락
  - 3분기 기준 전국 오피스빌딩 공실률은 최근 지속되던 신규 공급 감소의 영향으로 2 분기 연속 하락한 12.6%를 기록
  - 한편, 전국 오피스빌딩 투자수익률은 1.23%로 전분기대비 0.28%p 하락
- **주택금융** : 주택담보대출 금리는 4개월 연속 하락
  - 9월 주택담보대출 금리는 2.92%를 기록하며, 3개월 연속 2%대 유지
  - 10월 기준 잔액기준 코픽스 금리는 1.98%로 공시 이후 최초로 1%대 진입
- **부동산금융** : 2분기 주택 PF대출 실적은 12.3조원으로 전년동기대비 161.1% 증가
  - 신규 분양시장의 호조세로 최근 아파트 분양물량이 급증하면서 주택 PF대출 실적도 2004년 조사 이래 최고치 기록

## [주택 가격] 주택시장, 지속된 가격 상승에 대한 부담으로 상승폭 축소

### ■ 주택매매가격은 상승세를 지속하였으나 상승폭은 둔화

○ 10월 전국 주택매매가격은 전월대비 0.34% 상승하며 25개월 연속 상승

- 연초 이후 주택매매가격의 지속적인 상승에 따른 부담으로 상승폭은 축소

○ 지역별로는 수도권, 지방 등 전국 대부분 지역에서 상승세 지속

- 대구(0.53%), 부산(0.49%) 등 5개광역시(0.40%)가 상대적으로 높은 상승세를 지속하였고, 수도권(0.37%) 지역에서는 서울(0.43%)이 비교적 높은 상승폭을 나타냄
- 서울은 마곡지구 호재가 반영 중인 강서구(0.73%)와 재건축아파트 가격상승의 영향으로 강남구(0.64%)가 높게 상승하였고, 경기도는 재건축사업 추진이 활발한 안산상록구(0.74%), 안산단원구(0.59%) 지역의 상승세가 높음
- 지방광역시에서는 부산동구(1.22%), 중구(0.79%) 등 구도심 지역을 중심으로 상승

### ■ 주택전세가격은 전세물량 부족이 지속되며 80개월 연속 상승세

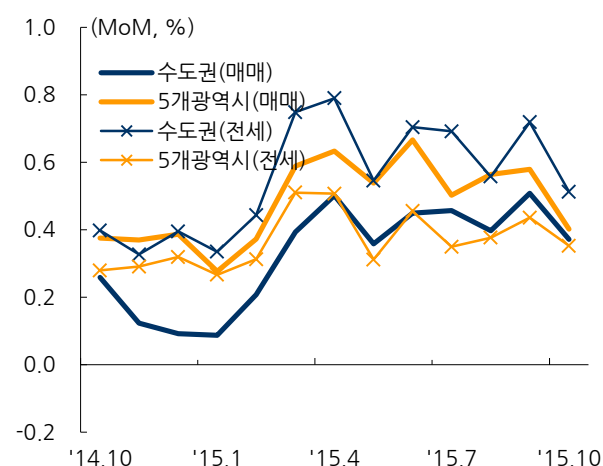
○ 10월 주택전세가격은 전월대비 0.40% 상승하며 '09년 3월 이후 80개월 연속 상승세

- 다만, 추석연휴와 가을 이사철 마무리의 영향으로 전월(0.55%)대비 상승폭은 둔화됨

○ 지역별로는 수도권(0.72%→0.51%), 5개광역시(0.44%→0.35%), 기타지방(0.23%→0.15%) 등 전 지역에서 상승폭이 축소됨

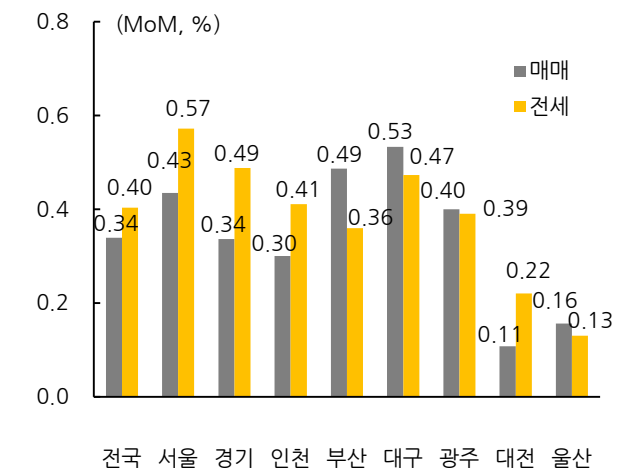
- 서울에서는 중구(1.00%), 영등포구(0.88%), 용산구(0.78%), 경기도에서는 용인수지구(0.90%), 성남 중원구(0.85%), 안양 동안구(0.82%) 등이 높은 상승률 기록

그림 1 | 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: 국민은행

그림 2 | 지역별 매매/전세 가격 변동률('15년 10)



자료: 국민은행

## [주택 가격] 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율 12개월 연속 최고치 경신

### ■ 전세가격 상승세가 여전히 높게 지속되면서 주택 매매가격 대비 전세가격 비율의 상승세 지속

○ 전국 주택 매매대비 전세가격 비는 전월대비 0.2%p 상승한 65.8%로 상승세 지속

- 서울(66.4%)과 5개광역시(66.5%)는 전월대비 각각 0.4%p, 0.1%p 상승하였으며, 기타 지방은 전월과 같은 62.5%를 기록

○ 아파트의 매매대비 전세가격 비는 73.3%로 '14년 11월 이후 12개월 연속 최고치 경신

- 전국 최고치를 기록 중인 서울성북구(81.8%)에 이어 경기의왕(80.2%)이 80%를 넘어서고 강서구(79.9%), 동작구(79.0%) 등에서도 현 추세에 지속시 연내 80%에 도달할 전망

### ■ KB부동산 전망지수<sup>1</sup>는 전월에 이어 상승세 유지

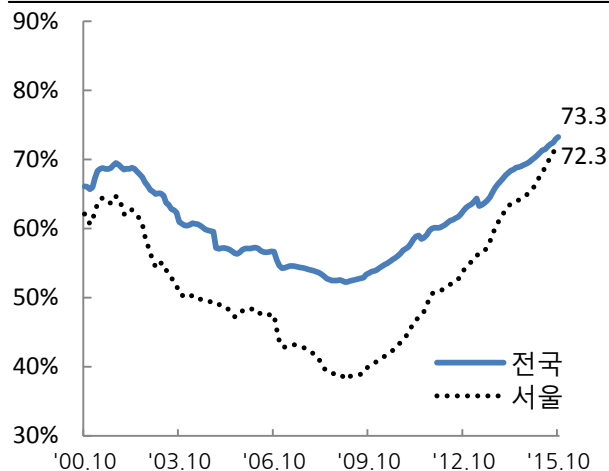
○ 10월 KB부동산 전망지수(114.7)는 전월(112.0)대비 소폭 상승

- 저금리 기조와 함께 가을 이사철 진행으로 매매가격에 대한 상승 기대감이 반영되며 KB부동산 전망지수는 2개월 연속 상승

○ 지역별로는 서울, 인천, 경기 등 수도권 지역의 전망지수가 120을 넘으며 높은 기대감을 나타내고 있고, 장기간 높은 매매가격 상승세가 지속된 대구지역은 최근 2개월 연속 하락세를 마감하고 다시 상승 전환

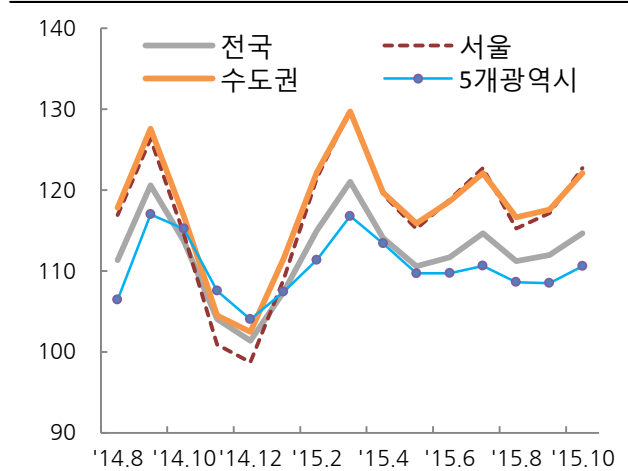
※ 주요 지역별 10월 KB부동산 전망지수: 서울(122.7), 경기(120.80), 부산(115.3), 대구(115.1), 기타지방(100.5)

그림 3 | 아파트 매매가격 대비 전세가격비 추이



자료: 국민은행

그림 4 | KB부동산 전망지수 추이



자료: 국민은행

<sup>1</sup> 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] 9월 주택매매거래량은 가을 이사철 진입에도 전월대비 감소

### ■ 전국 주택매매거래량은 추석 연휴의 영향으로 2개월 연속 감소세

○ 9월 전국 주택매매거래량은 8만 6,152호 (전월대비 -8.5% / 전년동월대비 -0.6%)가 거래되면서 추석연휴의 따른 짧은 영업일수 영향으로 2개월 연속 감소

- 지역별로는 수도권 4만 5,932호(전년동월대비 6.8%/전월대비 -7.9%), 비수도권 4만 220호(-7.9%/-9.0%)로 비수도권의 거래 감소세가 두드러짐
- 1~9월 전국 주택매매거래량은 전년동기대비 26.4% 증가한 90만 1,733호로 2006년 매매거래량 집계 이후 최대 거래량

※ 지역별 9월 누적 거래량(만호/전년동기대비): 수도권(46.3/ 41.8%), 비수도권(43.9/13.4%), 서울 (16.8/59.3%)

○ 주택 유형별 매매거래량은 아파트가 5만 6,434호가 거래되며 전년동월대비 9.4% 감소한 반면, 연립·다세대(1만 6,665호, 24.6%)와 단독·다가구(1만 3,053호, 18.1%)는 증가세

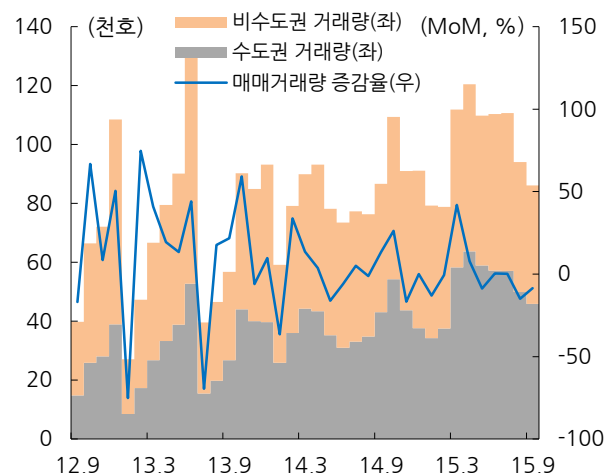
### ■ 전국 아파트 미분양 물량은 다시 증가세로 전환

○ 전국 아파트 미분양 물량은 최근 급증한 신규 분양물량의 영향으로 전월대비 826호가 증가한 3만 2,524호(2.6%)로 집계되면서 2개월만에 다시 증가세로 전환

- 수도권은 1만 4,549호(전월대비 -8.4%)로 3개월 연속 감소세에 있는 반면, 비수도권은 1만 7,975호(13.7%)로 증가세

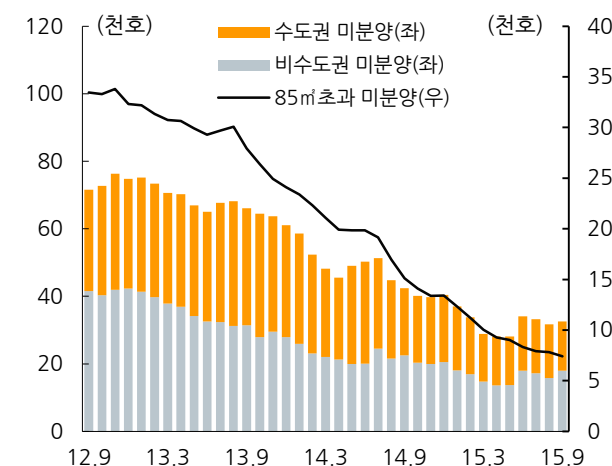
○ 한편 85㎡초과 미분양 아파트는 전월대비 5.3% 감소한 7,402호로 조사되었고, 준공후 미분양물량은 1만 1,477호로 전월대비 3.1% 감소

그림 5] 주택 매매거래량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

그림 6] 미분양 아파트 물량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

## [주택 공급] 분양 성수기 진입으로 아파트 분양물량 급증

### ■ 10월 전국 아파트 분양물량은 전월대비 3.6% 감소, 전년동월대비 9.2% 증가한 5.8만호 공급

○ 가을 분양 성수기를 맞아 분양공급이 집중되면서 올해 두번째로 많은 5만 7,982호가 분양

- 지역별로는 수도권 3만 2,220호(전월대비 -8.3%/전년동월대비 90.9%), 비수도권 2만 5,762호(3.1%/-28.9%)가 공급되면서 수도권 중심의 분양물량 증가세가 지속
- 10월 전국 청약경쟁률은 약 9:1을 기록하면서 전월(16.7:1)에 비해 다소 낮은 청약경쟁률을 기록했으나, 여전히 높은 경쟁률 수준으로 분양시장의 호조세는 지속

○ 한편, 11월 분양물량은 약 8만호로 월간 분양물량을 최고치 기록할 전망

- 서울지역 재개발·재건축단지 및 수도권 지역 대형단지들의 분양이 예정되면서 11월에는 역대 최고치를 기록할 전망
- 다만, 최근 지속된 공급과잉 우려로 일부 단지의 경우 분양시기 조절 가능성도 커짐

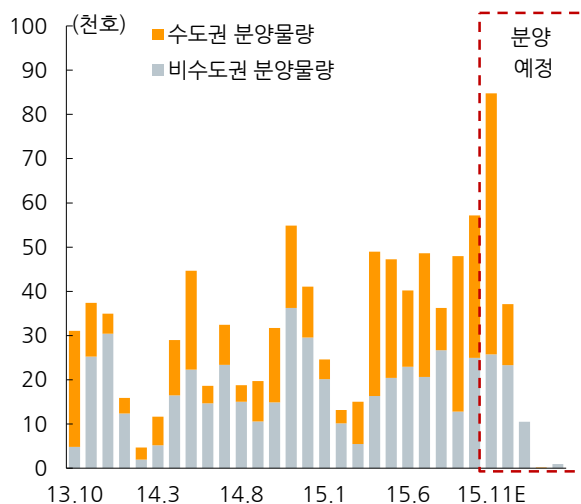
### ■ 전국 신규아파트 입주물량은 3.5만호로 '10년 12월 이후 최고치

○ 10월 전국 신규아파트 입주물량은 3만 5,465호로 전월대비 65.4% 증가

- 수도권은 전월대비 112% 증가한 1만 7,568호가 입주하였고, 비수도권은 전월대비 36% 증가한 1만 7,897호가 신규로 입주하면서 전세공급 부족 문제를 일부 완화

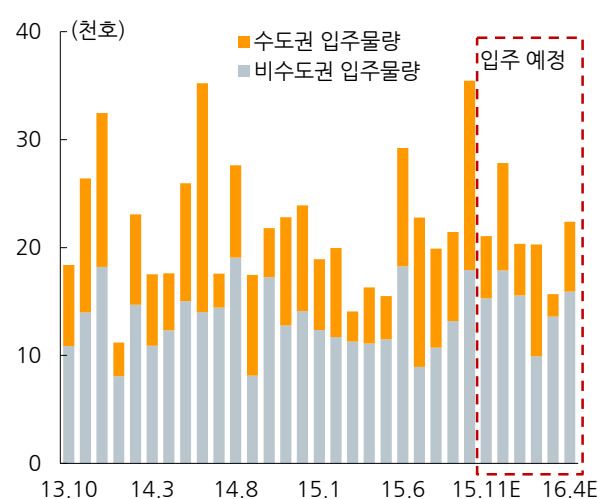
○ 한편, 11월 입주 예정물량은 약 2.1만호로 올해 평균(2.1만호) 수준의 입주물량이 공급될

그림 7 아파트 분양 및 분양예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 8 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

것으로 예상

**[토지]** 3분기 토지가격 누적 상승률 전년동기 수준을 상회

## ■ 최근 지속되는 주거지 상승에 힘입어 3분기 자가변동률은 전년 동기대비 상승

○ 전국의 자가변동률은 3분기 누계 기준 1.67%로 지난해 같은 기간(1.43%)보다 0.24%p 높은 수준

- 2015년 토지가격은 매분기 상승폭이 점차 확대되고 있는 가운데, 상대적으로 높은 상승률 기록한 주거지역(1.97%)이 전체 시장을 견인

※ 2015년 분기별 상승률: 1분기 0.48% → 2분기 0.59% → 3분기 0.60%

○ 지역별로는 대구지역의 상승률(2.89%)이 가장 높게 나타났으며, 다음으로는 제주(2.81%), 세종(2.73%) 순

- 상세 지역별로는 혁신도시 개발의 영향을 직접적으로 받고 있는 전남 나주의 상승률(4.33%)이 가장 높게 나타남

표 1 | 지역별 토지가격 변동률 (2015.3분기 누계 기준)

(단위: %)

서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
1.96	2.21	2.89	1.44	2.00	1.97	1.73	2.73	1.21	1.88	1.43	0.98	1.57	1.99	1.83	1.57	2.81

자료: 국토교통부

## ■ 전국의 토지거래량은 2006년 조사 이래 가장 많은 거래량을 기록

○ 3분기까지 전국에 거래된 토지는 약 229만 필지로 전년동기대비 20.6% 증가

- 이는 3분기 누계 기준으로 2006년 이후 최고 수준으로 급격히 증가한 주택거래의 영향
- 순수 토지 또한 약 82.1만 필지가 거래되며 전년동기대비 13.2% 증가



## [상업용 부동산] 전국 오피스 빌딩 공실률 2분기 연속 하락

### ■ 3분기 오피스 빌딩의 투자수익률은 소득 수익률 하락으로 인해 전분기대비 소폭 하락

○ 전국 오피스빌딩의 투자수익률은 3분기 기준 1.23%로 전분기대비 0.28%p 하락

- 이는 3분기 재산세 및 환경개선 부담금 등의 운영경비 증가로 인해 소득수익이 크게 감소하였기 때문

※ 분기별 소득수익률 현황: '14.4Q 1.20% → '15.1Q 1.19% → 2Q 1.21% → 3Q 0.97%

○ 지역별로는 서울(1.41%)과 경기(1.38%) 등 수도권의 투자수익률이 높은 수준을 유지

- 반면, 자본수익률이 크게 하락한 충북(0.31%)과 충남(0.41%)지역이 가장 낮게 형성됨

표 2 지역별 오피스빌딩 투자 수익률 현황(2015.3분기)

(단위: %)

서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
1.41	1.27	1.13	1.11	0.76	0.56	0.93	1.38	0.87	0.31	0.41	0.77	1.24	1.00	1.16	0.87

자료: 국토교통부

### ■ 전국 오피스 빌딩의 공실률은 지난 분기에 이어 이번 분기에도 소폭 하락

○ 그동안 지속되던 신규 공급이 소폭 감소되며, 3분기 오피스 빌딩의 공실률(12.6%)은 전분기 대비 0.1%p 하락

※ 오피스 공급면적 변경 현황: '15.2분기 1,741천m<sup>2</sup> → 3분기 1,599천m<sup>2</sup> (건축물 대장 기준)

○ 그러나 아직까지 임대가격지수 하락(전년동기대비 -0.4%)은 지속되고 있어, 당분간 큰 폭의 공실률 개선은 어려울 듯

## [주택금융시장] 코픽스 잔액기준 대출 금리 2% 이하로 하락

### ■ 주택담보대출 금리 4개월 연속 하락

○ 9월 주택담보대출 금리는 2.92%를 기록하여 전월대비 0.02%p 하락

- 주택담보대출금리는 지난 3개월째 3%를 밑도는 저금리가 지속되고 있는 상황

○ 7월 코픽스 금리는 잔액기준 1.98%, 신규기준 1.54%를 기록하여 전월대비 각각 0.05%p, 0.01%p 하락

- 잔액기준의 경우 2010년 발표 이후 처음으로 2%이하로 하락했으며, 신규기준 역시 9개월째 하락세가 이어지며 역대 최저치 갱신

그림 11 전국 오피스빌딩 투자수익률 추이  
KB 금융지주 경영연구소

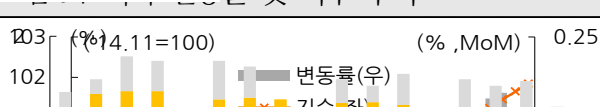
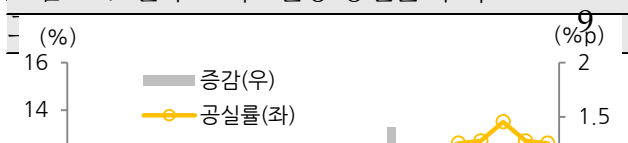


그림 12 전국 오피스빌딩 공실률 추이



## ■ 예금은행 주택담보대출 잔액 큰 폭으로 증가

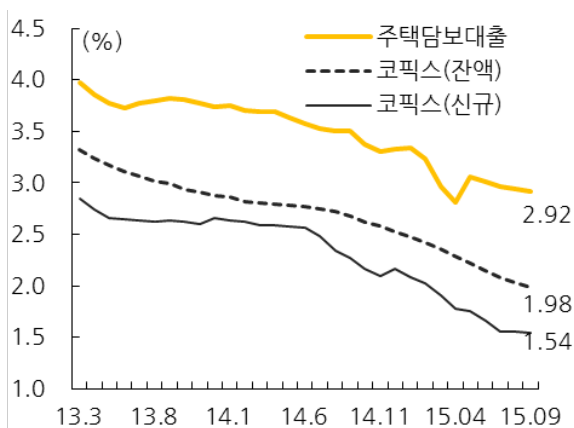
- 8월말 기준 주택담보대출(예금취급기관+기타금융기관)은 약 580조 6,267억원으로 5개월째 6조원이 넘는 순증액을 기록
  - 예금취급기관 중 예금은행 주택담보대출 잔액은 안심전환대출의 영향으로 지난 6월 약 1.2조원하락하기도 했으나, 지난달에 증가세로 반전되었으며 8월에는 6.1조원 증가
- 주택담보대출 연체율은 대출 증가에도 전반적으로 안정적인 흐름 지속
  - 9월말 주택담보대출 연체율은 0.32%로 전월대비 0.03%p 하락
  - 집단대출을 제외한 주택담보대출 연체율은 0.24%로 매우 낮은 상태이며 집단담보대출 연체율도 0.53%로 전월말 대비 0.04%p하락

## [부동산 금융] 주택PF 대출 실적, 조사이래 최대치 기록

### ■ 주택 PF 대출 수도권 편중 현상 심화

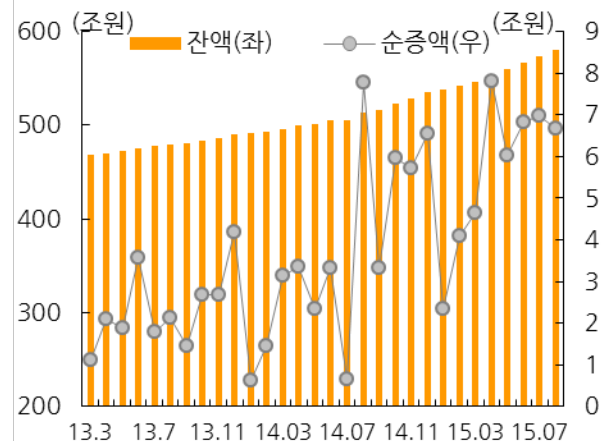
- 2015년 2분기 주택 PF대출금액은 12조 2,651억원, 건수기준 154건을 기록
  - 이는 2004년 조사 이래 가장 많은 PF대출 금액이며 전분기대비 105.3%, 전년동기대비 161.1% 증가한 수치
  - 한편, 건당 평균 대출액은 796억원으로 전분기와 유사한 수준
- 지역별로 보면 수도권의 증가세가 두드러지게 나타나고 있는 상황
  - 수도권은 전월대비 131.2% 증가한 9조 2,614억원으로 전체 대출액의 75.5%를 차지

그림 13| 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 14| 은행권 주택담보대출 잔액 추이



주: 예금취급기관과 기타금융기관 주택담보대출의 합

자료: 한국은행



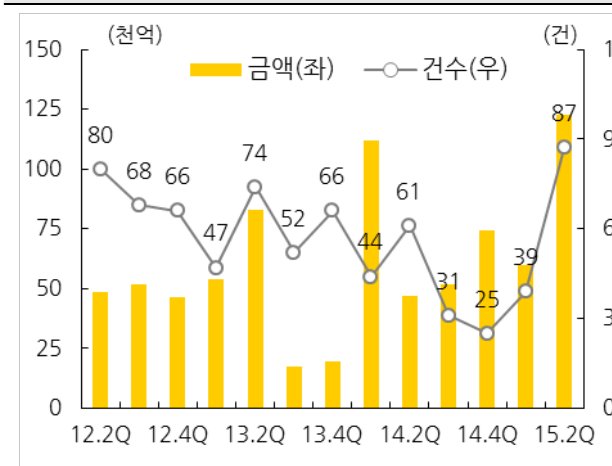
- 최근 비수도권의 주택공급 증가로 수도권의 대출 비중이 지난해 2분기 57%까지 하락하기도 했으나 지속적으로 비중이 높아지며 수도권 편중 현상이 심화

○ 규모별로 보면 천억원이상 대규모 대출이 전분기대비 124.6% 증가한 7.8조원을 기록

## ■ 수도권 주택경기 회복으로 PF 대출 규모 증가세 지속 전망

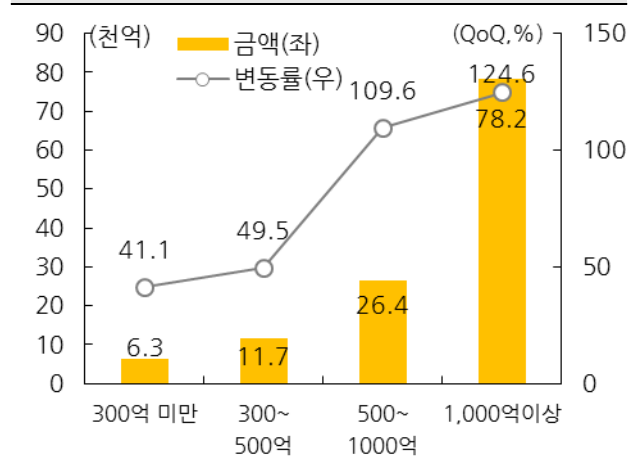
- 지난해 부터 신규 분양시장이 호조세를 보이면서 주택분양이 큰 폭으로 증가하기 시작했으며 PF 대출 규모도 지속적으로 확대 추세
- 올해의 경우 분양물량이 사상 최대치를 기록할 것으로 전망됨에 따라 PF 대출도 큰 폭으로 증가할 것으로 전망됨
- 특히, 사업규모가 큰 수도권의 경기 회복으로 인해 PF대출 규모 증가세는 지속될 전망

그림 15| 주택 PF대출 추이



자료: 대한주택보증

그림 16| 규모별 주택 PF 대출 (2015년 2분기 기



자료: 대한주택보증

## [미국 주택시장] 주택판매 및 가격지표의 호조 속에 상승 분위기 지속

### ■ 기존주택판매와 주택가격지표는 시장예상치를 상회하며 호조세

- 9월 미국 기존주택판매는 전월대비 4.7% 증가(전년동월대비 8.8% 증가)한 555만호 기록
  - 기존주택판매는 최근 모기지금리 하락으로 주택매수 대기자들의 주택구매여력이 개선되면서 시장예상치(540만호)를 크게 상회하는 555만채 기록
- 8월 S&P/케이스윌러 20개 주요 도시 주택가격지수는 전년동월대비 5.1%, 전월대비 0.4% 상승한 182.5를 기록하면서 2007년 12월 이후 최고치

○ 10월 NAHB주택시장지수는 64p를 기록, 2005년 10월 이후 10년만에 최고 수치를 기록하면서 미국 건설업자의 체감경기가 지속적으로 호전

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

## ■ 일부 거래지표는 둔화되었으나 주택시장 상승 분위기는 지속될 전망

○ 9월 신규주택판매는 전월대비 11.5% 감소한 46만 8천호로 올해들어 가장 낮은 실적

- 이는 신규주택판매가격 급등(전월대비 +6.2%)의 영향으로 판매가 부진하면서, 예상치(55만호)를 크게 하회
- 잠정주택판매지수도 전월대비 2.3% 하락한 106.8을 기록하면서 시장 예상과 달리 하락

○ 신규주택판매 등 일부 거래지표의 부진한 흐름에도 불구하고, 전년동월대비로는 대부분의 지표에서 상승세가 지속되고 있어 미국 주택시장의 상승 분위기는 지속될 전망

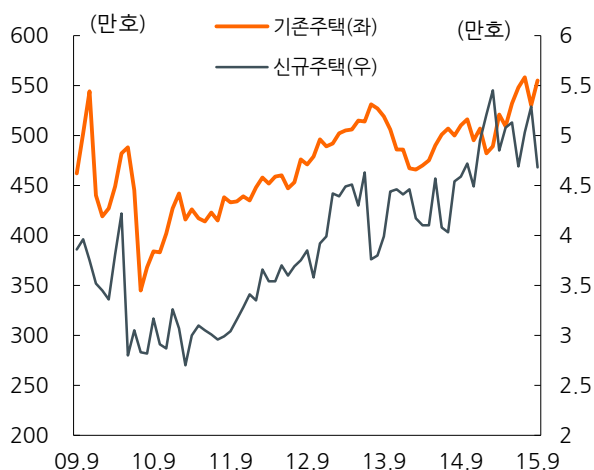
## [영국 오피스 시장] 양호한 영국의 경제성장으로 오피스시장 호조

### ■ 견고한 경제성장 기조가 지속되면서 영국 오피스시장은 호조세

○ 영국 오피스시장의 경우 런던은 물론 소도시까지 임대료 상승 및 공실률 하락 기조 강화

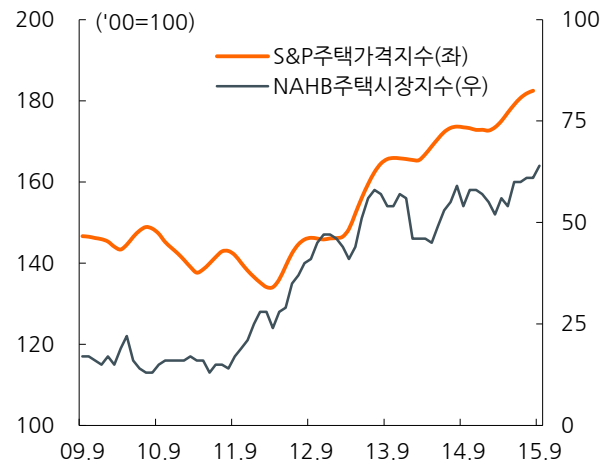
- '15년 3분기 기준 런던 City 지역 평방피트당 임대료는 USD 100.7불로 전년동기대비 10.8% 상승하였고, 공실률은 5.1% 수준까지 하락
- 맨체스터, 뉴캐슬 등 영국 내 주요 프라임 오피스지역 임대료는 전년동기대비 3~9% 수준의 높은 상승률을 기록하고 있고, 공실률은 하락하면서 전반적인 호조세 지속

그림 17 기준주택 및 신규주택 판매 추이



자료: Bloomberg

그림 18 주택가격지수 및 주택시장지수 추이



자료: Bloomberg

○ 다만, 최근 오피스 자산가치 상승의 영향으로 오피스 투자수익률은 하락세

- 영국 오피스에 대한 투자자들의 관심 증대와 유로지역 양적완화 등으로 증가한 유동성이 영국 오피스시장으로 유입되면서 최근 오피스의 자산가치가 급등
- 이러한 자산가치 상승의 영향으로 런던지역 오피스 수익률은 10년 내 최저점 수준까지 하락하였고, 그 외 권역의 오피스 수익률 또한 전반적인 하락세

## ■ 줄어든 신규 오피스 공급의 영향으로 당분간 양호한 추세는 지속될 전망

○ 2012년 이후 유로존 지역의 경제불황이 확대되면서 영국은 물론 유럽지역 전반적인 오피스 개발사업의 부진으로 당분간 오피스 신규공급은 제한적

○ 반면, 최근 견조한 경제 성장세에 있는 영국은 지속적인 고용률 상승 등의 영향으로 오피스 수요가 지속될 것으로 예상되면서, 오피스시장의 견고한 상승세는 지속될 전망

표 3 | 주요 권역별 오피스빌딩 임대료(15.3Q)

지역	임대료 (USD/ s.f/yr)	1년상승 률 (%)	5년 CAGR (%)
London (City)	100.7	10.8	3.9
London (West End)	189.3	8.7	6.8
Manchester	48.5	3.2	2.3
Birmingham	45.4	9.1	1.4
Bristol	44.7	7.3	1.4
Newcastle	32.6	0.0	-0.5

자료: Cushman & Wakefield

표 4 | 주요 권역별 오피스빌딩 수익률(15.3Q)

지역	'15.3Q (%)	'14.4Q (%)	10Year Low(%)
London (City)	4.00	4.50	4.00
London (West End)	3.25	3.50	3.25
Manchester	5.00	5.25	4.50
Birmingham	5.00	5.25	4.50
Bristol	5.00	5.50	4.75
Newcastle	5.75	5.75	4.75

자료: Cushman & Wakefield

## [Focus Issue] 최근 주택시장 거래 동향 및 시사점

부동산연구팀장 강민석

## 1. 주택 정책 변화와 주택거래

## ■ 정부는 주택거래 회복을 위한 지속적인 규제 완화 추진

○ 주택거래 회복은 2008년 금융위기 이후 주택정책의 핵심적인 이슈로 지속적으로 부각

- 주택경기 침체와 거래 부진에 따른 하우스푸어 문제 해결이 주요 대책의 핵심이었으며, 현정부 들어서도 거래 정상화가 핵심적인 해결과제로 제시

표 5 | 현정부 출범시 주요 대책

분야	정책	내용
주택거래 정상화	취득세, 양도세 감면연장	2012년 말 종료되는 취득세 추가 감면 연장
	보금자리 주택	분양 대신 임대형으로 전환
	분양가상한제 완화 등	민간주택에 한해 폐지
하우스푸어	보유주택지분매각제	집주인이 주택지분 일부를 공공기관에 매각해 대출상환
전월세안정화	목돈안드는 전세제도	전세금인상액을 집주인이 주택담보대출을 받아 조달, 이자는 세입자 부담
임대주택	행복주택 프로젝트	철도부지 상부에 아파트와 기숙사 등 20만가구 건설

자료: 새누리당

○ 주택거래 활성화를 위해 다양한 정책 방안이 모색되었으나 현정부 들어서서는 취득세 인하를 주요한 정책적 수단으로 활용

- 주택거래는 취득세 감면기간 연장 등 세제관련 정책에 따라 증감을 거듭해 왔으나 2013년 8월 취득세 영구인하가 이루어지면서 전반적인 거래 활성화에 영향

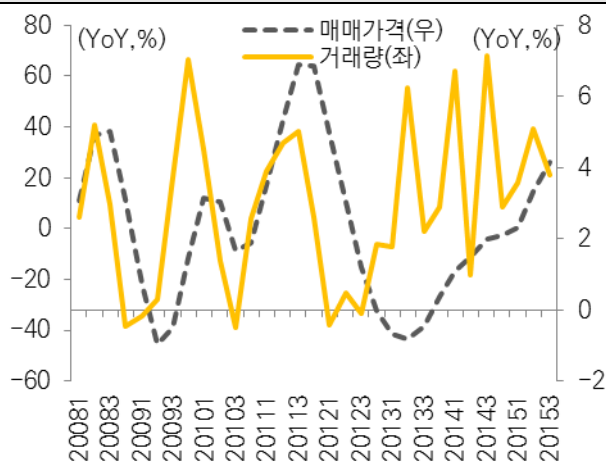
표 6 | 주택 취득세 변화 연혁

기간	세율	비고
2004	5%	-
2005	3.50%	-
2006.1.1~8.31	2.50%	실거래가 반영
2006.9.1~12.31	2%	보유세 강화, 거래세 완화 2010년말까지 50%감면
2007~2010	2%	
2011.1.1~3.21	9억이하 2%, 9억초과 4%	감면대상 축소
2011.3.22~12.31	9억이하 1%, 9억초과 2%	취득세 감면 폭 확대 2011년말까지 적용
2012.1.1~2013.8.27	9억이하 2%, 9억초과 4%	추가감면
2012.9.29~12.31	9억이하 1%, 9~12억 2%, 12억 초과 3%	
2013.8.28~	6억이하 1%, 6~9억 2%, 9억원 초과 3%	8.28 부동산 대책발표인 8.28로 소급 적용

## ■ 주택거래량 변화는 주택경기의 선행지표 역할

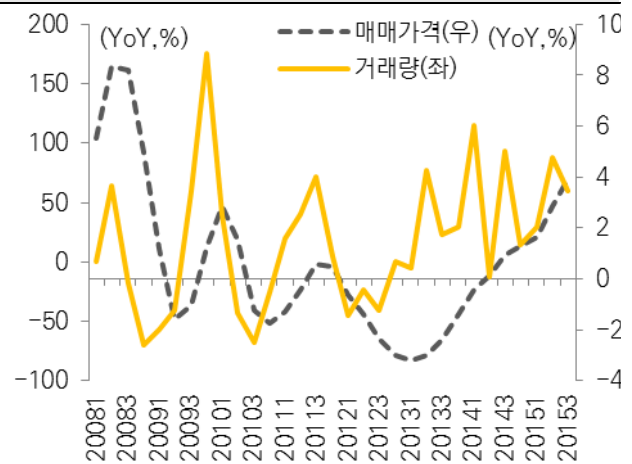
- 주택거래 활성화는 주택경기 침체 이후 이슈화되기 시작한 하우스푸어 문제 완화, 경제활성화를 위한 주택경기 정상화 등 정부의 정책목표 달성을 위한 중요한 잣대
- 이는 주택거래가 주택경기의 선행 지표로서 중요한 의미를 지니기 때문
  - 주택매매가격과 거래량 전년동월비 추이를 보면 거래량의 변곡점이 주택매매가격의 변곡점을 선행하고 있는 것을 확인할 수 있음
  - 2013년 이후 세제감면 정책의 변화에 따라 거래량의 추세가 불규칙하게 반복되고 있으나 거래량 지속적으로 증가세를 보이면서 매매가격 상승에 선행 지표 역할
- 거래량이 활발해지면서 시장에 축적된 매물이 소진되고, 시장의 매물이 감소하게 되면서 수요자 우위에서 공급자 우위의 시장으로 변화하면서 주택가격 상승에 영향
  - 특히, 침체기인 경우 시장에 축적된 급매물 위주로 소진되면서 가격상승에 미치는 영향이 더욱 명확하게 나타남

그림 19 | 주택매매가격 및 거래량 추이(전국)



자료: 국토교통부, 국민은행

그림 20 | 주택매매가격 및 거래량 추이(수도권)



자료: 국토교통부, 국민은행

## 2. 주택거래 시장 동향

### ■ 주택거래는 올해 들어 사상 최대 실적 기록

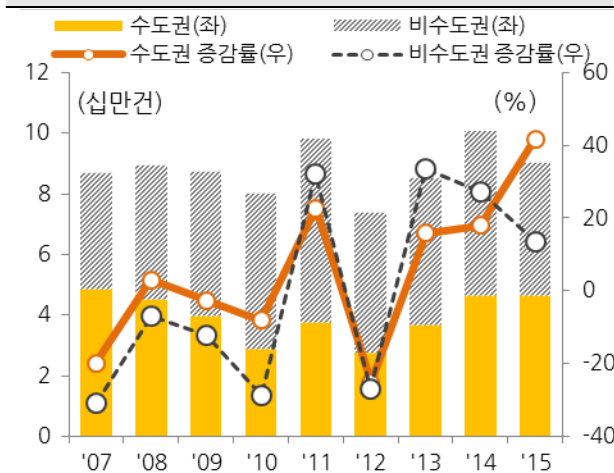
- 주택거래는 2012년을 기점으로 지속적으로 증가세를 보이고 있으며, 특히 올해 들어 증가폭이 더욱 확대되는 추세
- 2015년 9월말 기준 주택매매거래 실적은 90만 1,733호로 전년동기 대비 26.4% 증가

- 2013년 15.8%, 2014년 18.0% 증가하였으며, 올해 들어 증가세가 더욱 확대
- 최근 3년째 증가세가 지속되면서 전체 거래량도 통계 발표 시점인 2006년 이후 최고치

#### ○ 지역별로는 수도권의 증가세가 두드러지게 나타남

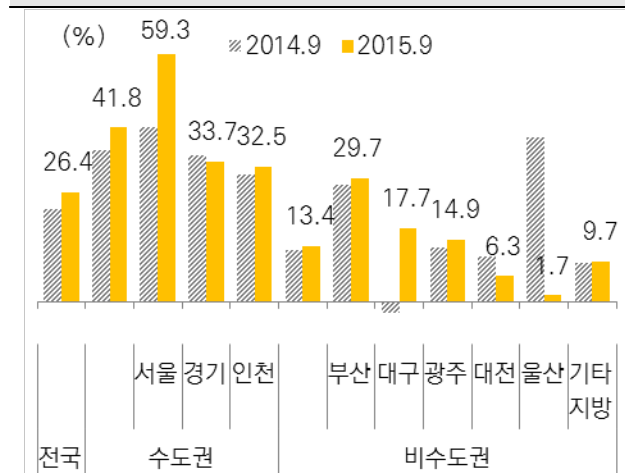
- 올해 3분기 누계 기준 수도권은 41.8%나 증가했으며, 비수도권은 13.4%로 1/3수준
- 2011년 이후 비수도권의 증가율은 지속적으로 수도권을 상회해 왔으나, 올해 들어 서울의 주택거래 급증에 힘입어 수도권이 높은 증가율 기록
- 3분기 누계 기준으로 보면 수도권의 경우 2014년(36.4%)대비 5.3%p 증가폭이 확대된 반면 비수도권은 0.9%p 증가에 그쳐 지난해 증가율과 비슷한 수준

그림 21 주택매매거래 실적 추이



자료: 국토교통부

그림 22 지역별 주택매매거래 실적(2015. 3Q 누



주: 3분기 누계기준 전년동기대비 증감률임

자료: 국토교통부

### ■ 2015년 들어 단독·다가구 등이 아파트 거래량 증가세 상회

#### ○ 아파트 매매거래량은 2012년 50만호 수준의 거래량 기록 후 지속적으로 증가하며 2014년에는 70만호를 넘어섬

- 아파트 매매거래는 2013년 이후 3년 연속 높은 거래 증가세가 이어지고 있으며, 2015년에도 3분기까지 23.3%증가한 61만 7,631호가 거래되어 연간 70만호 이상의 거래가 예상됨
- 지역별로는 3년째 수도권의 거래량 증가세가 비수도권을 크게 상회

※ 수도권/비수도권의 아파트거래량 증가율: 47.8%/5.4%('13)→26.6%/10.5%('14) →36.4%/12.3%('15.3Q 누계)

#### ○ 아파트를 제외한 단독, 다세대, 다가구 등의 매매거래 추이를 보면 증가폭이 점차 확대

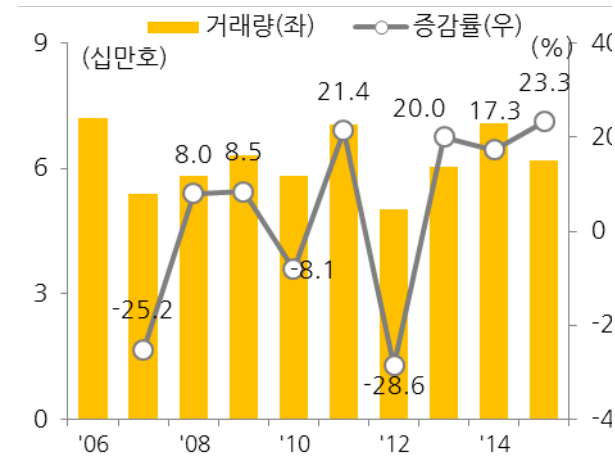


- 2013~2014년까지는 아파트의 증가폭을 밀돌았으나 2015에는 오히려 아파트보다 높은 증가세를 보이고 있음.
- 지역별로는 아파트와 같이 수도권의 거래량 증가세가 빠르며, 특히 2015년의 경우 수도권에서 50%를 상회하는 증가세 기록

※ 수도권/비수도권의 주택거래량 증가율: 8.3%/5.7%('13) → 29.0%/12.7%('14) → 54.2%/16.9%('15.3Q 누계)

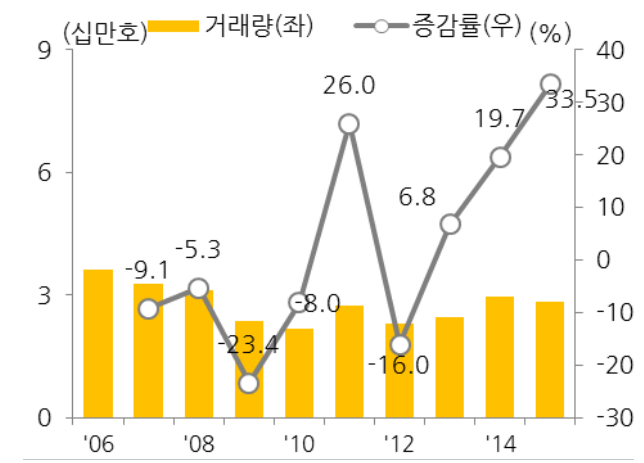
- 이는 주택경기 호황으로 아파트 가격이 상승하면서 상대적으로 상승폭이 적은 아파트의 주택으로 수요가 확대되고 있는 것으로 판단

그림 23| 아파트 매매거래 추이



자료: 한국주택금융공사

그림 24| 아파트외 주택 매매거래 추이



주: 주택매매거래량에서 아파트를 제외한 주택(단독, 다가구 등)

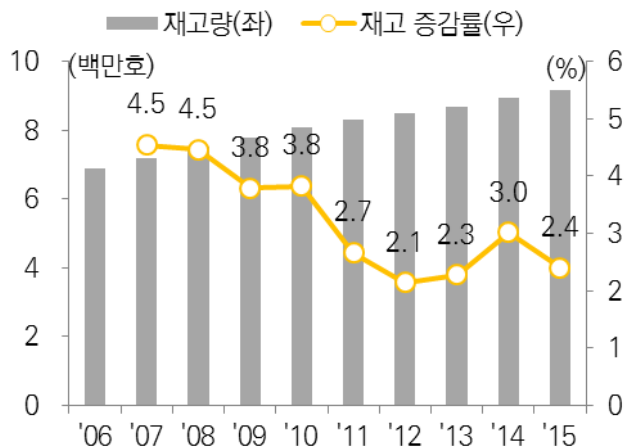
자료: 한국주택금융공사

## ■ 주택재고 감안시 과도하게 높은 거래수준은 아닌 것으로 판단

- 주택거래량의 증가는 단순 증가량만으로 단순히 증가 유무를 판단하기 어려움
- 2015년 10월말 기준 아파트 재고는 약 917만호로 최근 10년간 39.9% 증가하였으며, 수도권과 지방의 비중이 각각 49.4%, 50.6%로 거의 유사한 비중을 차지
  - 지역별로 보면 충남이 최근 10년간 54.4% 증가해 가장 높은 재고증가율을 보이고 있으며, 다음으로는 경기(46.2%), 인천(45.9%) 순임(세종시 제외)
  - 신규 분양토지가 부족한 서울의 경우 28.2%로 가장 낮은 증가율을 보임
- 최근 재고대비 거래량 추이를 보면 2012년(5.9%)이후 지속적으로 거래비중이 증가하고 있으나 과거대비 크게 높은 수준은 아님

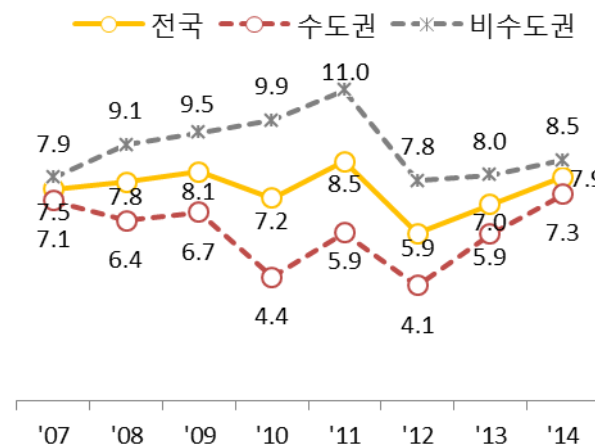
- 지역별로 보면 2011년 비수도권의 재고대비 거래비중이 11.0%로 최고치를 기록한 이후 2014년 말에는 8.5% 수준으로 낮아짐
- 반면 수도권의 경우 거래량 증가가 빠르게 이루어지면서 재고대비 7.3%까지 상승하며 비수도권 대비 재고대비 낮은 거래수준을 회복

그림 25 아파트 재고 및 증감률 추이



자료: 부동산 114

그림 26 아파트 재고대비 거래 비중 추이



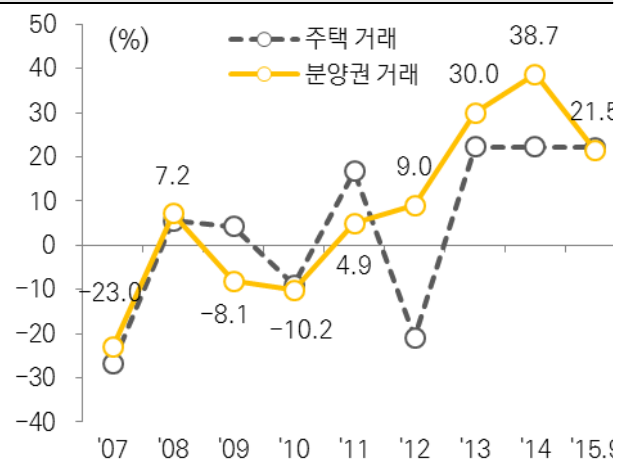
자료: 국토교통부, 부동산114

## ■ 분양권 거래 비중은 기타지방에서 과도한 수준

○ 최근 신규 분양시장 호황으로 인해 분양권 거래가 큰 폭으로 증가

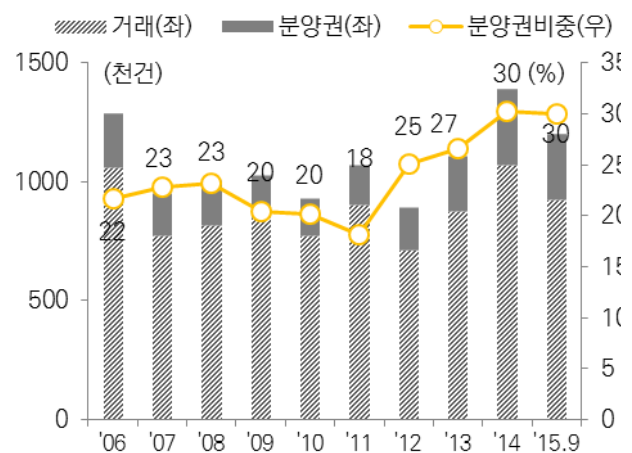
- 분양권거래는 2011년 이후 증가세로 전환되었으며, 2012년 이후 전체 주택거래 보다 높은 증가세를 기록하고 있는 상황

그림 27 주택 및 분양권 거래 증감률 추이



자료: 한국감정원

그림 28 분양권 거래 및 분양권 거래 비중 추이



주: 분양권 거래 비중은 전체 거래(신택 및 신탁해지 제외)에서 분양권이 차지하는 비중을 의미

자료: 한국감정원

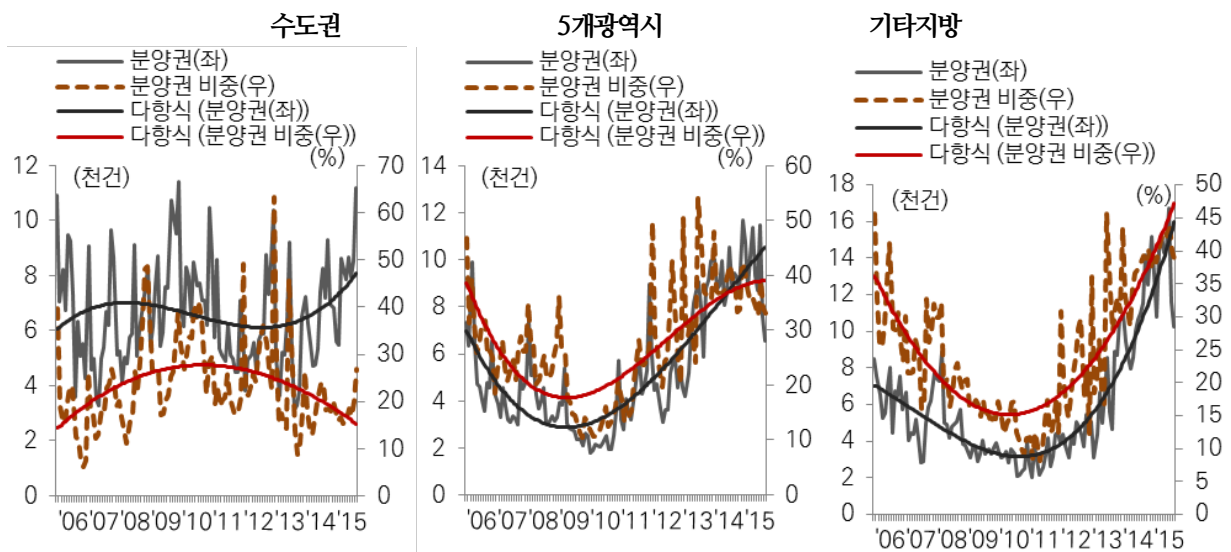
○ 특히, 신규 아파트 분양물량이 증가하면서 2013년 이후 30%가 넘는 증가세를 기록

- 올해 9월말 기준 분양권 거래량은 22만 8,745건으로 전년동기대비 21.5%를 증가하였으며, 지난해 대비 증가폭은 감소하였으나 여전히 높은 수준의 증가세가 지속되고 있는 상황
- 전체 주택거래에서 분양권 거래가 차지하는 비중은 2012년 18.2%까지 하락하였으나, 이후 지속적으로 증가해 30% 수준까지 증가

○ 지역별로 보면 기타지방의 분양권 거래증가세가 두드러지게 나타남

- 수도권은 경우 전체 거래량은 증가하고 있으나 분양권 거래의 비중은 하락세를 보이고 있는 반면 기타지방의 경우 분양권 거래비중이 지속적으로 증가하며 전체 거래량의 50%에 육박
- 분양권 거래 비중의 과도한 상승은 기존 재고주택 시장 대비 과도하게 신규 주택시장 위주로 주택시장이 형성된다는 점에서 주택경기에는 다소 부정적인 요인으로 작용할 가능성이 높음

그림 29 | 분양권 거래 및 분양권 거래비중 추이



주: 분양권 거래 비중은 전체 거래(신택 및 신탁해지 제외)에서 분양권이 차지하는 비중을 의미

자료: 한국감정원

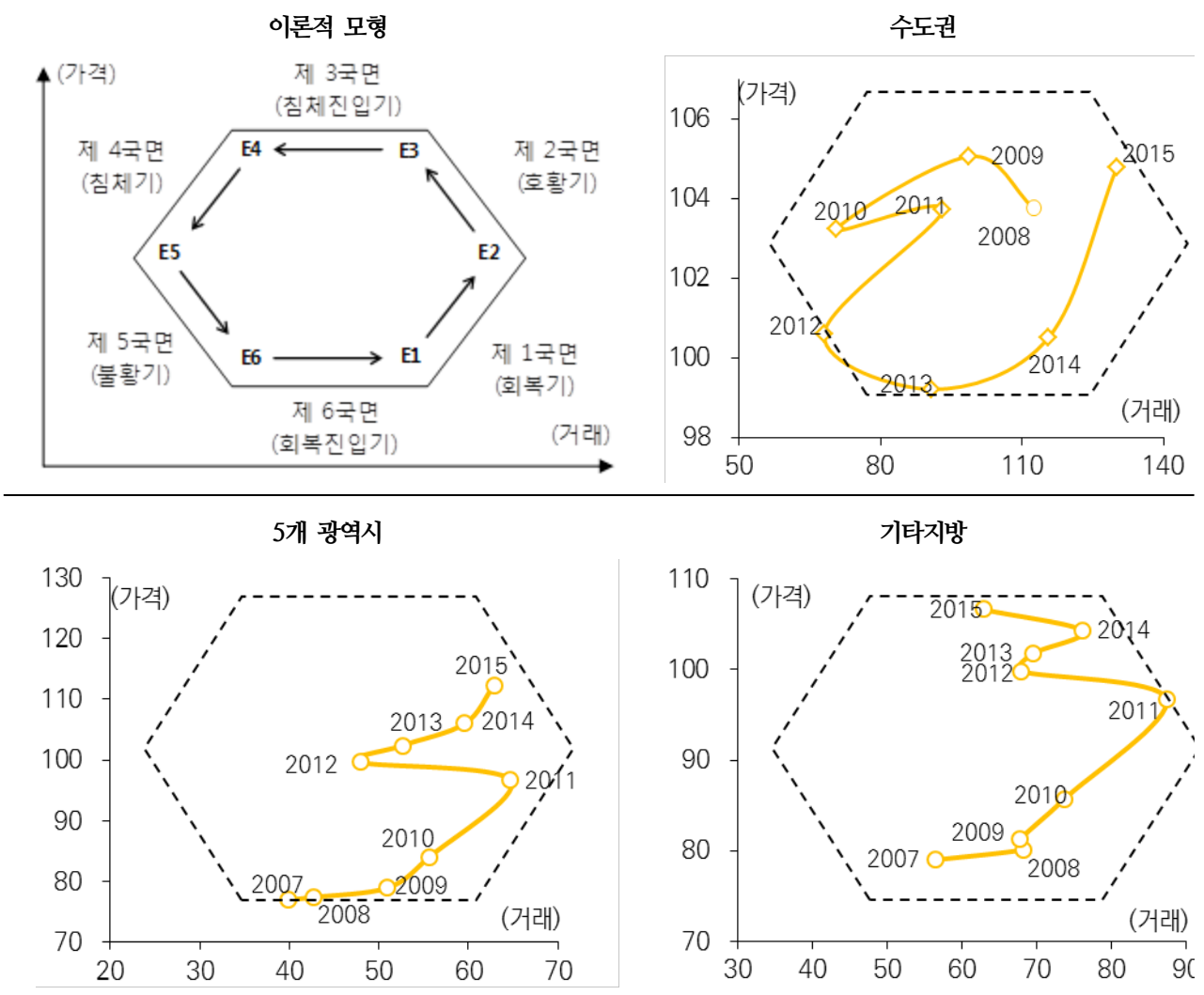
### 3. 거래량을 통한 주택경기 진단

○ 주택거래량과 주택가격의 흐름 비교를 통해 주택경기를 진단하는 방식 중 벌집순환모형(Honeycomb Cycle)이 있음

- 벌집순환모형은 경기 변화에 따라 주택가격과 주택거래와의 변화 추이를 분석하고 시장의 호황과 불황 여부를 진단하는 분석 기법

- 이론에 따르면 주택가격과 주택거래량은 일반적으로 경기의 변화에 따라 6각형의 별집 모양으로 시계반대방향으로 순환하는 모습을 지님
  - 일반적인 주택시장의 순환주기는 7~12년, 평균 10년 정도로 평가
- 별집순환모형을 통해 주택경기의 순환을 살펴보면 수도권은 제1국면(회복기)을 거쳐 제2국면(호황기)로 진입하고 있는 것으로 판단됨
- 반면, 기타지방의 경우 제2국면(호황기)에서 제3국면(침체진입기)으로 진행 중

그림 30 별집순환모형 6단계



자료: 국민은행, 국토교통부, KB경영연구소

- 현실적으로 주택시장을 별집순환모형 이론과 같이 명확하게 6개의 국면으로 구분하기는 어려우나 전반적인 추세의 흐름을 판단하는 근거로 활용이 가능

- 금융위기와 같은 거시경제적인 충격도 존재하며, DTI 규제, 정부의 공급 확대 등 시장 내부적으로도 다양한 변수가 존재하기 때문
- 비수도권 지역의 경우 2012~2013년 사이 거래량이 증가세로 반전되며, 국면의 흐름에 다소 변화가 있었으며, 이는 정부의 규제완화, 혁신도시 건설 등이 원인으로 작용

#### 4. 결론 및 시사점

- 최근 주택시장의 호황을 나타내는 지표는 다양하나 주택거래량 변동은 주택경기를 판단하는 매우 대표적인 지표
  - 주택시장에 영향을 미치는 변수는 매우 다양해 주택거래량만으로 시장을 판단할 수는 없으나 시장의 상황을 판단하는 유용한 지표 중 하나로 활용 가능
- 최근 주택거래량은 수도권의 증가세가 두드러지게 나타나고 있어, 비수도권 중심의 주택경기 흐름이 반전될 가능성이 높은 것으로 판단
  - 여전히 비수도권의 가격상승률이 높게 나타나고 있으나 주택거래량이 그동안 선행지표 역할을 해왔던 점을 감안하면, 수도권의 거래량 증가는 향후 수도권과 비수도권간의 흐름 변화에 영향을 미칠 가능성이 있음
- 유형별로는 아파트 외 주택의 거래량 증가세가 뚜렷하게 나타나고 있어 거래량 증가세가 아파트 위주에서 다른 주택으로 확산되고 있는 상황
  - 전세거주자의 매매전환 수요 등 신규 수요가 상대적으로 가격이 저렴한 단독 및 다가구 등으로 일부 전환되고 있는 것으로 판단
- 한편, 신규 분양시장 호황에 따른 분양권 거래 증가는 주택시장 호황을 나타내는 지표로 판단할 수 있으나 기타지방의 경우 과도하게 분양권 거래의 비중이 높아 과열에 따른 부작용이 우려
- 주택거래량과 가격의 흐름을 통한 경기 진단시 수도권의 경우 회복기에서 호황국면으로 접어들고 있는 상황으로 판단
  - 다만 비수도권 중 기타지방의 경우 호황기가 진행중인 상황으로 향후 거래량 감소에 따른 제3국면(침체 진입기) 진행 가능성 존재

## 〈 주택시장 관련 각종 지표 〉

### ■ 전국 주택가격 변동률 추이

(단위: 전월대비 %)

구 분	'14.11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월
매매가격	0.20	0.18	0.13	0.23	0.41	0.49	0.37	0.46	0.42	0.39	0.47	0.34
전세가격	0.28	0.32	0.26	0.34	0.59	0.61	0.42	0.54	0.51	0.44	0.55	0.40

자료: 국민은행

### ■ 지역별 주택가격 변동률 추이

(단위: 전월대비 %)

구 분		'14.11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월
매매	서울	0.09	0.01	0.05	0.15	0.35	0.43	0.33	0.42	0.44	0.42	0.51	0.43
	수도권	0.12	0.09	0.09	0.21	0.39	0.50	0.36	0.45	0.46	0.40	0.51	0.37
	5개광역시	0.37	0.39	0.28	0.39	0.59	0.63	0.54	0.67	0.50	0.56	0.58	0.40
	기타지방	0.20	0.17	0.07	0.10	0.25	0.31	0.20	0.23	0.25	0.16	0.24	0.18
전세	서울	0.29	0.37	0.38	0.51	0.87	0.86	0.65	0.77	0.75	0.63	0.78	0.57
	수도권	0.33	0.39	0.33	0.44	0.75	0.79	0.55	0.70	0.69	0.56	0.72	0.51
	5개광역시	0.29	0.32	0.27	0.31	0.51	0.51	0.31	0.46	0.35	0.38	0.44	0.35
	기타지방	0.12	0.13	0.06	0.10	0.26	0.26	0.19	0.17	0.19	0.17	0.23	0.15

자료: 국민은행

### ■ 주택유형별 주택가격 변동률 추이

(단위: 전월대비 %)

구 분		'14.11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월
매매	아파트	0.24	0.22	0.15	0.27	0.45	0.57	0.45	0.52	0.45	0.45	0.58	0.36
	단독주택	0.15	0.12	0.11	0.14	0.35	0.32	0.23	0.36	0.38	0.29	0.26	0.28
	연립주택	0.10	0.07	0.05	0.15	0.29	0.38	0.19	0.30	0.36	0.19	0.20	0.29
전세	아파트	0.32	0.36	0.27	0.37	0.63	0.68	0.46	0.62	0.52	0.47	0.64	0.40
	단독주택	0.15	0.20	0.17	0.17	0.46	0.42	0.28	0.29	0.37	0.38	0.30	0.32
	연립주택	0.19	0.29	0.31	0.36	0.56	0.56	0.40	0.43	0.59	0.35	0.42	0.46

자료: 국민은행



## ■ 지역별 매수우위지수

구분	'14.11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월
전국	58.3	53.0	57.0	68.7	86.2	81.8	78.2	79.0	83.5	79.2	79.1	83.5
서울	41.5	35.7	41.0	60.0	84.9	78.8	82.0	85.9	94.1	86.2	86.2	94.1
경기	56.4	51.8	57.6	72.1	92.7	84.6	79.9	82.4	84.2	81.4	80.1	84.2
인천	49.5	46.7	59.0	72.5	99.0	87.2	76.5	81.0	86.1	87.3	89.2	86.1
부산	66.9	70.9	69.5	83.8	101.5	95.6	82.3	94.7	88.6	86.2	98.3	88.6
대구	101.1	85.5	84.8	94.0	108.3	109.8	104.7	101.3	114.7	104.8	84.9	114.7
광주	106.5	95.1	101.6	111.8	118.5	92.0	102.9	87.1	90.9	89.0	91.3	90.9
대전	37.7	35.4	38.9	39.0	33.0	36.2	35.7	38.0	38.7	42.8	38.2	38.7
울산	100.2	82.0	95.1	99.3	106.5	114.8	99.2	99.2	118.8	85.2	87.7	118.8

자료: 국민은행

## ■ 지역별 KB부동산 전망지수

구분	'14.11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월
전국	104.1	101.4	107.4	115.0	121.0	114.1	110.6	111.7	114.7	111.2	112.0	114.7
서울	100.9	98.7	109.0	121.5	129.9	119.4	115.2	118.8	122.7	115.3	117.2	122.7
경기	106.5	104.7	112.9	122.1	128.7	119.3	115.7	118.0	120.8	116.1	116.9	120.8
인천	108.2	105.6	114.2	125.1	133.0	122.0	118.7	120.3	125.0	123.1	121.6	125.0
부산	105.2	102.6	106.4	112.5	120.2	116.5	112.9	115.2	115.3	111.9	114.7	115.3
대구	113.4	105.7	108.5	112.7	119.5	116.2	112.7	114.8	115.1	110.9	103.2	115.1
광주	112.7	112.5	117.3	118.3	121.8	116.2	108.7	101.8	99.9	99.6	105.1	99.9
대전	92.6	90.3	95.0	96.1	97.5	98.9	95.5	93.4	99.6	101.5	100.8	99.6
울산	116.4	112.9	112.3	117.0	119.9	113.8	114.2	115.1	116.6	115.9	116.5	116.6

자료: 국민은행

## ■ 기타 월별 아파트 관련 통계

(단위: 천

호)

구분		'14.11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월
거래량	전국	91	63	57	58	79	83	74	72	74	62	56	N/A
	수도권	44	23	24	28	41	44	39	37	38	32	29	N/A
미분양	전국	40	40	37	34	29	28	28	34	33	32	33	N/A
	수도권	20	20	19	17	14	15	14	16	16	16	15	N/A
분양	전국	48	32	15	9	26	53	50	40	58	23	57	58
	수도권	19	12	4	3	10	33	27	19	30	10	33	32
입주	전국	23	24	19	20	14	16	15	29	22	19	21	35
	수도권	10	10	7	8	3	5	4	11	14	9	8	18

자료: 온나라부동산포탈, 부동산114

## ■ 전국 지가(地價) 변동률 및 토지 거래량

(단위: 전월대비 %, 천필지)

구 분	'14.10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
지가변동률	0.20	0.16	0.17	0.14	0.15	0.19	0.20	0.18	0.21	0.22	0.19	0.19
토지거래량	256	228	257	219	199	278	293	262	279	290	241	229

자료: 국토교통부

## ■ 주택금융관련 통계

(단위: 십억 원, %)

년월	예금은행 주택담보대출 잔액 <sup>1)</sup>	순증액 <sup>2)</sup>	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
'15/06	372,218.5	-11,836.4	0.35	2.15	1.66	3.01
'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	-	-	0.35 <sup>P</sup>	1.98	1.54	2.92

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		'14.10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
주택 가격 지수	<sup>1)</sup> 10대 도시	186.2	187.4	188.9	190.3	192.5	194.3	194.3	194.0	193.5	193.1	193.2	N/A
	<sup>2)</sup> 20대 도시	171.5	172.7	174.1	175.4	177.5	179.2	179.3	179.0	178.7	178.3	178.5	N/A
	<sup>3)</sup> 전국	214.8	216.2	217.7	218.5	220.0	221.0	221.8	222.8	223.2	224.3	224.9	N/A
주택 판매량 <sup>4)</sup>	신규	472	449	495	521	545	485	508	513	469	503	529	468
	기존	5,160	4,950	5,070	4,820	4,890	5,210	5,090	5,320	5,480	5,580	5,300	5,550
<sup>5)</sup> 주택시장 지수 (NAHB)		54	58	58	57	55	52	56	54	60	60	61	61

자료: Bloomberg

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

2) S&amp;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