

〈 Summary 〉

- 주택 가격 : 2월 주택매매가격 전월대비 0.13% 상승하며 17개월 연속 상승
 - 부동산 3법의 국회통과와 전세물량 부족 및 높은 전세가비율에 따른 매매전환 수요 등으로 주택매매가격은 상승세 유지
 - 다만 계절적 비수기의 영향으로 상승폭은 3개월 연속 둔화
 - 전세가격은 임대인의 월세선호에 따른 공급부족 현상과 방학을 맞이한 학군 수요 및 재건축 이주수요 등으로 전월대비 0.26% 상승
- 주택 거래 : 2014년 주택거래량은 100만건을 넘어서며 2006년 이후 최대치 기록
 - 아파트 매매거래량은 약 73만건으로 2013년 대비 약 21% 증가
 - 전국 미분양 물량은 4만 379호로 5개월만에 증가했으나 신규분양이 많았던 점, 준공 후 미분양이 감소한 점을 감안시 전반적인 분양시장은 여전히 좋은 상황
- 주택 공급 : 1월 분양물량은 전분기 월평균 공급물량보다 64% 감소한 1만 6,408호
 - 신규 분양시장은 3월 이후 집중적으로 공급될 예정이며 상반기에 올해 분양물량물의 약 70%가 공급될 예정
 - 한편, 올해 입주물량은 수도권과 비수도권이 전년대비 8.2%, 12.6% 감소할 전망으로 전세시장에 부정적인 요인으로 작용할 전망
- 토지 시장 : 2014년 토지시장은 금융위기 이후 가장 높은 상승률 기록
 - 2014년 전국 토지가격은 1.96%를 기록했으며, 비수도권(2.06%)이 수도권(1.91%)보다 다소 높게 상승
 - 토지거래량 역시 294만 필지가 거래되며 전년대비 17.9% 증가
- 수익형부동산 : 오피스텔 투자수익률은 5.91%로 전년대비 0.62%p 상승
 - 소득수익률(4.83%)은 0.23%p하락하였으나, 자본수익률(1.041%)은 0.82%p 상승에 힘입어 투자수익률 개선
 - 공실률은 3년 연속으로 상승하고 소득수익률 악화됨에도 불구하고, 저금리로 인한 매수수요가 지속적으로 존재하기 때문으로 판단
- 주택금융 : 12월 주택담보대출금리는 3.33%를 기록하여 전월대비 0.3%p 상승
 - 예금은행 주택담보대출은 약 365조원(잠정)으로 8월 이후 매월 4~5조원 규모의 높은 증가세가 지속되고 있으나, 연체율은 0.41%로 안정적인 상황 지속

[주택 가격] 주택시장, 매매 및 전세가격 모두 상승세 지속

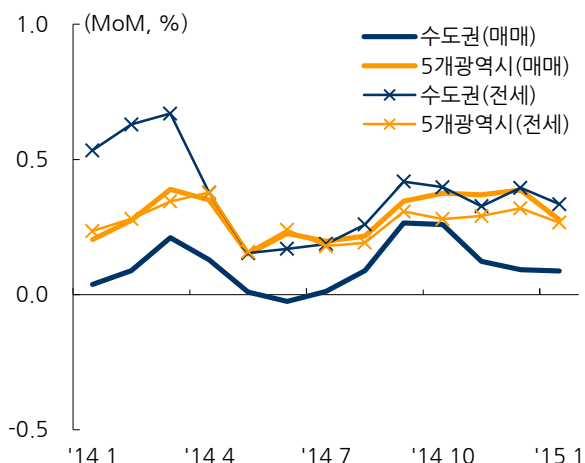
■ 주택매매가격은 매매전환 수요와 부동산 3법 통과에 따른 기대심리로 상승세 지속

- 1월 전국 주택매매가격은 전월대비 0.13% 상승하며 17개월 연속 상승하였으나 계절적 비수기의 영향으로 상승 폭은 3개월째 둔화
 - 전세물량 부족으로 인한 매매전환수요가 지속되는 가운데, 겨울방학을 맞이한 우수학군 수요가 증가하면서 매매가격은 상승세 유지
- 비수도권의 상승폭 둔화가 큰데 반해, 수도권은 계절적 비수기에도 전월수준 상승 유지
 - 특히 서울 강남(0.06%)은 부동산3법 국회통과로 전월대비 상승전환 하였고, 재건축단지가 많은 강남구, 강동구, 송파구가 상대적으로 상승폭이 큰 것으로 조사됨
 - ※ 변동률('14년 12월→'15년 1월): 강남구(-0.04%→0.19%), 강동구(-0.09%→0.18%), 서초구(-0.12%→0.02%)

■ 주택전세가격은 지속적인 전세물량 감소에 따른 공급부족 등으로 상승세 유지

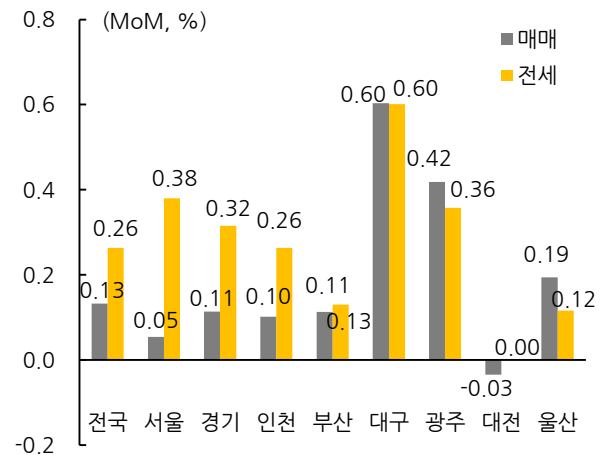
- 1월 전국 주택전세가격은 전월대비 0.26% 상승하며 장기간 상승세 지속
 - 임대인의 월세 전환 속도 가속화에 따른 전세 매물 부족과 학군 등 이주수요가 겹치면서 전세가격은 상승세를 유지하였으나, 계절적 비수기의 영향으로 상승폭은 둔화
- 수도권(0.39%→0.33%)과 5개광역시(0.32%→0.27%)를 포함한 대부분의 지역에서 상승폭은 전월대비 축소
 - ※ 수도권 변동률(14.12→15.1): 서울(0.37%→0.38%), 경기(0.47%→0.32%), 인천(0.23%→0.26%)

그림 1 | 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: 국민은행

그림 2 | 지역별 매매/전세 가격 변동률(15년1월)



자료: 국민은행

[주택 가격] KB부동산 전망지수는 4개월만에 상승 전환

■ 지속적인 전세공급 부족으로 주택매매가격 대비 전세가격 비는 상승세 유지

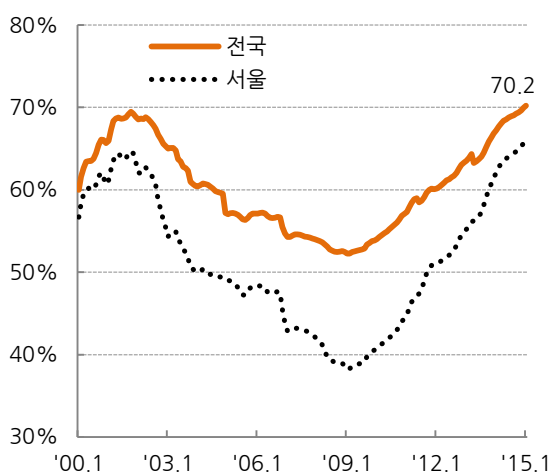
- 전국 주택매매가격대비 전세가격 비는 전월대비 소폭 상승한 63.5%를 기록
 - 지역별로는 수도권과 기타지방이 62.6%, 62.0%로 전국 평균보다 낮은 반면, 5개 광역시는 67.0%로 전국 평균을 상회하는 것으로 나타남
- 특히, 아파트의 경우 70.2%를 기록하여 조사가 시작된 1998년 12월 이후 최고치를 3개월 연속 갱신하고 있는 상황

■ KB부동산 전망지수¹는 4개월 만에 상승 전환

- 1월 전국 KB부동산 전망지수(107.4)는 전월(101.4)대비 상승함
 - 부동산 3법의 국회통과로 부동산 관련 정책의 불확실성이 제거됨에 따라 전망지수가 100을 상회하며 매수심리가 회복되는 모습을 보임
- 지역별로는 울산은 제외한 대부분의 지역에서 전월대비 전망지수가 상승
 - 서울을 포함한 대부분의 지역에서 전망지수가 100을 상회하며 3개월 후 매매가격이 상승할 것으로 전망하는 비중이 높은 것으로 조사됨

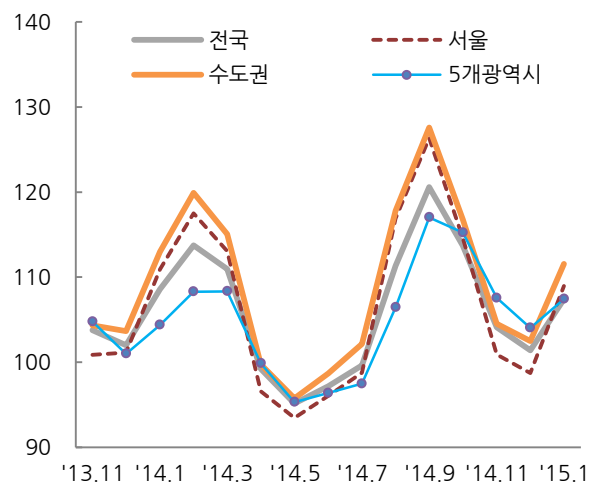
※ KB부동산 전망지수(12월→1월): 울산(112.9→112.3), 대전(90.3→95.0), 기타지방(95.8→97.2)

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] 정부정책에 힘입어 지난해 주택매매거래량 크게 증가

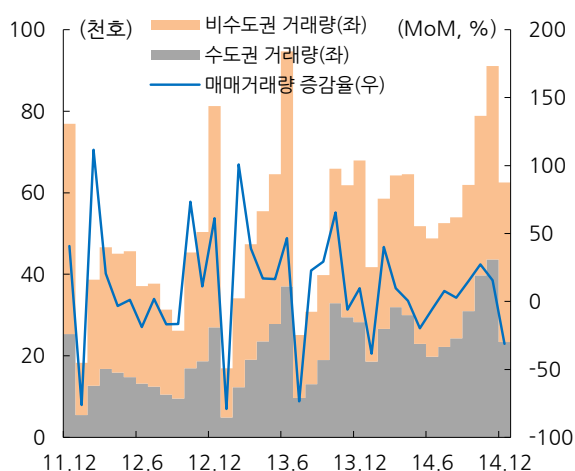
■ 2014년 주택 매매거래량은 100만건을 상회하며 2006년 이후 최대치 기록

- 지난해 하반기 이후 주택시장 정상화 대책 등이 연이어 발표됨에 따른 시장회복에 대한 기대감이 확대되면서 전국의 주택매매 거래량은 크게 증가
 - 특히 2014년 연간 아파트 매매거래량은 약 73만건에 달하며, 지난 2013년에 비해 약 21% 증가한 수준
 - 수도권외의 경우 약 33만건으로 전년대비 30% 증가하는 등 거래시장 회복을 견인
- 한편 12월 아파트 매매거래량은 전월대비 감소하였으나 계절적 요인에 의한 것으로 판단
 - 12월 거래량은 전월대비 약 7.9% 감소한 6.3만건에 그침

■ 전국 미분양 물량은 분양물량 증가에 따른 신규 미분양 발생으로 5개월만에 증가세로 전환

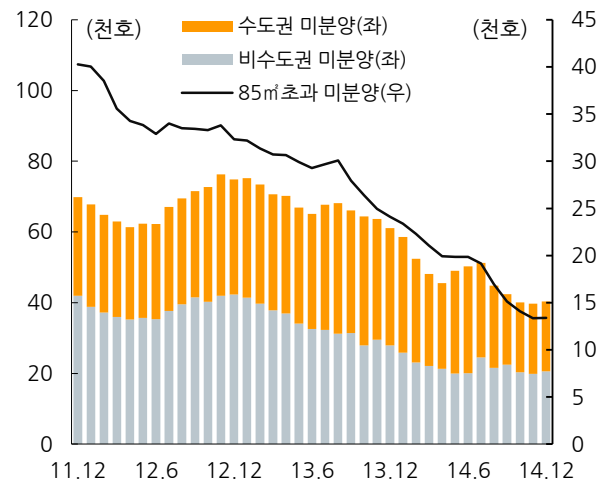
- 전국 미분양 물량은 분양시장 호조로 2014년 하반기 신규분양 물량이 급증하면서 전월대비 0.7% 증가한 4만 379호로 집계되었으나, 전년동월(6만 1,091호)대비로는 약 34% 감소함
 - 대구, 충남 등에서 미분양 물량이 증가하면서 비수도권지역은 전월대비 3.2% 증가
 - 한편, 전국의 85㎡초과 미분양 아파트는 1만 3,395호로 전월(1만 3,369호) 대비 소폭 증가함
- 준공후 미분양물량의 경우 전월대비 1.2% 감소한 1만 6,267호로 감소세를 이어감
 - 전년동월 대비 수도권은 1만 184호('13.12월: 1만 2,613호), 비수도권은 6,083호('13.12월: 9,138호)로 각각 19.3%, 33.4% 감소함

그림 51 아파트 매매거래량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

그림 61 지역별 미분양 아파트 물량



자료: 온나라부동산정보 통합포털

[주택 공급] 주택청약제도가 개편되는 3월 이후 신규 분양물량 급증 예상

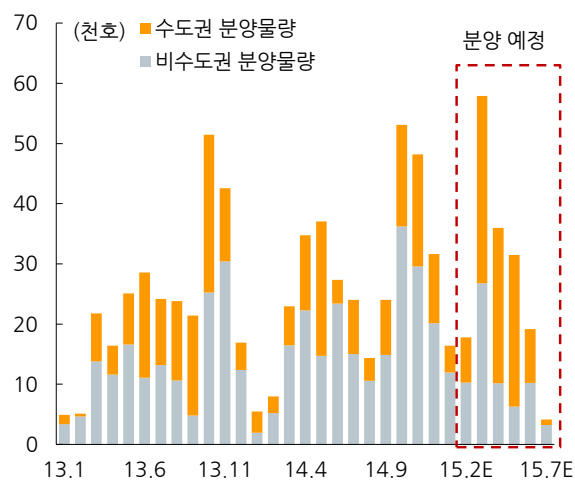
■ 1월 분양물량은 전월대비 큰 폭으로 감소하였으나, 3월 이후 분양물량 급증 예상

- 1월 전국 아파트 분양시장은 전분기(14년 4Q) 월평균 분양물량(4만 4,327호) 대비 64% 감소한 1만 6,408호가 신규로 분양
 - 지역별 분양물량은 수도권 4,425호, 비수도권 1만 1,983호로 전월대비 각각 38%, 32%가 감소
 - 2월 또한 긴 설연휴와 계절적 비수기의 여파로 1월과 유사한 물량이 공급될 예정
- 다만, 주택청약제도의 개편이 시행되는 3월 이후 신규분양물량의 공급이 집중될 것으로 예상
 - 특히, 3월 분양시장은 약 5만 8천여호가 신규분양이 예정되어 있어, 최근 3년 내 최고 물량이 공급될 전망
 - 최근 신규 분양시장의 호조가 지속됨에 따라 건설사는 공급을 서두르고 있으며, 금년 분양예정물량의 약 70%가 상반기에 분양이 계획되어 있음

■ 2015년 입주물량은 신규 택지개발지구 중심으로 공급되나, 전체 물량은 전년대비 감소

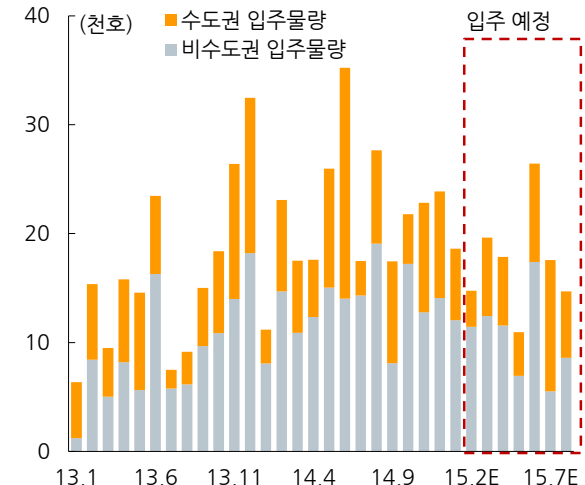
- 금년 신규 입주물량은 약 23.3만호로 전년 대비 11% 감소함에 따라 전세시장 불안이 예상됨
- 지역별로는 수도권 9.3만호(전년대비 -8.2%), 비수도권 14만호(-12.6%)의 입주가 예정
 - 특히, 서울지역의 경우 올해 재건축 이주수요의 급증이 예상되나, 신규 입주물량은 전년 대비 46% 급감한 2만호 수준으로 입주물량 부족에 따른 전세난이 우려

그림 71 아파트 분양 및 분양예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 81 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

[토지] 2014년 토지가격, 금융위기 이후 가장 높게 상승

■ 전국 토지가격은 금융위기를 저점으로 꾸준히 상승하는 가운데 2014년 최고점을 갱신

- 2014년 전국 토지가격 상승률은 약 1.96%로 이는 지난 2008년 금융위기 이후 가장 높은 수준을 기록

- 전국적으로 대부분의 지역에서 지난해보다 높은 상승률을 보였으며, 지방(2.06%)이 수도권(1.91%)보다 다소 높게 상승

※ 전국토지가격 변동률: '08년 -0.32%, '10년 1.05%, '12년 0.96%, '13년 1.14%, '14년 1.96%

- 지역별로는 행복도시 이주가 본격적으로 진행된 세종시(4.53%)가 지난해에 이어 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 다음으로 제주(3.73%), 대구(3.15%) 순으로 높게 상승

표 1 | 지역별 연간 토지가격 변동률 (2014년)

(단위: %)

서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2.66	2.28	3.15	1.35	1.31	1.84	1.85	4.53	1.24	1.76	1.69	1.39	1.58	1.80	2.42	1.97	3.73

자료: 국토교통부

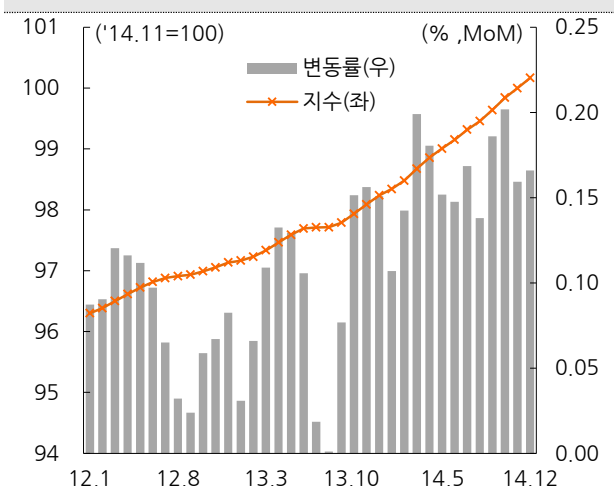
■ 전국 토지거래량 역시 주거지 거래량이 크게 늘어나며 8년만에 최고치를 기록

- 2014년 전국 토지 거래량은 약 264만 필지가 거래되며 전년대비 약 17.9% 증가

- 전체 거래의 57% 비중을 차지하는 주거지의 거래량이 지난해보다 크게 증가하며(22.7%) 하며 전체 토지 거래량 증가를 견인

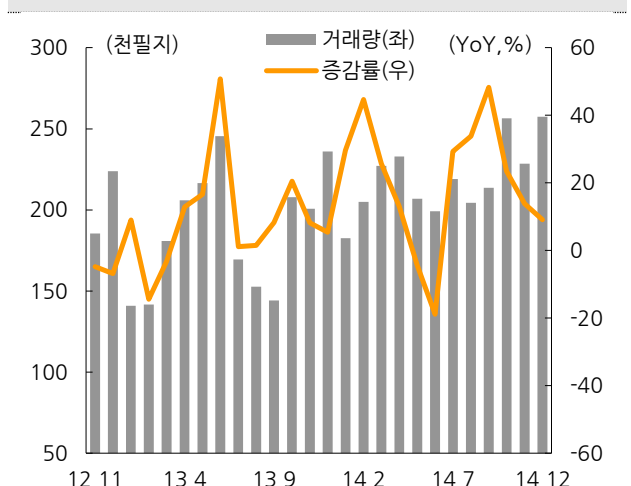
- 건축물부속토지를 제외한 순수토지의 전국 거래량은 약 100만필지로 전년대비 11.0% 증가

그림 9 | 지가 변동률 및 지수 추이



자료: 국토교통부

그림 10 | 토지 거래량 및 증감률



자료: 국토교통부

[수익형 부동산] 전국 오피스빌딩, 자산가치 소폭 개선되며 투자수익률 상승세

■ 전국 오피스빌딩의 투자수익률은 자본수익률 상승의 영향으로 전년대비 소폭 상승

- 지난해 저금리 영향으로 실물자산에 대한 관심 높아지며 자산가격 소폭 상승하며 전체 투자수익률 상승을 견인
 - 2014년 오피스빌딩의 투자수익률은 5.91%로 지난해보다 약 0.62%p 상승
 - 전반적으로 내수 경기불황에 따른 임대수익이 원활하지 못한 가운데, 소득수익률은 마이너스 성장(-0.23%p)을 기록
- ※ 소득수익률: '13년 5.06% → '14년 4.83%, 자본수익률: '13년 0.22% → '14년 1.04%

- 지역별로는 서울(6.71%)과 부산(6.56%), 울산(6.22%)지역의 경우 높은 수익률을 기록하고 있는 반면, 광주(2.43%)와 충북(2.81%)지역의 수익률은 매우 낮아 지역별 편차 크게 나타남

표 2 | 2014 연간 지역별 오피스 투자수익률 현황(%)

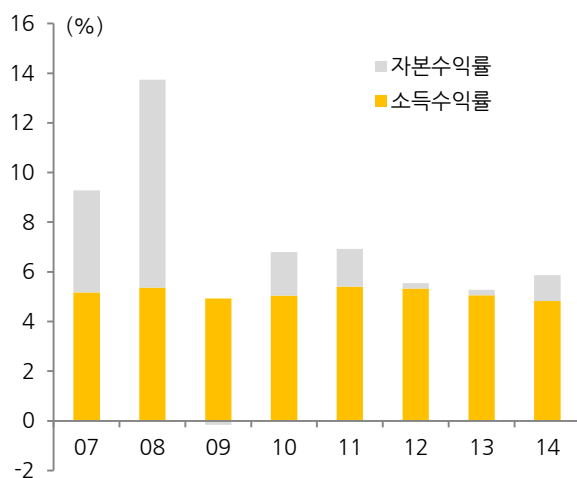
서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
6.71	6.56	5.71	3.78	2.43	3.68	6.22	5.73	3.38	2.81	4.36	4.49	5.48	6.06	4.53	4.57

자료: 국토교통부

■ 전국의 오피스빌딩의 공실률은 3년 연속으로 지속적인 상승세를 유지

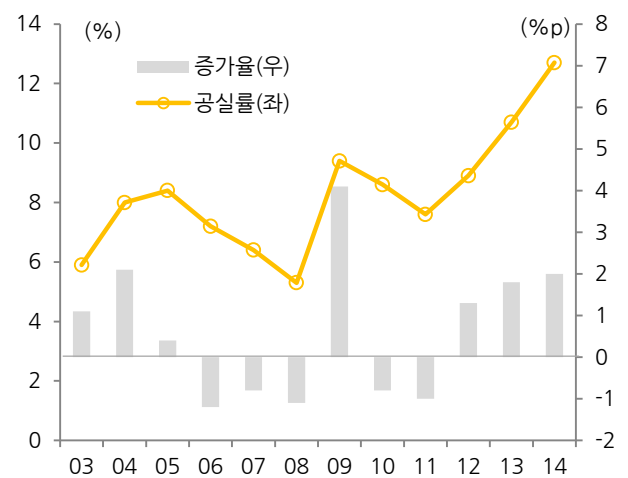
- 2014년 오피스빌딩의 공실률은 12.7%로 2002년 조사가 시작된 이래 가장 높은 수치를 기록
 - 이는 대형 오피스의 신규 공급은 지속되는 가운데 신규 임차 수요는 크게 증가하지 못하면서 서울(2.4%p ↑) 등 주요 지역에 공실이 지속적으로 증가하고 있기 때문

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] 주택담보대출 금리 11개월만에 상승, 잔액은 큰 폭의 증가 지속

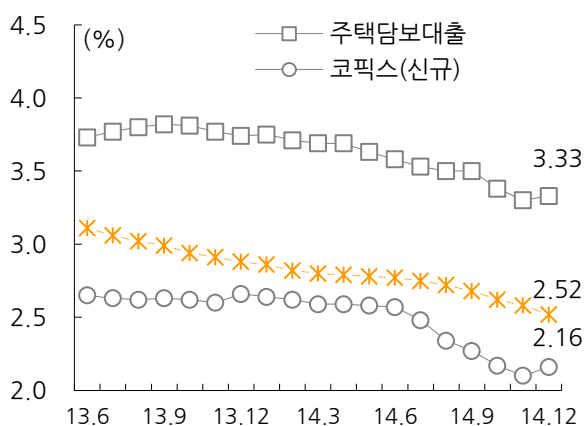
■ 12월 주택담보대출 금리 전월대비 0.3%p 상승

- 12월 주택담보대출 금리는 3.33%를 기록하여 전월대비 0.3%p 상승
 - 주택담보대출 금리는 지난해 1월 3.75%를 기록한 이후 지난해 11월까지 0.45%p 하락했으나 11개월만에 상승세로 전환
 - 코픽스 금리는 잔액기준 2.52%로 하락세가 지속된 반면, 신규기준은 2.16%를 기록하여 전월대비 0.06%p 상승
- 주택담보대출 금리 상승은 고정금리 대출 실적 달성에 따른 대한 우대금리 조정, 가계대출 급증에 따른 은행권의 리스크 관리 등이 복합적으로 작용했을 것으로 판단
 - 그러나, 기준금리 인상가능성이 크지 않다는 점을 가정하면, 본격적인 금리 상승 진행으로 보기는 어려움

■ 주택담보대출 잔액 높은 증가세 지속에도 주택담보대출 연체율은 낮은 수준

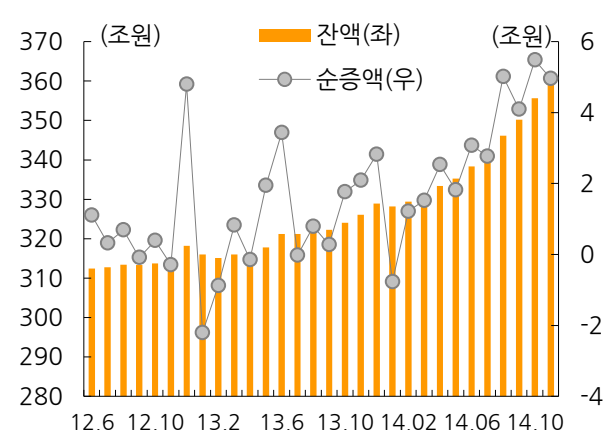
- 한국은행에서 잠정집계한 12월 예금은행 주택담보대출은 365조원
 - LTV·DTI 규제완화 이후 주택거래가 증가하며 예금은행의 주택담보대출 순증액은 매월 4~5조원 규모로 빠르게 증가하고 있는 상황
- 한편, 주택담보대출 연체율은 12월말 기준 0.41%로 전월대비 0.05%p 하락
 - 집단대출 연체율(0.74%)은 전월대비 0.14%p 하락했으며, 집단대출을 제외한 주택담보대출 연체율도 0.29%로 낮은 수준 지속

그림 13| 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 14| 예금은행 주택담보대출 잔액 추이



자료: 한국은행

[부동산 금융] 리츠, 2014년 전년대비 큰 폭으로 성장

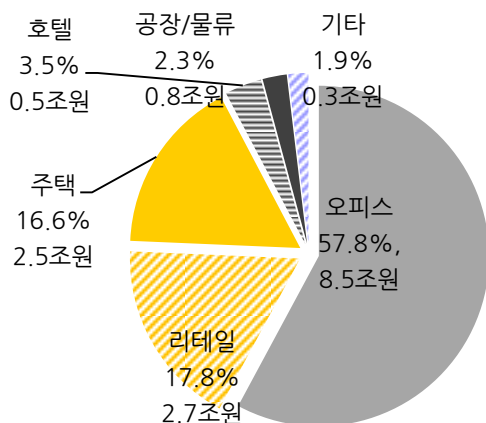
■ 2014년 부동산 리츠 자산규모는 15조원을 기록

- 2014년 기준 리츠(REITs)는 총 98개사로 전년대비 18개사 증가
 - 30개 리츠가 신규 인가를 받았으며, 청산 또는 인가취소된 리츠는 12개
 - 리츠의 자산규모는 전년대비 최대 증가폭인 3.2조원을 기록하며 15조원을 넘어섬
- 2014년 리츠의 투자대상을 보면 오피스와 리테일이 가장 높은 비중을 차지
 - 오피스가 8.5조원으로 전체의 57.8%를 차지하고 있으며, 리테일이 2.7조원으로 17.8%의 비중을 차지
 - 한편, 임대주택리츠가 활성화 되면서 주택부문에 대한 투자가 2013년(0.6조원) 보다 큰 폭으로 증가한 2.5조원을 기록
- 2014년 3/4분기 기준 리츠 수익률은 7.0%를 기록
 - 유형별로는 리테일이 11.1%로 가장 높았으며, 가장 비중이 높은 오피스의 경우 6.2%의 수익률을 기록

■ 세제 혜택 종료로 인한 수익률 하락에도 리츠 시장은 당분간 성장세가 지속될 전망

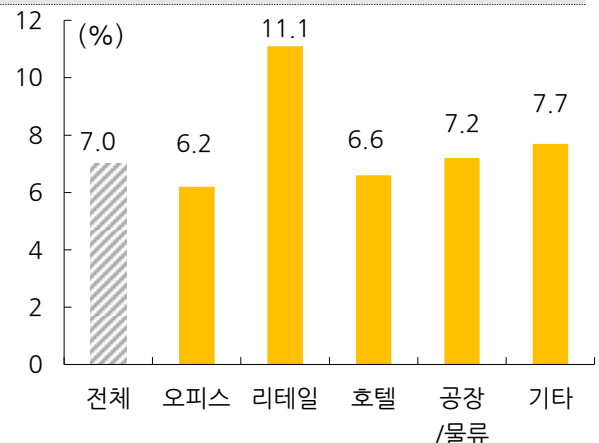
- 2014년 말로 리츠에 대한 취득세 30% 감면혜택이 종료됨에 따라 전반적인 수익률 하락은 불가피한 상황
- 그러나 저금리 기조, 국토교통부의 정책 방향 등을 감안시 리츠 시장은 지속적 성장 전망
 - 국토교통부는 공모기간 연장(영업인가후 1.5년 → 3년내), 금융위 등 관계기관과의 협의를 통한 상장 규정 완화 등 리츠 산업의 성장을 지속적으로 지원할 계획

그림 15 | 리츠 투자자산별 현황



자료: 국토교통부

그림 16 | 투자자산별 수익률(2014.3Q)



자료: 국토교통부

[미국 주택시장] 주택판매지표가 개선되면서 주택시장 회복 기대

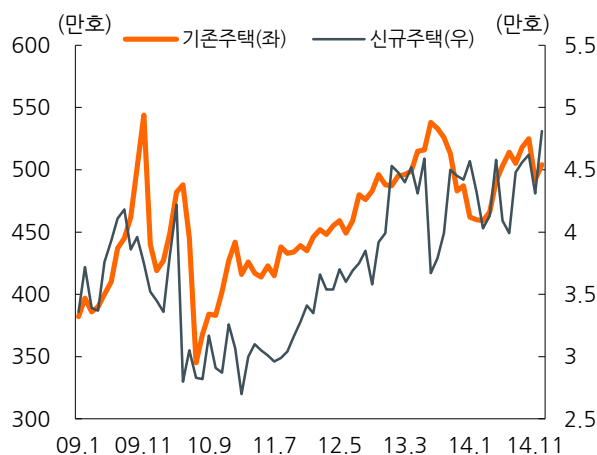
■ 주택가격지수는 하락하고 있으나 그외 주택관련 주요 지표들은 개선

- 주택가격지수는 3개월 연속 하락하였으나 기존주택과 신규주택 모두 거래량은 증가
 - 11월 S&P/케이스실러 주택가격 지수는 전월대비 0.2% 하락
 - 12월 기존주택판매는 전월대비 2.4% 증가한 504만건(예상치 505만건)을 기록
 - 신규주택 판매는 전월대비 11.6% 증가한 48.1만건(예상치 45.2만건)으로 2008년 6월 이후 최고치를 기록하며 2개월만에 증가세로 전환
- 한편, 주택착공 건수도 전월대비 4.4% 증가한 108.9만건으로 예상치(104만건)를 상회하는 가운데, 인허가 건수도 전달대비 0.6% 증가한 105.8만건으로 전반적인 부동산지표가 개선됨

■ 모기지금리 하락과 주택가격 상승세의 둔화로 주택시장 개선 가능성 높임

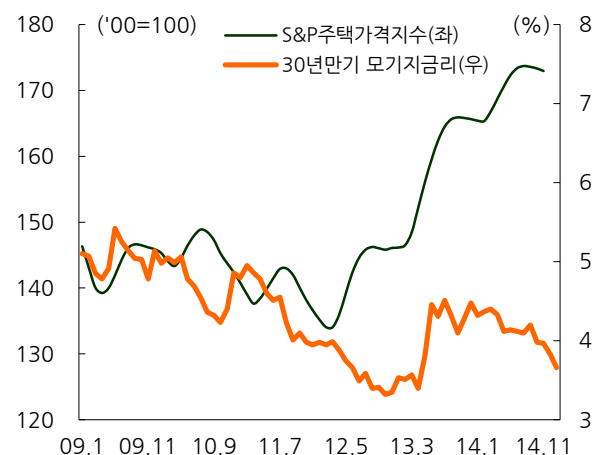
- 주택가격지수 하락에도 거래량과 착공건수 등의 지표가 호전된 가운데 모기지금리가 지속적으로 하락하며 지난해 하반기 이후 조정세를 보이던 주택시장에 회복 기대감 형성
 - 30년 만기 모기지금리는 전년동월(4.32%) 대비 0.66% 하락한 3.66%으로 역사적 저점 수준으로 형성
- 다만, 대내외 경제여건 변화는 미국 주택경기 회복에 여전히 주요한 변수
 - 양호한 경기 회복세를 이어가고 있는 미국에 반해 유럽 등 非미국지역의 실물경기 회복세가 상대적으로 부진하고 통화확장정책 등 잠재적 불확실성 커지면서, 향후 미국 주택시장 회복기조에 주요한 변수로 작용할 전망

그림 17 | 기존주택 및 신규 주택 판매 추이



자료: Bloomberg

그림 18 | 주택가격 지수 및 잠정주택판매지수



자료: Bloomberg

[인도 오피스 시장] 모디노믹스의 영향에 따른 경기회복 기대로 호조세 뚜렷

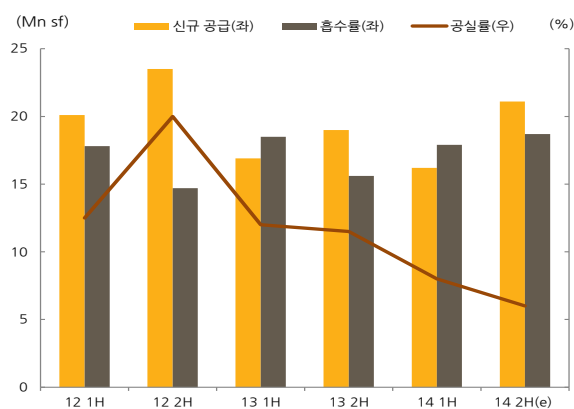
■ 모디 총리 취임 이후 빠른 경기 회복세에 따른 부동산 시장 투자 증가

- 모디총리의 강력한 경제개혁 및 외국인투자제도의 개편 등으로 인도경제가 작년 하반기 이후 급격히 회복
 - OECD와 IMF 등은 2015년 인도 경제 성장률 전망을 4년만에 가장 높은 6%대로 예상하는 등 모디 총리 취임 이후 인도경제 회복세에 대한 신뢰가 높음
- 2014년 10월 부동산 관련 외국인직접투자 조건의 완화시행 전후 인도지역 내 해외투자자들의 부동산 관련 투자가 급격히 증가됨(2013년 5억7,500만달러 → 2014년 16억달러)
 - ※ 부동산 규제 완화 내역 : 개발면적 5만㎡ 이상 → 2만㎡ 이상, 일정비율 이상 주택공급 의무 → 폐지, 납입 자본금 규모 1000만달러 → 500만달러
- 항만, 도로 등 SOC투자 및 대규모 도시개발계획에 따라 부동산 관련 외국인직접투자의 규모는 당분간 지속적으로 확대될 전망

■ 인도 경기 회복에 따라 오피스시장 수요 증가

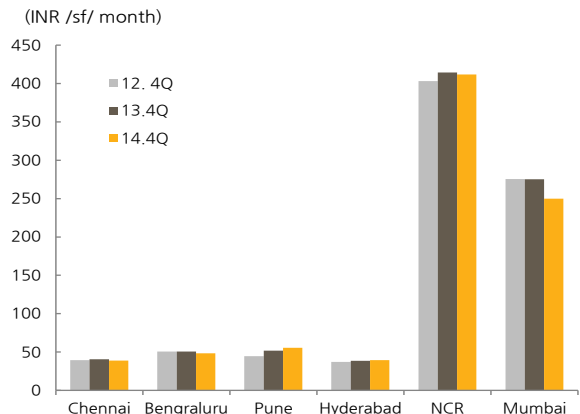
- 인도 내 정치경제 상황의 안정과 회복은 기업신뢰도 향상과 고용률 증가로 인도 내 주요 도시 오피스시장 내 수요 증가로 나타나고 있음
 - 인도 상위 6개 지역 오피스의 공실률은 2012년 하반기 21%대에서 2014년 하반기 18%까지 하락하였고 2016년 말까지 15.5%까지 낮아질 것으로 예상
- 다만, 임대료의 경우 당분간 신규공급 물량이 지속적으로 공급될 것으로 전망됨에 따라 안정세를 보일 것으로 조사됨

그림 19 | 인도 6대 도시 오피스시장 지표



자료: Knight Frank Research

그림 20 | 도시별 오피스임대료 추이(A등급 기준)



자료: Cushman&Wakefield

주택시장 관련 각종지표

■ 전국 주택가격 변동률 추이

(단위: 전월대비 %)

구 분	'14.2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월
매매가격	0.16	0.28	0.21	0.07	0.07	0.09	0.13	0.27	0.29	0.20	0.18	0.13
전세가격	0.48	0.53	0.35	0.14	0.17	0.18	0.22	0.34	0.33	0.28	0.32	0.26

자료: 국민은행

■ 지역별 주택가격 변동률 추이

(단위: 전월대비 %)

구 분		'14.2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월
매매	서울	0.09	0.17	0.05	-0.01	-0.07	0.00	0.03	0.21	0.20	0.09	0.01	0.05
	수도권	0.09	0.21	0.13	0.01	-0.02	0.01	0.09	0.26	0.26	0.12	0.09	0.09
	5개광역시	0.27	0.39	0.35	0.15	0.23	0.20	0.22	0.35	0.38	0.37	0.39	0.28
	기타지방	0.22	0.33	0.23	0.11	0.12	0.17	0.15	0.21	0.29	0.20	0.17	0.07
전세	서울	0.63	0.30	0.30	0.15	0.09	0.15	0.26	0.37	0.37	0.29	0.37	0.38
	수도권	0.63	0.67	0.38	0.15	0.17	0.19	0.26	0.42	0.40	0.33	0.39	0.33
	5개광역시	0.28	0.34	0.38	0.16	0.24	0.18	0.19	0.31	0.28	0.29	0.32	0.27
	기타지방	0.30	0.36	0.25	0.10	0.11	0.16	0.17	0.18	0.20	0.12	0.13	0.06

자료: 국민은행

■ 주택유형별 주택가격 변동률 추이

(단위: 전월대비 %)

구 분		'14.2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월
매매	아파트	0.19	0.35	0.25	0.06	0.06	0.09	0.14	0.32	0.36	0.24	0.22	0.15
	단독주택	0.12	0.16	0.13	0.09	0.11	0.12	0.14	0.21	0.17	0.15	0.12	0.11
	연립주택	0.09	0.10	0.07	0.04	0.04	0.03	0.07	0.12	0.14	0.10	0.07	0.05
전세	아파트	0.59	0.66	0.42	0.12	0.19	0.17	0.21	0.37	0.37	0.32	0.36	0.27
	단독주택	0.17	0.19	0.18	0.13	0.14	0.18	0.21	0.24	0.18	0.15	0.20	0.17
	연립주택	0.31	0.37	0.25	0.24	0.16	0.18	0.29	0.31	0.31	0.19	0.29	0.31

자료: 국민은행

■ 지역별 매수우위지수

구분	'14.2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월
전국	58.1	60.3	48.6	44.4	43.3	43.9	52.6	72.0	69.3	58.3	53.0	57.0
서울	40.4	43.9	32.4	31.5	29.3	28.0	43.3	60.5	53.6	41.5	35.7	41.0
경기	52.4	56.2	44.2	39.7	38.6	38.9	49.4	73.3	70.7	56.4	51.8	57.6
인천	50.8	52.1	32.4	29.8	36.1	34.7	48.8	63.7	61.8	49.5	46.7	59.0
부산	53.9	58.9	51.5	44.4	41.4	45.5	49.4	72.0	75.2	66.9	70.9	69.5
대구	95.1	94.1	78.7	70.0	75.2	75.5	87.3	114.5	114.8	101.1	85.5	84.8
광주	91.8	100.0	83.0	74.2	78.2	77.5	83.2	112.7	112.5	106.5	95.1	101.6
대전	49.3	49.6	44.6	34.9	30.1	36.9	41.4	49.2	38.2	37.7	35.4	38.9
울산	76.5	82.3	69.5	66.1	59.2	61.6	75.7	107.0	104.0	100.2	82.0	95.1

자료: 국민은행

■ 지역별 KB부동산 전망지수

구분	'14.2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월
전국	113.7	111.0	99.2	95.2	97.2	99.6	111.3	120.6	113.7	104.1	101.4	107.4
서울	117.5	113.1	96.6	93.5	96.0	98.8	116.9	126.3	114.6	100.9	98.7	109.0
경기	121.1	115.5	101.1	96.6	100.5	104.7	118.4	128.6	118.2	106.5	104.7	112.9
인천	122.6	119.5	104.0	99.5	99.7	102.6	118.4	127.5	118.1	108.2	105.6	114.2
부산	106.8	109.5	100.8	99.0	98.4	99.3	106.9	117.2	112.7	105.2	102.6	106.4
대구	113.6	108.7	97.8	90.6	94.8	95.8	107.8	123.0	122.7	113.4	105.7	108.5
광주	105.9	106.4	101.1	95.9	99.5	98.2	106.7	114.7	119.1	112.7	112.5	117.3
대전	105.4	105.9	93.6	88.6	89.5	93.2	101.4	107.9	103.4	92.6	90.3	95.0
울산	108.6	110.2	109.2	103.2	98.9	100.5	108.8	119.1	118.0	116.4	112.9	112.3

자료: 국민은행

■ 기타 월별 아파트 관련 통계

(단위: 천호)

구분		'14.2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월
거래량	전국	59	64	65	52	49	53	54	62	79	91	63	N/A
	수도권	27	32	30	23	20	22	24	31	40	44	23	N/A
미분양	전국	52	48	46	49	50	51	45	42	40	40	40	N/A
	수도권	29	26	24	29	30	27	23	20	20	20	20	N/A
분양	전국	8	22	36	36	27	24	14	24	53	48	32	16
	수도권	3	6	12	22	4	9	4	9	17	19	12	4
입주	전국	22	17	18	26	35	18	28	18	22	23	23	24
	수도권	8	7	5	11	21	3	9	9	5	10	10	7

자료: 온나라부동산포탈, 부동산114

■ 전국 지가(地價) 변동률 및 토지 거래량

(단위: 전월대비 %, 천필지)

구 분	'14.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
지가변동률	0.11	0.14	0.21	0.18	0.15	0.15	0.17	0.14	0.19	0.20	0.16	0.17
토지거래량	183	205	227	233	207	199	219	204	214	256	228	257

자료: 국토교통부

■ 주택금융관련 통계

(단위: 십억원, %)

년월	예금은행 주택담보대출 잔액 ¹⁾	순증액 ²⁾	주택담보대출 연체율	주택담보대출 금리		
				코픽스(잔액)	코픽스(신규)	주택담보대출
'10년말	289,623.0	15,936.0	0.49	3.72	3.33	4.67
'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
'14/09	350,187.6	4,089.7	0.50	2.68	2.27	3.50
'14/10	355,668.6	5,481.0	0.54	2.62	2.17	3.38
'14/11	360,626.0	4,957.4	0.49	2.58	2.10	3.30
'14/12	-	-	0.41 ^P	2.52	2.16	3.33

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		'14.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
주택 가격 지수	¹⁾ 10대 도시	182.5	184.3	186.2	186.2	185.6	185.3	184.6	184.4	184.9	186.1	187.4	N/A
	²⁾ 20대 도시	167.9	169.5	171.2	171.4	170.9	170.4	169.8	169.7	170.2	171.4	172.7	N/A
	³⁾ 전국	208.3	209.5	210.8	210.9	211.7	212.4	213.0	214.1	214.3	215.2	216.9	N/A
주택 판매량 ⁴⁾	신규	457	432	403	413	458	409	399	448	456	462	431	481
	기존	4,620	4,600	4,590	4,660	4,910	5,030	5,140	5,050	5,180	5,250	4,920	5040
⁵⁾ 주택시장 지수 (NAHB)		56	46	46	46	45	49	53	55	59	54	58	58

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