

## 〈 Summary 〉

- **주택 가격** : 9월 주택매매가격 변동률은 전월대비 0.47% 상승하며 상승폭 확대
  - 전세가격 상승으로 인한 매매전환수요와 가을 이사철 수요가 증가하면서 전월대비 상승폭 확대
  - 전세가격은 전월대비 0.55% 상승하며 만성적인 전세매물 부족에 따른 강한 상승세를 보이며 78개월 연속 상승
  - 아파트 매매가 대비 전세가격비율은 72.9%를 기록하며 11개월 연속 최고치 경신
- **주택 거래** : 8월 기준 주택거래량은 9만 4,110호로 5개월만에 10만호 하회
  - 수도권 매매거래량은 전년동월대비 43.3% 증가한 5만호, 지방은 6.4% 증가한 4.4만호 기록
  - 전국 미분양 물량은 3만 1,698호로 전월대비 4.5% 감소
- **주택 공급** : 9월 분양물량은 전월대비 154% 증가한 5만 6,997호 공급
  - 지역별로 수도권은 3.3만호, 비수도권 2.4만호가 공급되면서 수도권(전년동월대비 257%) 중심의 공급 증가세가 지속
  - 한편, 9월 입주물량은 전월대비 6.8% 증가한 2.1만호가 입주하였고, 10월 수도권 신도시 중심으로 입주물량이 급증하나 전세시장 불안을 안정시키기에는 부족
- **토지 시장** : 8월 전국 토지가격은 0.19% 상승하며 전월대비 상승폭 축소
  - 지역별로는 대구(0.35%), 제주(0.35%), 세종(0.34%), 전남(0.25%) 순으로 상승
  - 토지거래량은 약 24만 필지로 전년동월대비 17.3% 증가
- **수익형부동산** : 서울 지역 오피스텔 매매가격 전년동월대비 상승세 전환
  - 9월 기준 서울 오피스텔 매매일반거래가(2억 1,918만원)는 전년동월대비 0.17% 상승
  - 반면, 오피스텔 임대수익률은 약 5.46%로 10개월째 하락세 지속
- **주택금융** : 주택담보대출 금리는 3개월 연속 하락
  - 8월 주택담보대출 금리는 2.94%를 기록하며, 지난달 2%대 재진입 이후 하락세 지속
- **부동산금융** : 저금리의 영향으로 부동산펀드 증가세 지속
  - 저금리에 따른 투자매력 부각과 부동산경기 회복의 영향으로 9월말 기준 부동산펀드 설정잔액은 원본 기준 약 33조원으로 최근 5년만에 약 3배 증가

## [주택 가격] 가을 이사철 진입으로 주택 매매/전세가격 모두 상승폭 확대

### ■ 주택매매가격은 수도권 및 지방광역시 등 전국적으로 높은 상승세

○ 9월 전국 주택매매가격은 전월대비 0.47% 상승하며 24개월 연속 상승

- 전세가격 상승으로 인한 매매전환수요와 가을 이사철 계절적 수요가 증가하면서 상승세 지속

○ 지역별로도 수도권, 지방 등 전국 대부분 지역에서 상승폭 확대

- 대구(1.02%), 부산(0.54%) 등 지방광역시의 높은 상승세가 지속되는 가운데, 서울(0.51%), 인천(0.58%), 경기(0.49%) 등 수도권 지역도 강한 상승세
- 수도권에서는 경기 광명(1.01%), 군포(0.86%), 의정부(0.76%) 등 서울 인근 도시의 상승폭이 크게 확대, 지방광역시에서는 대구수성구(1.48%), 달서구(1.40%), 북구(1.15%), 광주동구(0.96%), 울산북구(0.89%) 등에서 높은 상승세를 지속

### ■ 주택전세가격은 계절적 영향으로 상승폭을 확대하며, 높은 상승세 지속

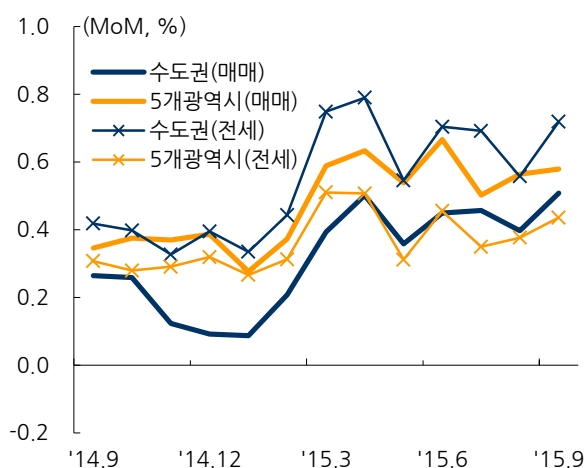
○ 9월 주택전세가격은 전월대비 0.55% 상승하며 '09년 3월 이후 79개월 연속 상승세 지속

- 본격적인 가을 이사철 진입으로 전세매물 부족이 심화됨에 따라 전월(0.44%)대비 상승폭 확대

○ 지역별로는 수도권(0.56%→0.72%), 5개광역시(0.38%→0.44%), 기타지방(0.17%→0.23%) 등 전 지역에서 상승폭을 확대

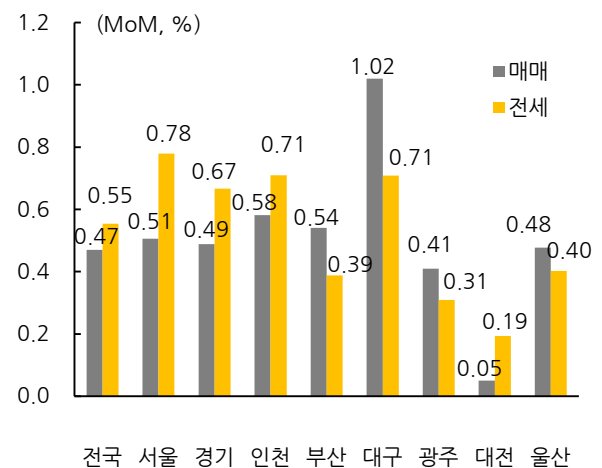
- 수도권에서는 서울구로구(1.40%), 강서구(1.19%), 경기일산서구(1.21%), 성남분당구(1.19%), 용인수지구(1.17%) 등이 높은 상승률 기록

그림 1 | 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: 국민은행

그림 2 | 지역별 매매/전세 가격 변동률('15년 9월)



자료: 국민은행

## [주택 가격] 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율 30개월 연속 상승

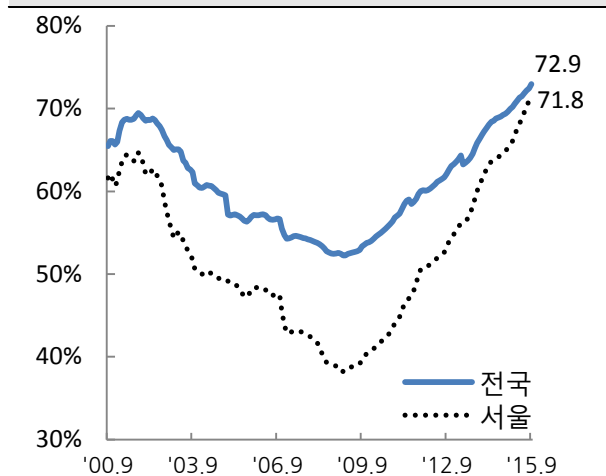
### ■ 전세시장 불안이 지속되면서 주택 매매가격 대비 전세가격 비율은 상승

- 전국 주택 매매대비 전세가격 비는 전월대비 0.4%p 상승한 65.6%로 상승세 지속
  - 아파트 매매대비 전세가격 비는 72.9%로 2013년 4월 이후 30개월 연속 상승세 지속
  - 전월 수도권 내 최초로 80%를 상회한 서울성북구는 전월대비 1.5%p 상승한 81.6%를 기록하며 조사 이래 최고치(광주남구 82.6%, 14.12월)에 근접
- 지역별로는 서울(66%)과 기타지방(62.5%)은 각각 전월대비 0.7%p, 0.1%p 상승한 반면 5개광역시는 5개월 연속 소폭 하락세를 지속하며 66.5% 기록

### ■ KB부동산 전망지수<sup>1)</sup>는 전월 대비 소폭 상승세로 전환

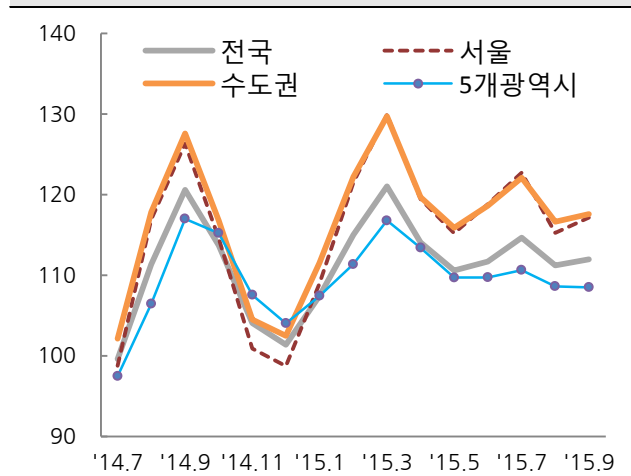
- 9월 KB부동산 전망지수(112.0)는 전월(111.2)대비 상승
  - 7월 가계부채 종합관리방안 이후 매수심리 위축의 영향으로 지난달 하락세로 전환된 KB부동산 전망지수는 가을 이사철 진입의 영향으로 상승세로 전환
- 지수 수준은 경북, 충남, 충북을 제외한 시도지역에서 모두 100을 상회하면서 3개월 후 매매가격이 상승할 것으로 전망하는 비중이 높은 것으로 조사
- 지역별로는 서울, 경기 등 수도권 지역과 부산, 울산 지역의 상승폭이 높은 반면, 장기간 높은 매매가격 상승세가 지속되고 있는 대구지역은 최근 2개월 연속 하락

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] 8월 주택매매거래량은 휴가철 진입 영향으로 전월대비 감소

### ■ 전국 주택매매거래량은 계절적 비수기 영향으로 5개월만에 10만호 하회

- 8월 전국 주택매매거래량은 전년동월대비 23.2% 증가한 9만 4,110호가 거래되면서 전월 대비 15% 감소하였으나, 8월 한 달 및 연간 누계 기준 모두 '06년 집계 이후 최대치
  - 지역별로는 수도권 4만 9,892호(전년동월대비 43.3%/전월대비 -12.6%), 비수도권 4만 4,218호(6.4%/-17.5%)가 거래되면서 수도권 중심으로 거래증가세가 지속
  - ※ 8월 누적 전국주택거래량(만건): '06년(54.2)→'11년(64.7)→'12년(44.9)→'13년(52.7)→'14년(62.7)→'15년(81.6)
- 전국 아파트의 매매거래량은 6만 2,424호(전년동월대비 15.1%/전월대비 -15.8%)가 거래되면서 아파트 또한 8월 거래량 중 월간 최고치를 기록
- 유형별로 보면단독·다가구 1만 4,317호(전년동월대비 37.1%/전월대비 -14.1%), 연립·다세대 1만 7,369호(48.3%/-12.7%)가 거래되면서 아파트 거래 대비 높은 증가세 지속

### ■ 전국 아파트 미분양 물량은 2개월 연속 감소세

- 전국 아파트 미분양 물량은 전월대비 1,479호 감소한 3만 1,698호(-4.5%)로 집계되면서 전월에 이어 감소세 지속
  - 수도권은 1만 5,889호(전월대비 -47호), 비수도권은 1만 5,809호(-1,432호)로 집계
  - ※ 신규 미분양분: 4,908호(수도권 3,202호 / 지방 1,706호) vs 기존미분양 해소분: 6,387호(3,249호 / 3,138호)
- 한편 85㎡초과 미분양 아파트는 전월대비 1.1% 감소한 7,813호로 조사되었고, 준공후 미분양물량은 1만 1,845호로 전월대비 1.8% 감소

## [주택 공급] 본격적인 분양 성수기 진입으로 아파트 분양물량 급증

### ■ 9월 전국 아파트 분양물량은 전월대비 154%, 전년동월대비 137% 증가

○ 가을 이사철 진입과 함께 아파트 분양물량이 급증하며 전월대비 약 3.5만호 증가한 5만 6,997호가 분양 공급

- 지역별로는 수도권 3만 2,751호(전월대비 240%/전년동월대비 257%), 비수도권 2만 4,246호(89%/63%)가 공급되면서 수도권 중심의 분양물량 증가세가 지속
- 9월 전국 청약경쟁률은 약 16.8:1을 기록하면서 분양물량 증가에도 불구하고, 분양시장 중심의 주택시장 호조세가 지속

○ 한편, 10월 분양물량은 약 9.6만호로 월간 분양물량 최고치 기록 전망

- 서울지역 재개발·재건축단지 및 용인 등 수도권 지역 대형단지들의 분양이 예정되면서 수도권 지역에서만 약 6만호 이상의 분양물량이 집중될 전망

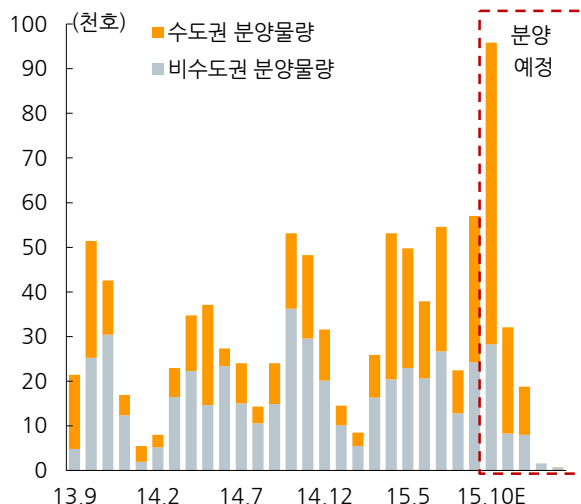
### ■ 전국 신규아파트 입주물량은 2개월만에 증가세로 전환

○ 9월 전국 신규아파트 입주물량은 2만 1,175호로 전월대비 6.8% 증가

- 수도권은 전월대비 10% 감소한 8,271호가 입주하였고, 비수도권은 전월대비 21% 증가한 1만 2,904호가 신규로 입주

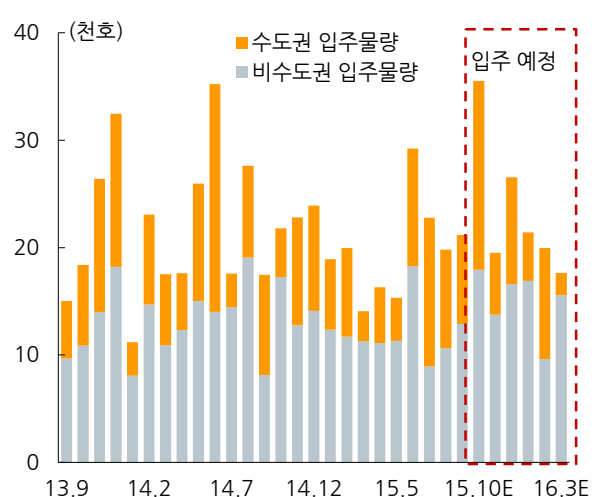
○ 한편, 10월 입주 예정물량은 약 3.6만호까지 증가할 것으로 예상되나, 만성적인 전세매물 부족 문제와 재건축 이주수요 증가의 영향으로 전세시장 불안 지속은 불가피

그림 7 아파트 분양 및 분양예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 8 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

KB 금융지주 경영연구소거래량 추이

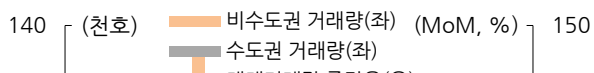
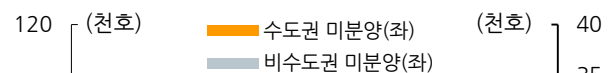


그림 6 미분양 아파트 물량 추이



## [토지] 전국의 토지가격 상승률은 전월대비 상승폭 둔화

### ■ 큰 폭의 상승세를 기록하던 토지가격은 주거지의 상승폭 둔화 영향으로 소폭 둔화

○ 8월 전국의 토지가격은 전월대비 0.19% 상승으나 상승폭은 지난달보다 0.03%p 감소

- 이는 계절적 요인으로 주거지 상승이 다소 둔화(0.25%→0.22%)된 것이 주요 요인
- 단, 저금리 영향으로 관심이 높아지고 있는 상업지역의 토지가격은 전월대비 소폭 상승(0.15%→0.16%)

○ 지역별로는 상업지역의 상승세가 높았던 대구시(0.35%)와 투자자의 관심이 지속되고 있는 제주시(0.35%)가 가장 높게 상승

- 다음으로는 세종시(0.34%)와 전남(0.25%)지역이 지난달에 이어 높은 상승세를 유지

표 1 | 지역별 토지가격 변동률 (2015.8월 기준)

(단위: %)

서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.22	0.24	0.35	0.19	0.19	0.24	0.16	0.34	0.13	0.20	0.14	0.10	0.18	0.25	0.21	0.17	0.35

자료: 국토교통부

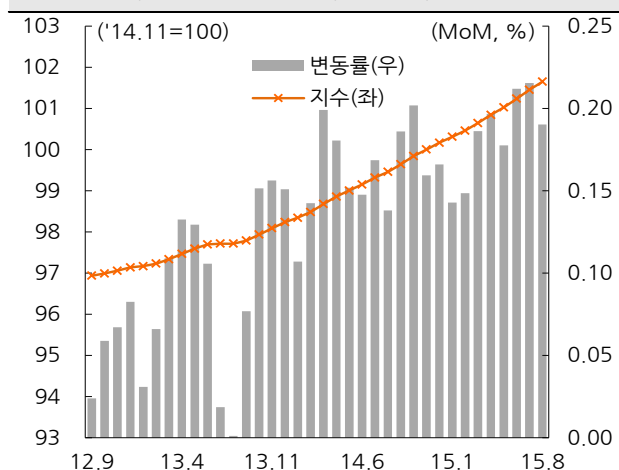
### ■ 8월 토지거래량은 전년동월대비로는 증가 추세이나 전월대비로는 큰 폭 감소

○ 전국의 토지거래량은 약 24.1만 필지로 전년동월대비 17.3% 증가

- 그러나 이는 지난달 거래량(29.0만 필지)보다는 크게 감소한 수치로 그동안 높게 상승한 가격에 대한 부담 및 계절적 요인 등이 복합적으로 영향을 미친 것으로 분석

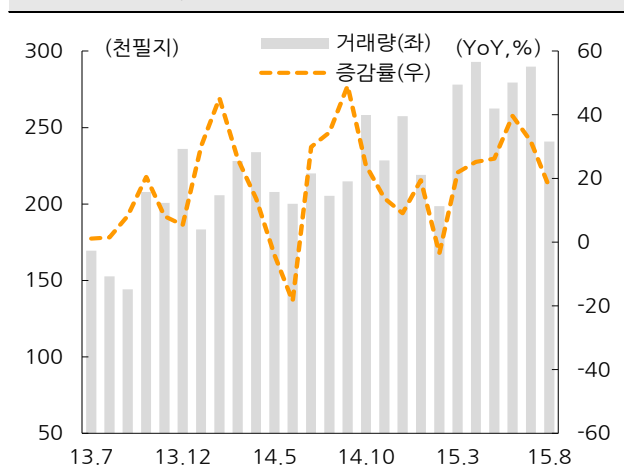
○ 순수토지 또한 약 8.6만 필지가 거래되며 전년동월대비 13.2% 증가하였으나, 전월대비로는 16.6% 감소

그림 9 | 지가 변동률 및 지수 추이



자료: 한국감정원

그림 10 | 토지 거래량 및 증감률



자료: 한국감정원



## [상업용 부동산] 서울지역 오피스텔 매매가격 전년동월대비 상승세 전환

### ■ 지난해 11월을 기점으로 하락폭이 둔화되던 서울 오피스텔 매매가격은 2015년 9월 상승 반전

○ 9월 기준 서울지역 일반거래가격은 약 21,918만원으로 전년동월대비 0.17% 상승

- 주택시장의 전세난이 지속되는 가운데, 오피스텔의 매매가격대비 전세가격 비율 또한 조사 이래 최고치 갱신

※ 매매가격대비 전세비율(%): '10.7월 61.7 → '12.9월 65.1 → '13.9월 67.6 → '14.9월 72.9 → '15.9월 76.0

- 급격하게 상승하는 전세가격의 영향으로 시장 내 오피스텔 공급이 크게 증가하였음에도 불구하고 매매가격 하락폭 둔화시키는 효과

※ 서울 오피스텔 입주물량(세대): '12년 4,939 → '13년 13,499 → '14년 11,590 → '15년(E) 13,934

○ 한편, 오피스텔 전세 일반거래가격은 16,503만원으로 아파트(36,420만원)나 단독(28,306만원) 평균가격보다는 낮은 편이나, 연립(15,724만원)보다는 다소 높은 수준을 유지

### ■ 서울 오피스텔 임대수익률은 10개월째 하락세 지속

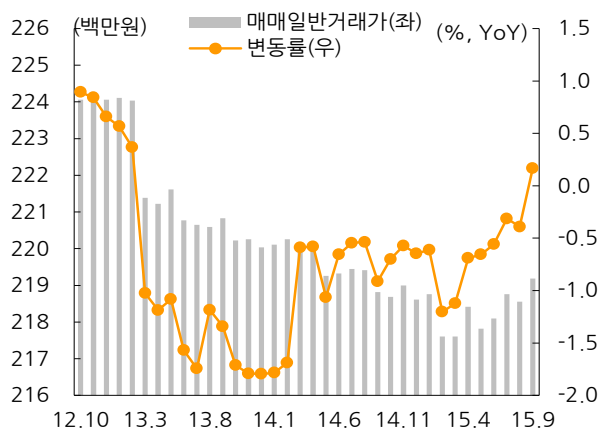
○ 9월 기준 서울지역 오피스텔 임대수익률은 약 5.46%로 전월대비 0.03%p 하락

- 장기간 보합세를 보였던 임대수익률은 오피스텔 매매가격이 회복세를 보이던 2014년 말 이후 지속적인 하락세

○ 그러나 주택의 월세통합지수는 3개월째 상승세가 지속되고 있어, 향후 임대수익률 하락폭은 다소 둔화될 가능성 존재

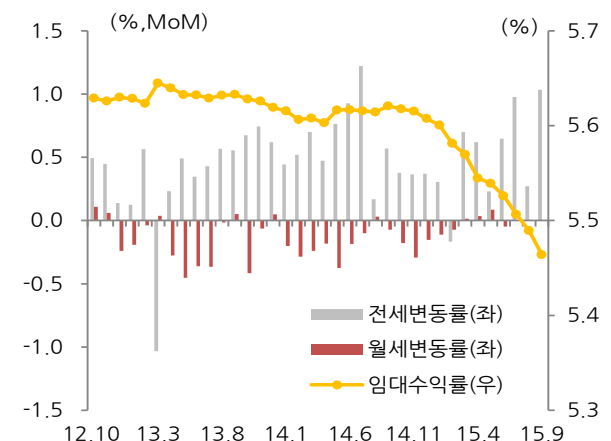
※ 서울 주택 월세통합가격 변동율(전월대비, 2015.6월=100): '15.7월 0.01% → 8월 0.04% → 9월 0.12%

그림 11| 서울 오피스텔 매매가 및 변동률



주: 매매가격 변동률은 매매일반거래가를 기준으로 산출  
자료: 국민은행

그림 12| 서울 오피스텔 임대가격변동률 및 수익률



주1: 전세가격 변동률은 전세일반거래가 기준,  
주2: 오피스텔 월세가격지수는 2015.6월 이후 발표 중단  
자료: 국민은행, 한국감정원

## [주택금융시장] 주택담보대출 금리 하락세 지속, 은행권 대출태도는 보수적으로 전환

### ■ 주택담보대출 금리 3개월 연속 하락

○ 8월 주택담보대출 금리는 2.94%를 기록하여 전월대비 0.02%p하락

- 주택담보대출금리는 지난 4월(2.81%)을 저점으로 3.06%까지 상승하기도 했으나 이후 3개월째 하락이 지속되고 있는 상황

○ 7월 코픽스 금리는 잔액기준 2.03%, 신규기준 1.55%를 기록하며 전월대비 각각 0.05%p, 0.01%p 하락

- 코픽스 금리 역시 하락세가 지속되고 있으며, 특히 잔액기준 코픽스의 경우 2011년 12월 이후 44개월째 하락세(동기간 하락폭은 1.94%p)

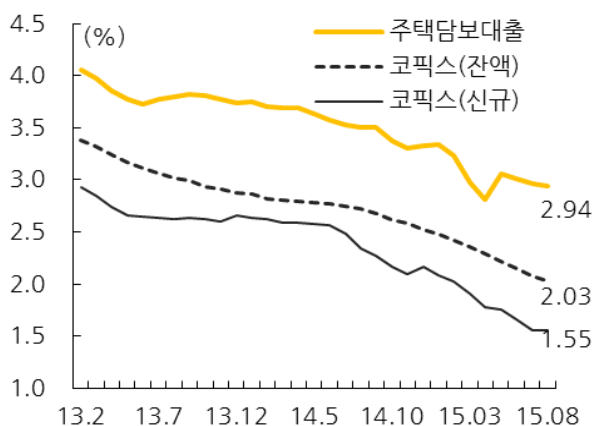
### ■ 대출수요는 여전히 높은 반면 가계주택자금에 대한 대출태도는 강화 기조로 전환될 전망

○ 예금취급기관과 기타금융기관의 주택담보대출이 7월말 기준 약 574조원으로 4개월 연속으로 6조원이 넘는 순증액을 기록

○ 한국은행에서 조사하는 금융기관 대출서베이 결과, 대출수요는 여전히 높은 가운데 향후 은행권의 주택담보대출 태도는 강화기조로 전환될 것으로 조사

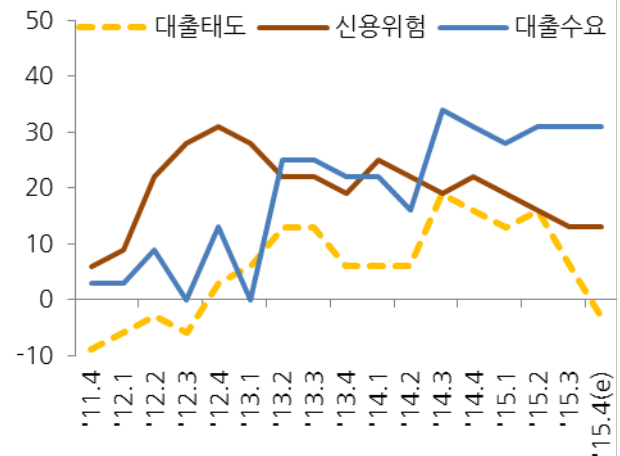
- 가계주택자금은 최근 정부의 가계부채 관리 의지 등을 반영하여 완화기조에서 강화기조로 전환될 것으로 예상
- 가계의 신용위험은 고정금리·분할상환 비중 증가 등 정부의 가계부채 구조개선 노력

그림 13] 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 14] 은행권 대출행태 추이



주: 수치가 높을 수록 “대출태도 완화, 신용위험 증가, 대출수요 증가”를 의미

자료: 한국은행



으로 인해 다소 적어질 것으로 전망

## [부동산 금융] 부동산 경기회복, 저금리 영향으로 부동산펀드 설정 증가세 지속

### ■ 부동산 펀드 설정액 전년동기대비 2분기 연속 증가

○ 2015년 3분기말 기준 부동산 펀드 신규 설정액은 1조 2,522억원

- 이는 전분기대비로는 9.8% 감소하였으나, 전년동기대비로는 23.5% 증가한 수치
- 지난해 연말 물량급증에 대한 영향으로 1분기 신규설정액이 급감하였으나, 이후 2분기 연속 전년동기 대비 증가
- 1~9월 누계기준 신규설정액은 3조 692조원으로 전년동기대비 12.8% 증가

○ 한편 부동산 펀드 수익률은 부동산임대 펀드가 높은 수익률을 보이고 있는 가운데 부동산 대출채권의 경우 마이너스(-) 수익률 지속

- 부동산 대출채권의 경우 부동산 개발사업에 대출해 준 형태이며, 2006~2007년도에 설정된 펀드로 인해 전체 수익률이 크게 낮은 상황

### ■ 저금리, 부동산 경기 회복 등의 영향으로 간접투자시장 지속적 성장 전망

○ 9월말 기준 부동산펀드 설정잔액은 원본기준 약 33조원으로 올해 1월에 30조원을 넘어선 이후 지속적으로 증가하고 있으며, 최근 5년만에 약 3배 증가(2009년 말 약 11.3조원)

- 부동산 간접투자시장은 저금리로 인해 투자 매력도가 높아진데다, 부동산 경기가 전반적으로 회복되면서 성장세가 지속되고 있는 상황

○ 지난해 말 취득세 혜택 종료의 영향으로 급증(1.7조원)의 영향으로 올해 1/4분기 급감했다는 점을 감안하면 전반적인 성장세는 지속되고 있는 것으로 판단

그림 15 | 부동산펀드 신규 설정액 추이

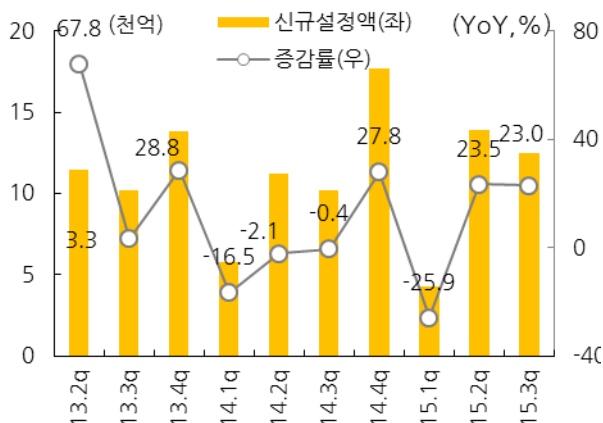
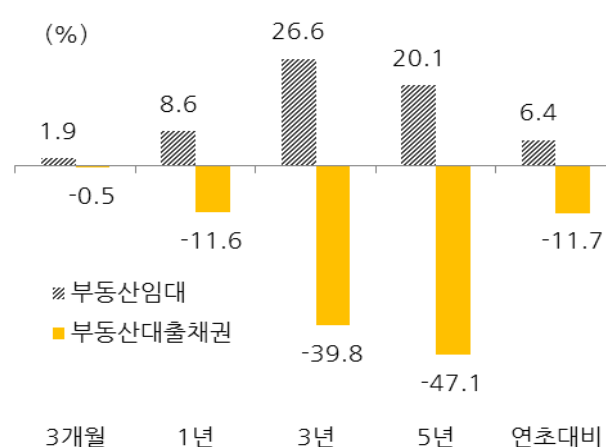


그림 16 | 부동산펀드수익률(2015년 10월 5일 기)



자료: 금융투자협회

자료: 펀드닥터

## [미국 주택시장] 주택거래지표 혼조세에도 불구하고, 주택시장 상승 분위기 지속

### ■ 기존주택판매 등 미국 주택거래 관련 지표는 시장 예상과 달리 다소 부진하면서 거래지표는 혼조세

- 8월 미국 기존주택판매는 전월대비 4.8% 감소(전년동월대비 6.2% 증가)한 531만호 기록
  - 전달 금융위기 이후 최고치를 기록한 기존주택판매는 8월 들어 소폭 감소한 552만호 수준으로 예상되었으나, 이를 크게 밑돈 531만건을 기록하며 시장에 다소 충격
  - 기존주택거래의 선행지표가 되는 잠정주택판매지수도 전문가들의 상승 전망(0.4%)과 달리 전월대비 1.4% 하락하면서 부진한 실적을 기록하였으나, 전년동월비로는 12개월 연속 상승 지속

- 반면, 신규주택판매는 전월대비 5.7% 증가한 55만 2천호로 '08년 2월 이후 7여년만에 최대치를 기록하며 시장예상치(51.5만호)도 크게 상회하는 등 주택거래 관련 지표는 혼조세

### ■ 한편, 주택가격 지표는 금융위기 이후 최고치를 기록하는 등 호조세를 유지

- 7월 S&P/케이스실러 20개 주요 도시 주택가격지수는 전년동월대비 4.96%, 전월대비 0.64% 상승한 181.9를 기록하면서 2008년 이후 최고치
  - 기존주택판매가격(중위값)은 지난 6월 조사 이래 최고치를 기록한 이후 2개월 연속 하락하였으나, 전년동월대비로는 5.6% 상승한 22만 9천달러로 최고 수준 유지
- 9월 NAHB주택시장지수는 지난달 기록한 최고치(61p)를 한번 더 경신한 62p를 기록하면서 미국 내 견고한 주택수요에 대한 기대를 반영
  - ※ NAHB주택시장지수는 향후 주택판매에 대한 건설업자의 체감경기를 반영. 주택착공의 선행지표로 공급 측면의 주택경기를 파악하는데 사용

## [뉴욕 오피스 시장] 뉴욕 오피스 임대료, 금융위기 이전 최고치 근접

### ■ 견고한 회복세를 보이는 미국경제의 영향으로 뉴욕 오피스 시장은 금융위기 이전 수준까지 근접

○ 뉴욕 지역 오피스시장 임대료 및 공실률은 '10년 이후 회복세를 지속

- '15년 2분기 뉴욕지역 오피스 연간 임대료는 평방피트당 70.52달러로 지난 '08년 금융위기 이전 수준(약 72불)에 근접
- 공실률도 2분기 현재 8.8% 수준으로 하락하며 '13년 이후 하락세를 지속

○ 주요 권역별 오피스 시장 또한 최근 신규 공급물량이 집중된 Downtown지역을 제외한 대부분 지역에서 임대료 상승과 공실률 하락의 흐름을 지속

- Midtown과 Midtown South지역의 공실률은 각각 8.9%, 6.2%로 전분기 대비 0.5%p, 0.8%p 하락하였으나, 작년 말 신규 입주가 시작된 원월드트레이드센터(1WTC)의 공급의 영향으로 Downtown지역은 10.3%(전분기대비 0.1% 하락)로 높은 공실률이 지속
- 반면 임대료는 전 지역에서 고르게 상승하면서 '10년 이후 지속된 상승세를 이어감

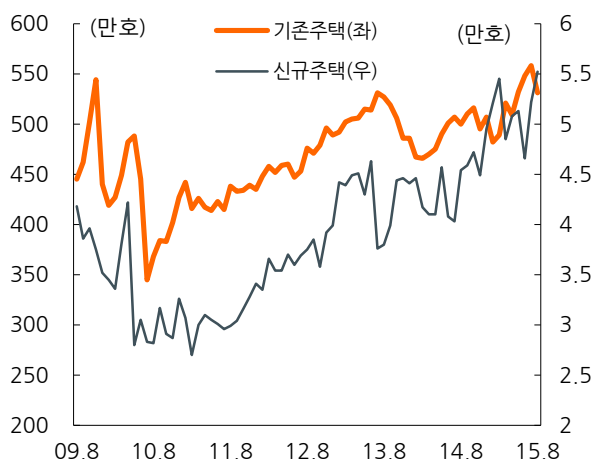
※Downtown지역은 높은 공실률 수준에도 불구하고 높은 임대료 수준의 1WTC의 신규 편입 영향으로 임대료는 상승

### ■ 신규취업자 수의 증가 등 오피스 시장 신규 수요가 지속되면서 당분간 상승세 지속 전망

○ 뉴욕 내 금융부문 신규취업자 수가 직전 2년간 약 20,000명 가량 증가하는 등 금융위기 이전 수준까지 고용지표가 개선으로 신규 오피스에 대한 수요가 지속되면서 뉴욕 맨하탄 지역 오피스시장의 상승세는 당분간 지속될 전망

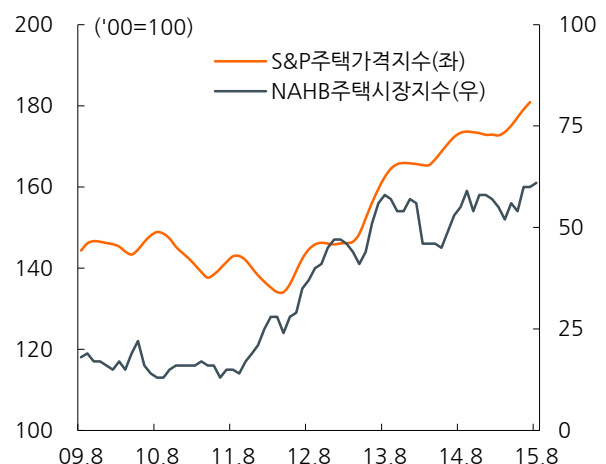
○ 다만, 유럽 등 미국 외 국가의 경제 불확실성 문제와 하반기 이후 전반적인 미국 내 경제

그림 17 | 기존주택 및 신규주택 판매 추이



자료: Bloomberg

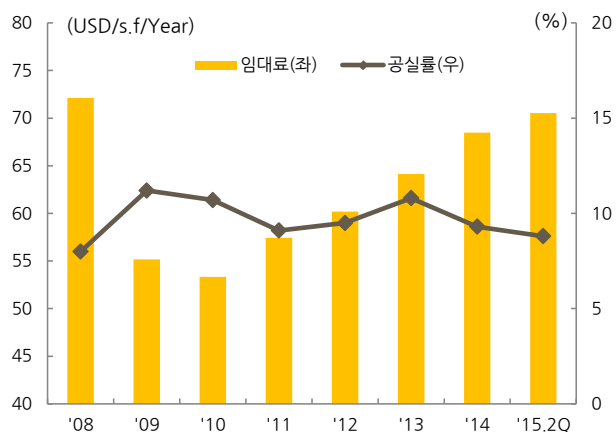
그림 18 | 주택가격지수 및 주택시장지수 추이



자료: Bloomberg

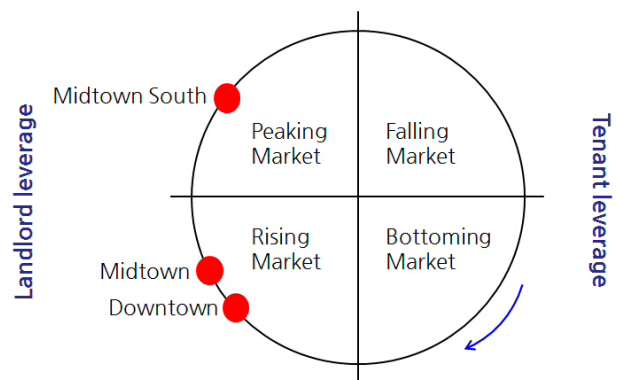
지표의 회복세가 둔화되면서 오피스 시장의 상승폭은 다소 둔화될 가능성 상존

그림 19 뉴욕 오피스빌딩 임대료 및 공실률



자료: Cushman & Wakefield

그림 20 오피스 권역별 경기 동향(15.2Q)



자료: JLL Research

## [Focus Issue] 국내 MBS의 최근 동향과 주요 이슈<sup>2</sup>

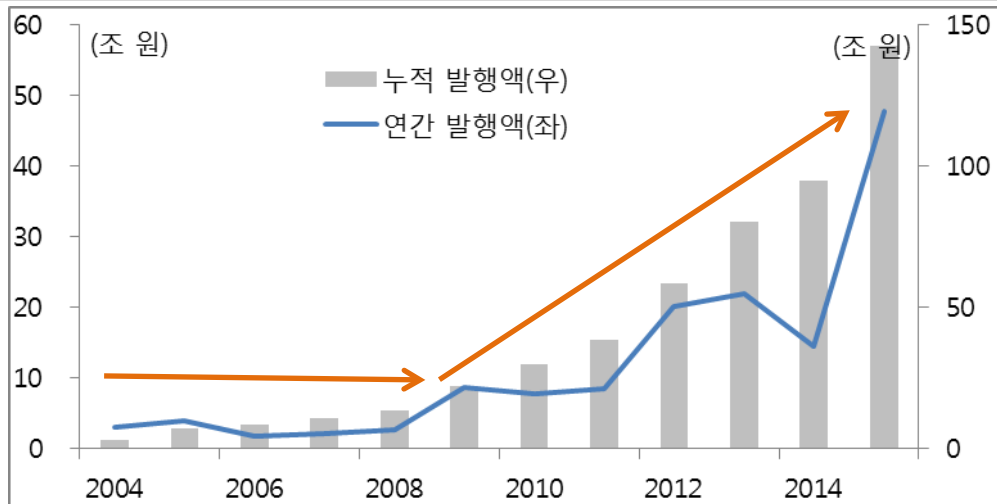
한국주택금융공사 주택금융연구소 연구위원 안세룡

### 1. 한국주택금융공사의 MBS

#### ■ 한국주택금융공사 MBS는 2009년을 기점으로 높은 증가세

- 한국주택금융공사는 공사의 주택담보대출 상품인 보금자리론과 적격대출을 기반으로 공사 설립연도인 2004년부터 매년 꾸준히 MBS를 발행
- 2015년 9월 1일 현재 총 누적 MBS 발행액은 약 142조 6천억 원
  - 이 가운데 약 56조 9천억 원이 상환되어 현재 약 85조 7천억 원의 발행 잔액 보유
- 연간 MBS 발행 규모는 2009년부터 높은 증가세를 지속하는 추세
  - 2015년 상반기 발행한 안심전환대출 MBS 약 31조원을 제외하더라도 여전히 전년 대비 높은 증가세를 지속할 것으로 예상

그림 21| 한국주택금융공사 MBS의 연간 발행액 및 누적 발행액



자료: 한국주택금융공사

#### ■ 만기에 따라 트렌치를 구분하며, 국제 수준의 안정성 보유

- 한국주택금융공사 MBS는 만기에 따라 8개의 트렌치로 구성
  - 트렌치 별로 금리와 콜 조건에 차이가 존재하며, 선순위채권은 발행 시부터 시장에 유통되고 후순위채권은 한국주택금융공사가 만기 보유

<sup>2</sup> 본 보고서의 내용은 필자 개인의 의견이며, KB금융지주 경영연구소의 공식적인 견해가 아님

- KHFC MBS 2015-20의 경우 만기(최저 1년, 최장 21년)에 따라 9개의 트랜치로 구분되며 21년 물은 후순위

표 2 | KHFC MBS 2015-20 만기별 발행구조

구분	종목	발행금액	만기	금리	이자지급	신용등급	원금지급	Call 조건
선순위	1-1	1,853억 원	1년	1.59%	3개월 이표	AAA	만기상환	
선순위	1-2	2,400억 원	2년	1.69%	3개월 이표	AAA	만기상환	
선순위	1-3	1,900억 원	3년	1.80%	3개월 이표	AAA	만기상환	
선순위	1-4	3,300억 원	5년	2.15%	3개월 이표	AAA	만기상환	3개월 이후
선순위	1-5	1,400억 원	7년	2.31%	3개월 이표	AAA	만기상환	2년 이후
선순위	1-6	900억 원	10년	2.37%	3개월 이표	AAA	만기상환	3년 이후
선순위	1-7	400억 원	15년	2.47%	3개월 이표	AAA	만기상환	4년 이후
선순위	1-8	100억 원	20년	2.50%	3개월 이표	AAA	만기상환	5년 이후
후순위	2-1	13억 원	21년	13.61%	만기일시 연단리	BB	만기상환	

자료: 한국주택금융공사

- 한국주택금융공사의 MBS는 국채 수준의 안정성과 동시에 상대적으로 높은 이표를 제공하는 등 여러 장점 보유
  - 한국주택금융공사는 정부지분 100%의 공적기관으로, MBS 손실에 대한 정부의 보전 조항 존재
  - 또한 한국은행의 공개시장조작 대상증권에 포함되어 있으며, LCR 적격 자산 인정 등의 장점 보유

## 2. 최근 한국주택금융공사 MBS 의 기초자산 동향

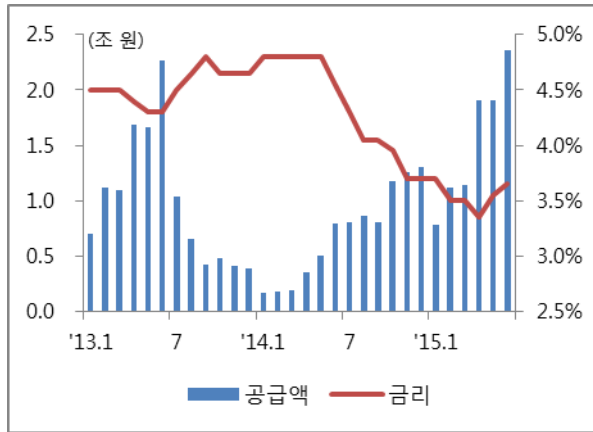
### ■ 한국주택금융공사의 주택담보대출 공급량은 2014년 중순부터 꾸준히 증가

- 한국주택금융공사의 주택담보대출 공급량은 2004년부터 지속적으로 증가해왔고, 2013년 말~2014년 초 일시적으로 감소
- 2013년 하반기부터 2014년 중반까지 감소세 이후 최근까지 다시 증가하는 추세
  - 이는 한국주택금융공사의 주택담보대출이 고정금리 대출이며, 주택담보대출 금리 하락 및 주택경기 회복에 기인
  - 2015년 6월 보급자리론 공급액은 2조 3,600억 원으로 전월 1조 9,063억 원 대비 23.8% 증가



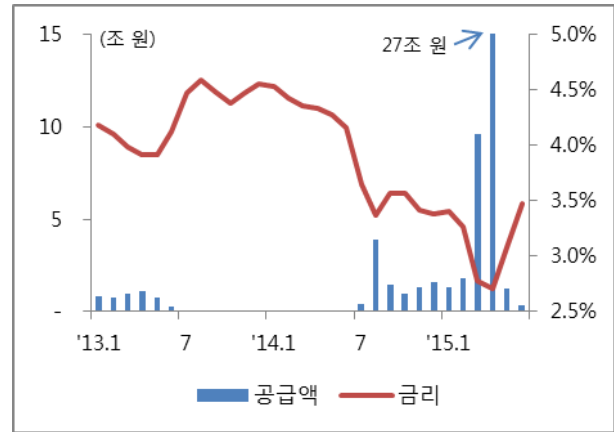
- 2015년 3월~5월 적격대출 공급량은 안심전환대출 물량을 포함한 규모이며, 특히 2015년 4월에 안심전환대출 양수가 집중됨에 따라 27조원의 공급량 기록

그림 22| 보금자리론 공급 흐름



자료: 한국주택금융공사

그림 23| 적격대출 공급 흐름



자료: 한국주택금융공사

- 주택담보대출 수요는 고정금리와 변동금리 스프레드에 매우 민감

- 금리 하락 시기에는 고정금리와 변동금리 스프레드 또한 줄어들어 변동금리 대출수요가 고정금리 대출로 전이되는 경향
- 변동금리 대출 비중이 높은 은행권 주택담보대출의 대출 잔액은 2015년 6월 말 371조 7,950억 원으로 전월 384조 549억 원 대비 12조 2,599억 원 감소

### ■ 고정금리 대출확대 정책에 따라 공급 확대 전망

- 정부가 현재 약 30% 전후인 고정금리 주택담보대출의 비중을 2017년까지 40%로 확대하는 목표를 제시함에 따라 지속적인 고정금리 주택담보대출 공급 확대 예상
- 금융위원회는 장기·고정금리·분할상환 대출에 낮은 출연요율 적용 및 목표 달성 수준에 따라 추가 감면하는 방안 제시
- 이에 따라 한국주택금융공사의 주택담보대출 공급 규모 지속적 증대 예상

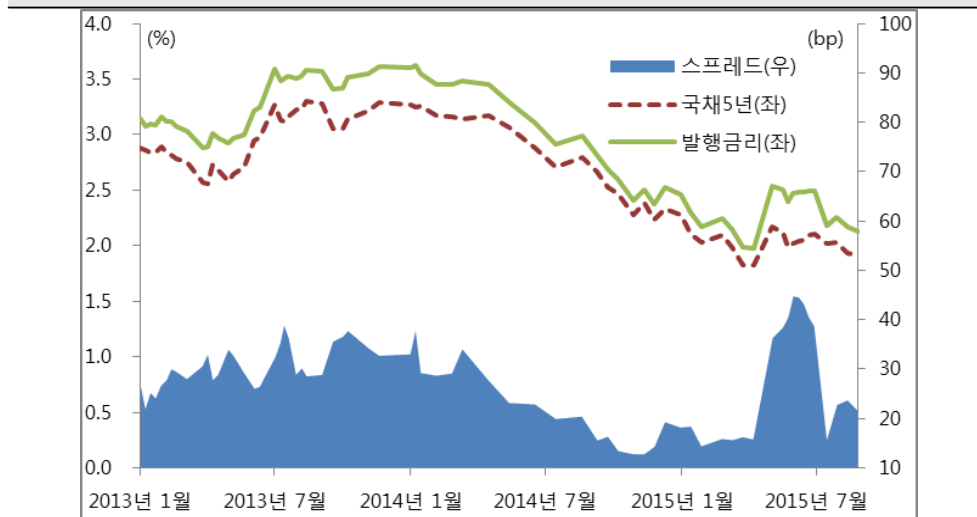
## 3. 최근 MBS 발행 및 유통시장 동향

### ■ 한국주택금융공사 MBS 발행 시 입찰을 통해 트랜치별로 국채 5년물+스프레드로 금리 결정

- 한국주택금융공사 홈페이지에 각 트랜치별 발행금리 및 가중평균 발행금리 게시

- 2013년 중반부터 국채5년 금리 하락세와 함께 발행금리와 스프레드가 감소세였으나, 2015년 상반기 금리의 일시적 상승과 안심전환대출 출시 기간 동안 스프레드 일시 상승
- 향후 스프레드는 안정적으로 20bp 이하 수준을 유지할 것으로 예상

그림 24| 최근 한국주택금융공사 MBS의 발행금리 및 스프레드

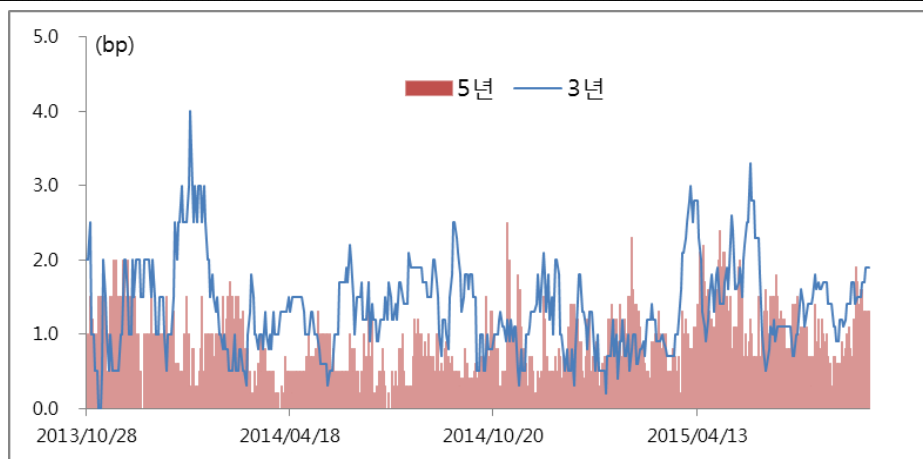


자료: 한국주택금융공사

## ■ MBS의 수익률 평가는 미래 현금흐름과 듀레이션의 불확실성으로 인해 민간 평가사의 평가 수익률 간 차이 존재

- 최근 민간 평가사 간 수익률 격차는 1.5bp내외로 안정적인 형태이나, 수익률 격차가 커지는 시기에는 평가사간 MBS 가격 격차 확대
  - 이는 투자자 간 매수도 가격 격차를 확대하여 MBS 거래 부진으로 연결

그림 25| 한국주택금융공사 MBS의 평가 수익률 차이



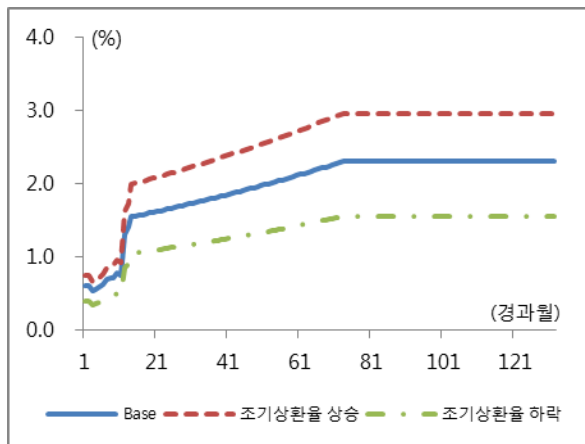
주. 민간 4개 평가사의 평가 수익률 가운데 최대값에서 최소값을 차감하여 계산

자료: 금융투자협회

○ MBS의 현금흐름과 듀레이션의 불확실성 요인은 기초자산의 조기상환 위험과 콜옵션 존재에 기인

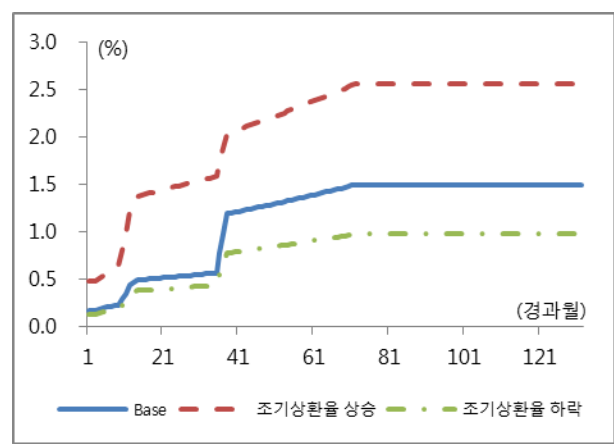
- 주택담보대출의 조기상환율은 계절성, 성숙, 차환, 소진, 주택가격 효과 및 기타 요인으로 인해 높은 변동성 존재

그림 26 | 보금자리론 예상 조기상환율



자료: 한국주택금융공사

그림 27 | 안심전환대출 예상 조기상환율



자료: 한국주택금융공사

■ 한국주택금융공사 MBS의 최근 5년 유통시장 회전율은 평균 83.7% 수준이며, 만기가 짧은 1년, 2년, 3년 트렌치의 경우 300% 이상

○ 국채 708%, 통안채 328%에 비하면 여전히 낮은 수준이나, 단기 트렌치의 경우 은행채 250%를 상회하는 수준

- 이처럼 1년, 2년, 3년 만기 트렌치의 유통시장 회전율이 높게 나타난 것은 비교적 조기상환 변동폭이 작고 콜옵션이 포함되지 않았기 때문

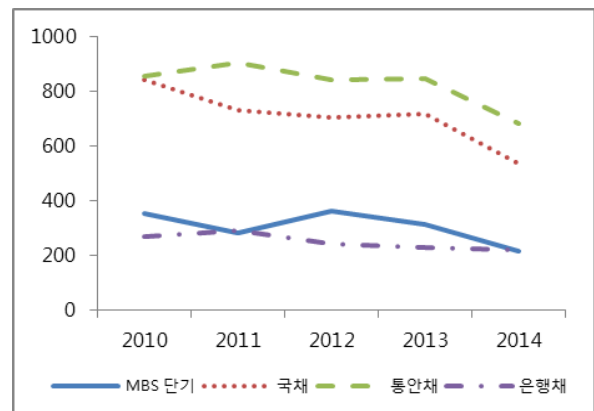
표 3 | 주요 채권 회전율

회전율	MBS	MBS 단기	국채	통안채	은행채
2010	70.5	352.9	842	856.8	269.6
2011	69.7	283.7	734.8	907.1	290.8
2012	106.3	364.2	708.1	843.1	242.9
2013	104.4	313.8	720.4	846.7	229.7
2014	67.4	215	534.6	684.6	219.6
평균	83.66	305.92	707.98	827.66	250.52

주. 회전율 = 거래액 / 연말잔액

자료: 한국은행

그림 28 | 주요 채권 회전율 비교



자료: 금융투자협회, 나이스파앤티아이

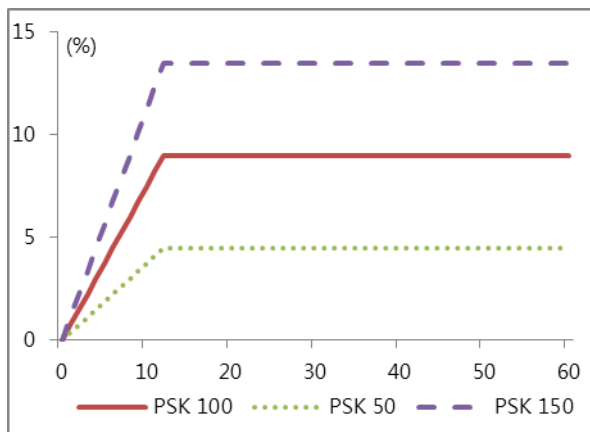
## 4. 최근 MBS 관련 주요 이슈

### ■ 한국주택금융공사는 MBS 가격 평가에 손쉽게 적용할 수 있는 조기상환 모델로 PSK (Prepayment Standard Korea, 표준조기상환)를 제시

○ PSK는 미국의 PSA(Public Securities Association Standard Prepayment Model), 일본의 PSJ(Prepayment Standard Japan) 등의 표준모형과 유사한 형태로 조기상환율 (Conditional Prepayment Rate: CPR)이 초기 0%에서 12개월차까지 9%로 선형 증가한 이후 고정되는 단순경사로 형태 모델

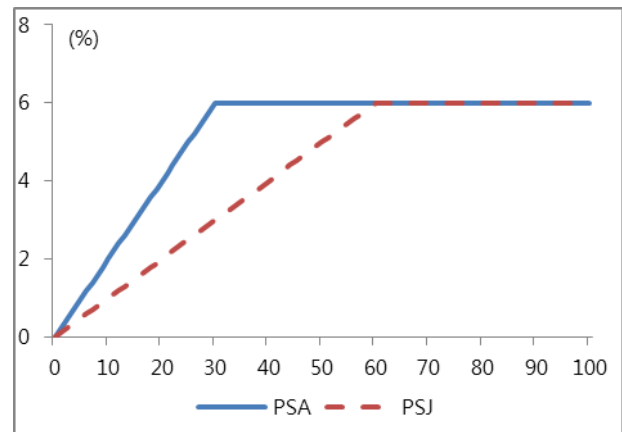
- 12개월 후 고정되는 수준에 따라 4.5%를 PSK 50, 9%를 PSK 100, 13.5%를 PSK 150 등으로 지칭

그림 29 | 한국주택금융공사의 PSK



자료: 한국주택금융공사

그림 30 | PSA와 PSJ



자료: 한국주택금융공사

○ PSK를 통한 MBS 산출 가격은 시장 MBS 거래 가격의 벤치마크 역할을 할 것으로 기대

- 미국의 경우 MBS 시장 참여자들이 MBS 거래 시 관례적으로 표준조기상환배율로 거래 호가를 표시

※예) 150 PSA에 매수, 180 PSA에 매도

### ■ Pass-Through 구조 MBS 발행 가능성 검토

○ Pass-Through 구조 MBS는 단일 트랜치로 발행되어 기초자산 현금흐름에 따라 원리금을 상환하는 구조

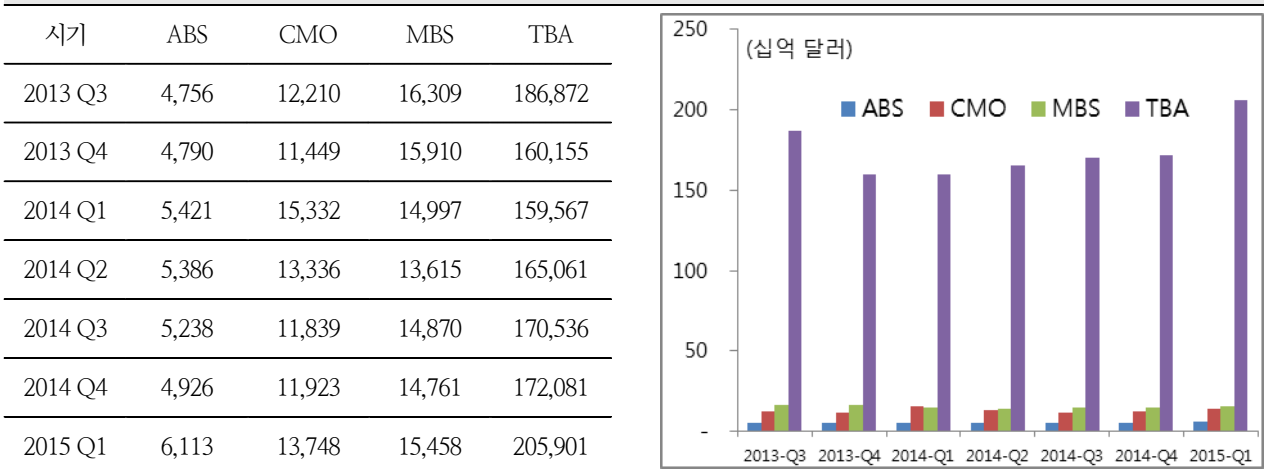
- 기초자산인 주택담보대출의 조기상환률 변동에 따라 MBS 상환만기가 변동하며, 대출로부터 유입되는 현금흐름은 유동화 비용을 제외하고 투자 비율에 따라 투자자에게 배분
- 한국주택금융공사의 MBS는 만기별로 여러 트렌치로 분할된다는 점에서 CMO 형태와 유사하며, 콜 옵션을 통해 주택담보대출의 조기상환 위험을 해소한다는 점에 Pass-Through 형태와 유사
  - CMO(Collateralized Mortgage Obligations) 구조는 트렌치에 따라 다양한 만기를 가지며, 원금이 만기별 순서대로 상환되거나 기타 계획에 따라 상환이 이루어지는 등 다양한 형태 존재
- Pass-Through 구조 MBS는 CMO 구조 MBS에 비해 발행절차가 단순하며, 조기상환에 따른 신탁 여유자금을 운영할 필요가 없음
  - 또한 MBS 콜 옵션 가격 평가에 대한 불완전성을 해소하여 MBS 시가 평가의 안정성 증진 및 유통 활성화 가능
  - 이러한 비용절감 및 MBS 유통 활성화는 보다 경쟁력 있는 MBS 금리 및 주택담보대출 금리 제공으로 귀결
  - 다만 상대적으로 단기채권에 투자하고자 하는 수요자의 경우 투자 매력 감소 우려
- 현재 주택금융공사는 Pass-Through 구조 MBS의 장단점과 손익을 분석하여 Pass-Through 구조 MBS 도입 가능성을 면밀히 검토 중
  - 신탁여유자금 축소로 인한 관리비용 절감과 단일 만기 발행으로 인한 초기 스프레드 상승의 손익 분석 필요
  - Pass-Through 구조 MBS의 장점을 극대화할 수 있는 원리금 지급 방식 시나리오별 손익 검토 필요

## ■ MBS 선도거래의 한 형태인 TBA 도입 가능성 검토

- TBA 거래는 일반적인 선도 계약과 유사하게, 미래 특정일에 MBS 특정물량을 정해진 가격에 판매하는 계약
  - 확정일에 전달될 증권의 구체적인 목록은 미정인 상태에서 발행자, 만기, 쿠폰, 가격, 등가 물량, 확정일 등의 내역을 합의
  - 이러한 TBA 거래는 MBS 및 주택담보대출 거래시장 참여자들의 리스크를 감소시키고 업무 절차를 간소화하여 거래 효율성을 증진
- 미국의 경우 Fannie Mae, Freddie Mac, Ginnie Mae의 Agency MBS 거래의 90% 이상이 TBA 시장에서 거래

- 이러한 Agency MBS는 정부의 보증에 따른 안정성으로 인해 선도 거래 기초자산으로 적합

그림 31| 미국 주요 모기지 관련 상품 일 평균 거래금액



주. CMO는 Non-Agency MBS 포함

자료: The Securities Industry and Financial Markets Association

- TBA 거래 시 판매자 계약 확정 이후 구매자에게 전달할 MBS를 구성하므로, 판매자의 입장에서는 TBA 규격을 만족하는 가장 낮은 가치의 증권을 전달할 인센티브 존재
  - 이러한 판매자의 인센티브에 대해 구매자 또한 잘 알고 있으므로, 구매자는 TBA 계약 당시 가격을 내리려는 유인 공존
  - 실제 시장 참여자들에 따르면 TBA 거래에서 전달되는 대부분의 증권들의 청산가치가 이러한 과정을 거쳐 계약된 가격보다 크기 때문에 큰 문제 없이 TBA 거래 지속 가능
- TBA는 유동화기관이 아직 증권 발행 과정에 있는 주택담보대출에 대해 미리 가격을 정할 수 있어 유동화기관이 노출되어 있는 금리리스크에 대한 유용한 헤지 수단
  - 이러한 TBA의 증권 발행 및 헤지 편의에서 파생된 이익은 차입자에게 더 낮은 주택담보대출 금리 제공 및 MBS 투자자의 투자 수익률 제고로 연결
- 한국주택금융공사의 MBS 역시 정부의 손실 보전 조항이 있음을 감안하면 TBA 거래의 기초자산으로 충분한 안정성 보유
  - 다만 CMO 구조 MBS는 Pass-Through 구조 MBS에 비해 거래 표준화가 쉽지 않아 주택금융공사 MBS의 특성에 맞는 표준화 방식 연구 필요
  - 또한 단기물 중심의 유통 행태와 MBS 가격 평가에 대한 시장의 불일치 등은 여전히 해결해야 할 문제



## 5. 결론 및 시사점

### ■ 한국주택금융공사의 MBS의 발행 규모는 꾸준히 증가할 것으로 예상

- 정부는 가계부채의 질적 향상을 위해 고정금리 주택담보대출을 장려하고 있어 고정금리 주택담보대출 위주인 주택금융공사의 대출 공급량 증가 예상
  - 반면 시중 은행은 금리리스크에 대한 부담으로 고정금리 대출의 비중을 단기간에 대규모로 증가시키기 쉽지 않은 상황
  - 이러한 주택담보대출 증가는 MBS 공급확대를 통한 자금조달로 연결
- 투자 측면에서 공사의 MBS는 국채수준의 안정성과 동시에 상대적으로 높은 이표를 제공하는 장점 보유
  - 다만 조기상환위험과 콜옵션 등으로 인해 MBS 단기물의 유통시장은 활발한 반면 장기물의 유통은 아직 미미한 상황

### ■ 공사 MBS의 발행 절차와 유통시장 개선을 위한 다양한 방안이 논의 중으로 향후 MBS 발행 및 유통시장 활성화 기대

- 보다 손쉬운 MBS 가격 평가를 위해 PSK 조기상환 모형 제시
  - PSK는 직관적으로 이해하기 쉬운 단순경사로 형태의 모델로 PSK를 통한 MBS 가격은 시장 가격의 벤치마크 역할을 할 것으로 기대
- 단일 트렌치로 발행되는 Pass-Through 구조 MBS 발행 가능성 검토
  - Pass-Through 구조 MBS는 발행절차가 단순하며 상대적으로 가격 평가가 용이하여 MBS 시가 평가 안정성 증진 및 유통 활성화 기대
  - 신탁 여유자금 절감 효과와 콜 옵션 미 적용 등의 장점을 극대화할 수 있는 발행 구조 개발
- TBA를 통한 MBS 선도거래 도입 검토
  - TBA는 미래 특정일에 MBS 특정물량을 정해진 가격에 판매하는 계약으로, MBS 관련 시장 참여자들의 리스크를 감소시키고 업무 절차를 간소화하여 거래 효율성을 증진할 것으로 기대
  - 공사 MBS는 정부의 손실보전조항으로 인해 TBA 기초자산으로서의 충분한 안정성을 확보하고 있으나, 공사 MBS 특성에 맞는 표준화 방식 연구 필요

## 〈 주택시장 관련 각종 지표 〉

## ■ 전국 주택가격 변동률 추이

(단위: 전월대비 %)

구 분	'14.10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
매매가격	0.29	0.20	0.18	0.13	0.23	0.41	0.49	0.37	0.46	0.42	0.39	0.47
전세가격	0.33	0.28	0.32	0.26	0.34	0.59	0.61	0.42	0.54	0.51	0.44	0.55

자료: 국민은행

## ■ 지역별 주택가격 변동률 추이

(단위: 전월대

비 %)

구 분		'14.10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
매매	서울	0.20	0.09	0.01	0.05	0.15	0.35	0.43	0.33	0.42	0.44	0.42	0.51
	수도권	0.26	0.12	0.09	0.09	0.21	0.39	0.50	0.36	0.45	0.46	0.40	0.51
	5개광역시	0.38	0.37	0.39	0.28	0.39	0.59	0.63	0.54	0.67	0.50	0.56	0.58
	기타지방	0.29	0.20	0.17	0.07	0.10	0.25	0.31	0.20	0.23	0.25	0.16	0.24
전세	서울	0.37	0.29	0.37	0.38	0.51	0.87	0.86	0.65	0.77	0.75	0.63	0.78
	수도권	0.40	0.33	0.39	0.33	0.44	0.75	0.79	0.55	0.70	0.69	0.56	0.72
	5개광역시	0.28	0.29	0.32	0.27	0.31	0.51	0.51	0.31	0.46	0.35	0.38	0.44
	기타지방	0.20	0.12	0.13	0.06	0.10	0.26	0.26	0.19	0.17	0.19	0.17	0.23

자료: 국민은행

## ■ 주택유형별 주택가격 변동률 추이

(단위: 전월대비 %)

구 분		'14.10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
매매	아파트	0.36	0.24	0.22	0.15	0.27	0.45	0.57	0.45	0.52	0.45	0.45	0.58
	단독주택	0.17	0.15	0.12	0.11	0.14	0.35	0.32	0.23	0.36	0.38	0.29	0.26
	연립주택	0.14	0.10	0.07	0.05	0.15	0.29	0.38	0.19	0.30	0.36	0.19	0.20
전세	아파트	0.37	0.32	0.36	0.27	0.37	0.63	0.68	0.46	0.62	0.52	0.47	0.64
	단독주택	0.18	0.15	0.20	0.17	0.17	0.46	0.42	0.28	0.29	0.37	0.38	0.30
	연립주택	0.31	0.19	0.29	0.31	0.36	0.56	0.56	0.40	0.43	0.59	0.35	0.42

자료: 국민은행

## ■ 지역별 매수우위지수

구분	'14.10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	69.3	58.3	53.0	57.0	68.7	86.2	81.8	78.2	79.0	83.5	79.2	79.1
서울	53.6	41.5	35.7	41.0	60.0	84.9	78.8	82.0	85.9	94.1	86.2	86.2
경기	70.7	56.4	51.8	57.6	72.1	92.7	84.6	79.9	82.4	84.2	81.4	80.1
인천	61.8	49.5	46.7	59.0	72.5	99.0	87.2	76.5	81.0	86.1	87.3	89.2
부산	75.2	66.9	70.9	69.5	83.8	101.5	95.6	82.3	94.7	88.6	86.2	98.3
대구	114.8	101.1	85.5	84.8	94.0	108.3	109.8	104.7	101.3	114.7	104.8	84.9
광주	112.5	106.5	95.1	101.6	111.8	118.5	92.0	102.9	87.1	90.9	89.0	91.3
대전	38.2	37.7	35.4	38.9	39.0	33.0	36.2	35.7	38.0	38.7	42.8	38.2
울산	104.0	100.2	82.0	95.1	99.3	106.5	114.8	99.2	99.2	118.8	85.2	87.7

자료: 국민은행

## ■ 지역별 KB부동산 전망지수

구분	'14.10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	113.7	104.1	101.4	107.4	115.0	121.0	114.1	110.6	111.7	114.7	111.2	112.0
서울	114.6	100.9	98.7	109.0	121.5	129.9	119.4	115.2	118.8	122.7	115.3	117.2
경기	118.2	106.5	104.7	112.9	122.1	128.7	119.3	115.7	118.0	120.8	116.1	116.9
인천	118.1	108.2	105.6	114.2	125.1	133.0	122.0	118.7	120.3	125.0	123.1	121.6
부산	112.7	105.2	102.6	106.4	112.5	120.2	116.5	112.9	115.2	115.3	111.9	114.7
대구	122.7	113.4	105.7	108.5	112.7	119.5	116.2	112.7	114.8	115.1	110.9	103.2
광주	119.1	112.7	112.5	117.3	118.3	121.8	116.2	108.7	101.8	99.9	99.6	105.1
대전	103.4	92.6	90.3	95.0	96.1	97.5	98.9	95.5	93.4	99.6	101.5	100.8
울산	118.0	116.4	112.9	112.3	117.0	119.9	113.8	114.2	115.1	116.6	115.9	116.5

자료: 국민은행

## ■ 기타 월별 아파트 관련 통계

(단위: 천

호)

구분		'14.10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
거래량	전국	79	91	63	57	58	79	83	74	72	74	62	N/A
	수도권	40	44	23	24	28	41	44	39	37	38	32	N/A
미분양	전국	40	40	40	37	34	29	28	28	34	33	32	N/A
	수도권	20	20	20	19	17	14	15	14	16	16	16	N/A
분양	전국	53	48	32	15	9	26	53	50	40	58	23	57
	수도권	17	19	12	4	3	10	33	27	19	30	10	33
입주	전국	22	23	24	19	20	14	16	15	29	22	19	21
	수도권	5	10	10	7	8	3	5	4	11	14	9	8

자료: 온나라부동산포탈, 부동산114

## ■ 전국 지가(地價) 변동률 및 토지 거래량

(단위: 전월대비 %, 천필

지)

구 분	'14.9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월
지가변동률	0.19	0.20	0.16	0.17	0.14	0.15	0.19	0.20	0.18	0.21	0.22	0.19
토지거래량	214	256	228	257	219	199	278	293	262	279	290	241

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	3.30
'15/05	384,054.9	576.5	0.39	2.22	1.75	3.06
'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	-	-	0.35 <sup>P</sup>	2.03	1.55	2.94

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		'14.9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월
주택 가격 지수	<sup>1)</sup> 10대 도시	185.0	186.2	187.4	189.0	190.5	192.8	194.1	194.4	194.1	193.9	193.1	N/A
	<sup>2)</sup> 20대 도시	170.3	171.5	172.7	174.2	175.6	177.7	179.3	179.3	179.1	178.7	178.3	N/A
	<sup>3)</sup> 전국	214.1	215.1	216.6	218.3	218.8	220.3	221.0	221.8	222.9	223.4	224.5	N/A
주택 판매량 <sup>4)</sup>	신규	459	472	449	495	521	545	485	508	513	466	522	552
	기존	5,100	5,160	4,950	5,070	4,820	4,890	5,210	5,090	5,320	5,480	5,580	5,310
<sup>5)</sup> 주택시장 지수 (NAHB)		59	54	58	58	57	55	52	56	54	60	60	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