

〈 Summary 〉

- 주택 가격 : 6월 주택매매가격 변동률은 전월대비 0.46% 상승하며 상승폭을 확대
 - 계절적 비수기임에도 불구하고 추가금리 인하에 따른 주택구입부담 완화, 전세시장 불안에 따른 매매수요 증가 등이 원인으로 작용
 - 전세가격은 전월대비 0.54% 상승하며 휴가철 진입에도 불구하고 상승폭을 확대하며 77개월 연속 상승
 - 아파트 매매가 대비 전세가격은 71.9%를 기록하며 8개월 연속 최고치 경신
- 주택 거래 : 5월 기준 주택거래량은 10만 9,872호로 전년동월대비 40.5% 증가
 - 수도권 매매거래량은 전년동월대비 67.6% 증가한 5.9만호, 지방은 18.3% 증가한 5.1만호 기록
 - 전국 미분양 물량은 2만 8,142호로 전월대비 0.2% 증가하면서 4개월만에 소폭 증가세
- 주택 공급 : 6월 분양물량은 전년동월대비 39.8% 증가한 3만 8,191호 공급
 - 지역별로 수도권은 1.9만호, 비수도권 2만호가 공급되면서 수도권(전년동월대비 370%)을 중심으로 공급 증가세가 두드러짐
 - 한편, 6월 입주물량은 전월대비 80% 증가한 2.8만호가 입주하였으나, 상반기 중 지속된 입주물량 부족의 영향으로 전세시장 불안은 지속
- 토지 시장 : 5월 전국 토지가격은 꾸준한 상승세는 지속되나 상승폭은 둔화
 - 5월 전국 토지가격 상승률은 0.18%로 55개월 연속 상승
 - 지역별로는 세종(0.39%), 대구(0.32%), 부산(0.27%) 순으로 상승
 - 토지거래량은 약 26.2만 필지로 전년동월대비 26.2% 상승
- 수익형부동산 : 서울 오피스텔 매매가는 전분기대비 소폭 상승
 - 6월 기준 서울 오피스텔 매매가는 약 2.2억원으로 전분기대비 0.23% 상승
 - 반면 임대수익률은 매매가격 상승의 영향으로 전년말 대비 약 0.08%p 하락
- 주택금융 : 주택담보대출 금리는 3개월만에 상승하며 3%대 상회
 - 5월 주택담보대출 금리는 안심전환대출로 인한 금리하락 효과가 종료되면서 3개월만에 상승세로 전환되며 3.06%를 기록

[주택 가격] 상반기 주택매매가격 상승률 전년도 연간 상승률 초과

■ 주택매매가격은 기준금리 추가인하 등에 따른 매수심리 개선 등의 영향으로 상승폭 확대

○ 6월 전국 주택매매가격은 전월대비 0.46% 상승하며 계절적 비수기임에도 상승폭 확대

- 추가금리 인하에 따른 주택구입부담 완화와 전세매물 부족으로 인한 매매전환수요 등으로 22개월 연속 상승세가 지속

○ 상반기(1~6월) 전국 주택매매가격 상승률은 지난 2014년 연간 상승률을 초과하여 상승

- 지방지역은 물론 수도권 지역에서도 가격 회복세가 나타나면서 전국 주택매매가격이 6개월만에 2.12% 상승하며 전년도 상승률(2.1%)을 초과
- 유형별로도 아파트는 지난해 연간 상승률과 같은 2.43%가 상승하였고, 연립은 지난해 연간 상승률(0.9%)를 크게 상회한 1.36% 상승

■ 주택전세가격은 봄 이사철 종료에도 불구하고 상승폭 확대되며 상승세 지속

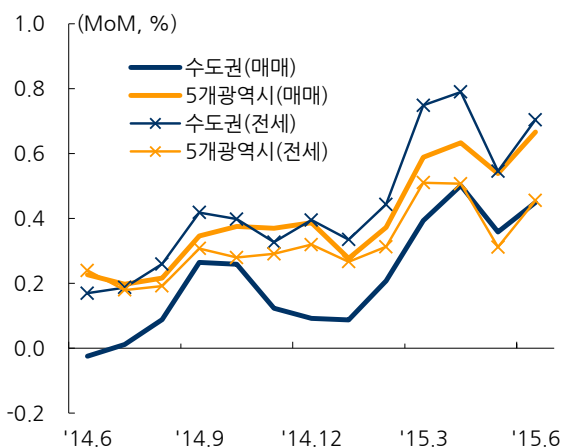
○ 6월 전국 주택전세가격은 전월대비 0.54% 상승하며 2009년 3월 이후 76개월 연속 상승

- 휴가철 진입에 따른 상승폭 축소 기대와 달리 전월(0.46%)대비 상승폭 확대

○ 지역별로 수도권(0.55%→0.70%) 및 5개 광역시(0.31%→0.46%)는 전월대비 상승폭을 확대한 반면, 기타지방(0.19%→0.17%)은 상승폭이 다소 둔화

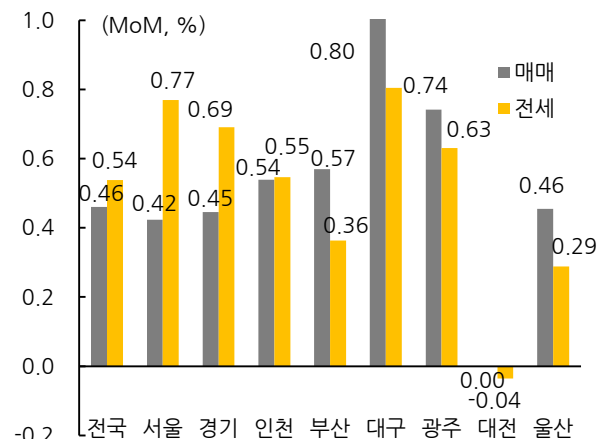
※ 주요 상승률 상위지역: 서울 은평(1.34%), 경기 안양(1.41%), 경기 구리(1.33%), 인천 서구(1.15)

그림 11 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: 국민은행

그림 21 지역별 매매/전세가격 변동률('15년 6월)



자료: 국민은행

[주택 가격] 매매가격 대비 전세가격비 매월 최고치 경신

■ 전세가격 상승폭 확대로 주택매매가격 대비 전세가격 비는 상승세 유지

○ 전국 주택매매가격 대비 전세가격 비는 전월대비 상승한 64.8%로 조사되며 상승세 지속

- 지역별로는 서울과 기타지방이 64.4%, 62.3%로 전국 평균보다 낮은 반면, 5개 광역시는 66.8%로 전국 평균을 상회하는 것으로 나타남
- 아파트의 경우 매매대비 전세가격 비는 관련 통계를 작성(1998년 12월) 이후 최근 8개월 연속 최고치를 경신하며 71.9%를 기록

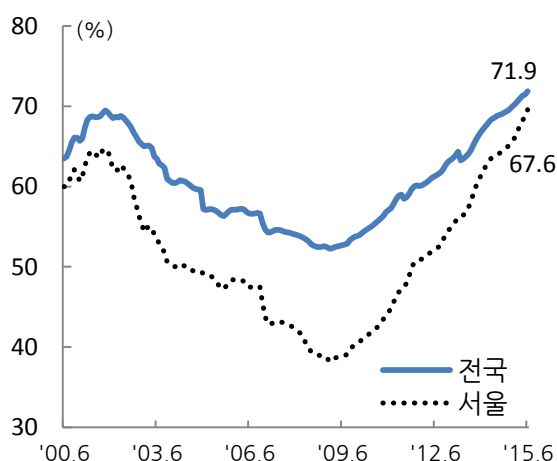
■ KB부동산 전망지수¹는 하반기 가격상승에 대한 기대가 반영되면서 전월대비 소폭 상승

○ 6월 전국 KB부동산 전망지수(111.7)는 전월(110.6)대비 상승

- 기준금리 인하와 매매전환수요 지속 등의 영향으로 계절적 비수기임에도 전망지수는 전월대비 소폭 개선되는 모습
- 지역별로는 광주, 대전, 기타지방 등을 제외한 대부분 지역에서 전월대비 전망지수가 상승
- 상승 전망은 대전과 기타지방을 제외한 지역에서 100을 상회하면서 3개월 후 매매가격이 상승할 것으로 전망하는 비중이 높은 것으로 조사됨

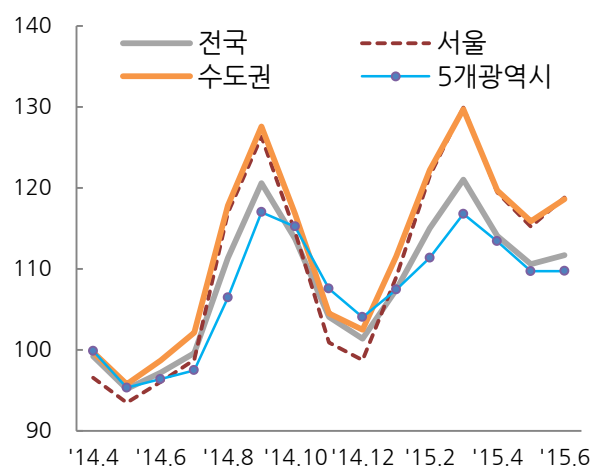
※ KB부동산 전망지수(5월→6월): 서울(115.2→118.8), 5개광역시(109.7→109.7), 지방(98.5→96.7)

그림 31 아파트 매매가격대비 전세가격비 추이



자료: 국민은행

그림 41 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] 주택매매거래량은 3개월 연속 최대치 기록

■ 실거주 중심의 매매수요 유입이 지속되면서 주택매매거래량은 전년동월 대비 급증

- 5월 전국 주택매매거래량은 전년동월대비 40.5% 증가한 10만 9,872호가 거래되면서 '06년 거래량 집계 이후 3개월 연속으로 해당 월간 거래량 중 최대치를 기록

※ 5월 주택거래량(만건): '06년(9.0)→'12년(6.8)→'13년(9.0)→'14년(7.8) →'15년(11.0)

- 지역별로는 수도권 5만 8,963호(전년동월대비 67.6%), 지방 5만 909호(18.3%)가 거래되면서, 특히 수도권의 거래 증가세가 두드러짐

- 전국 아파트의 매매거래량은 7만 4,385건(전년동월대비 42.9% / 전월대비 △10.9%)을 기록하면서 직전 3년간 5월 평균거래량(5.4만호) 대비 급증

- 단독/다가구는 1만 5,624호(전년동월대비 33.8%/전월대비 3.7%), 연립/다세대는 1만 9,863호(37.3% / △9.57%)가 거래되면서 비아파트 유형으로의 거래도 지속 증가

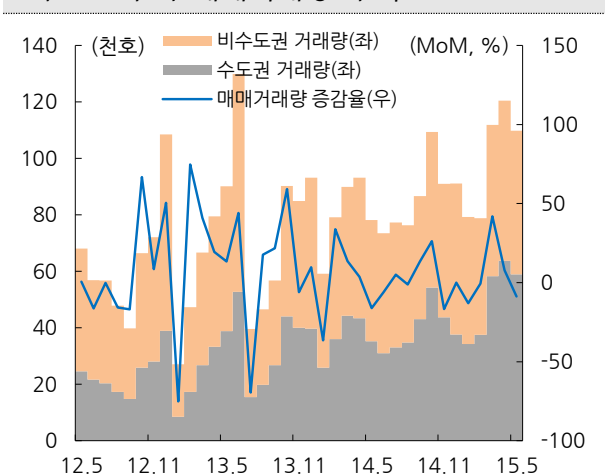
■ 전국 아파트 미분양 물량은 4개월만에 소폭 증가세로 전환

- 전국 아파트 미분양 물량은 전월(2만 8,093호)대비 49호 증가한 2만 8,142호로 집계되면서 4개월만에 증가세로 전환되었으나, 증가폭(0.2%)은 미미

- 수도권은 1만 4,432호로 전월대비 소폭(0.5%) 감소하였고, 비수도권은 전월대비 0.9% 증가한 1만 3,710호로 집계

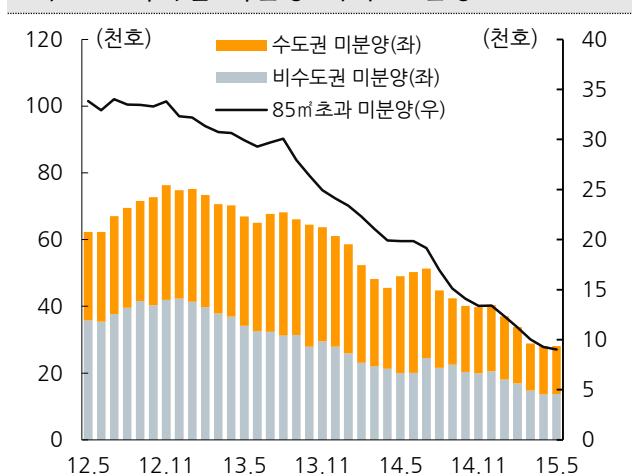
- 한편, 전국 기준 85㎡초과 미분양 아파트는 전월대비 7.6% 감소한 9,009호로 조사되었고, 준공후 미분양물량은 1만 2,502호(전월대비 △1.1%)로 감소세 지속

그림 5 | 주택 매매거래량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

그림 6 | 지역별 미분양 아파트 물량



자료: 온나라부동산정보 통합포털

[주택 공급] '15년 2분기 신규 분양 물량 조사 이래 최대

■ 6월 아파트 분양물량은 전년동월대비 크게 증가

○ 6월 전국 아파트 분양시장은 전년동월대비 39.8% 증가한 3만 8,191호가 신규 공급되었으나, 전월(4만 9,741호) 대비 23% 감소

- 지역별로는 수도권 1만 8,523호(전년동월대비 +370%), 비수도권 1만 9,668호(△16%)가 공급되면서 수도권 지역 분양물량이 증가세가 높은 편

○ 한편, 2분기 분양물량은 조사이래 최대물량인 14만 1,298호가 분양

- 이는 '14년 4분기에 경신한 분기 최대물량(약13.3만호)을 다시 한번 갱신한 수치
- 지속적인 분양물량의 증가에도 불구하고 1순위 청약경쟁률은 전국기준 약 10:1 수준의 경쟁률이 유지되면서 '14년 4분기 이후 분양시장 강세 흐름은 지속

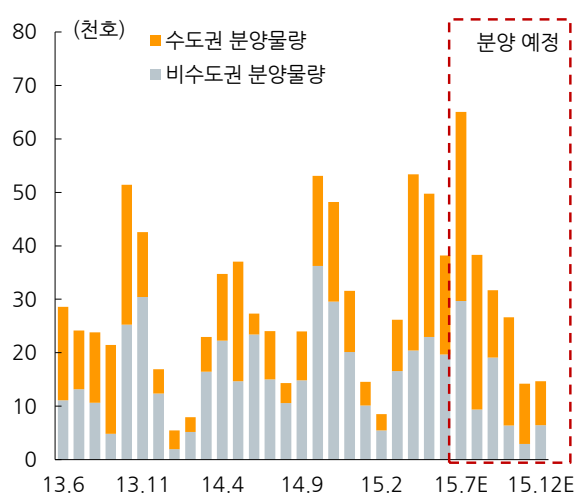
■ 6월 입주 물량은 전월 대비 급증하였으나, 평년 대비 입주물량 부족 현상은 지속

○ 전국 신규아파트 입주물량은 전월대비 약 80% 증가한 2만 7,996호를 기록하였으나, 전년동월대비로는 20.5% 감소하여 여전히 입주물량 부족 문제가 지속

- 수도권은 전월대비 131% 증가한 9,842호의 입주가 예정되어 있으며, 비수도권은 전월대비 60% 증가한 1만 8,154호가 신규로 입주

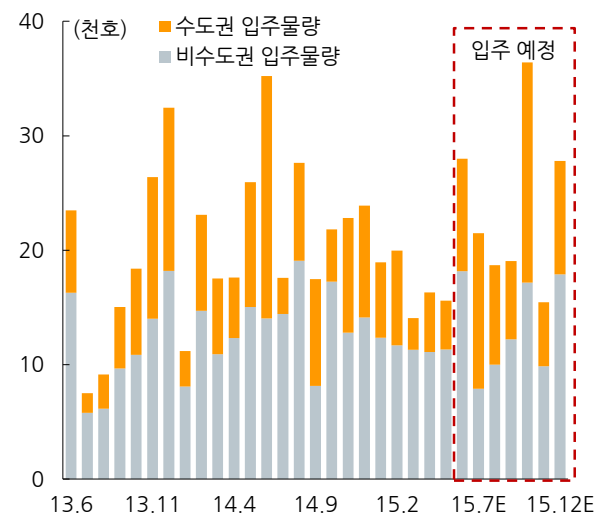
○ 하반기에는 상반기(11.3만호)보다 다소 증가한 약 14만호의 입주가 예정되어 있으나, 경기도 화성 등 특정 지역으로 공급이 집중됨에 따라 전반적인 전세시장 불안은 지속될 전망

그림 71 아파트 분양 및 분양예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 81 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

[토지] 상업지역 토지가격, 전월대비 상승폭 확대

■ 5월 전국 토지가격은 꾸준한 상승세가 이어지고 있으나, 상승폭은 둔화

○ 전국 토지가격은 전월대비 약 0.18% 상승하며 55개월째 상승세

- 그러나 상승폭은 지난달(0.20%)보다는 소폭 둔화되었으며, 이는 주거지 상승폭 둔화가 주요 요인

※ 주거지 상승률 추이(%): '15.2월 0.18 → 3월 0.21 → 4월 0.24 → 5월 0.20

- 반면 일부 지역 내 상업용부동산 수요 증가로 5월 상업용지 상승률(0.20%)은 지난달보다 상승폭(0.6%p)이 확대됨

○ 지역별로는 주택 거래가 회복되고 있는 세종시(0.39%)의 상승률이 가장 높았으며, 다음으로는 대구(0.32%)와 부산(0.27%) 순으로 높게 상승

표 11 지역별 토지가격 변동률 (2015.5)

(단위: %)

서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.23	0.27	0.32	0.14	0.26	0.19	0.21	0.39	0.11	0.18	0.14	0.09	0.15	0.20	0.19	0.17	0.21

자료: 한국감정원

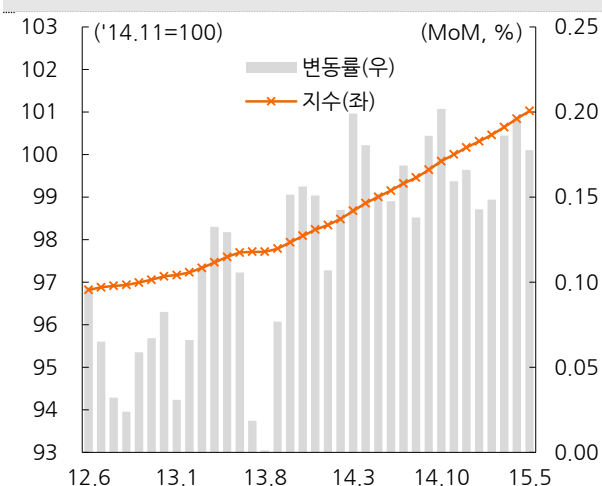
■ 전국 토지거래량도 전월대비 소폭 감소세

○ 5월 전국의 토지거래량은 전월대비 10.4% 감소한 약 26.2만 필지가 거래

- 그러나 전년동월대비로는 26.2%가 상승해 예년보다는 많은 거래가 이뤄짐

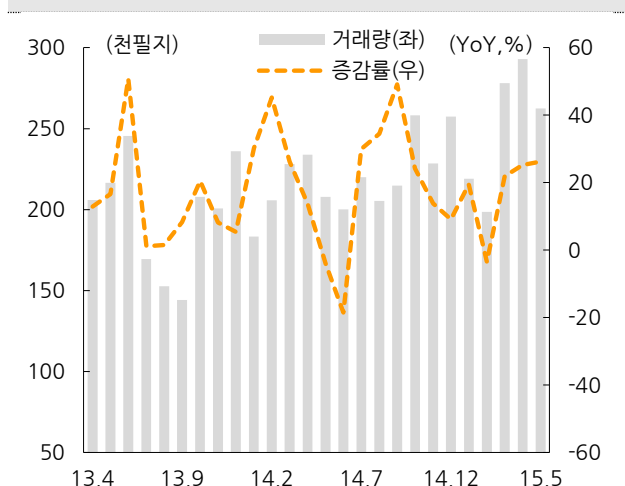
○ 순수토지 거래량은 약 9.2만필지로 전년동월대비 12.7%, 전월대비 4.7% 증가

그림 9 지가 변동률 및 지수 추이



자료: 한국감정원

그림 10 토지 거래량 및 증감률



자료: 한국감정원

[수익형 부동산] 서울 오피스텔 매매가격 소폭 상승

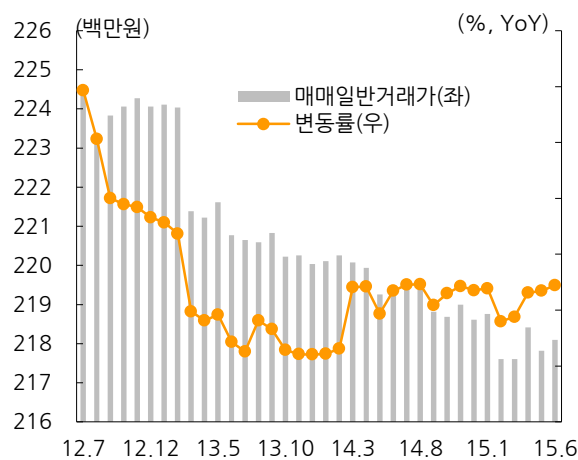
■ 서울지역 오피스텔 매매가는 지난 분기대비 소폭 상승

- 6월 서울지역 오피스텔의 일반매매가격은 약 2억 1,810만원으로 전분기 대비 약 0.23% 상승
 - 전년동기대비로는 아직까지 하락(0.56%)세를 보이고 있으나, 하락폭은 다소 둔화
- 지속적인 금리 하락으로 투자자금이 수익형부동산으로 이동하며 거래가격을 소폭 상승시킨 것으로 추정

■ 오피스텔 임대수익률은 9개월째 하락세 지속

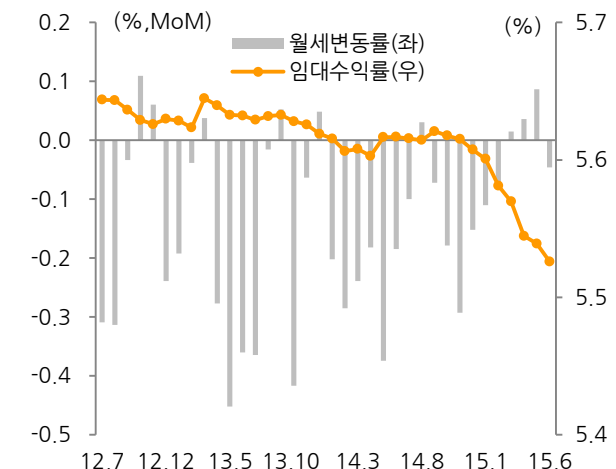
- 6월 서울지역 오피스텔 임대수익률은 5.53%로 지난해말보다 약 0.08%p 하락
 - 임대수익률은 지난해 9월 이후 9개월 연속 큰 폭의 하락세가 이어지고 있는 상황
- 큰 폭으로 하락하던 오피스텔 월세가격은 2분기 약보합세로 전환
 - 6월 월세가격은 전월대비 0.05% 하락하였으나, 전분기말대비로는 0.08% 상승
 - 주택 전세가격이 큰 폭으로 상승하며, 상대적으로 가격이 낮은 오피스텔로의 임차 수요 이동이 주요 요인
- 월세가격 상승에도 임대수익률이 하락한 것은 투자 수요 증가로 인한 매매가격이 소폭 상승한 것에 기인
 - 당분간 저금리 기조가 이어질 것으로 예상되는 가운데 상대적으로 투자금액이 낮은 오피스텔 구매수요는 향후 좀더 지속될 것으로 판단

그림 11| 서울 오피스텔 매매가 및 변동률



주: 매매가격 변동률은 매매일반거래가를 기준으로 산출
자료: 한국감정원

그림 12| 서울 오피스텔 매매가 및 변동률



자료: 국민은행, 한국감정원

[주택금융시장] 주택담보대출금리 3개월만에 상승

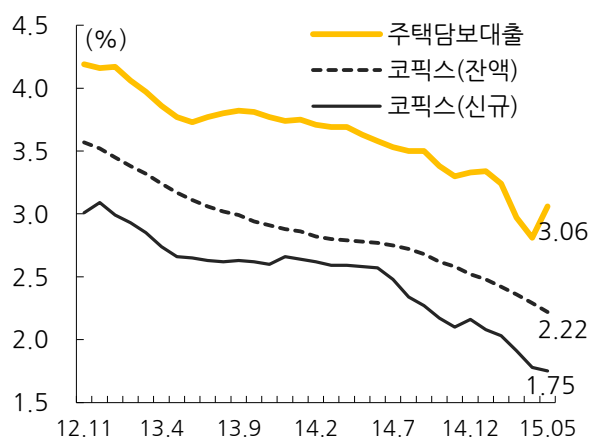
■ 주택담보대출금리는 상승하였으나 코픽스 금리는 하락세 지속

- 5월 주택담보대출 금리는 3.06%로 3개월만에 상승하였으며, 상승폭도 0.25%p로 큰 편
 - 주택담보대출 금리는 안심전환대출로 인한 시장금리 하락효과가 종료되면서 2개월만에 3% 수준으로 상승
 - 한편, 코픽스 금리는 잔액기준 2.22%, 신규기준 1.75%로 전월대비 각각 0.07%p, 0.03%p 하락세를 지속
- 한국은행은 지난 달 국내 경기 회복 지연과 중동호흡기증후군(MERS) 확산 여파를 감안해 기준금리를 1.5%로 0.25%p인하함에 따라 전반적인 저금리 기조는 지속될 전망

■ 예금취급기관 주택담보대출 순증액 증가폭 4개월째 확대

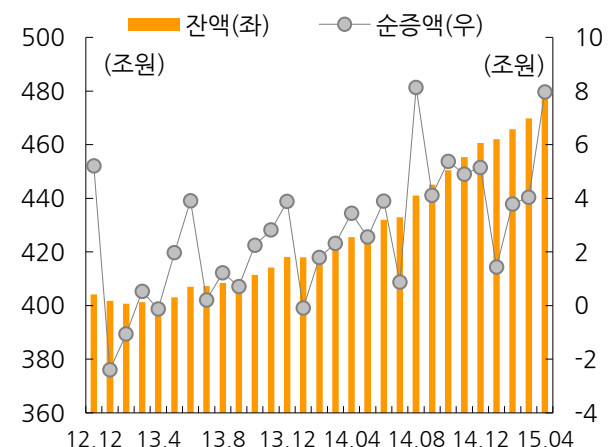
- 예금취급기관의 주택담보대출은 3월말 477.8조원으로 전월대비 약 8.0조원 증가
 - 주택담보대출 순증액은 1월이후 4개월째 증가세를 지속하고 있어, 대출증가에 따른 가계 부실에 대한 시장 우려 증가(1월, 1.4조→2월, 3.8조→3월, 4.0조)
 - 한국은행이 잠정 집계한 5월 예금은행(주택금융공사 포함) 주택담보대출은 432.8조원으로 전월대비 6.3조원 증가하는 등 높은 증가세 지속
- 5월말 주택담보대출 연체율은 0.39%로 전월대비 0.1%p 상승했으나 여전히 낮은 수준
 - 집단대출을 제외한 주택담보대출 연체율은 0.3%를 기록했으며, 집단대출 연체율은 0.65%를 기록하여 전월대비 0.02%p하락

그림 13| 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 14| 예금은행 주택담보대출 추이



자료: 한국은행

[부동산 금융] 부동산 펀드 2분기 실적, 지난해 분기평균 설정액 상회

■ 펀드 설정액은 지난해 수준을 회복했으나, 펀드 유형별 수익률 양극화는 지속

○ 2015년 2/4분기 신규부동산 펀드는 설정원본 기준 1조 3,876억원을 기록

- 지난해 말 부동산 취득세 감면 기한이 종료*되면서 혜택을 받기 위한 펀드설립 급증의 효과로 1분기 4,294억원에 불과했으나 2분기에 다시 회복
- 이는 지난해 분기평균(1.1조원)을 상회하는 수치로 전년동기 대비 23.5% 증가

※부동산 펀드는 2004년부터 취득세 50% 감면혜택을 10년간 받았으나 안행부는 부동산자산운용시장이 충분히 성장했다고 판단하여 특혜를 폐지

○ 부동산 임대 펀드는 올해 6월말까지 약 4.2%의 수익률을 기록하고 있으며, 최근 1년간 8.6%에 달하는 등 안정적인 투자처로서의 역할

- 반면, 부동산 개발사업에 투자하는 부동산대출채권 펀드의 경우 과거에 발생한 부실사업장의 영향으로 지속적으로 마이너스를 기록하고 있는 상황

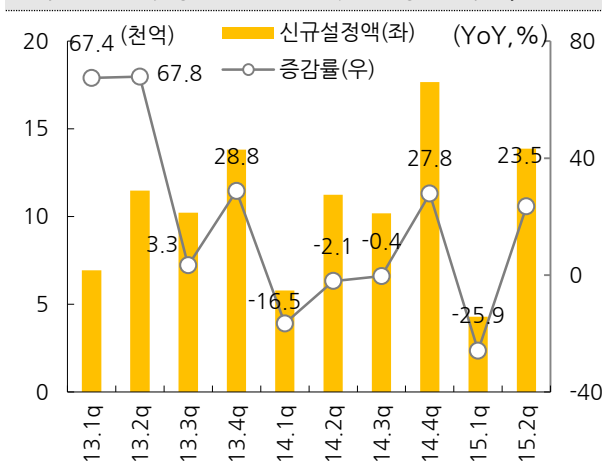
■ 연기금, 공제회 등의 대체투자 증가로 인한 해외 부동산 투자 급증

○ 최근 저금리 기조가 이어지며, 연기금, 공제회 등 투자기관들의 대체투자가 확대

- 종합부동산관리회사 젠스타에 따르면 해외 부동산펀드 설정액 비중은 2012년 10.2%에서 2013년 34.4%, 올해 6월말 기준 49.7%까지 상승(서울경제신문(7.2) 재인용)

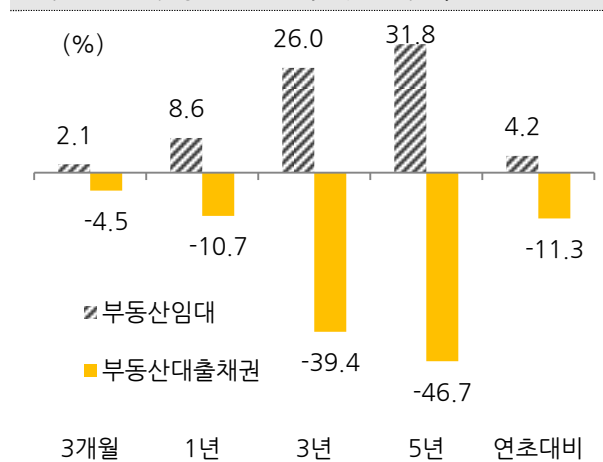
○ 대체투자가 해외 부동산에 집중됨에 따라 연기금의 국내투자가 가능한 대체투자 상품 개발 필요성이 부각²

그림 15| 부동산펀드 신규 설정액 추이



자료: 금융투자협회

그림 16| 부동산펀드 수익률 추이



자료: 펀드닥터

² 신용상(2015.7), “가계실물자산과 연기금 자금운용의 매칭을 통한 경제 역동성 제고”, 한국금융연구원

[미국 주택시장] 미국 주택시장 관련 지표 일제히 호조세

■ 5월 기존주택판매는 지난 5년 6개월만에 최대치 기록

○ 연초 이후 다소 혼조세를 보이던 미국 주택관련 지표들이 5월에는 일제히 양호한 수치를 기록하면서 미국 주택시장 내 견조한 상승 흐름에 대한 기대가 높아짐

- 기존주택판매는 전월대비 5.1%, 전년동월대비 9.2% 각각 증가한 535만호로 지난 '09년 11월 이후 최대치 기록하였고, 시장예상치(526만호)도 크게 상회
- 신규주택판매는 전월대비 2.2% 증가한 54.6만호로 집계되면서 시장예상치를 상회

○ 주택 신규 인허가 건수도 7년 3개월만에 최고치 기록

- 주택인허가 건수는 시장예상치(110만건)를 크게 상회한 128만건으로 전월대비 11.8% 증가하면서 주택경기 회복에 대한 기대감을 높임

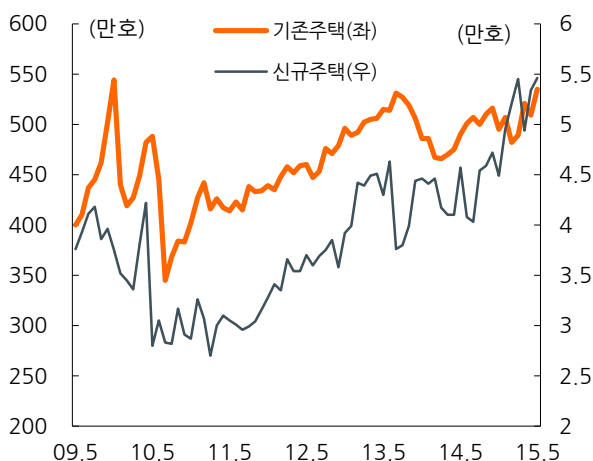
■ 주택가격지표도 전월에 이어 크게 상승하면서 주택시장 회복세 강화

○ 4월 S&P/케이스실러 20개 주요 도시 가격지수는 전년동월대비 4.9%, 전월대비 1.1% 상승한 177.01을 기록하며 전월에 이어 높은 상승률을 기록

○ 6월 NAHB 주택시장지수도 전월대비 5포인트 상승한 59를 기록하였으며, 이는 시장예상치(56)를 크게 상회한 수치로 3월 이후 꾸준한 상승세 지속

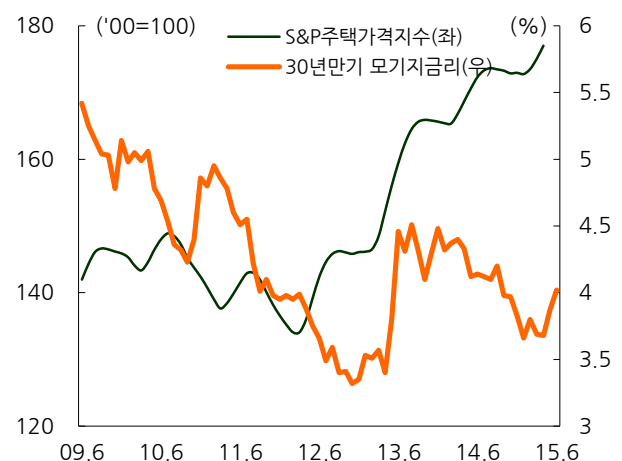
○ 다만, 30년 만기 모기지금리는 6월 기준 전월(3.87%) 대비 0.15%p 상승한 4.02%를 기록하면서 지난 '14년 10월 3%대 진입 후 8개월만에 다시 4%대로 상승

그림 17 | 기존주택 및 신규주택 판매 추이



자료: Bloomberg

그림 18 | 주택가격지수 및 모기지금리 추이



자료: Bloomberg

[홍콩 오피스시장] 본토 기업의 임차수요 확대로 오피스시장은 안정적 흐름 지속

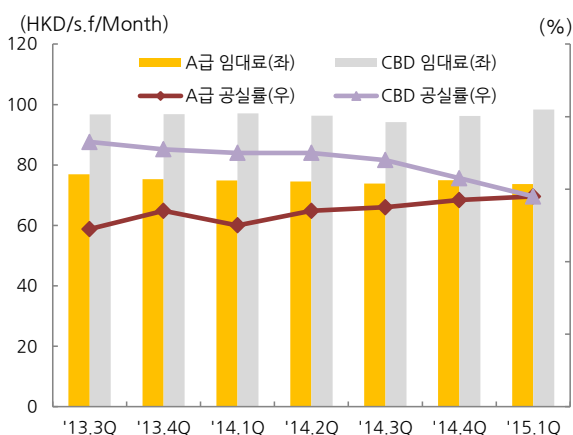
■ 중국의 경제성장률 둔화 우려에도 불구하고 후강통³ 등 영향으로 홍콩 오피스시장은 안정세 유지

- 2014년 홍콩의 GDP성장률은 소비판매와 관광 수입 둔화 등의 영향으로 전년(2.9%)대비 둔화된 2.3%를 기록
 - 특히 2014년 소비판매 성장률(-0.2%)이 행정장관 직선제에 반대하며 장기간 지속된 홍콩 시위의 영향으로 크게 급락하면서 홍콩 경제의 상당 부분을 둔화
- 반면, 작년 11월 후강통 시행 이후 홍콩으로 유입되는 해외자본이 급증하면서 금융기관 및 본토 기업들의 신규 임차수요가 증가하면서 상대적으로 오피스 시장은 안정적 흐름을 유지
 - 2014년 11월 후강통이 시행된 이후 홍콩으로 유입된 해외직접투자 규모는 2000년대 이후 최고치를 기록
 - 이에 '13년 이후 기존 임차기업들이 비용절감을 위해 규모를 축소하거나 외곽 지역으로 이동하면서 커졌던 오피스시장 둔화 우려를 금융기관 및 중국 본토 기업들이 대체 흡수하면서 홍콩 오피스시장은 안정적 흐름을 지속

■ 세계 2위 수준의 높은 임대료에도 불구하고 CBD지역은 임대료 상승과 공실률 하락이 나타나면서 양호한 흐름

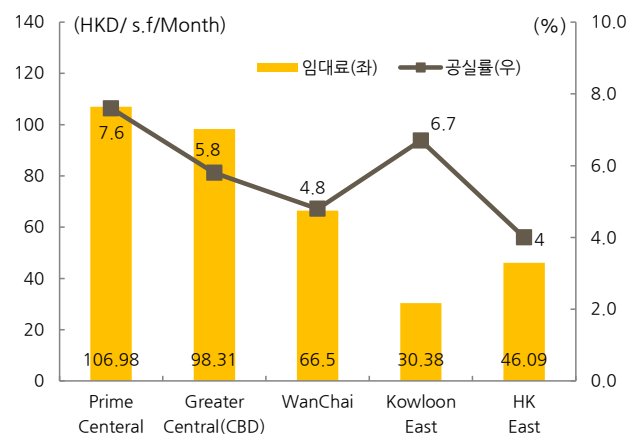
- CBD지역 오피스의 공실률은 5.8%로 지난 '11년 4분기 이후 처음으로 5%대로 진입하였고, 임대료도 전분기 대비 소폭 상승한 98.31홍콩 달러(s.f/Month)를 기록
 - 다만, 외곽지역을 중심으로 상승추세에 있는 공실률이 금년 2분기 이후 신규 오피스의 입주가 본격화될 경우 추가적인 공실률 상승 및 임대료 조정 가능성도 상존

그림 19 | A급 오피스 임대료 및 공실률



자료: Cushman&Wakefield

그림 20 | 주요 지역별 임대료 및 공실률('15.1Q)



자료: Cushman&Wakefield

³ 후강통: 중국 상해주식거래소와 홍콩 주식거래소 간 교차거래 허용

[Focus Issue] 주거기본법 주요 내용 및 영향

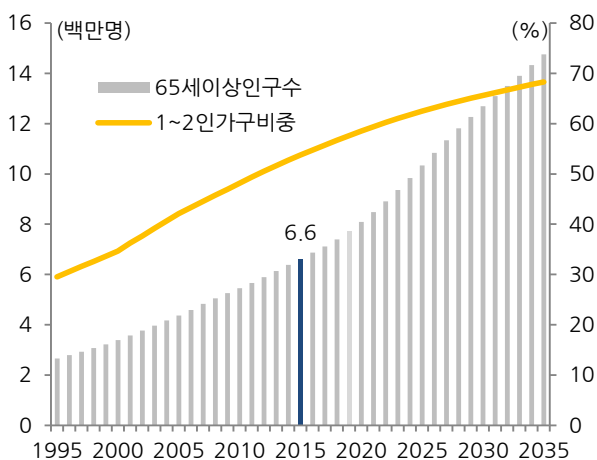
KB경영연구소 선임연구위원 이종아

1. 주거기본법 도입 배경 및 개요

■ 국내 인구 및 가구 구조 변화에 따른 새로운 주택 정책 대응 방안 필요성 대두

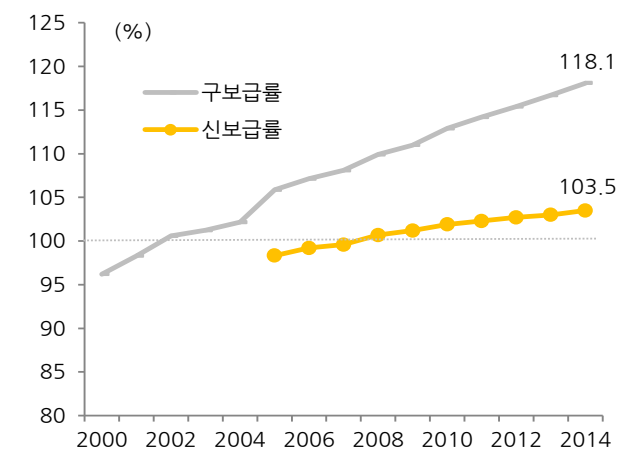
- 우리나라의 인구구조는 지속적으로 고령인구 비중이 증가하고 있으며, 1~2인 가구 비중도 꾸준히 증가하고 있는 상황
 - 통계청 인구추계에 따르면, 2015년 기준 65세 이상 인구는 약 6.6백만명 수준으로 전체 인구의 약 37%를 차지하고 있으며, 이는 10년전에 비해 4%p 증가한 수치
 - 고령인구의 비중은 2035년 약 43%까지 증가하는 등 고령화의 가속화 추세
 - 1~2인가구의 비중은 2015년 전체 가구의 55% 수준이나 2035년에 약 68%까지 상승할 것으로 추정
- 한편, 주택보급률은 2008년을 기점으로 전국기준 100%를 초과하는 등 주택 공급 부족에 따른 사회 불안 현상은 다소 둔화된 상태
 - 우리나라는 고령화와 함께 만혼, 저출산 등의 사회적인 현상이 동반되고 있어 선호하는 주거 형태나 구조 등도 지속적으로 변화하고 있는 상황
- 이러한 변화의 영향으로 공급 중심의 현행 주택정책 방향에 대한 수정·보완의 필요성이 사회적으로 대두

그림 21 | 고령인구 추이 및 1~2인가구 비중



자료: 통계청

그림 22 | 주택보급률 추이



주: 신보급률은 1인가구 및 다가구 거처 구분 반영

자료: 국토교통부

■ 주택 시장 공급은 양적 확대에서 질적 변화로의 방향 전환 필요

○ 격년으로 조사되고 있는 주거실태조사에 따르면, 우리나라의 최저주거기준⁴ 미달가구 비율은 급격하게 감소하고 있는 상황

- 전국기준 최저주거기준 미달가구는 2006년 약 16.6%였으나 2014년에는 11.3%p 감소한 5.3% 수준을 기록
- 이는 상당부분 노후하고 작은 규모의 주택이 재개발·재건축을 통해, 지속적인 멸실 이뤄졌기 때문인 것으로 추정

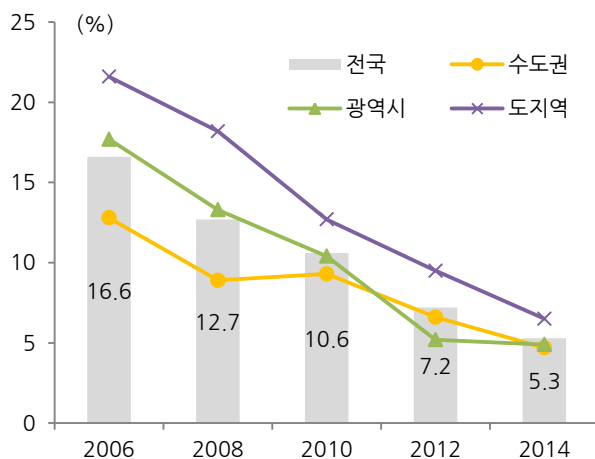
○ 한편, 주거의 질적 환경을 측정하는 기준인 인구천명당 주택수는 꾸준히 증가

- 2010년 인구천명당 주택수는 364호로 10년전에 비해 약 110호 이상 증가
- 이러한 수치는 아직까지 해외 다른 국가보다는 다소 낮은 수치이나, 우리나라에서도 절대적인 공급 부족에 따른 주거 제약 등은 다소 개선된 것으로 판단

※ 해외 인구천명당 주택수: 미국 410호(2010년), 영국 437호(2013년), 일본 451호(2008년)

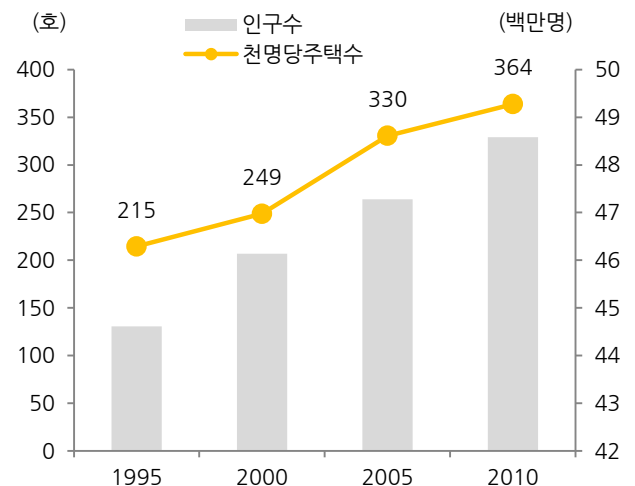
○ 주택의 양적 기준의 개선은 향후 주택 공급 형태는 양보다 다양한 주택수요에 맞는 질적 변화가 요구되어짐

그림 23 | 최저주거기준 미달가구 비율



자료: 국토교통부 주거실태조사

그림 24 | 인구천명 당 주택수 추이



자료: 국토교통부

■ 정부는 주거정책 방향을 공급확대에서 주거복지 향상으로 전환하기 위해 주거기본법을 제정

○ 지난 5월 국회 본회의에서 주거정책의 패러다임 변화를 이끌 주거기본법이 통과

⁴ 최저주거기준이란 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최소주거 면적 등으로 국토교통부 장관이 정하는 기준으로, 가구구성 형태별 면적과 방의 개수 등을 지정. 현재 1인가구의 경우, 1개의 방에 최소 주거면적은 14㎡로 규정

- 해당 법률은 물리적인 주택 공급량 확대에서 벗어나 주거복지의 향상으로 전환되었음을 선언하고, 행복주택, 주거급여 등 생애주기별 맞춤형 주거복지정책의 실현 기반을 더욱 확고히 하고자 제정
- 주거기본법은 주거복지 등 주거정책의 수립·추진 등에 관한 사항을 정하고 주거권을 보장함으로써 국민의 주거 안정과 주거 수준의 향상에 이바지 하는 것이 목적(제 1조)
 - 그간 주택정책의 기본법인 주택법은 주택건설 및 공급 관련 사항을 주요 내용으로 하고 있어 전체 변화된 시장을 반영하는 것의 한계 존재
- 주거기본법은 공포(2015. 6)이후 6개월 경과한 날부터 시행됨으로 올해 연말에 본격 도입 예정

[표 1] 주거기본법 주요 규정

유 형	내 용
신설규정	주거권(제2조), 주거정책의 기본법 지위 부여(제10조~제16조), 유도 주거기준 설정(제19조), 주거복지 전달 체계(제21조), 주거복지센터(제22조), 주거복지 정보체계 (제23조), 주거복지 전문인력(제24조)
보완규정	주거정책의 기본원칙(제3조), 주거종합계획(제5조), 주거정책심의 위원회(제8조), 주거실태조사(제20조)
기준규정	최저주거기준 설정(제17조) 등

자료: 국토교통부 보도자료

■ 해외 주요국에서는 이미 주거 안정을 위한 기본법이 시행 중

- 일본의 경우 주거생활의 안정확보 및 향상 도모를 위해 ‘주생활기본법’을 2006년에 제정
 - 안전·안심의 주택재고 확보 및 양호한 주거 환경 형성, 주거 빈곤자에 대한 안전망 구축 등에 대한 의무를 국가 기관에 부여
- 프랑스의 경우 이미 1990년 ‘주거권 실현을 위한 법(일명 베송법*)’발표하여 국민의 주거권 실현을 정부가 보장하도록 규정함
 - 프랑스는 모든 사람을 위한 주거권이 규정되어 일반 계층 뿐만 아니라 소외계층에 대해서도 주거를 보장하도록 하는 주거 정책을 운영

※ 베송법은 1990년 당시 주택부 장관이었던 베송(Louis Besson)의 이름을 딴 정책

2. 주거기본법의 주요 내용

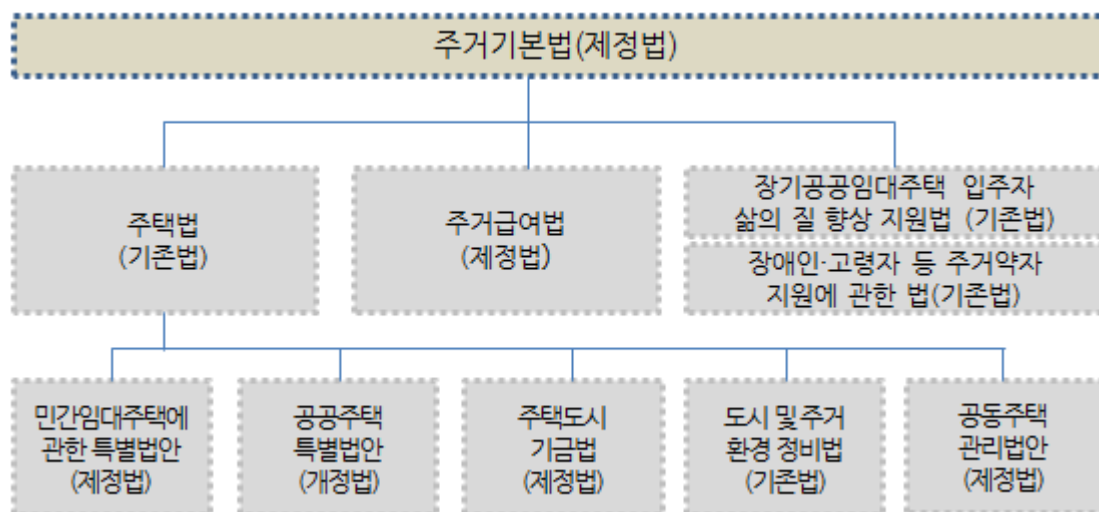
■ 주거권이 기본적 인권임을 직접적으로 표명하고, 주거 정책의 기본 원칙을 설정

- 세계인권선언⁵에서는 적절한 주택과 서비스는 기본적 인권임을 선언
 - 그러나 우리나라의 경우, 헌법(제34~35조) 내 인간다운 생활을 할 권리, 쾌적한 환경에서 생활할 권리 등으로 주거권이 간접적 명시
- 이번 제정된 주거기본법에는 주거권을 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리(제 2조)로 명확화함
- 한편, 국가 및 지자체가 국민의 주거권을 보장하기 위해 주거 정책 수립 시 반영해야 할 준수사항을 구체화(제 3조)
 - 기본 원칙으로는 소득·생애주기에 따른 주택공급 및 주거비 지원을 통하여 주거비가 부담가능수준을 유지하도록 하고, 취약계층의 주거수준이 향상되도록 지원
 - 또한 양질의 주택 건설을 촉진하고, 임대주택 공급을 확대하며, 체계적이고 효율적으로 공급될 수 있도록 고려
 - 주택의 쾌적한 관리 및 주거 환경 정비, 노후주택 개량을 통해 기존 주민의 주거 수준 향상을 지원
 - 이 밖에도 사회적·경제적 변화에 선제적으로 대응하고, 건전한 주택산업 발전이 이뤄질 수 있도록 주거 정책 수립 추진을 전제

■ 주거 정책에 있어 주거기본법이 우선되는 지위를 부여

- 주거기본법이 제반의 주택 및 주거관련 법에 상위법임을 규정하고, 다른 법률의 재·개정 주거기본법 내용에 부합되도록 함(제 4조)

[그림 25] 주거정책의 기본법 지위



자료: 국토교통부 보도자료, KB 경영연구소 재 편집

⁵ 세계인권 선언: 1976년 인간정주(定住)에 관한 밴쿠버 선언을 의미함

- 기존법 중에는 주택 건설과 공급에 관련된 ‘주택법’, 주거 환경 개선에 대한 ‘도시 및 주거환경 정비법’, 주거 약자 지원을 규정하는 ‘장애인·고용자 등주거약자 지원에 관한 법’이 관련법으로 존재
- 신설법으로는 ‘주거급여법’이 2014년에 시행되었으며 ‘주택도시보증법’이 올해 7월 새롭게 제정, 시행(7월)되었고, ‘민간임대주택에 관한 특별법’ 및 ‘공동주택관리법안’ 등이 발의되어 있는 상태

■ 최저주거기준 외에 유도주거기준을 설정, 공고하도록 규정

○ 주거기본법에서는 현행 주택법과 동일하게 최소한의 주거 기준에 대한 지표를 설정하고 공고하도록 명기(제17조)

- 설정된 최저주거기준의 미달된 가구에 대해서는 주택 공급이나 개량자금 등을 우선적으로 지원하여 국민이 최소한의 주거 환경을 유지할 수 있도록 도모

○ 또한 최저주거기준 외에 국민의 주거수준 향상을 유도하기 위한 지표로 유도주거기준 마련하여 공고하도록 규정

- 유도주거기준은 방수나 면적 등을 최저주거수준보다 높게 잡아 정책적으로 질적 향상을 이룰 수 있도록 마련
- 이는 향후 정책 방향 수립에 활용되는 지표로 사용될 예정이며 2016년 상반기까지 설정·공고하도록 추진 예정
- 일본의 경우 주생활 기본계획에서 최저주거수준과 유도주거수준, 주택성능수준 및 거주환경수준 등 총 3가지 기준을 규정하고 있으며 다양한 지표로 활용 중

※ 일본 주거수준 충족비율(전국, '08년): 최저주거수준 90.3%, 유도주거수준 54.1%

[표 2] 최저주거기준 및 유도주거기준

구분		최저주거기준		유도주거기준(예시)	
가구원수	가구구성	방수 ¹	면적(m ²)	방수	면적(m ²)
1	1인 가구	1K	14	2K	33
2	부부	1DK	26	4DK	50
3	부부+자녀1	2DK	36	4DK	60
4	부부+자녀2	3DK	43	4DK	66
5	부부+자녀3	3DK	46	4DK	70
6	노부모+부부+자녀2	4DK	55	4DK	83

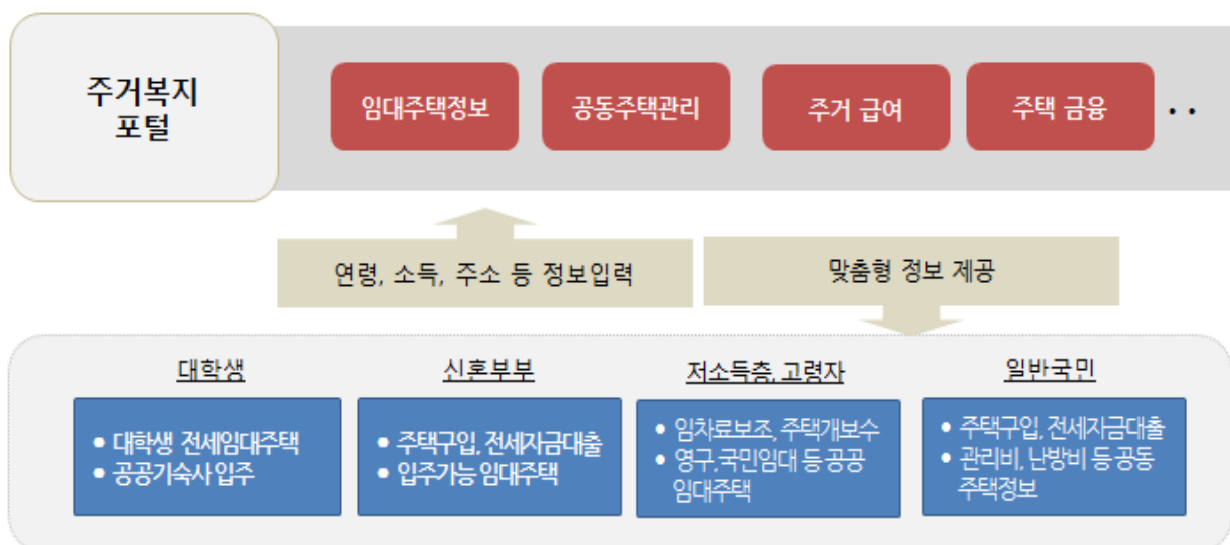
주1: K- 부엌, DK-식사실 겸 부엌, 숫자- 방수

자료: 국토교통부 보도자료

■ 주거 복지의 전달체계를 구축하고 전문인력 양성에 집중

- 최근 지속적으로 확대 개편되고 있는 주거복지정책에 대해 전달과정에서 상대적으로 정보 공유 및 접근성이 낮은 상황
 - 또한 개별 사안별 구축되어 있는 정보 사이트에서는 종합적인 주거복지 정보를 제공받는 것에는 한계 존재
 - 실제 2014년 11월부터 공공임대주택의 정보를 실시간으로 제공하고 있는 임대주택포털을 운영 중이나 임대정보로만 국한되어 있는 상황
- 이에 임대정보 및 금융지원 등을 포괄할 수 있는 체계적인 주거 복지포털을 구축하여 국민들의 생애 주기별, 유형별로 편리하게 확인할 수 있도록 주거복지종합서비스 제공 추진(제 23조)
 - 각 계층(대학생, 신혼부부, 저소득·고령자)별 조건에 맞는 임대주택 공급, 주거급여, 주택 금융 정보 등을 맞춤형으로 제공할 계획
 - 해당 포털은 올해 말 완료 예정으로 민·관이 협력할 수 있는 통합시스템 구축을 통한 One-stop 서비스 제공 및 접근성 제고, 활용도 개선을 기대
- 한편 주거급여 개편, 주거환경 개선 등 주거 복지 분야 확대로 주거복지업무에 대한 효율적인 전달체계를 구축할 필요성이 대두됨에 따라 ‘주거복지사’ 도입을 추진
 - 주거복지사의 경우 주거복지 서비스에 대한 정보 제공 및 상담업무는 물론 주거급여의 원활한 운영에 대한 관리 지원 등의 업무를 추진
 - 주거기본법에는 주거복지사 등 전문인력 양성 외에도 전문인력을 지자체 및 공공기관에 배치할 수 있도록 추진하는 안이 포함됨(제24조)

[그림 26] 주거복지 정보시스템 구축(안)



자료: 국토교통부 보도자료, KB 경영연구소 재편집

3. 의의 및 시사점

■ 주거기본법 제정 취지에 맞는 서민층 주거지원 중심의 2015년 주택종합계획이 수립됨

- 주거기본법 제정 추진에 따라 정책 목표를 공급물량에서 주거지원 대상 가구로 변경
 - 기존 주택종합계획은 대체로 인허가 등 물량 중심의 계획이었으나 서민 등 주거지원 대상 가구 기준으로 변경
 - 기존 연차별 인허가 계획 수립을 폐지하고 2015년 주거지원대상을 전년대비 20%이상 확대한 최대 126만 가구의 주거 지원을 목표로 주택종합계획을 수립
 - ※ 공공임대주택 12만, 주택기금지원 20.5만, 주거급여 최대 97만(중복가구 3.5만가구 제외)
 - 또한, 향후 주택종합계획도 주거종합계획으로 변경할 예정
- 또한 확실적인 대량 주택공급에서 벗어나 삶의 질 제고를 위한 주택 공급 확대 및 주거 환경·정주(定住)여건 개선 등에 역점
 - 노후·불량 주거지의 환경 개선으로 위해 노후 공동주택 리모델링을 활성화하고, 주거환경개선사업을 LH 등 공공단독수행 방식에서 민간과의 협업 사업으로 변경
 - 공동주택관리법을 제정 추진하여 공동주택의 체계적 관리를 지원하고, 주택 에너지 절감 등의 환경 개선을 꾸준히 추진

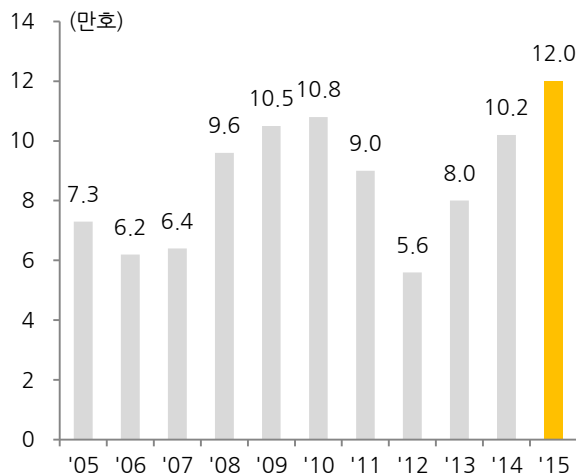
■ 서민·중산층 지원 중심의 정책 방향성 명확화하고 지원을 확대

- 서민·중산층 주거 안정을 위해 맞춤형 주거 지원의 체계화 움직임
 - 2014년 주거급여법을 신설하고 2015년 본경 시행함에 있어 대상가구의 소득, 주거비 부담 수준을 종합적으로 고려하여 지원 추진
 - 종전 '생계보전형 주거급여'에서 '실질적 주거지원 제도'로 전환하고, 주거 급여 대상을 중위소득 33%에서 43%(97만 가구)로 확대
 - 2015년 총 85만 저소득 임차가구에 월평균 약 11만원의 임차료를 보조하고, 약 12만 저소득 자가가구에 대해 주택개량 비용(최대 950만원)을 지원
 - 한편, '주택기금법'을 '주택도시기금법'으로 변경(2015.7월)하여 도시재생 측면의 지원을 확대하여 현재 거주하고 있는 지역에 정착할 수 있도록 정책을 유도
 - 주택기금에 있어 저소득층 대상 임차보증금 및 월세 자금지원을 확대하고 금리를 인하 추진
- 저소득층 지원을 위한 공공임대주택의 공급을 대폭 확대
 - 2015년 공공임대주택은 전국기준으로 건설임대 7만호와 매입·전세임대 5만호를 공급할 계획으로 이는 최근 10년내 최대 규모

- 특히, 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 상대적으로 주거 환경이 열악한 젊은 층 대상 임대주택 공급을 확대할 계획

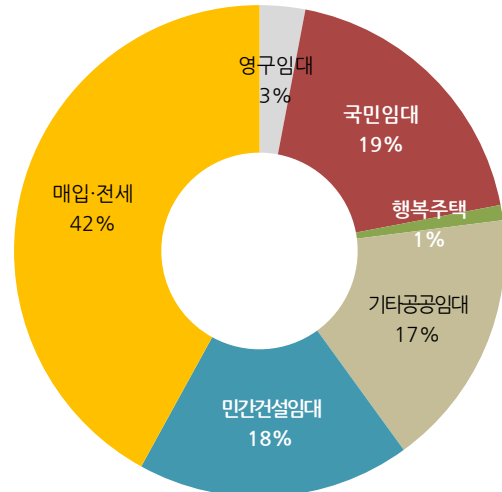
○ 이외에도 임차보증금 반환 보증 지원을 강화하고 주택임대차 분쟁조정위원회 및 주거복지센터를 설립(2015.11월)하는 등 주거기본법의 취지에 맞는 다양한 주거복지 프로그램을 도입 예정

그림 27 | 최근 10년간 공공임대주택 준공물량



자료: 국토교통부

그림 28 | 2015년 임대주택 유형별 준공계획



자료: 국토교통부

■ 국민의 주거안정을 지향하는 주거 복지 체계 마련 및 확대로의 정책 방향 전환은 유의미

○ 주거기본법 제정과 함께 이뤄지고 있는 다양한 주거 복지 지원사업은 상대적으로 거주환경이 열악한 저소득층의 안정적 주거 공간 마련에 일정정도 기여할 것으로 예상

- 또한 개발 중심의 주택시장이 관리 및 재생 중심으로 변화되고 있는 패러다임에 맞춰 보다 현실적인 정책을 수립하는데 도움이 될 수 있을 것으로 판단

○ 다만, 위와 같은 주거 복지 및 서비스가 실질적인 실현을 위해서는 상당한 재정의 뒷바침이 필요한 바, 이에 대한 광범위한 사회적 합의가 이뤄져야 할 것으로 판단

- 기존 주택시장은 높은 개발 이익의 향유를 통해 주택 공급 계획을 시현시키는 정책이 오랜 기간 정착되어 있는 상황
 - 그러나 복지적 측면에서 다양한 수요에 맞게 주택 공급을 하기 위해서는 예전보다 많은 국가 예산확보가 선행되어야 할 듯
- 향후 주택 시장 참여자들 중심으로 주거복지 필요성을 공유하고 민간기관의 적극적인 참여 및 사회적 협력을 통해 원활한 주거정책이 추진될 수 있도록 조율 필요

주택시장 관련 각종지표

■ 전국 주택가격 변동률 추이

(단위: 전월대비 %)

구 분	'14.7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월
매매가격	0.09	0.13	0.27	0.29	0.20	0.18	0.13	0.23	0.41	0.49	0.37	0.46
전세가격	0.18	0.22	0.34	0.33	0.28	0.32	0.26	0.34	0.59	0.61	0.42	0.54

자료: 국민은행

■ 지역별 주택가격 변동률 추이

(단위: 전월대비 %)

구 분		'14.7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월
매매	서울	0.00	0.03	0.21	0.20	0.09	0.01	0.05	0.15	0.35	0.43	0.33	0.42
	수도권	0.01	0.09	0.26	0.26	0.12	0.09	0.09	0.21	0.39	0.50	0.36	0.45
	5개광역시	0.20	0.22	0.35	0.38	0.37	0.39	0.28	0.39	0.59	0.63	0.54	0.67
	기타지방	0.17	0.15	0.21	0.29	0.20	0.17	0.07	0.10	0.25	0.31	0.20	0.23
전세	서울	0.15	0.26	0.37	0.37	0.29	0.37	0.38	0.51	0.87	0.86	0.65	0.77
	수도권	0.19	0.26	0.42	0.40	0.33	0.39	0.33	0.44	0.75	0.79	0.55	0.70
	5개광역시	0.18	0.19	0.31	0.28	0.29	0.32	0.27	0.31	0.51	0.51	0.31	0.46
	기타지방	0.16	0.17	0.18	0.20	0.12	0.13	0.06	0.10	0.26	0.26	0.19	0.17

자료: 국민은행

■ 주택유형별 주택가격 변동률 추이

(단위: 전월대비 %)

구 분		'14.7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월
매매	아파트	0.09	0.14	0.32	0.36	0.24	0.22	0.15	0.27	0.45	0.57	0.45	0.52
	단독주택	0.12	0.14	0.21	0.17	0.15	0.12	0.11	0.14	0.35	0.32	0.23	0.36
	연립주택	0.03	0.07	0.12	0.14	0.10	0.07	0.05	0.15	0.29	0.38	0.19	0.30
전세	아파트	0.17	0.21	0.37	0.37	0.32	0.36	0.27	0.37	0.63	0.68	0.46	0.62
	단독주택	0.18	0.21	0.24	0.18	0.15	0.20	0.17	0.17	0.46	0.42	0.28	0.29
	연립주택	0.18	0.29	0.31	0.31	0.19	0.29	0.31	0.36	0.56	0.56	0.40	0.43

자료: 국민은행

■ 지역별 매수우위지수

구분	'14.7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	43.9	52.6	72.0	69.3	58.3	53.0	57.0	68.7	86.2	81.8	78.2	79.0
서울	28.0	43.3	60.5	53.6	41.5	35.7	41.0	60.0	84.9	78.8	82.0	85.9
경기	38.9	49.4	73.3	70.7	56.4	51.8	57.6	72.1	92.7	84.6	79.9	82.4
인천	34.7	48.8	63.7	61.8	49.5	46.7	59.0	72.5	99.0	87.2	76.5	81.0
부산	45.5	49.4	72.0	75.2	66.9	70.9	69.5	83.8	101.5	95.6	82.3	94.7
대구	75.5	87.3	114.5	114.8	101.1	85.5	84.8	94.0	108.3	109.8	104.7	101.3
광주	77.5	83.2	112.7	112.5	106.5	95.1	101.6	111.8	118.5	92.0	102.9	87.1
대전	36.9	41.4	49.2	38.2	37.7	35.4	38.9	39.0	33.0	36.2	35.7	38.0
울산	61.6	75.7	107.0	104.0	100.2	82.0	95.1	99.3	106.5	114.8	99.2	99.2

자료: 국민은행

■ 지역별 KB부동산 전망지수

구분	'14.7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	99.6	111.3	120.6	113.7	104.1	101.4	107.4	115.0	121.0	114.1	110.6	111.7
서울	98.8	116.9	126.3	114.6	100.9	98.7	109.0	121.5	129.9	119.4	115.2	118.8
경기	104.7	118.4	128.6	118.2	106.5	104.7	112.9	122.1	128.7	119.3	115.7	118.0
인천	102.6	118.4	127.5	118.1	108.2	105.6	114.2	125.1	133.0	122.0	118.7	120.3
부산	99.3	106.9	117.2	112.7	105.2	102.6	106.4	112.5	120.2	116.5	112.9	115.2
대구	95.8	107.8	123.0	122.7	113.4	105.7	108.5	112.7	119.5	116.2	112.7	114.8
광주	98.2	106.7	114.7	119.1	112.7	112.5	117.3	118.3	121.8	116.2	108.7	101.8
대전	93.2	101.4	107.9	103.4	92.6	90.3	95.0	96.1	97.5	98.9	95.5	93.4
울산	100.5	108.8	119.1	118.0	116.4	112.9	112.3	117.0	119.9	113.8	114.2	115.1

자료: 국민은행

■ 기타 월별 아파트 관련 통계

(단위: 천호)

구분		'14.7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월
거래량	전국	53	54	62	79	91	63	57	58	79	83	74	N/A
	수도권	22	24	31	40	44	23	24	28	41	44	39	N/A
미분양	전국	51	45	42	40	40	40	37	34	29	28	28	N/A
	수도권	27	23	20	20	20	20	19	17	14	15	14	N/A
분양	전국	24	14	24	53	48	32	15	9	27	53	50	38
	수도권	9	4	9	17	19	12	4	3	10	33	27	19
입주	전국	18	28	18	22	23	24	19	20	14	16	15	28
	수도권	3	9	9	5	10	10	7	8	3	5	4	10

자료: 온나라부동산포탈, 부동산114

■ 전국 지가(地價) 변동률 및 토지 거래량

(단위: 전월대비 %, 천필지)

구 분	'14.6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월
지가변동률	0.15	0.17	0.14	0.19	0.20	0.16	0.17	0.14	0.15	0.19	0.20	0.18
토지거래량	199	219	204	214	256	228	257	219	199	278	293	262

자료: 국토교통부

■ 주택금융관련 통계

(단위: 십억원, %)

년월	예금은행 주택담보대출 잔액 ¹⁾	순증액 ²⁾	주택담보대출 연체율	주택담보대출 금리		
				코픽스(잔액)	코픽스(신규)	주택담보대출
'11년말	308,876.5	19,253.5	0.60	3.97	3.77	4.95
'12년말	318,226.7	9,350.2	0.73	3.52	3.09	4.16
'13년말	328,923.1	2,822.4	0.58	2.88	2.66	3.74
'14년말	365,579.6	4,957.4	0.49	2.58	2.10	3.30
'15/02	371,037.7	3,909.2	0.45	2.42	2.03	3.24
'15/03	375,256.3	4,218.6	0.39	2.36	1.91	2.97
'15/04	383,478.4	8,222.1-	0.38	2.29	1.78	2.81
'15/05	-	-	0.39 ^p	2.22	1.75	3.06

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		'14.6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월
주택 가격 지수	¹⁾ 10대 도시	185.2	184.6	184.5	184.9	186.1	187.4	189.0	190.5	192.7	194.2	194.9	N/A
	²⁾ 20대 도시	170.4	169.8	169.8	170.3	171.4	172.6	174.1	175.6	177.6	179.4	179.9	N/A
	³⁾ 전국	212.2	212.7	213.7	214.1	215.1	216.6	218.4	218.8	220.3	221.1	221.7	N/A
주택 판매량 ⁴⁾	신규	408	403	454	459	472	449	495	521	545	494	534	546
	기존	5,010	5,070	5,000	5,100	5,160	4,950	5,070	4,820	4,890	5,210	5,090	5,350
⁵⁾ 주택시장 지수 (NAHB)		49	53	55	59	54	58	58	57	55	52	56	54

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