

보도자료

보도일시	2013년 5월 3일(금) 조간
담당자	조만 KDI 국제정책대학원 교수 · KDI 실물자산연구팀장 (02-3299-1280, mancho@kdischool.ac.kr) 송인호 KDI 거시 · 금융정책연구부 연구위원 (02-958-4136, inhosong@kdi.re.kr)
배포일시	2013년 5월 2일(목) 09:30
배포부서	KDI 홍보팀(02-958-4030, press@kdi.re.kr)

2013년 1/4분기

부동산시장 동향분석 및 시사점

- 2013년 3월 기준 실질 주택매매가격은 하락폭을 소폭 확대, 감소세를 이어가는 모습
 - 일부 광역시(전년동월대비 대구 4.4%, 광주 1.5%, 울산 2.7%)의 상승에도 불구하고, 서울을 중심으로 한 대부분의 지역(전년동월대비 서울 -4.4%, 경기 -4.3%, 인천 -5.1%)에서 하락세를 지속
- 실질 주택전세가격의 경우, 2013년 3월 기준 전년동월대비 2.0%의 상승률을 기록하며 상승세를 이어가는 모습
 - 2012년 상반기 동안 전국적으로 장기평균 2.6%를 웃도는 수준의 상승률을 보였으나, 하반기 이후 상승세가 둔화
 - 평형별로도 모든 평형에서 소폭의 상승세를 지속

□ 지난 9. 10 부동산 대책 이후 아파트 거래량은 감소세가 둔화되었으며, 2013년 1월에는 증가세로 반전한 가운데 3월 현재 전년동월대비 0.3% 증가

- 2013년 3월 기준 전월세 실거래량 역시 전년동월대비 8.3% 증가, 137,351건을 기록함.
- 2013년 3월 기준 아파트 입주물량은 2013년 1월 이후의 감소세를 지속하며 전년동월대비 -5.0%의 증가율을 기록
- 한편, 신규주택 공급에 있어 주택건설 인·허가 실적은 2010년 4/4분기 이후 지속적인 증가세에서 2013년 1/4분기 현재 감소로 전환해 전년동기대비 -14.7%의 증가율을 기록

□ 부동산 대출 및 금융 부문에서 주택담보대출 잔액의 증가세는 주춤하는 모습이며, 특히 높은 증가율을 지속하던 비은행 예금기관의 주택담보대출 잔액의 증가세가 둔화되었으나, 주택담보대출 연체율과 집단대출 연체율은 전기 대비 상승함.

- (은행+비은행) 주택담보대출 잔액은 2012년 1/4분기 390.8조원에서 2013년 2월 말 기준 399.4조원으로 증가함.
 - 은행권 주택담보대출은 313.9조원으로 전월(314.8조원)보다 감소함.
 - 은행권 주택담보대출 잔액 증가율은 2013년 2월 말 기준 전년동월대비 2.6%로, 1월 말 3.1%에 비해 0.5%p 둔화됨.
 - 비은행 예금기관 잔액 증가율도 전월 2.9%에서 2월 말 현재 2.4%로 증가세가 둔화됨.
- 2013년 2월 기준 주택담보대출 금리는 4.06%로 2012년 이후 계속 하락하고 있으나, 집단대출 연체율은 1.99%로 증가추세임.

□ 해외 주요국들 중 미국과 중국의 경우, 주택시장의 회복세가 유지되는 가운데 거시경제환경이 부분적으로 개선되고 있으나, 일부 유럽 국가의 경우는 주택시장의 침체가 지속될 것으로 예상

○ 미국은 정부예산 자동삭감 시행에 따른 경기둔화 우려에도 불구하고, 주택부문 주요 지표들의 개선 추세가 지속되어 완만한 경제성장 회복세를 유지하고 있음.

- 최근 10대 도시의 실질주택가격은 상승세를 지속, 2013년 2월 기준 재고주택판매량도 3년 3개월 만에 최고 수준을 기록하였으며, 미분양 주택수도 장기평균(2001~12년)보다 낮은 수준을 유지함.

- 또한 2013년 3월 기준 신규주택 착공물량은 3년 9개월 만에 최고 수준인 103만 6천호를 기록

○ 중국정부는 주택가격 상승이 지속됨에 따라 2013년 3월 2일 '부동산시장 통제업무에 관한 지시' 사항을 발표, 주택가격 상승에 적극적으로 대응하는 모습을 보임.

- 중국 70대 도시 중 전월대비 신규주택가격이 상승한 도시는 2012년 1월 기준 한 도시도 없었으나, 이후 꾸준히 증가해 2013년 3월 기준 68개로 최고치를 기록, 중국 동부연안도시(베이징 8.6%, 상하이 6.4%)를 중심으로 부동산 가격버블에 대한 우려가 고조되고 있음.

○ 유럽의 경우, 재정위기 상태인 국가(PIIGS)의 실질주택가격이 크게 하락하였으며, 비교적 주택시장이 안정적이었던 덴마크의 주택가격 또한 하락