

2015년 주택시장 전망

2014. 12.

김덕례 / 연구위원

변서경 / 연구원

【 목 차 】

I. 대내외 경제 여건	1
1. 대외 경제 여건	1
2. 국내 경제 여건	2
II. 2014년 주택시장 동향	3
1. 주택가격	3
2. 주택거래	9
3. 주택공급	13
4. 주택금융	20
5. 주택시장 여건 종합분석	22
III. 2015년 주택시장 전망	24
1. 주택가격 전망	25
2. 주택거래 전망	30
3. 주택공급 전망	31
4. 주택금융 전망	35
IV. 주택시장 전망의 시사점 및 향후 정책방향	37
1. 전망의 요약 및 시사점	37
2. 정부의 향후 주택정책 방향	42

I 대내외 경제 여건

1. 대외 경제 여건

- 미국의 경기상승 흐름이 지속될 것으로 보이며, 국제금융시장의 안정성도 유지될 것으로 전망되면서 **2015년 세계경제는 선진국을 중심으로 완만한 회복흐름이 이어질 것으로 예상**
- (미국) 가계소비 및 기업투자를 중심으로 양호한 성장세가 지속될 것으로 전망되나, 내년에 예상되는 정책금리 인상은 소비, 주택경기 회복의 제약요인
- (유로) 러시아와의 갈등이 다소 진정되었으나 우크라이나 사태 등으로 경기상승 여력은 여전히 어려운 상황. 내년에도 1%내외의 낮은 성장세 전망
- (일본) 고용여건이 꾸준히 개선되고 있으며 엔저로 수출도 호전되고 있음.
- (중국) 경제개혁, 부패와의 전쟁, 부동산가격 하향 조정 등으로 금년보다는 성장률이 다소 둔화될 것으로 보이나 7%대의 성장세는 유지할 전망

<표 1> IMF의 세계경제성장 전망치

구분	2013년 경제성장	2014년 경제성장(e)	2015년 경제성장(e)	
			10월전망치	조정폭
세계	3.3	3.3	3.8	-0.2
선진국	1.4	1.8	2.3	-0.1
미국	2.2	2.2	3.1	0.0
유로존	-0.4	0.8	1.3	-0.2
일본	1.5	0.9	0.8	-0.2
영국	1.7	3.2	2.7	0.0
캐나다	2.0	2.3	2.4	0.1
기타	2.3	2.9	3.1	-0.1
한국	3.0	3.7	4.0	0.2
중국	7.7	7.4	7.1	0.0
신흥개도국	4.7	4.4	5.0	-0.2
ASEAN-5	5.2	4.7	5.4	-0.2

자료 : IMF(WEO, 2014 Oct.)

주 : 조정폭은 '14.10월 전망치 - '14.7월 전망치 값을 나타냄.

우리나라 조정폭은 '14.10월 전망치 - '14.4월 전망치(우리나라는 7월 업데이트 未발표)

ASEAN-5는 인도네시아, 말레이시아, 필리핀, 태국 및 베트남

2. 국내 경제 여건

□ 세계경제의 완만한 상승 및 정부의 지속적인 경기회복 정책 등으로 **2015년 국내경제는 3%대 중후반의 성장률**을 보일 것으로 전망

- 주요 경제전망기관에서 예측한 2015년 우리나라 경제성장 전망치는 대략 3.6~4.0% 수준을 유지하고 있음.
- **(민간소비)** 가계부채 부담은 민간소비 확대를 제약하며, 민간소비 부진이 지속되나, 가계소득 확대를 위한 세제개혁과 LTV, DTI 규제완화 등의 경제정책은 민간소비에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상
- **(건설투자)** 정부의 주택시장 활성화를 위한 적극적인 규제완화와 전세가 상승으로 인한 주택 실수요자의 분양시장 참여가 증가하면서 2015년 건설 투자는 증가할 것으로 전망

□ 그러나 최근 국내 경제의 발목을 잡는 글로벌 경기 불안에 따른 수출 둔화와 소비 부진, 가계부채 우려 등의 요인들이 내년에도 이어질 가능성 상존

- 저성장, 저물가 기조가 장기화되면서 디플레이션이 우려되며, 엔화 약세 등에 따른 수출 부진이 이어질 수 있음.
- 미국의 출구전략에 따른 금리 상승과 중국의 성장 둔화를 비롯해 국내 가계부채 부담, 부동산 경기의 불확실성 등은 경기회복의 불안요인으로 작용

<표 2> 기관별 '15년 국내경제 성장률 전망

구분	IMF	OECD	한국은행		KDI		국회예산정책처		현대경제연구원		LG경제연구원	
			경제 성장	건설 투자	경제 성장	건설 투자	경제 성장	건설 투자	경제 성장	건설 투자	경제 성장	건설 투자
'14년	3.7%	3.5%	3.8%	1.7%	3.7%	2.8%	3.6%	1.7%	3.6%	1.9%	3.7%	2.1%
'15년	4.0%	3.8%	3.9%	3.3%	3.8%	3.8%	3.8%	2.4%	3.6%	3.0%	3.9%	4.1%
증감	0.3%	0.3%	0.1%	1.6%	0.1%	1.0%	0.2%	0.7%	-	1.1%	0.2%	2.0%

주 : IMF와 OECD는 경제성장률만 발표

Ⅱ 2014년 주택시장 동향

1. 주택가격

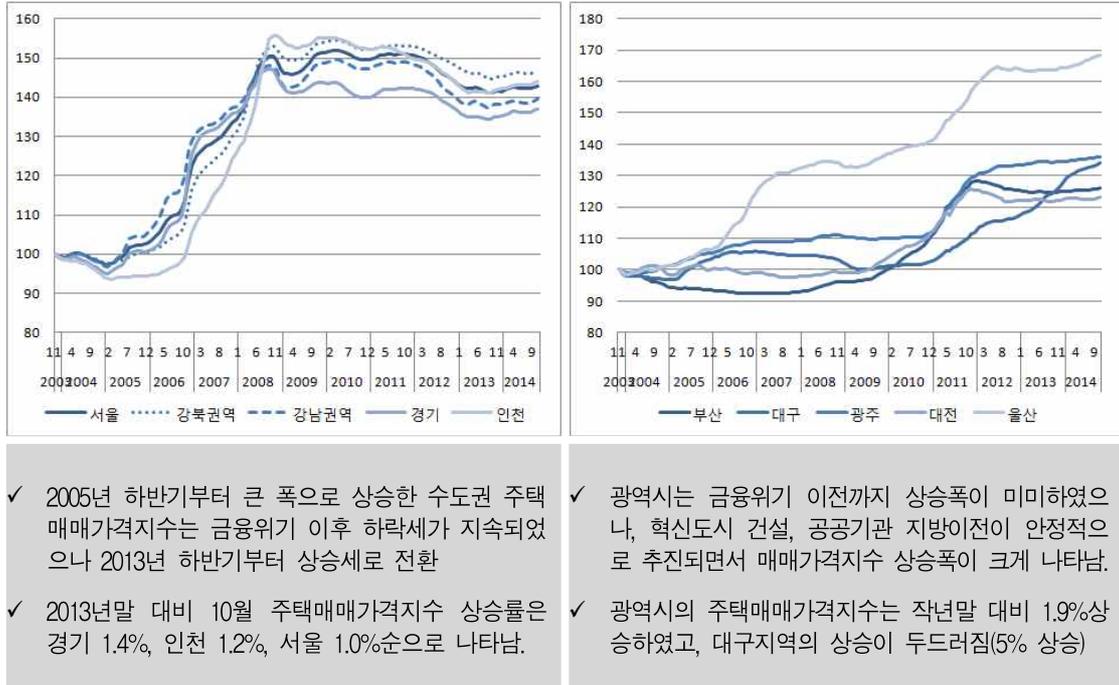
- (매매가격) 2013년 하반기 이후 매매가격 상승세기조 유지, 특히 올해 수도권은 상승세 전환, 광역시는 상승폭 조정, 지방은 상승세가 지속되는 국면 형성
- (지역별) 전국적으로 10월까지 1.4% 상승. 수도권 1.2%, 광역시 0.8%, 기타 지방 1.6% 상승. 여전히 아파트가 매매가격 상승 주도(수도권 2.1%, 광역시 2.1%, 기타지방 2.6% 상승하며 전국적으로 2.2% 상승)
 - 서울은 동남권(강남, 서초, 송파, 강동)이 상승을 주도하였으며, 수도권은 경기도 남부지역*에서 상승 주도
 - * 과천(3.6%), 의왕(3.7%), 수원(2.8%), 광명(4.3%)
 - 지방에서는 여전히 대구시의 상승(5.0%)이 두드러지며, 도지역에서는 경북지역의 상승세가 두드러진 가운데 작년 말 대비 1.3% 상승
 - * 혁신도시내 공공기관 이전, 산업단지 배후수요 등의 영향으로 대구와 함께 인근의 경북지역(3.1% 상승)도 동반 상승
 - 반면, 세종시는 상반기까지 높은 가격 상승세를 보였으나 그 동안 수요 대비 초과공급 영향으로 하반기 하락세를 시험하면서 전년대비 소폭 하락(0.2% 하락)

<표 3> 매매가격지수 상승률

(단위 : 전년말 대비, %)

구분	시기	전국	수도권	서울	5대 광역시	기타지방
주택전체	2012년	-1.4	-4.3	-4.8	2.0	1.6
	2013년	0.3	-1.1	-1.4	1.9	1.5
	2014.10월	1.4	1.2	1.0	0.8	1.6
아파트	2012년	-2.2	-5.8	-6.6	2.7	2.4
	2013년	0.8	-0.8	-1.3	2.2	2.1
	2014.10월	2.2	2.1	1.8	2.1	2.6

자료 : 한국감정원



<그림 1> 지역별 매매가격 지수 추이 (2003.11월=100으로 환산)

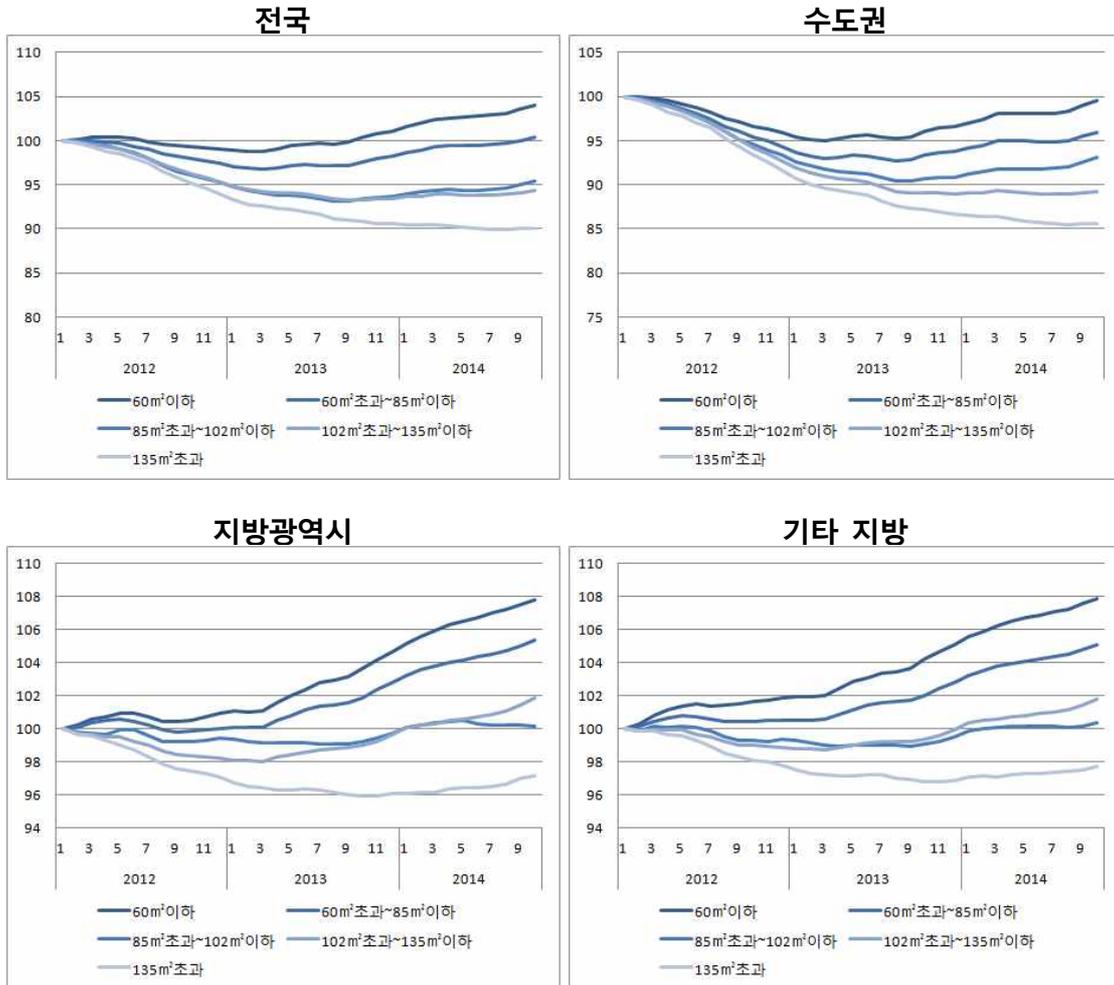
- (아파트 규모별) 전국적으로 중소형 아파트가격의 상승세가 지속되고 있으나, 상승폭은 상반기 대비 하반기에 줄어드는 양상
 - 전국적으로 85㎡이하의 중소형 아파트의 가격흐름이 양호하게 나타나고 있으며, 수도권에서는 중소형 아파트 가격 상승세가 지속
 - 지방의 경우 85㎡이하의 중소형 아파트와 102㎡초과 135㎡이하의 아파트 가격 상승세가 두드러지게 나타남.

<표 4> 아파트 규모별 매매가격 변화율

구분	전국			수도권			5개 광역시			기타지방		
	상반기	하반기	전체	상반기	하반기	전체	상반기	하반기	전체	상반기	하반기	전체
60㎡이하	1.6%	1.2%	2.8%	1.5%	1.4%	3.0%	2.0%	1.0%	3.0%	1.7%	1.0%	2.7%
60~85㎡이하	1.3%	0.9%	2.2%	1.2%	1.0%	2.3%	1.5%	1.0%	2.5%	1.4%	0.8%	2.2%
85~102㎡이하	0.8%	1.1%	1.9%	0.9%	1.5%	2.4%	0.6%	-0.1%	0.5%	0.6%	0.2%	0.8%
102~135㎡이하	0.4%	0.5%	1.0%	0.0%	0.3%	0.3%	1.1%	1.1%	2.2%	1.0%	0.8%	1.9%
135㎡초과	-0.5%	0.0%	-0.5%	-1.1%	-0.2%	-1.3%	0.4%	0.7%	1.1%	0.4%	0.4%	0.8%

자료 : 한국감정원

주 : (상반기) 2013년 말~2014년 6월, (하반기) 2014년 6월~10월, (전체) 2013년말~2014.10월



자료 : 한국감정원

<그림 2> 규모별 아파트 매매가격지수 (2012.1월=100으로 환산)

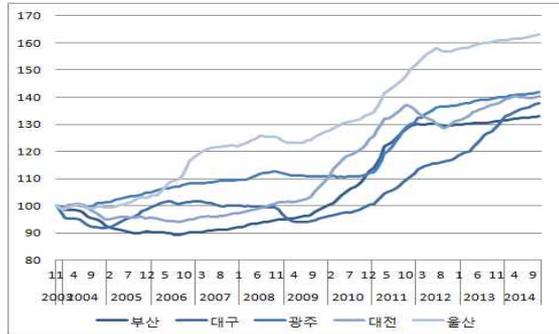
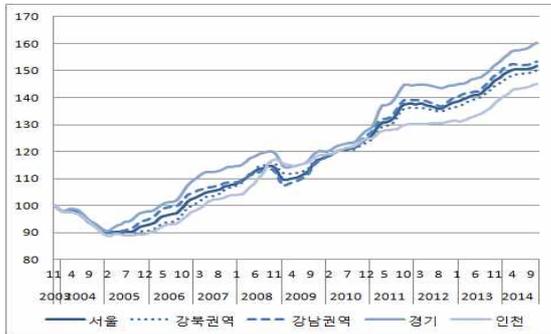
- (전세가격) 전국적으로 상승세는 지속되고 있으나, 상승폭은 작년보다 둔화
 - 서울은 작년 동기 대비 전세가격 상승폭이 크게 감소('13.1~10월 5.3%증가→'14.1~10월 3.0%증가)하였으며, 인천은 작년 동기 대비 전세가격 상승폭이 소폭 감소('13.1~10월 4.5%증가→'14.1~10월 4.2%증가)하였으나, 경기의 경우 작년 동기 대비 전세가격 상승폭이 소폭 상승함('13.1~10월 4.5%증가→'14.1~10월 4.7%증가).
 - 2014년에는 작년 대비 완만한 상승세를 보이고 있으나, '09~'11년과 '13년 전세가격 급등에 따른 상승분 누적으로 서민들이 체감하는 부담수준은 높은 상태임.

<표 5> 전세가격지수 상승률

(단위 : 전년말 대비, %)

구분	시기	전국	수도권		5대 광역시	기타지방
			서울	서울		
주택전체	2012년	1.4	0.4	0.4	4.1	3.3
	2013년	4.7	6.2	6.6	2.2	1.8
	2014.10월	2.8	4.0	3.0	2.9	3.6
아파트	2012년	1.9	0.2	0.0	5.7	5.1
	2013년	6.7	8.4	9.1	3.0	2.8
	2014.10월	4.3	5.9	4.5	2.8	3.0

자료 : 한국감정원



- ✓ 수도권 전세가격은 전년대비 상승폭이 둔화됨.
- ✓ 서울지역보다 경기도 지역의 전세가격 상승이 선행한 것으로 나타났으며, 상승률도 서울보다 높게 나타남.
- ✓ 서울 전세가격은 강남권의 전세가격 상승이 선행

- ✓ 지방 광역시 중에서 대구지역의 전세가 상승이 크게 나타남.
- ✓ 부산, 광주, 울산 지역은 전세가격이 1.3%, 1.3%, 1.5% 상승, 대전지역은 일시적 하락 후 상승

<그림 3> 지역별 전세가격 지수 추이(2003.11월=100으로 환산)

- (월세가격) 2014년 10월 8개시도 월세가격은 전월대비 0.2% 하락, 수도권은 전월대비 0.2% 하락, 광역시는 보합. 특히 수도권은 2012년 이후 하락세 지속
- 수도권의 월세가격은 임대인의 월세선호에 따른 전세주택의 월세주택 전환 및 오피스텔·도시형생활주택 등의 초과공급으로 0.2% 하락. 광역시는 공급증가와 수요증가가 혼재하면서 상승에서 보합으로 전환
 - 서울은 전월대비 0.3%, 경기지역은 전월대비 0.3%, 인천지역도 전월대비 0.1% 하락하면서 월세전환 증가로 인한 수급불균형이 지속되고 있음.

<표 6> 연간 월세가격 변화율

(단위 : %)

구분	2011	2012	2013	'13.1~10월	'14.1~10월
8개시도	-	-	-1.1%	-0.9%	-1.6%
수도권	2.5%	-0.5%	-1.7%	-1.4%	-2.0%
서울	1.0%	-0.8%	-2.3%	-1.9%	-2.2%
경기	5.6%	0.1%	-0.8%	-0.6%	-2.2%
인천	-0.9%	-0.6%	-2.2%	-1.7%	-1.2%
광역시	-	-	0.1%	0.1%	-0.5%

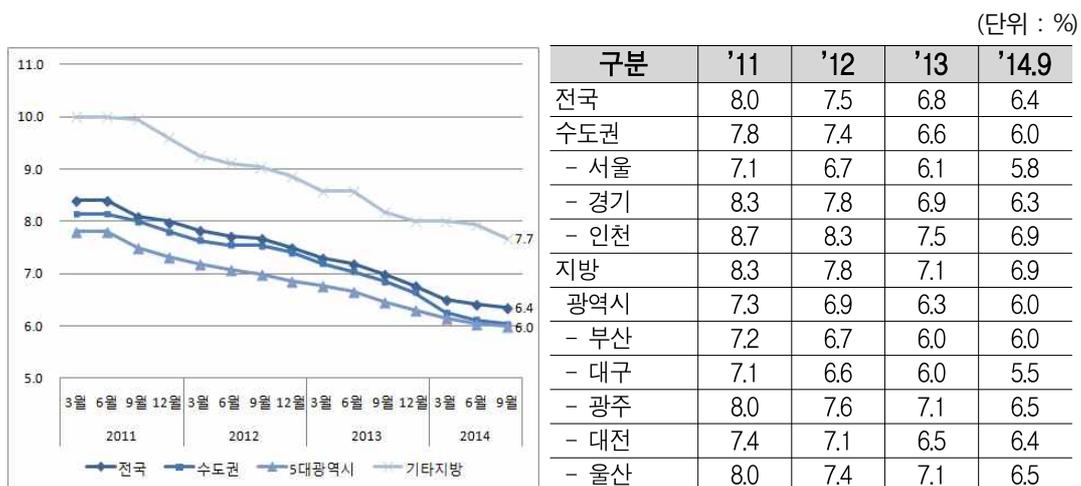
자료 : 한국감정원



자료 : 한국감정원

<그림 4> 월세가격지수 및 증감률 추이

- (전월세전환율) 전국 아파트 전월세전환율은 6.4%(‘14년 9월 기준)로 금리가 낮아지는 가운데 전월세전환율도 지속적으로 하락 추세. 전환율 수준은 월세중심 시장으로 안정화된 기타지방(7.7%)이 가장 높음.

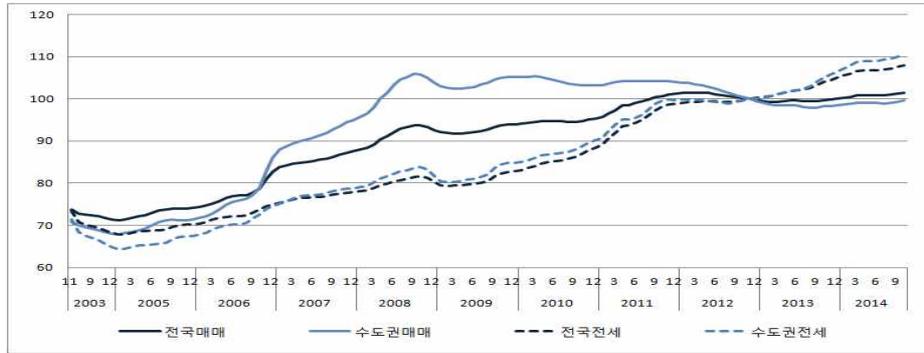


자료 : 한국감정원

주 : [전월세전환율=(연세/ (전세금-월세보증금)×100], 연간 전월세전환율은 매년 9월을 기준으로 함.

<그림 5> 전월세전환율 추이

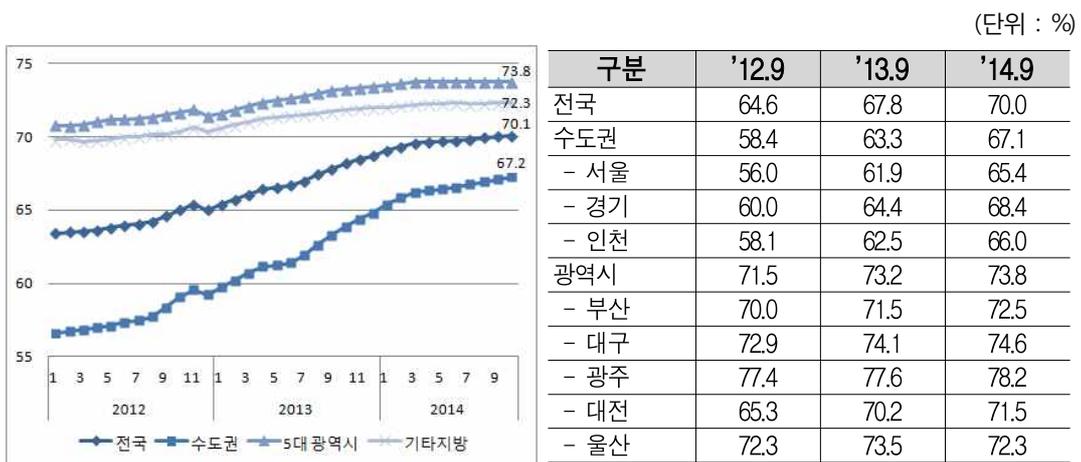
- (매매가격과 전세가격, 전세가율) 정부의 잇따른 부동산 활성화 대책에 힘입어 매매가격은 하락세를 멈추고 상승세로 돌아서며 다소 회복하는 분위기. 그러나 전세가격은 수급불균형이 심화되면서 여전히 상승세를 시현하고 있어 전세가율이 지속적으로 상승하고 있음.



자료 : 한국감정원
 주 : 2012.11=100.0

<그림 6> 매매 및 전세가격지수 추이

- 서울을 포함한 수도권과 광역시, 기타지방에서 모두 상승세를 보이며, 전국의 아파트 전세가율(평균 매매가 대비 전세가)이 70.0%에 이름.
- 전세가율 상승은 매매가격 상승폭보다 물량 부족에 따른 전세가격 상승폭이 크기 때문에 나타나는 현상으로, 저금리기조가 지속된다면 2015년에도 전세가율 상승세는 지속될 것으로 예상



자료 : 한국감정원
 주 : 연간 전세가율은 매년 9월을 기준으로 함.

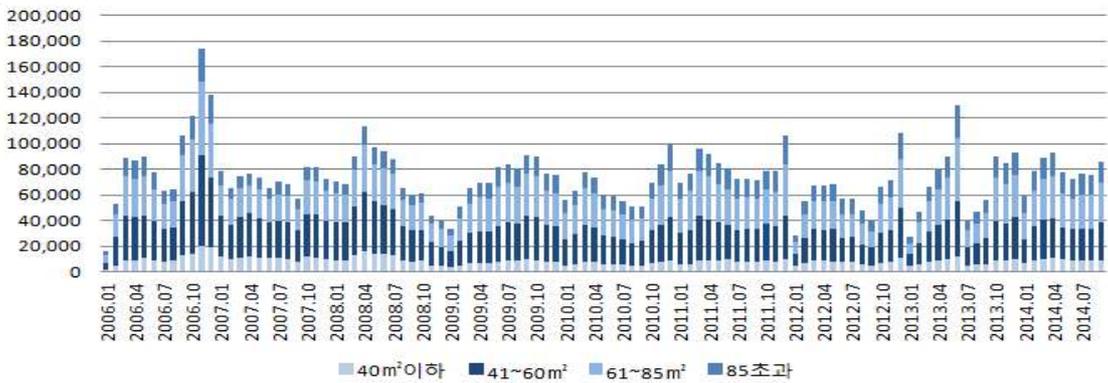
<그림 7> 전세가율 추이

2. 주택거래

□ 전국적으로 주택매매거래량이 지난해 동기대비 21.6% 증가한 71만호를 기록하며 주택매매거래가 회복세를 보임.

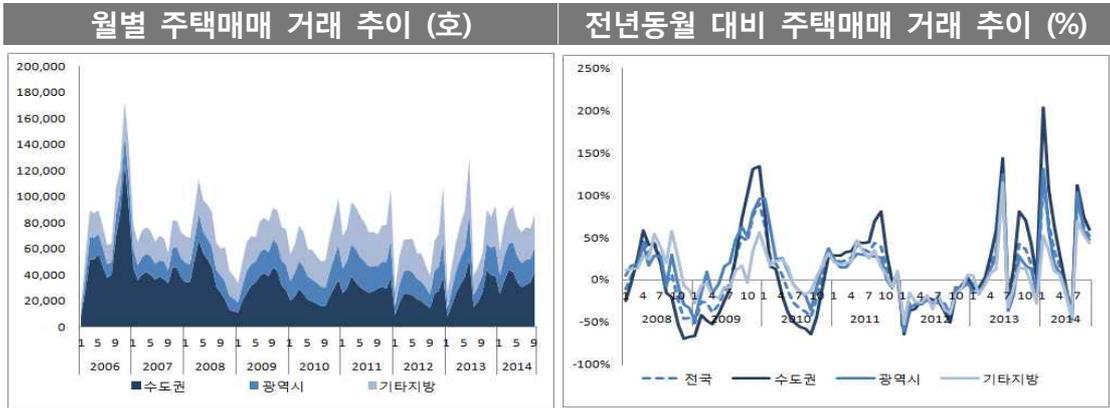
○ 금융위기 이후 거래량이 감소세를 보였으나, 작년 하반기 이후 정부정책의 효과 등으로 거래량이 회복. 9.1대책 이후 9월에 거래량이 전월대비 13.4% 증가한 8.6만호 수준을 보임(전년 동월대비 51.9% 증가).

- 특히 전년동기에 비해 수도권의 거래량이 크게 증가하면서(수도권 35.3%, 광역시 16.1%, 기타지방 9.2% 증가) 수도권의 주택매매시장이 회복세를 보임.



자료 : 온나라부동산

<그림 8> 규모별 주택매매거래 동향



자료 : 온나라부동산

<그림 9> 월별 주택매매거래 추이

<표 7> 연간 주택매매거래 추이

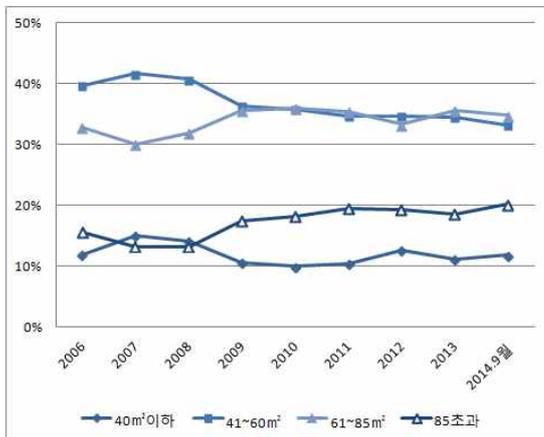
(단위 : 만호)

구분	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	9월말 누계 기준			
								2012.9월	2013.9월	2014.9월	2013년 동기대비
전국	86.8	89.4	87.0	80.0	98.1	73.5	85.2	48.8	58.3	71.0	21.6%
수도권	48.3	45.0	39.5	28.3	37.3	27.2	36.3	17.9	23.9	32.4	35.3%
광역시	15.9	17.1	20.4	22.2	25.9	19.2	21.0	12.9	14.6	17.0	16.1%
기타지방	22.6	27.3	27.1	29.5	35.0	27.2	27.8	18.1	19.8	21.6	9.2%

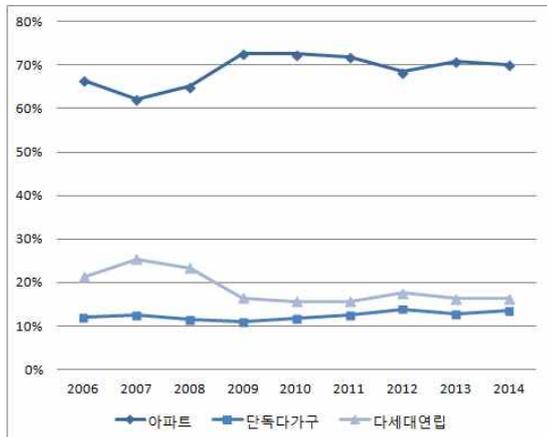
자료 : 온나라부동산

- (규모별 유형별 거래) 규모별로는 85㎡ 초과와 대형평형 거래가 증가하였으며, 유형별로는 단독·다가구주택 거래 비중이 증가함.
- 전국적으로 전년 동기대비 85㎡ 초과와 대형평형 거래가 증가. 이는 글로벌 금융위기 이후 주택시장 침체 장기화로 중대형 규모에 대한 주택선호가 급격히 낮아졌으나, 최근 주택경기가 조금씩 회복되면서 중대형 규모 주택에 대한 선호가 일부 회복된 것에 기인한 결과로 보여짐.
- 유형별로는 아파트 거래 비중이 감소하고 단독·다가구주택의 거래 비중이 증가하였으며, 단독·다가구주택 거래 비중 증가는 광역시와 기타지방에서 더욱 더 두드러지게 나타나고 있음.

규모별 주택매매 거래 비중

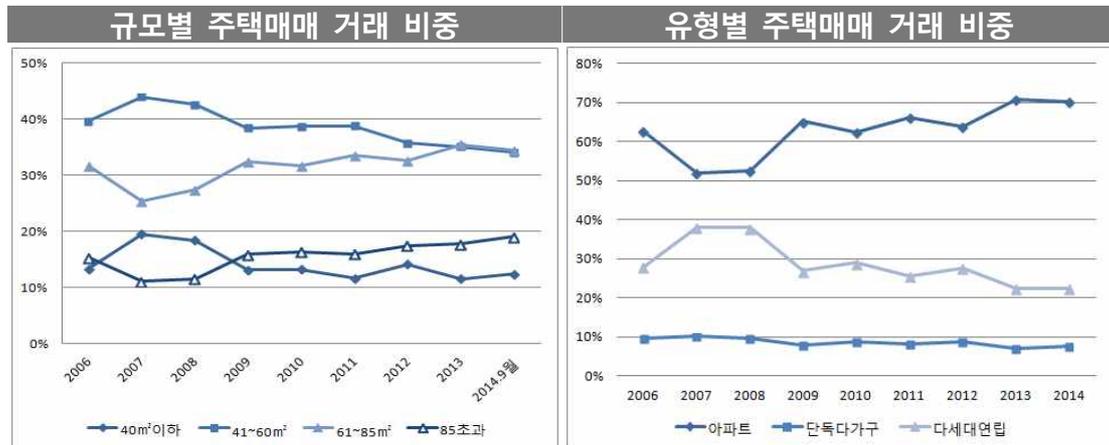


유형별 주택매매 거래 비중



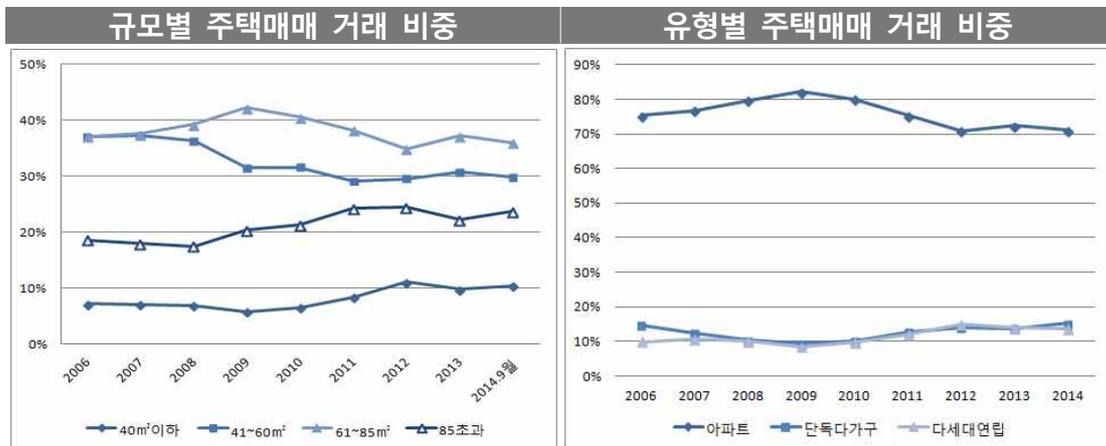
자료 : 온나라부동산

<그림 10> 전국 규모별 유형별 주택매매 거래 추이



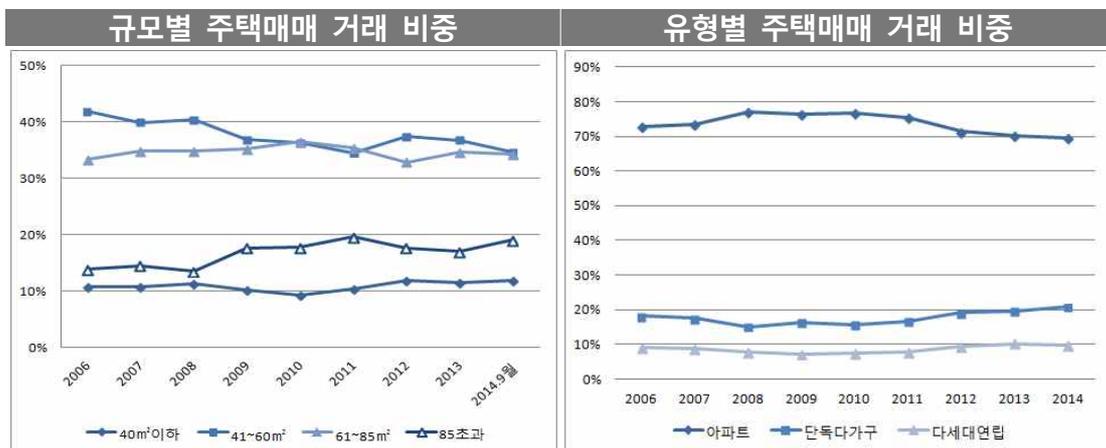
자료 : 온나라부동산

<그림 11> 수도권 규모별 유형별 주택매매 거래 추이



자료 : 온나라부동산

<그림 12> 광역시 규모별 유형별 주택매매 거래 추이



자료 : 온나라부동산

<그림 13> 지방 규모별 유형별 주택매매 거래 추이

□ (전월세거래) 비아파트, 수도권에서 전월세거래가 증가

- 올 10월까지 전국 전월세거래는 123.6만건으로 전년 동기대비 6.9% 증가하였고, 최근 3년 평균 대비 9.9% 증가한 것으로 나타남. 전월세거래량 중 월세거래비중도 증가하여 전세에서 월세로 전환하고 있는 것을 확인

* 10월 누계거래량 : '11년 111.3만건 → '12년 110.3만건 → '13년 115.6만건 → '14년 123.6만건

<표 8> 전월세거래량

(단위 : 천건 %)

구분		2011년	2012년	2013년	2013.10	2014.10	전년동기비
전국	주택전체	1,321.2	1,323.8	1,373.2	1,156.4	1,235.7	6.9
	아파트	651.8	649.3	642.1	536.4	561.6	4.7
수도권	주택전체	881.8	888.3	914.6	772.0	826.0	7.0
	아파트	403.4	411.0	403.7	338.1	354.2	4.8
지방	주택전체	439.5	435.6	458.6	384.3	409.6	6.6
	아파트	248.4	238.3	238.3	198.4	207.4	4.6

자료 : 국토교통부 보도자료

- 주택유형별로 살펴보면, 월세거래비중이 확대되는 현상은 아파트보다 비아파트에서 나타나고 있음. 10월까지 주택전체의 월세거래량은 51만호로 전년동기대비 12% 증가하였으며, 이 중에서 아파트 월세거래량은 19만호로 전년동기대비 24% 감소함. 반면 비아파트 월세거래량은 32만호로 전년동기대비 57% 상승한 것으로 나타남.



자료 : 국토교통부 보도자료

<그림 14> 전국 전월세거래 추이

3. 주택공급

□ (인허가) 을 9월까지 총 35.1만호(민간 34만호, 공공 1.1만호)가 인허가를 받으면서 전년 동기대비 24.4% 증가

○ 정부는 지난해 7·24 주택수급조절대책을 통해 공공을 포함하여 민간 부문의 주택공급을 조절하여 주택시장 정상화를 추진하고 있으나, 올해 분양시장이 예상외로 호조를 보이면서 주택건설 인허가 실적이 크게 증가함.

- 40㎡이하 주택의 인허가는 전년 동기에 비해 절반수준으로 감소한 반면, 수요가 많은 40~85㎡의 중소형 주택의 공급이 전년대비 8.7만호가 증가

<표 9> 주택규모별 인허가 실적

(단위 : 만호, %)

구분		합계	주택규모별				
			40㎡이하	40~60㎡	60~85㎡	85~135㎡	135㎡초과
전국	2013.9월	28.2	4.3	6.0	12.0	3.8	2.2
	2014.9월	35.1	1.9	8.4	18.2	4.4	2.2
	증감량	6.9	-2.4	2.4	6.3	0.6	0.1
	증감률	24.4%	-56.5%	39.9%	52.3%	15.5%	2.5%
수도권	2013.9월	12.5	2.6	3.4	4.4	1.5	0.6
	2014.9월	15.0	1.3	5.1	6.5	1.5	0.6
	증감량	2.5	-1.3	1.8	2.1	0.0	0.0
	증감률	19.7%	-50.6%	52.4%	46.6%	-1.0%	-5.0%
기타광역시	2013.9월	3.8	0.8	0.6	1.7	0.3	0.4
	2014.9월	4.5	0.2	0.7	2.8	0.3	0.5
	증감량	0.7	-0.6	0.2	1.1	-0.1	0.0
	증감률	17.4%	-74.2%	32.8%	68.4%	-17.6%	5.5%
지방	2013.9월	11.9	0.8	2.1	5.9	2.0	1.1
	2014.9월	15.7	0.4	2.6	9.0	2.7	1.2
	증감량	3.8	-0.5	0.5	3.1	0.7	0.1
	증감률	31.6%	-57.0%	21.7%	52.0%	33.0%	5.9%

자료 : 국토교통 통계누리

○ 금융위기 이후 민간의 공급 위축과 공공부문의 공급이 크게 증가하였으나, '14년 인허가 실적 증가는 민간부문에서 두드러지게 나타남.

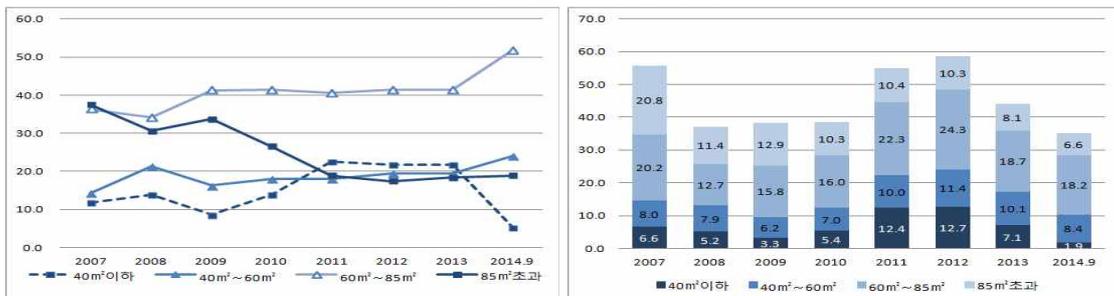
- '14년 주택종합계획에서 공공부문 물량을 4.6만호로 계획하고 있으나, 9월까지 1.1만호를 공급하면서 민간부문이 전년 동기대비 크게 감소(37% 감소)
- 반면, 민간부문 인허가 실적은 34만호로 전년 동기대비 24.4% 증가



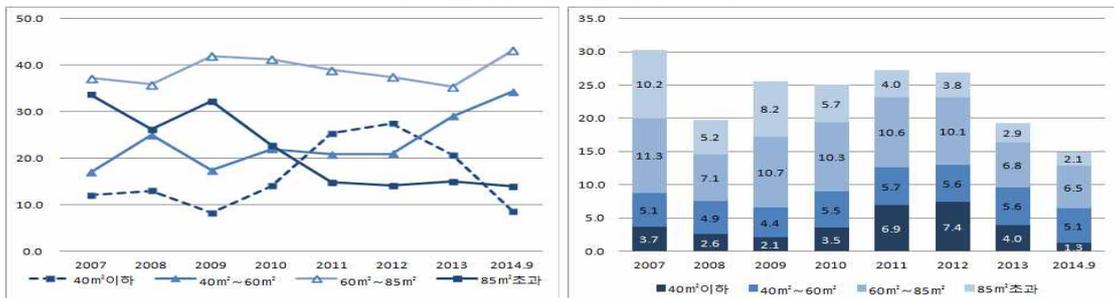
자료 : 국토교통 통계누리

<그림 15> 민간과 공공의 주택건설 실적 추이

전국 규모별 인허가 추이



수도권 규모별 인허가 추이



자료 : 국토교통 통계누리

<그림 16> 규모별 인허가 추이

□ (착공) 을 9월까지 민간 28.2만호, 공공 4.7만호가 착공되면서 총 33만호로 전년 동기대비 17.7% 증가. 주택경기 활황을 이어가고 있는 지방을 중심으로 착공이 활발하게 진행

○ 40㎡이하와 85~135㎡이하 규모 주택의 착공비중이 크게 감소*하고 있으며, 40~85㎡이하 주택의 착공이 큰 폭으로 증가. 이는 최근 인허가 받는 주택 규모 변화의 영향으로 분석됨.

* (수도권) 40㎡이하 29.5% 감소, 85~135㎡이하 28.5% 감소, 40~60㎡이하 36.3% 증가
(광역시) 40㎡이하 51.2% 감소, 85~135㎡이하 31.9% 감소, 60~85㎡이하 116.9% 증가

<표 10> 규모별 착공실적

(단위 : 천호, %)

구분	계	40㎡이하	40~60㎡이하	60~85㎡이하	85~135㎡이하	135㎡초과	
전국	2012년	481.0	108.8	96.2	185.5	58.1	32.4
	2013년	429.0	73.8	94.8	178.1	53.5	28.7
	2014.9월	329.5	32.1	72.7	162.7	38.4	23.7
	증감률	17.7%	-29.5%	25.0%	41.7%	-2.2%	6.8%
수도권	2012년	209.0	66.3	50.5	62.8	18.3	11.2
	2013년	192.6	42.4	50.9	68.4	21.7	9.2
	2014.9월	129.5	17.8	41.1	52.6	11.4	6.6
	증감률	1.5%	-29.6%	36.3%	7.6%	-28.5%	-9.0%
광역시	2012년	90.3	24.3	16.9	34.0	8.3	6.8
	2013년	72.0	14.5	12.6	32.9	6.1	5.9
	2014.9월	56.3	4.8	9.1	35.0	2.9	4.4
	증감률	31.7%	-51.2%	14.8%	116.9%	-31.9%	-1.1%
지방	2012년	168.1	16.7	25.4	84.0	28.8	13.3
	2013년	164.4	16.8	31.3	76.8	25.8	13.7
	2014.9월	143.7	9.4	22.5	75.1	24.1	12.7
	증감률	31.1%	-8.2%	12.0%	50.8%	26.4%	21.0%

자료 : 국토교통 통계누리

○ 아파트와 공공의 착공실적이 큰 폭으로 증가*함

* 아파트는 4.2만호(전년 동기비 26.1%) 증가, 공공은 32.0% 1.1만호(전년 동기비 32.0%) 증가

<표 11> 유형별·주체별 착공실적

(단위 : 호, %)

구분	2014		2013		증감률		
	9월	1~9월	9월	1~9월	전년동월비	전년동기비	
전국	46,934	329,538	30,047	279,886	56.2%	17.7%	
유형별	아파트	33,335	204,801	18,475	162,406	80.4%	26.1%
	아파트외	13,599	124,737	11,572	117,480	17.5%	6.2%
주체별	공공	6,082	47,272	5,338	35,824	13.9%	32.0%
	민간	40,852	282,266	24,709	244,062	65.3%	15.7%

자료 : 국토교통 통계누리

□ (분양) 2014년 9월말 기준으로 전년동기대비 수도권 분양물량은 10.6% 감소하고 광역시와 지방의 분양물량은 증가한 것으로 나타남.

○ 수도권은 서울, 인천, 경기 모두 전년동기대비 18%, 9.3%, 7%씩 감소한 반면, 광역시는 66.8%, 지방은 20.9% 증가. 특히 광역시의 경우 울산을 제외하고 부산, 대구, 광주, 대전 모두 전년동기대비 큰 폭으로 증가(각각 136.9%, 63.0%, 98.1%, 79.1%씩 증가)

<표 12> 지역별 공동주택 분양(승인)실적

(단위 : 호, %)

구 분	2014		2013		증감율	
	9월	1~9월	9월	1~9월	전년동월비	전년동기비
전 국	23,982	220,476	32,635	192,589	-26.5%	14.5%
수도권	14,258	79,330	10,119	88,691	40.9%	-10.6%
(서울)	7,839	22,507	4,401	27,462	78.1%	-18.0%
(인천)	124	5,030	0	5,546		-9.3%
(경기)	6,295	51,793	5,718	55,683	10.1%	-7.0%
광역시	5,277	56,364	5,073	33,800	4.0%	66.8%
지방	4,447	84,782	17,443	70,098	-74.5%	20.9%

자료 : 국토교통부

○ 부동산 114에서 예상하고 있는 올해 분양실적은 작년보다 3천호 정도 줄어든 28만호로 지방은 증가할 것으로 예상되나, 수도권은 감소할 것으로 보임.

* 수도권 24만호 감소, 지방광역시 15만호 증가, 기타 지방 6천호 증가

(단위 : 만호)



자료 : 부동산 114

주 : 2014년은 분양예정물량 포함

<그림 17> 연도별 분양실적

<표 13> 연도별 분양실적

(단위 : 만호)

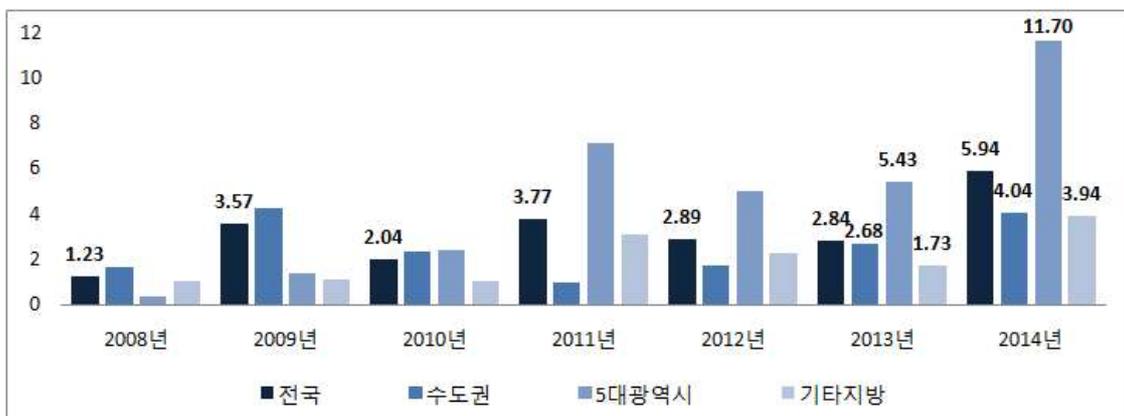
구분	'00년	'01년	'02년	'03년	'04년	'05년	'06년	'07년	'08년	'09년	'10년	'11년	'12년	'13년	'14년
전국(우)	20.7	22.7	35.4	35.6	30.5	31.0	25.5	30.5	23.1	22.8	17.3	26.5	26.4	28.3	28.0
수도권	15.9	16.4	18.6	17.3	15.1	13.8	9.1	17.0	12.5	15.4	9.9	11.2	9.2	12.5	10.1
서울시	5.7	6.3	4.8	4.6	4.6	4.2	1.7	3.5	3.5	2.4	2.9	3.5	2.1	4.0	2.5
경기도	9.5	9.2	11.6	11.1	8.1	6.8	6.5	11.2	7.7	9.5	5.8	6.7	5.5	7.5	6.9
인천시	0.7	0.9	2.2	1.6	2.4	2.8	1.0	2.2	1.3	3.5	1.2	0.9	1.5	1.1	0.7
광역시	3.2	3.9	9.6	8.9	5.9	6.8	7.3	5.5	4.3	3.6	3.1	6.9	6.1	5.4	6.9
기타지방	1.6	2.4	7.2	9.4	9.5	10.4	9.0	8.1	6.2	3.7	4.4	8.5	11.1	10.4	11.0

자료 : 부동산 114

주 : '14년은 분양예정물량 포함

○ (청약율) 분양시장 호조로 신규분양주택에 대한 선호가 높아지면서 전국적으로 5.9대 1의 높은 청약율을 보이고 있음.

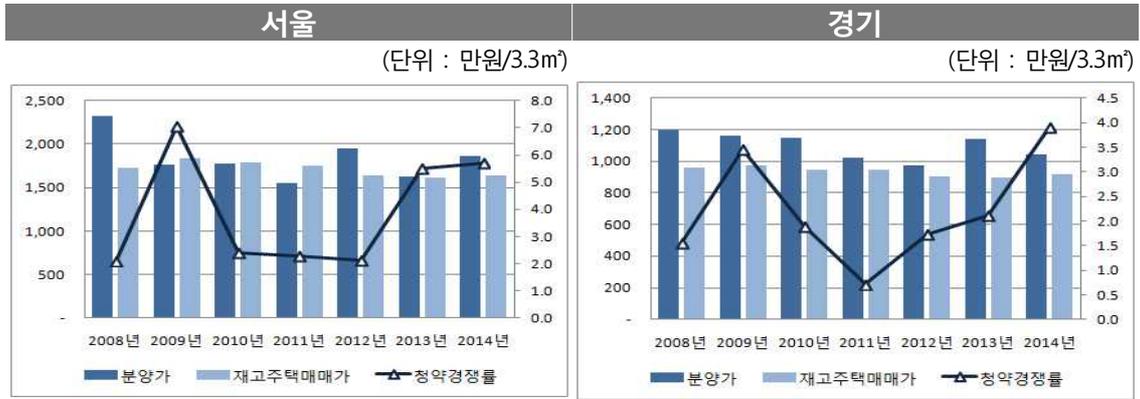
- 올해 전국 아파트 분양시장의 청약경쟁률은 금융위기 이후 가장 높은 5.94대 1을 기록. 전년과 비교했을 때 전국적으로 2배 가량 경쟁률이 높아졌으며, 지역별로도 전년대비 청약경쟁률이 높아짐.
- 분양가상한제로 재고주택과 신규분양주택 간의 가격 편차가 크지 않은 상황에서, 기존 노후주택의 재건축이 불확실하고 감가상각에 불리한 노후주택을 선택하기보다 전용률, 주거편의시설 등에서 우수한 신규분양주택에 대한 선호가 과거보다 강해진 것으로 봄.



자료 : 부동산 114

주 : 2014년은 10월말까지의 청약경쟁률을 나타냄.

<그림 18> 청약경쟁률 추이



자료 : 부동산 114

주 : 2014년은 10월말까지의 청약경쟁률을 나타내며, 2014년 재고주택매매가는 2014.10월 기준임.

<그림 19> 수도권 지역별 분양가 및 청약경쟁률

□ (준공 및 입주물량) 2014년 2분기부터 월별 준공물량이 4만호 수준을 유지하면서, 10월까지의 준공물량은 약 36만호로 전년 동기대비 21.6% 증가했으며, '14년 입주물량은 작년보다 34.4% 증가한 25.8만호로 예상

○ 2014년 주택종합계획에 따르면 올해 준공물량은 2013년보다 10.7% 증가한 43.8만호로 계획하면서 전국적으로 준공실적이 증가하고 있음.

<표 14> 준공물량

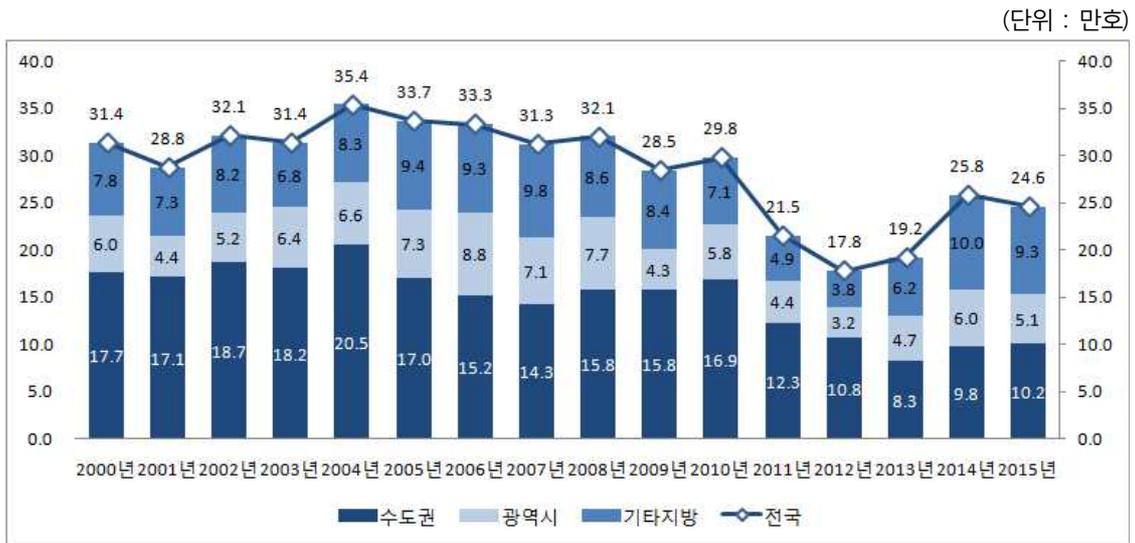
구 분	(단위 : 천호)					
	2011	2012	2013	2013.10	2014.10	전년동기비
전 국	338.8	365.1	395.5	295.7	359.7	21.6%
수도권	187.3	199.3	177.3	134.2	156.4	16.6%
지방	151.5	165.8	218.2	161.5	203.2	25.8%

자료 : 국토교통부

○ 올해 지방의 입주물량이 크게 증가하면서 '13년 19.2만호보다 6.6만호가 증가한 25.8만호가 입주할 것으로 예상되나, 2000년 이후 10년간('00~'09) 연평균 입주물량 규모(약 32만호)에 못 미치면서 전세가격 안정 효과는 없었던 것으로 파악

- 금융위기 이후 인허가실적이 크게 감소하면서 '11년 입주물량이 감소하였고, '11년 인허가실적의 증가로 '14년 입주물량은 전년대비 6.6만호가 증가할 것으로 예상
- 지역별로 작년대비 수도권은 18.6%, 지방은 46.4% 증가하였으며, 기타지방에서 3.8만호가 증가했으나, 전년도에 의한 기저효과에 기인한 것으로 적정 규모의 입주물량 공급이 이루어지지 않아 전세가격 안정을 기대하기는 어려울 것으로 판단

- 2015년 입주물량은 수도권 소폭 증가(10.2만호), 지방은 1.6만호 감소하면서 올해보다 1.2만호 감소한 24.6만호로 예상되면서 전세가격 불안정 요인이 크게 개선되기 어려울 것으로 판단됨.



자료 : 부동산 114

주 : 2014년은 분양예정물량 포함.

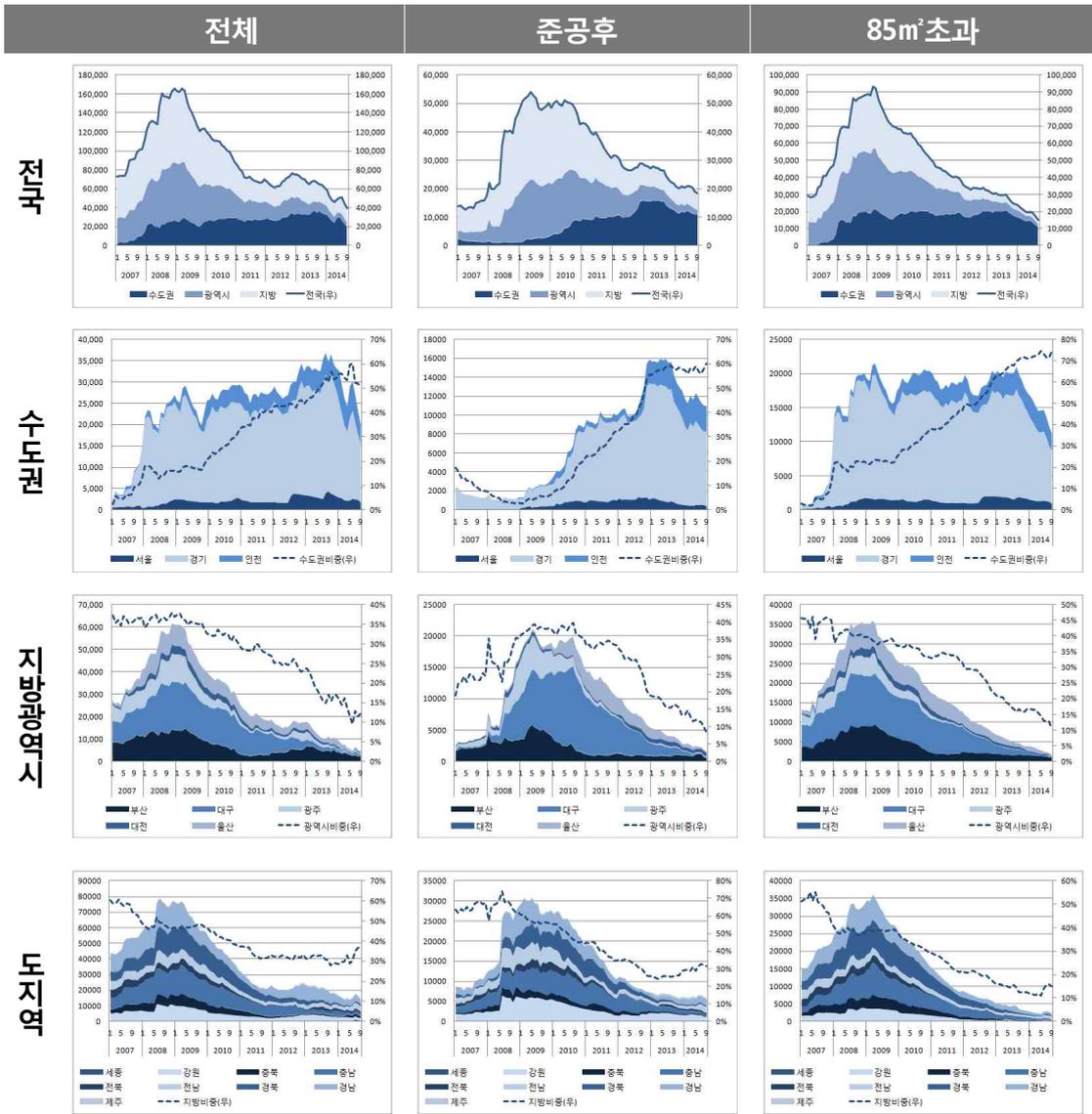
<그림 20> 연도별 입주물량추이

□ (미분양) '14년 전국 미분양은 39,168호(9월 기준)로 꾸준히 감소하여 미분양에 대한 시장부담이 크게 완화된 상태임. 최근 들어 시장개선이 감지되는 수도권 미분양 감소량이 증가하고 있음.

- 특히 준공후 미분양*은 18,342호(9월 기준)로 2007년 12월 17,395호 이후 81개월 만에 최저 수준을 기록하고 있음.

* (준공후 미분양 비중) 전국 46.8%, 수도권 55.3%, 광역시 32.3%, 지방 40.0%임.

- 전국적으로 85㎡초과 중대형 미분양은 15,118호로 감소세가 지속되고 있으나, 수도권 중대형 미분양 비중은 여전히 높은 수준을 유지하고 있어 부담으로 작용
 - 수도권의 중대형(85㎡초과) 미분양 물량은 꾸준히 감소하고 있으나, 여전히 서울, 경기, 인천지역에서 중대형 미분양의 비중이 51.5%, 56.5%, 57.8%를 차지하고 있음.
 - 이는 수도권 시장이 조금씩 개선되면서 주택거래가 진행되고 있으나, 여전히 중소형 중심의 주택거래가 이루어지면서 2007년 이후 과잉공급된 중대형 주택에 대한 투자수요가 미진한 결과로 파악됨.

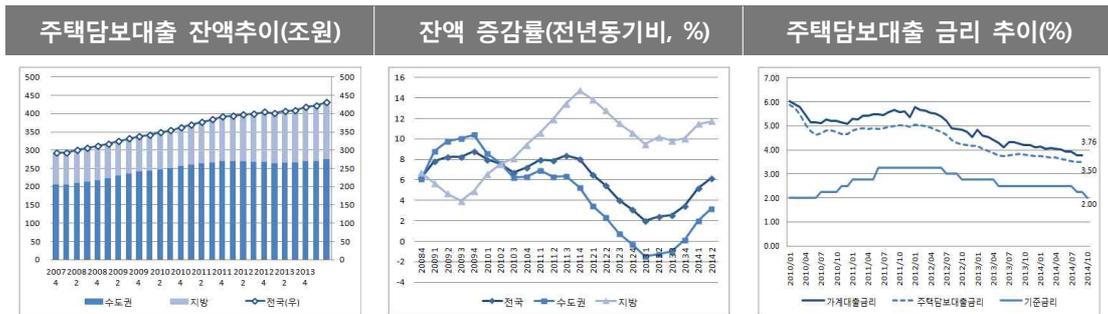


<그림 21> 지역별 미분양주택 추이

4. 주택금융

- 2014년 금융통화위원회가 8월과 10월 두 차례 걸쳐 기준금리를 인하하였음.
- 이는 내수경제 회복에 대한 정부의 강력한 정책적 의지가 반영된 통화정책 결과로 파악되나 올해 미국의 양적완화가 종료되면서 내년에 미국이 금리를 인상할 경우 국내 금융시장에도 금리상승에 대한 압력 상존

- 2011년 기업과 가계의 부채가 크게 증가하여 원리금상환부담이 가중되면서 내수침체가 이어지자 금리인하 기조로 전환. 2012년 이후 세계적인 저금리 추세에 따라 기준금리를 인하하면서 대출금리는 지속적으로 낮아지고 있음.
- 저금리 기조가 유지되면서 가계대출은 큰 폭으로 확대되어 2분기 기준으로 1040조원에 이룸. 특히 주택담보대출은 LTV, DTI규제 완화 및 기준금리 인하 효과로 크게 증가하였으며, 작년대비 월 순증액*도 크게 확대되고 있음.
 - * 올해 7월, 8월에는 각각 3.7조원, 4.8조원이 순증가하여 작년(7월, 8월에 각각 1.8조원, 2.1조원 순증가) 대비 순증액이 2배 정도 확대
- 현재(8월 기준) 주택담보대출은 총 516조로 예금은행에서 67%(346조원), 비은행에서 18%(95조원), 주택금융공사 등 기타금융기관에서 15%(75조원) 공급
- 규모 측면에서는 우려할 만한 수준이나, 연체율(1개월 이상 원리금 연체 기준)을 보면, 주택담보대출의 연체율은 높지 않아 주택담보대출의 부실 가능성은 확대되지 않을 것으로 판단
 - 주택담보대출의 연체율은 '12년 이후 감소하고 있으며, 주택담보대출 중 집단대출의 연체율이 1.01%로 집단대출을 제외한 주택담보대출의 연체율은 0.37%로 낮은 수준



자료 : 한국은행

<그림 22> 주택담보대출 잔액, 금리 추이

<표 15> 연체율 추이

구분	'11	'12	'13	'14.8
가계대출	0.64	0.78	0.63	0.71
주택담보대출	0.60	0.73	0.58	0.56
가계신용대출 등	0.74	0.89	0.73	1.07

자료 : 금융감독원

5. 주택시장 여건 종합분석

- 미국의 경기상승 흐름이 지속되면서 **2015년 세계경제**는 선진국을 중심으로 **완만한 회복흐름이 이어질** 것으로 전망되면서, **국내경제도 2015년에 3%대 중후반의 성장률이 전망됨.**
- 다만, 최근 중국의 성장동력 둔화, 엔저 등 국내경제의 발목을 잡는 글로벌 경기 불안에 따른 수출 둔화와 소비 부진, 가계부채 우려 등의 요인들이 내년에도 이어질 가능성 상존

- 2014년 주택시장은 **수도권 매매가격이 상승세로 전환되면서** 시장심리가 소폭 개선된 것으로 보여지며, 소형강세의 시장상황에도 불구하고 지방에서는 **102㎡초과 135㎡이하의 아파트 가격 상승세가 두드러지게** 나타남.
- 다만, 그동안 활황세를 보였던 지방광역시의 상승폭이 조정되었고, 지방은 공공기관이 이전하는 등 특별 이벤트가 있는 지역을 중심으로 상승세가 지속되고 있는 것으로 파악되나, 상승폭이 둔화되고 있음.
- 특히, 전국 주택보급률이 100%를 상회하고 있어 총량적인 공급은 부족하지 않지만, 입지여건이 양호하고 지역별로 수요가 높은 지역, 대기기업의 입지나 산업단지개발로 지역경제가 개선되는 지역 등 일부 지방은 여전히 양호한 가격흐름을 보이고 있음.
 - 수도권의 경우, 하반기 들어서면서 가격 하락폭을 줄이고 있음. 강북보다는 강남권의 가격 상승폭이 크게 나타나는 등 지역별로도 차별적인 진행
 - 가구원수가 줄어들고 있다는 점과, 수도권 내 주택구매 비용이 소득에 비해 다소 높다는 점에서 여전히 대형보다는 중소형 중심의 주택구매가 이루어질 것으로 예상

- 2014년 전월세시장 안정을 위한 **지속적인 대책 발표에도 불구하고 전세 시장 불안은 여전히 상존**하고 있으며, 그 동안 높은 전세금 상승으로 인해 상승률이 둔화되었음에도 불구하고 시장에서 **서민들이 체감하는 전세금 부담수준은 더욱 커지고** 있음.

- 특히, 동일한 임차인을 대상으로 하고 있지만 전세가격의 지속적인 상승세 시현과 달리 월세가격은 지속적으로 하락세를 멈추지 않고 있음. 이로 인해 아파트 전월세전환율은 6.4%(9월 기준)까지 낮아진 상태임.
 - 매매가격의 약보합세 형성과 전세가격의 상승으로 전세가율은 지속적으로 상승해서 전국 아파트 전세가율이 70%를 넘었으며, 수도권의 전세가율도 매매전환 포인트로 인지하고 있는 60%를 넘어서서 상승하고 있음.
- 2014년 주택매매거래량이 전년 동기비 큰 폭으로 증가하면서 시장회복을 견인하고 있으며, 소형아파트 중심의 거래에서 비아파트(단독, 다가구) 거래 비중이 증가하고, 85㎡를 초과하는 대형아파트의 거래가 조금씩 나아지고 있음.
- 인허가, 착공, 분양, 준공(입주물량) 등 공급지표가 전년 대비 증가하고 미분양물량이 수도권을 중심으로 감소하면서 시장의 부담이 줄어들고 있으나, 입주물량(14년 25.8만호)이 과거 10년간 연평균 공급량(약 32만호)에 못 미치면서 전세가격 안정 효과는 없었던 것으로 파악
- 입주물량 부족은 수도권의 소폭 증가(10.2만호)에도 불구하고 지방에서 1.6만호 감소하면서 2015년에는 올해보다 1.2만호 감소한 24.6만호가 공급될 것으로 보여 전세가격 불안정 요인이 크게 개선되기 어려울 것으로 판단됨.
- 저금리 기조가 유지되면서 가계대출은 큰 폭으로 확대되어 2분기 기준으로 1040조원에 이룸. 특히 주택담보대출은 LTV, DTI규제가 완화 및 기준금리 인하효과로 크게 증가하였으며, 작년대비 월 순증액도 크게 확대
- 주택담보대출의 경우, 규모 측면에서는 우려할 만한 수준이나, 연체율(1개월 이상 원리금 연체 기준)을 보면, 주택담보대출의 연체율은 높지 않아 주택담보대출의 부실가능성은 확대되지 않을 것으로 판단
 - 다만, 연체율이 높은 신용대출과 집단대출은 건전성 관리 강화를 통해 부실 확대를 방지할 필요가 있음.

□ 주택시장 전망 방법

- 주택시장을 주택가격, 주택거래, 주택공급으로 구분하여 전망
- 주택가격·거래·공급전망을 위한 시장조사* 실시
 - * 주택가격, 주택거래, 주택공급에 대한 시장인식조사를 토대로 BSI(Business Survey Index) 지수를 산출하여 향후 시장 전망에 활용
 - ** 주택가격은 매매, 전세, 월세로 구분, 주택거래는 매매거래, 주택공급은 인허가, 착공, 분양, 준공으로 구분하고, 지역은 전국, 수도권, 지방으로 구분하여 조사 실시
- BSI지수* 의미
 - * (증기응답비율-감소응답비율+100)으로 산출하고, 100보다 크면 조사항목이 증가(또는 개선할 것으로 전망한 응답비율이 많은 것을 의미하는 것으로 향후 시장이 뜻하는 것으로 함.

□ BIS조사 개요

- (조사기간) '14.11.3~11.9 (7일간)
- (조사방법) 웹플, 팩스, 이메일 활용
- (조사대상) 주택건설업체와 부동산업체(공인중개사)
 - 주택건설업체 : 총 108개사*
 - * 대형(한국주택협회) 47, 중소형(대한주택건설협회) 61
 - 부동산업체(공인중개사무소) : 총 140개소*
 - * 수도권 74개소, 지방 66개소

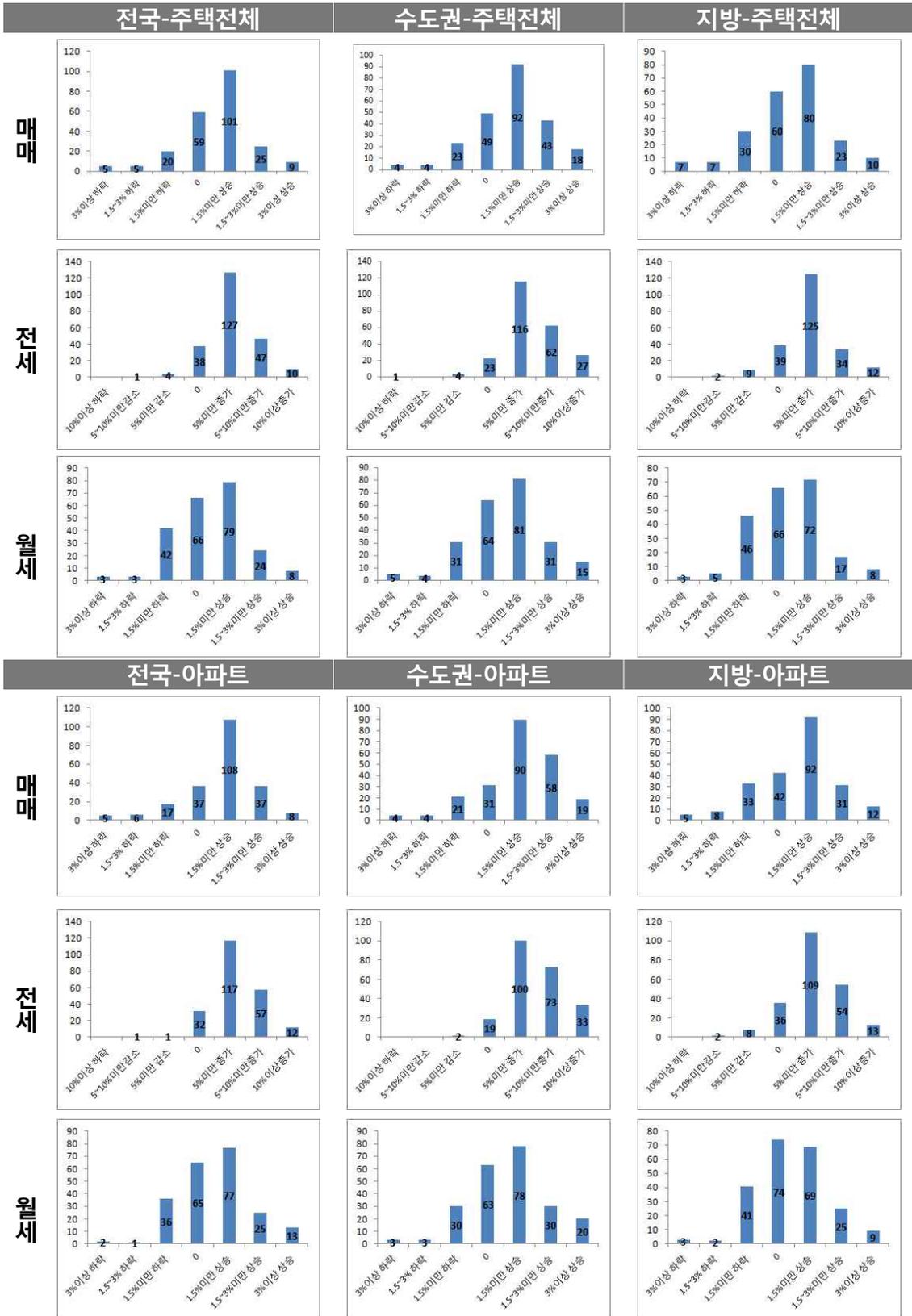
구분	주택건설업체			부동산업체			총계
	대형건설사 (한국주택협회)	중소형건설사 (대한주택건설협회)	계	수도권	지방	계	
합계	47	61	108	74	66	140	248

1. 주택가격 전망

시장인식 전국적으로 매매가격 미미한 상승, 전세가격 5%수준으로 상승

가격전망 수도권 매매가격 2% 상승, 전세가격 5% 상승 전망

- 매매는 수도권 아파트가격을 중심으로 소폭 상승하고, 전세는 올해의 상승세를 유지하며, 월세는 2012년 이후의 하향 안정추세 지속 전망
- 매매가격은 전국, 수도권, 지방 모두 15% 미만의 상승을 가장 많이 예상하고 있으며, 그 다음은 올해수준을 유지할 것이라는 응답이 많음. 전체적으로 시장에서는 내년 매매가격의 경우 미미한 상승을 보일 것으로 예상
 - 특히, 아파트는 수도권의 경우 1.5~3% 미만으로 상승할 것이라고 생각하는 비중도 높아 향후 수도권 아파트 매매가격은 상승할 여력이 있는 것으로 판단
- 전세가격은 전국, 수도권, 지방 모두 5% 미만의 상승률을 보일 것이라는 예상이 가장 많았고, 올해보다 전세가격이 상승할 것이라는 응답도 전국 81%, 수도권 88%, 지방 77%로 나타나 2015년 전세가격은 지속적인 상승세를 유지할 것으로 예상
 - 아파트의 경우 전세가격이 상승할 것이라고 응답한 비율이 전국 85%, 수도권 91%, 지방 79%로 나타나 아파트의 전세가격 상승폭이 상대적으로 높을 것으로 판단
- 월세가격은 보합 또는 1.5%미만 상승할 것이라고 응답한 경우가 많은 것으로 나타났으나, 2014년보다 하락할 것이라고 응답한 비율도 지방의 주택 전체는 25%, 아파트는 21%로 나타남.



<그림 23> 지역별 2015년 주택가격에 대한 시장인식

□ 주택가격 BSI조사 결과, 매매가격 146.9, 전세가격 178.9로 매매가격 오름 폭보다는 전세가격 오름폭이 클 것으로 전망

○ 특히, 아파트 중심의 가격 상승현상이 지속될 것으로 보이며, 지방보다는 수도권이 가격 상승을 견인할 것으로 보임.

<표 16> 주택가격 BSI 결과

구분	2015년 주택전체가격전망 BSI			2015년 아파트가격전망 BSI		
	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방
매매가격	146.9	152.4	131.8	157.3	160.8	139.9
전세가격	178.9	185.8	172.4	183.6	189.9	174.8

자료 : 연구원 자체 조사결과

주 : BSI(Business Survey Index)는 (증가응답비율-감소응답비율+100)으로 산출하고, 100보다 크면 증가할 것으로 응답한 비율이 많은 것을 뜻함.

□ HP필터를 이용한 단기전망 결과, 서울·수도권 매매가격은 2014년 하반기 이후 회복기로 전환되어 순환변동값이 우상향하는 추세를 보이고 있음.

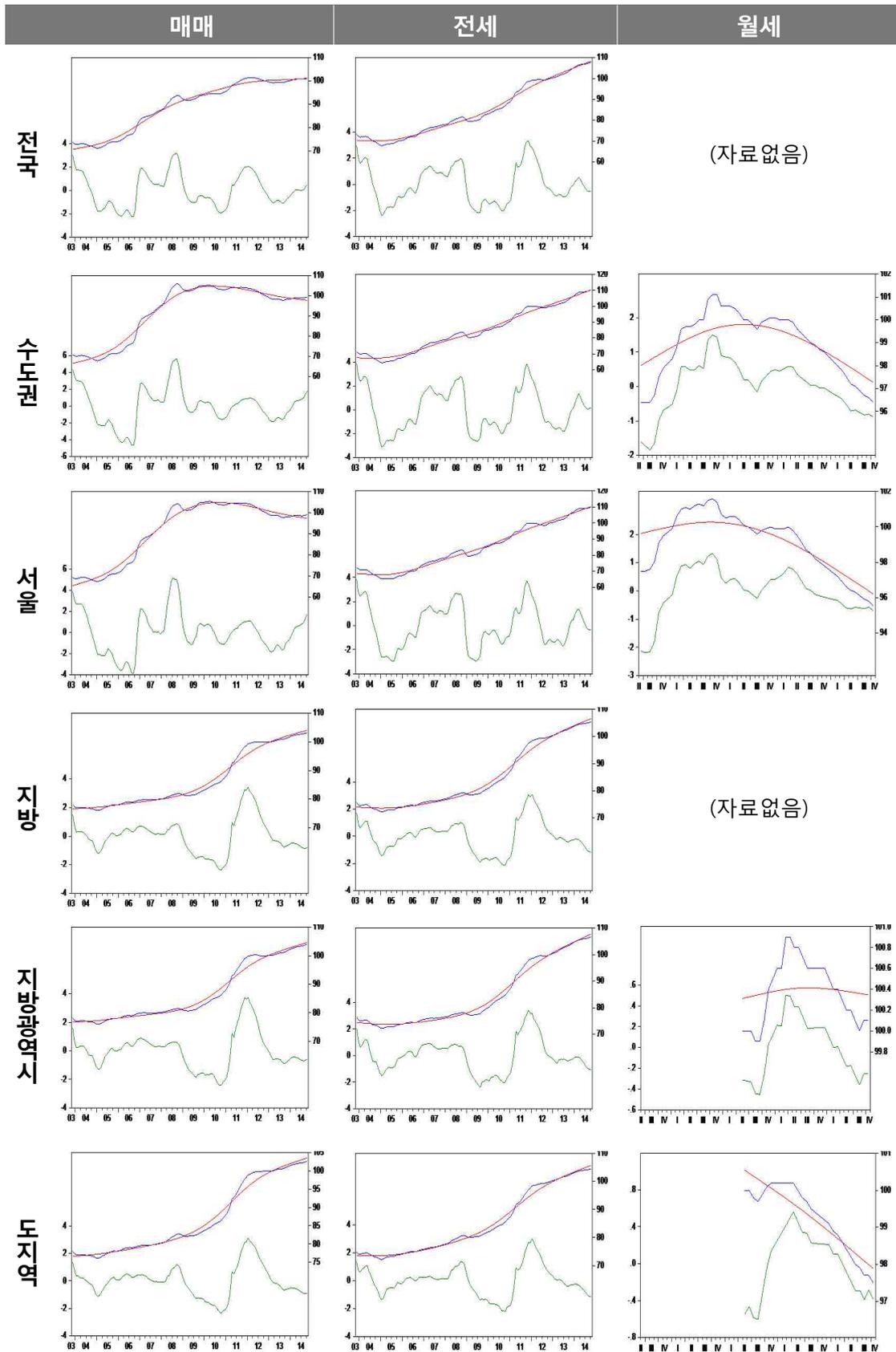
HP(Hodrick-Prescott)필터

- 시계열에서 장기추세와 순환변동을 구하는 기법으로 순환변동을 가지고 국면진단
- 경기변동은 저점→정점(상승국면), 정점→저점(하강국면)까지가 순환주기(저점→저점), 진폭(저점→정점)
- 상승국면은 회복(revival)과 확장(expansion), 하강국면은 침체(recession)와 수축(contraction)으로 구분

○ 반면에 지방의 매매가격은 2012년 고점 이후 후퇴기에 접어든 후 광역시는 현 수준에서의 보합선을 유지하고 있으며, 도 지역은 상승폭이 크게 둔화되면서 우하향하는 추세를 보이고 있음.

○ 전세가격은 전국적으로 상승하는 추세는 보이고 있으나, 순환주기상 14년 하반기 이후 재반등하여 우상향하는 추세로 전환되었으나, 지방은 2011년 고점 형성 후 상승폭이 둔화되면서 우하향하는 기본적 추세 유지

○ 월세가격은 2011년 이후 우하향하는 하락 추세를 계속 보이고 있으며, 수도권과 지방 도지역의 하락폭이 커지고 있음. 그 동안 하락폭이 상대적으로 적었던 지방광역시의 하락폭도 깊어지고 있는 것으로 분석됨.



<그림 24> HP필터로 본 지역별 주택가격의 순환주기

- **(주택가격 종합전망)** 시장인식, BSI지수, HP필터에 의한 종합적 검토 결과 서울·수도권 매매가격은 2014년 하반기 이후 회복기로 전환되어 2%내외 상승수준을 내년에도 이어갈 것으로 보이며, 전세가격은 수도권의 상승압력이 높아지면서 올해보다 조금 더 상승할 것으로 전망됨.
- 이는 올 7월 새 경제팀이 꾸러지면서 LTV·DTI 규제완화를 시작으로 9.1부동산대책, 10.23부동산대책이 발표되고, 정부의 매매시장 정상화에 대한 강력한 시그널이 시장에 지속적으로 전달되면서 매매시장이 조금씩 개선된 결과로 파악되나, 여전히 전세시장의 수급불안정 문제는 상존
- **(매매시장)** 수도권 매매가격의 상승세가 지방보다 더 강할 것으로 예상되며, 지방에서는 2014년 말부터 시작된 공공기관 이전으로 인한 국지적 수요 증가지역의 가격을 제외하면, 가격 조정기에 진입하면서 지방의 매매가격 상승폭이 점진적으로 둔화될 것으로 보여짐.
- **(전세시장)** 저금리 상황이 지속되고 전세주택으로 공급될 수 있는 준공물량(입주물량)이 올해보다 감소할 것으로 보여 전세시장은 내년에 수도권을 중심으로 더 불안해질 것으로 전망됨.
 - 특히 서울의 경우 2015년에 입주물량 감소, 강남권의 재건축 이주수요까지 겹치면서 전세가격 상승압력이 올해보다 더 커질 것으로 전망
- **(월세시장)** 월세가격의 하향세는 지속될 것으로 전망. 금리하락에 따라 전월세전환율이 하락추세이나 전국 아파트 전월세전환율은 6.4%(14년 9월 기준)로 여전히 높기 때문에 월세가격의 하향세는 지속될 가능성이 높음.

<표 17> 2015년 주택가격 전망

(단위 : 전기말 대비, %)

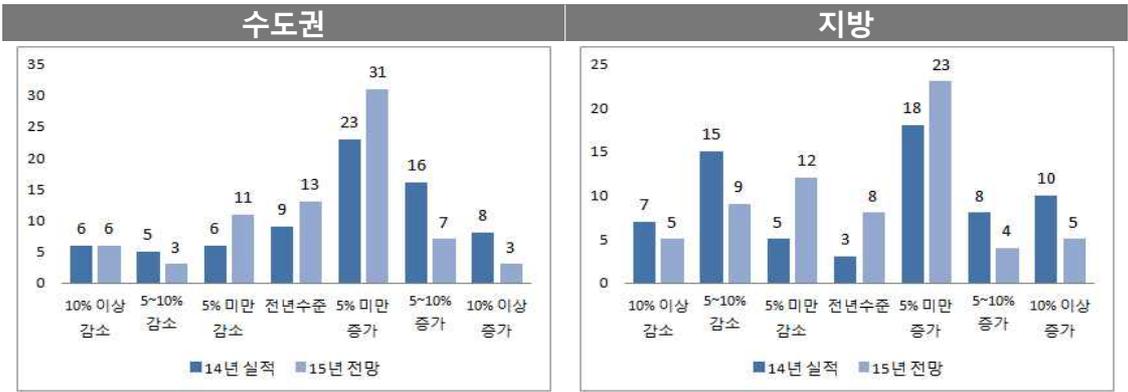
구분	2012년	2013년	2014년		2015년 ^{e)}	
			1~10월	연간 ^{e)}		
매매	전국	-1.4	0.3	1.4	1.7	2.0
	수도권	-4.3	-1.1	1.2	1.5	2.0
	지방	1.3	1.7	1.5	1.8	1.5
전세	전국	1.4	4.7	2.8	3.2	3.5
	수도권	0.4	6.2	4.0	4.5	5.0
	지방	2.4	3.4	1.8	2.1	2.0
월세	수도권	-0.5	-1.7	-2.0	-2.4	하향안정 지속
	지방광역시	-	0.1	-0.5	-0.8	
	지방	-	-1.1	-1.6	-1.9	

주 : 주택가격은 한국감정원의 주택가격지수를 활용했으며, e)는 연구원의 추정치임

2. 주택거래 전망

시장인식	정책효과 등으로 올해 거래량 증가했으나, 2015년 증가세 둔화 예상
거래전망	주택거래 BSI : 수도권 128.4, 지방 109.1

- 수도권과 지방 모두 '15년에는 '14년보다 주택거래 증가율이 낮아질 것이라는 시장인식이 형성되어 있음.
- 수도권의 경우 작년대비 올해 주택거래가 증가했다는 응답 비중이 높은 (64%) 반면, '15년 주택거래는 5%미만으로 감소할 것, '14년 수준 유지할 것, 5%미만으로 증가할 것이라고 응답한 경우가 많아지는 것으로 나타나, '15년 수도권의 주택거래는 '14년과 유사한 수준이거나 '14년보다 그 증가 폭이 감소할 것으로 봄.
- 지방의 경우 작년에 비해 올해 주택거래가 증가했다는 응답 비중이 55%로 나타났으나, '15년 주택거래전망에 대해서는 수도권과 같이 5%미만으로 감소할 것, '14년 수준 유지할 것, 5%미만으로 증가할 것이라고 응답한 경우가 많아지는 것으로 나타남.



자료 : 연구원 자체 조사결과

<그림 25> 지역별 2015년 주택거래 실적 및 전망에 대한 시장인식

- 주택거래 **BSI조사** 결과, 2014년 대비 2015년 주택거래 BSI는 수도권 128.4, 지방 109.1로 나타나, 주택거래 회복에 대한 기대는 여전히 있지만, 그 동안 주택시장을 견인해 왔던 지방은 올해 수준의 거래를 크게 상향하지는 못할 것으로 전망

<표 18> 주택거래 BSI 결과

2014년 주택거래 BSI			2015년 주택거래전망 BSI		
수도권	지방	전국	수도권	지방	전국
141.1	113.6	128.1	128.4	109.1	119.3

자료 : 연구원 자체 조사결과

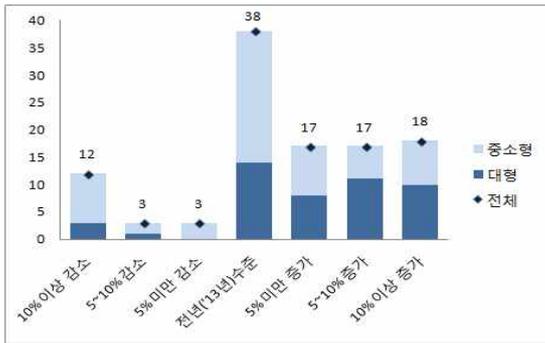
주 : BSI(Business Survey Index)는 (증가응답비율-감소응답비율+100)으로 산출하고, 100보다 크면 증가할 것으로 응답한 비율이 많은 것을 뜻함.

3. 주택공급 전망

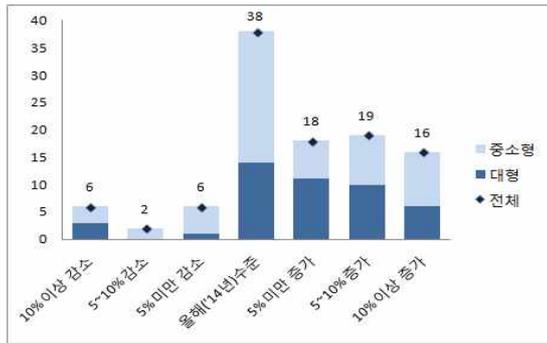
시장인식	주택건설사는 2015년이 올해 보다 시장여건이 더 좋을 것으로 예상
공급전망	인허가 46만호, 착공 43만호, 분양 28만호, 준공 40만호 전망

- 주택건설사는 2015년에도 공급시장 환경이 여전히 좋을 것으로 예상하고 있으며, 중소건설사가 대형업체보다 시장을 더 낙관적으로 전망하고 있음.
- 금융위기 이후 지방 주택시장은 호조세를 보였으며, '14년에도 지방의 인허가, 착공, 분양물량이 모두 전년동기 대비 증가(각각 28%, 31%, 36% 증가)한 것으로 나타나 올해 지방 공급시장상황은 좋았던 것으로 인식
- 특히 중소형건설사가 2014년보다 2015년 공급시장을 긍정적으로 평가한 경향이 높는데 이는 지방의 과잉공급에 대한 우려에도 불구하고 최근까지 활황세를 이어가고 있는 지방시장 분위기 때문으로 보여짐.
- 그러나 정부의 정책방향이 공급확대에서 공급축소로 전환되었을 뿐만 아니라 이전공공기관이 입지하는 일부 지방을 제외하고는 주택수요와 가격에 대한 조정기의 진입이 불가피하기 때문에 무리한 공급은 기업의 부담으로 작용

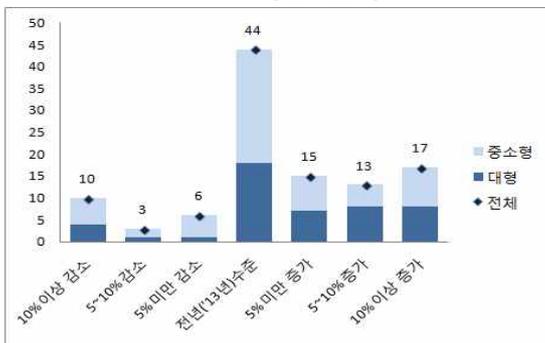
'14년 인허가 실적



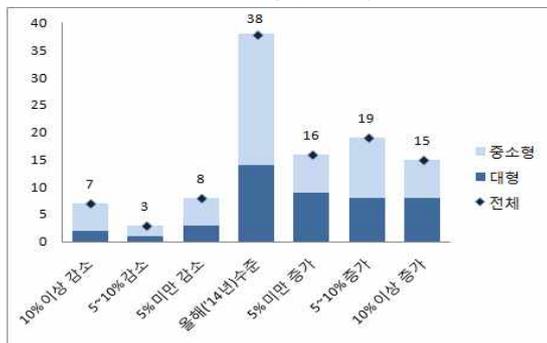
'15년 인허가 전망



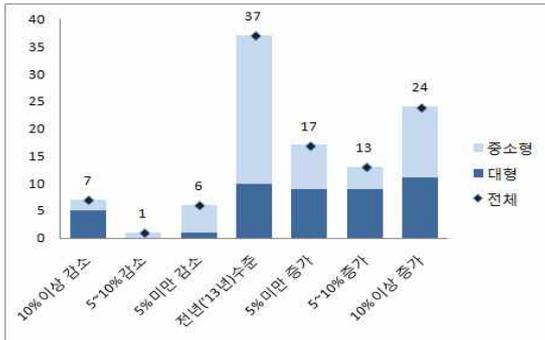
'14년 착공 실적



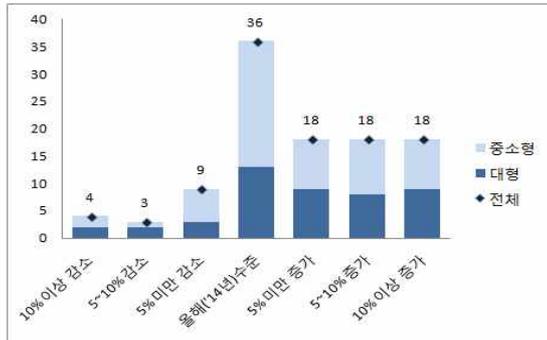
'15년 착공 전망



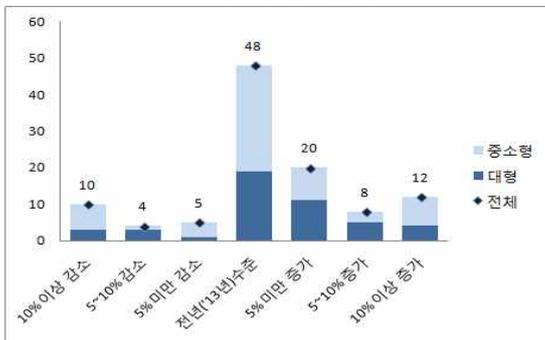
'14년 분양 실적



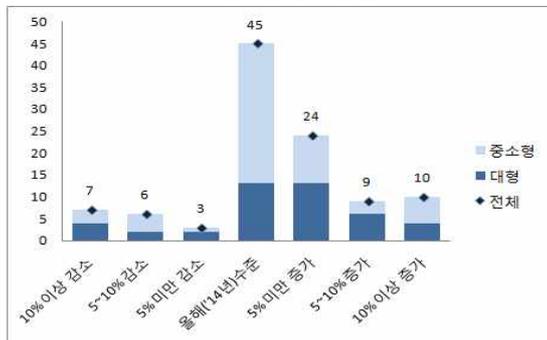
'15년 분양 전망



'14년 준공 실적



'15년 준공 전망



자료 : 연구원 자체 조사결과

<그림 26> 2015년 주택건설실적 및 전망에 대한 시장인식

- 주택공급 BSI조사 결과, 2014년 대비 2015년 주택공급 BSI는 대형업체 142.2, 중소형업체 124.9로 나타나, 중소형업체의 공급시장에 대한 심리가 개선

<표 19> 종합 주택건설실적 전망 BSI

2013년 대비 2014년 종합 주택건설실적 BSI			2014년 대비 2015년 종합 주택건설실적 전망 BSI		
대형	중소형	전체	대형	중소형	전체
142.2	117.7	128.3	142.2	124.9	132.3

자료 : 연구원 자체 조사결과

주 : BSI(Business Survey Index)는 (증가응답비율-감소응답비율+100)으로 산출하고, 100보다 크면 증가할 것으로 응답한 비율이 많은 것을 뜻함.

<표 20> 세부 유형별 실적 전망 BSI

구분	2013년 대비 2014년 건설실적 BSI			2014년 대비 2015년 건설실적 전망 BSI		
	대형	중소형	전체	대형	중소형	전체
인허가	153.2	114.8	131.5	151.1	126.7	137.1
착공	136.2	114.8	124.1	142.2	121.3	130.2
분양	151.1	128.3	138.1	141.3	131.7	135.8
준공	128.3	113.1	119.6	134.1	120.0	126.0

자료 : 연구원 자체 조사결과

주 : BSI(Business Survey Index)는 (증가응답비율-감소응답비율+100)으로 산출하고, 100보다 크면 증가할 것으로 응답한 비율이 많은 것을 뜻함.

- (주택공급 종합전망) 시장인식, BSI지수 등을 종합적으로 검토한 결과 2015년 인허가 46만호, 착공 43만호, 분양 28만호, 준공 40만호에 이를 것으로 전망

- (인허가실적) 올 10월까지 인허가실적은 총 39.7만호로 연내 48~49만호 수준에 이를 것으로 파악되며, 향후 공공부문의 감소와 대형업체 공급시장 전망지수 저하 등의 상황을 고려할 때 2015년 인허가 물량은 **올해 대비 4~6% 감소한 46만호 수준**이 될 것으로 전망

- 올해 10월까지 인허가실적은 민간 38.1만호, 공공 1.6만호로 총 39.7만호를 공급하였으며 전년동기대비 25.7% 증가함. 민간부문은 11~12월까지 약 6만호*를 추가적으로 공급할 것으로 전망되며, 공공부문은 2014년 주택종합계획을 통해 '14년 공급목표 물량을 4.6만호로 정하고 있어 이를 고려할 때, '14년 인허가 물량은 48~49만호 수준으로 예상됨.

* 최근 3년간('11~'13) 11~12월 민간부문 인허가 물량은 6.6만호~9.7만호 수준

- 특히, 정부는 택지개발촉진법 폐지, 단독·연립 등 소규모 주택사업 지원 등 과거의 공급확대정책을 공급축소 정책으로 전환하겠다고 발표한 바, 공공물량의 정책적 축소와 공급물량 조절로 2015년 인허가 물량 감소가 예상됨.

○ **(착공물량)** 올 10월까지 착공물량은 39만호로 전년 동기대비 23.3%가 증가해 인허가와 함께 큰 폭으로 증가. 인허가 물량 대비 착공물량 비중*을 고려하여 2015년 착공물량을 추정해보면 약 43만호에 이를 것으로 전망

* (인허가물량 대비 착공물량 비중) '11년 77.2% → '12년 82.0% → '13년 96.8% → '14년 10월 98.2%

- 2015년 인허가물량에 최근 3개년('12~'14년)간의 인허가물량 대비 착공물량 비중을 감안하여 2015년 착공물량을 추정하면 43만호 수준으로 전망.

○ **(분양물량)** 올 10월까지 분양물량은 28만호(공공 7.2만호, 민간 21.3만호)로 전년 동기대비 17.2%가 증가한 수준. 추가적으로 4만호정도가 분양되면서 연내 32만호가 분양될 것으로 추정되며, **2015년에는 올해 보다 감소한 28만호** 분양 전망

- '13년에는 보금자리주택 등 공공주택 영향으로 공공분양물량이 10.6만호에 달했으나, '14년에는 예년수준인 8만호 수준의 공공분양물량*이 공급될 것으로 보이며, 민간부문은 11~12월까지 약 3만호를 추가적으로 공급

* (공공분양물량 추이) '11년 8.0만호 → '12년 7.2만호 → '13년 10.6만호 → '14년 10월 7.2만호

- 2015년 분양물량은 정부의 공급축소 정책 유지, 지방 공급시장 축소, 아파트 중심 주택사업에서 단독·연립 등 소규모 주택사업으로의 정책지원 전환 영향을 반영하여, 올해보다 11~13% 감소한 약 28만호 수준

○ **(준공물량)** 올 10월까지 준공물량은 36만호로 전년 동기대비 21.6%가 증가해 인허가·착공물량과 함께 큰 폭으로 증가. 착공물량 대비 준공물량 비중*을 고려하여 2015년 착공물량을 추정**해보면 약 40만호에 이를 것으로 전망

* (착공물량 대비 준공물량 비중 추이) '11년 79.9% → '12년 75.9% → '13년 93.2% → '14년 10월 92.3%

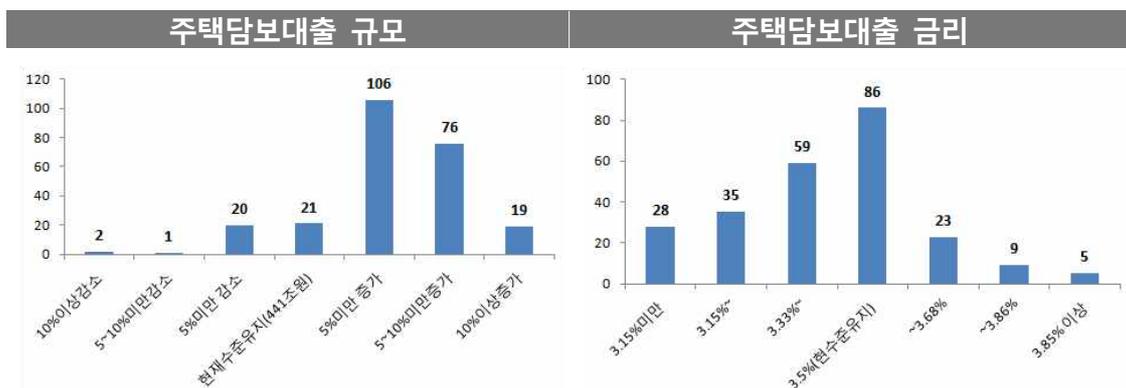
** 착공에서 준공까지 보통 2년 6개월 정도 소요되나, 추정의 용이성을 감안하여 착공으로부터 준공까지 약 2년이 소요된다고 가정하고, 당해 연도의 착공물량에 '착공물량 대비 준공물량 비중'을 적용하여 추정

4. 주택금융 전망

시장인식 주택담보대출 규모 확대, 주택담보대출 금리 하락 예상

금리전망 2015년 기준금리 2.0%로 동결 유지 대세

- 주택담보대출 규모는 현재 수준('14.8월 기준 441조원)보다 5%미만 증가, 주택담보대출금리는 현재 수준('14.9월 기준 3.5%)보다 소폭 하락할 것으로 예상
- 전체 응답자의 82%가 2015년에도 주택담보대출 규모가 확대될 것으로 예상하는 것처럼 최근 LTV, DII규제완화 및 기준금리 인하에 따른 대출상환 부담의 완화, 전세가격 상승에 따른 보증금 부담이 커지면서 2015년에도 지속적으로 확대 예상
- 주택담보대출금리가 2015년에 현재 수준('14.9월 기준 3.5%)을 유지할 것이라고 응답한 경우가 35.1%로 가장 많았으며, 현재보다 금리가 낮아질 것이라는 응답은 49.8%로 나타남. '12년 이후 기준금리와 대출금리는 지속적으로 낮아지고 있어 '15년 주택담보대출금리도 인하될 것으로 예상한 응답자가 많음.



자료 : 연구원 자체 조사결과(현재수준은 '14년 8월 기준(441조원)임)

<그림 27> 2015년 주택담보대출 규모와 금리에 대한 시장인식

- 금융기관들은 가계부채 부담과 금리 인하에 따른 자금유출 우려로 더 이상의 기준금리 인하 없이 2015년 기준금리는 동결될 것으로 전망
- 대신증권과 포스코경영연구소는 미국의 금리인상 기조와 한국 경제의 회복에 따라 2015년 하반기에 금리를 인상할 가능성이 있을 것으로 전망함.
- 반면, 하나대투증권은 금융위기 이후 가장 낮은 제조업 가동률과 1%대를 기록 중인 소비자 물가로 인해 한국은행이 또 한 번 금리인하에 나설 것으로 전망함.
- 그러나 기타 기관들에서는 내외 금리차 축소에 따른 자본유출 가능성과 가계부채 부담으로 동결기조를 유지할 가능성이 높다고 보고 있음.
 - 그러나 미국의 금리인상과 주요국들의 경기부양정책효과 등으로 금리상승의 가능성도 상존

<표 21> 주요기관의 2015년 금리 전망

구분	2015년 기준금리			
	1분기(e)	2분기(e)	3분기(e)	4분기(e)
대신증권	2.00%	2.00%	2.00%	2.25%
포스코경영연구소	2.00%	2.00%	2.25%	2.25%
IBK투자증권	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
우리금융경영연구소	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
삼성증권	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
하나대투증권	1.75%	1.75%	1.75%	1.75%

- 주택시장의 회복기조 유지위해 현행 기준금리 동결이 필요하며, 가계의 가처분소득 증가를 통한 주택구매여력 증진 및 주택사업자의 자금조달비용 감소를 위해서는 추가적인 기준금리 인하 가능성도 배제할 수 없음
- 다만, 급증하고 있는 가계대출의 건전성 관리도 중요하기 때문에 연체율이 높은 가계신용 대출이나 집단대출에 대한 별도의 관리 강화 필요

IV 주택시장 전망의 시사점 및 향후 정책방향

1. 전망의 요약 및 시사점

- 수도권 매매시장은 물가상승률 수준의 회복이 전망되고 월세가격의 하향안정세가 지속될 것으로 전망됨에도 불구하고 서울·수도권 전세시장은 재건축 등에 따른 멸실주택 대비 신규 입주물량이 부족해지면서 전세가격 상승압력이 올해보다 더 높아져 서민들이 체감하는 전세부담은 더 커질 것으로 전망
- 작년 하반기부터 수도권을 중심으로 매매시장이 회복세를 보이고 있으며, 이러한 회복 전환 기조는 내년에도 유지될 것으로 보여짐.
 - 다만, 지방의 경우 그동안 증가한 공급량과 가격 상승분에 대한 시장의 수용성 정도에 따라 지역적 격차가 나타날 것으로 보이며, 공공기관 이전 지역을 중심으로 상승세가 유지될 것임.
- 전세가격 불안과 월세가격의 하향세는 당분간 지속될 것으로 보여짐.
 - 특히, 서울은 2015년에 재건축에 따른 멸실주택이 5.3만호에 이를 것으로 예상되고 있으나, 신규로 공급되는 입주물량이 4.1만호에 불과하여 재건축으로 인한 서울 및 서울 인근 수도권 지역의 전세시장 불안이 가중될 것으로 보여짐.
 - 이에 정부는 재건축 단지 이주시기를 1년 이내에서 조정하고, 이주심의대상을 현 주택수가 2천호를 초과하는 경우에서 동일지역내 2천호를 초과하는 경우로 확대할 예정이나, 이주시기 조정으로 인한 전세시장 안정 효과는 제한적임.
- 월세가격은 도시형생활주택 등의 초소형 주택공급 증가와 저금리 기조가 지속되면서 임대인이 전세주택을 월세주택을 전환 공급하고 있어 당분간 수요대비 공급이 많아져 하향세가 지속될 것으로 보여짐.
 - 다만, 전세가격 상승과 월세가격 하락이 지속될 경우, 주택 임대시장에서 전세비용과 월세비용이 교차하는 지점이 발생할 것으로 예상되며 이후 전세와 월세가격은 동기화 될 것으로 예상

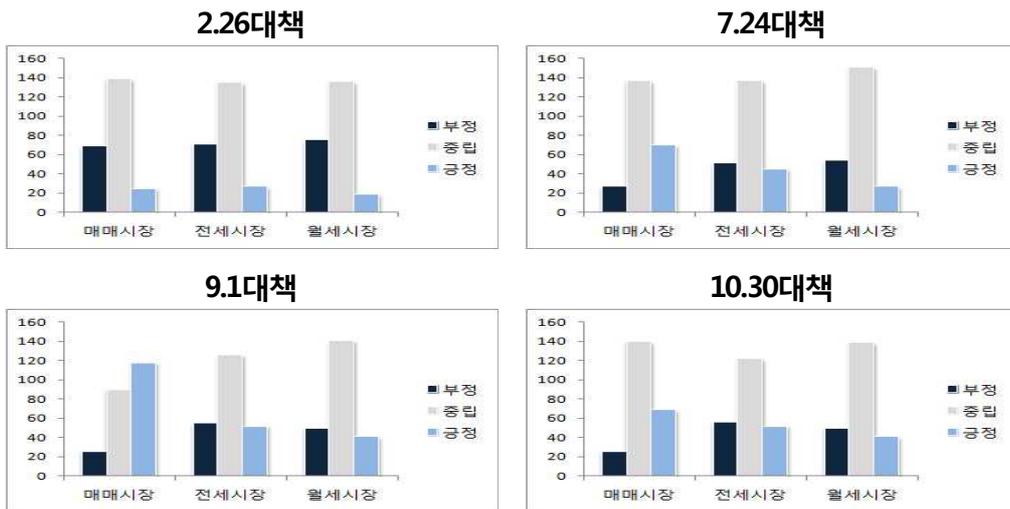
□ 정부가 2014년에 임차시장 선진화와 매매시장 정상화를 위한 대책을 수차례 발표했으나, **상반기 정책(2.26대책)**은 오히려 **시장상황을 악화**시키는 부작용을 초래하면서 시장에서는 매매시장은 물론 전월세시장에 부의효과를 미쳤다고 판단하고 있음.

○ 올해 정부가 발표한 주요 부동산대책을 대상으로 시장평가를 실시한 결과,
- 2.26대책은 주택시장에 전체적으로 부정적 효과를 미쳤으며, 7.24대책*은 매매시장에는 긍정적 효과가 기대됐으나, 전월세시장에 부정적이었던 것으로 조사

* LTV, DTI 규제 합리화에 대한 내용을 담은 7.24대책에 대해 매매시장에서 부정적인 영향을 미쳤다는 응답보다 긍정적인 영향을 미쳤다는 응답이 많은 것으로 나타나, 7.24대책을 통한 금융규제완화가 매매수요증대에 긍정적인 영향을 미친 것으로 봄.

- 반면 하반기에 추진된 9.1대책과 10.30대책*은 주택시장에 긍정적 효과가 더 컸던 것으로 파악. 특히 매매시장 정상화에 효과적이면서 전월세시장에 미치는 부의효과가 가장 적었던 대책으로 인식하고 있음.

* 또한 전세에서 월세로 구조적 전환을 거치는 과정에서 사회취약계층인 월세가구를 보호하기 위한 주거비 부담 완화 대책 내용을 담은 10.30대책도 전월세시장보다 매매시장에서 더 긍정적인 영향을 미친 것으로 보고 있음



자료 : 연구원 자체 조사결과

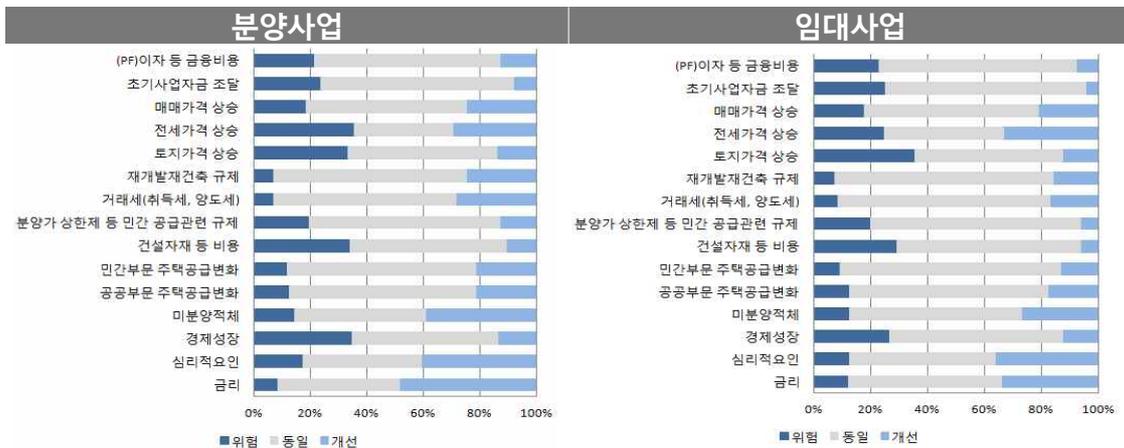
<그림 28> 정부정책 인식 조사 결과

○ 2.26대책의 시장평가를 고려할 때, 기존 전세시장의 월세시장으로의 구조적 전환은 임차인은 물론 임대인의 입장에서도 수용하기 어려운 구조적 한계가 있기 때문에 시장의 정책 수용성이 성숙될 때까지 속도 조절 필요

□ 주택분양 및 임대사업 추진을 위한 사업위험요인 중 시장금리, 심리적 요인, 미분양 적체, 거래세, 재개발·재건축 규제 등의 리스크는 많이 개선되었으나, 여전히 저성장에 따른 부담, 분양가 상한제 및 원가상승 부담, 토지가 상승, 초기사업자금 조달 등의 위험요인이 상존하고 있음.

○ 올 한해 주택분양 및 임대사업 추진시 발생하는 사업위험요인에 대한 체감 변화를 조사한 결과,

- 주택사업자들은 2014년에 금리, 심리적 요인, 미분양물량 적체, 거래세 측면의 개선이 두드러지게 나타난 것으로 인식하고 있으며, 개선정도는 임대사업보다는 분양사업 분야에서 더 많이 체감하고 있는 것으로 조사됨.
- 반면에 저성장 기조, 토지가격 상승, 건설자재 비용, 초기사업자금 조달 등 자금조달과 관련한 요인은 작년 대비 더 악화되었다고 인식하고 있음.



자료 : 연구원 자체 조사결과

<그림 29> 분양 및 임대사업의 사업위험요인 변화

○ 주택사업의 위험요인에 대한 시장인식을 고려할 때, 기준금리 인하에도 불구하고 주택사업자들은 여전히 초기사업자금 조달을 사업위험요인으로 인식하고 있음. 이는 주택사업에 따른 자금조달 관행이 여전히 개선되지 않아 나타난 것으로 보이며 주택사업자의 초기사업자금 조달을 위한 다양한 금융상품 개발이 필요

- 특히 주택사업자들은 건설자재, 토지비 등 원가상승에 따른 사업위험을 최소화할 수 있는 공정과정의 개선이 필요하며, 분양가 상한제 등 시장정상화를 위해 정부가 추진 중인 공급관련 규제완화정책의 신속한 추진이 필요함.

□ 금융위기로 인한 수도권 주택시장 침체 장기화, 서울시 공공관리제 도입 및 뉴타운 출구전략 추진 등으로 그동안 지지부진했던 **재개발·재건축 등 정비사업이 9.1대책 이후 관련 규제가 대폭 완화되면서 2015년 가장 전망이 밝은 주택사업 분야로 평가**

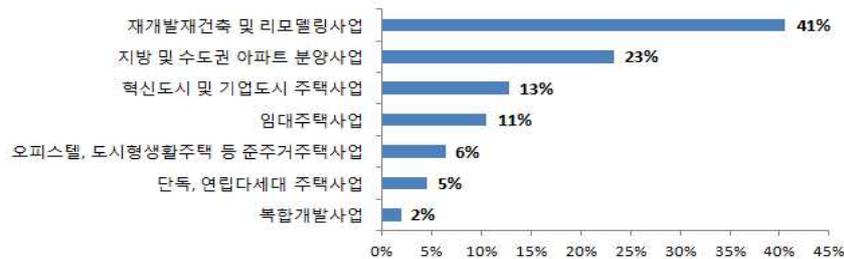
○ 2015년 유망 주택사업 분야에 대한 시장인식 조사 결과, 2015년에 가장 유망한 주택사업을 재건축·재개발 및 리모델링사업이라고 함(전체 응답자 중 41%).

- 9.1대책에 다양한 재건축 관련 규제 완화정책*이 담기면서 재건축사업 추진이 용이해질 것을 기대하는 시장인식이 반영된 결과로 파악됨.

<p>* 주요 재건축 관련 규제완화 정책</p> <ul style="list-style-type: none"> - 재건축 연한 완화(40년→30년), - 재건축 안전진단 기준 합리화(주거환경 평가기준 강화로 재건축 쉽게 추진 가능), - 수도권 과밀억제권역 내 재건축 소형의무비율 연면적 기준 폐지 및 세대수 기준 의무비율 완화 (수도권 20%→15%, 비수도권 17%→12%), - 공공관리제를 공공지원제로 개선하고 시공사 선정시기 개선 - 구조적 결함 건축물 연한 관계없이 재건축 가능 - 안전진단 통화 후 10년 이상 경과한 사업장 안전진단 재 실시 통해 안전등급 재조정
--

- 특히, 재건축 연한 완화로 인해 사업추진 시점이 앞당겨지는 단축효과* 발생

* 서울시 아파트 준공시점(단축시간) : 1987년(2년), 1988년(4년), 1989(6년), 1990년(8년), 1991년 이후(10년)



자료 : 연구원 자체 조사결과

<그림 30> 2015년 유망 주택사업

○ 9.1대책 이후 재개발·재건축시장 활성화를 위한 후속조치 입법이 예고되고, 정부안이 마련되면서 기대감이 증폭되고 있으나, 여전히 법 개정에 대한 불확실성이 남아있고, 주요 사업처인 서울시와 정부가 입장 차이를 보이고 있어 정비사업 추진 정상화는 제한적임.

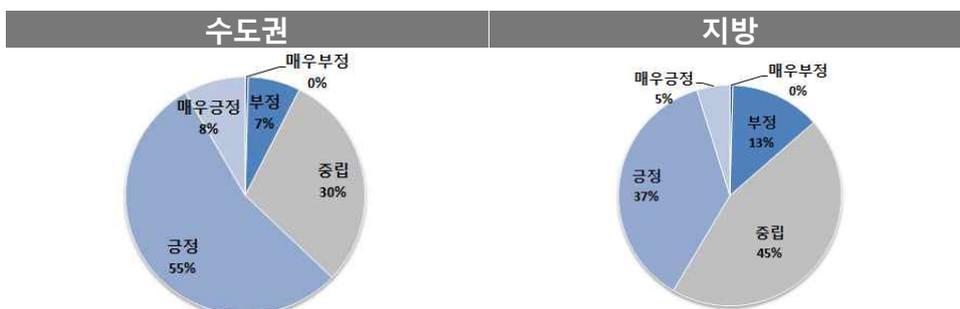
- 따라서 정부와 서울시의 시각차에 의한 불확실성을 최소화하고 국회에 계류 중인 재건축초과이익부담금 등 정부 개선안이 당초 계획대로 조속한 추진 필요

□ 정부가 적극적으로 추진하고 있는 임대주택사업은 비수도권보다 수도권에서 더 전망이 밝을 것으로 보이며, 임대주택사업 활성화를 위해서는 운영소득 보전을 위한 추가적인 세제지원 필요

○ 정부는 임대주택사업 육성을 위한 여건을 구축하기 위해 리츠를 통한 임대주택 공급 확대 방안, 준공공임대 활성화 방안 등 다양한 정책을 발표했지만, 시장에서는 여전히 임대주택사업 전망을 유망한 사업분야로 인식하고 있지 않음.

- 이는 여전히 임대주택사업을 위한 적정 운영수익률 확보가 어렵기 때문으로 판단

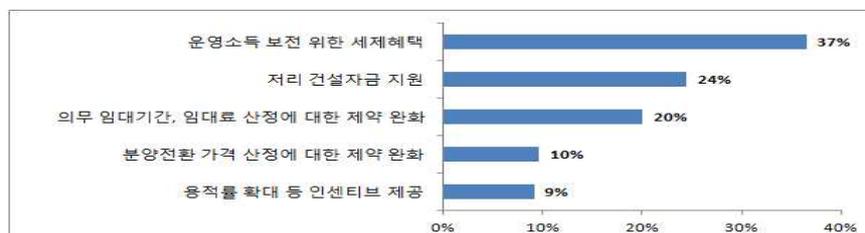
○ 그러나 지역적으로 보면, 비수도권 보다는 수도권에서의 임대주택사업 전망이 밝을 것으로 인식하고 있으나, 여전히 중립적인 인식을 많이 가지고 있기 때문에 임대주택사업 육성을 위한 지속적인 여건 구축이 필요



자료 : 연구원 자체 조사결과

<그림 31> 임대주택사업에 대한 인식조사

○ 임대주택사업 육성을 위해 필요한 지원정책은 운영소득 보전을 위한 세제 혜택(37%), 저리 건설자금 지원(24%), 의무임대기간 및 임대료산정 제약 완화(20%)가 가장 필요한 것으로 파악



자료 : 연구원 자체 조사결과

<그림 32> 임대주택사업 위한 지원정책 순위

2. 정부의 향후 주택정책 방향

- 임차시장의 구조전환(전세→월세)에 대응한 전월세정책을 추진하되, 수도권외의 경우 전세가구가 여전히 많고 임차인이 선호하는 거주수단임을 고려하여 단기적(3~5년 정도)으로는 속도조절을 할 필요가 있음.
- 특히, 2015년은 서울을 중심으로 전세가격 불안정이 심화될 우려가 있기 때문에 전세시장 안정을 최우선 정책목표로 추진할 필요가 있음.
 - 현재 추진 중인 준공공임대주택을 월세가 아닌 전세주택으로 공급할 경우, 현재 지원하고 있는 조세감면* 및 기금지원 폭을 확대할 필요가 있음.
 - * 예를 들어 전세가격 상승이 중형아파트 중심으로 많이 오르고 있는 시장상황을 고려하여 60~85㎡규모 주택의 취득세 25%감면에서 감면율을 확대하거나 면제요건 추가를 검토하거나, 매입하여 준공공임대주택으로 등록할 경우 적용되는 양도소득세 면제요건을 현재 자기주택 1호를 준공공임대주택으로 등록하여 전세주택으로 공급할 경우도 면제해주는 대상 확대 검토 필요(가칭 '준공공전세주택' 한시적 도입)
 - 임대인 지원과 더불어 임차인도 준공공임대주택을 선호할 수 있도록 유인할 수 있는 패키지화된 지원정책* 및 홍보** 강화
 - * 임차인에게 준공공임대주택 정보 제공 및 준공공임대주택에 거주할 경우, 임차비용 지원 확대 예) 전세자금 지원대상 및 대출규모 등 확대
 - ** 임차인이 아직 준공공임대주택에 대한 인지가 낮은 상태로 파악되며, 일반 임대주택과 준공공임대주택을 임차인 입장에서 구별하기 어려움. 따라서 임차인과 준공공임대주택을 연계해줄 수 있는 시스템 마련 필요
- 전월세시장의 구조전환을 위한 정책추진보다는 매매시장 정상화를 위한 정책과 임차인의 주거비부담을 완화해 줄 수 있는 정책 조합으로 매매시장에 긍정적 효과를 주면서 전월세시장에 최소한의 부정적 효과를 줄 수 있는 정책조합 마련 필요. 무엇보다 정책 추진시 시장의 정책수용성을 고려해야 정책발표 후 시장이 부정적 파급효과를 최소화 할 수 있음.
- 특히, 전세시장의 경우 일반 서민층이 거주하는 전세주택과 주택매매를 유보하고 있는 계층의 고가 전세주택의 양극화가 심화되고 있는 점을 감안하여, 정부의 정책지원 대상 계층을 명확히 구분하여 추진할 필요가 있음

- 비아파트의 월세전환 가구와 중저가 전세가구의 주거비 부담 완화를 위한 지원 확대를 지속적으로 확대하되, 고가 전세주택과 자가주택의 주거비불평등 요소를 없애 전세 잔류가구가 아닌 자가가구로 전환될 수 있는 정책 유도 필요
- 일반 서민층의 아파트 전세(2~3억 수준) 물량이 급격히 감소하는 것을 대체할 수 있도록 장기전세주택의 공급확대 필요

□ 정부의 주택정책은 20~30대의 청년층과 고령층의 주거불안정과 주거비부담을 해소하고, 소득 1~2분위의 주거안정망 구축을 위한 정책이 필요.

- 현 정부의 정책대상에 대한 시장인식을 조사한 결과, 정부가 주로 연령대별로는 40대, 소득분위별로는 5~6분위, 거주형태별로는 2~3억 수준의 전세가구와 3~6억 수준의 자가가구를 대상으로 정책을 추진하고 있다고 평가

* 정부의 정책대상에 대한 연구원 자체 시장인식 조사 결과

- (연령층) 40대(52.7%), 30대(31.8%)로 주요 정책대상이 30~40대라는 인식이 전체의 85.4%
- (소득분위별) 5~6분위(50.4%), 3~4분위(30.4%)로 주요 정책대상이 3~6분위로 인식함
- (거주형태별) 2~3억 수준 전세가구(25.4%)와 3~6억 수준 자가가구(15.7%)로 조사됨.

□ 미국의 양적완화 종료로 인한 금리상승 영향이 회복기에 진입하고 있는 수도권 주택시장에 위협요인으로 작용하지 않도록 금융당국과의 정책적 공조체계 구축 필요

- 금리상승은 가계와 기업의 원리금상환부담의 증가로 이어지면서 가계의 가처분소득 감소를 유발해 소비를 제약해 내수회복을 지연시킬 수 있음.
- 또한, 재고주택시장에는 주택수요 감소로 이어져 주택가격 하락을 유발할 수 있으며, 분양시장에서는 사업자의 초기사업자금 조달비용의 부담증가로 분양가 상승과 수분양자의 중도금대출에 대한 금리부담 상승으로 수요 감소가 발생해 미분양이 증가할 수 있음.