보도자료		
	보도일시	2013년 8월 15일(목) 조간
	담 당 자	조만 KDI 국제정책대학원 교수 · KDI 실물자산연구팀장 (02-3299-1280, mancho@kdischool.ac.kr) 송인호 KDI 거시경제연구부 연구위원 (02-958-4136, inhosong@kdi.re.kr)
	배포일시	2013년 8월 14일(수) 09:30
	배포부서	KDI 홍보팀(02-958-4030, press@kdi.re.kr)

2013년 2/4분기 부동산시장 동향분석 및 시사점

□ **2013년 2/4분기 주택시장의 매매가격은 수도권·비수도권의 차별화가 지속되는 가운데 전국적으로 장기 추세를 소폭 하회하는 약보합세를 보인 반면, 전세 가격 및 거래량은 전 지역에서 상승세 유지**

○ 실질 매매가격은 2013년 6월 말 기준 전국적으로 1.85% 하락[1)]

- 수도권(-4.11%)이 비수도권(0.63%)에 비해 침체 정도가 심하고, 수도권에서도 경기도의 매매가격이 시장 본질가치[2)] 에 비해 저평가되는 정도가 심화되고 있는 것으로 추정

○ 실질 전세가격은 2013년 초부터 상승세로 전환되었고, 6월 말 기준 전국적으로 2.36% 증가, 강보합세를 유지

- 수도권 전세·매매가격비율의 지속적인 상승(서울의 경우 2009~13년 사이 38%에서 57%로 상승)의 주요 결정 요인은 저금리 환경, 입주물량의 감소, 주택가격 상승에 대한 기대심리 하락으로 판단

○ 2/4분기 아파트 거래량은 수도권·비수도권 모두 장기평균을 큰 폭으로 상회하는 강보합세를 유지

○ 지난 5월 수행한 부동산모니터링그룹(RMG) 서베이에 따르면, 수도권에서는 주로 소형평형 위주의 거래가, 지방에서는 대구·경북지역의 가격 상승과 거래량 증가가 두드러짐.

□ **건설투자는 2010년 2/4분기 이후 지속적인 하락세를 보였으나, 2013년 1/4분기에 상승세로 전환된 이후 2/4분기에도 이러한 상승세가 유지되고 있고, 주택담보대출도 증가 추세 유지**

○ 건설투자는 주택부문 호조에 기인, 1/4분기에 2.4%의 실질증가율을 기록(2/4분기 속보치 7.1%)

- 주거용 건설투자는 1/4분기 7.5% 상승해 강보합세를 보였고, 이는 기저효과 및 최근 착공물량에 반영된 작년 초 건설수주 증가에 기인함.

- 반면, 비주거용 건설투자는 1/4분기 1.2% 하락, 현재는 지속적인 시장 본질가치 하회 추세를 보이는 것으로 추정

○ 주택담보대출 잔액은 2013년 1/4분기 말 443.6조원으로(전체 가계대출의 48.9%, GDP의 34.9%) 현재 지속적인 증가세를 보이고 있는 가운데, 집단대출 등 취약 부문의 연체율이 증가세 유지

- 주택담보대출 연체율은 2011년 12월 저점(0.61%)을 기록한 이후 지속적으로 상승, 2013년 5월 말 0.93%까지 증가했으며, 집단대출 연체율은 2013년 5월 말 현재 1.93% 기록

1) 별도의 언급이 없을 경우 모든 증가율은 전년동기대비 기준임. 주택가격 및 기타 분석대상 변수를 과거 값의 분포와 비교하여 현재 동향을 '매우 약세,' '약세,' '약보합세,' '강보합세,' '강세,' '매우 강세'의 6등급으로 구분하였음.
2) 매매가격의 펀더멘털을 기초로 KDI가 추정한 가치

□ **4·1대책 이후 주택시장은 가격 및 거래량 측면에서 다소 호전되는 모습을 보였으나, 하반기 주택시장에는 부정적 요인과 긍정적 요인의 혼재로 불확실성이 존재**

○ 4·1대책 이후 주택거래량은 증가폭이 점차 확대, 취득세 감면 종료시점인 6월에는 전년동월대비 155.3%, 전월대비 46.7%로 큰 폭의 증가를 기록

- 2010년 이후 취득세 감면 종료 시점에도 일시적으로 거래 급등 및 급감 현상이 나타났으며, 2013년 하반기에도 이러한 현상이 반복될 수 있음.

○ 그러나 최근 6년간(2007~12년)의 평균 상반기 주택거래량은 약 43만호로, 2013년 1~6월의 거래량인 44만호와 비교할 때 큰 차이 없음.

- 따라서 최근의 거래량 증가는 단기적인 거래 시기 조정에 기인한 것으로 보임.

○ 전국 아파트가격은 4·1대책 이후 상승세를 보였으나, 6월 이후 상승폭이 축소, 7월에는 하락세로 전환됨.

○ 미분양 물량은 지방에서 점차 감소하는 반면 수도권에서는 적체되고 있으며, 이는 인허가 발행물량 등 수도권과 비수도권 간의 중·장기적인 공급 추이의 차이에서 기인하는 것으로 보임.

○ 4·1대책의 정책 입법화과정의 불확실성 존재

○ 그러나 정책시행 이후 생애 최초 주택구입자 거래가 늘어나고 있고, 양도세 감면을 위한 1세대 1주택 확인 건수도 꾸준히 증가하고 있어 긍정적 정책 효과가 일부에서 발견되고 있음.

□ **수도권 주택매매가격 침체, 전세가격 상승, 건설경기 장기 침체 및 중국 부동산시장 경착륙 가능성이 현재 우리나라 부동산시장의 주요 불안요인인 것으로 판단**

○ 거시경제의 둔화 및 2기 신도시 지역의 과잉공급이 수도권 주택매매가격 침체의 주요 원인으로 추정됨에 따라 당해 지역의 수급불일치 해소가 적절한 대처방안일 것으로 판단

○ 하반기 전세가격은 신규주택 입주예정물량 증가가 예상됨에 따라 다소 진정세를 보일 수는 있으나, 실물경기, 저금리 환경, 전세 대출 등의 요인에 의해 영향을 받을 것으로 예상

○ 글로벌금융위기 이후 국내 건설경기는 지속적인 침체를 겪고 있으며, 이는 부실 건설업체의 증가로 이어지고 있음.

- 부실징후 건설업체의 비율이 1990년대 말 외환위기 수준을 이미 상회

- 매출 100억 원 이상의 외부감사 대상 건설업체 중 이자보상배율(=순영업이익/부채원금상환액)이 3년 연속 100% 이하인 부실징후 업체의 비율이 2012년 총 1,384개 업체의 16%로 1999년의 11%를 5%p 상회

○ 장기적인 건설경기 침체는 금융시장, 고용시장 및 부동산 관련 산업에 부정적인 파급효과를 가져올 수 있으므로 적절한 정책대응이 필요

- 조속한 부실채권 정리 및 업계 구조조정, 재개발·재건축 시장 활성화, 자금조달 방식 선진화 등 다양한 장·단기 정책방안을 고려할 수 있음.

○ 또한, 중국 부동산시장 경착륙 가능성이 제기되고 있어, 이에 대한 적절한 모니터링이 필요

- 최근 IMF 연구보고서[3]는 중국 총고정자산투자의 25%를 차지하고 있는 부동산투자가 현재 수준에서 1% 감소할 경우, 중국의 실질 GDP는 0.1% 감소할 것으로 예상

- 이의 여파로 세계 GDP는 0.05% 감소하고, 특히 한국, 일본, 독일이 입을 타격이 클 것으로 예측

3) Ahuja and Myrvoda(2012).