

보도자료

보도일시	2013년 11월 6일(수) 조간
담당자	조 만 KDI 실물자산연구팀장 · KDI 국제정책대학원 교수 (02-3299-1280, mancho@kdischool.ac.kr) 송인호 KDI 거시경제연구부 연구위원 (02-958-4136, inhosong@kdi.re.kr)
배포일시	2013년 11월 5일(화) 09:30
배포부서	KDI 홍보팀(02-958-4030, press@kdi.re.kr)

부동산시장 동향분석(2013년 3/4분기) 요약

[부동산시장 동향]

- 2013년 9월 기준 주택매매가격은 전국적으로 장기 추세를 소폭 하회하는 지속적인 약보합세¹⁾를 보인 반면, 주택전세가격은 전국적으로 장기평균을 크게 상회하는 강보합세를 나타냄.
 - 실질 매매가격은 전국적으로 1.3% 하락²⁾
 - 비수도권(1.1%)에 비해 수도권(-3.4%)의 하락 정도가 심하고, 특히 경기도(-3.2%), 인천(-3.9%) 지역에서 큰 폭의 침체가 지속
 - 실질 전세가격은 9월 기준 전국적으로 3.8% 증가, 지난 분기에 이어 강보합세 유지

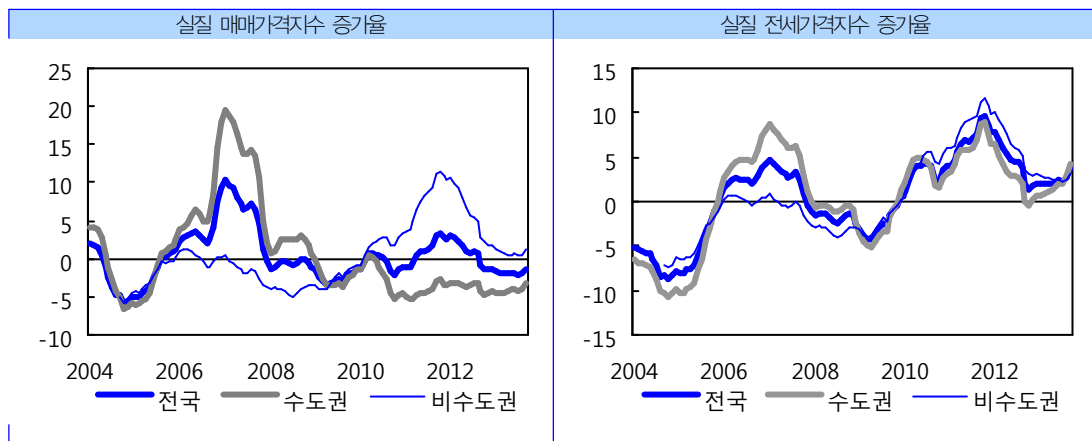
1) 별도의 언급이 없을 경우 모든 증가율은 전년동기대비 기준임. 주택가격 및 기타 분석대상 변수를 과거 값의 분포와 비교하여 현재 동향을 '매우 약세', '약세', '약보합세', '강보합세', '강세', '매우 강세'의 6등급으로 구분하였음.

2) 별도의 언급이 없을 경우 모든 증가율은 전년동기대비 기준임.

- 2009년 이후 전세가격은 지속적으로 증가하고 있으나, 총 증가율은 1987~92년 및 2000~02년의 상승기에 비해 절반 수준(연평균 증가율은 유사한 수준)을 기록함.
- 수도권 전세·매매가격비율 상승세는 지속된 반면(서울의 경우 2009년 1월 38.2%→2013년 9월 59.1%), 전월세전환율의 하락세는 지속(2010년 6월 11.3%→2013년 9월 9.7%)
- 수도권의 8월 아파트 거래량은 5월의 강보합에서 약세로 전환되었고, 비수도권에서는 매우 강세에서 약보합세로 전환하는 큰 변동성을 보임.

[그림 1] 지역별 실질 매매가격지수 및 실질 전세가격지수 증가율

(단위: %)



자료: KB국민은행.

- 건설투자는 2/4분기 현재 양호한 모습을 나타내고 있으나, 작년 하반기부터 지속된 건설수주 부진을 감안할 때 향후 개선 추세는 약화될 가능성이 있으며, 주택담보대출 잔액은 증가세 유지
- 2013년 1/4분기에 상승세로 전환된 건설투자는 2/4분기에도 상승세를 유지하였으나, 하반기에는 지난해의 부진한 건설수주의 영향으로 증가세가 유지되기는 힘들 것으로 예상

- 주거용 건설투자는 전년동기대비 19.3%의 큰 폭으로 증가했으나, 이는 기저효과 및 작년 수주 물량의 착공에 따른 것으로 판단
- 건설기성액은 2013년 1월 이후 증가세를 유지하고 있으나(8월 기준 전년동월대비 16.8% 증가), 건설수주는 8월 기준 전년동월대비 11.5% 감소하는 부진이 지속
- 주택담보대출 잔액은 2013년 2/4분기 말 451.2조원으로(전체 가계대출의 48.7%, GDP의 35.6%) 증가세가 지속되고 있고, 주담대 연체율의 증가세는 유지(집단대출 연체율은 8월말 현재 1.91%)

[RMG 서베이 결과]

2013년 3/4분기 RMG 서베이 결과

- 2013년 9월 3/4분기 RMG³⁾ 서베이에 따르면, 최근 지역 주택 매매 가격의 하락세는 둔화되거나 소폭 반등하는 모습을 나타냈으며, 전세 공급물량의 부족 양상은 지속되고 있음.
 - 서울 및 수도권 지역의 주택매매시장에서 중대형 평형의 거래는 부진한 반면, 소형평형 거래량은 실수요자 위주로 유지되고 있으며, 지역에 따라 가격은 안정되거나 약간 반등함.
 - 부산·울산·경남 지역에서는 전년도 매매가격 급등세가 둔화, 1/4분기 이후 약보합세를 유지
 - 충청권에서는 대전지역의 매매가격 하락세가 지속되는 가운데, 세종시의 매매가격이 소폭 하락했으나 전세가격은 지속적으로 상승함.
- 수도권 전세시장은 꾸준한 수요 증가 및 지속적인 전세가격 상승이 나타나고 있으며, 수급 불균형으로 인해 향후 서울 강남권 및 경기 남부 지역의 전세가격 상승이 지속될 전망
 - 수도권을 중심으로 전세에서 월세로의 전환 현상이 두드러지게 나타나고 있음.

3) RMG(Real estate Monitoring Group: 부동산시장 모니터링 그룹)는 2011년 7월 지역 부동산시장의 동향을 실시간으로 정확하고 지속적으로 파악하기 위해 결성된 부동산시장의 전문가 조직으로서, 지역별 부동산학 교수, 개발 및 금융 전문가, 부동산 중개업자 등으로 구성된 시장 전문가들의 협의체임. 전국을 서울 강남, 서울 강북, 경기 남부, 경기 북부, 인천, 부산 울산, 경남, 대구· 경북, 충청, 강원, 광주, 전라 등 총 9개 지역으로 분류해 중앙 전문가그룹의 지역별 대표자(9명) 및 섹터별 전문가(4명)를 구성하고, 지역 실무전문가 그룹(약 100명)을 추가 구축함. RMG를 대상으로 각 지역의 매매·임대시장, 분양시장, 대출시장 동향 및 정책현안에 대한 전문가 서베이를 실시, 이를 통해 얻은 정성적(qualitative) 자료를 정량적(quantitative) 자료에 보완하여 사용하고 있으며, 이를 토대로 동향 및 정책제언을 담은 분기별 보고서를 발간하고 있음.

전·월세전환율의 결정요인 및 시사점⁴⁾

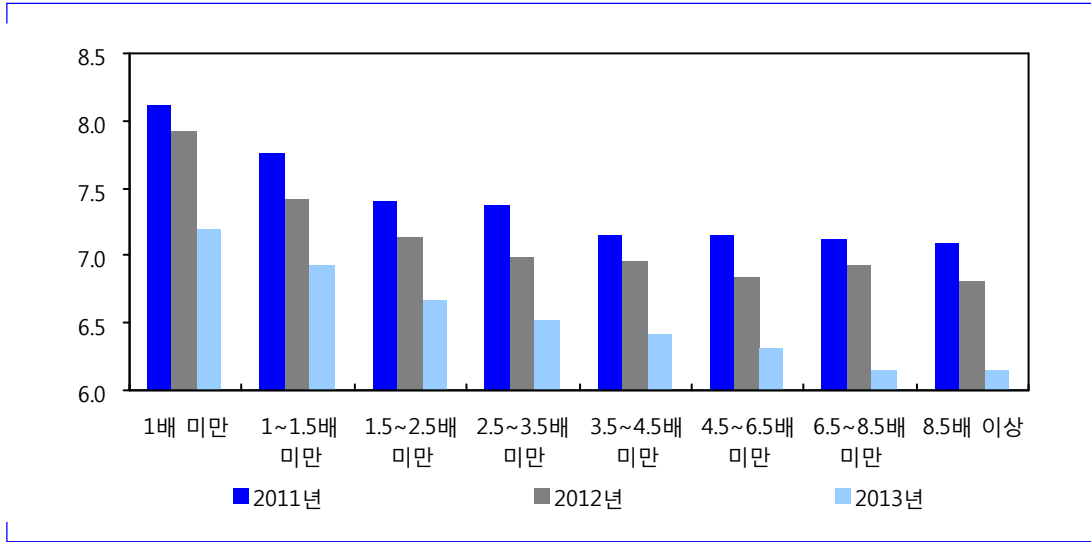
송인호 KDI 연구위원 · 이창무 한양대학교 교수

- 전·월세전환율(전세보증금과 월세 간의 전환 비율)은 주택유형에 따라 매우 상이하고, 전·월세에 대한 소비자 선택에도 영향을 주는 것으로 나타남.
- 아파트의 경우, 보증금 비중이 높을수록 월세손실에 대한 위험 프리미엄이 작아져 전·월세전환율이 낮음.
 - 전·월세전환율이 낮은 보증금의 경우, 월세 체납 리스크를 반영하는 것으로 판단
 - 아파트의 경우, 보증금/연간임대료 배율이 상승함에 따라 전환율이 하락, 보증금이 연간임대료의 3.5배 이상인 수준에서는 전환율의 변화가 거의 없는 것으로 관찰됨.
- 그러나 단독·다가구주택의 경우에는 보증금/연간임대료 배율이 증가함에 따라 전환율이 오히려 상승하는 추이를 나타내고 있고, 이는 상대적으로 높은 공실률과 이로 인한 보증금 반환에 대한 위험 증가에 따른 것으로 해석될 수 있음.
- 전·월세전환율은 소비자의 전·월세 선택의 주요 결정요인으로 나타남.
 - 즉, 전·월세전환율 감소는 소비자의 월세점유 확률을 높이는 반면 전세점유 확률을 낮춤
 - 우리나라의 전·월세전환율은 2009년부터 지속적으로 하락
- 향후 1인 가구 비중의 증가 등 인구구조 변화에 따라 월세시장의 확대가 예견됨에 따라, 월세시장에서의 주요 변수인 전월세전환율 결정요인 및 역할에 관한 심도 있는 연구가 필요

4) 본 고는 『부동산시장 동향분석(2013년 3분기)』 Part 4. Box 1을 요약한 것임.

[그림 2] 아파트 보증금 비중에 따른 전월세전환율

(단위: %)



[그림 3] 단독·다가구 주택 보증금 비중에 따른 전월세전환율

(단위: %)

