

# 2015년 주택·부동산 시장 전망

한국건설산업연구원 연구위원 허윤경

책임연구원 엄근용

I. 2014년 하반기 주택·부동산 시장의 동향과 특징

II. 2015년 주택·부동산 시장의 전망

III. 전망의 시사점과 정책과제

## < 차례 >

<b>I . 2014년 하반기 주택 · 부동산 시장의 동향과 특징</b> .....	<b>1</b>
1. 토지시장 .....	1
(1) 가격 .....	1
(2) 거래 .....	3
(3) 공급 .....	5
2. 주택시장 .....	6
(1) 가격 .....	6
(2) 수요 및 거래 .....	9
(3) 공급 .....	13
3. 비주거용 상품시장 .....	18
(1) 임대료 및 공실률 .....	18
(2) 거래 .....	20
(3) 공급 .....	21
4. 정책동향 .....	22
<b>II . 2015년 주택 · 부동산 시장의 전망</b> .....	<b>26</b>
1. 전망의 주요 요인 .....	26
(1) 거시경제 여건 .....	27
(2) 정책 .....	28
(3) 수요 .....	30
(4) 공급 .....	34
(5) 금융 .....	39
(6) 임대차 .....	42
2. 2015년 주택 · 부동산 시장 전망 .....	45
(1) 주요 쟁점 정리 .....	45
(2) 공급 전망 .....	47
(3) 가격 전망 .....	48
<b>III . 전망의 시사점과 정책과제</b> .....	<b>49</b>

# I. 2014년 하반기 주택·부동산 시장의 동향과 특징

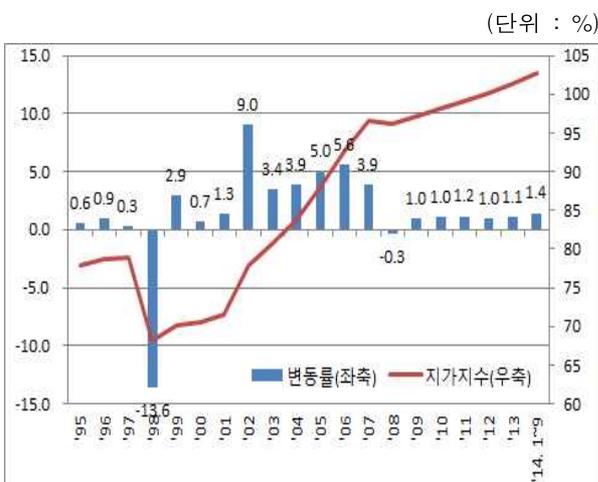
## 1. 토지시장

### (1) 가격

#### 1~9월 전국 토지가격 1.4% 상승

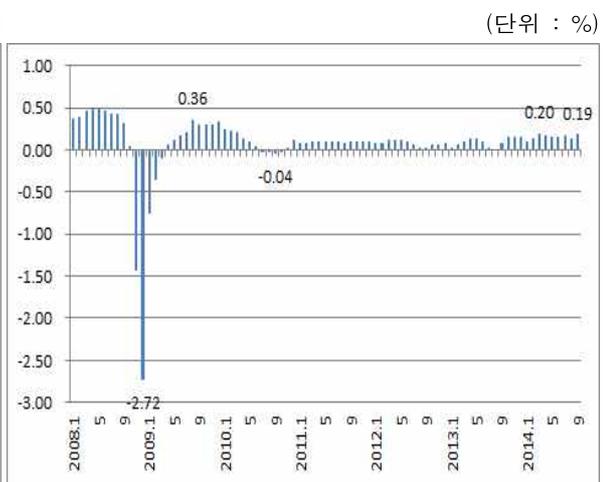
- 2014년 하반기 토지가격은 2010년 10월 이후 35개월 연속 상승세를 유지하고 있으며, 2013년보다 상승폭이 확대됨.
  - 2014년 1~9월까지 전국 토지가격 누적 변동률은 1.4%로 2013년 연간 상승률 1.1%보다 높은 상승률을 보임.
  - 세종(4.1%), 서울(2.0%), 대구(2.2%), 제주(2.7%)에서 비교적 큰 폭의 상승세를 나타냄.
  - 개발계획, 재개발·재건축, 외국자본유치 등의 호재가 있는 지역에서 상대적으로 높은 상승률을 보임.
  
- 토지가격은 꾸준한 상승세를 보이는 가운데 주택시장이 회복세를 보이면서 주거용지를 중심으로 올해 들어 상승폭이 확대됨.
  - 2013년 10월부터 2014년 9월까지 월간 토지가격 상승률이 0.1%를 지속적으로 상회하고 있음.
  - 2014년 2/4분기 이후 소폭이나마 상승폭이 확대되는 양상임.

<그림 1> 연도별 지가변동률과 지가지수



자료 : 온나라포털

<그림 2> 월별 지가 변동률



주 : 전월 대비 변동률임.  
자료 : 온나라포털

## 서울, 대구, 제주 상승폭 확대되며 2%이상 상승

- 용도지역별 토지가격은 도시지역을 중심으로 비교적 높은 상승률을 보였으며, 비도시지역은 0.1~0.2%의 분기 상승률을 보임.
  - 주거용지는 2014년 1~9월 누적 상승률이 1.8%로 토지가격 상승폭 확대를 주도함. 주거용지의 용도의 토지가격 상승률은 전체 평균(1.4%)을 하회하고 있음.

<표 1> 용도지역별 지가변동률 추이

(단위 : %)

구분	평균	도시지역				非도시지역		
		주거	상업	공업	녹지	농림	자연환경	
2010년	1.0	0.9	0.4	1.3	1.7	1.1	1.0	
2011년	1.2	1.1	0.8	1.3	1.6	1.0	1.7	
2012년	1.0	0.7	0.9	1.1	1.3	1.1	1.0	
2013년	1.1	1.2	1.2	1.1	0.9	0.4	0.6	
	1/4분기	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.1
	2/4분기	0.4	0.4	0.3	0.3	0.3	0.0	0.2
	3/4분기	0.1	0.1	0.2	0.2	0.1	-0.1	0.0
	4/4분기	0.5	0.6	0.4	0.4	0.3	0.2	0.2
2014년	1/4분기	0.4	0.6	0.3	0.5	0.3	0.1	0.1
	2/4분기	0.5	0.5	0.4	0.5	0.4	0.1	0.2
	3/4분기	0.5	0.6	0.4	0.4	0.3	0.1	0.2

주 : 전기(전월) 대비 증감률이며, 관리지역은 2010년 9월부터 자료생산 중지함.  
 자료 : 온나라포털

<표 2> 지역별 지가변동률 추이

(단위 : %)

구분	2014년				2013년		2012년	2011년	2010년
	1/4분기	2/4분기	3/4분기	누계	9월(누계)	연간			
전국	0.4	0.5	0.5	1.4	0.7	1.1	1.0	1.2	1.0
서울	0.7	0.6	0.7	2.0	0.6	1.2	0.4	1.0	0.5
인천	0.4	0.3	0.3	1.0	0.6	0.9	0.5	0.6	1.4
경기	0.3	0.4	0.3	0.9	0.6	0.9	1.0	1.5	1.5
부산	0.4	0.6	0.6	1.6	1.1	1.6	1.7	1.6	1.2
대구	0.6	0.8	0.8	2.2	1.1	1.7	1.6	1.4	1.4
광주	0.2	0.4	0.3	0.9	0.4	0.7	1.2	0.7	0.7
대전	0.2	0.2	0.8	1.3	0.6	1.0	1.3	1.5	1.5
울산	0.4	0.5	0.5	1.4	0.9	1.4	1.6	1.1	0.7
세종	1.3	1.5	1.2	4.1	4.2	5.5	3.2	-	-
강원	0.3	0.4	0.5	1.2	0.9	1.3	1.8	1.5	0.8
충북	0.3	0.5	0.5	1.2	0.7	1.0	1.1	0.6	0.7
충남	0.2	0.4	0.3	1.0	0.5	0.8	0.9	0.8	1.2
전북	0.4	0.4	0.3	1.1	0.5	1.0	1.4	0.8	0.7
전남	0.5	0.4	0.4	1.3	0.5	1.0	1.3	0.9	1.1
경북	0.5	0.6	0.6	1.7	1.0	1.5	1.4	1.1	1.1
경남	0.4	0.5	0.5	1.4	1.0	1.5	1.7	1.6	1.3
제주	0.9	0.8	0.9	2.7	0.6	1.4	1.3	0.9	1.1

주 : 전기(전월) 대비 증감률임.  
 자료 : 온나라포털

(2) 거래

**1~9월 전국 토지거래 전년 동기 대비 18.4% 증가**

- 2014년 1~9월 토지거래량은 전년 동기 대비 경남과 경북을 제외한 모든 지역에서 증가하였으며, 특히 세종시를 포함한 충청 지역에서 거래량이 큰 폭으로 증가함.
  - 전국 토지거래량(1~9월)은 전년 동기 대비 18.4%의 증가하였으며, 최근 5년 평균 (2009~2013년 평균) 대비 20.1% 증가함.
  - 수도권과 광역시의 모든 지역에서 두 자릿수 이상의 증가세를 나타냄. 분기별로도 꾸준한 증가세가 이어짐.

<표 3> 지역별 토지거래량 추이

(단위 : 건, %)

구분	2011년	2012년	2013년				2014년				
			연간	1~9월		증감률 (연간)	1/4분기	2/4분기	3/4분기	누계	증감률 (1~9월)
				3/4분기	누계						
전국	2,329,199	2,044,962	2,241,979	466,269	1,597,496	9.6	614,651	639,073	637,152	1,890,876	18.4
서울	194,929	159,697	200,207	40,331	139,047	25.4	60,797	57,620	65,022	183,439	31.9
인천	110,220	92,407	94,158	18,881	66,319	1.9	25,924	28,529	27,261	81,714	23.2
경기	467,679	400,636	449,235	92,505	313,659	12.1	125,918	128,860	133,095	387,873	23.7
부산	146,329	119,125	143,232	29,076	100,195	20.2	37,295	42,903	41,257	121,455	21.2
대구	92,314	86,068	103,760	20,418	73,746	20.6	28,909	28,014	25,204	82,127	11.4
광주	64,199	55,784	63,617	13,139	45,407	14.0	17,462	18,267	21,208	56,937	25.4
대전	63,942	42,379	46,666	9,051	30,814	10.1	13,444	13,493	13,337	40,274	30.7
울산	57,786	49,957	59,021	12,675	43,216	18.1	14,619	18,293	15,898	48,810	12.9
세종	-	9,699	16,350	3,514	12,197	68.6	6,032	5,145	5,818	16,995	39.3
강원	120,381	108,695	104,675	22,096	76,988	-3.7	25,291	28,346	29,018	82,655	7.4
경남	207,371	188,317	142,790	48,320	149,448	-24.2	36,829	40,040	40,153	117,022	-21.7
경북	213,938	190,705	94,768	43,086	148,307	-50.3	23,196	28,187	26,763	78,146	-47.3
전남	156,326	142,884	140,722	29,090	104,103	-1.5	38,869	38,145	35,686	112,700	8.3
전북	131,235	116,954	121,323	24,116	87,348	3.7	33,172	31,000	29,940	94,112	7.7
충남	164,013	149,012	212,660	30,091	103,291	42.7	58,236	62,229	59,562	180,027	74.3
충북	102,896	94,515	203,683	19,956	70,978	115.5	55,077	56,597	53,386	165,060	132.6
제주	35,641	38,128	45,112	9,924	32,433	18.3	13,581	13,405	14,544	41,530	28.0

주 : 세종시는 2012년 7월부터 통계가 작성됨.  
 자료 : 온나라포털

## 주거·상업지역 중심 거래량 증가

- 2014년 들어 주거지역과 상업지역을 중심으로 매매에 의한 토지거래가 급증함.
  - 주택거래가 활발히 이루어지면서 주거지역 거래가 급증하였고 상업지역에서의 거래량도 크게 증가함.
  - 매매 거래 증가와 함께 분양권 전매 기간 단축 등 규제완화의 영향으로 분양권 거래도 크게 증가한 것으로 나타남.

<표 4> 용도지역별 토지거래량 증감률(필지수 기준) 추이

(단위 : %)

구분	계	도시지역						非도시지역			
		주거	상업	공업	녹지	GB	미지정	관리	농림	자연환경	
2011년	12.5	18.1	18.2	3.6	2.7	20.5	-15.5	9.1	-3.6	-1.1	
2012년	-20.2	-24.9	-14.8	-18.3	-11.4	-1.0	6.4	-13.3	-22.1	-26.4	
	1/4분기	-48.0	-56.4	-38.5	-41.9	-35.5	-19.6	-42.5	-34.8	-41.6	-43.2
	2/4분기	-12.5	-19.3	-2.8	-10.7	-3.3	14.0	17.5	-3.2	-11.4	-11.6
	3/4분기	-16.1	-21.6	-15.8	-9.6	-5.3	3.9	-3.0	-7.7	-16.9	-21.8
	4/4분기	-6.0	-4.1	-4.6	-13.3	-4.1	-5.9	55.4	-9.9	-16.1	-30.4
2013년	9.6	16.1	4.2	10.1	3.9	4.1	15.0	2.1	-1.7	-6.8	
	1/4분기	-3.8	-4.2	-12.0	1.0	-2.4	-7.0	60.6	-2.3	-7.2	-10.8
	2/4분기	25.8	47.5	7.4	26.4	1.6	-0.3	30.2	3.4	-3.9	-14.0
	3/4분기	3.4	5.8	5.6	4.3	5.6	6.4	6.8	-1.9	-3.1	-5.6
	4/4분기	10.8	11.9	14.6	7.5	10.8	18.5	-18.6	8.6	9.8	6.3
2014년	1/4분기	32.7	55.8	47.4	-1.1	10.7	16.5	-24.0	7.8	5.1	2.8
	2/4분기	-4.3	-9.5	4.9	-9.5	5.1	16.9	8.6	2.8	2.3	-3.2
	3/4분기	36.6	52.1	43.9	22.9	7.4	6.5	17.0	20.0	14.5	8.0

주 : 전년 동기 대비 증감률임.  
 자료 : 온나라포털

<표 5> 거래원인별 토지 거래량 증감률 추이

(단위 : %)

구분	매매	판결	교환	증여	분양권	기타
2012년 1/4 분기	-20.7	-0.6	9.3	6.8	2.1	2.4
2/4 분기	-16.7	-32.4	6.1	-3.0	13.3	7.3
3/4 분기	-22.4	-22.2	-10.9	-7.7	11.8	13.3
4/4 분기	-8.0	4.2	-12.0	-0.8	11.3	-19.4
2013년 1/4 분기	-7.0	9.0	-11.8	-2.1	14.7	-3.6
2/4 분기	26.3	83.2	-0.1	6.7	47.3	3.4
3/4 분기	-0.7	18.5	0.8	2.3	32.1	-11.1
4/4 분기	9.3	-16.4	20.4	0.0	33.2	-0.2
2014년 1/4 분기	32.7	5.8	8.9	14.9	60.2	6.0
2/4 분기	-9.1	-42.8	16.0	11.1	18.4	-0.3
3/4 분기	40.2	-21.4	7.0	32.8	42.4	-6.2

주 : 전년 동기 대비 증감률임.  
 자료 : 온나라포털

(3) 공급

**9·1대책 『택지개발촉진법』 폐지, 2017년까지 대규모 공공택지 지정 중단**

- 2013년 택지개발예정지구 실적은 전년보다 0.3km<sup>2</sup>가 증가한 0.5km<sup>2</sup>가 지정되었으나, 향후 공공택지의 공급 물량은 감소될 전망이다.
- 택지개발사업지구 리스트에 따르면 2014년 준공되는 물량은 88.4km<sup>2</sup>이며, 2015년 준공예정 물량은 98.9km<sup>2</sup>에 이르는 것으로 조사되어 단기적으로 공공택지의 급격한 공급 감소는 없을 것으로 추정됨.

<표 6> 시행자별 택지지정실적 추이(2005~2013년)

(단위 : km<sup>2</sup>)

구분	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	
합계	64.8	75.6	54.5	10.1	26.1	31.7	3.9	0.2	0.5	
LH 공사	토지 공사	23.5	51.4	30.1	3.4	24.0	29.6	2.0	-	0.5
	주택 공사	40.0	23.8	12.5	5.7					
지자체	1.3	0.4	12.0	1.0	2.1	2.1	1.9	0.2	-	

자료 : 국토교통부

- 그러나, 신규지정에 의한 택지의 공급은 당분간 이루어지지 않을 전망이다.
  - 제2차 장기(2013~2022년) 주택종합계획<sup>1)</sup>에 따르면, 변동요인이 존재하나 2013~2017년 택지소요량이 2018~2022년보다 적은 것으로 분석됨.
  - 9·1대책에서는 대규모 택지 공급시스템인 『택지개발촉진법』을 폐지하고, 2017년까지 (3년간) LH의 대규모 공공택지 지정을 중단하는 것으로 발표함. 또한 LH 토지은행을 통해 민간 택지 공급시기를 조절할 예정임.

1) 국토연구원, 2013, 제2차 장기(2013~2022년) 주택종합계획 수립 연구 : 공청회 자료집

## 2. 주택시장 동향

### (1) 가격

**전국 매매 1.4% 상승, 수도권·재건축·아파트·중소형 중심 상승세**

- 2014년 1~9월 수도권 주택매매가격은 0.8% 상승하였으며, 5개 광역시 2.4%, 기타지방 1.8% 상승하여 전국(1.4%)은 소폭 상승함.
  - 유형별로는 아파트 중심의 상승세를 보임(2014년 1~9월까지 상승폭 : 아파트 1.6%, 연립 0.6%, 단독 1.2%).
  - 수도권은 아파트 중심의 가격 상승세를 보였으나, 광역시는 아파트(2.3%)와 연립주택(2.4%)과 단독주택(2.6%)이 고르게 상승함.
  - 규모별로는 중소형 주택에서 비교적 상승세를 보임.(아파트는 95.9㎡이하에서, 연립주택은 62.8~95.9㎡, 단독주택은 건물면적 162.0㎡미만인면서 대지면적 327.3㎡미만에서 높은 상승률을 보임).

<표 7> 지역별·유형별 주택매매가격 변동률

(단위 : %)

구분		전국	수도권			5개 광역시				
			서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산
전체 (1~9월)	2012년	0.2	-2.0	-2.9	-2.0	1.2	4.5	3.5	-1.0	7.1
	2013년	-0.2	-1.3	-1.9	-1.5	-0.3	5.5	1.2	0.0	1.0
	2014년	1.4	0.5	1.0	1.1	1.1	5.6	1.9	0.3	2.5
단독 (1~9월)	2012년	0.8	0.1	-1.4	-0.5	3.0	1.7	0.2	0.7	2.2
	2013년	0.4	-0.2	-1.2	-0.3	1.0	2.5	0.4	0.3	3.5
	2014년	1.2	0.5	0.0	0.2	1.4	5.7	0.6	0.3	3.0
연립 (1~9월)	2012년	-0.1	-0.9	-2.7	-1.1	3.3	6.1	1.6	0.6	4.2
	2013년	-0.3	-0.8	-2.1	-0.4	0.4	4.9	1.3	0.7	2.2
	2014년	0.6	0.1	-0.3	0.2	1.5	6.1	1.4	0.9	3.5
아파트 (1~9월)	2012년	0.2	-3.2	-3.3	-2.2	0.0	5.4	4.5	-1.6	8.8
	2013년	-0.4	-1.9	-2.0	-2.0	-0.9	6.6	1.5	-0.1	0.1
	2014년	1.6	0.7	1.7	1.3	0.9	5.4	2.2	0.2	2.3

주 : 누적증감률임.

자료 : 국민은행

- 1~9월 동안 부동산114(주)의 전국 재건축 아파트 변동률은 4.9% 상승하였으며, 강남권 재건축 아파트가 상승세를 주도함.
  - 세부지역별로 살펴보면, 수도권 4.9%, 서울 5.4%, 강남3구 6.3%의 상승률을 보임. 경기 회복세 및 제도적 변화로 상승폭이 확대됨.

<표 8> 수도권 재건축 아파트 매매가격 변동률(2014년 1~9월)

(단위 : %)

구분	수도권	서울	강남3구
2012년 1~9월	-8.0	-8.3	-8.0
2013년 1~9월	1.2	1.5	2.3
2014년 1~9월	4.9	5.4	6.3

주 : 강남3구는 강남구, 서초구, 송파구임.  
자료 : 부동산114(주)

**전국 전세 2.9% 상승, 인천·부산 전년 동기 대비 상승폭 확대**

— 주택전세가격은 2.9% 상승하였고 전년 동기 대비 상승폭은 0.6%p 둔화됨.

- 전세가격의 상승세는 전국적으로 둔화되었으나, 인천(1.0%p)과 부산(0.8%p)은 전년 동기 대비 상승폭이 확대됨.
- 모든 유형에서 중형(아파트·연립 전용면적 62.8~95.9㎡, 단독, 건물면적 95.9~162.0㎡ 미만이거나 대지면적 228.1~327.3㎡미만)이 높은 상승률을 보임.

<표 9> 지역별·유형별 주택전세가격 변동률

(단위 : %)

구분	전국	수도권			5개 광역시					
		서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산	
전체 (1~9월)	2012년	2.4	1.0	1.3	1.2	1.5	6.5	4.9	-2.1	7.2
	2013년	3.5	4.2	3.3	4.4	0.9	5.3	2.1	3.7	2.1
	2014년	2.9	3.2	4.3	3.4	1.7	4.6	2.0	0.6	1.8
단독 (1~9월)	2012년	1.5	1.2	1.4	0.2	3.1	1.5	0.6	-0.3	2.5
	2013년	1.4	1.9	0.5	0.8	1.4	2.5	1.1	0.7	2.9
	2014년	1.6	1.9	2.3	1.3	1.9	4.6	1.3	0.9	1.7
연립 (1~9월)	2012년	2.0	1.6	0.0	1.8	2.7	5.9	3.8	0.8	3.2
	2013년	2.3	3.1	0.7	2.0	0.4	5.6	1.5	1.2	2.6
	2014년	2.5	3.1	2.9	1.7	1.9	4.2	1.2	0.7	3.0
아파트 (1~9월)	2012년	2.8	0.8	1.7	1.4	0.7	8.5	6.1	-3.1	9.1
	2013년	4.3	5.3	4.9	5.3	0.8	6.2	2.3	4.9	1.7
	2014년	3.3	3.6	5.2	4.0	1.6	4.7	2.2	0.6	1.6

주 : 누적증감률임.  
자료 : 국민은행

<표 10> 규모별 전국 주택매매가격 및 전세가격 변동률(2014년 1~9월)

(단위 : %)

구분	매매가격					전세가격				
	소형 (40㎡ 미만)	중소형 (40㎡ 이상 ~62.8㎡ 미만)	중형 (62.8㎡ 이상 ~95.9㎡ 미만)	중대형 (95.9㎡ 이상 ~135㎡ 미만)	대형 (135㎡ 이상)	소형 (40㎡ 미만)	중소형 (40㎡ 이상 ~62.8㎡ 미만)	중형 (62.8㎡ 이상 ~95.9㎡ 미만)	중대형 (95.9㎡ 이상 ~135㎡ 미만)	대형 (135㎡ 이상)
아파트	2.1	2.1	1.6	0.8	0.1	2.4	3.2	3.5	3.4	2.7
연립	0.4		1.0	0.3		2.4		2.8	2.2	
단독	1.2	1.4	1.2	0.6		1.9	2.0	1.6	0.6	

주 : 전용면적 기준이며, 단독은 소형(건물면적 95.9㎡ 미만 & 대지면적 228㎡ 미만), 중형(소형 제외한 건물면적 162.0㎡ 미만 또는 대지면적 327.3㎡ 미만), 중대형(건물면적 162.0㎡ 이상~331.0㎡ 미만 또는 대지면적 327.3㎡ 이상~662㎡ 미만), 대형(건물면적 331.0㎡ 이상 또는 662㎡ 이상)임.  
자료 : 국민은행

## 전세가격과 달리 수도권 월세가격 1.8% 하락

- 2014년 1~9월까지 수도권 월세가격은 1.8% 하락하며, 2012년부터 지속적인 하락세를 보임.
    - 서울 1.8%, 경기 1.9%, 인천 1.2% 하락함.
    - 수도권 월세가격은 2012년 -0.5%, 2013년 -1.7%에 이어 2014년에도 하락세가 지속되고 있음.
- ※ 국토교통부에서는 조사통계 형태로 보증부 월세를 완전월세로 환산 적용하여 라스파이레스산식을 적용하여 2010년 6월부터의 월세지수를 공표하고 있음.
- 수도권의 주택유형별 월세가격은 단독 1.6%, 아파트 1.9%, 연립·다세대 2.6%, 오피스텔 2.2% 하락하여 모든 유형에서 하락함.
    - 서울의 모든 주택유형이 하락한 가운데 한강이남(11개구) 연립·다세대가 4.9% 하락하여 가장 높은 하락률을 보임.
    - 경기도 서울과 마찬가지로 모든 주택유형이 하락함(전년말 대비 단독 -1.7%, 아파트 -2.0%, 연립·다세대 -2.3%, 오피스텔 -3.4%).
    - 인천도 연립·다세대(-1.4%) 중심의 하락세를 보임.
  - 금리 하락 등으로 임대인의 월세 선호로 월세 공급이 늘면서 월세가격 및 월세이율이 지속적으로 하락함.
    - 수도권 월세이율은 2012년말 0.85% → 2013년말 0.79% → 2014년 9월 0.76% 지속적으로 하락함.

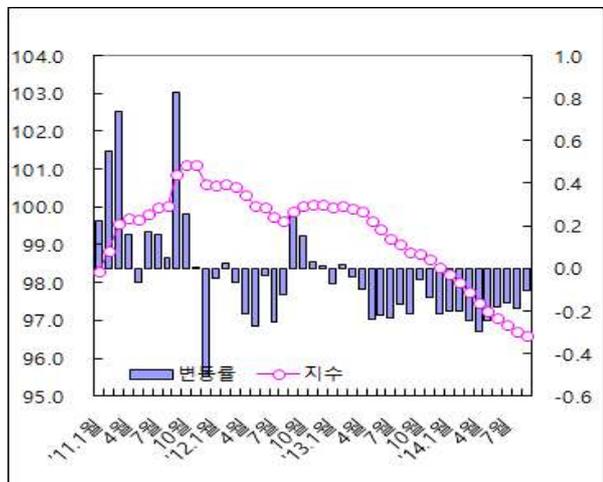
<표 11> 수도권 월세가격 변동률(2014년 1~9월)

구분	(단위: %)				
	종합	단독	아파트	연립/다세대	오피스텔
수도권	-1.8	-1.6	-1.9	-2.6	-2.2
서울	-1.8	-1.6	-2.0	-3.4	-1.6
경기	-1.9	-1.7	-2.0	-2.3	-3.4
인천	-1.2	-1.2	-1.1	-1.4	-0.7

자료 : 국토교통부

<그림 3> 수도권 월세지수 및 변동률 추이

(2012년 6월 = 100, 단위 : %)



자료 : 국토교통부

## (2) 수요 및 거래

### 가. 수요

#### 매매수급동향, 수요와 공급 균형 상태로 이동 중

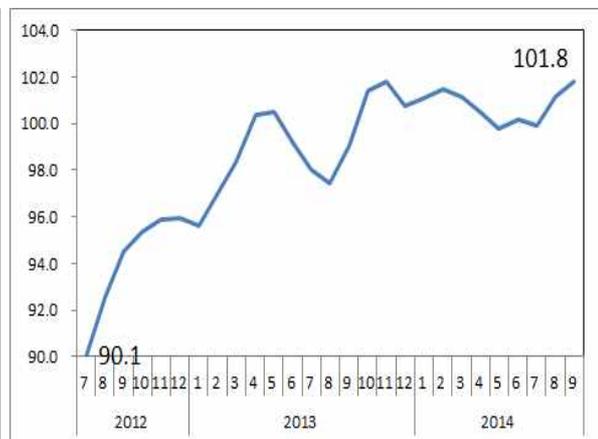
- 매매수급동향은 공급이 더 많은 상황에서 수요와 공급이 비슷한 수준으로 변화함.
  - 전국 매매수급동향은 2012년 7월 처음 작성한 이래 지속적으로 상승하여 2014년 9월 현재 99.2p를 보이고 있음.
  - 2013년 하반기에 매매수급동향 지수가 90p를 넘어선 후 2014년은 지속적으로 상승세를 보이며 100p에 가까워지고 있음.
  - ※ 수급동향 : 한국감정원 조사자를 대상으로 수요와 공급의 비중을 선택하게 하여 점수화한 수치로, 0에 가까울수록 공급이 많음, 200에 가까울수록 수요가 많음, 100에 가까울수록 수요와 공급이 비슷함을 의미함.
- 수도권도 전국 추이와 마찬가지로 지속적인 상승세를 나타냄. 특히, 9월 들어 큰 폭의 상승세를 보임.
  - 2013년 말 대비 9.2p가 상승한 95.8p를 기록함.
- 지방은 2013년 2/4분기부터 현재까지 수요와 공급이 비슷한 수준을 유지하고 있음.
  - 5개 광역시는 2014년 들어 99p 내외에서 변동을 보이다 지난 8월 100p를 넘어선 후 현재(2014년 9월) 102.7p를 기록함.
  - 기타지방은 통계작성이래 2012년 7월을 제외한 모든 기간에서 95p 이상을 보였으며, 2014년은 100.3~102.4p 사이를 보이고 있음.

<그림 4> 수도권 매매수급동향 추이



자료 : 한국감정원

<그림 5> 지방 매매수급동향 추이



자료 : 한국감정원

## 나. 거래

### 1~9월 주택매매 거래 전년 동기 대비 21.6% 증가

- 주택매매 거래량은 지난해 하반기부터의 증가세와 더불어 정책 효과 및 거래시장 회복 등의 영향으로 증가세를 보임.
  - 모든 주택 유형에서 증가한 가운데 다가구(전년 동기 대비 41.2%)가 큰 폭으로 증가함.
- 수도권과 지방 모두 전년 동기 대비 증가세를 보였으며, 특히 수도권(전년 동기비 35.3%)에서 큰 폭으로 증가함.
  - 수도권은 모든 유형에서 30% 내외의 증가율을 나타냈으며 특히, 다가구에서 전년 동기 대비 49.1% 증가함.
  - 지방도 다가구와 단독을 중심으로 증가함. 그러나 기타지방 다세대는 1.5% 감소함.

<표 12> 지역별·건물유형별 주택매매 거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구분	2013년						2014년				전년동기비	
	연간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	2/4분기	3/4분기	3분기			
									3분기	1~3분기		
전국	주거용	851,850	140,976	299,546	142,927	268,401	227,038	243,553	239,009	67.2	21.6	
	아파트	604,331	98,432	214,627	95,674	195,598	164,561	165,099	168,464	76.1	21.9	
	다가구	21,763	2,980	8,309	3,581	6,893	6,207	7,555	7,241	102.2	41.2	
	다세대	111,054	19,355	37,279	20,955	33,465	27,671	35,133	29,853	42.5	19.4	
	연립	27,955	5,218	9,531	5,044	8,162	7,391	8,491	7,606	50.8	18.7	
	단독	86,747	14,991	29,800	17,673	24,283	21,208	27,275	25,845	46.2	19.0	
수도권	주거용	363,093	52,499	124,886	61,954	123,754	105,259	108,551	109,951	77.5	35.3	
	아파트	256,774	36,173	88,386	41,647	90,568	77,136	72,640	77,505	86.1	36.7	
	다가구	6,975	922	2,654	1,212	2,187	2,016	2,604	2,520	107.9	49.1	
	다세대	69,555	10,865	23,513	13,271	21,906	17,911	23,028	20,270	52.7	28.5	
	연립	11,619	1,711	4,075	2,096	3,737	3,436	3,927	3,593	71.4	39.0	
	단독	18,170	2,828	6,258	3,728	5,356	4,760	6,352	6,063	62.6	34.0	
5개광역시	주거용	210,442	34,904	77,453	34,018	64,067	53,245	60,206	56,512	66.1	16.1	
	아파트	152,244	24,674	56,428	23,581	47,561	38,787	41,554	40,528	71.9	15.5	
	다가구	7,284	987	2,793	1,112	2,392	1,994	2,442	2,307	107.5	37.8	
	다세대	24,374	4,820	8,365	4,474	6,715	5,860	7,678	5,816	30.0	9.6	
	연립	4,921	1,027	1,663	840	1,391	1,140	1,373	1,161	38.2	4.1	
	단독	21,619	3,396	8,204	4,011	6,008	5,464	7,159	6,700	67.0	23.8	
기타지방	주거용	278,315	53,573	97,207	46,955	80,580	68,534	74,796	72,546	54.5	9.2	
	아파트	195,313	37,585	69,813	30,446	57,469	48,638	50,905	50,431	65.6	8.8	
	다가구	7,504	1,071	2,862	1,257	2,314	2,197	2,509	2,414	92.0	37.2	
	다세대	17,125	3,670	5,401	3,210	4,844	3,900	4,427	3,767	17.4	-1.5	
	연립	11,415	2,480	3,793	2,108	3,034	2,815	3,191	2,852	35.3	5.7	
	단독	46,958	8,767	15,338	9,934	12,919	10,984	13,764	13,082	31.7	11.1	

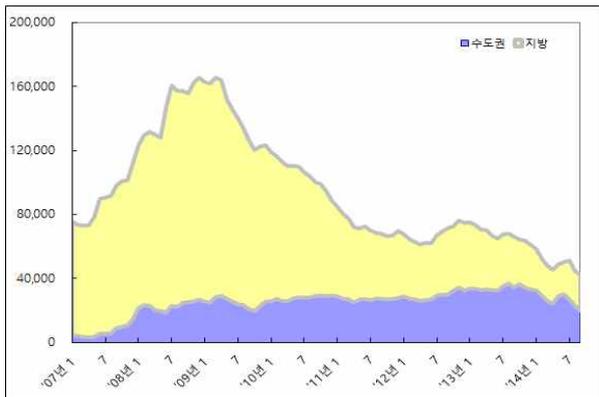
자료 : 온나라포털, 주택매매 거래 중 건축물유형별 통계

## 9월 전국 미분양 주택 4만 2,428호, 전년 말 대비 1.3만 호 이상 감소

- 미분양 주택은 최근 2개월 연속 감소하였으며, 2014년 9월 들어 전월 대비 2,356호 감소한 4만 2,428호 수준임.
  - 2014년 들어 수도권은 전년 말 대비 1만 3,250호가 감소한 1만 9,942호를 기록하였으며, 지방은 5,413호 감소한 2만 2,486호를 기록함.
  - 수도권은 기존에 적체되어 있던 중대형(60㎡ 초과) 미분양은 다수 해소되었으나, 신규 공급이 많았던 소형(60㎡ 이하) 미분양이 증가함.
  - 지방은 중대형(60㎡ 초과) 주택에서 미분양이 다수 감소함.
- 준공 후 미분양 주택은 전년 말 대비 3,409호가 감소한 1만 8,342호이며, 전체 미분양의 43.2% 수준임. 수도권 미분양의 55.3%, 지방 미분양의 32.6%가 준공후 미분양임.
- 9월 말 현재 미분양이 가장 많이 적체되어 있는 지역은 경기(1만 3,505호) 지역임.
  - 다음으로 강원(4,890호), 인천(4,640호), 경남(3,319호), 전남(3,031호) 순임.

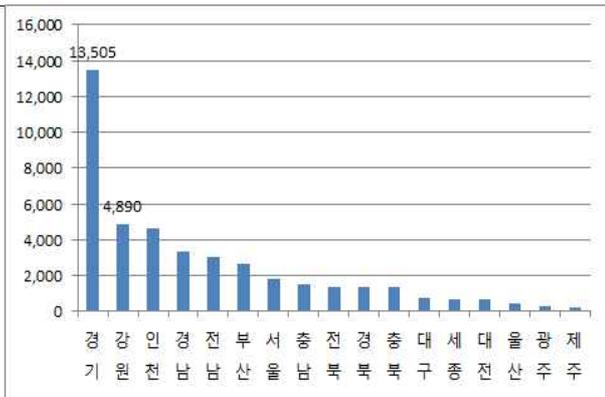
<그림 6> 미분양 주택수 추이

(단위 : 호)



<그림 7> 지역별 미분양 주택수 현황(2014년 9월말)

(단위 : 호)



<표 13> 지역별 · 규모별 미분양 주택수 추이

(단위 : 호, %)

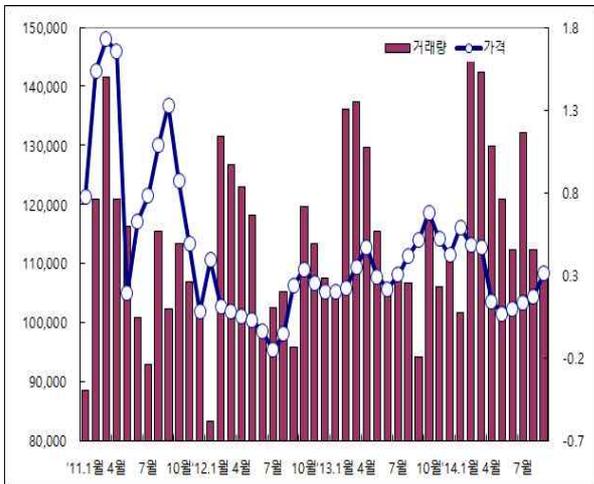
구분	합계	준공후 미분양(비중)	60㎡ 이하		60~85㎡		85㎡ 초과		
			전체	준공후	전체	준공후	전체	준공후	
수도권	2010년	29,412	8,729(29.7)	1,823	221	7,186	1,234	20,403	7,274
	2011년	27,881	9,972(35.6)	672	149	8,531	1,189	18,678	8,634
	2012년	32,547	15,901(48.9)	1,098	550	11,469	3,398	19,980	11,953
	2013년	33,192	12,613(38.0)	1,257	582	14,763	2,117	17,171	9,914
	2014년 9월	19,942	11,020(55.3)	11,234	7,832	7,450	2,597	1,258	591
지방	2010년	59,294	33,926(57.2)	2,880	2,081	22,727	11,339	33,687	20,506
	2011년	41,926	20,909(49.9)	4,326	1,395	15,992	4,394	21,608	15,120
	2012년	42,288	12,877(30.5)	4,411	1,899	25,544	2,719	12,333	8,259
	2013년	27,899	9,138(32.8)	4,847	1,576	16,121	3,561	6,931	4,001
	2014년 9월	22,486	7,322(32.6)	4,104	2,347	15,147	3,696	3,235	1,279

자료 : 국토교통부

## 주택 임대차 거래 중 아파트 1/3, 비아파트 1/2이 월세 거래

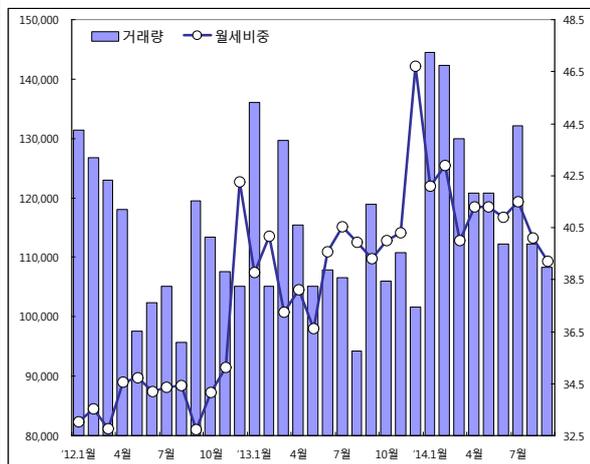
- 2014년 1~9월까지 전국 전월세 거래량은 110만 4,089호로 전년 동기 대비 6.4% 증가함. 수도권은 6.6%, 5개 광역시 8.1%, 기타 지방 4.5% 증가함.
  - 전월세 거래량은 계절적 요인으로 1~2월, 7월에 집중됨. 7월 거래증가에서 전세가격 상승세는 이어짐.
  
- 2014년 월세(보증부 월세) 비중은 39% ~ 43% 수준으로 2013년 12월 47%까지 치솟았던 월세비중의 변동성은 낮아짐.
  - 2014년 들어서는 매월 월세비중이 40%를 상회하였으나, 9월 들어 처음으로 39.2%를 기록하며 40%를 하회함.
  - 1~9월까지 누적기준으로는 아파트의 월세 물량 비중은 2012년 25.6% → 2013년 31.1% → 2014년 35.4%로 지속적으로 확대되고 있음.
  - 비아파트도 2012년 41.9% → 2013년 46.2% → 2014년 47.9%로 확대되어 임대차 거래 중 절반이 월세 거래임.
  
- 전세가격이 지속적으로 상승하는 임대인 우위 시장으로 전세 매물이 지속적으로 감소하면서 전세가격의 상승폭이 확대되고 있는 것으로 판단됨.
  - 낮은 금리 수준 등으로 임대인은 월세를 선호하고, 임차인은 전세를 선호함에 따라 임대인과 임차인간의 임대차 계약 형태에 대한 선호 차가 커지고 있음.

**<그림 8> 전국 전월세 거래량 및 주택 전세가격 변동률 추이**  
(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부 전월세 거래량 보도자료, 한국감정원

**<그림 9> 전국 전월세 거래량 및 월세 비중 추이**  
(단위 : 호, %)



주 : 보도자료상 월세 거래량은 2011년 5월부터 발표됨.  
자료 : 국토교통부 전월세 거래량 보도자료

### (3) 공급

#### 가. 주택 인허가 실적

### 1~9월 인허가 전년 동기 대비 24.4% 증가

- 2014년 1~9월까지 주택건설 인·허가실적은 35만 1,328호로 전년 동기 대비 24.4% 증가
  - 공공부문 1만 1,184호, 전년 동기 대비 37.0% 감소, 민간부문 34만 144호, 28.5% 증가
  - 유형별로 보면, 민간분양 33만 7,090호(95.9%), 공공임대 8,336호(2.4%), 공공분양 1,800호(0.5%), 민간임대 3,054호(0.9%), 국민임대 1,048호(0.3%)의 순임.
  
- 수도권 19.7%, 5개 광역시 17.4%, 기타지방 31.6% 증가하여 전국적으로 증가세이나 기타지방의 증가세가 두드러짐.
  - 수도권에서는 서울(-11.9%), 인천(-25.5%)에서는 감소한 반면, 경기에서 57.8% 증가하며 증가세를 이끔.
  - 대구(141.1%), 광주(25.0%), 울산(70.8%)는 증가한 반면, 부산(-28.2%), 대전(-10.4%)은 감소함.
  
- 아파트 인허가 실적은 22만 8,364호로 전년 동기 대비 46.5% 증가함.
  - 수도권에서는 서울(-27.1%), 인천(-43.6%)은 감소하였으나 경기(134.2%)는 큰 폭으로 증가함.
  - 비아파트 실적은 12만 2,964호로 전년 동기 대비 2.8% 감소함.
  
- 모든 규모에서 증가한 가운데, 특히 중형에서 큰 폭의 증가를 보임(60㎡이하 0.0%로 전년 수준, 60~85㎡ 52.3%, 85㎡초과 10.8%).

<표 14> 부문별 주택 인·허가 실적(2014년 1~9월)

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	5개 광역시	기타 지방	전국	수도권	5개 광역시	기타 지방	전국	수도권	5개 광역시	기타 지방
2014년 1~9월	351,328	149,595	44,619	157,114	11,184	2,232	1,165	7,787	340,144	147,363	43,454	149,327
2013년 1~9월	282,366	124,959	38,006	119,401	17,749	3,609	2,284	11,856	264,617	121,350	35,722	107,545
전년동기비 증감률	24.4	19.7	17.4	31.6	-37.0	-38.2	-49.0	-34.3	28.5	21.4	21.6	38.9

주 : 2012년에 출범한 세종시는 기타지방으로 분류함.

자료 : 국토교통부

## 나. 분양(승인) 실적

### 1~9월 분양(승인) 전년 동기 대비 14.5% 증가

- 국토교통부의 1~9월까지 전국 분양물량은 22만 476호로 전년 동기 대비 14.5% 증가
  - 수도권은 전년 동기 대비 10.6% 감소하였으나, 지방은 35.9% 증가하며, 지난해와는 정반대의 양상을 보임.
  - 수도권은 서울(-18.0%), 인천(-9.3%), 경기(-7.0%) 모두 감소한 가운데 비수도권은 부산(136.9%), 강원(126.0%)에서 큰 폭의 증가세를 보임.
- 수도권은 분양과 임대 감소하였으나 조합 분양물량은 증가하였으며, 비수도권은 반대로 조합물량은 감소한 가운데 분양과 임대가 증가함.
  - 일반 분양부문은 전년 동기 대비 22.2% 증가하였으며, 수도권 1.6% 감소, 비수도권 38.9% 증가함.
  - 조합부문은 전년 동기 대비 3.1% 증가하였으며, 수도권은 11.4% 증가, 비수도권은 13.1% 감소함.
  - 임대부문은 수도권 34.5% 감소, 비수도권 34.9% 증가하며, 전국적으로 1.9% 감소함.

<표 15> 국토교통부 분양(승인)실적(2014년 1~9월)

(단위 : 호, %)

구분		전국	수도권	비수도권
전체	2012년 (1~9월)	224,326	75,606	148,720
	2013년 (1~9월)	192,589	88,691	103,898
	2014년 (1~9월)	220,476	79,330	141,146
	증감률	14.5	-10.6	35.9
분양	2012년 (1~9월)	163,872	44,799	119,073
	2013년 (1~9월)	128,419	53,063	75,356
	2014년 (1~9월)	156,902	52,217	104,685
	증감률	22.2	-1.6	38.9
임대	2012년 (1~9월)	40,220	21,145	19,075
	2013년 (1~9월)	51,691	27,399	24,292
	2014년 (1~9월)	50,708	17,942	32,766
	증감률	-1.9	-34.5	34.9
조합	2012년 (1~9월)	20,234	9,662	10,572
	2013년 (1~9월)	12,479	8,229	4,250
	2014년 (1~9월)	12,866	9,171	3,695
	증감률	3.1	11.4	-13.1

자료 : 국토교통부

**2014년 아파트 분양 전년 대비 19.3% 증가 예상**

- 부동산114(주) 기준의 2014년 연간 아파트 분양물량은 33만 7,177호 수준으로 예상되며 전년 대비 19.3%, 예년(2000~2012년) 평균 대비로는 25.4% 증가한 물량임.
  - 수도권은 전년 대비 7.1%, 5개 광역시 38.3%, 기타지방 24.2% 증가할 전망이다.
- 2014년 동안 수도권은 중소형(85㎡ 이하)의 비중이 증가한 반면 지방은 대형(85㎡ 초과)의 비중이 증가한 것으로 나타남.
  - 전국적으로 중소형(85㎡ 이하) 비중은 89.8%임. 매년 증가하고 있으며, 2000년 이후 가장 높은 수준을 보임.
  - 2014년 들어 수도권 중소형(85㎡ 이하) 비중은 전년 대비 6.1%p 상승하였으며, 대형(85㎡ 이상)은 6.1%p 감소함.
  - 지방은 2013년 소형의 비중이 급등하였으나, 2014년은 중형(2.5p ↑)과 대형(3.3p ↑)이 소폭 상승함.
- 수도권의 경우 국토교통부의 1~9월까지 분양승인 물량이 전년 동기 대비 감소세이나 4/4분기 분양물량이 집중되어 있어 연간으로는 전년 대비 증가세를 나타낼 것으로 예상됨.

<표 16> 지역별 · 분기별 아파트 분양 물량(예정포함)

(단위 : 호, %)

구분	2013년					2014년				
	계	1/4	2/4	3/4	4/4	계	1/4	2/4	3/4	4/4 <sup>㉠</sup>
전국	282,549	31,851	72,090	65,832	112,776	337,117	36,296	99,409	62,695	125,662
증감률	7.2	-8.5	-17.6	-0.1	49.9	19.3	14.0	37.9	-4.8	11.4
수도권	124,837	9,957	32,843	38,150	43,887	133,692	12,683	38,805	22,287	54,827
증감률	36.4	16.5	-3.9	141.2	33.2	7.1	27.4	18.2	-41.6	24.9
5개 광역시	53,713	8,826	11,532	8,577	24,778	74,287	13,192	23,429	15,951	19,154
증감률	-11.9	9.8	-21.0	-57.3	35.9	38.3	49.5	103.2	86.0	-22.7
기타 지방	103,999	13,068	27,715	19,105	44,111	129,138	10,421	37,175	24,457	51,681
증감률	-6.3	-28.3	-28.5	-36.3	83.5	24.2	-20.3	34.1	28.0	17.2

주1. 전년 동기 대비 증감률임.  
 주2. 2014년 4/4분기는 분양예정물량이 포함됨.  
 주3. 정확한 시기 및 규모 미정물량이 포함되어 있음.  
 자료 : 부동산114(주)

### 다. 준공 실적

## 1~9월 주택 준공 전년 동기 대비 25.2% 증가

- 국토교통부의 1~9월까지 주택 준공실적은 31만 9,285호로 전년 동기 대비 25.2% 증가함.
  - 수도권 22.0%, 비수도권 27.8% 증가하여 전국적인 증가세를 보임.
  - 다세대(-10.1%) 및 연립(-17.4%)은 감소하였으나, 단독(12.7%), 다가구(12.1%), 아파트(48.1%)는 증가함.
  - 특히, 아파트는 수도권(40.3%)과 비수도권(53.3%) 모두 40% 이상의 높은 증가율을 보임.

<표 17> 국토교통부 준공실적(2014년 1~9월)

(단위 : 호, %)

구분		전국	수도권	비수도권
전체	2012년 (1~9월)	262,311	145,397	116,914
	2013년 (1~9월)	254,995	113,718	141,277
	2014년 (1~9월)	319,285	138,751	180,534
	증감률	25.2	22.0	27.8
단독	2012년 (1~9월)	27,324	5,333	21,991
	2013년 (1~9월)	26,483	4,472	22,011
	2014년 (1~9월)	29,840	5,321	24,519
	증감률	12.7	19.0	11.4
다가구	2012년 (1~9월)	14,500	3,267	11,233
	2013년 (1~9월)	11,270	2,870	8,400
	2014년 (1~9월)	12,629	3,384	9,245
	증감률	12.1	17.9	10.1
다세대	2012년 (1~9월)	78,415	48,589	29,826
	2013년 (1~9월)	66,915	46,515	20,400
	2014년 (1~9월)	60,165	47,494	12,671
	증감률	-10.1	2.1	-37.9
연립	2012년 (1~9월)	7,012	2,724	4,288
	2013년 (1~9월)	9,023	2,704	6,319
	2014년 (1~9월)	7,450	2,376	5,074
	증감률	-17.4	-12.1	-19.7
아파트	2012년 (1~9월)	139,389	80,902	58,487
	2013년 (1~9월)	141,304	57,157	84,147
	2014년 (1~9월)	209,201	80,176	129,025
	증감률	48.1	40.3	53.3

자료 : 국토교통부

**2014년 아파트 입주물량 전년 대비 34.6% 증가, 예년 대비 10.9% 감소 예상**

- 부동산114(주) 기준 2014년 연간 아파트 입주물량은 지방의 큰 폭의 물량 증가로 전년 대비 34.6% 증가가 예상됨.
  - 전년 대비 수도권 18.6%, 5개 광역시 28.8%, 기타지방 60.2% 증가함.
  - 전년 대비로는 증가하였으나 예년(2000~2013년) 대비로는 10.9% 감소하였으며, 수도권은 37.2%가 감소한 수준임.

<표 18> 지역별 · 분기별 아파트 입주 물량(예정포함)

(단위 : 호, %)

구분	2013년					2014년				
	계	1/4	2/4	3/4	4/4	계	1/4	2/4	3/4	4/4 <sup>㉠</sup>
전국	192,112	31,220	53,883	29,760	77,249	258,594	51,800	78,705	64,301	63,788
증감률	7.9	-15.3	31.2	-35.2	42.5	34.6	65.9	46.1	116.1	-17.4
수도권	82,647	16,527	23,767	8,167	34,186	98,021	18,095	37,328	21,000	21,598
증감률	-23.6	-17.5	19.7	-75.1	-3.8	18.6	9.5	57.1	157.1	-36.8
5개 광역시	47,211	6,535	14,472	12,194	14,010	60,824	14,539	15,000	13,587	17,698
증감률	48.6	2.4	20.0	50.6	168.1	28.8	122.5	3.6	11.4	26.3
기타 지방	62,254	8,158	15,644	9,399	29,053	99,749	19,166	26,377	29,714	24,492
증감률	63.4	-21.9	71.1	85.6	116.1	60.2	134.9	68.6	216.1	-15.7

주1. 전년 동기 대비 증감률임.  
 주2. 2014년 4/4분기는 입주예정물량이 포함됨.  
 자료 : 부동산114(주)

- 2014년 입주물량 증가세는 중소형(85㎡ 이하) 주택에서 높게 나타나고 있음.
  - 2014년 입주물량은 전년 대비 소형(60㎡ 이하) 49.3%, 중형(60~85㎡ 이하) 46.6% 증가하나, 대형(85㎡ 초과)은 22.8% 감소가 예상됨.
  - 수도권은 전년 대비 소형 47.9%, 중형 31.0% 증가하나, 대형은 35.1% 감소할 것으로 전망됨.
  - 지방은 소형 50.8%, 중형 54.4% 증가, 대형 2.5% 감소가 예상됨.

### 3. 비주거용 상품시장

#### (1) 임대료 및 공실률

### 서울 오피스 공실률, 역대 최대치인 7% 달해

- 2014년 3/4분기 서울 오피스 공실률은 7.0%를 기록하며 역대 최고 수준을 보임.
  - 2011년 하반기 2%대를 형성했던 서울 오피스 공실률은 2012년부터 상승하기 시작하여 2014년 3/4분기 현재 7.0% 수준에 이름.
  - 기타권역을 제외한 모든 권역에서 공실률이 상승하였고, 도심권역은 7.7%를 기록함.
  - 규모별로는 2014년 3/4분기 기준 소형 8.7%, 중형 6.7%, 대형 7.4%, 프라임 6.4% 수준을 보임.
  
- 2014년 3/4분기 환산임대료<sup>2)</sup>는 전분기 대비 0.2%, 전년 동기 대비 1.8% 상승하였으나, 물가상승률 등을 고려할 경우 보합세 수준으로 판단됨.
  - 전분기 대비 도심권(0.7%)을 제외한 나머지 지역은 보합 또는 하락함(강남권 0.0%, 마포/여의도권 0.1%, 서울 기타권역 -0.1%) 특히, 임차인 이탈이 많은 강남권의 어려움이 지속되고 있음.
  - 전분기 대비 대형(-0.7%)은 큰 폭으로 하락한 반면 프라임(0.9%)은 신규 샘플 추가에 따라 높은 상승률을 보임(소형 보합, 중형 0.1%).

<그림 10> 서울 권역별 오피스 공실률 추이

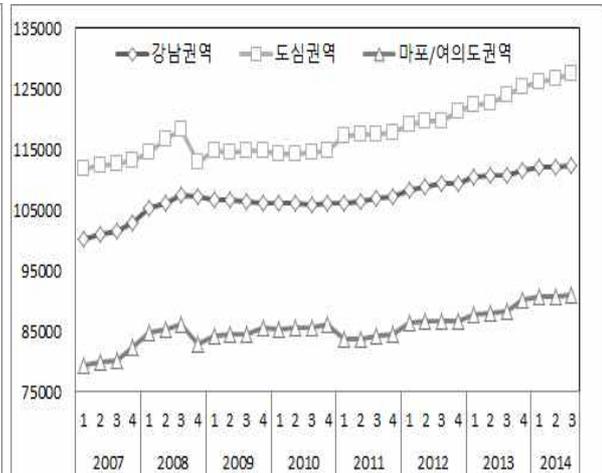
(단위 : %)



자료 : 메이트플러스

<그림 11> 서울 권역별 오피스 환산임대료 추이

(단위 : 원/3.3㎡)



자료 : 메이트플러스

2) 환산임대료는 관리비를 포함한 금액임.

## 매장용 빌딩(상가), 공실률 금융위기 수준

- 매장용 빌딩 공실률은 2014년 3/4분기 현재 10.5%로 금융위기 수준을 보이고 있음.
  - 서울(6.8%)은 강남지역(강남대로, 도산대로, 서초, 신사, 청담 등)과 명동, 홍대 등의 꾸준한 임대수요를 바탕으로 2분기 대비 0.5%p 하락함.
  - 반면, 대구, 대전 등 임대계약의 만료와 임차인 변경 등의 요인으로 공실률이 상승함.
  
- 투자수익률은 임대료 수입 등의 소득수익률은 1.0%, 자산가치의 변동을 나타내는 자본수익률은 0.22%로 전년 동기 대비 소득수익률은 보합, 자본수익률은 0.4%p 상승함.
  - 2014년 매장용 빌딩 투자수익률이 전기 대비 소폭 하락세를 보였으나, 연간 투자수익률은 전년과 비슷하거나 소폭 상향된 수익률을 보일 것으로 판단됨.
  - 임대시장 약세에도 불구하고 상가시장에 대한 수요가 집중되면서 전년 대비 높은 수익률을 나타냄.

<표 19> 매장용 빌딩 공실률 추이

(단위 : %)

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	
2007년	11.6	8.3	15.4	14.9	14.9	18.7	9.6	19.1	
2008년	10.4	6.5	15.2	13.6	13.7	15.8	12.9	16.4	
2009년	10.5	7.1	12.6	13.3	15.4	14.8	13.8	16.5	
2010년	9.6	5.3	12.3	17.2	15.5	12.4	13.6	13.7	
2011년	7.8	5.2	10.0	13.7	12.6	9.6	8.3	11.4	
2012년	9.2	6.4	11.6	16.7	15.0	10.7	9.2	13.5	
2013년	10.2	6.8	11.1	11.5	11.7	12.2	13.3	8.6	
2014년	1/4분기	10.3	7.4	10.8	11.0	11.1	11.4	13.0	8.0
	2/4분기	10.5	7.3	9.7	12.5	11.3	12.8	14.3	7.9
	3/4분기	10.5	6.8	9.7	12.8	10.4	12.7	15.1	7.1

자료 : 국토교통부, 연도별·분기별 오피스·매장용 빌딩 임대료 조사 및 투자수익률 추계 결과 보고서

<표 20> 매장용 빌딩 투자수익률 추이

(단위 : %)

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	
2007년	8.2	10.1	5.5	6.6	7.3	3.9	7.9	6.1	
2008년	10.9	14.1	6.9	7.3	10.6	5.3	9.6	6.5	
2009년	5.2	6.2	4.7	4.4	5.3	2.7	3.8	3.1	
2010년	6.9	7.5	6.7	5.9	6.3	5.5	6.6	4.0	
2011년	6.7	6.8	7.4	6.0	7.1	5.3	6.5	5.2	
2012년	5.3	4.7	6.8	6.2	5.0	4.4	5.8	6.4	
2013년	5.2	5.1	6.3	5.7	5.5	4.3	3.4	6.8	
2014년	1/4분기	1.5	1.6	1.7	1.5	1.4	1.5	1.3	1.8
	2/4분기	1.7	1.7	2.0	2.0	1.6	1.4	1.2	2.0
	3/4분기	1.2	1.3	1.4	1.2	1.4	1.2	0.8	1.6

자료 : 국토교통부, 연도별·분기별 오피스·매장용 빌딩 임대료 조사 및 투자수익률 추계 결과 보고서

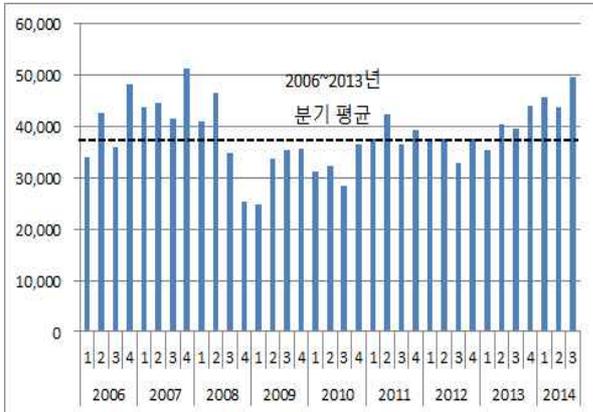
(2) 거래

**1~9월 비주거용 거래, 상업·업무용 중심 증가**

- 2014년 3/4분기까지 비주거용 거래량은 상업·업무용을 중심으로 증가세가 이어지고 있음.
  - 상업·업무용은 2013년 2/4분기부터 평년 수준(2006 ~ 2013년 3/4분기 평균거래량 3만 7,548호)을 상회하는 거래량이 지속되고 있음.
  - 공업용은 2/4분기까지 전년 동기 대비 거래량이 감소하였으나, 3/4분기 들어 다시 상승세로 반전됨.
  - 기타건물은 최근 3년 간의 감소세가 2014년 들어 증가세로 돌아섬.

<그림 12> 상업·업무용 부동산 거래량 추이

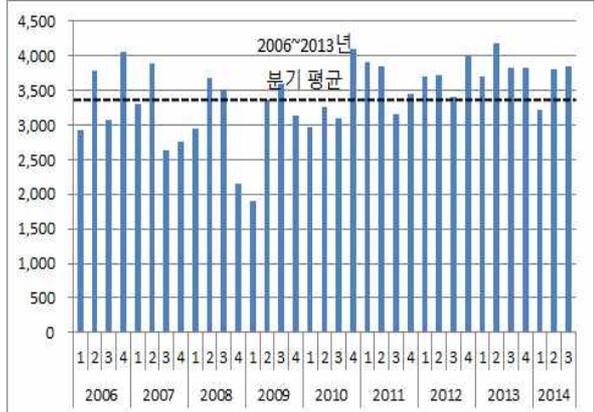
(단위 : 동(호))



자료 : 온나라포털

<그림 13> 공업용 빌딩의 거래량 추이

(단위 : 동(호))



자료 : 온나라포털

<표 21> 비주거용 부동산의 연간 거래량 추이

(단위 : 동(호), %)

구분	상업·업무용		공업용		기타건물		
	거래량	증감률	거래량	증감률	거래량	증감률	
2007년	180,935	12.4	12,593	-9.1	12,172	26.3	
2008년	147,728	-18.4	12,291	-2.4	28,298	132.5	
2009년	129,600	-12.3	11,999	-2.4	31,740	12.2	
2010년	128,510	-0.8	13,414	11.8	33,452	5.4	
2011년	155,892	21.3	14,348	7.0	32,514	-2.8	
2012년	145,098	-6.9	14,841	3.4	29,746	-8.5	
2013년	159,159	9.7	15,526	4.6	28,479	-4.3	
2014년	1/4분기	45,643	29.3	3,227	-12.9	9,409	40.7
	2/4분기	43,786	8.1	3,800	-9.0	8,439	20.1
	3/4분기	49,660	25.9	3,842	0.4	7,775	26.8

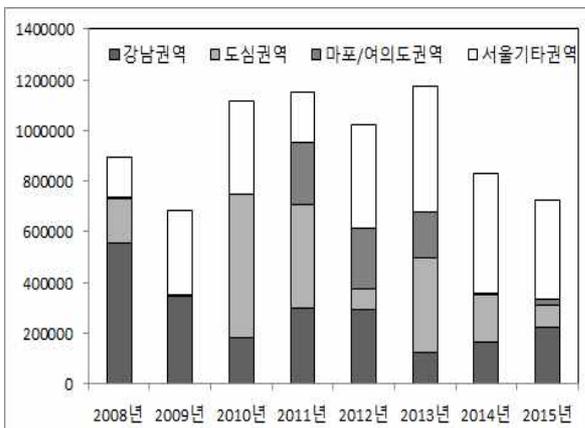
주 : 증감률은 전년말(전년 동기) 대비 증감률임. 2012년 통계개편에 따라 이전 보고서의 집계치와 차이가 있음.  
 자료 : 온나라포털

(3) 공급

**서울 오피스, 임대시장은 불안·매매시장은 안정**

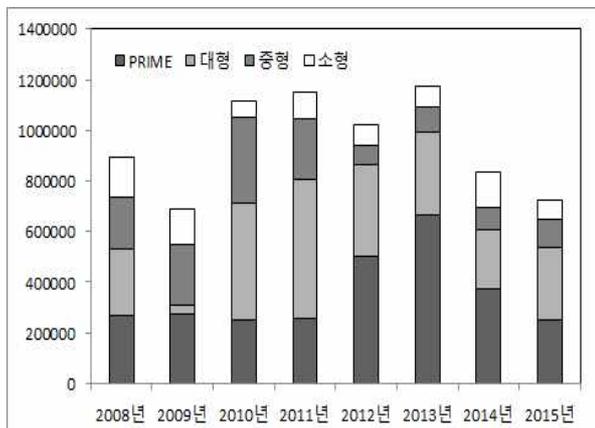
- 2014년 서울 오피스 공급은 전년 대비 29.3% 감소한 83만㎡ 수준으로 예상됨.
  - 2014년 서울 오피스 공급은 기타지역(48만㎡)을 중심으로 이루어졌으며 강남권역 16만㎡, 도심권역 18만㎡, 마포/여의도권 4791㎡가 공급됨.
  - 2013년 공급이 적었던 강남권역(35.0%)을 제외한 권역이 전년 대비 감소함(도심권역 - 50.4%, 마포/여의도권역 - 97.4%, 서울기타권역 - 3.8%).
  - 2015년 신규 오피스 공급의 70% 가량이 프라임과 대형으로 이루어질 예정임.
  
- 공실률의 지속적인 상승에도 불구하고 저금리로 인한 풍부한 유동성과 국내 프라임 오피스가 비교적 안정적으로 평가되면서 국내 오피스에 대한 수요가 집중되고 있어 매매 시장은 임대시장에 비해 안정적인 전망이다.
  - 상반기 동안 부동산펀드 및 리츠 등의 간접투자에 의한 오피스 매입이 거래건수 기준으로 50% 이상을 점유함.
  - 상반기 파인에비뉴(중동), 스테이트타워(미국 라이나생명), 향군타워(캐나다연금)를 외국계 자본이 매수함.
  - 다만, 노후 오피스 및 중소형 오피스를 중심으로 어려움은 예상됨.

<그림 14> 서울 오피스 지역별 공급 및 예정 물량 추이 (단위 : m<sup>2</sup>)



자료 : 메이트플러스

<그림 15> 서울 오피스 등급별 공급 및 예정 물량 추이 (단위 : m<sup>2</sup>)



자료 : 메이트플러스

## 4. 정책동향

### 2기 내각 출범 이후, 9·1대책 등 규제 완화 지속 추진

- 주택경기의 지속적인 침체로 상반기 2·26대책, 3·5보완책, 6·13 당정협약에 이어 하반기에도 7·24 새 경제팀 경제정책 방향, 9·1대책 등 지속적으로 부동산 경기 활성화를 위한 대책들을 발표함.
- 7·24 새 경제팀의 경제정책방향은 수요기반 확충 및 공급규제 개선을 통해 주택시장 정상화를 목표로 발표함.
  - 비은행권 등 취약부문 관리를 강화하고 고정금리·비거치식 분할상환 주택담보대출로 유도를 위해 이자상환액 소득공제 적용대상 확대(만기 15→10년이상) 및 한도(300만원)를 구체화함.
  - LTV·DTI규제의 지역별·금융업권별 규제 차등을 해소하기 위하여 LTV는 전금융권 모두 70%로 하고 DTI는 60%로 일원화하여 가계부채 이자부담 경감 및 질적 구조개선을 유도함.
- 9·1 규제합리화를 통한 주택시장 활력회복 및 서민 주거안정 강화방안은 과거 시장과 열기에 도입되었던 규제를 개선하여 전세수요를 매매수요로 유도하고자 함. 이를 통해 전월세 시장의 안정과 주택경기를 회복을 동시에 꾀하고자 함.
  - 재건축 연한을 완화(최장 30년)하고, 안전진단시 주거환경평가 비중을 강화
  - 85㎡이하 민영주택에 대한 청약가점제를 2017.1월부터 지자체 자율운영으로 전환하고, 청약통장도 일원화함.
  - 그린벨트 해제 수도권 공공택지내 전매제한(2~8년 → 1~6년)·거주의무 기간(1~5년 → 0~3년) 단축
  - 택지개발촉진법 폐지, 2017년까지 3년간 LH 공공택지 지정 중단
  - 이사철에 공공주택, 입주시기 단축, 미분양주택 전세 활용시 보증 지원을 통해 전세 전환 촉진
  - 임대리츠 8만 호 공급(2017년까지), 준공공임대 세제·금융지원 확대
  - 주택기금 대출 「유한책임 대출」 도입, 디딤돌 대출 0.2%p 금리인하

<표 22> 주요 부동산 제도 및 정책의 주요 내용

구분(발표일)	세부 내용
<p>서민·중산층 주거안정을 위한 임대차시장 선진화 방안 추진 (2014.2.26)</p>	<p>1. 임대주택의 지속가능한 공급체계 구축</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 주택기금과 민간이 투자하는 「공공임대리츠」를 통해 10년 공공임대주택 공급 확대             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ LH 직접 건설과 공공임대리츠 방식을 병행하여 '17년까지 최대 8만 호 공급할 계획</li> <li>- 공공임대리츠 LH가 보유중인 임대주택용지를 매입하여 공공임대주택을 건설·공급하고, 임대주택 관리는 LH가 수행, 임대기간(10년) 종료 후 일반에게 분양전환, 미분양시 LH가 분양당시 감정가격으로 매입</li> </ul> </li> <li>② 민간주도의 '임대주택리츠' 활성화             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주택기금과 기관투자자가 공동투자하고, 협약 범위내에서 자금을 지원하는 구조</li> <li>○ 임대주택리츠 수익성 위해 주식의 공모·분산 의무 배제 리츠를 확대, 상장기준도 완화할 계획</li> <li>- 임대주택리츠에 부동산 현물출자 할 경우, 실제 소득이 발생할 때까지 양도차익에 대한 과세 연기</li> <li>○ 리츠 등 임대사업자가 민영주택을 동 단위로 별도 통분양받을 수 있도록 하되, 통분양 물량은 매입 또는 준공공임대주택으로 운영하도록 함.</li> <li>- 주택임대관리업에 대한 법인세 감면과 보증상품 출시 예정.</li> </ul> </li> <li>③ 단기적인 임대주택 입주물량 확보 추진             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 노후주택을 재·개축할 경우, 주택 사업승인기준 50세대로 완화, 주택기금에서 저리의 재·개축 자금 지원</li> <li>○ 민간의 미분양 물량을 전세금반환보증 및 모기지 보증 등을 통해 임대주택으로 활용하도록 지원, 시범사업 상반기 중 1천호 추진</li> </ul> </li> </ul> <p>2. 민간 임대주택 공급을 활성화</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 준공공임대주택에 대한 세제·금융지원 강화             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 재산세 40~60㎡의 경우 감면률 50%에서 75%로, 60~85㎡는 25%에서 50%로 확대</li> <li>○ 소득·법인세도 감면율이 20%에서 30%로 확대</li> <li>○ 신규·미분양 주택 및 기존주택을 향후 3년간 구입하여 준공공임대주택으로 활용할 경우, 임대기간 중 발생한 양도소득에 대한 양도세 면제 신설</li> <li>○ 주택기금의 매입자금 지원대상 현행 미분양, 기존주택 외에 신규 분양주택까지 확대</li> </ul> </li> <li>② 민간의 임대사업 참여를 저해하는 불필요한 규제도 완화             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 매입임대사업자에 대한 '5년간 부도 없음' 요건 삭제, '13.4.1일 이전 취득 주택에 대해서도 준공공임대주택 등록 허용</li> <li>- 매입임대주택 준공공임대주택으로 전환등록시 기존 임대기간의 50%(최대 5년)를 준공공임대주택 임대기간으로 인정</li> <li>○ 임대조건 신고위반 등 가벼운 의무위반 사항에 대한 벌칙(형벌)을 과태료로 전환</li> <li>- 임대의무기간 내라도 임대주택정보시스템 등을 활용하여 임대사업자간 원활한 매각을 지원하고, 임대의무기간 중 일반인에 대한 주택 매각이 허용되는 예외사유도 완화</li> </ul> </li> </ul> <p>→ 장기공실 또는 재개발 사업 시행 등 임대사업을 계속할 수 없음이 객관적으로 인정되는 경우 추가</p> <li>③ 임대소득 과세방식 정비             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 소규모 월세 임대소득 분리과세. 즉, 2주택 이하 보유자로서 주택임대소득이 연간 2,000만원 이하인 경우, 단일 세율(예: 14%)로 소득세를 분리과세</li> <li>○ 부동산임대업에서 발생한 결손금은 종합과세 대상인 경우, 결손금 발생시 다른 사업 소득과 마찬가지로 해당 연도 종합소득 과세표준 계산시 공제를 허용</li> </ul> </li> <p>3. 점유형태간 주거비 균형 도모</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 실수요자 및 여유계층의 자가구입 지원을 위해 공유형 모기지 등 디딤돌 대출(최대 12만가구, 11조원)을 지속 지원하여 전세수요의 매매전환을 유도</li> <li>○ 고액 전세거주에 대한 정부지원 조정</li> <li>- 주택기금의 전세자금 대출은 보증금 3억원 이하로 제한, 일반 시중은행의 전세대출에 대한 공적보증 지원은 보증금 4억(지방 2억원) 초과에 대해서는 중단</li> <li>○ 월세 공제방식 소득공제에서 세액공제로 전환, 공제대상 7천만원 이하로 확대</li> </ul> <p>4. 주택 임대차시장 인프라 구축</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주택기금 지원을 출자, 투융자, 보증 등으로 다각화</li> <li>○ 자금지원 주거지재생에 대한 지원으로 확대(주택기금→주택도시기금 개편)</li> <li>○ 출자, 투융자 등 기금의 새로운 기능 수행을 위해 사업성 심사에 전문성이 있는 '대한주택보증'을 전담 운용기관으로 확대 개편</li> <li>○ 공공과 민간의 임대주택 정보를 통합관리하는 '임대주택정보시스템' 구축을 통해, 공공임대 운영의 효율성 향상 및 국민의 정보접근성을 제고할 계획</li> </ul>

<표 23> 주요 부동산 제도 및 정책의 주요 내용(계속)

구분(발표일)	세부 내용
<p>주택임대차시장 선진화 방안 보완조치 (2014.3.5)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2주택 보유자로서 주택임대소득(수입금액) 연간 2,000만원 이하는 한시적으로 2년간('14·2015년 소득분) 비과세하고 '16년부터 분리과세</li> <li>○ 2주택 보유자의 전세 임대소득(간주임대료)도 '16년부터 월세소득과 마찬가지로 과세(월세 임대소득자와의 과세형평 감안)</li> <li>○ 2천만원 이하 소득자 : 분리과세</li> <li>○ 2천만원 초과 소득자 : 종합소득 과세                         <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 국민주택 이하로서 기준시가 3억원 이하의 주택은 제외</li> </ul> </li> <li>○ 소규모 임대자의 임대소득에 대하여는 향후 2년간 비과세하는 점을 감안하여 과거분 소득에 대하여도 세정상 배려</li> <li>○ 국세청 '13년 소득에 한해서 확정일자 자료 수집, 3주택 이상 소유자 등*에 대해서만 신고안내 자료로 활용                         <ul style="list-style-type: none"> <li>* 3주택 이상 보유자, 2주택 보유자로서 주택임대소득(수입금액) 연간 2,000만원 초과자, 1주택자로서 기준시가 9억원 초과 주택 소유자의 임대소득</li> </ul> </li> <li>○ 월세 소득공제 자료의 경우에도 동일하게 활용</li> </ul>
<p>「주택시장 정상화 대책」 관련 당정협의 개최 (2014.6.13)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ (분리과세 적용 대상 완화) 분리과세·비과세 적용 대상을 주택수 관계없이 2천만원 기준으로만 적용하기로 논의                         <ul style="list-style-type: none"> <li>* 기준시가 9억원 초과 주택도 임대수입만 기준으로 2천만원 이하인 경우 분리과세 적용</li> <li>** 1주택자(기준시가 9억원 이하 주택보유)는 현재와 같이 임대소득을 계속 비과세</li> </ul> </li> <li>○ (비과세기간 연장) 비과세 하는 기간을 2년(2014년,2015년)에서 3년(2014년~2016년)으로 연장</li> <li>○ (전세 과세) 전세 과세는 과세 원칙을 존중하면서 세부담을 경감하는 방안을 법안 발의 전에 더 논의하기로 함</li> <li>□ 임대소득 과세로 건강보험료 부담 증가할 수 있어 경감하는 방안에 대해서도 논의</li> <li>○ 소규모 주택임대소득자(연간 임대수입 2천만원이하)로서 건강보험 피부양자에 해당되는 경우에는 피부양자 자격을 유지하도록 조치하고                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지역가입자인 경우에는 건강보험료 부담 경감 방안을 마련할 예정</li> <li>* 직장가입자의 경우 국민건강보험법에 따라 근로소득의 임대소득이 발생하더라도 72백만원까지는 근로소득에 대한 건강보험료만 부담하므로 건강보험료 변동 없음</li> </ul> </li> </ul>
<p>새 경제팀의 경제정책방향 (2014.7.24)</p>	<p>(규제 정상화)시장 과열기에 도입된 부동산 시장과 관련한 규제를 조속히 정상화하여 시장 기능 강화</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지역별·금융업권별 차등 완화 등 LTV(70%)·DTI(60%)규제를 합리화</li> <li>○ 분양가 상한제 탄력 운영,재건축 초과이익 환수제 폐지 등 (수요기반 확충)실수요자 범위를 무주택자에서 중산·서민층의 교체수요까지 확대</li> <li>○ 청약통장을 주택청약종합저축으로 일원화 ,서민·중산층 주택구입자금 마련을 위한 제형기능 강화(AssetBuildingWelfare)*</li> <li>○ 디딤돌대출 지원대상 확대(무주택자→기존주택 처분조건부 1주택자)</li> <li>○ 부동산 투자이민제 투자대상에 인천경제자유구역 내 미분양주택 포함 (공급조절 및 공급규제 개선)신규주택 공급규제 개선, 재정비사업 활성화 추진</li> <li>○ 청약제도 개선, 복잡한 주택공급제도 간소화 등 주택공급규칙 전면 재검토(10월)</li> <li>○ 재건축·재개발 규제 개선, 재개발 구역내 저소득 세입자 지원 등 재정비 활성화 방안 마련(8월)과 안전사고 우려주택 관리강화</li> </ul>
<p>규제합리화를 통한 주택시장 활력회복 및 서민 주거안정 강화방안 (2014.9.1)</p>	<p>1. 재정비 규제 합리화</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 준공후 20년 이상의 범위에서 조례에 위임되어 있는 재건축 연한(서울시는 최장 40년)을 최장 30년으로 완화</li> <li>○ 재건축 연한 도래 후 구조안전에 큰 문제가 없어도 생활에 불편이 큰 경우에는 주거환경 평가비중을 강화(예 : 15% → 40%)하여 재건축이 가능하도록 안전진단 기준을 완화                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 연한 도래와 관계없이 구조적 결함이 있는 경우 구조 안전성만으로 재건축 여부 결정</li> <li>* 현재 재건축 안전진단 기준 : 구조안전성(40%), 건축마감 및 설비노후도(30%), 주거환경(15%), 비용분석(15%)</li> </ul> </li> <li>○ 수도권 과밀억제권역 내 재건축 시 85㎡이하 건설의무(세대수 기준 60% 이상, 연면적 기준 50% 이상) 중 연면적 기준 폐지</li> <li>○ 공공관리제를 공공지원제로 변경하고, 토지등 소유자 과반수가 원할 경우 사업시행인가 이전에도 시공사를 선택할 수 있도록 함.</li> <li>○ 재개발 사업시 임대주택 의무건설비율 중 연면적 기준을 폐지하고, 세대수 기준 의무건설 비율을 5%p 완화                         <ul style="list-style-type: none"> <li>* 세대수 기준 의무비율 : 수도권 20% → 15%, 비수도권 17% → 12%</li> </ul> </li> <li>○ 안전진단 통과 후 10년 이상 경과한 사업장으로 사고우려가 있는 경우 안전진단을 재 실시하여 등급을 재조정하는 등 안전사고 우려주택에 대한 관리를 강화</li> </ul>

<표 24> 주요 부동산 제도 및 정책의 주요 내용(계속)

구분(발표일)	세부 내용
규제합리화를 통한 주택시장 활력회복 및 서민 주거안정 강화방안 (2014.9.1)	2. 청약제도 개편 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 85㎡이하 민영주택 가점제 2017.1월부터 지자체장(시군구청장)이 지역별 수급여건에 맞춰 현행 가점제 비율 40% 이내에서 자율 운영</li> <li>○ 민영주택에 적용되는 가점제 개선                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2주택 이상 보유자에 대한 중복 차별(1호당 5~10점 감점) 폐지</li> <li>- 또한, 청약시 무주택자로 인정받을 수 있는 소형·저가주택 기준을 전용 60㎡이하·공시가격 1.3억원(지방은 8천만원) 이하로 완화</li> </ul> </li> <li>○ 1, 2순위로 나뉘어져 있는 청약자격을 1순위로 통합하고, 국민주택에 적용하는 6개순차를 2개순차로 통합하여 입주자 선정절차 단순화.</li> <li>○ 청약예금 단순화하여, 예치금액 이하의 주택 자유롭게 청약이 가능하고, 예치금 변경시 청약규모 변경도 즉시 가능하도록 개선</li> <li>○ 국민주택 청약자격을 세대주 여부와 관계없이 1세대 1주택인 경우 청약 허용</li> <li>○ 4개 청약 통장을 청약종합저축으로 일원화, 공공주택 유형 2개로 통합(민간건설 중형 국민주택 폐지)</li> </ul> 3. 국민 및 기업의 과도한 부담완화 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ '기부채납에 관한 지침' 마련                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지자체장이 기부채납을 요구할 수 있는 적정한도(예:총사업비의 일정비율 이내로 제한) 등을 담을 예정이며, 내년 상반기까지 시범운영 후 2015년에 법제화도 추진 계획</li> </ul> </li> <li>○ 다양한 주택수요에 맞게 주택이 공급될 수 있도록 주택조합에 대한 규제 완화                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 85㎡ 이하 주택 소유자에게도 주택조합원 자격을 허용(현재 60㎡ 이하만 가능)하고, 등록사업자(시공사)의 자체 보유택지 매입(공공택지 제외) 허용</li> </ul> </li> <li>○ 수도권 공공택지의 전매제한(2~8년 → 1~6년) 및 거주 의무(1~5년 → 0~3년)를 완화</li> </ul> 4. 주택 공급방식 개편 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 『택지개발촉진법』을 폐지하고, '17년까지(3년간) LH의 대규모 공공택지 지정을 중단</li> <li>○ 사업계획 승인 이후 착공의무 기간을 3년에서 5년으로 연장</li> <li>○ 일부 공급과잉 우려 지역의 LH 분양물량 일부를 시범적으로 후분양</li> <li>○ LH 토지은행을 통해 민간 택지 공급시기를 조절                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 금년 중 수도권에서 약 2조원(2만세대 내외) 규모 택지 비축하고, 매각시기 조정</li> </ul> </li> </ul> 5. 서민 주거안정 강화 <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 임대주택 단기공급 확대                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 매입·전세임대 1.2만 호를 9~10월에 공급하고, 9월이후 입주예정인 공공건설주택 2.5만 호 중 6천여호의 입주시기 1~2개월 단축</li> <li>○ 미분양 주택 전세활용시 대출보증 지원을 강화(업체별 1~4천억 → 2~5천억원)하고, 미분양 리츠 등을 활용하여 미분양 주택의 전세 전환 유도</li> </ul> </li> <li>□ 임대시장 민간참여 활성화                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공공임대리츠(최대 5만 호), 민간제안 리츠(최대 2만 호), 수급조정리츠*(1만 호) 등 임대리츠를 통해 2017년까지 최대 8만 호 공급</li> <li>○ 임대리츠 활성화를 위해 세제·금융지원을 지속·강화                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공임대리츠 자본조달시 공모를 통해 개인투자 유도하여 임대리츠에 대한 투자 Pool을 확대하고, 임대리츠에 대한 취득세 및 재산세 감면을 지속 지원</li> <li>- 임대주택 리츠의 금융기관 대출금에 대한 주택신용보증기금 출연 조정하여 금융비용 완화 방안 검토</li> </ul> </li> <li>○ 준공공임대주택 활성화, 근로자임대주택공급확대 등을 통해 민간임대사업자 확대 도모                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 신규 분양주택에 대한 매입자금 지원한도를 확대(5호 → 10호)하고, 다가구 주택에 대해 준공공임대 등록시 면적제한(85㎡이하) 폐지</li> <li>- 또한, 다세대·연립주택에 대한 담보평가 방식을 개선하여 주택기금 대출한도도 높임.</li> </ul> </li> <li>○ 기업체 분양주택 단지 또는 동단위로 우선 공급받도록 하고, 혁신도시 등 수도권 외에 국민주택규모 이하 「근로자임대주택」 공급시 시설투자 세액공제를 확대 (7% → 10%)</li> </ul> </li> <li>□ 무주택 서민 주거비 부담완화                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 디딤돌 대출 지원을 확대하여 주택구입자금 마련 부담을 완화                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 법률개정을 통해 주택기금 대출에 대해 「유한책임대출(비소구대출)」 제도를 시범 도입</li> <li>- 디딤돌 대출 LTV·DTI를 합리화하고, 시중금리와 역전되지 않도록 대출금리도 0.2%p 인하(2.8%~3.6% → 2.6%~3.4%)</li> </ul> </li> <li>○ 서민 임차가구의 주거비 부담을 완화할 수 있도록 지원                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- LH 임대주택 보증금 전환의 상한선(50%)을 단계적으로 완화</li> <li>- 전세금 반환보증의 보증금 한도를 상향(수도권 3 → 4억, 기타 2 → 3억)</li> <li>- 근로자서민 전세자금 대출기준을 상향(부부합산 5천만원 → 6천만원 이내)</li> <li>- 최저주거기준 미달 비주택 거주자를 위해 매입·전세임대주택을 우선적으로 공급하고, 임대보증금도 100만원 → 50만원으로 50% 감면</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

## Ⅱ. 2015년 주택·부동산 시장의 전망

### 1. 전망의 주요 요인

- 신규분양시장 등에서 긍정적 지표가 부각되고 있으나 부정적 지표도 여전히 많아 긍정적 지표의 시장 견인 여부와 견인력이 2015년 주택시장의 방향성과 강도를 결정할 것으로 예상된다.
  - 9·1대책 이후 주택시장은 신규분양시장을 중심으로 호조세를 보이는 등 양호한 모습을 나타내고 있음.
  - 세계경제 장기 침체에 대한 우려가 다시 부각되는 등 거시경제적 불안 요인이 상존하는 등 여전히 부정적 지표도 많은 상황임.
- 거시경제, 정책, 수요, 공급, 금융 임대차 시장의 주요변수들의 변화를 점검하고 가격 견인력을 확인코자 함.
  - 거시경제 : 2015년 거시경제 여건을 점검코자 함.
  - 정책 : 9·1대책 이후의 시장 변화를 확인하고 향후 정책 방향성을 타진코자 함.
  - 수요 : 심리지수, 전세수요의 매매 전환, 중대형 수요의 변화 등을 분석하고자 함.
  - 공급 : 인허가, 입주 등 공급지표를 분석하고 재건축시장 변화 가능성을 가늠코자 함.
  - 금융 : 주택담보대출, 단기유동자금 현황 등을 통해 시장 변화 가능성을 확인코자 함.

<그림 16> 2015년 전망의 개념도

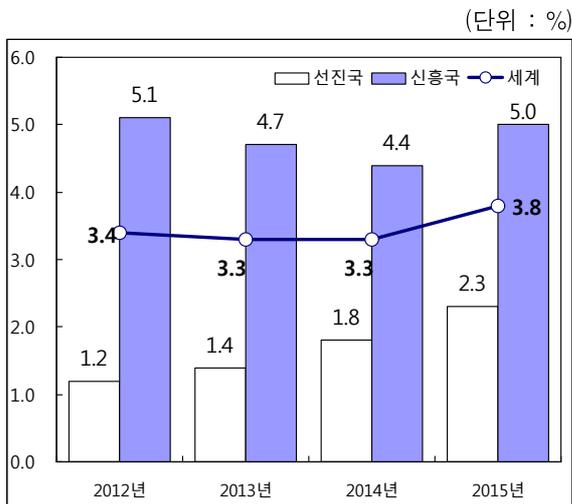


(1) 거시경제 여건

**올해보다 양호하나, 글로벌 경기 불안·금리 인상 가능성 상존**

- 2015년 우리나라의 경제성장률은 2014년보다는 소폭 회복될 것으로 전망되고 있음.
  - 한은(2013년 3.5% → 2014년 3.9%), 기획재정부(2013년 3.7% → 2014년 4.0%), 하나금융경영연구소(2013년 3.5% → 2014년 3.7%) 등
  - 2015년에는 정부의 적극적인 재정 및 통화확대 정책으로 내수의 성장기여도가 소폭 높아질 것으로 예상됨.
  
- 그러나, 미국의 금리인상, 유럽의 약세, 중국의 성장 약화 등 글로벌 경기 불안 요인이 여전히 큰 상황임.
  - 2015년에는 미국의 금리인상에 따른 달러화 강세, 유럽 실물경기의 미약한 회복세, 중국의 내수성장 약화 등 글로벌 경기 불안 요인이 존재함. IMF의 2015년 세계경제 성장률 전망치도 당초(4월) 4.0%에서 10월 수정치에서 3.8%로 하향 전망됨.
  - IMF는 미국의 조기 금리 인상으로 미국 경제성장률이 하락하고 시장금리가 급등할 경우 한국 국내총생산(GDP)은 '쇼크' 발생 시점으로부터 1년 동안 0.98%포인트 하락할 것으로 추정함. 아시아 국가 중 미국 금리 인상에 가장 취약한 것으로 지적됨.<sup>3)</sup>
  
- 우리나라 경제도 민간소비 위축, 저물가 등으로 경기회복의 모멘텀이 여전히 약하고 세계경제 회복 지연으로 수출도 견고하지 못한 상황임.
  - 주력산업인 전자, 자동차 등의 수출 여건이 2015년에는 녹록하지 않은 상황임.

<그림 17> 경제성장률 전망치



자료 : IMF(2014년 10월)

<표 25> 2014년 3/4분기 실질 국내총생산(속보치)

(계절조정계열 전기대비, %)

구분	2014 <sup>P</sup>		
	1/4	2/4	3/4
국내총생산	0.9	0.5	0.9
민간소비	0.2	-0.3	1.1
정부소비	0.0	0.3	2.2
설비투자	-1.9	1.1	-0.8
건설투자	5.1	0.4	2.9
지식재산생산물투자	6.5	-3.6	0.6
수출	1.5	1.7	-2.6
수입	-0.8	1.1	-0.7

자료 : 한국은행

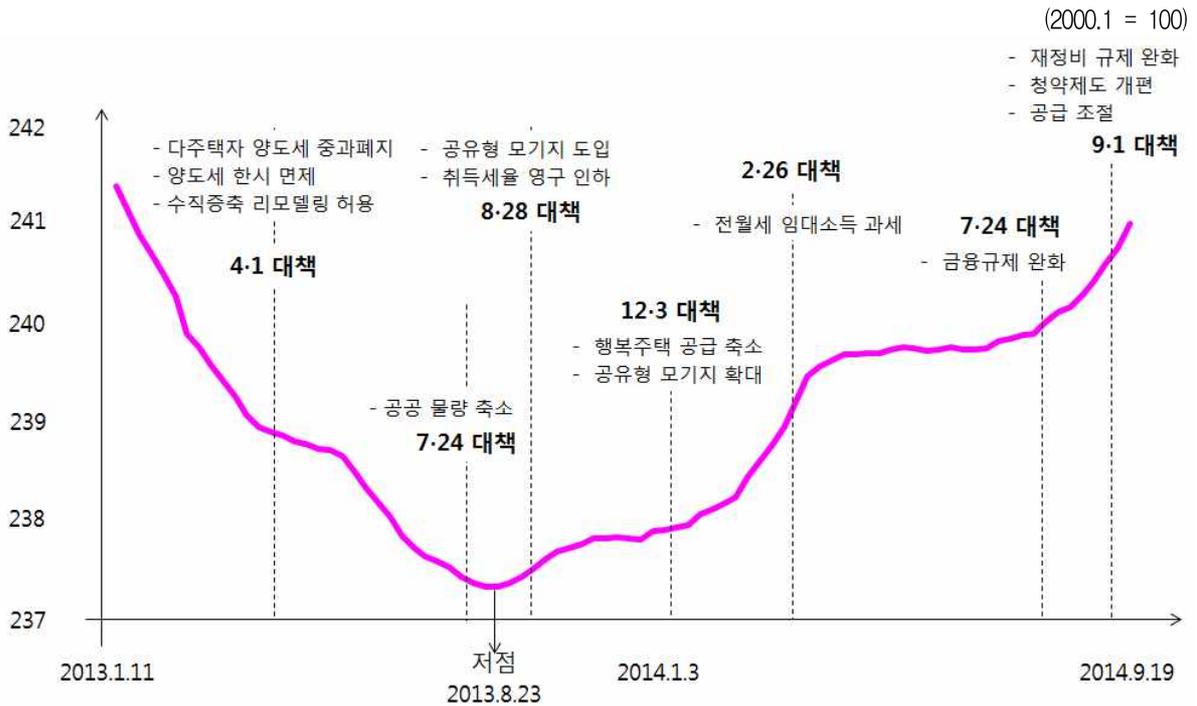
3) IMF, 제4차 KIEP-IMF 공동 컨퍼런스, 2014년, 2015년 아시아·태평양 경제전망

## (2) 정책

### 단기 정책 집중으로 하반기 시장 반전

- 2·26대책 이후 보합세로 돌아섰던 수도권 아파트 매매가격 지수는 2기 내각 출범 이후 7·24대책, 9·1대책 등이 발표되어 상승세로 다시 돌아서면서 상황을 반전시킴.
  - 2013년 새 정부 출범 이후 4·1대책, 7·24대책, 8·28대책이 발표되면서 호가지수의 반전을 이끌어냄.
  - 2·26대책과 세월호 참사를 겪으면서 회복되던 시장이 다시 보합세로 돌아섬.
  - 2기 내각 출범 이후 7·24대책, 기준금리 이하, 9·1대책 등이 발표되면서 다시 수도권 아파트 매매가격 지수가 상승세로 반전됨.
  
- 7.24대책을 통한 금융규제 완화뿐 아니라 청약제도 개편 등 다양한 정책 수단을 사용
  - 2013년에는 한시적 세제 정책 등 생애최초 주택구입자를 대상으로 정책적 지원 수행
  - 2014년 하반기에는 금융, 공급조절 등 다양한 정책들을 패키지 형식으로 단기간에 집중함.

<그림 18> 정책 발표와 수도권 아파트 매매가격 지수 추이

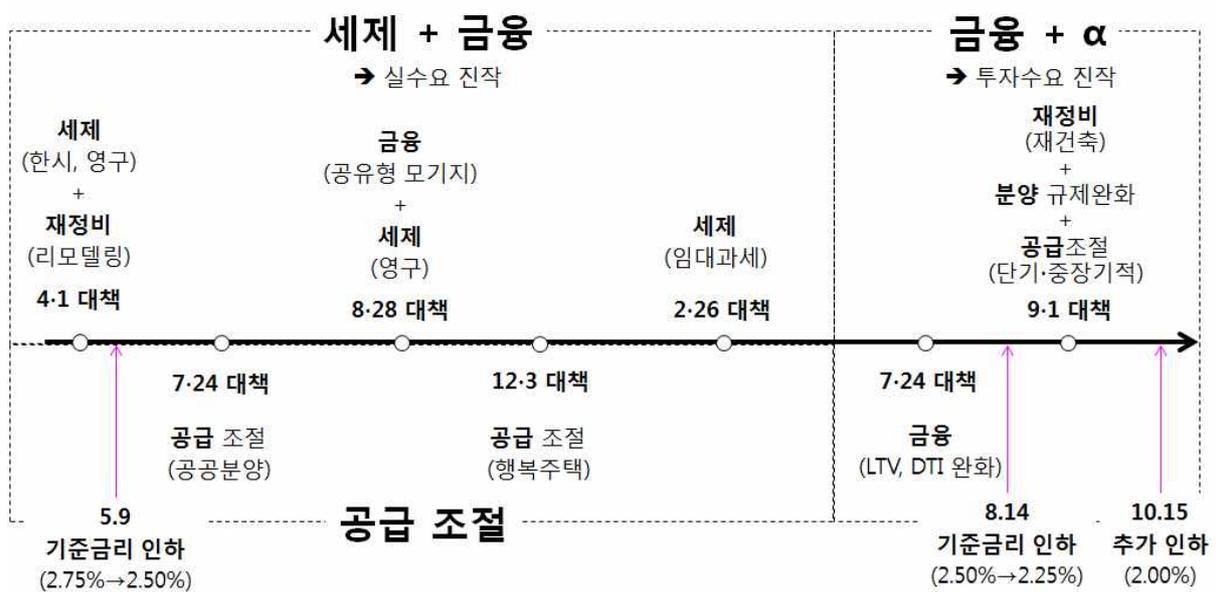


자료 : 부동산114(주)

## 수도권 주택가격 상승률은 저점 대비 1% 상승

- 2013년 대책은 금융과 한시적 세제 수단을 중심으로 실수요자의 수요 진작에 초점이 맞추어짐.
  - 취득세 영구 인하, 공급조절, 리모델링 규제 완화 정책들이 존재하였으나, 4·1대책, 8·28대책에서는 생애최초주택구입자를 중심으로 한시적 취득세 감면, 공유형 모기지 지원 등의 정책을 펼침.
  
- 2기 내각 출범 이후 투자수요 진작을 아우르는 방식으로 정책 대상이 확대되고 있음. 정책 수단 역시 다양화된 것으로 판단됨.
  - 금융규제 완화, 분양규제 완화 등은 일부 투자수요를 포괄하는 정책으로 방향을 선회한 것으로 판단됨.
  
- 금융, 공급 등 다양한 정책수단을 사용하여 2기 내각 출범 이후 시장 반전에는 성공하였으나, 저점 대비 수도권 주택가격 상승률은 1% 내외<sup>4)</sup> 수준임. 다만, 규제완화 기조가 당분간 이어지면서 안정적 시장 환경을 조성하는 방향으로 움직일 것으로 예상됨.
  - 다양한 정책 수단을 사용하였으나, 수도권 주택가격 상승률은 여전히 견조하지 못하고 10월 들어 다시 주춤하는 양상을 보임.
  - 정책만으로 견조한 시장 회복세를 견인하기는 어려우며 정책은 장기적 시장 환경 조성 차원에서 이해해야 할 것임.

<그림 19> 2013년 이후 부동산 정책 추이



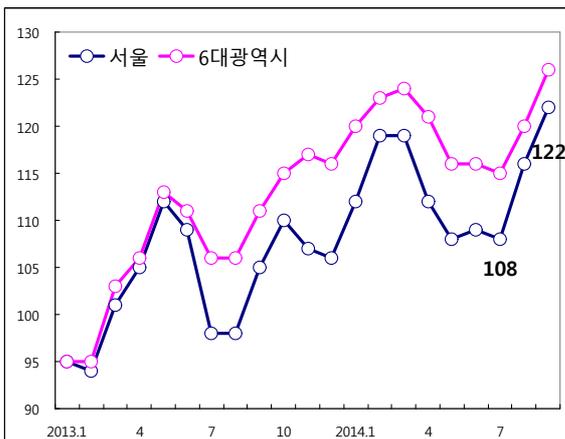
4) 국민은행 수도권 주택매매종합 기준 저점(2013년 9월) 대비 2013년 9월 주택가격 상승률은 0.9% 수준임.

### (3) 수요

## 비관적 심리는 벗어난 듯, 주택가격 상승폭은 완만

- 한국은행의 주택가격전망CSI은 2개월 연속 가파르게 상승하여 9월 지수가 122p 수준으로 조사됨.
  - 2013년 2월 100p 이하의 저점을 형성한 이후 등락은 존재하나 상승 추이가 이어지고 있음.
  - 2013년 9월 이후로는 100p을 상회하며 긍정적인 응답이 많은 상황이 지속되고 있음.
- 수도권 주택 매매시장의 심리지수는 빠르게 상승하여 2014년 8월 지수는 135.1p에 이침.
  - 2014년 2월 135.1p의 고점 이후 하락하였으나, 7월부터 가파르게 상승함.
  - 2012년 저점(91.5p)을 형성한 이후 지속적으로 우상향 하는 양상을 보이고 있음.
  - 115를 넘어서면 상승국면으로 진단하고 있으며 2014년 들어서는 지속적인 상승국면을 유지하고 있음.
- 심리지수의 가파른 상승세는 시장 불안에 대한 과도한 비관에서는 벗어난 것으로 판단되나, 이에 비해 수도권 주택 매매가격 지수의 변동성은 적은 편임.
  - 심리지수가 가파르게 상승하며 7월 이후 주택시장에 대한 소비자의 기대 심리가 빠르게 회복된 것으로 해석됨.
  - 수도권 매매가격지수는 완만하게 상승국면을 보이고 있으나, 심리지수에 비해서는 상승폭이 적게 나타나고 있음.

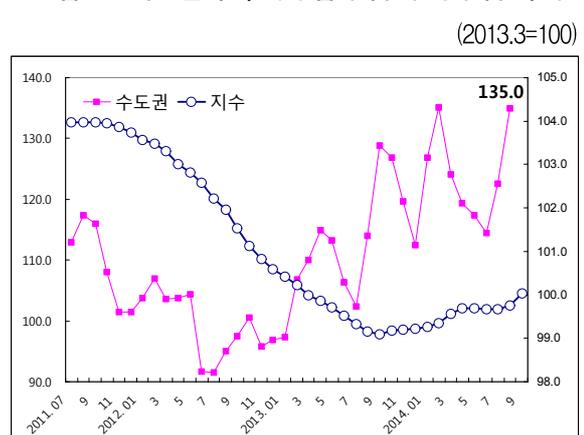
<그림 20> 주택가격전망CSI



주 : 기존의 자산가치전망CSI는 2012년 12월까지만 공표됨. 2013년 이후부터는 주택가격전망CSI로 변경됨. 100보다 높은 경우 긍정적으로 응답한 가구가 부정적으로 응답한 가구보다 많음을, 100보다 낮은 경우에는 그 반대의 의미를 나타냄.

자료 : 한국은행

<그림 21> 수도권 주택 매매 심리지수와 가격지수 추이



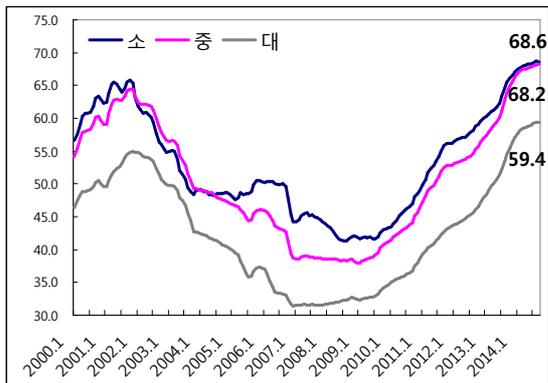
주 : 0~200의 값으로 표현되며 지수가 100을 넘으면 전월에 비해 시장상황이 더 나아질 것이란 응답자가 많음을 의미

자료 : 국토연구원, 국민은행

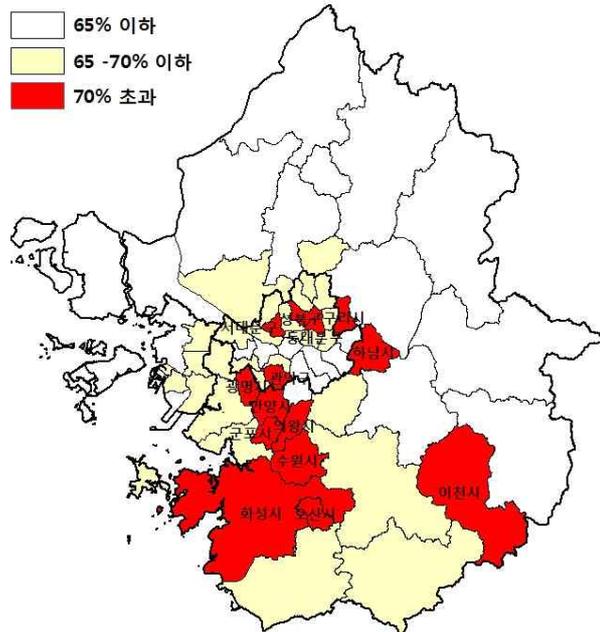
## 매매가격 대비 전세가격 비율 65% 넘어서, 실수요 매매 이동 지속

- 2014년 9월 현재 수도권 아파트의 매매가격 대비 전세가격 비율은 65.0% 수준이나 최근 2달간 상승세가 둔화됨.
  - 매매가격 대비 전세가격 비율의 전 고점은 2001년 10월이며 61.6% 수준이었음.
  - 2013년 11월 전고점을 넘어선 이후 지속적으로 상승하였으나, 8월 이후 상승세가 둔화되는 양상을 보이고 있음.
  - 2014년 9월 현재 소형 68.6%, 중형 68.2%, 대형 59.4%임.
  
- 지역적으로는 79.5%에 이르는 경기 화성시를 비롯하여 70%를 넘어서는 지역이 다수 존재함.
  - 경기 군포시, 의왕시, 오산시, 안양시, 수원시, 이천시, 광명시, 하남시, 구리시, 서울 성북구, 동대문구, 관악구, 서대문구에서 70%를 상회하고 있음.
  - 소형 아파트의 경우는 매매가격 대비 전세비율이 더욱 높아 화성시는 86.3%에 달함. 75%를 넘어서는 지역도 상당부분 존재함.
  
- 지속적인 전세가 상승에 따라 매매가격과 전세가격 격차가 줄어들고 있어 임대차시장에서 매매시장으로 이동하는 수요는 꾸준히 발생할 것으로 예상됨.

◁그림 22> 수도권 아파트의 규모별 매매가격 대비 전세가격 비율  
(단위 : %)



◁그림 23> 매매가격 대비 전세비율(2014년 9월)

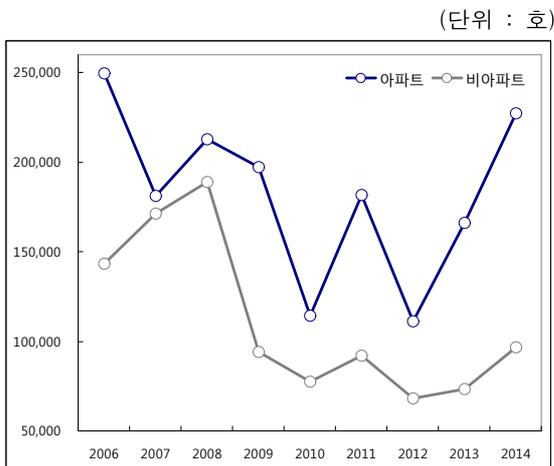


주 : 소형 60㎡ 이하, 중형 60~85㎡이하, 대형 85㎡ 초과      자료 : 부동산114(주)  
 자료 : 부동산114(주)

## 거래량 유형별·지역별 고른 증가세

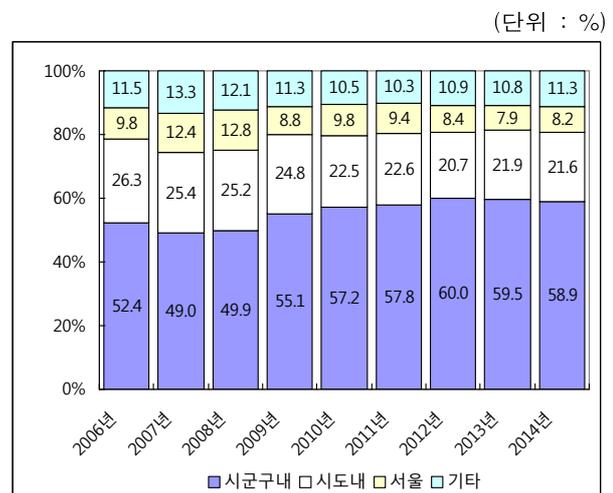
- 1~9월까지 수도권 주택 거래는 전년 대비 아파트와 비아파트 고른 증가세로, 2008년 이후 가장 많은 수준임.
  - 2014년 1~9월까지 수도권 주택 거래량은 전년 동기 대비 35.3% 증가함.
  - 아파트 36.7%, 비아파트 31.9% 증가하여 대부분의 유형에서 증가함.
  - 아파트는 거래량이 가장 많았던 2006년 동기 대비 91.0% 수준이며 비아파트는 거래량이 가장 많았던 2008년에 비하면 절반 수준임.
  
- 전세가격 상승으로 서울에서 경기와 인천 지역으로 이동한 수요가 존재하는 것으로 판단되나, 절대적인 거래 증가수는 여전히 동일 시군구내가 가장 많음.
  - 지역별로는 서울 44.0%, 경기 35.2%, 인천 29.2% 증가함.
  - 매수자 거주지별 전년 동기 대비 거래량 증가율을 확인하면 동일 시군구내 35.5%, 동일 시도내 34.9% 서울 42.0%, 기타 36.7% 수준임.
  - 매입자 거주지가 서울인 경우의 거래량 증가폭이 확대되어 전세가격 상승에 따른 수도권 지역으로 매매 이동이 일부 존재하는 것으로 판단됨.
  - 그러나, 전체 거래량에서 60% 수준을 차지하고 있는 동일 시군구내 거래가 절대적으로 많아 절대적 거래증가수 기여는 동일 시군구내가 가장 큼.
  
- 매입자거주지별 거래량 비중은 2013년과 비교할 때 큰 차이를 확인하기는 어려우나, 동일 시군구와 시도 비중이 전년에 비해 소폭 감소하였다는 점에서 주거이동성이 2013년 보다는 장거리로 이루어진 것으로 판단됨.

<그림 24> 1~9월 수도권 주택 유형별 거래량 추이



자료 : 국토교통부

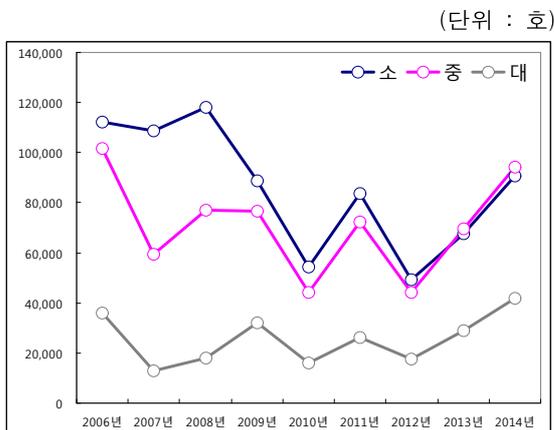
<그림 25> 1~9월 수도권 아파트 매입자거주지별 거래량 비중 추이



## 실수요 + 교체수요 유입, 2015년 장기 투자수요 유입 관건

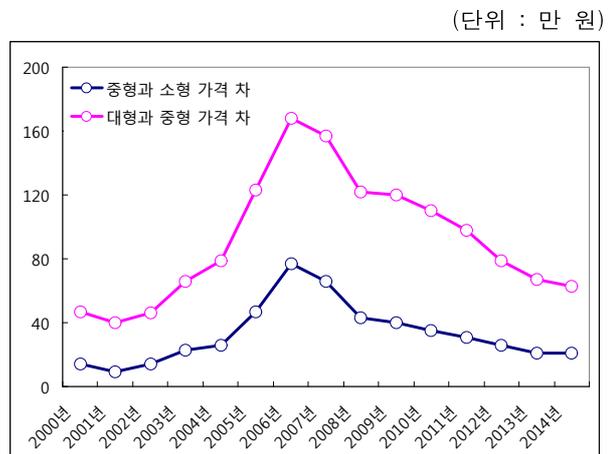
- 소형뿐 아니라 중형과 대형의 거래 증가가 고르게 나타나고 있어 교체수요의 시장 참여가 활발한 것으로 해석됨.
  - 수도권 아파트의 규모별 거래량은 전년 동기 대비 소형 34.7%, 중형 35.2%, 대형 45.1% 증가함.
  - 가장 거래가 활발했던 2006년과 비교하면 소형 81.0%, 중형 92.9%, 대형 117.0% 수준으로 거래 회복 정도로 보면 중형과 대형이 비교적 가파른 것으로 판단됨.
  - 특히, 경기도와 인천의 대형 거래량은 1~9월 거래량으로는 조사 이래 가장 많은 수준임.
  
- 중대형 주택의 가격 조정이 지속되면서 규모별 가격 차이가 감소하여 중대형 거래가 다수 발생한 것으로 판단됨.
  - 중대형에 대한 수요 감소 등 규모별 가격 차이가 지속적으로 감소하였고, 일부 지역에 있어서는 소형의 단위면적당 가격이 중대형을 넘어서고 있음.
  - 또한, 전세가격 상승으로 서울의 임대차수요가 수도권으로 이동했을 가능성도 존재함.
    - ※ 매입자 거주지별 거래량을 확인하면 서울에서 경기 매입은 전년 동기 대비 39.5%, 서울에서 인천 매입은 62.3% 증가함. 절대수량으로는 전년 동기 대비 경기 4,607호 증가, 인천 881호 증가 수준임.
  
- 견조한 수요 회복세를 기대하기 위해서는 장기적 투자수요의 유입까지 이루어져야 할 것으로 판단됨.
  - 유형별, 지역별, 규모별 고른 증가세를 볼 때 2014년 들어 실수요와 교체수요가 동시에 시장에 참여하고 있는 것으로 판단됨.

◁림 26> 1~9월 수도권 아파트 규모별 거래량 추이



주 : 소형 60㎡ 이하, 중형 60~85㎡이하, 대형 85㎡ 초과  
 자료 : 국토교통부

◁림 27> 아파트 규모별 ㎡ 당가격 차



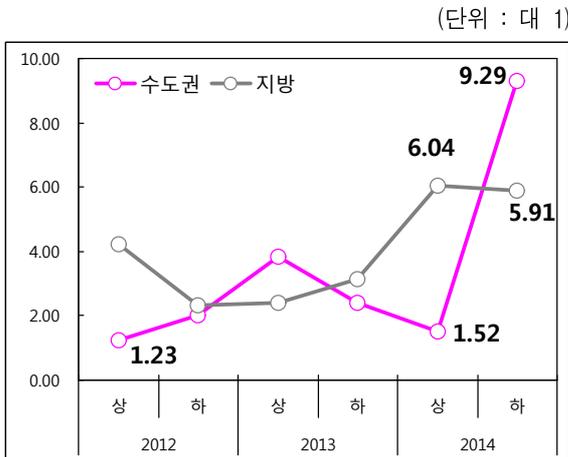
주 : 소형 60㎡ 이하, 중형 60~85㎡이하, 대형 85㎡ 초과  
 자료 : 부동산114(주)

(4) 공급

**전국적으로 높은 청약경쟁률**

- 2014년 청약경쟁률은 수도권과 지방, 상반기와 하반기가 다른 양상이나 상승 추이는 동일함.
  - 수도권은 상반기에 1.52 : 1로 비교적 저조하였으나 하반기(10월 18일까지)에는 9.29 : 1까지 치솟음.
  - 지방은 안정적인 양상이나 하반기 들어서 청약경쟁률이 소폭 낮아진 것으로 나타남.
- 2014년 동안 수도권에서는 강남3구 인근의 코어 마켓에서 가장 높은 청약경쟁률 나타냄.
  - 경기 성남시 44.69 : 1, 서울 서초구 31.93 : 1, 서울 강남구 17.03 : 1, 경기 하남시 6.98 : 1, 서울 강서구 4.39 : 1로 수도권의 전체 청약경쟁률을 견인함.
  - 위례신도시, 강남권 재건축 및 보금자리 공공분양, 하남 미사강변, 강서 마곡 지역의 신규 분양시장이 호황을 보임.
  - 특히, 2013년 분양된 물량의 경우 분양권 전매가 가능해지면서 일부 단지는 프리미엄이 형성됨. 이로 인하여 코어마켓 분양시장으로 수요가 더욱 쏠리는 현상이 강화된 측면도 존재함.
  - 반면, 열위 지역이거나 상품성이 떨어지는 단지의 경우는 여전히 청약 미달이 발생하고 있음. 다만, 미분양이 빠르게 해소되면서 과거에 비해 준공후 미분양 및 미입주 사례는 감소하고 있는 것으로 판단됨.
- 지방에서도 대구, 광주, 세종을 중심으로 높은 청약경쟁률이 유지되고 있지만, 이들 지역에서도 다수의 청약 미달 단지가 발생하고 있음.

<그림 28> 반기별 청약경쟁률 추이



주 : 2014년 하반기는 10월 18일까지의 청약경쟁률임.  
 자료 : 금융결제원

<표 26> 시도별 청약경쟁률 추이

(단위 : 대 1)

구분	상반기		하반기	
	전체	1순위	전체	1순위
전국	4.49	3.71	6.42	5.59
서울	1.76	1.23	13.86	12.61
경기	1.56	0.74	7.22	6.53
부산	7.61	6.77	4.23	3.54
대구	10.61	10.18	11.27	10.98
인천	1.17	0.20	-	-
광주	10.42	7.25	16.55	16.48
대전	3.50	2.43	3.31	1.81
울산	3.54	2.77	0.96	0.12
세종	0.82	0.34	6.72	6.26

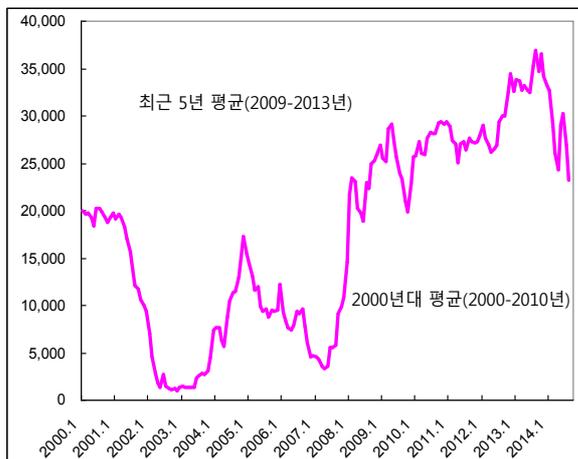
주 : 2014년 하반기는 10월 18일까지의 청약경쟁률임.  
 자료 : 금융결제원

## 수도권 미분양 2008년 수준으로 감소, 재고주택가격 견인력은 미지수

- 2014년 8월 수도권 미분양 아파트는 2만 3,214호로 2008년 수준까지 감소함. 2013년 하반기 이후 감소세가 가파르게 나타나고 있음.
  - 2013년 8월 3만 6,903호로 정점을 형성한 수도권 미분양 아파트는 이후 빠르게 감소를 시작함. 정점 형성 이후 1년 만인 2014년 8월은 정점 대비 62.9% 수준까지 감소
  - 7월 이후에도 미분양 감소세가 가팔라 매월 3,000호 이상의 미분양이 감소하고 있음.
- 2014년 8월 수도권 미분양 물량은 최근 5년간과 비교하면 20% 수준에서 감소하였으나, 2000년대 평균 물량과 비교하면 여전히 상당히 많이 적체되어 있는 수준임.
  - 현재(2014년 8월) 미분양 물량은 최근 5년(2009~2013년) 평균과 비교하면 0.8배 수준으로 감소하였으나, 2000년대(2010~2010년)와 비교하면 여전히 1.7배 수준임.
- 미분양 물량과 아파트 매매가격 지수와 상관성이 약화되는 현상이 나타나고 있음.
  - 2006년 경기 호황기 이후 주택가격이 지속적으로 상승하며 호황세를 보였으나, 미분양 물량은 해소되지 않고 적체됨.
  - 최근 들어 미분양 물량이 빠르게 해소되고 있으나, 아파트 매매가격 지수는 보합세의 완만한 흐름을 보이고 있음.
  - 다만, 거래량 증가와 미분양 감소가 연간 단위로 동반하여 나타나고 있어 미분양과 거래량과의 관계성이 보다 강한 것으로 판단됨.
- 미분양 감소가 직접적인 재고주택 가격상승으로 이어지기는 어려울 것으로 예상되나, 거래량 증가는 동반하여 나타날 것으로 예상됨.

<그림 29> 수도권 미분양 추이

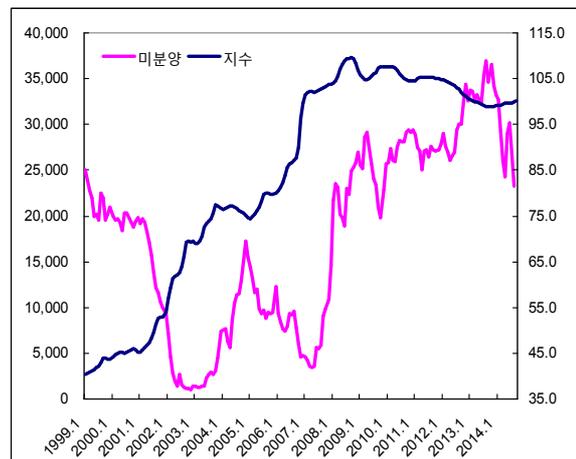
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

<그림 30> 수도권 미분양 및 아파트 매매가격 지수 추이

(단위 : 호, 2013.3=100)

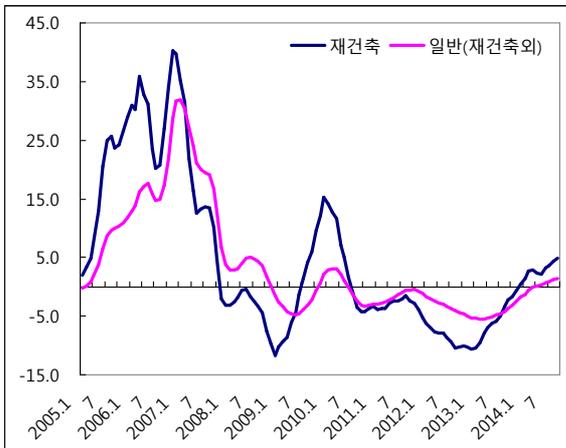


자료 : 국토교통부, 국민은행

## 재건축 시장 선행성은 유지되나, 견인력은 약화 중

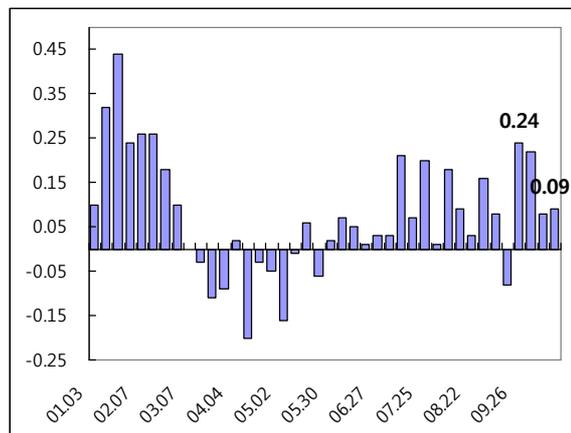
- 재건축 아파트의 매매가격 변동성이 전체 시장에 미치는 영향을 살펴보면, 선행성은 유지되고 있으나 견인력은 약화 중인 것으로 판단됨.
  - 2005년부터 시작된 수도권 주택가격 상승기에 재건축 아파트는 선행적으로 주택가격이 상승하고 상승폭도 커서 시장을 견인하는 역할을 수행했던 것으로 판단됨.
  - 2008년 이후 침체기에는 하락폭이 크게 나타나며 단기 변동성이 컸던 것으로 판단됨. 일반아파트가 재건축 아파트보다 하락폭이 적으면서 안정적인 흐름을 보임.
  - 2013년 8월 이후에는 재건축 아파트가 일반 아파트보다 상승폭이 확대됨. 그러나, 전반적인 시장 견인력은 과거와는 다른 양상임.
  - 다만, 선행성 측면에서 재건축 아파트가 하락 또는 상승 국면이 빠르게 진행되었고 현재에도 유지되고 있는 것으로 판단됨.
  
- 2기 내각 출범 이후 빠르게 가격 상승세를 보였던 수도권 재건축 아파트 가격은 9월 이후 둔화되는 양상을 보이고 있음.
  - 수도권 재건축 아파트는 2기 내각 출범 이후 7월과 8월 비교적 높은 상승률을 보임.
  - 오히려 9·1대책 발표 이후인 9월에는 상승률이 둔화되었고 10월 셋째주까지 빠르게 상승률이 둔화되고 있음.
  
- 수도권 재건축 아파트가 선행성이 유지되고 있다는 측면에서 보면, 오히려 연말 즈음 수도권 전반적인 주택가격 상승세가 둔화될 가능성도 존재함.

〈그림 31〉 수도권 재건축 아파트의 매매가격 변동률(전년 동월비)  
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

〈그림 32〉 수도권 재건축 아파트의 매매가격 주간 변동률  
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

## 강남 중심으로 재건축 활성화 가능성 커

- 9·1대책으로 내년부터 1985년 이전 아파트는 재건축이 가능해졌으나, 실질적인 사업성 개선 여부 등은 여전히 미지수임.
  - 향후 5~7년 후에는 1기 신도시도 재건축이 가능할 것으로 추정됨. 1980년에서 1994년에 준공된 아파트는 전체 재고의 30% 이상을 차지하는 대규모 물량임.
  - 9·1대책으로 일부 리모델링 대상 사업장이 재건축 추진으로 전환될 것으로 예상되나, 실질적인 수익률 개선 여부는 지자체와의 협의 등에 의해 결정될 것으로 예상됨.
  
- 사업성에 대한 불확실성이 낮은 강남권을 중심으로 활성화될 것으로 예상됨.
  - 9·1대책의 규제 완화 정책은 2015년 4월 입법 예고 예정이나, 서울시와의 입장 차가 존재하는 등 어려움은 예상됨.
  - 또한, 사업기간 장기화, 추가부담금 등 재건축 시장의 리스크가 여전한 상황임.
  - 따라서, 신규 분양시장의 높은 청약경쟁률 등 강력한 수요가 확인되고 있는 강남권을 중심으로 재건축 시장의 활성화 가능성은 존재함.
  
- 재건축 사업의 속도가 빨라지더라도 주택시장 양극화로 인해 전반적인 재고주택 시장의 가격을 견인하는데는 한계가 있을 것으로 예상됨.
  - 재건축 단지들의 사업이 진행되면서 속도가 빨라진다 하더라도 전체 수도권 주택시장을 견인하는 견인력은 과거와는 다를 것으로 예상됨.
  - 주택시장의 양극화가 극심해지면서 사업장의 위치와 단지별 특성에 따라 재건축 사업의 사업성도 편차가 클 것으로 예상됨.
  - 따라서, 재건축 규제 완화 정책은 경기부양적 측면보다는 노후주택 정비를 위한 수단으로 이해해야 할 것임.

**<표 27> 건축연도별 아파트 재고**

(단위 : 호, %)

구분	2005 ~2010년	1995 ~2004년	1980 ~1994년	1979년 이전
전국	1,719,228	3,652,353	2,690,159	123,323
(비중)	21.0	44.6	<b>32.9</b>	1.5
수도권	865,754	1,818,211	1,249,349	65,230
(비중)	21.7	45.5	<b>31.2</b>	1.6

자료 : 통계청, 2010, 인구주택총조사

**<표 28> 강남3구의 재건축 추진 현황**

(단위 : 단지)

지역	안전 진단	조합설 립인가	사업시 행인가	관리처 분계획
강남구	15	15	5	1
서초구	2	4	9	1
송파구	0	2	3	0

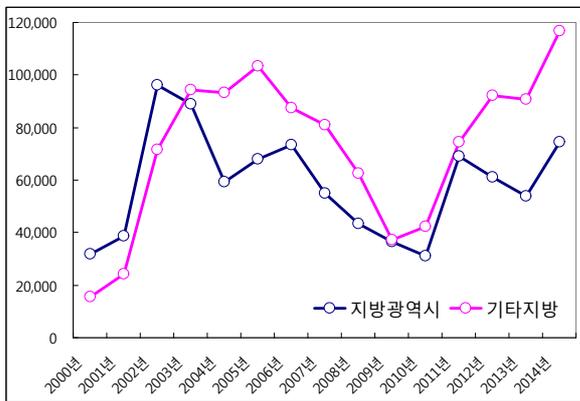
자료 : 부동산114(주), 2014년 10월 28일 기준.

## 지방, 공급 과잉에 따른 리스크 확대

- 2011년 이후 지방의 아파트 분양물량 증가세가 이어지면서 4년 이상 장기화되고 있음.
  - 2014년 아파트 분양물량은 전년 대비 지방광역시 38.9%, 기타지방 28.8% 증가함.
  - 2014년은 기타지방 분양물량 집계를 시작한 2000년 이래 처음으로 10만 호를 넘기면서 11.7만 호에 달하는 수준임. 지방광역시는 2000년 이후 3번째로 많은 연간 물량임.
  
- 분양물량 증가에 따라 지방광역시, 기타지방 모두에서 2016년까지 일정 수준의 아파트 입주물량이 유지될 것으로 전망됨.
  - 전년 대비 아파트 입주물량은 감소할 것으로 예상되나, 최근 5년(2010 ~ 2014년) 평균 대비 2015년 아파트 입주물량은 지방광역시 4.8%, 기타지방 28.3% 증가할 것으로 예상됨.
  - 특히, 기타지방의 입주물량이 2016년까지 지속될 것으로 예상됨에 따라 시장에 부담으로 작용할 가능성이 큼.
  
- 인허가 증가세가 지속되고 있어 2015년까지 일정 수준의 분양물량이 지속될 것으로 예상되며, 입주물량은 2017년까지도 일정 수준 이어질 것으로 추정됨.
  - 2014년 1~9월까지 주택 인허가는 기타광역시 17.4%, 기타지방 31.6% 증가함. 시차를 감안하면 분양물량이 2015년 상반기까지는 이어질 것으로 예상됨.
  - 지방의 경우 분양과 입주시점간의 2~3년의 시차가 존재하는 점을 고려하면 2017년까지 입주가 이어질 가능성이 높음.

<그림 33> 지방의 아파트 분양물량 추이

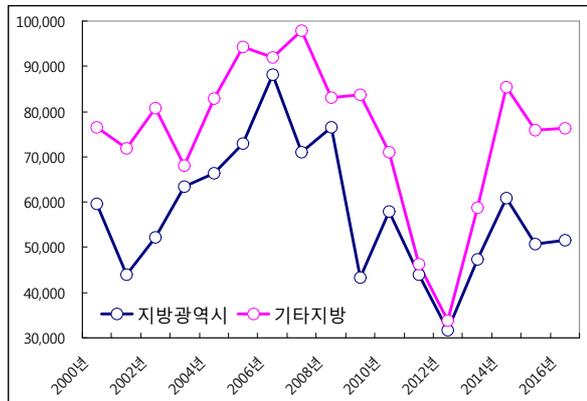
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

<그림 34> 지방의 아파트 입주물량 추이

(단위 : 호)



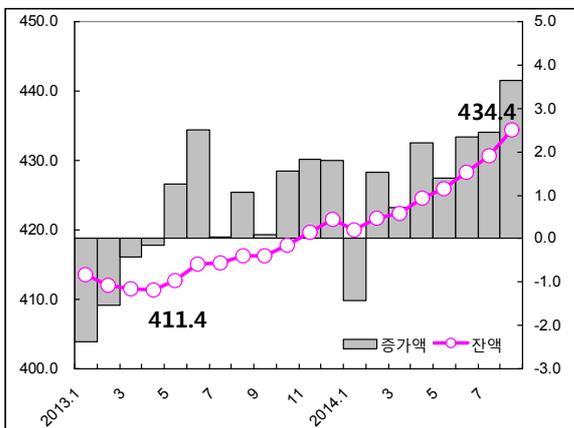
자료 : 부동산114(주)

(5) 금융

**주택담보대출, 수도권·지방 모두 증가 불안**

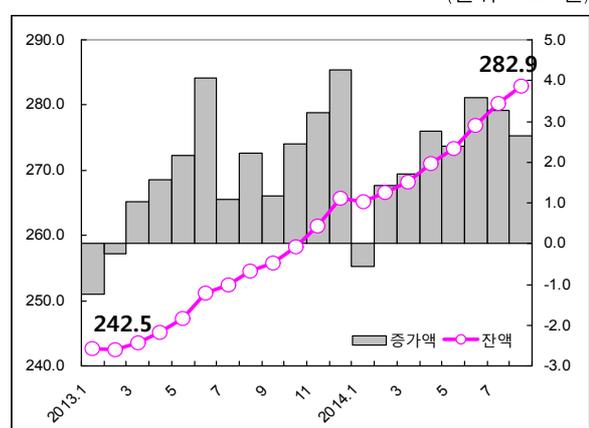
- 2014년 8월 가계대출은 LTV, DTI 규제 완화 등의 영향으로 주택담보대출이 급증함.
  - 8월 1일부터 시중은행에서 LTV(Loan To Value) 70%, DTI(Debt To Income) 60%의 금융규제 완화가 직접 시행됨. 8월 14일에는 기준금리가 2.5%에서 2.25%로 인하됨.
  - 2014년 8월 현재 예금취급기관의 가계대출 잔액은 전월 대비 6.3조 원 증가한 717.2조 원임. 6월 이후 3개월 연속하여 매월 5조 원 이상 증가함.
  - 주택담보대출은 전월 대비 5.1조 원 증가한 441.0조 원을 나타냈고 기타대출은 전월 대비 1.2조 원 증가하여 276.2조 원을 기록함.
  - 8월 들어 증가한 가계대출은 예금은행의 주택담보대출에서 다수 발생한 것으로 해석됨.
- 8월까지의 가계대출 증가액이 2013년의 연간 증가액을 넘어섬.
  - 전년 말 대비 8월까지의 가계대출은 30.0조 원 증가하여 2013년 연간 증가액인 27.3조 원을 상회함. 주택담보대출액은 전년 말 대비 22.9조 원 증가하였고 2013년 연간 증가액 13.9조 원의 1.6배에 이룸.
- 수도권 가계대출이 크게 증가하고 있으며 2014년 1~8월까지 증가액은 2013년 연간의 2배를 넘어섬.
  - 8월의 가계대출은 전월 대비 수도권 3.6조 원, 지방은 2.7조 원 증가함.
  - 전년 말 대비 8월까지의 가계대출은 수도권 12.8조 원, 지방 17.2조 원 증가함.
  - 2013년 연간 가계대출 증가액은 수도권 5.6조 원, 지방 21.7조 원임. 수도권의 경우 8월까지 가계대출이 전년의 2.3배 수준임.
  - 2013년에는 가계대출 증가의 대부분이 지방에서 발생했다면, 최근 들어서는 수도권 증가세가 확대되고 있음.

<그림 35> 수도권 가계대출 잔액 및 전월비 증가액 추이  
(단위 : 조 원)



자료 : 한국은행

<그림 36> 지방 가계대출 잔액 및 전월비 증가액 추이  
(단위 : 조 원)

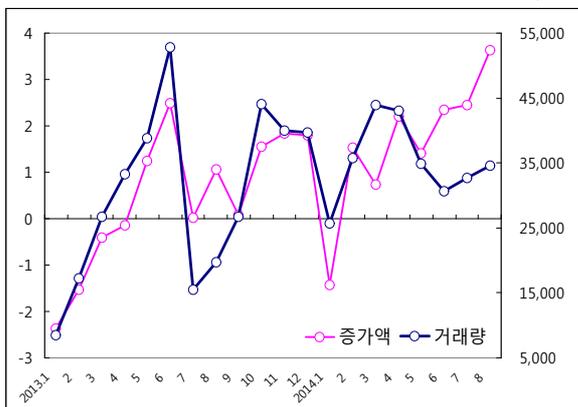


자료 : 한국은행

## 거래량과의 상관성 약화, 대환대출 증가 기인

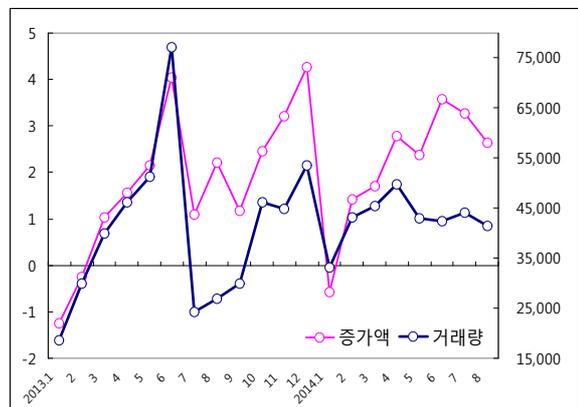
- 2013년에는 주택 매매 거래량과 가계대출 잔액과의 상관성이 높았으나, 최근 들어 약화되는 양상을 보이고 있음.
  - 2013년 상반기에는 수도권과 지방 모두에서 주택 매매 거래량과 가계대출 증가액이 선형의 상관성을 나타낸 것으로 판단됨.
  - 최근 들어 거래량과 가계대출 증가와의 상관성이 약화되는 양상이 나타나고 있음.
  
- 낮은 시장 금리의 영향으로 공적자금의 상품 경쟁력이 낮아져 공적자금의 주택담보대출은 전년 말 대비 0.2조 원 감소함.
  - ※ 공공의 주택대출은 기타금융기관 대출로 분류되어 예금취급기관의 가계대출에 포함되지 않음.
  - 주택금융공사와 국민주택기금 대출인 기타금융기관 주택담보대출은 전월 대비 0.3조 원 감소한 75.0조 원임.
  
- 최근 들어 가계대출이 급증하고 있으나 주택 거래 증가뿐 아니라 저금리의 주택담보대출로 대환대출하는 사례가 증가하는 것이 하나의 원인인 것으로 판단됨.
  - 금융규제 완화로 비은행, 신용대출에서 주택담보대출로 이동하는 사례가 다수 발생하고 있음. 또한, 생활 자금융 가계대출 증가도 발생하고 있는 것으로 추정됨.
  - 시장금리가 지속적으로 낮아지면서 공적자금의 신규상품의 상품 경쟁력은 낮아지고 기존 대출은 낮은 금리의 은행권의 신규 상품으로 이동하면서 대환이 다수 발생
  
- 절대적 주택담보대출 증가가 주택시장에 부담일 수 있으나, 최근 증가는 대환대출로 구조적 질적 개선이라는 측면도 존재함.

〈그림 37〉 수도권 가계대출 증가액 및 주택 매매 거래량 추이 (단위 : 조 원, 건)



자료 : 한국은행, 국토교통부

〈그림 38〉 지방 가계대출 증가액 및 주택 매매 거래량 추이 (단위 : 조 원, 건)



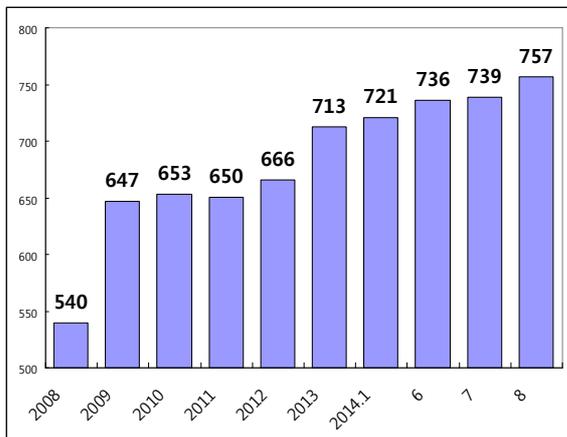
자료 : 한국은행, 국토교통부

## 저금리 및 안정적 투자처 부재로 유동자금 부동산시장으로 유입 중

- 2014년 9월 현재 시장금리는 2.35%로 사상 최저 수준임.
  - 금융위기 이후 2009년 5월 시장금리가 2.41%까지 낮아진 사례가 있었으나, 최근에는 기준금리가 2차례 인하되면서 금융위기 이후보다 낮아짐.
- 저금리 상황이 지속되면서 투자처를 찾지 못한 단기 부동산자금이 지속적으로 증가하고 있음.
  - 금융투자협회와 한국은행에 따르면 2014년 8월 말 현재 단기 부동산자금은 757조 원을 넘어서면서 사상 최대치를 기록함.<sup>5)</sup>
  - 단기 부동산자금은 2008년 말 540조 원 수준이었으나 금융위기를 겪으며 2009년 말 647조 원으로 급증함. 이후 정체를 보이다 2013년 713조 원으로 증가하였고 8월 말 현재 757조 원까지 확대됨.
- 소득세법 개정 에 따라 2014년부터 금융소득종합과세 기준금액이 4,000만 원에서 2,000만 원으로 낮아져 금융자산의 일부가 부동산으로 유입될 가능성도 존재함.
- 초저금리 상황이 지속되면서 안정적인 투자처를 찾지 못한 부동산자금은 증가하고 금융소득종합과세 기준도 낮아져 유동성 자금들이 부동산시장으로 유입될 가능성이 높아진 것으로 판단됨.

〈그림 39〉 단기 부동산자금 추이

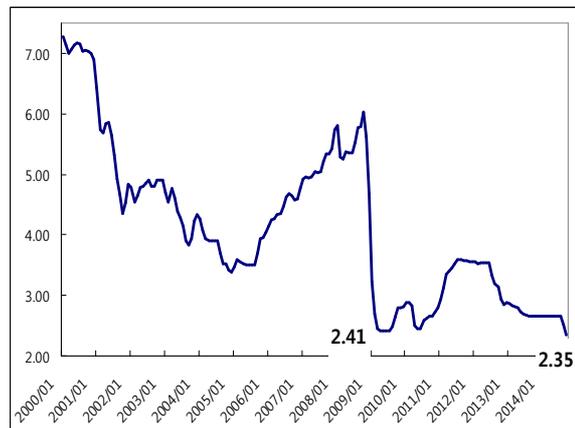
(단위 : 조 원)



주 : 2008~2013년은 연말 기준임.  
 자료 : 한국은행, 금융투자협회

〈그림 40〉 시장금리 추이

(단위 : %)



주 : CD유통수익률(91일) 기준  
 자료 : 한국은행

5) 현금 59조 원, 요구불예금 133조 원, 수시입출식 저축성예금 352조 원, 머니마켓펀드(MMF) 61조 원, 양도성예금증서(CD) 17조 원, 종합자산관리계좌(CMA) 37조 원, 환매조건부채권(RP) 9조 원, 6개월 미만 정기예금 67조 원, 증권사 투자자예탁금 16조 원 등 임.

## (6) 임대차

### 저금리의 양면성, 전세 매물 감소 지속

- 임대차 계약형태별 현황을 확인 가능한 서울부동산정보광장 통계를 확인하면 2014년 1~9월까지 서울시의 전월세 누적 거래량은 전년 수준이나, 아파트는 감소하고 단독·다가구는 증가하여 전년 수준을 유지함.
  - 1~9월까지 전월세 누적거래량은 2.2% 증가하여 전년 수준임.
  - 단독·다가구는 8.1% 증가하였으나, 아파트 1.2%, 연립·다세대는 1.9% 감소함.

〈표 29〉 서울시 주택유형별·계약형태별 전월세 거래량 증감률(전년 동기 대비)

(단위 : %)

구분	전세				월세			
	아파트	단독·다가구	연립	연립	아파트	단독·다가구	연립	연립
2012년(1~9월)	-6.9	-4.8	-11.2	-5.0	-3.9	-1.8	-8.5	7.8
2013년(1~9월)	-2.7	-3.2	-3.8	0.1	21.5	30.5	16.6	25.4
2014년(1~9월)	-0.4	-5.7	10.0	-3.1	6.9	14.7	6.2	0.3

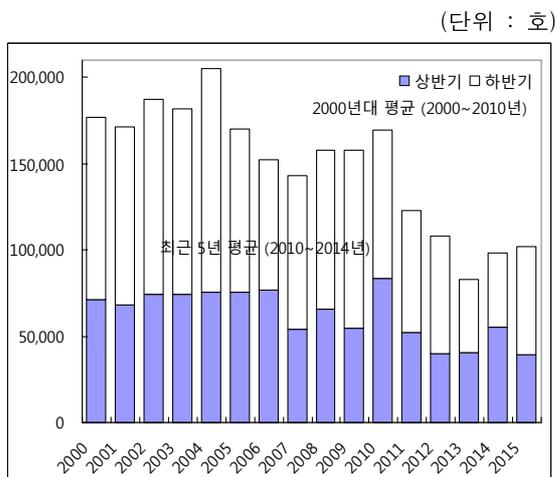
자료 : 서울부동산정보광장

- 서울시 임대차 계약은 전세 거래는 감소하고 월세 거래는 증가함.
    - 1~9월까지 서울시 전세 거래량은 전년 동기 대비 0.4% 감소함. 특히, 아파트 전세 거래량이 5.7% 감소하여 가장 두드러짐.
    - 월세 거래량은 전년 동기 대비 6.9% 증가함. 아파트 14.7%, 단독·다가구 6.2% 증가하여 증가세를 주도함.
    - 단독·다가구는 전세, 월세 모두 증가하여 공급 증가의 영향이 큼. 아파트는 전세는 감소하고 월세는 증가하고 있어 전세에서 월세로 전환되는 사례가 많은 것으로 판단됨.
  - 서울시 월세 비중 38.1%에 이르고, 아파트 비중 확대 속도가 가장 빠른 것으로 판단됨.
    - 서울시 1~9월 전월세 거래량 중 월세 비중은 38.1%이며 전년 동기의 36.4%에 비해 1.7%p 증가함. 단독·다가구 50.1%, 연립·다세대 37.3%, 아파트 25.5% 순으로 높음.
    - 아파트 월세 비중이 가장 낮으나 전년 동기(21.9%)에 대비 3.5%p 증가하여 월세 비중 확대 폭이 가장 큼. 아파트를 제외한 유형의 월세 비중 변화는 미미함.
- ※ 단독·다가구 : 2013년(1~9월) 51.0% → 2014년(1~9월) 50.1%(0.9%p 감소), 연립·다세대 : 2013년(1~9월) 36.5% → 2014년(1~9월) 37.3%(0.8%p 증가)
- 전세가격 상승, 저금리 상황이 지속되면서 아파트 전세 거래가 감소하면서 아파트 전세 가격 불안의 원인이 되고 있음.
    - 아파트 공급이 지속됨에도 불구하고 서울의 2014년 1~9월 아파트 전세 거래량은 2011년 동기 대비 9.8% 감소함.

## 수도권 아파트 입주 전년비 소폭 증가하나, 서울 입주는 줄어

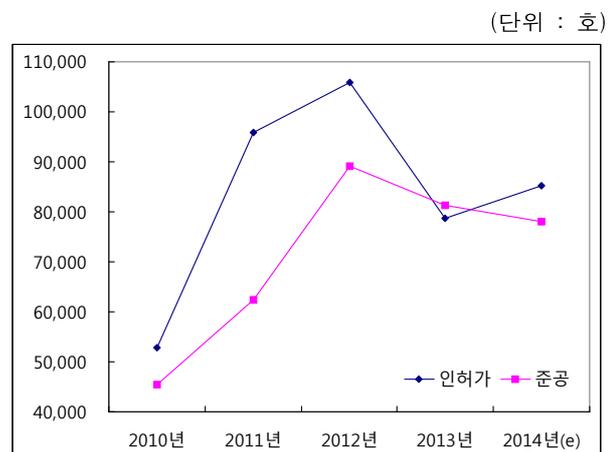
- 부동산114(주)의 2015년 아파트 입주물량은 전년비 3.9% 증가한 10만 2,000여 호로 예상됨.
  - 입주물량이 가장 적었던 2013년과 비교하면 점진적으로 회복되고 있는 것으로 판단됨.
  - 다만, 최근 5년(2010~2014년) 평균보다는 14.1% 감소한 수준이며, 상반기보다는 하반기에 입주물량이 많고, 2014년 하반기부터 2015년 상반기까지 물량이 많지 않은 점은 부담으로 작용할 것으로 판단됨.
  
- 경기 남부권에 입주가 집중되나 서울의 입주물량이 감소하는 점은 부담으로 판단됨.
  - 경기 남부권인 화성시에서 2만 3,000여호 이상의 입주가 이루어지며 수도권 전체 입주물량의 20%를 상회하는 물량이 집중될 것으로 예상됨. 또한, 하남시, 수원시에 5,000호 이상의 대규모 입주가 예정되고 있음.
  - 서울은 2014년에 비해 45.1% 감소하면서 임대차 시장의 부담으로 작용할 수 있음.
  
- 비아파트 인허가 실적은 2014년에는 전년 수준을 유지하거나 소폭 상회할 것으로 예상됨에 따라 2015년 비아파트 공급(준공)은 전년 수준을 유지할 것으로 예상됨.
  - 수도권의 비아파트 인허가와 준공 추이는 연간 단위로 동행하는 패턴을 보이고 있음. 비아파트의 인허가에서 준공까지 시차가 6개월 이내로 짧기 때문인 것으로 해석됨.
  - 2014년 1~9월까지 비아파트 인허가 물량이 전년 대비 증가세를 보이고 있어 2015년 상반기까지 영향을 미칠 것으로 예상됨.
  - 또한, 아파트 전월세 가격 상승에 따른 여파로 비아파트 수요가 지속적으로 유지되고 있어 2015년 비아파트 준공 물량은 안정적인 수준을 유지할 것으로 예상됨.

◁그림 41> 수도권 아파트 입주물량 추이



자료 : 부동산114(주)

◁그림 42> 수도권 비아파트 인허가 및 준공 추이

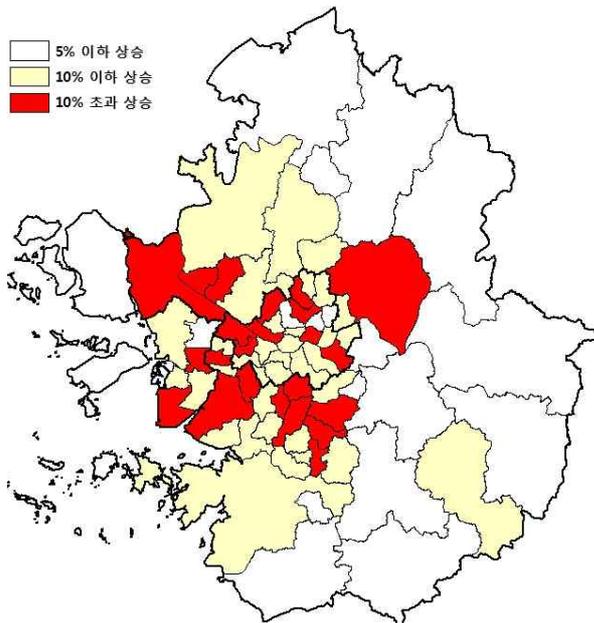


주 : 2014년은 1~9월까지 월평균 물량을 12월까지 연장하여 표시함.  
 자료 : 국토교통부

## 전세가격 상승세 외곽지역으로 확대, 강남권 이주수요 발생

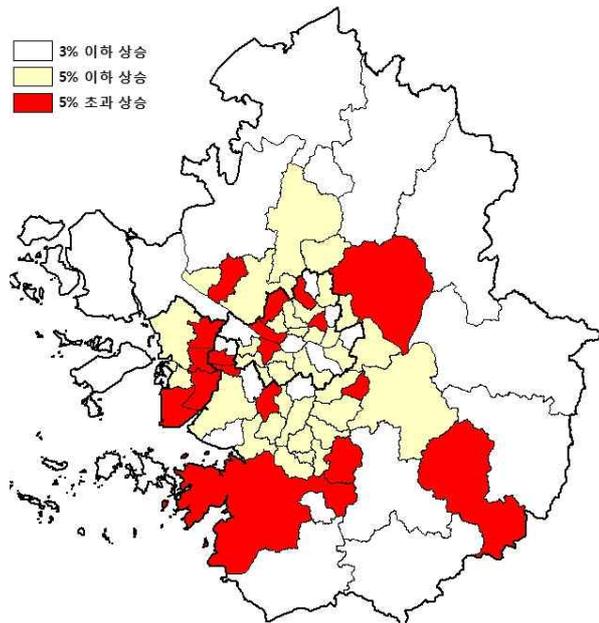
- 전세가격 상승세가 장기화되면서 외곽지역으로 전세가격 상승세가 확대된 것으로 판단됨.
  - 2013년에는 성남시 분당구, 용인시 수지구, 수원시 영통구의 경부축의 전세가격 상승률이 10%를 초과하며 높게 나타남.
  - 2014년 9월까지도 그 외곽지역인 용인시 기흥구, 화성시의 전세가격이 5%를 초과하며 비교적 높게 나타나고 있음.
  - 서부축에서도 2013년에는 광명시, 서울 강서구에서 높은 상승률을 보였다면, 2014년 들어서는 인천 계양구, 부평구 등으로 확대된 것으로 판단됨.
  
- 2015년에는 강남4구를 중심으로 재건축 멸실 물량이 다수 발생할 것으로 추정되고 있어 이주수요가 발생할 것으로 예상됨.
  - 서울시에 따르면, 강남구 개포지구, 강동구 고덕지구, 서초구 신반포지구 등에서 2014년 말을 중심으로 관리처분계획인가 신청 후 2015년부터 본격적인 이주가 이루어질 것으로 예상되고 있으며 정비사업으로 2만 4천호가 이주할 것으로 추정하고 있음6).
  
- 전세가격 상승세가 외곽지역으로 확대되는 상황에서 강남권을 중심으로 이주수요가 증가하여 수도권 전반에 전세가격 상승 압력으로 작동할 가능성이 존재함.

◁그림 43> 2013년 아파트 전세가격 변동률



자료 : 국민은행

◁그림 44> 2014년 1~9월 아파트 전세가격 변동률



자료 : 국민은행

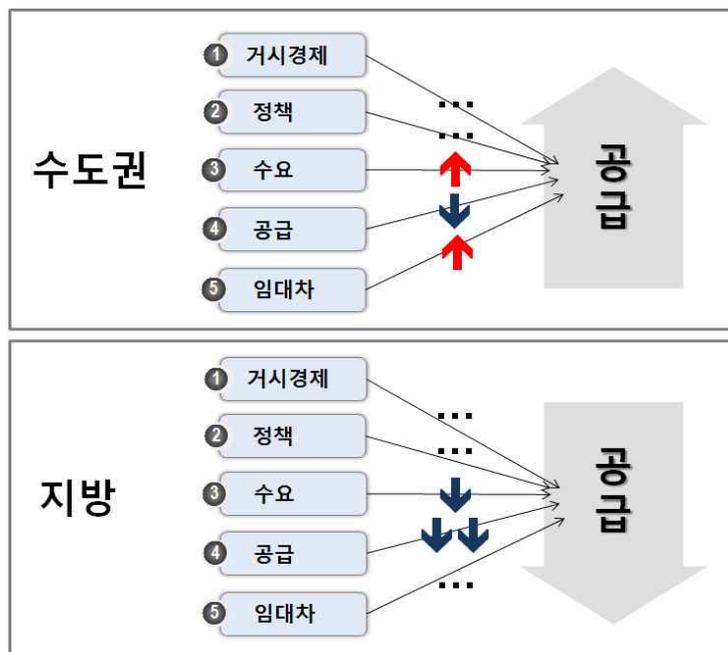
6) 서울시, 2014.9, 강남4구 재건축 집중 전세난 4대 대응책

## 2. 2015년 주택·부동산 시장 전망

### (1) 주요 쟁점 정리

- 2015년 주택·부동산 시장의 주요 쟁점들을 확인하면 분양물량 등 호수 중심의 물량적 관점과 가격을 중심으로 한 경기적 상황이 다른 양상으로 판단됨.
- 물량적 차원에서 2015년 주택·부동산 시장은 지방시장의 물량 감소로 인허가 및 분양 물량이 소폭 감소세를 나타낼 것으로 판단됨. 변수별로 수도권과 지방의 여건이 다른 상황임.
  - 거시경제 여건은 올해보다는 나아지나 불확실성이 여전하여 증가와 감소 요인이 동시에 존재함. 정책적 요인도 공공 물량 축소와 규제 완화에 따른 민간 물량 증가 요인이 함께 있음. 거시경제 및 정책 요인은 방향성이 크지 않음.
  - 수도권 시장은 수요 회복과 임대차시장 불안이 지속되면서 주택공급 증가의 요인이 큼. 반면, 지방은 몇 년간 지속되어 온 공급이 부담으로 작동하고 있으며 임대차시장의 불안도 진정되는 양상으로 공급 물량 감소세를 나타낼 가능성이 높음.

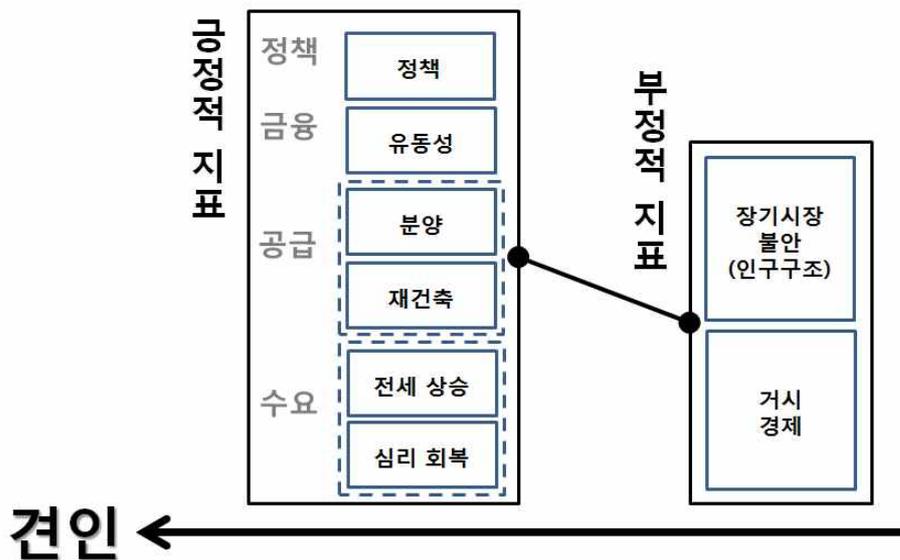
<그림 45> 2015년 주택·부동산 시장의 물량 측면의 변동 요인



- 경기적 관점에서 2015년 주택·부동산 시장은 긍정적 지표가 부정적 지표를 견인하면서 회복세를 보일 것으로 판단되나, 부정적 지표도 강력하여 회복세는 제한적일 것임.
  - 변수별 상황을 분석하면 거시경제 여건은 2014년 보다는 전반적으로는 나아질 것으로 기대됨. 그러나, 글로벌 경기는 불안하고 우리나라 경제의 저성장 탈피 여부는 여전히 불확실함. 또한, 미국 금리 인상 가능성이 존재하여 글로벌 금리 인상에 따른

- 충격파가 존재할 경우 하방 압력으로 작용할 것임.
- 2기 내각 출범 이후 다양한 규제 완화 정책을 사용하면서 시장 반전을 이끌었고 2015년에도 이러한 규제 완화 기조가 유지될 것으로 예상됨에 따라 시장에 긍정적인 신호를 보일 것으로 예상됨.
- 9·1대책 이후 심리지수가 상당히 개선되고 있고 단기적으로는 시장에 대한 기대감이 존재하는 상황임. 또한, 2013년에는 실수요의 시장 진입, 2014년에는 교체수요가 시장에 진입함. 2015년에는 실수요, 교체수요에 이어 장기 투자수요가 시장에 진입하느냐 여부가 주요한 변수가 될 것임.
- 신규분양시장, 재건축 시장은 규제 완화 등의 영향으로 호황세가 예상됨. 다만, 신규 시장은 공급이 지속됨에 따라 하반기 이후 약화될 가능성은 존재함. 또한, 신규분양시장과 재건축 시장의 주택시장 전반에 대한 견인력이 약화된 점은 고려해야 할 것임.
- 저금리 기조로 경쟁 상품이라 할 수 있는 금융투자 상품들의 수익률과 안정성이 낮아지면서 유동성 자금들이 부동산시장으로 유입될 가능성이 높음.
- 수도권을 중심으로 서울의 입주물량이 감소하고 저금리로 인한 월세 전환이 지속되면서 전월세 시장 불안 요인은 지속되고 있음. 이에 따른 전세 가격 상승 및 매매 전환은 지속될 것으로 판단됨.
- 2015년은 단기적으로는 긍정적 지표가 다수 존재하나, 저성장이라는 거시경제적 불안과 1인 가구 증가에 의한 가구 증가 등 장기적 불안 요인이 여전히 상존함. 단기 긍정 지표가 주택시장을 견인하겠지만, 장기 지표에 대한 불확실성이 해소되지 않는 한 상승세는 제한적일 것임.

<그림 46> 2015년 주택·부동산 시장의 경기 측면의 변동 요인



(2) 공급 전망

**2015년, 주택 인허가 44만 호, 분양(승인) 30만 호, 준공 41만 호 전망**

- 2015년 인허가 실적은 하반기 이후 지방 공급 물량 둔화의 영향으로 44만 호 수준으로 전망됨.
  - 2014년 인허가 실적은 수도권과 지방 모두 증가세가 연말까지 지속될 것으로 예상됨. 특히, 수도권과 지방의 분양 호조세로 민간 부문의 증가세가 이어질 것임.
  - 2015년에는 분양시장의 호조와 함께 민간을 중심으로 인허가가 상반기까지 지속될 것으로 전망되나 하반기 들어 지방을 중심으로 상승폭이 둔화될 것임. 또한, 최근 들어 물량 비중이 높아진 지방의 둔화세로 전국적으로는 2014년 대비 감소할 것으로 판단됨.

<표 30> 2015년 주택 인허가 전망

(단위 : 호)

구분	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년
합계	469,503	555,792	371,285	381,787	386,542	549,594	586,884	440,116	500,000	440,000
공공부문	143,694	156,989	141,160	168,300	138,315	115,349	109,609	79,619	60,000	60,000
민간부문	325,809	398,803	230,125	213,487	248,227	434,245	477,275	360,497	440,000	380,000

자료 : 국토교통부, 2014~2015년은 한국건설산업연구원 추정치임.

- 2015년 분양(승인) 물량은 지방을 중심으로 물량이 감소하면서 30만 호 수준으로 예상됨.
  - 수도권 물량은 유지되더라도 지방 물량이 감소하면서 전반적으로는 감소세를 보일 것으로 예상됨.

<표 31> 2015년 주택 분양(승인) 전망

(단위 : 호)

구분	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년
전국	255,134	201,098	200,958	284,923	297,964	298,851	330,000	300,000

자료 : 국토교통부, 2014~2015년은 한국건설산업연구원 추정치임.

- 2015년 전체 주택의 준공물량은 2014년보다 1만 호 감소한 41만 호 수준으로 전망됨.
  - 수도권은 아파트 물량은 유지되나 비아파트 물량이 소폭 증가할 것으로 예상됨. 지방은 아파트와 비아파트 모두에서 전년 대비 감소할 것으로 전망됨.

<표 32> 2015년 주택 준공 전망

(단위 : 만 호)

구분	2014년			2015년		
	전체 주택	아파트	비아파트	전체 주택	아파트	비아파트
전국	42.0	27.0	15.0	41.0	26.0	15.0
수도권	19.0	11.0	8.0	19.5	11.0	8.5
지방	23.0	16.0	7.0	21.5	15.0	6.5

자료 : 국토교통부, 2014~2015년은 한국건설산업연구원 추정치임.

### (3) 가격 전망

#### 2015년 수도권 2%, 지방 1% 상승 전망

- 2015년 수도권 주택시장은 완만한 상승세가 이어지나 상승폭은 2014년보다 소폭 확대되어 2.0% 상승할 것으로 예상됨.
  - 2015년에는 전세가격 상승에 따른 실수요자의 매매 전환, 교체 수요 진입, 저금리 환경 하에 경쟁 투자상품과의 우위 등으로 투자수요 유입 등이 예상됨.
  - 신규분양시장, 재건축시장 호조 등 부동산 시장 내부의 긍정적 지표와 유동성 자금의 부동산시장 진입 등으로 단기 긍정 지표가 주택시장을 견인하여 상승세를 이어갈 것으로 예상됨. 그러나, 저성장에 대한 장기적 불확실성과 같은 불안요인도 여전한 상황임.
  - 2015년은 단기 긍정 지표가 장기 부정 지표를 끌고 가는 양상으로 장기 지표 개선이 동반될 때 장기적이고 견조한 상승세 기대할 수 있을 것임.
  
- 2015년 지방 주택시장은 상승세가 이어지나 상승폭은 2014년에 비해 둔화되어 1.0% 상승할 것으로 전망됨.
  - 분양시장과 개별호재가 존재하는 인근 지역을 중심으로 상승세가 이어지나, 지역적 편차가 커 전역적 지수와 체감 사이의 차는 존재함.
  - 공급증가의 영향, 수요 여력의 소진 등으로 상승세는 서서히 둔화될 것으로 판단됨.
  
- 2015년 전세시장은 수도권의 불안 요인이 존재하나, 지방을 중심으로 안정세가 이어지며 2014년 수준의 3.5% 상승이 예상됨.
  - 수도권은 아파트와 비아파트 모두 전년 수준의 입주가 예상되나 서울의 아파트 입주는 감소하고 강남권의 아파트 멸실물량이 많아 불안요인이 존재함. 또한, 저금리 상황의 지속으로 월세 전환은 지속될 것임.
  - 서민 주거비 부담 완화 대책이 발표되었으나, 저소득계층의 주거비 지원에 초점이 맞추어져 있어 전세시장에 미치는 영향은 제한적일 것으로 예상됨.
  - 지방은 입주물량이 감소하나, 지난 몇 년간 집중적으로 공급된 물량의 영향으로 임대차시장 안정세가 이어질 것으로 판단됨.

<표 33> 2015년 주택가격 전망

(단위 : 전기말 대비, %)

구분	2012년	2013년	2014년				연간 <sup>①</sup>	2015년 <sup>②</sup>	
			1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기			
매매	수도권	-3.0	-1.4	0.3	0.1	0.4	0.3	1.1	2.0
	지방	3.1	2.4	0.8	0.6	0.6	0.5	2.6	1.0
전세(전국)		3.5	5.7	1.4	0.7	0.7	0.6	3.5	3.5

주 : 주택가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였음.

### Ⅲ. 전망의 시사점과 정책과제

#### 단기적 긍정 지표가 시장 견인, 장기적 지표 개선 절실

- 2015년은 단기적 긍정 지표가 장기적으로는 불확실한 지표들을 견인할 것으로 판단되나, 이는 지속 가능성이 낮고 회복 속도와 강도가 미미할 수밖에 없음.
  - 저금리 상황에서 적정 수익률 확보 및 단기 자금 회전이 가능할 것으로 예상되는 분양시장에 자금이 집중되면서 호황세를 보이고 있음.
  - 재건축 시장의 회복, 심리의 회복 등 단기적 지표 개선이 다수를 차지하고 있고 장기적 시장 지표는 여전히 불확실성이 큼.
- 단기 지표의 견인 국면에서 장기 지표의 견인 국면으로 이어가기 위한 노력이 절실함.
  - 장기적 지표 개선 없이는 견조한 시장 호황이 이어지기 어렵다는 점을 고려하면 장기적 시장 안정과 회복을 위한 노력이 절실한 시점임.
  - 거시경제뿐 아니라 주택시장 내부적인 체질개선 및 불확실성 해소를 위한 노력이 지속되어야 할 것임.

#### 계류 법안들의 조속한 국회 처리 필요

- 최근 들어 일부 투자수요가 유입되고 있으나, 단기적 성격의 자금들이 다수로 판단됨. 장기적 관점의 투자수요가 시장에 적극 유입되어야 시장 안정을 기대할 수 있을 것임.
  - 2013년 거래량 증가의 동력은 전세가격 상승에 따른 실수요층의 매매전환에 있음. 2014년은 교체수요 진입이 존재했던 것으로 평가됨.
  - 투자수요가 진입하고는 있으나, 1년 이후 분양권 전매가 가능한 분양시장에 집중하는 등 단기적 성격이 강함.
- 투자수요는 리스크에 민감하다는 점을 고려할 때 국회에 계류되어 있는 법안들의 조속한 처리를 통해 장기적 정책 리스크를 감소시켜야 함.
  - 분양가상한제 탄력운동, 재건축초과이익환수제 폐지, 용적률 규제 완화, 임대소득 과세 개정 등 부동산시장에 영향력이 절대적인 정책들이 여전히 국회 계류 중임.
  - 단기적 시장 회복을 장기적으로 이어가기 위해서는 정책적 불확실성 해소가 무엇보다 중요함.

## 시장 변화에 맞는 규제 완화 지속

- 중장기적 주택시장 변화에 대응한 규제 완화 작업을 지속적으로 펼쳐나가야 할 것임.
  - 과거에 비해 주택 소유 욕구가 감소하면서 임대차시장과 매매시장의 관계가 변화하고 있음.
  - 자산시장으로서의 주택시장에 대한 개입 방식도 직접투자보다는 간접투자 확대 등 점진적인 변화가 이루어지고 있음.
  - 신축공급 시장의 규모는 장기적으로 축소될 가능성이 높고 노후주택은 빠르게 증가하고 있어 주택공급과 관련한 새로운 방향 설정이 필요함.
- 주택보유에 대한 지원 확대, 공급시장 중장기 로드맵 마련, 간접투자 상품 등 부동산 금융상품의 다변화 등 중장기적 과제를 추진해 나가야 함.
  - 주택보유에 대한 비용을 감소시키고 다주택자를 민간임대사업자로 인식해야 한다는 관점에서 종부세를 폐지하고 재산세에 통합 과세하는 것이 합리적임.
  - 또한, 종부세의 도입 취지에는 임대소득 과세가 미흡하다는 측면이 고려되었음. 최근 들어 임대소득 과세가 현실화되고 있어 종부세 도입의 당위성이 약화되고 있음.
  - 노후주택이 급속도로 증가하고 있어 노후주택 관리와 관련한 지속적 관심이 필요함.
  - 부동산펀드, 부동산리츠 등 부동산금융상품에 대한 관심이 서서히 확대되고 있음. 부동산시장에 장기 자금이 안정적으로 유입될 수 있도록 부동산 금융상품의 다변화 노력이 지속되어야 할 것임.

## 공간시장 차별화 대응

- 호조세인 분양시장에서도 청약경쟁률은 지역 내에서도 큰 격차를 보이고 있고 최근 공급 물량 증가로 공간 양극화 현상 심화 가능성 높음.
  - 신규분양시장이 재고주택시장에 비해 호조세이긴 하나, 지역적으로 세분화하면 분양시장 내에서도 양극화 현상이 심각함.
  - 따라서, 분양가 결정 등 공간시장에서 나타나는 수요 패턴을 상품 개발에 적극 활용해야 할 것임.
  - 코어마켓에 수요가 집중되거나 가용토지가 부족하다는 점에서 개발사업지 선정 등의 노력을 기울여야 할 것임. 또한, 외곽지역 분양에 있어서는 리스크 관리 노력이 지속되어야 함.

## 지방 시장 리스크 대응

- 최근 몇 년간 호황을 누렸던 지방 주택시장은 2015년 하반기 이후 어려움에 직면할 가능성이 높음.
  - 가격 상승, 공급 증가의 피로감 등으로 2015년까지 지속적으로 호황세를 이어가기는 어려울 것으로 진단됨.
  - 또한, 신규 분양이 이루어지는 지역은 일부 호황을 보일지라도 기존 도심의 쇠퇴가 빠르게 발생할 수 있는 부작용도 고려되어야 할 것임.
  
- 수도권에서 불거졌던 미분양, 미입주 등 리스크에 대비한 적극적 관리가 필요한 상황으로 판단됨.
  - 지방의 입주물량이 급증하고 있어 업계로서는 미입주 문제에 대한 선제적 대응이 필요한 시점임. 선분양자들의 입주 여부 등을 모니터링 하고 향후 미입주 문제가 발생할 때를 대비하여 대응 방안을 모색해야 할 것임.
  - 또한, 지방의 신규사업에 대해서는 보다 면밀한 시장분석을 통한 의사결정이 이루어져야 할 것임.
  - 지방의 주택관련 대출이 급증하고 있고 저축은행 등 비은행예금취급기관의 비중이 높다는 점을 고려하면 금융 구조는 수도권보다 더욱 취약한 상황임.
  - 금융권은 지방의 주택관련 대출에 대해 절대적으로 양호한 사업지를 제외하고는 보수적으로 접근해야 할 것임. 또한, 집단대출 등 지방시장의 연체율 추이를 예의주시해야 할 것임.
  
- 또한, 과잉공급에 의해 세종시 사례와 같이 역전세난 등의 부작용이 발생할 가능성도 있어 지역시장에 대한 면밀한 모니터링이 필요한 시점임.