

부동산 정책 & 부동산시장 동향



목 차



- 1 부동산 정책
- 2 시장지표의 변화
- 3 주택시장 동향
- 4 주택시장 전망

1. 부동산 정책



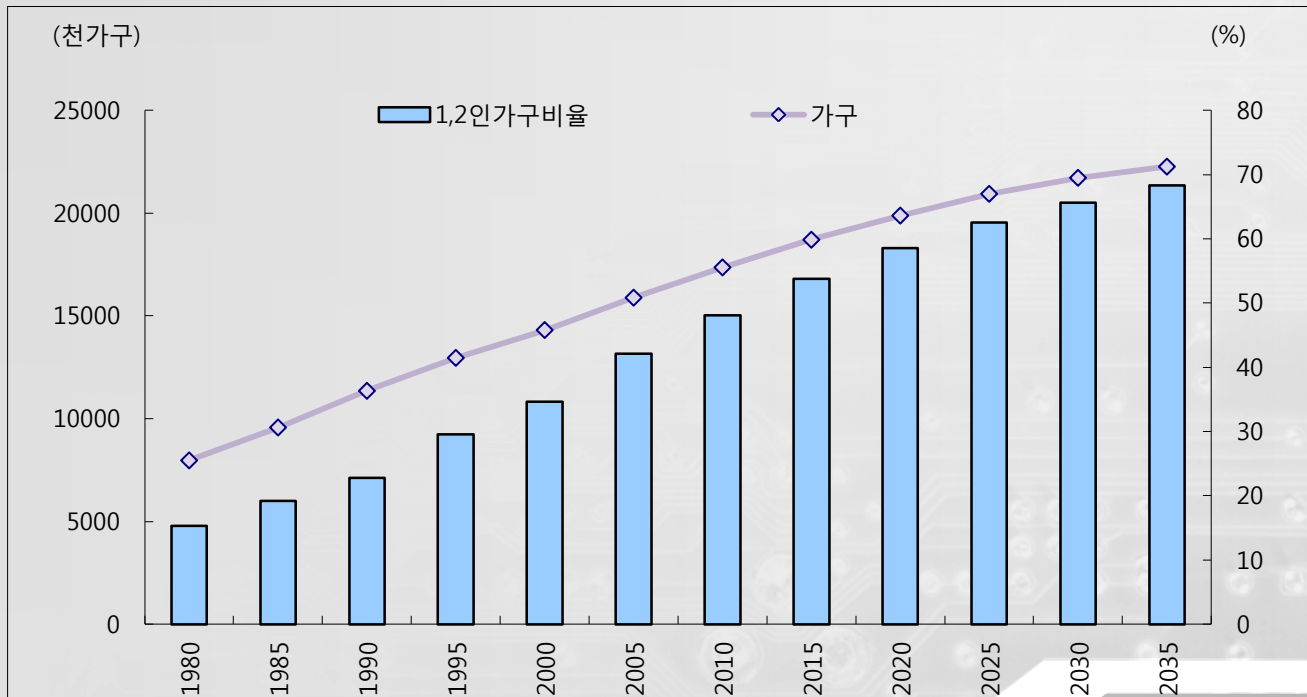
주택가격 결정 요인

1. 사회적 요인 (장기적 관점)

- 인구 및 가구구조 변화, 교육 · 사회복지, 부동산 거래, 사용 · 수익관계 등

- 1~2인가구 증가 (2000. 496만 → 2010. 835만), 노령화 (10년기준 65세이상 542만, 11.3%)

☞ 장기적으로 대형주택에서 중소형주택으로 주택 수요 구조 변화



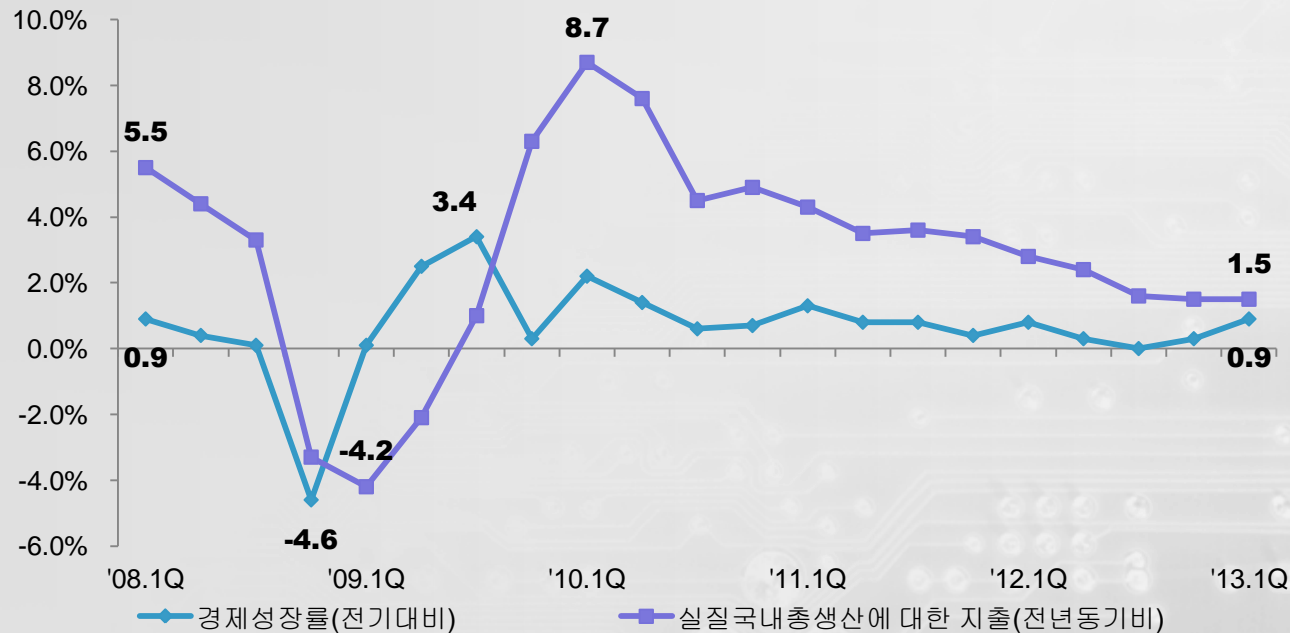
1. 부동산 정책



주택가격 결정 요인

2. 경제적 요인 (중기적 관점)

- 저축 · 소비 · 투자, 재정 · 금융통화, 대외 경기변동 등
- [경제성장률] `08년 4분기 -4.6% → `09년 3분기 3.4% → `13년 1분기 0.9%
- [실질GDP성장률] `09년 1분기 -4.2% → `10.1분기 8.7% → `12년 4/4분기 1.5%



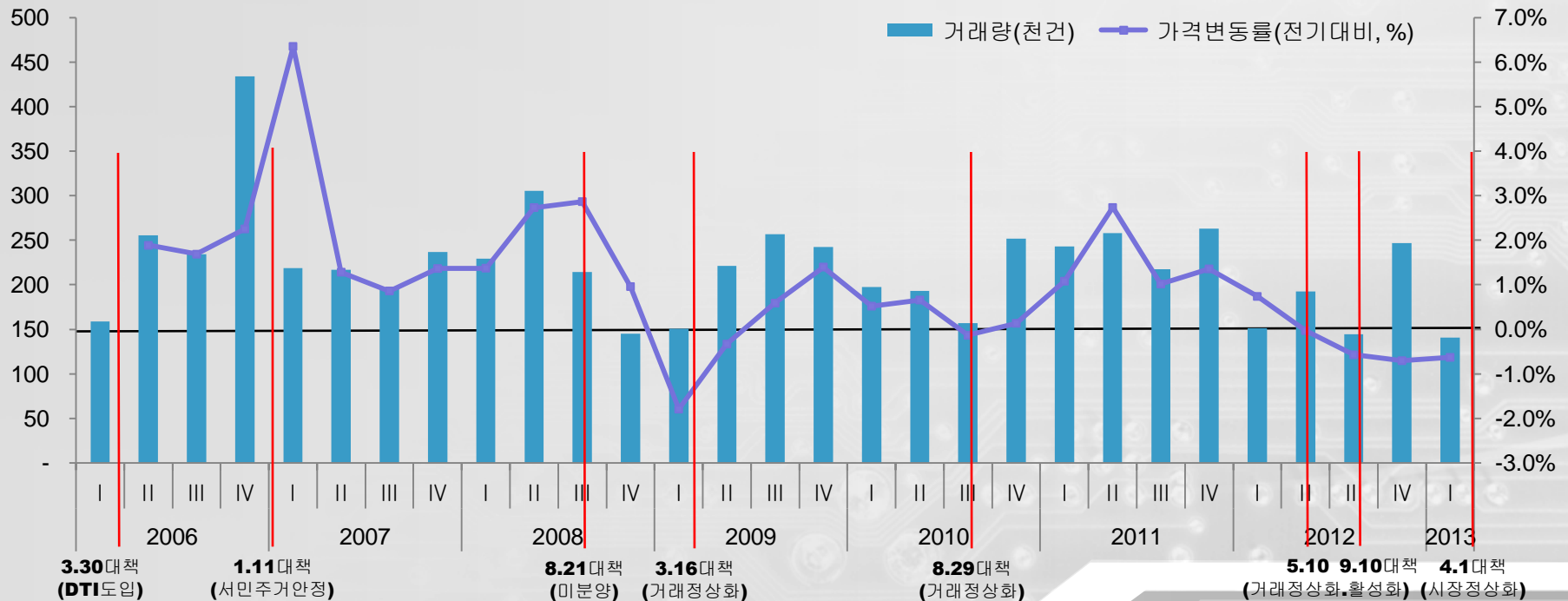
1. 부동산 정책



주택가격 결정 요인

3. 정책적 요인 [이용계획 · 규제, 주택정책, 가격통제, 부동산 세제등]

- 참여 정부 : 주택가격 안정화(집값상승 억제) → 양도세종과, 분양가상한제, 종부세, DTI 도입
- MB 정부 : 주택시장 안정화 (집값하락 완화) → 양도세완화, 취득세 감면, 거래활성화 대책



※ 자료 : 국토해양부, 한국감정원

1. 부동산 정책

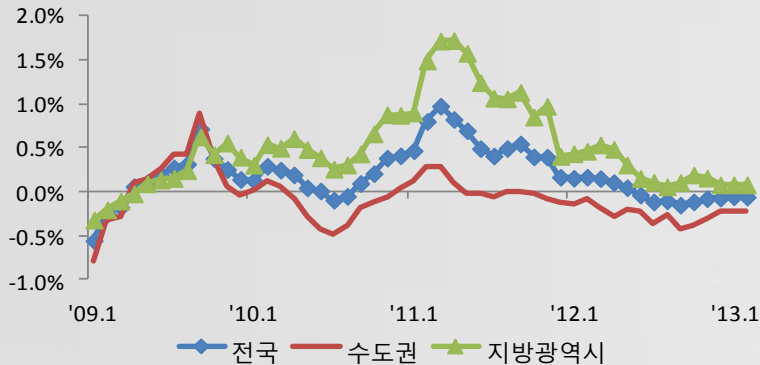


4.1 부동산대책의 배경

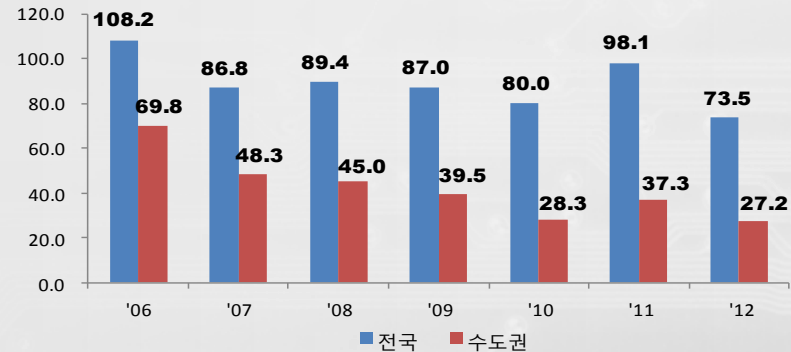
● 매매가격

- 수도권 : '08년 이후 지속된 수도권 침체국면이 '11년 하반기 이후 심화
- 지방 : '12년부터 상승세가 크게 둔화

● 매매거래량 : '12년 거래량은 통계집계('06) 이후 최저수준



< 주택가격 증감률 추이(%) >



< 연간 주택거래량 추이(만건) >

● 전세가격

- '12년 이후 전세가격 상승세가 다소 둔화되었으나, '10~'11년 가격급등 영향으로 체감상승률은 여전히 높은 상황
- ✓ 수도권 주택전세가격 증감률(%) : ('09) 4.2 → ('10) 6.3 → ('11) 11.0 → ('12) 2.1

1. 부동산 정책 (4.1대책 주요 내용)



서민 · 중산층 주거안정

주택시장 정상화

➤ 공급조절

- * 공공분양주택 축소
- * 민간주택 공급조절

➤ 수요진작

- * 생애최초구입자 지원확대
- * 주택구입자지원 강화
- * 민간임대시장 활성화
- * 과도한 규제 정비 등

하우스·렌트푸어 지원

➤ 하우스푸어

- * 프리워크 아웃
- * 대출채권, 보유지분 매각
- * 임대주택 리츠

➤ 렌트푸어

- * 목돈 안드는 전세
- * 전세자금 지원

보편적 주거복지

➤ 임대(행복)주택

- * 수혜자중심으로 전환
- * 도심내 공공임대 확대

➤ 주거비 부담 완화

- * 주택바우처 도입
- * 대학생, 신혼부부 등 생애주기별지원 강화
- * 공공임대주택 관리의 공공성 강화

1. 부동산 정책



4.1 부동산대책 발표 후 진행과정

4/1

부동산종합대책 발표

5/7

취득세, 양도세 감면 관련 법률안 의결 (취득세 6억, 양도세 85㎡ or 6억)
신축 미분양 오피스텔 양도세 감면 한시 적용

5/21

행복주택 건설계획 발표

5/24

토지거래허가구역 해제

5/30

청약제도 개선안 발표

6월

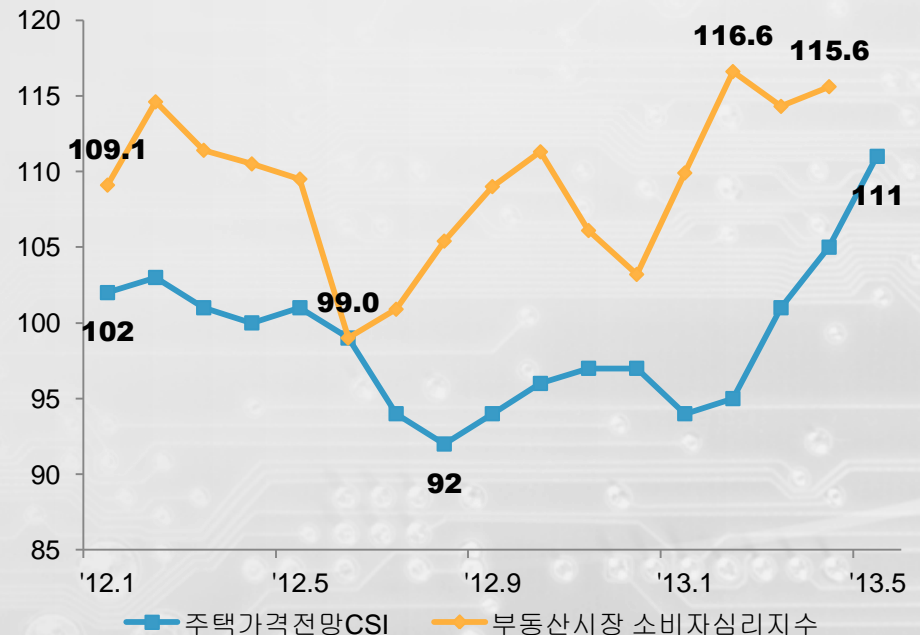
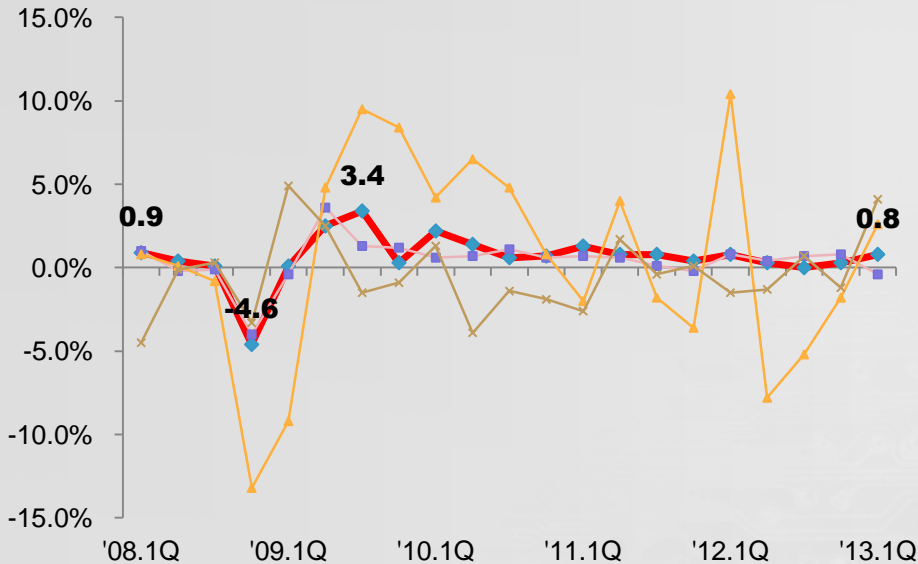
수직증축 리모델링(15년 이상) 관련 법안 개정(6.5 개정안 국회 제출)
개발이익환수법 개정(예정)

2. 시장지표의 변화



일반경제동향

- [경제성장률(실질, 계절조정 전기대비)] `08년 4분기 -4.6% → `09년 3분기 3.4% → `13년 1분기 0.8%
- [부동산시장소비자심리지수] `12.1월 109.1 → `12.6월 99.0 → `13.2월 116.6 → `13.4월 115.6
- [주택가격전망 CSI**] `12.1월 102 → `12.8월 92 / `13.1월 94 → `13.3월 101 → `13.5월 111



◆ 경제성장률(실질, 계절조정 전기대비) ■ 민간소비(실질, 계절조정 전기대비)
▲ 설비투자(실질, 계절조정 전기대비) × 건설투자(실질, 계절조정 전기대비)

※ 자료 : 한국은행, 국토연구원

** 종전 '주택상가가치전망CSI' 에서 2013년 1월부터 '주택가격전망 CSI' 로 바뀌었음

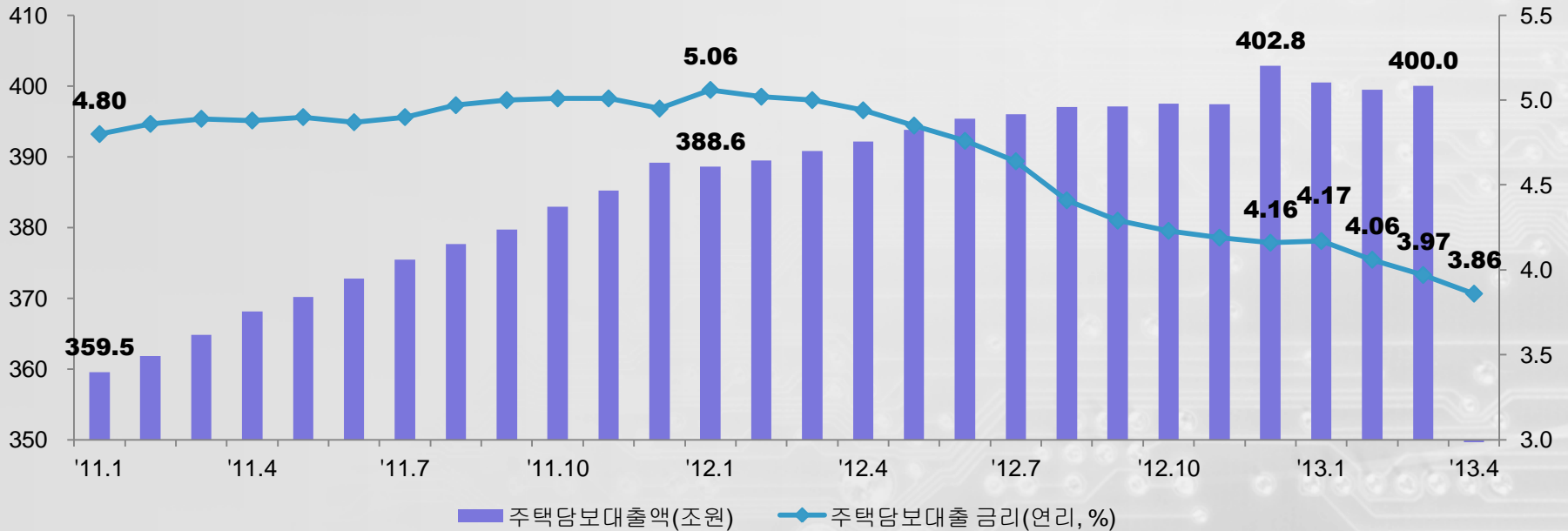
2. 시장지표의 변화



주택담보대출 (금액, 금리)

- (대출액) `11.1월 360조 → `12.1월 389조 → `12.12월 403조 → `13.3월 현재 400조원
- (대출금리) `12.1월 5.06%를 고점으로 이후 지속적 하향, `13.4월 현재 3.86%

※ 기준금리 `11.6월 3.25% → `12.8월 3.00% → `12.10월 2.75% → `13.5월 2.50%



※ 자료 : 한국은행

※ `13.4월 주택담보대출액은 현재 미발표

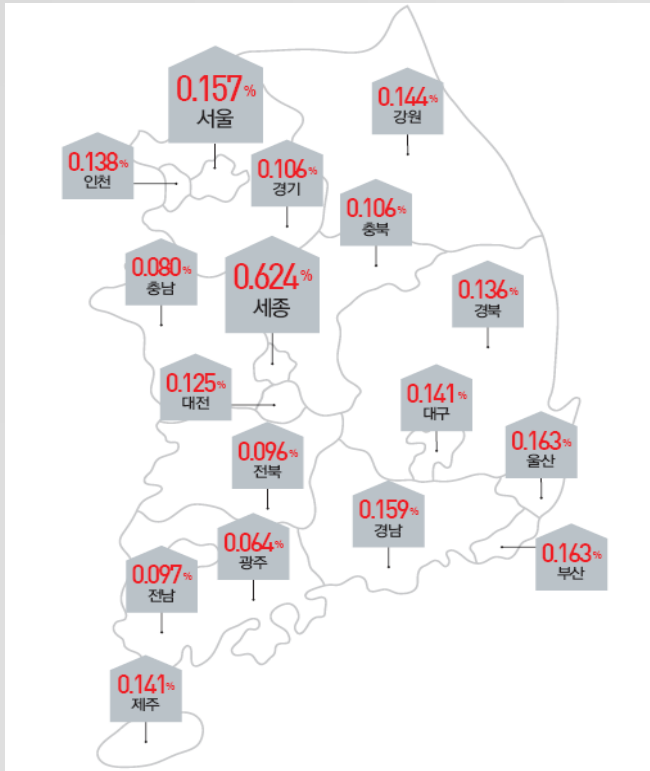
2. 시장지표의 변화



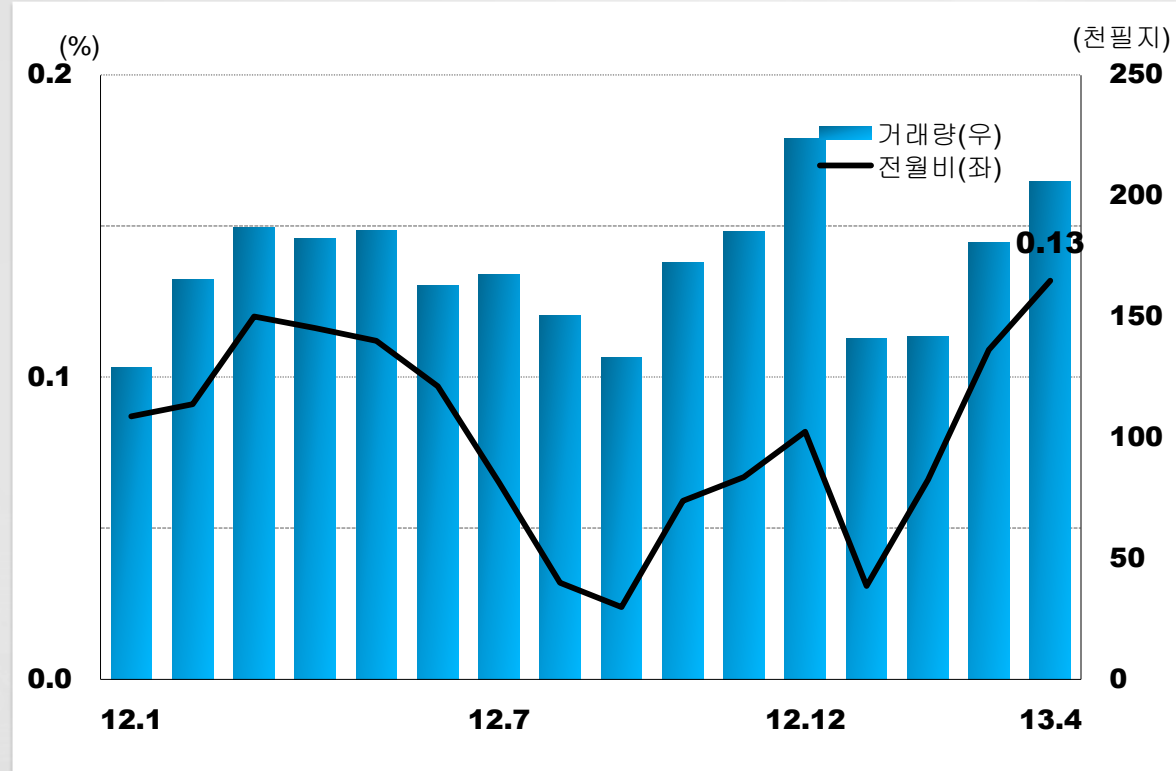
'13년 4월분 자가변동률

- 토지 거래량 증가, 세종시가 0.624%로 가장 큰 폭으로 상승, 서울은 0.157%로 3개월 연속 상승

< 전 국 >



< 전국 자가변동률과 토지거래 증감률 >

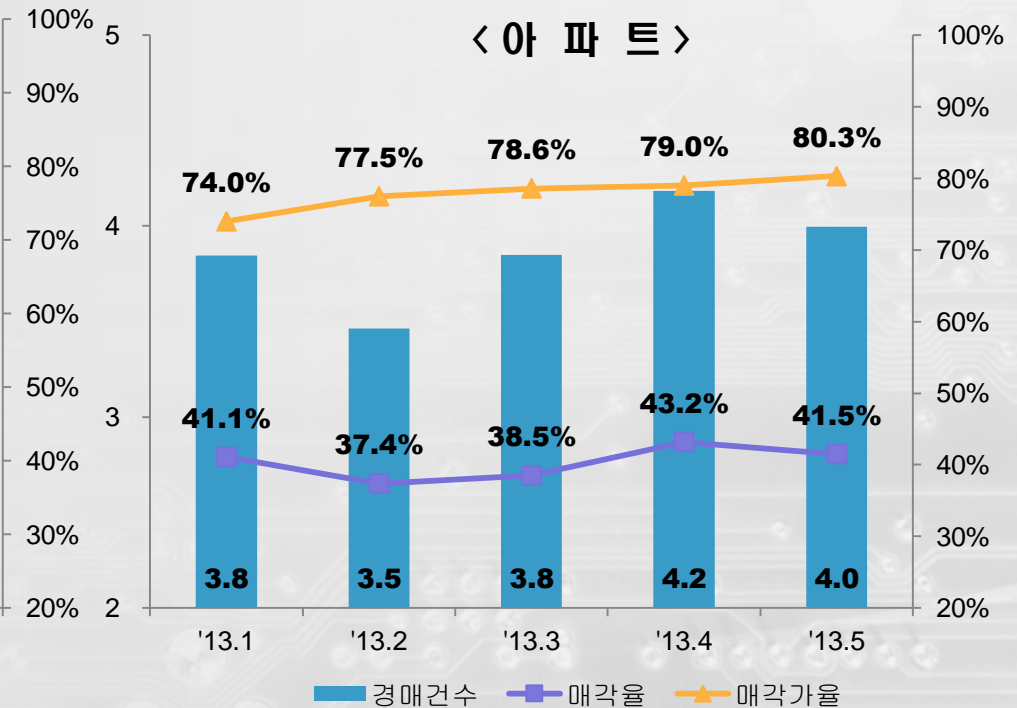
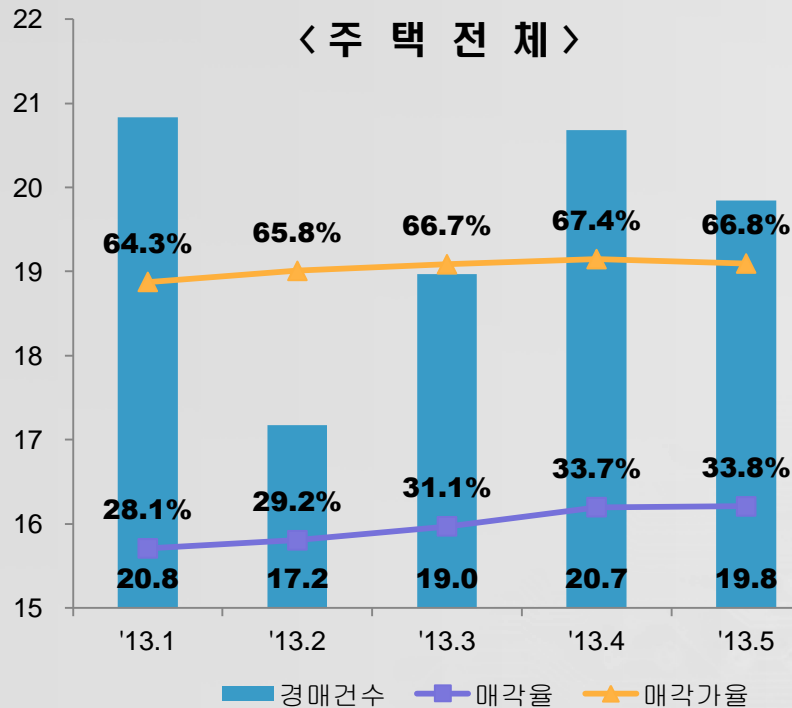


2. 시장지표의 변화



경매시장 현황 (5월, 전국)

- (주택 전체) 경매건수 전월대비 4.05% 감소, 매각율 0.1%p 증가, 매각가율 0.6%p 감소
- (아파트) 경매건수 전월대비 4.45% 감소, 매각율 1.7%p 감소, 매각가율 1.3%p 증가



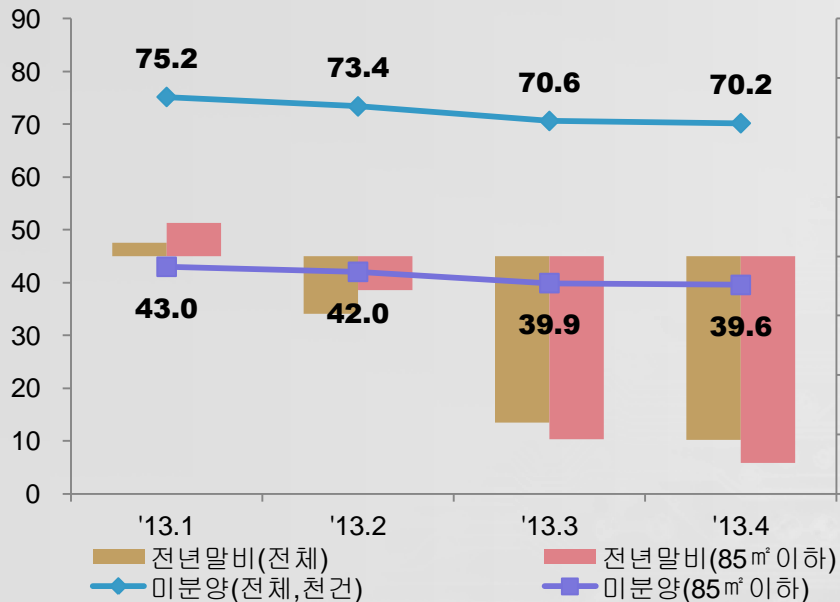
2. 시장지표의 변화



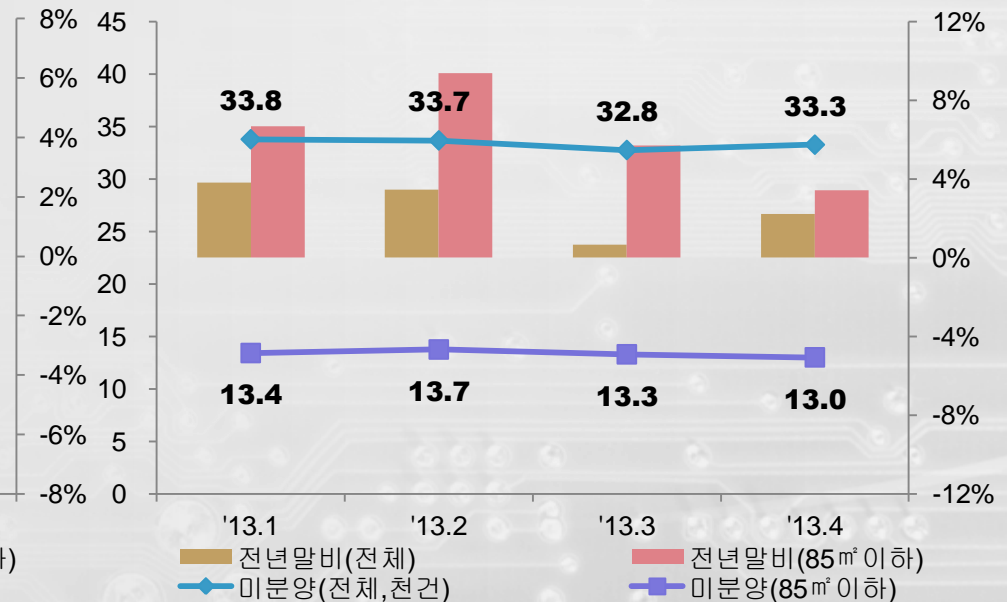
미분양 현황 (4월)

- [전 국] 주택전체 전년말대비 **6.19% 감소** / 85㎡ 이하 전년말대비 **6.97% 감소** (3개월 연속 감소)
- [수도권] 주택전체 전년말대비 **2.21% 증가** / 85㎡ 이하 전년말대비 **3.41% 증가** (경기인천 신규 미분양)

< 전 국 >



< 수 도 권 >



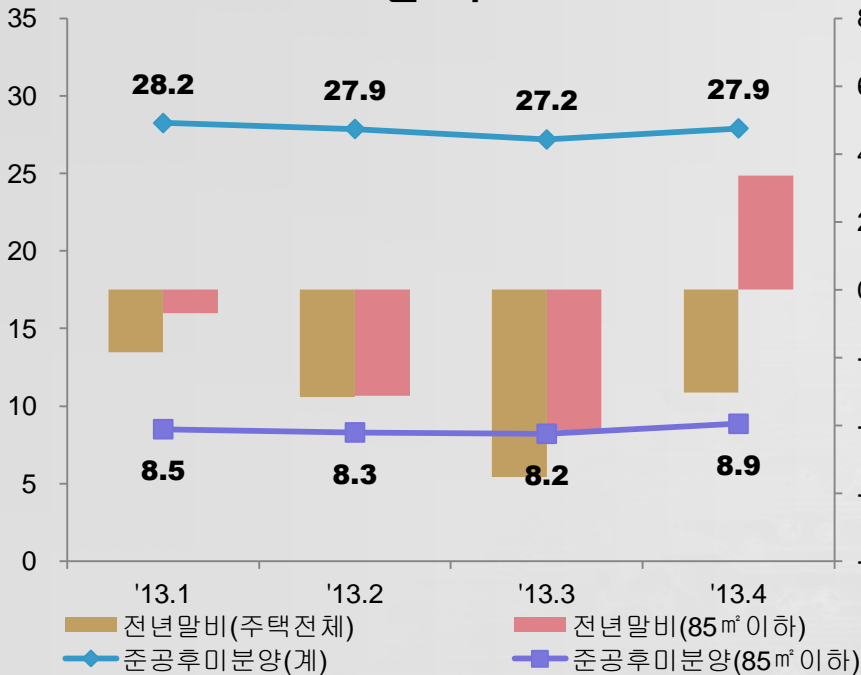
2. 시장지표의 변화



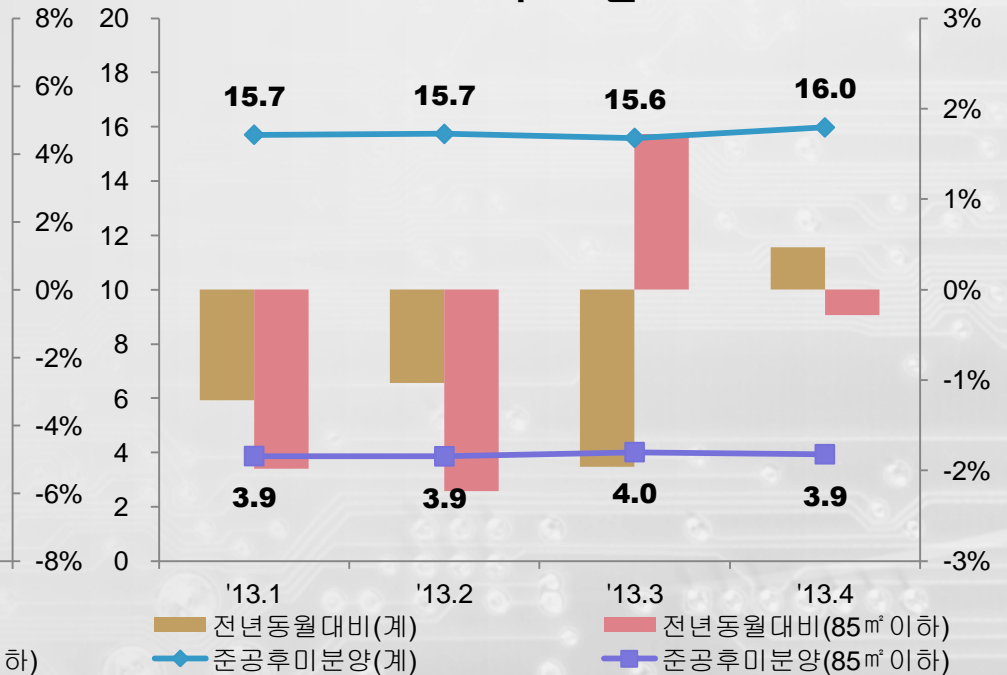
준공 후 미분양 현황 (4월)

- [전 국] 주택전체 전년말대비 3.03% 감소 / 85㎡ 이하 전년말대비 3.36% 감소
- [수도권] 주택전체 전년말대비 0.47% 증가 / 85㎡ 이하 전년말대비 0.28% 감소

< 전 국 >



< 수도권 >



※ 자료 : 국토교통부

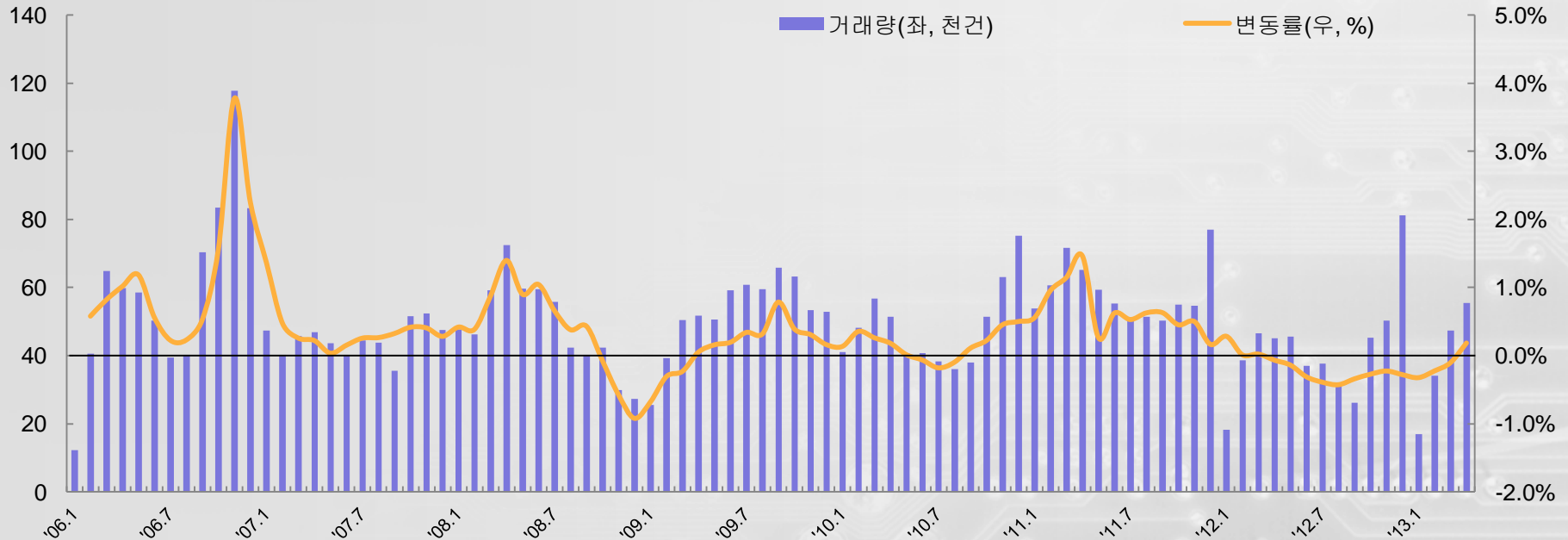
2. 시장지표의 변화



거래량과 매매가격 변동률

- 주택매매가격과 거래량은 밀접한 상관관계, 최근 거래량 증가

< 전 국 >



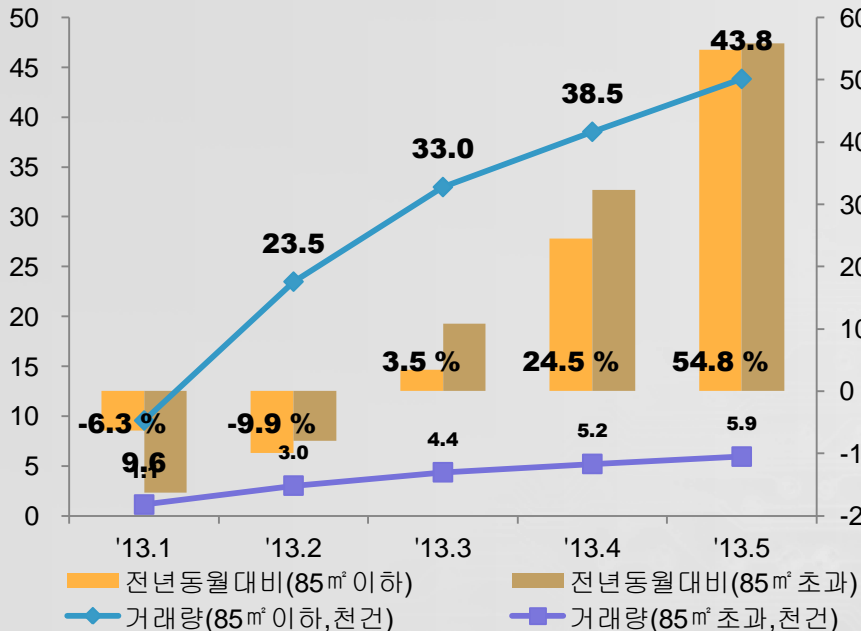
2. 시장지표의 변화



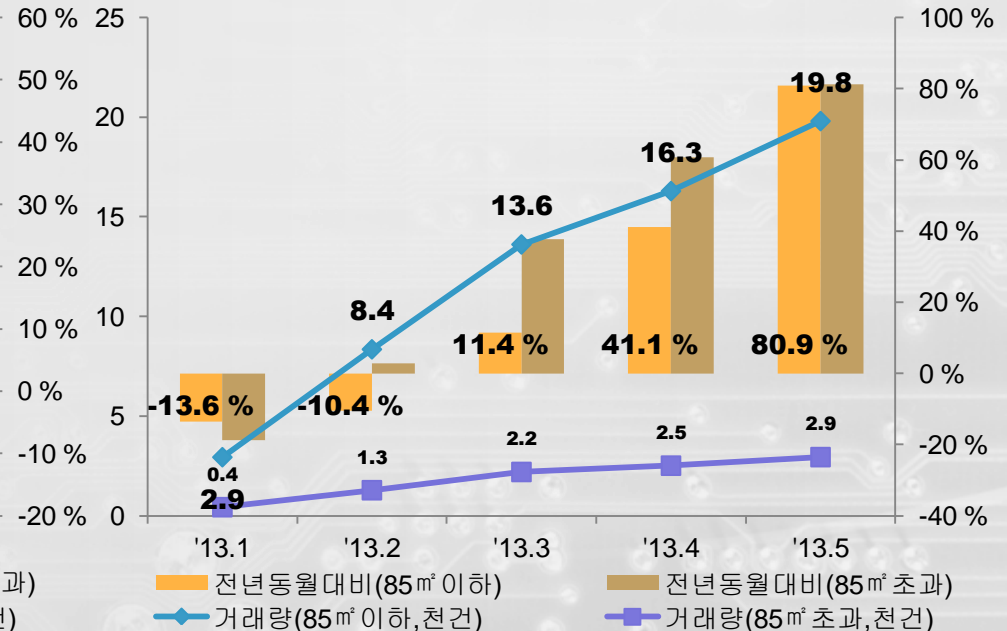
규모별 거래량*

- [85㎡ 이하 거래비중] 전국 88%, 수도권 87%
- [전 국, 전월/전년동월대비] 85㎡ 이하 13.78%/54.77% 증가, 85㎡ 초과 14.13%/55.90% 증가
- [수도권, 전월/전년동월대비] 85㎡ 이하 21.56%/80.87% 증가, 85㎡ 초과 17.12%/81.21% 증가

< 전 국 >



< 수도권 >



* 자료 : 한국감정원

* 신고일자 기준 아파트 매매거래량(판결, 증여 등 제외) 기준으로 국토교통부 발표 거래량과 상이함

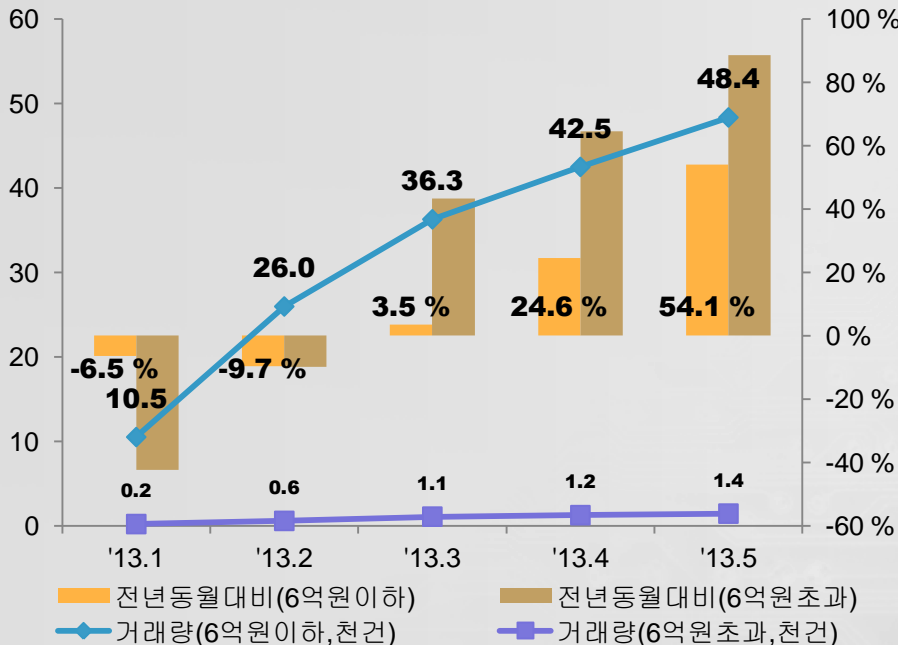
2. 시장지표의 변화



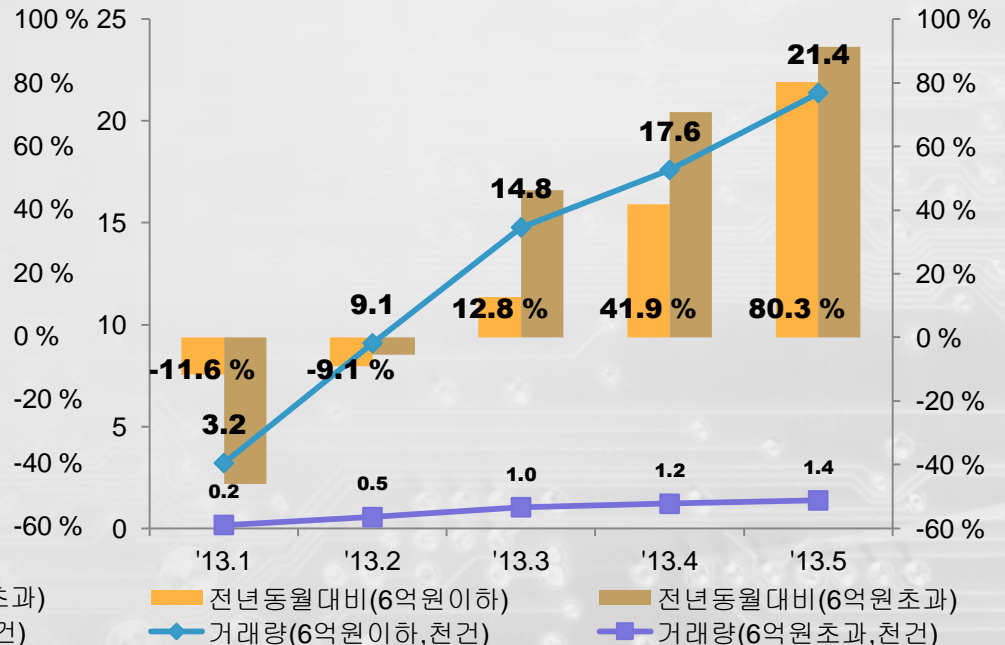
금액대별 거래량*

- [6억원이하 거래비중] 전국 97%, 수도권 94%
- [전 국, 전월/전년동월대비] 6억원이하 13.79%/54.09% 증가, 6억원초과 14.69%/88.71% 증가
- [수도권, 전월/전년동월대비] 6억원이하 21.46%/80.29% 증가, 6억원초과 13.72%/91.33% 증가

< 전 국 >



< 수도권 >



* 자료 : 한국감정원

* 신고일자 기준 아파트 매매거래량(판결, 증여 등 제외) 기준으로 국토교통부 발표 거래량과 상이함

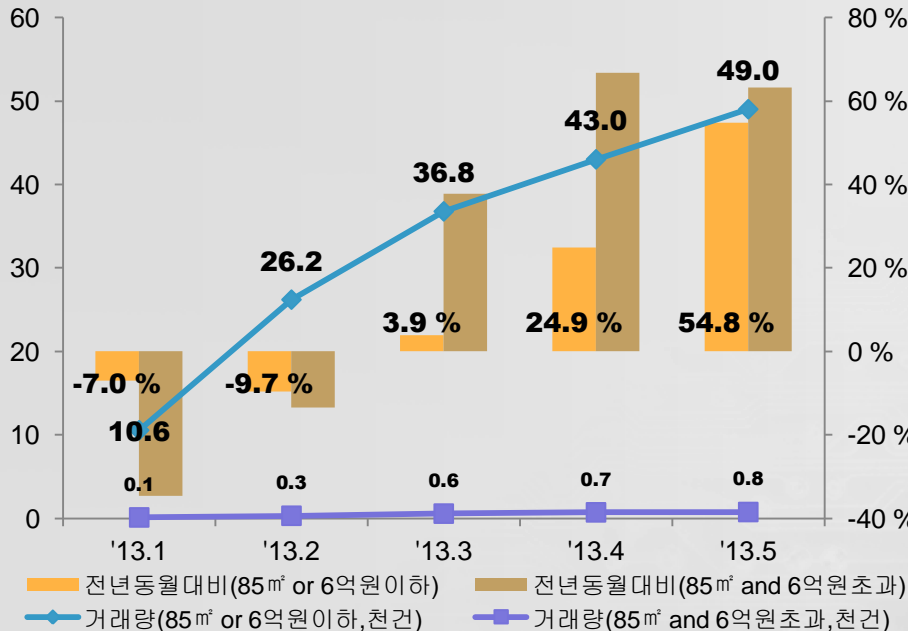
2. 시장지표의 변화



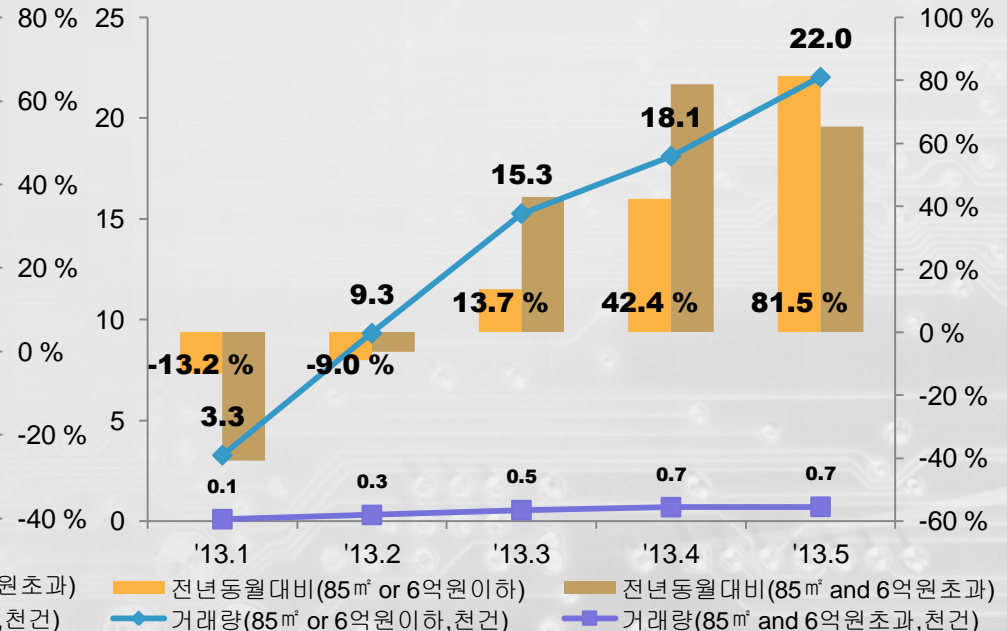
규모 및 금액대별 거래량*

- [85㎡ or 6억원이하 거래비중] 전국 98%, 수도권 96%
- [전 국, 전월/전년동월대비] 85㎡ or 6억원이하 13.96%/54.78% 증가, 85㎡ and 6억원초과 5.25%/63.17% 증가
- [수도권, 전월/전년동월대비] 85㎡ or 6억원이하 21.65%/81.47% 증가, 85㎡ and 6억원초과 3.05%/65.27% 증가

< 전 국 >



< 수도권 >



* 자료 : 한국감정원

* 신고일자 기준 아파트 매매거래량(판결, 증여 등 제외) 기준으로 국토교통부 발표 거래량과 상이함

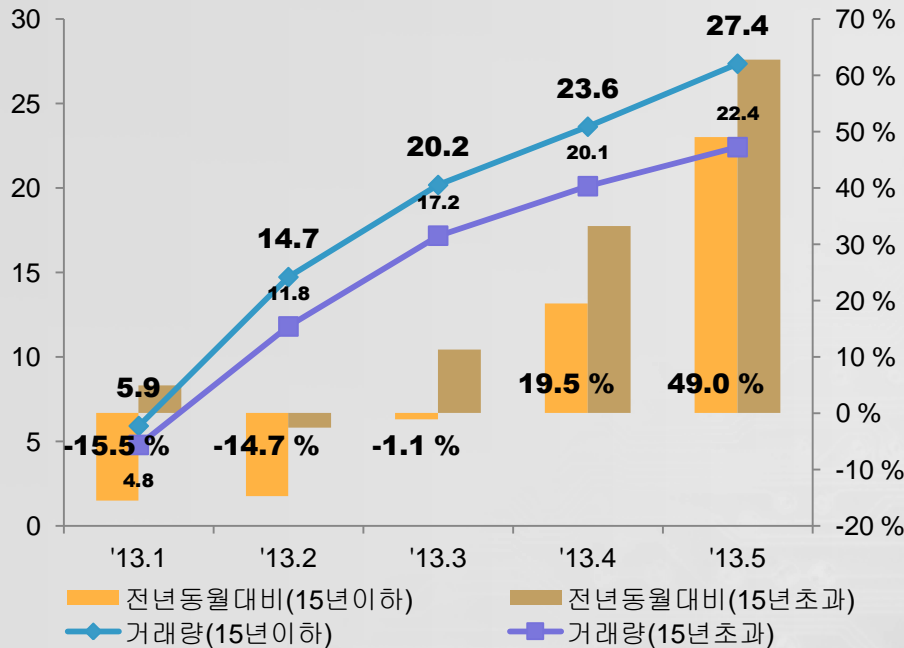
2. 시장지표의 변화



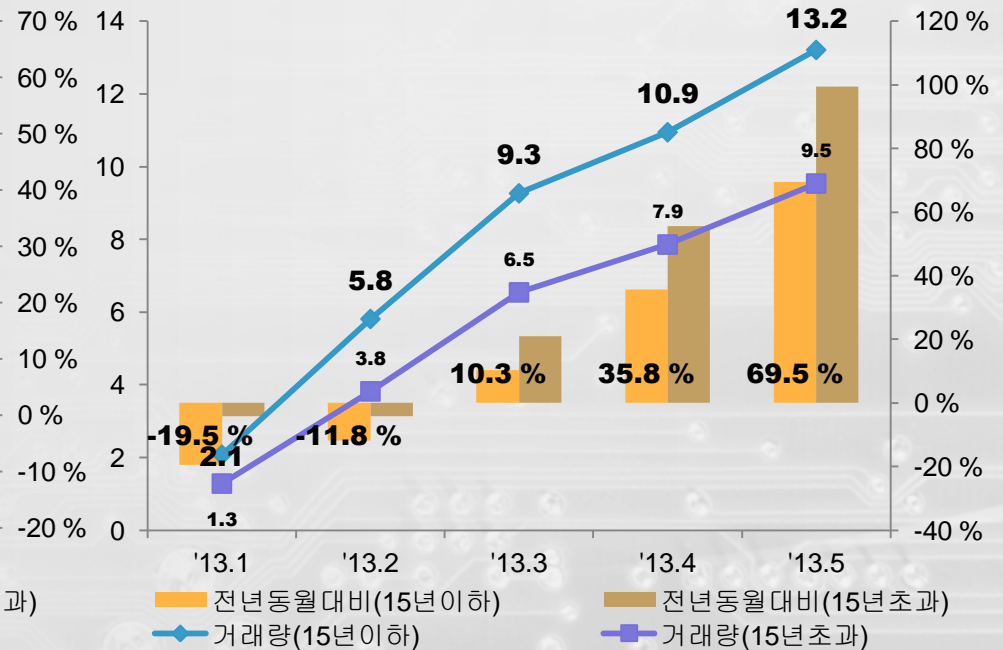
연령별 거래량*

- [15년이하 거래비중] 전국 55%, 수도권 58%
- [전 국, 전월/전년동월대비] 15년이하 15.79%/49.00% 증가, 15년초과 11.50%/62.78% 증가
- [수도권, 전월/전년동월대비] 15년이하 20.69%/69.51% 증가, 15년초과 21.36%/99.52% 증가

< 전 국 >



< 수도권 >



* 자료 : 한국감정원

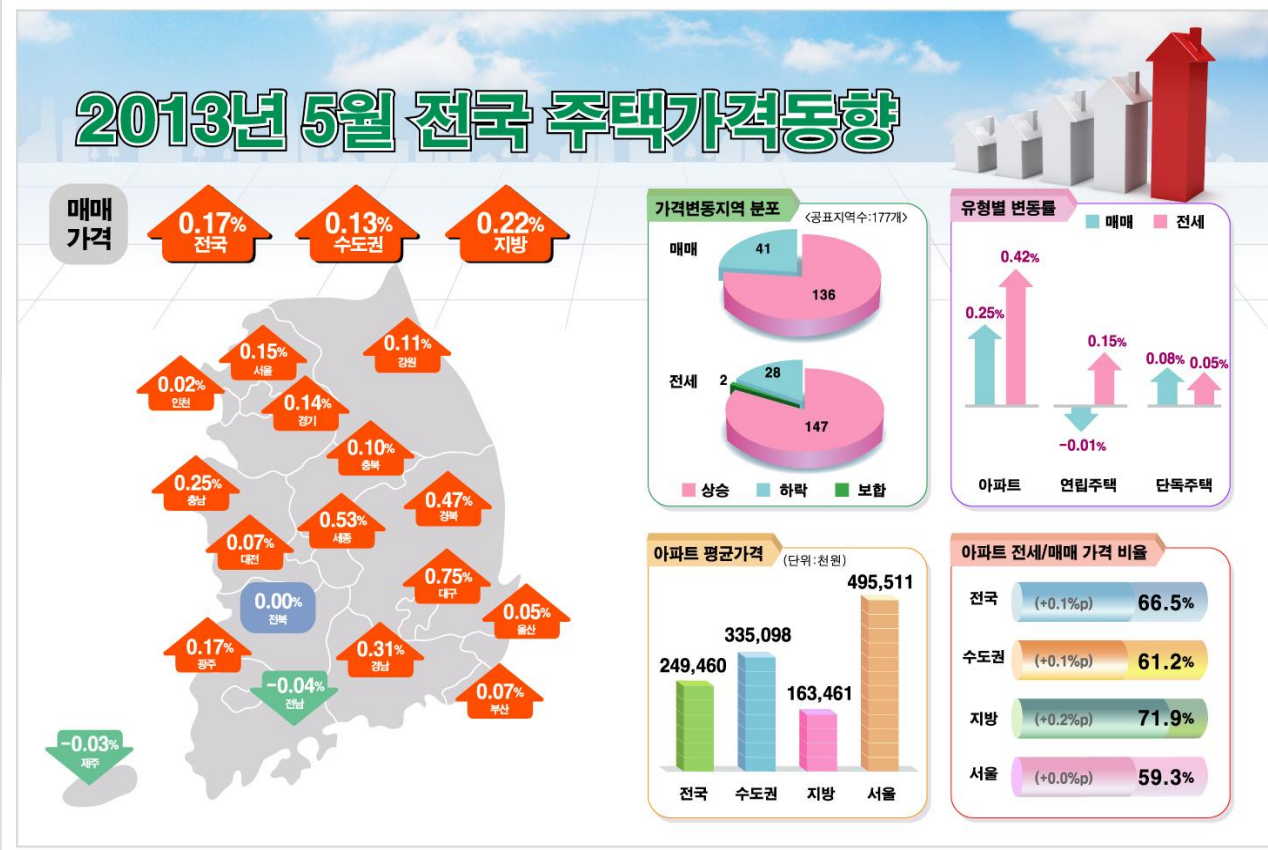
* 신고일자 기준 아파트 매매거래량(판결, 증여 등 제외) 기준으로 국토교통부 발표 거래량과 상이함

3. 주택시장 동향



전국 주택가격동향조사 (KHPI)

● 월간 주택가격



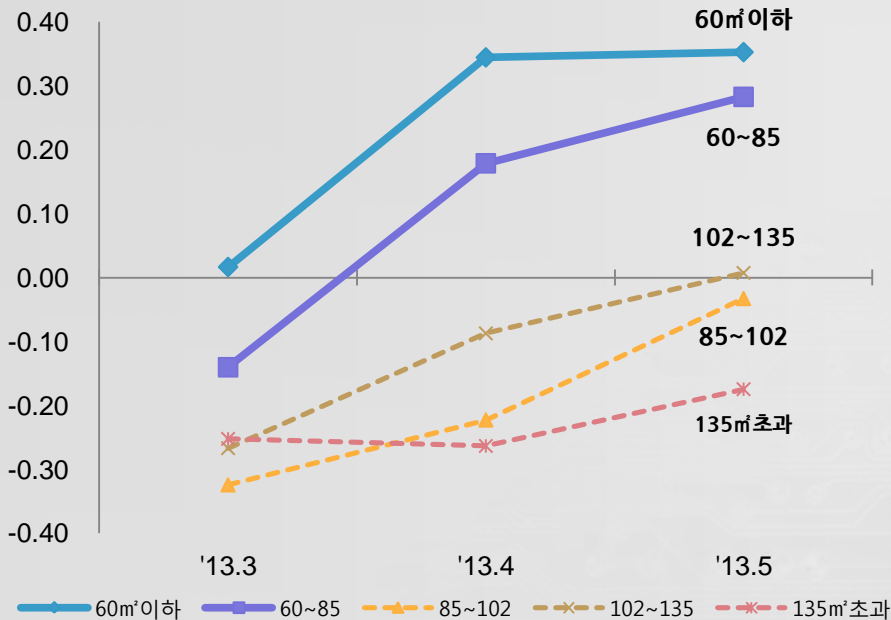
3. 주택시장 동향



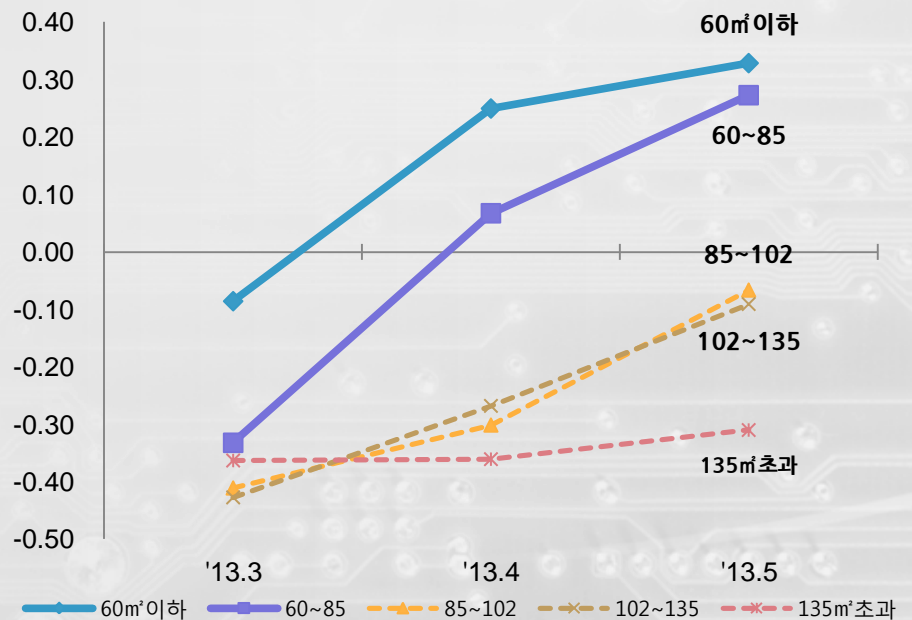
전국 주택가격동향조사 (규모별)

- [85㎡ 이하 아파트] 전국 및 수도권 모두 '13.4월 상승 반전하여 5월 상승세 유지
- [85㎡ 초과 아파트] 전국 및 수도권 모두 지속적인 하락세 유지

< 전 국 >



< 수도권 >



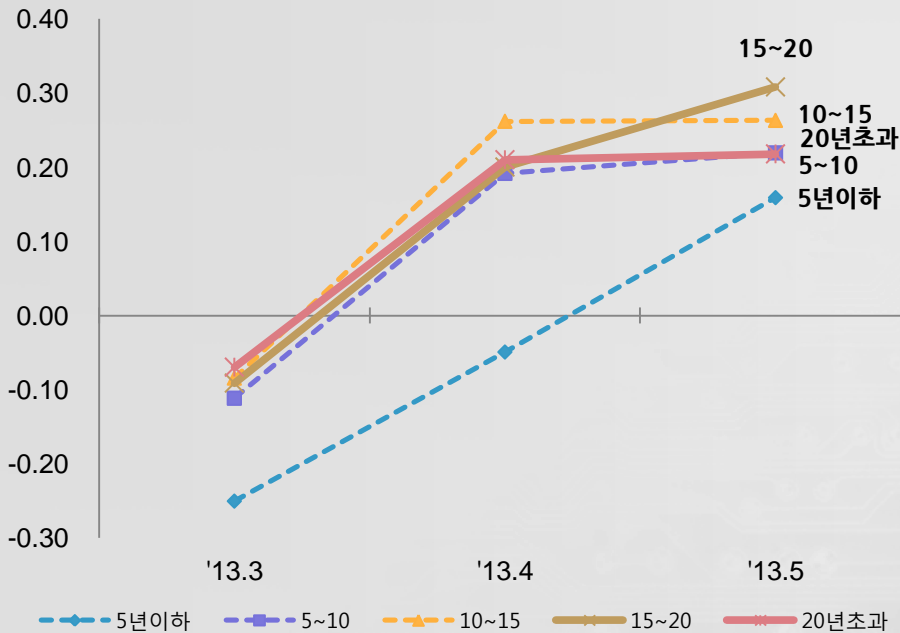
3. 주택시장 동향



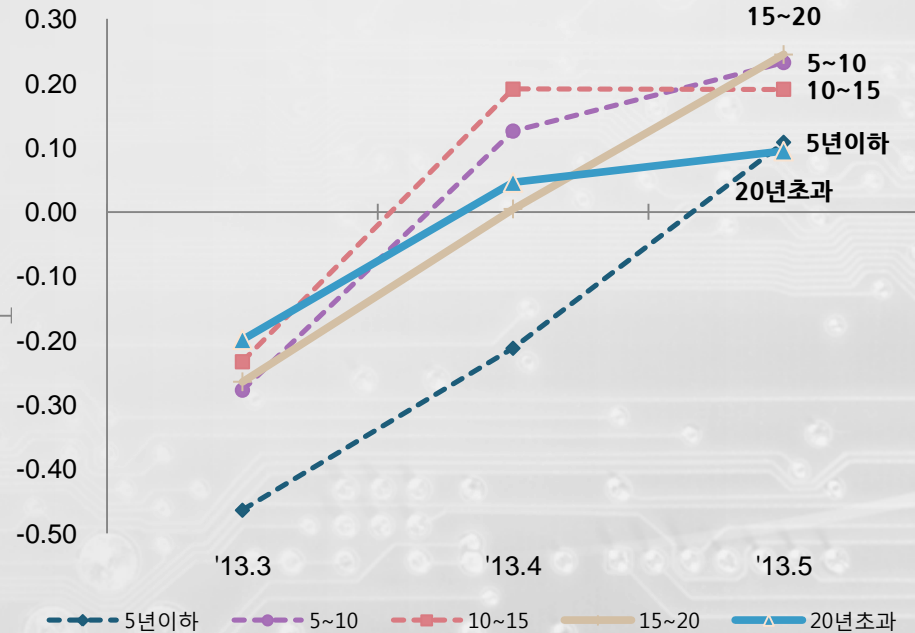
전국 주택가격동향조사 (연령별)

- 수직증축 가능 연령인 15년 이상 주택의 가격은 큰 특징이 관찰되지 않음

< 전 국 >



< 수 도 권 >

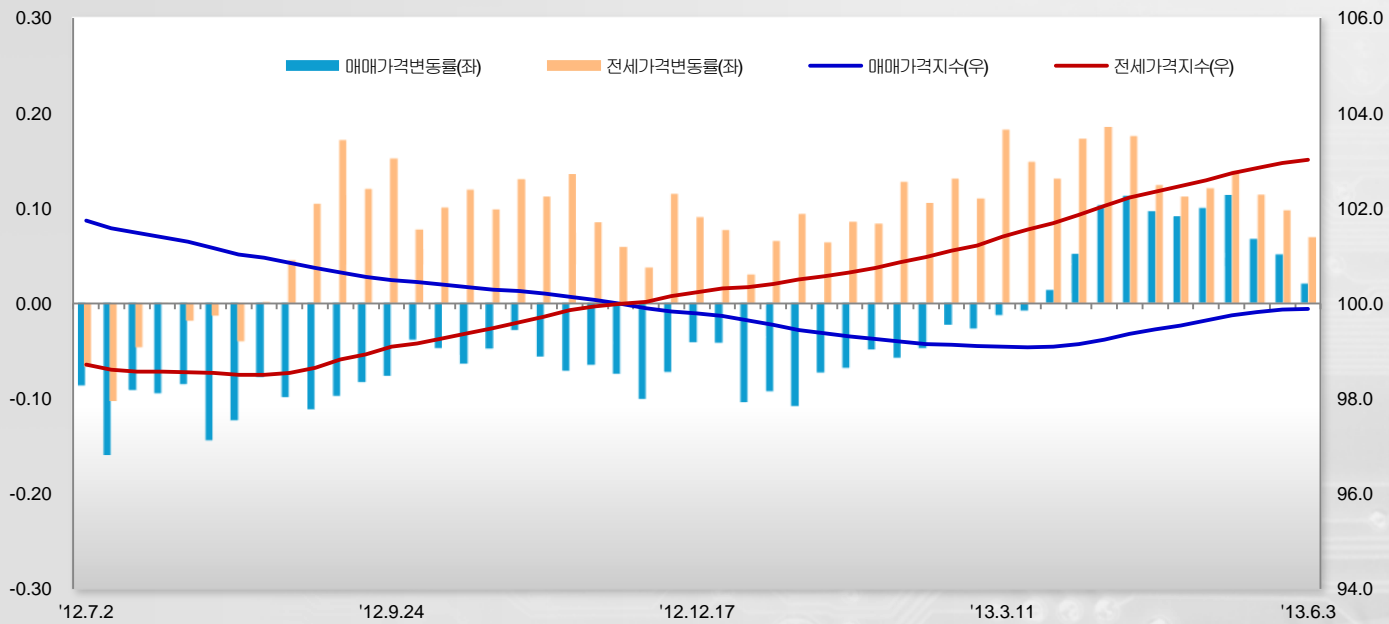


3. 주택시장 동향



전국 주택가격지수 (KHPI)

- 주간 아파트가격조사 (13. 6. 3기준)

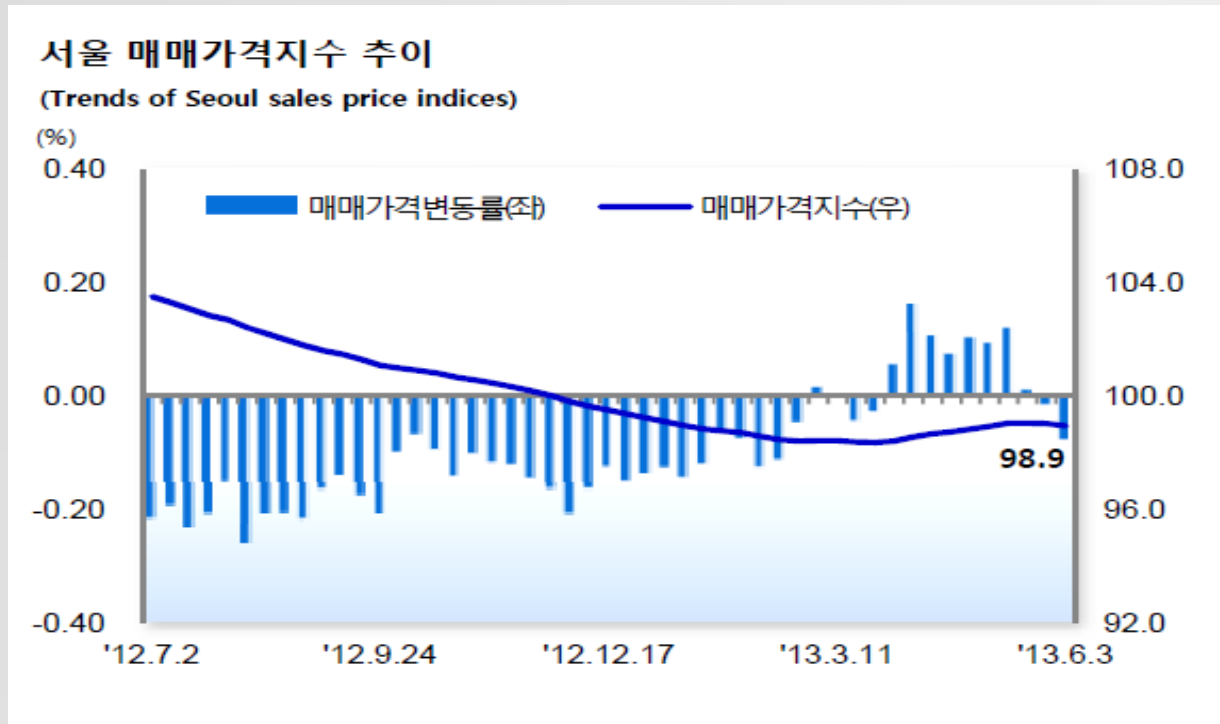


3. 주택시장 동향



서울시 주택가격 동향

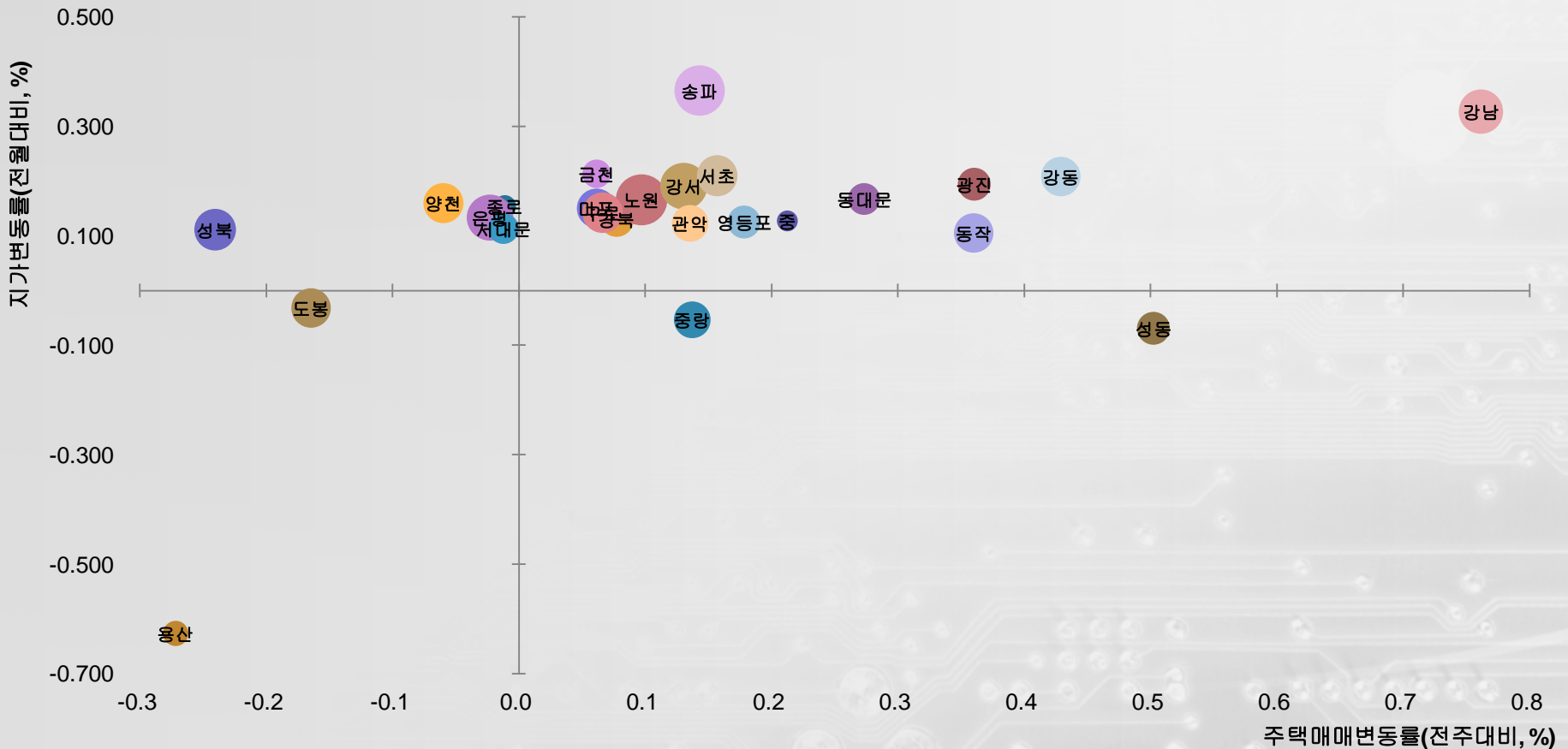
- 주간 아파트가격조사 (13. 6. 3기준)
- 서울, 중대형 고가 아파트 가격하락을 주도하며, 5월말부터 2주 연속 하락한 가운데 내림폭 확대



3. 주택시장 동향



서울시 주택 및 토지가격 변동률



※ X축 : 주택매매가격 변동률, Y축 : 지가변동률, 원의 크기 : 주택매매거래량

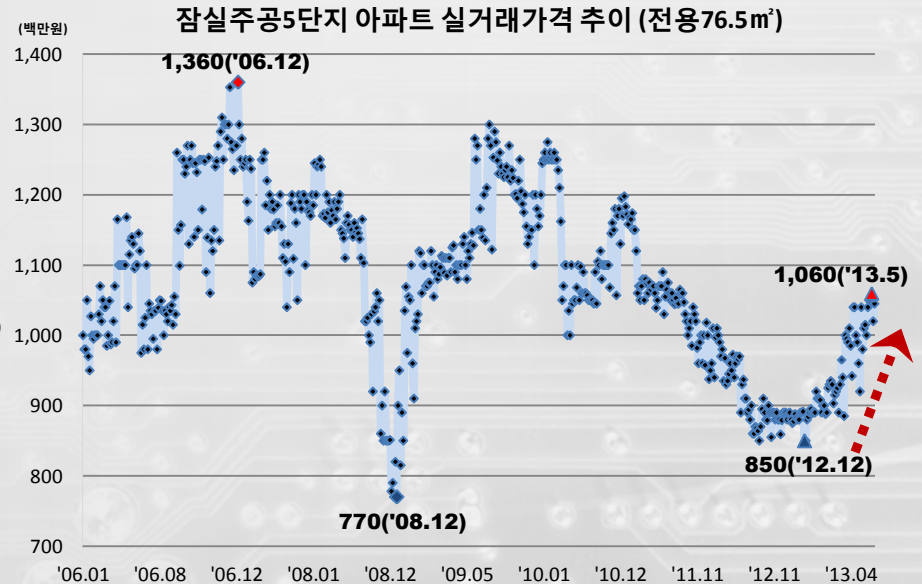
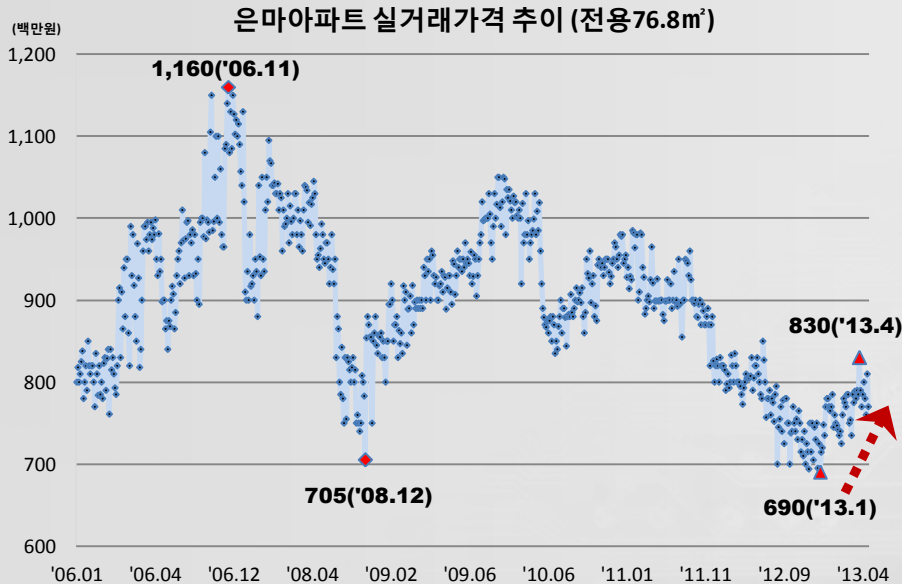
※ 자료 : 한국감정원, 서울부동산정보광장(거래량)

3. 주택시장 동향



주요 재건축단지 가격 동향(1)

구분	전고점①	전저점②	장기 동향		최근저점③	최근고점④	최근 동향	
			등락액(②-①)	등락율			등락액(④-③)	등락율
은마	1,160 ('06.11)	690('08.12)	-470	-40.5%	690('13.1)	830 ('13.4)	140	16.9%
잠실주공5	1,360 ('06.12)	770('08.12)	-590	-43.4%	850 ('12.12)	1,045 ('13.4)	195	18.7%



※ 자료 : 서울시 부동산 정보광장

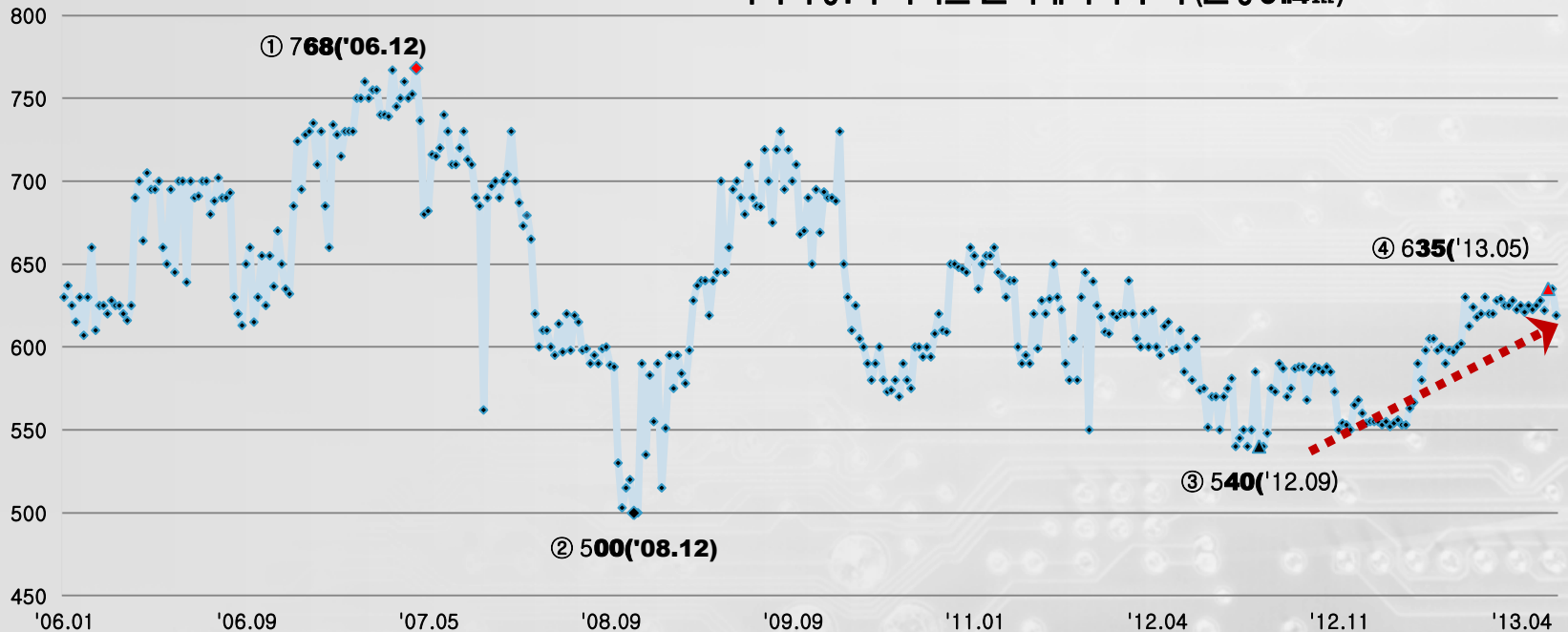
3. 주택시장 동향



주요 재건축단지 가격 동향(2)

구분	전고점①	전저점②	장기 동향		최근고점③	최근저점④	최근 동향	
			등락액(②-①)	등락율			등락액(④-③)	등락율
가락시영1	768 ('06.12)	500 ('08.12)	-268	-34.9%	540 ('12.9)	635 ('13.5)	95	15.0%

가락시영1차 아파트 실거래가격 추이 (전용514㎡)



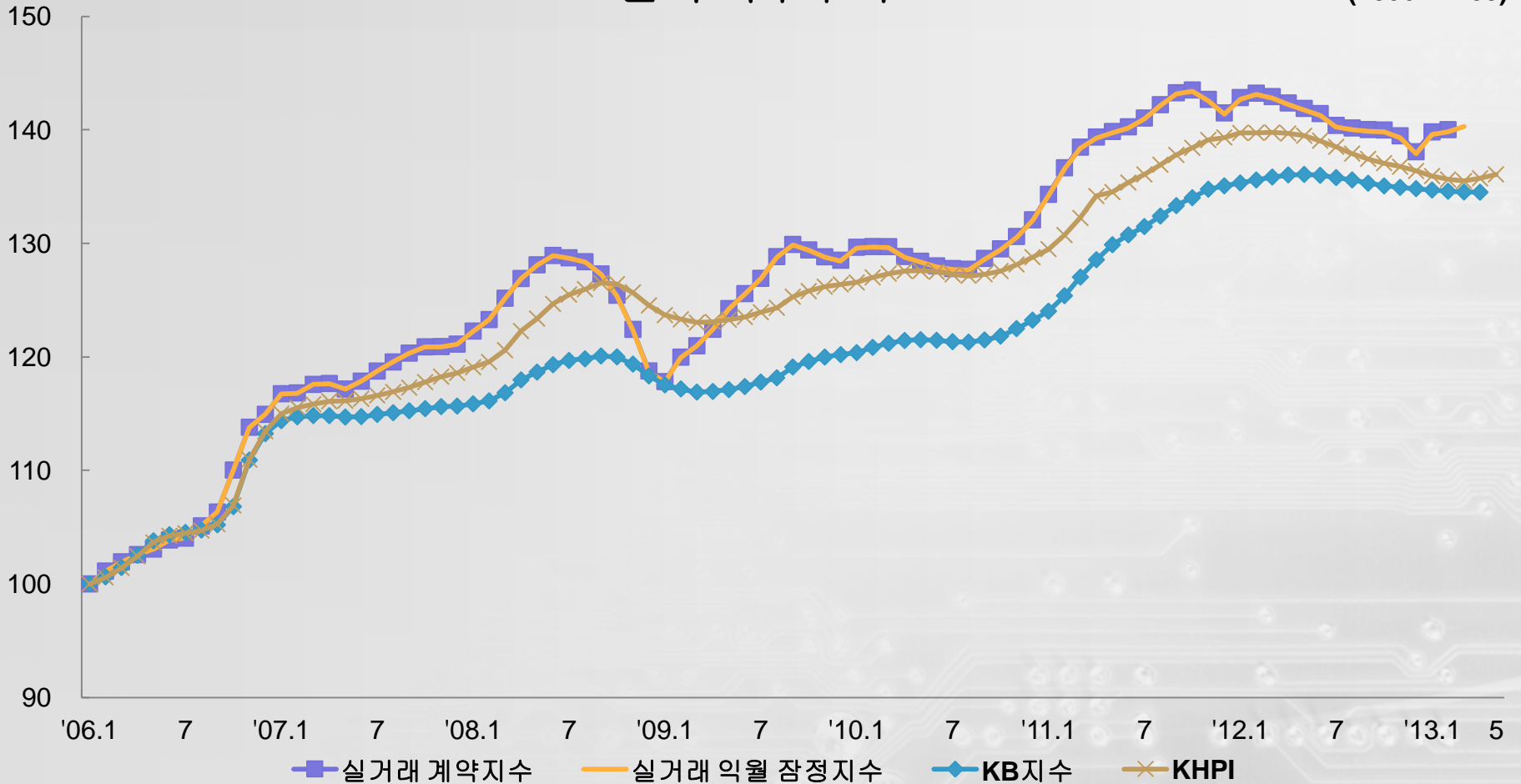
※ 자료 : 서울시 부동산 정보광장

3. 주택시장 동향



전국 지수추이

(2006.1=100)



※ 자료 : 한국감정원, KB국민은행

4. 주택시장 전망



구분	긍정적요인	부정적요인
4.1부동산 대책	<ul style="list-style-type: none"> • 주택시장 정상화에 대한 정부의 강력한 메시지 전달 → 가격급락방지에 심리적 안정감 	<ul style="list-style-type: none"> • 인위적 부양에 부정적 입장 → 가격상승 기대감 감소 • 행복주택 건립으로 자가마련 수요 감소
경제	<ul style="list-style-type: none"> • 금리인하로 구입자 금융부담 경감 • 저금리로 인한 대체투자 관심 	<ul style="list-style-type: none"> • 가계부채 부담(3월말 가계신용 961조원, 주택담보대출 400조원) • 경기침체, 소비감소, 부채의 질 악화 • 가계소득증가 둔화 • 엔저로 인한 수출기업 채산성 악화
세제	<ul style="list-style-type: none"> • 취득세, 양도세 혜택으로 거래비용 경감 	<ul style="list-style-type: none"> • 6월말 취득세 감면혜택 종료시 거래량 급감 우려
거래량/미분양	<ul style="list-style-type: none"> • 소형, 저가주택의 거래량 증가 • 4월 주택거래량: 전월대비 19.3%, 전년동월대비 17.5%, 최근 3년 4월 평균대비 2.2% 증가 • 미분양 아파트 3개월 연속 감소 • 신규 분양아파트 청약 / 계약 호조 	<ul style="list-style-type: none"> • 수도권 중대형 고가 미분양아파트 적체 장기화, 미분양 증가 • 4월 신고분 거래량(3월 계약분)은 증가하였으나, 이후의 거래 급감 • 실수요자의 신규 분양 아파트 관심으로 인해 기존 아파트 수요 위축
규제완화	<ul style="list-style-type: none"> • 재건축, 리모델링 대상 아파트 중심 가격반전 → 시장 선도 	<ul style="list-style-type: none"> • 추가부담금, 리모델링 가시화까지 장애요소(사업장기화 등)로 인한 부담
기타지표	<ul style="list-style-type: none"> • 경매시장 낙찰가율 상승 • 주택가격전망CSI 4개월 연속 상승 • 부동산(주택)시장 소비자심리지수 상승 • 주택경기실사지수(HBSI) 4개월 연속상승, '12년 조사 이래 최고치, 실적치도 개선 	<ul style="list-style-type: none"> • 주거실태조사 주택 보유의식 감소 ('10년 83.7% → '12년 72.7%) • 건설사 유동성 위기 잠재

- 중소형 및 저가 아파트를 중심으로 주택시장이 상승세로 전환되었으나, 수도권 중대형 및 미분양 아파트에 대한 위험요소 상존, **경기부진· 계절적 비수기· 자가매물 소진**으로 매수 관망세임
- 정부의 지속적이고, 시의적절한 정책 시행에 따라 향후 부동산시장의 방향성이 달라질 수 있음

감사합니다

