

 한국감정원 Korea Appraisal Board www.kab.co.kr		보 도 자 료		
		배포일시	2014. 7. 2(수) 총 11매 (본문 7, 붙임 4)	
담당부서	홍 보 실	담 당 자	·홍보기획부장 박 형 국 ☎(053)663-8451	
		내 용 문 의	·주택통계부장 김 세 기 ☎(053)663-8501	
·담당 과장 김 지 홍 ☎(053)663-8510				
보 도 일 시		즉시 보도할 수 있습니다.		

상반기 결산, 주택 매매 0.78% ↑, 전세 1.86% ↑

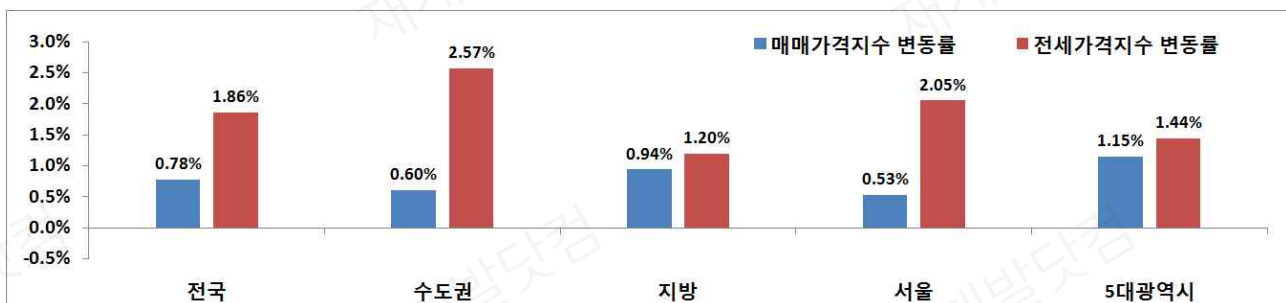
- 주택 매매가격은 지방, 전세가격은 수도권의 상승률이 높아 -

- 한국감정원(원장:서종대)이 2014년 상반기 주택시장동향을 분석한 결과 매매가격은 0.78%, 전세가격은 1.86% 상승하였으며, 매매는 지방이, 전세는 수도권이 가격상승을 주도한 것으로 나타났다.

< '14년 상반기 주택가격지수 및 변동률 >

(단위 : 2012.11=100.0, %)

구 분		최근 월별 동향							'14년 상반기 변동률
		'13.12	'14.1	2	3	4	5	6	
매매	지수	100.1	100.3	100.5	100.8	100.8	100.9	100.9	0.78%
	전월비	0.16	0.24	0.20	0.23	0.06	0.02	0.02	
전세	지수	104.9	105.5	106.0	106.5	106.7	106.8	106.9	1.86%
	전월비	0.42	0.59	0.49	0.47	0.14	0.07	0.10	

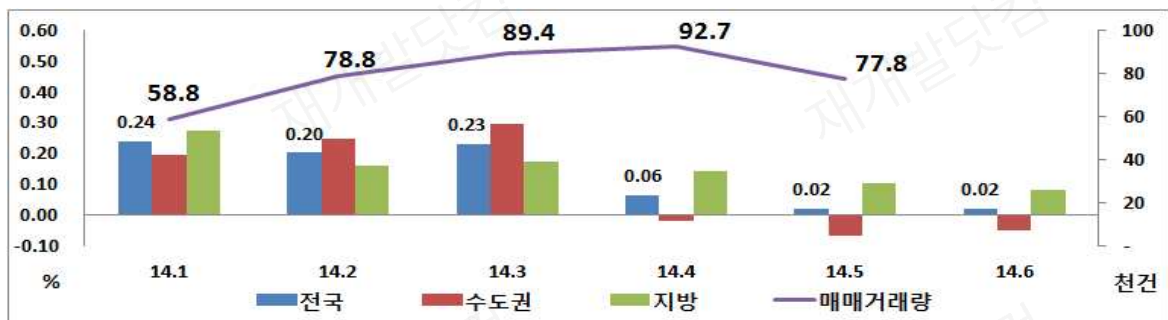


자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사, '13.12월 대비 '14.6월 월간변동률

① 주택매매가격 동향

- 지난해 8.28 전월세대책에서 주택구입가능 계층의 주택구입 촉진의 일환으로 시행된 공유형 모기지과 내집마련 디딤돌 대출 등의 영향으로 실수요자들의 매수심리가 회복되며 주택가격은 10개월('13.9월부터 올해 6월까지) 연속 상승세를 보이고 있으나 상승폭은 둔화되었으며,
 - 특히, 2.26 주택임대차시장 선진화 방안의 임대소득 과세 발표 이후 투자심리 위축으로 관망세가 확대되면서 수도권 주택매매가격은 4월부터 3개월 연속 하락세를 나타내고 있고, 지방은 상승세가 둔화되고 있다.

<월간 주택매매가격지수 변동률 및 매매거래량>



자료 : 온나라 부동산정보 통합포털 부동산거래현황 및 한국감정원 전국주택가격동향조사

- (지역별) 수도권은 0.60%, 지방은 0.94% 상승하였고, 대구 3.54%, 경북 2.36%, 충남 1.34% 순으로 상승한 반면 전남 0.43%, 전북 0.30% 하락, 강원은 보합을 나타냈다.
- (주택유형별) 아파트 1.25%, 단독주택 0.10% 상승한 반면, 연립/다세대는 0.07% 하락하였고
 - 아파트의 경우 수도권은 1.06%, 지방은 1.45% 상승하였으며, 시도별로는 대구 4.50%, 경북 4.41%, 충남 2.48% 순으로 상승한 반면, 전남 0.98%, 세종과 전북 0.43% 순으로 하락하였고 서울, 경기의 상승률은 전국 평균보다 낮은 수준으로 나타났다.

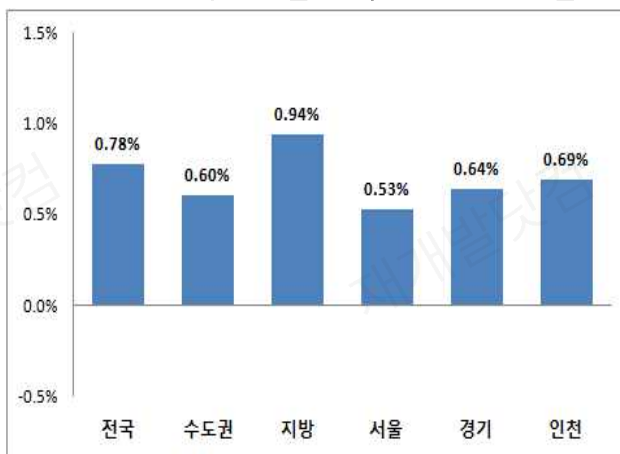
<'14년 상반기 주택매매가격 변동률>

(단위 : %)

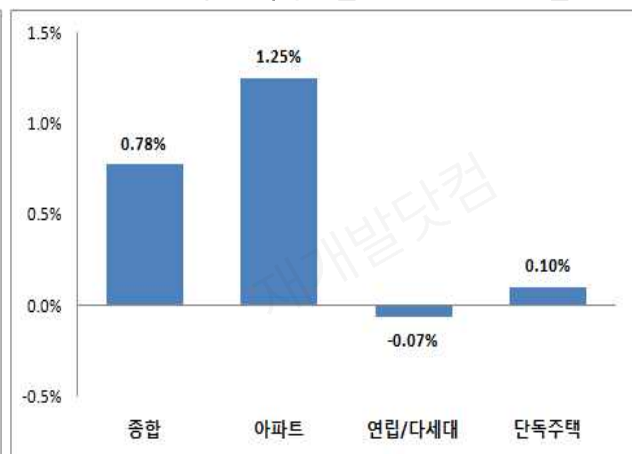
구 분	종합	아파트	연립/다세대주택	단독주택
전 국	0.78	1.25	-0.07	0.10
수도권	0.60	1.06	-0.43	0.14
지 방	0.94	1.45	0.79	0.09
서 울	0.53	0.91	-0.24	0.39

자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사, '13.12월 대비 '14.6월 월간변동률

<'14년 상반기 지역별 주택매매가격 변동률>



<'14년 상반기 주택유형별 매매가격 변동률>

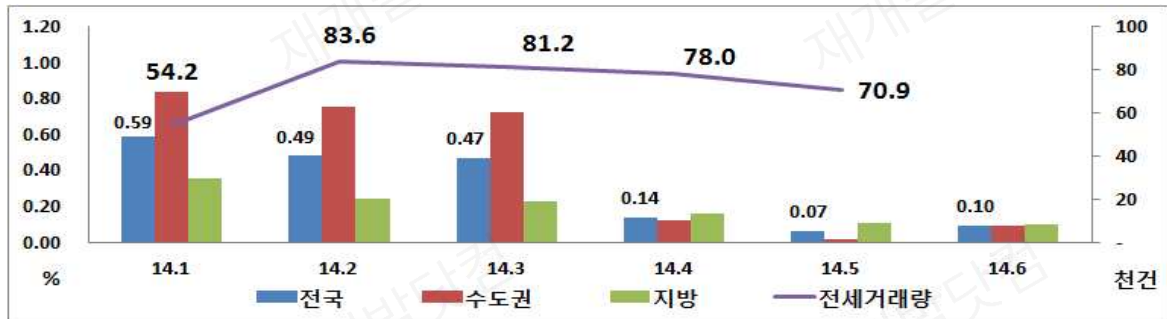


자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사, '13.12월 대비 '14.6월 월간변동률

② 주택전세가격 동향

- 전세시장은 저금리 기조 유지로 임대인은 월세를 선호하고 임차인은 전세를 선호하는 수급불균형이 확대되는 가운데
 - 수도권은 보다 저렴한 전세를 찾아 서울에서 외곽으로의 이주수요가 증가하였고, 주요 산업단지가 위치한 지역은 근로자 유입에 따른 수요 증가로 전세가격 상승세를 이어가고 있으나, 최근 3개월은 계절적인 비수기와 맞물려 연초에 비해 오름세가 둔화되었다.

<월간 주택전세가격지수 변동률 및 전세거래량>



자료 : 국토교통부 월별 전월세거래량 현황 및 한국감정원 전국주택가격동향조사

- (지역별) 수도권은 2.57%, 지방은 1.20% 상승하였고, 대구 3.47%에 이어 인천 2.98%, 경기 2.85%, 서울 2.05% 순으로 상승하였다.
- (주택유형별) 아파트 2.82%, 연립주택 0.79%, 단독주택 0.12% 순으로 상승하였고
 - 아파트의 경우 수도권은 3.76%, 지방은 1.88% 상승한 가운데, 시도별로는 인천 4.78%, 대구 4.51%, 경기 3.99% 순으로 상승하여 서울보다 전세가격이 저렴한 서울통근권 내 이주수요와 혁신도시 및 산업단지 인근 근로자 유입의 영향이 큰 것으로 나타났다. 반면, 신규입주물량이 풍부한 세종과 전남은 각각 3.24%, 0.25% 하락을 기록하였다.

<'14년 상반기 주택전세가격 변동률>

(단위 : %)

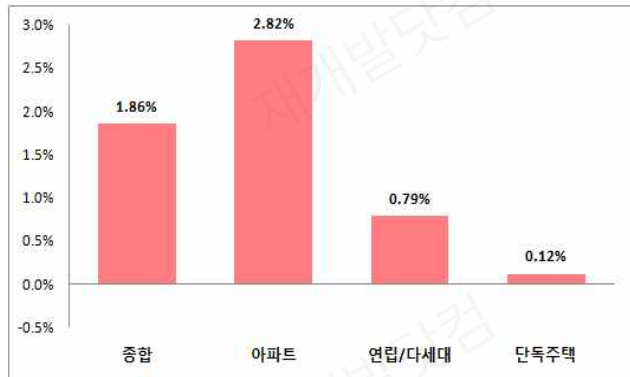
구 분	종합	아파트	연립/다세대주택	단독주택
전 국	1.86	2.82	0.79	0.12
수도권	2.57	3.76	0.75	0.16
지 방	1.20	1.88	0.89	0.11
서 울	2.05	3.05	0.86	0.21

자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사, '13.12월 대비 '14.6월 월간변동률

<'14년 상반기 지역별 주택전세가격 변동률>



<'14년 상반기 주택유형별 전세가격 변동률>

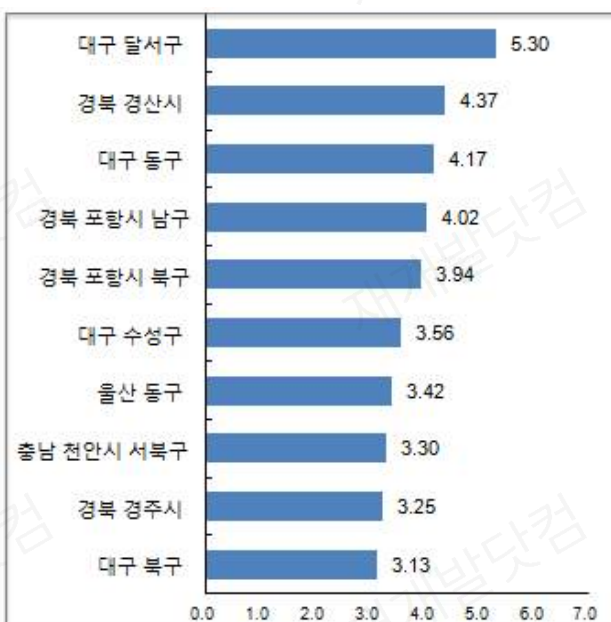


자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사, '13.12월 대비 '14.6월 월간변동률

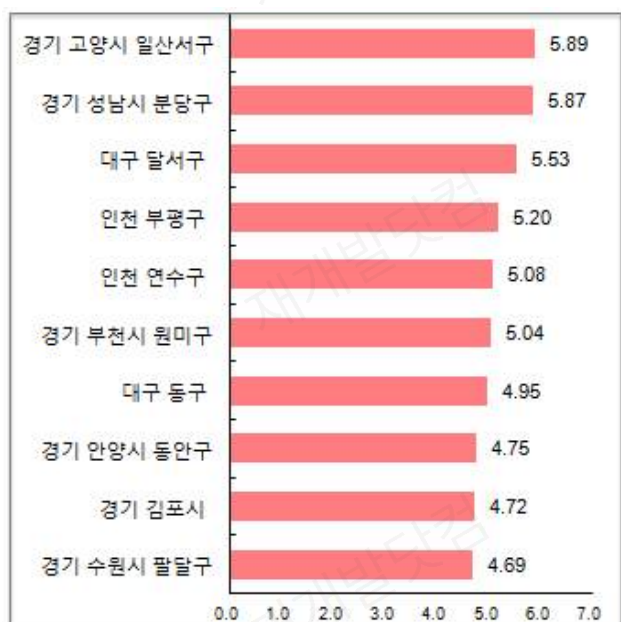
3 상반기 주요변동지역

- 매매가격은 대구 달서 5.30%, 경북 경산 4.37% 등이 크게 상승한 반면, 경기 군포 1.99%, 충남 계룡 1.36% 등은 하락하였다.
- 전세가격은 경기 고양 일산서 5.89%, 경기 성남 분당 5.87%, 대구 달서 5.53% 등이 크게 상승한 반면, 전남 목포 0.94%, 전북 전주 완산 0.76% 등은 하락하였다.

< 매매가격 상승 주요 상위 10개 지역 >



< 전세가격 상승 주요 상위 10개 지역 >



4 상반기 매매가격 대비 전세가격 비율

- 전국 주택의 매매가격 대비 전세가격 비율은 평균가격 기준으로 '13.12월 61.8%에서 '14.6월 62.5%로 상승하여 상반기에 0.7%p 증가한 것으로 나타났다.
- 지역별로는 지방(0.3%p)에 비해 수도권(1.2%p)이 상대적으로 큰 상승폭을 기록한 가운데, 경기(1.4%p)에서 가장 많이 증가했으며,
- 유형별로는 아파트(1.1%p)의 상승폭이 큰 것으로 나타났고
 - 아파트의 경우 서울 구로(4.0%p), 경기 파주(3.6%p), 경기 화성(3.5%p) 등의 지역 순으로 상승폭이 크게 나타났다.

<'14년 상반기 매매가격 대비 전세가격 비율>

(단위 : %, %p)

구 분	종합			아파트			연립/다세대주택			단독주택		
	'13.12	'14.6	증감	'13.12	'14.6	증감	'13.12	'14.6	증감	'13.12	'14.6	증감
전 국	61.8	62.5	0.7	68.7	69.8	1.1	63.4	63.8	0.4	42.9	43.1	0.2
수도권	61.1	62.3	1.2	64.8	66.6	1.8	61.5	62.0	0.5	43.1	43.4	0.3
지 방	62.5	62.8	0.3	72.6	73.0	0.4	68.1	68.2	0.1	42.9	42.9	0.0
서 울	59.9	61.0	1.1	63.6	65.1	1.5	60.5	61.0	0.5	43.7	44.3	0.6

5 하반기 시장전망

- (매매시장) 하반기는 경기회복 둔화로 인해 국내 경제성장을 전망치를 하향조정* 하여 주택시장의 둔화도 우려되나, 임대소득 과세 방침의 완화 및 재건축단지의 사업추진 속도 등이 모멘텀으로 작용하여 시장의 향방이 결정될 것으로 예상되며,

* KDI 3.9% → 3.7%, 한국금융연구원 4.2% → 4.1% 등 주요기관 올해 한국 경제성장률 하향조정

○ LTV, DTI 등 금융규제의 제한적 완화, 임대소득 과세 완화를 포함하는 소득세법 개정, 재건축초과이익환수제 폐지 등 현재 논의 중인 사안들의 국회 법안통과시 긍정적 요인으로 작용할 것으로 전망된다.

○ 다만, 임대소득 과세에 의한 불안심리와 1,000조원을 상회하는 가계신용*으로 인한 소비 침체가 장기화되어 주택구매심리를 위축시킬 가능성이 상존하고 있다.

* 2014년 3월말 현재 가계신용 잔액은 1,024.8조원(가계대출 967.6조원)

○ 따라서, 지난해 4.1 및 8.28 대책 효과로 그동안 회복세를 보이다 주택임대소득 과세방침 이후 다소 둔화된 상승세를 회복하기 위해서는 정부의 시의적절한 보완책이 필요할 것으로 예상된다.

□ (전세시장) 반면 전세시장은 일시적인 계절적 비수기로 가격상승이 둔화되었으나, 전반적으로 전세공급이 부족한 가운데 7,8월의 방학시즌 학군 이사수요와 가을철 신혼부부 수요 등으로 가격상승이 확대될 것으로 전망되며, 국지적으로는 마곡지구 등 신규 아파트 입주물량이 증가한 인근지역을 중심으로 안정세를 나타낼 것으로 예상된다.

※ 한국감정원의 주택가격동향조사 결과는 [부동산통계정보시스템 R-ONE\(www.r-one.co.kr\)](http://www.r-one.co.kr)에서 확인할 수 있습니다.

별첨 : 1. 참고용 통계표 및 그래프
2. 시계열 통계표(파일 별첨)

이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
한국감정원 부동산통계센터 주택통계부 김세기 부장(☎ 053-663-8501)에게 연락주시기 바랍니다.

별첨 1

참고용 통계표 및 그래프

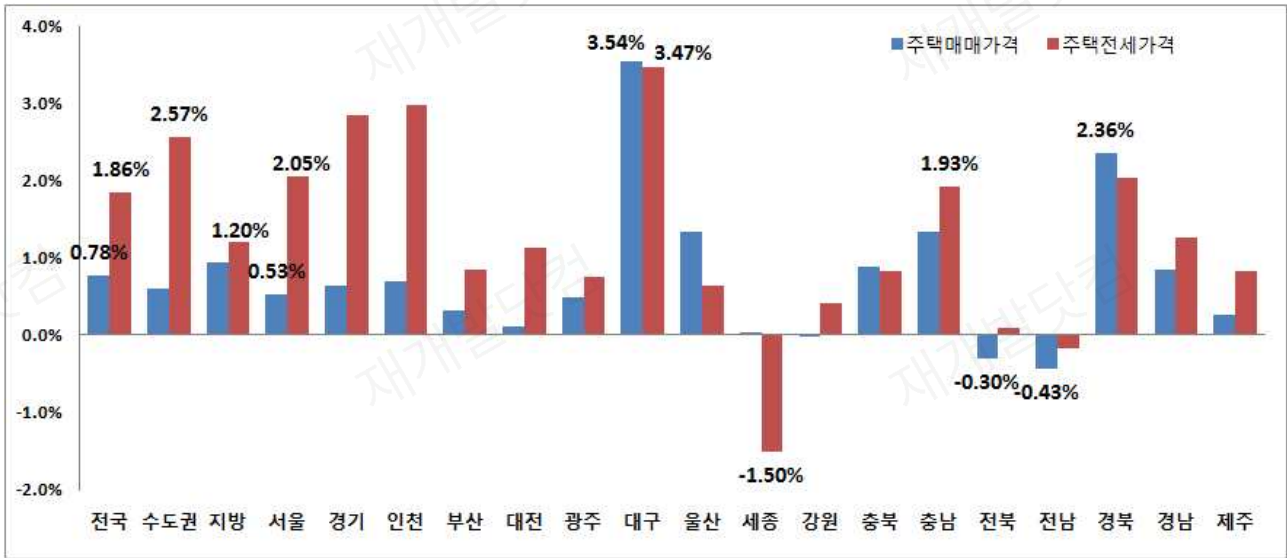
□ '14년 상반기 주택유형별 매매·전세가격지수 변동률

(단위 : %)

지 역	매매가격				전세가격			
	종합	아파트	연립주택	단독주택	종합	아파트	연립주택	단독주택
전국	0.78	1.25	-0.07	0.10	1.86	2.82	0.79	0.12
수도권	0.60	1.06	-0.43	0.14	2.57	3.76	0.75	0.16
지방	0.94	1.45	0.79	0.09	1.20	1.88	0.89	0.11
6대 광역시	1.04	1.60	-0.23	0.02	1.81	2.60	0.56	-0.07
5대 광역시	1.15	1.56	0.63	0.07	1.44	2.04	0.78	-0.14
9개 도	0.74	1.18	0.17	0.08	1.83	2.88	0.90	0.16
8개 도	0.81	1.36	0.95	0.09	1.06	1.77	1.02	0.17
서울특별시	0.53	0.91	-0.24	0.39	2.05	3.05	0.86	0.21
경기도	0.64	1.00	-0.25	0.04	2.85	3.99	0.83	0.07
인천광역시	0.69	1.73	-1.33	-0.27	2.98	4.78	0.28	0.39
부산광역시	0.33	0.58	-0.09	-0.02	0.85	1.43	0.05	-0.10
대구광역시	3.54	4.50	2.33	0.34	3.47	4.51	1.95	0.16
광주광역시	0.49	0.87	-0.39	-0.90	0.76	1.23	-0.16	-0.87
대전광역시	0.10	-0.01	0.92	0.41	1.13	1.42	2.14	-0.15
울산광역시	1.34	1.60	1.09	0.62	0.64	0.85	0.82	-0.02
세종시	0.05	-0.43	0.12	0.46	-1.50	-3.24	-0.48	-0.05
강원도	0.00	-0.03	-0.03	-0.01	0.42	0.97	0.18	-0.23
충청북도	0.88	1.39	1.28	-0.09	0.83	1.28	0.71	-0.03
충청남도	1.34	2.48	0.73	0.04	1.93	3.44	1.06	0.37
전라북도	-0.30	-0.43	0.13	-0.16	0.10	0.28	0.53	-0.04
전라남도	-0.43	-0.98	1.32	-0.13	-0.17	-0.25	1.26	-0.09
경상북도	2.36	4.41	2.69	0.11	2.03	3.75	2.24	0.13
경상남도	0.85	1.03	0.32	0.62	1.26	1.46	0.54	0.79
제주도	0.26	0.41	0.01	0.22	0.82	2.25	0.65	0.30

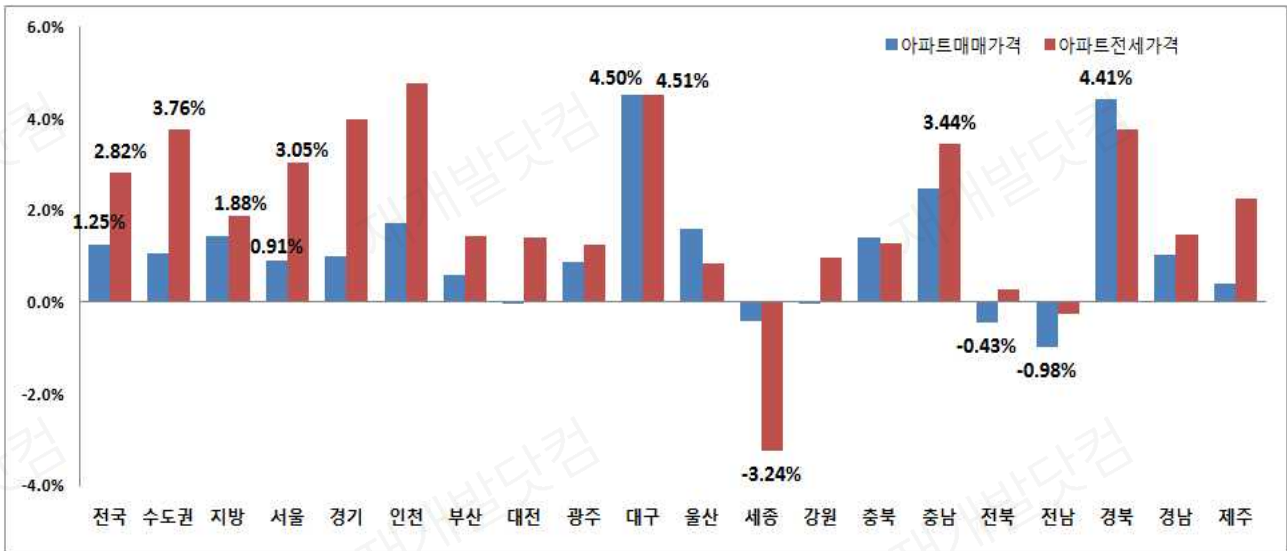
* 한국감정원, 전국주택가격동향조사, '13.12월 대비 '14.6월 기준

□ '14년 상반기 지역별 주택종합 매매/전세가격지수 변동률



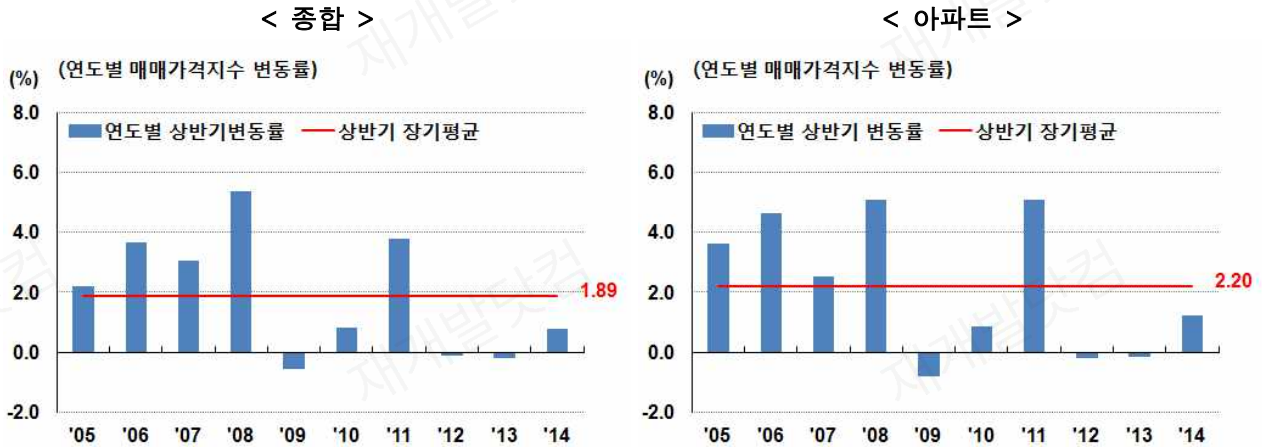
자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사, '13.12월 대비 '14.6월 월간변동률

□ '14년 상반기 지역별 아파트 매매/전세가격지수 변동률



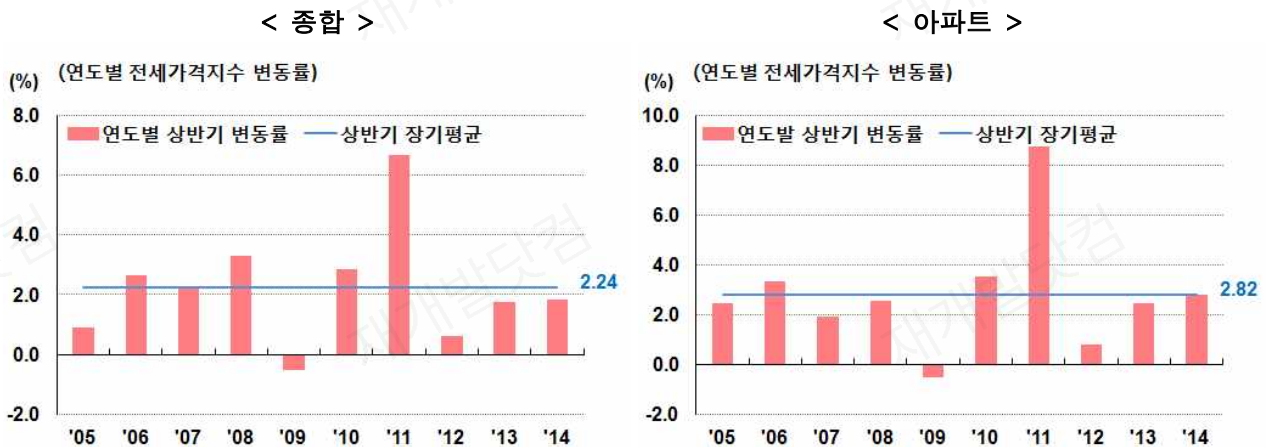
자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사, '13.12월 대비 '14.6월 월간변동률

□ 상반기 장기평균 및 연도별 상반기 매매가격지수 변동률



주) 상반기 장기평균은 공표일을 기준으로 최근 10년의 상반기 변동률의 평균

□ 상반기 장기평균 및 연도별 상반기 전세가격지수 변동률



주) 상반기 장기평균은 공표일을 기준으로 최근 10년의 상반기 변동률의 평균

□ 상반기 주택매매가격 주요변동지역

주요 상위 10개 지역			주요 하위 10개 지역		
순위	지역	변동률(%)	순위	지역	변동률(%)
1	대구 달서구	5.30	1	경기 군포시	-1.99
2	경북 경산시	4.37	2	충남 계룡시	-1.36
3	대구 동구	4.17	3	경기 용인시 처인구	-0.91
4	경북 포항시 남구	4.02	4	인천 남구	-0.90
5	경북 포항시 북구	3.94	5	전남 목포시	-0.87
6	대구 수성구	3.56	6	전남 순천시	-0.83
7	울산 동구	3.42	7	전남 광양시	-0.73
8	충남 천안시 서북구	3.30	8	전북 익산시	-0.73
9	경북 경주시	3.25	9	서울 용산시	-0.70
10	대구 북구	3.13	10	전남 나주시	-0.64

자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사(종합), '13.12월 대비 '14.6월 월간변동률

□ 상반기 주택전세가격 주요변동지역

주요 상위 10개 지역			주요 하위 10개 지역		
순위	지역	변동률(%)	순위	지역	변동률(%)
1	경기 고양시 일산서구	5.89	1	전남 목포시	-0.94
2	경기 성남시 분당구	5.87	2	전북 전주시 완산구	-0.76
3	대구 달서구	5.53	3	전남 나주시	-0.43
4	인천 부평구	5.20	4	전남 광양시	-0.40
5	인천 연수구	5.08	5	전남 순천시	-0.37
6	경기 부천시 원미구	5.04	6	강원 삼척시	-0.28
7	대구 동구	4.95	7	충북 제천시	-0.26
8	경기 안양시 동안구	4.75	8	부산 사상구	-0.21
9	경기 김포시	4.72	9	부산 사하구	-0.09
10	경기 수원시 팔달구	4.69	10	전북 전주시	-0.08

자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사(종합), '13.12월 대비 '14.6월 월간변동률

||| 바른가치 열린정보, 신뢰받는 부동산 전문기관 |||