

상반기 결산, 주택 매매 0.18% ↓, 전세 1.76% ↑

- 하반기 주택 매매 하향조정, 전세 상승 지속 전망 -

- 상반기 주택시장은 신정부 출범과 주택시장 정상화 종합대책에 대한 기대감 및 4.1 대책의 효과로 수도권의 주택가격 상승반전 및 거래량이 회복되었다.
- 주택시장 정상화 종합대책(4.1대책)과 후속조치의 시행, 금리인하 등의 효과로 거래량이 회복되고, 경매 낙찰가율 상승, 신규 분양아파트 분양 호조와 주택가격전망 CSI, 주택시장 소비자심리지수 등 시장심리 지표가 개선되었고, 아파트 시장의 선도역할을 하는 강남권 재건축 아파트를 중심으로 한 가격상승이 주변으로 확대되는 양상을 보였다.
- 그러나, 상반기 마감을 앞두고 6월말 취득세 감면혜택 종료와 반등한 가격부담으로 인해 매수관망세 지속되며, 수도권은 4,5월 상승 후 3개월 만에 6월 하락반전한 반면, 지방은 상승이 지속되는 가운데 상반기 동안 전국적으로 주택 매매는 0.18% 하락, 전세는 1.76% 상승하였다.

① 주택매매가격 동향

- 지역별로는 수도권은 1.07% 하락한 반면, 지방은 0.65% 상승하였고, 세종시 3.92%, 대구 3.56%, 경북 2.28% 순으로 상승한 반면 인천은 1.38%, 경기 1.09%, 서울 0.94% 순으로 하락하였다.
- 주택유형별로는 단독주택이 0.20% 상승한 반면, 공동주택이 모두 하락하여 아파트 0.14%, 연립/다세대주택은 0.80% 하락 하였고
 - 아파트의 경우 수도권은 1.14% 하락한 반면, 지방은 0.87% 상승하였다.

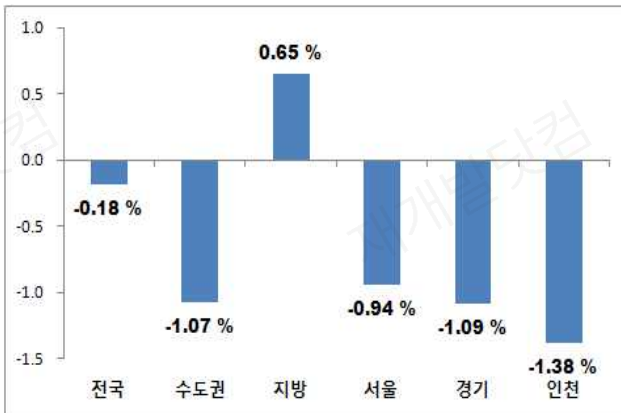
<'13년 상반기 주택매매가격 변동률>

(단위 : %)

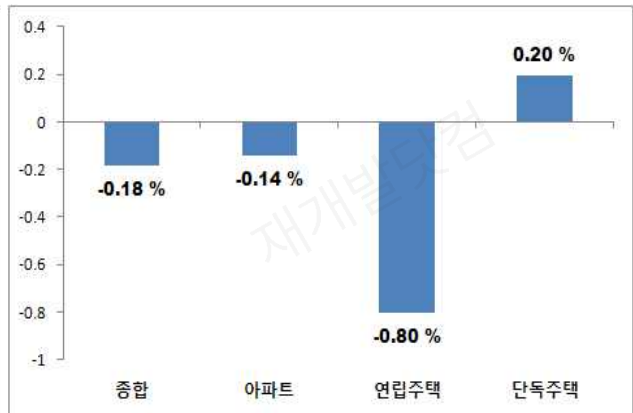
지 역	종합	아파트	연립주택	단독주택
전 국	-0.18	-0.14	-0.80	0.20
수도권	-1.07	-1.14	-1.41	0.02
지 방	0.65	0.87	0.65	0.25
서 울	-0.94	-0.98	-1.55	0.46
경 기	-1.09	-1.17	-1.12	-0.04
인 천	-1.38	-1.46	-1.68	-1.28

자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사, '12.12월 대비 '13.6월 월간변동률

<'13년 상반기 지역별 주택매매가격 변동률>



<'13년 상반기 주택유형별 매매가격 변동률>



자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사, '12.12월 대비 '13.6월 월간변동률

② 주택전세가격 동향

- 지역별로는 수도권은 1.85%, 지방은 1.69% 상승하였고, 세종시가 가장 큰 폭인 7.06%, 이어서 대구 4.85%, 대전 3.09%, 경북 2.47% 순으로 상승하였다.
- 주택유형별로는 아파트 2.46%, 연립주택 1.13%, 단독주택 0.46% 순으로 상승하였다.
 - 아파트의 경우 수도권은 2.37%, 지방은 2.55% 상승하였으며, 세종시가 11.74%, 대구가 6.34%, 경북 4.89% 상승하여 혁신도시 및 산업단지 인근 도시로의 이주수요로 인해 이들 지역의 전세가격 상승이 크게 나타났다.

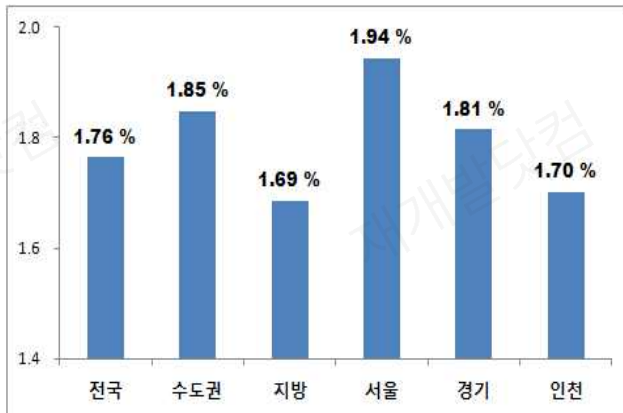
<'13년 상반기 주택전세가격 변동률>

(단위 : %)

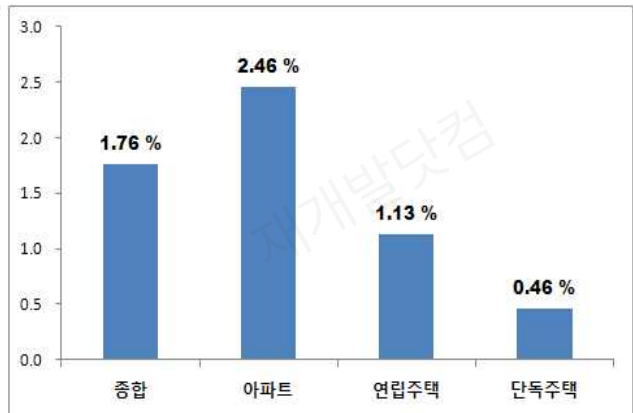
지 역	종합	아파트	연립주택	단독주택
전 국	1.76	2.46	1.13	0.46
수도권	1.85	2.37	1.18	0.81
지 방	1.69	2.55	1.03	0.35
서 울	1.94	2.37	1.55	1.33
경 기	1.81	2.38	0.90	0.44
인 천	1.70	2.32	0.78	0.63

자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사, '12.12월 대비 '13.6월 월간변동률

<'13년 상반기 지역별 주택전세가격 변동률>



<'13년 상반기 주택유형별 전세가격 변동률>



자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사, '12.12월 대비 '13.6월 월간변동률

③ 향후 시장전망

- 하반기 주택시장은 글로벌 금리인상 본격화가 예상되어 국내 경기회복 둔화가 우려되는 가운데 대출금리 인상 부담과 가계의 가처분소득 감소로 인한 구매 심리 위축, 취득세 감면혜택 종료에 따른 거래위축 등 부정적인 요소가 부각되어 주택매매가격은 하향 조정될 것으로 전망된다.
- 따라서, 그동안의 4.1 대책 효과로 거래정상화된 주택시장 회복세를 유지하기 위해서는 정부의 시의적절한 보완책이 필요할 것으로 예상된다.
- 과거(별첨 차트)의 취득세 감면 기간 동안 주택거래가 활성화되었던 시기였던 점을 고려하여 주택세제 개편이나, 중대형 주택의 세제 혜택 조치 등의 보완대책을 고려해 볼 수가 있겠다.

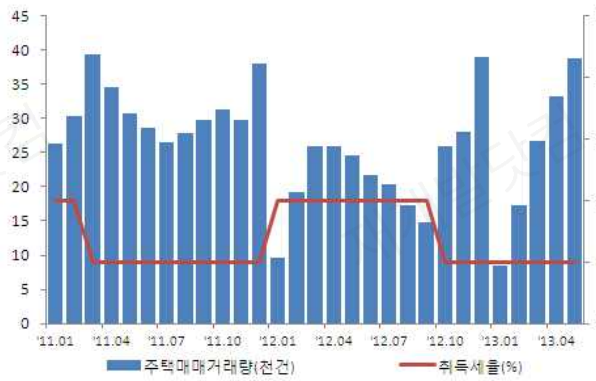
< 최근의 주택시장에 영향을 미치는 긍정적, 부정적 요인 >

구분	긍정적 요인	부정적 요인
4.1대책	· 주택시장 안정화 정부의 강력한 의지 → 가격 추가하락 방지에 심리적 안정감	· 인위적 부양을 하지 않겠다는 입장 → 가격상승 기대감 감소 · 행복주택 건립으로 자가 마련 수요 감소
경제	· 금리인하로 구입자 금융부담 경감 · 저금리로 인한 대체투자 관심	· 글로벌 금리 인상 본격화(7월분 주택보금자리론 0.2% 인상) · 가계부채 부담(3월말 가계신용 961조원) · 경기회복지연, 소비감소, 부채질 악화 · 가계소득증가 둔화 · 엔저로 인한 수출기업 채산성 악화
세제	· 생애최초주택구입 취득세, 양도세 혜택으로 거래세 경감 혜택	· 취득세 감면혜택 종료로 거래 침체 우려
거래량/미분양	· 소형,저가주택의 거래 증가 · 전년동월대비 32.5%, 전월대비 13.4%, 최근3년 4월 평균대비 18.5% 증가 · 미분양 아파트 4개월 연속 감소 · 분양아파트 청약/계약 호조	· 수도권 중대형 고가 미분양아파트 적체 장기화, 미분양 증가 · 4,5월 신고분 거래량은 증가 하였으나 거래 둔화 추세 · 실수요자 신규아파트 관심으로 기존 아파트 수요 위축
규제완화	· 재건축, 리모델링 대상아파트 중심 가격 상승 → 시장선도	· 추가부담금, 리모델링 가시화까지 사업 장기화 등의 부담
기타지표	· 경매시장 낙찰가율 상승 · 주택가격전망CSI 4개월 연속 낙관(3~6월) · 주택시장소비자심리지수 4개월 연속 상승 국면 유지(2~5월)	· 주거실태조사 주택보유의식 감소 ('10년 83.7% → '12년 72.7%) · 건설사 유동성 위기 잠재 · 주택경기실사지수(HBSI) 4개월 연속상승 후 5월 실적치 및 6월 전망치 하락반전

별첨

참고용 그래프

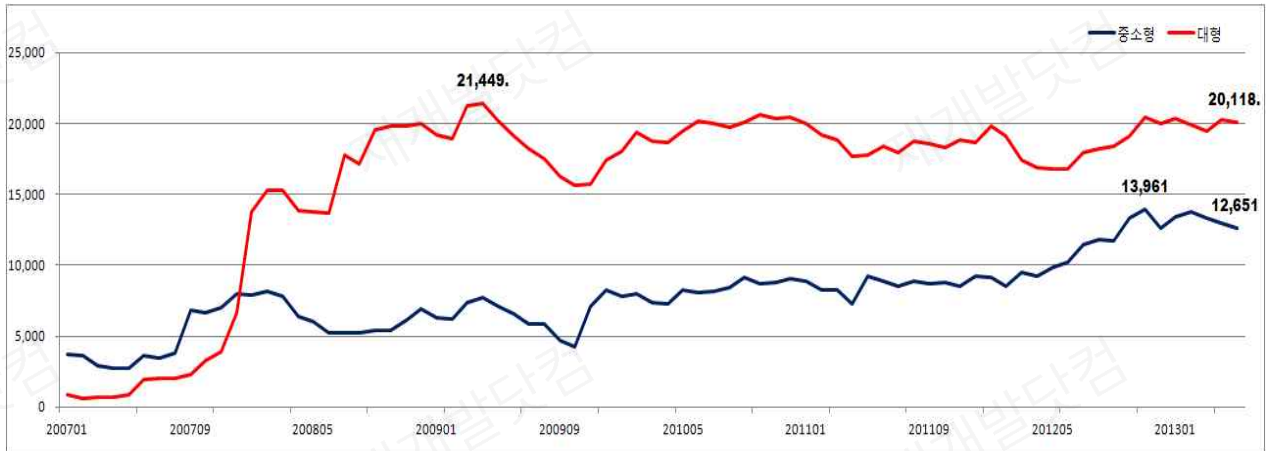
[수도권 주택매매거래량 - 취득세 추이]



[수도권 주택매매거래 변동률 - 취득세 추이]

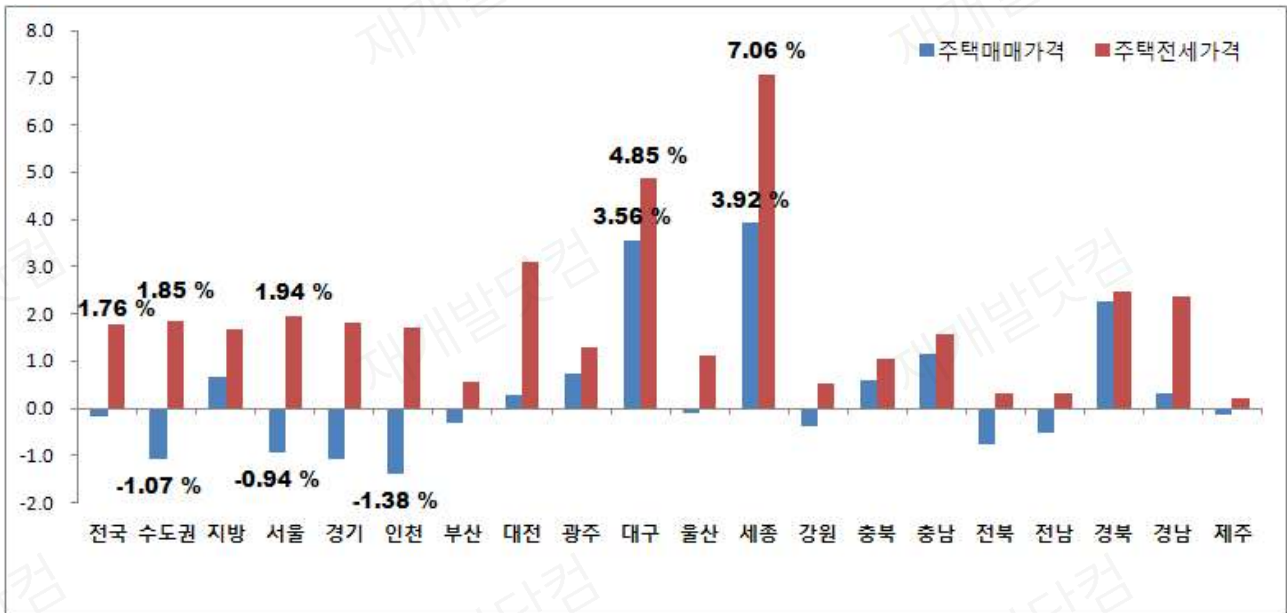


[수도권 미분양주택 추이]



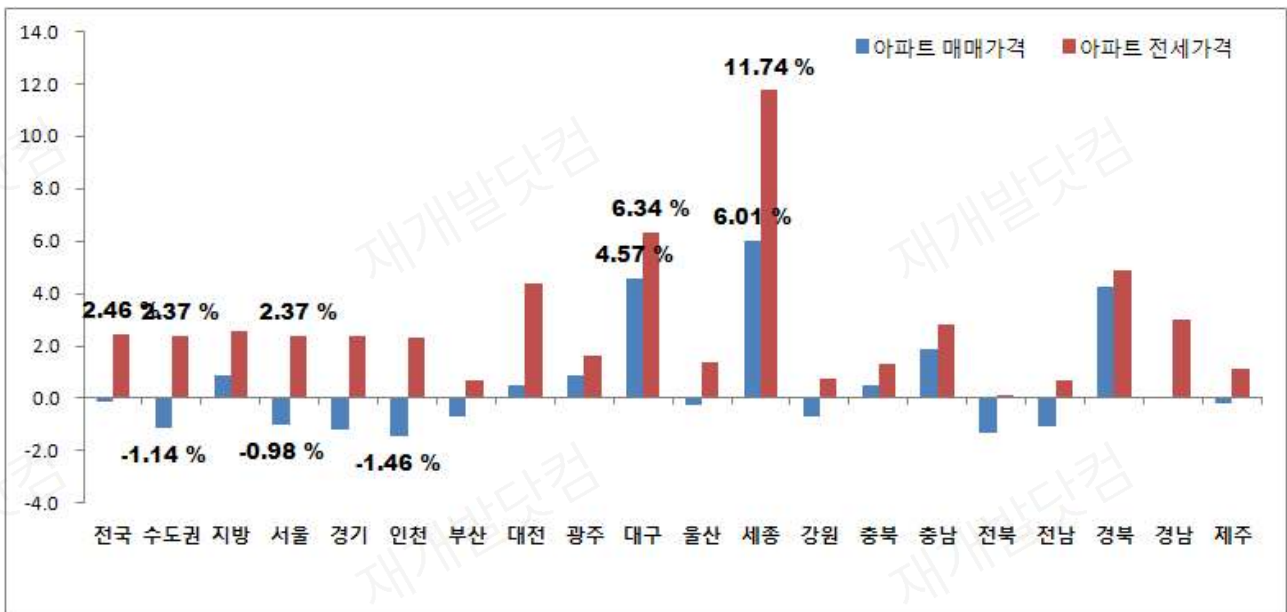
자료 : 국토해양부, 온나라부동산정보시스템, 중소형(전용면적 85㎡이하), 대형(85㎡초과)

□ '13년 상반기 지역별 주택종합 매매/전세가격 변동률



자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사, '12.12월 대비 '13.6월 월간변동률

□ '13년 상반기 지역별 아파트 매매/전세가격 변동률



자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사, '12.12월 대비 '13.6월 월간변동률