

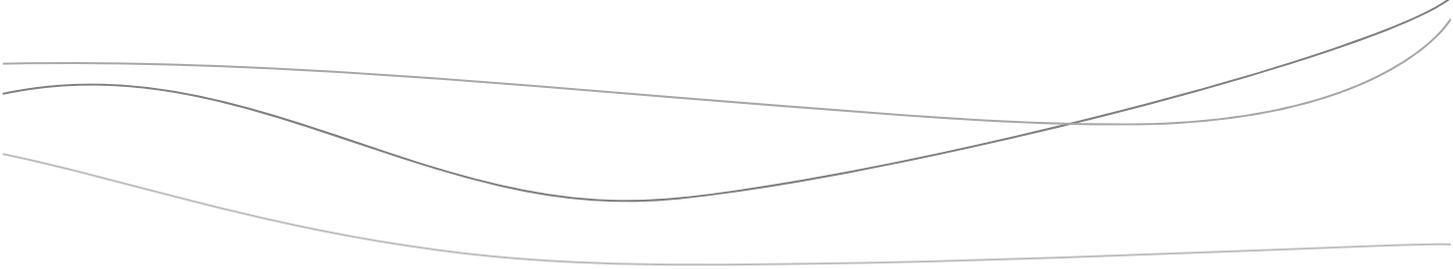
**2013**



R2Korea Real Estate  
Investment Advisory Inc.

**04**  
*April*

**월간 주택시장 동향**



# CONTENTS

Page 02\_ 최근 부동산 ISSUE

Page 07\_ 아파트 시장 현황

가격동향

수급동향

Page 10\_ 3월 동향 종합 및 4월 전망



## “부동산 취득세 감면 6개월 연장 통과”

(서울신문, 2013.03.23)

### ❖ 부동산 취득세 감면 혜택을 6개월간 한시적으로 연장하는 지방세특례제한법 개정안 통과

- 법안 개정으로 발생하는 취득세 및 지방교육세 감소분 전액은 정부에서 보전
- 감면혜택은 2013년 1월 1일부터 소급 적용

[ 취득세율(지방세특례제한법 개정안) ]

구 분	현재	변경
9억원 이하 주택	2%	1%
9억원 초과 12억원 이하 주택	4%	2%
12억원 초과 주택	4%	3%

## “지방이전 공공기관 청사 신속 순조롭게 추진 중 ”

(국토교통부 공공기관지방이전추진단, 2013.03.27)

- 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」에 따라 지방으로 이전하는 공공기관의 신속청사를 대상으로 「지방이전 공공기관 청사신축 추진상황 종합점검회의」결과, 10개 혁신도시별 신축 공사가 순조롭게 추진 중이라고 밝힘
- 공공기관 지방이전은 지역 균형발전을 위하여 수도권 소재 149개 공공기관을 지방으로 이전하는 것으로 현재 107개 기관이 착공하였고, 나머지 14개 기관도 금년 내 모두 착공을 목표로 추진 중

[ 이인지별 청사 착공 현황 ]

구 분	계	혁신도시 이전	개별이전	세종시 이전
신축대상	121	99	18	4
기 착 공	107	86	17	4
미 착 공	14	13	1(국방대)	-



## “국내은행의 대출채권 및 연체율 증가”

(금융감독원 보도자료, 2013.03.29)

❖ 2013년 2월말 현재 국내은행의 원화대출권 잔액은 1,110.2조원으로 전월말 대비 3.2조원 (0.3%) 증가

- 대기업대출(159.2조원)은 대출수요 둔화 등의 영향으로 전월 대비 증가폭 축소되었으며, 중소기업대출은 전월에 이어 증가세 지속
- 가계대출(459.5조원)은 마이너스통장 대출 감소 및 모기지론 양도 증가 등으로 전월말 대비 1.5조원 감소
- 2013년 2월말 현재 국내은행 원화대출 연체율은 1.26%로 전월말(1.17%) 대비 0.09%p 상승
- 연체율 상승은 월중 신규연체 발생액(2.9조원)이 연체채권 정리규모(1.9조원)를 상회한데 주로 기인
- 주택담보대출(312.0조원)은 전월말 대비 0.8조원 감소(모기지론 양도 포함시 2.1조원 증가)하였으며, 연체율(0.96%)은 전월말(0.94%) 대비 0.02%p 상승

[ 현행 및 신규 감정 수수료 비교 ]

구분	' 09년	' 10년		' 11년			' 12년			' 13년		
	12월말	2월말	12월말	2월말	11월말	12월말	2월말	6월말	11월말	12월말	1월말	2월말
기업대출	0.97	1.56	1.13	1.53	1.99	1.10	1.38	1.32	1.57	1.18	1.34	1.45
대기업	0.35	1.14	0.35	0.71	1.93	0.25	0.42	0.80	1.18	0.90	0.88	0.86
중소기업	1.09	1.65	1.30	1.72	2.00	1.34	1.67	1.49	1.71	1.27	1.50	1.65
가계대출	0.48	0.63	0.61	0.68	0.79	0.67	0.85	0.83	0.98	0.81	0.99	1.04
주택담보대출	0.33	0.44	0.52	0.54	0.69	0.61	0.74	0.74	0.89	0.74	0.94	0.96
(집단대출)	-	-	0.95	0.95	1.34	1.18	1.44	1.63	1.84	1.51	1.98	1.99
가계신용대출	0.75	0.98	0.79	0.95	0.98	0.80	1.07	1.02	1.17	0.94	1.08	1.21
원화대출 계	0.74	1.14	0.90	1.14	1.43	0.89	1.13	1.09	1.30	1.00	1.17	1.26

\* 은행계정 원화대출금 및 신탁대출금 기준

\*\* 1일 이상 원금 연체 기준



## “2013년 2월 주택거래량은 4.7만 건, 전년 동월 대비 14.2% 감소”

(국토교통부 보도자료, 2013.03.14)

- ❖ 2013년 2월 주택 매매거래량은 전국 4.7만 건으로 전월대비 회복세를 보였으나, 취득세 감면 종료 및 매수심리 위축 영향 등으로 전년 동월 대비로는 14.2% 감소함
- 주택거래는 2013년 1월에 거래량이 큰 폭으로 감소하였고 2월은 다소 회복세를 보였으나, 취득세 감면 종료 및 매수심리 위축 영향 등으로 전년동월대비로는 14.2% 감소함
- 지역별로는 수도권외의 거래량이 17,276건으로 전년동월대비 10.0% 감소하여 지방보다 감소폭이 작게 나타남
- 주택 유형별로 아파트는 34,089건이 거래되어 전년 동월 대비 11.9% 감소하였고, 단독·다가구는 22.8%, 연립·다세대는 17.5% 각각 감소한 것으로 조사됨
- 규모별로는 수도권은 40㎡이하(17.0%), 40~60㎡(17.7%)에서 지방은 40㎡이하(26.5%), 85~135㎡(29.0%) 주택에서 거래량 감소폭이 큰 것으로 나타남

## “내달 양도세 감면 등 부동산 대책 발표”

(조선일보, 2013.03.29)

- 정부는 3월 28일 발표한 경제정책 방향을 통해 앞으로 100일 이내에 모든 장·단기 정책 대안을 마련하겠다는 이른바 ‘100일 액션플랜(이행 일정)’을 공개
- 정부가 4월 초 발표하는 ‘부동산 시장 정상화’ 대책에는 양도세 감면 정책이 포함될 것으로 알려졌으며, 이 외에 생애 최초로 주택을 구입하는 사람에게 취득세를 감면해주고, 관련 대출 금리를 인하해주는 방안도 포함될 예정
- 대책의 핵심인 추경(추가경정예산)은 자금을 즉각 집행할 수 있는 분야를 위주로 단기간에 효과를 볼 수 있도록 짜여질 전망



## 최근 공포법령 및 시행법령

구분	「임대주택법」 시행령 및 시행규칙 제정안 입법예고
입법예고	2013.02.27~2013.04.07
시행일	2013.06.19
주요 내용	<p>- 임차인의 임대보증금 보호 강화 등을 위해 「임대주택법」이 개정(법률 제11587호, 2012. 12. 18 일부개정, 2013. 6. 19 시행)됨에 따라 ‘부도 등’의 의미 확대 등 동법에서 위임된 사항 및 법령 운영과정에서 나타난 개선 필요사항 등을 반영하여 개정하려는 것임</p> <p>&lt;주요내용&gt;</p> <p>가. 「임대주택법」 시행령 개정안</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ‘부도 등’으로 간주하는 요건 구체화(안 제3조)</li> <li>• 공공건설임대주택 건설하는 경우, 사용검사 또는 임시사용승인 신청전에 임대보증금에 대한 보증가입 의무화(안 제14조)</li> <li>• 임대보증금과 임대료 상호전환시 임차인에게 제공할 정보 및 제공방법 규정(안 제19조의1)</li> <li>• 임대주택 임대조건 신고기간 변경(안 제25조)</li> </ul> <p>나. 「임대주택법」 시행규칙 별지 서식 개정</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 표준임대차계약서상 임대차 계약 중도해지시 권리의무 관계 규정</li> <li>• 주민등록번호 수집 최소화 및 임대주택 유형 다양화를 반영하여 각종 서식</li> </ul>



## 최근 공포법령 및 시행법령

구분	「개발이익 환수에 관한 법률 시행규칙」 일부 개정령(안)
입법예고	2013.03.12~2013.04.25
주요 내용	<p>- 「개발이익 환수에 관한 법률 및 시행령」 을 일부 개정 추진함에 따라 동 법령에서 국토해양부령으로 정하도록 하는 사항 및 개발이익 환수제도 운영과정에서 도출된 불합리한 사항을 현실에 맞게 재정비하고자 하는 사항 임</p> <p>&lt;주요내용&gt;</p> <p><b>가. 개발부담금 결정·부과징수 권한의 지방이양</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 현행 규정상 개발부담금 부과징수업무를 관장하는 자를 시장·군수·구청장으로 되어 있으나, 여기에 세종특별자치시, 제주특별자치도를 포함하되, 부과징수권자로 약칭함</li> </ul> <p><b>나. 기부채납골프장의 개발부담금 부과제외 조항 삭제(안 제4조제1항)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 현행 규정상 국가나 지자체에 기부채납하는 조건으로 건설하는 개발사업은 골프장에 한하여 개발부담금 부과제외 시켜주는 것으로 오해할 소지가 있음</li> </ul> <p><b>다. 「유통산업발전법」 일부 개정사항 정비(안 제4조제4항4호)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 개발이익 환수에 관한 법률 시행규칙에서 인용하고 있는 “공동집배송센터” 의 근거가 현행규정상 「유통산업발전법」 제2조 제15호 되어 있는 것을 제2조 제 16호로 변경</li> </ul> <p><b>라. 개시시점지가 산정시 실제매입가격 인정기관 범위(안 제7조제3항)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 개시시점지가 산정시 실제매입가격 인정기관 범위를 「지방세법」 제286~제288조까지의 규정에 따른 법인으로 규정되어 있으나 관련 조문이 지방세법 전부개정(법률 제10221, 2010.3.31)시 삭제됨</li> </ul> <p><b>마. 개발비용 산정기관 요건 등(안 제8조의3제1항 및 제2항)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 개발비용 산정기관의 요건이 현재 국토해양부 훈령인 「개발부담금 부과징수 업무처리규정」 제12조에 명시되어 있음</li> </ul> <p><b>바. 개발부담금 부과징수대상 기록사항 추가(안 제15조 및 별지서식 제7호)</b></p> <p><b>사. 개발부담금 부과대상 사업 고지내용 보완(별지 18호의 2서식)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 개발부담금 부과징수권자가 납부의무자에게 고지하여야 할 사항을 보다 구체적으로 보완하고 그 내용을 담은 표준 안내장을 고안하여 첨부하도록 함</li> </ul>



## 가격동향

### ■ 매매시장

- 2013년 3월은 전국 아파트 매매가(재건축 포함)는 전월대비 -0.08%로 전월 대비 0.01%p 감소하였으며, 전년 동월 대비 -3.06%로 12년 3월 이후 하락세가 지속되고 있음
- 지역별로 서울(-0.17%), 경기(-0.11%), 부산(-0.06%), 인천(-0.12%), 대전(-0.07%)은 하락세를 나타내는 반면, 대구(0.41%), 광주(0.14%), 울산(0.03%), 세종(0.09%)는 상승세를 보임
- 이는 울산(우정혁신도시), 대구(신서혁신도시), 광주(광주·전남 공동혁신도시) 등의 혁신도시와 세종시 공공기관 이전에 의한 지역 주거 수요 증가에 따른 것임

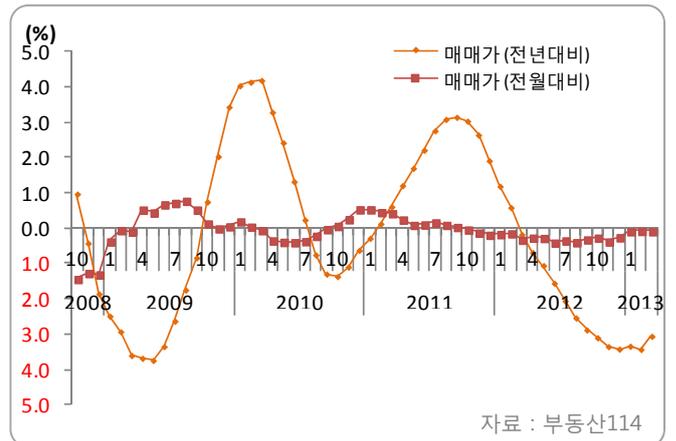
### ■ 매매가 및 분양가 현황

- 2013년 3월 전국 아파트 평균 매매가 (재건축 포함)는 886만원/3.3㎡ 수준임
- 수도권 아파트 평균 매매가는 서울 1,638만원/3.3㎡, 경기 905만원/3.3㎡, 인천 764만원/3.3㎡ 수준임
- 2013년 3월 분양된 전국 아파트 평균 분양가는 910만원/3.3㎡수준이며, 지역별 분양가는 경기 1,080만원/3.3㎡ 수준임



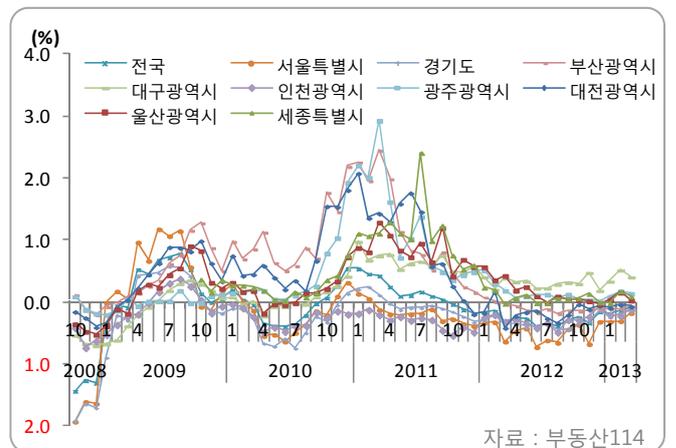
[전국 매매가 변동률]

(재건축포함)

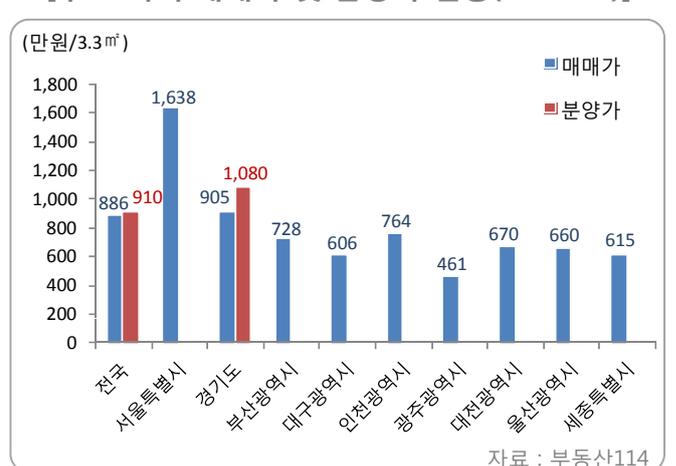


[주요 지역 아파트 매매가 변동률]

(재건축포함, 전월대비)



[주요 지역 매매가 및 분양가 현황(2013.03)]



## 가격동향

### ■ 전세시장

#### ❖ 전국 아파트 전세시장 동향

- 2013년 3월 전국 아파트 전세가는 전년 동월 대비 3.37%, 전월대비 0.24%로 소폭 상승함

#### ❖ 지역별 전세가격 동향

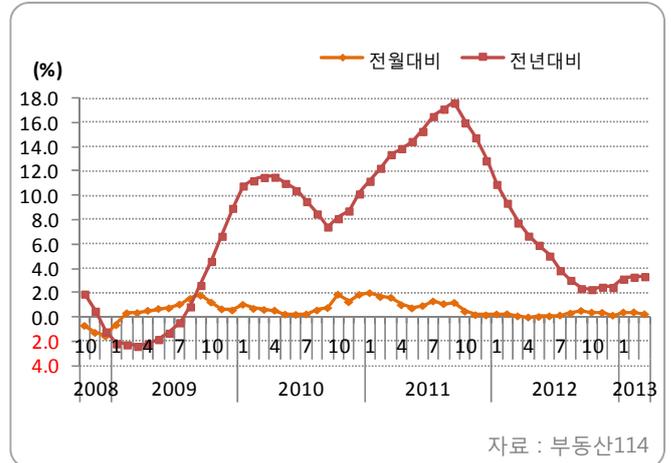
- 2013년 3월 전국 전세가 변동률은 전월대비 0.16%p 감소함에 따라 상승폭이 둔화됨
- 지역별 전세가 변동률은 서울 0.34%, 경기 0.17%, 부산 0.13%, 대구 0.52%, 인천 0.18%, 광주 0.05%, 대전 0.31%, 울산 0.06%로 상승세를 나타남
- 세종시의 경우, 전월대비 0.08% 하락

#### ❖ 지역별 전세/매매비율 추이

- 2013년 3월 전국 전세/매매비율은 58.89%로 전월대비 0.17%p 상승하였으며, 광주, 세종시를 제외한 모든 지역들의 전세/매매비율이 전월 대비 상승함
- 지역별 전세와 매매비율은 서울 53.29%, 경기 57.13%, 부산 65.06%, 대구 74.95%, 인천 50.71%, 광주 76.37%, 대전 67.16%, 울산 69.02%, 세종시 60.11% 수준을 보임
- 전세/매매비율 상승률이 높은 지역은 서울 (0.27%p), 대전(0.27%p) 등으로 나타남

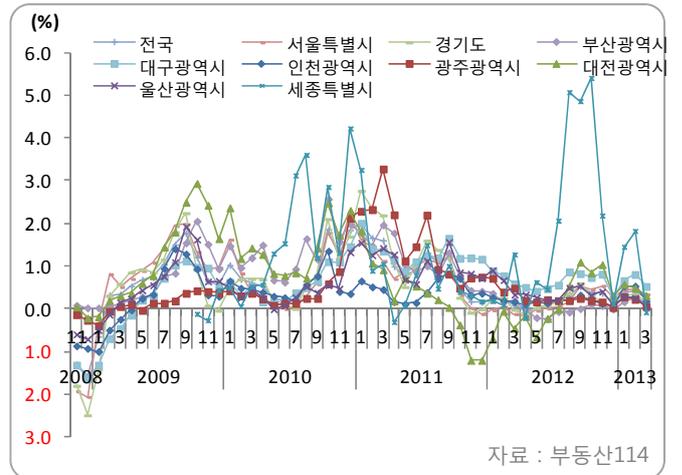


[전세가 변동률(전국)]

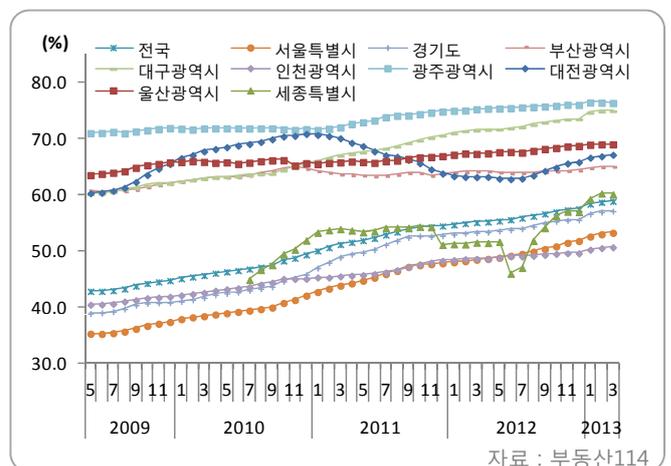


[주요 지역 아파트 전세가 변동률]

(전월대비)



[지역별 전세/매매비율 추이]



## 수급동향

### ■ 공급동향

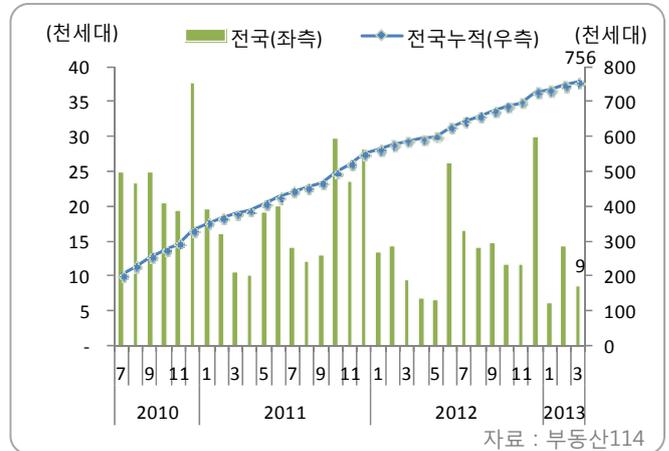
#### ❖ 아파트 공급(입주기준) 물량

- 2013년 3월 전국 아파트 공급물량은 총 8,671세대로 나타남
- 전국 공급물량의 43.1%(3,734세대)가 수도권 지역에 공급됨
- 지역별로 서울시는 신공덕I' PARK 195세대, 인천시는 청라푸르지오(751세대), 작전동 삼성홈타운(102세대) 등 총 853세대, 경기도는 김포시 자연앤 힐스테이트(Ab-07) 1,382세대 등 총 2,686세대가 입주함

#### ❖ 입주 예정 물량

- 2013년 4월 전국 아파트 입주예정 물량은 총 13,483세대, 수도권은 9,602세대로 전국 입주 예정물량의 71.2%가 수도권에 집중되어 있음
- 지역별로 서울시는 래미안전농크레시티 2,397세대, 인천은 청라the#레이크파크 766세대, 검단힐스테이트5차 412세대가 입주예정임
- 경기도는 고양시 일산두산위브더제니스 2,700세대, 부천시 부천I' Park 1,613세대, 파주시 한라비발디플러스 823세대가 입주예정임

[아파트 공급 물량]



[지역별 입주(예정) 물량] (단위: 세대)

지역	2013			
	3	4	5	6
전국	8,671	13,483	13,124	23,197
서울특별시	195	2,661	44	2,336
경기도	2,686	5,763	6,479	6,713
부산광역시	2,381	299	533	1,982
대구광역시	-	2,399	979	750
인천광역시	853	1,178	478	-
광주광역시	258	-	1,772	672
대전광역시	-	-	-	960
울산광역시	-	-	-	900
강원도	490	184	-	947
경상남도	427	160	1,974	2,309
경상북도	-	499	73	1,073
전라남도	210	340	334	1,166
전라북도	178	-	-	-
충청남도	-	-	458	1,703
충청북도	903	-	-	1,686
제주도	90	-	-	-
세종특별자치시	-	-	-	-
수도권	3,734	9,602	7,001	9,049

자료 : 부동산114

[서울/수도권 4월 입주예정 주요 단지 리스트]

(단위: 세대)

지역	아파트명	세대수
서울시	동대문구 전농동 래미안전농크레시티	2,397
경기도	고양시 탄현 일산두산위브더제니스	2,700
	부천시 약대동 부천 I'Park	1,613
	파주시 목동동 한라비발디플러스	823
	남양주시 별내면 상록리슈빌	627
인천	서구 경서동 청라the#레이크파크	766
	서구 당하동 검단힐스테이트5차	412

자료 : 부동산114



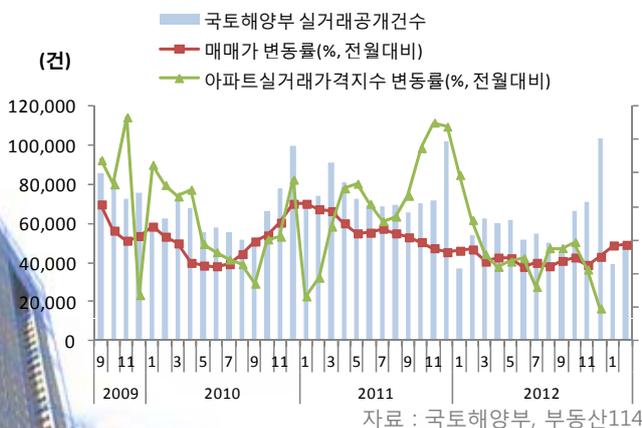
## 3월 동향 종합

- ❖ 부동산 취득세 감면혜택 연장에도 불구하고 아파트 매매시장은 소폭 하락하였으나 세종시, 지방 혁신도시의 수요는 꾸준히 증가추세를 나타내고 있음
- ❖ 전세시장은 개학 후 이사수요가 줄어들면서 상승폭이 줄어들음. 지역별로 대구(0.52%), 대전(0.31%), 서울(0.34%)을 중심으로 상승세가 지속, 반면 꾸준한 증가추세를 보이던 세종시가 전월대비 0.08% 감소하며 조정 양상을 보임
- ❖ 재건축시장은 둔촌주공 부분 종상향 확정 이후 강남구를 중심으로 회복세를 보였으며, 전국으로는 전월 대비 0.65% 상승으로 2월 이후 증가세를 유지함

## 4월 전망

- ❖ 4월 초 발표될 ‘부동산 시장 정상화’ 대책의 강도와 내용에 따라 시장 반응이 나타날 것으로 보이며, 금년 주택시장 활성화 가능성을 가늠할 수 있는 시기가 될 것으로 전망됨
- ❖ 지난달 대비 분양물량의 증가로 미분양 물량이 다시 증가할 것으로 예상되며 전세는 신혼수요 등 수요증가로 상승 전망됨
- ❖ 한국은행 소비자 동향 조사 중 주택가격(’13년 1월부터 신규조사)전망에 대한 소비자심리 지수는 101로 긍정적인 전망을 보였으며, 소비자 향후 경기전망에 대한 CSI는 전월과 비슷한 수준인 93으로 부정적인 경기전망 지속됨

[전국 실거래건수 및 매매가 변동률]



[소비자 심리지수(CSI)]

