

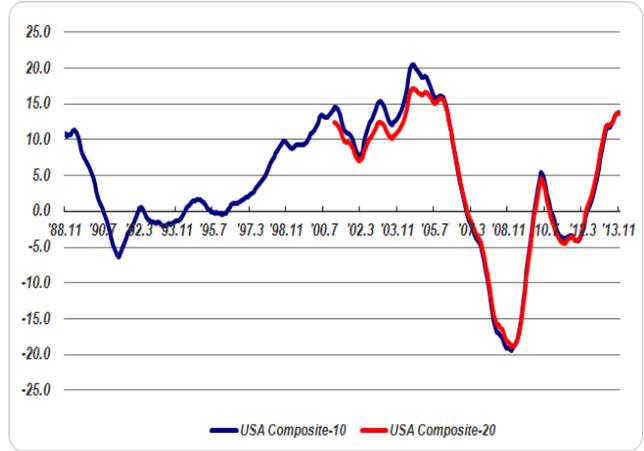
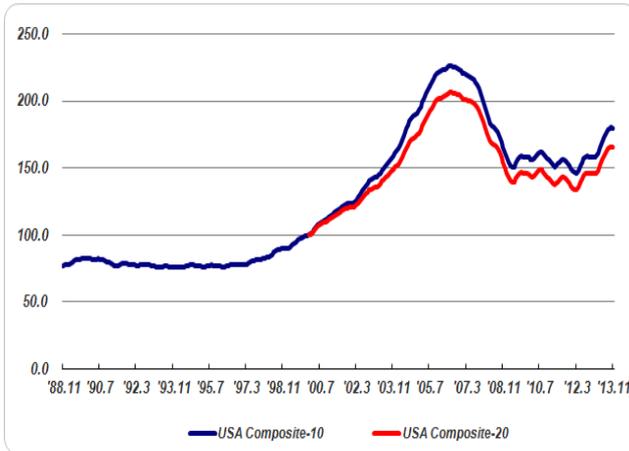
# 1월 해외 주택시장 동향

2014. 2.

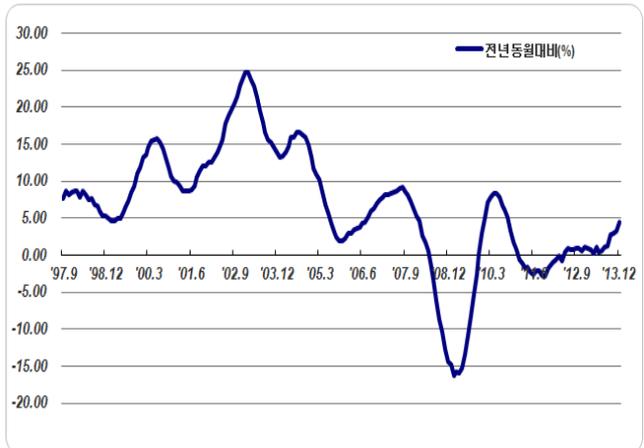
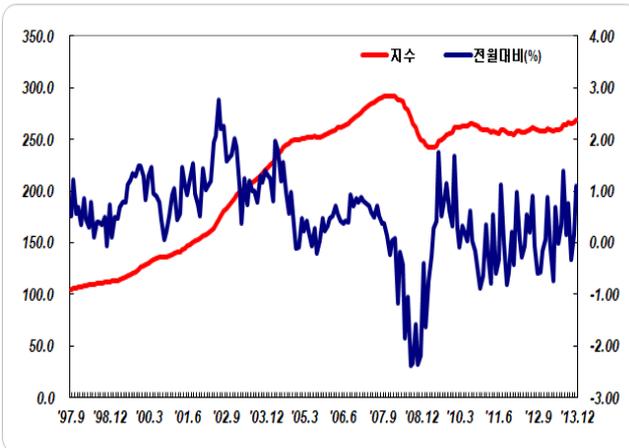
한국감정원

# 해외 주택시장 동향

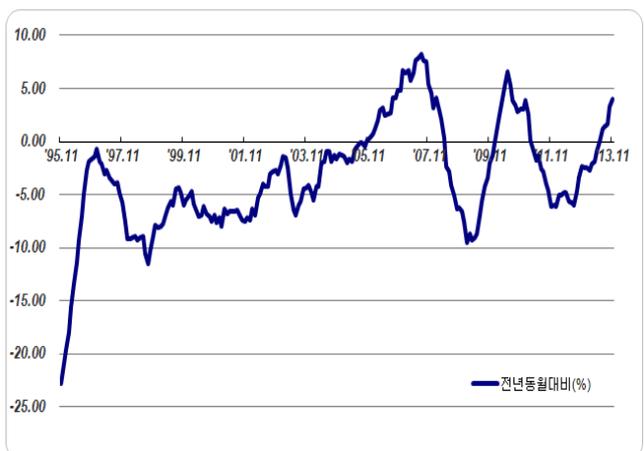
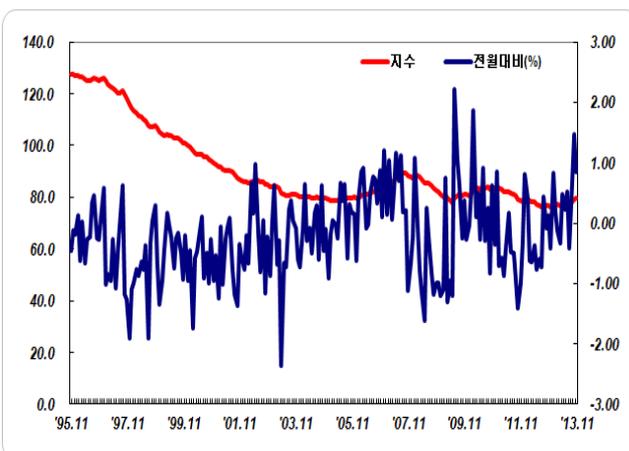
□ 미국 S&P/Case-Shiller 주택가격지수 및 변동률(전월대비 0.06%↓)



□ 영국 Land Registry 주택가격지수 및 변동률(전월대비 1.10%↑)



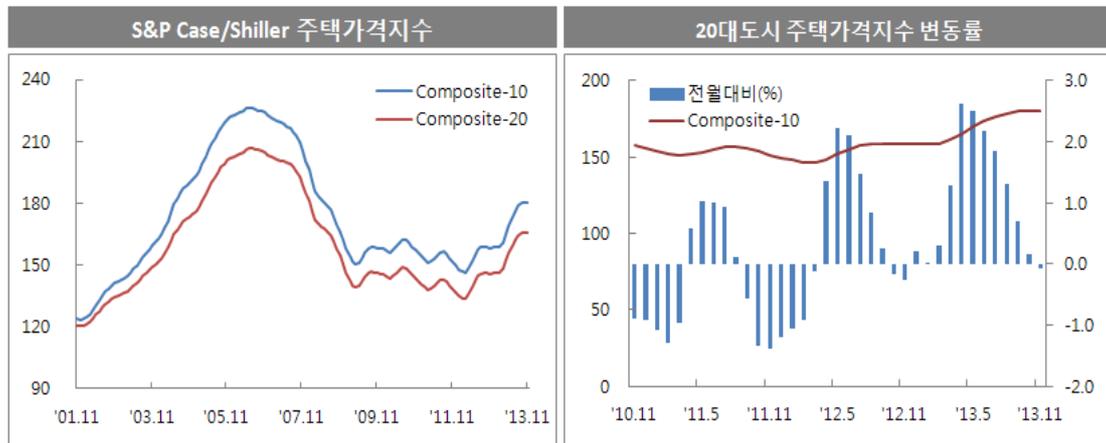
□ 일본 도쿄증권거래소 주택가격지수 및 변동률(전월대비 0.86%↑)



※ 10월 아파트실거래가지수 변동률(전월대비 0.71%↑, '13.11월 잠정치수 0.02%↑)

## □ '13.11월 S&P Case-Shiller 주택가격지수, 11개월 연속 상승에서 이번 달 하락 반전

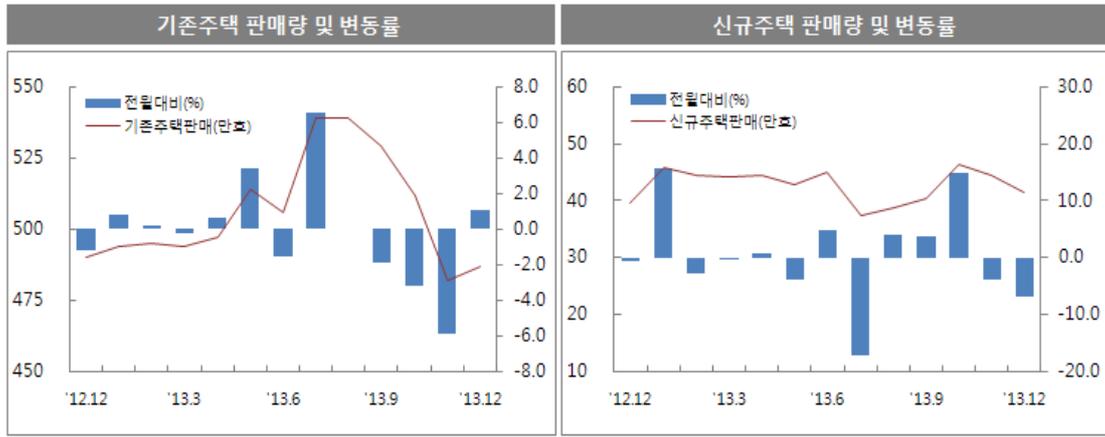
- 전월대비 기준 10대도시 0.06% 하락, 20대도시 0.06% 하락, 전년동월 대비 10대도시 13.83% 상승, 20대도시 13.71% 상승
- 저금리 기조와 주택재고 감소영향으로 주택가격이 금융위기 이전 수준을 회복하였으나, 연준(Feb)의 양적완화 축소 발표 이후 주택 담보대출금리의 상승세 전환과 주택구입심리 위축으로 하락 전환
  - 연방공개시장위원회(FOMC) 회의 때마다 추가 자산매입 축소가 예상됨에 따라 테이퍼링 기조 유지로 인한 주택수요의 지속적인 감소세 전망



자료 : Standard & Poor's

## □ '13.12월 기존주택판매는 증가한 반면, 신규주택판매는 감소

- 기존주택판매, 전월대비 5만호 증가한 487만호(1.0% ↑)가 거래됨
  - 중서부지역(111만호, 4.3% ↓), 북동부지역(64만호, 1.5% ↓)은 감소한 반면, 서부지역(109만호, 4.8% ↑), 남부지역(203만호, 3.0% ↓)은 증가
- 신규주택판매, 전월대비 3만1천호 감소한 41만4천호(7.0% ↓)가 거래됨
  - 북동부지역(2만1천호, 36.4% ↓)과 서부지역(10만3천호, 8.8% ↓), 남부지역(23만호, 7.3% ↓)은 감소한 반면, 중서부지역(6만호, 17.6% ↑)은 증가



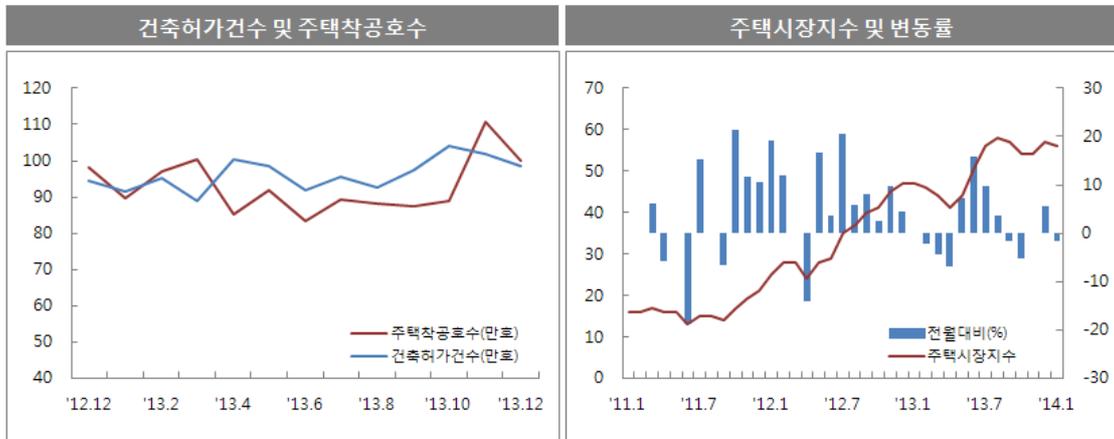
자료 : Nar, Us. Census Bureau

□ '13.12월 주택착공호수, 건축허가건수는 모두 감소

- 주택착공호수는 99만9천호를 기록하여 전월대비 10만8천호(9.8% ↓) 감소, 중서부지역(14만7천호, 33.5% ↓)과 남부지역(49만3천호, 12.3% ↓)의 감소세 비교적 뚜렷
- 건축허가건수는 98만6천호를 기록하여 전월대비 3만1천호(3.0% ↓) 감소, 특히 중서부지역(13만호, 18.8% ↓)의 감소세 뚜렷

□ '14.1월 NAHB/웰스파고 주택시장지수\*는 56을 기록하며 전월대비 하락

- 연준(Feb)의 테이퍼링 정책 유지에 따른 금리인상, 투자수요 감소 등이 지속될 것으로 전망되면서 주택건설경기 다소 위축



자료 : Us. Census Bureau, NAHB

\* 주택시장지수는 기준점인 50을 넘으면 주택 경기가 호조를, 반대로 50미만이면 불황임을 의미

## 2 영국

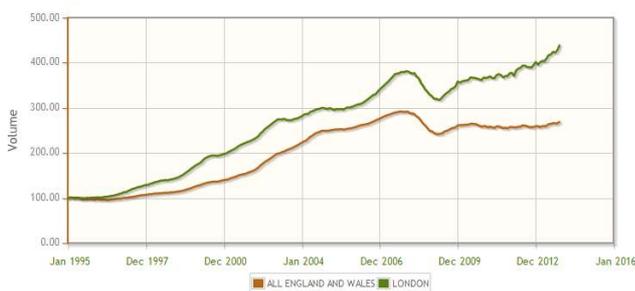
- '13.12월 기준 영국의 Land Registry 주택가격지수는 268.9를 기록, 전월대비 1.10% 상승, 전년동월대비 4.41% 상승
  - 부동산 담보대출 프로그램('Help To Buy'정책)에 따른 주택구매수요 증가와 고용시장 회복, 저금리 및 부동산 경기 회복에 대한 기대감 등이 맞물리며 상승세 기조 유지
    - 특히 런던 주택가격의 상승세가 두드러졌으며, 정부가 주택과열을 진정시키기 위해 주택구매지원책 축소와 과세강화 방안 등을 고려하고 있음
  - London(2.6% ↑), South East(1.8% ↑), East Midlands(1.4% ↑) 등이 상승을 주도한 반면, Yorkshire & The Hunber(1.2% ↓), West Midlands(0.6% ↓)은 하락한 것으로 나타남
  
- '13.12월 기준 영국의 평균 주택가격은 167,353£(293,714,556.18원, '14.2.6일 기준)를 기록, 전월대비 1,819£ 상승
  - 런던의 평균 주택가격은 403,792£(708,679,187.52원)를 기록한 것으로 나타나 전월대비 10,246£ 상승

< 영국 주택가격지수 >

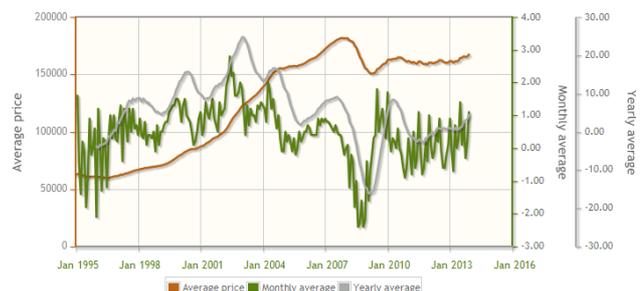
지역	'11년	'12년	'13년							전월 대비	전년동월 대비
	12월	12월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월		
All England & Wales	255.0	257.6	260.3	263.9	264.3	266.4	265.5	266.0	268.9	1.10%	4.41%
Greater London	370.9	394.7	409.4	417.1	418.5	424.3	422.8	427.8	438.9	2.60%	11.20%

자료 : Land Registry

House price index



Average price



□ '13.12월 중국지수연구원 100개도시 주택가격은 19개월 연속 상승한 가운데 전월대비 상승폭 확대

- 100대도시 평균 주택가격은 10,833위안/m<sup>2</sup>으로 전월대비 0.70% 상승, 전년동월대비 11.51% 상승
  - 상승폭은 전 달보다 0.02%p 증가한 가운데 68개 도시는 상승, 32개 도시는 하락한 것으로 나타남

□ '13.12월 10대도시의 신규주택가격 및 중고주택가격 모두 상승

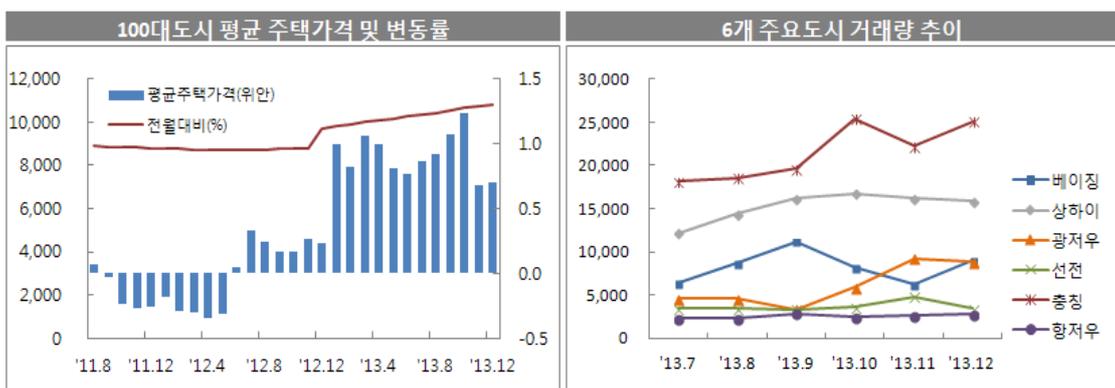
- 10대도시 도시종합가격지수(신규주택)는 평균적으로 전월대비 0.69% 상승, 전월대비 상승폭 둔화
  - 난징(1.77% ↑), 상하이(1.75% ↑) 등이 비교적 큰 폭으로 상승
- 10대도시 중고주택가격지수는 평균적으로 판매가격 1.10% 상승, 임대가격 0.93% 하락
  - 판매가격은 선전(2.06% ↑), 난징(1.77% ↑) 등이 상승, 임대가격은 항저우(2.82% ↓), 상하이(2.11% ↓) 등이 가격 하락을 주도함

\* 10대도시 : 베이징, 상하이, 광저우, 선전, 톈진, 우한, 충칭, 난징, 항저우, 청두

□ '13.12월 6개 주요도시의 주택거래량은 65,091호로 전월대비 5.93% 증가

- 베이징(45.87% ↑)과 충칭(12.63% ↑)의 증가세가 두드러진 반면, 선전(29.00% ↓), 광저우(4.17% ↑) 등은 감소

\* 6개 주요도시 : 베이징, 상하이, 광저우, 선전, 충칭, 항저우



자료 : 중국지수연구원(Soufun)

□ '13.11월 기준 일본 수도권 주택시장은 79.9를 기록, 3개월 연속 상승한 가운데 전월대비 오름폭 둔화

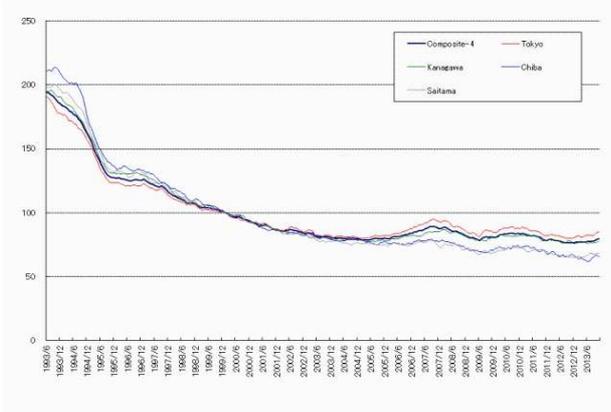
- 도쿄증권거래소 수도권주택가격지수 전월대비 0.86% 상승, 전년동월 대비 4.03% 상승
- 지역별로는 가나가와(1.19% ↑), 도쿄(1.02% ↑), 사이타마(0.97% ↑) 순으로 상승한 반면, 치바(1.50% ↓)는 하락

< 일본 수도권 주택가격지수 >

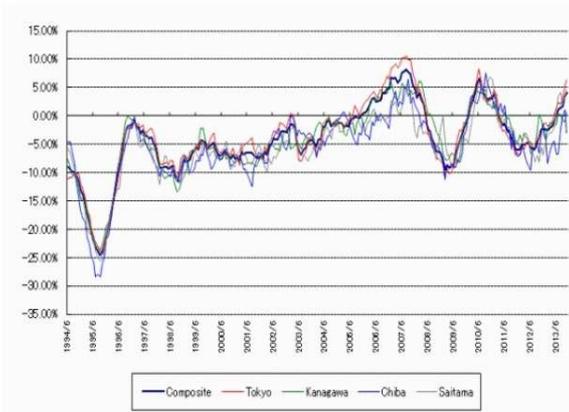
지역	'11년	'12년	'13년							전월 대비	전년동월 대비
	11월	11월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월		
수도권	78.6	76.8	77.2	77.4	77.8	77.5	78.0	79.2	79.9	0.86	4.03
도쿄	82.0	80.0	82.0	82.7	82.6	81.9	82.5	84.2	85.1	1.02	6.34
가나가와	78.1	77.5	76.8	75.8	76.5	76.4	76.9	77.0	77.9	1.19	0.53
치바	69.8	67.9	63.0	61.5	62.6	64.5	65.7	66.9	65.9	-1.50	-2.98
사이타마	69.3	65.5	65.5	66.9	68.6	68.0	67.4	67.9	68.6	0.97	4.69

자료 : 도쿄증권거래소

過去の指数値推移



前年同月比推移



[참고] 국가별 주택가격 변동률 비교(%)

지역	전월대비					전년동월 대비	비고
	'13.8	'13.9	'13.10	'13.11	'13.12		
미국(20대도시)	1.30	0.68	0.18	-0.06		13.71	전월 상승 후 하락 전환
영국(전국)	0.15	0.77	-0.32	0.18	1.10	4.41	2개월 연속 상승
중국(100개도시)	0.92	1.07	1.24	0.68	0.70	11.51	19개월 연속 상승
일본(수도권)	-0.41	0.68	1.46	0.86		4.03	3개월 연속 상승
한국(전국)	0.40	0.74	0.71			2.99	4개월 연속 상승

주) 한국 : 아파트실거래가격지수 기준

\* 문의 : 한국감정원 부동산분석부(053-633-8548)