

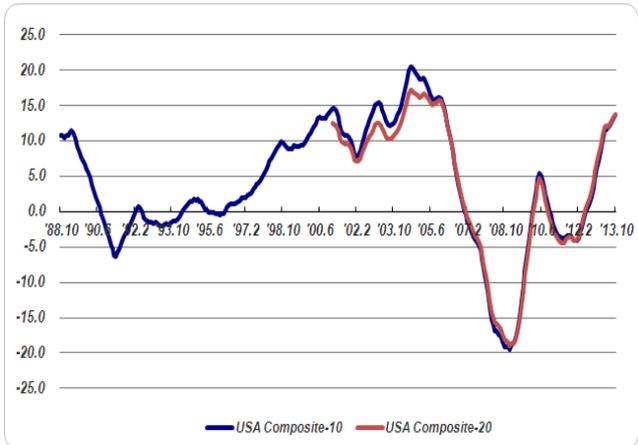
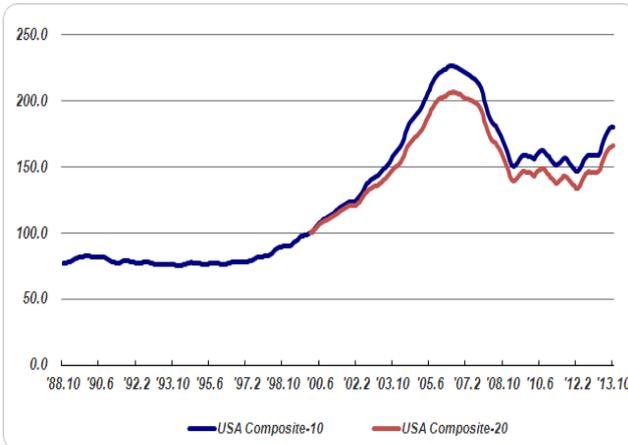
12월 해외 주택시장 동향

2014. 1.

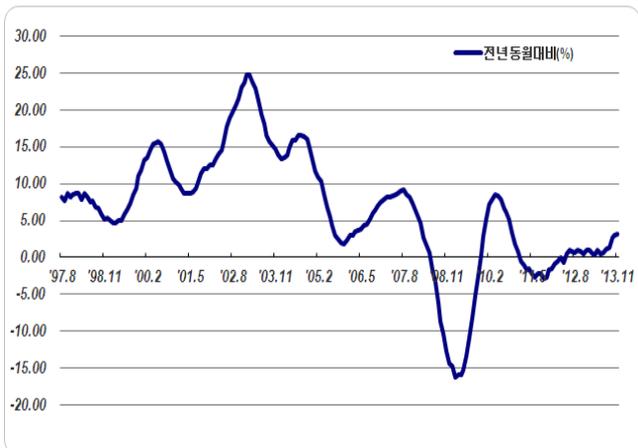
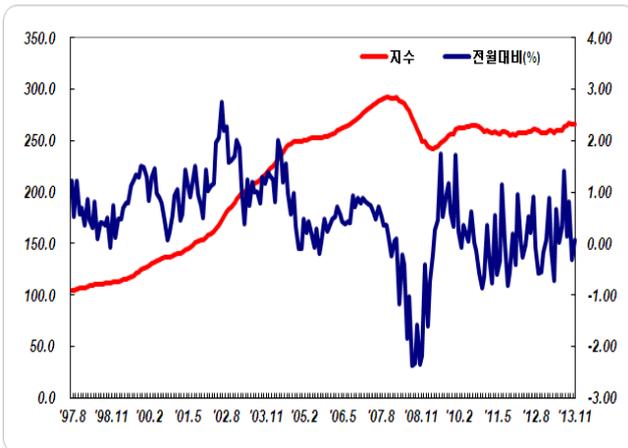
한국감정원

해외 주택시장 동향

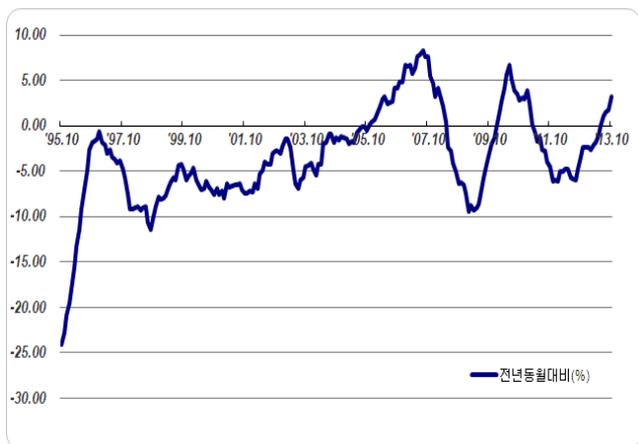
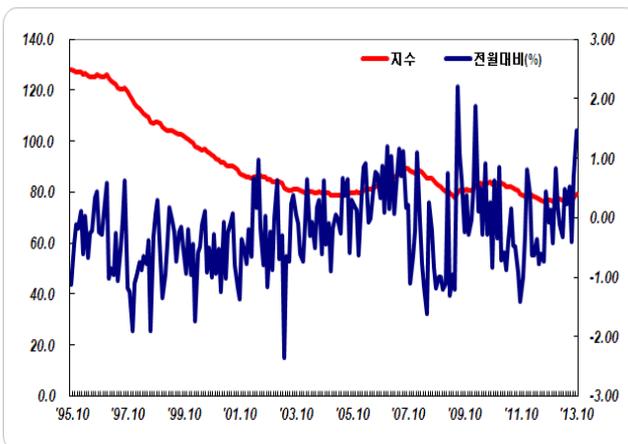
□ 미국 S&P/Case-Shiller 주택가격지수 및 변동률(전월대비 0.18% ↑)



□ 영국 Land Registry 주택가격지수 및 변동률(전월대비 0.06% ↑)



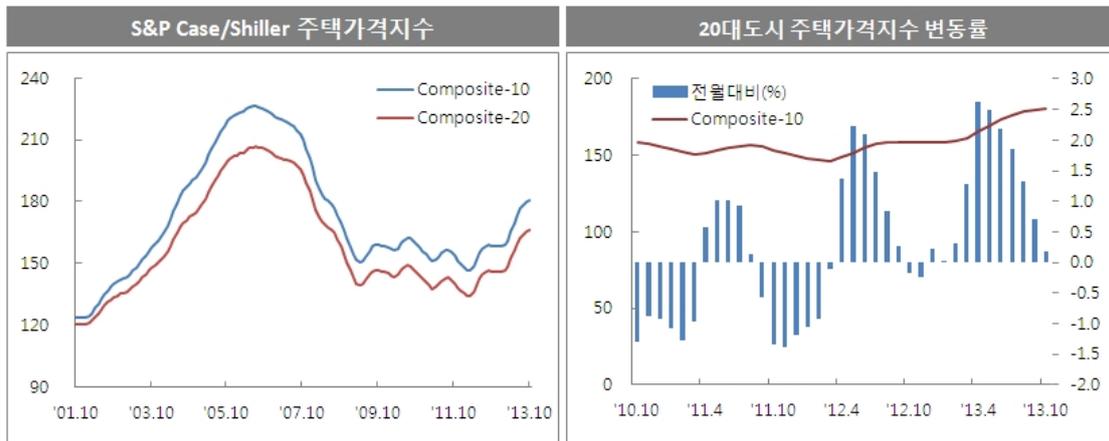
□ 일본 도쿄증권거래소 주택가격지수 및 변동률(전월대비 1.46% ↑)



※ 9월 아파트실거래가지수 변동률(전월대비 0.77% ↑, '13.10월 잠정지수 0.34% ↑)

□ '13.10월 S&P Case-Shiller 주택가격지수, 11개월 연속 상승한 가운데 전월대비 오름폭은 지속적으로 둔화

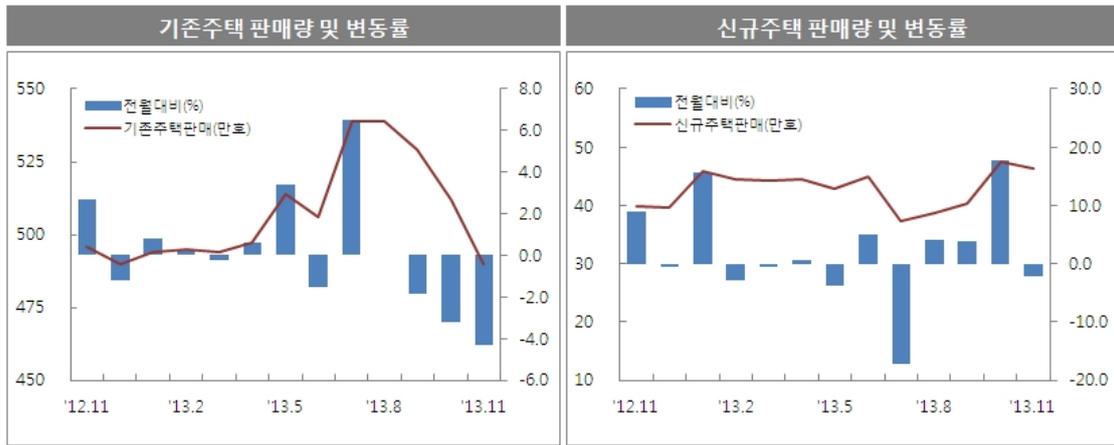
- 전월대비 기준 10대도시 0.17% 상승, 20대도시 0.18% 상승, 전년동월 대비 10대도시 13.62% 상승, 20대도시 13.61% 상승
- 저금리와 주택공급의 축소 영향으로 주택가격 상승세가 지속되었으나, 연준(Feb)의 양적완화 축소 결정 이후 주택담보대출 금리가 상승세를 보이면서 주택구입심리 하락에 따른 가격 상승세 둔화 추세
 - 장기국채와 모기지담보부채권(MBS) 매입규모가 월 850억달러에서 750억달러로 100억달러 감소, 경기 회복에 대한 자신감 반영



자료 : Standard & Poor's

□ '13.11월 기존주택판매와 신규주택판매 모두 감소

- 기존주택판매, 전월대비 22만호 감소한 490만호(4.3% ↓)가 거래됨
 - 서부지역(107만호, 8.5% ↓), 중서부지역(117만호, 4.1% ↓), 북동부 지역(65만호, 3.0% ↓), 남부지역(201만호, 2.4% ↓) 순으로 감소
- 신규주택판매, 전월대비 1만호 감소한 46만4천호(2.1% ↓)가 거래됨
 - 중서부지역(4만7천호, 26.6% ↓)과 남부지역(26만1천호, 9.1% ↓)은 감소한 반면, 서부지역(11만8천호, 31.1% ↑)과 북동부지역(3만8천호, 15.2% ↑)은 증가



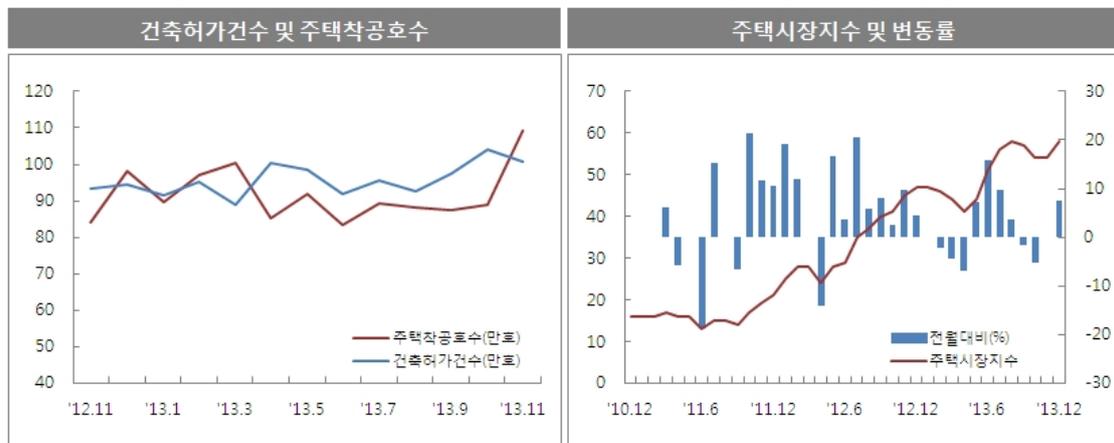
자료 : Nar, Us. Census Bureau

□ '13.11월 주택착공호수는 증가한 반면, 건축허가건수는 감소

- 주택착공호수는 109만1천호를 기록하여 전월대비 20만2천호(22.7% ↑) 증가, 중서부지역(21만4천호, 41.7% ↑)과 남부지역(55만8천호, 38.5% ↑)의 증가세 비교적 뚜렷
- 건축허가건수는 100만7천호를 기록하여 전월대비 3만2천호(3.1% ↓) 감소, 특히 남부지역(50만5천호, 7.0% ↓)의 감소세 뚜렷

□ '13.12월 NAHB/웰스파고 주택시장지수*는 58를 기록하며 전월 대비 상승

- 지난 4개월 이래 최고치를 기록한 수준이나, 주택시장에 부정적 영향을 미친 연방정부 섯다운에 따른 기저효과로 분석됨



자료 : Us. Census Bureau, NAHB

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

- '13.11월 기준 영국의 Land Registry 주택가격지수는 265.8을 기록, 전월대비 0.06% 상승, 전년동월대비 3.22% 상승
 - 영국 중앙은행(BOE)이 주택시장의 과열을 방지하기 위해 담보대출 기준 강화, 외국인 투자에 대한 과세 등을 검토하면서 가격 상승세가 다소 진정된 모습으로 소폭 상승세 기록
 - 영국 정부, 금리 인상 대신 주택구매지원책 축소와 과세 강화 등으로 주택시장을 조절해 나갈 가능성 클 것으로 보임
 - London(1.8% ↑), North West(1.5% ↑), North East(1.1% ↑) 등이 상승을 주도한 반면, East(0.7% ↓), East Midlands(0.1% ↓), South West(0.1% ↓) 등은 하락한 것으로 나타남
- '13.11월 기준 영국의 평균 주택가격은 165,411£(287,863,109.19원, '14.1.6일 기준)를 기록, 전월대비 108£ 상승
 - 런던의 평균 주택가격은 396,646£(690,279,067.34원)를 기록한 것으로 나타나 전월대비 6,990£ 상승

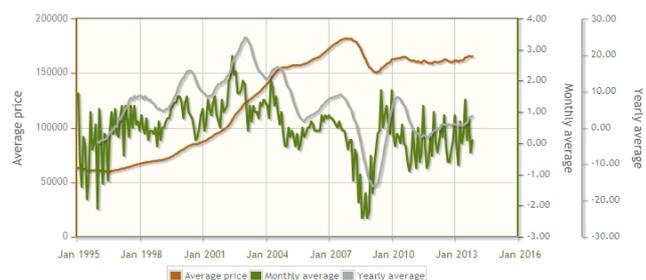
< 영국 주택가격지수 >

지역	'11년	'12년	'13년							전월 대비	전년동월 대비
	11월	11월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월		
All England & Wales	256.1	257.5	259.4	260.3	264.0	264.4	266.5	265.6	265.8	0.06%	3.22%
Greater London	370.7	389.7	403.8	409.2	417.2	418.8	424.5	423.5	431.1	1.79%	10.63%

House price index



Average price



자료 : Land Registry

□ '13.11월 중국지수연구원 100개도시 주택가격은 18개월 연속 상승한 가운데 전월대비 상승폭 둔화

○ 100대도시 평균 주택가격은 10,758위안/m²으로 전월대비 0.68% 상승, 전년동월대비 10.99% 상승

- 상승폭은 전 달보다 0.56%p 감소한 가운데 69개 도시는 상승, 31개 도시는 하락한 것으로 나타남

□ '13.11월 10대도시의 신규주택가격 및 중고주택가격 모두 상승

○ 10대도시 도시종합가격지수(신규주택)는 평균적으로 전월대비 0.78% 상승, 전월대비 상승폭 둔화

- 상하이(1.74% ↑), 광저우(1.27% ↑) 등이 비교적 큰 폭으로 상승

○ 10대도시 중고주택가격지수는 평균적으로 판매가격 1.40% 상승, 임대가격 1.18% 하락

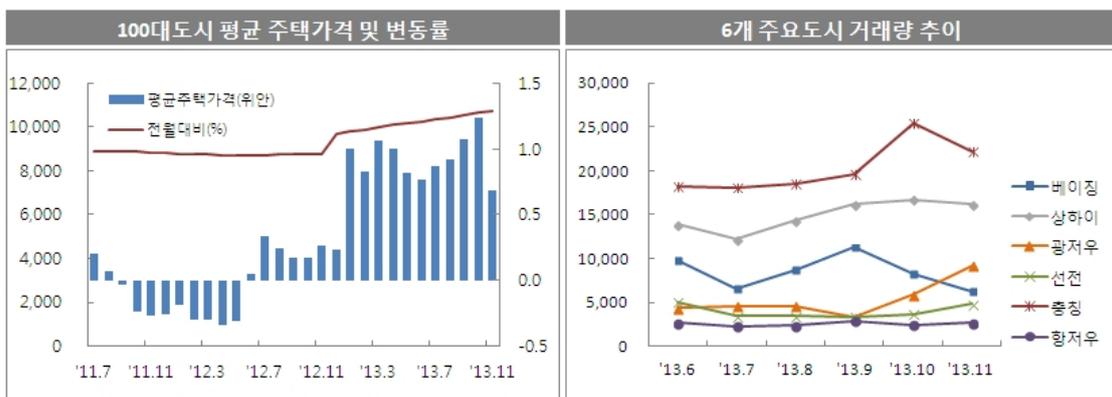
- 판매가격은 선전(2.27% ↑), 상하이(2.26% ↑) 등이 상승, 임대가격은 텐진(4.32% ↓), 베이징(1.82% ↓) 등이 가격 하락을 주도함

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

□ '13.11월 6개 주요도시의 주택거래량은 61,446호로 전월대비 1.46% 감소

○ 베이징(24.59% ↓)과 충칭(12.40% ↓)의 감소세가 두드러진 반면, 광저우(56.51% ↑), 선전(33.16% ↑) 등은 증가

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



자료 : 중국지수연구원(Soufun)

4 일본

□ '13.10월 기준 일본 수도권 주택시장은 79.2을 기록, 2개월 연속 상승한 가운데 전월대비 오름폭 확대

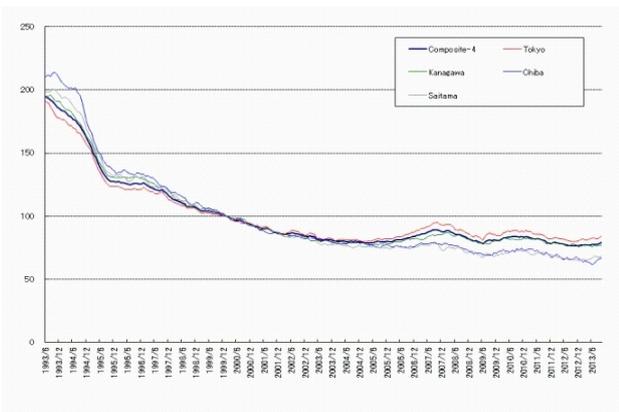
- 도쿄증권거래소 수도권주택가격지수 전월대비 1.46% 상승, 전년동월 대비 3.27% 상승
- 지역별로는 도쿄(2.05% ↑), 치바(1.86% ↑), 사이타마(0.79% ↑), 가나가와 (0.09% ↑) 순으로 상승

< 일본 수도권 주택가격지수 >

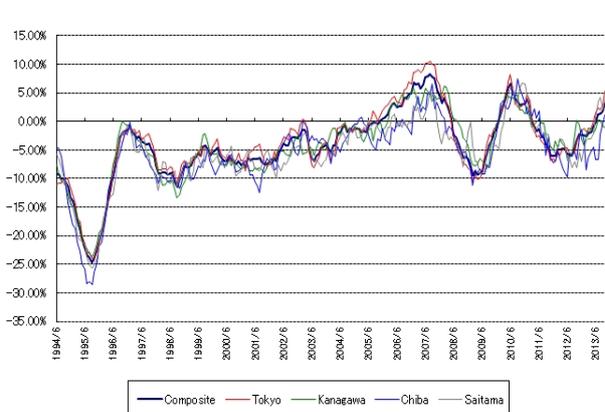
지역	'11년	'12년	'13년							전월 대비	전년동월 대비
	10월	10월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월		
수도권	79.4	76.7	76.9	77.2	77.4	77.8	77.5	78.0	79.2	1.46%	3.27%
도쿄	83.0	80.0	81.0	82.0	82.7	82.6	81.9	82.5	84.2	2.05%	5.26%
가나가와	77.6	77.8	77.6	76.8	75.8	76.5	76.4	76.9	77.0	0.09%	-1.04%
치바	70.9	66.2	63.8	63.0	61.5	62.6	64.5	65.7	66.9	1.86%	1.09%
사이타마	71.3	65.5	65.1	65.5	66.9	68.6	68.0	67.4	67.9	0.79%	3.71%

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
	'13.7	'13.8	'13.9	'13.10	'13.11		
미국(20대 도시)	1.84	1.30	0.68	0.18		13.61	11개월 연속 상승
영국(전국)	1.40	0.14	0.81	-0.33	0.06	3.22	전월 하락 후 상승 전환
중국(100개 도시)	0.87	0.92	1.07	1.24	0.68	11.51	18개월 연속 상승
일본(수도권)	0.52	-0.41	0.68	1.46		3.27	2개월 연속 상승
한국(전국)	0.59	0.43	0.77			2.33	3개월 연속 상승

주) 한국 : 아파트실거래가격지수 기준

* 문의 : 한국감정원 부동산분석부(053-633-8551)