

2012년 하반기 주택경기 전망

2012. 7

허윤경 · 엄근용

■ 상반기 주택시장 동향	4
■ 하반기 주택시장 주요 쟁점	7
■ 하반기 주택시장 전망	30
■ 전망의 시사점	34

요 약

- ▶ 수도권 주택시장의 침체는 지속되고 있으며 지방 시장은 상승세가 빠르게 둔화되고 있음. 반면, 공급 물량은 일정 수준 유지되면서 시장 상황을 더욱 어렵게 하고 있음.
 - 거래량 감소, 미분양 정체되고 있으나 인허가, 분양, 준공 물량은 아파트 외를 중심으로 지속됨.
- ▶ 2012년 하반기 주택시장의 주요 쟁점은 “세계 경제 불안의 장기화”와 “부동산 금융 불안”이라는 전반적인 어려움 아래 수도권과 지방의 수급 요인에 따라 방향성이 달라질 것으로 전망됨.
 - 거시경제 : 유럽 재정 위기가 지속되는 가운데 미국과 중국의 경기침체 우려가 확대되면서 세계 경제의 불안 요인이 지속되고 있는 상황임.
 - 금융 : 부동산 PF 부실이 해결되지 않고 있는 가운데 수요자의 부채 상황 부담은 증가하고 있어 공급자 금융, 수요자 금융 모두 어려움을 겪을 것으로 예상됨.
 - 수도권 : 자가 거주 희망이 낮아지면서 경매 건수는 증가하고 매수세 위축은 심화되고 있음. 반면, 분양을 제외한 인허가, 준공 물량은 증가하고 있음.
 - 지방 : 지방 시장의 가격 상승세는 빠르게 둔화되고 있으나 공급 물량은 지속되고 있음.
 - 임대차 : 아파트 외 준공 물량 증가로 전세 가격에 미치는 공급 부족 문제가 완충될 것으로 예상되며 강남권에 집중된 이주 수요는 국지적 영향력에 그칠 것으로 판단됨.
- ▶ 2012년 공급 물량은 아파트 외 물량의 증가로 분양, 준공 물량이 전년 대비 증가할 것으로 예상됨. 인허가 물량은 전년 대비 감소하나 예년 수준을 회복할 것으로 보임.
 - 2012년 준공 물량은 35만호 수준으로 전년 대비 아파트는 감소하나 전체 주택은 증가하여 전세가격 안정에 도움을 줄 것으로 예상됨.
 - 2012년 분양(승인) 물량은 2011년의 28만호보다 소폭 증가하는 30만호 수준으로 전망됨.
 - 인·허가 물량은 제도적 변화에 따라 변동이 있을 수 있으나 2012년 인허가 실적은 45만호 수준으로 전망됨.
- ▶ 2012년 하반기 주택 매매가격은 수도권 2.0% 하락, 지방 1.5% 상승, 전세가격은 전국적으로 2.0% 상승할 것으로 예상됨.
 - 2012년 하반기 수도권 주택시장은 불안한 거시경제의 영향 아래 수요 위축이 심각한 상황으로 상반기보다 하락폭이 확대되어 2.0% 수준의 추가 하락이 예상됨.
 - 2012년 지방 주택시장은 예상보다 빠르게 상승세가 둔화되며 상반기보다 상승폭이 축소된 1.5% 수준의 상승이 예상됨.
 - 전세시장은 아파트 외 주택을 중심으로 준공 물량이 증가하면서 전세가격 안정세가 유지될 것으로 예상됨. 그러나, 신규 공급 물량들이 월세 중심으로 공급되고 있어 월세 비중 증가는 지속될 것으로 전망됨.

I. 상반기 주택시장 동향

□ 매매가격은 수도권 약보합, 지방 상승세 둔화, 임대차 가격은 전반적 안정세

- 2012년 상반기 주택 매매가격은 전국적으로 0.6% 상승에 그치며 보합세를 보임. 수도권은 전역에서 하락하였고 지방은 둔화세를 보임.
- 수도권은 서울 단독주택을 제외하고 모든 지역, 모든 유형에서 하락세를 보임. 아파트의 하락률이 가장 높게 나타남.
- 지방은 2011년 상승률이 높았던 부산, 광주, 대전을 중심으로 상승세가 크게 둔화되거나 하락세로 전환됨. 지방에서도 아파트 시장의 상승세 둔화가 두드러짐.

<표 1> 지역별 유형별 주택 매매가격 변동률

(단위 : %)

구분		전국	수도권			기타 광역시				
			서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산
전체 (1~6월)	2011년	4.3	0.7	-0.2	1.2	11.0	5.0	11.3	9.0	6.5
	2012년	0.6	-0.9	-1.9	-1.0	1.4	3.3	3.3	-0.3	5.9
단독 (1~6월)	2011년	1.3	1.3	0.0	0.3	2.7	0.5	0.8	1.6	2.3
	2012년	0.7	0.3	-0.9	-0.3	2.6	1.3	0.1	0.6	1.5
연립 (1~6월)	2011년	1.8	0.8	0.1	1.2	6.0	4.1	2.3	5.4	4.5
	2012년	0.2	-0.3	-1.8	-0.7	2.8	4.7	1.6	0.9	3.1
아파트 (1~6월)	2011년	6.1	0.4	-0.4	1.4	15.4	7.2	15.0	11.7	8.3
	2012년	0.7	-1.5	-2.2	-1.1	0.7	4.0	4.2	-0.8	7.5

자료 : 국민은행.

- 2012년 상반기 주택 전세가격은 전국적으로 1.8% 상승하며 2011년 급등세가 안정세로 전환됨. 대구와 울산은 제외한 대부분의 지역이 안정세를 나타냄.
- 2011년 상반기 전국적으로 7.1% 상승한 것과 대조적으로 2012년 들어서는 동기간 1.8% 상승에 그침. 수도권은 전 지역에서 보합세에 그치며 안정세를 나타냄.
- 지방은 대구, 광주, 울산에서 4%를 상회하는 상승세가 지속되고 있으나 부산(1.8%), 대전(-1.9%)을 중심으로 안정세로 돌아서며 상승세가 둔화됨. 특히, 2011년 한 해 동안 전세가격 상승을 이끌었던 아파트 및 연립주택 전세가격 안정세가 두드러짐.
- 전세가격 안정세와 함께 수도권 월세가격도 약보합세(-0.6%)를 나타냄. 아파트 월세가격은 상반기 동안 1.4% 하락하며 하락세를 선도함.
- 인천 단독(0.1%), 오피스텔(0.2%)을 제외하고는 하락세나 보합세를 나타냄.

<표 2> 지역별 유형별 주택 전세가격 변동률

(단위 : %)

구분		전국	수도권			기타 광역시				
			서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산
전체 (1~6월)	2011년	7.1	5.7	2.4	8.1	9.7	6.4	11.6	7.9	7.4
	2012년	1.8	0.6	0.9	0.6	1.8	4.7	4.3	-1.9	6.3
단독 (1~6월)	2011년	2.6	3.9	1.8	2.7	3.7	1.1	1.2	2.2	2.0
	2012년	1.1	0.9	1.1	0.0	2.6	1.0	0.6	-0.3	1.7
연립 (1~6월)	2011년	4.6	4.9	2.8	4.6	5.8	4.7	2.0	6.2	4.2
	2012년	1.6	1.2	0.0	1.4	2.4	4.5	3.8	0.7	2.1
아파트 (1~6월)	2011년	9.3	6.7	2.4	10.1	13.0	9.1	15.2	9.7	9.6
	2012년	2.1	0.3	1.3	0.7	1.4	6.2	5.4	-2.7	8.1

자료 : 국민은행.

<표 3> 수도권 월세가격 변동률

(단위 : %)

구분	종합(1~6월)		단독(1~6월)		아파트(1~6월)		연립/다세대(1~6월)		오피스텔(1~6월)	
	2011년	2012년	2011년	2012년	2011년	2012년	2011년	2012년	2011년	2012년
수도권	1.8	-0.6	1.9	-0.4	1.3	-1.4	1.7	-0.1	2.4	-0.3
서울	1.5	-0.7	1.2	-0.5	1.4	-1.7	2.8	0.0	2.9	-0.1
경기	3.0	-0.5	3.4	-0.4	2.7	-0.9	1.9	0.0	2.4	-0.6
인천	-1.4	-0.4	0.4	0.1	-5.2	-1.5	-2.7	-0.9	0.4	0.2

자료 : 국토해양부.

□ 전국 주택 거래량 전년 동기 대비 31.7% 감소

- 1~5월까지 주택 매매 거래량은 전년 동기 대비 31.7% 감소하면 거래 침체 상황이 지속되고 있으며 수도권과 아파트의 거래량 감소폭이 가장 큰 것으로 나타남.
- 취득세 인하 종료로 1/4분기 거래 침체가 가장 극심한 모습을 보였으나 4~5월 들어 소폭 개선됨. 그러나, 수도권과 지방 모든 지역에서 30% 이상 거래량이 감소함.
- 전국적으로 유사한 수준에서 거래량이 감소하였으며 아파트가 37.4% 감소하며 거래량 감소를 선도함. 수도권 아파트는 40.0%, 광역시 아파트 40.8% 감소함.

□ 인허가 증가세는 전국적으로 지속

- 1~5월까지 인허가 실적은 전년 동월 대비 30.1% 증가함. 수도권의 증가율은 2.9% 수준에 그쳤으나 지방은 58.9%의 높은 증가율을 보였음.
- 수도권은 아파트 외 중심으로 증가세(아파트 18.7% 감소, 아파트 외 주택 28.5% 증가)
- 지방은 아파트 79.5% 증가, 아파트 외 주택 37.6% 증가하여 전반적인 증가 속에 아파트의 증가폭이 큰 것으로 조사됨.
- 특히, 혁신도시 등 대규모 공공 택지가 많은 기타 지방의 증가세가 두드러짐. 충남

240.7%, 전북 200.7%, 충북 103.6% 증가하며 세 자릿수 이상의 증가세를 보임.

□ 수도권 분양 실적은 감소, 지방 급증세 지속

- 1~5월까지 분양 승인 실적은 전국적으로 11만 3,438호로 전년 동기 대비 17.7% 증가
- 전국적으로 분양 26.7%, 조합 27.0% 증가하였으나 임대 승인 실적은 18.9% 감소함.
- 수도권은 시장 침체로 전년 동기 대비 12.5% 감소하였으나 지방은 44.5% 증가함.
- 지방의 분양 승인 실적 중 일반 분양을 위한 물량이 전년 동기 대비 49.4% 증가하며 증가세가 이어지고 있음.

<표 4> 국토해양부 분양(승인) 실적(2012년 1~5월)

(단위 : 호, %)

구분	전체(1~5월)			분양(1~5월)			임대(1~5월)			조합(1~5월)		
	2011년	2012년	증감률	2011년	2012년	증감률	2011년	2012년	증감률	2011년	2012년	증감률
전국	96,381	113,438	17.7	65,988	83,620	26.7	19,132	15,512	-18.9	11,261	14,306	27.0
수도권	45,390	39,735	-12.5	25,282	22,790	-9.9	12,642	8,231	-34.9	7,466	8,714	16.7
지방	50,991	73,703	44.5	40,706	60,830	49.4	6,490	7,281	12.2	3,795	5,592	47.4

자료 : 국토해양부.

□ 준공 실적, 아파트 외 주택 증가로 전국적 증가세

- 1~5월까지 준공 실적은 12만 8,863호로 전년 동기 대비 17.7% 증가함. 아파트 외 주택에서 전국적인 증가세를 보임.
- 수도권 14.1%, 기타 광역시 31.1%, 기타 지방 17.9% 증가함.
- 아파트 준공 실적은 전년 동기 대비 9.5% 감소함. 특히, 수도권 아파트는 13.8% 감소하여 감소폭이 가장 큰 것으로 나타남.
- 아파트 외 주택의 준공 실적은 전국적으로 80.5% 증가함. 수도권 94.5%, 기타 광역시 85.4%, 기타 지방 58.1% 증가함.

<표 5> 국토해양부 준공 실적(2012년 1~5월)

(단위 : 호, %)

구분	주택			아파트			아파트 외		
	2011년 (1~5월)	2012년 (1~5월)	전년 동기비	2011년 (1~5월)	2012년 (1~5월)	전년 동기비	2011년 (1~5월)	2012년 (1~5월)	전년 동기비
전국	109,465	128,863	17.7	76,399	69,165	-9.5	33,066	59,698	80.5
수도권	62,743	71,613	14.1	46,578	40,158	-13.8	16,165	31,455	94.6
기타 광역시	16,515	21,644	31.1	10,933	11,294	3.3	5,582	10,350	85.4
기타 지방	30,207	35,606	17.9	18,888	17,713	-6.2	11,319	17,893	58.1

자료 : 국토해양부.

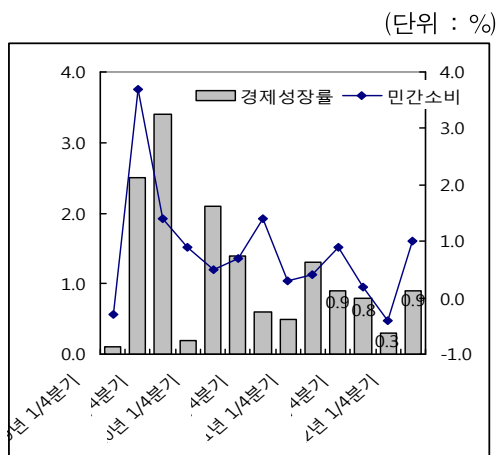
II. 하반기 주택시장 주요 쟁점

1. 거시경제 : 유럽 재정 위기와 세계 경제 불안의 장기화

□ 세계 경제 회복의 불확실성

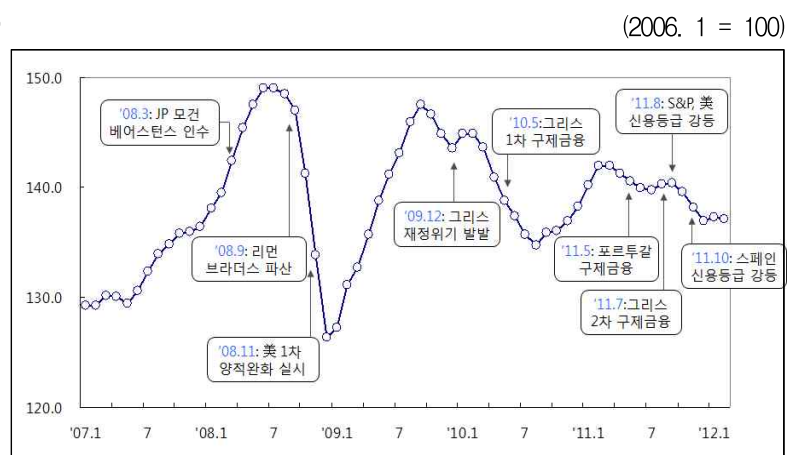
- 유럽 재정 위기가 지속되는 가운데 미국과 중국의 경기침체 우려가 확대되면서 세계 경제의 불안 요인이 지속되고 있는 상황임.
- 2009년 불거지기 시작한 유럽 재정 위기는 단기적 해결이 어려운 상황에서 2012년 상반기 들어 그리시트(Grexit) 우려가 더욱 확대되었고 스페인으로 번져나가는 양상임.
- 그리스 총선(5/6일)에서 연정 구성이 실패되면서 그리스의 유로존 탈퇴까지 언급되었으나 6/17일 재실시한 총선 결과로 일부 진정되고 있음.
- 스페인 은행권은 부실 자산 문제와 함께 높은 실업률로 내수 침체가 지속되면서 구제금융을 요청하였고 유로 재무장관회의에서 1차로 300억 유로 지원을 합의함.
- 미국의 고용지표 부진이 지속되고 있으며 중국의 경기 둔화 우려까지 불거지고 있음.
- 향후 유럽 재정 위기를 극복하는 과정에서 독일과 프랑스의 입장 조율 과정, 스페인 금융권 구조조정, 미국의 3차 양적 완화 정책 등이 세계 경제의 방향성에 영향을 미칠 것으로 예상됨.
- 세계 경제의 불안은 국내 경제 성장률과 민간 소비 둔화로 이어져 임금 인상과 고용 여건을 어렵게 한다는 점에서 주택시장에 미치는 영향이 적지 않음.

<그림 1> 경제성장률 및 민간소비 증감률



자료 : 한국은행.

<그림 2> 수도권 아파트 실거래가 지수 추이



자료 : 국토해양부.

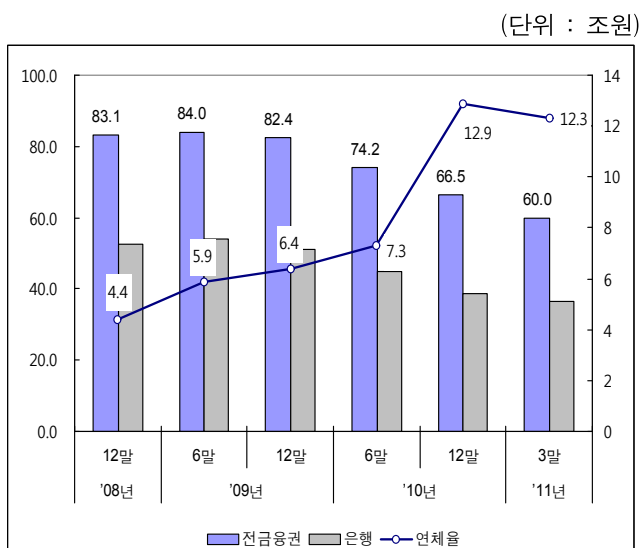
- 실질적인 경제 회복이 더디지면서 주택시장 수요 회복에도 강력한 하방 압력으로 작용할 것으로 예상됨.
- 금융위기 이후 거시경제 충격이 수도권 아파트 시장에 직접적인 영향을 미쳤던 것으로 판단됨. 유럽 재정 위기와 관련된 사건들이 발생할 때마다 실거래가 지수가 하락하는 양상을 보임.
- 앞으로 세계 경제와 관련된 직접적인 사건이 발생하지 않더라도 구조적 해결이 어려운 상황에서 강력한 불안 요인으로 작용할 것으로 판단됨.

2. 금융부문 : 부동산 PF 부실과 부채 상환 부담 증가

□ 예정 PF의 지속과 부실 가속화

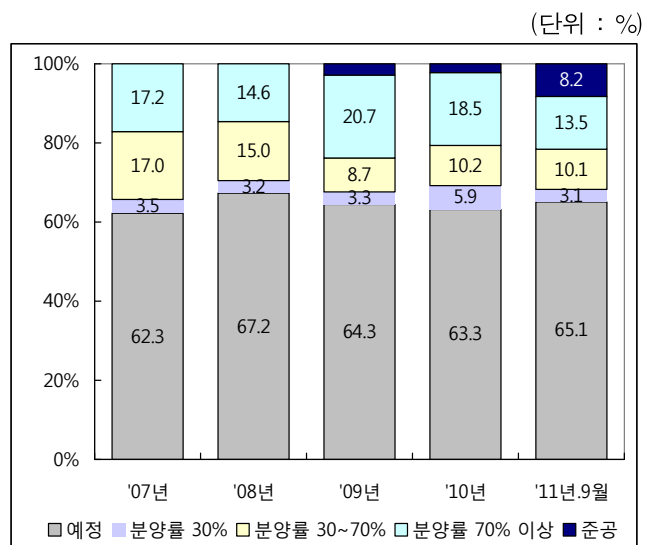
- 금융권의 PF 잔액은 부실 채권 매입 등의 효과로 규모가 축소되었으나, 2010년 말 12%대로 올라간 연체율은 2011년 3월까지 12.3%를 유지하고 있음.
- 2009년 84조원에 달했던 금융권의 PF잔액은 2011년 3월말 현재 60조원 수준으로 감소
- 한국자산관리공사와 연합자산관리에서 PF 부실 채권을 매입하였고 영업 정지된 8개 저축은행의 PF 잔액이 제외되어 잔액 규모가 낮게 나타난 것으로 판단됨.
- 2010년 말부터 상승한 PF 연체율은 2012년 5월말 현재 국내 은행권에서도 8.2% 수준에 달하고 있음.

<그림 3> 금융권의 PF 잔액 규모



자료 : 금융감독원.

<그림 4> PF 사업 진행별 비중



주 : 한국신용평가 보유 20개 건설사를 기준으로 작성
 자료 : 한국신용평가, 2012, 예정 PF 사업, 얼마나 부실한가?

- 한국신용평가(2012)가 20개 건설사 PF를 분석한 결과, 2/3 정도가 미착공 사업장이며 사업성이 상대적으로 취약한 수도권 사업장에 집중되어 있음.¹⁾
- 분양을 실시하지 못한 미착공 사업장 비중이 전체 주택사업 중 67%에 달함. 또한, 미착공 사업 중 77%가 시장 상황이 나쁜 수도권에 입지하고 있어 앞으로도 조속히 사업을 진행하기는 쉽지 않을 것으로 예상됨.
- 또한, 미착공 사업 중 86%가 시장 상황이 좋았던 2008년 이전에 참여한 사업임. 특히, 2008년 이전 수도권 사업이 65%(건수 기준으로는 50%)에 달하고 있음.
- 한국기업평가(2012)의 자료에서도 미착공 사업장의 73.9%가 경과 기간이 3년 이상 장기화되고 있으며 5년 이상 경과 사업장도 다수 포함된 것으로 조사됨.²⁾

□ 가계신용 900조원 상회하고 연체율은 상승 중

- 가계신용 규모는 900조원을 웃돌고 있으며 차입 인구와 1인당 가계 대출 규모도 증가
 - 2012년 1/4분기 가계신용은 911조원 규모로 확대되었고 가계 대출은 858조원, 예금은 행 주택 대출은 309조원 수준임.
 - 2008년 이후 매분기 주택 대출은 3조원 이상 증가해옴. 2012년 1/4분기 들어 5,000억 원 증가에 그쳐 증가세가 크게 둔화됨.
 - 차입 인구 비율(차입 인구수/총인구수)은 2010년 33.9%에서 2011년 34.7%까지 확대되었고 차주 1인당 가계 대출 규모도 2008년 0.39억원 → 2009년 0.40억원 → 2010년 0.42억원 → 2011년 0.44억원으로 증가함.³⁾
- 집단 대출은 주택 대출 중 33.1%를 차지하고 있으며 수도권에 70% 이상 집중됨.
 - 2012년 4월말 현재 국내 은행의 가계 집단 대출 잔액은 102.4조원으로 가계신용(911조원)의 11.2%, 주택 대출(309조원)의 33.1% 수준임.
 - 집단 대출 중 수도권 비중이 70.9%(경기 36.9%, 서울 22.2%, 인천 11.8%)에 달함.
- 가계 대출 및 집단 대출 연체율이 지속적으로 상승하여 금융 위기 직후보다 높은 수준으로 조사됨. 앞으로 지속해서 상승할 가능성도 적지 않음.
 - 2012년 5월 가계 대출 연체율 잠정치는 0.97%로 금융위기 직후인 2009년 2월 0.88%

1) 한국신용평가, 2012, 예정 PF 사업 얼마나 부실한가? - Site별 Stress Test.

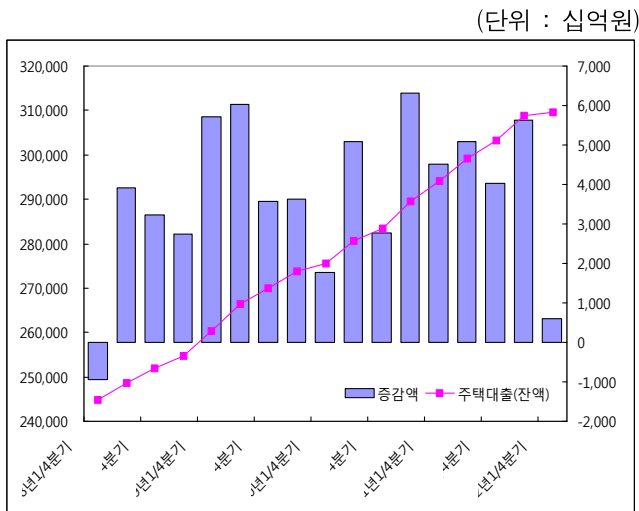
2) 한국기업평가, 2012, 건설업체 PF 우발채무 동향 분석 - 미착공 사업장의 위험에 대한 사례 분석을 중심으로.

3) 한국은행, 2012, 금융안정보고서, p.41.

보다 높은 수준을 나타냄.

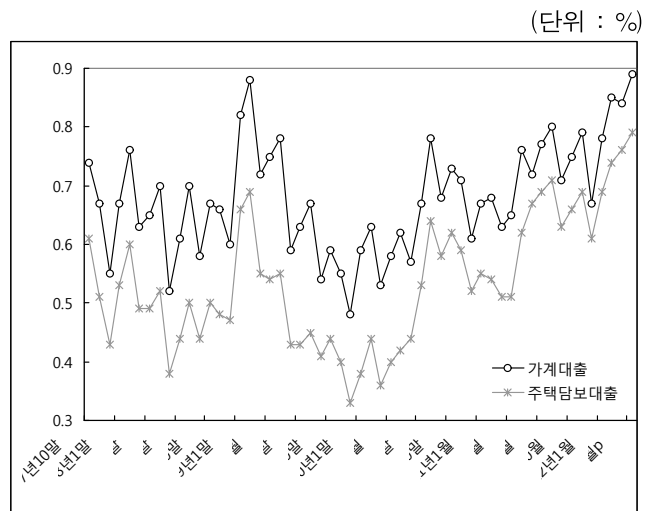
- 2012년 4월 가계 집단 대출의 연체율 잠정치도 1.56%로 전년 동월 대비 0.38%p 상승함. 이는 2011년 6월 이후 가장 높은 수준임.
- 부동산 경기 부진에 따른 시세 하락 등의 영향으로 분양과 관련된 분쟁이 지속되고 있어 집단 대출 연체율은 더욱 상승할 가능성이 적지 않음.⁴⁾

<그림 5> 예금은행 주택 대출 잔액 및 증감액



자료 : 한국은행.

<그림 6> 연체율 추이



자료 : 금융감독원.

□ 원금 상환 개시 대출 늘어나며 대출금 상환 부담 증가

- 소득보다 부채가 빠르게 늘어나고 원금 상환이 개시되는 대출이 많아 가계의 대출금 상환 부담이 크게 증가할 것으로 전망됨.⁵⁾
- 가처분 소득 대비 가계부채비율은 2010년 131.7%에서 2011년 135.5%로 상승함. 소득보다 부채가 빠르게 늘어나고 있음.
- 거치 기간 종료로 원금 상환이 시작되는 주택담보대출의 증가 예상. 2011년 말 현재 거치 기간이 설정된 분할 상환 대출(9개 국내은행 기준) 중 거치 기간 종료 예정 규모는 2012년 19.2조원 → 2013년 24.6조원 → 2014년 37.5조원으로 점차 확대될 것임.
- 특히, 저소득층과 고연령층 등 취약 가계의 부채 증가 속도가 가장 빠르게 나타남.

4) 금융감독원에 따르면 2012년 4월말 현재 분쟁 사업장은 총 94개(중복 포함)이며, 수분양자와 시행사간 채무부존재확인소송 진행 중인 소송 사업장은 28개(소송가액 0.5조원)임.

5) 한국은행, 2012, 금융안정보고서, pp.42-43.

3. 수도권 시장 : 수요 위축과 공급 지속

□ 매도 물량 많고, 입차 수요 급증

- 금융위기 이후 매수 우위 시장을 형성해 왔으며 매수세가 위축되면서 2012년 3월 이후 매도 물량이 많은 현상이 가속화되고 있음.

· 2011년 7월부터 발표된 국토연구원의 매도 및 매수 동향 추이를 보면 매도 우위 비중이 70%를 상회함. 이후 지속적으로 상승하여 2012년 5월 들어서는 80%에 육박하는 79.4% 수준에 이름.

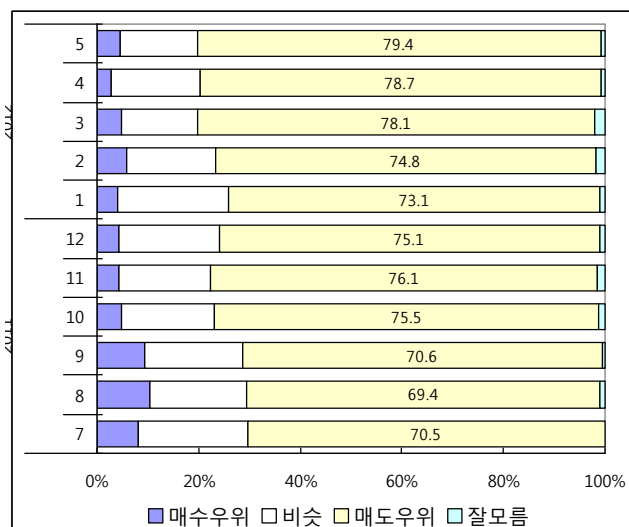
※ 매월 공인중개사를 대상으로 설문을 실시함.

· 한국은행의 향후 주택·상가 가치 전망은 하락폭이 크지 않음. 5월 들어 101p를 기록하였으나 100p을 기준으로 등락을 반복하고 있음.

※ 2012년 1월 101p → 2012년 2월 99p → 2012년 3월 96p → 2012년 4월 97p → 2012년 5월 101p

<그림 7> 수도권의 매도 및 매수 동향

(단위 : %)

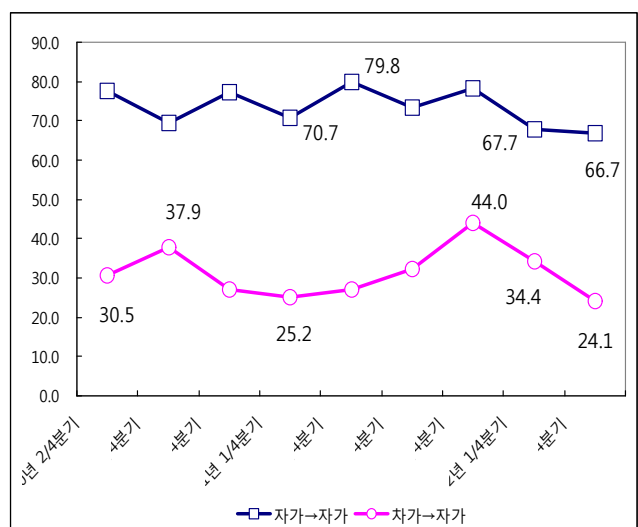


주 : 매수우위 = 매수하려는 사람이 훨씬 많음 + 매수하려는 사람이 다소 많음, 매도우위 = 매도하려는 사람이 훨씬 많음 + 매도하려는 사람이 다소 많음.

자료 : 국토연구원.

<그림 8> 수도권의 이사 희망 주택 비중

(단위 : %)



주 : 분기별로 수도권의 20세 이상 회원을 대상으로 하여 설문조사를 실시함.

자료 : 부동산114(주).

- 이사 주택 중 자가 거주 희망 비율은 낮아지고 차가 거주 희망 비율은 높아짐.

· 현재 자가 거주자 가운데 향후 이사 희망 주택의 자가 비중이 66.7%까지 하락함. 민간 정보업체인 부동산114(주)의 설문조사로 표본 수의 변동성이 비교적 크기는 하나

2010년 2/4분기 조사 이래 가장 낮은 수치임.

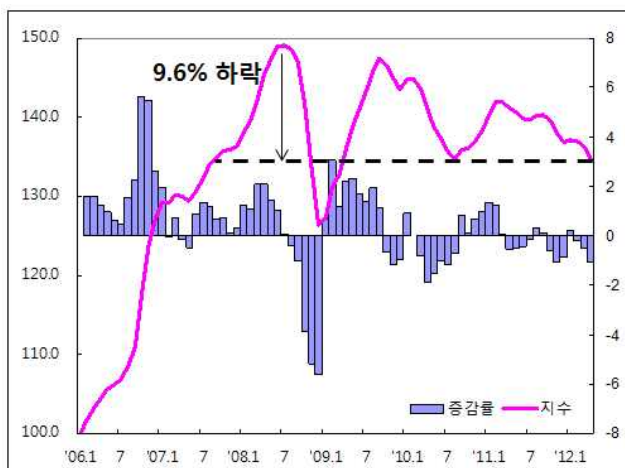
- 현재 차자 거주자의 자가 거주 희망 비중도 24.1%까지 낮아짐. 전세가격이 상승했던 작년 4/4분기에는 차가에서 자가로의 이동을 희망했던 비중이 44.0%에 달했으나 2012년 1/4분기 이후 급격하게 낮아짐.

□ 수도권 대형(135㎡ 초과) 아파트 22.9%까지 하락

- 2012년 4월 실거래가격지수(잠정치) 기준으로 2008년 6월 최고치 대비 9.6% 하락함.
- 2012년 4월 지수 수준은 2007년 9월 수준으로 돌아감.
- 수도권 대형(135㎡ 초과)은 최고치 대비 22.9%까지 하락하여 가장 하락폭이 큰 것으로 나타남. 수도권 중대형(85~135㎡ 초과)도 최고치 대비 11.4%까지 하락함.
- 즉, 수도권의 중대형(85㎡ 초과) 이상 아파트는 최고치 대비 10%를 상회하는 하락률을 보이고 있음.
- 2008년 정점 이후 단기적인 등락은 존재하였으나 4년 이상 수도권 주택시장의 침체가 장기화되고 있음.
- 금융위기 이후 반등과 2010년 하반기 단기적 상승이 있었으나, 중장기적 측면에서 보면 하락세를 지속하고 있음.

<그림 9> 수도권 실거래가격지수 추이

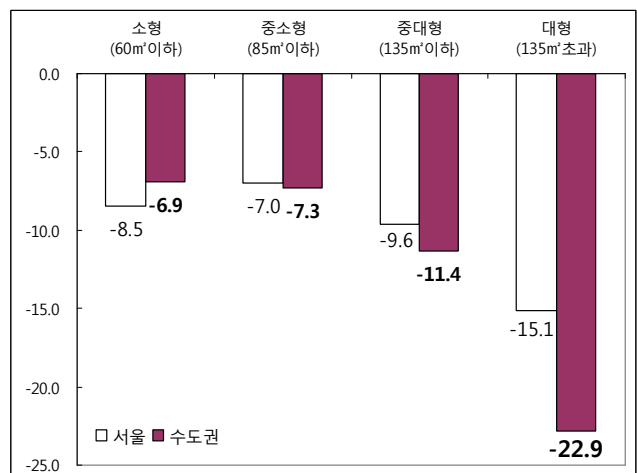
(2006.1 = 100, 단위 : %)



자료 : 국토해양부.

<그림 10> 최대치 대비 규모별 하락률(2012년 3월)

(단위 : %)



자료 : 국토해양부.

□ 경매 건수는 증가하고 매각되는 금액은 낮아져

- 주택의 경매 건수⁶⁾는 전년 동기 대비 세 자릿수 이상 급증함.
 - 1~6월까지 수도권 주택 경매 건수는 2만 5,677건으로 전년 동기 대비 23.6% 증가한 것으로 나타남.
- ※ 7월 3일자 기준 대법원 법원경매정보 용도별 매각통계(<http://www.courtauction.go.kr/>) 자료
- 1~5월까지 수도권 분양 승인 물량이 4만호 수준, 주택 매매거래 건수가 11만호 수준임. 유찰이 포함되어 있긴 하나 경매 건수의 절대적 물량이 적지 않은 상황임.
- 1~6월까지 전년 동기 대비 인천 68.4%, 서울 21.8%, 경기 12.2% 증가하여 인천 지역의 증가세가 두드러짐.
- 용도별로는 연립·다세대주택 54.7%, 단독·다가구주택 48.0%, 아파트 5.9% 증가하여 비교적 서민층이 거주하는 주택 상품에서 경매 건수 증가세가 높게 나타남.

<표 6> 수도권 법원 경매의 용도별 매각률 및 매각가율

(단위 : %)

구분	전체 주택		아파트		연립·다세대		단독·다가구	
	매각률	매각가율	매각률	매각가율	매각률	매각가율	매각률	매각가율
2008년	34.0	69.4	42.4	87.1	52.4	107.8	27.3	55.3
2009년	38.4	84.8	38.8	83.4	43.1	87.1	37.1	84.6
2010년	32.5	81.3	37.0	79.2	36.1	80.9	30.5	81.9
2011년	32.0	78.2	36.3	79.5	34.2	78.5	30.4	77.8
2012년 (1~6월)	30.2	74.2	35.1	74.6	32.0	72.7	28.5	74.5

주 : 매각률 = (매각건수/경매건수) × 100, 매각가율 = (매각가/감정가) × 100.

자료 : 2012년 7월 3일자 대법원 법원경매정보(<http://www.courtauction.go.kr/>).

- 경매시장에서 매각되는 물건은 적고 매각되는 금액도 낮아지고 있음.
 - 경매 건수 중 매각되는 물건의 비율인 매각률은 30.2%로 2008년 이후 가장 낮은 수준임. 비교적 높은 수준을 유지하던 아파트도 35.1%까지 낮아짐. 즉, 10건 중 3건만 매각되고 있음.
 - 감정평가액 대비 매각되는 금액 비율인 매각가율⁷⁾은 74.2%까지 하락함. 아파트의 매각가율은 74.6% 수준으로 2008년 이후 가장 낮은 수준임.
 - 특히, 모든 주택의 매각가율은 2009년 이후 지속적으로 낮아지고 있음.

6) 입찰(유찰 포함) 및 매각된 물건의 건수

7) 일반적으로 “낙찰가율”로 통칭되기도 하나, 대법원에서 매각가율로 표기하고 있어 이를 준용함.

□ 생애최초주택 수요는 일부 발생

- 시장 침체에도 2012년 1~2월 생애최초주택 구입 자금 대출은 4,483건, 3,311억원으로 전년 동기 대비 8배 이상 증가하였고 증가세가 확대되는 양상을 보이고 있음.
- 1월 생애최초주택 구입 자금 대출 건수는 1,482건, 금액은 1,065억원으로 조사됨. 전년 동월 대비 건수로는 7.0배, 금액으로는 9.5배 수준임.
- 2월은 보다 확대되는 양상을 보이며 건수는 3,001건, 금액은 2,246억원 대출됨. 전년 동월 대비 건수는 9.4배, 금액은 12.7배로 나타남.
- 2012년 2월 실적은 취득세 감면 시한 종료에 따라 주택 구입 자금 대출이 급증하였던 2011년 12월보다도 많은 수준임.
- 2011년 12월 대비 2012년 2월 실적은 건수, 금액보다 1.2배 증가한 것으로 조사됨.

<표 7> 생애최초주택 구입 자금 대출 추이

(단위 : 억원)

구분	2011년 1월		2011년 2월		2011년 11월		2011년 12월		2012년 1월		2012년 2월	
	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액
대출 실적	213	112	319	177	997	746	2,448	1,852	1,482	1,065	3,001	2,246

자료 : 국토해양부.

- 2012년 대출자의 특징은 연소득 2,500만원에서 5,000만원 사이의 30대로 나타남.
 - ※ 2012년 1~2월 총 4,483건(3,311억원) 중 우리은행에서 취급한 2,017건(1,434억원) 분
- 30대가 59.9%로 절대 다수를 차지하고 연소득 2,500만원에서 5,000만원 사이 비중이 52%로 높게 나타남. 특히, 12·7대책 이후 포함된 연소득 4,000만원에서 5,000만원 사이의 대출자가 21%로 비교적 높은 비중을 나타냄.
- 생애최초주택 구입 대출자의 주택 특징은 3억원 이하의 기존 아파트를 가장 많이 구입하는 것으로 나타남.
 - 대출자의 92%가 3억원 이하의 주택을 구입하였고 91%는 아파트를 구입함.
 - 38%가 신규 분양을 받았고 62%는 기존 주택을 구입, 기존 주택 구입 비중이 높음.
 - 78%가 1억원 이하의 대출을 받음에 따라 주택가격 대비 대출금액 비중(LTV)은 42% 수준임.

- 시장 상황을 반영하여 수도권보다는 지방의 대출 비중이 높은 것으로 나타남.
 - 대출 건수 기준으로는 수도권 37%, 지방 63%이며, 대출 금액 기준으로는 수도권 47%, 지방 53% 수준임.
- 시장 상황과 다른 생애최초대출 증가세는 12·7대책의 대출 조건 완화와 금리인하 효과로 판단됨.
 - 2011년 12·7대책에서 생애최초주택 구입 자금 대출의 금리를 당초 4.7%에서 4.2%로 조정하여 0.5%p 인하하였고 12월 26일부터 적용됨.
 - 또한, 지원 대상도 확대하여 기존의 부부 합산 연소득 4,000만원 이하에서 5,000만원 이하로 지원 범위를 넓힘.
 - 현행 생애최초주택 구입 자금은 부부 합산 연소득 5,000만원 이하의 가구가 투기지역 이외 지역에서 6억원 이하의 전용 면적 85㎡ 이하의 주택을 구입할 때 대출받을 수 있음. 대출 한도는 호당 2억원이며 주택 가격의 70% 이내여야 함.

□ 공급 물량 지속되나 분양률은 낮아

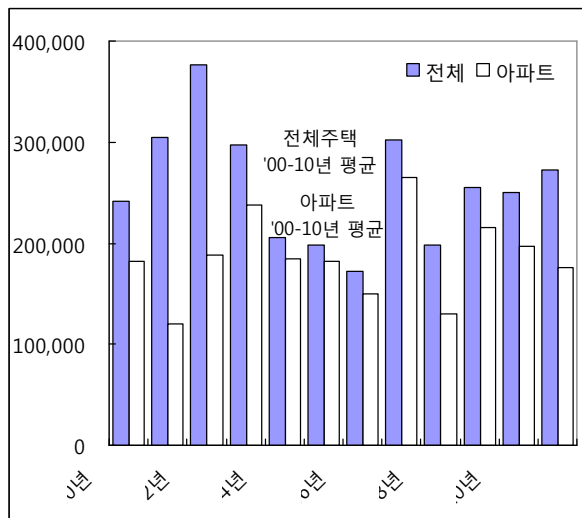
- 수요 위축에도 예년 수준을 상회하는 인허가, 분양 물량이 지속적으로 발생하고 있음.
 - 2011년 수도권 주택 인허가 물량은 27만호 수준으로 예년(2000~10년 평균) 대비 6.9% 증가한 수준임. 2012년 들어서도 작년 수준의 인허가 물량이 지속되고 있음.
 - 아파트 인허가는 2011년 이후 예년 수준을 하회하고 있으나, 침체된 시장 상황을 고려할 때 예년 대비 5.6% 감소로 비교적 감소폭이 적음.
 - 정부가 2008년부터 발표한 분양 승인 물량은 정확한 장기적 추이를 판단하기는 쉽지 않으나, 2009년 14만호 수준의 분양이 이루어진 이후 2010년과 2011년 12만호 수준의 분양이 이루어짐.
 - 2012년 들어 소폭 감소하는 추이를 보이고 있으나 시장 침체 상황에 비해 분양 물량의 감소폭은 낮은 것으로 판단됨.
- 미분양은 등락세가 두드러지지 않으나, 높은 청약률에도 실제 계약으로 이어지는 계약률은 낮은 경우가 다수 발생하고 있음. 실제 분양률은 서울마저도 64%까지 하락함.
 - 수도권의 분양률은 2009년 4/4분기 전고점을 형성한 이후 지속해서 하락하고 있으며

2011년 4/4분기에는 67%까지 떨어진 것으로 조사됨.

- 특히, 2011년 4/4분기 서울의 분양률마저도 64% 수준에 불과한 것으로 나타남.
- 미분양 물량은 2011년 하반기 이후 등락세를 반복하고 있으며 2012년 5월 현재 2만 6,595호 수준임. 또한, 미분양 물량을 신고할 유인이 없다는 점을 고려하면 실질적인 미분양 물량은 통계치보다 많을 것으로 예상됨.

<그림 11> 수도권 인허가 추이

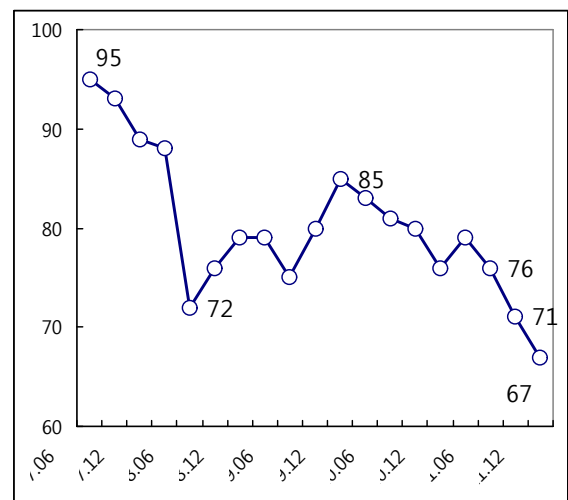
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

<그림 12> 수도권 분양률 추이

(단위 : %)



주 : 대한주택보증의 분양보증 사업장 대상
자료 : 대한주택보증.

□ 경기 서북부 지역 미분양 가장 심각, 미입주⁸⁾ 우려 지속

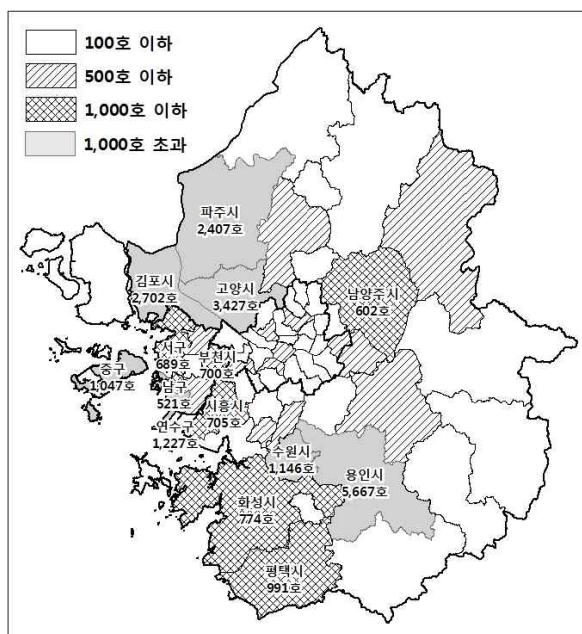
- 수도권의 미분양은 경기 서북부, 남부, 인천 등에 집중적으로 분포하고 있음.
- 경기 서북부 지역은 고양시 3,427호, 김포시 2,702호, 파주시 2,407호의 미분양이 적체되어 있음.
- 경기 남부 지역도 용인시 5,667호, 수원시 1,146호, 평택시 991호, 화성시 774호로 비교적 많은 물량이 미분양으로 남아 있음.
- 인천은 연수구 1,227호, 중구 1,047호, 서구 689호, 남구 521호의 미분양이 신고되고 있어 대부분 지역에서 미분양이 존재하고 있는 상황임.
- 준공 후 미분양도 경기 서북부 지역과 남부 지역에 다수 적체되어 있으며 대부분 대

8) 수요자가 들어가서 살 수 있는 단계의 주택 공급 프로세스는 준공 또는 입주로 표현되고 있음. 공식적인 통계인 국토해양부 자료가 '준공'임을 고려하여 본 보고서에서는 준공으로 통일하여 표기함. 다만, 민간업체인 부동산114(주) 자료는 '입주' 형태로 집계되어 공표함에 따라 '입주'라는 용어를 함께 사용함.

형(85㎡ 초과)으로 단기간에 해결되기는 어려울 것으로 예상됨.

- 남부 지역에는 용인시(3,120호) 수원시(758호)에 준공 후 미분양이 다수 존재함.
 - 서부 지역에는 고양시(1,918호), 김포시(568호), 부천시(311호), 파주시(305호)의 준공 후 미분양이 해결되지 않고 있음.
 - 이들 지역 중 수원시를 제외하고 95% 이상이 대형(85㎡ 초과) 준공 후 미분양임.
- 대형 입주 물량이 유지되고 있어 하반기에도 미입주 문제가 지속될 가능성이 높음.
- 시장 침체에도 불구하고 대형 입주(85㎡ 초과) 물량이 하반기(1만 7,000여 호)에도 상반기(1만 8,000여 호) 수준 정도 예정되어 있음.
 - 특히, 미입주가 많은 인천 서구, 연수구, 중구와 경기 파주시, 남양주시, 김포시, 용인시에 하반기 대형 입주(85㎡ 초과) 예정 물량이 집중되어 있음.
 - 높은 잔금 비중과 시세 하락에 따른 마이너스 프리미엄 형성, 소송 사업장 발생 등 대형 입주 물량을 중심으로 미입주 문제가 지속될 가능성이 높음.

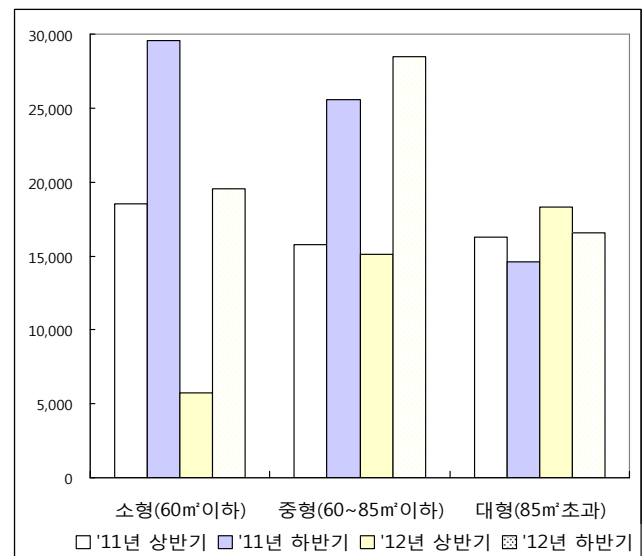
<그림 13> 수도권 미분양 분포(2012년 5월 기준)



자료 : 국토해양부.

<그림 14> 규모별 입주 물량 추이

(단위 : 호)



주 : 2012년 하반기 물량은 예정 물량임.

자료 : 부동산114(주).

□ 아파트 비중 줄고 아파트 외 주택 증가

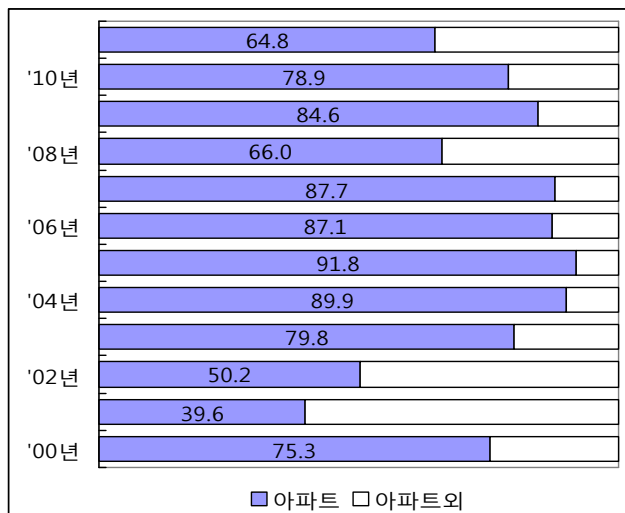
- 금융위기 이후 수도권 아파트 외 주택 인허가 실적은 증가하고 아파트 비중은 감소

하고 있음.

- 연립·다세대 주택 공급이 급증했던 2001년 아파트 비중이 39.6%로 가장 낮았음. 이후 가격 급등기를 거치며 2004년부터는 수도권 인허가에서 아파트가 차지하는 비중이 90%대에 이름.
- 2008년 금융위기 당시 아파트 비중이 66.0%까지 감소한 이후 증가세를 보였으나 2010년 78.9%, 2012년 64.8%로 지속적으로 감소하는 추이를 보이고 있음.
- 착공 실적 중 아파트 주택 비중은 50~60% 수준으로 인허가에 비해 더 낮음.
- 2011년 착공 실적 중 아파트 비중은 59.5% 수준으로 인허가에 비해 낮음.
- 2012년 1~5월까지의 착공 실적 중 아파트 비중은 51.4% 수준으로 2011년보다 낮은 것으로 나타남.

<그림 15> 수도권 인허가 아파트 비중 추이

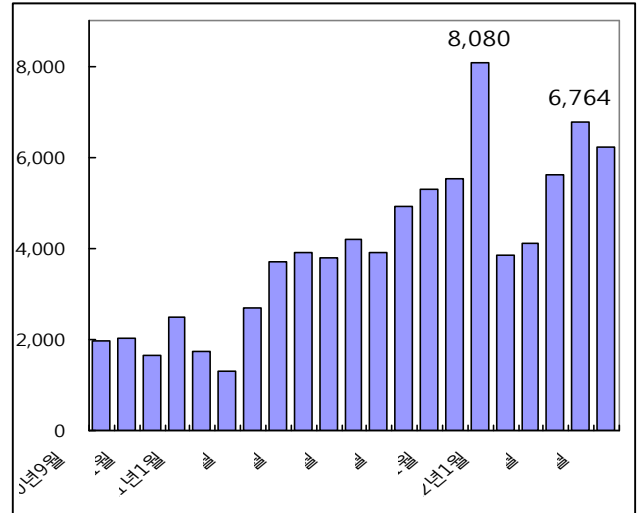
(단위 : %)



자료 : 국토해양부.

<그림 16> 수도권 도시형 생활주택 인허가 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

- 수도권의 도시형 생활주택 인허가 지속, 전체 인허가 중 34.8%가 도시형 생활주택임.
- 1~5월까지 수도권의 도시형 생활주택 인허가는 2만 6,561호 수준이며 전년 동기 대비 99.0% 증가함.
- 2011년 수도권의 도시형 생활주택 인허가가 4만 9,066호, 전체 주택 인허가에서 차지하는 비중은 18.0%이었음. 그러나, 2012년 들어 이러한 비중이 더욱 확대되어 1~5월까지 인허가 중 34.8%가 도시형 생활주택임.

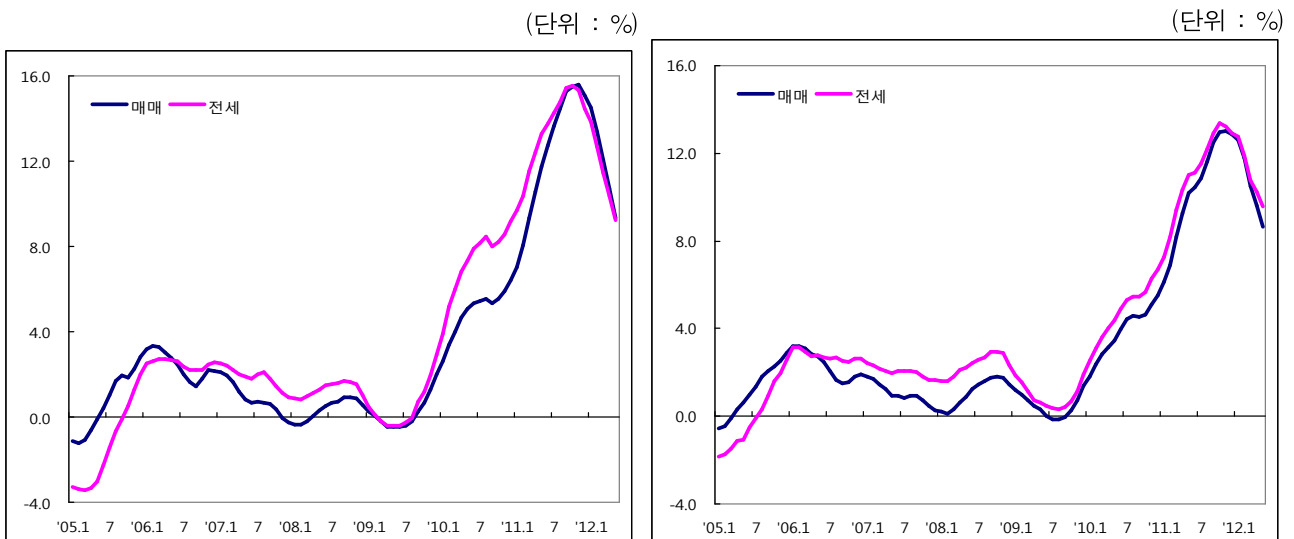
- 도시형 생활주택과 비주거용인 오피스텔 물량까지 고려하면 아파트 외 공급 물량은 전체 주택 공급의 절반 수준을 차지하고 있는 것으로 판단됨.
- 인허가가 급증하고 있는 도시형 생활주택 중 일부는 「건축법」상 아파트에 포함됨에 따라 통념상의 아파트 외 주택의 인허가 물량은 실적치보다 많을 수 있음.
※ 「건축법」상 단지형 연립·다세대는 연립주택·다세대주택이며, 원룸형은 아파트와 연립주택, 다세대주택임.
- 비주거용으로 분류되어 주택 인허가 물량에 집계되지 않는 오피스텔의 분양 물량도 전년 대비 25.0% 증가함.

4. 지방 시장 : 호조세 지속 여부

□ 매매와 전세 동반 상승세 둔화 중

- 2011년 10%를 상회하였던 기타 지방의 매매가격 및 전세가격 상승세는 2012년 1~6월까지 2~3% 수준의 상승에 그치고 있음.
- 기타광역시 1~6월 매매 2.4%, 전세 2.9% 상승(2011년 매매 15.1%, 전세 14.5% 상승)
- 기타지방 1~6월 매매 2.4%, 전세 3.5% 상승(2011년 매매 12.9%, 전세 12.9% 상승)

<그림 17> 기타광역시 주택가격 변동률(전년 동월비) <그림 18> 기타지방 주택가격 변동률(전년 동월비)



- 지방 시장은 매매가격과 전세가격이, 시차는 존재하나, 동행하는 패턴을 나타냄.
- 지금까지 지방 시장의 매매가격과 전세가격은 시차를 두고 유사한 패턴을 나타냄.

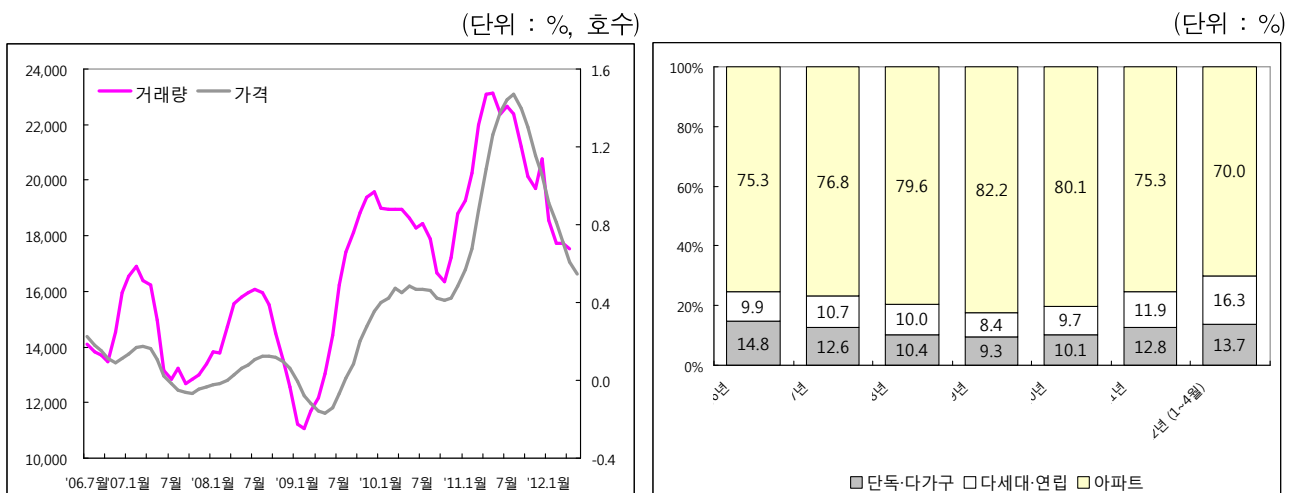
2012년에도 이러한 현상이 유지되고 있음.

- 2011년 9월 가격 상승세의 정점을 형성한 이후 2012년 들어서는 기타 광역시와 기타 지방에서 매매가격과 전세가격이 동반하여 급격한 상승세 둔화 중
- 실거래가격지수 상에서도 2011년 9월 정점 이후 상승세 둔화가 진행되고 있음.

□ 가격 상승세 둔화와 함께 거래량도 감소

- 전반적인 지방의 주택 가격 상승세 둔화와 함께 거래량도 감소하고 있음.
- 월간 거래량은 취득세제 변경에 따라 월간 변동률이 확대되면서 3~4월 거래량이 증가하는 착시 현상이 존재하나, 장기적 관점에서는 가격 상승세 둔화와 비슷한 패턴으로 주택 거래량도 감소하고 있음.
- 기타 광역시, 기타 지방 모든 지역에서 가격 및 거래량 증가세가 크게 둔화됨.

<그림 19> 기타광역시 주택가격 변동률 및 매매거래량 추이 <그림 20> 기타광역시 유형별 주택매매거래량 비중



주 : 2012년 1월 취득세 인상 효과를 평활화하기 위하여 가격, 거래량 모두 6개월 이동평균치임.
자료 : 국민은행, 국토해양부.

자료 : 국토해양부.

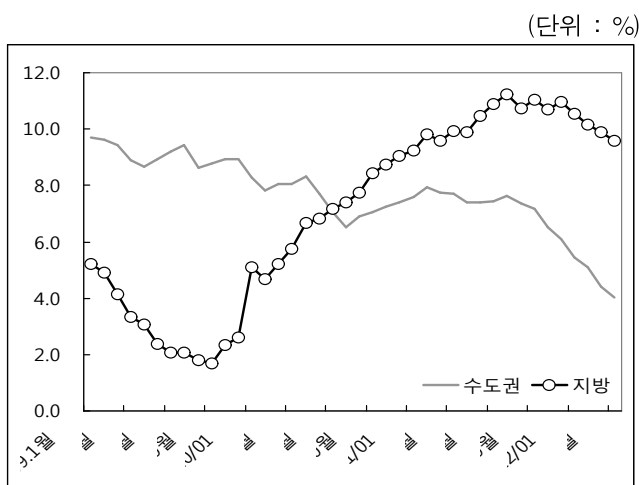
- 가격 상승기에는 아파트 거래 비중 증가하였으나, 2012년 들어 아파트 거래 비중은 감소하고 연립·다세대 비중 증가함.
- 지금까지 매매 거래 비중을 살펴보면, 가격 상승기에는 아파트 거래 비중이 증가하고 가격 정체기에는 아파트 외 거래가 증가해 왔음.
- 2010년 인구주택총조사 기준 기타 광역시의 주택 유형별 재고 비중은 아파트 67.6%,

- 단독주택 22.4%, 연립·다세대 주택 8.9%, 비주거용 건물 내 주택 1.2% 수준임.
- 2009년부터 80%를 넘어섰던 아파트 거래 비중은 작년부터 75.3%로 낮아졌으며 2012년 1~4월까지 비중은 70.0%까지 낮아짐.
 - 연립·다세대주택은 비교적 거래가 원활한 저가 상품으로 채고 비중보다 높은 거래량 비중을 보임. 그러나, 가격 상승기에는 비중이 감소하다가 2012년 들어 16.3%까지 비중이 확대됨.

□ 주택 대출 급증, 주택 구입 부담 증가

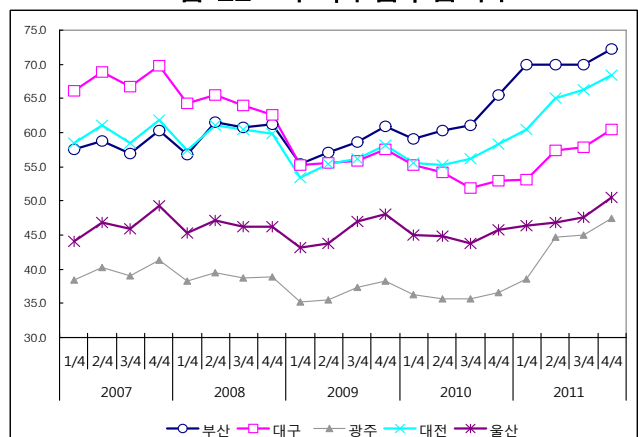
- 지방의 가계 대출 증가세가 둔화되고는 있으나 지속되고 있는 집단 대출까지 고려하면 수요자의 구매 여력이 큰 상황은 아닌 것으로 판단됨.
- 2011년 지방의 가계 대출은 매월 전월 대비 2조 수준의 증감액을 나타냄. 전년 동월 대비로는 매월 10%를 상회하는 증가세를 보임.
- 지방의 가계 대출은 2012년 4월 현재 227조원까지 증가함.
- 2011년 10%를 상회했던 지방의 가계 대출 증감률은 2012년 3월 이후 소폭 감소함.
- 2012년 들어 지방의 가계 대출은 1월 들어 큰 폭 하락한 이후, 거래량이 증가한 4월에도 1.6조원 수준의 증가함.

<그림 21> 예금취급기관의 지역별 가계대출 증감률



주 : 전년동월비.
자료 : 한국은행.

<그림 22> 주택구입부담지수



주 : 100보다 클수록 대출 상환 부담이 크고, 100보다 작을수록 그렇지 않다는 것을 의미함. 주택구입부담지수 = 대출상환가능소득 / 중간가구소득(월) * 100 = (원리금상환액 / DTI) / 중간가구소득(월) * 100, LTV 50%, DTI 25%, 만기 20년 원리금균등 상환대출의 매월 상환액.
자료 : 주택금융공사 주택금융월보.

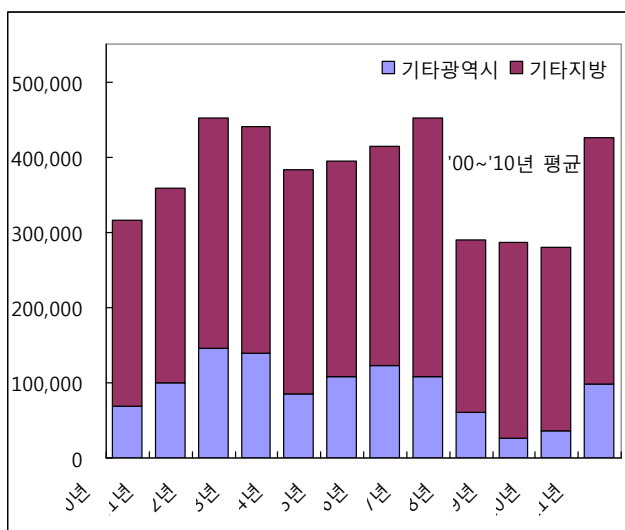
- 2011년 주택 가격 상승으로 인하여 지방의 주택 구입 부담이 상당히 증가한 상황임.
- 지방의 주택구입부담지수는 2009년부터 지속적으로 상승하였고 2011년 주택 가격이 상승하면서 부산, 대전 지역은 비교적 큰 폭으로 상승함.
- 여전히 기준치인 '100'을 하회하고는 있으나, 2011년 3/4분기 이후에는 기타광역시 전 지역에서 주택구입부담지수가 상승하는 추세를 유지하고 있음.

□ 인허가·분양·준공 증가, 모든 프로세스의 공급량 증가

- 인허가·분양·준공 모두 두 자릿수 이상 증가세가 지속 중
- 1~5월까지 인허가 실적은 기타광역시 32.2%, 기타지방 74.7% 증가하며 급증세 지속
- 특히, 아파트는 전년 동기 대비 79.5% 증가하여 전년 물량 수준이 적지 않았음에도 대규모 인허가가 지속 중
- 작년의 인허가 실적은 최근 3년 물량과 비교하면 1.5배 수준이며 예년(2000~10년 평균) 물량보다도 15%나 많은 수준임.
- 1~5월까지 분양 실적은 전년 동기 대비 44.5% 증가하였고 준공 실적도 22.5% 증가
- 분양 예정 물량까지 고려하면 2012년 물량은 예년(2000~10년) 수준을 월등히 넘어서는 규모임.

<그림 23> 지방의 인허가 실적 추이

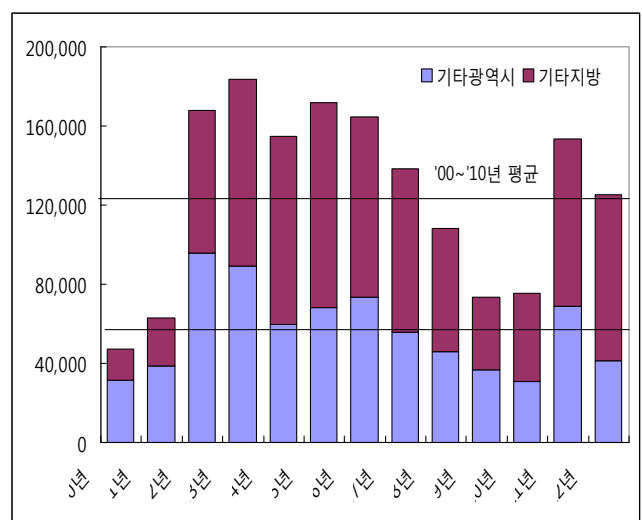
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

<그림 24> 지방의 분양 실적 추이

(단위 : 호)



주 : 2012년 물량은 예정 물량 포함.
자료 : 부동산114(주)

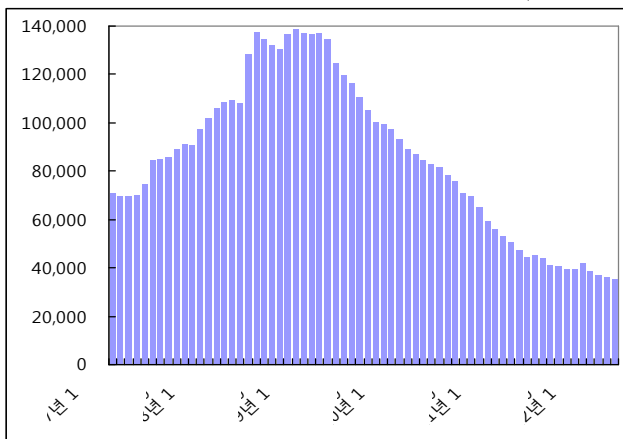
- 모든 프로세스의 공급량 증가는 현재도 공급이 부족하지 않고 당분간 지속적으로 공급이 이루어질 신호로 판단됨.
- 작년과 같은 준공 물량 부족에 따른 전세가격 상승의 영향으로 매매가격이 상승하는 패턴이 나타나기는 어려울 것으로 예상됨.

□ 미분양 지속 감소세에서 등락세로 전환, 분양률도 낮아져

- 지방 아파트의 미분양 물량은 지속적으로 감소하여 2012년 4월 현재 최고치(2008년 12월) 대비 25.4% 수준까지 감소함.
- 지방 미분양 주택은 2009년 4월부터 본격적인 감소세를 시작하여 2011년 10월까지 31개월 연속 감소함.
- 여전히 준공 후 대형(85㎡ 초과) 비중이 35.1% 수준으로 높으나, 최근 들어 감소함.

<그림 25> 지방 아파트의 미분양 추이

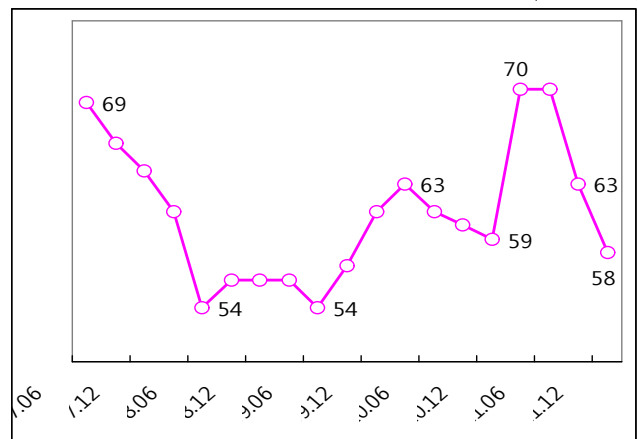
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부.

<그림 26> 지방 아파트의 분양률 추이

(단위 : %)



주 : 대한주택보증의 분양 보증 사업장 대상.
자료 : 대한주택보증.

- 미분양 감소의 원인이 대규모 할인 분양의 효과가 적지 않고 작년 급등했던 분양률이 낮아지고 있다는 점을 고려하면 신규 시장 환경이 우호적이지는 않음.
- 지속 감소하던 미분양 추이는 2011년 11월 들어 등락세로 전환되었고 감소 물량 규모도 줄어드는 패턴을 보이고 있음. 또한, 미분양 감소는 원인 중 하나는 공급자들의 과격적인 할인과 혜택 제공에 있음.
- 작년 1/4분기와 2/4분기 지방의 분양률은 70% 수준에 이르렀으나 3/4분기 들어 63%

로 낮아진 이후 4/4분기 들어서는 58% 수준까지 떨어짐.

- 또한, 지역별 분양시장의 온도차는 상당히 큰 것으로 판단됨. 2011년 4/4분기 광주·경남의 분양률은 78%에 이르렀으나 충남은 33%에 그친 것으로 조사됨.
- 특히, 세종시가 속해 있는 충남의 분양률이 33%에 불과하다는 점은 국지적 지역 내에서도 시장 상황이 완전히 다를 수 있음을 보여줌.

5. 임대차 시장 : 아파트 외 주택 입주 물량과 이주 수요

□ 하반기 아파트 입주 예정 수도권 소폭 감소, 아파트 외 주택은 풍부할 전망

- 1~5월까지 준공 실적은 아파트 외 주택 증가세로 전년 동기 대비 17.7% 증가
- 수도권 14.1%, 기타 광역시 31.1%, 기타 지방 17.9% 증가함.
- 수도권은 아파트 준공 실적이 전년 동기 대비 13.8% 감소하였으나, 아파트 외 주택에서 94.6% 증가로 인하여 전체 실적은 증가함.

<표 8> 아파트 입주 물량 추이

(단위 : 호, %)

구분	2011년		2012년		전년 동기 대비	
	상반기	하반기	상반기	하반기	상반기	하반기
수도권	50,612	69,879	39,104	65,918	-22.7	-5.7
기타 광역시	17,730	26,285	18,311	12,560	3.3	-52.2
기타 지방	28,168	23,604	18,385	13,312	-34.7	-43.6

주 : 하반기는 입주 예정 물량이 포함됨.

자료 : 부동산114(주).

- 민간 정보업체인 부동산114(주)에 의하면, 하반기 아파트 입주 물량은 상반기에 비해 증가하나 전년 동기 대비해서는 유사한 수준을 보일 것으로 조사됨.
- 하반기 아파트 입주 물량은 6만 5,918호로 상반기에 비해 큰 폭 증가하나, 전년 동기 대비로는 23.4% 감소하여 상반기와 유사한 수준의 감소폭을 보일 예정임.
- 상반기 입주 물량은 수도권 22.7%, 기타 지방이 34.7% 감소한 반면, 기타 광역시는 3.3% 증가함.
- 하반기 입주 예정 물량은 수도권은 감소폭이 크게 줄어든 반면, 기타 광역시 및 기타 지방은 상반기에 비해 감소폭이 더욱 확대될 전망이다.

<표 9> 주상복합 및 오피스텔 입주 물량 추이

(단위 : 호, %)

구분		2011년		2012년		전년 동기 대비	
		상반기	하반기	상반기	하반기	상반기	하반기
오피스텔	전국	6,899	6,856	4,863	8,157	-29.5	19.0
	수도권	5,547	5,586	3,831	6,302	-30.9	12.8

주 : 하반기는 입주 예정 물량이 포함됨.

자료 : 부동산114(주).

- 도시형 생활주택, 오피스텔 등 아파트 외 부분의 하반기 공급이 유지되거나 증가할 것으로 예상됨.
- 단기간에 공급이 가능하고 최근 들어 공급량이 급증하고 있는 도시형 생활주택의 인허가가 급증하고 있어 준공 실적 증가에 기여할 것으로 판단됨.
- 도시형 생활주택의 인허가 실적은 2011년 상반기 8만 3,859호가 인가되었으며, 하반기에는 2만 9,558호가 인가됨.
- 전국 오피스텔 입주 물량은 올 상반기 4,863호로 전년 동기 대비 29.5% 감소하였으나, 하반기에는 8,157호가 예정되어 전년 동기 대비 19.0% 증가할 전망이다.
- 상반기 수도권 오피스텔 입주 물량은 3,831호로 전년 동기 대비 30.9% 감소하였으나, 하반기 입주 예정 물량은 6,302호로 전년 동기 대비 12.8%로 증가할 전망이다.
- 상반기 동안 나타났던 아파트 입주 물량 감소, 아파트 외 입주 물량 증가 추세가 하반기에도 지속될 것으로 전망됨.

<표 10> 도시형 생활주택 인허가 실적

(단위 : 호)

구분	2011년		2012년
	상반기	하반기	1~5월
전국	83,859	29,558	45,849
수도권	49,066	17,133	20,341
기타광역시	22,930	7,610	18,165
기타지방	11,863	4,815	7,343

주 : 2009년 1,688세대, 2010년 20,529세대 인허가 완료.

자료 : 국토해양부.

□ 재건축 아파트의 입주 수요 존재하나, 국지적 영향력에 그칠 듯

- 일반적으로 재건축 아파트는 사업 진행 단계에 따라 대량의 주택 멸실 및 공급으로 인하여 인근 지역 전세가격을 급변하게 함.

- 이주·철거 시점에서는 일시에 대량 주택 멸실을 초래하여 인근 지역의 전세가격을 상승시킴. 준공 후에는 대량의 주택 공급으로 인하여 인근 지역 전세가격을 안정화 및 하락시키는 효과를 가져 옴.
- 부동산114(주)의 자료에 따르면 2012년 하반기 이주·철거가 예정되어 있는 서울의 재건축 아파트는 8개 단지로 총 1만 1,027세대에 이르고 있음.
- 강남구 90세대, 서초구 1,427세대이며, 특히, 송파구에 약 7,000세대가 몰려 있음.

<표 11> 2012년 하반기 이주 철거 예정 서울 재건축 아파트

지역	단지명	총 세대수	이주 철거 기간	기타
강남구	동신3차	90	2012.9~2012. 11	
강동구	고덕시영한라	1,500	2011~2012	관리처분총회(2011.11)
	고덕시영현대	1,000	2011~2012	관리처분총회(2011.11)
	고덕주공4단지	410	2012	이주 예정(2012.10)
서초구	신반포(한신1차)	790		2012. 6월 예정
	대림	637		2102. 7~8월 예정
송파구	가락시영1차	3,600		이주 예정(2012. 7)
	가락시영2차	3,000		이주 예정(2012. 7)

자료 : 부동산114(주).

- 2005년 서초구 반포동의 사례를 보면, 재건축 사업 단계에 따라 국지적 변동성 목적
- 사업 진행이 이루어진 2000년 중반부터 급격한 전세가격 상승이 이루어졌으며, 입주
가 이루어진 2008년에는 대규모 입주 물량으로 인하여 전세가격이 하락함.
- 2,400세대의 반포 주공 3단지(현 반포 자이)의 경우 관리처분인가 시점인 2005년 2월
이후 반포동의 급격한 전세가격 상승을 보임.
- 다만, 이주 수요의 이동이 단거리로 집중된다는 점을 고려하면 수도권 전역적인 전세
가격 상승을 견인한 것은 아니며 국지적인 양상을 보임.
- 2005년 한 해 동안 반포동 11.75%, 서초구 9.43%의 비교적 높은 상승세를 보였으나,
서울시 전세가격은 6.84% 상승으로 당해 지역보다는 낮은 수준을 유지함.
- 또한, 동남권에서 발생한 이주 수요는 인근 동남권 이주에 한정된다는 점을 고려할
때 서울시 전역으로 전세가격 상승세가 확대되기는 어려울 것으로 예상됨.

- 또한, 2002년 이주 수요가 많았던 당시의 경험에 비추어 볼 때 최근에 증가하고 있는 아파트 외 주택의 공급 증가가 이주 수요를 일부 흡수할 것으로 예상됨.
- 재건축 이주가 많았던 2002년에도 다세대·다가구 주택의 공급이 활발히 이루어지면서 이주 수요를 흡수하여 전세가격 급등이 일어나지 않음.
- 이창무 외(2002)의 연구에서도 다세대·다가구 주택 등의 아파트 외 주택 유형의 공급 증가가 전세가 상승을 낮추는 효과를 보임.⁹⁾

<표 12> 연간 전세가격 변동률

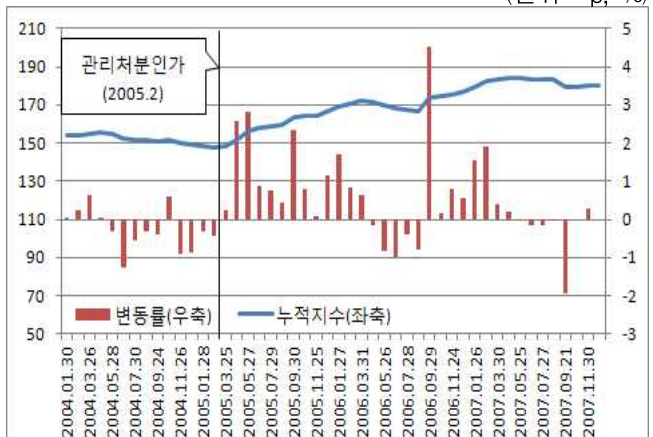
(단위 : %)

지역	서울시	서초구	반포동
2004년	-4.22	-2.79	-3.1
2005년	6.84	9.43	11.75
2006년	11.9	9.1	6.1
2007년	2.94	3.34	1.98
2008년	-3.92	-9.79	-7.77
2009년	12.93	20.8	36.91
2010년	9.76	11.92	14.73
2011년	10.92	8.5	6.94

자료 : 부동산114(주).

<그림 27> 반포 주공3단지 관리처분인가에 따른 서초구 반포동 전세가격 변화

(단위 : p, %)



자료 : 부동산114(주).

□ 단독·다가구 중심의 월세 비중 증가

- 전세가격 상승세 둔화와 함께 2012년 1/4분기에는 월세 비중이 감소하는 양상을 보였으나, 5월 이후 단독·다가구를 중심으로 월세 비중이 급증하는 모습을 보임.

※ 국토해양부에서도 전월세 실거래 자료를 2011년 2월 25일자로 개별 물건의 전월세 정보는 발표되고 있으나 전세와 월세의 전체 비중 등 통계적 정보는 부족하여 서울시를 대상으로 함.

- 2011년 8월 32.1%까지 상승하였던 서울의 신규 임차 계약 중 월세 비중은 전세가격이 안정세로 돌아선 2011년 하반기부터 28.0%대로 낮아짐.
- 그러나, 2012년 5월 들어 31.0%까지 다시 확대되는 양상을 보이고 있음.

- 전세가격 안정세와 별개로 신규 공급되는 도시형 생활주택 등 월세 중심의 주택 공급이 증가하고 있어 월세 비중 증가세는 지속될 것으로 예상됨.

9) 이창무, 안건혁, 임창호(2002. 6), “재건축에 따른 전세가 변동 추정모형”, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」 제37권 3호.

6. 정책 : 5·10대책과 대선

□ 5·10대책의 국회 통과 여부와 대선 영향력

- 5·10대책의 주요 내용은 법 개정 사안으로 19대 국회 통과 여부와 시기에 따라 시장 영향력이 달라질 것으로 예상됨.
- 양도세 중과세율 완화, 다주택자 양도세 폐지, 분양가 상한제 폐지, 재건축 부담금 중지 등은 법 개정 사안임.
- 12월 대선이 예정되어 있으나 시장 영향력은 상당히 약화된 모습을 보일 것으로 전망됨.
- 상반기 총선이 부동산 시장에 미친 영향력은 크지 않았음. 또한, 지역의 현안과 관련된 주택 및 부동산 정책도 제한적으로 제시됨.
- 대선에서도 주거복지 위주의 공약이 나올 것으로 예상됨에 따라 주택시장에 미치는 영향력은 제한적일 것으로 예상됨.

<표 13> 5·10 대책 주요 내용

구 분	추진 과제	관련 부처 및 법	일정
과도한 규제 정상화	· 강남3구 주택 투기지역, 주택거래신고지역 해제	재정부·국토부	2012.5
	· 분양권 전매 제한 완화, 보금자리주택 거주 의무 기간 완화	국토부 (주택법 시행령 보금자리법 시행령)	2012.7 2012.8
	· 민영주택 해당점 제한 폐지	국토부(주택공급규칙)	2012.7
	· 2년 미만 보유 후 양도시 적용되는 양도세 중과세율 완화	재정부(소득세법)	2012년 중
	· 다주택자 양도세 중과 폐지	재정부(소득세법)	2012년 중
	· 분양가 상한제 폐지	국토부(주택법 등)	2012년 중
	· 재건축 부담금 2년 부과 중지	국토부(재건축초과이익환 수법)	2012년 중
실수요자 의 주택 구입 여건 개선	· 금리우대 보금자리론 부부 소득 5천만원 이하로 지원 확대	금융위(주금공 내규)	2012.5
	· 생애최초주택 구입 자금 5천억원 추가 지원	재정부 국토부(기금운용계획)	2012.5
	· 주택금융공사의 동일인 대출 보증 한도 3억원으로 확대	금융위(주금공법 시행령)	2012.6
	· 1세대 1주택 비과세 보유 요건 2년 이상으로 완화	재정부(소득세법 시행령)	2012.7
	· 일시적 2주택자 양도세 특례 기준 3년 완화	재정부(소득세법 시행령)	2012.7
중소형· 임대주택 공급 및 재정비 사업 활성화	· 세대 구분형 아파트 공급 활성화를 위한 규제 완화	국토부(사업승인지침)	2012.5
	· 도시형 생활주택 기금 지원 100만원/㎡로 확대 및 건설 규제 완화	재정부 국토부(기금운용자조건) (건축법 시행령)	2012.5 2012.7
	· 1:1 재건축시 규모별 주택건설비율 탄력 적용	국토부(도정법 시행령)	2012.8
	· 뉴타운지구내 용적률 인센티브제 적용 확대	국토부(도축법)	2012년 중
	· 뉴타운 기반시설비 국고 지원 확대	재정부·국토부	2012년 중
	· 블록형 단독주택 용지 계획 변경시 세대수 20% 확대 할 수 있도록 규제 완화	국토부 (택지처리지침) (주택법 시행령)	2012.5 2012.7

□ 하반기 경제운영 정책

- 하반기 경제운영 방안에서는 수요자 및 공급자를 위한 자금 지원 정책이 다수 포함
 - 공급자의 경영 정상화와 건전성을 제고하기 위하여 상생 협력 펀드의 금리를 인하하고 지원 규모로 확대함.
 - 은행권 PF 채권을 2조원 규모로 추가 매입하여 PF 정상화 유도하며 3조원 규모의 P-CBO를 발행하여 유동성을 지원할 계획임.
 - 수요자에게는 주택 구입 및 전세 자금 지원 규모를 확대하고 장기 모기지예 대해서는 금리를 인하하고 한도를 확대할 계획임.
 - 월세의 소득 공제를 확대하고 주택연금 가입 기준을 완화하는 내용도 포함되어 있음.
- 장기적으로는 시장 정상화에 도움을 줄 것으로 기대되나 조속한 후속조치 및 실효성에 따라 단기적 영향력은 달라질 것으로 예상됨.
 - 직접적 영향을 미치는 취득세 감면 일몰 연장 등의 내용은 법률 개정 사안임. 또한, P-CBO 발행과 관련해서는 엄격한 대상 업체 선정 기준 등 실효성에 대한 논란이 제기되고 있음.
 - 장기적으로는 건설사 경영 정상화 지원, 실수요자 수요 지원 등 시장 정상화에 도움을 줄 것으로 판단됨.

<표 14> 주택 관련 2012년 하반기 경제 정책 방향

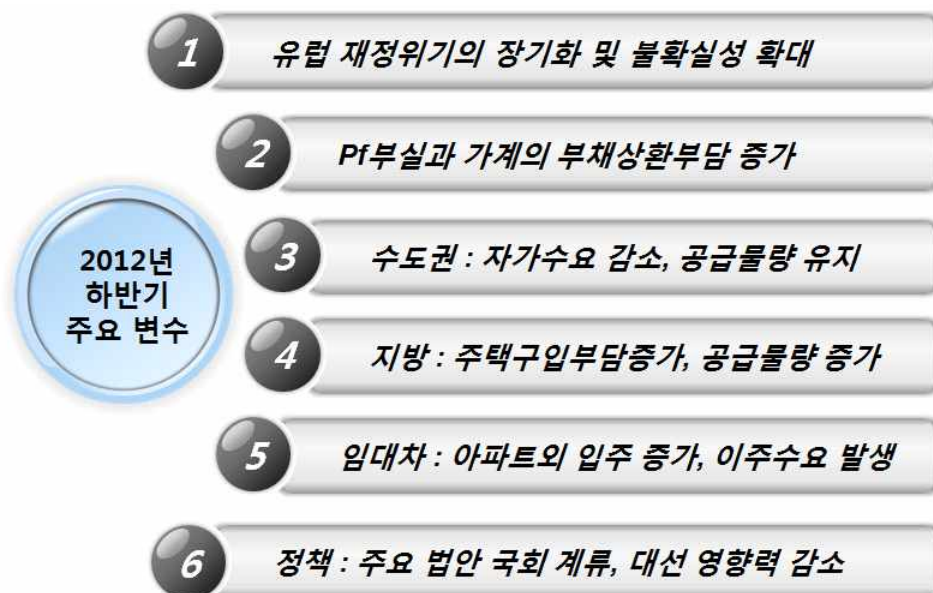
구 분	추진과제
재정 투자 보강	<ul style="list-style-type: none"> • 주택구입·전세자금 융자 지원 1.23조원 확대 • 인센티브 인상 및 대출 금리 인하 유도 등을 통해 민간 건설사 선투자 활성화
설비투자펀드 등 보완	<ul style="list-style-type: none"> • 건설사 상생협력 펀드 대출 금리 인하 및 지원 규모 2,000억원 수준으로 확대 • 은행권 PF 채권을 2조원 규모로 추가 매입하여 PF 정상화 유도 • 건설사 P-CBO 발행 • 부실 시행사의 사업 시행권 취소 허용 • 금융회사 대출 결정시 활용되는 부동산 사업 평가체계 도입 추진
서민 금융과 주거비 안정	<ul style="list-style-type: none"> • 보증자리론 우대형 II 금리 및 한도를 생애최초주택 구입 자금 수준으로 확대 • 취득세 감면 일몰(2012년 말) 연장 검토 • 300만원 한도에서 월세 지급액 등 소득 공제 확대 • 임대 보증금 반환 지연시 임차인에 대한 보증 지원
기타	<ul style="list-style-type: none"> • 주택연금 가입 기준 완화 및 등록면허세 면제 및 재산세 감면(25%) 일몰 연장 추진 • 자산 형성 지원 위한 장기펀드 납입액의 40%(연 240만원 한도) 소득 공제 신설

III. 하반기 주택시장 전망

1. 주요 쟁점 정리

- 2012년 하반기 시장은 거시경제 여건 및 시장 내부적 변수 모두 위험 요인이 다수 존재하는 상황으로 판단됨.
- 거시경제 : 유럽의 재정 위기의 장기화와 미국과 중국의 경기침체 우려 상존
- 금융부문 : PF 부실과 900조원을 상회하는 가계 부실 문제가 지속되고 있음. 금융부문의 부실을 단기간에 해결하기 어렵다는 점은 상당한 부담으로 작용하고 있음.
- 수도권 : 매도 물량, 경매 건수는 증가하고 아파트 외 주택을 중심으로 신규 공급도 증가하고 있음. 일부 실수요자 중심의 수요가 발생하고는 있으나, 전반적으로 시장에 미치는 영향력은 제한적인 것으로 판단됨.
- 지방 : 공급 물량의 영향력이 상당히 큰 지방 시장은 공급 물량의 흡수 가능성에 따라 달라질 것으로 전망됨.
- 임대차 : 준공 물량 부족의 영향력과 아파트 외 주택의 대체 여부, 이주 수요의 영향력이 주요 변수가 될 것임.
- 정책 : 국회에 계류 중인 정책이 많고 대선의 영향력도 제한적일 것으로 예상됨.

<그림 28> 2012년 하반기 주택시장의 주요 변수



2. 공급 전망

□ 2012년 분양(승인) 물량 30만호, 주택사업 승인 실적 45만호 전망

- 2012년 분양(승인) 물량은 2011년보다 소폭 증가한 30만호 수준으로 전망됨.¹⁰⁾
- 국토해양부의 2011년 분양(승인) 실적은 지방 시장을 중심의 다수의 분양과 인허가 증가 등으로 28만호로 조사됨.
- 2012년 분양 물량은 지방 시장 분양 물량 지속, 인허가 증가세 등을 고려할 때 2011년보다 소폭 증가한 30만호 수준이 될 것으로 예상됨.

<표 15> 2012년 주택 분양(승인) 물량 전망

(단위 : 호)

구분	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년 ^{하)}
전국	296,823	255,134	201,098	200,958	284,923	300,000

자료 : 국토해양부, 2012년은 한국건설산업연구원 추정치임.

- 인·허가 물량은 제도적 변화에 따라 변동이 있을 수 있으나 2012년 인허가 실적은 45만호 수준으로 전망됨.
- 2011년 55만호로 인허가 실적이 급증하였으나 2012년 5월까지 인허가 증가세가 지속되고 있어 2012년에도 일정 수준 이상의 인허가가 발생할 것으로 예상됨.
- 또한, 세종시, 혁신도시 등 지방의 대규모 공공 택지를 중심으로 인허가가 지속되고 있고 저리 자금 지원의 연장으로 아파트 외 실적 증가세도 전국적으로 이어지고 있음. 또한, LH 경영 정상화에 따라 공공 물량이 정부 계획 물량인 15만호 수준은 달성할 것으로 예상됨.
- 2012년 인허가는 전년보다는 감소하나, 예년 수준인 45만호는 유지할 것으로 판단됨.

<표 16> 2012년 주택 건설 실적 전망

(단위 : 호, %)

구분	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년 ^{하)}
합계	585,382	463,800	463,641	469,503	555,792	371,285	381,787	386,542	549,594	450,000
공공부문	120,522	123,991	140,978	143,694	156,989	141,160	168,300	138,315	115,349	150,000
민간부문	464,860	339,809	322,663	325,809	398,803	230,125	213,487	248,227	434,245	300,000
(비중)	(79.4)	(73.3)	(69.6)	(69.4)	(71.8)	(62.0)	(55.9)	(64.2)	(79.0)	(66.7)

주 : 2012년은 한국건설산업연구원 추정치임 ; 자료 : 국토해양부.

10) 2012년 전망까지는 부동산114(주) 자료를 활용하여 전망하였으나, 신뢰성 등을 고려하여 국토해양부 자료로 변경함.

□ 2012년 준공 물량 : 주택 35만호, 아파트 17만호 전망

- 2012년 전체 주택의 준공 물량은 2011년보다 증가한 35만호 수준으로 전망됨.
- 수도권 2012년 전체 주택의 준공 물량은 2011년에 비해 증가하나 지방은 2011년 수준을 유지할 것으로 예상됨.
- 아파트 외 준공 물량이 전국적으로 큰 폭 증가하면서 전반적인 증가세를 견인할 것으로 예상됨.
- 수도권과 지방 모두 전년 대비 3만호 이상의 아파트 외 준공 실적 증가가 예상됨.
- 2012년 아파트 준공 물량은 2011년보다 감소한 수준인 17만호 공급이 예상됨.
- 수도권은 올해 수준을 유지할 것으로 예상되나, 지방의 감소폭이 커 전국적 감소세가 예상됨.
- 수도권 아파트는 2011년보다는 소폭 감소하는 11만호 수준을 유지할 것으로 예상되나, 지방은 전년 대비 비교적 큰 폭의 감소가 예상됨.
- 수도권은 예년 대비 경기도에서 큰 폭 감소하면서 감소세를 견인할 것으로 판단됨.
- 지방은 2011년 9만호 수준의 준공이 이루어진 반면 2012년은 6만호 수준에 그칠 것으로 전망됨.
- 주택시장 침체기에는 틈새시장인 아파트 외 공급 물량이 증가하는 패턴 및 소형 주택 공급 확대 정책을 고려할 때 내년까지 아파트 외 물량 증가세는 지속될 것으로 예상
- 시장 침체기엔 저가 상품으로 구성된 틈새시장인 아파트 외 공급 확대 양상 목격됨.
- 다세대·연립·도시형 생활주택 등에 대한 저리(연 2%) 건설자금 지원이 올해 말까지로 연장됨.

<표 17> 2012년 전국 주택 준공 물량 전망

(단위 : 만호, %)

구 분	2011년			2012년 ^{*)}		
	전체 주택	아파트	아파트외	전체 주택	아파트	아파트외
전 국	33.9	21.7	12.2	35.0	17.0	18.0
수도권	18.7	12.5	6.2	20.0	11.0	9.0
지 방	15.2	9.2	6.0	15.0	6.0	9.0

자료 : 국토해양부, 2012년은 한국건설산업연구원 추정치임.

3. 가격 전망

□ 2012년 하반기 주택 가격 : 수도권 2.0% 하락, 지방 1.5% 상승 전망

- 2012년 하반기 수도권 주택시장은 불안한 거시경제의 영향 아래 수요 위축이 심각한 상황으로 상반기보다 하락폭이 확대되어 2.0% 수준의 추가 하락이 예상됨.
 - 거시경제의 불안이 지속되면서 수요를 견인한 요인들이 찾기 어려운 상황임. 가계신용은 증가하고 연체율마저 급증하고 있음.
 - 경매시장에서는 물건이 증가하고 매각되는 물건은 적고 매각가율도 낮아져 저가 물건이 지속적으로 공급되고 있음. 일부 생애최초주택 구입자들이 발생하고 있으나 전반적으로 자가 거주보다는 차가를 원하는 수요가 증가하고 있음.
 - 수요 위축 상황에도 아파트 외 주택을 중심으로 인허가, 분양 등 공급이 지속됨.
- 2012년 지방 주택시장은 예상보다 빠르게 상승세가 둔화되며 상반기보다 상승폭이 축소된 1.5% 수준의 상승이 예상됨.
 - 매매가격과 전세가격이 동반하여 상승세가 둔화되고 있고 거래량마저 감소하고 있음.
 - 작년 급등의 여파로 주택 관련 대출은 급증하고 주택 구입 부담 능력은 감소한 상황임. 예년 대비 공급 물량 수준이 많아 예상보다 빠르게 상승세가 둔화될 것으로 전망
- 전세시장은 아파트 외 주택을 중심으로 준공 물량이 증가하면서 전세가격 안정세가 유지될 것으로 예상됨. 그러나, 신규 공급 물량들이 월세 중심으로 공급되고 있어 월세 비중 증가는 지속될 것으로 전망됨.
 - 전국적으로 아파트 외 준공 물량이 급증하면서 아파트 준공 물량 부족을 메울 것으로 예상됨. 수도권 이주 수요의 임대차 시장 압박도 국지적 지역에 한정될 것으로 판단됨.
 - 다만, 아파트 외 주택이 월세 중심의 시장임을 고려할 때 전세에서 월세로의 비중 증가를 빠르게 진행시킬 것으로 전망됨.

<표 18> 2012년 하반기 전국 주택가격 전망

(단위 : 전기 말 대비, %)

구분			2009년	2010년	2011년					2012년	
					1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	연간	상반기	하반기 ^{하)}
주택	매매	수도권	1.2	-1.7	0.7	0.1	-0.1	-0.2	0.5	-1.1	-2.0
		지방	1.7	6.0	3.9	4.0	3.1	2.3	14.0	2.4	1.5
	전세		3.4	7.1	4.3	2.7	3.3	1.5	12.3	1.8	2.0

주 : 주택 가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였음.

IV. 전망의 시사점

□ 수도권 주택시장 침체 장기화, 구조적 해법 찾아야

- 수도권 시장 침체가 2008년 이후 지속되고 있고 하반기까지 침체가 이어질 것으로 예상됨에 따라 장기화 국면을 맞고 있음.
- 금융위기 이후 단기 반등은 있었으나 중장기적 추이로는 지속해서 하락하고 있고 수도권 대형은 20%를 상회하는 하락률을 보이고 있음.
- 2011년에는 지방 시장이 호황을 보이며 일정 수익을 달성하는 사업지가 존재하였으나 2012년 하반기 들어서는 지방마저도 상승세가 둔화되어 전반적인 어려움 예상
- 결국, 수도권 시장의 회복 여부에 따라 주택산업의 명암이 달라질 것으로 예상됨.
- 수도권 시장의 회복을 위해서는 단기적 해결보다는 구조적 문제를 풀기 위한 해법을 찾는 것이 더욱 중요한 것으로 판단됨.
- 수도권 주택시장의 문제는 거시경제적 측면뿐만 아니라 시장의 구조적 문제에 기인한 측면도 적지 않음.
- 신도시 개발을 중심으로 과도하게 공급된 수도권의 공공 택지에 대해 수급 측면, 개발 방식 등 전면적인 검토가 필요함.
- 이러한 토지 문제가 금융부문과 결합하면서 PF 부실 문제를 양산하고 있음.
- 단기적 해법과 함께 공공 택지의 처리 문제, 공급자 금융 방식 변화 등 구조적 안정화가 선행되어야 장기적 시장 정상화도 달성될 수 있을 것임.
- 공급자도 시장 침체 장기화에 대비하여 수주 확보라는 외형 확대보다는 사업 선별을 통한 수익률 확보를 최우선 전략으로 가져가야 할 것으로 예상됨.
- 대형 수주에서 마이너스 수익률이 발생하는 사례가 다수 발생하고 있다는 점을 고려하면 사업 선별을 통한 적정 수익률 확보가 무엇보다 중요함.
- 저가 위주의 시장이 형성되고 있어 부실 물건(NPL : Non Performing Loan) 선별을 통한 수익률 확보도 주요한 전략이 될 것으로 예상됨.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

엄근용(연구원 · kyeom@cerik.re.kr)