

2015. 6. 30.

창조와 변화를 꿈꾸는 힘과 지성

Global Professional

Research Partner **CERIK**



2015년 하반기

주택·부동산시장 전망

한국건설산업연구원 연구위원 허윤경
책임연구원 엄근용

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

© Copyright CERIK 2015

Table of Contents



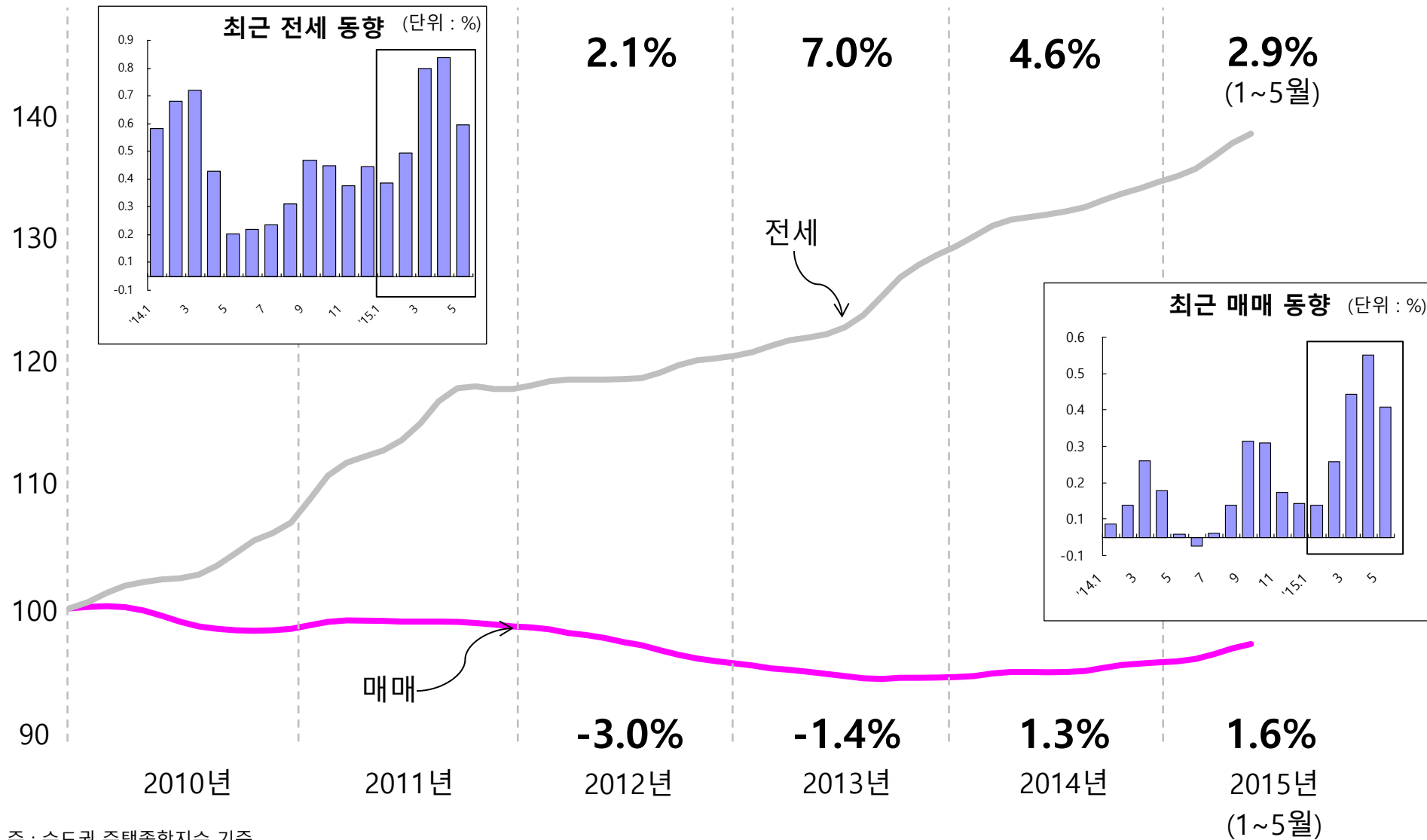
I. 2015년 상반기 동향

II. 2015년 하반기 전망의 주요 변수

III. 2015년 하반기 시장 전망

IV. 전망의 시사점과 정책과제

: 매매·전세 모두 전년보다 상승률 가팔라져, 매매 1~5월까지 작년 연간 상승률 상회



주 : 수도권 주택종합지수 기준
자료 : 국민은행, 한국건설산업연구원

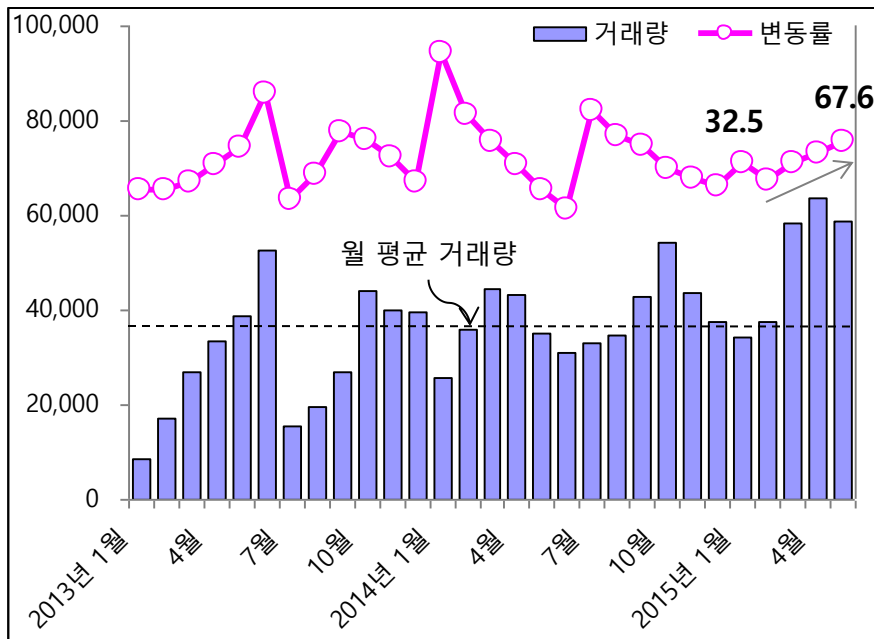
1) 수도권 시장 : 거래 및 판매

: 재고시장 거래 증가, 공급 증가에도 신규시장 판매 호조

- 1~5월 주택 매매 거래량, 전년 동기 대비 36.9% 증가, 현재 추이 이어지면 2015년 연간 60만 건 넘어설 듯
 - ✓ 전년 동월 대비 증가율 매월 확대, 현재 증가율 추이 지속되면 연간 거래량 2006년 이후 처음으로 60만 건 넘어설 듯
 - ※ 연간 거래량 : 2006년 69.8만 → 2007년 48.3만 → 2008년 45.0만 → 2009년 39.5만 → 2010년 28.3만 → 2011년 37.3만 → 2012년 27.2만 → 2013년 36.3만 → 2014년 46.2만 건
- 공급 급증에도 1~5월 전체 청약경쟁률 4.77 : 1, 1/4분기에는 8.58 : 1 기록
 - ✓ 1~5월 누적 공급물량 전년 동기 대비 인허가 60.8%, 착공 60.1%, 분양(승인) 82.0% 증가
 - ✓ 1분기, 마곡, 동탄, 미사 등 양호한 공공택지 분양에서 높은 청약경쟁률 보였고 5월 이후 민간택지 분양이 늘면서 하락

수도권 주택 매매 거래량 및 증감률 추이

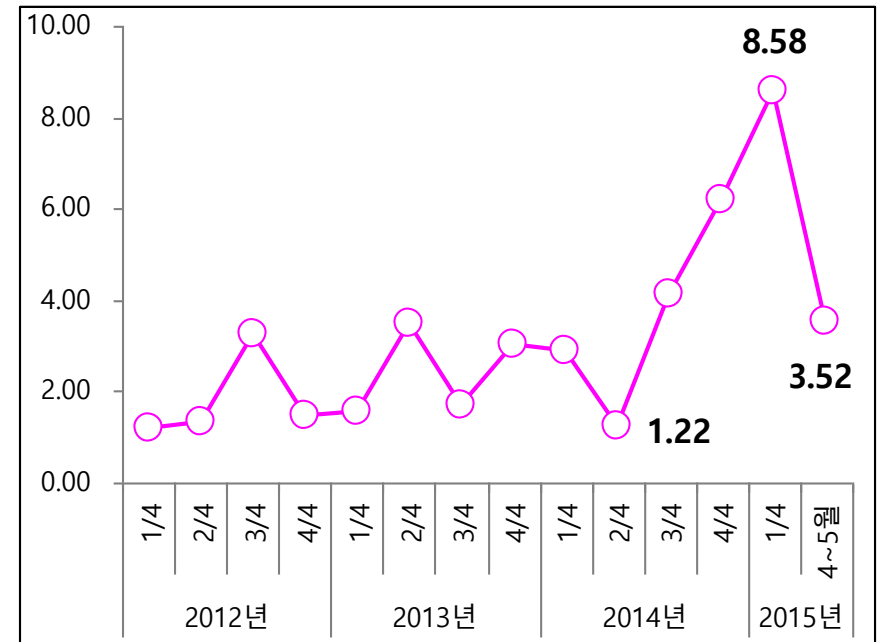
(단위 : 건, %)



주 : 변동률은 전년 동월 대비
자료 : 국토교통부, 한국건설산업연구원

수도권 청약 경쟁률 추이

(단위 : 대 1)



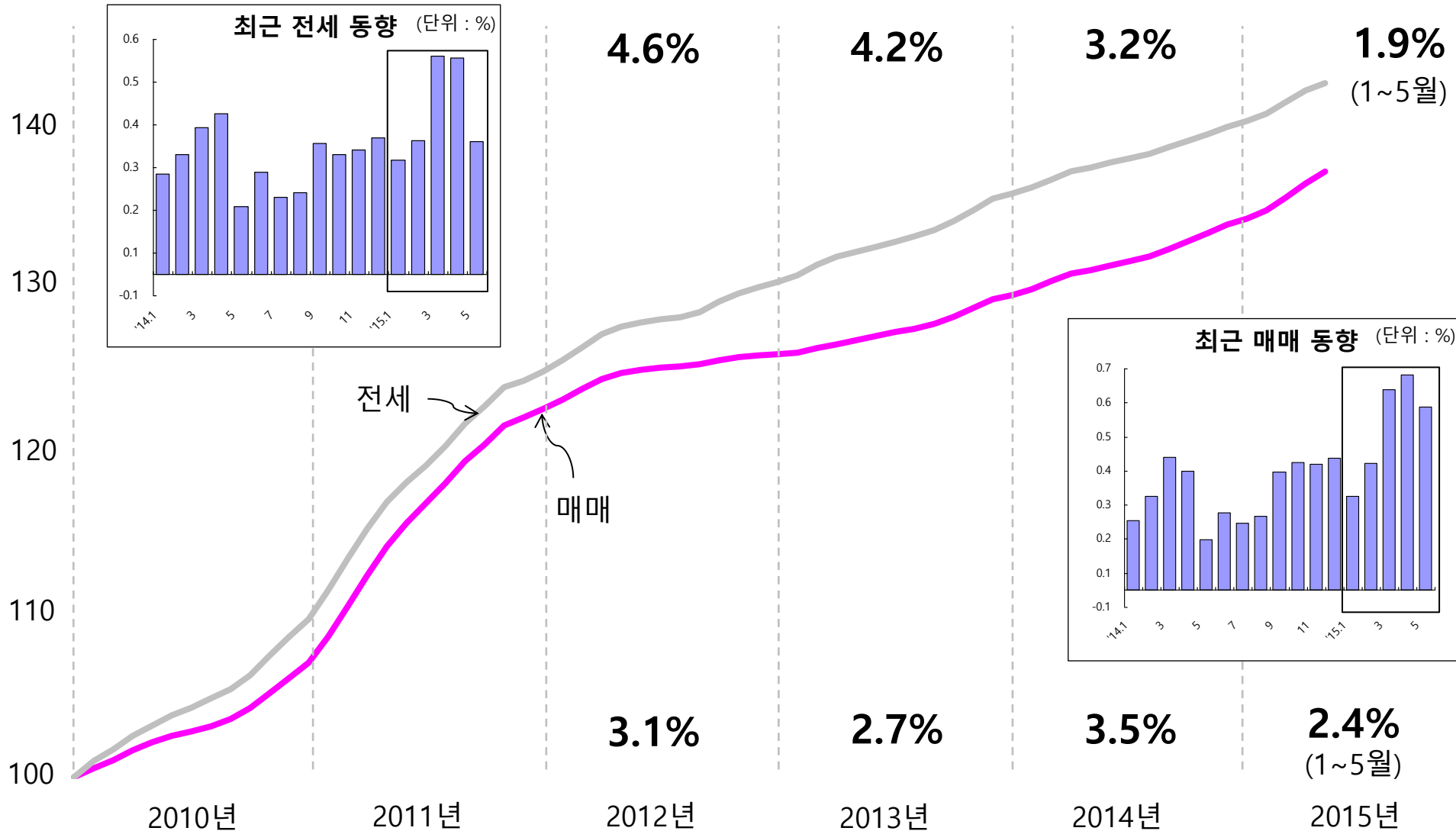
자료 : 금융결제원, 한국건설산업연구원

2) 지방 시장 : 광역시 가격

2015년 하반기 주택·부동산 시장 전망

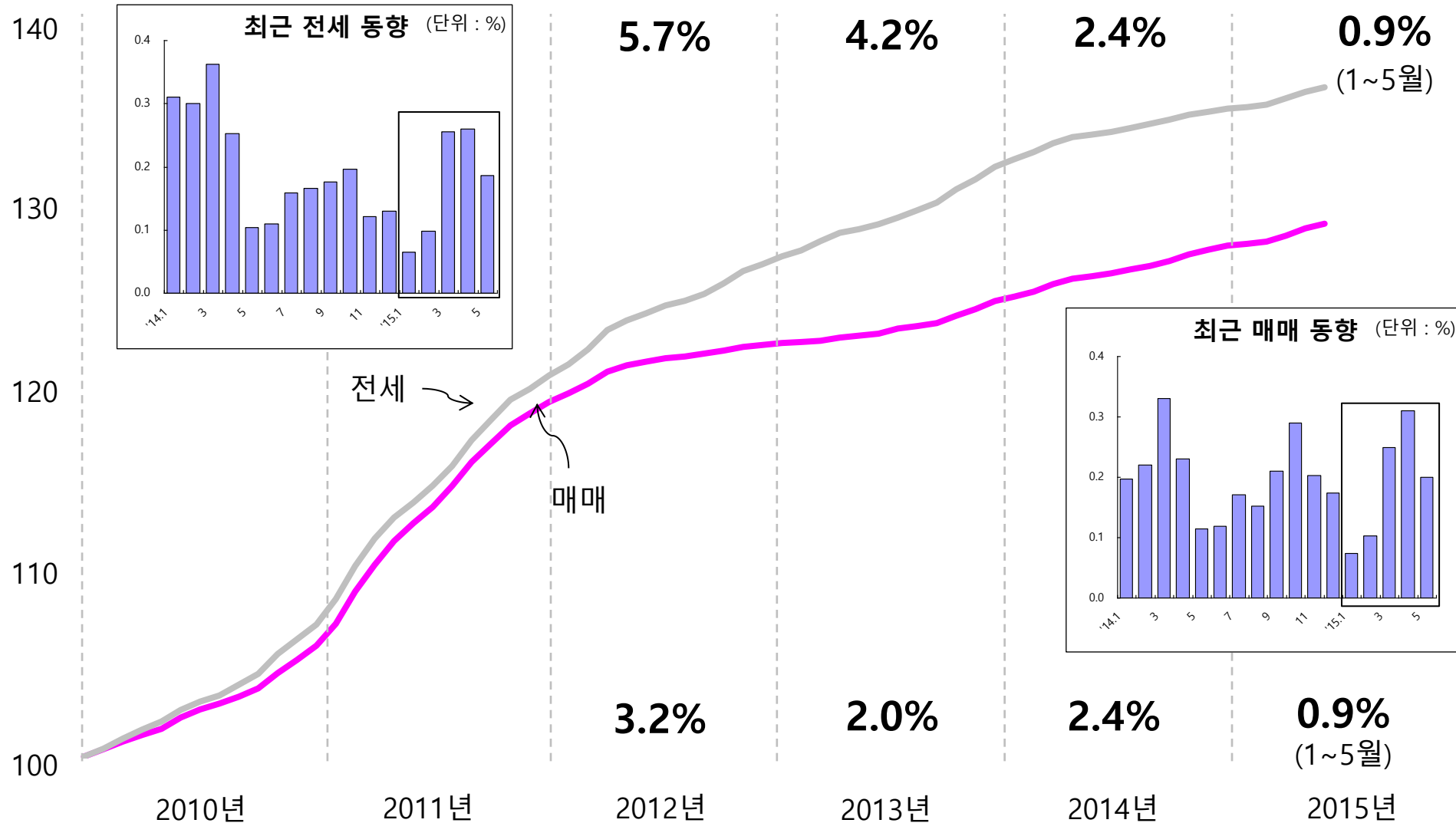
최근 시장 동향

: 1~5월까지 매매(2.4%)가 전세(1.9%) 앞질러, 매매·전세 상승률 확대



주 : 5개광역시 주택종합지수 기준
자료 : 국민은행, 한국건설산업연구원

: 전년 대비 매매·전세 상승률 둔화, 2014년 이후 매매·전세 동일한 변동성



주 : 기타지방 주택종합지수 기준
자료 : 국민은행, 한국건설산업연구원

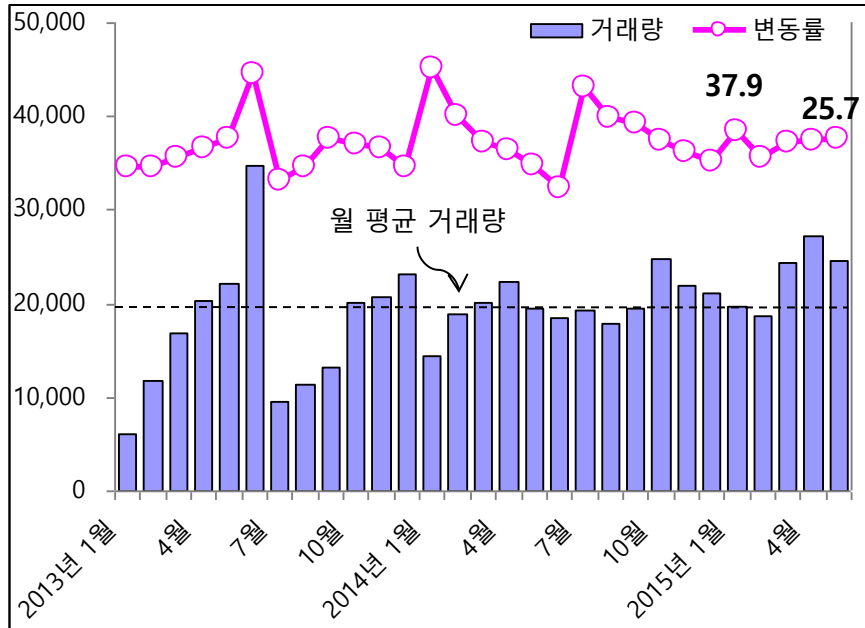
2) 지방 시장 : 거래 및 판매

: 재고시장 거래 증가, 신규시장 판매 활황

- 1~5월 주택 매매 거래량, 전년 동기 대비 광역시 20.4%, 기타지방 11.1% 증가
 - ✓ 2014년 지방 거래량 54.3만 건으로 통계 이래 최고치, 현재 추이 이어지면 지방도 60만 건 넘어설 듯
- 1~5월 광역시 전체 청약경쟁률 두 자릿수로 치솟아, 기타지방도 3 : 1 넘어서
 - ✓ 1~5월 누적 공급물량, 전년 동기 대비 광역시 인허가 6.9% 증가, 착공 6.9%, 분양(승인) 20.6% 감소
기타지방 인허가 3.6%, 착공 15.5%, 분양(승인) 46.5% 증가
 - ✓ 광역시는 물량 감소가 경쟁률을 끌어올린 것으로 판단되며, 기타지방은 많은 물량에도 비교적 안정적 청약경쟁률 유지

광역시 주택 매매 거래량 및 증감률 추이

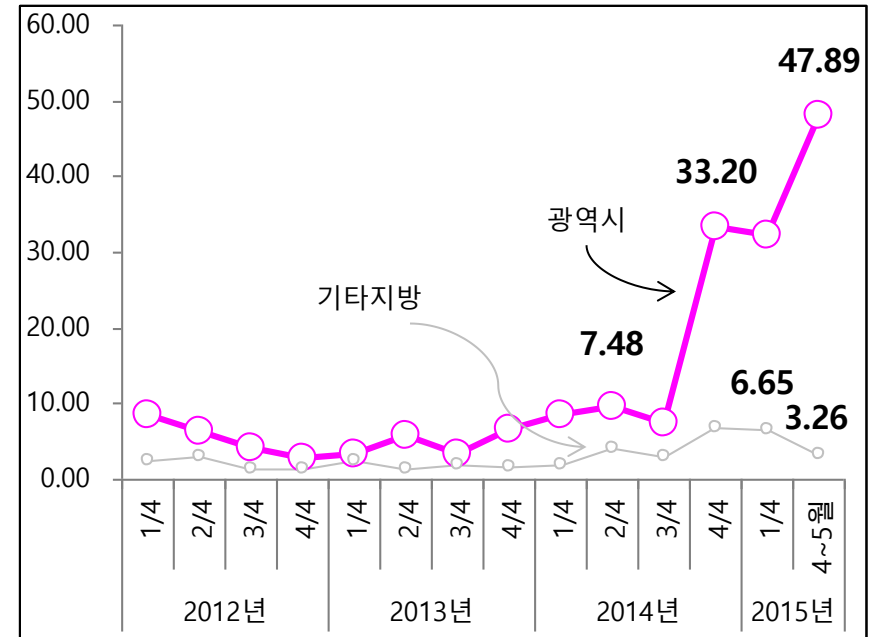
(단위 : 건, %)



주 : 변동률은 전년 동월 대비
자료 : 국토교통부, 한국건설산업연구원

지방 청약 경쟁률 추이

(단위 : 대 1)



자료 : 금융결제원, 한국건설산업연구원

: 매매시장 전년 연말보다 호조세(가격·거래·판매) 강해져, 전세 불안도 지속

		매매 시장		임대차 시장	
		재고	신규		
수도권	매매가	전년 연간 상승률 상회 ↑ (1~5월 2014년 0.5% 2015년 1.6%)	분양 82.0% ↑	전세가	상승폭 ↑ (1~5월 2014년 2.4% 2015년 2.9%)
	매매 거래량	36.9% ↑	경쟁률 ↑ (1~5월 2014년 1.55 : 1 2015년 4.77 : 1)	전·월세 거래량	1.1% 증가
지방	광역시	매매가	분양 20.6% ↓	전세가	상승폭 ↑ (1~5월 2014년 1.4% 2015년 2.4%)
		매매 거래량	청약 경쟁률 (1~5월 2014년 11.51 : 1 2015년 41.63 : 1)	전·월세 거래량	0.4% 증가
	기타 지방	매매가	분양 46.5% ↑	전세가	상승폭 ↓ (1~5월 2014년 1.3% 2015년 0.9%)
		매매 거래량	청약 경쟁률 (1~5월 2014년 3.40 : 1 2015년 4.75 : 1)	전·월세 거래량	0.7% 감소

매매·전세 상승폭 확대

광역시 공급 감소로 매매시장 더욱 강해져, 기타지방 둔화 중

재고시장 전국적으로 상승세

신규시장 공급증가에도 시장 흡수력 높아

수도권/광역시 전세불안 지속

주 : 거래량, 분양, 전·월세 거래량 모두 1~5월 기준 전년 동기 대비 변동률임.
 자료 : 국민은행, 국토교통부, 한국건설산업연구원

Table of Contents



I. 2015년 상반기 동향

II. 2015년 하반기 전망의 주요 변수

1. 거시경제
2. 수요
3. 공급
4. 임대차

III. 2015년 하반기 시장 전망

IV. 전망의 시사점과 정책과제

: 거시경제와 디커플링 상황 장기화 미지수

■ 거시경제 상황 악화됨에도 주택시장의 나홀로 상승세 지속 중

✓ 대부분의 기관에서 경제성장률 전망치 하향 조정하여, 2015년 경제성장률 2% 후반으로 전망치 수정 중

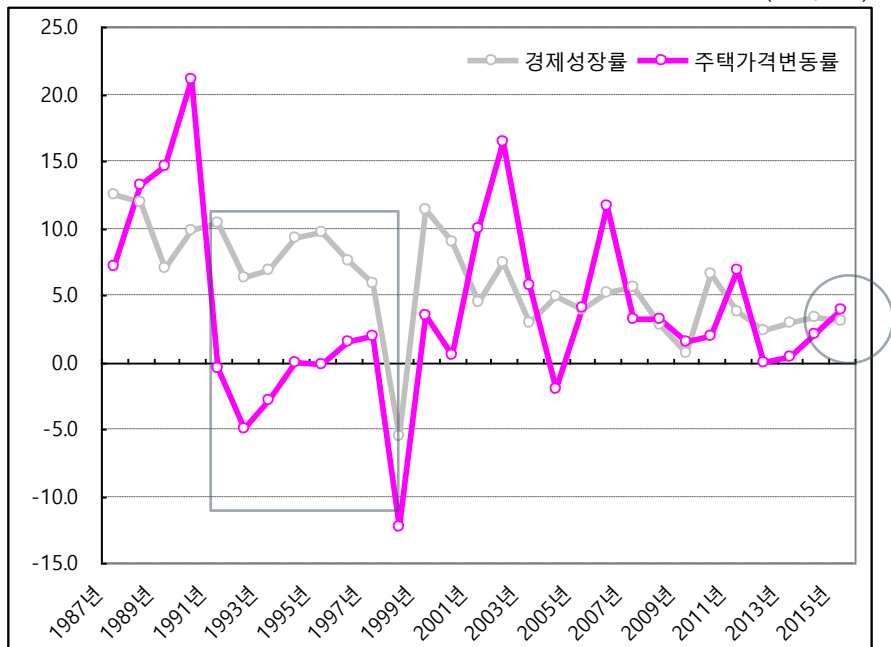
■ 지금까지 주택시장과 거시경제와의 디커플링 현상은 정책적 요인 커. 2000년대 이후에는 주택시장의 변동성이 크나, 거시경제에 후행하는 패턴 보여줌.

✓ 1990년대 강력한 부동산 규제로 높은 경제성장률에도 불구하고 주택가격은 하향 안정, 2000년대 중반도 유사

✓ 2000년대 이후에는 주택시장의 변동성이 크나, 장기적인 관점에서는 거시경제 패턴과 동일하게 하향 안정세

경제성장률과 주택가격변동률 추이

(단위 : %)



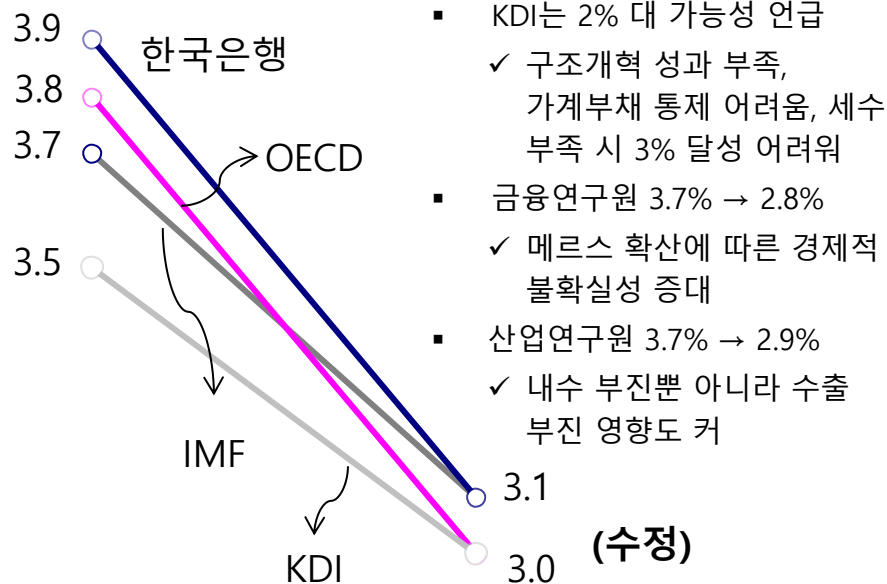
주 : 2015년 경제성장률은 한국은행의 3.1%, 주택가격은 1~5월 평균 변동률 연장함.

자료 : 한국은행, 국민은행, 한국건설산업연구원

기관별 경제성장률 전망치 수정 추이

(단위 : %)

2015년 경제성장률 : 3% 중반 → 2% 후반 ~ 3%



자료 : 각 기관 발표자료, 한국건설산업연구원

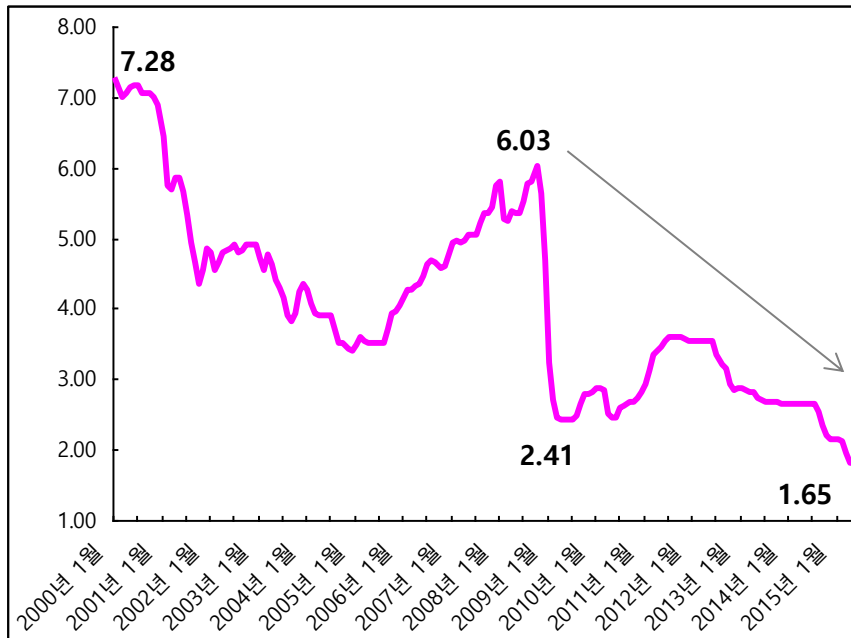
- KDI는 2% 대 가능성 언급
 - ✓ 구조개혁 성과 부족, 가계부채 통제 어려움, 세수 부족 시 3% 달성 어려워
- 금융연구원 3.7% → 2.8%
 - ✓ 메르스 확산에 따른 경제적 불확실성 증대
- 산업연구원 3.7% → 2.9%
 - ✓ 내수 부진뿐 아니라 수출 부진 영향도 커

: 저금리 지속, 실수요 및 투자자 매매시장 유입 환경 유지

- 메르스 우려 등 거시경제 어려움으로 저금리 지속, 6월 11일 기준금리 1.50%로 인하 단행
 - ✓ 2014년 하반기 이후 4차례 인하 단행(8/14 : 2.25%, 10/15 : 2.00%, 3/12 : 1.75%, 6/11 : 1.50%)
- 단기 부동산금 800조 원을 넘어서고, 자금의 단기부동화 현상 지속될 듯
 - ✓ 2000년대 이후에는 주택시장의 변동성 크나, 장기적인 관점에서는 거시경제 패턴과 동일하게 하향 안정세
- 하반기 미국 금리 인상에 따른 금리 상승 리스크 존재하나 거시경제의 어려움 등으로 제한적 변화가 예상되어, 실수요자의 매매전환 및 안정적 수익 확보가 가능한 부동산 상품으로 투자수요 쏠림 현상 지속 전망

시장금리 추이

(단위 : %)

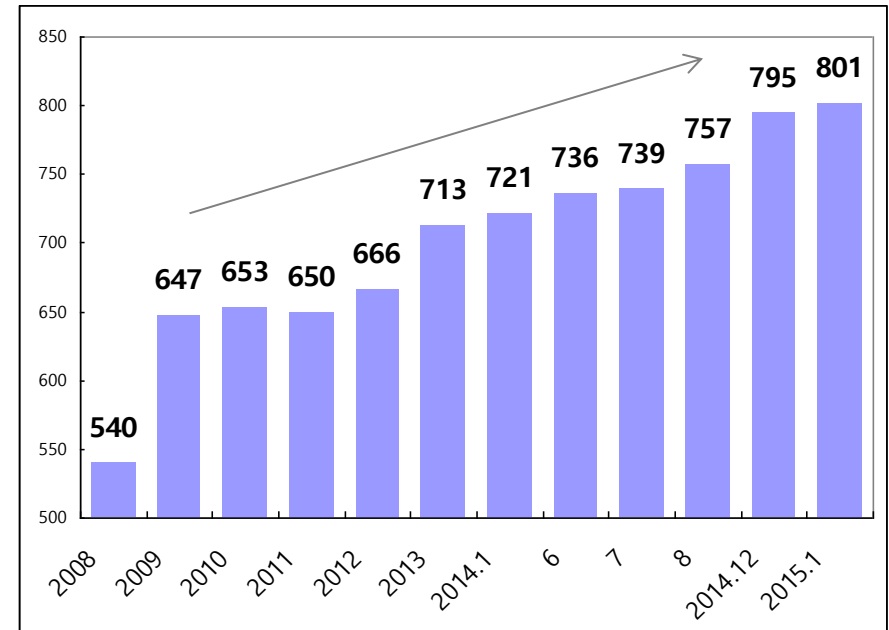


주 : CD유통수익률(91일) 기준, 6월은 6월 12일자 기준임.

자료 : 한국은행, 국민은행, 한국건설산업연구원

단기 유동성 추이

(단위 : 조 원)



주 : 2008~2013년은 연말 기준임.

자료 : 한국은행, 금융투자협회, 한국건설산업연구원

: 심리지수 지속 개선, 매수 및 청약 계획 비중 증가세

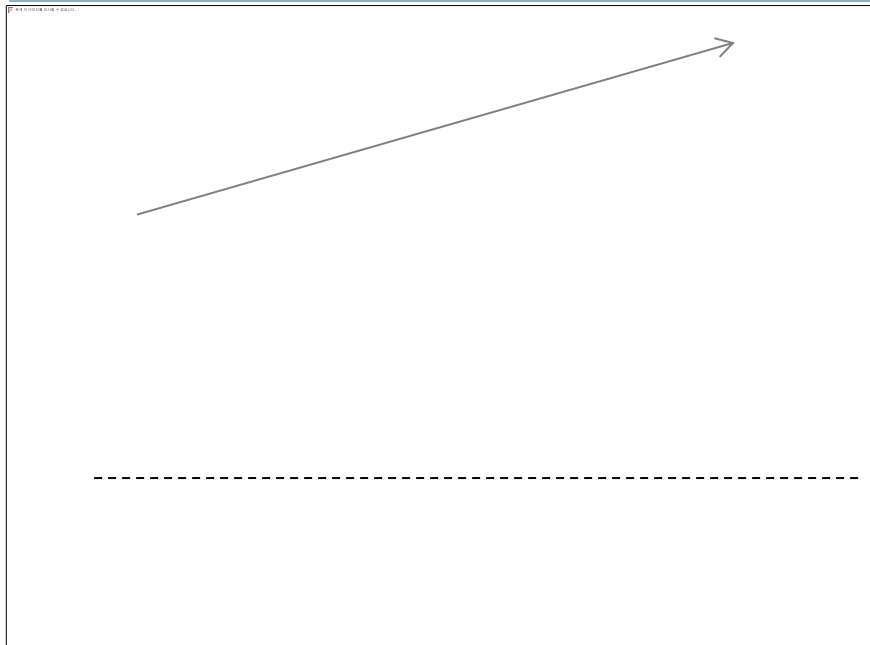
■ 주택시장 관련 심리지수 상승세, 긍정적 응답 압도적 우위

- ✓ 2015년 5월 한국은행의 서울지역 주택가격전망CSI는 123p, 6대광역시도 120p 수준
- ✓ 국토연구원의 수도권 주택 매매 심리지수는 전월비 소폭 감소하였으나, 141.6p, 비수도권은 136.0p 기록

■ 수도권에서 주택거래 의사 있는 응답자 중 매수 계획 있는 경우 30.3% 달하고 통계 집계(2007년) 이후 최고치

- ✓ 부동산114(주) 조사에 따르면, 자가이사 고려하는 차가거주자 44.6%, 청약계획이 있는 경우도 2009년 4분기 이후 최고치
- ✓ 실거주 목적 및 최초 내 집 마련 이유는 소폭 감소하고 투자 목적 비중 높아져

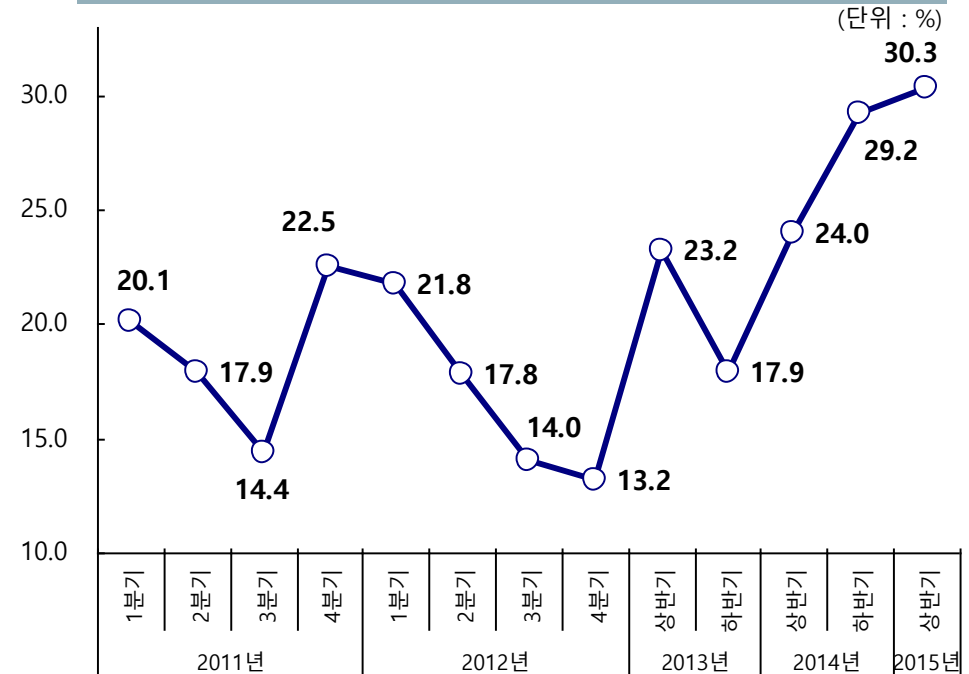
주택 매매시장 소비심리지수 추이



주 : 0~200의 값으로 표현되며 지수가 100을 넘으면 전월에 비해 시장상황이 더 나아질 것이란 응답자가 많음을 의미

자료 : 국토연구원, 한국건설산업연구원

향후 6개월 내 매수계획 비중 추이



주 : 주택거래 의사가 있는 수도권 346명 대상. 2015년 3월 30~4월 12일 조사 실시
자료 : 부동산114(주), 한국건설산업연구원

: 생애최초주택구입자 등 30대 매수자 증가

■ 수도권 매매가격 대비 전세가격 비율은 지속적으로 상승하여 중소형 70% 넘어서

✓ 2015년 현재 소형 71.2%, 중형 72.5%, 대형 63.9% 수준임. 2014년 11월 이후에는 중형이 소형을 넘어섬.

■ 2015년 상반기 들어 30대 이하 매수자 비중 증가세 지속

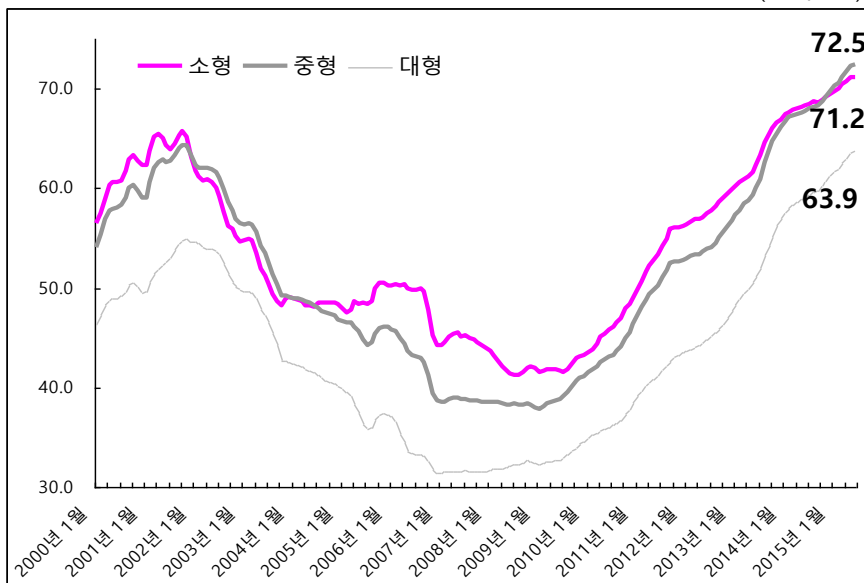
✓ 한국은행의 주택시장 모니터링 결과 지난해 하반기에 비해 2015년 상반기 들어 30대 주택 매수자 비중이 4.4%p 증가

✓ 4대 시중 은행(국민, 신한, 우리, 하나)의 주택담보대출 중 39세 이하 대출 잔액 비중도 2014년 2월 말 20.7%에서 2015년 2월 말 22.7%로 상승함.

■ 절대적으로 높아진 전세가격, 저금리 상황 등으로 실수요자의 매매전환은 하반기에도 이어질 것으로 예상

수도권 매매가격 대비 전세비율 추이

(단위 : %)

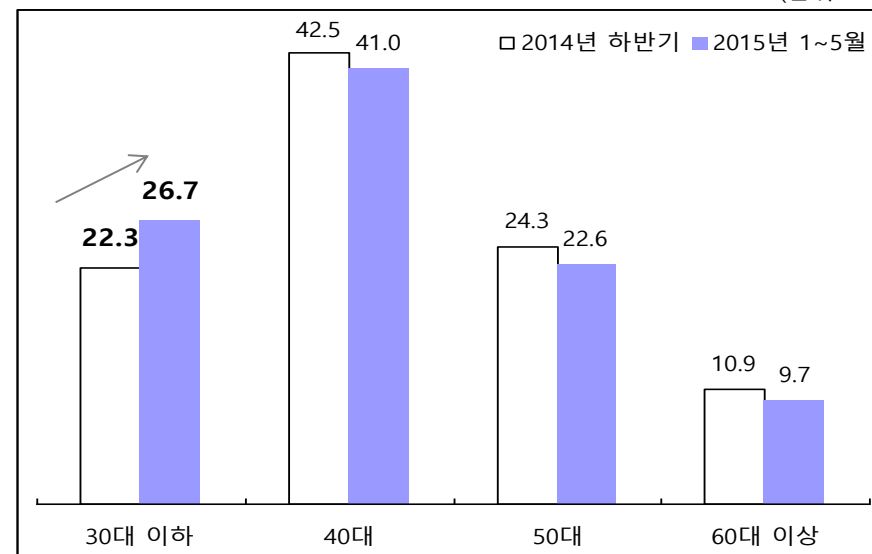


주 : 소형 60㎡이하, 중형 60~85㎡이하, 대형 85㎡초과

자료 : 부동산114(주), 한국건설산업연구원

수도권 주택 매수자 연령대별 비중 추이

(단위 : %)



주 : 한국은행이 전국 295개 부동산중개업소 대상으로 4월 20일~5월 13일까지 설문을 통한 주택시장 상황 모니터링 결과임.

자료 : 한국은행, 2015.5, 지역경제보고서, 한국건설산업연구원

: 분양권 등 전매 물량 증가하며 투자수요 시장 유입으로 해석 가능

■ 서울 신규시장의 전매(분양권 + 입주권) 물량이 지속적으로 상승

✓ 3월 이후 서울의 분양권 거래량은 매월 600건을 넘어서고 있으며, 5월에는 1,000건을 넘어서.

※ 국토교통부의 분양권 거래량도 지속 증가 추이나, 신고 물량과 검인 물량이 합산되어 있어 정확한 분양권 거래 물량을 확인하기 어려움.

■ 5월 들어 서울의 분양물량 대비 전매(분양권 + 입주권) 비율 30% 넘어서

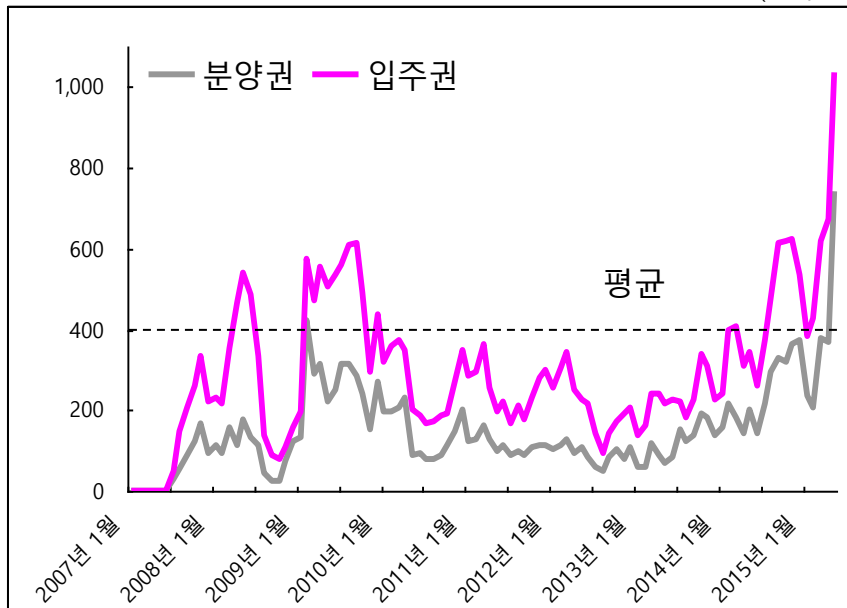
✓ 분양물량 증가에 따른 전매 물량 증가를 통제하기 위해 최근 2년 동안의 분양물량 평균 대비 전매 거래량 비율 산출

✓ 최근 8년 평균 11.7% 수준이나, 2015년 평균은 19.9%로 상승하였고 5월 들어서는 30.3% 기록

■ 분양시장의 수익성 및 안정성이 경쟁투자상품에 비해 상대적으로 높아 투자수요는 하반기에도 이어질 것으로 예상

서울 전매(분양권+입주권) 거래량 추이

(단위 : 건)

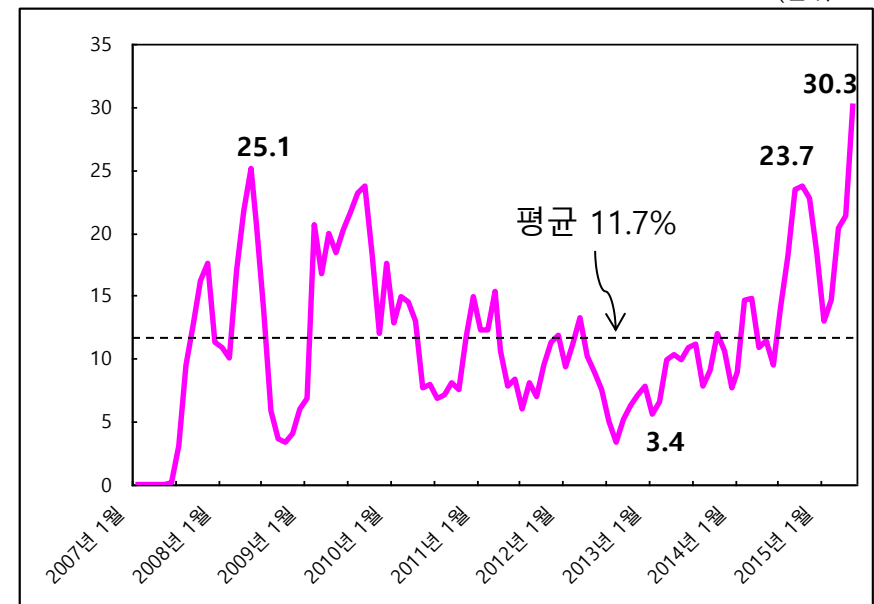


주 : 매매거래 중 분양권과 입주권 물량을 선별하여 발표하고 있음.

자료 : 서울 부동산 정보 광장, 한국건설산업연구원

서울 분양 물량 대비 전매 거래 비율 추이

(단위 : %)



주 : 당해 월 분양권+입주권 거래량 / 직전 24개월 부동산114(주) 월간 분양물량 평균

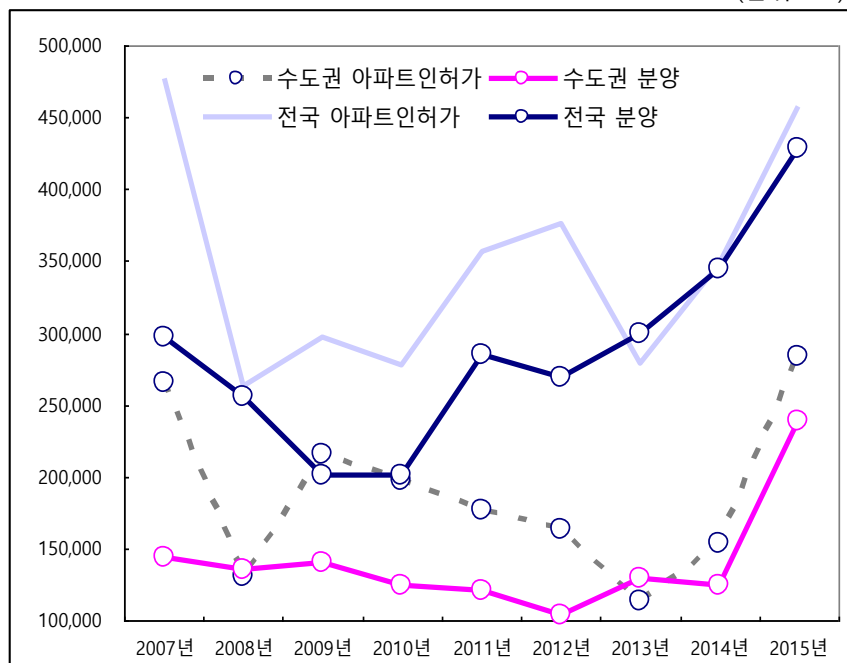
자료 : 서울 부동산 정보 광장, 부동산114(주), 한국건설산업연구원

: 최근 8년 평균 대비 연간 10만호 이상 초과 공급됨에도 지방 미분양은 역사적 최저점

- 아파트 인허가 및 분양 급증하여, 2000년 이래 최대 물량 분양시장에 나올 듯
 - ✓ 부동산114(주)에 따르면 2015년 분양물량은 전국 43만호, 수도권 24만호에 이를 듯
 - ✓ 최근 8년(2007~2014년) 연간 평균 대비 10만호 이상 초과 공급되는 수준임(수도권과 기타지방 일반분양 증가폭 커).
 - ✓ 인허가와 분양의 갭(GAP) 감소하여 인허가 이후 즉각적으로 분양으로 이어지고 있는 것으로 해석됨.
- 분양 증가에도 미분양 감소, 지방은 역사상 최저점, 수도권은 전고점(2013년 8월) 대비 60% 해소

아파트 인허가 및 분양 물량 추이

(단위 : 호)

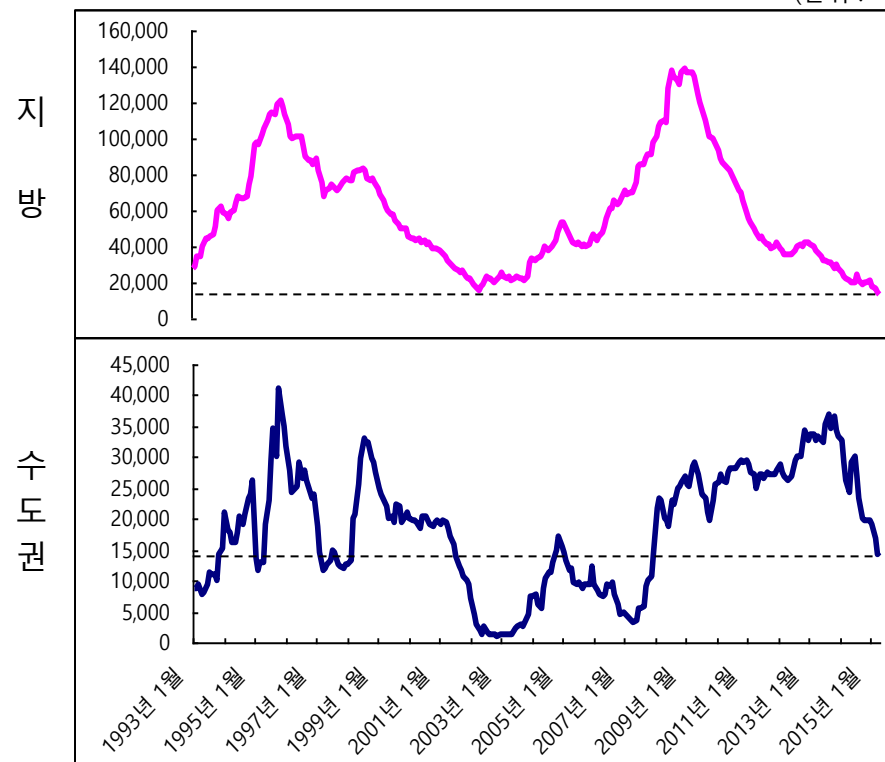


주 : 2015년은 제외한 분양물량은 국토교통부 자료이며 2015년 아파트 인허가 도식은 1~5월 증감률 연장, 분양물량은 부동산114(주) 예상 물량임.

자료 : 국토교통부, 부동산114(주), 한국건설산업연구원

미분양 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부, 한국건설산업연구원

: 분양가 상승에도 분양률은 전국적으로 높아져

■ 민간 아파트의 분양가는 2013년 이후 전국적 상승세로 해석 가능

- ✓ 전국 분양가지수는 2013년 이후 상승 추이 유지 중. 수도권은 2015년 들어 경기권 분양 비중이 높아 분양가지수가 하락함. 지역을 고려한 분양가는 상승 추이로 판단됨.

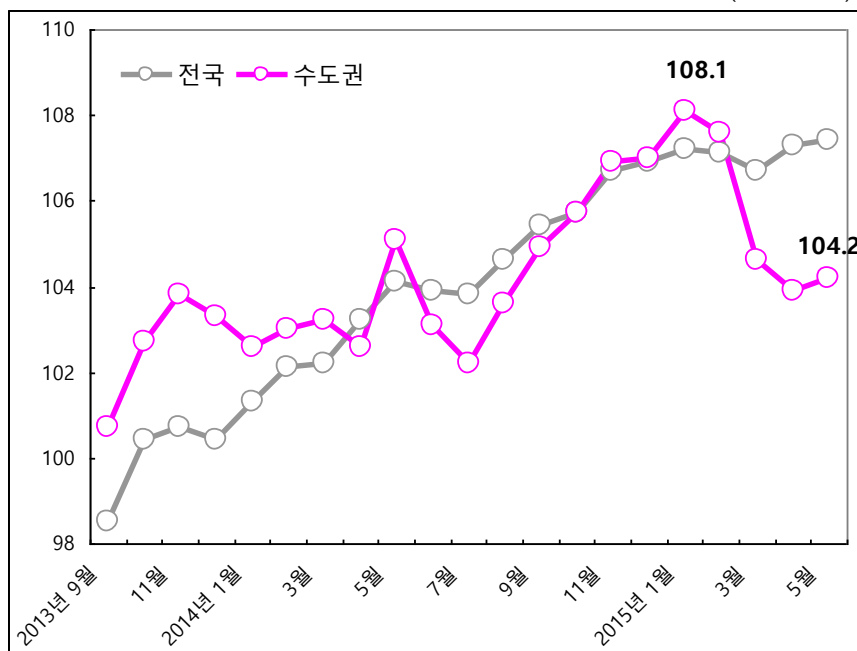
※ 계약금 및 중도금 비중 상승 등 계약조건의 변경 등을 고려하면, 실질 분양가 상승 추이

■ 수도권 분양 이후 1년 후 분양률 70% 넘어서고, 전반적인 분양률 상승 추이

- ✓ 광역시는 분양 이후 1년 후 분양률 80%, 지방은 77% 상회, 모든 지역(수도권, 광역시, 지방)에서 분양률 상승 추이
- ✓ 2014년 12월말 기준, 2년 6개월 지난 민간아파트의 분양률은 전국 평균 86% 수준(수도권 79%, 광역시 84%, 지방 95%)

민간아파트 분양가지수 추이

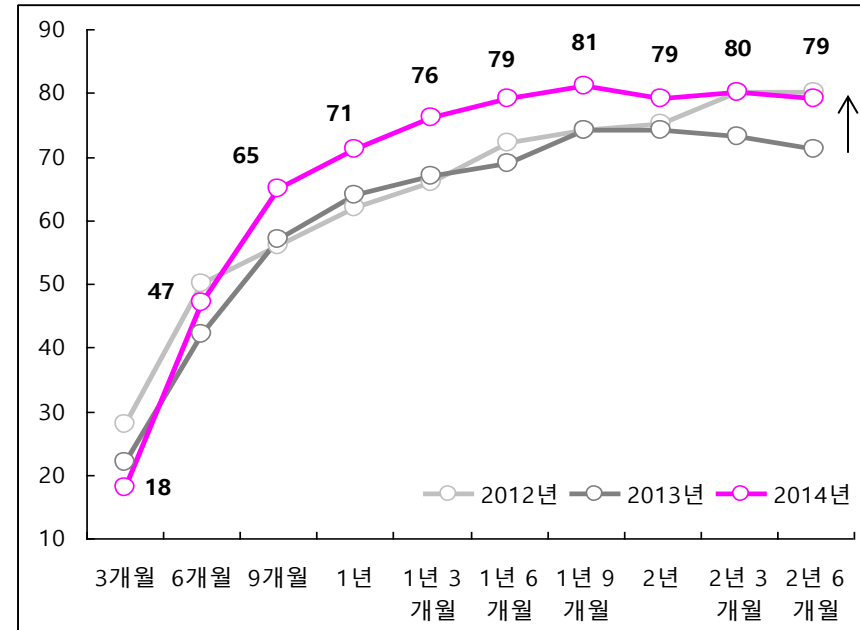
(2012=100)



자료 : 대한주택보증, 한국건설산업연구원

수도권 민간아파트 사업장 연령별 분양률 추이

(단위 : %)



주 : 각 연도 12월말 기준, 분양정보 제출하지 않는 초기사업장(3~6개월)은 제외함.

자료 : 대한주택보증 주택보증 리서치, 각 연도 분호, 한국건설산업연구원

: 아파트 입주 전년 대비 4.0% 감소 예상, 전세가격 상승 압력

▪ 준공물량의 증감은 전세가격 변동에 직접적인 영향을 미쳐 음.

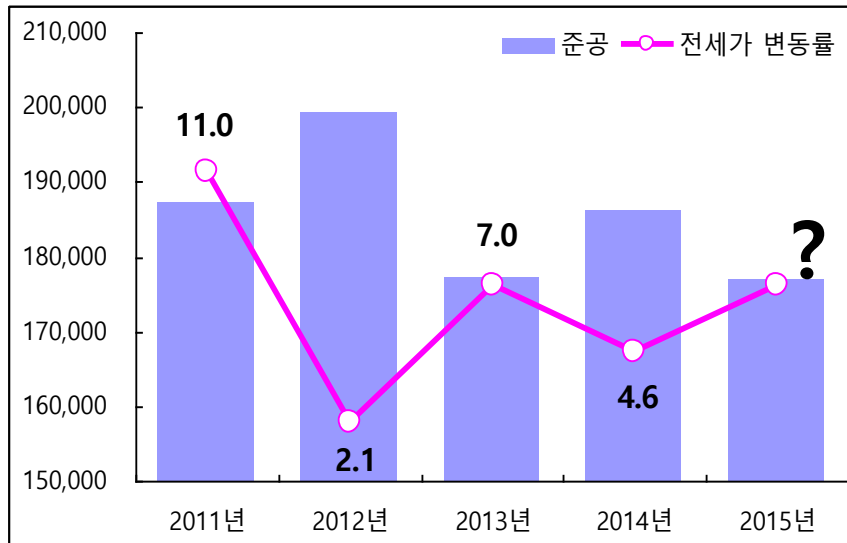
- ✓ 영향력의 크기는 지역별·시기별로 다를 수 있으나, 모든 지역에서 준공물량 감소는 전세가격 상승으로, 준공물량 증가는 전세가격 하락으로 나타남.
- ✓ 1~4월까지 추이를 연장하면, 수도권은 2013년 상황과 유사한 것으로 나타남.

▪ 2015년 전국 아파트 입주 물량은 25만호 수준이며 전년 대비 4.0% 감소하나, 수도권은 하반기 입주 집중

- ✓ 전년 대비 수도권 0.2%, 광역시 15.1%, 기타지방 4.0% 감소 예상
- ✓ 수도권은 하반기 물량이 상반기 대비 72.8% 증가하며, 동탄2, 위례, 남양주, 서대문구의 대규모 입주 예정

수도권 연간 주택 준공물량과 전세가 변동률 추이

(단위 : 호, %)

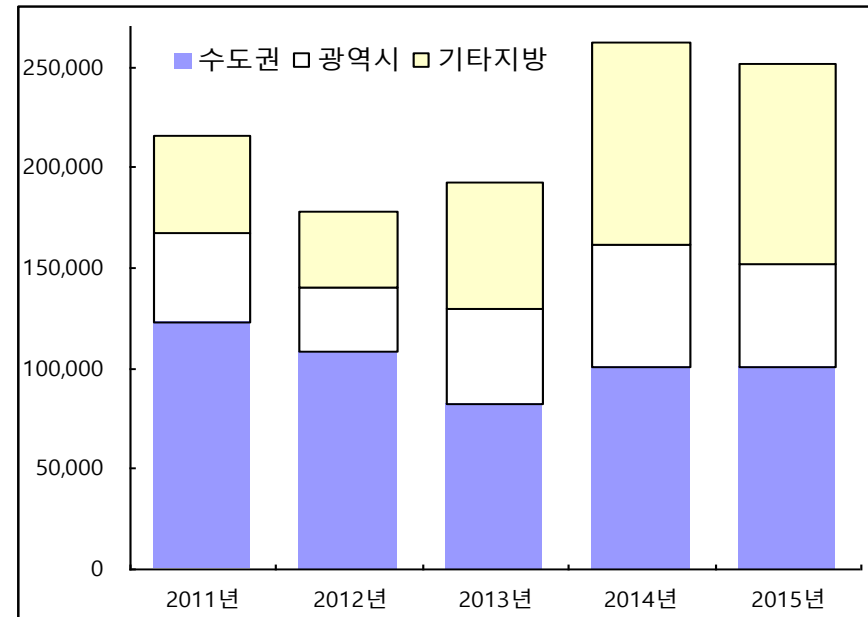


주 : 2015년 준공물량 도식은 1~4월 증감률을 연장하였고 전세가격은 1~5월 평균 변동률을 연장함.

자료 : 국토교통부, 국민은행, 한국건설산업연구원

아파트 입주물량 추이

(단위 : 호)

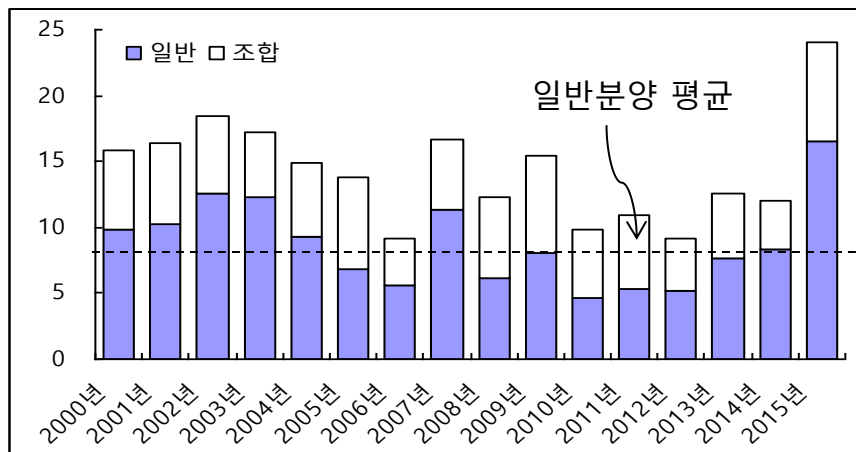


자료 : 부동산114(주), 한국건설산업연구원

: 아파트 일반분양 수도권과 기타지방 급증, 수도권 하반기 아파트 입주 많아

수도권 유형별 아파트 분양물량 추이

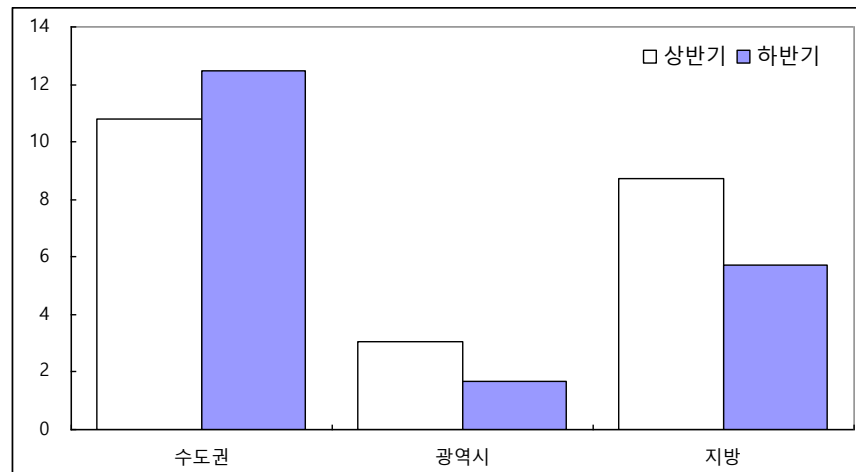
(단위 : 만 호)



자료 : 부동산114(주), 한국건설산업연구원

2015년 상·하반기별 분양물량

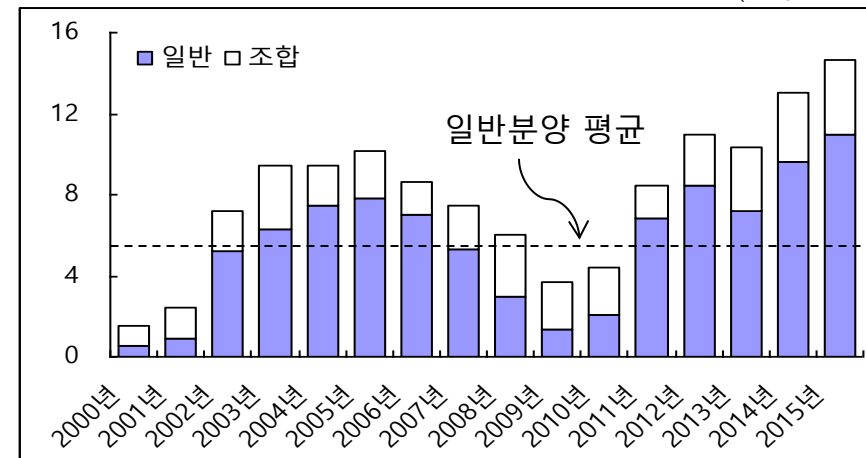
(단위 : 만 호)



자료 : 부동산114(주), 한국건설산업연구원

지방 유형별 아파트 분양물량 추이

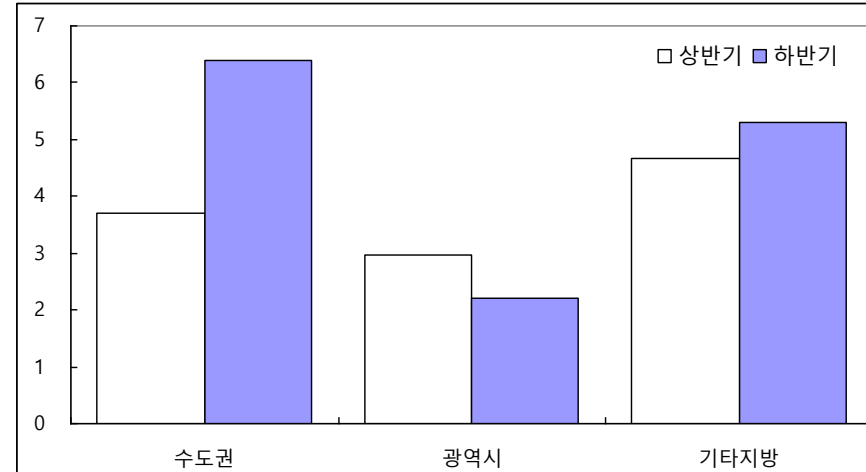
(단위 : 만 호)



자료 : 부동산114(주), 한국건설산업연구원

2015년 상·하반기별 입주물량

(단위 : 만 호)



자료 : 부동산114(주), 한국건설산업연구원

4) 임대차

: 전세 물량 감소로 전세가격 상승, 전세대출로 상승분 충당

■ 전체 전·월세 거래량 증가에도 1~5월까지 전세 거래량 전년비 2.9% 감소, 월세 비중 증가

✓ 전·월세 거래량이 증가함에도 월세 거래 비중은 지속 증가. 2015년 1~5월까지 전·월세 거래 중 43%가 월세로 거래됨.

※ 전·월세 거래량 2011년 132.1만 건 → 2012년 132.4만 건 → 2013년 137.3만 건 → 2014년 146.7만 건 → 2015년 1~5월 전년동기비 1.0% 증가

■ 전세부족 → 전세대출 / 전세가격 상승 → 전세유지

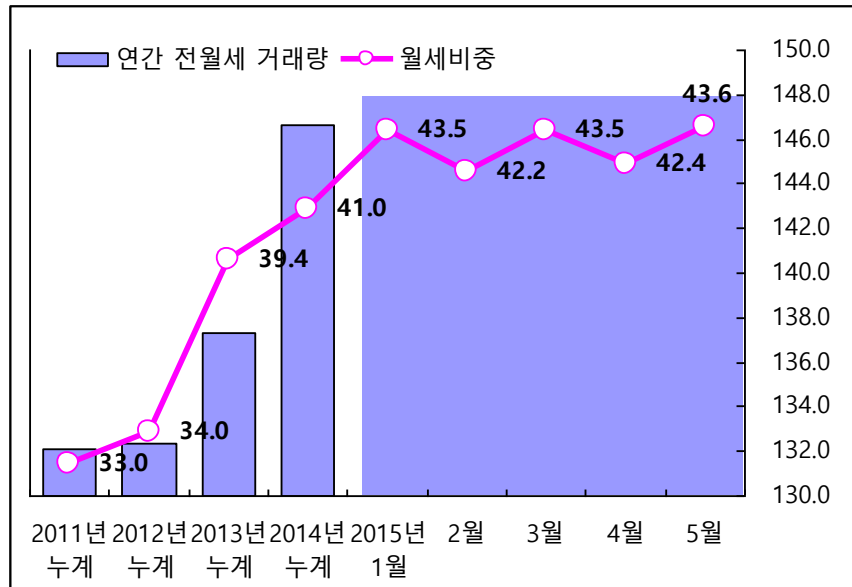
✓ 2014년 연말 기준 국내 18개 은행 전세대출 잔액은 35.1조원 수준이며, 2011년 이후 매년 20%를 상회하여 증가함.

※ 한국은행 금융안정보고서(2013.10)에 따르면 2013년 6월 말 기준 금융권 전체 전세대출 규모는 60.1조원 수준임.

✓ 2015년 4월 현재 한국주택금융공사의 전세 보증 잔액은 전년 동월 대비 22.0% 증가. 2015년도 전세대출 증가세 유지

전국 전·월세 거래량 및 월세 비중 추이

(단위 : 만 건, %)

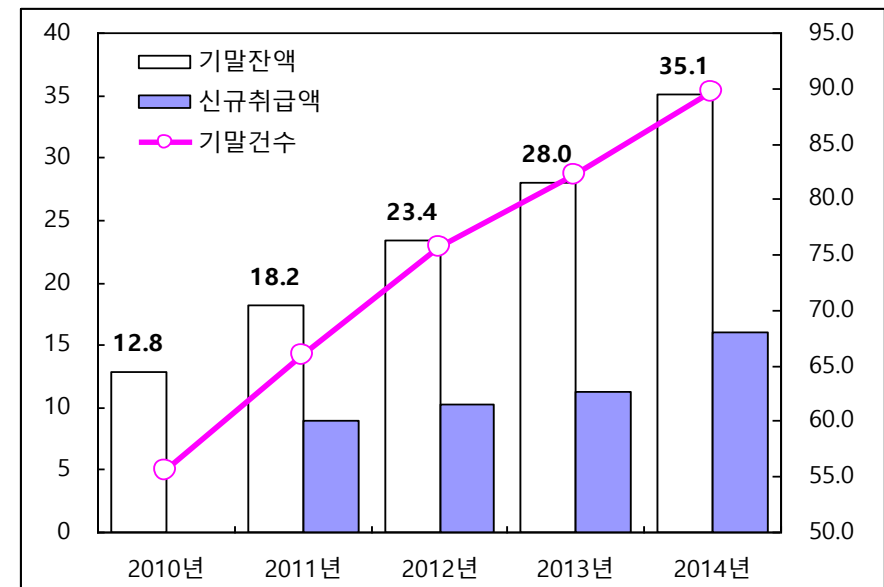


주 : 2015년 거래량 도식은 1~5월 증감률을 연장함.

자료 : 국토교통부, 한국건설산업연구원

18개 국내 은행 전세 대출 추이

(단위 : 조 원, 만 건)



자료 : 김기준 의원 보도자료, 금강원 제출 자료 기초. 2015년 3월 19일, 한국건설산업연구원

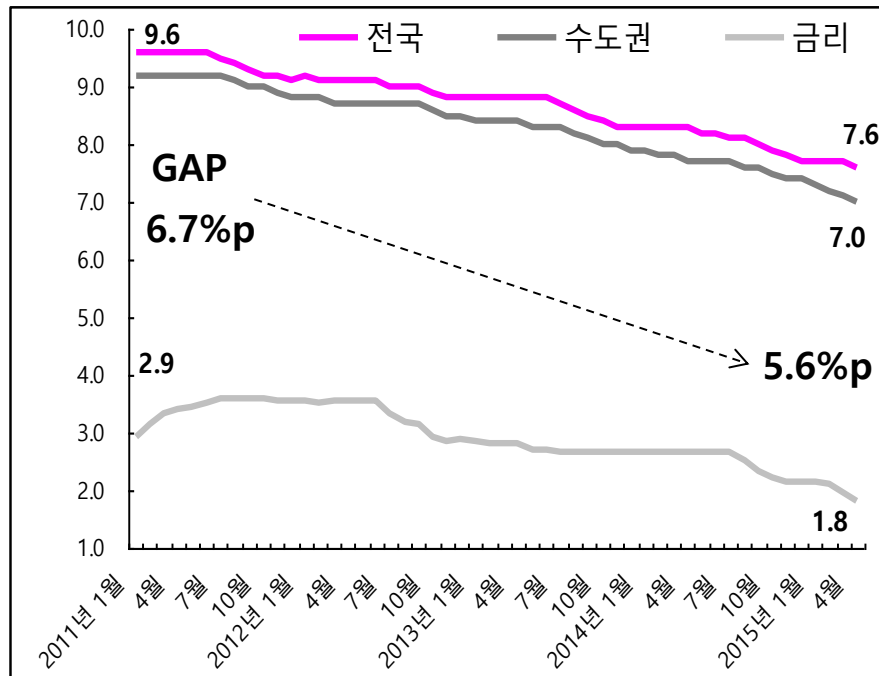
4) 임대차

: 저금리로, 월세시장 수급상황 전세시장과 달라

- 저금리 등의 영향으로 월세물량 증가, 전·월세 전환율 하락 → 월세 가격 하락
 - ✓ 금리와의 GAP도 지속적으로 낮아져 2011년 1월에는 6.7%p 수준이었으나, 2015년 3월은 5.6%p까지 낮아짐.
- 보증부 월세에서도 '전세' 성격인 보증금이 차지하는 비율, 지속적으로 하락
 - ✓ 임대료에서 보증금 비율의 감소는 '보증부 월세' 가격 하락으로 나타나
- 저금리 환경이 전·월세 수급 여건을 상반되게 형성(전세 수요증가/공급감소, 월세 수요감소/공급 증가)

주택 종합 전·월세 전환율 추이

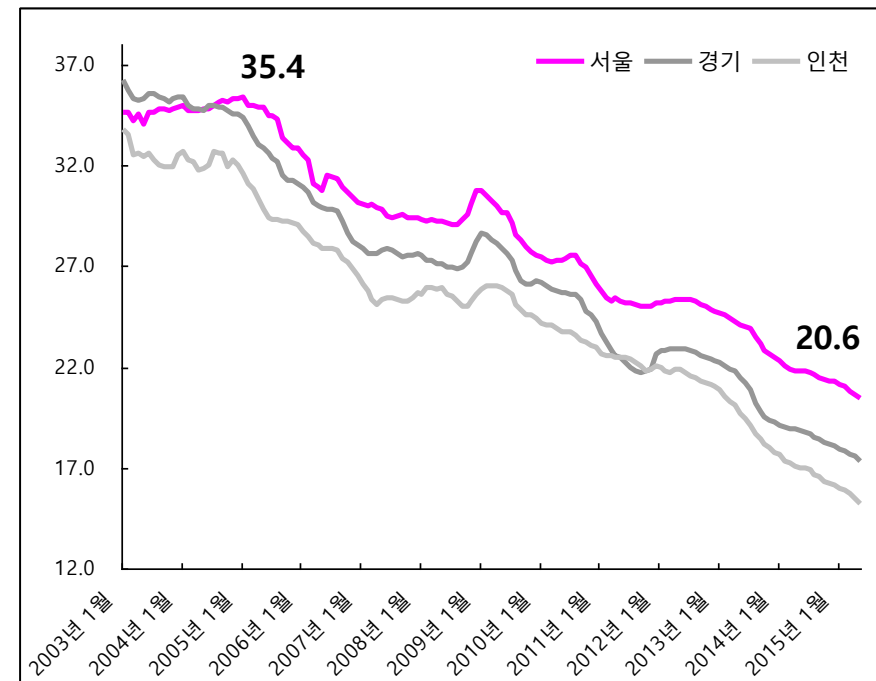
(단위 : %)



자료 : 한국감정원, 한국건설산업연구원

수도권 아파트 전세 대비 보증금 비율

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주), 한국건설산업연구원

Table of Contents



I. 2015년 상반기 동향

II. 2015년 하반기 전망의 주요 변수

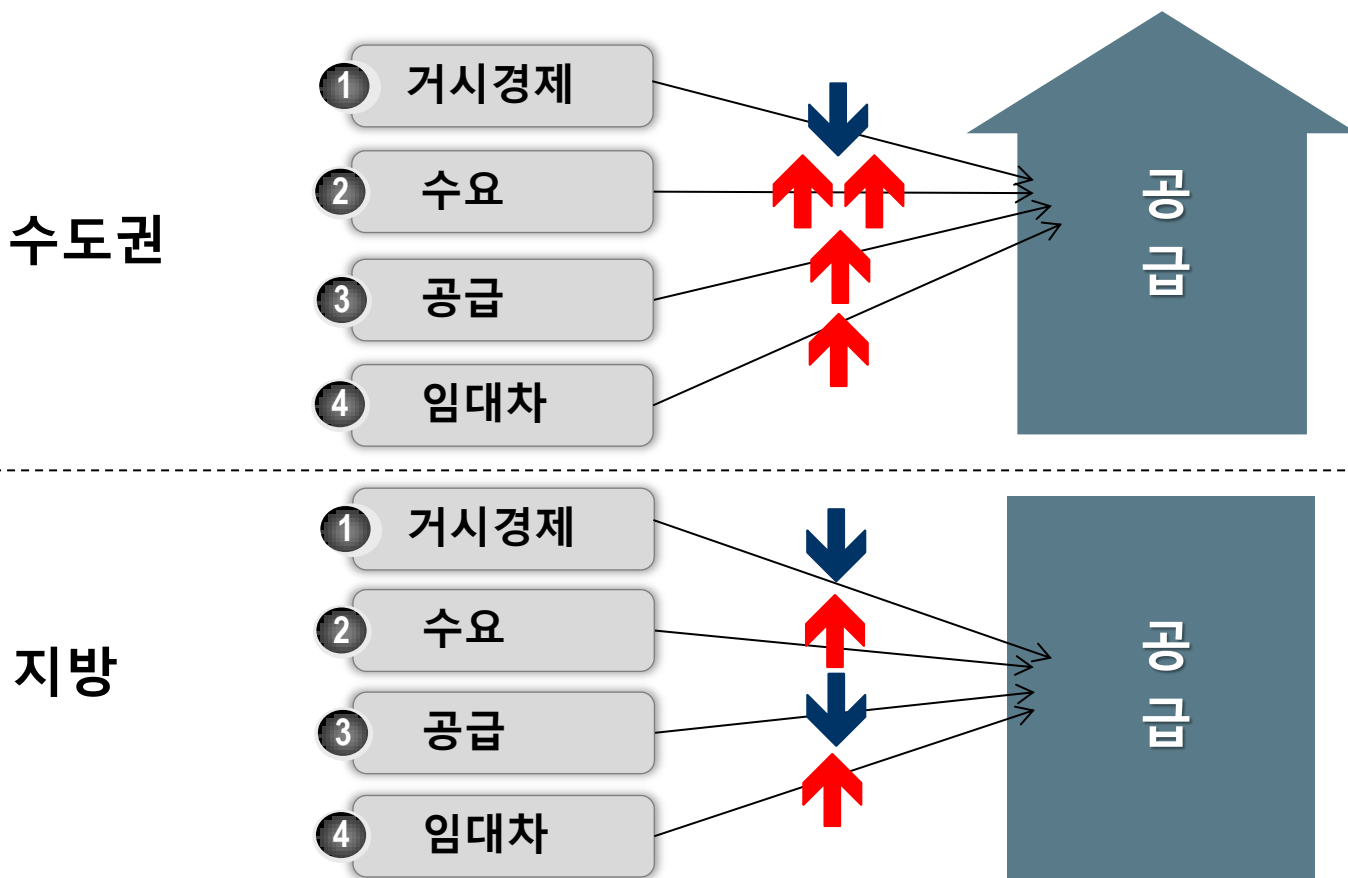
III. 2015년 하반기 시장 전망

IV. 전망의 시사점과 정책과제

1) 공급 전망

: 수요 집중에 따른 공급 증가 요인 강해

- 수도권은 거시경제 어려움이 존재하나, 수요, 공급, 임대차 측면에서 공급 증가의 요인이 강하게 나타나고 있음.
 - ✓ 전세가격이 지속적으로 상승하면서, 높은 청약경쟁률과 거래량 증가를 보이며 주택 수요 증가로 이어지고 있어, 이에 반응하여 주택공급 증가가 지속될 것으로 예상됨.
- 지방은 공급 증가의 부담이 존재하나, 상반기까지 인허가와 착공이 전년 수준을 유지하고 수요 지표의 변화 움직임도 적어 전반적인 공급 물량은 전년 수준을 유지할 것으로 예상됨.



1) 공급 전망

: 인허가 62만호, 분양 40만호, 공급 물량 2002년 이후 가장 많아

인
허
가

■ 2015년 인허가 물량은 민간의 공급 증가에 따라 전국적으로 62만호 수준 예상

- ✓ 2014년 연말에 비해 저금리 영향으로 지방 주택경기 호조세가 장기화되면서 공급 증가 지속
- ✓ 수도권은 하반기에도 상반기 수준의 인허가 유지, 지방은 하반기 이후에는 증가세가 둔화 예상
- ✓ 2012년의 59만호를 넘어설 것으로 예상되며 당시 아파트외 비중이 35.9% 수준이었으나, 2015년 1~5월까지 36.3%에 이름. 도시형생활주택 급증한 2012년보다 아파트외 물량이 많음.

2015년 주택 인허가 전망

(단위 : 호)

구 분	2007년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년 ^{e)}
합계	555,792	386,542	549,594	586,884	440,116	515,251	620,000
공공부문	156,989	138,315	115,349	109,609	79,619	63,320	80,000
민간부문	398,803	248,227	434,245	477,275	360,497	451,931	540,000

자료 : 국토교통부, 2015년은 한국건설산업연구원 추정치임.

분
양

■ 2015년 분양(승인)물량은 40만호 수준 전망

- ✓ 전국적으로 아파트 인허가 증가세 지속, 높은 청약경쟁률과 분양률을 보이고 있어 금리 상승 리스크가 존재하는 2016년을 회피하기 위해 2015년 내 분양 가능성 높아

2015년 주택 분양(승인) 전망

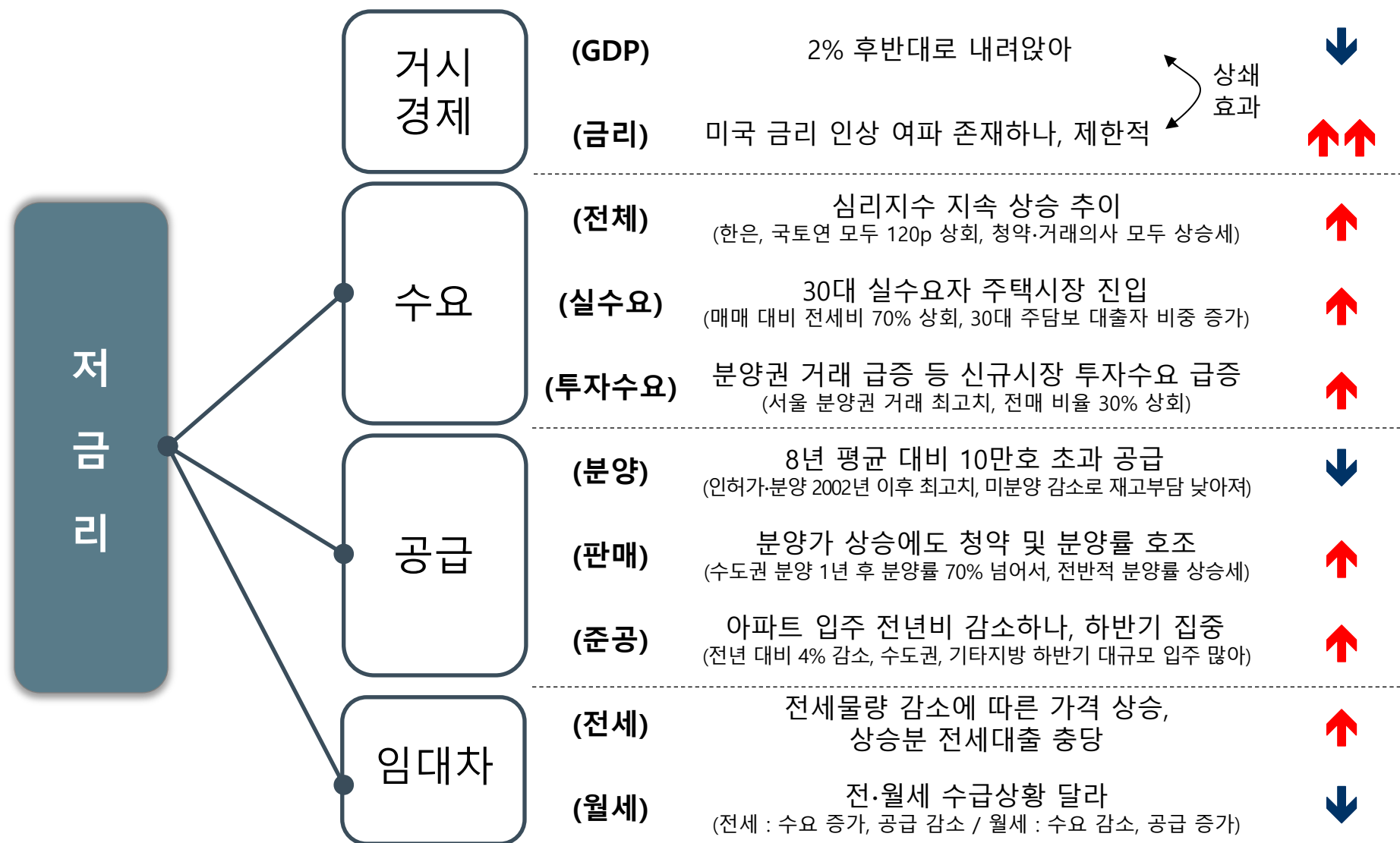
(단위 : 호)

구분	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년 ^{e)}
전국	201,098	200,958	284,923	306,936	298,851	344,887	400,000

자료 : 국토교통부, 2015년은 한국건설산업연구원 추정치임.

2) 매매·전세가격 전망

: 저금리가 모든 부동산지표 건인, 하반기 부동산시장에서도 가장 중요한 변수



2) 전세가격 전망

: 하반기 입주 증가로 전세가격 상승폭 소폭 둔화, 하반기 2.3% 상승 전망

- 하반기 수도권과 기타지방의 입주 물량이 상반기보다 많으나 4/4분기에 집중되어 있어, 전세가격 상승세 둔화는 더디게 나타나 소폭에 그칠 것으로 예상됨.

✓ 2015년 입주물량은 전년 대비 감소하나, 하반기 입주 상황이 다소 나아지면서 전세가격 상승세가 둔화될 것으로 예상됨. 그러나, 4/4분기 입주가 집중되어 있어 둔화세는 더디게 나타날 것임.

※ 수도권은 하반기 아파트 입주물량이 상반기 대비 71.8%, 기타지방은 13.8% 증가

- ✓ 더욱이, 서울 강남권은 상반기에 비해 하반기 멸실이 많아 전세불안이 지속될 것임.
- ✓ 광역시는 하반기 입주물량이 상반기에 비해 25.9% 감소하여 상반기보다는 전세가격 상승폭이 확대될 것으로 예상
- ✓ 저금리 상황이 강화되면서 전세 물건 감소가 더욱 강력하게 나타나 전세수급상황이 작년 연말보다 나빠짐. 다수의 공급이 이루어지고 있는 지방에서도 월세 중심 공급으로 전세가격 하방 압력이 약해짐.
- ✓ 당분간 저금리 상황이 지속될 가능성이 높다는 점에서 전세 공급 감소, 전세 지불 능력 향상 등에 기인한 지속적인 전세가격 상승은 내년에도 이어질 것으로 예상됨.
- ✓ 반면, 공급증가, 전·월세 전환율의 하락 등의 영향으로 순수월세 및 보증부월세는 전세시장에 비해 낮은 변동성을 나타내며 안정세를 보일 것으로 예상됨.

2015년 하반기 주택 전세가격 전망

(단위 : 전기말 대비, %)

구분	2012년	2013년	2014년					2015년 ^{e)}		
			1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	연간	상반기	하반기 ^{e)}	연간 ^{e)}
전세	3.5	5.7	1.4	0.7	0.7	0.9	3.8	2.6	2.3	5.0

주 : 주택가격은 국민은행의 주택종합전세가격지수를 활용하였음. 2015년은 한국건설산업연구원 추정치임.

2) 매매가격 전망

: 하반기 수도권 1.6%, 지방 1.2% 상승 전망

- 하반기 수도권 주택 매매가격은 상승세는 이어지나, 상반기에 비해서는 소폭 둔화되어 1.6% 상승 전망
 - ✓ 하반기에도 저금리 환경이 지속되면서 실수요 및 투자수요가 지속되어 매매가격 상승세가 이어질 것으로 예상됨.
 - ✓ 특히, 대규모 멸실과 분양이 예정되어 있는 강남권 재건축시장의 강세가 나타날 것으로 판단됨.
 - ✓ 신규분양시장에 대한 기대감이 유지되면서, 재고주택시장보다 신규분양시장의 강세는 당분간 이어질 것으로 전망됨.
 - ✓ 다만, 금리 상승에 대한 우려 및 전세가격 상승세 둔화에 따라 주택수요의 소폭 둔화가 예상되며, 공급측면에서도 하반기 분양 및 인허가 증가에 따른 리스크 요인이 확대됨.
- 하반기 지방 주택 매매가격은 1.2% 상승 예상. 광역시를 중심으로 상승세가 이어지지만, 기타지방의 상승세 둔화 여파로 수도권보다 상승세 둔화폭이 클 것으로 전망
 - ✓ 광역시의 입주물량이 감소하면서 전세가격 상승세가 이어짐에 따라 광역시를 중심으로 매매가격 상승세가 지속될 것으로 예상됨. 그러나, 매매가격 상승세가 전세가격을 앞질렀다는 측면에서 실수요의 소진 가능성은 상존함.
 - ✓ 지방은 공급 급증 압력을 저금리로 발생한 수요 회복이 상쇄하면서 장기 상승세를 이끌고 있는 것으로 해석됨.
 - ✓ 기타지방은 전세가격 및 매매가격 둔화가 나타나고 있고, 공급물량 증가의 여파가 존재하나 미분양이 역사적 최저점으로 재고부담이 적어 보합 수준의 매매가격 변동성을 보일 것으로 전망됨.

2015년 하반기 주택 매매가격 전망

(단위 : 전기말 대비, %)

구분		2012년	2013년	2014년					2015년 ^{e)}		
				1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	연간	상반기	하반기 ^{e)}	연간 ^{e)}
매매	수도권	-3.0	-1.4	0.3	0.1	0.4	0.5	1.3	1.8	1.6	3.5
	지방	3.1	2.2	0.8	0.6	0.6	0.8	2.8	1.8	1.2	3.2

주 : 주택가격은 국민은행의 주택종합매매가격지수를 활용하였음. 지방은 5개광역시와 기타지방 변동률을 재고(2014년 주택보급률의 주택수 기준) 가중하여 산출함. 2015년은 한국건설산업연구원 추정치임.

Table of Contents



I. 2015년 상반기 동향

II. 2015년 하반기 전망의 주요 변수

III. 2015년 하반기 시장 전망

IV. 전망의 시사점과 정책과제

1) 전망의 시사점

: 향후 주택경기 변동성 확대 가능성 커져, 경기 순응적 사업 구조 개선 노력 절실**■ 저금리에 의한 수요 집중이 발생하고 있어, 주택경기 위축 시 둔화폭이 커질 가능성 내포**

- ✓ 가구 및 소득 증가에 기초한 장기 주택수요의 변화는 크지 않음. 단기적으로 저금리에 의해 거래 증가, 분양 호조 등 수요가 과도하게 집중하면, 미래 주택 수요를 당겨서 소진하는 효과를 발휘할 수 있음.
- ✓ 공급 측면에 있어서도 단기적으로 과도한 공급 집중은 향후 공급 물량 감소로 이어질 수 있음.
- ✓ 최근 호조세가 단기적으로는 시장에 도움이거나, 장기적 관점의 안정적 경기 흐름에는 부작용으로 나타날 가능성 존재

■ 금리 상승 시, 경기 변동성 확대 리스크 클 수 있으므로 대응 필요

- ✓ 주택시장에서 금리의 영향력이 절대적인 상황으로 전개되고 있으므로, 금리 변동에 따른 시장 변화 가능성 확대
- ✓ 하반기 금리 상승폭은 거시경제의 어려움 등으로 제한적일 것으로 예상되나, 2016년 이후 금리 상승과 함께 부동산 시장이 받을 하방 압력도 커져
- ✓ 특히, 금리 상승시 투자 수요가 적극적으로 유입되고 있는 분양시장의 변동성이 더욱 클 것으로 예상됨. 더불어 전매 물건 증가에 따른 입주 리스크가 확대되고 있다는 점도 유념해야 할 것임.

■ 분양사업 증가 등 경기 순응적 사업방식 다시 확대되면서 잠재적 위험 커져, 경기에 독립적인 사업 비중 확대 등 장기적 관점의 사업 구조 개선 노력 필요

- ✓ 저유가 등 해외건설 불안으로 비교적 수익이 발생하고 있는 주택사업으로 포트폴리오가 집중되고 있음.
- ✓ 단기적 수익성 개선에는 도움을 주고 있으나, 장기적 사업 체질 개선 측면에서는 잠재적 위험으로 남을 수 있음.
- ✓ 장기적 안정적 사업 운영을 위해서는 임대사업 비중 확대 등 경기에 비교적 독립적인 사업 비중 확대 필요
- ✓ 시장적·제도적 어려움이 존재하는 것은 사실이나, 장기적 사업구조 개선을 위해서는 주택임대사업 진출, 새로운 부가가치를 창출할 수 있는 주거서비스 상품 개발 등 지속적인 사업구조 개선 노력이 필요함.

: 시장 호조세나 견조하지 못한 상황으로, 인위적 규제 도입은 시장 위축 가능성 존재

- **높은 청약경쟁률, 전매 비율의 상승, 분양가 상승 등 신규분양시장의 과열 우려는 존재하나, 시장 상황 견조하지 못해 인위적 규제 도입은 수요 위축 가능성도 배제하기 어려워**
 - ✓ 저금리로 인해 비교적 안정적 수익을 확보할 수 있는 분양시장으로 수요가 집중하는 현상 확인되고 있으며, 청약제도 개편, 분양가상한제 탄력적 운영 등으로 과거의 시장 규제 완화 효과도 존재
 - ✓ 그러나, 거시경제 어려움, 금리 상승의 우려 등으로 여전히 시장 상황은 견조하지 못해
 - ✓ 또한, 분양가상한제 탄력 운영 이후 분양가가 일부 상승하고는 있으나, 통제 가능한 범위에서 움직이고 있음.
 - ✓ 따라서, 신규분양시장에 대한 인위적 규제는 오히려 과도하게 시장심리를 위축시켜 경착륙 가능성도 배제하기 어려움.

- **확대된 가계부채로 인한 거시경제적 리스크는 존재하나, 주택시장의 안정적인 세대교체를 위해서는 주택금융정책의 유연한 대응이 지속되어야 함.**
 - ✓ 가계부채 확대로 인한 취약계층의 부실화 우려, 내수 회복 제약 등 거시경제적 리스크 요인은 확대됨.
 - ✓ 그러나, 아직 자산을 형성하지 못한 젊은 계층이 주택시장으로 진입하게 하는 기반은 주택금융정책의 기본 역할임.
 - ✓ 주택시장의 장기적 연착륙을 위해서는 세대간 이동이 전제되어야 하며 주택금융정책의 유연한 대응이 지속되어야 할 것임.



CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원