

2018. 11. 7.

Global Professional  
Research Partner **CERIK**

# 2 0 1 9 년

## 주택·부동산시장 전망

**CERIK**  
Construction & Economy Research Institute of Korea  
**한국건설산업연구원**

한국건설산업연구원    연구위원 허윤경  
   부연구위원 김성환

# Table of Contents

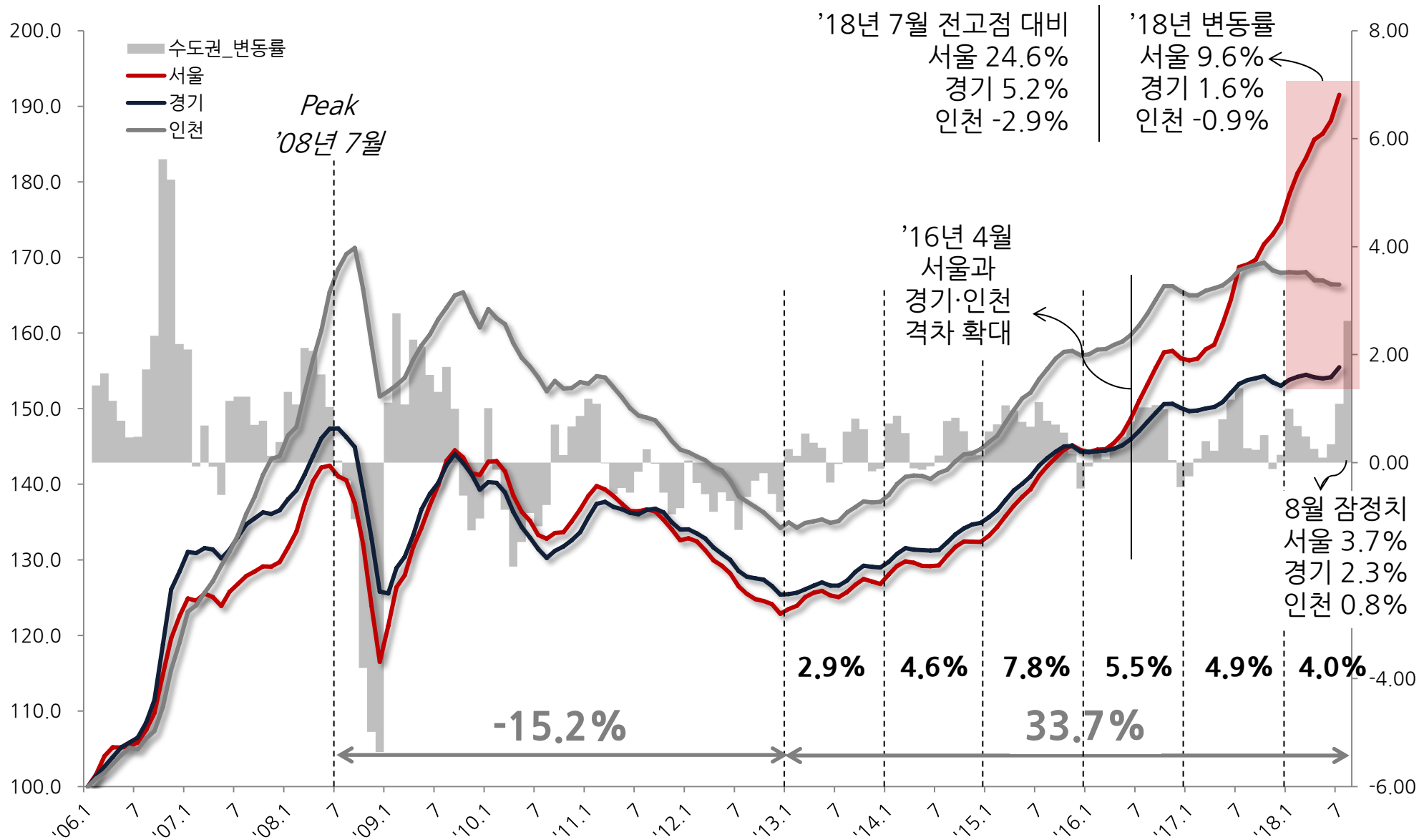
---

## I. 2018년 하반기 동향 및 특징

## II. 2019년 전망의 주요 변수

## III. 2019년 전망 및 시사점

# 4년 반 하락, 5년 반 상승



주 : 지수는 2018년 7월치까지 발표되었고 8월 변동률은 잠정치로 발표됨.

자료 : 국토교통부, 수도권 아파트 실거래가격지수

# 서울과 경기·인천 격차 확대

## ■ 서울 대비 경기·인천 매매가격 비율 45% 이하로 낮아져

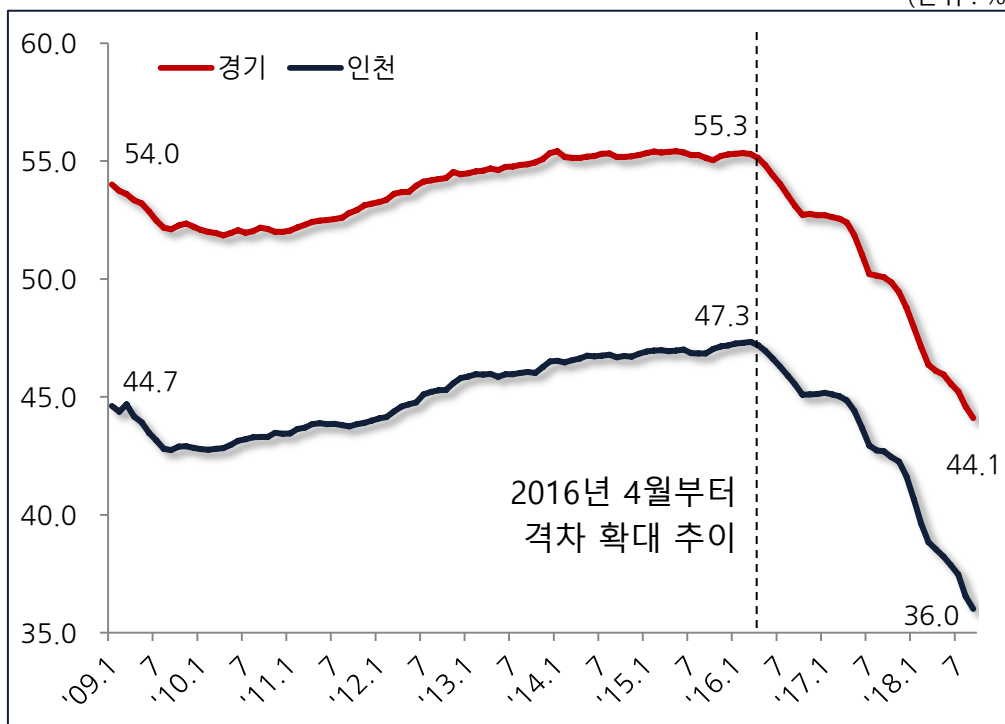
✓서울 대비 경기 아파트 매매가격 비율 55.3%('16년 3월) → 44.1%('18년 9월)로 낮아져

## ■ 서울 내에서도 강남구 대비 매매가격 비율 대부분 낮아져

✓서초구, 송파구, 강동구, 성동구만 강남구 대비 격차 축소

<서울 대비 경기·인천의 아파트 매매가격 비율 추이>

(단위 : %)

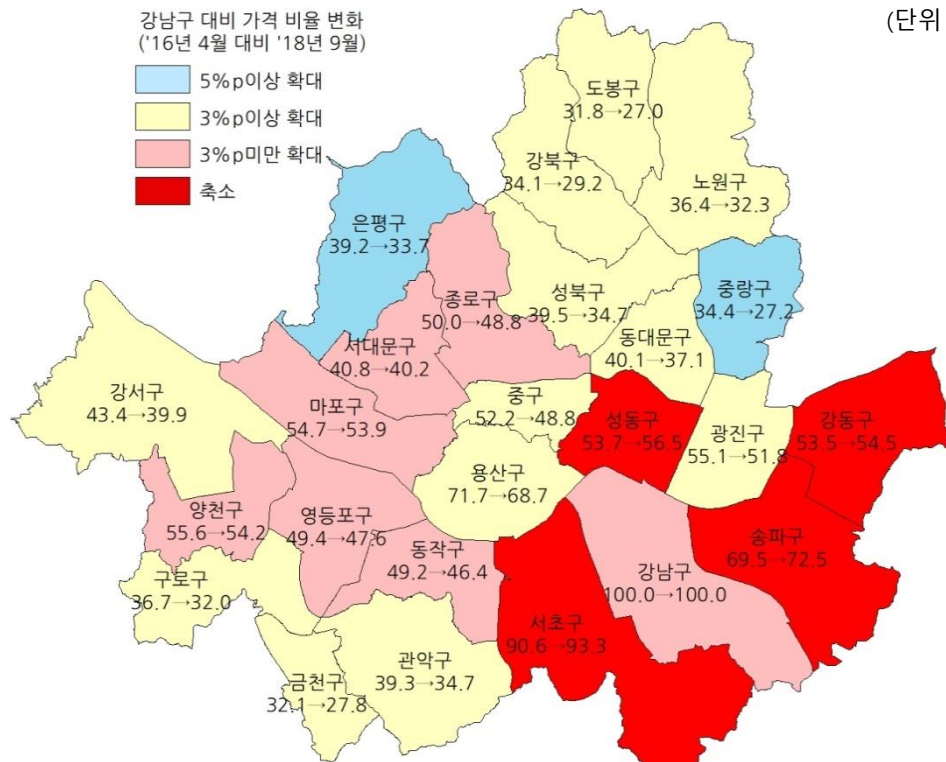


주 : 서울 대비 경기 및 인천의 3.3㎡ 평균 매매가격의 비율임.

자료 : 부동산114(주)

<강남구 대비 아파트 매매가격 비율 추이(2016년 4월→2018년9월)>

(단위 : %)



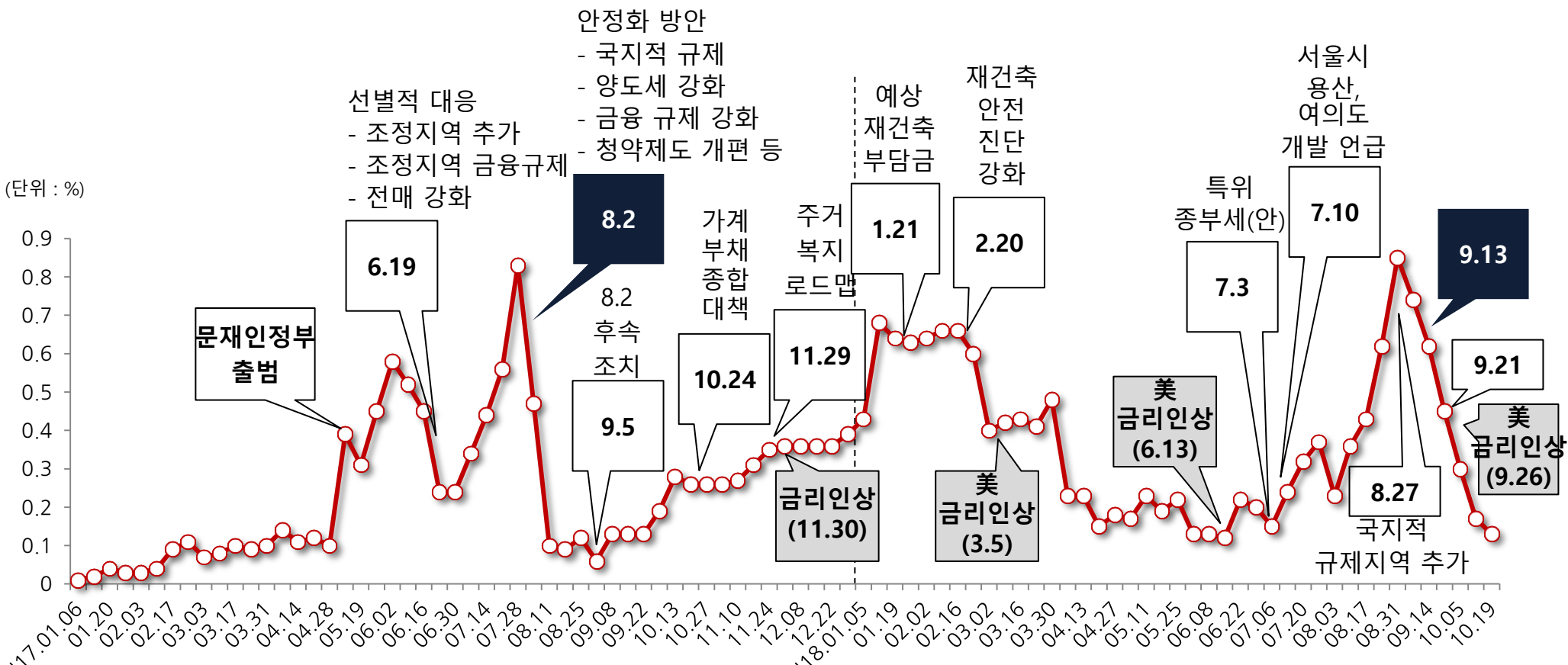
주 : 강남구 대비 구별 3.3㎡ 평균 아파트 매매가격의 비율임. 2016년 4월, 2018년 9월 기준임.

자료 : 부동산114(주)

## ■ 9.13대책 발표 후 서울 아파트 매매가격 상승세 둔화

✓수요 억제 : 세제(종합부동산세 강화, 공정시장가격비율 상향) 강화, 다주택자 및 임대사업자 금융 및 세제 강화

✓공급 확대 : 30만호 신규 공급 및 도심 공급 인센티브



주 : 주간 서울 아파트 매매가격 변동률이며, 전월 대비임.

자료 : 부동산114(주)

## 9.13대책 이전(8.2대책등)

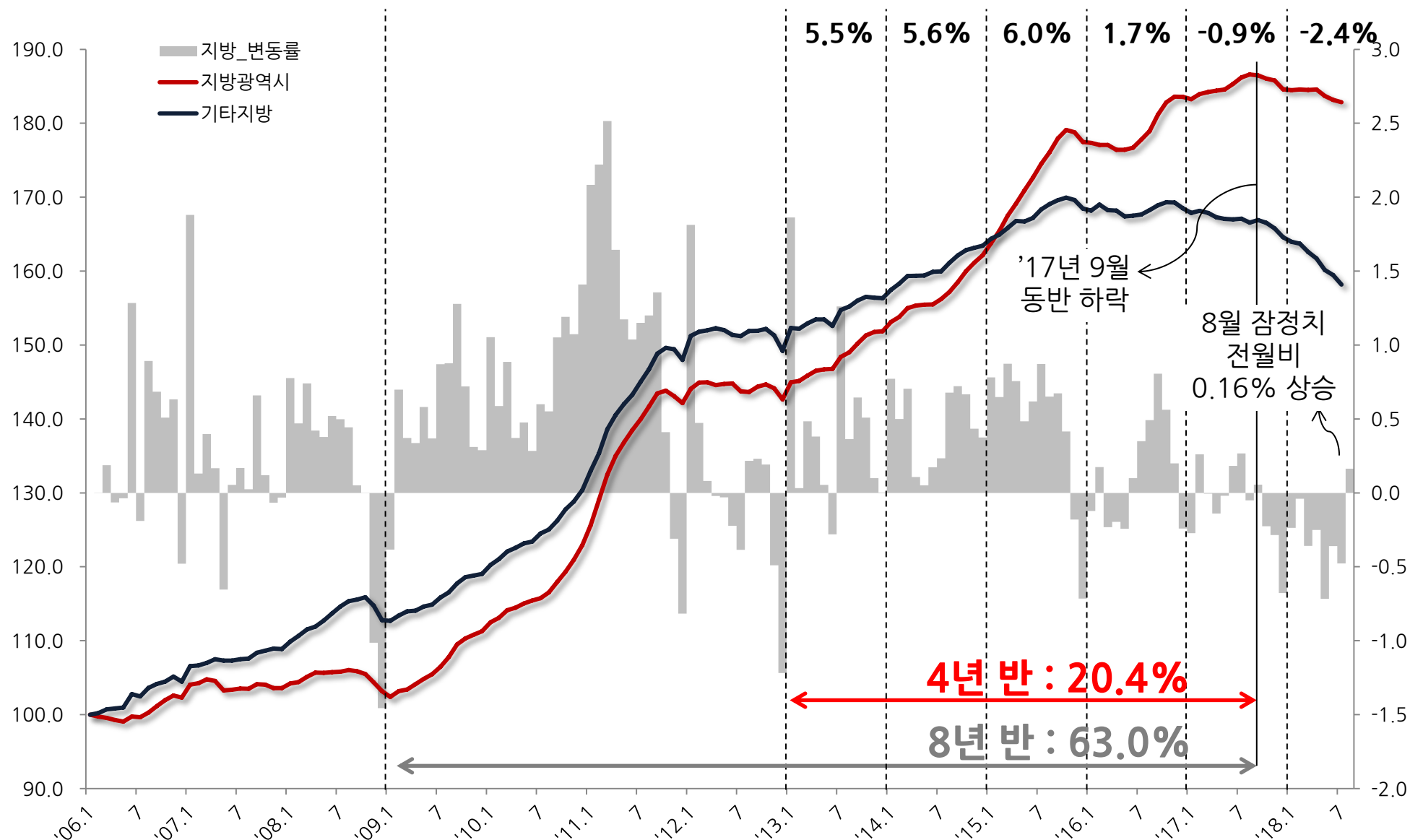
+

## 9.13대책이후

수요 억제	세제	양도세, 보유세, 임대소득세 강화
	금융	가계부채 연평균 증가율(8.2%) 관리 LTV, DTI, DSR 강화 대출 건수 강화 집단대 규제 강화(잔금 대출 DTI 강화, 9억 이상 집단대 보증 제한, 보증비율 축소 등)
	다주택자	양도세 중과 (세율 중과, 장특배제, 실거주 요건 강화) 금융 규제 강화 (LTV, DTI 강화, 집단대 건수 인별 → 세대 등) 자금조달 계획 신고 의무화
	지역	투기지역(서울 15개구 + 세종) 투기과열지구(서울, 과천, 세종, 분당, 대구 수성, 광명, 하남) 조정지역(서울, 성남, 하남, 고양, 구리, 부산 등)
	분양시장	분양가통제, 청약기준 강화(가점제 확대, 1순위 자격 강화, 전매제한, 재당첨 제한 등), 집단대 강화(보증 발급 요건 강화 등)
	재건축 시장	부담금 부활 조합원 거래 제한 안전진단 강화
공급 확대	주거복지 로드맵	공공분양 물량 확대

수요 억제	세제	종부세	세구간 신설, 세율 강화, 세부 담 상한 확대
		양도세	일시적 2주택 면제 기간 축소, 거주요건 강화
	금융	주담대	가계부채 연평균 증가율 기존 8.2%에서 인하 의지 밝혀 2주택 이상 신규대출 불가, LTV, DTI 축소
		전세대출	2주택 이상 전세보증 불가 1주택 소득기준 신설
	임대 사업자	세금	신규취득 시 양도세 중과, 종부세 과세
		주택금융	LTV 40%로 축소
	분양시장	청약	1주택자 청약시 기존주택 6 개월내 처분 조건 분양권 소유자 무주택자 제외 추첨공급 무주택 우대 강화 가점제 수정(직계 존속 주택 소유시 가점 산정 제외)
공급 확대	수도권 30만호	서울	11개 부지, 1만호 공급 도심 공급 확대 위한 다양한 인센티브 제공
		경기인천	공공택지 발표지역 토지거래 허가구역 지정 4~5개 대규모 택지 조성

# 지방 지난 1년, 지방 동반 하락



주 : 지수는 2018년 7월치까지 발표되었고 8월 변동률은 잠정치로 발표됨.

자료 : 국토교통부, 지방 아파트 실거래가격지수

# 거래 2015년 정점 이후, 지속 감소

## ■ 1~9월 주택 매매 거래량 전년 동기 대비 12.7% 감소

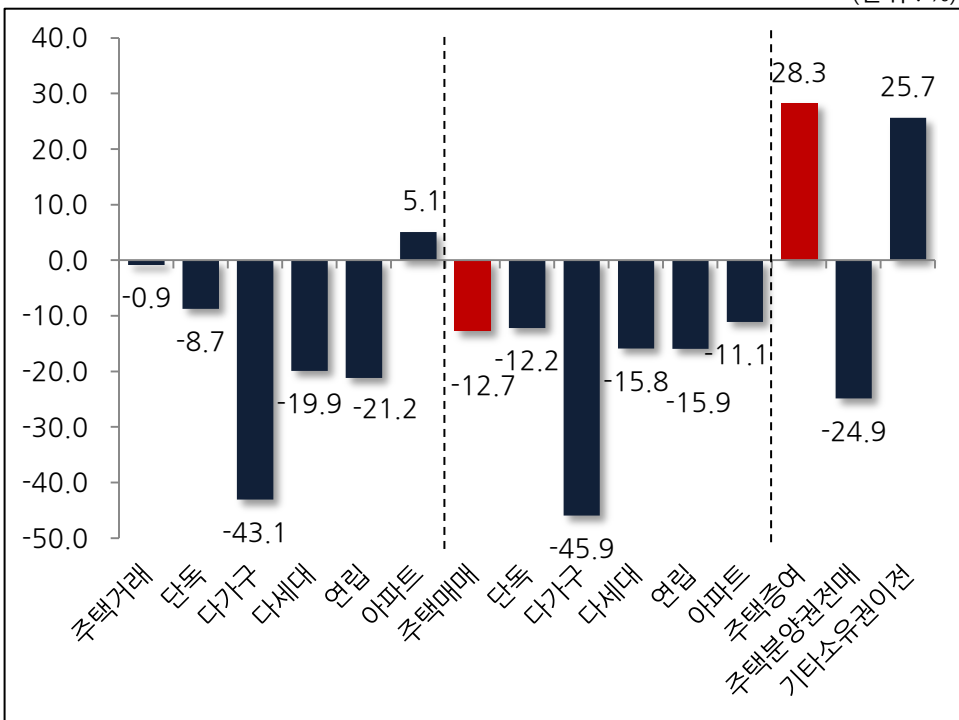
✓아파트 감소폭 적고(-11.1%), 아파트외 감소폭 커(다가구 -45.9%, 연립 -15.9% 등)

✓증여 28.3% 증가, 입주 증가로 기타소유권 이전 25.7% 증가

## ■ 아파트 매매 거래, 2016년 이후 지속 감소 중

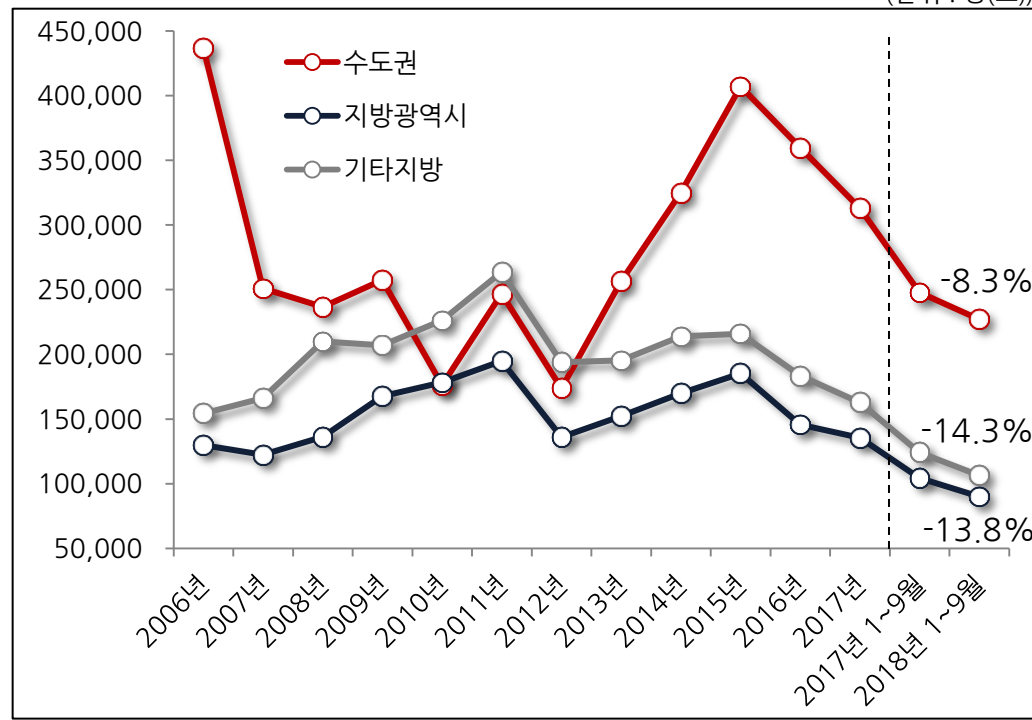
<전년 동기 대비 1~9월 주택 거래량 증감률>

(단위 : %)



<아파트 매매 거래량 추이>

(단위 : 동(호))



주 : 기타소유권 이전에 준공 시 검인이 포함됨.

자료 : 국토교통부

자료 : 국토교통부



## ■ 1~9월 분양(승인) 실적 전년 수준(2.3% 감소)

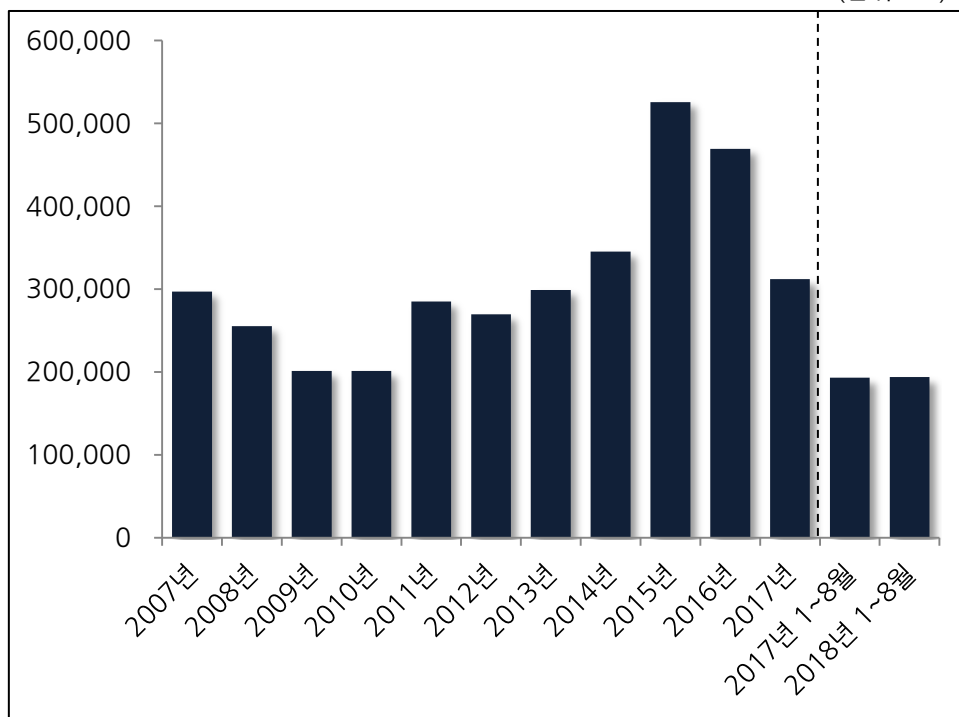
✓ 2015년 52.5만호 → 2017년 31.2만호, 2년 만에 40.6% 감소

✓ 일반분양 13.4% 감소, 임대주택 17.8%, 조합원분 26.5% 증가

## ■ 2012년 이후 준공 실적 증가 지속, 1~9월 전년 동기비 10.6%↑

<공동주택 분양(승인) 실적 추이>

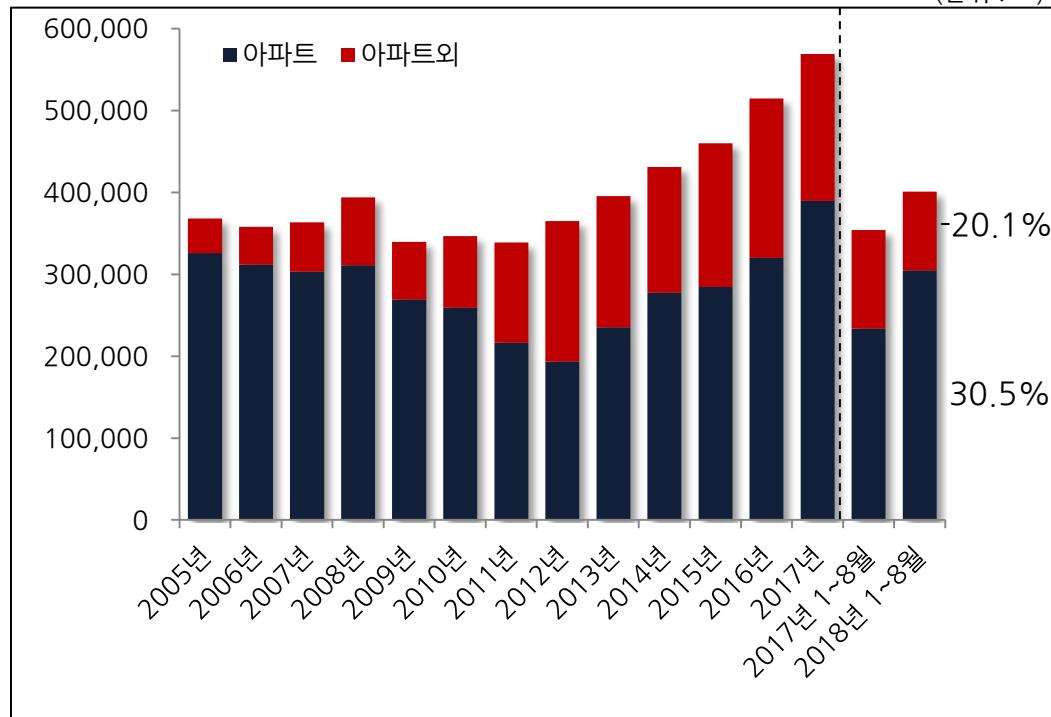
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

<주택 준공 실적 추이>

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

## 수도권

## 지방

### 가격

(1~10월)

(매매)

2.99% ↑

(아파트 3.45% ↑)

(전세)

1.23% ↓

0.81% ↓

(아파트 2.58% ↓)

1.78% ↓

### 거래

(1~9월)

10.2% ↓

15.7% ↓

2017년 주택매매거래량 94.7만건

### 공급

(1~9월 전년대비 증감)

인허가 14.9% ↓

분양승인 9.8% ↓

준공 16.9% ↑

19.3% ↓

6.4% ↑

4.7% ↑

서울  
나홀로  
강세  
.  
9.13대책  
이후  
관망세

# Table of Contents

---

I. 2018년 하반기 동향 및 특징

**II. 2019년 전망의 주요 변수**

III. 2019년 전망 및 시사점

변수 ①

## 거시

글로벌 통화정책과 주택시장  
경제성장률  
금리  
유동성 / 투자상품

변수 ②

## 수요

수요자 금융 여건  
격차 확대 : 소득, 증여, 수도권 주거이동  
주거 선택 : 매매 ↔ 전세 선택과 영향  
등록 임대주택 증가의 영향

변수 ③

## 공급

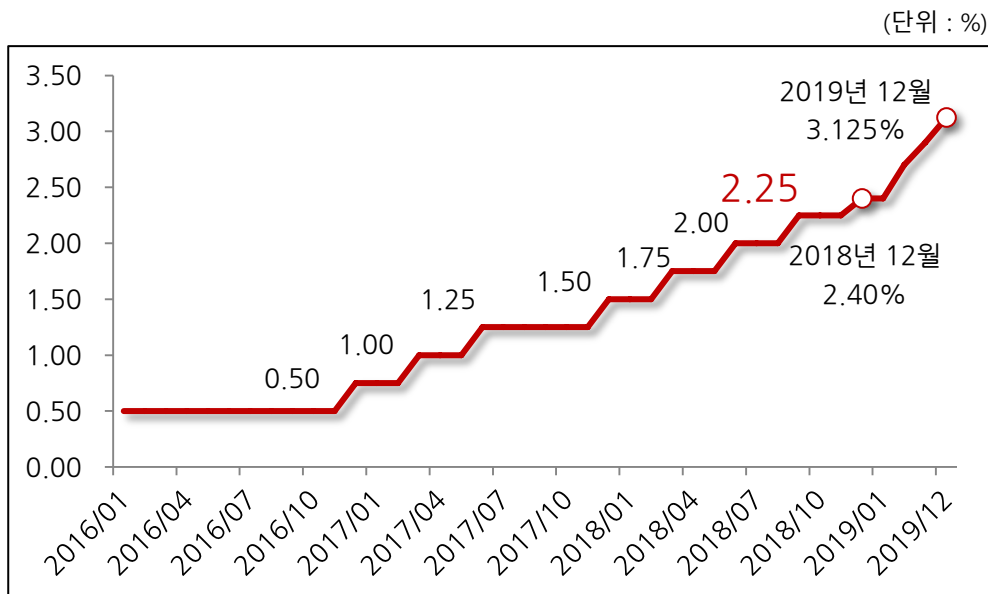
준공 : 서울(동남권), 수도권, 지방  
공급자 금융 상황  
주택외 분양 상품(상가, 오피스텔, 지식형 산업센터 등)

# 거시 각국 통화정책 정상화 진행

## ■미, 캐나다 등 통화정책 정상화하거나 가시화 국가 등장

- ✓미 연준 금리 인상 지속 및 보유자산 축소 중
- ✓지난 4~10월 캐나다, 인도, 멕시코 등 7개국 금리 인상, 이외 9월 미국 금리 인상 이후 신흥국(홍콩, 인도네시아, 파키스탄, 필리핀, 인도, 말레이시아) 인상 뒤따라
- ✓ECB(유럽중앙은행) 금리 동결하였으나, 10월 자산매입 축소, 연말 매입 종료 예정
- ✓일본은행 완화적 통화정책 기조를 유지하고 있으나, 출구전략 모색 중

### <미국 정책금리 추이 및 전망>



주 : 상한기준으로 도식화하고 2018년 연말과 2019년말은 FOMC 위원 전망치의 중위값임.  
자료 : 미 연준

### <2018년 4~10월 중 기준금리 인상 국가>

국가	시기	정책금리 조정
인도네시아	5월	+25bp(4.25%→4.50%) +25bp(4.50%→4.75%)
	6월	+50bp(4.75%→5.25%)
	8월	+25bp(5.25%→5.50%)
	9월	+25bp(5.50%→5.75%)
인도	6월	+25bp(6.00%→6.25%)
멕시코	6월	+25bp(7.50%→7.75%)
체코	6월	+25bp(0.75%→1.00%)
터키	6월	+850bp(8.00%→16.50%) +125bp(16.50%→17.75%)
캐나다	7월	+25bp(1.25%→1.50%)
	10월	+25bp(1.50%→1.75%)

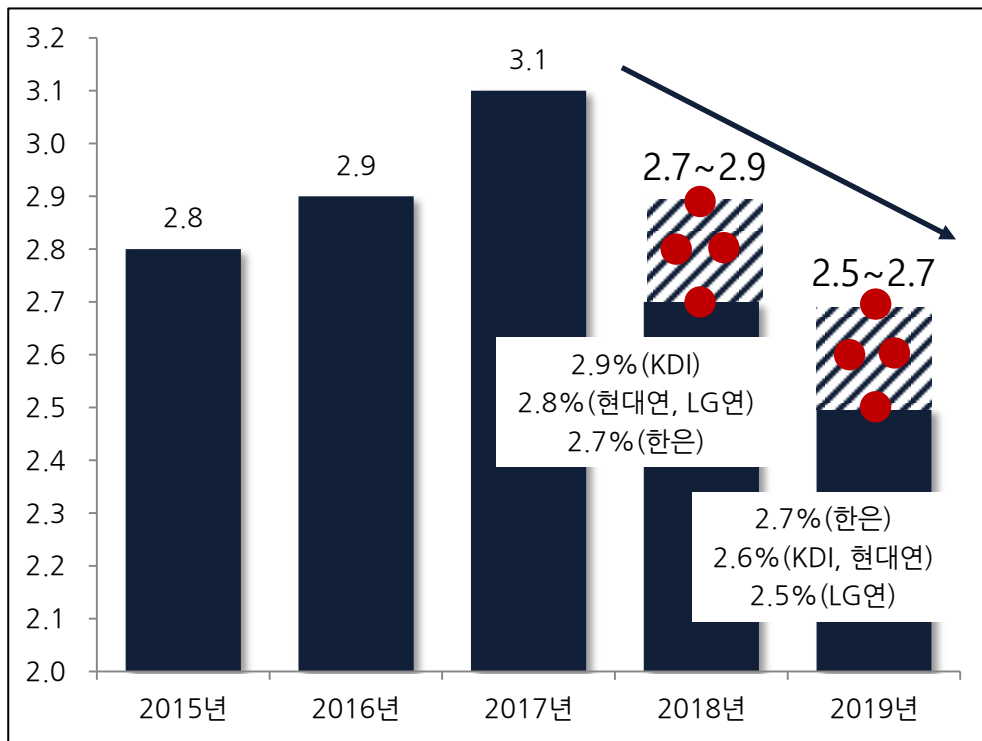
자료 : 한국은행, 2018.07, 통화신용정책보고서 p17 기조로 갱신함.

## ■ 2년 연속 경제성장을 둔화, 금리 상승세로 전망 어려워

- ✓ 내년 세계경제 성장 둔화, 통상 갈등, 반도체 효과 종료 등으로 수출 둔화
- ✓ 인구구조적 어려움, 고용 부진 등으로 내수 회복도 쉽지 않아
- ✓ 연말 기준금리 상승 가능성 존재하나, 거시 어려움으로 내년 상황 단언하기 어려워

<국내경제 성장률 추이 및 전망>

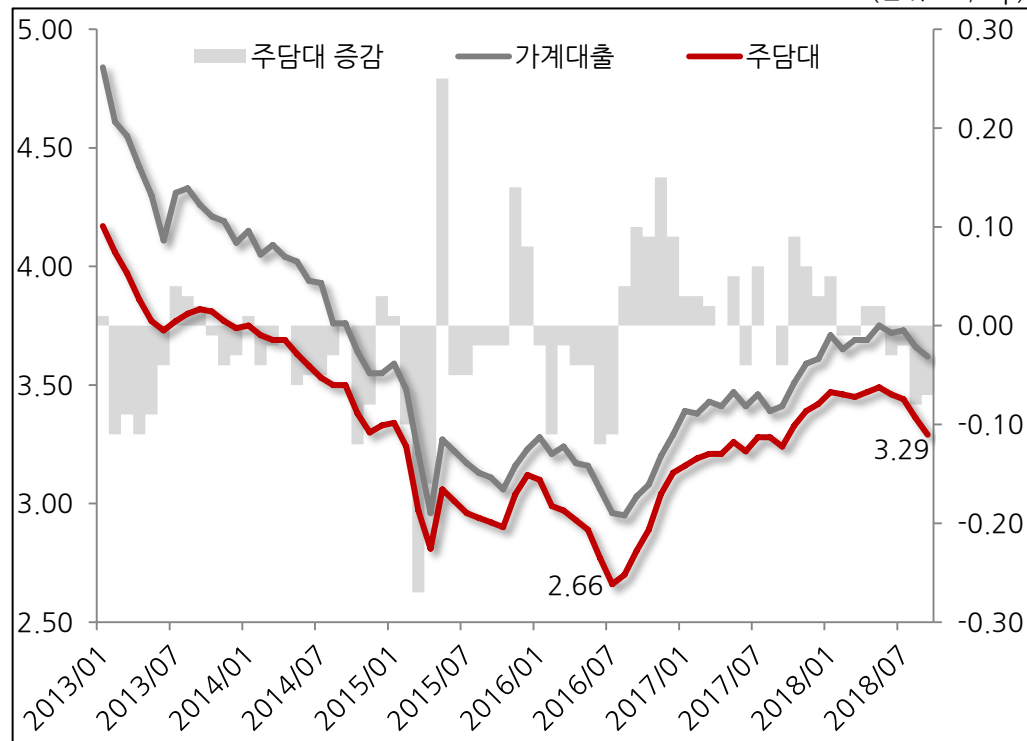
(단위 : %)



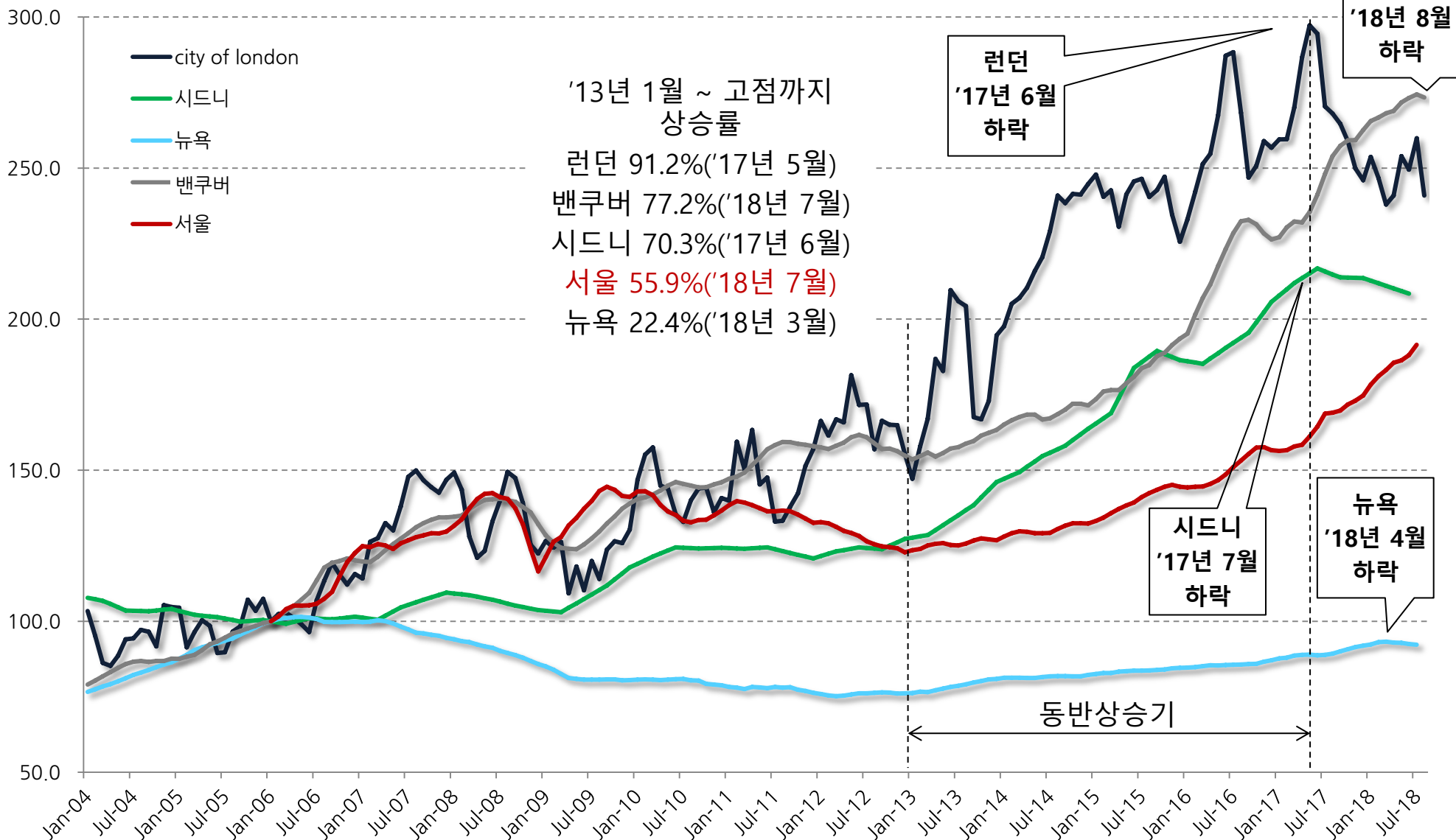
자료 : 각 기관 전망치임.

<주담대 금리 추이>

(단위 : %, %p)



자료 : 한국은행



주 : 2006년 1월을 100으로 변환하여 도식화함. 시드니 지수는 분기별로 발표되어, 내삽하여 도식화함.

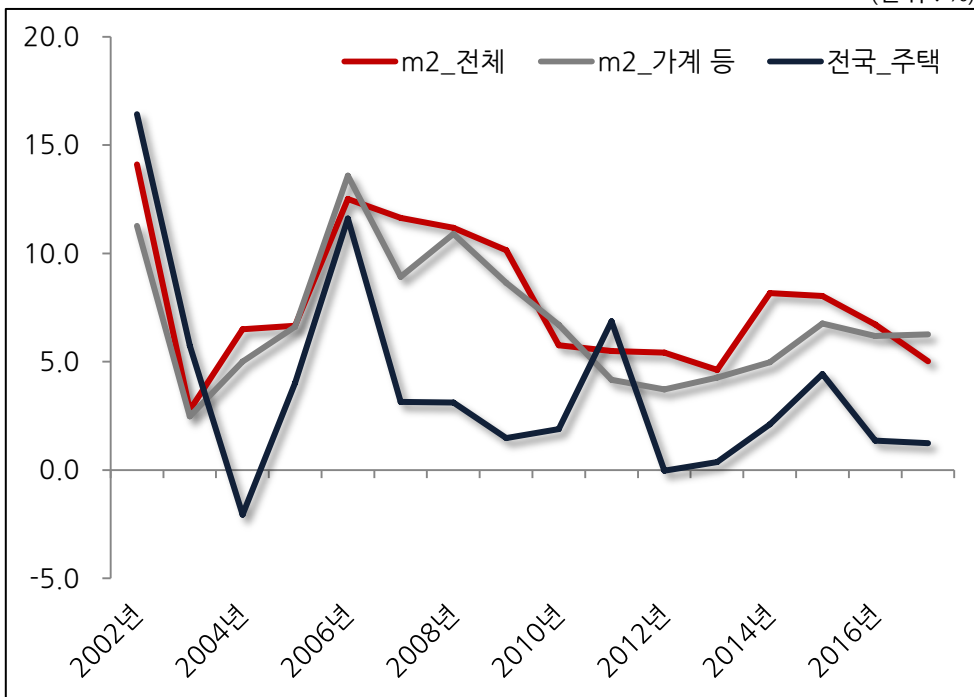
자료 : 서울, 국토교통부 아파트 실거래가격 지수, 런던, Land registry의 city of London의 모든 주거용 자산 지수, 시드니, 호주 통계국 주거용 자산 가격 지수, 뉴욕, S&P/Case-Shiller NY-New York, 밴쿠버, Teranet and National Bank of Canada 지수임.

## ■ 유동성 지속 가능성 존재하나, 주식 흐름은 선행해서 악화

- ✓ 유동성 변화와 주택가격의 흐름 유사. 토지보상 등 유동성 지속 가능성 존재
- ✓ 변동성 차이 존재하나, 장기적 관점에서 주택가격지수와 코스피 지수 방향성 유사
- ✓ 코스피 1월 고점(1월 29일) 형성 이후, 10월 29일 현재 고점 대비 23.2% 하락

<연간 유동성 및 전국 주택가격 변동률 추이>

(단위 : %)

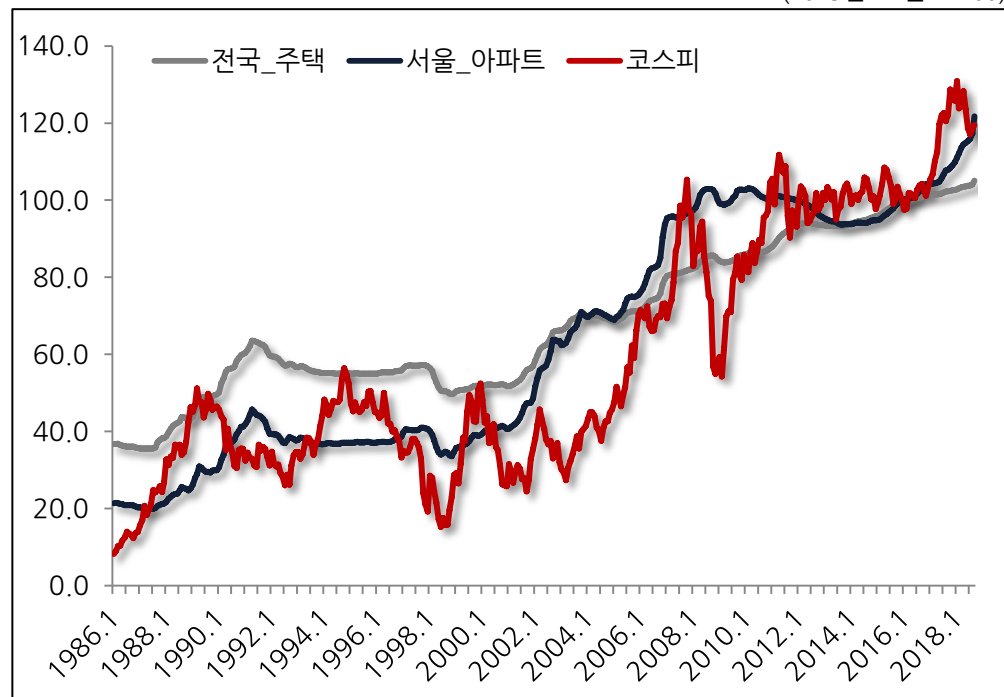


주 : 말잔, 계절조정 계열 기준으로 m2 전체와 가계 및 비영리단체 연간 증감률과 연간 전국 주택 매매가격 변동률임.

자료 : 한국은행, 국민은행

<주택가격지수와 코스피지수 추이>

(2015년 12월 = 100)



주 : 전국 주택은 전국 기준 매매종합, 서울 아파트는 서울 매매 아파트 지수임. 코스피 지수는 kb지수와 비교를 위해 2015년 12월을 100으로 변환하여 도식화함.

자료 : 한국거래소, 국민은행



## ■ 다주택자 및 임대주택사업자 대출 규제 강화

- ✓ (주택구입목적 대출) 다주택자 규제지역 내 LTV=0, 1주택 세대도 원칙 금지
- ✓ (생활안정자금 대출) 다주택자에게 LTV·DTI 비율 10%p 강화
- ✓ (임대사업자 대출) 투기지역·투기과열지구 내 주택담보 대출 LTV 하향(80%→40%)
- ✓ (전세자금 대출) 다주택자 신규보증 제한 / 1주택자 소득(1억 이하), 보증한도 제한 등

## ■ 10.31 은행권 DSR 적용, 19년 상반기까지 쏠 업권 확산

<규제지역별 주택 관련 금융 규제>

조정 대상지역 (44곳)	-LTV 60% 이내 (서민실수요 +10%p) -중도금대출 발급 요건 강화 -생활안정자금대출 제한 -전세자금대출 제한
	-LTV 40% 이내 (서민실수요 +10%p) 조정대상지역 규제 외 -1세대 1건 이상 주담대 보유시 LTV 10%p 강화 -임대주택사업자 대출 제한(고가주택)
투기 과열지구 (31곳)	-LTV 40% 이내 (서민실수요 +10%p) 투기과열지구 규제 외 -주담대 건수(1건) 및 만기연장 제한 -기업자금대출 제한 -임대주택사업자 대출 제한(고가주택 외 포함)
투기 지역 (16곳)	

<주택구입 목적시 지역별 LTV·DTI 비율>

(단위 : %)

연도		투기지역/ 투기과열지구		조정대상지역		조정대상지역 외 수도권		기타지역	
		LTV	DTI	LTV	DTI	LTV	DTI	LTV	DTI
고가주택 (공시가 9억 미만) 기준 이하 주택 구입시	서민 실수요자	50	50	70	60	70	60	70	없음
	무주택세대	40	40	60	50	70	60	70	없음
	1주택 보유 세대	원칙 0	-	0	-	60	50	60	없음
	예외	40	40	60	50	60	50	60	없음
2주택이상 보유세대		0	-	0	-	60	50	60	없음
고가주택 (공시가 9억 초과) 구입시	원칙	0	-	0	-	고가주택기준 이하 주택구입시 기준과 동일			
	예외	40	40	60	50				

# 취약차주 리스크 확대, 강남권 주담대도 증가

## ■ 취약차주 부채 증가폭 크고, 주담대 보유자의 신용 대출 증가세

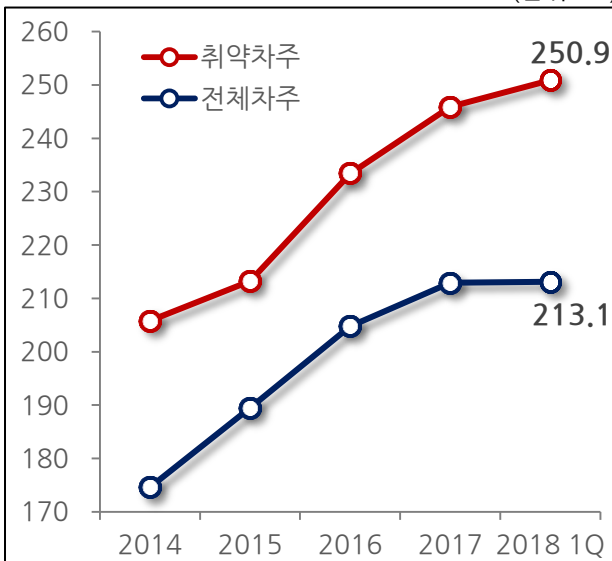
- ✓취약차주의 LTI 비율 상승 뚜렷, DSR 도입으로 취약차주의 대출은 더욱 어려워질 듯
- ✓주담대가 있는 다중채무자 비율(전년 대비 2018년 6월) 상승 → 추가 신용 대출 증가세

## ■ 2017년 기준 서울 LTV 평균 47.2%, 전국 평균 53.4% 수준

- ✓'14~'17년 전국 주담대 28.4% ↑, 서울 17.2% ↑, 강동,서초,강남 서울 증가분 63.4% 차지

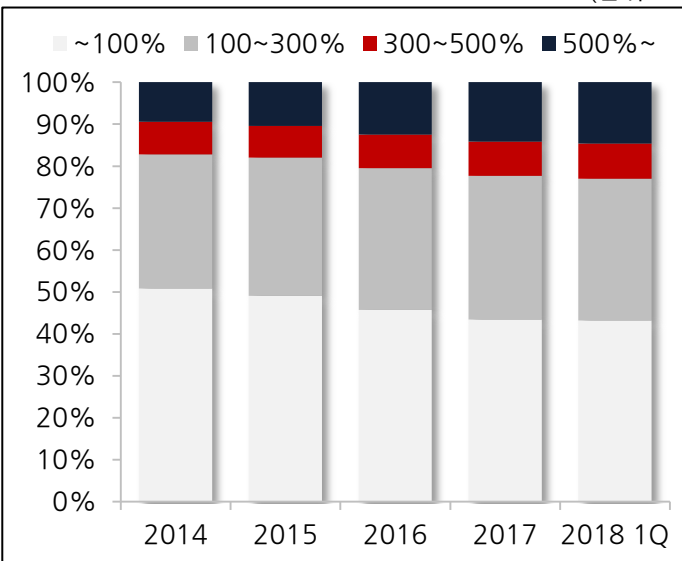
<취약차주의 평균 LTI 추이>

(단위 : %)

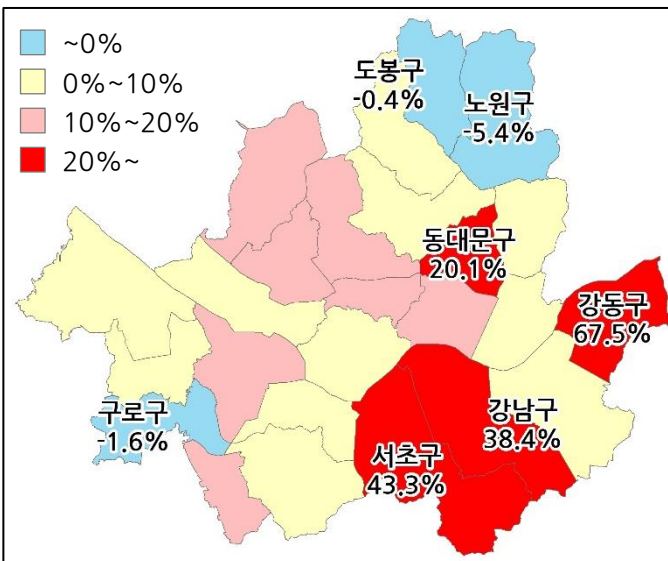


<취약차주의 LTI 비율 분포>

(단위 : %)



<지역별 주담대 증감률 분포('14~'17)>



주1 : '취약차주'란 다중채무(3건 ↑), 저소득(하위 30%) 또는 저신용(7~10등급)  
주2 : '소득'이란 증빙 소득 또는 신용조회회사 추정치를 말함.

주3 : LTI = (가계대출) ÷ (소득)  
자료 : 한국은행 금융안정보고서(2018.6.)

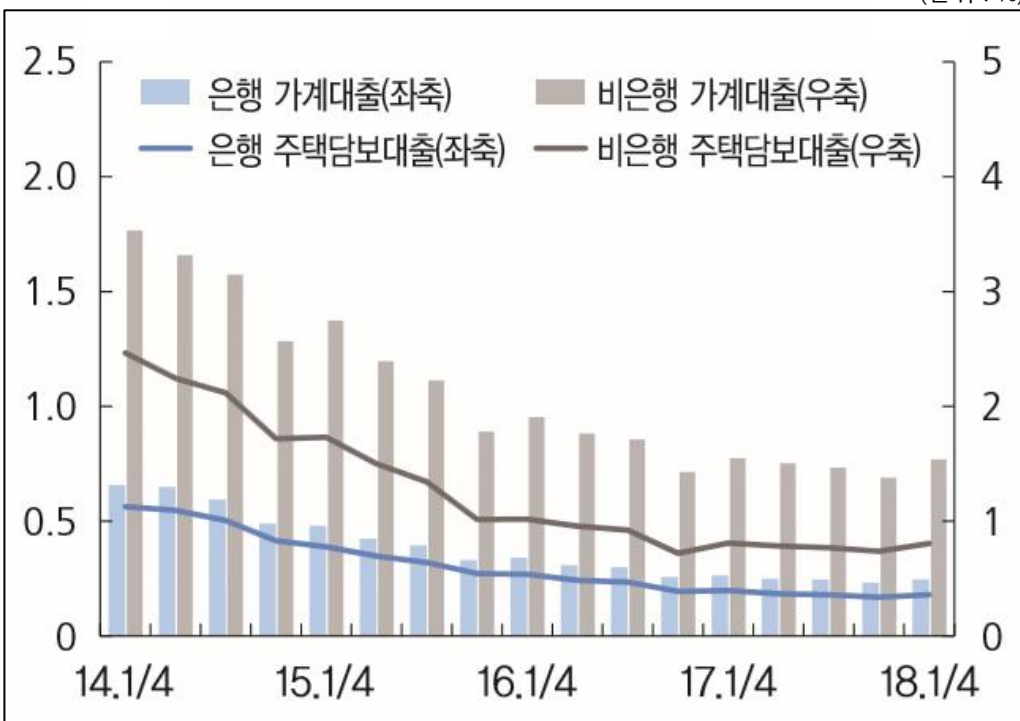
자료 : 금융감독원(2018), 제윤경 의원실

## ■ 주담대 연체 잔액 증가폭 확대, 지방 연체율 상승

- ✓ 2017년 4분기 이후 연체대출 잔액 증가율 플러스 전환 이후 점차 상승
- ✓ 카드대출을 포함한 연체율은 상승 추이, 8월 1.49%, 전년 동월비 0.07%p 상승
- ✓ 연체율 절대적으로 높은 지역(경남, 울산, 충남, 전남 등)에서 연체율 상승폭 커

<은행 및 비은행금융기관 가계대출 연체율>

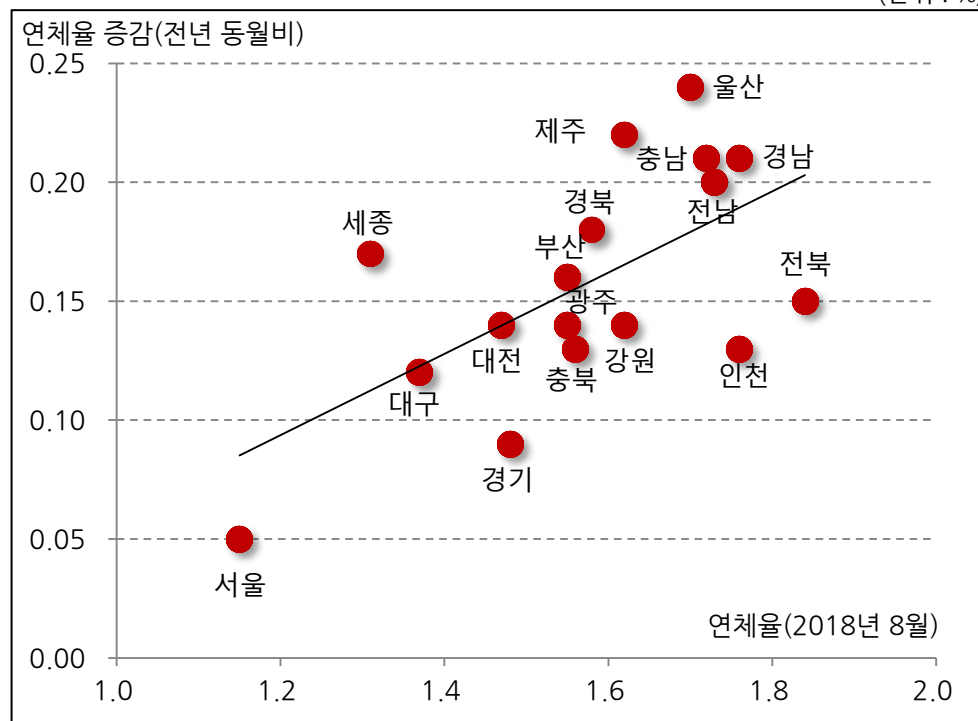
(단위 : %)



주 : 1개월 이상 원리금 연체기준  
자료 : 한국은행, 2018.6, 금융안정보고서 p18 재인용.

< 시도별 연체율 현황(2018년 8월)과 상승률 추이 >

(단위 : %)



주 : 카드대출을 포함한 30일 이상 연체율임.  
자료 : kcb, k-atlas 솔루션

# 고소득층과 고가주택지, 소득 증가율 높아

## ■ 주택가격 상승기 동안 고소득층 소득 증가율 높아

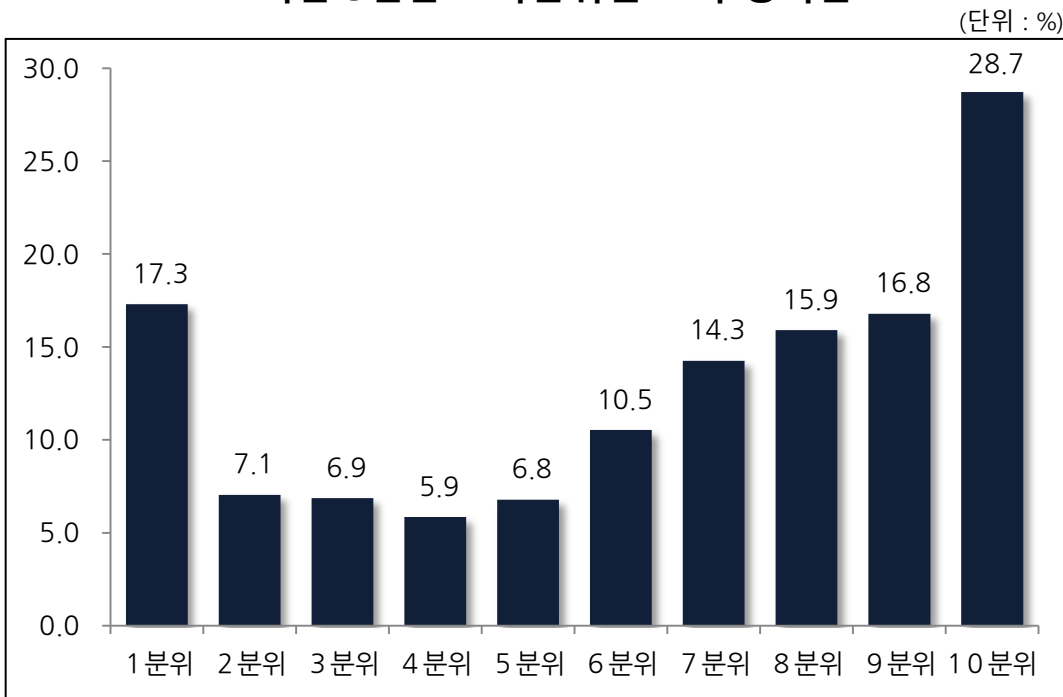
✓ 지난 5년간 소득 6분위 이상 소득증가율 높고, 10분위는 28.7% 증가

## ■ 지난 2년간 고가주택지의 소득 증가율 높음

✓ 지난 2년간 강남구(10.8%), 서초구(6.5%), 경기 과천시(6.2%) 소득 증가율 가장 높아

✓ 소득 수준과 지난 2년간 아파트 가격 변동률, 선형 관계 강해

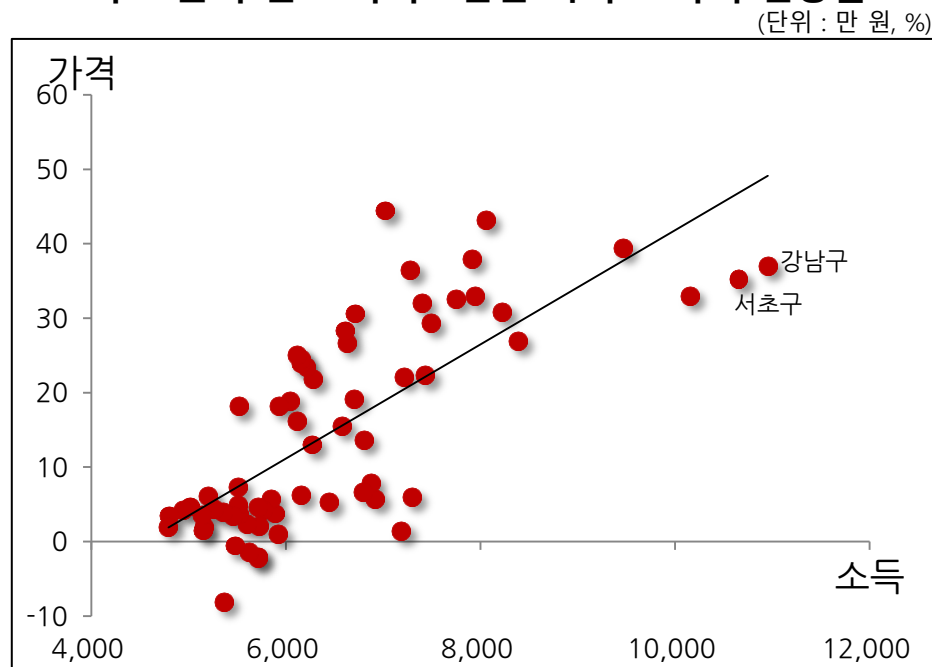
<지난 5년간 소득분위별 소득 증가율>



주 : 도시 2인 이상 경상소득(명목), 2013년 2분기 대비 2018년 2분기

자료 : 통계청, 가계동향조사,

<수도권 구별 소득과 2년간 아파트 가격 변동률>



주 : 소득은 2018년 8월 31일자 KCB의 추정소득임. 2016년 9월~2018년 8월 아파트 가격 변동률임.

자료 : kcb, k-atlas 솔루션, 부동산114㈜

# 2014년 이후 증여 증가, 고가주택시장 급증

■ 2014년 이후, 증여 증가, 2018년 주택 증여 전년 동기비 28.3%↑

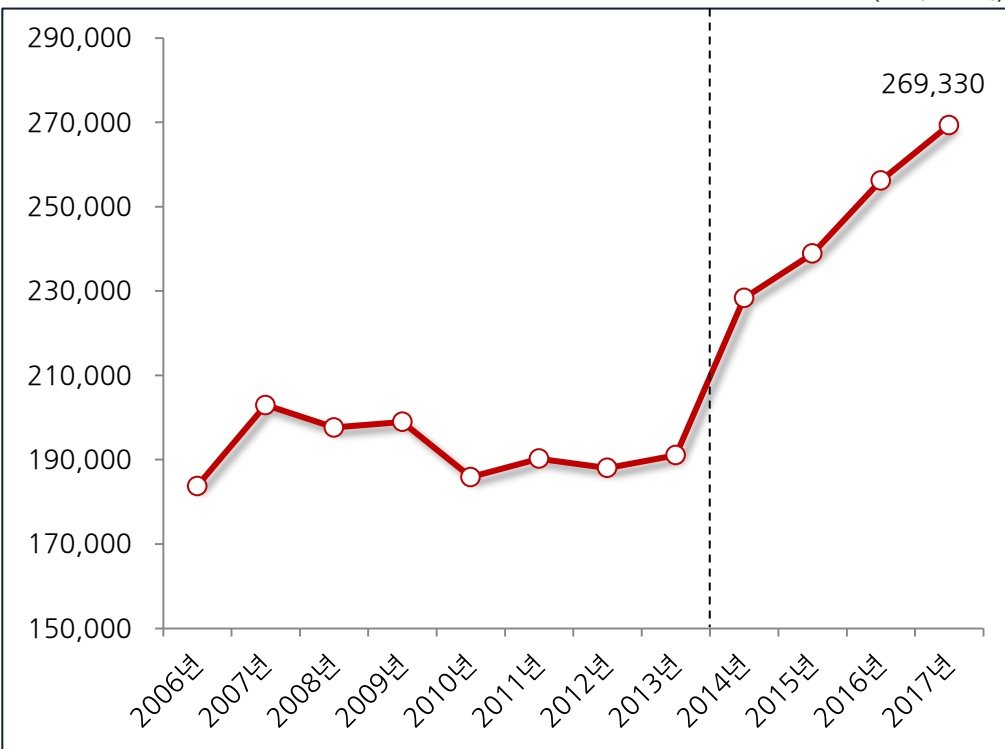
✓서울 84.4%, 충북 54.1%, 세종 53.0% 증가

✓과천시, 영등포구, 동대문구, 강남구는 250% 이상 증가

■ 고자산가, 고가주택시장 중심으로 증여 지속될 가능성 높아

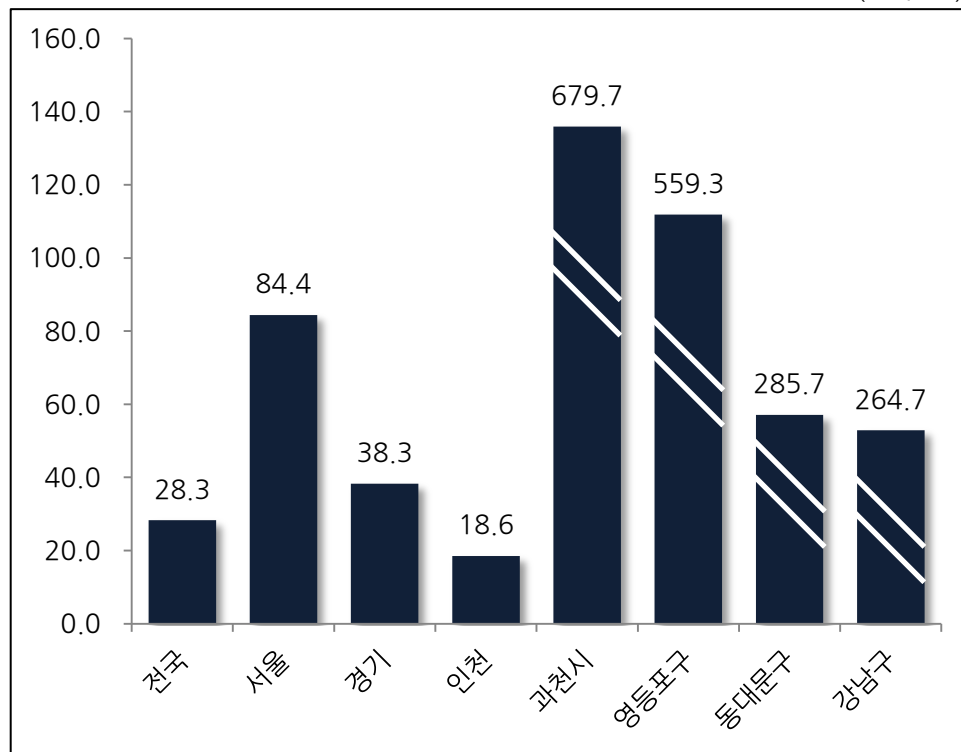
<증여 거래 토지 거래량 추이>

(단위 : 필지)



<전년 동기 대비 1~9월 수도권 주택 증여 증감률>

(단위 : %)



# 서울 주거이동, 유입보다 내부 이동 많아

## ■ 서울 내부이동 50대 많고, 인근지 40대 이하 유입 존재

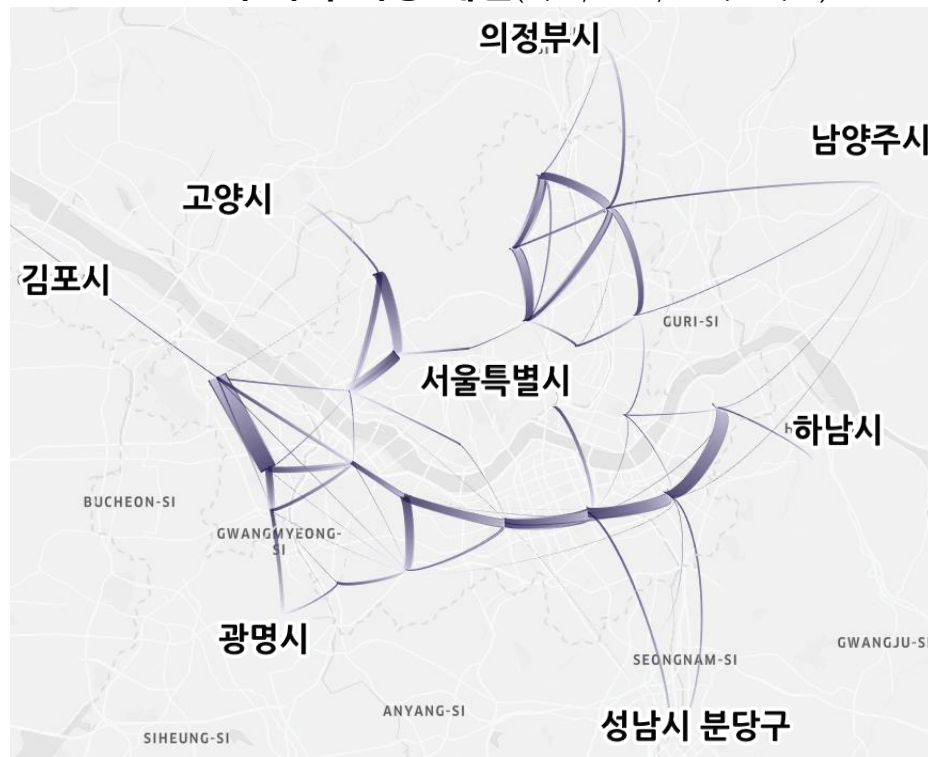
- ✓ 50대 이상 내부 이동 비중 높고, 인근지역 유입은 50대보다 40대 이하 많아
- ✓ 2015~2017년 주택 매매 거래량 중 서울 매입자 비중(82.8%), 전국보다 높아(78.7%), 다만, 최근 서울외 비중 소폭 증가 추이, 서울 자가거주율 상승('14년 40.2% → '17년 42.9%)

<50대 이상 이동 패턴(서울, 인천, 경기→서울)>



주1 : 이동인구 3인 이상 기준, 3년 누적 500인 이상 이동시 선으로 표시함  
 주2 : 선의 굵기는 이동 인구수의 상대적 비율을 나타내며,  
 선의 색이 옅은 쪽에서 짙어지는 방향으로 이동함.  
 자료 : 통계청, 국내인구이동 마이크로 통계(2015~2017)

<40대 이하 이동 패턴(서울, 인천, 경기→서울)>



주1 : 이동인구 3인 이상 기준, 3년 누적 500인 이상 이동시 선으로 표시함  
 주2 : 선의 굵기는 이동 인구수의 상대적 비율을 나타내며,  
 선의 색이 옅은 쪽에서 짙어지는 방향으로 이동함.  
 자료 : 통계청, 국내인구이동 마이크로 통계(2015~2017)



# 서울 유입 < 유출, 40대 이하 다수 발생

## 서울 40대 이하, 신도시 유출 많아

✓경기 주택 매매 거래량 중 서울 매입자 비중 증가 : '15년 13.5% → '16년 15.4% → '17년 16.1% → '18년(1~9월) 17.2%

✓하남시 '15년 32.8% → '16년 42.6% → '17년 42.7% → '18년(1~9월) 42.4%

<50대 이상 이동 패턴(서울→인천,경기)>



주1 : 이동인구 3인 이상 기준, 3년 누적 500인 이상 이동시 선으로 표시함

주2 : 선의 굵기는 이동 인구수의 상대적 비율을 나타내며,

선의 색이 옅은 쪽에서 짙어지는 방향으로 이동함.

자료 : 통계청, 국내인구이동 마이크로 통계(2015~2017)

<40대 이하 이동 패턴(서울→인천,경기)>



주1 : 이동인구 3인 이상 기준, 3년 누적 500인 이상 이동시 선으로 표시함

주2 : 선의 굵기는 이동 인구수의 상대적 비율을 나타내며,

선의 색이 옅은 쪽에서 짙어지는 방향으로 이동함.

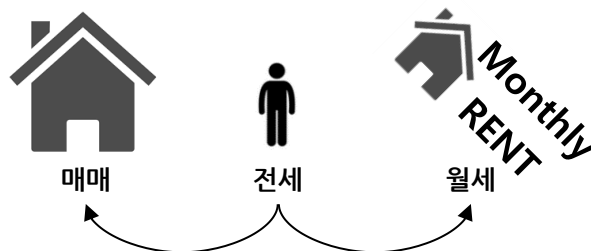
자료 : 통계청, 국내인구이동 마이크로 통계(2015~2017)

# 전세가 움직임, 매매, 월세에 동시에 영향 미쳐

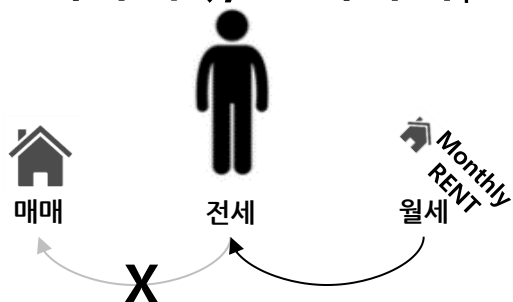
## ■ 전세가 움직임에 따라, 매매, 전세, 월세 거래량 영향 받아

- ✓전세가격 급등기 : 전세 수요, 매매와 월세로 이동하여 전세거래량은 감소, 매매, 월세 거래량은 증가
- ✓전세가격 안정기 : 매매 전환 수요 감소하고 월세에서 전세로 이동하여 전세 거래량 증가, 매매, 월세 거래량은 감소

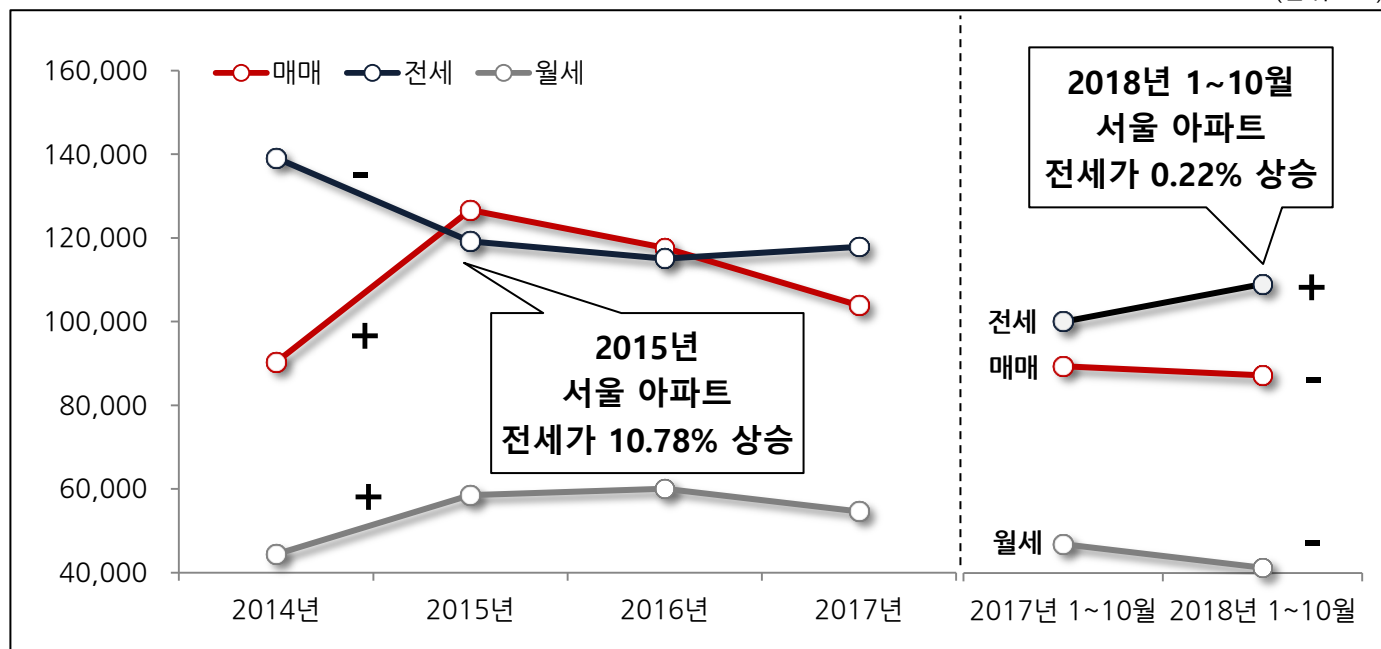
전세가격 ↑, 전세거래↓



전세가격 ↓, 전세거래↑



<연간 서울 아파트거래량 추이>



주 : 대법원 전월세 자료가 2014년 자료부터 포함되어 계열 안정성을 위하여 2014년부터 도식화함.

자료 : 서울 부동산정보광장(2018년 11월 6일자 검색)



# 전국 전세가 안정, 매매·월세 감소로 이어질 듯

## ■ 서울 아파트, 전세가와 전세거래량 역의 관계 형성

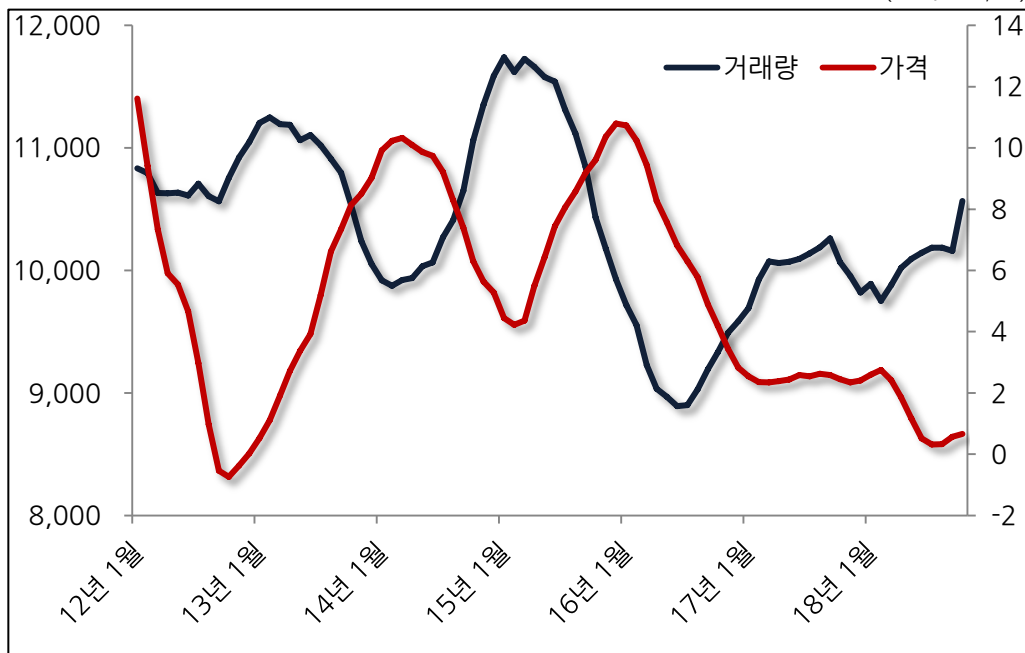
✓ 최근 전세가격 안정, 전세거래 증가, 매매, 월세 감소로 이어질 듯

## ■ 매매, 전세 동반 하락하는 지방, 매매보다 전·월세 수요 많아

✓ 전월세 시장, 공급 > 수요, 수도권 : 매매 > 전·월세, 지방 : 매매 < 전·월세

<서울 아파트 전세 거래량과 전세가격 변동률 추이>

(단위 : 호, %)

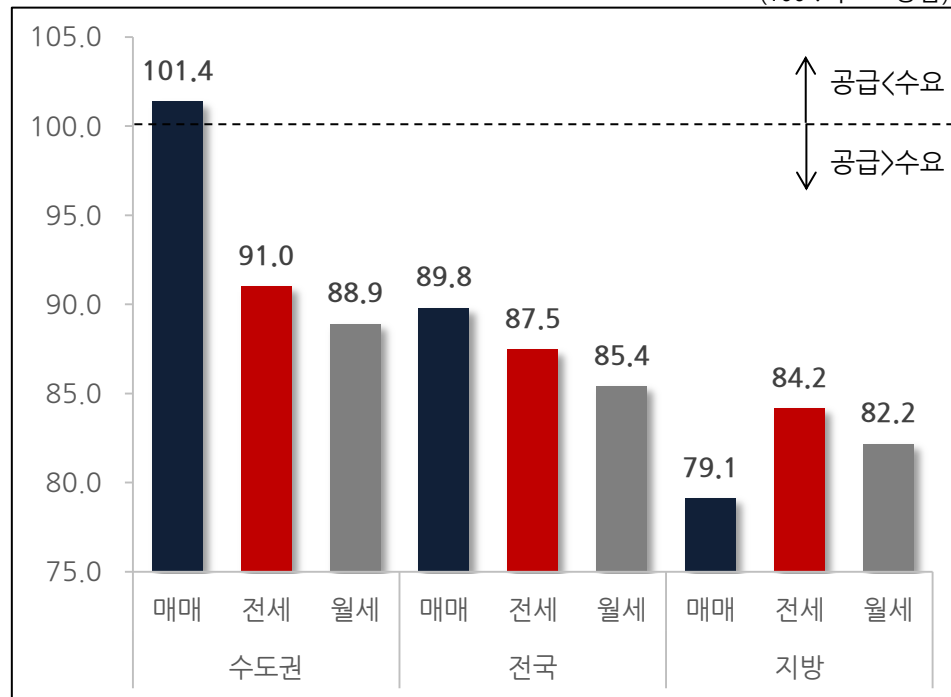


주 : 거래량은 계절적 요인을 제거하기 위해 12개월 이동평균이며, 전세가격은 전년 동월 대비 변동률임

자료 : 서울 부동산정보광장(2018년 11월 6일자 검색), 한국감정원

<아파트 수급 동향(2018.10. 현재)>

(100 : 수요=공급)



자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사

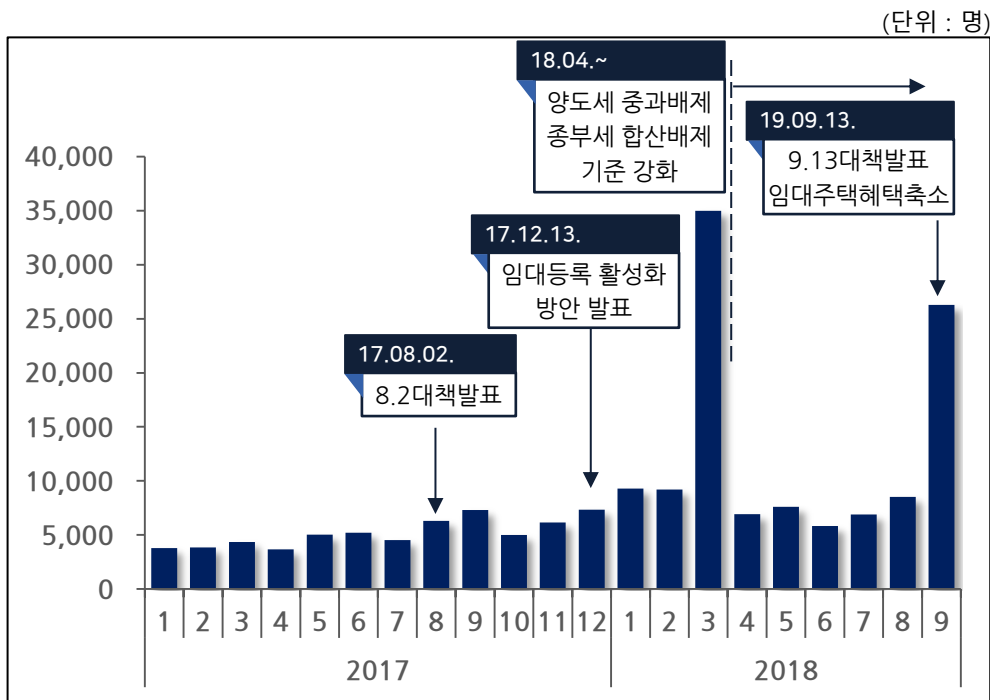
## ■ 임대차시장에서 등록 임대주택 비중 높아 임대차시장 안정 기여할 듯

✓'18년 9월 현재 등록 임대주택 수 127만 3천호, 2017년 총주택(1,712만호) 대비 7.4%, 임대주택 중 17.6%로 추정

※ 주거실태조사의 자가점유율 57.7% 고려하여 임대주택 재고 산출하여 비중 추정함.

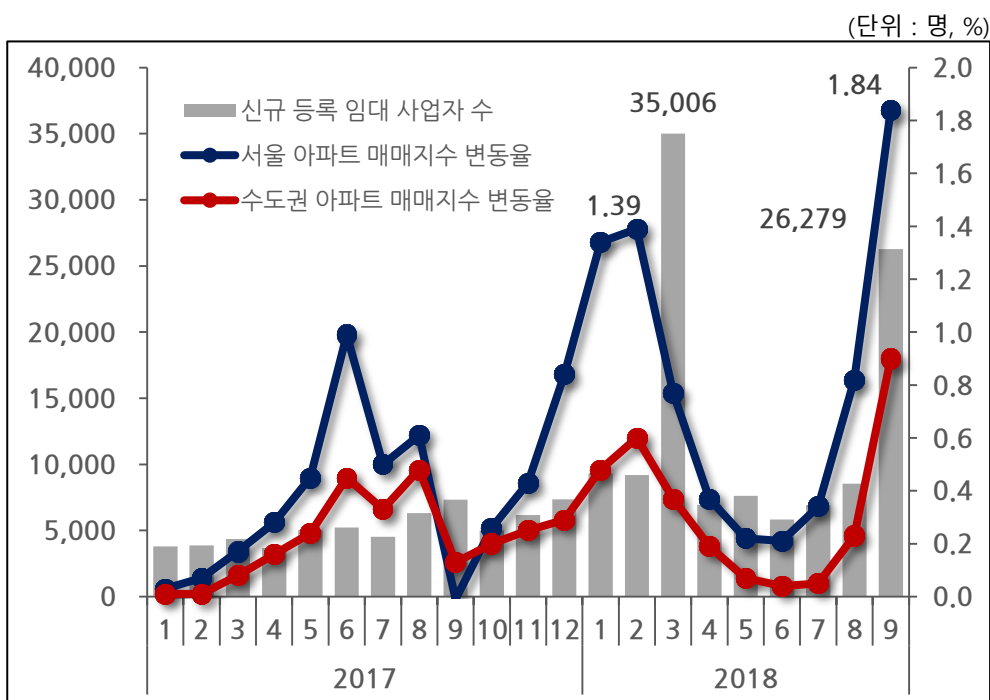
✓매매 수요자이자, 전세 공급자이며 장기(8년) 보유를 전제함. 경기 변곡점에서 전반적인 시장 변동성을 축소시키는 역할 할 듯

<신규 등록 임대사업자 수와 정책 추이>



자료 : 국토교통부, 임대사업자 관련 보도자료

<신규 등록 임대사업자 수와 매매지수 변동률>



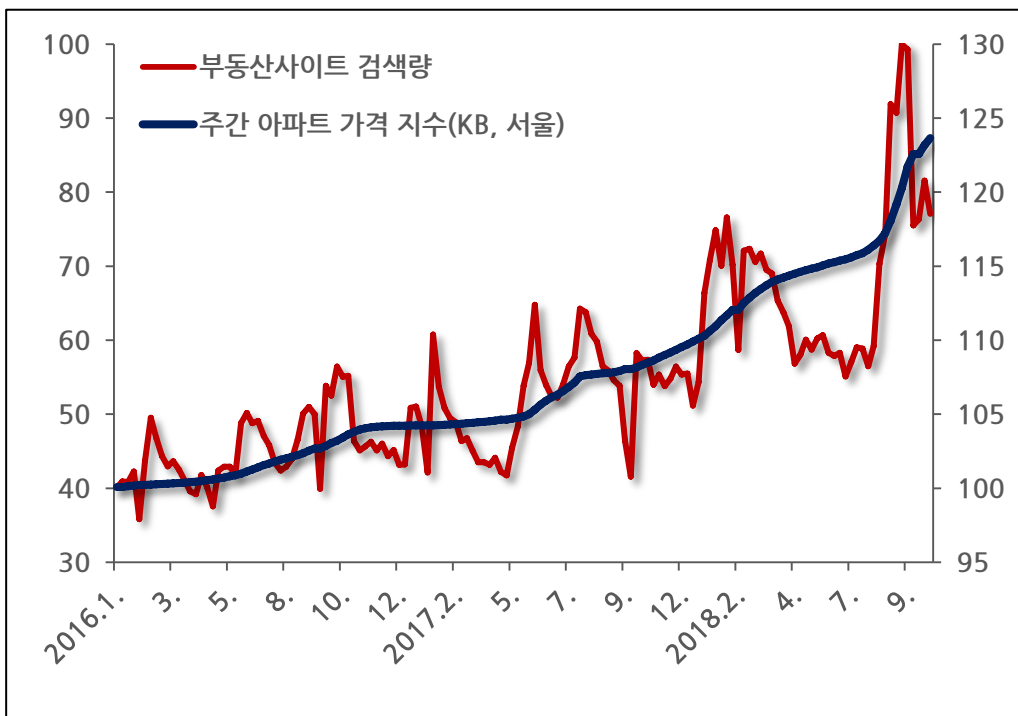
자료 : 국토교통부, 임대사업자 관련 보도자료; 한국감정원, 전국주택가격동향조사

# 수요    트래픽과 가격 흐름 동조

## ▪ 최근 가격 상승과 트래픽 동반 증가하나, 선행지표 가능성은 미지수

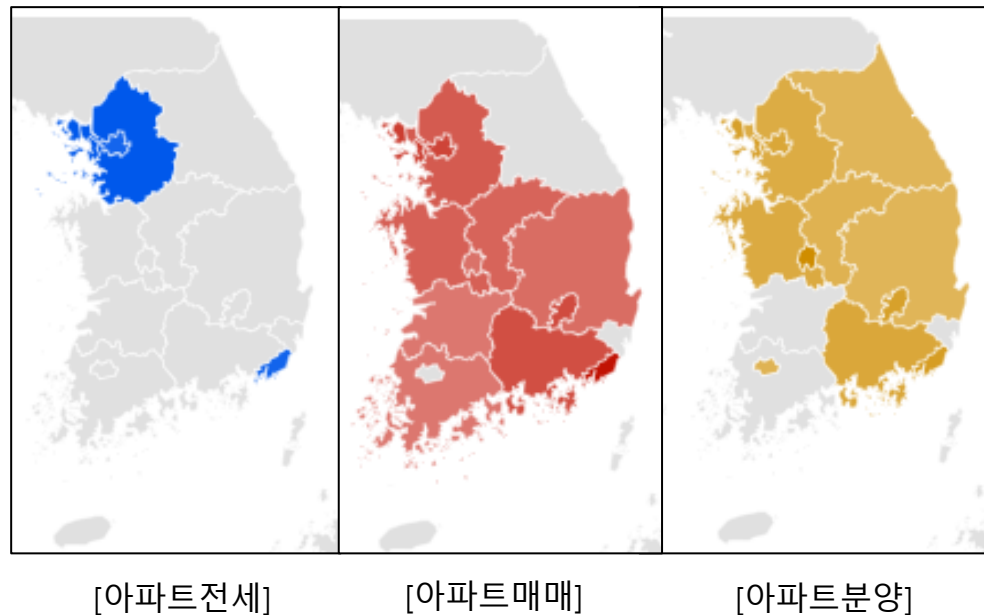
- ✓ 전세검색은 수도권 및 부산에 집중, 매매시장은 전국적으로 고른 분포
- ✓ 하위 시장인 임대 시장 및 전세자금 대출에 대한 연관 검색 많아
- ✓ 50대 이상 매매 시장에 대한 검색량 큰 폭 증가('18년 1월 평균 38.4→9월 평균 61.1)

<검색량 및 주간 아파트 가격 지수 추이>



주: 부동산사이트 검색량은 최대치를 100로 두고 그 비율을 계산  
자료: Google trend, KB 부동산 통계정보

<지역별 관심 시장 차이>



주: 색상이 짙을 수록 해당 지역의 관심이 높음을 나타냄 2016년 1월~2018년 9월  
까지 누적 트래픽 기준임.  
자료: Google trend

## ■ 국토부 2019년 서울 주택 준공 8만호로 전년 대비 증가 전망

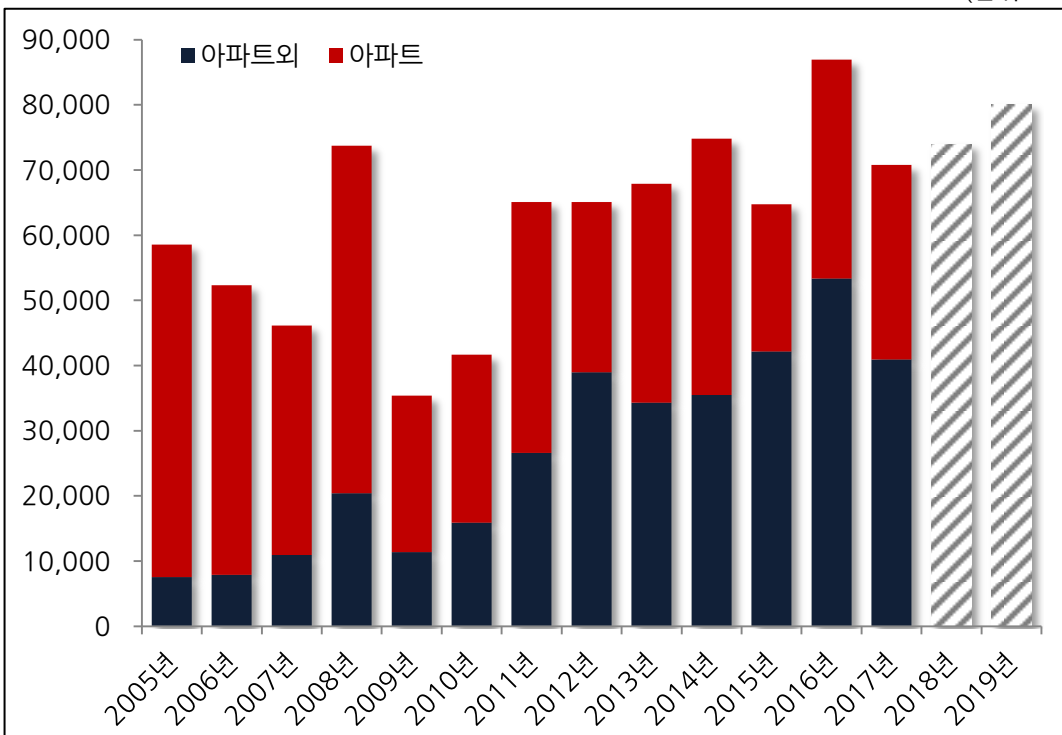
✓ 아파트외 준공은 감소하나, 아파트 준공은 증가 지속

## ■ 서울시 경과연수 5년 이내 신축 아파트 재고 감소

✓ 2005년 신축 5년 이내 아파트 35.4만호였으나, 2017년 18.1만호(비중 6.3%)로 감소

<서울의 주택 준공 추이>

(단위 : 호)



주 : 2018년과 2019년은 국토교통부의 9.13대책 보도자료의 추정치임.

자료 : 국토교통부

<서울 신규주택 재고 추이>

(단위 : 호)

구분	재고		경과연수 5년 이내 재고	
	전체	아파트	전체	아파트
2000년	1,916,537	974,910	460,757	316,937
2005년	2,242,149	1,217,308	583,778	354,460
2010년	2,446,508	1,441,769	324,972	254,107
2015년	2,793,244	1,636,896	402,482	209,213
2016년	2,830,857	1,641,383	422,732	191,982
2017년	2,866,845	1,665,922	421,973	181,214

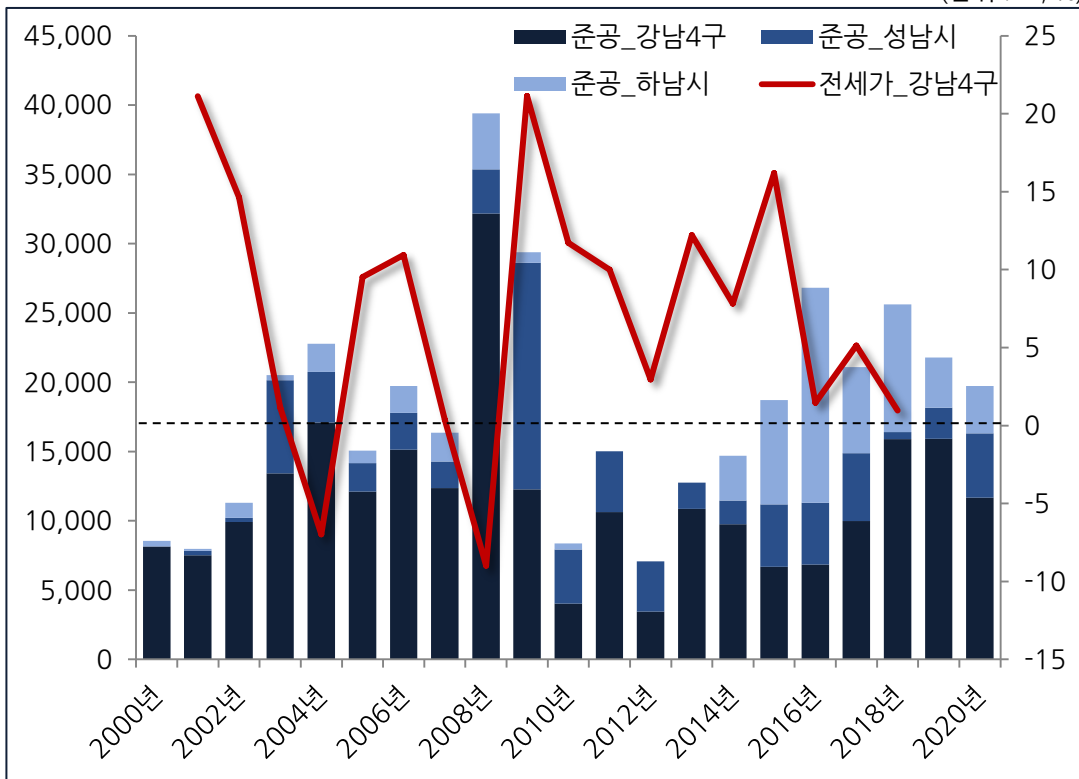
자료 : 통계청, 각 연도별 인구주택총조사

## ■ 서울 및 수도권 동남권, 내년까지 준공 이어져

- ✓ 동남권 준공물량 많았던 시기(2004년, 2008년, 2016년, 2018년) 전세가격 안정
- ✓ 12월 헬리오시티 입주 이후, '19년 하반기부터 강동구 중심 준공
- ✓ 양도세 거주요건 강화로, 신규 아파트의 임대 물량 감소 가능성은 존재

<수도권 동남권 연간 준공 및 전세가격 변동률 추이>

(단위 : 호, %)



<동남권 주요 지역 준공 예상치>

(단위 : 호)

구분		시군구	읍면동	준공
2018년	4분기	송파구	가락동	9,510
	1분기	강남구	개포동	1,957
	2분기	강동구	명일동	1,900
	3분기	강동구	고덕동	4,932
2019년	4분기	강동구	상일동	3,604
	1분기	강동구	상일동	4,066
		하남시	감일동	2,100

## ■ 부동산114 수도권 아파트 준공, 전년 대비 13.1% 감소 전망

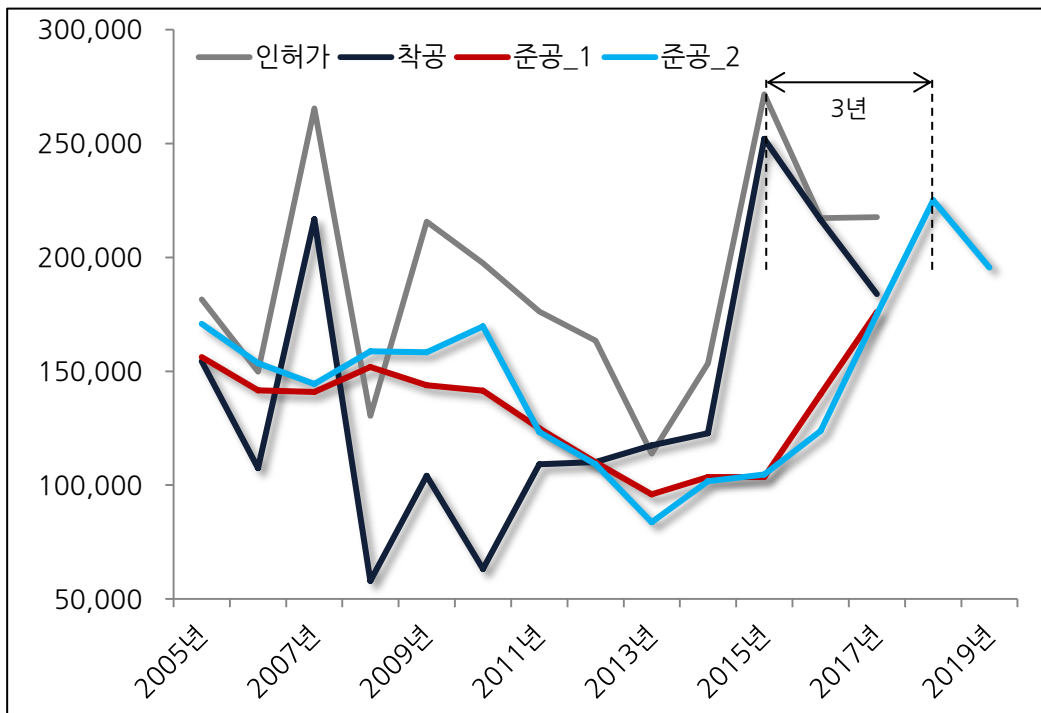
✓ 2017년 이후 아파트외도 인허가, 착공, 준공 모두 감소 추이 전환

## ■ 2018년 들어 경기도 미분양율 소폭 상승 추이

✓ 당해 년 분양 대비 미분양 비율은 9.2%, 준공 대비 준공후 미분양률은 1.7% 수준

<수도권 아파트 공급 추이>

(단위 : 호)



<경기도 미분양 추이>

(단위 : 호, %)

구분	분양(A)	미분양(B)	B/A	아파트 준공(C)	준공후 미분양(D)	C/D
2005년	68,153	10,472	15.4	80,371	1,228	1.5
2006년	64,850	3,769	5.8	83,917	2,520	3.0
2007년	109,077	13,643	12.5	77,559	1,340	1.7
2008년	75,653	22,795	30.1	83,529	1,136	1.4
2009년	94,907	19,325	20.4	105,465	2,259	2.1
2010년	57,592	22,418	38.9	99,613	7,405	7.4
2011년	65,457	22,378	34.2	66,260	8,237	12.4
2012년	55,196	25,040	45.4	61,593	12,345	20.0
2013년	74,740	24,760	33.1	55,411	9,235	16.7
2014년	86,324	14,723	17.1	54,145	7,620	14.1
2015년	199,391	25,937	13.0	70,897	4,413	6.2
2016년	170,038	13,362	7.9	97,747	3,463	3.5
2017년	102,464	8,793	8.6	133,790	1,877	1.4
2018년 1~8월	79,356	7,287	9.2	114,933	1,917	1.7

주 : 인허가, 착공, 준공\_1은 국토교통부 기준이며, 준공\_2는 부동산114 자료임.

자료 : 국토교통부, 부동산114(주)

주 : 분양은 부동산114(주), 나머지는 국토교통부 자료 기준임.

자료 : 국토교통부, 부동산114(주)

## ■ 준공 전년 대비 10.0% 증가 예상

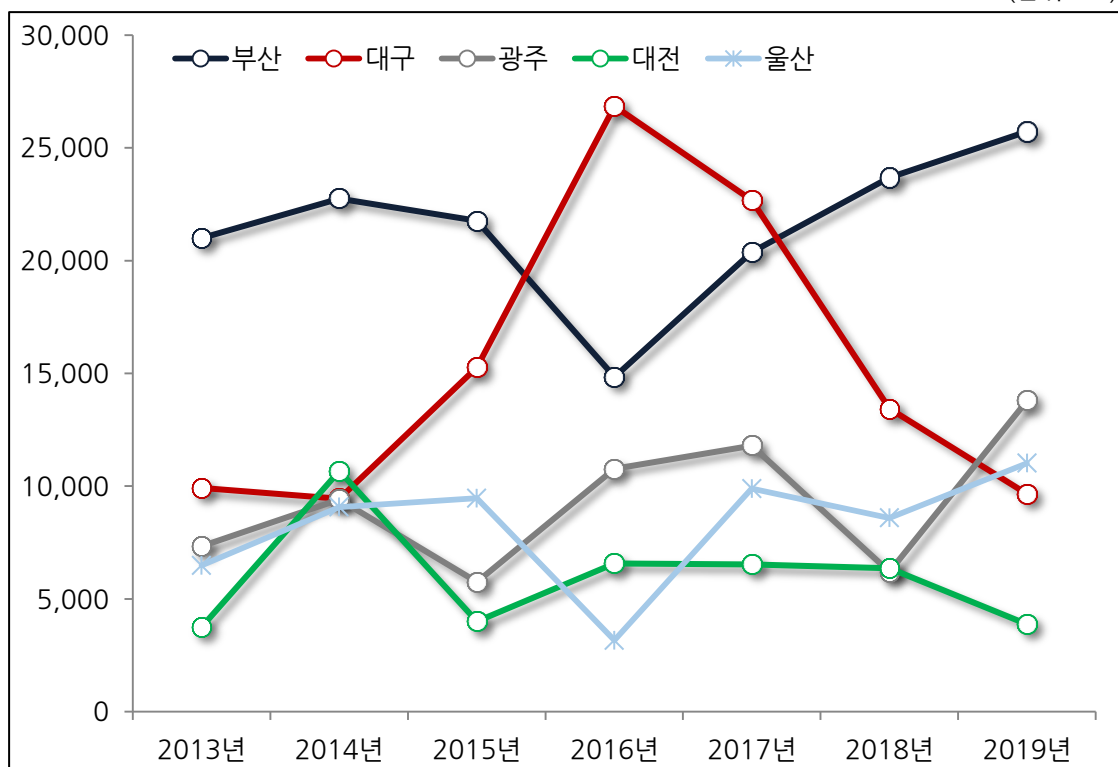
✓ 부산(8.6%), 광주(122.7%), 울산(28.3%) 증가 지속, 대구(-28.2%), 대전(-38.9%) 감소

## ■ 경과연수 5년 이내 신축 주택 비중 전국 대비 높은 수준

✓ 신축(5년 내) 아파트 비중 울산, 대구, 부산, 광주, 대전 순으로 높아

<지방광역시 준공 추이>

(단위 : 호)



자료 : 부동산114㈜

<전체 재고 중 신축 주택 비중(2017년)>

(단위 : %)

구분	재고 대비 경과연수 5년 이내 비중	
	주택	아파트
전국	15.7	9.8
부산	15.7	11.1
대구	13.3	11.3
광주	12.8	10.4
대전	11.0	8.9
울산	16.0	12.0

자료 : 통계청, 2017년 인구주택총조사

## ■ 준공 전년 대비 27.7% 감소하나, 3년 누적은 사상 최대치

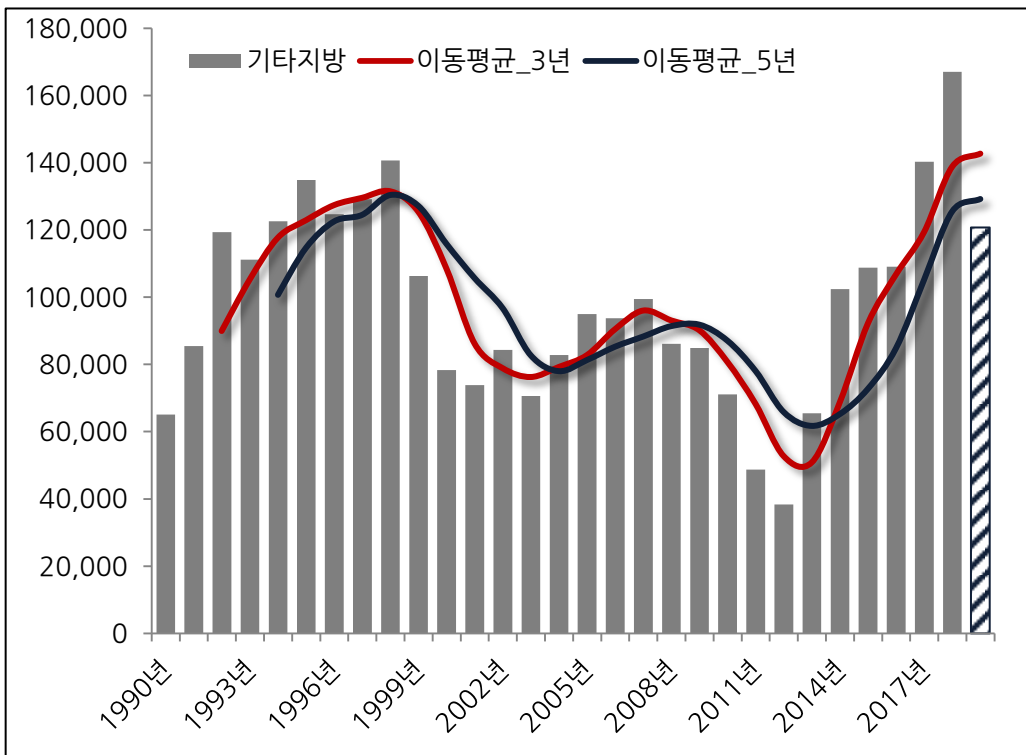
✓ 3년, 5년 이동평균 기준으로는 1990년대 후반 수준을 넘어서는 준공 유지

## ■ 경과연수 5년 이내 신축 아파트 2010년 이후 지속 증가

✓ 분양 감소에도 미분양 증가(2018년 8월, 4만 7,539호, 전년 대비 7,759호 증가)

<기타지방 준공 추이>

(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

<기타지방 신축주택 재고 추이(2017년)>

(단위 : 호)

구분	재고		경과연수 5년 이내 재고	
	전체	아파트	전체	아파트
2000년	4,173,132	1,481,984	1,162,676	657,951
2005년	4,458,779	1,847,405	772,648	433,399
2010년	4,814,216	2,307,608	707,392	482,356
2015년	5,722,423	2,874,602	406,574	577,296
2016년	5,823,366	2,956,251	409,886	592,705
2017년	5,996,062	3,095,047	481,562	660,301

자료 : 통계청, 각 연도별 인구주택총조사



# 150조원 넘어서 집단대출 상환 리스크 존재

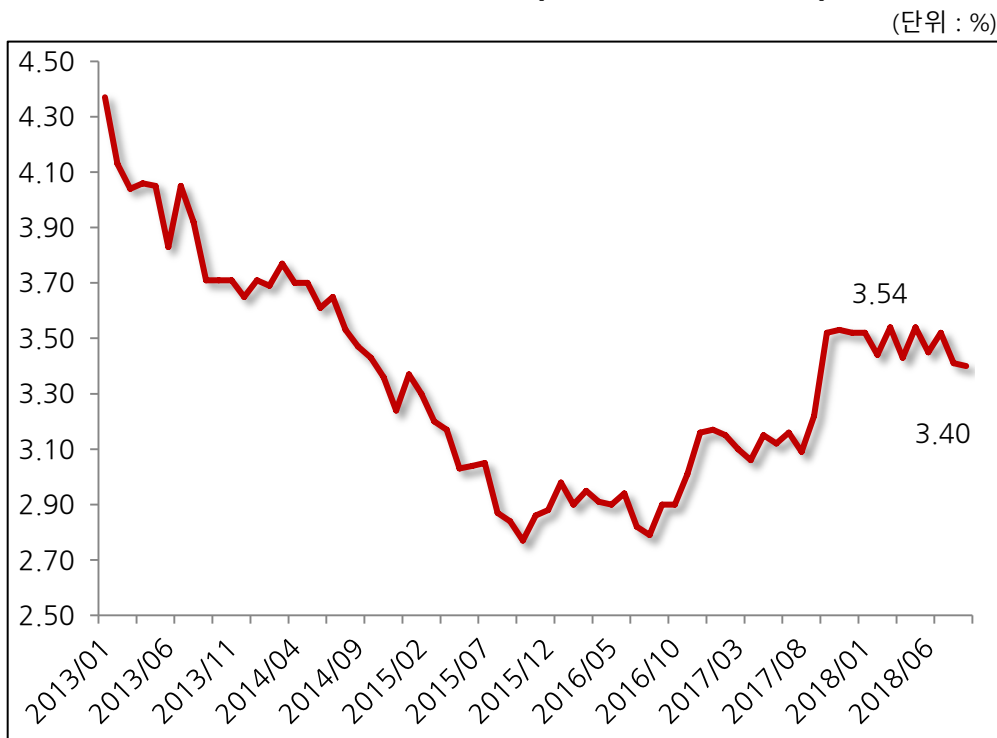
## ■ 양호 사업장의 신규 사업 공급자 금융 여건은 나쁘지 않음.

✓ 투자처를 찾지 못한 IB 유동성, 연초보다 집단대 금리 하락(2018년 9월 3.40%)

## ■ 150조원을 넘어서 기존 집단대출의 상환에 따른 리스크 존재

✓ 준공 시 집단대출 상환 과정(기존 주택 매각, 신규 주담대 약정, 임차자 확보)에서 지방을 중심으로 부실화 가능성 내포

<집단대출 금리 추이(신규취급액 기준)>



자료 : 한국은행

<집단대출 잔액 추정>

(단위 : 조 원)

	은행권	비은행권
'12년 말	104.0	0.7
'13년 말	100.6	1.1
'14년 말	101.5	1.4
'15년 말	110.3	2.6
'16년 말	130.0	6.4
'17년 6월	136.4	8.9
'17년 말	145.0	?
'18년 9월	156.0	?

주 : 2017년 말과 2018년 9월은 금융위원회의 월간 가계대출동향 보도자료 중 집단대출 증감을 합산하여 산출함.

자료 : 2017년 국정감사 심상정 의원실 자료, 2017년 말과 2018년 9월말은 한국건설산업연구원 추정치임.

## ■ 오피스텔 3년 연속 준공 지속, 아파트 감소폭에 비해 축소

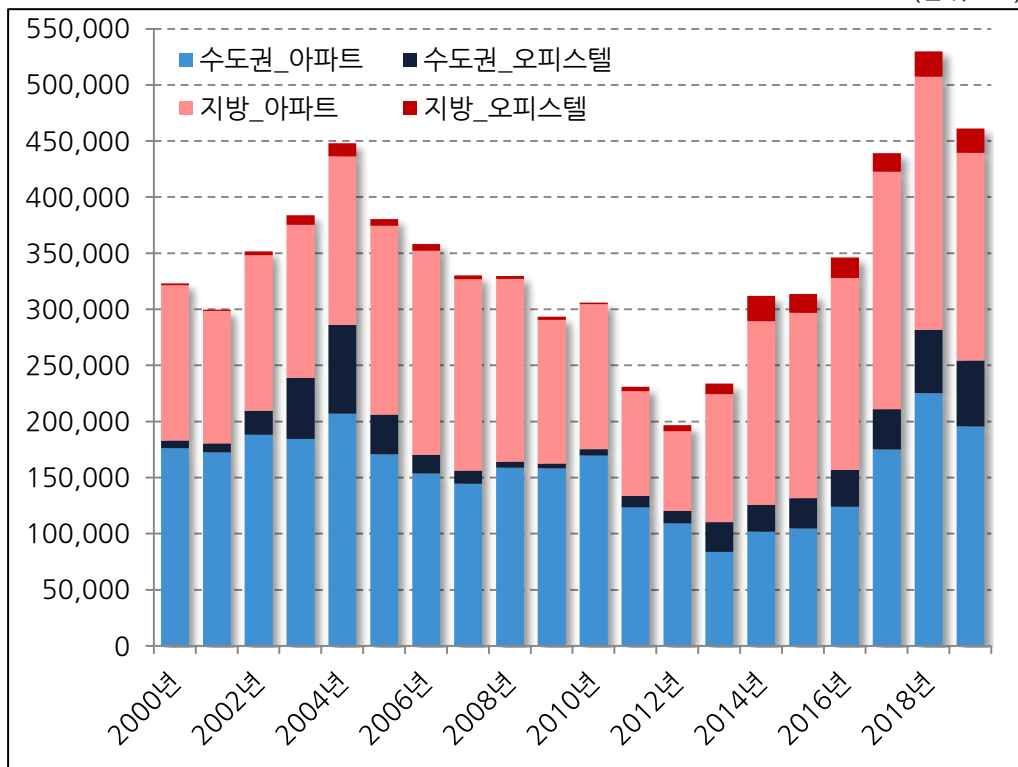
✓ 아파트+오피스텔 준공, 전년 비 수도권 -9.7%, 지방 -16.6%

## ■ 다양한 분양형 상품 다수 공급에 따른 흡수여력 미지수

✓ 2018년 상가 분양에 따른 부담, 지식산업센터, 생활형숙박시설 등 분양형 상품 많아

<아파트와 오피스텔 준공 추이>

(단위 : 호)



자료 : 부동산114㈜

<상가 분양물량 추이(6개월 이동평균)>

(단위 : 호)



자료 : 부동산114㈜

# Table of Contents

---

I. 2018년 하반기 동향 및 특징

II. 2019년 전망의 주요 변수

**III. 2019년 전망 및 시사점**

	공급	매매
거시 ① <b>글로벌 동조화와</b> 거시경제 어려움 가중	▼	▼
수요 ② <b>전반적 위축과</b> 격차 확대	▼	양호지역 상대적 강세
공급 ③ 준공 감소에도 <b>누적 물량 지속</b>	▼	▼

## 인 허 가

### ■ 2019년 50만호 수준 예상

- ✓ 공공 물량은 유지되나, 수도권 30만호 공급 효과는 2020년 이후 예상
- ✓ 수요 여건 위축으로 민간 부문의 공급 감소 불가피

<2019년 주택 인허가 전망>

(단위 : 호)

구 분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년
합계	440,116	515,251	765,328	726,048	653,441	560,000	500,000
공공부문	79,619	63,320	76,428	75,802	76,629	100,000	100,000
민간부문	360,497	451,931	688,900	650,246	576,812	460,000	400,000

자료 : 국토교통부, 2018~2019년은 한국건설산업연구원 전망치임.

### ■ 2019년 분양(승인)물량은 27만호 수준으로 전망

- ✓ 물량 감소, 청약 규제로 전반적인 청약 열기는 식을 듯

<2019년 주택 분양(승인) 전망>

(단위 : 호)

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년
전국	298,851	344,887	525,467	469,058	311,913	280,000	270,000

자료 : 국토교통부, 2018~2019년은 한국건설산업연구원 전망치임.

## 분 양

## ■ 거시경제적 어려움, 수요위축, 공급물량 누적으로 가격 하락 불가피

- ✓글로벌 통화정책·자산시장·거시경제 상황 종합할 때 부동산시장의 나홀로 상승 종료
- ✓서울의 상대적 강세 유지되나, 시장 전반의 어려움 영향 받을 듯
- ✓지방은 거시경제 부진의 영향 직접적으로 받아 하락폭이 더욱 확대 예상
- ✓촘촘한 수요억제책 작동되고 있어, 하락 전환 이후 변동성 확대 가능성 존재

## ■ 전세가격은 준공 물량 누적으로 하락 지속되나, 하락폭은 둔화

- ✓전국적으로 준공 지속되나 매매 하락에 따른 전세 수요 증가로 하락폭 둔화

### < 2019년 주택가격 전망 >

(단위 : 전기말 대비, %)

구분		2016년	2017년	2018년					2019년 <sup>e)</sup>
				1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기 <sup>e)</sup>	연간 <sup>e)</sup>	
매매	전국	0.7	1.5	0.5	0.0	0.3	0.1	0.9	-1.1
	수도권	1.3	2.4	1.1	0.4	1.0	0.6	3.1	-0.2
	지방	0.2	0.7	-0.1	-0.3	-0.3	-0.4	-1.2	-2.0
전세	전국	1.3	0.6	-0.3	-0.7	-0.5	-0.5	-2.0	-1.5

주 : 주택가격은 한국감정원의 주택종합매매가격지수를 활용하였음. 2018년 4분기와 2019년은 한국건설산업연구원 전망치임.

## ■ 2019년 재정 정책 중요성 확대

- ✓미국을 비롯하여 세계 각국이 통화 정책 정상화 과정을 거치고 있음. 통화정책에서 재정정책으로 무게 중심이 옮겨가고 있음.
- ✓우리나라도 거시경제 어려움이 빠르게 확대되고 있고, 통화정책의 운용의 폭이 크지 않아 재정 정책의 중요성이 확대되고 있음.
- ✓반면, **정부 투자** 성장기여도 (-) → 2018년 경제성장률 -0.2%p 낮춰 (기재부, 재정정책보고서)

## ■ 가격 안정 시기, 미래 성장 위한 적극적인 **건설투자** 방안 모색 필요

- ✓2019년은 주택가격 안정 가능성 높음. 지속 가능한 미래 성장, 국제 경쟁력 강화 측면에서 기반시설 정비와 부동산 개발이 가능한 시기임.
- ✓국제 경쟁력 강화를 위해서는 기반시설 정비가 우선되어야 함을 인식하고 적극적인 투자가 필요함. 또한, 자율 주행 차, 드론 등 ICT 신기술을 구현하기 위해서는 도로, 건축 규제 등 인프라의 개선이 선행되어야 함.
- ✓스마트시티, 도시재생 등 핵심 사업들을 적극적으로 집행하되, 예산 집행의 효율성과 재정 승수 효과 극대화에 대한 고민 필요

## ■ 공간시장의 **격차 확대, 주거 분리** 심화, 노후주택 급증

- ✓ 소득격차, 자산격차 확대가 공간시장인 부동산시장에 투영되면서, 주택가격의 격차가 지속적으로 확대되고 있음.
- ✓ 고소득층의 도심집중 현상이 이어지며, 대규모의 주거분리 패턴도 나타나고 있음.

## ■ **30만호**로 대변되는 주택 공급의 공간적 효율성, 노후주택 정비 방안, 격차 확대 대응력 등 주택정책의 도전 시기가 될 것임.

- ✓ 30만호 주택 공급 입지 논의는 현재도 진행형임. 그린벨트 해지 여부, 교통 여건 개선, 정책 효과 효율성 등 논의가 복잡하게 진행되고 있음.
- ✓ 도심 내 주택(재개발·재건축)을 공급하면 개발 호재라는 단기적 주택가격 상승 동력으로 작동하고, 공급하지 않으면 장기적 공급 부족에 따른 주택가격 상승 여력으로 이해됨. 노후주택 재고가 급증하고 있어 이를 순차적으로 해결하기 위한 방안 모색 절실
- ✓ 도시의 저렴주택 재고 확보를 위한 다각적인 노력으로 격차 확대에 대응해야 함.



## ■ 물량 감소, 수익 악화에 대응한 **리스크 관리** 필요

- ✓분양물량 감소에 따른 인력, 조직 운영 방안 모색 필요
- ✓미분양 발생 가능성 높아 적정 분양가 책정, 경쟁력 있는 상품 개발 등 리스크 관리
- ✓청약규제, 금융규제 복잡해져 수요자 서비스 강화 필요

## ■ 분양시장 위축 시기로, **임대사업 등 사업다각화** 필요

- ✓도시재생, 주거복지로드맵, 대규모 공공택지 등 주택시장에서 공공 부문 비중 확대되고 있어, 공공·민간 협력 사업 개발 필요
- ✓주택사업은 주거 안정이라는 공공 목표와 맞닿아 있음. 사회적 요구와 다양한 시각에 대한 균형감 있는 접근 필요
- ✓임대사업 등 사업 다각화 절실하나, 이는 대규모 자금조달이 전제되어야 함. 다양한 금융상품과 결합한 새로운 상품 개발 및 사업 다각화 모색 필요

※ 허윤경, 김성환, 2018, 미국 주택기업의 비즈니스 모델 분석, 한국건설산업연구원.



CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원