

2019년 하반기 주택경기 전망

2019. 7

김성환·허윤경

■ 상반기 주택시장 동향	4
■ 하반기 주택시장의 영향 요인 및 주요 쟁점	9
■ 하반기 주택시장 전망	30
■ 전망의 시사점	33

- 상반기 주택시장은 매매가격 0.92% 하락, 매매거래 30.4% 감소해 전국적으로 부진했음. 가격 하락 폭은 기타 지방의 아파트가 가장 컸고 거래량 감소 폭은 서울 지역이 가장 큼.
 - 1~6월 수도권 매매가격은 0.85% 하락하였고, 지방 광역시 0.46% 하락, 기타 지방 1.14% 하락함.
 - 전국의 전세가격은 1.40%, 월세가격은 0.64% 하락함. 월세가격은 2016년 이후 지속 하락세임.
 - 주택 매매 거래는 수도권 43.4%(서울 61.4%), 지방 광역시 21.5%, 기타 지방 8.4% 일괄 감소함.
 - 공급시장의 모든 지표가 감소한 가운데 수도권 인허가만 유일하게 증가(16.4%)함.
- 하반기에는 거시경제와 주택 공급의 영향이 크고, 하방 압력 변수가 많음.
 - 트리플(수출, 내수, 투자) 악재 속에 기준금리 인하에 따른 유동성 확대 가능성이 커짐. 다만, 경기 악화에 따른 가계의 지불 능력 위축으로 인해 상·하방 요인이 모두 존재함.
 - 기준금리 인하는 신규 수요의 유입에 영향을 주기보다는 기존 주택 보유자들의 가격 하락 압박을 막는 수단으로 사용될 가능성이 높아 보임.
 - 일부 지역에서 가격 흐름의 변화가 포착됐지만, 규제로 인해 추가 수요 유입 여력이 크지는 않을 듯함.
 - 지방을 중심으로 미분양이 빠르게 증가하고 있으며, 비주거용(수익형) 상품의 리스크가 가장 큼.
- 2019년 인허가와 분양시장은 시장의 전반적 위축으로 전년 대비 13% 이상 감소할 것으로 판단됨. 공공부문 수요는 유지되지만, 민간부문 감소가 클 것으로 예상됨.
 - 2019년 인허가는 2018년 대비 13% 이상 감소하는 48만호로 예상됨.
 - 2019년 분양은 2018년 대비 9% 내외 감소하는 26만호로 전망됨.
- 2019년 연간 전국 매매가격은 1.6%, 전세가격은 2.5% 동반 하락할 것으로 전망됨.
 - 경기 악화 및 대출 규제 등 수요 위축으로 상반기의 하락세가 지속될 전망이다. 수도권의 하반기 매매가격은 상반기보다 하락폭이 줄어든 0.5%, 지방은 상반기 하락세를 이어가 0.9% 하락할 것으로 보임.
 - 전세가격은 상황이 어려운 부산과 경남에서 준공 물량이 증가하며 하반기에 1.1% 하락할 것으로 전망됨. 연간으로는 2.5% 하락하는 것으로 예상되는데, 이는 15년 만의 최대치임.
 - 최근 서울 강남권의 재건축 및 신축 아파트 중심으로 수요 변화 조짐이 있지만 각종 규제로 인해 추가 수요 유입이 크지는 않을 것으로 전망됨.
- 2018년 4분기 이후 이어지고 있는 하락장은 2020년까지 이어질 가능성 커 이에 걸맞은 중장기적 리스크 관리 방안을 마련하여야 함.
 - 전국적으로 주택시장 침체가 이어지고 있으며, 특히 수도권 외곽 지역과 지방 시장의 어려움이 앞으로 도 당분간 지속될 것으로 보여 중장기적 대응이 긴요함.
 - 정책적으로는 수도권과 지방 시장이 유리되고 있는 현재 상황을 타개할 수 있는 방안을 마련해야 함.
 - 사업자는 사업구조 다각화를 통해 위험을 분산시키고, 사업 진행 각 단계에서 벌어질 수 있는 리스크를 최소화해 총 사업 기간을 단축시키는 전략이 유효할 것으로 판단됨.
 - 선도 시장의 주택가격 상승세 전환에 대해서는 정부가 즉각적이고 지속적인 규제 강화를 시사함에 따라, 사업 계획시 예상되는 정책을 전반적으로 고려해 유연하게 반응하는 것이 필요함.

I 상반기 주택시장 동향

1. 가격

■ 2019년 1~5월 주택 매매가격은 0.92% 하락함. 수도권 0.85%, 지방 광역시 0.46%, 기타 지방은 1.14% 하락하여 전국적인 하락세를 나타냄.

- 아파트 가격의 하락세(-1.85%)가 전반적인 주택가격의 하락세를 견인함. 기타 지방의 아파트(-2.73%) 하락 폭이 가장 컸으며, 서울 아파트도 1.79% 하락함.
- 반면, 단독주택은 작년 동기 수준의 상승세(1.34%)가 이어짐. 기타 지방을 제외한 수도권과 지방 광역시에서 1.6%를 상회하는 상승률을 나타냄.

〈표 1〉 지역별·유형별 주택 매매가격 변동률

(단위 : %)

구분		전국	수도권				지방 광역시	기타 지방
				서울	인천	경기		
전체 (1~6월)	2018년	0.47	1.49	3.14	0.15	0.62	0.03	-0.79
	2019년	-0.92	-0.95	-0.93	-0.23	-1.16	-0.46	-1.14
아파트 (1~6월)	2018년	0.12	1.76	4.38	-0.22	0.55	-0.46	-2.28
	2019년	-1.85	-1.67	-1.79	-0.44	-1.88	-1.14	-2.73
연립 (1~6월)	2018년	0.35	0.77	1.39	0.15	0.29	-0.30	-1.08
	2019년	-0.74	-0.62	-0.51	-0.52	-0.77	-0.60	-1.47
단독 (1~6월)	2018년	1.37	1.66	2.30	0.99	1.36	1.78	1.15
	2019년	1.34	1.67	1.74	1.54	1.65	1.92	1.05

자료 : 한국감정원.

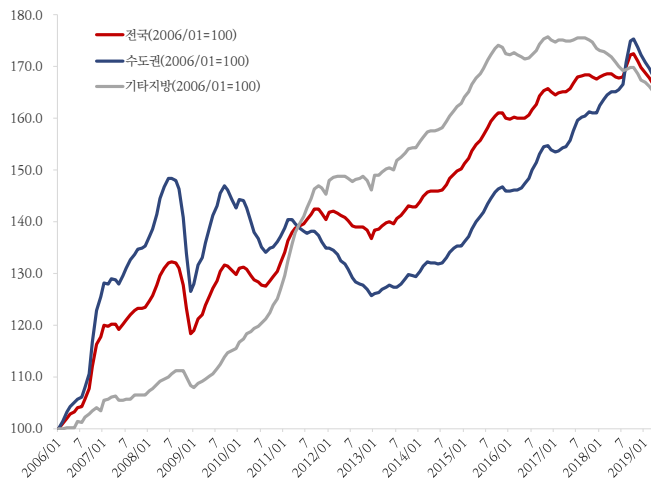
■ 다만, 2019년 상반기의 전반적인 가격 하락세에도 불구하고 2019년 4월 전국 아파트 실거래가¹⁾는 전 저점인 2012년 12월 대비 22.0%가량 높은 수준임.

- 특히, 지난해 가격 상승률이 높았던 서울은 전 저점(2012.12) 대비 전 고점(2018.10) 아파트의 평균 가격이 70.4% 상승하는 모습을 보임.
- 공간적 범위를 넓혀 동일한 기간(2012.12~2018.10)을 기준으로 전국 평균 아파트 가격의 상승 폭을 살펴보면 26.1%에 달하였음.

1) 2019년 6월 말의 현재 지수는 2019년 3월까지 발표되었고, 4월 지수는 한국감정원에서 제시하는 잠정 변동치를 활용하여 재계산함.

- 반면, 수도권을 제외한 기타 지방에 위치한 아파트 실거래가는 수도권과는 달리 전 고점이 2017년 9월에 형성된 후 대세 하락하고 있는 상태임. 전 고점 대비 2019년 4월 현재 기타 지방의 평균 실거래가는 6.0% 하락하였음.

〈그림 1〉 지역별 아파트 매매 실거래가지수 변동 추이



주 : 2019년 6월 말 현재, 지수는 2019년 3월 수치까지 발표되었고, 4월 지수는 잠정치를 활용함.
자료 : 국토교통부.

〈표 2〉 이전 상승기의 지역별 아파트 매매 실거래가지수 변동 추이

기준		아파트 매매 실거래가지수 (2006/01=100)		
		전국	수도권	지방
장기	2012년 12월 이후 변화율 (%)	26.1	39.4	20.1
	2018년 변화율 (%)	1.4	7.0	-3.5

주 : 장기 변동 추이는 2012년 12월부터 전국과 수도권은 2018년 10월, 그리고 지방은 2017년 9월 기준으로 산출함.
자료 : 국토교통부.

❖ 2019년 1~6월 주택 전세가격은 1.40% 하락함. 수도권 1.62%, 지방 광역시 0.78%, 기타 지방은 1.44% 하락하여 지난해 같은 기간보다 하락 폭이 확대됨.

- 전년 동기 상승세를 유지하던 단독주택도 하락세로 돌아서면서 모든 지역, 모든 유형에서 전세가격 하락세가 나타남.
- 특히, 경기 아파트 전세가격 하락 폭(-2.60%)이 가장 크게 나타남. 아울러 수도권 전세가격 하락 폭(-1.62%)이 기타 지방(-1.44%)보다 크게 나타남.

❖ 2019년 1~6월 주택 월세가격도 0.64% 하락하여 2016년부터 이어온 하락세가 지속됨. 월세도 전년 동기 대비 하락 폭이 확대된 가운데 기타 지방 아파트(-1.28%)의 하락 폭이 가장 큰 것으로 나타남.

- 수도권(-0.56%), 지방 광역시(-0.58%), 기타 지방(-0.81%) 모두 전반적인 하락세를 기록함.
- 수도권보다는 지방 광역시, 지방 광역시보다는 기타 지방의 하락 폭이 큼.

〈표 3〉 지역별·유형별 주택 전세가격 변동률

(단위 : %)

구분		전국	수도권				지방 광역시	기타 지방
				서울	인천	경기		
전체 (1~6월)	2018년	-0.99	-1.04	-0.30	-0.60	-1.70	-0.77	-1.04
	2019년	-1.40	-1.62	-1.49	-0.91	-1.88	-0.78	-1.44
아파트 (1~6월)	2018년	-1.62	-1.71	-0.71	-0.93	-2.52	-1.07	-1.92
	2019년	-2.08	-2.36	-2.34	-1.34	-2.60	-1.00	-2.47
연립 (1~6월)	2018년	-0.15	0.03	0.28	-0.18	-0.19	-0.41	-0.74
	2019년	-0.70	-0.63	-0.57	-0.37	-0.80	-0.69	-1.03
단독 (1~6월)	2018년	0.03	0.02	0.11	0.06	-0.05	-0.02	0.04
	2019년	-0.14	-0.21	-0.26	-0.04	-0.21	-0.10	-0.12

자료 : 한국감정원.

2. 거래

■ 2018년 1~5월 주택 매매거래량은 25만 9,215호로 전년 동기 대비 30.4% 감소함. 서울을 중심으로 수도권 감소 폭이 큼.

- 전년 동기 대비 수도권 43.4% 감소함. 서울 61.4%, 경기 36.8%, 인천 10.7% 감소함.
- 지방 광역시는 21.5% 감소하였고, 기타 지방도 8.4% 감소함. 다만, 울산(2.9%)과 충남(4.8%)은 증가하였으나, 이는 기저효과에 따른 증가세임. 지방에서는 세종(-33.1%), 광주(-28.8%), 부산(-28.4%)의 감소 폭이 큼.
- 유형별로 살펴보면 아파트는 34.1%, 단독주택 31.7%, 연립주택 25.6%, 다세대주택 22.1% 감소하였으나, 다가구주택은 90.8% 증가함.
- 절대적인 거래량이 많지는 않지만, 다가구주택은 서울(-9.4%)을 제외하고 모든 시도에서 증가함. 특히 제주, 대구, 대전, 강원 등지는 300% 이상 증가한 것으로 조사됨.

■ 전국을 기준으로 서울은 관할 시도 외 매입자가 36.8%, 관할 시도 내 매입자가 36.6% 감소하였음. 서울 이외에서는 관할 시도 외 매입자가 28.1%, 관할 시군구 내 매입자가 27.4% 감소해 전반적으로 전년 대비 원거리 매입이 감소한 것으로 판단됨.

- 서울은 근거리 매입자 감소 폭이 크나, 매입자 거주지별 감소 폭 차이는 크지 않은 것으로 나타남. 관할 시군구 내 62.5%, 관할 시도 내 61.5%, 서울 이외 매입자 59.0% 감소함.
- 반면, 경기도는 서울 거주자의 감소 폭이 42.5%로 가장 컸고, 인천도 서울 거주자의 감소 폭이 상대

적으로 크게 나타남.

- 지방 광역시는 서울을 제외한 관할 시도 외 매입자가 24.4%, 서울 매입자는 24.3% 감소하여 원거리 매입 감소 폭이 크게 나타남.

❖ 주택의 전체 거래량은 전년 동기 대비 25.1% 감소하였음. 세부 요인별 비중을 중심으로 살펴보면 판결(23.5%)만 증가하였고, 분양권 전매(-35.9%) 감소 폭이 가장 큼.

- 분양권 전매 35.9%, 매매 30.4%, 기타 소유권 이전 19.5%, 교환 12.9%, 증여 3.4% 감소하였고, 판결은 23.5% 증가함.
- 울산(16.7%), 대구(6.4%), 경남(0.4%)을 제외한 전 지역에서 전체 거래량이 감소함.
- 울산은 매매(2.9%), 준공에 따른 기타 소유권 이전(39.9%), 분양권 전매(10.9%)가 증가하였으나, 기저효과에 의한 전반적 증가세를 보임.
- 대구는 준공(95.6%) 증가에 따른 영향이 가장 컸고, 분양권 전매(17.7%), 증여(17.1%)가 증가한 것으로 나타남.
- 경남도 매매(-6.1%) 감소 폭보다 준공 증가에 따른 기타 소유권 이전(7.3%) 증가의 영향이 크게 나타나면서, 전반적인 증가세로 이어짐.

3. 공급

❖ 2019년 1~5월 인허가 실적은 19만 154호로 전년 동기(누적) 대비 7.3% 감소함. 수도권(12.2%)은 증가하였으나, 지방 광역시(-12.8%)와 기타 지방(-32.8%)은 감소함.

- 수도권 아파트 인허가는 25.8% 증가하였지만 아파트 외는 12.3% 감소함. 서울(117.9%)의 아파트 인허가는 증가하였으나, 경기 아파트 외(-20.3%)에서 크게 감소함.
- 지방은 아파트 26.0%, 아파트 외 24.9% 감소함. 대구, 울산, 강원, 충북, 경북, 경남, 제주의 감소 폭이 큼.

❖ 2019년 1~5월 분양 실적은 11만 532호로 전년 동기 대비 8.0% 감소함. 수도권 10.9%, 지방 4.7% 감소하여 수도권의 감소 폭이 큼.

- 수도권은 서울과 인천에서 증가하였으나, 물량이 많은 경기에서 35.7% 감소한 영향이 크게 나타남.
- 지방은 대구, 대전, 광주, 울산(순증), 충남, 경남은 증가하였고, 나머지 지역은 감소함.
- 일반분양과 임대주택이 각각 7.6%, 32.3% 감소한 반면에 조합원분은 11.0% 증가했음. 이는 5월 증가분이 영향을 미친 것으로 분석됨.

❖ 2019년 1~5월 준공 실적은 21만 9,680호로 전년 동기 대비 10.2% 감소함. 지방 광역시가 8.6% 증가한 반면에 수도권과 기타 지방이 각각 3.5%, 24.7% 감소하여 기타 지방의 감소 폭이 크게 나타남.

- 서울은 25.7% 증가하였으나, 인천 34.3%, 경기 7.6% 감소함. 서울의 전세가격 하락세에 준공 증가가 영향을 미친 것으로 판단됨.
- 수도권 외 지방의 경우 울산(106.4%), 광주(101.1%), 전남(36.7%), 강원(34.1%)은 증가하였으나, 나머지 지역은 감소함.

〈표 4〉 국토교통부 준공 실적(1~5월)

(단위 : 호, %)

구분	주택			아파트			아파트 외		
	2018년	2019년	전년 동기비	2018년	2019년	전년 동기비	2018년	2019년	전년 동기비
전국	244,609	219,680	-10.2	188,026	170,339	-9.4	56,583	49,341	-12.8
수도권	119,385	115,160	-3.5	84,895	85,359	0.5	34,490	29,801	-13.6
지방 광역시	30,842	33,487	8.6	26,724	29,554	10.6	4,118	3,933	-4.5
기타 지방	94,382	71,033	-24.7	76,407	55,426	-27.5	17,975	15,607	-13.2

주 : 다가구는 한 동을 1호로 취급하였음.

자료 : 국토교통부.

❖ 청약 경쟁률 강세가 이어지고 있지만, 기타 지방에서는 다수의 청약 미달 지역이 나타남. 기타 지방의 초기 분양률은 61.9%를 기록하며 전년 동기 대비 14.7%p 하락함.

- 2019년 1~5월까지의 청약 경쟁률은 15.11 : 1 수준임. 대전, 광주, 세종, 대구, 충남, 서울의 특정 단지의 높은 청약 경쟁률이 전반적인 경쟁률을 상승시킴. 이에 비해 전남, 제주, 충북은 청약 미달 사태를 겪음.
- 2019년 1분기 전국의 초기 분양률은 81.7%를 기록해 전년 동기 대비 4.9%p 하락함. 수도권은 84.7%로 전년 동기 대비 7.6%p 하락하였고, 지방 광역시 및 세종은 6.2%p 하락함. 기타 지방은 61.9%를 기록하여 전년 동기 대비 14.7%p 하락함.
- 5월 미분양은 6만 2,741호 수준임. 2018년 2월 6만호를 넘어선 이후 주택가격 하락에도 6.0만호와 6.3만호 범위에서 등락하고 있음.

Ⅱ 하반기 주택시장의 영향 요인 및 주요 쟁점

1. 거시경제

(1) 금리

❖ 빠르게 오를 것으로 예상했던 미국의 기준금리가 6개월째 2.25~2.50%를 유지하고 있고, 연중 인하 가능성이 제기됨.

- 제로 실업률과 안정적인 인플레이션율을 기반으로 올해 두 차례 인상할 것으로 전망됐던 미국 기준금리가 올해 들어 예상보다 빠른 경제 악화로 지난 12월 수준을 유지하고 있음.
- 특히, 6월 Fed(미국 중앙은행)는 향후 경제 상황에 대한 불확실성이 확대됐다고 강조해 연내 금리 인하 가능성을 시사하였고, FOMC(연방공개시장위원회) 위원들의 금리 예상치²⁾ 역시 올해 한 차례의 금리 인하를 점치고 있음.
- 이에 혼조세를 보였던 달러 환율은 하락세로 전환했고, 주요 6개국 통화 대비 달러의 가치를 나타내는 지수인 달러 인덱스 역시 2년 만에 최고치를 기록한 지난 4월 이후 하락 중임.

❖ 유럽 역시 내년 상반기까지 제로 금리를 유지하겠다고 밝혔고, 내·외부 요인에 따른 동북아시아 금융시장의 불안도 지속됨.

- ECB(유럽 중앙은행)는 6월 통화정책회의를 열고 기준금리를 내년 상반기까지 0%로 유지하기로 결의하였음. 뿐만 아니라 TLTRO-III와 같은 유동성 공급책을 발표하며 양적 완화로 기초를 잡음.
- 그 외 일본, 뉴질랜드, 말레이시아, 아이슬란드, 스리랑카, 인도 등 각국 중앙은행이 완화적 통화정책을 시사했으며, 특히 호주는 6월 들어 역대 최저 수준인 1.25%로 금리를 인하하였음.
- 특히, 동북아시아 시장에서는 美-中 통상 분쟁, 홍콩의 범죄인 인도법 추진 등으로 촉발된 정세 불안과 함께 인민은행 지급준비율 인하로 인한 유동성 공급 등 다양한 불안 요인이 상존함.

❖ 전 세계적인 양적 완화 추세 속에서 국내의 기초 경제 여건이 나빠지며 우리나라 기준금리 역시 하반기에 인하 압력을 받을 것으로 보임.

- 대외 경제의 여건 악화로 인해 2019년 1분기 국내총생산 성장률이 0.3% 하락하며 최근 10년래 가장 낮았고, 7년 만에 경상수지가 적자를 기록(2019.4)하는 등 기초 경제 여건의 악화가 하반기 금리 인하 전망의 근거가 됨.

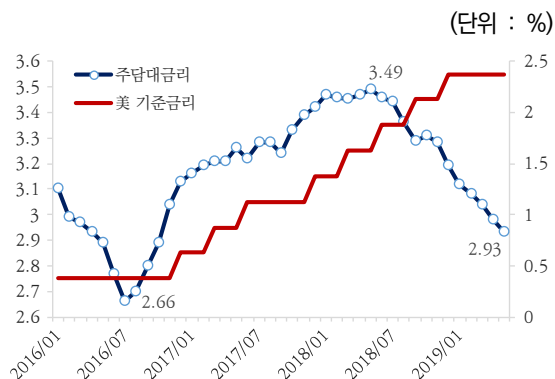
2) Fed가 6월 발표한 dot plot 기준. Dot plot이란 FOMC 위원들의 금리 예상 폭을 나타낸 점도표임.

- 부정적인 경제 여건 속에서 안전자산에 대한 선호도가 높아져 채권금리와 기준금리가 역전되었고, 대미 환율이 최근 하락세를 보이며 기준금리에 지속적인 하방 압력으로 작용 중임.
- 다만, 최근 FOMC가 혼조세를 보였다는 점, G20에서 개최된 美-中 정상회담에서 무역협상 재개에 합의함으로써 시장의 불안감을 일부 상쇄했다는 점 등 변동성이 큰 시장 흐름을 고려해야 함.

■ 금리의 안정 기조는 주택담보대출 금리 인하에도 영향을 미쳐 2016년 10월 이후 처음으로 2%대 금리를 나타냄.

- 그동안 美 기준금리의 급격한 상승을 예측한 시중 은행들이 가파르게 주택담보대출(주담대) 금리를 올렸으나 안정세를 찾자 금리를 하향 조정하며 2019년 4월, 30개월 만에 다시 2%대로 진입함.
- 기준금리 하향 조정이 기대되자 주담대 고정금리가 변동금리보다 낮은 현상³⁾을 보여 당분간 고정금리 상품에 대한 수요가 증가할 것으로 예상되나, 이는 향후 금리 추이에 따라 변화할 것임.

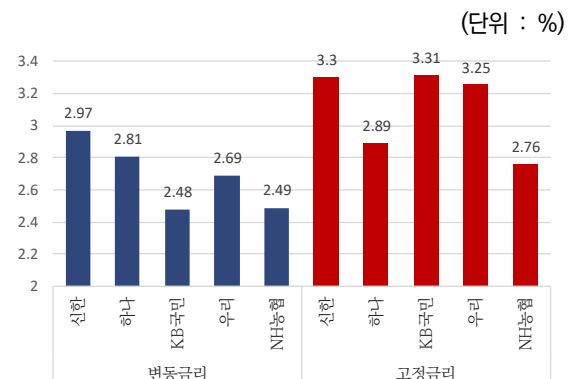
〈그림 2〉 주택담보대출 금리(신규 취급액, 좌축)와 미국 기준금리 추이(우축)



주 : 주택담보대출 금리는 예금은행 신규취급액 기준 가중평균금리임. 미국 기준금리는 중위값 기준으로 도식화함.

자료 : 한국은행, BIS.

〈그림 3〉 시중 5대 은행 주택담보대출의 변동금리와 고정금리간 격차 비교(2019년 6월 기준)



주 : 분할상환방식의 금리 하단을 기준으로 하였고, 아파트 상품이 따로 있는 경우 아파트 금리를 기준으로 하였음.

자료 : 은행연합회.

(2) 유동성

■ 하반기 이후 공공 택지와 산업단지 등에서 수도권을 중심으로 대규모 토지보상금이 지급될 가능성이 제기되고 있음.

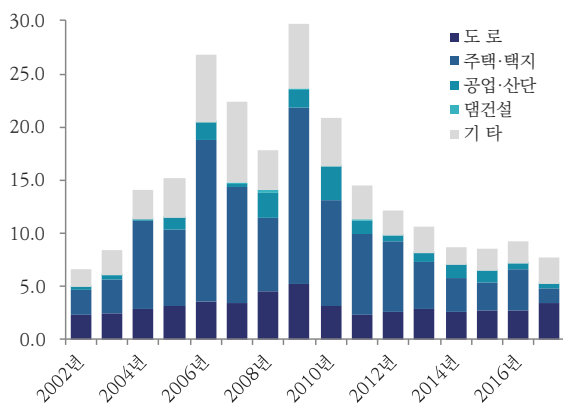
3) 2019년 6월 은행연합회 홈페이지 기준 우리은행 대출상품은 고정형(2.69~3.69%)이 변동형(3.25~4.25%) 대비 금리 하단이 0.56% 낮음. KB국민은행 역시 고정형(2.48~3.98%)이 변동형(3.31~4.51%) 대비 이자율이 낮음. 고정금리는 시중금리를 기준으로 삼고 있는 데 반해 변동금리는 코픽스(COFIX, 자금조달비용지수)를 기준으로 책정되어 이러한 차이가 발생함.

- 그간 각종 택지사업 및 국책사업에서 풀린 토지보상금이 인근 토지나 부동산에 재투자되며 부동산 시장 가격의 상승 동력으로 지목되어 옴.
- 2014년에서 2017년까지는 공공의 토지보상금 규모가 10조원을 밑돌았으나, 하반기 토지 보상이 계획대로 이루어진다면 10조원을 넘어설 것으로 추정되기도 함. 다만, 이는 일각에서 제기하는 보상금 규모에 비하면 크게 낮은 수준임.
- 하반기 토지보상 예정 지역은 성남복정(1·2) 공공주택지구, 성남금토 공공주택지구, 남양주진접2 공공주택지구, 과천주암 기업형임대주택 공급촉진지구, 한강시네폴리스 일반산업단지 등임. 올해뿐만 아니라 2020년에도 3기 신도시, 산업단지, 도시개발사업 등에서 다수의 토지보상금이 지급될 것으로 추정되고 있음.

■ 2019년 4월 기준으로 유동성 지표인 가계 및 비영리단체의 M2(광의통화)⁴⁾는 1,438조 원이며, 둔화되던 증가액이 2018년 4분기 이후 다시 확대되는 양상임.

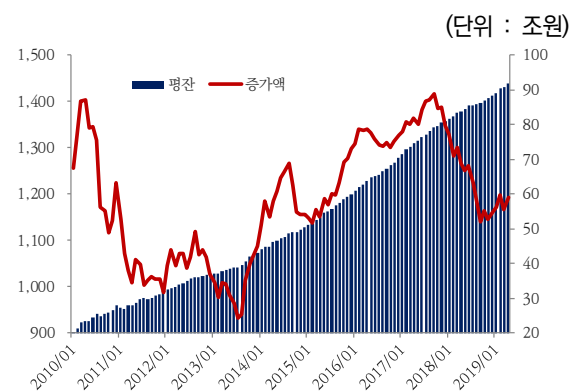
- 2014년 이후 증가액이 확대되는 양상이 2017년까지 이어짐. 2018년에는 증가액이 둔화되면서 유동성 증가 속도가 둔화되는 국면으로 전환됨.
- 그러나, 2018년 4분기 이후 다시 M2의 증가액이 늘어나면서 유동성 증가 폭이 축소를 멈추고 서서히 커지고 있는 상황임.

〈그림 4〉 사업별 공공용지 취득 및 손실보상 현황
(단위 : 조원)



자료 : 국토교통부, 국토이용에 관한 연차보고서, 각 연도.

〈그림 5〉 가계 및 비영리단체의 M2 보유 현황(좌축) 및 증가액(우축, 전년 동월 대비) 추이
(단위 : 조원)



주 : 계절 조정 계열임.

자료 : 한국은행.

4) M2 = M1(현금통화 + 요구불예금 + 수시입출식 저축성예금) + 만기 2년 미만 정기 예적금 + 시장형 상품 + 만기 2년 미만 실적배당형 상품 + 만기 2년 미만 금융채 + 기타(CMA, 신탁형 증권저축, 종금사 발행어음, 2년 미만 외화예수금).

❖ 토지보상금 상황, 금리 하락에 따른 M2 확대 등을 고려하면 유동성 확대가 부동산시장에 영향을 미칠 가능성을 배제하기는 어려움.

- 다만, 금융 및 부동산시장 상황 등을 고려하여 정부가 토지보상금 지급 시기를 지역별로 조절하거나 대토 보상 등 다양한 방식을 혼합 활용할 가능성도 큼.

(3) 실물경제 지표

❖ 우리나라의 15~64세(생산연령인구) 고용률은 지난 1989년 통계 작성 이후 최고치를 기록하면서 선전하고 있는 양상임. 그러나 실업률은 2019년 들어서도 4%대 수준을 지속하고 있음.

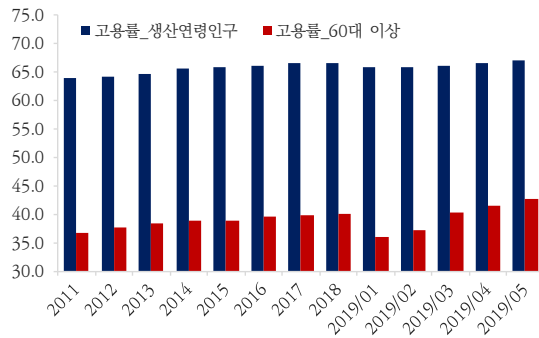
- 2019년 4월 취업자 증가 수가 10만명대로 떨어지며 다소 주춤했지만, 5월 취업자 증가 수는 다시 20만명대를 회복하며 2018년 부진했던 취업자 증가세를 만회하고 있음.
- 이뿐만 아니라 경제협력개발기구(OECD) 비교 기준인 15~64세 고용률은 67.1%로 전년 동월 대비 0.1%p 상승하며 지속하여 상승세를 보임.
- 고용률을 연령별로 살펴보면 청년층과 60대 이상 노인층 위주로 두드러짐. 다만, 통계적으로 해당 계층은 임금이 적다는 특성이 있어 최근 고용률 상승으로 인한 주택 수요는 주택 매매시장보다는 주택 임대시장에 집중될 것으로 판단됨.
- 또한, 영국과 미국의 실업률이 지속적으로 3%선을 지키고 있는 가운데 우리나라 실업률은 2019년 들어 낮아지고 있지만, 지속해서 4%대(1분기 4.5%→4월 4.4%→5월 4.0%)에서 유지되고 있다는 점을 감안할 때 실업률이 낮은 수준이라 보기는 어려운 상황임.

❖ 1분기 가구당 월평균 소득은 전년 같은 분기 대비 1.3% 증가하였지만, 실질 월평균 처분가능소득은 2016년 4분기 이후 부진한 모습을 보이며 처분가능소득 대비 가계부채비율이 158.1%에 달하는 것으로 집계됨.

- 촘촘한 금융 규제에 의해 가계부채의 증가세가 둔화되었지만 실질 처분가능소득 감소 등의 영향으로 가계부채가 처분가능소득에 비해 1.58배 가량 많은 상황이 지속되고 있음.
- 특히, 전반적인 고용률이 늘었음에도 불구하고 주거복지 정책의 주요 대상이 되는 1분위(5분위 기준, 10분위 기준 1~2분위) 가구의 근로소득이 지난해 같은 분기에 비하여 14.5% 줄어들면서 5분기 연속 감소세임.

〈그림 6〉 연령대별 고용률 추이

(단위 : %)

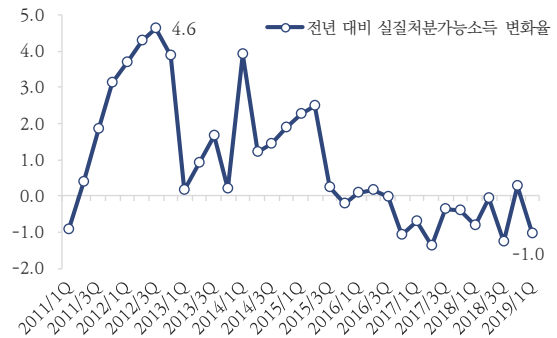


주 : 생산연령인구는 OECD 기준인 15~64세임.

자료 : 통계청, 경제활동인구조사.

〈그림 7〉 전년 대비 실질 처분가능소득 변화율

(단위 : %)



주 : 실질 처분가능소득은 직접세와 사회보험료, 비영리단체 또는 가구 간 이전을 제외한 소득임.

자료 : 통계청, 가계동향조사.

❖ 올해 1분기의 전년 동기 대비 소비자물가지수 상승률은 0.5%로, 통계 작성(1965년) 이후 가장 낮은 수준을 기록함.

- 1분기 이후에도 낮은 상승률이 계속돼 5월 소비자물가지수 상승률은 전년 동월 대비 0.7% 상승을 기록하였음. 2019년 들어 지속적으로 1% 미만에서 머무르고 있어 올해 목표 수준인 2%대를 달성하기 어려울 가능성이 커졌음.
- 장기 저물가 추세는 한국은행이 하반기 기준금리 인하를 고려하는 데 주요한 영향을 미칠 것임.

❖ 이를 종합하면, 하반기 국내 경제는 실물경기 지표 악화 및 글로벌 경기 둔화세가 기준금리에 영향을 미칠 것으로 예상됨.

- 2019년 하반기의 거시경제 상황은 고용률 상승 등 긍정적인 요인보다는 잠정 GDP와 GNI의 감소(1분기), 저물가 기조 등 실물경기 지표 악화와 미국과 영국의 경기 둔화 등 부정적인 요인이 많은 것으로 판단됨.
- 경기 하향뿐만 아니라 저금리 기조로 인한 각종 투자기관의 국고채 매입이 추가 금리 하락 압력을 행사하고 있다는 점 등을 고려할 때 하반기에는 기준금리의 하향 조정이 예상됨.
- 기준금리의 하락과 높은 수준의 M2는 대체로 부동산시장의 수요 여건에 긍정적인 신호로 해석될 수 있을 것임. 하지만 촘촘히 가동되고 있는 각종 금융 규제 등으로 인하여 수요의 증가 폭은 제한적일 것으로 보임.

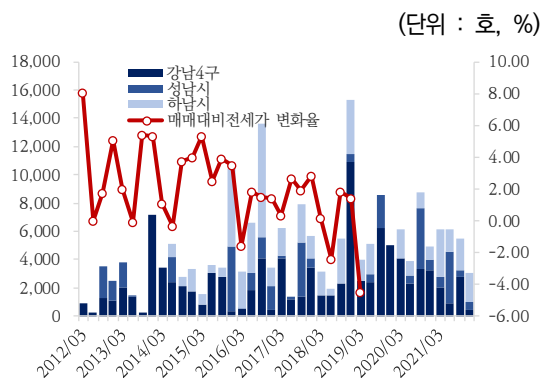
2. 수도권

(1) 전세가격

❖ 지난해 서울시 송파구 일대의 입주 물량 공급은 매매가에 영향을 주기보다는 전셋값 안정화에 기여한 것으로 평가됨.

- 흔히 강남4구라 통칭되는 서울 서초, 강남, 송파, 강동 및 인근 하남, 성남 지역에서의 준공 물량과 강남4구의 전세가율을 비교해 분석한 결과 해당 지역 공급이 최소 1분기~최대 2분기의 시차를 두고 전세가율에 하방 압력을 행사함.
- 이러한 현상이 나타나는 것은 수분양자들이 아파트 준공 후 세입자의 전세 보증금으로 잔금을 지불 하려는 목적으로 전세시장에 진입함으로써 일시적으로 수요 대비 전세 물량이 많아져 나타나는 현상 이라 할 수 있음.

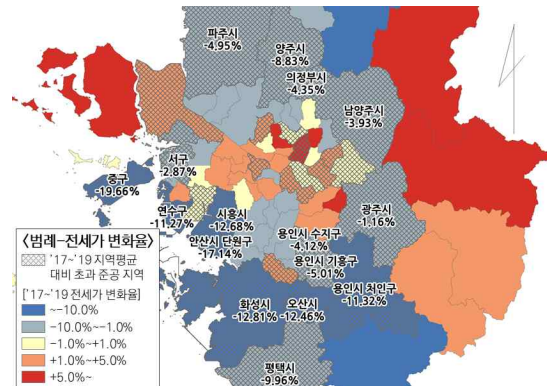
〈그림 8〉 아파트 준공(좌축)과
강남4구 전세가율의 변화(우축) 추이



주 : 주택가격 상승 요인을 배제하기 위하여 매매가 대비 전세가 비율의 월간 변화율을 사용함.

자료 : 부동산114.

〈그림 9〉 수도권 각 시도 평균 대비 초과 준공
지역과 시군구 전세가격 변화의 공간적 분포



주 : 2017.1~2019.5의 전세가 변화율을 기반으로 도식화 하였음.

자료 : 부동산114, 한국건설산업연구원 재구성.

❖ 하지만 지난해 약 9,000세대가 넘는 대규모 입주 물량이 쏟아지면서 매매가 하락이 예상되었던 송파구 및 인근 지역의 아파트 가격은 예상보다 그 낙폭이 적었음.

- 헬리오시티 입주 직전인 2018년 12월과 2019년 1월 사이 매매가격과 전세가격이 평균 대비 크게 하락⁵⁾했지만 이후 이전 수준을 다시 회복하였음.

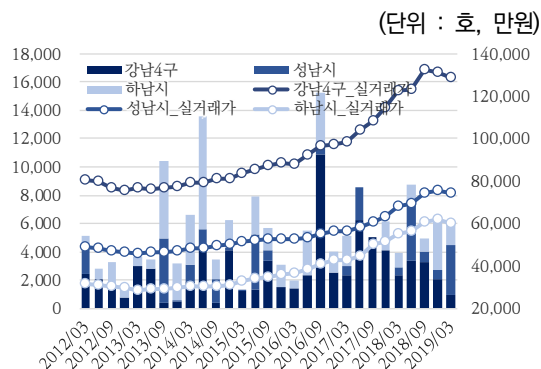
5) 2018년 12월의 송파구 실거래 매매가격지수(한국감정원)는 3.04% 하락하여 1.21% 하락한 서울 평균 대비 하락 폭이 컸으며, 2019년 1월의 송파구 실거래 전세가격지수(한국감정원)의 변동률은 -3.41%를 기록하여 -1.92%를 보인 서울 평균보다 하락 폭이 컸음.

- 최근 들어서는 오히려 송파구, 특히 잠실 인근 지역의 재건축 아파트와 준공 5년 이내의 신축 아파트가 서울 주택가격의 상승세를 선도하고 있어 주목을 받고 있음.

❖ **금년 하반기 및 내년 상반기 동남권 입주 물량은 약 2.3만여 호로 집계되었으며, 그중 57.1%에 달하는 1.4만여 호가 강동구에 집중되어 있음.**

- 지난해 송파구 사례를 기반으로 분석해보면 2.3만여 호에 달하는 신규 공급 물량 자체만으로 시장에 대대적인 영향을 끼치기는 어려울 것으로 보임.
- 다만, 기존 공급 물량이 집중적으로 누적되어 왔다는 점과 부동산경기 하강으로 인한 수요 급락이 연동될 경우 당해 시장에 큰 충격이 올 수 있다는 점을 고려해야 할 것임.

〈그림 10〉 아파트 준공 물량(좌축)과
아파트 평균 매매가(우축) 추이



자료 : 부동산114.

〈표 5〉 동남권 예상 공급 물량(2019.下~2020.上)

(단위 : 호)

지역 구분	2019년 하반기	2020년 상반기
계	13,600	10,107
서울	소계	11,312
	서초	180
	강남	1,320
	송파	697
	강동	9,115
경기	소계	2,288
	성남	2,288
	하남	-
		3,176

자료 : 부동산114.

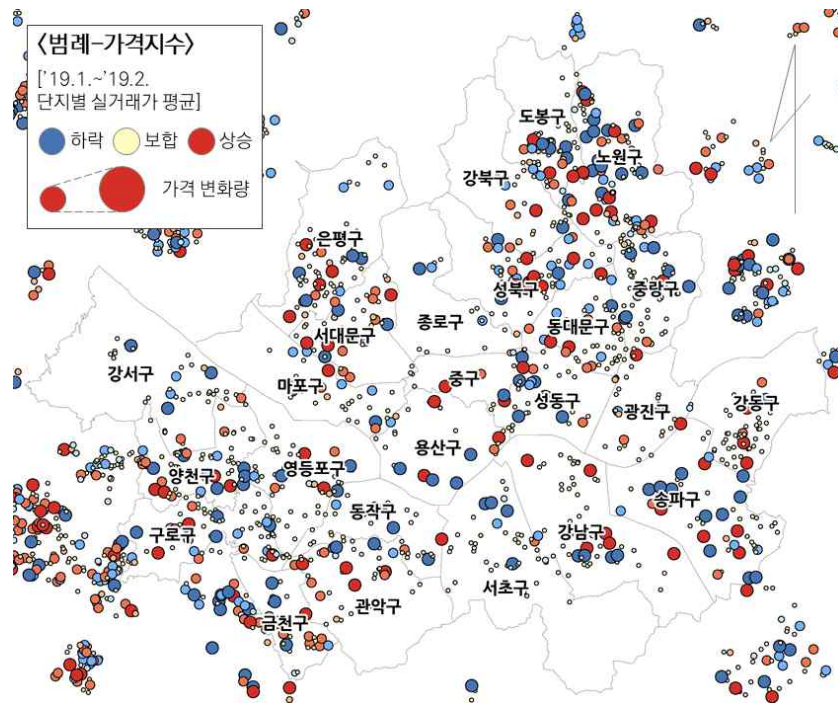
(2) 선도시장 상승

❖ **1~5월에 실거래가는 재건축 단지부터 오르기 시작해 서울 인접 도시까지 번져 나감.**

- 지난 2018년 10월부터 시작된 서울 주택가격의 하락세가 지난 3월부터 잠실 재건축 단지를 시점으로 상승 조짐을 보이기 시작하였음.
- 1월에서부터 5월까지 실제 매매 거래를 체결한 것으로 나타난 1만여 호⁶⁾를 대상으로 분석한 결과, 잠실 재건축 단지에서 시작한 상승세는 강남 지역 재건축 → 잠실 및 강남 지역 고가 아파트 → 서울 인접 도시 재건축 → 서울 한강 이남 지역 아파트 가격의 상승으로 이어지고 있음.

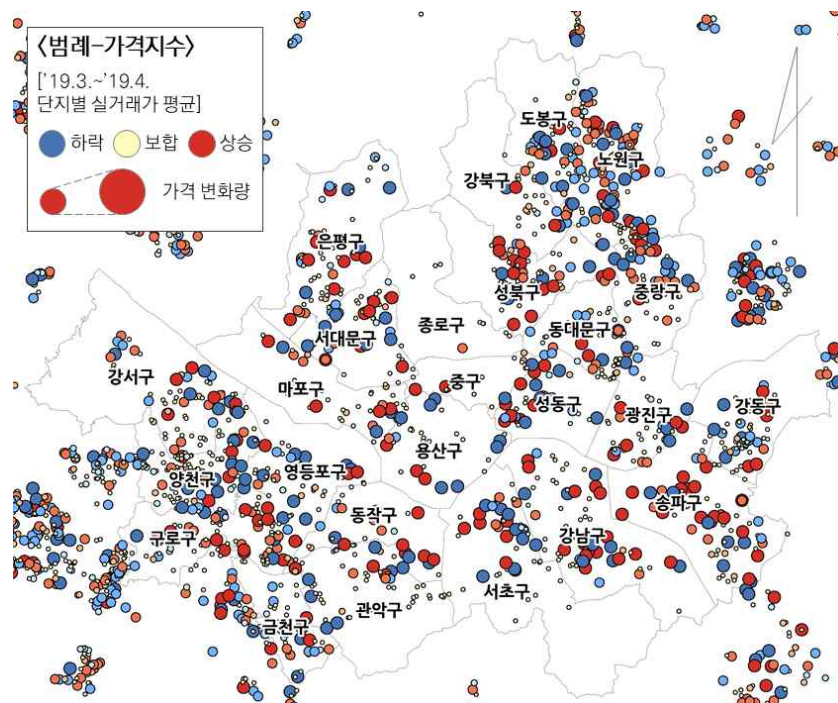
6) 2019.6.21일 기준 국토교통부 실거래가 공개시스템(rt.molit.go.kr)에 공개된 거래자료를 바탕으로 분석하였음. 주택거래 신고 경과 기간(60일)이 진행 중이므로 추후 증가할 개연성이 있음.

〈그림 11〉 2019년 1~2월 아파트 단지별 실거래가격 변동 추이



자료 : 국토교통부, 한국건설산업연구원 재구성.

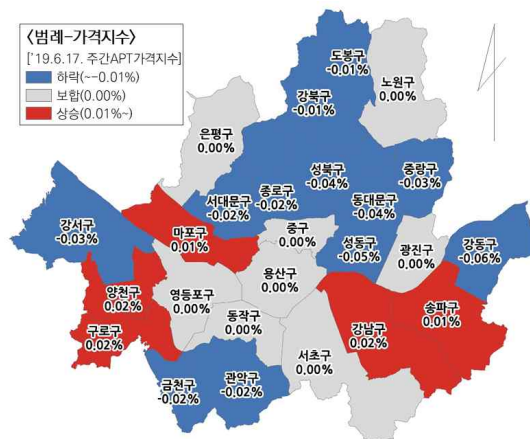
〈그림 12〉 2019년 3~4월 아파트 단지별 실거래가격 변동 추이



자료 : 국토교통부, 한국건설산업연구원 재구성.

- 2019년 6월 17일을 기준으로 주간 서울 아파트 가격 변화를 보면, 마포, 강남, 송파, 양천, 구로 등 5개 구에서 가격이 상승세를 보인 것으로 나타나 이러한 정황을 뒷받침하고 있음.
- 이러한 선도시장의 매매가 상승에 따라 월별 아파트 매매 거래 역시 올해 2월 대비 늘어나 2013년 7~8월 수준⁷⁾으로 떨어졌던 거래량도 일부 회복세를 보임.

〈그림 13〉 6월 2주차 지역별 서울 아파트 가격 추이

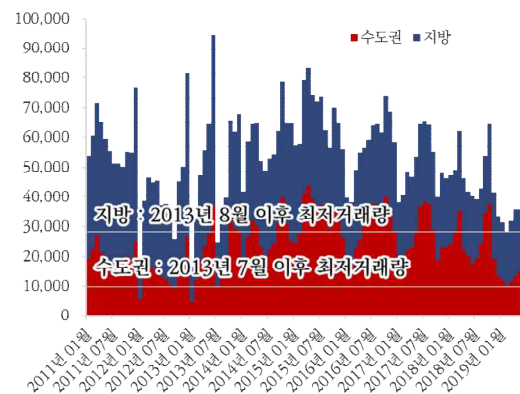


주 : 2019.6.17일 기준임.

자료 : 한국감정원.

〈그림 14〉 월별 아파트 매매 거래량 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부.

❖ 하지만 일부 선도시장을 중심으로 발생한 이러한 상승세가 하반기에도 이어질지는 미지수임.

- 현재 일부 지역에서 나타나고 있는 상승세가 시장의 새로운 상승 동력으로 인식되려면 거래량이 함께 증가하여야 하지만, 지난해와 같은 급격한 거래 증가세는 아직 현실화되지 않고 있음.
- 9·13대책 등 3차례에 걸친 공급 계획 발표 등으로 투자 심리가 위축되어 있을 뿐만 아니라 정부의 규제로 인해 다주택자가 투자 목적으로 새롭게 시장으로 진입 가능한 방법이 상당히 제한적이므로 이러한 상승세가 하반기에도 대세로 이어질지는 미지수임.
- 또한, 투자 목적으로 시장에 진입했다고 하더라도 투자 수익의 상당 부분이 보유세 및 거래세 명목으로 징수된다는 점을 기반으로 판단해볼 때 거래 지속에 의구심을 갖게 함.

7) 올해 2월의 거래량은 수도권 1.0만호, 지방 1.8만호였고, 2013년 하반기 당시의 거래량은 수도권 1.0만호(2013년 7월 기준), 지방 1.5만호(2013년 8월 기준)였음.

(3) 매입자금 출처

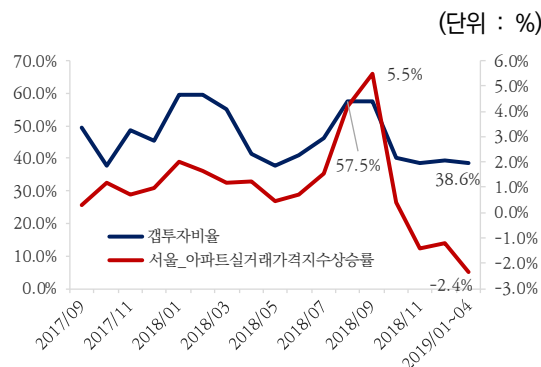
❖ 이른바 ‘갭투자’로 간주할 수 있는 보증금 승계를 통한 주택 구입 비율⁸⁾은 2017년 대비 2018년 실거래가 상승과 유사한 방향으로 증가세를 보임.

- ‘주택취득자금조달 및 입주 계획서’ 분석 결과 서울 지역의 아파트 실거래가 상승률(5.3%)이 정점에 다다랐던 2018년 8월 당시 서울 지역의 보증금 승계를 통한 주택 구입 비율은 57.5%에 달했음.
- 이후 주택가격 상승이 지속되었던 2018년 10월까지 보증금 승계를 통한 주택 구입 비율이 유지되었지만, 이후 가격 하락세가 지속되자 다시 저점 수준으로 돌아가는 양상을 띠.

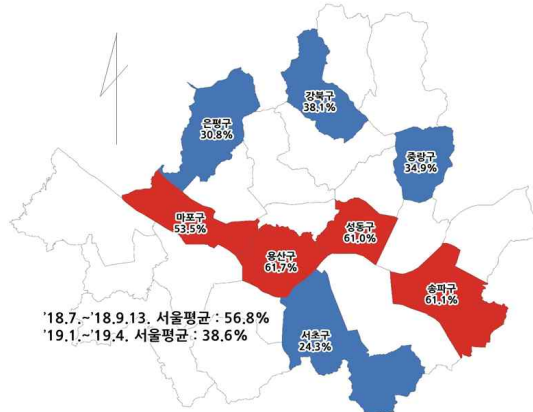
❖ 2019년 4월까지 서울 지역의 보증금 승계를 통한 주택 구입 비율은 평균 38.6%로 비교적 낮은 수준을 유지했지만, 일부 구에서 다시 비율이 높아지고 있음.

- 2019년 4월 현재 각 구별 보증금 승계를 통한 주택 구입 비율을 살펴보면 성동구의 경우 1월 대비 28.8%p 증가한 81.2%를 기록해 10채의 매매 거래 중 8채 이상이 보증금을 승계한 매입임.
- 다만, 예년과 비교하면 올해 1~4월 서울 지역의 주택거래량이 적은 편이었다는 점을 함께 고려하여 비율 자체에 의미를 두기보다 경향성에 초점을 맞추어야 함.

〈그림 15〉 보증금 승계를 통한 주택구입비율(좌측) 및 서울 아파트 실거래가격지수 상승률(우측) 추이



〈그림 16〉 2019년 1~4월 보증금 승계를 통한 주택 구입의 평균 비율 상하위 4구 현황



주 : 1) 2019년 4월 상승률은 잠정 상승률을 활용함.

2) 올 1~4월 상승률은 월별 상승률을 토대로 계산함.

자료 : 안호영 의원실, 국토교통부.

자료 : 박홍근 의원실, 국토교통부, 한국건설산업연구원 재구성.

8) 「주택법」 시행령에 따른 투기과열지구에서 실거래가 3억원 이상 주택의 거래계약을 체결한 경우 「부동산거래신고 등에 관한 법률」 시행령에 따라 ‘주택취득자금조달 및 입주 계획서’를 제출하여야 함. 그중 보증금 승계를 통한 주택 구입의 경우 세입자가 거주하고 있는 상황이기 때문에 즉시 입주가 어려운데도 불구하고 주택을 거래하는 것이므로 ‘갭투자’의 목적을 갖고 거래가 이루어졌음을 미루어 짐작할 수 있음. 다만, 이는 행정통계를 통해 산출된 수치이고, 보증금을 승계한 후 임시로 임대한 후 직접 입주할 가능성이 있으므로 실질적 의미의 ‘갭투자’ 비율과 차이가 있을 수 있음.

3. 지방

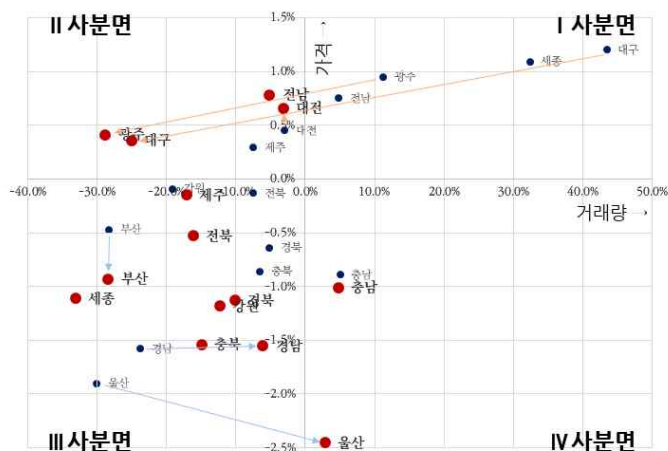
(1) 격차 확대

❖ 수도권을 제외한 지방 시장은 가격 하락이 장기화되면서 지역별 시장 간 격차를 점차 키우는 형국임.

- 지방 시장은 실거래가지수 기준으로 2017년 9월 전 고점을 기록한 이후 같은 해 10월부터 하락하기 시작해 지난해의 0.86% 하락에 이어 올해 1~5월에도 0.73% 하락하였음.
- 특히 수도권 시장뿐만 아니라 지방 시장 내에서도 광역시와 기타 지방 간 격차가 현격해지고 있음.

〈그림 17〉 2018년 1~5월 시도별 가격(세로축) 및 주택 매매거래량(가로축) 증감 분포와 2019년 1~5월 분포 비교

(단위 : %)



주 : 2018년 및 2019년 1~5월 기준으로 가격은 주택종합지수 변동률이며, 거래량은 주택 매매거래량의 전년 동기 대비 증감률로 산정함.

자료 : 국토교통부, 한국감정원.

〈표 6〉 2018년 1~5월 대비
2019년 1~5월 시장 국면 이동 양상

국면 이동 추이		지역 (지역 수)
가격 상승, 거래량 감소	I→II	대구, 광주, 전남, 대전 (4)
	I→III	세종 (1)
가격 하락, 거래량 감소	II→III	제주 (1)
	III→III	부산 (1)
	IV→III	강원, 충북, 충남, 전북, 경북 (5)
가격 하락, 거래량 증가	III→IV	경남 (1)
	IV→IV	울산 (1)

주 : 로마자 표기는 좌측 도식에서 나타난 사분면을 뜻함.

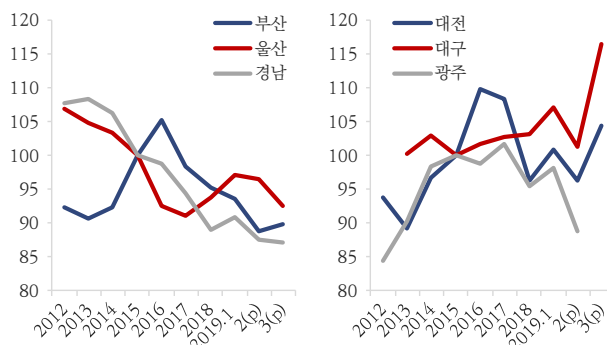
❖ 올해 1~5월 지방 시장은 지난해 1~5월 대비 전반적으로 거래량이 감소하면서 가격 상승장과 하락장으로 단순화되었음.

- 지난해 지방 시장은 가격 변동과 거래량의 분포에 따라 4개 그룹으로 구분 가능했지만, 올해 들어 지방 시장 전반의 거래 감소로 인해 가격이 상승한 지역과 하락한 지역으로 대별할 수 있게 재편됨.

❖ 지난해 동기 대비 가격이 오른 대전·대구는 제조업 생산이 활발히 영위 중인 지역임.

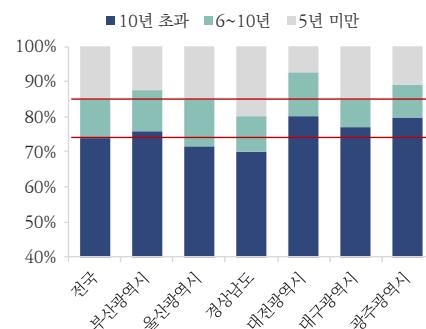
- 제조업 중심의 지방 산업구조 특성⁹⁾을 고려해 제조업 생산지수를 중심으로 지방 시장을 분석한 결과, 지난해 같은 기간(1~5월) 대비 가격이 상승한 대전·대구 지역은 제조업 활동이 비교적 활발함.
- 다만, 광주·전남 지역은 2019년 들어 제조업 생산지수의 하락이 두드러진다는 점에서 시장 부진의 구조적 위험이 부동산시장으로 전이되는지 여부를 신중히 관찰해야 할 것으로 판단됨.

〈그림 18〉 지역별 제조업 생산지수 추이(2015=100)



〈그림 19〉 지역별 아파트 건령 분포

(단위 : %)



주 : 1) 각 지역별로 지수를 산출하였으므로 지역 간 비교는 불가함.

2) 금년 지수는 계절조정계열이며, 2월과 3월 지수는 잠정치임.

3) 광주 지역은 2019년 6월 말 현재 2월 추정치가 최신 자료임.

자료 : 통계청, 한국은행.

주 : 부동산114가 자체 조사한 입주일에서부터 올해까지 경과 연수를 산출하였음.

자료 : 부동산114.

■ 대전·대구·광주 지역은 여타 지역보다 대체로 노후 주택의 비중이 높아 신규 주택에 대한 수요가 많다는 특징을 가짐.

- 대전의 경우 신축 아파트가 7.2%였지만 준공 후 10년 초과 아파트가 전체의 80.3%에 달하였음. 광주와 대구 역시 신축 아파트 비율은 평균에 못 미치고 노후 아파트 비율은 평균을 초과함.
- 냉각기를 거치고 있는 울산과 경남 지역은 신축 아파트 비중이 상대적으로 높았음. 다만, 부산은 울산·경남과 다르게 지난해의 가격 하락에도 불구하고 신규 주택 교체 수요가 형성될 여건을 갖춘.

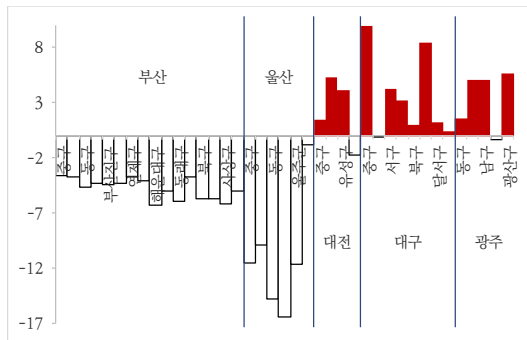
■ 활황을 보이는 대전·대구·광주 시장에서도 지역 내 온도 차가 존재함.

- 지역별 아파트 매매가 변화를 살펴보면, 지역 간 격차가 크게 발생한 것뿐만 아니라 각 지역 내에서도 입지 여건에 따라 변화의 폭이 상이하다는 것을 확인할 수 있음.
- 청약 경쟁률 100:1 이상을 기록한 분양 단지를 대상으로 분석한 결과, 당해 지역의 인구밀도와 정(+)의 관계를 갖고 있었으며, 이는 탄탄한 수요에 기반한 것으로 판단됨.

9) 지역별 GRDP(최신 자료는 2015년) 분석 결과 지역 간 차이는 있지만, 일반적으로 수도권 → 지방 광역시 → 기타 지방으로 갈수록 GRDP에서 공업 및 제조업이 차지하는 비중이 큼.

〈그림 20〉 지역별 아파트 매매가 변화율
(2018.1~2019.5)

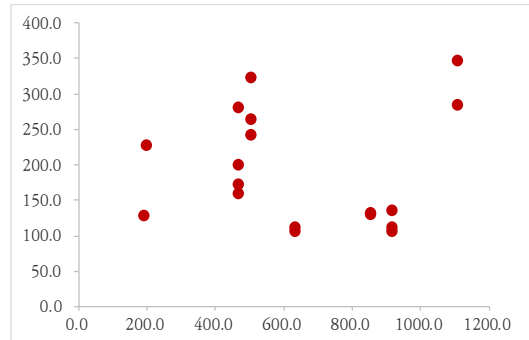
(단위 : %)



주 : 한국감정원에서 제공하는 전국주택가격 동향조사의 아파트 매매가격 변화 추이를 지역별로 도식화함.
자료 : 국토교통부.

〈그림 21〉 시군구별 인구밀도(세로축)와
청약 경쟁률(가로축) 추이(2017.1~2019.4)

(단위 : 명/km², 대(對) 1)

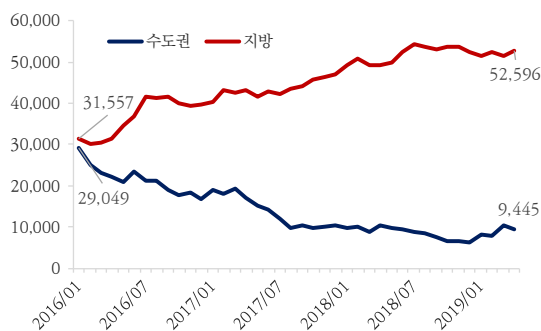


주 : 1) 100 : 1 이상의 청약경쟁률을 기록한 단지가 위치한 시군구 인구밀도와 단지별 청약경쟁률 기준해 도식화.
2) 인구밀도는 주민등록 인구(2019.6)와 행정 경계 공간 정보를 통해 산출한 면적(UTM-K) 기준으로 산출함.
자료 : 국토교통부, 통계청.

(2) 미분양 주택 증가 및 미분양 관리지역 확대

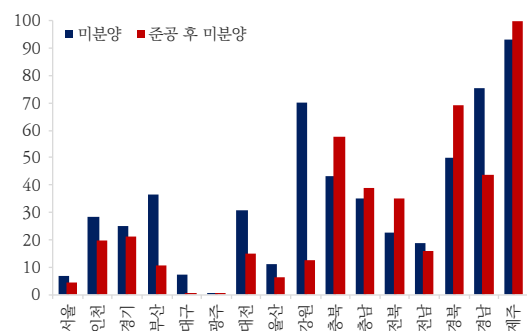
- 수도권과 지방 간 미분양 주택 격차가 점점 커지고, 제주 지역의 준공 후 미분양 주택 재고는 통계 수집 이후 최대치를 기록함.

〈그림 22〉 수도권과 지방의 미분양 주택 추이
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부.

〈그림 23〉 전 고점 대비 현재 미분양 주택 수준
(단위 : %)



주 : 1) 2007년 이후 전 고점 대비 금년 4월 미분양 비율.
2) 세종시는 충남으로 편입하여 산출함.

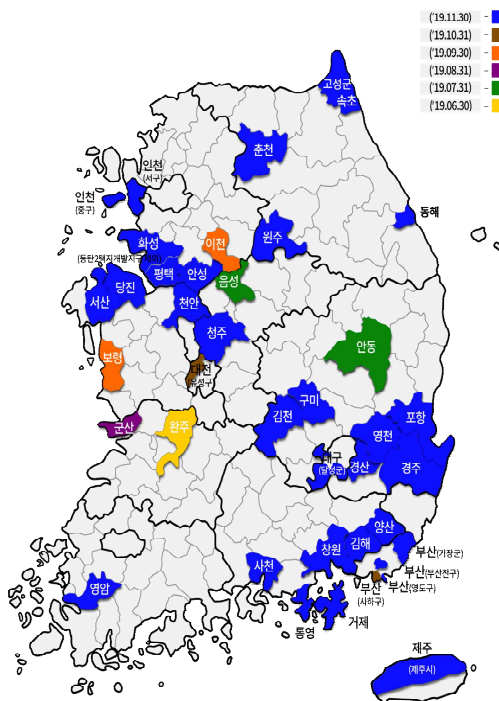
자료 : 국토교통부.

- 2007년에서부터 2019년까지 월간 미분양 최고 수량 대비 현재 수준을 비교한 결과 서울, 대구, 광주, 세종은 안정적으로 유지되었지만 경북, 경남, 제주의 비율은 40%를 초과해 서로 대비됨.
- 특히 제주 지역의 준공 후 미분양 주택은 2007년 통계 수집 이후 최대 수준이며, 준공 후 미분양을 제외한 일반 미분양도 전 고점의 93.0% 수준을 보이고 있음.

❖ 미분양 관리지역¹⁰⁾은 2019년 5월, 전년 동월보다 12개 늘어난 40개 지역에 달함.

- 수도권권의 경우 용인과 김포 지역이 미분양 관리지역에서 제외되었으나, 인천 일대 신도시 분양이 저조해 전체적인 미분양 관리지역의 개수는 유지되고 있음.
- 지방에서는 충남 지역의 일부 미분양 해소를 제외하고는 대부분의 지역에서 미분양 관리지역이 확대되고 있으며, 전년 대비 12개 지역이 추가되어 지방 시장의 어려움을 대변하고 있음.

〈그림 1〉 2019년 6월 현재 미분양 관리지역



〈표 7〉 전년 대비 미분양 관리지역 확대 추이

지역 구분		제21차 (2018.5)	제33차 (2019.5)
계		28개 시군구	40개 시군구
수도권	경기	이천, 평택, 화성(동탄2 제외), 안성, 용인, 김포	(-) 용인, 김포
	인천	-	(+) 서, 중
지방	부산	서	(-) 서 (+) 사하, 영도, 부산진, 기장
	대구	-	(+) 달성
	대전	동	유성
	강원	원주, 동해, 강릉	(-) 강릉 (+) 춘천, 속초, 고성
	충북	청주	(+) 음성
	충남	당진, 보령, 서산, 천안, 당진, 예산	(-) 당진, 예산
	전북	-	(+) 완주, 군산
	전남	-	(+) 영암
	경북	안동, 구미, 김천, 경주, 포항	(+) 경산, 영천
	경남	통영, 김해, 사천, 거제, 창원, 진주	(-) 진주 (+) 양산
	제주	-	(+) 제주

주 : 2019.5.31일 발표된 제33차 미분양 관리지역 기준임. 자료 : 주택도시보증공사.
자료 : 주택도시보증공사.

10) 주택도시보증공사(HUG)는 미분양 주택 수가 500세대 이상인 지역 중 미분양 주택이 급격히 증가하고, 미분양 해소 추세가 더딘 지역을 중심으로 미분양 관리지역을 설정해 공고하고 있음.

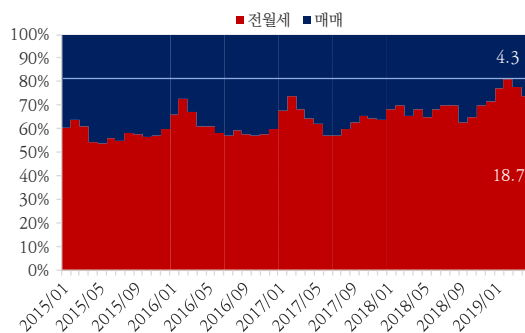
4. 부문별 쟁점 사항

(1) 전세가격

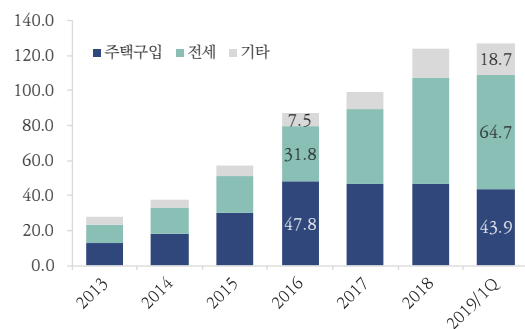
■ 전세가율 하락에 따라 전·월세 거래 비중이 급격히 늘어 지난 2월 전체 거래량 중 전·월세 거래가 차지하는 비중이 80%를 상회함.

- 지난 2019년 2월 당시 전국 주택 매매 거래는 4.3만 건(18.8%)에 불과했던 반면, 전·월세 거래는 18.7만 건(81.2%)을 기록해 전체 거래 중 전·월세 거래가 우세를 보임.
- 이러한 현상이 발생한 것은 주택가격이 하락세를 보이고 있고, 전세가율이 함께 하락함에 따라 당장 주택을 매입하기보다 시장이 회복되기를 기다리는 대기 수요로 전환되었기 때문으로 판단됨.
- 또한, 3기 신도시 발표 등으로 인해 매매 수요 중 일부가 대기 수요로 전환된 것 역시 원인 중 하나로 꼽을 수 있음.
- 이뿐만 아니라 정부의 각종 금융 규제로 인하여 주택 구매를 위한 대출이 어렵게 되면서 주택 구매 관련 보증부 대출은 줄어들고 있지만, 전세자금 대출은 점점 늘어나 2016년에 비하여 2배 이상 급증하였음.

〈그림 25〉 실거래 중 전월세 거래 비중 변화 추이
(단위 : %, 만호)



〈그림 26〉 용도별 보증부 가계대출 잔액 추이
(단위 : %)

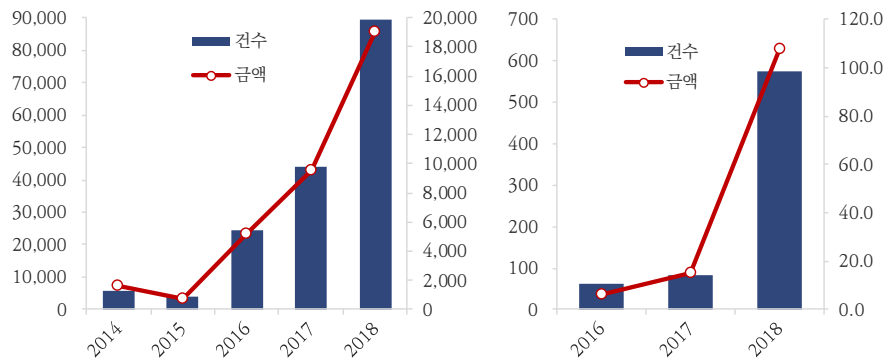


주 : 1) 전·월세 거래는 확정일자를 받은 전·월세 거래 기준 자료 : 한국은행.
으로 집계함.
2) 매매 거래는 매월 공표 당시의 거래신고 건수 기준
으로 집계함.
자료 : 국토교통부, 매월 보도자료.

■ 다른 한편으로는 전세가율 하락에 위기를 느낀 기존 세입자들이 보증기관의 전세보증금반환보증 가입을 서두르고 있고, 실제로 보상반환 실적이 증가하고 있음.

〈그림 27〉 주택도시보증공사의 전세보증금반환보증 취급 실적(좌) 및 사고(우) 추이

(단위 : 건, 십억원)



주 : ‘사고’란 전세계약이 만료되었지만 집 주인이 세입자에게 보증금을 돌려주지 못해 주택도시보증공사에서 대신 돌려주는 것을 말함.

자료 : 주택도시보증공사.

- 전세보증금반환보증 상품을 취급하고 있는 주택도시보증공사에 의하면 2018년 들어 전세보증금반환보증 취급 실적과 보상반환 실적¹¹⁾이 크게 늘어난 것으로 나타나 전세시장에서의 임차자 심리를 대변하고 있음.
- 주택도시보증공사뿐만 아니라 동일 기능의 상품을 취급하고 있는 서울보증보험 역시 두 가지 수치 모두 증가한 것으로 나타남(장병완 의원실, 2019).
- 다만, 각 보증기관의 사고 통계는 사고의 유무를 나타낼 뿐 이후 과정을 나타내지 않아 해석에 주의를 요함. 즉, 보증기관이 임차인에게 전세보증금을 변제하였다는 사실은 통계로 확인할 수 있지만 이후 임대인이 보증기관에 채무를 이행하는 시점은 확인할 수 없기 때문임.

(2) 사업 기간

❖ 수도권¹²⁾의 인허가를 제외하고 모든 지역의 공급 지표가 위축되고 있음. 즉, 주택 공급 시장의 축소가 이어지고 있음.

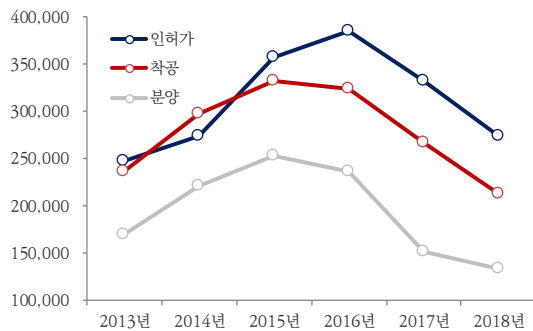
- 2016년부터 수도권의 착공과 분양은 빠르게 감소하였고, 지방은 2016년 이후 점진적으로 감소함.
- 올 1~4월 공급시장은 전년 동기 대비 인허가(-3.3%), 착공(-21.8%), 분양(-27.8%) 모두 감소함.
- 수도권 공급시장은 인허가가 16.4% 증가하였으나, 착공과 분양은 각각 22.4%, 30.0% 감소함. 지방에서는 인허가(-24.0%), 착공(-20.9%), 분양(-25.2%) 모두 감소함.

11) 이른바 ‘사고’라 표현하는데, 전세계약이 만료되었으나 집주인이 세입자에게 보증금을 돌려주지 못해 주택도시보증공사에서 대신 돌려주는 것을 의미함.

❖ 수도권과 지방 모두 인허가 대비 착공 실적이 빠르게 낮아짐. 이는 인허가 후 착공분량을 이루는 사업장이 늘고 있다는 의미이며, 주택사업이 장기화되고 있음을 시사함.

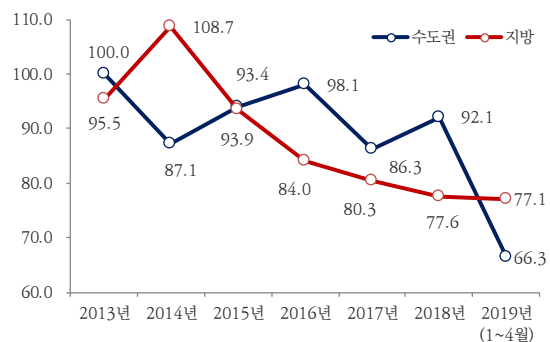
- 경기가 좋을 때는 공급 시차가 줄어들지만, 경기가 나빠지면 공급 시차가 늘어나는 특징이 일반적임. 지방은 2015년 이후, 수도권은 2016년 이후 장기화되는 패턴이 확인되고 있음.
- 전국 기준으로, 인허가 대비 착공 비율이 20014년에는 98.5%에 달했으나, 2016년에는 90.6%로 낮아졌고, 2017년과 2018년에는 각각 83.3%, 84.9%를 기록함. 올 1~4월은 70.5%까지 떨어짐.

〈그림 28〉 공급 선행지표(인허가, 착공, 분양) 추이
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부.

〈그림 29〉 당해년 주택 인허가 대비 착공 비율
(단위 : %)



주 : 국토교통부의 인허가 및 착공 물량을 기준으로 산출함.

자료 : 한국건설산업연구원.

- 지역을 나누어 인허가 대비 착공 비율 추이를 확인하면, 2019년 들어 수도권의 변화 폭이 크게 나타나고 있음. 이는 수도권 인허가 물량 해석에 주의가 필요함을 의미함.

(3) 주택 분양

❖ 물량 감소에도 불구하고, 1~5월까지 분양단지 152개 중 30.3%인 46개 단지에서 청약 미달이 발생함. 입지적 우위에 있는 특정 단지 과열 양상도 이어짐.

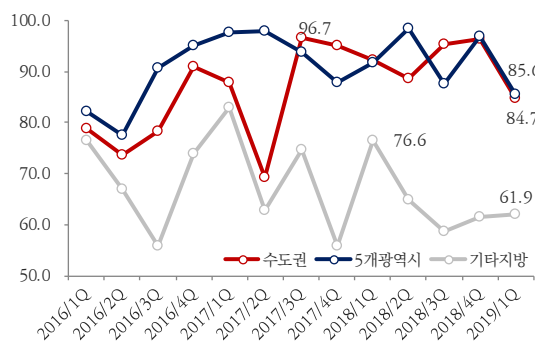
- 부동산114(주) 기준으로 올 1~5월까지 전국 분양 물량은 11만 8,800여 호로 전년 동기 대비 10.4% 감소함. 물량 감소에도 불구하고 경기, 부산, 경남·경북, 인천, 충남·충북 등에서 청약 미달 단지가 다수 발생함.
- 입지적으로 우위에 있는 서울, 경기(위례, 과천 등), 세종, 대구, 대전, 광주 일부 단지에서는 여전히 10 : 1이 넘는 청약 경쟁률을 보여 양극화 양상을 보임.

❖ 2019년 1분기 민간 아파트 초기 계약률은 전 분기 대비, 전년 동기 대비 모두 하락함.

- 2019년 1분기 현재 민간 아파트의 평균 초기 분양률은 수도권 84.7%, 지방 광역시 85.6%, 기타 지방 61.9%로 조사됨. 모든 지역에서 하락 추이를 나타냄.
- 특히, 기타 지방은 2018년 2분기 이후부터 2019년 2분기까지 4분기 연속으로 70%를 하회하는 수준이 이어지고 있음.

❖ 경기 리스크를 반영하여 분양 면적에 따라 분양가를 책정하는 양상이 서울에서 먼저 나타남. 이는 초대형 평형 등이 공급되는 서울시장의 특성에 기인하는 것으로 판단됨.

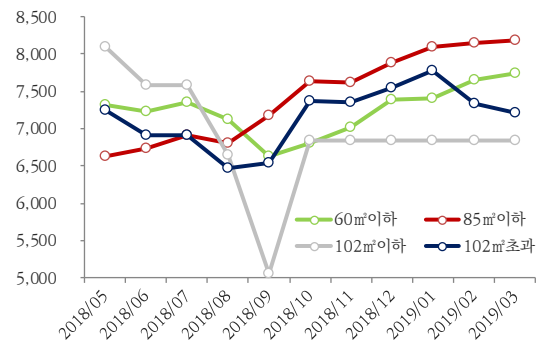
〈그림 30〉 민간 아파트의 평균 초기 분양률 추이
(단위 : %)



주 : 주택분양보증을 받는 민간 아파트의 분양개시일 이후 3개월 초과 6개월 이하 기간의 평균 분양률임.

자료 : 주택도시보증공사.

〈그림 31〉 서울 아파트 전용면적 m^2 당 분양가격 추이
(단위 : 만원)



주 : 주택분양보증을 받는 민간 아파트를 대상으로 산출함.

자료 : 주택도시보증공사.

- 서울 아파트는 2018년 8월 이후 전용면적 60~85 m^2 이하에서 단위 면적당 분양가격이 가장 높은 현상이 나타남. 올 2월부터는 대형(102 m^2 초과) 아파트의 단위 면적당 분양가격이 소형(60 m^2 이하) 보다 오히려 낮아짐. 다만, 서울을 제외한 지역은 전용면적이 클수록 분양가도 높은 패턴이 유지됨.

❖ 서울 등 입지적 우위 지역의 무순위 청약 경쟁률은 본청약 경쟁률보다 높게 나타남.

- 청약제도 강화에 따른 부적격자 증가, 집단대출 규제 강화에 따른 자금조달 어려움 등으로 계약을 포기하는 미계약 물량이 증가하였고, 이러한 미분양·미계약분을 시장에서 흡수하기 위해 2019년 2월 무순위 청약제도가 도입됨.
- 서울에서 이루어진 무순위 청약은 본청약에 비해 월등히 높은 경쟁률을 나타냄. 비교적 잔여 공급 세대수가 많았던 A단지의 경우에도 36.03 : 1이라는 높은 청약 경쟁률을 나타냄. 특히, 강남구의 D단지와 동대문구의 G단지는 100 : 1을 넘어서는 높은 경쟁률을 보임.
- 이러한 움직임은 청약 규제를 적용받고 있는 일부 지방에까지 영향을 끼쳐 경기, 대구, 부산 지역에 까지 유사한 현상이 나타나고 있음.

- 서울 및 지방의 입지 우위 분양시장의 경우 비교적 가격 하락 리스크가 적다는 점에서 수요층의 관심을 받으며 나타난 현상으로 이해됨.
- 또한, 청약 시장이 무주택자 중심의 시장으로 재편되었음에도 불구하고 무순위 청약은 실수요자뿐만 아니라 투자자들의 접근성이 용이하므로 비교적 자금력을 확보한 투자자들에게 관심의 대상이 됨.

〈표 8〉 서울 본청약과 무순위 청약의 청약 경쟁률

(단위 : 대(對) 1)

구분	사전			사후					
	A단지	B단지	C단지	D단지	E단지	F단지	G단지	H단지	I단지
본청약	4.64	8.17	32.64	16.01	10.97	12.38	31.08	11.14	7.98
무순위	36.03	26.32	45.85	100.05	20.82	61.85	213.69	33.53	54.05

자료 : 금융결제원.

(4) 수익형 부동산

❖ 오피스텔, 상가, 지식형 산업센터 등 분양형 수익형 상품의 입주가 크게 증가함.

- 2019년 오피스텔 입주 물량은 전년 대비 수도권 14.9%, 지방 33.9% 증가함. 더욱이 절대적인 물량은 2000년 이후 최대치이며, 2018년 물량도 적지 않았다는 점에서 시장 흡수 부담이 상당함.
- 상가의 입주 통계는 발표되고 있지 않으나 2016~2018년간 상가 분양 물량이 큰 폭 증가했던 점을 고려하면, 2019년에 다수의 상가 입주가 이루어질 것으로 예상됨.
- 지식형 산업센터의 경우에도 수도권에서 전년 대비 50.3% 증가가 예상됨. 서울의 입주 물량 증가 폭은 크지 않으나, 경기·인천의 증가 폭이 72.0%에 달함.

❖ 공실률 증가, 임대료 하락 등 임대 상황은 나빠지고 있는 것으로 판단됨.

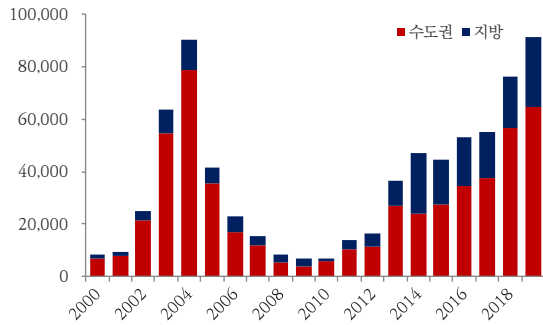
- 오피스 공실률은 2017년 1분기 11.5%였지만, 2019년 1분기 현재 12.4%로 확인됨. 2018년 2분기 대비 낮아졌으나 경기 상황 등을 고려하면 오피스 공실률 개선 가능성은 크지 않음.
- 상가 공실률은 지속적으로 높아지고 있음. 2019년 1분기 현재 11.3% 수준임. 최근 자영업자들의 어려움, 온라인몰의 강세 등을 고려하면 공실률이 더욱 상승할 가능성도 배제할 수 없음.

❖ 공급 증가 및 악화되고 있는 임대시장 상황을 고려할 때 하반기에 가장 리스크가 큰 시장이 될 가능성이 높음.

- 분양형 수익형 부동산은 임대소득이 가격에 미치는 영향이 절대적인 상품이며, 월세 중심의 시장이기 때문에 전세를 활용하여 리스크를 이연시키기도 어려운 구조임.

〈그림 32〉 연간 오피스텔 입주 추이

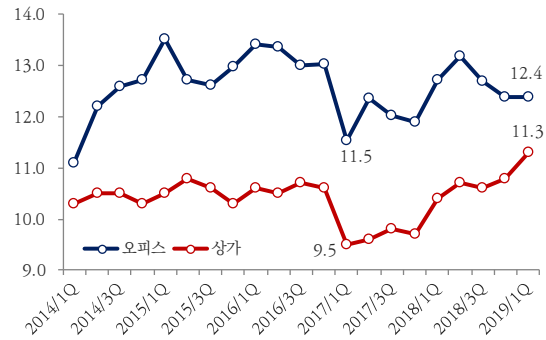
(단위 : 실)



자료 : 부동산114.

〈그림 33〉 오피스 및 상가 공실률 추이

(단위 : %)



주 : 상가는 중대형 상가 기준임.

자료 : 한국감정원.

(5) 거래 유형

2019년 2월 이후 주택 거래 중 판결 거래 증가세가 확대되는 양상이 이어지고 있음.

- 1~5월 판결 거래는 전년 동기 대비 23.5% 증가함. 수도권 41.4%, 광역시 3.3%, 기타 지방 6.4% 증가하여 수도권의 증가 폭이 큼.
- 2월 이후 증가 폭이 지속적으로 확대되는 양상이 이어지고 있음(2월 6.1% → 3월 19.4% → 4월 31.4% → 5월 35.1%).

〈그림 34〉 전년 동월 대비 판결 거래 증감률

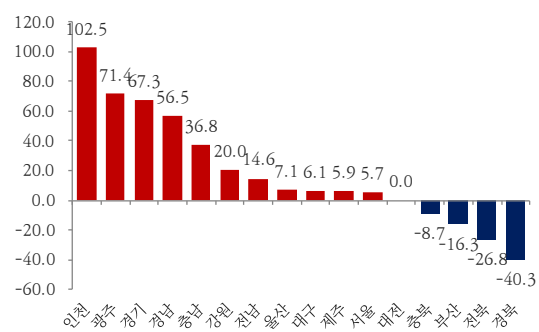
(단위 : %)



자료 : 국토교통부.

〈그림 35〉 전년 동기 대비 1~5월 시도별 판결 거래 증감률

(단위 : %)



주 : 세종은 전년 동기 대비 500% 증가하였으나, 절대적인 판결 건수가 6건에 불과하여 제외하고 도식화함.

자료 : 국토교통부.

❖ 수도권과 지방 모두 특정 지역에서 판결 거래가 집중되는 양상은 동일함.

- 수도권은 인천(102.5%)과 경기(71.4%)의 증가 폭이 큼. 이를 시·군·구별로 구분해보면 인천광역시 부평구(94건, 683.3%)와 경기도 안산시 단원구(84건, 950.0%)의 판결 거래 건수와 증가 폭이 큼.
- 지방은 광주(71.4%), 경남(56.5%), 충남(36.8%), 강원(20.0%), 전남(14.6%)의 판결 거래 증가 폭이 큰 것으로 나타남. 특히 광주와 경남의 경우, 각각 동구와 서구, 창녕시 등 특정 지역에 판결 거래가 집중되는 동일한 양상을 보임.

❖ 판결 증가는 주택시장의 리스크가 전이되어 현실화되었다는 것을 의미함에 따라 경기 악화의 신호로 판단됨. 다만, 현재의 양상은 전역적인 상황은 아닌 것으로 이해됨.

- 현재까지 판결 거래 증가의 양상은 특정 지역에 몰려 있다는 점에서, 소규모 개발사업이나 임대사업자의 물량이 시장에서 흡수되지 못하고 판결로 이어지는 것으로 판단됨.
- 자영업자 등 다중 채무자의 주택담보대출 물량이 판결로 이어지는 현상이 전국적으로 나타나고 있지는 않으며, 금리가 낮아지면서 리스크를 일부 감소시키고 있는 것으로 해석됨.

Ⅲ 하반기 주택시장 전망

1. 주요 쟁점 정리

- 2019년 하반기 주택시장 주요 변수는 거시경제와 주택 수급 상황으로 판단됨.
- 거시경제적 요인인 금리의 향방이 주택시장에 주요한 영향을 끼칠 것으로 판단되며, 그 외 물가, 유동성 등 요인을 고려할 때 하방 압력이 클 것으로 전망됨.
 - 시장금리 하락으로 수요 증가의 여지가 있지만, 신규 수요 진입 통로가 대부분 막혀 있음. 고용 여건은 나쁘지 않지만, 실질 가처분소득이 하락해 주택 수요로 전환될지는 미지수임. 낮은 물가와 대외 무역수지 등은 어려운 거시경제 상황을 나타냄. 토지보상금 등으로 촉발될 유동성 위험은 상존하지만 정부에서 이러한 위험을 인지하고 조절할 가능성도 있음.
- 수도권과 지방의 수급 상황은 지역별로 차이가 존재하고, 특히 지방 시장 중 부동산시장이 침체된 지역 중심으로 공급이 증가하고 있어 부담으로 작용함.
 - 서울과 그 인접 지역은 수요가 풍부한 지역으로 주택 공급에 부담이 적지만, 지방 시장 중 지속적으로 어려움을 겪고 있는 지역에서 공급 물량이 증가해 시장에 부담될 것으로 보임.
 - 규제를 피해 급격히 증가하였던 수익형 부동산시장에서 수축 조짐이 보여 면밀한 고려가 필요함.
- 지난해부터 이어온 수요관리 정책은 공급 정책으로 이어져 주택시장에 하방 압력을 지속 행사하고 있으며, 이러한 기조는 하반기까지 지속될 것으로 판단됨.

〈표 9〉 하반기 주택시장 전망의 주요 변수와 시장에 미치는 방향성

거시경제		수급			정책	
금리	▲	수도권	강동 준공물량 증가	▼	금융 규제 지속	▼
			거래 축소	▼		
유동성	▲	지방	재건축 중심 일부 상승	-	재건축 규제 지속	▼
			보증금 승계를 통한 매입 비율 증가	▲		
			지역별 격차 확대	▼	공급책 지속	▼
고용 및 물가	▼	이슈	미분양 주택 증가	▼		
			준공 증가	▼		
			전세가율 하락	▼	세제 강화 지속 (보유세, 거래세)	▼
			초기 분양률 하락	▼		
			수익형 부동산 임대 상황	▼		

2. 공급 전망

2019년 인허가는 2018년 대비 13% 이상 감소하는 48만호로 예상됨.

- 정부는 주거복지 로드맵상의 공급 계획을 이행하고 있고, 도심 내 유희부지를 활용한 주택 공급 물량 확보 역시 꾸준히 수행하고 있어 지난해 대비 공공부문의 인허가 감소는 크지 않을 것임.
- 2019년 주거종합계획상 공공주택 공급 계획은 17.6만호이나 부지 확보~준공까지 생애주기 전반을 포함하고 있다는 점과 지난해 목표 대비 달성 수준을 고려할 때 올해는 약 8만호 수준으로 전망됨.
- 민간부문의 경우 지역경제 상황의 하강 일로에 영향을 받아 수도권 외곽과 지방에서 감소세가 클 것으로 예상되며, 미분양 물량이 지속해서 누적되고 있다는 점을 감안할 때 이를 해소하기까지 인허가 감소세는 유지될 것으로 판단됨.

〈표 10〉 2019년 주택 인허가 전망

(단위 : 호)

구분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년
합계	515,251	765,328	726,048	653,441	554,136	480,000
공공부문	63,320	76,428	75,802	76,629	81,082	80,000
민간부문	451,931	688,900	650,246	576,812	473,054	400,000

자료 : 국토교통부, 2019년은 한국건설산업연구원 전망치임.

2019년 분양은 2018년 대비 9% 내외 감소하는 26만호로 전망됨.

- 지난해의 「주택공급에 관한 규칙」 개정으로 인한 이연 물량이 있었을 것으로 예상됨에도 상반기 분양 실적이 전년 동기 대비 저조하였다는 점을 감안할 때 연말까지 감소세가 지속될 것으로 판단됨.
- 전국적으로 초기 분양률이 하향세를 그리고 있고, 지방 시장에서 6만호 가량의 누적 미분양 물량이 해소되지 않고 있다는 점을 기반으로 판단할 때 당분간 분양 시장의 확장은 어려울 것으로 예상됨.
- 다만, 수도권 인허가 물량이 증가하였다는 점은 감소세를 조정하는 요인으로 작용할 것임.

〈표 11〉 2018년 주택 분양(승인) 전망

(단위 : 호)

구분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년
전국	344,887	525,467	469,058	311,913	282,964	260,000

자료 : 국토교통부, 2019년은 한국건설산업연구원 전망치임.

3. 가격 전망

❖ 하반기 전세가격은 현재 시장 상황이 어려운 지방 시장을 중심으로 준공 물량이 증가하며 1.1% 하락할 것으로 전망됨. 연간으로는 2.5% 하락할 것으로 예상됨.

- 전세가격의 2.5% 하락은 2004년의 5.8% 하락 이후 15년 만에 최대치를 기록하는 것임.
- 현재 상황이 밝지 않은 지방 시장을 중심으로 준공 물량이 지속될 전망이고, 서울 동남권에서도 지난해에 이은 대량 입주가 예정되어 있어 전세가율이 점점 하락하고 있는 추세임.

❖ 최근 서울의 재건축 시장을 중심으로 가격이 상승하고 있고 금리 인하가 수요에 긍정적 요인이 될 수 있겠지만, 재건축과 금융 규제, 그리고 공급 정책 강화로 인해 대세 상승으로 전환될 수는 없을 것으로 판단됨.

- 기준금리 인하로 인해 주담대 금리가 하향 조정될 것으로 기대되면서 최근 일부 시장에서의 가격 상승세가 지속될 수 있을 것이라는 기대감이 쏠리고 있음. 하지만 현재의 금융 및 재건축 규제 수준, 정부의 강력한 의지 등으로 미루어볼 때 대세 상승으로 지속되기는 어려울 것으로 전망됨.
- 오히려 기준금리의 하락은 전세가 하락으로 인한 기존 주택 소유자의 부담을 덜어주고 급매물을 거두어들일 수 있는 여력을 제공하는 방향으로 작용함으로써 큰 폭의 가격 하락을 막아주는 형태로 하반기 시장이 전개될 것으로 예상됨.

❖ 지방 시장에서는 일부 입지 여건이 양호한 지역을 중심으로 강세가 이어지겠지만, 그 외 지역에서는 부진을 면치 못할 것으로 판단됨.

- 지방은 미분양 물량이 누적된 상태가 지속되고 거래량이 적어 시장 부진이 지속될 것으로 판단됨. 다만, 소수의 우위 지역을 중심으로 당분간 가격 상승은 계속될 것으로 예상됨.
- 아울러 노후주택 비율이 높은 지역에서는 신규 주택에 대한 교체 수요가 지속될 것으로 판단됨.

〈표 12〉 2019년 하반기 주택가격 전망

(단위 : 전기 말 대비, %)

구분		2016년	2017년	2018년			2019년e)		
				상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
매매	전국	0.7	1.5	0.5	0.6	1.1	-0.9	-0.7	-1.6
	수도권	1.3	2.4	1.5	1.8	3.3	-1.0	-0.5	-1.5
	지방	0.2	0.7	-0.4	-0.4	-0.9	-0.9	-0.9	-1.8
전세	전국	1.3	0.6	-1.0	-0.8	-1.8	-1.4	-1.1	-2.5

주 : 주택가격은 한국감정원의 주택종합매매가격지수를 활용하였음. 2019년은 한국건설산업연구원 전망치임.

IV 전망의 시사점

❖ 2018년 4분기 이후 이어지고 있는 하락장은 2020년까지 이어질 가능성이 높아 중장기적 시장 관리 방안을 마련하여야 함.

- 전국적으로 주택시장 침체가 이어지고 있으며, 특히 수도권 외곽 지역과 지방 시장의 어려움이 앞으로 당분간 지속될 것으로 보여 중장기적 대응이 필요함.
- 정책적으로는 수도권과 지방 시장의 분리 경향이 점점 심화되고 있다는 점을 감안해 지방 시장에 대한 차별화된 금융정책 적용 등 대책을 강구해야 할 시점임.
- 특히, 주택시장에 대한 규제가 강화되면서 오피스텔, 상가 등 수익형 부동산시장이 폭발적으로 늘어났지만, 공급 과잉 및 개인사업자의 영세화 등의 원인으로 인해 시장 상황이 어렵다는 점을 감안해 시장 규모 축소가 불가피하다는 점을 염두에 두어야 함.

❖ 부동산금융 익스포저의 증가율은 주택담보대출 금리의 변동과 부(-)의 관계를 보여 기준금리와 주택담보대출 금리의 하락에 따른 익스포저 증가가 우려됨.

- 부동산금융 익스포저¹²⁾는 2018년 말 현재 1,886조원에 달하는 것으로 나타났으며, 이는 같은 기간 GDP¹³⁾에 맞먹는 수준(99.6%)으로 지난 2010년의 65.4%보다 34.2%p 증가한 수치임.
- 최근 주택시장에 대한 촘촘한 투자 억제책이 가동되면서 익스포저 중 가계 비중은 점차 줄어드는 추세지만 금융투자자 비중이 늘어나며 부동산금융 익스포저 확대에 주요한 역할을 하고 있음.
- 부동산금융 익스포저가 지속적으로 확대될 경우 부동산 가격 하락에 대한 금융시장의 내성이 약화될 우려가 있어 이를 종합적으로 관리하는 것이 필요함.

❖ 시장의 우려와 달리 역전세로 인한 전세보증금 반환 리스크는 현재로서는 우려할 수준이 아니지만, 시장 하강이 본격화되면 문제가 될 수 있어 이에 대한 대응이 필요함.

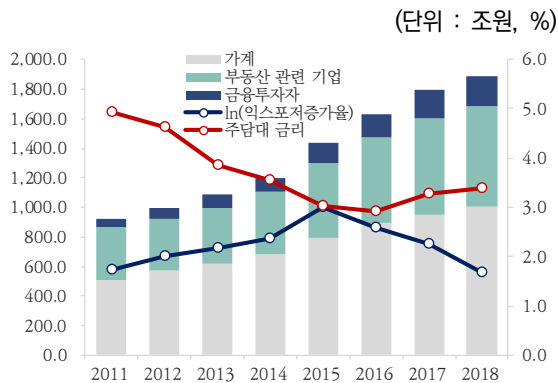
- 한국은행(2019)이 가계금융복지조사를 기준으로 임대 가구의 전세가격 하락 대응성을 분석한 결과, 전세가가 2.5%가량 하락한다면 금융기관 차입을 통해서도 세입자에게 보증금 차액을 반환할 수 없는 가구가 약 0.6%로 산출되어 가격의 폭락이 일어나지 않는다면 시장에 위협적인 수준이라 하기 어려움.¹⁴⁾
- 하지만 현재 금융 규제 기준으로 전세가가 10% 하락하는 경우에는 3만 2,000가구(1.5%)가량이 전세 보증금 차액을 돌려받지 못하는 상황이 발생할 수 있어 시장 경색을 불러올 수 있고, 나아가 서민 주거복지에 악영향을 미칠 수 있으므로 이에 대한 대응이 필요함.

12) 익스포저란 대체로 경제주체가 보유한 자산가치의 변화에 따른 위험 노출 금액으로 정의되는데, 한국은행의 「금융안정보고서」에서 제공하고 있는 부동산금융 익스포저는 (금융기관 및 보증기관이 보유하고 있는 가계 및 부동산 관련 기업의 부동산 여신 금액) + (부동산 관련 금융투자 상품에 투입된 금액)임.

13) 연간 시장가격 기준 2018년 GDP는 1,893.5조원으로 집계되었음.

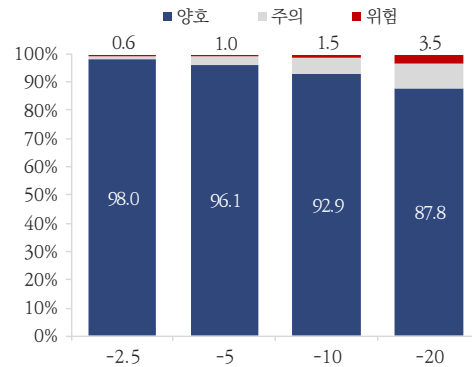
14) 2018년 현재 주택도시보증공사의 사고율(건수 기준 0.64%, 금액 기준 0.57%)과 유사한 수준임.

〈그림 36〉 연간 주담대 금리(우측) 변화에 따른
부동산금융 익스포저(좌측) 및 증가율 변화(우측)



주 : 부동산금융 익스포저란 부동산 가치 변화의 영향을 크게 받는 금액의 총량을 말함.
자료 : 한국은행.

〈그림 37〉 전세가 하락에 따른 임대인 위험도
(단위 : %)



주 : '위험'군은 전세 계약 기간 중 보증금 상승분보다 (보유 금융자산+차입) 금액이 (적어) 보증금 환불이 어려운 경우임.
자료 : 한국은행.

❖ 사업자 측면에서는 미분양 증가, 사업 장기화, 수익형 부동산 상품의 부진 등 다방면에서 제기되는 리스크에 대응해야 함.

- 사업자는 사업구조 다각화를 통해 위험을 분산시키고, 사업 진행 각 단계에서 벌어질 수 있는 리스크를 최소화하는 전략이 유효할 것으로 판단됨.
- 특히, 수익형 부동산의 경우 이미 하락세가 시작되었다는 평가가 지배적이어서 보다 치밀한 현장조사와 사업 계획을 수립해 전략적 접근을 실시해야 할 것임.
- 또한, 사업의 장기화 측면에서는 현재 이슈가 된 분양사업의 장기화에 이은 과도한 수익 저하를 일부 만회할 수 있는 사업구조를 고민해야 할 시점임.
- 최근 일부 기업을 중심으로 시공뿐만 아니라 시행사로서의 역할을 겸하는 추세가 나타나고, 시행 사업 및 임대운영 사업에서의 수익이 발생하고 있는 만큼 해당 분야의 신규 사업 구조화도 고려할 필요가 있음. 다만, 시행 및 임대운영 사업은 시공 사업과는 달리 장기로 진행되고, 상당한 비용 투입이 동반되므로 철저한 시장조사와 분석을 바탕으로 진행해야 함.
- 정책적 부문에서는 정부가 주택시장에 대해 즉각적이고 지속적인 규제 강화를 시사함에 따라 사업 계획시 예상되는 정책을 전반적으로 고려해 유연하게 반응하는 것이 필요함.

김성환(부연구위원·shkim@cerik.re.kr)
허윤경(연구위원·ykhur@cerik.re.kr)