

2016년 주택·부동산 시장 전망

한국건설산업연구원 연구위원 허윤경
책임연구원 엄근용

I. 2015년 하반기 주택·부동산 시장의 동향과 특징

II. 2016년 주택·부동산 시장의 전망

III. 전망의 시사점

I. 2015년 하반기 주택·부동산 시장의 동향과 특징 1

1. 토지시장	1
(1) 가격	1
(2) 거래	3
(3) 공급	5
2. 주택시장	6
(1) 가격	6
(2) 수요 및 거래	8
(3) 공급	12
3. 비주거용 상품시장	17
(1) 임대료 및 공실률	17
(2) 거래	19
(3) 공급	20
4. 정책동향	21

II. 2016년 주택·부동산 시장의 전망 25

1. 전망의 주요 요인	25
(1) 거시경제 여건	26
(2) 정책	28
(3) 임대차	29
(4) 수요	32
(5) 공급	37
(6) 금융	42
2. 2016년 주택·부동산 시장 전망	44
(1) 주요 쟁점 정리	44
(2) 공급 전망	46
(3) 가격 전망	47

III. 전망의 시사점 48

I. 2015년 하반기 주택·부동산 시장의 동향과 특징

1. 토지시장

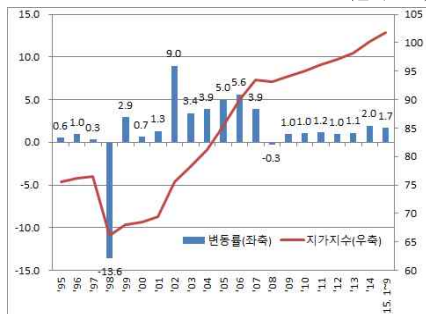
(1) 가격

1~9월 전국 토지가격 1.7% 상승

- 2015년 하반기 토지가격은 2010년 10월 이후의 상승세가 지속되고 있으며, 2014년보다 상승폭은 소폭 확대됨.
 - 2015년 1~9월까지 전국 토지가격 누적 변동률은 1.7%로 전년 동기 대비 0.3%p 높은 수준을 보임.
 - 대구(2.9%), 제주(2.8%), 세종(2.7%), 부산(2.2%), 광주(2.0%)에서 비교적 큰 폭의 상승세를 나타냄.
 - 주택경기 호황세 지역과 개발계획, 외국자본유치 등의 호재가 있는 지역에서 상대적으로 높은 상승률을 보임.
- 주택시장이 회복세를 보이면서 주거용지를 중심으로 토지가격은 꾸준한 상승세를 보임.
 - 2015년 2월부터 월간 토지가격 상승률이 0.15% 상회하며 상승폭이 확대되는 양상을 보이고 있음.
 - 특히, 하반기 들어서는 월간 토지가격 상승률이 0.2% 내외를 보이고 있음.

<그림 1> 연도별 지가변동률과 지가지수

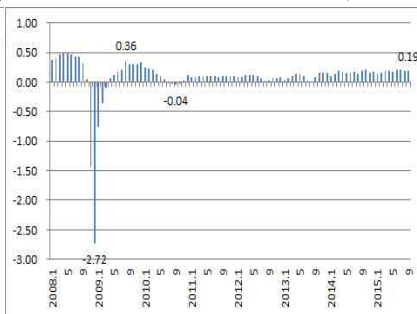
(단위 : %)



자료 : 온나라포털

<그림 2> 월별 지가 변동률

(단위 : %)



주 : 전월 대비 변동률임.

자료 : 온나라포털

대구, 제주 지난해에 이어 높은 상승률 지속

- 용도지역별 토지가격은 도시지역을 중심으로 비교적 높은 상승률을 보였으며, 비도시지역은 0.2~0.4%의 분기 상승률을 보임.
 - 주거용지는 2015년 1~9월 누적 상승률이 2.0%로 토지가격 상승폭 확대를 주도함. 주거용지의 토지가격 상승률은 전체 평균(1.7%)을 하회함.

<표 1> 용도지역별 지가변동률 추이

(단위 : %)

구분	평균	도시지역				非도시지역	
		주거	상업	공업	녹지	농림	자연환경
2011년	1.2	1.1	0.8	1.3	1.6	1.0	1.7
2012년	1.0	0.7	0.9	1.1	1.3	1.1	1.0
2013년	1.1	1.2	1.2	1.1	0.9	0.4	0.6
2014년	2.0	2.4	1.5	1.9	1.4	0.6	0.7
2015년	1/4분기	0.4	0.6	0.3	0.5	0.3	0.1
	2/4분기	0.5	0.5	0.4	0.5	0.4	0.1
	3/4분기	0.5	0.6	0.4	0.4	0.3	0.1
	4/4분기	0.5	0.6	0.4	0.4	0.4	0.3
	1/4분기	0.5	0.6	0.4	0.5	0.4	0.2
	2/4분기	0.6	0.7	0.5	0.5	0.5	0.3
	3/4분기	0.6	0.7	0.5	0.6	0.5	0.3
	4/4분기	0.6	0.7	0.5	0.6	0.5	0.3

주 : 전기(전월) 대비 증감률이며, 관리지역은 2010년 9월부터 자료생산 중지함.

자료 : 온나라포털

<표 2> 지역별 지가변동률 추이

(단위 : %)

구분	2015년				2014년		2013년	2012년	2011년
	1/4분기	2/4분기	3/4분기	누계	9월(누계)	연간			
전국	0.5	0.6	0.6	1.7	1.4	2.0	1.1	1.0	1.2
서울	0.6	0.7	0.7	2.0	2.0	2.7	1.2	0.4	1.0
인천	0.4	0.5	0.5	1.4	1.0	1.3	0.9	0.5	0.6
경기	0.4	0.4	0.4	1.2	0.9	1.2	0.9	1.0	1.5
부산	0.6	0.8	0.7	2.2	1.6	2.3	1.6	1.7	1.6
대구	0.9	0.9	1.1	2.9	2.2	3.1	1.7	1.6	1.4
광주	0.6	0.7	0.7	2.0	0.9	1.3	0.7	1.2	0.7
대전	0.5	0.7	0.8	2.0	1.3	1.8	1.0	1.3	1.5
울산	0.4	0.7	0.6	1.7	1.4	1.8	1.4	1.6	1.1
세종	0.4	1.1	1.2	2.7	4.1	4.5	5.5	3.2	-
강원	0.5	0.7	0.7	1.9	1.2	1.8	1.3	1.8	1.5
충북	0.5	0.5	0.5	1.4	1.2	1.7	1.0	1.1	0.6
충남	0.3	0.4	0.3	1.0	1.0	1.4	0.8	0.9	0.8
전북	0.5	0.5	0.6	1.6	1.1	1.6	1.0	1.4	0.8
전남	0.5	0.7	0.8	2.0	1.3	1.8	1.0	1.3	0.9
경북	0.5	0.6	0.7	1.8	1.7	2.4	1.5	1.4	1.1
경남	0.5	0.6	0.5	1.6	1.4	2.0	1.5	1.7	1.6
제주	0.9	0.8	1.1	2.8	2.7	3.7	1.4	1.3	0.9

주 : 전기(전월) 대비 증감률임.

자료 : 온나라포털

(2) 거래

1~9월 전국 토지거래 전년 동기 대비 20.6% 증가

- 2015년 1~9월 토지거래량은 전년 동기 대비 대전을 제외한 모든 지역에서 증가하였으며, 특히 세종, 서울, 경기에서 거래량이 큰 폭으로 증가함.
- 전국 토지거래량(1~9월)은 전년 동기 대비 20.6%의 증가하였으며, 2012년 이후 지속적인 증가세를 이어감.
- 수도권 3개 시도 모두 전년 동기 대비 20%이상 증가하였으며, 지방은 대전(-5.3%)을 제외한 지역에서 증가세를 보인 가운데 세종(122.1%), 부산(29.0%), 제주(22.9%) 등에서 높은 증가율을 보임.

<표 3> 지역별 토지거래량 추이

(단위 : 건, %)

구분	2012년	2013년	2014년				2015년				
			연간	1~9월		증감률 (연간)	1/4분기	2/4분기	3/4분기	누계	증감률 (1~9월)
				3/4분기	누계						
전국	2,044,962	2,241,979	2,643,622	640,340	1,899,589	17.9	695,825	834,836	759,720	2,290,381	20.6
서울	159,697	200,207	262,318	65,747	185,636	31.0	73,440	102,760	91,932	268,132	44.4
인천	92,407	94,158	115,716	27,442	82,239	22.9	27,669	38,168	40,482	106,319	29.3
경기	400,636	449,235	549,132	134,069	390,486	22.2	149,130	190,299	175,796	515,225	31.9
부산	119,125	143,232	173,576	41,475	121,988	21.2	49,034	56,058	52,234	157,326	29.0
대구	86,068	103,760	112,073	25,257	82,300	8.0	29,483	33,315	29,044	91,842	11.6
광주	55,784	63,617	76,905	21,225	57,007	20.9	21,088	21,612	15,443	58,143	2.0
대전	42,379	46,666	54,630	13,372	40,397	17.1	13,041	12,194	13,016	38,251	-5.3
울산	49,957	59,021	69,052	15,913	48,863	17.0	15,822	21,615	17,028	54,465	11.5
세종	9,699	16,350	25,765	5,824	17,036	57.6	10,188	14,760	12,883	37,831	122.1
강원	108,695	104,675	115,604	29,135	82,943	10.4	25,604	32,219	30,552	88,375	6.5
경남	188,317	142,790	247,601	59,679	180,345	16.4	61,836	70,466	60,498	192,800	6.9
경북	190,705	94,768	228,753	53,481	165,324	12.3	63,508	69,445	61,236	194,189	17.5
전남	142,884	140,722	151,806	35,748	112,869	7.9	38,043	48,776	42,385	129,204	14.5
전북	116,954	121,323	130,202	29,996	94,401	7.3	32,887	34,000	29,230	96,117	1.8
충남	149,012	212,660	164,773	40,282	117,417	15.4	42,543	45,518	43,276	131,337	11.9
충북	94,515	203,683	106,349	26,817	78,281	12.2	24,881	26,932	27,331	79,144	1.1
제주	38,128	45,112	59,367	14,878	42,057	31.6	17,628	16,699	17,354	51,681	22.9

주 : 세종시는 2012년 7월부터 통계가 작성됨.
자료 : 온나라포털

도시지역, 매매 토지거래 증가

— 2015년 들어 도시지역을 중심으로 매매에 의한 토지거래가 급증함.

- 주택거래가 활발히 이루어지면서 주거지역은 2014년에 이어 2015년에도 25% 가량 거래량이 증가하였으며, 그 외에 상업지역과 공업지역도 전년 동기 대비 25% 이상 증가함.
- 2015년 저금리와 높은 전세가 등으로 주택 매매시장이 호조세를 보이며 매매와 분양권 거래가 큰 폭으로 증가함.

<표 4> 용도지역별 토지거래량 증감률(필지수 기준) 추이

(단위 : %)

구분	계	도시지역						非도시지역		
		주거	상업	공업	녹지	GB	미지정	관리	농림	자연환경
2012년	-20.2	-24.9	-14.8	-18.3	-11.4	-1.0	6.4	-13.3	-22.1	-26.4
2013년	9.6	16.1	4.2	10.1	3.9	4.1	15.0	2.1	-1.7	-6.8
	1/4분기	-3.8	-4.2	-12.0	1.0	-2.4	-7.0	60.6	-2.3	-7.2
	2/4분기	25.8	47.5	7.4	26.4	1.6	-0.3	30.2	3.4	-3.9
	3/4분기	3.4	5.8	5.6	4.3	5.6	6.4	6.8	-1.9	-3.1
	4/4분기	10.8	11.9	14.6	7.5	10.8	18.5	-18.6	8.6	9.8
2014년	17.9	22.7	27.4	7.1	8.9	15.3	10.5	11.0	5.7	1.9
	1/4분기	33.2	56.5	48.7	-0.1	11.0	17.3	-23.8	8.2	5.3
	2/4분기	-3.9	-9.1	6.0	-9.1	5.6	17.8	8.8	3.1	2.5
	3/4분기	37.3	52.8	45.3	23.3	8.4	7.1	17.4	20.5	14.7
	4/4분기	15.4	16.8	19.5	19.3	10.7	19.2	47.0	13.5	2.5
2015년	1/4분기	12.7	15.9	14.4	33.5	12.6	17.0	28.9	5.5	-1.9
	2/4분기	30.0	38.2	34.8	35.1	19.5	23.4	8.6	16.9	10.8
	3/4분기	18.6	19.8	29.4	16.7	22.3	30.7	4.3	13.3	10.0

주 : 전년 동기 대비 증감률임.
자료 : 온나라포털

<표 5> 거래원인별 토지 거래량 증감률 추이

(단위 : %)

구분	매매	판결	교환	증여	분양권	기타
2013년 1/4 분기	-7.0	9.0	-11.8	-2.1	14.7	-3.6
2/4 분기	26.3	83.2	-0.1	6.7	47.3	3.4
3/4 분기	-0.7	18.5	0.8	2.3	32.1	-11.1
4/4 분기	9.3	-16.4	20.4	0.0	33.2	-0.2
2014년 1/4 분기	33.4	5.9	9.0	15.2	60.5	6.4
2/4 분기	-8.6	-42.2	16.1	11.5	18.7	-0.2
3/4 분기	41.0	-21.1	7.2	33.3	42.7	-6.0
4/4 분기	11.6	9.0	-0.5	19.9	34.7	9.2
2015년 1/4 분기	14.0	-23.6	2.0	-0.2	21.9	-6.1
2/4 분기	30.9	7.3	4.7	11.1	46.5	4.7
3/4 분기	20.7	16.6	8.0	-1.7	19.9	25.3

주 : 전년 동기 대비 증감률임.
자료 : 온나라포털

(3) 공급

택지지구지정 2016년 20km로 감소하나, 도시개발사업 등 민간사업 다수 진행 중

- 택지지구지정실적 기준으로 2015년 택지준공물량은 138km²에 이르는 것으로 조사됨.
 - 수도권에서 114.5km², 지방에서 23.8km² 공급이 이루어져 수도권에 집중됨.
 - 수도권은 화성 동탄, 하남 미사, 김포 한강신도시 등 택지촉진법에 의한 물량과 보급자 리법에 의한 물량이 혼재되어 있음.
 - 지방은 대구의 급호, 옥포, 신서혁신도시, 도남 물량 비중이 높고, 전남의 남악신도시에 서 대부분의 물량이 공급될 예정임.
- 2016년은 20km²로 2015년에 비해 공급물량이 큰 폭으로 줄어들 예정이며, 추후에도 2016년과 유사한 수준의 물량이 공급될 것으로 판단됨.
 - 수도권에 15.5km², 지방에 5.2km²의 택지가 준공되어질 예정임.
 - 수도권은 성남 판교(8,922천m²), 고양 향동(1,213천m²), 고덕 강일(1,657천m²) 등이 공급될 예정임.
 - 지방은 경남 김해 울하2(1,143m²), 전북 완주 상봉(915천m²), 경남 창원 자은3(676천m²), 가포(474천m²) 등이 공급될 예정임.
- 그러나, 택지개발촉진법 폐지에도 불구하고 다수의 도시개발사업이 진행되고 있어 절대적인 택지 공급은 일정 수준을 유지할 것으로 판단됨.

<표 6> 택지지구지정실적 중 준공예정물량(2015~2020년)

(단위 : 천 m²)

구분	수도권			지방			총 합계
	합계	LH	지자체	합계	LH	지자체	
2015년	114,514	100,890	13,624	23,813	14,871	8,942	138,327
2016년	15,460	10,983	4,477	5,209	5,209	-	20,669
2017년	18,317	17,652	665	12	12	-	18,329
2018년	19,562	16,344	3,218	9,478	8,890	588	29,040
2019년	-	-	-	915	915	-	915
2020년	29,049	29,049	-	1,013	1,013	-	30,062
준공시기 미정	2,976	2,976	-	255	-	255	3,231

주 : 2015년은 준공물량과 준공예정물량이 포함됨.

자료 : 국토교통부 택지개발사업지구 현황디스트(2014.12)

2. 주택시장 동향

(1) 가격

전국 매매 3.4% 상승, 5개광역시·재건축·아파트·중대형 중심 상승

- 2015년 1~9월 수도권 주택 매매가격은 3.4% 상승하였으며, 5개광역시 4.8%, 기타지방 1.8% 상승하여 전국은 3.4% 상승함.
 - 유형별로는 아파트 중심의 상승세가 전년 대비 확대됨(2015년 1~9월까지 상승폭 : 아파트 4.0%, 연립 2.1%, 단독 2.5%).
 - 수도권은 아파트 중심의 가격 상승세를 보였으나, 광역시는 수도권에 비해 유형별 고른 상승세를 보임.
 - 규모별로는 중대형(95.9m² 이상) 이상 주택에서 가장 높은 상승률을 보임.
 - 대전은 단독·연립이 아파트보다 높은 상승률을 보였으며, 다른 지방광역시에 비해 상승률도 낮음.

<표 7> 지역별·유형별 주택 매매가격 변동률

(단위 : %)

구분		전 국	수도권			5개광역시				
			서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산
전 체 (1~9월)	2013년	-0.2	-1.3	-1.9	-1.5	-0.3	5.5	1.2	0.0	1.0
	2014년	1.4	0.5	1.0	1.1	1.1	5.6	1.9	0.3	2.5
	2015년	3.4	3.1	3.9	3.5	3.5	9.2	5.2	0.3	3.6
단 독 (1~9월)	2013년	0.4	-0.2	-1.2	-0.3	1.0	2.5	0.4	0.3	3.5
	2014년	1.2	0.5	0.0	0.2	1.4	5.7	0.6	0.3	3.0
	2015년	2.5	1.8	0.6	1.4	2.7	8.2	4.5	0.7	3.3
연 립 (1~9월)	2013년	-0.3	-0.8	-2.1	-0.4	0.4	4.9	1.3	0.7	2.2
	2014년	0.6	0.1	-0.3	0.2	1.5	6.1	1.4	0.9	3.5
	2015년	2.1	2.1	1.1	1.4	3.2	6.9	3.6	0.9	3.3
아파트 (1~9월)	2013년	-0.4	-1.9	-2.0	-2.0	-0.9	6.6	1.5	-0.1	0.1
	2014년	1.6	0.7	1.7	1.3	0.9	5.4	2.2	0.2	2.3
	2015년	4.0	4.0	5.6	4.2	3.9	9.9	5.4	0.1	3.7

주 : 누적증감률임.

자료 : 국민은행

- 1~9월 동안 부동산114(주)의 전국 재건축 아파트 매매가격 변동률은 7.3% 상승하였으며, 부산, 대구, 광주의 재건축 아파트가 상승세를 주도함.
 - 세부지역별로 살펴보면, 수도권 7.1%, 서울 7.1%, 강남3구 7.4%의 상승률을 보였으며, 부산 12.3%, 대구 11.7%, 광주 16.2%로 10% 이상의 높은 상승률을 보임.

<표 8> 수도권 재건축 아파트 매매가격 변동률(2014년 1~9월)

(단위 : %)			
구분	수도권	서울	강남3구
2013년 1~9월	1.2	1.5	2.3
2014년 1~9월	4.9	5.4	6.3
2015년 1~9월	7.1	7.1	7.4

주 : 강남3구는 강남구, 서초구, 송파구임.
자료 : 부동산114(주)

전국 전세 4.4% 상승, 서울·대구 상승폭 확대 커

- 주택 전세가격은 4.4% 상승하였고 전년 동기 대비 상승폭은 1.5%p 확대됨.
- 서울(3.2%p)과 대구(2.6%p)에서 전년 동기 대비 상승폭이 가장 크게 확대됨.
- 규모별로는 아파트는 전용면적 40㎡이상 ~ 95.9㎡미만에서 높게 나타났으며, 단독은 건물면적 162.0㎡이상 또는 대지면적 327.3㎡이상에서 높게 나타남.
- 매매가격과 전세가격의 규모별 상승률 순위가 다르게 나타남.

<표 9> 지역별·유형별 주택 전세가격 변동률

구분		전국	수도권				5개 광역시				
			서울	인천	경기		부산	대구	광주	대전	울산
전세 (1~9월)	2013년	3.5	4.2	3.3	4.4		0.9	5.3	2.1	3.7	2.1
	2014년	2.9	3.2	4.3	3.4		1.7	4.6	2.0	0.6	1.8
	2015년	4.4	6.4	4.8	5.3		2.6	7.2	3.5	0.4	2.1
단독 (1~9월)	2013년	1.4	1.9	0.5	0.8		1.4	2.5	1.1	0.7	2.9
	2014년	1.6	1.9	2.3	1.3		1.9	4.6	1.3	0.9	1.7
	2015년	2.9	3.7	1.9	2.7		2.4	8.0	3.5	0.4	2.2
연립 (1~9월)	2013년	2.3	3.1	0.7	2.0		0.4	5.6	1.5	1.2	2.6
	2014년	2.5	3.1	2.9	1.7		1.9	4.2	1.2	0.7	3.0
	2015년	4.0	5.4	3.1	3.5		2.6	5.8	3.8	1.2	2.5
아파트 (1~9월)	2013년	4.3	5.3	4.9	5.3		0.8	6.2	2.3	4.9	1.7
	2014년	3.3	3.6	5.2	4.0		1.6	4.7	2.2	0.6	1.6
	2015년	4.8	7.5	6.0	6.0		2.7	7.2	3.6	0.3	2.1

주 : 누적증가율임.
자료 : 국민은행

<표 10> 규모별 전국 주택 매매가격 및 전세가격 변동률(2015년 1~9월)

구분	매매가격					전세가격				
	소형 (40㎡ 미만)	중소형 (40㎡이상 ~62.8㎡ 미만)	중형 (62.8㎡이상 ~95.9㎡ 미만)	중대형 (95.9㎡이상 ~135㎡ 미만)	대형 (135㎡ 이상)	소형 (40㎡ 미만)	중소형 (40㎡이상 ~62.8㎡ 미만)	중형 (62.8㎡이상 ~95.9㎡ 미만)	중대형 (95.9㎡이상 ~135㎡ 미만)	대형 (135㎡ 이상)
아파트	2.0	2.9	4.0	4.6	4.6	4.2	5.3	5.1	4.5	3.2
연립	1.7	2.2	2.1			4.1	3.9		4.2	
단독	1.7	2.2	2.6	3.0	2.4	2.6	3.0	3.3		

주 : 전용면적 기준이며, 단독은 소형(건물면적 95.9㎡미만 & 대지면적 228㎡미만), 중형(소형 제외한 건물면적 162.0㎡ 미만 또는 대지면적 327.3㎡미만), 중대형(건물면적 162.0㎡이상~331.0㎡미만 또는 대지면적 327.3㎡이상~662㎡ 미만), 대형(건물면적 331.0㎡이상 또는 662㎡이상)임.
자료 : 국민은행

(2) 수요 및 거래

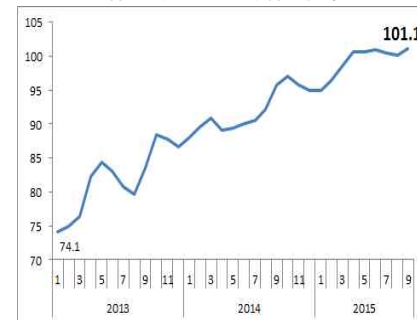
가. 수요

매매수급동향, 가을 들어 서서히 수요 확대 중

- 매매수급동향은 공급이 더 많은 상황에서 수요와 공급이 비슷한 수준으로 변화함.
 - 전국 매매수급동향은 지난해에 이어 올해도 지속적으로 상승하여 2015년 9월 현재 102.4p를 보이고 있음.
 - 2014년 10월 100p를 넘어선 후 하락하였으나, 2015년 3월부터 100p 이상을 보인 후 지속적으로 100p를 상회하고 있음.
 - ※ 수급동향 : 한국감정원 조사자를 대상으로 수요와 공급의 비중을 선택하게 하여 점수화한 수치로, 0에 가까울수록 공급이 많음, 200에 가까울수록 수요가 많음, 100에 가까울수록 수요와 공급이 비슷함을 의미함.
- 수도권의 매매 수급동향은 여름 들어 하락하였으나, 9월부터 다시 상승하여 2014년 말 대비 6.1p가 상승한 101.1p를 기록함.

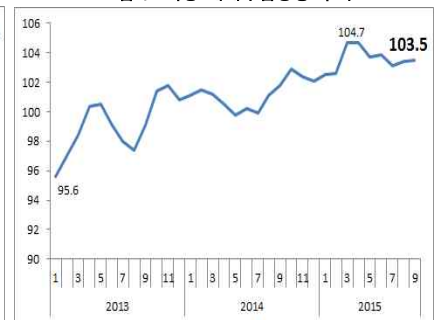
- 지방은 2013년 4/4분기부터 100p 넘어선 이후 지속적으로 100p를 상회하고 있음.
 - 5개광역시는 지난해 8월 100p를 넘어선 후 현재(2015년 9월) 104.5p를 기록하였으며, 2015년은 102.5~106.6p 사이를 보임.
 - 기타지방은 전년도 보다 상승한 가운데 2015년은 102.6~104.3p 사이를 보이고 있음.

<그림 3> 수도권 매매수급동향 추이



자료 : 한국감정원

<그림 4> 지방 매매수급동향 추이



자료 : 한국감정원

나. 거래

1~9월 주택매매 거래 전년 동기 대비 26.4% 증가

- 주택 매매 거래량은 2013년 하반기부터 정책 효과 및 시장 회복 등의 영향으로 증가세가 지속되고 있음.
 - 모든 주택 유형에서 증가하였으며, 다세대(전년 동기 대비 39.1%)가 큰 폭으로 증가함.
- 수도권과 지방 모두 전년 동기 대비 증가세며, 특히 수도권(전년 동기비 41.8%)에서 큰 폭으로 증가함.
 - 수도권은 모든 유형에서 30% 이상의 증가율을 보였으며 특히, 다가구에서 전년 동기 대비 84.7% 증가함.
 - 지방도 모든 유형에서 증가한 가운데 다세대·다가구와 단독을 중심으로 증가함.

<표 11> 지역별·건물유형별 주택매매 거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구분	연간	2014년					2015년				
		1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	전년동기비	1/4분기	2/4분기	3/4분기	전년동기비	1~3분기
전국	주거용	1,005,173	228,305	244,953	240,360	291,555	270,053	340,743	290,937	21.0	26.4
	아파트	708,950	165,390	166,007	169,333	208,220	194,615	230,046	192,970	14.0	23.3
	다가구	30,263	6,235	7,601	7,285	9,142	7,741	10,925	10,336	41.9	37.3
	다세대	130,388	27,941	35,401	30,126	36,920	34,752	51,245	44,000	46.1	39.1
	연립	32,361	7,435	8,535	7,652	8,739	8,358	11,610	9,934	29.8	26.6
수도권	단독	103,211	21,304	27,409	25,964	28,534	24,587	36,917	33,697	29.8	27.5
	주거용	462,111	106,145	109,504	110,894	135,568	130,045	179,902	152,929	37.9	41.8
	아파트	324,989	77,725	73,248	78,116	95,900	93,348	120,145	99,075	26.8	36.4
	다가구	10,505	2,031	2,633	2,544	3,297	2,860	5,227	5,224	105.3	84.7
	다세대	86,947	18,107	23,246	20,496	25,098	23,479	37,280	32,418	58.2	50.7
5개 광역시	연립	15,355	3,473	3,964	3,623	4,295	4,163	6,732	5,767	59.2	50.7
	단독	24,315	4,809	6,413	6,115	6,978	6,195	10,518	10,445	70.8	56.6
	주거용	238,377	53,423	60,430	56,705	67,819	62,841	76,609	61,929	9.2	18.1
	아파트	169,998	38,899	41,693	40,656	48,750	45,669	52,964	42,413	4.3	16.3
	다가구	9,655	2,000	2,451	2,314	2,890	2,340	2,737	2,315	0.0	9.3
기타 지방	다세대	26,678	5,903	7,717	5,851	7,207	7,022	9,392	7,509	28.3	22.9
	연립	5,035	1,143	1,377	1,165	1,350	1,296	1,717	1,270	9.0	16.2
	단독	27,011	5,478	7,192	6,719	7,622	6,514	9,799	8,422	25.3	27.6
	주거용	304,685	68,737	75,019	72,761	88,168	77,167	84,232	76,079	4.6	9.7
	아파트	213,963	48,766	51,066	50,561	63,570	55,598	56,937	51,482	1.8	9.1
지방	다가구	10,103	2,204	2,517	2,427	2,955	2,541	2,961	2,797	15.2	16.1
	다세대	16,763	3,931	4,438	3,779	4,615	4,251	4,573	4,073	7.8	6.2
	연립	11,971	2,819	3,194	2,864	3,094	2,899	3,161	2,897	1.2	0.9
	단독	51,885	11,017	13,804	13,130	13,934	11,878	16,600	14,830	12.9	14.1

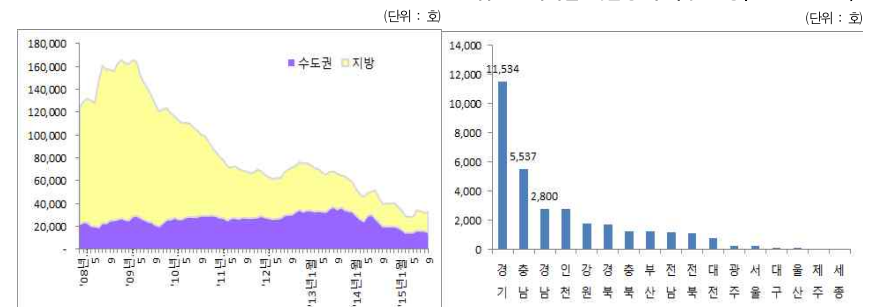
자료 : 한국감정원 부동산통계정보시스템

9월 전국 미분양 주택 3만 2,524호, 전년 말 대비 7천호 이상 감소

- 미분양 주택은 6월 소폭 증가하였으나, 다시 2개월 연속 감소하며, 2015년 9월 3만 2,524호 수준임.
 - 2015년 들어 수도권은 전년 말 대비 5,265호가 감소한 1만 4,549호, 지방은 2,590호 감소한 1만 7,975호를 기록함.
 - 수도권은 기존에 적체되어 있던 소형(60㎡ 이하)과 대형(85㎡ 초과) 미분양은 다수 해소되었으나, 중형(60~85㎡) 미분양이 증가함.
 - 지방은 소형이 증가한 반면, 중대형(60㎡ 초과) 주택은 미분양이 다수 감소함.
- 준공 후 미분양 주택은 전년 말 대비 4,790호가 감소한 1만 1,477호이며, 전체 미분양의 35.3% 수준임. 수도권 미분양의 51.5%, 지방 미분양의 22.1%가 준공후 미분양임.
- 9월 말 현재 미분양이 가장 많이 적체되어 있는 지역은 경기(1만 1,534호) 지역임.
 - 다음으로 충남(5,537호), 경남(2,800호), 인천(2,764호), 강원(1,761호) 순임.

<그림 5> 미분양 주택수 추이

<그림 6> 지역별 미분양 주택수 현황(2015년 9월말)



<표 12> 지역별·규모별 미분양 주택수 추이

(단위 : 호, %)

구분	합계	준공후 미분양(비중)	60㎡ 이하		60~85㎡		85㎡ 초과		
			전체	준공후	전체	준공후	전체	준공후	
수도권	2011년	27,881	9,972(35.6)	672	149	8,531	1,189	18,678	8,634
	2012년	32,547	15,901(48.9)	1,098	550	11,469	3,398	19,980	11,953
	2013년	33,192	12,613(38.0)	1,257	582	14,763	2,117	17,171	9,914
	2014년	19,814	10,184(51.4)	2,352	480	7,350	2,337	10,112	7,367
	2015년 9월	14,549	7,497(51.5)	900	390	7,575	1,842	6,074	5,265
지방	2011년	41,926	20,909(49.9)	4,326	1,395	15,992	4,394	21,608	15,120
	2012년	42,288	12,877(30.5)	4,411	1,899	25,544	2,719	12,333	8,259
	2013년	27,899	9,138(32.8)	4,847	1,576	16,121	3,561	6,931	4,001
	2014년	20,565	6,083(29.6)	3,580	1,306	13,702	2,973	3,283	1,804
	2015년 9월	17,975	3,980(22.1)	4,355	1,015	12,292	2,178	1,328	787

자료 : 국토교통부

주택 임대차 거래 중 월세비중 50% 근접 중

- 2015년 1~9월까지 전국 전월세 거래량은 111만 6,202호로 전년 동기 대비 1.1% 증가함. 수도권은 0.1%, 5개광역시 2.6%, 기타 지방 2.0% 증가함.
 - 전월세 거래량 변동률과 전세가격 변동률이 유사한 흐름을 이어가고 있으나, 최근 전월세 거래량 감소에도 불구하고 전세가격 상승률은 확대되는 모습을 보임.
- 2015년 월세(보증부 월세) 비중은 42% ~ 46% 수준으로 지속적인 상승세를 보이고 있음.
 - 2015년 2월 42.2%로 2015년 중 가장 낮은 월세비중을 보인 이후 지속적인 상승세를 보이며, 2015년 9월 45.8%를 보임.
 - 1~9월까지 누적기준으로는 아파트의 월세 물량 비중은 2012년 25.6% → 2013년 31.1% → 2014년 34.0% → 2015년 38.1%로 지속적으로 확대되고 있음.
 - 비아파트도 2012년 41.9% → 2013년 46.2% → 2014년 47.9% → 2015년 48.9%로 확대됨.
- 지속적인 저금리 등으로 임차시장 수급불균형이 지속되면서 전세가격 상승세가 지속되고 있는 것으로 판단됨.
 - 시중 금리 대비 높은 월세이율로 수요자는 전세를 선호하며, 임대인 저금리로 월세 수익이 더 높음에 따라 수급불균형이 지속됨.

(3) 공급

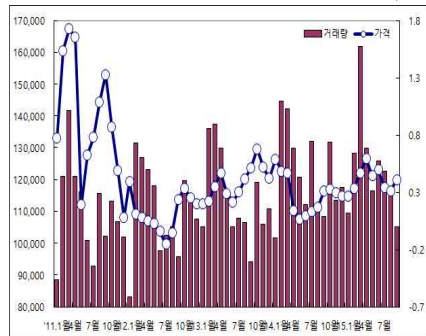
가. 주택 인허가 실적

1~9월 인허가 전년 동기 대비 53.7% 증가

- 2015년 1~9월 주택건설 인·허가 실적은 54만 140호로 전년 동기 대비 53.7% 증가하여 전년 연간 수준을 넘어섬.
 - 공공부문 3만 7,138호, 전년 동기 대비 232.1%, 민간부문 50만 3,002호, 47.9% 증가
 - 유형별로 보면, 민간분양 49만 5,488호(91.7%), 공공임대 3만 417호(5.6%), 민간임대 7,514호(1.4%), 공공분양 3,625호(0.7%), 국민임대 3,096호(0.6%)의 순임.
- 전년 동기 대비 수도권 98.5%, 5개광역시 32.0%, 기타지방 18.9% 증가
 - 서울 49.3%, 인천 182.7%, 경기 113.4% 증가
 - 5개광역시 중 대구(-8.1%)를 제외한 모든 지역이 증가함(부산 54.3%, 광주 61.7%, 대전 75.6%, 울산 21.8%).
 - 전남(-4.8%), 경남(-21.5%)은 감소 그 외 지역은 전년 동기 대비 증가함.
- 아파트 인허가 실적은 36만 8,259호로 전년 동기 대비 61.3% 증가함. 경기·인천 주도
 - 전년 동기 대비 서울 28.5%, 인천 290.4%, 경기 146.5% 증가함.
 - 비아파트 실적은 17만 1,881호로 전년 동기 대비 39.8% 증가함.
- 모든 규모에서 증가한 가운데, 특히 초소형(40㎡이하)에서 큰 폭의 증가를 보임(40㎡이하 128.2%, 40~60㎡이하 44.1%, 60~85㎡ 50.7%, 85~135㎡이하 65.1%, 135㎡초과 30.4%).

<그림 7> 전국 전월세 거래량 및 주택 전세가격 변동률 추이

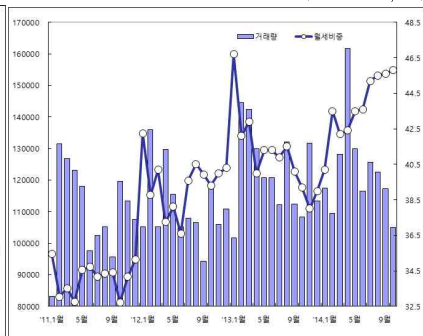
(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부 전월세 거래량 보도자료, 한국감정원

<그림 8> 전국 전월세 거래량 및 월세 비중 추이

(단위 : 호, %)



주 : 보도자료상 월세 거래량은 2011년 5월부터 발표됨.
자료 : 국토교통부 전월세 거래량 보도자료

<표 13> 부문별 주택 인·허가 실적(2015년 1~9월)

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	5개광역시	기타지방	전국	수도권	5개광역시	기타지방	전국	수도권	5개광역시	기타지방
2015년 1~9월	540,140	296,896	58,919	186,758	37,138	22,092	1,814	13,232	503,002	272,371	57,105	173,526
2014년 1~9월	351,328	149,595	44,619	157,114	11,184	2,232	1,165	7,787	340,144	147,363	43,454	149,327
전년비증감률	53.7	98.5	32.0	18.9	232.1	889.8	55.7	69.9	47.9	84.8	31.4	16.2

주 : 2012년에 출범한 세종시는 기타지방으로 분류함.

자료 : 국토교통부

나. 분양(승인) 실적

1~9월 분양(승인) 전년 동기 대비 52.2% 증가

- 국토교통부의 1~9월까지 전국 분양물량은 33만 5,612호로 전년 동기 대비 52.2% 증가
 - 수도권은 전년 동기 대비 114.9%, 지방은 17.0% 증가하며, 지난해와는 다른 양상을 보임.
 - 수도권은 서울(0.6%), 인천(224.9%), 경기(153.9%) 모두 증가한 가운데 비수도권은 울산(280.5%), 제주(176.8%) 등에서 큰 폭의 증가세를 보임. 반면, 부산(-15.8%), 대구(-43.2%), 광주(-22.2%), 전남(-44.3%), 강원(-8.4%), 전북(-5.8%)은 감소함.
- 유형별로는 모든 유형에서 증가한 가운데 조합 분양물량의 증가가 두드러짐.
 - 분양은 24만 3,131호로 전년 동기 대비 55.0% 증가함.
 - 임대는 6만 7,108호로 전년 동기 대비 32.3% 증가함.
 - 조합은 2만 5,373호로 전년 동기 대비 97.2% 증가함.

<표 14> 지역별 분양(승인)실적(2015년 1~9월)

(단위 : 호)

구 분	2015년		2014년		증감율	
	9월	1~9월	9월	1~9월	전년동월비	전년동기비
전 국	38,294	335,612	32,635	220,476	17.3%	52.2%
수도권	22,062	170,485	10,119	79,330	118.0%	114.9%
서울	3,773	22,642	4,401	22,507	-14.3%	0.6%
인천	900	16,340	0	5,030	순증	224.9%
경기	17,389	131,503	5,718	51,793	204.1%	153.9%
지 방	16,232	165,127	22,516	141,146	-27.9%	17.0%

자료 : 국토교통부

<표 15> 유형별 분양(승인)실적(2015년 1~9월)

(단위 : 호)

구 분	2015년		2014년		증감율	
	9월	1~9월	9월	1~9월	전년동월비	전년동기비
계	38,294	335,612	32,635	220,476	17.3%	52.2%
분양	19,347	243,131	24,480	156,902	-21.0%	55.0%
임대	12,251	67,108	5,286	50,708	131.8%	32.3%
조합	6,696	25,373	2,869	12,866	133.4%	97.2%

자료 : 국토교통부

2015년 아파트 분양 전년 대비 45.7% 증가 예상

- 부동산114(주) 기준의 2015년 연간 아파트 분양물량은 48만 2,134호 수준으로 예상되며 전년 대비 45.7%, 예년(2000~2014년) 평균 대비로는 83.5% 증가한 물량임.
 - 수도권은 전년 대비 123.6%, 기타지방 22.7% 증가할 전망이며, 5개광역시 34.0% 감소할 전망이다.
- 2015년 수도권은 모든 규모에서 증가한 반면 지방은 모든 규모에서 감소한 것으로 나타났다.
 - 전국적으로 중소형(85㎡ 이하) 비중은 92.4%임. 2000년 이래 통계작성 이후 역대 최고 수준임.
 - 2015년 수도권은 전년 대비 소형 79.9%, 중형 89.1%, 대형 22.8% 증가할 전망이다.
 - 지방은 광역시를 중심으로 감소함. 5개광역시는 소형 28.8%, 중형 40.7%, 대형 43.8% 감소함.
 - 기타지방은 소형 17.4%, 중형 4.5% 증가하였으나, 대형은 45.2% 감소함.

- 수도권과 지방 모두 분양물량(부동산114)의 증감률보다 분양승인물량(국토교통부)의 증감률이 높게 나타남. 이는 비아파트 부문의 분양의 증가세가 더 가파른 것으로 해석됨.

<표 16> 지역별 · 분기별 아파트 분양 물량(예정포함)

(단위 : 호, %)

구분	2014년					2015년				
	계	1/4	2/4	3/4	4/4	계	1/4	2/4	3/4	4/4 ^①
전국	330,826	36,355	98,862	62,042	133,567	482,134	47,018	140,783	137,139	157,194
증감률	16.7	18.1	35.3	-6.4	17.8	45.7	29.3	42.4	121.0	17.7
수도권	120,463	12,742	38,508	21,594	47,619	269,390	17,073	76,715	72,713	102,889
증감률	-4.3	38.5	13.2	-44.1	8.1	123.6	34.0	99.2	236.7	116.1
5개광역시	80,062	13,192	23,179	15,951	27,740	52,867	7,307	16,958	19,818	8,784
증감률	46.7	49.5	93.8	86.4	9.9	-34.0	-44.6	-26.8	24.2	-68.3
기타 지방	130,301	10,421	37,175	24,497	58,208	159,877	22,638	47,110	44,608	45,521
증감률	26.4	-18.3	37.2	28.2	32.0	22.7	117.2	26.7	82.1	-21.8

주1. 전년 동기 대비 증감률임.

2. 2015년 4/4분기는 분양예정물량이 포함됨.

3. 정확한 시기 및 규모 미정물량이 포함되어 있음.

자료 : 부동산114(주)

다. 준공 실적

1~9월 주택 준공 전년 동기 대비 2.1% 감소

- 국토교통부의 1~9월까지 주택 준공실적은 31만 2,639호로 전년 동기 대비 2.1% 감소함.
 - 수도권 5.7% 증가하였으나, 비수도권 8.0% 감소함.
 - 아파트(-9.8%)를 제외한 모든 주택 유형에서 전년 동기 대비 증가함(단독 18.3%, 다가구 2.9%, 다세대 10.4%, 연립 31.4%).
 - 특히, 수도권과 비수도권 모두 단독과 연립의 증가세가 두드러짐.
 - 규모별로는 대형(85㎡초과)에서 전년 동기 대비 준공물량이 증가함(40㎡이하 - 36.2%, 40~60㎡이하 - 1.7%, 60~85㎡이하 - 1.4%, 85~135㎡이하 30.5%, 135㎡초과 9.9%).

<표 17> 국토교통부 준공실적(2015년 1~9월)

		(단위 : 호, %)			
구분		전국	수도권	비수도권	
전체	2013년 (1~9월)	254,995	113,718	141,277	
	2014년 (1~9월)	319,285	138,751	180,534	
	2015년 (1~9월)	312,639	146,612	166,027	
	증감률	-2.1	5.7	-8.0	
단독	2013년 (1~9월)	26,483	4,472	22,011	
	2014년 (1~9월)	29,840	5,321	24,519	
	2015년 (1~9월)	35,298	6,811	28,487	
	증감률	18.3	28.0	16.2	
다가구	2013년 (1~9월)	11,270	2,870	8,400	
	2014년 (1~9월)	12,629	3,384	9,245	
	2015년 (1~9월)	12,995	3,452	9,543	
	증감률	2.9	2.0	3.2	
다세대	2013년 (1~9월)	66,915	46,515	20,400	
	2014년 (1~9월)	60,165	47,494	12,671	
	2015년 (1~9월)	66,430	55,719	10,711	
	증감률	10.4	17.3	-15.5	
연립	2013년 (1~9월)	9,023	2,704	6,319	
	2014년 (1~9월)	7,450	2,376	5,074	
	2015년 (1~9월)	9,786	3,523	6,263	
	증감률	31.4	48.3	23.4	
아파트	2013년 (1~9월)	141,304	57,157	84,147	
	2014년 (1~9월)	209,201	80,176	129,025	
	2015년 (1~9월)	188,730	77,107	111,023	
	증감률	-9.8	-3.8	-14.0	

자료 : 국토교통부

2015년 아파트 입주물량 전년 대비 0.2% 증가

- 부동산114(주) 기준 2015년 연간 아파트 입주물량은 수도권과 기타지방의 증가에도 불구하고 5개광역시의 감소로 전년 대비 0.2% 증가에 그칠 것으로 예상됨.
 - 전년 대비 수도권 1.3%, 기타지방 6.1% 증가하였으나, 5개광역시는 11.6% 감소함.
 - 전년 대비로는 소폭 증가하였으나, 예년(2000~2014년) 대비로는 9.1% 감소하였으며, 서울, 경기, 인천, 광주, 대전, 강원에서 예년 대비 20%이상 감소함.

<표 18> 지역별 · 분기별 아파트 입주 물량(예정포함)

(단위 : 호, %)

구분	2014년					2015년				
	계	1/4	2/4	3/4	4/4	계	1/4	2/4	3/4	4/4 ¹⁾
전국	262,064	51,870	78,917	62,729	68,548	262,466	52,979	61,061	64,004	84,422
증감률	35.3	65.5	46.3	110.6	-12.8	0.2	2.1	-22.6	2.0	23.2
수도권	101,068	18,180	37,425	21,056	24,407	102,431	17,641	20,200	31,294	33,296
증감률	23.5	14.7	57.2	182.4	-29.8	1.3	-3.0	-46.0	48.6	36.4
5개광역시	60,643	14,553	15,115	13,763	17,212	53,596	14,077	15,545	9,156	14,818
증감률	26.0	119.8	4.4	12.6	16.1	-11.6	-3.3	2.8	-33.5	-13.9
기타 지방	100,353	19,137	26,377	27,910	26,929	106,439	21,261	25,316	23,554	36,308
증감률	57.6	115.7	68.4	176.1	-7.3	6.1	11.1	-4.0	-15.6	34.8

주1. 전년 동기 대비 증감률임.

주2. 2015년 4/4분기는 입주예정물량이 포함됨.

자료 : 부동산114(주)

- 2015년 입주물량은 중소형(85㎡ 이하)은 감소, 대형은 증가함.
 - 2015년 입주물량은 전년 대비 소형(60㎡ 이하) 4.1%, 중형(60~85㎡ 이하) 1.4% 감소하였으며, 대형(85㎡ 초과)은 20.0% 증가가 예상됨.
 - 수도권은 전년 대비 소형 15.1% 감소하며, 중형 4.5%, 대형 32.8% 증가할 것으로 전망됨.
 - 5개광역시는 소형 61.8% 증가, 중형 28.1%, 대형 5.7% 감소가 예상됨.
 - 기타지방은 소형 12.8%, 대형 30.8% 감소하였으나, 중형 13.5% 증가가 전망됨.

3. 비주거용 상품시장

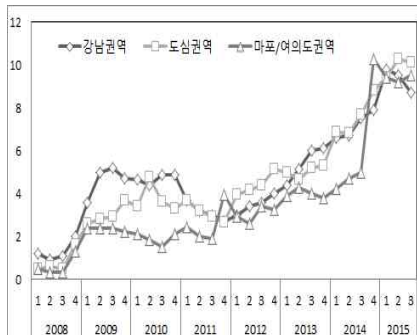
(1) 임대료 및 공실률

서울 오피스 공실률 9%대

- 2015년 3/4분기 서울 오피스 공실률은 9.1%를 기록하며 전년 동기 대비 2.1%p 상승함.
 - 다만 2015년 들어 공실률 상승세가 주춤하는 양상임.
 - 모든 권역에서 전년 동기 대비 공실률이 상승하였고, 도심권역은 10.1% 수준을 보임.
 - 규모별로는 2015년 3/4분기 기준 소형 7.6%, 중형 8.1%, 대형 10.5%, 프라임 9.2% 수준을 보임.
 - 신규 공급이 많았던 대형 및 프라임급 오피스 공실이 높게 나타남.
- 2015년 3/4분기 환산임대료는 전분기 대비 0.1%, 전년 동기 대비 1.6% 상승하였으나, 물가상승률 등을 고려할 경우 보합세 수준으로 판단됨.
 - 전분기 대비 강남권, 도심권은 0.1% 상승하였으며, 마포/여의도권, 서울 기타권역은 보합세를 보임.
 - 전분기 대비 소형은 0.1% 하락하였으며, 중형, 대형은 각각 0.1%씩 상승, 프라임급은 보합세를 보임.

<그림 9> 서울 권역별 오피스 공실률 추이

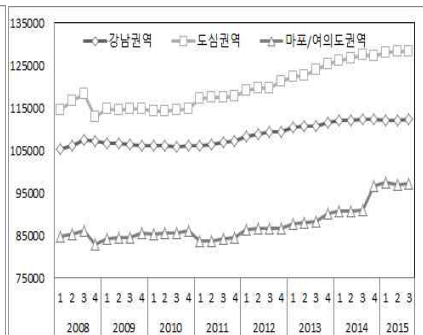
(단위 : %)



자료 : 메이트플러스

<그림 10> 서울 권역별 오피스 환산임대료 추이

(단위 : 원/3.3㎡)



자료 : 메이트플러스

매장용 빌딩(상가), 공실률 금융위기 이후 가장 높고 수익률은 하락

- 매장용 빌딩 공실률은 2015년 3/4분기 현재 10.6%로 10% 이상 수준이 지속되고 있음.
 - 서울(7.5%)은 화곡 상권이 마곡지구로 임차수요가 이탈하고 인근지역의 공급과잉으로 공실률이 상승함.
 - 반면, 광주, 대전은 장기간 공실이 해소되며 공실률이 소폭 하락함.
- 2015년 3/4분기 매장용 빌딩 투자수익률은 임대료 수입 등의 소득수익률 1.0%, 자산가치의 변동을 나타내는 자본수익률 0.4%에 따라 투자수익률은 1.3% 수준을 보임.
 - 2015년 매장용 빌딩 투자수익률이 전기 대비 소폭 하락하였으나, 전년 동기 대비로는 소폭 높은 수준을 보임.
 - 연간 투자수익률은 2014년과 유사한 수준을 보일 것으로 보임.

<표 19> 매장용 빌딩 공실률 추이

(단위 : %)

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
2009년	10.5	7.1	12.6	13.3	15.4	14.8	13.8	16.5
2010년	9.6	5.3	12.3	17.2	15.5	12.4	13.6	13.7
2011년	7.8	5.2	10.0	13.7	12.6	9.6	8.3	11.4
2012년	9.2	6.4	11.6	16.7	15.0	10.7	9.2	13.5
2013년	10.2	6.8	11.1	11.5	11.7	12.2	13.3	8.6
2014년	1/4분기	10.3	7.4	10.8	11.0	11.1	11.4	8.0
	2/4분기	10.5	7.3	9.7	12.5	11.3	12.8	7.9
	3/4분기	10.5	6.8	9.7	12.8	10.4	12.7	7.1
	4/4분기	10.3	6.9	9.3	12.7	9.9	12.7	7.9
2015년	1/4분기	10.5	6.7	11.6	12.8	10.4	12.0	8.5
	2/4분기	10.8	7.4	11.7	13.6	10.6	11.9	8.0
	3/4분기	10.6	7.5	11.1	13.1	9.7	10.8	10.9

자료 : 국토교통부, 연도별·분기별 오피스·매장용 빌딩 임대료 조사 및 투자수익률 추계 결과 보고서

<표 20> 매장용 빌딩 투자수익률 추이

(단위 : %)

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
2009년	5.2	6.2	4.7	4.4	5.3	2.7	3.8	3.1
2010년	6.9	7.5	6.7	5.9	6.3	5.5	6.6	4.0
2011년	6.7	6.8	7.4	6.0	7.1	5.3	6.5	5.2
2012년	5.3	4.7	6.8	6.2	5.0	4.4	5.8	6.4
2013년	5.2	5.1	6.3	5.7	5.5	4.3	3.4	6.8
2014년	1/4분기	1.5	1.6	1.7	1.5	1.4	1.5	1.3
	2/4분기	1.7	1.7	2.0	2.0	1.6	1.4	2.0
	3/4분기	1.2	1.3	1.4	1.2	1.4	1.2	1.6
	4/4분기	1.6	1.6	1.9	2.0	1.6	1.5	2.0
2015년	1/4분기	1.5	1.6	1.9	2.0	1.2	1.2	1.7
	2/4분기	1.6	1.6	1.9	1.9	1.8	1.5	1.7
	3/4분기	1.3	1.4	1.7	1.6	1.9	1.2	1.5

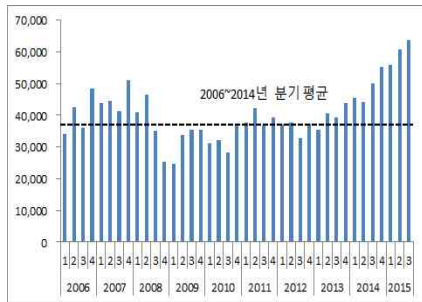
자료 : 국토교통부, 연도별·분기별 오피스·매장용 빌딩 임대료 조사 및 투자수익률 추계 결과 보고서

상업·업무용 거래, 10분기 연속 예년 상회

- 2015년 3/4분기까지 비주거용 거래량은 2010년부터 증가세가 이어지고 있음.
- 상업·업무용은 2013년 2/4분기부터 평년 수준(2006 ~ 2014년 4/4분기 평균거래량 3만 8,984호)을 상회하는 거래량이 지속되고 있음.
- 공업용은 2014년 2/4분부터 거래량 증가세가 지속되고 있음.
- 기타건물은 1분기 감소의 영향이 커 1~9월 누적 거래량도 전년 동기 대비 6.3% 감소함.

〈그림 11〉 상업·업무용 부동산 거래량 추이

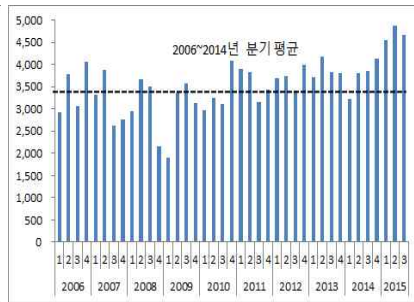
(단위 : 동(호))



자료 : 온나라포털

〈그림 12〉 공업용 빌딩의 거래량 추이

(단위 : 동(호))



자료 : 온나라포털

〈표 21〉 비주거용 부동산의 연간 거래량 추이

(단위 : 동(호), %)

구분		상업·업무용		공업용		기타건물	
		거래량	증감률	거래량	증감률	거래량	증감률
2008년		147,728	-18.4	12,291	-2.4	28,298	132.5
2009년		129,600	-12.3	11,999	-2.4	31,740	12.2
2010년		128,510	-0.8	13,414	11.8	33,452	5.4
2011년		155,892	21.3	14,348	7.0	32,514	-2.8
2012년		145,098	-6.9	148,41	3.4	29,746	-8.5
2013년		159,159	9.7	15,526	4.6	28,479	-4.3
2014년		195,939	23.1	15,042	-3.1	34,296	20.4
2015년	1/4분기	55,887	21.3	4,550	40.7	7,146	-24.3
	2/4분기	60,939	37.8	4,890	28.5	8,478	0.0
	3/4분기	63,659	26.7	4,668	20.8	8,484	8.6

주 : 증감률은 전년(전년 동기) 대비 증감률임. 2012년 통계개편에 따라 이전 보고서의 집계치와 차이가 있음.
자료 : 온나라포털

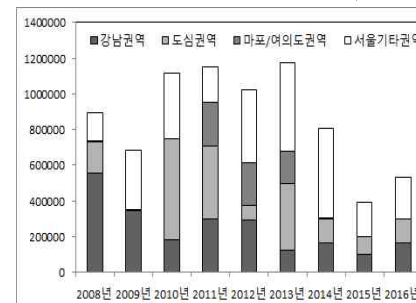
(3) 공급

서울 오피스, 임대시장 불안·매매시장 안정 기조 지속

- 2015년 서울 오피스 공급은 전년 대비 51.9% 감소한 38.8만㎡ 수준으로 예상됨.
- 2015년 서울 오피스 공급은 기타지역(18.8만㎡)을 중심으로 이루어졌으며 강남권역 9.7만㎡, 도심권역 10.3만㎡가 공급됨.
- 전년 대비 모든 권역에서 감소함(강남권역 - 39.4%, 도심권역 - 25.0%, 마포/여의권역 - 100.0%, 서울기타권역 - 62.8%).
- 2016년 신규 오피스 공급량은 2015년 보다 소폭 증가한 53.3만㎡가 공급되어질 것으로 전망되며, 프라임과 대형이 80%이상 공급되어질 것으로 추정됨.
- 공실률의 지속적인 상승에도 불구하고 오피스 자본환원율(Capitalization Rate)이 금리와 2%p 이상의 격차를 유지하고 있어 매매시장은 임대시장에 비해 안정적인 전망임.
- 서울지역의 오피스 빌딩 자본환원율은 작년 3분기 이후부터 계속 하락 추세를 보이며, 3/4분기 4.57%임.
- 2015년 하반기 들어 그레이스타워, 코스모타워, STX R&D센터를 비롯한 5~7천 3.3㎡ 규모의 중대형 빌딩들이 활발히 거래가 이루어졌으며, 펀드 및 리츠 등 기관의 구매가 다수를 이룸.
- 최근 국내의 저성장·저금리 기조 유지가 지속됨에 따라 향후 매매가격의 상승이 기대됨.

〈그림 13〉 서울 오피스 지역별 공급 및 예정 물량 추이

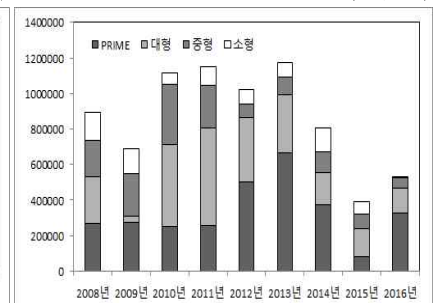
(단위 : ㎡)



자료 : 메이트플러스

〈그림 14〉 서울 오피스 등급별 공급 및 예정 물량 추이

(단위 : ㎡)



자료 : 메이트플러스

4. 정책동향

2015년 서민주거안정에 초점, 임대주택 공급 및 주거지원책 발표

- 저금리 등으로 인한 전세 공급 부족으로 서민주거비용의 증가와 더불어 주거불안이 지속됨에 따라 1·13, 4·7, 7·22, 9·2대책을 연달아 발표함.
- 1·13대책은 최소 8년 거주 가능한 기업형 임대주택의 집중 육성, 중산층 주거선택권을 확대해 전세난 완화, 내수시장 활성화 기여에 초점을 맞춤.
 - 기업형 임대주택은 임차인 분양주택과 비슷한 품질의 주택에서 최소 8년 거주가 가능하며, 임대료 인상률이 年 5% 제한된 주택으로 사업자에게는 민간임대 규제를 2개로 축소하고 택지·기금·세제 등의 지원을 강화함.
 - 기업형 임대주택의 공급을 통해 고액 전세에서 기업형 임대로 중산층을 유도하고 서민층을 위한 전세공급 확대 효과를 기대함.
 - 또한 국내 건설업을 단순 시공에서 임대, 관리 등의 주택의 다양한 사업이 가능토록 해서 고부가가치 산업으로 전환을 유도함.
- 4·7대책은 서민 주거비 부담을 완화하기 위해 보증료 인하, 가입대상 및 취급기관 확대, 임차보증금·월세·구입자금 대출금리 인하 등 금융지원 강화 등을 골자로 하고 있음.
 - 임차보증금 반환보증의 보증료는 약 25% 감면되며, 아파트의 경우 LTV 100%까지 확대됨.
 - 임차보증금 대출 자금인 버팀목 대출의 금리는 0.2%p 인하하였으며, 신혼부부 소득요건 개선 및 청년층(1인) 가구 지원대상을 확대함.
 - 월세대출 금리는 0.5%p 인하(2.0%→1.5%)
 - 주택구입자금인 디딤돌 대출 금리는 0.3%p 인하함.
- 7·22대책은 상환능력 제고를 위한 가계소득 증대, 서민·취약계층 지원 강화 등을 골자로 가계부채 관리방안을 종합적으로 추진함.
 - 대출을 처음부터 나누어 갚아나가는 방식으로 개선하여 빚을 늘리는 구조에서 빚을 갚아나가는 구조로 전환
 - 금융회사가 상환능력심사 방식을 개선하여 처음부터 갚을 수 있는 만큼 대출 취급 유도
 - 상호금융 등 제2금융권 비주택대출이 과도하게 증가(풍선효과)하지 않도록 관리 강화
 - 금융회사·주택금융공사·가계의 대응력을 제고하는 한편, 관계기관 합동으로 모니터링을 대폭 강화

- 9·3대책은 저소득 독거노인, 대학생 등 주거취약계층 지원 강화, 원스톱 주거지원 안내 시스템 구축, 정비사업 활성화를 통해 도심내 주거환경 개선을 주요 골자로 하고 있음.
 - 노후주택 리모델링 임대를 도입하여 '16년에 2천호 및 맞춤형 주거 서비스가 가능한 공공실버주택을 임기 내 16개동 공급할 계획임.
 - '16년 뉴스테이 공급량을 최대 2만호로 확대, 법 시행 직후 5개 공급촉진지구 예정지를 발표
 - 금년 12월 1일부터 마이홈 포털, 상담센터, 콜센터를 동시 운영
 - 기반시설 기부채납 현금납부 방식 도입 등 규제 합리화, CEO 조합장 제도, 동의서 점진제도 도입 등 투명성 제고

<표 22> 주요 부동산 제도 및 정책의 주요 내용

구분(발표일)	세부 내용		
기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거혁신 방안(2015.1.13)	1. 규제 최소화(핵심규제 6개 → 2개로 축소)		
	구분	현재	개선
	임대의무기간	○	○
	임대료 상승제한(연 5%)	○	○
	분양전환 의무	○	×
	임차인 자격(무주택 등)	○	×
	초기 임대료	○	×
	임대주택 담보권 설정제한	○	×(임대보증금 반환보증 필요)
	2. 민간임대를 기업형 및 일반형 임대로 단순화		
	현행	개선	
	5년/10년 민간건설 공공임대	10년 준공공 매입임대	⇒ 8년 장기임대 (=준공공임대) 기업형 임대 4년 단기임대
	5년 민간건설 일반임대	5년 민간 매입임대	
	3. 기업형 임대사업자 육성		
	○ 주거서비스 업무범위 확대 :기업형 임대사업자가 자체 조직 또는 지역에 전문업체와 협업 체계를 구축하여 종합 주거서비스를 제공할 수 있도록 유도		
	○ 기업형 임대사업자에 대해 택지, 기금, 세제 등 추가 혜택 지원		
	— 4년 단기 건설임대 장기보유특별공제율 최대 40%로 높이고, 준공공임대(85㎡ 이하)를 10년 이상 임대시 건설 및 매입 모두 장공제율 70%로 확대		
	— 8년 장기임대는 건설 및 매입에 관계없이 60~85㎡에 대해 취득세 감면 폭을 50%로 확대		
	— 소득세 및 법인세 감면대상 기준시가 6억 이하(전체 주택의 98.5%)로 확대, 감면 폭 4년 단 기임대 30%, 8년 장기임대 75%로 확대(장단기 모두, 85㎡ 이하 주택을 3호 이상 임대시)		
	○ 기업형 임대사업자 「기업형 임대주택 공급촉진지구(가칭, New Stay 지구)」 사업 시행권 부여 (지정요건) 개발면적이 1만㎡ 이상*으로, 기업형 임대사업자가 전체 면적(유상부지)의 50% 이상을 8년 이상 장기임대로 건설하는 경우		
	(지정권자) 개발면적이 5만㎡ 초과할 경우 시·도지사, 5만㎡ 이하는 시군구청장이 지정, 필요시 면적에 관계없이 국토부 장관이 지정		
	(사업시행자 요건 완화) 토지면적의 1/2* 이상으로 요건 완화(토지소유자 요건은 동일)		
	(단, 토지 소유주들에게는 기업형 임대주택 우선 거주권 부여)		
	(승인절차) 10만㎡ 이상 중규모 개발시 승인 단계를 3단계(지구계획 중 개발계획과 실시계획 통합)로 간소화하고(전체 절차 약 1년 소요), 10만㎡ 이하 소규모 개발시는 사업자 희망할 경우 2단계(지구지정 통합) 또는 1단계(주택사업승인 통합)로 단축(약6개월~1년 소요)		
	(절차상 특례) 지구지정시 도시기본계획 변경절차 간소화(예 : 공회회 및 지방의회 의견 청취 절차를 동시에 진행하여 소요기간 단축), 지구계획 승인시 국제법상 도시관리계획(용도지역 변경 등)의 결정의제 및 산지관리법, 수도법, 하수도법 등 절차 특례를 적용, 교통영향 평가 등 심의절차는 도시계획위원회 심의와 통합		
	(도시계획위원회 심의 특례) 주거지역내 개발면적이 10만㎡ 이하*인 경우에는, 지구지정시 도계위 심의 생략		
	(지구지정시 인센티브) ①용적률:지자체 조례에도 불구하고, 국제법상 상한까지 일괄부여		

<표 23> 주요 부동산 제도 및 정책의 주요 내용(계속)

구분(발표일)	세부 내용
기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거혁신 방안(2015.1.13)	<p>○ 기업형 임대사업자에 한하여 「기업형 임대주택 공급촉진지구(가칭, New Stay 지구)」 사업 시행권 부여</p> <p>(지정요건) 개발면적이 1만㎡ 이상·으로, 기업형 임대사업자가 전체 면적(유상부지)의 50% 이상을 8년 이상 장기임대로 건설하는 경우</p> <p>(지정권자) 개발면적이 5만㎡ 초과할 경우 시·도지사, 5만㎡ 이하는 시군구청장이 지정, 필요시 면적에 관계없이 국토부 장관이 지정</p> <p>(사업시행자 요건 완화) 토지면적의 1/2 이상으로 요건 완화(토지소유자 요건은 동일)</p> <p>(단, 토지 소유주들에게는 기업형 임대주택 우선 거주권 부여)</p> <p>(승인절차) 10만㎡ 이상 중규모 개발시는 승인 단계를 3단계(지구계획 중 개발계획과 실시계획 통합)로 간소화하고(전체 절차 약 1년 소요), 10만㎡ 이하 소규모 개발시는 사업자가 희망할 경우 2단계(지구지정 통합) 또는 1단계(주택사업승인 통합)로 단축(약 6개월~1년 소요)</p> <p>(절차상 특례) 지구지정시 도시기본계획 변경절차 간소화(예 : 공청회 및 지방의회 의견 청취 절차를 동시에 진행하여 소요기간 단축), 지구계획 승인시 국제법상 도시관리계획(용도지역 변경 등의 결정의제 및 산지관리법, 수도법, 하수도법 등 절차 특례를 적용, 교통영향 평가 등 심의절차는 도시계획위원회 심의와 통합</p> <p>(도시계획위원회 심의 특례) 주거지역내 개발면적 10만㎡이하인 경우에는, 지구지정시 도계위 심의 생략</p> <p>(지구지정시 인센티브) ①용적률:지자체 조례에도 불구하고, 국제법상 상한까지 일괄부여</p> <p>②복합개발 허용:용도지역이 주거지역이라도 판매, 업무, 문화·집회 시설(관람장 등 제외)의 복합건설 허용 ③ 사업승인 요건 완화:주택법상 주택사업승인 요건 완화(녹지비율, 대지 안의 공지비율 등), 기부채납 부담 완화 및 기준 명확화 등</p> <p>○ 기업형 임대리츠에 한하여 주택기금 출자 허용</p> <p>-기금 출자분의 일부를 보통주에도 출자하여 사업리스크를 분담하고, 준공 이전 계약금 및 중도금 지급시점에도 참여하여, 초기자금 조달이 용이하도록 지원</p> <p>- 기업형 민간임대 육성을 위해, 지원대상을 확대(소형 → 중형아파트)하고, 지원회수도 확대('15년 4천호 → 1만호)</p> <p>○ 기업형 임대리츠 주택 중 일부는 LH 매입확약</p> <p>-기업형 임대사업자의 임대주택이 일정조건(예: 60㎡ 이하 및 2억원 이하)을 충족하는 경우, LH가 연간 매입임대 물량, 지역별 분포 계획 등을 고려하여, 임대기간 종료 후 매각 당시 감정평가 금액으로 매입 확약을 결정</p>
서민 주거비 부담 완화방안 마련 (2015.4.7)	<p>① 「임차보증금·반환보증」 지원 강화</p> <p>- 보증료 부담 약 25% 감면</p> <p>- 보증료 할인대상이 되는 서민·취약계층의 범위를 확대</p> <p>- 「임차보증금 반환보증」 가입대상을 확대</p> <p>② 임차보증금 금융지원(버팀목 대출) 강화</p> <p>- 임차보증금 대출금리 인하(버팀목 대출 금리 1.7%~3.3%→1.5%~3.1%) 및 지원대상 확대(신혼부부 전세대출 지원요건 부부합산 5,500만 원 → 6천만 원, 청년층 단독세대주에 대한 지원가능 연령을 만 30세 이상에서 만 25세 이상으로 확대)</p> <p>③ 월세대출 지원요건 완화</p> <p>- 「저소득층 월세대출」 대출금리 인하(2.0%→ 1.5%), 지원대상 확대('졸업후 3년 이내' 요건 삭제, 부모소득 요건 3,000만 원 이하→6,000만 원 이하로 완화, 부부합산 소득 4,000만 원 이하인 '취업 후 5년 이내 사회초년생 (만 35세 이하)' 추가)</p> <p>④ 구입자금(디딤돌 대출) 지원 강화</p> <p>- 「디딤돌 대출」 금리 인하(2.6%~3.4%→2.3%~3.1%), 청약저축 장기가입자 지원 강화(1년(12회 납입) 이상 0.1%p, 3년(36회 납입) 이상 0.2%p 우대로 상향)</p> <p>⑤ LH 임대주택 거주자 임대료 부담 완화</p> <p>- 월임대료와 보증금의 상호전환 허용하고 전환이율을 인하</p> <p>(보증금→월세로의 전환) 적용, 월임대료의 24개월분 보증금으로 유지</p> <p>(월세→보증금 전환) 전환율 6% 유지, 보증금으로 전환가능 범위를 월임대료의 50%에서 60%로 확대</p>
가계부채 관리방안(2015.7.22.)	<p>1. 고정금리·분할상환으로 대출구조 개선 가속화</p> <p>- 은행권 주택대 구조개선(고정금리·분할상환대출 비중) 목표 강화하고 분기별 점검('15.8월~)</p> <p>- 구조개선 실적에 따라 주택금융신용보증기금 출연료 우대('15.12월~)</p> <p>- 금융회사 스스로 자금 조달이 가능하도록 커뮤티본드 발행 적극 유도</p> <p>- 주택담보대출 분할상환 원칙을 은행권 내부 시스템화('16.1월~)</p> <p>2. 금융회사 자율의 상환능력심사 방식 개선</p> <p>- 주택담보대출 취급시 대출자의 상환능력 심사를 객관성 있는 소득자료 활용 유도</p> <p>- 신규 주택대 취급시 소득수준, 주택가격 대비 대출금액이 큰 경우 일정수준 초과분을 분할상환 방식으로 취급</p> <p>- 기존대출 분할상환으로 변경하는 경우에는 기존 LTV·DTI 비율 등을 그대로 인정</p> <p>- 변동금리 주택대 잠재적 금리상승에 따른 예상 상환부담 증가 고려하여 대출 가능 규모 산정</p> <p>- 주택대 상환능력 심사시 기타 부채의 원금 상환액까지 고려하여 심사</p>

<표 24> 주요 부동산 제도 및 정책의 주요 내용(계속)

구분(발표일)	세부 내용
가계부채 관리방안(2015.7.22.)	<p>3. 상호금융권 등 제2금융권 관리 강화</p> <p>- 부동산담보대출 취급시 담보평가의 객관성·적정성 제고('15.9월~)</p> <p>- 토지·상가담보대출(약 120조원)에 대한 담보인정하도 기준 강화('15.9월~)</p> <p>- 인센티브 부여 등을 통해 주택대 분할상환 적극 유도('15.12월~)</p> <p>- 상호금융권 예탁금 비과세 단계적 저율과세 전환을 차질 없이 추진</p> <p>- 제2금융권 신용대출 주요 금융사를 중심으로 모니터링 강화</p> <p>- 신용평가시스템(CSS) 고도화·선진화 추진하여 제2금융권의 신용대출 심사 능력 제고</p> <p>4. 금융회사·주택금융공사·가계의 대응력 제고 및 모니터링 강화</p> <p>- 자본건전성 규제 도입시 가계부채 요소 반영하여 추가자본 적립 등 금융시스템 대응력 강화</p> <p>- 준금공 수권자본금 한도 확대(2→5조원, 준금공법 개정) 추진, 지속적인 추가출자를 통해 자본 건전성을 보강</p> <p>- 준금공 유동화증권(MBS) 담보증권으로 인정 추진(한은) → MBS 신인도 제고</p> <p>- 주택도시기금, 연기금 등의 적극적인 MBS 시장조성 역할 유도</p> <p>- 투자자 다변화 등을 위해 해외MBS(MBB) 발행 추진(연 5억불 내외)</p> <p>- 주택도시기금의 유한책임대출(비소구대출)·요건 구체화 등을 통해 시범사업 연대시행</p> <p>- 「가계부채 상시점검반」을 통해 금융사별·차주별 대출 동향 등 모니터링 ('15.8월~)</p> <p>- 금감원과 한은간 공조를 통해 스트레스 테스트 대폭 강화 ('15.8월~)</p> <p>- 금융회사 미시데이터를 금감원에 집중하여 모니터링에 활용 ('16년~)</p>
서민·중산층 주거안정강화 방안 발표 (2015.9.2)	<p>1. 주거취약계층 지원강화</p> <p>① 리모델링 임대 도입 및 전세임대 공급 확대(4만 → 4.5만)</p> <p>- 「LH 등 리모델링 매입임대」 도입 : LH 등 공공사업자가 사회복지시설·대중교통시설 등에 인접한 노후 단독·다가구 주택을 매입 후 1인용 소형주택으로 리모델링 또는 재건축하여 공공임대로 공급, 내년부터 연 2천호 공급 계획</p> <p>- 「집주인 리모델링 임대 시범사업」 추진 : 집주인이 노후 단독·다가구 주택을 주거취약계층을 위한 임대주택으로 개량하여 공급, 내년 시범사업으로 150호 개량하여 1,000호 내외 공급 계획</p> <p>- 「고령층 전세임대」 신설, 「대학생 전세임대」물량 확대 : 독거노인 등 저소득 고령층에 시세의 30% 수준으로 연간 2천호 전세임대 신규 공급, 대학생 전세임대는 공급물량을 연간 3천호 범위에서 2천호 확대하여 연간 5천호 수준으로 공급</p> <p>② 가을 이사철 매입·전세임대 조기공급</p> <p>- '15년 11~12월 공급 계획물량 중 3천호 입주시기 8~10월로 당겨 공급 예정</p> <p>③ 공공실버주택 공급</p> <p>- 정부재정과 민간 사회공헌기금을 활용하여 현재 추진중인 주거복지혼합동의의 시설 및 서비스를 업그레이드한 공공실버주택을 도입하여 제공</p> <p>- '16년, '17년 각 8개 단지 650호, 총 16개 단지 1,300호(사업승인 기준)를 공급</p> <p>④ 행복주택·행복기숙사 공급 활성화</p> <p>- 행복주택 내 대학생 공급 확대 : '17년까지 행복주택 입주자 모집물량 3만호 중 5천호를 대학생에게 우선 배정(이 중 2천호는 '17년까지 입주추진), 대학가 인근의 5개 행복주택은 대학생 입주자 비율이 50% 이상인 대학생 특화단지로 조성</p> <p>- 대학 밀집 도심지역(성북구 동소문동, 동대문구 회계동) 및 유류 대학부지 등을 활용하여 '15~'17년간 매년 행복기숙사 10개소씩 공급, 학교시설 인정을 통한 전기료 등 운영비 감축, 방학 중 공실 임대, 민간기부 활성화 등을 통해 기숙사비 부담 완화</p> <p>⑤ 주거취약계층 주거비 지원 강화</p> <p>- 고령자 LH 공공임대주택 입주시 계약금 용자 지원 : 저소득 고령자(만 65세 이상)로서 LH 공공임대주택에 입주하려는 경우 잔금 외에 계약금(총 계약금의 70%)까지 대출</p> <p>- 행복주택 입주 대학생에 대해 버팀목 전세대출 지원대상을 만 19세 이상으로 확대하고, 대출한도도 4천만 원으로 상향</p> <p>- 자가가구 주거급여 지원 대상자 중 고령자(65세 이상)에 대해 주택 개량비용 지원 범위(주거급여, 연 350~950만 원) 내에서 안전난간, 단차시설 등 무장애 시설 지원</p> <p>2. 정비사업 규제합리화 및 투명성 제고</p> <p>① 정비사업 규제합리화</p> <p>- 정비사업 동의요건 완화:재건축시 동별 구분소유자 동의율 2/3 → 1/2로 완화(면적기준 폐지)</p> <p>- 정비계획 수립 및 정비구역 지정권한을 도지사에서 시장·군수로 이양(정비구역 지정 소요기간 6개월 이상 단축 가능)</p> <p>- 기반시설 기부채납 현금납부 방식 허용</p> <p>- 준주거·상업지역내 정비사업시 전체 연면적의 일정비율(예 : 20%) 범위에서 오피스텔 공급 허용(주거지역은 불허)</p> <p>- 용적률 인센티브에 따른 임대주택 공급시 부담 완화</p> <p>② 정비사업 투명성 제고</p> <p>- 「CEO 조합장(전문 조합관리인)」제도를 도입하여, 외부 전문가 조합운영 참여 유도</p> <p>- 추진위 구성이나 조합설립 관련 동의서는 기초지자체의 검인을 받은 후 사용토록 하는 「검인(檢印) 동의서」제도 도입</p> <p>- 장기지연 사업장 공공기관 참여 확대</p>

II. 2016년 주택·부동산 시장의 전망

1. 전망의 주요 요인

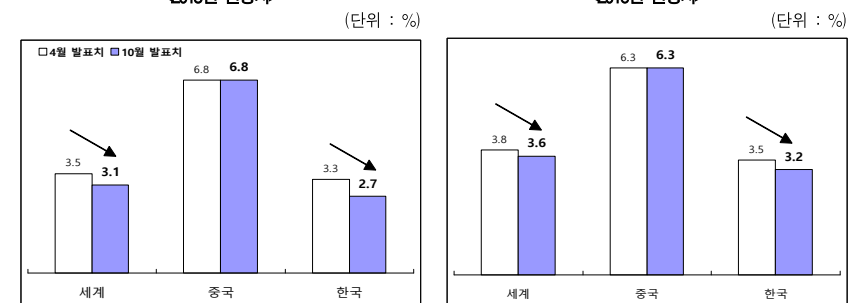
- 2015년 나타난 긍정적 지표들의 지속 여부 및 강도에 따라, 2016년 주택·부동산 시장 방향성을 결정할 것으로 예상됨.
 - 전국적으로 신규 분양시장의 높은 청약경쟁률이 나타났으며, 재고주택시장에서도 거래 증가가 지속됨.
 - 거시경제적 측면에서는 저성장 고착화에 대한 우려가 존재하나, 저금리로 인한 부동산 시장 수요 집중 현상이 나타남.
 - 또한, 지속적인 전세가격 상승과 월세전환은 매매전환 수요를 발생시키는 밑바탕이 됨.
- 거시경제, 정책, 수요, 공급, 금융 임대차 시장의 주요변수들의 변화를 점검하고 가격 전인력을 확인코자 함.
 - 거시경제 : 2016년 거시경제 여건을 점검코자 함.
 - 정책 : 4월에 예정된 총선의 영향력 및 향후 정책 방향성을 타진코자 함.
 - 수요 : 심리지수, 전세수요의 매매 전환, 세대별 양태 등을 분석하고자 함.
 - 공급 : 인허가, 입주 등 공급지표를 분석하고 재건축시장 변화 가능성을 가늠코자 함.
 - 금융 : 주택담보대출, 단기유동자금 현황 등을 통해 주택·부동산 시장 변화 가능성을 확인코자 함.
- 특히, 본 보고서의 2016년 주택·부동산 시장의 방향성과 관련한 주요한 질문은 다음과 같고 이에 대한 답을 찾고자 함.
 - 거시경제 : 거시경제 상황과 금리의 하향 안정세는 언제까지 이어질 것인가?
 - 정책 : 총선의 영향력과 향후 정책기조의 방향성은 어떻게 될 것인가?
 - 임대차 : 전세가격은 언제까지 상승할 것인가?
 - 수요 : 수요 회복은 2016년에도 이어질 것인가?
 - 공급 : 공급과잉은 현실화될 것인가?
 - 금융 : 하우스푸어 문제 다시 불거질 것인가?

(1) 거시경제 여건

저성장 고착화 우려, 하방 리스크 다수 존재

- 2016년 우리나라의 경제성장률은 2% 후반대로 전망하는 기관도 다수 존재하여 저성장 고착화에 대한 우려가 커지고 있음.
 - 한국은행(2015년 2.7% → 2016년 3.2%), 현대경제연구원(2015년 2.5% → 2016년 2.8%), LG경제연구원(2015년 2.6% → 2016년 2.7%) 등
 - 최근 전망치의 지속적인 하향 조정 경향 및 2015년 전망치와 실적치의 괴리를 고려하면, 올해보다 소폭 개선되는 상황도 단언하기 쉽지 않음.
- 중국을 비롯한 신흥국의 약세, 미국 금리 인상에 따른 국제 금융시장 변동성 확대, 내수회복의 제약 등 리스크 요인이 산재해 있음.
 - IMF는 내년 세계경제성장률을 3.6%로 전망하고 있으나, 지난 4월 전망치에 비해 0.3%p 하향 조정함. 최근 몇 년간 지속적인 하향 조정이 이루어짐.
 - 세계경제 성장을 이끌어왔던 중국 등 신흥국의 성장세가 둔화되면서 성장모멘텀이 약화되고 있음.
 - 블룸버그에 따르면, 2015년 중국의 경제성장률이 7%를 하회할 가능성이 높고 이는 1990년 이래 최저 수준임. 2016년과 2017년 전망치도 각각 6.5%, 6.3%로 지속적으로 하향 추이 예상
- 2016년 우리나라 경제여건도 하방 리스크가 적지 않음. 올해에 비해 민간소비가 개선될 것으로 기대되나, 노령화 등으로 개선 폭은 제한적일 것으로 예상되며 경기 불확실성 증대로 인한 기업의 투자심리 위축이 지속될 가능성이 큰 상황임.

〈그림 15〉 IMF 경제성장률 전망치 수정 추이
〈2015년 전망치〉 〈2016년 전망치〉

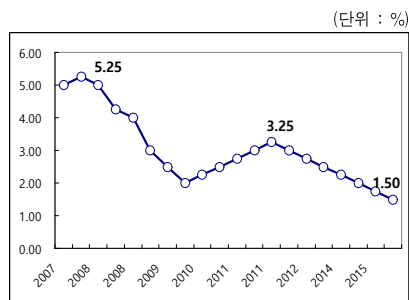


주 : 발표치는 2015년 4월과 10월 발표치임.
자료 : IMF

2016년 금리 상승하더라도, 제한적일 듯

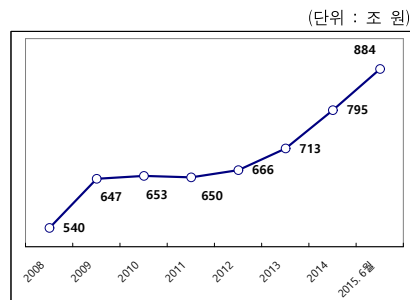
- 2011년 기준금리가 상승하였으나, 이후 지속적으로 하락하여 현재는 1.50% 수준임.
 - 2011년에는 3차례, 2012년에는 2차례, 2013년에는 1차례, 2014년에는 2차례 기준금리 인하가 단행됨.
 - 2015년 들어서도 3/12일자, 6/11일자로 0.25%p씩 하락하여 현재 기준금리는 1.50%를 형성하고 있음.
- 늦어도 2016년 상반기 내 미국 기준금리 인상 가능성이 높음에 따라 2016년 우리나라의 기준금리도 상승할 것으로 예상되나, 상승폭은 제한적일 것으로 판단됨.
 - 2015년 연내 미국 기준금리 인상이 예견되었으나, 세계경기 둔화 등의 영향으로 미국 금리 인상 시기가 내년으로 지연될 가능성도 커지고 있음.
 - 미국 금리 인상의 영향으로 우리나라 금리 인상 가능성이 높으나, 현재 거시경제의 어려움, 민간 소비 위축, 가계부채 우려 등을 고려할 때 상승폭은 제한적일 것으로 예상됨.
- 초저금리 상황에서 비교적 안전 투자상품이라 할 수 있는 부동산시장 참여는 2016년에도 지속될 것으로 예상됨.
 - 한국은행과 금융투자협회에 따르면 6월 말 기준 단기 부동산금은 884.4조 원으로 사상 최대치를 기록함. 전년 말 대비 89.7조 원 증가함.
 - 분양시장의 호조, 주택시장의 월세화 지속 등으로 비교적 안전 투자상품으로 인식되고 있음. 즉, 주택이 자본수익과 임대수익의 포트폴리오를 구성할 수 있는 투자상품으로 이행되고 있음.

<그림 16> 기준금리 추이



자료 : 한국은행

<그림 17> 단기 부동산금 추이



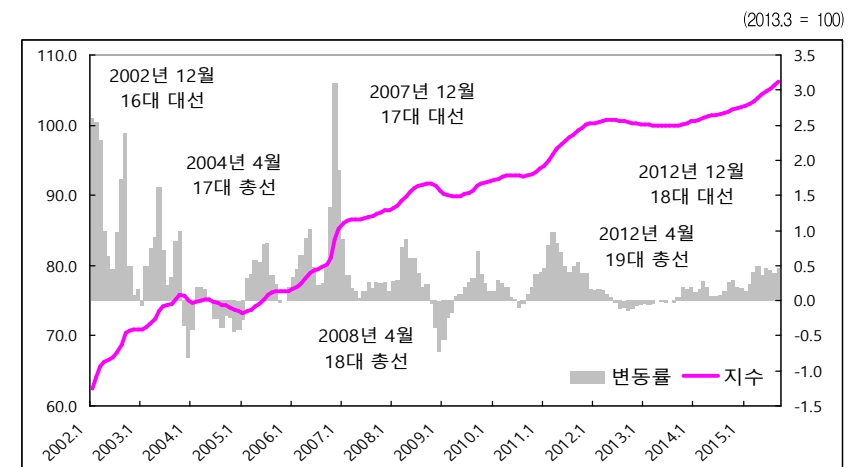
주 : 2015년은 6월, 2008~2014년은 연말 기준
자료 : 한국은행, 금융투자협회

(2) 정책

총선 실질적인 영향력 약화되더라도, 하방 억제 효과 존재할 듯

- 2016년 4/13일에는 20대 총선이 예정되어 있어 일부 개발공약 등이 등장할 것으로 예상되나, 실질적인 상승 압력은 제한적일 것으로 전망됨.
 - 저성장, 노동개혁 등 경제 문제가 20대 총선의 주요한 이슈가 될 것으로 예상되나, 지역개발을 통한 경제 활성화는 일부 지역에 한정해서 발생할 것으로 판단되며, 실질적인 시장 활성화 효과도 제한적일 것으로 전망됨.
 - 오히려, 개발공약에 대한 기대감으로 토지시장에서 매도자와 매수자의 가격 차이 확대로 거래가 어려워지는 부작용이 나타날 가능성도 존재함.
- 총선이 부동산시장에 미치는 영향력은 줄더라도 심리적으로 하방 억제 효과 및 규제완화 정책 기초가 지속될 가능성은 높음.
 - 매매가격에 미치는 직접적인 영향은 감소하더라도, 호조세에 대한 심리적 지지 효과를 발휘할 것으로 예상됨.
 - 금융위기 이후 수도권 주택시장이 침체를 겪었으나, 새 정부 출범을 기점으로 실거래가격은 상승하면서 회복세를 보임.
 - 또한, 규제완화 정책을 지속적으로 추진하는 환경이 조성될 것으로 판단됨.

<그림 18> 선거와 전국 주택 매매가격 변동률 추이



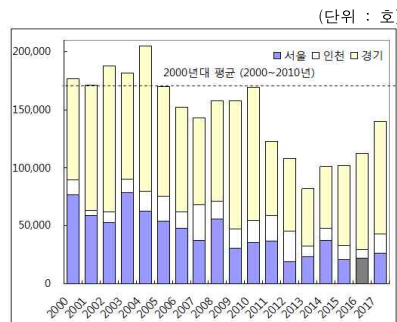
자료 : 국민은행

(3) 임대차

수도권 아파트 입주 전년대비 10% 증가하나 서울 여전히 적어

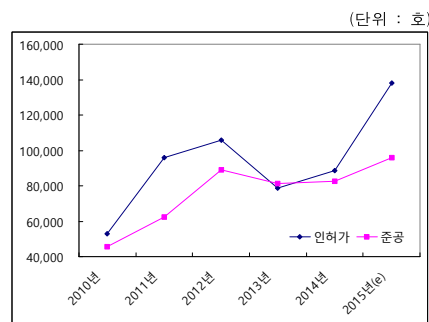
- 부동산114(주)의 2016년 수도권 아파트 입주물량은 전년 대비 10.0% 증가한 11만 3,000여 호로 2012년 이후 가장 많은 물량의 입주가 예상됨.
 - 서울 3.4%, 경기 20.3% 증가할 것으로 전망되며 인천은 37.2% 감소할 것으로 조사됨.
 - 그러나, 2000년대(2000~2010년) 평균에 비해서는 크게 밀돌 것으로 예상되나, 최근 5년(2011~2015년)에 비해서는 증가가 예상됨.
 - 2017년에는 14만호를 상회하는 입주가 예정되어 있어 금융위기 이전 수준을 회복할 것으로 전망됨.
- 서울의 입주물량이 많지 않은 점은 리스크 요인이거나, 경기도 하남시, 화성시의 공공택지에서 대규모 입주가 예정되어 있음.
 - 하남미사, 위례의 입주가 시작되면서 경기 남동부권의 입주가 크게 증가할 것으로 예상됨. 동탄2 신도시의 입주도 예정되어 있음.
 - 경기 하남시, 화성시, 안양시, 구리시, 수원시 등에서 대규모 입주가 예정되어 있음.
 - 서울은 성동구, 서초구에서 입주가 예정되어 있으나, 2015년 수준에 그칠 것으로 전망됨.
- 2016년 서울의 아파트 입주 물량이 적다는 점을 고려하면, 수도권 비아파트 공급(준공)은 증가세가 이어질 것으로 예상됨.
 - 2015년 1~9월까지 수도권 비아파트 인허가 물량이 전년 대비 58.7% 증가함.
 - 지속적인 전월세 가격 상승에도 공급시차로 아파트 공급이 빠르게 증가하지 못하고 있음. 2016년에도 서울을 중심으로 비아파트 공급이 이어지는 원인이 될 것임.

<그림 19> 수도권 아파트 입주물량 추이



자료 : 부동산114(주)

<그림 20> 수도권 비아파트 인허가 및 준공 추이

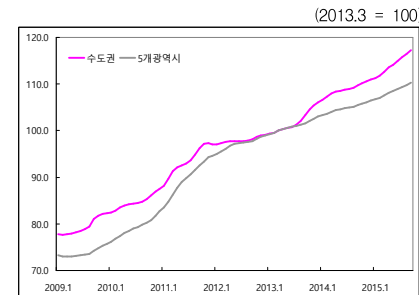


주 : 2015년은 1~8월까지 전년 대비 증감률을 기준으로 표시함.
자료 : 국토교통부

지난 7년 동안 전세가격 50% 상승, 수도권 전세난 확대 중

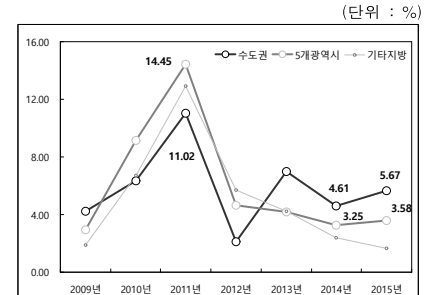
- 전국 전세가격은 2009년 3월부터 6년 7개월 연속 상승 중이며, 전 저점 대비 49.2% 상승함. 통계 집계 이래 가장 장기간, 가장 높은 상승률을 기록 중임.
 - 수도권은 2012년 7월 이후 연속 상승세이며 전 저점 대비 20.0% 상승함. 그러나, 2011년과 2012년에는 산발적인 하락세, 추이 상으로는 2009년 3월 이후 상승세 지속
 - 5개광역시시는 2009년 4월부터 상승세가 이어지고 있으며, 전 저점 대비 51.0% 상승함.
- 2015년 1~9월까지 상승률이 전년 수준을 넘어서면서 상승세가 확대됨. 2013년 이후에는 지방보다 수도권의 전세가격 상승률이 높게 나타나고 있음.
 - 수도권 2011년 11.0% → 2012년 2.1% → 2013년 7.0% → 2014년 4.6% → 2015년(1~9월) 5.7%
 - 5개광역시시 2011년 14.5% → 2012년 4.6% → 2013년 4.2% → 2014년 3.3% → 2015년(1~9월) 3.6%
 - 수도권 2011년 12.9% → 2012년 5.7% → 2013년 4.2% → 2014년 2.4% → 2015년(1~9월) 1.6%
- 기타지방의 전세가격은 빠르게 안정세를 찾고 있으나, 수도권과 5개광역시시는 2015년 이후 전세가격 상승세가 확대되고 있음. 특히, 수도권의 전세가격 상승세가 크게 확대되고 있는 점은 불안요인으로 판단됨.
 - 서울을 중심으로 입주물량 감소가 수도권 전반의 전세가격 상승 요인으로 작용하고 있음. 다만, 광역시의 경우 2015년 연간 상승률이 5%를 하회할 것으로 기대됨.
 - 저금리로 전세 공급 감소로 인한 상승 요인은 2016년에도 유효함.

<그림 21> 주택 전세가격 지수 추이



자료 : 국민은행

<그림 22> 연간 전세가격 변동률



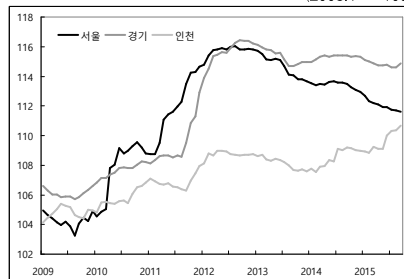
주 : 2015년은 1~9월까지 변동률임.
자료 : 국민은행

임차인·임대인 이해 여전히 엇갈려 : 월세 전환되나 임대수익률 하락

- 수도권 아파트의 월세가격은 서울과 경기를 중심으로 2012년 하반기 이후 하락세
 - 2015년 1~9월까지 서울 아파트 월세가격은 1.2%, 경기 아파트는 0.4% 하락함. 인천은 1.5% 상승함.
 - ※ 국토교통부 통합월세지수의 시계열은 짧고, 기존 월세지수는 6월까지만 공표되어 민간지수를 활용함.
 - 전년 동기 대비 서울은 하락폭이 크게 확대(-0.1% → -1.2%)되었고 인천은 동일한 수준의 상승률(1.5%)을 보임. 경기는 하락세로 반전됨(0.4% → -0.4%).
- 월세 하락세에는 5%대까지 낮아진 전월세 전환율의 하락 영향이 큼.
 - 서울 아파트의 전월세전환율은 2002년에는 10%대였으나, 2009년 8%대로 낮아졌고 2013년에는 6%대 수준을 나타냄. 경기도나 인천의 절대적 수준은 서울에 비해 높으나 하락추이는 동일함.
 - 2015년 9월 기준 아파트 전월세 전환율 : 서울 5.0%, 경기 5.7%, 인천 5.9%
- 주택 매매가격이 회복세로 서울의 임대수익률은 2014년 7월 이후 하락세로 돌아섬.
 - 월세 및 전월세전환율의 하락에도 불구하고 보증부 월세에서 월세비중이 증가하면서 임대수익률이 2008년 이후 지속적으로 상승함. 2014년 7월 3.5%까지 상승함.
 - 2014년 하반기 이후 서울의 주택 매매가격이 상승세로 반전되면서 임대수익률도 하락세로 돌아섬. 2015년 9월 현재 3.3% 수준임.
- 임차인 입장에서는 월세 하락에도 전세에서 월세 전환에 따른 실질 임대료 상승이 발생하고, 임대인 입장에서는 여전히 3%대 임대수익률에 불과함.

〈그림 23〉 수도권 아파트 월세지수 추이

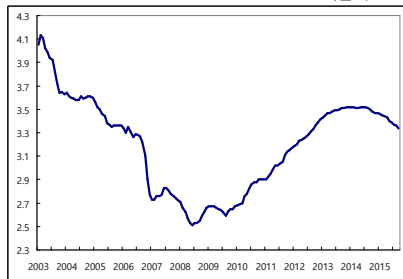
(2008.1 = 100)



주 : 보증부월세의 보증금을 전월세전환율을 통해 순수월세로 전환하여 산출
자료 : 부동산114(주)

〈그림 24〉 서울 아파트 임대수익률 추이

(단위 : %)



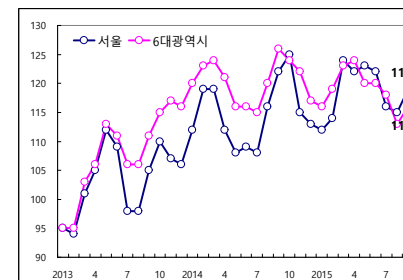
주 : 보증금은 주택구입자금으로 사용한 것으로 가정, 임대 수익률 = 12개월 * 월세 / (주택가격 - 보증금)
자료 : 부동산114(주)

(4) 수요

심리지수 높은 수준이나, 상승세는 멈춤

- 한국은행의 주택가격전망CSI는 지난 3월 전 고점을 형성한 이후 하락세를 보이고 있으며 서울의 9월 지수는 119p 수준으로 조사됨.
 - 서울과 6개광역시는 지난 3월과 4월 전 고점을 형성하였고, 지난 8월까지 하락세를 보임. 9월 들어 소폭 상승하는 국면을 보이고 있음.
 - 2014년 하반기 이후 지속적인 상승세는 멈춘 것으로 보이나, 여전히 120p에 근접하는 높은 수준을 유지하고 있음.
- 국토연구원의 2015년 9월 수도권 주택 매매시장의 심리지수는 136.7p에 이르고 매매가격도 동반 상승함.
 - 2014년 4월 전 고점(145.7p)를 형성하였고, 이후 등락을 반복하고 있으나 소폭 하락함.
 - 2012년 7월 저점 이후 계절적 요인의 영향으로 등락을 반복하였으나 지속적인 상승 국면이 진행됨.
 - 심리지수 상승과 함께 수도권 주택 매매가격도 동반하여 상승함.
- 전반적인 심리지수가 높은 수준을 유지 중이나, 상승세는 멈춘 것으로 판단됨.
 - 2013년부터 2개의 심리지수 모두 100을 넘어서며 회복세를 보였고, 후행하여 2014년부터 심리지수와 매매가격 상승이 동반하여 나타남.
 - 2015년 하반기 이후 심리지수 상승세는 중단된 것으로 판단되나, 매매지수의 상승세는 이어지고 있음.

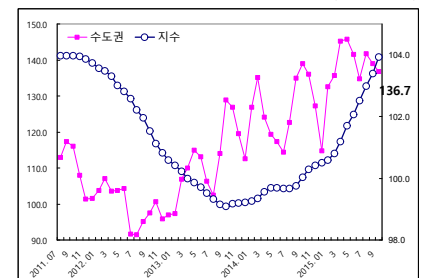
〈그림 25〉 주택가격전망CSI



주 : 기존의 자산가치전망CSI는 2012년 12월까지만 공표됨. 2013년 이후부터는 주택가격전망CSI로 변경됨. 100보다 높은 경우 긍정적으로 응답한 가구가 부정적으로 응답한 가구보다 많음을, 100보다 낮은 경우에는 그 반대의 의미를 나타냄.
자료 : 한국은행

〈그림 26〉 수도권 주택 매매 심리지수와 가격지수 추이

(2013.3=100)

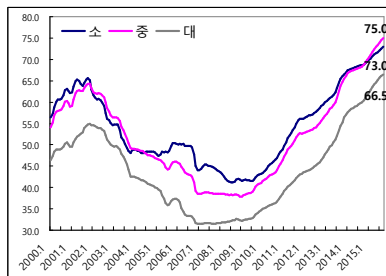


주 : 0~200의 값으로 표현되며 지수가 100을 넘으면 전월에 비해 시장상황이 더 나아질 것이라 응답자가 많음을 의미
자료 : 국토연구원, 국민은행

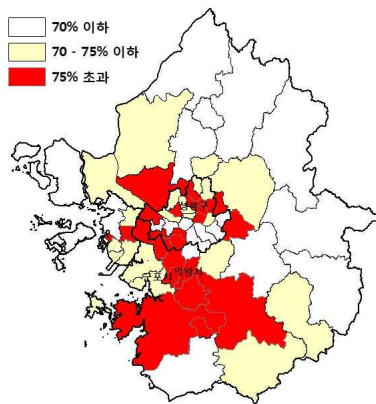
매매가 대비 전세가 비율 70% 돌파 후 상승, 중형 소형보다 높아

- 2015년 9월 현재 수도권 아파트의 매매가격 대비 전세가격 비율은 71.6%로 상승세가 이어지고 있으며, 중형이 소형보다 높은 것으로 조사됨.
 - 2015년 들어 소형과 중형의 매매가격 대비 전세가격 비율은 70%를 넘어섰으나, 상승세가 지속되고 있음.
 - 2015년 9월 현재 소형 73.0%, 중형 75.0%, 대형 66.5%로, 2014년 11월 이후부터 중형의 매매가격 대비 전세비율이 소형보다 높게 조사되고 있음.
- 80%를 넘어선 시군구가 등장함. 다만, 작년까지 매매가격 대비 전세가격 비율이 가장 높았던 경기 화성시는 매매시장 호조세로 2015년 들어서는 비교적 안정세를 보임.
 - 경기 군포시(81.9%), 의왕시(80.7%), 서울 성북구(81.3%)는 80%를 넘어섬. 서울 성북구 소형 아파트는 85.9%로 수도권에서 가장 높은 것으로 나타남.
 - 작년까지 수도권에서 가장 높은 지역이었던 경기 화성시(76.3%)는 최근 분양시장 호조 및 높은 매매가격 상승률을 보이며 타 지역에 비해 낮게 나타남.
- 높은 매매가격 대비 전세가격 비율과 매매시장 호조세와의 선후행성을 단언하기는 어려우나 상호 연관성은 명확한 것으로 판단됨.
 - 경기 화성시는 동탄2신도시 분양 등의 개발호조 등이 함께 존재하기 때문에 높은 매매가격 대비 전세비율이 매매시장 호조세로 이어졌다고 단정하기 어려움.

〈그림 27〉 수도권 아파트의 규모별 매매가격 대비 전세가격 비율
(단위 : %)



〈그림 28〉 매매가격 대비 전세비율(2015년 9월)

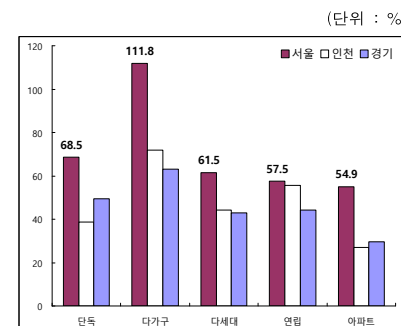


주 : 소형 60㎡ 이하, 중형 60~85㎡이하, 대형 85㎡ 초과
자료 : 부동산114(주)

거래량 9월 들어 감소세로 돌아서, 비아파트 강세

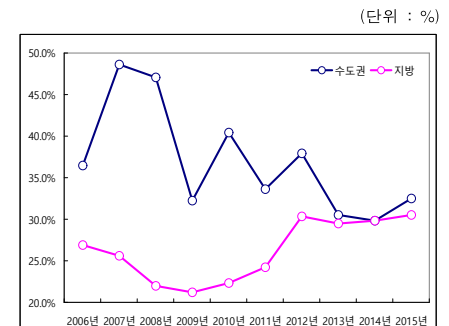
- 1~9월까지 전국 주택 매매거래는 전년 동기비 26.4% 증가, 2013년 이후의 증가세 유지
 - 수도권 41.8%, 지방 13.4% 증가하여 수도권의 증가세가 가파름.
 - 아파트 23.3%, 연립·다세대 36.6%, 단독·다가구 29.7% 증가하여 비아파트 부문의 증가세가 아파트에 비해 컸음.
- 수도권에서는 서울의 비아파트 부문의 증가세가 두드러지며, 다가구주택 강세
 - 수도권에서는 서울 59.3%, 경기 33.7%, 인천 32.5% 증가함.
 - 유형별로는 단독 56.6%, 다가구 84.7%, 연립 50.7%, 다세대 50.7%, 아파트 36.4% 증가함. 특히 서울 다가구의 경우 전년 동기 대비 111.8% 증가하여 가장 두드러진 증가세를 보임.
 - 지방은 주택유형별 고른 증가세를 나타냄(아파트 12.3%, 단독 18.7%, 다가구 12.8%, 다세대 16.4%, 연립 5.4%)
- 전세가격 상승의 여파로 재고주택시장에서 비아파트 거래가 크게 증가한 것으로 판단됨.
 - 1~9월까지 수도권의 비아파트 비중은 2012년 37.9%였으나, 2013년 30.6%, 2014년 29.8%로 지속적으로 낮아짐. 2015년은 32.5%로 다시 높아짐.
 - 지방은 2009년 21.2%로 저점을 형성한 이후 지속적으로 상승하여 2015년은 30.5%임.
- 그러나, 월간 동향을 살펴보면 감소세로 돌아서 추가적 상승 추이를 기대하기는 어려울 것으로 판단됨.
 - 6월 전년 동월 대비 50.1% 증가하며 정점을 형성한 이후 상승세 둔화됨. 9월은 전년 동월 대비 0.6% 감소하며 감소세로 돌아섬.

〈그림 29〉 수도권 주택유형별 거래량 증감률(1~9월)



자료 : 국토교통부

〈그림 30〉 비아파트 거래량 비중 추이(1~9월)

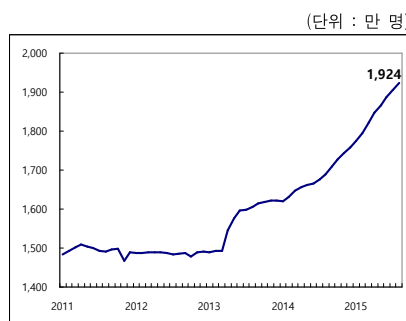


자료 : 국토교통부

청약통장 가입자 급증, 분양시장 수요 충분

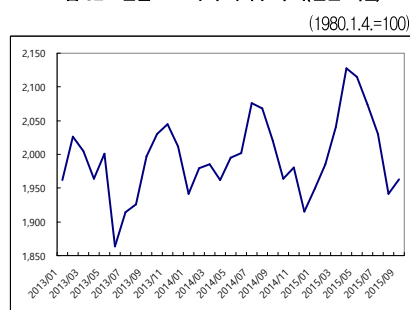
- 2013년 이후 청약통장 가입자가 빠르게 증가하여 2015년 8월 현재 1,924만 명에 이르러 가입자 2,000만 명 시대를 앞두고 있음.
 - 1~8월까지 신규 가입자는 166만 명 수준으로 전년 연간 신규 가입자를 넘어섬.
 - 2013년부터 청약통장의 신규 가입자가 빠르게 증가하였고 2013년 130만 명, 2014년 137만 명의 신규 가입이 이루어짐.
 - 2015년 8월 현재 1순위 가입자는 1,008만 명 2순위 가입자도 916만 명 수준임.
- 2015년 1~8월 수도권 청약통장 신규 가입자는 2014년 연간 증가자수의 1.8배에 이룸.
 - 2014년 지역별 연간 가입자는 수도권 39만 명, 광역시 51만 명, 기타지방 47만 명임.
 - 2015년 1~8월까지 연간 가입자는 수도권 70만 명, 광역시 42만 명, 기타지방 53만 명으로 조사됨.
 - 특히, 서울과 경기를 중심으로 크게 증가하여 서울에서 22만 명, 경기 40만 명의 신규 가입이 이루어짐.
- 시중은행과의 금리 차이가 줄어들고는 있으나, 장기금리는 청약통장이 높은 수준임.
 - 정부는 지난 10월 주택청약종합저축 금리 0.3%p 인하를 발표함. 향후 금리는 가입기간이 1년 미만이면 1.5%에서 1.2%, 2년 미만이면 2.0%에서 1.7%, 2년 이상이면 2.5%에서 2.2%로 인하될 예정임.
- 대체 투자상품 대비 높은 수익률, 청약제도 간소화 등으로 신규 분양시장으로 수요 집중 2016년에도 유효할 것으로 전망됨.
 - 현재의 청약통장 가입자 규모를 고려하면 충분한 수요풀 확보 중

<그림 31> 청약통장 가입자수 추이



자료 : 금융결제원, 부동산114(주)

<그림 32> 월별 코스피 주가지수 추이(월말 기준)

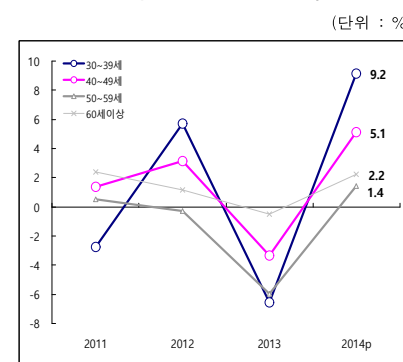


자료 : 한국은행

2014년 이후 30~40대 거주주택 자산의 증가

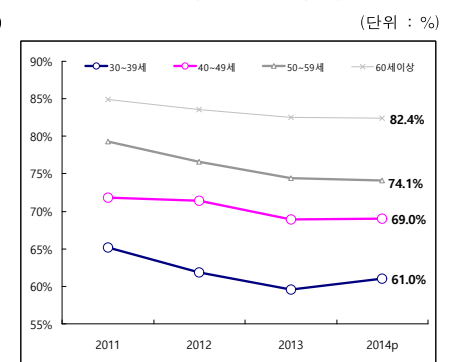
- 2014년 이후 30대와 40대가 거주주택 자산이 전년 대비 크게 증가한 것으로 확인됨.
 - 가계금융복지조사의 연령별 평균 거주주택 자산의 증감률을 확인하면, 30~39세 9.2%, 40~49세 5.1% 증가함.
 - 반면, 50~59세는 60세 이상(2.2%)보다 낮은 1.4% 증가에 그침.
- 2014년 이후 연령별 주택소비 패턴이 명확히 달라지고 있는 것으로 판단됨.
 - 전세가격 상승 등 임대차시장 불안으로 30대와 40대의 일부가 매매시장에 진입한 것으로 판단됨.
 - 2014년 30대의 자산 중 거주주택 비중은 전년 대비 2.3%p 증가하여 가장 큰 폭으로 증가함. 다음은 40대가 1.4%p 증가함.
 - 전체 자산 중 거주주택의 비중은 30세 미만 37.2%, 30~39세 35.5%, 40~49세 36.8%, 50~59세 33.9%, 60세 이상 41.8% 순임.
 - 반면, 은퇴를 앞두고 있는 50대들은 자산 중 거주주택 비중이 0.3%p 증가하는데 그침.
- 30대와 40대는 거주주택에 대한 수요가 여전히 유효하나, 50대 이상은 거주주택을 위한 자산 증가는 제한적인 것으로 판단됨.
 - 특히, 30세 미만과 50대 만이 2013년 대비 실물자산이 감소함. 30세 미만은 소득 증가를 금융자산으로 유지할 가능성이 높은 반면, 50대의 경우 전체 자산 증가율도 전 연령에 걸려 가장 낮은 0.4%로 조사되어 소득 감소에 의한 자산 증가의 어려움을 반영하고 있음.

<그림 33> 연령별 실물자산 중 거주주택의 증감률



자료 : 각 연도 가계금융복지조사

<그림 34> 연령별 실물자산 비중 추이



자료 : 각 연도 가계금융복지조사

(5) 공급

대부분 지역 청약경쟁률 5 : 1 넘어서

- 2015년 청약경쟁률은 전국적으로 높게 나타나고 있으며, 5개광역시 지역은 과열양상으로 판단됨.
 - 수도권은 2014년 하반기 이후 5 : 1을 넘어서는 청약경쟁률이 유지되고 있음.
 - 5개광역시는 2013년 하반기 5 : 1을 넘어서 이후 2015년 들어서는 50 : 1을 넘어서는 과열양상을 보이고 있음. 이와 함께 기타광역시는 지속적으로 상승 추이가 이어짐.
- 2015년 동안 수도권에서는 공공택지와 강남권 강세 현상이 이어짐.
 - 위례, 동탄2, 마곡, 광교 등 서울과 인접하거나 양호한 인프라를 갖춘 공공택지에서는 대부분 높은 청약경쟁률을 나타냄.
 - 성동구와 강남권의 재건축 분양도 높은 청약경쟁률을 보이며 분양시장 강세를 이끔.
 - 파주, 김포 등 기존 미분양이 다수 발생한 지역들도 미달사태를 면하면서 전반적인 분양시장 열기를 나타냄.
- 대전을 제외한 대부분 광역시에는 20 : 1을 넘는 청약경쟁률을 보이고 있어 분양시장 과열이 우려되는 상황임.
 - 대구, 부산, 울산, 광주 지역에서는 100 : 1을 넘어서는 단지도 속출하였고 분양미달이 발생한 단지는 3개에 불과함.
 - 기타지방에서도 경남, 경북, 제주에서도 5 : 1을 넘어서는 청약경쟁률을 나타냄.
- 일부지역을 중심으로 프리미엄이 발생하면서 분양시장 강세가 전국적으로 확대되는 현상이 조성되고 있음.

<표 25> 반기별 청약경쟁률 추이

(단위 : 대 1)			
구분	수도권	5개광역시	기타지방
2012년	상 1.29	7.13	2.47
	하 2.01	3.50	1.32
2013년	상 2.83	4.56	1.81
	하 2.59	5.82	1.81
2014년	상 1.55	9.18	3.48
	하 5.68	23.47	5.63
2015년	상 5.58	49.78	4.60
	하 5.69	76.07	7.98

주 : 2015년 하반기는 9월 30일까지의 청약경쟁률임.
자료 : 부동산114(주), 금융결제원

<표 26> 2015년 시도별 청약경쟁률 추이

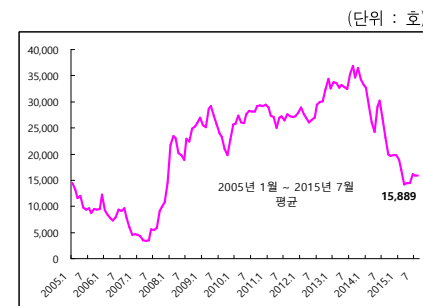
(단위 : 대 1)				
구분	상반기		하반기	
	전체	1순위	전체	1순위
전국	10.1	9.5	15.8	15.2
서울	10.1	9.9	15.0	14.8
경기	5.6	4.9	5.6	4.8
인천	2.0	0.9	2.2	1.3
부산	61.3	61.2	95.9	95.9
대구	79.6	79.6	90.4	90.4
광주	58.8	58.8	17.1	17.1
대전	2.6	2.1	1.3	0.3
울산	26.9	26.8	256.6	256.6
세종	4.4	3.6	19.3	18.8

주 : 하반기는 9월 30일까지의 청약경쟁률임.
자료 : 부동산114(주), 금융결제원

수도권 미분양 금융위기 이전, 지방 역사적 최저점

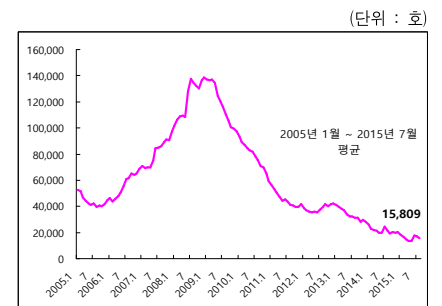
- 2015년 9월 전국 미분양은 전월 대비 825호 증가한 3만 2,524호를 기록함.
 - 지난 6월 5,000호 이상 크게 증가하였으나 7월 이후 2달 연속 감소후 증가함. 9월 현재 전국 미분양은 2003년 12월 이래 가장 적은 수준임.
- 현재 미분양 수준을 진단하면 수도권은 금융위기 이전인 2007년 말과 유사하며 지방은 역사적 최저점으로 평가할 수 있음.
 - 수도권은 지난 3월 1만 4,195호로 전 저점을 형성한 이후 등락을 반복하고 있음. 예년(2005년 1월~2015년 7월) 월 평균 미분양 2만 1,338호와 비교하면 25.5% 감소함.
 - 지방은 지난 4월(1만 3,583호), 2000년 이후 가장 적은 미분양을 기록한 뒤 지난 4달 동안 2,226호 증가함. 예년 월 평균(6만 1,361호) 미분양 대비 72.2% 감소
- 최근의 미분양 등락에는 중형(60~85㎡ 이하) 영향이 가장 크며, 소형(60㎡ 이하)은 변동성이 낮고, 대형(85㎡ 초과)은 지속적인 감소세임.
 - 미분양의 규모별 비중은 소형 17.0%, 중형 58.3%, 대형 24.6%를 차지함.
 - 중형 미분양은 1만 4,324호로 전체 미분양의 50%를 상회하며 미분양 등락에 가장 영향이 큼. 지난 3월 전 저점 대비 4,169호 증가하며 최근의 미분양 증가세를 이끌고 있음.
- 최근의 미분양 양상은 침체기 악성 미분양 적체 상황과는 달리 분양물량 변동의 영향을 직접적으로 받는 것으로 판단됨.
 - 지난 4월과 5월 분양물량이 급증한 이후 미분양이 크게 증가하였으나, 6월 분양물량이 전월 대비 감소하면서 미분양이 감소세로 돌아섬.
 - 최근 3년 간(2013~15년) 분양물량 중 중형 비중은 62.1%, 경기는 30.7% 수준으로 지역별·규모별 미분양 비중과 유사함.

<그림 35> 수도권 미분양 추이



자료 : 국토교통부

<그림 36> 지방 미분양 추이

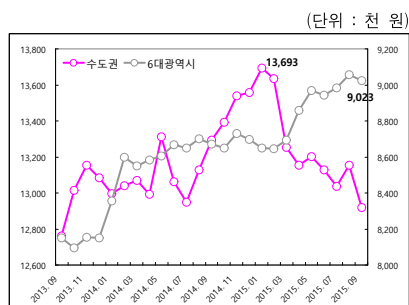


자료 : 국토교통부

서울의 정비사업 분양가 상승 주도, 리스크 확대로 양극화 될 듯

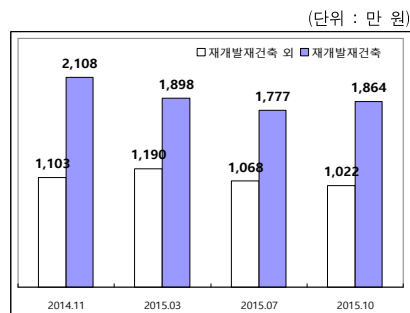
- 분양시장 호조세와 함께 분양가가 2014년부터 현재까지 지속적으로 상승하고 있음.
 - 3.3㎡당 전국 평균 분양가는 2014년 1월 813만 원이었으나, 2015년 9월 867만 원으로 상승하여 지난 1년 8개월 동안 6.6% 상승함.
- 수도권, 광역시 등 전국 대부분의 지역의 분양가가 상승하고 있음.
 - 수도권은 강남 재건축 단지의 분양의 영향을 크게 받으면서 등락을 보이고 있음. 2015년 1월에는 3.3㎡당 1,369만 원까지 상승함.
 - 특히, 재건축 분양이 다수 이루어진 2014년 11월부터 2015년 2월까지 서울의 평균 분양가가 2,000만 원을 넘어서.
 - 광역시에서도 대전을 제외한 부산, 대구, 광주, 울산의 분양가격이 꾸준히 상승함.
- 서울은 재개발·재건축, 경기는 신도시가 분양가 상승을 주도함.
 - 2015년 분양이 이루어진 서초구와 강남구의 재건축 아파트는 3.3㎡당 3,000만 원을 상회하고 있음. 서울 재개발 단지의 분양가도 대부분 2,000만 원을 상회하여 분양이 이루어짐.
 - 경기도에서는 광고, 위례 신도시 분양이 분양가 상승을 주도함.
- 재개발, 재건축 사업이 재개되고 있어 서울의 분양가 상승 추이는 이어질 가능성이 높으나, 사업장별로 양극화될 것으로 예상됨.
 - 공급 급증으로 미분양 리스크가 우려되는 단지는 분양가를 안정적으로 책정하기 시작함에 따라, 정비사업장과 외곽 사업장간의 분양가 책정의 양극화가 예상됨.

<그림 37> 3.3㎡당 평균 분양가격 추이



주 : 2013년 9월부터 공표됨.
자료 : 주택도시보증공사

<그림 38> 수도권 3.3㎡당 평균 분양가격 추이



자료 : 부동산114(주)

서울, 2016년에도 재개발·재건축 사업 지속 추진

- 2016년에도 서울에서 다수의 재정비 사업이 이루어지면서 멸실과 분양이 발생할 것임.
 - 서울시가 추정한 자료에 따르면, 정비사업에 의한 멸실이 서울시에서 2016년 4만호 이상 발생할 것으로 추정되고 있음.
 - 멸실 전후로 분양이 이루어진다는 점을 고려하면, 내년에도 재정비 사업장의 분양이 이슈가 될 것으로 판단됨.
- 강남 4구의 재건축 사업이 다수 분양시장에 나오면서 시장을 선도할 것으로 예상됨.
 - 개포, 일원, 잠원, 둔촌 등 재건축 멸실이 예정되어 있어 전세가격 상승과 분양가격 상승을 동반하여 이끌 것으로 예상됨.
 - 2017년 이후 입주가 증가할 전망이어서 2016년까지는 강남권 재건축 사업이 지속적으로 추진될 것으로 판단됨.
- 2016년은 서울을 중심으로 재개발, 재건축 사업이 지속적으로 추진될 것으로 예상됨.
 - 부동산114(주) 자료에도 2015년 10월 현재 수도권에서 사업시행인가를 받은 재건축 단지는 41단지에 이르고, 관리처분계획 중인 단지 14단지, 이주·철거 진행중인 단지 17단지 수준임.
 - 특히, 재건축 사업단계 중 관리처분계획 단계 이후 단지 중 65% 이상이 서울에 위치하고 있음.
 - 재개발 사업지는 사업시행인가 155구역, 관리처분 27구역, 이주·철거 22구역임. 관리처분계획 단계 이후 구역 중 95% 이상이 서울에 위치하고 있음.

<표 27> 서울시 주택 공급 및 멸실 전망

		(단위 : 호)			
구분		2015년	2016년	2017년	2018년
전국	계	53,535	60,295	76,149	124,751
	정비	14,327	16,167	40,580	74,727
	택지	5,208	10,128	1,569	16,024
	일반	34,000	34,000	34,000	34,000
수도권	계	34,401	47,163	28,497	20,497
	정비	27,291	40,053	21,387	13,387
	일반	7,110	7,110	7,110	7,110

주 : 2015년과 2016년은 자치구 등 실제 조사자료, 2017년 이후는 평균 사업기간 적용하여 추정
자료 : 서울시(2015년 4월 발표)

<표 28> 정비사업 단계별 현황

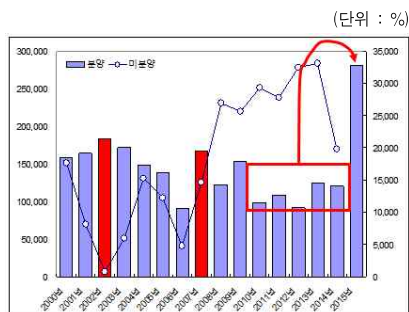
		(단위 : 구역, 단지)			
구분		조합 설립 인가	사업 시행 인가	관리 처분	이주/ 철거
전국	전국	278	223	45	26
	수도권	159	155	27	22
	지방	119	68	18	4
수도권	전국	75	67	30	22
	수도권	50	41	14	17
	지방	25	26	16	5

자료 : 부동산114(주)

2015년 분양, 최근 5년간 분양 감소분 일괄 반영

- 2010년 이후 위축된 분양 물량이 2015년에 일괄 반영된 양상으로 판단됨.
 - 2015년 분양물량은 2000년 이후 통계가 집계된 이래 최고점임.
 - 공공택지, 민간택지, 정비사업 등 다양한 형태의 주택공급이 수도권 전역에서 이루어지고 있음.
 - 시장 침체기인 2010년부터 2014년까지 최근 5년간 분양 감소분이 2015년에 집중된 것으로 분석됨.
 - 2010년 이후 최근 5년간 분양물량 감소가 이어지면서 미분양이 해소된 것으로도 해석할 수 있음.
- 2016년에도 현재 수준의 공급이 지속되면, 미분양 등의 위험요인이 발생할 가능성 존재
 - 2015년 분양 물량은 공급 감소분의 반영으로 시장 흡수 가능성이 높음.
 - 그러나, 2016년에도 적정 수준 이상의 공급이 이루어진다면, 점진적으로 미분양이 증가하면서 시장에 악영향으로 작용할 것으로 판단됨.
- 최근 급증한 분양물량은 2017년 이후 입주가 이루어질 것으로 예상되며, 2017년 입주 지역 중 입지적으로 열위 지역은 미입주 등 위험 요인이 발생할 것으로 예상됨.
 - 2017년 입주 지역 중 재고 대비 10% 상회 지역 : 종로, 광주, 양평
 - 2017년 입주 지역 중 재고 대비 5% 상회 지역 : 김포, 하남, 화성, 시흥, 오산, 연수, 강동, 중구, 가평, 서대문, 평택

<그림 39> 수도권의 분양과 미분양 추이



자료 : 부동산114(주)

<표 29> 2017년 재고 대비 입주 비율

(단위 : %)			
서울종로구	14.1%	서울영등포구	4.9%
경기광주시	12.7%	경기구리시	4.6%
경기양평군	12.5%	서울성동구	4.5%
경기김포시	9.7%	인천서구	4.2%
경기하남시	9.2%	경기부천시	3.8%
경기화성시	9.0%	경기의정부시	3.6%
경기시흥시	8.9%	경기이천시	3.4%
경기오산시	8.0%	경기수원시	3.3%
인천연수구	6.8%	경기포천시	3.1%
서울강동구	6.6%	수도권 전체	2.8%
서울중구	6.1%	경기용인시	2.8%
경기가평군	5.7%	경기파주시	2.6%
서울서대문구	5.3%	경기양주시	2.6%
경기평택시	5.0%	서울은평구	2.5%

주 : 정확한 재고는 통계청 주택실태를 확인해야 하나, 대리변수로 부동산114(주)의 아파트 누적 공급량 사용

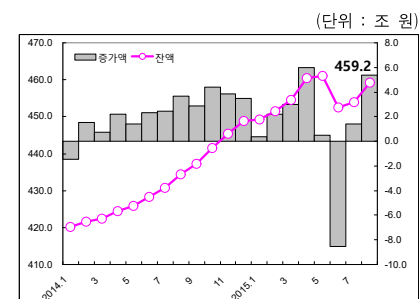
자료 : 부동산114(주)

(6) 금융

가계신용 1,100조원 넘어서, 가계대출 증가액 중 주택담보 비중 줄어

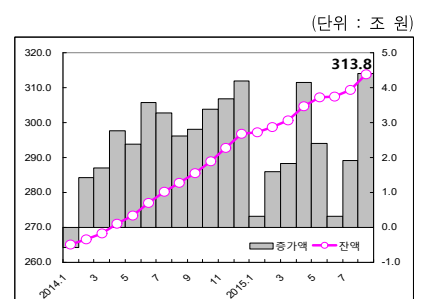
- 2015년 2/4분기 현재 가계신용은 1,130.5조 원으로 1,100조 원을 넘어섬.
 - 예금은행과 비은행예금취급기관의 주택담보대출은 466.8조 원 수준임.
- 2015년 8월 현재 전국 가계대출은 773.1조 원 수준이며 전년 연말 대비 27.2조 원 증가함.
 - 2014년 연간 58.6조 원이 증가한 것과 비교하면 증가세는 둔화된 것으로 판단됨.
- 지방의 가계대출 증가세가 가파르며, 전년에 비해서는 모든 지역에서 증가세가 둔화됨.
 - 수도권 가계대출은 459.2조 원 수준이며 전년 연말 대비 10.3조 원 증가(전년 연간 27.4조원 증가).
 - 지방 가계대출은 313.8조 원이며 전년 연말 대비 16.9조 원 증가(전년 연간 31.2조 원 증가)하였고 전년에 이어 수도권의 증가액보다 많은 것으로 조사됨.
- 가계대출 증가액 중 주택담보대출의 비중은 50.4%로 전년에 비해 하락함. 전년에 비해 주택담보대출 증가보다는 신용대출 등 생활자금 대출이 증가한 것으로 해석됨.
 - 전년 가계대출 증가액 58.6조 원 중 주택담보대출 증가액은 42.5조 원으로 72.4%에 이룸.
 - 2015년 1~8월 중 가계대출 증가액 중 주택담보대출 증가액 비중은 50.4%로 크게 축소됨.
- 주택구입 목적 이외의 생활자금 등의 가계대출이 증가하고 있어, 잠재적 가계신용 리스 크는 확대된 것으로 판단됨.

<그림 40> 수도권 가계대출 잔액 및 전월비 증가액 추이



자료 : 한국은행

<그림 41> 지방 가계대출 잔액 및 전월비 증가액 추이



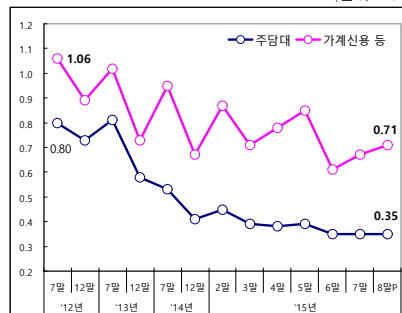
자료 : 한국은행

가계대출 연체율 안정적이나, 50대 대출자 리스크는 확대 중

- 2015년 9월말 현재 가계대출 연체율은 0.40%로 비교적 낮게 유지되고 있음.
 - 8월을 기준으로, 주택담보대출 연체율은 0.35%에 불과하여 집단대출연체율(0.57%)을 제외하면 0.27%로 안정적인 수준임.
 - 가계신용대출 등의 연체율이 0.71%로 비교적 높으며 전년 연말 대비 0.04%p 높아짐.
 - 다만, 기업대출의 연체율이 1.00%인 점을 고려하면 가계대출 리스크는 기업대출에 비해 낮게 유지되고 있음.
- 연령대별 주택담보대출잔액은 40대가 가장 많고, 연체일수는 50대가 가장 긴 것으로 조사됨.
 - KCB의 자료에 따르면 연령대별 전국의 주택담보대출 잔액은 40~50대가 가장 높은 것으로 나타남. 그러나, 연체일수에 있어서는 50대에서 크게 증가함.
 - 수도권외의 경우 50대의 주택담보대출 잔액도 많고 연체율도 긴 것으로 나타남.
- 50대를 중심으로 주택 구입용 이외의 주택담보대출이 빠르게 증가하고 있어, 이들 연령대의 주택담보대출 리스크가 확대되고 있음.
 - 5대 은행(KB, 신한, 우리, KEB하나, 농협)의 1~9월 주택담보대출 신규취급액 중 주택 구입용 이외의 대출이 52.3%로 주택구입용을 앞지름.
 - 50대의 경우 은퇴가 시작되거나, 앞두고 있어 소득 안정성이 빠르게 악화될 가능성이 높음.

<그림 42> 가계대출 연체율 추이

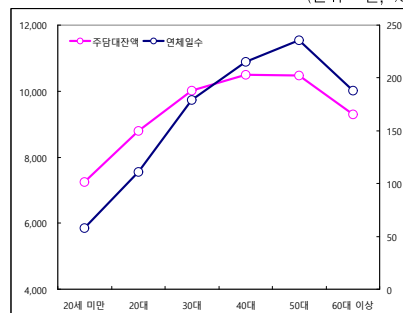
(단위 : %)



자료 : 금융감독원

<그림 43> 연령대별 전국 주택담보대출 잔액 및 연체일수

(단위 : 일, %)



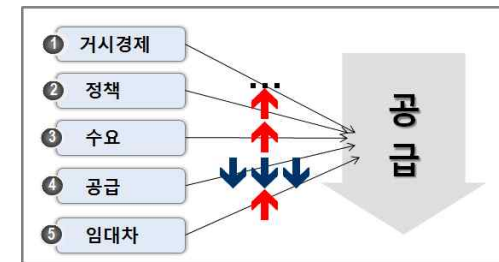
주 : 2015년 9월 30일 기준
자료 : KCB, k-atlas 솔루션

2. 2016년 주택·부동산 시장 전망

(1) 주요 쟁점 정리

- 2016년 주택·부동산 시장의 주요 쟁점들을 물량적 관점과 경기적 관점에서 확인함.
- 물량적 차원에서 2016년 주택·부동산 시장은 2015년 공급 급증의 부담으로 인허가 및 분양 물량이 소폭 감소세를 나타낼 것으로 판단됨.
 - 거시경제 여건은 올해보다는 나아지나 불확실성이 여전하여 증가와 감소 요인이 동시에 존재함.
 - 정책적 요인으로는 총선에 따른 기대감 및 일부 개발공약으로 제한적이거나, 물량 증가 요인이 발생할 것으로 예상됨.
 - 임대차시장 불안 및 저금리로 인한 수요 회복이 지속될 것으로 판단되나, 2015년 공급 급증의 영향으로 전년 대비 공급 물량의 감소는 불가피할 것으로 예상됨.
 - 일부 지역을 중심으로 미분양 문제가 불거질 가능성이 높아, 하반기 이후 물량 감소 폭이 커질 가능성이 높음.

<그림 44> 2016년 주택·부동산 시장의 물량 측면의 변동 요인



- 경기적 관점에서 2016년 주택·부동산 시장은 유동성 장세가 이어질 것으로 예상되나, 부정적 지표가 2015년에 비해서는 강력해질 것으로 판단됨.
 - 거시경제 여건은 여전히 녹록하지 않을 것으로 판단됨. 중국을 위시한 신흥국 불안으로 세계경제는 성장 모멘텀이 약화되고 있음. 또한, 미국 금리 인상 시기가 이연되고는 있으나, 현실화되면 하방 압력으로 작용할 것으로 판단됨.
 - 다만, 미국 금리 인상 시기의 이연으로 저금리 상황이 지속된다는 점에서 상·하방 압력이 동시에 존재함.
 - 4월에 예정되어 있는 총선 일정으로 심리적 기대 심리를 발생시킬 것으로 판단되며

규제 완화 정책의 기조도 유지될 것으로 예상됨.

- 서울을 중심으로 입주물량 부족에 따른 전세가격 상승은 수도권의 실수요 중심의 매매 전환 수요를 유지시킬 것으로 판단됨. 또한, 저금리 기조의 지속으로 투자수요의 부동산시장 이탈은 제한적일 것으로 전망됨.
- 그러나, 2015년 이루어진 다수의 공급은 일부 시장에서 흡수되지 못하고 미분양 문제를 발생시킬 가능성이 높음. 이에 따라 하반기 이후에는 공급과잉 논란이 불거질 가능성도 존재함.
- 비교적 수익률이 높은 신규 분양시장, 재건축 시장은 호황세가 이어질 것으로 판단되나, 호황기 종료 압박에 대한 불안감으로 열위지역 및 열위상품에 있어서는 리스크 요인이 현실화될 가능성도 함께 존재함.
- 2016년은 호황기 종료 압박에 대한 불안이 커지는 상황에서, 유동성에 의한 투자수요가 시장을 이끌 것으로 예상됨. 그러나, 하반기로 갈수록 베이비부머의 은퇴, 공급과잉 현실화 우려, 1,100조가 넘어선 가계부채 등 하방 압력이 커질 가능성이 존재함.

<그림 45> 2016년 주택·부동산시장 핵심 변수의 방향성

Q1 거시경제 : 금리는 언제까지 하향 안정세일까?

→ 미 금리인상 내년 이후 반영 가능, 그러나 상승폭 제한적, 내년까지 신규 주담대 금리 3%대 유지 예상

Q2 정책 : 총선 및 정책기조의 방향성은?

→ 총선의 실질적 영향력은 약화되더라도, 심리적 지지 효과 유호
규제완화 정책 기조 지속 추진 전망

Q3 임대차 : 전세가격은 언제까지 오를까?

→ 강남발 전세불안 2016년까지 지속
수도권 외곽으로 퍼져나가는 양상으로 나타날 듯

Q4 수요 : 수요회복 이어질까?

→ 저금리 상황 지속으로 투자수요의 부동산시장 이탈 적을 듯
전세가격 상승 이어져 수도권 매매전환 수요도 여전히 유호

Q5 공급 : 공급과잉은 현실화될 것인가?

→ 2017년 입주 급증 이후 불안요인 존재
물량 증가에 의한 경기 위축 경험한 적 없어 리스크 대비 필요

Q6 금융 : 하우스푸어 다시 문제될 것인가?

→ 거시경제적 쇼크 발생하지 않는 한, 전반적 리스크는 크지 않아
다만, 베이비부머, 외곽지역, 자영업자발 쇼크 발생 가능성 존재

(2) 공급 전망

2016년, 주택 인허가 48만 호, 분양(승인) 34만 호, 준공 43만 호 전망

— 2016년 인허가 실적은 2015년 공급 급증의 부담 등으로 48만 호 수준으로 전망됨.

- 2015년 인허가 실적은 수도권과 아파트를 중심으로 급증세가 예상됨. 특히, 경기권의 아파트가 급증하였고, 전세가격 상승에 따른 틈새시장으로 아파트의 인허가도 증가함.
- 1993년 69만 5,319호를 기록한 이후 처음으로 70만호를 상회하여 71만호 수준의 인허가를 기록할 것으로 예상됨.
- 2016년에는 2015년 인허가 물량 해소에 대한 부담 등으로 2015년에 비해 크게 감소할 것으로 예상됨.

<표 30> 2016년 주택 인허가 전망

(단위 : 호)

구분	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년
합계	555,792	371,285	381,787	386,542	549,594	586,884	440,116	515,251	710,000	480,000
공공부문	156,989	141,160	168,300	138,315	115,349	109,609	79,619	63,320	70,000	70,000
민간부문	398,803	230,125	213,487	248,227	434,245	477,275	360,497	451,931	640,000	410,000

자료 : 국토교통부, 2015~2016년은 한국건설산업연구원 추정치임.

— 2016년 분양(승인) 물량은 전국적으로 감소세가 나타나며 34만 호 수준으로 예상됨.

- 하반기로 갈수록 금리상승 우려 등 리스크 확대로 물량 감소폭이 커질 것으로 예상됨.

<표 31> 2016년 공동주택 분양(승인) 전망

(단위 : 호)

구분	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년
전국	201,098	200,958	284,923	297,964	298,851	344,887	480,000	340,000

자료 : 국토교통부, 2015~2016년은 한국건설산업연구원 추정치임.

— 2016년은 2015년에 비해 1만호 증가한 43만 호 수준의 준공이 이루어질 것으로 예상됨.

- 다만, 2016년은 2015년에 비해 아파트 준공이 증가하나, 비아파트는 유지될 것으로 판단됨.

<표 32> 2016년 주택 준공 전망

(단위 : 만 호)

구분	2015년			2016년		
	전세주택	아파트	비아파트	전세주택	아파트	비아파트
전국	42.0	26.0	16.0	43.0	27.0	14.0
수도권	19.5	10.0	9.5	20.5	11.0	9.5
지방	22.5	16.0	6.5	22.5	16.0	6.5

자료 : 국토교통부, 2015~2016년은 한국건설산업연구원 추정치임.

(3) 가격 전망

2016년 수도권 3.0%, 지방 2.0% 상승 전망

- 2016년 수도권 주택시장은 유동성 장세가 지속되어, 상승세가 이어지나 상승폭은 둔화되어 3.0% 상승할 것으로 예상됨. 총선의 영향으로 상고하저 현상이 뚜렷할 것으로 전망됨.
 - 2016년에도 서울을 중심으로 전세가격 상승이 지속됨에 따라 실수요자의 매매 전환, 교체 수요 진입, 저금리 환경 하에 경쟁 투자상품과의 우위 등으로 투자수요 유입 등이 예상됨. 2015년의 호조세 연장 효과 및 총선에 대한 기대 등으로 상고하저 현상이 나타날 것으로 판단됨.
 - 그러나, 하반기 이후 2015년 이루어진 공급 증가 부담과 금리 인상 우려로 인한 수요 둔화가 발생할 것임. 베이비부머 은퇴의 본격화, 2017년 이후 예상되는 입주 물량의 부담 등 중장기적 여건 측면에서는 하방 압력이 커질 가능성이 존재함.
 - 또한, 재고주택시장의 거래는 올해에 비해 크게 둔화될 것으로 예상됨.
- 2016년 지방 주택시장은 상승세가 크게 둔화되어 2.0% 상승할 것으로 전망됨.
 - 총선 등의 영향으로 상승세는 유지시킬 것으로 예상되나, 공급 증가에 따른 전세가격 상승세 둔화로 실수요가 둔화될 것으로 예상됨. 저금리에 따른 투자수요의 신규 분양 시장은 일정 수준 유지되어 분양시장과 재고시장의 양극화 가능성 높음.
- 2016년 전세시장은 상승세가 소폭 둔화된 4.0% 상승이 예상되나, 서울의 전세난은 지속될 것으로 전망됨. 또한, 월세 전환에 따른 실질 임대료 상승은 이어질 것임.
 - 서울 아파트 입주가 여전히 부족하고 강남권 재건축 추진에 따른 다수의 멸실이 지속될 예정임. 경기 입주 증가에도 불구하고 수도권으로 전세가격 상승세가 번져나갈 가능성이 높음.
 - 지방은 2016년에도 2015년 수준의 입주가 예정되어 있으나, 월세 전환에 따른 실질 임대료 상승이 이어질 것으로 판단됨.

<표 33> 2016년 주택가격 전망

(단위 : 전기말 대비, %)

구분	2013년	2014년	2015년					2016년 ^예
			1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	연간 ^예	
매매								
수도권	-1.4	1.3	0.7	1.3	1.4	1.0	4.5	3.0
지방	3.1	2.2	0.7	1.1	1.0	0.7	3.6	2.0
전세(전국)	5.7	3.8	1.2	1.6	1.5	1.6	6.0	4.0

주 : 주택가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였음. 지방은 5개광역시와 기타지방 변동률을 재고(2014년 주택보급률의 주택수 기준) 가중하여 산출함. 2015년 4/4분기와 2016년은 건설산업연구원 추정치임.

Ⅲ. 전망의 시사점

불안한 상승·확대된 변동성 대비 필요

- 2016년은 불안한 거시경제 상황에서도 저금리에 의한 유동성 장세가 이어질 것으로 예상되며, 이는 편터멘털에 기반하지 않는다는 측면에서 불안한 상승세일 수밖에 없음.
 - 거시경제의 불안은 고용 및 소득 안정성의 약화로 이어질 것이며, 이는 자산시장에 직접적인 영향을 미칠 것임.
 - 인구구조적 측면에서도 베이비부머의 은퇴가 시작되었다는 점에서, 주택시장의 주택 수요층의 변화가 예상됨.
- 저금리에 의한 수요와 공급이 집중하고 있어, 이는 미래 수요 및 공급을 당겨 소진하는 효과를 발휘할 수 있음. 결국, 장기적 관점에서는 변동성이 확대되고 경기 안정성이 약화되는 양상을 나타낼 가능성이 높음.
 - 가구 및 소득 증가에 기초한 장기 주택수요의 변화는 크지 않음. 단기적으로 저금리에 의해 거래 증가, 분양 호조 등 수요가 과도하게 집중하면, 미래 주택 수요를 앞당겨서 소진하는 효과를 발휘할 수 있음.
 - 공급 측면에 있어서도 단기적으로 과도한 공급 집중은 향후 공급 물량 감소로 이어질 수 있음.

장기적 시장 안정성 위해서는 공급조절 절실

- 2015년 주택공급은 2002년 이후 최대 수준일 것으로 예상됨. 최근 몇 년간 감소하였던 공급물량이 2015년에 집중되어 시장에 나온 것으로 판단됨.
 - 2015년 인허가 물량은 시장 호황기였던 2007년보다는 많은 수준임. 아파트뿐 아니라 비아파트 공급까지 증가하면서 공급 급증 현상이 강화됨.
 - 전세가격 상승과 수요 회복으로 2015년 공급물량은 일정 수준 시장에서 흡수될 것으로 예상됨.
- 그러나, 2016년까지 공급 증가가 지속되면, 하반기 이후에는 미분양, 미입주 등 재고적체 현상이 나타날 것으로 예상됨. 이는 장기적으로 공급과잉에 의한 시장 침체를 불러올 가능성도 존재함에 따라 공급 조절이 절실함.

열위지역·열위상품 리스크 대비

- 침체기의 시작 또는 호황기의 종료 신호는 열위지역과 열위상품부터 나타난다는 점을 고려하여 리스크에 대비할 필요가 있음.
 - 호황기에는 우위지역과 우위상품부터 호조세를 보이나, 침체기에는 반대로 열위지역, 열위상품부터 위험이 나타남.
 - 공급이 많았던 열위지역과 열위상품에 대한 미분양, 미입주 리스크에 대비할 필요가 높음.
- 특히, 지방의 분양시장은 과열양상이 빠르게 냉각될 가능성이 높다는 측면에서 대비가 필요함.
 - 지방 분양시장은 저금리로 인한 투자수요의 과다 유입이 우려되는 상황임.
 - 최근 들어 전세가격 상승세 역시 주춤하는 상황에서 금리 상승시, 지방 분양시장이 빠르게 냉각될 가능성도 존재함.

베이비부머 현실 고려한 주택금융정책의 유연한 대응 필요

- 대출자 현실을 고려한 주택금융정책의 유연한 대응 필요
 - 7·22 가계부채종합대책에 따르면, 2016년부터는 신규대출 및 만기 연장시 원금까지 상환을 강제하고 있음.
 - 그러나, 50대의 대출잔액과 연체율이 가장 높은 상황에서 은퇴를 앞두고 있어 소득 안정성은 낮은 상황임.
 - 또한, 소비 항목도 가장 많은 세대로 원금 상환을 위한 자금을 마련하기 쉽지 않을 것으로 판단됨.
 - 모든 대출자에서 원금 상환을 강제하는 것은 현실적으로 부담으로 작용할 것으로 판단됨.