

요 약

- ▶ 수도권 주택시장의 침체는 지속되고 있으며 지방 시장은 상승세가 빠르게 둔화되고 있음. 반면, 공급 물량은 일정 수준 유지되면서 시장 상황을 더욱 어렵게 하고 있음.
 - 거래량 감소, 미분양 정체되고 있으나 인허가, 분양, 준공 물량은 아파트 외를 중심으로 지속됨.

- ▶ 2012년 하반기 주택시장의 주요 쟁점은 “세계 경제 불안의 장기화”와 “부동산 금융 불안”이라는 전반적인 어려움 아래 수도권과 지방의 수급 요인에 따라 방향성이 달라질 것으로 전망됨.
 - 거시경제 : 유럽 재정 위기가 지속되는 가운데 미국과 중국의 경기침체 우려가 확대되면서 세계 경제의 불안 요인이 지속되고 있는 상황임.
 - 금융 : 부동산 PF 부실이 해결되지 않고 있는 가운데 수요자의 부채 상환 부담은 증가하고 있어 공급자 금융, 수요자 금융 모두 어려움을 겪을 것으로 예상됨.
 - 수도권 : 자가 거주 희망이 낮아지면서 경매 건수는 증가하고 매수세 위축은 심화되고 있음. 반면, 분양을 제외한 인허가, 준공 물량은 증가하고 있음.
 - 지방 : 지방 시장의 가격 상승세는 빠르게 둔화되고 있으나 공급 물량은 지속되고 있음.
 - 임대차 : 아파트 외 준공 물량 증가로 전세 가격에 미치는 공급 부족 문제가 완충될 것으로 예상되며 강남권에 집중된 이주 수요는 국지적 영향력에 그칠 것으로 판단됨.

- ▶ 2012년 공급 물량은 아파트 외 물량의 증가로 분양, 준공 물량이 전년 대비 증가할 것으로 예상됨. 인허가 물량은 전년 대비 감소하나 예년 수준을 회복할 것으로 보임.
 - 2012년 준공 물량은 35만호 수준으로 전년 대비 아파트는 감소하나 전체 주택은 증가하여 전세가격 안정에 도움을 줄 것으로 예상됨.
 - 2012년 분양(승인) 물량은 2011년의 28만호보다 소폭 증가하는 30만호 수준으로 전망됨.
 - 인·허가 물량은 제도적 변화에 따라 변동이 있을 수 있으나 2012년 인허가 실적은 45만호 수준으로 전망됨.

- ▶ 2012년 하반기 주택 매매가격은 수도권 2.0% 하락, 지방 1.5% 상승, 전세가격은 전국적으로 2.0% 상승할 것으로 예상됨.
 - 2012년 하반기 수도권 주택시장은 불안한 거시경제의 영향 아래 수요 위축이 심각한 상황으로 상반기보다 하락폭이 확대되어 2.0% 수준의 추가 하락이 예상됨.
 - 2012년 지방 주택시장은 예상보다 빠르게 상승세가 둔화되며 상반기보다 상승폭이 축소된 1.5% 수준의 상승이 예상됨.
 - 전세시장은 아파트 외 주택을 중심으로 준공 물량이 증가하면서 전세가격 안정세가 유지될 것으로 예상됨. 그러나, 신규 공급 물량들이 월세 중심으로 공급되고 있어 월세 비중 증가는 지속될 것으로 전망됨.