

2016년 하반기 주택·부동산 시장 전망

한국건설산업연구원 연구위원 허윤경
책임연구원 엄근용

I. 2016년 상반기 동향과 특징

II. 2016년 하반기 전망

I. 2016년 상반기 동향과 특징 / 1

1. 토지시장	• 1
(1) 가격	• 1
(2) 거래	• 3
2. 주택시장	• 5
(1) 가격	• 5
(2) 수요 및 거래	• 7
(3) 공급	• 11
3. 비주거용 상품시장	• 16
(1) 임대료 및 공실률	• 16
(2) 거래	• 18
(3) 공급	• 19
4. 정책동향	• 20

II. 2016년 하반기 주택·부동산 시장의 전망 / 23

1. 전망의 주요 요인	• 23
(1) 거시경제 여건	• 24
(2) 수요	• 26
(3) 공급	• 31
(4) 금융	• 36
2. 2016년 하반기 주택·부동산 시장 전망	• 40
(1) 주요 쟁점 정리	• 40
(2) 공급 전망	• 41
(3) 가격 전망	• 42

〈표 1〉 용도지역별 지가변동률 추이	2
〈표 2〉 지역별 지가변동률 추이	2
〈표 3〉 지역별 토지거래량 추이	3
〈표 4〉 용도지역별 토지거래량 증감률(필지수 기준) 추이	4
〈표 5〉 거래원인별 토지거래량 증감률 추이	4
〈표 6〉 지역별·유형별 주택 매매가격 변동률	5
〈표 7〉 수도권 재건축 아파트 매매가격 변동률	5
〈표 8〉 지역별·유형별 주택 전세가격 변동률	6
〈표 9〉 규모별 주택 매매가격 및 전세가격 변동률	6
〈표 10〉 지역별·건물유형별 주택 매매거래량 현황	8
〈표 11〉 지역별·규모별 미분양 주택수 추이	9
〈표 12〉 부문별 주택 인허가 실적	11
〈표 13〉 지역별 분양(승인)실적	12
〈표 14〉 유형별 분양(승인)실적	12
〈표 15〉 지역별·분기별 아파트 분양 물량(예정포함)	13
〈표 16〉 연도별·규모별 아파트 분양 비중 추이	13
〈표 17〉 주택 준공 추이	14
〈표 18〉 지역별·분기별 아파트 입주 물량(예정포함)	15
〈표 19〉 매장용 빌딩 공실률 추이	17
〈표 20〉 매장용 빌딩 투자수익률 추이	17
〈표 21〉 비주거용 부동산의 연간 거래량 추이	18
〈표 22〉 부동산 제도 및 정책의 주요 내용	21
〈표 23〉 부동산 제도 및 정책의 주요 내용(계속)	22
〈표 24〉 재고 대비 거래량 비율 추정	29
〈표 25〉 연도별 공공임대주택 준공 실적	35
〈표 26〉 뉴스테이 추진 계획	35
〈표 27〉 행복주택 공급계획(사업승인 기준)	35
〈표 28〉 최근 가계부채 추이	37
〈표 29〉 집단대출 금리인상 유형별 현황	37
〈표 30〉 주택금융정책 추진 일정	39
〈표 31〉 2016년 주택 인허가 전망	41
〈표 32〉 2016년 공동주택 분양(승인) 전망	41
〈표 33〉 2016년 주택 준공 전망	41
〈표 34〉 2016년 하반기 주택가격 전망	42

그림 목차

〈그림 1〉 연도별 지가변동률과 지가지수	1
〈그림 2〉 월별 지가변동률	1
〈그림 3〉 수도권 매매수급동향 추이	7
〈그림 4〉 지방 매매수급동향 추이	7
〈그림 5〉 미분양 주택수 추이	9
〈그림 6〉 지역별 미분양 주택수 현황(2016년 4월말)	9
〈그림 7〉 전국 전월세 거래량 및 전세가격 변동률 추이	10
〈그림 8〉 전국 전월세 거래량 및 월세 비중 추이	10
〈그림 9〉 서울 오피스 공실률 추이	16
〈그림 10〉 서울 권역별 오피스 환산임대료 추이	16
〈그림 11〉 상업·업무용 부동산 거래량 추이	18
〈그림 12〉 공업용 빌딩의 거래량 추이	18
〈그림 13〉 서울 오피스 지역별 공급 및 예정 물량 추이	19
〈그림 14〉 서울 오피스 등급별 공급 및 예정 물량 추이	19
〈그림 15〉 2016년 하반기 전망의 주요 변수	23
〈그림 16〉 2016년 세계경제 성장률 전망	24
〈그림 17〉 수출금액지수	24
〈그림 18〉 기준금리 추이	25
〈그림 19〉 청약통장 가입자수 추이	25
〈그림 20〉 한국은행 주택가격전망CSI	26
〈그림 21〉 국토연구원 주택매매시장 소비심리지수	26
〈그림 22〉 월별 수도권 아파트 전세가격 변동률	27
〈그림 23〉 아파트의 매매가격 대비 전세가격 비율	27
〈그림 24〉 전월세전환율과 대출금리 추이	28
〈그림 25〉 3분위의 가구소득 대비 주택가격 비율	28
〈그림 26〉 아파트 분양권 전매 거래량 추이	29
〈그림 27〉 수도권 재건축 제외 아파트 매매가격 변동률	30
〈그림 28〉 수도권 재건축 아파트 매매가격 변동률	30
〈그림 29〉 연간 인허가와 착공 추이	31
〈그림 30〉 공급지표에서 아파트 비중 추이	31
〈그림 31〉 수도권 유형별 아파트 분양 추이	32
〈그림 32〉 지방 유형별 아파트 분양 추이	32

〈그림 33〉 수도권 반기별 재개발·재건축 분양 추이	33
〈그림 34〉 수도권 3.3㎡당 평균 분양가격 추이	33
〈그림 35〉 아파트 입주물량 추이	34
〈그림 36〉 수도권 주택 준공물량 추이	34
〈그림 37〉 주택담보대출의 연체율과 금리(잔액) 추이	36
〈그림 38〉 주택담보대출의 연체율과 주택매매가격 변동률	36
〈그림 39〉 PF대출 금액 추이	38
〈그림 40〉 PF대출 유동화증권 발행실적 추이	38
〈그림 41〉 가계신용 증가액 대비 주택담보대출의 취급기관별 비중 추이	39
〈그림 42〉 2016년 하반기 주택·부동산 시장 주요 변수 정리	40

I

2016년 상반기 동향과 특징

1. 토지시장

(1) 가격

전국 1~4월 토지가격 0.8% 상승, 작년과 유사한 수준

— 토지가격은 2013년 4/4분기부터 매월 0.1% 이상의 상승률을 보임. 2010년 10월 이후부터 66개월 연속 상승세를 유지하고 있음.

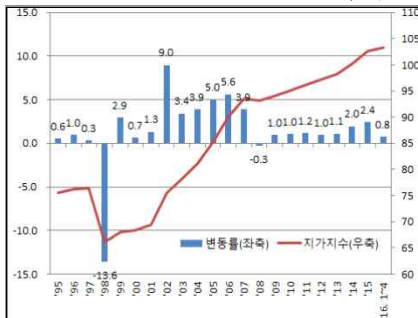
- 수도권에서는 서울 영동권 복합단지 개발 사업, 수서역 신축 공사, 재건축 등의 영향으로 강남구(1.1%), 송파구(0.9%), 서초구(0.9%)에서 상대적으로 높은 상승률을 보임 (2016년 4월까지 누적 : 서울 0.8%, 인천 0.5%, 경기 0.5%).
- 지방 시도 중에서는 제주(4.6%), 대구(1.4%), 세종(1.2%)에서 높은 상승률을 나타냄.

— 지난해부터의 주거용지 중심 토지가격 상승세가 올해에도 지속되고 있음.

- 2016년 1~2월 지난해 연말 대비 상승폭이 소폭 둔화되었으나, 3월부터 다시 월간 0.2% 이상의 상승률을 보이고 있음.

〈그림 1〉 연도별 지가변동률과 지가지수

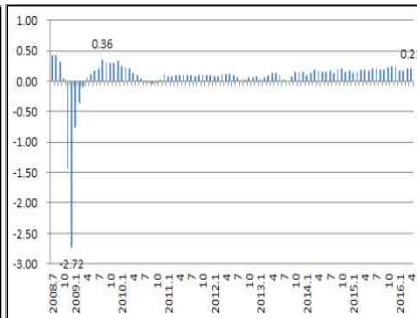
(단위 : %)



자료 : 온나라포털

〈그림 2〉 월별 지가변동률

(단위 : %)



주 : 전월 대비 변동률임.
자료 : 온나라포털

제주 2015년 3/4분기 이후 강세 지속

— 2016년 들어 용도지역별로는 주거지역과 상업지역을 중심으로 상승세를 이어감.

- 지역별로는 제주, 세종, 부산, 대구에서 높은 상승률을 보임.

〈표 1〉 용도지역별 지가변동률 추이

(단위 : %)

구분	평균	도시지역				非도시지역	
		주거	상업	공업	녹지	농림	자연환경
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	0.2
	4/4분기	0.5	0.6	0.4	0.4	0.3	0.2
2016년	1/4분기	0.5	0.6	0.4	0.5	0.4	0.3
	2/4분기	0.6	0.7	0.5	0.5	0.3	0.4
	3/4분기	0.6	0.7	0.5	0.6	0.3	0.3
	4/4분기	0.7	0.8	0.6	0.6	0.7	0.5
2016년	1/4분기	0.6	0.6	0.5	0.4	0.5	0.3
	4월	0.2	0.2	0.2	0.1	0.2	0.1

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

〈표 2〉 지역별 지가변동률 추이

(단위 : %)

구분	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년		2016년		
					1~4월	연간	1/4분기	4월	누계
전국	1.2	1.0	1.1	2.0	0.7	2.4	0.6	0.2	0.8
서울	1.0	0.4	1.2	2.7	0.8	2.7	0.6	0.2	0.8
인천	0.6	0.5	0.9	1.3	0.6	2.0	0.3	0.2	0.5
경기	1.5	1.0	0.9	1.2	0.5	1.7	0.4	0.2	0.5
부산	1.6	1.7	1.6	2.3	0.9	3.1	0.9	0.3	1.2
대구	1.4	1.6	1.7	3.1	1.2	4.1	1.0	0.3	1.4
광주	0.7	1.2	0.7	1.3	0.8	2.9	0.6	0.2	0.9
대전	1.5	1.3	1.0	1.8	0.7	3.1	0.8	0.3	1.0
울산	1.1	1.6	1.4	1.8	0.6	2.5	0.6	0.1	0.8
세종	-	3.2	5.5	4.5	0.7	4.6	0.9	0.3	1.2
강원	1.5	1.8	1.3	1.8	0.8	2.6	0.6	0.2	0.9
충북	0.6	1.1	1.0	1.7	0.6	1.9	0.4	0.1	0.5
충남	0.8	0.9	0.8	1.4	0.4	1.5	0.4	0.1	0.5
전북	0.8	1.4	1.0	1.6	0.6	2.3	0.5	0.2	0.7
전남	0.9	1.3	1.0	1.8	0.7	2.8	0.6	0.2	0.8
경북	1.1	1.4	1.5	2.4	0.7	2.7	0.6	0.2	0.9
경남	1.6	1.7	1.5	2.0	0.7	2.2	0.6	0.2	0.8
제주	0.9	1.3	1.4	3.7	1.2	7.6	3.6	0.9	4.6

주 : 전기(전월) 대비 증감률이며, 세종시는 2012년 7월부터 자료가 제공됨.
자료 : 온나라포털

(2) 거래

전국 1~4월 토지거래 9.8% 감소

- 2016년 1~4월 토지거래량은 전년 동기 대비 전반적으로 감소한 가운데 부산, 대구, 광주, 세종에서 20% 이상 큰 폭 감소함.
- 수도권에서는 서울의 감소폭이 가장 큼.
 - 지방광역시는 대전(-12.9%), 울산(-11.0%)을 제외하고 모두 20% 이상 감소함.
 - 강원(19.1%) 충북(7.2%), 제주(10.6%)에서만 증가함.

〈표 3〉 지역별 토지거래량 추이

(단위 : 건, %)

구분	2012년	2013년	2014년	2015년				2016년			
				1/4분기	1~4월		증감률 (연간)	1/4분기	1~4월		증감률 (1~4월)
					4월	누계			4월	누계	
전국	2,044,962	2,241,979	2,634,909	695,825	292,955	988,780	17.1	646,438	245,369	891,807	-9.8
서울	159,697	200,207	260,121	73,440	35,504	108,944	37.2	67,677	28,360	96,037	-11.8
인천	92,407	94,158	115,191	27,669	12,750	40,419	25.7	26,316	11,965	38,281	-5.3
경기	400,636	449,235	546,519	149,130	65,787	214,917	28.1	147,675	56,854	204,529	-4.8
부산	119,125	143,232	173,043	49,034	19,401	68,435	22.6	37,113	13,830	50,943	-25.6
대구	86,068	103,760	111,900	29,483	12,353	41,836	4.2	16,530	7,383	23,913	-42.8
광주	55,784	63,617	76,835	21,088	8,671	29,759	-2.4	12,535	5,178	17,713	-40.5
대전	42,379	46,666	54,507	13,041	4,362	17,403	-2.1	11,261	3,902	15,163	-12.9
울산	49,957	59,021	68,999	15,822	7,371	23,193	7.6	14,526	6,123	20,649	-11.0
세종	9,699	16,350	25,724	10,188	4,705	14,893	77.8	8,723	2,508	11,231	-24.6
강원	108,695	104,675	115,316	25,604	10,901	36,505	5.2	31,027	12,459	43,486	19.1
충남	149,012	142,790	164,378	61,836	15,773	58,316	9.8	43,423	14,361	57,784	-0.9
충북	94,515	94,768	106,214	63,508	9,423	34,304	0.8	27,418	9,349	36,767	7.2
전남	142,884	140,722	151,637	38,043	16,872	54,915	14.4	39,638	14,998	54,636	-0.5
전북	116,954	121,323	129,913	32,887	11,894	44,781	-1.4	30,044	11,167	41,211	-8.0
경남	188,317	212,660	247,283	42,543	24,637	86,473	7.8	55,326	20,624	75,950	-12.2
경북	190,705	203,683	228,489	24,881	26,616	90,124	12.3	57,648	19,817	77,465	-14.0
제주	38,128	45,112	58,840	17,628	5,935	23,563	25.5	19,558	6,491	26,049	10.6

자료 : 온나라포털

주거지역, 공업지역 중심으로 감소세 전환

- 2016년 4월 이후 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역이 감소세로 돌아서며, 도시지역의 대부분이 감소세로 전환됨.
- 매매거래 감소세가 두드러지고, 4월 이후에는 대부분의 거래원인에서 감소함.

〈표 4〉 용도지역별 토지거래량 증감률(필지수 기준) 추이

(단위 : %)

구분	계	도시지역					비도시지역				
		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	
2014년	17.5	22.3	26.5	6.7	8.4	14.7	10.3	10.7	5.5	1.7	
	1/4분기	32.7	55.8	47.4	-1.1	10.7	16.5	-24.0	7.8	5.1	2.8
	2/4분기	-4.3	-9.5	4.9	-9.5	5.1	16.9	8.6	2.8	2.3	-3.2
	3/4분기	36.6	52.1	43.9	22.9	7.4	6.5	17.0	20.0	14.5	8.0
	4/4분기	15.4	16.8	19.5	19.3	10.7	19.2	47.0	13.5	2.5	0.4
2015년	17.1	18.8	24.0	19.0	19.2	21.9	19.4	11.8	7.0	-1.5	
	1/4분기	13.2	16.4	15.4	34.9	12.9	17.8	29.2	5.8	-1.7	-9.0
	2/4분기	30.6	38.9	36.2	35.7	20.1	24.5	8.8	17.2	11.0	-1.8
	3/4분기	19.2	20.3	30.7	17.1	23.4	31.5	4.6	13.8	10.3	-2.6
	4/4분기	7.0	3.0	15.7	-4.9	19.9	14.5	37.4	10.2	10.2	7.3
2016년	1/4분기	17.1	18.8	24.0	19.0	19.2	21.9	19.4	11.8	7.0	-1.5
	4월	-16.2	-23.3	-5.7	-18.8	-3.1	4.8	20.8	-6.4	-10.3	6.2

주 : 전년 동기 대비 증감률임.

자료 : 온나라포털

〈표 5〉 거래원인별 토지거래량 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	32.7	5.8	8.9	14.9	60.2	6.0
2/4 분기	-9.1	-42.8	16.0	11.1	18.4	-0.3
3/4 분기	40.2	-21.4	7.0	32.8	42.4	-6.2
4/4 분기	11.6	9.0	-0.5	19.9	34.7	9.2
2015년 1/4 분기	14.5	-23.5	2.1	0.1	22.1	-5.7
2/4 분기	31.6	8.5	4.8	11.5	46.8	4.9
3/4 분기	21.4	17.0	8.3	-1.4	20.1	25.6
4/4 분기	6.4	12.6	3.8	9.3	5.9	18.4
2016년 1/4 분기	-12.5	13.2	6.9	7.6	0.3	24.6
4월	-19.5	-1.5	-14.7	-2.4	-13.1	6.6

주 : 전년 동기 대비 증감률임.

자료 : 온나라포털

2. 주택시장 동향

(1) 가격

전국 1~5월 매매 0.3% 상승, 그나마 재건축 중심

- 2016년 1~5월 전국 주택 매매가격은 0.3% 상승하였으며, 수도권 0.5%, 지방광역시 0.2% 상승하였으며, 기타지방은 보합세를 보임.
- 2016년 들어 전국적으로 상승세가 둔화되었으며, 대구(-0.9%)는 하락세로 전환됨.
- 유형별로는 모든 유형이 상승한 가운데 단독이 가장 높은 상승률을 나타남(2016년 1~5월 단독 0.4%, 연립 0.3%, 아파트 0.3%).
- 중소형 중심의 상승세를 지속하고 있음(2016년 1~5월 대형 0.2%, 중형 0.3%, 소형 0.3%).

〈표 6〉 지역별·유형별 주택 매매가격 변동률

(단위 : %)

구분		전국	수도권			5개광역시				
			서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산
전체 (1~5월)	2014년	0.8	0.3	0.6	0.6	0.5	3.4	1.0	0.3	1.3
	2015년	1.6	1.3	1.8	1.7	1.5	4.8	3.1	0.1	1.8
	2016년	0.3	0.6	0.5	0.4	0.8	-0.9	0.1	0.0	0.9
단독 (1~5월)	2014년	0.6	0.2	-0.3	0.0	0.7	2.7	0.3	0.3	1.6
	2015년	1.2	0.6	0.3	0.7	0.9	4.2	2.5	0.2	2.0
	2016년	0.4	0.5	0.2	0.3	0.5	0.3	0.6	0.0	0.8
연립 (1~5월)	2014년	0.3	0.1	-0.1	0.1	0.7	3.8	0.8	0.3	1.3
	2015년	1.1	0.9	0.6	0.8	1.2	4.2	1.0	0.3	1.3
	2016년	0.3	0.3	0.2	0.2	0.3	0.1	0.2	0.1	0.7
아파트 (1~5월)	2014년	1.0	0.4	1.0	0.8	0.4	3.5	1.2	0.3	1.2
	2015년	1.9	1.7	2.5	2.0	1.7	5.0	3.3	0.0	1.8
	2016년	0.3	0.7	0.6	0.4	1.0	-1.4	0.0	-0.1	1.0

주 : 누적증감률임.
자료 : 국민은행

- 1~5월 동안 수도권 재건축 아파트 매매가격은 3.1% 상승하며, 수도권 아파트 가격 상승세를 주도함.

〈표 7〉 수도권 재건축 아파트 매매가격 변동률

(단위 : %)

구분	수도권	서울	강남3구
재건축 아파트	3.1	3.2	3.7
일반 아파트	0.5	0.7	0.7

자료 : 부동산114(주)

전국 1~5월 전세 0.8% 상승, 상승폭 크게 둔화

- 전국 주택 전세가격은 2009년 2월 이후 현재까지 7년 3개월 연속 상승세가 이어지고 있으나, 최근 상승폭이 크게 둔화됨.
- 전년말 대비 전국적인 상승세나 천안(-0.3%), 아산(-0.5%), 경산(-0.7%) 등 일부 중소도시와 대구(-0.7%)를 중심으로 하락세를 보임.
- 규모별로는 중형의 강세가 전국에서 나타남.
- 유형별로는 아파트 > 연립 > 단독 순으로 높게 나타남.

〈표 8〉 지역별·유형별 주택 전세가격 변동률

(단위 : %)

구분		전국	수도권			5개광역시				
			서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산
전세 (1~5월)	2014년	1.9	2.3	2.7	2.4	0.9	2.8	1.1	0.8	1.0
	2015년	2.2	3.3	2.3	2.7	1.3	4.2	2.0	0.1	0.8
	2016년	0.8	1.2	0.8	1.0	0.9	-0.7	0.3	0.7	1.0
단독 (1~5월)	2014년	0.8	1.1	1.0	0.7	1.0	2.0	0.6	0.8	1.3
	2015년	1.5	1.8	0.7	1.8	1.1	5.1	2.2	0.1	0.9
	2016년	0.5	0.8	0.3	0.4	0.4	0.3	0.3	0.3	0.5
연립 (1~5월)	2014년	1.5	2.1	1.5	1.1	1.0	2.7	0.5	0.3	1.3
	2015년	2.2	2.8	1.5	2.1	1.2	3.5	1.6	0.6	0.7
	2016년	0.6	1.0	0.4	0.5	0.3	0.0	0.4	0.2	0.9
아파트 (1~5월)	2014년	2.3	2.8	3.5	2.8	0.9	3.0	1.3	0.8	0.9
	2015년	2.4	3.9	2.9	3.0	1.4	4.0	2.0	0.1	0.8
	2016년	0.9	1.5	1.1	1.3	1.2	-1.1	0.3	0.9	1.2

주 : 누적증감률임.
자료 : 국민은행

〈표 9〉 규모별 주택 매매가격 및 전세가격 변동률

(단위 : %)

구분	매매가격			전세가격		
	소형	중형	대형	소형	중형	대형
전국	0.3	0.3	0.2	0.7	0.8	0.8
수도권	0.7	0.5	0.2	1.1	1.2	1.0
지방광역시	0.0	0.2	0.4	0.2	0.5	0.6
지방	-0.1	0.0	0.2	0.2	0.4	0.3

주 : 전용면적 기준으로 소형은 62.8㎡미만, 중형 62.8㎡이상~95.9㎡미만, 대형 95.9㎡이상임.
자료 : 국민은행

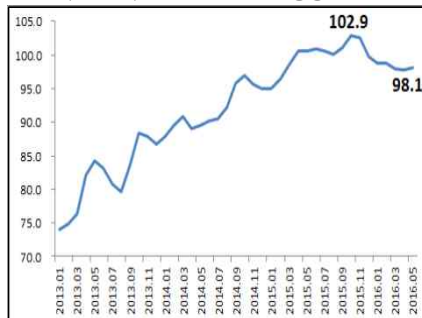
(2) 수요 및 거래

가. 수요

매매수급동향, 공급이 많은 수준으로 전환

- 매매수급동향은 수요가 더 많은 상황에서 2016년 들어 공급이 더 많은 수준으로 변화함.
 - 전국 매매수급동향은 지난해 하반기부터 지속적으로 하락하여 2016년 5월 현재 97.3p를 보이고 있음.
- 수도권의 매매 수급동향은 지난해 10월까지 지속적으로 상승하다 10월 이후 하락세를 보이며 2016년 5월 현재 98.1p를 기록함.
- 지방도 수도권과 마찬가지로 지난해 10월 기점으로 하락세를 보이며, 2016년 5월 현재 96.5p 수준을 보임.
 - 5개광역시는 올해 1월까지 100p를 상회하였으나, 이후 하락하여 현재 96.1p임.
 - 기타지방도 올해 1월 이후 100p를 하회하고 있으며, 현재 96.8p 수준임.

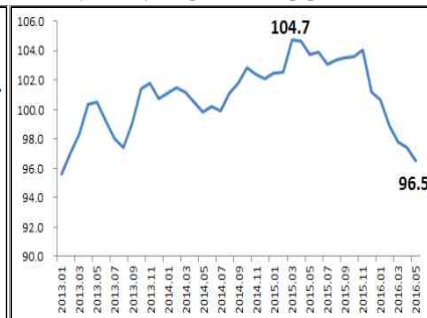
〈그림 3〉 수도권 매매수급동향 추이



주 : 조사자를 대상으로 수요와 공급의 비중을 선택하게 하여 점수화한 수치로, 0에 가까울수록 공급이 많음, 200에 가까울수록 수요가 많음, 100에 가까울수록 수요와 공급이 비슷함을 의미함.

자료 : 한국감정원

〈그림 4〉 지방 매매수급동향 추이



주 : 조사자를 대상으로 수요와 공급의 비중을 선택하게 하여 점수화한 수치로, 0에 가까울수록 공급이 많음, 200에 가까울수록 수요가 많음, 100에 가까울수록 수요와 공급이 비슷함을 의미함.

자료 : 한국감정원

나. 거래

1~5월 주택 매매 거래 25.1% 감소

- 2016년 1~5월 주택 매매 거래가 전년 동기 대비 25.1% 감소함.
 - 수도권 25.2%, 5개광역시 33.7%, 기타지방 17.3% 감소하여, 5개광역시의 감소폭이 가장 큼.
- 수도권과 지방 모두에서 아파트를 중심으로 거래량 감소세를 보임.
 - 수도권은 전년 동기 대비 아파트(-35.4%)에서 가장 크게 감소함.
 - 지방의 5개광역시는 모든 유형에서 두 자릿수의 감소를 보였으며, 기타지방은 아파트(-22.1%) 다가구(-17.2%), 연립(-12.8%)에 상대적으로 크게 감소함.

〈표 10〉 지역별·건물유형별 주택 매매거래량 현황

(단위 : 필지, %)

구분		2015년					2016년		전년동기비	
		연간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	4~5월	4~5월	1~5월
전국	주거용	1,193,691	270,053	340,743	290,937	291,958	199,483	175,565	-23.8	-25.1
	아파트	808,486	194,615	230,046	192,970	190,855	127,099	111,253	-29.5	-32.4
	다가구	38,861	7,741	10,925	10,336	9,859	6,816	5,832	-16.8	-14.2
	다세대	176,895	34,752	51,245	44,000	46,898	33,194	30,783	-10.0	-7.2
	연립	40,384	8,358	11,610	9,934	10,482	7,661	6,533	-14.0	-11.1
	단독	129,065	24,587	36,917	33,697	33,864	24,713	21,164	-10.6	-5.0
수도권	주거용	611,782	130,045	179,902	152,929	148,906	96,100	92,929	-24.2	-25.2
	아파트	407,157	93,348	120,145	99,075	94,589	57,924	56,275	-32.5	-35.4
	다가구	18,103	2,860	5,227	5,224	4,792	3,145	2,987	-9.6	-0.6
	다세대	127,098	23,479	37,280	32,418	33,921	24,027	23,672	-4.5	-1.2
	연립	22,522	4,163	6,732	5,767	5,860	4,257	3,814	-14.7	-6.5
	단독	36,902	6,195	10,518	10,445	9,744	6,747	6,181	-8.0	0.1
5개광역시	주거용	266,119	62,841	76,609	61,929	64,740	40,885	35,186	-32.1	-33.7
	아파트	185,336	45,669	52,964	42,413	44,290	27,379	23,629	-34.7	-37.7
	다가구	9,659	2,340	2,737	2,315	2,267	1,591	1,270	-30.5	-31.3
	다세대	31,926	7,022	9,392	7,509	8,003	5,161	4,342	-31.9	-29.1
	연립	5,867	1,296	1,717	1,270	1,584	988	844	-23.5	-23.6
	단독	33,331	6,514	9,799	8,422	8,596	5,766	5,101	-19.5	-15.4
기타 지방	주거용	315,790	77,167	84,232	76,079	78,312	62,498	47,450	-15.0	-17.3
	아파트	215,993	55,598	56,937	51,482	51,976	41,796	31,349	-18.1	-22.1
	다가구	11,099	2,541	2,961	2,797	2,800	2,080	1,575	-16.0	-17.2
	다세대	17,871	4,251	4,573	4,073	4,974	4,006	2,769	-9.0	-7.1
	연립	11,995	2,899	3,161	2,897	3,038	2,416	1,875	-7.4	-12.8
	단독	58,832	11,878	16,600	14,830	15,524	12,200	9,882	-7.0	-1.9

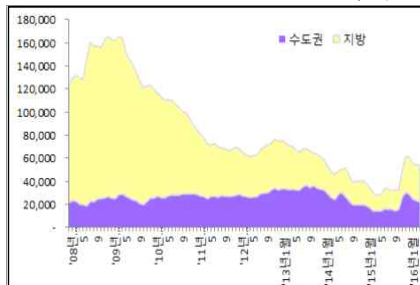
자료 : 온나라포털, 주택매매 거래 중 건축물유형별 통계

전국 미분양 주택 5만 3,816호, 수도권 감소·지방 증가

- 2016년 4월 미분양주택은 4개월 연속 감소하였으며, 전월 대비 29호 감소한 5만 3,816호를 기록함.
 - 수도권은 4개월 연속 감소한 2만 2,345호 수준으로 감소폭은 축소됨.
 - 지방은 최근 2개월 연속 증가하여 3만 1,471호 수준임.
 - 준공후 미분양은 지속적으로 감소하였으나 최근 2개월 연속 증가한 1만 525호 수준임.
- 규모별로는 모든 규모에서 감소하였으나, 최근 중형 물량은 소폭 증가함.
 - 연말 대비 소형 4.2%, 중형 13.8%, 대형 15.2% 감소함.
- 4월 말 현재 미분양이 가장 많이 적체되어 있는 지역은 경기(1만 8,365호) 지역임.
 - 다음으로 충남(7,452호), 충북(4,596호) 순임. 연말 대비 경기(7,572호), 충남(1,613호), 인천(877호) 등에서 많은 미분양 물량이 소진됨.

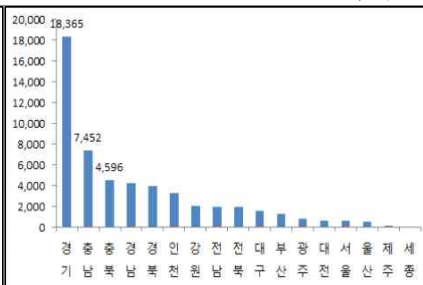
〈그림 5〉 미분양 주택수 추이

(단위 : 호)



〈그림 6〉 지역별 미분양 주택수 현황(2016년 4월말)

(단위 : 호)



〈표 11〉 지역별규모별 미분양 주택수 추이

(단위 : 호, %)

구분	합계	준공후 미분양(비중)	60㎡ 이하		60~85㎡		85㎡ 초과	
			전체	준공후	전체	준공후	전체	준공후
수도권	2012년	32,547	15,901(48.9)	1,098	550	11,469	3,398	19,980
	2013년	33,192	12,613(38.0)	1,257	582	14,763	2,117	17,171
	2014년	19,814	10,184(51.4)	2,352	480	7,350	2,337	10,112
	2015년	30,637	6,570(21.4)	2,686	478	21,118	1,637	6,833
	2016년 4월	22,345	6,761(30.3)	1,867	548	14,470	1,636	6,008
지방	2012년	42,288	12,877(30.5)	4,411	1,899	25,544	2,719	12,333
	2013년	27,899	9,138(32.8)	4,847	1,576	16,121	3,561	6,931
	2014년	20,565	6,083(29.6)	3,580	1,306	13,702	2,973	3,283
	2015년	30,875	3,948(12.8)	6,650	968	22,572	2,039	1,653
	2016년 4월	31,471	3,764(12.0)	7,077	1,024	23,205	2,035	1,189

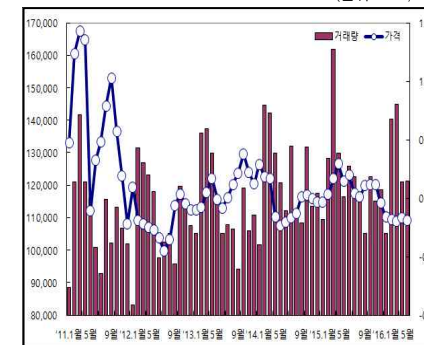
자료 : 국토교통부

전월세 거래량은 2.0% 감소, 월세가격은 하락 중

- 2016년 1~5월까지 전국 전월세 거래량은 63만 2,761호로 전년 동기 대비 2.0% 감소함.
 - 수도권은 4.5%, 5개광역시 0.2% 감소, 기타지방 4.3% 증가함.
 - 2016년 월세(보증부 월세) 비중은 44~48% 수준으로 지속적으로 우상향하는 추이를 보이고 있음.
 - 1~5월까지 누적기준으로 아파트의 월세 물량 비중은 2014년 34.3% → 2015년 36.3% → 2016년 40.2%로 지속적으로 확대되고 있음.
 - 비아파트도 2014년 49.1% → 2015년 48.7% → 2016년 50.7%로 확대됨.
 - 월세공급 증가로 월세비중 증가와 함께 월세가격도 지속적으로 하락함.
 - 월세는 지수가 산정되기 시작한 2015년 6월 이후 지속 하락 중
 - 월세 형태에 가까운 임대차 유형일수록 가격 하락폭이 큼(연말 대비 5월까지 월세 - 0.2%, 준월세 -0.1%, 준전세 0.3%).
 - 전세에 가까운 준전세는 소폭 증가세를 이어감.
- ※ 월세는 보증금이 월세의 12개월치 이하(전세가격 대비 보증금 비율 10% 이하), 준전세지수는 보증금이 월세의 240개월치 초과(전세가격 대비 보증금 비율 60% 초과), 준월세지수는 '월세'와 '준전세'의 중간영역

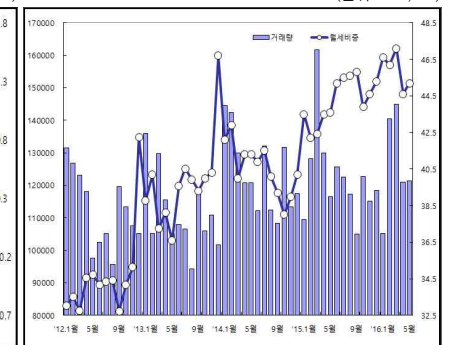
〈그림 7〉 전국 전월세 거래량 및 전세가격 변동률 추이 〈그림 8〉 전국 전월세 거래량 및 월세 비중 추이

(단위 : 호, %)



주 : 전월 대비 주택 전세가격 변동률임.
자료 : 국토교통부 전월세 거래량 보도자료, 한국감정원

(단위 : 호, %)



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

(3) 공급

가. 주택 인허가 실적

전국 1~4월 인허가 30.9% 증가

- 2016년 1~4월 주택건설 인허가 실적은 22만 2,684호로 전년 동기비 30.9% 증가
 - 공공부문 6,147호, 전년 동기 대비 17.6% 감소, 민간부문 21만 6,537호, 33.1% 증가
 - 유형별로 민간분양 21만 199호(94.4%), 민간임대 6,338호(2.8%), 공공임대 5,432호(2.4%), 국민임대 395호(0.2%), 공공분양 320호(0.1%)의 순임.
- 전년 동기 대비 수도권 18.3%, 지방광역시 74.7%, 기타지방 36.5% 증가함.
 - 서울 21.4%, 경기 22.4% 증가, 인천 34.9% 감소
 - 지방광역시 중 대전(-54.9%)을 제외한 모든 지역이 증가함(부산 86.6%, 대구 45.7%, 광주 200.4%, 울산 200.5%).
 - 세종(-35.9%), 충남(-16.8%), 경북(-9.8%)은 감소, 그 외의 지역은 증가함.
- 전년 동기 대비 아파트, 비아파트 모두 증가함.
 - 아파트 인허가 실적은 15만 4,067호로 전년 동기 대비 45.1% 증가하였고, 비아파트 실적은 6만 8,617호로 전년 동기 대비 7.4% 증가함.
- 모든 규모에서 증가함(40㎡이하 30.2%, 40~60㎡이하 21.5%, 60~85㎡ 31.4%, 85~135㎡이하 48.3%, 135㎡초과 17.9%).

〈표 12〉 부문별 주택 인허가 실적

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	5개 광역시	기타 지방	전국	수도권	5개 광역시	기타 지방	전국	수도권	5개 광역시	기타 지방
2016년 1~4월	222,684	106,353	31,253	85,078	6,147	4,622	395	1,130	216,537	101,731	30,858	83,948
2015년 1~4월	170,117	89,901	17,894	62,322	7,464	2,307	276	4,881	162,653	87,594	17,618	57,441
전년비 증감률	30.9	18.3	74.7	36.5	-17.6	100.3	43.1	-76.8	33.1	16.1	75.2	46.1

자료 : 국토교통부

나. 분양(승인) 실적

전국 1~4월 분양(승인)실적 4.0% 감소

- 국토교통부의 1~4월까지 전국 분양물량은 10만 8,287호로 전년 동기 대비 4.0% 감소
 - 수도권은 전년 동기 대비 21.6% 감소, 5개광역시 58.4%, 기타지방은 2.0% 증가함.
 - 수도권은 서울(-30.1%), 인천(-68.6%), 경기(-12.0%) 모두 감소함.
 - 비수도권은 대전(-31.3%), 경북(-47.2%) 등에서 감소한 반면, 대구(165.6%), 강원(188.3%)은 큰 폭으로 증가함.
- 유형별로는 임대주택의 분양(승인) 실적의 증가가 두드러짐.
 - 분양은 7만 7,451호로 전년 동기 대비 9.9% 감소함.
 - 임대는 2만 2,200호로 전년 동기 대비 36.2% 증가함.
 - 조합은 8,636호로 전년 동기 대비 18.4% 감소함.

〈표 13〉 지역별 분양(승인)실적

(단위 : 호, %)

구분	2016		2015		증감률	
	4월	1~4월	4월	1~4월	전년동월비	전년동기비
전국	43,655	108,287	55,358	112,823	-21.1	-4.0
수도권	17,008	44,692	32,866	57,018	-48.3	-21.6
(서울)	548	7,785	6,796	11,138	-91.9	-30.1
(인천)	984	1,922	4,069	6,127	-75.8	-68.6
(경기)	15,476	34,985	22,011	39,753	-29.7	-12.0
지방	26,647	63,595	22,492	55,805	18.5	14.0

자료 : 국토교통부

〈표 14〉 유형별 분양(승인)실적

(단위 : 호, %)

구분	2016		2015		증감률		
	4월	1~4월	4월	1~4월	전년동월비	전년동기비	
전국	43,655	108,287	55,358	112,823	-21.1	-4.0	
유형별	일반분양	32,958	77,451	36,527	85,933	-9.8	-9.9
	임대주택	10,149	22,200	11,690	16,301	-13.2	36.2
	조합원분	548	8,636	7,141	10,589	-92.3	-18.4

자료 : 국토교통부

2016년 연간 아파트 분양 전년 대비 13.8% 감소 예상

- 부동산114(주) 기준의 2016년 연간 아파트 분양물량은 44만 4,676호로 예상되며 전년 대비 13.8% 감소, 예년(2000~2015년) 평균 대비로도 56.0% 증가한 물량임.
- 수도권은 전년 대비 15.0%, 기타지방 18.8% 감소할 전망이다, 5개광역시는 4.7% 증가할 전망이다.
- 지역별 예년 평균 대비로는 수도권 58.5%, 5개광역시는 16.9%, 기타지방 79.1% 증가한 수준임.
- 규모 미정 물량이 47.5%에 달하고 있어 추후 주택경기에 따라 변동성이 클 수 있음.

〈표 15〉 지역별분기별 아파트 분양 물량(예정포함)

(단위 : 호, %)

구분	2015년					2016년				
	계	1/4	2/4	3/4	4/4	계 ¹⁾	1/4	2/4 ²⁾	3/4 ³⁾	4/4 ³⁾
전국	516,122	47,108	141,824	128,727	198,463	444,676	56,220	146,105	109,096	75,397
증감률 ²⁾	55.9	29.6	42.6	107.2	49.0	-13.8	19.3	3.0	-15.3	-62.0
수도권	270,142	17,163	77,381	67,847	107,751	229,585	22,771	73,256	67,899	38,148
증감률 ²⁾	123.7	34.7	97.9	215.7	127.2	-15.0	32.7	-5.3	0.1	-64.6
5개광역시	64,921	7,307	16,958	18,784	21,872	68,003	8,999	21,530	9,305	9,740
증감률 ²⁾	-18.9	-44.6	-26.8	17.8	-21.2	4.7	23.2	27.0	-50.5	-55.5
기타지방	181,059	22,638	47,485	42,096	68,840	147,088	24,450	51,319	31,892	27,509
증감률 ²⁾	39.0	117.2	27.7	70.5	18.7	-18.8	8.0	8.1	-24.2	-60.0

주1) 규모 및 분기 미정 물량이 포함되어 있어 분기별 합과 연간물량이 다름.

2) 전년 동기 대비 증감률임.

3) 2016년 2~4분기는 분양예정물량이 포함됨.

자료 : 부동산114(주)

- 2014년 이전에는 소형 분양 비중이 확대되는 양상이었으나, 2014년부터 중형 비중이 60%를 상회함. 2016년에도 이러한 패턴이 이어지고 있음.

〈표 16〉 연도별규모별 아파트 분양 비중 추이

(단위 : %)

구분	소형(60㎡ 이하)	중형(60~85㎡)	대형(85㎡ 초과)
2010~2012년 평균	29.2	56.7	14.1
2013년	30.8	57.9	11.3
2014년	26.6	63.2	10.1
2015년	25.6	67.0	7.4
2016. 1~5월	27.8	63.4	8.8

자료 : 부동산114(주)

다. 준공 실적

전국 1~4월 주택 준공 22.6% 증가, 수도권·아파트 중심 증가

- 국토교통부의 1~4월까지 주택 준공실적은 18만 6,423호로 전년 동기비 22.6% 증가
- 지역별로는 전년 동기 대비 수도권 36.1%, 5개광역시 2.4%, 기타지방 21.0% 증가함.
- 유형별로는 단독(-4.0%)와 연립(-9.2%)을 제외한 유형에서 증가함(다가구 10.8%, 다세대 35.0%, 아파트 31.5%).
- 규모별로는 전년 동기 대비 초소형(40㎡이하, 51.6%)에서 큰 폭으로 증가함(40~60㎡이하 18.4%, 60~85㎡이하 26.7%, 85~135㎡이하 24.1%, 135㎡초과 13.1%).

〈표 17〉 주택 준공 추이

(단위 : 호, %)

구분		전국	수도권	5개광역시	기타지방
전체	2014년 (1~4월)	155,337	59,513	31,265	64,559
	2015년 (1~4월)	152,017	57,039	33,040	61,938
	2016년 (1~4월)	186,423	77,637	33,846	74,940
	증감률	22.6	36.1	2.4	21.0
단독	2014년 (1~4월)	10,344	1,933	924	7,487
	2015년 (1~4월)	13,620	2,873	1,575	9,172
	2016년 (1~4월)	13,073	2,906	1,139	9,028
	증감률	-4.0	1.1	-27.7	-1.6
다가구	2014년 (1~4월)	38,873	6,953	9,886	22,034
	2015년 (1~4월)	37,685	7,260	10,553	19,872
	2016년 (1~4월)	41,759	8,724	10,892	22,143
	증감률	10.8	20.2	3.2	11.4
다세대	2014년 (1~4월)	25,779	19,132	3,778	2,869
	2015년 (1~4월)	26,120	20,967	2,655	2,498
	2016년 (1~4월)	35,252	30,941	1,852	2,459
	증감률	35.0	47.6	-30.2	-1.6
연립	2014년 (1~4월)	3,062	1,060	451	1,551
	2015년 (1~4월)	4,295	1,546	614	2,135
	2016년 (1~4월)	3,902	1,372	260	2,270
	증감률	-9.2	-11.3	-57.7	6.3
아파트	2014년 (1~4월)	77,279	30,435	16,226	30,618
	2015년 (1~4월)	70,297	24,393	17,643	28,261
	2016년 (1~4월)	92,437	33,694	19,703	39,040
	증감률	31.5	38.1	11.7	38.1

자료 : 국토교통부, 주택공급동향 보도자료

2016년 연간 아파트 입주물량 4.4% 증가 예상

- 부동산114(주) 기준 2016년 연간 아파트 입주물량은 전년 대비 4.4% 증가할 것으로 예상됨.
 - 전년 대비 수도권 11.7%, 5개광역시 7.2% 증가가 예상되나, 기타지방은 4.1% 감소할 전망이다.
 - 예년(2000~2015년) 대비로는 3.3% 감소한 수준으로 수도권은 22.8% 감소, 5개광역시 0.5%, 기타지방 30.6% 증가함.
- 세부지역별로는 예년 대비 서울(-48.1%), 인천(-51.3%), 부산(-33.5%), 대전(-29.1%), 울산(-52.7%) 등에서 큰 폭으로 감소한 반면, 대구(83.7%), 경북(43.9%), 전남(51.1%), 제주(51.0%), 세종(77.6%)은 큰 폭으로 증가함.

〈표 18〉 지역별분기별 아파트 입주 물량(예정 포함)

구분	2015년					2016년				
	계	1/4	2/4	3/4	4/4	계	1/4	2/4 ²⁾	3/4 ²⁾	4/4 ²⁾
전국	266,625	53,056	61,214	64,773	87,582	278,312	60,258	69,333	69,146	79,575
증감률 ¹⁾	1.0	0.3	-22.4	2.1	27.6	4.4	13.6	13.3	6.8	-9.1
수도권	103,521	17,702	20,206	31,394	34,219	115,639	18,089	26,237	36,104	35,209
증감률 ¹⁾	2.2	-3.1	-46.0	48.8	39.7	11.7	2.2	29.8	15.0	2.9
5개광역시	55,044	14,093	15,692	9,329	15,930	59,007	13,214	21,165	9,458	15,170
증감률 ¹⁾	-9.4	-3.5	3.8	-32.6	-7.4	7.2	-6.2	34.9	1.4	-4.8
기타지방	108,060	21,261	25,316	24,050	37,433	103,666	28,955	21,931	23,584	29,196
증감률 ¹⁾	6.1	6.3	-4.0	-15.6	39.0	-4.1	36.2	-13.4	-1.9	-22.0

주 1) 전년 동기 대비 증감률임.

2) 2016년 2~4분기는 입주예정물량이 포함됨.

자료 : 부동산114(주)

- 규모별로는 전년 대비 중소형(85㎡ 이하)은 증가, 대형(85㎡ 초과)은 감소함.
 - 2016년 입주물량은 전년 대비 소형(60㎡ 이하) 24.1%, 중형(60~85㎡ 이하) 2.7% 증가하나, 대형은 30.8% 감소가 예상됨.
 - 수도권과 5개광역시는 전국적 현상과 동일하나, 기타지방은 소형 29.1% 증가, 중형 12.8, 대형 25.3% 감소할 예정임.

3. 비주거용 상품시장

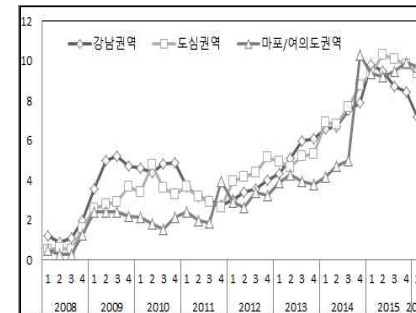
(1) 임대료 및 공실률

서울 기타·소형 공실률 상승

- 2016년 1/4분기 서울 오피스 공실률은 8.4%를 기록하며 지난해 상반기 고점을 기록한 이후 하락세를 보임.
 - 2016년 1/4분기 현재 공실률이 5% 이상의 높은 수준을 보이고 있으나, 서울 기타 권역(7.9%)을 제외한 지역에서 공실률이 하락함(강남권역 7.2%, 도심권역 9.4%, 마포/여의도권역 9.7%).
 - 규모별로는 소형은 전기 대비 0.7%p 상승한 8.4% 수준을 보였으며, 그 외의 규모는 하락함(중형 -0.4%p, 대형 -1.2%p, 프라임 -0.02%p).
- 2016년 1/4분기까지 환산임대료¹⁾는 전분기 대비 1.2% 상승함.
 - 전분기 대비 강남권역 0.4%, 도심권역 2.2%, 마포/여의도권역 0.7%, 서울기타권역 0.3% 상승함.
 - 전분기 대비 프라임급의 상승률이 가장 높게 나타남(소형 0.1%, 중형 0.5%, 대형 0.0%, 프라임 2.2%).
- 중심지역·대형은 공실률이 하락하고 있는 반면, 서울기타·소형은 공실률이 상승하고 있음.

〈그림 9〉 서울 오피스 공실률 추이

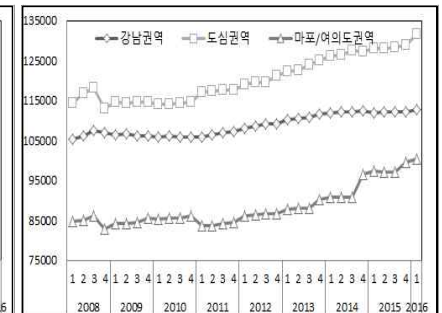
(단위 : %)



자료 : 메이트플러스

〈그림 10〉 서울 권역별 오피스 환산임대료 추이

(단위 : 원/3.3㎡)



자료 : 메이트플러스

1) 환산임대료는 관리비를 포함한 금액임.

2016년 1/4분기 매장용 빌딩(상가), 공실률 10.6%, 수익률 1.6%

- 매장용 빌딩 공실률은 2016년 1/4분기 현재 10.6%로 다시 상승함.
 - 서비스업 생산, 소매 판매 등 내수 회복세의 지연 등으로 10% 이상의 공실률이 지속되고 있는 가운데 전북(17.5%)에서 가장 높은 공실률을 보임.
- 2016년 1/4분기 매장용 빌딩 투자수익률은 임대료 수입 등의 소득수익률 1.2%, 자산 가치의 변동을 나타내는 자본수익률 0.4%에 따라 투자수익률은 1.6% 수준으로 전기 대비 0.1%p 하락함.
 - 대구(0.2%p), 울산(0.1%p), 경기(0.1%p)를 제외한 모든 지역이 전기 대비 하락함.

〈표 19〉 매장용 빌딩 공실률 추이

(단위 : %)								
구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
2013년	10.2	6.8	11.1	11.5	11.7	12.2	13.3	8.6
1/4분기	10.3	7.4	10.8	11.0	11.1	11.4	13.0	8.0
2014년	10.5	7.3	9.7	12.5	11.3	12.8	14.3	7.9
3/4분기	10.5	6.8	9.7	12.8	10.4	12.7	15.1	7.1
4/4분기	10.3	6.9	9.3	12.7	9.9	12.7	14.2	7.9
2015년	10.5	6.7	11.6	12.8	10.4	12.0	14.7	8.5
1/4분기	10.8	7.4	11.7	13.6	10.6	11.9	13.8	8.0
2/4분기	10.6	7.5	11.1	13.1	9.7	10.8	13.6	10.9
3/4분기	10.3	7.5	10.2	13.0	9.0	10.9	12.3	11.0
4/4분기	10.6	7.7	10.3	12.2	9.7	10.1	12.7	12.7

자료 : 국토교통부, 연도별분기별 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
2013년	5.2	5.1	6.3	5.7	5.5	4.3	3.4	6.8
1/4분기	1.5	1.6	1.7	1.5	1.4	1.5	1.3	1.8
2014년	1.7	1.7	2.0	2.0	1.6	1.4	1.2	2.0
3/4분기	1.2	1.3	1.4	1.2	1.4	1.2	0.8	1.6
4/4분기	1.6	1.6	1.9	2.0	1.6	1.5	1.2	2.0
2015년	1.5	1.6	1.9	2.0	1.2	1.2	1.0	1.7
1/4분기	1.6	1.6	1.9	1.9	1.8	1.5	1.1	1.7
2/4분기	1.3	1.4	1.7	1.6	1.9	1.2	1.0	1.5
3/4분기	1.7	1.7	2.1	2.0	2.2	1.9	1.3	1.5
4/4분기	1.6	1.6	2.1	2.2	1.6	1.7	1.3	1.6

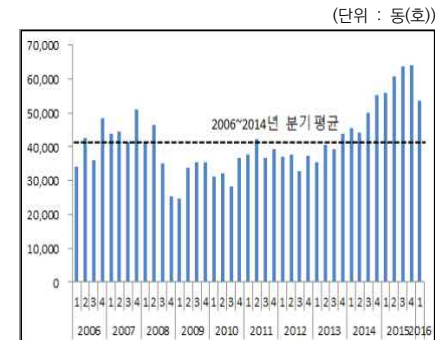
자료 : 국토교통부, 연도별분기별 오피스-매장용 빌딩 임대료 조사 및 투자수익률 추계 결과 보고서

(2) 거래

상업·업무용, 공업용은 감소세, 기타건물은 증가

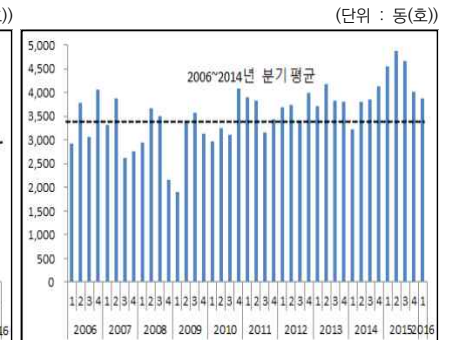
- 2016년 1/4분기 비주거용 거래량은 전년 동기 대비 상업·업무용, 공업용은 감소, 기타 건물은 증가함.
 - 상업·업무용은 전년 동기 대비 4.0% 감소하였으나, 평년 수준을 상회하고 있음.
 - 공업용은 평년 수준을 상회하고 있으나, 최근 3분기 연속 감소함.
 - 기타건물은 전년 동기 대비 23.3% 증가함.

〈그림 11〉 상업·업무용 부동산 거래량 추이



자료 : 온나라포털

〈그림 12〉 공업용 빌딩의 거래량 추이



자료 : 온나라포털

〈표 21〉 비주거용 부동산의 연간 거래량 추이

구분	상업·업무용		공업용		기타건물	
	거래량	증감률	거래량	증감률	거래량	증감률
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	14,841	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	244,428	24.7	18,129	20.5	32,475	-5.3
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
4/4분기	63,943	15.4	4,021	-2.9	8,367	-2.2
2016년 1/4분기	53,665	-4.0	3,873	-14.9	8,812	23.3

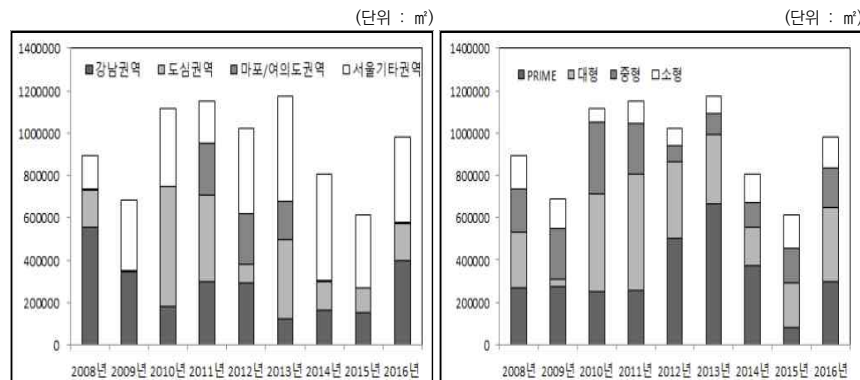
주 : 증감률은 전년말(전년 동기) 대비 증감률임. 2012년 통계개편에 따라 이전 보고서의 집계치와 차이가 있음.
자료 : 온나라포털

(3) 공급

오피스 공급, 프라임·대형 증가

- 2016년 서울 오피스 공급은 전년 대비 60.7% 증가한 98.3만㎡ 수준으로 예상됨.
 - 2016년 서울 오피스의 공급은 강남권역(40.0만㎡)과 서울기타권역(40.4만㎡)을 중심으로 이루어질 전망이다.
 - 2016년 강남권역의 공급은 전년 대비 167.0% 증가할 것으로 예상됨(도심권역 47.7%, 마포/여의권역 전년실적 없음, 기타권역 17.2%).
- 2년 연속으로 감소했던 서울 오피스 공급량이 2016년 들어 프라임 및 대형을 중심으로 증가함.
 - 규모별로 살펴보면 전년 대비 소형은 감소한 가운데 그 외의 규모는 증가함(프라임 253.6%, 대형 70.0%, 중형 16.7%, 소형 -8.2%)
- 저성장·저금리 기조가 지속되면서 펀드 및 리츠 등의 기관의 구매가 지속되고 있음.
 - 2016년 들어 거래된 물건들의 매수자를 보면 자산운용사의 매수가 대부분임.

〈그림 13〉 서울 오피스 지역별 공급 및 예정 물량 추이 〈그림 14〉 서울 오피스 등급별 공급 및 예정 물량 추이



4. 정책동향

지난해 대책 후속조치와 주거복지 강화 기조 지속

- 지난해 발표된 대책(1·13, 4·7, 7·22, 9·2대책)에 대한 후속조치와 더불어 주거비 경감 등 주거복지 강화 기조가 지속됨.
- 주거비 경감을 위한 대책인 「맞춤형 주거지원을 통한 주거비 경감방안(4·28)」 대책이 상반기 동안의 유일한 대책이었음.
 - 최근의 국토교통부의 주택정책 방향인 수요 맞춤형 주거 지원이라는 맥락에서 이해 가능하며 단기 실효성보다는 장기적 주택시장 변화에 대응한다는 측면에서 긍정적인.
 - 다만, 시범 사업 등이 많다는 점에서 시장에 실효성을 발휘하기까지는 일정 시간이 소요될 것으로 판단됨.
- 주거종합계획(舊 주택종합계획)은 4·28대책의 내용을 포괄하여 공공임대주택을 확대하고 기업형 임대주택을 활성화하는 동시에 생애주기별 맞춤형 주거지원 강화를 주요 내용으로 삼음.
 - 올해 공공임대주택 공급(준공기준, 12.5만호), 주거급여 지급(81만호), 금융지원(구입·전월세자금, 20.5만호) 등 공적인 주거지원을 제공할 계획임.
 - 기업형 임대주택(뉴스테이) 부지 확보 물량을 당초 계획(5만호)보다 0.5만호 확대하여 총 5.5만호의 부지를 확보할 계획임.
 - 버팀목 전세대출 금리 0.2%p↓, 생애최초주택구입자 대출금리 최저 1.6% 적용할 계획임.
- 지난해 「서민·중산층 주거안정 강화방안」(9·2대책)에 대한 후속조치로 기부채납 현금납부 요건, 가로주택정비사업 대상 확대 등을 주요 내용으로 하는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 개정안을 2016년 4월 19일부터 입법예고함.

〈표 22〉 부동산 제도 및 정책의 주요 내용

구분(발표일)	세부 내용
부동산투자회사법 일부개정안('16.1.19)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 사모형 리츠에 등록제 도입(제9조의2) <ul style="list-style-type: none"> ○ 전문투자자가 투자하는 사모형* 위탁관리 리츠와 기업구조조정 리츠는 기존 인가제를 등록제로 전환 2. 리츠의 위탁운영 자회사에 지분투자 허용 (제27조) <ul style="list-style-type: none"> ○ 리츠 소유 부동산에서 호텔업, 물류업 등 관련 업종을 영위하는 경우에도 리츠가 10%이상 지분투자*할 수 있도록 함 3. 수시 공시 의무 등 관리감독 강화 (제37조 및 제49조의3 등) <ul style="list-style-type: none"> ○ 부실자산이 발생하거나 자산운용 전문인력이 변경될 때 등 중요한 사실이 발생하면 투자자들에게 수시 공시하도록 함
토지보상법 및 개발이익환수법 하위법령 개정 추진('16.2.1)	<ol style="list-style-type: none"> ① 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법령 <ul style="list-style-type: none"> ○ 공익사업에 따른 근로자 휴식지 보상기간 확대: 90일 ⇨ 120일 ○ 개발법에 의한 공익사업 인정 의제시 의견청취 절차 마련 ② 개발이익 환수에 관한 법령 <ul style="list-style-type: none"> ○ 개발부담금 물납 인정 대상이 종전의 "토지 → 토지 + 건축물"로 확대됨에 따라 건축물 가액의 산정방법을 '지방세법'에 따른 시가표준액을 적용하도록 규정 ○ 개발부담금 산정시 개발비용으로 인정하는 양도소득세(법인세)의 납부 확인 주체가 종전의 "납부의무자 → 국토교통부장관"으로 변경됨에 따라(법 제12조) 국토교통부장관의 세무관서에 납부 확인 요청 권한을 시장·군수·구청장에게 위임
리츠 경쟁력 제고방안 ('16.2.23)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 공모-상장 활성화 추진 <ol style="list-style-type: none"> (1) 공모 특전(인센티브) 부여 <ul style="list-style-type: none"> ○ 우량한 리츠를 선별하여 공모 추진 시 주택도시보증기금 활용 ○ 리츠 개인종합자산관리계좌(SA) 투자상품 중에 편입되어 개인 투자자들에게 세제혜택 (2) 앵커 리츠의 투자여건 개선 <ul style="list-style-type: none"> ○ 리츠의 1인당 주식소유제한을 완화(40→50%미만) (3) 리츠 상장요건 완화 <ul style="list-style-type: none"> ○ 상장요건을 올해 안에 위탁관리 리츠부터 매출액, 영업이익의 기준을 완화하고, 중장기적으로는 금융당국과 협의하여 자기관리 리츠와 실적심사를 포함한 전반적인 리츠 상장요건을 세계적 기준(Global Standard)에 맞도록 재검토할 예정 2. 획기적 규제개혁 <ol style="list-style-type: none"> (1) 진입 및 자금모집 규제 완화 <ul style="list-style-type: none"> ○ 연가금 등이 편드를 통해 리츠에 재간접투자하는 경우에도 공모 및 주식소유 제한의 예외를 적용 (2) 리츠 자산운용 규제체계 개선 <ul style="list-style-type: none"> ○ 리츠의 자산투자운용 규제는 부동산에 취득·개발·운용 등으로 제한된 포지티브(positive) 체계로, 이를 '네거티브(negative) 규제체계'로 전환하고, 위탁운영 자회사를 통한 수익창출과, 금지되어 있던 현재까지 정의 파생상품 투자를 허용 (3) 자산관리회사(AMC) 역량 강화 <ul style="list-style-type: none"> ○ 자산관리회사의 리츠에 대한 투자제한을 완화(10→30%)할 계획
공공주택특별법 시행령 개정 ('16.2.26)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공공시설부지에서 공공임대주택과 공공주차장을 복합개발 시 용적률을 완화할 수 있도록「공공주택특별법」시행령 일부 개정안을 입법예고(2.26.~4.6.) ○ 철도유수지 등 공공시설부지에서 행복주택 등 공공임대주택과 도시계획시설로 결정한 주차장을 복합건물로 건축 시 해당 주차장은 건축면적에서 제외되어 용적률이 완화
주택법 시행령·시행규칙 전부개정안 4. 8일 입법예고 ('16.4.8)	<ol style="list-style-type: none"> ① 주택조합 회계감사 강화 <ul style="list-style-type: none"> ○ 회계감사를 현행 2회(사업승인일부터 3월이 경과한 날 및 사용검사 또는 임시사용승인 신청일로부터 30일 이내에서 3회(조합설립인가일부터 3월이 경과한 날로부터 30일 이내 추가) 실시하도록 함 ② 공동주택 리모델링 허가기준 완화 <ul style="list-style-type: none"> ○ 각 동별 동의요건을 1/2 이상 동의로 완화 ③ 리모델링 기본계획 수립 내용 개선 <ul style="list-style-type: none"> ○ 리모델링 기본계획에 '도시경관 관리방안' 등을 포함하도록 하는 것을 제외함. ④ 주택조합사업 시행 자료의 공개절차 <ul style="list-style-type: none"> ○ '정보공개 의무자 확대' 및 '정보공개청구제'를 도입(법 제12조)하면서, 국토부령으로 정하도록 위임된 공개절차 등을 정함 - 사업시행계획을 인터넷에 공개하는 경우 조합원 50% 이상 동의로 개략적인 내용만 공개 가능 - 조합 구성원의 열람복사 요청은 사용목적 등을 기재한 서면 또는 전자문서로 함

〈표 23〉 부동산 제도 및 정책의 주요 내용(계속)

구분(발표일)	세부 내용
「도시 및 주거환경정비법 시행령」 개정안 입법예고('16.4.18)	<ol style="list-style-type: none"> ① 기부채납 현금납부의 요건 및 방법 <ul style="list-style-type: none"> ○ 적정 수준의 기반시설 공급을 위해 현금납부는 전체 기부채납의 1/2 까지만 허용하고, 필수 기반시설(도시공원법상 녹지, 주택법상 진입도로 등)은 현금납부 대상에서 제외 ○ 기부채납 현금납부안은 조합원 과반수의 동의를 받아 사군구청장에게 제출하고, 정비계획에도 반영 ② 가로주택정비사업 대상 확대 <ul style="list-style-type: none"> ○ 가로주택정비사업을 활성화하기 위하여, 한 면이 도시계획시설 도로와 접하면 나머지는 도시계획시설이 아닌 도로(폭 6M 이상)와 접해도 사업이 가능하도록 확대 ③ 전문조합관리인의 선정방법 및 자격 등 <ul style="list-style-type: none"> ○ 조합임원의 6개월 이상 장기 부재로 사업이 정체중인 조합에 대하여 외부의 전문가를 전문조합관리인으로 선정할 수 있는 요건(조합원 1/5 이상 선정 요청 + 사군구청장이 선정 필요성 인정) 마련 ○ 전문조합관리인은 정비사업 분야의 전문성과 경험을 고루 갖춘 자 중에서 공개경쟁을 통하여 사군구청장이 선정되되, 조합원의 의견도 수렴 ④ 용적률 완화를 위한 임대주택 공급 방법 <ul style="list-style-type: none"> ○ 현재는 용적률을 완화 받기 위해 건설하는 임대주택은 임대무기간 제한이 없고, 임대주택 인수시 표준건축비만 보상하며, 대지가격은 무상으로 인수하여 조합에 부담이 되어 왔다. ○ 개정안은 원칙적으로 20년 이상 장기공공임대주택으로 사용하고, 예외적으로 사업성이 낮거나(비례율* 80% 미만), 사도자사가 토지등소유자의 부담이 지나치게 높다고 인정하는 경우 분양전환임대로 사용 가능 ○ 20년 이상 장기공공임대주택은 표준건축비만 보상하면 되나, 분양전환임대주택으로 사용하는 경우 인수자가 조합에게 표준건축비 뿐만 아니라 대지가격의 일부도 보상하도록 함. ⑤ 검인동의서 작성방법 및 검인 절차 <ul style="list-style-type: none"> ○ 추진위원회 조합을 설립하려는 경우 동의서의 기재사항을 작성하여 사전에 사군구청장의 검인을 받도록 하되, 신속한 사업 추진을 위해 사군구청장은 검인 신청 후 1개월내 동의서를 교부하도록 함.
맞춤형 주거지원을 통한 주거비 경감방안('16.4.28)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 행복주택·뉴스테이 공급물량을 2017년까지 총 30만호로 확대 <ul style="list-style-type: none"> - 행복주택 1만호 확대(14만 → 15만), 뉴스테이 2만호 확대(13만 → 15만) ○ 저소득층 및 생애주기별 특화형 임대주택 공급 확대 <ul style="list-style-type: none"> - 저소득층 : 전세임대 공급 1만호 확대(3.1만 → 4.1만) - 청년 층 : 청년전세임대(대학생, 취업준비생 거주), 창업지원주택 도입 - 신혼부부 : 10년간 임대료 상승부담이 없는 신혼부부 매입임대 도입 - 노년 층 : 공공실버주택 공급 700호 확대('17년까지 1,300호 → 2,000호) ○ 민간 참여를 통해 서민을 위한 임대주택 확충 <ul style="list-style-type: none"> - 집주인 매입임대를 도입하여 민간 주택을 저렴한 임대주택으로 활용 - 공공임대리츠, 근로자 임대 활성화를 통해 민간투자 확대 유도 ○ 전월세 등 주거비 지원 강화 <ul style="list-style-type: none"> - 버팀목 전세대출 금리 0.2%p ↓, 생애최초주택구입자 대출금리 최저 1.6%로 인하 ○ 주거복지 지원체계 정비 및 주택임대차 시장 인프라 개선 <ul style="list-style-type: none"> - 주거지원 기준 합리화, 주거복지 전달체계 강화를 통해 주거지원 사각지대 해소 - 주거서비스 모델 개발, 주택 임대차 제도·관행 개선, 통계개선 추진
2016년 주거종합계획('16.6.1)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서민중산층의 주거안정을 위해 임대주택 공급확대 지속 추진 <ul style="list-style-type: none"> - 올해 역대 최대수준인 12.5만호의 공공임대주택 공급 - 재정부담을 줄이면서도 임대주택을 확충할 수 있도록 민간참여 확대 - 행복주택·뉴스테이 각각 15만호로 공급 확대 및 공급방식 다양화 ○ 전월세 가구 및 생애최초 구입자에 대한 자금 지원 강화 <ul style="list-style-type: none"> - 버팀목 전세대출 금리 0.2%p ↓, 생애최초주택구입자 대출금리 최저 1.6% 적용 ○ 주거복지 지원체계 정비 및 주택임대차 시장 인프라 개선 <ul style="list-style-type: none"> - 공공임대주택 입주·퇴거기준 정비, 유도주거기준 고시, 주거복지 전달체계 강화 - 민간임대 공공임대주택을 수혜자 중심으로 개편 → 공공지원주택 관리 강화 - 주거서비스 모델 마련, 주택임대관리업 육성, 임대차 제도·관행 등 개선

Ⅱ 2016년 하반기 주택·부동산 시장 전망

1. 전망의 주요 요인

- 2016년 하반기 시장은 공급과잉 우려, 거시경제 어려움에도 불구하고 상승세를 이어가고 있는 부동산시장의 방향성을 가늠하기 중요한 시기임.
- 거시경제, 수요, 공급, 정책부문의 주요 변수를 점검하고 시장 영향력을 판단코자 함.
 - 최근 시장은 단기적 지표와 장기적 지표의 다른 방향성, 수도권과 지방의 온도차, 재고주택과 신규시장의 차별화 등 지표들이 혼재되어 나타나고 있음.
 - 거시경제 : 2016년 경제성장률, 금리 여건을 점검코자 함.
 - 수요 : 심리지수, 매매가격 대비 전세비율, 소득 대비 주택가격 비율, 기존주택과 재고주택의 수요 격차 등을 점검코자 함.
 - 공급 : 물량차원의 변화와 판매상황을 동시에 고려코자 함. 물량 차원은 지표별 시차 및 최근 변화 특징을 확인하고 최근 분양물량의 특징과 재개발·재건축 물량 추이를 분석함. 또한, 뉴스테이 및 행복주택 등 공급의 공급 추이도 파악함.
 - 금융 : 수요자 금융 측면의 가계신용 및 집담대출 추이를 확인하고 공급자 금융인 최근 PF대출 현황을 분석함. 이와 함께 하반기 주택금융 정책 기조를 확인코자 함.

〈그림 15〉 2016년 하반기 전망의 주요 변수

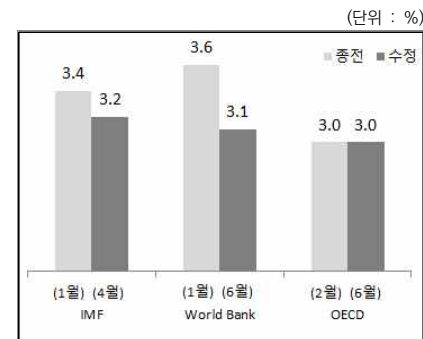
① 거시경제	경제성장률 / 금리
② 수 요	심리 실수요(매매가격대비전세비율) 소득대비주택가격(PR, 구조조정) 강남발재건축 호조세의 영향력
③ 공 급	민간 물량상황 - 공급지표별시차, 유형별분양물량 - 재개발재건축 판매상황 공공 뉴스테이 / 행복주택 등
④ 금 융	수요자 가계신용 집담대출 공급자 PF대출 주택금융정책기조

(1) 거시경제 여건

세계경제 전반의 저성장 장기화 우려

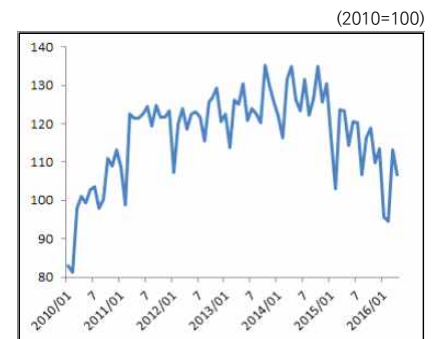
- 2016년 세계경제 성장률은 대부분의 기관들이 당초 전망치에 비해 하향 조정하여 3.0~3.2% 내외로 전망함.
 - 당초 2016년 세계경제를 가장 낙관적으로 전망한 세계은행도 6월 들어서는 상반기 동안의 성장세 둔화를 반영하여 3.1%로 하향 전망함.
 - IMF도 1월 전망치에는 3.4%를 전망하였으나, 4월 들어 3.2%로 하향 조정함.
 - 하향 조정의 배경에는 미국과 일본을 비롯한 선진국 경제 성장세 약세와 세계 교역량 둔화 등으로 신흥국 경기둔화도 가속화되고 있기 때문임.
- 2016년 우리나라 경제성장률 전망도 수출부진이 지속되면서 2% 중후반대로 내려앉음.
 - 한국은행은 4월 수정전망에서 당초 2.9%에서 2.6%로 하향 조정하였고 민간 연구기관들도 2.5~2.4% 수준으로 하향 조정함.
 - 영국의 EU 탈퇴 가능성, 일본의 추가 통화 완화 여부, 국내의 기업 구조조정 진행, 가계부채 증가세 확대 가능성 등 대내외적인 추가 리스크 요인이 적지 않음.
- 최근의 낮은 경제성장의 배경에는 교역량 감소, 생산성 정체, 성장 동력 부족 등 구조적 문제가 내재되어 있어, 세계경제의 저성장 고착화 가능성도 배제하기 어려움.

〈그림 16〉 2016년 세계경제 성장률 전망



자료 : 각 기관별

〈그림 17〉 수출금액지수

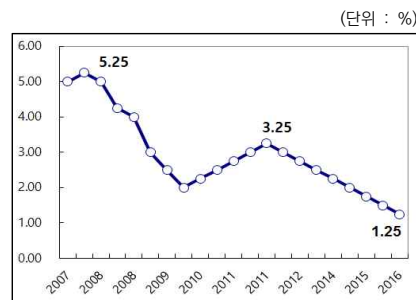


자료 : 한국은행

기준금리 사상 최저, 1.25%

- 2016년 6월 9일 한국은행이 기준금리를 0.25%p 인하, 사상 최저 수준인 1.25%에 이름.
 - 지난해 6월 11일 기준금리 인하를 단행한 이후 1년여만의 인하임.
 - 미국의 고용여건 악화로 미국의 추가 금리 인상 시기가 늦춰졌고, 국내 수출 감소 및 내수 부진이 지속되고 있어 대내외적으로 하방압력이 커짐.
- 여전히 미국의 추가금리 인상 가능성이 존재하고 기업 구조조정이 예정되어 있다는 점을 고려하면 하반기 기준금리의 추가적인 등락 가능성은 낮은 것으로 판단됨.
 - 경기회복을 위한 추가적인 금리 인하 가능성이 제기되고는 있지만, 7월이나 9월 미국의 금리 인상 가능성이 여전히하다는 점을 고려하면 추가적인 금리 인하 단행에 대해서는 신중하게 접근할 것으로 예상됨.
 - 그렇다고, 미국 금리가 상승하더라도 기업 구조조정, 금리 인하 효과에 소요되는 기간 등을 고려할 때 국내 기준금리 인상이 빠르게 이루어지기는 어려울 것으로 판단됨.
- 연내 금리 인상 리스크가 사라짐에 따라 유동성에 의한 부동산시장 활성화 요인은 여전히 유효함.
 - 단기적으로 유동자금의 부동산시장 유입은 지속될 것으로 예상되며, 저금리 기조에 따른 실수요자들의 주택구입 여건도 양호할 것으로 판단됨.
 - 청약통장 가입자수 증가세가 소폭 둔화되었지만, 2016년 1월 2,000만 명을 넘어섬.

〈그림 18〉 기준금리 추이



자료 : 한국은행

〈그림 19〉 청약통장 가입자수 추이



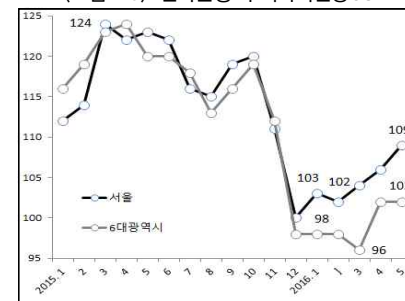
자료 : 금융결제원

(2) 수요

4월 이후 소비심리지수 회복세 주춤

- 한국은행의 주택가격전망CSI는 상반기 동안 상승세를 보였으나, 2015년 수준에는 미치지 못함.
 - 서울은 2015년 12월 100p까지 하락하였으나, 지속적인 상승세를 보이며 2016년 5월 현재 109p까지 회복함.
 - 6개 광역시는 2016년 3월 96p까지 하락하여 부정적인 응답이 우세하였으나, 2016년 5월에는 102p로 소폭 상승함.
 - 기타지방은 수도권과 유사한 패턴을 보이고 있으며 5월 108p를 기록함.
- 국토연구원의 주택매매시장 소비심리지수도 한국은행과 유사한 패턴임.
 - 140p를 넘어섰던 수도권 지수가 전년 연말 113.4p까지 낮아짐. 4월에는 126.4p까지 회복되었으나, 상승폭이 둔화되는 양상임.
 - 지방은 3월까지 회복세를 보이던 지수가 4월 들어 다시 하락세로 돌아섬.
- 매매시장 소비심리는 상반기 동안 소폭 회복되었으나, 4월 이후 수도권은 상승세 둔화, 지방은 하락세 우려가 나타나고 있어 심리지수 회복이 견조하지는 못한 상황임.

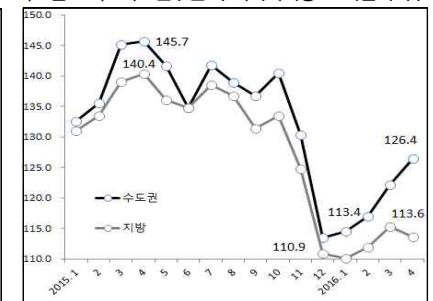
〈그림 20〉 한국은행 주택가격전망CSI



주 : 100보다 높은 경우 긍정적으로 응답한 가구가 부정적으로 응답한 가구보다 많음을, 100보다 낮은 경우에는 그 반대를 나타냄.

자료 : 한국은행

〈그림 21〉 국토연구원 주택매매시장 소비심리지수



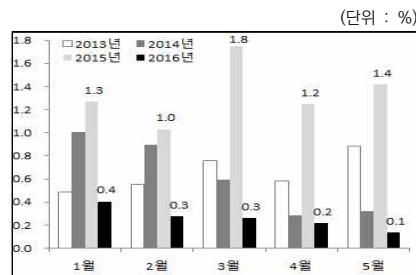
주 : 0~200의 값으로 표현되며 지수가 100을 넘으면 전월에 비해 시장상황이 더 나아질 것이란 응답자가 많음을 의미

자료 : 국토연구원

전세가격 안정세나, 매매가 대비 전세가 비율 73% 넘어서

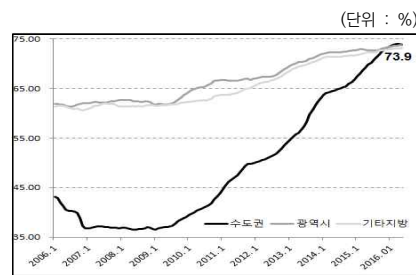
- 2016년 상반기 전세가격은 전년과 달리 안정세로, 2013년 이후 가장 낮은 수준임.
 - 1~5월까지 아파트 전세가격은 수도권 1.3%, 광역시 0.6%, 기타지방 0.0% 상승함.
 - 2010년 이후 전세가격 하락세를 보인 2012년을 제외하고 가장 낮은 변동률 수준임.
 - 특히, 1월에서 5월로 갈수록 변동률이 낮아지는 양상을 나타냄.
- 전국 대부분 지역의 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율은 70%를 상회하고 있으며, 2007년 이후 상승세가 이어지고 있음.
 - 2007년 이후 매매가격 대비 전세가격 비율은 전국적 상승세 지속하고 있음.
 - 2016년 5월 아파트의 매매가격 대비 전세가격 비율은 수도권 73.9%, 광역시 73.7%, 기타지방 73.1%임. 다만, 세종(61.3%), 제주(65.4%)가 비교적 낮은 수준임.
- 상반기 동안 전세가격이 비교적 안정세를 보였으나, 절대적으로 높아진 매매가격 대비 전세가격 비율로 실수요자의 매매전환 유인은 지속 존재함.
 - 실수요자들이 주로 소비할 것으로 예상되는 수도권과 광역시의 소형(60㎡ 이하) 아파트 매매가격 대비 전세비율은 다른 규모에 비해 높음.
 - ※ 소형 아파트 : 수도권 75.3%, 광역시 75.1%, 기타지방 72.6%
 - 수도권에서 매매가격 대비 전세가격 비율이 높은 지역들의 특징은 교통 여건은 양호하나, 주택가격은 비교적 저렴하여 실수요자들이 거주하기 좋은 지역임.
 - ※ 매매가격 대비 전세가격 비율 80% 상회 지역 : 경기도 군포시, 의왕시, 안양시, 파주시, 고양시, 서울 성북구, 관악구, 동대문구, 중랑구, 구로구, 동작구임.

〈그림 22〉 월별 수도권 아파트 전세가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

〈그림 23〉 아파트의 매매가격 대비 전세가격 비율

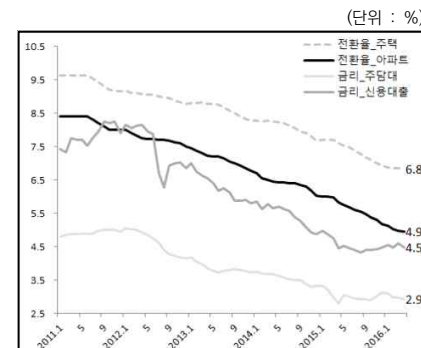


자료 : 부동산114(주)

소득 대비 주택가격 상승하고, 소득 여건 불안정해

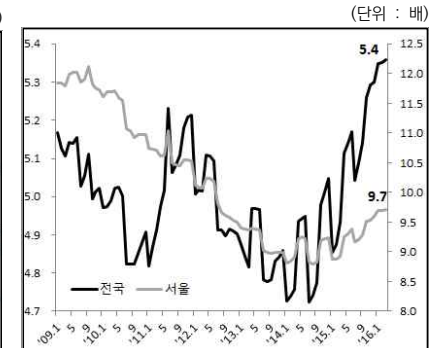
- 아파트 전월세전환율과 신용대출의 금리 차가 0.4%p에 불과하여 월세 전환에 대한 저항감을 낮추고 있으나, 주택담보대출 금리와의 여전히 2.0%p 이상의 차이가 존재하여 매매 전환 유인도 동시에 존재함.
- 최근 소득은 정체되는 가운데 주택가격은 상승함. 전국을 기준으로, PIR(가구소득 대비 주택가격 비율)이 2009년 이후 가장 높은 수준에 이름.
 - 통계청 가계동향조사의 가구소득을 확인하면, 2016년 1/4분기 들어 상승폭이 둔화됨.
 - 소득 증가가 4~5분위에 집중되었고 1~2분위는 전년 동기 대비 소득이 감소함.
 - 반면, 최근 주택가격의 상승으로 2016년 3월 현재, 3분위의 가구소득 대비 주택가격 비율은 전국 5.4배, 서울 9.7배로 최근 3년 중 가장 높은 수준임.
- 장기적 소득 안정성이 담보된다면 매매 전환 수요가 커질 수 있으나, 하반기 예정되어 있는 해운·조선업 관련 구조조정 계획을 고려하면, 하반기 소득 여건 악화 가능성이 큼.
 - 주택구매 결정은 장기 모기지 상환 계획의 안정성이 중요하며, 소득 안정성 악화는 구매 수요를 억제하는 효과로 나타날 것임.
 - 거시경제 여건이 녹록하지 않고, 구조조정 등으로 가계 소비 여건 악화 가능성이 높음.

〈그림 24〉 전월세전환율과 대출금리 차이



주 : 전환율은 실거래자료의 중위수 기준이며, 금리는 신규취급액 기준임.
자료 : 한국감정원, 한국은행

〈그림 25〉 3분위의 가구소득 대비 주택가격 비율

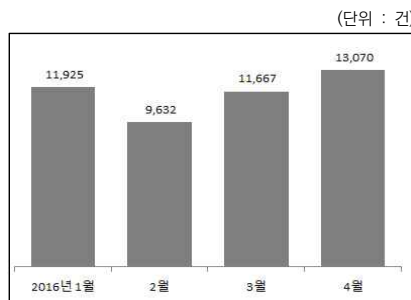


주 : 3분위 주택가격 / 3분위 가구 연소득
자료 : 국민은행

기존 아파트 대비 분양권 거래량, 재고 고려하면 2배 육박

- 2016년 2월 소폭 감소하였던 아파트 분양권 전매 거래량은 3월 이후 다시 증가함.
 - 아파트 분양권 전매 거래는 2015년 상반기 정점을 형성한 이후 하반기부터는 감소함. 그러나, 2016년 3월 이후 다시 증가하는 양상임.
 - 수도권은 3월 이후 서울을 중심으로 시장 회복의 영향으로 판단되며, 지방은 여신심 사선진화 가이드라인 회피를 목적으로 거래가 이루어진 것으로 해석됨.
 - 재고 대비 거래량 비율을 비교하면, 분양권의 거래 비율이 기존 주택 대비 약 2배 수준인 것으로 추정됨.
 - 1~4월까지 아파트 분양권 전매 거래는 아파트 매매거래량의 25% 수준의 거래 발생
 - 2013년 기준 아파트 재고 대비 최근 3년간 분양물량이 13% 수준인 점을 감안하면, 재고주택에 비해 분양권의 거래가 상당히 활발하게 이루어지고 있는 것으로 해석됨.
- ※ 2013년 아파트주거환경통계상 재고 대비 부동산114(주)의 2013~2015년 분양물량 합계의 비율을 산출함.
- 1~4월까지 매월 아파트 매매거래량은 재고량 대비 0.5~0.7%로 연간으로 보면 5.4~7.8% 수준임. 반면, 분양권 전매 거래량은 최근 3년 분양물량 대비 0.9~1.2%며 연간으로는 10.2~13.9% 수준임.
- ※ 2013년 아파트주거환경통계의 전국 아파트 재고 848.7만 호 대비 2016년 1~4월까지 아파트 매매 거래량 비율을 산출함.
부동산114(주)의 2013~2015년 분양물량 합계 대비 2016년 1~4월까지 아파트 전매 거래량 비율을 산출함.
- 유동성 제약이 적은 신규시장으로 투자자들이 지속적으로 유입되고 있는 것으로 판단됨.

〈그림 26〉 아파트 분양권 전매 거래량 추이



주 : 2016년 1월부터 공식 발표됨.
자료 : 국토교통부·한국감정원

〈표 24〉 재고 대비 거래량 비율 추정

(단위 : 건, %)

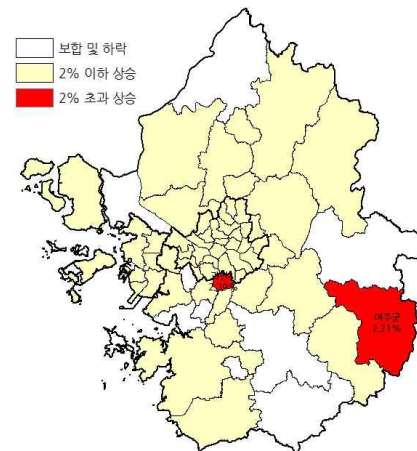
구분	아파트		분양권	
	월간 비율	연간 비율	월간 비율	연간 비율
1월	0.47	5.61	1.06	12.66
2월	0.45	5.40	0.85	10.23
3월	0.58	6.95	1.03	12.39
4월	0.65	7.76	1.16	13.88

주 : 국토교통부 거래량, 및 아파트주거환경통계 상 아파트 재고와 부동산114(주) 분양물량 활용하여 추정함.
자료 : 한국건설산업연구원 추정

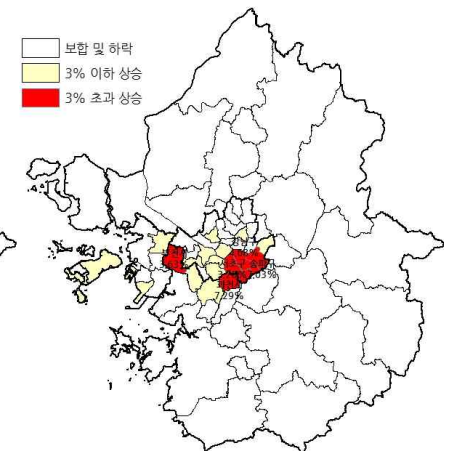
강남발 재건축 호조, 공간적 확산은 제한적

- 최근 강남권을 중심으로 재건축 대상 아파트의 매매가격 상승세가 높게 나타남.
 - 지난 연말부터 6월 셋째 주까지의 매매가격 변동률을 확인하면, 수도권 재건축 아파트는 4.02% 상승함. 그러나, 일부 지역의 재건축 아파트에 한정된 현상임.
 - 지역적으로 보면, 경기 과천시(7.29%), 서울 송파구(7.03%) 상승하여 가장 큰 폭의 상승세를 나타냄. 다음으로 강남구(4.68%), 서초구(3.26%)가 높았고 경기 부천시(3.63%)도 비교적 높은 상승률을 보임.
- 반면, 재건축을 제외한 일반 아파트의 매매가격 변동률은 0.63%에 불과함.
 - 과천시와 여주시를 제외하고는 모든 지역이 2% 이하의 상승률을 보임. 과천시와 여주시도 2%대의 상승률에 불과함.
- 강남을 중심으로 재건축 아파트 가격이 빠르게 상승하고 있으나, 이는 신규시장과 직접적으로 연결되어 있는 시장의 특성에 기인함. 그러나, 소득 양극화 및 현재의 지역적 추이를 고려할 때 공간적 확산은 제한적일 것으로 예상됨.

〈그림 27〉 수도권 재건축 제외 아파트 매매가격 변동률 〈그림 28〉 수도권 재건축 아파트 매매가격 변동률



주 : 전년 말 대비 6월 셋째주까지
자료 : 부동산114(주)



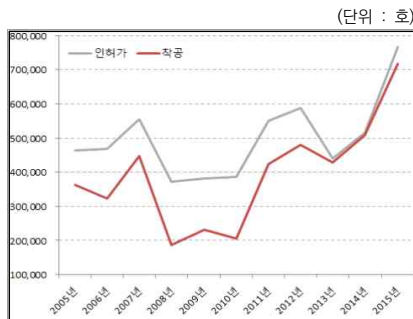
주 : 전년 말 대비 6월 셋째주까지
자료 : 부동산114(주)

(3) 공급

인허가 물량 많고, 대부분 착공으로 이어져

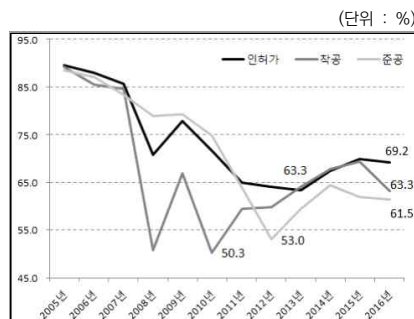
- 2013년 이후 인허가와 착공의 시차가 짧아졌고, 인허가 물량의 90% 이상이 연내 착공이 이루어지고 있음.
 - 2005년에서 2012년 동안은 인허가와 착공 실적 간의 일정 시차가 존재하였고 인허가 이후 연내 착공이 이루어지지 않는 경우가 다수 존재하였음. 연간 인허가 대비 착공 비율이 50~80% 수준을 나타냄.
 - 2013년 이후에는 인허가 이후 대부분 연내 착공이 이루어지면서 인허가 대비 착공 비율이 90%를 상회함.
- 인허가 대비 착공 비율 증가에는 경기적 요인과 공기가 짧은 비아파트 부문 증가에 따른 영향이 함께 존재하는 것으로 판단됨.
 - 글로벌 금융위기 이전에는 아파트 비중이 90%에 육박하였고, 대규모 사업인 아파트는 경기 변동의 직접적인 영향을 받음.
 - 경기 침체 여파로 2010년에는 착공지표 기준으로 아파트 비중이 50.3%까지 낮아짐.
 - 2013년 이후 주택경기 회복으로 아파트 비중이 60%대를 상회하면 지속적으로 상승함.
 - 그러나, 2016년 1~4월까지 인허가, 착공, 준공 모두 아파트 비중이 다시 낮아지는 모습으로 전환됨.

〈그림 29〉 연간 인허가와 착공 추이



자료 : 국토교통부

〈그림 30〉 공급지표에서 아파트 비중 추이



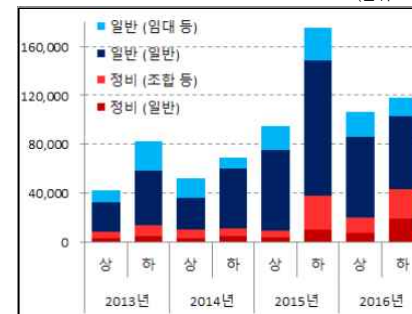
주 : 2016년은 1~4월 실적임.
자료 : 국토교통부, 한국건설산업연구원 추정

일반 분양분 분양 전년비 19% 감소, 당초보다 감소폭 적어

- 부동산114(주)는 2016년 수도권 아파트 분양물량을 22.5만 호로 전년 대비 16.8% 감소할 것으로 전망함.
 - 상반기에 비해 하반기 분양물량이 더 많을 것으로 예상되고는 있으나, 현재까지 규모를 정하지 못한 물량이 많아 실적 상황은 경기에 따라 상당히 달라질 것으로 예상됨.
- 사업장의 형태에 상관없이 일반 분양분만을 기준으로 하면, 수도권은 전년 대비 19.8% 감소한 15.3만 호 수준으로 전망됨.
 - 재개발·재건축 사업장의 분양이 크게 증가하면서 조합원 물량이 다수 포함됨.
- 지방의 아파트 분양은 21.0만 호로 전년 대비 14.5% 감소한 수준이며, 일반 분양분만을 고려하면 15.7만 호, 전년 대비 18.4% 감소가 전망됨.
 - 상반기에 비해 하반기 물량이 감소할 것으로 전망되고 있으며, 수도권과 유사하게 재개발·재건축 사업장 분양이 다수 존재함.
- 일반 분양만을 대상으로 비교하면 전국적으로 전년 대비 19.2% 감소 전망됨.

〈그림 31〉 수도권 유형별 아파트 분양 추이

(단위 : 호)



주 : 정비는 재건축·재개발단지 물량임. 일반은 이를 제외한 사업지 물량임. () 안의 일반은 일반분양분을 의미하며 조합 등은 조합원 및 임대 물량을 합산한 수치이며, 임대 등은 임대아파트와 이외 물량을 합산한 수치임. 2016년은 예정물량 포함하고 있어 실적과의 차이 발생 가능함.

자료 : 부동산114(주)

〈그림 32〉 지방 유형별 아파트 분양 추이

(단위 : 호)



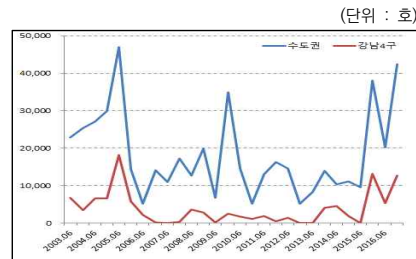
주 : 정비는 재건축·재개발단지 물량임. 일반은 이를 제외한 사업지 물량임. () 안의 일반은 일반분양분을 의미하며 조합 등은 조합원 및 임대 물량을 합산한 수치이며, 임대 등은 임대아파트와 이외 물량을 합산한 수치임. 2016년은 예정물량 포함하고 있어 실적과의 차이 발생 가능함.

자료 : 부동산114(주)

수도권 하반기 분양 중 재개발·재건축 비중 30% 상회

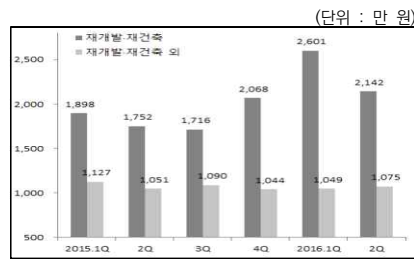
- 하반기 수도권의 재개발·재건축 분양은 4만 호를 상회하여, 상반기 대비 109.8%, 전년 하반기 대비 11.5% 증가할 것으로 예상됨.
 - 4만호를 상회하는 물량은 2005년 상반기에 이루어진 이후 가장 많은 수준임.
 - 2015년 하반기 3만 8천호의 분양이 이루어진 이후라는 점을 고려하면, 재개발·재건축 분양이 수도권 분양시장을 주도하고 있음.
- 특히, 강남4구의 재개발·재건축 분양이 하반기 동안 1만 호를 상회할 것으로 전망됨.
 - 상반기 대비 139.1% 증가, 전년 하반기 대비 3.3% 감소가 예상됨.
 - 전년 하반기에 비해서는 소폭 감소하는 수준이나, 2005년 이후 10년 만에 가장 많은 분양물량이 전년 하반기부터 이어지고 있음.
- 하반기 수도권 분양물량에서 재개발·재건축 비중은 36.6%에 이를 것으로 예상됨.
 - 2012년 하반기에서 2015년 상반기까지는 재개발·재건축 비중이 20%를 밑도는 수준을 유지하였으나, 2015년 하반기 21.7% → 2016년 상반기 19.0% → 2016년 하반기 36.6%로 상승함.
 - 특히, 하반기 분양 중 강남4구 재개발·재건축 분양 비중이 11%까지 상승할 전망
- 이러한 재건축 물량 증가에는 2014년 12월에 통과된 '재건축 초과이익 환수 유예' 종료 임박에 따른 원인도 존재하는 것으로 판단됨.
 - ※ 2014년 12월 재건축 초과이익 유예안 통과(2017년 12월 31일까지 관리처분계획 인가를 받으면 재건축부담금 면제), 주택사업 공정상 2016년에 인허가를 받아야 면제 가능

〈그림 33〉 수도권 반기별 재개발·재건축 분양 추이



자료 : 부동산114(주)

〈그림 34〉 수도권 3.3㎡당 평균 분양가격 추이

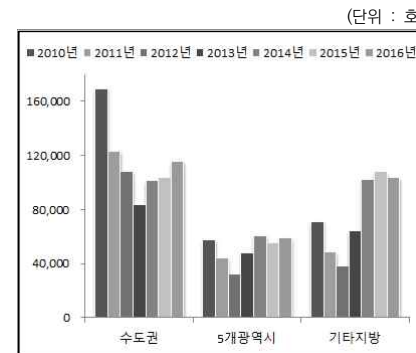


자료 : 부동산114(주)

전국적 준공 증가 돌입

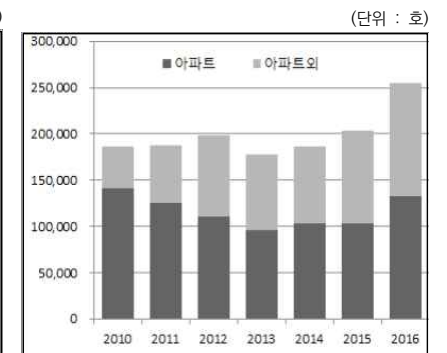
- 부동산114(주)가 집계한 2016년 아파트 입주물량은, 전년대비 대부분 지역에서 증가가 예상됨. 기타지방만 전년 대비 감소할 것으로 예상되나, 절대적인 물량이 많은 수준임.
 - 수도권 11.7%, 5개광역시 7.2% 증가, 기타지방 4.1% 감소 예상
 - 수도권은 2012년 이후 가장 많은 수준이며, 광역시도 6만 호에 근접하여 2014년 수준에 육박함. 기타지방도 전년 대비 소폭 감소하나 3년 연속 10만 호를 넘어서는 입주가 이어짐.
- 국토교통부가 추계한 준공물량 역시 지역, 유형에 상관없이 모두 증가세가 전망됨.
 - 수도권은 전년 대비 아파트 27.5%, 아파트외 22.8% 증가하여 전년 대비 25.2% 증가가 예상됨.
 - 수도권은 2010년 이후 20만 호 내외의 준공이 이루어졌으나, 2016년에는 25만 호를 넘어서는 준공이 예상됨.
 - 지방은 아파트 1.0%, 아파트외 9.0% 증가하여 전년 대비 4.6% 증가가 예상됨.
- 오피스텔 등 준주택까지 고려하면 실제 준공물량 증가폭은 더 확대될 가능성이 큼.

〈그림 35〉 아파트 입주물량 추이



자료 : 부동산114(주)

〈그림 36〉 수도권 주택 준공물량 추이



주 : 2016년 준공물량은 금융결제원 입주자 모집공고 자료, 주택도시보증공사 보증실적, LH 및 지방공사 입주계획, 착공실적 등을 토대로 추계함.
자료 : 국토교통부, 2016년 주거종합계획

공공임대, 뉴스테이, 행복주택 등 공공도 공급 확대

- 2016년 공공임대주택은 12.5만 호를 준공할 계획으로 역대 최고 수준임.
- 공공임대 건설 7만호, 매입·전세임대 5.5만호 등 12.5만호 준공할 계획임. 2016년 업무보고의 계획 대비 전세임대주택이 1만호 수준에서 확대되는 물량임.
- MB 정부 연평균(2008~2012) 9만 호 수준의 공공임대주택이 공급됨. 현 정부 들어 서도 2013년 8만 호, 2014년 10.2만 호, 2015년 12.4만 호인 점을 감안하면 지속적으로 공공임대주택 공급이 확대됨.

〈표 25〉 연도별 공공임대주택 준공 실적

구분	2013년	2014년	2015년	2016년(계획)
공공임대 준공	8.0만 호	10.2만 호	12.4만 호	12.5만 호

자료 : 국토교통부, 2016년 주거종합계획

- 기업형임대주택(뉴스테이) 부지확보 물량을 당초 계획(5만호)보다 0.5만호 확대함.
- 뉴스테이 부지확보 물량을 당초에 비해 확대하여 2015년부터 2017년까지 3년여 동안 15만 호를 공급할 계획임.

〈표 26〉 뉴스테이 추진 계획

구분		2015년	2016년	2017년	합계
사업지 확보	기존	2.4만 호	5만 호	5.6만 호	13만 호
	변경	2.4만 호	5.5만 호(+0.5만)	7.1만 호(+1.5만)	15만 호(+2만)
공급 (영업인가)	기존	1.4만 호	2.5만 호	4.1만 호	8만 호
	변경	1.4만 호	2.5만 호	4.6만 호(+0.5만)	8.5만 호(+0.5만)
임주자 모집		0.6만 호	1.2만 호	2.2만 호	4만 호

자료 : 국토교통부, 2016년 주거종합계획

- 행복주택도 2017년까지 사업승인 물량 목표를 15만 호로 확대함.

〈표 27〉 행복주택 공급계획(사업승인 기준)

구분	2014~2015년	2016년	2017년	합계
기존	6.4만 호	3.8만 호	3.8만 호	14만 호
변경	(동일)	(동일)	4.8만호(+1만)	15만호(+1만)

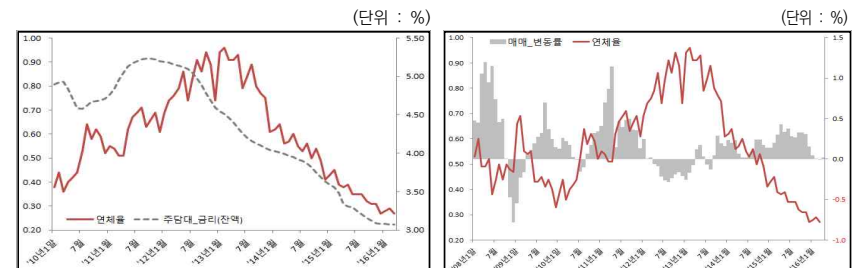
자료 : 국토교통부, 2016년 주거종합계획

(4) 금융

가계신용 1,223조 원 넘어섰으나, 연체율은 0.36%

- 2016년 1/4분기 가계신용은 전 분기 대비 1.7% 증가한, 1,223.7조 원을 기록하며 매 분기 최고치를 갱신하고 있음.
- 가계대출 증가에도 가계대출 연체율은 지속적으로 하락하여 2016년 4월 현재 0.36% 불과함.
 - 2013년 5월 최고치(1.04%) 이후, 3여년 하락세 지속. 4월 들어 전월 대비 소폭 상승
 - 주택담보대출의 연체율도 비슷한 패턴을 보임. 2013년 2월 0.96%까지 치솟았으나, 2016년 4월 현재 0.28%까지 떨어짐.
- 2012년 전후로 금리가 하락함에도 연체율은 상승하며 1년 4개월의 시차가 발생함.
 - 2011년 10월 잔액 기준의 주택담보대출 금리는 5.23%로 고점을 찍고 하락하기 시작함. 금리 하락에도 연체율은 2013년 초반까지 상승세를 이어감.
- 주택가격 변동성이 연체율에 미치는 영향은 금리에 비해 시차가 짧은 것으로 판단됨.
 - 금리와 연체율이 역상관 관계를 형성하는 동안 전국의 주택가격이 하락세를 보임. 2013년 초반부터 단기 시차는 존재하나, 주택가격 회복세와 연체율이 동반 하락함.
- 입주물량 증가 등의 영향으로 가계신용의 증가는 지속될 것으로 판단되나, 주택금융의 부실이 주택경기변동에 빠르게 반응하여 상호 영향을 미치는 점은 내재적 하방 압력으로 작용할 것임.

〈그림 37〉 주택담보대출의 연체율과 금리(잔액) 추이 〈그림 38〉 주택담보대출의 연체율과 주택매매가격 변동률



주 : 잔액 기준 주택담보대출 금리임.
자료 : 금융감독원, 한국은행

주 : 전월 대비 전국 주택매매가격 변동률임.
자료 : 금융감독원, 한국감정원

집단대출 115.5조 원, 현실화된 리스크 적으나 여건 악화 중

- 1/4분기 집단대출규모는 115.5조 원으로 가계신용 중 9.4%, 주택담보대출 중 17.4%임.
 - 금융위원회와 금융감독원에 따르면 2016년 1/4분기 집단대출잔액은 115.5조 원으로 1/4분기 가계신용(1,223.7조 원) 중 9.4%, 주택담보대출(664.5조 원) 중 17.4%임.
 - 분양물량이 많았던 2015년 3/4분기부터 증가세가 크게 확대되어 2015년 동안 8.7조 원이 증가하였고 올 1/4분기에도 5.2조 원이 증가함.
- 상반기 동안 집단대출 승인 거부는 감소하였으나, 금리 인상, 조건부 대출 등 금융권의 리스크 관리 강화는 지속되고 있는 것으로 조사됨.
 - 한국주택협회가 18개사를 조사한 결과, 2015년 10월 2% 중후반 대였던 집단대출금리가 2016년 4월 이후에는 3.2%~4.2%으로 협약이 체결됨.(사업장 규모 6.9조 원)
 - 이는 기존의 시중은행에서 지방은행이나 제2금융권으로 이동하면서 금리인상 요인이 확대되고 있으며, 시중은행도 금리인상 요구가 빈번하게 발생하고 있음.
 - 한국은행의 예금은행 신규취급액 기준 집단대출금리가 4월 현재 2.91%라는 점을 고려하면, 금리인상이 요구되는 사업장의 체감금리가 상당히 악화되고 있음.
- 2016년 4월 현재 집단대출연체율이 0.44%로 비교적 안정적이거나, 가계신용에서 차지하는 비중이 적지 않고 집단대출금리 상승 등 리스크 요인이 잠재하고 있는 점은 불안요인임.
 - 주택경기 상황에 따라 부실이 빠르게 확대됨.(2013년 2월 연체율이 1.99%까지 상승)

〈표 28〉 최근 가계부채 추이

구분	15년					16년	
	연간	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	잔액
가계신용	+117.8	+13.0	+33.2	+33.4	+38.2	+20.6	1,223.7
가계대출	+112.9	+14.2	+32.7	+29.4	+36.5	+20.5	1,158.5
주담대	+79.7	+12.4	+21.9	+20.7	+24.8	+13.7	664.5
은행	+70.1	+11.6	+21.1	+18.4	+19.1	+9.6	487.1
(집단대출)	+8.7	△0.0	△1.4	+4.5	+5.6	+5.2	115.5
비은행	+9.6	+0.8	+0.8	+2.3	+5.7	+4.1	177.4
기타							

자료 : 금융위원회, 금융감독원 보도자료

〈표 29〉 집단대출 금리인상 유형별 현황

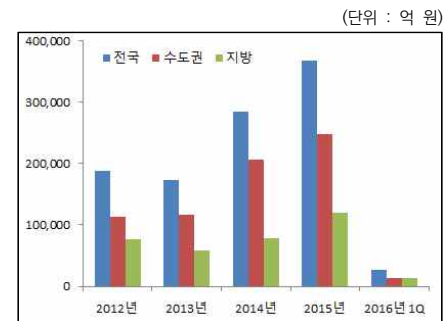
구분	사업장	세대수	대출규모	금리수준
합계	39곳	45,179	69,642	-
시중은행	10곳	7,786	11,296	3.2~3.7
→ 타 시중은행				
시중은행	11곳	14,678	25,778	3.5~3.8
→ 지방은행 등				
시중은행	18곳	22,715	32,568	3.5~4.2
→ 제2금융권				

주 : 5개 시중은행(우리, 국민, 하나외환, 농협, 신한), 지방은행은 지방은행과 기업은행, 제2금융권은 제1금융권 및 지방은행 등을 제외한 기타은행
 자료 : 한국주택협회, 보도자료

PF대출구조 변신중이나, 증권사 우발 채무 증가

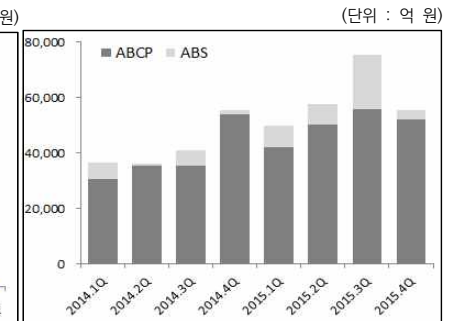
- 2016년 1/4분기 PF대출 실적은 2.7조 원 규모로 전년 동기 대비 54.0% 감소함.
 - 2015년 36.8조 원 수준으로 증가한 PF대출 규모는 2016년 1/4분기에는 수도권을 중심으로 크게 감소한 것으로 나타남.
- 2015년 PF대출유동화시장 크게 확대되었고, 증권사와 공공의 신용 공여가 활발하게 이루어짐.
 - 2015년 PF대출유동화 시장은 전년 대비 41.3% 증가하여 23.8조 원 규모로 확대됨.
 - 2016년 1/4분기 PF대출 실적이 감소했다는 점을 고려하면 유동화 시장도 감소한 것으로 판단됨.
 - 2015년 자료를 분석하면, ABCP가 80% 이상을 차지함. 구조별로는, 증권사의 신용보강구조가 크게 증가하였고 공공(LH, 지방자치단체 등)의 유동화도 활발히 이루어짐.
 - 만기구조의 양극화가 지속되어 신용등급이 낮은 경우 만기 1년 이하 비율이 절대적임.
- 만기구조의 양극화 및 일부 증권사를 중심으로 우발채무가 급증하고 있음. 과거에 비해 공급자금융 리스크가 감소하였지만, 경기 변동에 견조한 상태로 판단하기는 어려움.

〈그림 39〉 PF대출 금액 추이



주 : 분양보증 발급시 주택도시보증공사에 제출된 자료에 의하여 PF대출금액을 집계, 이후 발생하는 추가대출이나 상환여부는 통계산정에서 제외됨. 지역구분은 사업장 소재지 기준임.
 자료 : 주택도시보증공사

〈그림 40〉 PF대출 유동화증권 발행실적 추이



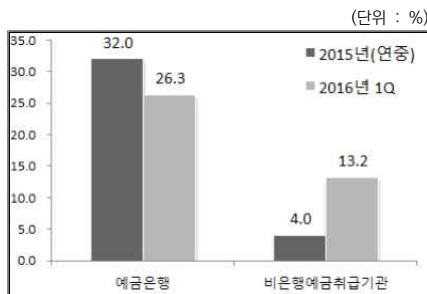
주 : ABCP는 유동화전자단기사채(ABSTB)를 포함함.
 자료 : 노재용, 2016, 2015년 PF Loan 유동화 시장 분석, p3., 한국신용평가

2) 노재용, 2016, 2015년 PF Loan 유동화 시장 분석, 한국신용평가

금융정책 기조 선화 가능성 높아

- 하반기 이후 주택도시보증공사의 집단대출 보증 조건이 강화될 예정임.
 - 현재 주택도시보증공사의 보증 상품은 대상이나 한도 제한이 없었으나, 하반기부터는 중도금 대출 보증 건수를 1인당 2건 이하, 보증 금액을 3억 원 이하로 제한을 검토하고 있음.
 - 현재 주택금융공사의 중도금 보증상품은 건설세대수 30세대 이상이며 9억 원 이하의 주택 분양계약자로 분양대금의 10% 이상을 납부한 자에게 실시하고 있음. 보증한도는 3억 원 이내에서 분양가격의 70% 내외임.
- 하반기부터는 '여신심사 선진화 가이드라인'이 보험권까지 확대될 예정임.
 - 수도권은 2월, 지방은 5월부터 은행권의 여신심사 선진화 가이드라인이 적용됨. 상반기 동안 풍선효과로 제2금융권의 대출이 크게 증가함.
 - 하반기부터는 보험권까지 여신심사 선진화 가이드라인이 확대될 예정이며, 가이드라인의 수준도 은행권과 동일하게 적용할 계획임.
 - 또한, 대출자의 총부채상환능력(DSR) 심사는 내년부터 시행될 계획임.
- 증권사의 우발채무가 빠르게 확대됨에 따라 5월 말부터 금융감독기관의 증권사에 대한 부동산PF점검이 이루어지고 있음.

〈그림 41〉 가계신용 증가액 대비 주택담보대출의 취급기관별 비중 추이



주 : 해당 기간의 가계신용 증가액 대비 취급기관별 주택담보대출 증가액의 비중(2015년은 연중, 2016년은 1/4분기)
자료 : 한국은행

〈표 30〉 주택금융정책 추진 일정

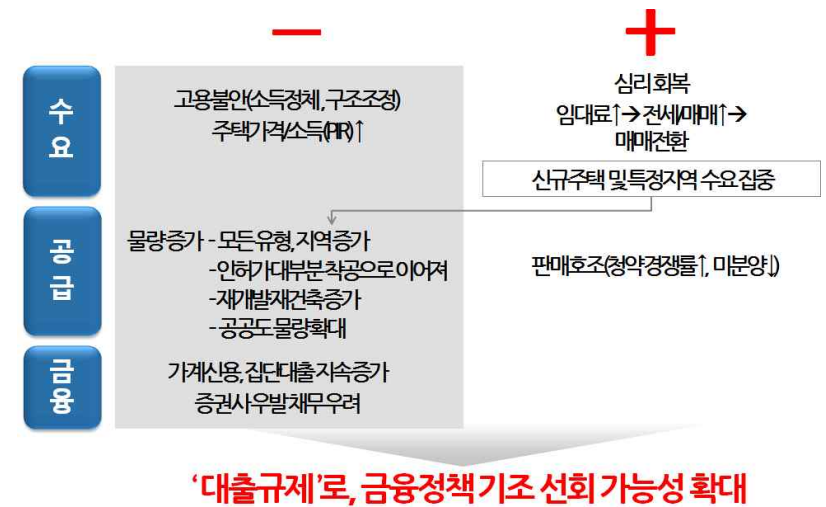
날짜	내용
2015. 7. 22	가계부채 총합 관리방안
12. 14	주택담보대출 심사 선진화 가이드라인
2016. 2. 1	은행권 가이드라인 수도권 시행
5. 2	은행권 가이드라인 지방 시행
하반기	증권사 부동산PF 점검
	주택도시보증공사의 집단대출 보증 조건 강화
	보험업권 은행권에 준하는 가이드라인 시행
2017년	총부채상환능력(DSR) 심사 시행

2. 2016년 하반기 주택·부동산 시장 전망

(1) 주요 쟁점 정리

- 경기적 관점에서 2016년 주택·부동산 시장은 물량 증가와 금융정책 운용 방향성이 가장 영향력이 클 것으로 판단됨.
 - 저성장의 영향으로 소득정책과 구조조정이 진행되면서 고용불안이 심화되고 있음. 또한, 소득 정책은 소득 대비 주택가격 비율이 높아지고 있음.
 - 저금리 영향으로 투자수요가 안정적 수익 확보가 가능하고, 리스크는 비교적 적은(높은 매매가격 대비 전세가격 비율) 신규분양시장으로 유입됨. 그러나, 이는 유동성 제약이 발생하면 빠르게 냉각될 가능성을 내포함.
 - 상반기 동안 물량 증가에도 판매지표가 호조세를 보임에 따라 공급 시기를 단축시키는 효과를 발휘함. 그러나, 이는 단기적 공급 변동성 확대에 따른 장기적 시장 부담으로 작동할 가능성이 높음. 주거안정을 위해 공공도 물량을 지속적으로 확대하고 있음.
 - 가계신용, 중도금대출, PF대출의 빠른 증가로 리스크가 확대됨. 이에 따라 하반기에는 대출규제로 금융정책 기조가 선화할 가능성이 높아짐.

〈그림 42〉 2016년 하반기 주택·부동산 시장 주요 변수 정리



(2) 공급 전망

2016년 인허가 65만 호, 분양 45만 호 전망

- 2016년 인허가와 분양 물량은 전년 대비 15% 내외 감소한 65만 호, 45만 호로 전망됨.
 - 1990년 이후 4월까지 22만 호를 상회한 경우는 1991년, 1993년, 1997년 3개년이며, 각각 61.3만 호, 69.5만 호, 59.6만 호 수준을 나타냄.
 - 공급 급증 이후 감소세를 보이는 현 상황과 유사한 1991년과 1992년 58만 ~ 61만 호 실적 보였고, 1990년 대비 18~23% 감소함.(1990년 75만호).
 - 부동산114(주) 2016년 분양(예정) 물량은 전년 대비 13.8% 감소 전망
 - 당초 30% 내외의 물량 감소가 예상되었으나, 상반기 동안 다수의 물량이 공급되었고 내년 리스크가 크게 확대됨에 따라 공급 감소폭이 크게 둔화될 전망이다.

〈표 31〉 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	765,328	650,000
공공부문	156,989	141,160	168,300	138,315	115,349	109,609	79,619	63,320	76,428	80,000
민간부문	398,803	230,125	213,487	248,227	434,245	477,275	360,497	451,931	688,900	570,000

자료 : 국토교통부, 2016년은 한국건설산업연구원 추정치임.

〈표 32〉 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	525,467	450,000

자료 : 국토교통부, 2016년은 한국건설산업연구원 추정치임.

- 국토교통부가 추정한 2016년 준공물량은 12% 증가한 52만 호 수준으로 전망됨. 당초 보다 비아파트 부문의 증가세가 가파르게 나타날 것으로 예상됨.

〈표 33〉 2016년 주택 준공 전망

(단위 : 만 호)

구분	2015년			2016년		
	전체주택	아파트	비아파트	전체주택	아파트	비아파트
전국	46.0	28.5	17.5	51.9	31.5	20.4
수도권	20.4	10.4	10.0	25.5	13.2	12.3
지방	25.6	18.1	7.5	26.4	18.3	8.1

주 : 금융결제원 입주자 모집공고 자료, 주택도시보증공사 보증실적, LH 및 지방공사 입주계획, 착공실적 등을 토대로 추계함.
자료 : 국토교통부, 2016년 주거종합계획

(3) 가격 전망

2016년 하반기 수도권 0.3%, 지방 -1.0% 전망

- 2016년 수도권 주택시장은 공급증가와 유동성 제약 우려 등으로 거래는 감소하고 상승 폭도 둔화되어 0.3% 내외 상승이 예상됨.
 - 저금리에도 불구하고 금융 규제 강화 우려가 커지면서 재고주택시장에 하방압력이 확대될 것으로 판단됨.
 - 서울을 중심으로 강보합세를 유지하고 주택시장의 하방경직성을 고려할 때 하락세로 돌아서지는 않을 것으로 판단됨. 그러나, 거래량 감소폭은 30%에 육박할 것임.
 - 하반기 예정된 구조조정의 영향, 입주급증 시기의 도래 등으로 점진적으로 하방 압력이 거세질 가능성이 높음.
 - 강남을 중심으로 재건축 시장의 호조세가 이어지고는 있으나, 특정지역, 특정상품에 국한된 현상으로 판단됨.
- 2016년 지방 주택시장은 하락세로 반전되어 1.0% 하락할 것으로 전망됨.
 - 장기상승에 따른 경기 사이클 변동 요인이 존재하는 상황에서 3년 연속 25만 호에 육박하는 입주가 이루어진 점이 가장 크게 작용할 것임.
- 2016년 전세시장은 상반기 수준인 0.4% 상승할 것으로 예상됨.
 - 4/4분기 강남발 전세 불안 요인이 존재하나, 수도권의 준공물량이 다수 존재하여 수도권 전역으로 번져나가지는 않을 것으로 판단됨.
 - 또한, 비아파트 부문의 증가세가 빠르게 나타나고 있어 아파트 공급 부족이 발생하는 지역에서는 이를 완충할 것으로 전망됨.
- 상반기 동안 호조를 보였던 분양시장도 금융규제 강화 움직임의 속도 및 강도에 따라 빠르게 냉각될 가능성도 존재함.

〈표 34〉 2016년 하반기 주택가격 전망

(단위 : 전기말 대비, %)

구분		2013년	2014년	2015년					2016년 ^{*)}	
				1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	연간	상반기	하반기
매매	수도권	-1.4	1.3	0.7	1.3	1.4	1.0	4.4	0.6	0.3
	지방	3.1	2.2	0.7	1.1	1.0	0.8	3.7	0.1	-1.0
전세(전국)		5.7	3.8	1.2	1.6	1.5	0.9	4.4	0.3	0.4

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