

2017. 6. 29.

Global Professional
Research Partner **CERIK**

2017년 하반기 주택·부동산시장 전망

CERIK
Construction & Economy Research Institute of Korea
한국건설산업연구원

한국건설산업연구원 연구위원 허윤경
부연구위원 김천일

© Copyright **CERIK** 2017

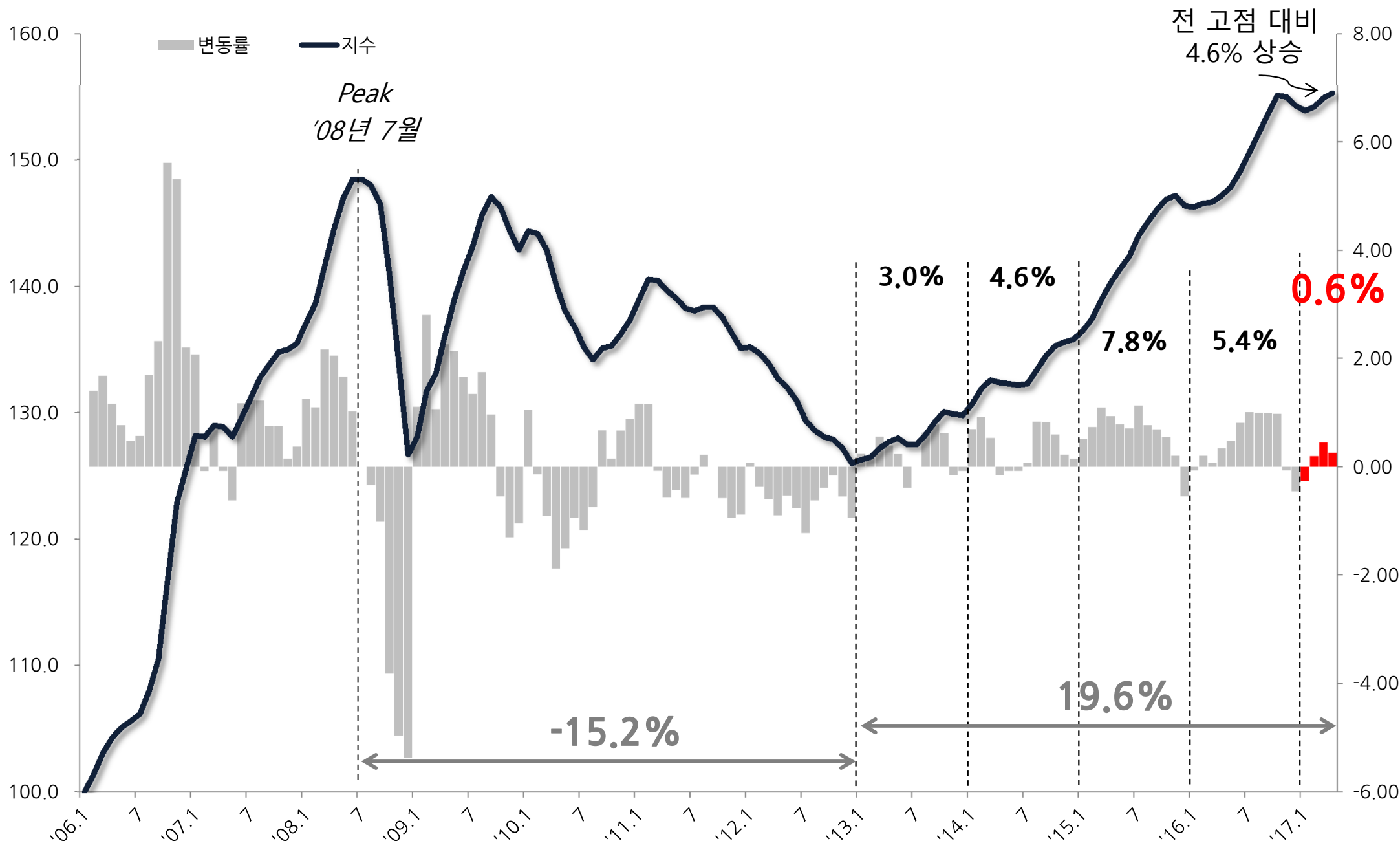
Table of Contents

I. 2017년 상반기 동향 및 특징

II. 2017년 하반기 전망의 주요 변수

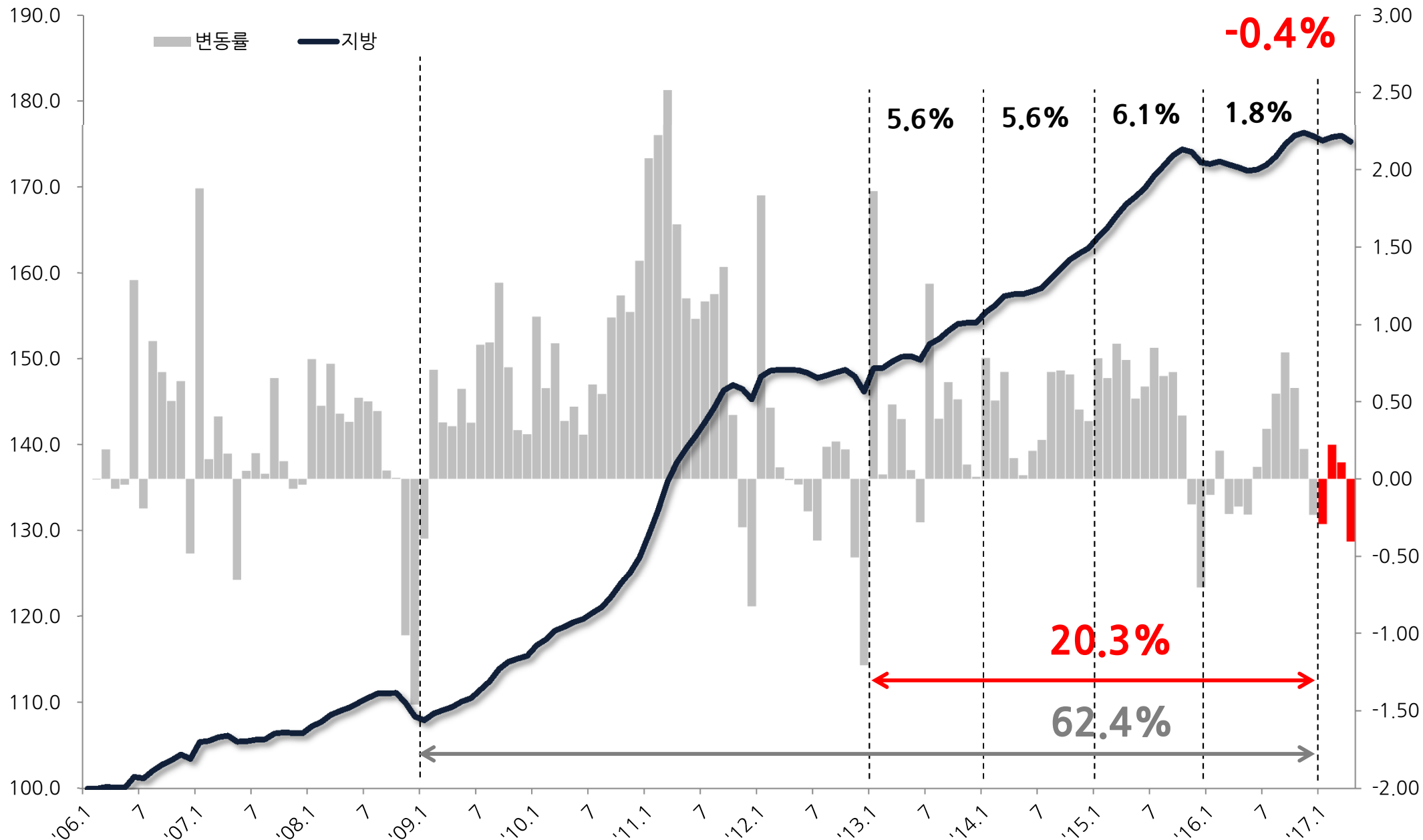
III. 2017년 하반기 전망 및 시사점

2월 이후 4월까지 상승세 지속



주 : 2017년 4월 잠정치까지 발표됨.

자료 : 국토교통부, 수도권 아파트 실거래가격지수



주 : 2017년 4월 잠정치까지 발표됨.

자료 : 국토교통부, 지방 아파트 실거래가격지수

단기 전년 상반기보다 상승폭 커

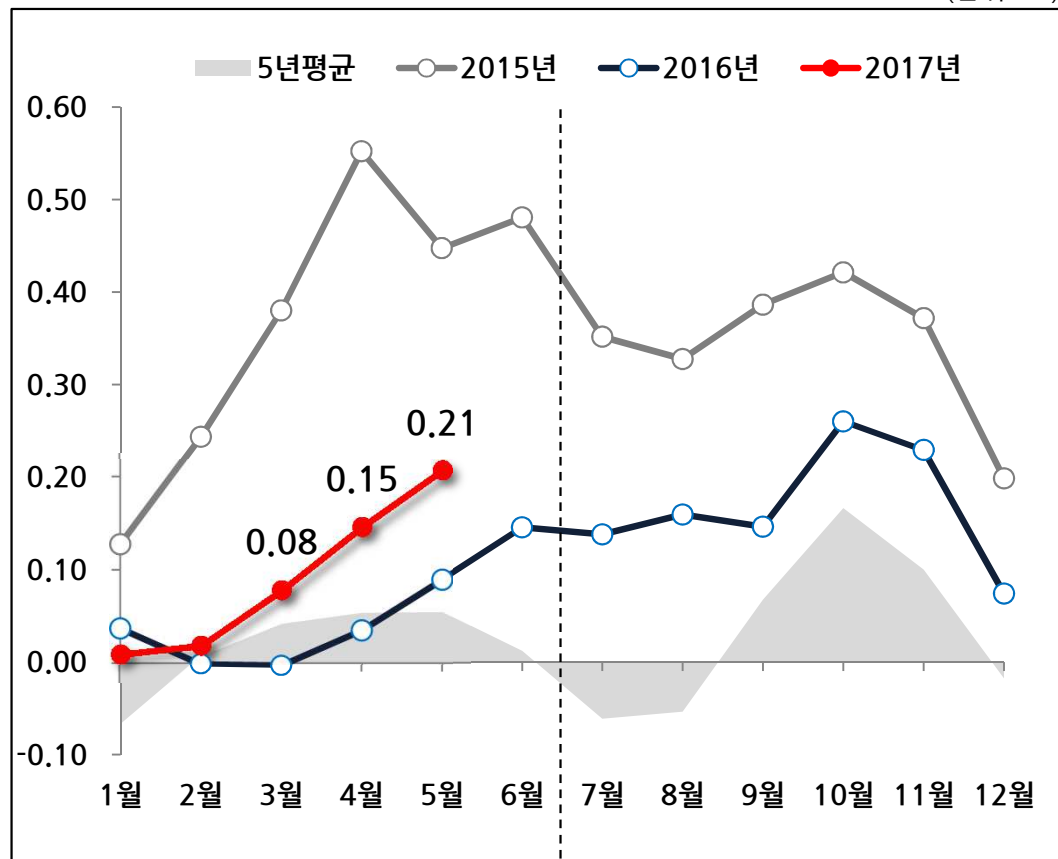
■ 수도권, 지방 모두 전년 비해 호조세

✓ 2월 이후 상승세 확대 양상 동일

✓ 1~5월까지 주택종합 수도권 0.46%, 지방 0.21% 상승

<수도권 주택종합 매매 월간 변동률 추이>

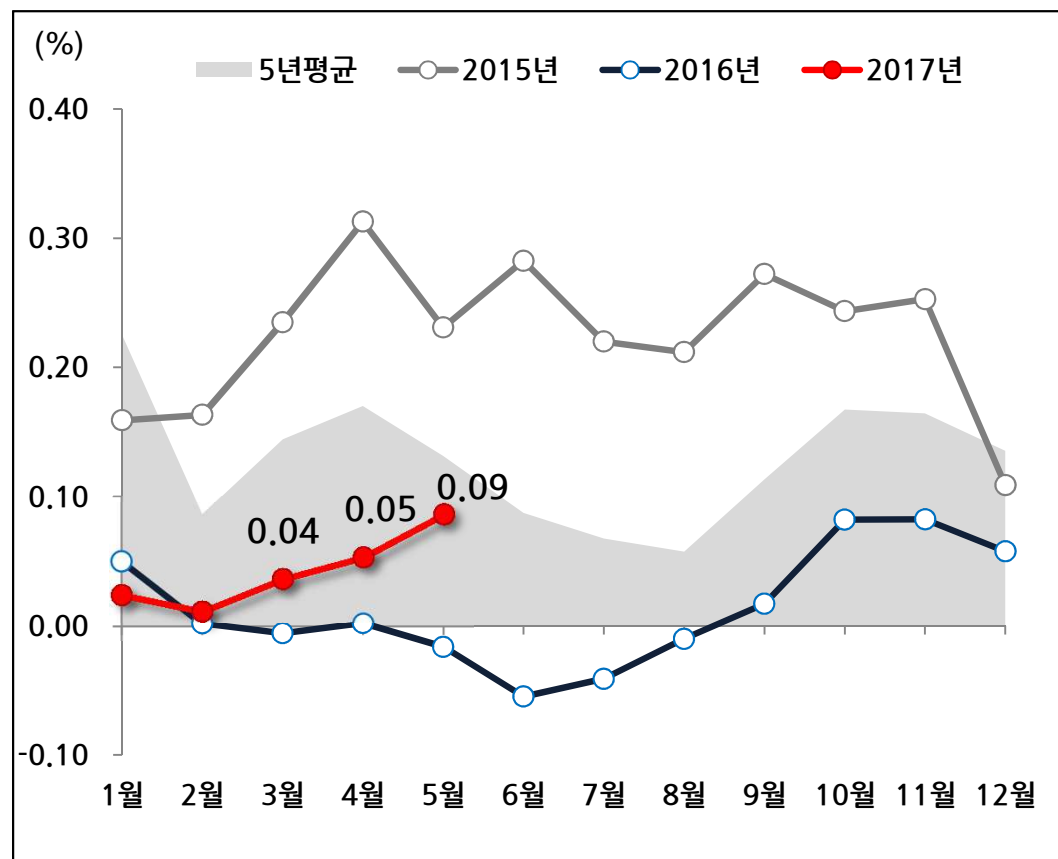
(단위 : %)



자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사

<지방 주택종합 매매 월간 변동률 추이>

(단위 : %)



자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사

수도권

지방

가격

(매매) 0.46% ↑
(아파트 0.51% ↑)

0.21% ↑
(아파트 0.10% ↓)

(전세) 0.49% ↑

0.09% ↑

거래

(1~5월) 5.4% ↓

2.8% ↓

2016년 주택매매거래량 105.3만건

공급

(1~5월)
인허가 16.2% ↓
분양승인 34.4% ↓
준공 4.9% ↓

11.2% ↓
47.3% ↓
10.5% ↑

예상 보다
호조

지역별 차별화 : 수도권 하락지역 존재

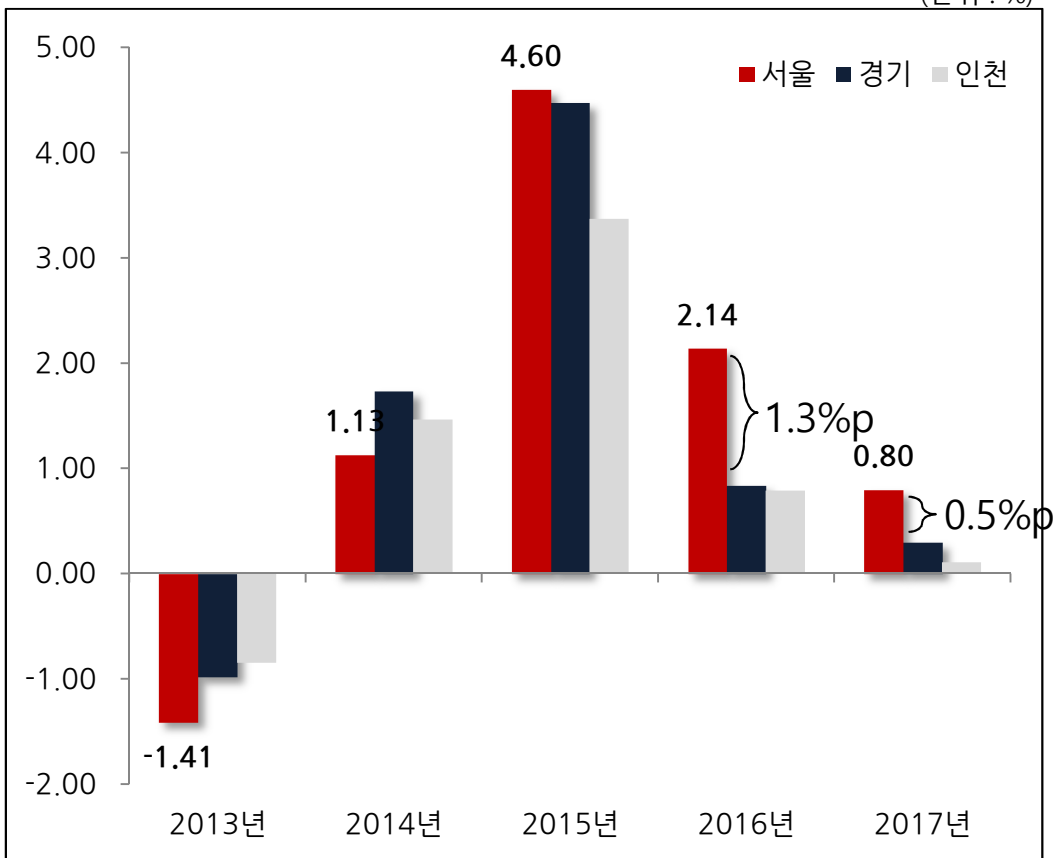
■ 2016년 이후 서울과 경기·인천의 차별화 확대

✓서울의 상승세(서울과 이외 지역 차별화 2016년 이후 커져)

✓아파트 : 경기 김포시, 용인시, 안성시, 안산시, 인천 서구, 계양구, 남동구 하락세

<수도권 주택종합 매매 연간 변동률 추이>

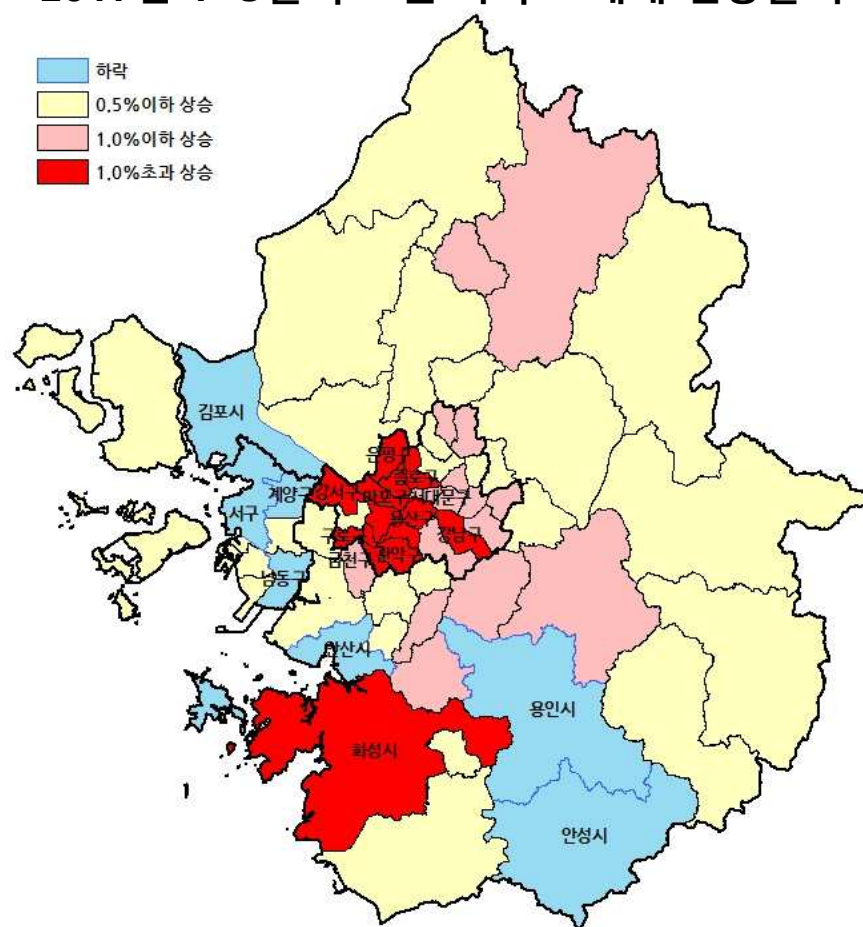
(단위 : %)



주 : 2017년은 1~5월까지 변동률임.

자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사

<2017년 1~5월 수도권 아파트 매매 변동률 추이>



자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사

지방, 매매 하락지역 다수

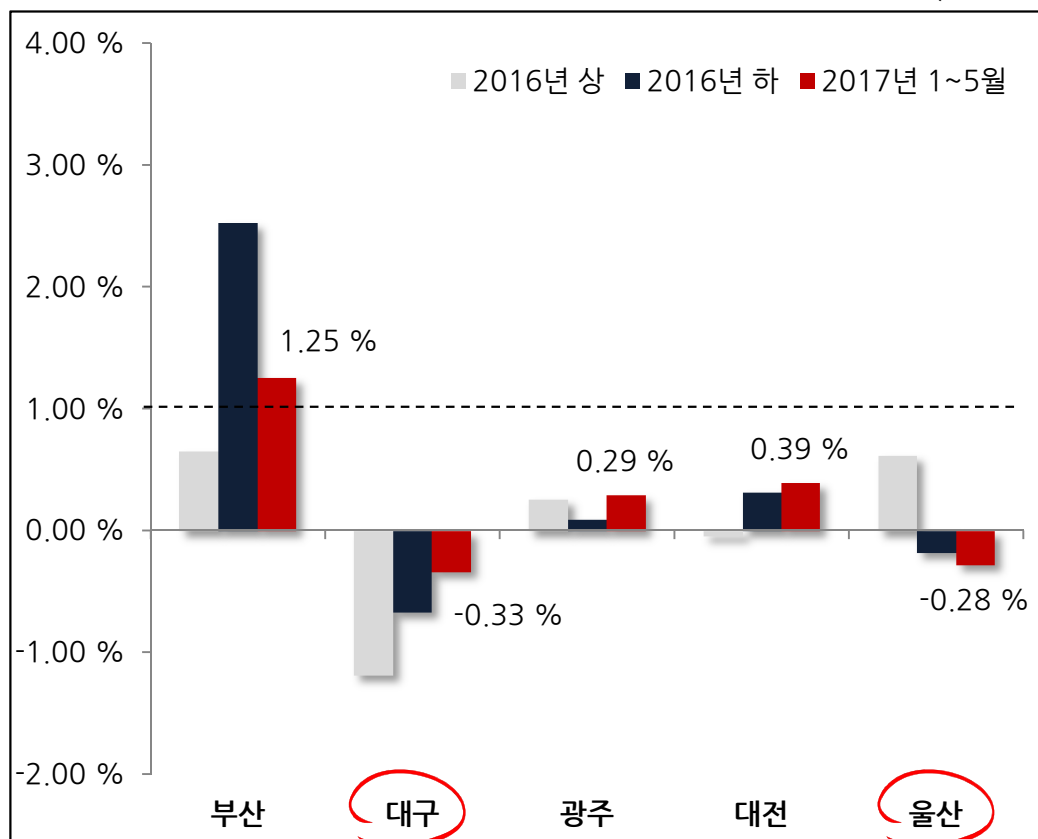
■ 부산 강세나, 충·남북, 경상권 전역 하락세

✓대구, 울산, 충북, 충남, 경북, 경남은 2016년 상반기부터 하락세 지속 중

✓부산, 세종, 강원 비교적 상승률 높으나, 부산 제외 1% 초과 상승지역 없어

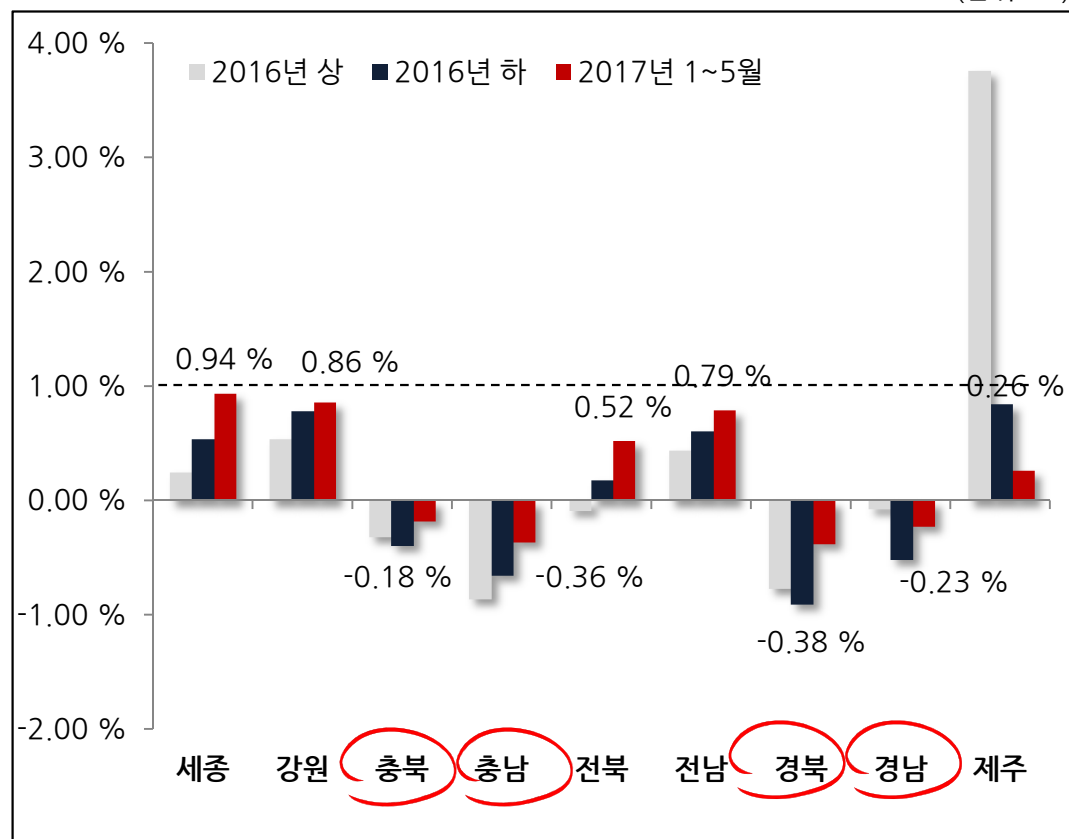
<광역시 주택종합 매매 반기별 변동률 추이>

(단위 : %)



<기타지방 주택종합 매매 반기별 변동률 추이>

(단위 : %)



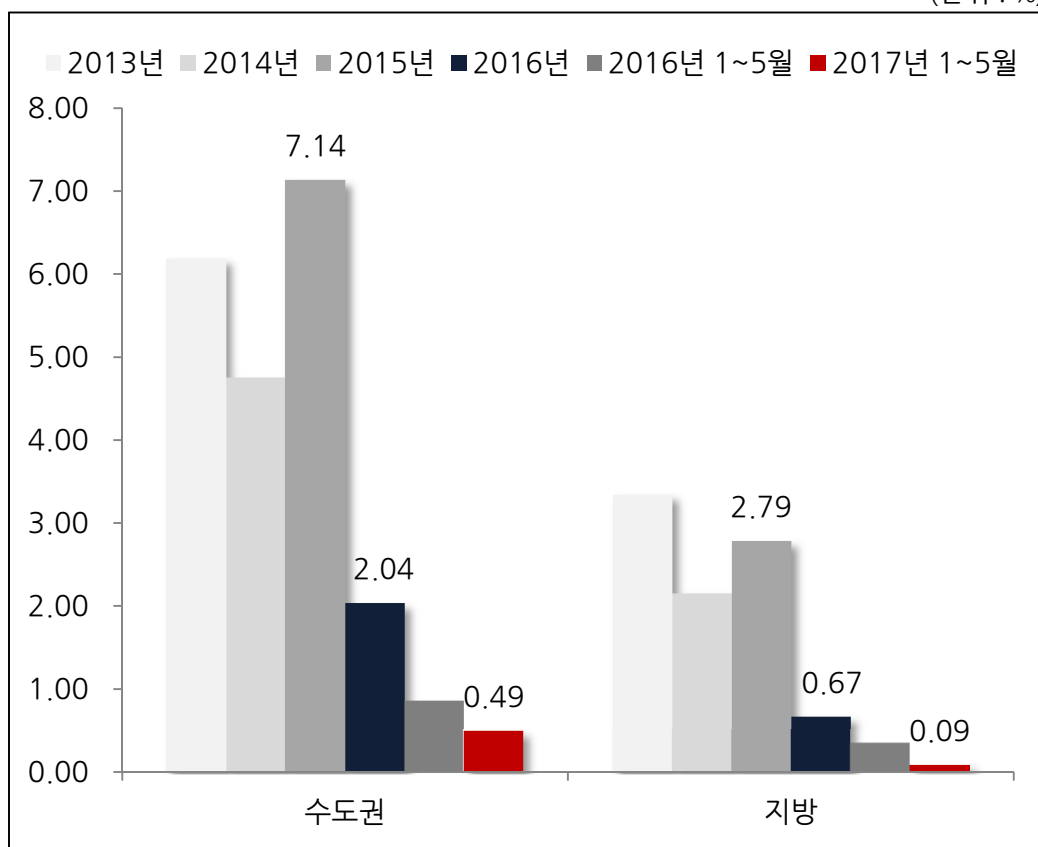
전·월세 안정 및 아파트 월세 감소

■ 2016년 이후 임대료 안정세 지속

- ✓ 1~5월 주택종합 전세가격 수도권 0.49%, 지방 0.09% 상승(서울이 가장 높은 0.65%)
- ✓ 1~5월 주택종합 월세(통합)가격 수도권 0.02% 상승, 지방 0.25% 하락
- ✓ 입주물량 많은 아파트 부문, 2017년 들어 월세 비중 감소

< 주택종합 전세가격 변동률 추이 >

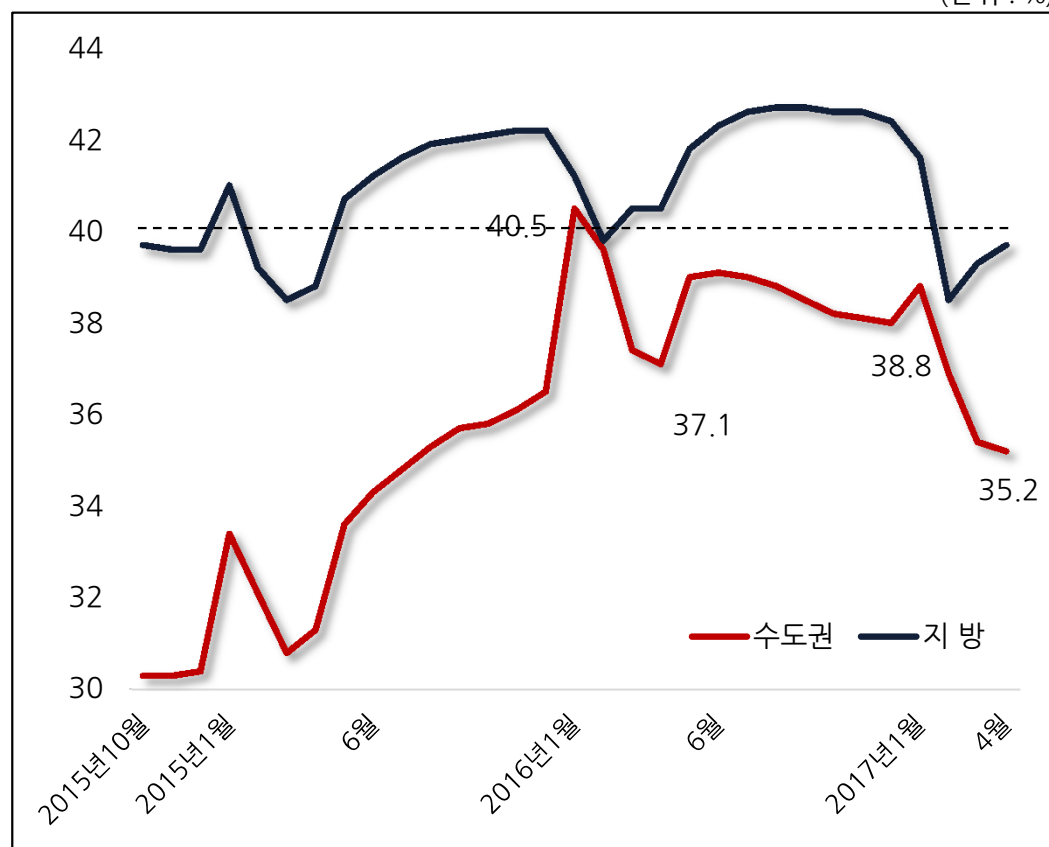
(단위 : %)



자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사

< 아파트 월세 비중(누적) 추이 >

(단위 : %)



자료 : 국토교통부, 전월세 거래량 보도자료

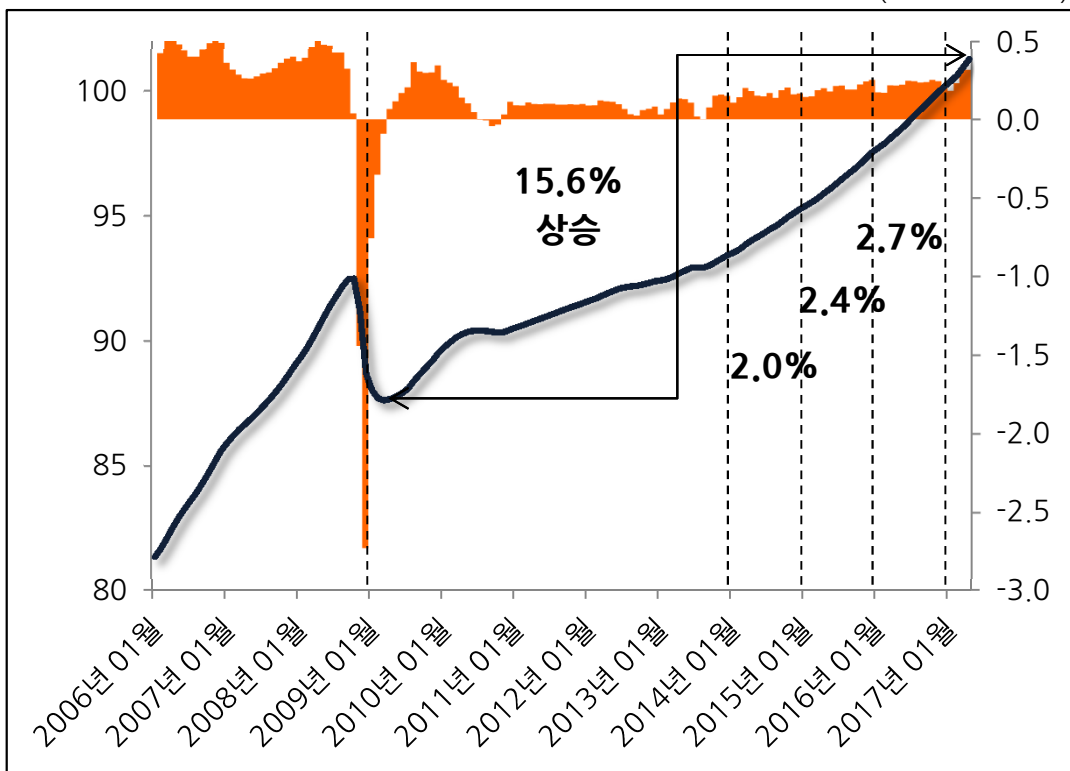
토지시장 강세 지속

■ 토지가격 상승세 및 거래 증가세 지속

- ✓ 3년 연속 2% 초과 상승, 1~4월 1.1% 상승(전년 동기 0.8%) 전년보다 상승세 가팔라
- ✓ 토지거래량 증가세, 1~5월 필지수 기준 9.4% 증가, 면적 기준 0.0%
- ✓ 개발호재, 지역 인프라 개선 효과, 택지 공급 감소, 전원주택 수요 증가 등

<전국 토지가격지수 추이>

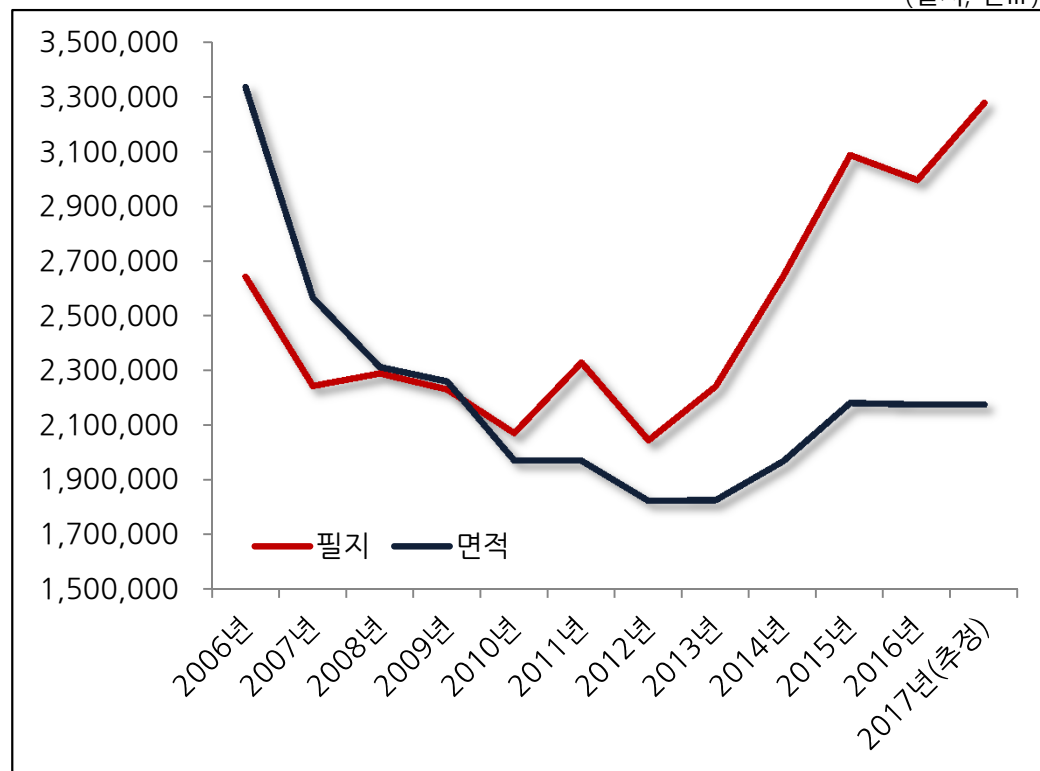
(2016.12.1=100)



자료 : 국토교통부

<전국 토지 거래량 추이>

(필지, 천㎡)



주 : 2017년은 1~5월까지의 증감률로 단순 연장함.

자료 : 국토교통부

상품별 차별화 : 신축주택 수요

■ 지방은 신축주택일수록 가격 상승폭 커

- ✓분양 인기로 부산, 세종, 광주 청약경쟁률 100:1 넘는 단지 존재하나, 25.8% 청약미달
- ✓준공 5년 이내 주택 가격 상승률 높고, 재건축 대상으로서 투자가치 확보되기 전까지 가격 상승률 낮아져

※ 수도권은 재건축 기대감이 단지별(용적률 등) 특징에 따라 임계 지점이 달라 10년 초과 단지에도 비교적 높은 상승률 나타냄.

<1~5월 분양단지 청약경쟁률 분포>

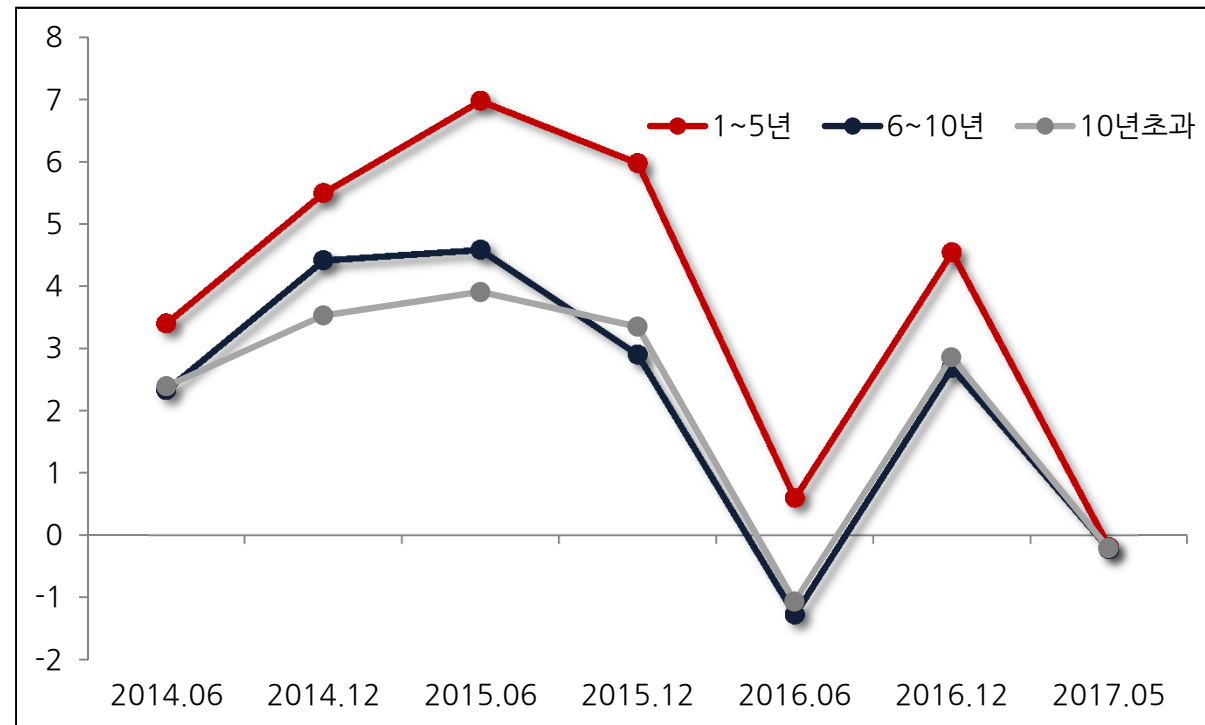
(단위 : 단지, %)

구분	단지수	비율
청약미달	40	25.8
1:5 이하	59	38.1
1:10 이하	21	13.5
1:50 이하	26	16.8
1:100 이하	4	2.6
1:100 초과	5	3.2
전체	155	100.0

자료 : 금융결제원

<분기별·주택연식별 지방 아파트 매매가격 변동률>

(단위 : %)



주 : 2017년은 1~5월 기준이며 재건축 대상은 제외함.

자료 : 부동산114㈜

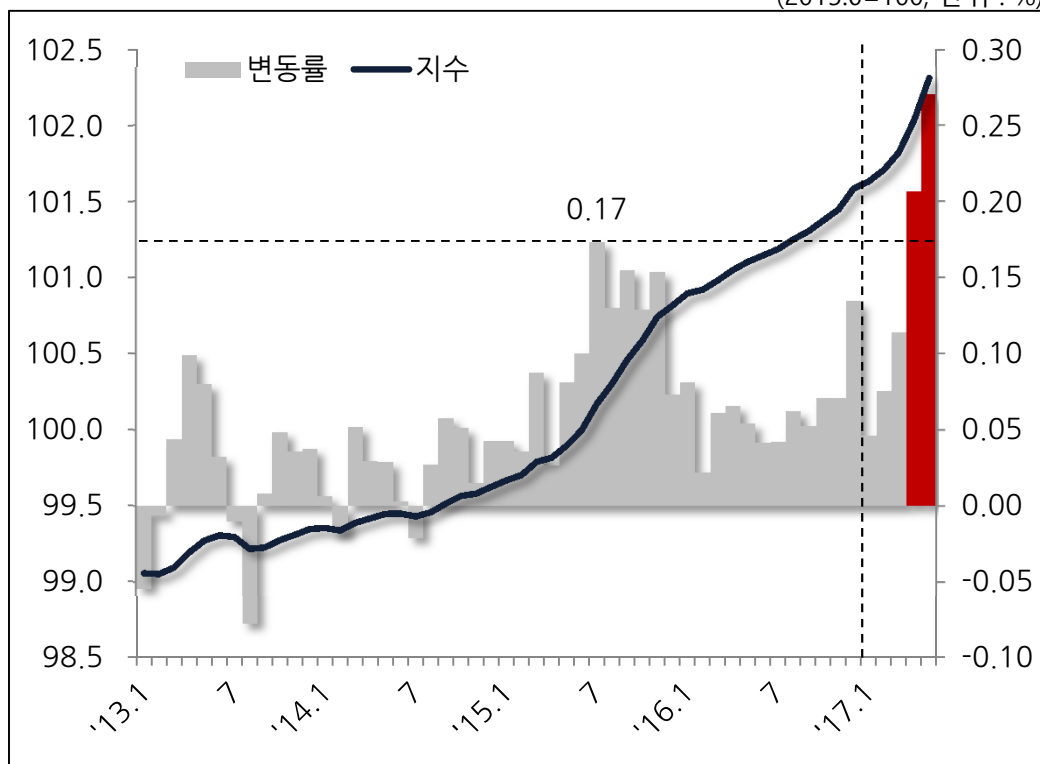
단독주택 상승률 아파트 넘어서

■ 하락지역에서도 단독주택은 상승

- ✓ 4월, 5월 상승률 2011년 이후 최고(1~5월 단독 0.72%, 아파트 0.20%, 연립 0.25%), 아파트가격 하락지역에서도 단독주택은 상승
- ✓ 도시재생 기대감, 점포 겸용·임대용 수요 증가 등으로 전역적 강세(전반적 거래감소에도 단독주택 거래량은 전년 동기비 8.2% 증가)

<전국 단독 매매 월간 지수 및 변동률 추이>

(2015.6=100, 단위 : %)



<기타지방 주택종합 매매 반기별 변동률 추이>

(단위 : %)

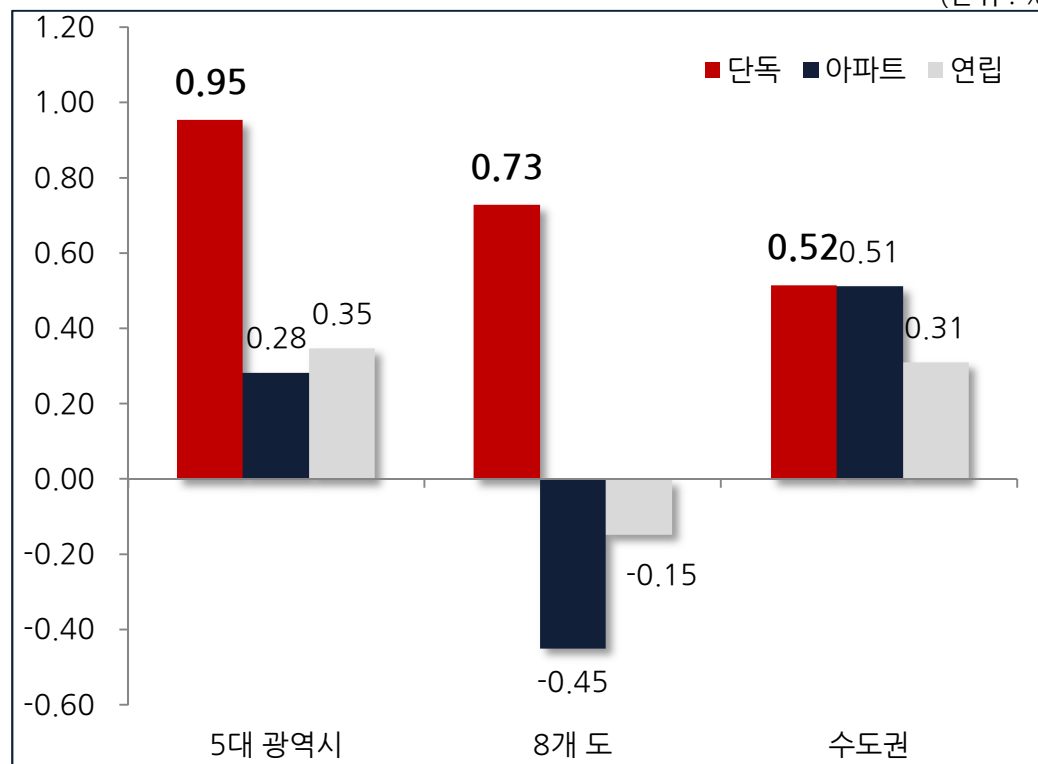


Table of Contents

I. 2017년 상반기 동향 및 특징

II. 2017년 하반기 전망의 주요 변수

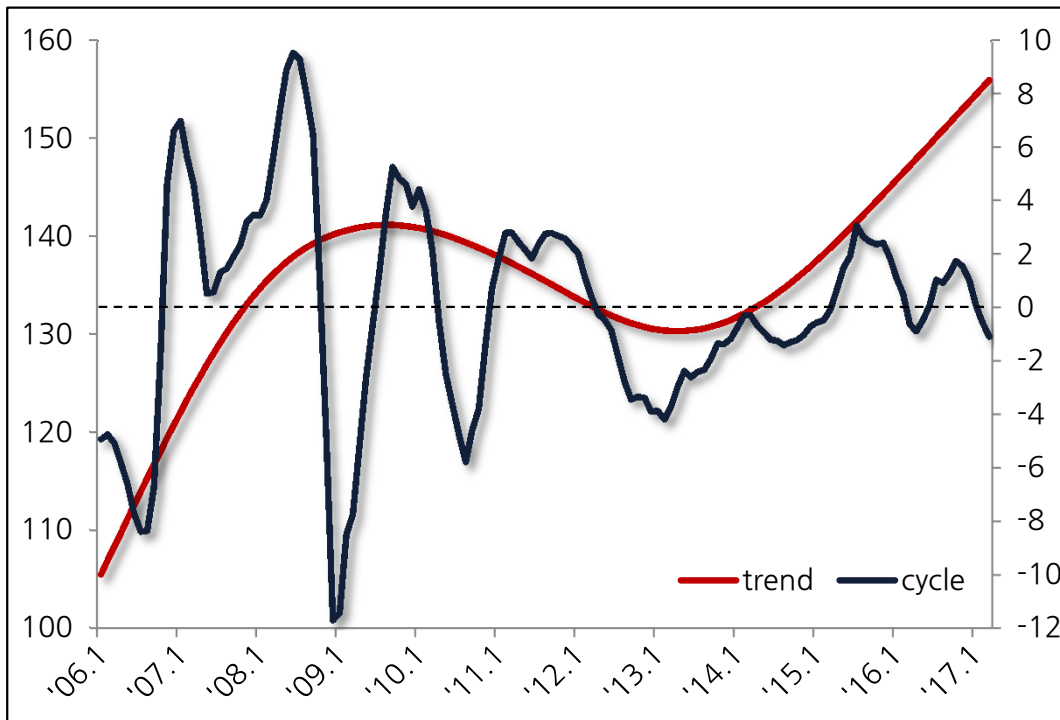
III. 2017년 하반기 전망 및 시사점

국면 트렌드와 사이클

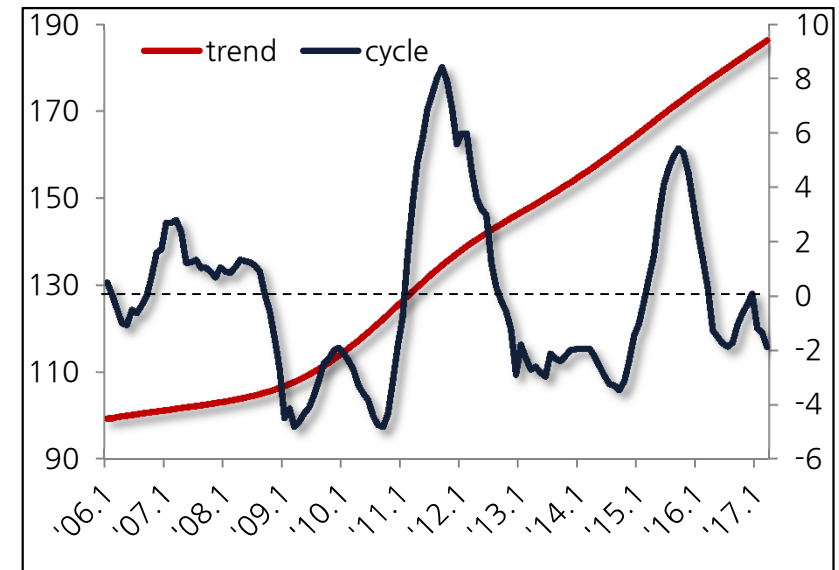
■ 상승 트렌드는 유지되나, 사이클은 수축 국면

- ✓ 수도권, 광역시, 기타지방 모두 수축 국면
- ✓ 아파트 실거래가격지수 2017년 3월 기준

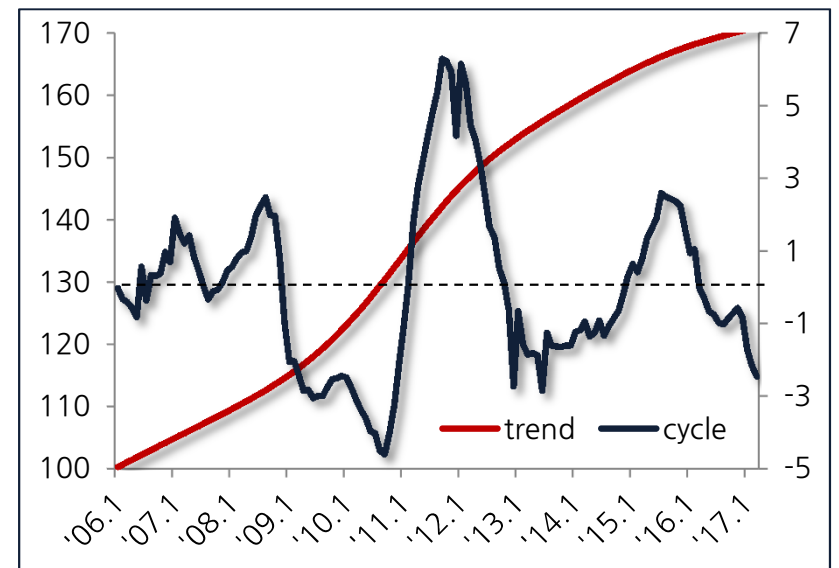
< 추세와 순환 분해 : 수도권 >



< 추세와 순환 분해 : 광역시 >



< 추세와 순환 분해 : 기타지방 >



자료 : 아파트 실거래가격지수를 활용하여 추출함.

- $Q_1.$ **자금**이 계속 부동산시장에 머무를 것인가?
- $Q_2.$ 6.19, 8월 가계부채 종합대책 등 **금융규제** 영향은?
- $Q_3.$ **전세**가격은 상승 또는 유지될 것인가?
- $Q_4.$ **공급과잉**의 효과는 얼마나 나타날 것인가?
- $Q_5.$ 새 정부의 **정책방향**의 영향은?

거시 2017년 기존 전망보다 개선

■ 수출 및 설비투자 호조로 예상보다 개선

✓경제성장률 기존 2.5%에서 2.6%~2.7%로 상향 조정 잇따라

✓취업자수 증가, 실업률 감소 등 고용여건 개선

〈경제 성장률 전망치〉

(단위 : %)

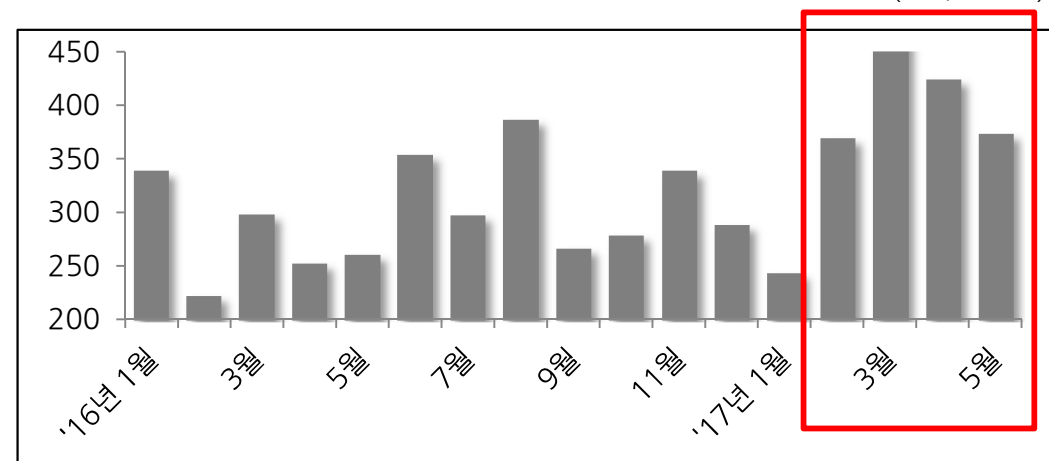
1월 발표치	2017년			2018
	상	하	연간	
GDP	2.4	2.6	2.5	2.8
민간소비	1.9	1.9	1.9	2.3
설비투자	3.0	2.0	2.5	3.6
건설투자	5.9	3.0	4.3	0.1
상품수출	2.9	2.0	2.4	2.8
상품수입	4.3	0.5	2.3	2.5

4월 발표치	2017년			2018
	상	하	연간	
GDP	2.6	2.7	2.6	2.9
민간소비	1.9	2.0	2.0	2.3
설비투자	9.5	3.3	6.3	3.4
건설투자	7.3	2.2	4.5	-0.1
상품수출	4.0	2.6	3.3	3.5
상품수입	6.2	1.8	4.0	3.4

자료 : 한국은행

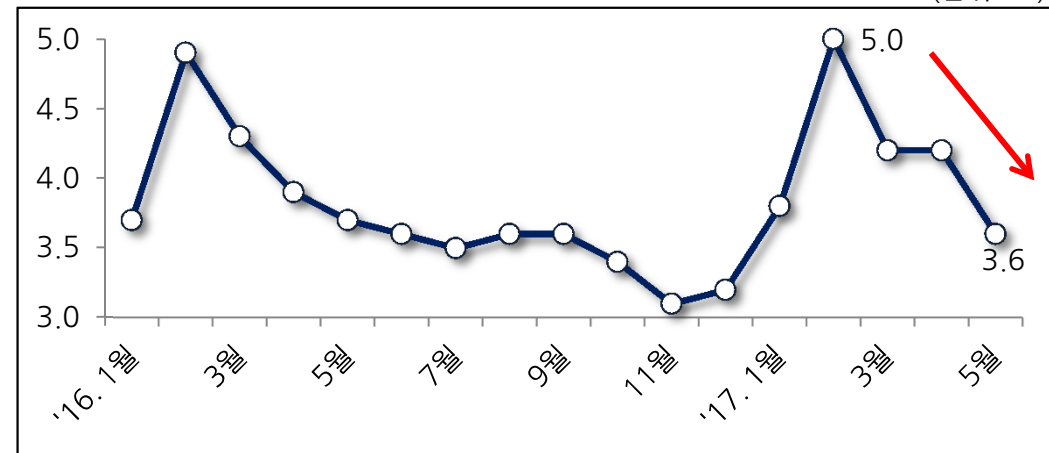
〈취업자수 증감수〉

(단위 : 천 명)



〈실업률〉

(단위 : %)



자료 : 통계청, 경제활동인구조사

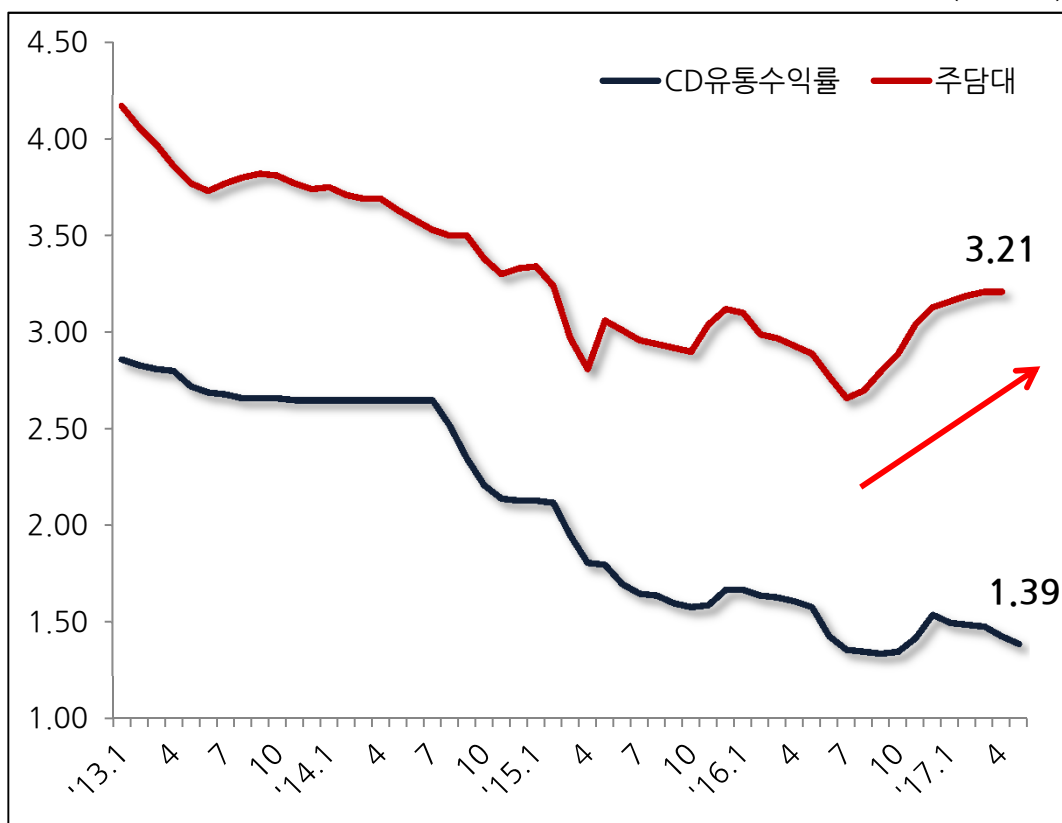
금리 금리 인상 압력 확대

■ 시장금리 인상 압력 확대되나, 하반기 동안 상승 속도는 더딜 듯

- ✓美 6.15일 금리 인상 단행, 하반기 추가 인상시, 기준금리 역전 현상 발생 가능
- ✓기준금리는 내수회복 상황 등 거시경제 복합적 영향 미치나, 시장금리 인상 압력 지속
- ✓주택담보대출금리는 2016년 7월 저점(2.66%) 이후 상승 중

<주택담보대출금리 추이>

(단위 : %)



IB들, 연내 한은 기준금리 동결 전망 우세

씨티
노무라
BoA
등

1.25% → 2017년

주 : CD유통수익률(91일), 주택담보대출금리는 예금은행 신규취급액 기준임.

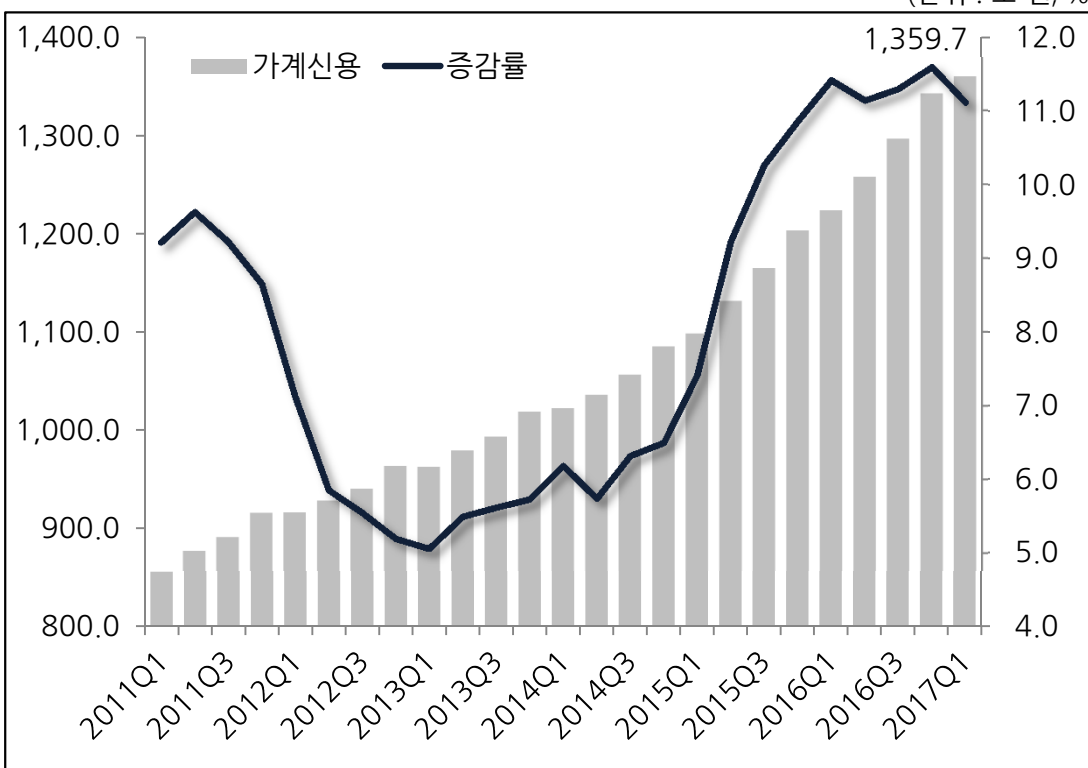
자료 : 한국은행

■ 증가 속도 부담 속에 금리 상승 따른 취약차주 위험 확대

- ✓ 2014년 ¼분기 가계신용 1,359조원까지 확대, 4월·5월 증가 고려하면 1,400조원 육박
- ✓ 증가율 둔화 중이나, 비은행권, 신용대출 증가 등 위험 여전
- ✓ 다중채무자 중 저신용, 저소득 취약 차주수 비중 8.0% 수준(비은행, 신용대출 비중 높아)

<가계신용 및 증감률 추이>

(단위 : 조 원, %)

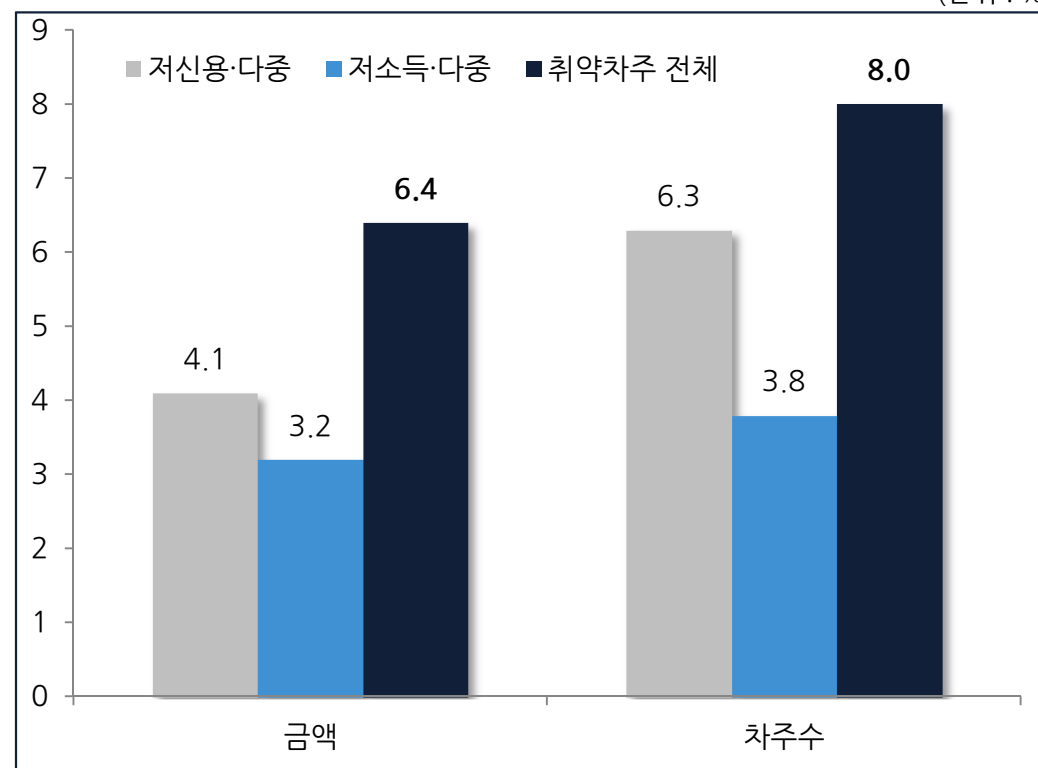


주 : 증감률은 전년 동기 대비임.

자료 : 한국은행

<전체 가계대출 중 취약차주 대출 비중>

(단위 : %)



주 : 2016년 ¾분기말 기준

자료 : 한국은행, 금융안정보서, 2016.12, p.28.

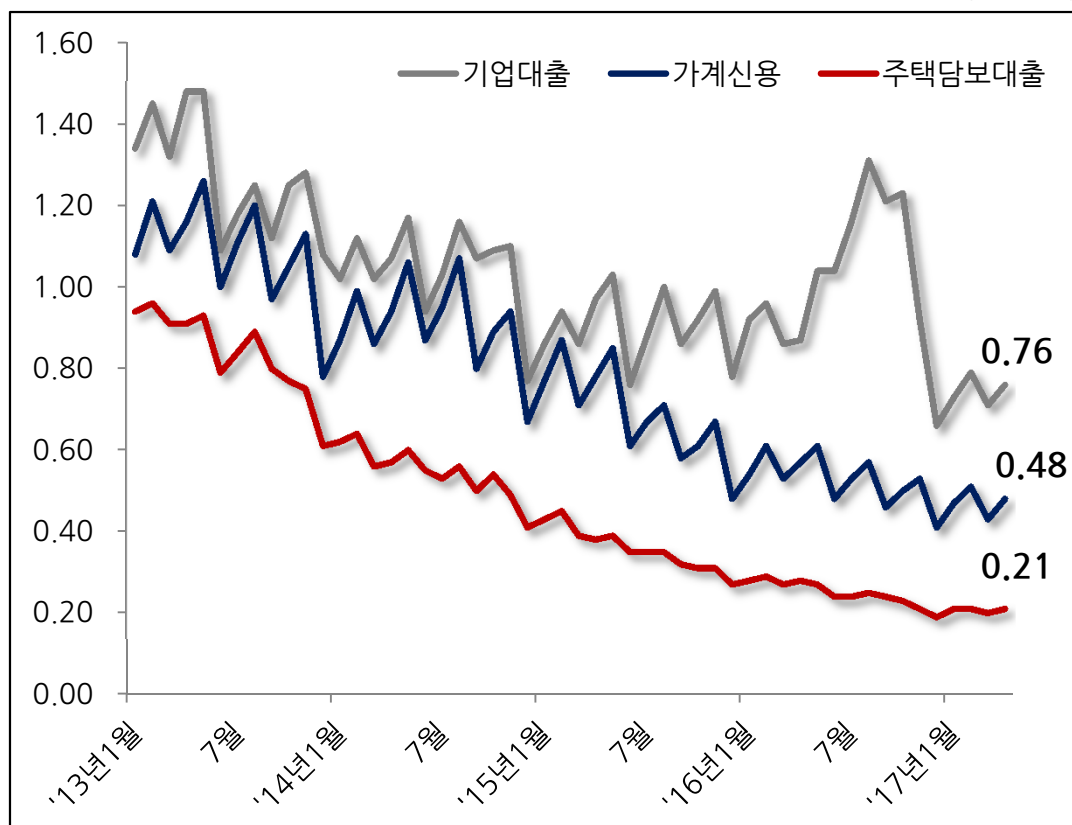
■ 주담대 연체율 안정적이나, 선행지표인 카드·신용대출 연체율 상승

✓ 2017년 4월 기업 0.76%, 주택담보대출 0.21%, 가계신용 0.48%로 역사적 최저점 유지

✓ 신용카드를 포함한 전체 금융 관련 연체율은 증가 지역 다수 발생. 신용대출 연체율 선행적으로 상승 중

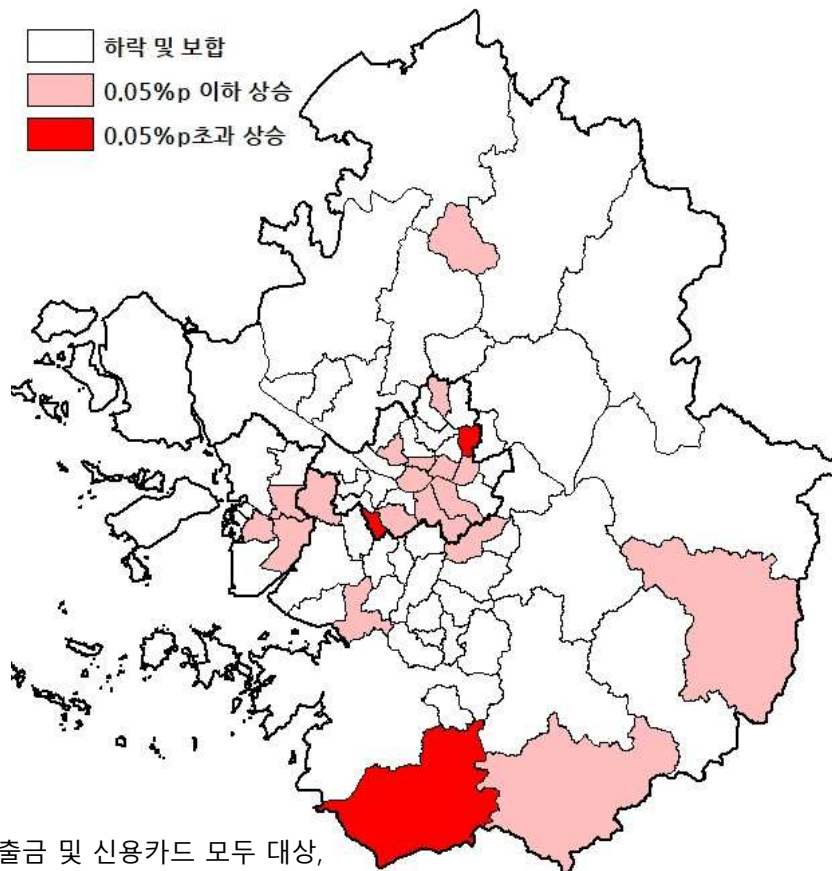
<국내은행의 부문별 연체율 추이>

(단위 : %)



주 : 은행계정 원화대출금 및 신탁대출금 기준, 1개월 이상 원리금 연체기준
자료 : 금융감독원

<전년 동기 대비 2017년 1/4분기 연체율 증감>



주 : 대출금 및 신용카드 모두 대상,
미해제 연체 30일 이상 보유고객 평균 연체율
자료 : KCB, k-atlas 솔루션

■ 금융규제 수도권 주택시장에 미치는 영향 커

✓ 6.19대책으로 서울 등 조정대상지역 LTV 70 → 60%, DTI 60 → 50%로 강화

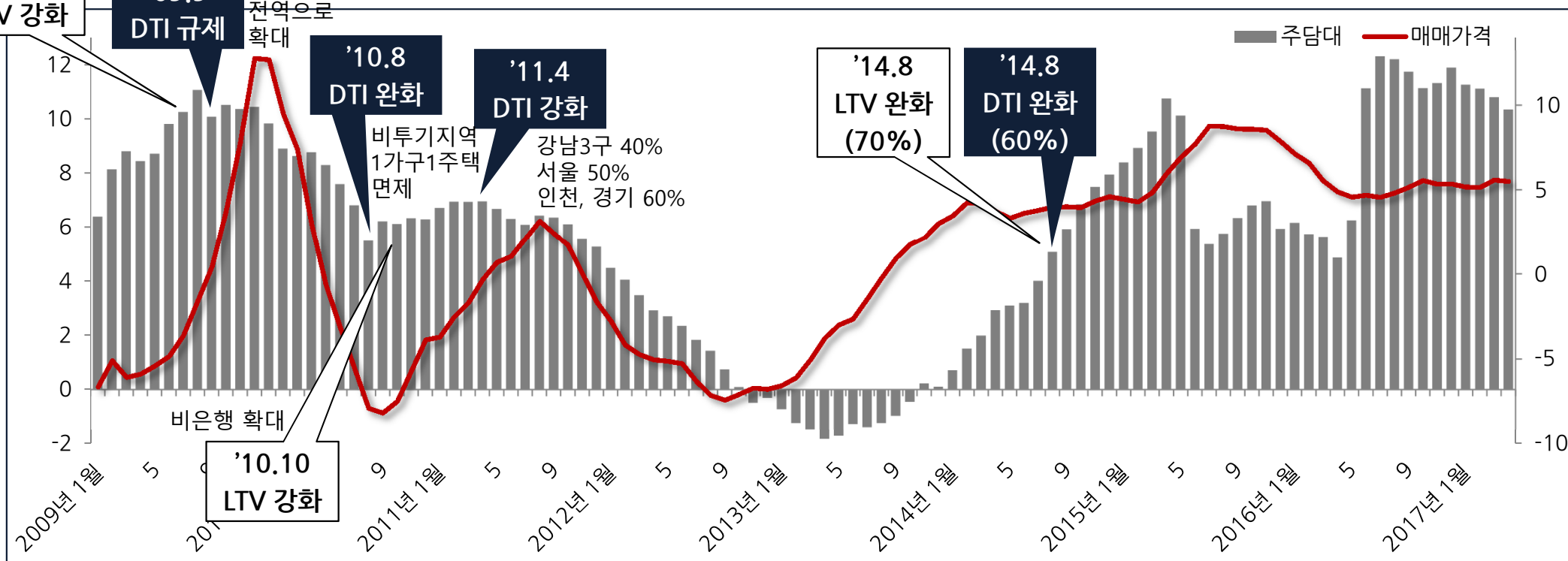
✓ 금융위기 이후 LTV, DTI 경기조절 수단으로 사용, 주택시장에 미치는 영향도 비교적 커

※ 2013년 2월까지 4% 초과 하는 주담대 금리 형성, DTI 금리 영향 크에 따라 DTI 강화 효과는 금리 상승 속도와 밀접한 연관 가질 듯

✓ 가계부채 종합대책도 8월 예정되어 있어, 가계의 차입 여건 제약 불가피

기본 60% → 6억 이상
장기대출 70% 50%

<수도권 주택담보대출 증감률 및 아파트 실거래가격지수 변동률>



주 : 전년 동월 대비 증감률 및 변동률임.

자료 : 한국은행, 국토교통부

■ 중도금 집단대출 협약 여전히 어려워

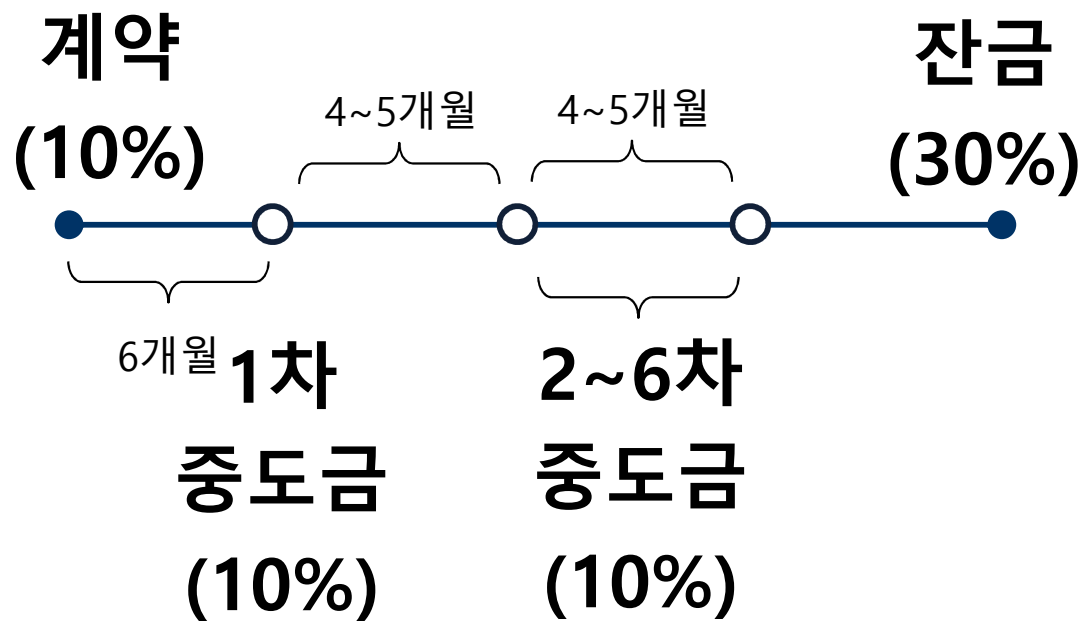
- ✓ 일정 계약율(80~90%) 미달 시 협약 거부, 중도금 이연(2차 중도금 시기(분양 후 10개월~1년) 시 협약 완료 많아), 금리 3% 후반 ~ 4% 초반으로 상승(제2금융권 5%대)
- ✓ 작년 하반기 이후 대규모 분양 물량의 집단대출 개시가 올해 이루어질 가능성 높아, 규제 강화 기조 지속 가능성 커(통상 분양 6개월 이후부터 중도금 납부 개시)

<분양사업장 중도금 집단대출 협약 실태>

(단위 : 호, 억 원)

구 분	사업장	세대수	대출규모 (억원)
합 계	52곳	38,193	89,950
대출협약 완료	15곳	10,826	22,969
대출 거부	3곳	2,430	5,790
대출 협의 중	34곳	24,937	61,191
시중은행	(7곳)	(5,168)	(10,227)
지방은행 및 제2금융권 등	(15곳)	(10,574)	(24,263)
미정	(22곳)	(17,785)	(45,514)

<일반적인 분양금 납부 시기 및 비율>



주 : 한국주택협회 회원사 중 '16.10.17 ~ '17.1.31 분양한(입주자모집공고일 기준) 116개 사업장 중 회신한 52개 사업장을 대상으로 조사, 시중은행은 KB국민, KEB하나, 우리, 신한

자료 : 한국주택협회, 보도자료

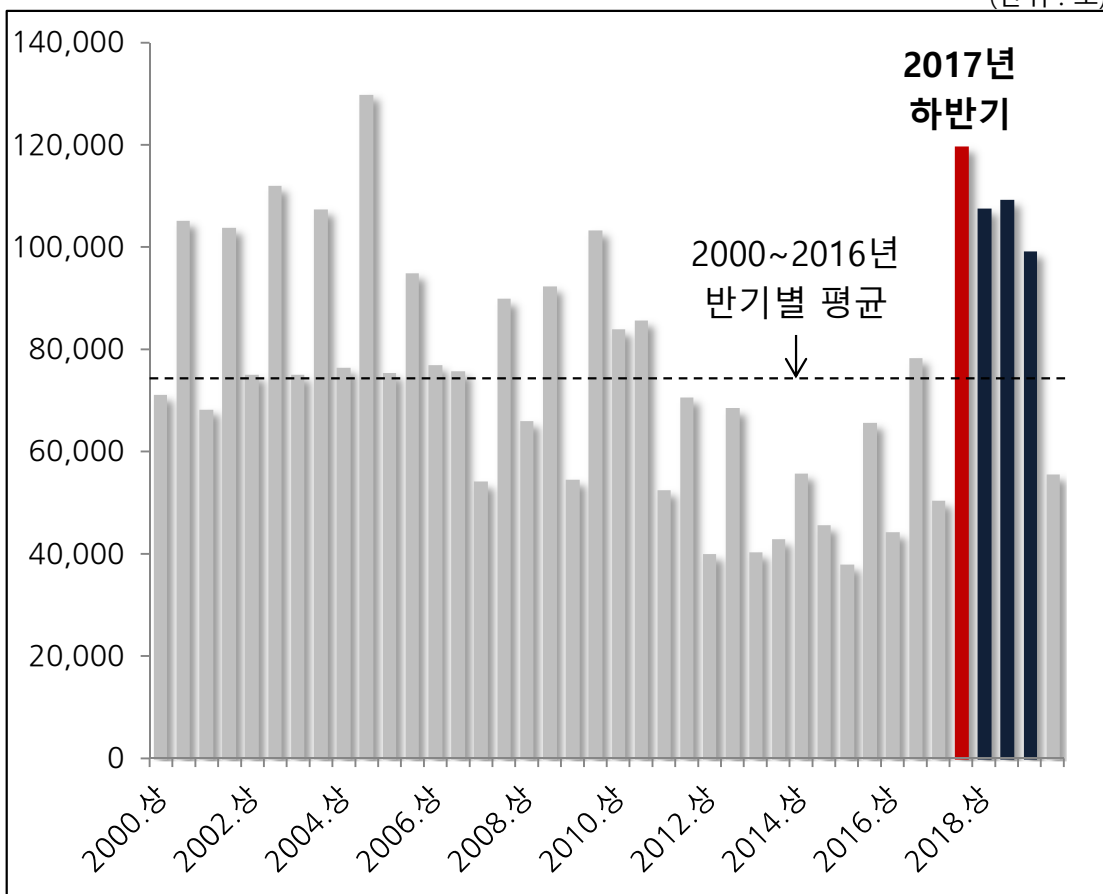
주 : 일반적인 사례이며, 사업장별로 시기 및 분양대금 납부 비율은 차이가 있음.

■ 2017년 하반기부터 수도권 입주 증가 시작

- ✓ 수도권 하반기 아파트 입주 전년 동기 대비 50% 상회 증가
- ✓ 비아파트 입주 감소, 오피스텔 입주도 많아(오피스텔 입주 2019년 상반기까지 지속)
- ✓ 주택+오피스텔 입주 전년 동기 대비 17.9% 증가

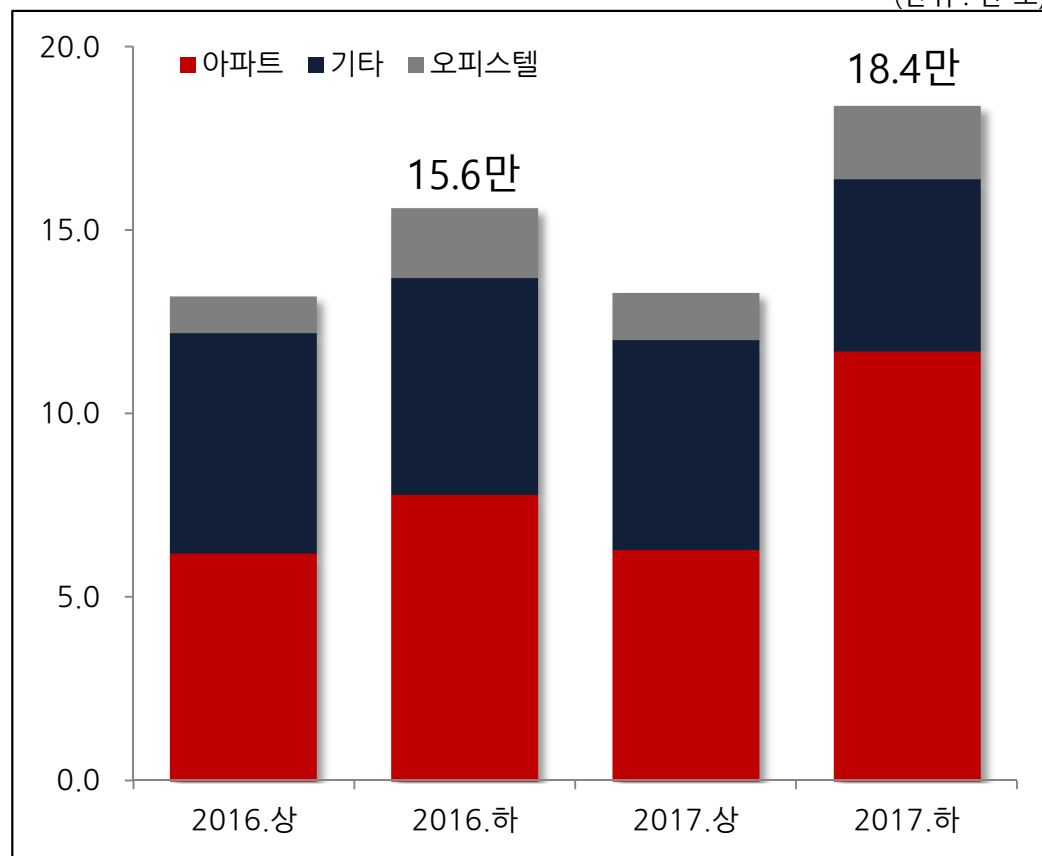
<수도권 아파트 입주 및 예정 물량 추이>

(단위 : 호)



<수도권 주택 및 오피스텔 입주 및 예정물량 추이>

(단위 : 만 호)



자료 : 아파트와 기타는 국토교통부, 2017년 주거종합계획의 준공물량 전망이며, 오피스텔은 부동산114(주)의 예정물량임.

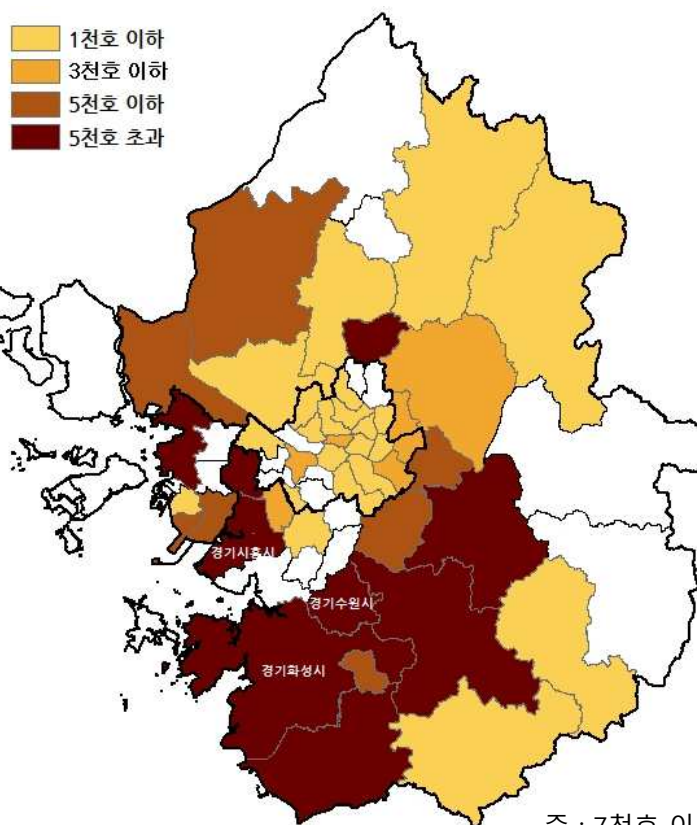
■ 지역별, 상품별 수급 불일치, 시장 흡수 여력 따라 달라질 듯

✓ 화성시, 수원시, 평택시 등 경기 남부권 많고, 시흥시, 부천시 등 서부권도 다수 포진

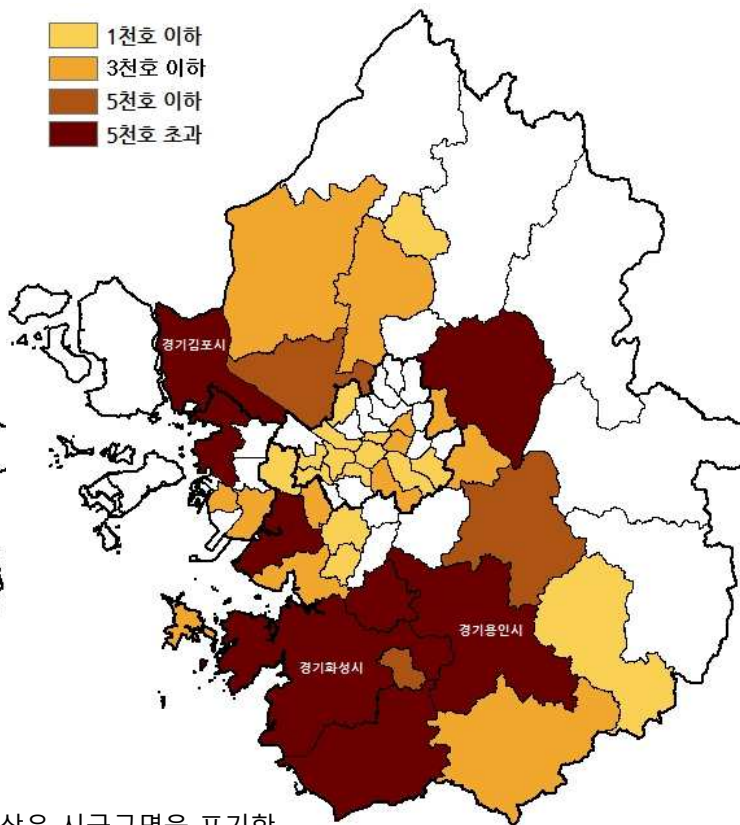
✓ 2018년 상, 하반기 동안 경기, 인천에서 입주 지속

✓ 다만, 하반기 서울 아파트 입주는 전년 동기 대비 35.0% 감소

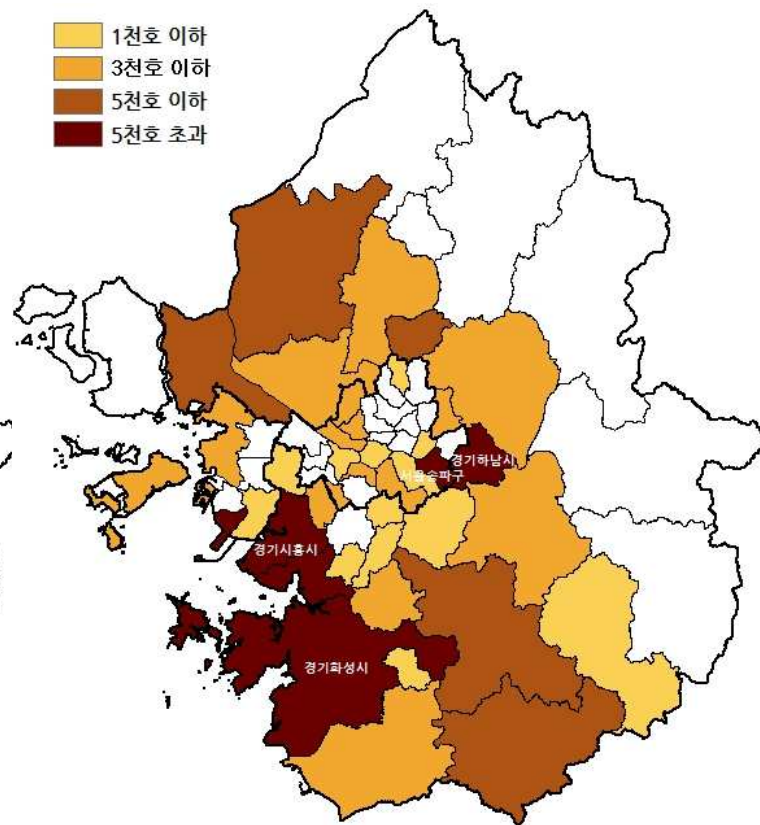
<2017년 하반기 아파트 입주 분포>



<2018년 상반기 아파트 입주 분포>



<2018년 하반기 아파트 입주 분포>



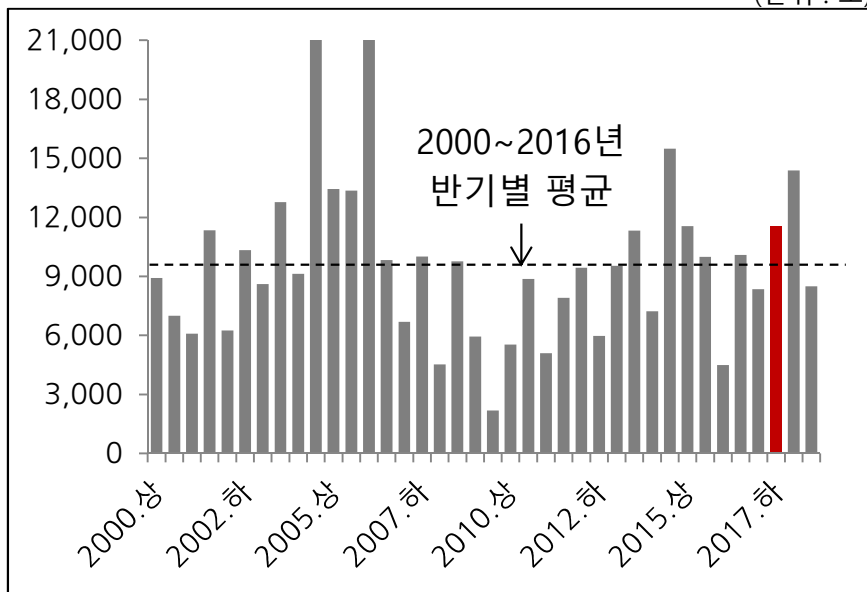
주 : 7천호 이상은 시군구명을 표기함.

자료 : 부동산114(주)

광역시도, 하반기 입주 예년 평균 넘어서

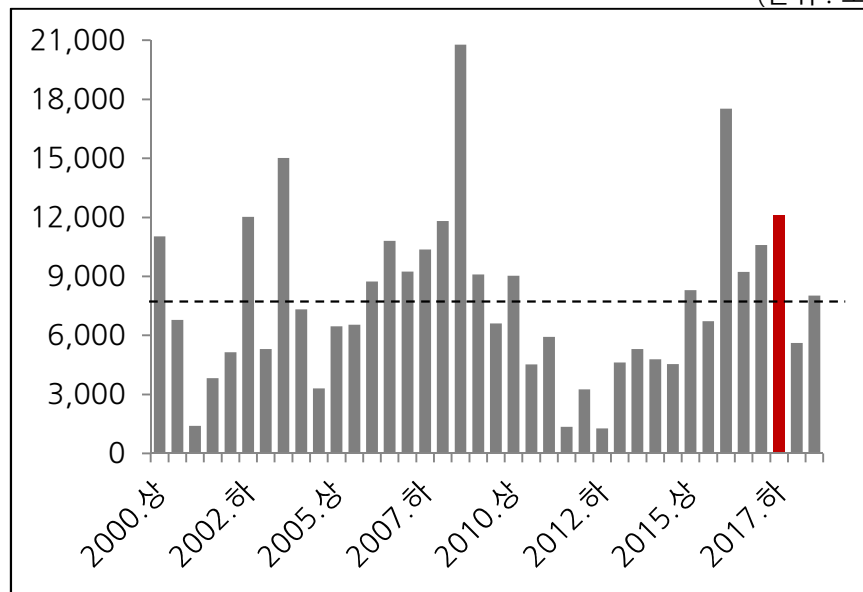
<부산 반기별 입주물량>

(단위 : 호)



<대구 반기별 입주물량 >

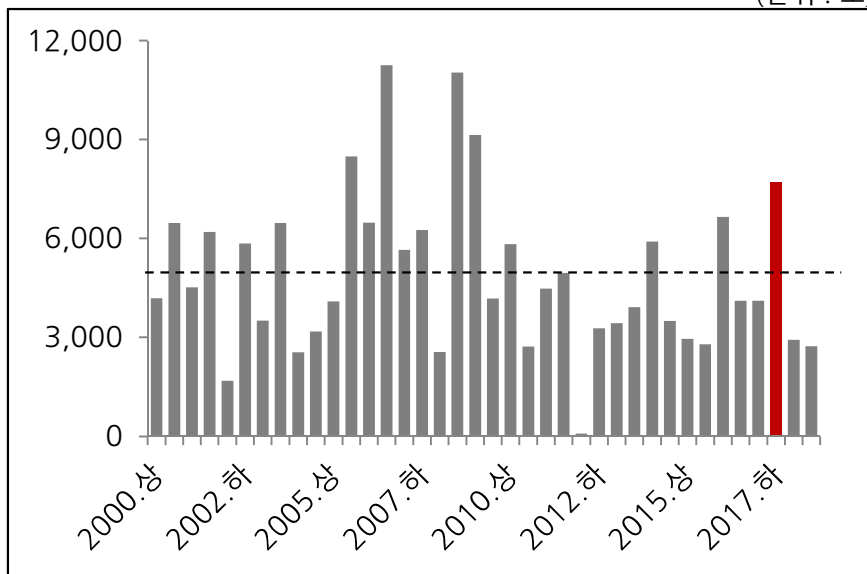
(단위 : 호)



✓ 세종에서
공급 많은
대전만
예년 대비
감소

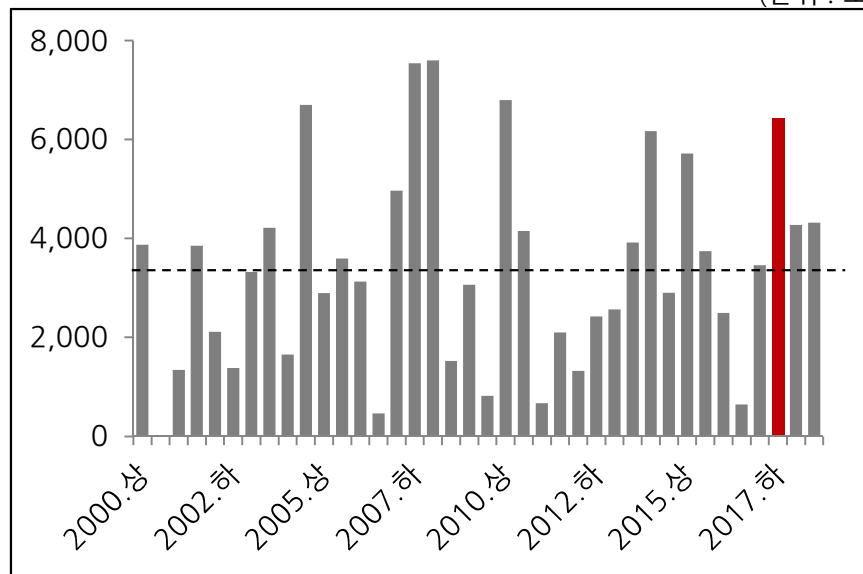
<광주 반기별 입주물량 >

(단위 : 호)



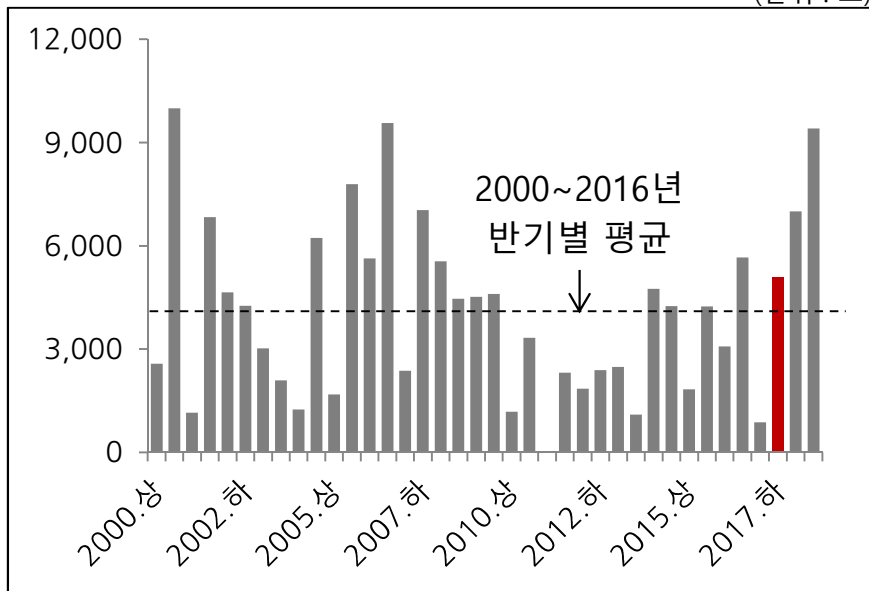
<울산 반기별 입주물량 >

(단위 : 호)



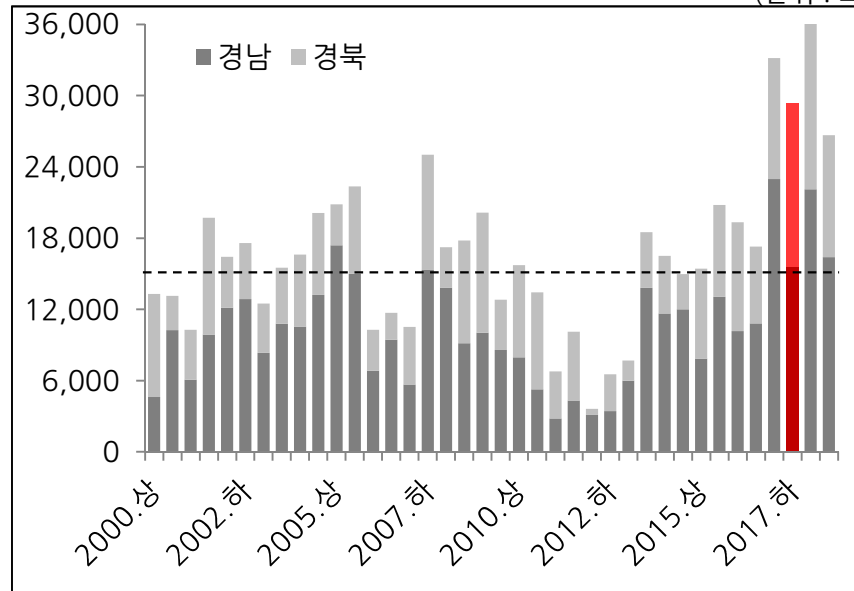
<강원 반기별 입주물량>

(단위 : 호)



<경상권 반기별 입주물량 >

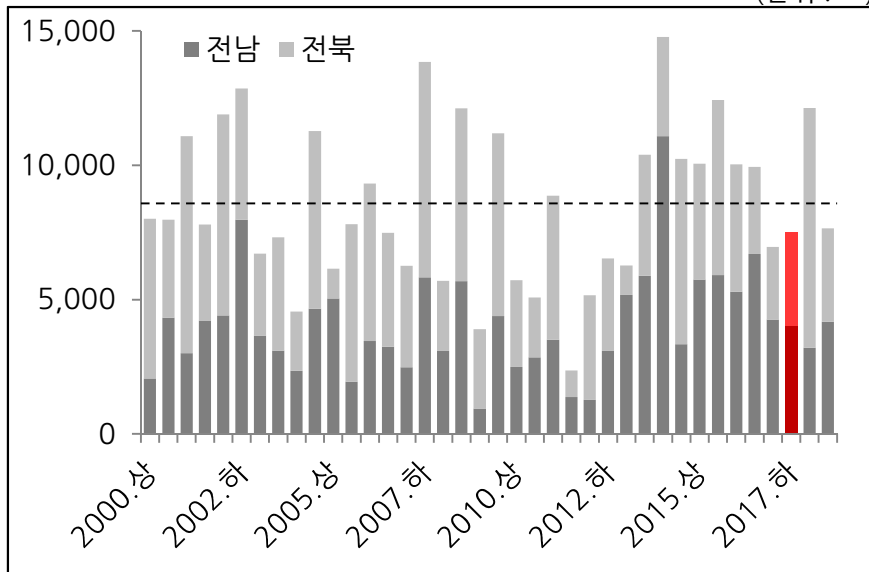
(단위 : 호)



✓ 경상권,
충청권
입주
증가세
지속 예정

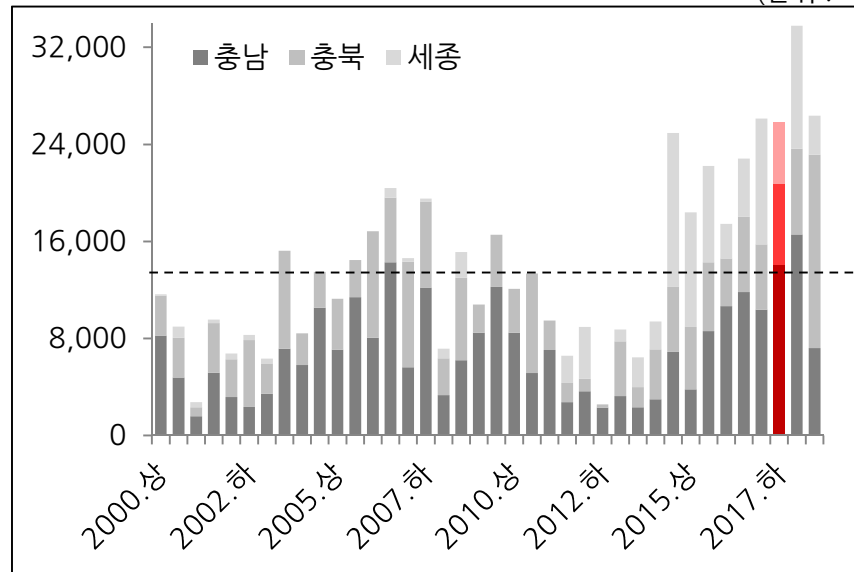
<전라권 반기별 입주물량 >

(단위 : 호)



<충청권 반기별 입주물량 >

(단위 : 호)



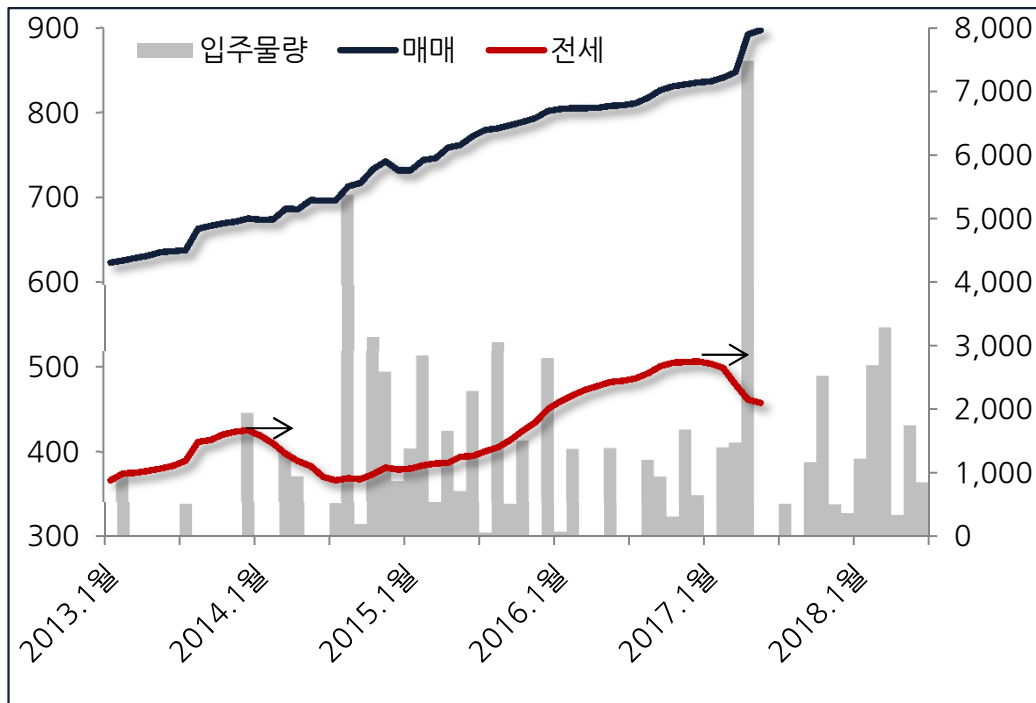
공급 대규모 입주에 따른 경험

■ 입주 이전부터 임대료 안정, 높은 매매가격 대비 전세비율로 투자수요 유입 제한

- ✓입주 전부터 전세 계약(잔금), 대규모 입주 시 4~2개월 전부터 전세가격 하락 시작
- ✓세종시, 위례신도시 등 대규모 입주지역 전세가격 안정 및 하락현상 나타나
- ✓매매가격 대비 전세비율도 낮아(2017년 5월, 세종, 51.0%, 위례신도시, 60.7%)

<세종 3.3 m²당 평균가격 및 입주물량 추이>

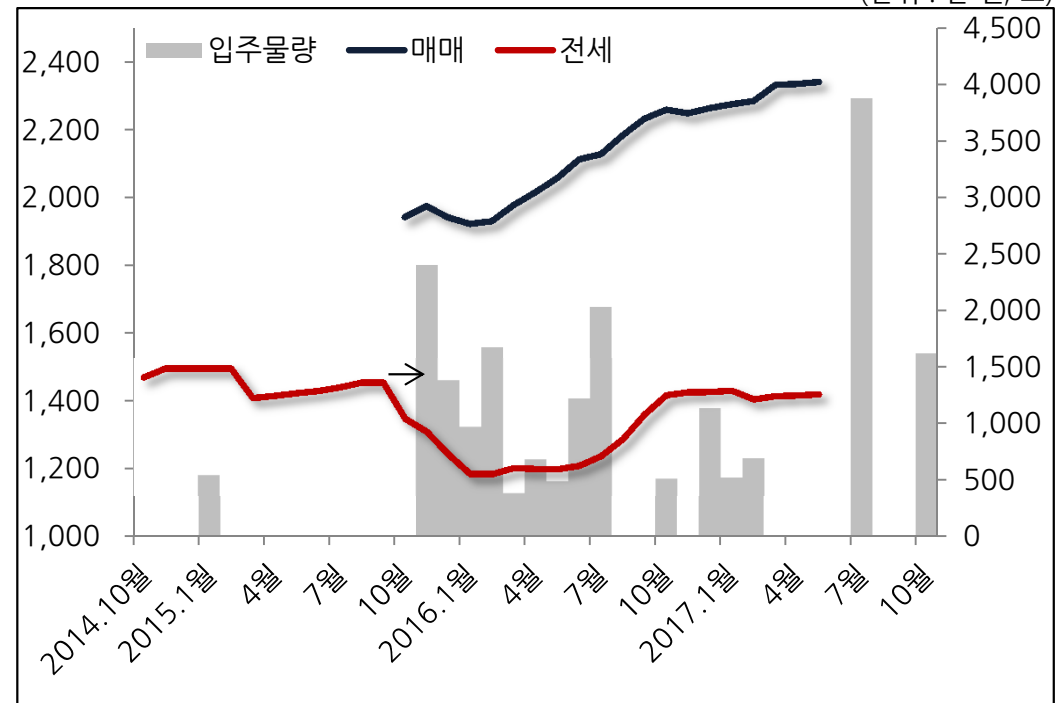
(단위 : 만 원, 호)



자료 : 부동산114(주)

<위례신도시 3.3m²당 평균가격 및 입주물량 추이>

(단위 : 만 원, 호)



자료 : 부동산114(주)

■ 전세가격 상승세 둔화로, 매매가 대비 전세가 비율 낮아질 듯

- ✓ 높은 매매가격 대비 전세가격 비율(70% 상회) : 실수요자는 전세 → 매매 이동, 투자수요자는 전세 활용한 시장 유입 활발
- ✓ 수요 지속 여건 : 매매가격, 전세가격 동반 상승 → 비율 및 투자수익 기대 유지

<수도권 매매가격 대비 전세가격 비율>

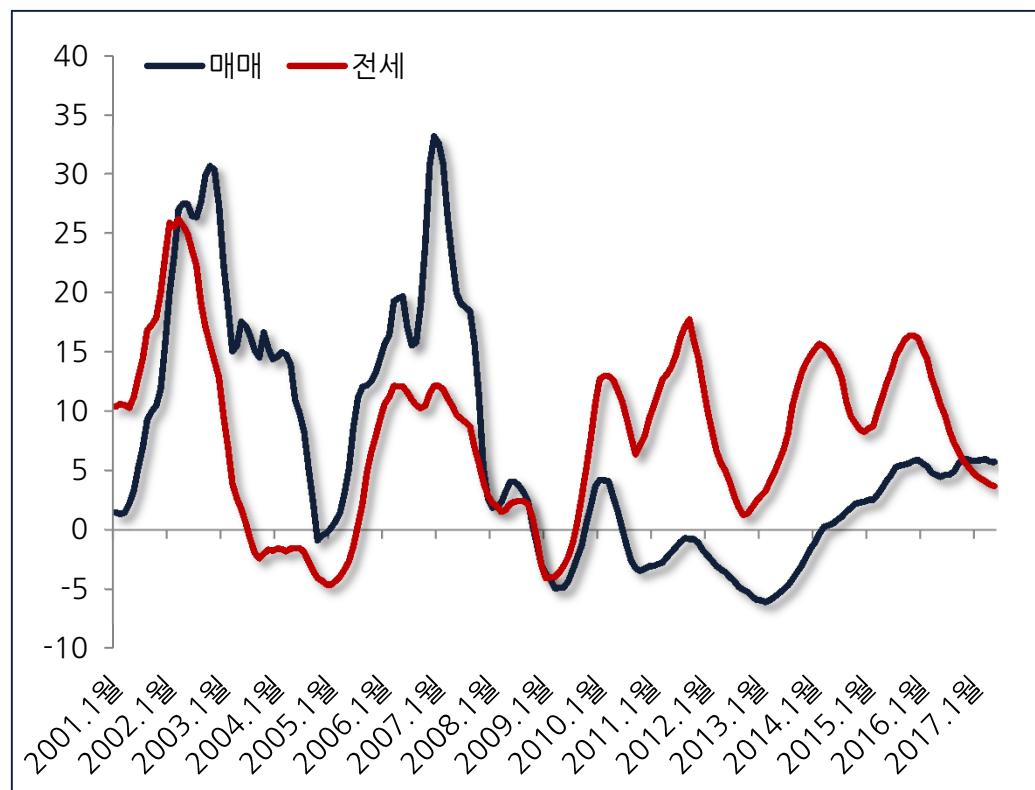
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

<수도권 매매 및 전세가격 변동률(전년 동월비)>

(단위 : %)



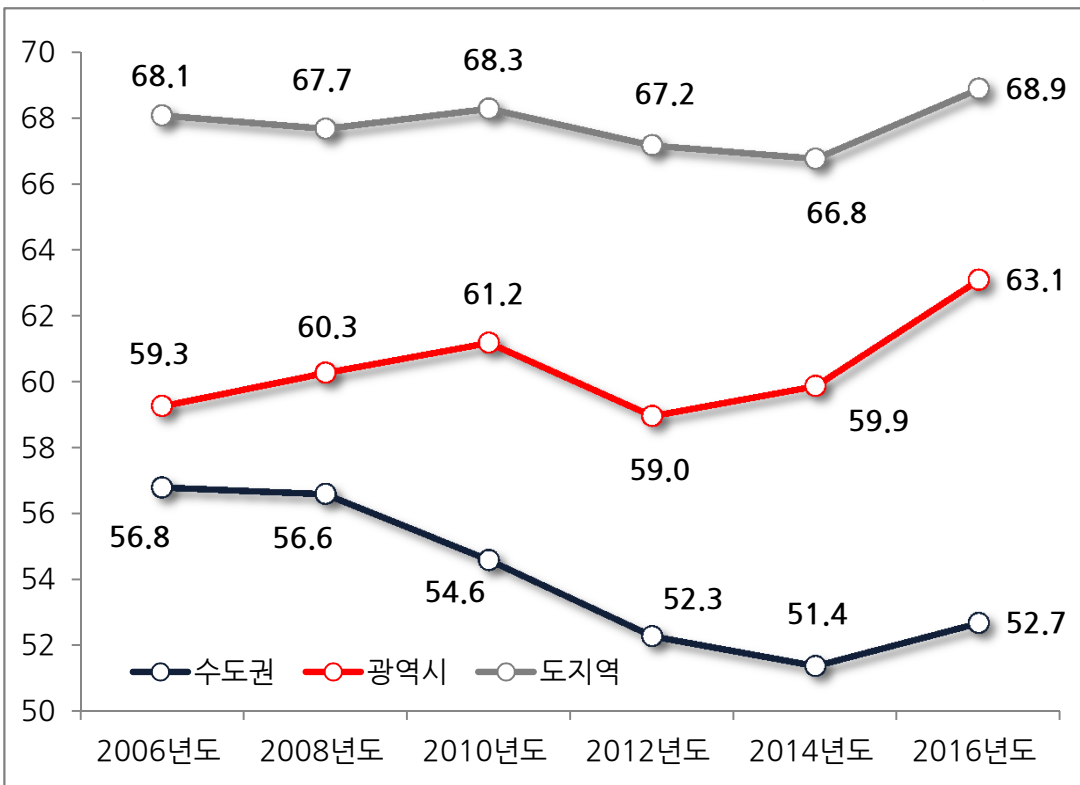
자료 : 부동산114(주)

■ 중산층 자가보유율 최고치

- ✓지방, 중산층 자가보유율 최고치(자가점유율도 유사)
- ✓최근 주택가격 상승 시기, 광역시와 중산층 중심으로 거주주택 구입 다수 발생 추정
- ✓수도권 상승하였으나, 2010년 수준 회복 못해

<지역별 자가보유율 추이>

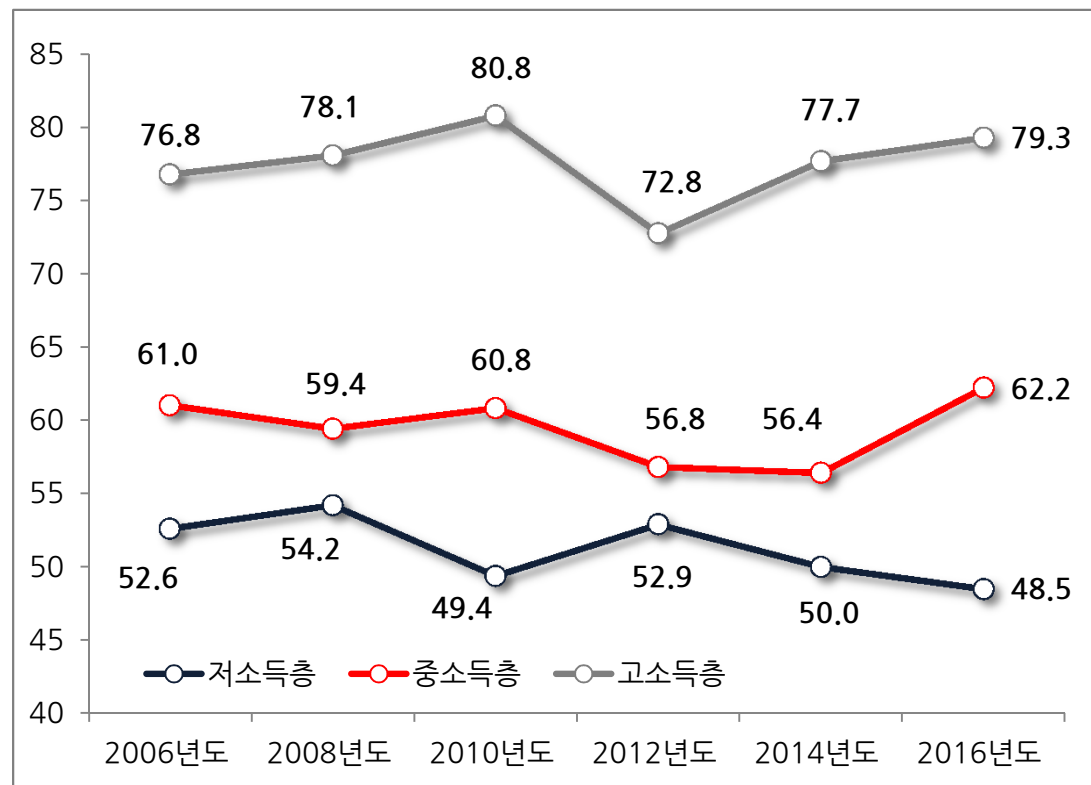
(단위 : %)



자료 : 각 연도, 국토교통부, 주거실태조사

<소득계층별 자가보유율 추이>

(단위 : %)

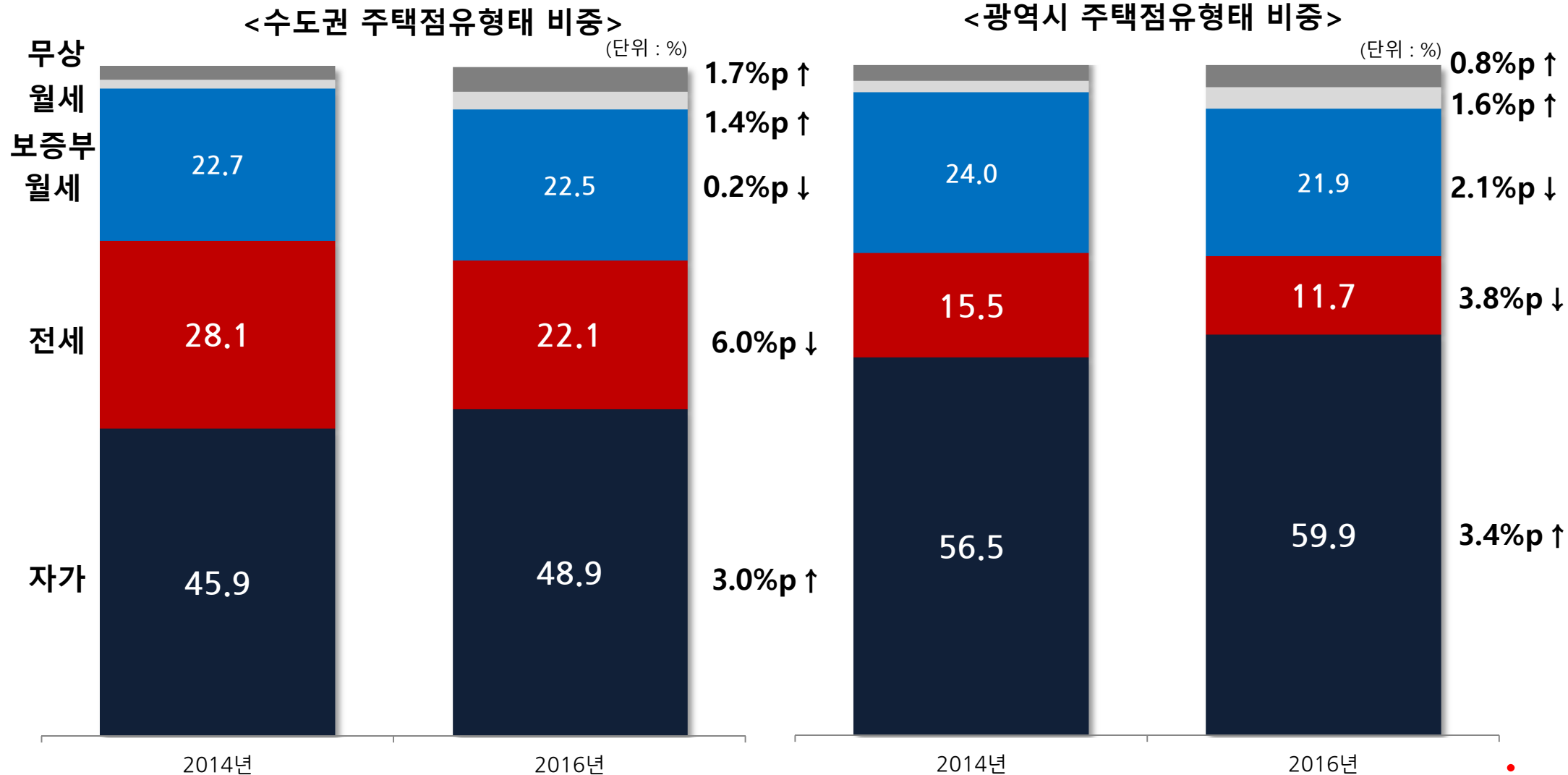


자료 : 각 연도, 국토교통부, 주거실태조사

전세 → 자가 이동 여건 악화

■ 전세 비중 지속 하락, 자가 이동 가능성 높은 계층 축소

✓ 낮은 전세 비중에도 광역시 자가 이동 많으나, 수도권 대비 지불 가능한 주택가격 수준을 유지함에 따른 결과로 판단됨.



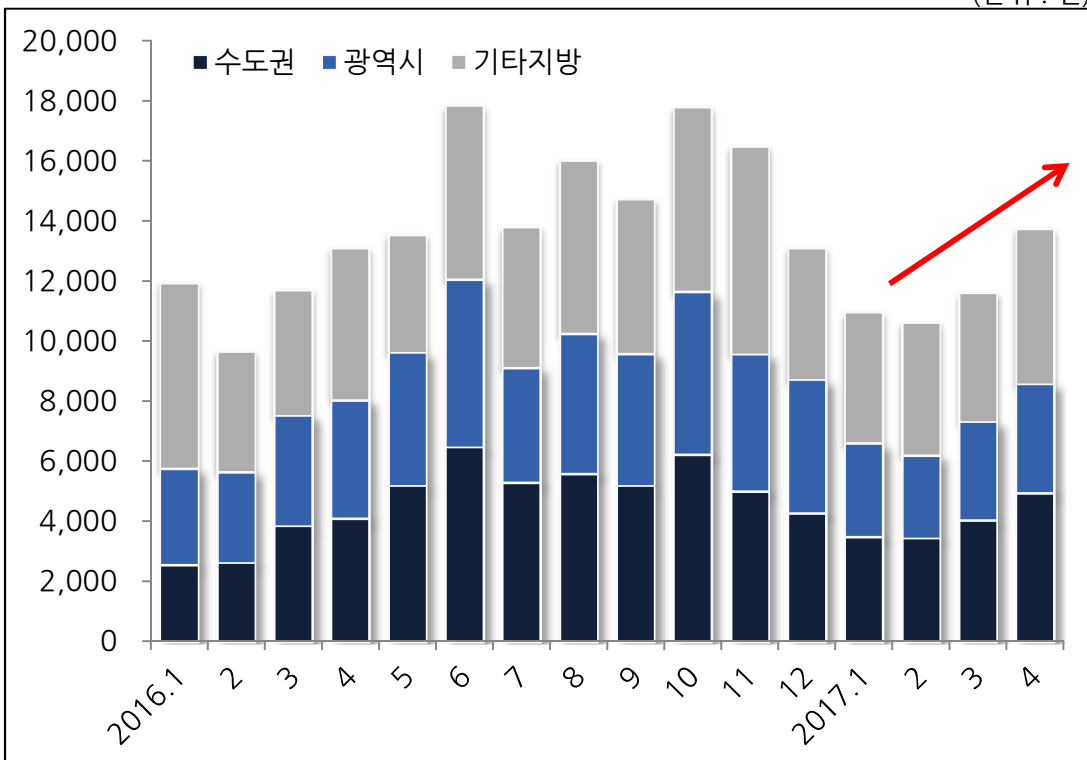
전매 거래량 전년 수준(1.2% 증가) 유지

■ 경기도 전매 거래량 증가폭 크고, 서울은 5월 들어 큰 폭 증가

- ✓ 3월 이후 전매 거래량 다시 증가 추이
- ✓ 1~4월 전년 동기비 수도권 21.3% 증가(경기 31.7%), 광역시 7.7%, 기타지방 6.1% 감소
- ✓ 서울은 5월 분양권 거래 큰 폭 증가(11.3대책 이전 분양 단지 전매제한기한 완료 효과)

<주택 분양권 전매 거래량 추이>

(단위 : 건)

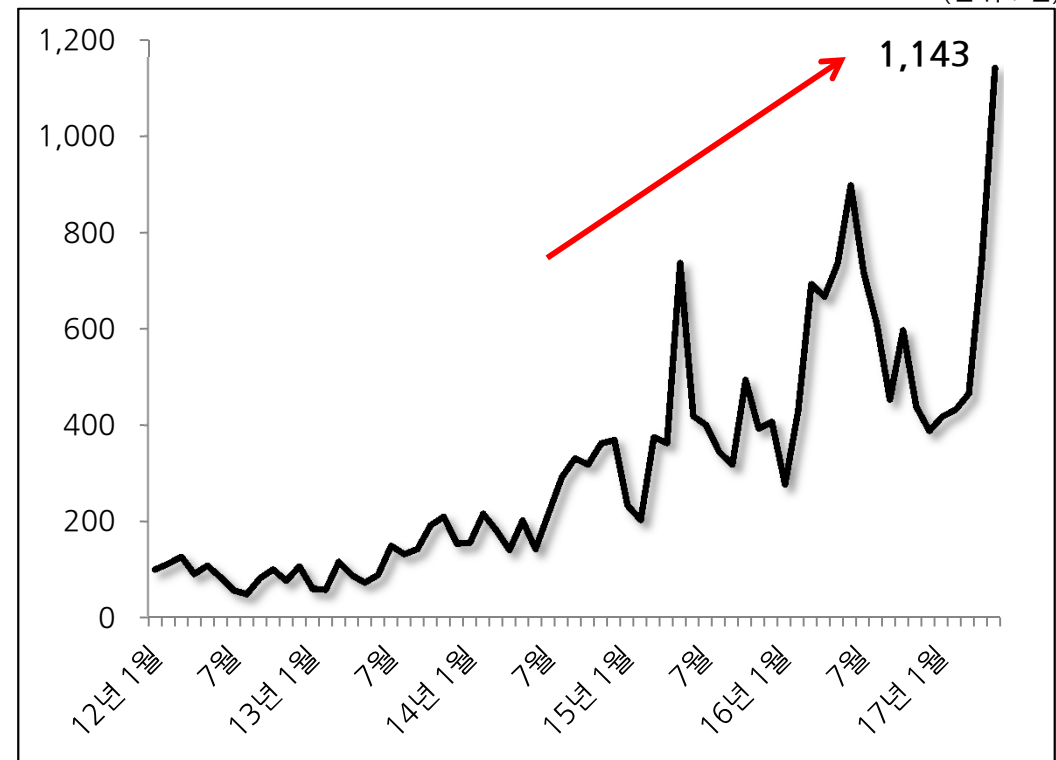


주 : 전매 거래량은 2016년 1월부터 발표됨.

자료 : 국토교통부, 한국감정원

<서울 분양권 거래량 추이>

(단위 : 건)



주 : 국토교통부의 전매거래량과 계열이 달라 물량 차이가 존재함.

자료 : 서울부동산정보광장

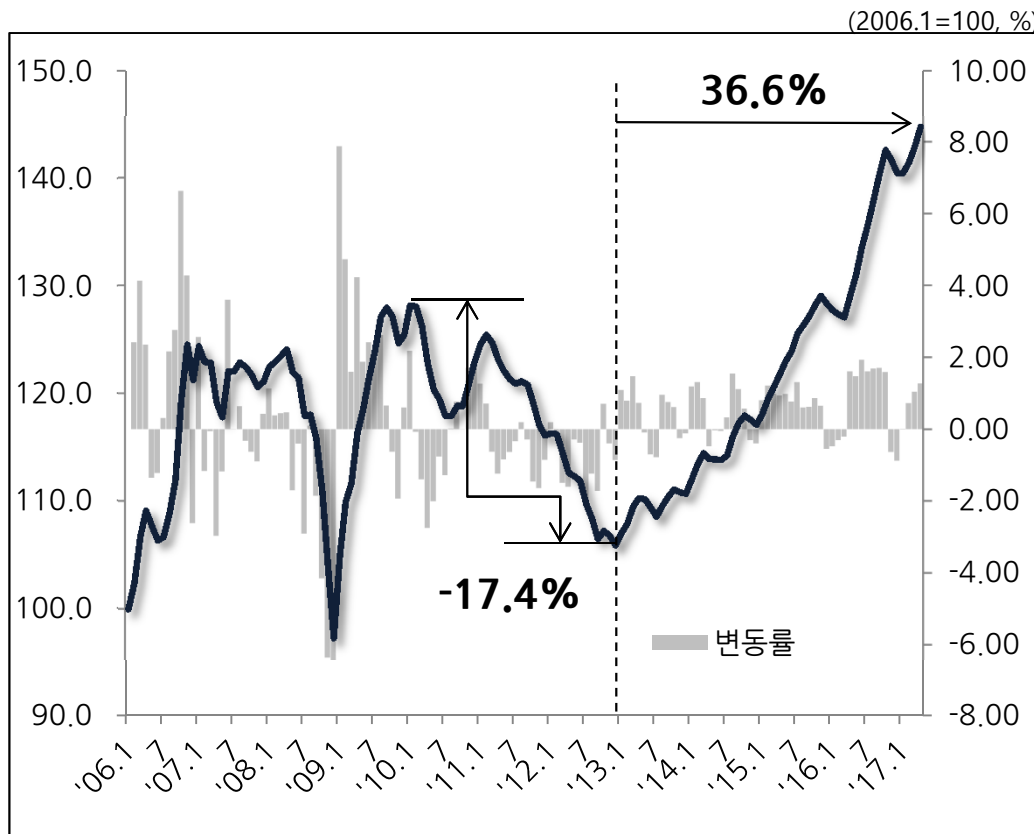
■ 장기투자 시 하방 경직성에 대한 학습효과 강화

✓ 최근 서울과 강남권 높은 가격 상승률로 학습효과 강화, 강남4구도 순환 존재

※ 2006년 이후 10년 장기 지분 투자 가정시 연간 자본수익률 1.2~2.5% 수준, 전세(매매가격 대비 전세가격 비율 동기간 28~64%) 활용 시 레버리지 효과 극대화로 금융상품을 월등히 상회하는 자본수익률 실현 가능

✓ 서울 인구유출 주택공급 감소와 관련성 ↑, 도시관리와 주택공급의 장기적 비전 미미

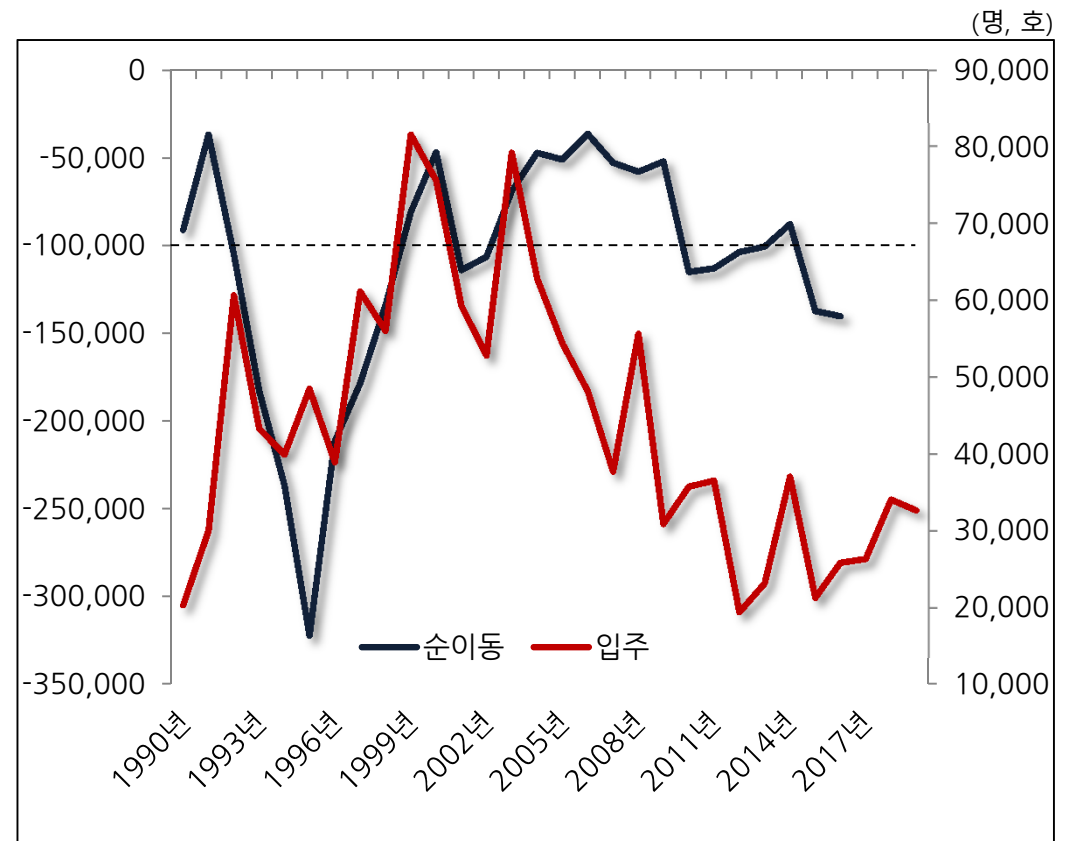
<강남4구 아파트 실거래가격지수 추이>



주 : 2017년 4월 잠정치까지 발표됨. 동남권지수를 활용함.

자료 : 국토교통부, 수도권 아파트 실거래가격지수

<연간 서울 인구 순이동과 아파트 입주 추이>



자료 : 통계청, 부동산114㈜

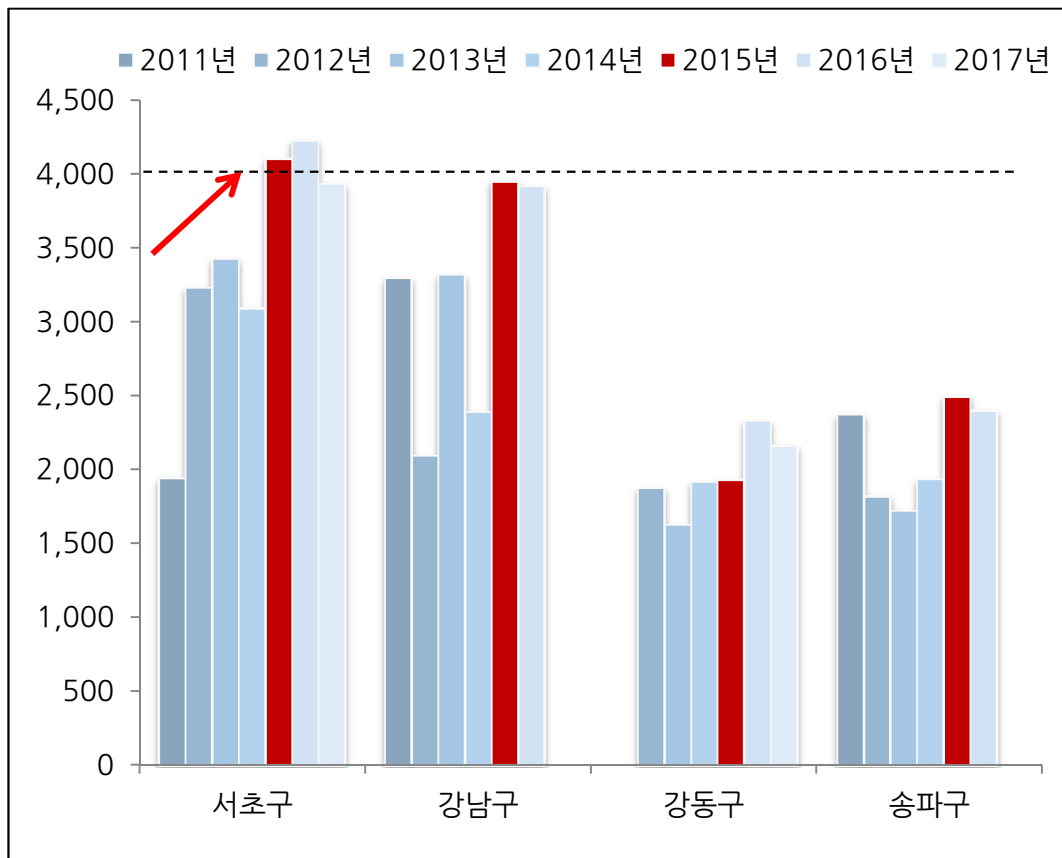
■ 강남4구 하반기 재건축 분양 지속, 거래량 전년 수준 유지

✓7월 이후 개포동, 고덕동, 반포동 등 강남4구를 중심으로 재건축 분양 하반기 지속

✓1~5월 강남4구 전년 동기 대비 거래량 증가, 특히, 분양권, 입주권 거래 증가

<3.3㎡당 분양가 추이>

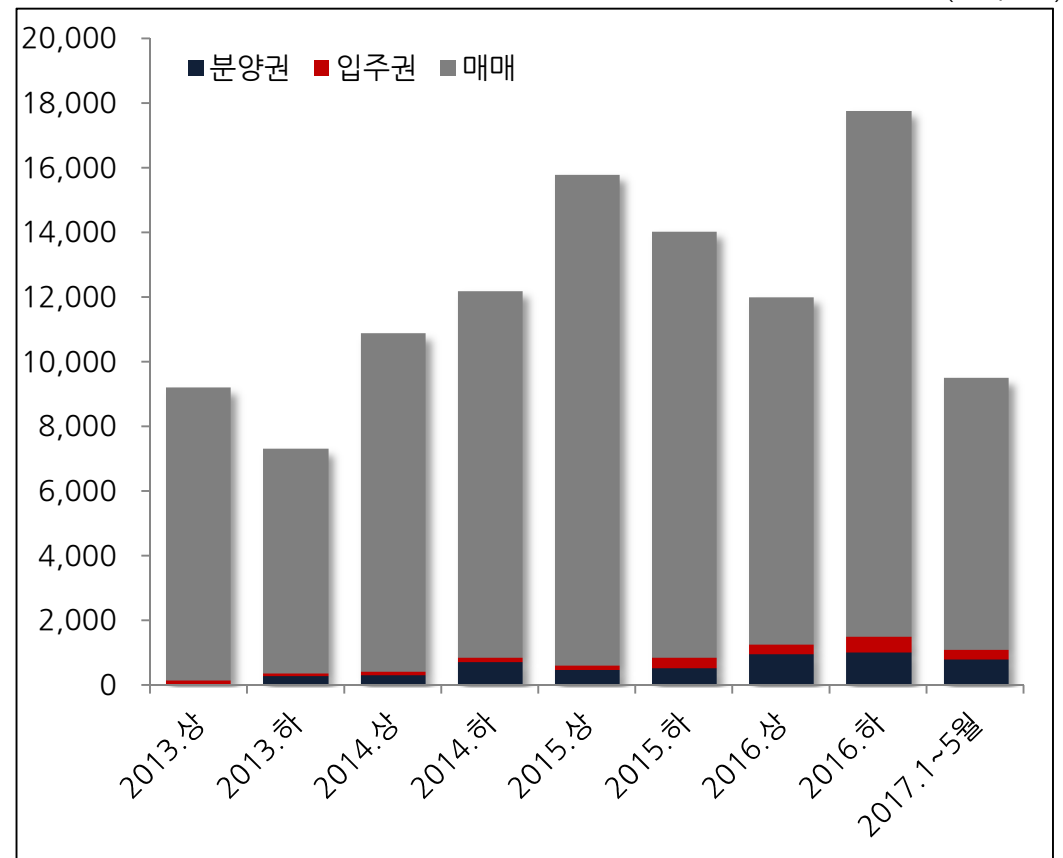
(단위 : 만 원)



자료 : 부동산114㈜

<강남4구 아파트 거래량 추이>

(단위 : 건)



자료 : 서울부동산정보광장

■ 도시재생과 소규모 주택 정비

- ✓전국 500여개 사업지 선정 과정에서 자본유입 가능성 존재
- ✓내년 2월 9일부터 시행되는 '빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(이후 빈집 특례법)' 적극 활용 가능성 커
 - ※ 가로주택정비, 10호 미만 단독, 20세대 미만 다세대, 200세대 미만 소규모 재건축 적극 활용 가능
- ✓도시재생은 장기사업, 단기 지역 활성화 효과 제한적

→ 단기 지가 상승 후, 사업 진행 어려움 커질 가능성 존재

→ 200세대 미만 재건축 활성화

■ 재건축초과이익환수 및 도정법

- ✓2017년 연말 재건축 초과이익환수 유예 일몰 도래
- ✓행정부 유예 연장 불가 방침이나, 국토부장관 부담금 산정방식 조정 가능성은 언급함.
- ✓6.19 대책에서 조합원당 1주택만 공급 허용(도정법 6월 발의 후 하반기 이후 시행 예정)

→ 관리처분 인가 완료 사업장 제외하고 사업속도 더뎌질 듯

■ 전월세 상한제, 계약갱신청구권 도입 공약

- ✓ 전월세 인상률 연간 5% 이내로 통제
- ✓ 임차인에게 임대차계약 갱신 요구 권리를 최대 4년으로 보장

→ 정책효과보다는 임대료 상승 및 편법 증가 등 부작용 커

- ✓ 임대료 통제 → 임대주택의 수익성 하락 → 임대주택 공급 감소 → 임대료 상승
- ✓ 편법과 불법 형태의 임대차 시장의 왜곡 및 임차인 불이익 확대 : 제도 도입 직전의 급격한 임대료 상승, 전세와 월세간의 전환을 통한 실질 임대료 상한 효과 미미, 이면계약과 같은 불법의 문제, 상한제 적용 배제를 위해 재계약 회피의 문제
- ✓ 1989년 12월 임대차기간 1년→2년 연상 시, 전세가격 11.9% 상승
- ✓ 우리나라의 공공임대주택 재고를 고려할 때, 아직은 민간주택의 안정적 공급 없이는 임대료 안정 기대하기 어려워

※ 미국이나 독일 등 저소득층을 위해서 임대료 통제 정책 사용하는 국가 존재하지만, 일정 수준 이상의 공공임대주택의 재고를 확보하고 있으며, 우리보다 높은 월세 중심의 임대시장 형성. 즉, 임대료를 통제하여 임대료를 낮추더라도 급격한 수익성 하락과 같은 임대주택 공급에 있어 구조적 문제 발생하지 않음. 또한 임대료 통제에 따른 인센티브도 함께 부여함.

부동산 세제 개편, 내년 이후 가장 주요한 변수

■ 보유세 강화, 거래세 완화, 임대소득세 부과

- ✓ 김진표 국정기획자문위원장, 내년 지방선거 및 개헌과 맞물려 조세 개혁 필요성 언급
- ✓ 행정부, 2018년 일몰 예정인 소규모 임대소득과세 유예 연장 불가 방침
- ✓ 연내 재산세의 공정가치율(현행 주택 60%) 상승 통한 실효세율 인상 가능성 언급

→ 경기 하방 압력, 임차인 전가, 조세 저항 등 종합 검토 요인 많아

- ✓ 소득 없는 노령층 주택보유율 높아 조세 저항 클 듯
- ✓ 고가 주택 부과 방식은 초기 종합부동산세 형태로 위헌 및 헌법 불합치 판결 등 부담
- ✓ 과세표준 현실화 통한 보유세 인상은 참여정부 8.31대책 이후 로드맵 도입되었으나, 경기상황(글로벌 금융위기)으로 백지화
- ✓ 취득세 지방재정 기여도 높아, 국세와 지방세간 균형 유지 필요

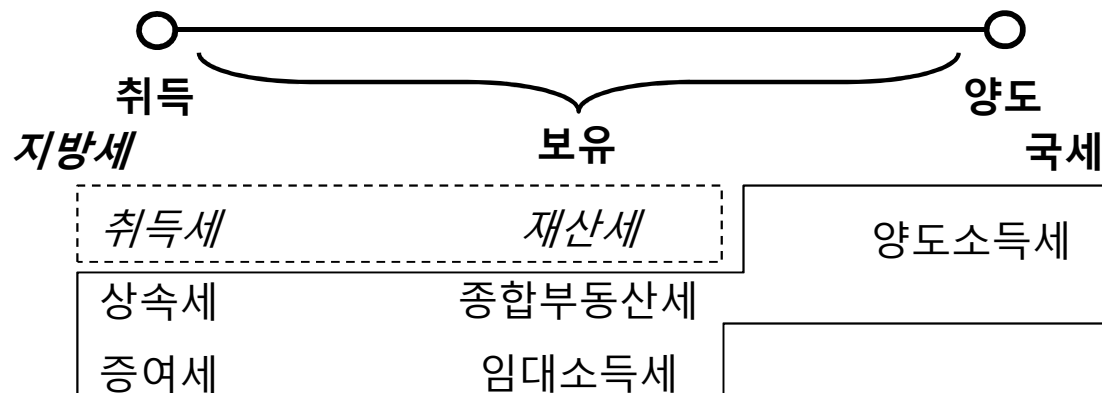


Table of Contents

I. 2017년 상반기 동향 및 특징

II. 2017년 하반기 전망의 주요 변수

III. 2017년 하반기 전망 및 시사점

거시

수요

공급

정책

예상보다 호조
고용여건 개선

금리 상승
금융규제 강화(수요자 공급자)
전세가격 상승 둔화
자가이동 가능 계층 축소

Risk ① : 유동성 제약

투자수요 유효
강남서울 수요 유효

하반기 입주증가(전국적)
2019년 상반기까지 이어져

Risk ② : 공급 증가

임차인 보호 강화
보유세제 강화
재건축 초과환수유예 일몰

Risk ③ : 정책 규제 강화

도시재생 뉴딜

인
허
가

▪ 2017년 55만호 수준 예상

✓신규 택지 확보의 어려움, 장기 주택공급 증가의 부담 등

<2017년 주택 인허가 전망>

(단위 : 호)

구 분	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년 ^{e)}
합계	586,884	440,116	515,251	765,328	726,048	550,000
공공부문	109,609	79,619	63,320	76,428	75,802	80,000
민간부문	477,275	360,497	451,931	688,900	650,246	470,000

자료 : 국토교통부, 2017년은 한국건설산업연구원 전망치임.

분
양

▪ 2017년 분양(승인)물량은 30만호 수준으로 전망

✓집단대출 규제, 6.19 및 가계부채종합대책 등으로 큰 폭 감소 불가피

<2017년 주택 분양(승인) 전망>

(단위 : 호)

구분	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년 ^{e)}
전국	297,964	298,851	344,887	525,467	469,058	300,000

자료 : 국토교통부, 2017년은 한국건설산업연구원 전망치임.

가격 하반기 동안 매매 0.2%, 전세 0.1% 하락

■ 수도권 관망세 확대, 지방 아파트 약세

- ✓관망세 확대, 입주물량이 많은 지역에서는 저가 매물도 일부 발생 가능
- ✓기타지방의 아파트를 중심으로 하락하나, 단독주택 강세가 이어질 것으로 판단됨.
- ✓금리의 방향성은 변화하였으나, 절대적 저금리로 비교적 안정적인 양호한 지역의 분양시장 호조세는 하반기까지 이어질 것으로 전망됨.
- ✓기존주택 거래량 감소세는 하반기 들어 확대될 것으로 예상

■ 전세가격은 입주증가로 전국적 안정세 지속

- ✓강남권 재건축 이주 수요 증가에 따른 국지적 불안은 존재하지만, 수도권의 입주물량이 적지 않고 서울 내 비아파트 입주 등으로 영향력은 제한적

< 2017년 하반기 주택가격 전망 >

(단위 : 전기말 대비, %)

구분		2013년	2014년	2015년	2016년	2017년 ^{e)}		
						상반기	하반기	연간
매매	전국	0.3	1.7	3.5	0.7	0.3	-0.2	0.2
	수도권	-1.1	1.5	4.4	1.3	0.5	0.0	0.5
	지방	1.7	1.9	2.7	0.2	0.2	-0.2	0.0
전세	전국	4.7	3.4	4.8	1.3	0.3	-0.1	0.3

주 : 주택가격은 한국감정원의 전국주택종향조사의 주택종합매매가격지수를 활용하였음. 2017년 5월까지 실적치를 기준으로 전망함.

■ 금융건전성과 주거안정의 균형 고려한 운영방안 모색 필요

- ✓ 금융 건전성 관리지표를 경기안정 수단으로 활용함에 따른 문제점 존재
- ✓ 미국 전 금융기관에 적용되는 적격대출의 LTV는 95%, DTI는 45%임. 한국은 미국에 비해 LTV (60~70%)는 강하고, DTI(50~60%)는 약함.
- ✓ 담보중심의 건전성을 관리해 온 우리나라 금융권 관행의 연장선으로 이해됨. 또한, 자산은 형성하였으나 장기 소득의 안정성이 낮은 장년층 이상에게 적합한 방식임.
- ※ 한국 전국 평균 LTV는 53.2%, DTI는 33.6%(2015년 9월 기준, 금융위원회)
- ✓ 반면, 장기소득의 안정성은 높으나, 자산을 형성하지 못한 젊은 계층에게는 불리함.
- ✓ 금융건전성과 주거안정의 균형을 고려한 장기적 운영방안 모색 필요

<미국 사례>

관련기관	All	FHA	Freddie Mac		Fannie Mae
상품명	Conforming Loan	FHA Loan	Home Possible	Home Possible Advantage	Home Ready
대출한도	\$417,000	\$271,000	\$417,000	\$417,000	\$417,000
LTV 제한	95%	96.5%	95%	97%	97%
DTI 제한	45%	43%	45%	43%	50%

자료 : 해외 장기고정금리 모기지의 특징 및 시사점, 주택금융연구원, 2016-11-10.

■ 노령화 앞둔 50대 이상의 실물 자산 비중 증가 두드러져

- ✓ 최근 주택가격 상승기 동안 베이비부머를 중심으로 부동산 구매 양상 두드러져
- ✓ 가계의 높은 실물 자산 비중에도 불구하고 최근 실물 자산 비중 더욱 확대

■ 부채 증가에 기반한 부동산시장 호조세

- ✓ 금융위기 이후 가계부채 증가율 연간 7% 상회
- ✓ 기업 및 투자상품 부문의 부동산 관련 부채 및 규모 확대 속도도 빨라 :
2011년~2016년 부동산금융 익스포저(가계 및 기업 여신, 보증, 금융상품 합계) 연평균 증가율(11.1%)은 민간신용(6.0%) 및 명목GDP 증가율(4.4%)을 크게 상회

※ 한국은행, 금융안정보서, 2017.6, p.39.

■ 자산의 세대간 이전, 실물 자산의 유동성 지원 등 노력

- ✓ 젊은 계층의 자산 형성 여건 조성해서 계층간 자산 이전 경로 마련 필요
- ✓ 저금리 기조로 부동산 선호 현상 더욱 강력해짐. 노령화가 진행되는 상황에서 유동성 제약이 큰 실물 비중 확대 부담을 경감시키기 위한 노력 필요

- 부동산시장을 중심으로 다양한 격차 문제가 불거지고 있고 이를 해결하기 위한 정책적 노력도 경주되고 있음. 그러나 정책 실효성과 발생 가능한 부의 효과 등 종합적 검토 필요

- ✓지역 격차 : 균형발전, 도시재생 활성화를 통해 완화코자 하나, 도시경쟁력이 국가경쟁력인 상황에서 효율적 투자 방식 고민, 장기사업의 효율적 운영, 개발이익의 배분 등 검토 사항 많아
- ✓계층간 격차 : 보유세 강화 시, 임차인 전가 문제 발생 가능하고 입주물량 증가 시기에 경기 하방 압력 확대에 따른 경기 경착륙 우려도 존재. 저소득층의 자가보유율이 지속적으로 하락하고 있음. 공공임대주택 공급과 자가보유 지원 정책의 조화를 통해 저소득층의 자산 형성 방안 모색 필요
- ✓세대간 자산 격차 : 현행 금융규제 방식은 오히려 젊은 계층의 자산 형성 기회를 낮춰 세대간 자산 격차를 확대시킬 가능성 존재, 세대의 특성을 고려한 유연한 방식 검토

■ 지역내 차별화 양상 강력하나, 여전히 중앙정부 주도의 정책 수행

- ✓현재까지는 중앙정부 주도의 대책과 정책수단 활용
- ✓또한, 주택 및 부동산 정책의 지방화의 필요성이 대두되고는 있으나, 현재 지자체의 역량 및 재정상황의 편차가 큼.

■ 부동산 정책 집행을 위한 거버넌스 구축 방안 모색

- ✓지역별 차별화라는 시장의 변화와 도시재생 활성화라는 정책적 지향점에 대응하기 위해서는 이에 맞는 정책 집행 구조로 변화해야 할 것임.
- ✓중앙정부와 지방정부의 정책 권한 배분 및 집행 방안 고민 필요
- ✓국토교통부, 금융위원회, 기획재정부 등 다양한 부처의 정책 조율 중요

■ 새로운 자금조달 방식 개발 절실

- ✓호황기 동안 분양 물량 증가로, 선분양 방식의 자금조달 지속함. 최근 몇 년간 선분양 하에서 공공기관의 공적 보증을 통한 자금조달 규모 확대 → 공공의 민간 분양시장 지배력 강화
- ✓초대형 IB 육성 방안의 하나로 부동산 투자 완화(발행 어음으로 조달한 자금의 기존 10% → 30%까지 확대) 등 새로운 여건 형성
- ✓P2P대출(P2P대출의 30% 이상 PF부문), 클라우드펀딩 등 새로운 금융시장 확대에 따른 변화 가능성 존재

■ 저금리 상황에서 실물에 대한 투자수요 유효, 장기적, 안정적 투자 모델 제시

- ✓실수요 여건 악화에도 불구하고, 여전히 부동산에 대한 투자수요는 당분간 유효
- ✓위험이 확대되는 상황에서 투자수요자에게 장기적이고, 안정적인 투자 모델 제시



CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원