

2017. 11. 9.

2 0 1 8 년

주택·부동산시장 전망

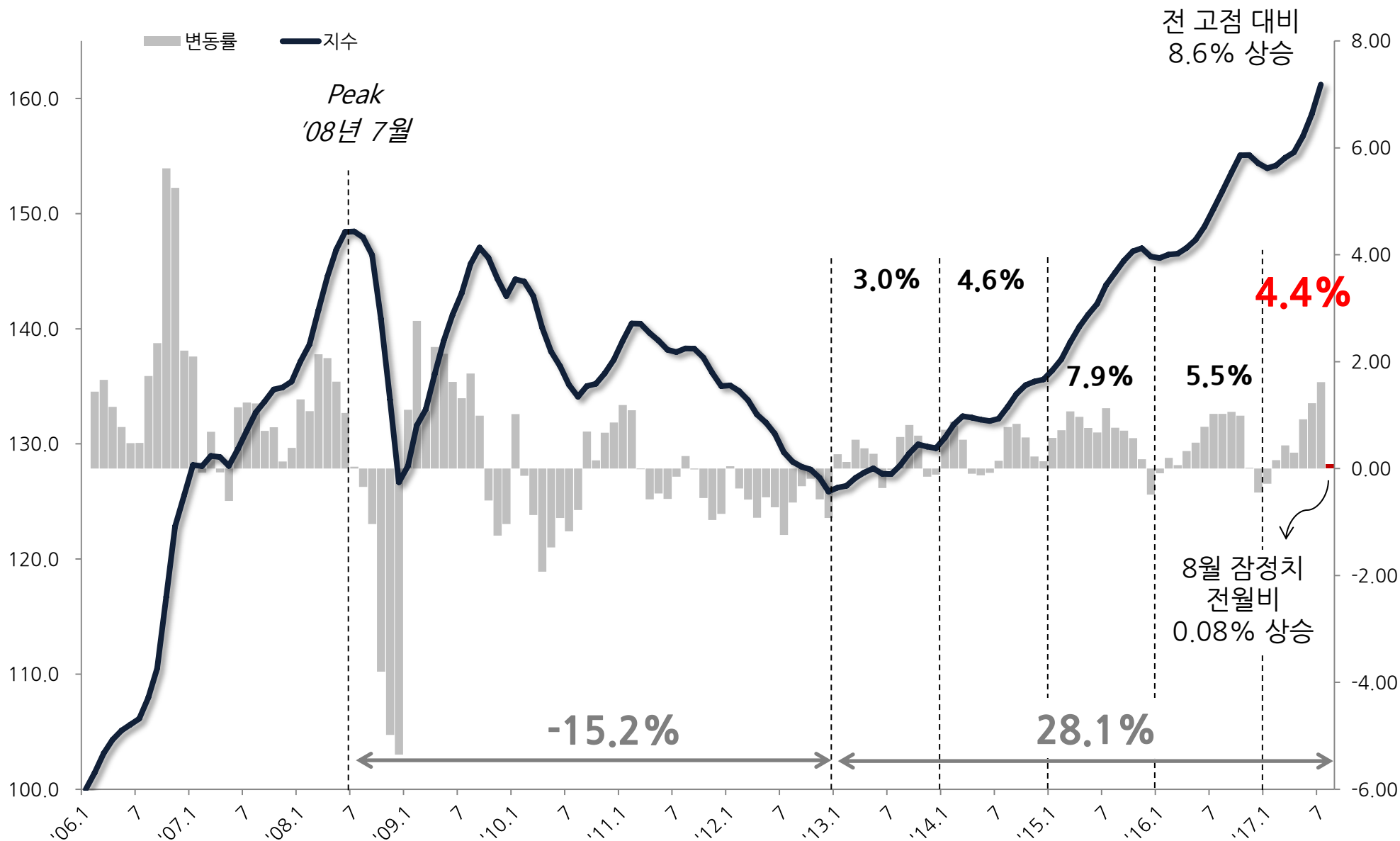
# Table of Contents

---

## I. 2017년 하반기 동향 및 특징

## II. 2018년 전망의 주요 변수

## III. 2018년 전망 및 시사점

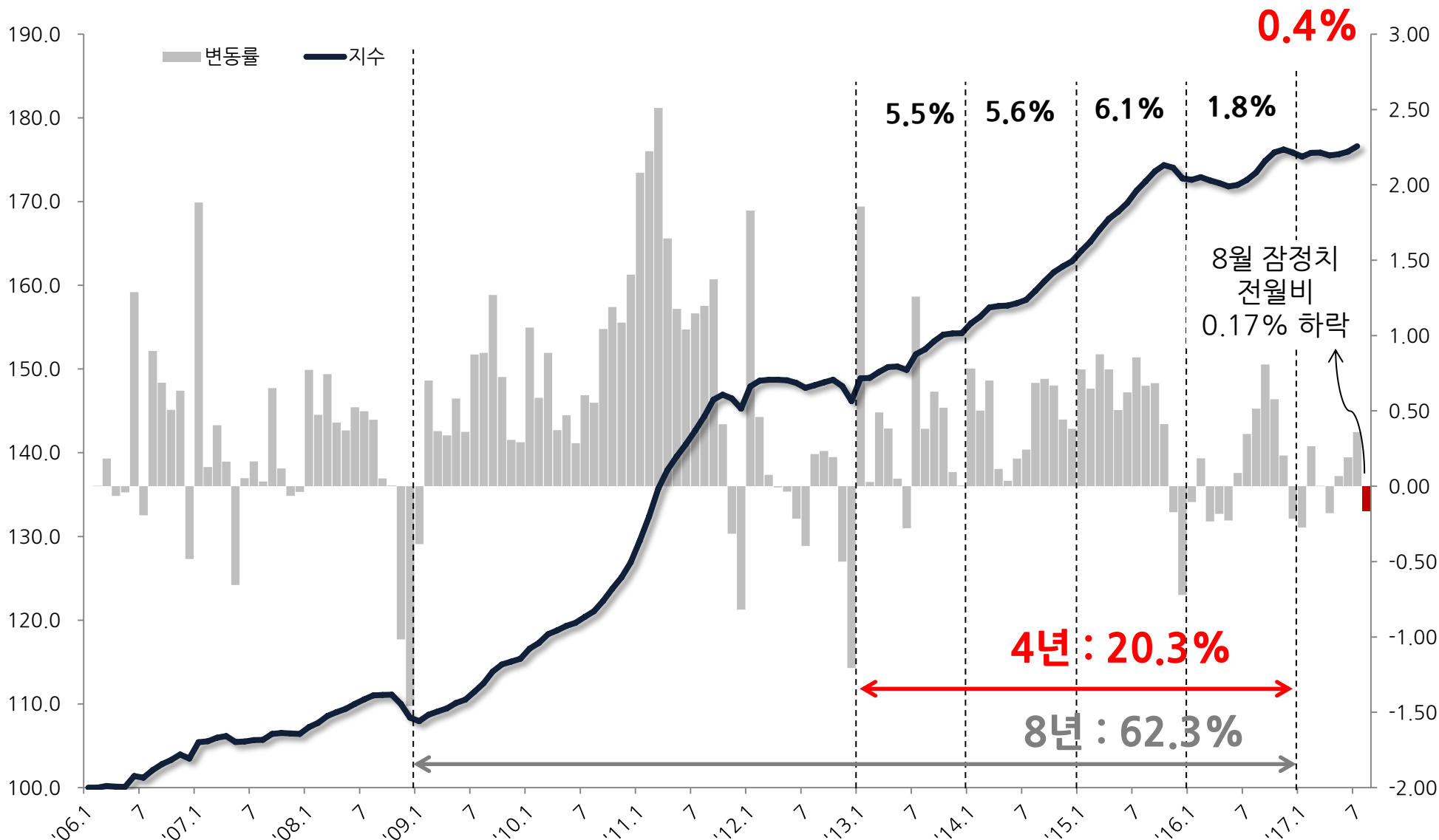


주 : 지수는 2017년 7월치까지 발표되었고 8월 변동률은 잠정치로 발표됨.

자료 : 국토교통부, 수도권 아파트 실거래가격지수

# 장기 지방, 2017년 들어 등락

가격



주 : 지수는 2017년 7월치까지 발표되었고 8월 변동률은 잠정치로 발표됨.

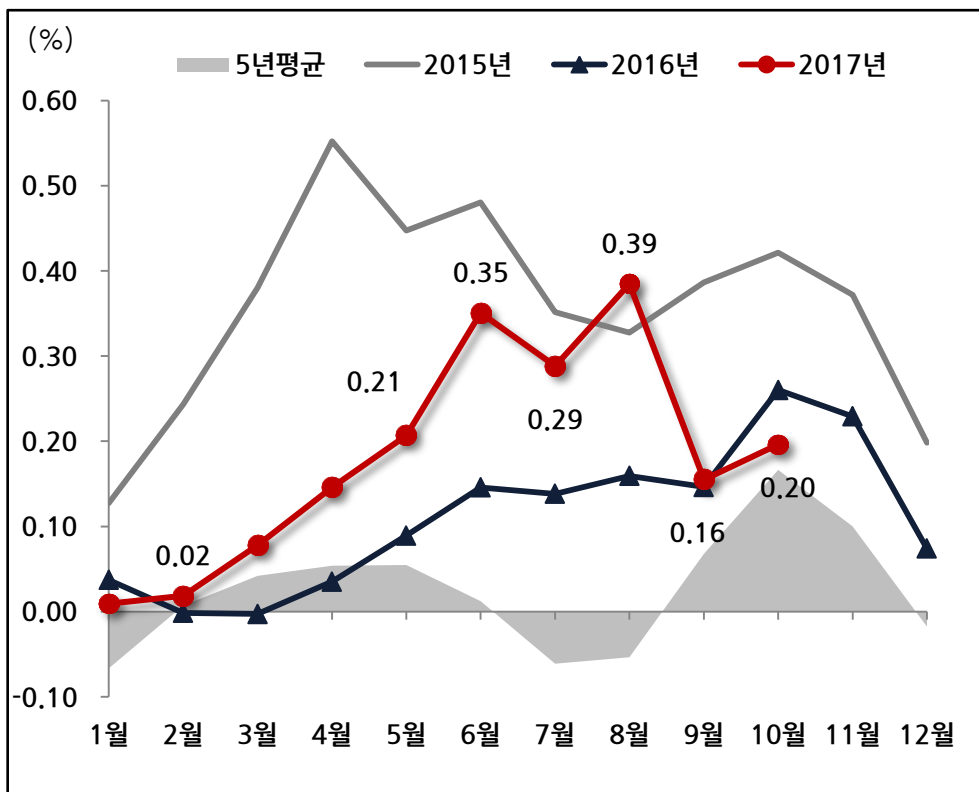
자료 : 국토교통부, 지방 아파트 실거래가격지수

## ■ 수도권, 지방 모두 전년 비해 호조세

- ✓ 1~10월까지 주택종합 수도권 1.85%, 지방 0.67% 상승
- ✓ 8.2대책 이후, 수도권 10월 상승폭 다시 확대, 지방 상승폭 지속 둔화
  - 강남권역 주택종합 매매가격변동률: 8월 0.56% → 9월 0.02% → 10월 0.29%

<수도권 주택종합 매매 월간 변동률 추이>

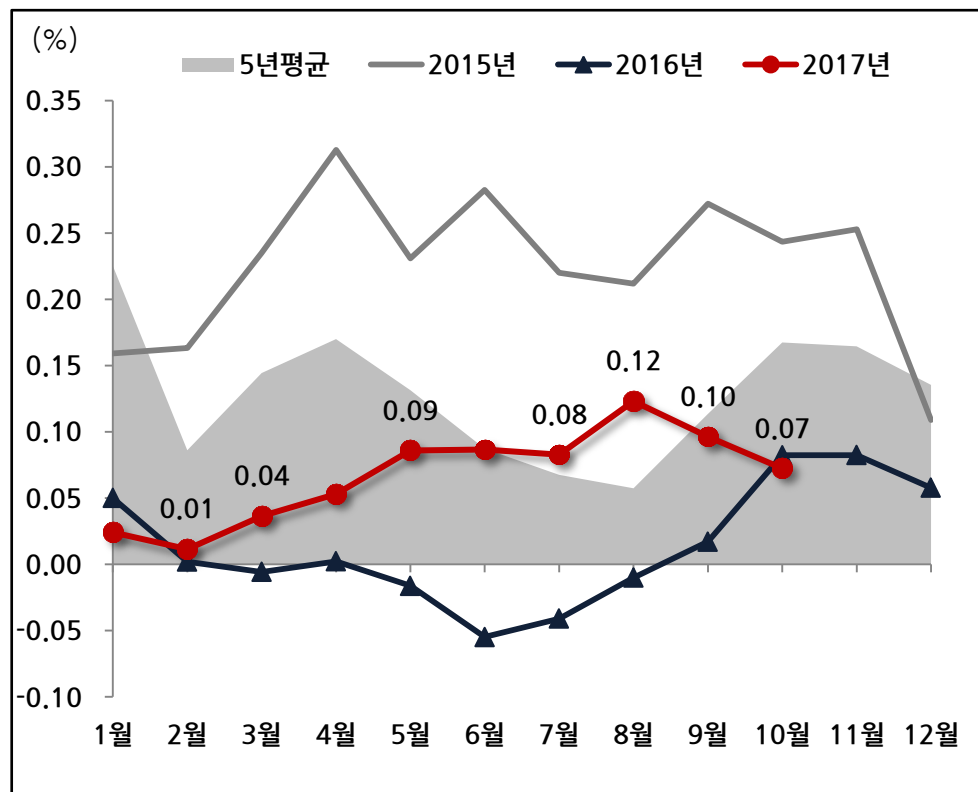
(단위 : %)



자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사

<지방 주택종합 매매 월간 변동률 추이>

(단위 : %)



자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사

&lt;거래일 기준 서울 아파트 거래량 증감률&gt;

(단위 : %)

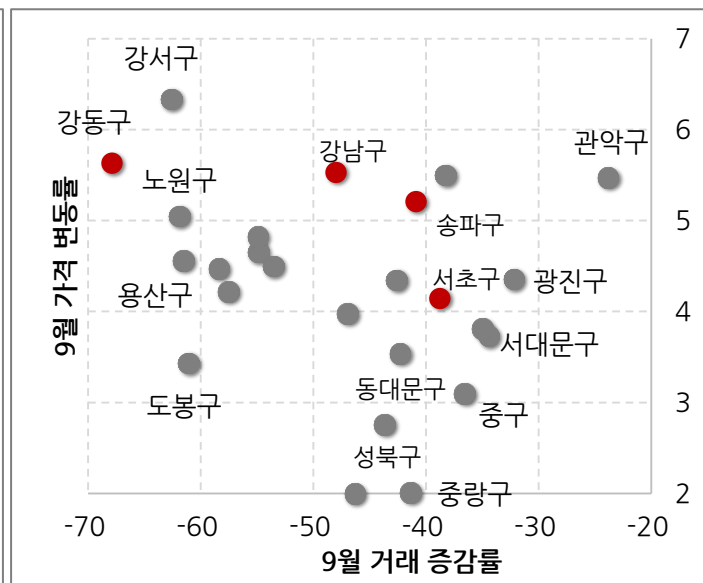
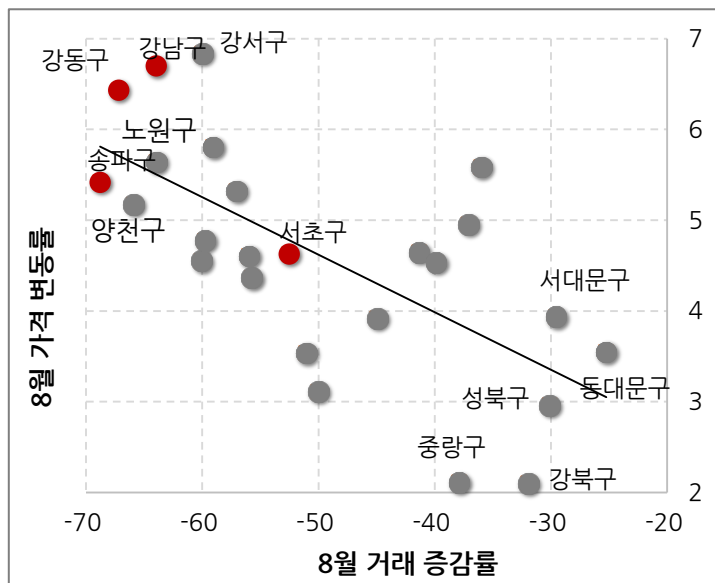
	8월	9월
서울	-53.4	-50.1
강남구	-64.0	-48.0
강동구	-67.2	-67.9
강북구	-32.0	-46.3
강서구	-60.0	-62.6
관악구	-36.0	-23.8
광진구	-55.7	-32.2
구로구	-41.3	-42.6
금천구	-37.1	-54.9
노원구	-63.9	-61.9
도봉구	-51.1	-61.1
동대문구	-25.2	-42.3
동작구	-57.0	-54.9
마포구	-56.0	-53.6
서대문구	-29.5	-34.4
서초구	-52.5	-38.8
성동구	-60.0	-47.0
성북구	-30.1	-43.7
송파구	-68.8	-40.9
양천구	-65.9	-58.4
영등포구	-59.1	-38.2
용산구	-59.8	-61.6
은평구	-39.9	-57.6
종로구	-44.9	-35.0
중구	-50.0	-36.6
중랑구	-37.9	-41.4

## ■ 8.2대책 이후 거래량 감소세

- ✓ 11월 1일 기준, 8월 서울 거래량은 53.4% 감소
- ✓ 강남3구의 거래량 감소폭은 9월 들어 줄어
- ✓ 60일 신고기간으로 아직 신고되지 않은 물량 다수 존재. 최종 거래량 감소폭은 축소 예상

&lt;거래일 기준 서울 아파트 거래량 증감률&gt;

(단위 : %)



주 : 전년동기비. 2017년 11월 1일 검색

자료 : 한국감정원 전국주택가격동향조사; 국토교통부 실거래가 공개시스템의 실거래가 다운로드

## 8.2대책에도 수도권, 기타지방 초기분양률 개선

- ✓ 분양 인기로 일부 청약경쟁률 100:1 넘는 단지 존재하나, 27.8%는 청약미달
- ✓ 수도권 민간아파트 초기분양률 회복세, 지방광역시 높은 수준에 머물다 소폭 하락세
- ✓ 규모별로는 60m<sup>2</sup> 이하 분양가 상승 주도

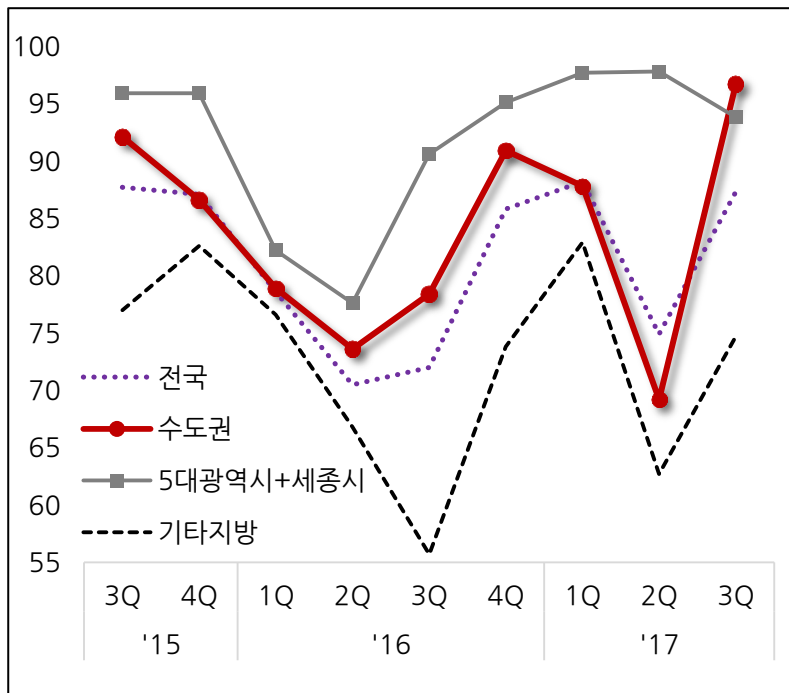
<1~10월 청약경쟁률 분포>

(단위 : 단지, %)

구분	단지수	비율
청약미달	87	27.80
1:5 이하	114	36.42
1:10 이하	37	11.82
1:50 이하	47	15.02
1:100 이하	10	3.19
1:100 초과	18	5.75
전체	313	100.0

<민간아파트 초기분양률 추이>

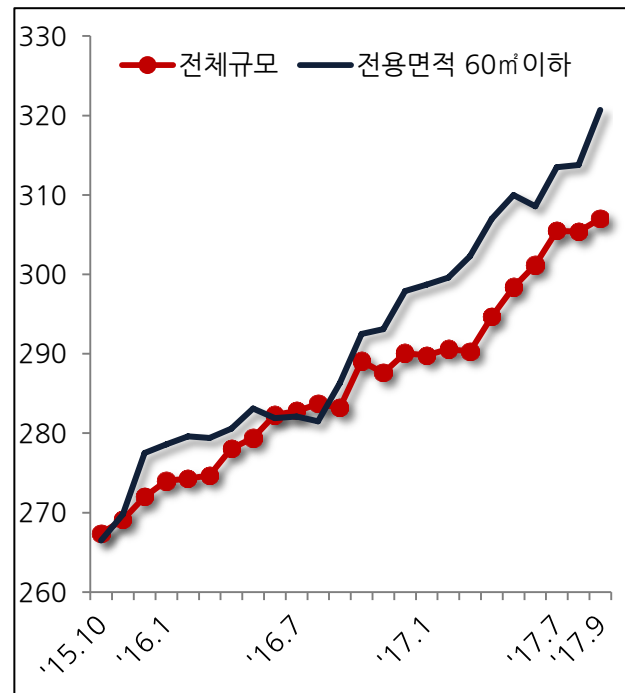
(단위 : %)



자료 : 금융결제원

<전국 규모별 m<sup>2</sup>당 평균 분양가격>

(단위 : 만원)



자료 : 주택도시보증공사

자료 : 분양기간 3개월 초과 6개월 이하

자료 : 주택도시보증공사

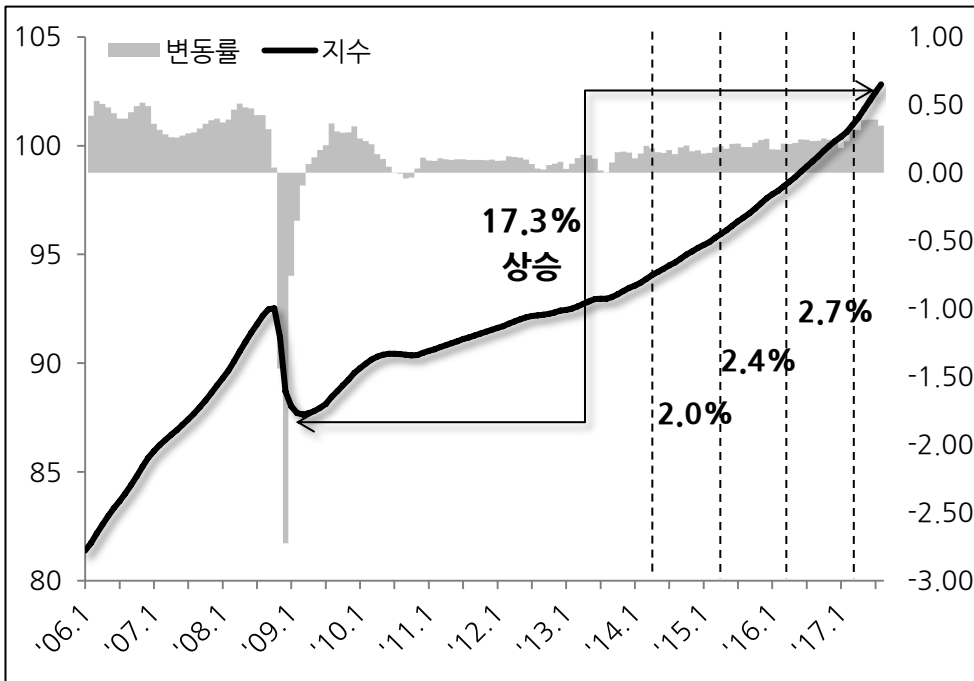
## ■ 토지가격 상승세, 거래 증가세 확대 지속

- ✓ 4년 연속 2% 초과 상승, 1~9월 2.92% 상승(2016년 1~9월 1.97% 상승)
- ✓ 토지거래량, 1~9월 필지수 기준 14.5% 증가, 면적 기준 2.9% 증가(전년동기비)

## ■ 아파트 약세 지역에서도 단독주택은 도시재생 기대감 등으로 상승

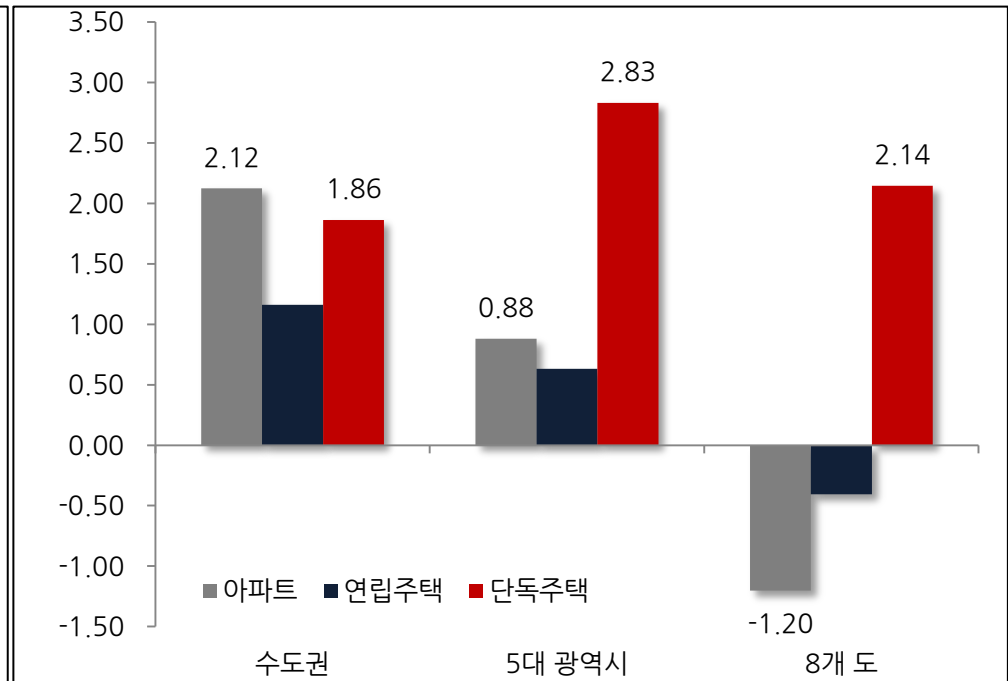
<전국 토지가격지수 추이>

(2016.12.1=100)



<주택유형별 2017년 1~10월 매매가격 변동률 추이>

(단위 : %)



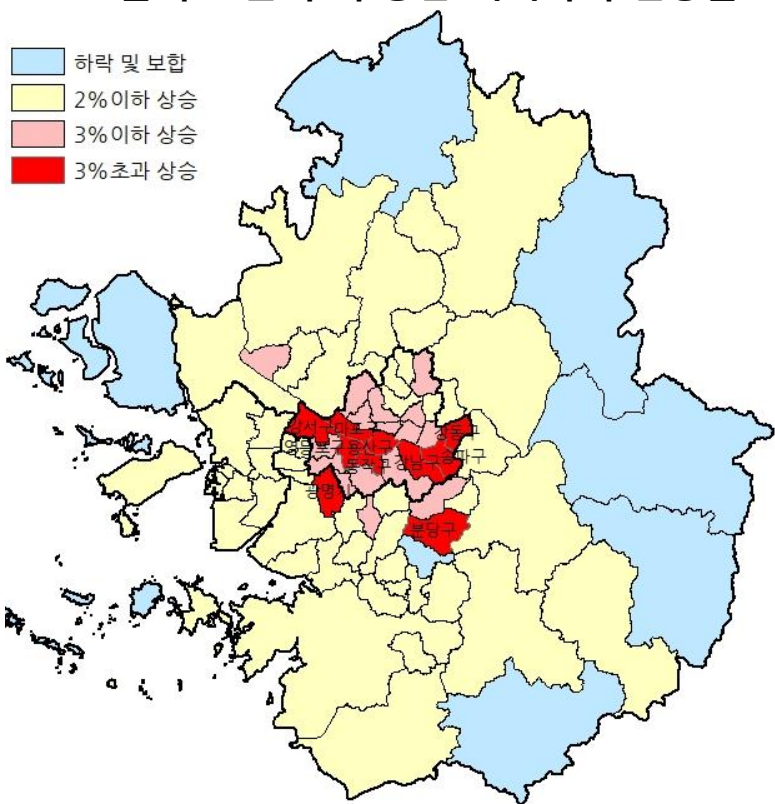


## ■ 지역별 차별화 심화, 서울, 세종, 부산 등 강세

✓ 재고시장 : 서울, 세종, 부산, 강원 2% 초과 상승 (서울 세종 이외는 부산 강서, 사하, 강원 강릉, 동해 속초, 전남 여수, 경남 진주 강세)

✓ 신규시장 : 서울, 부산, 대구, 광주, 대전, 세종 청약경쟁률 10 : 1 넘어서나 10월 들어서는 크게 낮아져

<1~10월 수도권 주택 종합 매매가격 변동률>



자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사

<2017년 1~10월 매매가격 변동률 추이>

(단위 : %)

	주택종합	아파트	단독주택	연립주택
전국	1.23	0.93	2.19	0.85
서울	2.65	3.38	2.39	1.53
인천	1.21	1.29	1.61	0.82
경기	1.42	1.54	1.54	0.86
부산	2.33	2.23	3.57	1.04
대구	0.82	0.18	2.78	0.13
광주	1.20	0.69	3.01	1.01
대전	1.14	1.11	1.61	0.31
울산	-0.67	-1.56	1.80	-0.46
세종	4.17	4.37	4.04	0.65
강원	2.17	2.25	2.20	1.29
충북	-0.38	-1.68	1.90	-0.68
충남	-0.38	-2.17	1.87	-0.26
전북	1.64	1.24	2.19	0.82
전남	1.94	1.79	2.20	0.23
경북	-0.62	-3.39	2.26	-1.11
경남	-1.08	-2.77	2.14	-1.36
제주	1.27	0.54	2.55	-0.23

자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사

<1~10월 전체 청약경쟁률>

(단위 : 대 1)

	1~2순위
전국	12.93
서울	14.77
인천	3.76
경기	6.00
부산	54.47
대구	81.29
광주	17.56
대전	20.16
울산	5.22
세종	48.57
강원	5.83
충북	1.53
충남	0.61
전북	6.89
전남	2.05
경북	2.73
경남	6.43
제주	6.18

자료 : 금융결제원

## 수도권

## 지방

### 가격

(1~10월)

(매매)

1.85% ↑

(아파트 2.12% ↑)

(전세)

1.28% ↑

0.67% ↑

(아파트 0.19% ↓)

0.01% (보합)

### 거래

(1~9월)

2.4% ↓

1.8% ↓

2016년 주택매매거래량 105.3만건

### 공급

(1~9월 전년대비 증감)

인허가 11.7% ↓

분양승인 27.4% ↓

준공 9.0% ↑

13.0% ↓

36.9% ↓

16.4% ↑

8.2대책  
이후

관망세

·

지역별

상품별

차별화

# Table of Contents

---

I. 2017년 하반기 동향 및 특징

**II. 2018년 전망의 주요 변수**

III. 2018년 전망 및 시사점

## ① Risk 유동성 축소

→ 기준금리 인상과 총량관리 목표치의 영향

## ② Risk 수요 위축

→ 수요 형태별(무주택/교체/투자) 영향

## ③ Risk 준공 증가

→ 총량적, 시장 참여자별 리스크 확인

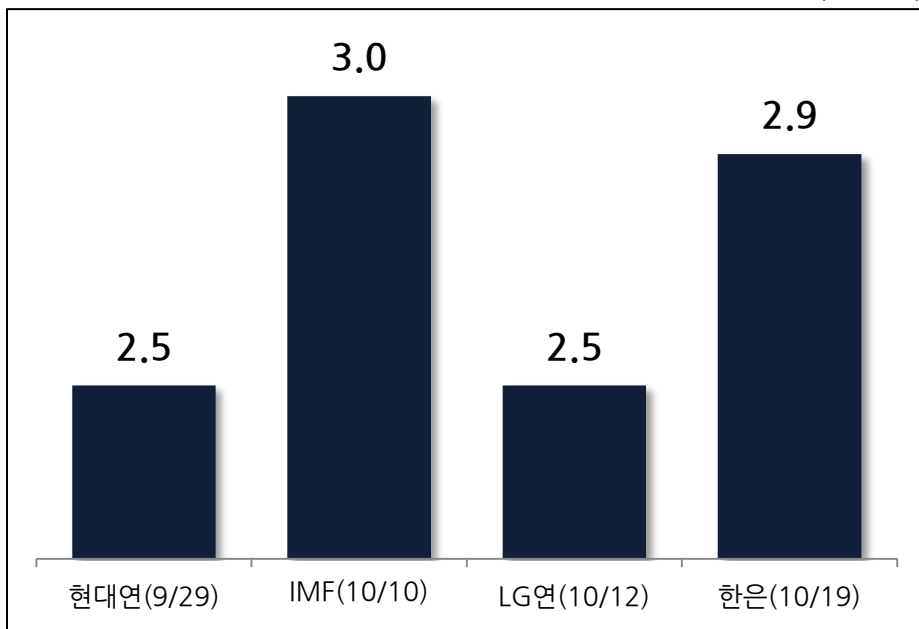
▪ 중국과의 갈등은 봉합되는 분위기나, 북핵·미국과의 FTA 재협상 등 리스크 적지 않아, 2018년 전망 기관별 이견 커

▪ 10월 금통위, 기준금리 인상 시기 임박 시사

✓ 해외 IB들도 11월 연내 인상 전망 기관 다수, 다만, 연준 의장 온건파 선임은 비교적 안정적 상승 속도를 기대케 함.

<2018년 경제성장률 전망치>

(단위 : %)



자료 : 각 기관, ( )은 발표 날짜임.

<주요 투자은행의 한국은행 기준금리 전망치>

(단위 : %)

IB	인상폭			2018년 말 기준금리 예측치
	2017년 11월	2018년 1분기	2018년 2분기	
씨티	0.25%p			1.75%
JP모건	0.25%p			1.50%
BoAML		0.25%p		1.75%
모건스탠리	-	-	-	1.25%
바클레이스	0.25%p			1.50%
골드만삭스	0.25%p			2.00%
스탠다드차타드	0.25%p			1.50%
노무라	0.25%p		0.25%p	1.75%
크레디아그리폴		0.25%p		1.75%
HSBC	0.25%p			1.75%

주: 인상의 구체적 시기는 내년 2분기까지만 확인됐음.

출처: "해외IB 10곳 중 7곳 "11월 한은 금리 인상"...내년말 2% 전망도", 연합뉴스, 2017.10.29.

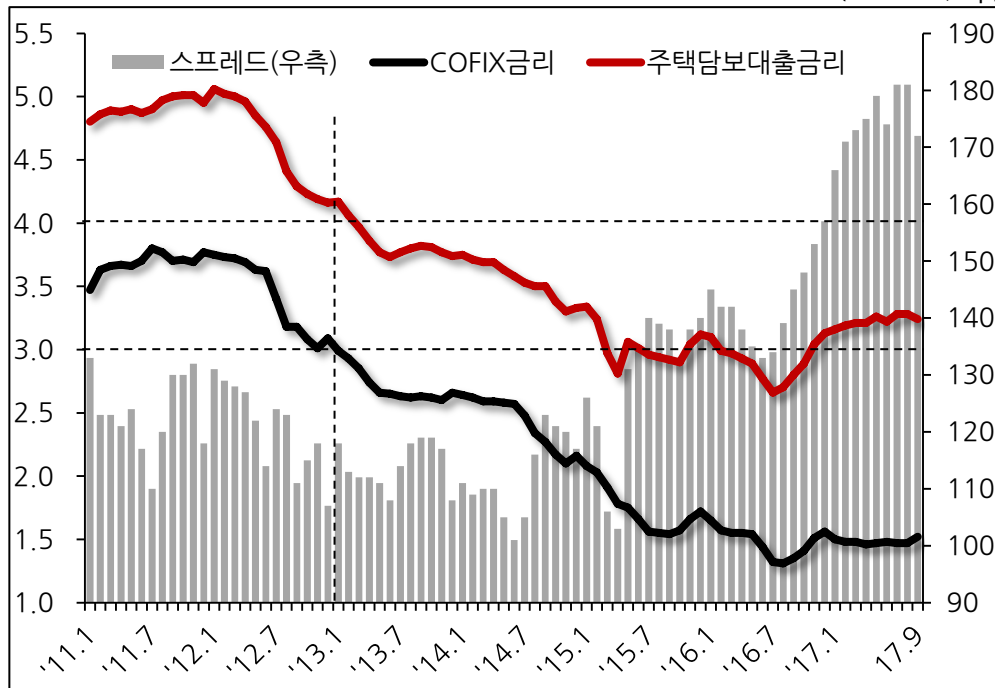
- 총량 : 가계부채 증가율 연평균 증가율(8.2%) 수준 이내 유도
  - 수요 : 新DTI 도입, 주택담보대출의 원리금 모두 반영하고 만기제한
    - ✓ 내년 1월부터 기존 DTI가 적용되던 수도권과 조정지역 도입
  - 수요 : 부동산임대업자 대출에 대해서도 여신심사 가이드라인 도입하여 임대소득 대비 이자비용 비율 등을 참고지표로 운영 계획
  - 공급 : 주택도시보증공사 중도금대출 보증 요건 축소
    - ✓ 내년 1월부터 수도권, 광역시, 세종시의 HUG 중도금대출 보증한도를 기존의 6억에서 5억으로 조정하고 보증비율을 90%에서 80%로 축소
- 新DTI 도입과 부동산임대업자 대출 규제 강화 등은 주택담보대출 2건 이상 보유한 다주택자에게 적용됨에 따라 주거복지 로드맵 발표 이후 종합적 판단 필요

## ■ 이근영 외(2016), CD 금리 1%p 상승하면 전국 아파트 매매가 6개월 후 1.69%p 하락 효과 추정

- ✓ 금리가 낮을 때와 높을 때 금리 인상에 따른 주택가격 상승 효과는 다름.
- ✓ 금리 상승이 1%p보다 낮게 형성된다면, 시차 및 연구 당시에 비해 낮은 현재 금리 수준을 감안할 때 내년 주택 가격에 미치는 영향은 축소될 것으로 판단됨.

<COFIX 금리 추이>

(단위 : %, bp)



자료 : 전국은행연합회, 한국은행 경제통계시스템

<CD 금리 1%p 상승이 아파트 매매가 및 전세가에 미치는 영향>

(단위: %p)

점유 형태	지역	금리 상승 이후			
		0 개월	6 개월	12 개월	24 개월
매매가	전국	0.004	-1.687	-2.389	-2.626
	서울	-0.050	-2.031	-3.064	-3.017
	강남	-0.016	-2.046	-3.025	-2.877
전세가	전국	-0.026	-2.667	-3.305	-3.326
	서울	-0.101	-3.750	-4.967	-4.462
	강남	-0.031	-3.609	-4.754	-4.272

주: CD 금리 상승 이후 누적 아파트 가격 변동률을 의미함.

자료 : 이근영, 김남현 (2016), 금리와 주택가격, *경제학연구*, 64(4): 45-82.

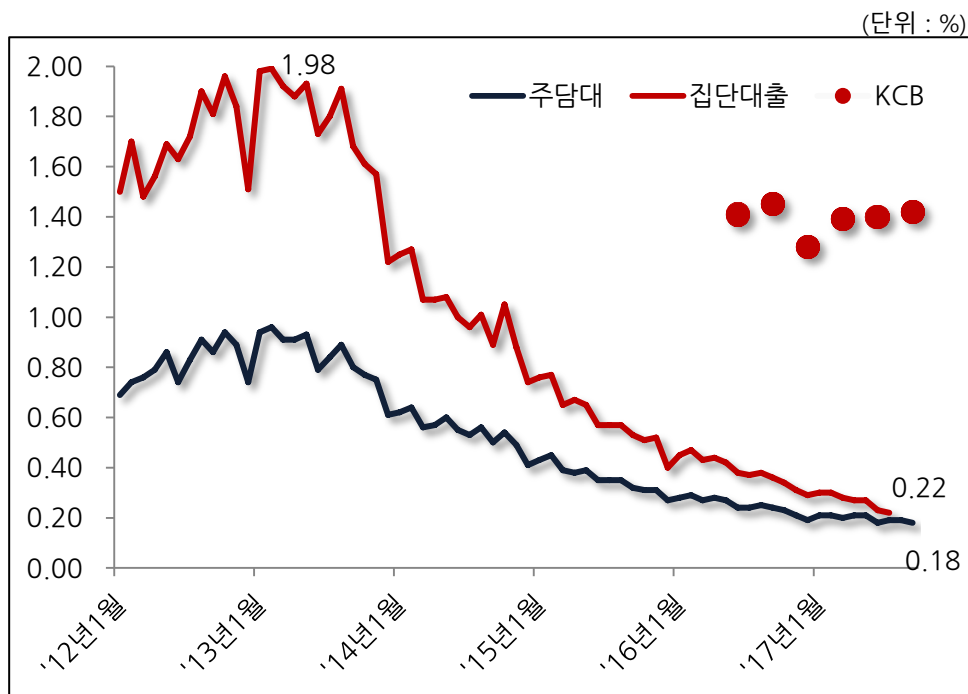
## ■ 9월 주담대 연체율 0.18% 역사상 최저치 유지

✓ 7월 집단대출 연체율 0.22% 불과. 신용카드 연체율은 전년 연말 저점 형성 후 상승

✓ 2017년 2Q 가계여신 부실채권 1.6조원으로 지속 감소(부실채권 신규 발생도 감소(0.6조원→0.5조원))

## ■ 수도권 내에서도 연체율의 지역별 편차 존재(외곽지 연체율 높아)

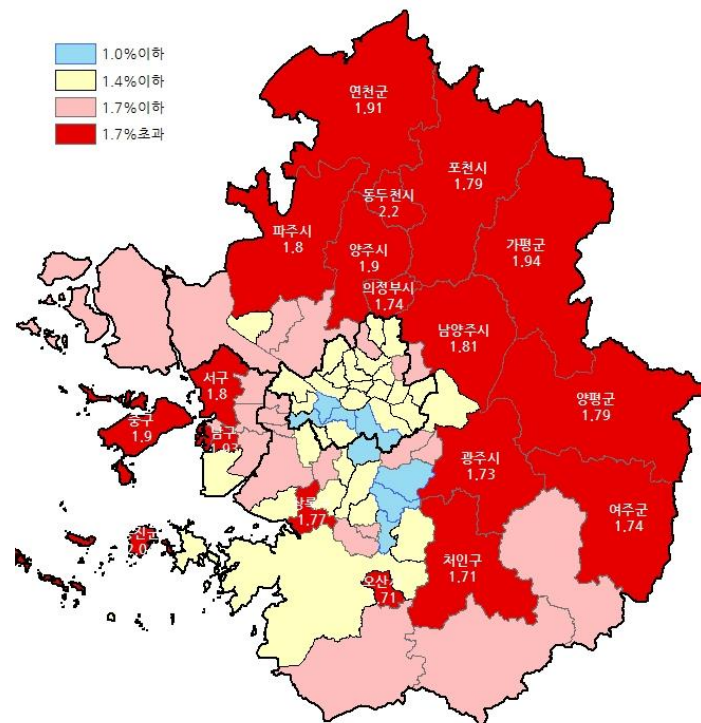
<주택담보대출 관련 연체율 추이>



주 : 주담대와 집단대출은 금융감독원 보도자료 상 연체율로 국내은행의 원화대출 연체율(1개월 이상 원리금 연체기준)이며 KCB는 KCB가 보유한 카드 대출을 포함한 30일 이상 연체율로 분기 기준임.

자료 : 금융감독원 보도자료, KCB, k-atlas 솔루션

<연체율 분포(2017년 8월)>



주 : KCB가 보유한 카드 대출을 포함한 30일 이상 연체율 기준이며 지역은 차주의 우편물 소재지임.

자료 : k-atlas 솔루션



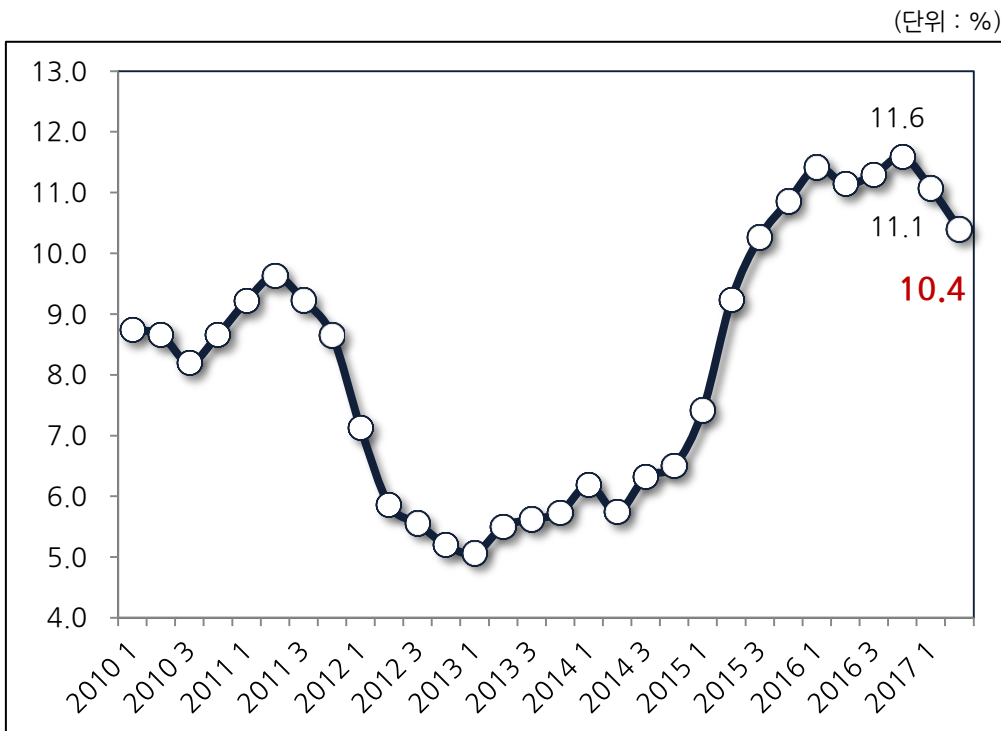
## ■가계부채 증가율 목표치 7.2%~7.7% 수준

✓장기 평균 8.2%의 0.5~1.0%p 낮은 수준 목표

## ■내년 가계신용 증가액 목표치는 2015년 수준인 107~116조원 추정

✓2017년 7.7~8.2% 목표 : 107~114조원, 2018년 7.2~7.7% 목표 : 107~116조원

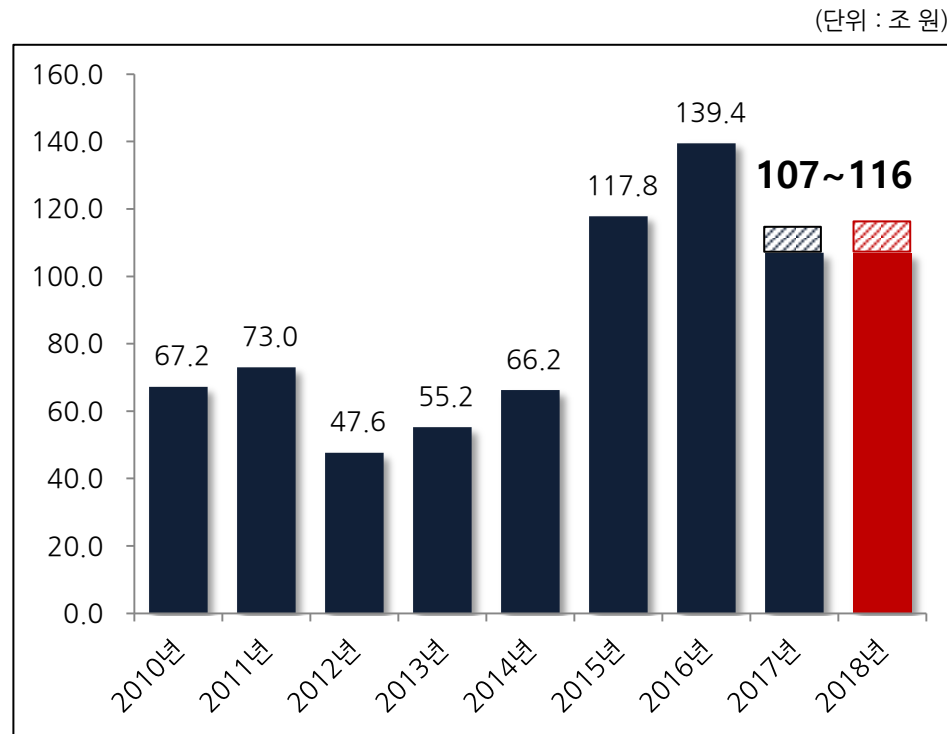
<가계신용 분기별 증가율 추정>



주 : 전년 동기 대비

자료 : 한국은행

<연간 가계신용 증가액 추정>



주 : 2017년과 2018년은 목표치에 기반한 한국건설산업연구원의 추정치임.

자료 : 한국은행

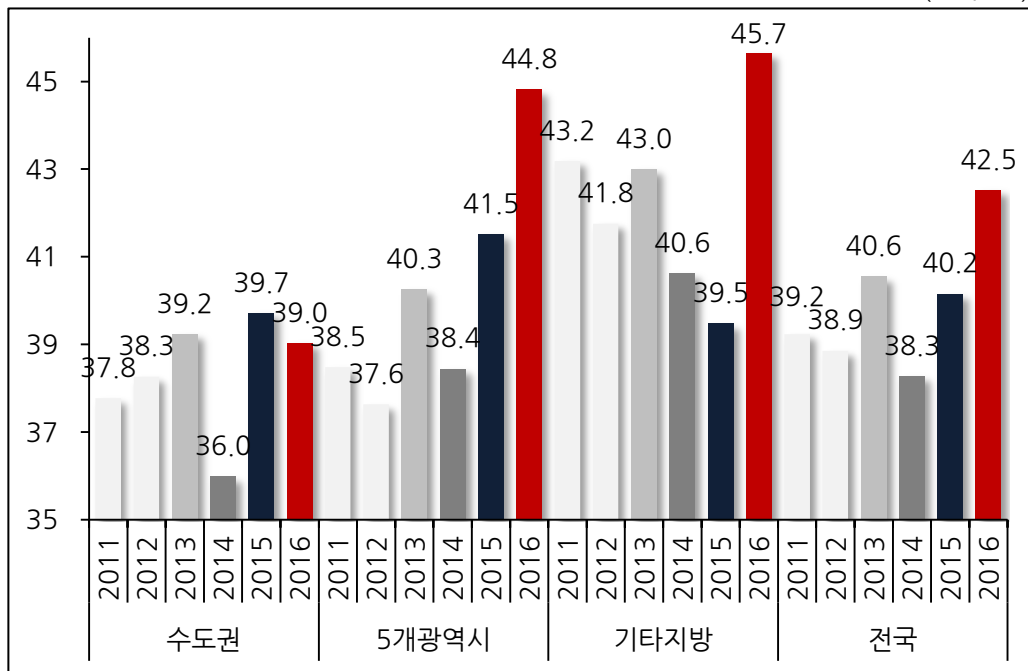
## ■ 주택 구매자의 주택가격 대비 대출액 비중은 2014년 이후 증가 추세

- ✓ 당해년 신규 거주주택 구입자 중 차입자의 LTV 추이는 전국적으로 2014년 이후 증가세
- ✓ 2016년 수도권 거주주택 차입자 중 LTV 50% 이상 비중은 30.0% 수준
- ✓ 2016년 지방 거주주택 차입자 중 LTV 60% 이상 비중은 20.5%, 증가 추세

## ■ 금융규제 강화로 일부 신규 진입 수요층 제약 가능성 존재

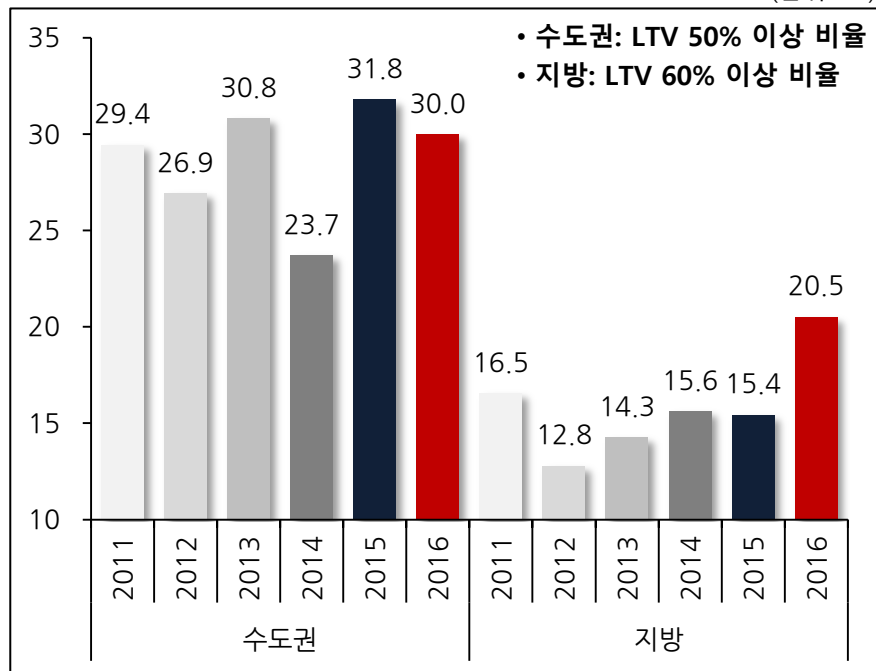
<지역별 · 주택 구입년도별 차입자의 평균 LTV>

(단위 : %)



<지역별 · 주택 구입 년도별 차입자 상위 LTV 비율>

(단위 : %)



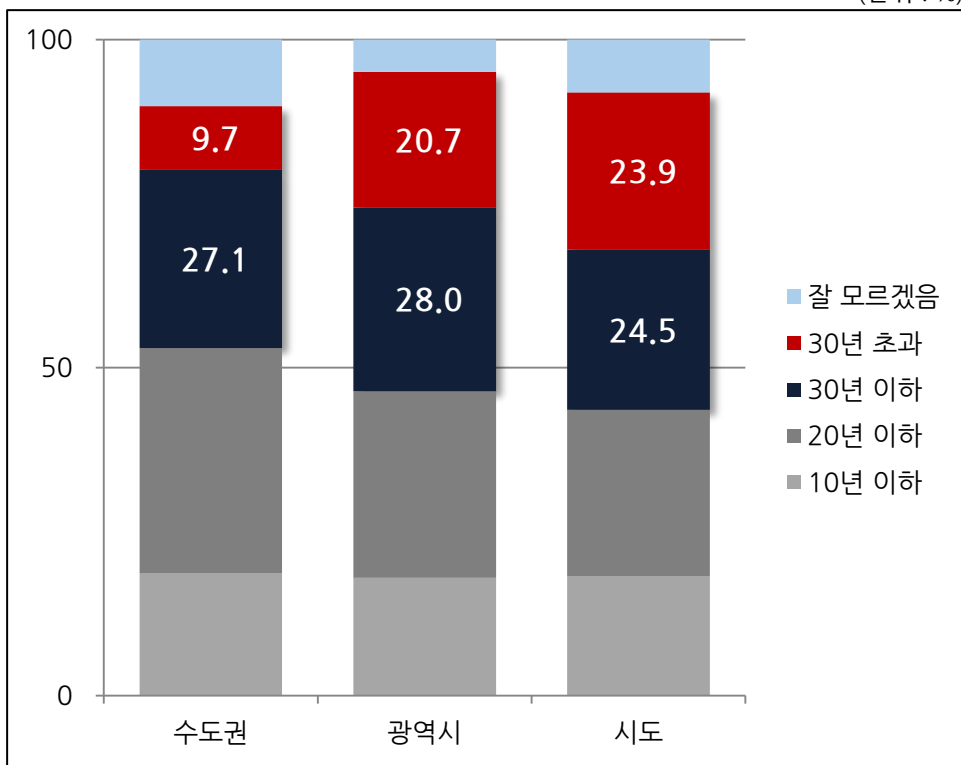
## ■ 주택의 지속적인 노후화로 교체수요 압력 존재

✓자가거주자 중 20년 이상 된 주택에 거주하는 비율 43.5%, 30년 초과 17.5%, 지방 노후주택 자가거주 비중 높음

✓경과연수 26년이 지나서는 주거불만족 비율이 20% 육박

<자가점유 주택의 노후도>

(단위 : %)

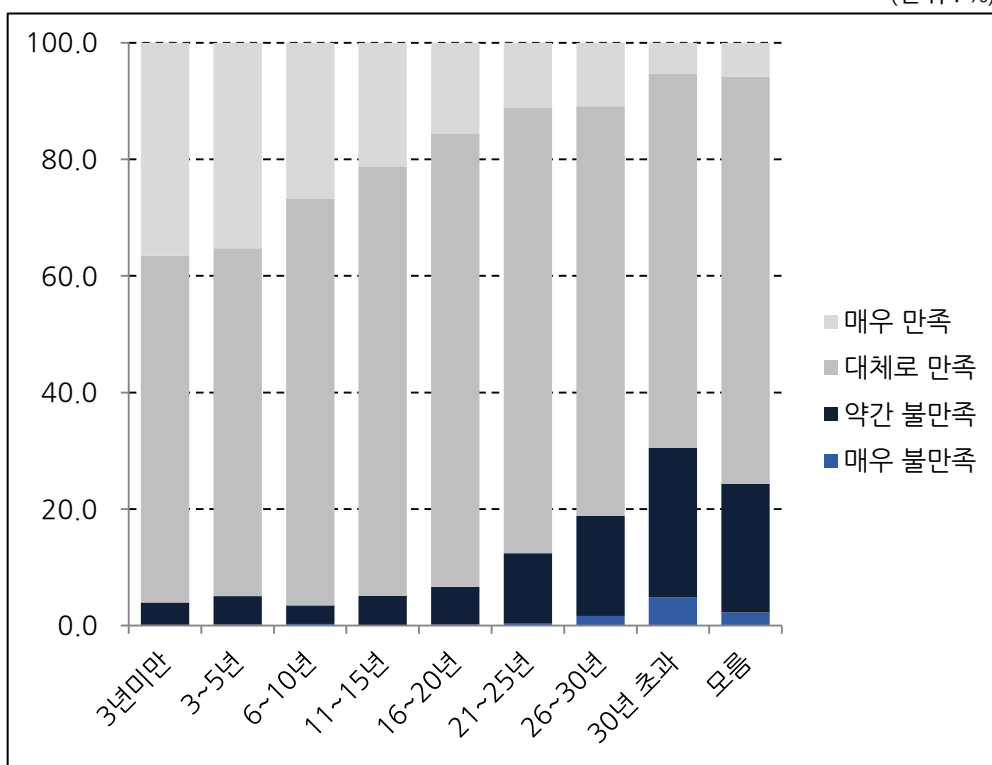


주 : 2016년 주거실태조사상의 주거점유형태가 자가거주인 경우의 주택 노후도임.

자료 : 국토교통부, 2016, 주거실태조사 마이크로데이터

<주택의 경과연수별 주택 만족도>

(단위 : %)



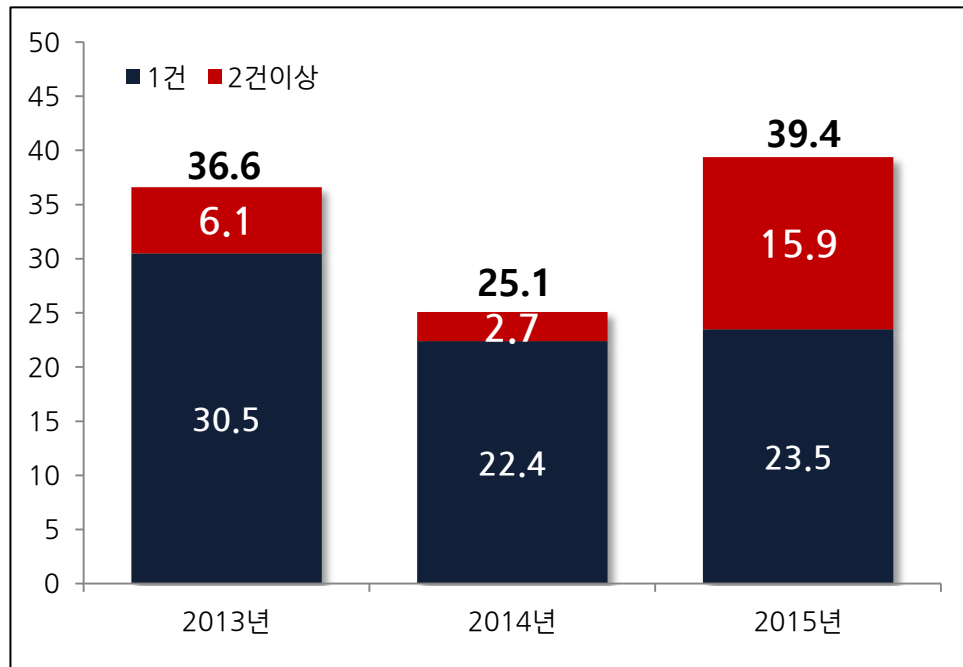
자료 : 국토교통부, 2016, 주거실태조사 마이크로데이터

## ■ 2015년 이후 다주택자 크게 증가

- ✓ 2015년 이후 신규 진입한 다주택자 크게 증가(2건 이상 보유한 개인 15.9만 명 증가)
- ✓ 주택 재고 중 다주택자 소유 주택 40% 상회 할 듯(주거실태조사 2016년 자가보유율 59.9%, 일반가구 소유주택수 대비 1건 소유 가구수 비율 56.3%)
- ✓ 세종, 제주, 충남, 강원, 인천, 서울, 부산 순으로 다주택자 비중 높을 것으로 추정

<보유 물건수별 주택보유 개인 증가인원>

(단위 : 만 명)

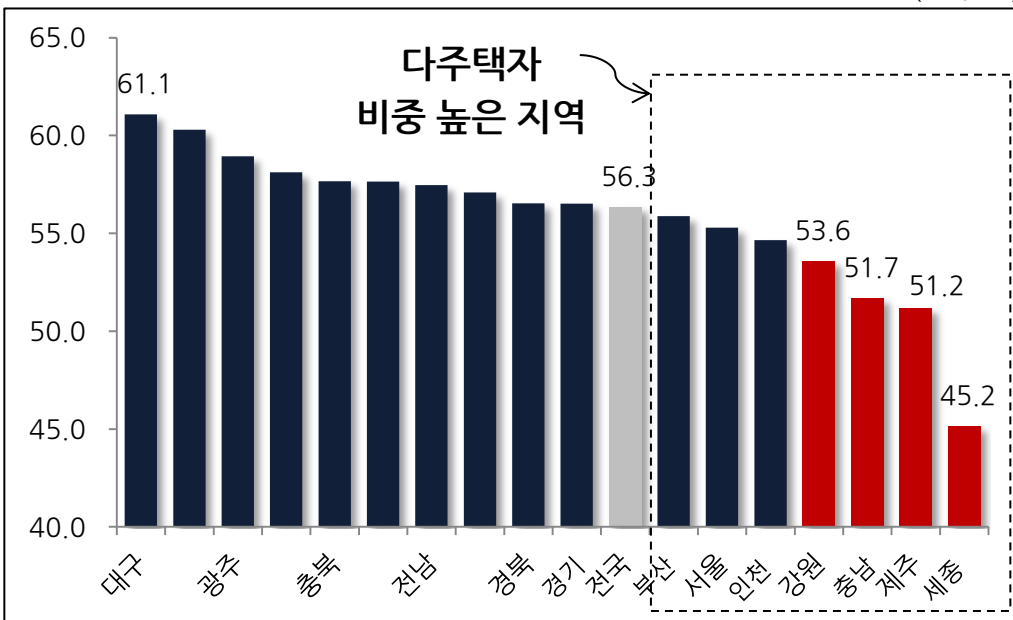


주 : 국내거주 외국인 제외, 민간임대사업자 중 개인은 포함.

자료 : 통계청, 주택소유통계

<일반가구 소유주택수 대비  
1건 소유 가구수의 비율 추정(2015년)>

(단위 : %)



주 : 1건 소유 가구가 당해 지역 주택 소유를 가정할 때, 1가구1주택 가구가 전체 주택 재고에서 차지하는 비중을 의미함.

자료 : 통계청, 주택소유통계

## ■ 자산시장 강세, 개인 투자상품으로 부동산 선호 금융상품보다 높아

✓안정적 수익률, 낮은 변동성(리스크), 용이한 접근성

## ■ 부동산 보유 가구 증가, 자산 중 부동산 비중 다시 상승

✓부동산 보유가구 지속 증가, 2016년 68.5%까지 상승(거주주택, 이외 부동산, 계약금 등 모든 부문 증가, 소득 3~4분위 부동산 보유가구 비율 증가폭 커)

✓자산 중 부동산 비중 증가(2012년 69.6% → 2013년 67.5% → 2014년 67.6% → 2015년 68.2% → 2016년 69.2%)

<코스피 및 전국 아파트 실거래가 지수 추이>

(2006년 1월 = 100)



자료: 한국거래소, 국토교통부

<부동산 자산별 보유가구 비율>

(단위 : %)

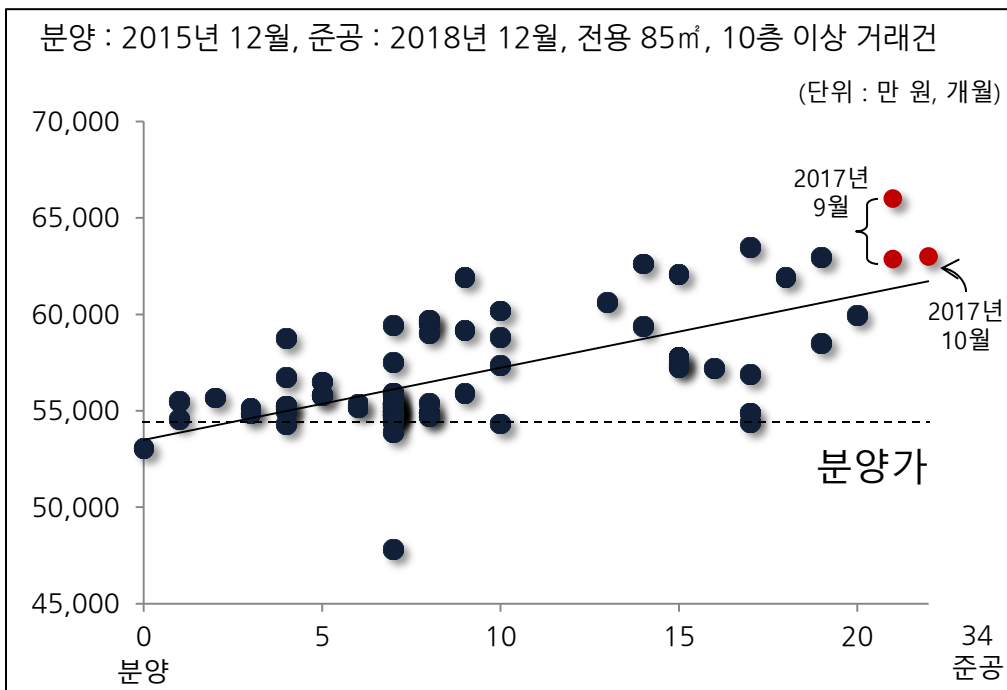
	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년 <sup>㉐</sup>
부동산	66.1	66.4	67.7	68.2	68.5
거주주택	56.7	56.3	57.8	58.8	59.6
거주주택 이외 부동산	31.3	32.9	33.3	33.0	32.1
계약금 및 중도금	2.0	2.4	2.8	3.2	4.2

자료: 통계청, 가계금융·복지조사(패널)

## ■ 프리미엄 형성 가능 여부에 따라 분양 수요 갈릴 듯

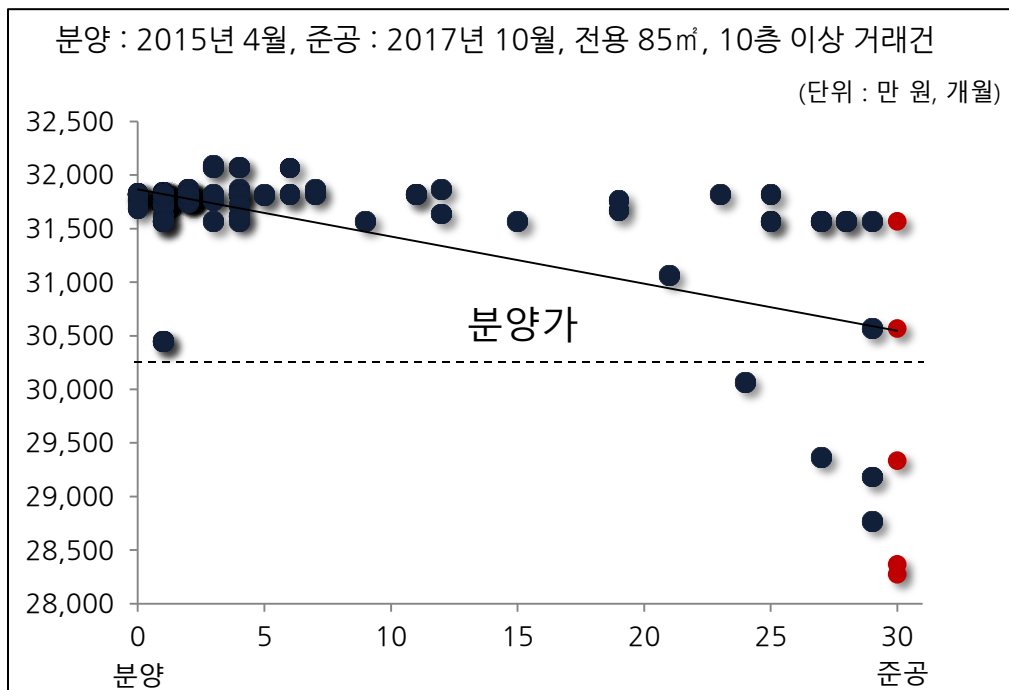
- ✓서울 은평구 사업장은 8.2대책 이후에도 분양가 대비 15% 수준의 프리미엄 유지
- ✓경남 창원시 사업장은 분양 이후에도 프리미엄 발생하지 않은 반면, 준공 시 일부 마이너스 프리미엄 발생하며 리스크 확대
- ✓양호사업장의 분양가 조정으로 수분양자의 적정 수익률을 확보시키는 효과도 발휘

<서울 은평구 A단지 분양·입주권 거래 추이>



주 : 2017년 11월 1일 검색(2017년 10월 31일 신고건까지), 거래일 기준  
자료 : 국토교통부 실거래가 공개시스템의 분양입주권(매매) 실거래가 다운로드

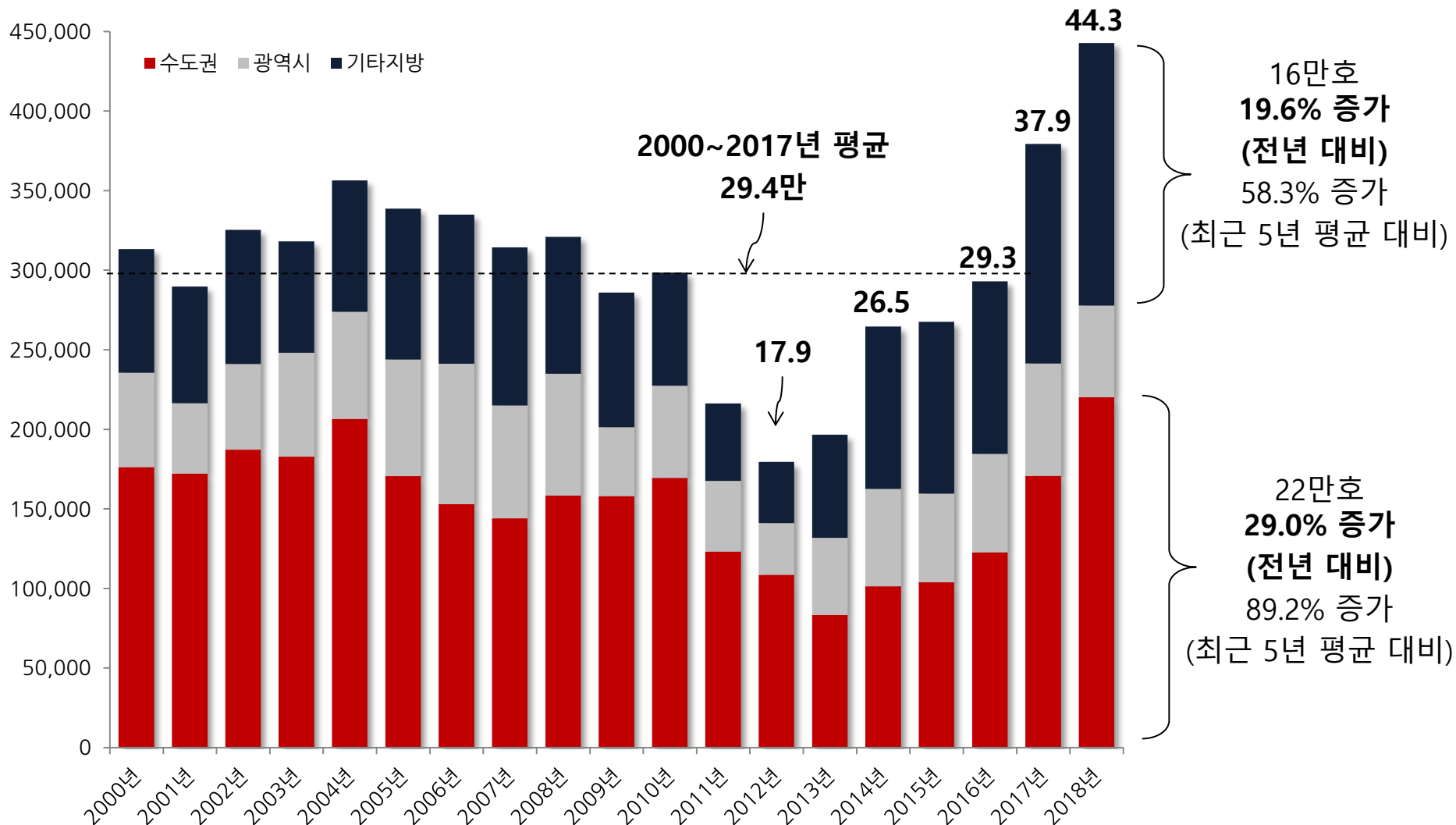
<경남 창원시 B단지 분양권 거래 추이>



주 : 2017년 11월 1일 검색(2017년 10월 31일 신고건까지), 거래일 기준  
자료 : 국토교통부 실거래가 공개시스템의 분양입주권(매매) 실거래가 다운로드

&lt;연간 아파트 준공 추이&gt;

(단위 : 호)



주 : 국토교통부는 공부상의 날짜를 기준으로 준공을 발표함. 부동산114(주)의 입주는 준공과 동일한 개념이나 입주로 표현하고 있음. 조사하는 기관의 방식에 따른 차이가 존재하나 준공으로 통칭함.  
 자료 : 부동산114(주)

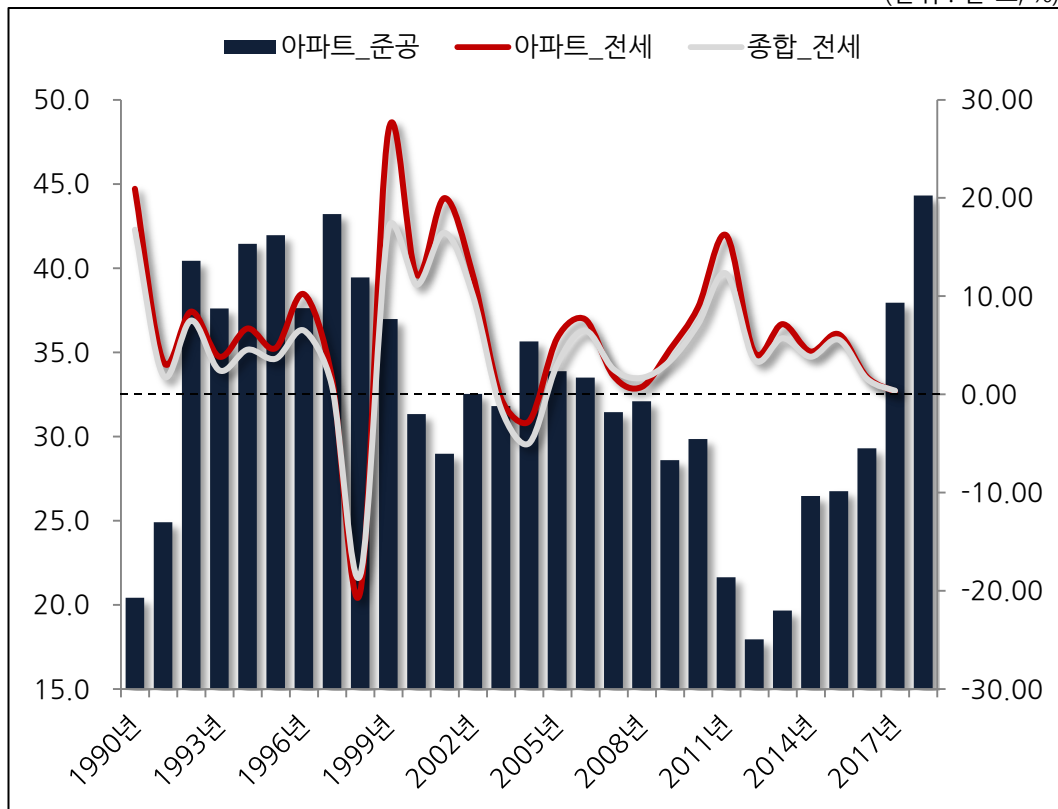
## ■ 40만호 상회 아파트 준공은 1990년대 이후 처음

✓ 준공 증가 → 전세가 안정, 준공 감소 → 전세가 상승

✓ 1990년대 매매 선행하여 하락, 2000년대 이후 전세 선행 하락

<연간 전국 아파트 준공물량과 전세가격 추이>

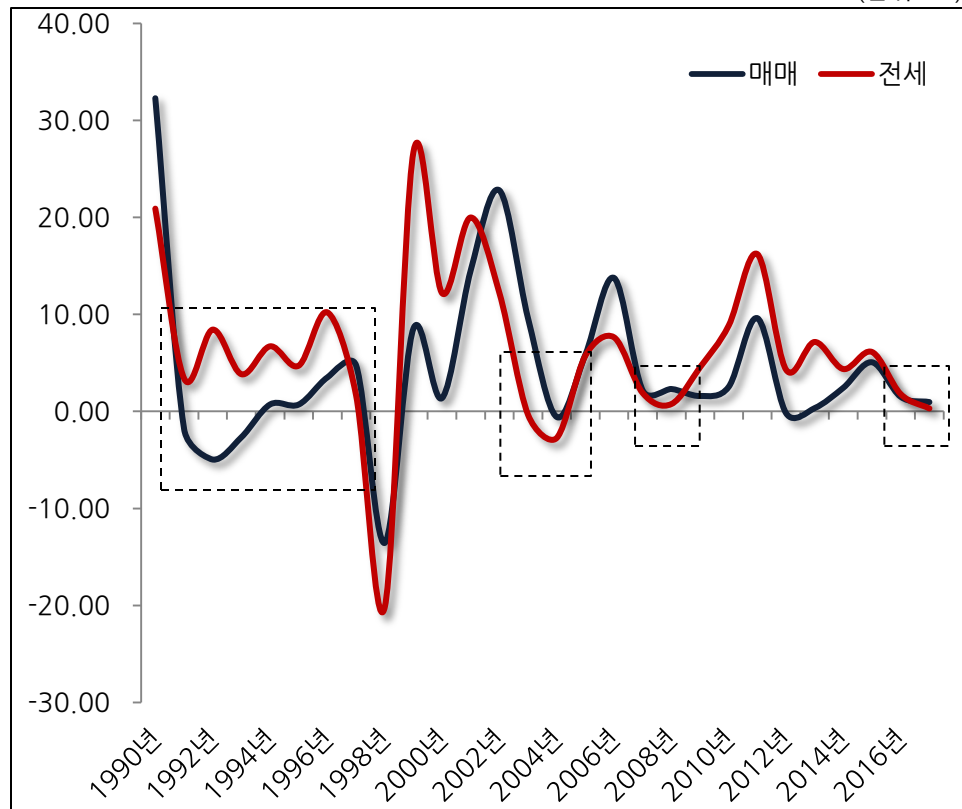
(단위 : 만 호, %)



자료 : kb국민은행, 부동산114(주)

<연간 아파트 매매가격과 전세가격 추이>

(단위 : %)



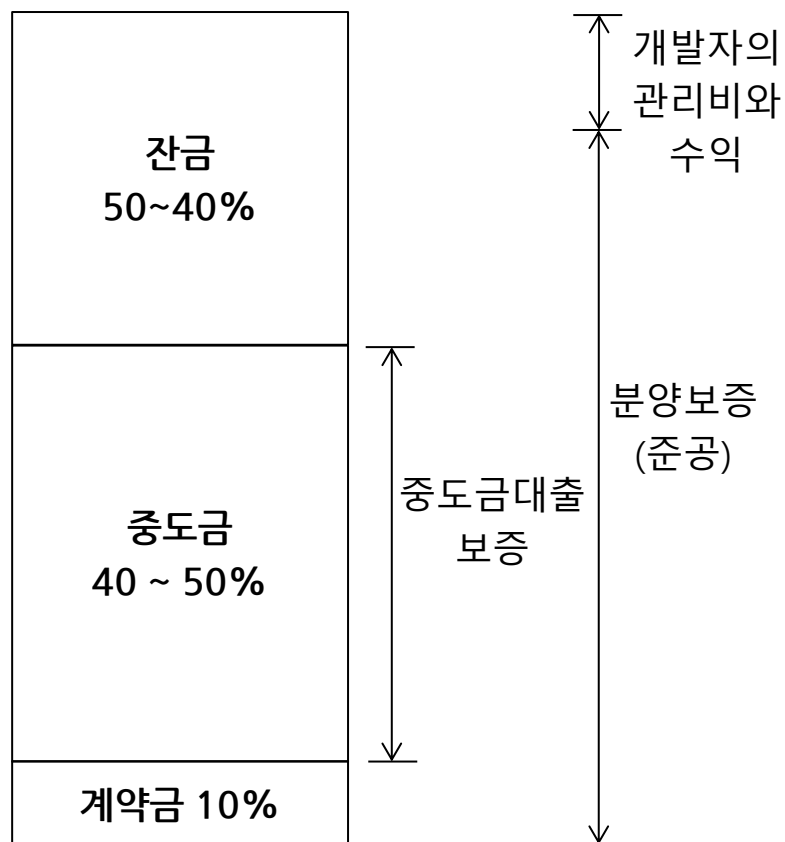
자료 : kb국민은행



## ■ 준공 시 대규모 자금 이동, 공급자, 금융권, 주택시장에 영향 미쳐

✓ 준공 시, 중도금 대출 해지와 잔금(분양가의 40~50%) 납입 동시 발생

<분양 대금과 보증 구조>



### ✓ 평균 분양가 2.3억

- m<sup>2</sup> 당 270만원 (2015년 11월 평균)\*85m<sup>2</sup>)
- 부동산114 기준의 2018년 아파트 분양형 준공물량, 38.6만호

✓ 중도금(분양가의 50%) 44조원 + 잔금  
(분양가의 40%) 36조원

→ 80조원 규모 자금 이동 추정

주 : 일반적인 사례 도식화, 개별 사업장마다 달라질 수 있음.

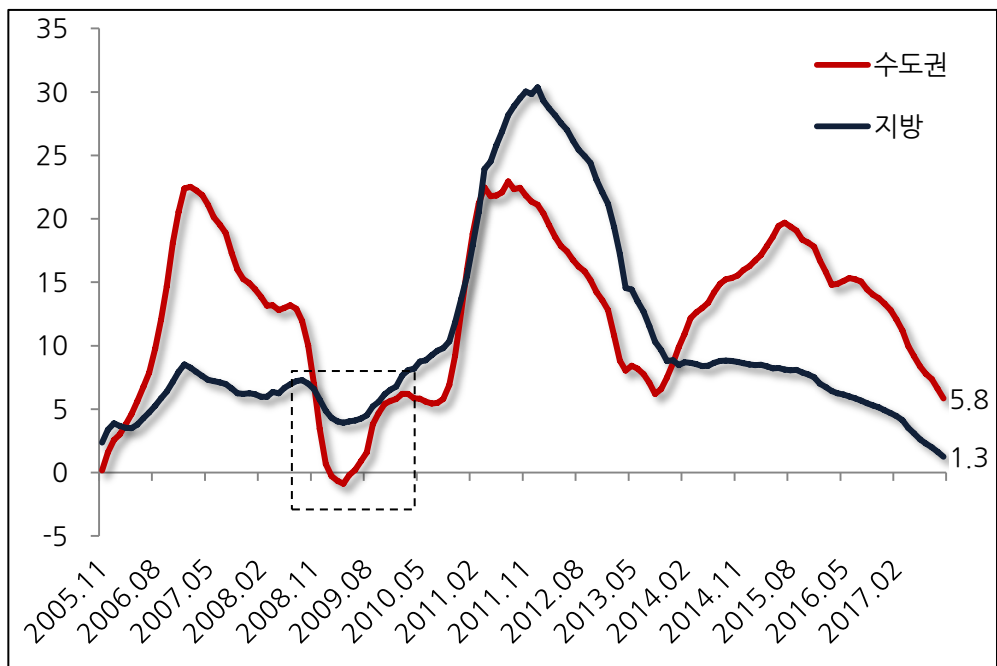
## ■ 2년간 전세가격 상승률 빠르게 둔화, 역전세 가능성 확대

- ✓역전세(2년 전 전세가격보다 하락) 발생하면 임대인 추가 자금 필요
- ✓10월 기준 아파트, 세종(-6.1%), 경북(-4.4%), 충남(-3.5%), 경남(-2.0%), 대구(-1.9%) 역전세 발생
- ✓국지적으로 울산 동구(-9.7%), 전북 군산(-0.3%), 전남 나주(-0.9%), 경기 과천(-0.1%)도 발생

## ■ 매매가격 대비 전세가격 비 하락, 신규 임대인 자기자본 투입 비율 ↑

<2년간 아파트 전세가격 변동률>

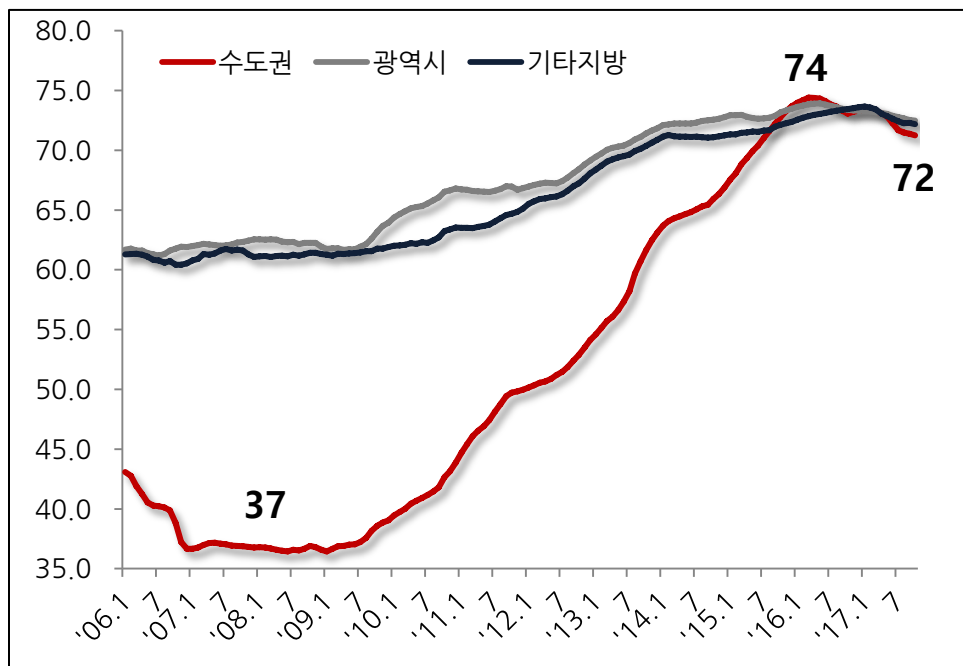
(단위 : %)



자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사

<아파트 매매가격 대비 전세가격 비율>

(단위 : %)

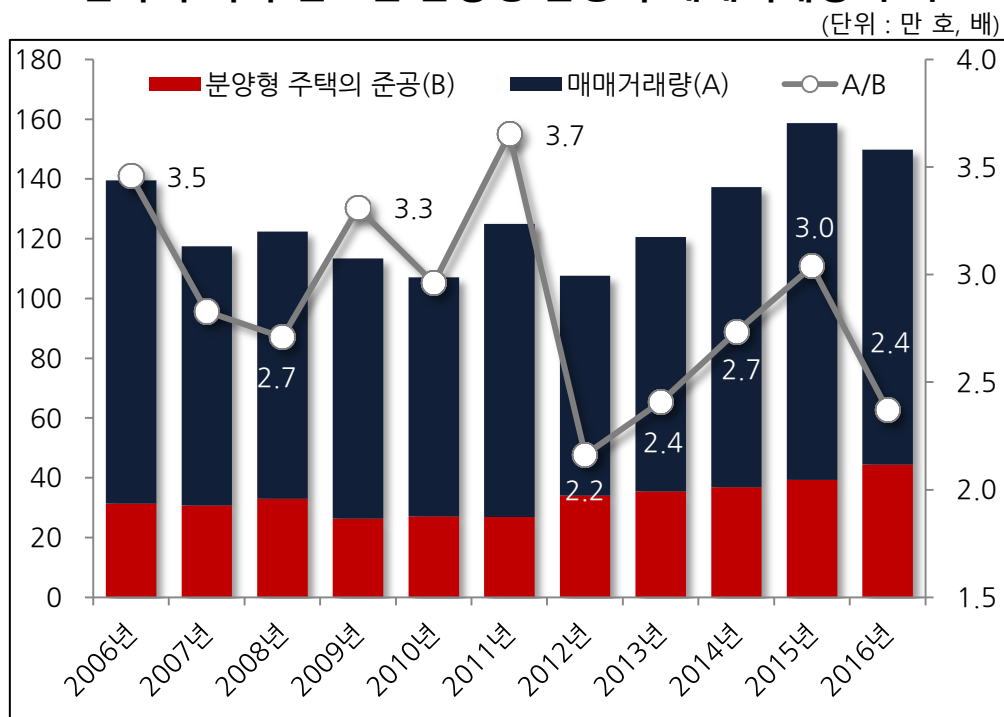


자료 : 부동산114㈜

## ■분양형 준공 대비 과거 매매거래량 2.2~3.7배 수준 형성

- ✓2012년, 매매거래량 74만 건, 분양형 준공 34만 건, 준공 대비 거래 2.2배로 가장 낮아
- ✓주거종합계획상 2016년 준공 57.4만호(아파트 39.1만호) → 2018년 준공 60만호 상회할 듯(보수적으로 5% 증가 예상, 아파트 준공 16.5% 증가 예측)
- ✓2018년 매매거래량 100만 건 상회해야 과거 수준의 자금 이동 가능할 듯

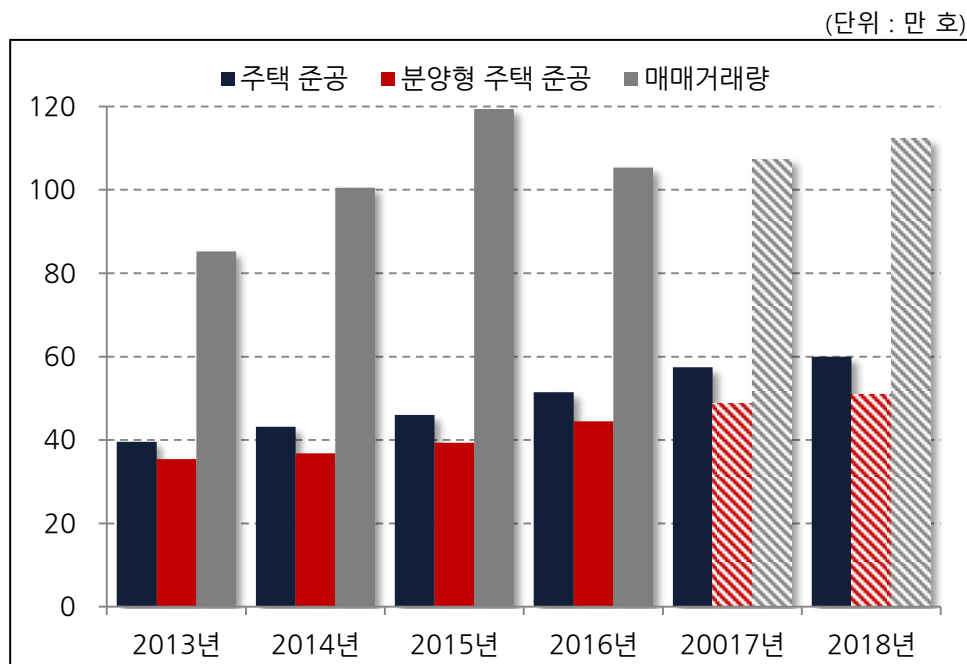
<전국 주택의 연도별 분양형 준공과 매매거래량 추이>



주 : 분양형 주택은 국토교통부 준공물량 중 민간 및 공공 분양물량의 합임.

자료: 국토교통부

<준공 물량 및 매매거래량 추정>



주 : 2017년과 2018년은 추정치임. 분양형 주택 준공은 전체 주택 준공의 85% 적용함.

매매거래량은 분양형 주택 준공의 2.2배(과거 시계열 최소 수준) 적용함.

자료: 국토교통부

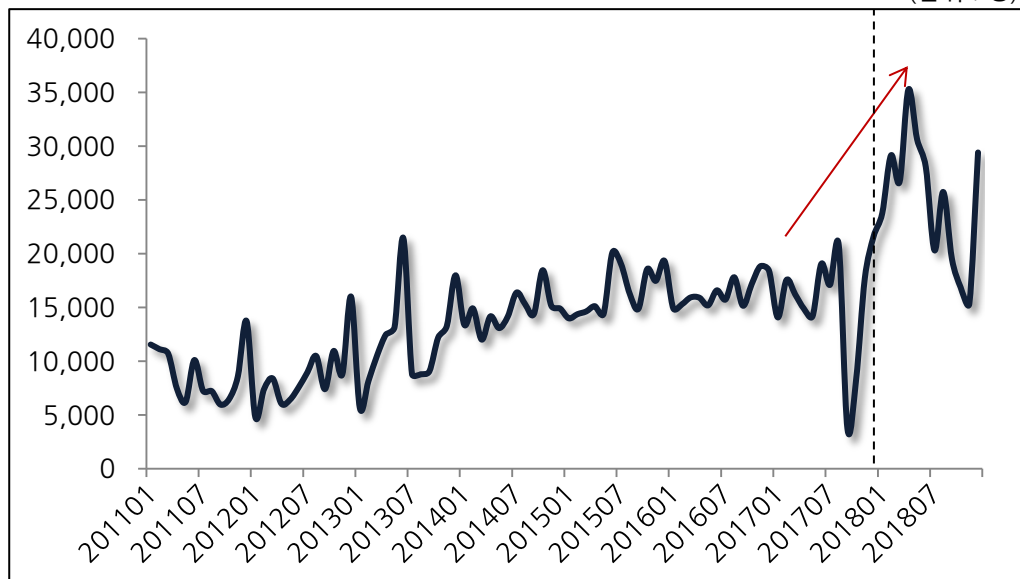
## ■ 집단대출 개설 계좌 중 16% 증액하여 주담대 대출 실행 추정

✓통상 준공 이후 3개월 후 집단대출 만기, 2017년 하반기 준공 물량의 만기 시기가 2018년 상반기일 가능성 높아 2018년 집단대출 해지 물량 상당할 듯

✓집단대출 해지 이후 신규 대출을 개설하는 경우는 36.2%, 증액이 이루어지는 경우(분양가 대비 대출 비율 40~50% 상회)는 16.0% 수준 추정(중도금 대출 옵션으로 집단대출 무이자, 이자후불제 등이 적용되어 왔다는 점에서 집단대출이 개설되었을 가능성은 상당히 높음.)

<집단대출 해지 및 해지 예정 인원 추이>

(단위 : 명)

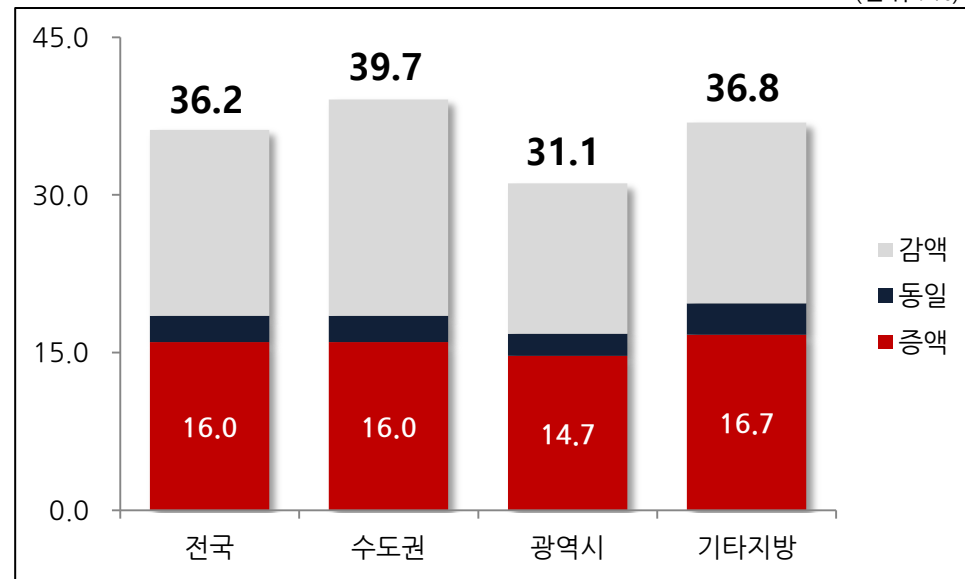


주 : 2017년 8월까지의 집단대출 해지 실적 인원이며 9월부터는 8월말 유효계좌를 대상으로 만기 시점별 예정 인원임. 4~5차례 대출이 실행되는 집단대출의 특성상 일부 누락 및 중복 발생 가능성은 존재함.

자료: KCB, k-atlas 솔루션

<집단대출 해지일의 신규 대출 개설 및 대출액 증감 비율>

(단위 : %)



주 : 2011년 1월부터 2017년 7월까지 집단대출 해지일에 신규 대출을 개설한 경우를 추출('집단대출 해지일' = '대출 개설일')하여 분석함.

자료: KCB, k-atlas 솔루션

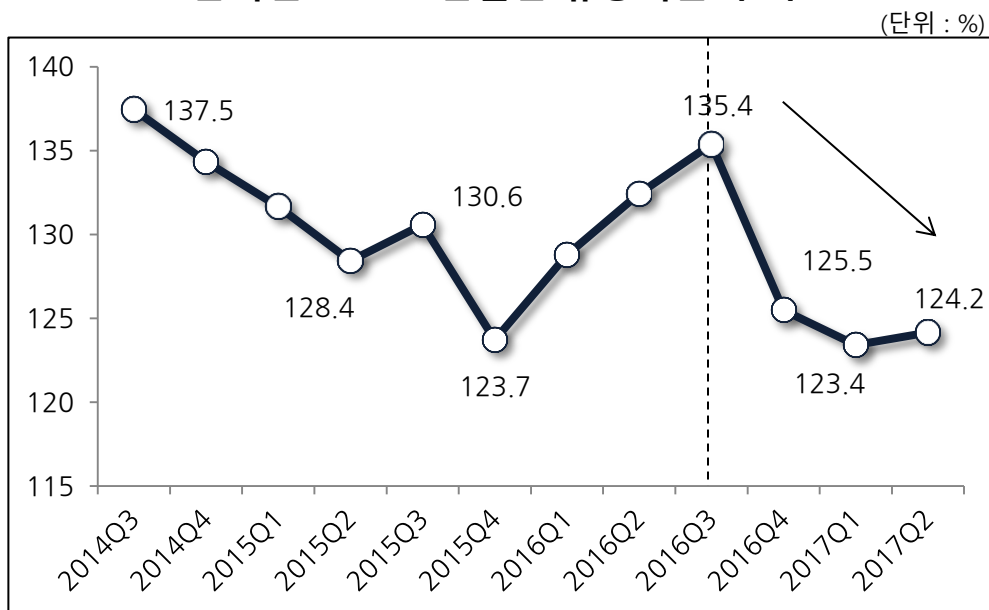
## ■ 최근 들어 대형건설사 유동성 소폭 악화

- ✓ KOSPI 건설업(31개사)에 포함된 회사의 유동비율이 2016년 3Q 이후 감소 추세  
(자산(유동자산 및 매출채권)은 감소하고, 부채(유동부채 및 단기차입)은 증가 추이)

## ■ 잔금 미납 및 지체는 공급자 유동성 악화에 영향 미쳐

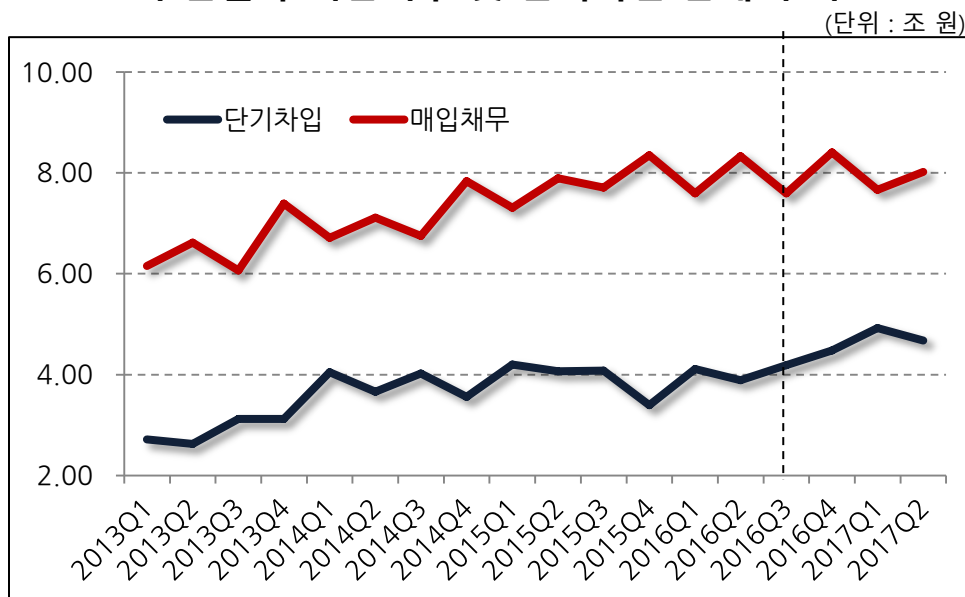
- ✓ 잔금 리스크, 매입채무 증가 → 단기차입 증가로 이어질 듯
- ✓ 7개 건설사, 2015년 이후 매입채무 증가, 2016년 이후 단기차입 증가

<분기별 KOSPI 건설업 유동비율 추이>



자료: FNGUIDE

<6대 건설사 매입채무 및 단기차입 합계 추이>



주 : 대우건설, GS건설, 대림산업, 현대건설, 현대산업, 포스코건설

자료: FNGUIDE

# Table of Contents

---

I. 2017년 하반기 동향 및 특징

II. 2018년 전망의 주요 변수

**III. 2018년 전망 및 시사점**

	공급	매매
<b>Risk ①</b> <b>유동성 축소</b> 금리 : 상승하지만 속도는 안정적 총량관리 : 100조원 상회 증가 가능	▼	관망세
<b>Risk ②</b> <b>수요 위축</b> 총량적 : 차입제약 커 위축 불가피 수요별 : 교체압력 및 투자 등 일정수요 존재	▼	양호상품 수요집중
<b>Risk ③</b> <b>준공 증가</b> 총량적 : 전세 하방, 대규모 자금 이동 부담 참여자별 : 역전세, 거래 감소 등 현금흐름 악화	▼	▼

인  
허  
가

## ■ 2018년 40만호 수준 예상

✓수요 위축, 공급자 금융 어려움(협약 어려움, 보증한도 축소 등), 토지 부족 등으로 공급물량은 전국적으로 감소폭이 커질 것으로 전망

&lt;2018년 주택 인허가 전망&gt;

(단위 : 호)

구 분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
합계	440,116	515,251	765,328	726,048	550,000	400,000
공공부문	79,619	63,320	76,428	75,802	80,000	90,000
민간부문	360,497	451,931	688,900	650,246	470,000	310,000

자료 : 국토교통부, 2017~2018년은 한국건설산업연구원 전망치임.

분  
양

## ■ 2018년 분양(승인)물량은 25만호 수준으로 전망

&lt;2018년 주택 분양(승인) 전망&gt;

(단위 : 호)

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
전국	298,851	344,887	525,467	469,058	340,000	250,000

자료 : 국토교통부, 2017~2018년은 한국건설산업연구원 전망치임.



## ■ 금리 상승압박, 수요 위축, 준공 증가 등 하방 압력 커, 상고하저 예상

- ✓ 수도권은 서울과 외곽지역의 온도차, 서울 주거용 부동산 안전자산 인식 강화
- ✓ 기타지방 아파트를 중심으로 하락세, 토지, 단독주택은 강세 지속
- ✓ 다만, 주거복지 로드맵 정책에 따른 변동성 존재

## ■ 전세가격은 준공 증가로 전국적 안정세

- ✓ 지방의 역전세 문제 확대될 가능성 존재하나, 매매 전환 수요 위축으로 일부 완충

## ■ 관망세 확대 및 수요 위축 등으로 기존주택 거래량 감소 불가피

< 2018년 주택가격 전망 >

(단위 : 전기말 대비, %)

구분		2015년	2016년	2017년					2018년 <sup>e)</sup>
				1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기 <sup>e)</sup>	연간 <sup>e)</sup>	
매매	전국	3.6	0.7	0.1	0.5	0.6	0.1	1.3	-0.5
	수도권	3.4	1.3	0.1	0.7	0.8	0.2	2.0	0.0
	지방	2.7	0.2	0.1	0.2	0.3	0.0	0.7	-1.0
전세	전국	4.9	1.3	1.2	0.2	0.2	0.0	0.6	-0.5

주 : 주택가격은 한국감정원의 주택종합매매가격지수를 활용하였음. 2017년 4분기와 2018년은 한국건설산업연구원 전망치임.

## ■ 주택가격이 하락하면 거래가 감소한다는 다수의 연구 존재

✓ Stein, 1995; Genesove and Mayer, 2001; Leung and Fung, 2005; Engelhardt, 2003; Selsen, 2003; 허윤경 외, 2008 등

✓ 주택가격 하락에 따른 유동성 제약 발생, 소유자의 손실회피 행태 등 원인은 다양하게 설명되며, 선후행성과 시차에 대한 논의는 여전히 진행 중

## ■ 주택거래 및 분양 물량 감소는 재정, 서민 경제, 고용 등 국민경제 전반에 영향 커

✓ 거래량 감소는 취득세 비중 높은 지방재정에 직접적 악영향

✓ 부동산 거래와 연관성이 높은 업종은 전력 수도, 통신 등 기간산업과 대부분 서민들의 경제활동과 연관성이 높은 서비스산업(건축보수업종, 부동산 중개, 이사업 등)임.

✓ 분양 물량 감소 역시, 고용창출 효과가 큰 건축 부문의 규모 감축이며 관련 산업 전반의 어려움 및 고용 악화로 이어질 것으로 예상됨.

## ■ **경남과 울산** 등 지역경제 어려운 지역의 주택 경기 더욱 나빠

- ✓주택시장 측면에서는 주택가격 하락, 역전세난, 입주 증가가 동시 발생 중
- ✓내년에도 준공물량이 다수 존재하여 어려움이 심화될 가능성 높음.

## ■ **신용카드를 포함한 이들 지역의 연체율 1.7%에 육박**

- ✓2017년 8월 KCB 연체율 기준(신용카드 포함)은 전국 1.42%, 울산 1.44%, 경남 1.57%
- ✓울산 동구 1.70%, 경남 거제시 2.23%, 통영시 2.17%, 고성군 1.98%, 사천시 1.68%, 창원시 진해구 1.67%

## ■ 이들 지역의 **신용위험** 및 **주택경기 위험**이 **연쇄적**으로 작동할 가능성 존재하여 적극적 금융지원, 주거불안 지원 필요함.

- ✓준공 시 발생하는 자금 조달 과정에서 신용위험으로 전이될 가능성 존재

## ■ 지방시장의 어려움 고려할 때 청약위축지역 정책 등 **국지적 지원 정책** 개발 및 활용도 높여야

## ■ 주택부문 물량 감소로 건설기업의 포트폴리오 변화 대응 필요

- ✓최근 3년간 건설시장에서 주거용 비중 40% 상회하였으나, 비중 감소 불가피
- ✓전반적 침체와 함께 부문별 비중 변화 불가피하여 **조직, 인력 운영 변화** 필요

## ■ 호조기에는 아파트 부문 확대, 침체기에는 **틈새 상품** 비중 확대

- ✓주택경기 호조기에는 비교적 고가상품인 아파트 비중이 증가하나, 침체기에는 틈새 상품 비중 확대 및 상품 형태 다양화 대응 필요
- ✓기업은 상품 다각화 측면에서 도시재생, 소규모주택 정비 등 정책적 지원 적극 활용

## ■ 대규모 준공 이후 잔금 과정에서 유동성 위험 존재함에 따라 **자금 운영 및 조달 계획**에 대한 **보수적 접근** 필요

- ✓일부 사업장의 잔금 지체 상황을 가정한 현금 흐름 계획 재검토
- ✓원가절감을 포함한 유동성 확보 위한 적극적 노력 필요



CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원