

2018년 하반기 주택경기 전망

2018. 7

허윤경·김성환

■ 상반기 주택시장 동향	4
■ 하반기 주택시장 주요 쟁점	9
■ 하반기 주택시장 전망	30
■ 전망의 시사점	33

- 상반기 주택시장은 매매가격 0.5% 상승, 매매거래 3.5% 증가하여 비교적 안정적인 모습을 보임. 다만, 수도권과 지방의 디커플링 현상은 심화됨.
 - 1~5월 수도권 매매가격은 1.4% 상승하였으나, 지방광역시 0.09% 상승, 기타지방 0.61% 하락함.
 - 전국 전세가격은 0.74% 하락, 월세가격은 0.38% 하락함. 전국 대부분의 지역과 상품에서 하락함.
 - 수도권 매매거래는 14.1% 증가하였으나, 지방광역시 5.4%, 기타지방 8.9% 감소함.
 - 공급시장은 선행지표는 감소하고 동행지표는 증가함. 1~4월 인허가 9.9% 감소, 준공 26.5% 증가함.
- 하반기에는 금리, 준공 증가, 정책 영향이 크고 하방 압력 변수가 다수임.
 - 부진한 고용 여건과 금리 상승으로 전반적인 수요는 위축되나, 유동성은 유지되고 있어 투자 수요가 일정 수준 유지될 것으로 판단됨.
 - 수도권과 지방의 수급 상황은 지역별로 차이가 존재하나, 준공 물량이 전국적으로 증가하고 있음.
 - 수도권은 서울을 중심으로 일정 수요가 유지되고 있으나, 외곽의 물량 증가 부담이 큼. 지방은 준공 증가에 더해 지역 경제마저 악화되는 지역이 발생하고 있음.
 - 접경지, 특정 분양상품, 단독주택 등 이슈 지역과 상품이 존재하나 시장 비중은 극히 제한적임.
 - 금융 규제와 재건축 규제는 지속되고 세제 개편 논의까지 더해져 수요 관리 정책의 힘이 강해짐.
- 2018년 인허가와 분양시장은 수요 위축으로 전년 대비 10% 이상 감소할 것으로 판단됨. 지방의 감소폭이 클 것으로 예측됨.
 - 2018년 인허가는 2017년 대비 14% 이상 감소하는 56만호로 예상됨.
 - 2018년 분양은 2017년 대비 10% 내외 감소하는 28만호로 전망됨.
- 2018년 하반기 전세가격은 1.3%, 매매가격은 0.5% 동반 하락할 것으로 전망됨.
 - 전세가격은 준공 물량이 전국적으로 증가함에 따라 상반기에 비해 하락폭이 확대되어 1.3% 하락할 것으로 전망됨. 연간으로는 2.2% 하락하는 것으로 14년 만의 최대치임.
 - 매매시장에 미치는 준공 증가, 전세가 하락 영향이 하반기에는 커질 것으로 판단됨. 하반기 매매가격은 수도권 0.2%, 지방 0.8% 하락할 것으로 판단됨.
 - 다만, 스팟(Spot) 형태로 특정 단지, 특정 지역, 특정 상품의 열기는 나타날 것임.
- 2018년 하반기부터 주택경기가 하강 국면으로 들어서게 됨에 따라, 이에 맞는 정책적 노력과 사업 전략이 필요함.
 - 주택경기가 빠르게 하강 국면으로 진입하고 있으며 속도 역시 가파름. 2019년까지 침체가 지속될 가능성이 높아 장기적 관점의 대응이 필요함.
 - 정책적으로는 경기의 변곡점인 점을 고려하여 변동성을 축소시키기 위한 노력이 필요함.
 - 주택 공급시장 규모 축소와 수익 악화가 동반될 가능성이 높음. 원가 부담 증가와 분양가 통제 등의 영향으로 공급자의 수익 하락도 불가피하여 철저한 원가관리가 필요한 시점임.
 - 사업자는 정책 변화에 유연하게 반응하고, 사회적 요구에 부합한 다양한 공공·민간 win-win 모델 개발이 필요하며, 사업 규모를 축소시켜 총 사업 기간을 최소화하는 전략이 유효할 것으로 판단됨.

I 상반기 주택시장 동향

1. 가격

- 2018년 1~5월 주택 매매가격은 0.50% 상승함. 수도권 1.40%, 지방광역시 0.09% 상승, 기타지방은 0.61% 하락하여 수도권과 지방의 격차가 확대됨.
 - 서울의 아파트 가격은 4.15% 상승하여 수도권 전반의 가격 상승세를 견인함. 반면, 지방광역시(-0.27%)와 기타지방(-1.81%)의 아파트는 하락세를 나타냄.
 - 상반기에도 단독주택 강세(1.10%)가 이어짐. 아파트 가격이 하락한 지방에서도 비교적 높은 상승률을 기록하여 전국적으로 고른 상승률을 나타냄.

〈표 1〉 지역별·유형별 주택 매매가격 변동률

(단위 : %)

구분		전국	수도권			지방광역시	기타지방	
			서울	인천	경기			
전체 (1~5월)	2017년	0.33	0.46	0.80	0.11	0.30	0.45	0.04
	2018년	0.50	1.40	2.90	0.14	0.62	0.09	-0.61
아파트 (1~5월)	2017년	0.20	0.51	0.99	0.08	0.32	0.28	-0.45
	2018년	0.27	1.72	4.15	0.01	0.61	-0.27	-1.81
연립 (1~5월)	2017년	0.25	0.31	0.53	0.09	0.14	0.35	-0.15
	2018년	0.33	0.70	1.21	0.14	0.31	-0.24	-0.86
단독 (1~5월)	2017년	0.72	0.52	0.68	0.32	0.44	0.95	0.73
	2018년	1.10	1.32	1.85	0.81	1.06	1.40	0.93

자료 : 한국감정원.

- 2018년 1~5월 주택 전세가격은 0.74% 하락함. 수도권 0.79%, 지방광역시 0.57%, 기타지방은 0.76% 하락하여 전국적인 하락세를 보임.
 - 전국을 기준으로 아파트의 하락폭(-1.23%)이 가장 컸고 연립(-0.07%)도 하락한 것으로 조사됨. 특히, 경기 지역의 아파트(-2.02%) 하락이 두드러짐.
 - 아파트 전세가격의 하락으로 모든 지역의 전세가격은 하락세로 나타남. 다만, 단독주택의 전세가격은 상승세(0.05%)를 유지함.

- 2018년 1~5월 주택 월세가격도 0.38% 하락하여 2016년부터 이어온 하락세가 지속됨. 월세도 아파트(-0.55%)의 하락폭이 가장 큰 것으로 나타남.

- 수도권(-0.24%), 지방광역시(-0.35%), 기타지방(-0.61%) 모두 하락하였고, 수도권보다는 지방의 하락폭이 컸음.

〈표 2〉 지역별·유형별 주택 전세가격 변동률

(단위 : %)

구분	전국	수도권			지방광역시	기타지방		
		서울	인천	경기				
전체 (1~5월)	2017년	0.28	0.49	0.65	0.40	0.41	0.33	0.06
	2018년	-0.74	-0.79	-0.16	-0.45	-1.35	-0.57	-0.57
아파트 (1~5월)	2017년	0.31	0.60	0.75	0.58	0.51	0.40	-0.03
	2018년	-1.23	-1.33	-0.47	-0.69	-2.02	-0.79	-0.79
연립 (1~5월)	2017년	0.30	0.38	0.62	0.12	0.20	0.18	0.00
	2018년	-0.07	0.08	0.29	-0.15	-0.07	-0.33	-0.33
단독 (1~5월)	2017년	0.22	0.25	0.35	0.21	0.20	0.18	0.21
	2018년	0.05	0.03	0.12	0.06	-0.04	0.00	0.00

자료 : 한국감정원.

- 서울의 재건축 대상 아파트가 2017년 하반기 이후부터 2018년 상반기까지 상대적으로 높은 가격 상승률을 나타냄.

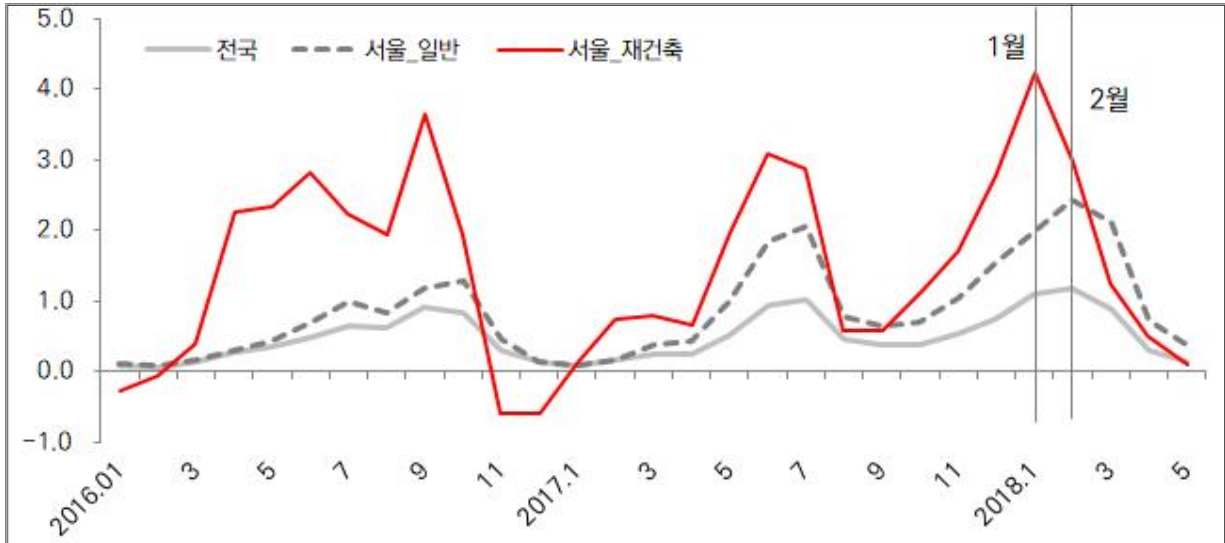
- 2017년 이후 서울의 아파트 가격 상승률이 전국 평균을 큰 폭으로 상회하는 양상이 2018년 상반기까지 지속됨.
- 특히, 2017년 이후에는 서울의 재건축 대상 아파트에서 월평균 3%를 상회하는 가격 상승률이 나타나는 등 비교적 높은 가격 상승률이 2월까지 지속됨.
- 재건축 관련 정책 발표 이후 4월 이후에는 서울의 아파트와 서울의 재건축 대상 아파트의 가격 상승률이 빠르게 둔화됨.

- 상반기 동안 재건축 안전진단 기준 강화 등 재건축 규제 강화 정책들이 다수 발표됨.

- 1월 21일에는 올해부터 부활한 재건축부담금의 부과 절차 및 예상 부담 금액 추정 결과를 공개함.
- 2월 20일에는 재건축 안전진단 기준을 강화함. 안전진단 종합 판정을 위한 평가 항목별 가중치가 조정되어 구조안전성 비중을 50%까지 상향 조정함.
- 5월에는 서초구가 A재건축 단지의 부담금 예상액을 조합 예상액의 16배 수준으로 통보함.

〈그림 1〉 서울의 재건축 대상 아파트의 월간 매매가격 변동률

(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주).

2. 거래

- 2018년 1~5월 주택 매매 거래량은 37만 2,368호로 전년 동기 대비 3.5% 증가함. 수도권과 아파트를 중심으로 거래가 증가함.
 - 전년 동기 대비 수도권 14.1% 증가함. 서울 23.1%, 경기 11.8% 증가하였으나 인천은 1.7% 감소함.
 - 지방광역시 5.4%, 기타지방 8.9% 감소하여 지방은 전반적인 감소세임. 다만, 대구(43.4%), 세종(32.3%), 광주(11.2%), 충남(5.0%), 전남(4.9%)은 증가함.
 - 유형별로 아파트는 8.9% 증가하였으나, 연립·다세대 5.6%, 단독·다가구 5.8% 감소함.

- 매입자의 거주지를 기준으로 보면, 서울 이외 거주자의 서울 매입이 증가하여 2017년에 비해 원거리 매입이 증가함.
 - 서울의 매매 거래량은 매입자 거주지를 기준으로 관할 시군구내는 8.8%, 관할 시도내 37.4%, 관할 시도외는 37.7% 증가함.
 - 서울 거주자의 매입 증가폭이 두드러지는 지역은 세종 537.6%, 대구 170.0%이고, 절대적 물량이 많은 경기도 18.7% 증가함.
 - 전국은 관할 시군구내 0.6%, 관할 시도내 9.1%, 서울 거주자의 관할 시도외 10.5%, 서울을 제외한 거주자의 관할 시도외 2.6% 증가함.

❖ 주택의 전체 거래량은 전년 동기 대비 20.7% 증가하였고, 증여(38.1%)와 준공 증가에 따른 기타소유권이전(64.0%) 증가세가 두드러짐.

- 대부분의 거래 형태가 증가했으며, 증여(38.1%)와 기타소유권이전¹⁾(64.0%)이 큰 폭 증가함. 매매 3.5%, 판결 8.6%, 교환 45.7%, 분양권전매 5.6% 증가함.
- 2017년 연간을 기준으로 거래량의 비중은 매매 53.8%, 기타소유권이전 30.8%, 분양권 전매 10.1%, 증여 5.1%, 판결 0.2%, 교환 0.04% 순임.
- 증여는 서울은 99.2% 증가하여 전년 동기 대비 2배에 육박하였고, 충북 62.8%, 세종 44.4%, 부산 41.9% 순으로 증가폭이 크게 나타남. 가격 상승이 기대되는 지역에서 증여 증가가 증가한 것으로 해석됨.
- 최초 공급계약이 다수를 차지하는 기타소유권 이전은 전북(324.5%), 전남(194.6%), 대전(123.0%), 강원(113.4%), 경기(100.7%)에서 전년 동기 대비 100%를 넘어섬.

3. 공급

❖ 2018년 1~4월 인허가 실적은 16만 6,308호로 전년 동기 대비 9.9% 감소함. 수도권은 전년 수준이었으나, 지방광역시(-12.4%), 기타지방(-21.4%)에서 감소함.

- 수도권의 경우, 아파트는 8.5% 증가하였지만 아파트외는 13.7% 감소함. 서울(-54.0%)의 아파트 인허가 감소에도 불구하고 인천(856.7%)과 경기(6.9%)의 아파트 인허가는 증가세
- 지방은 아파트 15.4%, 아파트외 26.0% 감소함. 부산, 광주, 세종, 충북, 전북, 경남, 제주 등의 감소폭이 큼.

❖ 2018년 1~4월 분양 실적은 9만 1,902호로 전년 동기 대비 39.4% 증가함. 수도권 73.5%, 지방 12.6% 증가하여 수도권의 증가폭이 큼.

- 수도권은 서울, 인천, 경기 모두 전년 동기 대비 70%를 상회하는 증가세가 이어짐.
- 지방은 전년 동기 대비 부산, 광주, 충북, 경남, 제주는 감소하였으나, 대구, 세종, 충북, 경북은 100%를 상회하는 증가세를 나타냄.
- 일반분양 31.7%, 임대주택 10.3% 조합원분 137.7% 증가하여 조합원분 증가세가 큼.

❖ 2018년 1~4월 준공 실적은 19만 7,096호로 전년 동기 대비 26.5% 증가함. 아파트 55.3% 증가, 비아파트 21.8% 감소하여 아파트 증가세가 가파름.

1) 최초 공급계약, 분양권 점인, 기타.

- 수도권은 42.6% 증가함. 인천 251.6%, 경기 71.3% 증가하였고 서울은 35.4% 감소함.
- 지방은 14.8% 증가함. 대구, 광주, 대전, 세종, 전남, 경남, 제주는 감소하였고, 부산, 강원, 충북, 전북, 경북은 50% 이상 증가함.

〈표 3〉 국토교통부 준공 실적(2018년 1~4월)

(단위 : %)

구분	주택			아파트			아파트외		
	2017년	2018년	전년 동기비	2017년	2018년	전년 동기비	2017년	2018년	전년 동기비
전국	155,831	197,096	26.5	97,600	151,577	55.3	58,231	45,519	-21.8
수도권	65,618	93,545	42.6	30,070	66,041	119.6	35,548	27,504	-22.6
지방 광역시	25,427	28,170	10.8	20,610	24,713	19.9	4,817	3,457	-28.2
기타 지방	64,786	75,381	16.4	46,920	60,823	29.6	17,866	14,558	-18.5

자료 : 국토교통부.

■ 전년 수준의 높은 청약 경쟁률이 이어졌으나, 초기 분양률은 낮아지고 지방을 중심으로 미분양도 증가함.

- 2018년 1~5월까지 청약 경쟁률은 12.86 : 1 수준임. 대구, 세종, 부산, 대전, 광주, 서울에서 높게 나타났으며 8만 개가 넘는 청약통장이 집중된 단지가 등장하는 등 단지별 편차도 확대되는 양상임.
- 2018년 1분기 초기 분양률은 86.5%로 전년 동기 대비 1.7%p 하락함. 수도권은 4.5%p 상승하였으나, 지방광역시 및 세종 5.9%p, 기타지방 6.3%p 하락함.
- 4월 미분양 주택은 5만 9,583호, 지방은 지속적인 증가 추이, 수도권은 1만호 수준에서 등락 수준 유지함. 공급 많았던 지방의 중형(60~85㎡ 이하)에서 증가세가 이어지고 있음.

Ⅱ 하반기 주택시장 주요 쟁점

1. 거시경제

(1) 금리

- 6월 13일 미국 기준금리가 1.75~2.0%로 인상됨. 이번의 기준금리 인상으로 한국과 미국의 기준금리 차가 0.50%p로 확대됨.

 - Fed(미국 중앙은행)는 지난 3월 1.50~1.75%로 기준금리를 인상한 데 이어 3개월 만에 0.25%p 추가 인상함.
 - 한국과 미국의 금리 역전 폭은 2007년 7월 이후 10년 11개월 만에 최대치인 0.5%p로 확대됨.
 - 달러고정환율제를 적용하는 홍콩과 사우디아라비아도 같은 날 기준금리를 인상함.
- 하반기에도 미국 기준금리의 2차례 추가 인상 전망이 우세하여 연말에는 2.25~2.50%에 이를 가능성이 커졌고, 당초보다 상승 속도도 빨라짐.

 - 미국 경제는 견조한 성장세, 적절한 수준의 물가 상승, 낮은 실업률 등 양호한 여건이 이어져 추가적인 금리 인상 여건을 형성하고 있음.
 - 연준 이사회 위원들의 금리 인상 전망치 중간값이 2.375%로 나타나, 3월의 2.125%보다 상승함. 이는 금리 인상 가능성이 보다 높아진 것으로 해석 가능함.
 - 당초에는 연내 3차례 인상 전망이 우세하였으나, 하반기에도 2차례 추가 금리 인상이 이루어지면 연내 4차례 상향 조정되는 것으로 금리 상승 속도가 빨라지게 됨.
- 금융시장 변동성 확대로 하반기 동안 우리나라 기준금리 인상 압력이 커지고 있으며, 금리 상승에 따른 소비자 영향은 불가피할 것으로 예상됨.

 - 우리나라의 기준금리는 지난해 11월 30일 1.50%로 인상된 이후 현재까지 유지되고 있음. 미국 금리 인상이 예견되었던 올 6월의 금융통화위원회에서도 만장일치로 금리를 동결함. 고용 여건 부진, 가계부채 문제, 6월 신흥국 위기설, 글로벌 무역 분쟁 등 어려운 경제 여건이 반영된 결과임.
 - 금융감독원이 6월 14일 보도자료를 통해 과도한 대출금리 인상에 대한 엄정 대처 입장을 밝힌 만큼 단기적 금리 급등 가능성은 낮음. 그러나, 자금 유출 등 국내 영향이 제한적이라 하더라도 미국의 금리 인상 속도가 빨라지면서 우리나라 기준금리 인상 압력이 강해지고 있음.

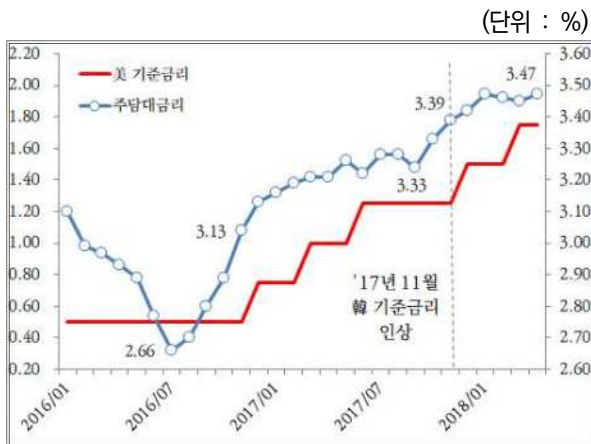
❖ 우리나라 기준금리가 동결되더라도 미국의 금리 인상에 따른 시장금리 상승으로 주택담보대출금리는 하반기 동안 상승세를 보일 것으로 판단됨.

- 2016년 하반기 이후 주택담보대출금리는 미국 기준금리 상승의 영향으로 상승세를 이어옴.
- 4월 현재 예금은행 신규취급액 기준 주택담보대출금리는 3.47%로 전 저점(2016년 7월, 2.66%)과 비교하면 지난 1년 9개월 동안 0.81%p 높아짐.
- 하반기 동안 2차례 미국 기준금리 인상 가능성이 높아짐에 따라 주택담보대출금리 상승은 불가피하여, 연말에는 신규취급액 기준 주택담보대출금리가 3% 후반대를 형성할 것으로 예상됨.

❖ 최근 안정세인 주택담보대출 연체율도 금리에 후행해서 상승할 가능성이 높음.

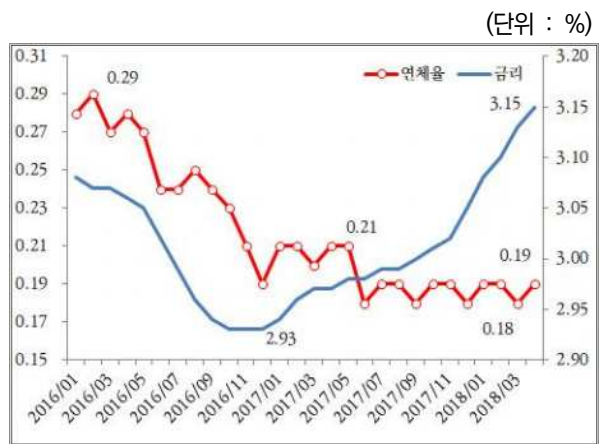
- 고정금리상품²⁾이 다수 존재하는 잔액 기준의 주택담보대출금리의 상승폭은 비교적 낮은 수준으로 4월 현재 3.15%임.
- 최근에는 금리 인상에도 비교적 안정적인 주택담보대출 연체율 수준을 보여 왔으나, 잔액 기준의 주택담보대출금리가 3% 중반대에 이르면서 연체율 상승도 후행해서 나타날 것으로 예상됨.
- 한국은행 금융안정보고서(2018.6)에 따르면, 비은행권의 연체 잔액이 증가하면서 2017년 4분기에 연체대출 잔액 증가율이 플러스로 전환된 이후 점차 상승하고 있음(전년 동기 대비 연체잔액 증가율 2017년 말 1.5% → 2018년 1분기 3.8%).

〈그림 2〉 주택담보대출금리(신규취급액)와 미국 기준금리 추이



주 : 예금은행 신규취급액 기준 가중평균금리임. 미국 기준금리는 상한 기준으로 도식화함.
 자료 : 한국은행.

〈그림 3〉 주택담보대출금리(잔액)와 주택담보대출 연체율 추이



주 : 예금은행 잔액 기준 가중평균금리임. 연체율은 국내 은행의 원화주택담보대출 연체율임.
 자료 : 한국은행, 금융감독원 보도자료.

2) 2017년 4분기 말 기준 은행 주택담보대출의 고정금리·분할상환 대출 비중은 각각 44.5%, 49.8%로 지속 상승 추이(한국은행, 금융안정보고서, 2018. 6, p.18).

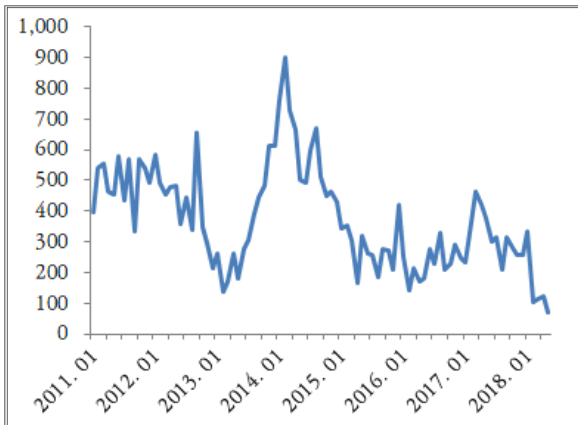
(2) 고용 및 물가

❑ **취업자 증가수 감소, 실업률 상승 등 고용 여건의 부진 상황이 지속되고 있음.**

- 2018년 5월 취업자 증가수가 전년 동월 대비 7만 2,000명에 그침. 이는 2010년 1월 이후 가장 낮은 수준임. 또한, 취업자 증가수가 지속적으로 감소하고 있음.
- 실업률은 4.0%로 5월의 실업률로는 가장 높은 수준이며, 청년(15~29세) 실업률은 10.5%에 달함.
- 제조업 부문의 구조조정 영향, 주력업종의 고용 창출력 저하, 생산가능인구 감소, 경기 요인, 고용정책 변화 등이 겹치면서 고용 여건 부진이 지속되고 있음.

〈그림 4〉 취업자 증가수(전년 동월비)

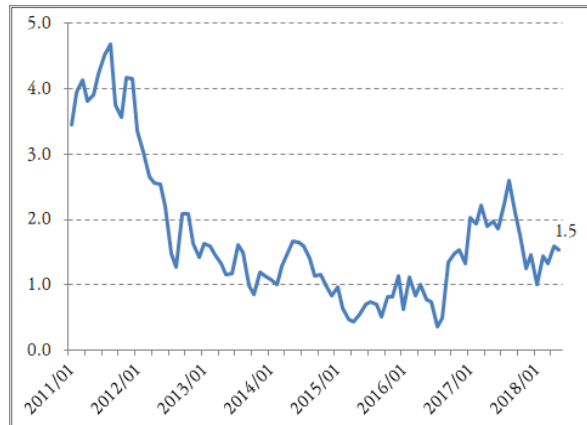
(단위 : 천명)



자료 : 통계청, 경제활동인구조사.

〈그림 5〉 소비자물가지수 증감률(전년 동월비)

(단위 : %)



자료 : 한국은행.

❑ **소비자물가는 8개월째 1%대에 머물러 있는데, 경기 회복 강도가 미약하여 물가 상승 압력이 나타나지 않고 있는 것으로도 해석 가능함.**

- 2017년 10월 이후부터 2018년 5월 현재까지 1%대의 소비자물가 상승률을 나타냄.
- 4월 1.6%까지 상승하였으나, 5월 들어서는 다시 1.5%로 하락하는 모습을 보임.

❑ **연내 3%의 경제성장률을 달성한다 하더라도 부진한 고용 여건, 낮은 물가 상황으로 기준금리, 추경 등에 영향을 미칠 것으로 예상됨.**

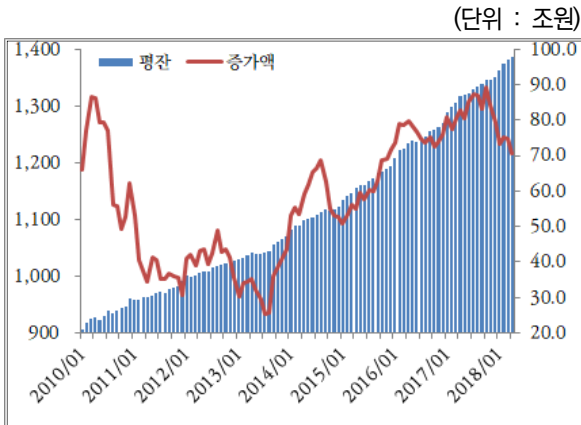
- 현재 경제 여건은 미국 금리 인상과 동조화하여 기준금리를 상승시키기는 어려운 여건을 형성하고 있으며, 악화된 고용 상황을 개선하기 위해 추가경정예산 집행 속도를 빠르게 가져갈 것으로 예상됨.
- 더딘 기준금리 상승은 주택담보대출금리 상승 속도를 늦추는 역할을 하지만, 어려운 고용 여건은 부동산시장의 수요 여건을 악화시킬 것으로 판단됨.

(3) 유동성

■ 유동성 지표인 가계 및 비영리단체의 M2(광의통화)³⁾는 1,387조원 수준이며, 증가세는 지속되나 증가액은 2017년 10월을 정점으로 감소 추세임.

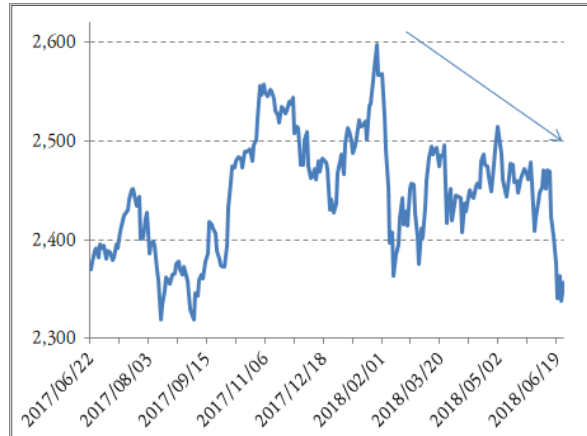
- 2018년 1월 현재 M2(광의통화)의 평잔은 1,387조원 수준이며 지속적인 증가세가 이어지고 있음.
- 2013년 8월 이후 전년 동월 대비 증가액이 확대되는 양태가 2017년 10월까지 지속됨.
- 2017년 11월 이후 증가액은 감소하고 있으나, 전년 동월 대비 70조원을 상회하는 증가액 수준은 유지되고 있음.

〈그림 6〉 가계 및 비영리단체의 M2(광의통화) 보유 현황 및 증가액(전년 동월비) 추이



자료 : 한국은행.

〈그림 7〉 코스피지수 추이 (1980.1.4=100)



자료 : 한국거래소.

■ 금리가 상승하고는 있으나 여전히 개인의 유동성은 유지되고 있음. 또한, 부동산을 대체할 만한 개인의 투자 상품이 풍부하지 못한 상황이 지속되고 있음.

- 2018년 5월 현재 CD유통수익률(91일)은 1.65%, 국고채(3년) 금리도 2.25% 수준에 불과함.
- 코스피지수는 1월 사상 최고치를 경신하였으나, 현재는 2017년 연말에 비해 낮은 수준을 형성함. 미국의 금리 인상, 미국을 제외한 세계 경제 부진 등으로 자본시장의 변동성이 확대되는 양상임.

■ 가계부문의 금융 규제는 강화되었으나, 대형 IB와 비은행권의 대체투자 확대로 공급자 금융 공급을 위한 유동성은 유지되고 있음.

3) M2 = M1(현금통화 + 요구불예금 + 수시입출식 저축성예금) + 만기2년 미만 정기예적금 + 시장형상품 + 만기2년 미만 실적배당형상품 + 만기2년 미만 금융채 + 기타(CMA, 신탁형증권저축, 중금사 발행어음, 2년 미만 외화예수금)

2. 수도권

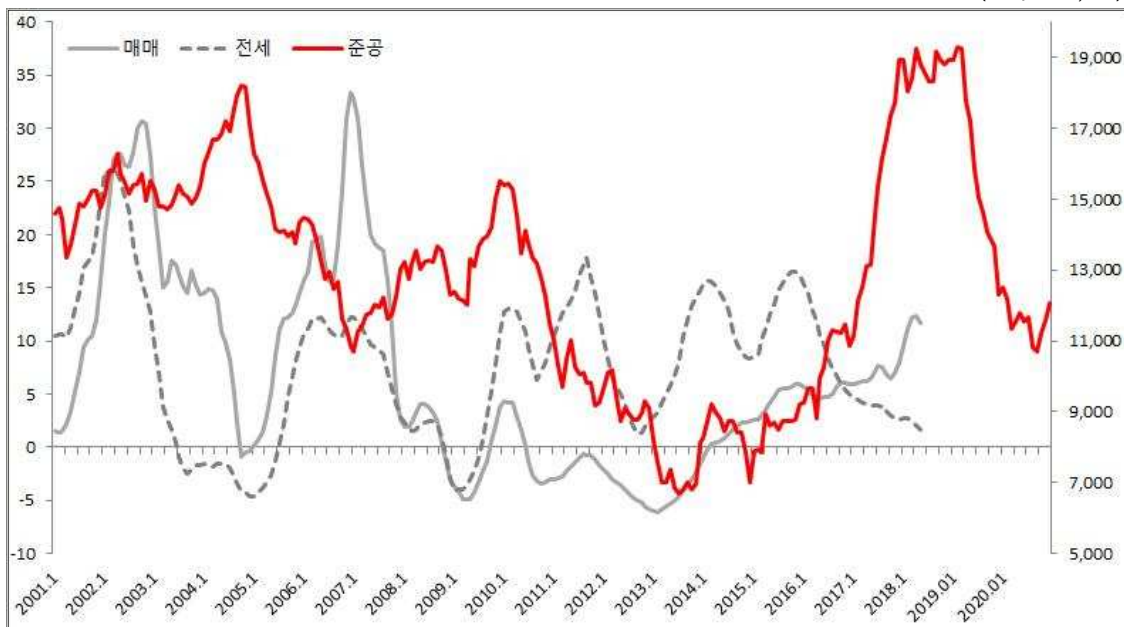
(1) 준공 증가

■ 수도권의 아파트 준공 물량이 급증하면서 아파트 전세가격 안정세가 나타나고 있으나, 2017년 하반기에는 매매가격 상승폭이 오히려 확대됨.

- 최근 수도권 주택시장의 준공, 전세, 매매의 관계는 2004년 준공 증가 시 동반해서 가격이 하락했던 패턴과는 다르게 나타남.
- 2014년 이후 준공 증가세가 이어지고 있으며 2017년부터는 급증세로 판단됨. 전년 대비 2016년 18.0%, 2017년 42.0% 증가하였고 2018년은 27.5% 증가가 예상됨.
- 아파트 준공이 증가하면서 장기 상승을 지속하던 아파트 전세가격은 2016년부터 상승세가 둔화되기 시작함.
- 아파트 매매가격은 전세가격과 탈 동조화되어 2013년 이후의 상승세를 이어가고 있음.
- 2018년 1~2월은 준공 증가, 전세가격 상승세가 둔화됨에도 오히려 매매가격 상승세가 확대되는 모습을 나타냄. 다만, 5월 들어 매매가격 상승세가 소폭 둔화되는 양상임.

〈그림 8〉 수도권의 아파트 준공 및 전세·매매가격 변동률 추이

(단위 : 호, %)



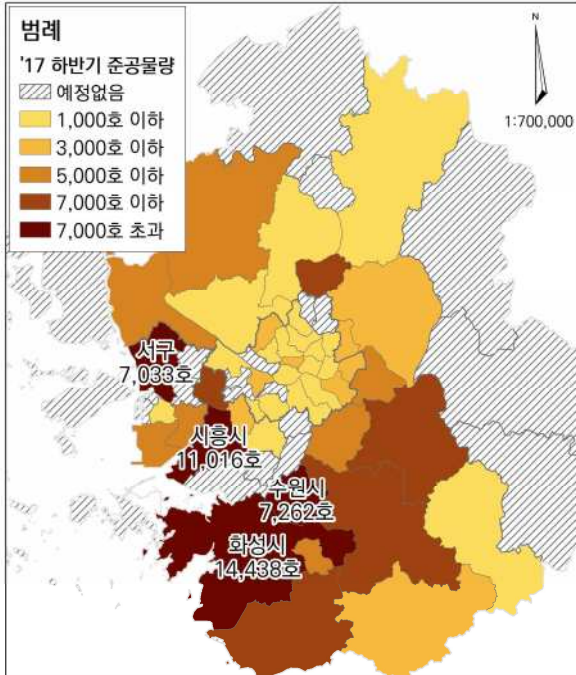
주 : 준공은 12개월 이동평균(당해 직전 5개월부터 이후 6개월까지), 매매 및 전세는 전년 동기 대비 변동률임.
자료 : 부동산114(주).

- 내년 상반기까지 올해의 준공 물량 수준이 지속될 전망이다. 준공 증가와 전세가격 하락이 매매가격에 영향을 줄 것으로 예상된다.
 - 하반기 수도권 아파트 준공 물량은 11.8만호 수준으로 전년 동기 대비 3.6% 감소가 예상된다. 그러나, 2017년 하반기 이후 반기당 10만호를 상회하는 준공 물량이 지속됨.
 - 12개월 이동평균으로 준공 수준을 가늠하면, 2019년 상반기까지 준공이 증가하여 절정에 이를 것으로 판단됨. 준공이 누적적으로 발생하고 있어 시장에서 소화해야 하는 물량 수준은 상당함.
 - 준공 물량이 흡수되는 과정에서 수도권 전역의 전세가격 하락세가 지속될 것으로 예상되며, 매매시장에는 저가 매물이 발생할 것으로 판단됨.

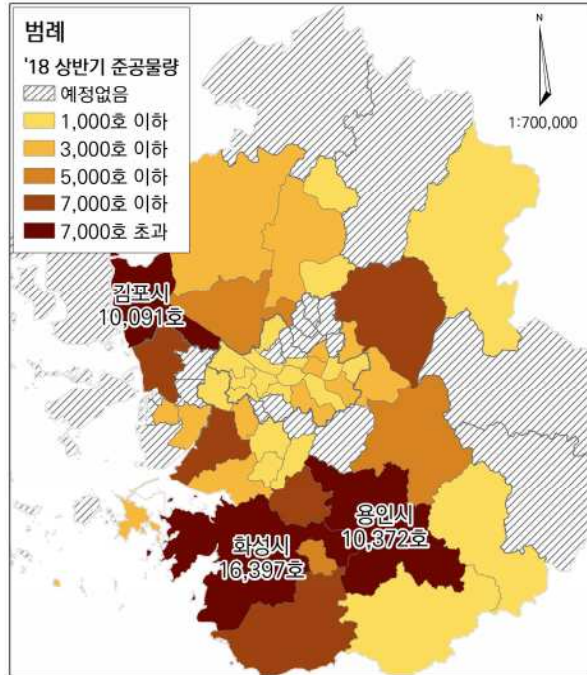
(2) 지역별 준공 분포

- 2017년 하반기부터 내년 상반기까지 경기 남부와 서부, 동부 지역 등 수도권의 외곽 지역에 다수의 준공 물량이 발생하고 있음.
 - 2017년 하반기 : 화성(동탄2), 시흥, 수원, 평택, 의정부, 용인 등
 - 2018년 상반기 : 화성(동탄2), 용인, 김포(한강) 등
 - 2018년 하반기 : 화성(동탄2), 송파(헬리오시티), 시흥(목감, 은계), 하남(미사지구) 등
- 2018년 하반기에는 송파구와 하남시의 준공 물량이 일정 수준 나오면서, 강남권 전세 가격에도 상당한 영향을 미칠 것으로 판단됨.
 - 재건축 사업들의 속도가 더더지면서 멸실 물량은 감소하고 있음. 강남권 대체지에서도 일정 수준의 준공이 발생하고 있어 전세가격 안정에 상당한 영향을 미칠 것으로 판단됨.
- 2019년 상반기에는 평택, 용인, 남양주 등 외곽 지역의 준공이 대기하고 있어 2018년 하반기로 갈수록 외곽 지역의 준공 부담이 확대될 가능성이 높음.
 - 2019년 상반기 : 화성(동탄2), 용인, 평택, 남양주(다산), 시흥(배곧, 장현, 은계) 등

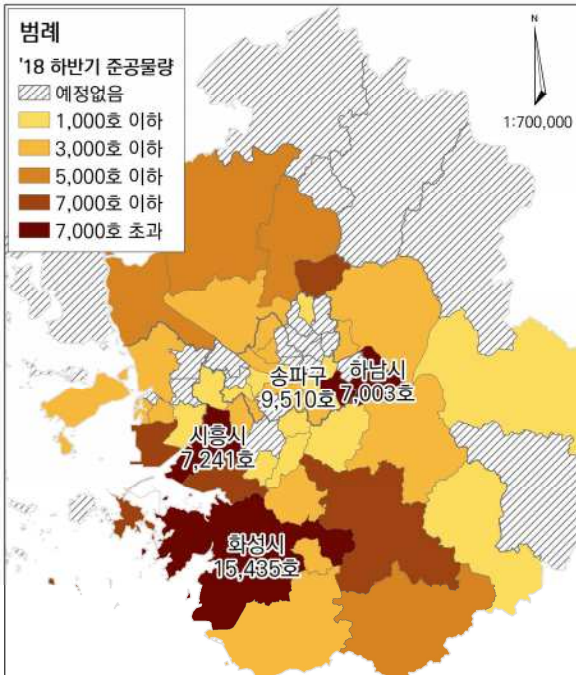
〈그림 9〉 2017년 하반기 아파트 준공 분포



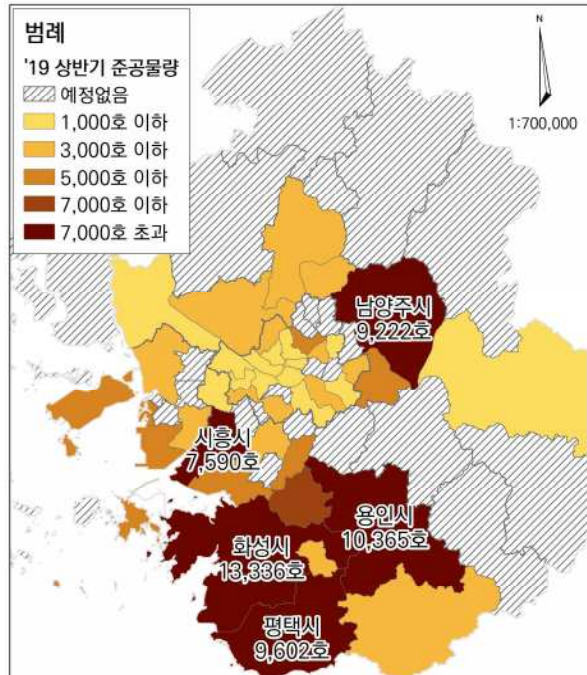
〈그림 10〉 2018년 상반기 아파트 준공 분포



〈그림 11〉 2018년 하반기 아파트 준공 분포



〈그림 12〉 2019년 상반기 아파트 준공 분포



주 : 준공 물량이 7,000호를 초과하는 경우 시군구명과 당기 준공 물량을 표기하였음.

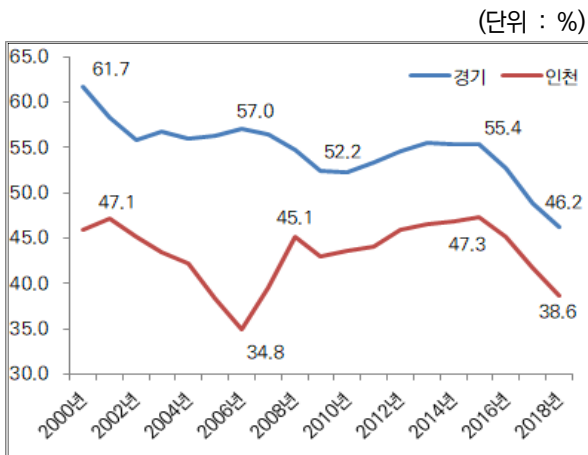
자료 : 부동산114(주).

(3) 격차 확대

- 서울의 주택가격 상승이 이어지면서 수도권 내에서의 매매가격 격차가 확대되고 있음. 서울 대비 경기와 인천의 아파트 매매가격 비율이 2016년 이후 급락함.
 - 부동산114(주) 자료를 기초로 서울의 3.3㎡당 평균 아파트 매매가격 대비 경기와 인천의 평균 아파트 매매가격의 비율을 구함.
 - 서울 대비 경기와 인천의 매매가격 비율이 낮아지는 추이임. 특히, 2016년 이후 빠르게 하락함.
 - 2000년에 경기는 서울 대비 61.7% 수준이었으나, 하락세가 이어지면서 2015년에는 55.4%를 기록함. 2018년 5월 현재는 46.2%까지 낮아짐.
 - 인천은 2001년 47.1% 수준이었으나 2006년 34.8%까지 낮아짐. 이후 2015년에는 47.3%까지 회복함. 그러나, 최근 다시 하락하여 2018년 5월 현재 38.6% 수준임.

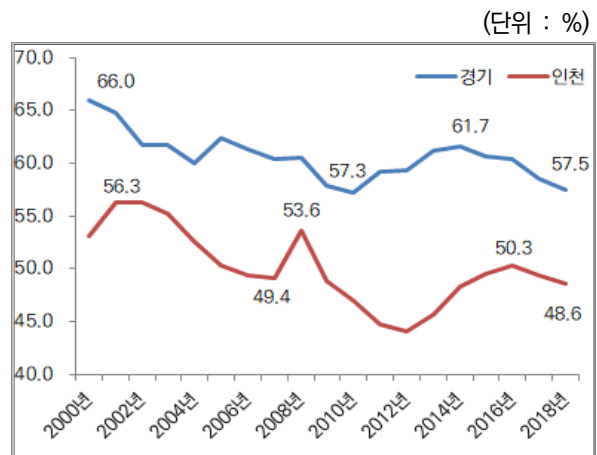
- 전세가격도 서울과 경기·인천의 격차가 확대되면서 매매가격과 유사한 패턴을 나타냄.
 - 매매가격에 비해 격차 확대폭은 적으나, 점진적으로 격차가 확대되는 상황은 유사한 것으로 판단됨.
 - 2000년에는 서울 대비 경기의 전세가격이 66.0%였으나, 2018년 5월에는 57.5%로 낮아짐. 인천도 2001년에는 56.3%였으나 2018년에는 48.6%로 낮아짐.

〈그림 13〉 서울 아파트 매매가격 대비 경기 및 인천의 비율 추이



주 : 각 연도의 월말 기준이나, 2018년은 5월 기준임.
 자료 : 부동산114(주).

〈그림 14〉 서울 아파트 전세가격 대비 경기 및 인천의 비율 추이



- 매매가격과 전세가격이 동반해서 격차가 확대되는 것은 사용가치와 자산가치 측면에서

모두 격차가 확대되고 있는 것으로 해석 가능하며, 도심으로 집중되고 있는 공간 이용 패턴을 반영하고 있는 것으로 판단됨.

- 전세가격의 격차 확대는 사용가치의 격차 확대로 해석할 수 있으며, 매매가격의 격차 확대는 사용가치와 함께 자산가치의 격차 확대가 함께 이루어지고 있는 것으로 해석됨.
- 수도권 시장의 격차 확대를 최근 주로 논의되는 관점인 자산가치 차원으로만 한정하기 어려우며, 외곽 지역의 인프라 개선에도 불구하고 도심으로 집중하고 있는 공간 이용 패턴의 변화와 수요를 반영하고 있는 것으로 판단됨.

❖ 반면, 자산 격차 확대 속도가 빨라 보유세 강화 등 이를 개선하기 위한 사회적 압력도 함께 커지고 있음. 고가주택 시장에는 비용 증가로 나타날 것으로 예상됨.

- 2018년 1분기 가계동향조사에 따르면 1분위와 5분위의 소득 격차가 2003년 통계 작성 이래 가장 큼. 소득 격차 확대와 함께 자산 격차도 커 사회적 부담으로 작동하고 있음.
- 장기적으로 격차 확대가 경제 성장을 저하, 사회적 부담 확대 등으로 나타날 수 있어 이를 개선하기 위한 일환으로 보유세 강화, 다주택자 규제 등 다양한 정책적 노력이 경주될 것으로 예상됨.

(4) 수요

❖ 2017년 주거 실태조사⁴⁾에 따르면, 전년 대비 중소득층, 50대, 수도권과 도지역의 자가보유율이 높게 상승함. 이들 계층에서 주택 구입에 적극적이었던 것으로 이해됨.

- 자가보유율은 수도권 54.2%, 지방광역시 63.1%, 도지역 70.3% 수준이며, 전년 대비 수도권과 도지역은 상승, 지방광역시는 동일 수준이 유지됨.
- 소득 계층별로는 저소득층(1~4분위) 49.3%, 중소득층(5~8분위) 63.8%, 고소득층(9~10분위) 79.9%이며, 전년 대비 모든 계층에서 상승하였지만, 중소득층의 상승폭(1.6%p)이 가장 큼.
- 연령이 높아질수록 자가보유율은 높아지나, 전년 대비 50대(3.2%p)의 상승폭이 크고 다음으로 40대(2.3%p)로 나타남.
- 중소득층의 아파트 거주 비율이 상승하였고, LTV(38.6%)도 전 소득 계층에서 가장 높게 나타남.

❖ 자가점유율은 57.7%, 자가보유율은 61.1%로 점유와 보유 격차는 3.4%p 수준임. 전년 대비 수도권, 중소득층, 40대를 중심으로 격차가 확대됨.

- 2016년 대비 자가점유율은 0.9%p, 자가보유율은 1.2%p 상승함. 2017년 들어 점유보다는 보유 비율이 높게 상승하여 점유와 보유 격차가 소폭 확대됨.

4) 전국 6만 가구에 대해 2017년 4월부터 조사가 시작되어 본 조사는 5월~9월 동안 이루어짐.

- 점유와 보유의 격차는 수도권(4.5%p), 고소득층(6.4%p), 40대(4.9%p)에서 절대적으로 높음.
- 전년 대비 절대적 격차가 큰 수도권과 40대의 점유와 보유 격차가 더욱 벌어짐. 다만, 소득 계층별로는 중소득층(2.8%p→3.6%p)의 격차 확대폭이 큼.

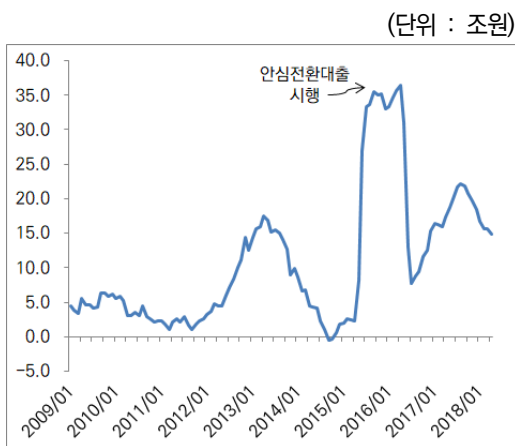
■ 점유와 보유의 격차가 확대되었다는 점은 주택가격 상승기에 중산층과 1가구1주택의 투자 수요가 일정 수준 작동한 것으로 해석됨.

- 점유와 보유의 격차 확대는 자신이 보유한 주택이 있음에도 불구하고 임차로 사는 경우가 증가하는 것이며, 이는 실거주 수요와 투자 수요가 공간적으로 분리됨을 의미함. 공간적으로 분리해서라도 자본이득을 추구하거나, 혹은 주거 편의를 누리고자 하는 목적임.

■ 서울과 강남3구의 서울 외 매입자 비중이 증가함. 일부 지방의 투자 수요가 서울로 진입한 것으로 유추 가능함.

- 2016년 대비 2018년 거래를 비교하면, 서울은 관할 시군구내 거주자 매입은 크게 감소하였으나 서울 내(3.0%p)나 서울 이외 시도(3.8%p) 비중이 증가함. 강남3구는 서울 이외 시도 매입자 비중이 5.2%p로 크게 증가함.
- 서울에 대한 원거리 매입이 크게 증가한 것으로 나타나고 있음. 경기·인천 등 수도권 거주자의 매입이 절대 다수를 차지하겠지만, 일부 지방의 매입자 비중도 증가했을 것으로 추정됨. 원거리를 이동해서라도 서울 주택을 매입하고 있는 것으로 해석 가능함.

〈그림 15〉 주택금융공사 및 주택도시기금의 주택담보대출 증가액(전년 동월 대비)



주 : 가계신용의 예금취급기관의 가계대출 중 참고(주택금융공사 및 주택도시기금의 주택담보대출) 분류임.
 자료 : 한국은행.

〈표 4〉 주택매매거래의 매입자 거주지별 비중 추이

(단위 : %, %p)

구분		2016년 (B)	2017년	2018년 (A)	A-B
전국	관할시군구내	55.5	53.6	53.2	-2.3
	관할시도내	23.2	23.6	24.2	1.0
	관할시도외	21.3	22.7	22.6	1.3
서울	관할시군구내	51.1	48.4	44.4	-6.7
	관할시도내	31.9	32.4	34.9	3.0
	관할시도외	17.0	19.3	20.7	3.8
강남 3구	관할시군구내	51.0	47.9	45.2	-5.8
	관할시도내	30.2	30.6	30.8	0.6
	관할시도외	18.8	21.5	23.9	5.2

주 : 2016년과 2017년은 연간 비중이며 2018년 1~5월까지 거래의 비중임.
 자료 : 국토교통부.

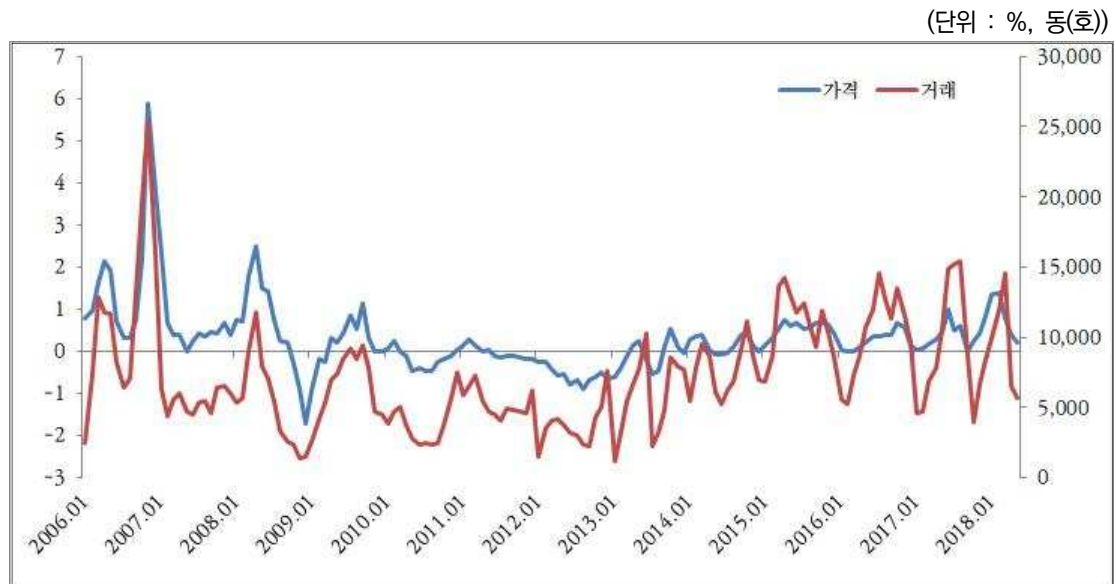
■ 실수요자의 저리 공공부문 주택담보대출 증가액이 높은 수준을 유지하고 있음.

- 공공부문 대출은 무주택자⁵⁾, 소득기준 등이 적용된다는 점을 고려하면 실수요 목적으로 해석 가능함.
- 공공부문의 주택담보대출이 가장 많았던 해는 2015년으로 안심전환대출 시행의 영향임. 이를 제외하고 나면 월간 증가액은 평균 7,000억원 수준임. 2018년 들어서도 평균 9,000억원을 상회하는 증가액이 지속되고 있음.
- 전년 동월 대비 추이에서도 2018년 들어서 절대적으로 높은 수준이 유지되고 있음.
- 신혼부부·다자녀 상품, 유한책임 상품, 제2금융권 변동금리를 고정금리로 전환하는 상품 등 민간부문 규제 강화에 비해 공공부문에서 다양한 상품이 출시된 효과도 존재함.

■ 주택가격 상승에 대한 기대감이 낮아지면 실수요자와 투자수요자 모두의 주택 구입 의사가 둔화될 가능성이 존재함.

- 서울을 중심으로 수요가 유지되고는 있으나 실수요자도 주택 구입비용이 낮거나, 주택가격이 상승하는 시기에 주택 매입에 적극적임. 최근에는 금리와 주택가격의 동반 상승으로 주택 구입자의 비용 부담이 증가한 상황임. 한국감정원의 주택구매력지수도 2016년 4분기 이후 낮아지고 있음.⁶⁾
- 서울의 아파트 매매가격과 거래량 추이를 확인하면 시차를 두고 동반하여 움직인 것으로 판단됨. 다만, 선후행성 및 시차에 대해서는 여전히 학술적 논쟁이 진행 중에 있음.

〈그림 16〉 서울 아파트 매매가격 변동률 및 거래량 추이



자료 : 한국감정원, 국토교통부.

5) 1주택자의 경우 기존 주택을 2년 이내에 처분한다는 조건임.

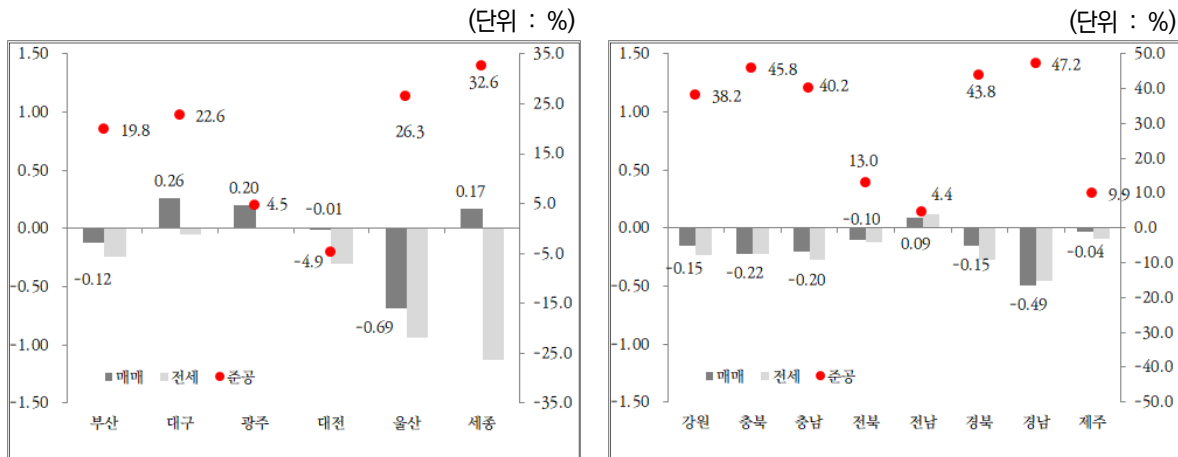
6) 한국감정원 주택구매력지수(HAI) : 2017년 3분기 192.4 → 4분기 171.4 → 2018년 1분기 168.2.

3. 지방

❑ 지방은 주택가격의 장기 상승 부담과 준공 증가의 영향으로 하락 지역이 다수이며, 절대적인 준공 물량 수준, 준공 물량 증가세 확대 여부, 지역경제 상황 등이 복합적으로 영향을 미치고 있는 것으로 판단됨.

- 대부분 하락세가 이어질 것이나 상대적 순위와 열위에 따라 4개 그룹으로 나눌 것으로 예상됨.
- 지난 1년 동안의 가격 변동과 최근 2년 간의 준공 물량 증감을 확인하면 시도별로 다른 패턴이 확인되고 있음.

〈그림 17〉 지방광역시의 매매·전세가격 및 준공 증감 추이 〈그림 18〉 기타지방의 매매·전세가격 및 준공 증감 추이



주 : 준공 증감은 최근 10년(2009~2018년) 평균 대비 최근 2년 평균(2017~2018년)의 증감률임. 매매 및 전세가격은 2017년 4월 대비 2018년 5월 변동률임.
 자료 : 한국감정원, 부동산114(주).

❑ 하방 압력이 확대되면서 침체 장기화가 우려되는 지역은 울산과 경남임.

- 하반기까지 준공 증가폭도 크고 지역경제의 어려움까지 가중되어 하방 압력이 강하게 나타나고 있음.
- 조선업 불황의 직접적인 영향을 받으면서 울산 동구, 거제·통영·고성, 창원 진해구 등은 산업위기대응 특별지역으로 지정됨.
- 단시일에 지역경제가 활성화되기 어려운데다가 내년까지 준공 물량이 증가하거나 일정 수준 유지될 것으로 예상되어 침체가 장기화될 가능성을 내포하고 있음.

❑ 주택가격의 장기 상승과 물량 증가의 압력이 지속되는 부산, 강원, 충북, 충남, 경북 등도 하반기의 하락폭이 상반기에 비해 확대될 가능성이 존재함.

- 울산, 경남에 비해서는 상황이 우위에 있지만 하반기에 준공 물량 증가세가 절정에 이를 것으로 예상됨.
- 강원은 일부 접경지역의 이슈가 존재하나, 동계 올림픽 이후 대량 준공에 따른 영향이 보다 강하게 작동할 것임.

■ 대전, 전북, 제주는 하반기에는 상반기에 비해 하락폭이 둔화되거나 제한적일 것으로 예상됨.

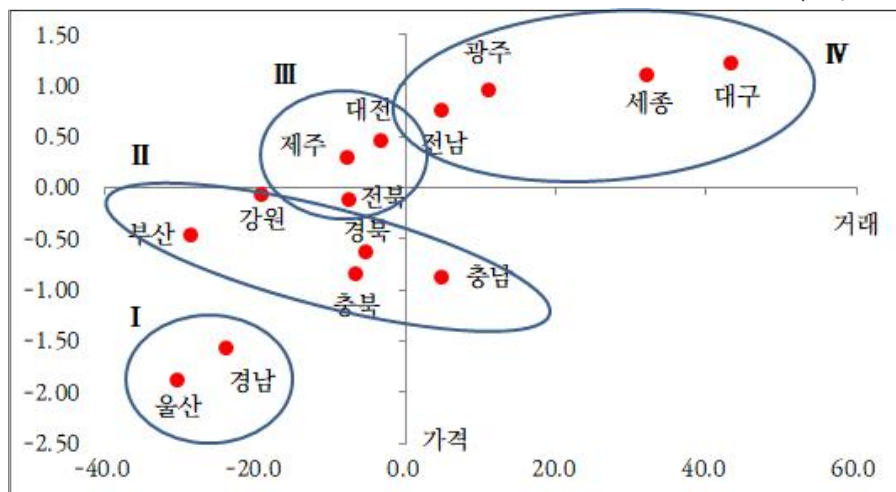
- 절대적 물량 증가폭이 앞서 두 그룹에 비해 적었고 하반기와 내년의 준공 물량도 감소세로 예상됨.
- 다만, 대전은 세종의 영향이 존재하여 매매가격에 비해 전세가격 하락폭이 확대될 것으로 판단됨.

■ 지방에서 상대적 강세 지역은 세종, 광주, 전남, 대구로 전망됨.

- 지난 1년 동안 대구(0.26%), 광주(0.20%), 세종(0.17%), 전남(0.09%)은 상승세를 유지함. 1~5월 까지 거래량도 증가세를 유지함.
- 광주와 전남은 지방에서 상대적으로 분양 물량이 적었고 이러한 영향으로 준공 물량이 제한적임.
- 대구와 세종도 물량 증가세가 둔화되고 있어 하반기까지 상대적 강세 현상이 이어질 것으로 판단됨. 또한, 세종은 분양가 통제가 이루어지고 있어 신규 분양시장을 중심으로 열기는 이어질 것임.

〈그림 19〉 2018년 1~5월 지방의 시도별 가격 및 거래량 증감 분포

(단위 : %)

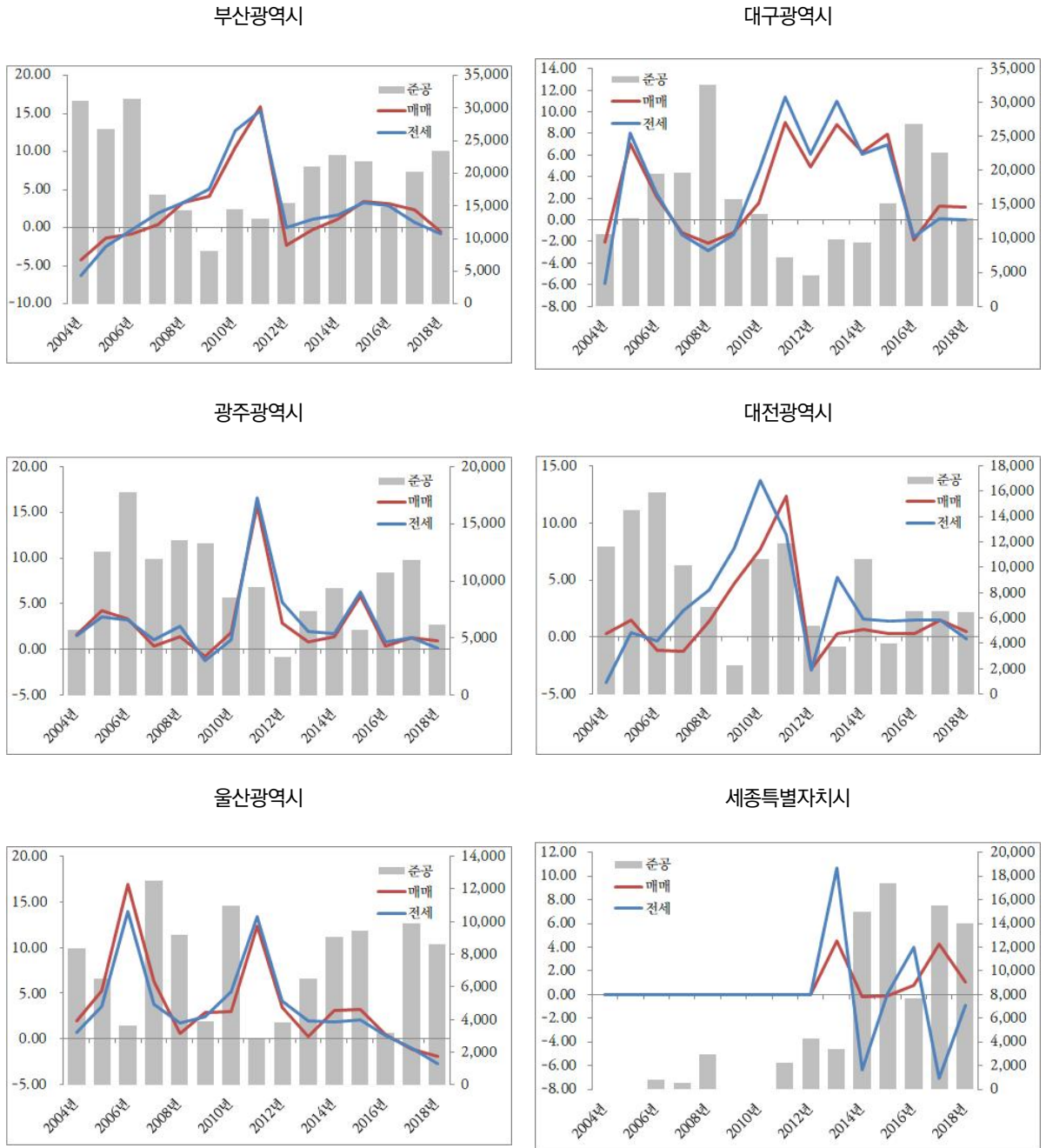


주 : 2018년 1~5월 기준으로 가격은 주택종합지수 변동률이며, 거래량은 주택매매거래량의 전년 동기 대비 증감률임.

자료 : 한국감정원, 국토교통부.

〈그림 20〉 지방광역시 및 세종의 준공, 매매가격, 전세가격 추이

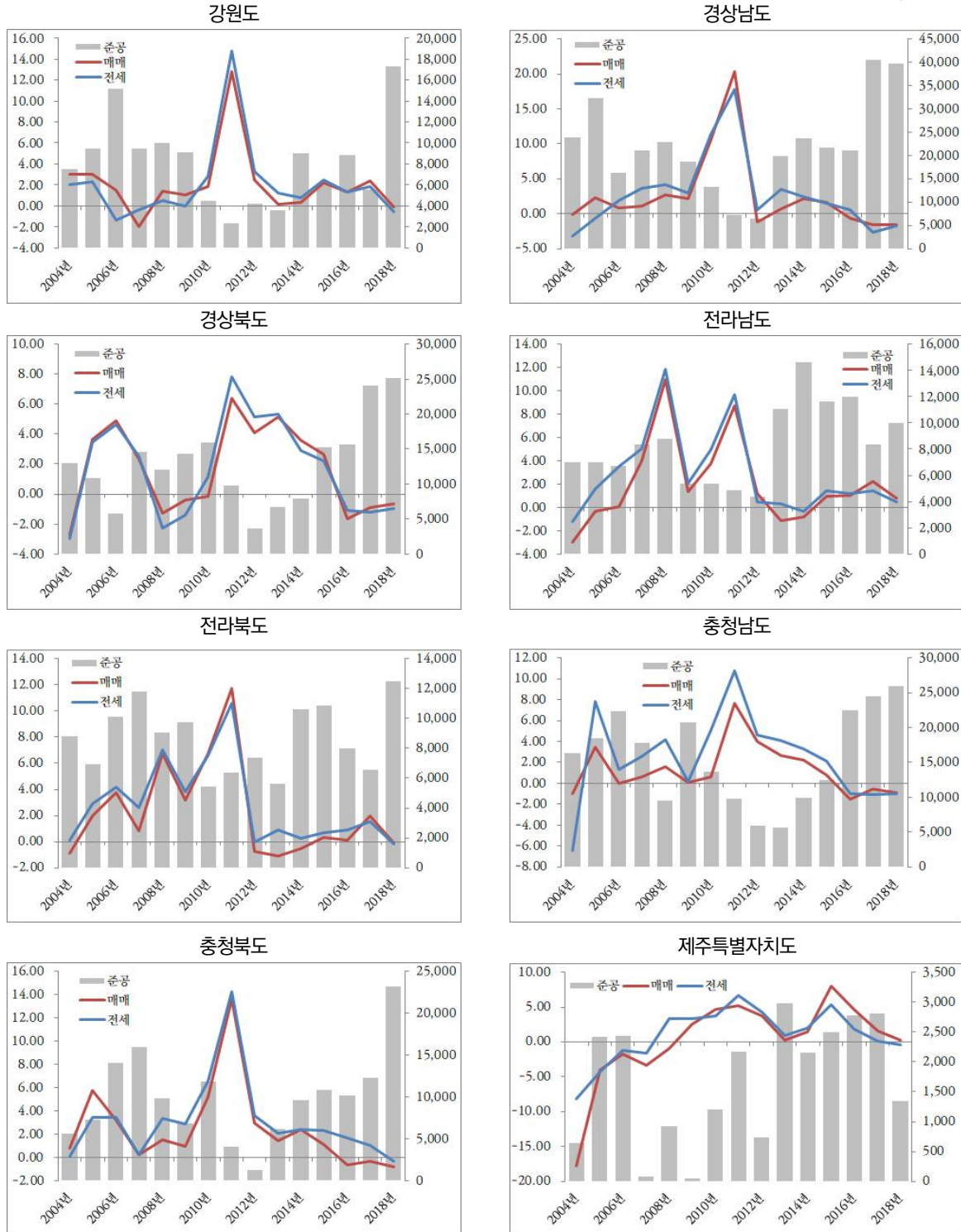
(단위 : %)



주 : 2004~2017년은 주택종합지수의 연간 변동률이며 2018년은 1~5월 변동률임.
 자료 : 한국감정원, 부동산114(주).

〈그림 21〉 기타지방의 준공, 매매가격, 전세가격 추이

(단위 : %)



주 : 2004~2017년은 주택종합지수의 연간 변동률이며 2018년은 1~5월 변동률임.
 자료 : 한국감정원, 부동산114(주).

4. 이슈

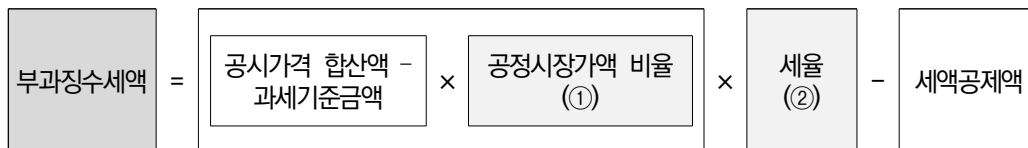
(1) 세제 개편 논의

- 정부는 「2018년 경제정책방향」을 통해 부동산에 부과되는 각종 세금과 관련하여, 거래세와 보유세의 비중을 조정하고 조세 부담의 형평성을 진작한다는 방향성을 밝힘.
 - 지난 4월 대통령 직속 정책기획위원회 산하에 재정개혁특별위원회를 설치하고 각계 전문가들의 의견을 수렴한 부동산 세제 개편안을 논의해 왔음.

- 6월 22일 재정개혁특별위원회는 부동산 보유세 개편 방안의 일환으로 종합부동산세 개편 관련 세미나를 개최함.
 - 재정개혁특별위원회와 한국조세재정연구원이 공동으로 '바람직한 부동산세제 개혁 방안' 정책토론회를 개최함. 특히, 종합부동산세를 합리화하는 것에 주안점을 둬م.

- 종합부동산세는 과세표준, 세율, 세액공제액을 기반으로 결정되며, 이번 종합부동산세 개편안에서는 과세표준, 세율, 과세 대상별 차등 적용 등에 따라 4가지 대안을 제시함.
 - 과세표준은 과세기준금액의 현실화와 공정시장가액 비율을 조정함으로써 세액에 영향을 미칠 수 있음.
 - 이번 종합부동산세 개편안에서는 현재 80%인 공정시장가액(①)을 연 2%p~10%p씩 단계적으로 인상하여 최대 100%로 조정하는 방안을 제시하였음.
 - 세율(②)은 과세표준 구간별 최소 0.05%p~최대 1.0%p까지 인상하는 안을 제시함. 다만, 공정시장가액 비율의 조정은 시행령 개정으로 그치지만, 세율 인상은 법 개정이 필요하므로 제도적 검토가 필요

〈그림 22〉 주택분 종합부동산세 납부세액 결정 구조



자료 : 재정개혁특별위원회.

- 재정개혁특별위원회는 이번 종합부동산세 개편안을 단기적 부동산 세제 개편이라 정의하고, 부동산 보유 단계인 취득-보유-양도를 연계한 중장기적 개편안을 예고하였음.
 - 취득세율의 경우 세율을 인하하여 부담을 줄이고 비례세율 체계를 적용하여 복잡한 세제를 단순화

- 보유세는 점진적으로 강화하여 취득세와의 비율을 맞추고, 재산세와 종합부동산세의 조정을 통한 지방세와 국세의 세원 조정을 시사함.
- 또한 주택 임대소득과 주택 양도차익에 대한 과세를 합리화하되 거주 목적이라 볼 수 있는 1세대1주택 장기보유특별공제제도의 개선 등을 추가적으로 검토할 것으로 예상됨.

〈표 5〉 재정개혁특별위원회 종합부동산세제 개편안(2018.6.22)

대안	내용	특징
제1안	공정시장가액비율 인상 - 현재 80% 수준인 공정시장가액 비율을 연 10%p씩 점진적 인상 - 일시 인상	- 실거래가 반영 비율 제고 - 시행령 개정 필요
제2안	세율 인상 - 주택 : 6억원 초과 각 구간 세율 차등 인상(최소 0.05%p ~ 최대 0.5%p) - 종합합산토지 : 각 구간 세율 차등 인상(최소 0.25%p ~ 최대 1.0%p) - 별도합산토지 : 현행 유지 혹은 구간 세율 동등 인상(최소 0.1%p ~ 최대 0.2%p)	- 최근 공시지가 현실화를 제고 추세를 반영 - 실거래가 반영이 미흡하여 보유세의 형평성 문제 제기 우려 - 세금 부담의 완만한 증가 - 법 개정 필요
제3안	공정시장가액 비율 인상 및 세율 인상(제1안 + 제2안) - 공정시장가액 비율 연 2%p씩 인상 - 제2안과 동일한 수준의 세율 인상 - 공정시장가액 비율 연 5%p씩 인상 - 제2안과 동일한 수준의 세율 인상 - 공정시장가액 비율 연 10%p씩 인상 - 제2안과 동일한 수준의 세율 인상	- 실거래가 반영 비율을 제고하여 수직적 형평성 실현 - 최대 수준의 세수 진작 효과 - 법 개정 필요
제4안	1주택자와 다주택자의 차등 과세(제3안 + 다주택자 제재) - 주택 : 1주택자는 공정시장가액비율만 인상(제1안) / 다주택자는 공정시장가액비율 및 세율 인상(제3안) - 토지 : 공정시장가액비율 및 세율 인상(제3안)	- 주택 실수요자를 보호하고 주택 과다 보유의 기회비용 ↑ - 다만, 고가 1주택자를 우대해 과세 형평성 제고에 역행할 우려 존재 - 법 개정 필요
기타	과표구간 조정 - 과세 인원 집중 구간 세분화 및 세율 조정 3주택 이상 추가 과세 - 3채 이상 다주택 소유자에게 추가 과세	- 세액 증대에 기여 - 종부세 수직 형평성 문제제기 - 부동산 보유세 적정화보다는 부동산 투기 억제 시그널을 시장에 전파할 우려 - 고가 1주택자 우대

자료 : 재정개혁특별위원회.

■ 보유세 강화(안)의 논의가 이루어지는 하반기 동안 고가주택의 거래 동결 효과가 클 것으로 예측되며, 이는 고가 주거용 부동산의 수익률 하락으로 이어져 하방 압력으로 작동할 것으로 판단됨.

- 보유세제 개편에 뒤따르는 세 부담 증가는 주택시장 전반에 영향을 줄 것으로 판단됨. 임대료 전가 문제는 준공 증가에 따른 임차인 우위 시장 형성으로 단기적 영향은 제한적일 것으로 예상됨.

(2) 접경지역

■ 접경지역이란 남북 분단으로 인해 그간 개발에서 소외되어 온, 「접경지역지원특별법」에 의해 지정된 지역임.

- 「접경지역지원특별법」 제2조에 따르면 인천광역시, 경기도, 강원도에 속한 10개 시군구가 이에 속함.
- 접경지역은 군사시설보호구역 등 각종 규제에 의해 개발이 제한되어 왔으며, 2017년 현재 경기 북부의 행정구역 면적 대비 군사시설보호구역 비율은 44.28%에 달하는 것으로 나타남.

■ 주요 개발사업에서 소외된 접경지역의 지가는 장기 안정 기조를 유지해 왔음.

- 최근 5년(2013~2017년) 간 인천광역시에 속한 접경지역은 지역 평균 지가상승률 대비 4.70%p 낮은 상승률을 보였음. 동일 기준 지역 평균 지가상승률 대비 경기도 접경지역은 4.24%p, 강원도 접경지역은 3.66%p 낮은 상승률을 각각 기록함.

〈표 6〉 접경지역 연간 지가변동률(2013~2017년)

(단위 : %, %p)

연도	인천광역시			경기도			강원도		
	지역 평균	접경지역 평균	변동률 격차	지역 평균	접경지역 평균	변동률 격차	지역 평균	접경지역 평균	변동률 격차
2013년	0.87	-0.16	△1.03	0.91	0.16	△0.75	1.29	0.52	△0.77
2014년	1.35	0.58	△0.77	1.24	0.63	△0.61	1.76	0.73	△1.03
2015년	1.95	0.73	△1.22	1.73	0.98	△0.75	2.64	1.98	△0.66
2016년	1.74	1.02	△0.72	2.23	1.23	△1.00	2.92	2.24	△0.68
2017년	3.10	2.38	△0.72	3.45	2.56	△0.89	3.82	3.62	△0.20

자료 : 한국감정원.

■ 평창 동계올림픽(2월), 남북 정상회담(4월) 등 남북 간 화해 무드 조성으로 경협에 대한 기대감이 고조되면서 2018년 4월을 기점으로 접경지역의 지가가 가파른 상승세를 보임.

- 서울과 인접한 인천광역시 강화군 및 경기도 파주시, 연천군 등에서 두드러짐.
- 경기권 접경지역의 경우 2018년 4월 지가상승률(1.11%)이 지역 평균(0.39%) 대비 2.8배에 달하는 것으로 조사되었고, 강원도 지역에서는 다른 지역 대비 고성군의 상승률(1.15%)이 높음.
- 5월의 토지거래면적도 큰 폭 증가하여 파주시는 전년 동월 대비 108.0%, 연천군과 고성군은 각각 89.6%와 34.1% 증가함.

〈표 7〉 접경지역 월간 자가변동률(2018년 1월~2018년 4월)

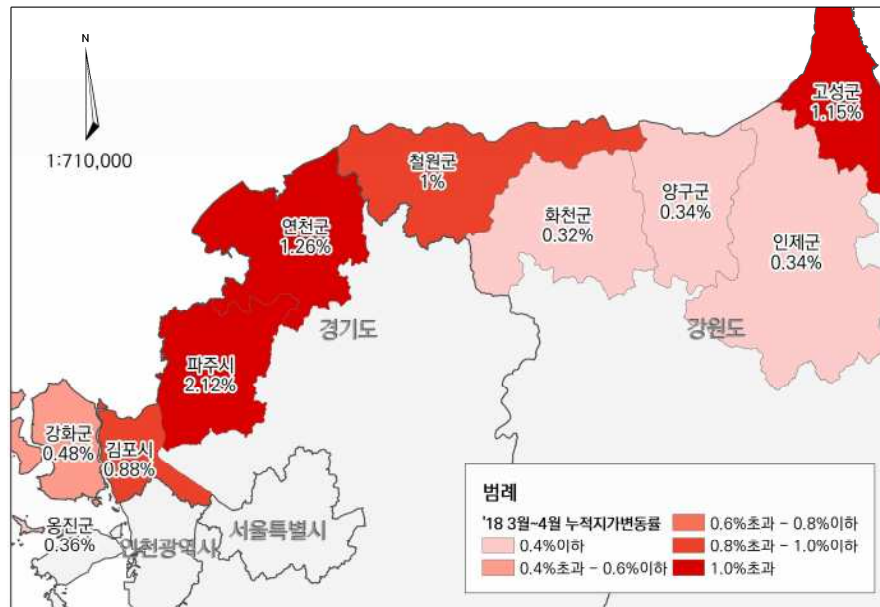
(단위 : %, %p)

연월	인천광역시			경기도			강원도		
	지역 평균	접경지역 평균	변동률 격차	지역 평균	접경지역 평균	변동률 격차	지역 평균	접경지역 평균	변동률 격차
2018. 1.	0.21	0.08	△0.13	0.26	0.20	△0.06	0.29	0.28	△0.01
2.	0.19	0.16	△0.03	0.26	0.23	△0.03	0.26	0.22	△0.04
3.	0.25	0.17	△0.08	0.30	0.31	0.01	0.30	0.24	△0.06
4.	0.24	0.25	0.01	0.39	1.11	0.72	0.33	0.39	0.06

자료 : 한국감정원.

〈그림 23〉 접경지역 2018년 3월~4월 월간 누적 자가변동률

(단위 : %)



자료 : 한국감정원.

❖ 남북 관계 개선 이후에 이어질 각종 개발사업 및 관광사업 재개에 대한 기대 심리가 발생하고 있는 것으로 판단됨.

- 경기도에 속한 접경지역인 파주시와 연천군은 대형 남북 경험사업에 대한 기대감 및 통일 후 국토의 중심지 역할을 수행할 것이라는 지정학적 이점에 무게를 둔 투자가 이루어지고 있음. 강원도 고성군의 경우 금강산 관광의 재개 등 관광사업의 활성화를 기대하고 있음.
- 다만, 남북 관계는 역사적으로 변동성이 크고 현실화까지는 상당한 시간이 소요된다는 점에서 리스크가 적지 않음.

(3) 분양시장

- **단지별 청약경쟁률의 편차가 더욱 확대되고 있음. 미분양 단지 비중이 32.9%에 달하나 50 : 1을 넘어서는 과열 단지도 8.9%에 이룸.**
 - 2018년 1~5월까지 분양단지 158개 단지 중 32.9%인 52개 단지에서 청약 미달이 발생함.
 - 반면, 14개 단지는 50 : 1 이상을 기록했고 100 : 10이 넘어서는 단지도 8개에 달함. 26개 단지에서는 1만 개 이상의 청약통장이 쏟아짐.

- **민간 아파트 초기계약률은 2017년 1분기 이후 시차를 두고 기타지방, 지방광역시, 수도권 모두 하락하는 추이임.**
 - 2018년 1분기 현재 민간 아파트 평균 초기분양률은 수도권 92.2%, 지방광역시 91.8%, 기타지방 76.6% 수준임. 초기분양률은 계절적 요인과 분양 단지의 특성에 따라 편차가 크게 나타나는 편임.
 - 기타지방은 2017년 1분기, 지방광역시는 2분기, 수도권은 3분기를 정점으로 하락하는 추이를 보임.

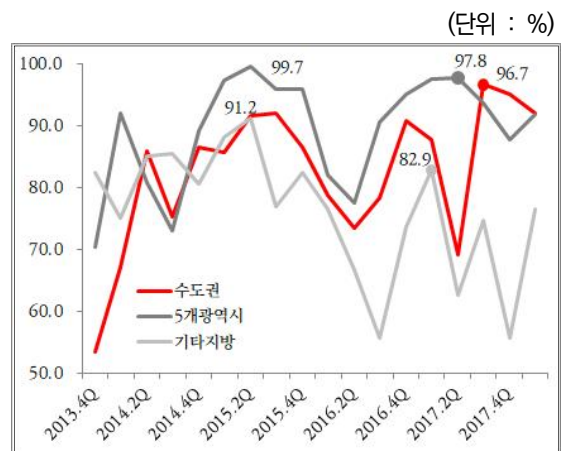
- **30%에 달하는 청약 미달에도 불구하고 특정 단지의 과열로 일부 착시가 발생하고 있음.**
 - 2018년 5월 현재 청약통장은 2,373만 계좌에 달함. 풍부한 대기수요가 존재하나 시장 리스크 확대로 안정적 수익 확보가 가능한 상품 규모는 축소되고 있음.
 - 분양가 통제 단지 등 수익이 명확한 상품으로 수요가 집중되고 있음. 전반적으로는 분양시장 경기가 악화되고 있으나 일부 과열 단지로 인해 착시 현상이 발생하고 있음.

〈표 8〉 2018년 1~5월 청약경쟁률 분포

구분	단지 수	비중(%)
청약 미달	52	32.9
5 : 1 미만	45	28.5
10 : 1 미만	11	7.0
50 : 1 미만	36	22.8
50 : 1 이상	14	8.9
전체	158	100.0

자료 : 금융결제원.

〈그림 24〉 민간 아파트 평균 초기분양률 추이



주 : 주택분양보증을 받는 민간 아파트의 분양개시일 이후 3개월 초과 6개월 이하 기간 동안의 평균 분양률임.

자료 : 주택도시보증공사.

(4) 단독주택시장

- 단독주택시장은 최근 경기 침체 및 각종 규제로 인한 주택시장의 부진에도 불구하고 지속적인 상승세를 보임.

 - 한국감정원에 따르면 5월 기준 전국 단독주택 매매지수 변화율은 0.26%를 기록하여 -0.15%를 기록한 전국 아파트 매매지수와 대조적인 모습을 보임. 특히, 수도권 제외 지방시장의 경우 이러한 차이가 더욱 극명하게 나타남.

- 2017년 한 해에 체결된 단독주택의 거래 건수 역시 최대치를 기록하는 등 단독주택에 대한 선호도가 상승하고 있음.

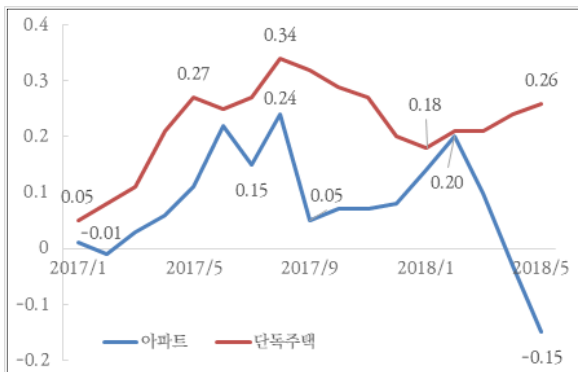
 - 국토교통부에 의하면 2017년 단독주택 거래량은 전국적으로 16만 2,673건에 달해 지난 2010년 대비 약 2배에 달하는 것으로 집계되었음.

- 현재 추진되고 있는 도시재생사업의 유력 대상이 될 것으로 보이는 건축연령 20년 초과 단독주택에 대한 상승폭이 건축연령 10년 이하 단독주택 대비 높은 수준으로 유지

 - 단독주택의 2017년 이후 건축연령별 주택매매지수 변화율을 비교해보면, 20년 초과 주택의 변화율이 10년 이하 주택의 변화율보다 최대 0.13%p 높은 것으로 나타남.
 - 이를 종합해보면, 노후주택 밀집 지역을 중심으로 추진될 도시재생사업에 대한 기대감으로 인해 건령이 높은 단독주택에 대한 수요가 증가하여 가격 상승세가 지속되고 있는 것으로 이해할 수 있음.

〈그림 25〉 주택 유형별 매매지수 변화율

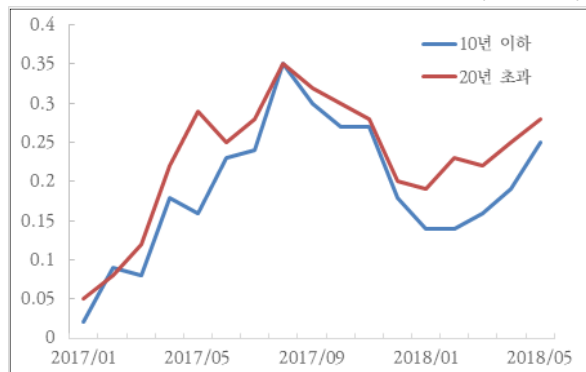
(단위 : %)



자료 : 한국감정원.

〈그림 26〉 건축연령별 단독주택 매매지수 변화율

(단위 : %)



자료 : 한국감정원.

7) 『도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법』의 위임을 받아 『도시 및 주거환경정비법』과 각 조례에서 정하고 있는 노후·불량 건축물의 건령은 그 건축 구조에 따라 20~30년임.

Ⅲ 하반기 주택시장 전망

1. 주요 쟁점 정리

- 2018년 하반기 주택시장의 주요 변수는 거시경제, 시장별 수급 상황, 정책으로 판단됨.
- 거시경제적 요인인 금리, 고용 및 물가, 유동성이 주택시장에 영향을 줄 것으로 판단되며, 하방 압력이 클 것으로 전망됨.
 - 시장금리 상승으로 수요가 위축될 것으로 예상되며, 부진한 고용 여건과 낮은 물가는 어려운 거시경제 상황을 대변하고 있음. 다만, 가계와 금융권 모두 투자처가 마땅치 않은 상황에서 풍부한 유동성이 유지되고 있음.
- 수도권과 지방의 수급 상황은 지역별로 차이가 존재하나, 준공 물량이 전국적으로 증가하고 있어 부담이 확대되고 있음.
 - 수도권은 서울을 중심으로 일정 수요가 유지되고는 있으나, 외곽의 물량 증가와 부담이 점진적으로 커지고 있음. 지방은 준공 증가에 더해 지역경제마저 악화되는 지역이 발생하고 있음.
 - 접경지, 특정 분양상품, 단독주택 등 이슈 지역과 상품이 존재하나 시장 비중이 극히 제한적임.
- 지난해부터 이어온 금융 규제와 재건축 규제는 지속되는 가운데, 세제 개편 논의 등 수요관리 정책이 다수를 차지하고 있음.

〈표 9〉 하반기 주택시장 전망의 주요 변수와 시장에 미치는 방향성

거시경제		수급			정책	
금리	▼	수도권	준공 증가 → 전세 → 매매	▼	금융 규제 지속	▼
			하반기 준공 강남 대체지 분포(송파, 하남) 지역별 격차 확대 실수요, 투자수요 성격 존재	▼ ▲ -		
고용 및 물가	▼	지방	장기 상승 준공 증가 지역경제 악화	▼ ▼ ▼	재건축 규제 지속	▼
			이슈	접경지 특정 분양상품 단독주택		
유동성	▲				세제 개편	▼

2. 공급 전망

2018년 인허가는 2017년 대비 14% 이상 감소하는 56만호로 예상됨.

- 주거복지 로드맵의 본격 추진으로 공공임대 및 공공분양 주택 인허가가 크게 증가할 것으로 예상됨. 2022년까지 건설형 공공임대 매년 7만호 준공, 공공분양 주택 1.8만~3.9만호 착공을 목표로 삼고 있음. 공공지원주택은 매년 4만호 부지 확보를 예정하고 있음.
- 2018년 공공주택 공급계획은 14.8만호에 달하나, 부지 확보에서 준공까지 유형별 목표가 다르고 매입임대와 전세임대가 포함되어 있는 점을 고려하면 인허가는 10만호 수준으로 판단됨.
- 민간은 경기가 어려워지고 있는 지방을 중심으로 인허가 감소세가 클 것으로 예상되며, 하반기 이후 리스크가 확대되면서 감소폭이 커질 것으로 판단됨.

〈표 10〉 2018년 주택 인허가 전망

(단위 : 호)

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
합계	440,116	515,251	765,328	726,048	653,441	560,000
공공부문	79,619	63,320	76,428	75,802	76,629	100,000
민간부문	360,497	451,931	688,900	650,246	576,812	460,000

자료 : 국토교통부, 2018년은 한국건설산업연구원 전망치임.

2018년 분양은 2017년 대비 10% 내외 감소하는 28만호로 전망됨.

- 5월까지의 전년 대비 증가세가 유지되었으나, 하반기 들어 증가폭이 줄어들면서 감소세로 전환될 것으로 판단됨. 특히, 2017년 연말 분양 물량이 많았다는 점을 고려하면, 연말까지 증가세를 유지하기는 어려울 것으로 예상됨.
- 미분양 증가, 초기계약률 하락 등 분양 경기가 나빠지고 있어 하반기 분양 물량의 조정이 불가피함. 그러나, 2019년 상황도 녹록지 않아 시기를 조정하는 물량은 제한적일 것으로 예상됨.

〈표 11〉 2018년 주택 분양(승인) 전망

(단위 : 호)

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
전국	298,851	344,887	525,467	469,058	311,913	280,000

자료 : 국토교통부, 2018년은 한국건설산업연구원 전망치임.

3. 가격 전망

- 하반기 전세가격은 준공 물량의 전국적인 증가로 하락폭이 확대되어 1.3% 하락할 것으로 전망됨. 연간으로는 2.2% 하락할 것으로 예상됨.**

 - 전세가격이 2% 상회하여 하락하는 것은 2004년의 3.3% 하락 이후 14년 만에 최대치임.
 - 전국적으로 준공 물량이 증가하고 있고 내년까지 준공이 지속됨. 더욱이 임차인 우위 시장 형성으로 준공 이전에 전세 매물이 시장에 나와 선행적으로 전세가격에 하방 압력으로 작용하고 있음.

- 금리 상승, 준공 증가 등의 리스크가 현실화되면서 상반기 매매가격 상승세가 하반기에는 하락세로 전환될 것으로 예상됨.**

 - 하반기부터 매매시장에 미치는 준공 증가, 전세가 하락 영향이 커질 것으로 판단됨. 지방의 매매가격 하락폭이 상반기보다 확대되어 0.8% 하락할 것으로 예상됨.
 - 인천과 경기 외곽이 금리 상승, 준공 증가의 영향을 직접적으로 받으면서 연말로 갈수록 수도권 경기는 나빠질 것으로 예상됨. 수도권 매매가격은 하반기 동안 0.2% 하락할 것으로 전망됨.
 - 서울을 비롯한 코어마켓도 일부 영향을 받을 것으로 예상되며 보유세 논의 등에 따른 거래 감소 효과가 동시에 나타날 것으로 판단됨. 그러나, 여전히 일정 수준을 유지하고 있는 실수요자와 도심 집중이라는 장기적 토지 이용 트렌드가 작동하여 서울의 조정 폭은 제한적일 것으로 판단됨.

- 스팟(Spot) 형태로 특정 단지, 특정 지역, 특정 상품의 열기는 나타날 것으로 판단됨.**

 - 입지적 리스크가 작고, 신혼부부 희망타운 등 분양가 통제로 수익률이 명확한 분양상품에 대한 열기는 지속될 것이며, 경험에 대한 기대감으로 접경지역에 대한 관심도 이어질 것임.
 - 일정 규모 이상의 지역이 아니라 상반기에 비해 보다 좁은 지역이나, 한정적인 상품의 형태로 관심을 받을 것으로 판단됨.

〈표 12〉 2018년 하반기 주택가격 전망

(단위 : 전기 말 대비, %)

구분	2015년	2016년	2017년			2018년 ^{e)}			
			상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	
매매	전국	3.5	0.7	0.5	0.9	1.5	0.5	-0.5	-0.1
	수도권	4.4	1.3	0.8	1.5	2.4	1.4	-0.2	1.2
	지방	2.7	0.2	0.3	0.4	0.7	-0.5	-0.8	-1.3
전세	전국	4.8	1.3	0.4	0.3	0.6	-0.9	-1.3	-2.2

주 : 주택가격은 한국감정원의 주택종합매매가격지수를 활용하였음. 2018년은 한국건설산업연구원 전망치임.

IV 전망의 시사점

■ 주택경기가 빠르게 하강 국면으로 진입하고 있으며 속도 역시 가파름. 2019년까지 침체가 지속될 가능성이 높아 장기적 관점의 대응이 필요함.

- 최근 몇 년간 시장은 금리 인상, 준공 증가 등 알려진 리스크에 둔감하게 반응하면서 호황을 지속함.
- 시장이 선행적으로 리스크를 반영하지 않았던 것으로 해석 가능하며 리스크를 확대시키는 방향으로 작동했을 가능성도 내포함. 즉, 일부 지역은 펀더멘탈을 넘어서는 공급을 했을 가능성도 존재함.
- 2018년 하반기 주택경기 사이클이 하강 국면에 진입하였고 지역에 따라서는 2020년까지 침체가 지속될 수 있어, 단기적 계획보다는 중장기적 계획과 사업 전략 수립이 필요함.
- 무엇보다 하강 속도가 예상보다 빠르게 진행되고 있는 점을 유념할 필요가 있음.

■ 정책도 경기의 변곡점인 점을 고려하여 변동성을 축소시키기 위한 노력이 필요함.

- 지난해부터 정책적 방향이 빠르게 변화하면서 시장의 변동성을 확대시킴.
- 장기적으로는 경기의 변동성을 축소시키고 시장 참여자에게는 장기 투자에 대한 불안을 감소시키는 방향으로 정책 운영이 필요함.
- 규제가 강화되면서 이를 회피하기 위한 상품이 개발되는 등 다양한 형태의 부작용이 발생할 수 있음. 장기적 관점의 안정성을 담보할 수 있는 정책 방향에 대한 고민이 필요함.

■ 주택 공급시장 규모가 빠르게 축소되는 상황에서 원가 부담 증가와 분양가 통제 등의 영향으로 공급자의 수익 하락도 불가피할 것으로 판단됨. 철저한 원가관리가 필요한 시점으로 판단됨.

- 2015년 52.5만호였던 분양 물량은 2017년 31.2만호, 2018년 28.0만호로 급격하게 축소되고 있음.
- 최근 호황을 보인 오피스텔 등 수익형 부동산시장도 임대수익률 하락, 공실 증가 등의 영향을 받아 시장 규모 축소가 불가피함.
- 반면, 토지가격은 여전히 높은 수준을 유지하고 있고 유가 상승에 따른 원자재 부담, 고용정책 변화에 따른 인건비 부담, 금리 상승에 따른 금융비용 증가 등 대부분의 항목에서 원가 상승이 불가피함.
- 지방의 미분양 증가에 따른 수익성 악화를 수도권에서 보전해야 하나, 양질의 수도권 사업장은 분양가 통제로 수익을 확보하기 어려운 구조를 형성하고 있음.
- 건설시장에서 차지하는 주택의 비중이 급증하여 주택사업을 중심으로 건설사 전반의 철저한 재무 관리가 필요한 것으로 판단됨.

- 사업자는 정책 변화에 유연하게 반응하고, 사회적 요구를 반영한 다양한 공공·민간의 win-win 모델 개발이 필요함.
 - 최근의 정책 방향은 세제 강화, 소비자 보호 강화, 자금조달 구조 변화 등 과거와 다른 사업 형태를 요구하고 있고, 이러한 정책 변화는 사회적 요구를 반영하고 있음.
 - 민간은 다양한 공공 기여를 정책적 인센티브로 연결하여 수익성 악화를 방어해야 할 것임.
 - 그 과정에서 공공은 민간을 파트너십 관계로 이해해야 하며, 민간도 과도한 수익률 확보를 지양해야 함. 궁극적으로 공공은 정책 목표를 달성하고 민간은 적정 수익률을 확보하는, 즉 모두 win-win할 수 있는 장기적이고 안정적인 사업 모델을 발전시켜 나가야 할 것임.

- 단기적으로는 스팟 형태의 열기가 존재함에 따라, 사업 규모를 축소시켜 총 사업 기간을 최소화하는 전략이 유효할 것임.
 - 일정 수준의 유동성은 유지됨에 따라 특정 지역과 상품에 대한 수요는 유지될 것임.
 - 지방 사업장은 전반적 침체 상황 속에서 우위와 열위를 고려하여 사업 참여 여부와 속도를 조절해야 할 것임.
 - 침체되는 경기를 고려하면 대규모 사업은 분양 물량 및 사업 기간 장기화에 따른 부담이 큼. 속도감 있게 사업을 진행할 수 있는 사업 규모로 재편할 필요가 있음.
 - 또한, 명확한 수익 확보가 가능한 신규 상품 개발이 필요함. 이는 빠르게 변화하는 수요자 요구 대응, 자금조달 구조 개선 등이 복합적으로 반영되어야 할 것임.

허윤경(연구위원·ykhur@cerik.re.kr)
 김성환(부연구위원·shkim@cerik.re.kr)