



2020

주택부동산 경기전망

건설·부동산 경기 전망 세미나

CERIK 주택도시연구실 김성환 | 2019.11.5

주택부동산

수도권과 지방의 차별화

1

2019년 하반기

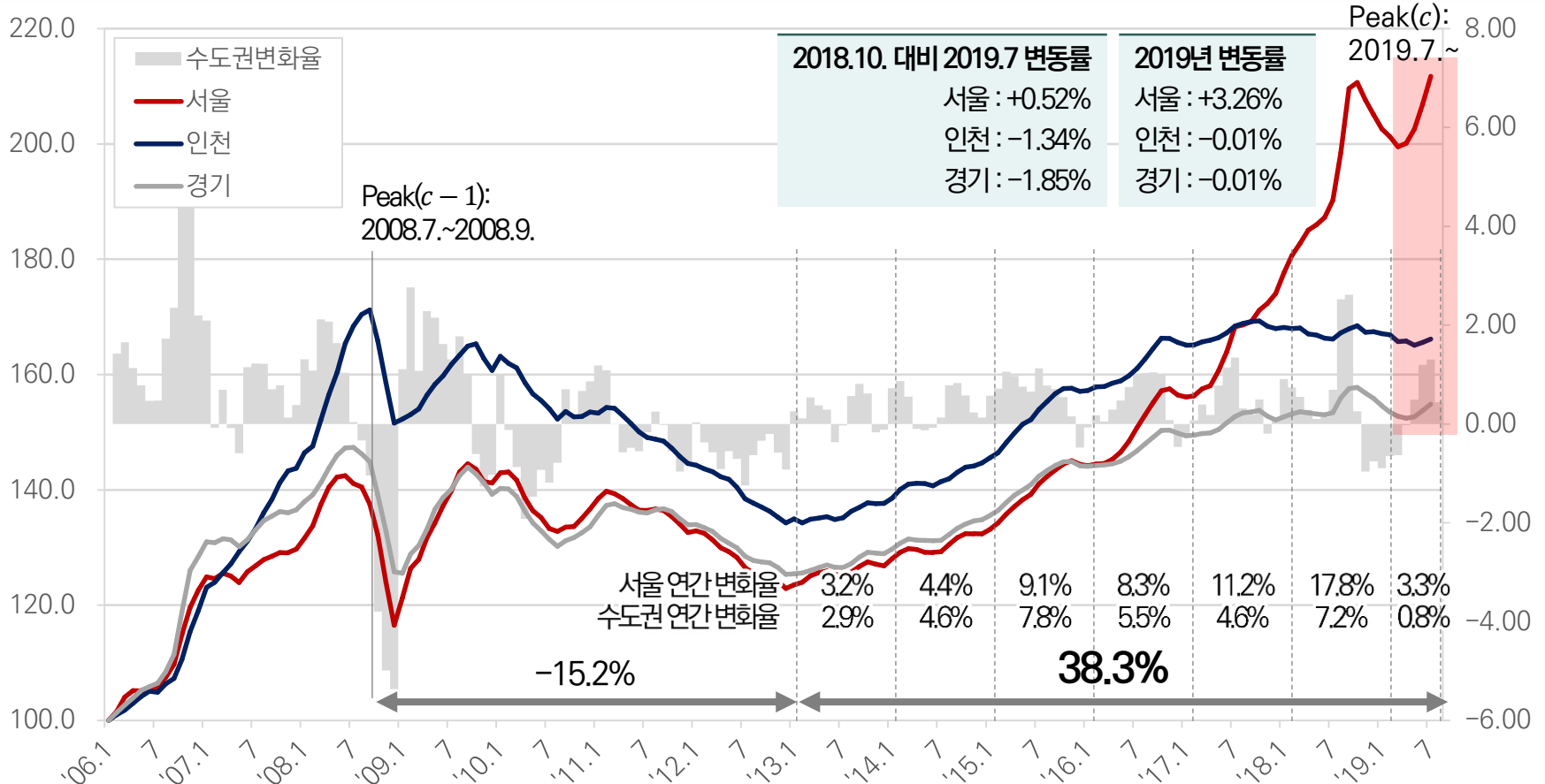
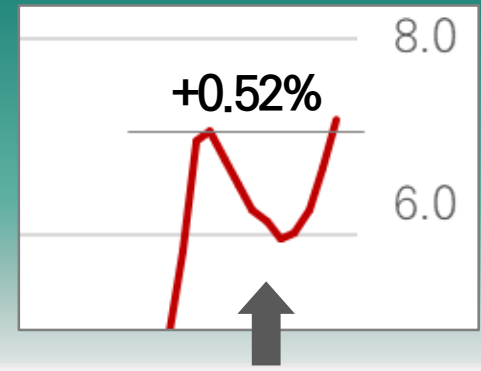
시장 동향 및 특징

수도권 : 서울 기준 9·13 대책 이전 수준 회복

_서울 : 9·13 이전 수준 넘어서, 하락기 -5.29% / 상승기 +6.13%

_인천 : 2008년 9월 peak 당시 수준 아직 넘어서지 못해

_경기 : 2019년 8월 잠정치 기준 다시 하락세



*주1 : 2006.01.=100 / *주2 : 지수는 2019년 7월까지 발표되었고 2019년 8월 변동률은 잠정치로 발표되었음.

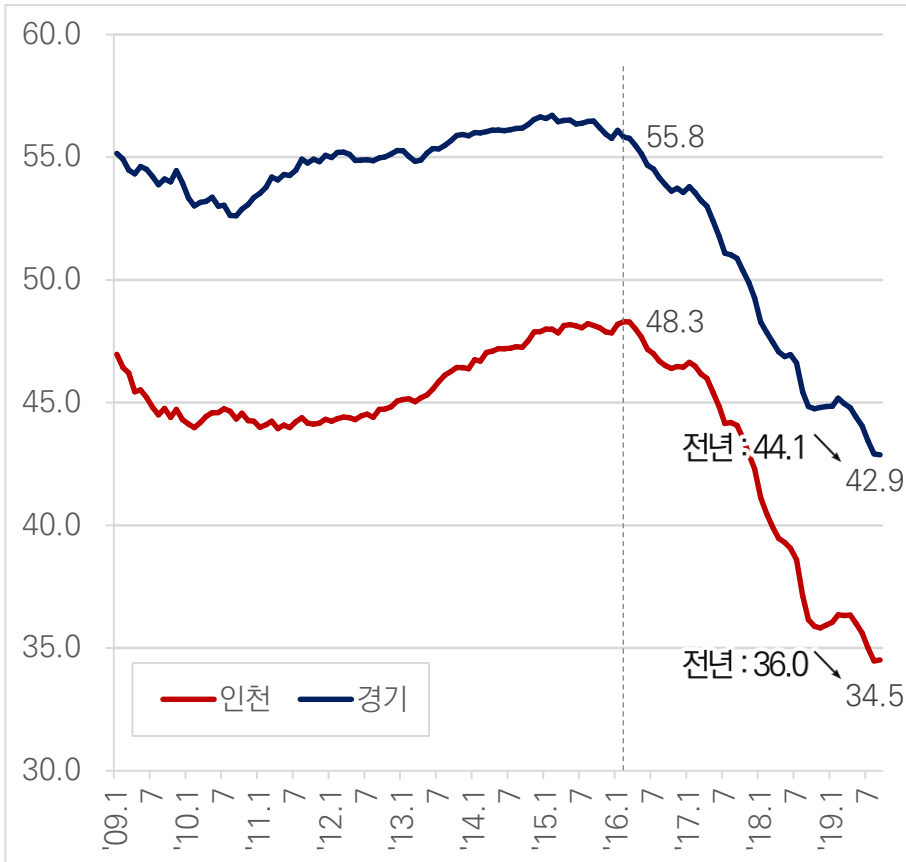
*자료 : 한국감정원(2019), 아파트 실거래가 지수

1 수도권 내 격차

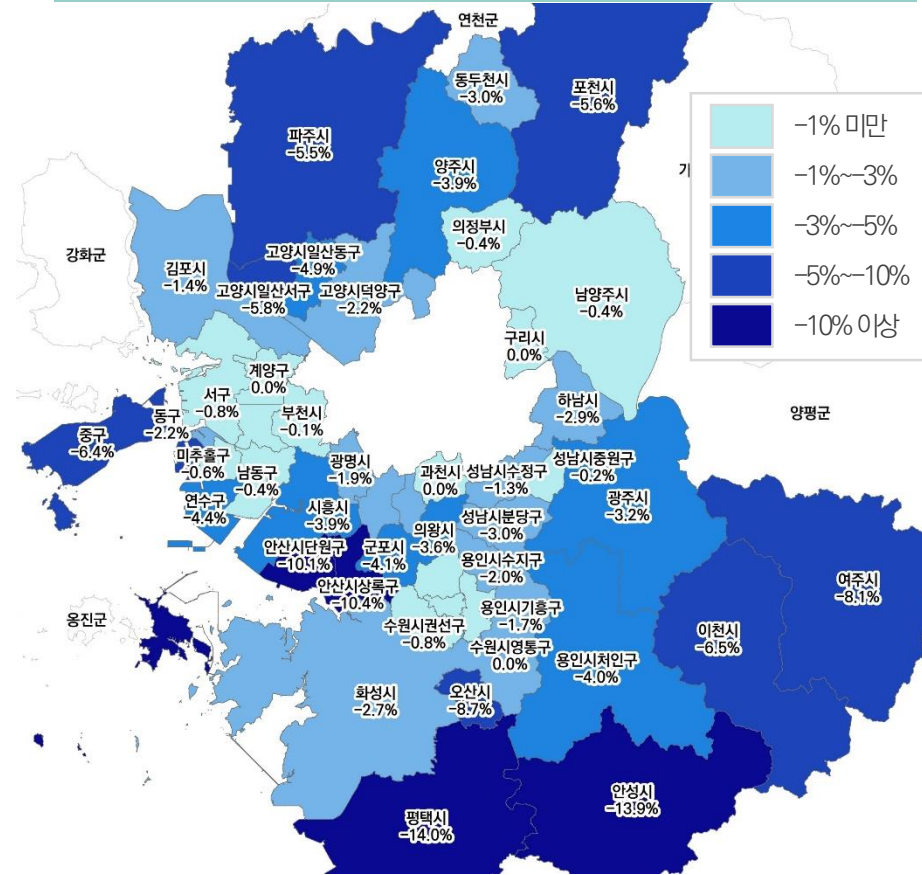
수도권 내에서도 격차 지속적으로 확대 중

서울↔인천/경기 격차 심화, 전 고점 대비 10% 이상 하락 다수 → 서울 인접지역과 非인접지역 구분

서울 대비 경기·인천의 아파트 매매가 비율(단위:%)



아파트 매매지수 전 고점 대비 하락률(시세지수, 단위:%)



*주1: 인천 강화, 옹진 / 경기 가평, 연천, 양평은 시군구별 데이터가 제공되지 않음.

*주2: 전 고점 대비 2019년 9월 까지의 시세지수를 기반으로 산출하였음.

*자료: 한국감정원(2019), 아파트 매매가격지수

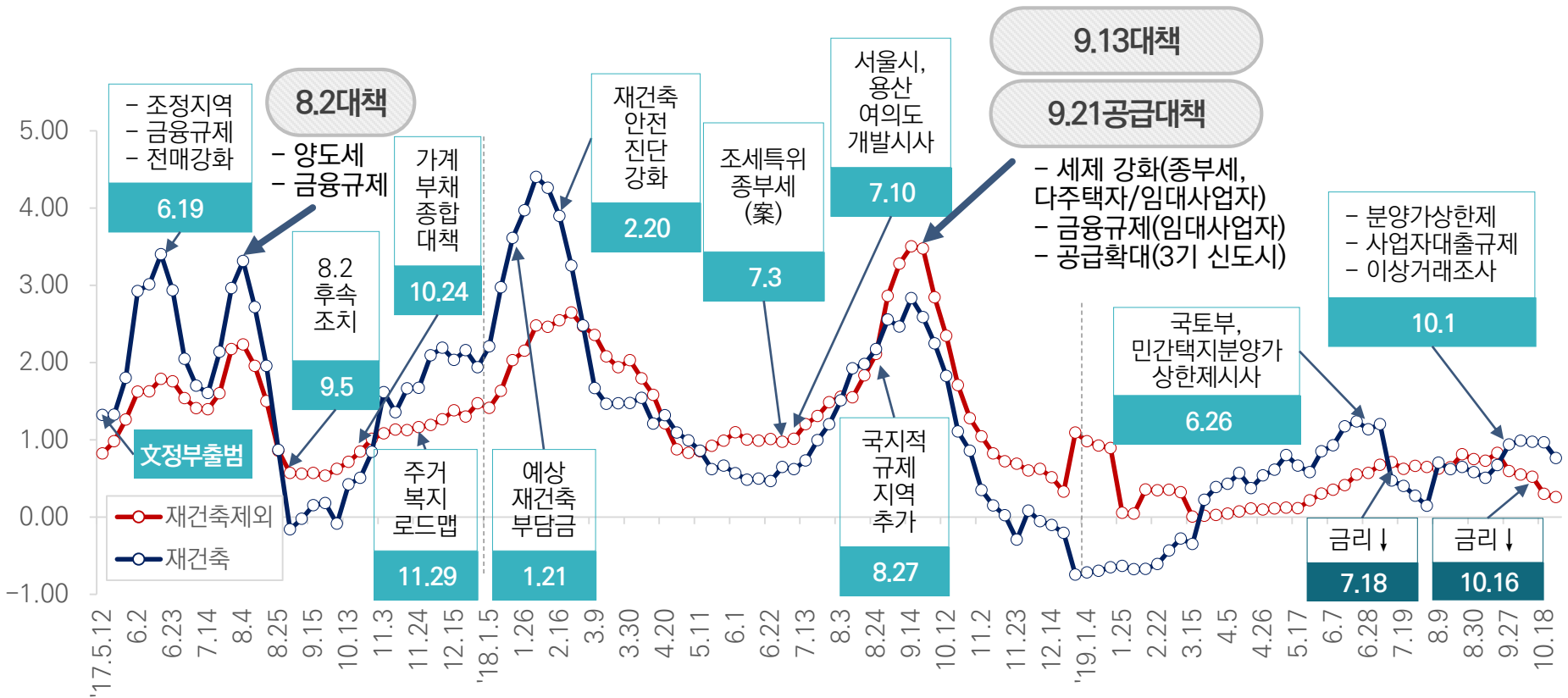
*주: 서울 대비 경기 및 인천 지역의 3.3㎡ 당 매매가격 평균의 비율임.

*자료: 부동산114(2019)

수도권, 역대 최고 수준의 부동산 규제 적용 중

특정지역·상품·계층 겨냥한 고도화된 핀셋 정책 시도 → 분양가상한제, 사업자대출규제 등

- 수요 억제 : 금융규제(8.2), 다주택자 중심 세제(9.13), 재개발·재건축시장 규제(10.1)
- 공급 확대 : 3기 신도시 지구 지정 본격화

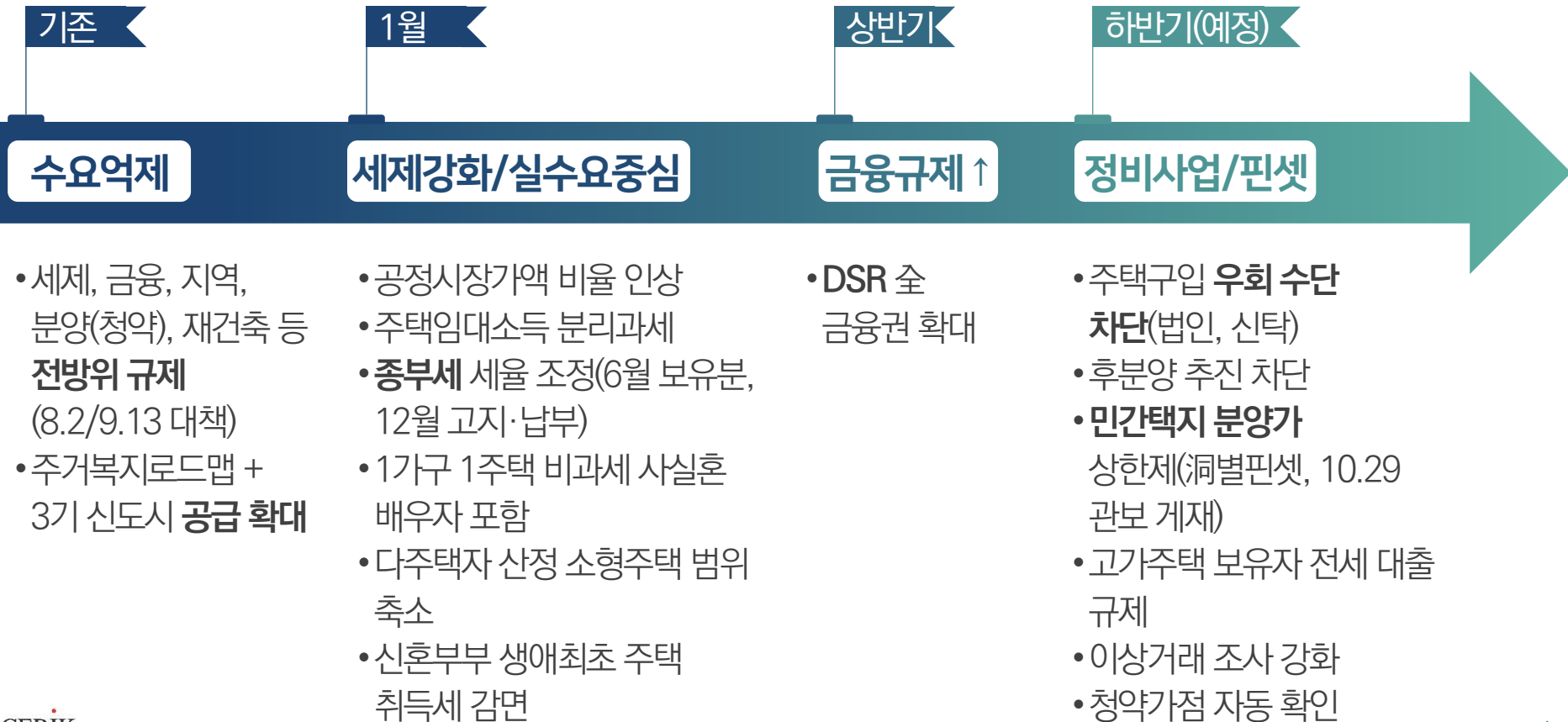


*주1 : 주간 서울 아파트 매매가격의 3.3㎡ 평균을 기반으로 전월 대비 주별 변동률을 도식화한 것임. / *주2 : 재건축 제외와 전체 주택가격 흐름은 거의 유사해 재건축과 재건축 제외 물량만 비교하였음.
 *자료 : 부동산114(주), 주간아파트가격동향

2019년 들어 재개발, 재건축 시장을 겨냥한 정책 가동

특정지역·상품·계층 겨냥한 고도화된 핀셋 정책 시도 → 분양가상한제, 사업자대출규제 등

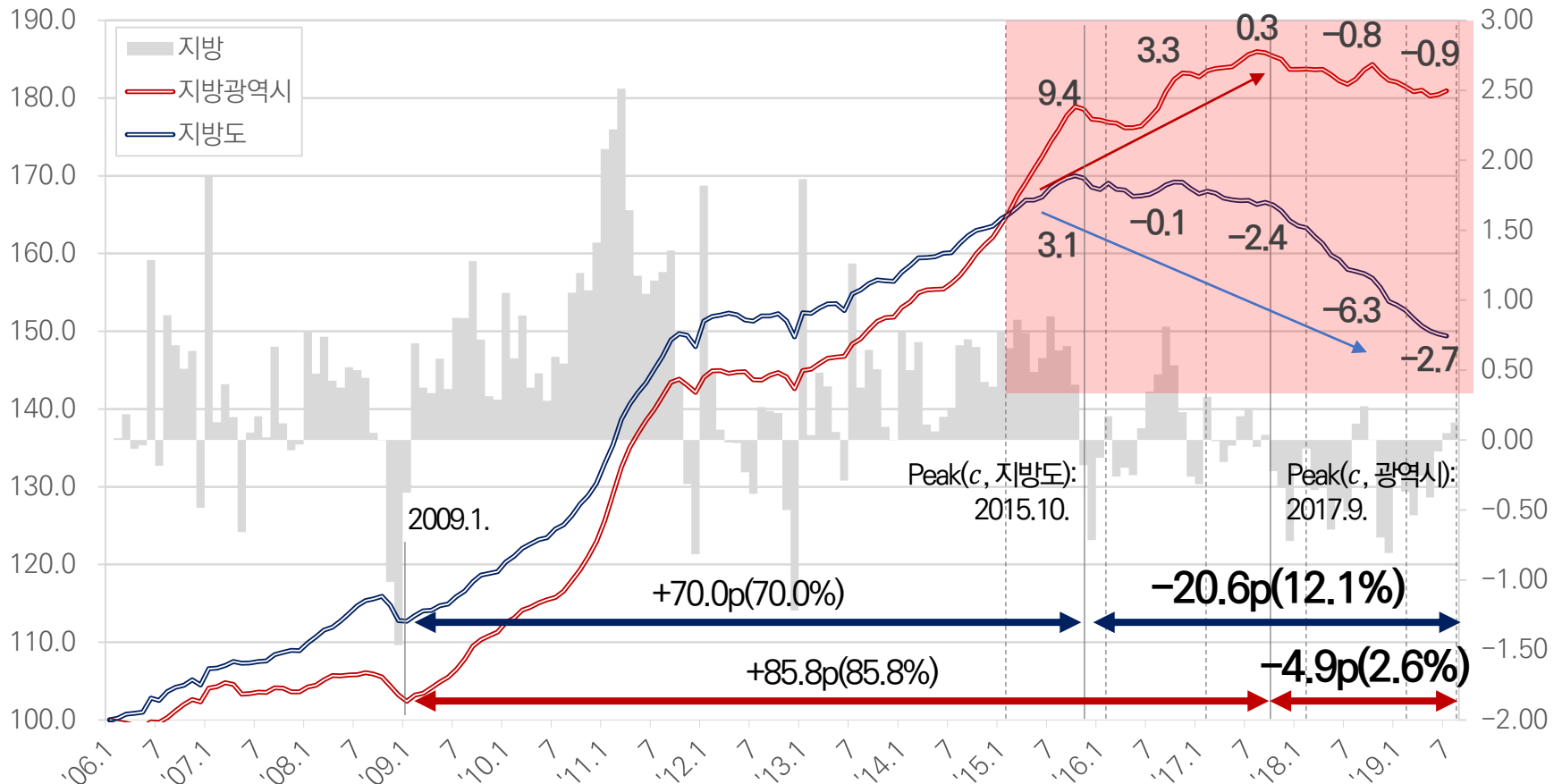
- 연내작동 : 금융규제(8.2), 다주택자 중심 세제(9.13), 재개발·재건축시장 규제(10.1)
- 중장기 : 다주택자 매도유인, 3기 신도시 등 공급 본격화



지방 : 2015년 이후 광역시와 지방도 경기 흐름 달라

_지방광역시: 글로벌 금융위기 이후 8년 7개월 동안 85.8% 상승, 2019년 7월까지 2.6% 하락

_지방도: 광역시보다 이른 2015년 10월 정점 형성, 70.0% 상승한 이후 12.1% 하락



*주1: 2006.01.=100 / *주2: 지수는 2019년 7월까지 발표되었고 2019년 8월 변동률은 잠정치로 발표되었음.

*자료: 한국감정원(2019), 아파트 실거래가 지수

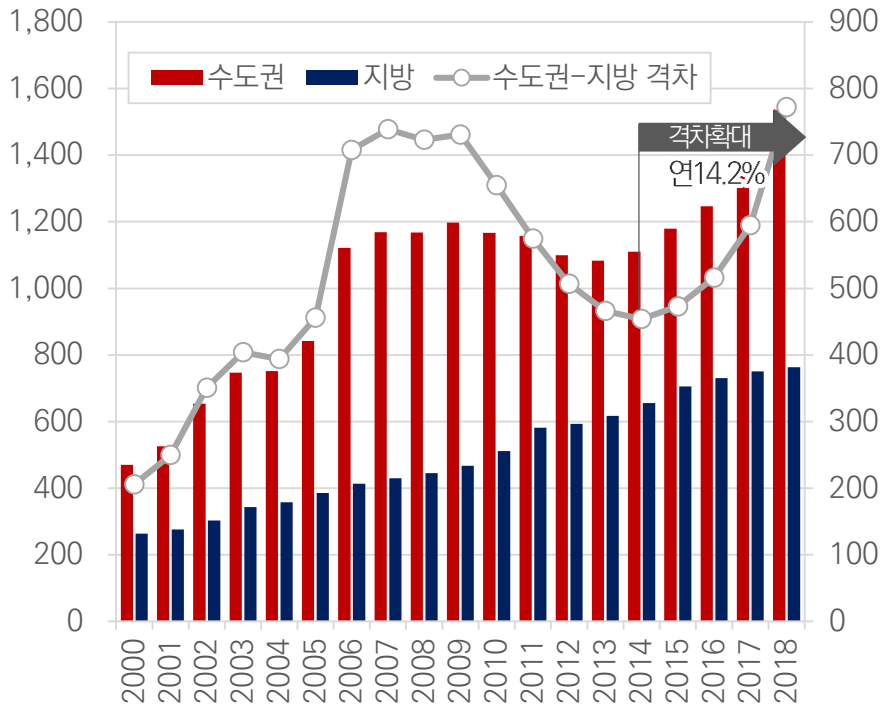
3 지방-수도권 간 격차

2014년 이후 지방과 수도권 간 격차 증가 추세

2014년까지 격차 줄었으나 다시 벌어지며 금융위기 보다 격차 더 벌어져 → 수도권 쓸림 현상 심화

- 지역별 격차는 부울경, 대경권 등에서 더욱 심화된 것으로 나타남.
- 지엽적으로는 일본의 부동산 하락 및 최근 도교를 중심으로 한 부분 상승기와 유사한 양상

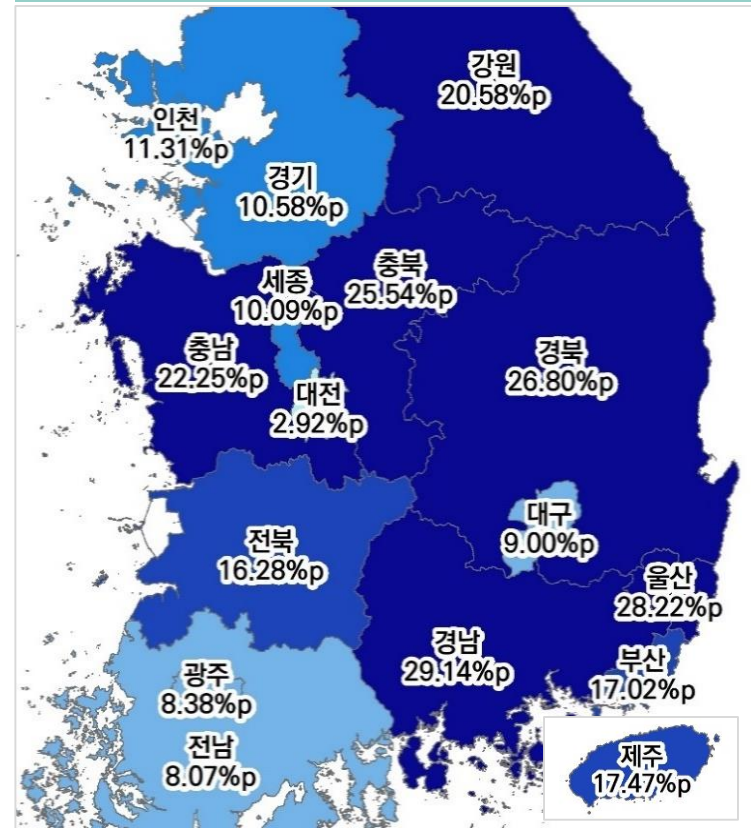
아파트 가격 격차 추이(단위:만원)



*주: 연말 기준 지역별 3.3㎡ 당 가격을 평균한 수치임.

*자료: 부동산114(2019)

최근('17~'19.10.) 지역별 아파트 가격 낙폭 (단위:%p)



*주: 2016.12.기준 2019.10.까지 서울주요7개 시군구와의 차이(%p)를 지도로 나타낸 것임.

*자료: 국토교통부(2019)

대부분 지방 매매가격은 하락세, 지역 범위도 넓어

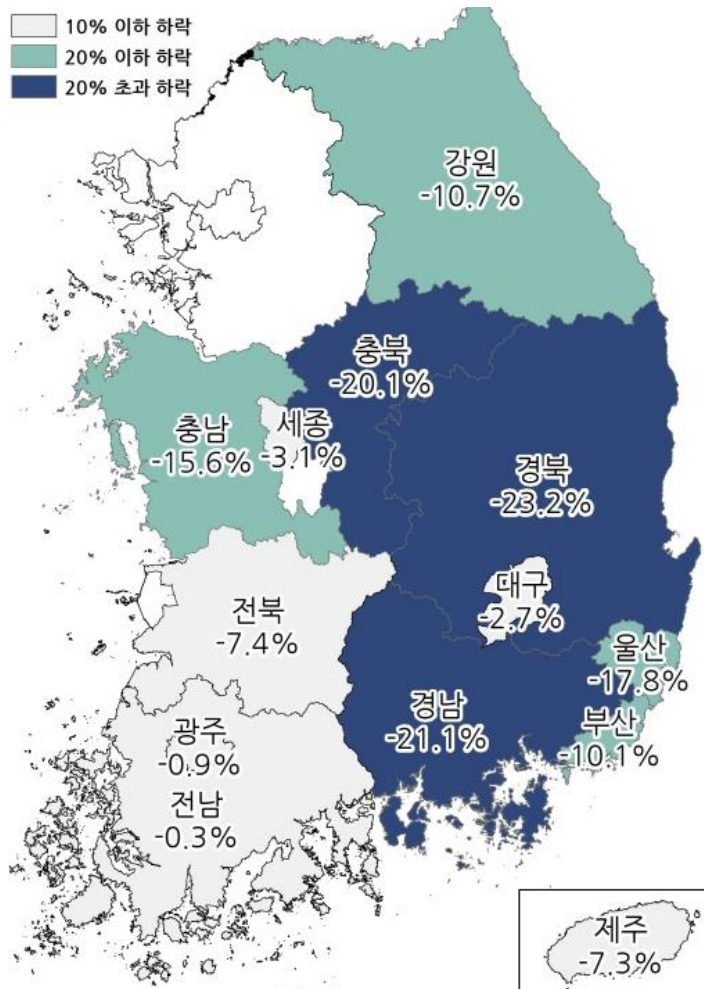
전 고점 5% 이상 하락 시도 다수 → 지방 광역시 限 시장 상황 양호, 지역마다 리스크 요인 달라

지역별 리스크 요인



*자료: 허윤경, "지방주택시장 리스크 진단 및 대응방안" 세미나(2019.10.8.)

지역별 매매가 하락률(시세지수, 단위:%)



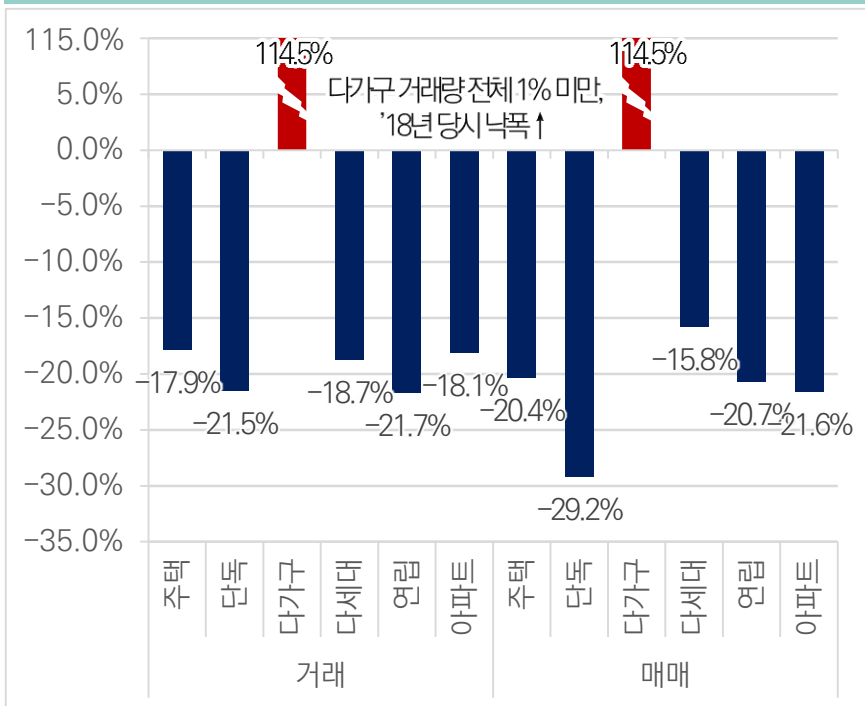
*자료: 허윤경, "지방주택시장 리스크 진단 및 대응방안" 세미나(2019.10.8.)

전년 동기 누적 대비 거래량 17.9% 감소, 매매 20.4% 감소

규제 영향으로 불확실성 증가해 비교적 수익률이 보장된 상품 선호 → 매매 < 분양권, 기타소유권

- 거래량 전년 누적 대비 감소(단독 -20.4%, 다세대 -29.2%, 연립 -15.8%, 아파트 -20.7% / 다가구 114.5%)
- 규제 영향으로 기타 거래 증가 : YoY 증여 포함(-0.6%), 판결 27.0% 증가, 법인 매입 2.2% 증가

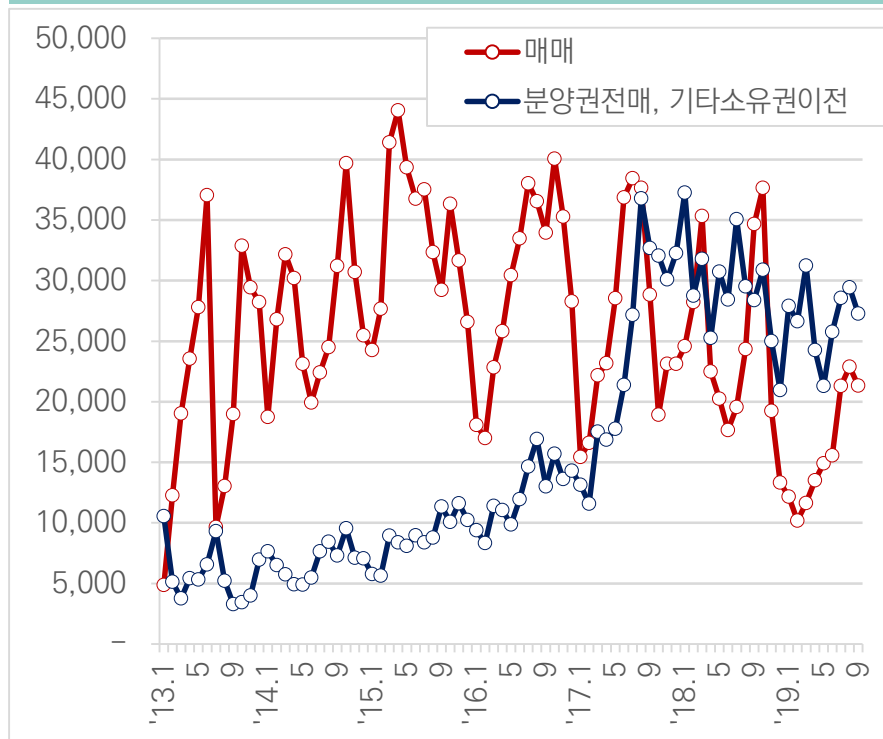
전년 동기 대비 1~9월 주택 거래량 증감률(단위:%)



*주: 준공 시 검인은 기타소유권이전으로 포함되었음.

*자료: 한국감정원(2019)

수도권 아파트 거래원인별 거래량 추이(단위: 동(호))



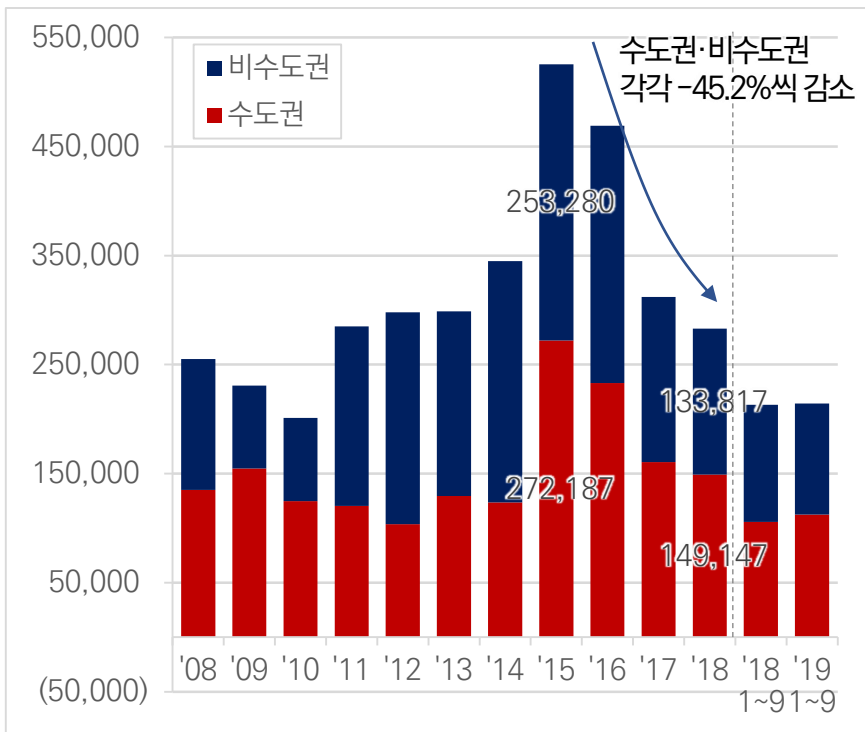
*자료: 한국감정원(2019)

인허가(선행)와 준공(동행) 감소하고 분양(선행)은 전년 수준

지방을 중심으로 분양과 준공이 동시에 감소 → 수도권 분양 증가, 지방 분양 감소

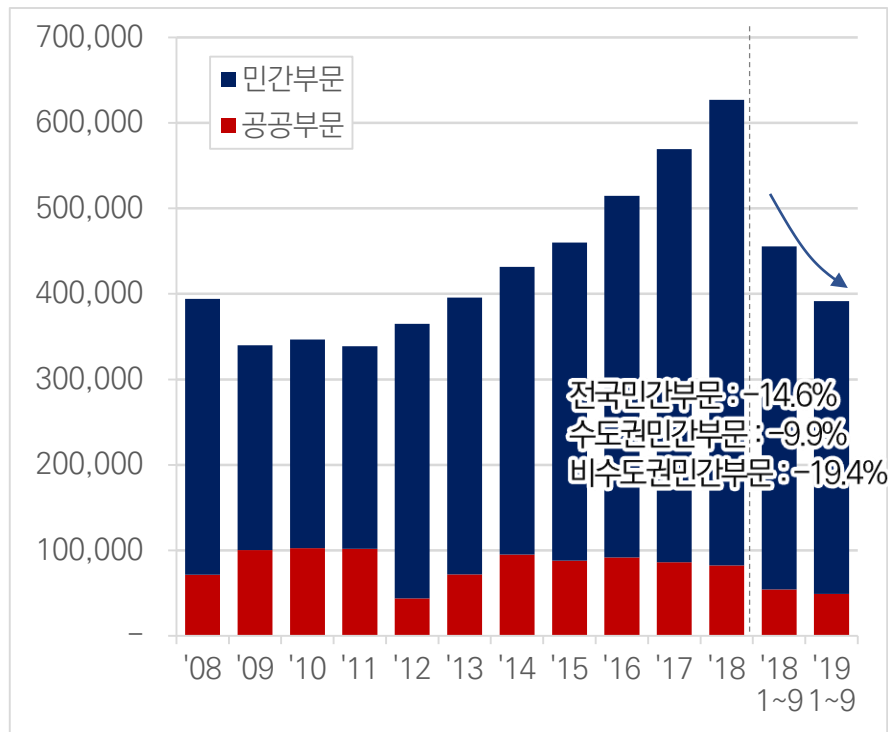
- 1~9월 인허가 실적 전년 누적 대비 88% 수준 / 1~9월 분양(승인) 실적 전년 누적 대비 0.5% 증가
- 공공부문준공 10%내외 감소, 지방을 중심으로 한 수요 위축 예상해 민간부문준공이 14.6% 감소

공동주택 분양(승인) 실적 추이 (단위:%)



*자료 : 한국감정원(2019)

아파트 준공 추이(단위: 동(호))



*자료 : 한국감정원(2019)

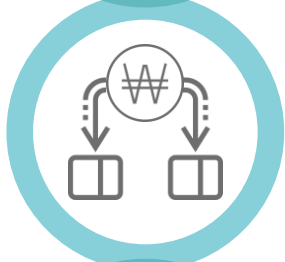
결산 : 여전히 서울시장과 그 외 지방 간 차별화 극심



2019년 서울, 그 중에서도 특정시장과 특정상품의 강세는 지속
서울을 벗어나면 시장 온기 빠르게 식어가는 모습 보여



가격
(1~10월 누적)



거래
(1~9월 누적)



공급
(1~9월
전년대비증감)

수도권

지방

<p>(매매) 0.52% 하락 (아파트 1.29% 하락)</p> <p>(전세) 1.41% 하락</p>	<p>(매매) 1.29% 하락 (아파트 2.94% 하락)</p> <p>(전세) 1.81% 하락</p>
<p>2018년 주택매매거래량 85.6만건</p>	
<p>(주택거래) 21.6% 감소</p>	<p>(주택거래) 13.4% 감소</p>
<p>(인허가) 1.8% 증가</p> <p>(준공) 9.2% 감소</p> <p>(공동주택분양승인) 6.2% 증가</p>	<p>(인허가) 32.8% 감소</p> <p>(준공) 19.1% 감소</p> <p>(공동주택분양승인) 5.0% 감소</p>

주택부동산

거시경제 / 수요 / 공급

2

2020년

경기 전망의 주요 변수

주택부동산

2020년 주택부동산시장전망

1
거시
경제

쑈 세계적 양적완화기조, 美-中 무역분쟁, 韓-日 통상마찰 등
글로벌 경기의 부진이 국내경기에도 영향 줄 듯

2
수요

규제로 인해 **서울 주택 수요층 제한**되었지만
30~40대 위주의 신규 수요가 일부 유입되며 낙폭 줄일 듯

3
공급

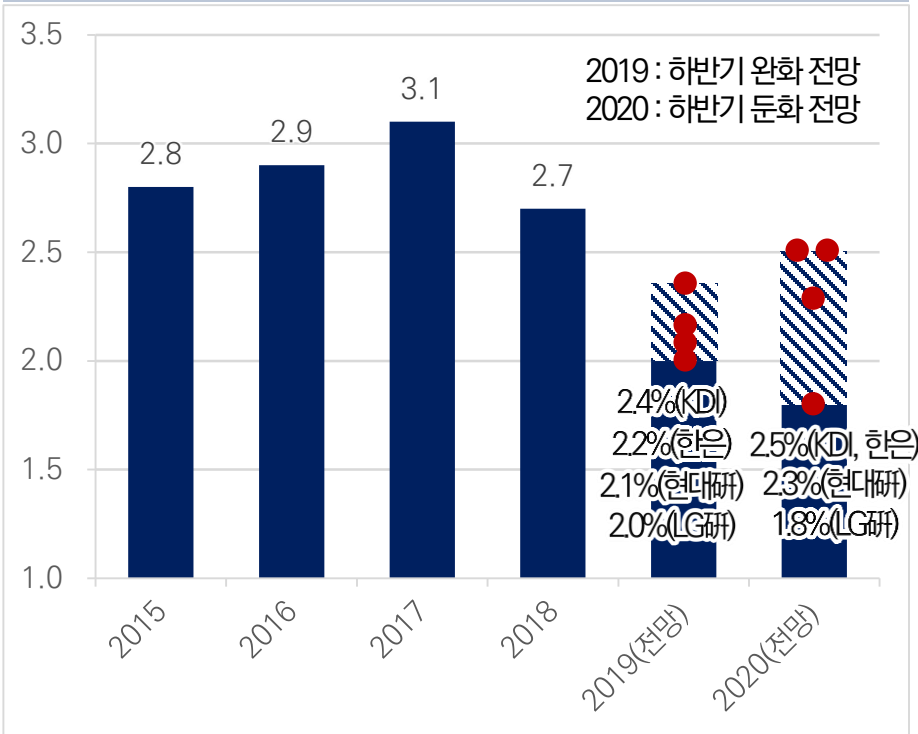
준공 : 경기 하강으로 **착공 줄고, 사업기간 길어져** 사업자에게 위협
/ 현재 지방을 중심으로 **미분양·신축 주택 많아**
공급자 금융 상황 : 단기, 신규 시장 중심의 **공급자 금융 부실** 우려
수익률 하락 등 **수익형 부동산 침체 심화**

1 국내 경제 기초 여건(▼)

국내 기초 여건 나빠지며 국내 경제성장률 전망 지속하락해 2020년 2%대 초중반 전망

- 9월 국내 물가 상승률, 통계수집 이후 최초로 (-) 기록, 상반기 경상흑자는 7년 만에 최소
- 2020년 성장률 전망은 한국은행과 KDI가 2.5%, 지난해 초기 전망치에 비해 각각 0.2%p와 0.1%p 하락

국내 경제 성장률 추이 및 전망 (단위: %)



*자료: 통계청(2019), 각 연구원 경제전망보고서(2019)

기준금리와 연간 물가 상승률 추이 (단위: %)



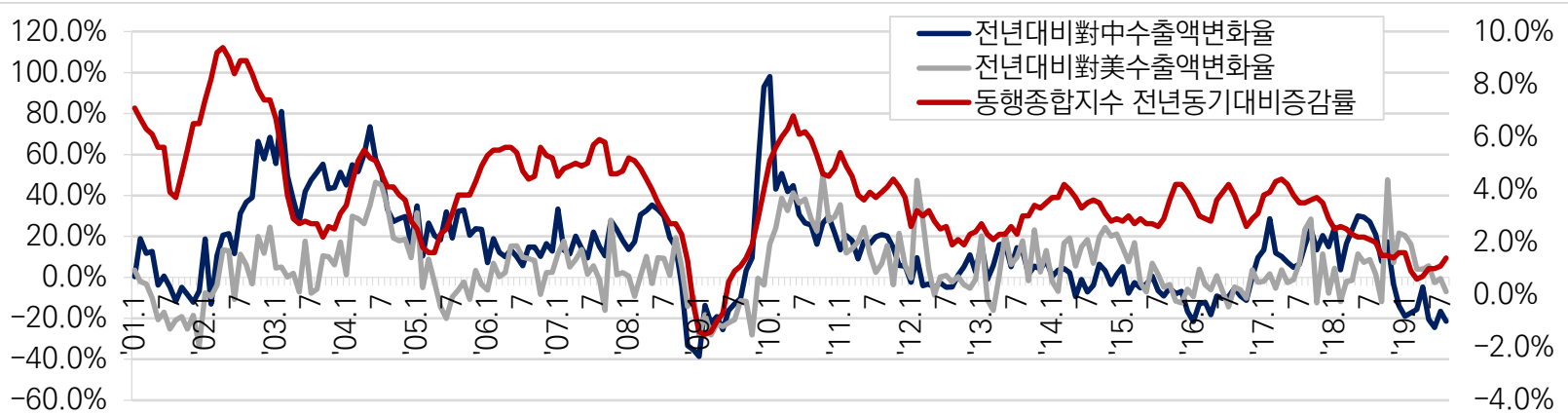
*자료: 한국은행(2019), 통계청(2019)

2 경기 여건과 주택 가격(▼)

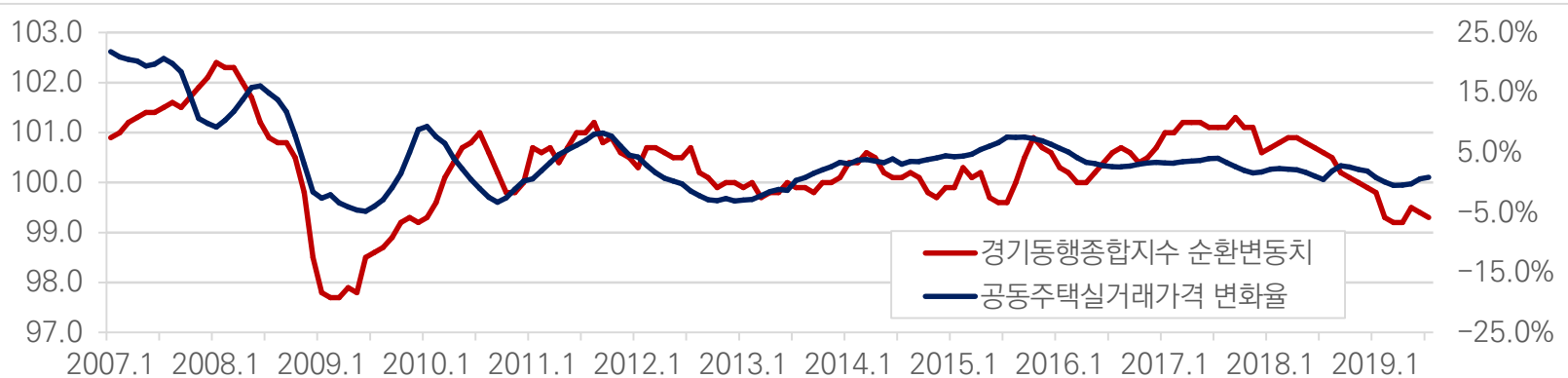
국내외 경기 여건, 주택가격에 영향 미쳐

- 국내 : 경기동향종합지수 순환변동치와 실거래가격 변화 유사한 흐름 보이며, 최근 하락 재시작
- 해외 : 미·중 무역갈등 고조, 한·일 통상마찰 고조 등으로 인해 **경기에 악영향** → 주택가격과 연동 가능성

미·중 수출과 국내 경기



국내 경기와 주택 가격



*주 : 수출액변화율과 경기종합지수 증감률은 전년 동월 대비 변화율임.
*자료 : 관세청(2019), 한국은행(2019)

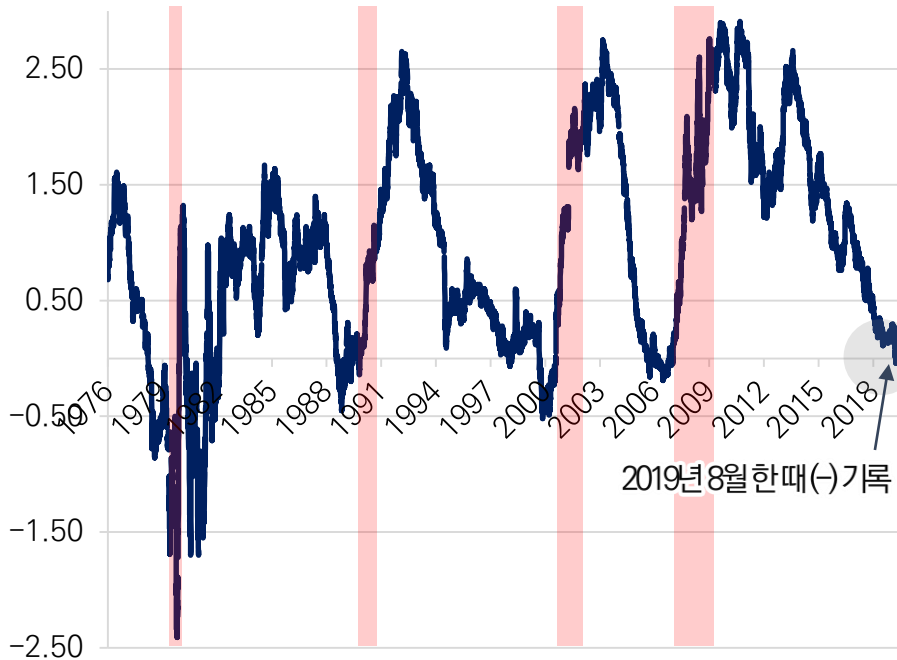
*주 : 공동주택실거래가격 변화율은 전년 동월 대비 변화율임.
*자료 : 국토교통부(2019), 한국은행(2019)

3 해외 기준 금리(▼)

급격히 올라가던 美 기준금리, 최근 **제로금리 시사**하며 올 들어 2차례 인하

- 모건스탠리와뱅크오브아메리카 메릴린치, 美-中 무역갈등 계속 될 경우 **제로 금리** 진입할 것으로 예견
- 올해 8월 한 때 **장단기 금리차 역전**되며 경기하강 우려 키워

美 10y 국고채와 2y 국고채의 금리 스프레드 (단위: %)



*주: 음영 부분은 미국 경기침체기를 의미함
 *자료: 美 세인트루이스 연방준비은행(2019)

해외 주요국 기준 금리 인하 및 양적 완화 정책

국가	내용
미국	올 들어 2차례 금리 인하
유럽	ECB, 내년 상반기까지 제로금리 유지 TLTRO-III 금리 인하(Refi 수준)
호주	올 들어 기준금리 3회 인하해 역대 최저수준
중국	인민은행 지급준비율 인하 1년 만기 대출우대금리 2달 연속 인하
그 외 주요국	일본, 뉴질랜드, 말레이시아, 아이슬란드, 스리랑카, 인도 등 금리 인하

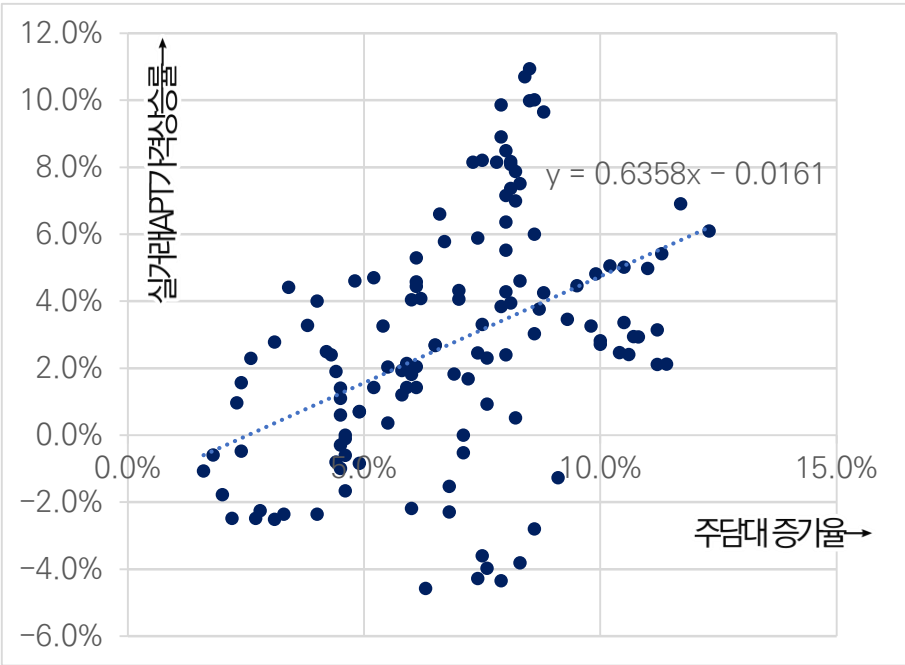
*자료: 각국가 중앙은행 홈페이지.

4 국내 금리 상황(▲)

주택담보대출 증가율과 아파트 실거래가 상승은 대체로 **방향성 유사**

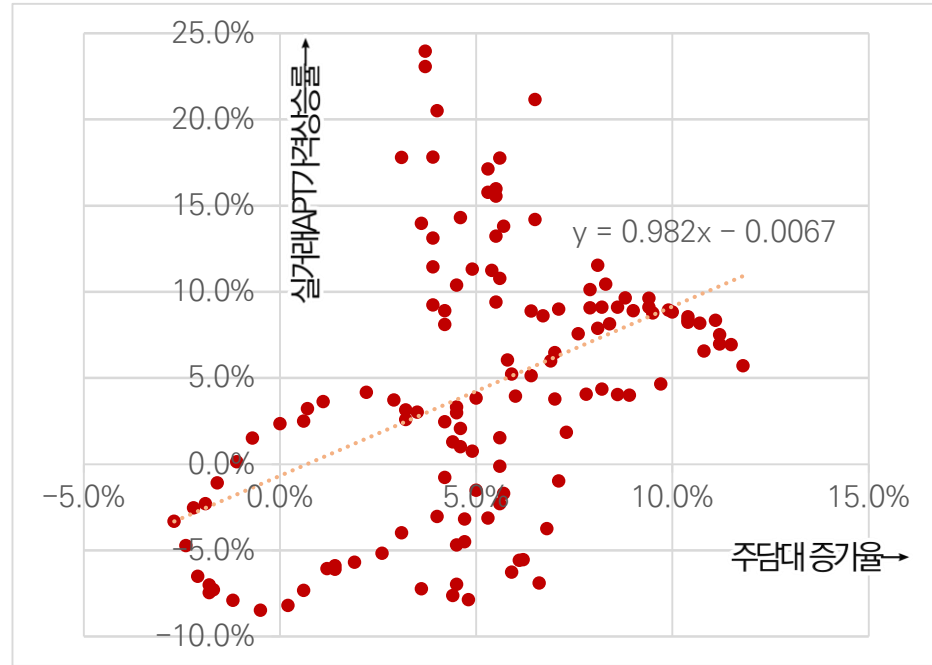
- 주담대 금리 역대 최저 수준인 2.51%(2019.9.) / 주택담보대출은 금리가 낮을 때 증가하는 장기적 경향성 보유
- 국내 금리 inflation targeting 적용하고 있어 저물가 상황 유지될 경우 금리 상승 여지 적어

전국 주택담보대출 증감률 대비 APT가격상승률 (단위: %)



* 주1 : 2009.1.~2019.7. 기간 내 전년 동월 대비 증감률로 각각 산출하였음.
 * 주2 : 주택담보대출은 예금취급기관 전체기준, 가격상승률은 실거래가 기준
 * 자료 : 국토교통부(2019), 한국은행(2019)

서울 주택담보대출 증감률 대비 APT가격상승률 (단위: %)



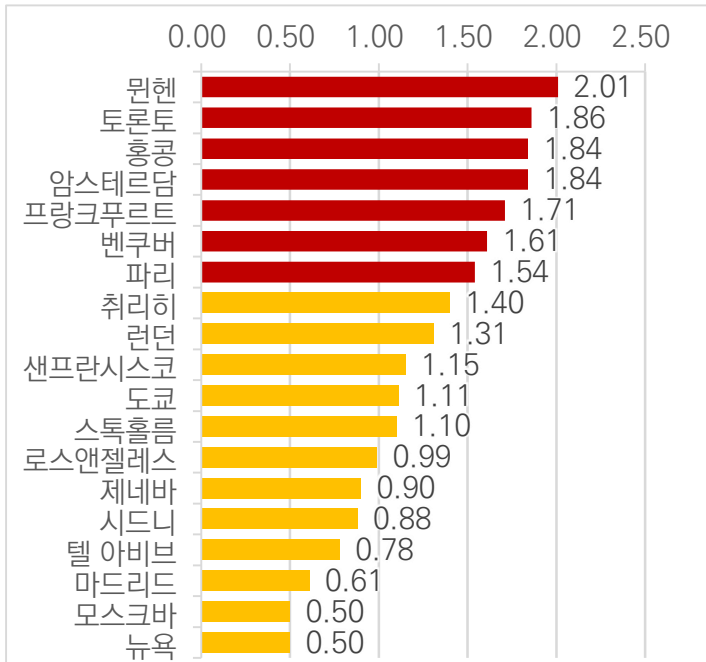
* 주1 : 2009.1.~2019.7. 기간 내 전년 동월 대비 증감률로 각각 산출하였음.
 * 주2 : 주택담보대출은 예금취급기관 전체기준, 가격상승률은 실거래가 기준
 * 자료 : 국토교통부(2019), 한국은행(2019)

5 뉴욕, 벤쿠버, 시드니 하락 / 런던, 서울 상승(—)

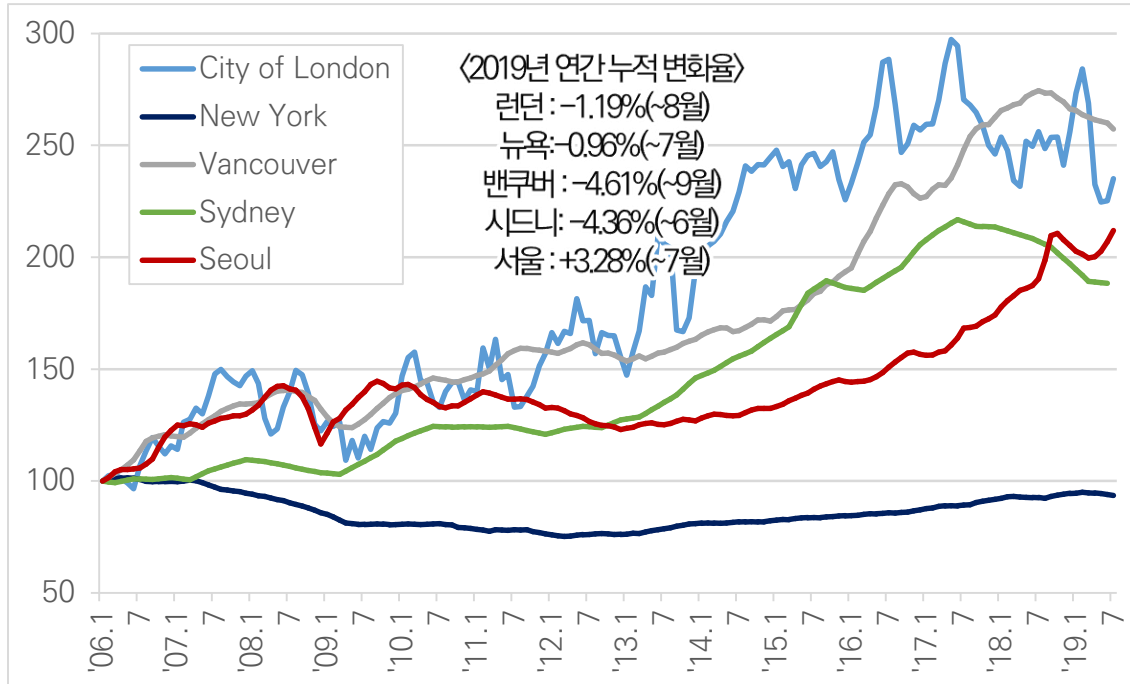
EU 지역, 모든 주요 도시에서 저금리 영향으로 주택가격 상승세(UBS, 2019)

- 런던, 뉴욕, 밴쿠버, 프랑크푸르트 등 2019년 들어 주택 거래량 증가, 저금리 기조 계속되면 내년에도 이어질 듯
- 2019년 누적 기준 대부분 선도 시장에서 하락하였으나, 서울은 상승 중

UBS Bubble Index



글로벌 선도시장 주택가격 추이 (2006=100)



* 주: 지수가 클수록 과대평가 리스크가 큰 지역임을 의미함

* 자료: UBS(2019), UBS Global Real Estate Bubble Index

* 주: 시드니 주택가격은 분기별로 발표되어 선형보간법을 사용해 표시하였으며, 2019년 3월 자료까지 발표되었음.

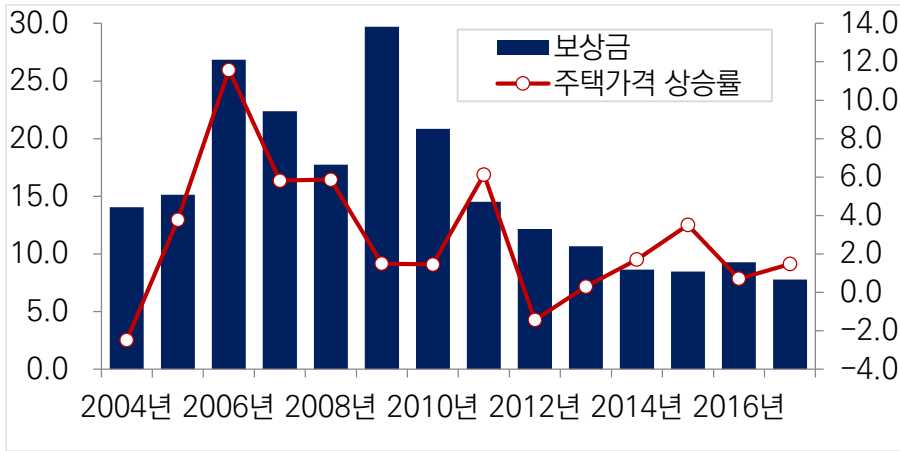
* 자료: City of London(토지등기국, 주택가격지수), 뉴욕(연방준비은행, S&P/Case-Shiller 지수), 밴쿠버(Teranet-National Bank, 주택가격지수), 시드니(호주 통계국, 주거용자산가격지수), 서울(국토교통부, 아파트실거래가격지수)

6 유동성(—)

3기 신도시로 인한 유동성 증가, 現 상황을 고려할 때 국지적 영향 미칠 것으로 예상돼

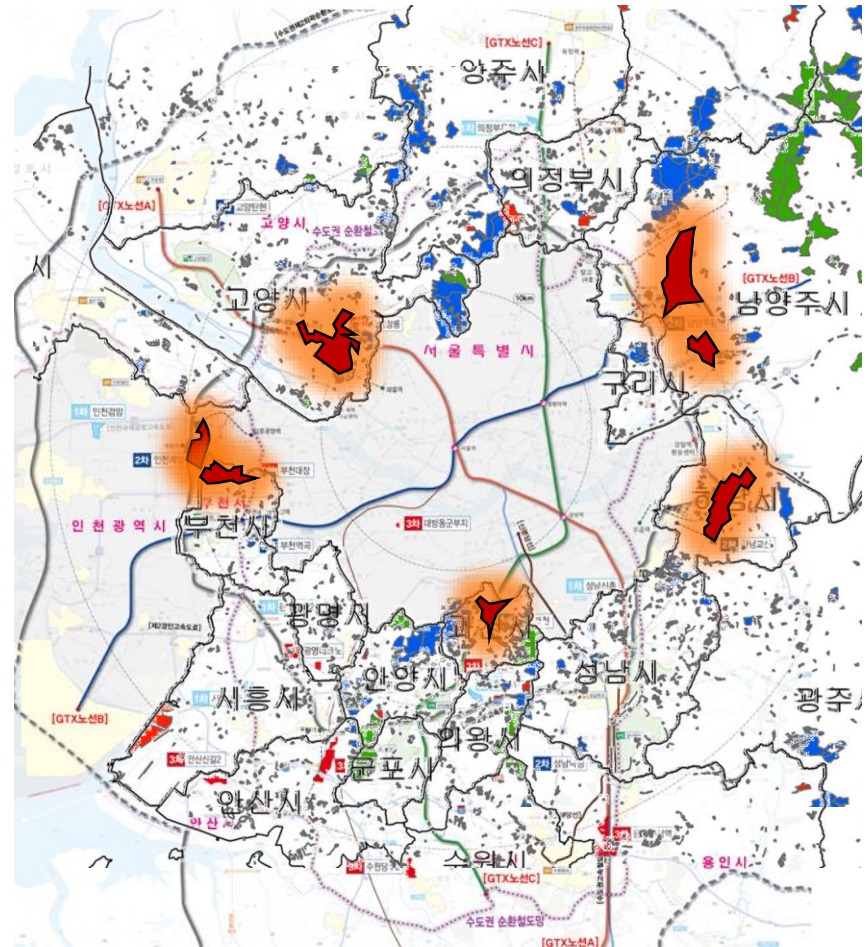
- 보상금 많았던 '08~'09년 가격상승률 높지 않아
- '06년 vs. '09~'10 통화승수 추이변화 / 대토 등 각종 수단 사용할 듯
- 3기 신도시는 비오톱 1~2등급, 또는 그린벨트 지역으로 둘러싸여 있고, 국공유지가 다수 분포하고 있다는 점 역시 영향력 줄일 것으로 판단

토지보상금 추이(좌)와 주택가격 상승률(우) (단위: 조원, %)



*자료: 국토교통부, 국토의 계획 및 이용에 관한 연차 보고서 (각년도), 한국감정원(2019)

3기 신도시 인근 국공유지 현황(2013) (단위: %)



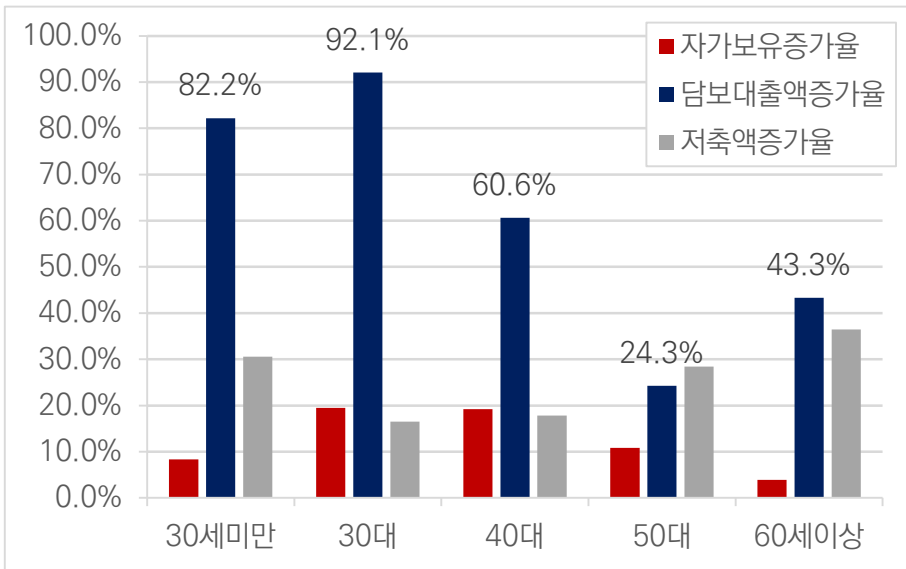
*주: 표시한 지역은 100만㎡ 이상 택지구입. / *자료: 국토교통부(2019), 경기도의회(2013)

1 주택 소비 주력 계층 30대~40대, 내년에도 이어질 듯(一)

기존 주택 소비 주력계층은 50대 이상이었지만 **최근 30~40대로 이동하며 신규 수요 유입**

- 생애최초구입자, 신혼부부 등에 대한 각종 금융지원 등으로 인해 30대는 60대보다, 40대는 50대보다 담보대출보유액이 각각 26.9%와 12.4% **많아짐**.
- 수도권·비수도권 모두 30~40대가 **아파트 매매 거래 중 50% 이상 차지**
- **소비 주력계층 가구수 유지될 것으로 전망돼** 당분간 이러한 추세 지속될 듯

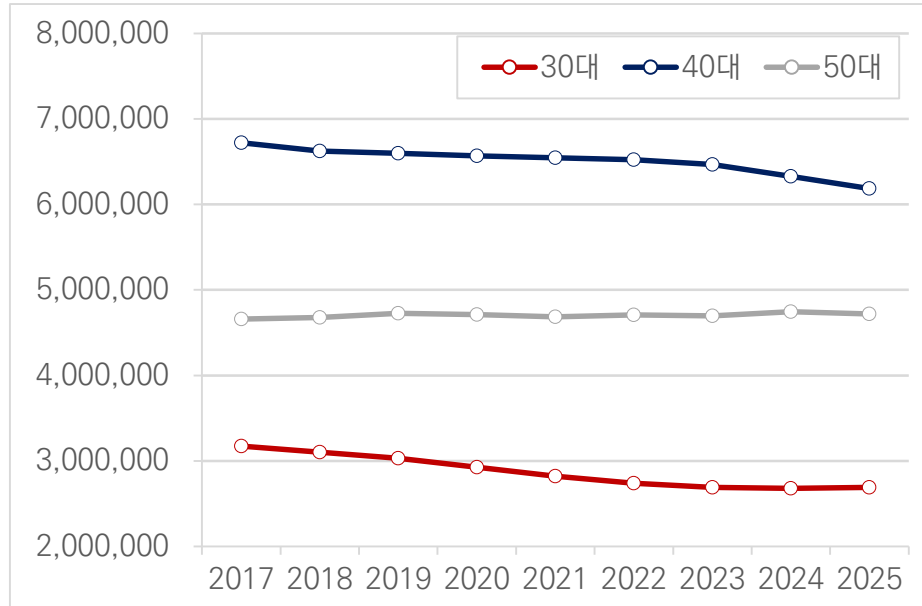
'12~'18년 연령별 자가보유율 및 금융상황 추이 (단위: %)



* 주: 가계금융복지조사 결과 중 부채 보유 가구를 대상으로 분석하였음

* 자료: 통계청, 한국은행, 금융감독원(2019), 가계금융복지조사(때별)

연령대별 장래 가구 추계 (단위: 명)



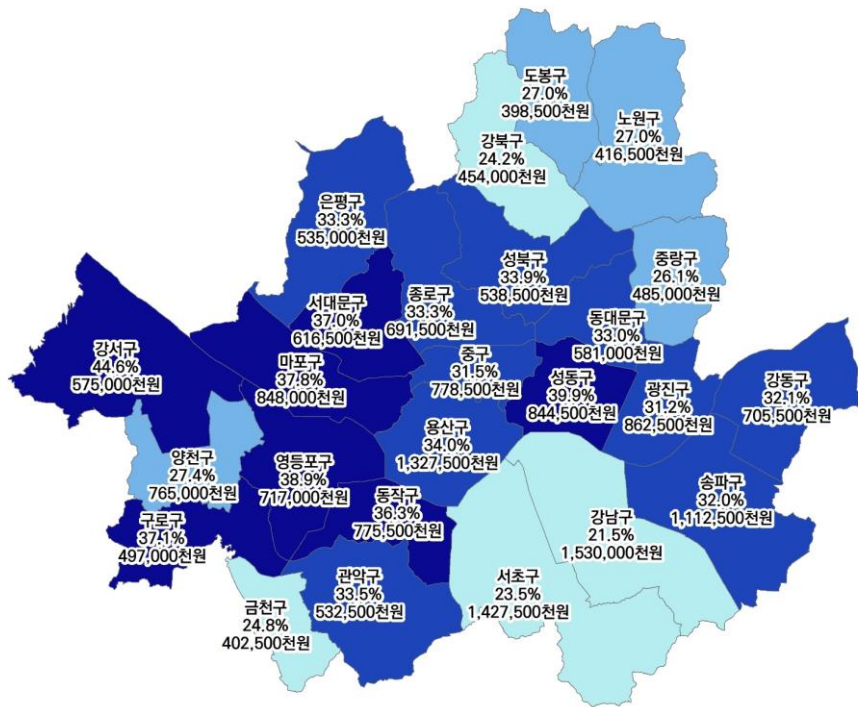
* 자료: 통계청(2015), 장래 가구 추계

2 서울 주택 수요자 제한(▼)

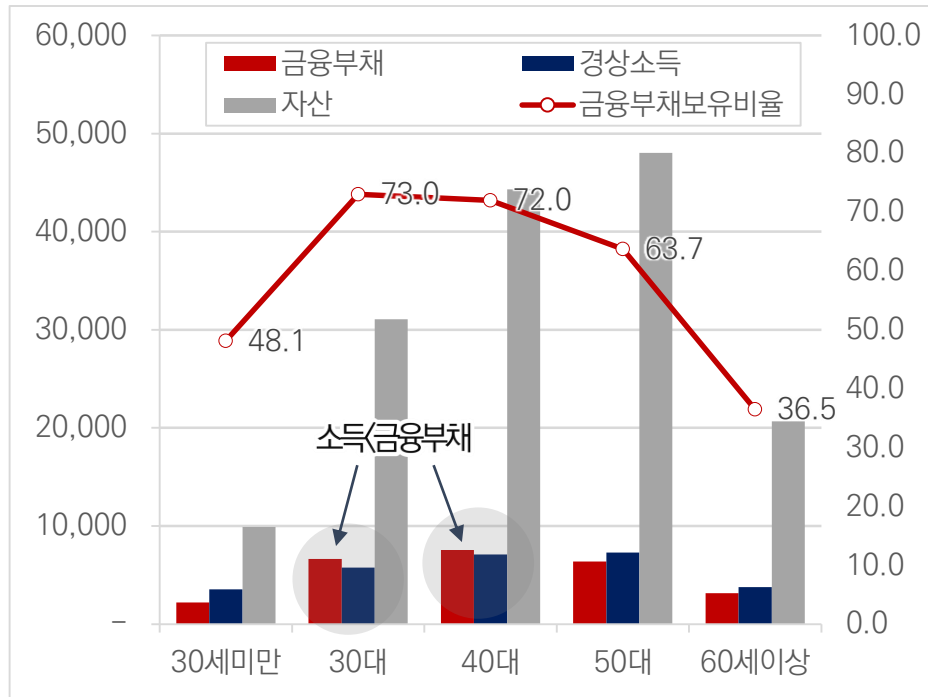
서울 주택에 대한 각종 정책이 가동되면서 서울 주택에 대한 수요자는 제한적일듯

- 30~40대의 금융부채 보유 현황은 평균적으로 소득대비 금융부채가 많은 구조 때문에 효과는 제한적
- 10.1 대책 이후 분양가상한제, 법인대출제한, 1주택자 전세대출제한 등이 차례로 시행돼 수요 감소 예상

서울 구별 30대 아파트 구매 비중 및 중위 가격 (단위: %)



연령별 금융부채 보유 현황 (단위: 만원, %)



* 주: 가계금융복지조사 대상 전체 가구를 대상으로 분석하였음

* 자료: 통계청, 한국은행, 금융감독원(2019), 가계금융복지조사(패널)

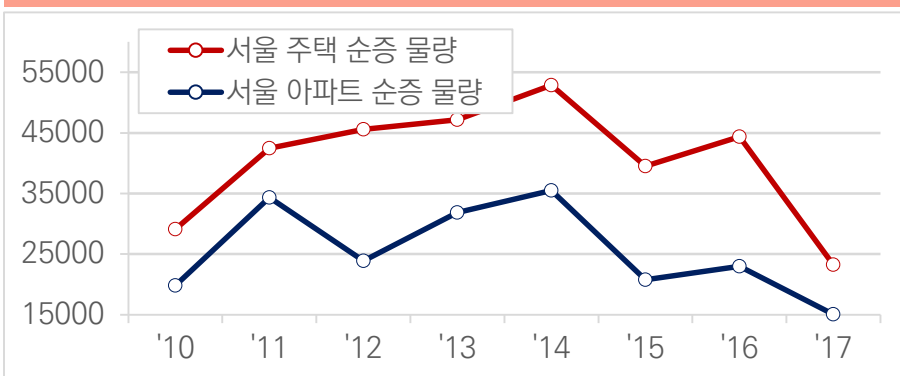
*자료: 한국감정원(2019)

3 3기 신도시, 분양가상한제 등으로 인한 대기수요 증가(▼)

서울 공급, 역사적으로 평균 상태

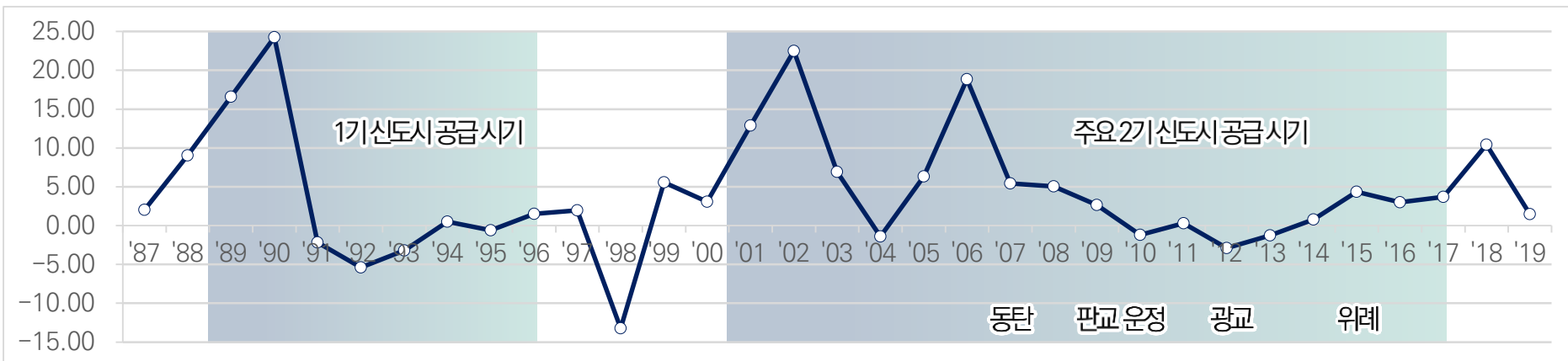
- 서울 전체 주택 대비 매년 공급량은 **역사적으로 평균 수준** / 아파트 공급은 뉴타운 출구정책으로 인한 감소 후 완만한 증가세
- 다만 멸실 고려한 **순증 물량은 적어**
- 인근 지역 **전세시장**에 영향 줄 것으로 보여 → (분양 전) 대기수요 + (입주 후)의무 거주기간 채우기 위한 실거주 증가

서울 주택 및 아파트 순증 물량 (단위: %)



*자료: 국토교통부(2019)

1기·2기 신도시 개발 당시 서울 주택가격 변화율 (단위: %)

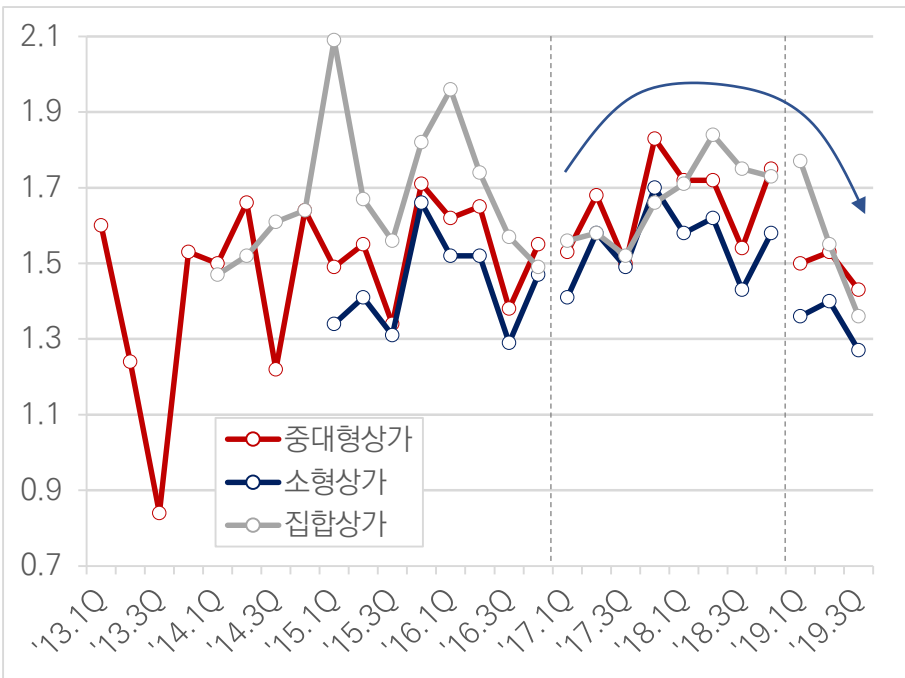


4 분양형 상품 수요 감소할 듯

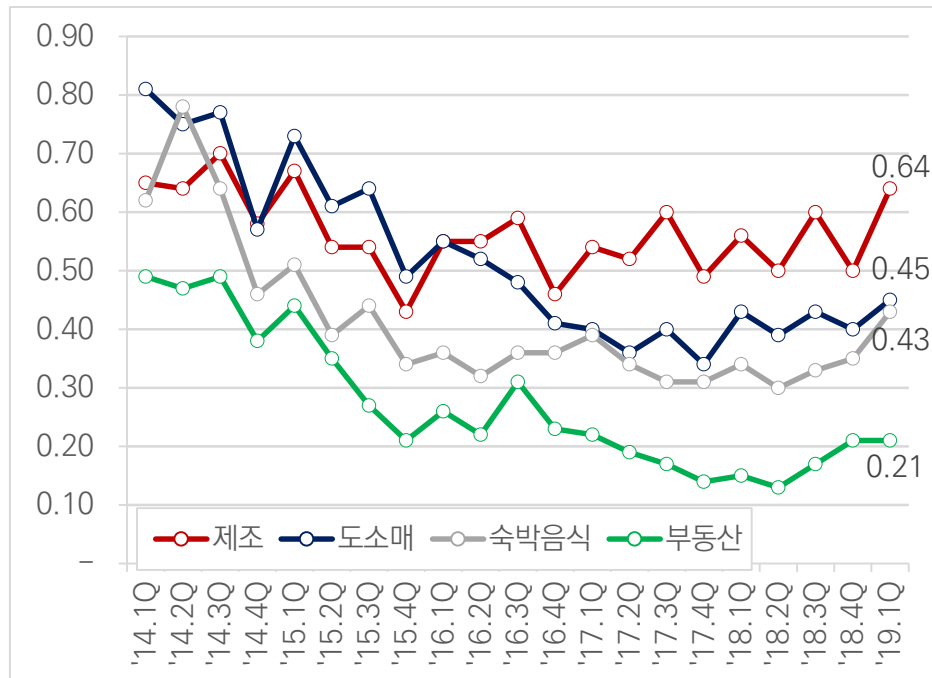
분양형 상품의 수익률 감소 추세, 개인사업자 연체율 증가 추이로 수요 감소할 듯

- 오피스텔, 지식형산업센터 등 **분양형 상품의 수익률 감소** 추세 보여
- 도·소매, 숙박음식 등 업종에서 **연체율 상승** 중 / 동 업종에서 LTI 각각 55.0%p, 33.2%p **상승**(2017년 대비)

분양형 상품 수익률 추이 (단위: %)



은행 개인사업자대출 업종별 연체율 (단위: %)



* 주: 2017.1Q와 2019.1Q에 조사 샘플이 변경되었으므로 경향성을 해석하는 것이 타당함.

* 자료: 한국감정원(2019)

* 주1: 1개월 이상 원리금 연체 기준 / 주2: 기말 잔액 기준

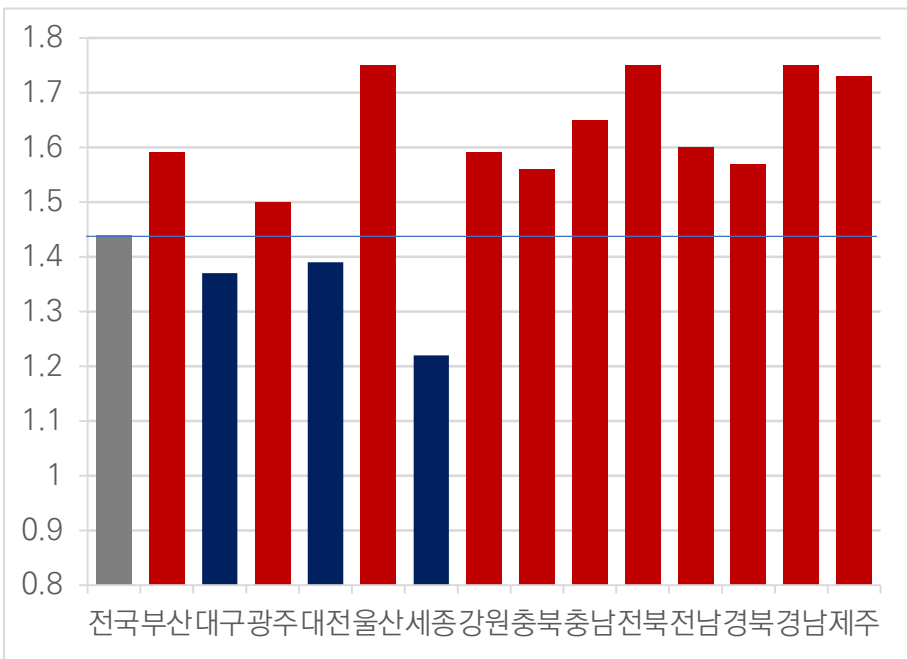
* 자료: 한국은행(2019), 2019년 6월 금융안정보고서

5 지방을 중심으로 금융 건전성 약화 우려(▼)

연체율 증가하고 지방 중심으로 가계대출 증가율 상승

- 2018년 처음 수도권과 지방의 가계대출 증가율이 역전된 이후 그 격차가 벌어지고 있음.
- 다만 각종 규제가 적용되고 있는 만큼 건전성 약화가 금융 위기로 번질 우려는 낮은 것으로 판단됨.

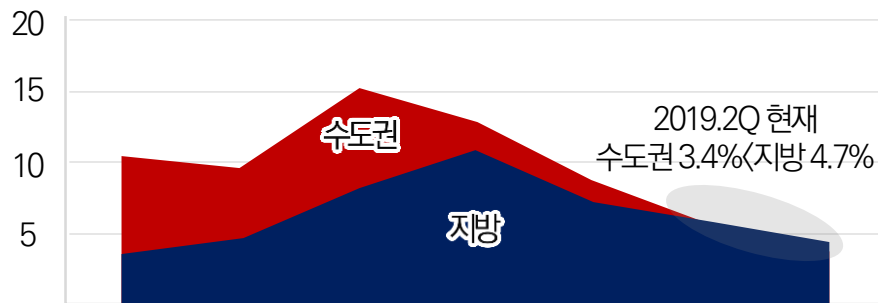
지역별 연체율 현황 (단위: %)



* 주: 연체율이란 KCB k-atlas 솔루션에서 2019.7.30. 기준으로 제공하고 있는 '카드를 포함한 30일 이상 연체율'을 의미함.

* 자료: KCB(2019)

가계대출 증가율 (단위: %)



*자료: 한국은행(2019)

지역별 DSR 100% 초과 대출 비중 (단위: %)

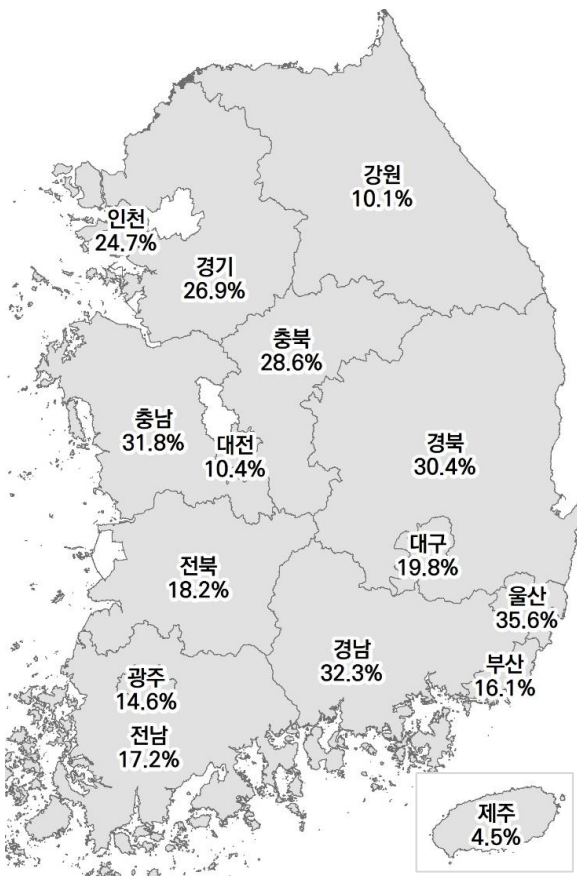
	'12	'14	'16	'18	'19 2Q
수도권	33.2	28.9	29.5	28.4	27.3
지방	32.4	33.1	35.3	34.1	32.6

*자료: 한국은행(2019)

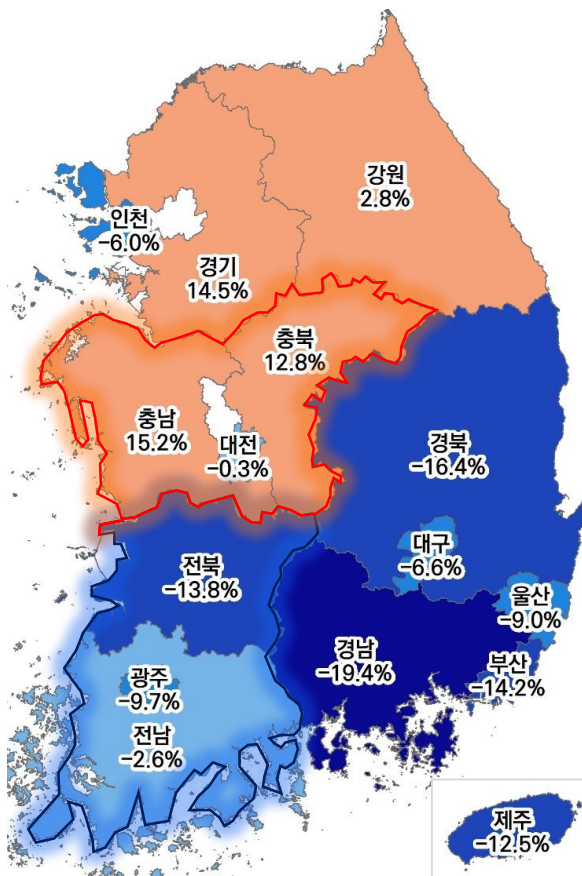
6

제조업 생산지수 낙폭 클수록 주택가격 하락폭도 커(▼)

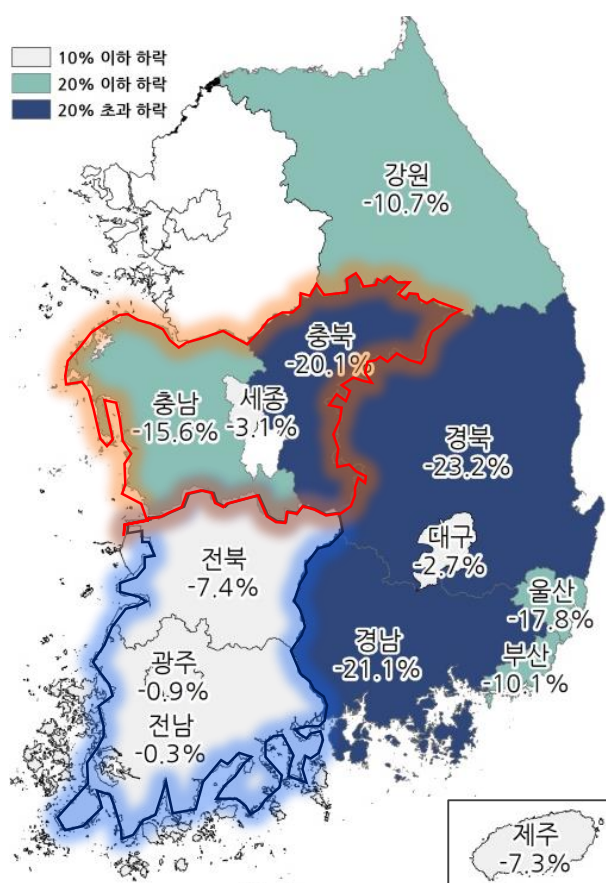
제조업 및 광공업 종사자 비율 (단위:%)



제조업생산지수 변화율 (단위:%)



매매 실거래가격지수 변동률 (단위:만원)



*주: 전 고점 대비 2019년 6월까지의 하락률임.
*자료: 한국감정원(2019)를 기반으로 한 하윤경(2019) 재인용

*주: 2015 경제총조사 결과를 기반으로 작성하였음.
*자료: 통계청(2017)

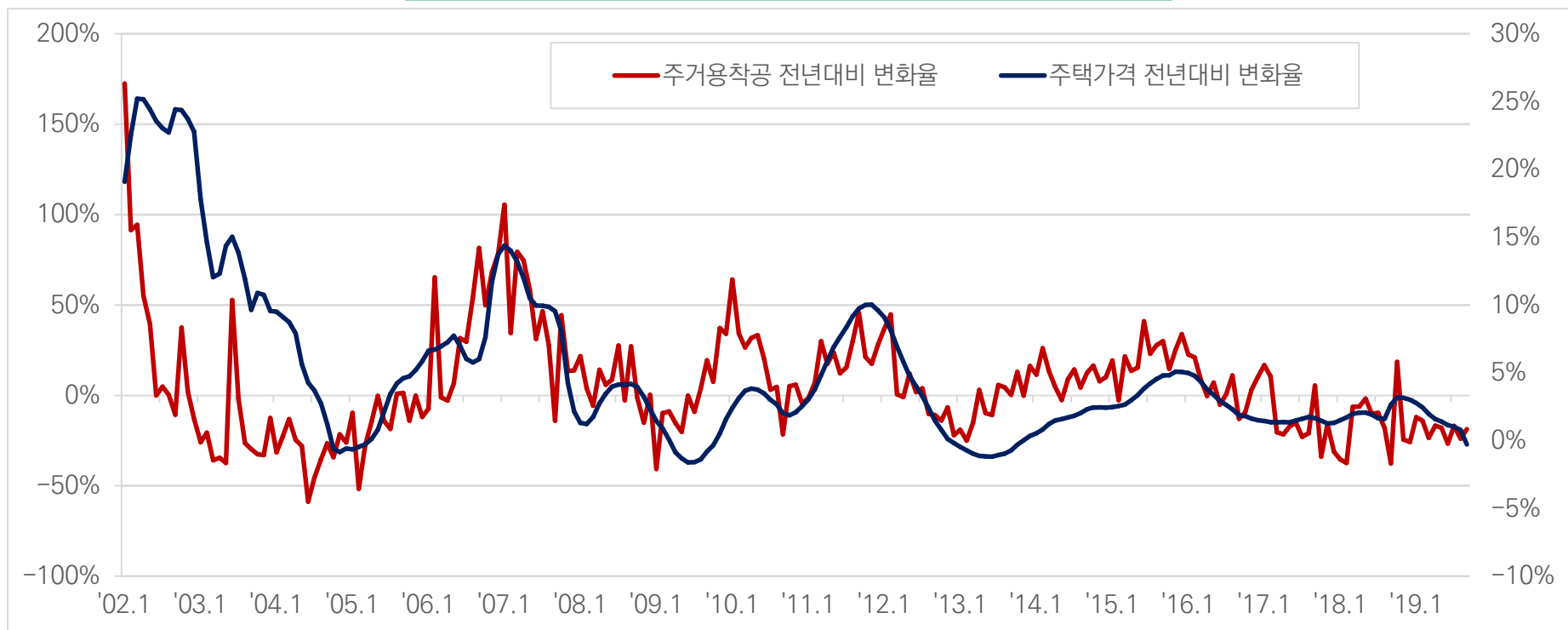
*주1: '153Q 대비'193Q / 주2: 2019.3Q는 통계청 잠정치임.
*자료: 통계청(2019)

1 주택착공과 주택시장(▼)

주택 착공과 주택가격은 시차를 두고 정비례 관계 형성

- 최근 주택 착공이 전년 대비 줄어들고 있어 주택가격에 **하방 압력**으로 작용할 것으로 판단됨.
- 다만 최근 들어 사업기간이 장기화 되고 있어 해당 **시차가 더욱 길어질 것**으로 우려됨.

주택착공 추이(좌)와 전국 주택가격 추이(우) (단위: %)



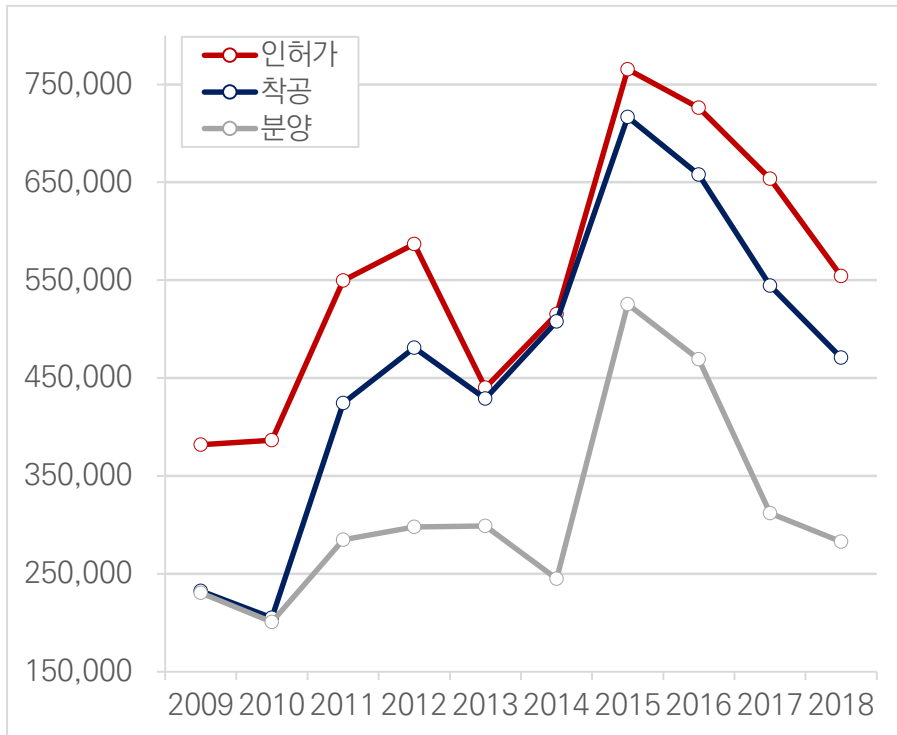
*자료: 국토교통부(2019) / KB 국민은행(2019)

2 사업 기간 장기화(▼)

최근 인허가 대비 착공비율 낮아져 주택사업 장기화 → 주택사업자에 악영향

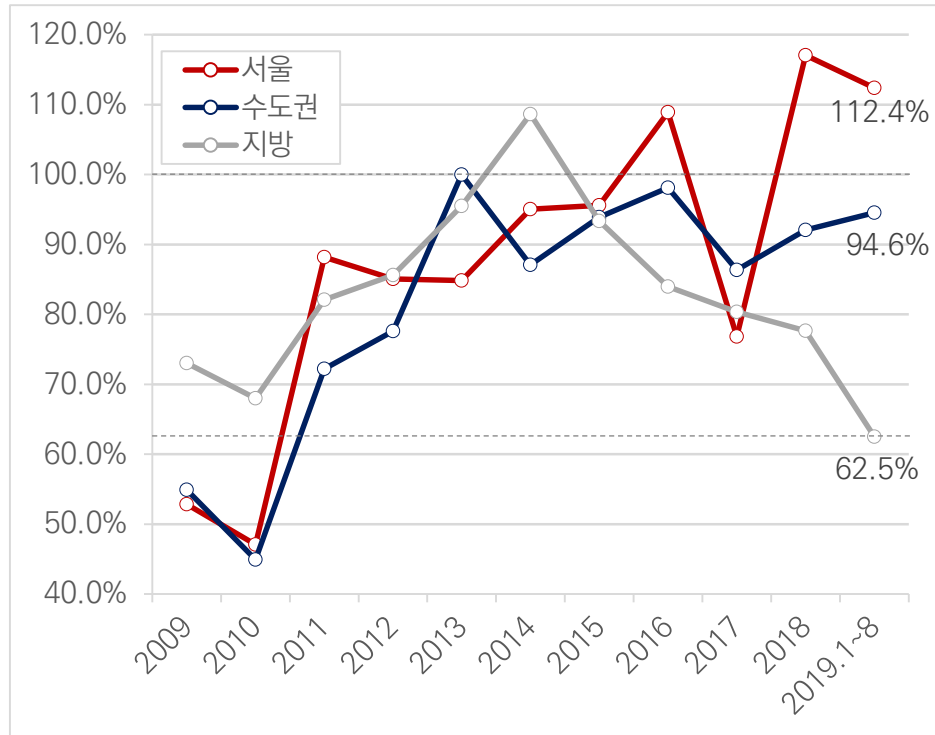
- 수도권외의 경우 금년 민간택지 분양가 상한제 규제 등으로 인해 밀어내기 분양 후 주요 지역 공급 감소 우려 존재
- 지방의 인허가 대비 착공 비율은 글로벌 금융위기 수준까지 떨어진 상태

공급 선행지표 추이 (단위: %)



*자료 : 국토교통부(2019)

당해 년도 주택 인허가 대비 착공 비율 (단위: %)



*자료 : 국토교통부(2019)

3 서울 준공은 감소하고, 신축 APT 재고는 지속 감소 (▲)

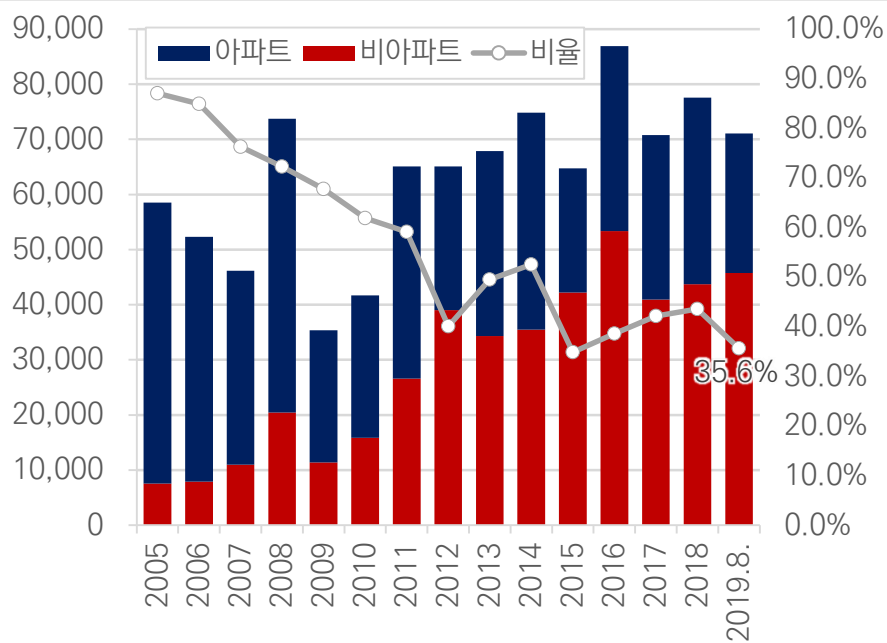
서울 준공 8월 현재 7.1만호, **非 아파트 준공 비율 높아져**

- 서울시장은 아파트 수요가 높다는 것을 감안할 때 수요와 공급의 **미스매치** 생길 것으로 예상돼

서울 내 경과연수 5년 내 신축 아파트 감소해 **2018년 현재 전체 아파트 중 10.4% 수준**

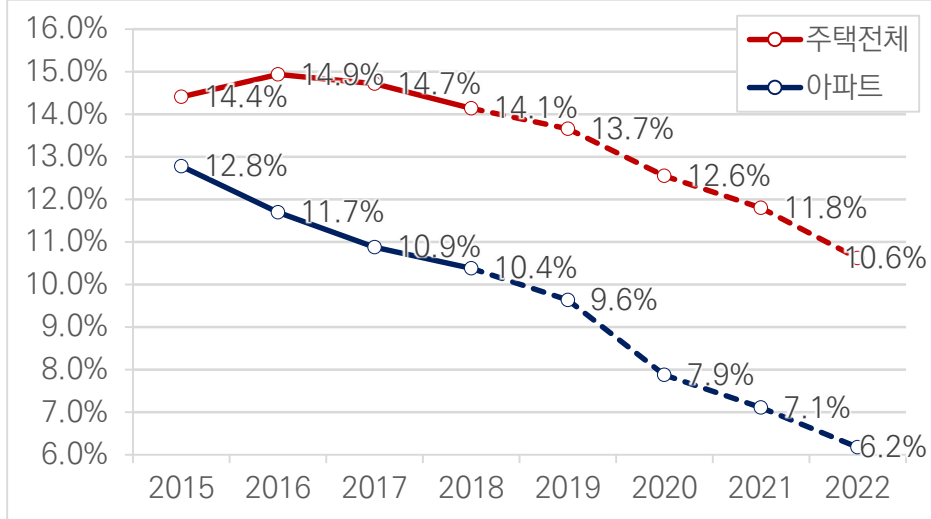
- 최근 3년 조사 결과를 선형 연장하면 2022년에는 **신축 아파트 비율이 6.2% 수준으로 급감(전체 주택 중 3.5%)**

서울 주택준공 추이와 아파트 비율 (단위: 호, %)



*자료: 국토교통부(2019)

서울 신규주택 재고 예상 추이 (단위: 호, %)



* 주1: 통계청의 주택총조사 자료를 기반으로 선형 연장하여 분석한 결과임.

* 주2: 향후 연간 준공 물량은 최근 3년 조사결과를 평균한 결과를 활용하여 분석하였음(전체 주택 연 56,273호, 아파트 연 17,647호). 인허가, 분양, 착공 물량 등을 고려할 수 있지만 자료의 일관성을 유지한다는 측면에서 추가 고려하지 않았음.

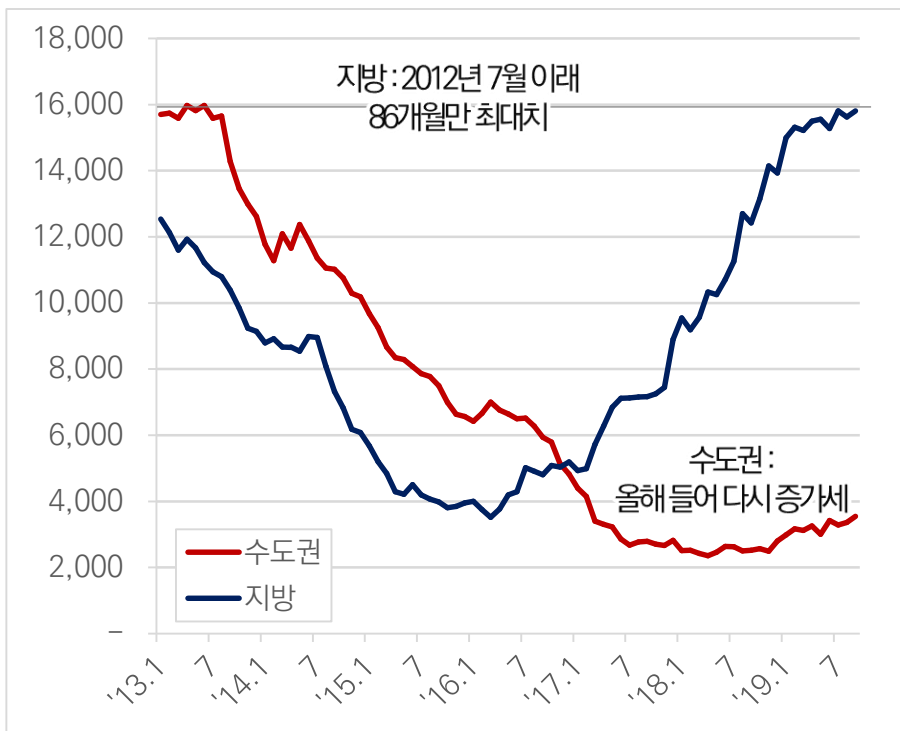
*자료: 통계청(2019), 주택총조사; 한국건설산업연구원 재구성

4 기타지방 준공 후 미분양 86개월만 최대치(▼)

기타 지방 신축 준공 90년 초~중반 수준 → 올해 이후 하락하며 미분양도 차츰 감소할 듯

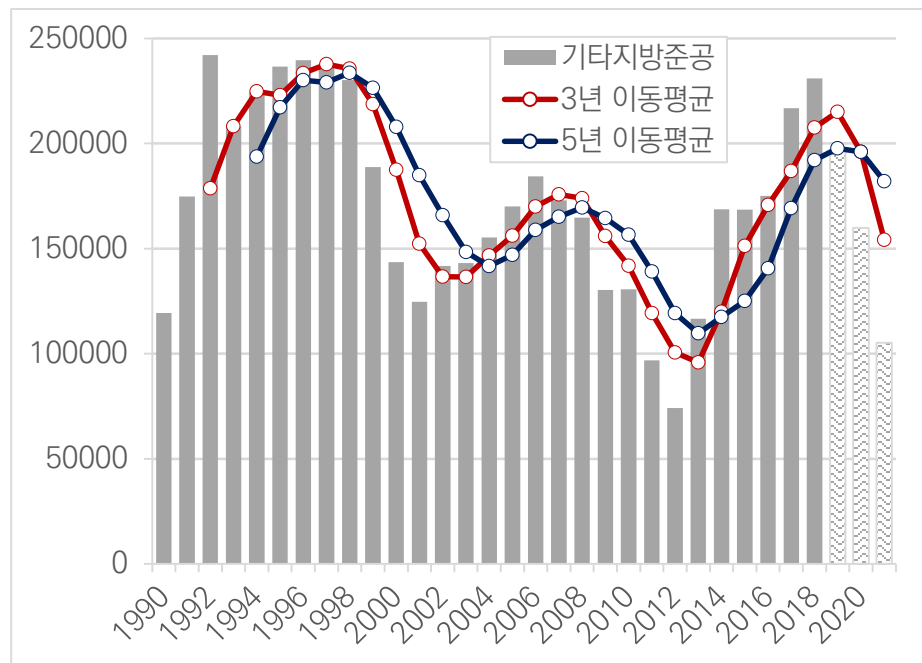
- 당초 우려와는 달리 기타지방 준공이 사상 최대 수준을 기록하지는 않았지만 200만호 공급 당시 수준에 근접
- 다만 90년 당시와 달리 지방의 주택보급률이 107.9를 기록하넘고 있어 물량 흡수가 부담

준공 후 미분양 추이 (단위: %)



*자료: 국토교통부(2019)

기타 지방 준공 추이 (단위: %)



* 주: 2019년 자료 부터는 부동산114의 자체 조사 결과를 11월 1일자를 기준으로 검색한 것으로, 사업 진행 상황에 따라 수시로 업데이트 될 수 있음.

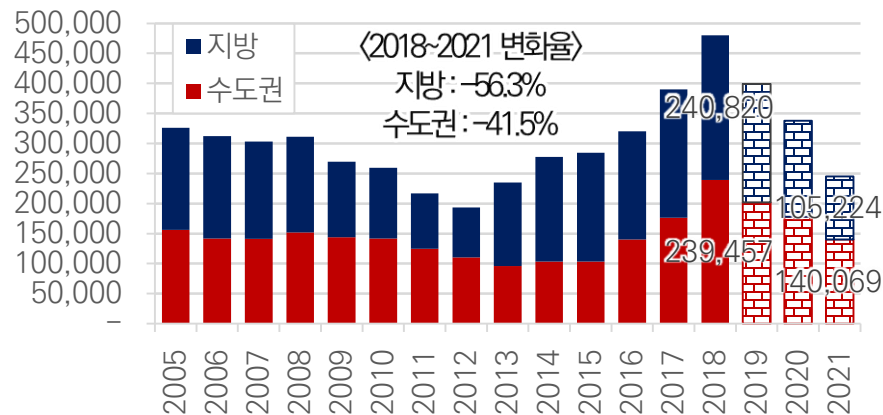
* 자료: 국토교통부(2019), 부동산114(2019)

5 서울 인천 제외 전 지역 준공 감소세 전환(—)

지방을 중심으로 준공 감소세로 전환돼
기존 물량 해소때까지는 시장 관망할 듯

- 부동산114(2019)와 국토교통부(2019)에 의하면 **2021년 준공물량은 24.5만여호로 감소**
- 준공물량의 감소는 전세 가격의 상승으로 이어지는 것이 보통이나 지방에서는 가격 상승 일어나기 어려워

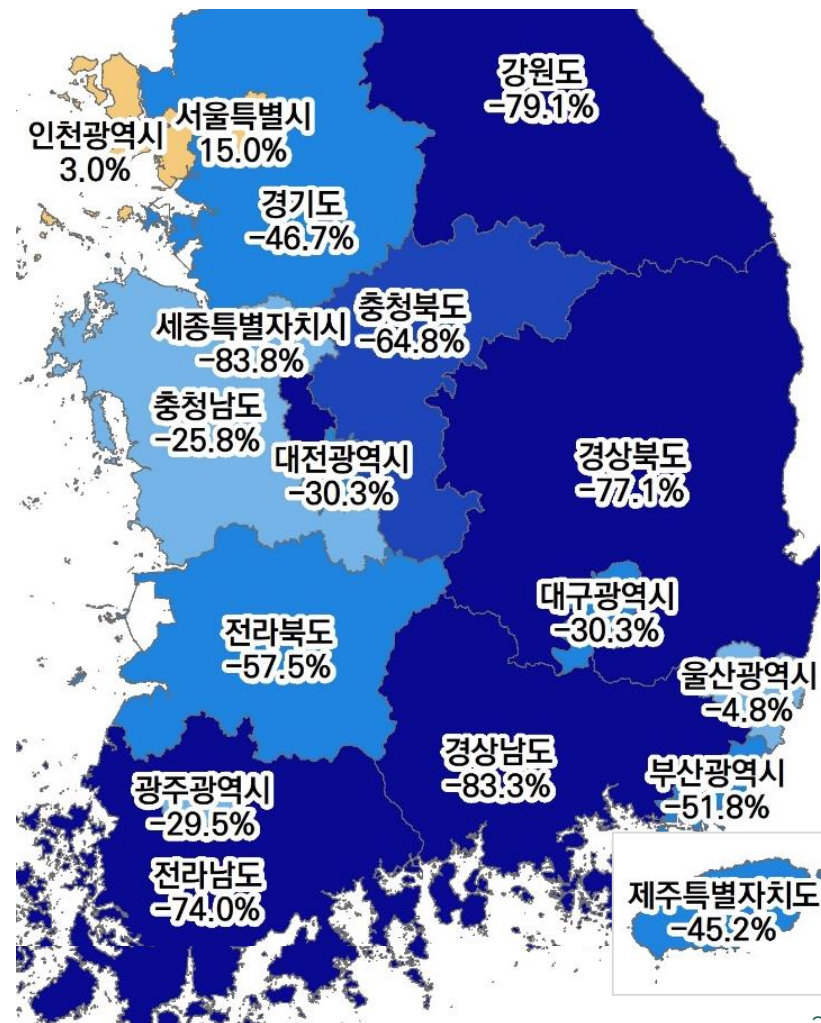
전국 아파트 준공 추이 (단위: %)



* 주: 2019년 이후 자료 중 서울 준공 추이는 국토부보도참고자료(2019.8.19.)를 인용하였고, 그 외 지역 자료는 부동산114의 자체 조사 결과를 11월 1일자를 기준으로 검색한 것으로, 사업 진행 상황에 따라 수시로 업데이트 될 수 있음.

*자료: 국토교통부(2019), 부동산114(2019)

지역별 아파트 2018년 대비 2021년 준공 감소율 (단위: %)



6 신규주택시장에 대한 공급자 금융 리스크 존재(▼)

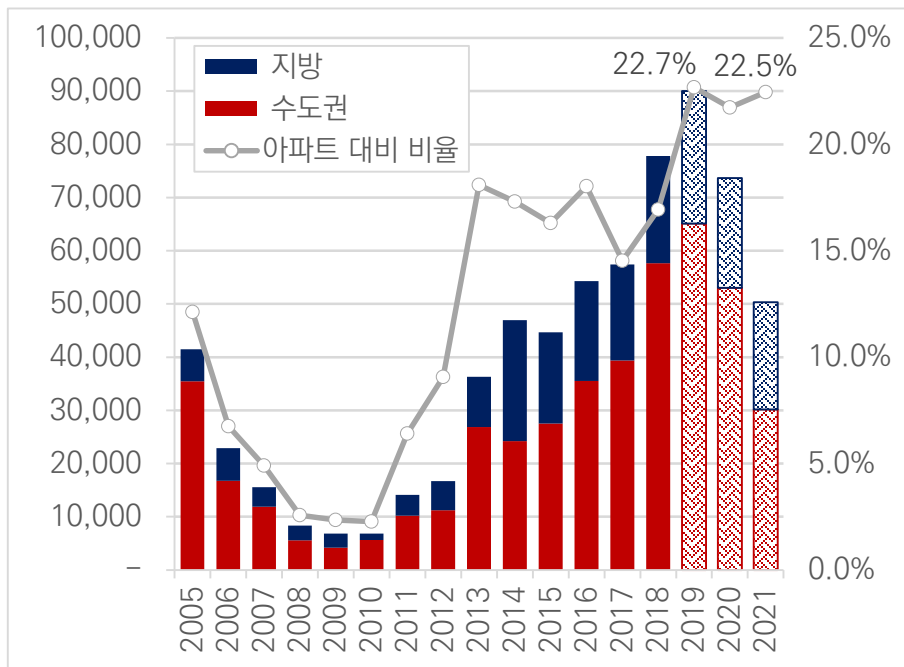
구분	재고주택시장	신규주택시장
Risk 부담	가계(2016년 말, 904조원)	기업(2016년 말, 578조원)
대출 형태	<ul style="list-style-type: none"> - 금융기관 부동산 담보대출 - 부동산 관련 보증 대출 (구입, 임차 등) - 주택연금 	<ul style="list-style-type: none"> - 부동산 관련 기업 금융기관 대출금 - 사업자보증 (주택분양, 사업금융 등) - PF대출(직접 대출, 유동화증권)
Duration	<ul style="list-style-type: none"> - 장기 구조 - 저금리 상황에서는 속도가 제한적일 가능성 높아 	<ul style="list-style-type: none"> - 단기 구조(사업기간 2~3년) - 기업 재무능력 낮은 경우 리스크 현실화 빠르게 진행될 가능성 있어
금융 Risk 현실화 구조	<pre> graph LR A[상환능력 저하 (금리, 가격, 지불능력 충격)] --> B[연체 증가] B --> C[부실 채권] </pre>	<pre> graph LR A[판매 부진 (미분양 등)] --> B[재무적 대응력 저하] B --> C[연체 증가] C --> D[부실 채권] </pre>

7 분양형 상품 공급 감소 예상

최근 수요 및 수익률, 분양가 하락 등으로 분양형 상품공급은 올해를 정점으로 감소할 듯

- 공급은 감소하지만 최근 오피스텔 공급이 아파트 대비 비율이 증가하고 있다는 것이 부담으로 작용
- 수익률 감소하는 상가 시장, 2019년 들어 공급 감소했지만 여전히 2017~2018년에 걸친 공급물량이 부담

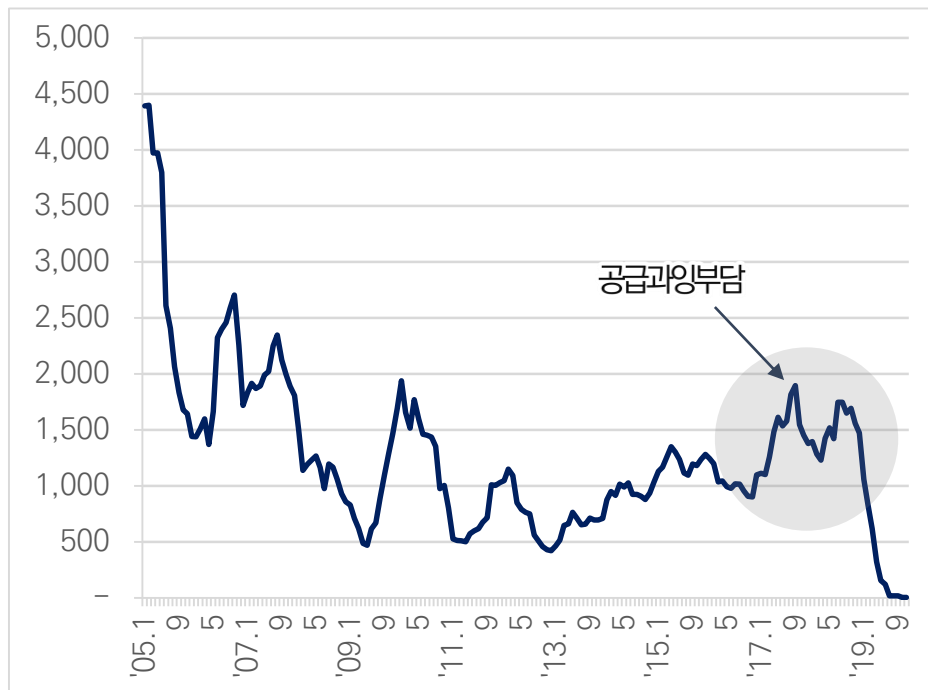
오피스텔 공급 추이 및 아파트 대비 공급 비율 (단위: %)



* 주: 2019년 자료 부터는 부동산114의 자체 조사 결과를 11월 1일자를 기준으로 검색한 것으로, 사업 진행 상황에 따라 수시로 변경될 수 있음.

*자료: 부동산114(2019)

상가 분양물량 추이 (단위: %)



* 주: 계절성을 완화하기 위해 6개월 이동평균을 기준으로 작성하였음

*자료: 부동산114(2019)

주택부동산

공급 및 가격 전망

3

2020년

경기 전망 및 시사점

주택부동산

2020년 주택부동산시장전망

공급

매매

1 거시 경제	주요국의 양적완화와 저금리 기조의 대치	↓	→
2 수요	특정지역 및 상품에 집중 대기 수요 확대	↓	중심지역限 상대적강세
3 공급	규제로 인한 서울 공급 차단 지방 중심으로 누적물량 감소	↓	→

2020년 주택공급 전망

인허가 43만호, 분양 27만호

인허가

인허가 물량 **43만호** 수준, **공공부문 유지**하되 **지방에서 감소**세 보일 듯

- **공공물량 유지**되겠지만 **정책(서울), 수요 감소(지방)**로 인한 **민간 공급 감소** 예상

구분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년 [㉠]	2020년 [㉠]
합계	515,251	765,328	726,048	653,441	554,136	460,000	430,000
공공부문	63,320	76,428	75,802	76,229	81,082	80,000	90,000
민간부문	451,931	688,900	650,246	576,812	473,054	380,000	340,000

*자료: 국토교통부(2019), 2019년과 2020년은 한국건설산업연구원 전망치임.

분양

2020년 분양(승인)물량은 **27만호** 수준으로 전망

- **규제지역 밀어내기** 있겠지만 올해 소진되고, 이후 **수도권 소형 택지**부터 **분양** 시작해 본격화는 더딜 듯

구분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년 [㉠]	2020년 [㉠]
전국	344,887	525,467	469,058	311,913	282,964	300,000	270,000

*자료: 국토교통부(2019), 2019년과 2020년은 한국건설산업연구원 전망치임.

2020년 주택가격 전망

전국 매매, 올해 수준인 0.8% 하락
전국 전세 올해대비 0.5%p 개선된 1.5% 하락

글로벌 경제 부진, 규제 많지만 저금리 기조가 수요를 부양해 0.8% 주택가격 하락 예상

- 글로벌 경제의 부진을 반영해 시장 상황 부진하겠지만 금리가 수요자들의 매입 수요 자극해
- 서울은 공급물량 줄며 상대적 강세 유지하겠지만 강력한 규제 및 전역적 시장상황 반영할 듯
- 지방은 대도시 중심 시장 양호하고, 기존 물량이 해소되며 하락폭 줄겠지만 여전히 지역경제 영향 커

전세가격은 규제, 신도시 기대, 공급 둔화 등 복합 영향 받아 하락폭 줄 듯

- 분양가 상한제 및 3기 신도시 기대수요, 지방 공급 둔화로 하락폭 줄 듯 / 계약갱신청구권은 변수로 남아

구분		2017년	2018년	2019년				2020년 [㉠]	
				1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기 [㉡]		연간 [㉢]
매매	전국	1.5	1.1	-0.4	-0.5	-0.1	0.1	-1.0	-0.8
	수도권	2.4	3.3	-0.5	-0.5	0.2	0.4	-0.4	-0.3
	지방	0.7	-0.9	-0.4	-0.5	-0.4	-0.2	-1.7	-1.2
전세	전국	0.6	-1.8	-0.7	-0.7	-0.3	-0.2	-1.9	-1.0

*주: 주택가격은 한국감정원의 주택종합매매가격지수를 활용하였음. 2019년 4분기와 2020년은 한국건설산업연구원 전망치임.

전망의 시사점

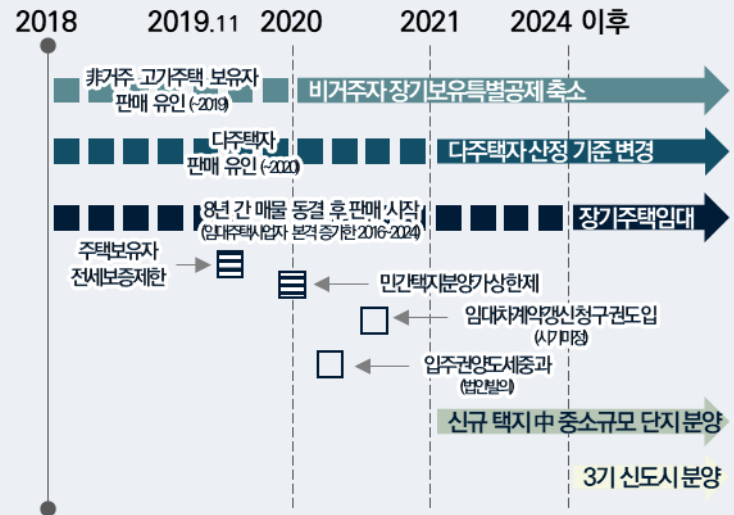
특정지역, 투자세력 중심의 규제, 2020년에도 지속될 듯
 전반적 하락장에서 차별화 대비한 지역 중심 선제 대응 정책 수립 필요

2020년도 특정지역, 다주택자 겨냥한 핀셋 규제 기조 지속될 듯

- 2019년, 시장과 정부의 치열한 수 싸움 지속 → 9.13 대책 후속으로 10.1 대책 내놓으며 시장에서 사용하고 있었던 우회 매입 방식 전면 차단
- 민간택지 분양가 상한제, 주택보유자 전세보증 제한, 매매(임대)사업자 대출 제한, 입주권 거래시 양도세 종과, 임대차 계약 갱신 청구권 등 2019~2020년 실행했거나 가능성 있어
- 부동산 취득 자금출처 전수조사, 교육제도 개편에 따른 대책 언급하는 등 **핀셋 규제 기조는 지속될 듯**

올해에 이어 2020년도 하락장 이어질 가능성 높아 중장기 정책을 확인하고 대비해야

- 정부는 서울 이외 수도권과 지방을 중심으로 **차별화가** 진행되고 있음을 감안해 지속적으로 현재 진행 중인 정책을 모니터링해 **시장 불안에 선제 대응**해야 할 시점
- 시장에서는 정부가 다주택자 매매유도정책 및 핀셋 정책을 지속 확대할 예정이라는 점을 염두에 두고 **하락장에 대비**해야



*자료 : 김성환(2019), CERIK 동행브리핑 708호

전망의 시사점

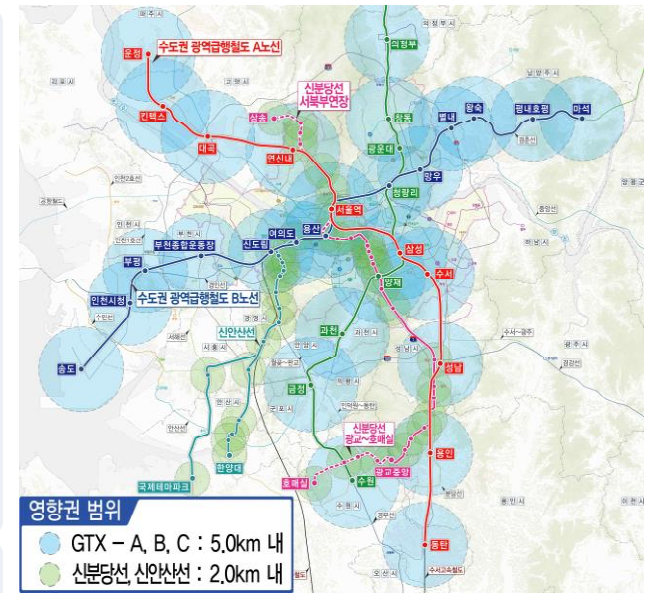
통화정책의 여력이 거의 남아있지 않은 상황에서 재정정책의 중요성은 여전히 부동산금 흡수를 위한 민간자본 투입 활성화해야

2019년에 이어 2020년도 재정정책 중요성은 여전히

- 2019년, 노후 인프라 개선, 생활형 SOC 등 내수 진작을 위한 **건설 투자 방안이 다수 발표**되었고, 2020년 이후 차곡차곡 실행에 옮겨질 예정
- 정부 전체 SOC 예산은 22.3조원으로 올해보다 12.9% ↑
- 인프라 부문 뿐만 아니라 **미래 사회 대비를 위한 도시재생, 스마트시티 등 핵심 사업들을 집행**하여 재정승수효과를 통한 내수진작 효과 고민 필요

민간자본 투입활성화 필요

- 광역교통비전 2030, 제4차 국가균형발전 5개년 계획(국가혁신클러스터) 등 2020년 이후를 준비하기 위한 다양한 **건설투자 관련 계획**들이 발표된 상황
- 부동산금이 많은 현재 상황 고려해 **민간자본 투입 활성화 고려**해야(민간제안사업, 최초제안자 우대점수 상향 등)



(재정:민간)	GDP	취업유발
60:40	0.161%p	7.3만
50:50	0.225%p	9.5만
40:60	0.288%p	11.7만
30:70	0.352%p	13.9만

*자료 : 국토교통부(2019)

*자료 : 김정주(2019), CERIK 동향브리핑 731호

재정 정책

건설 투자

전망의 시사점

제21대 국회의원 선거는 균형 발전 등의 명제를 위시한 **지역 경기 하강 방지 역할 할 듯**
1·2·3기 신도시 개발이 수도권 이슈로 부각된다는 점에서 시장에 미칠 영향 고려 필요

이벤트

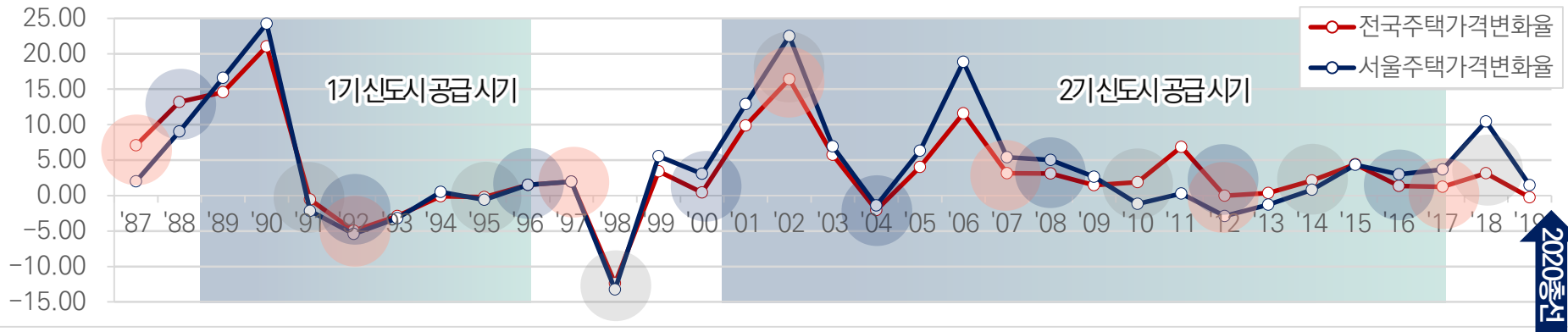
공급
정책

2020년 제21대 국회의원 선거

- 그간 선거에서는 시장 상황에 따라 부동산시장 **부양책과 억제책이 맞섬**.
- 이 때문에 선거를 앞둔 시장상황이 공약 등에 직접적인 영향력을 행사함.
- 다만 이번 선거에서는 여-야 및 진영을 막론하고 **국가균형발전을 위한 정부 지출을 강조**하고 있다는 점에서 경기하강 방지에 역할을 수행할 듯

2·3기 신도시 개발 및 1기 신도시 30년 도래

- '19 1Q 2기 신도시 특정 지역에서 **미분양 발생 / 10,000세대 가량의 추가공급** 예정
- 2021년에는 **1기 신도시 아파트가 재건축 연한에 도달**하게 되어, 사업이 본격적으로 진행될 경우 이전 수요 발생할 예정 → 2·3기 신도시 **공급 시기 등과 조화**를 이룰 수 있도록 대응하여야 함.
- 기업들은 **재건축 수요와 리모델링 수요** 등을 파악해 사업 다각화에 나서야 할 때



주택부동산 경기 전망

2020 건설·부동산 경기 전망 세미나

CERIK 주택도시연구실 김성환 | 2019.11.5