



2020

주택부동산 경기전망

건설·부동산 경기 전망 세미나

CERIK 주택도시연구실 김성환 | 2019.11.5

주택부동산

수도권과 지방의 차별화

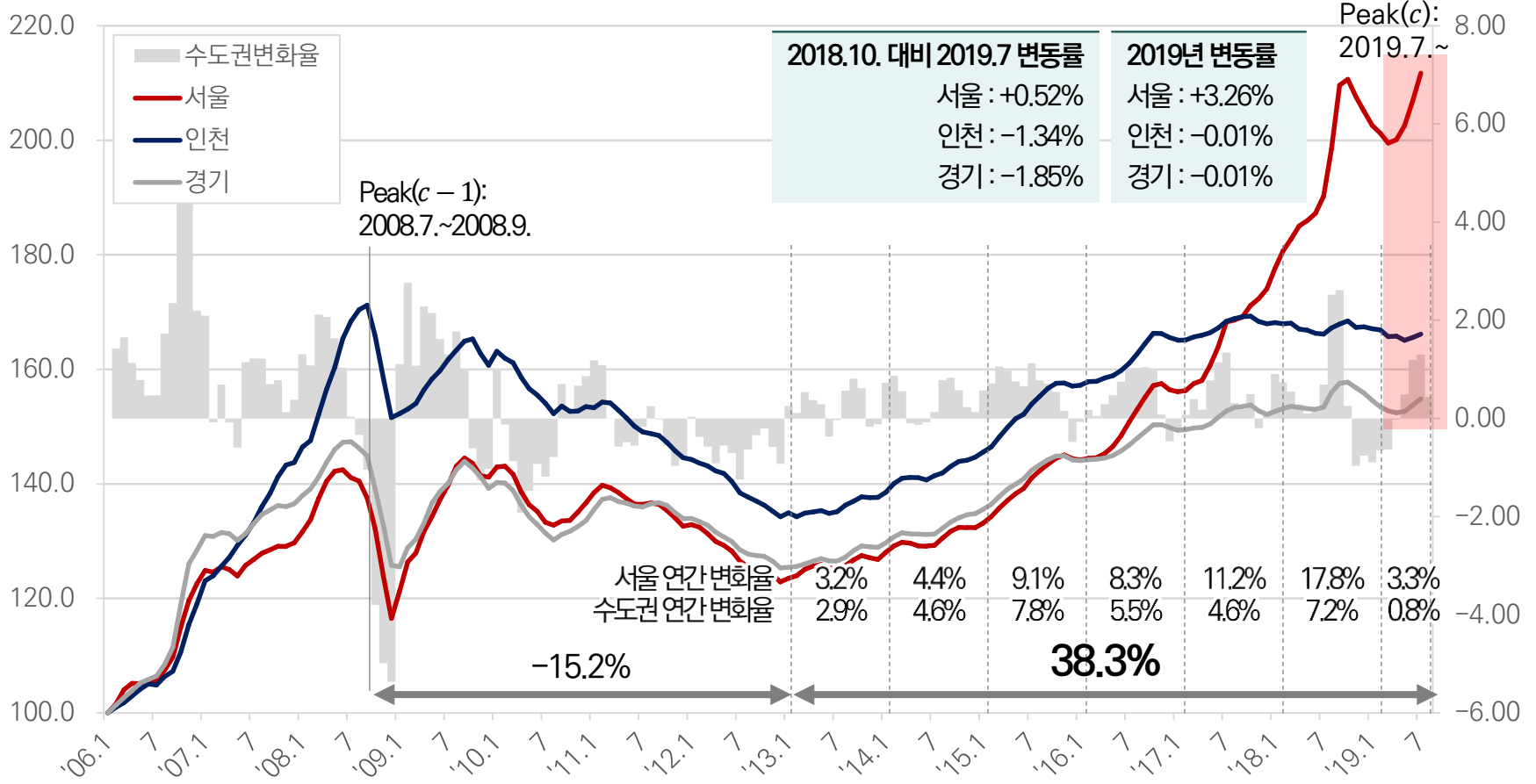
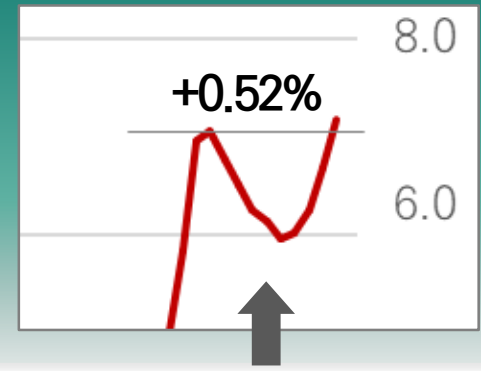
1

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



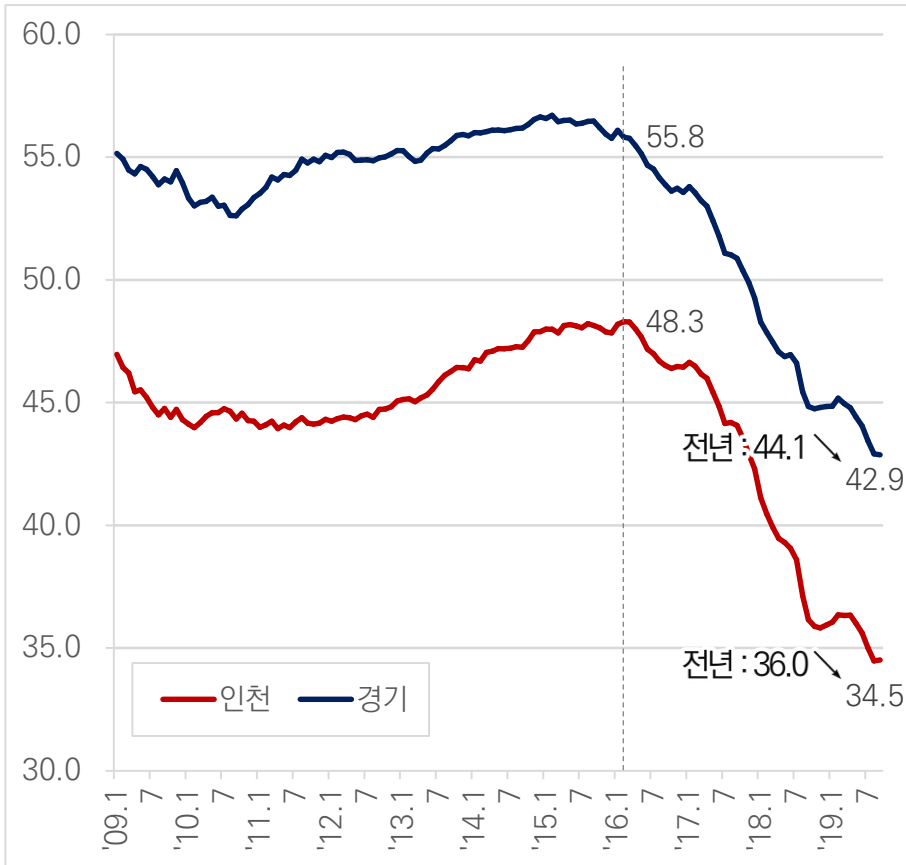
*주1 : 2006.01.=100 / *주2 : 지수는 2019년 7월까지 발표되었고 2019년 8월 변동률은 잠정치로 발표되었음.
 *자료 : 한국감정원(2019), 아파트 실거래가 지수

1 수도권 내 격차

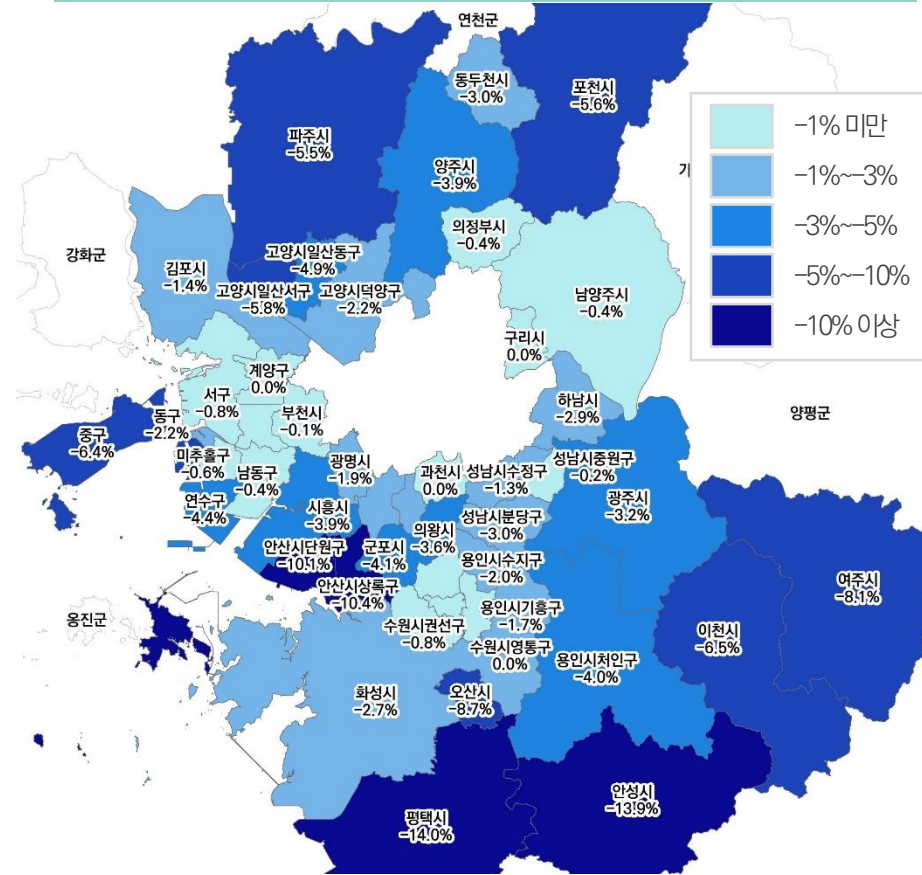
수도권 내에서도 격차 지속적으로 확대 중

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

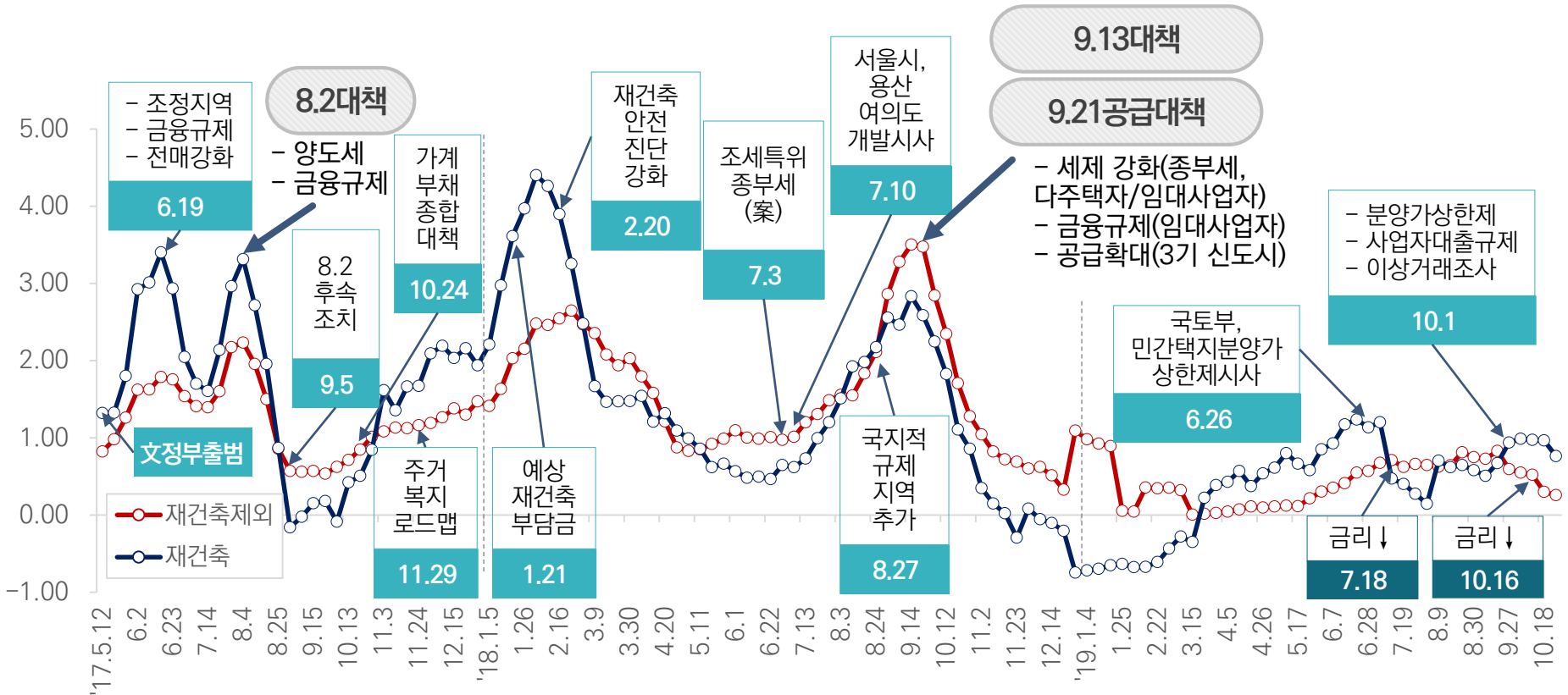
*주: 서울 대비 경기 및 인천 지역의 3.3㎡ 당 매매가격 평균의 비율임.

*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

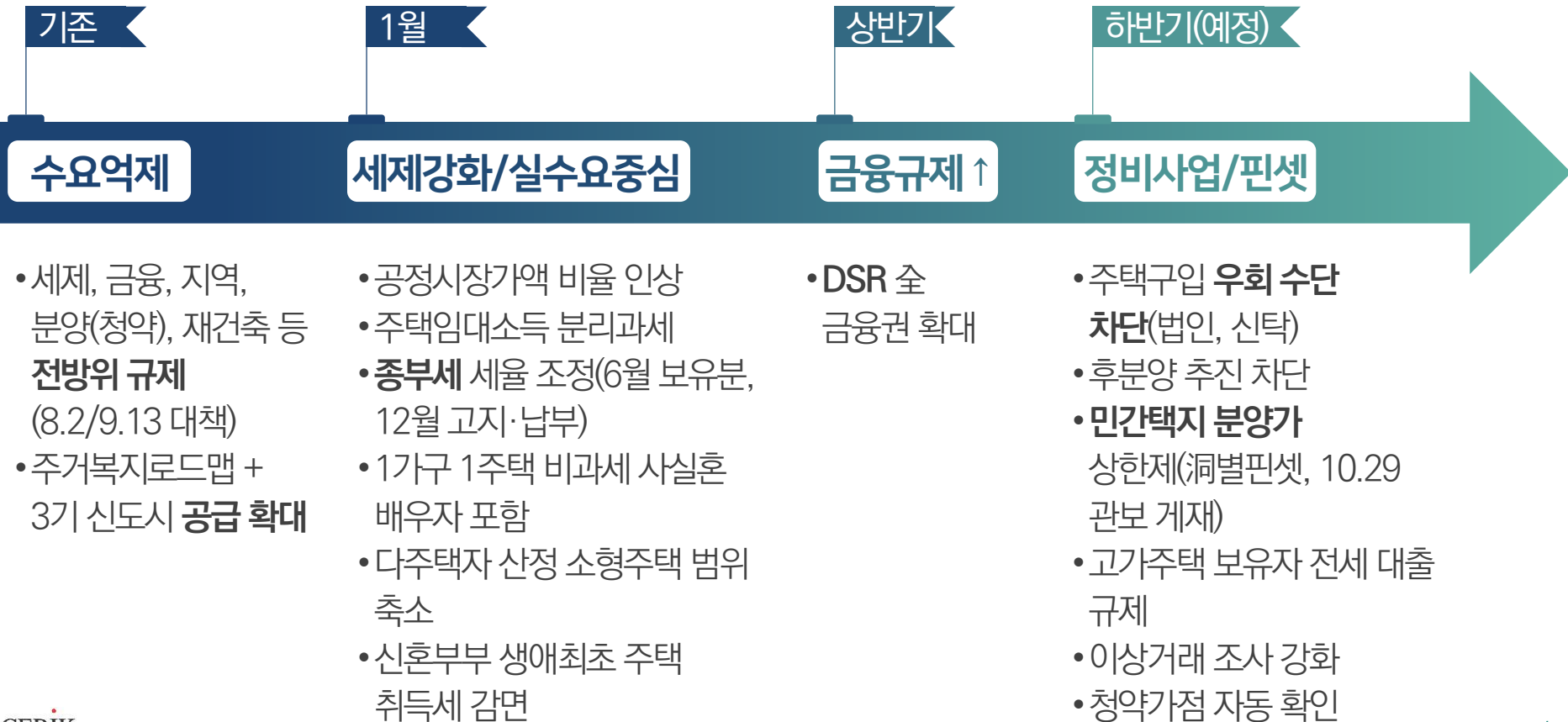


*주1 : 주간 서울 아파트 매매가격의 3.3㎡ 평균을 기반으로 전월 대비 주별 변동률을 도식화한 것임. / *주2 : 재건축 제외와 전체 주택가격 흐름은 거의 유사해 재건축과 재건축 제외 물량만 비교하였음.
 *자료 : 부동산114(주), 주간아파트가격동향

2019년 들어 재개발, 재건축 시장을 겨냥한 정책 가동

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

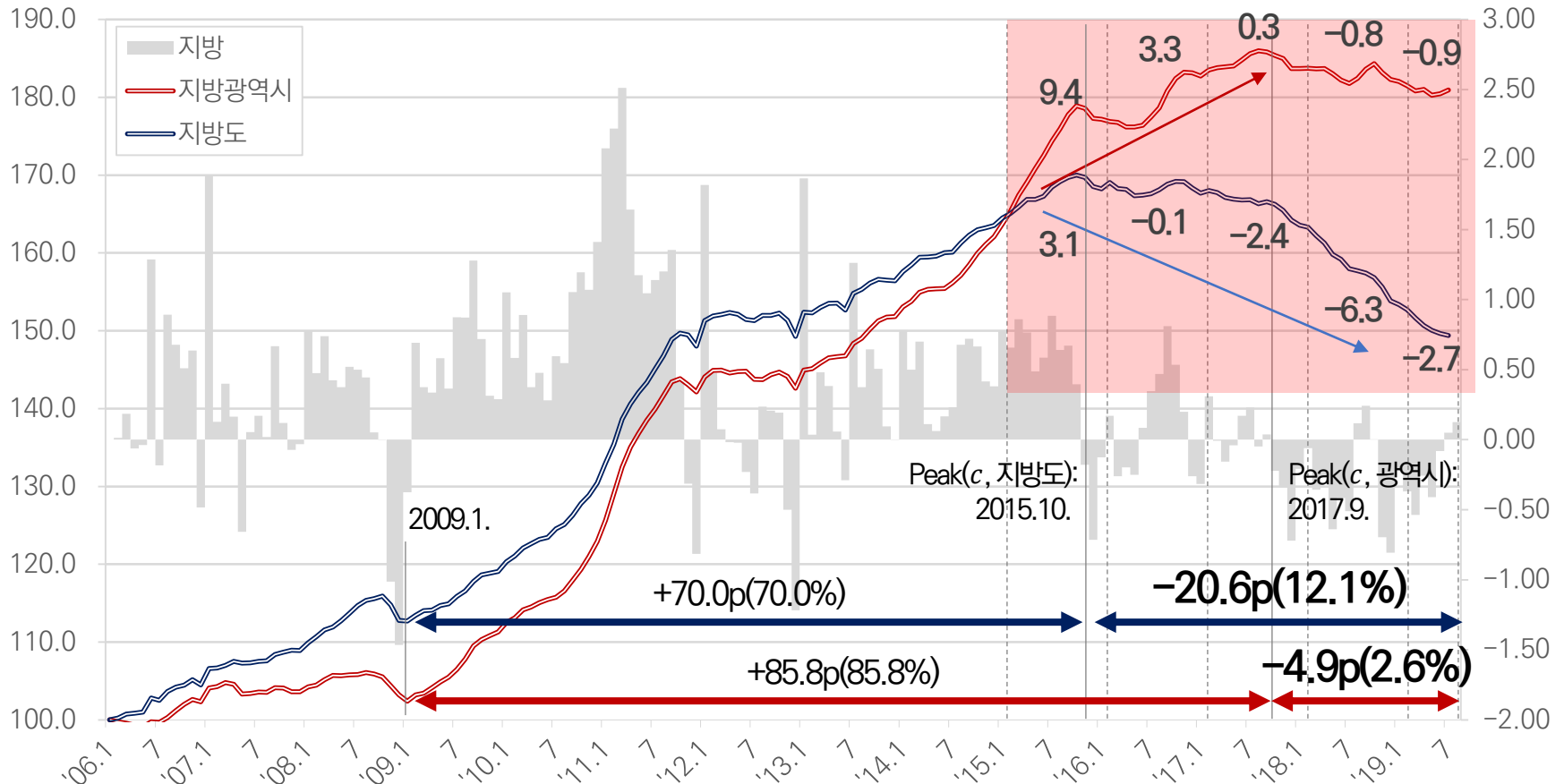
- 연내작동 : 금융규제(8.2), 다주택자 중심 세제(9.13), 재개발·재건축시장 규제(10.1)
- 중장기 : 다주택자 매도유인, 3기 신도시 등 공급 본격화



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

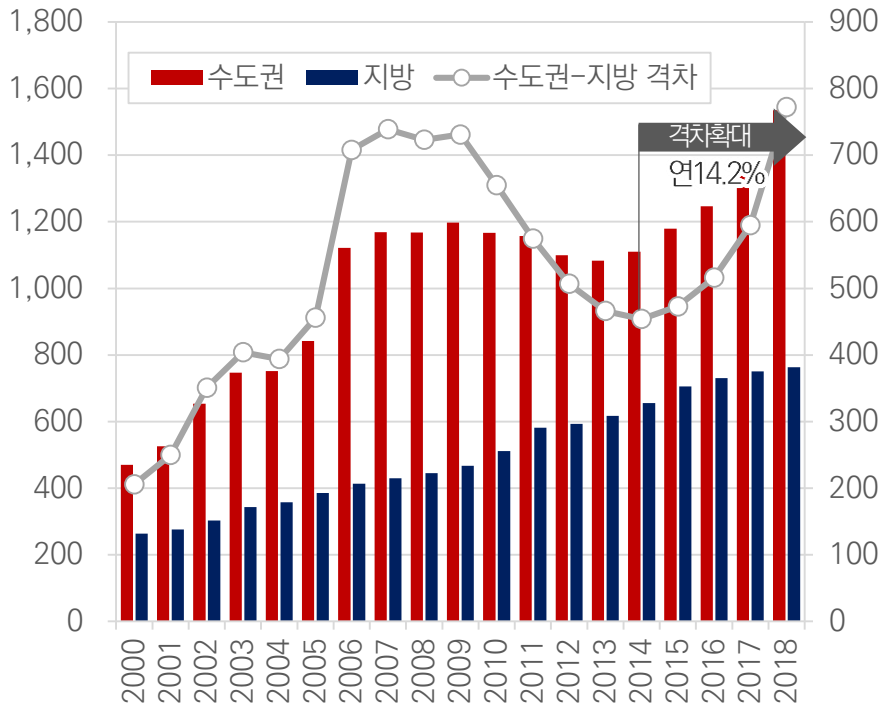
3 지방-수도권 간 격차

2014년 이후 지방과 수도권 간 격차 증가 추세

2014년까지 격차 줄였으나 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

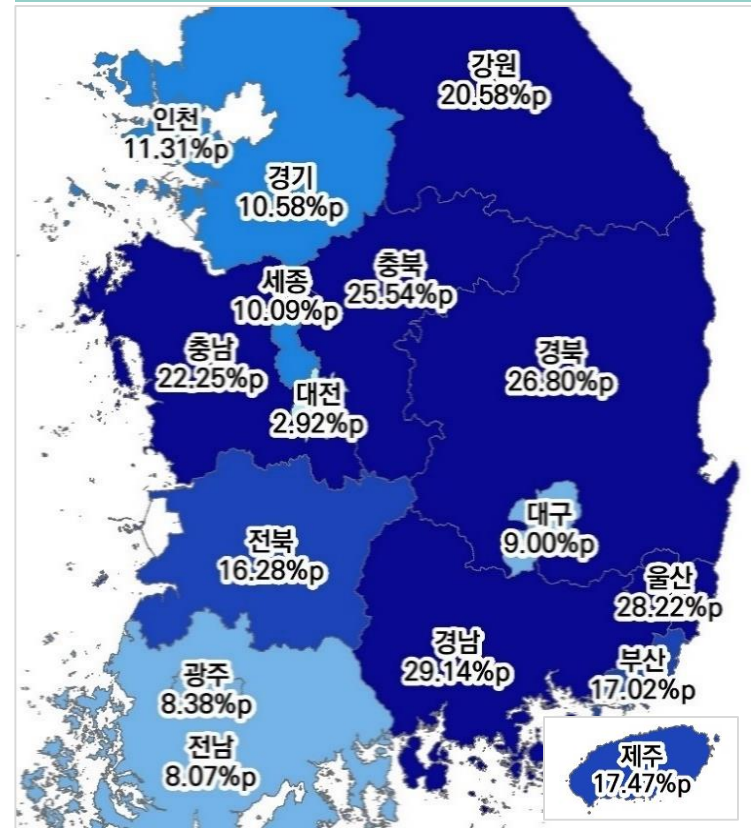
아파트 가격 격차 추이(단위:만원)



*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 서울주택가 상승분과의 차이(%p)를 지도로 나타낸 것임.

*자료: 국토교통부(2019)

대부분 지방 매매가격은 하락세, 지역 범위도 넓어

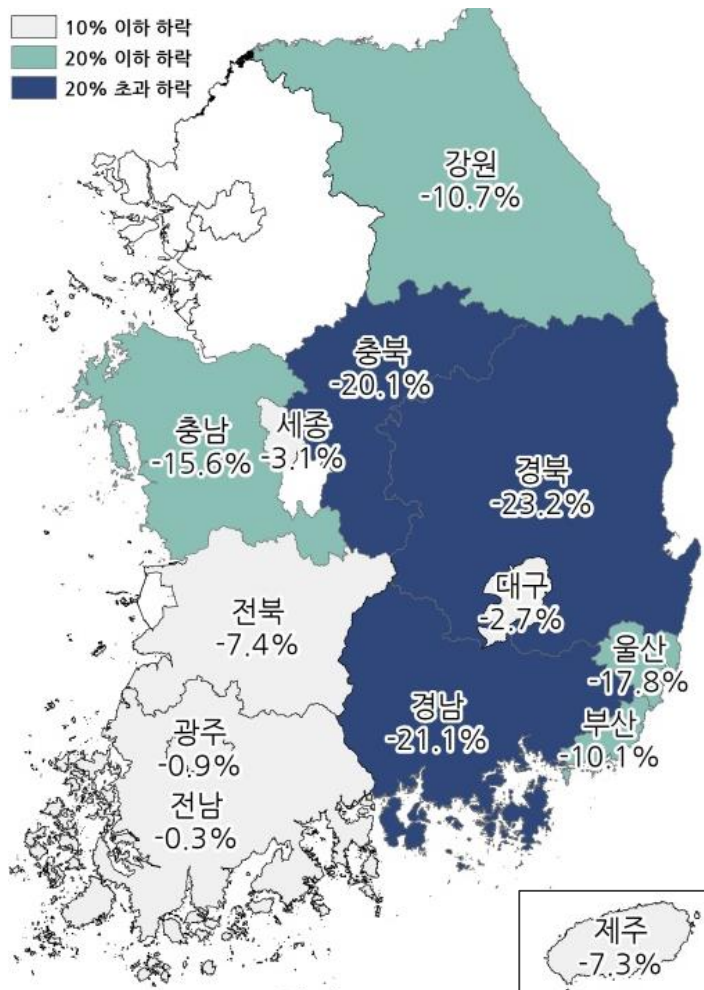
전 고점 5% 이상 하락 시도 다수 → 지방 광역시 限 시장 상황 양호, 지역마다 리스크 요인 달라

지역별 리스크 요인



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

지역별 매매가 하락률(시세지수, 단위:%)



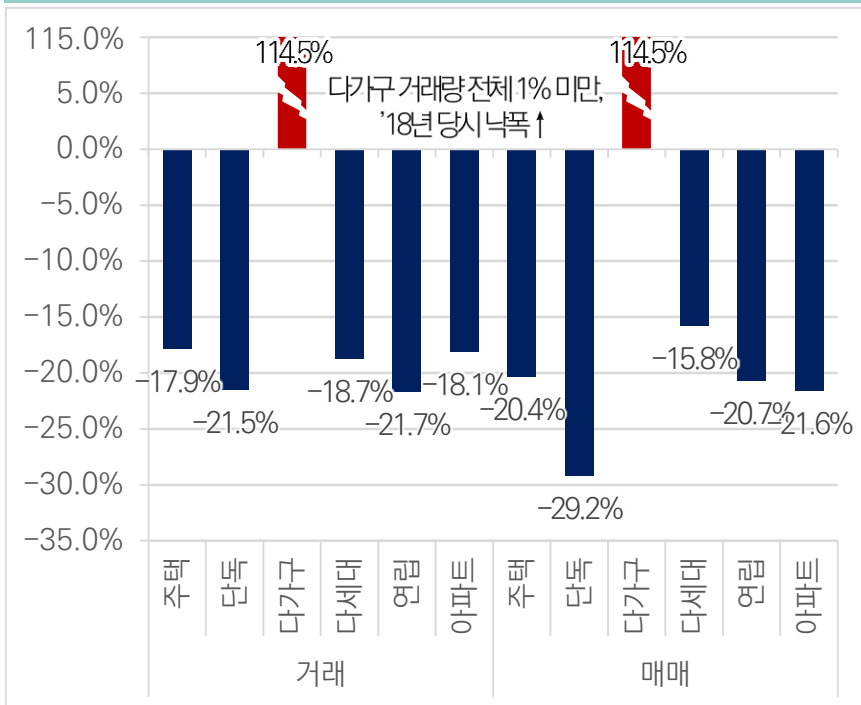
*자료: 허윤경, "지방주택시장 리스크 진단 및 대응방안" 세미나(2019.10.8.)

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

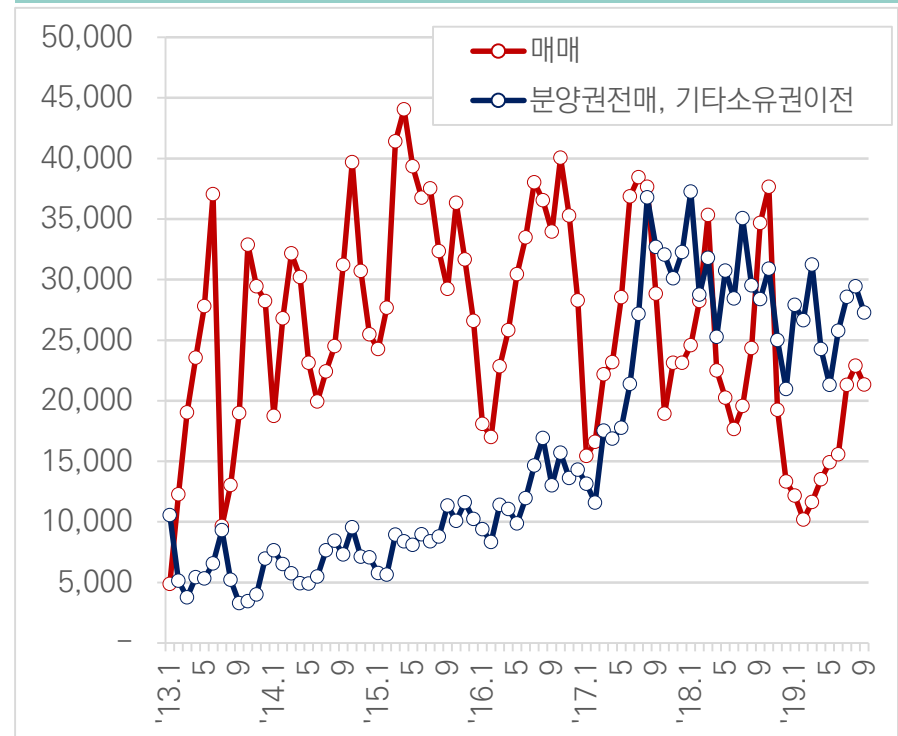
전년 동기 대비 1~9월 주택 거래량 증감률(단위:%)



*주: 준공 시 검인은 기타소유권이전으로 포함되었음.

*자료: 한국감정원(2019)

수도권 아파트 거래원인별 거래량 추이(단위: 동(호))



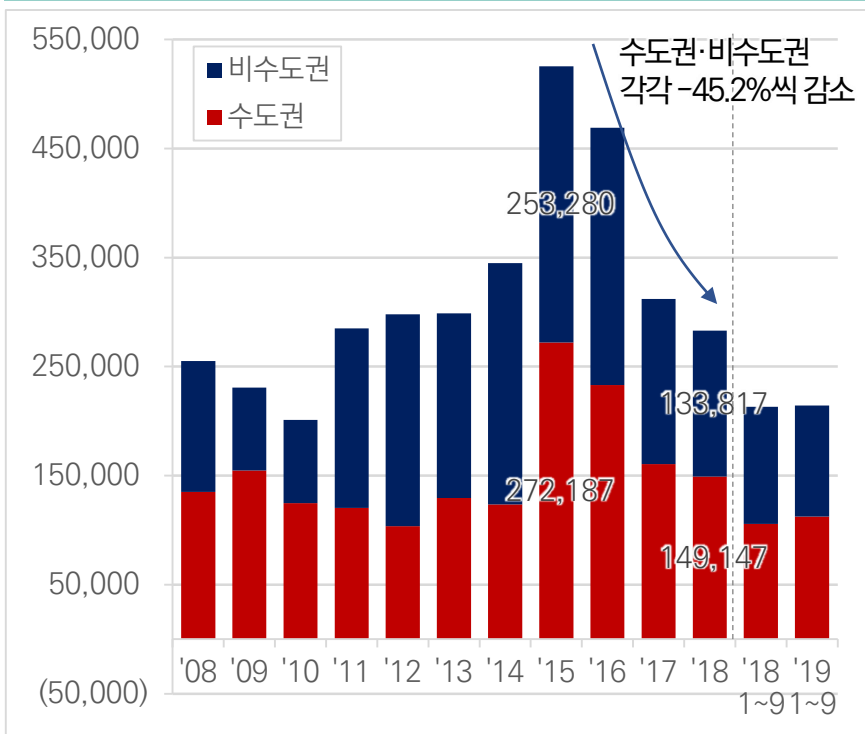
*자료: 한국감정원(2019)

인허가(선행)와 준공(동행) 감소하고 분양(선행)은 전년 수준

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

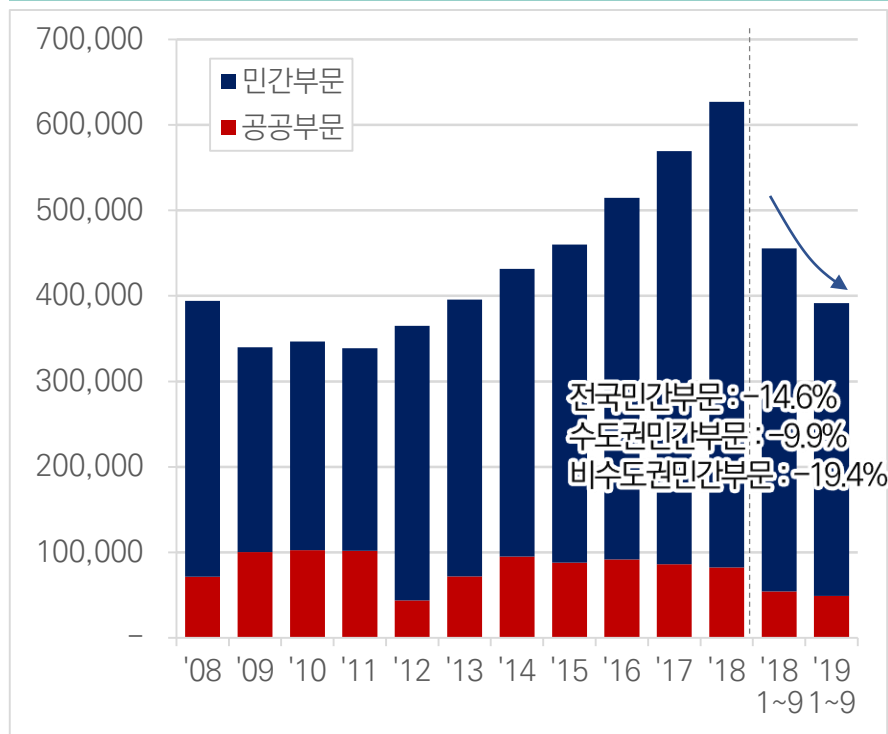
- 1~9월 인허가 실적 전년 누적 대비 88% 수준 / 1~9월 분양(승인) 실적 전년 누적 대비 0.5% 증가
- 공공부문준공 10%내외 감소, 지방을 중심으로 한 수요 위축 예상해 민간부문준공이 14.6% 감소

공동주택 분양(승인) 실적 추이 (단위:%)



*자료 : 한국감정원(2019)

아파트 준공 추이(단위: 동(호))



*자료 : 한국감정원(2019)

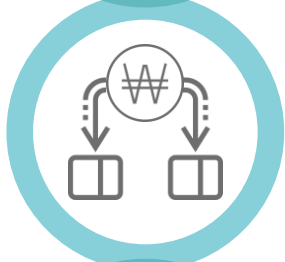
결산 : 여전히 서울시장과 그 외 지방 간 차별화 극심



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

	수도권	지방
가격 (1~10월 누적)	(매매) 0.52% 하락 (아파트 1.29% 하락)	(매매) 1.29% 하락 (아파트 2.94% 하락)
	(전세) 1.41% 하락	(전세) 1.81% 하락
거래 (1~9월 누적)	(주택거래) 21.6% 감소	(주택거래) 13.4% 감소
	2018년 주택매매거래량 85.6만건	
공급 (1~9월 전년대비증감)	(인허가) 1.8% 증가	(인허가) 32.8% 감소
	(준공) 9.2% 감소	(준공) 19.1% 감소
	(공동주택분양승인) 6.2% 증가	(공동주택분양승인) 5.0% 감소

주택부동산

거시경제 / 수요 / 공급

2

2020년

경기 전망의 주요 변수

주택부동산

2020년 주택부동산시장전망

1
거시
경제

쑤 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

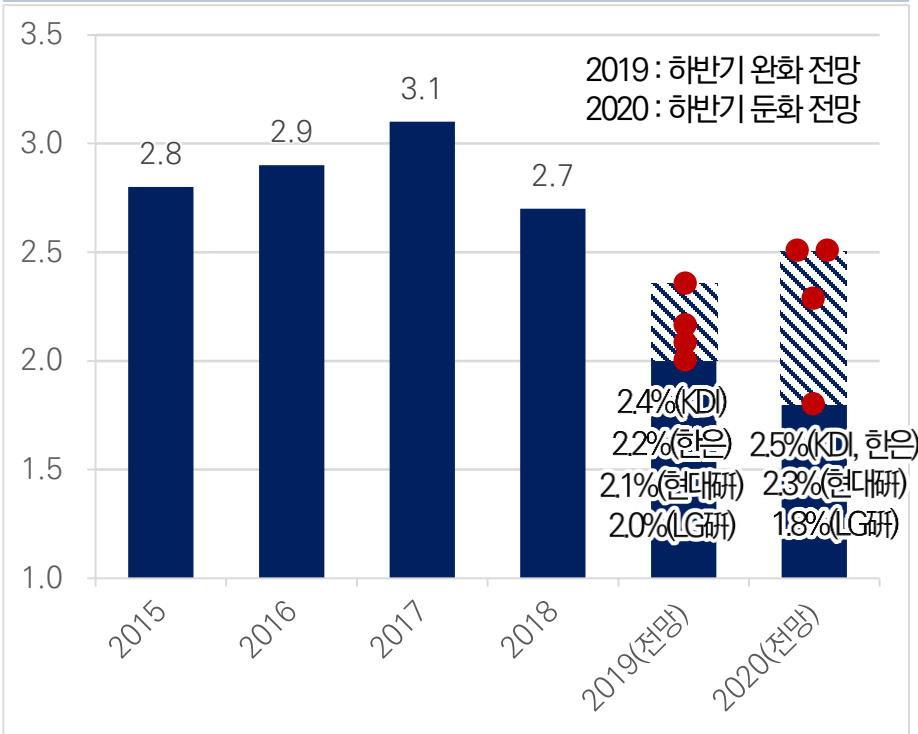
준공 : 경기 하강으로 **착공 줄고, 사업기간 길어져** 사업자에게 위협
/ 현재 지방을 중심으로 **미분양·신축 주택 많아**
공급자 금융 상황 : 단기, 신규 시장 중심의 **공급자 금융 부실** 우려
수익률 하락 등 **수익형 부동산 침체 심화**

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: %)



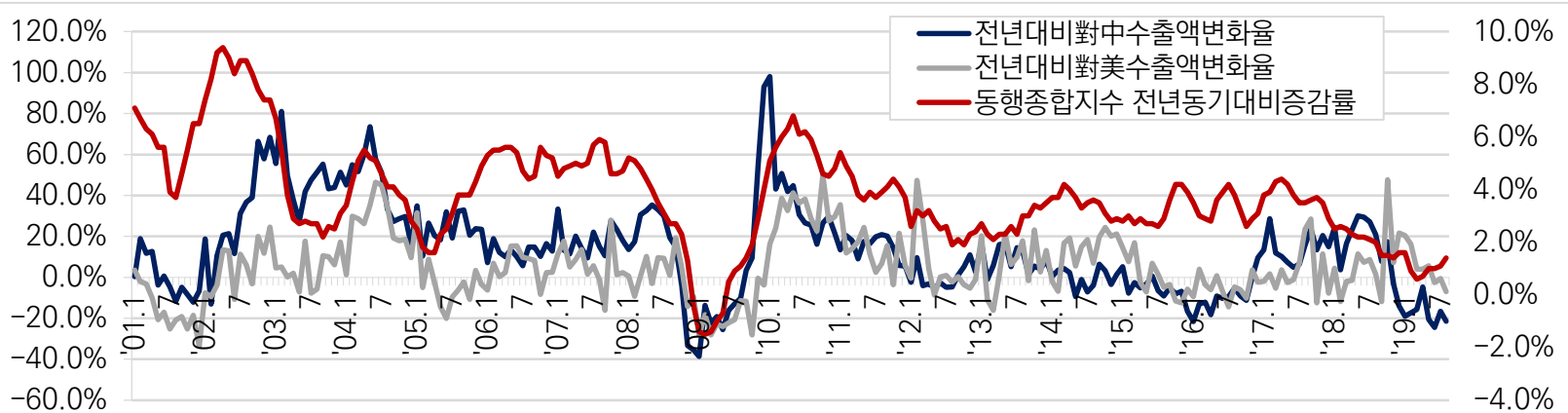
*자료: 한국은행(2019), 통계청(2019)

2 경기 여건과 주택 가격(▼)

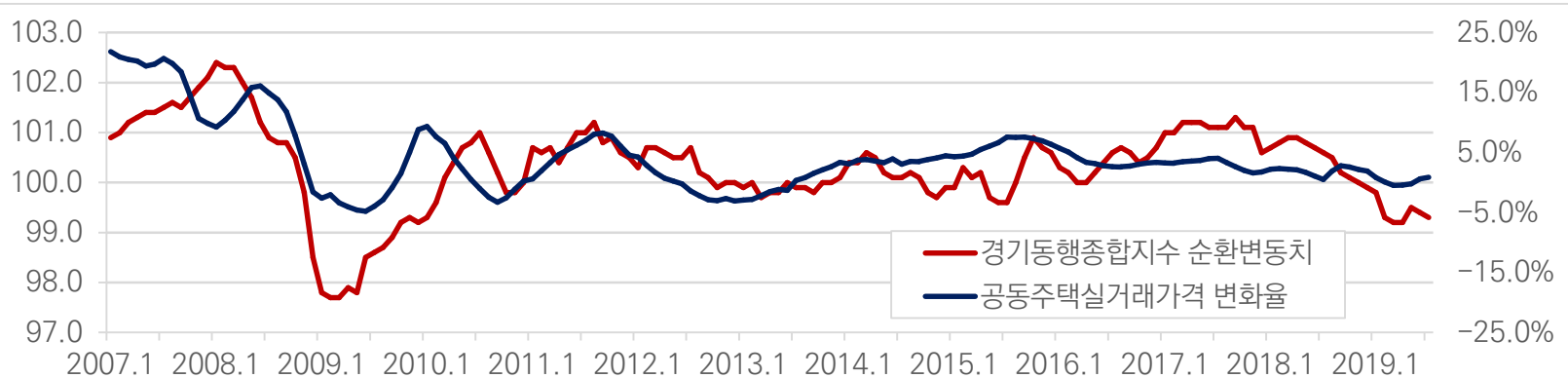
국내외 경기 여건, 주택가격에 영향 미쳐

- 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



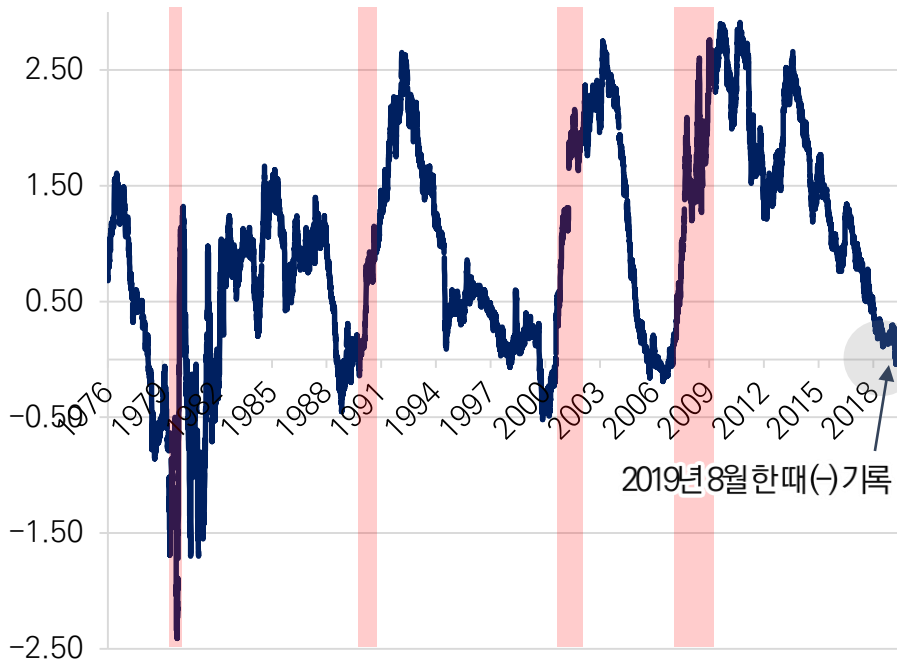
*주 : 공동주택실거래가격 변화율은 전년 동월 대비 변화율임.
*주 : 수출액변화율과 경기종합지수 증감률은 전년 동월 대비 변화율임.
*자료 : 국토교통부(2019), 한국은행(2019), 관세청(2019), 한국은행(2019)

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

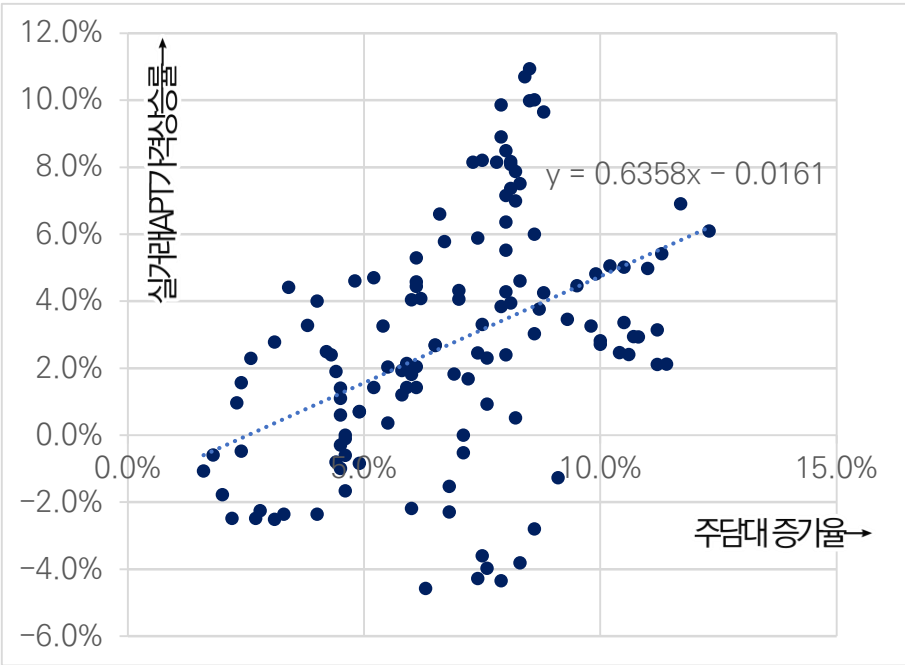
*자료: 각 국가 중앙은행 홈페이지.

4 국내 금리 상황(▲)

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

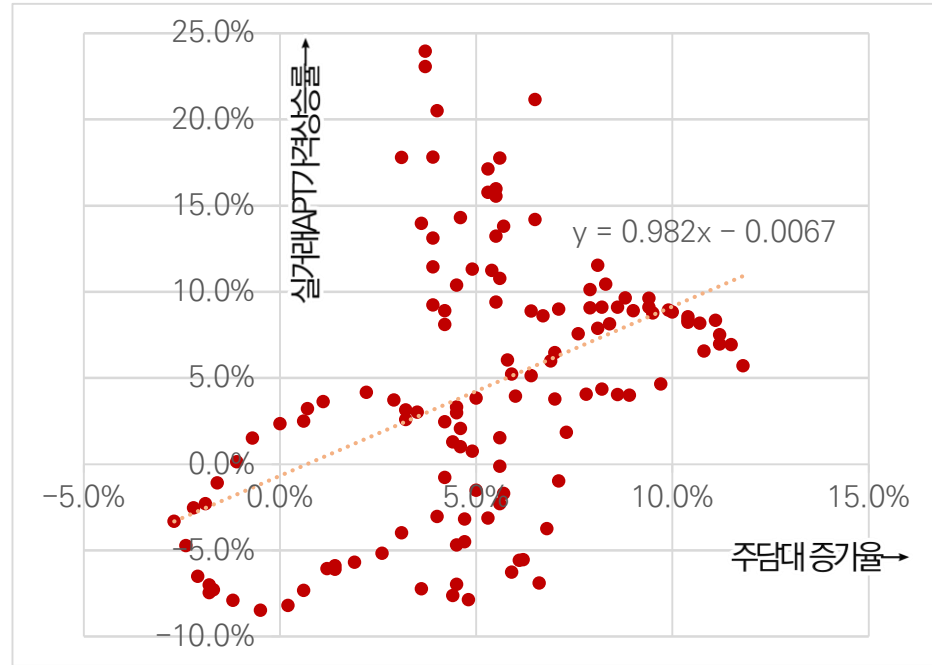
- 주담대 금리 역대 최저 수준인 2.51%(2019.9.) / 주택담보대출은 금리가 낮을 때 증가하는 장기적 경향성 보유
- 국내 금리 inflation targeting 적용하고 있어 저물가 상황 유지될 경우 금리 상승 여지 적어

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: %)



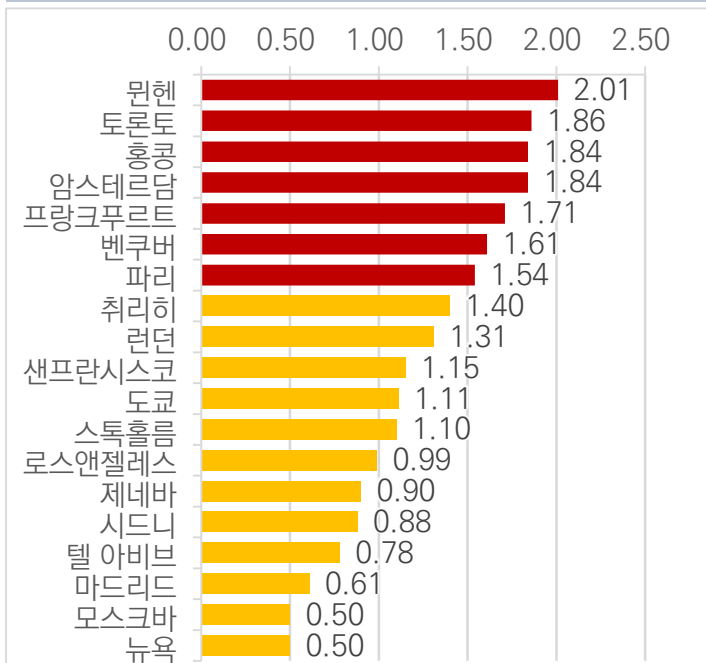
* 주1 : 2009.1.~2019.7.기간 내 전년 동월 대비 증감률로 각각 산출하였음.
 * 주2 : 주택담보대출은 예금취급기관 전체기준, 가격상승률은 실거래가 기준
 * 자료 : 국토교통부(2019), 한국은행(2019)

5 뉴욕, 벤쿠버, 시드니 하락 / 런던, 서울 상승(—)

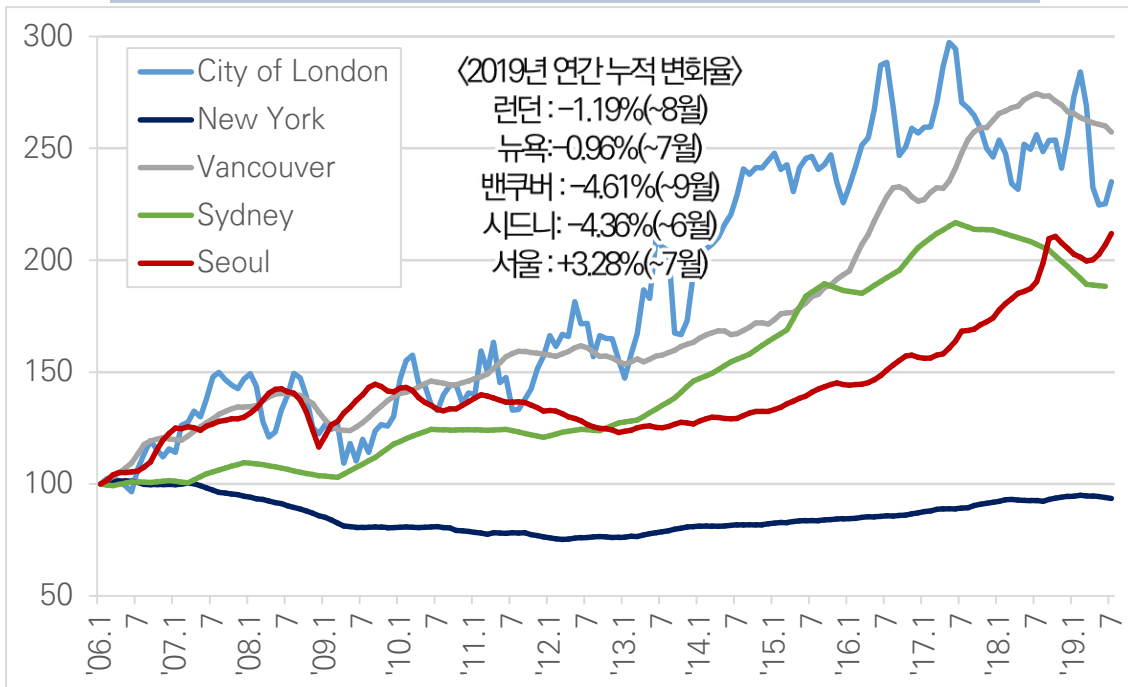
EU 지역, 모든 주요 도시에서 저금리 영향으로 주택가격 상승세(UBS, 2019)

- 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

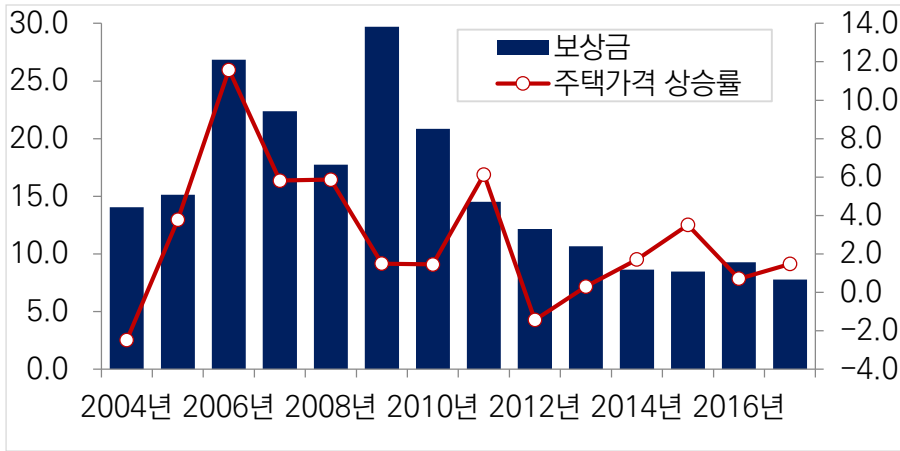
* 주: 시드니 주택가격은 분기별로 발표되어 선형보간법을 사용해 표시하였으며, 2019년 3월 자료까지 발표되었음.
 * 자료: City of London(토지등기국, 주택가격지수), 뉴욕(연방준비은행, S&P/Case-Shiller 지수), 밴쿠버(Teranet-National Bank, 주택가격지수), 시드니(호주 통계국, 주거용자산가격지수), 서울(국토교통부, 아파트실거래가격지수)

6 유동성(—)

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

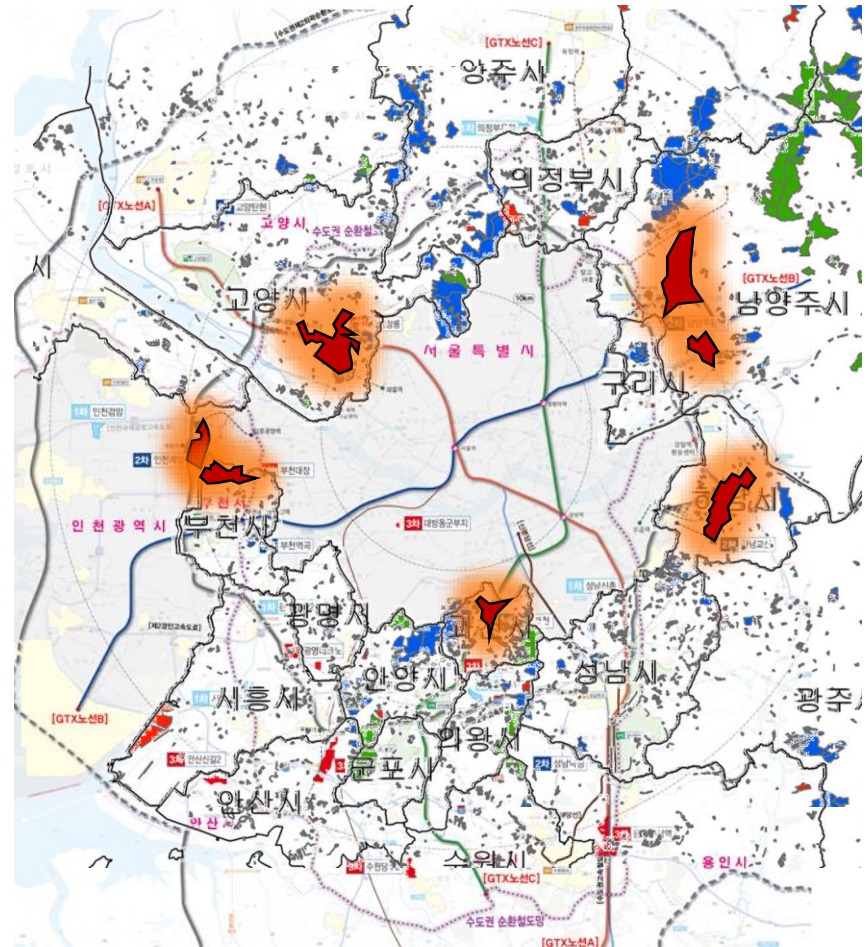
- 보상금 많았던 '08~'09년 가격상승률 높지 않아
- '06년 vs. '09~'10 통화승수 추이변화 / 대토 등 각종 수단 사용할 듯
- 3기 신도시는 비오톱 1~2등급, 또는 그린벨트 지역으로 둘러싸여 있고, 국공유지가 다수 분포하고 있다는 점 역시 영향력 줄일 것으로 판단

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: %)



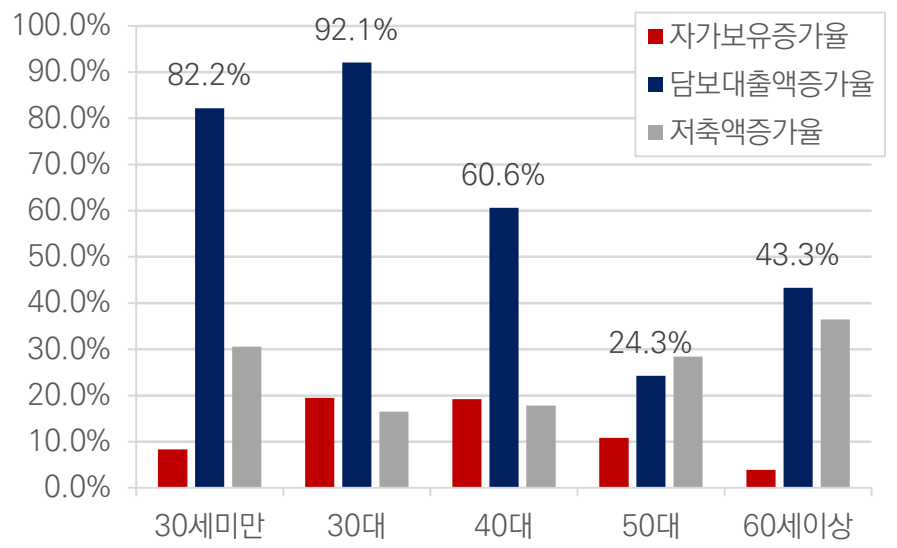
*주: 표시한 지역은 100만㎡ 이상 택지구임. / *자료: 국토교통부(2019), 경기도의회(2013)

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

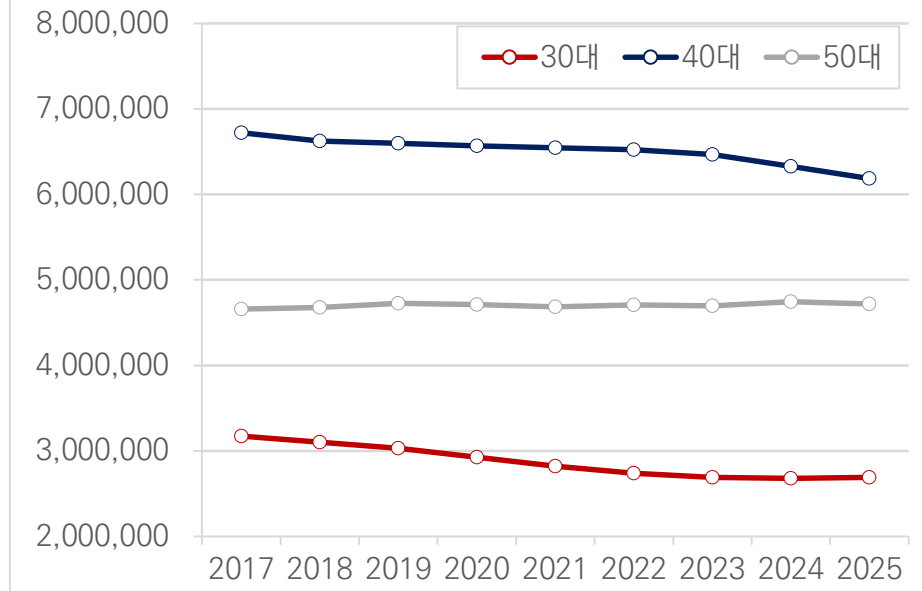
'12~'18년 연령별 자가보유율 및 금융상황 추이 (단위: %)



* 주: 가계금융복지조사 결과 중 부채 보유 가구를 대상으로 분석하였음

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

연령대별 장래 가구 추계 (단위: 명)



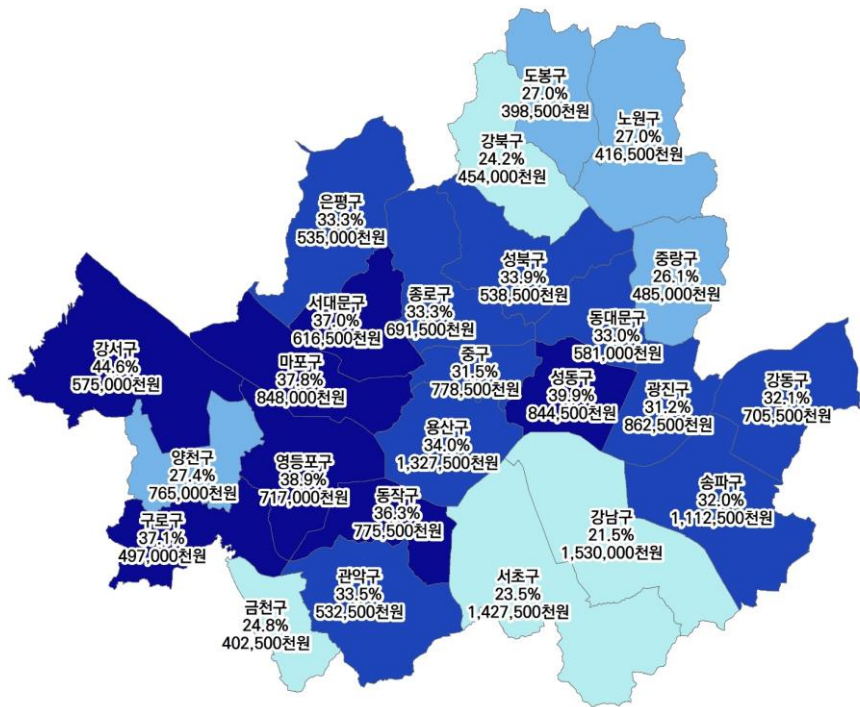
* 자료: 통계청(2015), 장래 가구 추계

2 서울 주택 수요자 제한(▼)

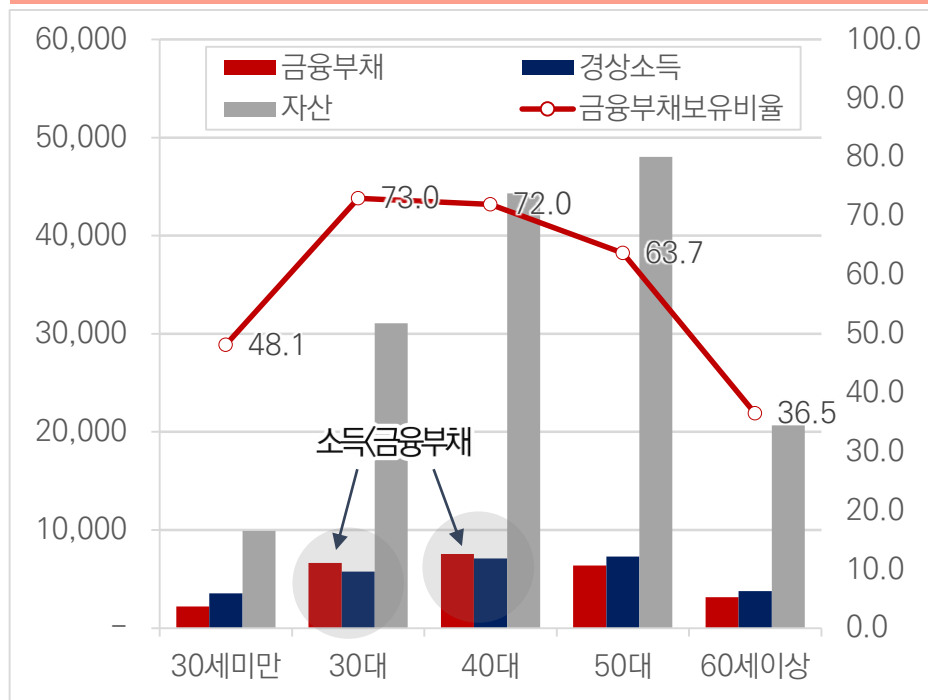
서울 주택에 대한 각종 정책이 가동되면서 서울 주택에 대한 수요자는 제한적일듯

- 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)

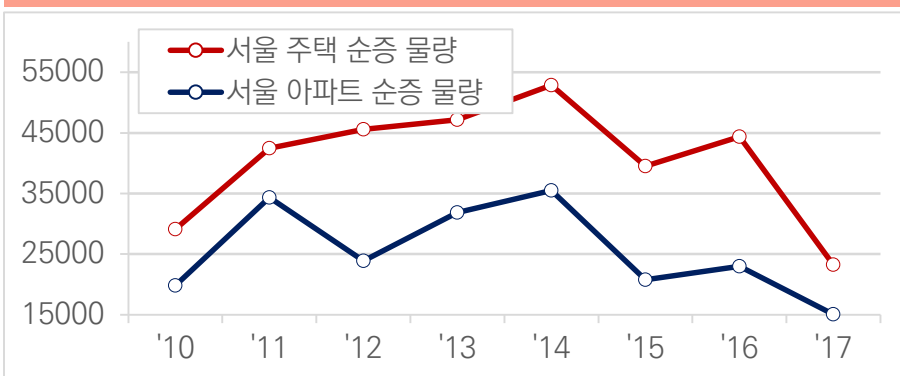
*자료: 한국감정원(2019)

3 3기 신도시, 분양가상한제 등으로 인한 대기수요 증가(▼)

서울 공급, 역사적으로 평균 상태

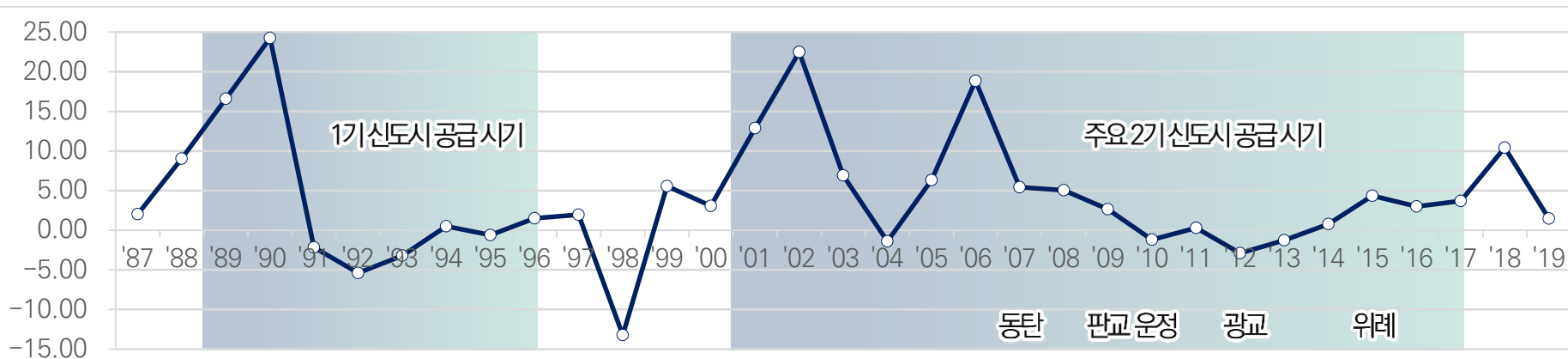
- 서울 전체 주택 대비 매년 공급량은 **역사적으로 평균 수준** / 아파트 공급은 뉴타운 출구정책으로 인한 감소 후 완만한 증가세
- 다만 멸실 고려한 **순증 물량은 적어**
- 인근 지역 **전세시장**에 영향 줄 것으로 보여 → (분양 전) 대기수요 + (입주 후)의무 거주기간 채우기 위한 실거주 증가

서울 주택 및 아파트 순증 물량 (단위: %)



*자료: 국토교통부(2019)

1기·2기 신도시 개발 당시 서울 주택가격 변화율 (단위: %)

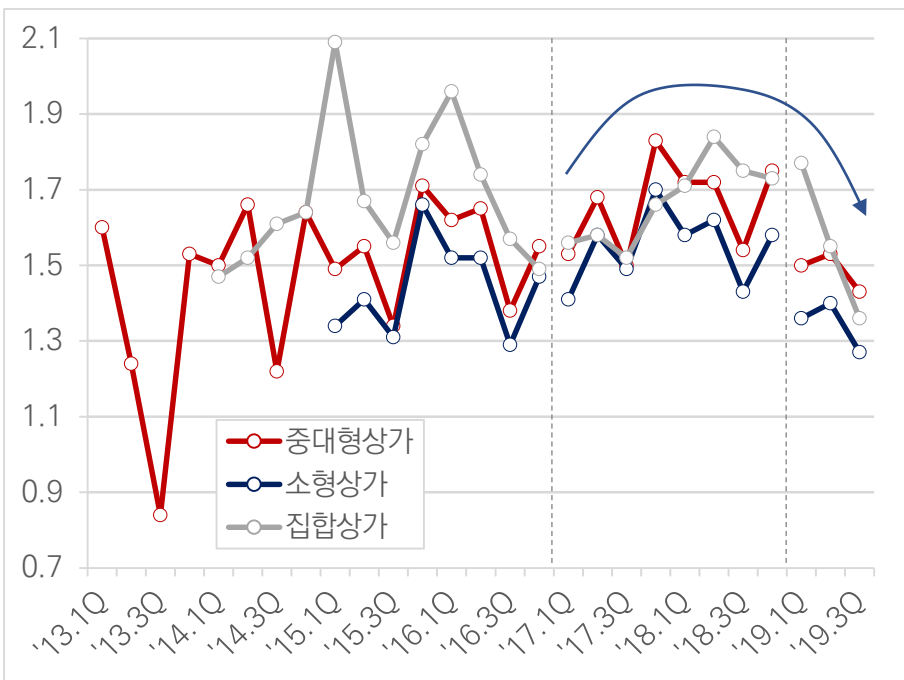


4 분양형 상품 수요 감소할 듯

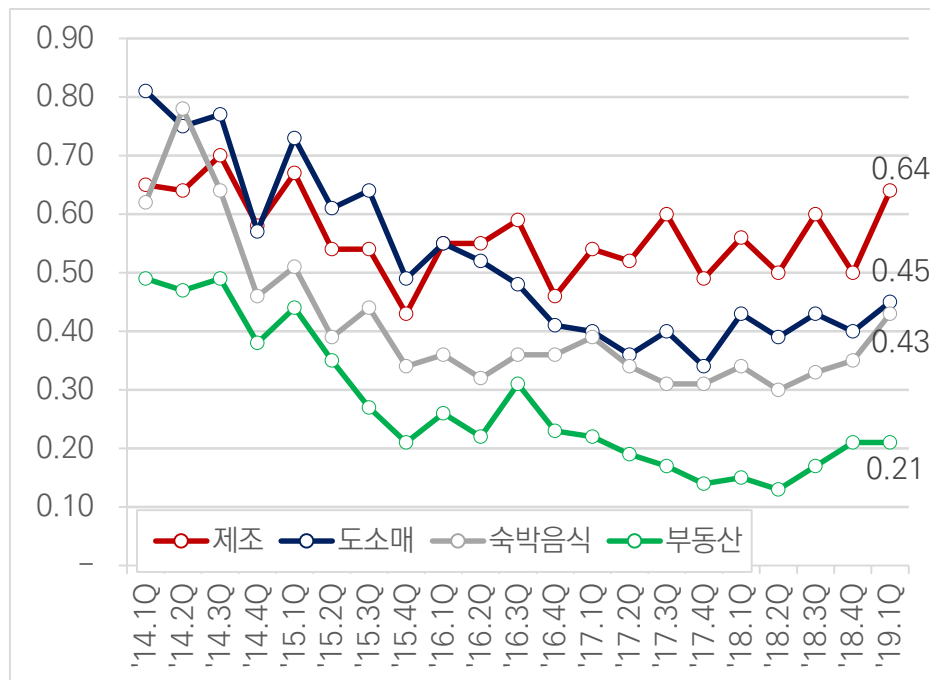
분양형 상품의 수익률 감소 추세, 개인사업자 연체율 증가 추이로 수요 감소할 듯

- 오피스텔, 지식형산업센터 등 **분양형 상품**의 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

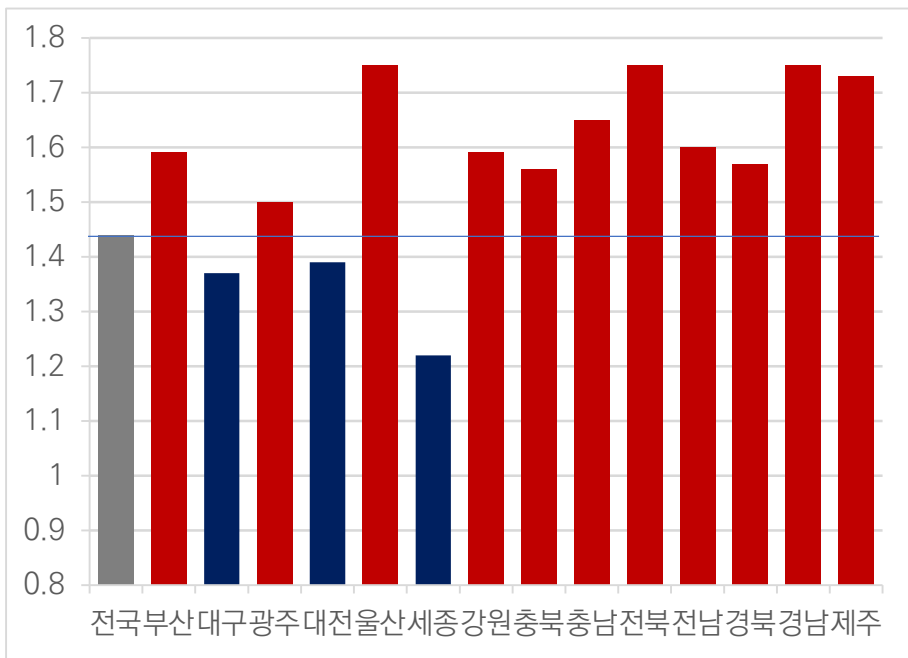
* 자료: 한국은행(2019), 2019년 6월 금융안정보고서

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.

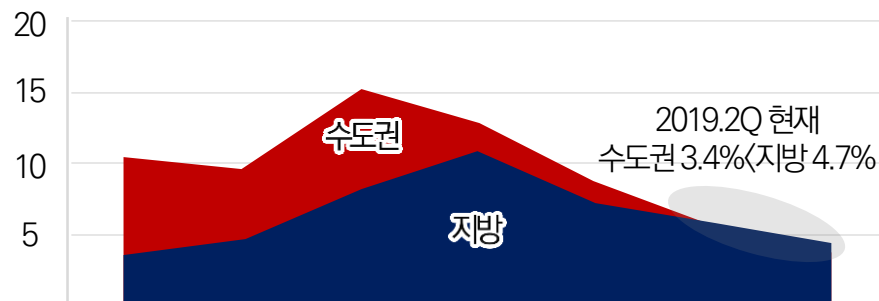
지역별 연체율 현황 (단위: %)



* 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: %)

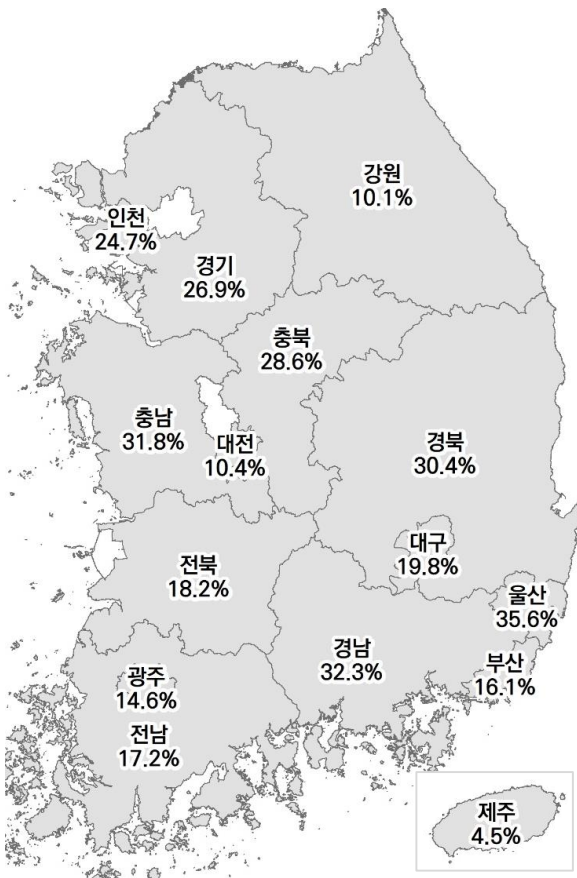
	'12	'14	'16	'18	'19 2Q
수도권	33.2	28.9	29.5	28.4	27.3
지방	32.4	33.1	35.3	34.1	32.6

*자료: 한국은행(2019)

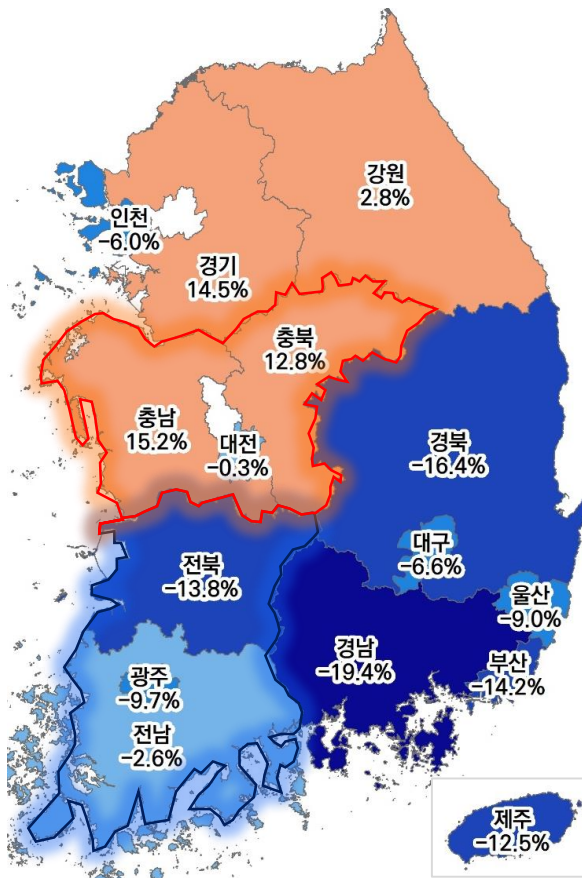
6

제조업 생산지수 낙폭 클수록 주택가격 하락폭도 커(▼)

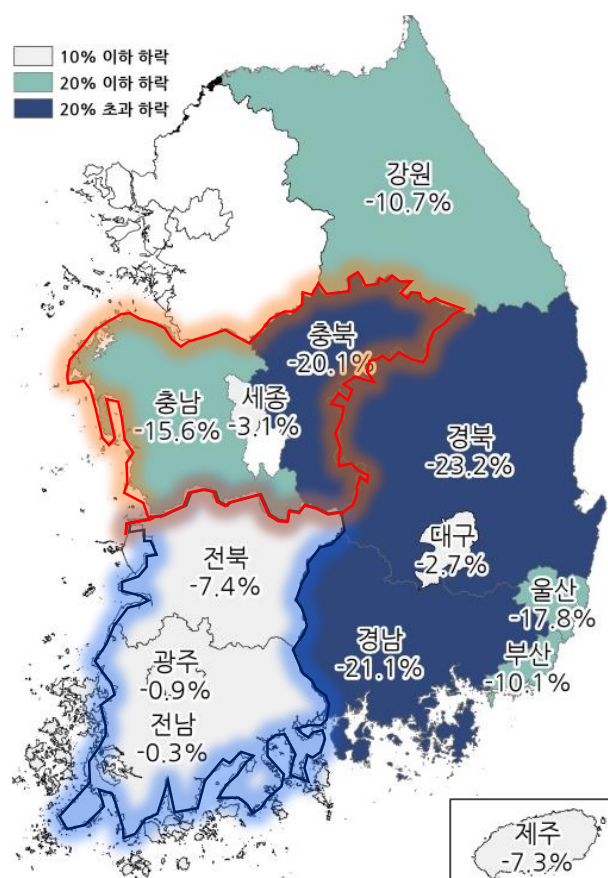
제조업 및 광공업 종사자 비율 (단위:%)



제조업생산지수 변화율 (단위:%)



매매 실거래가격지수 변동률 (단위:만원)



10% 이하 하락
20% 이하 하락
20% 초과 하락

*주: 2015 경제총조사 결과를 기반으로 작성하였음.

*자료: 통계청(2017)

*주1: '153Q 대비'193Q / 주2: 2019.3Q는 통계청 잠정치임.

*자료: 통계청(2019)

*주: 전 고점 대비 2019년 6월까지의 하락률임.

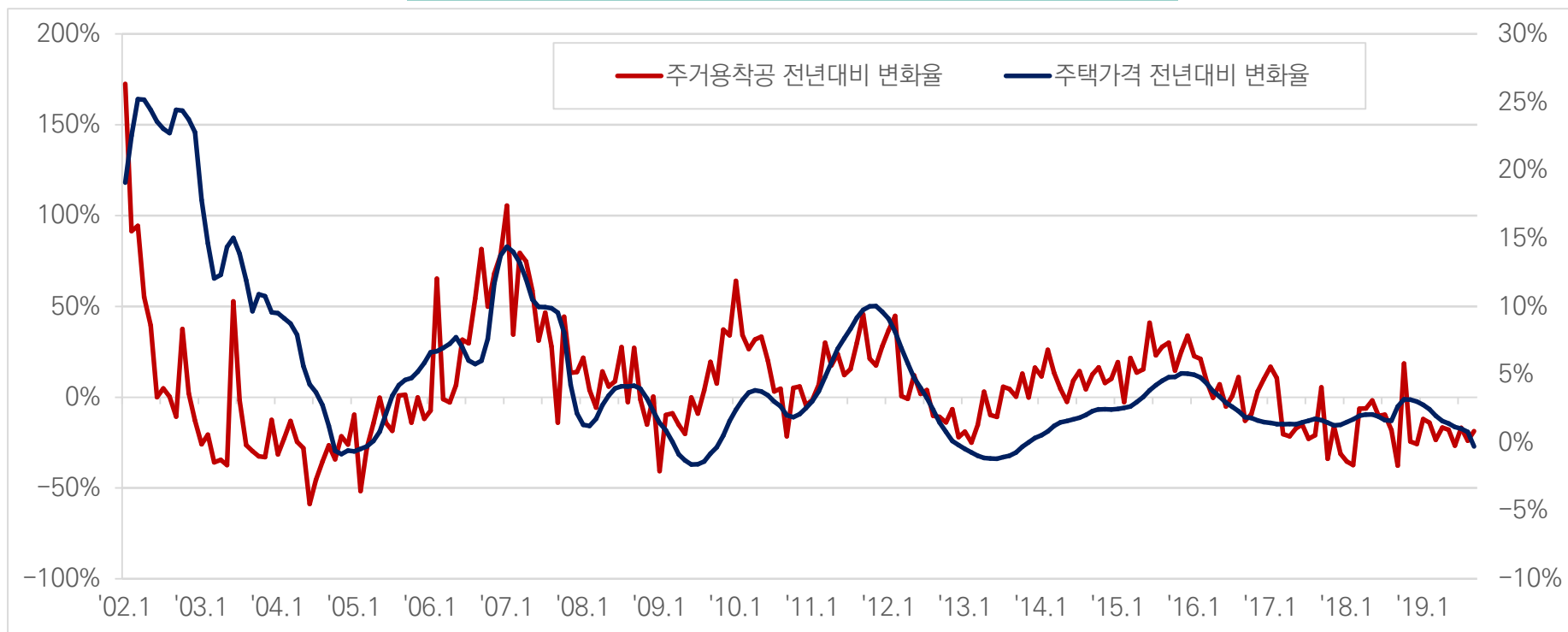
*자료: 한국감정원(2019)를 기반으로 한 하윤경(2019) 재인용

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: %)



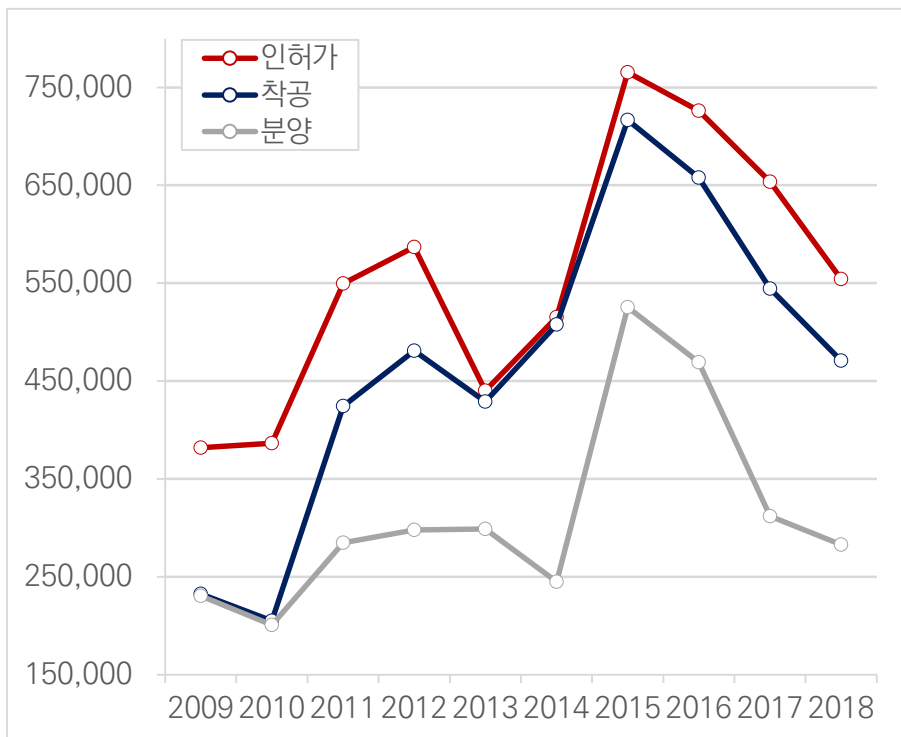
*자료: 국토교통부(2019) / KB 국민은행(2019)

2 사업 기간 장기화(▼)

최근 인허가 대비 착공비율 낮아져 주택사업 장기화 → 주택사업자에 악영향

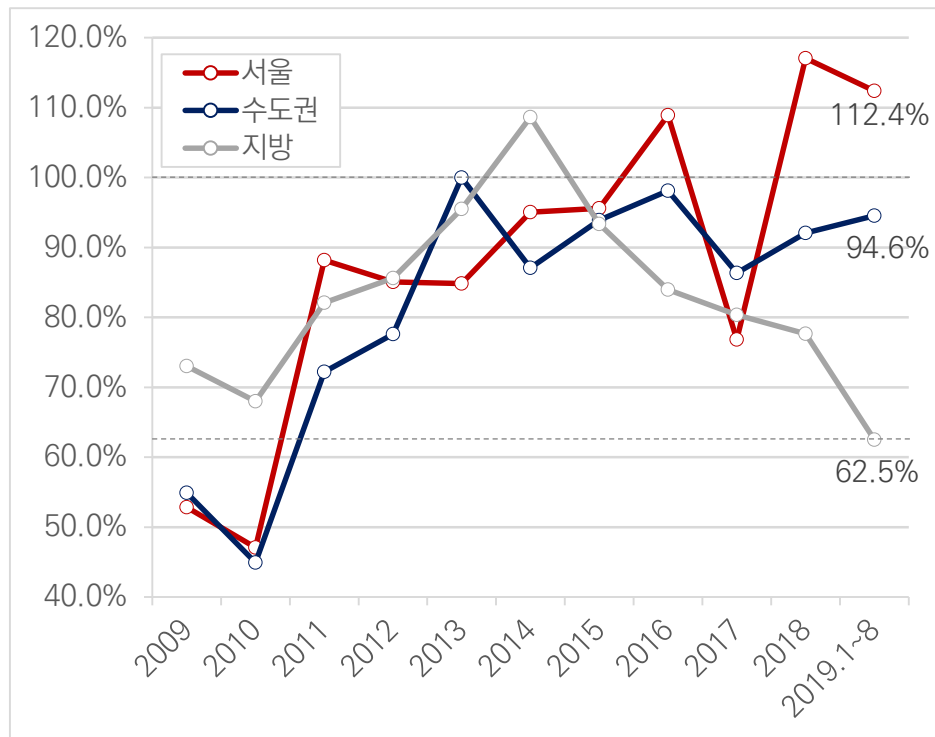
- 수도권외의 경우 금년 민간택지 분양가 상한제 규제 등으로 인해 밀어내기 분양 후 주요 지역 공급 감소 우려 존재
- 지방의 인허가 대비 착공 비율은 글로벌 금융위기 수준까지 떨어진 상태

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 (▲)

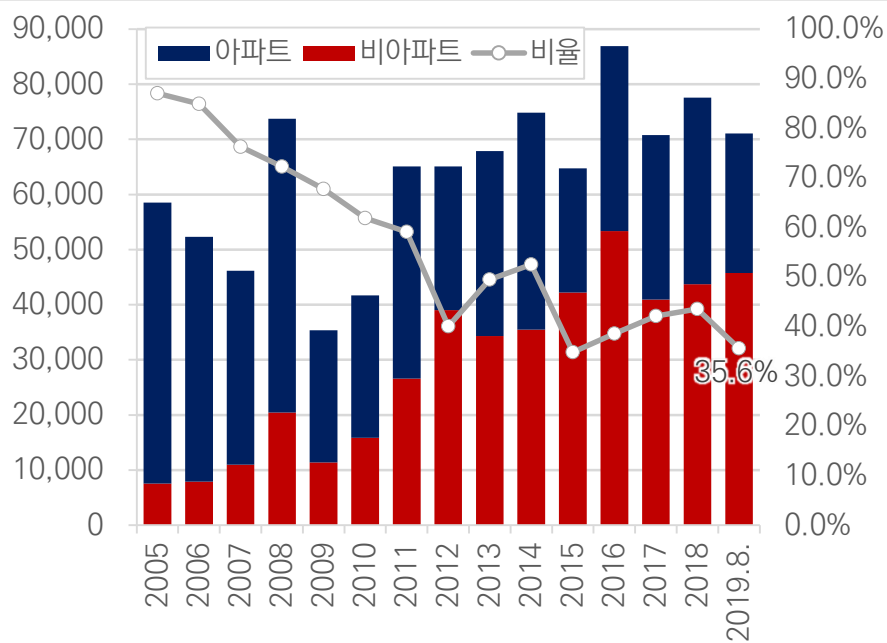
서울 준공 8월 현재 7.1만호, **非 아파트 준공 비율 높아져**

- 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**

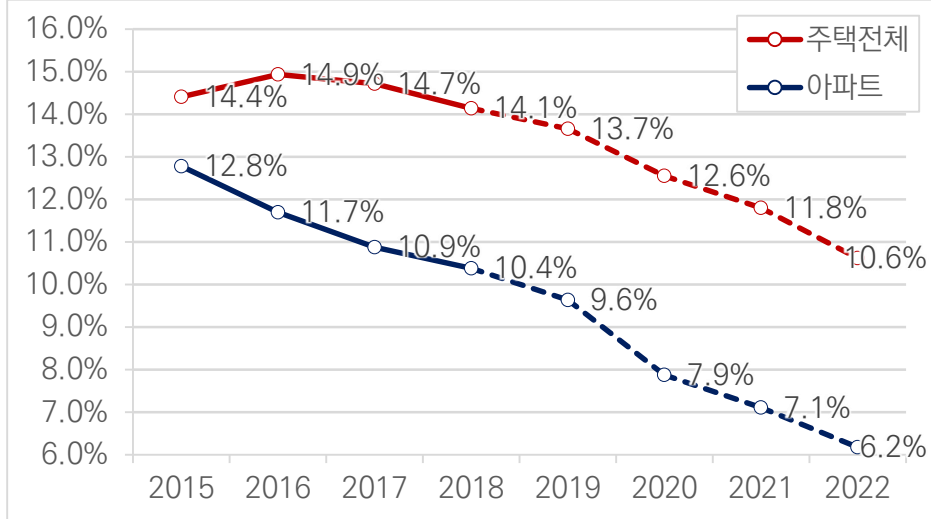
- 최근 3년 조사 결과를 선형 연장하면 2022년에는 **신축 아파트 비율이 6.2%** 수준으로 급감(전체 주택 중 3.5%)

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.

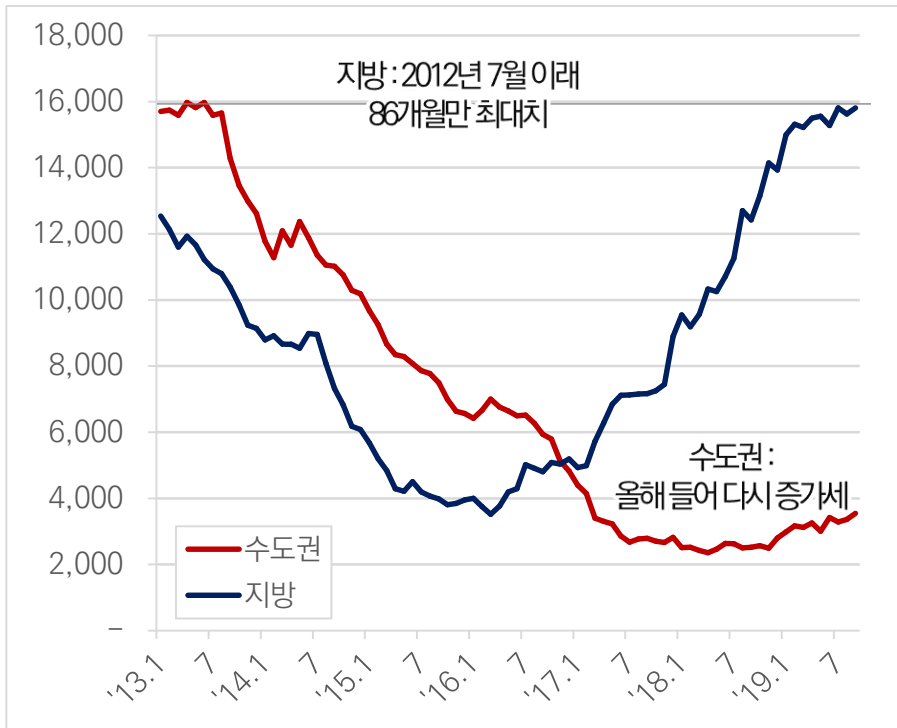
*자료: 통계청(2019), 주택총조사; 한국건설산업연구원 재구성

4 기타지방 준공 후 미분양 86개월만 최대치(▼)

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

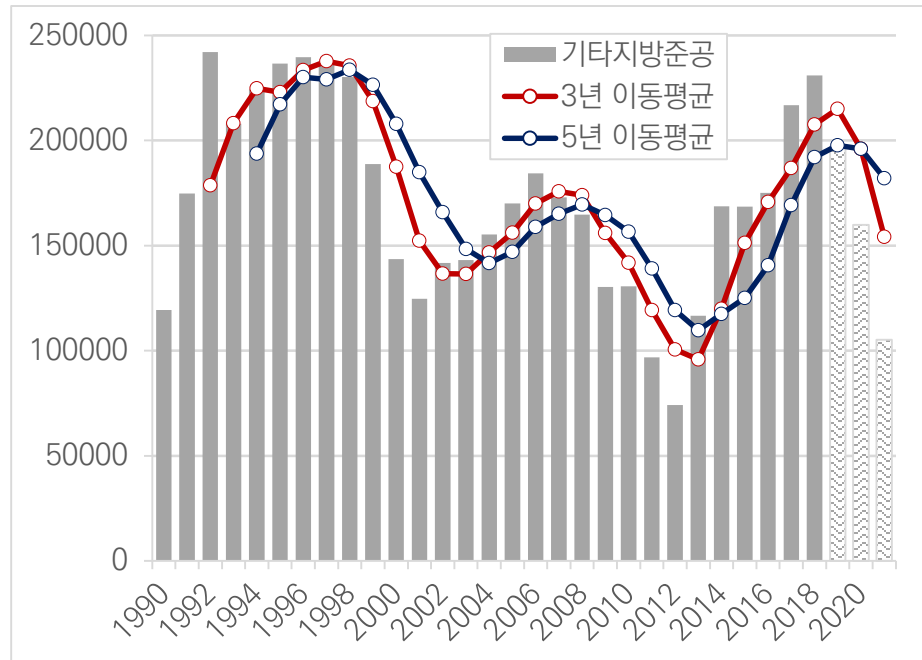
- 당초 우려와는 달리 기타지방 준공이 사상 최대 수준을 기록하지는 않았지만 200만호 공급 당시 수준에 근접
- 다만 90년 당시와 달리 지방의 주택보급률이 107.9를 기록하넘고 있어 물량 흡수가 부담

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.

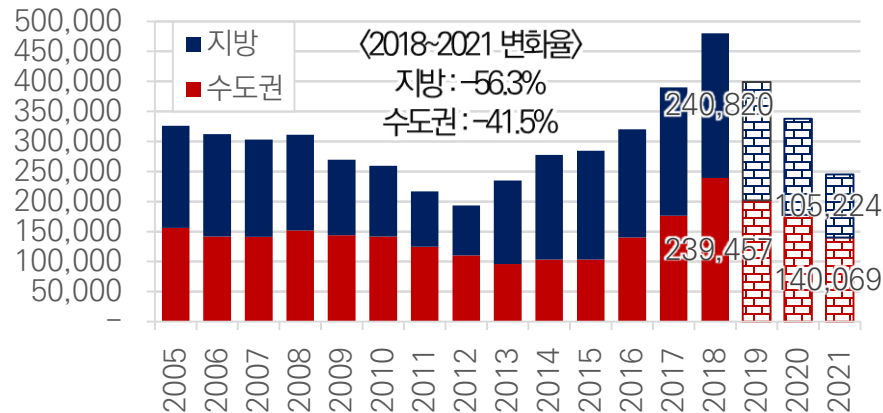
* 자료: 국토교통부(2019), 부동산114(2019)

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

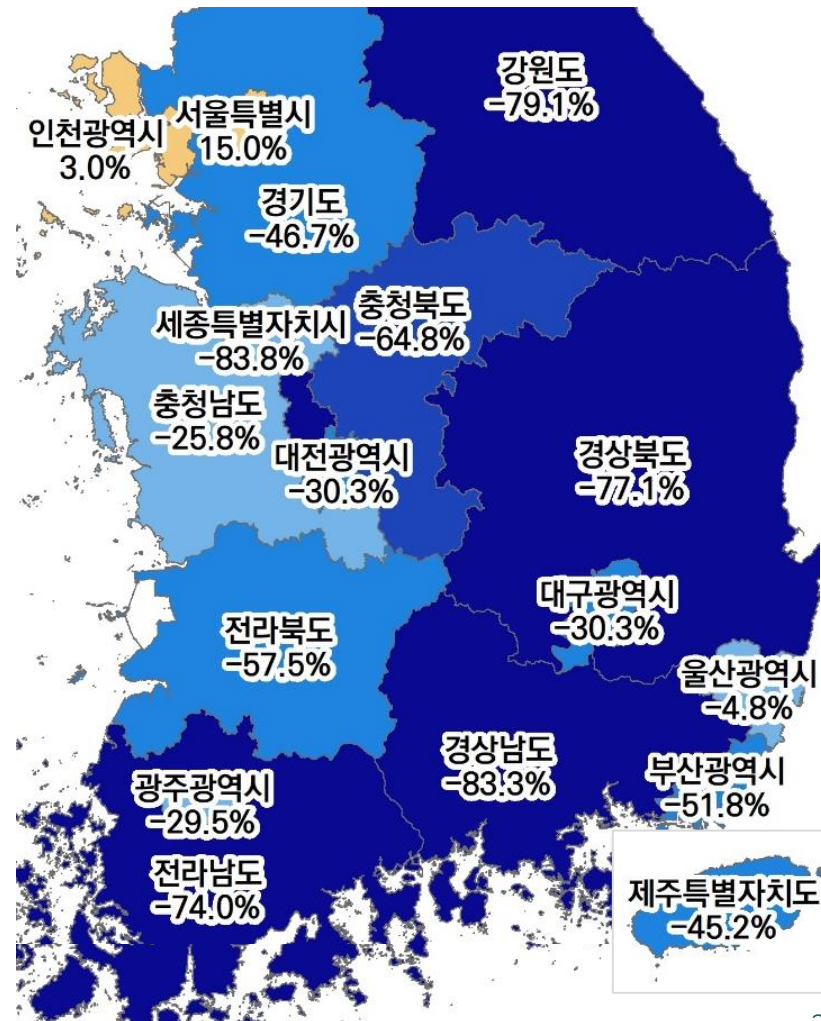
전국 아파트 준공 추이 (단위: %)



* 주: 2019년 이후 자료 중 서울 준공 추이는 국토부 보도참고자료(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(▼)

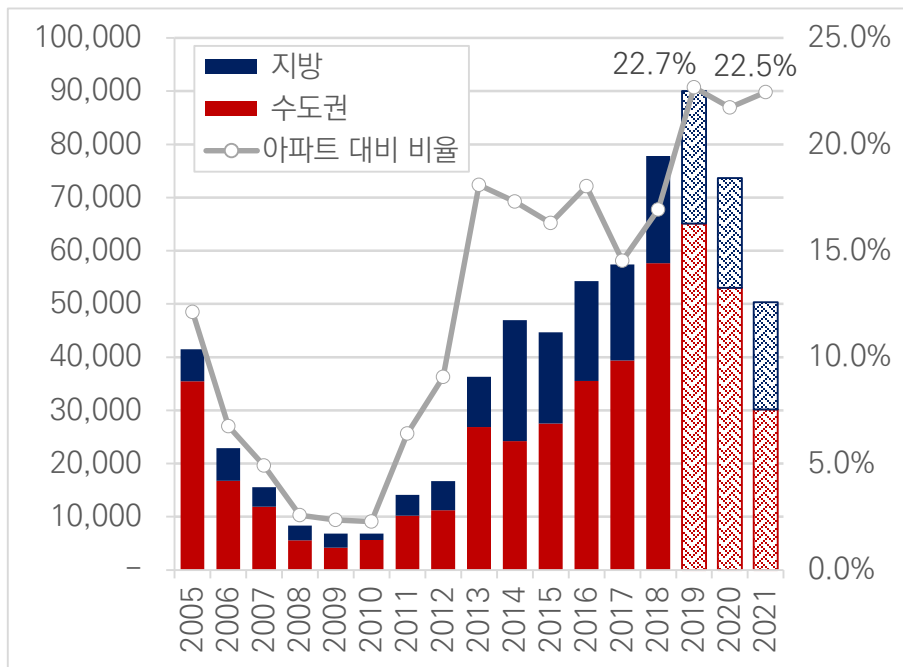
구분	재고주택시장	신규주택시장
Risk 부담	가계(2016년 말, 904조원)	기업(2016년 말, 578조원)
대출 형태	<ul style="list-style-type: none"> - 금융기관 부동산 담보대출 - 부동산 관련 보증 대출 (구입, 임차 등) - 주택연금 	<ul style="list-style-type: none"> - 부동산 관련 기업 금융기관 대출금 - 사업자보증 (주택분양, 사업금융 등) - PF대출(직접 대출, 유동화증권)
Duration	<ul style="list-style-type: none"> - 장기 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

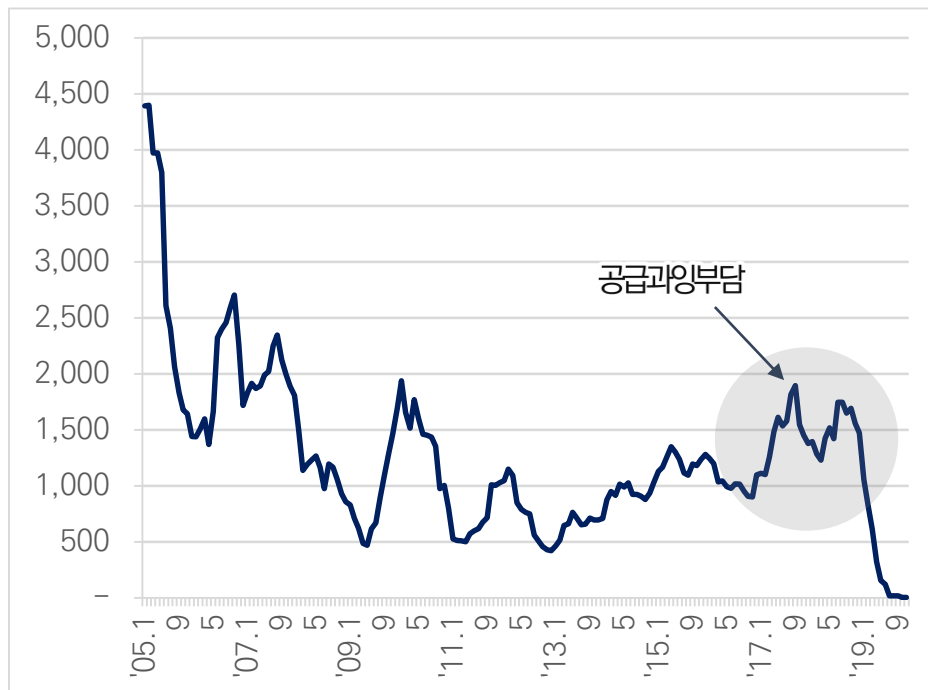
오피스텔 공급 추이 및 아파트 대비 공급 비율 (단위: %)



* 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 0.8%p 개선된 1.0% 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

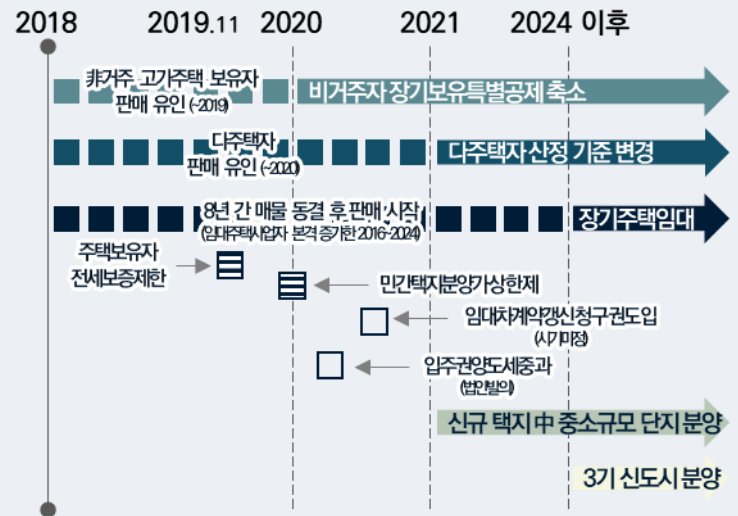
특정지역, 투자세력 중심의 규제, 2020년에도 지속될 듯
 전반적 하락장에서 차별화 대비한 지역 중심 선제 대응 정책 수립 필요

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 대응해야 할 시점
- 시장에서는 정부가 다주택자 매매유도정책 및 핀셋 정책을 지속 확대할 예정이라는 점을 염두에 두고 하락장에 대비해야



*자료: 김성환(2019), CERIK 동행브리핑 708호

단기 정책

중장기 주택 정책

전망의 시사점

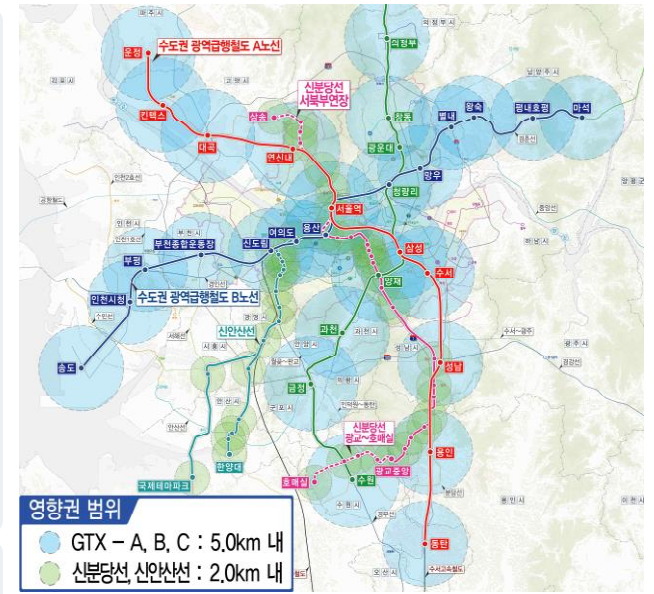
통화정책의 여력이 거의 남아있지 않은 상황에서 재정정책의 중요성은 여전히 부동산금 흡수를 위한 민간자본 투입 활성화해야

2019년에 이어 2020년도 재정정책 중요성은 여전히

- 2019년, 노후 인프라 개선, 생활형 SOC 등 내수 진작을 위한 건설 투자 방안이 다수 발표되었고, 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 집행하여 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 등이 발표된 상황
- 부동산금이 많은 현재 상황 고려해 민간자본 투입 활성화 고려해야(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

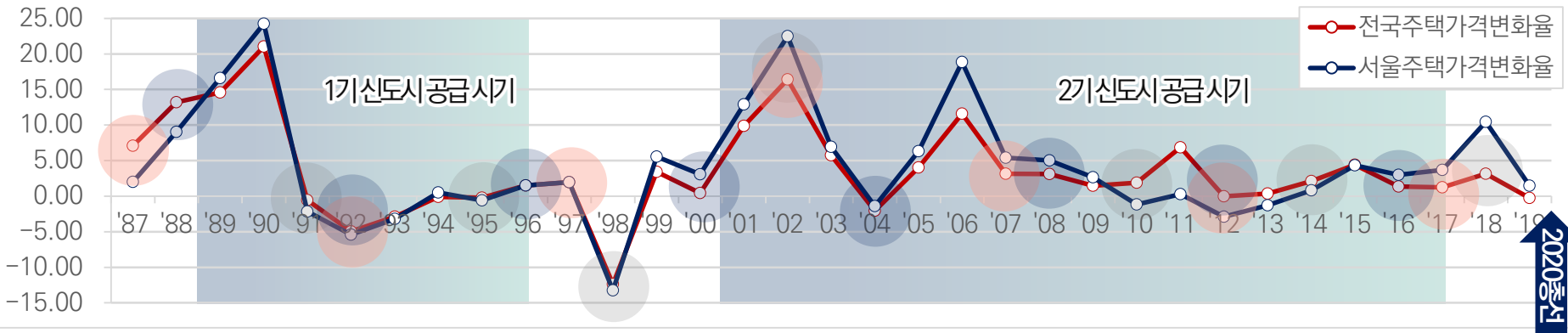
2020년 제21대 국회의원 선거

- 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

공급 정책



주택부동산 경기 전망

2020 건설·부동산 경기 전망 세미나

CERIK 주택도시연구실 김성환 | 2019.11.5