

2020년 하반기 주택경기 전망

2020. 7

김성환

■ 상반기 주택시장 동향	4
■ 하반기 주택시장의 영향 요인 및 주요 쟁점	9
■ 하반기 주택시장 전망	34
■ 전망의 시사점	37

- 상반기 주택시장은 매매가격 1.99% 상승, 거래량은 전년 대비 86.1% 상승하며 전국적으로 약진세였음. 반면, 코로나19의 영향을 받은 대구·경북 지역은 비교적 약세를 나타냄.
 - 상반기 수도권 매매가격은 3.13% 상승했고, 지방 광역시와 기타 지방 역시 1.56%, 0.33% 상승함.
 - 전국의 전세와 월세 가격도 각각 1.14%, 0.17% 상승함. 특히, 월세가격은 4년간의 하락세를 종료함.
 - 주택 매매 거래는 전년 대비 수도권 128.7%, 전국 86.1% 증가했고, 직전 5년 대비 29.2% 증가함.
 - 공급시장이 전반적으로 부진한 가운데 지방 광역시 아파트 인허가만 3.3% 증가함.
- 하반기에는 코로나19로 인한 거시경제 상황과 재고주택 및 신규주택 물량 공급이 관건임.
 - 거시경제 측면에서는 유동성으로 인한 상방 압력이 존재함에도 불구하고 기초 여건 약화의 영향이 시장을 지배할 것으로 판단됨. 특히, 3기 신도시 토지보상금과 관련한 양적 완화에 대한 우려가 크나, 정부의 보상 수단 다양화로 인해 과거 대비 시장에 미치는 영향이 적을 듯함.
 - 수도권은 거의 전역이 규제지역으로 지정되었고, 지방에서는 수도권 규제의 반사이익으로 인해 국지적인 가격 급등의 우려가 있지만, 규제에 의해 차단당할 것으로 예상됨.
 - 특히 7월에 있을 세제 개편의 내용에 따라 법인이 보유한 물량이 시장에 풀리는 수준이 결정될 것으로 전망되는데, 정부의 정책 기조로 볼 때 강력한 수준의 부동산 관련 세금 규제가 부과될 것으로 예상됨.
- 2020년 인허가와 분양시장은 시장의 전반적 위축으로 전년 대비 각각 7.8%, 10.9% 내외 감소할 것으로 판단됨.
 - 2020년 인허가는 코로나19로 인한 경제 전반의 어려움으로 전년 대비 공공부문의 실적 증가가 예상되나, 민간부문의 감소세가 커 전년 대비 7.8% 감소한 45만호 수준이 예상됨.
 - 2020년 분양은 2019년 대비 10.9% 감소한 28만호로 전망됨.
- 2020년 하반기 매매가격은 상고하저 흐름을 보여 0.1% 상승(연간 2.1%)할 것으로 보이며, 전세가격은 반대로 하반기에 더 크게 상승해 1.5% 상승(연간 2.6%)할 전망이다.
 - 하반기 매매가는 전국적인 상고하저(上高下低)의 추세 속에서 수도권(0.3%, 연 3.4%)과 지방(-0.1%, 연 0.8%)의 방향이 서로 상이할 것으로 전망됨.
 - 하반기 전세가는 매물의 감소가 예상되나 수요는 시장에 잔존해 대체로 임대인 우위시장이 형성되며 1.5% 상승할 것으로 전망됨. 그 외 3기 신도시 대기 수요, 임대차 3법 등을 고려하면 전세가격은 상반기보다 큰 폭으로 상승할 여지가 있음.
- 하반기에는 실수요자 시장인 임차시장의 과열이 우려돼 이에 대한 적절한 대응이 필요함.
 - 상반기 동안 코로나19가 주택시장에 미친 영향은 미미했지만 하반기 2차 팬데믹에 대한 경기가 제기되는 만큼 주택시장에서도 중장기적인 컨틴전시 프로그램이 필요한 시점임.
 - 경제 사정이 어려워질 경우 자산시장에 대한 매력도가 떨어져 일거에 임차시장으로 수요가 집중될 가능성이 추가로 제기돼 이에 대한 정부의 적절한 대응이 필요한 시점임.
 - 또한, 정책적으로 현재 부동산시장의 플레이어 중 투자자와 실수요자를 구분한 대응이 긴요함.
 - 사업자 측면에서는 코로나19로 인한 거시경제 흐름에 촉각을 곤두세우고, 다가오는 3기 신도시 건설 및 1기 신도시 재건축·리모델링 시장에 집중할 필요가 있음.

I 상반기 주택시장 동향

1. 가격

2020년 상반기 주택 매매가격은 1.99% 상승함. 수도권 3.13%, 지방 광역시 1.56%, 기타 지방은 0.33% 상승하며 모든 권역에서 상승세를 나타냄.

- 지난해 상반기 가격 하락세를 주도하였던 아파트는 올해 상반기 2.77% 상승하였고, 연립 역시 기타 지방을 제외하면 모두 상승세를 보였음.
- 지역별로는 인천과 경기에서 수도권 상승세를 주도하였음. 특히, 아파트의 경우 서울이 0.50% 상승한 데 비해 인천·경기 지역은 상승 폭이 6%를 초과해 일부 과열 양상을 보임.

〈표 1〉 지역별·유형별 상반기 주택 매매가격 변동률

(단위 : %)

구분		전국	수도권			지방 광역시	기타 지방	
			서울	인천	경기			
전체	2019년	-0.92	-0.95	-0.93	-0.23	-1.16	-0.46	-1.14
	2020년	1.99	3.13	0.64	4.72	4.49	1.56	0.33
아파트	2019년	-1.85	-1.67	-1.79	-0.44	-1.88	-1.14	-2.73
	2020년	2.77	4.44	0.50	6.81	6.23	1.81	0.30
연립	2019년	-0.74	-0.62	-0.51	-0.52	-0.77	-0.60	-1.47
	2020년	0.31	0.61	0.40	1.11	0.69	0.11	-0.96
단독	2019년	1.34	1.67	1.74	1.54	1.65	1.92	1.05
	2020년	1.08	1.90	1.90	2.06	1.87	1.49	0.66

자료 : 한국감정원.

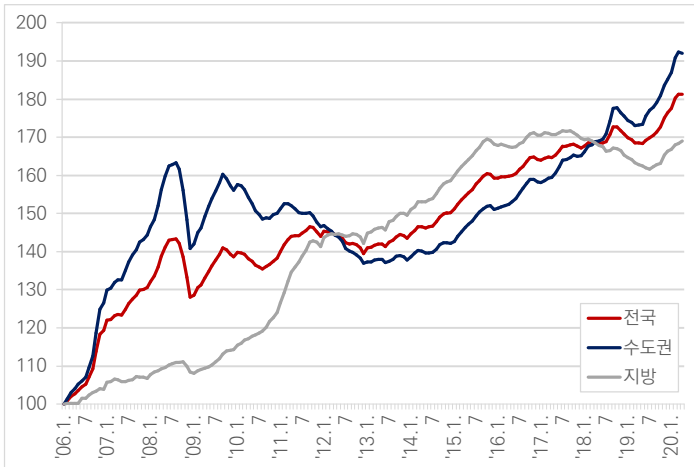
지난 2012년 말 이후 지속되고 있는 대세적 확장국면에서 서울의 아파트 실거래가¹⁾는 2020년 4월까지 62.5% 상승하며 여타 지방을 압도하는 모습을 나타냄.

- 특히, 2018년 말 이후 나타난 소강상태에 이어 재차 나타난 소순환 확장국면(2019.4~)에서 눈에 띄는 상승세를 보여온 서울 지역의 상승 폭은 전년 대비 평균 12.6%에 달하였음.
- 서울에 대한 정부 규제가 강화되자 올해 초부터는 인천과 경기 등 수도권 남부 지역을 중심으로 급격한 상승세가 나타나 전년 말 대비 각각 5.6%와 4.9% 상승해 서울 상승률의 최대 3배를 기록함.

1) 거래신고 기한 관계로 2020년 6월 말 현재 실거래가지수는 2020년 3월치까지 발표되었고, 4월 지수는 한국감정원에서 제시하는 잠정치수 변동치를 활용해 다시 계산하였음.

- 반면, 수도권을 제외한 지방 아파트 실거래가는 지난 2017년 7월 전고점(171.7)을 기록한 이후 여전히 회복 중인 상황임(2020년 4월 현재 전고점 대비 -1.6% 수준).

〈그림 1〉 지역별 실거래가격지수 추이(2006.1=100)



주 : 2020년 6월 말 현재, 실거래가격지수는 3월 수치까지 발표되었고, 4월 지수는 잠정치를 활용하여 다시 계산하였음.

자료 : 국토교통부.

〈표 2〉 코로나19 발병 전후 지역별 아파트 매매가격지수 변동 추이

기준	아파트 매매가격지수 변화(%) (2017.11=100)		
	전국	대구	경북
코로나19 이전 (2019 누적)	-1.58	-0.19	-3.01
코로나19 이후 (2020.1~2020.6)	2.77	0.75	-1.07

주 : 코로나 발병 시점은 국내 1호 환자가 발생한 1월 19일 일 기준으로 함.

자료 : 국토교통부.

❖ **코로나19 발병 이후 가장 큰 영향을 받은 대구·경북 지역의 주택시장은 약세 보여**

- 아파트 매매가격지수를 기준으로 보면 코로나19 발병 이전과 이후의 양상이 상이한데, 대구 지역은 전국 대비 경기가 양호한 편이었으나 코로나19 이후 상승이 더디게 진행되고 있고, 경북 지역은 2020년 들어 기타 지방이 상승세(0.30%)를 보이는 것과 달리 하락(-1.07%)하고 있음.

❖ **2020년 상반기 전국의 전세가격은 1.14% 상승함. 지난 2017년 말 이후 지속되었던 하락세가 지난해 9월부터 반등하면서 올해 들어 월평균 0.46%대 상승률을 나타냄.**

- 이는 전고점이자 최고점인 2017년 11월 대비 -1.96% 수준임(아파트 기준 -2.89%).
- 특히 2020년 이후 최고점을 돌파한 지역이 조사 대상권역 227개 중 26.0%인 59개 권역에 달함.
- 단독주택의 경우 소폭의 등락(-0.02~0.01% 수준)을 거듭하여 상반기 누적 -0.01%를 기록해 아파트, 연립과는 상이한 흐름을 나타냄.

❖ **2020년 상반기 전국의 월세가격 역시 매매가 및 전세가와 마찬가지로 0.17% 상승하면서 2016년 이후 이어온 하락세가 종료됨.**

〈표 3〉 지역별·유형별 상반기 주택 전세가격 변동률

(단위 : %)

구분	전국	수도권			지방 광역시	기타 지방		
		서울	인천	경기				
전체	2019년	-1.40	-1.62	-1.49	-0.91	-1.88	-0.78	-1.44
	2020년	1.14	1.67	0.97	2.41	1.97	1.11	0.19
아파트	2019년	-2.08	-2.36	-2.34	-1.34	-2.60	-1.00	-2.47
	2020년	1.85	2.56	1.54	3.49	2.94	1.64	0.51
연립	2019년	-0.70	-0.63	-0.57	-0.37	-0.80	-0.69	-1.03
	2020년	0.09	0.27	0.32	0.81	0.03	-0.13	-0.60
단독	2019년	-0.14	-0.21	-0.26	-0.04	-0.21	-0.10	-0.12
	2020년	-0.01	0.14	0.15	0.20	0.13	0.00	-0.08

자료 : 한국감정원.

2. 거래

■ 2020년 1~5월 전국의 주택 매매거래량은 48만 2,300호로 전년 같은 기간 누적치보다 86.1% 증가하였음. 이는 지난 5년간 5월 누적 거래량 대비 29.2% 증가한 수치임.

- 수도권인 경우 지난해 같은 기간 누적 대비 128.7% 증가함. 그중 경기도의 증가율이 139.8%로 가장 컸고, 서울(122.6%), 인천(105.7%) 순으로 증가 폭이 큼.
- 지방 광역시는 58.2% 증가하였는데, 증가 폭이 가장 큰 지역은 부산(87.4%)이었음. 광주 는 전년 대비 27.4% 증가하였으나 이는 전년 거래량이 많이 감소한 기저효과에 의해 나타난 것으로, 지난 5년 평균 대비해서는 2.1% 감소한 것임.
- 아파트 거래는 전국적으로 지난 5년 평균 대비 42.3% 증가하였는데, 계획에 의한 아파트 공급이 진행되고 있는 세종시를 제외(231.5%)하면 특히 인천(100.3%)과 경기(78.2%)의 증가세가 두드러짐.

■ 매입자 연령대 기준으로는 서울 30대의 매매거래 비중이 확대된 것으로 나타남.

- 전국의 매매거래량을 기준으로 연령대별 구성비를 산출한 결과 모든 연령대에서 감소세를 보였으나 30대의 매매거래 비율의 증가가 뚜렷하게 나타나 전년 대비 0.6%p 증가한 20.0%를 기록함.2)
- 특히, 서울 지역 30대의 매매거래량 신장세가 눈에 띈. 지난해 5월까지 누적 대비 177.4% 증가한 1만 5,847건으로 나타났으며, 전체 매매거래량 대비 비중은 지난해보다 4.5%p 증가한 22.8%로 나타나 23.0%를 차지하는 40대와 유사함.

2) 한편, 연령대 중 '기타'의 구성비는 지난해보다 1.9%p 증가했는데, 한국감정원의 편제 방침에 따르면 '기타'란 법인, 외국법인, 중증, 국가 및 공공기관, 교회, 조합, 권리능력 없는 사단법인 등을 나타내 매수자가 개인이 아닌 경우를 의미함.

- 지방 광역시는 연령대 중 '기타' 집단이 2.8% 증가했던 반면, 매입자의 연령대를 특정할 수 있는 모든 거래의 구성비가 감소하였음. 그중 50대 거래 비율의 감소가 큼(-0.8%p).
- 기타 지방은 40대와 50대가 체결한 매매거래량이 전체 거래량의 절반가량(48.4%)을 차지하는 것으로 나타났고, 지방 광역시와 마찬가지로 전 연령대에서 거래량 비중이 줄어든 가운데 50대의 감소세가 큰 것으로 나타남(-1.2%p).

주택의 전체 거래량은 전반적으로 늘어나 전년 같은 기간 누적 대비 35.1% 증가했고, 분양권 전매 거래가 전년 대비 32.8% 증가한 것으로 나타났음.

- 증여에 의한 거래는 전년 대비 10.2% 증가한 것으로 계산되었으나 5년 평균 대비 34.0% 증가해 지속 증가하는 것으로 나타났으며, 특히 서울에서의 증여는 지난 5년 대비 54.3% 증가하였음.
- 대부분 지역에서 전년보다 거래량이 증가한 가운데 전년 대비 거래가 감소한 지역은 울산(-20.1%)과 제주(-15.2%) 지역임.
- 울산은 매매와 증여는 전년 대비 증가(각각 64.8%, 5.4%)하였으나 분양권 전매와 기타 소유권 이전이 감소(각각 19.1%, 77.4%)한 것으로 나타나, 준공 물량 감소가 거래 감소의 원인으로 지목됨.
- 제주는 매매를 제외(17.3%)한 모든 거래 유형에서 감소한 것으로 나타났고, 매매거래 역시 5년 평균으로 다시 계산할 경우 16.6% 감소해 전반적인 시장 침체 현상을 나타내고 있음.

3. 공급

2020년 1~5월 누적 인허가 실적은 15만 5,769호로 나타남. 이는 글로벌 금융위기 전후(2006년, 2011년)보다 10% 이상 적은 수치임.

- 수도권은 YoY 감소 폭이 가장 크고(-25.2%), 지방 광역시(-14.1%)와 기타 지방(-3.4%)은 상대적으로 작음. 코로나19가 영향을 미치는 대표 지역이라 할 수 있는 대구와 경북은 지난해 1~5월 누적 대비 실적을 초과(각각 15.6%, 8.8%)해 울산(622.0%), 경남(23.4%) 다음으로 증가 폭이 큼.

2020년 1~5월 분양 실적은 9만 6,217호로 전년 동기 누적치보다 13.0% 감소함. 수도권 8.6%, 지방 광역시 7.1%, 기타 지방이 27.9% 줄어 기타 지방의 감소 폭이 큼.

- 서울 분양이 전년 같은 기간 누적 대비 42.7% 감소한 반면, 인천지역 분양은 8.1% 증가함.
- 지방은 전남(152.1%), 울산(129.3%), 대전, 부산, 충북에서 증가했지만 그 외 지역은 모두 감소함.
- 분양 대상별로는 분양, 임대, 조합(재건축 등) 모든 분야에서 감소하였고, 그중 조합의 분양물량 감소 폭이 가장 커(-21.2%) 근래 정비사업 추진의 어려움을 보여주고 있음.

2020년 1~5월 준공 실적은 18만 8,984호로 전년 동기와 비교해 14.0% 감소함. 지방 광역시는 보합세를 보였지만 수도권과 기타 지방은 10% 이상 감소함.

- 지난해 지방 광역시가 상대적 강세를 보였던 것을 상기한다면, 올해와 유사한 추이라 하겠음. 다만, 2016년 대비 전년 1~5월 누적 지방 광역시 준공이 18.4% 증가했다는 점을 돌이켜 본다면 증가세가 다소 누그러졌다고 평가할 수 있음.
- 수도권은 정점을 기록했던 지난 2018년 대비 18.7% 감소한 것이며, 기타 지방 역시 2018년 고점을 기록한 이후 38.1%가량 감소한 수치를 보이고 있음.
- 대전지역은 아파트 준공량이 전년보다 10배 이상 증가했고, 대구지역도 코로나19와는 별개로 이전 시기 분양시장의 호조로 2.3배가량 증가함.

〈표 4〉 국토교통부 준공 실적(1~5월)

(단위 : 호, %)

구분	주택			아파트			아파트 외		
	2019년	2020년	전년 동기비	2019년	2020년	전년 동기비	2019년	2020년	전년 동기비
전국	219,680	188,984	-14.0	170,339	148,912	-12.6	49,341	40,072	-18.8
수도권	115,160	97,060	-15.7	85,359	74,111	-13.2	29,801	22,949	-23.0
지방 광역시	33,487	33,472	0.0	29,554	30,530	3.3	3,933	2,942	-25.2
기타 지방	71,033	58,452	-17.7	55,426	44,271	-20.1	15,607	14,181	-9.1

주 : 다가구는 1개 동을 1호로 취급하였음.

자료 : 국토교통부.

청약 경쟁률은 2020년 들어 더욱 거세져 28.24:1 수준으로 전년 대비 높아져

- 2020년 상반기 청약 경쟁률은 28.24:1을 기록해 지난해 같은 기간(16.28:1)보다 높음.
- 서울시 청약 경쟁률이 74.61:1로 가장 높은 가운데 부산·대구·인천·광주·경기 등은 30:1을 넘긴 반면에 제주지역은 2순위 청약자를 채우지 못한 것으로 나타나 지역별 차별화를 보임.
- 2020년 1분기 전국의 초기 분양률은 92.4%를 기록해 통계 작성 이후(2015년 3분기~) 가장 높은 수치를 보였고, 특히 수도권은 99.2%의 분양률을 나타내 분양시장에 대한 선호를 드러내고 있음.

미분양 물량은 전고점(2019.6) 대비 42.5% 감소한 3만 6,629호로 나타나

- 월별 통계가 공개된 2013년 1월 이후 전국 미분양 물량이 4만호를 밀돌았던 때는 15개월에 불과하였다는 점에서 역사적으로 미분양 물량은 적은 편임. 반면, 준공 후 미분양은 전년 11월 고점을 기록한 이후 감소하고 있지만 2015~2018년 평균 대비 많은 수준임.

Ⅱ 하반기 주택시장의 영향 요인 및 주요 쟁점

1. 코로나19 및 거시경제

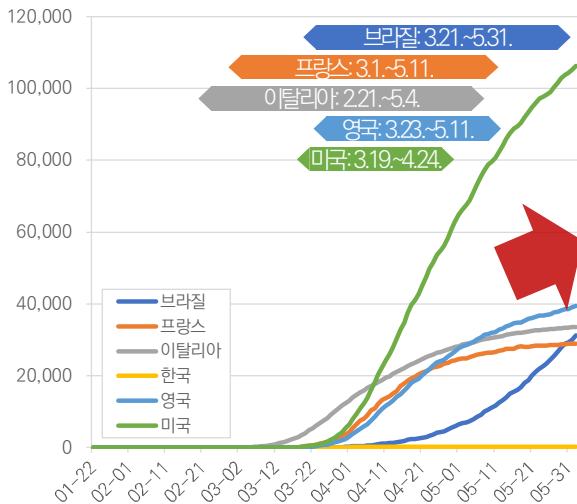
(1) 코로나19

❖ 초기 코로나19 확진자가 국내·외에서 폭발적으로 증가하면서 각국에서는 강력한 사회적 거리두기에 돌입하였지만 예상했던 것과 달리 주택가격에 큰 영향을 미치지 못함.

- 코로나19는 특유의 강력한 전염성을 바탕으로 900만명 이상의 확진자와 48만명에 육박하는 사망자를 발생시킴.³⁾ 이에 각국에서는 올 3~5월 동안 강제 재택명령을 발효하여 외출 및 지역 간 이동을 완전히 금지시키는 강력한 사회적 거리두기를 실시하였음.
- 사회적 거리두기가 실시되는 동안 각국의 주택가격은 기존 가격 흐름을 그대로 이어가며 코로나19의 영향이 크지 않은 것으로 분석되었음.⁴⁾

〈그림 2〉 확진자 추이 및 사회적 거리두기 기간

(단위 : 명)



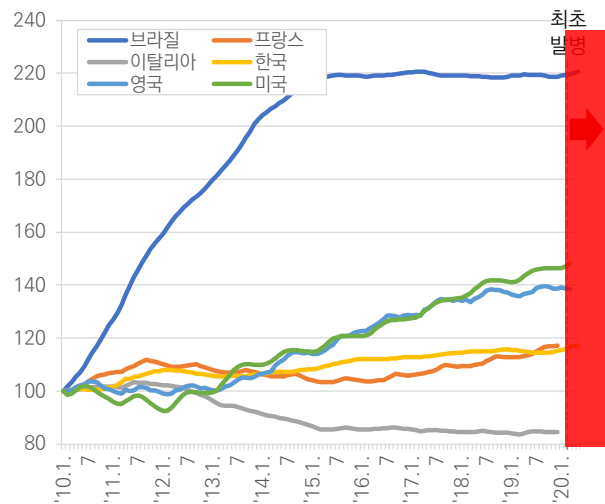
주 : 1) 6월 초 현재 최대 확진자 보유국 5개국을 선정함.

2) 부분 재택명령 시작부터 부분 해제까지를 표기.

자료 : Johns Hopkins University(2020.6.3).

〈그림 3〉 국가별 주택가격지수 추이

(단위 : %)



자료 : 한국감정원(한국), Land Registration(영국), FRED(미국), INSEE(프랑스), Istat(이탈리아), Fipezap(브라질).

3) WHO의 상황 리포트(situation report)가 처음 작성되기 시작한 1월 21일부터 2020년 6월 24일까지 누적 기준.

4) 이는 각국의 주택가격지수 편제 방침과도 관련이 있을 수 있음. 라스파이레스식을 채택한 국가에서 지수를 산출할 만한 충분한 거래 사례가 수집되지 않는다면 이전 추이를 반영해 추세 연장하는 방식으로 지수를 편제함.

■ **코로나19가 주택시장에 유의미한 영향을 미치지 못한 것으로 나타난 배경에는 각국의 임대료 및 모기지 보조 정책이 자리잡고 있는 것으로 판단됨.**

- 코로나19 확산 초기 뉴욕시민을 대상으로 설문조사를 실시한 결과, 전체 응답자의 44%가 주거비 관련 우려를 갖고 있는 것으로 나타났음(CUNY, 2020).
- 구분해서 살펴보면, 응답자 중 27%는 임대료 지불에 어려움을 느끼고 있었고, 응답자 중 17%는 모기지 대출 원리금 상환이 어려울 것으로 우려하고 있었음.
- 이러한 임차인 및 차주의 우려에 각국 정부는 최소 3개월에서 최대 1년까지 임대료 지불을 유예·보조·대납하는 정책을 실시해 주택시장의 단기적 안정을 꾀하고자 하였음.
- 따라서 주택시장 플레이어들의 우려가 현실이 되는 시점은 현재가 아니라 국가의 보조 정책이 종료 되는 시점인 올해 하반기 이후가 될 가능성이 높음.

■ **국내 주택시장 역시 글로벌 주택시장과 유사한 흐름을 보이며 6월 현재까지 큰 동요가 나타나지는 않은 상황임.**

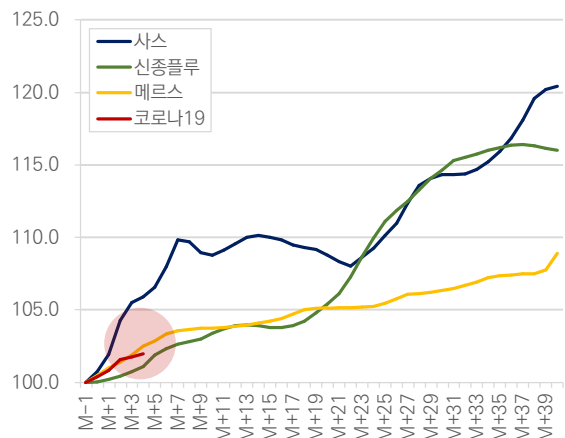
- 과거 우리나라에서 창궐하였던 감염병이 주택시장에 미친 영향을 되짚어 본다면 감염병의 확산 자체가 주택(아파트)가격에 큰 영향을 주지는 못한 것으로 나타남.
- 오히려, 감염병의 유행보다는 전반적인 거시경제 상황의 변화가 아파트 가격에 더욱 유의한 영향을 미친 것으로 분석되었음.
- 따라서 하반기 거시경제의 향방에 따라 주택시장의 분위기가 결정될 가능성이 높을 것으로 예상됨.

〈그림 4〉 1995~2020년 아파트 매매가 연간 변화 (단위 : %)



자료 : KB국민은행(2020), 김성환(2020) 재인용.

〈그림 5〉 감염병 확산 후 월별 아파트 가격 (단위 : 명)



주 : 월간 전국 아파트매매가격지수를 환산(M-1=100).

자료 : KB국민은행(2020), 김성환(2020) 재인용.

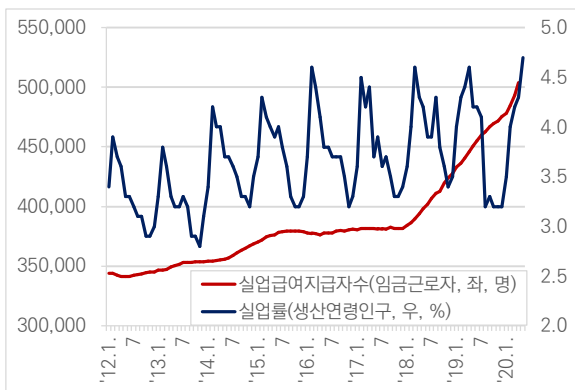
(2) 실물경제 지표

■ 실업률은 지난해 말 안정세를 보였지만 올해 들어 10년 만의 최고치인 4.7%를 기록하였고 20대 고용률이 역대 최저를 기록하는 등 어려운 상황임.

- 실업급여 지급자 수는 2020년 4월 사상 처음으로 50만명을 돌파하며 사상 최다를 기록함. 이는 2년 전인 지난 2018년 4월 대비 28.0% 증가한 것이며 올해 들어서만 6.0% 증가한 수치임.
- 실업률 역시 올해 5월 들어 2010년 초 이후 최고치인 4.7%를 기록함. 더 큰 문제는 2010년 이후 2012년까지 빠르게 안정화되었던 장기 실업률 추이가 그 이후 서서히 증가하고 있다는 점임.
- 근로자 1인당 임금 상승률은 최저임금 인상 등의 영향으로 최근 빠르게 높은 수준을 유지하고 있었지만 2020년 1분기 들어 마이너스를 나타내었음(전 산업 기준).
- 20대 고용률은 통계 수집 이래 가장 낮은 수준이었고 코로나19의 최대 피해자인 대구는 강력한 사회적 거리두기 등의 여파로 인해 1월 이후 5월까지 고용률 하락 폭이 전국 1위를 기록함.
- 다만, 2020년 5월 현재 미국 실업률이 최대치인 지난 4월보다 소폭 낮은 13.3%를 기록하며 회복하였고, 정부의 법인세 긴급 인하가 계속돼 하반기에는 상반기보다 상황이 소폭 나아질 것으로 보임.

〈그림 6〉 실업급여 지급자 수와 실업률

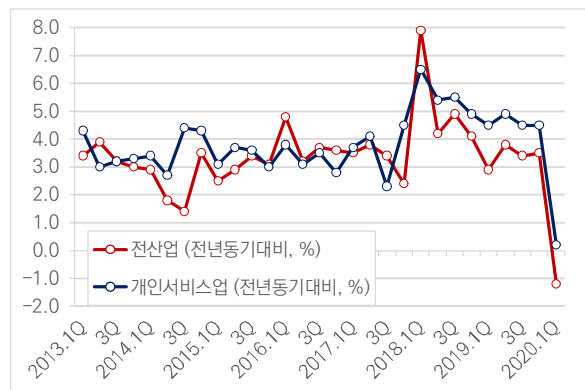
(단위 : 명, %)



주 : 생산연령인구는 OECD 기준인 15~64세임.
자료 : 통계청(2020), 경제활동인구조사.

〈그림 7〉 근로자 1인당 임금상승률

(단위 : %)



자료 : 한국은행(2020).

■ 소비자물가 상승률은 전년 5월 대비 0.3% 하락해 사상 두 번째로 (-)를 기록함.

- 우리나라뿐만 아니라 브라질, 캐나다 등 코로나19의 영향권에 든 국가들 위주로 (-) 물가를 시현함.
- 특히, 수요측의 물가 압력을 나타내는 근원물가 상승률이 0.1%로 나타났고 명목 GNI는 외환위기 이후 최저 수준으로, 코로나19에 이은 디플레이션 우려가 제기되고 있음.

(3) 금리 및 부채

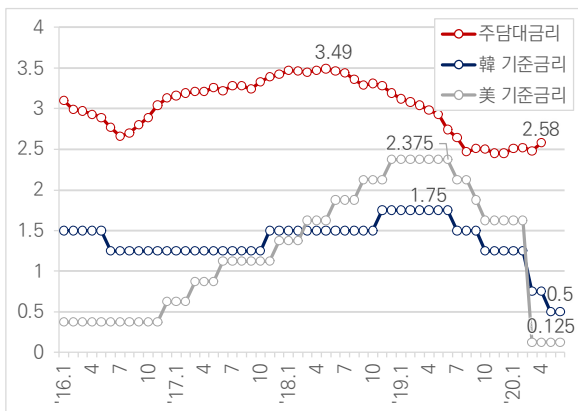
■ 지난해 중반 이후 지속적으로 낮아지고 있는 미국의 기준금리는 코로나19 여파로 3월 한 달에만 150bp 인하돼 사실상 제로금리에 도달함.

- 미국 연방준비제도(연준)는 연방공개시장위원회(FOMC) 정례회의 기간⁵⁾이 아닌 3월 3일 긴급히 50bp를 인하한 데 이어 3월 16일 또다시 100bp를 추가 인하여 0.00~0.25%로 조정함.
- 기초 여건 회복과 더불어 2016년부터 3년간에 걸쳐 2.25~2.50%까지 인상했던 기준금리를 반년 만에 다시 최저 수준으로 인하했다는 점에서 현재의 경제 기초여건 상황을 짐작할 수 있음.
- 다만, 금리가 빠르게 마이너스 금리로 진입할 것인지의 여부는 부정적이라 할 수 있는데, 연준이 베이지 북⁶⁾과 이어 개최된 FOMC 의사회에서 “제로금리 수준을 유지”한다고 언급하였기 때문임.

■ 유럽을 위시한 전 세계 중앙은행이 대부분 사상 최저 금리 수준을 기록해 통화정책 여력이 거의 없는 상황임.

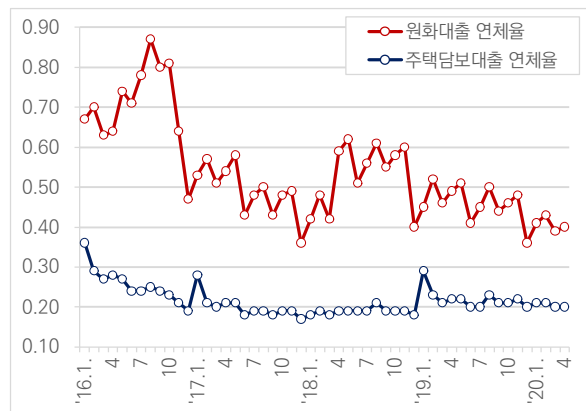
- 유럽 중앙은행(ECB)은 4월 통화정책회의를 열고 기준금리를 현행 0%로 유지하기로 결의함. 이는 2016년 3월 이후 지속하는 제로금리를 이어가는 것이며, 지난 6월 회의에서 결의한 내용과 동일함.
- 올해 들어 기준금리를 인하한 주요 중앙은행은 비교적 코로나19의 영향을 많이 받는 국가인 영국(65bp), 호주(50bp), 캐나다(150bp), 러시아(175bp), 인도(115bp), 브라질(225bp) 등임.

〈그림 8〉 주택담보대출 금리와 각국 기준금리 추이 (단위 : %)



주 : 주택담보대출 금리는 예금은행 신규취급액 기준 가중평균금리임. 미국 기준금리는 중위값 기준으로 도식화함.
 자료 : 한국은행, St. Louis Fed(2020).

〈그림 9〉 원화대출과 주택담보대출 연체율 (단위 : %)



자료 : 금융감독원(2020).

5) 당초 1분기 정례회의 기간은 3월 16~17일로 예정되어 있었음.
 6) 「The Beige Book」. FOMC의 의사결정에 기초자료로 활용하는 보고서임.

■ 각국의 금리 인하에 우리나라도 기준금리를 0.5%로 인하해 제로금리 시대 돌입

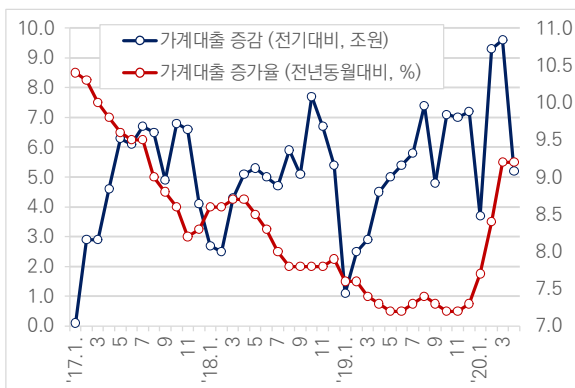
- 세계 각국에서 빠르게 이어진 금리 인하에 대응하기 위해 우리나라도 기준금리를 인하해 실효 하한에 가깝다고 여겨지는 0.5%로 기준금리를 인하하였음. 특히, 하반기 들어서는 대외금리 역전 및 코로나19의 경제적 영향으로 추가 금리 인하에 대한 논의가 이어짐.
- 한국은행의 기준금리 인하에도 불구하고 주택담보대출 금리는 인하세가 둔화돼 지난해 7월 이후 2.5%대를 유지하고 있으며, 코픽스(COFIX)에 연동되는 변동금리형과 금융채 금리(7)와 연동되는 고정금리형 간 차이가 발생해 변동금리형과 고정금리형 간 갈아타기 수요가 발생할 것으로 관측됨.
- 한편, 주택담보대출의 연체율은 실업 사태 등이 발생할 경우 상승할 것으로 전망되었으나, 대규모의 실업 사태가 발생하지 않았고, 저금리가 지속적으로 유지되고 있는 탓에 0.20%로 안정화됨.

■ 을 들어 가계부채와 기업부채 증가 속도는 현저히 빨라졌는데, 특히 기업대출 중 운전자금용 대출의 증가세가 가팔라 코로나19 시대 기업 운영의 어려움을 대변하고 있음.

- 통계가 발표될 때마다 최고치를 경신하는 가계대출은 지난 3월 한때 9.6조원 증가하며 증가율이 9%를 초과함. 특히, 가계신용대출과 개인사업자대출의 증가세가 뚜렷한 상황임.
- 2020년 1분기 기준 기업대출 증가액은 120조원에 육박하였고, 특히 운전자금 증가액은 지난 2017년 4분기 이후 비율이 확장되기 시작해 2019년 1분기 이후 시설자금보다 그 비율이 높아짐.
- 다만, 부채 증가 속도나 코로나19로 인한 경기 부진 신호와는 별개로, 원화대출과 주택담보대출의 연체율을 기준으로 볼 때 여전히 양호한 수준을 유지하고 있어 국내 금융시장의 안정이 크게 위협받고 있는 수준은 아닌 것으로 판단됨.

〈그림 10〉 가계대출 증가액(좌) 및 증가율(우)

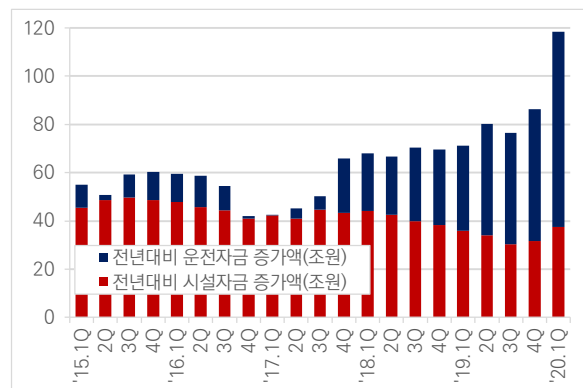
(단위 : 조원, %)



자료 : 한국은행(2020).

〈그림 11〉 용도별 기업대출 증가액

(단위 : 조원)



자료 : 한국은행(2020).

7) 사상 최대 수준의 추경예산을 편성한 결과, 추경 재원을 마련하기 위해 적자국채 발행액이 늘어나며 채권 가격이 하락함.

(4) 유동성

❖ 저금리 기조가 지속되어 각국의 통화정책 여력이 거의 없는 상황에서 많은 국가는 기존의 전통적 통화정책이 아닌 양적 완화, 마이너스 금리, 시그널링(signaling) 등 대안적 통화정책을 쓸 수밖에 없는 상황임.

- 현재 많은 국가가 사상 최저 금리를 채택하고 있어 통화정책 여력이 그 어느 때보다 부족한 실정인데, 여기에 연준이 기축통화를 통한 무제한적 추가 양적 완화를 시사해 다른 국가들 역시 비전통적 통화정책에 의존해야 함.
- 2003년 1월을 100으로 둔다면 미국은 2020년 5월 현재 약 9.6배에 달하는 수준의 자산을 보유하고 있으며, 특히 코로나19로 경기가 어려워진 지난 6개월 동안 71.9%가 증가하는 등 양적 완화를 속도감 있게 실시하고 있음.

❖ 특히, 美 연준은 (상업용) 부동산담보대출((C)MBS)을 무제한 매입하기로 결정함으로써 이전 글로벌 금융위기 당시의 전철을 밟지 않으려 함.

- 연준은 MBS 관련 국책 모기지기관(Fannie Mae, Freddie Mac)에서 발행한 MBS뿐만 아니라 상업용 자산에 대출이 이뤄진 CMBS도 무제한으로, 신용도가 떨어지더라도 매입하겠다는 방침을 밝힘.
- MBS 금리가 오르면 파생 금융상품 가격이 급락하고 이는 금융 경색으로 발전할 수 있기 때문에, 이를 막겠다는 의도로 해석할 수 있음.
- 특히, CMBS를 매입하는 것은 코로나19로 인해 소상공인들의 판매 환경이 나빠진 현재 상황에서 상업용 부동산 대출 연체가 대거 발생할 경우 CMBS의 파생상품인 ABS의 가격 폭락에까지 영향을 줄 수 있기 때문임.

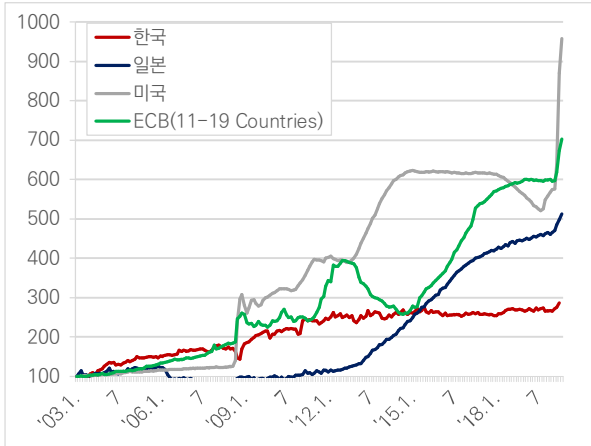
❖ 한국은행 역시 유동성 확장을 통한 경기 부양책을 활용하고 있음.

- 우리나라 역시 지난 3월 이후 6월까지 무제한 양적 완화를 실시함. ① 6월 말까지 매주 RP 무제한 매입, ② 공개시장운영 대상에 11개 증권사 추가, ③ RP 매매 대상에 공기업 채권 8종 추가, ④ 대출적격담보증권에 특수채·은행채 추가 등의 방법으로 6월 3주 차 현재 양적 완화 프로그램을 통해 15조원가량의 유동성이 시장에 공급됨.
- 무제한 완화로 유동성 지표인 가계 및 비영리단체의 M2(광의통화)⁸⁾는 1,537조원에 달하고 있으며, 둔화하던 증가액이 2018년 4분기 이후 다시 확대하는 양상임.
- 토지보상금 상황, 금리 하락에 따른 M2 확대 등을 고려하면 유동성 확대가 부동산시장에 영향을 미칠 가능성을 배제하기 어려움.

8) M2 = M1(현금통화 + 요구불예금 + 수시입출식 저축성예금) + 만기 2년 미만 정기 예적금 + 시장형 상품 + 만기 2년 미만 실적배당형 상품 + 만기 2년 미만 금융채 + 기타(CMA, 신탁형 증권저축, 종금사 발행 어음, 2년 미만 외화예수금).

〈그림 12〉 각국의 양적 완화 추이

(단위 : 2003.1=100을 기준으로 환산)

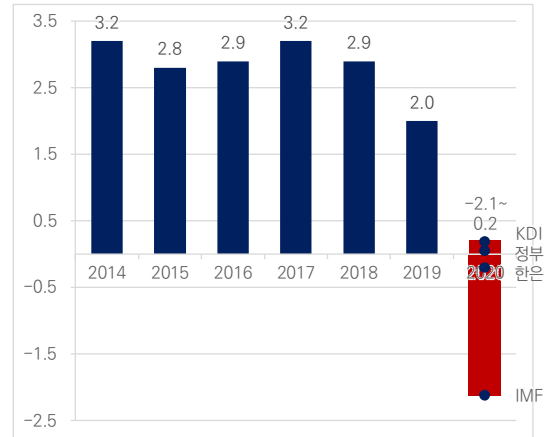


주 : 각국 은행의 월별 총자산을 기준으로 도식화함.

자료 : 한국은행, St. Louis Fed, Bank of Japan(2020).

〈그림 13〉 연도별 GDP 성장률 추이

(단위 : %)



자료 : 각 기관 최신 전망치(2020).

❑ 각국 정부와 중앙은행의 노력에도 불구하고 경제 상황을 종합한 경기 전망치가 점점 나빠지고 있는 추세임.

- IMF는 세계 경제성장률 전망을 발표할 때마다 전망치를 낮춰 지난 6월 24일 수정 전망에서는 지난 4월 전망 대비 1.9%p 내린 -4.9%를 제시함.
- 우리나라에서는 한국개발연구원(KDI)이 하반기에 코로나19 팬데믹이 재현되지 않는다는 전제하에 0.2% 성장을 예상하였고, 정부는 이를 바탕으로 연간 0.1% 성장할 것으로 내다봄.
- 반면, IMF는 국내 기관 대비 한층 비관적인 2.1% 역성장을 제시하였는데, 이는 선진국(developed country) 중에서 가장 높은 수치임.

❑ 이를 종합하면, 하반기 국내 경제는 ① 코로나19로 인한 실물경기 지표 악화와 ② 비 전통적 통화정책 기조가 서로 반대 방향으로 작용하며 균형을 맞출 것으로 전망됨.

- 2020년 하반기 경제 상황은 지난 글로벌 경제위기(2009년 당시 연간 GDP 성장률 0.8%) 이후 가장 어려울 정도로 좋지 않을 전망이다, 이를 회복하는 데 시간이 얼마나 걸릴지도 알 수 없는 상황 이어서 전반적인 자산시장에 악영향을 끼칠 전망이다.
- 만약 상반기에 이어 하반기에도 2차 팬데믹이 닥치면 실물경기의 급속한 악화로 인해 주택경기 하방압력으로 작용할 것으로 예상하지만, 이는 누구도 알 수 없는 상황임.
- 반면, 기준금리의 인하로 인해 수익을 낼 수 있을 만한 적당한 투자처를 찾지 못한 자금이 부동산시장으로 흘러들어올 우려도 상존함.

2. 수도권

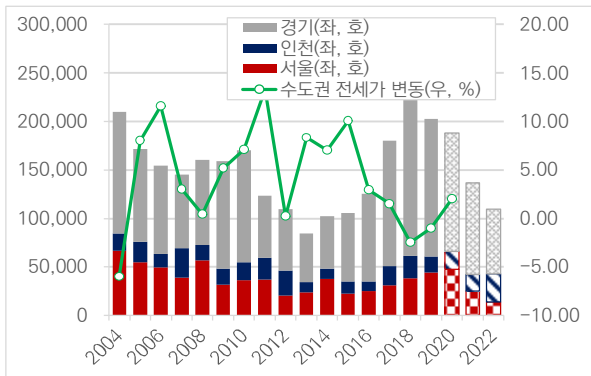
(1) 임차시장

- 2020년 이후 수도권 신규 공급 예정 물량이 감소할 것으로 전망되는데, 이는 전월세 가격 상승의 원인이 될 가능성이 있음.
 - 지난 2017~2019년은 수도권에서 공급의 수요 초과 상황이 연출돼 전세가 흐름이 안정적이었음.
 - 올해 하반기 수도권 입주가 적지 않지만, 2022년 이후 신규 공급량이 절반 수준으로 감소할 것으로 전망돼(부동산114, 2020), 물량 소진을 우려한 수요자들이 하반기부터 전세시장에 몰릴 수 있음.
 - 이 때문에 수도권 전세가 상승률은 지난 2018년 2.47% 하락한 이후 하락 폭을 줄여 왔고, 올해 5월까지 변동률은 2.02%에 달해 2년 만에 다시금 상승세를 보이기 시작했다.

- 3기 신도시 물량을 분양받기 위해서는 당해 지역에 거주하는 것이 가장 유리하므로, 경기도 내 3기 신도시 일대의 전세 수요 역시 계속 높아질 것으로 예상됨.
 - 최근 서울 및 수도권 주요 인기 지역의 청약 경쟁률이 상승하며 가점제를 통한 분양이 어려워진 것으로 판단한 수요자들이 3기 신도시 일대 전세시장으로 진입하면서 전세가가 상승함.
 - 3기 신도시 언급 이후 하남, 과천의 상승률은 각각 7.67%와 6.29%에 달해 수도권 평균을 상회함.
 - 이뿐만 아니라 최근 6·17 대책을 통해 아파트 1순위 청약의 최소 거주 기간을 당초 1년에서 2년으로 확대하면서 올해 하반기 3기 신도시 분양을 받기 위한 전세 수요가 활발하게 일어날 전망이다.

〈그림 14〉 수도권 신규 공급 및 전세가 변동률

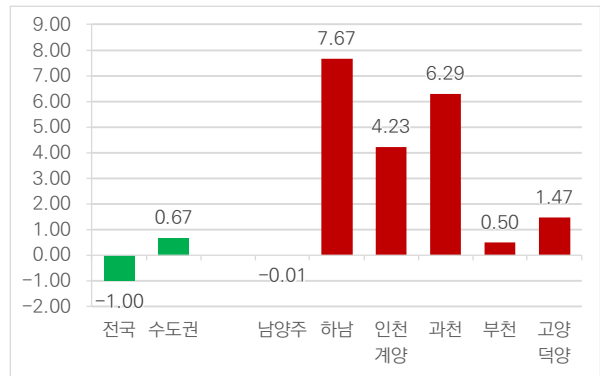
(단위 : 호, %)



주 : 1) 2020~2022년은 부동산114의 추정치임.
 2) 2020년 전세가 변동률은 5월까지 변동률을 나타냄.
 자료 : (주)부동산114(2020).

〈그림 15〉 3기 신도시 인근 전세가 상승률

(단위 : %)

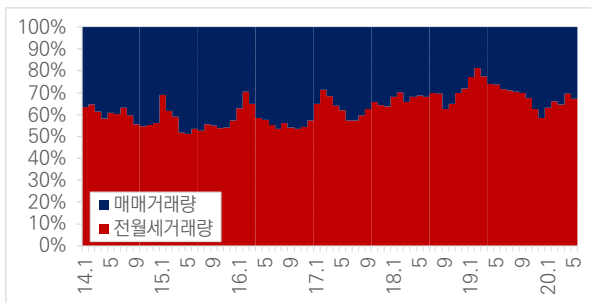


주 : 3기 신도시가 9·21 주택공급대책에서 처음 언급된 만큼 2018.8~2020.5의 전세가 변화율을 기준으로 산출함.
 자료 : 국토교통부(2020).

❖ 그 외에도 코로나19로 인한 거시경제 불안감, 강화되는 대출 규제 등을 함께 고려하면 하반기 전세시장 수요는 꾸준히 늘어나 시장에 압력을 행사할 것임.

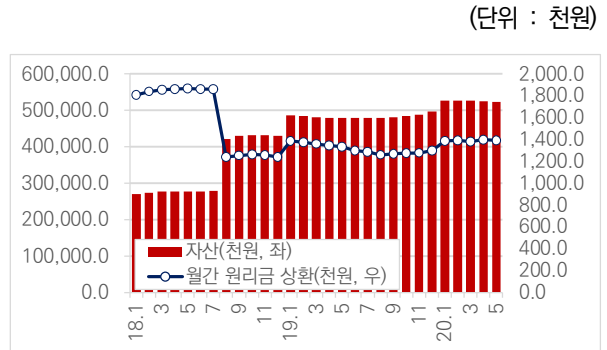
- 먼저, 하반기에도 코로나19로 인한 거시경제 불안이 지속될 경우 자산 매입에 대한 동기를 떨어뜨려 매매시장으로 옮겨가기보다 전세 수요에 의존할 가능성이 큼.
- 다음으로, 주택 매입에 불리한 조건이 늘어나면서 저금리임에도 불구하고 보유 요구 자산과 금융비용이 점차 상승해 매매시장으로 진입하지 못한 수요가 전세시장을 자극할 우려가 있음.

〈그림 16〉 월별 주택 거래량 중 전·월세거래량 비중
(단위 : %)



자료 : 국토교통부 보도자료(각 연도).

〈그림 17〉 서울 아파트 구매시 필요 자산 및 월 원리금 상환액
(단위 : 천원)



주 : 30년 균등 상환을 기준으로 산출한 것임.

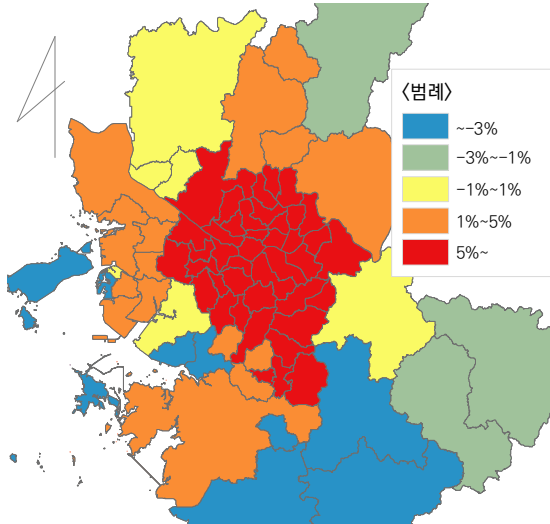
자료 : 국토교통부(2020) 기준으로 저자 산출.

(2) 부동산 정책과 지역별 가격 변화 추이

❖ 최근 수도권 부동산시장의 상승세는 지역 규제 이후 인근 지역으로 수요가 확장·이전 되는 양태로 진행됨.

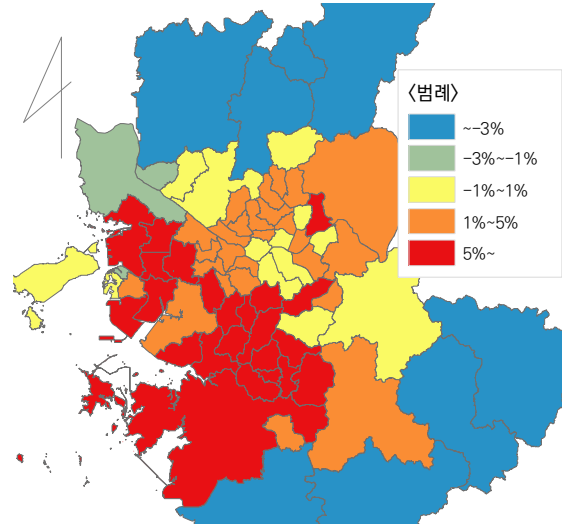
- 2015년 들어 서울 가격 상승세가 본격화되면서 2016년 11·3 대책에서 조정대상지역이 신규 등장함.
- 이후 문재인 정부가 들어서고, 8·2 대책을 통해 당시 서울과 경기 일부 지역을 중심으로 지정되어 있던 투기지역 및 투기과열지구에 대출 규제를 부과하면서 인근 지역으로 매매 수요가 퍼져 나감.
- 2018년 들어 구리, 안양 동안, 광교지구를 중심으로 상승세가 확대되자 8월 27일 조정대상지역을 추가 지정하였고, 이어 조정대상지역 내 주택 임대사업자의 LTV 규제를 강화한 9·13 대책 이후 조정지역 외부로 상승세가 확장되었음.
- 9·13 대책 이후 서울 및 인접 지역의 상승세는 사그라드는 가운데 수원·용인·성남 지역 가격이 상승한다는 지적이 제기되자 12월 수원 팔달, 용인 수지, 용인 기흥을 조정대상지역으로 추가 지정함.
- 2019년 하반기에는 그간 오름세가 더뎠던 인천 및 경기 남부 지역의 상승세가 본격화되어 2·20 대책 및 6·17 대책을 통해 조정대상지역의 대출 규제를 강화하고 지역을 추가 확대하며 현재에 이룸.

<그림 18> 2016.11~18.12 아파트 매매가 변화



주 : 2016.11~2018.12 중 아파트 매매가 상승률을 나타냄.
 자료 : 국토교통부(2020).

<그림 19> 2018.12~20.5 아파트 매매가 변화



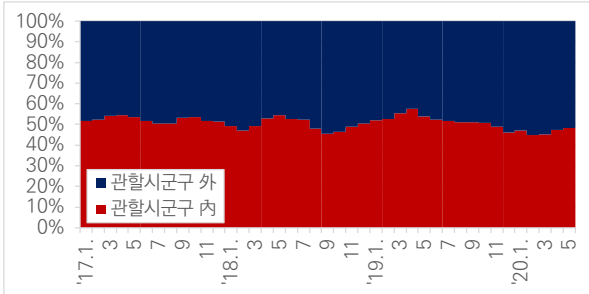
주 : 2018.12~2020.5 중 아파트 매매가 상승률을 나타냄.
 자료 : 국토교통부(2020).

- 이를 종합해보면, 지역 규제 전후로 먼저 외부 수요의 유입이 일부 늘어난 이후 다시금 관할 시군구 내 수요가 증가하며 해당 지역의 부동산 가격 상승세를 이끌어 나감.
- 즉, 규제를 회피한 일부 외부 수요가 특정 지역에 진입한 이후 지역 내 수요가 추격하며 수도권외의 가격 상승 현상이 지속해 온 것으로 분석됨.
- 반면, 오히려 경기 북부 지역에서는 가격 하락세가 2018년 12월 이전보다 뚜렷이 나타나면서 수도권 내에서도 가격 상승률에 차별화 및 집중화가 나타났음.

6-17 대책으로 인해 사실상 수도권 전 지역이 조정대상지역으로 지정되었고, 과열 양상을 보이는 지역에 대한 정부의 추가 지정 기조가 강하므로 하반기 부동산시장은 다시금 수도권 내 최적 입지 싸움이 될 가능성이 높음.

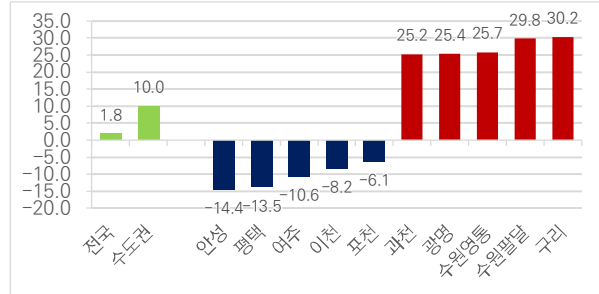
- 최근 수도권 전역으로 주택가격 상승세가 퍼지면서, 6·17 대책을 통해 수도권 중 대부분 지역을 조정대상지역으로 지정하고 임대 보증금 승계를 통한 구입 및 법인 수요를 차단하고자 하였음.
- 특히 조정대상지역으로 지정되면 투자 수요가 진입하기 어려운데, 다주택자의 경우 세금을 회피해 이익을 실현할 방법이 적고, 세제 혜택을 받기 위해서는 거주 기간 요건을 만족시켜야 하기 때문임.
- 즉, 조정대상지역에서 세제 혜택을 받기 위해서는 2년 거주 요건을 충족시켜야 하고, 다주택자인 경우에는 양도세 및 종합부동산세 증가 세율이 강화됨과 동시에 세부담 상한율이 300%까지 늘어남.
- 따라서 중심 지역에 위치한 이른바 ‘똥똥한 한 채’에 대한 선호가 더욱 집중될 것으로 판단되나, 자금 여력을 가진 수요가 제한적이므로 하반기 시장이 다시금 상승하기는 쉽지 않으리라고 전망됨.

〈그림 20〉 수도권 관할 시군구 내외 거래 비율
(단위 : %)



자료 : 국토교통부(2020).

〈그림 21〉 수도권 아파트 매매가 변화 상·하위 지역
(단위 : %)



주 : 2017.5~2020.5 아파트 매매가 상승률임.

자료 : 국토교통부(2020).

(3) 3기 신도시

3기 신도시와 관련해 2020년부터 2021년까지 약 32조 3,566억원의 보상금이 시장에 풀릴 예정으로, 수도권 주택 및 토지 가격에 상방 압력을 행사할 가능성이 제기됨.

- 그간 각종 택지사업 및 국책사업에서 풀린 토지보상금이 인근 토지나 부동산에 재투자되며 부동산 시장 가격의 상승 동력으로 지목되어 옴.
- 일례로, 수도권 아파트 가격 상승률이 25%에 달했던 지난 2006년 전년 대비 가계 및 비영리단체가 보유한 M2⁹⁾는 80조원 이상 증가해 통계를 발표하기 시작한 지난 2002년 이후 최대치를 기록함.
- 이후 2012년 연간 M2 증가량이 33조원가량으로 줄어들 당시 수도권 아파트 가격은 5.8% 하락하는 등 그간 아파트 가격 상승과 M2가 유사한 흐름을 보여온 것은 부정할 수 없음.

하지만 2015년 이후 전 세계적으로 양적 완화 정책이 본격화되면서 M2 증가량과 아파트 가격 간 흐름이 이전과 상이한 것으로 나타나 해석에 유의할 필요가 있음.

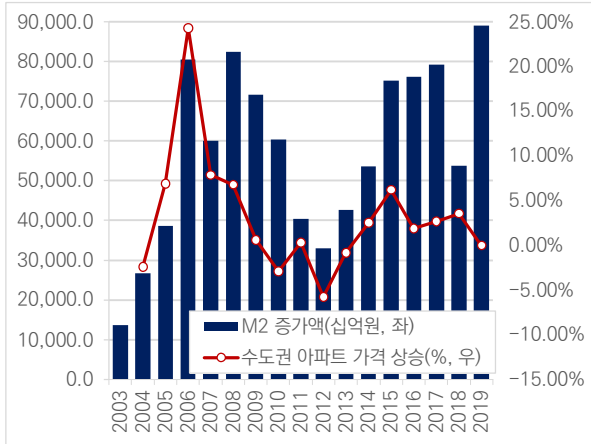
- 연간 아파트 가격 상승률이 2012년 저점을 기록한 후 2015년까지 상승하는 동안 M2의 연간 증가율은 다시 이전의 고점 수준인 80조원에 육박하며 서로 유사한 방향성을 나타냈음.
- 다만, 2016년 이후 평균 M2 증가량이 74.5조원에 달하였고 지난해의 M2 증가량은 89조원을 상회 하면서 통계 작성 이후 최대치를 기록하였지만 수도권의 아파트 가격 연간 상승률은 그에 못 미침.
- 업계의 지난해 토지보상금 추정 규모는 22조원으로 2019년 하반기 증가한 주택담보대출¹⁰⁾ 22.1조 원 수준으로 많지만, 지난해 수도권 주택가격 상승률은 0.52%를 기록해 최근 추이를 반영함.

9) M2란 시장에 풀려 있는 넓은 의미의 통화량(광의통화)을 의미하는 것으로 {(민간 보유 현금 + 현금취급기관의 결제성 예금) + (예금취급기관의 각종 저축성예금 + 시장성 금융상품 + 실적배당형 금융상품 + 금융채 + 거주자예금)}을 기준으로 산출함.

10) 예금취급기관 및 기타금융기관 포함.

〈그림 22〉 M2와 수도권 아파트 가격 상승 추이

(단위 : %, 십억원)

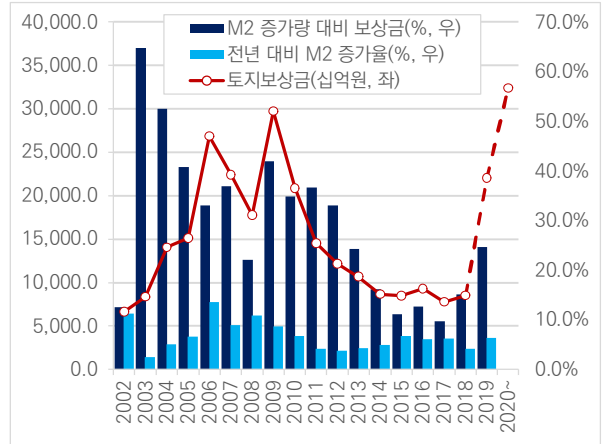


주 : M2는 원계열, 말잔 기준임.

자료 : 국토교통부(2020); 한국은행(2020).

〈그림 23〉 공공용지 취득 및 손실보상액과 M2 추이

(단위 : %, 십억원)



주1 : M2는 계절 조정 계열, 말잔 기준임.

주2 : 2019년 보상금은 (주)gzone, 2020년 이후 보상금은 국토교통부 자료를 인용하였음.

자료 : 국토교통부(각 연도); 한국은행(2020); (주)지존(2019).

3기 신도시 보상 금액에 있어서도 업계에서 제시하고 있는 액수와 정부의 추정치 간 격차가 크다는 점 역시 고려해야 할 부분임.

- 업계에서는 2020년 이후 시장에 풀릴 3기 신도시 관련 보상 금액을 42조~45조원 가량으로 추정하고 있는 데 반해 국토교통부는 32조 3,566억원으로 추정해 편차가 최대 28.1%에 달함.
- 최대 12조원이 넘는 두 수치 간 간극은 정부가 밝힌 2021년 한 해 3기 신도시 관련 토지보상금과 유사한 수준으로, 시장에 미치는 영향력을 무시하기 어려운 수준임.

최근 나타나고 있는 정부의 보상금 규모와 M2의 증감량 간 연간 추이도 이전과 서로 다르므로, 정부 보상금의 증가가 2006년 당시의 수준만큼 주택시장에 상방 압력을 가하기는 어려울 것으로 보임.

- 2015년 이후 공공용지 취득 및 손실보상액(토지보상금)과 M2의 증감량 추이를 비교해보면, 지난 2015년까지 평균 30%대 비율을 나타냈던 데 반해 2016년 이후 평균 15%대 비율을 보임.
- 최근 정부에서 현금 보상 대신 대토, 채권, 리츠 등을 활성화하려는 움직임을 보이면서 시장 통화량이 증가하는 비율이 일부 감소한 것으로 추정됨.
- 다만 대토, 채권, 리츠 등 현금 보상의 대안으로 제시된 방안들은 최근 들어 규제가 확대된 반면, 혜택은 축소돼 활성화에 장애 요인이 될 수 있다는 지적에 귀를 기울여야 함.

3. 지방

(1) 지역 내 상품 간 격차 확대

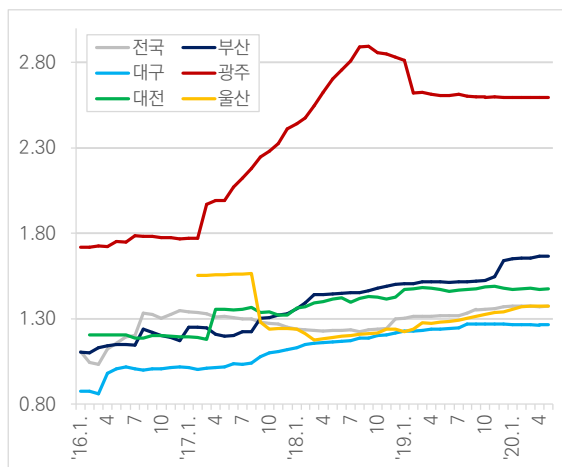
❑ 지방 주택가격은 지난해 11월 1년여 만에 상승세를 기록한 데 이어 올 들어 0.62% 상승하며 지난 2015년 이후 5월 누적 최고 상승률을 보임.

- 가장 상승세가 가파른 지역은 세종시(10.25%)이며, 대전광역시(5.07%), 울산광역시(1.39%) 등이 그 뒤를 잇고 있음. 그 외 8개 도는 평균 0.08% 상승하는 데 그쳐 5대 광역시와 세종시의 상승세가 지방 주택가격 상승세를 이끌고 있는 것으로 분석됨.

❑ 이를 보다 면밀히 살펴보면, 모든 주택에서 상승세가 나타나기보다는 준공 연도 1~5년 차인 신축 아파트와 입주권/분양권 시장이 빠르게 상승하고 있음.

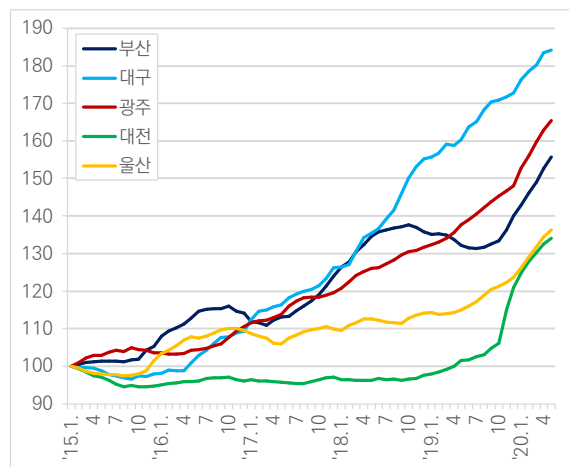
- 광주 지역은 구축 아파트 대비 신축 아파트의 평균 가격비가 2.5배에 달해 신축 주택에 대한 지역의 선호도를 드러내고 있음. 부산은 2019년 11월 이후 거래된 신축 주택 가격이 급등하였음.
- 구축 대비 신축 아파트의 가격비가 높은 대전과 광주, 부산 지역은 다른 지역에 비하여 신축 주택의 비율이 전체 주택에서 차지하는 비중이 낮은 편에 속하며, 분석 기간 중 지역의 외부 수요 비중이 유의하게 증가하지 않았던 점을 상기해보면, 지역 내부에서의 업그레이드 수요가 주요 동인임을 알 수 있음.

〈그림 24〉 지방 광역시 구축 대비 신축 아파트 가격비 (단위 : 배)



주 : (준공 1~5년 차 아파트 3.3㎡ 평균가) / (준공 10년 초과 아파트 3.3㎡ 평균가, 재건축 포함)을 기준으로 산출하였음.
자료 : ㈜부동산114(2020).

〈그림 25〉 지방 광역시 분양권 전매 건별 평균 단가 (단위 : p)



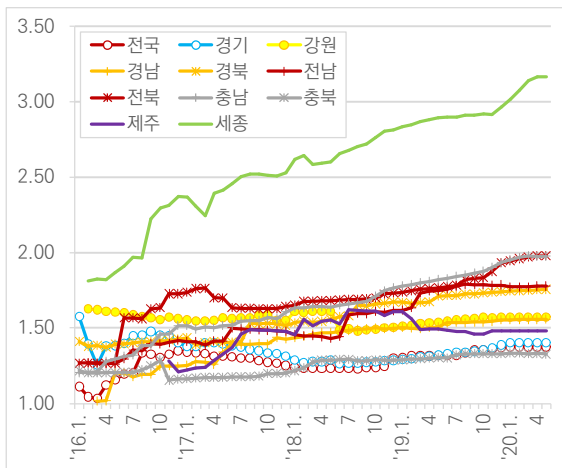
주 : 2015.1=100으로 산출한 결과임.
자료 : 국토교통부(2020).

- 또한, 올해 8월부터 전매가 금지될 것으로 예고된 지방 광역시의 대부분 지역에서 지난해 10월 이후 분양권 가격이 급격히 상승한 것을 확인할 수 있음.
- 특히, 대전광역시는 7개월간 26.4%가 상승하는가 하면 부산(16.7%), 광주(13.9%), 울산(12.3%) 등 대구를 제외한 모든 지역에서 분양권 평균 거래액이 10% 이상 상승하였음.

신축 아파트 선호 경향은 비교적 주택가격이 저렴한 지방에서 더욱 심화됨.¹¹⁾

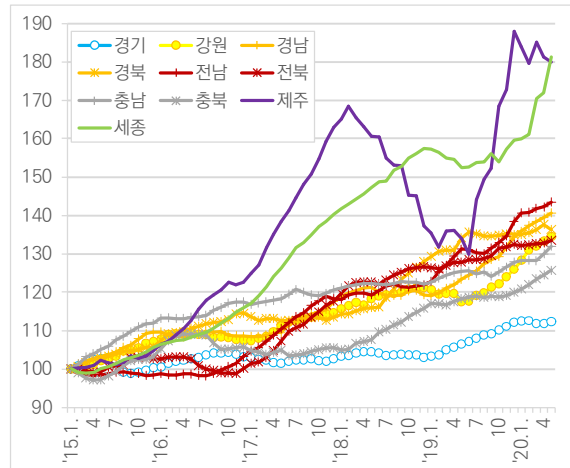
- 행정중심복합도시로 건설이 진행되고 있는 세종지역을 제외하더라도 충남, 전북 등지의 지역이 구축 대비 신축 아파트 가격비율이 2배에 육박하고, 전라남도, 경상북도, 강원도, 경상남도 등지의 비율이 1.5배를 초과함.
- 이는 신축 아파트라 할지라도 수도권이나 여타 지방 광역시 대비 비교적 가격이 저렴한 지역에서 신축 아파트를 선호하는 경향이 나타난 것으로 볼 수 있으며, 반대로 구축 아파트의 선호도가 떨어져 신축 아파트 대비 가격 상승률이 낮다는 점을 이해할 수 있음.
- 한편, 제주지역에서는 2019년 이후 10년 초과 아파트의 가격은 소폭(0.5% 수준) 하락한 반면에 신축 아파트의 가격이 8%가량 하락해 비율이 떨어지는 모습을 보임.

<그림 26> 기타 지방 구축 대비 신축 아파트 가격비 (단위 : 배)



주 : (준공 1~5년 차 아파트 3.3㎡ 평균가) / (준공 10년 초과 아파트 3.3㎡ 평균가, 재건축 포함)을 기준으로 산출하였음.
 자료 : (주)부동산114(2020).

<그림 27> 기타 지방 분양권 전매 건별 평균 단가 (단위 : p)



주 : 2015.1=100으로 산출한 결과임.
 자료 : 국토교통부(2020).

11) 다만, 최근 지방 주택가격의 상승세는 신축 주택의 분양가 상승세를 떼어놓고 보기 어렵다는 점 때문에 단편적인 신축 주택 가격 상승세로만 두고 보면 해석에 오류가 발생할 수 있으므로 그래프 해석시 이를 구분하여야 함. 2017년 평균 대비 2020년 평균 분양가는 전국적으로 25.0% 상승하였으며, 특히 강원(40.4%), 대구(37.9%), 광주(36.3%), 제주(35.0%) 지역을 중심으로 상승세가 컸음.

❖ 지방 분양권/입주권 거래 가격은 꾸준한 상승세를 보이는 가운데 제주·세종 지역의 약진이 두드러짐.

- 제주지역의 입주권/분양권 거래 평균 금액은 2018년 1월 이후부터 지난해 초까지 평균 단가가 지속해서 하락하였지만, 지난해 말부터 다시금 상승(최대 44.7%)하여 이전 시기의 상승 추이를 이어가는 모습임.
- 세종지역은 조정지역 제1 지역으로 분양권 거래 모수는 적을 수 있겠으나, 전년 동월 대비 18.7% 상승하며 지역 선호 및 신축 주택 선호를 보여주고 있음.

❖ 하반기에도 지역 내 신축 주택에 대한 선호는 지속될 것으로 보이나, 주택가격 상승이 기대돼 수익을 실현할 수 있는 특정 지역에 더욱 집중될 것으로 판단됨.

(2) 단기 지역 개발 호재

❖ 전통적 호재 이외의 비교적 소규모 개발사업이나 규제 해제 등에도 시장이 민감하게 반응하는 모습을 나타냄.

- 주택시장에서 이른바 '개발 호재'로 인식돼 부동산 가격에 영향을 미치는 사업은 교통 인프라 확충, 공공기관이나 대기업 이전, 교육 인프라 확충 등이 있음.
- 다만, 최근 지방의 급등세를 살펴보면 전통적 개발 호재를 따라가는 것이 아니라 기존에는 주택시장에서 반응하지 않았던 호재에도 큰 반응을 보이는 경우가 있음.
- 이러한 흐름은 유동성 장세에 크게 영향을 받은 것으로 보이며, 하반기에도 미처 부동산 규제가 제재하지 못한 지역에서 개발 호재가 나타나면 어디든지 수요가 이동할 것으로 판단됨.
- 특히, 6·17 대책에서 수도권 주요 지역을 모두 조정대상지역으로 지정한 만큼 이러한 흐름이 나타나는 범위가 전국 단위로 넓어지고 가속화될 여지가 있음.

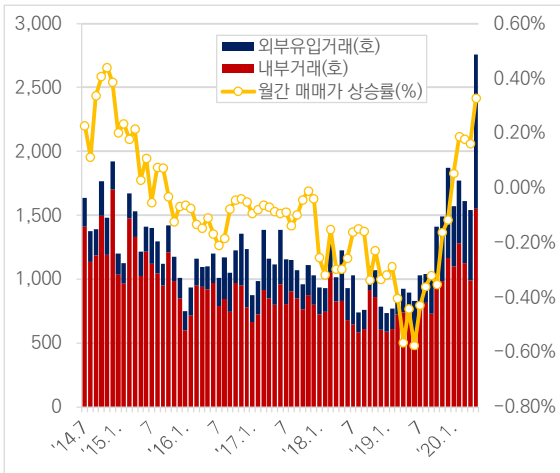
❖ 일례로, 지난 5월 8일 다목적 방사광 가속기가 설치될 지역으로 선정된 청주는 외부인들의 관심을 받으며 6주 만에 아파트 가격이 평균 5.72% 상승¹²⁾하였음.

- 충북연구원(2020)의 분석 결과에 따르면 실제 방사광 가속기를 운영하며 거주할 상주 인력은 연구인력과 행정인력을 합쳐 최소 200명에서 단계별 확장을 하더라도 최대 450명 선이 될 것으로 보임.
- 이를 450세대로 환산하더라도 36.6만여 세대에 이르는 청주시 세대수의 0.12%에 불과하며, 보다 미시적으로 살펴보면 방사광 가속기가 설치될 청원구 세대수의 0.5%에 해당하는 수치여서 큰 인구 유입을 기대하기는 어려운 수준임.

12) 방사광 유치 발표 직전인 5월 4일에서부터 6월 22일까지 한국감정원 주간 아파트 매매가격 누적 변화율임.

- 특히, 선정 이전(2014.7~2019.12) 대비 이후(2020.1~2020.5)의 외부 유입 주택매매 거래 증가율이 145.6%에 이르는 것으로 나타나¹³⁾, 외부 요인으로 인한 가격 급상승으로 분석할 수 있음.
- 검색어 추이를 보더라도¹⁴⁾ 방사광 가속기 유치 발표 전후 '오창 아파트'에 대한 관심도가 급격히 증가한 이후 현재까지 평소 검색량의 4~5배 수준을 지속적으로 유지하고 있는 것을 확인할 수 있음.

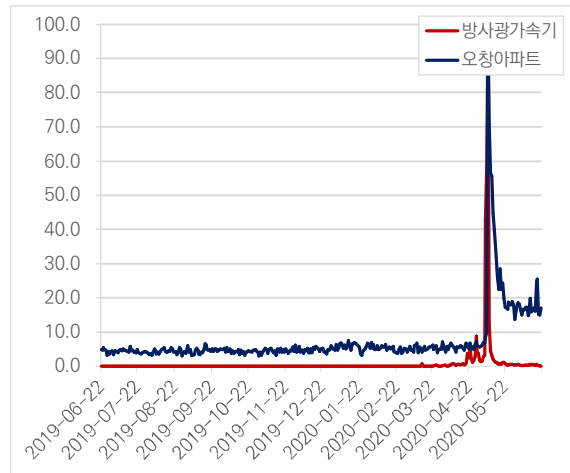
〈그림 28〉 청주시 월별 주택 매매거래량과 가격 추이 (단위 : 호)



주 : 외부유입 거래는 관할 시도 외(서울)와 관할 시도 외(기타)를 합한 것을 의미함.

자료 : 국토교통부(2020).

〈그림 29〉 '방사광가속기'와 '오창아파트' 검색량 추이 (단위 : 연간 최대 검색량 = 100)



주 : 연간 최대 검색량을 각각 100으로 두고 연간 검색량 추이를 분석한 것임.

자료 : 네이버 데이터랩스(2020).

다만, 지역 개발 호재를 따라가는 투자 방법이 하반기의 주류 투자 방법이 될 것이라고 보기는 어려워 이전 사례와 같은 급등이 일어나기는 쉽지 않을 것으로 판단됨.

- 앞서 언급한 청주의 예에서, 5월 초순 급등 이후 6·17 대책으로 해당 지역을 조정대상지역으로 지정하는 등 정책 대응 속도가 빨라졌으며 조정대상지역 추가에 대한 가능성을 항상 열어둔 상태임.
- 따라서 해당 지역 부동산에 투자 목적으로 진입한 이후 규제 지역으로 전환될 경우, 투자 비용의 손실 우려가 크고, 앞서 살펴본 것과 같이 지역 내에서도 소지역 간·상품 간 격차가 심화되는 양상이므로 투자 가능 범위는 제한적임.
- 일부 투자가 가능하다고 인정되는 지역의 경우 이전부터 호가가 지속 상승했다는 점을 기준으로 판단한다면, 하반기 부동산 투자에 큰 영향을 미치기는 어려울 것으로 판단됨.

13) 같은 기간 내부거래 증가율은 33.0%임.

14) 대체로 지역별 아파트에 대한 검색량이 단기에 급증하는 것은 해당 지역에 대한 규제 혹은 분양이 있는 경우인데 당해 기간 동안 청주시 관내에서는 5월 15일 서원구의 분양이 유일함.

4. 부문별 쟁점 사항

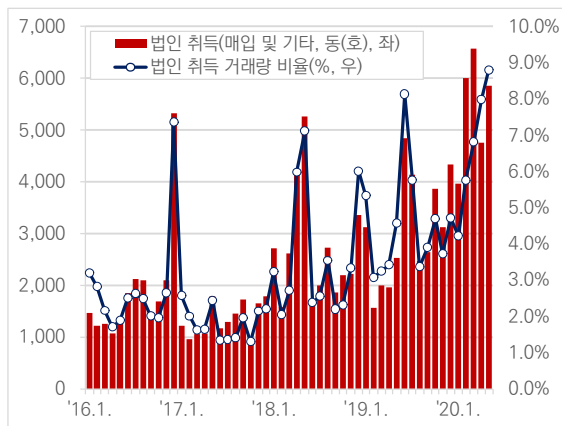
(1) 법인 거래

■ 개인의 대출 및 세금 규제를 추가로 강화한 12·16 대책 이후 법인들의 주택 매수세가 빠르게 증가하였음.

- 대출 규제 및 세제 등 개인 대비 법인으로서 주택을 다수 보유하고 있을 때 장점을 적극적으로 활용하기 위하여 12·16 대책 이후 전국에서 법인 거래가 급격히 늘어난 모습을 보임.
- 특히, 올해 1월부터 5월까지 이루어진 전국 76만 8,298건의 거래 중 법인이 주택을 취득하는 거래가 5만 1,181건(6.7%)에 이를 정도로 활발히 주택을 구매하였음.
- 수도권에서 법인이 주택을 취득한 거래는 올해 1월 전체 거래의 4.2%를 차지했지만, 차츰 증가해 5월 거래에서는 전체의 8.8%를 차지함.
- 그중 서울지역 법인의 주택취득 거래는 2019년 6월 한때 18.5%를 기록한 이후 올해 1월까지 안정세를 보이다가 4월 14.1%로 증가한 바 있음.

〈그림 30〉 수도권 법인 주택취득 추이

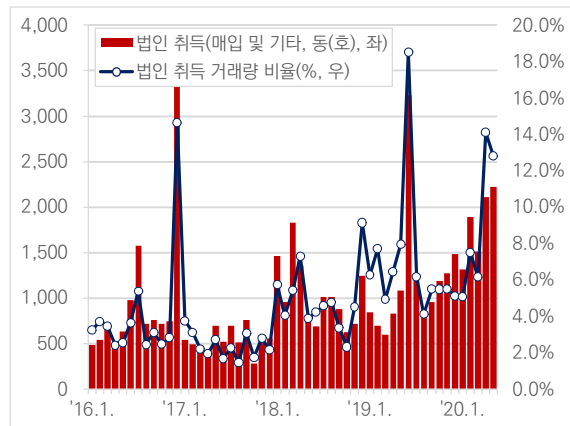
(단위 : 동(호), %)



자료 : 국토교통부(2020).

〈그림 31〉 서울 법인 주택취득 추이

(단위 : 동(호), %)



자료 : 국토교통부(2020).

- 그간 법인의 주택취득 추이를 종합해보면, 대출 규제보다는 세금 규제에 보다 민감한 흐름을 보임. 즉, 법인을 세금 회피처로 활용하고 있었음을 이해할 수 있음.
- 일례로 2016년 12월의 경우 2017년 1월 1일부터 법인이 취득하는 비사업용 토지 및 주택에 대해 양도세율이 10~20%p 증가되는 조치를 회피하기 위한 거래 급증으로 풀이됨.

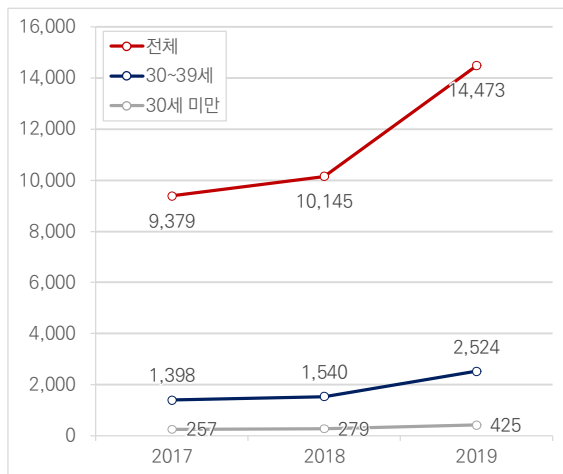
- 2018년 3월에는 같은 해 4월 이후 시행된 다주택자의 양도세 중과를 피하기 위한 법인의 주택취득 거래가 많았던 것으로 추정됨.
- 2018년 12월에는 21개 개정 세법 위임사항이 당시 국회를 통과하였고 뒤이어 2019년 1월에 이를 규정하기 위한 「종합부동산세법」, 「소득세법」 시행령, 「조세특례제한법」 시행령 등 후속 시행령 개정안이 발표되어 부동산 관련 세금이 강화될 것으로 예상돼 거래가 증가함.
- 그 외 매년 6월경 법인 거래가 증가하는 것은 납세의무 성립일인 6월 1일 전후를 기점으로 세금을 절약하기 위한 거래가 있었던 것으로 보임.

다만, 6·17 대책 이전에 소형/저렴 주택¹⁵⁾을 이미 구입한 경우 매물로 나올 가능성은 적으며, 오히려 장기적으로 매물 감소 효과를 낼 수 있음.

- 부동산 관련 법인이 본격적으로 증가한 2017년 이후 3년간 법인 수는 3만 4,000여 개 이상 증가하였고, 수도권 법인의 순(純) 주택취득 추정량은 지난 2017년 이후 약 2만호 가량 증가함.
- 이뿐만 아니라 현물출자 등이 집계되는 기타소유권 이전 역시 연평균 2.5만호 가량 증가¹⁶⁾함.
- 만약 6·17 이전에 소형/저렴 주택을 구입한 법인이 주택임대사업자로 등록하였을 때 기존 혜택을 그대로 유지한다면 현재 법인이 보유하고 있는 소형/저렴 주택의 상당수는 장기일반 민간임대주택(8년 보유)으로 치환될 가능성이 있어 장기적인 매물 감소에 직면할 우려가 있음.

〈그림 32〉 부동산 관련 신규 법인 등록 추이

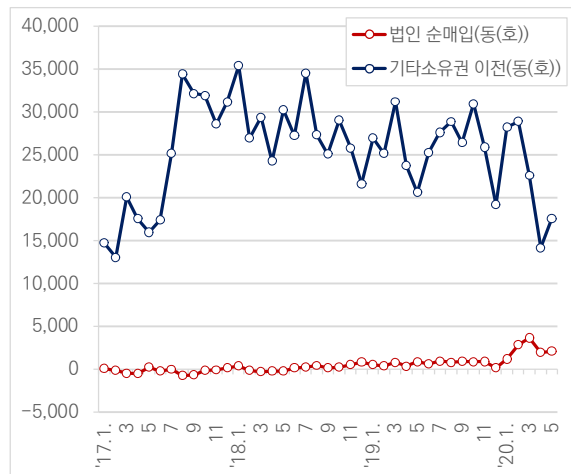
(단위 : 법인 수)



자료 : 국토교통부(2020).

〈그림 33〉 수도권 법인 순취득 추정·기타거래 추이

(단위 : 동(호))



주 : 순취득 추정량 = (법인 주택 매입 - 법인 주택 매도)

자료 : 국토교통부(2020).

15) 조정대상지역 6억원, 비조정지역 3억원을 기준으로 함.

16) 기타소유권 이전에는 개인의 법인에 대한 현물출자 외 협의취득계약 등 기타검인이 모두 포함되므로 해석에 유의해야 함.

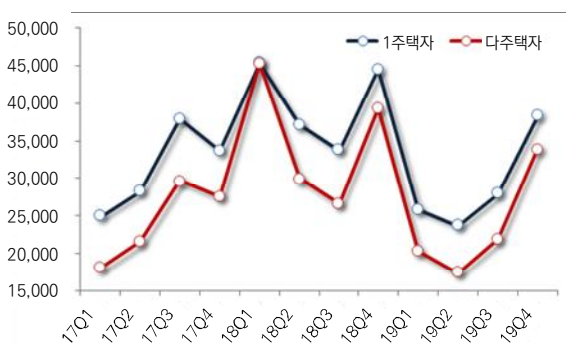
- 따라서 하반기에는 2021년 이후 매물 잠금을 막기 위해 다주택자 및 법인이 매물을 내놓도록 하고, 주택임대사업으로의 전환을 규제하는 정책 등이 나올 가능성이 있음.
- 다만, 정책 도입 초기에 정부에서 등록 임대주택 확보를 목적으로 주택임대사업 등록을 권장하였던 것과는 상반된 의도를 갖고 임대사업자에게 주어진 혜택이나 자금 조달을 막는다면 정책에 대한 신뢰가 무너질 수 있다는 점에서 정책 시행에 유의하여야 함.

(2) 다주택자 및 임대 보증금 승계 투자자(갭 투자자)¹⁷⁾¹⁸⁾

❑ 다주택자 역시 법인과 유사하게 세금 관련 제도 변경에 민감하게 반응한다는 것을 확인할 수 있음.

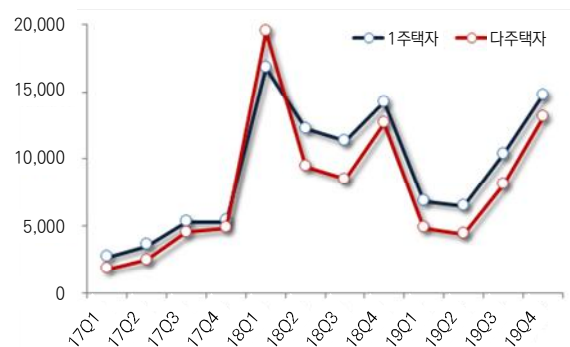
- 다주택자는 1주택자와 기본적으로 매도 패턴에 차이를 보인다고 보기 어렵지만, 세금 관련 제도가 변경되는 시점을 전후로 차이를 나타냄.
- 이는 2018년 1분기 거래량에서 확인할 수 있는데, 수도권과 서울 공히 2018년 1분기 1주택자와 다주택자의 매도 수가 비슷하거나 역전되었음.
- 다주택자가 이렇게 활발하게 매도에 나선 것은 2018년 4월의 다주택자에 대한 양도세 증가를 피하기 위한 절세 방안의 일환으로 추정됨.
- 다만, 법인에서와 같이 연간 주기는 발생한 것으로 나타나지만, 납세의무 성립일 이전인 2분기 거래가 급격히 증가하는 등의 패턴은 나타나지 않음.

<그림 34> 수도권 아파트 매도 수 추이
(단위 : 호)



자료 : KCB(2020), 허윤경(2020).

<그림 35> 서울 아파트 매도 수 추이
(단위 : 호)



자료 : KCB(2020), 허윤경(2020).

17) 「CERIK·KCB Housing Market Insight Vol.1」, “수도권 아파트시장 매도자 특성분석”(허윤경, 2020)을 기반으로 작성함.

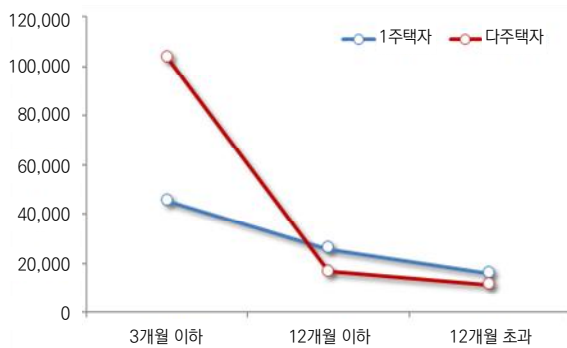
18) 갭 투자자란 ‘전세(월세) + 보증금 승계를 통한 자가’가 포함되어 있어 자료에서의 다주택자와 포괄 범위가 다르지만, 자료의 한계상 다주택자와 갭 투자자를 서로 유사한 목적을 가진 투자자로 분류함.

다주택자는 보유한 주택을 매도한 후 단기간 내 주택시장에 적극적으로 재진입하는 특성을 지녀 정책이나 개발 호재 등에 신속히 반응하고 있는 것으로 추정됨.

- 1주택자는 전체 매도자의 20.5%가 주택시장에 다시 진입¹⁹⁾하는 것으로 나타난 반면, 다주택자는 재진입 비율이 37.7%로 나타나 2017~2019년 사이 다주택자의 주택시장 재진입이 두드러짐.
- 또한, 수도권 다주택자가 주택 매도 후 주택시장에 재진입하는 경우 공백기를 3개월 미만으로 잡는 경우가 전체 재진입 다주택자의 70~80%에 달하는 것으로 나타남.
- 연령대별로 구분하여 살펴보면 45세 이하 다주택자의 45% 이상이 재진입해 전 연령 평균 37.7%를 상회함. 즉, 젊은 연령층의 다주택자들이 주택시장 재진입에 적극적이라는 사실을 알 수 있음.
- 특히 주택시장 초단기(3개월 내) 재진입자 중 서울 아파트 다주택자가 많은데, 이는 서울 아파트의 회전율이 다른 지역보다 나은 수준이라는 점에서 이해할 수 있음.

〈그림 36〉 재진입 경과 기간별 재진입자 수

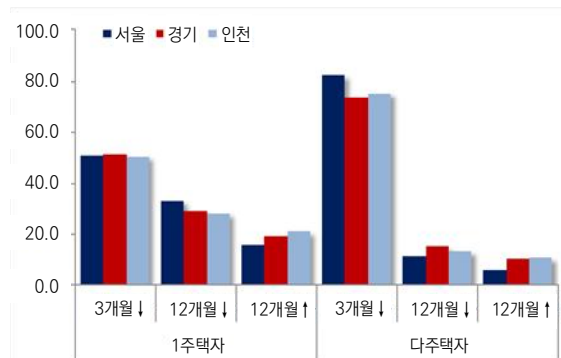
(단위 : 명)



자료 : KCB(2020), 허윤경(2020).

〈그림 37〉 지역별·경과 기간별 재진입자 수 비율

(단위 : %)



자료 : KCB(2020), 허윤경(2020).

따라서 6·17 대책이 다주택자(법인, 갭 투자 등)들에게 시장에 매물을 내놓도록 하는 것이 목표라면 7월 세법 개정이 포인트임.

- 다만, 다주택자에 대해 세금 부담을 지우면, 앞서 임차시장에서 언급했던 것과 같이 전세 매물이 매매시장으로 이전하는 역할을 수행해 전세시장의 불안을 동반할 가능성이 있음.
- 또한, 매매시장에 물건이 풍부해졌다고 하더라도 본인의 자본이 적은 임금근로자들은 집을 구입할 수 있는 통로가 대부분 막혀 있어²⁰⁾ 매물이 쉽게 해소되기 어려울 것으로 전망됨.

19) 매도자별 매도 시점이 서로 다르기 때문에 2017년 1분기에서 2019년 4분기 사이에 주택을 매도한 이후 2019년 4분기까지 주택시장에 재진입한 비율로 해석하여야 함. 한시적 2주택자의 경우 시장 통념상 1주택자이지만, 자료상으로는 다주택으로 분류되므로 해석에 유의하여야 함.

20) 월세 거주자가 임대 보증금을 승계해 주택을 구매하는 등의 퇴로는 일부 남아 있으나 본 연구에서는 논외로 함.

(3) 주택 분양 호조 및 미분양 감소

2020년 상반기 주택 분양시장은 분양가상한제와 분양권 전매 금지 등 규제의 여파로 호조를 띠고 있음.

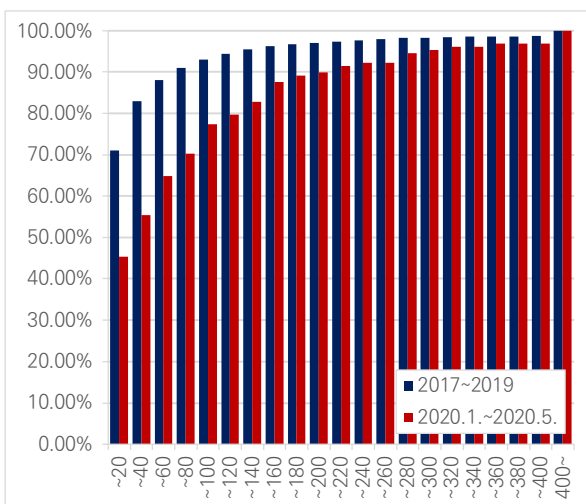
- 올해 상반기 분양시장은 코로나19 여파로 인해 연초에 약세로 출발했지만 3월 이후 최근까지 호조를 띠고 있음.
- 당초 4월에서 7월로 시행 시기가 늦춰진 분양가상한제와 8월부터 시행 예정인 수도권과 지방 광역시의 분양권 전매 금지 등이 시행되기 전 분양을 진행하기 위한 물량이 몰려 빠른 성장세를 보임.
- 당초 코로나19의 영향으로 모델하우스 및 계약 체결 등 대면 접촉을 꺼릴 것이라는 예상과는 달리 사이버 모델하우스가 빠르게 보급되고, 온라인 서비스를 이용하기 어려운 노약자 등 필요한 경우에만 대면 접촉을 하도록 하는 프로토콜이 지켜지면서 지난해 90% 수준의 분양 물량을 시현함.

분양시장이 호황을 누리고 있는 이유는 분양가가 인근 신축 아파트 대비 비교적 저렴하게 책정되어 현재와 같은 상승장에서는 확정 수익을 보장받을 수 있기 때문임.

- 과거(2017~2019) 평균 청약 경쟁률은 70:1 수준이었던 데 반해 올해 들어 시행된 청약의 평균 경쟁률은 160:1 수준으로 급격히 상승하였음.
- 특히, 가점제 청약 위주로 진행되고 있는 수도권 지역에서는 청약 가점이 지나치게 높은 부작용 때문에 30대 수요가 실질적으로 배제되었음에도 불구하고 이전보다 더 뜨거운 관심을 받고 있음.

〈그림 38〉 시기별 청약 경쟁률 분포

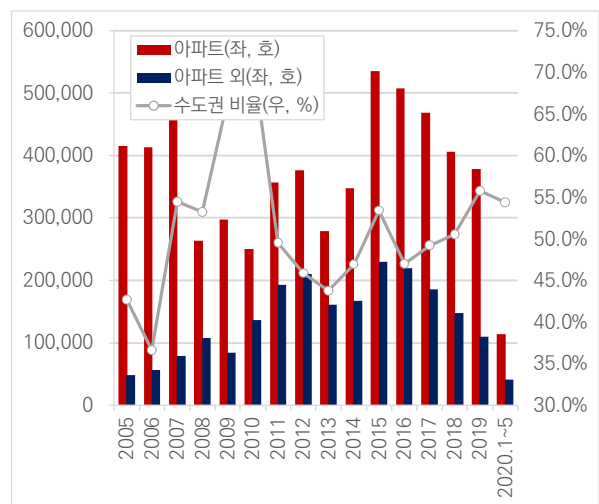
(단위 : 對 1, %)



자료 : (주)부동산114(2020).

〈그림 39〉 주택 인허가 추이 및 수도권 비율

(단위 : 호, %)



자료 : 국토교통부(2020).

■ **분양시장의 선행지표인 인허가 물량은 2015년 당시 전년 대비 53.9% 늘어난 53만 4,000호로 최대치를 기록한 이후 지속 감소함.**

- 2015년부터 시작된 인허가 물량의 호조는 2017~2019년 준공량 증가로 이어졌으나, 인허가 물량은 매년 평균 8%대 감소세를 보이며 지난해 2013년 이후 최초로 50만호 미만으로 감소함.
- 이러한 인허가 감소는 향후 2~3년 내 수요 대비 공급의 부족으로 이어질 수 있어, 내년의 공급 물량 감소에 이어 3기 신도시 본격 공급 이전까지 시장 불안을 야기할 가능성이 있음.

■ **미분양 주택이 감소하고 있지만, 공급이 많았던 지난 3년 이전으로 돌아가는 수준임.**

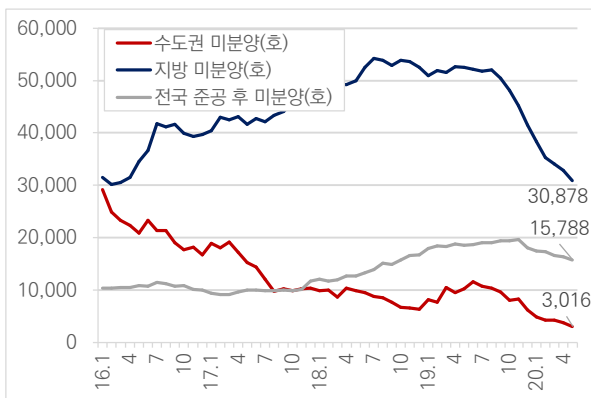
- 지방은 2016~2018년 과공급 문제가 2019년 들어 차츰 해결되면서 2020년 들어 빠른 감소세를 보이며 2016년 수준인 3만호를 회복하였음.
- 지역별로는 신축(준공 5년 이내) 아파트가 적은 지역을 중심으로 전년 대비 증가세가 큼. 하지만 지역별 주택경기에 영향을 받고 있으며, 그중 수도권 미분양은 2013년 8월 당시 3만 6,000여 호로 고점을 기록한 이후 2020년 5월 기준 3,016호로 1/12 수준까지 감소하였음.

■ **반면, 공사 완료 후 미분양(준공 후 미분양)은 1만 5,000호 수준으로, 2016년 초 대비 50% 많은 수준을 유지하고 있음.**

- 준공 후 미분양 물량은 2019년 11월 1만 9,587호로 전고점을 기록한 이후 2020년 5월 현재 약 19.3% 감소(1만 5,788호)했으나 여전히 지난 5년 평균 대비 많은 수준을 유지함.

〈그림 40〉 미분양 및 공사 완료 후 미분양 추이

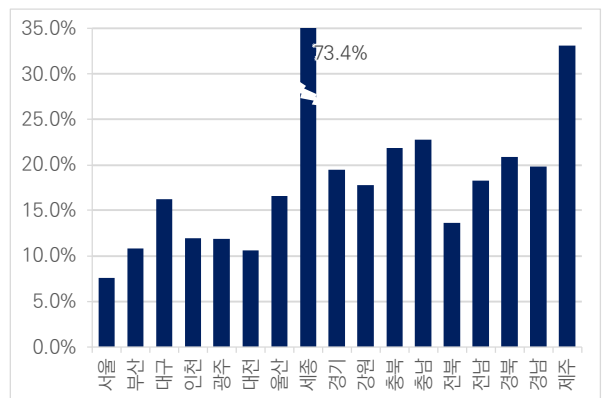
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부(2020).

〈그림 41〉 준공 5년 이내 아파트 비율

(단위 : %)



주 : 공동주택 현황은 2018년 10월, 그리고 준공 연도는 2014~2018년을 기준으로 산정함.

자료 : 국토교통부(2018, 2020).

❖ 하반기에 분양가상한제와 분양권 전매 금지 조치가 시행되더라도 당분간 분양시장은 뜨거울 것으로 판단됨.

- 건설사 입장에서는 분양가상한제가 적용되더라도 도급사업에 한해서는 분양가 하락에 따른 이익률 감소 가능성이 크지 않고, 분양시장이 호황일 때 사업장을 빠르게 회전하는 것이 현재와 같은 경기 악화 시기에는 경영에 도움이 될 수 있다는 점에서 당분간 분양사업에 매진할 것으로 판단됨.
- 한편 수요자 입장에서는 분양가상한제 시행 주택에 당첨이 된다면 저렴한 신축 주택을 구입할 수 있다는 장점이 있고, 지방을 중심으로 분양권 전매가 활발히 이루어지고 있는 현재 상황을 고려해볼 때 분양시장에 대한 수요가 여전히 존재한다는 것을 알 수 있음.
- 다만 분양가상한제가 서울의 정비사업을 중심으로 공급 주체의 수익을 악화시켜 정상 수준 대비 공급을 위축할 우려가 있으므로, 침체된 경기의 활성화를 지연하는 것은 아닌지 검토가 필요함.
- 이뿐만 아니라 건설사에 큰 부담으로 작용하는 준공 후 미분양 물량은 그대로 남아 있어 상품별 차별화가 심화된 것으로 판단됨.

(4) 수익형 부동산

❖ 수익형 부동산은 최근 들어 수요 감소와 과공급 등의 영향으로 공실률 상승, 임대료 하락 등의 문제를 함께 겪고 있음.

- 상가, 지식산업센터, 오피스텔, 분양형 호텔 등 이른바 '수익형 부동산'은 2016년 말 이후 지속된 주택 관련 부동산 규제를 피하기 위한 수단으로 각광받기 시작함.
- 그 결과 2015년 이후 2018년까지 연평균 1.6만 점포 수준(상가 기준)의 공급이 지속해서 이루어짐.
- 2018년 이후 수익형 부동산의 과공급 문제가 제기되었고 지식산업센터와 상가를 중심으로 한 공실률의 증가, 임대료(임대지수 기준) 하락 등의 문제가 함께 제기되면서 2019년 상가 공급은 전년 대비 55.9% 감소한 8,500여 점포에 불과하였음.

❖ 수익형 부동산의 수요 감소는 자영업자들의 어려움에서 기인함.

- 2018년 기준 기업생멸행정통계 분석 결과 개인기업의 1년 생존율은 65.0%로 나타났고, 5년 생존율은 28.3%로 조사돼 가게 10곳 중 7곳 이상이 5년 이내 폐업하는 것으로 나타남.
- 특히, 신생기업 비율은 전년 대비 0.4%p 하락한 데 비해 소멸기업의 비율은 전년 대비 0.7%p 상승해 새로 창업하는 기업은 줄어들고 없어지는 기업은 늘어나는 상황에 처해 있음.
- 한국은행(2020)은 폐업률²¹⁾ 증가 등 자영업자의 어려움을 민간 소비가 축소되었고, 시장 내 경쟁이 과다한 것이 원인이라고 분석하였음.

21) 신규 업체 대비 폐업하는 업체의 비율. 2016년 77.7%였던 것이 2018년 기준 89.2%로 증가함.

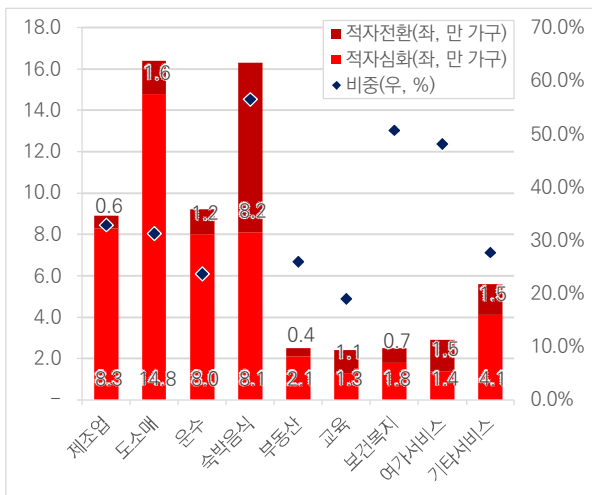
■ 산업별 대출금은 지난해 4분기 처음으로 1,200조원을 넘어선 이후 올해 1분기에도 지난해 동기 대비 10.4% 증가한 1,259조원을 기록함.

- 제조업 대출 증가율은 5.9%로 2015년 4분기 이후 최대 증가율을 기록함. 이는 제조업의 활황이나 시설투자금으로 투입된 것이 아니라 운전자금으로 투입한 비율이 더 크다는 점에서 신호 해석에 유의하여야 함. 서비스, 건설 및 기타 산업 대출 증감률은 12.4% 증가해 2009년 1분기(10.6%) 이후 최대 증가 폭을 기록하였음.²²⁾
- 다만, 서비스업은 제조업보다 시설자금으로 투자할 금액이 적으므로 대부분이 운전자금으로 투입되었음을 짐작할 수 있으며, 실제 올해 들어 전 산업 대상 조사 결과 시설자금보다 운전자금의 비율이 유의미하게 증가하였음.
- 이는 직전 최대 증가 폭이 기록된 시점인 2009년 1분기 당시 세계 경제와 국내 거시경제의 어려움을 상기한다면 쉽게 이해할 수 있음.

■ 특히, 코로나19 이후 자영업자들의 어려움이 가중되면서 하반기 수익형 부동산시장의 전망을 어둡게 함.

〈그림 42〉 코로나19 시나리오 적용시 자영업자 영향

(단위 : 만 가구, %)



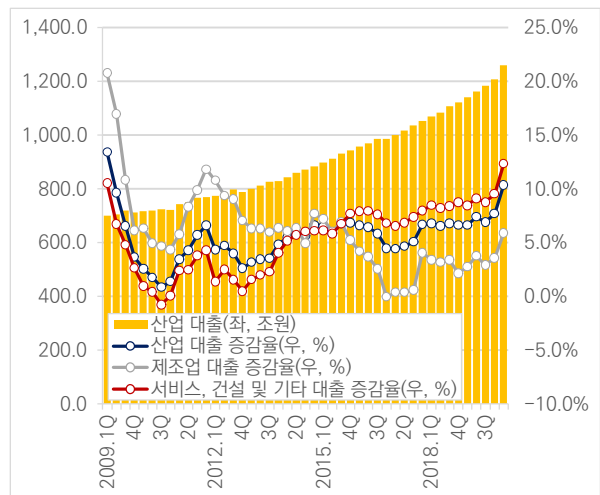
주 : 1) 코로나19 관련 매출 감소 시나리오는 업종별 신용카드 매출액의 전년 동기 대비 변동률²³⁾을 적용.

2) 비중은 업종별 적자 자영업 가구 수를 의미함.

자료 : 한국은행(2020).

〈그림 43〉 산업별 대출금 추이 및 전년 대비 증감률

(단위 : 조원, %)



주 : 각 분기별 말잔 기준임.

자료 : 한국은행(2020).

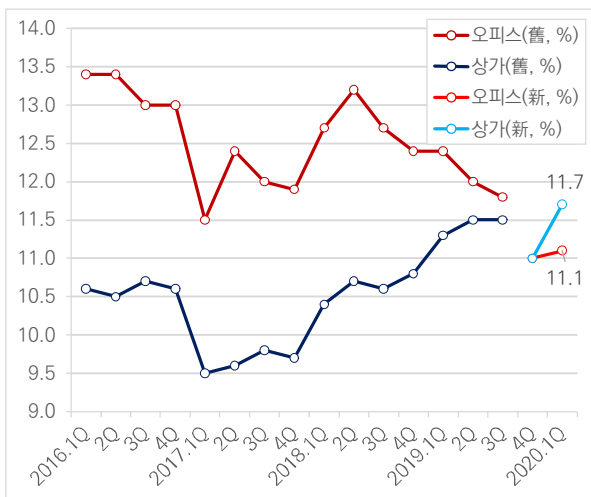
22) 그중 서비스업 관련 대출금이 대부분을 차지함.

23) 여신금융협회(2020)의 데이터를 기반으로 코로나19 충격이 급속히 확대된 2.17~4.30일 중 업종별 신용카드 매출액의 전년 동기 대비 변동률을 적용하였으며 자세한 사항은 「금융안정보고서(2020.6)」(한국은행, 2020)를 참고할 수 있음.

- 코로나19는 이전 전염병과는 다른 강력한 전염성을 갖고 있어 '사회적 거리두기 운동'을 거치며 자영업자들의 매출에 악영향을 미침.
- 코로나19 발생 이후 경기도 소상공인지원(2020)의 조사에 의하면 전체 조사 대상 1만 3,195명 중 87%에 달하는 1만 1,511명이 코로나19 이후 매출이 감소했다고 응답했으며, 그중 매출이 50% 이상 감소했다는 응답자가 3,931명으로 매출 감소 응답자 중 34.1%에 육박함.
- 유통채널별 성장세를 보면, 온라인 유통채널의 올해 매출액 성장률은 평균 18.4%에 달하는 것으로 나타난 반면, 오프라인 유통채널은 평균 6.5% 역성장하는 것으로 조사되었음.
- 한국은행(2020)이 「가계금융복지조사」를 기반으로 산정한 결과, 코로나19로 인한 경기 침체가 길어질 경우 흑자에서 적자로 전환되는 가구는 약 16.8만호, 현재 적자지만 적자가 더욱 심화될 것으로 우려되는 가구는 49.9만호로 총 66.7만호가 영향을 받을 것으로 보임.
- 하반기에 코로나19로 인한 2차 팬데믹 가능성이 지속 제기되고 있는 만큼 하반기 수익형 부동산시장은 어려움을 면치 못할 것으로 판단됨.

〈그림 44〉 오피스 및 상가 공실률 추이

(단위 : %)

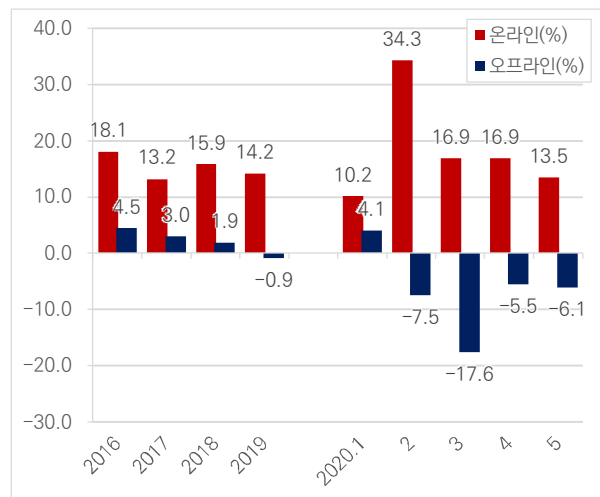


주 : 2019년 4분기에는 대규모 샘플 개편이 있어 시계열로 해석하기 곤란함.

자료 : 국토교통부(2020).

〈그림 45〉 온라인 및 오프라인 유통채널 매출액 성장세

(단위 : 전년 대비 %)



자료 : 산업통상자원부 보도자료(각 연도).

Ⅲ 하반기 주택시장 전망

1. 주요 쟁점 정리

- 2020년 하반기 주택시장의 가장 큰 변수는 ① 코로나19로 대변되는 거시경제 위기와, ② 재고 및 신규 주택 물량 공급으로 판단됨.
- 거시경제 측면에서는 유동성으로 인한 상방 압력이 존재함에도 기초여건 약화의 영향이 하반기 시장을 지배할 것으로 보임.
 - 각국 중앙정부의 양적 완화로 인한 시장금리 하락으로 자본시장에 대한 수요 증가 유인이 있지만, 상반기에 발표된 대부분의 경제 지표에서 코로나19로 인한 거시경제 어려움이 나타남. 토지보상금 역시 유동성 위험에 포함되나, 보상 수단 다양화를 강구해 과거 대비 시장에 미치는 영향이 적음.
- 수도권은 거의 전역이 규제 지역으로 지정되었고, 비수도권 역시 수도권 규제의 반사이익을 받겠으나 빠르게 규제 지역으로 지정할 가능성이 커 상승 폭은 제한적일 듯
 - 6·17 대책으로 수도권 전역이 규제 지역으로 지정되었고, 개인과 법인을 막론하고 다주택자에게 매도 유인을 강하게 주고 있음. 다만, 조정지역 중저가에 대한 매수세는 여전할 것으로 보임.
 - 지방의 경우 수도권 규제로 인한 반사이익이 있겠지만 소수 지역에 그칠 것으로 판단됨.
- 수요관리 정책은 보다 빠른 템포로 주택시장에 하방 압력을 지속해서 행사하고 있으며, 이러한 기조는 이번 정권 말미에 이르기까지 지속될 것으로 판단됨.

〈표 7〉 하반기 주택시장 전망의 주요 변수와 시장에 미치는 방향성

거시경제		수급			정책	
코로나19	▼	수도권	재고 매물 공급	▼	금융 규제	▼
금리	▲		재건축 규제	▼		
유동성	▲	지방	분양시장 호황	▲	세금 규제	▼
고용 및 물가	▼		3기 신도시 공급 신호	▼		
			지역 내 격차 확대	▼		
			수도권 규제 심화	▲		
			지역 개발 호재	-		
		이슈	법인 다주택 차단	▼	지역 규제	▼
			보증금 승계 매입 차단	▼		
			수익형 부동산	▼		

2. 공급 전망

2020년 인허가는 2019년 대비 7.8%가량 감소한 45만호로 예상됨.

- 정부는 주거복지 로드맵상의 공급 계획을 이행하고 있고 코로나19로 인한 경제 기본여건 둔화 우려로 전년 대비 소폭 증가한 수준의 공공부문 인허가가 이루어질 것으로 예상함.
- 2020년 주거종합계획에서는 14.1만호의 공공 임대주택을 공급하는 것으로 밝히고 있으나 전 생애주기를 대상으로 한 수치이며, 과년 목표 대비 달성 수준을 고려할 때 올해는 약 10만호 수준에 달할 것으로 전망됨.
- 다음으로, 민간부문은 상반기에 코로나19로 인한 영향이 예상보다 적었지만, 하반기에 경기 둔화가 심해지며 전년과 유사한 수준으로 감소할 것으로 판단됨.

〈표 8〉 2020년 주택 인허가 전망

(단위 : 호)

구분	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년 [㉠]
합계	765,328	726,048	653,441	554,136	487,975	450,000
공공부문	76,428	75,802	76,629	81,082	93,626	100,000
민간부문	688,900	650,246	576,812	473,054	394,349	350,000

자료 : 국토교통부, 2020년은 한국건설산업연구원 전망치임.

2020년 분양은 2019년 대비 10.9% 내외 감소하는 28만호로 전망됨.

- 전국적으로 미분양이 빠르게 감소하고 있다는 측면을 볼 때 전년보다 분양시장의 상황은 전반적으로 양호한 것으로 판단되나 준공 후 미분양 물량이 줄어드는 속도는 더딘 것으로 나타나 지역 간·상품 간 격차가 심화되고 있음.
- 지방 광역시에 대한 분양권 전매 제한 규제로 인해 8월 이전 빠른 대응을 하겠지만, 내년부터 분양권을 주택 수에 산입하는 등 분양시장에 대한 규제가 지속되면서 2021년 3기 신도시 분양 이전까지 소강상태로 접어들 것으로 예상됨.

〈표 9〉 2020년 주택 분양(승인) 전망

(단위 : 호)

구분	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년 [㉠]
전국	525,467	469,058	311,913	282,964	314,308	280,000

자료 : 국토교통부, 2020년은 한국건설산업연구원 전망치임.

3. 가격 전망

- 하반기 전세가격은 상반기의 상승세를 이어가 1.5%대 상승이 전망됨. 연간으로는 2.6% 상승할 것으로 예상돼 지난 2015년(4.8%) 이후 최대 상승 폭을 기록할 전망이다.

 - 정부의 강력한 매입 규제와 실수요자 위주의 정책으로 인해 역으로 전세 물량 공급 중 일부를 담당 하였던 겹 투자자가 사라지면서 매물이 줄어들 가능성이 엿보임.
 - 반면, 금융 규제 강화로 주택 매입이 어려워진 실수요자 중 일부가 전세시장으로 유입될 것으로 판단되지만, 전세 매물 품귀와 겹쳐 상반기 대비 가격 상승세가 소폭 커질 것으로 전망됨.

- 정부 대책으로 상반기의 수도권 가격 상승세가 잠재워져 상고하저의 흐름을 보이며 매매가 0.1% 상승이 예상됨. 법인이 하반기 어느 정도 물량을 내놓는지가 관건임.

 - 기준금리가 인하되어 조달비용은 비교적 저렴해졌고 대규모 양적 완화로 인해 현금 가치가 점점 하락해 자산시장으로의 쏠림이 발생할 수 있는 여지는 분명히 존재함.
 - 하지만 현재 금융·세제 및 재건축 규제 수준, 상반기 두 차례 정책을 내놓으면서 보인 정부의 강력한 의지 등으로 미루어볼 때 수도권 지역의 상승세가 지속되기는 어려울 것으로 전망됨.
 - 특히, 7월에 있을 세제 개편 수준에 따라 법인 및 다주택자의 매물 수준이 결정될 것으로 전망되는데, 정부 정책 기조를 볼 때 강력한 수준의 부동산 관련 세금 규제를 부과할 것으로 예상함.
 - 조정지역 중저가 주택에 대한 겹 투자 수요 역시 하반기 가격 향방을 가늠할 잣대가 될 수 있음.

- 지방 시장에서는 일부 입지 여건이 양호한 지역을 중심으로 강세가 이어지겠지만, 그 외 지역에서는 부진을 면치 못할 것으로 판단돼 0.2% 하락할 전망이다.

 - 지방은 수도권 인근 지역 및 개발 호재가 있는 지역을 중심으로 빠르게 상승할 가능성이 있지만, 청주 등의 사례를 볼 때 규제 지역으로의 편입이 우려되어 상반기보다 상승 폭이 작을 듯.

〈표 10〉 2020년 하반기 주택가격 전망

(단위 : 전기 말 대비, %)

구분	2017년	2018년	2019년			2020년 ^①			
			상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	
매매	전국	1.5	1.1	-0.9	0.6	-0.4	2.0	0.1	2.1
	수도권	2.4	3.3	-1.0	1.4	0.5	3.1	0.3	3.4
	지방	0.7	-0.9	-0.9	-0.2	-1.0	1.0	-0.2	0.8
전세	전국	0.6	-1.8	-1.4	0.1	-1.3	1.1	1.5	2.6

주 : 주택가격은 한국감정원의 주택종합매매가격지수를 활용하였음. 2020년은 한국건설산업연구원 전망치임.

IV 전망의 시사점

■ 주택시장에 대한 정부 정책과 코로나19 시국의 경제 향방이 2020년 하반기 주택시장을 좌우할 것으로 판단되는 가운데 매매시장보다는 실수요 시장인 임차시장의 과열이 우려됨.

- 상반기에 코로나19가 주택시장에 미친 영향은 미미했지만, 하반기에는 2차 팬데믹에 대한 경고가 곳곳에서 제기되고 있는 만큼 중장기적인 컨틴전시 프로그램이 필요한 시점임.
- 해외 사례를 참고해보면, 코로나 확산의 심각도에 따라 재택명령에 따른 부동산 거래 중지가 발생할 수 있고 실업률 증가 등의 요인으로 인해 부동산시장에 직접적 영향을 줄 수 있으므로 이에 대한 계획을 미리 수립하는 것이 중요함.
- 경제 사정이 어려워지면 자산 비선호 현상으로 인해 임차시장으로 수요가 집중될 가능성이 제기됨.
- 추가적으로 지난해 말과 올해 상반기에 집중된 개인에 대한 대출 규제 및 지역별 규제, 다주택자 및 법인에 대한 수요 규제 등으로 인해 그간 매매시장에 집중되었던 수요가 임차시장으로 옮겨가며 임차시장이 과열될 수 있음.
- 중단기 수도권 공급시장을 보더라도, 수도권 신규 공급이 줄어들 가능성이 크고, 이는 전세시장에 직접적인 위협이 가해질 수 있음.
- 임차시장은 매매시장과 달리 실수요자 시장에 가깝고, 임차시장이 과열되면 서민들이 직접적인 피해를 입을 가능성이 높다는 점을 고려하면 임차시장 과열에 대한 종합적인 대책이 필요한 시점임.

■ 정책적으로는 투자자와 실수요자를 구분한 대응이 필요함.

- 정부가 '실수요자 중심의 주택시장 개편'을 기치로 하고 있는 만큼, 꾸준히 진행하고 있는 투자 수요 억제를 중심으로 한 현재 정책에 보태어 실수요자들이 원하는 주거생활을 누릴 수 있는 적절한 대응책을 제시하여야 하반기 시장 안정세가 굳어질 것임.
- 특히, 30대와 40대 소비자층이 각종 특별공급 및 3기 신도시 공급 신호에도 불구하고 서울 아파트 매매시장에서 대표주자로 나선 것은 그들의 주거 수요가 충족되지 못했다는 뜻으로 해석할 수 있음.
- 또한, 여전히 규제로 묶이지 않은 상품과 비규제 지역에 대한 철저한 모니터링을 통해 국지적인 시장 불안이 일어나지 않도록 관리하여야 할 것임.

■ 사업자 측면에서는 코로나19로 인한 거시경제 흐름에 촉각을 곤두세우고, 다가오는 3기 신도시 및 1기 신도시 재건축·리모델링 시장에 집중할 필요가 있음.

- 지난해보다는 미분양 물량이 감소하였고 분양에 대한 수요자의 선호가 높아진 만큼, 시장 내에서의 분양사업 진행에 대한 난이도는 감소했지만, 사업지 선정에 대한 고려를 신중히 해야 함.

- 이뿐만 아니라 다른 그 어떤 요인보다도 앞으로 다가올 거시경제 리스크에 대응하여야 한다는 과제가 남아 있음에 유의해야 하며, 향후 제기되는 모든 위험 신호에 대한 시장 상황을 예의주시해야 함.
- 또한, 현재 분양 수익 등을 통해 축적하고 있는 자본을 다양한 방향으로 재구조화하여 수익을 창출할 수 있는 중장기적 방안을 강구할 필요가 있음.
- 다른 한편으로 규제가 심해지고 있는 정비사업 대신 곧 다가올 1기 신도시 재건축·리모델링 시장에 대응하기 위한 저비용·고효율·신속 시공 기술 및 프롭테크와 융합한 기술 등 첨단 기술 개발에 역력을 쏟아야 할 때임.
- 수익형 부동산은 자영업자 영업 현황, 임대료, 공실률, 분양률 등 모든 방면에서 어려워 당분간 시장 축소가 불가피하다는 점을 인지하고, 사업 진행시 수익 저하 요인에 대해 치밀하게 대비해야 함.
- 정책 부문에서는 시장의 변화에 따라 즉각 정부가 규제를 강화할 것으로 예상되는 만큼 향후 정부 대책에 따라 사업 계획을 재검토하고, 특히 자금 조달과 세제 이슈에 대한 검토가 필요함.

김성환(부연구위원·shkim@cerik.re.kr)