

## 2017 3분기 주택시장 분석 및 전망

### SUPPLY - DEMAND ANALYSIS

가격상승의 원인 : 공급부족인가? 투기수요인가?

---

# Contents

1. Summary & Outlook	03p
2. Market Overview	08p
3. Policy	12p
4. Supply - Side	20p
5. Demand - Side	31p

---

# Summary & Outlook

투자수요 확대 및 투기수요가 주택가격 상승을 견인  
단기적 관망세 예상, 특정지역 과열양상을 막기는 어려울 듯

- 1) 수요-공급 분석결과 투자수요 확대 및 투기수요 확대가 가격상승을 견인하는 것으로 보임
- 2) 추가적인 공급대책 및 주거복지 로드맵, 세제개편 등 다양한 대책이 준비 중
- 3) 전반적으로 시장은 당분간 관망세를 이어갈 것으로 보임
- 4) 과열지역의 가격상승을 막기는 어려울 것으로 예상

# 시장 상승 및 하락 요인 진단

- 정부정책의 주목표는 시장안정화
- 낙후지역 중심의 도시재생 뉴딜정책은 가격상승을 유인할 가능성이 있음
- 수도권 주택시장은 공급과잉 우려



## 정책

도시재생뉴딜  
공공임대주택 공급계획

## 수요-공급

재개발·재건축 시장수요  
서울 주요지역 수요

## 금융-신용

정부 맞춤형 여신관리 의지  
저금리 지속

## 거시-경기

글로벌 경기 회복  
생산지표 개선



투기과열지구 지정  
세제개편  
정부의 과열지역 추가 의지

하반기 입주물량 증가  
하반기 분양물량 증가  
주택재고 지속적 증가

가계부채 관리대책 예고  
대출심사 강화기조  
DSR 도입 추진

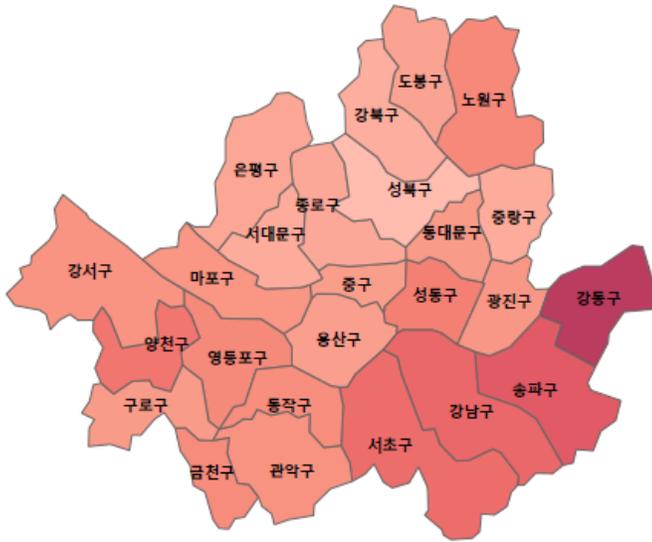
복핵리스크 등 불확실성 증가  
투자선행지표 하락세

# 주택시장의 과열과 정책대응

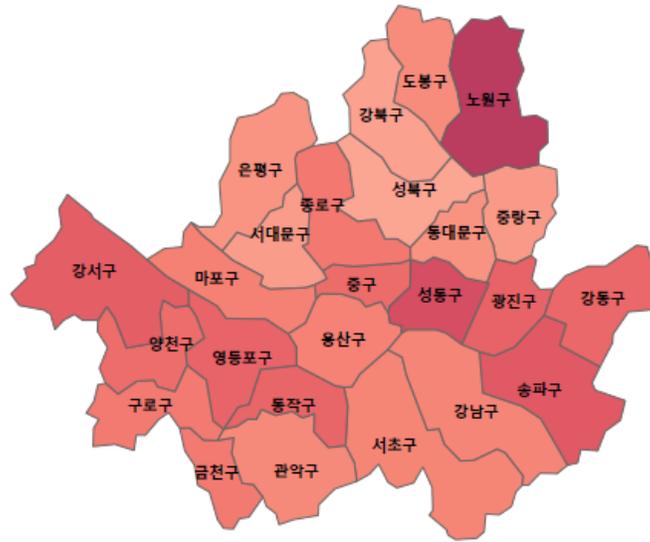
- 서울 주택가격 상승세 6.19 부동산 대책 이후 상승폭이 소폭 축소되었으나 7월 이후부터 상승폭이 다시 확대
- 강남 중심의 가격상승이 강북으로 전이되는 등 서울 전역의 주택가격이 상승하는 양상
- 정부는 서울 전역에 과열이 발생한 것으로 판단, 8.2 주택시장 안정화 방안 발표

## 정책발표 시점과 서울 주택가격 누계상승률 추이

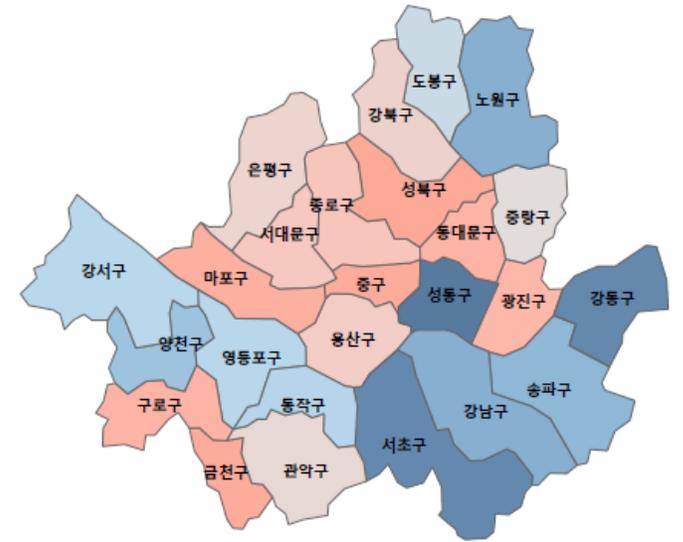
6.19 전 5주 상승률



6.19 - 7.31



8.2 대책 후 5주간 상승률



# 분석요약 및 정책전망

- 8.2, 9.5 대책은 예상보다 강력한 투자 억제책으로 정부의 주택시장 안정화에 대한 스탠스를 시장에 각인
- 최근 부동산 정책에 대한 평가는 주택가격 상승의 원인을 무엇으로 보느냐에 따라 상반됨  
따라서 공급부족 및 투기수요에 대한 분석이 필요
- 공급과 수요부문의 분석결과  
전반적인 수요확대 및 투기수요의 확대가 가격상승을 견인하고 있는 것으로 보이는 바  
최근 가격 상승의 원인을 공급부족에서 찾기는 어려움
- 투기수요를 가격상승의 주원인으로 보는 정부의 견해상  
시장안정화 정책기조는 현 정부 내내 지속될 것으로 예상됨

(향후 추가정책) 실수요자 중심으로 시장을 재편하기 위한 가계부채 대책이 10월 말 발표  
무주택자를 위한 추가적인 공급대책인 주거복지 로드맵이 발표예정임

정책기조상 단기시세차익 목적의 주택투자를 제거하고  
장기주택투자자들의 임대사업자 등록을 유도하여  
임대료 등의 인상폭을 제한하는 방향의 추가정책이 전망됨

또한, 가격상승이 계속될 경우 보유세 상승을 포함한  
강력한 세제개편 정책이 전망됨

# 시장전망

- 강남4구 아파트 및 서울 주택시장은 가격이 조정될 것으로 예상되나 급락 가능성 낮음

(시장 전망) 규제정책이 집중된 강남 재건축 아파트 시장의 경우  
가격 상승세 둔화 예상  
또한, 단기 시세차익기대의 하락으로  
단기투기수요자들의 시장참여는 크게 위축될 전망

그러나 현재 시장 참여자의 상당수를 차지하는 자산가들의 경우  
대출규제 등의 영향력이 제한적일 것으로 예상되므로  
미분양이 급증하거나 가격이 급락할 것으로 보기는 어려움

- 강력한 규제로 단기적 수요 억제가 예상됨, 중장기적으로 선호지역의 주택 가격 상승세는 지속

(정책효과 전망) 금리수준이 여전히 낮으며 풍부한 유동성이 상존하고  
수도권/재건축 아파트에 대한 높은 선호도 등으로  
수요억제 정책의 장기적 효과를 기대하기 어려움

향후 가계부채 대책, 공급대책이 예고되어있고  
추가적인 세제개편 또한 예상되므로  
투자자들의 관망세가 장기화될 가능성은 있음

---

# Market Overview

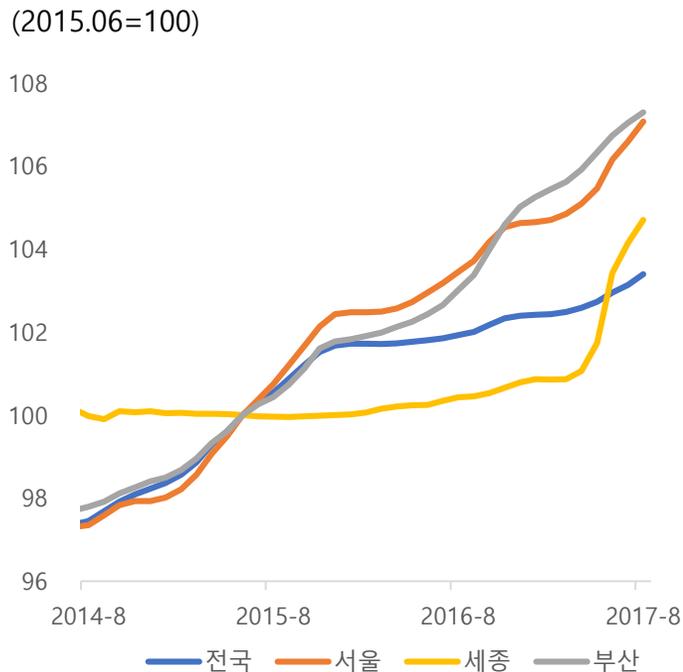
서울 주택가격은 8.2 부동산 안정화 대책 이후 진정세  
매매시장의 양극화 현상은 지속

- 1) 전국 8월 매매가격 전월 대비 소폭 상승
- 2) 8.2 대책 이후 주택시장이 안정세로 돌아섰으나 국지적 과열 우려는 지속
- 3) 지역별 양극화 현상이 매매시장과 전세시장에서 상이한 양상을 보임

# 주택매매시장 현황

- 전국 8월말 주택매매가격은 상승(0.97%) / 7월(0.72%)보다 소폭 상승
- 지역별로는 세종(3.88%), 서울(2.34%), 부산(2.17%) 순으로 상승
- 거래량은 제주(-6.51%)를 제외한 모든 지역이 상승하였으며 세종(182.51%)은 이전 분기에 이어 높은 매매 거래량을 보여주고 있음

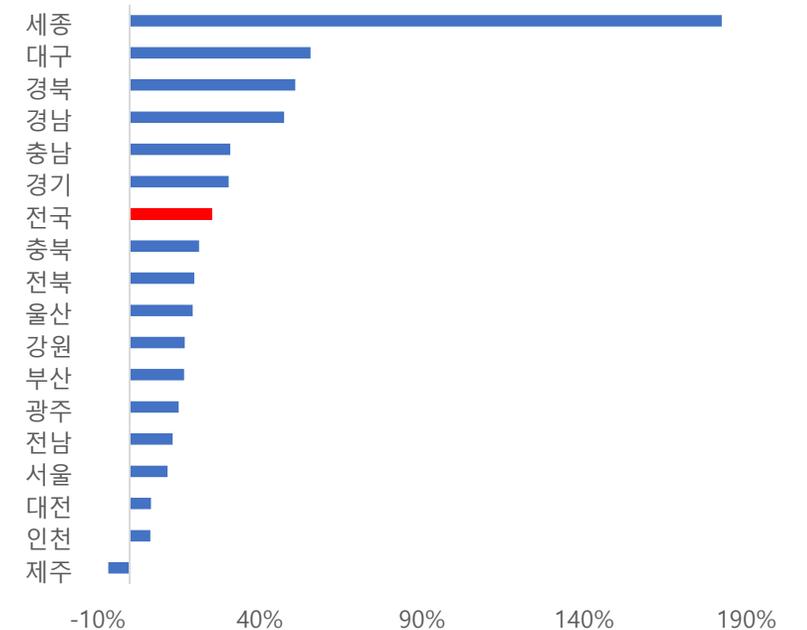
## 매매가격 상위 3개 지역



## 전국 및 상위 3개 지역 변동률

지역	매매가	매매 거래량
전국	0.97%	25.21%
세종	3.88%	182.51%
서울	2.34%	11.67%
부산	2.17%	16.77%

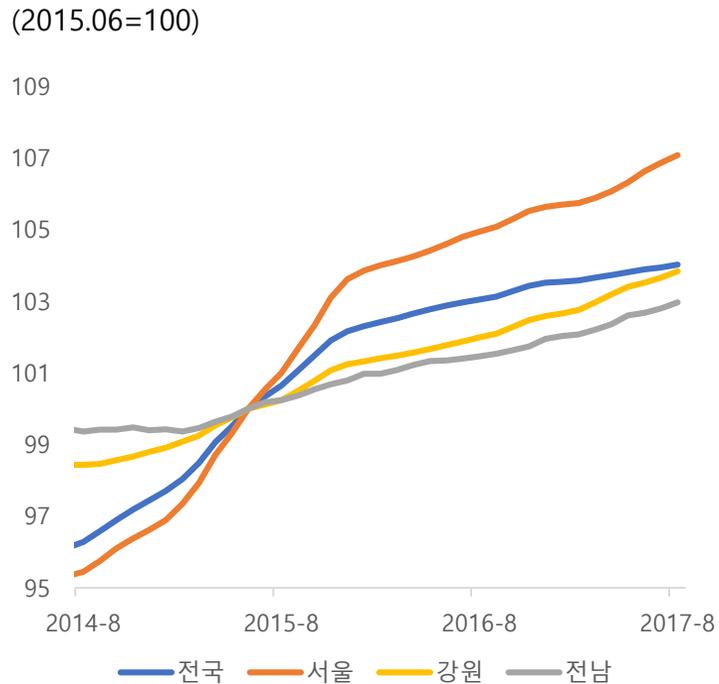
## 매매 거래량 변동률



# 주택전세시장 현황

- 전국 8월말 주택전세가격은 상승(0.49%) / 7월(0.42%)보다 소폭 상승
- 지역별로는 서울(1.36%), 강원(1.22%), 전남(1.00%) 순으로 상승률이 높았음
- 전년 7, 8 월 대비 전월세 거래량은 전국적으로 17.07% 상승하였음

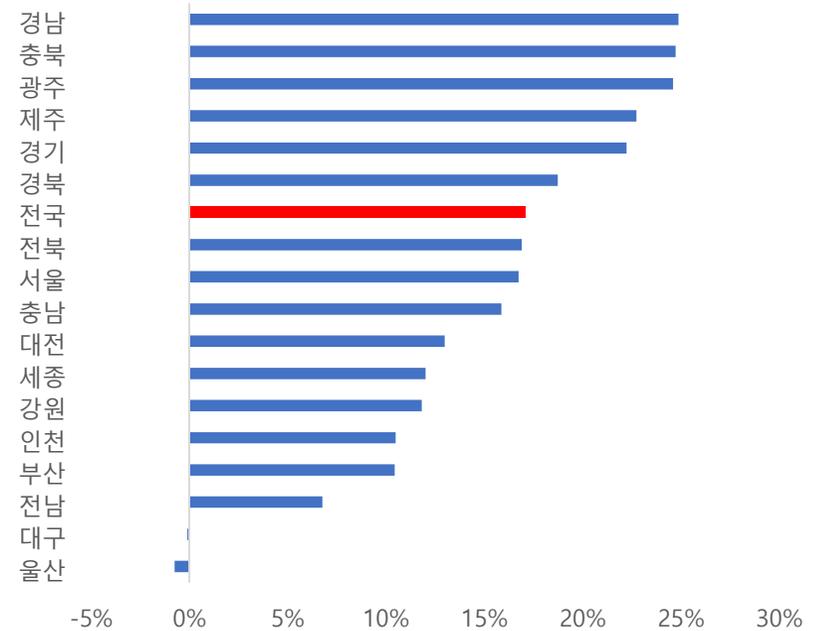
## 전세가격 상위 3개 지역



## 전국 및 상위 3개 지역 변동률

지역	전세가	전월세 거래량
전국	0.49%	17.07%
서울	1.36%	16.75%
강원	1.22%	11.83%
전남	1.00%	6.77%

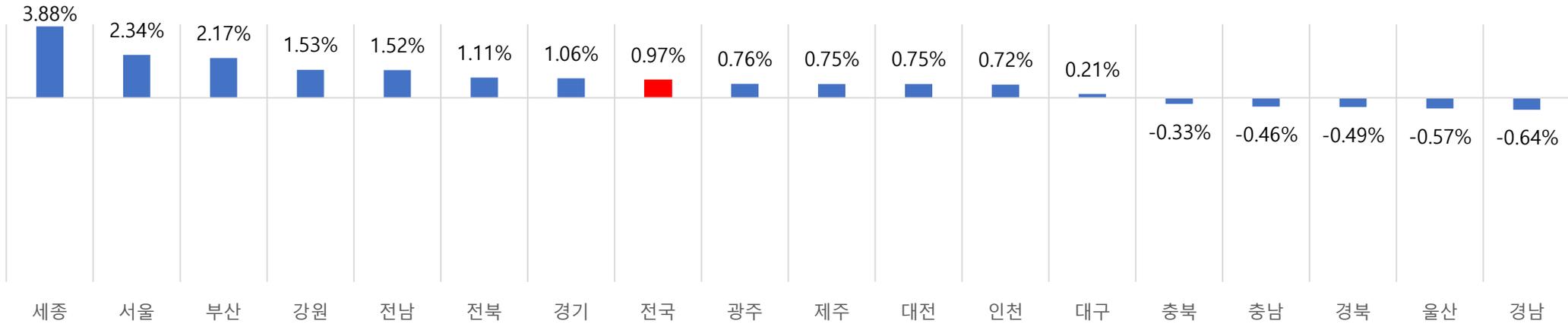
## 전월세 거래량 변동률



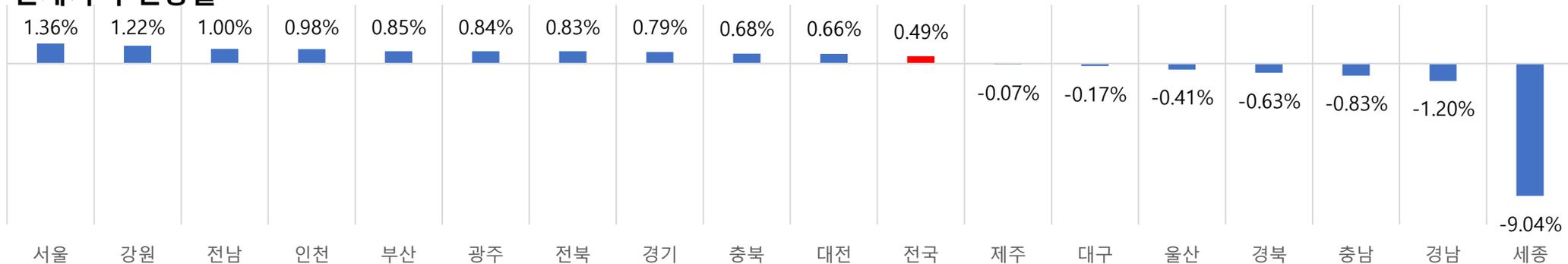
# 주택시장의 양극화 지속

- 매매시장과 전세시장은 지역 및 변동폭에 있어 다른 양상으로 진행
- 2017년 이후 서울·부산 국지적으로 급상승, 이에 반해 침체지역의 가격하락은 지속 되는 양극화 현상 심화
- 세종시의 경우 매매가격 및 전세가격 변동률의 차이가 극명

## 8월 누적 매매가격 변동률



## 8월 누적 전세가격 변동률



---

# Policy

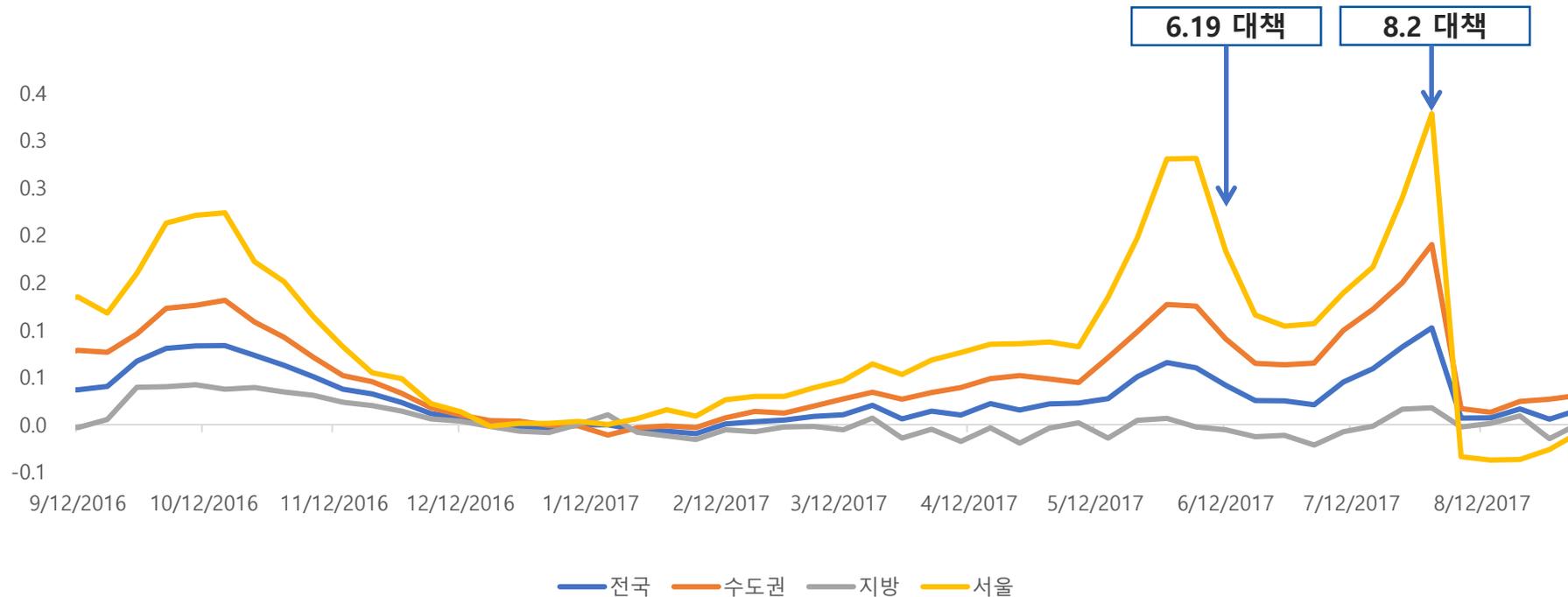
정부의 실수요자 중심의 시장재편 의지 확고  
보유세 등 강력한 추가정책카드 시장상황에 따라 집행예상

- 1) 정부의 정책기조는 투기수요 차단 및 실수요자중심의 시장재편
- 2) 정부정책은 주택시장의 과열양상에 즉각적이고 강력하게 대응 중
- 3) 성남시 분당구, 대구시 수성구 투기과열지구 지정(9.5 후속조치)
- 4) 정부가 보는 투기수요의 정의는 명확하며 향후 정책의 스탠스도 확고함

# 정부정책의 목적은 투기수요의 차단

- 2017년 초 대부분의 연구기관은 금리상승 및 공급물량 집중에 따라 주택시장이 안정될 것으로 예상
- 그러나 2017년 주택시장은 강남 재건축 시장을 중심으로 한 과열양상이 서울 전역 및 지방 등으로 확산양상을 보임
- 정부는 국지적 가격 급상승으로 인한 시장교란을 막기 위해 투기수요를 차단할 목적으로 정책을 수립

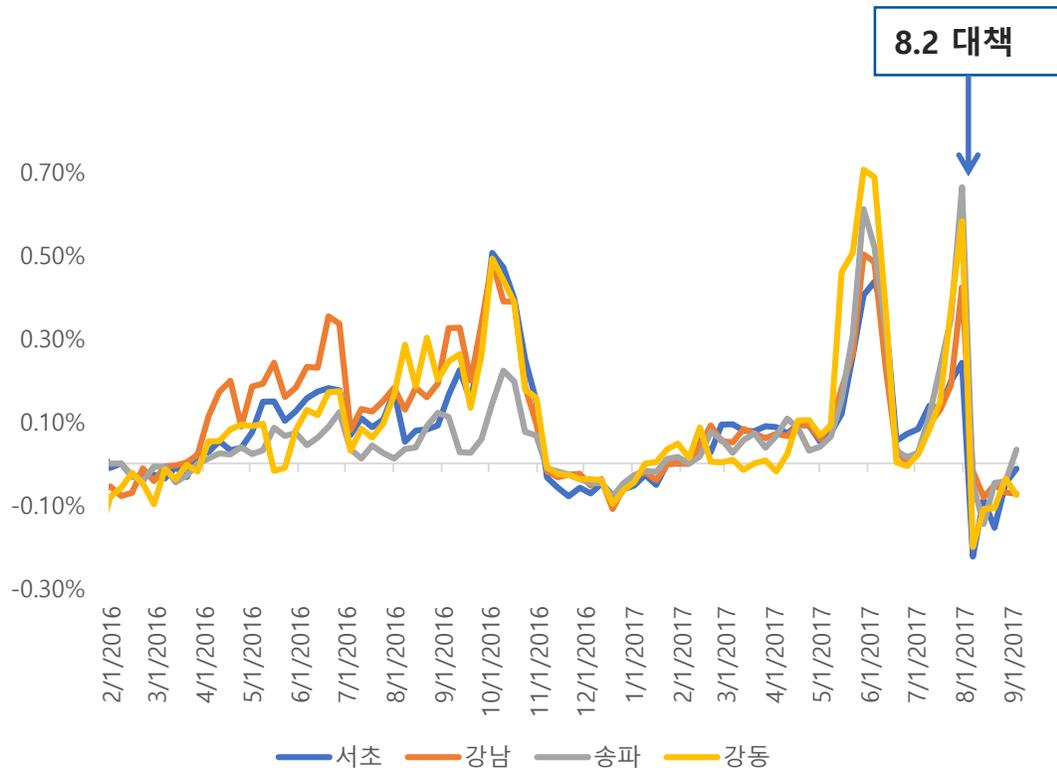
## 주간아파트 가격 변동률 동향



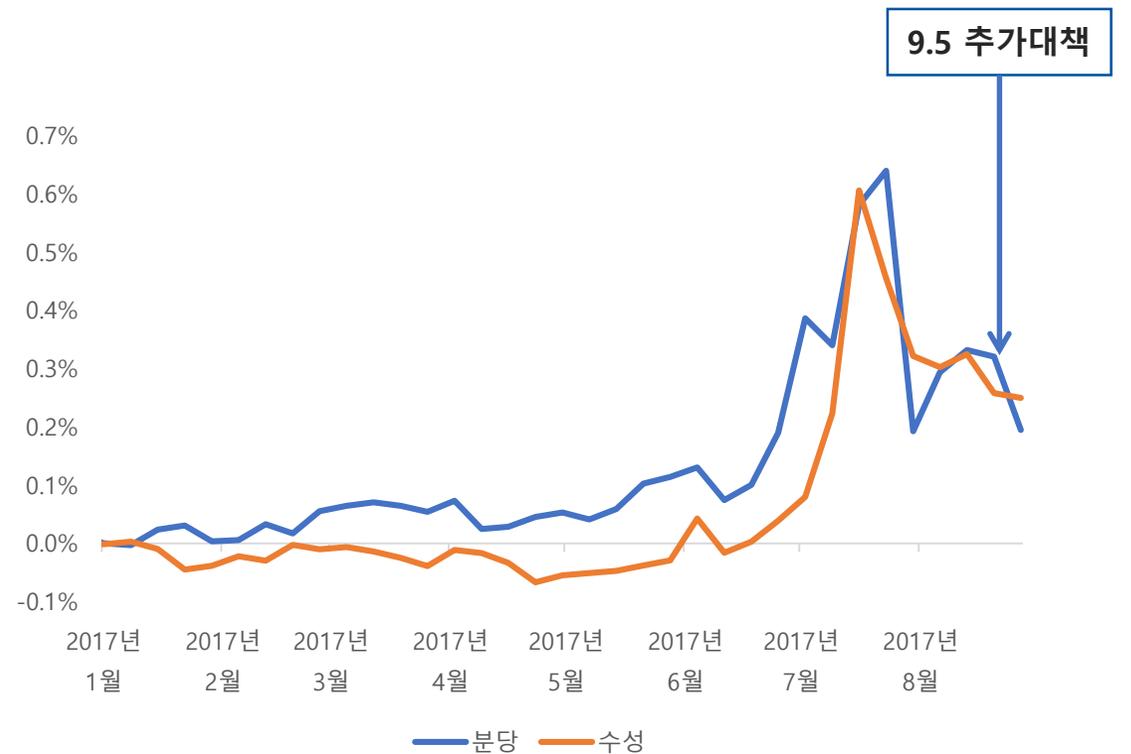
# 지역시장 과열에 즉각적 대응

- 8.2 대책 이후 강남지역의 주택가격 상승세는 진정세
- 그러나 성남시 분당구, 대구시 수성구는 급격한 과열양상을 보임
- 이에 따라 해당지역을 투기과열지구로 지정하는 9.5 추가대책 단행

## 강남 4구 주간 가격변동률



## 분당구/대구 수성구 주간 가격변동률



# 주택시장안정화 정책의 기초는 수요규제

- 6.19/8.2/9.5 대책은 일관적으로 주택시장의 수요부문의 규제 강화를 기초로 하고 있음
- 주택시장이 안정세로 돌아섰으나 국지적 과열이 우려되는 지역은 상존함
- 그러나 9.5 추가대책은 상시 모니터링을 통해 과열될 우려지역에 대한 즉각적인 규제스탠스를 명시함

## 최근 주택정책 요약

대응 정책	6.19 대책	8.2 대책	9.5 추가대책
규제 지역 선정	조정대상지역 선정	투기과열지구 및 투기지역 선정	투기과열지구 추가 선정
LTV·DTI 강화	조정대상지역에 대하여 10%씩 강화	투기과열지구·투기지역 10%씩 강화	
재건축 규제강화	재건축조합원 주택공급 수 제한	재건축·재개발 규제 정비	
주택시장 질서확립	관계기관 합동 불법행위 점검 및 모니터링 강화	특별사법경찰제도 도입	상시 모니터링 및 정밀분석 대상 지정
분양가 상한제		분양가상한제 적용요건 개선	민간택지에 대한 분양가상한제 적용요건 개선
전매 제한	소유권이전 등기 시까지로 강화	지방 전매제한 도입	
기타		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공급 확대 정책</li> <li>• 양도소득세 강화</li> <li>• 다주택자 임대등록 유도</li> <li>• 청약제도 개편</li> <li>• 오피스텔 공급 관리 개선</li> </ul>	

## 정부가 보는 실수요와 투기수요

- 일반적으로 투기와 투자의 경계를 구분하기 모호함
- 그러나 정부가 보는 투기수요는 1가구 다주택자로 비교적 명확함

일반적 관점

수요 = 투기 + 투자 : 구분이 모호함

---

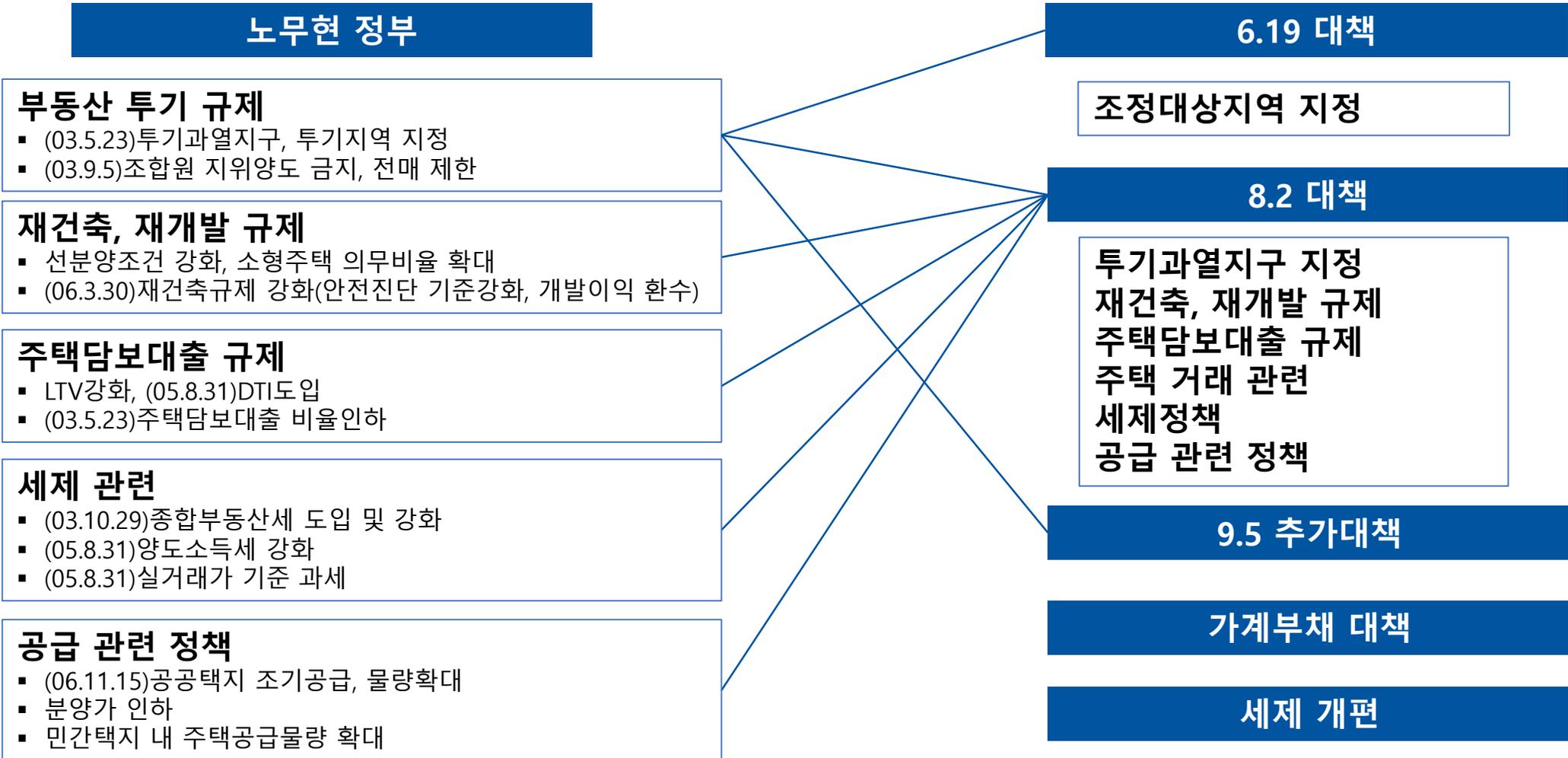
정부의 관점

수요 = 투기수요자 + 실수요자 : 비교적 명확

(1가구 다주택자)

# 노무현 정부와 현정부의 정책

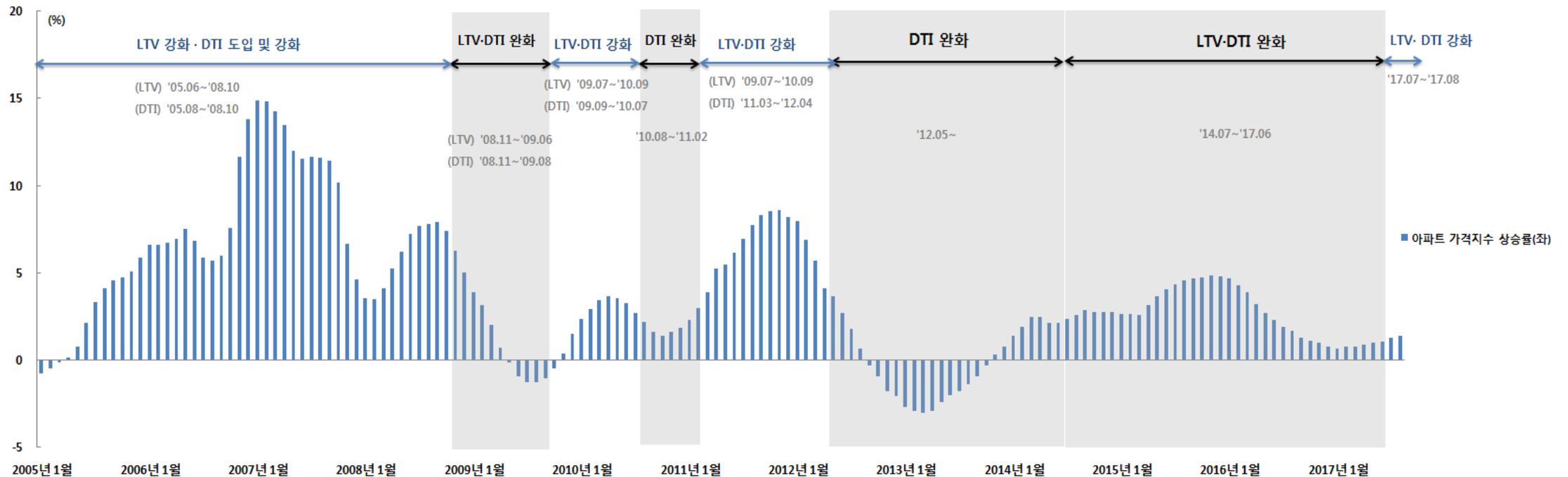
- 노무현 정부 당시 순차적으로 발표된 다양한 종류의 정책이 8.2대책에서 집중적으로 실행됨
- 현정부는 시장과열의 방지를 위해 가계부채 대책 및 추가적인 공급대책 또한 마련 중



# 주택금융 규제 정책 추이

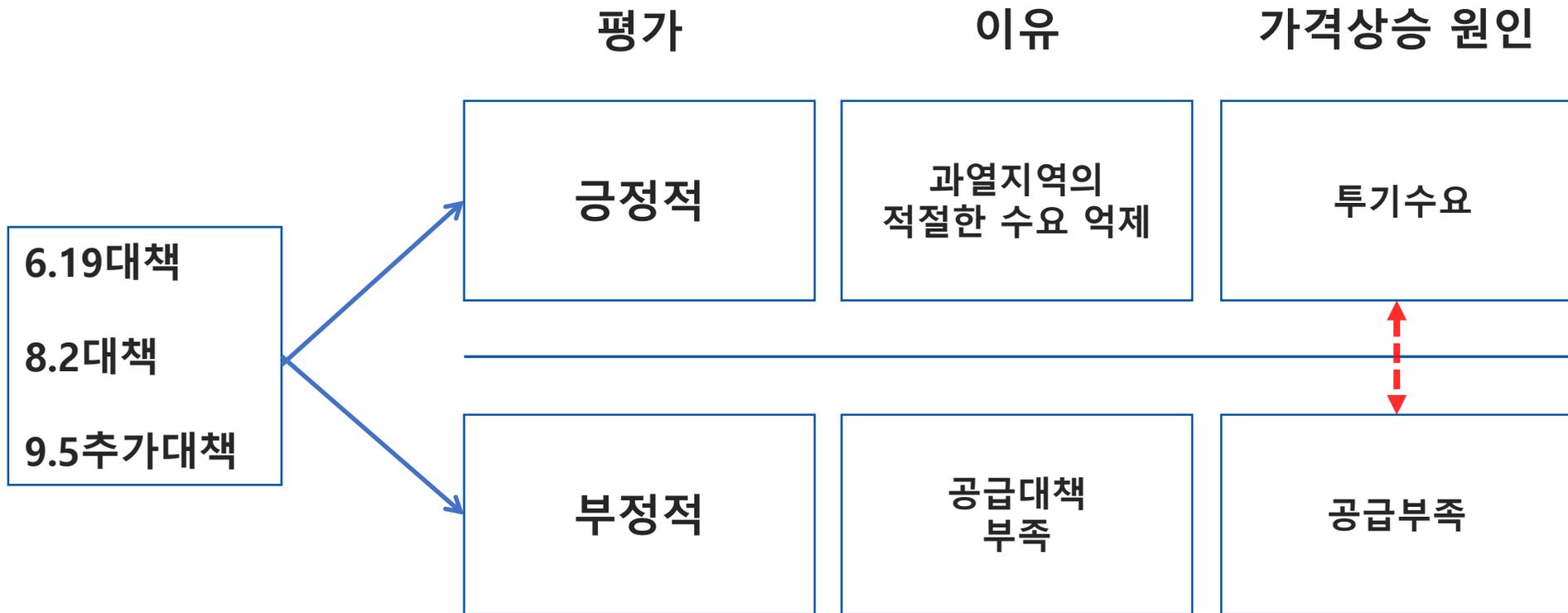
- 과거에도 주택가격의 변동에는 LTV·DTI로 대표되는 금융/여신부문의 규제가 진행되어왔음
- 6.19 대책은 조정대상지역 LTV·DTI 기존의 70%, 60%에서 각각 10%p씩 강화
- 8.2 대책 후 예고된 가계부채 종합대책의 경우 DSR 도입 등 금융/여신 부문의 강력한 규제 스탠스를 보일 것으로 예상

## 주택금융규제정책과 아파트 실거래가 변동률



# 정부정책에 대한 평가와 그 근거

- 최근 부동산 정책에 대한 평가는 상반됨
- 이러한 상반된 평가는 주택가격 상승의 원인을 무엇으로 보느냐에 근거함
- 따라서 공급부족 및 투기수요에 대한 분석이 필요



---

## Supply - Side

가구수 증가의 대부분은 1인 가구의 증가  
하반기 및 18년 공급물량 집중에도 가격 상승

- 1) 현재 주택보급률은 102% 정도로 절대적인 부족상태는 벗어남
- 2) 가구수는 꾸준히 증가하고 있으며 가구수 증가의 상당부분은 구매력이 낮은 1인 가구
- 3) 대표적 과열지구인 강남 4구의 경우도 인구 및 가구의 유의미한 증가는 보이지 않음
- 4) 최근에는 입주예정물량 및 분양 물량의 하반기집중이 예상됨에도 불구하고 주요지역 가격상승

# 주택가격에 영향을 미치는 요소들

- 주택시장은 공급과 수요의 다양한 요소들이 영향을 미침
- 또한, 선분양제와 전세제도가 공존하는 우리나라 제도의 특이성과 파급시차로 인해 정확한 분석이 어려움

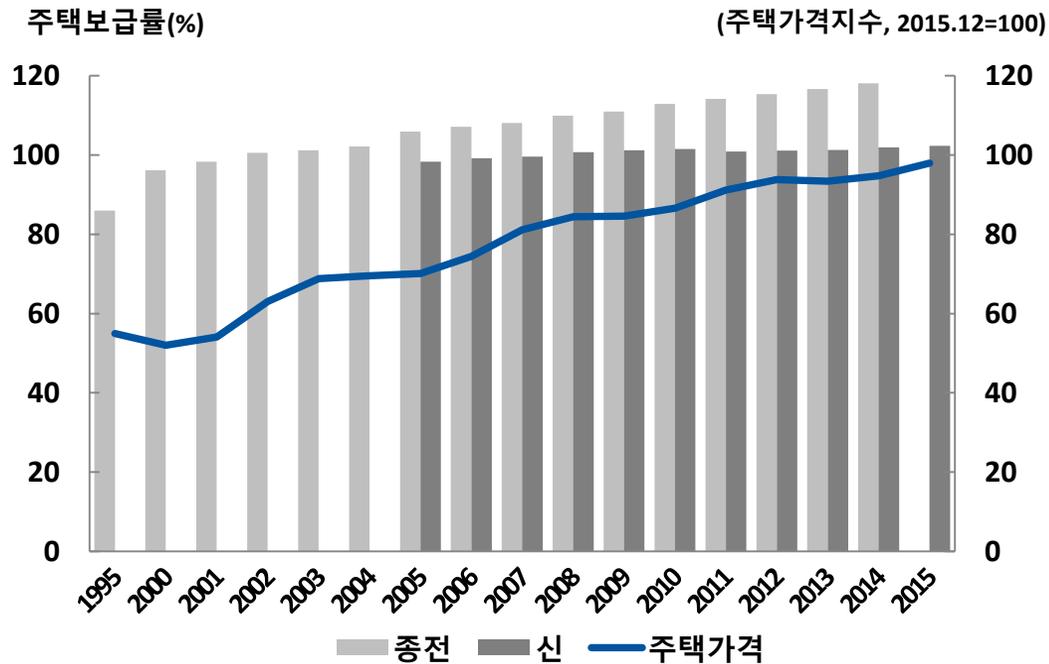


# 주택보급률과 주택가격

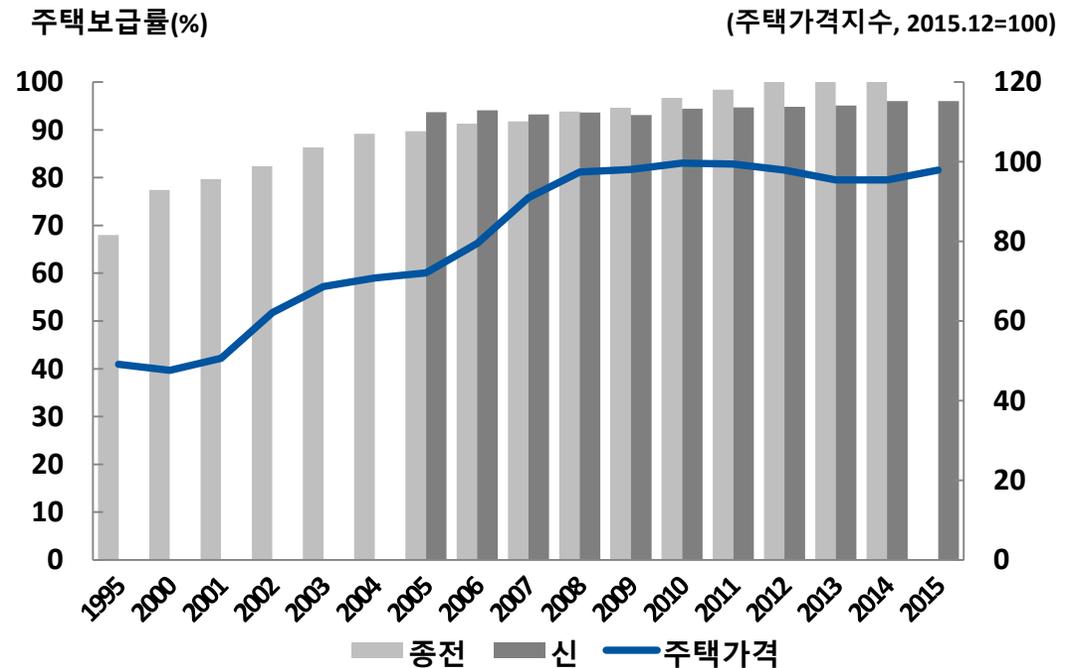
- 주택보급률은 절대적인 부족시기를 지나 현재 100%를 초과하는 수준에 이름
- 주택가격은 지속적으로 상승 중이며 주택보급률 또한 지속적으로 상승 중
- 현재 주택보급률은 전국 102.3% / 수도권 97.8%

## 전국 주택가격 및 주택보급률\*

(주택보급률: 주택수/가구수X100)



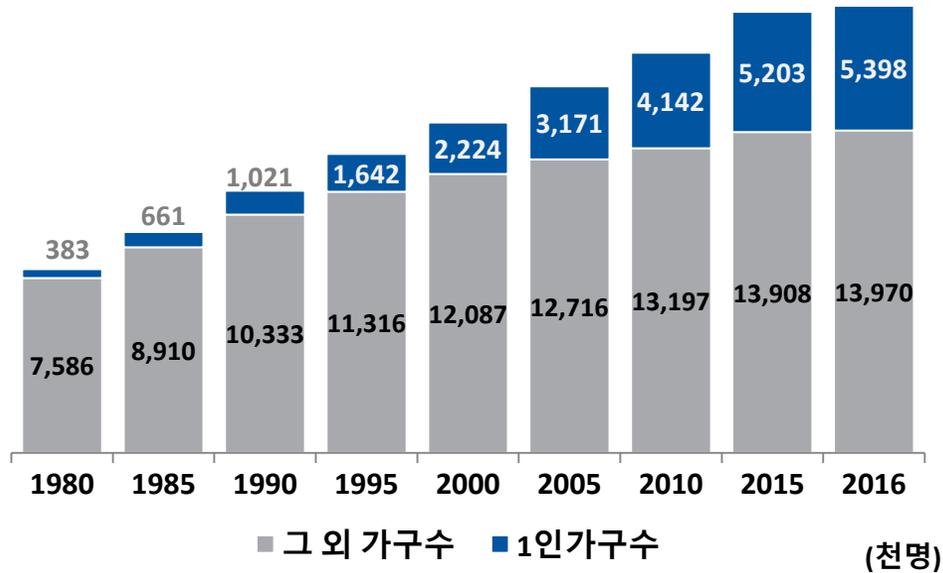
## 서울 주택가격 및 주택보급률



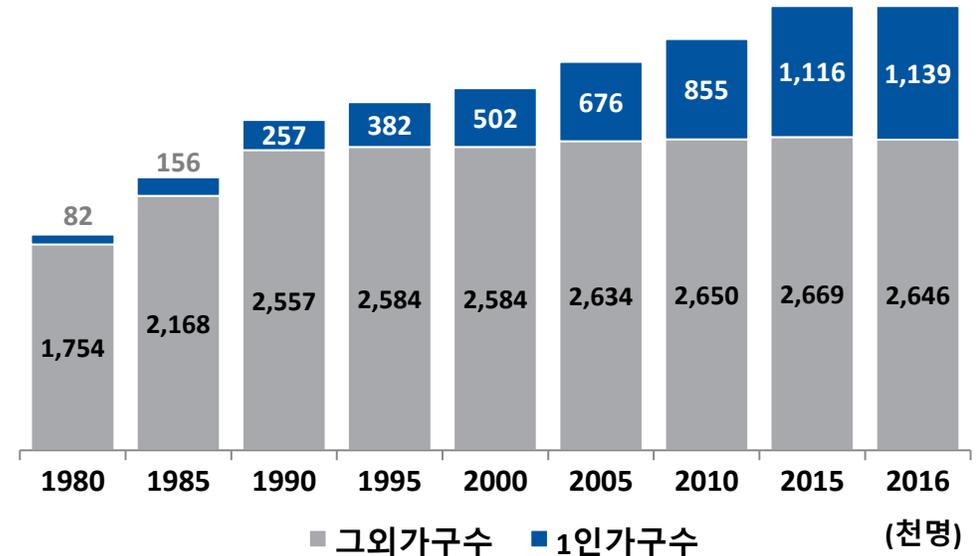
# 가구수 증가의 대부분은 1인 가구 증가

- 주택보급률이 100% 를 넘어선 현재 가구수의 증가를 공급부족의 원인으로 보는 견해 존재
- 1990년대 이후 가구수 증가의 대부분은 1인 가구가 차지하고 있음
- 서울시 1990년 대비 2016년 가구수 증가율 : 1인 가구(342.5%), 그 외 가구(3.5%)

## 전국 가구수 및 1인 가구 증가 추이



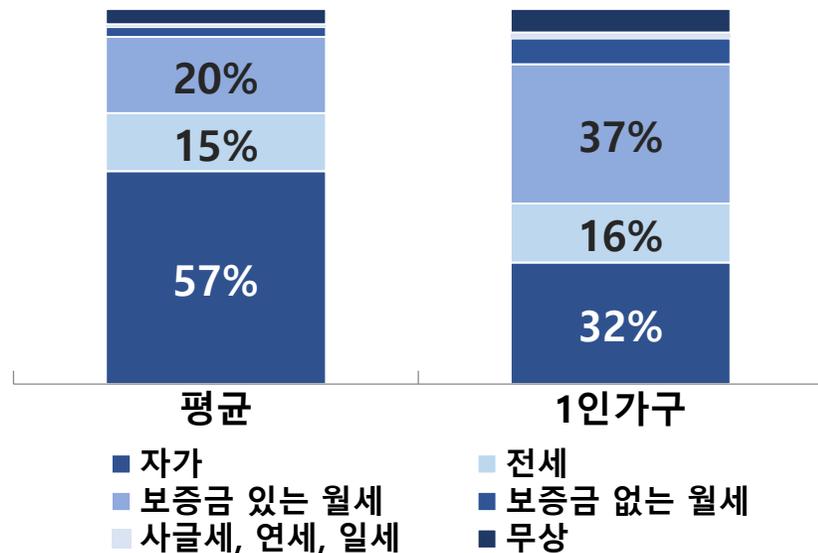
## 서울 가구수 및 1인 가구 증가 추이



# 1인 가구 주택구매력은 낮음

- 전체 가구의 57%가 자가 거주 중, 1인 가구의 자가 거주비율은 32%로 낮은 편임
- 평균 전세보증금 - 전체 가구 평균 : 약 1억 3천만 원, 1인 가구 : 7천만 원 (전체 가구 평균 대비 약 57% 수준)

## 전체가구 및 1인 가구 점유형태



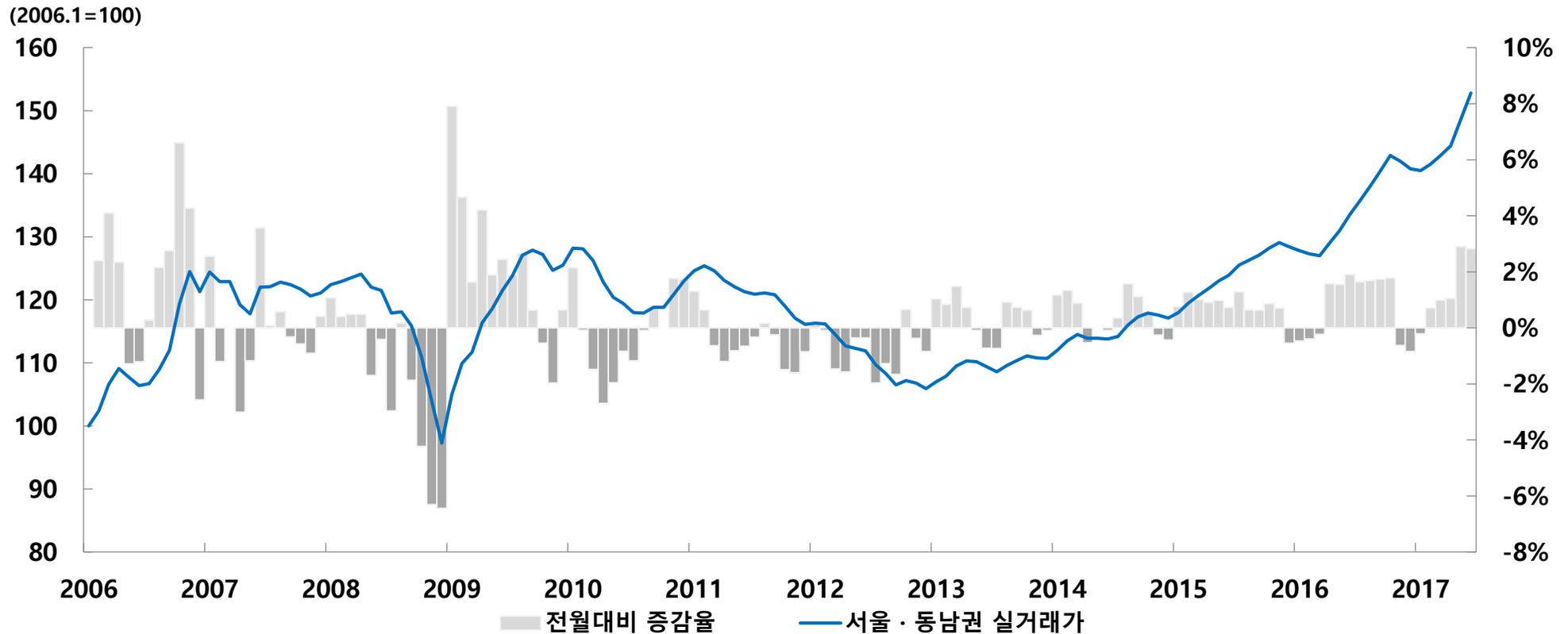
## 1인 가구 전세금 평균

가구원 수	전세금 평균
1인 가구	7,164만 원
2인 가구	11,782만 원
3인 가구	14,932만 원
4인 가구	17,101만 원
전체 평균	12,565만 원

# 강남주택시장의 가격추이

- 강남은 지역적 특성상 항상 수요에 비해 공급이 부족할 수 밖에 없는 구조
- 그러나 강남주택시장 또한 주택가격의 상승과 침체는 항상 있어왔음

## 강남주택시장 실거래가 동향



# 서울 및 강남 3구의 인구 및 가구의 변화

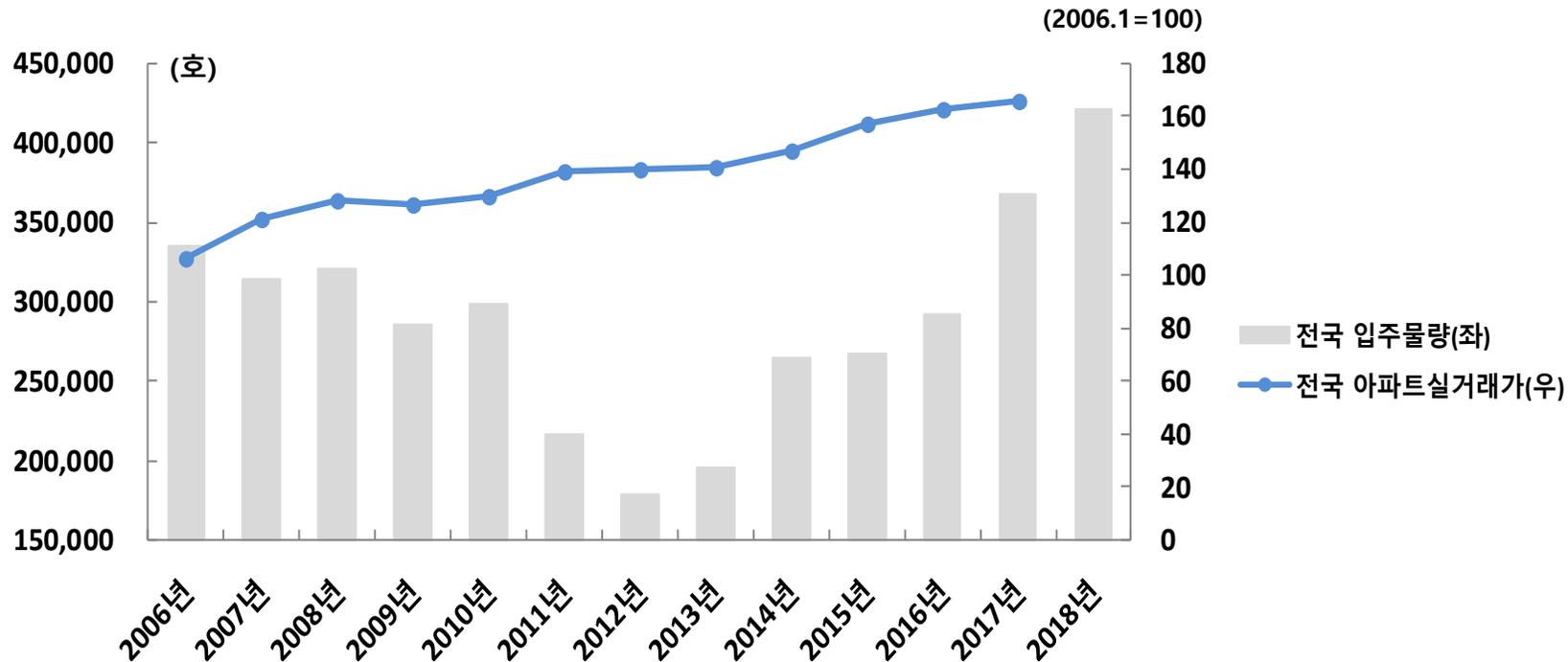
- 서울 인구의 경우 지속적으로 감소세를 보이고 있음
- 강남 3구의 경우 인구가 약 11만 정도 증가, 가구수는 10만 가구 정도 증가함
- 강남 3구의 가구수 증가의 상당부분이 1인 가구의 증가일 것으로 추정 됨

	2005		2016	
서울 인구	: 982.0만	→	980.5만	: 1.5만 감소
강남 3구 인구	: 146.2만	→	158.0만	: 11.8만 증가
.....				
서울 가구	: 334.1만	→	391.5만	: 57.4만 증가
강남 3구 가구	: 50.1만	→	60.4만	: 10.3만 증가

# 전국 입주물량 추이

- 2017년 하반기 이후 전국적으로 아파트 입주물량 증가 예상
- 당초 예정된 상반기 입주 물량이 하반기로 연기됨에 따라 입주량이 큰 폭으로 증가
- 올해 입주예정 물량 37만 가구 중 23만 세대 하반기 집중, 17-18년 입주물량은 10년 내 최대수준

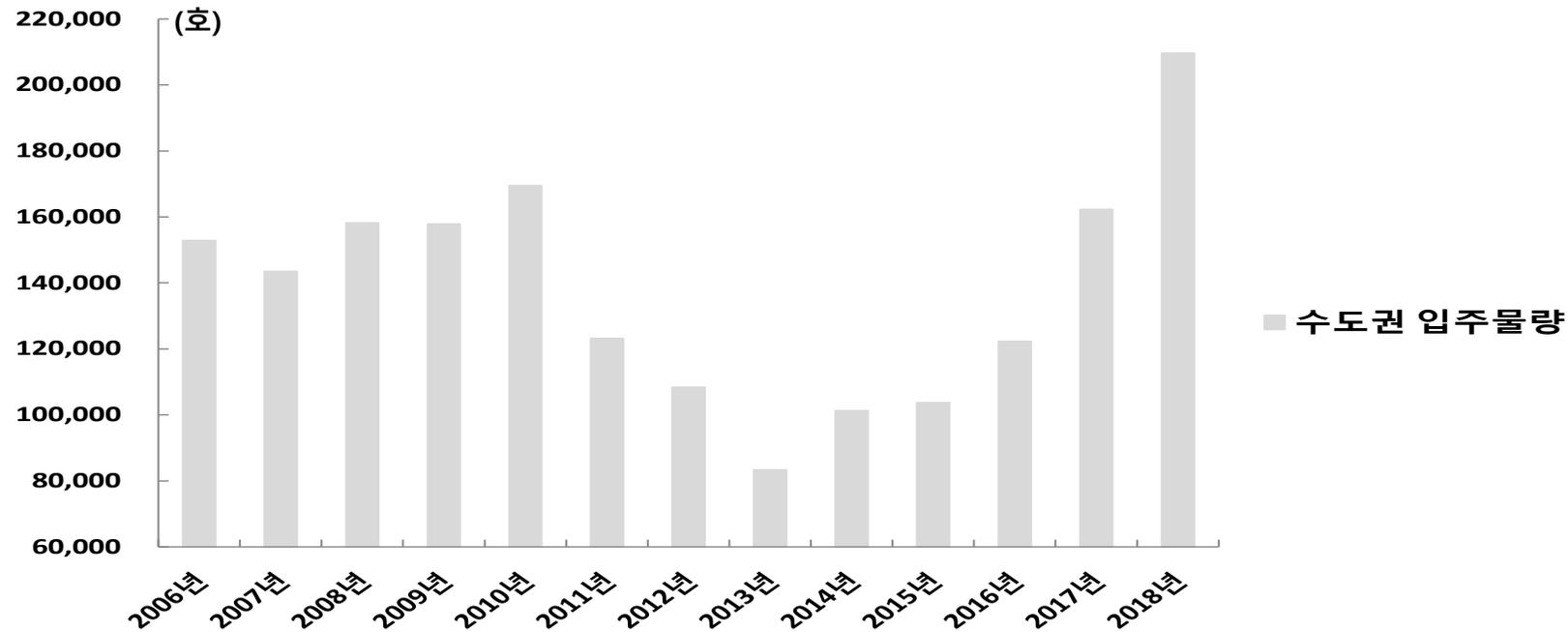
## 전국 입주물량 및 아파트 실거래가 지수



# 수도권 입주물량 추이

- 수도권 입주예정 물량 또한 약 7만 가구(10 - 12월)수준으로 하반기 집중예정
- 18년에는 약 21만 가구 수준의 아파트 입주가 예정
- 수도권의 입주물량은 큰 폭으로 증가세

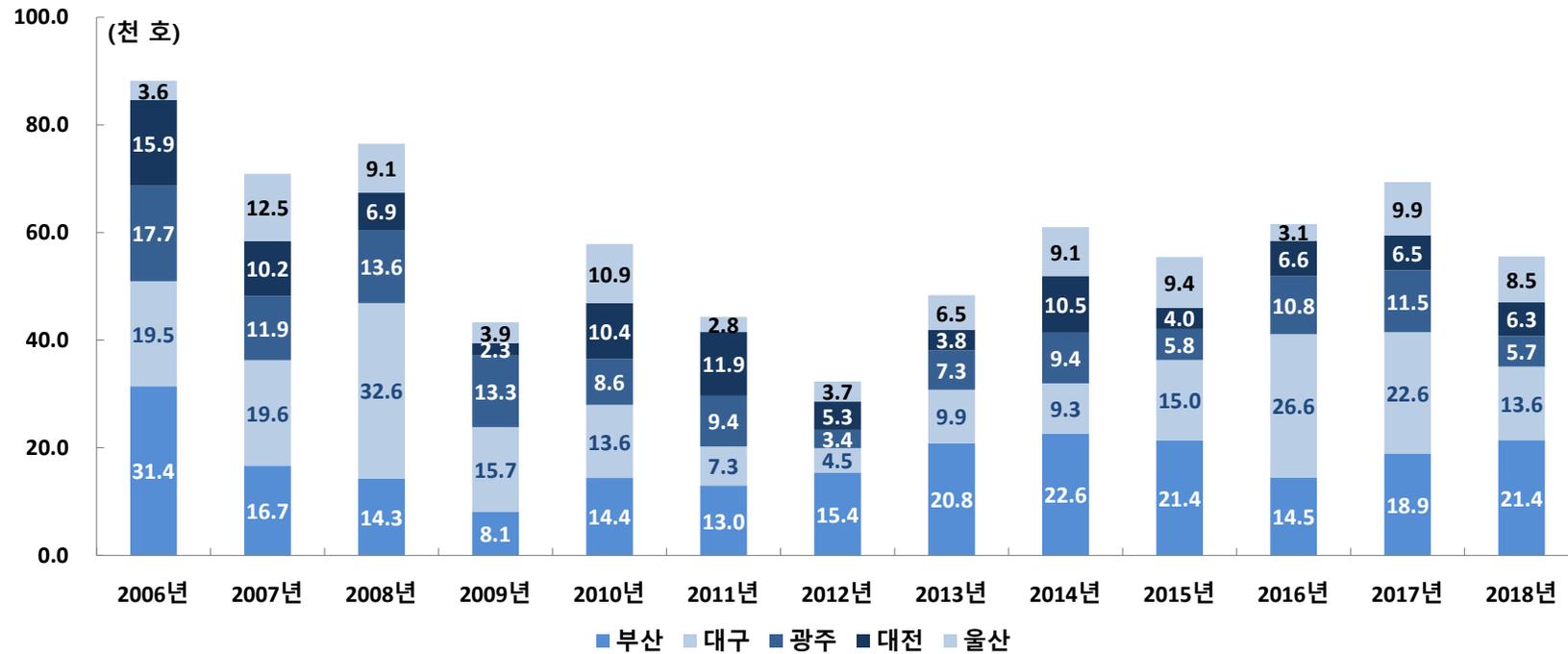
## 수도권 입주물량



# 지방광역시 입주물량 증가세

- 전국적으로 지방광역시 입주물량 증가 예정
- 특히 부산의 경우 17-18년 신규분양물량이 약 4만호로 가장 물량이 가장 많으며 대구가 그 뒤를 잇고 있음

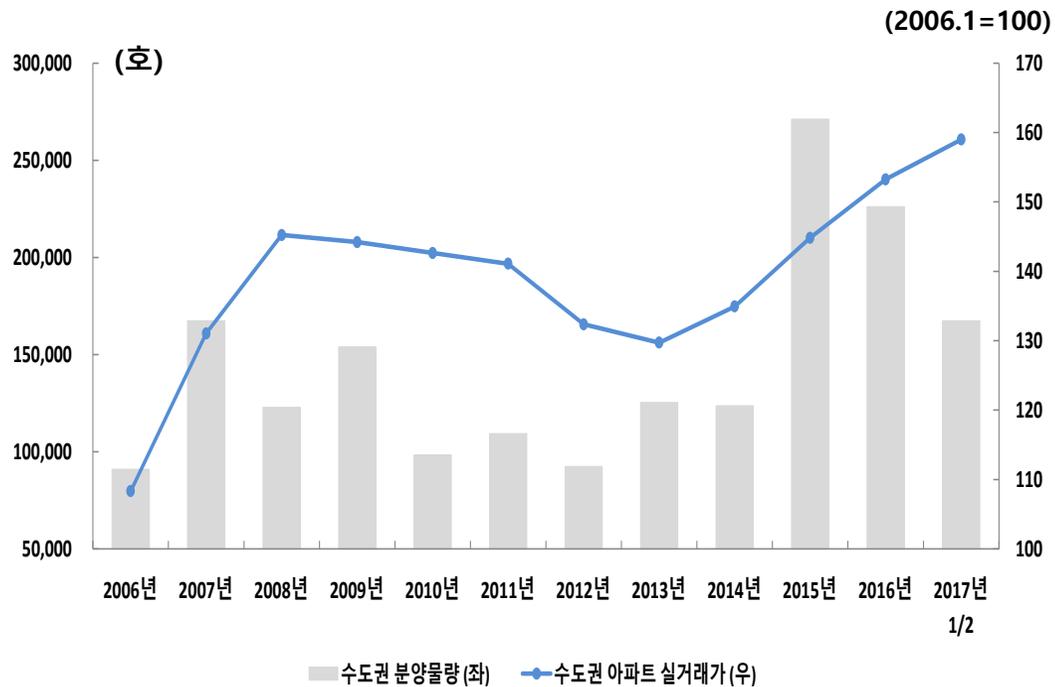
## 지방광역시 입주물량



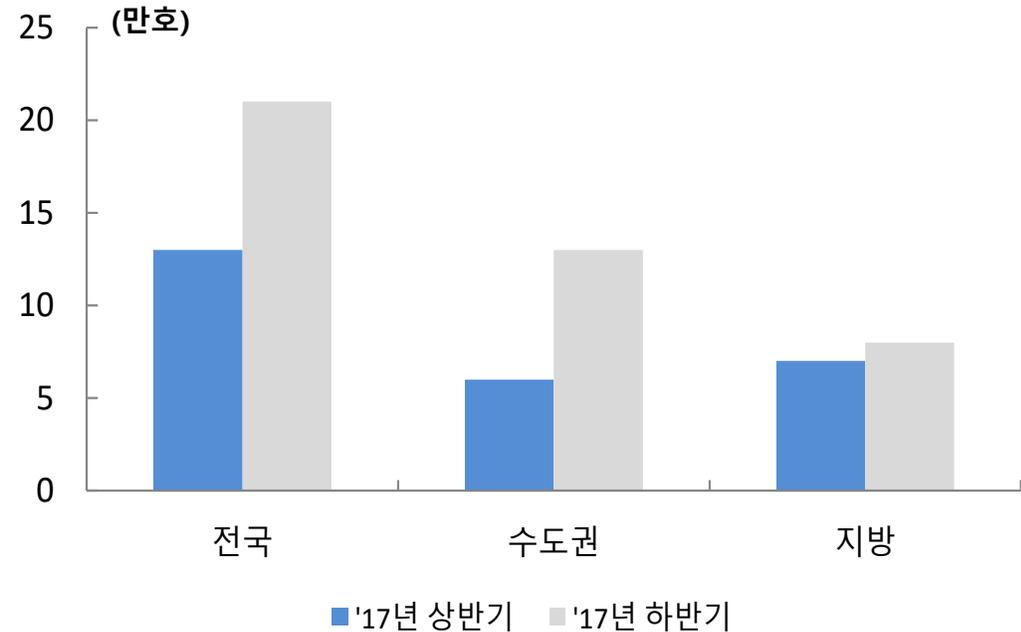
# 수도권 분양물량 하반기 집중

- 분양예정 물량 또한 하반기로 연기된 물량이 많음
- 수도권 신규분양 계획은 연기된 물량으로 인해 17년 상반기분양 물량의 2배에 달할 것으로 예상되어 공급과잉이 우려

## 수도권 분양물량 및 아파트 실거래가 지수



## 2017년 상·하반기 분양예정물량



---

# Demand - Side

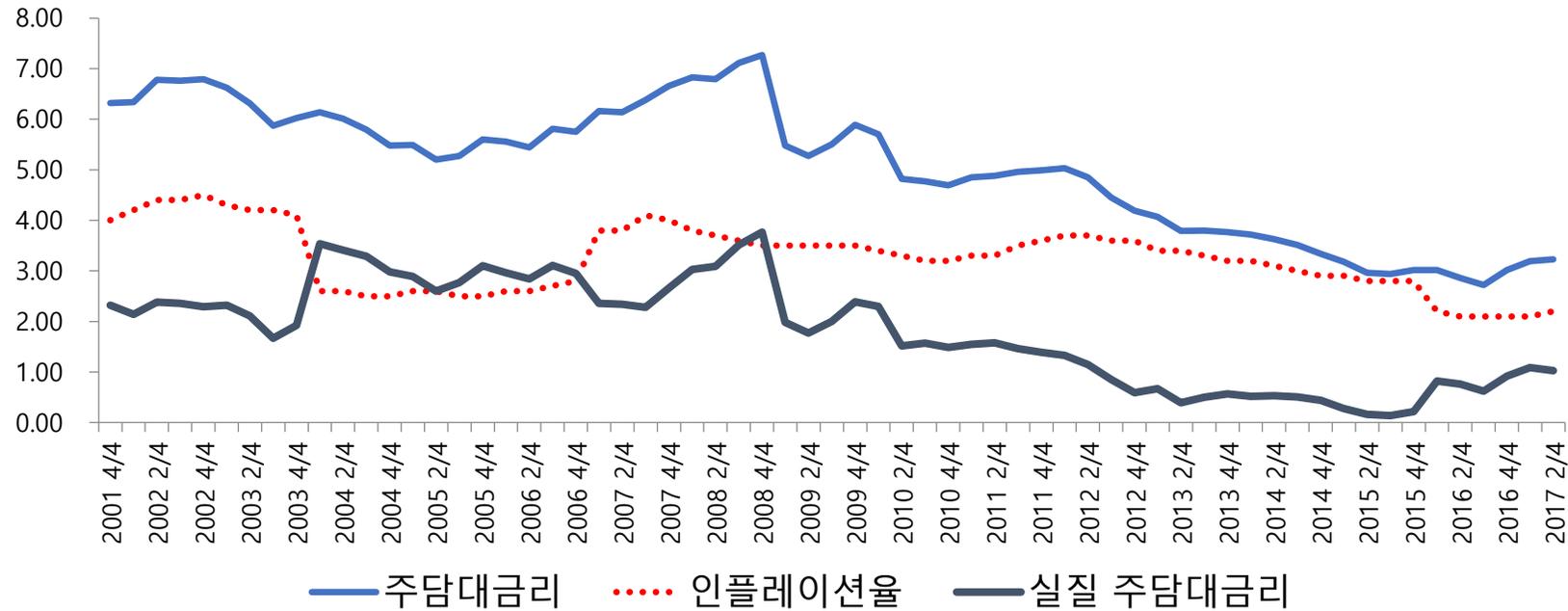
## 전반적인 주택수요 확대 및 투기수요 확대

- 1) 금리 인상 이슈에도 불구하고 주택담보대출 실질금리는 1%대
- 2) 글로벌 금융위기 이후 주요국가의 주택 가격 상승에 비하여 한국, 특히 수도권 상승세는 크지 않았음
- 3) 지속적으로 하락하던 자가점유율 최근 증가, 반면 저소득층의 자가점유율은 하락세
- 4) 정부의 관점에서 투기수요로 볼 수 있는 다주택자 주택거래 비중 급증

# 실질 주택담보대출 금리 상승세에도 불구하고 1% 수준

- 16년 4분기 이후 주택담보대출 금리 상승세
- 인플레이션 반영한 실질 이자율은 1%대가 지속될 것으로 보임

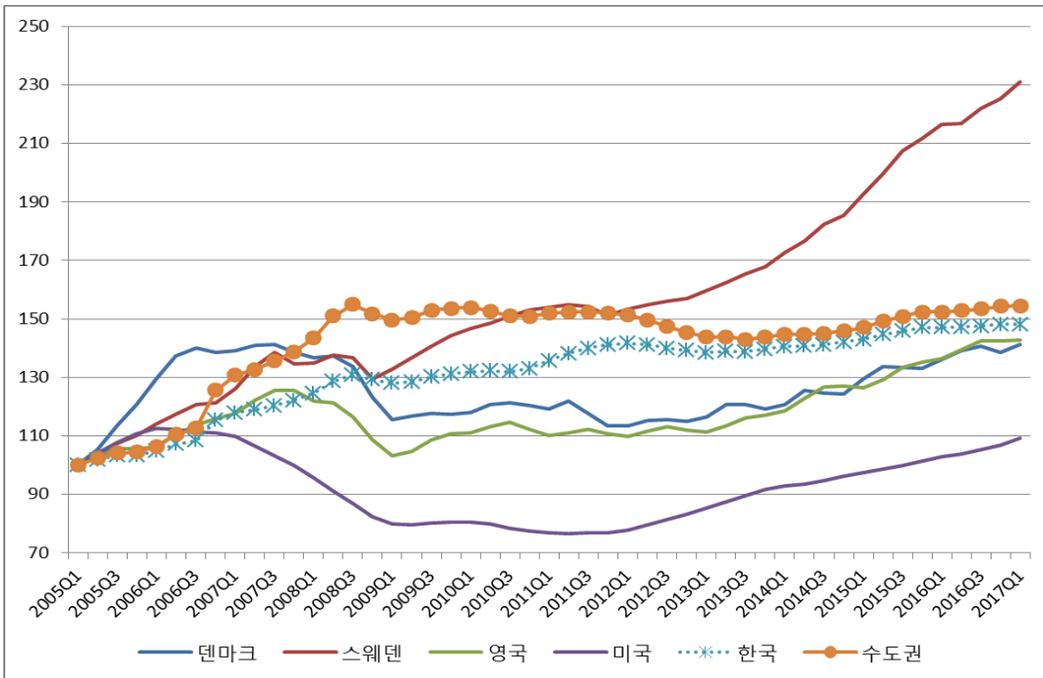
## 주택담보대출 및 인플레이션 추이



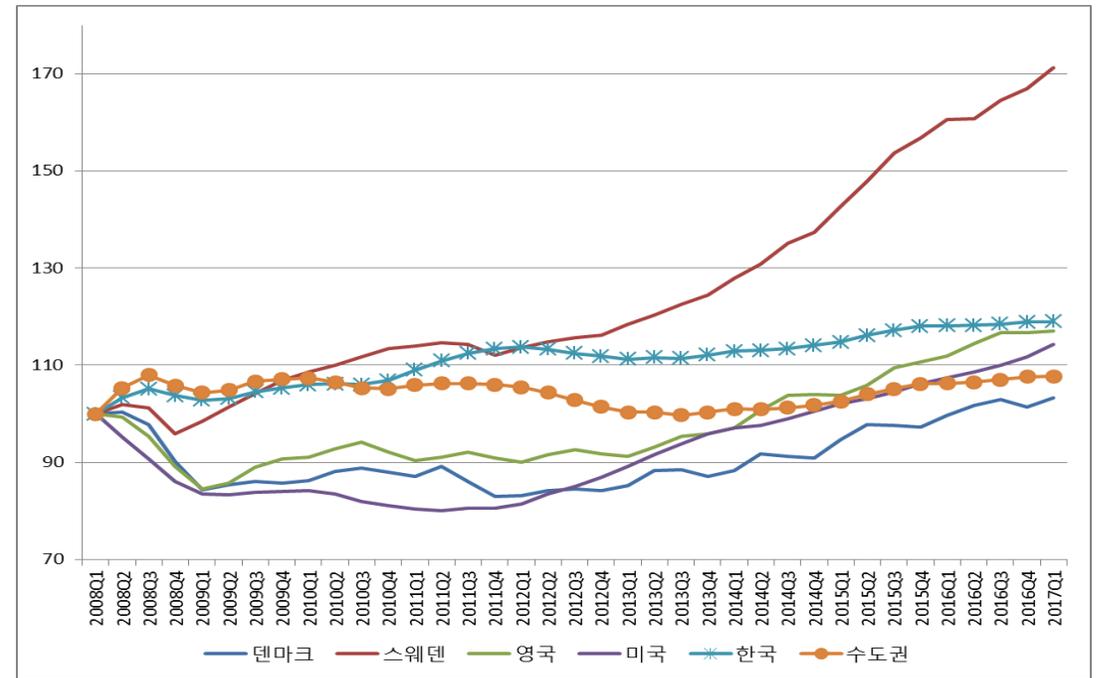
# 글로벌 경기회복과 함께 주요국 주택가격도 상승세

- 금융위기 이전 한국 주택시장은 수도권 중심으로 주택가격 상승폭이 컸음
- 최근 글로벌 경기가 회복하며 주요국의 주택가격도 상승세, 이와 비교하여 한국의 상승세가 급격하다고 보기는 힘들

주요국가 및 우리나라 주택가격 추이 (2005년 1분기 = 100)



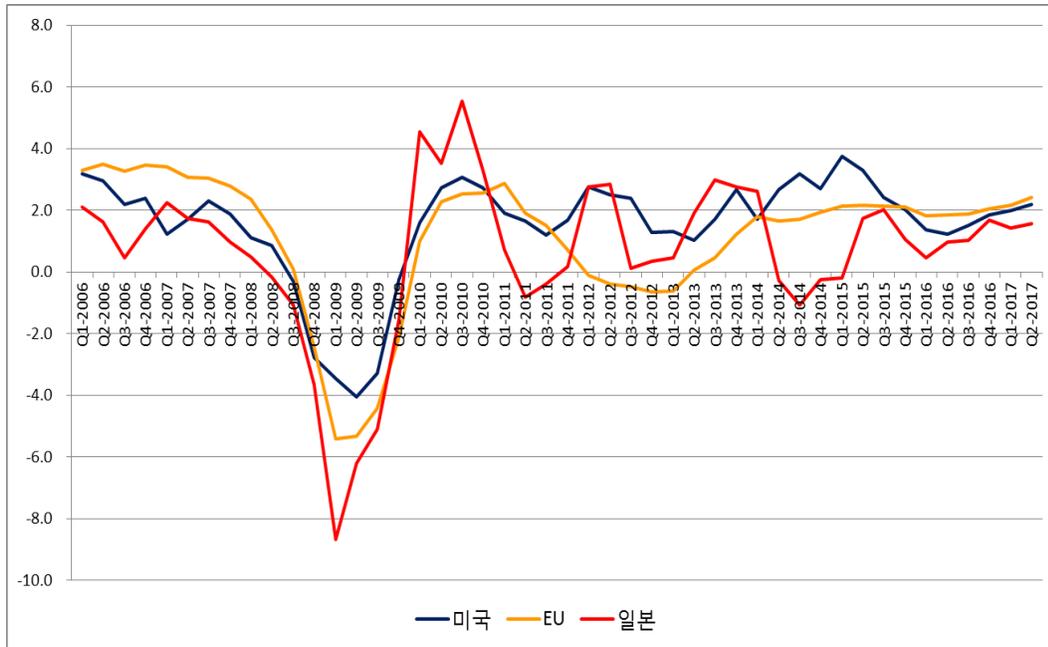
주요국가 및 우리나라 주택가격 추이 (2008년 1분기 = 100)



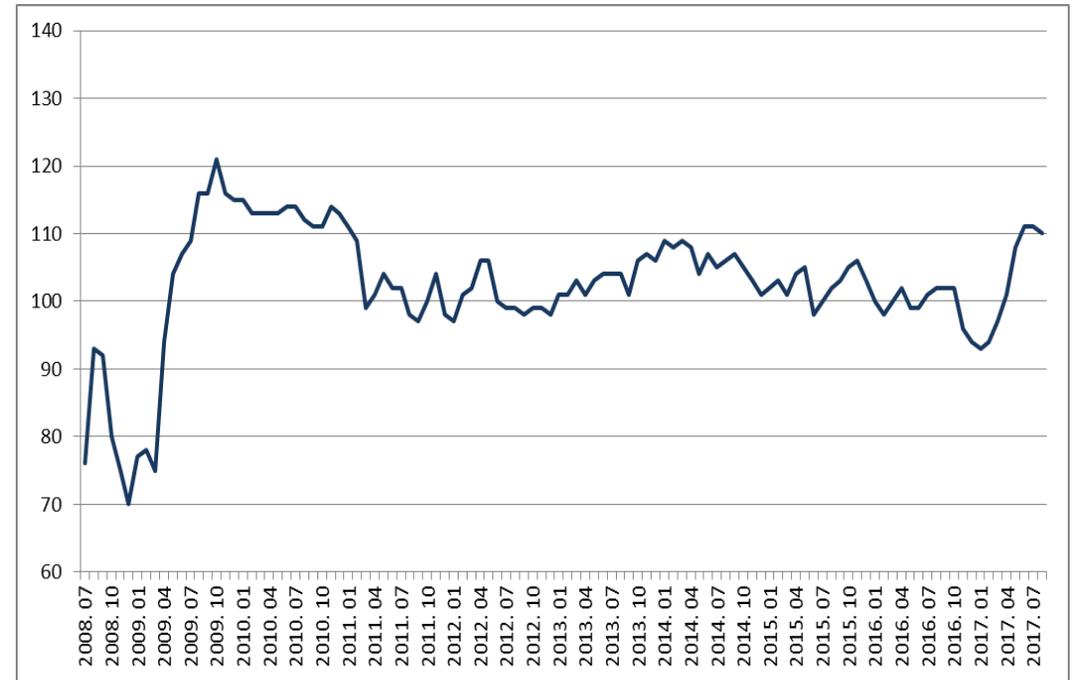
# 글로벌 경기회복 및 국내 소비심리 회복

- 국내외 GDP 성장률은 예상을 상회
- 2017년 5월 이후 소비자 심리 지수 상승세가 두드러짐

주요국 GDP 성장률 (전년 동기대비)



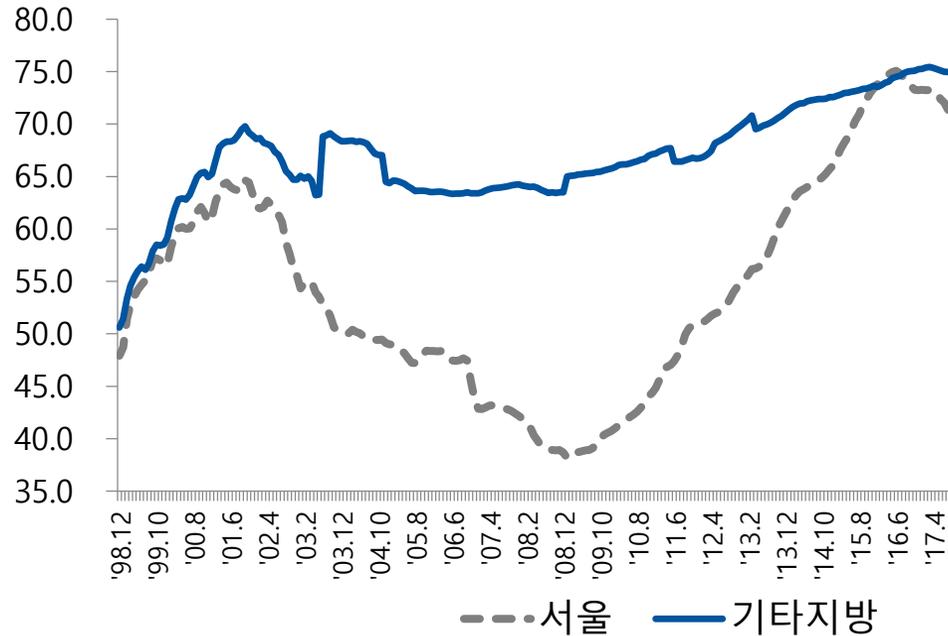
소비심리지수 추이\*



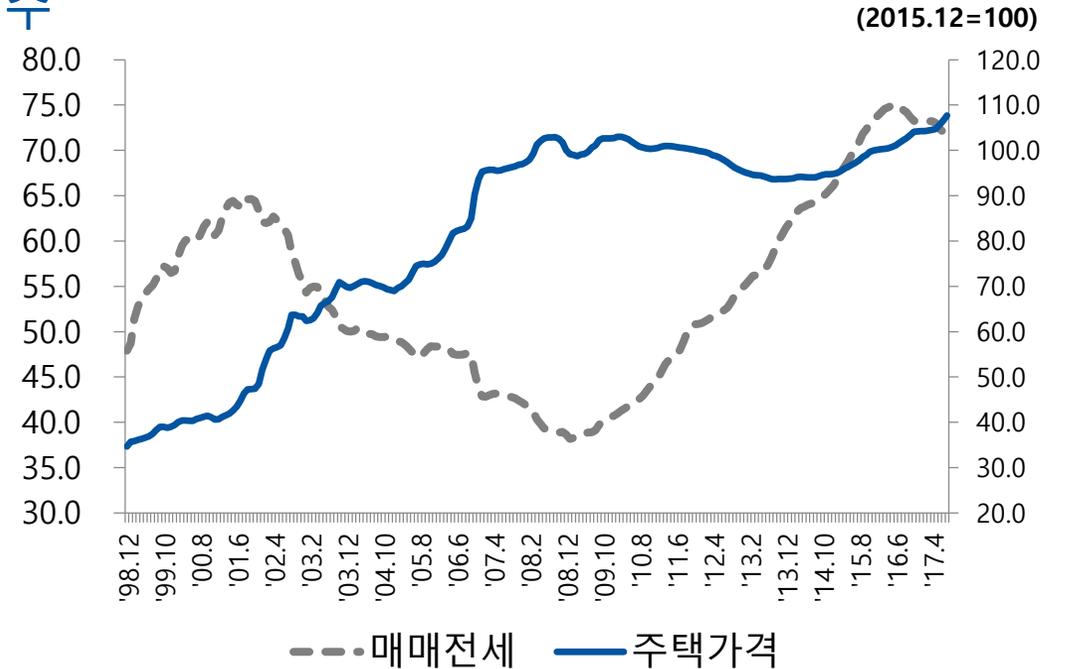
# 서울 중심으로 매매·전세가 비율이 빠르게 하락

- 매매전세가 비율은 주택가격 상승률이 높은 지역에서 낮고, 주택가격 상승시기 하락, 주택가격 둔화시기 상승하는 특징이 있음
- 서울 아파트 매매전세가 비율 하락세는 기대주택가격상승으로 해석이 가능

## 아파트 매매전세가 비율



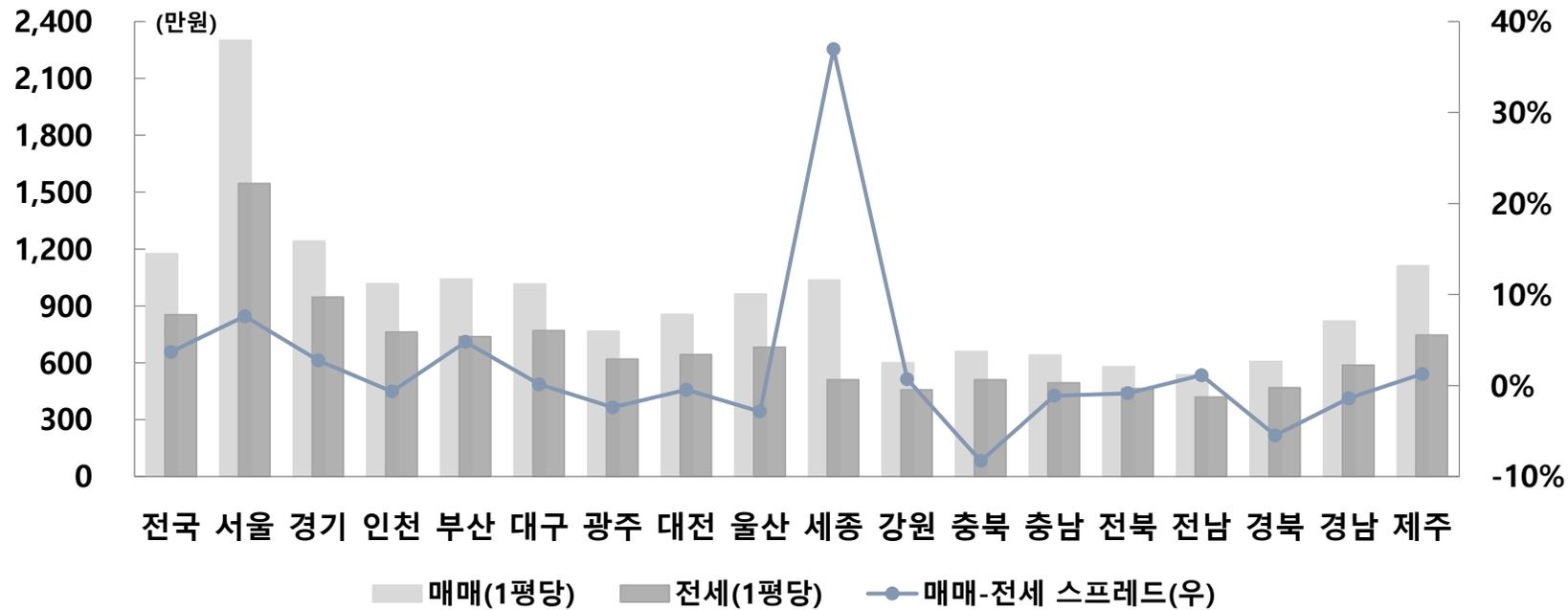
## 서울 아파트 매매전세가 비율과 매매가격지수



# 서울, 부산, 세종 매매가 전세 스프레드 가장 크게 확대

- 주택수요의 투기성을 추정할 수 있는 매매-전세 스프레드가 서울, 부산, 세종 에서 가장 큰 폭으로 확대

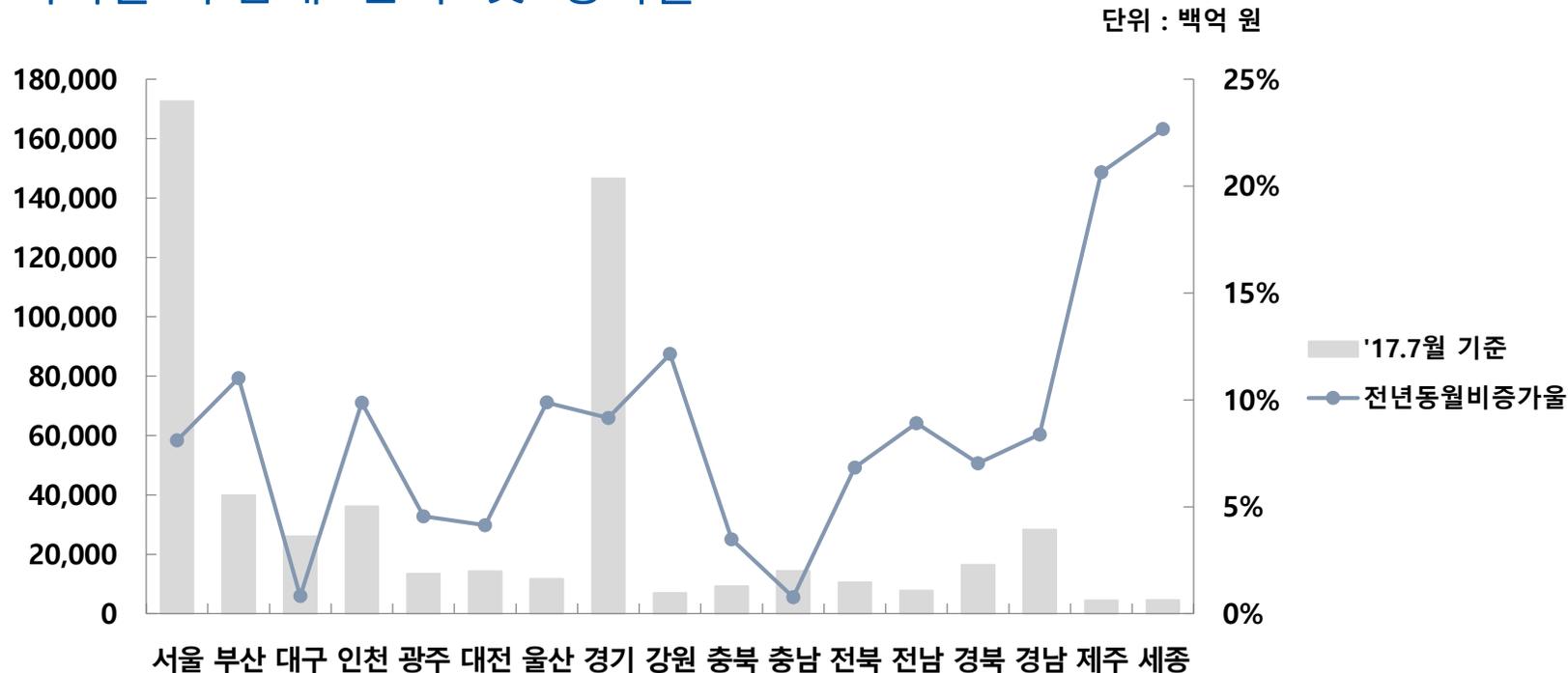
## 매매 전세 스프레드 변동률\*



# 주담대 대도시 및 과열지역 크게 증가

- 전년동기대비 증가율은 투자수요가 높은 제주와 세종이 두드러짐
- 서울, 인천, 부산 등 대도시지역의 주택담보대출 증가율은 높은 수준
- 대구, 충남, 대전 등 시장 침체 지역은 대출의 증가세도 낮음

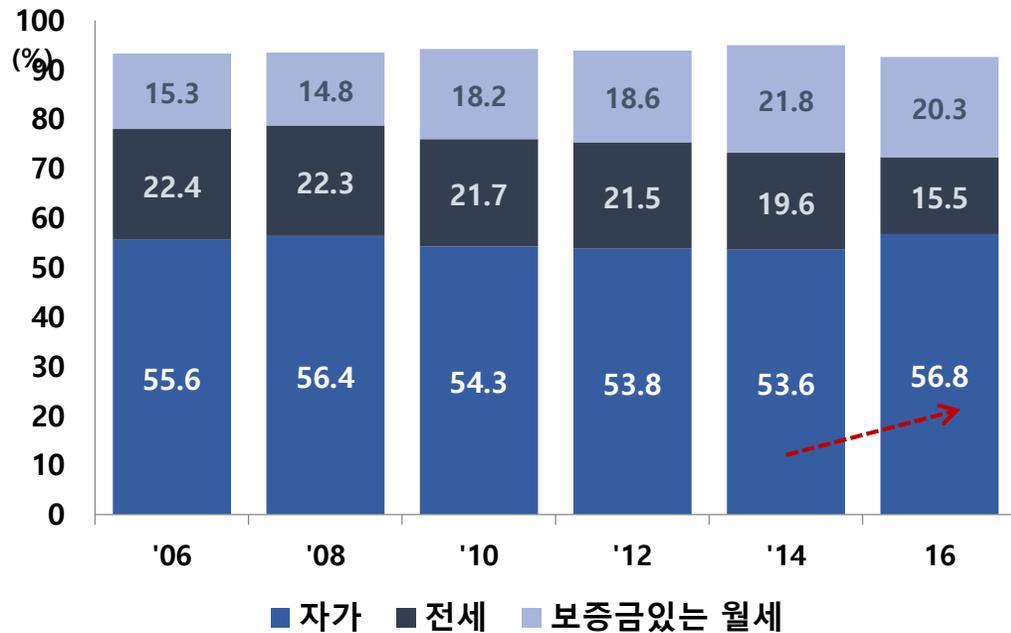
## 지역별 주담대 잔액 및 증가율



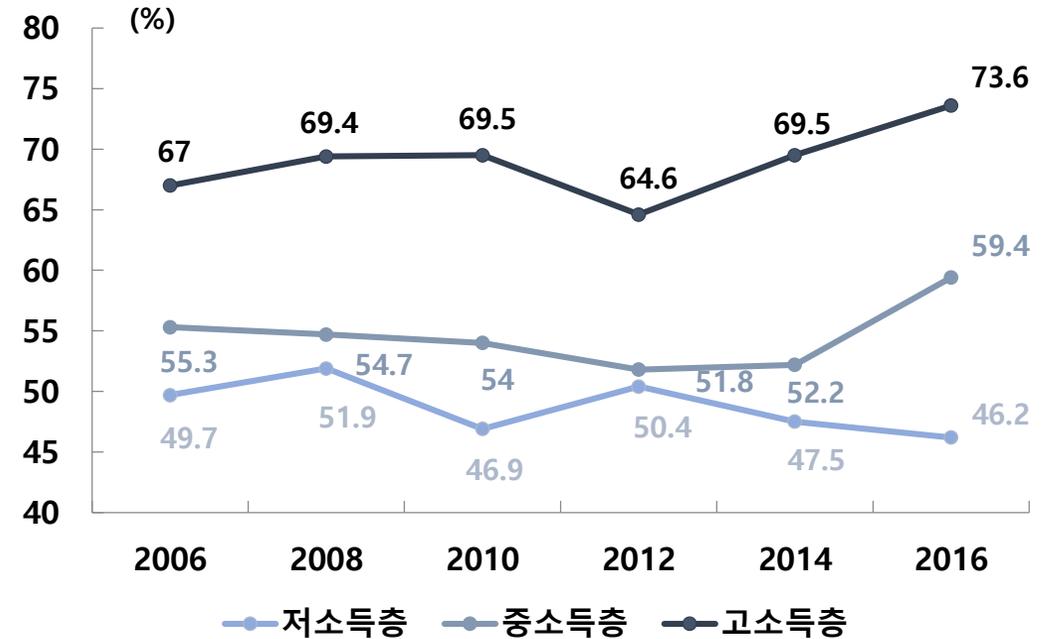
# 임차수요의 매매수요 전환

- 전국의 자가점유율은 08년-14년 6년간의 하락폭(2%) 보다 14-16년 들어 2년 간의 상승폭(3%)이 더 큼
- 소득수준별 자가점유율의 경우도 고소득층과 중소득층의 자가점유율이 큰 폭으로 상승, 반면 저소득층은 하락

## 전국 연도별 점유형태



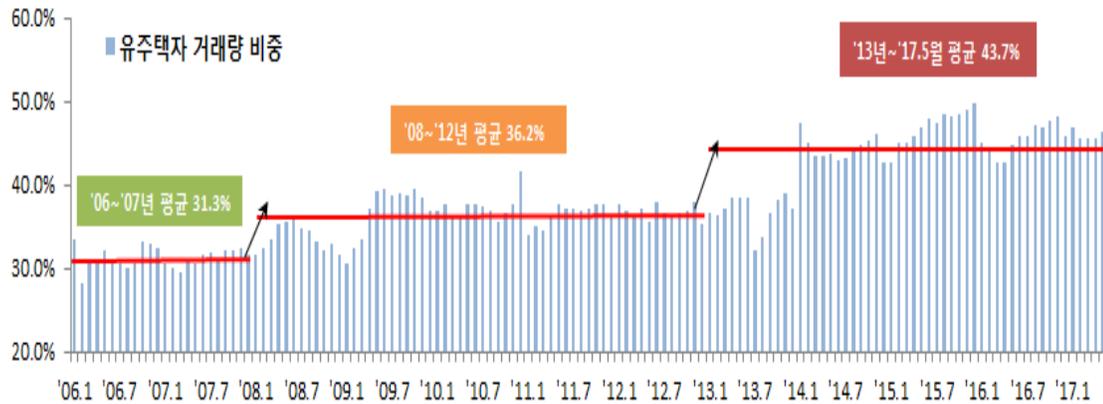
## 소득수준별 자가점유율



# 유주택자 및 다주택자 거래비중 급격한 증가세

- 유주택자 거래량 비중이 06-07년 평균 31.3% 에서 13-17년 평균 43.7%로 크게 증가
- 1가구 2주택이상 보유자의 거래비중 또한 12년 5.3%에서 17년 14%로 약 3배 가량 증가

## 유주택자 거래량 추이



## 1가구 2주택이상 보유자 거래비중 추이

