

주택시장 2017년 4분기 분석 및 2018년 전망

시장과 정책의 대결

Contents

1. 요약	3p
2. 4분기 시장현황	8p
3. 시장 vs 정책	12p
4. 수요 공급 분석	26p
5. 2018년 전망의 고려요소	38p

요약

2017년 5월 이후 주택시장과 정부정책간 대결 구도

2018년 서울시장은 상승세 이어갈 듯

그러나 지방시장의 침체는 가속화 예상

- 1) 2017년 주택시장은 연초 전망과는 다르게 시장가격 급상승
- 2) 정부는 종합적 수요규제 정책, 가계부채 대책, 추가적인 공급대책을 발표
- 3) 지역시장의 상승세는 둔화하였지만 서울의 가격상승은 지속
- 4) 수요/공급분석에 의하면 이미 진행되고 있는 지역별 시장 양극화가 심화될 것으로 예상

2017년 주택시장은 정책에 따라 차별적인 반응을 보임

- 정부는 시장 안정화를 목표로 한 다양한 정책 발표
- 시장은 정책 성격에 따라 차별적으로 반응
- 지방시장의 경우 거래량이 대폭 감소하며 가격이 안정화 되고 있으나 서울은 강남을 중심으로 가격 반등 조짐

6. 19

- 조정대상지역 선정
- 과열지역 규제강화

8.2

- 투기과열지구 부활
- 전반적인 수요규제

9.5

- 시장과열이전 즉각대응
- 상시적 시장모니터링

가계부채 대책 외

- 종합적 가계부채 관리
- 주거복지로드맵 발표

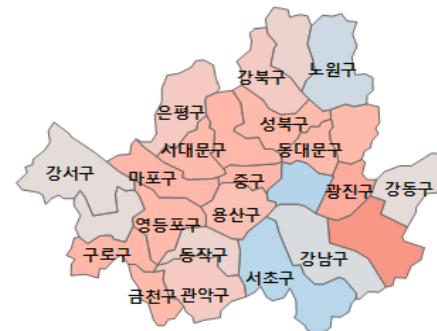
정책발표 시점과 서울 주택가격 누계상승률 추이



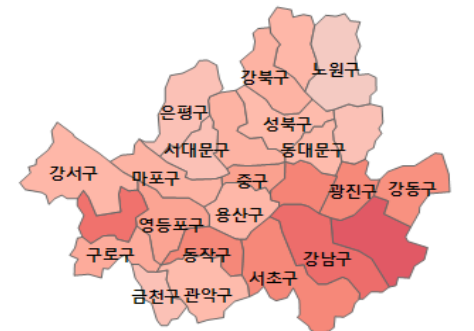
6.19 이전



6.19 - 7.31



8.2 대책 이후



현재

-2% 4%

주요 정책기조는 투기수요차단, 가계부채 관리, 취약계층 주택공급

- 정부는 종합적이고 강력한 수요규제 정책, 가계부채 대책, 추가적인 공급대책을 발표
- 공급정책의 경우 주택공급의 프로세스상 시간이 장기적으로 소요되므로 당장 시장에 미치는 영향력은 미미함

주택시장 관련 정책 정리

수 요			공 급			가계부채
거래규제 강화	세제 강화	임대사업자등록	공급확대	재건축규제강화	분양가상한제	가계금융규제 강화
- 조정대상지역 선정(6.19) - 투기과열지구 및 투기지역 선정 (8.2, 9.5) - 분양권 전매 제한(6.19, 8.2)	- 양도세 강화 (8.2) - 보유세 인상 (8.2)	다주택자 임대사업자 등록 (12.13)	- 공공임대주택 공급 확대 (8.2, 10.24) - 주거복지 로드맵(11.28)	재건축초과이익 환수제 시행	분양가 상한제 적용요건 (6.19, 8.2, 9.5)	- LTV DTI 강화 (6.19, 8.2) - 신DTI 및 DSR 도입(10.24)

2018년 정책전망

- 2017년 논의된 각종 정책 2018년 본격 시행될 예정

신DTI 및 재건축 초과이익 환수제 (1월 예정)

신DTI도입으로 다주택자 추가대출 축소 불가피, 이로 인한 투자수요의 전반적 감소 예상됨
현재 강남지역 상당수 재건축 조합은 재건축초과이익 환수제의 적용대상임
그러나 재건축 조합별, 지역별 특성으로 인해 재건축초과이익환수제의 효과를 예단하기는 어려움

다주택자 양도세 중과 (4월 예정)

주요지역 장기투자 다주택자의 경우 주택매매 유보, 거래절벽 현상 나타날 가능성 있음
지방과 수도권 일부 지역 전세가 보다 매매가 하락할 경우 타격 클 듯

다주택자 임대주택 등록 유도 (연내 도입예정)

다양한 세금 및 국민건강보험료 감면 등의 혜택 제시
그러나 정책변화를 예상하기 어려워 시장의 반응은 회의적임

- 전반적인 정책 방향을 고려해 볼 때 소득수준이 낮은 고령 1가구 다주택자의 경우 금리인상 및 세제개편으로 인한 타격이 상당할 것으로 예상

- 수요부문 규제정책의 대부분이 발표된 현재 정책 당국은 보유세 인상 방안 또한 검토중인 것으로 보이나 2018년 6월 지방선거 및 재보궐선거가 예정되어 있어 구체적인 논의는 선거 이후로 미뤄질 가능성이 높음

2018년 주택시장 전망

- 2000년 들어 독립적으로 움직이는 지방과 서울 주택시장의 가격 양극화 현상은 2018년 공급물량 집중과 정부의 수요규제정책 그리고 금리인상 등의 주택시장 환경변화와 맞물려 향후 더욱 심화 될 것으로 예상됨

(시장 전망) 서울 주택시장의 경우 2018년 예상입주물량은 3만 호 수준이며 미래에도 물리적으로 공급 가능한 공간이 부족함
그러나 현재 투자 및 투기수요가 강남 재건축 시장을 중심으로 집중되고 있어 2018년에도 가격 상승이 계속될 것으로 보임

경기 및 지방주택 시장은 예상입주물량이
경기지역 18만 호, 지방시장 22만 호 수준으로 역대 최대 물량이 집중
8.2 대책 이후 대부분의 지방시장 거래량이 급감 중
4월 양도세 중과 이후 시장침체가 본격화 될 가능성이 큼

특히 이전의 주택시장 호황으로 인해 가격상승이 높았던 부산, 경남권의 경우
지역시장 중 최대 입주예정물량이 집중되어 있고
조선을 포함한 지역기반 산업의 침체 등 수요부문의 악재들이 산재해 있으므로
향후 큰 폭의 가격조정이 예상됨

4분기 주택시장 현황

서울 주택가격은 연이은 규제정책에도 불구하고 연말 반등 중
경남권을 중심으로 지방시장 주택가격 하락세

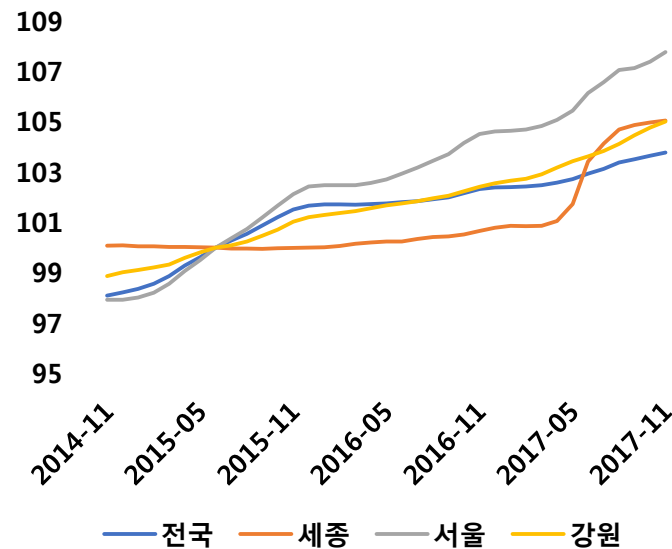
- 1) 전국 거래량은 하락세, 서울지역의 매매가격 호가는 상승세
- 2) 전세가격은 전국적으로 소폭상승, 전월세 거래량은 전년동기 대비 하락
- 3) 지역별로 매매시장과 전세시장의 차별성은 더욱 심화
- 4) 경남권은 지역산업 침체와 함께 매매가격 하락이 두드러짐

주택매매시장 현황

- 전국 11월말 주택매매가격은 상승(1.36%) / 10월(1.23%)보다 소폭 상승
- 지역별로는 세종(4.23%), 서울(3.02%), 강원(2.40%) 순으로 상승
- 대부분의 지역에서 거래량이 하락세로 반전

매매가격 상위 3개 지역

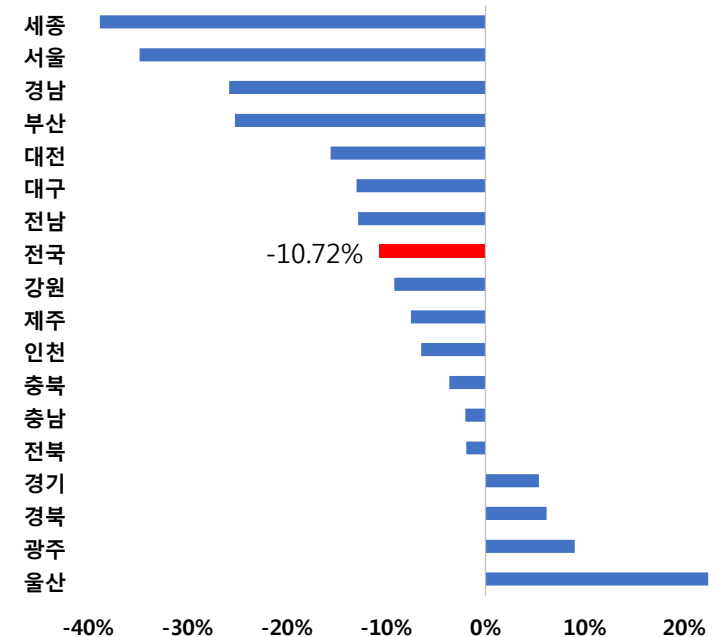
(2015.06=100)



전국 및 상위 3개 지역 변동률

지역	매매가	거래량
전국	1.36%	-10.72%
세종	4.23%	5.37%
서울	3.02%	-34.80%
강원	2.40%	-9.18%

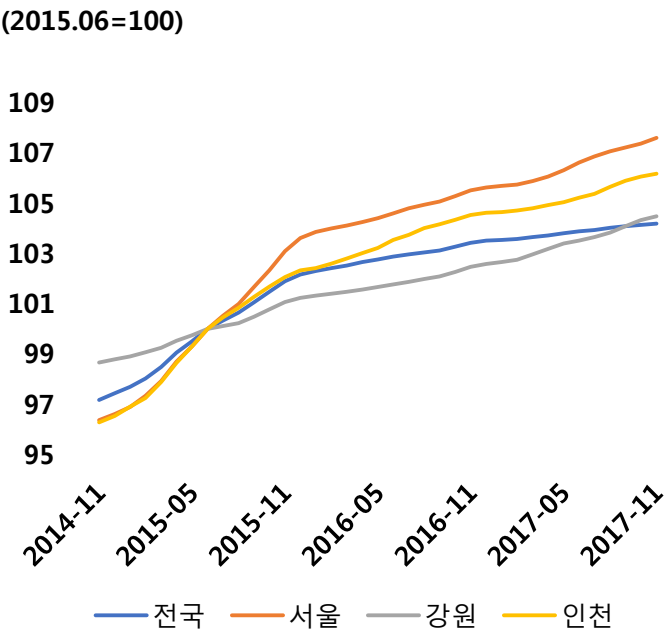
매매 거래량 변동률



주택전세시장 현황

- 전국 11월말 주택전세가격은 상승(0.66%) / 10월(0.61%)보다 소폭 상승
- 지역별로는 서울(1.86%), 강원(1.86%), 인천(1.48%) 순으로 상승률이 높았음
- 전년 10, 11 월 대비 전월세 거래량은 전국적으로 10.14% 하락하였음

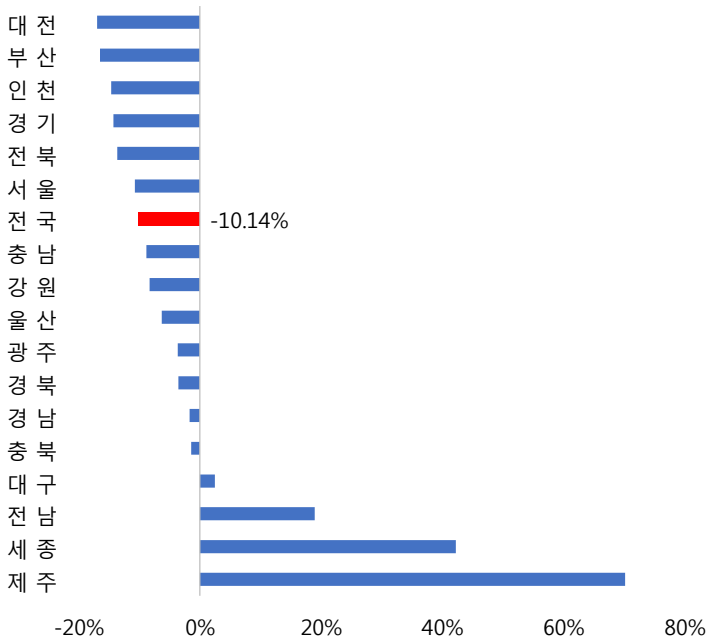
전세가격 상위 3개 지역



전국 및 상위 3개 지역 변동률

지역	전세가	전월세 거래량
전국	0.66%	-10.14%
서울	1.86%	-10.74%
강원	1.86%	-8.29%
인천	1.48%	2.47%

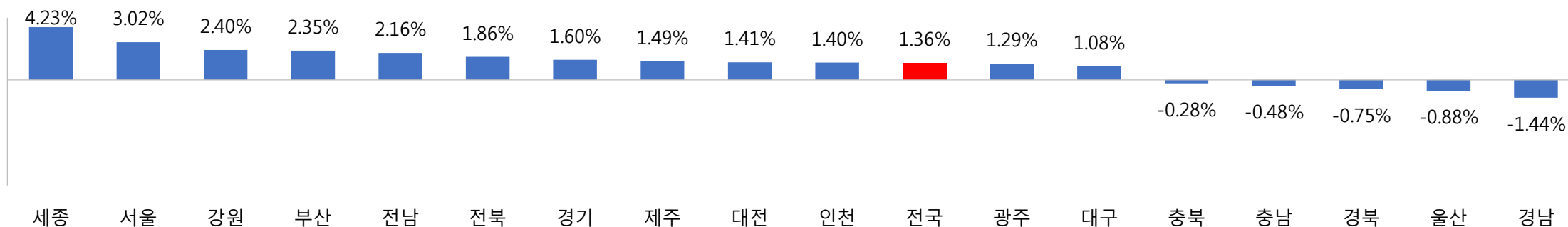
전월세 거래량 변동률



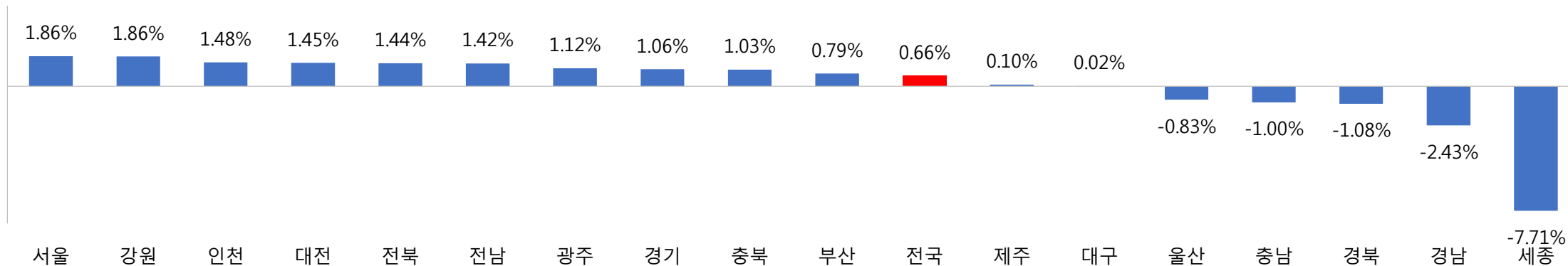
주택시장의 양극화 심화

- 매매시장과 전세시장은 지역 및 변동폭에 있어 다른 양상으로 진행
- 8월 대비하여 누적 가격변동률 차이가 지역별로 더욱 커지고 있음
- 특히, 동기간 경남권(부산, 울산, 경남)의 하락이 두드러짐

11월 누적 매매가격 변동률



11월 누적 전세가격 변동률



시장 vs 정책

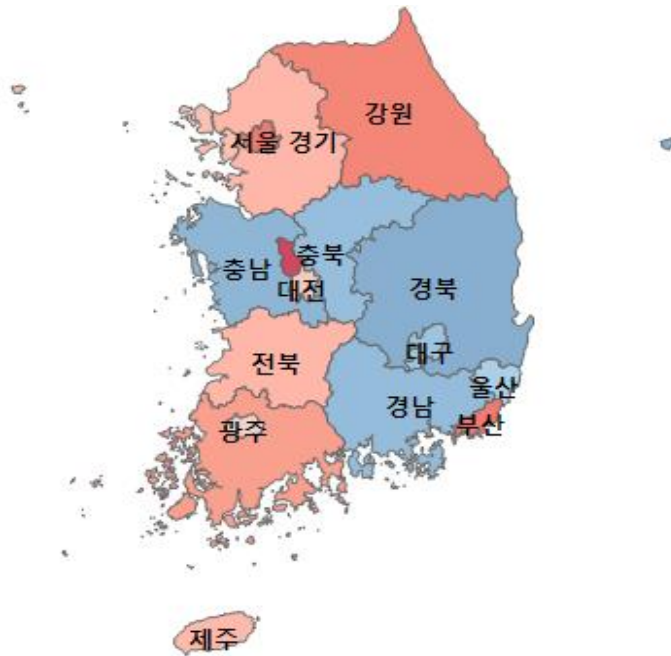
2017년 수요/공급/대출 부문의 광범위하고 강력한 정책 발표
주택시장은 정부의 정책성격에 따라 차별적으로 반응

- 1) 2017년 주택시장은 서울 시장을 중심으로 국지적 과열양상이 확산
- 2) 이에 정부는 강력한 규제정책을 잇달아 발표하며 시장의 이상과열에 즉각적으로 반응함
- 3) 2018년 임대사업자 등록유도와 더불어 양도세증과를 비롯한 세제강화 정책이 예상됨

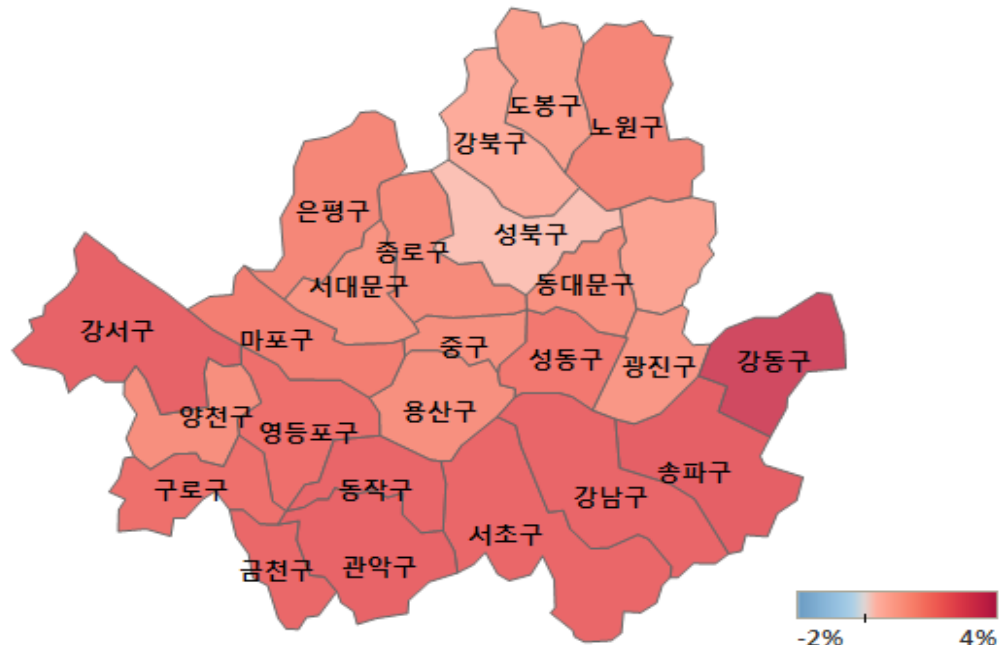
5월 대선 이후 주택시장 이상과열 조짐

- 대선을 기점으로 정치적 불안감과 주택시장 불확실성이 해소
- 서울·세종·부산·강원을 중심으로 거래량이 증가하며 매매가 급상승 견인
- 특히 강남4구 재건축에 대한 기대감이 급격한 가격상승(2.78%) 유발
- 집단대출을 중심으로 가계대출 또한 증가세

6.19 이전 전국 지역별 주택가격 누계상승률



6.19 이전 서울 주택가격 누계상승률



문재인 정부 주택정책의 서막 : 6.19 대책

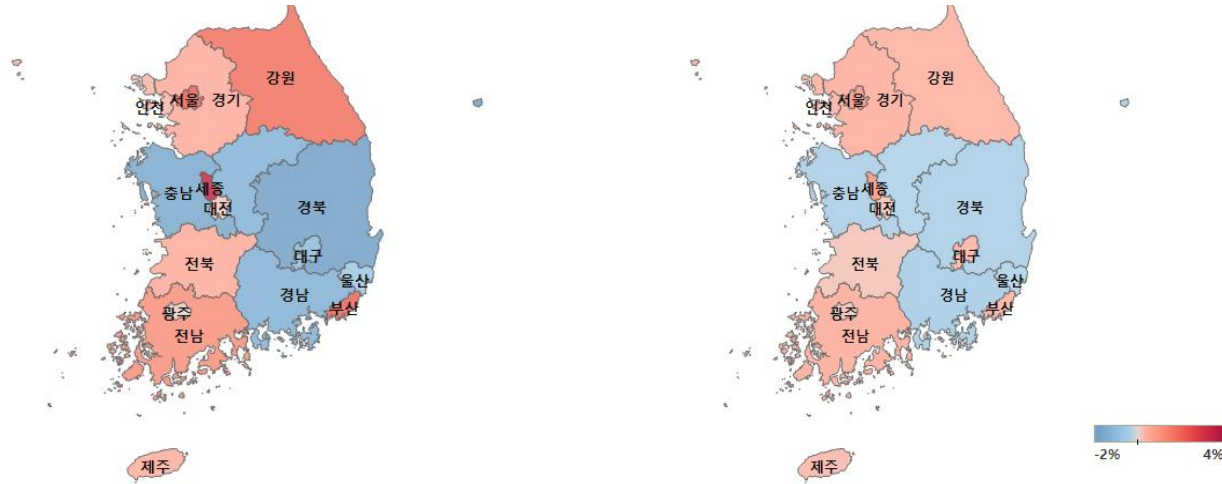
- 지역별 시장에 대한 분석을 토대로 과열지역을 선별 및 추가하여 조정 대상지역을 선정함
- 또한, 조정대상 지역 맞춤형 LTV·DTI 규제 시행과 재건축 규제 도입으로 투기수요 시장유입을 차단하고자 함
- 한편, 불법행위 모니터링 등 강화하여 실수요자를 보호하고 건전한 주택시장 질서 확립을 유도함

6.19 대책 주요 내용

구 분		내 용
수요 측면	규제지역 선정	• 조정대상지역 선정
	가계부채 관련 규제	• 조정대상지역 LTV·DTI 10%씩 강화
	기존물량 규제	• 재건축조합원 주택공급 수 제한
	신규물량 규제	• 소유권이전 등기 시 전매 제한관계기관 합동
	기타 규제	• 불법행위 점검 및 모니터링 강화

시장의 저항을 확인한 6.19 대책

6.19 대책 이후 전국 지역별 주택가격 누계상승률

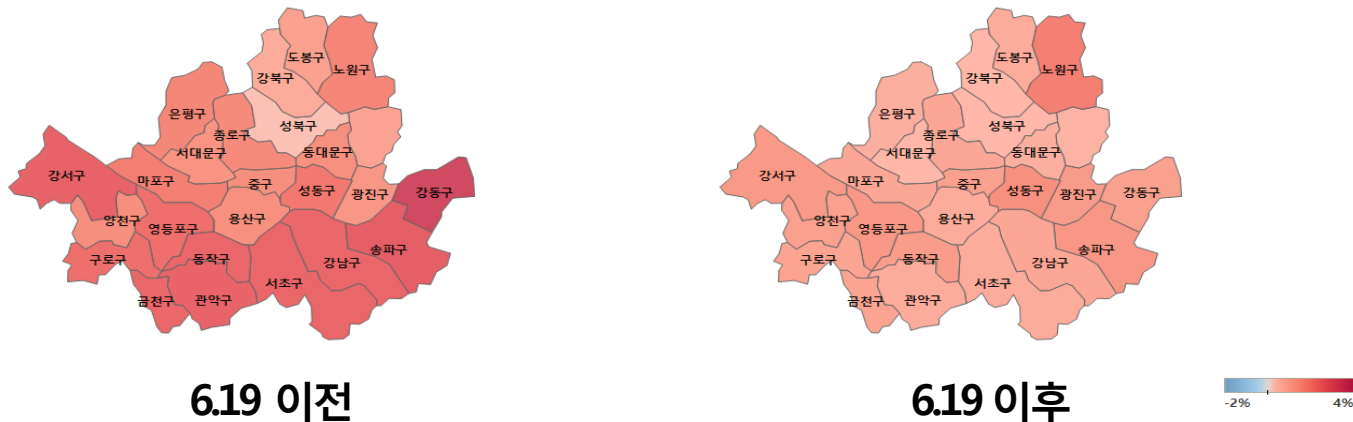


- 6.19 대책으로 인해 전국 주택가격이 잠시 안정을 되찾음

- 하지만, 거래량은 세종을 제외하고 주요지역에서 다시 상승세를 이어감

- 규제정책에도 불구하고 주택투자수요는 여전히 높은 것을 확인

6.19 대책 이후 서울 주택가격 누계상승률



- 강남권 상승폭이 줄었으나 다시 과열의 조짐이 보이기 시작함

주택시장 안정화의 강력한 의지 표명 : 8.2 대책

- 6.19 대책 이후에도 지속적으로 유입된 단기 투기수요를 억제하기 위해 정부는 더욱 강력하고 다양한 정책을 펼침
- 서울의 과열양상 억제를 위해 각종 규제가 중첩되는 투기과열지구 지정
- 또한, 서민 주거안정을 위해 도심 내 또는 도심 인근에 실수요자를 위한 임대주택 공급을 확대하는 방안도 제시함

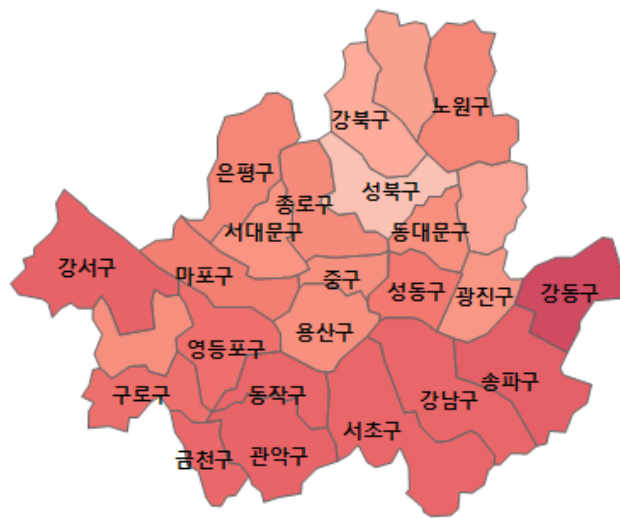
8.2 대책 주요 내용

구 분		내 용
수요 측면	규제지역 선정	• 투기과열지구 (서울 전역, 경기 6개시, 세종, 부산 7개구) 투기지역 선정
	가계부채 관련 규제	• 투기과열지구 및 투기지역 LTV, DTI 10%씩 강화
	기존물량 규제	• 재건축 초과이익 환수제 도입 • 재개발 분양권 전매제한 • 재개발 임대주택 의무비율 상향 • 재건축 등 재당첨 제한 강화
	신규물량 규제	• 분양가상한제 적용요건 개선 • 지방 민간택지 전매제한기간 설정 • 청약제도 개편
	기타 규제	• 양도소득세 강화 • 다주택자 임대등록 유도
공급 측면	공급 확대	• 신규택지 확보 추진 및 도심 내 주택 공급 활성화 계획 • 공적 임대주택 연간 17만호

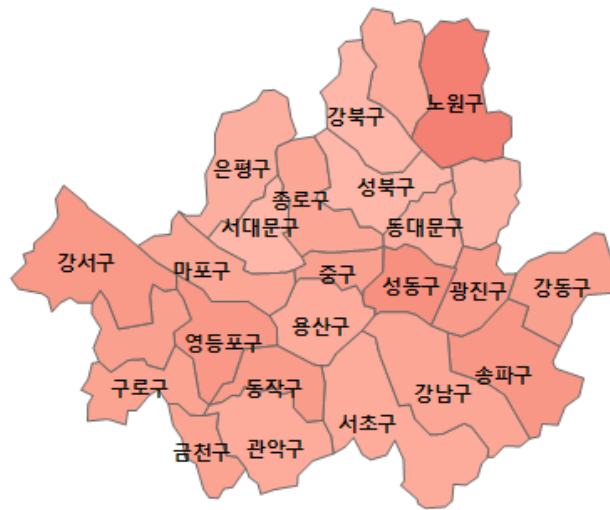
8.2 대책 : 드디어 꺾인 서울의 상승세

- 전방위적인 규제정책으로 인해 서울 전지역의 상승세가 꺾임: 1.02% → 0.20%
- 재건축 개발호재가 있는 송파구를 제외한 나머지 강남 4구의 가격상승이 하락세로 반전
- 또한, 서울 주택거래량은 8월에서 10월 사이 50% 이상 하락함

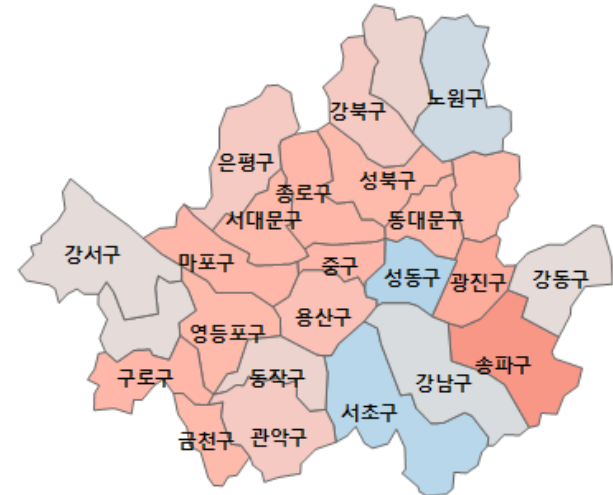
6.19 및 8.2 대책 전후 서울 주택가격 누계상승률



6.19 이전



6.19 이후



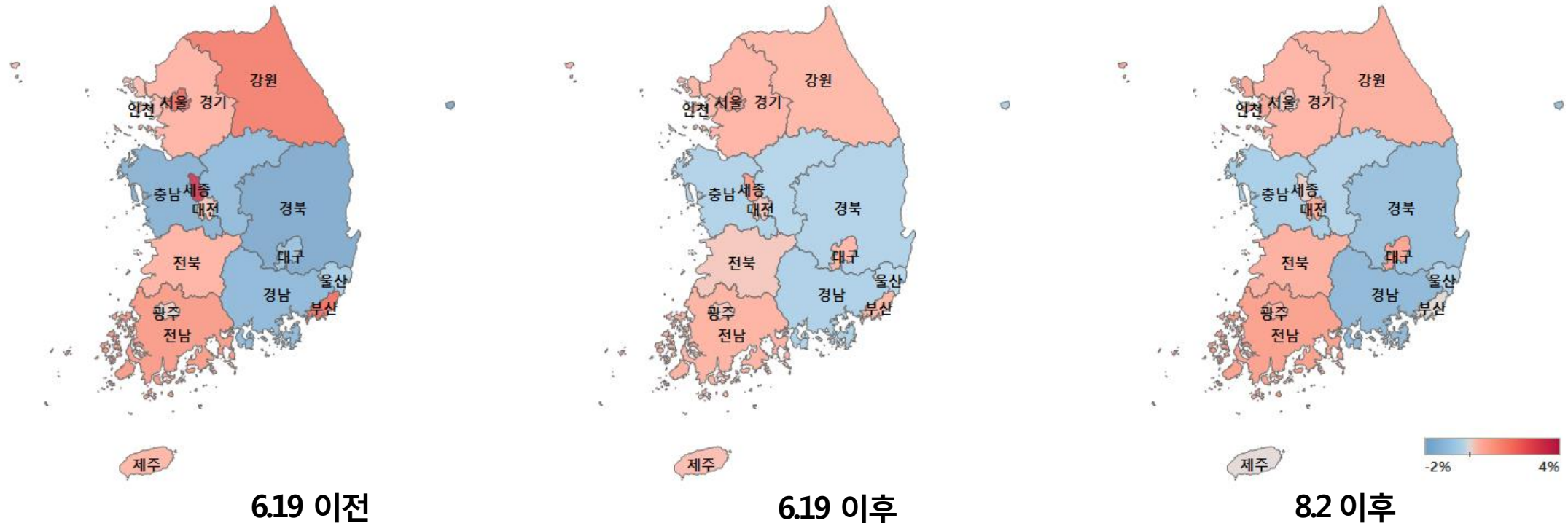
8.2 이후



상승을 주도한 삼두마차의 후퇴

- 전국적으로 8.2 대책으로 인해 이전 6.19 정책기간 대비 0.2%p 상승폭이 둔화됨: 0.4% → 0.2%
- 특히, 전국 주택 중위가격이 3년 4개월 만에 하락
- 8.2 대책은 서울·부산·세종에서 큰 실효성을 거두었음: 세 지역 평균 2.43%p 상승폭 하락

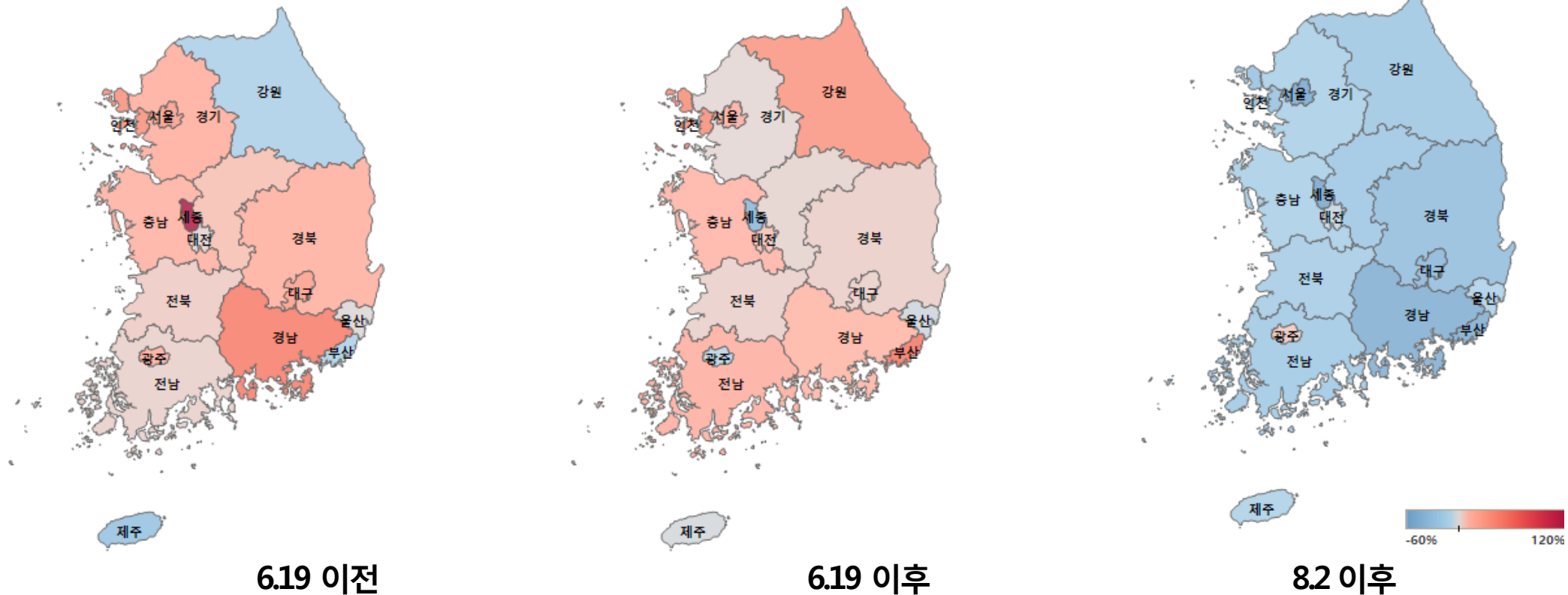
6.19 및 8.2 대책 전후 전국 지역별 주택가격 누계상승률



주택 거래의 실종

- 8.2 대책으로 인해 전국의 거래량은 약 31% 하락하여 상당히 위축됨
- 특히, 서울·부산·세종의 경우 약 50% 하락함으로 매수·매도세력 모두 관망세를 보임
- 가격과 거래량을 종합하였을 때, 8.2 대책 이후의 주택시장은 호가는 유지되지만 매매공급이 사라짐

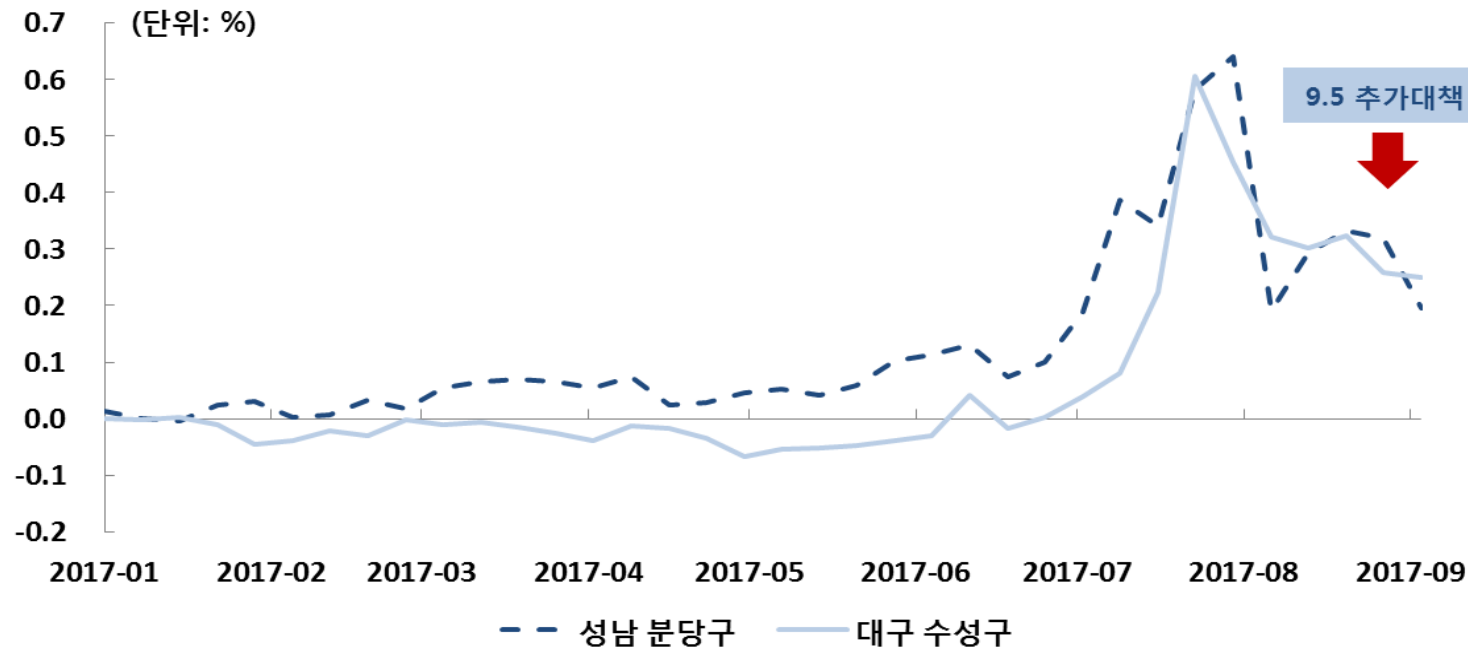
6.19 및 8.2 대책 전후 서울 주택거래량 누계상승률



과열양상의 지역시장 전이와 정부의 즉각적 대응

- 8.2 대책 이후 강남지역의 주택가격 상승세는 진정세를 보였으나 분당구, 대구 수성구는 급격한 과열양상을 보임
- 이에 따라 해당지역을 투기과열지구로 지정하는 9.5 추가대책 단행

성남 분당구 및 대구 수성구 주간 매매가격 변동률



9.5 및 10.24 가계부채종합대책의 발표

- 9.5 대책은 가격 불안 우려지역의 상시 모니터링 강화를 통해 이상과열의 확산 차단
- 주택시장 과열 확산을 막은 정부는 경기침체의 뇌관이 될 수 있는 가계부채를 관리하기 위해 대출규제정책 발표

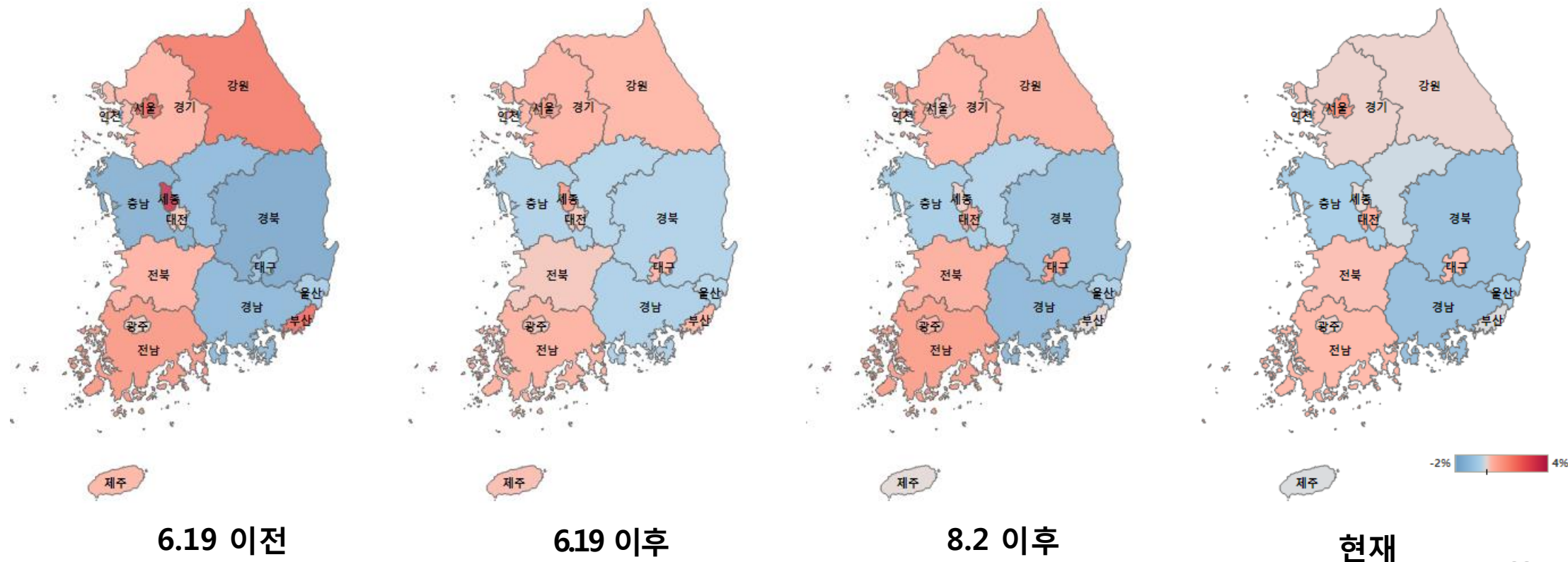
9.5 추가대책 및 10.24 가계부채종합대책 주요 내용

구 분		내 용
9.5 대책	규제지역 선정	• 투기과열지구 추가 선정 - 성남 분당구, 대구 수성구
	신규물량 규제	• 민간택지에 대한 분양가상한제 적용 요건 개선
	기타 규제	• 상시 모니터링 및 정밀분석 대상지정 - 부산 전역, 성남 수정구·중원구 등
10.24 대책	가계부채 관련 규제	• 新DTI 및 DSR 도입
	공급 규제	• 중도금 대출 보증 한도 및 비율 축소 • 공적 임대주택 공급

현재 : 서울과 지방 주택시장의 양극화 심화

- 17년 시행된 일련의 규제들로 인해 부산과 세종의 상승세가 점차적으로 감소
- 광범위한 규제정책으로 투자 및 투기수요 감소, 향후 정책에 대한 관망세 유지
- 가계부채종합대책 이후 전국은 서울과 나머지 지역들의 가격상승 양극화가 두드러지고 있음: 1.21% vs. 0.6%이하

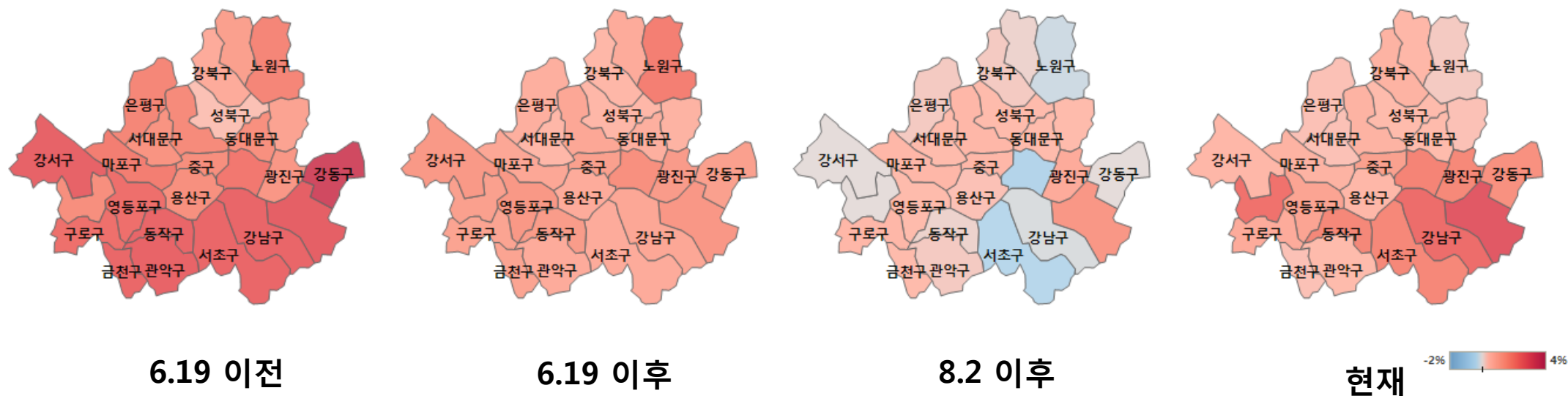
정책시점 전후 전국 지역별 주택가격 누계상승률



현재 : 강남 불패 신화의 귀환 ?

- 10.24 이후 주간누적상승률은 2.11%를 기록, 이는 6.19 이후 최고치
- 주춤하던 주택시장이 재건축 추진 단지의 매물이 소화되며 강남4구를 중심으로 상승세로 전환
- 거래량 또한 상승하기 시작하면서 서울 주택시장은 6.19 이전 활황이었던 시장의 모습을 되찾고 있음

정책시점 전후 서울 주택가격 누계상승률



2017년 주택 정책 요약

- 2017년 정책당국은 수요와 공급에 걸친 광범위하고 강력한 주택정책 발표
- 추가적으로 대내외적으로 지적되어왔던 가계부채 질적 개선을 위해 가계금융 관련 규제 강화

문재인 정부 주택시장 관련 정책 정리

수 요			공 급			가계부채
거래규제 강화	세제 강화	임대사업자등록	공급확대	재건축규제강화	분양가상한제	가계금융규제 강화
- 조정대상지역 선정(6.19) - 투기과열지구 및 투기지역 선정 (8.2, 9.5) - 분양권 전매 제한(6.19, 8.2)	- 양도세 강화 (8.2) - 보유세 인상 (8.2)	다주택자 임대사업자 등록 (12.13)	- 공공임대주택 공급 확대 (8.2, 10.24) - 주거복지 로드맵(11.28)	재건축초과이익 환수제 시행	분양가 상한제 적용요건 (6.19, 8.2, 9.5)	- LTV DTI 강화 (6.19, 8.2) - 신DTI 및 DSR 도입(10.24)

2018년 향후 예상 정책

- 다주택자를 겨냥한 세제강화 방안 및 추가적인 공급대책이 예상됨

양도소득세 강화

- 18년 4월 이후 2주택자 이상 다주택자(조합원 입주권 포함)가 조정대상지역 내 주택 양도시 양도소득세 중과
 - 2주택자 + 10%p, 3주택자 이상 + 20%p
- 3년 이상 보유시 보유기간에 따라 양도차익의 10~30%를 공제해주는 장기보유특별공제 적용도 배제

보유세 인상 검토 중

- 납세의무자가 보유하고 있는 부동산에 부과하는 세금으로 재산세와 종합부동산세(종부세)로 나뉨
 - 과세표준은 시가표준액에 공정시장비율을 곱해 산출하는데, 공정시장비율을 현재 60% → 80~90%까지 올리는 방식임
 - 집값 안정으로 서민 생활이 좋아질 것으로 기대됨
 - 그러나 보유세 인상으로 다주택자 투자가 줄면 공급이 감소되어 서민의 삶이 더 힘들어질 수도 있음

주거복지 로드맵

- 2022년까지 임대주택 16만 가구 공급 목표, 부지확보를 위해 수도권 주변 그린벨트 해제 필요할 듯
 - 우선 공개한 신규택지 후보지는 9곳이며, 나머지 31곳은 내년 상반기에 추가 발표 예정임

주택시장 수요/공급 분석

금리인상, 수요규제 정책 등으로 지역별 수요 양극화 양상

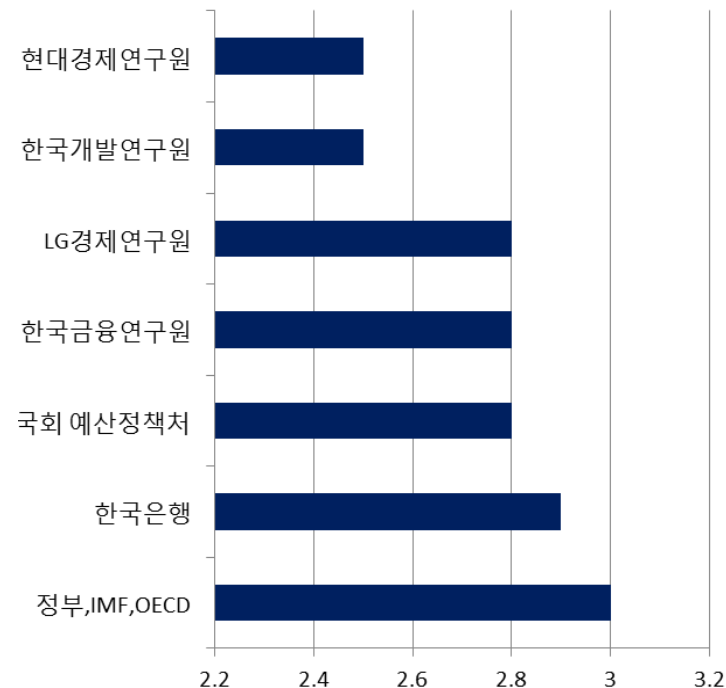
2018년 전국 44만 호 입주예정, 서울 입주예정 3만 호

- 1) 지역별로 차별화된 주택규제정책으로 인해 주택수요가 양극화 됨
- 2) PIR 및 부담지수는 지속적으로 상승세, 기준금리 및 주택담보대출 금리 상승
- 3) 18년 입주물량 10년 내 최대물량인 44만 호 수준이나 서울 입주예정물량은 3만 호 수준
- 4) 미분양은 지방시장을 중심으로 증가세

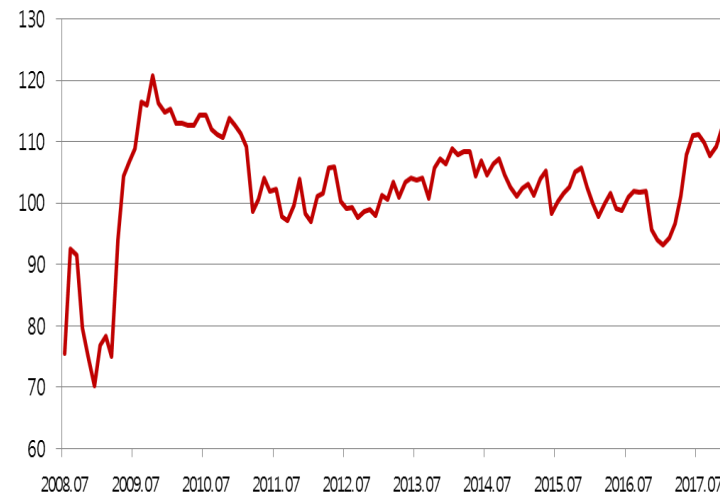
(수요) 2018년 경기 다소 둔화 예상, 소비심리는 개선

- 2017년 경제성장률이 3%(IMF 3.2%전망)을 상회할 것으로 예상되는 가운데, 2018년은 2.5%~3% 경제성장률 예상
- 민간소비는 올해보다 개선 예상, 건설투자 감소가 두드러질 것으로 예상
- 건설경기 둔화의 경기파급 효과 정도가 경기 둔화 폭 결정에 영향을 미칠 것으로 예상

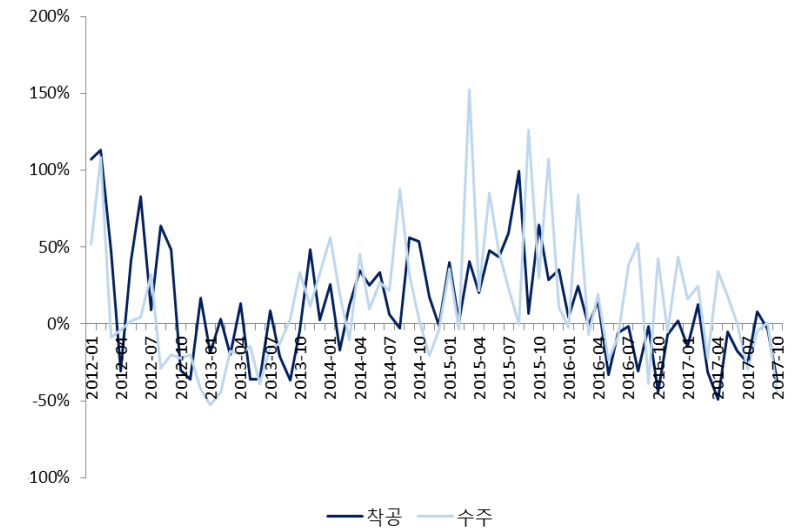
2018년 주요기관 경제성장률 전망치
(단위: %)



소비심리지수



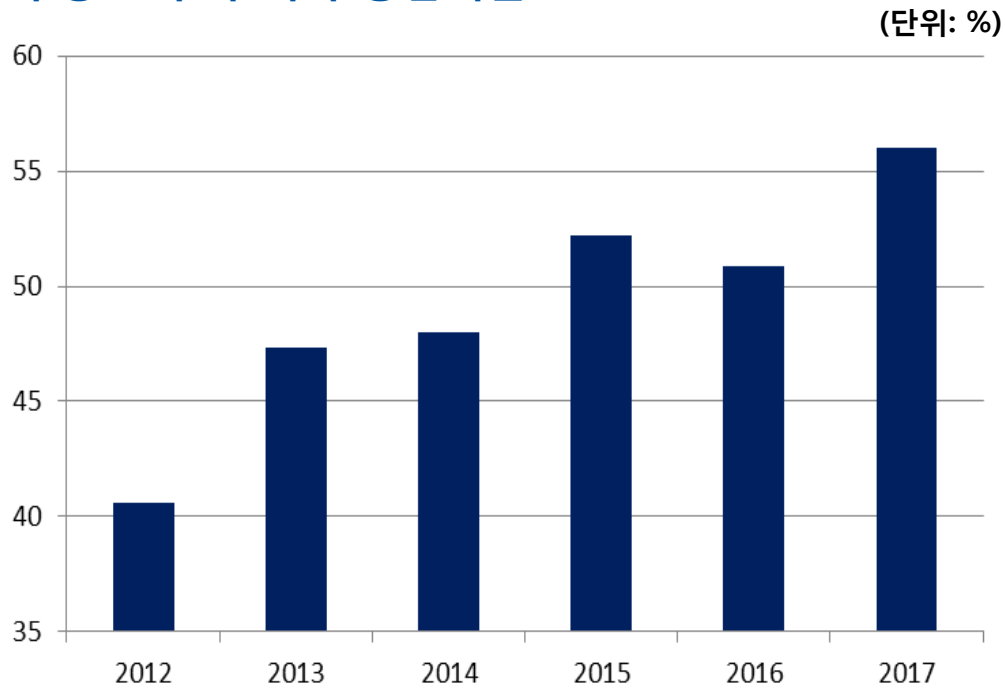
착공 및 건설수주(전년동월대비)



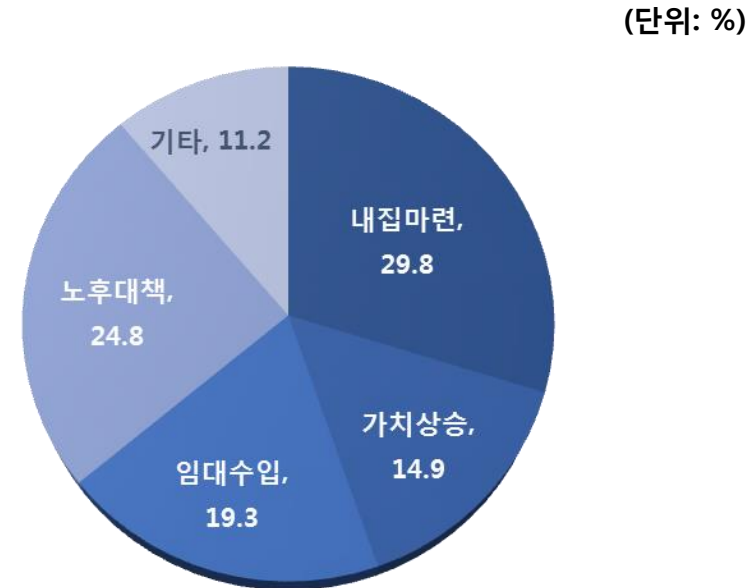
(수요) 투자자산으로써 주택에 대한 선호 지속 예상

- 부동산 투자 의사 응답비율 역대 최고 : 2012년 40.6%, 2017년 56%
- 부동산 투자 목적을 살펴보면 임대수입 창출, 노후 대책 목적이 44.1%에 달함(가계금융복지조사, 2017)

부동산 투자 의사 응답비율



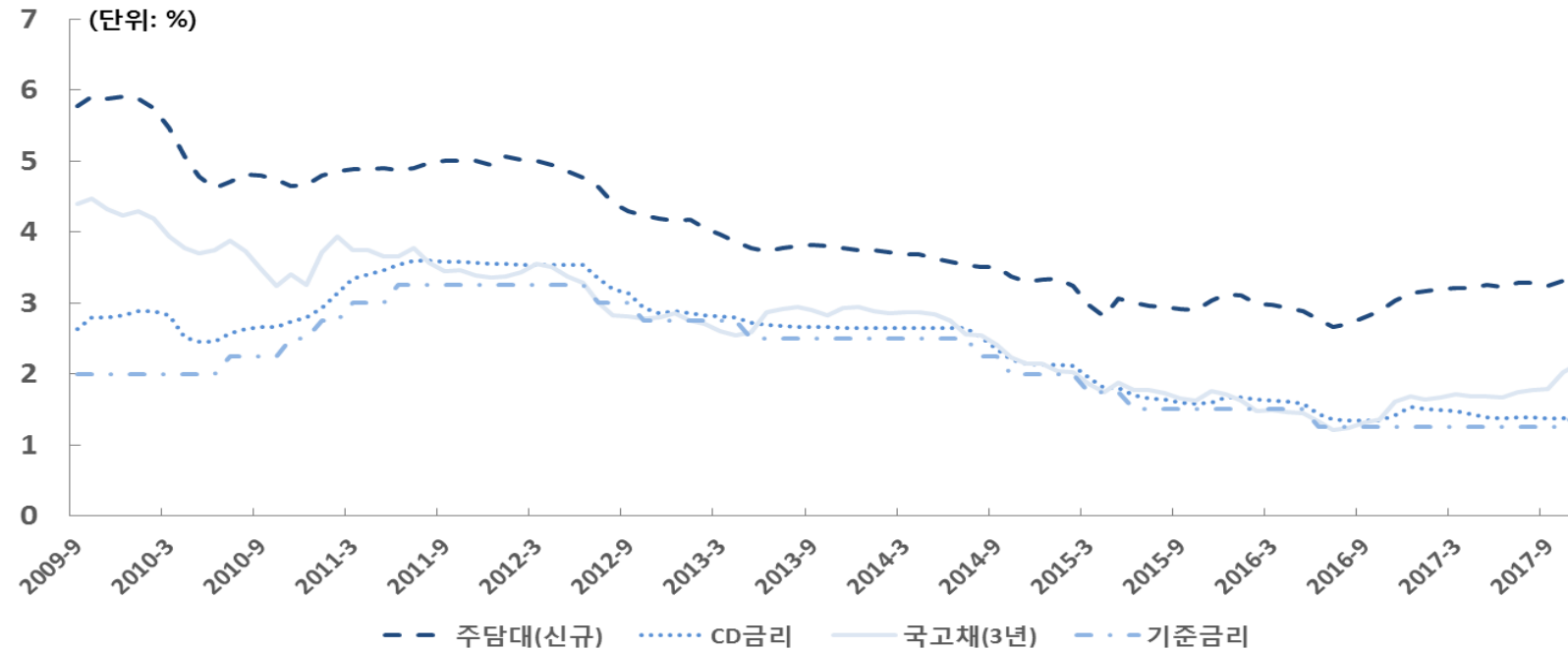
부동산 투자 목적 구성비



(수요) 2017년 하반기 기준금리 0.25% 인상

- 한국은행 11월 기준금리 1.25%에서 1.5%로 0.25% 인상
- 은행권 주택담보대출금리 최고 4.50% 까지 동반 상승
- 2018년 미연준 2~3회 추가금리 인상 예상되며 한국은 1회 정도 금리 소폭 인상될 듯

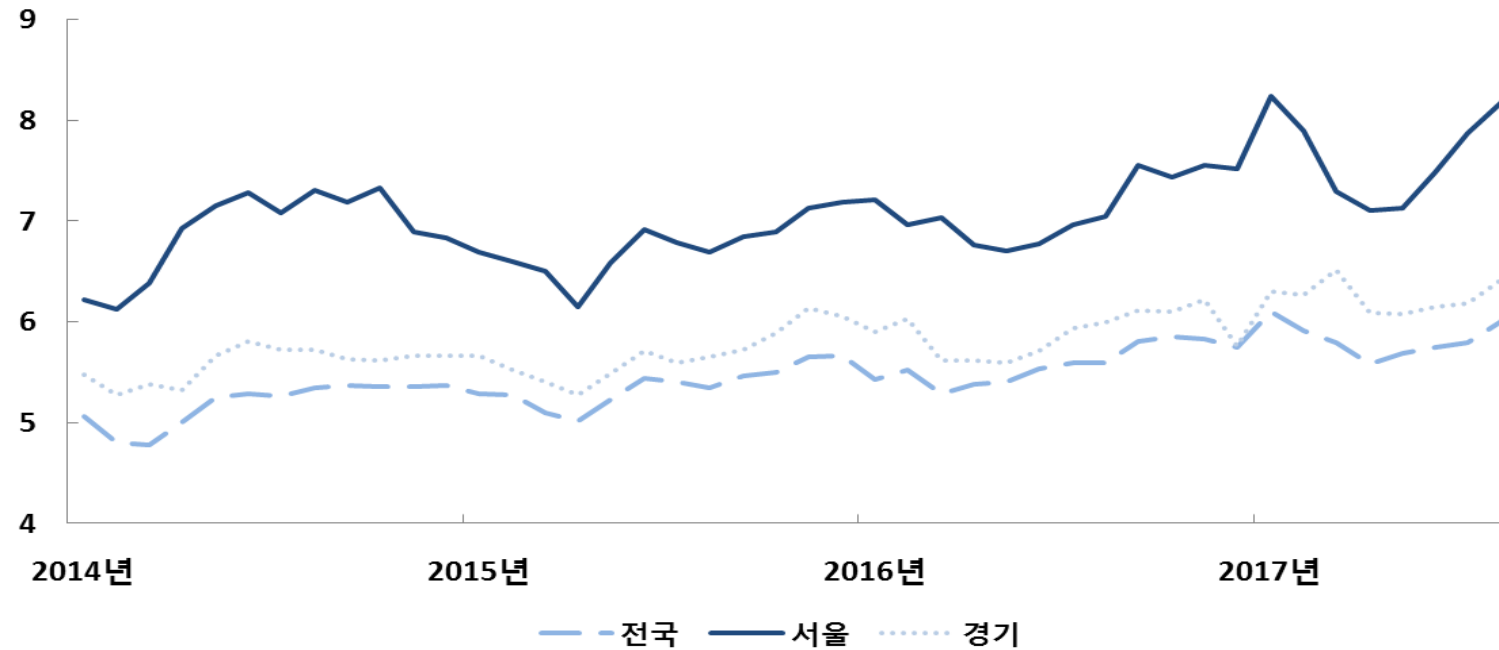
주요 금리지표 추이



(수요) 주택시장 과열이 PIR 상승 견인

- 1분기 전국 및 서울 PIR 소폭 하락세를 보임
- 2~3분기 지나며 상승세로 전환
- 특히, 전국단위나 경기지역에 비해 서울의 하반기 PIR 상승폭이 크게 나타남

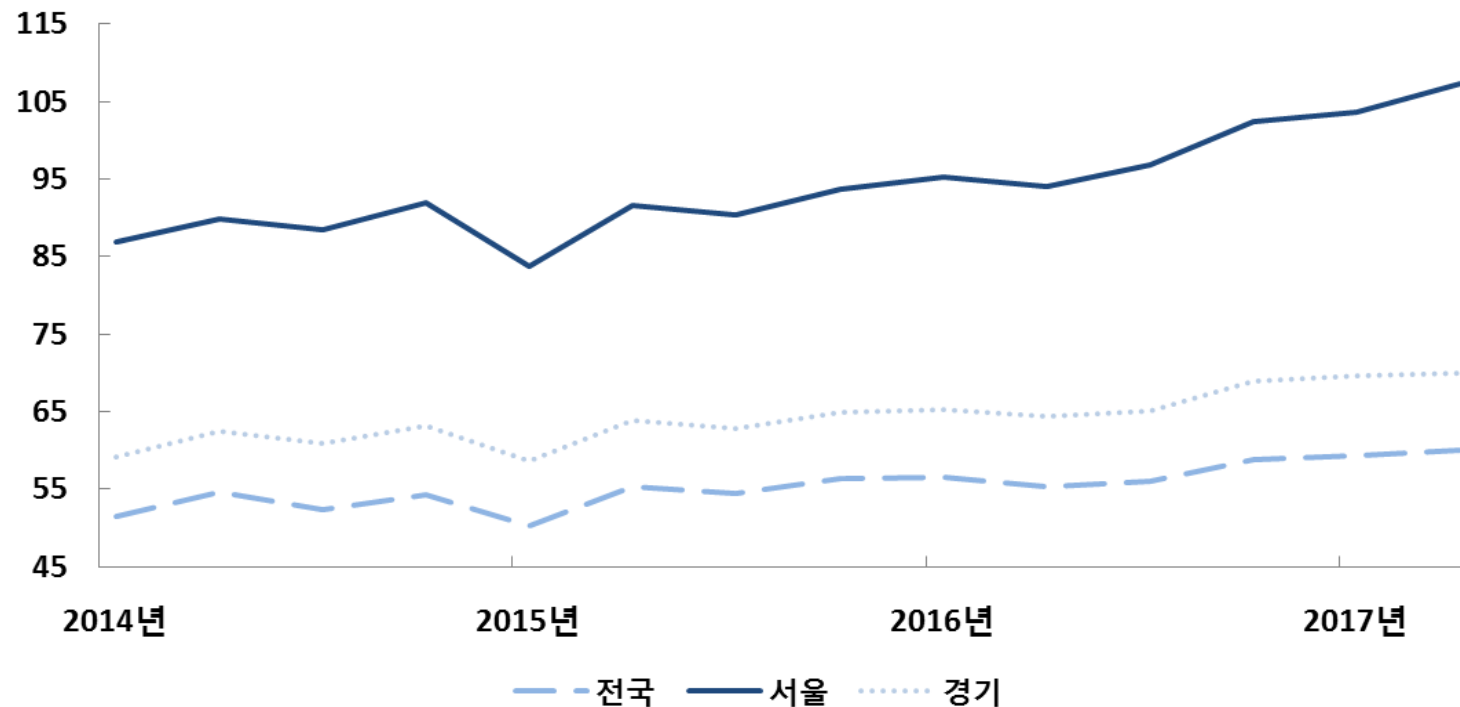
전국 및 수도권 PIR 추이



(수요) 주택구입부담지수 상승세 지속

- 주택금융공사 구입부담지수의 경우 전국/서울/수도권 모두 상승세
- 서울의 경우 주택가격 상승 및 주담대 금리 상승으로 인해 가장 큰 상승세를 보임

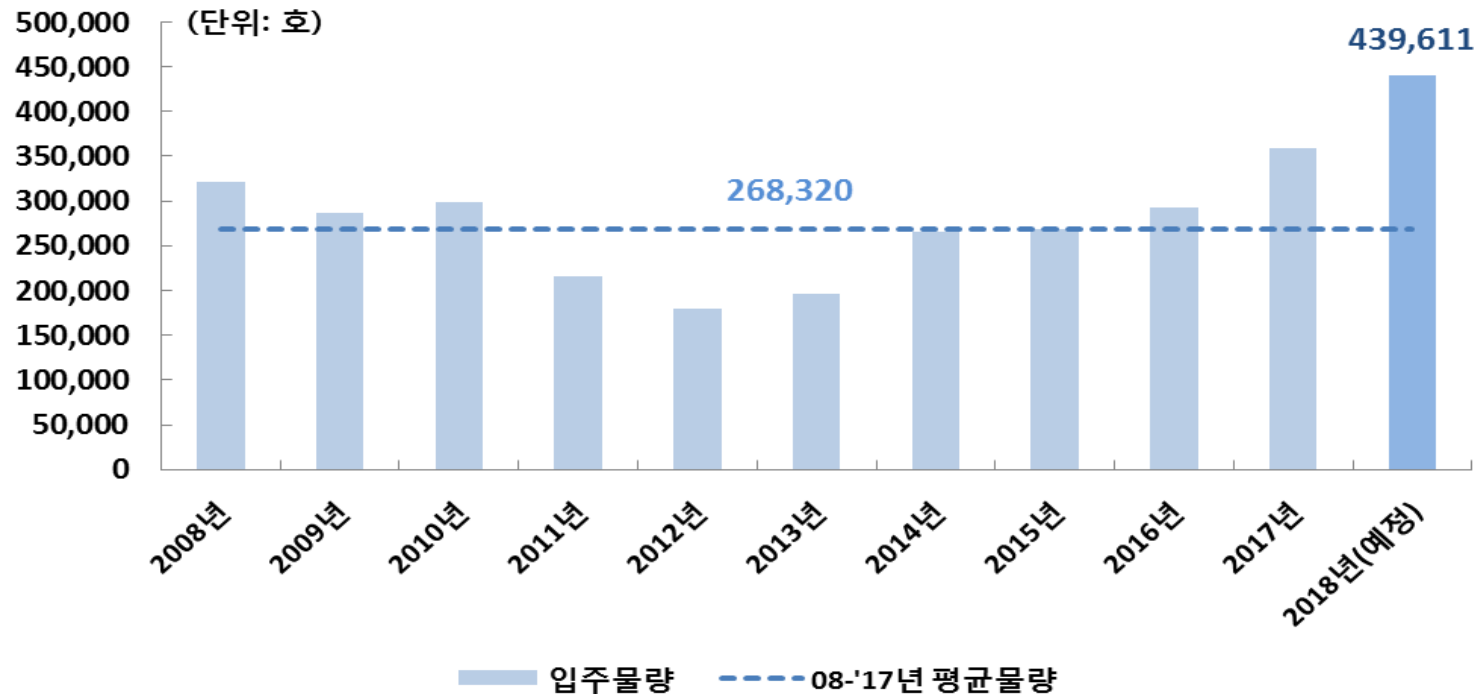
전국 및 수도권 주택구입부담지수 추이



(공급) 2018년 전국 아파트 입주물량 10년 내 최대

- 2018년 입주예정물량의 추정치는 44만 호로 예상되며, 이는 2000년 이후 최대 물량
- 과거 10년간 입주물량의 장기평균은 26만 호 수준
- 또한, 2019년 예상 입주물량 40만 호 이상으로 18-19년 공급과잉 우려

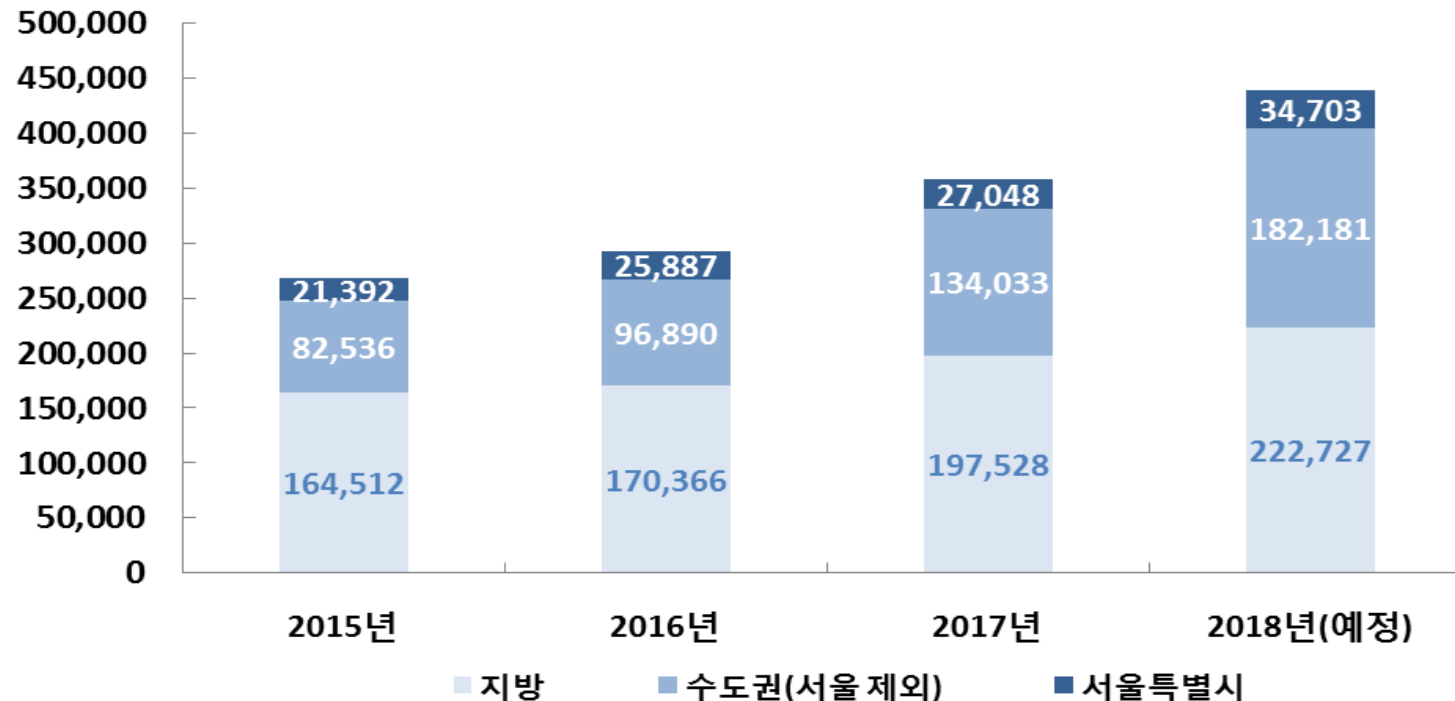
전국 아파트 입주물량



(공급) 서울 3만 4천 호, 수도권 입주물량 21만 호, 지방 입주물량 22만 호

- 서울의 2018년 입주예정물량은 3만 4천 호로 예상
- 경기도 2018년 입주예정물량은 18만 호로 역대 최대치 기록
- 수도권 입주물량 수도권을 제외한 지방 입주물량과 비슷한 수준

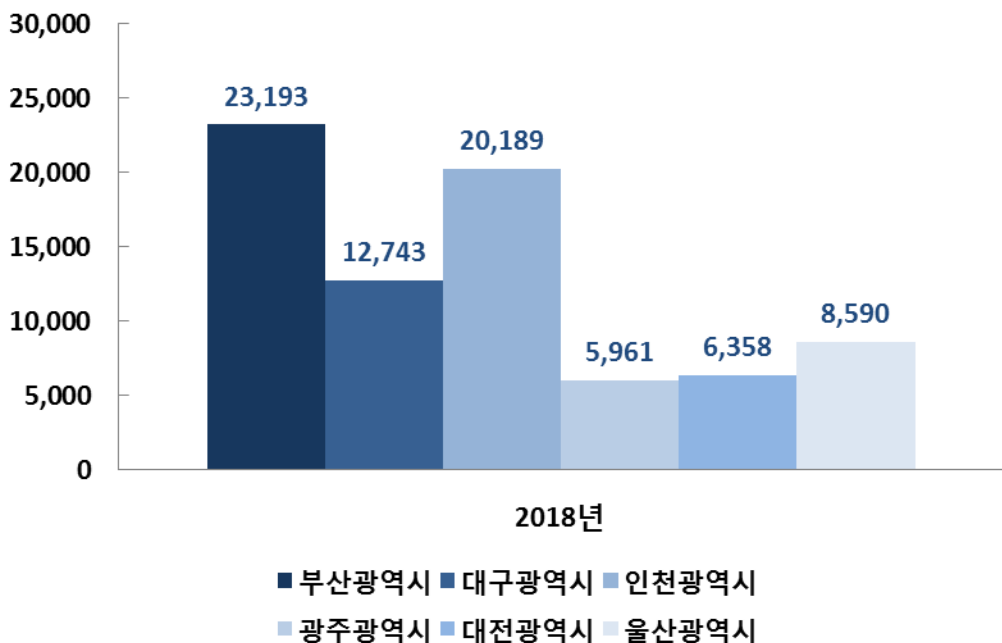
전국 지역별 입주물량



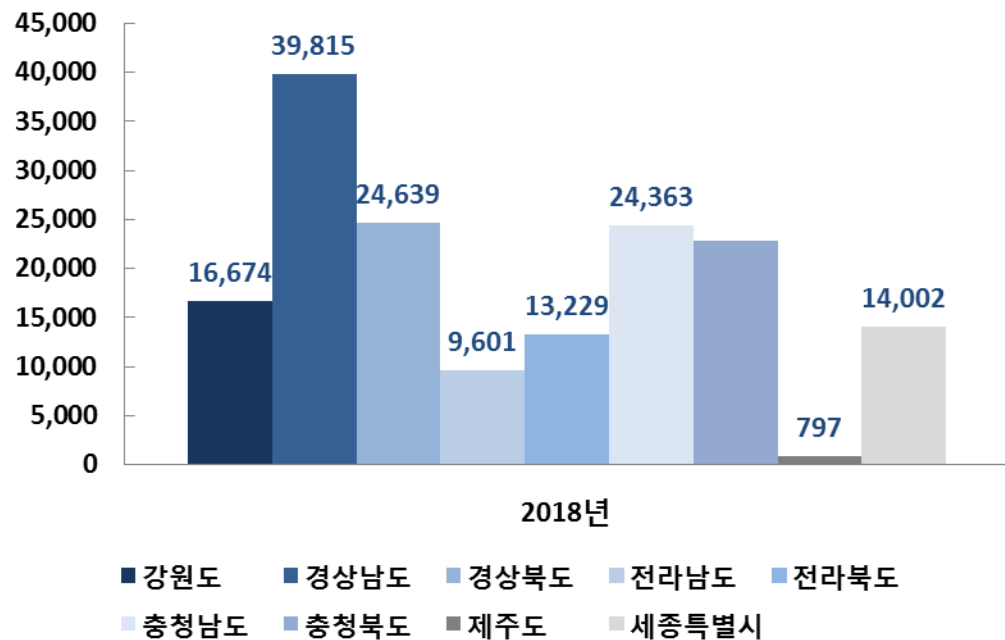
(공급) 부산 및 경남 입주물량 지방시장 최대

- 부산과 인천의 경우, 각각 2만 3천 호, 2만 호 수준으로 가장 높은 입주예정물량 나타남
- 지방시장의 경우, 경남지역이 3만 9천 호로 가장 큰 수준의 입주물량
- 부산 경남시장 입주물량 집중으로 인해 가격의 조정 가능성이 클 것으로 보임

2018년 지방광역시 입주예정물량



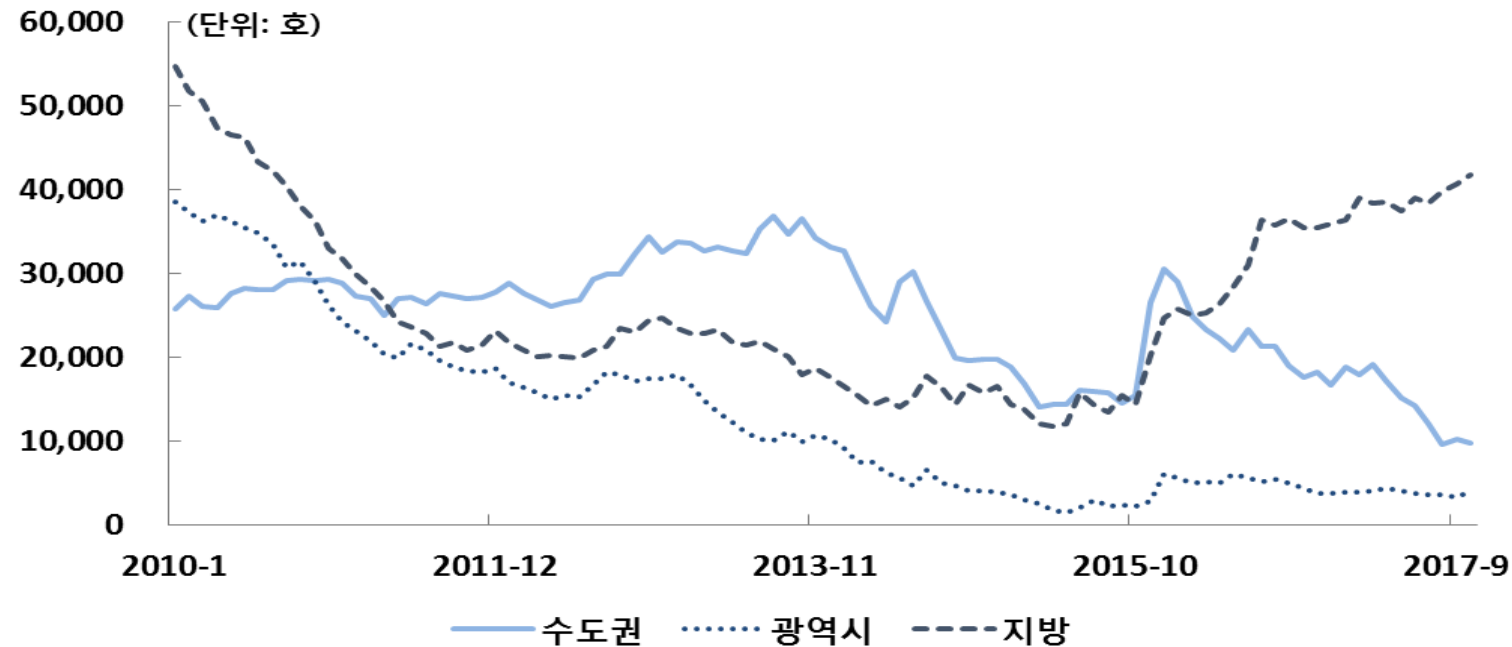
2018년 기타지방 입주예정물량



(공급) 미분양 물량 지방시장을 중심으로 상승

- 현재의 미분양 증가는 지방의 과잉 공급된 물량으로 인한 것으로 보임
- 금리인상 및 규제정책의 시그널은 전국단위로 영향을 미침
- 따라서 향후 지방시장의 미분양 물량은 증가할 가능성 높음

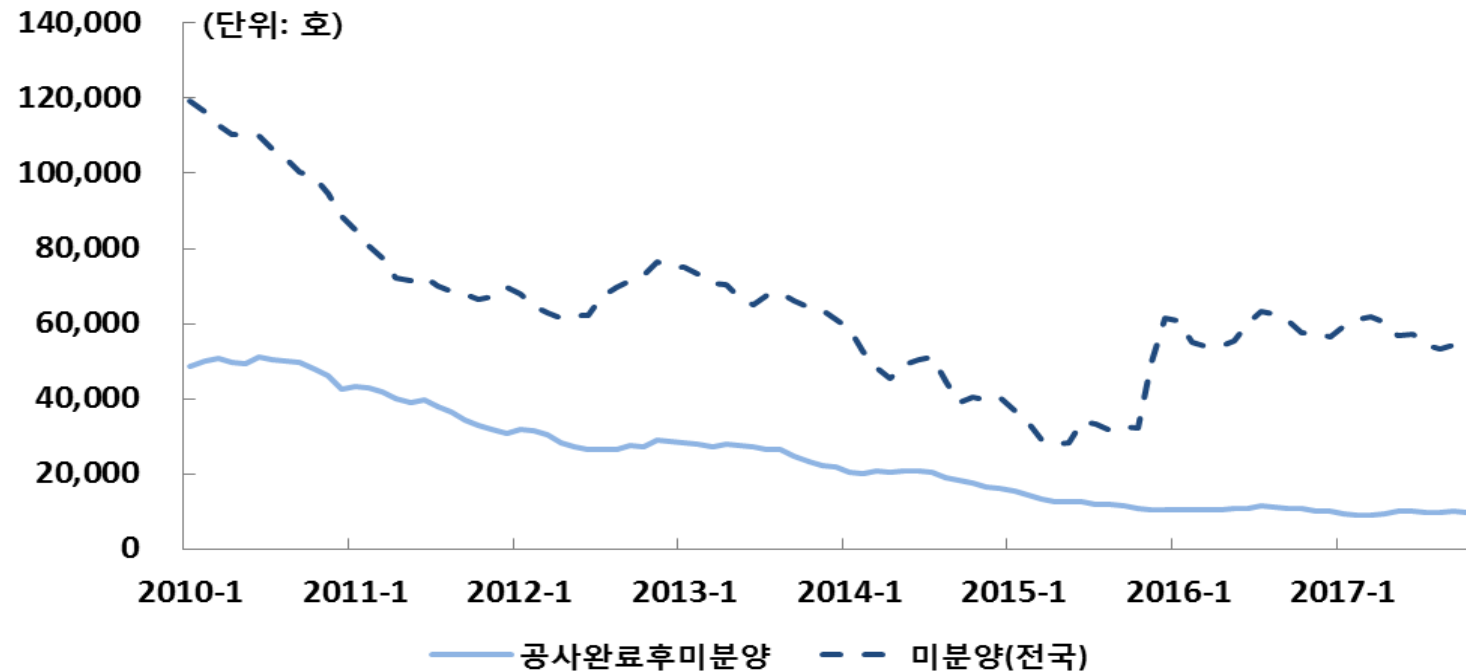
전국 지역별 미분양 물량 추이



(공급) 준공 후 미분양 지속적으로 감소

- 2016년 이후 미분양 6만 호 수준에서 유지
- 공사완료 후 미분양 수준은 지속적으로 감소 추세

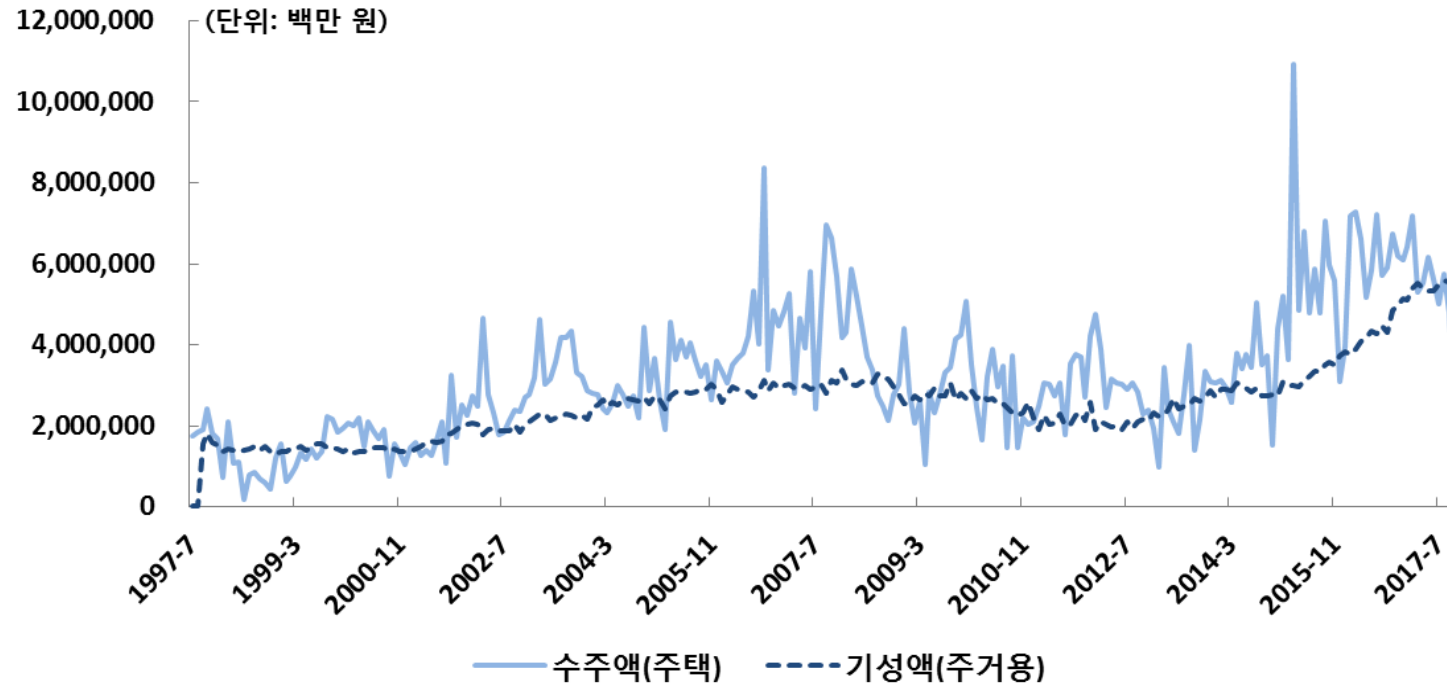
전국 미분양 및 공사완료 후 미분양 물량 추이



(공급) 향후 건설경기 하락세로 전환될 듯

- 건설기성액의 경우 1분기 호조세를 지나 4분기를 지나며 하락세로 전환
- 인허가 감소를 비롯한 건설분야 수주액이 급격히 하락함에 따라 향후 건설경기 둔화 전망

건설기성액 및 수주액 추이



2018년 전망의 고려요소

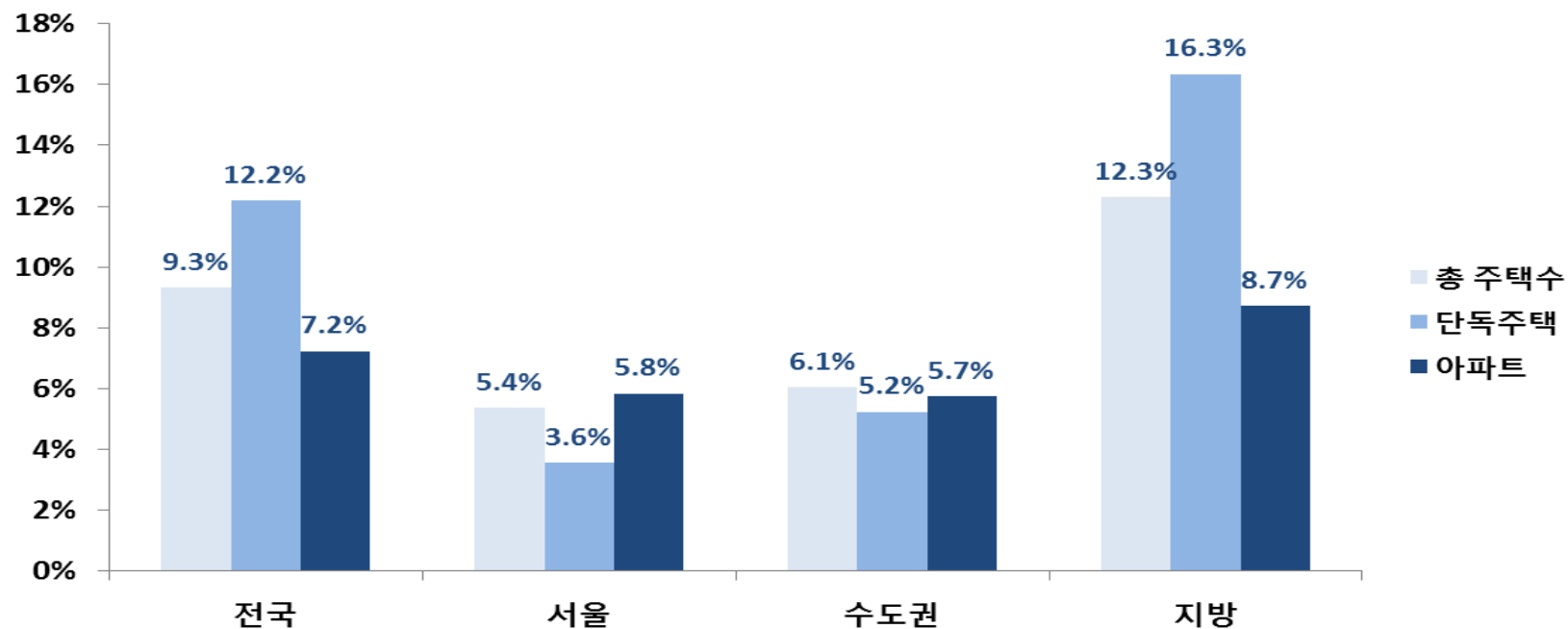
2017년 주택정책과 시장반응은 참여정부 당시와 유사
그러나 시장환경은 크게 변화하였음
따라서 이를 고려하여 2018년을 전망할 필요가 있음

- 1) 2017년 주택시장은 각종 강력한 규제정책에도 불구하고 서울을 중심으로 급격한 상승세가 나타남
- 2) 이는 2000년 중반 참여정부 당시의 주택시장의 가격상승 양상과 유사하게 보임
- 3) 그러나 장기적 관점에서 2000년대 초중반과 2017년의 주택시장환경은 크게 변화하였음
- 4) 따라서 향후 주택시장을 전망하기 위해서는 주택시장의 주요한 고려요소들의
장기적 변화를 추적하여 분석할 필요가 있음

현재 1인가구 자가소유 주택비율은 낮은 편

- 1인가구가 자가 부담하고 있는 아파트 비중은 전국기준 7.2%로 다른 유형의 주택에 비해 낮은 수준
- 특히, 서울 및 수도권 1인가구가 자가 점유하고 있는 아파트 비율은 지방에 비해 현저히 낮음

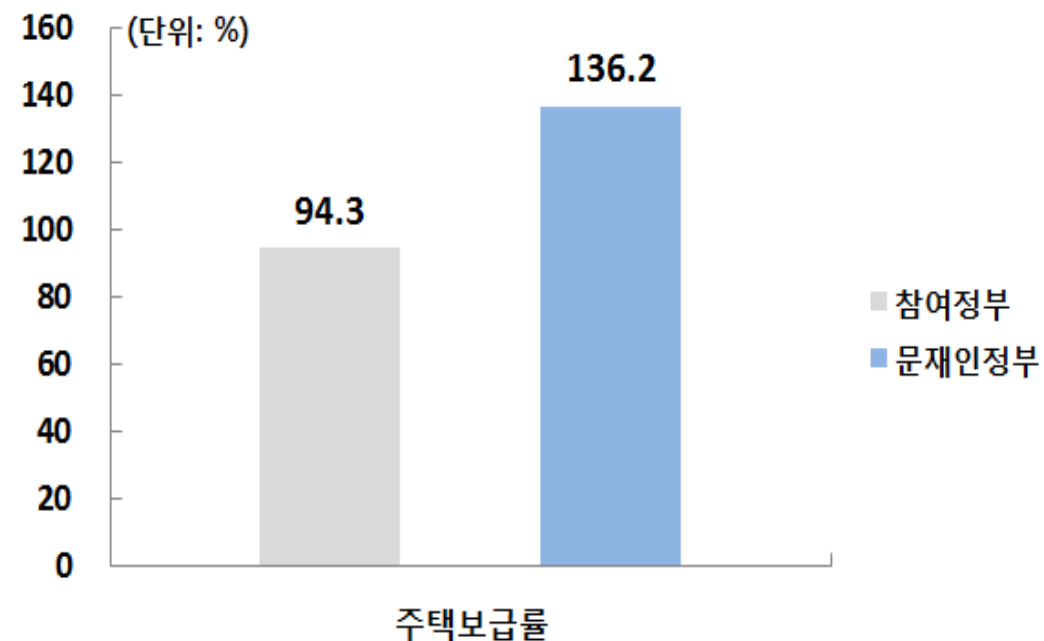
지역별 1인가구 자가 점유 주택 및 아파트



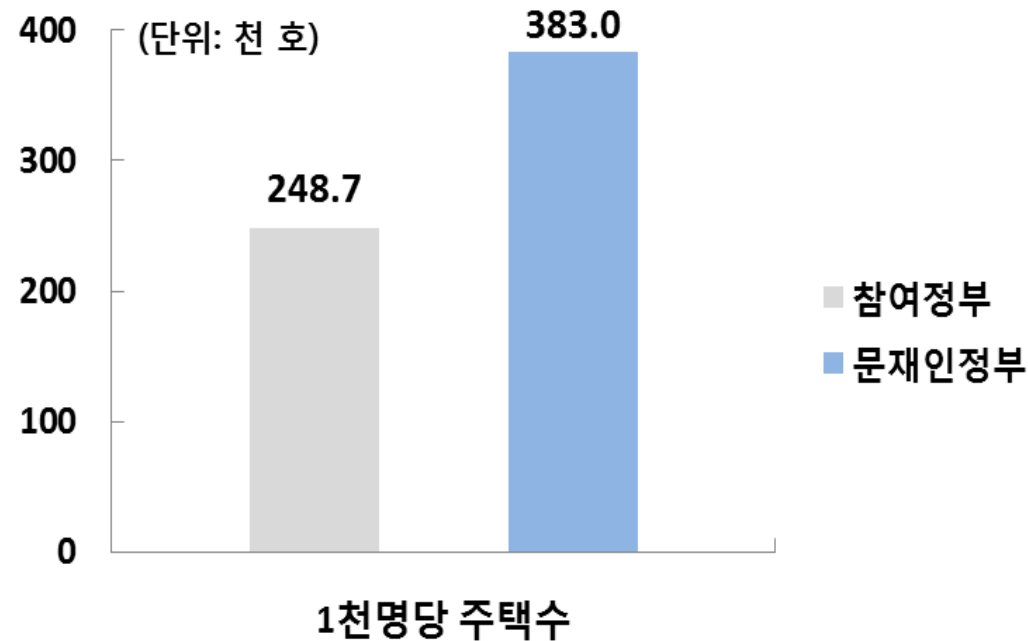
구 주택보급률 관점에서의 주택보급률은 상당히 높은 편

- 문재인 정부 초기의 주택재고량은 참여정부 초기와 비교했을 때, 급격하게 증가한 모습 볼 수 있음
- 실제로 문재인 정부 초기의 주택보급률은 136.2%로 참여정부 초기의 주택보급률 94.3%보다 44.4% 증가하였음
- 또한, 1천명당 주택 24.9만 호에서 38.3만 호로 54% 증가하였음

구 주택보급률 추정



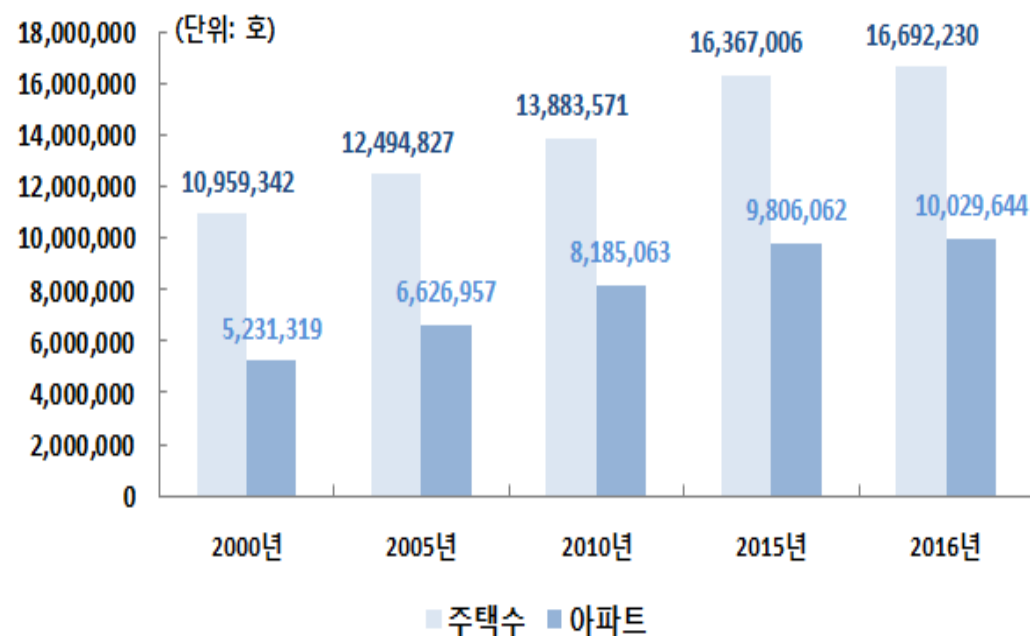
정부별 1천명당 주택 수 비교



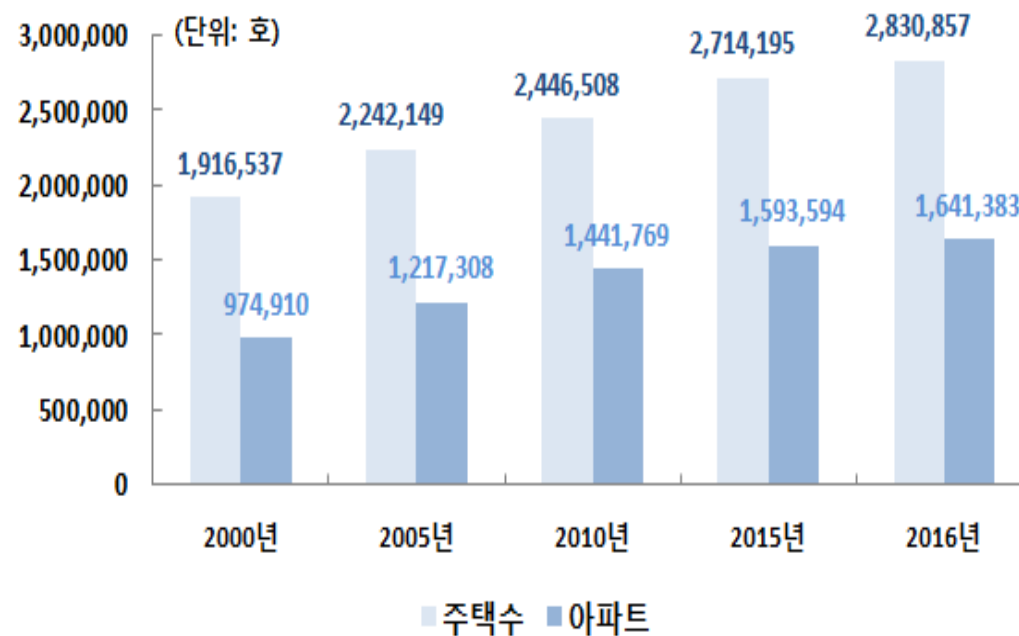
과거에 비해 주택 및 아파트 재고량 크게 증가

- 주택 및 APT 총량지표를 보면, 2000년에 비해 약 560만 호 이상 증가
- 같은 기간 서울 주택재고는 90만 호 이상 증가, 서울 아파트의 총량은 약 70만 호 증가

전국 주택 및 APT 총량 추이



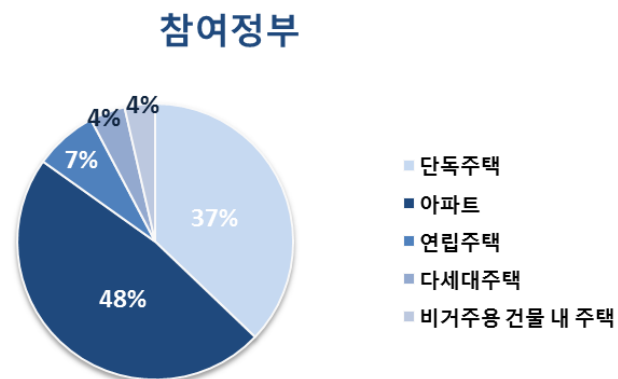
서울 주택 및 APT 총량 추이



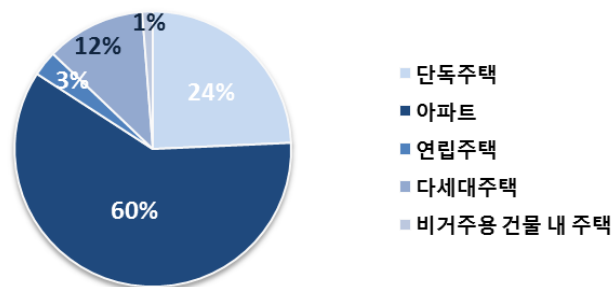
전국적으로 아파트 비중 증가, 서울시장 단독주택 감소세 두드러짐

- 참여정부-문재인 정부 사이의 주택유형별 비율 변화를 살펴보면, 전체적으로 아파트가 증가하고 단독주택이 감소함
- 그러나 전국에 비해 물리적인 공간이 제한된 서울의 아파트 증가율이 타 지역에 비해 낮음

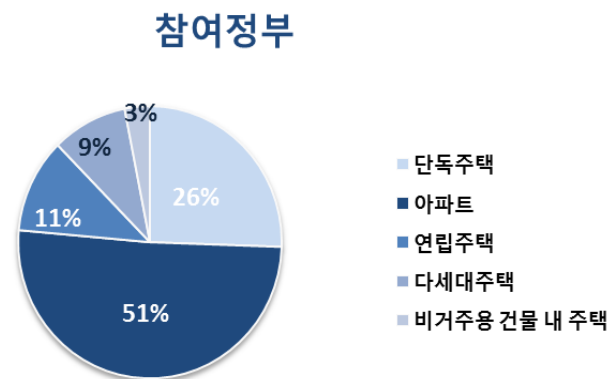
전국 주택유형별 비율



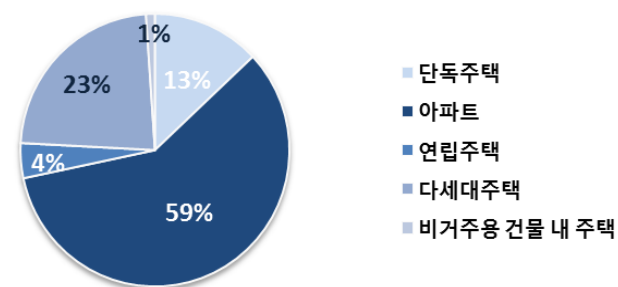
문재인정부



서울 주택유형별 비율



문재인정부



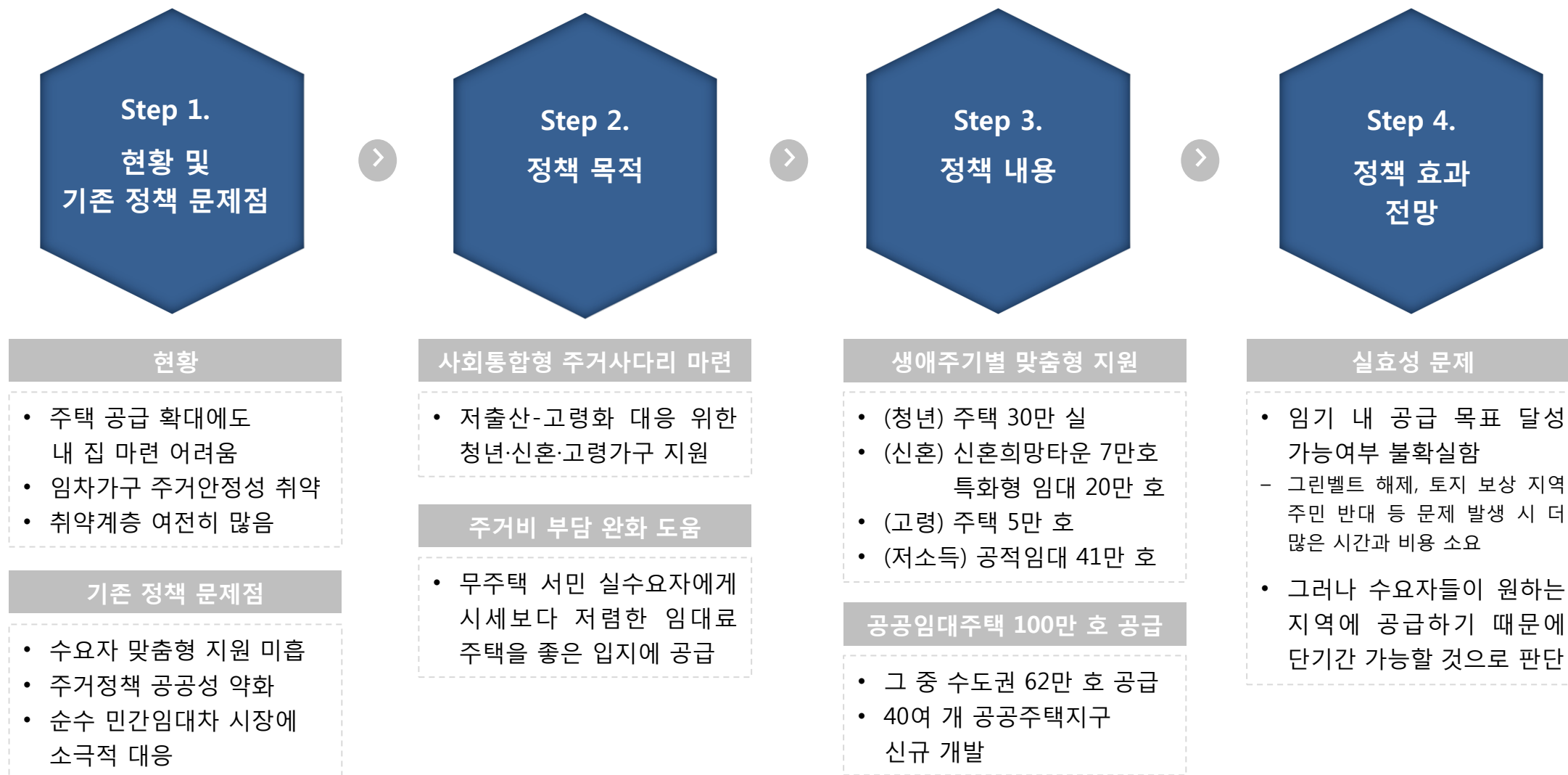
참여정부와 문재인 정부의 정책기조는 대략적으로 같은 방향

- 문재인 정부 또한 단기적인 수요규제 정책을 바탕으로 공급물량 확대 기조를 보임
- 또한 다주택자에 대한 규제 및 세제개편을 주요 골자로 정책을 진행중

정부별 주택정책 주요 내용

구 분	참여정부	이명박 정부	박근혜 정부	문재인 정부
수요	• 투기과열지구 및 투기지역 확대 지정 (03.5.23 대책) • 개발이익 환수제 도입 (03.10.29 대책) • 다주택자 양도세 중과 (03.10.29 대책) • 양도세 실거래가 과세 전환 (05.8.31 대책) • 종부세 도입 (05.8.31 대책) • 보유세 강화 (05.5.4 대책)	• 강남 3구 외 투기과열지구, 투기지역 해제 (08.11.3 대책) • 다주택자 양도세 중과 완화 (10.8.29 대책) • 취·등록세 감면 1년 연장 (10.8.29 대책)	• 기존주택 양도세 5년간 면제 (13.4.1 대책) • 취득세율 영구인하 (13.8.28 대책) • 임대소득 과세방식정비 (14.2.26 대책)	• 조정대상지역 선정 (6.19 대책) • 투기과열지구, 투기지역 선정 (8.2 대책) • 재건축 초과 이익 환수제 도입 (8.2 대책) • 양도소득세 강화 (8.2 대책) • 다주택자 임대등록 유도 (8.2 대책)
공급	• 분양가 인하 (06.11.15 대책) • 주택 공급 및 물량 확대 (06.11.15 대책) • 임대주택 건설 활성화 (07.1.31 대책)	• 10년간 500만 건설 계획 (08.9.19 대책) • 100km² 규모 그린벨트 해제 (08.9.19 대책) • 보금자리주택 32만 공급 (09.8.27 대책)	• 공공임대리츠 1만가구 확대 (14.10.30 대책) • 뉴스테이 도입 (15.1.13 대책) • 행복주택 및 뉴스테이 공급 30만으로 확대 (16.4.28 대책)	• 공급 확대 정책 (8.2 대책) • 공적임대주택 공급 (10.24 대책) • 공적주택 100만 호 공급 (11.28 대책)
가계부채	• 투기지역 LTV 강화 (06.11.15 대책) • DTI 도입 (05.8.31 대책) 및 강화 (06.11.15 대책)	• 전세자금 지원 및 보증한도 확대 (09.8.23 대책) • 무주택·1주택자 DTI 한시적 해제 (10.4.23 대책)	• LTV, DTI 완화 (14.7.24 대책) • 중도금대출보증 개선(16.8.25 대책)	• 규제 선정 지역 LTV·DTI 10%씩 강화 (6.19, 8.2 대책)

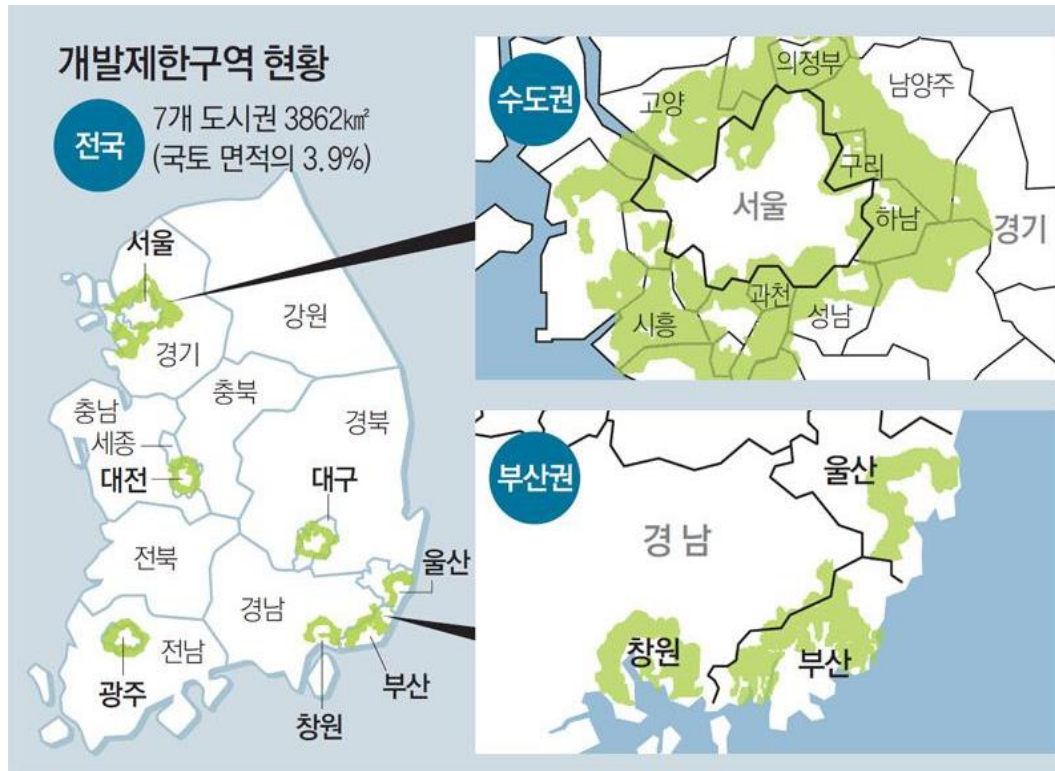
문재인 정부의 공급정책 방향은 주거취약계층 지원



주택공급 부지확보를 위해서는 그린벨트에 대한 규제 완화 필요

- 「주거복지로드맵」에서 약 16만 호 규모의 주택을 추가 공급하기 위해 신규 공공택지를 개발함
- 우선 공개한 9개소 중 경산 대임지구(대구)를 제외한 8개소는 개발제한 구역이 포함된 지역임
- 서울 인구 분산 등의 효과 기대되나, 수도권 비대화, 2기 신도시 공실 가능성 증가 등 부작용 발생 우려

개발제한구역(GB) 현황



주택 공급하기 위해 GB 해제했으나, 수도권에 집중되어 있음
 강남 집값 조정, 서울 인구 분산 등 효과 기대함
 그러나 다음과 같은 부작용 발생 우려됨

개발제한구역 해제로 인한 부작용

지방인구 감소 및 주택시장 침체

‘지방인구의 수도권 유입 → 지방 공동화
 → 수도권 비대화’ 악순환 발생

세종·혁신도시 건설 차질

그린벨트 해제에 따른 환경 파괴

하지만 수도권에선 GB 해제 총량제가
 운용돼 환경평가등급 낮은 곳 선정됨

2기 신도시 공실 가능성 증가

2기 신도시가 신규 개발 택지지구보다
 도심지와 멀어 공실 가능성 증가함

부록 - 자료별 출처

구 분	자 료	출 처
4분기 주택시장 현황	전국주택매매가격	한국감정원
	전국주택매매거래량	한국감정원
	전국주택전세가격	한국감정원
	전월세거래량	한국감정원
시장 vs 정책	주간매매가격변동률	한국감정원
주택시장 수요	2018년 주요기관 경제성장률 전망치	한국은행
	소비심리지수	통계청
	착공 및 건설수주	국토교통부
	부동산 투자 의사 응답비율	가계금융복지조사
	부동산 투자 목적 구성비	가계금융복지조사
	기준금리	한국은행
	주택담보대출금리	한국은행
	국고채(3년)	한국은행
	CD금리	한국은행

구 분	자 료	출 처
주택시장 수요	PIR	부동산114
	주택구입부담지수	한국주택금융공사
주택시장 공급	아파트 입주물량	부동산114
	아파트 입주예정물량	부동산114
	미분양물량	국토교통부
	공사완료 후 전국 미분양물량	국토교통부
2018년 전망 고려요소	건설 기성액 및 수주액	한국은행
	1인가구 자가 점유 주택 및 아파트 총량	통계청
	구주택보급률	통계청
	1천명당 주택수	통계청
	주택 및 아파트 총량	통계청
	주택유형별 비율	통계청
	개발제한구역 현황	국토교통부