

주택시장 2018년 1분기 분석

최후의 카드 보유세 개편의 전망과 과제

Contents

1. 1분기 시장현황	3p
2. 금융 및 수급 분석	8p
3. 보유세 개편의 방향	20p
4. 보유세 개편의 과제	29p
5. 결론 및 전망	39p

1분기 시장 현황

1분기 주택시장은 전국적으로 거래량 증가

특히 서울과 세종의 주택매매거래량 크게 증가

서울 주택가격은 상승, 경남권 주택가격은 하락세 지속

- 1) 양도세 도입을 앞두고 전국 매매거래량은 증가, 특히 서울과 세종이 크게 증가
- 2) 서울지역의 매매가격 상승세 유지, 전세가격은 전국적으로 소폭 하락
- 3) 경남권은 지역산업 침체와 함께 매매가격 하락이 두드러짐

2018년 1분기 주택시장은 서울 상승세 / 지방 침체 지속

- 주택금융연구원은 서울 지역의 상승세와 기타 지방의 침체 지속으로 인한 양극화 심화 전망
- 주택시장 관련 연구기관들의 2018년 전망은 대체적으로 비슷한 경향을 가짐
- 1분기 현재 강남을 위시한 서울지역은 가격상승세가 크게 나타나면서 지역별 격차가 확대되는 양상을 보임

주택금융연구원

- 서울 상승
- 수도권 및 지방 하락

국토연구원

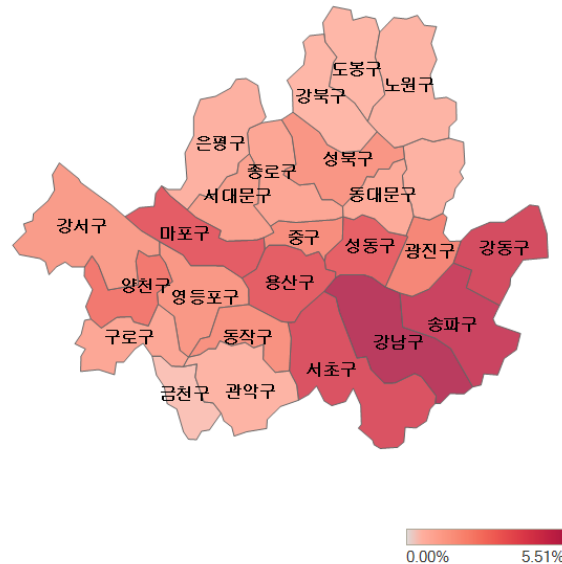
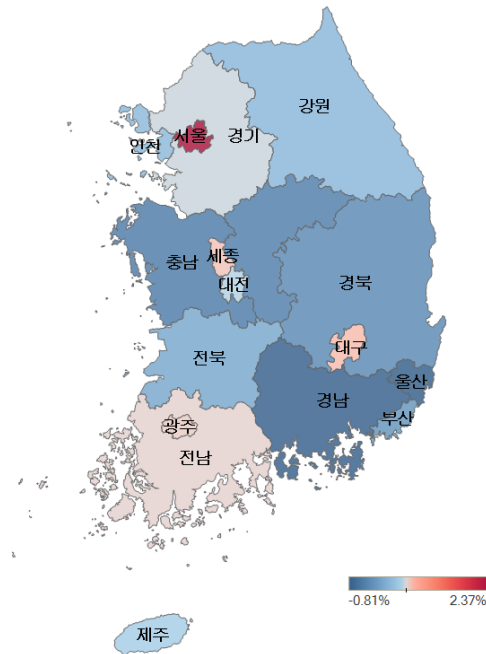
- 매매 및 전세가 안정
- 거래 감소, 미분양 증가

주택산업연구원

- 전국적으로는 보합세
- 수도권과 지방의 양극화

건설산업연구원

- 지방시장 하락세
- 수요위축, 거래량 감소

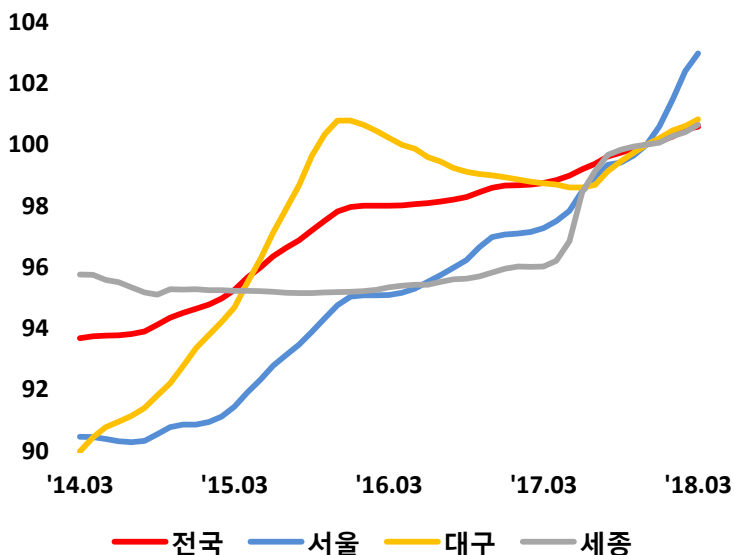


주택매매시장 현황

- 전국 3월말 주택매매가격은 상승(0.46%)
- 지역별로는 서울(2.37%), 대구(0.61%), 세종(0.59%) 순으로 상승
- 전년 동기 대비 1분기 주택매매 거래량은 서울 세종을 중심으로 크게 증가

매매가격 상위 3개 지역

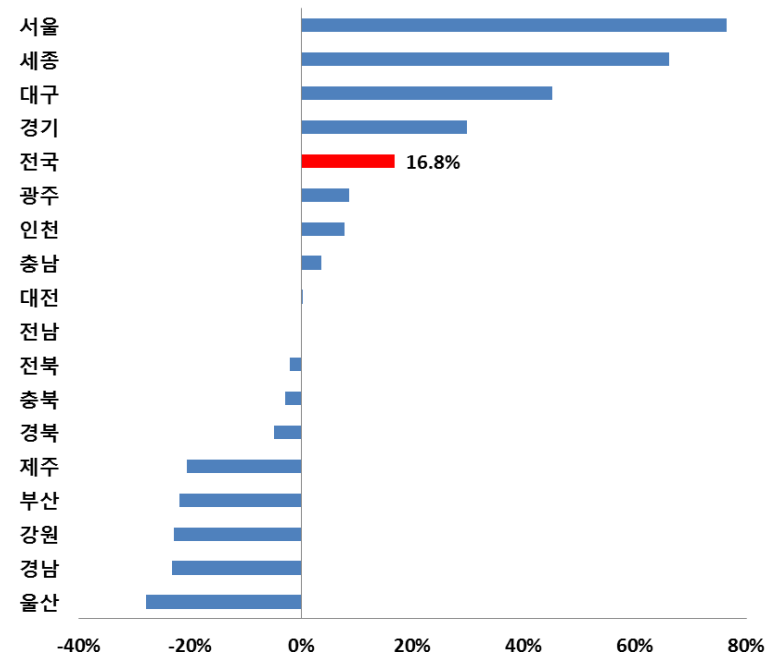
(2015.06=100)



전국 및 상위 3개 지역 변동률

지역	매매가	거래량
전국	0.46%	16.80%
서울	2.37%	76.40%
대구	0.61%	45.02%
세종	0.59%	66.00%

매매 거래량 변동률

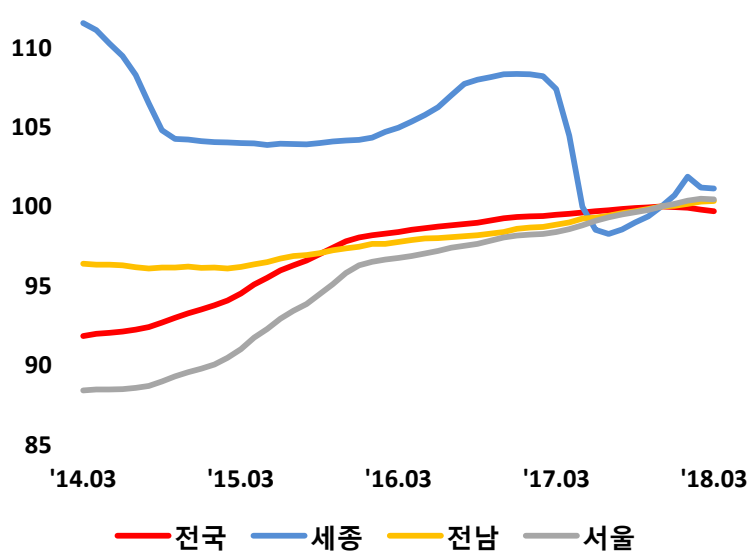


주택전세시장 현황

- 전국 3월말 주택전세가격은 소폭 하락(-0.27%)
- 지역별로는 세종(0.41%), 전남(0.31%), 서울(0.28%) 순으로 상승률이 높았음
- 전년 동기 대비 전월세 거래량은 전국적으로 8.52% 증가

전세가격 상위 3개 지역

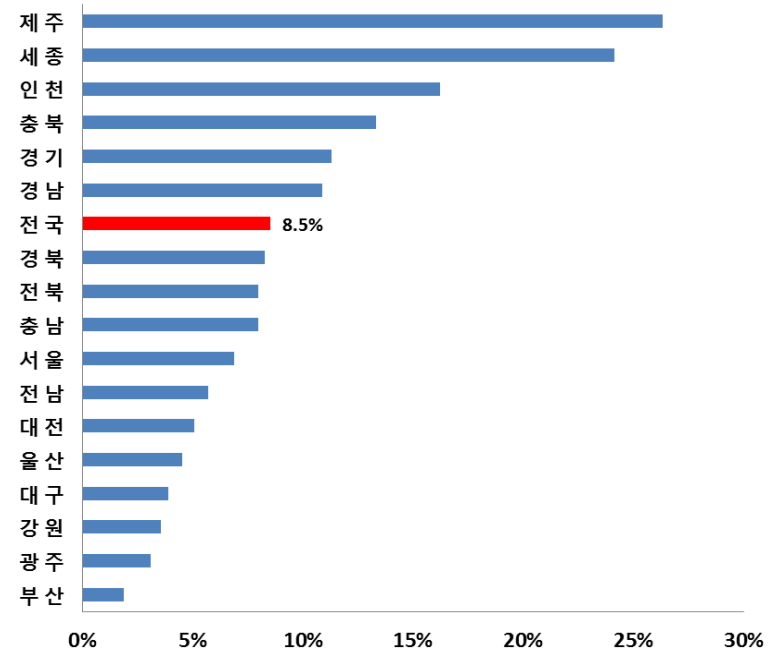
(2015.06=100)



전국 및 상위 3개 지역 변동률

지역	전세가	전월세 거래량
전국	-0.27%	8.52%
세종	0.41%	24.13%
전남	0.31%	5.68%
서울	0.28%	6.89%

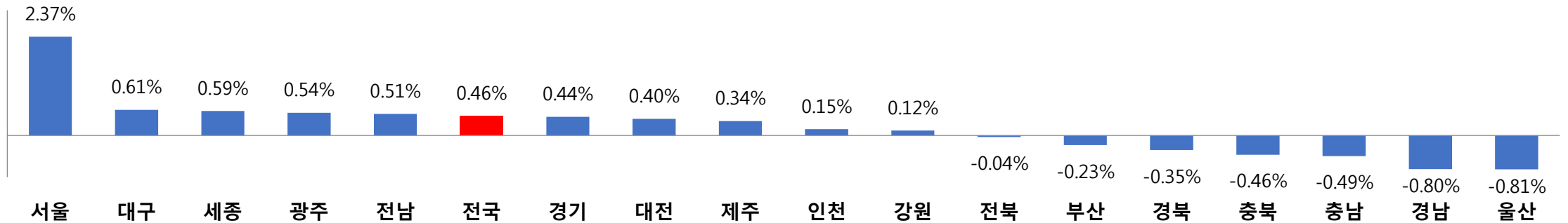
전월세 거래량 변동률



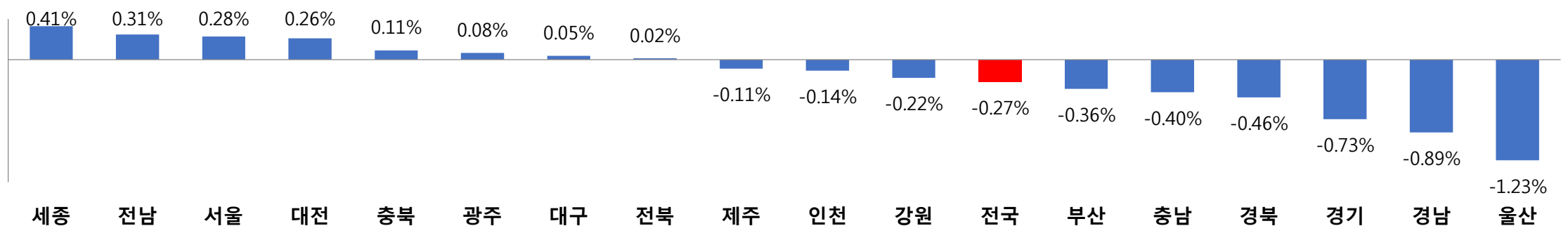
2018년 1분기 서울시장의 매매가 상승세

- 전국적으로 매매가는 상승, 전세가는 소폭 하락
- 매매시장의 큰 지역별 격차는 서울을 중심으로 올해도 심화되는 조짐이 있음
- 전세시장의 경우 경기침체를 겪고 있는 경남권역을 제외하고는 변동폭이 크지 않음

3월 누적 매매가격 변동률



3월 누적 전세가격 변동률



금융 및 수급 분석

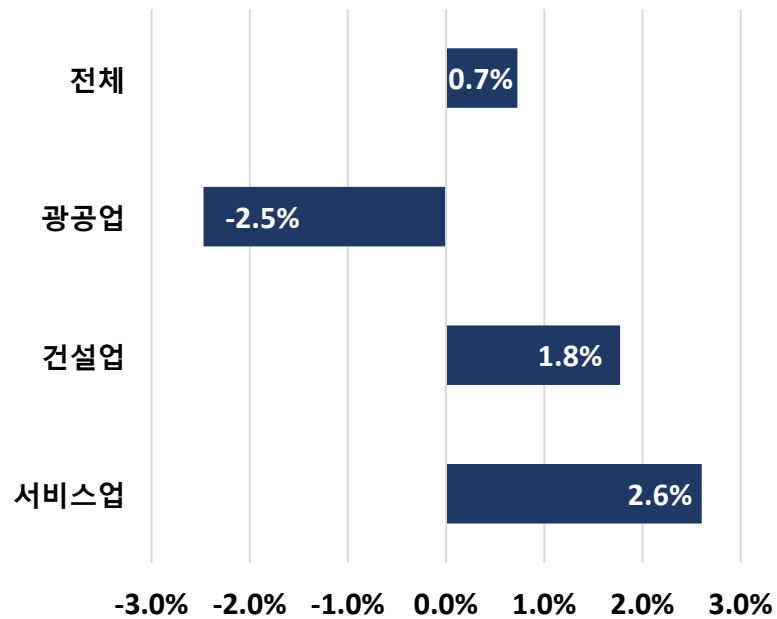
주택담보대출 수요 및 공급 전반적인 감소세
지방시장의 미분양 증가추세 지속
장기적인 건설경기는 하락세 전환 가능성

- 1) 정부의 강력한 대출규제로 인해 주택담보대출 수요가 신용대출로 전이되는 양상 포착
- 2) 新DTI와 DSR규제의 영향력이 4월 이후 점차 누적되면서 본격화 될 것으로 예상됨
- 3) 전국적인 주택공급확대로 일부 지방시장에서는 수급 불균형으로 인한 가격 조정 전망
- 4) 건설수주액과 인허가의 감소세로 향후 건설경기 하락세 전환 예상

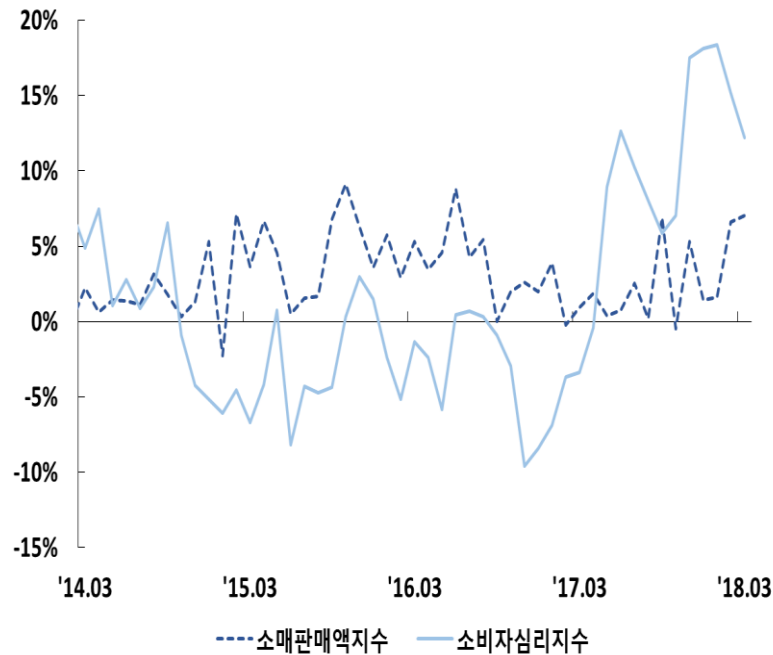
2018년 1분기 거시경제는 전년도의 회복세를 이어갈 전망

- 건설업과 서비스업의 주도로 전산업생산지수는 0.7% 상승
- '18년 1분기 기준 국내경기는 소비와 수출 개선으로 인해 점진적 회복세
- 수출도 세계경제 성장세와 더불어 양호한 흐름을 지속

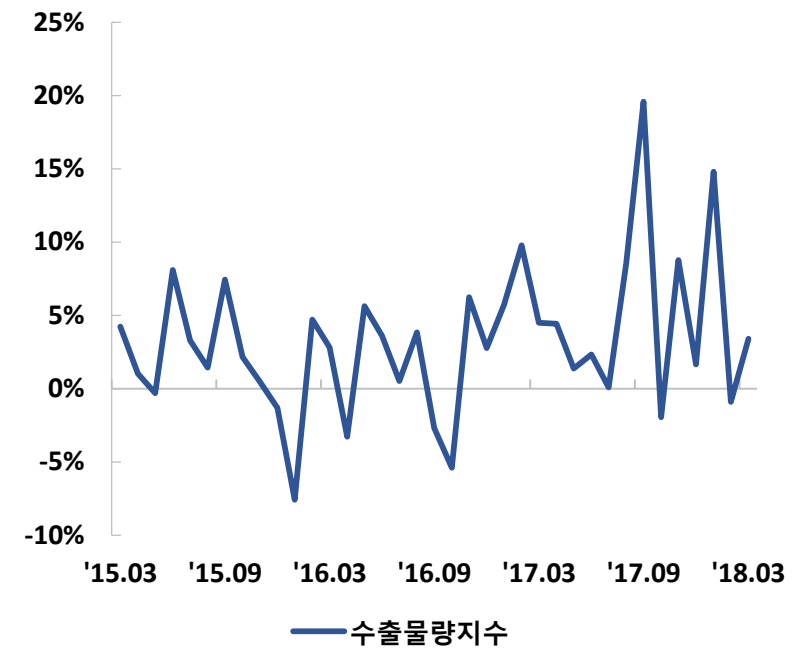
2018년 1분기 전산업생산지수 변화율



소비심리, 소매판매액지수



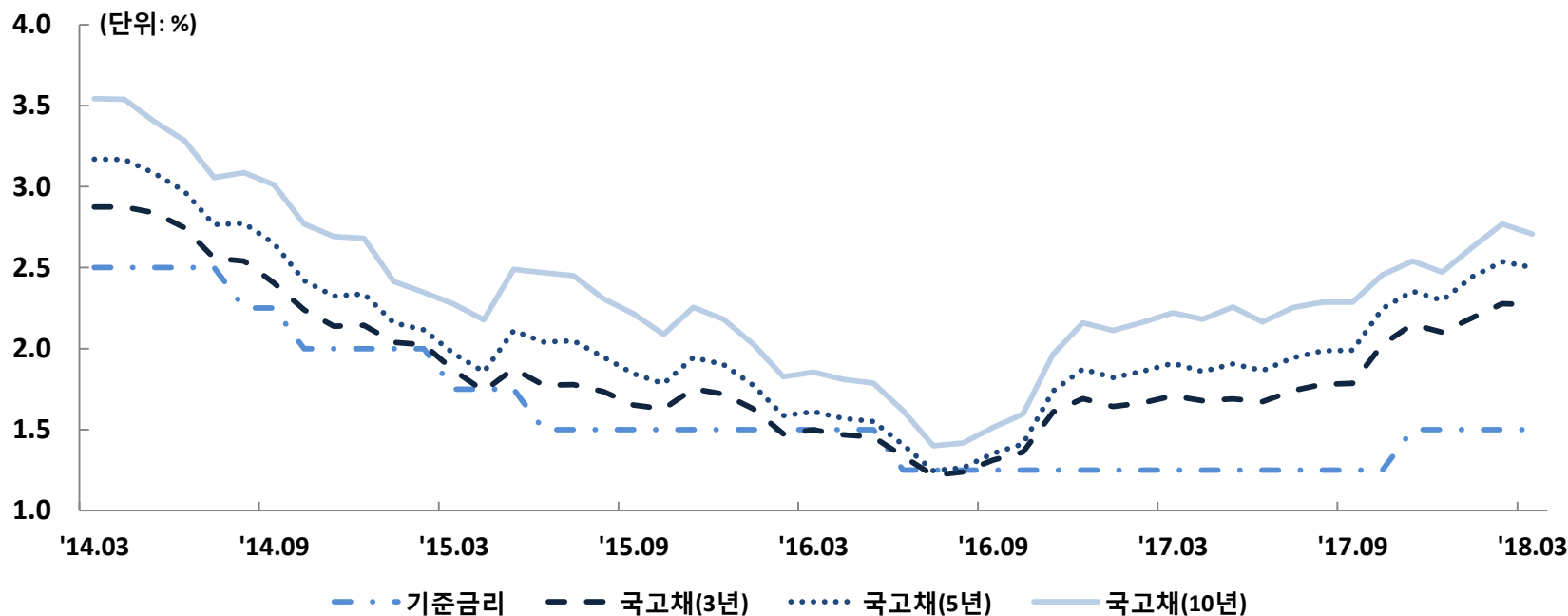
수출물량지수



경기 회복으로 인해 금리 상승기조 유지 예상되나 그 폭은 제한적

- 美 3월 FOMC에서는 기준금리 인상, 글로벌 경기 회복세를 감안하면 예정대로 연 3회 인상 가능성 높음
- 기준금리 역전으로 인한 해외자금 유출 압력은 높지 않을 것으로 보임
- 따라서 한국은행은 금리 인상에 조심스러운 태도 유지, 국내 기준금리는 하반기 1회 0.25% 인상 예상

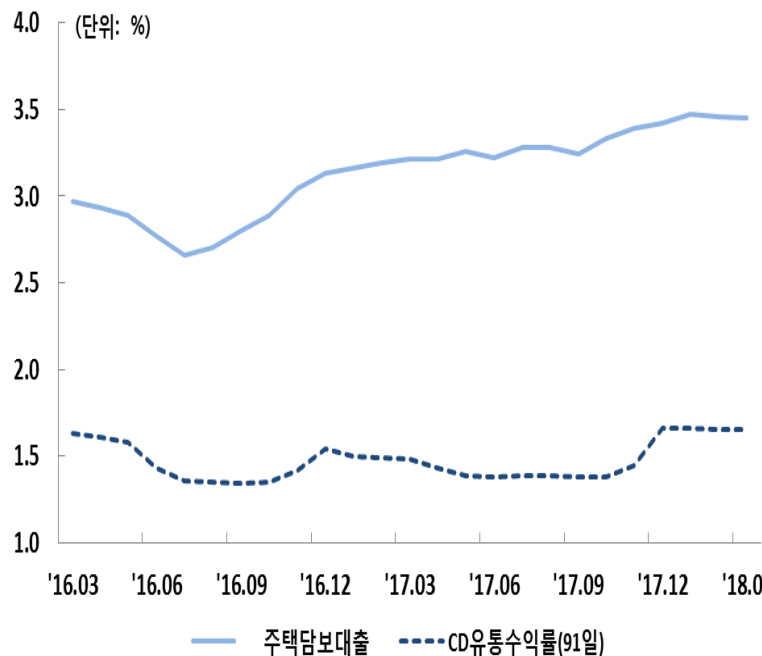
주요 금리지표 추이



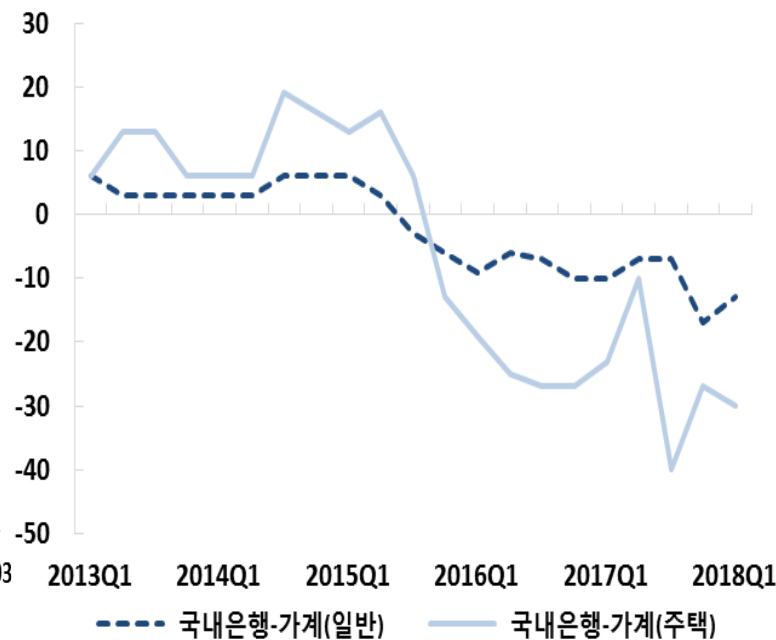
금리상승 및 강력한 신용관리정책으로 인해 가계부채 증가세는 둔화

- 기준금리 상승으로 인해 주택담보대출 금리 역시 지속적으로 상승
- 정부의 강력한 대출규제정책으로 인해 국내 은행들은 일반 대출에 비해 주택담보대출에 대한 공급의향이 크게 축소
- 가계대출수요는 17년 2분기 부터 하락추세를 보였으나, 이사철 대출수요 증가 등으로 인해 1분기 일시적인 반등

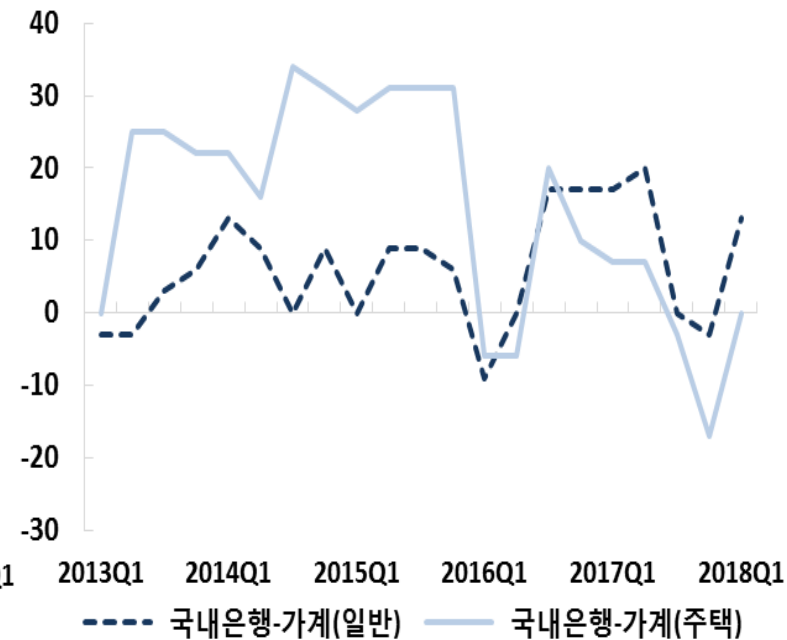
시장금리 변동추이



국내은행들의 대출태도



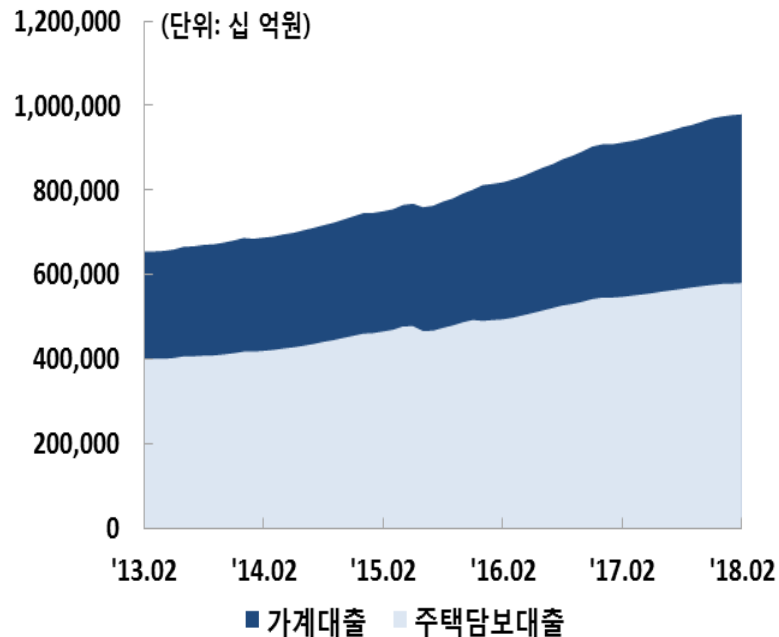
가계의 대출수요



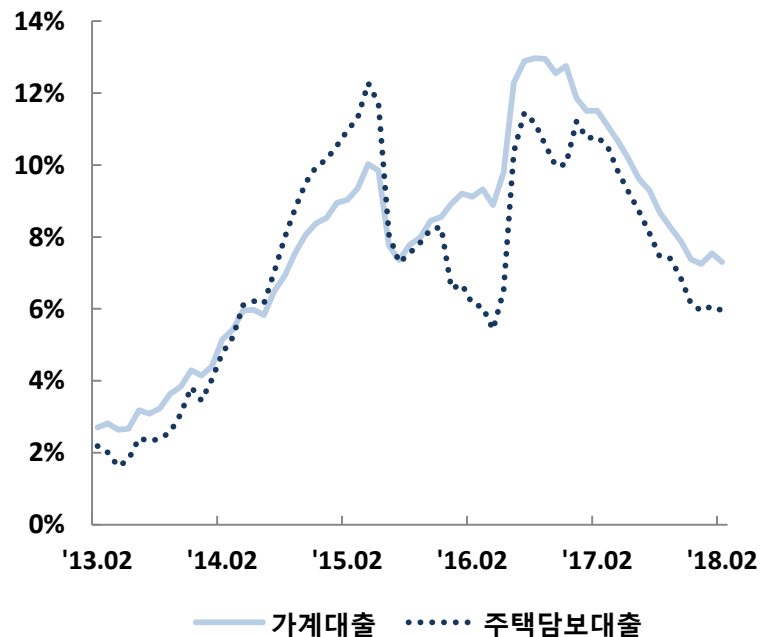
가계부채 정책으로 인해 주담대에서 신용대출로의 풍선효과?

- 2018년 2월 가계대출은 7.30%, 주담대는 5.95% 증가
- 2015년 이후 가계대출의 증가율은 주담대의 증가율을 지속적으로 앞서왔으나, 전년 중순부터는 그 차이가 확대
- 정부의 가계부채 대책이 주담대를 겨냥함에 따라 상대적으로 규제가 느슨한 기타 대출이 급증했을 가능성 존재

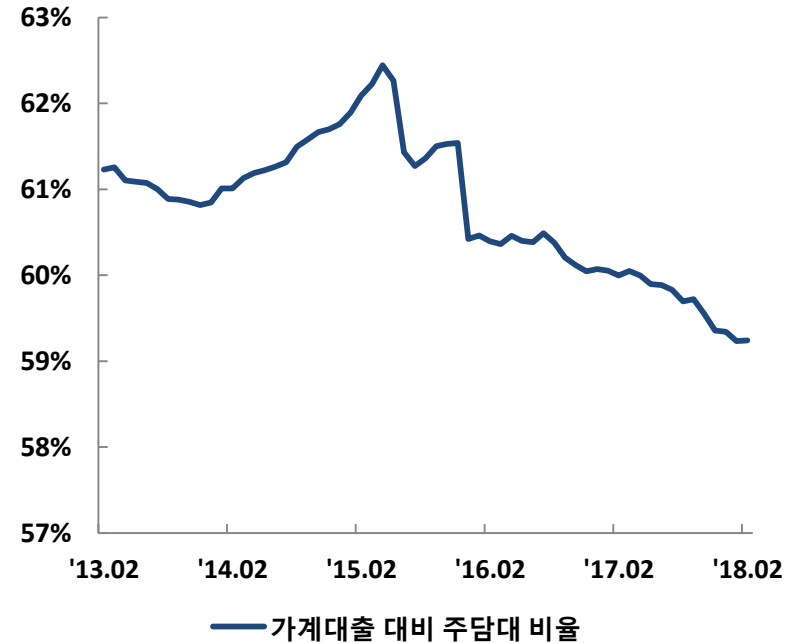
가계대출 잔액 현황



가계대출 증가율



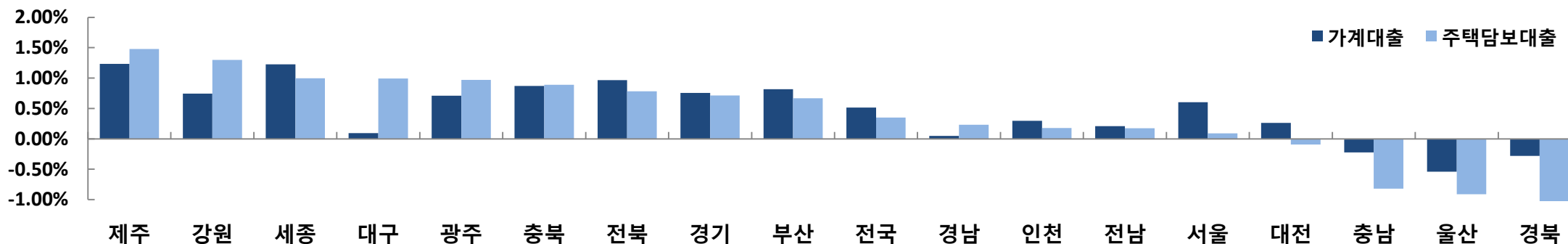
전체 가계대출 대비 주담대 비율



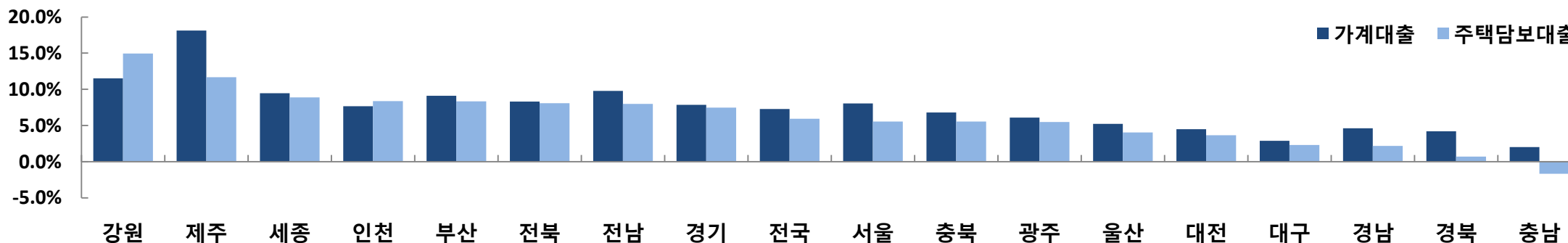
가계부채 대책 및 주택가격 동향에 따라 대출 증가율 지역별 차별화 추세

- 매매가격이 하락한 지역 등에서 주택담보대출 잔액이 감소
- 가계대출의 증가율이 주택담보대출의 증가율을 앞서는 추세는 수도권을 중심으로 지속됨
- 新DTI와 DSR규제의 도입으로 인해 이러한 추세는 둔화될 가능성

전 분기 대비 가계 대출 증가율(2월 기준)



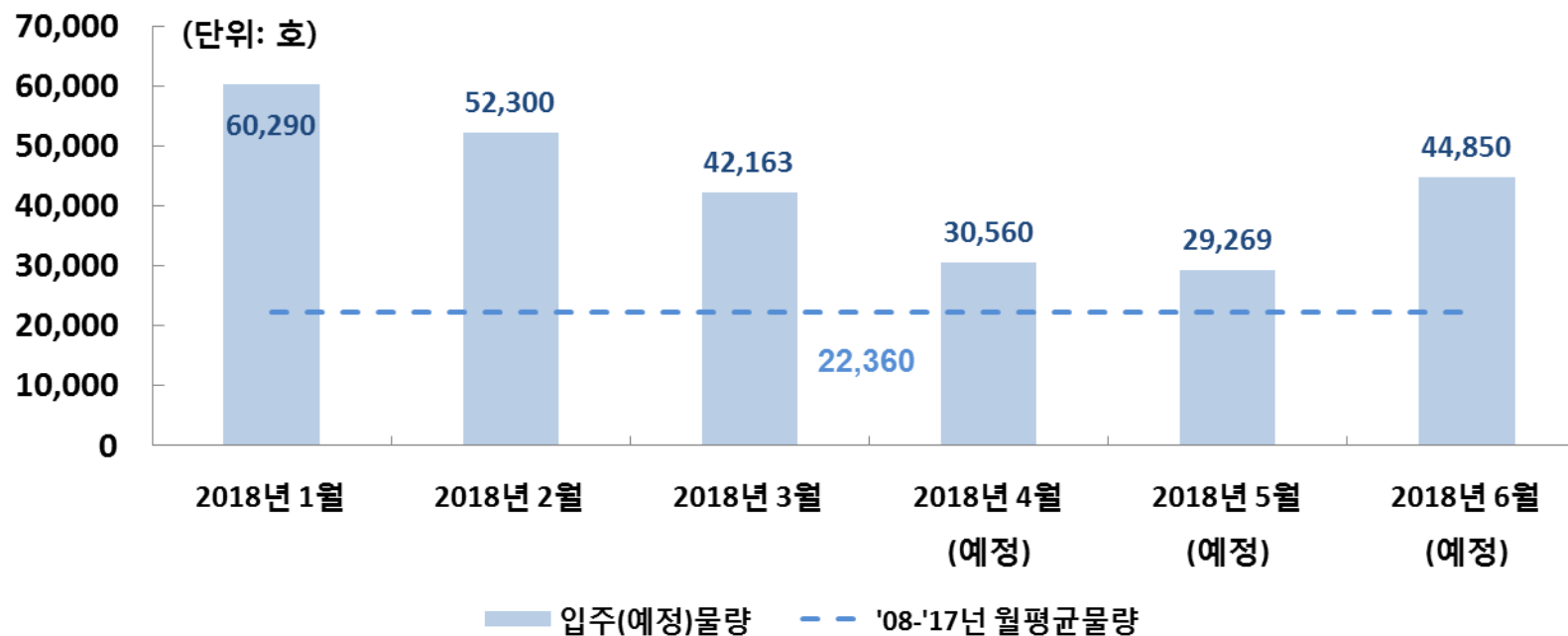
전년 동기 대비 가계 대출 증가율



둔화되는 대출증가율에 비해 2018년 1분기 아파트 입주물량은 10년 내 최대

- 1분기에 이미 15만 5천호가 공급되고 상반기 중 10만 5천여 호가 추가로 공급될 예정인데, 이는 2000년 이후 최대 물량
- 과거 10년간 월 평균 입주물량은 2만 2천호 수준
- 또한, 2019년 예상 입주물량은 40만 호 이상으로 18-19년 공급과잉 우려

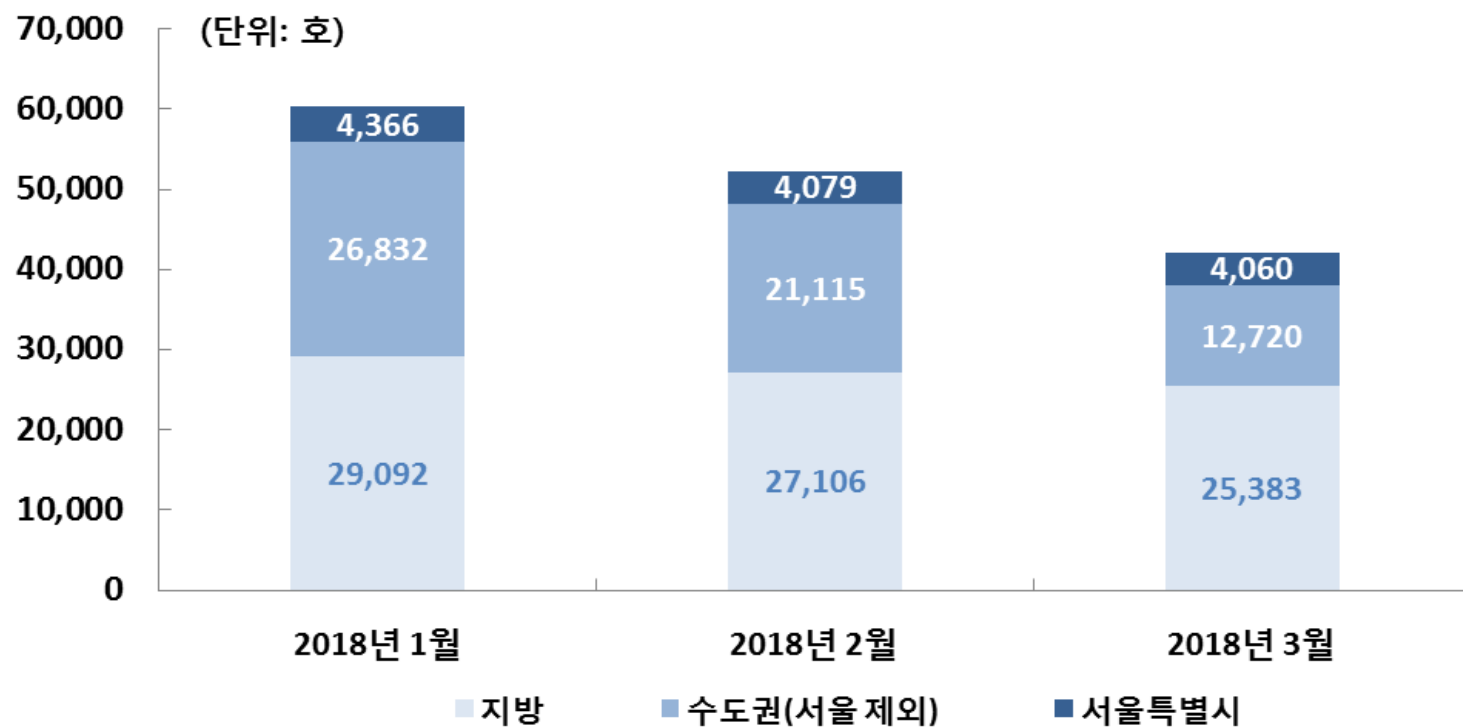
2018년 상반기 전국 아파트 입주물량



1분기 입주물량은 서울 1만 3천여 호, 수도권 6만 5천여 호

- 서울은 1분기에 1만 3천여 호 공급완료
- 서울을 포함한 수도권 전체로는 1분기에 7만 3천여 호 공급완료
- 경기도 2018년 입주예정물량은 18만 호로 역대 최대치 기록

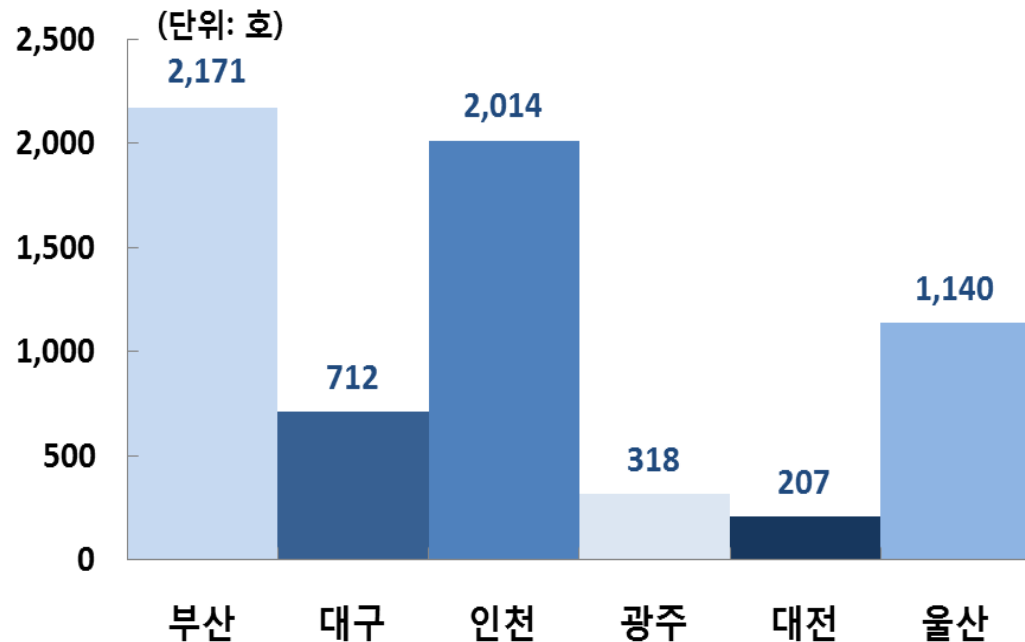
전국 지역별 입주물량



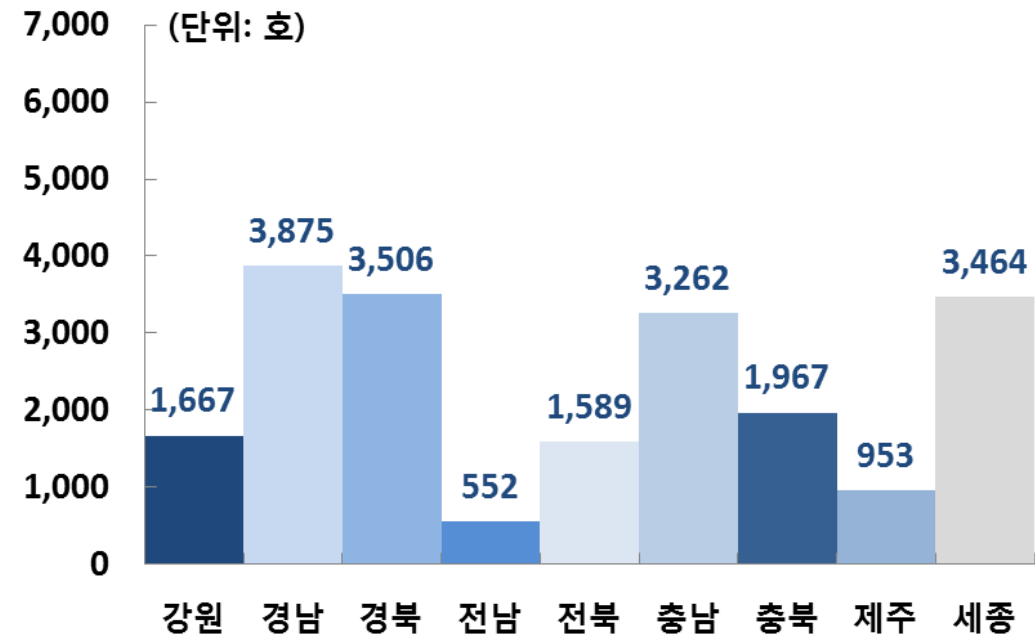
부산 및 경남 1분기 입주물량 지방시장 최대

- 부산은 1분기에 1만 1천여 호, 인천은 8,800여 호 공급완료
- 지방시장의 경우 경북지역에서 1만 1천여 호, 경남에서 1만 700여 호 공급완료
- 잔여 공급예정 물량을 감안하면 부산 경남시장은 입주물량 집중으로 인한 가격 조정 가능성

2018년 3월 지방광역시 입주물량



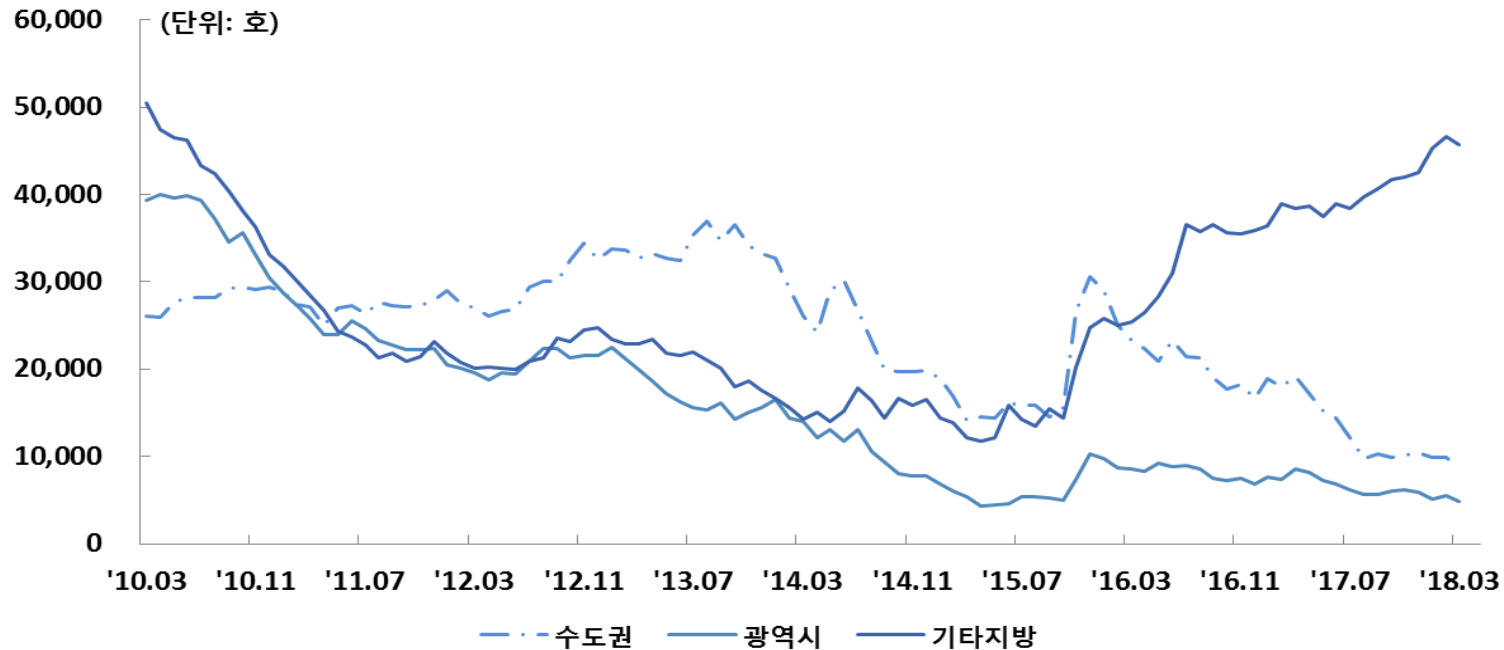
2018년 3월 기타지방 입주물량



미분양 물량은 지방시장에서 상승세

- 전국 3월 미분양은 58,000여 호로 전년 동월 대비 0.6% 감소, 전 분기 대비 4.9% 증가
- 수도권에서는 전년 동월 대비 54.6% 감소하였으나 기타지방에서는 18.9% 상승하는 등 차별화된 움직임
- 공급예정 물량을 감안하면 지방시장의 미분양은 당분간 증가할 전망

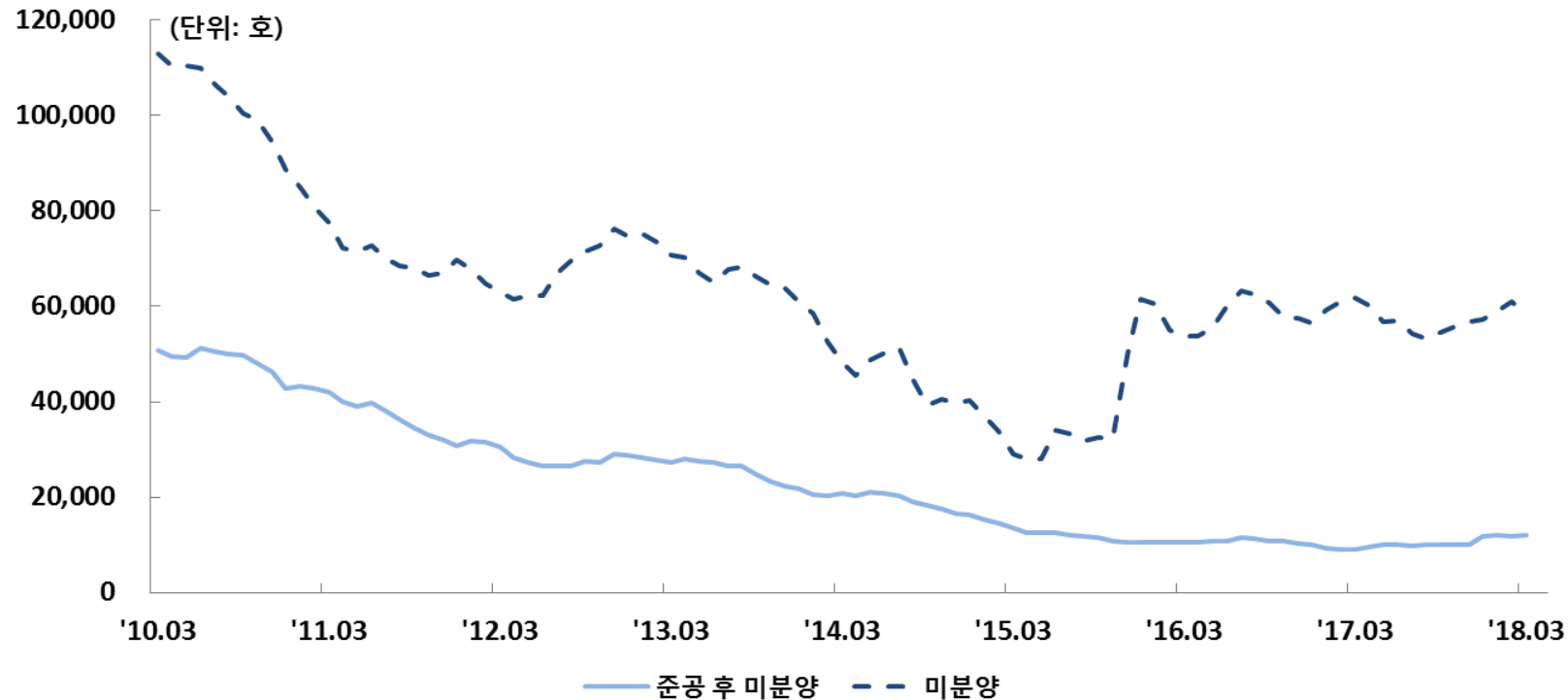
전국 지역별 미분양 물량 추이



준공 후 미분양 지속적 감소 추세였으나 최근 들어 소폭 상승

- 준공 후 미분양 수준은 지속적으로 감소 추세였으나, 전 분기에 이어 하락세가 반전
- 전년 동월 대비 31.4% 상승하면서 전체 미분양 대비 준공 후 미분양의 비율은 20.7%

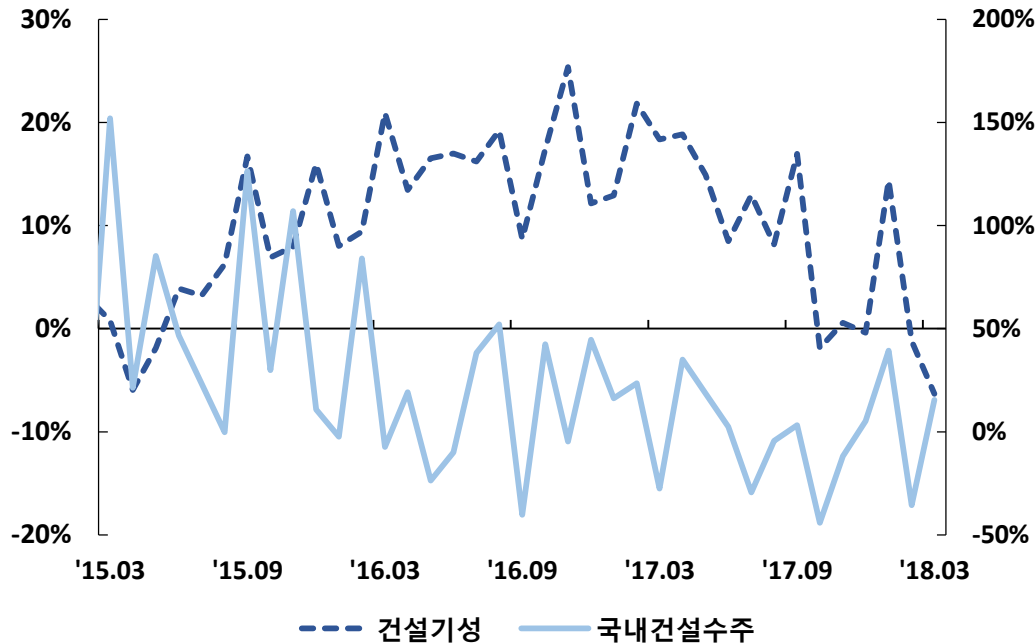
전국 미분양 및 공사완료 후 미분양 물량 추이



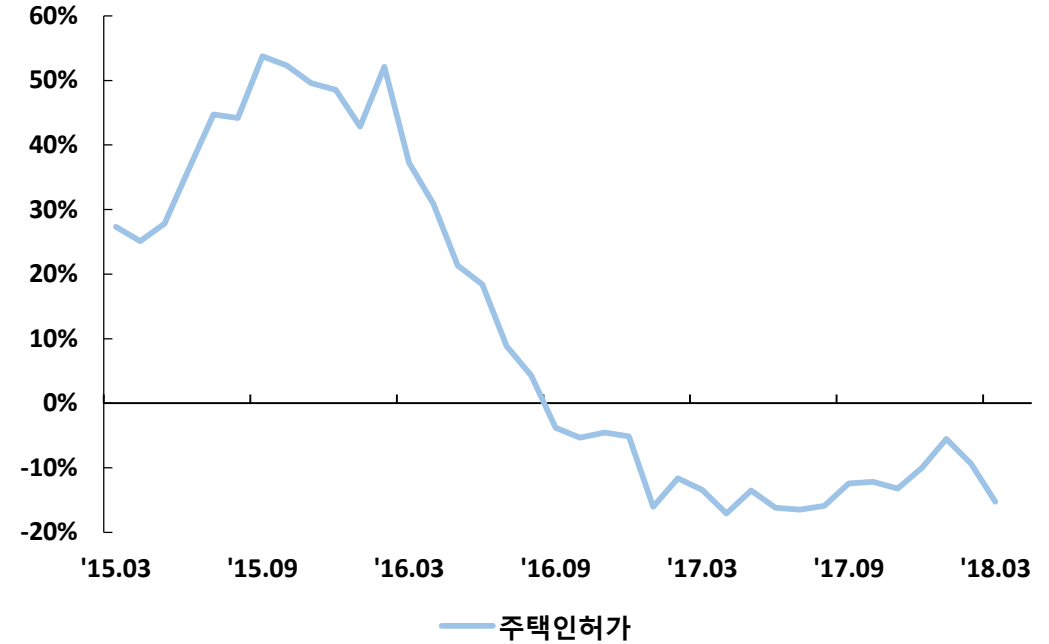
향후 건설경기는 하락세로 전환될 전망

- '18년 1월 일시적 급등과 3월 소폭 상승이 동반
- 하지만, 국내건축수주액은 주택경기 침체로 인한 전반적인 하락세
- 선행지수인 주택인허가의 하락 또한 주택경기 침체를 예견

건설기성액, 국내건축수주액 변화율



주택인허가 변화율



보유세 개편의 방향

보유세 개편은 공정시장가액비율 조정방안이 가장 유력함
그러나 공정시장가액비율 조정방안은 실효성에 의문이 존재
특위구성의 지연으로 개편의 실행은 2019년 예상

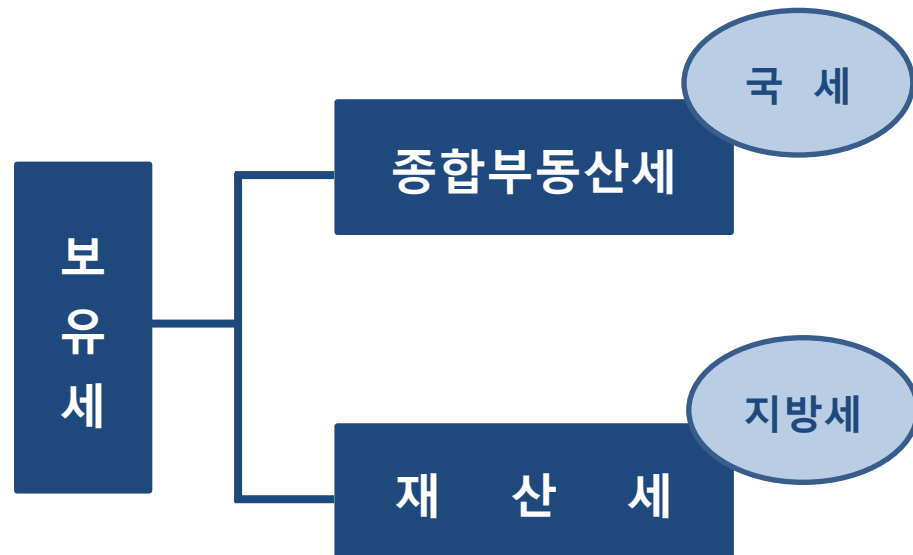
- 1) 보유세는 재산세와 종합부동산세 중 종합부동산세의 과세를 현실화하는 방향으로 개편될 듯
- 2) 보유세 개편에 관한 여러가지 방안 중 공정시장가액비율 조정이 가장 간편하고 유력한 방안으로 꼽힘

현행 보유세는 국세인 종부세, 지방세인 재산세로 구분됨

- 보유세란 납세의무자가 보유하고 있는 부동산에 부과하는 조세로, 크게 재산세(지방세)와 종합부동산세(국세)로 나뉨
- 종부세는 2005년에 처음 도입되었는데, 재산세에 더하여 고액의 부동산 소유자에게 부과되는 구조
- 재산세를 지자체에 먼저 납부한 후, 이를 공제한 추가금액을 종합부동산세로 납부하게 됨

보유세 현행 구조

(2018.1.1 기준)



2016년 종합부동산세 세수액 : 1.3조 원

국세 중 종합부동산세 비율: 0.55%

2016년 기준 재산세 세수액 : 9.9조원

지방세 중 재산세 비율: 13.1%

2013년 이후로 비율 감소 (2013년 지방세 중 재산세 비율 15.4%)

보유세는 정책방향에 따라 과세의 강도가 변화되어 왔음

- 참여정부에서는 부동산의 가격안정을 도모하기 위하여 종부세를 도입하였으나, 세대별 합산 항목이 위헌 판결을 받음
- 핵심적인 항목이라고 볼 수 있는 세대별 합산이 위헌 판결을 받음으로써 종부세는 유명무실해졌다는 평가가 존재
- MB정부에서는 추가로 종부세 과세대상 축소 및 세율 인하 등을 통해 강도를 약화시킴

주택분 보유세 변천과정 - 종합부동산세 중심으로

구 분	도 입	강 화	변경	완 화
시기	참여정부 (2005.1.5)	참여정부 (2005.12.31)	 (사유) 세대별 합산에 대한 위헌판결	MB 정부 (2008.12.26)
과세방식	인별 합산	세대별 합산		인별 합산
과세표준	재산세 합산금액 : 4.5억 원	공시가격 합산금액 : 6억 원		공시가격 합산금액 : 9억 원
과세표준 구간별 세율	3개 구간 5.5억 원 이하 ~ 45.5억 원 초과 최저 1.0% ~ 최고 3.0%	4개 구간 3억원 이하 ~ 94억원 초과 최저 1.0% ~ 최고 3.0%		5개 구간 6억원 이하 ~ 94억원 초과 최저 0.5% ~ 최고 2.0%
공정시장 가액비율	X	X		80%

수요규제, 부채관리, 공급확대 등 시장안정화 카드 대부분 진행 중

- 문재인 정부 출범 이후 도입된 여러 부동산 대책에도 불구하고 서울 및 강남 집값은 계속 상승세
- 이미 투기과열지구 지정 등 수요측면에 이어 新DTI 및 DSR 도입 등 가계부채 측면과 무주택 서민 실수요자들을 위한 주택 100만 호 공급 등 공급측면에서의 정책까지 거의 나온 만큼 시장을 안정화시킬 카드는 보유세만 남음

2017년

조정대상지역 확대 및 투기과열지구 지정

- (06.19) 조정대상지역 확대, 분양권 전매 제한 강화
- (08.02) 투기과열지구 · 투기지역 지정

재건축, 재개발 규제

- 재건축 초과 이익 환수제 시행, 재개발 입주권 전매 제한
- 재건축규제 강화(안전진단 기준강화, 개발이익 환수)

가계부채 대책

- 新DTI(총부채상환비율), DSR(총부채원리금상환비율) 도입
- 중도금 대출 보증 축소

공급 확대 정책

- 청년주택 · 신혼희망타운 공급
- 공적 임대주택 공급확대
- 공공분양 공급 확대, 신규 공공주택지구 개발

2018년 4월

양도소득세 증과

2018년 하반기

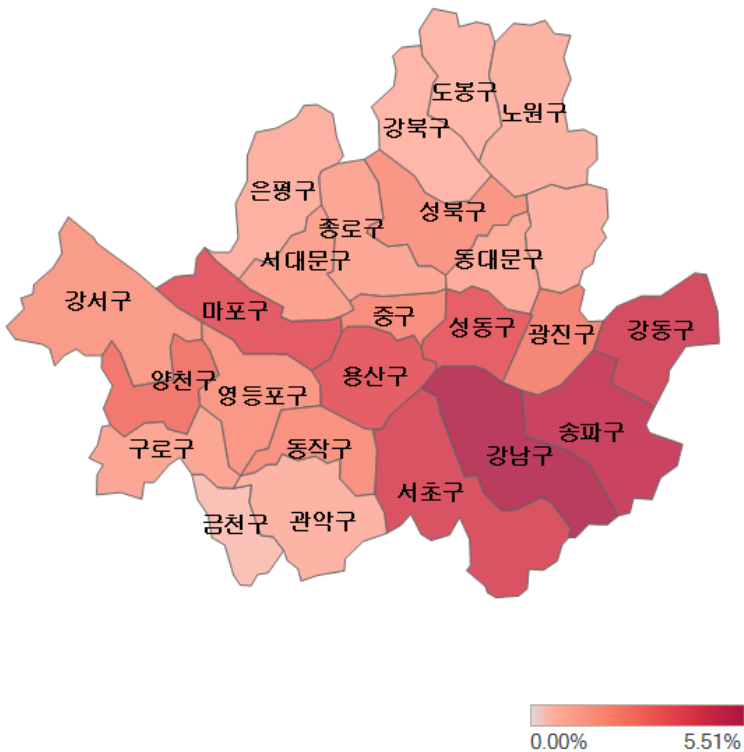
보유세 개편 논의

- 과표구간 조정
- 공시지가 적용비율
- 공정시장가액 비율 조정

토지공개념 포함 개헌논의

보유세 개편 목표는 공평조세 및 주거안정, 서울 집값의 안정화

- 공식적인 보유세의 목적은 공평과세와 주택시장 안정화를 통한 주거안정임
- 하지만 시장이 바라보는 실제 보유세의 목표는 서울, 특히 강남지역 집값의 안정화
- 고가 다주택자의 경우 현행 보유세 체계하의 맹점이 분명히 존재함으로 보유세 개편은 이를 해결하는 방향이 될 듯



정부의
입장

보유세 개편 → 공평조세 + 주거안정 실현

시장의
시선

보유세 개편 → 서울 및 강남 주택가격 안정화

(방안 1) 과세표준 구간별 세율 인상 조정 → 여야 합의가 필요

- 2016년 기준 주택분 종부세 전체 납부 대상 27만 4천여 명 중 과표 6억 원 이상 대상자는 약 2만 6천 명으로 10% 미만
- 따라서 과표별 세율 인상 및 1주택자의 기본공제를 조정하여, 다주택자에게 중과세를 할 수 있도록 하는 것이 첫 번째 개편 시나리오
- 하지만 이러한 시나리오는 과표구간별 세율 인상 정도에 대한 여야의 의견이 다르기 때문에 합의 및 법안 발의가 어려움

과세표준 구간별 세율 인상 조정 시나리오 예시

구 분	과표구간별 세율 인상		
현행 및 예상 개편안	과세표준 구간	현재 세율	개편(예상) 세율
	6억 이하	0.5 %	0.5 %
	6억 초과 ~ 12억 이하	0.75 %	1.0 %
	12억 초과 ~ 50억 이하	1.0 %	1.5 %
	50억 초과 ~ 94억 이하	1.5 %	2.0 %
	94억 초과 ~	2.0 %	3.0 %
문제점	세율 인상 정도에 대한 여·야간 이견		

과세표준 구간별 세율 인상 조정 시 문제점

여·야 합의를 통한 입안 및 시행 어려움

과세표준 구간별 세율 인상은 공시가격 조정이나
공정시장가액 비율 조정과 달리

법을 개정 해야 하므로 **절차가 까다로움**

법 개정에는 여·야 합의가 필요하므로

시나리오 시행이 쉽지 않을 것으로 예상됨

(방안 2) 과세기준인 공시가격의 조정 → 모든 주택소유자 부담 상승

- 현재 주택형태별 공시가격은 아파트 등 공동주택은 실거래가의 60~70% 수준, 단독주택은 실거래가의 40~50% 수준
- 따라서 과세 기준이 되는 공시지가를 조정하는 방법으로, 종부세뿐 아니라 재산세 등 다른 세목과 사회부담금에도 적용됨
- 그러나 이러한 시나리오는 거의 모든 주택소유자들에게 적용되므로 조세 저항이 클 것으로 예상됨

공시가격 조정 시나리오 예시

구 분	과표구간별 세율 상향					
현행 및 예상 개편안	아래와 같이 주택분 과세기준인 공시가격에 실거래가 반영률을 종전보다 올리는 방안 검토					
	<table><tr><th>주택유형</th><th>현재 공시가격의 실거래가 반영률</th></tr><tr><td>단독주택</td><td>60~70%</td></tr><tr><td>공동주택 (e.g. 아파트 등)</td><td>40~50%</td></tr></table>	주택유형	현재 공시가격의 실거래가 반영률	단독주택	60~70%	공동주택 (e.g. 아파트 등)
주택유형	현재 공시가격의 실거래가 반영률					
단독주택	60~70%					
공동주택 (e.g. 아파트 등)	40~50%					
문제점	조세 저항 클 것으로 예상됨					

공시가격 조정 시 발생할 문제점

조세 저항이 큼

공시가격 조정은 종부세 뿐만 아니라 재산세 등 다른 세목에도 영향을 미쳐 **전체 주택 소유자** 즉, **1주택자도 똑같이 적용**을 받아 **세 부담이 증대**됨

이는 건강보험료와 기초생활보장대상자 등 사회보험료와 복지혜택에 영향을 주어 **조세 저항이 클 것**으로 예상됨

(방안 3) 공정시장가액비율 조정 → 도입절차가 간편하나 실효성은 의문

- 종부세 과세표준 산정 시 계산하는 공정시장가액비율을 현재 80%에서 90~100%까지 상향 조정하는 시나리오임
- 별도의 국회 동의 등의 절차 없이 행정부의 시행령 개정만으로도 가능함
- 하지만 실질적으로 세 부담 증가액이 미미하여 타겟층에 대한 영향이 적을 것으로 예상

공정시장가액비율 조정 예상 시나리오

구 분	공정시장가액비율 조정
현행 및 예상 개편안	- 과세표준을 정하기 위해 총 재산가액에 곱하는 일정비율인 공정시장가액비율을 상향 조정하는 것임 (현행) 80% → (개편) 90~100% - 추가로 1주택자 기본공제도 확대 (현행) 9억 원 → (개편) 12억 원
문제점	효과가 미미할 것으로 예상

공정시장가액비율 조정 시 예상 과세 증가액

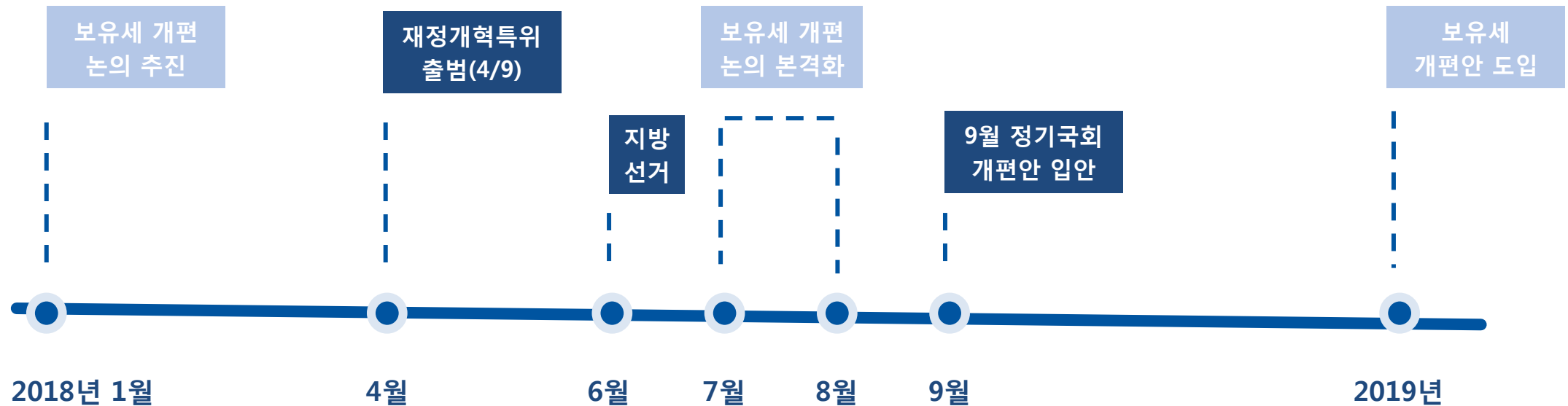
실효성 문제 : 효과가 미비할 것으로 예상

구 분	다주택자
공시가격	20억
과세표준(구)	$(20-6)\text{억} \times 0.8 = 11\text{억}2\text{천만}$
과세표준(신)	$(20-6)\text{억} = 14\text{억}$
종부세(구)	421만 2천
종부세(신)	614만
차이	192만 8천

방안의 실행은 결과적으로 2019년이 될 것으로 보임

- 종부세 개편안은 정치적 합의가 필요하므로 지방선거가 마무리 된 이후에 본격적인 논의가 시작될 것으로 예상
- 이를 통해 9월 정기국회에 개편안이 입안된다면 실제적인 시행은 2019년 예상

보유세 개편 일정



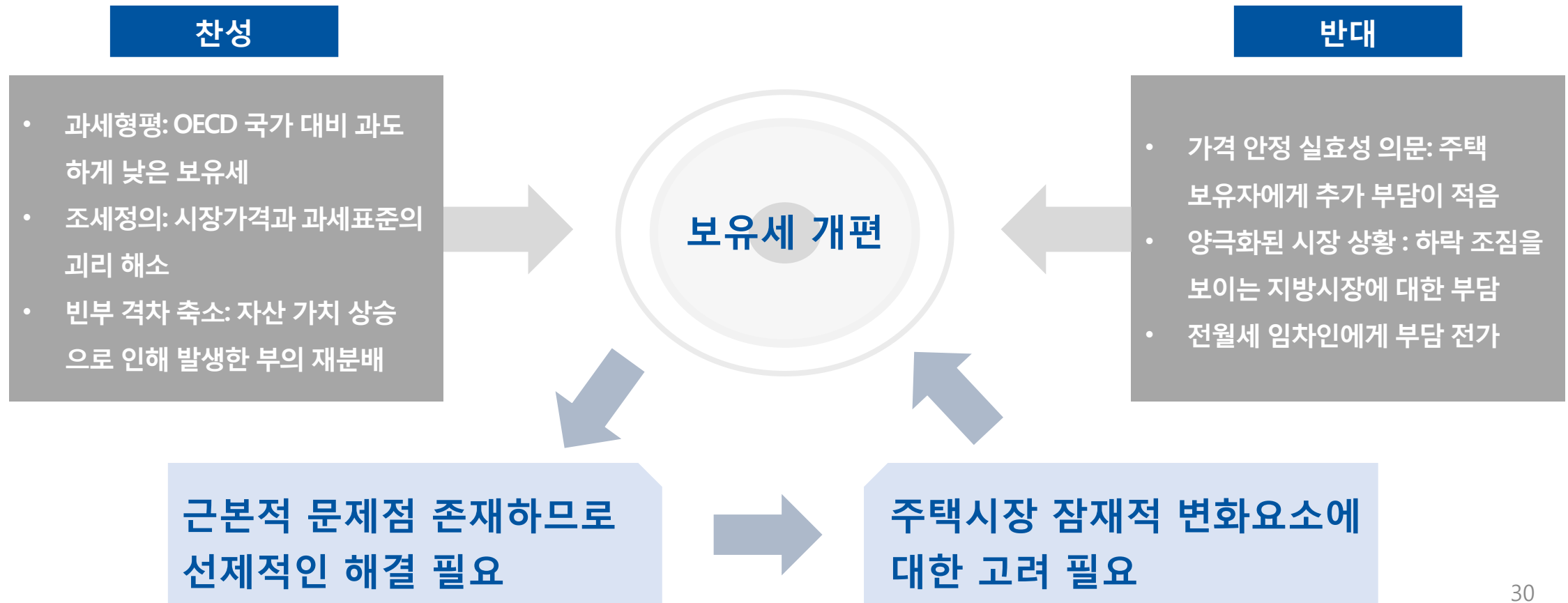
보유세 개편의 과제

보유세 개편은 가격체계 및 과세표준에 대한 문제가 존재
따라서 문제의 선제적인 해결과 시장의 변화를 고려한 후에
정책의 입안여부 및 과세수준의 결정이 필요함

- 1) 유효한 보유세 개편을 위해서는 선결되어야 하는 근본적인 문제점들이 존재함
- 2) 특히, 가격체계가 주택유형에 따라 상이하고 과세표준이 비합리적이므로 이에 대한 선제적 해결이 필요함
- 3) 또한, 현 주택시장은 4월을 기점으로 큰 변화가 예상되므로 시장추이 분석 후 입안에 대한 논의가 필요함

보유세 개편에 대해 찬반 양론이 있으며 선결되어야 할 과제들 또한 존재

- 찬성론은 과세형평 및 주거안정을 주요 근거로 들고 있으며, 특히 종부세를 통해 다주택자를 견제해야 한다고 주장함
- 반대측은 먼저 정책의 실효성에 의문을 표하고 있으며, 세금증가로 지방시장의 침체가 더욱 가속화 될 것을 우려함
- 그러나 보유세 개편을 위해서는 근본적인 문제점들이 존재하며 현재 시장변화도 고려해야 함



(문제점 1) 가격평가체계 불완전하여 상대적으로 과세가 불공평한 경향을 가짐

- 감정평가 방식은 거래사례비교법, 수익환원법, 원가법 3가지로, 현행 주된 평가 방식은 거래사례비교법임
- 거래사례비교법은 거래사례가 빈번한 중저가 소형주택의 경우 정확한 가격평가가 가능하나, 거래사례가 부족한 고가 대형주택의 경우에는 공시가격이 저평가될 가능성이 높음
- 따라서 주택가격에 따라 공시가격이 실거래가에 비해 비대칭적으로 평가되므로 과세 역진성이 발생할 경향이 존재함



	거래빈도	당기실거래가	과세기준	세부담
고가 대형 주택 :	적음	반영율 낮음	저평가	상대적으로 낮음



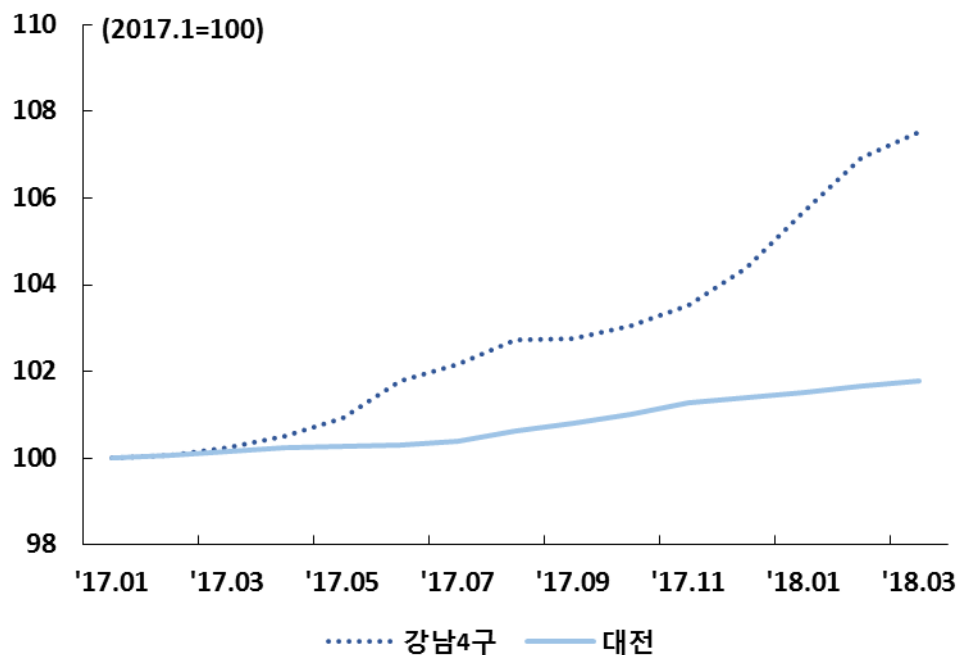
저가 중소형 주택 :	많음	반영율 높음	정확	상대적으로 높음
-------------	----	--------	----	----------



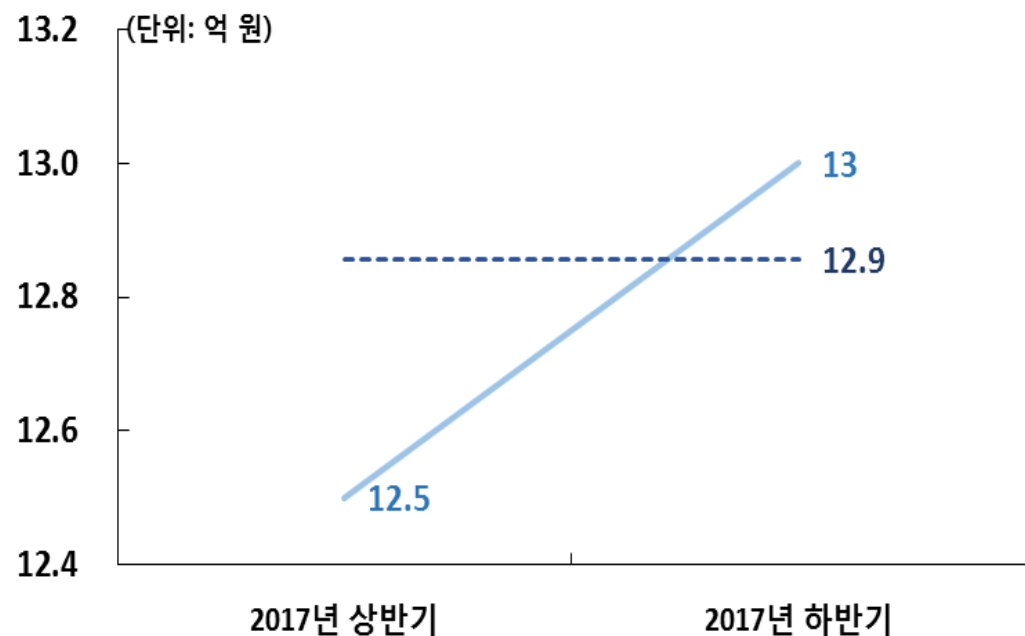
(문제점 2) 공시가격과 실제 거래가격 간의 괴리가 존재

- 1년간 가파르게 주택가격이 상승한 지역은 공시가격*과 실거래가 간의 괴리가 커짐
- 주택가격 급등지역의 경우, 실거래가의 적절한 반영이 어려워 종부세 대상에서 누락되는 경우가 발생
- 따라서 가격급등지역의 주택에 대한 과세기준을 추가적으로 보완할 수 있는 방안이 필요

주택매매가격지수 추이



서울 반포 아파트 실거래가 예시



(문제점 3) 주택유형에 따라 실질적인 과세의 표준이 불합리하게 책정

- 공동주택과 단독주택은 실질적으로 과세의 표준이 되는 기준시가의 반영이 매우 큰 차이를 보임
- 따라서 단독주택과 공동주택간의 과세표준에 대한 합리적인 대안이 필요
- 우리나라의 경우, 공동주택 특히 아파트에 대한 선호가 높아 단독주택의 비중이 빠르게 감소 중
- 그런데 서울마저 더 상승한다면 단독주택의 인기하락이 더욱 가속화되므로 이에 대한 추가적인 고민이 필요함

실거래가 반영률

단독주택 : 50 %

공동주택 : 70 %

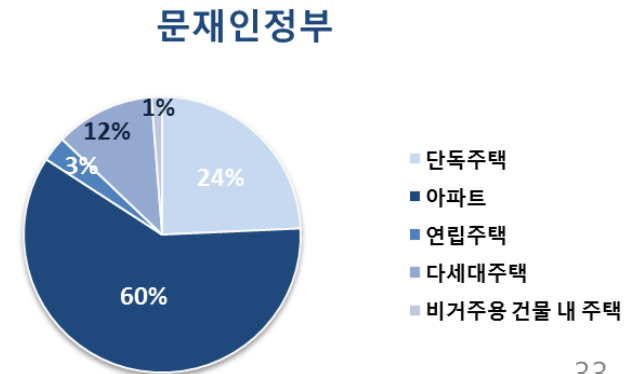
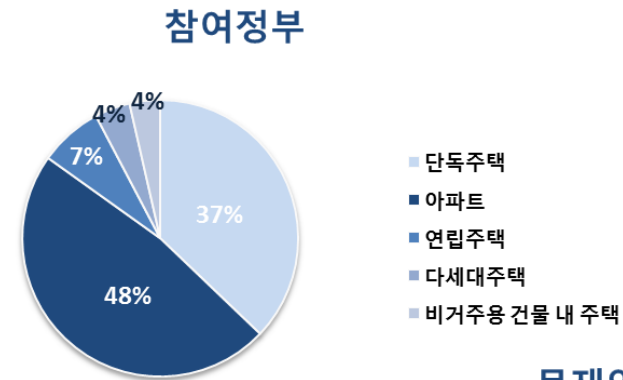
토지 및 상가 : ?

가격 평가 문제
가격간 시차 괴리
과세표준 문제

부동산 전체 시장가격 : 9,677 조원

보유세 과세표준 합계 : 4,622 조원 (47.8%)*

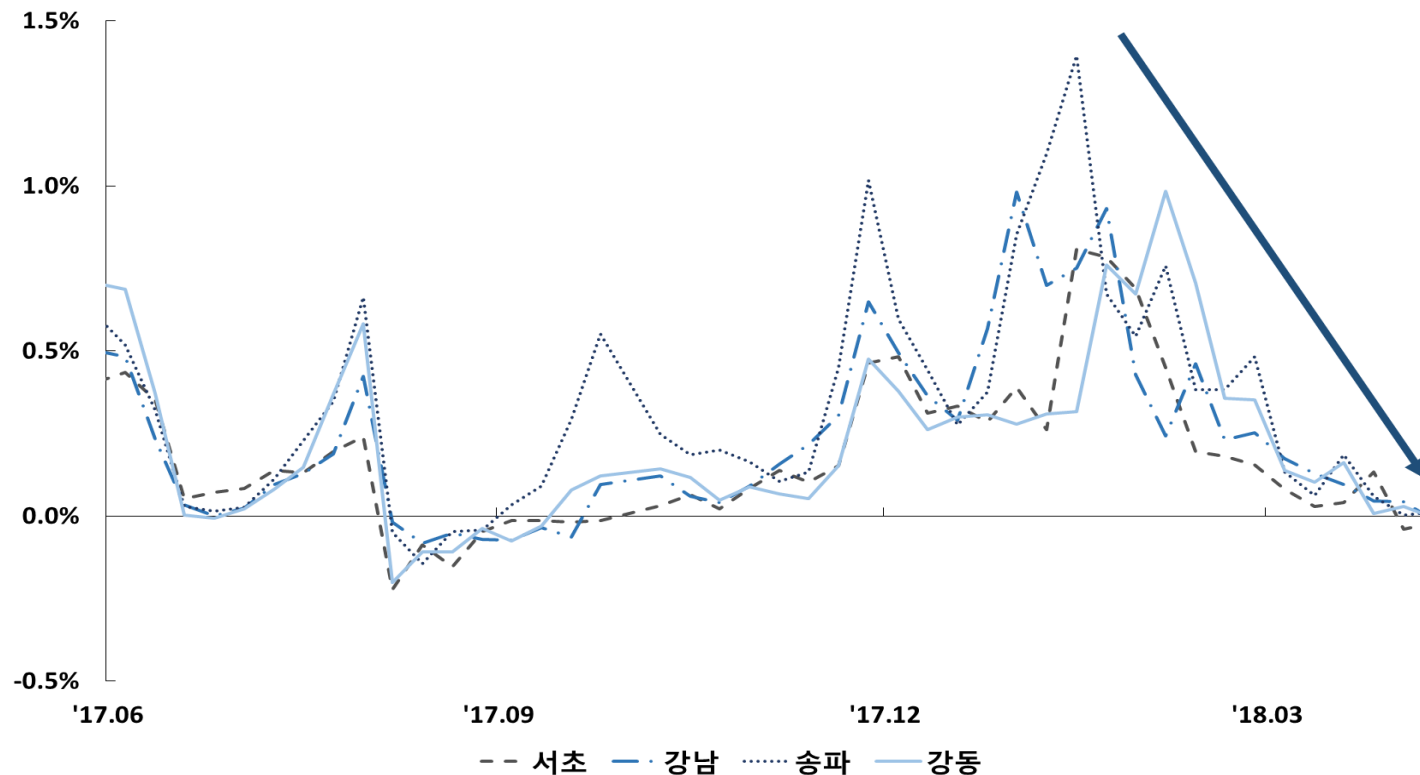
전국 주택유형별 비율



(시장 고려사항 1) 서울 강남 주간 아파트 가격상승둔화 추세 그러나 실거래가는?

- 강남 주간아파트 매매가격 7주 연속 상승폭 둔화
- 재건축 규제강화, 단기급등 피로감, 금리상승 등으로 인해 급매물 위주로 거래되는 시장의 상황이 주간가격에 반영
- 그러나 주간아파트 가격동향은 호가기준이라 신뢰성*이 약하므로 1분기 실거래 가격 동향의 추가적인 파악이 필요

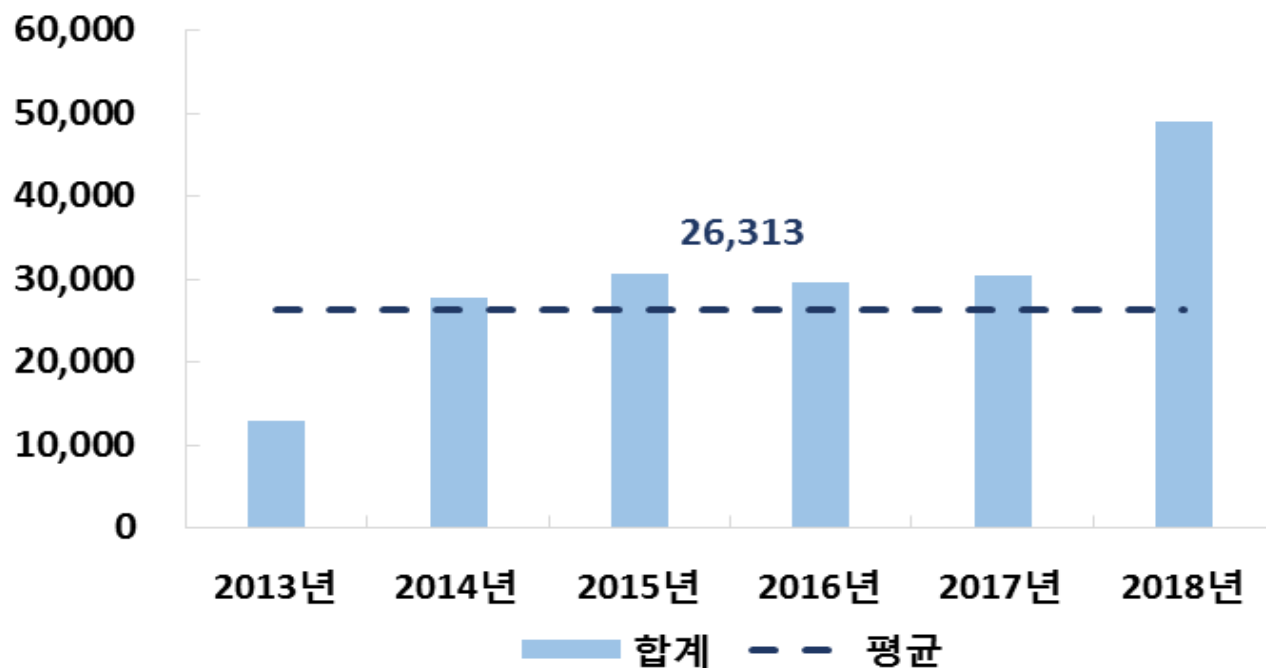
주간아파트 가격 동향 추이



(시장 고려사항 2) 양도소득세 중과로 거래절벽 우려

- 양도소득세 개편으로 인해 1분기 거래량 폭증, 특히 3월 거래량 1만 3천건 이상으로 역대 최고치 예상됨
- 양도소득세 중과 및 이사철 수요를 감안해도 매우 높은 수준
- 4월 이후 양도소득세 중과의 본격화 및 新DTI, DSR의 도입으로 인한 투자수요 급감으로 거래절벽 현상 우려됨

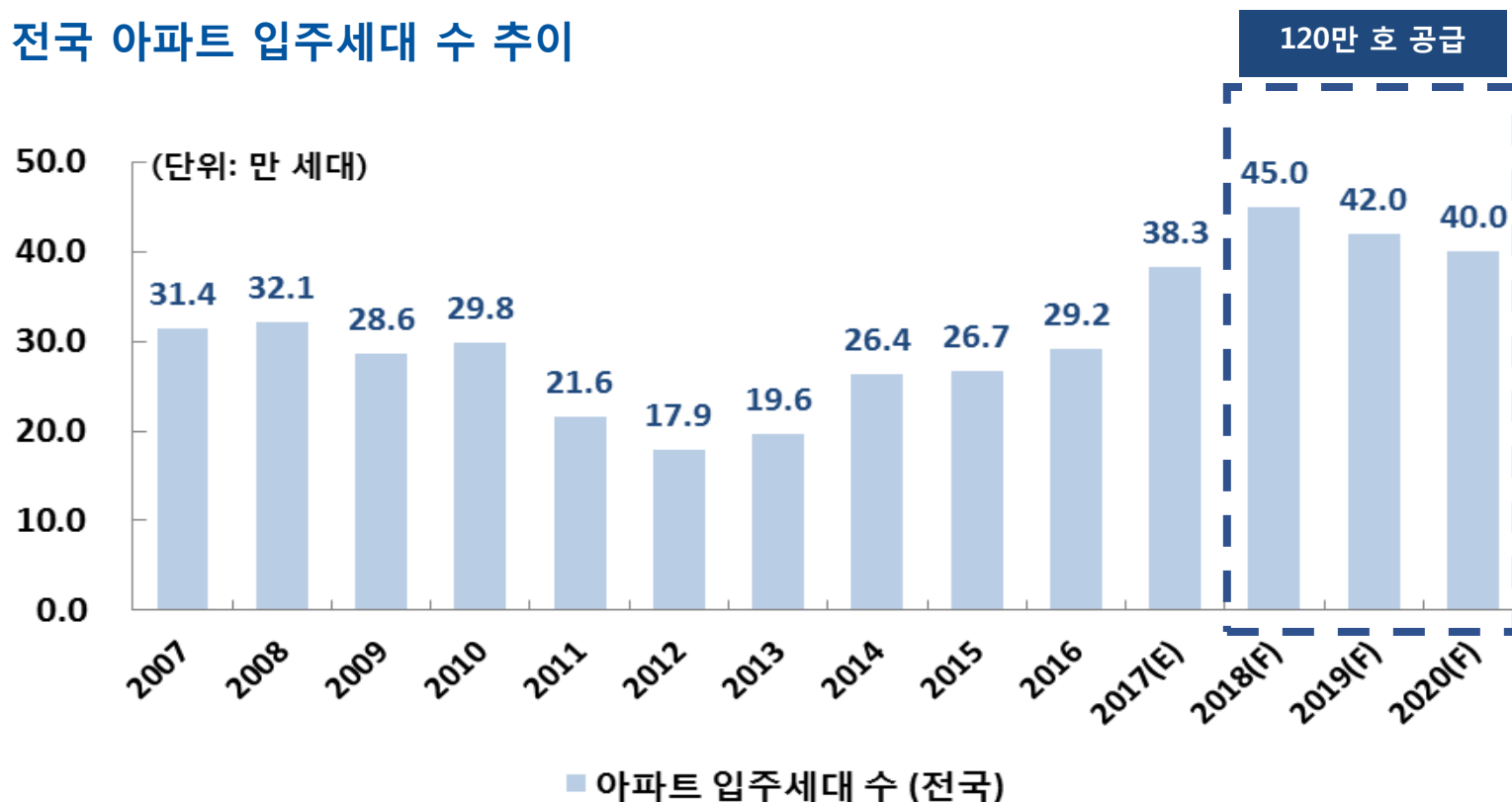
연도별 1-2월 서울 주택거래량 추이



(시장 고려사항 3) 전국적인 주택공급의 과도한 확대 우려

- 인허가 및 분양, 입주예상물량의 추이를 종합적으로 고려해 볼 때, 매년 아파트 3년 동안 120만 호 이상 공급예정*
- 지방시장은 공급과잉으로 인해 가격하락폭 증가가 예상됨
- 하지만 상대적으로 예상공급물량이 적은 서울은 공급에 따른 가격변화 영향은 크지 않을 것으로 전망됨

전국 아파트 입주세대 수 추이



(시장 고려사항 4) 구체화 · 현실화 되는 대규모 공적 임대주택 공급계획

- '17년 11월 정부는 주거복지로드맵을 발표하여 연령별·소득별 맞춤형 주거지원 및 공적주택 공급계획을 발표
- 공적 주택으로 100만 호 / 신혼특화형 공공임대 20만 호 공급계획
- 5년간 100만 호 공적주택 공급계획에 따라 '18년 14.8만 호(임대+분양) 세부계획 수립
- 공적주택의 공급이 현실화 되면 시장에 미치는 파급효과 클 것으로 예상

주거복지로드맵

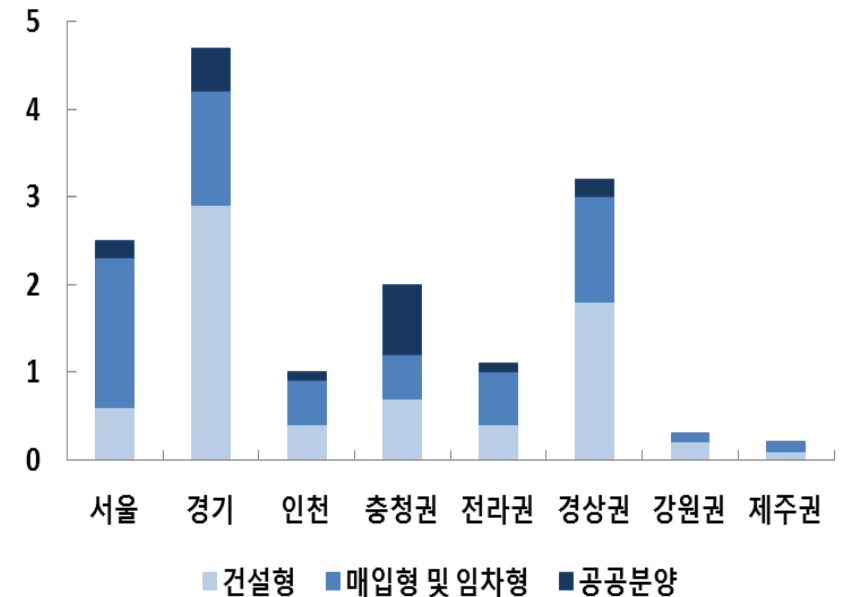
서민·실수요자를 위한
공적 주택

공공임대 65만호
공공지원 20만호
공공분양 20만호
총 100만호

연령·소득별 주거지원

신혼특화형 공공임대 20만호
취약계층 임대주택 41만호
고령층 공공임대 5만호
총 66만호

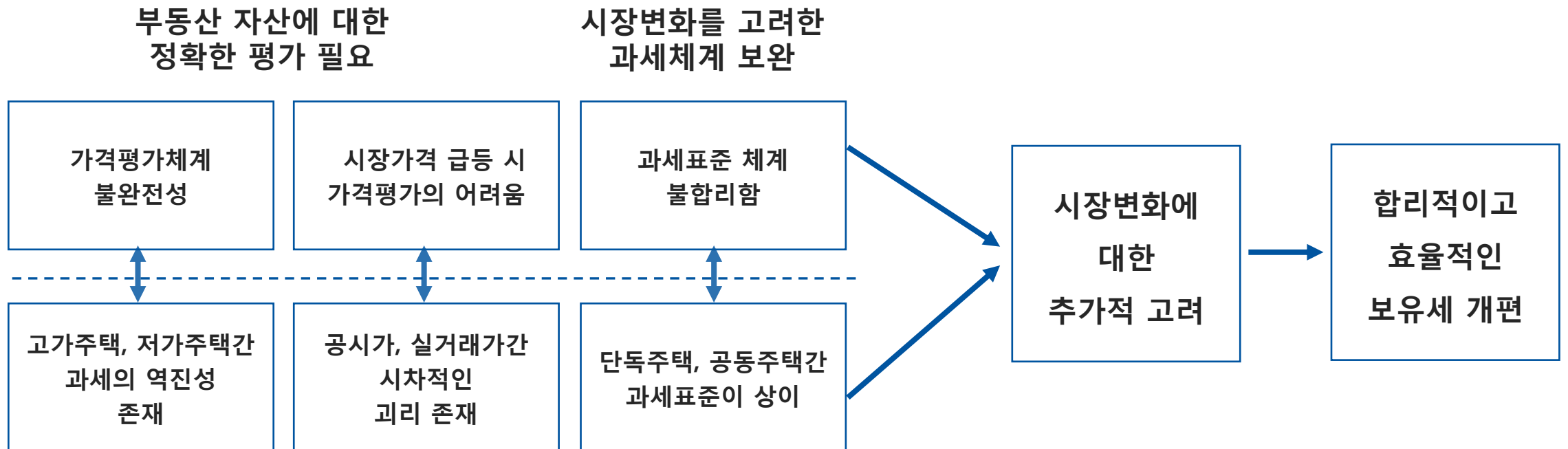
'18년 지역별 세부계획



(소결) 실효성 있는 보유세 개편을 위해서

가격평가 체계 및 과세체계의 보완과 시장변화에 대한 고려가 필요

- 보유세 개편이 효과를 거두기 위해서 선결되어야 할 과제는 크게 두 가지로 나뉨
- 먼저, 세금부과의 기준이 되는 부동산자산에 대한 정확한 평가가 필요하며, 불합리한 과세체계에 대한 보완도 필요
- 한편, 큰 변화요소들이 잠재되어 있는 주택시장에 대한 추가적인 고려 또한 뒷받침 되어야 할 것으로 보임



결론 및 전망

1분기 주택시장은 서울 일부지역 상승세 지방시장 침체 지속

2분기 주택시장 4월을 기점으로 거래량 급감 예상

보유세 개편은 하반기에 본격적으로 논의될 듯

- 1) 2018년 1분기의 주택시장 양상은 대부분의 연구기관들의 예상과 비슷한 추이를 보임
- 2) 강남 재건축을 중심으로 한 서울주택가격 상승세, 지방 주택시장의 하락 및 침체는 지속
- 3) 양도세 중과가 본격화 되는 4월을 기점으로 주택시장 거래량 급감이 예상
- 4) 보유세 개편의 방향은 근본적인 과세표준 및 가격체계의 해결이 필요함