

## 2015년 주택시장 상반기 결산 및 하반기 전망

- 주택매매시장은 구매심리 회복 및 금융환경 개선에 힘입어 실수요 및 투자수요가 당분간 지속될 것으로 전망되는 가운데, 하반기 강남 재건축 멸실에 따른 이주수요 및 계절성 이주수요가 맞물려 수요 증가 예상
- 반면, 연내 수도권 입주 예정물량은 전년대비 56%수준에 불과하기 때문에 하반기 입주예정물량이 수요를 감당하기 어려울 것으로 보여 신규분양시장, 재건축시장을 중심으로 하반기에도 상반기 수준의 가격상승 압력이 예상
- 임대차시장은 전세 공급 감소가 여전히 전세가격 불안요인으로 작용하는 가운데, 입주예정물량 감소 및 이주수요로 증가로 인해 하반기에도 과열양상이 지속될 전망

### 1 최근 주택시장 현황과 향후 전망(종합)

#### □ 2015년 주택시장 상반기 결산

- (매매시장) 정부의 주택시장 정상화 및 소비심리 회복 노력, 금리인하 및 금융환경 개선노력에 힘입어 주택시장은 2014년에 이어 2015년 상반기에도 안정적인 회복세 유지
  - 금리인하 결정과 더불어 재건축연한 완화 등 주택 재정비 규제 합리화 조치 및 분양가 상한제 폐지 등 거래규제 완화노력에 힘입어 신규분양시장 및 재건축·재개발 시장을 중심으로 주택 매매시장이 활기를 띠는 양상
- (임대차시장) 전세공급 부족, 계절성 이사수요, 재건축 이주수요 집중, 저금리 유지 등의 원인으로 수도권의 전세가격 상승폭은 확대되는 반면, 혁신도시 및 산업단지 이전 및 개발이 막바지에 이르면서 광역시 및 지방도의 전세가격 상승세는 다소 둔화되는 양상

▪ 작성자 : 방송희 연구위원 (051-663-8173 / [shbang@hf.go.kr](mailto:shbang@hf.go.kr))

▪ 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

- 전세에서 전환된 공급 증가와 금융접근성 개선에 따른 월세 수요 감소로 하락하던 수도권과 광역시의 월세가격은 2015년 들어 보합세로 전환

## □ 2015년 주택시장 하반기 전망

- (매매시장) 주택 매매시장은 거시경제 환경의 특별한 변화가 없는 한 실수요 및 투자수요가 지속되는 상황이 하반기 내 유지될 것으로 보이며, 이에 따라 신규분양시장, 재건축시장을 중심으로 상승세 지속될 전망
  - 주택 구매심리 회복 및 금리환경 개선에 힘입어 실수요 및 투자 수요가 당분간 지속될 것으로 전망되는 가운데, 하반기 강남 재건축 멸실에 따른 이주수요 및 계절성 이주수요가 맞물려 수요 증가 예상
  - 주택 인허가 및 착공실적은 증가하는 추세이나 연내 수도권의 입주예정 물량은 전년대비 56%수준에 불과하고, 수요가 몰리는 하반기 입주 예정물량 부족으로 8월~10월 주택 매매시장 과열이 예상됨.
- (임대차시장) 전세 공급의 감소가 여전히 전세가격 불안요인으로 작용하는 가운데, 입주예정물량 감소 및 이주수요 증가로 인해 하반기에도 전세시장을 중심으로 한 과열양상이 지속될 전망

## 2 주택 매매(재고주택)시장

### □ 가격 동향

- 2015년 6월 현재, 전국의 주택매매가격은 작년 말 대비 1.8% 상승
  - 실수요자 중심의 매수세 확산 및 강남 재건축단지 이주 수요로 서울 및 수도권의 주택가격 상승 속도가 두드러지는 양상
  - 광주 호남선 KTX 개통, 대구 지하철 3호선 개통 등의 지역적 이슈와 전국적으로 봄철 이사수요가 유지되면서 광역시 및 지방도의 매매가격도 상승추세를 유지하였으나, 지방도의 상승폭은 둔화

### □ 거래 동향

- 2015년 5월까지, 전국의 주택매매거래량은 누계 500,413호를 기록, 이는 동기간 누적거래량 장기평균(483,669호)\*를 웃도는 수준

※ 당해년을 포함하여 최근 10년 동안 매년 1월~5월까지의 누적거래량 평균

<그림 1> 주택매매가격 연간변동률 추이 <그림 2> 연도별 주택매매거래량 추이



주) 연간변동률은 매년 12월말 지수간의 변동률을 의미하며, '15년은 직전년말대비 6월 지수의 변동률임.  
자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사

주) 2015년 거래량은 5월까지의 거래량 누계임  
자료 : 국토교통부, 연도별\_주택매매거래량

- 동기간 수도권(누적거래량(252,720호))은 2014년에 이어 2015년에도 장기평균(221,191호)을 상회하는 수치를 기록한 반면, 광역시 및 지방도의 주택매매거래량 증가속도는 둔화

### □ 주택매매시장 전망

- 주택시장 회복에 대한 인식 확대, 주택금융환경 개선, 강남권 재건축 호재 등으로 주택가격 및 거래량의 상승세는 당분간 안정적으로 유지될 전망
  - 수도권 주택시장은 하반기 가격 및 거래량 모두 상승세가 유지될 것으로 전망
  - 다만, 최근 주택거래량 증가는 거래규제정책과 시장침체에 대한 우려 확산으로 연기되었던 거래가 시장상황변화에 따라 일시적으로 확대된 측면이 있어 거래량 증가폭은 차츰 둔화될 전망

## 3 주택 분양(신규주택)시장

### □ 가격동향

- 2015년 5월 현재, 전국 민간아파트 분양가격지수는 전월대비 0.09% 상승, 전년동월대비 3.17%, 전년말대비 0.47% 상승한 107.4를 기록, 상승폭이 둔화되는 모습을 보이며 숨고르기 상태, 평균분양가격은 8,624천원(3.3㎡당)\* 수준

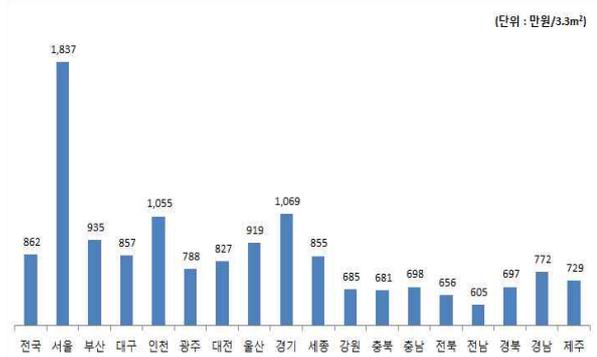
※ 평균 분양가격은 공표월을 포함한 최근 1년간의 분양가격 평균으로 작성

- 수도권외의 민간아파트 분양가격은 2015년 1월 정점(13,693천원) 기록 이후 빠르게 진정되는 모습을 보이는 반면, 수도권 이외 지역의 분양가격은 여전히 상승세를 유지
  - 2015년 1월 들어 광역시의 신규분양가격 상승세 둔화가 두드러지는 반면, 지방도의 상승세는 지속

<그림 3> 지역별 분양가격지수 추이



<그림 4> 시도별 평당분양가격

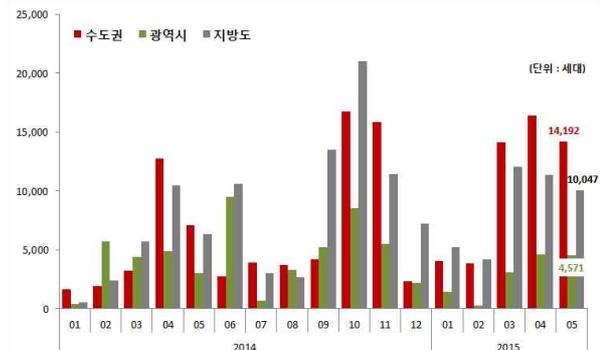


주) 전국 분양세대수 30세대 이상 아파트대상 전수조사  
 자료 : 주택도시보증공사, 민간아파트 분양가격동향

<그림 5> 지역별 분양가격 추이



<그림 6> 지역별 신규분양세대수 추이



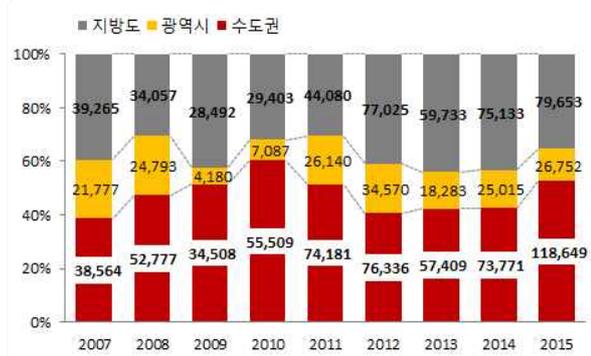
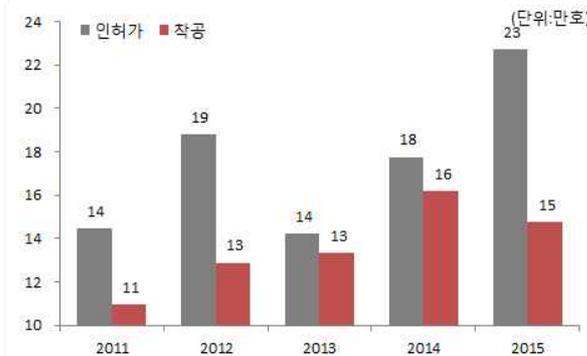
주) 전국 분양세대수 30세대 이상 아파트대상 전수조사  
 자료 : 주택도시보증공사, 민간아파트 분양가격동향

□ 공급동향

- 2015년 5월 전국의 신규분양 세대수는 28,810세대, 연간 누적 분양세대수는 109,650세대로, 최근 1년간 월평균 분양세대수(21,985세대), 전년 동기 누적분양 세대수(70,803세대)를 크게 웃도는 수준

- 서울, 경기지역의 신규분양이 크게 증가한 가운데 2014년 10월 이후 지방도의 신규분양 세대수는 감소하는 추세
- 2012년 이후 지방을 중심으로 증가한 주택 인허가물량이 시장에 풀리기 시작하면서 지방의 주택 과잉공급이 우려되는 상황
  - 광역시 공급물량은 혁신도시 및 산업단지 유입인구로 인한 수요로 시장에 흡수될 것으로 보이나, 지방도의 공급과잉은 2016년 하반기 이후 시장 충격으로 올 수 있어 주의가 필요한 상황
  - 2015년 들어 인허가 및 착공물량이 줄어드는 양상을 보이다가 3월 이후 다시 급증, 지역별 실적 비중을 살펴보면 수도권인 인허가 및 착공실적 비중이 증가하고 있으나, 지방의 실적도 계속 증가 추세

<그림 7> 주택 인허가 및 착공실적 <그림 8> 지역별 주택 인허가실적 분포



주) 각년도 1월~5월까지 실적 누계치임  
 자료 : 국토교통부

## □ 주택 분양시장 전망

- 신규분양시장은 전국적으로 당분간 상승세를 유지할 전망
  - 신규분양물량 증가와 금융접근성 개선으로 실거주목적의 수요가 신규분양시장\*으로 유입되고 있으며,
  - ※ 최근 소득증가, 주거 및 삶에 대한 인식 변화, 금융접근성 개선 등 환경의 변화는 주택수요자로 하여금 주택을 선택함에 있어 주거의 질이 중요한 요인이 되었으며, 신규주택의 다양한 주거 편리성 때문에 신규주택에 대한 선호가 두드러지는 양상을 보임
  - 저금리, 저성장 환경에서 마땅한 투자처를 찾지 못한 단기 투자자들이 분양시장으로 빠르게 유입되고 있어 분양시장은 다소 과열양상을 보일 것으로 판단

- 과거 주택공급이 부족한 상황에서 신규주택은 재고주택과 대체성이 높아 두 시장 간 높은 상관관계를 보이고 영향을 미치는 시차도 짧았으나,
- 주택시장의 성숙, 공급부족의 해소, 그리고 수요자들의 주택에 대한 인식변화는 두 시장간 대체성을 떨어뜨리는 요인으로 작용하여, 공급시장의 과열이 재고주택시장에 영향을 미치는 정도와 속도는 둔화되고 있는 모습

#### 4 주택 임대차(전세 및 월세)시장

##### □ 전세시장

- 2015년 6월 현재, 전국의 주택전세가격은 작년 말 대비 2.62% 상승하였으며 특히, 시장 과열이 지속되고 있는 아파트 전세가격은 작년 말 대비 전국 3.80%, 수도권 5.43% 상승
  - 전세공급 부족, 계절성 이사수요 및 재건축 이주 수요의 집중 등으로 수도권 아파트의 전세가격 상승폭 확대
  - 창조경제단지 조성, 대구지하철 3호선 개통 등 지역적 이슈의 영향으로 대구지역의 전세가격 상승은 지속되고 있으나,
  - 혁신도시 및 산업단지 이전 및 개발이 막바지에 이르면서 광역시 및 지방도의 전세가격 고공행진은 다소 진정되는 양상

##### □ 월세시장

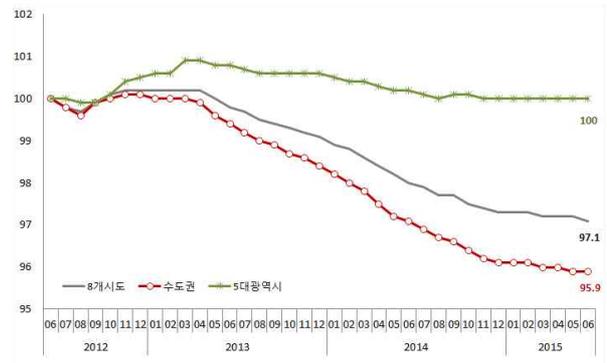
- 2015년 6월 현재, 주택 월세가격은 2014년 말 수준에서 횡보하며 보합세 유지
  - 전세에서 전환된 풍부한 공급과 금융접근성 개선에 따른 수요 감소로 꾸준히 하락하던 수도권 및 광역시의 월세가격은 '14년 말 수준에서 횡보하며 보합세를 유지
  - 수도권 및 광역시를 제외한 지방의 월세가격은 소폭의 하락 기록

<그림 9> 주택 전세가격 연간변동률 추이



주) 연간변동률은 매년 12월말 지수간의 변동률을 의미하며, '15년 변동률은 직전년말대비 6월 지수의 변동률임.  
 자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사

<그림 10> 월세가격지수 추이



자료 : 한국감정원, 월세가격동향조사

## □ 주택 임대차시장 전망

- (전세시장) 아파트 전세 공급의 감소가 여전히 전세시장의 불안요인으로 작용하는 가운데, 단기간 내 전세공급부족을 해소할 수 없는 상황에서 전세시장의 불안요인은 당분간 지속될 전망이다
  - 강남권 재건축 착수에 따른 이주수요와 계절성 이주수요가 하반기 맞물려 일시적 수요증가가 예상
  - 반면, 하반기 입주예정물량 부족으로 수급불균형에 따른 과열양상 증폭 예상
- (월세시장) 전세시장의 과열, 전세공급 부족, 월세화 추세에 대한 수요자의 인식이 높아지면서 월세시장은 장기적으로 보합세를 유지할 전망이나 8월~10월 일시적인 가격상승이 예상됨
  - 하반기 수요증가는 금융접근성 개선으로 상대적 이점이 있는 전세시장에 우선적으로 집중되겠지만, 입주예정물량 부족에 따른 전세 수요의 이전 가능성 있어, 8월~10월 중 소폭의 월세가격 상승 압력이 예상됨