

2019년 3분기 주택시장 분석 및 전망

수급 - 금융 - 정책 분석

Contents

1. 3분기 시장현황	3p
2. 수요 및 공급 분석	7p
3. 금융 및 정책 분석	16p
4. 결론 및 향후 전망	25p

3분기 시장 현황

3분기 전국 주택매매가격 및 전세가격 소폭 하락

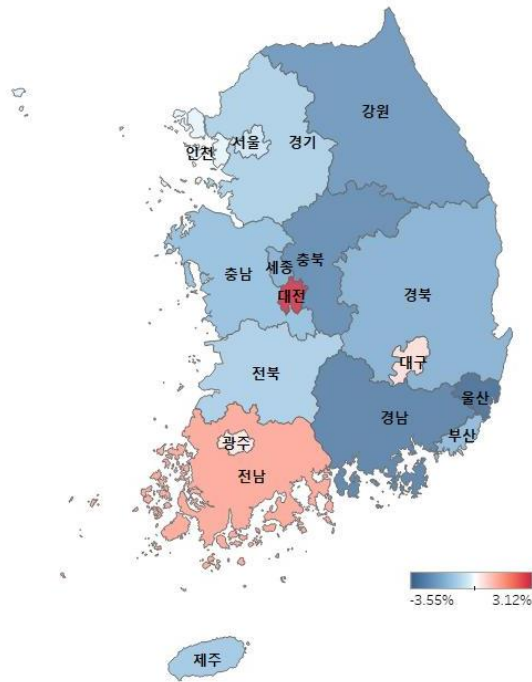
서울 3분기 누적 상승률 소폭 하락, 일부지역 최근 호가 상승세
매매가격과 전세가격 상승 순위는 대전, 대구, 전남으로 일치

- 1) 전국 매매가격은 소폭하락, 서울 일부지역 매매가격 호가는 상승세
- 2) 전국 매매거래량은 감소, 대전, 울산, 세종 전년 동기 대비 큰 폭의 거래량 증가
- 3) 전세가격은 전국적으로 소폭하락, 전월세 거래량은 전년동기 대비 상승
- 4) 매매가격과 거래량 및 전세가격과 거래량 모두 대전, 대구, 전남 순으로 상승

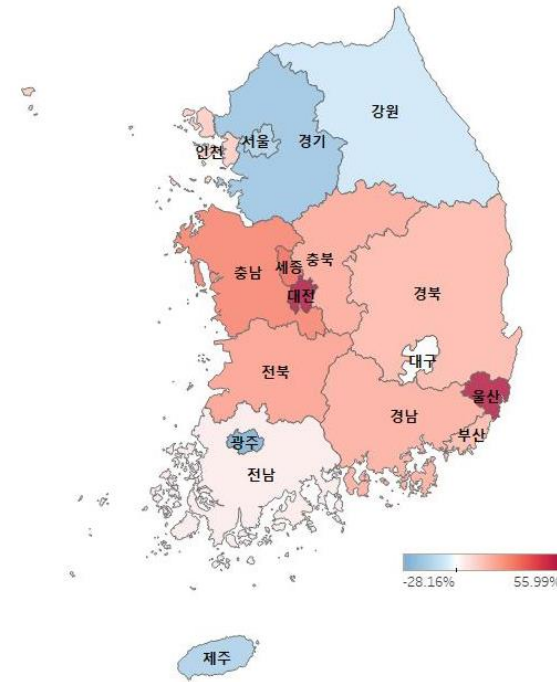
2019년 3분기 주택시장 서울 일부지역 상승 / 지방은 대전, 전남 상승세

- 서울 9월 누적 상승률은 소폭의 하락으로 나타났으나, 최근 서울 일부지역의 호가는 상승
- 전반적인 지방주택시장의 가격이 하락세를 보이는 가운데 전남 광주 대구는 상승세를 보임
- 울산의 경우 2018년 3분기 거래량이 워낙 크게 하락하여 최근 거래량의 확대폭이 큰 것으로 나타남

전국 시도별 주택매매가격 상승률



전국 시도별 주택매매거래량 변동률

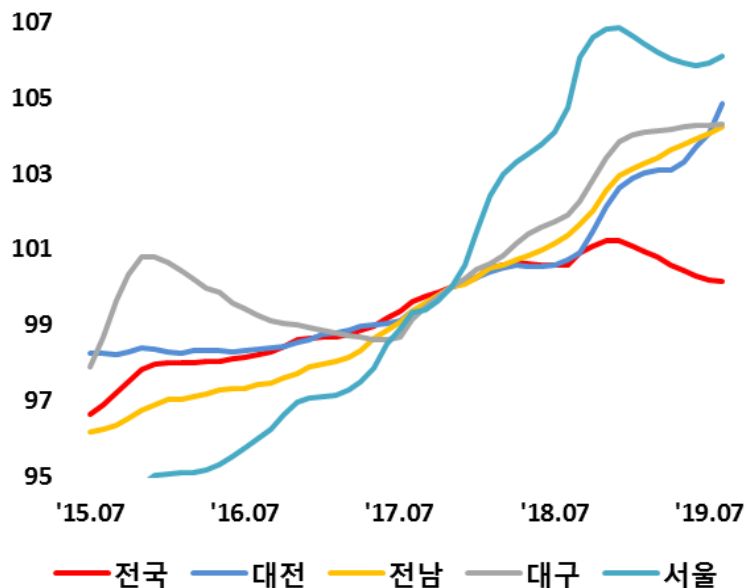


주택매매시장 현황

- 전국 9월말 주택매매가격은 2018년 말 이후로 하락세를 이어가며 하락(-1.04%), 서울은 소폭 하락(-0.55%)
- 지역별로 보면 대전(3.12%), 전남(1.37%), 대구(0.51%) 등은 상승하며 전국과 대비되는 양상을 보임
- 한편, 전년 동기 대비 3분기 주택매매 거래량은 대전(55.99%), 울산(54.24%)을 중심으로 증가

매매가격 상위 3개 지역

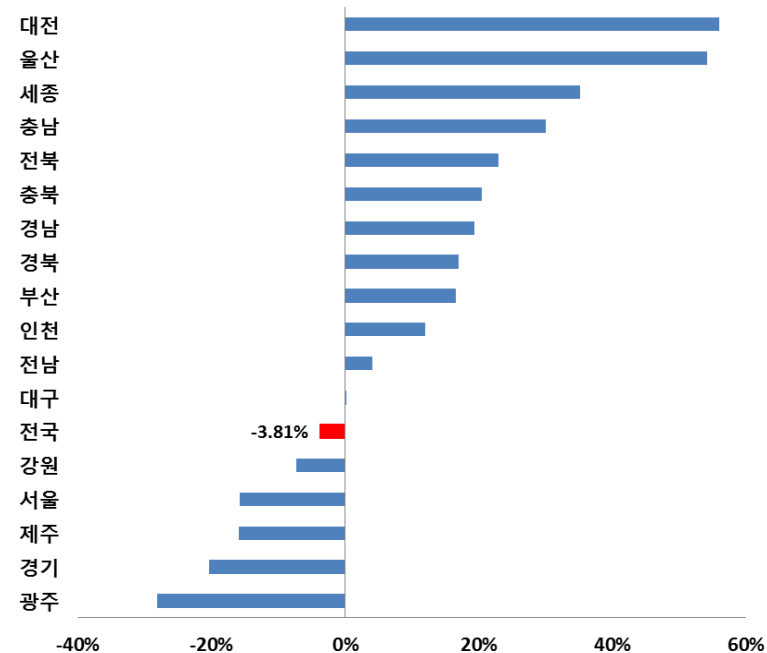
(2017.11=100)



전국 및 상위 3개 지역 변동률

지역	매매가	거래량
전국	-1.04%	-3.81%
서울	-0.55%	-15.73%
대전	3.12%	55.99%
전남	1.37%	4.14%
대구	0.51%	0.12%

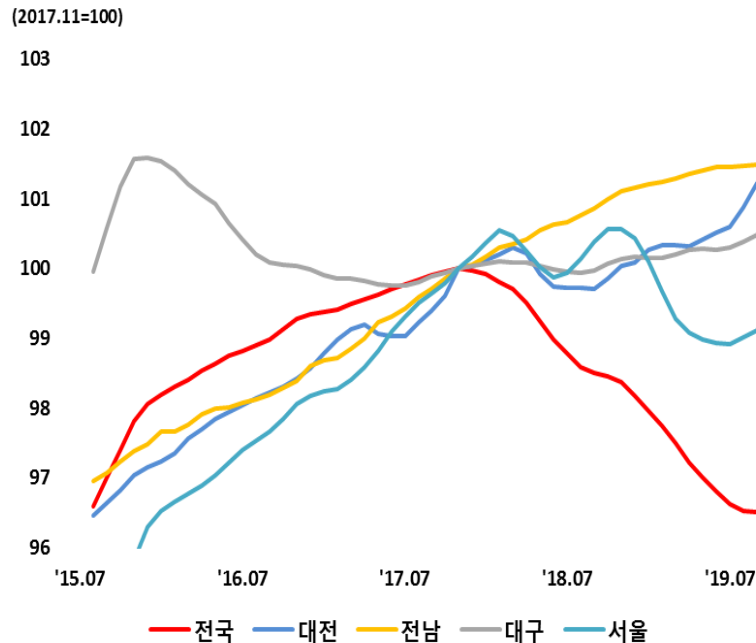
매매 거래량 변동률



주택전세시장 현황

- 전국 9월말 주택전세가격은 하락(-1.70%)으로 '18년 1월 이후 하락세를 이어가고, 서울은 하락(-1.31%)
- 반면, 전년 동기 대비 3분기 전월세 거래량은 전국적으로 9.86% 증가
- 지역별로는 전남(21.95%), 광주(21.86%), 세종(21.49%) 순으로 거래량 증가

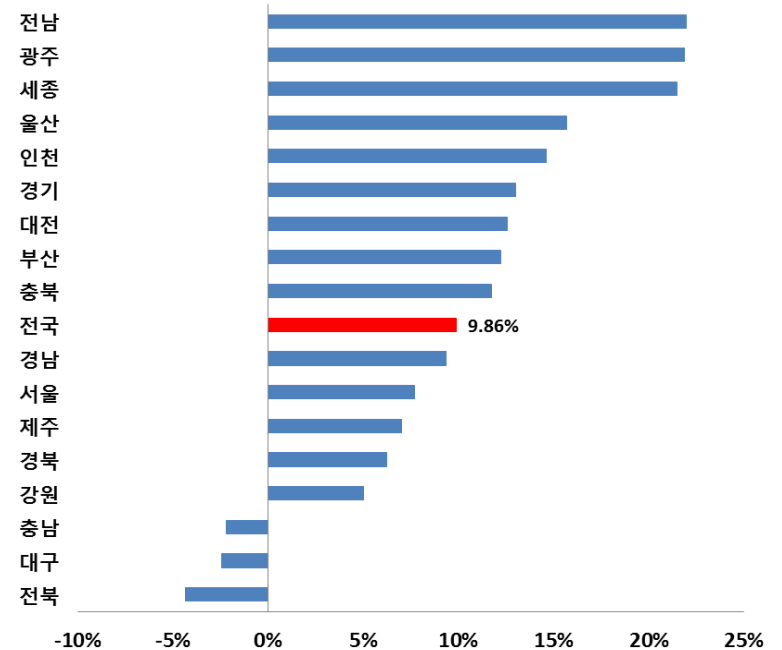
전세가격 상위 3개 지역



전국 및 상위 3개 지역 변동률

지역	전세가	전월세 거래량
전국	-1.70%	9.86%
서울	-1.31%	7.67%
대전	1.13%	12.55%
전남	0.32%	21.95%
대구	0.30%	-2.47%

전월세 거래량 변동률



수요 및 공급 분석

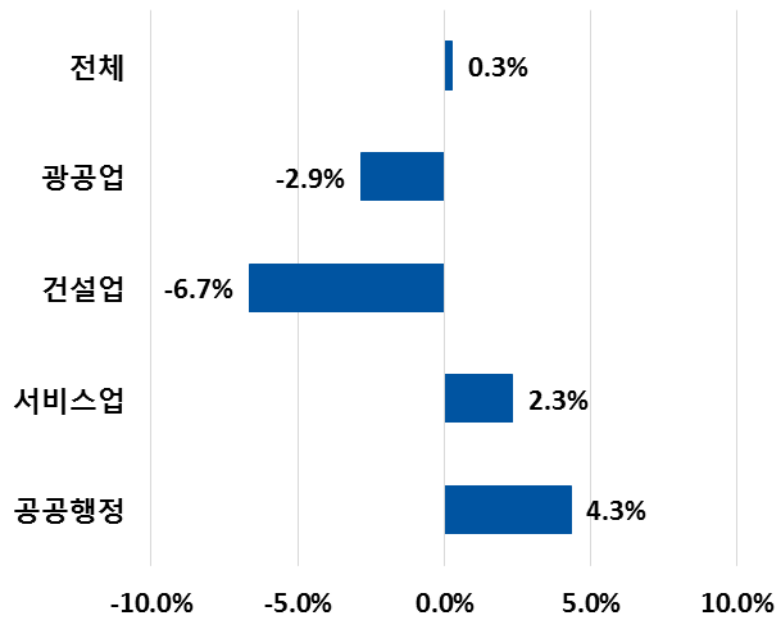
경기는 전반적으로 보합세이나 건설업 침체는 가속화
전년 동기 대비 거래량 서울 5년 내 최저, 지방은 증가
향후 공급물량 감소 예상되나 경남지역 미분양은 최대 수준

- 1) 3분기 전국 주택 거래량 감소폭에 비해 서울 감소 폭이 큼
- 2) 지방광역시 주택거래량 전년대비 상승세, 매매전망 또한 상승세
- 3) 향후 입주예정 17-19년 대비 감소한 약 30만 호 수준, 4분기 입주 물량은 부산-경남 전국 최대
- 4) 전체 준공 후 미분양 10년 내 최대, 경남 미분양 물량 1.5만호 전국 최대

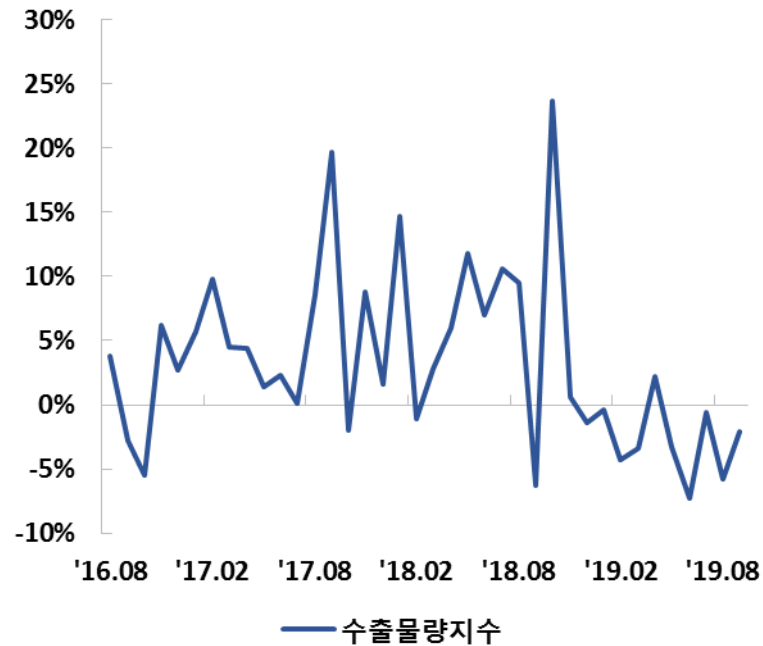
2019년 3분기 전반적으로 경기 및 소비심리 하락세

- 전산업생산지수 변화율은 전체적으로 보합세이나 건설업과 광공업은 하락세로 나타남
- 특히, 건설업의 하락세가 두드러졌으며, 수출물량지수도 올해 들어 마이너스(-) 지속
- 소매판매액지수는 전년 동기과 비슷한 수준이나, 소비자심리지수는 지속적인 마이너스(-) 상태 유지

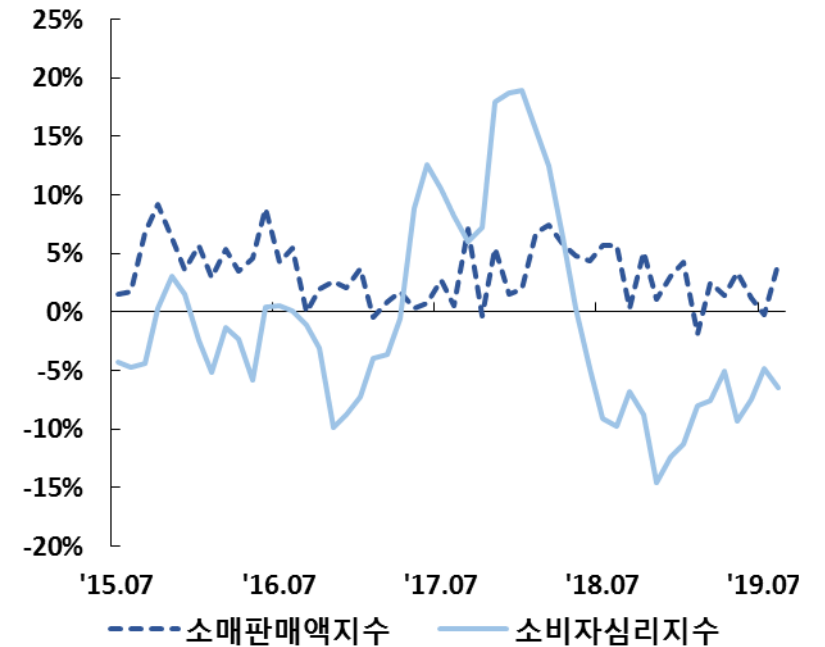
2019년 8월 전산업생산지수 변화율*



수출물량지수 변화율



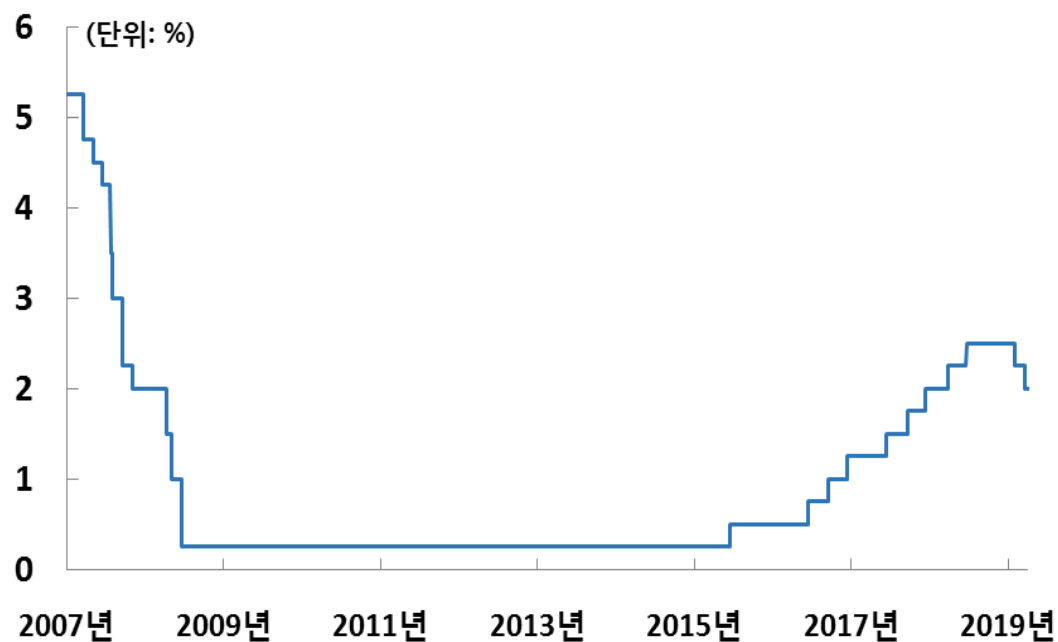
소비심리, 소매판매액지수 변화율



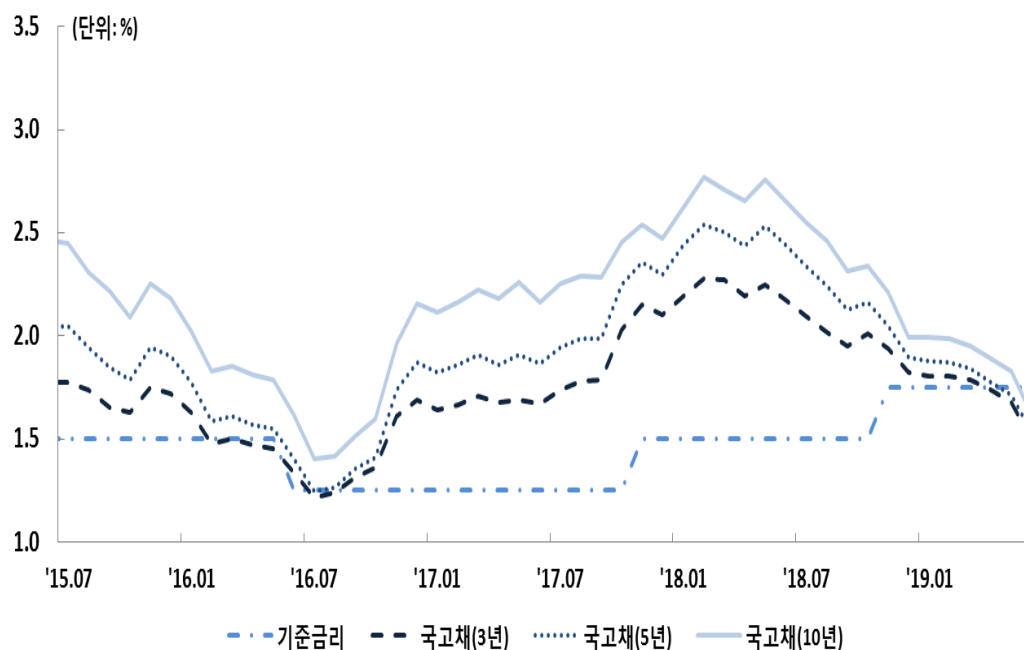
미국 및 국내 기준금리 인하, 향후 금리는 당분간 동결될 것으로 예상

- 美 FOMC 10월 기준금리 1.50%~1.75%로 0.25%p 인하
- 미·중 무역분쟁 변수는 있으나 당분간 추가적인 금리 변동 가능성은 낮은 것으로 평가
- 한국은행 기준금리 또한 최근 하향조정으로 역대 최저수준에 도달하며 당분간 금리 인하 가능성은 낮을 것으로 예상

미 FRB 금리 추이



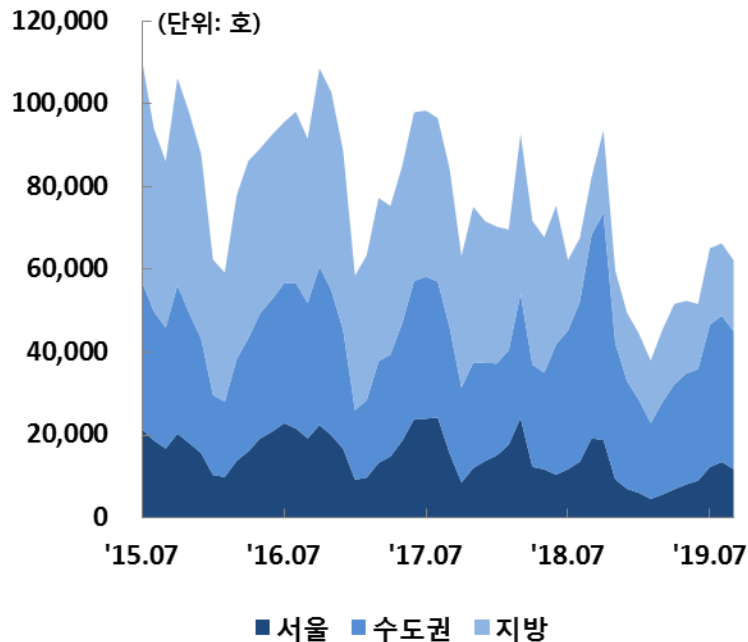
주요 금리지표 추이



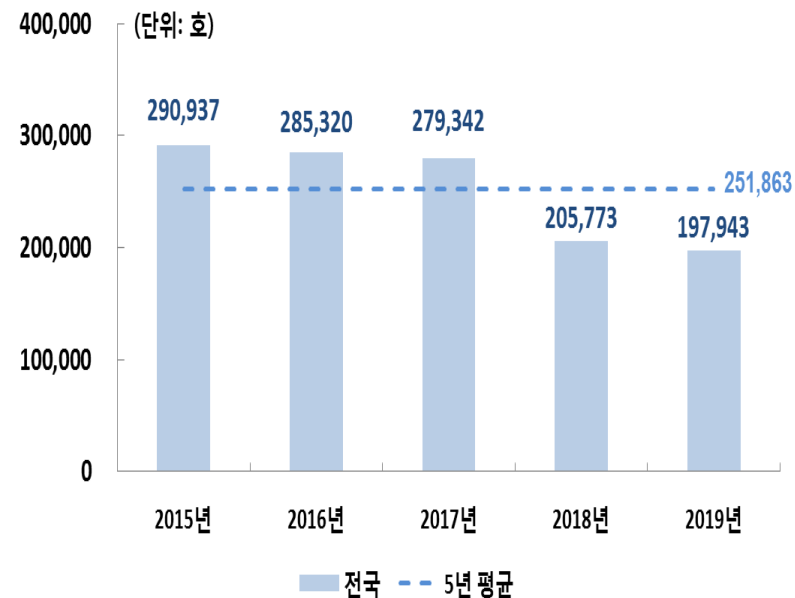
3분기 전국 주택 거래량 감소폭에 비해 서울 감소폭이 큼

- 3분기 전국 주택 매매 거래량은 월 평균 약 6만 건, 총 19만 건 수준
- 전국 주택 거래량 전년과 비슷한 수준이나 5년내 가장 적은 수준, 서울 또한 3만 7천 건으로 5년내 가장 적은 수준
- 전국 주택 거래량의 감소 수준에 비해 서울의 거래량 하락폭은 큰 편

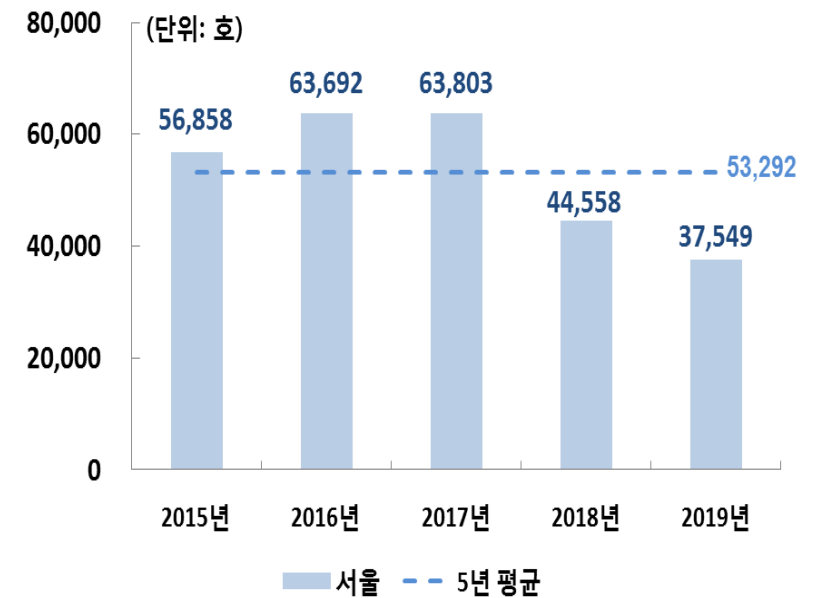
월별 주택 매매거래량



전국 3분기 주택 매매거래량



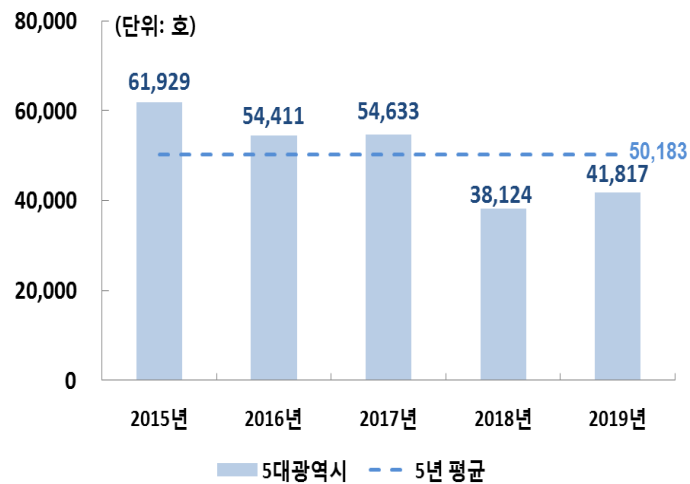
서울 3분기 주택 매매거래량



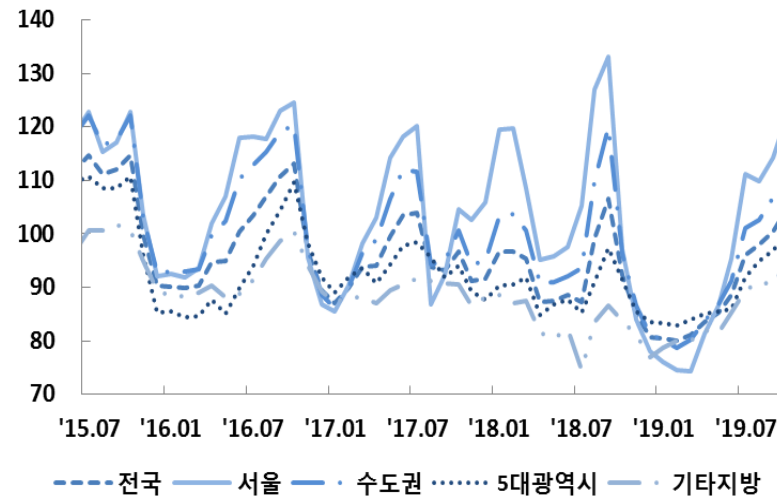
지방광역시 주택 거래량 전년 동기 대비 증가, 매매전망지수 또한 상승세

- 3분기 지방 5대 광역시 주택거래량은 전년 동기보다 증가한 것으로 나타남
- 2019년 내내 꾸준히 침체되어 있던 부동산 매매전망지수는 3분기부터 100을 넘기며 상승 전환
- 전국 및 서울·경기의 주택구입부담지수 격차는 최근 들어 소폭 감소

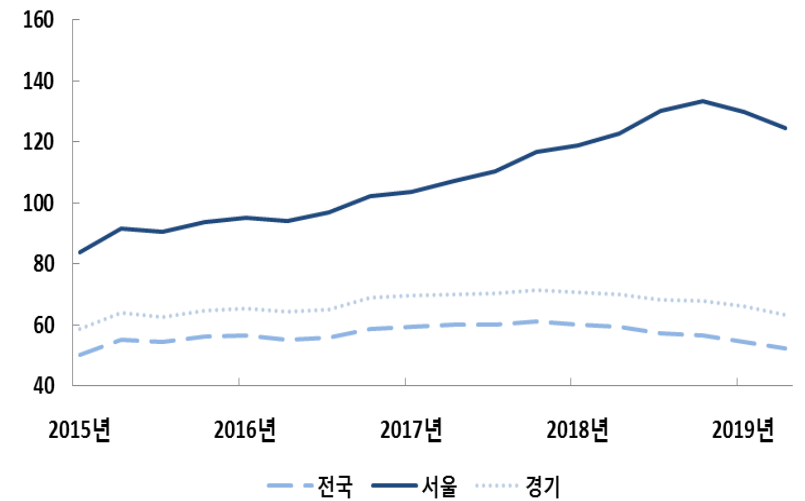
5대광역시 3분기 주택 거래량



부동산 매매전망지수 추이



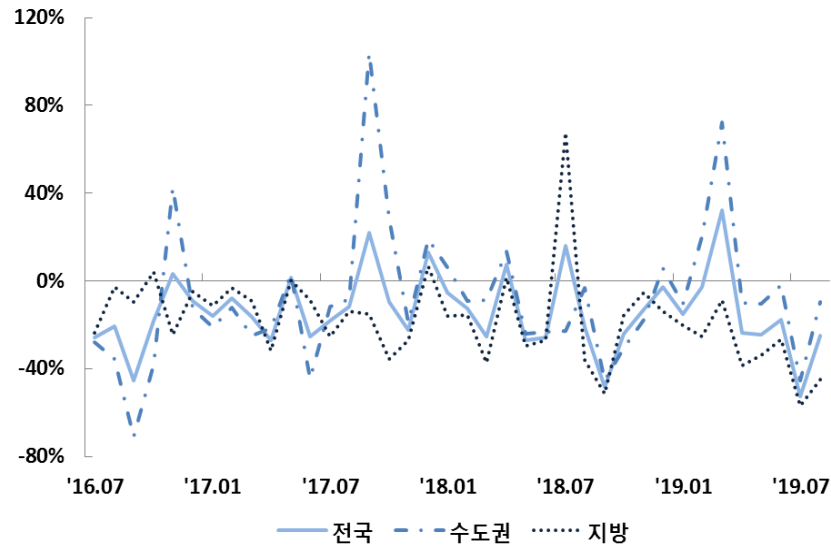
전국 및 수도권 주택구입부담지수 추이



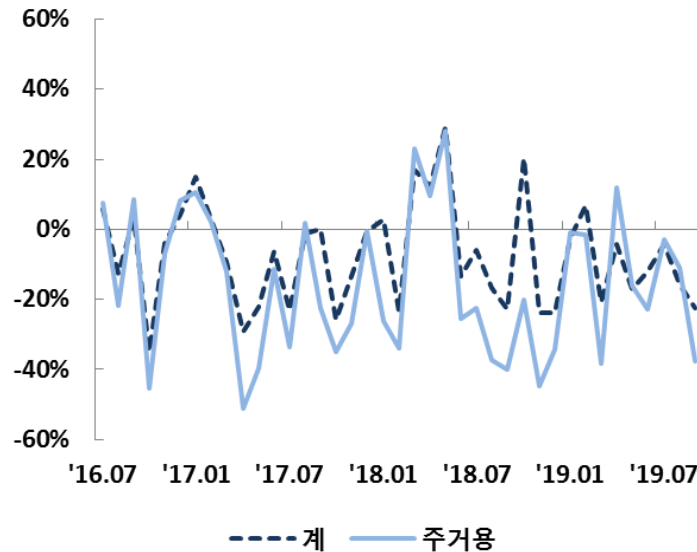
주택 인허가 물량이 17년 이후 감소폭 최대, 착공물량도 전반적 하락세

- 인허가 물량은 계절성을 감안하더라도 전년 동기 대비 하락, 건설 착공 물량 또한 하락
- 건설 기성액은 18년초 이후 지속적인 하락을 보이고 있으며 특히 주거용 기성액의 하락세가 큼
- 전년 동기 대비 주택인허가 물량과 전체 건설 착공 물량이 감소함에 따라 향후 건설경기 침체 예상

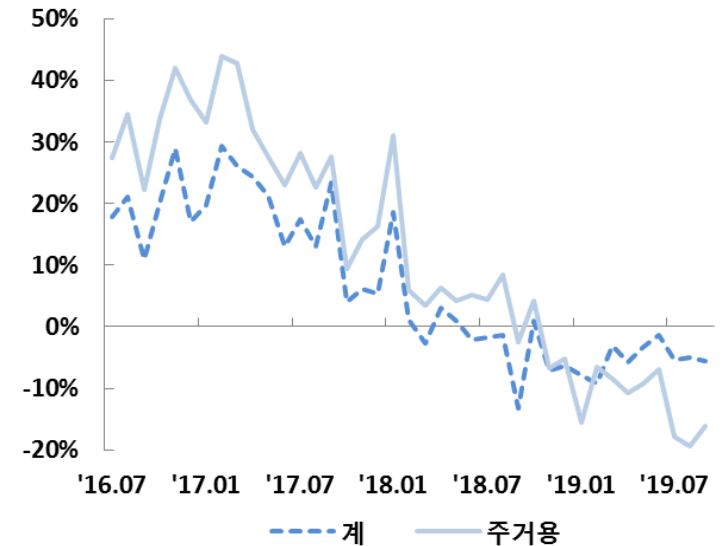
주택인허가 변화율



건설착공 변화율



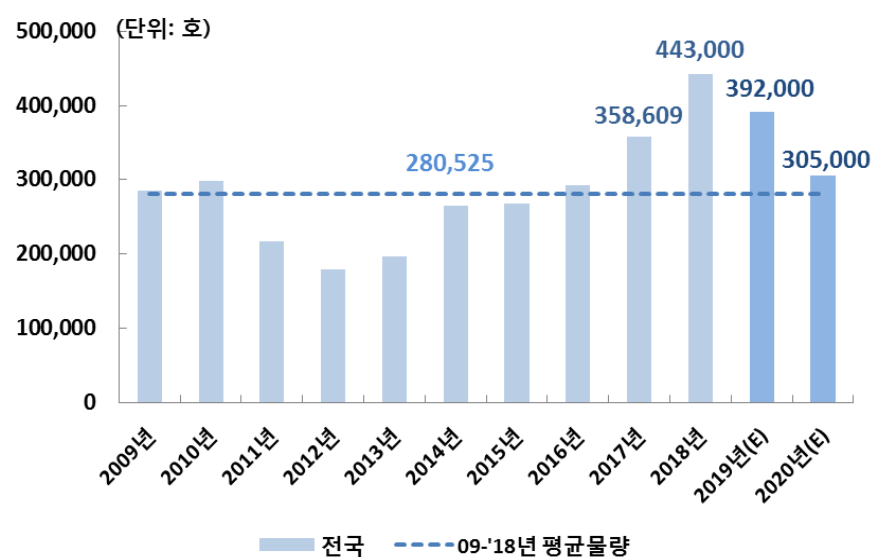
건설기성액 변화율



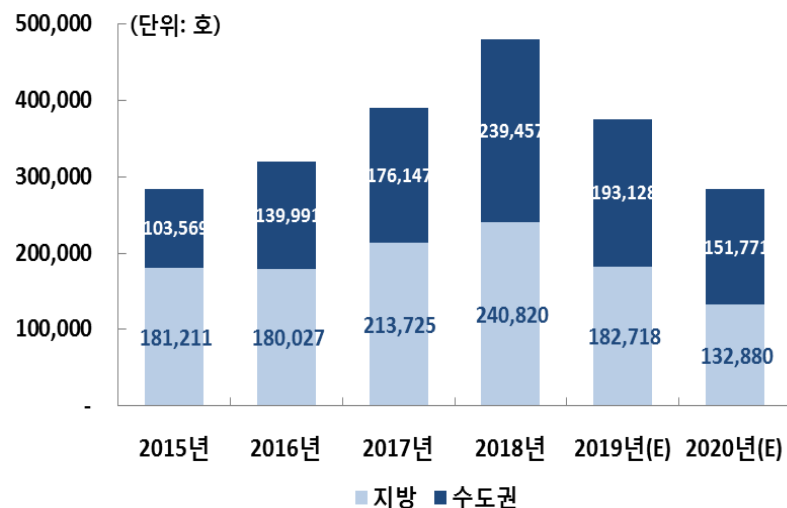
지방 주택시장 공급 감소 예상, 지방 미분양 일정부분 해소될 듯

- 17-19년 연평균 40만 호 수준의 아파트 공급에 비해 2020년 입주예정 물량은 다소 감소한 약 30만 호 수준으로 예상
- 2020년 지방 준공물량은 전년대비 약 5만호, 수도권대비 약 2만호 이상 감소로, 이는 과거와는 다른 양상
- 수도권 미분양 물량은 정체되어 있으나, 광역시 제외한 기타지방 미분양은 2011년 이후 최대 수준

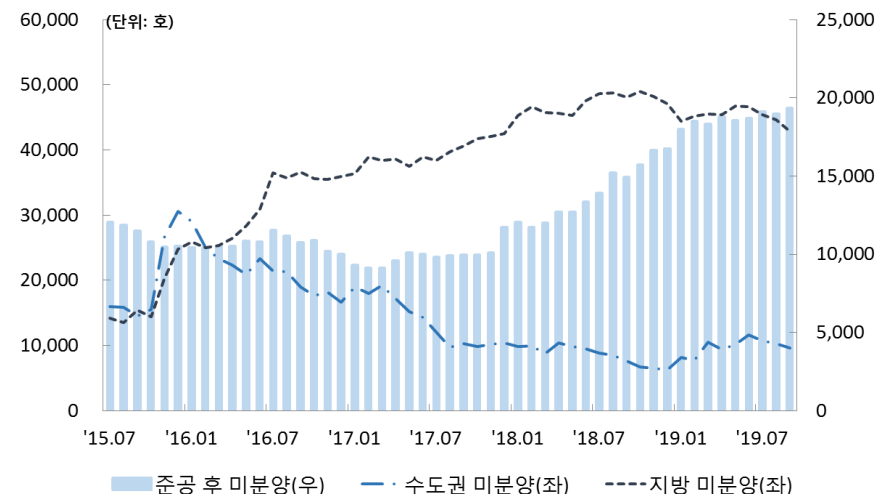
전국단위 입주물량 및 전망



수도권 및 지방 준공물량 및 전망



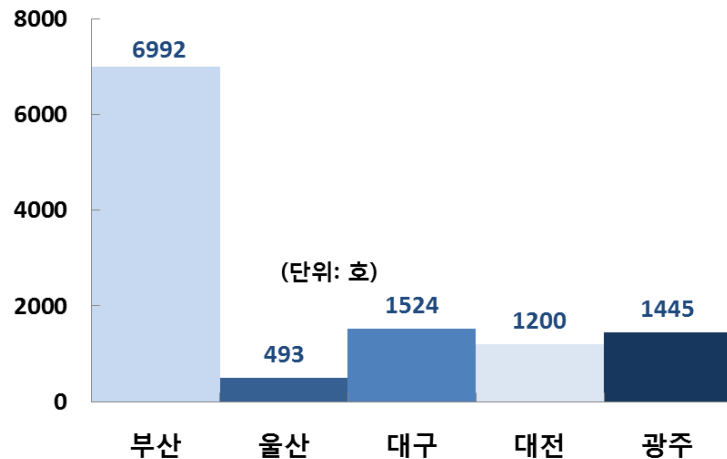
준공 후 미분양 및 미분양 추이



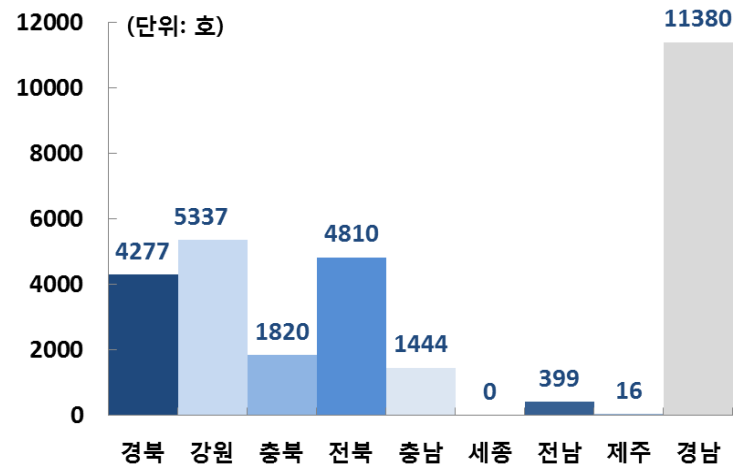
부산·경남지역 입주예정 물량 최대, 미분양 또한 최대 수준

- 부산은 4분기 및 연초에 약 7,000여 호 입주예정으로 단기적으로 지방광역시 중 압도적인 입주물량 대기
- 동기간 경남지역은 약 1.1만 호가 입주할 예정, 이는 경북, 전북, 충남의 입주예정 물량을 합친 것보다 많음
- 부산·경남지역의 경우 입주예정 물량도 가장 많지만, 미분양 또한 각각 약 1.4만/1.5만 호로 전국 최대 수준

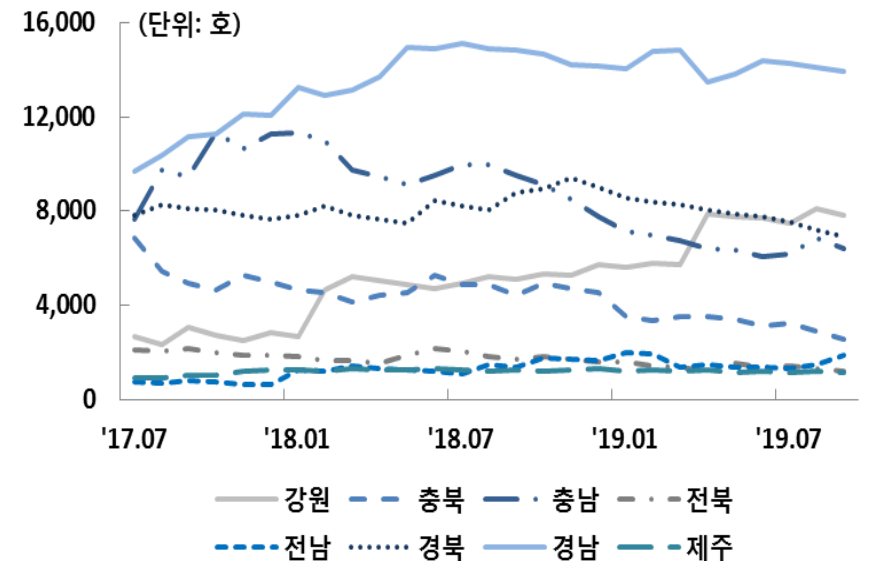
지방광역시 입주예정물량



기타지방 입주예정물량



지방시장 미분양 물량 추이



금융 및 정책 분석

3분기 주담대 가격상승 지역 중심으로 소폭 상승

17-19년 시장안정화 정책 가운데 최근 침체지역 규제완화 발표

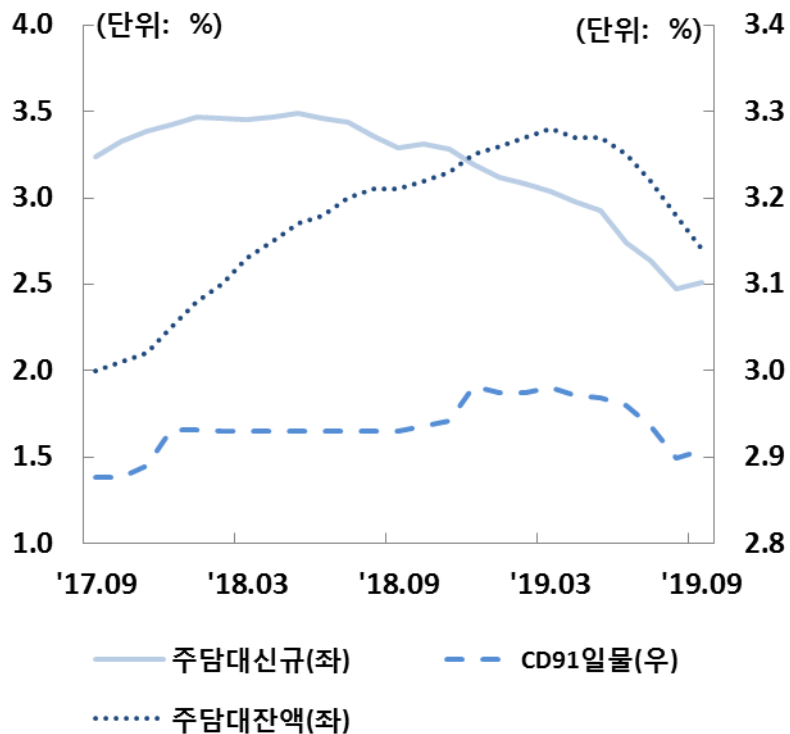
2020년에도 핀셋형 규제 및 침체지역 유동적 대응 계속될 듯

- 1) 지역별 가계대출 시장상황에 따라 차별화, 매매가 상승 지역 주담대 증가
- 2) 17-19년 3년간 서울 주택가격 등락이 반복, 다양한 정부정책 전개
- 3) 부·울·경을 위시한 지방 일부지역 주택시장 침체가 심각해짐에 따라 조정지역 해제 요구 확대
- 4) 전반적 시장안정화 정책 가운데 최근 유동적 정책 대응 기조 나타남

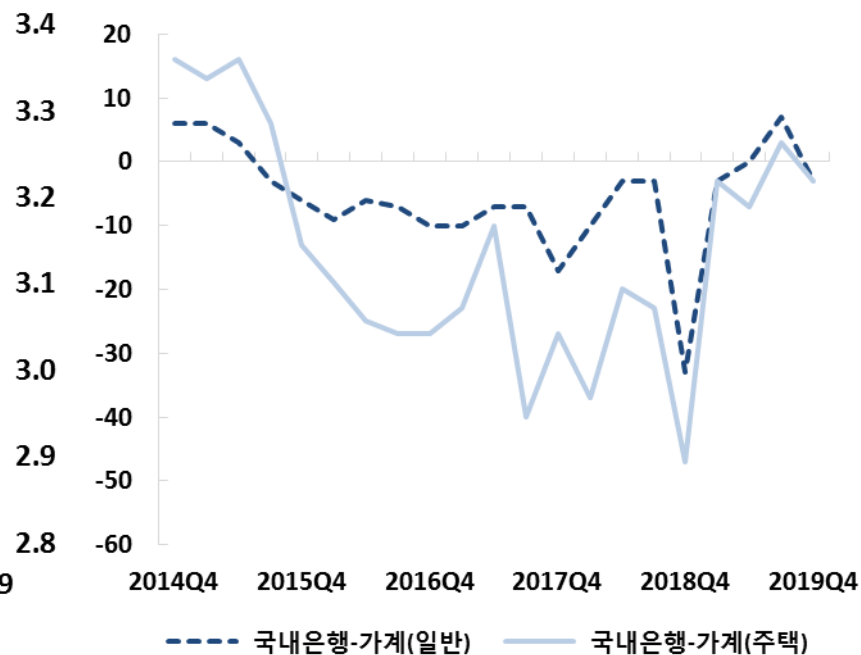
기준금리 하락으로 주택담보대출 금리 역대 최저 수준

- 한국은행 기준금리 인하로 주담대 금리는 역대 최저 수준인 2.51%
- 주담대 금리의 지속적인 인하로 은행의 대출 공급의향은 최근 들어 크게 확대
- 최근 일부지역 상승 등으로 인해 그동안 가계부채정책으로 축소된 가계의 대출 수요는 전년 동기 대비 상승

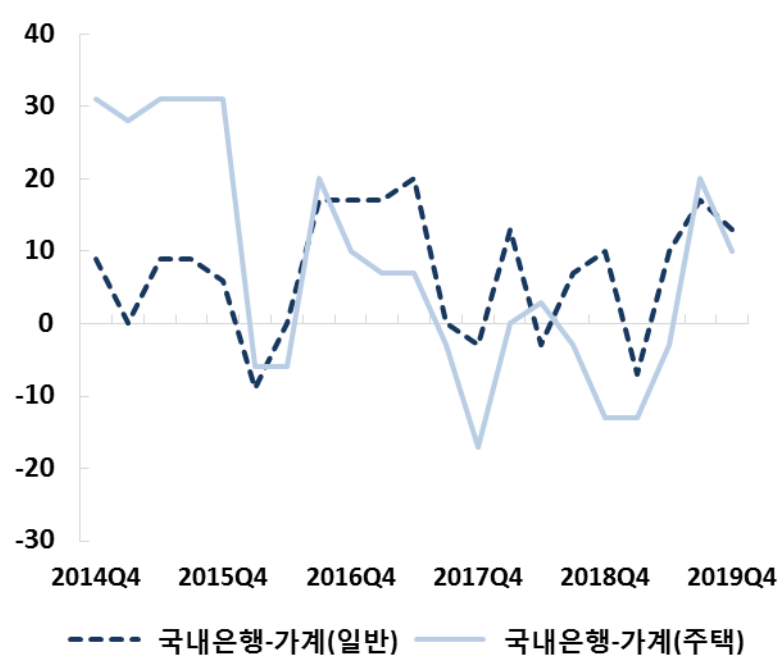
시장금리 변동추이



국내은행들의 대출태도



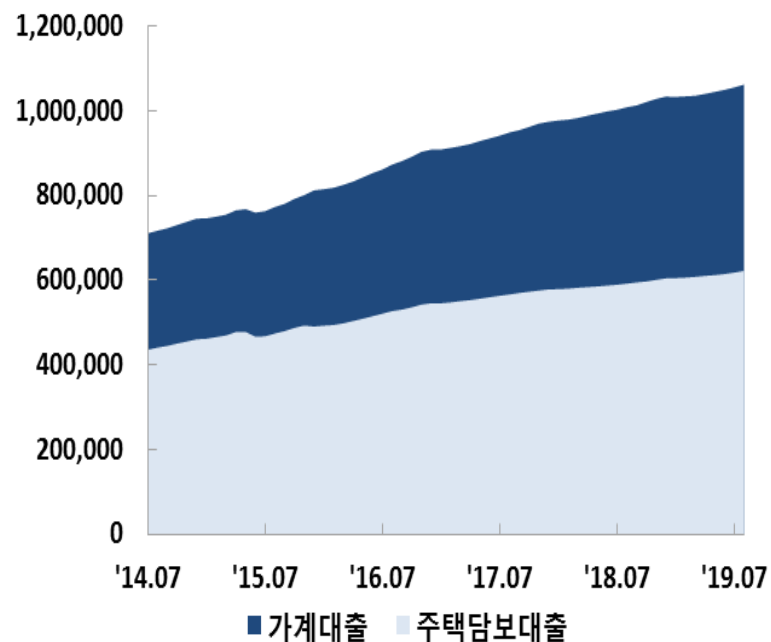
가계의 대출수요



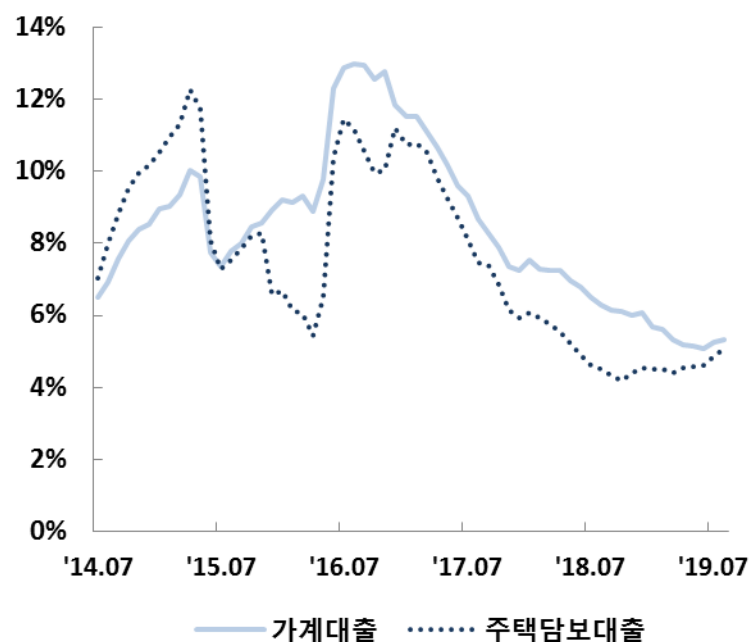
가계대출 증가율 하락 지속, 주담대 증가율은 최근 소폭 증가

- 3분기 가계대출 및 주택담보대출 규모는 모두 증가하였으나 증가폭은 감소
- '15년 이후 유지되던 가계대출과 주담대 증가율 격차가 최근 감소, 이로 인해 가계대출 대비 주담대 비율도 정체
- 이는 가계부채 대책으로 신용대출을 포함한 전반적인 가계대출은 감소하였으나 주담대 증가하였기 때문

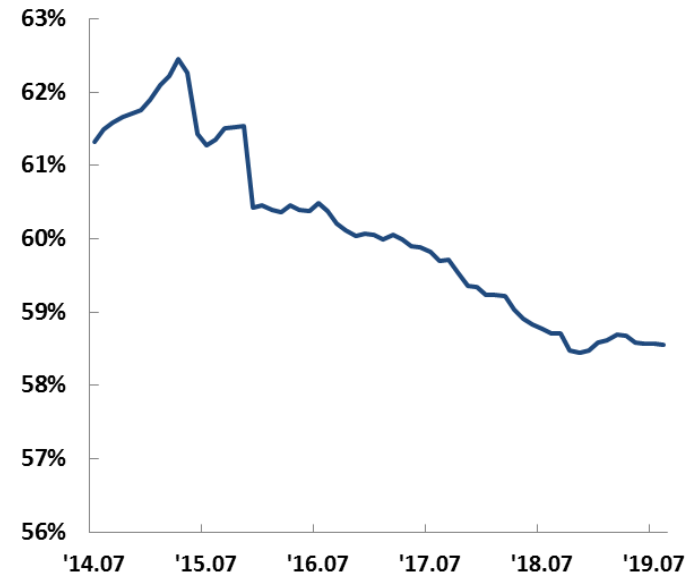
가계대출 잔액 현황



가계대출 증가율



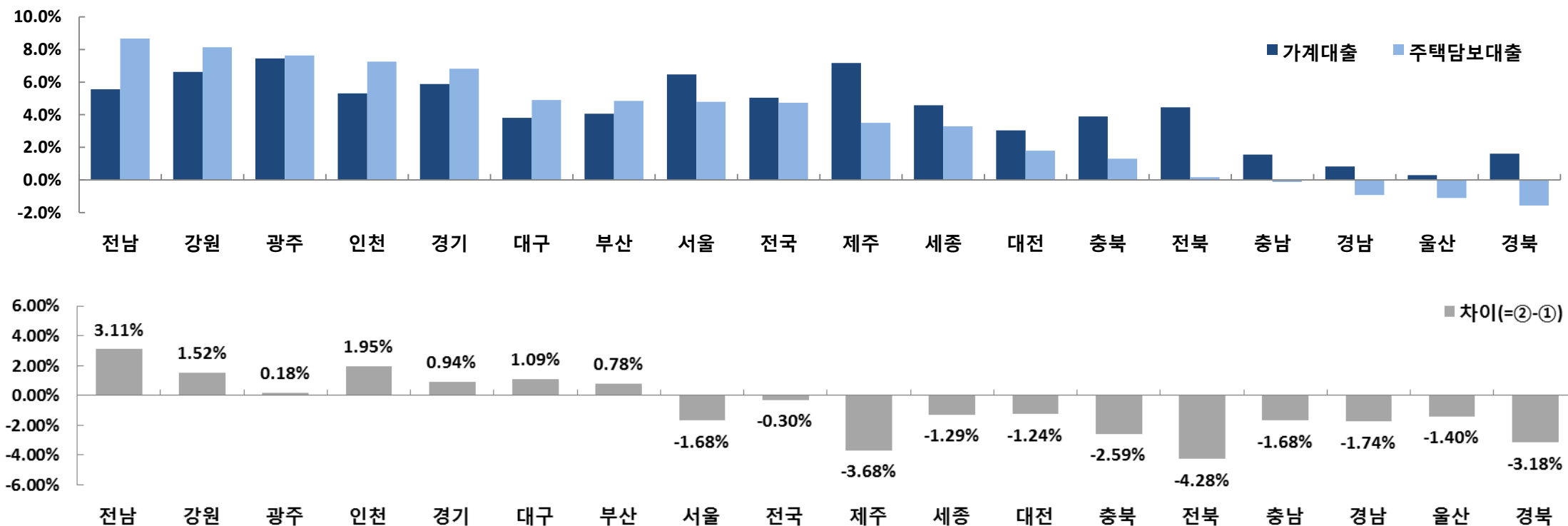
전체 가계대출 대비 주담대 비율



금융 분석 : 지역별 시장상황에 따라 주담대 증가율과 가계대출 증가율 상이

- 2019년 매매가격 하락한 지역을 중심으로 가계대출 증가율이 하락세를 나타내며 주담대 규모 감소
- 최근 가격 상승이 두드러진 전남, 광주 등을 중심으로 주담대 증가율이 가계대출 증가율을 앞서는 추세
- 조정대상지역에 해당되지 않으면서 주택가격이 상승하는 지역을 중심으로 주담대 증가

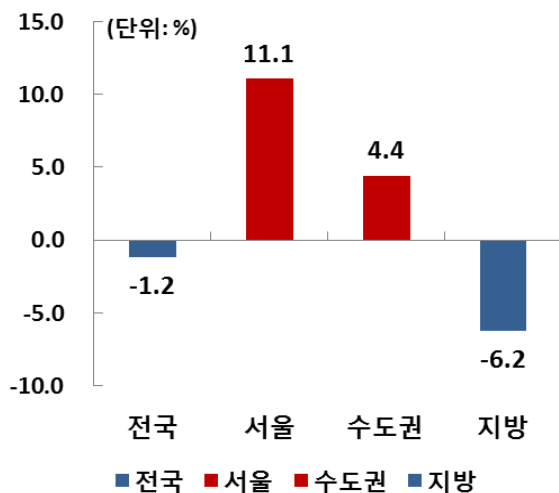
가계 대출 증가율(YOY) 및 차이



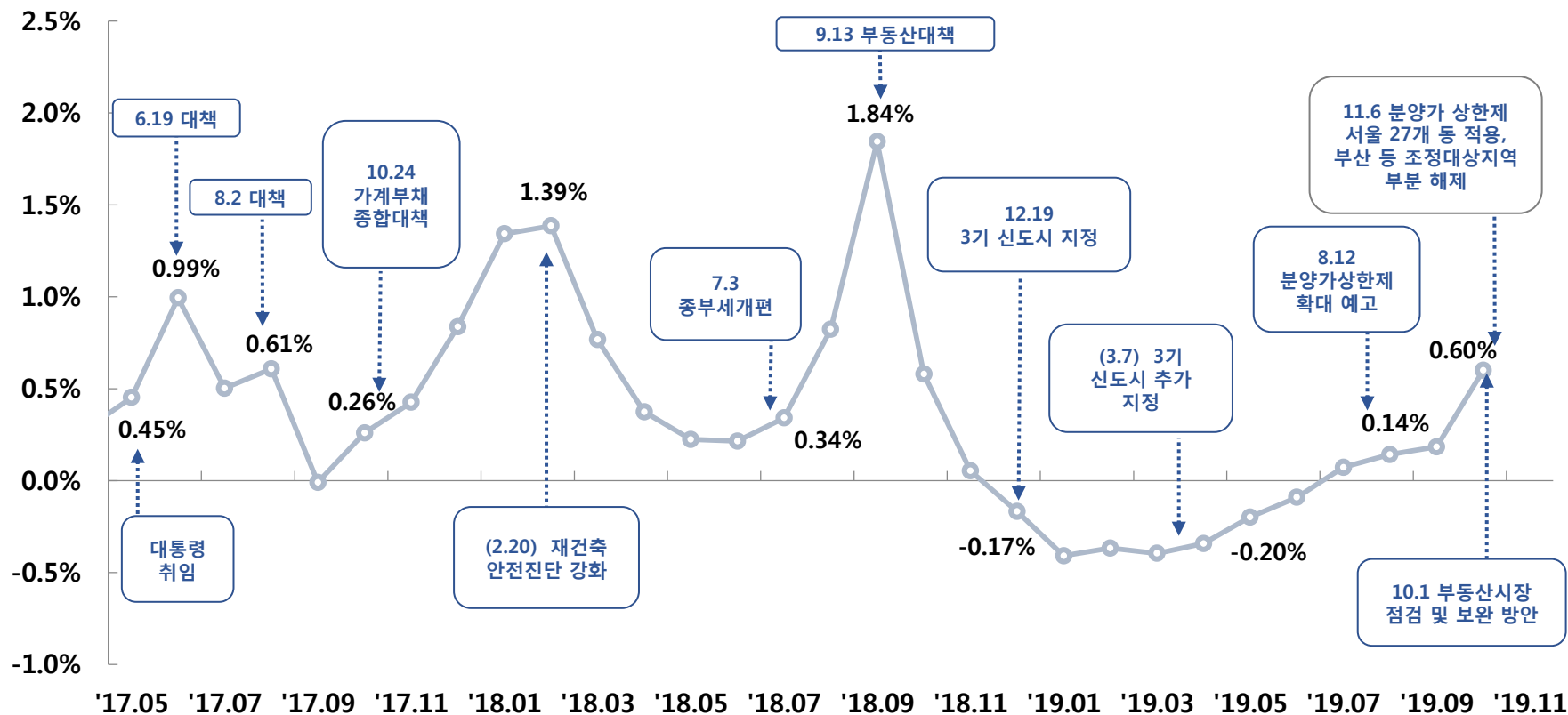
17-19년 다양한 규제정책 전개, 서울/지방 시장양극화 심화

- 2017년 2분기 이후 예상과 달리 서울 및 일부 지방 과열양상을 보임에 따라 6.19 시장안정화 정책 발표
- 정부는 수요/공급/금융/세금 등 다양한 분야의 정책을 전개, 이상 과열지역 주택시장 안정화를 위해 노력
- 17-19년 3년간 서울 아파트 가격 상승률은 11.1%인 반면, 전국(-1.07%) 및 비수도권(-6.45%)은 마이너스(-)

17-19 전국 아파트가격 변화



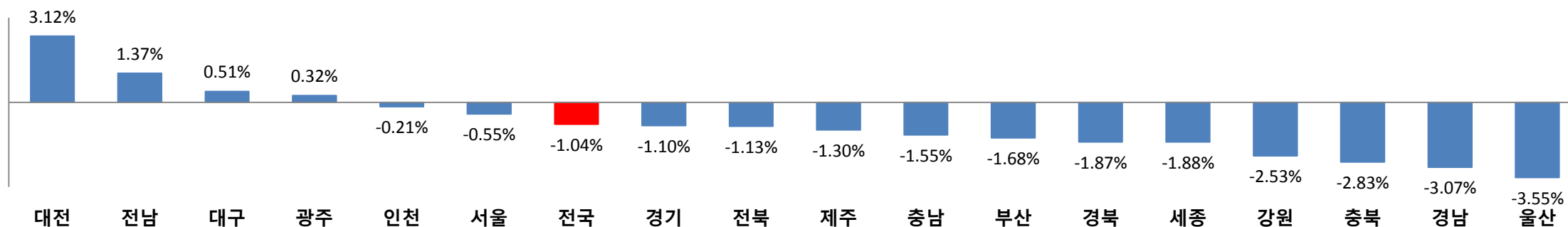
17-19 서울 주택가격 상승률과 정부정책의 전개



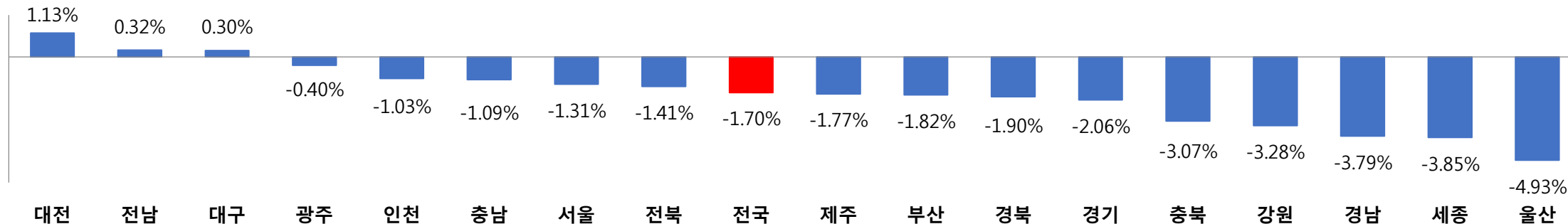
2019년 매매시장 및 전세시장의 침체는 경남 울산 부산이 두드러짐

- 전국 매매시장 및 전세시장은 2019년에도 전반적인 하락세 유지, 특히 지방시장의 침체가 크게 나타남
- 매매시장의 경우 대전·전남·대구는 최근 상승세 나타났으나, 부산·울산·경남의 매매시장 및 임차시장의 침체는 지속
- 전세시장의 경우 전국 하락세(-1.70%) 유지하나, 정비사업 이주수요 등 전세수요가 풍부한 대전·전남·대구는 상승

9월 누적 매매가격 변동률



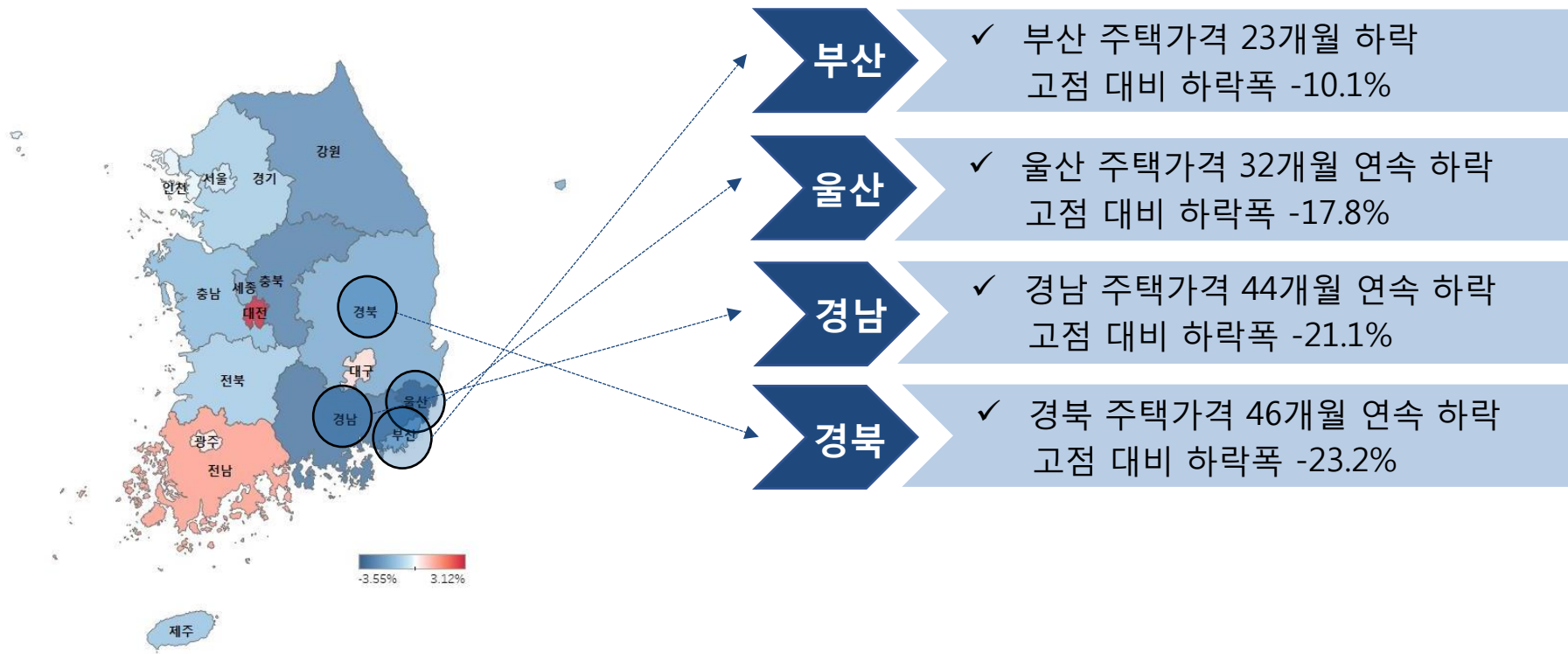
9월 누적 전세가격 변동률



특히 부울경 주택시장 침체가 심각해짐에 따라 조정지역 해제 요구 확대

- 부산의 경우 주택가격이 23개월 연속 하락하고 있으며, 고점 대비 10% 이상 가격이 하락
- 울산과 경남의 경우 각각 32개월, 44개월 연속 주택가격이 하락하고 있으며, 하락 폭도 17%, 21% 로 크게 나타남
- 대구를 제외한 부울경 지역의 주택시장 침체가 심각해짐에 따라 조정대상지역 해제에 대한 요구가 커짐

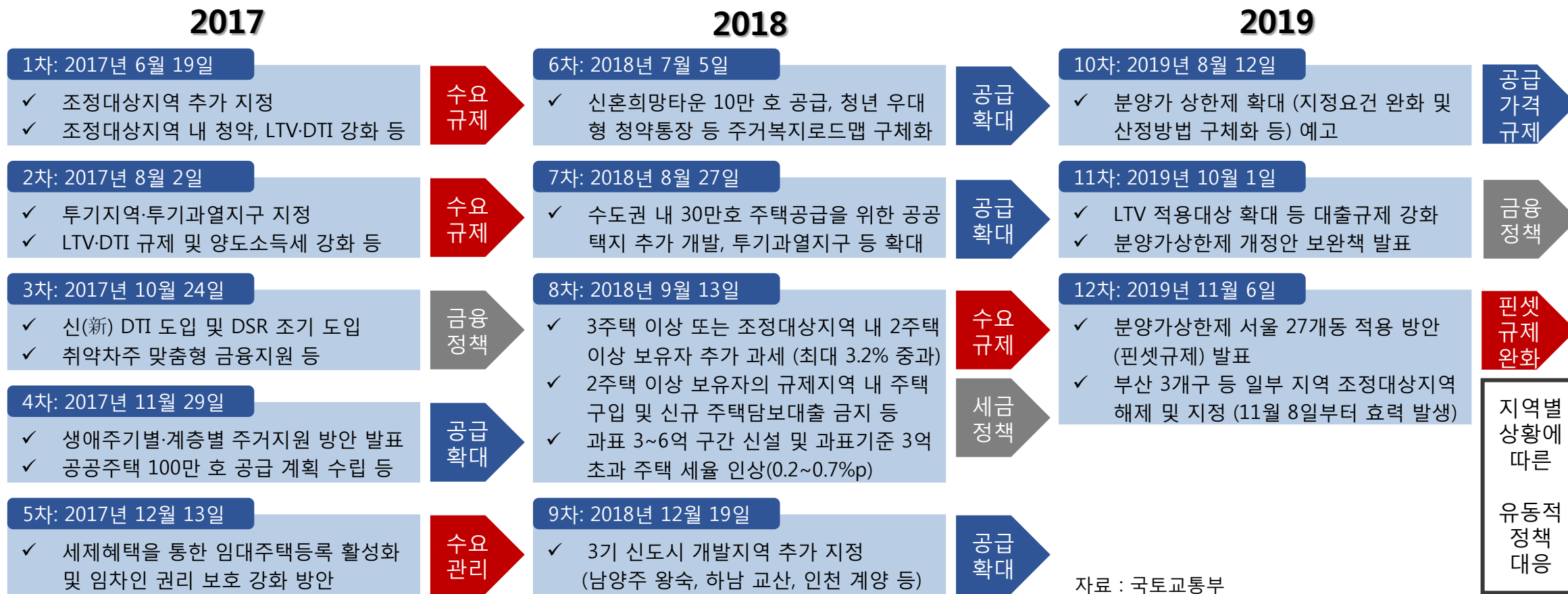
부산 울산 경상권의 침체 양상



정책 분석 : 전반적 시장안정화 정책 중심에서 핀셋형 대응으로 기조변화

- 2017년 서울 및 지방 일부지역의 이상과열에 대해 정부는 6.19 대책을 시작으로 다양한 정책을 발표
- 투기과열지구 등이 지정된 8.2 대책 이후 '18년- '19년에도 금융 및 세금 규제, 공급확대 등 전방위적 정책 대응
- 최근 서울 주택가격 재상승 및 지방 침체가 심각해짐에 따라 지역상황에 따른 유동적 정책 대응 기조가 나타남

문재인 정부 출범 이후 부동산 정책



최근 해제된 조정대상지역은 침체가 완화되거나 상승 전환 가능성 예상

- 조정대상지역에서 해제될 경우 다양한 면에서 주택시장의 여건이 변화
- 분양권 전매제한 및 양도소득세, 그리고 다주택자 양도세 중과 등에서 여러가지 변화가 즉각적으로 발생
- '17년 당시 이상과열 현상으로 조정대상지역에 포함된 지역은 최근 해제로 인해 침체에서 벗어날 가능성이 높음

조정대상지역 해제 시 변화

구 분	조정대상지역	변경	비조정대상지역
분양권 전매제한	- 소유권 이전등기시 까지(최대3년)		당첨일로부터 6개월
분양권 전매 양도소득세	- 보유기간무관 50% 일괄 적용		보유기간 따라 일반 과세
다주택자 양도세 중과	- 조정대상지역 내 주택 매도시 1. 2주택자는 기본세율 +10% 2. 3주택자는 기본세율 +20%		보유기간 따라 일반과세
1가구 1주택 비과세 요건	- 2년 이상 실거주 (주택가격 9억원 이하에 한정)		2년 이상 보유
민영주택 1순위 청약 자격	- 청약통장 가입 후 2년 경과한 1. 무주택 또는 1주택 보유 세대 2. 세대 내 5년 내 당첨이력이 없는 세대의 세대주		- 청약통장 가입 6개월 경과 무주택 또는 1주택 이상 세대주, 세대원

결론 및 전망

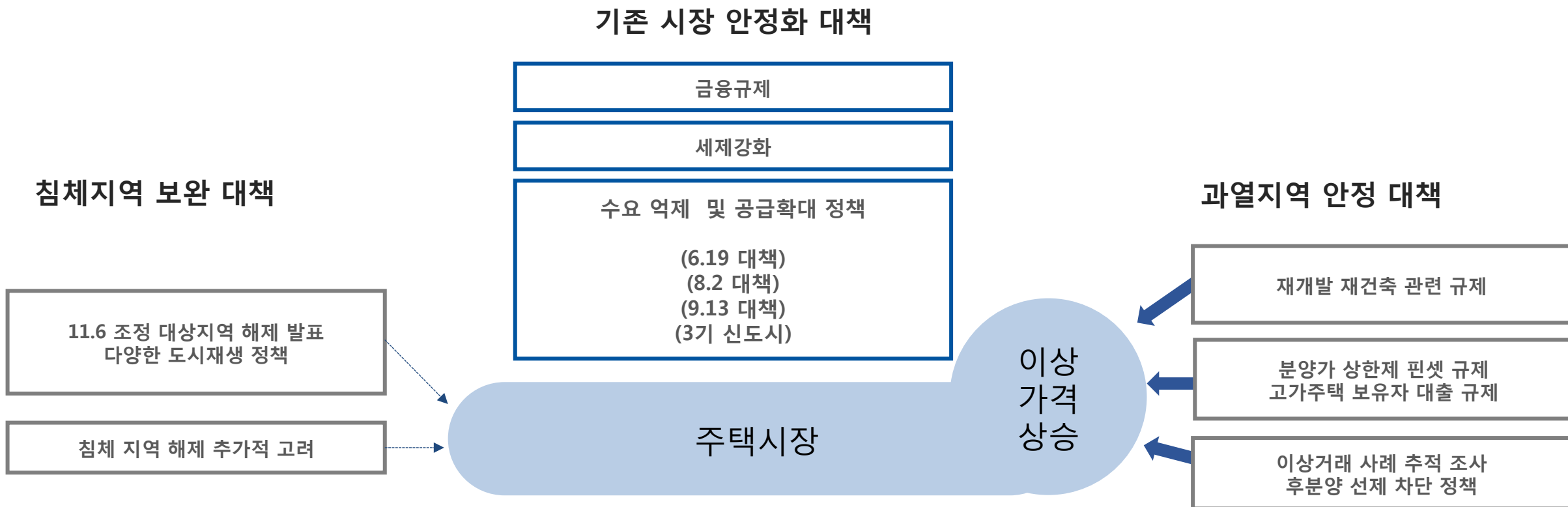
향후 과열지역 동 단위 규제, 침체지역 완화 등 핀셋규제 정책 확대
2020년 서울 당분간 상승세 지속, 하반기 안정세 전환 예상
지방시장 규제완화 지역에 따라 침체 완화 및 상승세 전환 예상

- 1) 17-19년 금융규제 세제강화 수요억제 공급확대를 비롯한 전방위적 시장안정화 정책 진행 중
- 2) 최근 시장 안정화 정책 기조 중 침체지역과 과열지역 차별적 대응
- 3) 최근 조정대상지역 해제와 같이 향후 지역별 상황에 따른 핀셋 정책 확대 예상
- 4) 지방의 조정대상 해제지역은 침체 완화 예상되나 서울 지역 당분간 상승세 지속

정책 현황 : 시장 안정화 정책 기조 중 침체지역과 과열지역 차별적 대응

- 17-19년 금융규제 세제강화 수요억제 공급확대를 비롯한 전방위적 시장안정화 정책 진행 중
- 2019년 재개발 재건축시장 규제(10.1) 및 다주택자 세제 정책(9.13) 등의 정책이 추가
- 침체지역에는 기존의 규제를 완화하는 정책과 더불어 지역별 맞춤형 재생정책 등 다양한 정책이 진행 중

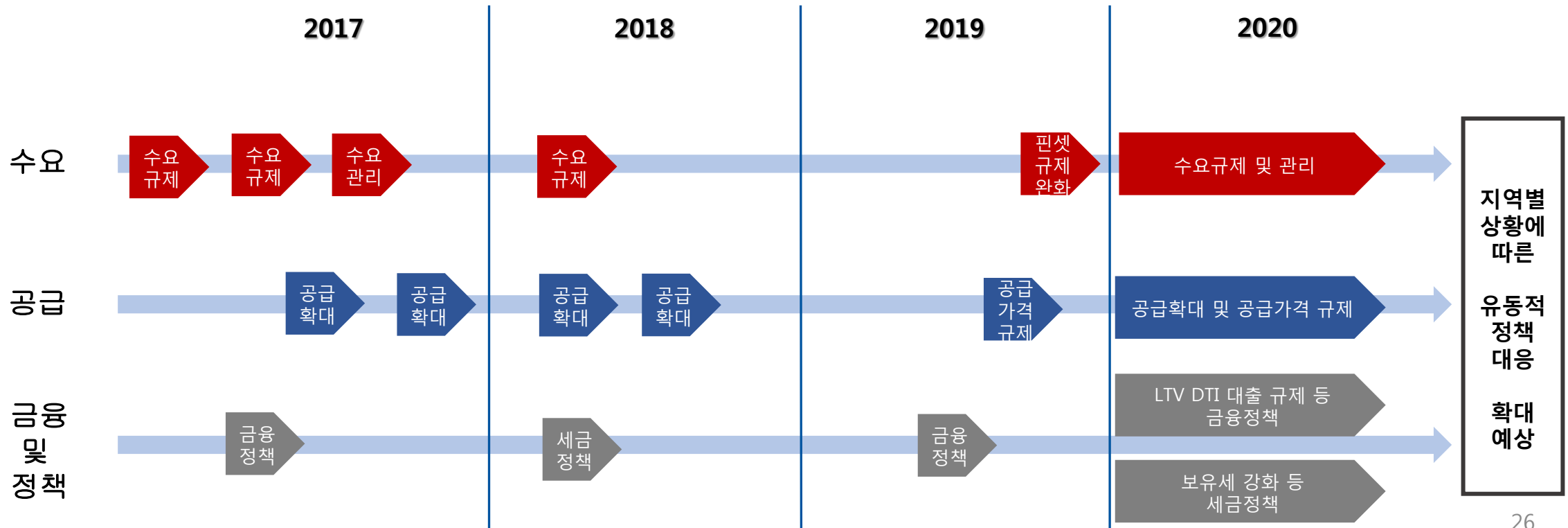
최근 주택정책의 구조



정책 전망 : 향후 지역별 상황에 따른 핀셋 규제/완화 정책 확대 예상

- 최근 조정대상지역 해제에서 보듯이 향후 지역별 상황에 따라 기존의 정책을 유동적으로 적용할 것으로 보임
- 그러나 실수요자 위주로 시장을 재편하려는 정책 방향은 확고하므로 다주택자 규제 기조 등은 유지될 가능성 높음
- 정부가 진행하는 도시재생 정책, 주택공급 정책, 교통망 재편 정책 등이 가시화 되면 시장안정화 정책효과 커질 듯

주택정책 요약 및 전망



전망 : (서울 및 수도권) 상반기 일부지역 상승세, 하반기 정책에 따라 안정세 예상

(지방 시장) 침체지역의 가속화 지속, 조정대상 해제지역은 침체 완화 예상

- 주택수요가 서울에 집중됨에 따라 가격 상승이 견인되고 있으나 핀셋형 규제 정책에 따라 한계가 있을 것으로 보임
- 공급의 경우 전년대비 감소세, 재개발 규제정책으로 서울 공급량 더욱 감소할 듯, 반면 부울경 지역 공급과다 직면
- 금융과 정책적 요소의 경우 서울과 지방 모두 규제 기조로 묶여 있으나 최근 변화기조로 차별적 영향 예상

2020년 주택시장 종합 전망

수요 영향

서울 주택수요
집중

핀셋형 규제
확대 예정

공급 영향

재개발규제 등으로
서울 공급량은
감소 예상

지방 특히
부울경 지역
공급 과다 직면

금융 영향

전반적 금융규제
가운데

상승여력 있는
지역은
확대 가능성 존재

정책 영향

지역별 대응기조로
지역시장 단위로
차별적 반응 예상

서울의 경우에는
동 단위 규제 등
가격 안정화 기조는
더욱 강력해짐

서울 및 수도권

상반기
상승세

하반기
안정세

지방

시장침체지역
가속화

조정해제지역
침체 완화

서울
주택가격



지방
주택가격

