

# 2019년 주택시장 결산 및 주요 정책 동향

---

# Contents

|                  |     |
|------------------|-----|
| 1. 2019년 주택시장 결산 | 3p  |
| 2. 2019년 시장환경 분석 | 8p  |
| 3. 주요 정책 분석      | 15p |
| 4. 결론 및 시사점      | 22p |

# 2019년 주택시장 결산

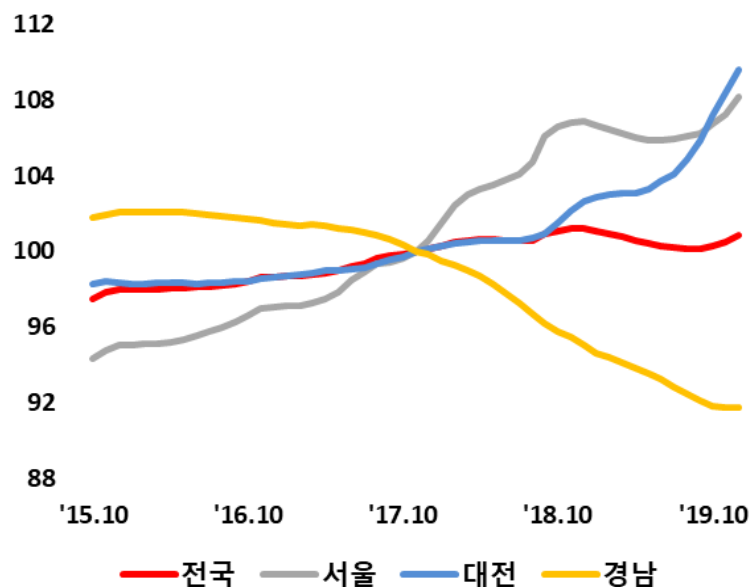
- ✓ 2019년 전국 주택매매가격 및 전세가격 소폭 하락
  - '19년 전국 매매가격은 소폭 하락, 대전·전남 상승세 유지, 경남 하락세 지속
  - '19년 전국 매매거래량은 증가, 특히 세종, 울산, 부산이 전년 동기 대비 큰 폭의 거래량 증가
- ✓ 반면, 2019년 서울 및 수도권 아파트 가격은 17년 이후 연속 상승
  - 17-19년 한국감정원 가격지수(호가) 기준 3년간 서울 및 수도권 아파트 가격 지속 상승, 지방은 3년 연속 하락
- ✓ 특히, 2019년 서울 아파트 실거래가는 3월 기점으로 급상승 반전
  - 서울 아파트 실거래가 '18년 말 대비 약 9% 상승, 저점(3월) 대비 12% 상승, 서울 동남권 저점 대비 약 20% 상승

## 2019년 주택매매시장

- 전국 주택매매가격은 2018년 말 기준 12월말 현재 소폭 하락(-0.36%), 거래량은 전년 동기 대비 증가(37.6%)
- 반면, 지역별로 보면 대전(6.82%), 전남(1.86%), 서울(1.25%) 등 주택매매가격이 상승한 것으로 나타남
- 주택 매매거래량(YOY)은 '18년 부동산규제 및 지역경기침체로 거래량이 급감하였던 세종, 울산이 4분기 들어 크게 증가

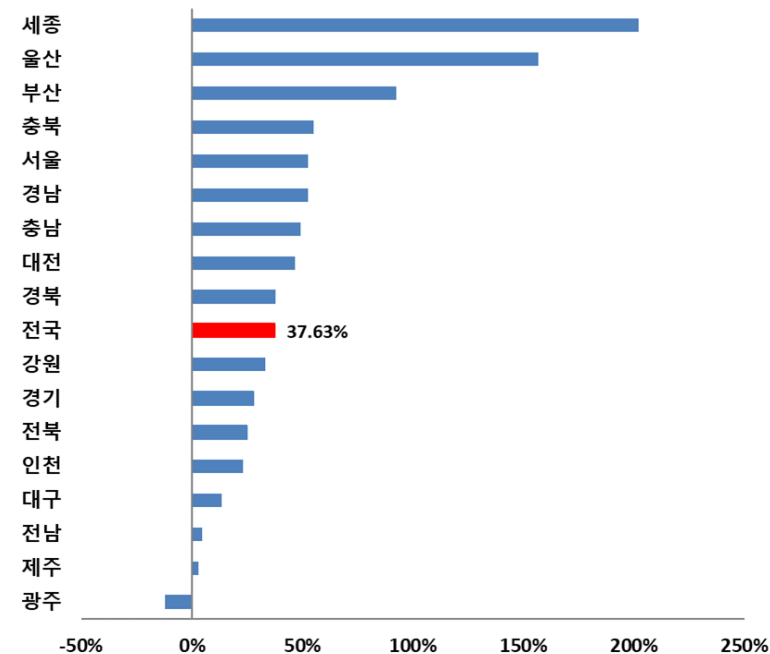
### 매매가격 최상위 및 최하위 지역

(2017.11=100)



### 전국 및 서울, 상·하위 지역 변동률 매매 거래량 변동률

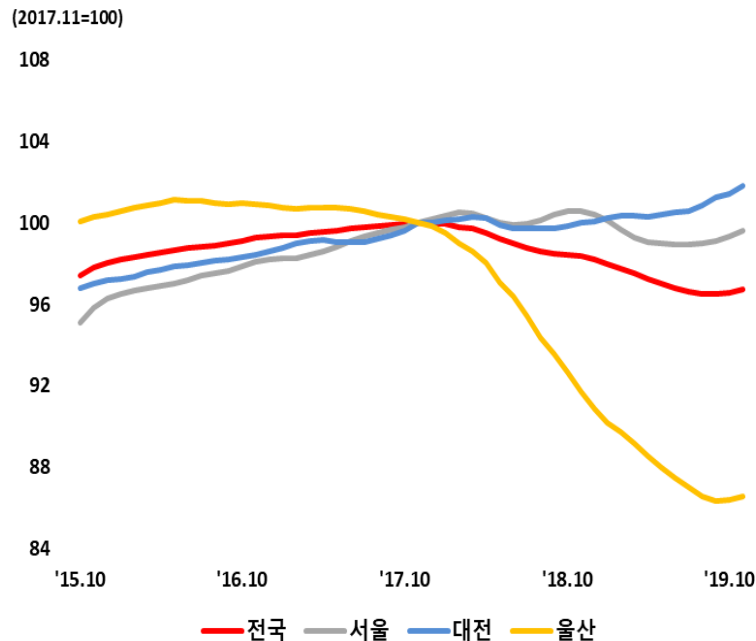
| 지역 | 매매가    | 거래량    |
|----|--------|--------|
| 전국 | -0.36% | 37.63% |
| 서울 | 1.25%  | 52.70% |
| 대전 | 6.82%  | 46.50% |
| 전남 | 1.86%  | 4.54%  |
| 경남 | -3.47% | 52.50% |
| 충북 | -3.15% | 54.91% |



# 2019년 주택전세시장

- 전국 주택전세가격은 '18년 말 대비 '19년 12월 현재 전분기에 이어 지속적 하락(-1.26%), 서울도 소폭 하락세(-0.45%)
- 4분기 거래량은 전국 33.95% 증가, 지역별로는 세종(128.39%), 울산(72.91%), 서울(54.70%) 순으로 거래량 증가
- 매매가 상승한 대전(+2.19%)의 경우 전세가격도 동반 상승세, 전세가 하락은 울산(-4.36%)과 경남(-4.14%)이 두드러짐

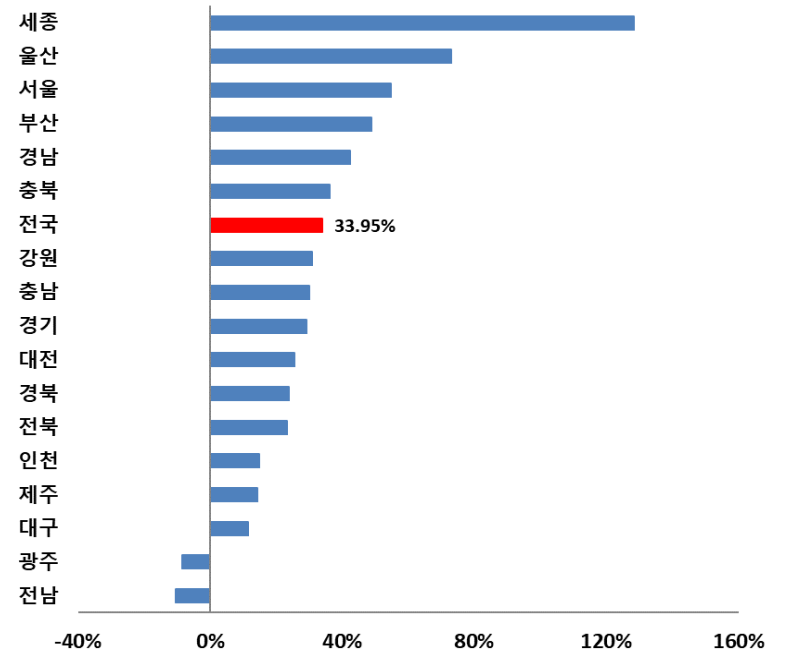
## 전세가격 최상위 및 최하위 지역



## 전국 및 서울, 상·하위 지역 변동률

| 지역 | 전세가    | 전월세 거래량 |
|----|--------|---------|
| 전국 | -1.26% | 33.95%  |
| 서울 | -0.45% | 54.70%  |
| 대전 | 2.19%  | 25.70%  |
| 대구 | 1.11%  | 11.42%  |
| 울산 | -4.36% | 72.91%  |
| 경남 | -4.14% | 42.52%  |

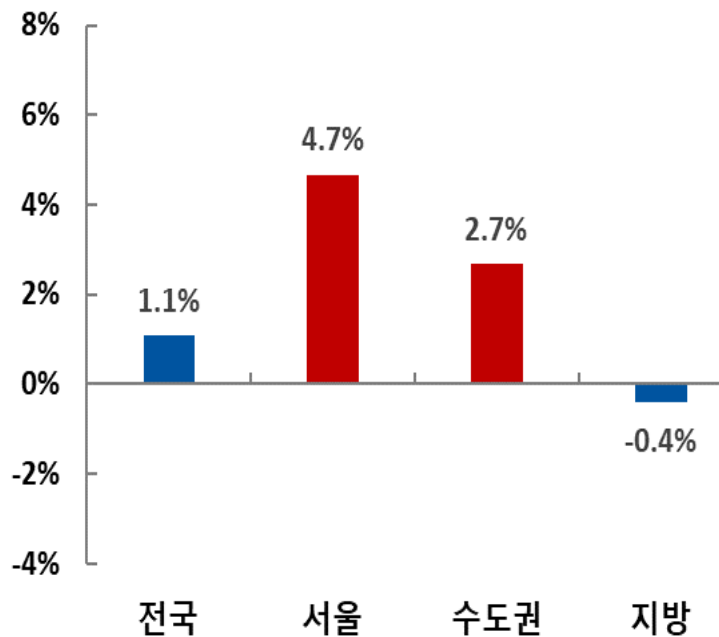
## 전월세 거래량 변동률



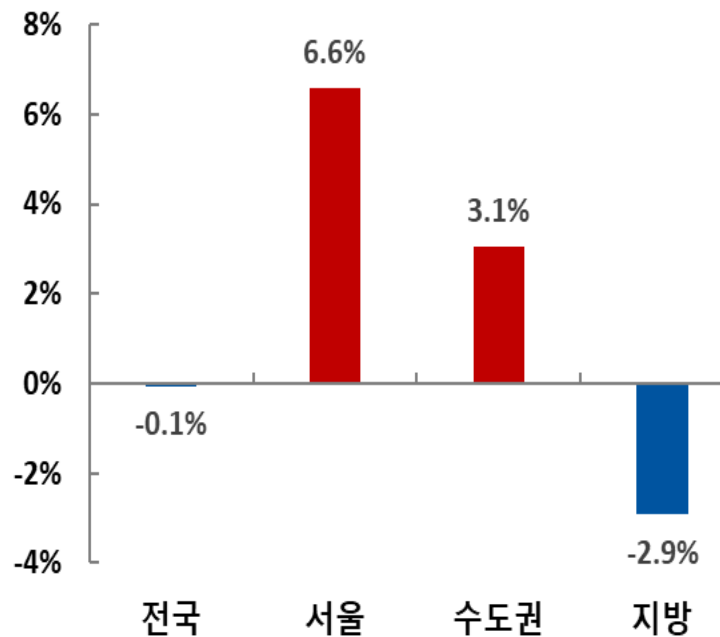
## 호가 기준 : 2019년 서울 · 수도권 아파트 매매가격 17-18년에 비해 소폭 상승

- 한국감정원 주택매매가격지수(호가) 기준 17-18-19년 전국 주택가격 변동률은 +1.1%, -0.1%, -1.1%
- '18년 서울 및 수도권 주택가격은 각각 6.6%, 3.1%으로 상승세가 두드러졌으며, 19년에는 1.5%, 0.2% 상승
- 지방 주택가격은 17-18-19년 각각 -0.4%, -2.9%, -2.4%의 하락폭을 보이며 지속적 하락세를 보임

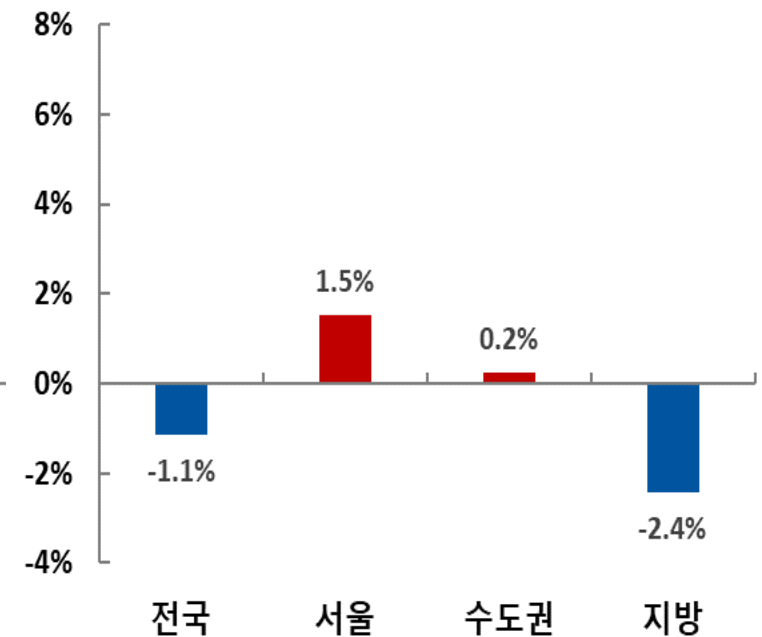
2017년 APT 매매가격 변동률



2018년 APT 매매가격 변동률



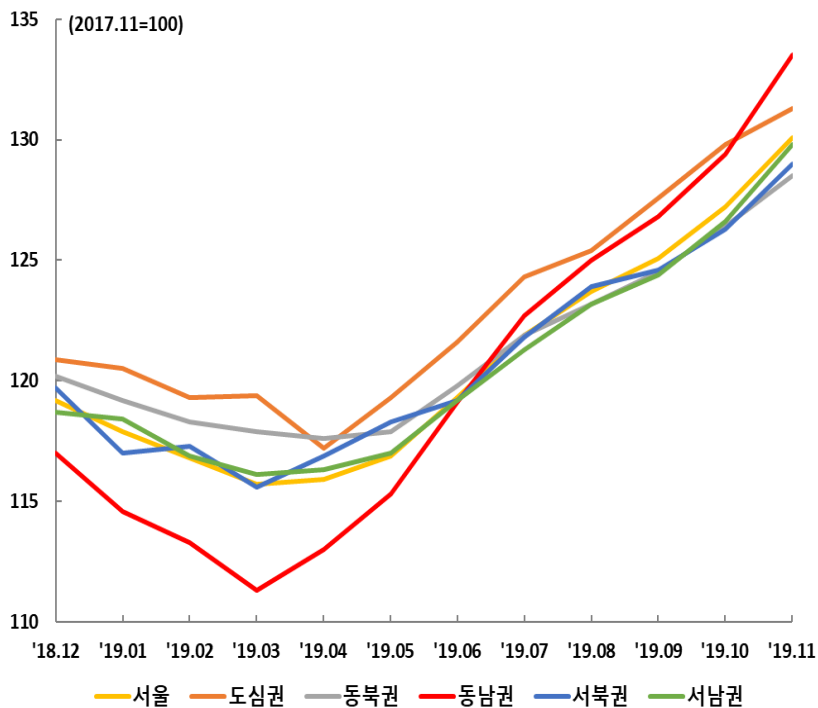
2019년 APT 매매가격 변동률



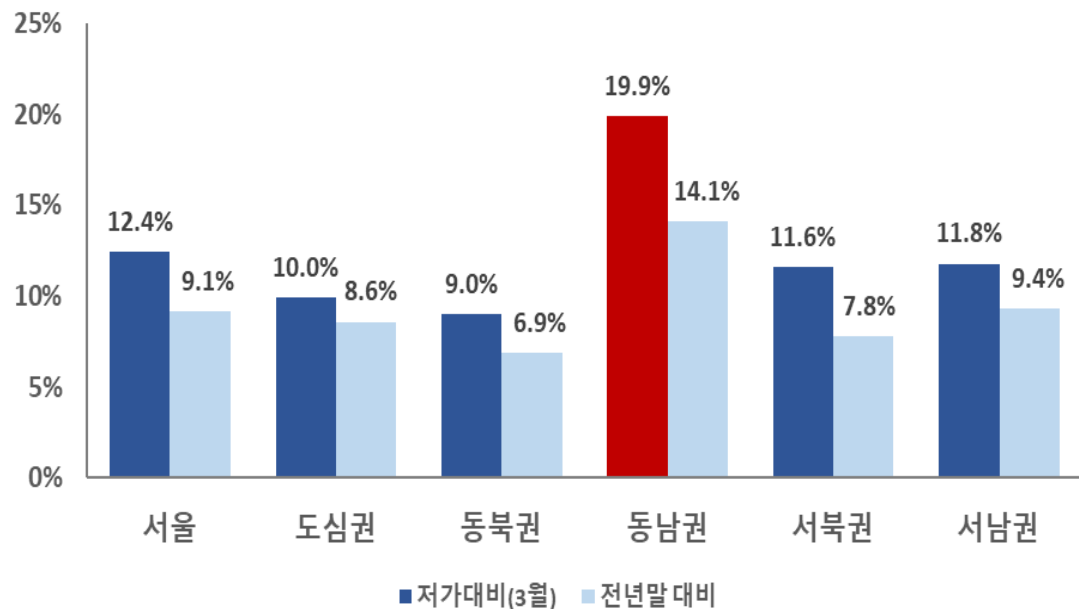
## 실거래가 기준 : '19년 서울아파트 매매가격 연초 하락하다가 3월 이후 급상승

- 실거래가 기준 서울 APT 가격은 '18년 부동산안정화 정책으로 인해 1분기 하락세를 보이다가 이후 상승세 전환
- 2019년 11월 전년말 대비 서울 APT 가격 상승률은 9.1%, 저점 대비 12.4% 상승
  - \* 특히, 서울 동남권의 경우 2018년말 대비 약 14% 상승, 2019년 저점이었던 3월 대비 약 19.9% 상승
- 서울 동북권 약 6.9% 상승, 서울 동남권 약 14.1% 상승으로 서울의 권역별 최대 편차 7%p

### 서울 권역별 APT 실거래가 추이



### 서울 권역별 APT 실거래가 변동률(연말 대비, 저점 대비)



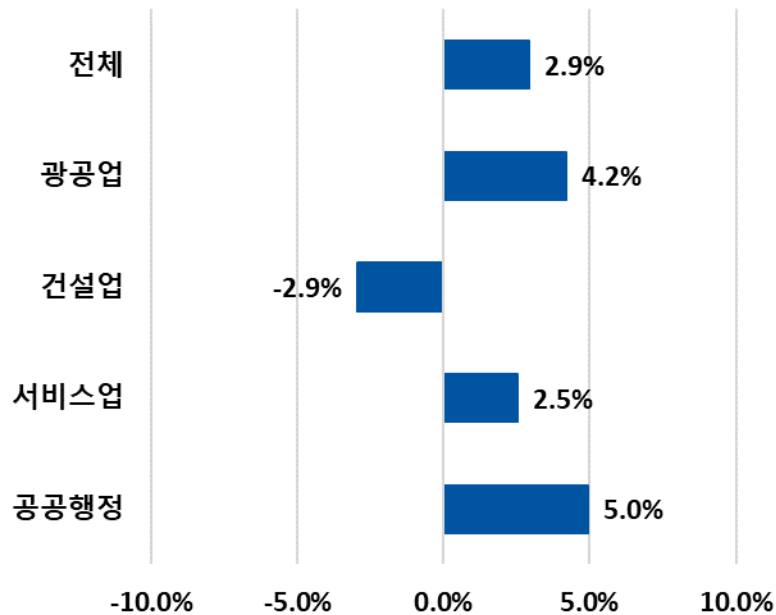
# 2019년 시장환경 분석

- ✓ (경기현황) 4분기 경기 회복세 전환, 건설업은 연중 부진 지속
  - 2019년 4분기 전반적인 경기회복세가 나타나고 있으나, 건설업은 지난 분기에 이어 부진 지속
- ✓ (주택수요) '19년 전국 및 서울 주택매매거래량 5년내 최저
  - '19년 지속적인 주담대 금리 하락으로 주택구입부담이 감소하면서 4분기 주택매매거래량 크게 증가
- ✓ (주택공급) '19년 4분기 미분양 감소, '20년 공급물량 감소 예상
  - 2019년 4분기 전국 미분양 및 준공 후 미분양 감소, 2020년 준공물량 전년대비 약 10만호 감소 예상

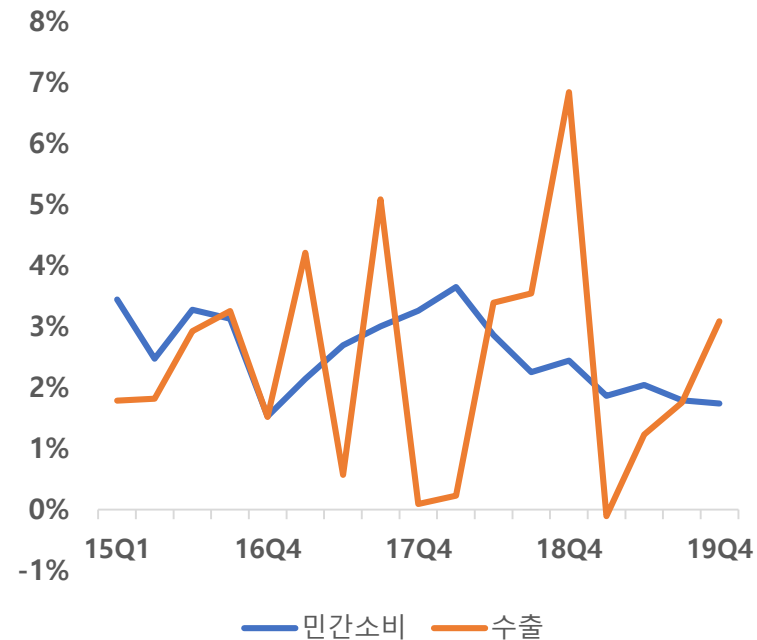
## 거시경제 : 2019년 4분기 건설업을 제외한 경기 및 소비심리는 회복세

- 전산업생산지수 변화율은 전반적으로 상승하는 것으로 나타났으나 건설업은 지난 분기에 이어 하락세를 유지
- 정부의 확장적 재정정책 등으로 인해 민간소비 및 수출물량은 3-4분기 증가세를 유지
- 소매판매액지수는 지난 분기에 이어 상승세 이어갔으며, 소비자심리지수는 4분기 들어 하락에서 상승 전환
- 그러나 최근 코로나 감염증 확산 등으로 인해 향후 경기변동의 불확실성은 크게 증가

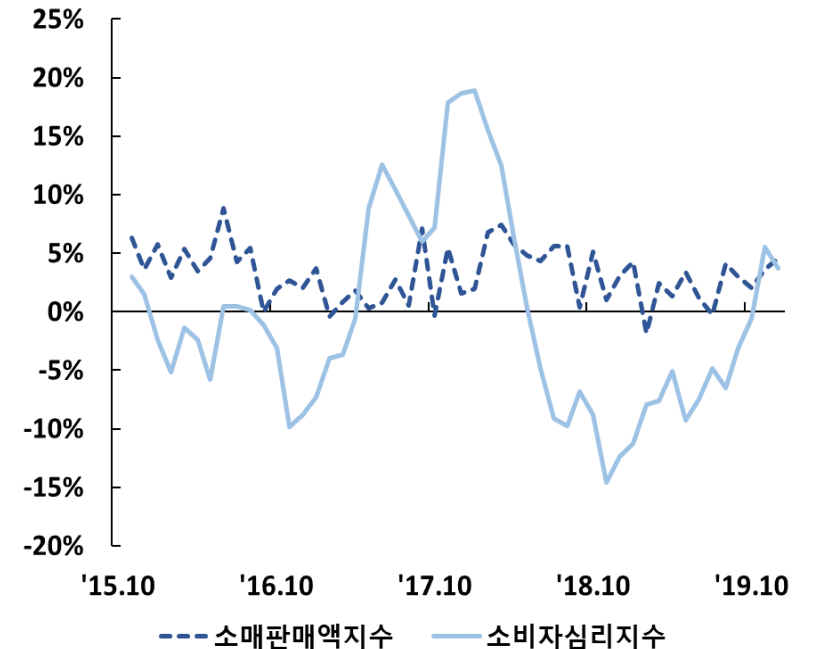
2019년 12월 전산업생산지수 변화율\*



수출물량 및 민간소비지수 증가율 추이



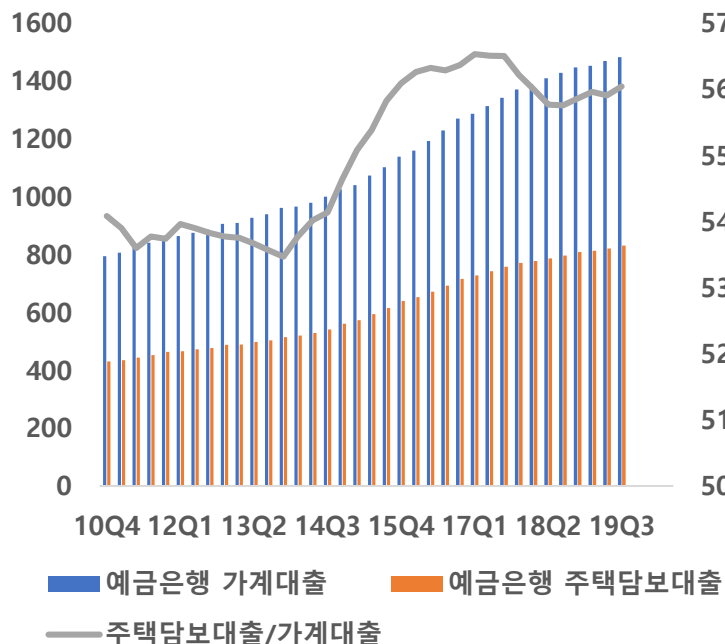
소비심리, 소매판매액지수 변화율\*



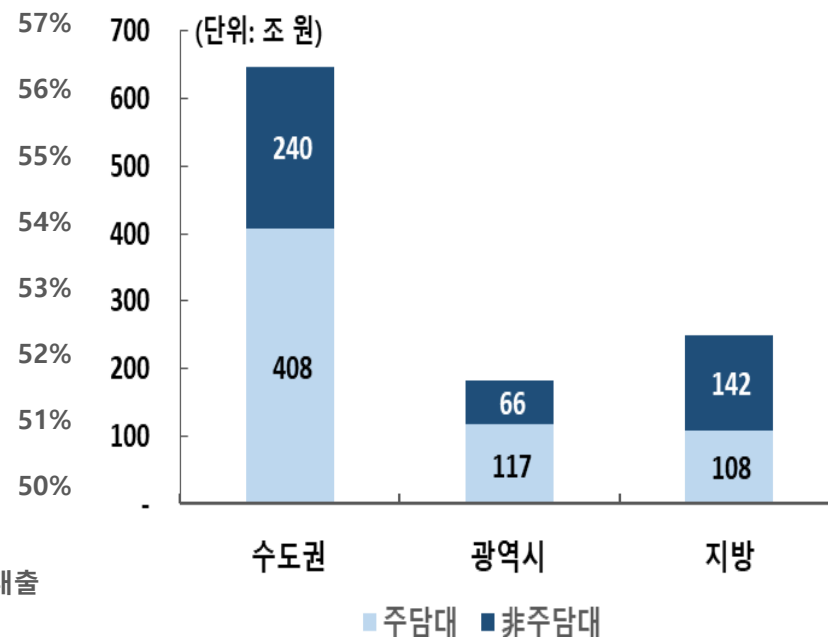
# 주택금융 : 가계대출 잔액 지속적 증가, 최근 주담대 증가율 확대

- 예금은행 기준 가계대출 및 주담대 잔액은 지속적으로 증가, 최근 가계대출 대비 주담대 비율 증가세
- 지역별 가계대출은 수도권 650조, 광역시 180조, 지방 250조로 수도권과 비수도권 간의 차이가 매우 크게 나타남
- 2015년 이후 가계대출 증가율이 주담대 증가율 보다 높은 수준, 최근 주담대증가율이 가계대출 증가율 초과

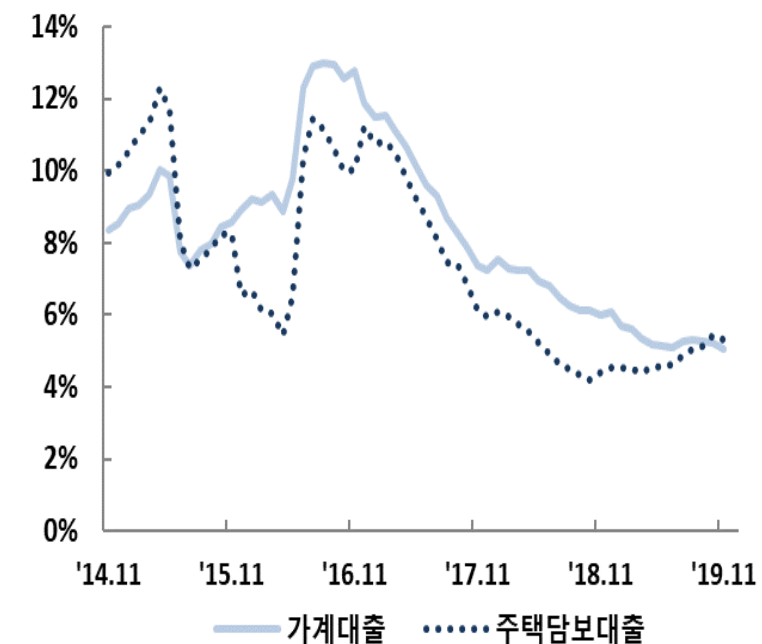
## 가계대출 잔액 현황



## 지역별 가계대출 잔액\*



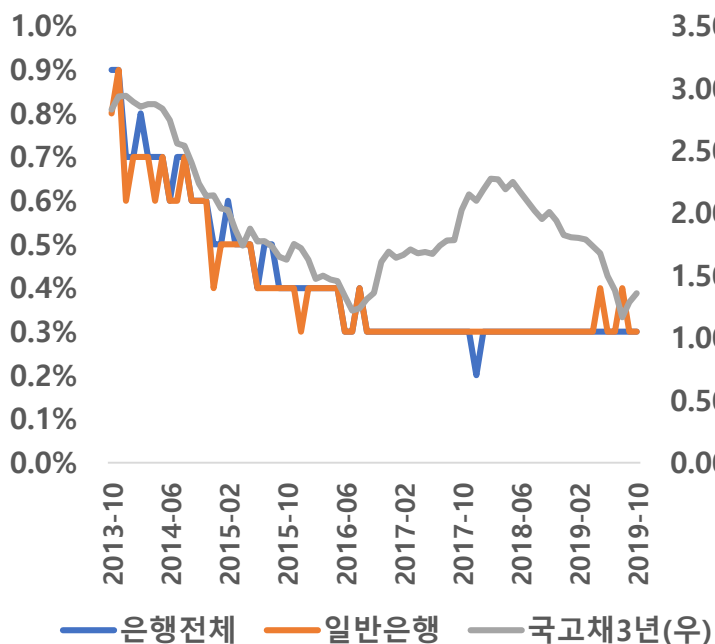
## 가계대출 증가율\*\*



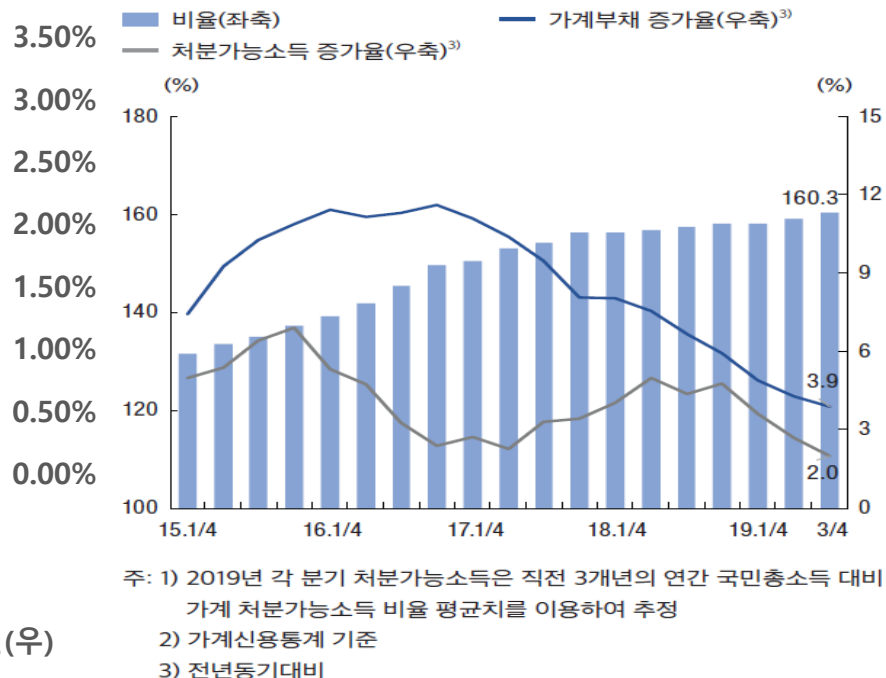
# 주택금융 : 가계대출 연체율은 낮은 수준 유지, 취약차주 비중 소폭 감소

- 2013년 이후 저금리 기조로 인해 연체율이 지속적으로 하락하였으며, 2016년 이후 연체율은 0.3%대 유지
- 처분가능소득 대비 가계부채 비율은 2019년 하반기 소폭 상승, 가계부채 증가율은 하락세 유지
- 차주수 및 대출금액 기준 취약차주의 비중은 2019년 3-4분기 들어 소폭 하락한 것으로 나타남

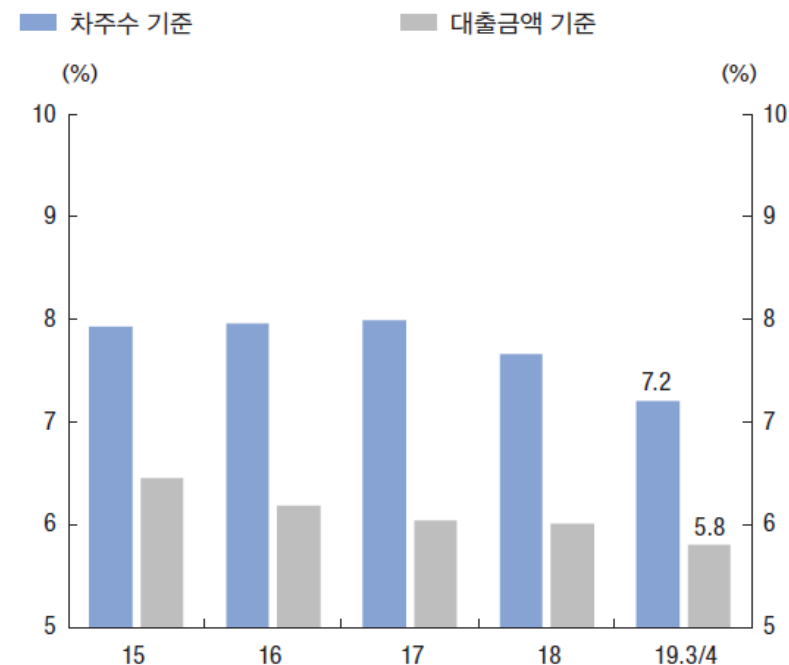
## 국고채 금리 및 가계대출 연체율 추이



## 처분가능 소득 대비 가계부채 비율



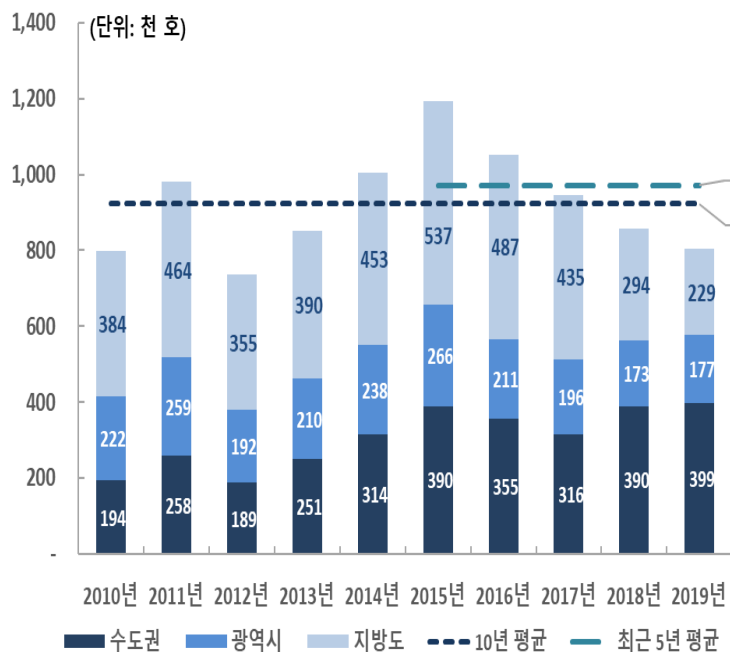
## 취약차주 비중 추이



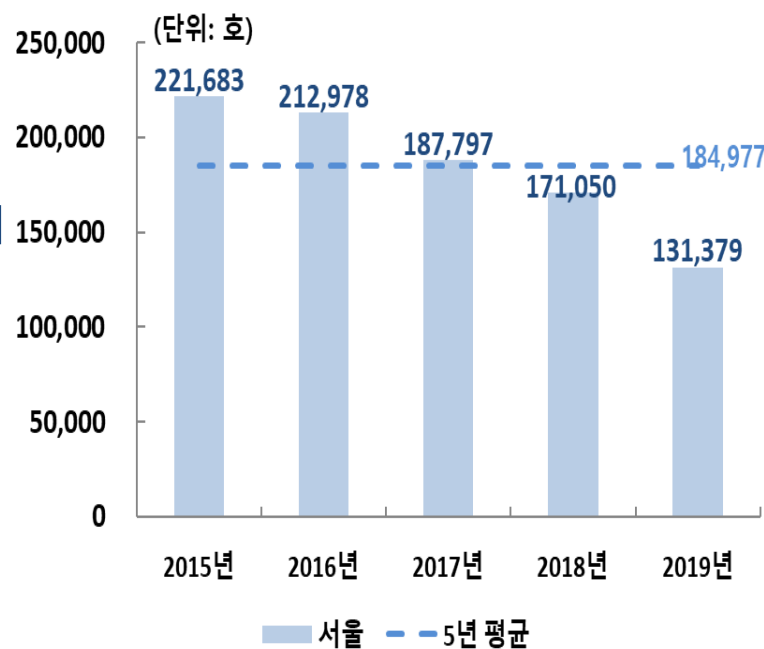
# 주택거래량 : 2019년 전국 및 서울 주택 매매거래량은 최근 5년 이내 최저

- 2019년 전국 주택 매매 거래량은 약 80.5만 건, 서울 주택 매매 거래량은 약 13.1만 건
- 전국 및 서울 모두 전년에 비해 감소한 수준이며, 5년 평균치 보다는 현저히 낮은 수준
- 특히, 2019년 서울 지역의 매매 거래량이 전년 대비 크게 감소, 5대 광역시 주택거래량은 2018년과 비슷한 수준

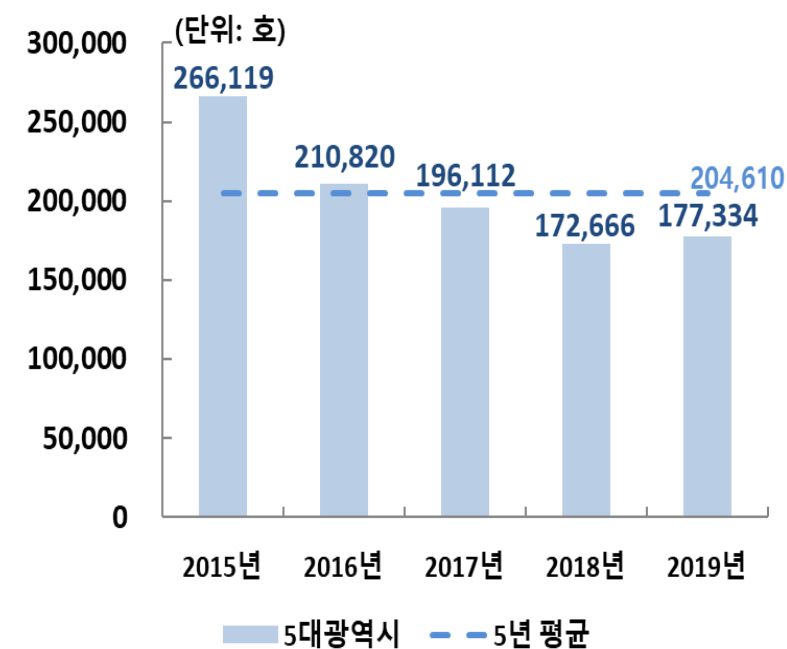
## 2019년 전국 주택 매매거래량



## 2019년 서울 주택 매매거래량



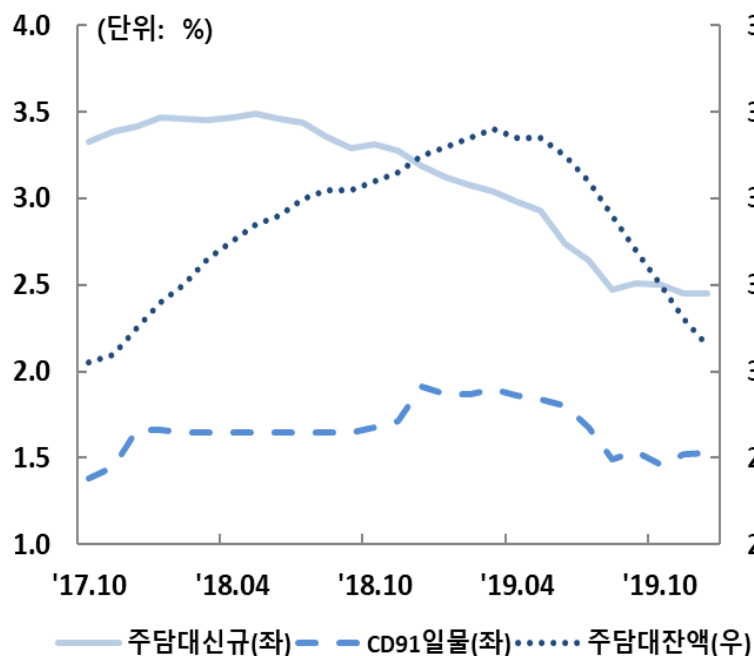
## 2019년 5대광역시 주택 거래량



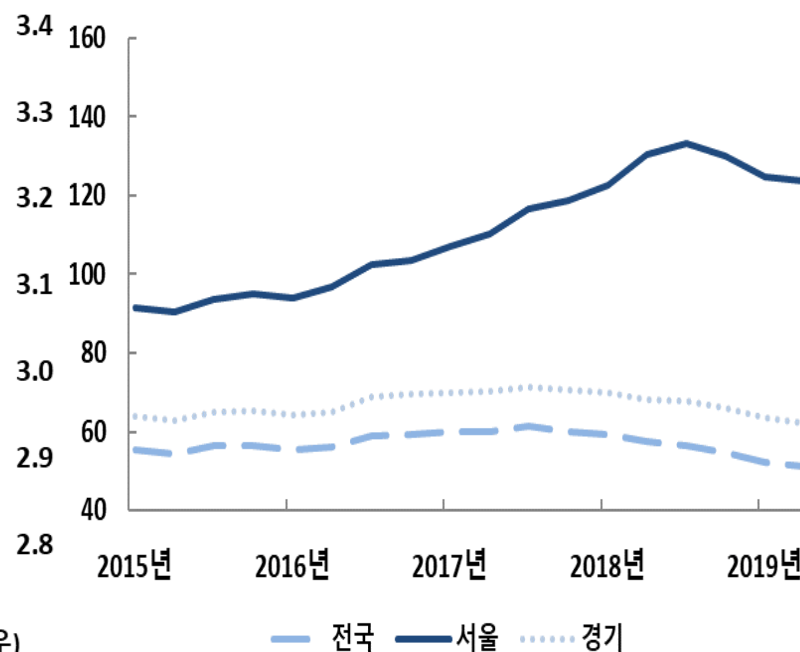
# 주택수요 : 주담대 금리 하락으로 구입부담지수 하락세, 매매전망지수 상승세

- 주택담보대출 금리 지속적인 하락으로 역대 최저치 (2.45%) 근접, 이로 인해 전국 주택구입부담지수 또한 하락세
- 전국 주택구입 부담지수의 하락으로 전국과 서울·경기의 주택구입부담지수 격차는 최근 들어 소폭 감소
- 2019년 내내 꾸준히 침체되어 있던 부동산 매매전망지수는 3분기부터 상승 전환 후 상승세 유지

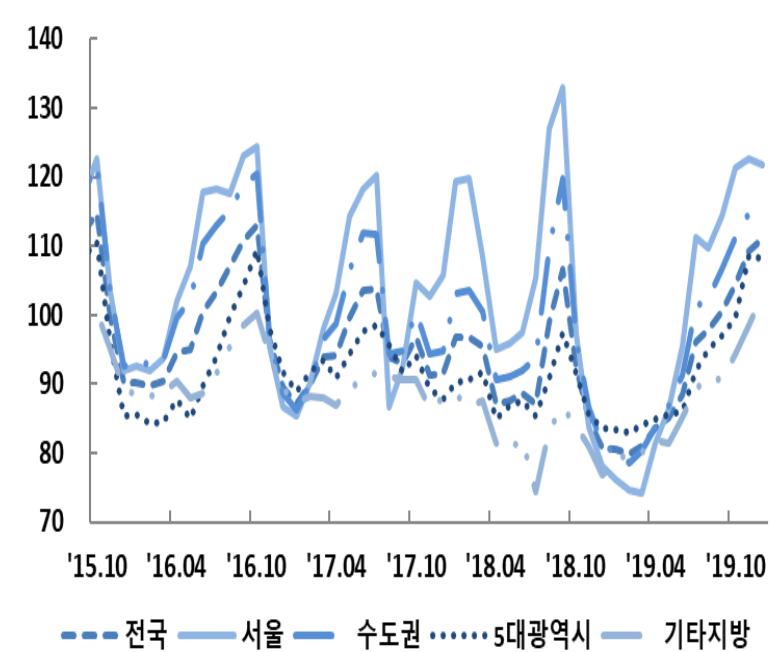
## 주담대 금리 추이



## 전국 및 수도권 주택구입부담지수 추이



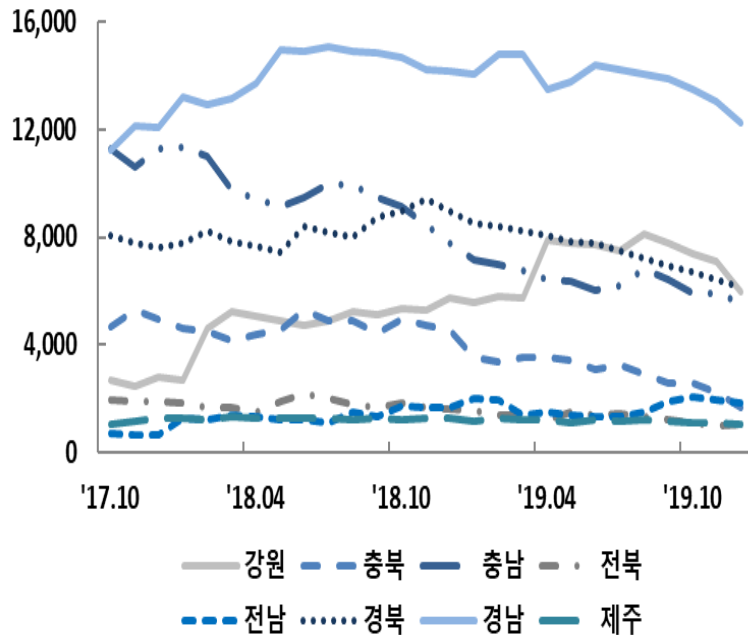
## 부동산 매매전망지수 추이



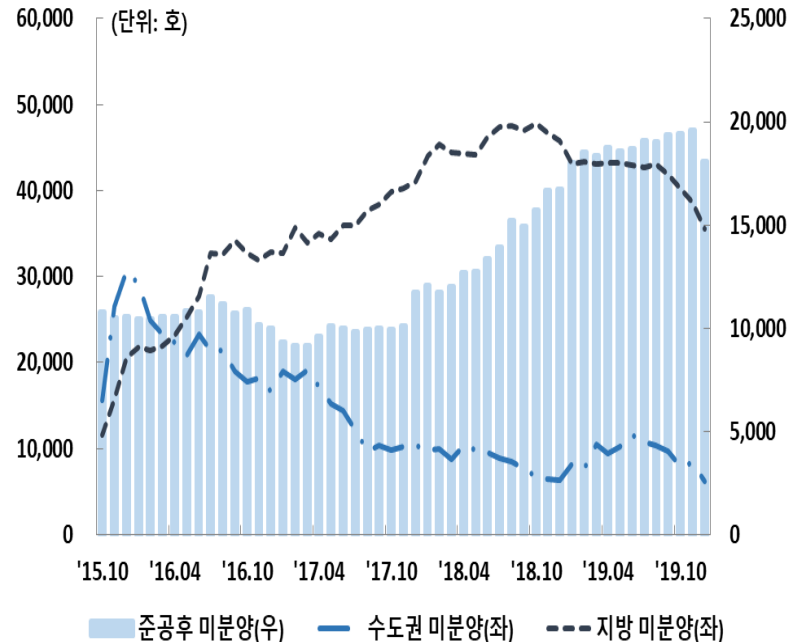
# 주택공급 : 4분기 미분양 감소세 전환, 예상 준공물량 '19년 대비 약 10만호 감소

- 수도권 미분양 물량, 지방 미분양, 준공 후 미분양 및 각 지방 시장 미분양 일제히 감소
- '19년 연평균 40만 호 수준의 아파트 공급에 비해 2020년 준공예정 물량은 다소 감소한 약 30만 호 수준으로 예상
- '20년 수도권 준공물량은 전년대비 약 4만호 감소, 지방 준공 물량은 약 5만호 감소할 것으로 예상

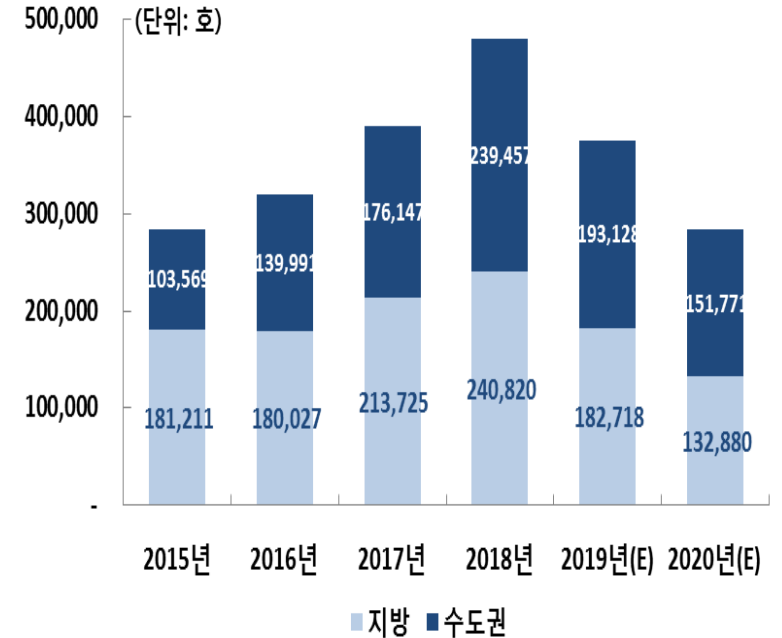
## 지방시장 미분양 물량 추이



## 준공 후 미분양 및 미분양 추이



## 수도권 및 지방 준공물량 및 전망



# 주요 정책 분석

- ✓ 2019년 강력한 시장안정화 정책 및 지역별 맞춤형 정책 추진
  - '19년 하반기 4차례의 부동산 정책을 통해 지역별 시장변화에 탄력적으로 대응
- ✓ 2020년 2.20 대책을 통해 최근 경기 일부지역 가격급등에 대응
  - '19년 12.16 대책 이후 수원 및 용인 등 경기 일부지역 이른바 풍선효과로 가격 급등
  - 이에 대해 즉각적으로 2.20 대책을 통해 수원 3개구, 안양, 의왕을 조정대상지역으로 추가 지정
- ✓ 2.20 대책과 같은 지역별 핀셋 정책 대응 기조 2020년에도 유지 예상

# '19년 3월 이후 수도권상승/지방하락 심화에 따라 지역별 맞춤형 정책 추진

- '19년 대책은 전반적 규제 강화 기조, 지방과 수도권의 시장 상황의 양극화로 인해 지역별 맞춤형 핀셋정책 실시
- 11.6 대책에서는 동(洞) 별 분양가 상한제를 적용하고, 부산 등 침체 심화지역의 경우 조정대상지역에서 해제
- 12.16 대책은 서울 중심의 시장과열에 대응하여 고가주택 주담대 관리강화 등 강력한 금융규제 및 수요규제 병행

## 2019년 부동산 주요 정책

### 8.12 대책

#### ◆ 민간택지 분양가상한제 지역 지정요건 완화

- ✓ (기존) '최근 3개월 주택가격 상승률'이 물가상승률 2배보다 높은 지역 → (개정) 투기과열지구로 지정된 지역

#### ◆ 지정효력 적용시점 개정

- ✓ (기존) 관리처분계획인가 단계 → (개정) 입주자모집승인 단계  
※ 재개발·재건축 단계: 정비구역 지정 → 추진위 구성 → 조합설립인가 → 사업시행인가 → 관리처분인가 → 착공·입주자 모집

#### ◆ 수도권 투기과열지구 내 주택 전매제한 기간 확대

- ✓ (기존) 3-4년 → (개정) 5-10년

### 11.6 대책

#### ◆ 동(洞)별로 분양가상한제 적용

- ✓ 분양가상한제 적용 대상지역을 서울 27개 동(洞)을 핀셋 지정  
※ (강남4구) 22개동, (마포구) 1개동, (용산구) 2개동, (성동구) 1개동, (영등포구) 1개동

#### ◆ 부산 3개구 전 지역 및 경기 조정대상지역 일부 해제

- ✓ 부산 해운대·수영·동래구 전(全) 지역, 경기 고양·남양주시 일부 지역 조정 대상지역 부분 해제

### 10.1대책

#### ◆ LTV규제 적용대상 확대

- ✓ 규제지역 부동산담보신탁을 활용한 수익권증서 담보대출에 LTV 규제 적용  
※ (투기지역·투기과열지구) LTV 40%, (조정대상지역) LTV 60%
- ✓ 투기지역·투기과열지구 주택매매업자 LTV 40% 규제 도입
- ✓ 투기지역·투기과열지구 법인주택담보대출 LTV 40% 규제 도입

#### ◆ 전세대출 이용한 갭투자 축소 유도

- ✓ 고가주택(시가 9억원 초과) 보유한 1주택자 전세대출 공적보증을 제한

### 12.16대책

#### ◆ 투기지역·투기과열지구 주택담보대출 관리 강화

- ✓ 고가주택 LTV 최저 30%로 조정
- ✓ 초고가(시가 15억원 초과) 주택 구입 목적 주택담보대출 제한
- ✓ 주택담보대출 실수요 요건 강화
- ✓ 주택구입 목적 사업자대출 제한

#### ◆ 전세자금대출 후 신규 고가주택 및 추가 주택 구입 제한

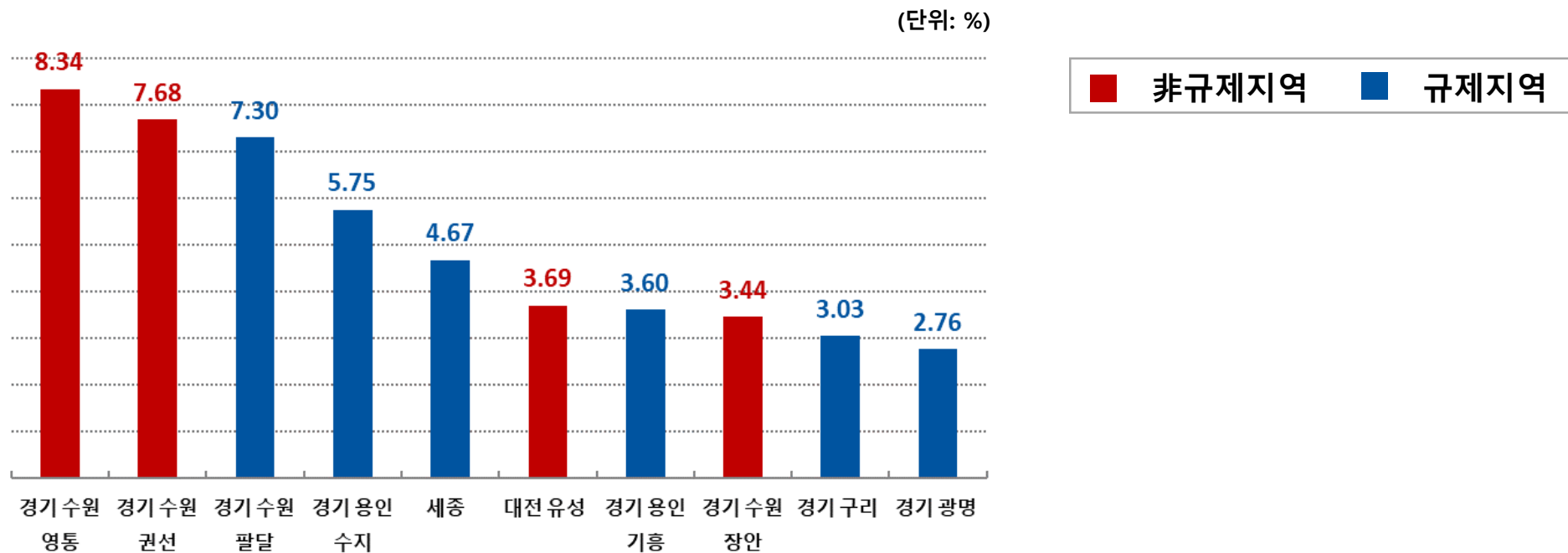
#### ◆ 주택 보유세 강화

- ✓ 종부세 최고세율 4.0%로 상향
- ✓ 조정대상지역 내 2주택자 세 부담 최고 상한선 300%로 상향

## 그러나 '19년 12.16 대책 이후 경기 일부 지역 및 지방일부지역 가격급등

- 12.16 대책 직후 경기 및 세종, 대전 등 지방 일부 지역의 주택가격이 가파르게 상승
- 특히, 비규제 지역인 수원, 영통구, 권선구의 경우 주간가격동향 기준 약 7주간 7% 이상 주택 매매가격이 급상승
- 또한, 세종 및 대전, 구리시, 광명시, 안양시 일부 지역에서도 인기 아파트 단지를 중심으로 가격급등

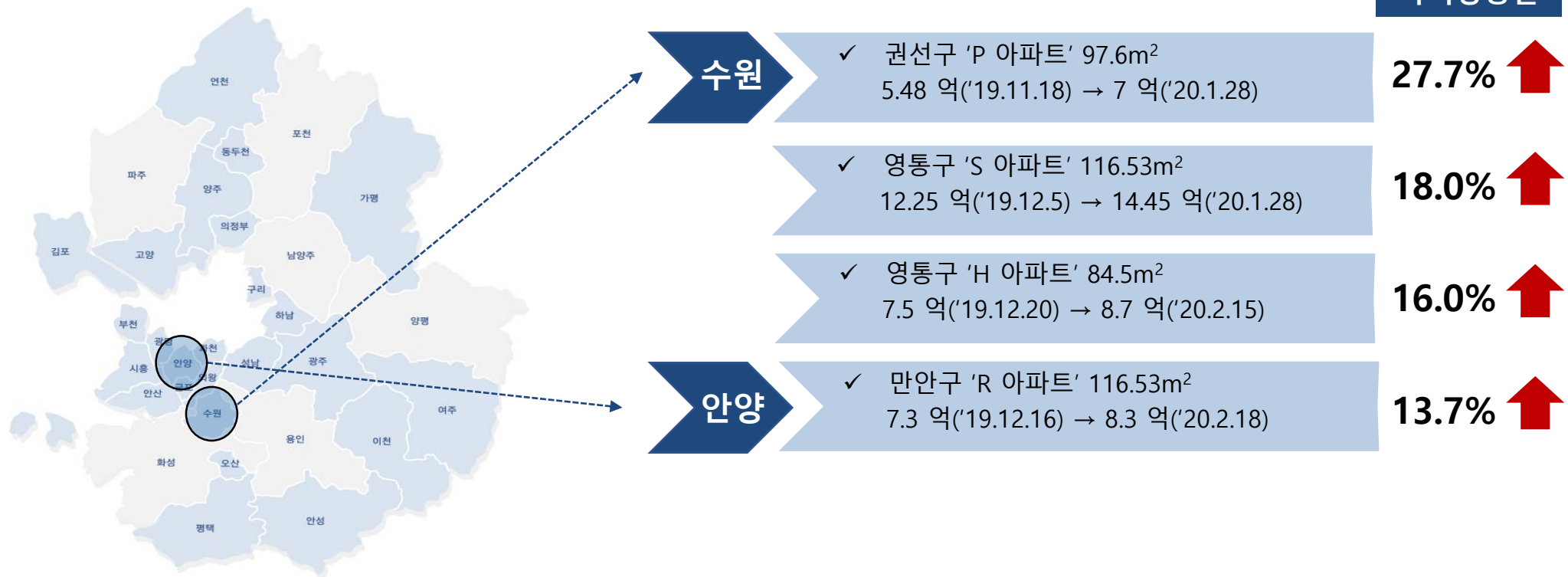
### 12.16 대책 이후 주택매매가격 상위 10개 지역\*



## 실거래가 기준, 수원 · 안양 등 경기일부지역 아파트 2달간 약 1~2억 상승

- 수원 권선구 P아파트 실거래가 기준 19년 11월에 거래된 동일 단지·면적 매물이 익년 1월에 1.5억 상승한 가격으로 거래
- 수원 영통구 S아파트 최근 2달 만에 2억 이상 상승, 안양 만안구 R아파트 또한 약 2달 만에 1억 이상 상승
- 수원, 용인, 성남 등 경기 일부 지역 실거래가 기준으로 인기 아파트 단지 중심의 이상과열 현상이 관찰

### 최근 경기 일부지역 실거래가 급등



# 일부지역 가격급등에 따라 '20년 2.20 추가대책 발표, 조정지역 5곳 추가지정

- 2019년 12.16 부동산 대책은 고가주택이 밀집한 투기지역 및 투기과열지구를 타겟으로 한 수요·금융·세금 정책
- 2020년 2.20 추가 대책은 12.16 대책에서 규제 대상이 아니었던 非규제지역과 조정대상지역을 대상을 겨냥
- 즉, 12.16 대책 인해 투기수요가 9억 이하 주택으로 유입되는 것을 차단하고자 조정대상지역 지정 등 추가 규제를 시행

## 2020년 2.20 추가 주택정책

### 조정대상지역 LTV 비율 주택가격 구간별로 하향 조정

- ◆ 9억원 이하 주택 LTV 50% / 9억원 초과 주택 LTV 30%
- ❖ 단, 아래의 요건을 충족할 시 LTV 비율 10%p 가산
  - ① 무주택세대주, ② 주택가격 5억원 이하,
  - ③ 부부합산 연소득 6천만원 이하  
(생애최초구입자는 7천만원 이하)

### 주택담보대출의 실수요 요건 강화

- ◆ 조정대상지역 내 주택구입자  
"기존주택 2년내 처분" + "신규주택전입 의무" 요건 충족시  
주택담보대출 가능

### 담보대출 강화 및 자금조달 조사

- ◆ 조정대상지역 내 주택 구입 목적 사업자대출 제한
- ◆ 조정대상지역 내 3억원 이상 주택 거래 시  
자금조달계획서 제출 의무

### 조정대상지역 추가 지정

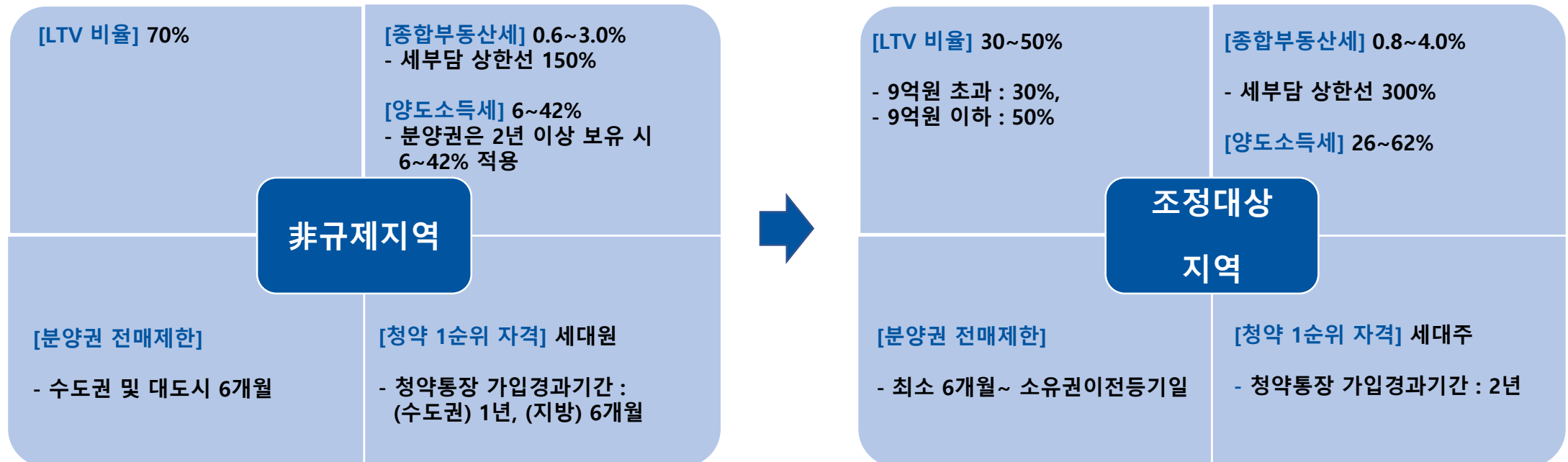
- ◆ 경기 수원 영통·권선·장안구,  
안양 만안구,  
의왕시 5곳

조정대상지역 추가 지정

## 비규제지역에서 조정대상지역으로 변경됨에 따라 적용되는 규제 수준 강화

- 비규제지역에서 조정대상지역으로 지정될 경우 다양한 면에서 규제 수준이 강화됨
- 대표적으로 LTV 수준이 강화되는데, 기존의 70%에서 주택가격 9억을 기준으로 30~50%으로 규제
- 또한, 종부세 및 양도소득세, 분양권 전매 기간, 청약 순위 제한 등 전반적으로 수요규제가 강화

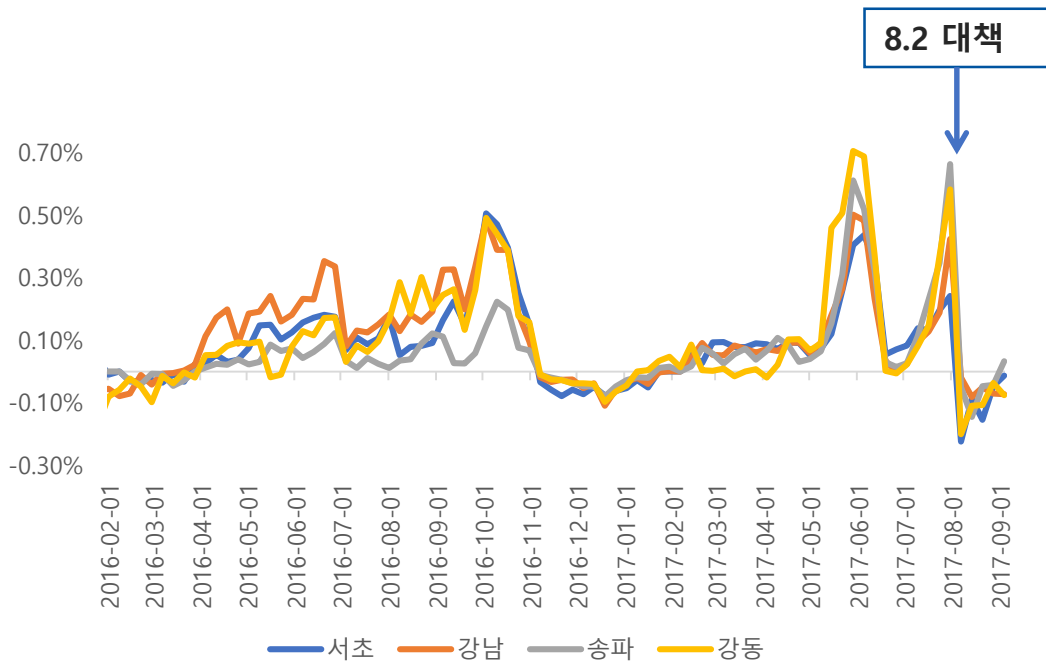
### 조정대상지역 설정 시 적용 규제 변화



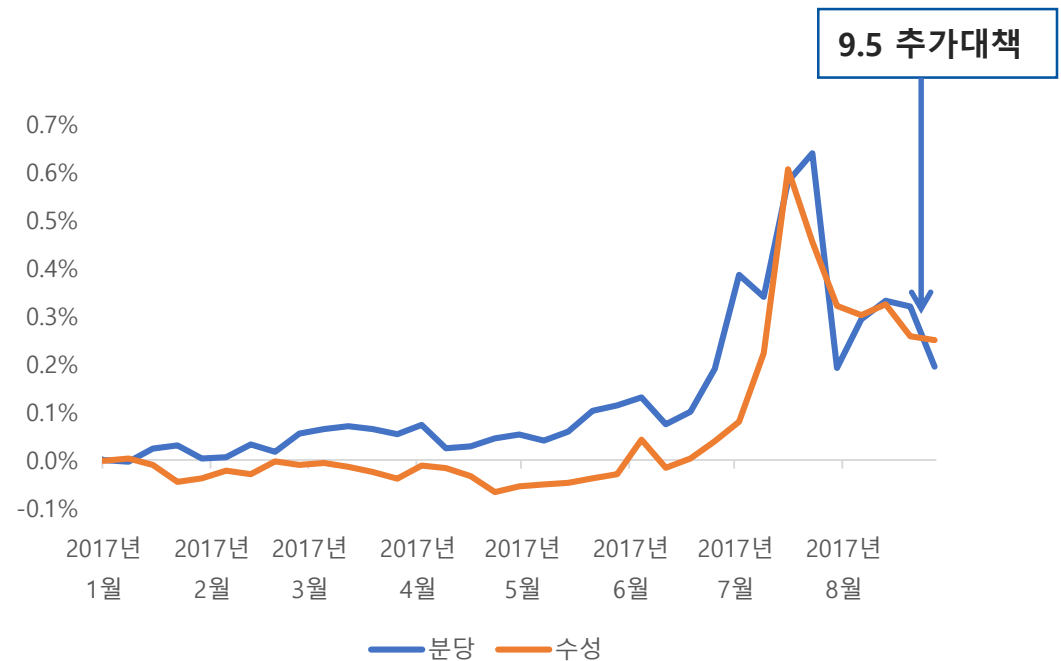
## '17년에도 강남과 분당·수성의 가격급등에 8.2 대책, 9.5 대책으로 즉각적 대응

- '17년 하반기 들어 강남 재건축 시장을 중심으로 주택시장 과열양상이 서울 전역 및 지방 등으로 확산
- 정부는 6.19 부동산 시장안정화 대책 발표, 이후 강남4구 중심으로 시장과열이 나타남에 따라 8.2 대책 발표
- 8.2 대책 이후 강남지역 주택가격은 진정세로 전환했으나, 이후 분당, 대구시 수성구에서 급격한 시장 과열양상 나타남
- 이에 따라 정부는 해당지역을 투기과열지구로 지정하는 9.5 추가대책을 즉각적으로 단행

### 16-17년 강남 4구 주간아파트 가격 동향



### 2017년 분당 및 대구 이상급등과 9.5 추가대책



# 결론 및 시사점

- ✓ 2019년 4분기 경기회복세, 그러나 최근 불확실성 크게 증가
  - '19년 4분기 경기회복세, 그러나 최근 신종 코로나 확산으로 인해 경제 전반의 불확실성이 크게 증가
- ✓ 2019년의 지역별 맞춤형 핀셋정책 기조 2020년에도 지속 예상
  - '19년 하반기 전반적인 시장 규제정책 추진에 더해 서울 주택시장 집중규제 이후, 수도권 특정지역 가격 급등
  - 이에 따라 정부는 가격이 급등한 수도권 특정지역을 조정대상지역으로 추가 지정하는 2.20 대책 발표
  - '20년에도 수도권 및 지방 일부지역 가격상승 및 침체에 대응하여, 즉각적이고 탄력적인 지역별 정책대응 예상
- ✓ 경기 불확실성 확산으로 인해 주택시장의 불확실성도 증가하고 있어  
향후 부동산 정책결정에 어려움 예상