

2018년 2분기 주택시장 분석

지방중소도시 침체의 양상

Contents

1. 2분기 주택시장 현황	3 p
2. 금융 및 수급 분석	8 p
3. 지방중소도시 침체의 양상	18 p
4. 요약 및 전망	34 p

2분기 주택시장 현황

2분기 주택시장은 전국적으로 매매거래량 감소

서울의 주택매매가격 상승세는 유지

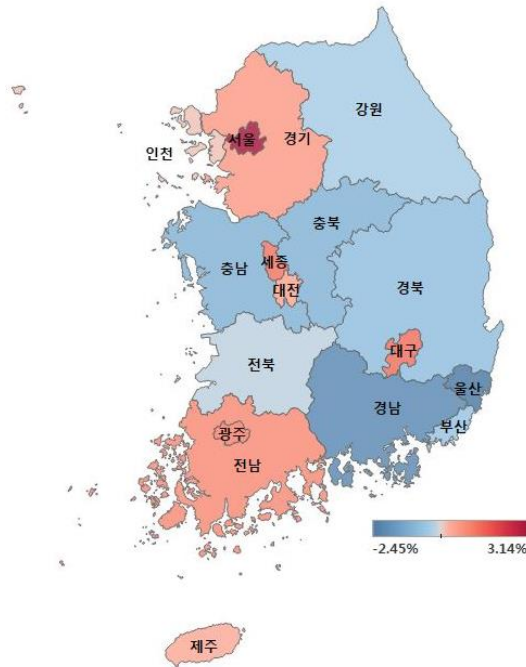
대구는 수성구를 중심으로 매매가격 및 거래량 2분기 들어 급상승

- 1) 4월 이후 전국 매매거래량은 양도세 개편의 영향 및 계절적 요인으로 인해 감소세로 전환
- 2) 수도권의 가격상승세는 지속, 경남지역은 지속적 수요감소로 인해 하락세 심화
- 3) 대구 수성구는 작년 9.5 추가조치 당시 투기과열지구 지정에도 불구하고 가격 상승세 확대

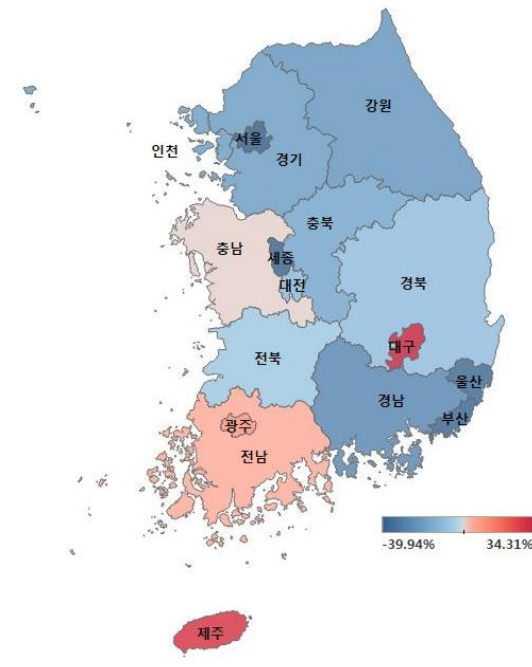
2018년 2분기 주택 매매거래량 감소

- 서울과 부산의 거래량 급감이 전국적 매매거래량 하락을 견인함
- 수도권의 경우 가격 상승세는 유지, 경남지역은 거제와 창원을 중심으로 가격 하락세 심화 양상
- 하지만 대구는 수급불균형으로 인해 수성구를 중심으로 매매가격·거래량이 타 지역 대비 급상승 양상을 보임

전국 시도별 주택매매가격 상승률



전국 시도별 주택매매거래량 변동률

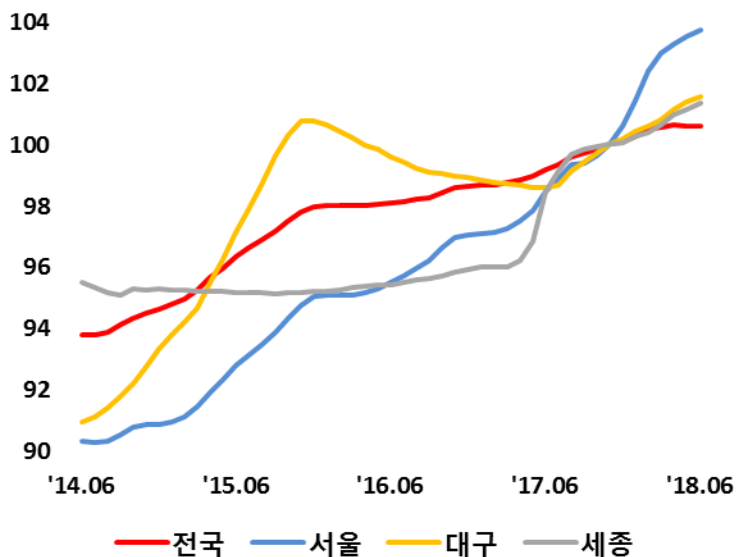


주택매매시장 현황

- 6월말 전국 주택매매가격은 전년 말 대비 소폭 상승세(0.47%)
- 지역별로는 서울(3.14%), 대구(1.37%), 세종(1.29%) 순으로 상승
- 전년 동기 대비 2분기 주택매매 거래량은 서울(-39.94%), 세종(-38.10%), 부산(-37.57%)을 중심으로 급감

매매가격 상위 3개 지역

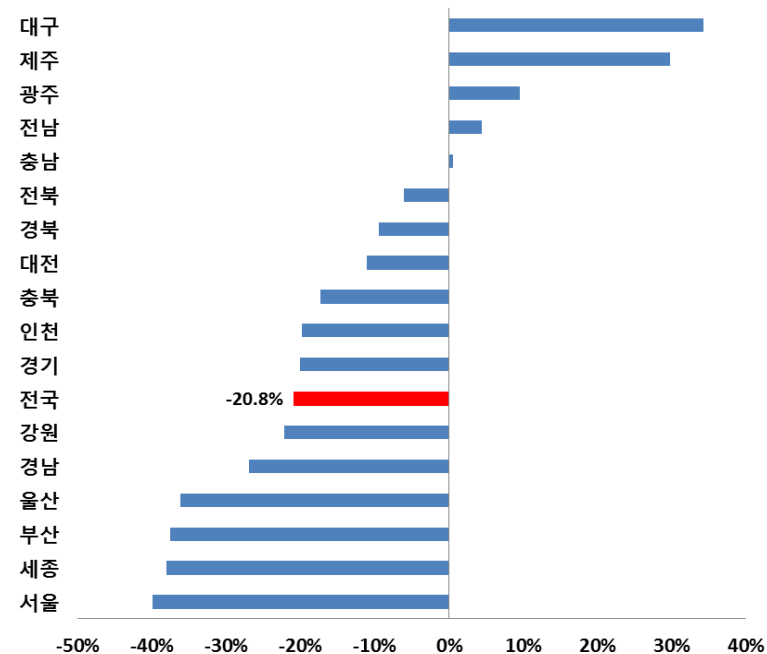
(2017.11=100)



전국 및 상위 3개 지역 변동률

지역	매매가	거래량
전국	0.47%	-20.84%
서울	3.14%	-39.94%
대구	1.37%	34.31%
세종	1.29%	-38.10%

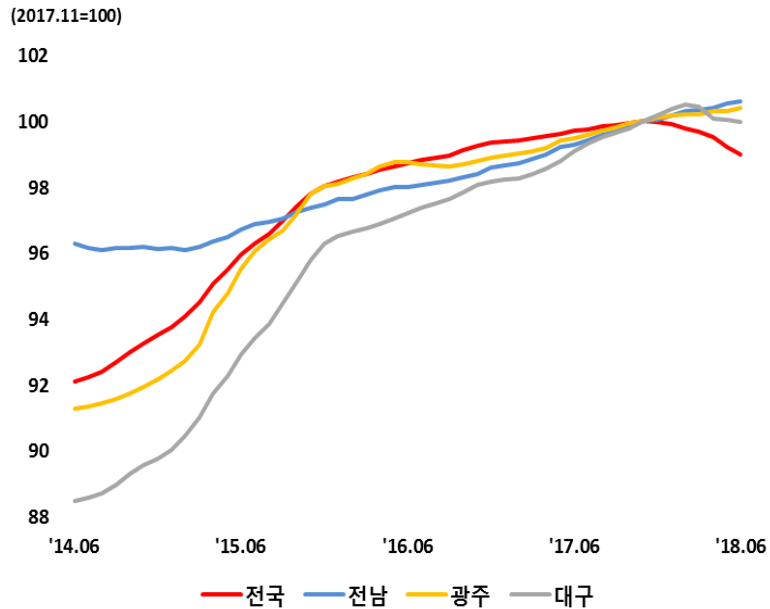
매매 거래량 변동률



주택전세시장 현황

- 6월말 전국 주택전세가격은 전년 말 대비 하락(-0.99%)
- 지역별로는 전남(0.58%), 광주(0.28%)를 제외하고 가격 하락
- 전년 동기 대비 전월세 거래량은 전국적으로 3.52% 증가

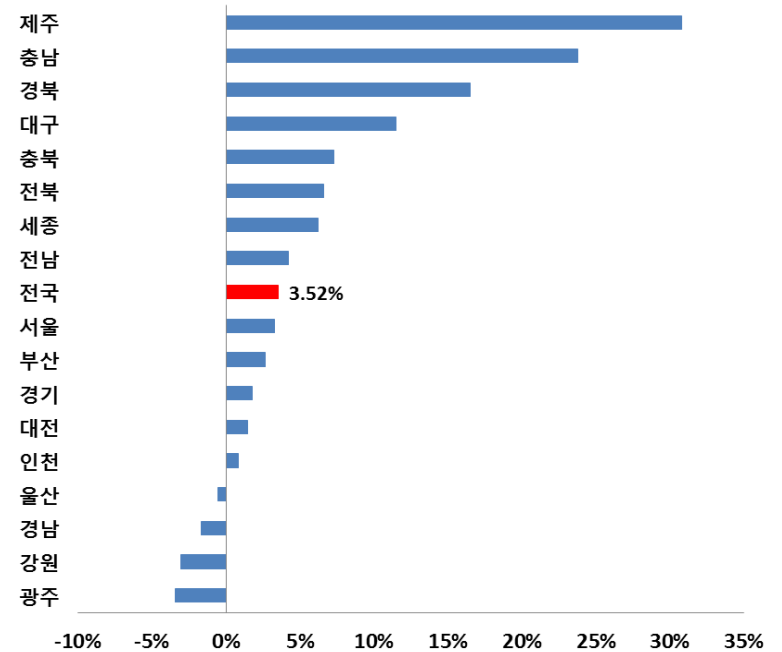
전세가격 상위 3개 지역



전국 및 상위 3개 지역 변동률

지역	전세가	전월세 거래량
전국	-0.99%	3.52%
전남	0.58%	4.22%
광주	0.28%	-3.41%
대구	-0.05%	11.50%

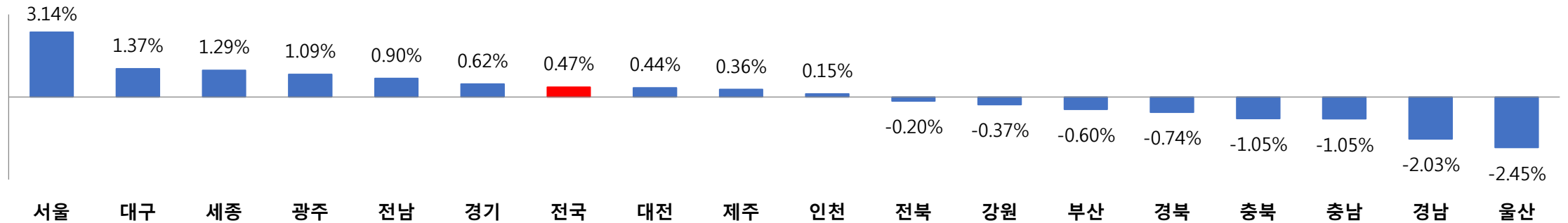
전월세 거래량 변동률



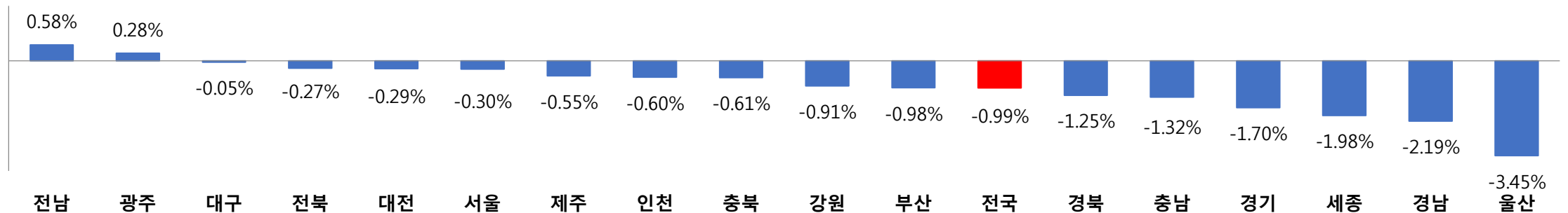
2018년 2분기 전국적 매매가와 전세가의 변동률 격차 확대

- 서울의 경우 2분기 매매가 상승(3.14%)이 1분기 매매가 상승(2.37%) 보다 큰 것으로 나타남
- 매매시장은 지역별 격차가 크며, 서울·대구·세종과 울산·경남·충남을 중심으로 양극화가 심화되고 있음
- 전세시장의 경우 전국 하락세(-0.99%) 유지, 전남·광주를 제외하고 대부분 지역 하락세로 전환

6월 누적 매매가격 변동률



6월 누적 전세가격 변동률



금융 및 수급 분석

양도세 개편 이후 서울 지역 거래량 감소

경남지역 중심으로 지방시장의 미분양 증가추세 지속

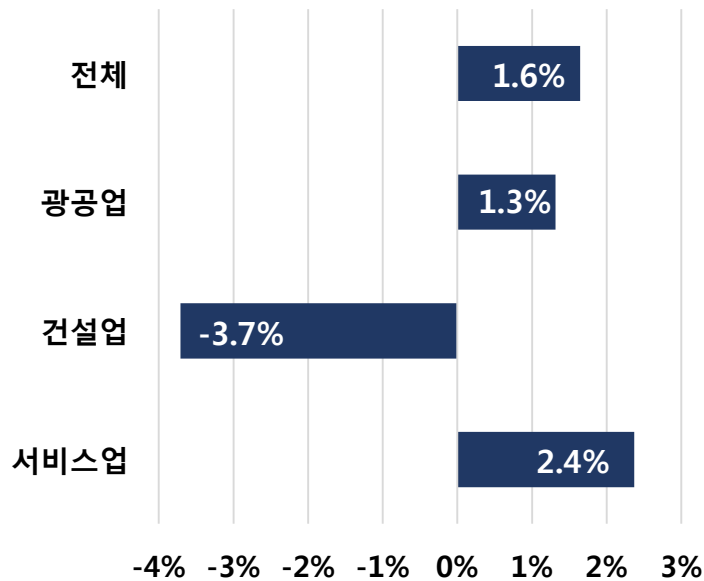
주택담보대출을 중심으로 가계대출 증가폭 감소

- 1) 양도세 개편 이후 2분기 서울의 주택 거래량은 전년 동기 대비 39.9% 감소
- 2) 대출수요 감소 및 거래량 급감에도 불구하고 전국적인 주택공급확대로 지방시장에서는 미분양 증가
- 3) 시장금리 상승이 계속되면서 제2금융권 대출 건전성에 대하여는 모니터링 필요

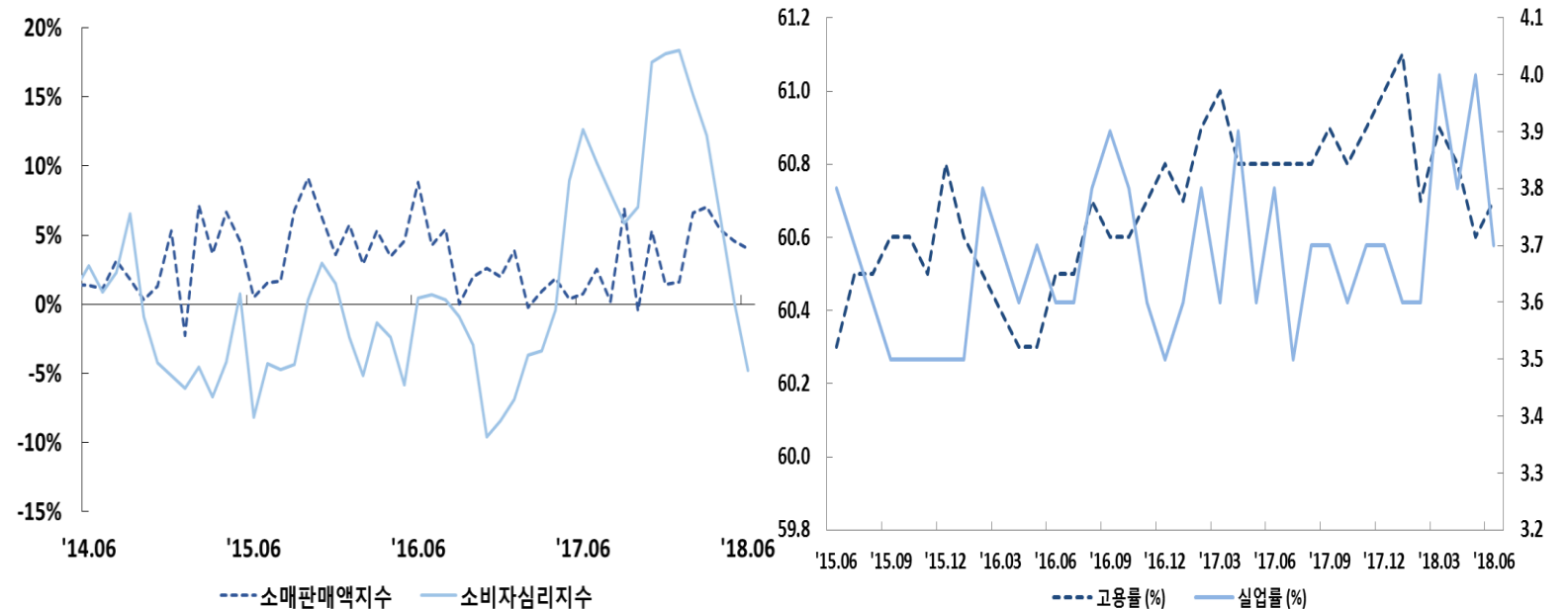
2018년 2분기 거시경제는 전산업생산지수의 개선에도 잠재 불안요소 표출

- 하락세였던 광공업 부문의 반등으로 전산업생산지수는 개선
- 그러나 건설업 부문 산업생산지수 급락 등으로 인해 하반기에도 전산업생산지수의 개선이 지속될지는 의문
- 소비자심리지수는 올해 2월부터 하락 추세이며 최근 증가하던 고용률은 6월 들어 반등했으나 그 수준은 미미함

2018년 2분기 전산업생산지수 변화율* 소비자심리, 소매판매액지수*



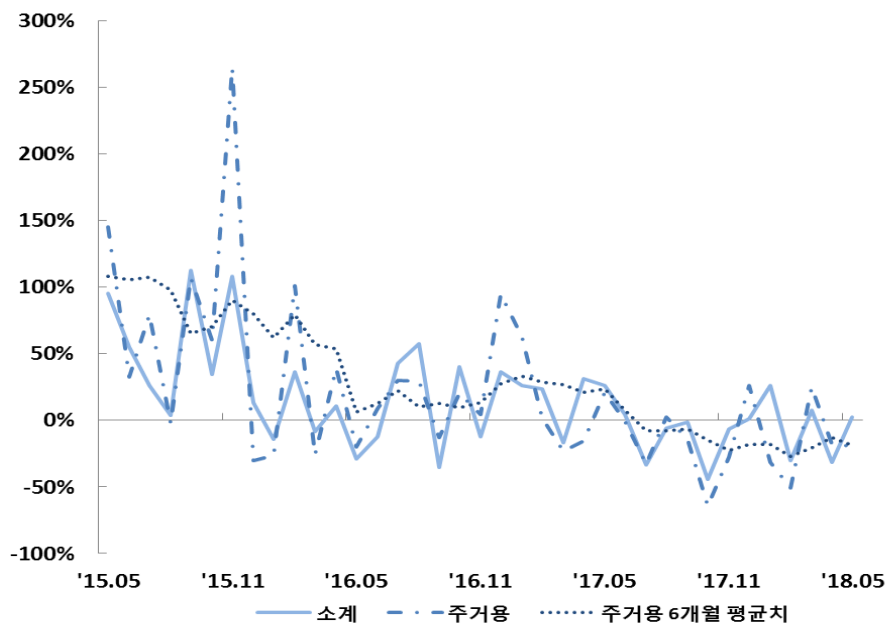
고용률 및 실업률



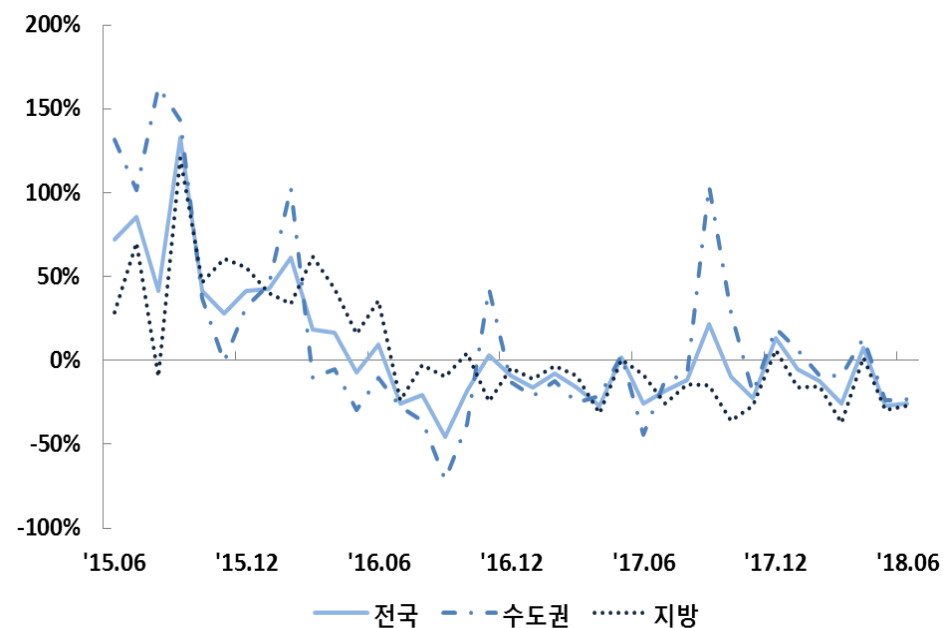
건설경기 선행지표들은 대체로 부진한 모습

- 전년 동기 대비 전체 건설수주액은 31.3% 감소, 주거용 건설수주액은 17.9% 감소
- 하지만 주거용 수주액의 6개월 평균 변화율은 지속적으로 하락폭이 감소하는 등 장기적인 하락 추세는 주춤하는 모습
- 주택 인허가 실적은 수도권에서 23.0%, 지방시장에서 27.2% 각각 감소하며 전국적으로 25.7% 감소

국내 건설수주액 변화율



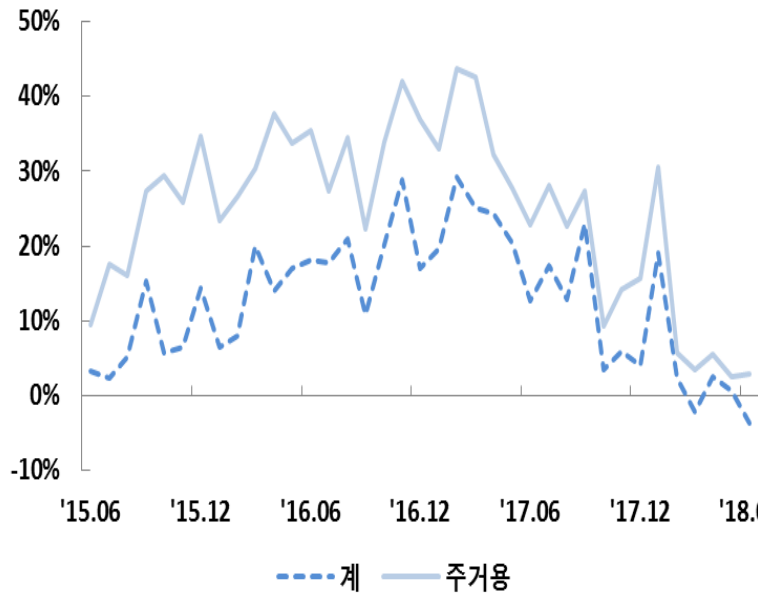
주택인허가 변화율



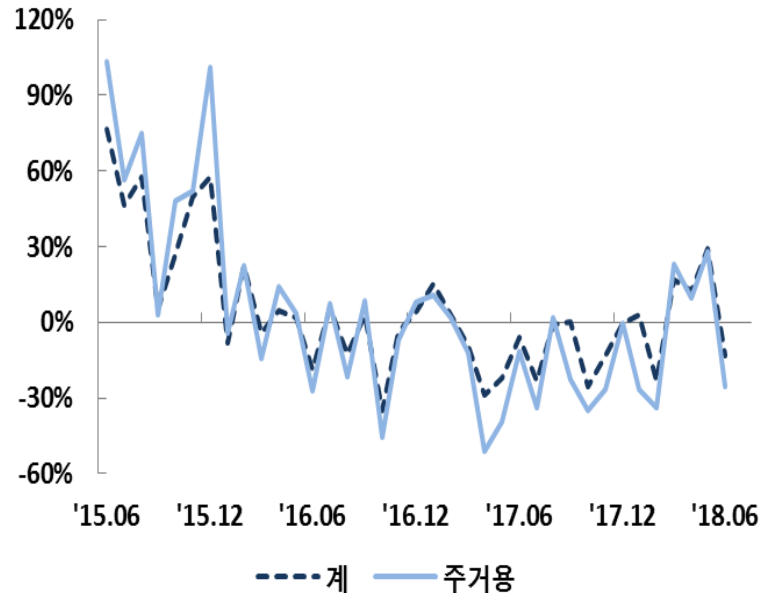
2분기 건설경기는 전반적으로 하락세

- 건설기성은 6월 들어 3.6% 감소, 주거용 건설기성 증가율도 하락 추세
- 건축착공은 13.37% 감소하였으며 주거용 건축착공 또한 25.38% 감소
- 향후 공사 수주 부진, 최근의 주택 거래 감소, 미분양 물량 증가 등으로 인해 건설경기의 하락세는 지속될 듯

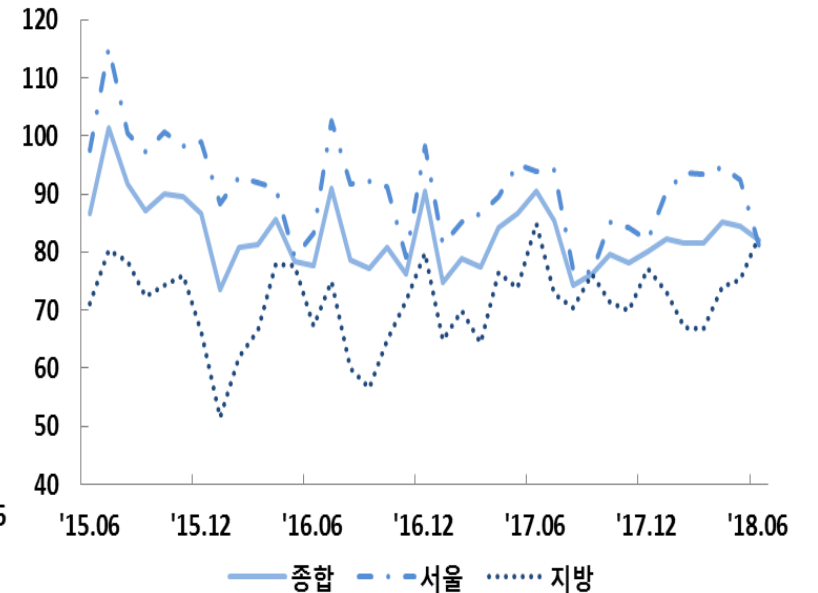
건설기성액 변화율



건축착공 변화율



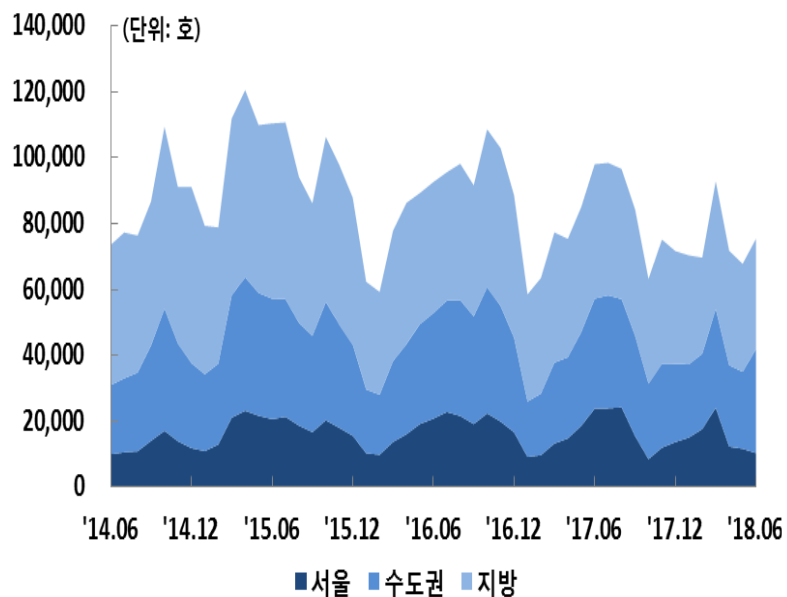
건설기업경기실사지수



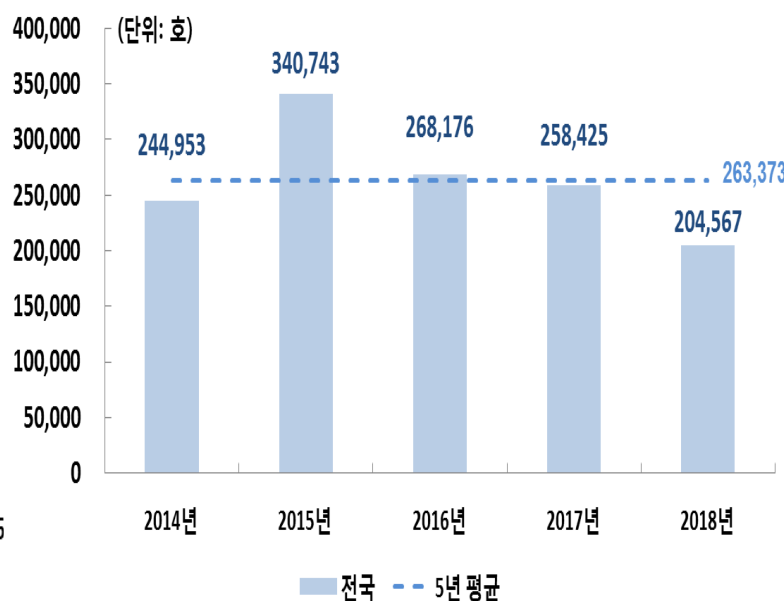
양도세 개편 이후 서울을 중심으로 거래량 감소했으나 거래절벽에는 의문

- 2분기 전국 주택 매매거래량은 월 평균 6만 8천여 건으로 1분기 평균 대비 12.1%, 전년 동기 대비 20.8% 감소
- 해당 기간 서울 지역의 평균 거래량은 1만 1천여 건으로 1분기 대비 39.4%, 전년 동기 대비 39.9% 감소
- 2분기 서울의 주택 거래량은 전년 동기 대비 감소했으나 지방 및 수도권의 거래량은 6월 들어 반등

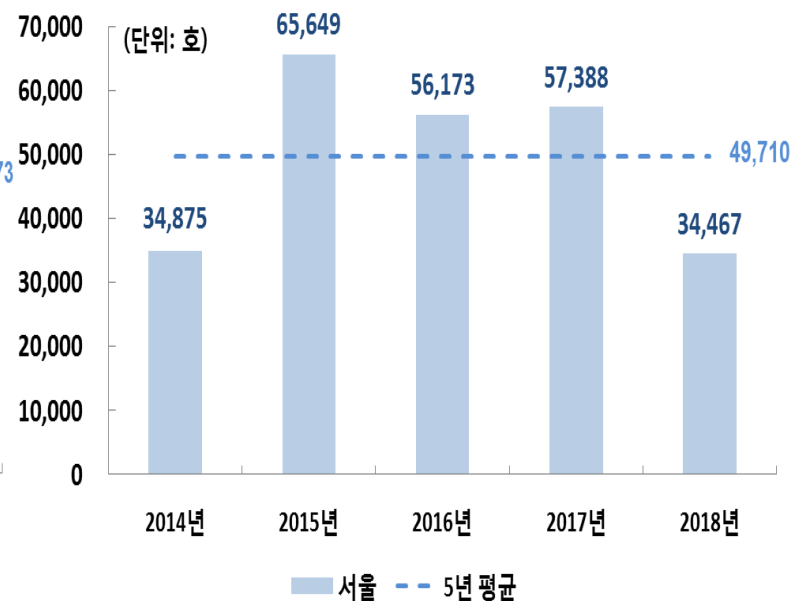
월별 주택 매매거래량



전국 2분기 주택거래량



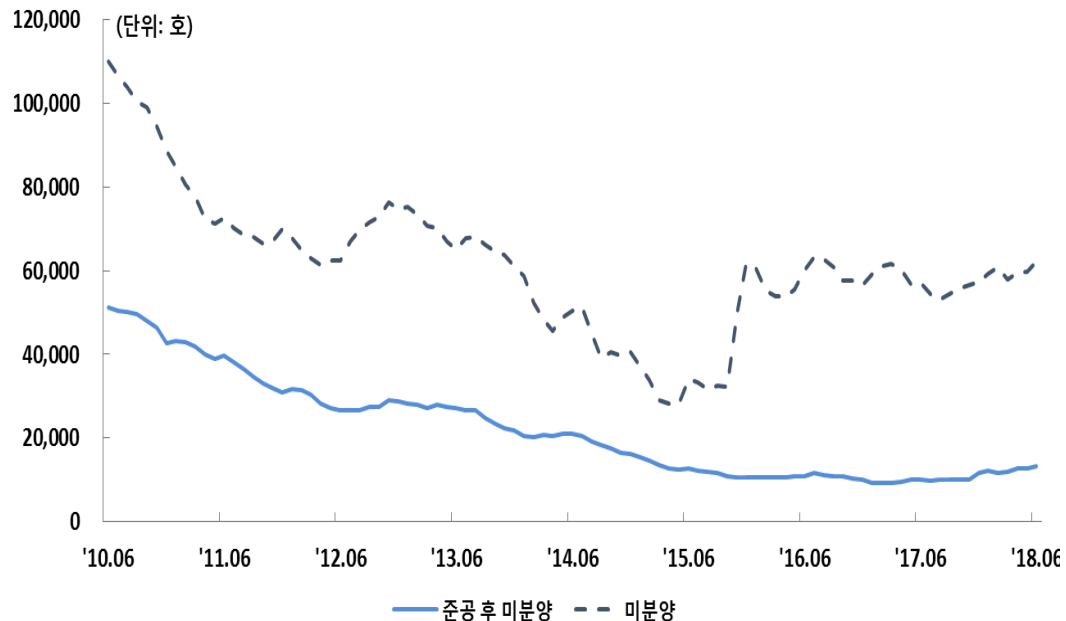
서울 2분기 주택거래량



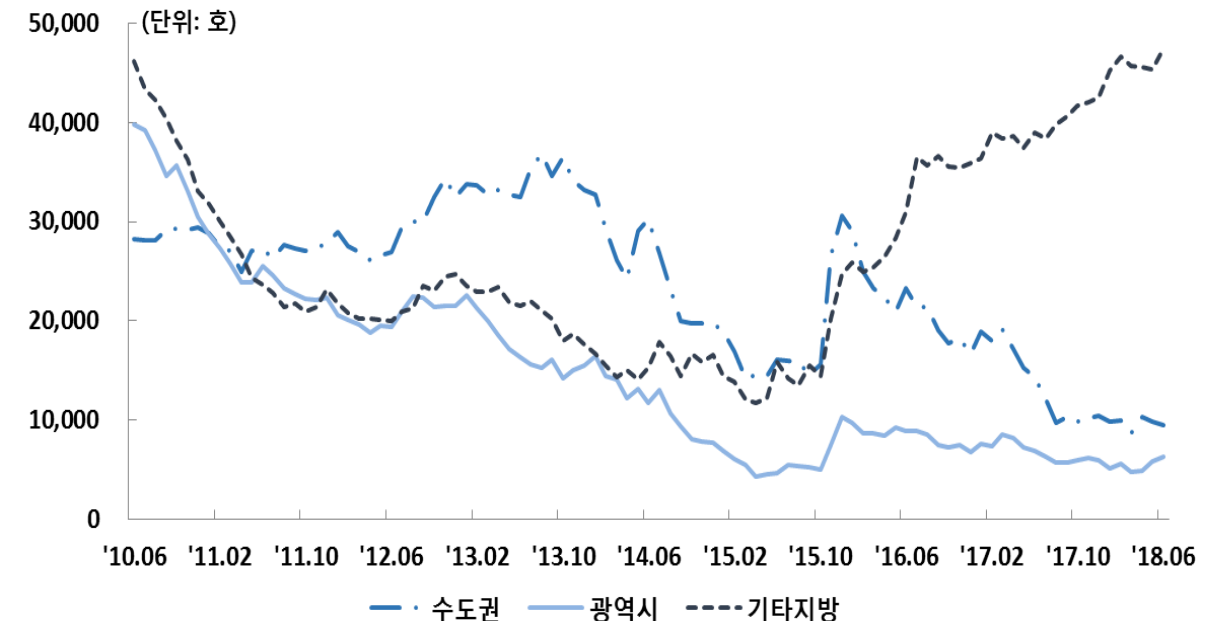
전국적인 미분양 물량은 소폭 증가, 지역별 차이는 지속

- 2분기 전국 평균 미분양은 6만 1천여 호로 지난 1분기 평균인 5만 9천여 호보다 소폭 증가
- 수도권 미분양은 9천 9백여 호로 지난 1분기 9천 5백여 호 대비 소폭 증가
- 지방시장은 46,200여 호로 전년 동기 대비 0.64% 증가

전국 미분양 및 준공 후 미분양 물량 추이



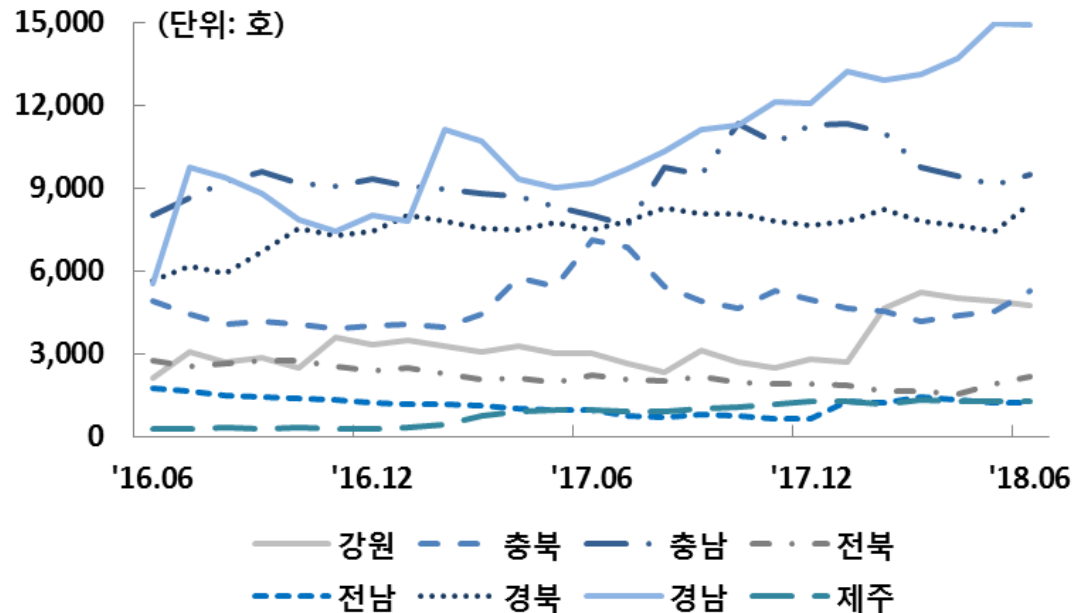
지역별 미분양 물량 추이



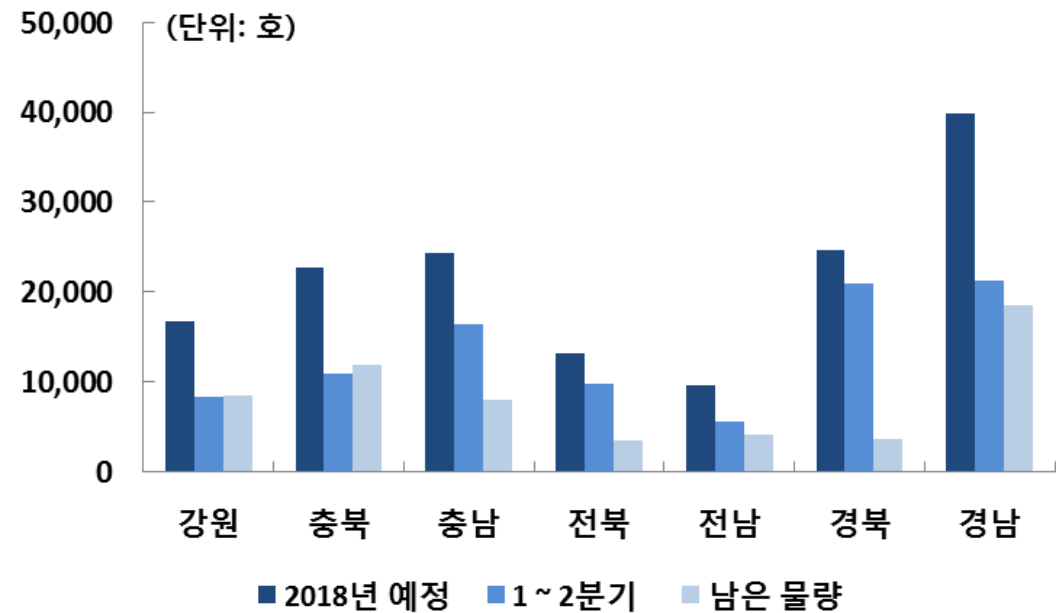
증가 추세인 지방시장 미분양은 하반기 입주물량에 따라 더욱 늘어날 듯

- 18년 6월 지방시장의 미분양 물량은 16년 6월 대비 1만 7천여 호 증가하였는데, 이 중 경남 지역에서 9천 3백여 호 증가
- 동기간 내 경북과 충남 또한 각각 2,800여 호와 1,500여 호 증가하였으며 2분기에도 증가추세는 지속됨
- 최근 추세와 잔여 입주 예정 물량을 고려하면 경남지역의 미분양은 당분간 증가할 전망

지방시장 세부 미분양 물량 추이



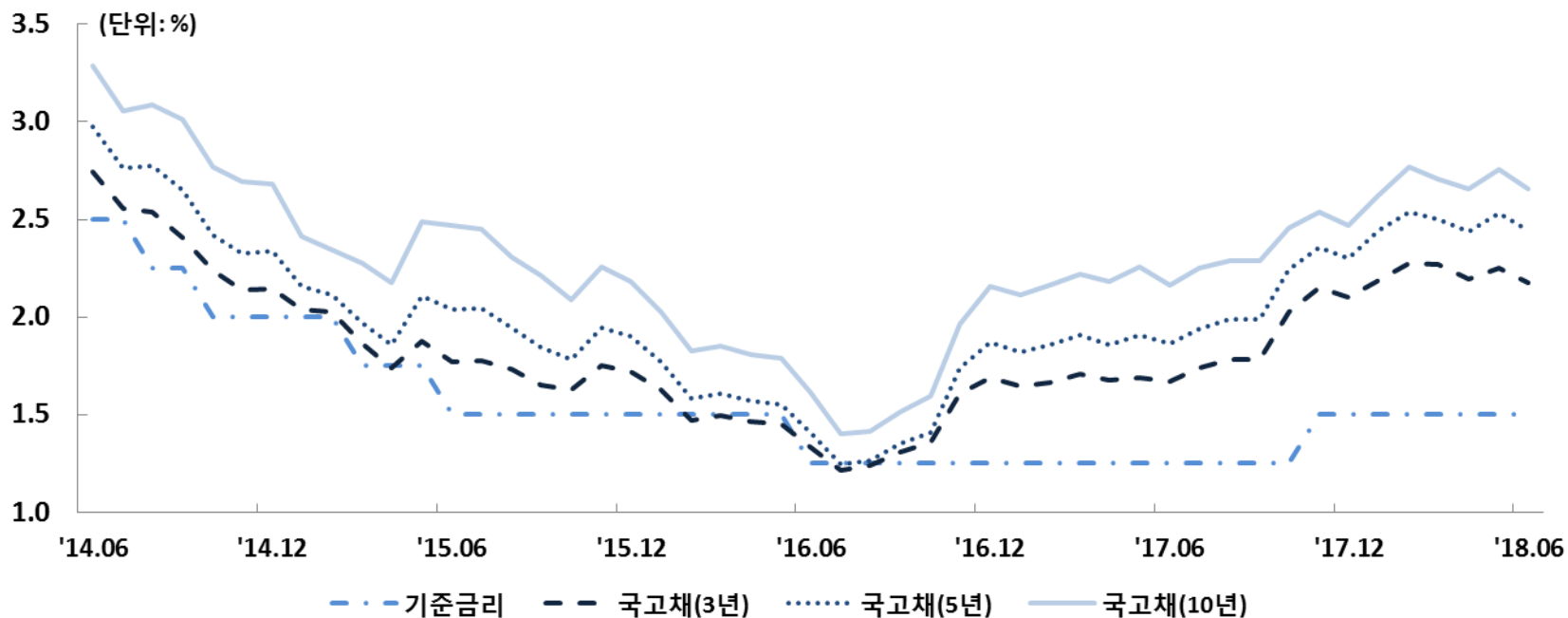
지방시장 입주 완료 및 예정 물량



미 금리 인상 가속화 예상, 국내 영향은 제한적일 전망

- 6월 美 FOMC에서는 3월에 이어 다시 기준금리 인상, 연 3회 인상이 아닌 4회 인상 가능성 증대
- 이주열 한은 총재는 자본유출 등 국내 금융시장에 미칠 영향력은 제한적일 것으로 예상
- 고용지표 부진 등을 고려하면 한은은 금리 인상에 조심스러울 전망, 국내 기준금리는 하반기 1회 0.25%p 인상 예상

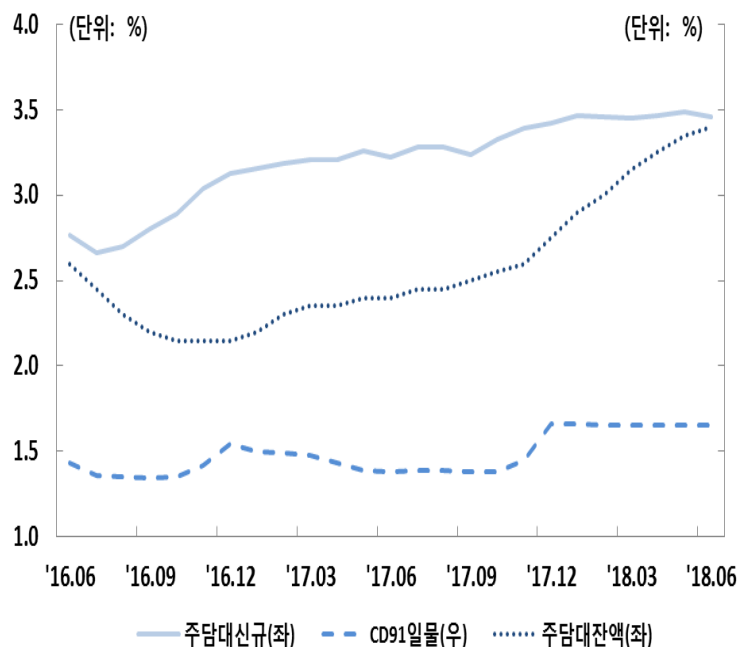
주요 금리지표 추이



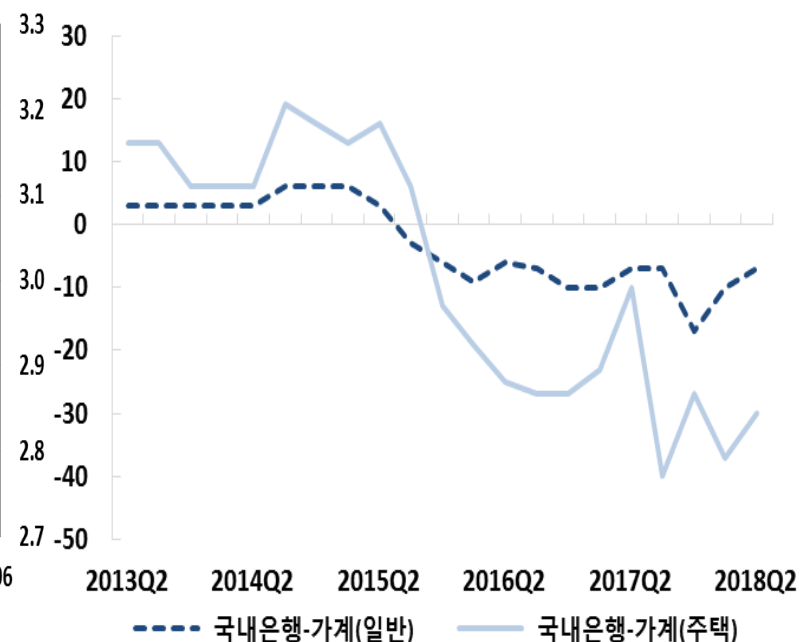
계속되는 금리상승세와 가계부채정책의 영향으로 가계부채 증가 폭은 둔화될 전망

- 미 기준금리 상승 및 추가 상승 신호로 인해 시장금리는 꾸준한 상승세
- 금리의 상승과 정부의 강력한 주택정책으로 인해 국내 은행들의 대출 공급의향은 꾸준히 축소
- DSR규제의 영향으로 가계의 주택담보대출에 대한 수요 또한 감소

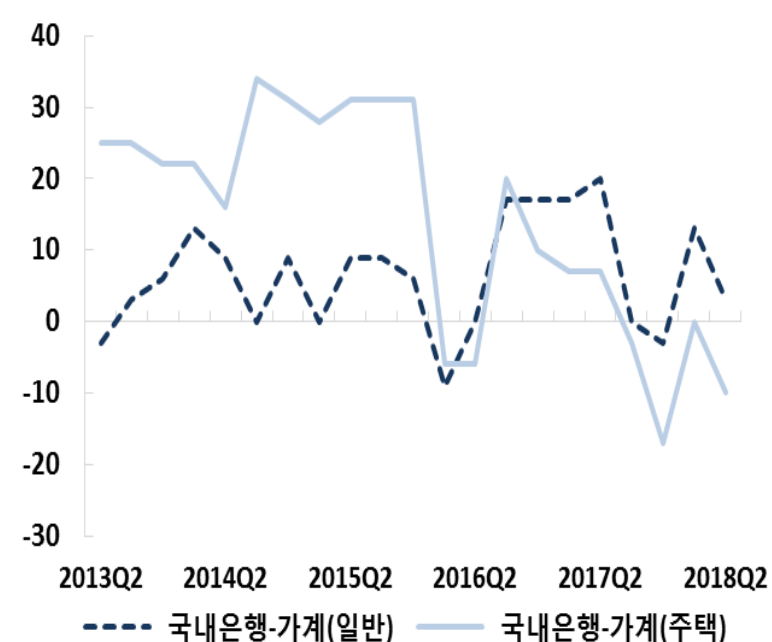
시장금리 변동추이



국내은행들의 대출태도



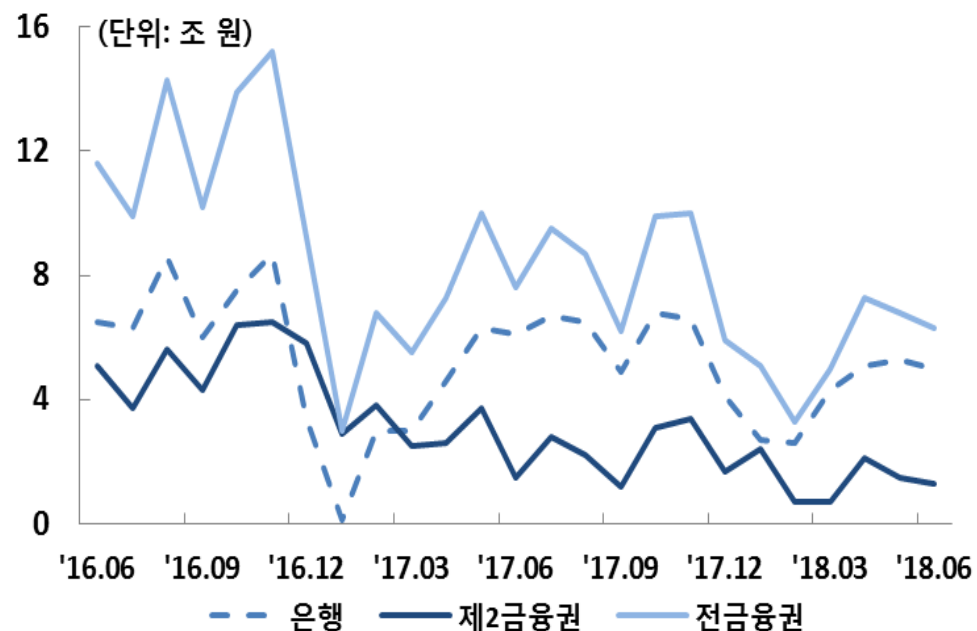
가계의 대출수요



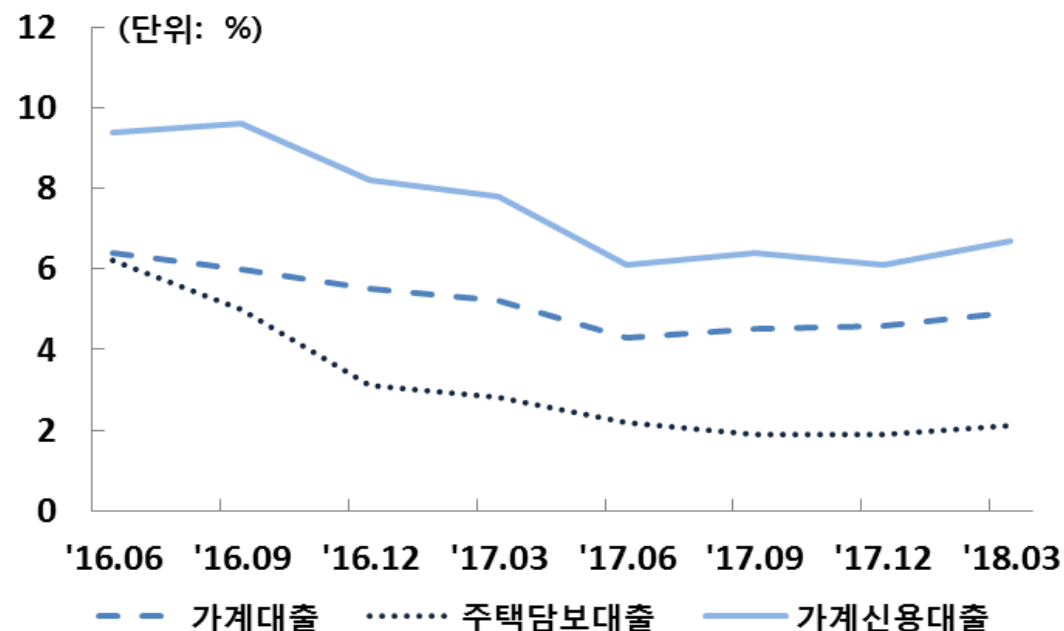
가계부채 규모는 지속적으로 증가하고 있으며 제2금융권의 건전성도 주시 필요

- 가계부채규제 및 주담대 규제 정책시행에도 불구하고 2분기 들어 주담대와 가계부채 모두 증가세 유지
- 또한, 저축은행의 가계대출 연체율이 올해 들어 반등한 것을 감안하면 취약계층의 대출건전성에 대한 모니터링 필요

은행권역별 월별 가계대출 증가량



저축은행 가계대출 연체율



지방중소도시 침체의 양상

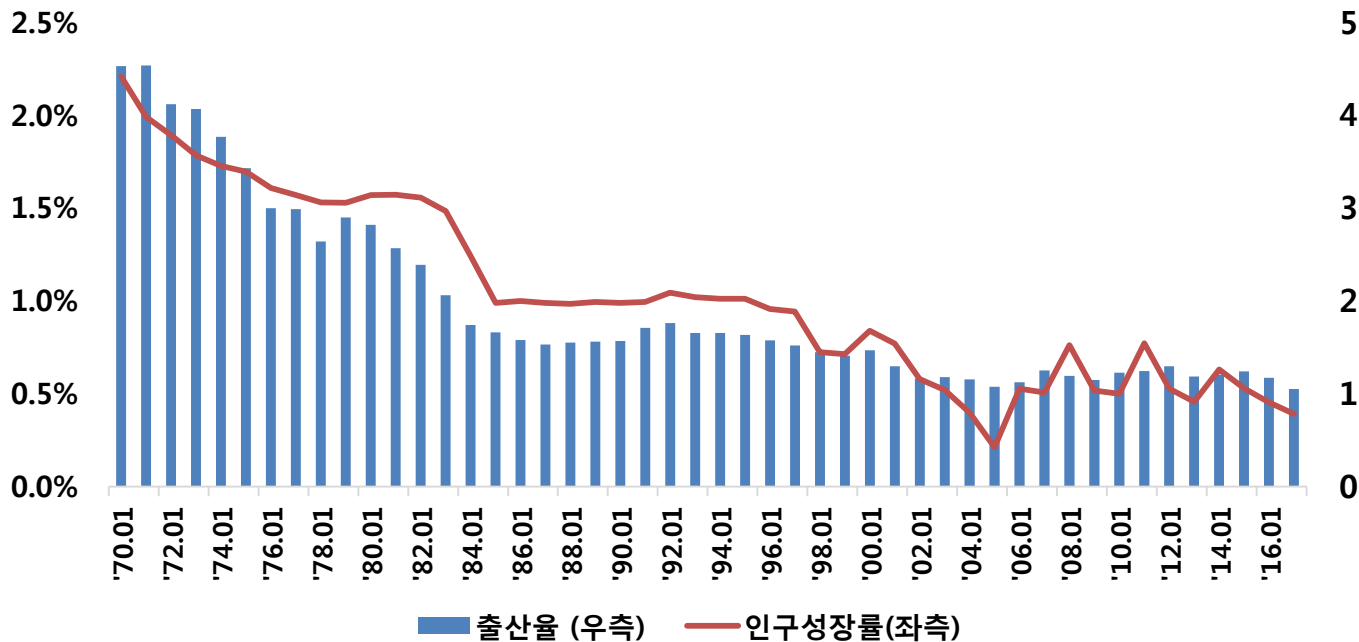
인구요소 및 도시와 주택의 요소를 종합 고려한 결과
광역단위 보다 시군구단위에서 파악되는 침체의 정도가
심각해보이며 향후 가속화될 가능성이 높음

- 1) 지방중소도시를 중심으로 전국적으로 인구감소와 노령화가 동시에 진행 중
- 2) 지방의 경우 노후주택 증가 및 빈집 증가, 노령인구 증가 등등의 다양한 침체양상을 보임
- 3) 침체특성을 고려하여 각 특성별로 위험분위를 설정하여 침체의 정도를 진단함
- 4) 진단결과 광역단위로 진단할 때와 시군구단위로 진단할 때 보이는 침체의 수준은 매우 다름

저출산 지속으로 장기적 인구성장률 하락기 돌입

- 인구는 '60년대 연간 3%대의 성장에서 2017년 기준 0.37% 성장에 그침
- 가임기간 여성 1인당 출산율 또한 '70년초 4.5명에서 2017년 기준 1.05명으로 감소
- 전체 인구증가율 정체와 지역별 인구분포 차이로 인해 인구감소 지역 발생 가능성 존재

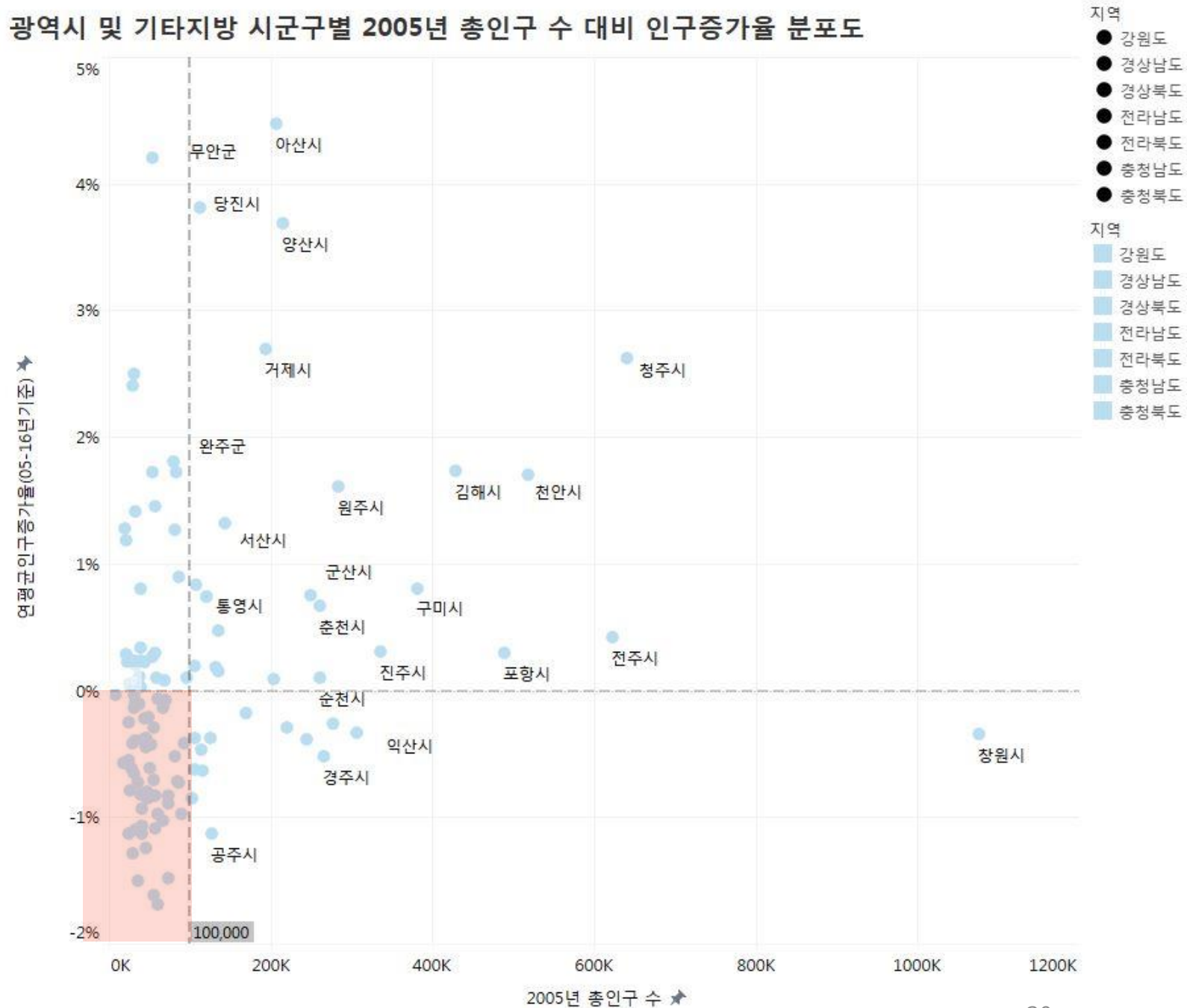
출산율과 인구성장률



인구증가율 & 총인구 : 소도시의 소도시화

- 지방 중소도시를 중심으로 인구감소
- 이러한 인구감소는 저출산 뿐만 아니라 인구유출에 의한 결과임
- 인구의 부익부 빈익빈 추세가 지속된다면 지방 소도시는 장기적으로 소멸위기에 처할 가능성이 높음

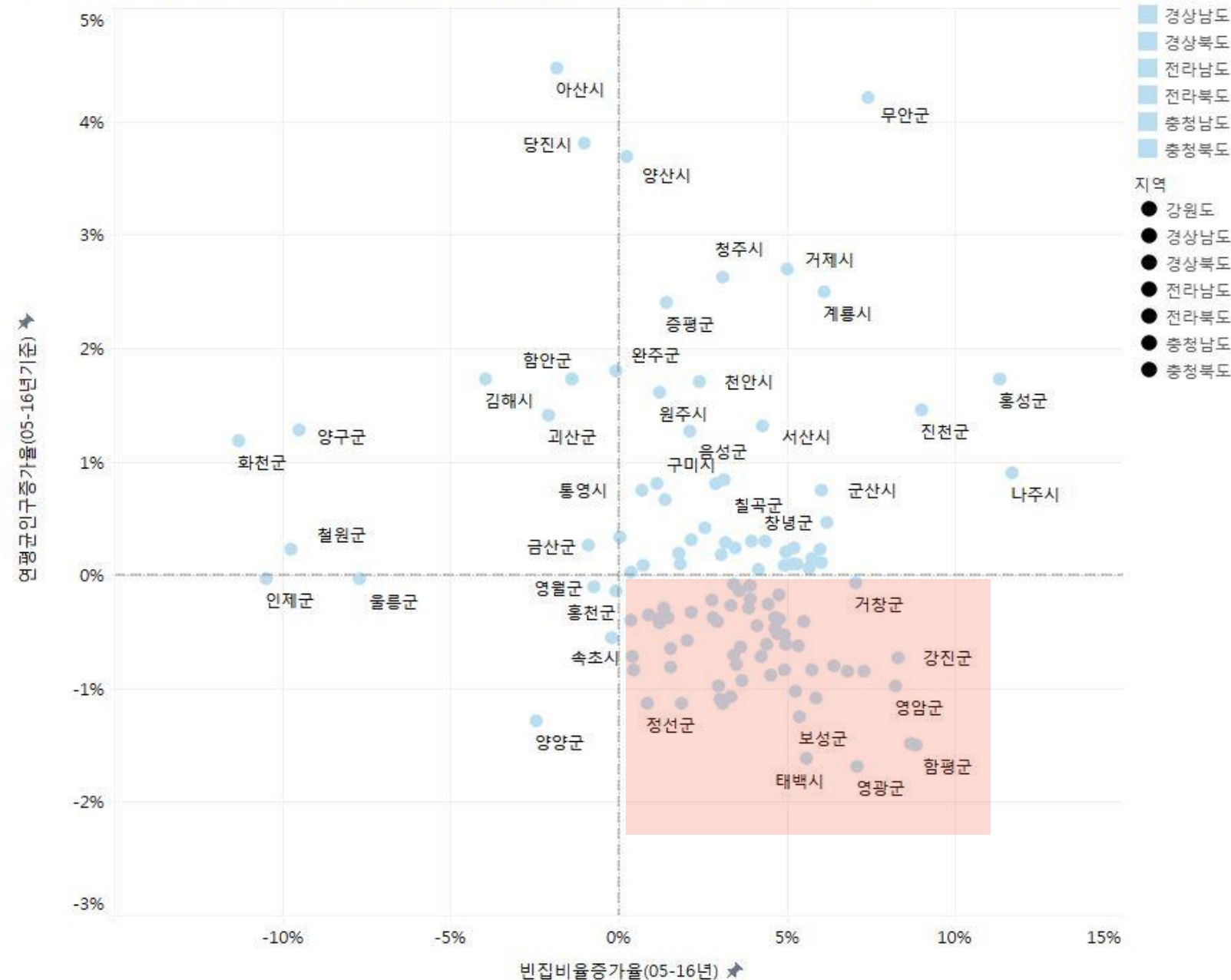
광역시 및 기타지방 시군구별 2005년 총인구 수 대비 인구증가율 분포도



빈집비율 & 인구증가율 : 인구감소에 의한 빈집증가

- 인구감소 및 정체가 발생한 지역은 대체로 빈집비율의 증가가 동반됨
- 이러한 빈집비율의 증가가 슬럼화로 이어질 경우, 추가적인 인구유출로 인해 인구감소를 가속화시킬 우려가 있음

광역시 및 기타지방 시군구별 빈집비율증가율 대비 인구증가율 분포도



지역경기의 변동 또한 지역주택시장에 큰 영향 미침

- 경제성장률이 둔화됨에 따라 지역기반 산업들의 성장도 정체되거나 불황에 빠짐
- 전체 경기상황과는 다르게 지역별 경기는 지역의 주택시장 및 인구증가율, 도시침체적 요인에 더 강한 영향을 미침
- 실제로 최근 조선업과 제조업이 침체되면서 군산, 거제, 창원의 주택가격이 급락, 특히 거제는 3년간 25% 가격 하락
- 미분양의 경우 군산이 전북 전체 미분양(1,651호)의 절반 가량, 창원과 거제는 경남 전체 미분양(1만 3,149호)의 60%



	인구감소*	1년간 아파트	3년간 아파트	미분양
군산 : 2529 명	3.8% 하락	7.85% 하락	728호	
창원 : 6010 명	10.03% 하락	13.15% 하락	6137호	
거제 : 5740명	13.28% 하락	24.94% 하락	1758호	

도시 · 주택 · 인구를 종합 고려하여 지방중소도시 침체정도를 측정할 필요 있음

- 마스다 히로야(2014), 이상호(2016)는 65세이상 고령인구대비 20~39세 여성인구비율로 지방소멸가능도시 선정
- 지방소멸은 인구구조적 변화를 중심으로 분석함. 그러나 도시의 침체는 인구이외에도 여러가지 요소 고려 필요함
- 따라서 본 연구는 인구와 더불어 도시와 주택의 특성을 감안한 상대적 지표를 고안하여 침체의 정도를 측정함

마스다
지방소멸지표

지방소멸 정도 진단 →

인구성장률 +
노령인구+
가임여성인구
(인구구조 중심)

=> 절대적 지표로 구성

주택금융연구원
지방침체위험정도
진단

지방 침체위험 정도 진단 →

인구특성 +
도시특성 +
주택특성
(도시종합 특성 고려)

=> 상대적 지표로 구성

주택보급률 & 노후주택비율: 도단위 중심으로 노후주택 비율이 높음

- 기타지역*은 주택보급률과 노후주택비율이 동시에 높게 나타남
- 노후주택비율이 높은 지역들은 주로 인구감소·정체가 일어나는 지방소도시들임
- 높은 주택보급률과 인구감소는 재개발 수익성 감소 요인이므로, 향후 이 지역의 노후주택개선 사업을 저해할 위험

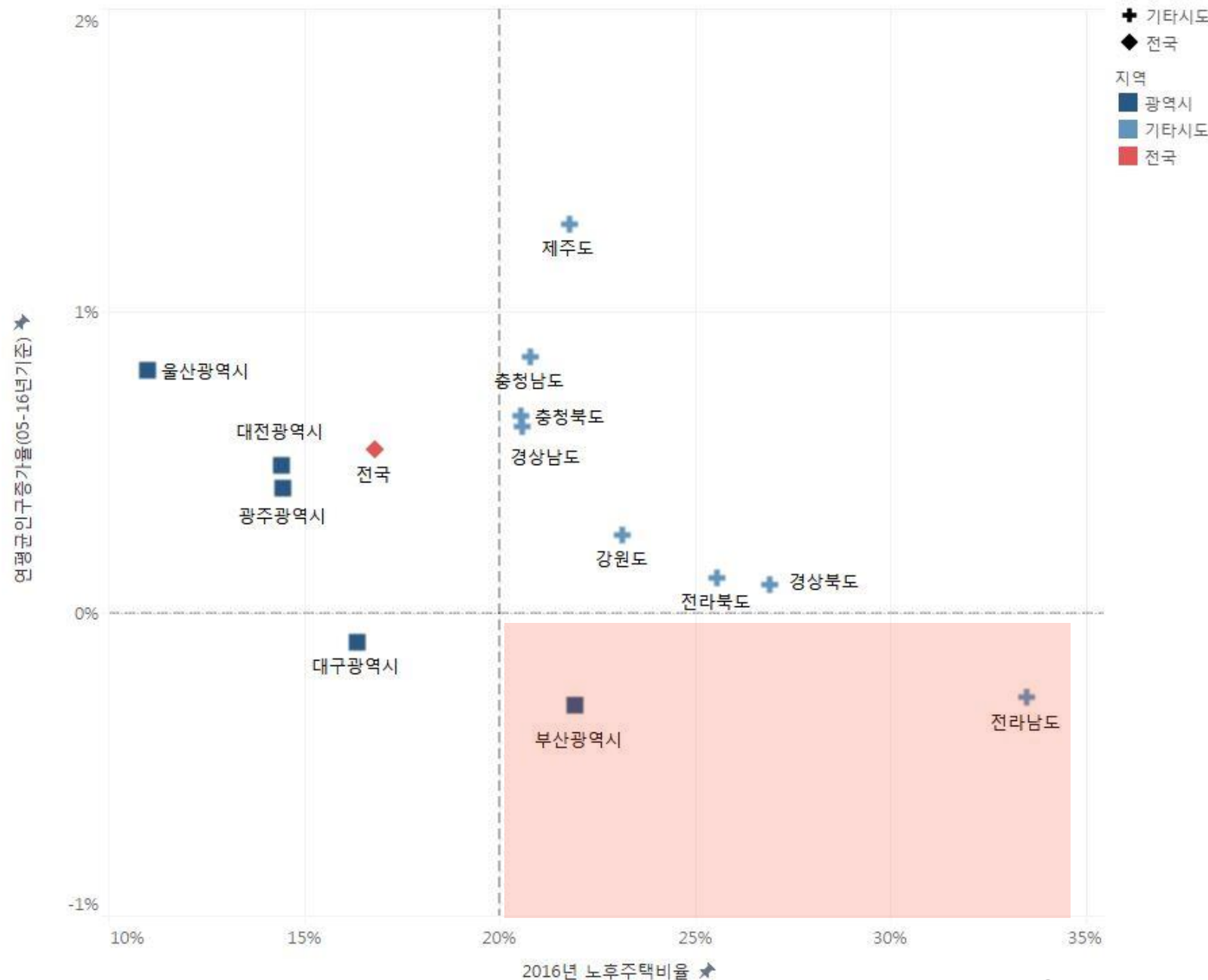
전국 시도단위 노후주택비율 대비 주택보급률 분포도 (2016년 기준)



노후주택비율 & 인구증가율(1): 광역단위는 전남과 부산만?

- 도단위 지역은 노후주택의 비율이 상당히 높음
- 부산시는 인구감소추세와 함께 노후주택 비율도 타 대도시에 비해 월등히 높은 수준임
- 하지만 광역단위로 살펴보았을 때는 노후주택 비율이 높으면서 동시에 인구가 감소하는 지역은 많지 않아 보임

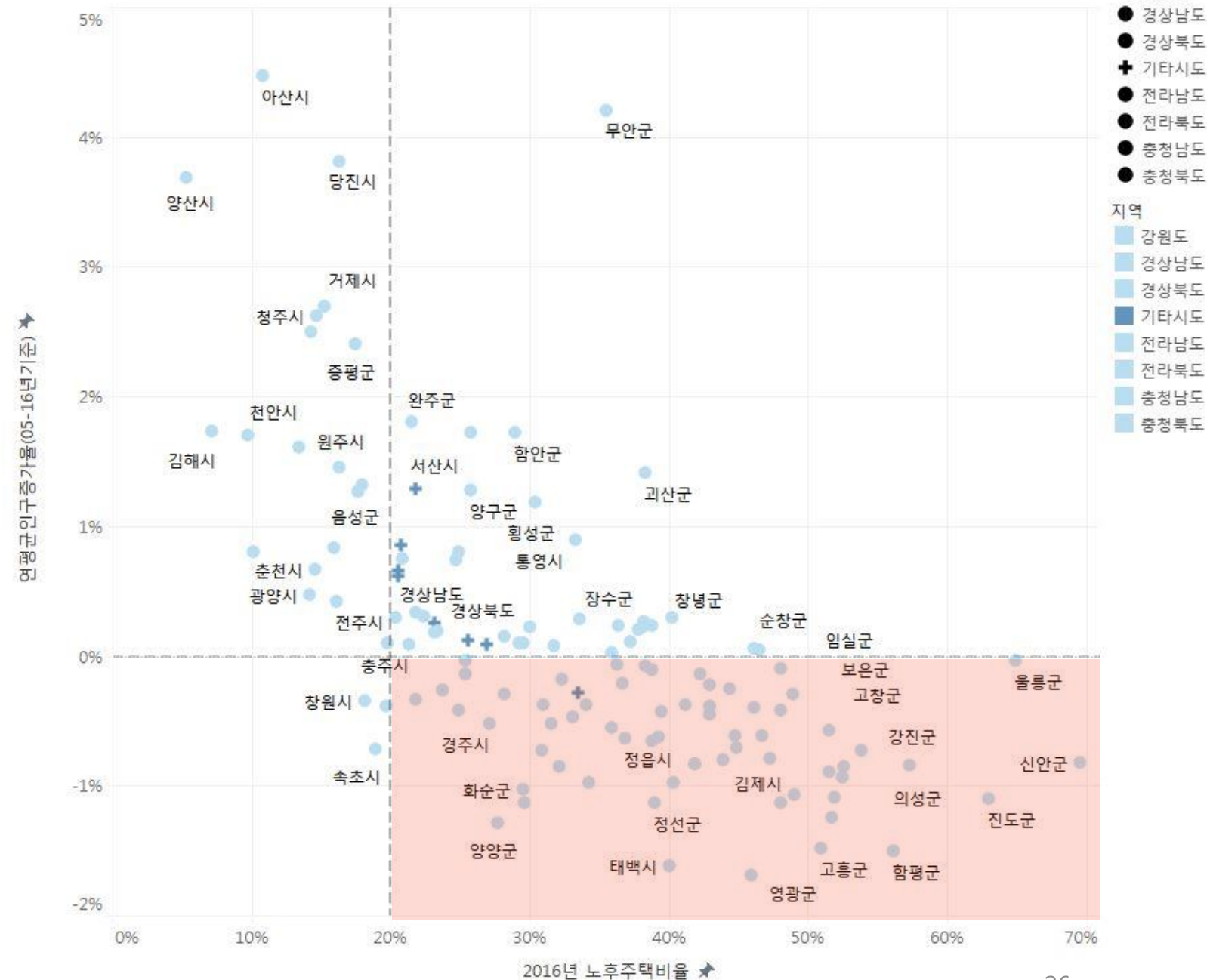
광역시 및 기타지방 시도단위 노후주택비율 대비 인구증가율 분포도



노후주택비율 & 인구증가율 (2): 대다수의 지방 소도시 위험신호

- 광역단위가 아닌 시군구단위로 살펴 보았을 때 많은 지역에서 노후주택 비율은 높고 인구성장률은 낮게 나타남
- 특히, 전북, 전남, 경북, 강원지역의 소도시들이 이 같은 문제를 겪고 있음
- 노후주택비율이 높을수록 인구 유출이 많은 도시일 가능성이 높으므로 해당 지역의 인구감소는 향후 지속될 것으로 예상됨

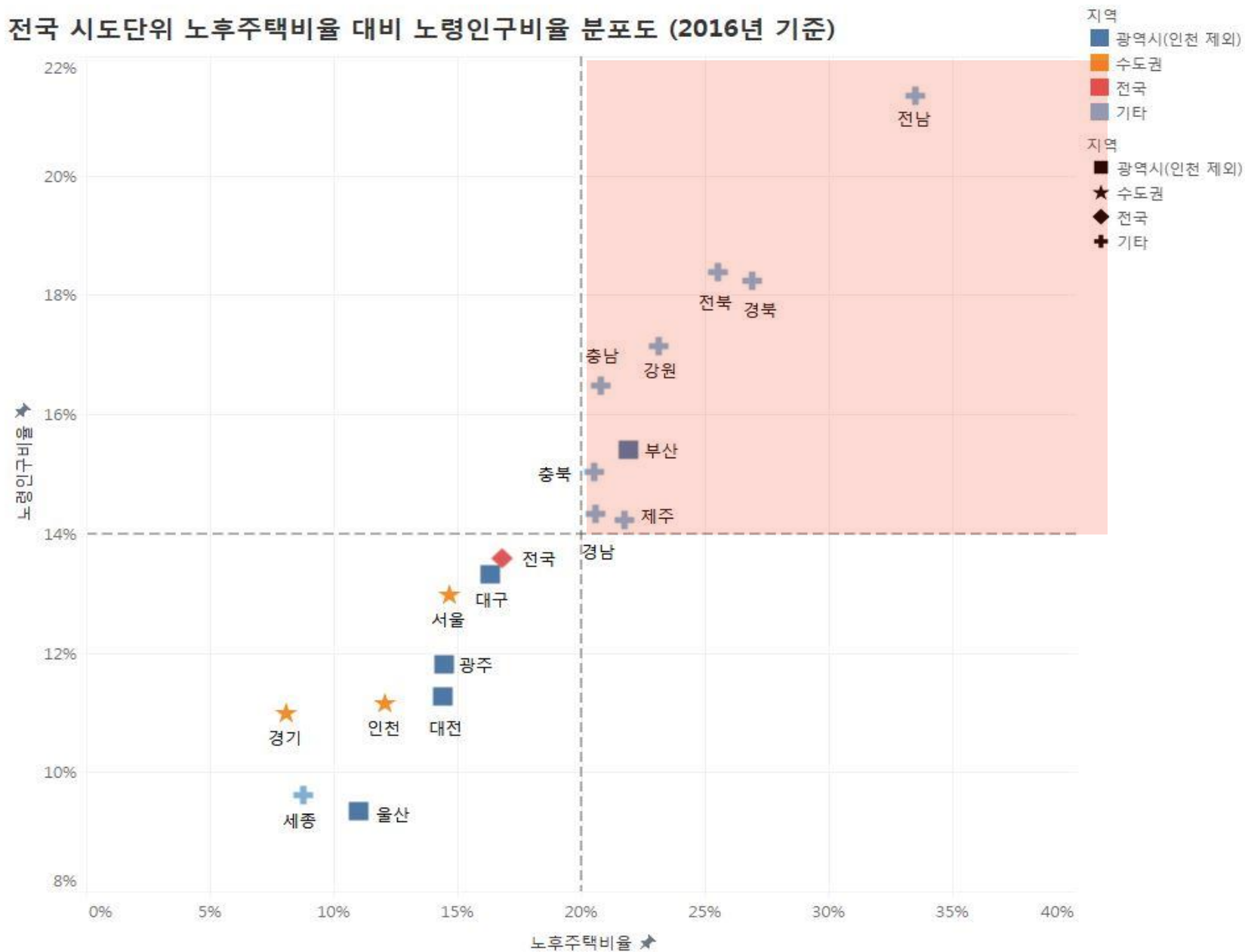
광역시 및 기타지방 시군구별 노후주택비율 대비 인구증가율 분포도



노령인구비율&노후주택비율 (1): 사람도 늙고 집도 늙고

- 지방 소도시의 경우 한집에 오래 거주하는 경향이 있음
- 노인이 오래 거주하고 있는 노후주택은 향후 빈집이 될 가능성이 높음
- 노령인구비율이 높을수록 출산으로 인한 자연적 인구증가의 여력이 낮음

전국 시도단위 노후주택비율 대비 노령인구비율 분포도 (2016년 기준)



노령인구비율&노후주택비율 ②: 지방 소도시는 노화중

- 시군구단위로 살펴보았을 때, 대부분 지역의 노후주택 비율은 20% 이상이며, 노령인구 비율도 14%를 넘음
- 노령인구가 35% 이상이며 노후주택이 절반이상의 비율을 차지하는 고위험 군에 시군구의 상당수가 위치함
- 대다수의 지방 소도시는 향후 빈집 증가 뿐만 아니라 도시의 기반 유지에 어려움이 있을 것임

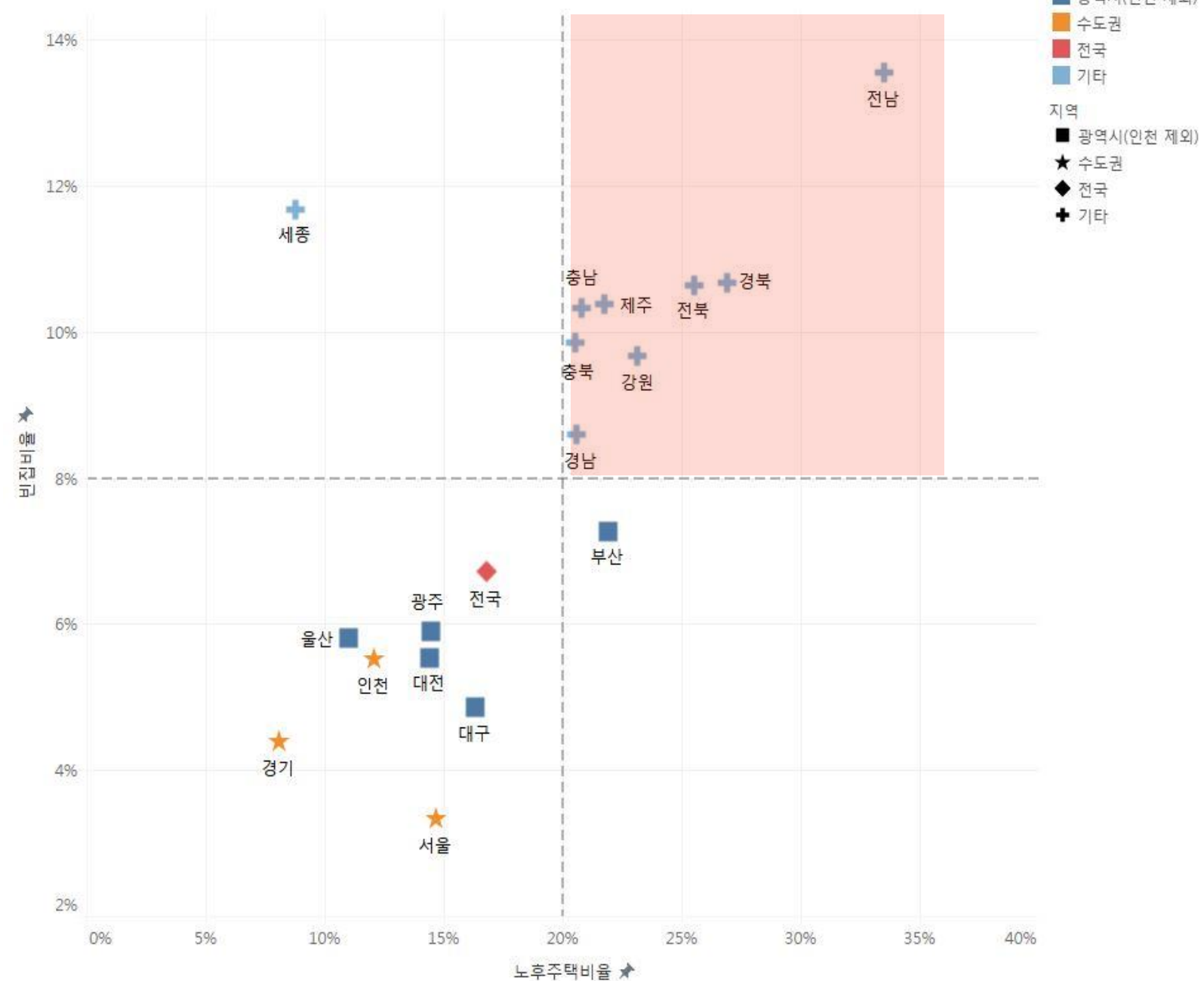
광역시 및 기타지방 시군구별 노후주택비율 대비 노령인구비율 분포도 (2016년 기준)



빈집비율 & 노후주택비율(1) : 방치되어 가는 노후주택

- 실제 노후주택비율이 높은 지역에서 빈집화가 진행 중
- 경기를 제외한 대부분의 도지역이 위험분위에 속함
- 부산은 노후주택비율은 높지만 대도시의 이점으로 인해 빈집비율은 낮음

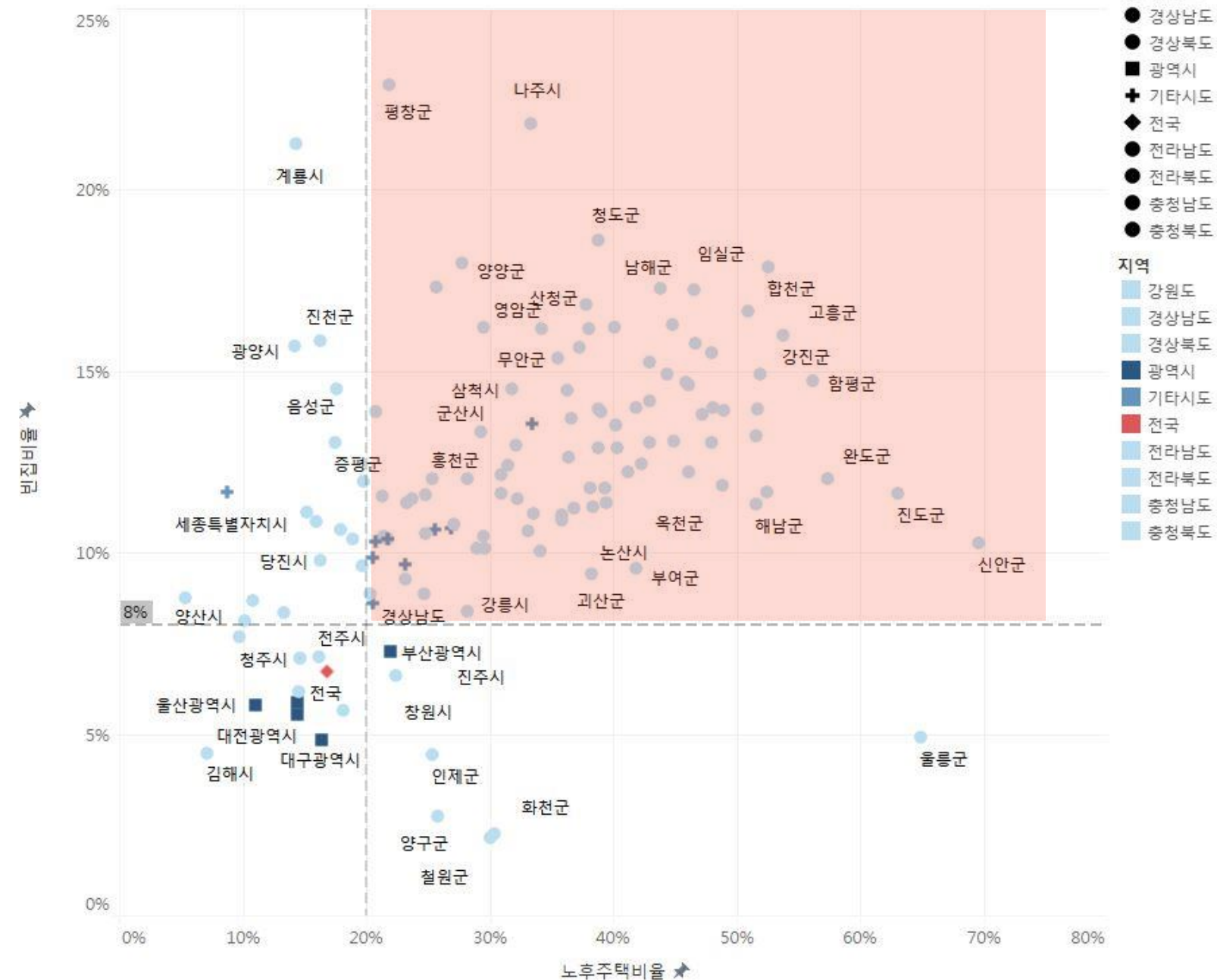
전국 시도단위 노후주택비율 대비 빈집비율 분포도 (2016년 기준)



빈집비율 & 노후주택비율 (2): 높은 소도시 늘어나는 빈집

- 다수의 지방 소도시들은 빈집과 노후주택의 비율이 동시에 높음
- 이는 지방 소도시들의 인구구조적 변화가 주택 측면으로 상당부분 전이되었음을 보여줌
- 특히 전남과 경북지역의 소도시가 위험범위에 속함

광역시 및 기타지방 시군구별 노후주택비율 대비 빈집비율 분포도 (2016년 기준)



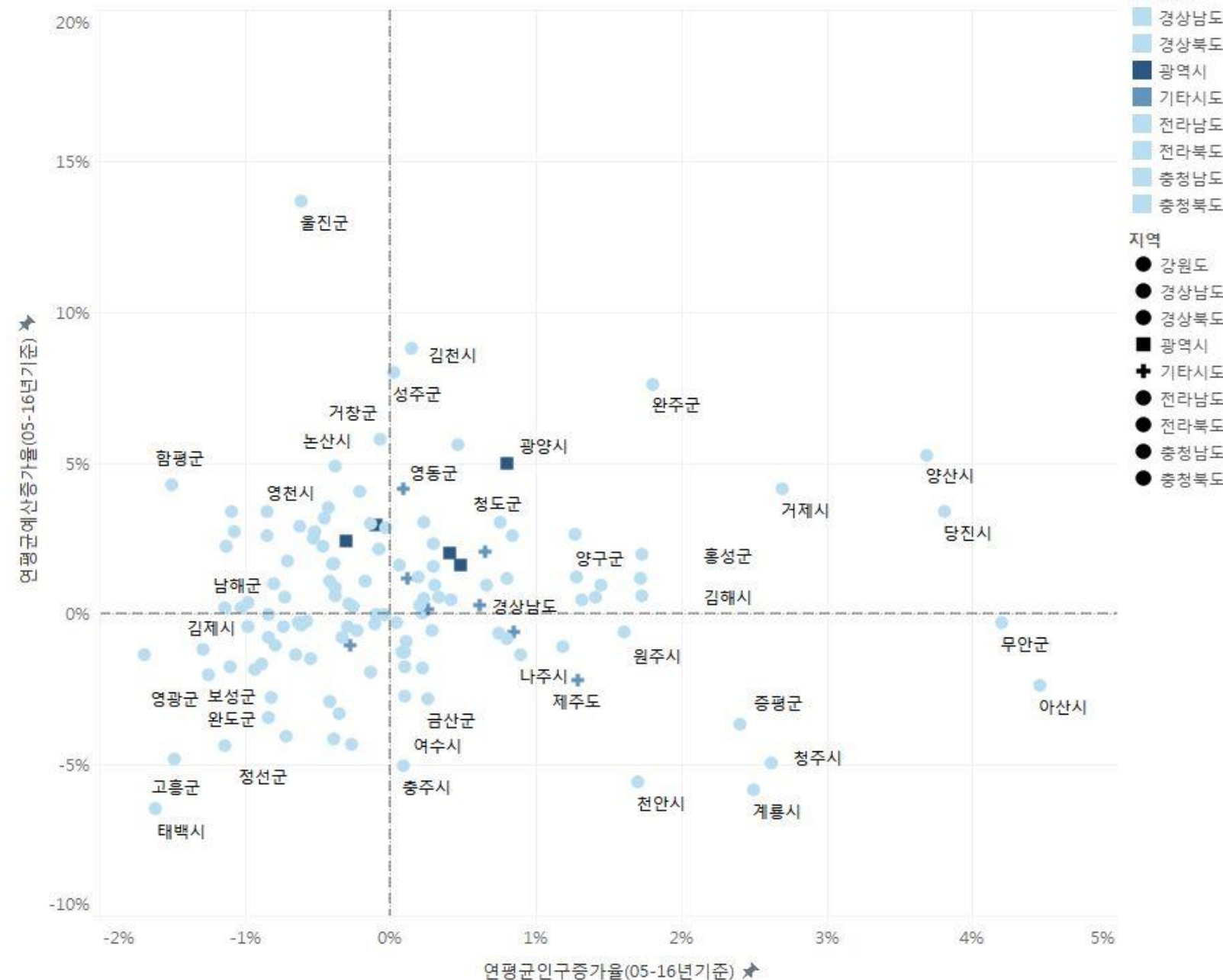
- 노령인구가 많을수록 향후 빈집이 증가할 가능성이 높음
- 지난 10년간 대부분의 시군구 지역에서 노령화와 빈집증가가 수반되어 왔음
- 이러한 경향성은 당분간 지속될 듯



예산증가율 & 인구증가율 : 인구증가와 상관은 없는 예산증가율

- 분포도상 인구증가율과 예산
증가율은 아무 관계가 없어 보임
- 예산결정은 인구증가 이외에
많은 요소가 고려되는 것이 현실
- 그러나 인구감소지역에서도 예산
증가가 지속적으로 발생하는 것은
현재의 예산사용의 비효율과 향후
예산집행의 비효율이 더 커질
가능성을 보여줌

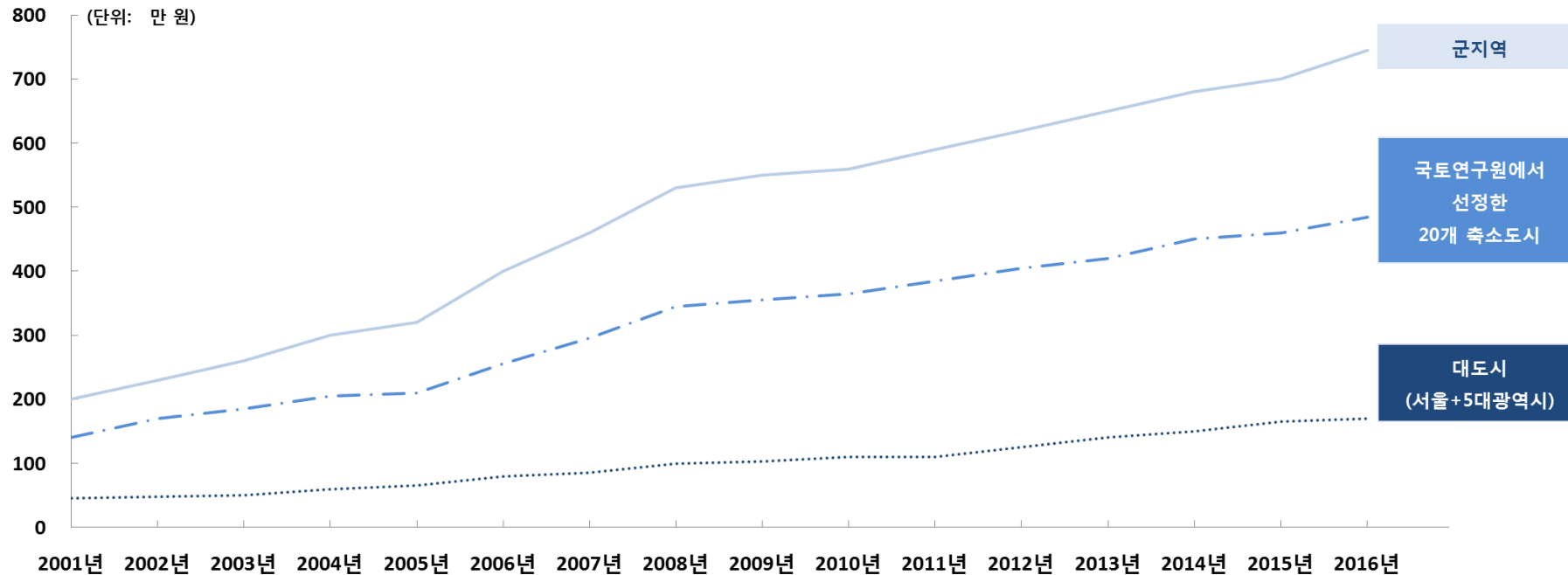
광역시 및 기타지방 시군구별 인구증가율 대비 예산증가율 분포도



지방도시 침체가 가속화됨에 따라 지방의 재정 비효율화 또한 가속화 될 듯

- 인구감소에도 불구하고 과거 인구를 기준으로 설치된 인프라의 유지보수에는 지속적으로 예산이 소요됨
- 일인당 평균 인프라 유지 비용은 인구밀집도가 높은 대도시에 비해 군단위의 지방으로 갈수록 높아짐
- 이러한 1인당 소요예산의 비효율성은 장기적으로 인구가 감소하는 지자체 및 국가 재정에 막대한 부담으로 작용

주민 1인당 소요예산 추이



요약 및 전망

2분기 서울지역 주택시장 상승세 유지 거래량 감소

2분기 들어 제2금융권 대출 증가 및 연체율 증가 조짐

3분기 서울 지역 가격은 상승세를 유지할 것으로 보임

지방중소도시 침체 가속화 생각보다 심각하여 대책이 필요함

- 1) 서울 2분기 거래량 1분기 대비 감소하였으나 매매가격의 상승세는 유지
- 2) 2분기 수도권 및 지방시장 전체 거래량 또한 감소하였으나 최근 6월 들어 반등 조짐
- 3) 대출규제정책에도 불구하고 가계부채가 지속적으로 증가, 지방을 중심으로 미분양 물량 증가 추세
- 4) 지방중소도시 침체의 가속화가 예상보다 심각하며 국가 전체적 문제로 부상할 가능성이 있음