

2018년 3분기 주택시장 분석 및 전망

수도권 가격 급등과 부동산 대책

Contents

1. 3분기 시장현황	3p
2. 서울시장 과열과 공급대책	8p
3. 9.13 주택시장 안정대책	15p
4. 지방시장 가격 및 미분양 동향	21p
5. 요약 및 전망	27p

3분기 주택시장 현황

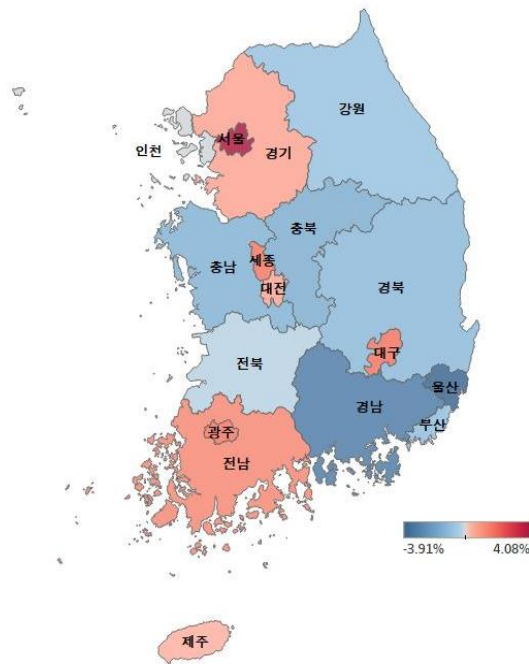
3분기 주택시장은 전국적으로 매매거래량 감소폭 확대
서울 주택매매가격은 6월 이후 가격상승폭 확대
대구와 광주는 지속적인 수요로 인해 가격 상승

- 1) 4월 이후 전국 매매거래량은 양도세 개편의 영향 및 계절적 요인으로 인해 감소세로 전환
- 2) 서울은 개발호재로 인해 가격상승폭 확대 / 대구, 광주는 매수자 증가로 인해 가격 상승
- 3) 울산, 경남 등은 신규물량 확대와 지역 경기 침체로 인한 불안감으로 가격 하락

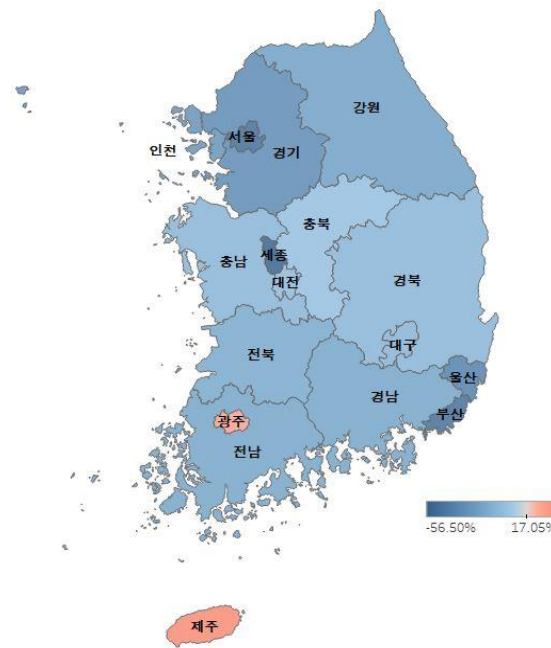
2018년 3분기 전국 주택 매매거래량 감소

- 전국적으로 양도세 중과 시행 이후 서울과 부산을 중심으로 전년동기대비 매매거래량이 급감
- 수도권은 경우 가격 상승세는 유지, 지방시장은 울산과 경남을 중심으로 가격 하락세 심화 양상
- 하지만 대구와 광주에 매매가격이 타 지방시장 대비 지속적인 상승 양상을 보임

전국 시도별 주택매매가격 상승률



전국 시도별 주택매매거래량 변동률

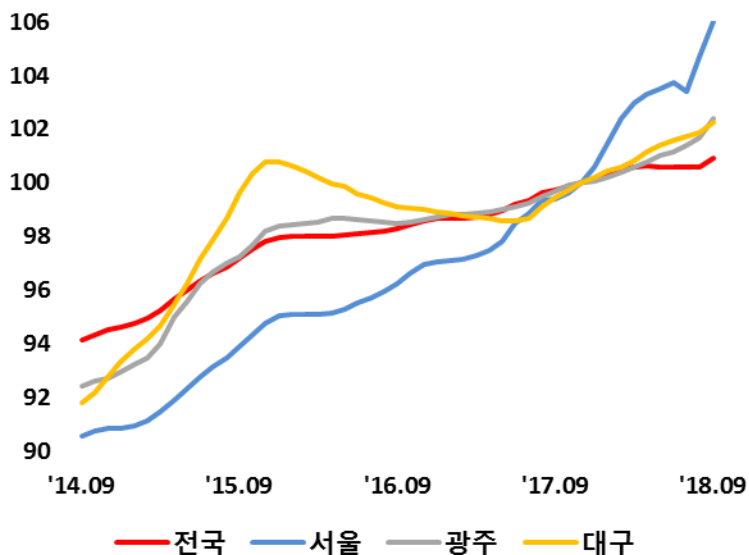


주택매매시장 현황

- 9월말 전국 주택매매가격은 전년 말 대비 상승세(0.79%)
- 지역별로는 서울(5.42%), 광주(2.35%), 대구(2.07%) 순으로 상승
- 전년 동기 대비 주택매매 거래량은 세종(-51.77%), 부산(-47.85%), 울산(-47.47%)을 중심으로 급감

매매가격 상위 3개 지역

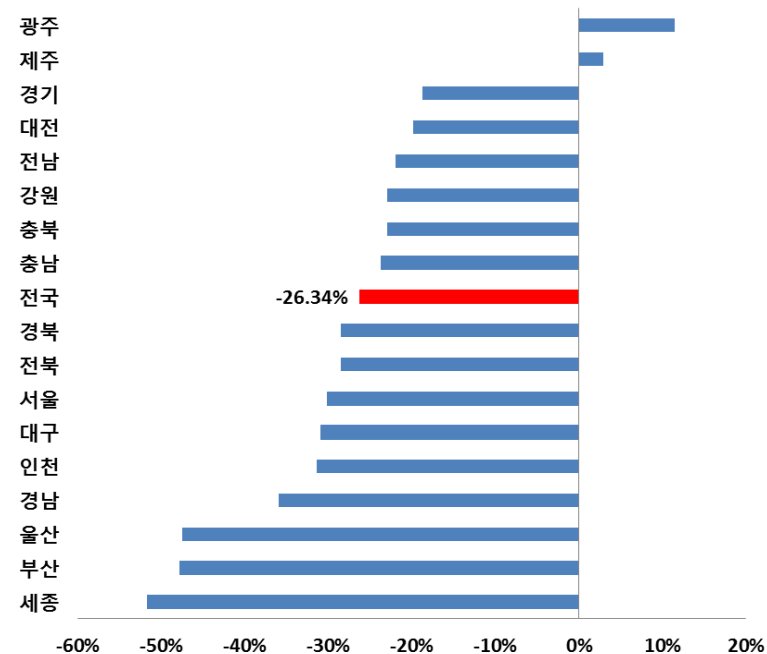
(2017.11=100)



전국 및 상위 3개 지역 변동률

지역	매매가	거래량
전국	0.79%	-26.34%
서울	5.42%	-30.16%
광주	2.35%	-11.48%
대구	2.07%	-30.91%

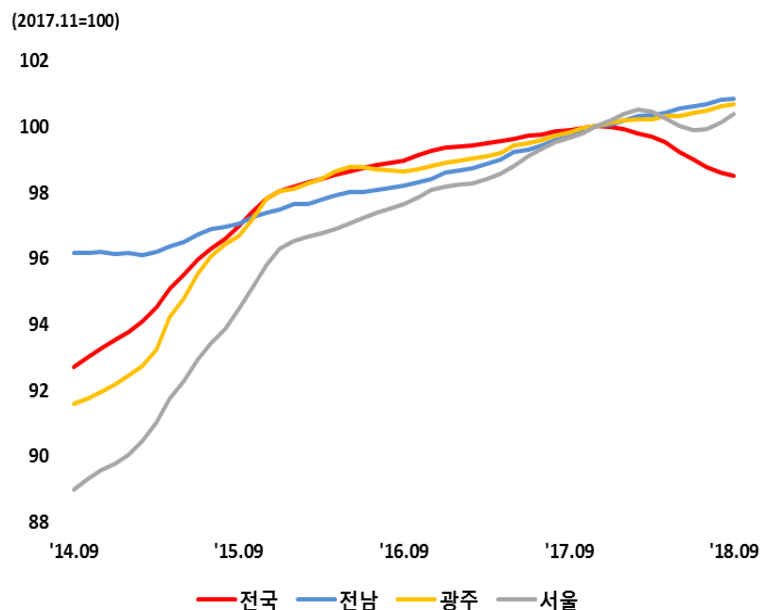
매매 거래량 변동률



주택전세시장 현황

- 9월말 전국 주택전세가격은 전년 말 대비 하락(-1.47%)
- 지역별로는 전남(0.81%), 광주(0.56%), 서울(0.48%)을 제외하고 가격 하락
- 전년 동기 대비 전월세 거래량은 전국적으로 13.41% 대폭 증가

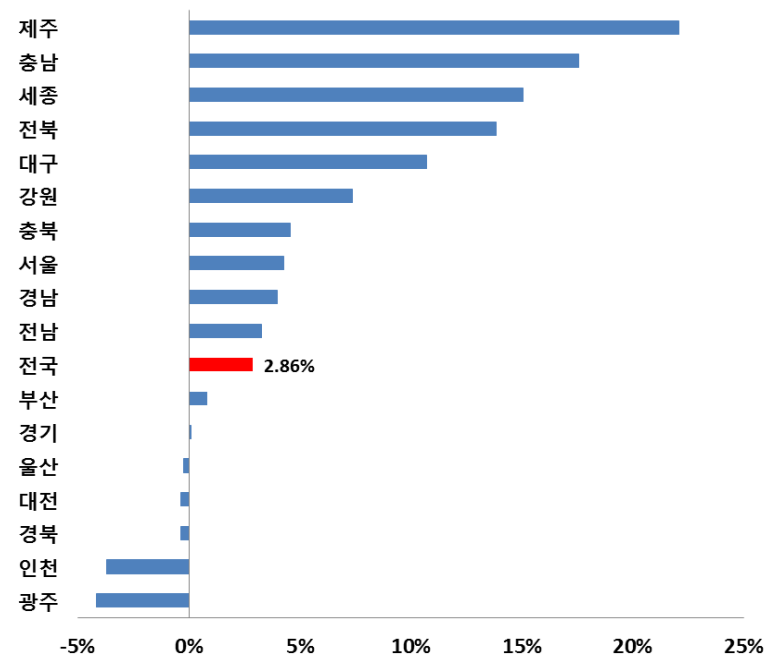
전세가격 상위 3개 지역



전국 및 상위 3개 지역 변동률

지역	전세가	전월세 거래량
전국	-1.47%	2.86%
전남	0.81%	3.26%
광주	0.56%	-4.15%
서울	0.21%	4.27%

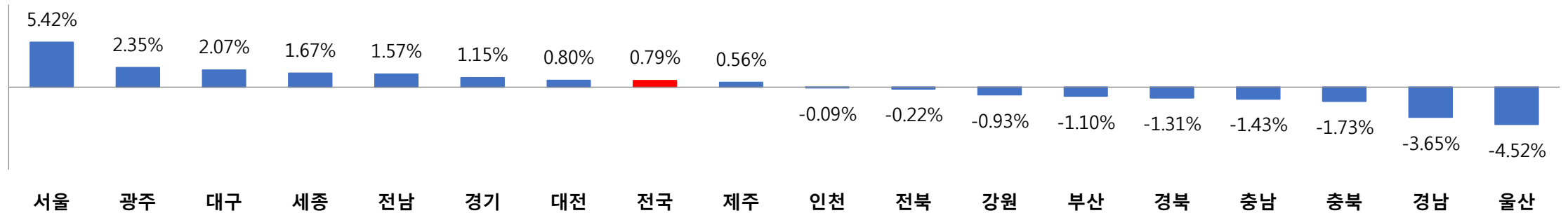
전월세 거래량 변동률



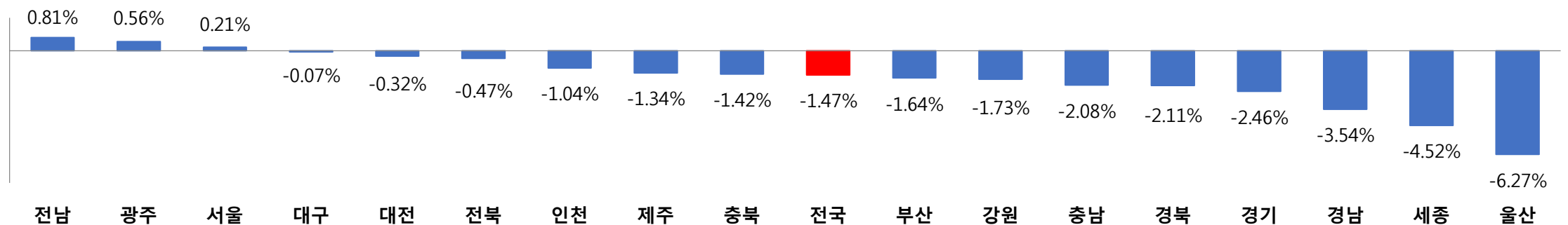
2018년 3분기 전국적 매매가와 전세가의 변동률 격차 확대

- 서울의 경우 3분기 매매가 상승폭이 2분기 대비 1.34%p 확대
- 매매시장은 지역별 격차가 크며, 서울·광주·대구와 울산·경남·충북을 중심으로 양극화가 심화되고 있음
- 전세시장의 경우 -1.47%로 2분기 대비 하락폭 소폭 증가, 울산·세종·경남을 중심으로 대부분 지역 하락세 유지

9월 누적 매매가격 변동률



9월 누적 전세가격 변동률



서울시장 과열과 공급대책

6월 이후 서울 강남·강북 가격 급등의 여파가 인근 지역으로 확대
국지적 과열 현상을 차단하기 위해 8.27, 9.13 대책 발표

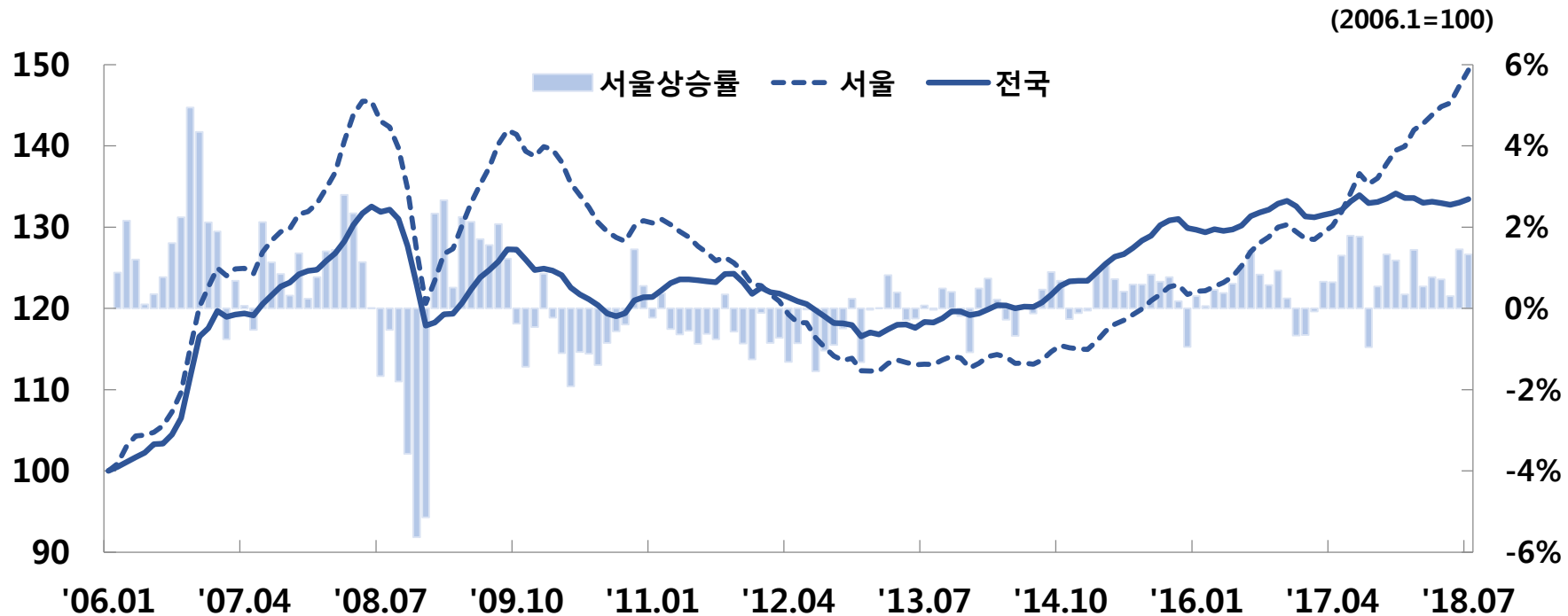
9.21 공공택지 개발, 도심 내 규제완화를 통해 수도권 내 공급 확대 계획

- 1) 보유세 정부안 발표로 인한 불확실성 해소와 개발호재로 인해 6월 이후 서울 가격 상승
- 2) 과천, 광명, 분당 등 강남 인접 지역까지 국지적 과열
- 3) 8.27, 9.13, 9.21 대책을 통해 수도권 주택공급 확대 추진 및 투기지역 추가 지정

2014년 이후 서울 주택가격은 장기적 상승세

- 2014년 정부의 부동산 경기부양책이 전국적인 주택가격 상승을 견인
- 2016년 이후 전국 실질 주택가격 상승폭은 크지 않은 반면, 서울의 국지적 상승세는 지속됨
- 서울 실질 실거래가는 2018년 7월 기준 전 고점(2008년 6월) 돌파

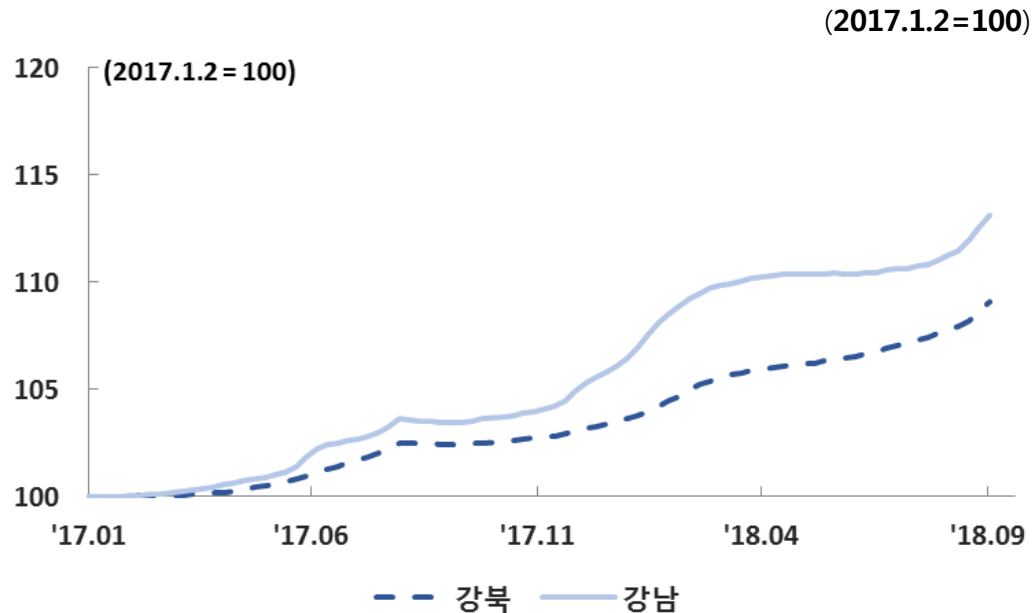
서울 실질 실거래가 및 실거래가 상승률 추이



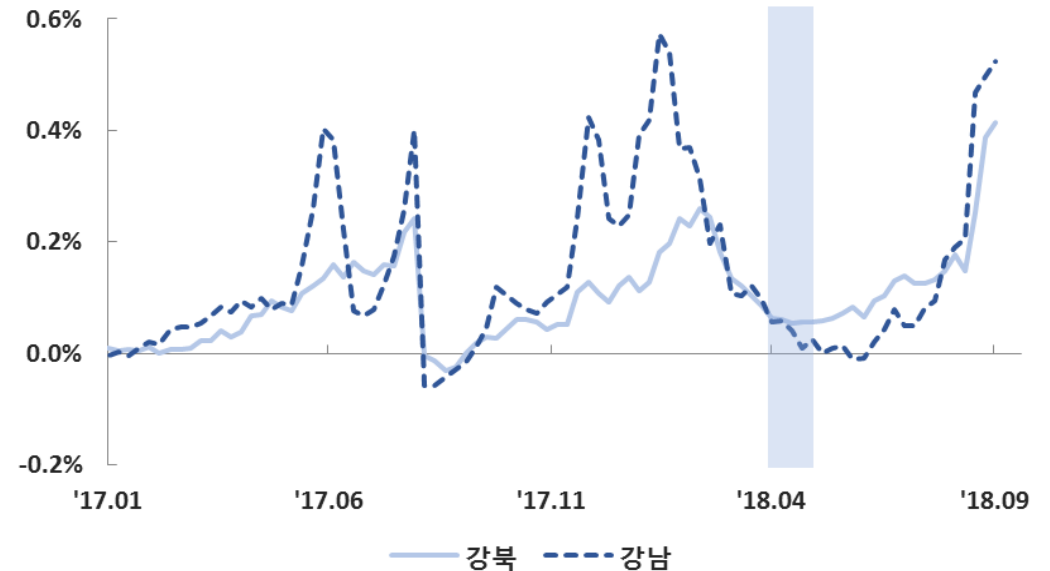
2017년 이후 가격 급등 현상이 주기적으로 반복

- '17년 이후 서울의 가격변화는 정책 발표 이후 선관망·후급등을 반복하고 있음
- 상승폭이 작던 강북도 '18년 들어 강남의 상승률을 역전
- 강남 위주의 국지적 과열현상이 8월 들어 강북으로 강하게 전이되는 양상을 보임

주간 주택가격지수



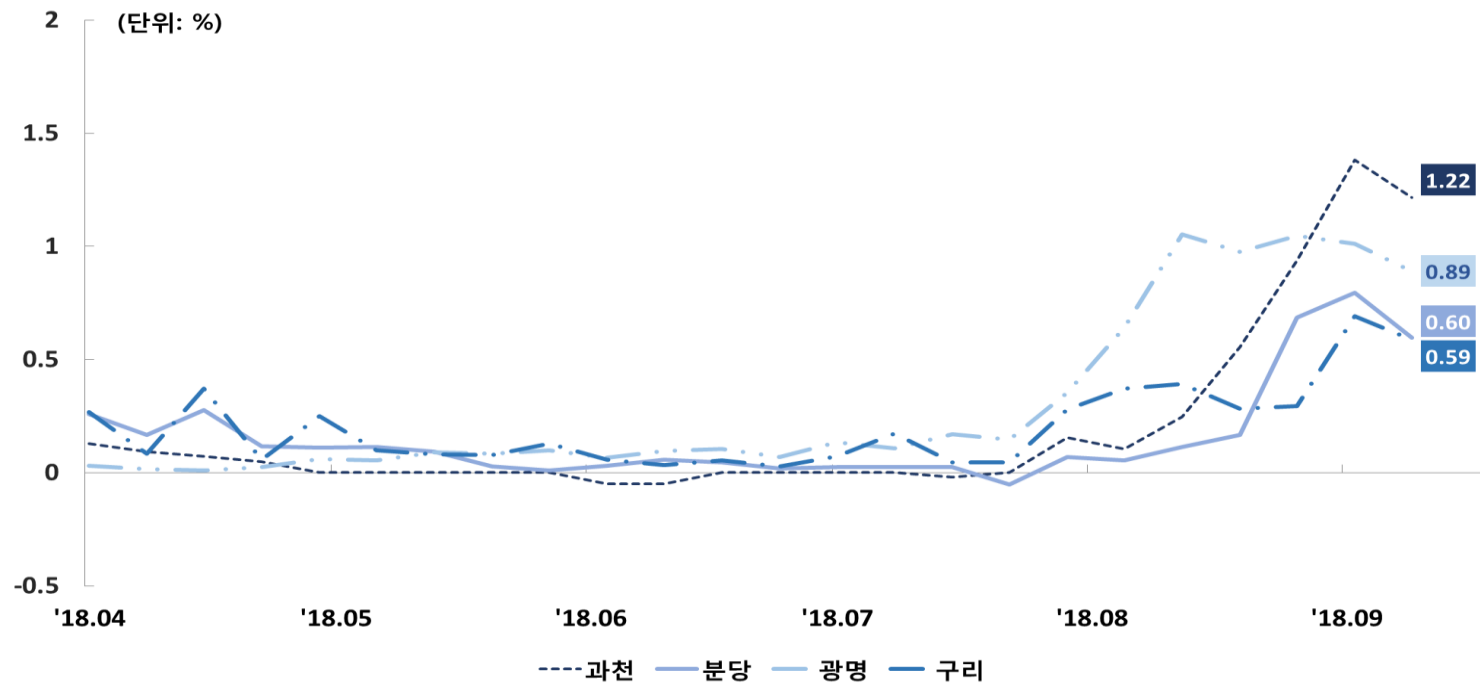
주간 주택가격지수 변동률



서울 인근지역으로 가격 상승세 확산

- 7월 말 강남으로 접근성이 용이한 지역을 중심으로 가격 상승세 시작
- 과천은 지식정보타운 분양과 투기지역 선정에 제외되는 호재로 인해 가격 급등
- 광명은 7월말 신규 및 재건축 분양 영향으로 가격 급등, 이후 투기과열지구 지정으로 인한 수요감소로 상승폭 둔화
- 그 외 강남 인접지역은 상대적 저평가로 인해 상승세 조짐

경기 주요상승 지역



8.27 부동산대책: 수도권 주택공급 확대 추진 및 투기지역 지정

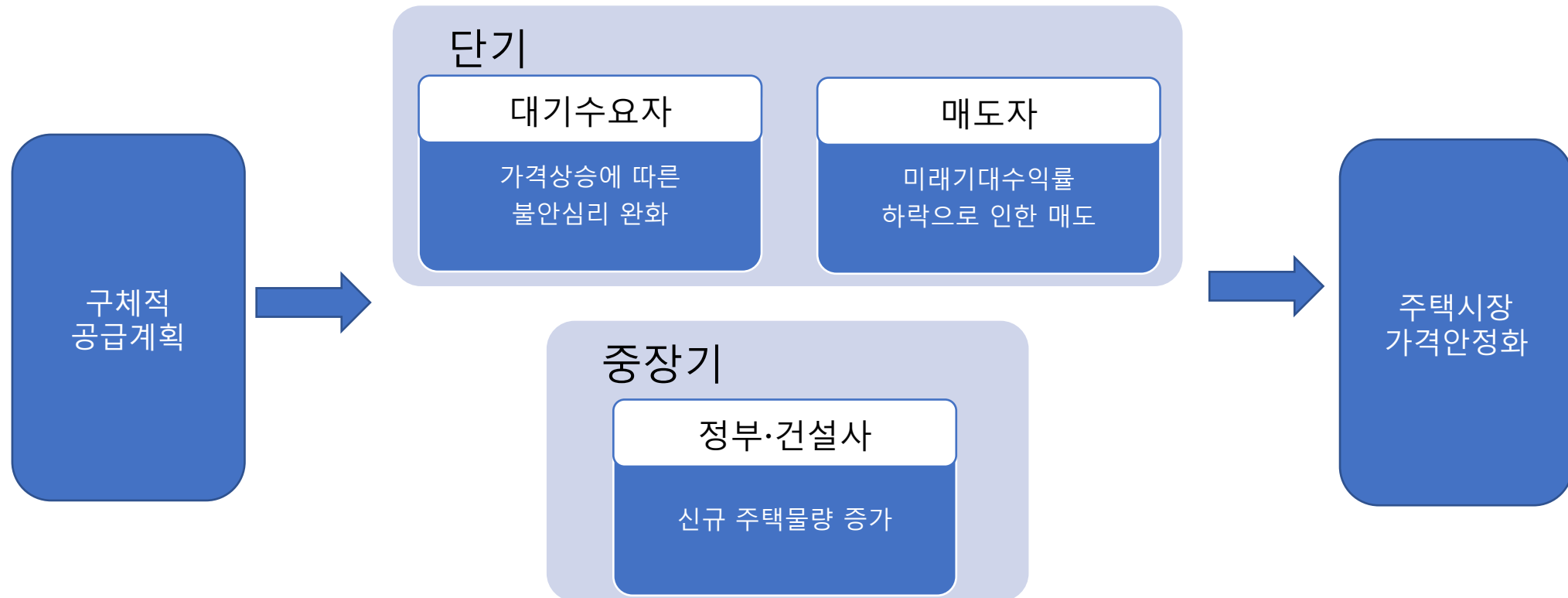
- 수도권에 양질의 주택 공급을 확대하기 위해 수도권 내에 공공택지를 추가적으로 개발
- 또한, 단기적 투기수요 차단을 위해 투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역 확대 및 조정

8.27 부동산 대책

구 분	주 요 내 용	
수도권 주택공급 확대	30만호 이상 주택공급을 목표로 30여개 공공택지 추가 개발 계획	
투기지역·투기과열지구· 조정대상지역 확대 및 조정	서울 내 투기지역 추가	종로구, 중구, 동대문구, 동작구
	투기과열지구 추가	광명시, 하남시
	조정대상지역 추가	구리시, 안양시 동안구, 광고택지개발지구
	조정대상지역 해제	부산시 기장군(일광면 제외)

수요자 선호지역을 대상으로 한 공급확장정책

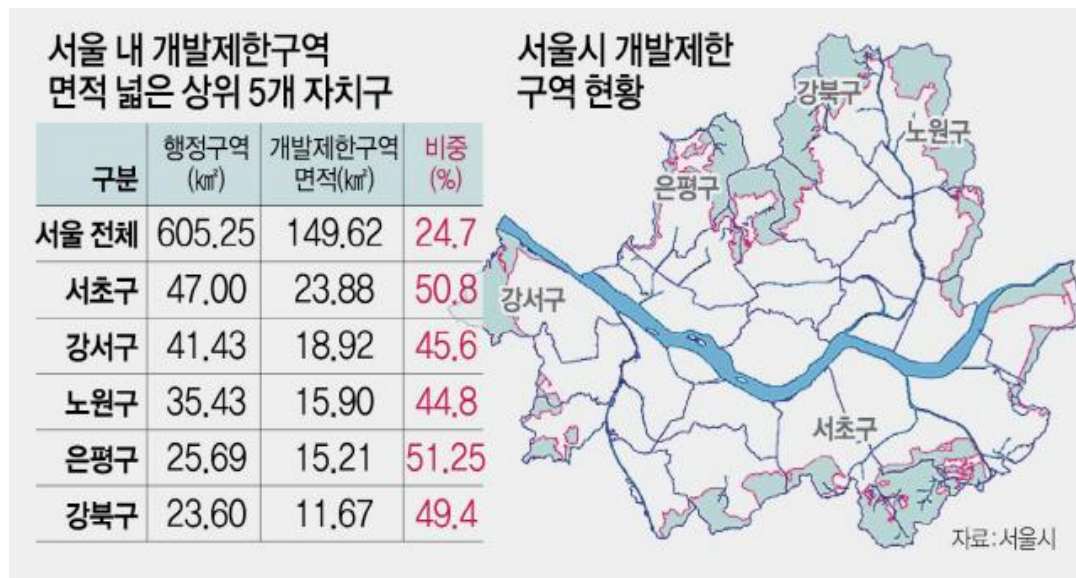
- 가격은 수요와 공급으로 결정되므로 결국 이 둘을 동시에 컨트롤 하는 것이 효과적
- 장단기 주택가격 하락의 가장 큰 유인은 "구체화된 공급물량 확대 계획"임*
- "세부적인 공급정책"을 통한 시장불안감 해소는 수요·공급 양측면에서 장단기 주택시장안정화 효과를 가짐



한정적 서울 택지의 효율적 주택공급 방안

- 서울의 주택건설 가용토지를 고려하면 추가적으로 대규모 단지를 건설하기는 상당히 제한적인 실정
- 대안으로 물리적 공급을 늘리는 수평적 확장과 공간의 효율을 높이는 수직적 확장이 있음
 - * 수평적 확장: 개발제한구역(그린벨트) 해제, 도심 및 철도 유휴지 발굴 등
 - * 수직적 확장: 상업지역과 준주거지역에 대한 주거 면적 비율 상향, 재개발·재건축 규제 완화 등

수평적 확장



수직적 확장 - 전국 아파트 준공 시기별 용적률 평균 추이



9.13 부동산 대책

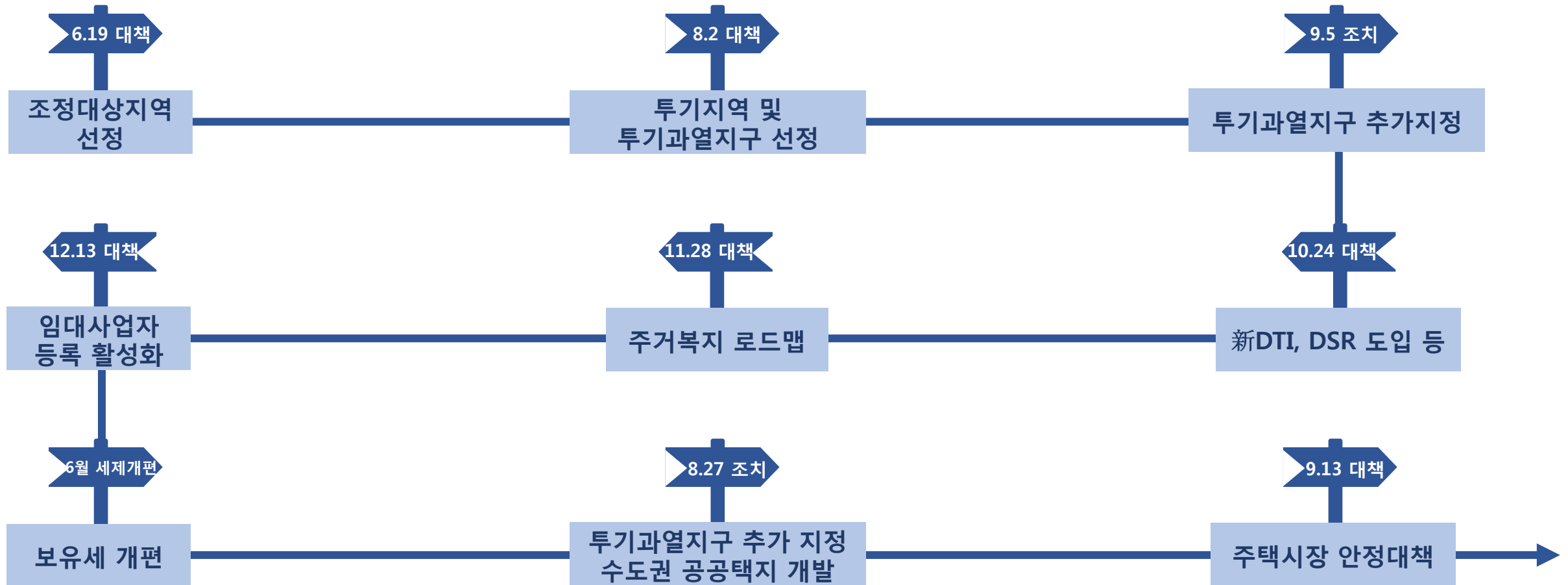
9.13 대책의 가장 큰 목적은 실수요자 보호

규제지역 다주택자에 대한 세금 및 금융에 걸친 전방위적 규제
이로 인해 추가적인 투기수요 유입은 억제될 듯

- 1) 과세강화로 인한 최고세율이 참여정부 시절 3.0% 보다 높은 3.2%로 책정
- 2) 임대사업자 등록 시 주어지던 다양한 세제혜택을 줄이고 대출 또한 금지 및 축소
- 3) 향후 주택임대차 시스템을 활용한 세금부과는 다주택자를 규제할 중요한 카드로 작용할 듯

2017년 이후 부동산 정책 흐름

- 실수요자를 보호하고 다주택자를 선별하여 점진적으로 강력한 규제를 취하고 있음
- 2017년은 주거안정을 위한 부동산 정책의 틀을 구축
- 2018년은 세제 정책들이 현실화 되어 갔으며, 시장 환경변화에 따라 정책의 강도를 조절



(세금 부문) 다주택자에 대한 과세 전반적 강화, 최고세율은 역대 최고(3.2%)

- 3주택이상 보유자와 조정지역내 2주택이상 보유자에 대한 과세강화(+0.1~1.2%p), 최고세율은 참여정부때 보다 높음
- 현행 공정시장가액비율 80% 에서 매년 5%p씩 단계적으로 상향 조정하여 22년까지 100%로 반영
- 과세표준 3억원초과 구간에서 구간별로 +0.2 ~ 0.7%p 인상, 3억원 이하는 현행(0.5%) 유지
- 조정대상지역 다주택자의 세 부담 상한선 300%로 조정, 1주택자 및 조정대상지역외 2주택자는 현행 150% 유지

다주택자 세제 강화 내용

과세표준 (시가)	현행	당초 정부안		수정안	
		2주택 이하	3주택 이상	일반	3주택이상 & 조정대상지역 2주택
6~12억 (1주택 23~34억원 다주택 19~30억원)	0.75%	0.85% (+0.1%p)	1.15% (+0.4%p)	1.0% (+0.25%p)	1.3% (+0.55%p)
12~50억 (1주택 34~102억원 다주택 30~98억원)	1.0%	1.2% (+0.2%p)	1.5% (+0.5%p)	1.4% (+0.4%p)	1.8% (+0.8%p)
50~94억 (1주택 102~181억원 다주택 98~176억원)	1.5%	1.8% (+0.3%p)	2.1% (+0.6%p)	2.0% (+0.5%p)	2.5% (+1.0%p)
94억초과 (1주택 181억원 초과 다주택 176억원 초과)	2.0%	2.5% (+0.5%p)	2.8% (+0.8%p)	2.7% (+0.7%p)	3.2% (+1.2%p)
세부담상한	150%	현행유지		150%	300%

과세표준 (시가)	현행	당초 정부안		수정안	
		2주택 이하	3주택 이상	일반	3주택이상 & 조정대상지역 2주택
3억이하 (1주택 18억원 이하 다주택 14억원 이하)*	0.5%	현행 유지	현행 유지	현행 유지	0.6% (+0.1%p)
3~6억 (1주택 18~23억원 다주택 14~19억원)				0.7% (+0.2%p)	0.9% (+0.4%p)

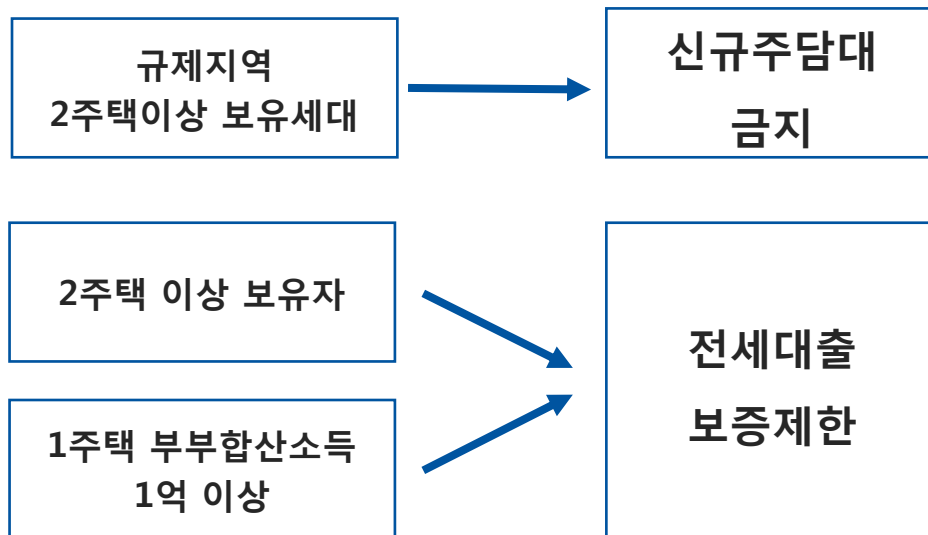


과표구간 3~6억 신설

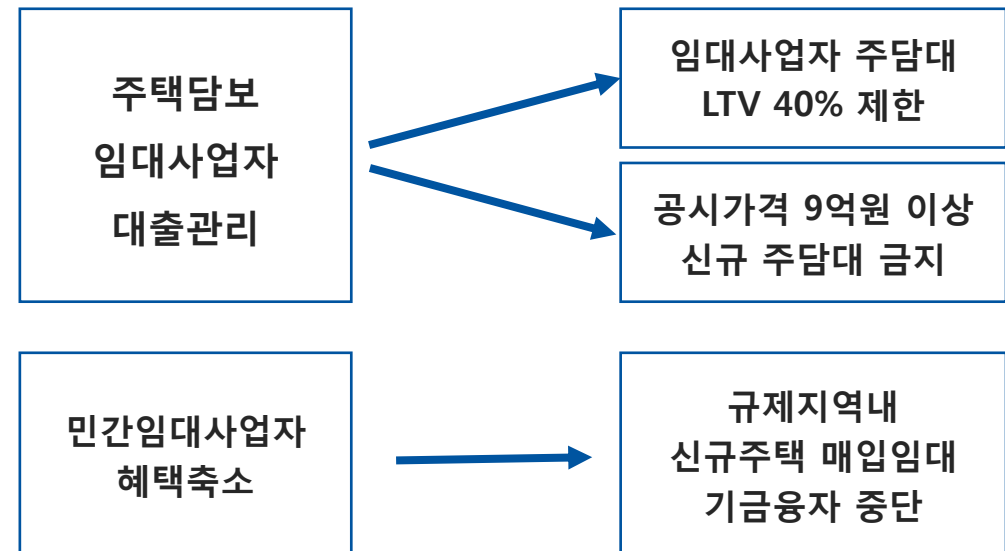
(금융부문) 다주택자 및 민간임대사업자 대출 규제

- 2주택 이상 보유세대 규제지역 내 주택 신규구입을 위한 주택담보대출 금지
- 2주택 이상 보유자(주택보유요건), 1주택자 부부합산소득(소득요건) 1억원 초과 가구 전세대출 보증제한
- 투기지역 및 투기과열지구에서 주택을 신규로 매입하기 위한 매입임대 기금융자 중단
- 공시가격 9억원 초과 고가주택 신규 구입을 위한 주택담보대출 원칙적 금지

다주택자 전방위 금융규제



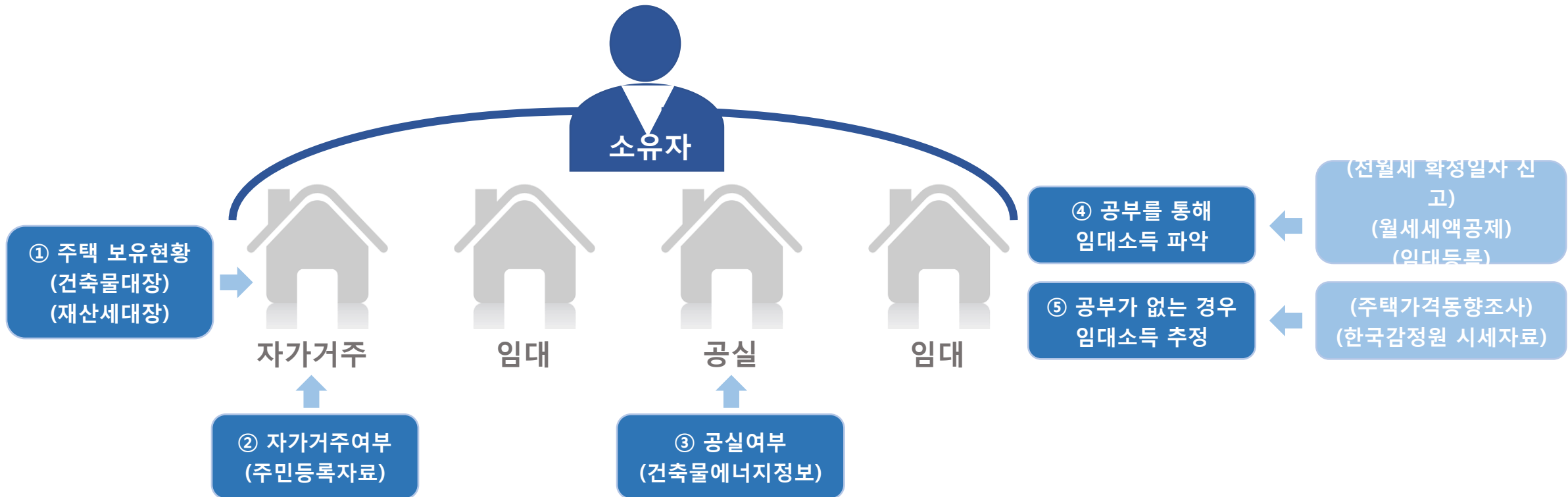
민간임대사업자 대출관리 강화



(제도 및 인프라) 주택임대차 정보시스템 등을 이용한 모니터링 강화

- 실거래 신고기간을 현행 계약 후 60일→30일로 단축하고, 부동산 거래 계약 무효, 취소, 해제 시 신고의무 부여
- 주택임대차정보시스템을 통하여 임대사업자 및 다주택자 임대소득 과세관리 강화
- 위의 조치들을 통해 시장교란행위에 대한 모니터링을 강화하고 임대차 데이터를 관리하여 추가변동에 대비

주택임대차정보시스템(RHMS)를 통한 임대소득 추정방법



(시사점) 9.13 대책의 가장 큰 목적은 실수요자 보호와 투기수요 차단

- 규제지역 다주택자에 대한 세금 및 금융에 걸친 전방위적 규제
- 김동연 부총리는 시장가격 상승 지속될 경우 추가적인 대책 경고
- 현금투자수요를 막기는 어려우나 추가적 투기 세력 유입은 억제될 듯

세금부문

(과세 강화 뉴스 충격)

입법과정 난항 예상 +
발표보다 완화될 가능성 +
공시지가 현실화 문제

→ 실효까지 시차존재

금융부문

(금융권에 즉각 적용 가능)

다주택자 금융규제 +
임대사업자 금융규제 +
고가주택 금융규제

→ 추가적 투기수요 억제

제도 및 인프라

(임대차 통계 시스템)

임대차 정보 전수조사 +
임대료 추정을 통한 과세 +
다주택자 추가 규제 가능

→ 장기적으로 중요한
정책카드로 활용 가능

지방시장 가격 및 미분양 동향

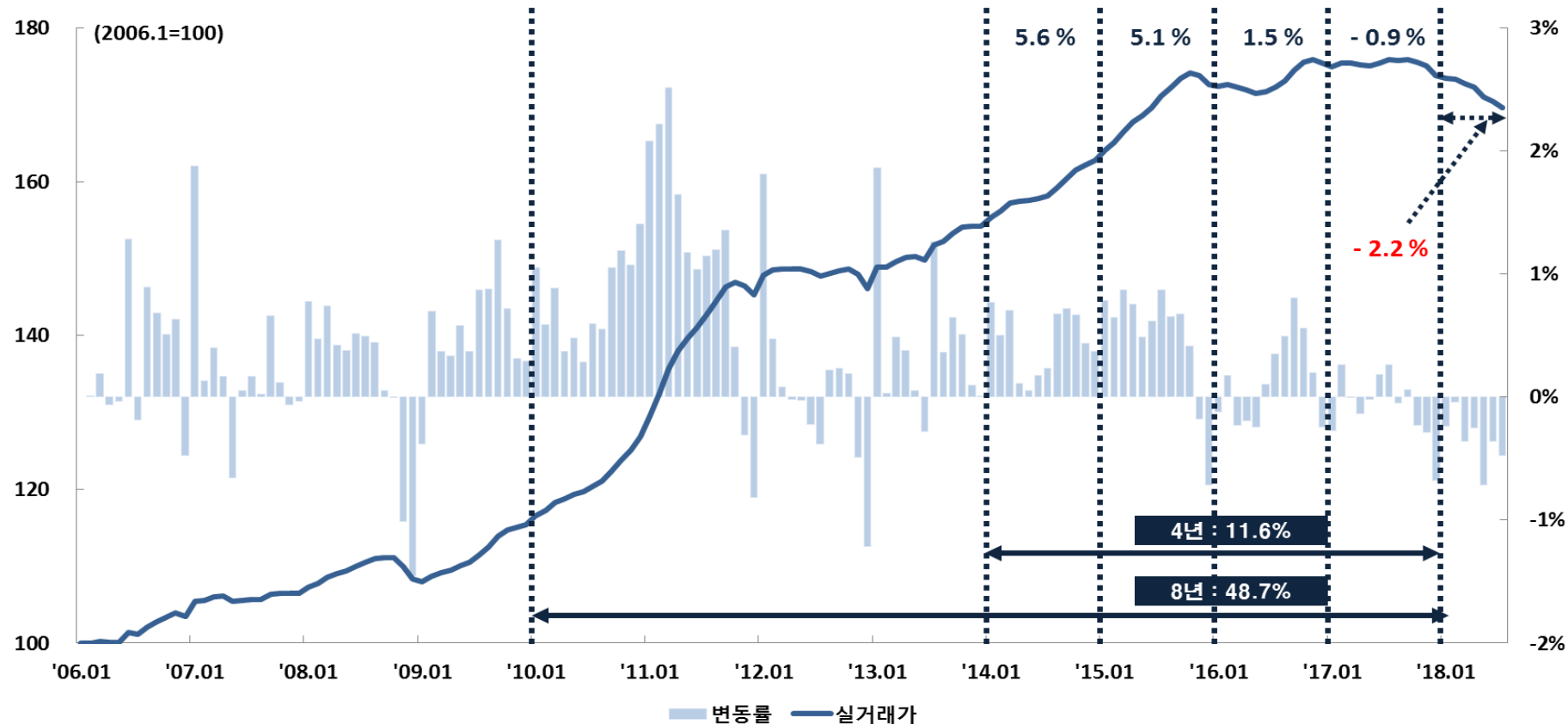
5대 광역시와 도단위 기타지방의 가격 비동조화 경향 심화
미분양은 수도권과 광역시에서 감소세이나 지방은 급격한 증가세
입주예정 물량과 맞물려 향후 지방 미분양이 급증할 가능성 큼

- 1) 지방시장의 주택가격은 16년부터 정체 및 하락세를 보임
- 2) 지방시장 중에서도 광역시의 경우는 가격이 정체 상태이나 도단위의 지역에서 가격 하락세 큼
- 3) 미분양은 지방시장에서 급격하게 증가 중이며, 특히 경남의 미분양이 1만 5천호임
- 4) 2009년 미분양 최대치는 16만호 수준이었으며, 미분양의 대부분이 지방에서 발생

지방시장 실거래가 기준 2010-2016 기간 상승해 왔으나 현재는 하락세

- 지방시장 통합 실거래가는 06년 이후 15년까지 꾸준히 상승세를 보여왔음
- 그러나 15년 후반부터 전반적인 하락세가 나타났으며 15-17기간 동안 전체적으로 가격이 정체되는 형태를 보임
- 17년말 부터는 하락폭이 커지는 경향을 보이고 있으나 이러한 하락세는 시장을 구분할 경우 차별적인 양상을 보임

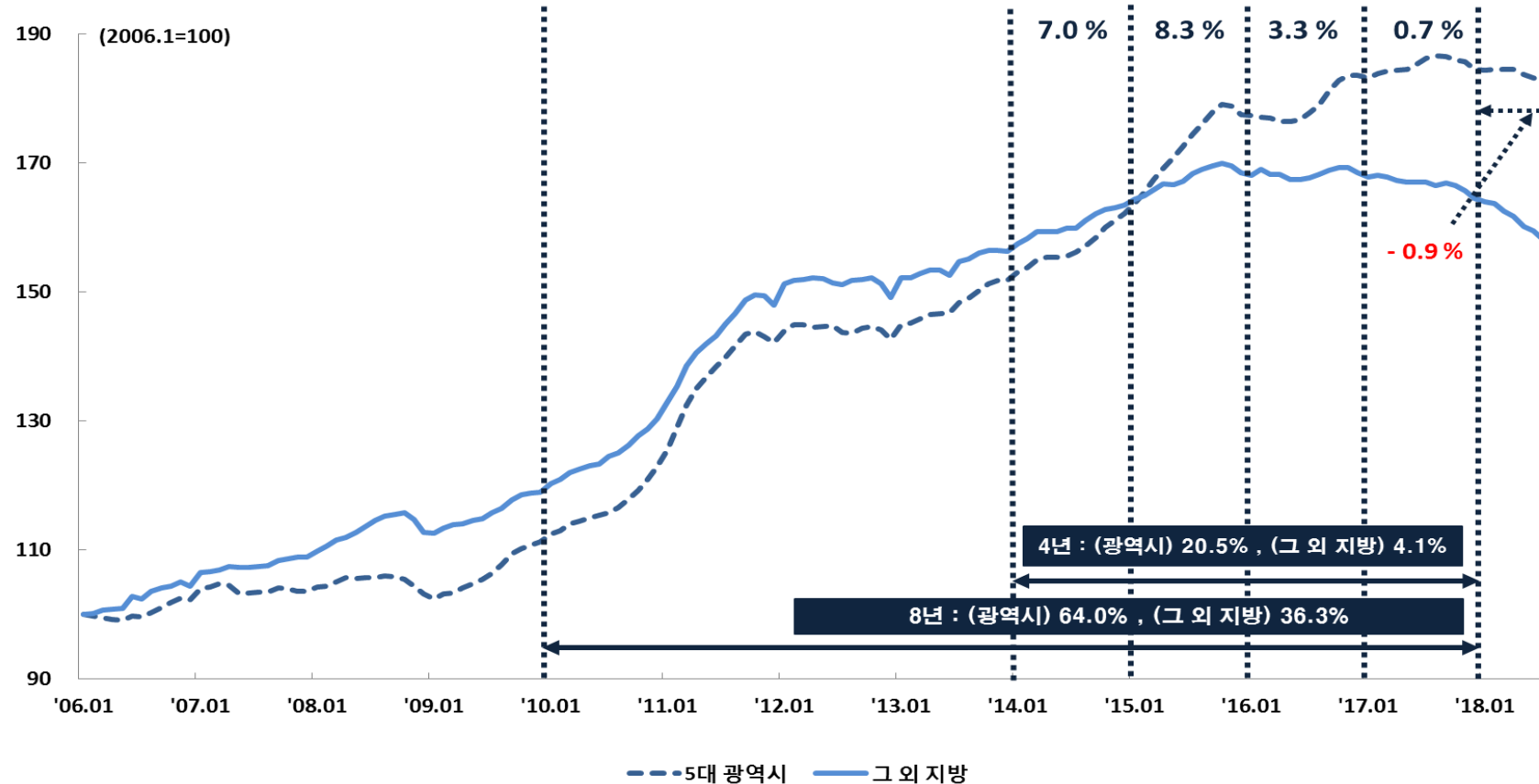
지방시장 통합 실거래가 추이



5대 광역시와 그 외 지방의 가격은 2017년부터 차별적 움직임을 보임

- 지방시장의 실거래가는 14년까지 동조화가 강하게 나타났으나 2017년을 기점으로 비동조적인 양상을 보임
- 5대 광역시 실거래가는 14년 이후 상승세가 두드러졌으나 현재는 둔화세 / 지방시장은 17년 기준으로 전반적 하락세
- 향후 지방시장의 구조적인 문제로 인해 5대 광역시는 가격 정체가 지속되고 그 외 지방의 하락은 가속될 것으로 예상

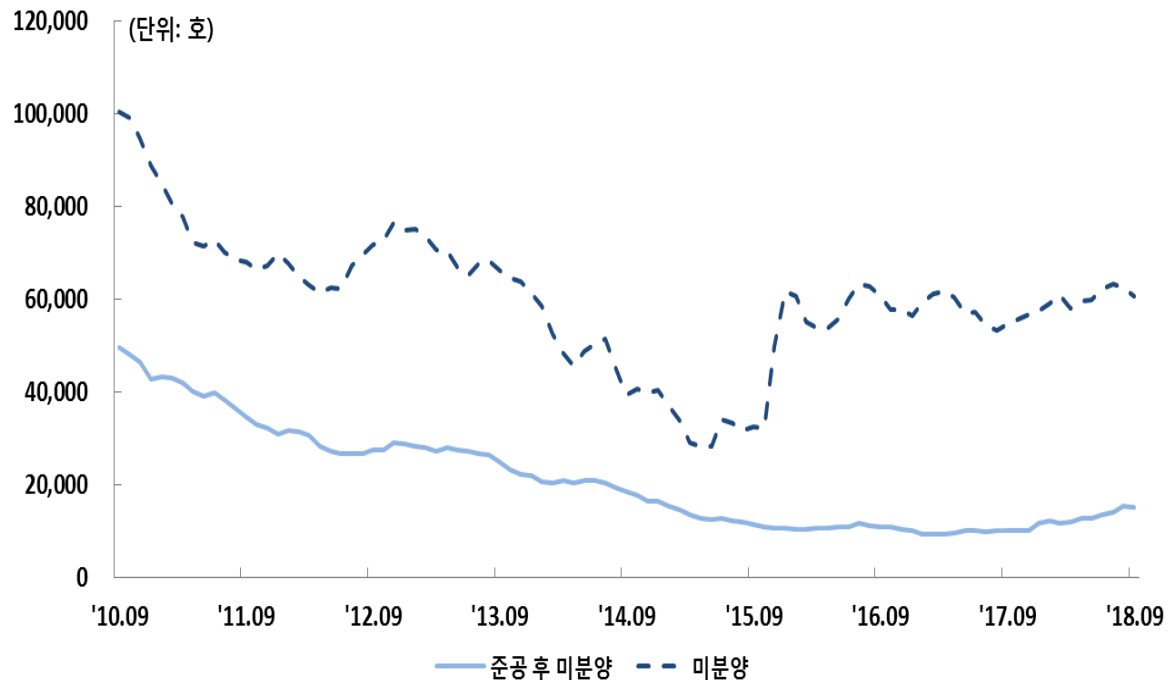
5대 광역시 통합 그 외 지방통합 실거래가 추이



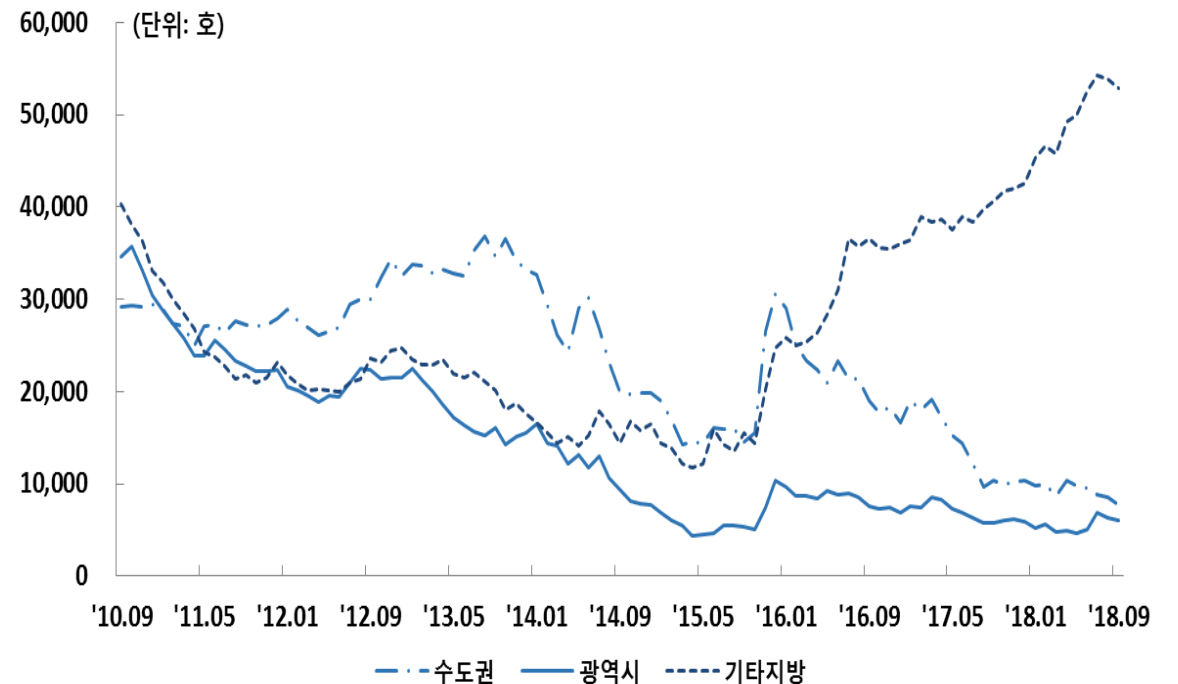
수도권-광역시 미분양은 감소세 그러나 기타지역 미분양 급격한 증가세

- 미분양 / 준공 후 미분양 물량의 추이는 큰 변화가 없으나 지역별로 보면 차이가 극명함
- 수도권 및 광역시의 미분양 물량은 감소세를 보이고 있으나 기타지방의 미분양 물량이 크게 상승하는 모습을 보임

미분양 및 준공후 미분양 추이



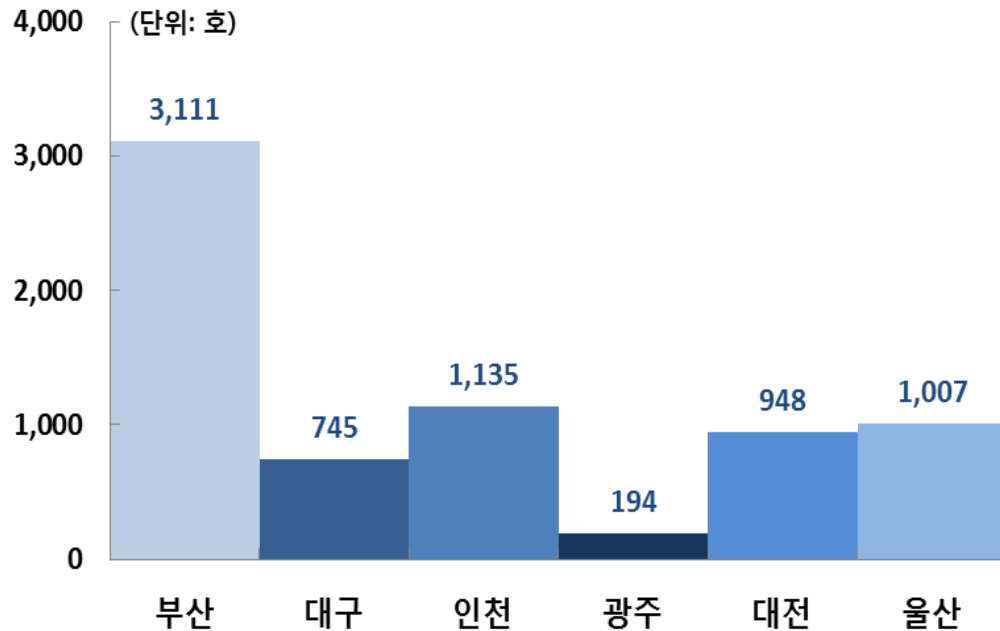
지역별 미분양 추이



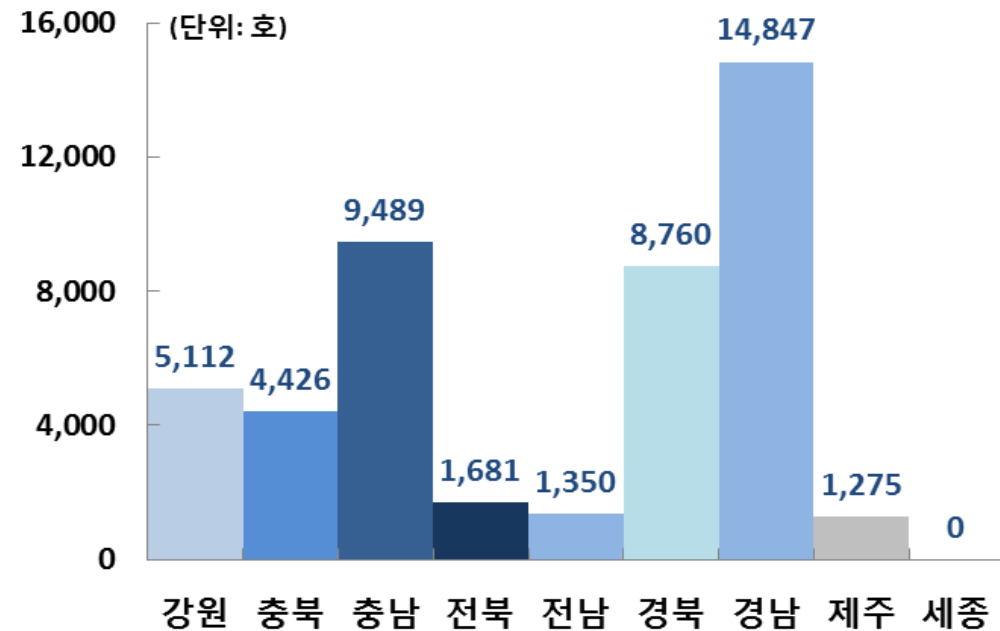
광역시중에서는 부산, 기타지방에서는 경남의 미분양이 가장 많음

- 광역시의 미분양은 부산을 제외하고는 1,000 호 내외이나, 기타지방의 경우 다양한 분포를 보임
- 광역시 중 부산의 미분양이 가장 높은 수준이며, 향후 예정된 입주물량을 고려할 때 더 증가할 가능성이 높음
- 도 단위의 주택시장에서는 약 1만 5천호로 경남이 압도적으로 높은 미분양을 보이고 있음

광역시 미분양 물량 추이



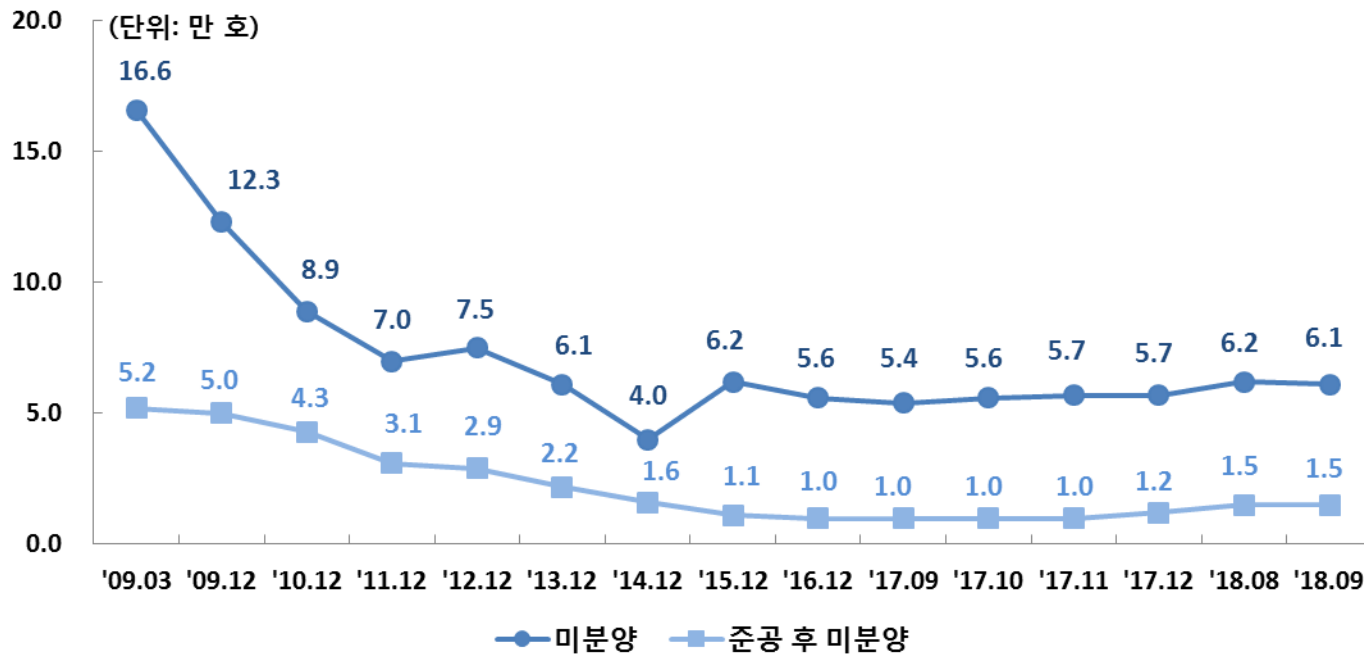
기타지방 미분양 물량 추이



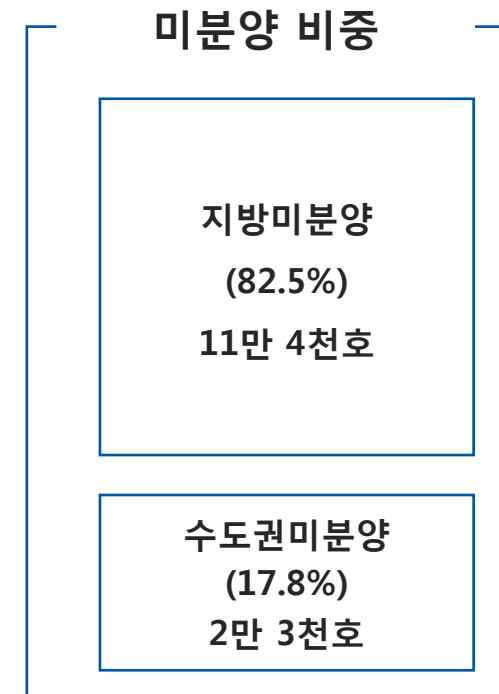
과거 미분양 최대치는 09년, 당시에다 미분양의 대부분이 지방에서 발생

- 미분양 최대치는 09년 3월로 16만 6천호, 준공후 미분양은 5만 2천호 당시의 시장 침체의 심각성을 보여줌
- 특히 당시 미분양은 지방시장에서 발생하였으며 이를 해소하기 위한 많은 정책적 시도들이 있었음
- 현재의 지방 시장 미분양의 급격한 상승세가 향후 입주물량 증가와 맞물리면 대대적 미분양 증가가 우려됨

미분양 극대화 시기와의 비교



09년 8월 지방과 수도권 미분양 비율



요약 및 전망

지속적인 가격 상승에 대해 정부는 8.27 추가대책으로 대응
9.13 대책을 통해 전방위적으로 강도 높은 규제를 발표
여기에 더해 수도권 내에 공급확대 정책을 추가
이로 인해 시장 참여자들의 관망세가 지속될 전망

- 1) 서울은 한정된 매물로 인해 매도자 우위 시장이 지속되며 가격 상승세
- 2) 정부는 전방위적으로 강화된 9.13대책으로 시장 안정화 노력
- 3) 9.21 수도권에서 30만 가구 공급을 담당할 신규택지를 발표함
- 4) 지방시장은 경남권을 중심으로 미분양 물량 증가세 조짐