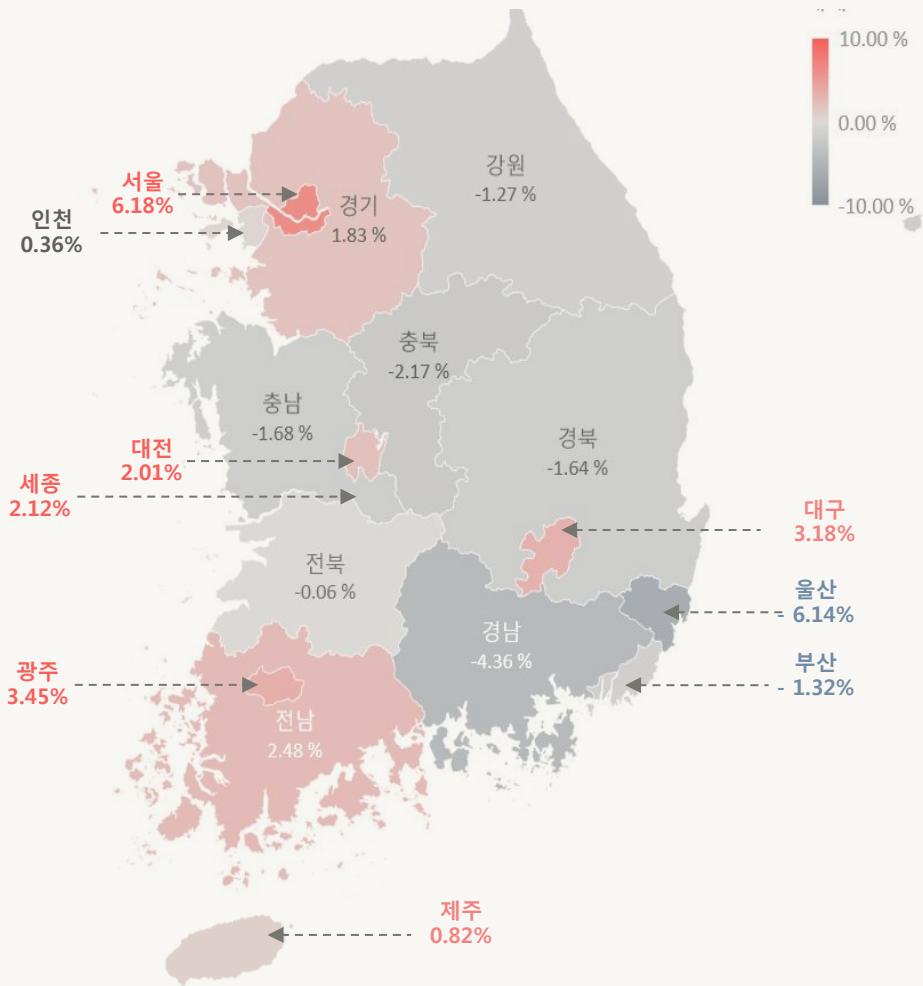




2018년 주택시장 결산 및 향후 전망

2018. 12. 19



주택금융연구원

연구위원
연구위원
연구위원

방승희
최영백
홍인걸



CONTENTS

01. 2018년 주택시장 결산

- 주택가격 동향
- 주택거래의 특징
- 수요 및 공급동향
- 주택관련 주요정책

02. 향후 주택시장 전망

- 2019년 주택시장 주요 이슈

2018년 주택시장 결산

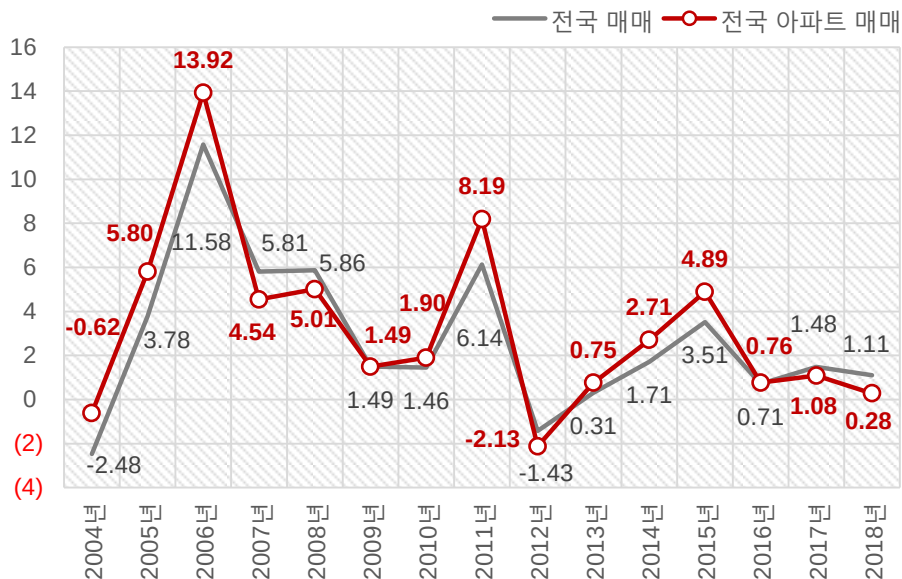
- 주택가격 동향
- 주택거래의 특징
- 수요 및 공급동향
- 주택관련 주요정책



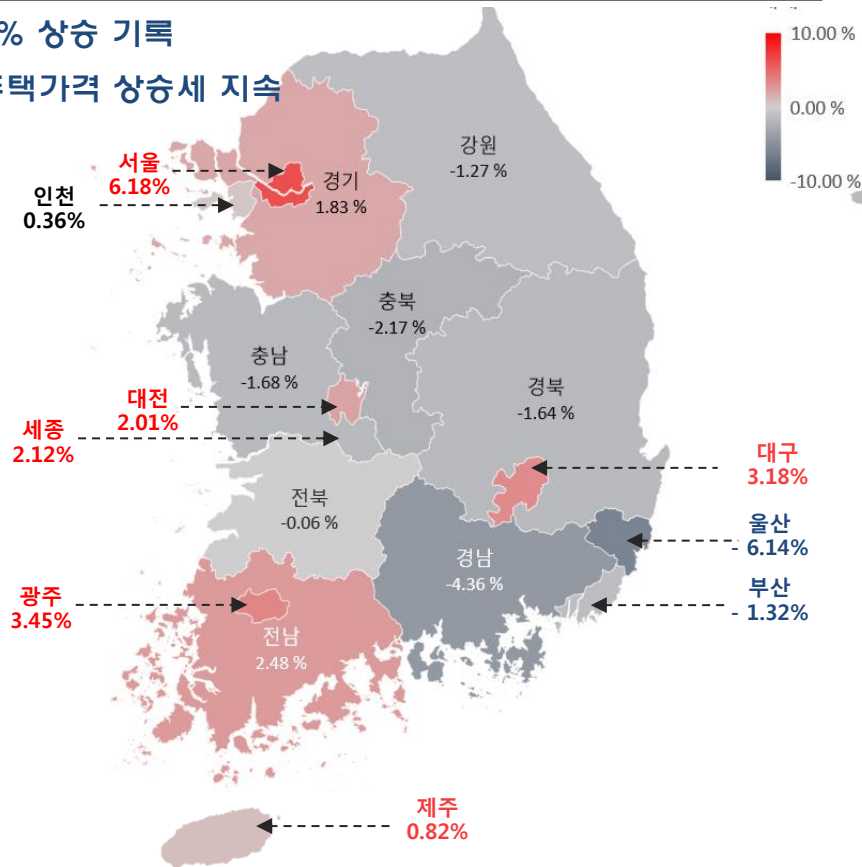
주택가격동향

- 주택 매매가격, 11월 기준 전년 말 대비 1.11% 상승, 아파트 0.28% 상승 기록
- 입주물량 누적으로 경상권 중심 아파트 가격 약세 속, 호남, 서울 주택가격 상승세 지속

전국, 주택 및 아파트 매매가격 추이



자료 : 한국감정원

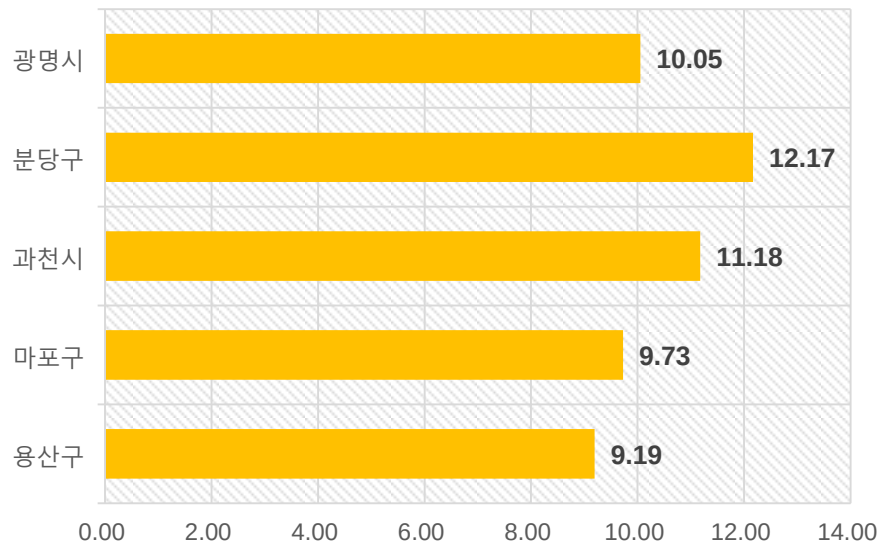




주택가격동향

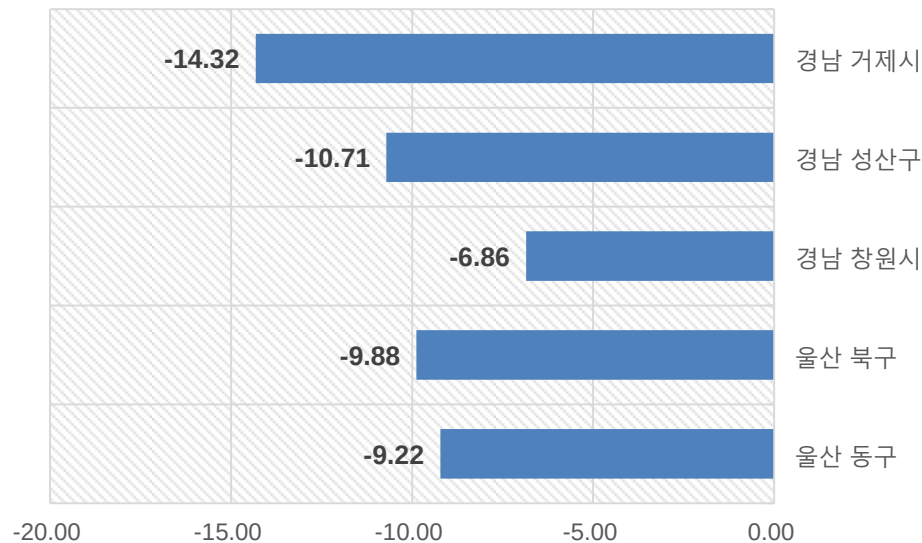
- 주택 매매가격 변동률 상위지역은 주로 서울 및 경기도에 집중. 주택가격 상승률이 가장 높았던 지역은 분당구로 전년 말 대비 12.17% 상승 기록하였으나, 근본가치 상승이 뒷받침되지 않아..
- 반면, 하위지역은 경상권에 집중되어 있으며, 이들 지역은 지역기반산업 침체와 공급물량 누적이 맞물려 조정기간 장기화와 주변지역으로 동반침체로 확산되고 있어 우려

주택 매매가격 변동률 상위 5개 시군구



자료 : 한국감정원

주택 매매가격 변동률 하위 5개 시군구

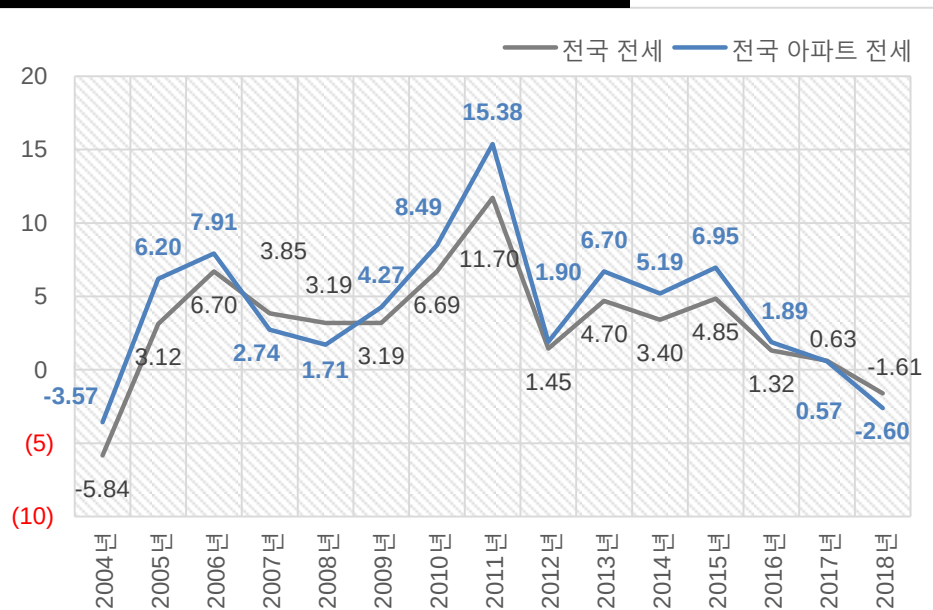


자료 : 한국감정원

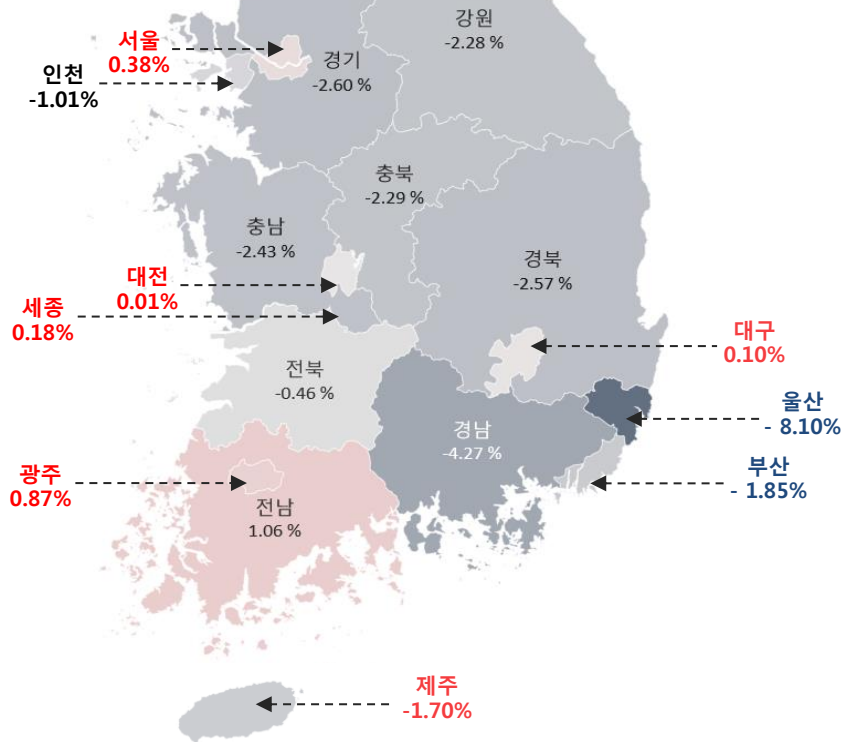
전세가격동향

- 전세가격, 11월 기준 전년 말 대비 -1.61% 하락, 입주물량 누적으로 아파트 전세가격 -2.60% 하락
- 입주물량 누적으로 아파트 가격 약세 속, 서울 가격 상승세 지속

전국, 주택 및 아파트 전세가격 추이



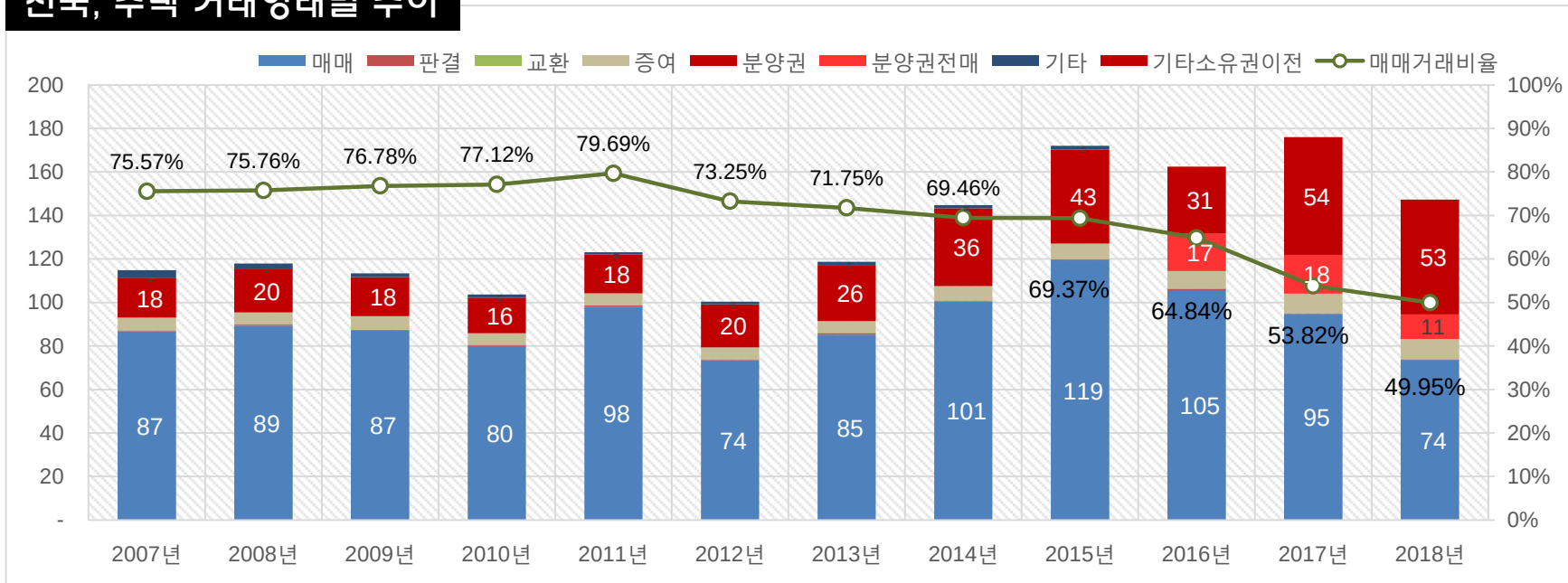
자료 : 한국감정원



주택거래동향

- 2018년 10월 누적기준 주택매매거래는 약 74만건, 전체 거래건 대비 매매거래 비중, 최초로 50%선 붕괴
- 반면, 분양권 거래 비중 급격한 증가추세 지속, 분양시장과 재고주택시장 동조성 약화

전국, 주택 거래형태별 추이

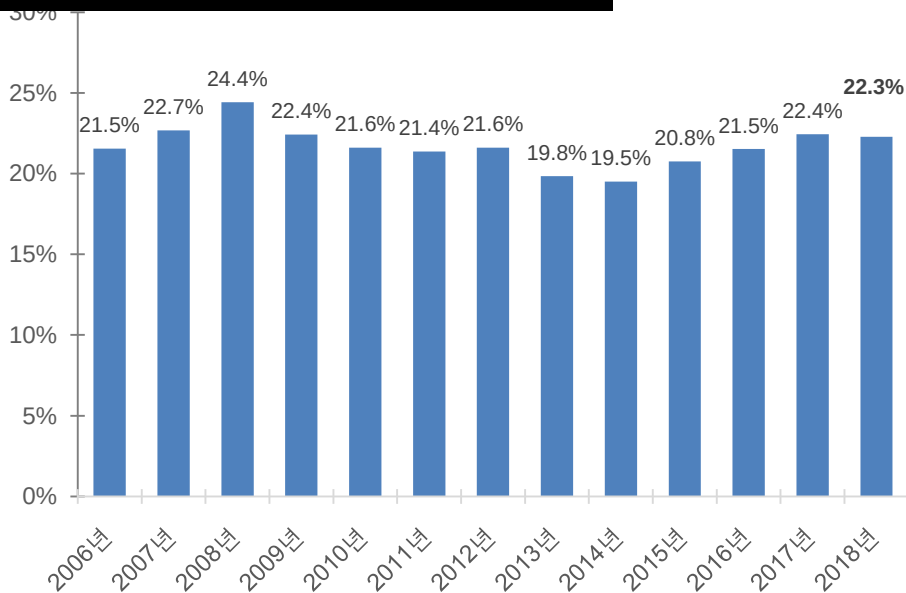


자료 : 한국감정원, 부동산 거래통계(2018.10월)

주택거래동향

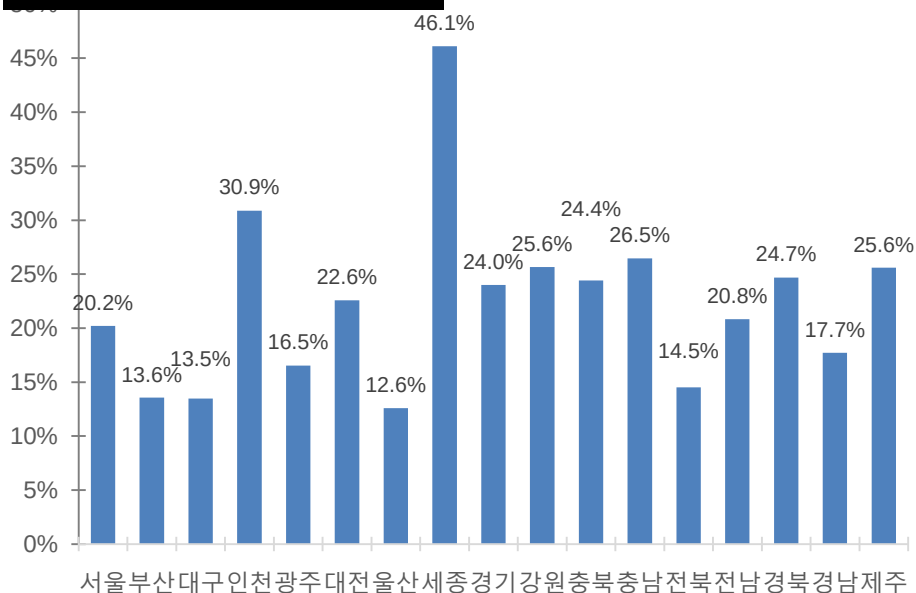
- 외지인 거래비중은 직전년도 수준을 유지하며 22.3% 기록, 인천, 강원, 충청, 경북의 외지인거래비중이 평년에 비해 높아졌으며, 광주, 대구 등 비수도권 주택가격 견인지역은 현지인 거래 우세

전국, 전체거래 중 외지인 거래비중



자료 : 국토교통부, 각년도 연간 누적치, 2018년 10월말 누적치

시도별 외지인 거래비중

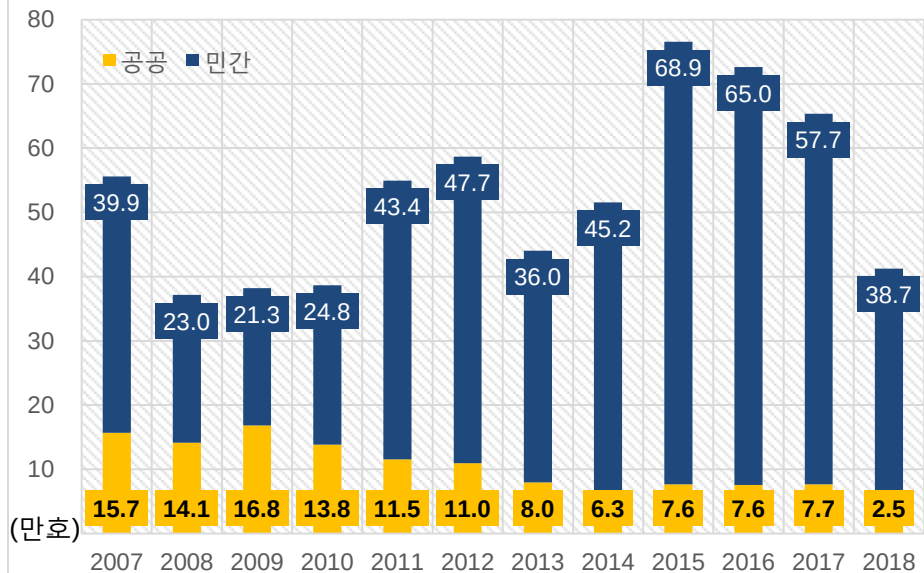


자료 : 국토교통부, 부동산거래통계

주택공급동향

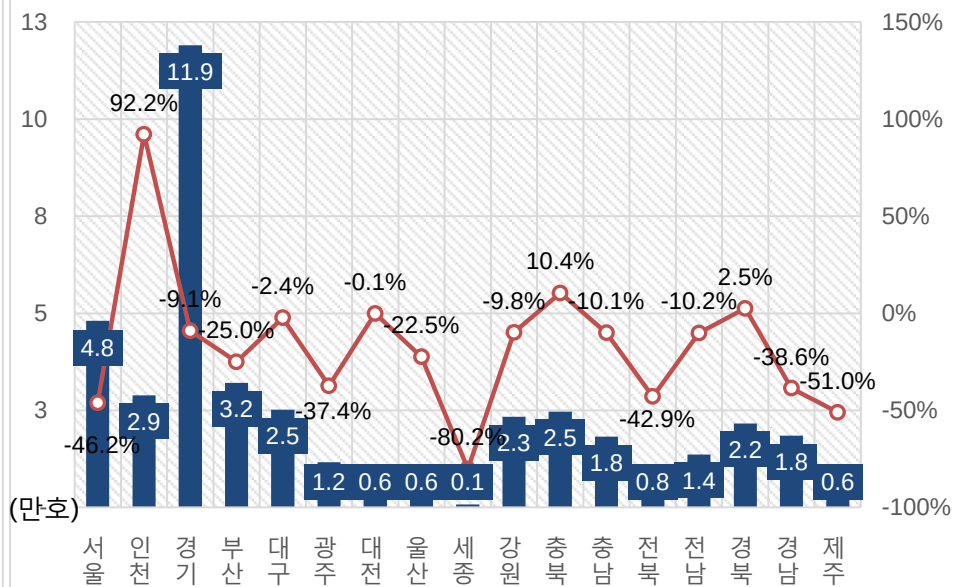
- 2018년 10월말 기준 주택인허가 물량은 약 41.2만호로, 전년 동월대비 17.9%감소.
- 서울, 공급물량 전년동기 대비 46.2%감소한 4.8만호 기록하며 2009년 이후 최저 수준 기록

전국, 주택 인허가 물량 추이



자료 : 국토교통부

시도별 주택 인허가 물량

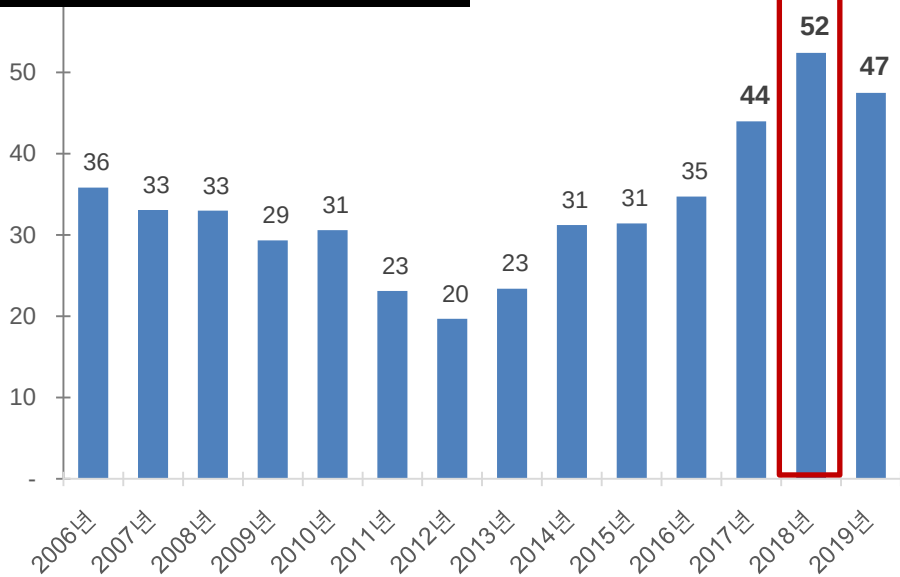


자료 : 국토교통부

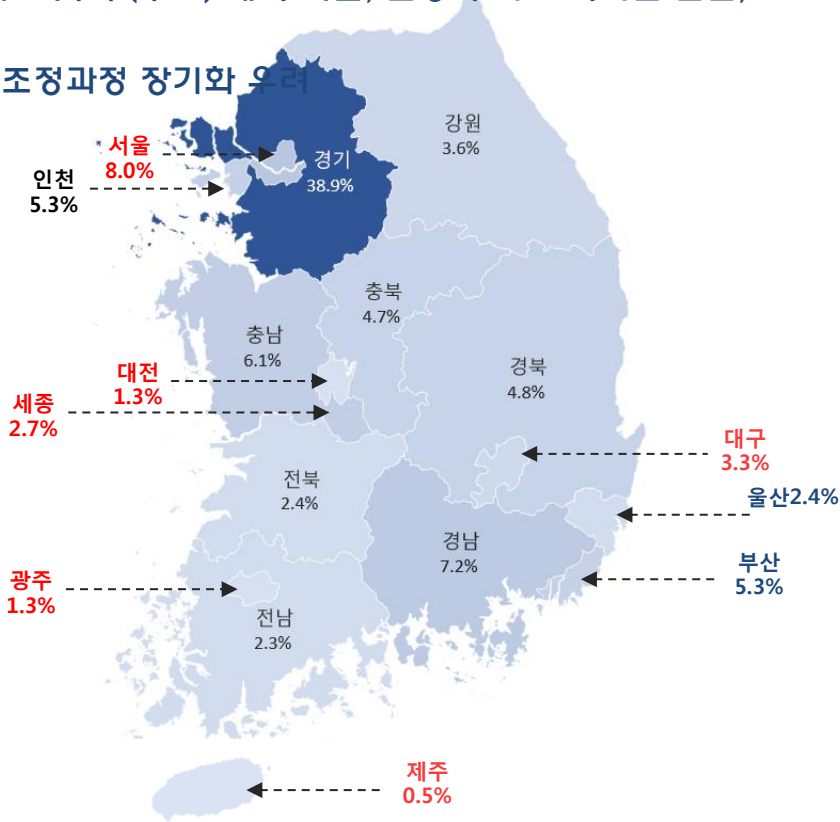
주택공급동향

- 2018년 입주물량(오피스텔 포함)은 약 52만호로 2000년대 이후 최대. 가구수(수요) 대비 서울, 물량 부족 지속된 반면, 경기, 경상지역 입주물량 누적 확대
- 경남, 기반산업 약진 속에 2019년까지 입주예정물량 확대 예정으로 조정과정 장기화 우려

전국, 입주(예정물량) 추이



자료 : 부동산114, 2018년 입주예정물량 포함, 2019년 입주예정물량

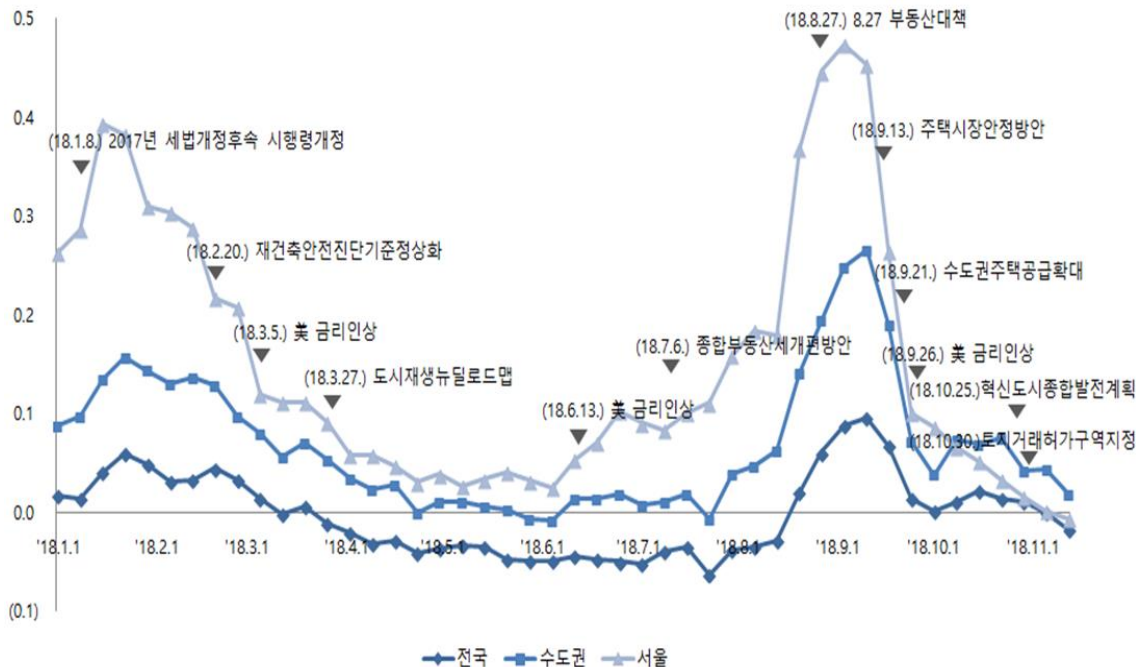


주요 부동산 정책동향

❖ 투기수요 억제, 실수요자 보호, 수도권 중심의 주택공급 추진 등 주택가격 안정과 무주택 서민의 주거안정을 위한 규제강화 및 공급확대 정책 추진

- 07.06, 종합부동산세 개편방안
- 08.27, 8.27 부동산대책(단기 투기 수요 차단)
- 09.13, 9.13 주택시장 안정대책 (고가 주택, 다주택 보유자 세제 개편 및 대출수요 억제)
- 09.21, 수도권 주택공급 확대방안

부동산관련 주요 정책발표시기와 주간 주택가격 변동률 추이



자료 : 주택산업연구원

2018년 주택시장 결산과 주요이슈

- 서울 아파트가격 급등
- 입주물량 증가로 아파트가격 약세
- 전세가격과 매매가격의 동조성 약화



- 신규주택 선호현상 심화
- 재고주택시장과 신규주택시장의 동조성 약화 : 일본의 구조를 따를 것인가?
- 주택시장 안정을 위한 정부의 부동산 정책
- 정부 정책효과에 직격탄 맞은 지방 주택시장
- 기반산업 붕괴와 맞물린 장기 조정국면 본 궤도 진입

향후 주택시장 전망

— 2019년 주택시장 주요 이슈





2019년 세계경제

❖ 세계 경제, 경기 하락 속 글로벌 리스크 상승, 세계교역환경 불확실성 확대 등 영향으로 3%대 성장에 그칠 듯

- 세계 실물경기과 심리지표, OECD 선행지표 및 경기순환 추이 등 경제지표, 2019년 경기 하락 지속될 가능성 시사
- 펀더멘털 취약, 금융시장 리스크 점증
- 선진국 및 신흥국 동반 둔화 예상

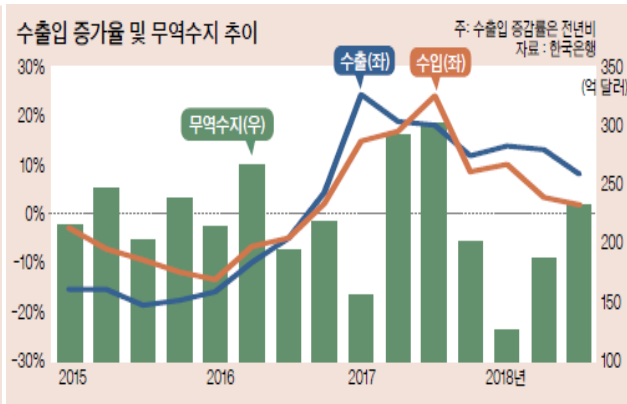
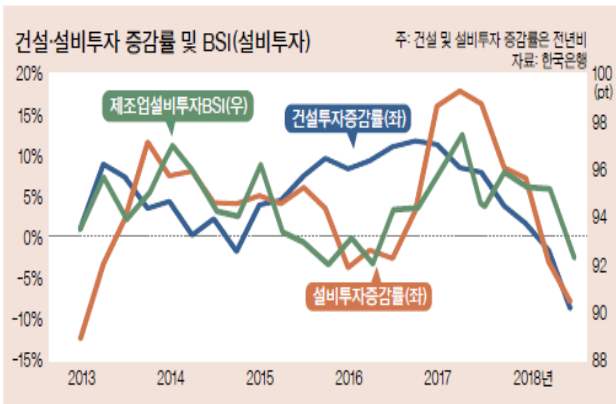
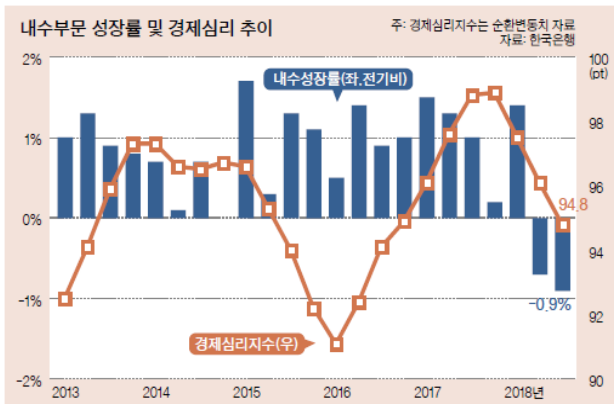
IMF 세계 경제성장 전망치

	세계	미국	독일	영국	일본	한국	중국	브라질	인도
2018년	3.7%	2.9%	1.9%	1.4%	1.1%	2.8%	4.7%	1.4%	7.3%
2019년	3.7%	2.5%	1.9%	1.5%	0.9%	2.6%	4.7%	2.5%	7.4%

자료 : IMF, World Economic Outlook 2018

2019년 한국경제

- ❖ 2019년 한국경제 성장 모멘텀 약화
- ❖ 내수부진과 글로벌 통상갈등, 제조업 부진과 가계부채 부담 증가로 2.5% 성장에 그칠 것
 - 고용부진 여파로 민간 소비 소폭 둔화, 건설투자 부진 장기화 조짐



금리변동성 확대와 가계부채

- 국내·외 경제상황 전망이 밝지 않은 상황에서 인구구조 변화와 고용부진 등으로 내수 회복 가능성도 불확실해 기준금리 상승 압력에도 불구하고 변동성 확대 양상
- 10.31 은행권 DSR적용, 19년 상반기 까지 전 업권 확대 예정

지정지역별 주택관련 금융 규제

조정대상지역	LTV 상한 60% (서민실수요자 +10%p) • 중도금 대출 발급요건 강화 • 생활안정자금대출 제한 • 전세자금대출 제한
투기과열지구	LTV 상한 40% (서민실수요자 +10%p) 조정대상지역 규제 동일적용 • 1세대 1건 이상 주담대 보유시 LTV 10%p 강화 • 임대주택사업자 대출제한
투기지역	LTV 상한 40% (서민실수요자 +10%p) 투기과열지구 규제 동일적용 • 주담대 건수제한, 만기연장 제한 • 기업자금대출 제한 • 임대주택사업대출제한 확대

주택구입목적의 주택담보대출 지역별 LTV, DTI

(단위 : %)

연도	투기지역/ 투기과열지구	조정대상지역		조정대상지역 外 수도권		기타지역	
		LTV	DTI	LTV	DTI	LTV	DTI
고가주택 (공시가 9억 미만) 기준 이하 주택 구입시	서민 실수요자	50	50	70	60	70	60
	무주택세대	40	40	60	50	70	60
	1주택 보유 세대	원칙 0	-	0	-	60	50
	예외	40	40	60	50	60	50
고가주택 (공시가 9억 초과) 구입시	2주택이상 보유세대	0	-	0	-	60	50
	원칙	0	-	0	-	고가주택기준 이하 주택구입시 기준과 동일	
	예외	40	40	60	50		

자료 : 건설산업연구원

주 택시 장 안 정 기 조 의 주 택 정 책 지 속

❖ 수요억제 측면의 정책이 구체화 되면서 9.13대책 이후 서울 아파트 매매가격 상승세 둔화 양상

- 종합부동산세 개편, 공정시장가격 비율 상향조정 등
- 다주택자 및 임대사업자 금융 및 조세강화

❖ 반면, 수도권 공급계획에도 불구하고, 시차 등을 고려할 때 서울 시장은 가격상승압력 여전

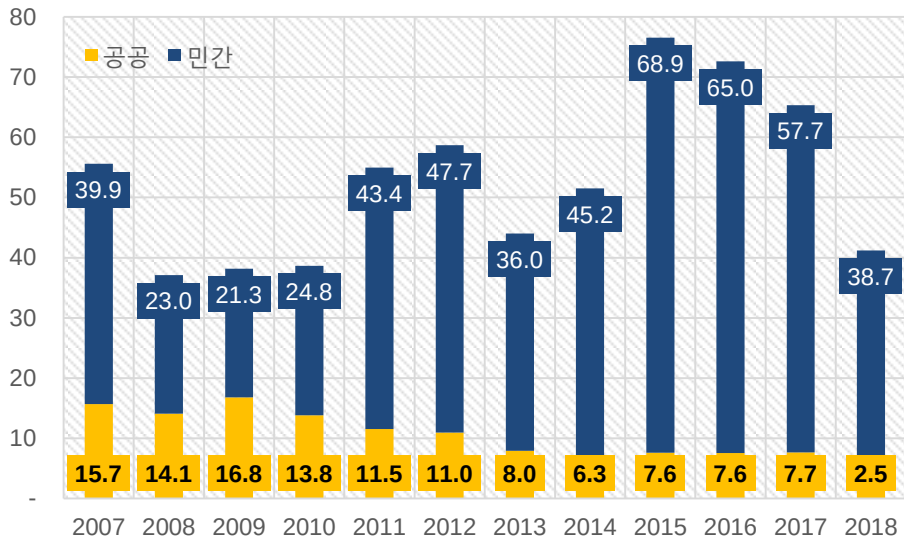
9.13 대책 주요내용

구분		주요내용	
거래 규제	조세	보유세	• 종합부동산세 세부간 신설 • 세율강화 • 세부담 상한 확대
		거래세	• 일시적2주택 면제기간 축소 • 거주요건 강화
	금융	구입자금	• 2주택이상 신규대출 불가 • LTV, DTI 축소
		전세자금	• 2주택이상 전세보증 불가 • 1주택 소득기준 신설
	임대사업자	조세	• 신규취득주택 양도세 중과 • 종부세 과세
분양	청약		• 1주택자 청약 시 기존주택 6개월 내 처분 • 분양권 소유자 무주택자 제외 • 추첨공급 무주택 우대 강화 • 가점제 수정
공급	수도권 30만호 공급	서울	• 11개 부지, 1만호 공급 • 도심 공급확대를 위한 인센티브 제공
		경기,인천	• 공공택지 발표지역 토지거래 허가구역 지정 • 대규모 택지 조성(4~5개)

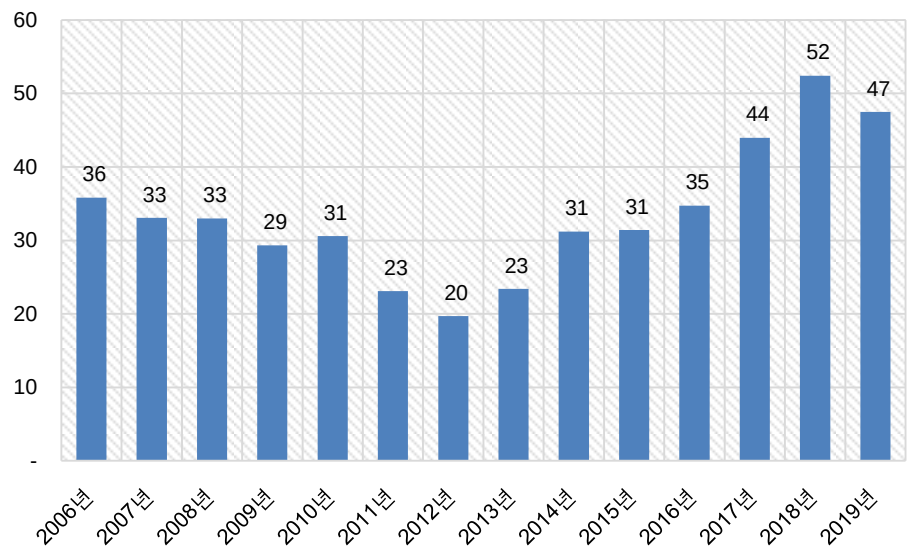
주택공급

- 2019년 서울의 입주예정물량은 약 6.3만호로 전체 인허가 물량의 약 13%수준. 금융위기 이후 연내 최대 물량이지만 공급부족이 해결되기에는 역부족
- 서울 신규주택수요 지속되는 가운데 2018년, 주택인허가 물량은 서울지역에서 감소폭이 크게 나타나고 있어, 2019년 서울 주택가격 상승압력 지속 전망

전국, 주택 인허가 물량 추이



전국, 입주(예정)물량 추이

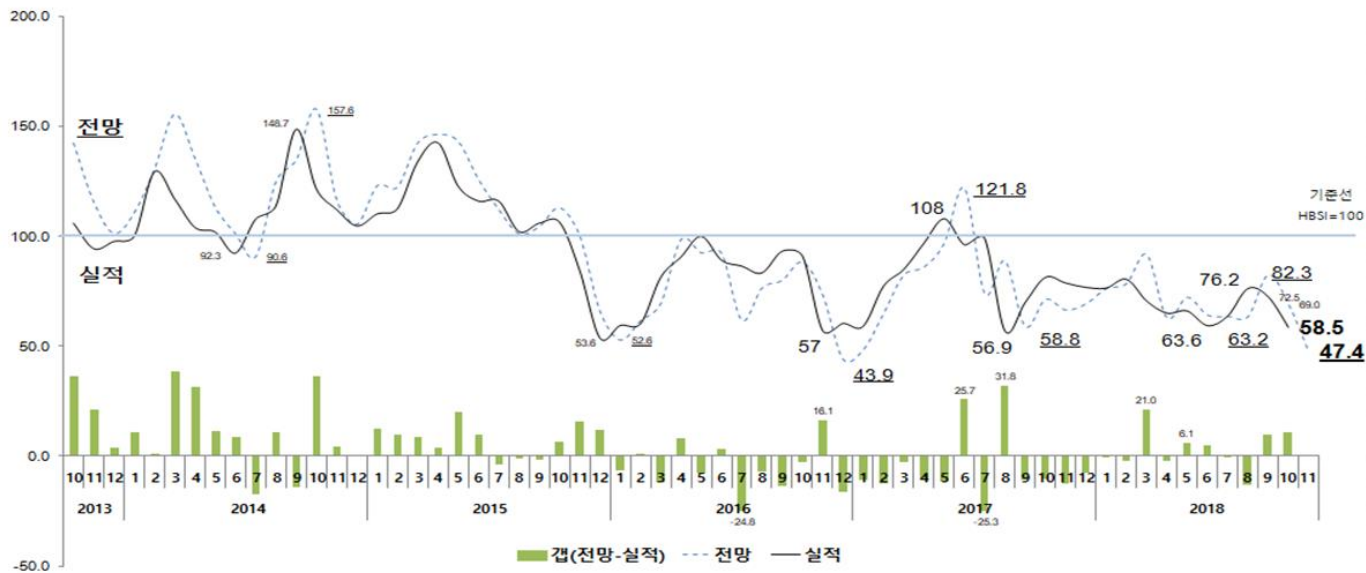


자료 : 국토교통부

자료 : 부동산114

- 주택공급자는 주택건설 수주 상황악화와 입주여건 악화가 지속되면서 분양사업의 어려움 지속 될 것으로 인식하는 상황
- 주택산업연구원 주택사업경기실사지수, 2018년 11월 전망치 47.4로 전월대비 21.6p 하락

주택사업경기실사지수 추이

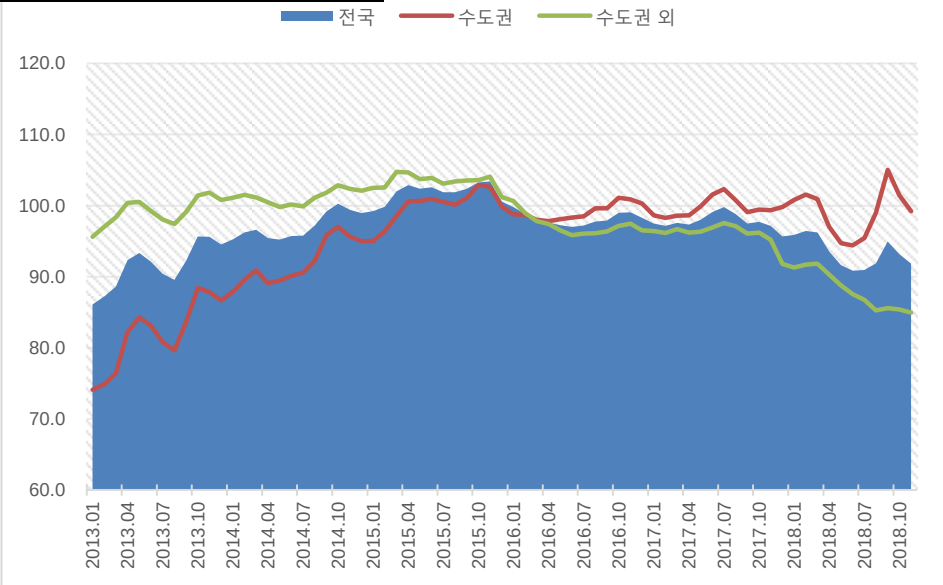


자료 : 주택산업연구원

주택수요

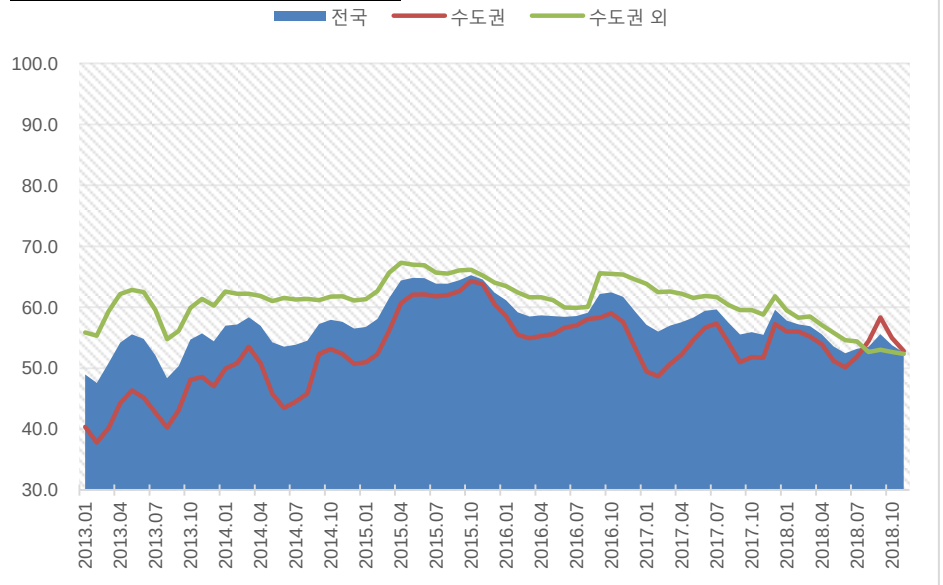
- 주택수급상황의 수도권과 수도권외 권역의 격차가 확대되는 가운데 2016년 하반기 이후 거래동향 지표 악화 양상 지속
- 수도권은 정부정책 영향으로 다소 변동하는 모습이지만, 여전히 공급보다 수요가 다소 우세한 상황

권역별 주택수급동향



자료 : 한국감정원

권역별 주택거래동향



자료 : 한국감정원

타기관 주택시장 전망 : 건설산업연구원

건설산업연구원, 2019년 주택 매매가격 전국 1.1%하락, 주택 인허가 물량 50만호, 분양물량 27만호 전망

< 2019년 주택가격 전망 >

(단위 : 전기말 대비, %)

구분		2016년	2017년	2018년					2019년 ^예
				1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기 ^예	연간 ^예	
매매	전국	0.7	1.5	0.5	0.0	0.3	0.1	0.9	-1.1
	수도권	1.3	2.4	1.1	0.4	1.0	0.6	3.1	-0.2
	지방	0.2	0.7	-0.1	-0.3	-0.3	-0.4	-1.2	-2.0
전세	전국	1.3	0.6	-0.3	-0.7	-0.5	-0.5	-2.0	-1.5

자료 : 건설산업연구원

CERIK |

- ❖ 글로벌 동조화와 거시경제 가중, 전반적 수요 위축, 공급물량 누적 부담으로 주택신규공급 감소와 주택 매매가격 하락 전망
- ❖ 단, 상대적으로 양호한 지역(서울) 강세 유지
- ❖ 수요억제정책 작동으로 하락 전환 이후 변동성 확대가능성

<2019년 주택 인허가 전망>

(단위 : 호)

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년
합계	440,116	515,251	765,328	726,048	653,441	560,000	500,000
공공부문	79,619	63,320	76,428	75,802	76,629	100,000	100,000
민간부문	360,497	451,931	688,900	650,246	576,812	460,000	400,000

자료 : 건설산업연구원

<2019년 주택 분양(승인) 전망>

(단위 : 호)

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년
전국	298,851	344,887	525,467	469,058	311,913	280,000	270,000

자료 : 건설산업연구원

CERIK |

타기관 주택시장 전망 : 주택산업연구원

- 주택산업연구원, 2019년 주택 매매가격 전국 0.4%, 전세가격 1.0%하락 전망,
- 주택 인허가 물량 48.9만호, 착공 38.0만호, 분양물량 22.5만호 전망

2019년 주택시장 주요 영향 요인

5대 영향변수	2019년 시장상황(전망)	기회 vs. 위험	
대출규제	전방위적인 주택담보대출 규제강화 LTV, DTI, DSR 등 강화 → 무주택자 지원 한정	주택금융 리스크 관리	주택자금 조달 제약
금 리	2016년 하반기 미 연준 금리 인상 확정적 국내 중도금대출 금리 인상세 지속	자본유출 최소화	주택소비 심리 위축
공급량	공적임대주택 등 공공물량 수도권 주택공급물량 등	개발 기대감	공급과잉 위험 증가
가계부채	低 연체율, 多 규모	주택자금 지원	정부관리 부담 증가
입 주 량	울산, 경기, 강원도, 충청도, 경상도 등 지방 대부분 지역 여전히 대기중.	주택시장 활력	전세가격 하락(역전세)

2019년 공급요인에 의한 가격변동 위험 비서울지역에서 줄어든 것으로 전망

금융요인 영향력 확대

주택시장 불안 여전히 지속

안정적 서울주택시장 관리 및 주택공급 필요 & 경제를 고려한 합리적 금리인상 정책 필요

- ❖ 정부 규제정책 영향이 지속되면서 주택시장에 영향을 미치는 5대 변수로 대출규제, 금리, 공급량, 가계부채, 입주량을 지목하며, 금융요인 영향력 확대로 주택시장 불안 지속 전망
- ❖ 전국 매매 및 전세가격 상승국면을 마감하고 하락국면으로 전환하면서 가격, 거래, 공급의 트리플 하락 시현
- ❖ 서울 주택가격, 정부의 강력한 규제정책의 영향으로 상승폭이 크게 둔화되겠지만, 잠재된 상승압력요인으로 강보합세 예상
- ❖ 서울시장, 잠재 상승압력요인으로 1.1%(아파트 1.6%) 상승 전망되지만, 수도권 이외 지역의 가격 변동률은 올해 수준 유지

2019 주택시장 전망 종합

- ❖ 주택시장 전망 기관(주택산업연구원, 건설산업연구원 등)은 대체적으로 주택공급 감소, 전국 주택가격 보합 내지는 하락 전망. 단, 서울지역의 가격 상승여력이 잠재되어 있는 것으로 평가
- ❖ 반면, 신규주택시장(분양시장) 영향력이 커지고, 주택거래에서 기존주택거래비중이 급격히 감소하는 상황에서 하나의 평가지표로 시장을 진단하는 것은 무의미
- ❖ 주택공급자는 주택건설 수주 상황악화와 입주여건 악화가 지속되면서 분양사업의 어려움 지속 될 것으로 인식하는 상황(주택사업경기실사지수 2018년 11월 전망치 47.4로 전월대비 21.6p 하락)으로 인허가, 착공, 분양 등 주택 공급관련 주요 지표 감소 지속. 공급조정과정
- ❖ 수도권, 특히 서울의 양적, 질적 주택 부족이 지속되는 가운데, 분양주택 공급감소로 서울의 주택가격은 상승압력 지속될 것. 다만, 정책효과 등으로 상승폭은 둔화될 전망
- ❖ 분양위주의 주택공급이 전반적 감소하고 있으나, 입주물량 집중에 따른 수급조정과 기반산업 위축으로 주택가격의 하락세가 지속되고 있는 거제, 울산, 창원을 비롯한 대부분의 지방 아파트 시장은 생산가능인구 유출이 확대되고 있어, 기 진행되고 있는 입주(예정)물량 소화까지 다소 시간이 필요한 상황
- ❖ 경상권 중심으로 지역 경기회복을 바탕으로 한 주택시장 안정 방안에 대해 정부의 관심과 정책적 고려 필요

THANK YOU



주택금융연구원 연구위원 방 송 희
연구위원 최 영 상
연구위원 백 인 결