HF 한국주택금융공사

주택시장 2020년 3분기 분석 및 전망

시장환경 분석 및 2021년 전망

한국주택금융공사
주택금융연구원

최영상 부연구위원
강영신 연구주임

Contents

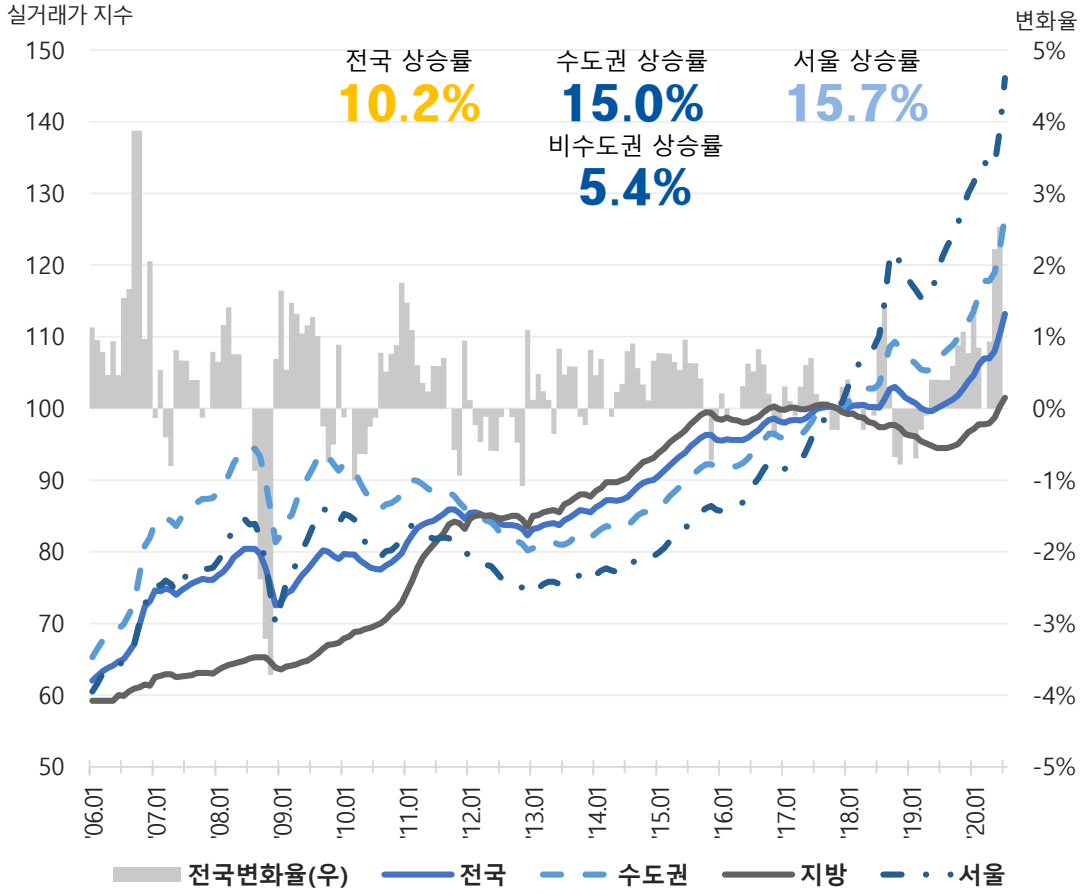
1. 3분기 시장현황 — 3p
2. 최근 시장환경 분석 — 12p
3. 정책분석 및 시장전망 — 25p

3분기 시장현황

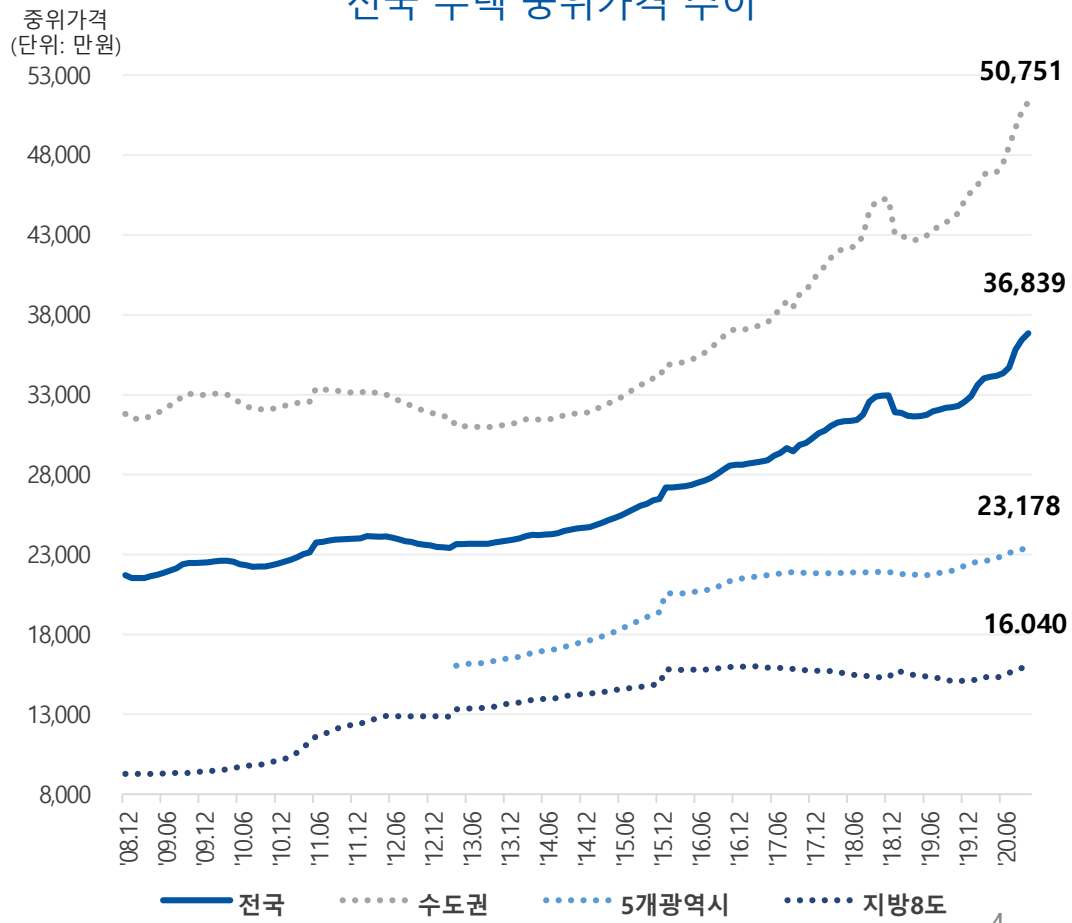
2020년 3분기 실거래가 상승세, 수도권 및 비수도권 모두 상승세

- 2020년 3분기 누적 전국 가격 10.2% 상승, 수도권 15% 상승, 서울 15.7% 상승, 비수도권 또한 약 5.4% 상승
- 전반적인 가격 상승으로 인해 전국 주택 중위가격은 3.5억 초과, 수도권 주택 중위가격은 5억 초과

공동주택 실거래가 지수 추이



전국 주택 중위가격 추이

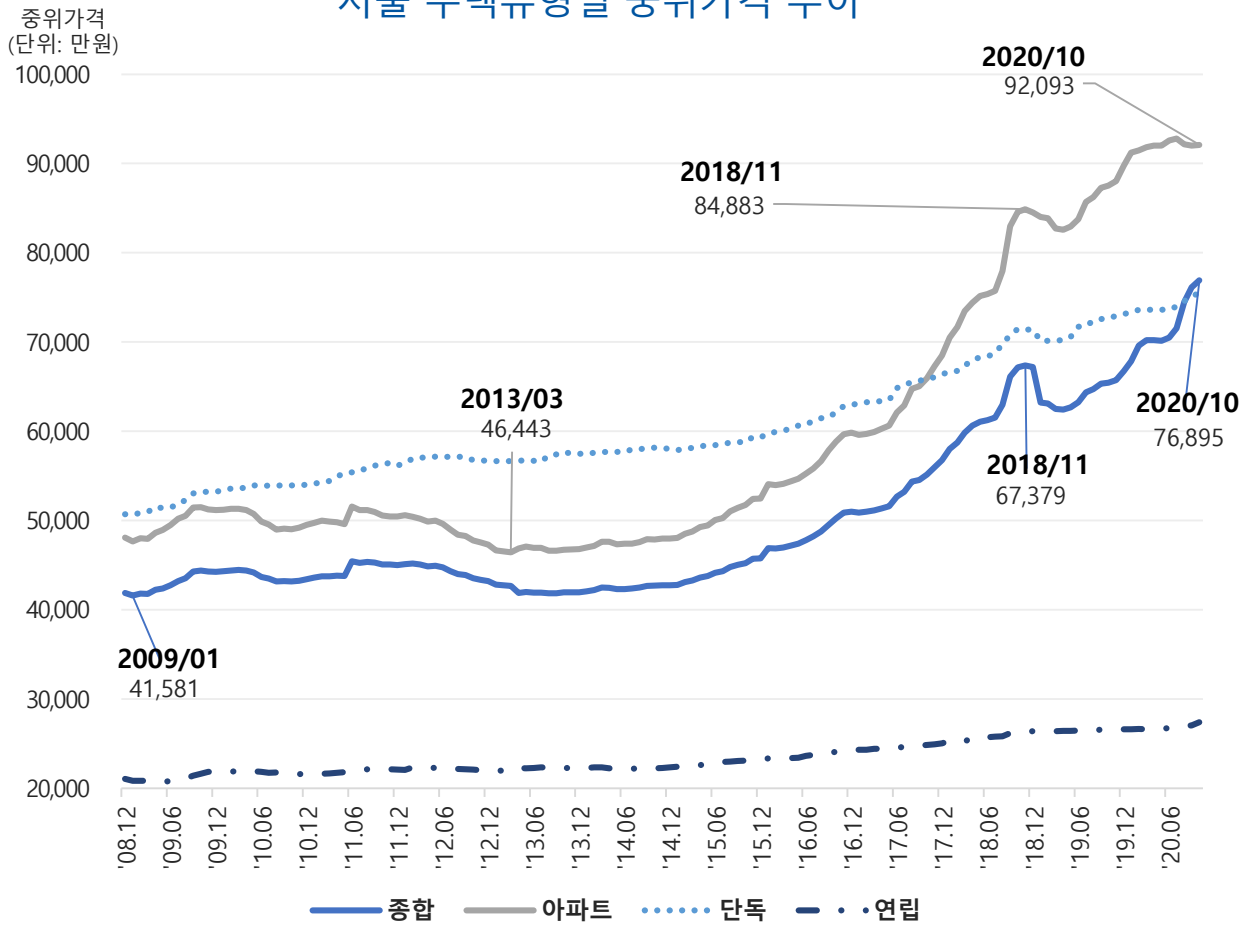


자료 : 한국감정원(실거래가, 상승률은 '19년 12월 대비), KB부동산(중위가격: 중앙가격이라고도 하며 주택가격을 순서대로 나열했을 때 중앙에 위치하는 가격을 의미)

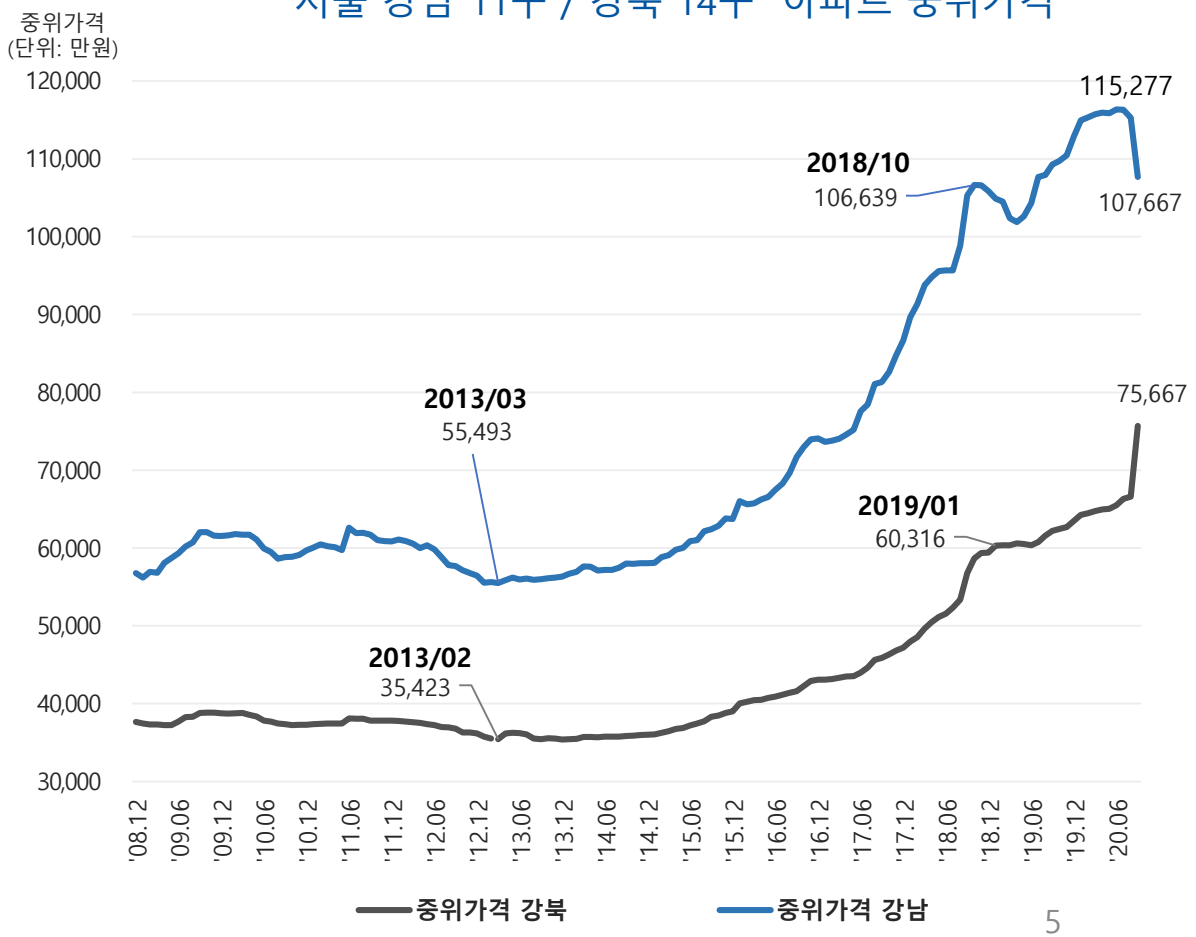
서울 아파트 중위가격 최고점, 10월 들어 강남은 하락한 반면 강북은 상승

- 서울의 종합주택 중위가격이 단독주택 중위가격 최초 추월, 아파트 중위가격과 단독주택 중위가격 격차 확대
- 10월 강남 11구 아파트 중위가격 하락, 강북 14구 아파트 중위 가격은 상승 확대

서울 주택유형별 중위가격 추이



서울 강남 11구 / 강북 14구 아파트 중위가격

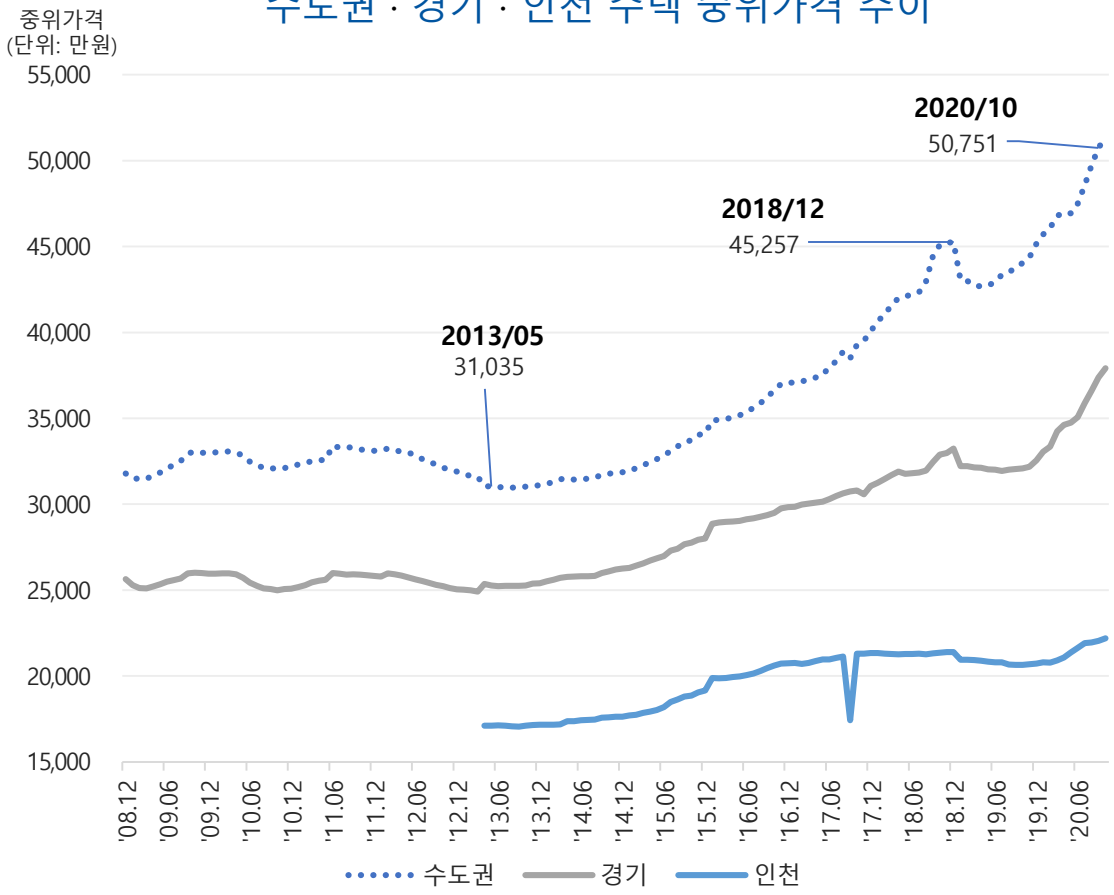


자료 : KB부동산(KB주택가격동향)

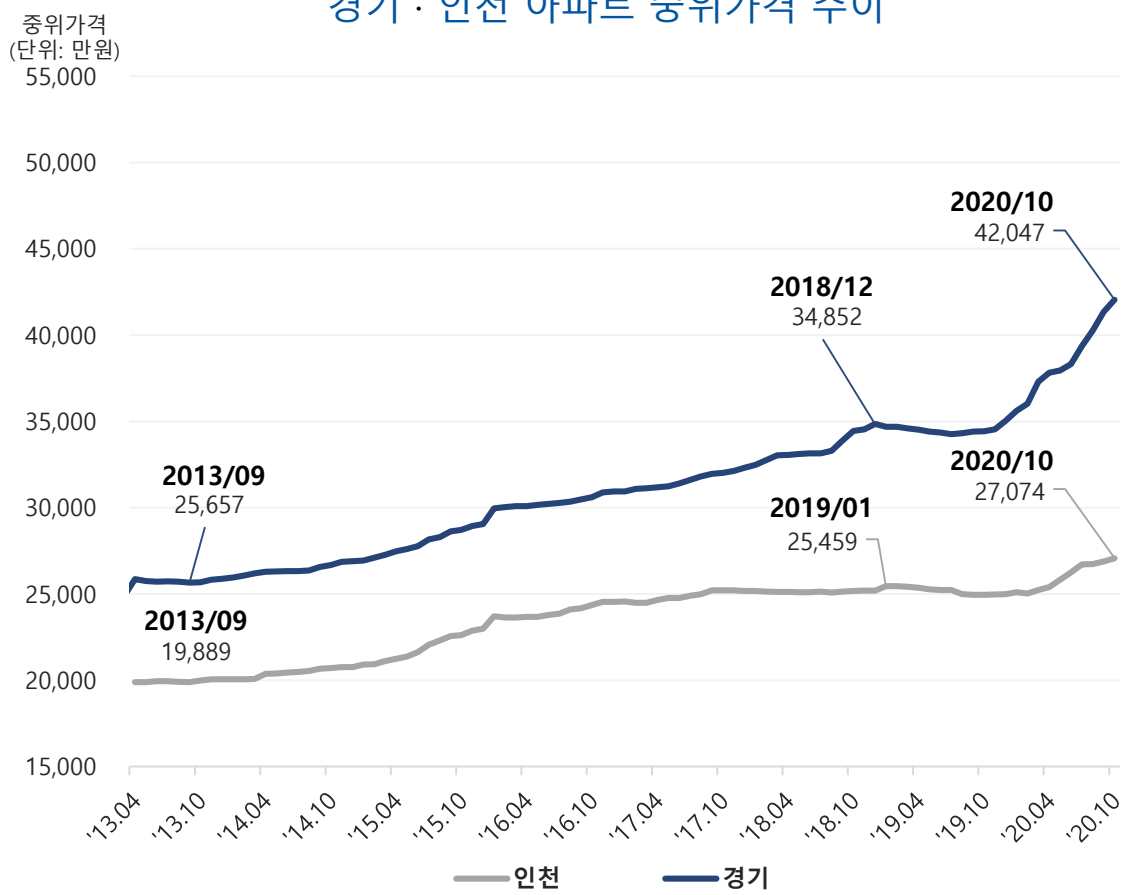
경기 · 인천 주택 중위가격 상승세 지속, 경기 아파트 중위가격 4.2억 초과

- 경기 · 인천 주택 중위가격은 지난 분기 이어 지속 상승
- 경기 아파트 중위가격 2020년 초 3.5억에서 4.2억, 인천 아파트 중위가격 2020년 초 2.5억에서 2.7억으로 상승

수도권 · 경기 · 인천 주택 중위가격 추이



경기 · 인천 아파트 중위가격 추이

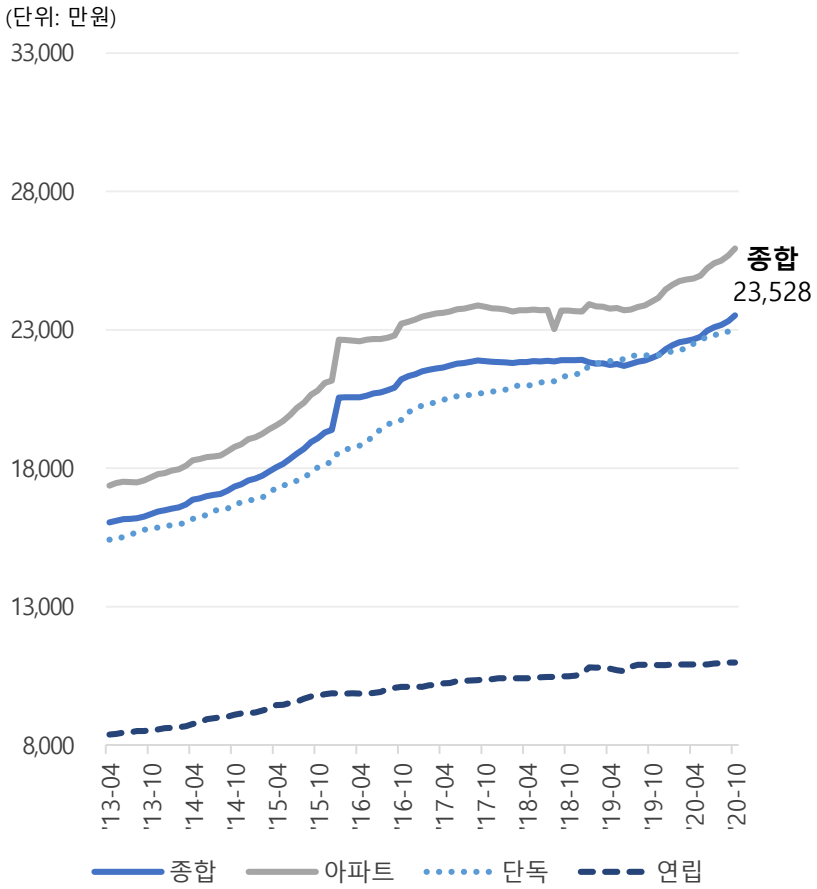


자료 : KB부동산(KB주택가격동향)

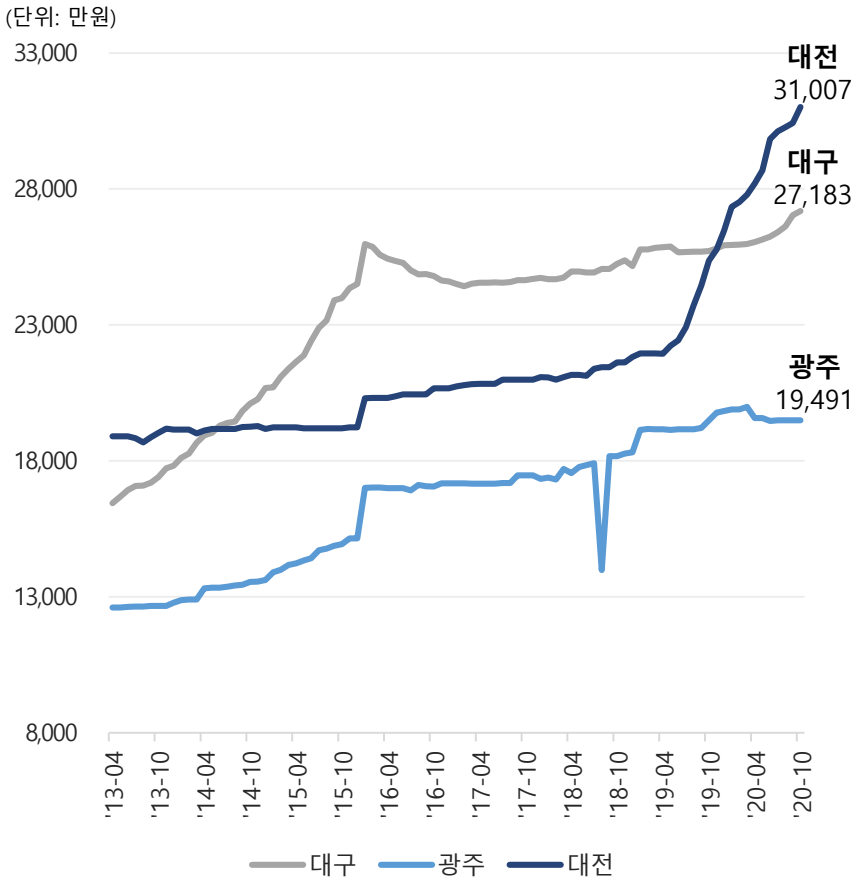
지방 5개 광역시 주택가격 상승세, 대전 아파트 중위가격 크게 상승

- 지방 5개 광역시 종합 주택 중위가격 2.3억, 대전 아파트 중위가격 대구 아파트 중위가격 추월하여 3억을 초과
- 부산, 울산 아파트 중위가격 2019년까지 하락세 였으나 2020년 들어 상승세로 반전

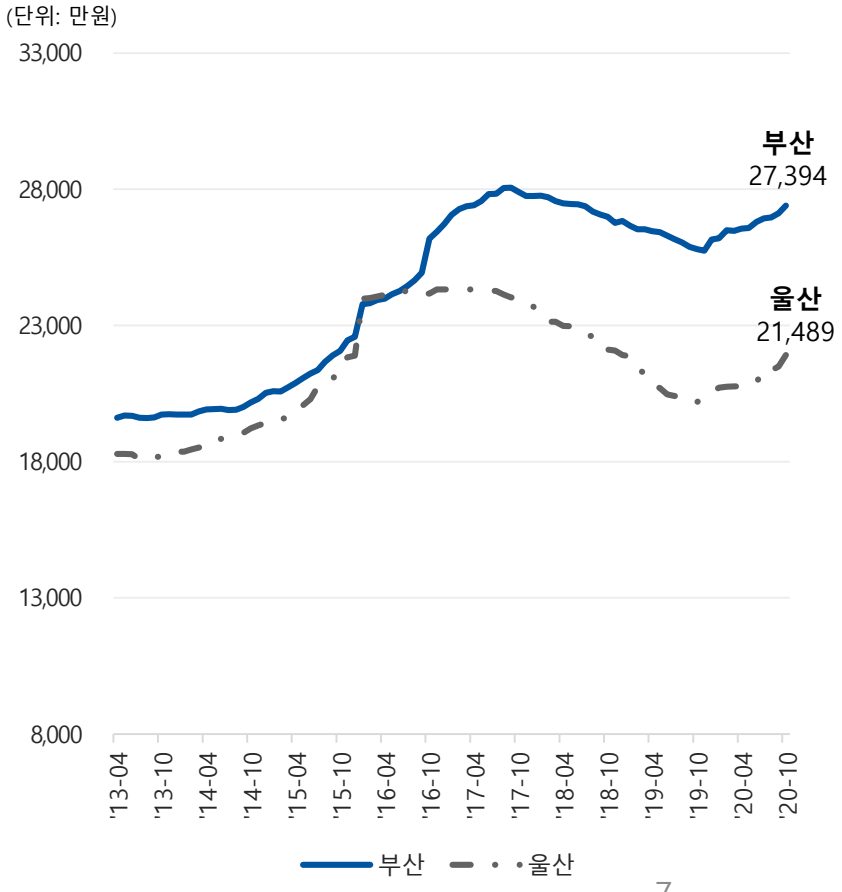
지방 5광역시 주택 유형별 추이



대구 대전 광주 아파트 중위가격



부산 울산 세종 아파트 중위가격

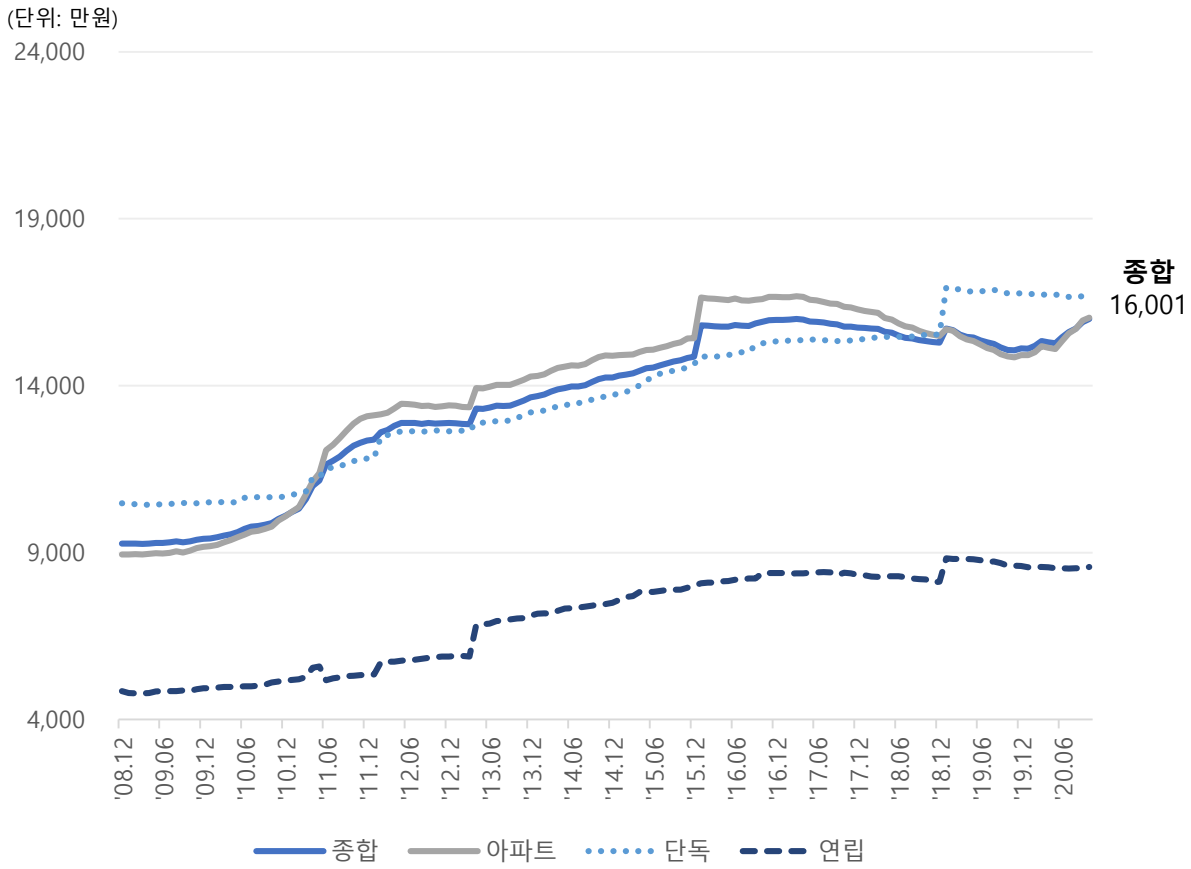


자료 : KB부동산(KB주택가격동향)

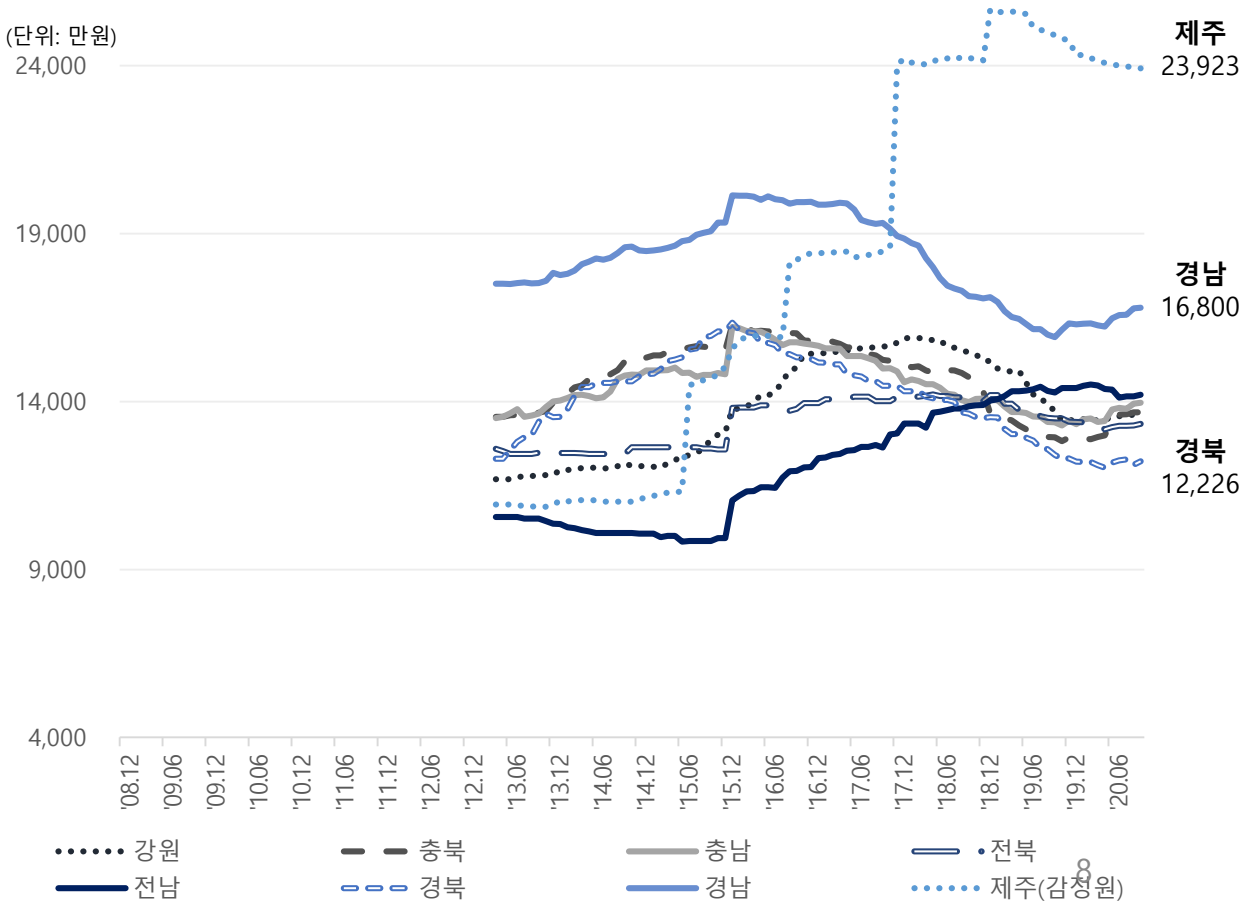
지방8도 통합 주택 중위가격 최근 상승세, 8도 아파트 중위가격 추이 등락이 혼재

- 지방지역 8개도 종합 주택 중위가격 최근 상승하여 1.6억 초과
- 제주 아파트 중위가격 하락세, 경남 및 충남지역의 아파트 중위가격 상승세 등 각 지역별로 가격등락 양상이 상이

지방 8도 통합 주택 및 유형별 가격 추이



지방 8도 개별 아파트 가격 추이

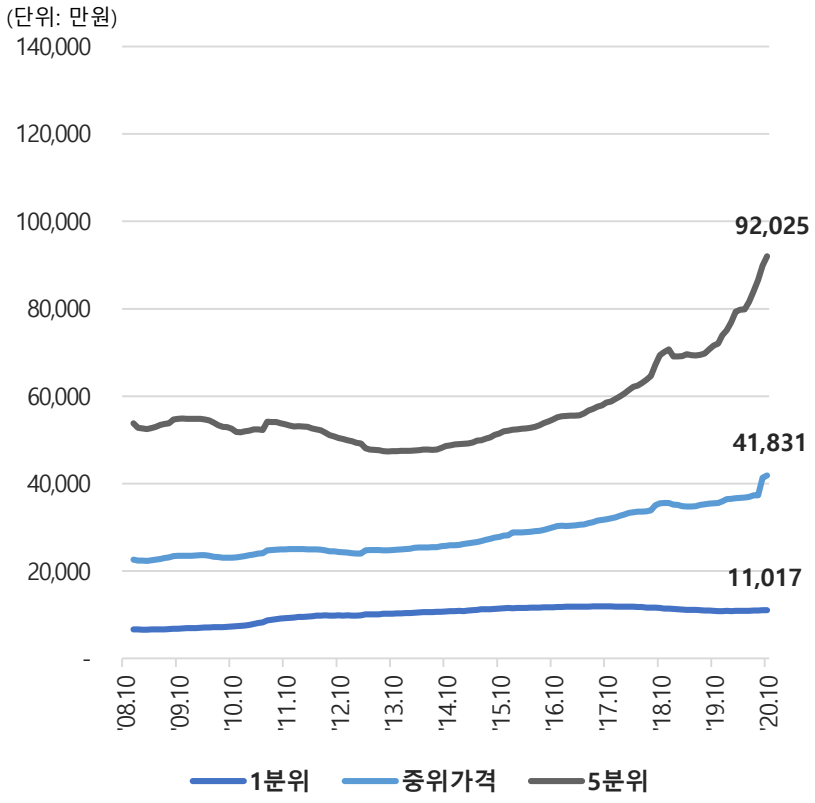


자료 : KB부동산, 한국감정원(제주도 중위가격)

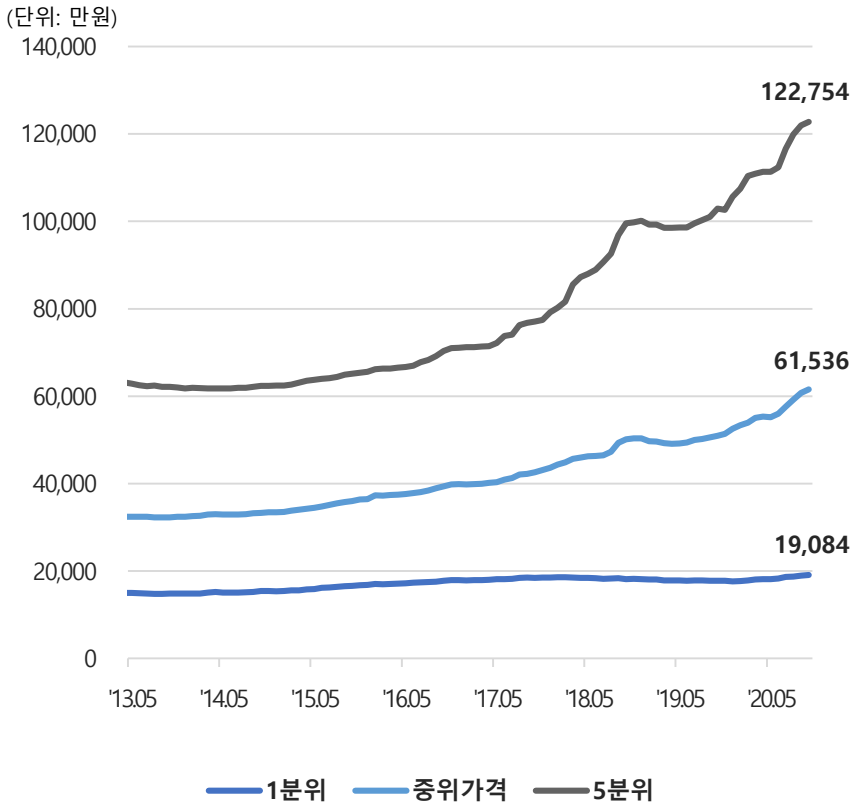
수도권 고가 아파트 가격 상승세가 큰 가운데, 저가 아파트가격의 상승세는 제한적

- 전국 아파트 최고 및 최저 분위별 아파트 가격을 볼 때 고가 아파트가 전반적 가격 상승을 이끈 것으로 추정
- 수도권 5분위 아파트는 최근 12.2억을 초과하였으며, 중위가격은 6억을 초과, 1분위 아파트는 2억에 미달
- 지방 5개 광역시의 경우 수도권에 비해 가격 상승의 변동폭은 상대적으로 제한적

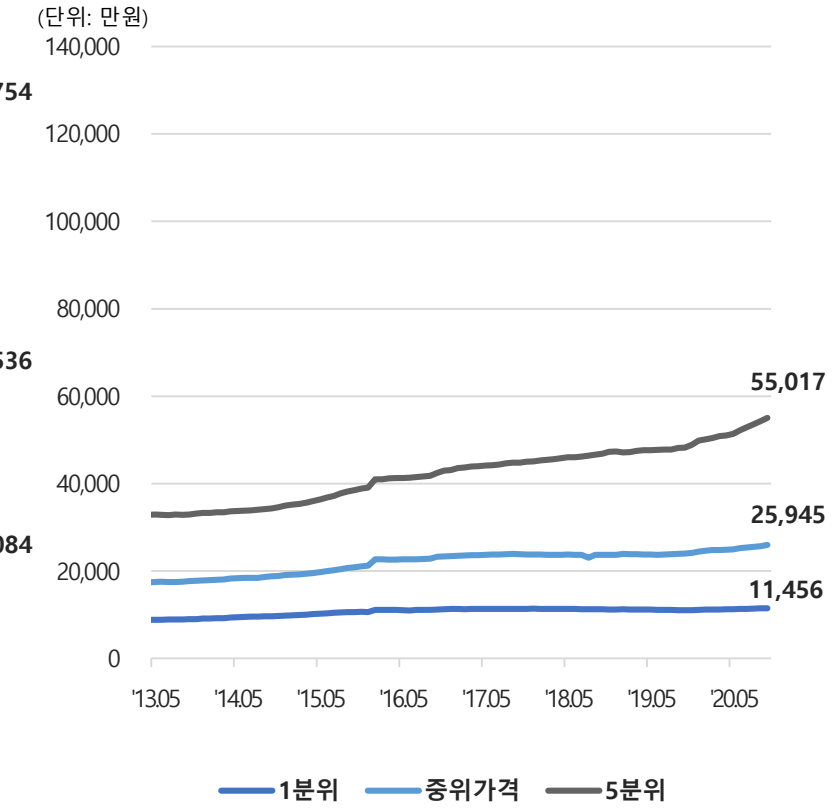
전국 아파트 분위별 가격



수도권 아파트 분위별 가격



5개 광역시 아파트 분위별 가격

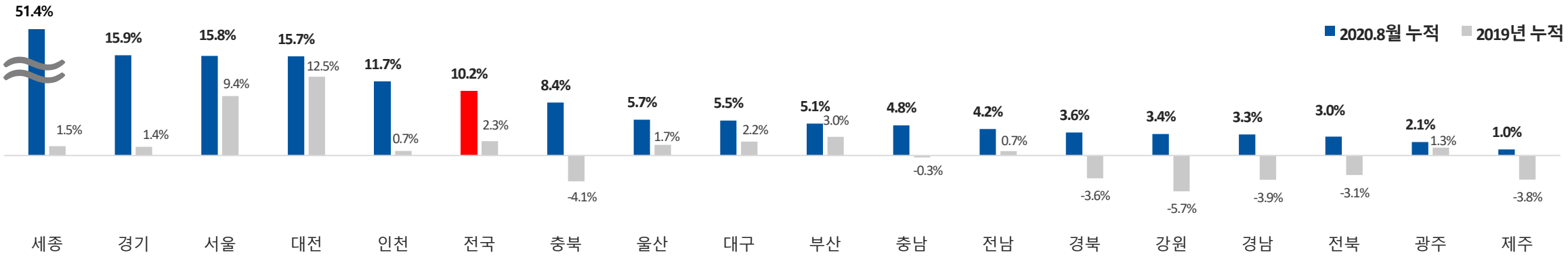


자료 : KB부동산(5분위 평균주택가격은 주택가격을 가격순으로 5등분한 5개 분위별 평균주택가격으로 본 보고서에서는 1분위, 5분위 가격과 중위가격 사용)

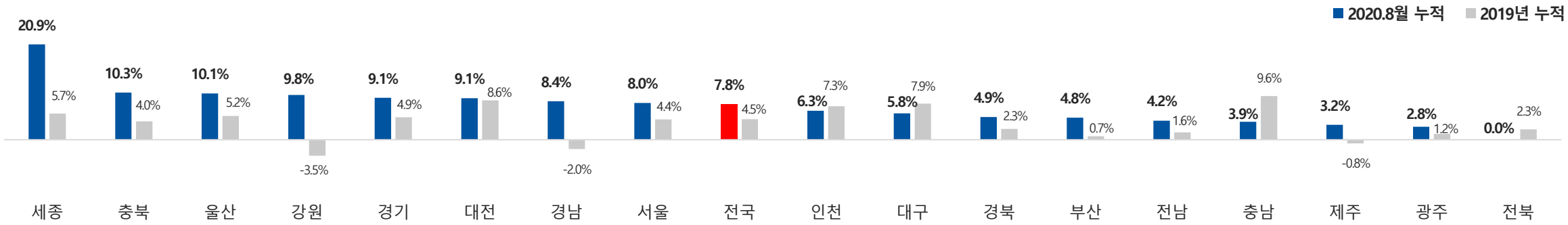
3분기 전국 실거래가 전년 대비 상승, 세종 · 수도권 · 대전 중심으로 상승세 주도

- 전국 실거래가 10% 이상 증가, 전국 모든 지역 아파트 실거래가 상승, 특히 세종시 아파트 가격 크게 상승
- 전국 전세 실거래가 7% 이상 증가, 전국 대부분 지역 전세가 상승
- 매매시장 및 전세시장 2019년 하락지역 대부분 2020년 들어 상승으로 반전

3분기 누적 아파트 실거래가 매매가격지수 변동률



3분기 누적 아파트 실거래가 전세가격지수 변동률

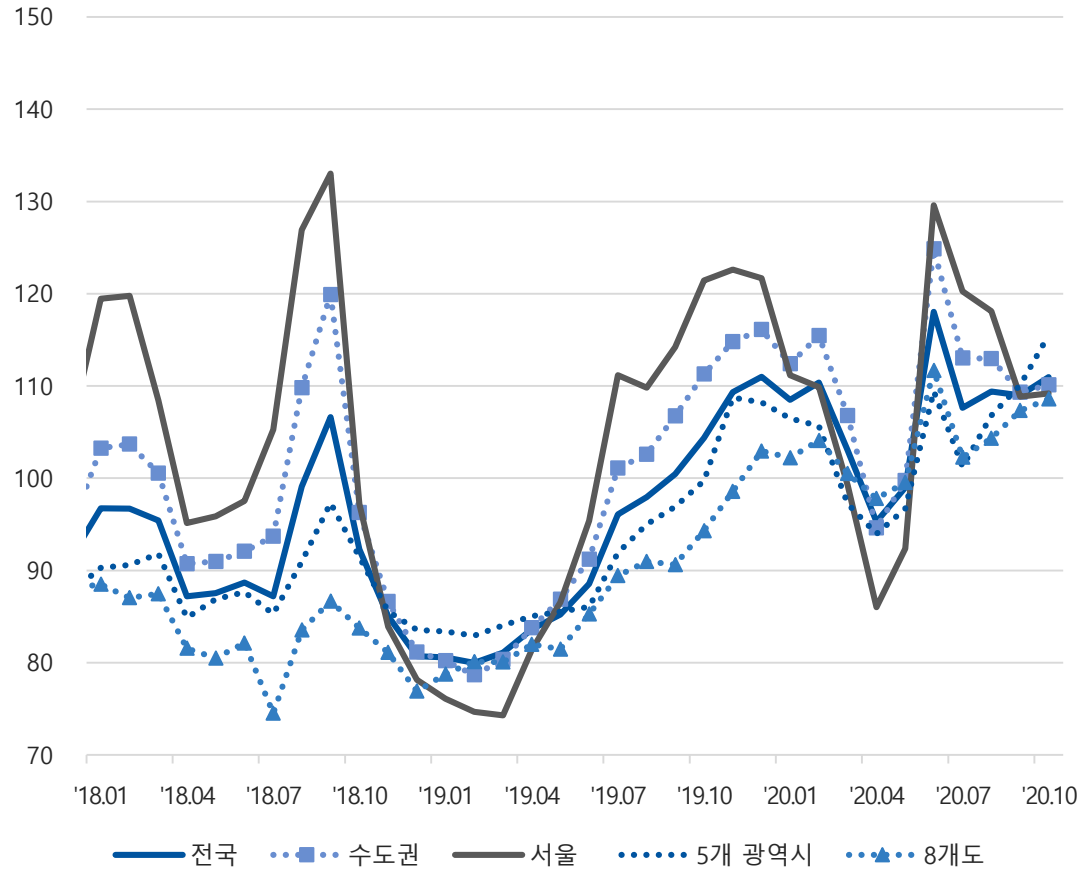


자료 : 한국감정원(8월 기준, 실제 거래계약월 기준으로 당월 계약된 거래건수의 신고가 모두 완료(60일)되는 시점 이후에 지수를 산정하기 때문에 시차 발생)

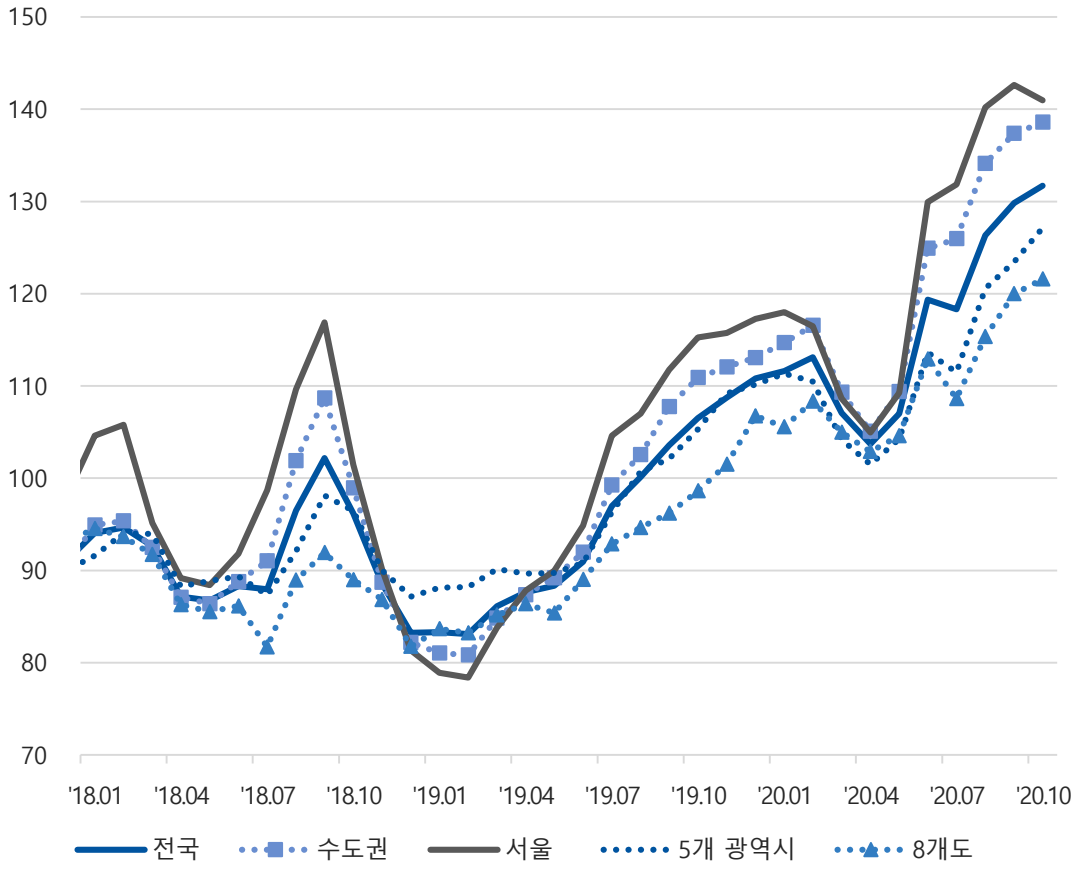
주택매매 전망지수 최근 하락한 반면 전세 전망지수는 상승세

- 매매가격 전망지수 : 서울을 중심으로 2020년 6월 최고점을 기록하고 3분기에는 하락하는 추세
- 전세가격 전망지수 : 수도권 및 비수도권 전반적으로 큰 폭의 상승세, 최근 5년내 최고치

부동산 매매가격 전망지수 추이



부동산 전세가격 전망지수 추이



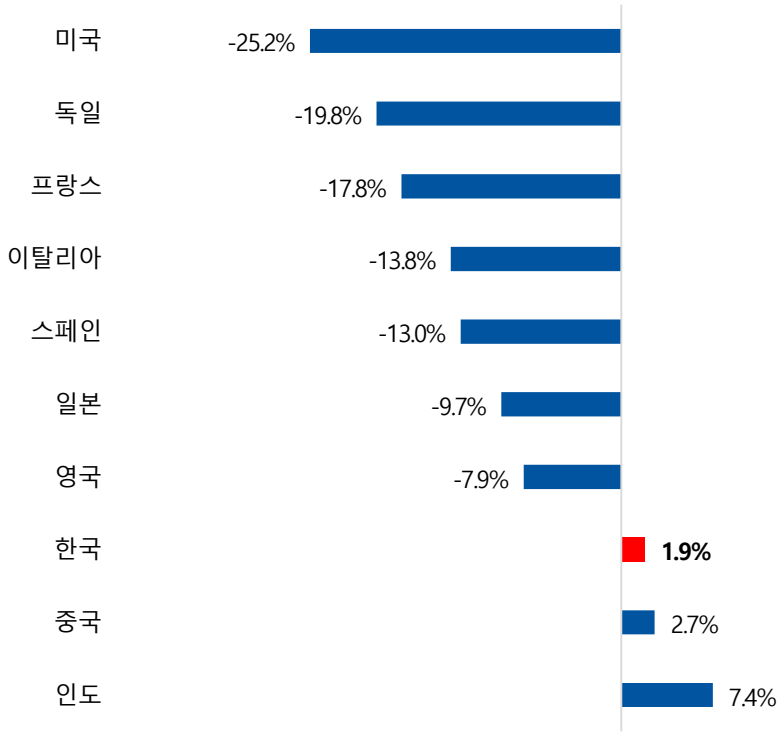
자료 : KB부동산(KB주택가격동향), 가격 전망지수는 0~200 범위 이내로, 지수가 100을 초과할수록 '상승' 비중이 높음

최근 시장환경 분석

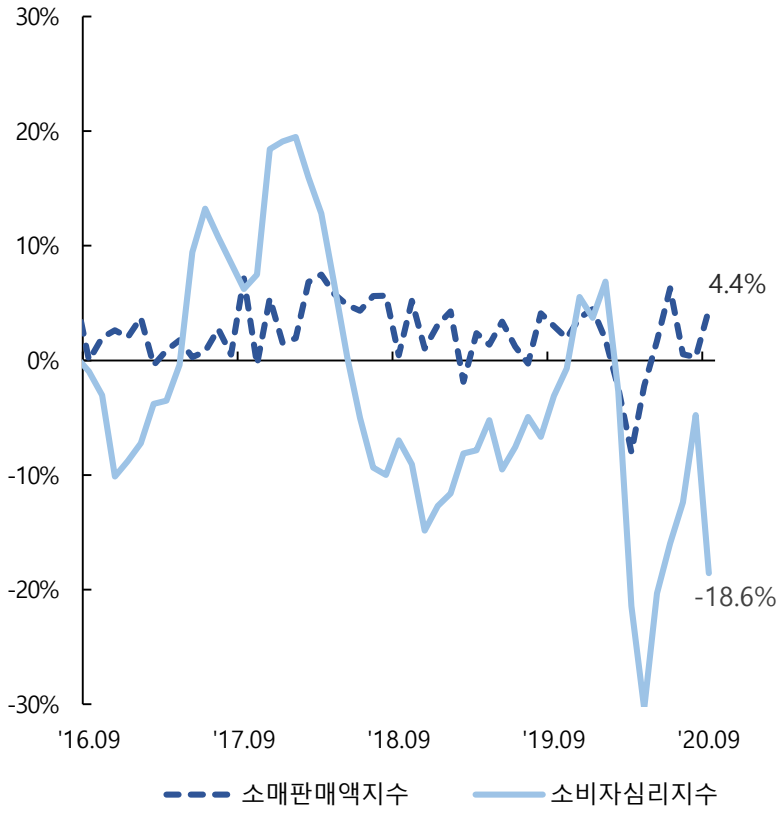
3분기 경제성장률은 소폭 상승, 구직급여 신청자 최대수준, 경기 불확실성 지속

- 주요국 3분기 경제성장률은 대부분 마이너스 기록, 한국의 경우 소폭 상승세, 소비자심리지수는 최근하락
- 실업률증가 추세 가운데 구직급여 신청자 최고수준 기록, 코로나로 인한 경기 불확실성 지속

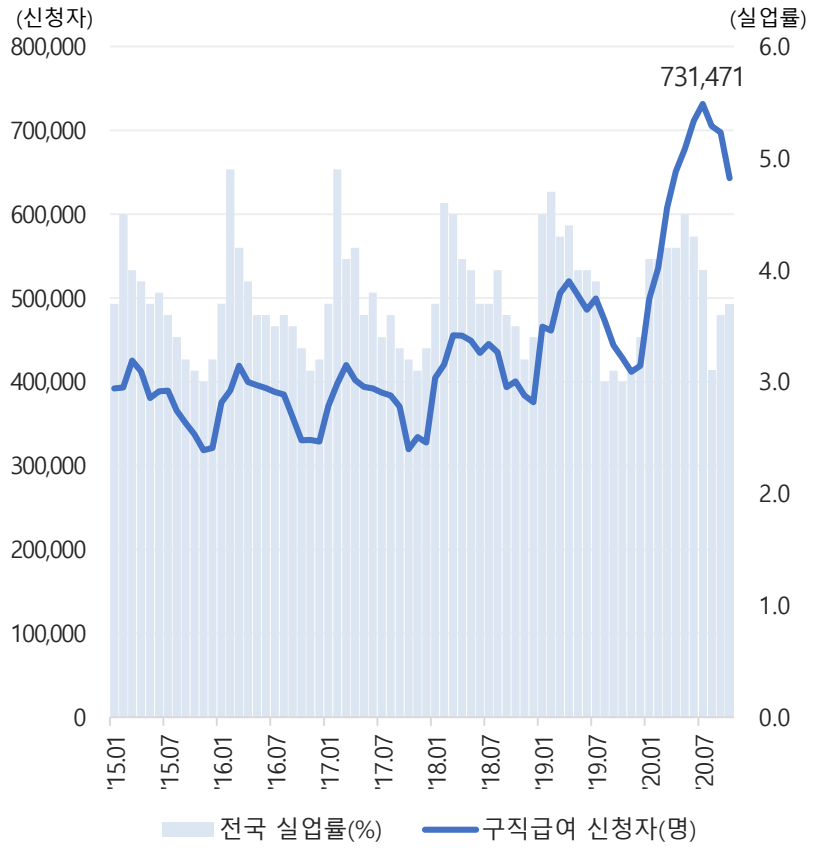
3분기 주요국 경제성장률



소비심리 · 소매판매액지수 추이



실업률 및 구직급여 신청자 추이

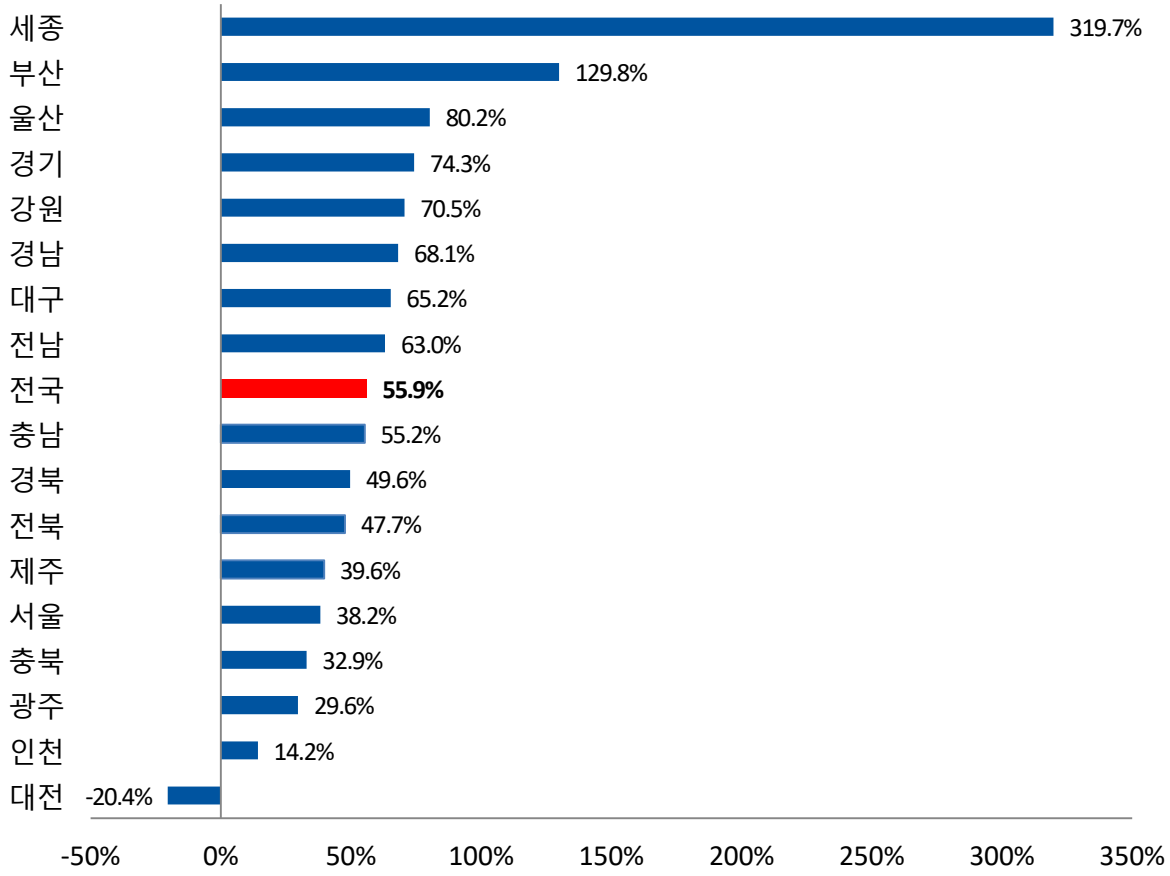


자료 OECD(경제성장률), 통계청(소매판매액지수), 한국은행(소비자심리지수), 고용노동부(실업률, 구직급여 신청자 수)

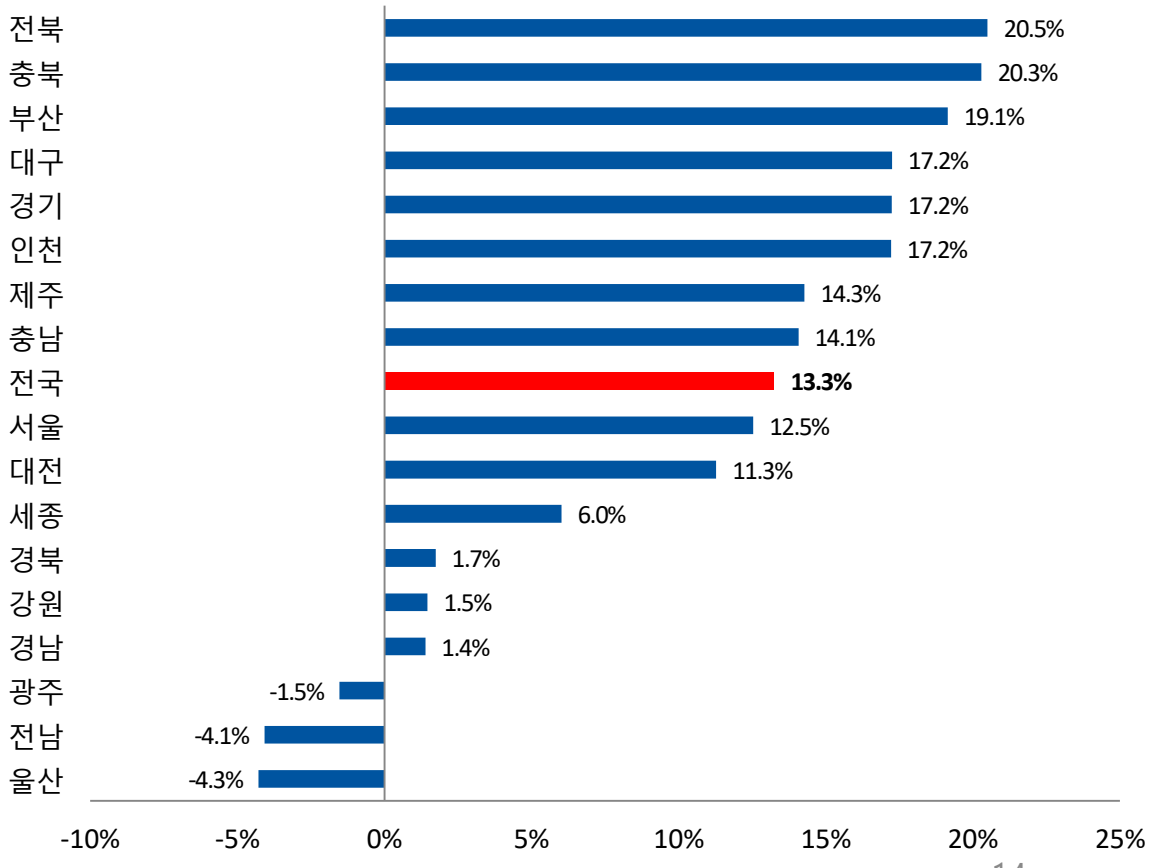
2020년 3분기 매매 및 전세 거래량 전년동기 대비 증가

- 3분기 주택 매매거래량 변동률은 세종시를 중심으로 큰 폭의 증가를 보이고 있으며 전국도 큰 폭으로 증가
- 전세 거래량 또한 전국적으로 상승한 가운데 전북・충북・부산이 크게 상승, 전남・울산의 경우 감소

매매 거래량 변동률



전세 거래량 변동률

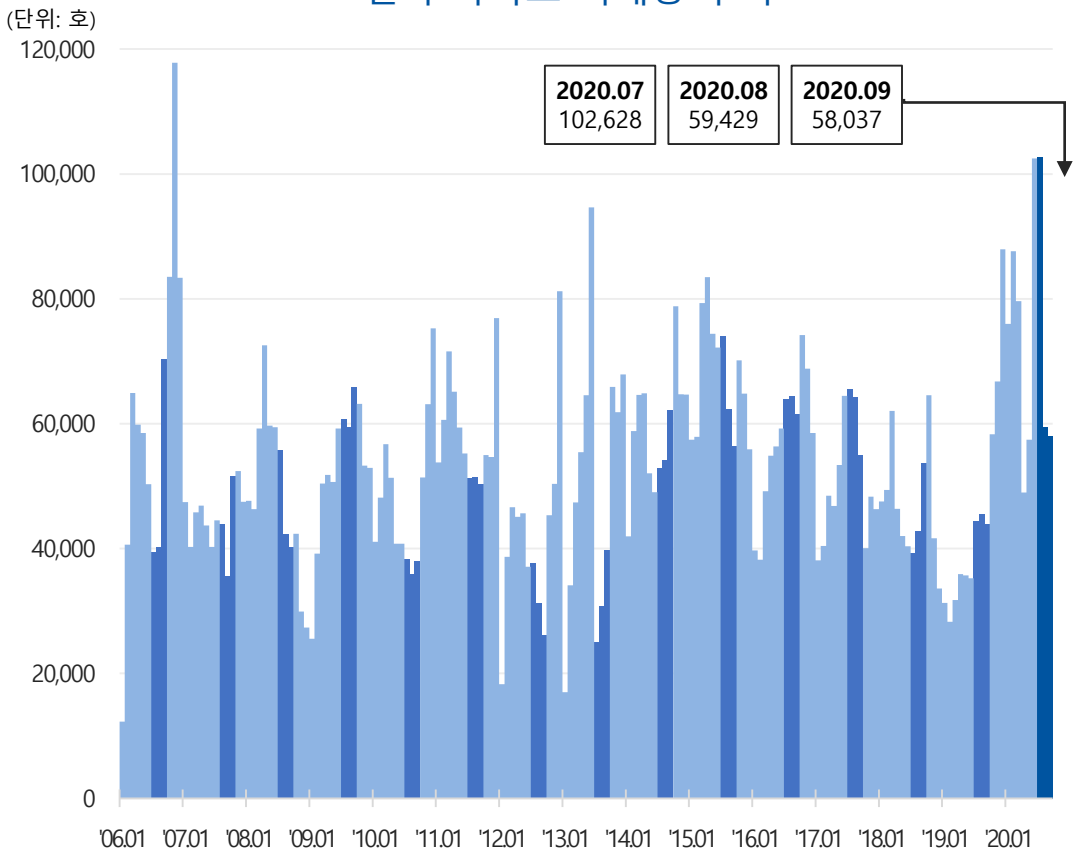


자료 : 한국감정원

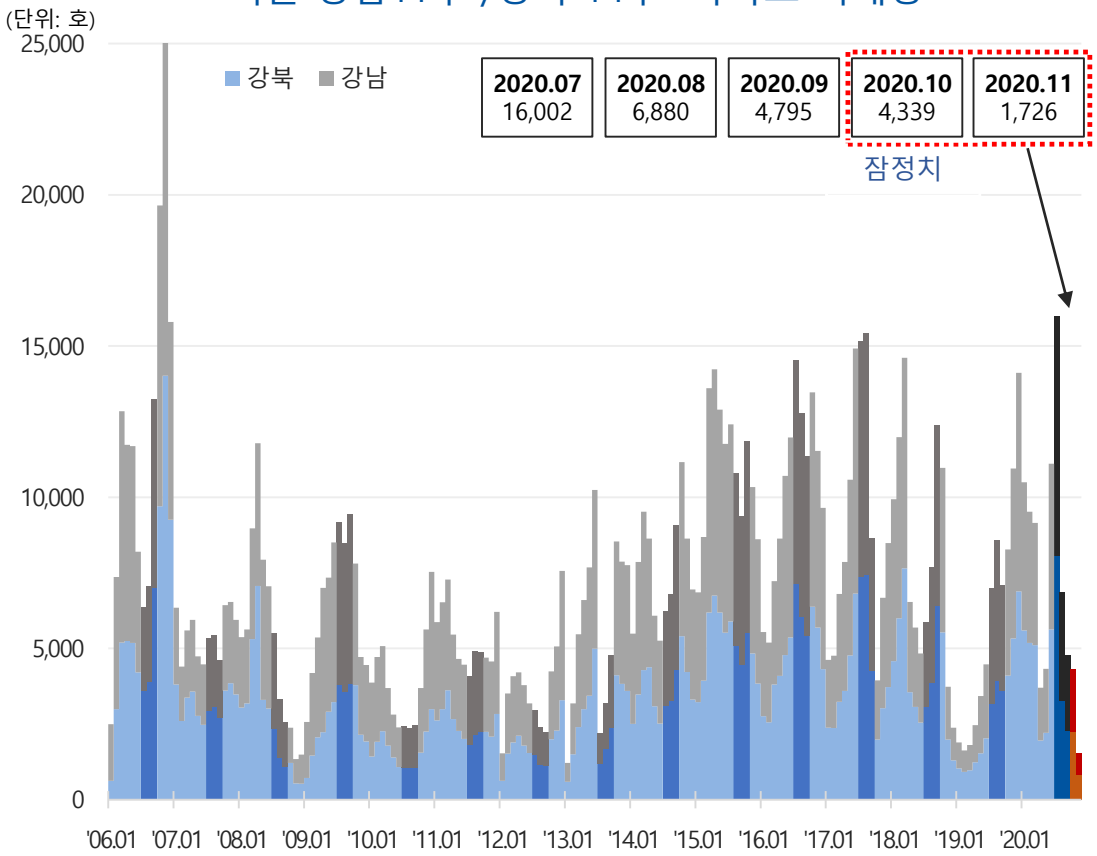
월별 거래량은 차별적 양상, 7월 매매거래량 10년내 최대수준, 8-9월 거래량 크게 감소

- 3분기 전체 매매거래량은 전분기 대비 상승했으나, 월별로 차별적인 양상이 두드러짐
- 특히 서울의 경우 강남과 강북의 거래량이 8-9월 크게 감소, 10월 및 11월 잠정치는 이보다 더 큰 감소 추세 양상

전국 아파트 거래량 추이



서울 강남11구 /강북 14구 아파트 거래량



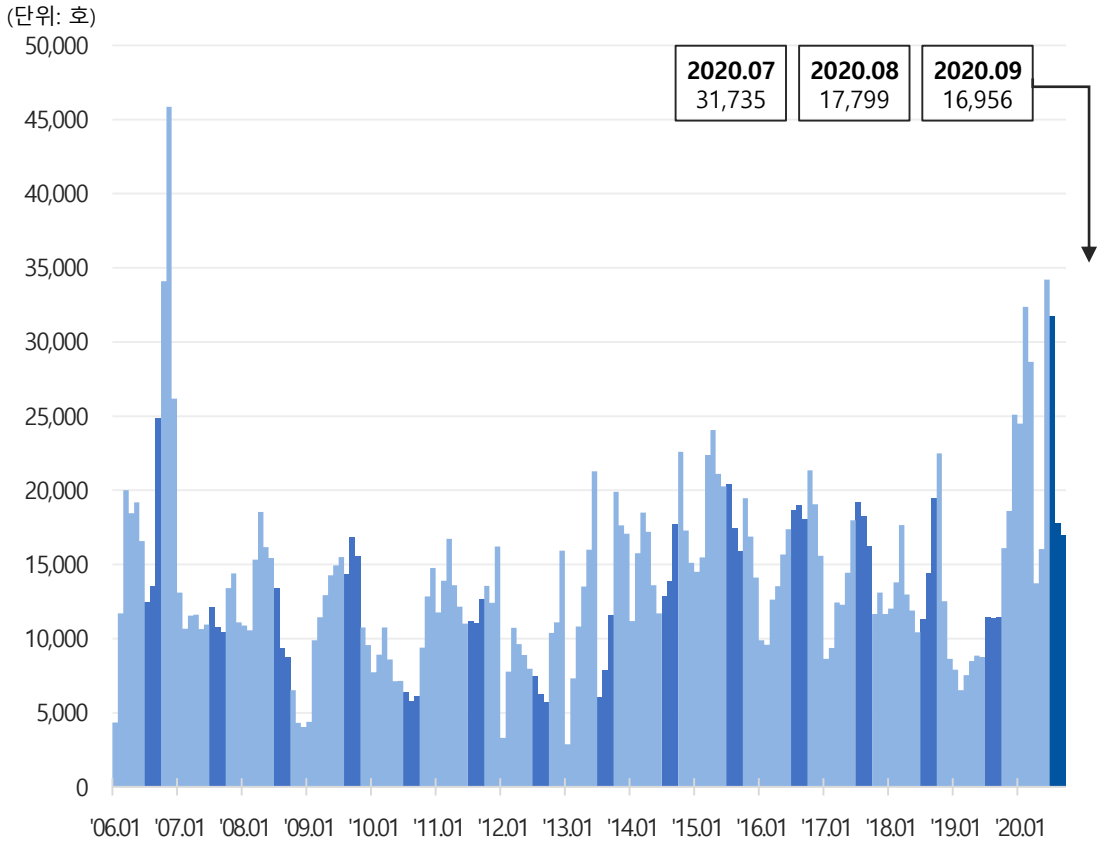
* 서울 2020년 10월, 11월 잠정치는 서울부동산광장 참고(11월 30일 기준)

자료 : 한국감정원

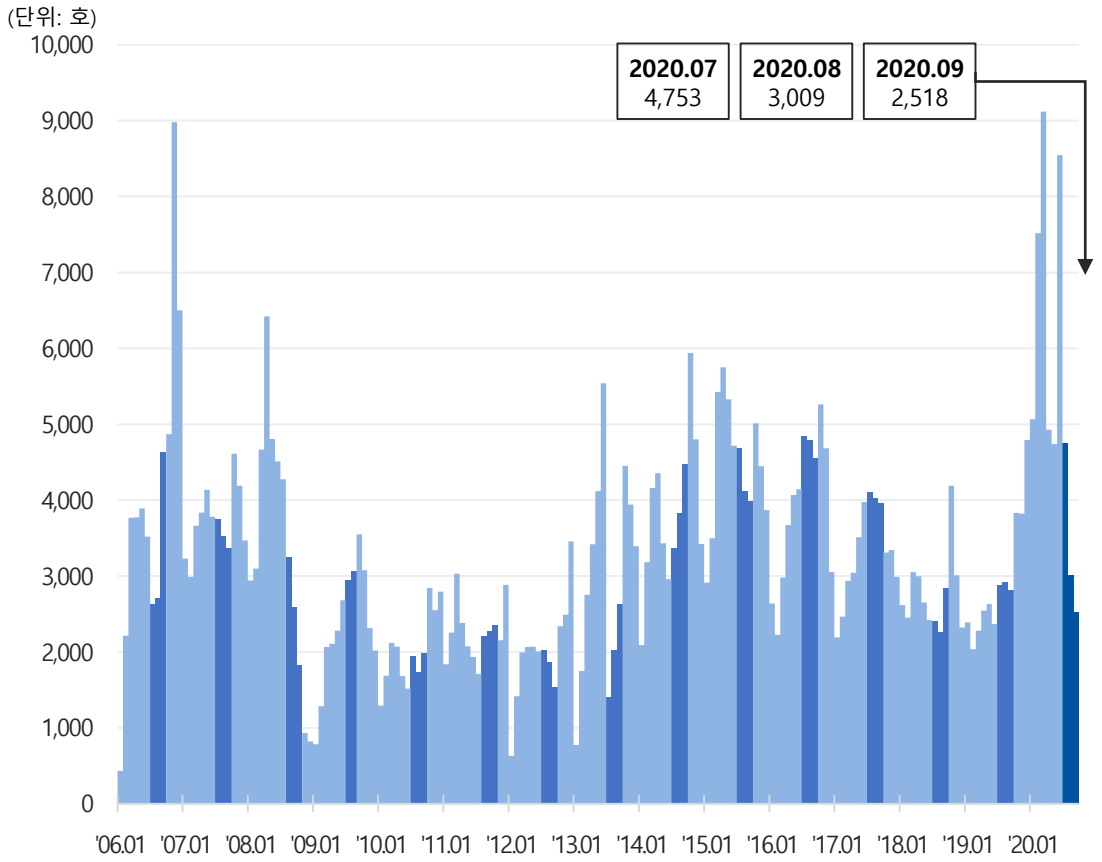
수도권 경기 · 인천 거래량 또한 7월 대비 8-9월 크게 감소,

- 경기지역 거래량 : 지난 분기 10년 내 최대 수준 거래량 이번 분기 8월경 부터 거래량 크게 감소
- 인천지역 거래량 : 또한 8-9월 거래량 감소양상

경기지역 거래량 추이



인천 거래량 추이

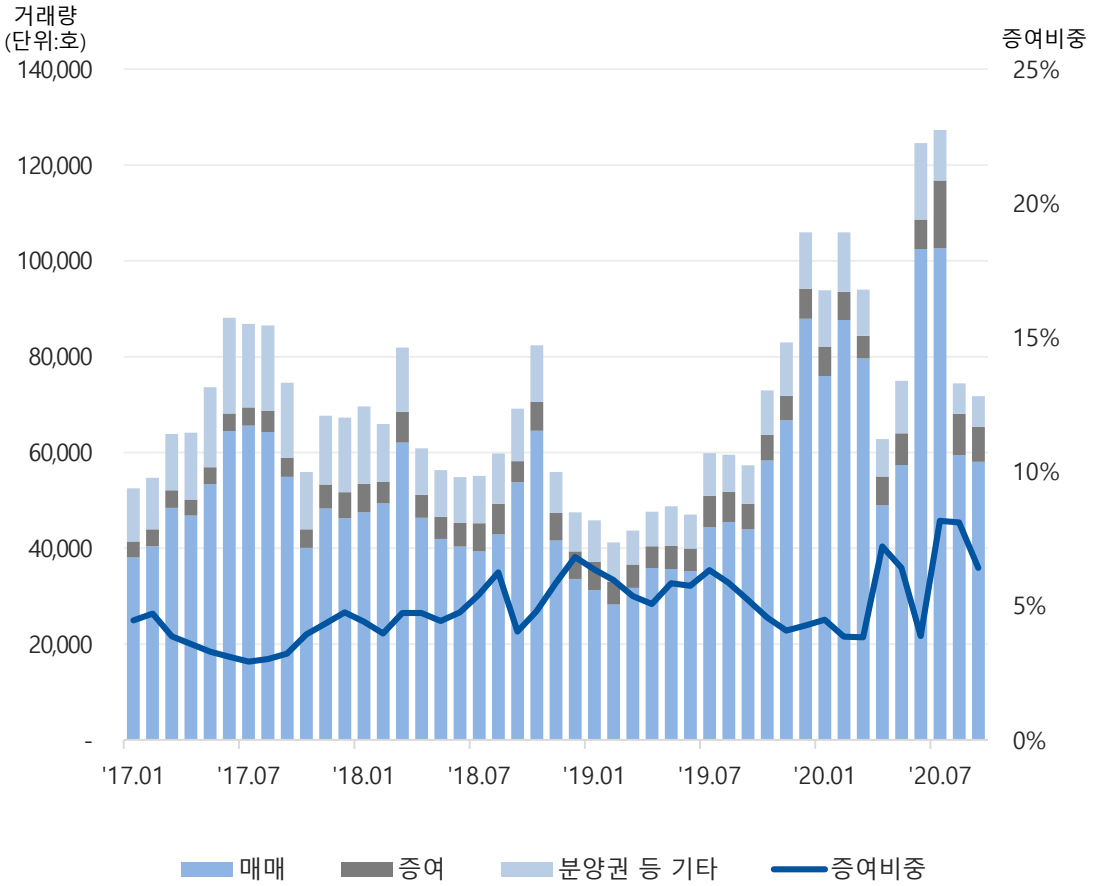


자료 : 한국감정원

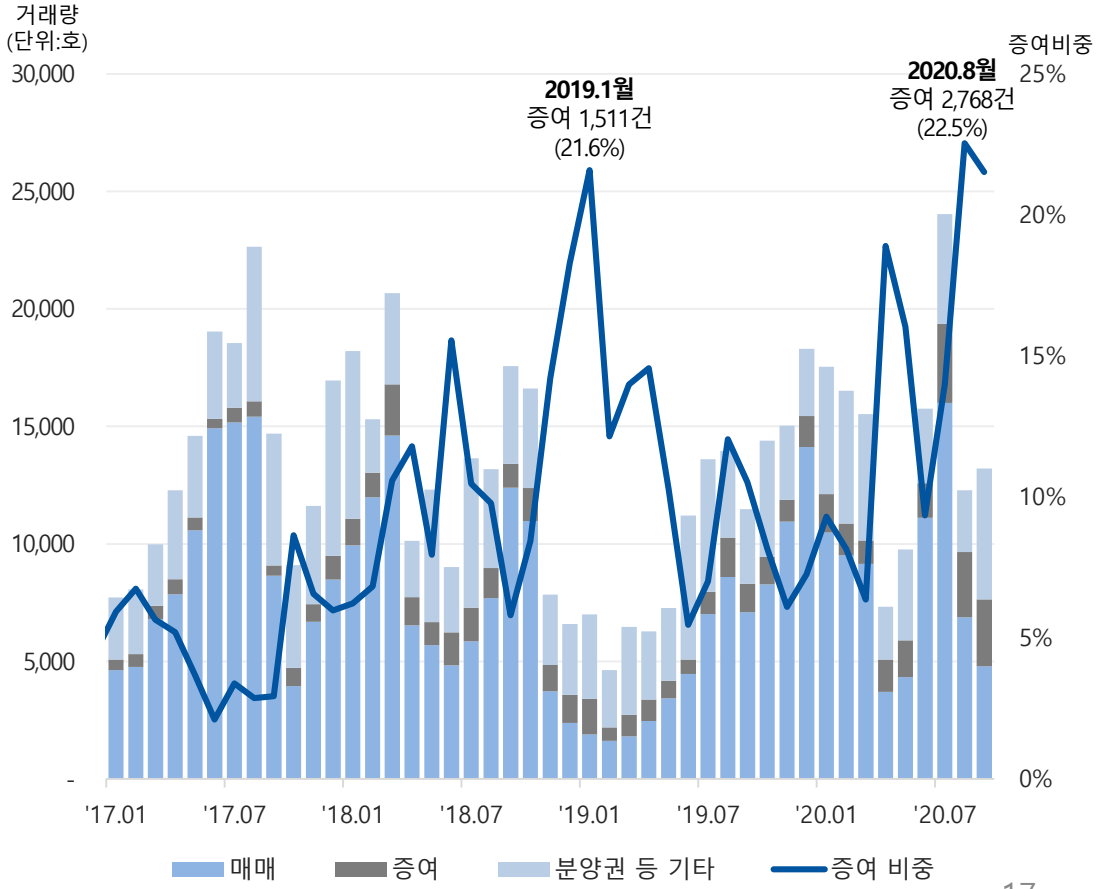
전국 분양권 거래 감소추세, 증여거래 전반적 증가, 서울 증여거래 비중 크게 증가

- 전국 거래원인별 아파트 거래량 추이를 보면 전반적으로 증여거래가 증가하는 양상
- 특히, 서울은 증여 거래량이 2019년 1월 크게 증가한데 이어 2020년 8월 최대치를 보임

전국 거래원인별 아파트 거래량 추이



서울 거래원인별 아파트 거래량 추이

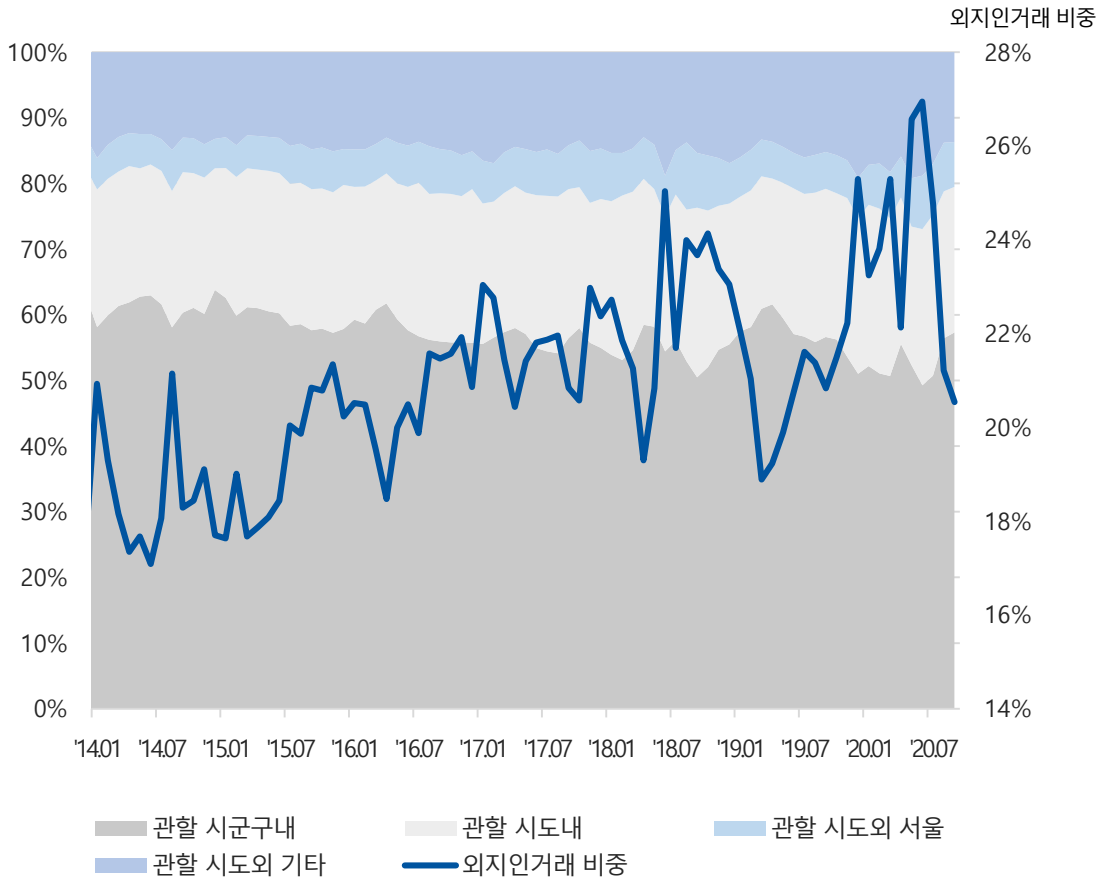


자료 : 한국감정원

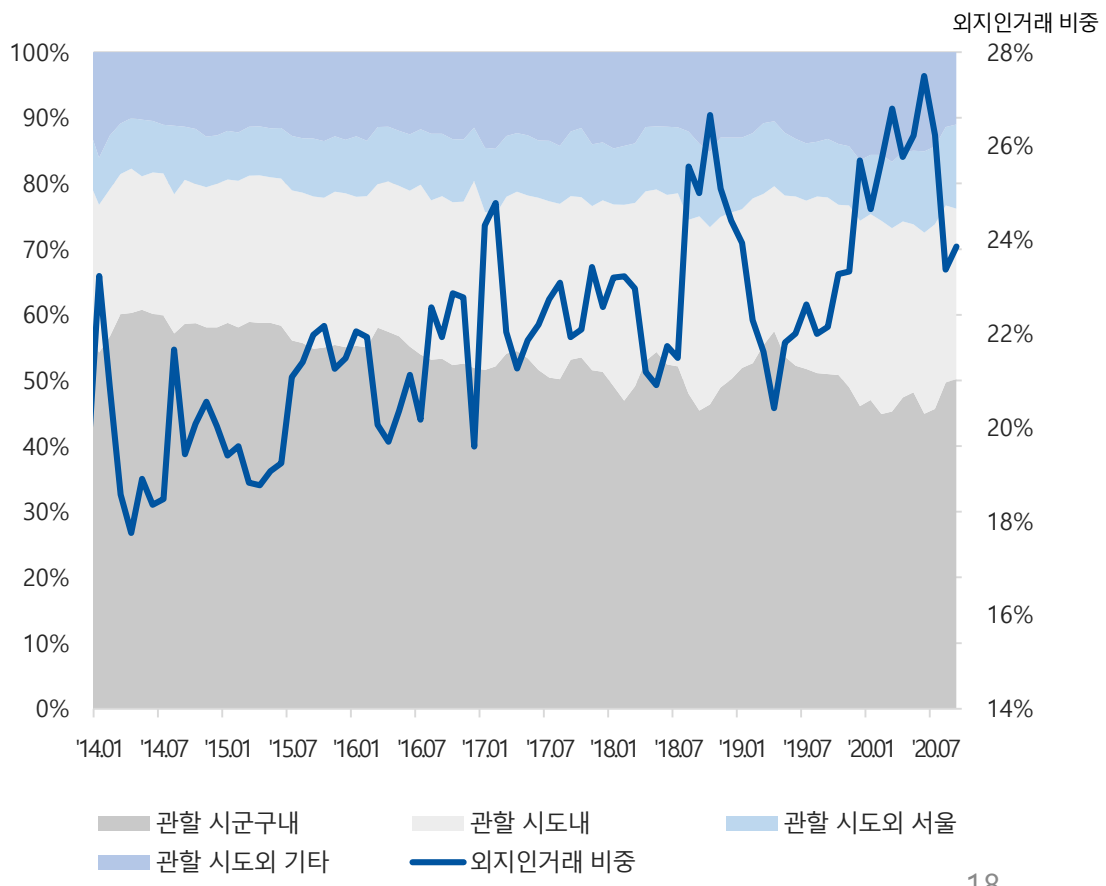
전국 외지인 거래 증가 추세, 수도권 외지인 거래 지속적 상승세

- 전국 외지인 아파트 거래 비중 전반적 증가세, 수도권의 경우도 5년에 걸쳐 전반적 증가세
- 수도권의 경우 외지인 거래량 비중이 2020년 6월 27%로 최고 수준을 갱신함

전국 외지인 아파트 거래량 비중



수도권 외지인 아파트 거래량 비중

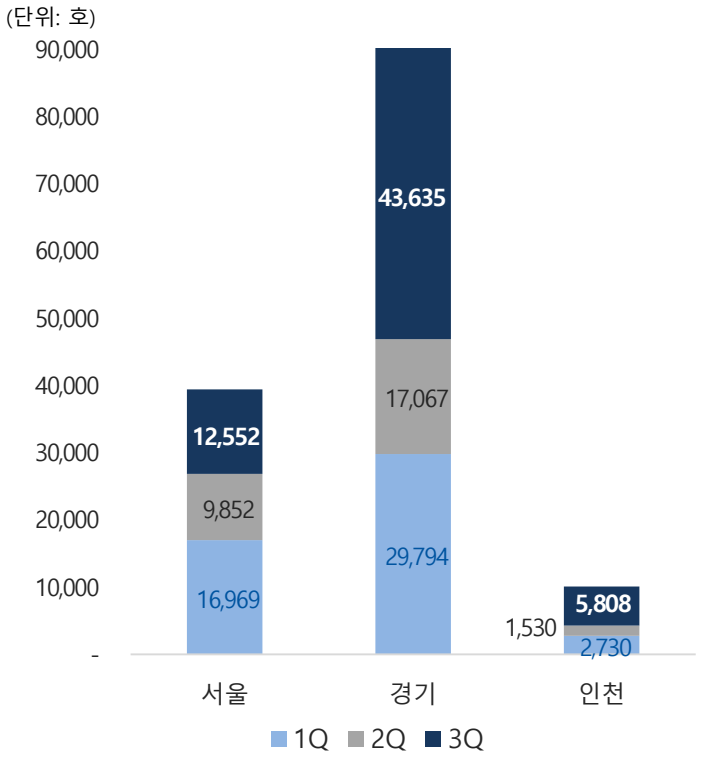


자료 : 한국감정원

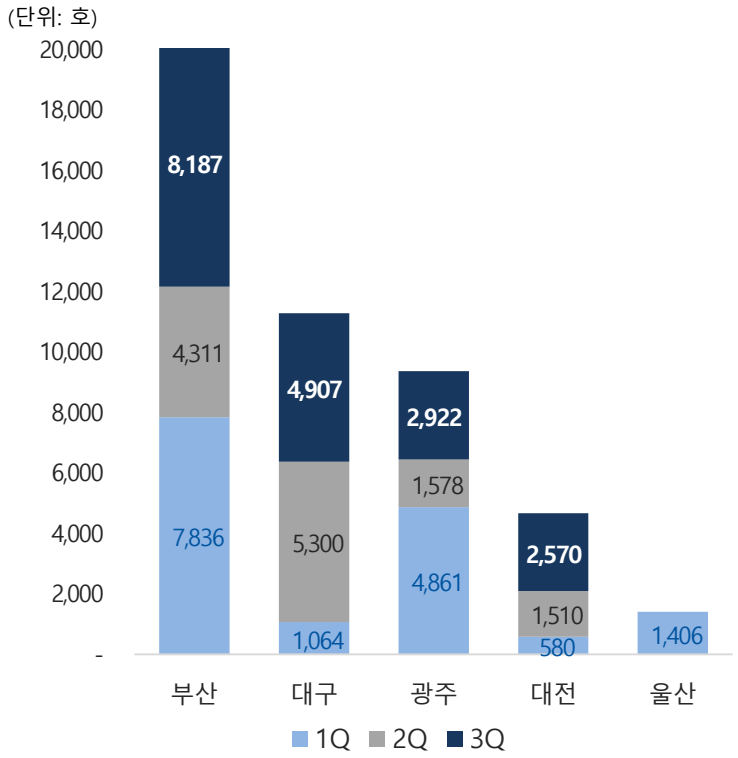
3분기 경기지역 입주물량 1-2분기 합친 수준, 부산 입주물량 비수도권 최대 물량

- 수도권 입주물량 : 경기지역 3분기 누적 입주 물량 약 9만호 수준, 서울의 3분기 누적 입주 물량은 약 4만호 수준
- 3분기 기준 지방 5광역시 중 부산의 2020년 입주물량 최대물량, 지방 8도의 경우 전북, 강원, 경남의 입주물량 많은 것으로 나타남

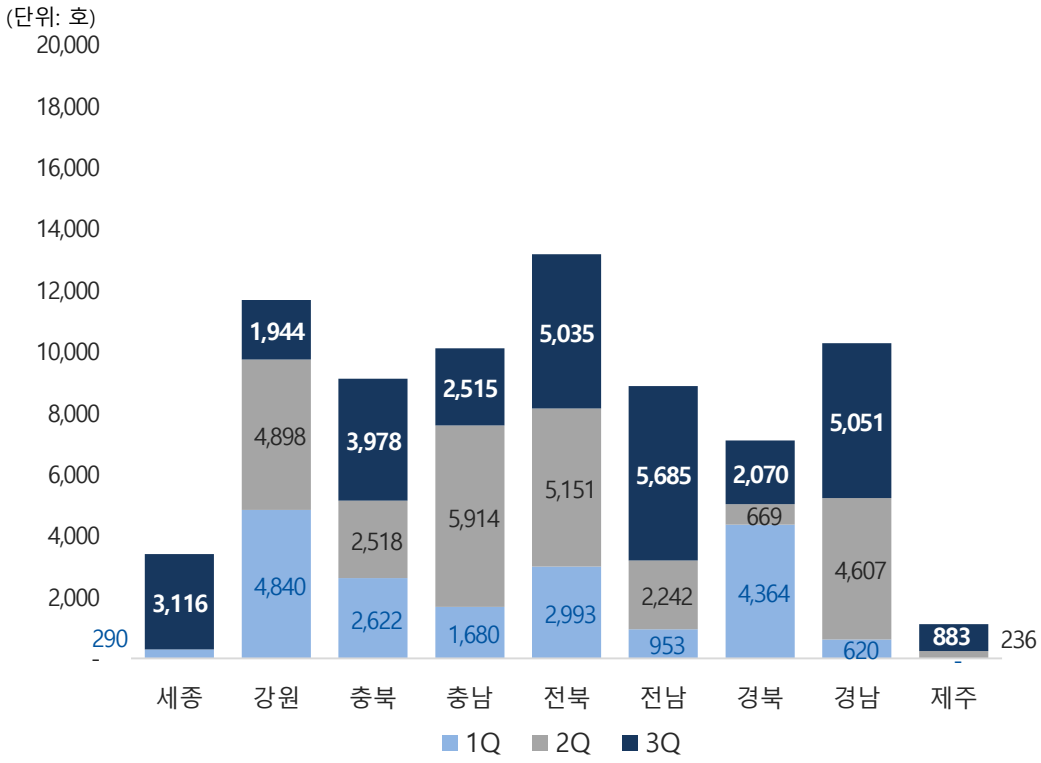
2020년 3분기 수도권 입주물량



2020년 3분기 지방광역시 입주물량



2020년 3분기 기타지방 입주물량

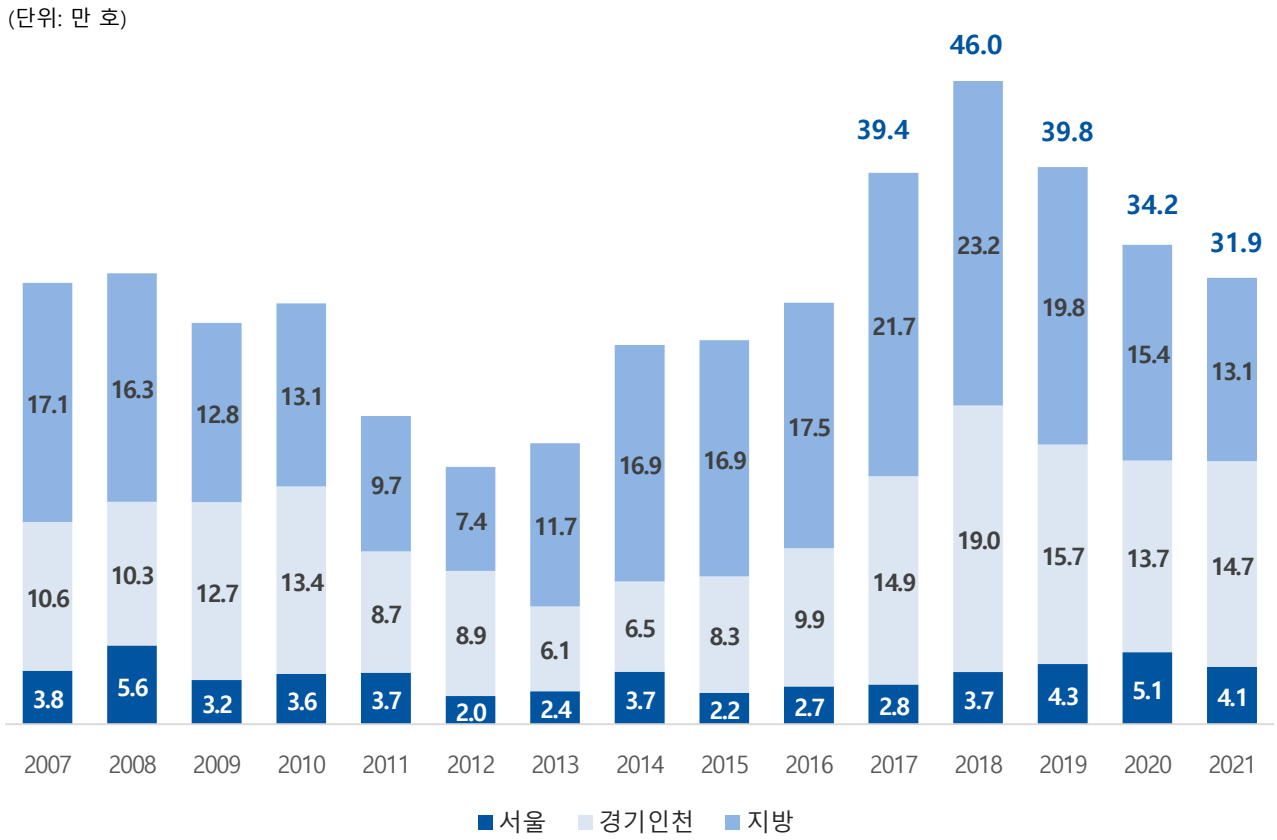


자료 : 국토교통부

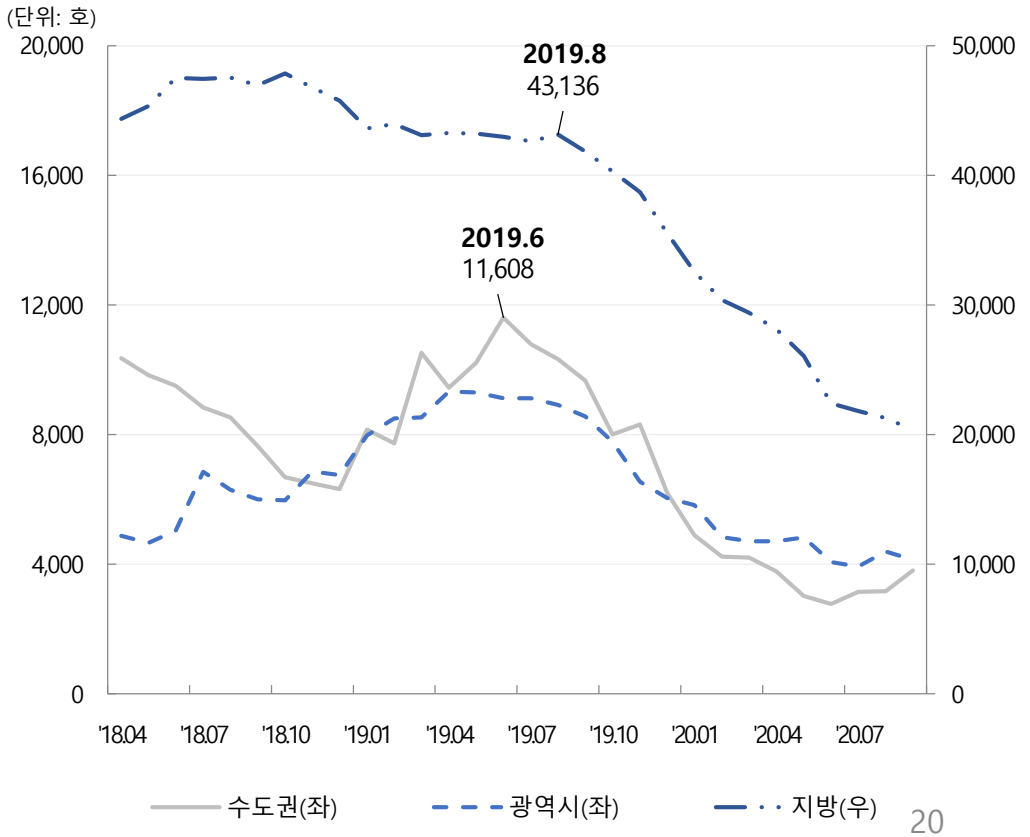
2021년 예상 입주물량 2020보다 하락, 미분양은 전국적으로 빠르게 감소 중

- 전국 입주물량 2020년 대비 소폭 하락 추세, 서울과 지방 약 1-2만호 감소, 경기 인천의 입주물량은 약 1만호 증가
- 전국 미분양은 빠르게 감소추세를 보이고 있으며. 특히 지방의 미분양이 가장 큰 폭으로 감소

전국 입주물량 추이 및 2021년 예상입주 물량



미분양 추이



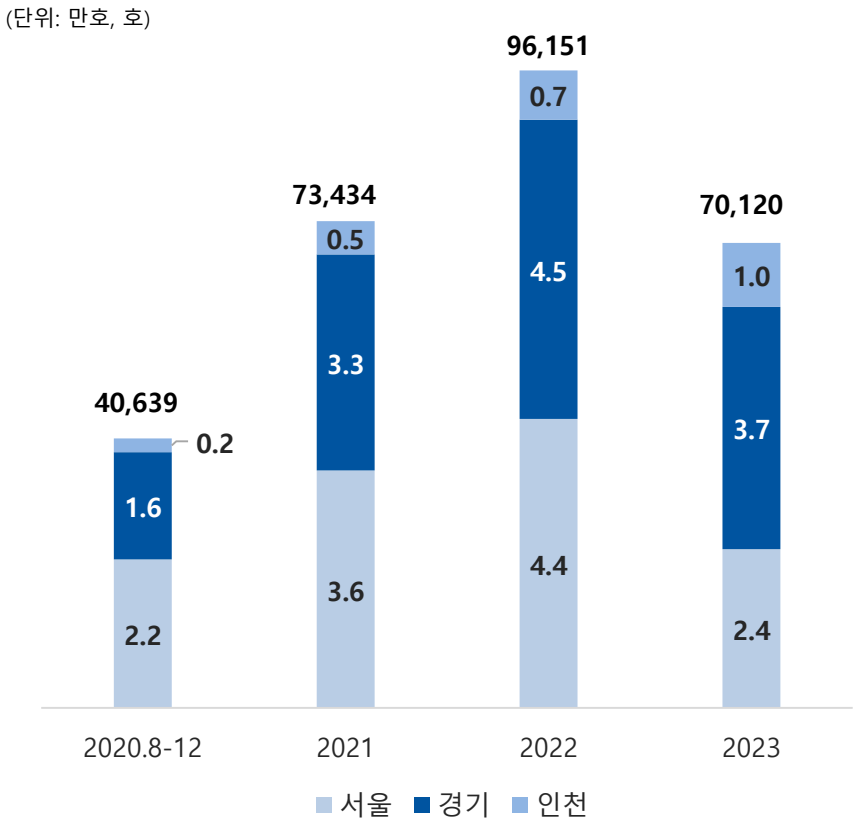
자료 : 국토교통부

2021년 수도권 준공물량 감소, 반면 임대주택 자동 말소 물량은 증가 추정

- 2021년 예상 준공 물량 감소가 예상되므로, 신규주택 공급 측면에서 주택공급 물량은 감소추세
- 반면, 수도권의 2020년 하반기- 2022년 임대주택 자동말소 물량이 약 20만호에 달해 재고주택 측면의 공급은 증가예상

신규 주택준공 추이

임대주택 자동 말소 수량

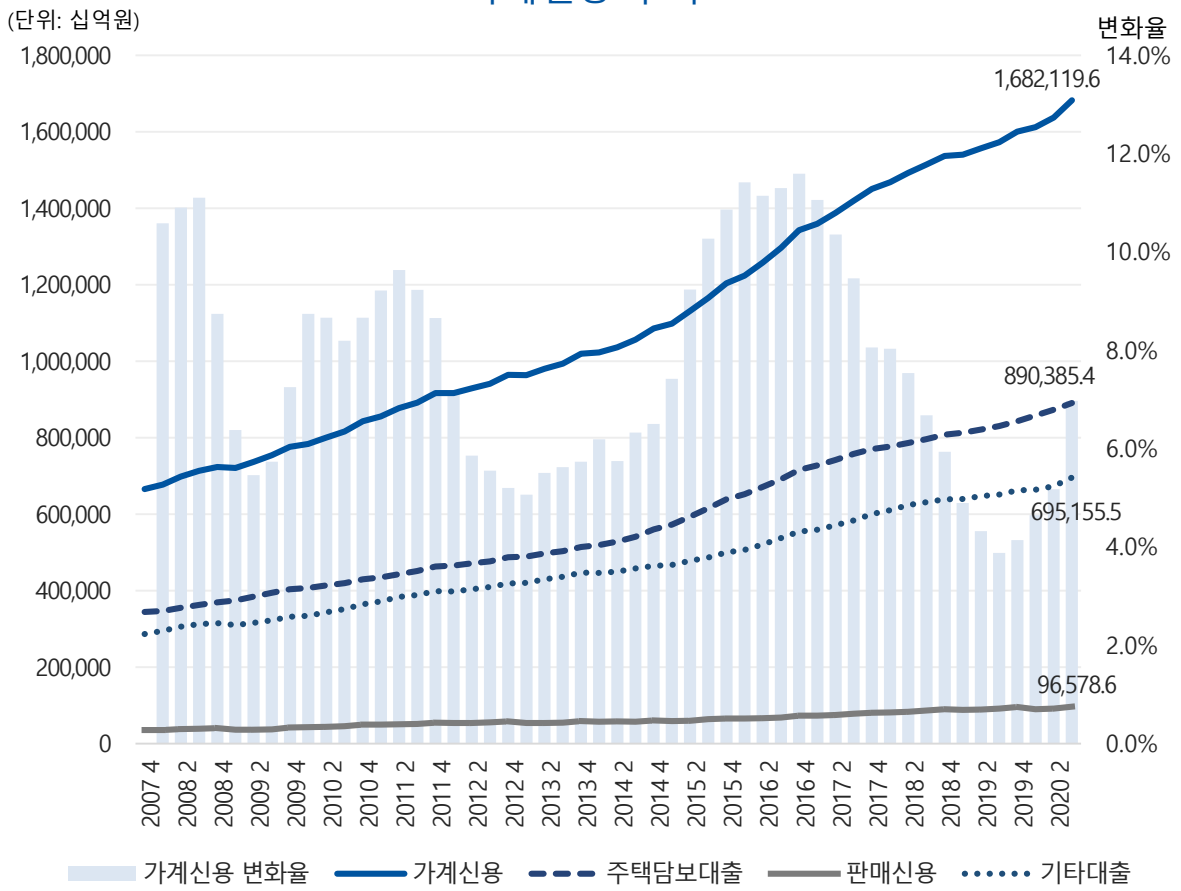


자료 : 국토교통부, 국회의원 박상혁 의원실

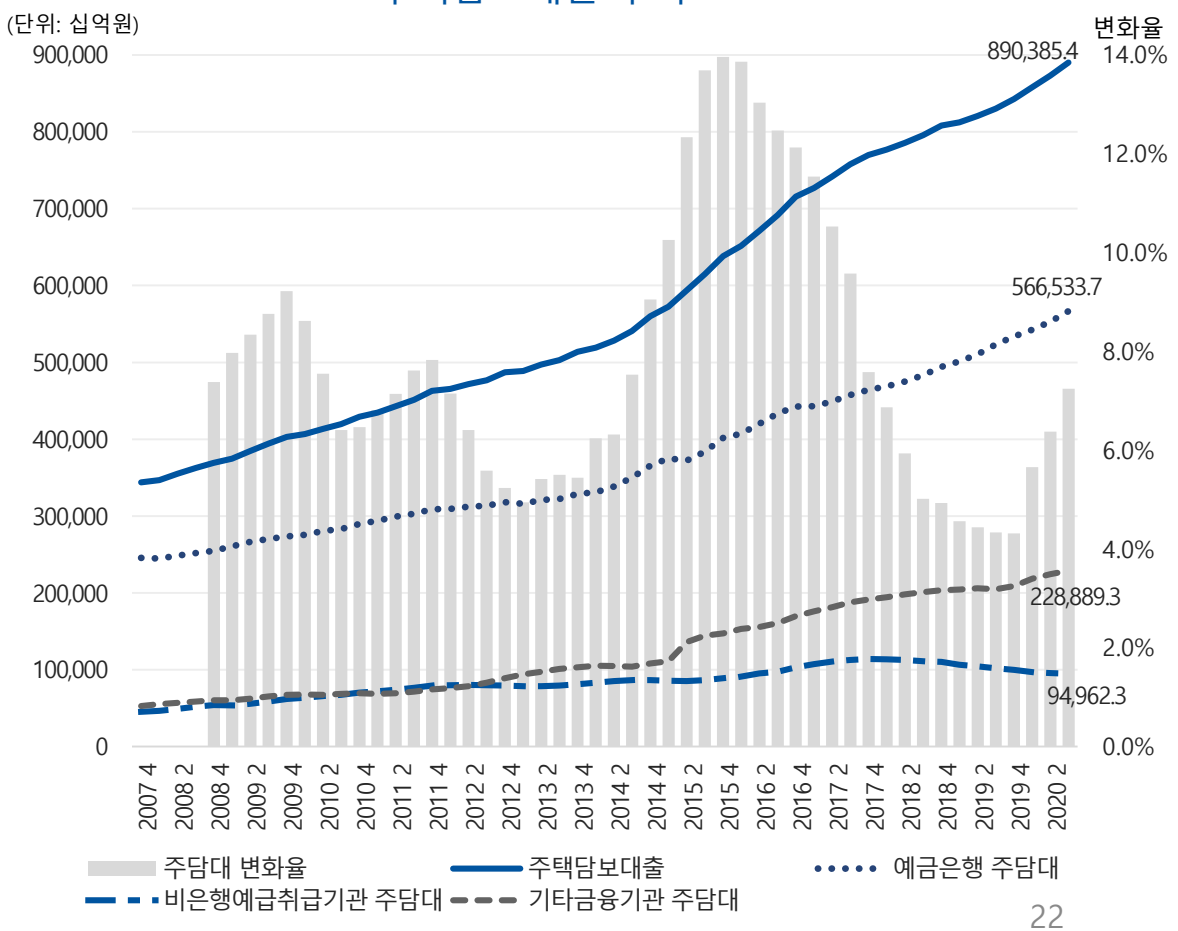
3분기 가계신용 및 주택담보대출 상승률 1-2분기에 비해 상승폭 확대

- 가계신용 은 2020년 분기별 상승폭 확대, 3분기 가계신용 상승률 7% 초과
- 주택담보대출 또한 2020년 들어 지속적 상승세, 기타금융기관 주담대 상승세 확대

가계신용 추이



주택담보대출 추이

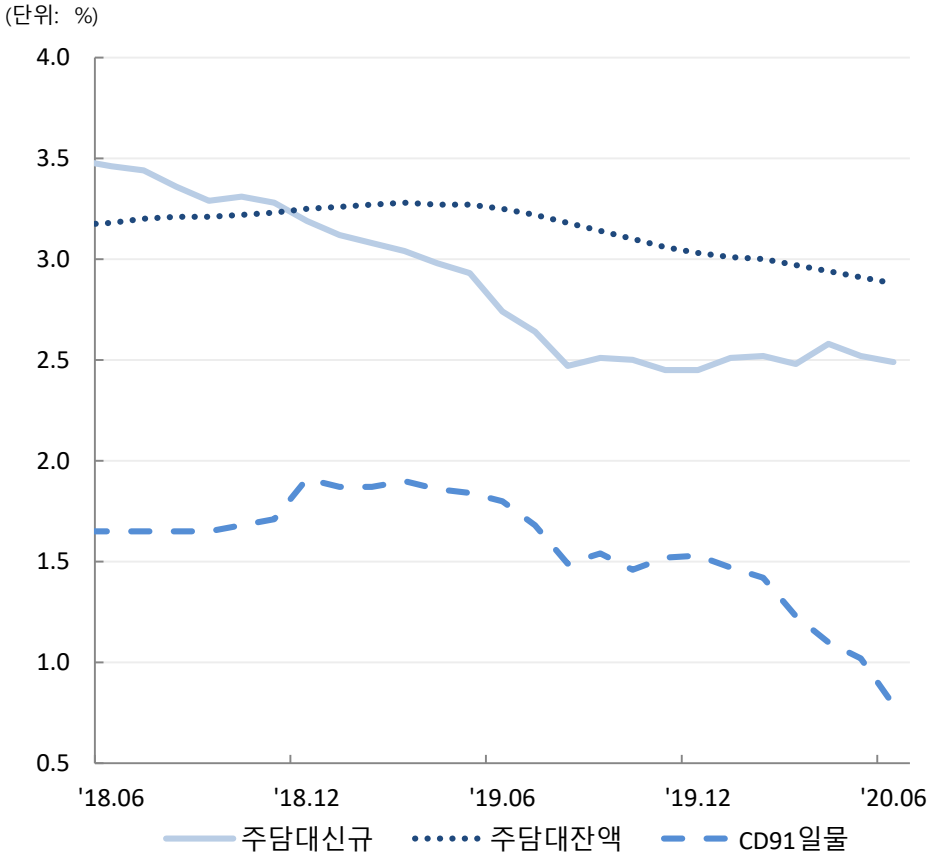


자료 : 한국은행(변화율: 전년동기비), 가계신용: 가계대출(주택담보대출+기타대출)+판매신용, 기타금융기관: 보험회사, 연금기금, 여신전문회사, 공적금융기관, 기타금융중개회사 등

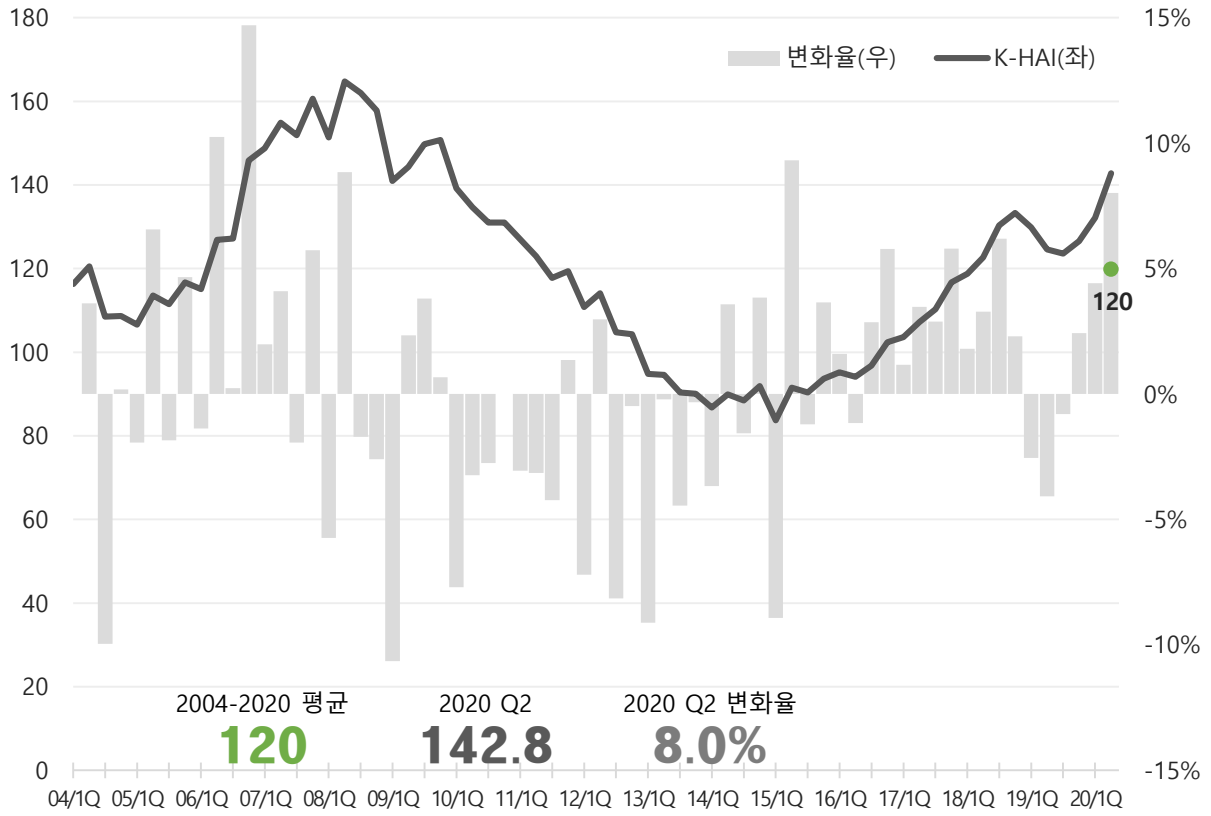
3분기 금리 하락추세 지속, 서울 주택구입부담 지수 지속적 상승세

- 지속적 금리 인하에도 불구하고 서울의 주택구입부담수준은 장기 평균을 상회
- 서울의 주택구입부담수준은 2분기 들어 1분기 대비 상승폭이 확대

시장금리 변동추이



주택구입부담지수(K-HAI) - 서울

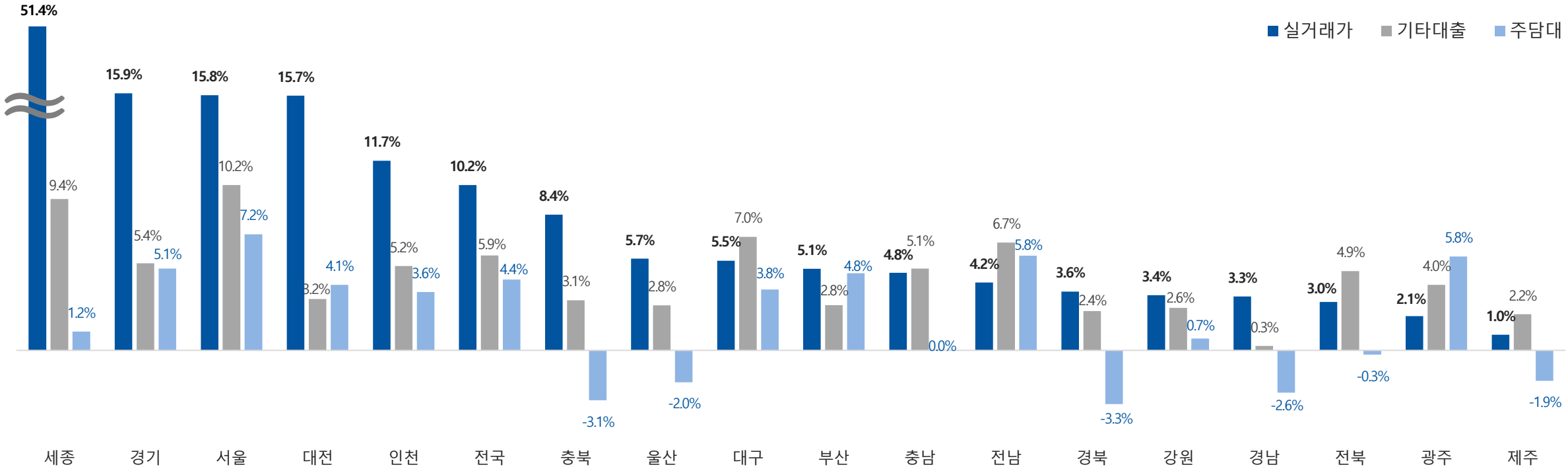


자료 : 한국주택금융공사(주택구입부담지수 = 대출상환가능소득 / 중간가구소득(월)*100 = (원리금상환액/DTI) / 중간가구소득(월)*100)
주택구입부담지수: 중간소득가구가 표준대출을 받아 중간가격 주택을 구입하는 경우의 상환부담을 나타내는 지수, 지수가 낮을(높을)수록 주택구입부담이 완화(가중)됨을 의미

3분기 아파트 가격 상승한 지역 중심으로 기타대출 및 주담대 증가

- 지역별 실거래가 가격 상승폭이 높은 지역의 기타대출 및 주담대 증가가 높은 것으로 나타남
- 충북 및 울산, 경북, 경남의 경우 주택가격은 상승하였으나, 기타대출은 증가, 주담대는 감소양상을 보임

지역별 3Q 실거래가 · 기타대출 · 주담대 누적 증가율

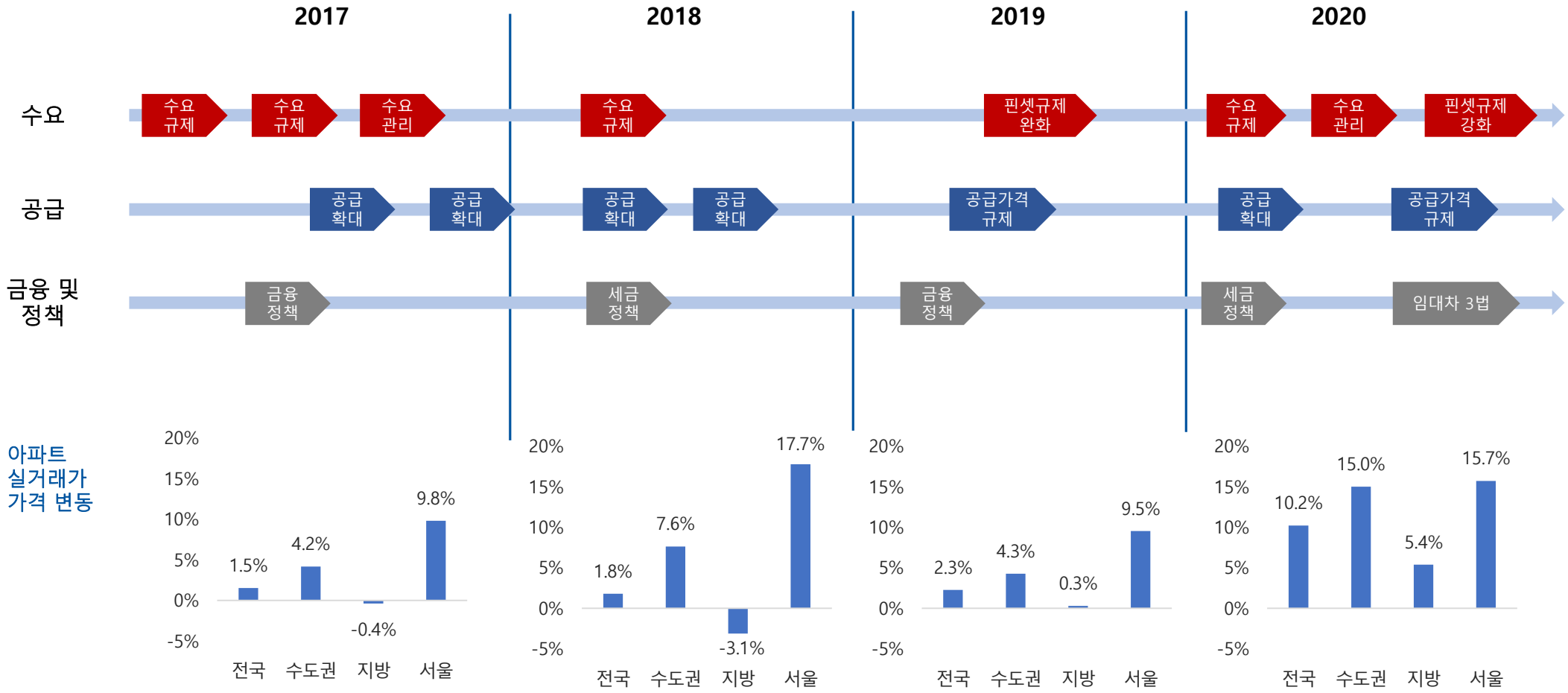


자료 : 한국감정원(실거래가), 한국은행(기타대출, 주택담보대출)

정책 및 시장전망

‘17년 이후 전방위적 시장안정화 정책 진행, ‘20년 들어 전국적으로 주택가격 급등

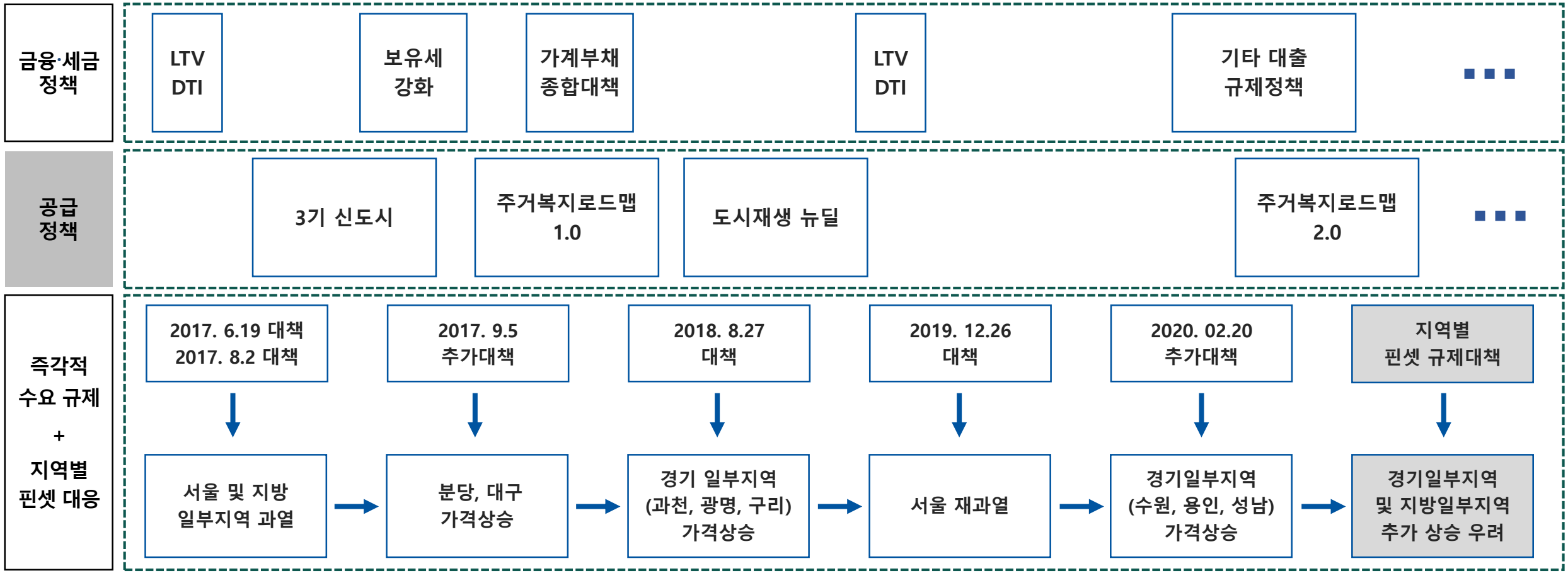
- 2017년 이후 수요 및 공급, 금융 및 정책적 측면에서 다양한 시장안정화 정책을 전개
- 2017-2019년 전국단위 아파트 가격 상승률은 1~2% 수준
- 2020년 수도권과 비수도권의 동반 가격 상승으로 인해 전국단위 아파트 가격 10% 이상 상승



금융 및 세금 압박, 공급확대, 즉각적 수요규제 및 지역별 핀셋 정책 대응 진행 중

- 금융 분야와 세금분야에 걸쳐 전방위적 규제정책이 진행 중, 주거복지 로드맵을 통한 공급확대 정책 또한 진행 중
- 이외에도 지역별 이상가격 급등에 대응한 즉각적 수요규제 정책 진행 중

수요규제 - 공급확대 - 금융·세금 정책 등 시장안정화 정책 + 지역별 핀셋 대응 정책



지나친 가격 상승, 전반적 규제정책 기조 강화로 향후 수요 확대 한계

- 2020년의 높은 가격 상승률 및 전반적 금융규제정책, 토지거래허가제 확대 가능성 등으로 향후 수요확대 한계 예상
- 최근 종부세 증가가 가시화 되고 있으며, 공시지가의 점진적 상승이 예상됨에 따라 미래 주택 기대수익률 감소 예상
- 신규주택 공급은 감소하지만 임대주택 자동말소로 재고주택 공급은 증가가 예상, 총 주택 공급 일정수준 유지 예상

기존 시장 안정화 대책 + 추가적 정책 진행

수 요	공 급	금융 및 세금	정 책
투기 및 조정 지구 지정	임대주택 자동 말소	고가주택 대출 규제	지역 토지거래 허가제 확대
지역별 핀셋 대응	3기 신도시 주택공급 확대	LTV DTI 강화	임대차 3법
이상거래 추적조사	공공임대주택 공급확대	양도세 강화	분양가 상한제 적용
수요규제 추가정책 진행	신규주택 공급 감소	종부세 강화	재개발 재건축 관련 규제

2021년

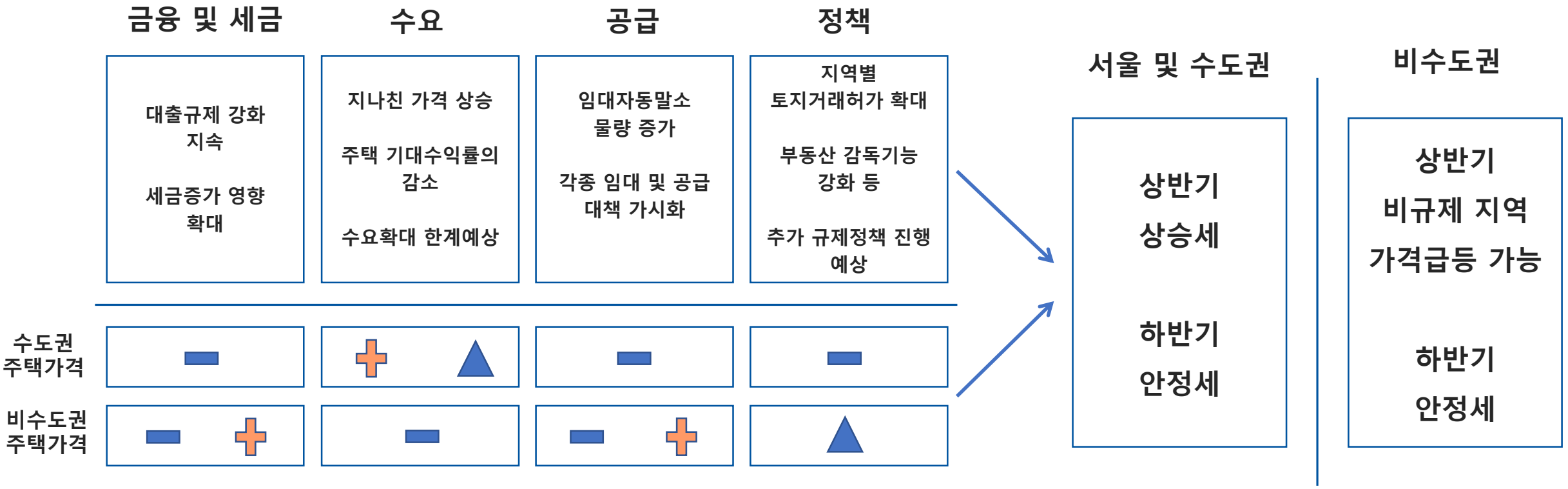
주택수요확대

한계 도달

주택기대수익률

감소 예상

전망 : (수도권) 상반기 상승 여력 지속, 하반기부터 가격 안정 전환 예상

(비수도권) 비규제 지역 중심으로 가격 급등 가능성 존재, 하반기 이후 가격 안정 예상

- 수도권의 경우 2021년 상반기까지는 상승여력 지속이 예상되나, 하반기 이후 수요한계 및 정책효과 등으로 인한 가격 안정세 예상
- 비수도권의 경우 비규제지역 중심으로 가격 급등 현상이 예상되나, 하반기 이후 전반적 시장가격 안정화 예상