

2016년 주택시장 전망

2015. 12.

김덕례 / 연구위원

변서경 / 연구원

【 목 차 】

I. 대내외 경제 여건	1
1. 대외 경제 여건	1
2. 국내 경제 여건	2
II. 2015년 주택시장 동향	3
1. 주택가격	3
2. 주택거래	11
3. 주택공급	17
4. 주택금융	32
III. 2016년 주택시장 전망	34
1. 주택가격 전망	35
2. 주택거래 전망	40
3. 주택공급 전망	41
4. 주택금융 전망	43
IV. 주택시장 전망의 요약 및 시사점	45
1. 주택시장 여건 종합	45
2. 주택시장 전망 종합 및 시사점	51

I 대내외 경제 여건

1. 대외 경제 여건

- 선진국의 상대적인 경기 회복과 신흥국의 경기 둔화 현상은 2016년에도 지속될 것으로 예상되면서 세계경제 성장률은 2016년에도 3%대에 머물 것으로 전망
- (미국) 고용확대로 실업률이 개선됨에 따라 가계소비 지출이 확대 될 것으로 예상되면서 미국 경제는 소비가 꾸준한 회복세를 보일 것으로 전망
- (유로) 유로존은 양적완화 정책 및 유가 하락에 의한 구매력 상승 등의 영향으로 회복세를 이어가고 있으며, 내년에도 완만한 회복세가 이어질 것으로 전망
- (중국) 투자 부진, 수출 증가세 둔화, 금융리스크 확대 등의 요인으로 경기 하방 압력이 지속되는 가운데 중국 경제 성장세가 둔화될 것으로 전망. 제조업 경기의 위축은 지속되겠지만 SOC 투자 확대 정책이 이어지고 서비스업이 성장하면서 6% 대의 경제성장률을 나타낼 것으로 전망
- (일본) 엔화 약세와 저유가에도 불구하고 임금 상승률이 둔화되고 가계소비가 부진한 양상이 지속되면서 경기 회복이 당초 예상보다 완만할 것으로 전망

■ 표 1. IMF의 세계경제성장 전망치

(단위 : % , %p)

구 분	2014년	2015년(e)	2016년 경제성장(e)	
			10월 전망치	조정폭
세계	3.4	3.1	3.6	-0.2
선진국	1.8	2.0	2.2	-0.2
미국	2.4	2.6	2.8	-0.3
유로존	0.8	1.5	1.6	0.0
일본	-0.1	0.6	1.0	-0.2
영국	2.9	2.5	2.2	-0.1
한국	3.3	2.7	3.2	-0.1
중국	7.4	6.8	6.3	0.0
신흥개도국	4.6	4.0	4.5	-0.2
ASEAN-5	4.6	4.6	4.9	-0.4

주 : 조정폭은 '15.10월 전망치 - '15.4월 전망치 값을 나타냄.
 자료 : IMF, World Economic Outlook

2. 국내 경제 여건

- 올해 주택분양물량이 크게 늘어나면서 건설투자는 증가세를 나타내고 있으나, 대외수요 둔화에 따른 수출부진의 영향으로 경기회복세는 미약
- **(민간소비)** 상반기에 경기회복 부진, 중국경기 둔화에 따른 수출부진에 메르스 사태까지 더해지면서 민간소비가 위축되었으나, 고용 흐름이 개선되고, 생산 및 소비심리가 개선됨. 그러나 기저효과고 인한 회복세로 보이며 전세가격 상승 및 월세화로 인한 주거비 부담 확대는 소비를 저하시키는 요인으로 작용할 것으로 봄.
- **(건설투자)** 아파트 분양이 늘어나고 미분양 물량이 감소한 데다 주택건설 수주 규모도 재건축·재개발을 중심으로 증가하면서 주거용 건물을 중심으로 건설투자는 증가세를 이어갈 것으로 전망
- 선진국을 중심으로 세계경제가 개선될 것으로 예상되나 수출부진의 장기화로 국내 경제여건이 빠르게 호전되기는 어려울 것으로 보이며, **2016년 국내경제는 올해와 비슷한 2% 후반의 성장률**을 보일 것으로 전망
- 주요 경제전망기관에서 예측한 2016년 우리나라 경제성장 전망치는 2.7 ~ 3.2% 수준
- 미국의 금리 인상 우려로 세계경제의 불확실성은 여전히 잔존하고 있고 중국경제의 성장세 둔화로 수출회복을 기대하기 어려운 상황에서, 소비와 투자가 완만한 회복세를 보이고 있으나 주거비 부담 확대로 인한 소비저하요인이 개선되기 어려울 것으로 보여 낮은 성장률을 보일 것으로 봄.

■ 표 2. 기관별 '16년 국내 경제성장률 전망

구 분	IMF	OECD	한국은행	KDI	국회	현대경제연구원	LG경제연구원
경제성장률	3.2%	3.0%	3.2%	3.1%	3.0%	2.8%	2.7%

II 2015년 주택시장 동향

1. 주택가격

- (매매가격) 지난해에는 지방광역시가 매매가격 상승을 주도하였으나, '15년 1~10월에는 기저효과 등으로 인해 수도권 아파트 매매가격 상승이 두드러짐.
- (지역별) 전국적으로 '15년 1~10월까지 3.1% 상승, 수도권과 지방광역시에 서 각각 3.8%씩 상승함. 특히 수도권에서 전년 동기대비 상승폭이 크게 확대됨.
- 수도권은 전년 동기대비 매매가격 상승폭이 주택은 2.5%p, 아파트는 3.2%p 증가하였으며, 지방광역시는 전년 동기대비 매매가격 상승폭이 주택은 1.8%p, 아파트는 2.1%p 증가한 것으로 나타나 수도권과 지방광역시의 매매가격 상승세가 확대됨.
 - 수도권은 특히 서울에서 전년 동기대비 매매가격 상승폭이 크게(2.8%p증가) 나타났으며,
 - 지방광역시는 특히 대구와 광주에서 전년 동기대비 매매가격 상승폭이 각각 2.5%p, 4.0%p 증가하면서 상승폭이 크게 나타남.

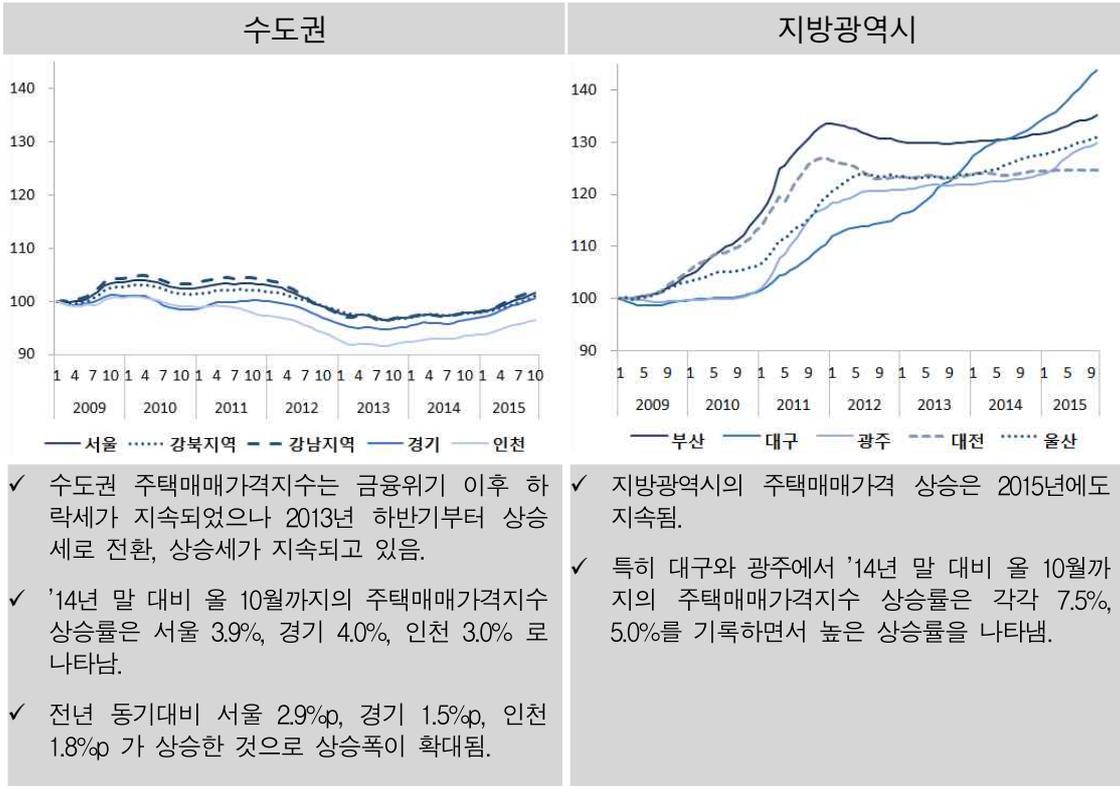
■ 표 3. 매매가격지수 상승률 추이

(단위 : 전년말 대비, %)

구 분		2012년	2013년	2014년	최근 3년 평균	2014 1~10월	2015 1~10월	전년 동기비
주택전체	전국	-1.4	0.3	1.7	0.2	1.4	3.1	1.7%p
	수도권	-4.3	-1.1	1.5	-1.3	1.2	3.8	2.5%p
	지방광역시	0.7	2.0	2.5	1.7	1.9	3.8	1.8%p
	기타지방	1.8	1.4	1.6	1.6	1.2	1.5	0.3%p
아파트	전국	-2.1	0.8	2.7	0.4	2.2	4.2	2.0%p
	수도권	-5.8	-0.8	2.5	-1.4	2.1	5.3	3.2%p
	지방광역시	0.7	2.7	3.2	2.2	2.6	4.7	2.1%p
	기타지방	2.5	2.1	2.7	2.4	2.1	2.0	-0.2%p

자료 : 한국감정원

■ 그림 1. 지역별 주택매매가격 지수 추이



주 : 2009.1월=100 으로 환산한 자료임

- (아파트 규모별) 규모별로는 전국적으로 85㎡ 이하의 중소형 아파트의 가격상승세가 지속되고 있으나, 전년 동기대비 상승세 증가폭이 큰 것은 102㎡ 초과 중대형 아파트
 - 수도권과 지방광역시에서는 85㎡ 이하의 중소형 아파트 가격 상승세가 지속되고 있음.
 - 수도권, 지방광역시, 기타지방 모두 102㎡ 초과 중대형 아파트 가격이 '14년 상반기에는 하락하였으나, '14년 하반기 이후 상승으로 전환되면서 '15년에도 상승세가 지속되고 있음.

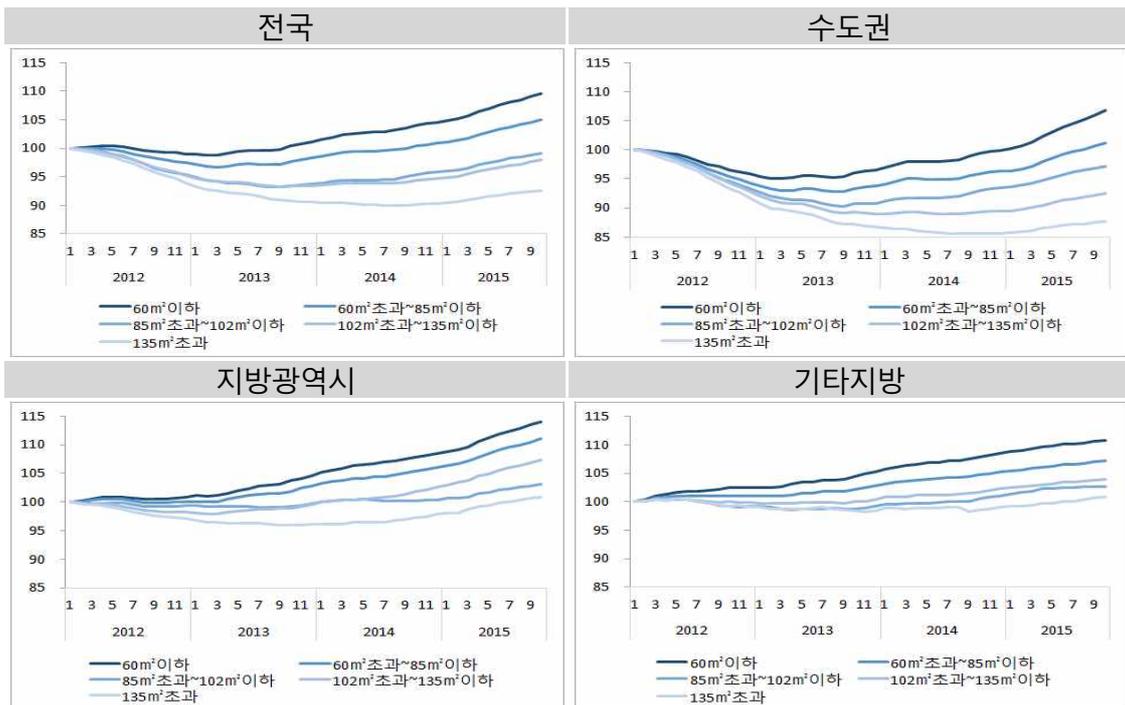
■ 표 4. 아파트 규모별 매매가격 상승률 추이

(단위 : 전년말 대비, %)

구 분		2012년	2013년	2014년	최근 3년평균	2014 1~10월	2015 1~10월	전년 동기비
전국	60㎡이하	-1.0	2.1	3.4	1.5	2.9	4.8	2.0%p
	60㎡~85㎡이하	-2.6	0.8	2.7	0.3	2.2	4.1	1.9%p
	85㎡~102㎡이하	-4.7	-1.7	2.3	-1.4	1.9	3.4	1.5%p
	102㎡~135㎡이하	-4.7	-1.9	1.3	-1.8	1.0	3.5	2.4%p
	135㎡초과	-6.1	-3.6	-0.2	-3.3	-0.5	2.5	3.0%p
수도권	60㎡이하	-4.2	0.8	3.4	0.0	3.0	6.8	3.8%p
	60㎡~85㎡이하	-5.7	-0.6	2.8	-1.2	2.3	5.1	2.8%p
	85㎡~102㎡이하	-6.7	-2.7	2.8	-2.2	2.4	4.0	1.6%p
	102㎡~135㎡이하	-7.2	-4.0	0.4	-3.6	0.3	3.5	3.2%p
	135㎡초과	-8.4	-5.4	-1.2	-5.0	-1.3	2.5	3.8%p
지방 광역시	60㎡이하	0.9	3.7	3.7	2.8	3.1	5.0	1.9%p
	60㎡~85㎡이하	0.0	2.8	3.2	2.0	2.5	4.6	2.0%p
	85㎡~102㎡이하	-0.6	0.3	0.7	0.1	0.5	2.7	2.2%p
	102㎡~135㎡이하	-1.8	1.4	3.1	0.9	2.2	4.6	2.4%p
	135㎡초과	-2.9	-1.0	1.9	-0.7	1.1	3.0	1.9%p
기타 지방	60㎡이하	2.5	2.7	3.1	2.8	2.5	2.0	-0.5%p
	60㎡~85㎡이하	1.1	1.7	2.5	1.7	2.0	1.9	-0.1%p
	85㎡~102㎡이하	-0.8	0.1	1.8	0.3	1.2	1.7	0.5%p
	102㎡~135㎡이하	-0.1	0.5	1.9	0.8	1.3	1.7	0.3%p
	135㎡초과	-0.9	-0.7	0.6	-0.3	0.2	1.8	1.6%p

자료 : 한국감정원

■ 그림 2. 규모별 아파트 매매가격지수



주 : 2012.1월=100으로 환산한 자료임

자료 : 한국감정원

- (전세가격) '15년 1~10월 동안 전세가격은 전국적으로 주택전체는 4.1% 상승. 특히 수도권 전세가격 상승이 두드러졌으며, 수도권 아파트는 8.6% 상승하면서 수도권 아파트 전세가격 상승이 두드러짐.
- (지역별) 전국적으로 '15년 1~10월까지 4.2% 상승, 수도권은 6.1% 지방광역시는 3.5% 상승하면서, 수도권과 지방광역시에서 전세가격 상승폭은 점차 확대되는 양상
- 수도권은 전년 동기대비 전세가격 상승폭이 주택은 2.1%p, 아파트는 2.7%p 증가하였으며, 특히 서울 아파트는 전년 동기대비 전세가격 상승률이 4.3%p나 증가하면서 전세가격 상승폭이 크게 확대됨.
 - (서울, 아파트) '14.1~10월 4.5% → '15.1~10월 8.8%(4.3%p ↑)
 - (경기, 아파트) '14.1~10월 6.6% → '15.1~10월 8.8%(2.2%p ↑)
 - (인천, 아파트) '14.1~10월 6.7% → '15.1~10월 7.6%(0.9%p ↑)
- 지방광역시는 전년 동기대비 전세가격 상승폭이 주택은 1.3%p, 아파트는 1.6%p 증가한 것으로 나타났으며, 광주 아파트는 전년 동기대비 전세가격 상승률이 4.8%p가 증가한 반면 대전 아파트는 전년 동기대비 전세가격 상승률이 감소(0.3%p 감소)함.
 - (광주, 아파트) '14.1~10월 2.0% → '15.1~10월 6.8%(4.8%p ↑)
 - (대전, 아파트) '14.1~10월 1.7% → '15.1~10월 1.4%(0.3%p ↓)

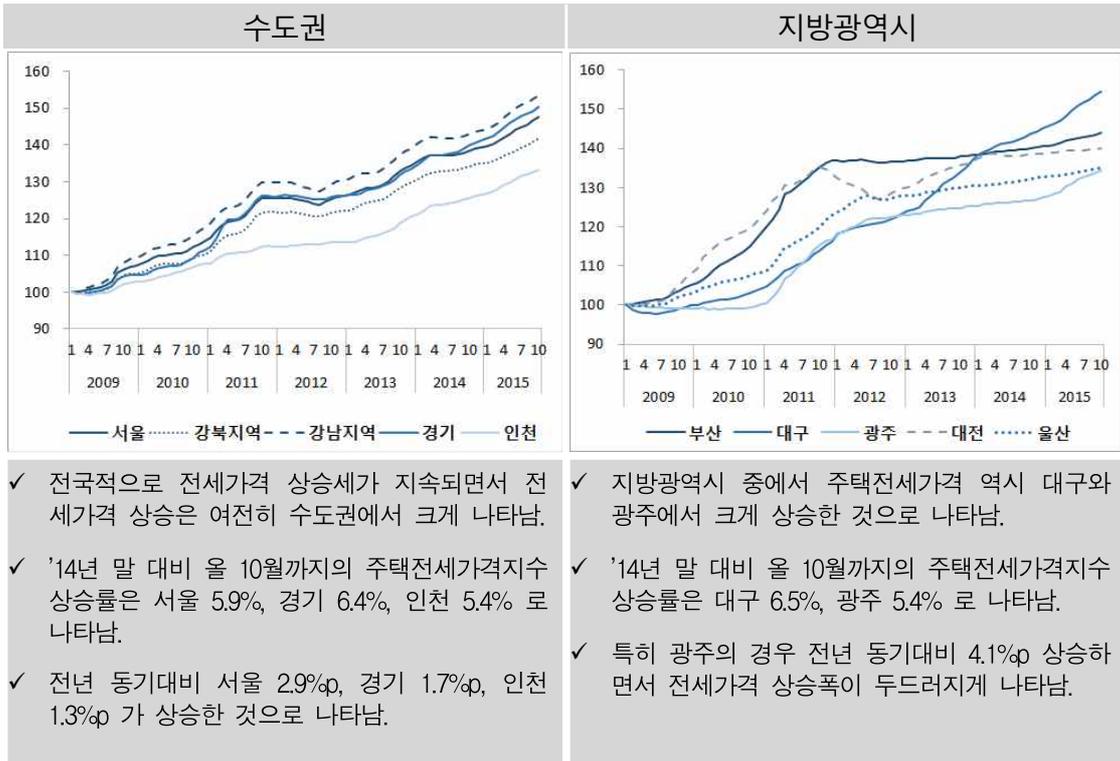
■ 표 5. 전세가격지수 상승률 추이

(단위 : 전년말 대비, %)

구 분		2012년	2013년	2014년	최근 3년 평균	2014 1~10월	2015 1~10월	전년 동기비
주택전체	전국	1.5	4.7	3.4	3.2	2.9	4.2	1.3%p
	수도권	0.5	6.1	4.8	3.8	4.0	6.1	2.1%p
	지방광역시	2.2	4.0	2.7	3.0	2.2	3.5	1.3%p
	기타지방	2.6	2.8	2.0	2.4	1.5	1.6	0.1%p
아파트	전국	1.9	6.7	5.2	4.6	4.3	6.0	1.6%p
	수도권	0.2	8.4	7.0	5.2	5.9	8.6	2.7%p
	지방광역시	2.9	5.6	3.6	4.0	3.0	4.5	1.6%p
	기타지방	4.3	4.5	3.3	4.0	2.8	2.5	-0.3%p

자료 : 한국감정원

■ 그림 3. 지역별 전세가격 지수 추이



주 : 2009.1월=100 으로 환산한 자료임

○ (아파트 규모별) 수도권은 여전히 85㎡ 이하의 중소형 아파트의 전세가격 상승세가 강세를 나타내고 있으나, 지방광역시와 기타지방은 102~135㎡ 이하 아파트의 전세가격 상승세가 가장 높게 나타남.

- (수도권, 60㎡이하) '14년 1~10월 5.0%상승 → '15년 1~10월 8.9%상승(3.9%p ↑)
- (지방광역시, 102~135㎡이하) '14년 1~10월 3.8%상승 → '15년 1~10월 5.4%상승(1.6%p ↑)
- (기타지방, 102~135㎡이하) '14년 1~10월 2.4%상승 → '15년 1~10월 3.2%상승 (0.8%p ↑)

■ 표 6. 아파트 규모별 전세가격 상승률 추이

(단위 : 전년말 대비, %)

구 분		2012년	2013년	2014년	최근 3년평균	2014 1~10월	2015 1~10월	전년 동기비
전국	60㎡이하	2.5	6.4	4.5	4.5	3.8	5.8	2.0%p
	60㎡~85㎡이하	1.4	7.3	5.5	4.7	4.6	6.0	1.4%p
	85㎡~102㎡이하	0.1	7.1	6.7	4.6	5.6	6.6	1.0%p
	102㎡~135㎡이하	-0.5	6.1	6.0	3.9	5.0	6.4	1.4%p
	135㎡초과	-1.9	4.3	5.0	2.5	4.1	5.4	1.3%p
수도권	60㎡이하	1.0	7.8	6.0	5.0	5.0	8.9	3.9%p
	60㎡~85㎡이하	0.2	9.3	7.7	5.8	6.5	8.8	2.3%p
	85㎡~102㎡이하	-0.1	8.2	8.7	5.6	7.2	8.3	1.1%p
	102㎡~135㎡이하	-1.2	7.3	7.6	4.5	6.5	7.9	1.4%p
	135㎡초과	-2.3	5.8	5.4	3.0	4.7	6.3	1.7%p
지방광역시	60㎡이하	3.3	5.9	3.6	4.2	3.0	4.5	1.5%p
	60㎡~85㎡이하	2.1	6.1	3.5	3.9	2.9	4.5	1.6%p
	85㎡~102㎡이하	0.9	5.3	3.1	3.1	2.7	3.6	0.9%p
	102㎡~135㎡이하	-0.2	5.1	4.5	3.1	3.8	5.4	1.6%p
	135㎡초과	-1.7	1.4	4.7	1.5	3.4	4.4	1.0%p
기타지방	60㎡이하	3.9	4.7	3.1	3.9	2.6	2.4	-0.2%p
	60㎡~85㎡이하	3.0	4.5	3.5	3.7	2.9	2.4	-0.5%p
	85㎡~102㎡이하	-0.2	4.3	2.2	2.1	1.6	2.5	0.9%p
	102㎡~135㎡이하	1.7	3.5	3.3	2.8	2.4	3.2	0.8%p
	135㎡초과	-0.1	2.9	3.6	2.1	2.6	3.0	0.4%p

자료 : 한국감정원

- (월세가격) 서울과 경기·인천의 월세가격이 '15년 하반기에 상승세로 전환하면서 수도권 월세가격도 상승세로 전환. 지방광역시는 대구, 광주와 울산을 중심으로 월세가격이 상승

■ 표 7. 월세가격지수 상승률 추이

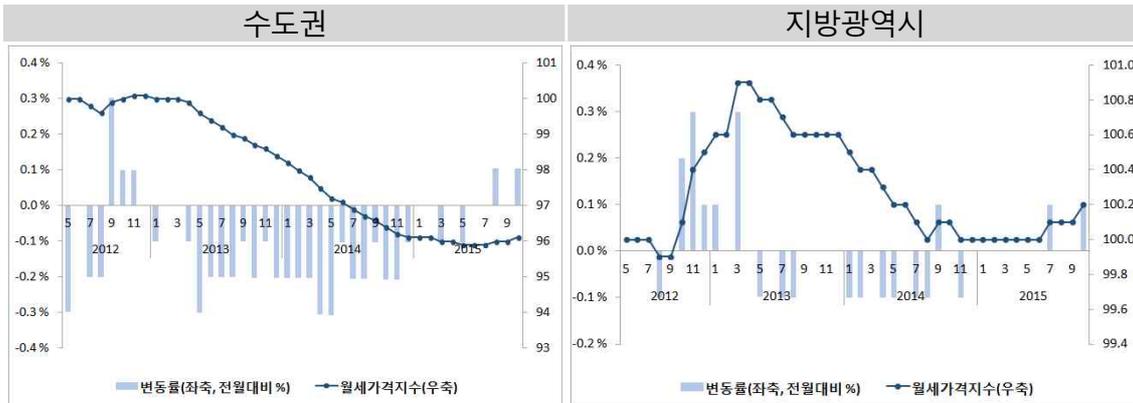
(단위 : 전년말 대비, %)

구 분	2012년	2013년	2014년	최근 3년 평균	2014 1~10월	2015 1~10월	전년 동기비
수도권	-0.5	-1.7	-2.3	-1.5	-2.0	0.0	2.0%p
- 서울	-0.8	-2.3	-2.4	-1.8	-2.2	0.2	2.4%p
- 경기	0.1	-0.8	-2.5	-1.1	-2.2	-0.5	1.7%p
- 인천	-0.6	-2.2	-1.2	-1.3	-1.2	-0.1	1.1%p
지방광역시	-	0.1	-0.6	-0.2	-0.5	0.2	0.7%p
기타지방	-	-1.1	-1.8	-1.5	-1.6	0.0	1.6%p

주 : 지방광역시 및 기타지방은 최근 2년 평균값

자료 : 한국감정원

■ 그림 4. 월세가격지수 및 상승률 추이



주 : 2012.6월=100.0
 자료 : 한국감정원

□ (전월세 전환율) 전국 전월세 전환율은 '15년 9월 기준 주택전체 7.2%, 아파트 5.5%로 금리가 낮아지는 가운데 하락세가 이어지면서 2011년 이후 최저 수준을 기록하면서 임대수익률 하락세 지속

■ 표 8. 전월세 전환율 추이

(단위 : %)

구 분		2012년	2013년	2014년	최근 3년 평균	2014 9월	2015 9월	전년 동기비
주택	전국	8.8	8.3	7.7	8.3	8.0	7.2	-0.8%p
	수도권	8.5	7.9	7.4	7.9	7.6	6.8	-0.8%p
	지방광역시	9.0	8.5	8.2	8.6	8.3	7.7	-0.6%p
	기타지방	10.1	9.7	9.2	9.7	9.4	8.9	-0.5%p
아파트	전국	7.5	6.8	6.0	6.8	6.4	5.5	-0.9%p
	수도권	7.4	6.6	6.0	6.7	6.0	5.2	-0.8%p
	지방광역시	6.9	6.3	6.0	6.4	6.0	5.5	-0.5%p
	기타지방	8.9	8.0	7.4	8.1	7.7	7.1	-0.6%p

주 : [전월세 전환율=(연세/(전세금-월세보증금)×100], 매년 12월을 기준으로 함.
 자료 : 한국감정원

□ (전세가율) 전국의 주택 전체의 전세가율은 '15년 10월 기준 65.8%를 기록, 아파트 전세가율은 작년 9월 70%를 상회한 이후 지속적으로 상승하면서 '15년 10월 기준 73.2%를 기록

- 서울, 경기, 인천은 전년 동월대비 전세가율이 각각 4.5%p, 5.6%p, 5.9%p 증가하면서, 전세가율 상승폭은 수도권 아파트시장에서 두드러지게 나타남.
- 지방광역시의 경우 부산, 울산은 전년 동월대비 0.7%p, 1.7%p 하락한 반면, 대구, 광주, 대전은 전년 동월대비 0.7%p, 1.3%p, 1.3%p 상승하면서 지방광역시는 소폭 상승

■ 표 9. 전세가율 추이

(단위 : %)

구 분		2012년	2013년	2014년	최근 3년평균	2014 10월	2015 10월	전년 동월비
주택	전국	59.1	61.8	62.9	61.3	62.8	65.8	3.0%p
	수도권	56.7	61.1	63.2	60.3	62.8	67.3	4.5%p
	지방광역시	66.8	68.2	68.5	67.8	68.5	68.3	-0.2%p
	기타지방	57.9	58.9	59.1	58.7	59.1	62.0	2.9%p
아파트	전국	65.0	68.7	70.3	68.0	70.1	73.2	3.1%p
	수도권	59.2	64.8	67.7	63.9	67.2	72.5	5.3%p
	지방광역시	71.4	73.4	73.7	72.8	73.8	73.9	0.1%p
	기타지방	70.4	72.0	72.4	71.6	72.3	73.9	1.6%p

주 : 연간 전세가율은 매년 12월을 기준으로 함.
자료 : 한국감정원

2. 주택거래

- (주택거래) 전국적으로 '15년 1~10월 주택거래량(매매, 분양권 등 포함)은 144만 건으로, 전년 동기(118만건) 대비 22.0% 증가함. 지난 7월에 16.2만건이 거래된 이후 주택거래량이 두 달 연속 감소하였으나(8월 13.5만건, 9월 12.7만건), 여전히 전년 동월대비 주택거래량은 증가
- 특히, 수도권은 '15년 1~10월 동안 주택거래량이 67.4만건으로 전년 동기(49.8만건) 대비 35.3% 증가하였으며 전년 동월대비 많은 주택거래량을 나타내면서 수도권 주택거래 회복세가 두드러짐.
- 반면, 지방광역시와 기타지방은 '15년 1~10월 동안 주택거래량은 전년 동기대비 10.0%, 14.1%씩 증가하였으나, 월별거래량을 보면 8월에 거래량이 감소하면서 전년 동월대비 낮은 수준의 거래량을 나타냄.

■ 표 10. 연간 주택거래량 추이

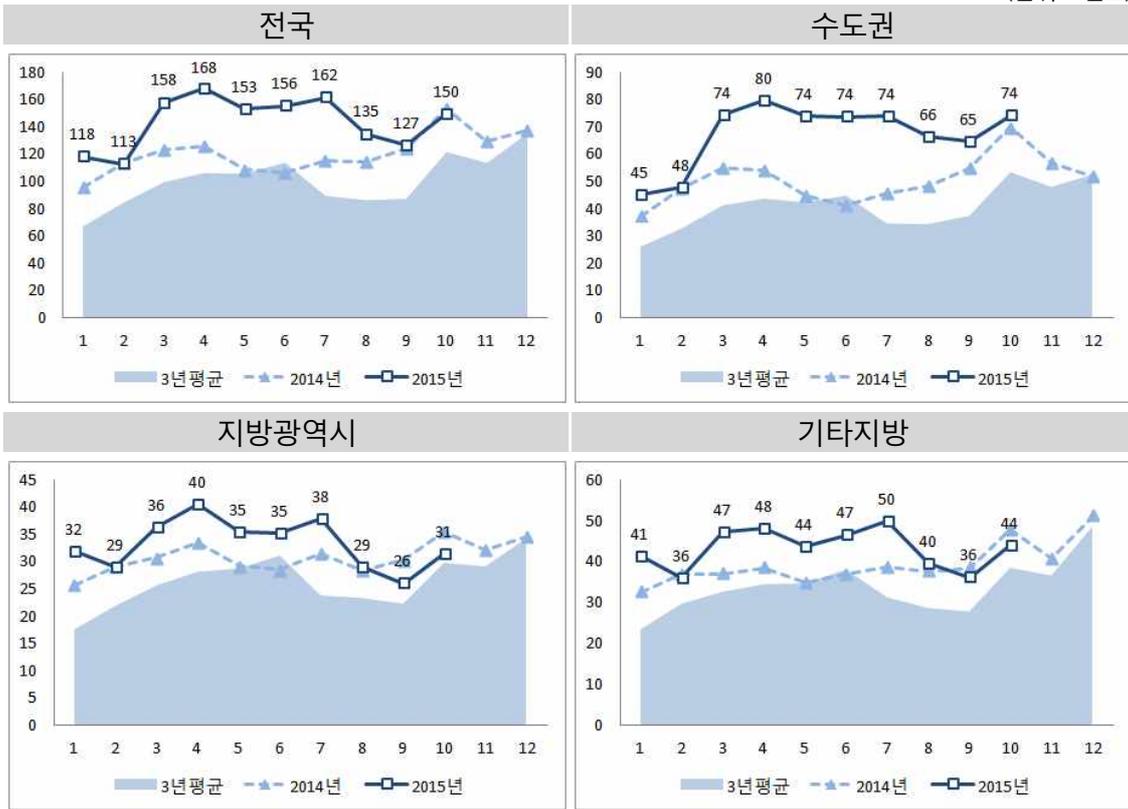
(단위 : 천호)

구 분	2012년	2013년	2014년	최근 3년평균	2014 1~10월	2015 1~10월	전년 동기비
전국	1,004	1,187	1,447	1,213	1,180	1,440	22.0%
수도권	389	482	607	493	498	674	35.3%
지방광역시	262	319	369	317	302	333	10.0%
기타지방	353	387	471	404	379	433	14.1%

자료 : 온나라부동산

■ 그림 5. 지역별 월별 주택거래량

(단위 : 천호)



주 : 3년평균은 2012~2014년 평균값을 말함.
 자료 : 온나라부동산

□ (거래원인별) 주택거래량은 거래원인별로 매매(재고주택 매매거래), 분양권, 기타로 구분할 수 있으며, 2014년에는 매매거래와 분양권거래가 모두 비수도권중심이였으나, 올해는 수도권 중심으로 이동한 것으로 보여짐.

○ 작년에 전국 주택매매거래량의 54%는 비수도권이였으나 올해 10월까지의 52%가 수도권에서 거래된 것으로 나타났으며, 전국 분양권거래량 중 수도권 분양권거래 비중도 전년대비 증가함.

- 매매거래 지역별 비중

수도권 : 지방광역시 : 기타지방 = '14년 46% : 24% : 30%
 → '15년(1~10월) 52% : 22% : 26%

- 분양권거래 지역별 비중

수도권 : 지방광역시 : 기타지방 = '14년 31% : 32% : 37%
 → '15년(1~10월) 35% : 26% : 39%

- 수도권 매매거래량은 '15년 4월 이후 감소하다가 '15년 10월 증가하면서 전년 동기대비 36.3% 증가하였고, 분양권거래량은 증가세가 지속되면서 '15년 10월 현재 전년 동기대비 38.9% 증가함.
 - 서울은 전년 동기대비 분양권거래량 증가(10.6%) 보다 매매거래량 증가(53.6%)가 높게 나타났으며, 경기도는 전년 동기대비 매매거래량 증가(28.3%) 보다 분양권거래량 증가(62.3%)가 높게 나타남.
- 지방광역시 매매거래량 역시 '15년 4월 이후 감소하면서 '15년 10월 증가하면서 전년 동기대비 14.5% 증가한 반면, 분양권거래량은 광주와 대전에서 전년 동기대비 큰 폭으로 감소하면서 전년 동기대비 0.5% 감소한 것으로 나타남.
 - 전년 동기대비 매매거래량은 부산, 대구, 광주 순으로 높게 나타났으며, 분양권 거래량은 대전, 부산, 광주 순으로 높게 나타남.
 - 부산 전년 동기대비 매매거래량 27.0% 증가, 분양권거래량 28.2% 증가
 - 대구 전년 동기대비 매매거래량 11.7% 증가, 분양권거래량 1.3% 증가
 - 광주 전년 동기대비 매매거래량 10.3% 증가, 분양권거래량 28.2% 감소
 - 대전 전년 동기대비 매매거래량 4.9% 증가, 분양권거래량 41.8% 감소
 - 울산 전년 동기대비 매매거래량 0.8% 감소, 분양권거래량 15.6% 증가

■ 표 11. 거래원인별 주택거래량 추이

(단위 : 천호)

구 분	2012년	2013년	2014년	최근 3년 평균	2014 1~10월	2015 1~10월	전년 동기비	
전국	합계	1,004	1,187	1,447	1,213	1,180	1,440	22.0%
	매매	735	852	1,005	864	823	1,008	22.5%
	분양권	198	258	358	271	287	355	23.6%
	기타	71	77	84	78	70	77	10.0%
수도권	합계	389	482	607	493	498	674	35.3%
	매매	272	363	462	366	381	519	36.3%
	분양권	88	89	110	96	89	123	38.9%
	기타	29	29	35	31	29	32	10.7%
지방광역시	합계	262	319	369	317	302	333	10.0%
	매매	192	210	238	213	195	224	14.5%
	분양권	56	89	114	87	94	93	-0.5%
	기타	14	19	16	16	13	15	17.0%
기타 지방	합계	353	387	471	404	379	433	14.1%
	매매	272	278	305	285	247	265	7.4%
	분양권	53	79	134	89	105	138	32.1%
	기타	28	29	33	30	28	29	6.0%

자료 : 온나라부동산

□ (주택매매거래) '15년 1~10월까지 유형별 주택매매거래량은 전년 동기대비 수도권, 지방광역시에서 비아파트 거래량 증가율이 아파트 거래량 증가율 보다 높게 나타남.

○ 수도권은 전년 동기대비 단독다가구의 주택매매거래량이 62.3% 증가, 다세대연립의 주택매매거래량이 48.5% 증가하였으며, 특히 서울에서의 비아파트 주택매매거래량 증가가 두드러지게 나타남.

- 서울은 전년 동기대비 단독다가구 77.6%, 다세대연립 57.9%, 아파트 47.8% 증가
- 경기도는 전년 동기대비 단독다가구 51.2%, 다세대연립 40.9%, 아파트 23.3% 증가
- 인천은 전년 동기대비 단독다가구 46.4%, 다세대연립 45.2%, 아파트 20.2% 증가

■ 표 12. 지역별 유형별 주택매매거래 추이

(단위 : 천호)

구 분		2012년	2013년	2014년	최근 3년 평균	2014 1~10월	2015 1~10월	전년 동기비
전국	합계	735	852	1,005	864	823	1,008	22.5%
	단독다가구	102	109	95	102	109	140	27.9%
	다세대연립	130	139	116	128	134	180	34.5%
	아파트	504	604	498	535	580	688	18.7%
수도권	합계	272	363	462	366	381	519	36.3%
	단독다가구	23	25	24	24	28	46	62.3%
	다세대연립	75	81	72	76	84	124	48.5%
	아파트	174	257	227	219	269	349	29.8%
지방 광역시	합계	192	210	238	213	195	224	14.5%
	단독다가구	27	29	26	27	30	36	20.0%
	다세대연립	29	29	23	27	26	31	18.5%
	아파트	136	152	121	136	139	157	12.6%
기타 지방	합계	272	278	305	285	247	265	7.4%
	단독다가구	52	54	45	50	51	58	13.5%
	다세대연립	26	29	21	25	24	25	3.5%
	아파트	194	195	150	180	172	182	6.1%

자료 : 온나라부동산

□ (전월세거래) 올 해 1~10월간의 전국 전월세거래량은 123.9만건(전세 69.3만건, 월세 54.6만건)으로 전세거래량은 전년 동기대비 감소(-4.6%)한 반면 월세거래량이 증가(7.1%)한 것으로 나타남. 특히, 아파트의 월세비중이 높아지면서 아파트의 월세화가 가속화되고 있는 것으로 나타남.

○ 수도권에서 전세거래량은 전년 동기대비 감소(-6.4%)한 반면 월세거래량은 전년 동기대비 증가(8.2%)한 양상을 나타냈으며, 특히 아파트의 월세거래 비중이 큰 폭으로 상승

- (아파트 월세비중) '13년 27.1% → '14년 30.3% → '15년 1~10월 35.8%
 (비아파트 월세비중) '13년 43.4% → '14년 44.7% → '15년 1~10월 46.5%

○ 지방에서도 전세거래량은 전년 동기대비 소폭 감소(-0.3%)한 반면 월세거래량은 전년 동기대비 증가(5.4%)한 양상을 나타냈으며, 비아파트보다 아파트의 월세거래비중 상승폭이 크게 나타남.

- (아파트 월세비중) '13년 38.5% → '14년 39.7% → '15년 1~10월 42.1%
 (비아파트 월세비중) '13년 52.1% → '14년 53.8% → '15년 1~10월 54.2%

■ 표 13. 임차유형별 전월세거래량 추이

(단위 : 천건)

구 분		2012년	2013년	2014년	최근 3년 평균	2014 1~10월	2015 1~10월	전년 동기비
전국	합계	1323.8	1373.2	1466.6	1387.9	1,235.7	1,238.8	0.3%
	전세	873.7	832.8	865.7	857.4	726.3	693.1	-4.6%
	월세	450.1	540.4	600.9	530.5	509.4	545.7	7.1%
수도권	합계	888.3	914.6	978.1	927.0	826.1	819.7	-0.8%
	전세	613.4	580.8	603.7	599.3	507.7	475.3	-6.4%
	월세	274.8	333.8	374.4	327.7	318.3	344.4	8.2%
지방	합계	435.6	458.6	488.5	460.9	409.6	419.2	2.3%
	전세	260.3	252.0	262.0	258.1	218.6	217.8	-0.3%
	월세	175.3	206.6	226.4	202.8	191.1	201.3	5.4%

자료 : 국토교통부

■ 그림 6. 월세비중 추이



자료 : 국토교통부

■ 표 14. 유형별 전월세거래량 추이

(단위 : 천건)

구 분		2012년	2013년	2014년	최근 3년평균	2014 1~10월	2015 1~10월	전년 동기비
전국	주택전체	1323.8	1373.2	1466.6	1387.9	1,235.7	1,238.8	0.3%
	아파트	649.3	642.1	676.1	655.8	561.6	557.3	-0.7%
	비아파트	674.5	731.1	790.5	732.0	674.1	681.5	1.1%
수도권	주택전체	888.3	914.6	978.1	927.0	826.1	819.7	-0.8%
	아파트	411.0	403.7	425.8	413.5	354.2	344.0	-2.9%
	비아파트	477.3	510.9	552.3	513.5	471.9	475.6	0.8%
지방	주택전체	435.6	458.6	488.5	460.9	409.6	419.2	2.3%
	아파트	238.3	238.3	250.3	242.3	243.7	213.3	-12.4%
	비아파트	197.3	220.3	238.2	218.6	165.9	205.8	24.1%

자료 : 국토교통부

□ (주택시장 총 거래량) 주택시장의 총 거래량^(*)은 주택거래량^(**)의 증가로 '15년 1~10월간 전년 동기대비 10.9% 증가함.

○ 수도권과 지방 모두 전년 동기대비 주택거래량 증가율이 가장 높게 나타났고, 전세거래량은 감소한 반면 월세거래량은 증가한 양상

- (*) 주택시장 총 거래량은 주택매매거래, 분양권거래, 기타거래 및 전월세거래를 포함한 총 거래량을 말하며, (**) 주택거래량은 주택매매거래, 분양권거래, 기타거래량을 포함.

■ 표 15. 주택 총거래량 추이

(단위 : 천건)

구 분		2012년	2013년	2014년	최근 3년평균	2014 1~10월	2015 1~10월	전년 동기비
전국	주택거래	1,004.0	1,187.3	1,447.1	1,212.8	1,178.0	1,439.8	22.0%
	전세거래	873.7	832.8	865.7	857.4	726.3	693.1	-4.6%
	월세거래	450.1	540.4	600.9	530.5	509.4	545.7	7.1%
	총 거래량	2,327.8	2,560.5	2,913.7	2,600.7	2,413.7	2,678.6	10.9%
수도권	주택거래	389.2	481.9	606.8	492.6	498.4	674.3	35.3%
	전세거래	613.4	580.8	603.7	599.3	507.7	475.3	-6.4%
	월세거래	274.8	333.8	374.4	327.7	318.3	344.4	8.2%
	총 거래량	1,277.4	1,396.5	1,584.9	1,419.6	1,324.4	1,494.0	12.8%
지방	주택거래	614.8	705.4	840.3	720.2	681.6	765.5	12.3%
	전세거래	260.3	252.0	262.0	258.1	218.6	217.8	-0.3%
	월세거래	175.3	206.6	226.4	202.8	191.1	201.3	5.4%
	총 거래량	1,050.4	1,164.0	1,328.7	1,181.0	1,091.3	1,184.6	8.6%

주 : 주택거래는 매매거래, 분양권 등을 포함한 것이며, 총 거래량은 주택거래 및 전월세거래를 합한 수치임.
자료 : 국토교통부

3. 주택공급

- (인허가) 전국적으로 올 9월까지 총 54.0만호(민간 50.3만호, 공공 3.7만호) 인허가를 받으면서 전년 동기대비 53.7% 증가(18.9만호 증가)함.
- 전년 동기대비 수도권은 96.8%(14.5만호), 지방광역시는 32.0%(1.4만호), 기 타지방은 18.9%(3.0만호) 증가함.
- 경기도 용인, 김포, 화성, 양주 등지의 대규모 택지개발 사업으로 수도권 인허가 물량이 전년 동기대비 2배 가량 증가한 것으로 나타남.
 - 경기 '14년 1~9월 9.3만호 → '15년 1~9월 19.9만호(113.4% 증가)
- 지방광역시는 대구에서 전년 동기대비 8.1% 감소하였으며, 그 외 지방광역 시는 모두 전년 동기대비 증가하였으며 대전(75.6%), 광주(61.7%), 부산 (54.3%), 울산(21.8%) 순으로 증가
- (부문별) 올 9월까지 인허가 물량은 전년 동기대비 18.9만호가 증가하였으며, 그 중 16.3만호(84%)가 민간분양물량으로 민간분양물량의 증가가 컸으며, 공 공임대물량 또한 전년 동기대비 2배 이상 증가한 것으로 나타남.
 - 건설시장의 활황으로 민간 건설사의 인허가 물량이 증가하였으며, 정부의 '주거 안정' 실현을 위한 행복주택, 민간임대주택 등의 정책으로 인하여 공공임대 물 량이 증가함.
- (유형별) 아파트는 전년 동기대비 61.3% 증가한 36.8만호를 공급, 비아파 트는 전년 동기대비 39.8% 증가한 17.2만호를 공급하면서 아파트 공급물 량 증가가 더 높게 나타남.
 - 특히 수도권 아파트는 인천, 경기에서 전년 동기대비 각각 290.4%, 146.5% 증 가하면서 수도권 아파트 인허가 실적을 견인하였으며,
 - 수도권 비아파트는 서울에서 전년 동기대비 65.6% 증가하면서 수도권 비아파 트 인허가 실적을 견인함.

■ 표 16. 지역별 부문별 인허가 실적 추이

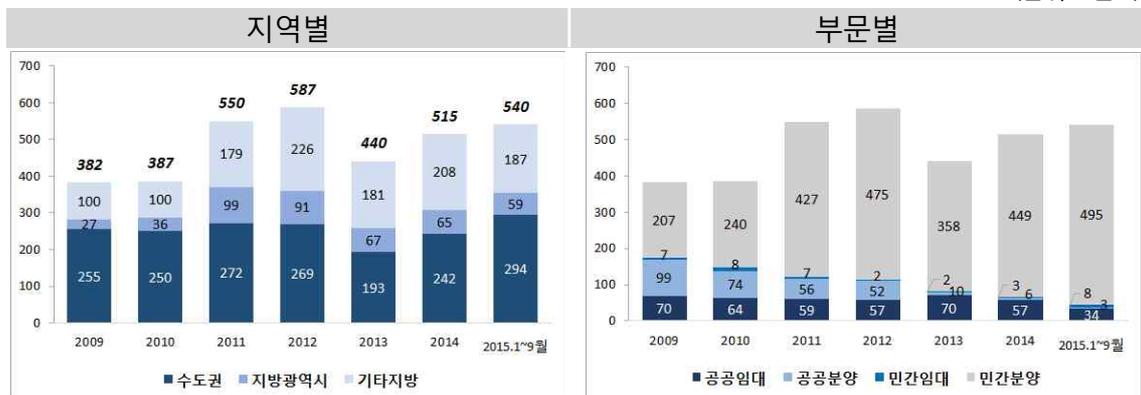
(단위 : 천호)

구 분		2012년	2013년	2014년	최근 3년평균	2014 1~9월	2015 1~9월	전년 동기비
전국	계	586.9	440.1	515.3	514.1	351.3	540.1	53.7%
	공공임대	57.5	69.9	57.4	61.6	9.4	34.0	262.8%
	공공분양	52.2	9.7	5.9	22.6	1.8	3.1	72.0%
	민간임대	2.4	2.1	3.2	2.6	3.1	7.5	146.0%
	민간분양	474.9	358.4	448.7	427.3	337.1	495.5	47.0%
수도권	계	269.3	192.6	241.9	234.6	149.6	294.5	96.8%
	공공임대	20.8	28.0	35.5	28.1	2.2	19.8	786.2%
	공공분양	26.4	6.2	3.3	12.0	0.0	2.3	-
	민간임대	1.2	1.0	1.9	1.4	1.8	5.3	188.8%
	민간분양	220.9	157.4	201.2	193.2	145.5	267.1	83.5%
지방 광역시	계	91.4	67.0	64.9	74.4	44.6	58.9	32.0%
	공공임대	5.8	7.1	6.6	6.5	0.4	1.8	377.4%
	공공분양	5.5	2.0	1.1	2.9	0.8	0.0	-100.0%
	민간임대	0.7	0.1	0.4	0.4	0.4	1.2	226.9%
	민간분양	79.4	57.8	56.8	64.7	43.1	55.9	29.7%
기타 지방	계	226.2	180.5	208.4	205.1	157.1	186.8	18.9%
	공공임대	30.9	34.7	15.3	27.0	6.8	12.4	83.8%
	공공분양	20.2	1.6	1.5	7.7	1.0	0.8	-22.7%
	민간임대	0.5	1.1	0.9	0.8	0.9	1.0	20.8%
	민간분양	174.6	143.2	190.7	169.5	148.5	172.5	16.2%

자료 : 국토교통부, 통계누리

■ 그림 7. 지역별 부문별 인허가 실적 추이

(단위 : 천호)



자료 : 국토교통부, 통계누리

■ 표 17. 지역별 유형별 주택 인허가 실적

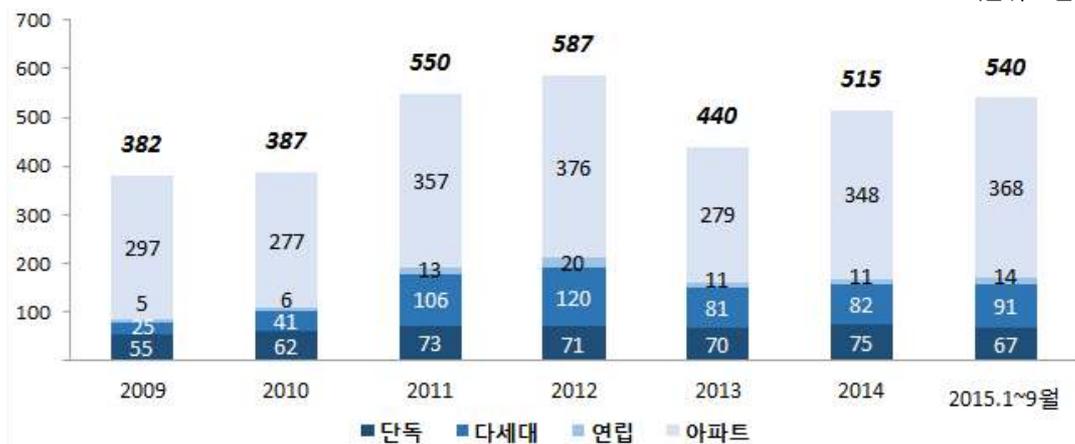
(단위 : 천호)

구 분		2012년	2013년	2014년	최근 3년평균	2014 1~9월	2015 1~9월	전년 동기비
전국	전체주택	586.9	440.1	515.3	514.1	351.3	540.1	53.7%
	아파트	376.1	278.7	347.7	334.2	228.4	368.3	61.3%
	비아파트	210.8	161.4	167.6	179.9	123.0	171.9	39.8%
수도권	전체주택	269.3	192.6	241.9	234.6	149.6	294.5	96.8%
	아파트	163.5	113.8	153.4	143.6	85.7	193.0	125.2%
	비아파트	105.8	78.8	88.5	91.0	63.9	101.5	58.7%
지방 광역시	전체주택	91.4	67.0	64.9	74.4	44.6	58.9	32.0%
	아파트	63.3	48.5	50.1	53.9	33.4	46.5	39.2%
	비아파트	28.1	18.5	14.8	20.5	11.2	12.4	10.5%
기타 지방	전체주택	226.2	180.5	208.4	205.1	157.1	186.8	18.9%
	아파트	149.3	116.5	144.2	136.7	109.3	128.8	17.8%
	비아파트	76.9	64.1	64.2	68.4	47.8	58.0	21.4%

자료 : 국토교통부, 통계누리

■ 그림 8. 전국 주택유형별 인허가 추이

(단위 : 천호)



자료 : 국토교통부, 통계누리

□ **(착공)** 전국적으로 올 9월까지 총 46.2만호(민간 42.2만호, 공공 4.1만호) 착공하면서 전년 동기대비 40.3%(13.3만호) 증가함.

○ 전년 동기대비 수도권은 88.4% 증가, 기타지방은 13.1% 증가하였으나, 지방광역시는 소폭 감소(-1.1%)함. 수도권에서는 인천, 경기, 지방광역시에서는 울산, 부산, 기타지방에서는 충남, 세종에서 전년 동기대비 가장 많이 증가한 것으로 나타남.

- 인천 '14년 1~9월 0.8만호 → '15년 1~9월 1.9만호(123.9% 증가)
- 경기 '14년 1~9월 7.9만호 → '15년 1~9월 16.3만호(107.0% 증가)
- 울산 '14년 1~9월 0.3만호 → '15년 1~9월 0.7만호(153.6% 증가)
- 부산 '14년 1~9월 1.8만호 → '15년 1~9월 2.4만호(35.2% 증가)
- 충남 '14년 1~9월 2.1만호 → '15년 1~9월 2.9만호(36.7% 증가)
- 세종 '14년 1~9월 0.8만호 → '15년 1~9월 1.1만호(31.7% 증가)

○ **(부문별)** 올 9월까지 착공 물량은 민간분양이 41.7만호로 전년 동기대비 48.5%(13.6만호) 증가하였으며, 민간분양물량은 수도권과 기타지방에서 전년 동기대비 91.8%(10.2만호), 28.8%(3.4만호) 증가한 것으로 나타남.

- 대구(-49.9%), 광주(-39.4%), 전남(-16.3%)을 제외한 모든 지역에서 '15년 1~9월까지 민간분양 착공물량이 전년 동기대비 증가한 것으로 나타났으며,
- 경기(119.9%), 인천(70.6%), 울산(146.8%), 세종(62.8%) 지역에서 민간분양 착공물량 증가가 컸던 것으로 나타남.

○ **(유형별)** 아파트가 전년 동기대비 9.3만호가 증가한(45.6% 증가) 29.8만호를 착공하였으며, 비아파트는 전년 동기대비 3.9만호가 증가한(31.5% 증가) 16.4만호를 착공함.

- 올 1~9월 동안 수도권 아파트는 전년 동기대비 129.7% 증가하면서 아파트 착공물량 증가가 두드러지게 나타난 반면, 지방광역시와 기타지방은 전년 동기대비 비아파트의 증가가 두드러지게 나타남.

표 18. 지역별 부문별 주택 착공 실적 추이

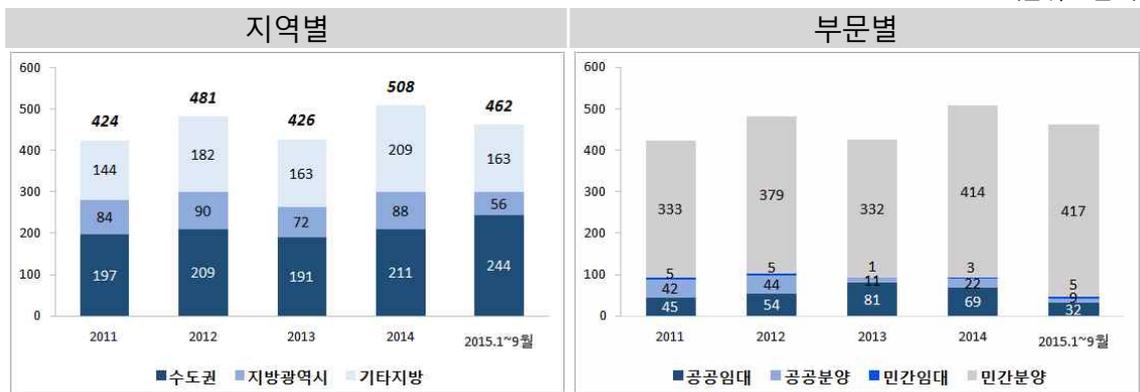
(단위 : 천호)

구 분		2012년	2013년	2014년	최근 3년평균	2014 1~9월	2015 1~9월	전년 동기비
전국	계	481.0	425.9	507.7	471.5	329.5	462.2	40.3%
	공공임대	54.2	81.1	69.1	68.1	34.2	31.7	-7.2%
	공공분양	43.6	11.2	21.8	25.5	13.1	8.9	-32.1%
	민간임대	4.6	1.2	3.0	2.9	1.7	4.9	196.7%
	민간분양	378.7	332.4	413.8	374.9	280.6	416.7	48.5%
수도권	계	209.0	191.2	210.6	203.6	129.5	244.1	88.4%
	공공임대	24.1	38.2	30.0	30.8	7.6	19.0	149.3%
	공공분양	24.1	4.5	14.9	14.5	10.0	7.1	-29.2%
	민간임대	1.3	0.9	0.2	0.8	0.1	3.6	3131.8%
	민간분양	159.5	147.5	165.5	157.5	111.8	214.5	91.8%
지방 광역시	계	90.1	71.7	88.3	83.3	56.3	55.6	-1.1%
	공공임대	9.7	13.6	9.9	11.0	3.3	3.3	1.1%
	공공분양	7.7	2.2	3.5	4.5	1.8	1.2	-32.5%
	민간임대	0.5	0.0	0.5	0.3	0.1	0.5	436.4%
	민간분양	72.2	55.9	74.5	67.5	51.1	50.6	-0.9%
기타 지방	계	181.9	163.1	208.7	184.6	143.7	162.6	13.1%
	공공임대	20.4	29.3	29.2	26.3	23.3	9.4	-59.4%
	공공분양	11.7	4.6	3.4	6.6	1.3	0.6	-54.1%
	민간임대	2.8	0.3	2.3	1.8	1.5	0.9	-38.4%
	민간분양	147.0	129.0	173.8	149.9	117.7	151.6	28.8%

자료 : 국토교통부, 통계누리

그림 9. 전국 착공 실적 추이

(단위 : 천호)



자료 : 온나라부동산

■ 표 19. 지역별 유형별 주택 착공 실적

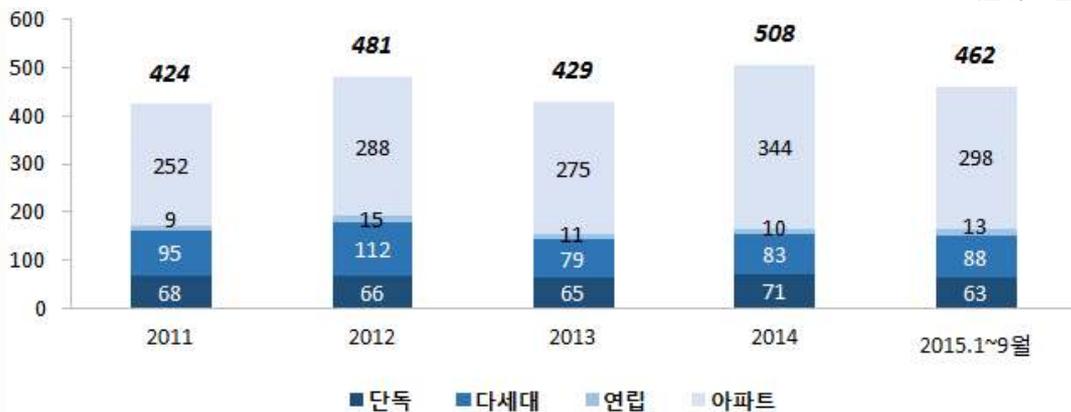
(단위 : 천호)

구 분		2012년	2013년	2014년	최근 3년평균	2014 1~9월	2015 1~9월	전년 동기비
전국	전체주택	481.0	429.0	507.7	472.5	329.5	462.2	40.3%
	아파트	287.7	274.6	344.0	302.1	204.8	298.2	45.6%
	비아파트	193.3	154.4	163.7	170.4	124.7	164.1	31.5%
수도권	전체주택	209.0	192.6	210.6	204.1	129.5	244.1	88.4%
	아파트	110.2	117.4	122.9	116.9	63.9	146.7	129.7%
	비아파트	98.8	75.2	87.7	87.2	65.6	97.3	48.3%
지방 광역시	전체주택	90.1	72.0	88.3	83.5	56.3	55.6	-1.1%
	아파트	64.5	53.2	73.0	63.5	44.3	43.3	-2.3%
	비아파트	25.6	18.8	15.3	19.9	12.0	12.3	3.1%
기타 지방	전체주택	181.9	164.4	208.7	185.0	143.7	162.6	13.1%
	아파트	113.1	104.0	148.1	121.7	96.6	108.2	12.0%
	비아파트	68.9	60.4	60.6	63.3	47.1	54.4	15.4%

자료 : 국토교통부, 통계누리

■ 그림 10. 전국 주택유형별 착공 추이

(단위 : 천호)



자료 : 국토교통부, 통계누리

- **(분양)** 올해 1~9월까지 전국 공동주택 분양승인 실적은 공공 7.7만호, 민간 25.8만호로 총 33.6만호를 기록하며, 전년 동기(22.0만호)대비 52.2% 증가함.
- 올해 1~9월까지 전국 공동주택 분양승인 실적은 총 33.6만호를 기록하며, 전년 동기(22.0만호)대비 52.2% 증가함. 10월에는 8.9만호가 분양계획이며, 이는 전년 동월(6.4만호)대비 39.2% 많은 수치로 2015년에는 2014년보다 많은 물량이 분양될 것으로 보임.
- **(부문별)** '15년 9월까지 민간부문 25.8만호, 공공부문 7.7만호를 분양함. 청약시장 호조로 계절적 비수기인 여름에도 민간부문에서 많은 물량을 분양하면서 민간부문에서 전년 동기대비 63.7% 증가한 것으로 나타남.
- **(지역별)** 수도권 분양물량은 9월까지 17.0만호로 전년 동기(7.9만호)대비 114.9% 증가하였으며, 지방광역시 분양물량은 9월까지 4.7만호로 전년 동기(5.6만호)대비 16.9% 감소한 것으로 나타남.

■ 표 20. 지역별 부문별 공동주택 분양(승인)실적 추이

(단위 : 천호)

구분	2012년	2013년	2014년	최근 3년평균	2014 1~9월	2015 1~9월	전년 동기비	
전국	공공	72.0	106.0	77.2	85.0	62.7	77.3	23.3%
	민간	226.0	192.9	267.7	228.9	157.8	258.3	63.7%
	소계	298.0	298.9	344.9	313.9	220.5	335.6	52.2%
수도권	공공	36.0	55.1	31.0	40.7	26.0	41.8	60.7%
	민간	67.6	74.4	92.8	78.3	53.3	128.6	141.4%
	소계	103.6	129.5	123.7	118.9	79.3	170.5	114.9%
지방광역시	공공	13.2	14.5	18.9	15.5	14.7	11.2	-23.8%
	민간	60.0	42.2	66.4	56.2	41.6	35.6	-14.5%
	소계	73.2	56.7	85.3	71.7	56.4	46.8	-16.9%
기타지방	공공	22.8	36.4	27.3	28.8	21.9	24.2	10.4%
	민간	98.4	76.3	108.6	94.4	62.9	94.1	49.7%
	소계	121.2	112.7	135.9	123.2	84.8	118.3	39.5%

자료 : 국토교통부

■ 표 21. 유형별 공동주택 분양(승인)실적 추이

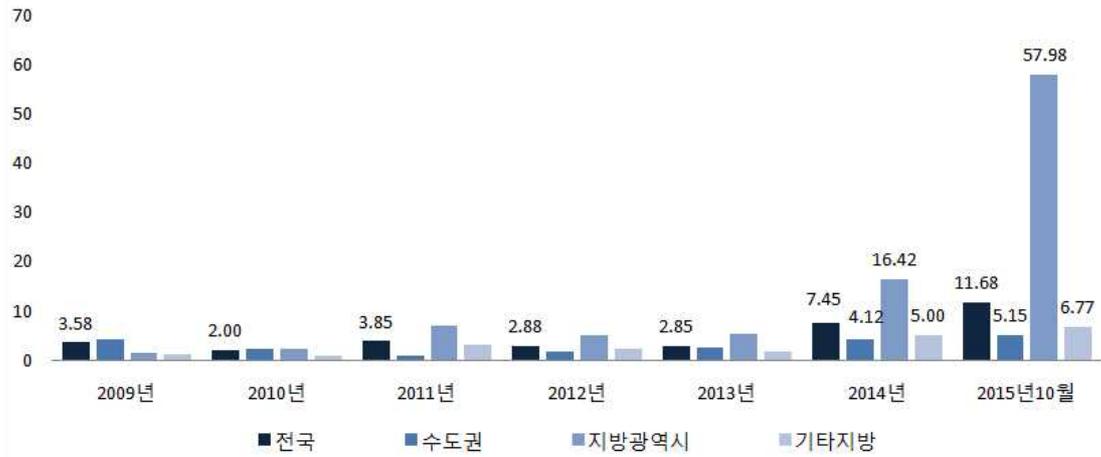
(단위 : 천호)

구 분	2012년	2013년	2014년	최근 3년평균	2014 1~9월	2015 1~9월	전년 동기비
계	298.0	298.9	344.9	313.9	220.5	335.6	52.2%
분양	222.0	204.8	258.5	228.4	156.9	243.1	55.0%
임대	51.2	76.0	60.4	62.5	50.7	67.1	32.3%
조합	24.8	18.1	26.0	22.9	12.9	25.4	97.2%

자료 : 국토교통부

- **(청약경쟁률)** 분양시장 호조로 신규분양주택에 대한 선호가 높아지면서 '14년에 전국적으로 7.4대 1의 높은 청약률을 기록했으며, '15년 10월 현재 전국적으로 11.7대 1의 높은 청약률을 기록함.
- 지역별로 여전히 높은 청약경쟁률을 보이고 있으나, 분기별로 보면 수도권 청약경쟁률은 낮아지고 있으며, 지방광역시는 대전을 제외하고 청약이 과열되는 양상을 보이고 있음.
 - 수도권 '15년 1분기 8.5대1→ 2분기 4.8대1→ 3분기 5.7대1→ 10월 3.3대1
 - 지방광역시 '15년 1분기 32.5대1→ 2분기 57.0대1→ 3분기 76.1대1→ 10월 45.2대1
 - 기타지방 '15년 1분기 6.7대1→ 2분기 3.5대1→ 3분기 10.1대1→ 10월 7.7대1
 - 부산 '15년 1분기 25.8대1→ 2분기 70.3대1→ 3분기 95.9대1→ 10월 56.5대1
 - 대구 '15년 1분기 37.2대1→ 2분기 105.8대1→ 3분기 90.4대1→ 10월 112.4대1
 - 대전 '15년 1분기 0.7대1→ 2분기 2.7대1→ 3분기 1.3대1→ 10월 1.5대1
 - 광주 '15년 1분기 54.6대1→ 2분기 62.6대1→ 3분기 17.1대1→ 10월 1.4대1
 - 울산 '15년 1분기 20.8대1→ 2분기 32.4대1→ 3분기 256.6대1→ 10월 100.5대1

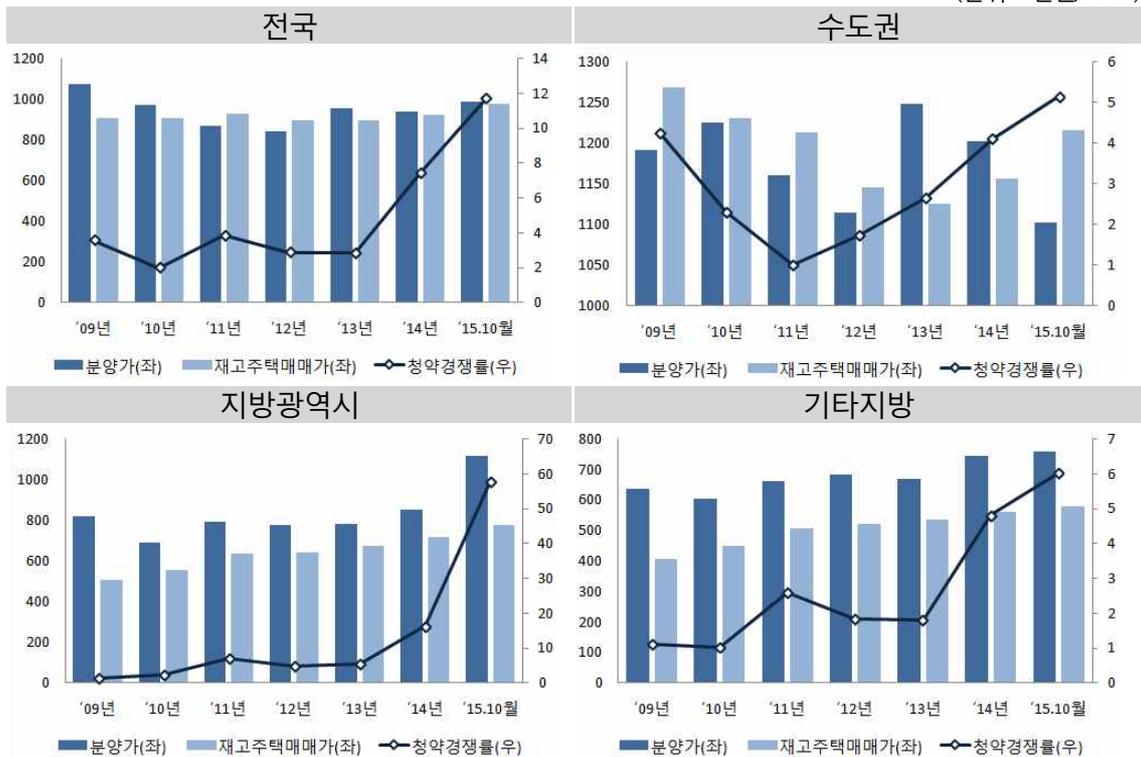
■ 그림 11. 청약경쟁률 추이



주 : 2015년은 10월말까지의 청약경쟁률을 나타냄.
 자료 : 부동산 114 Reps

■ 그림 12. 분양가 및 청약경쟁률 추이

(단위 : 만원/3.3m)



주 : 2015년은 10월말 기준임.
 자료 : 부동산 114 Reps

- **(준공)** 전국 '15년 9월까지 준공실적은 31.3만호로 전년(31.9만호) 대비 2.1% 감소한 것으로 나타남.
- 지역별로는 전년 동기대비 수도권은 5.7% 증가하였고, 지방광역시(-19.3%)와 기타지방(-2.1%)은 감소한 것으로 나타남.
 - 수도권에서는 서울과 인천은 전년 동기대비 14.6%, 2.7%씩 감소하였으나 경기도에서 24.4% 증가하였고,
 - 지방광역시에서는 대구에서 전년 동기대비 55.7% 증가하고 그 외 지역은 모두 감소한 것으로 나타남.
- **(부문별)** 공공임대는 1.5만호, 공공분양은 0.5만호 감소한 반면, 민간임대는 0.2만호, 민간분양은 1.1만호 증가하면서 민간부문 준공물량이 증가한 것으로 나타남.
- **(유형별)** '15년 1~9월 준공실적은 전년 동기대비 아파트는 10.1% 감소하였으나, 비아파트는 단독, 다세대, 연립 모두 전년 동기대비 증가한 것으로 나타남(단독 13.7% 증가, 연립 31.4% 증가, 다세대 10.4% 증가)
 - 수도권에서는 경기도만 아파트 준공실적이 전년 동기대비 1.0만호가 증가하였으며, 지방광역시에서는 대구만 아파트 준공실적이 전년 동기대비 4,343호 증가함.

표 22. 지역별 부문별 주택 준공 실적 추이

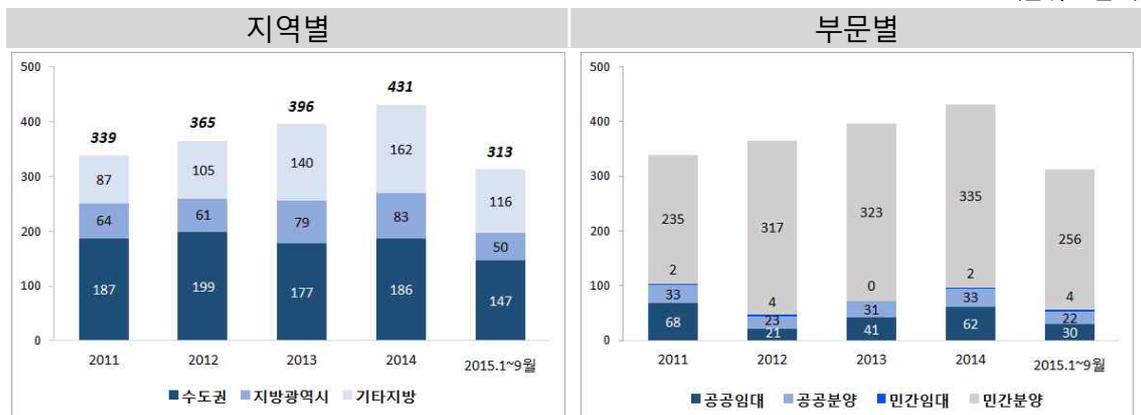
(단위 : 천호)

구분	2012년	2013년	2014년	최근 3년평균	2014 1~9월	2015 1~9월	전년 동기비	
전국	계	365.1	395.5	431.3	397.3	319.3	312.6	-2.1%
	공공임대	20.7	41.3	61.9	41.3	45.2	30.4	-32.8%
	공공분양	23.0	30.5	32.7	28.8	27.0	22.1	-18.2%
	민간임대	4.2	0.5	1.9	2.2	1.8	4.2	129.3%
	민간분양	317.1	323.2	334.9	325.1	245.3	256.0	4.4%
수도권	계	199.3	177.3	186.3	187.6	138.8	146.6	5.7%
	공공임대	9.6	22.4	33.1	21.7	23.3	11.9	-48.6%
	공공분양	13.5	15.6	21.1	16.7	18.8	11.2	-40.4%
	민간임대	3.1	0.4	0.6	1.4	0.5	0.5	-9.1%
	민간분양	173.0	138.9	131.5	147.8	96.2	123.0	27.9%
지방광역시	계	60.6	78.6	82.9	74.0	62.1	50.1	-19.3%
	공공임대	2.4	1.8	7.2	3.8	5.2	4.3	-17.1%
	공공분양	2.5	5.6	4.6	4.2	3.9	4.0	1.9%
	민간임대	0.1	0.0	0.1	0.1	0.1	0.9	1798.0%
	민간분양	55.6	71.3	71.1	66.0	52.8	40.8	-22.8%
기타 지방	계	105.2	139.6	162.2	135.7	118.5	115.9	-2.1%
	공공임대	8.7	17.1	21.6	15.8	16.7	14.1	-15.6%
	공공분양	7.0	9.4	7.1	7.8	4.3	6.9	59.7%
	민간임대	1.0	0.0	1.2	0.8	1.2	2.7	123.1%
	민간분양	88.5	113.1	132.3	111.3	96.2	92.2	-4.2%

자료 : 국토교통부, 통계누리

그림 13. 전국 준공 실적 추이

(단위 : 천호)



자료 : 온나라부동산

■ 표 23. 지역별 유형별 주택 준공 실적

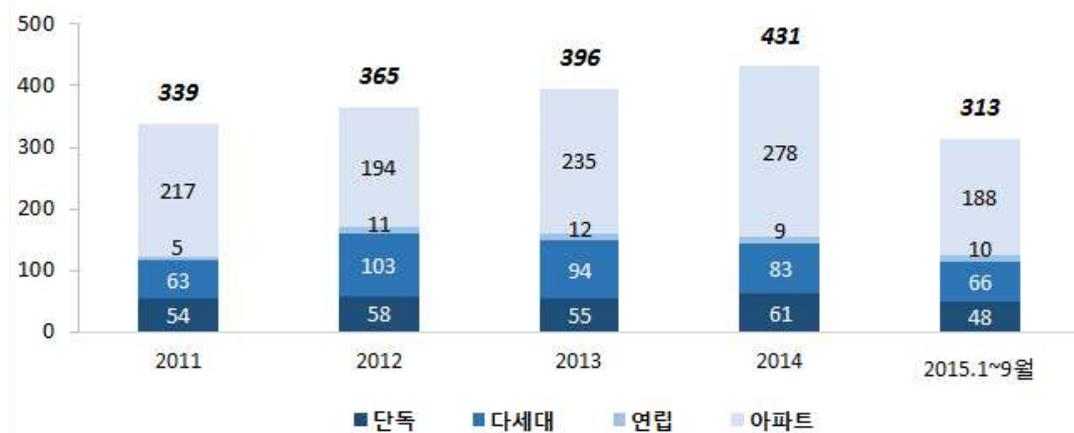
(단위 : 천호)

구 분		2012년	2013년	2014년	최근 3년평균	2014 1~9월	2015 1~9월	전년 동기비
전국	전체주택	365.1	395.5	431.3	397.3	319.3	312.6	-2.1%
	아파트	193.6	235.2	277.7	235.5	209.2	188.1	-10.1%
	비아파트	171.5	160.3	153.7	161.8	110.1	124.5	13.1%
수도권	전체주택	199.3	177.3	186.3	187.6	138.8	146.6	5.7%
	아파트	110.1	96.0	103.6	103.2	80.2	77.1	-3.8%
	비아파트	89.2	81.3	82.7	84.4	58.6	69.5	18.7%
지방 광역시	전체주택	60.6	78.6	82.9	74.0	62.1	50.1	-19.3%
	아파트	34.7	57.4	65.4	52.5	49.0	37.3	-23.9%
	비아파트	25.9	21.2	17.5	21.5	13.1	12.8	-1.9%
기타 지방	전체주택	105.2	139.6	162.2	135.7	118.5	115.9	-2.1%
	아파트	48.8	81.8	108.7	79.8	80.0	73.8	-7.8%
	비아파트	56.4	57.8	53.5	55.9	38.5	42.2	9.7%

자료 : 국토교통부, 통계누리

■ 그림 14. 전국 주택유형별 준공 추이

(단위 : 천호)



자료 : 국토교통부, 통계누리

□ **(입주물량)** 올해 입주예정물량을 포함한 입주물량은 전국 26.3만호로 2014년 26.2만호와 유사한 수준임.

○ 서울은 전년대비 입주물량이 감소하였으나, 경기도와 인천은 증가한 것으로 나타남.

- 서울 '14년 3.7만호 → '15년 2.1만호(1.6만호 감소, 43.1% 감소)

- 경기 '14년 5.4만호 → '15년 6.9만호(1.6만호 증가, 29.4% 증가)

- 인천 '14년 1.0만호 → '15년 1.2만호(0.2만호 증가, 15.8% 증가)

○ 지방광역시는 대구가 전년대비 입주물량이 크게 증가한 반면, 대전은 입주물량이 감소한 것으로 나타나 지역별로 차이를 보임.

- 부산 '14년 2.2만호 → '15년 2.1만호(0.1만호 감소, 7.6% 감소)

- 대구 '14년 0.9만호 → '15년 1.4만호(0.5만호 증가, 49.5% 증가)

- 대전 '14년 1.1만호 → '15년 0.4만호(0.7만호 감소, 62.6% 감소)

- 광주 '14년 0.9만호 → '15년 0.6만호(0.3만호 감소, 38.9% 감소)

- 울산 '14년 0.9만호 → '15년 0.9만호(0.03만호 증가, 3.9% 증가)

■ 표 24. 연도별 입주물량 추이

(단위 : 천호)

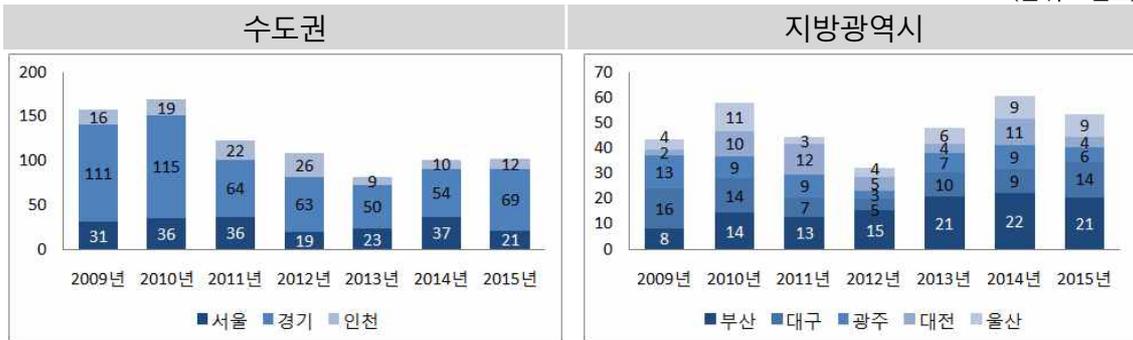
구 분	2012년	2013년	2014년	최근 3년평균	2015년	전년비	
						증감량	증가율
전 국	178.3	193.7	262.2	211.4	263.1	0.8	0.3%
수도권	108.2	81.9	101.1	97.0	102.5	1.4	1.4%
지방광역시	32.0	48.2	60.6	46.9	53.7	-7.0	-11.5%
기타지방	38.1	63.7	100.5	67.4	106.9	6.4	6.3%

주 : 2015년은 입주(1~10월)+입주예정물량(11~12월)

자료 : 부동산 114 Repts

■ 그림 15. 지역별 입주물량 추이

(단위 : 천호)



주 : 2015년은 입주(1~10월)+입주예정물량(11~12월)
 자료 : 부동산 114 Reps

□ **(미분양)** '15년 9월말 전국 미분양은 3.3만호로 전년말 대비 7,855호 감소하였으나, 지난 5월과 6월에 전월대비 증가한데 이어 9월에 전월대비 2.6% 증가한 것으로 나타남. 증가폭은 미미하지만 향후 분양물량이 대거 예정되어 있다는 점을 감안할 때 시장의 우려를 살 수 있음.

○ 전국적으로 전년말 대비 85㎡초과 중대형 미분양은 7,402호로 44.8% 감소하면서 중대형 미분양 물량의 감소세가 지속되고 있음.

○ 준공후 미분양은 1만 1,477호로 전년말 대비 4,790호 감소하였으며, 2015년에 꾸준히 감소한 것으로 나타남.

* (준공후 미분양 비중) 전국 35.4%, 수도권 51.5%, 지방광역시 35.7%, 기타지방 20.1%임.

○ 미분양물량이 가장 많은 지역은 수도권에서는 경기(11,534호), 인천(2,764호), 지방광역시에서는 부산(1,252호), 대전(809호), 기타지방에서는 충남(5,537호), 경남(2,800호) 순으로 나타남.

■ 표 25. 지역별 미분양 추이

(단위 : 천호)

구 분	2012년	2013년	2014년	최근 3년 평균	2015 9월	전년말대비		
						증감량	증감률	
전국	전체	74.8	61.1	40.4	58.8	32.5	-7.9	-19.5%
	60㎡이하	5.5	6.1	5.9	5.8	5.3	-0.7	-11.4%
	60~85㎡이하	37.0	30.9	21.1	29.7	19.9	-1.2	-5.6%
	85㎡초과	32.3	24.1	13.4	23.3	7.4	-6.0	-44.7%
	준공후	28.8	21.8	16.3	22.3	11.5	-4.8	-29.4%
	준공후85㎡초과	20.2	13.9	9.2	14.4	6.1	-3.1	-33.7%
수도권	전체	32.5	33.2	19.8	28.5	14.5	-5.3	-26.5%
	60㎡이하	1.1	1.3	2.4	1.6	0.9	-1.5	-62.5%
	60~85㎡이하	11.5	14.8	7.4	11.2	7.6	0.2	2.4%
	85㎡초과	20.0	17.2	10.1	15.8	6.1	-4.0	-39.9%
	준공후	15.9	12.6	10.2	12.9	7.5	-2.7	-26.5%
	준공후85㎡초과	12.0	9.9	7.4	9.7	5.3	-2.1	-28.4%
지방 광역시	전체	17.5	10.3	4.0	10.6	2.5	-1.5	-36.9%
	60㎡이하	0.8	1.3	1.4	1.2	0.6	-0.8	-59.8%
	60~85㎡이하	9.7	5.0	1.6	5.4	1.4	-0.2	-13.4%
	85㎡초과	7.0	4.0	1.0	4.0	0.6	-0.4	-42.6%
	준공후	5.5	2.9	1.4	3.3	0.9	-0.5	-35.7%
	준공후85㎡초과	5.0	2.3	0.6	2.6	0.3	-0.3	-50.0%
기타 지방	전체	24.8	17.6	16.5	19.6	15.5	-1.1	-6.4%
	60㎡이하	3.6	3.6	2.2	3.1	3.8	1.6	72.4%
	60~85㎡이하	15.9	11.2	12.1	13.0	10.9	-1.2	-9.9%
	85㎡초과	5.3	2.9	2.3	3.5	0.8	-1.5	-67.2%
	준공후	7.4	6.2	4.7	6.1	3.1	-1.6	-34.0%
	준공후85㎡초과	3.3	1.7	1.2	2.1	0.5	-0.7	-58.3%

주 : 해당 연도 말을 기준으로 함
 자료 : 국토교통부, 통계누리

4. 주택금융

□ 주택담보대출은 '15년 8월 474.3조원으로 저금리 기조 유지 및 주택거래 호조 등으로 총량적 증가세가 지속되고 있음. 연체율도 지속적으로 개선되고 있는 추세로 위험수준으로 판단하기 어려움

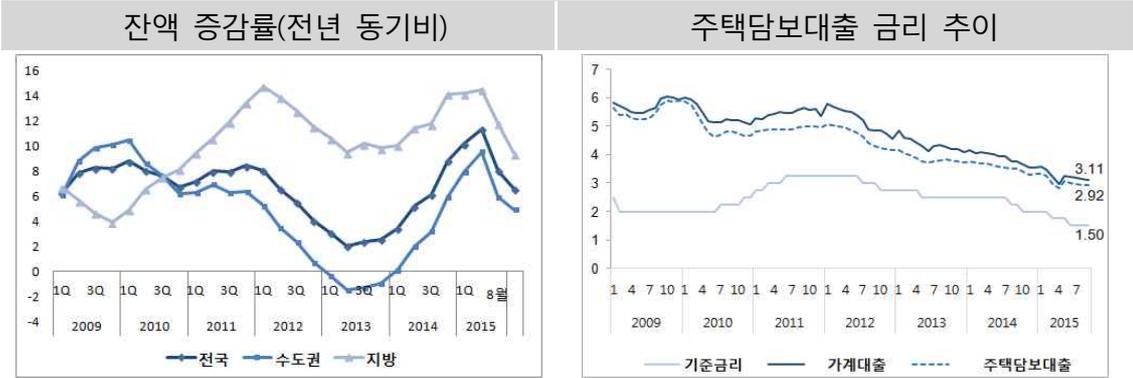
○ 예금취급기관의 주택담보대출 잔액은 '14년 말 대비 13.7조원이 증가하면서 '15년 8월말 474.3조원을 기록함. 주택담보대출 증가폭이 '15년 1분기 이후 둔화된 것으로 판단됨.

- '12년 404.1조원 → '13년 418.1조원 → '14년 460.6조원 → '15년 8월 474.3조원

○ 기준금리 1.50%, 주택담보대출금리 2.92%로 올 8월 현재 저금리 기조가 지속되는 가운데, 주택거래가 늘어나고 신규 분양시장의 호조에 따른 대출 수요가 증가하면서 주택담보대출이 꾸준히 증가하고 있음.

■ 그림 16. 주택담보대출 잔액 및 금리 추이

(단위 : %)



자료 : 한국은행

○ 전체 주택담보대출의 62%가 수도권 대출이며, 지방에서는 주택경기가 좋은 부산이 7.0%, 대구가 5.0%, 경남이 5.1%의 주택담보대출을 보유

- 지난해 말 대비 총 13.7조원의 주택담보대출이 증가했는데, 서울에서 5.9조원, 대구에서 2.7조원으로 가장 많이 증가했음

- 8월 기준으로 전년 동월대비 증가율을 보면, 주택경기가 좋았던 대구, 울산, 충북, 충남, 경북, 제주, 세종 지역에서 크게 주택담보대출이 증가하고 있음.
- 서울·경기지역은 주택담보대출 잔액이 많지만, 전년 동월대비 증가율이 높지 않음.

■ 그림 17. 지역별 주택담보대출 잔액 추이



자료 : 한국은행

○ 대출규모 측면에서는 우려할 만한 수준이나, 가계대출 연체율은 전년 동월 대비 0.19%p 하락한 0.40%, 주택담보대출 연체율은 전년 동월대비 0.18%p 하락한 0.32%로 연체율은 높지 않아 주택담보대출의 부실 가능성은 확대 되지 않을 것으로 판단

- 주택담보대출의 연체율은 '12년 이후 감소하고 있으며, 주택담보대출 중 집단대출을 제외한 주택담보대출의 연체율은 0.24%로 낮은 수준을 유지하고 있음.

■ 표 26. 연체율 추이

(단위 : %)

구 분	2012년	2013년	2014년	최근 3년 평균	2014.9월	2015.9월	전년 동기비
가계대출	0.78	0.63	0.49	0.63	0.59	0.40	-0.19%p
주택담보대출	0.73	0.58	0.41	0.57	0.50	0.32	-0.18%p
가계신용대출 등	0.89	0.73	0.67	0.76	0.80	0.58	-0.22%p

주 : 2015년 9월은 잠정
 자료 : 금융감독원

Ⅲ

2016년 주택시장 전망

□ 주택시장 전망 방법

- 주택시장을 주택가격, 주택거래, 주택공급으로 구분하여 전망
- 주택가격·거래·공급전망을 위한 시장조사* 실시
 - * 주택가격, 주택거래, 주택공급에 대한 시장인식조사를 토대로 BSI(Business Survey Index) 지수를 산출하여 향후 시장 전망에 활용
 - ** 주택가격은 매매, 전세, 월세로 구분, 주택거래는 매매거래, 주택공급은 인허가, 착공, 분양, 준공으로 구분하고, 지역은 전국, 수도권, 지방으로 구분하여 조사 실시
- BSI지수* 의미
 - * (증가응답비율-감소응답비율+100)으로 산출하고, 100보다 크면 조사항목이 증가(또는 개선)할 것으로 전망한 응답비율이 많은 것을 의미함.

□ BSI조사 개요

- (조사기간) '15.10.28~11.10 (14일간)
- (조사방법) 웹폴, 이메일, 방문면접조사
- (조사대상) 주택건설업체와 부동산업체(공인중개사)
 - 주택건설업체 : 총 108개사*
 - * 대형(한국주택협회) 45, 중소형(대한주택건설협회) 63
 - 부동산업체(공인중개사무소) : 총 100개소*
 - * 수도권 50개소, 지방 50개소

구분	주택건설업체			부동산업체			총계
	대형건설사 (한국주택 협회)	중소형건설사 (대한주택 건설협회)	계	수도권	지방	계	
합계	45	63	108	50	50	100	208

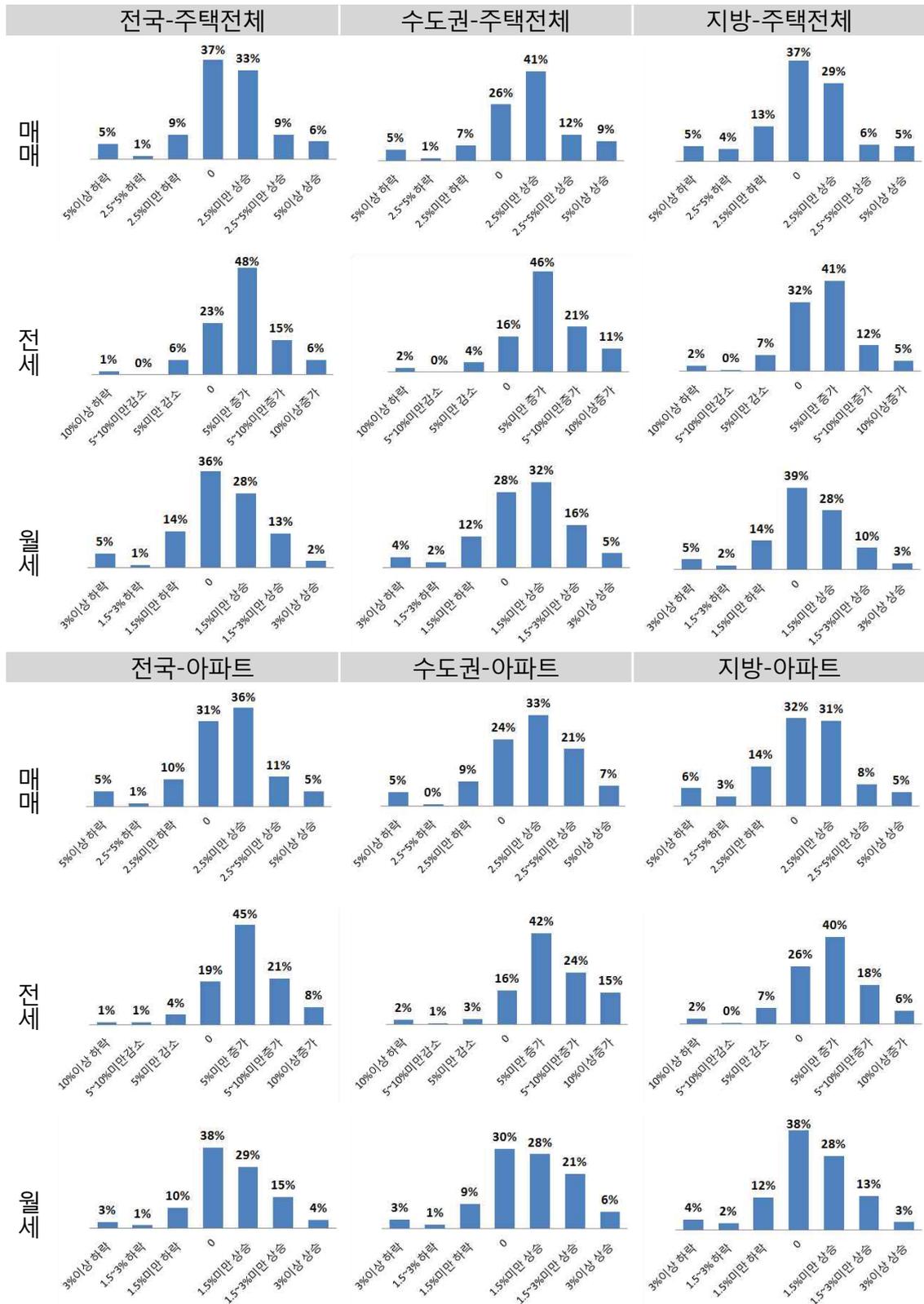
1. 주택가격 전망

시장인식 수도권 중심으로 매매가격 상승, 전국적으로 전세가격 5% 미만 상승

가격전망 전국 매매가격 3.5% 상승, 전세가격 4.5% 상승 전망

- **수도권을 중심으로 매매와 전세 모두 계속 상승세를 유지하나 상승폭은 둔화, 월세는 2012년 이후의 하향 안정 추세가 지속될 것으로 전망되나, 최근 보증금 규모가 큰 반전세를 중심으로 상승 전환**
 - 매매가격은 수도권의 경우 2.5% 미만의 상승을 가장 많이 예상하고 있으나, 5%이상 상승을 전망하는 비중도 9%에 이룸. 지방은 보합 유지를 가장 많이 예상하고 있음. 전국적으로는 보합과 2.5% 미만의 상승을 예상하는 비중이 많아 수도권 중심으로 매매가격은 지속적으로 상승할 것으로 예상
 - BSI조사 결과, 아파트의 경우 매매가격이 상승할 것이라고 응답한 비율이 전국 52%, 수도권 61%, 지방 44%로 나타나 수도권은 아파트 매매가격을 중심으로 가격이 상승할 여력이 있는 것으로 보여짐.
 - 전세가격은 전국, 수도권, 지방 모두 5% 미만의 상승률을 보일 것이라는 예상이 가장 많았고, 5% 이상 상승할 것이라고 예상하는 비중이 수도권 32%, 지방 27%를 차지하고 있어 전국적으로 전세가격 상승세는 이어질 것으로 예상
 - 아파트의 경우 전세가격이 상승할 것이라고 응답한 비율이 전국 74%, 수도권 81%, 지방 64%로 나타나 아파트 전세가격 상승은 여전히 지속될 것으로 보이며, 수도권의 전세가격 상승압력이 지방보다 더 클 것으로 예상됨.
 - 월세가격은 보합세를 유지할 것이라고 응답한 경우가 많은 것으로 나타났으며, 그 다음은 1.5% 미만으로 상승할 것이라는 응답이 많게 나타남.
 - 소형주택 및 오피스텔의 공급 확대와 임대인의 월세전환에 따라 월세수요 대비 월세물량이 풍부해지면서 월세가격은 하향안정 기조를 유지해왔으나,
 - 최근 보증금 규모가 큰 아파트의 월세전환이 많아지면서 준전세의 월세는 상승하고 있으나, 월세는 보합내지 강보합을 유지할 것으로 전망

그림 18. 지역별 2016년 주택가격에 대한 시장인식



자료 : 연구원 자체조사

□ 주택가격 BSI조사 결과, 2016년 전국 매매가격은 132.7, 전국 전세가격은 161.4로 나타나 2015년 조사치보다 매매·전세가격 모두 낮게 조사됨에 따라 2016년 매매가격과 전세가격 모두 상승폭이 조정될 것으로 전망됨.

○ 특히, 아파트 중심의 가격 상승현상이 지속될 것으로 보이며, 지방보다는 수도권이 가격 상승을 견인할 것으로 보임.

■ 표 27. 주택가격 BSI 결과

구분	2016년 주택전체가격 전망 BSI			2016년 아파트가격 전망 BSI		
	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방
매매가격	132.7	148.8	117.3	136.1	147.0	119.7
전세가격	161.4	170.9	147.8	167.7	174.5	153.0

주 : BSI(Business Survey Index)는 (증가응답비율-감소응답비율+100)으로 산출하고, 100보다 크면 증가할 것으로 응답한 비율이 많은 것을 뜻함.

자료 : 연구원 자체 조사결과

□ HP필터를 이용한 단기전망 결과, 2015년 2분기 이후 서울·수도권 매매가격의 순환변동값이 마이너스에서 플러스로 전환된 후 상승폭이 커지면서 지난해보다 급격히 우상향하는 확대 추세를 보이고 있음.

HP(Hodrick-Prescott)필터

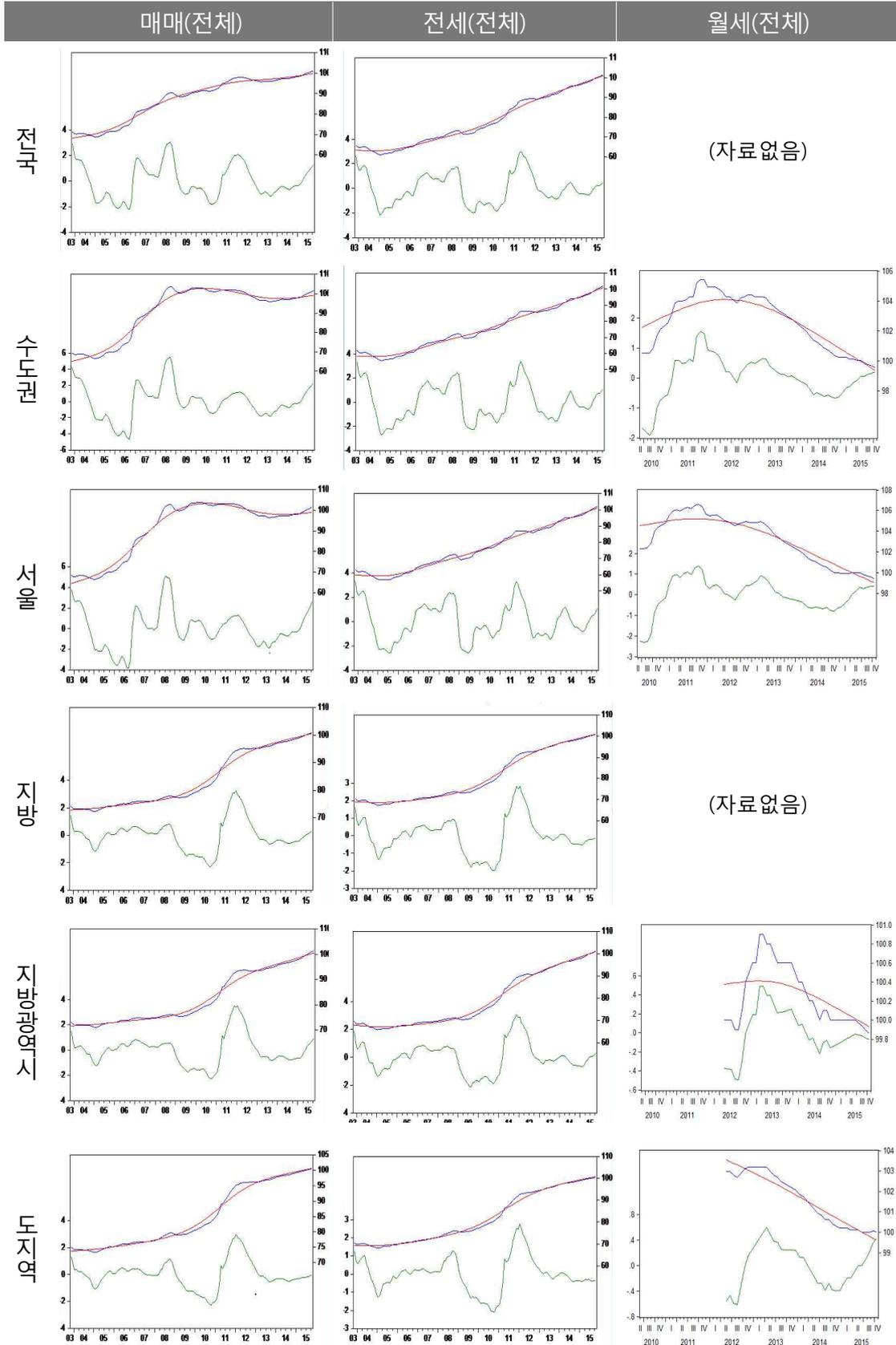
- 시계열에서 장기추세와 순환변동을 구하는 기법으로 **순환변동을 가지고 국면진단**
- **경기변동은 저점→정점(상승국면), 정점→저점(하강국면)까지가 순환주기(저점→저점, 진폭(저점→정점))**
- 상승국면은 회복(revival)과 확장(expansion), 하강국면은 침체(recession)와 수축(contraction)으로 구분

○ 반면에 지방의 매매가격은 지방광역시를 중심으로 순환변동값이 플러스(+)로 전환된 후 확대되고 있음. 그러나 기타지방은 여전히 순환변동값이 마이너스를 기록하고 있어 주택가격 상승은 제한적일 것으로 예상.

○ 전세가격은 서울·수도권 중심으로 추세적 상승을 유지하는 가운데 순환변동값은 '15년에도 지속적으로 확대되고 있어 전세가격은 당분간 상승세 유지 전망. 기타지방의 전세 순환변동값은 여전히 마이너스를 기록하고 있어 큰 폭의 상승은 없을 것으로 예상

○ 월세가격은 2011년 이후 우하향하는 하락 추세를 계속 보이고 있으나, 순환변동값이 플러스(+)로 전환되면서 월세가격의 미미한 상승 전망

그림 19. HP필터로 본 지역별 주택가격의 순환주기(전체 주택)



- **(주택가격 종합전망)** 시장인식, BSI지수, HP필터에 의한 종합적 검토 결과 전국 **2016년 매매와 전세가격**은 2015년 상승세를 이어가지만, 전체적으로 **상승폭은 둔화되면서 매매가격 3.5%, 전세가격 4.5% 상승이 가능할 것**으로 전망. 다만 지방보다는 수도권 중심의 가격 상승 압력이 높아, 수도권보다 **지방의 상승폭 둔화가 더 크게 나타날 것으로 예상**
- 이는 2015년 한 해 동안 매매가격 대비 전세가격 비율(전세가율)이 70%를 육박한 가운데 저금리의 자금이 공급되면서 전세거주자 중 상당수가 매매 전환을 한 결과 전국적인 매매가격 상승을 견인한 것으로 판단됨. 특히 지방 중심의 가격 상승 패턴이 수도권 중심으로 재편되면서 전국 주택가격 상승 견인. 그러나 전세시장의 수급불안정 문제는 상존
- **(매매시장)** 수도권 매매가격의 상승세가 지방보다 더 강할 것으로 예상되며, 지방에서는 공공기관 이전이 거의 마무리 되면서 가격 상승 요인이 크게 감소하여 매매가격 상승폭이 점진적으로 둔화될 것으로 보여짐.
- **(전세시장)** 저금리 상황이 지속되고 전세주택으로 공급될 수 있는 민간분양의 준공물량(입주물량)이 크게 증가하기 어렵고, 재건축·재개발 추진이 지속되면서 멸실주택의 증가로 전세가격 상승압력은 지속될 것으로 전망
- **(월세시장)** 전월세전환율이 기준금리보다 여전히 높고 월세로의 지속적인 전환으로 월세가격은 하향 안정세가 지속될 것으로 전망되나, 서울 강남권과 일부 광역시에서는 월세가격이 상승해 지역과 보증금 규모에 따라 강보합의 상승세로 전환될 것으로 전망, 특히 보증금이 높은 월세의 상승 지속

■ 표 28. 2016년 주택가격 전망

(단위 : 전기말 대비, %)

구분	2013년	2014년	2015년		2016년 ^{e)}	
			1~10월	연간 ^{e)}		
매매	전국	0.3	1.7	3.1	4.0	3.5
	수도권	-1.1	1.5	3.8	4.5	4.0
	지방	1.7	1.9	2.4	3.0	1.5
전세	전국	4.7	3.4	4.2	5.0	4.5
	수도권	6.2	4.8	6.1	7.0	5.5
	지방	3.4	2.1	2.4	3.0	2.5
월세	수도권	-1.7	-2.3	0.0	0.0	강보합
	지방	0.1	-0.6	0.2	0.2	

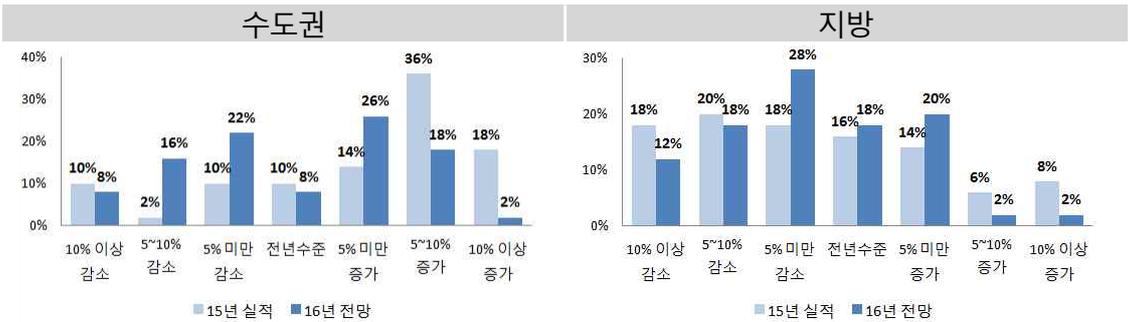
주 : 주택가격은 한국감정원의 주택가격지수를 활용했으며, e)는 연구원의 추정치임

2. 주택거래 전망

시장인식	2016년에는 지방 중심의 거래가 크게 줄 것으로 예상
거래전망	2016년 주택거래 BSI : 수도권 100.0, 지방 66.0

- 수도권은 거래증가와 거래감소에 대한 인식이 팽팽한 가운데, 지방은 대체적으로 거래가 감소할 것이라는 인식이 우세
- 수도권의 경우 2015년에는 5~10% 주택거래가 증가할 것이라는 응답비중이 36%로 가장 많았고, 감소인식보다는 증가인식이 높았으나, 2016년은 거래 증가 인식 비중이 크게 감소함. 거래감소 인식비중은 수도권보다 지방에서 더 두드러지게 나타나고 있어 지방중심으로 거래가 감소할 것으로 전망

■ 그림 21. 지역별 주택거래 실적 및 전망에 대한 시장인식



자료 : 연구원 자체 조사결과

- 주택거래 BSI조사 결과, 2016년 주택거래 BSI는 수도권 100.0 지방 66.0로 나타나, 수도권의 주택거래는 예년 수준의 거래를 기대할 수 있으나, 그동안 주택시장을 견인해 왔던 지방의 거래를 많이 조정될 것으로 전망

■ 표 29. 주택거래 BSI 결과

2015년 주택거래 실적 BSI			2016년 주택거래 전망 BSI		
수도권	지방	전국	수도권	지방	전국
146.0	72.0	109.0	100.0	66.0	83.0

주 : BSI(Business Survey Index)는 (증가응답비율-감소응답비율+100)으로 산출하고, 100보다 크면 증가할 것으로 응답한 비율이 많은 것을 뜻함.

자료 : 연구원 자체 조사결과

3. 주택공급 전망

시장인식 주택사업자는 2016년에는 시장이 위축될 것이라고 예상

공급전망 인허가 52만호, 착공 49만호, 분양 35만호, 준공 44만호 전망

- 주택공급 BSI조사 결과, 2016년 주택공급 BSI는 118.5를 보이는 가운데, 대형업체 130.0, 중소형업체 110.0로 전체 118.5를 기록함. 예년 평균 수준 이상의 공급은 지속되나, 2015년 실적 BSI 130.3을 고려할 때, 큰 폭의 감소 전망

■ 표 30. 주택공급 BSI 결과

구분	2015년 주택건설 실적 BSI			2016년 주택건설 전망 BSI		
	대형업체	중소형업체	전체	대형업체	중소형업체	전체
인허가	140.0	125.8	131.8	133.3	103.2	115.9
착공	146.7	128.3	136.2	126.7	108.3	116.2
분양	142.2	123.3	131.4	120.0	123.7	122.1
준공	135.6	110.5	121.6	140.0	105.0	120.0
종합	141.1	122.2	130.3	130.0	110.0	118.5

주 : BSI(Business Survey Index)는 (증가응답비율-감소응답비율+100)으로 산출하고, 100보다 크면 증가할 것으로 응답한 비율이 많은 것을 뜻함.

자료 : 연구원 자체 조사결과

- (주택공급 종합전망) 시장인식, BSI지수 등을 종합적으로 검토한 결과 2016년에는 인허가 52만호, 착공 49만호, 분양 35만호, 준공 44만호로 전망.
- (인허가실적) 올 9월까지의 인허가물량은 총 54.0만호로 2015년 한 해 동안 72만호의 인허가도 가능할 것으로 보여지며, 주택사업자들을 대상으로 조사한 BSI지수를 고려하여 2016년 인허가 물량을 추정해보면 올 해 대비 약 28% 정도가 감소한 52만호 수준이 될 것으로 전망됨.
 - 올해 9월까지 인허가는 민간 50.3만호, 공공 3.7만호로 총 60.4만호가 공급되어 전년 동기대비 53.7% 증가하였으며, 수도권 중심의 공급증가가 두드러짐. 수도권에서는 인천지역의 공급이 크게 증가하였고 서울의 공급증가가 적음.
 - 공공물량 증가와 임대물량 증가가 두드러진 한 해로, 9월까지 민간분양 물량의 증가는 지난해 9월 누적 대비 47% 증가한 수준으로 크게 높지 않음.

- 수도권외 공공임대 물량이 '15년 1~9월에 19.8천호가 공급되면서 전년 동기간 대비 786.2%가 증가. 민간분양은 지방광역시가 29.7%, 기타지방이 16.2% 증가
- '13년 44.0만호 → '14년 51.5만호 → '15년 72만호(전망) → '16년 52만호(전망)

○ **(착공물량)** 주택사업자들을 대상으로 조사한 BSI지수와 인허가 물량 대비 착공물량 비중*을 고려하여 **2016년 착공물량을 추정해보면 약 49만호**에 이를 것으로 전망됨. 9월까지의 착공물량 11.3만호를 제외한 **39.9만호 정도가 4월 이후에 착공될** 것으로 전망됨.

* (인허가물량 대비 착공물량 비중 추이) '13년 96.8% → '14년 98.5%(9월 93.8%) → '15년 9월 85.6%

○ **(분양물량)** 올 9월까지의 분양물량 공급추이와 주택사업자들을 대상으로 조사한 BSI지수를 고려하여 **2016년 분양물량을 추정해보면 약 35만호가 분양이 될** 것으로 전망됨. 2015년은 정부의 공공분양 물량도 소폭 증가

* (공공분양물량 추이) '12년 7.2만호 → '13년 10.6만호 → '14년 7.7만호(9월 6.3만호) → '15년 9월 7.7만호

* (착공물량 대비 분양물량 비중 추이) '13년 70.2% → '14년 67.9%(9월 66.9%) → '15년 9월 72.6%

○ **(준공물량)** 주택건설사업의 평균 사업기간을 고려하여 2011~2013년에 착공한 물량과 주택사업자를 대상으로 조사한 BSI지수를 고려하여 **2016년 준공물량을 추정해보면 약 44만호가 준공될** 것으로 전망됨.

- 9월까지의 준공물량은 31.3만호이며, 이 중 아파트는 18.8만호로 전년 동기비 △ 10.1%가 감소. 수도권과 기타지방의 비아파트 준공물량이 각각 전년 동기비 18.7%, 9.7% 상승. '15년 43만호가 준공될 것으로 파악됨.

- 2011~2013년간 연평균 착공물량은 44.4만호 수준임을 고려할 때, '16년 준공물량은 올 해와 비슷한 수준의 44만호가 준공될 것으로 전망.

■ 표 31. 2016년 주택공급 전망

(단위 : 천호)

구분	2014년	2015년		2016년 ^{e)}
		1~10월	연간 ^{e)}	
인허가	515	604	720	520
착공	508	561	680	490
분양	345	420	480	350
준공	431	356	430	440

주 : e)는 연구원 추정치임.

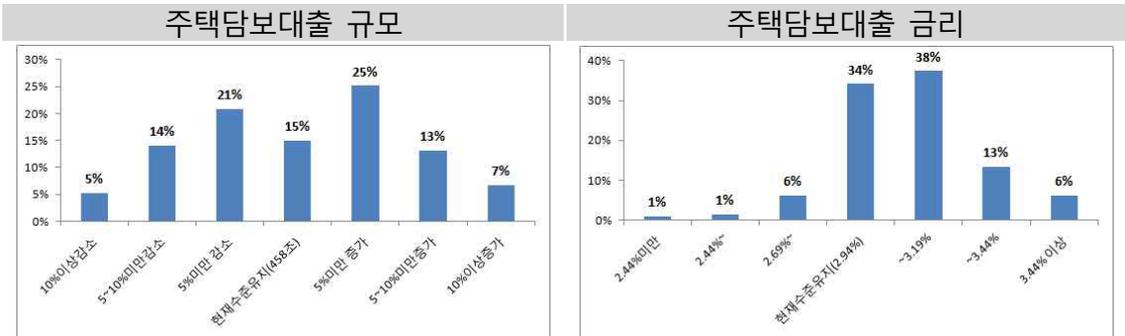
4. 주택금융 전망

시장인식	주택담보대출 규모 확대, 주택담보대출 금리 유지
금리전망	2015년 연내 25bp수준의 기준금리 추가 인하 전망(1bp=0.01%)

□ 시장에서는 주택담보대출 규모가 현재 수준('15.8월 기준 458조원)보다 증가할 것이라는 인식과 감소할 것이라는 인식이 공존하고 있는 가운데, 주택담보대출 금리는 현재 수준('15.8월 기준 2.94%)에서 상승해 3%대 초반대를 유지할 것이라고 예상하고 있음.

- 2016년 주택담보대출 규모가 확대될 것으로 응답한 비중은 전체 응답자의 45%, 축소될 것이라고 응답한 비중은 40%로 많은 비중을 차지하고 있음.
 - 2016년 가계부채 관리방안 시행으로 주택담보대출 이용이 까다로워지고, 집단대출 규제강화에 대한 불안심리가 확산되면서 주택거래가 감소하면서 대출수요가 감소할 것이라는 인식이 증가하는 것으로 예상됨.
- 2016년에 주택담보대출 금리는 현재 수준('15.8월 기준 2.94%)을 유지하거나 상승할 것이라고 응답한 비중이 전체의 92%를 차지하고 있으며, 현재보다 하락할 것이라고 응답한 비중은 8%에 불과함.
 - 주택담보대출 금리는 금리 과급경로에 따라 기준금리와 연동되므로, 향후 기준금리의 향방에 따라 인상될 수밖에 없을 것으로 판단됨.

■ 그림 22. 2016년 주택담보대출 규모와 금리 전망에 대한 시장인식



주 : 주택담보대출규모 현재수준은 '15년 9월 기준(458조원)이며, 주택담보대출금리 현재수준은 '15년 8월 기준(2.94%) 임.
 자료 : 연구원 자체 조사결과

□ 대다수 전망기관, 2016년 기준금리 인상하나 하반기부터 서서히 상승되면서 저금리 기조 여전히 유지할 것이라고 전망

- 금리전망기관에서 2016년 기준금리 인상을 전망하고 있으나, 인상폭과 인상속도는 국내 경제를 고려해 서서히 진행될 수밖에 없음을 강조
 - 포스코경영연구소는 연 내 두 차례 인상가능성을 열고 놓고 있는데, 두 차례 기준금리 인상시 2016년 기준금리는 현재 1.5%에서 50bp 정도 인상된 2% 수준이 될 것으로 전망됨.
 - 국회예산처에서도 2%를 하회하는 기준금리를 유지하고, 2016년 하반기부터 서서히 상승할 것으로 예상하고 있음.

■ 표 32. 주요기관의 2016년 금리 전망

구분	2016년 금리전망
포스코경영연구소	연내 두 차례 인상될 전망
한국경제연구원	미 기준금리 인상 본격화되면 국내 기준금리 인상 불가피
LG경제연구원	현재의 저금리 기조 유지
국회예산정책처	2% 하회하는 기준금리 유지, 2016년 하반기부터 서서히 상승 예상
한국금융연구원	대외적 요인에 의한 상승압력 받겠지만, 전반적인 저금리 현상은 지속

- 미 연준이 연 내 12월 기준금리 인상을 확실시하고 있음에 따라 국내 기준금리 인상시점에 대한 논의가 집중 조명을 받고 있음. 특히 기준금리 인상은 2016년부터 시행되는 가계부채 관리방안과 관리대상의 화두에 놓인 집단대출의 금리와 연동될 수밖에 없어 관심이 커지고 있음.
 - '16년 1월부터 시행되는 주택담보대출 분할상환 원칙으로 가계의 원리금 상환 부담이 커질 수밖에 없는 상황에서 금리인상은 큰 부담으로 작용하게 됨.
 - 특히, 2016년 7월 31일까지 연장해서 적용하고 있는 주택담보인정비율(LTV)과 총부채상환비율(DTI) 규제완화* 조치가 종료될 경우, 가계의 주택구입능력 감소로 이어지면서 주택소비심리가 위축될 수 있음.
- 2016년은 가계부채 관리방안 시행, 금리인상 가능성, LTV·DTI, 집단대출 논란 등이 복합적으로 나타나면서 전반적인 주택금융정책이 주택시장의 방향성이 가장 큰 영향을 줄 수밖에 없는 구조임.

IV

주택시장 전망의 요약 및 시사점

1. 주택시장 여건 종합

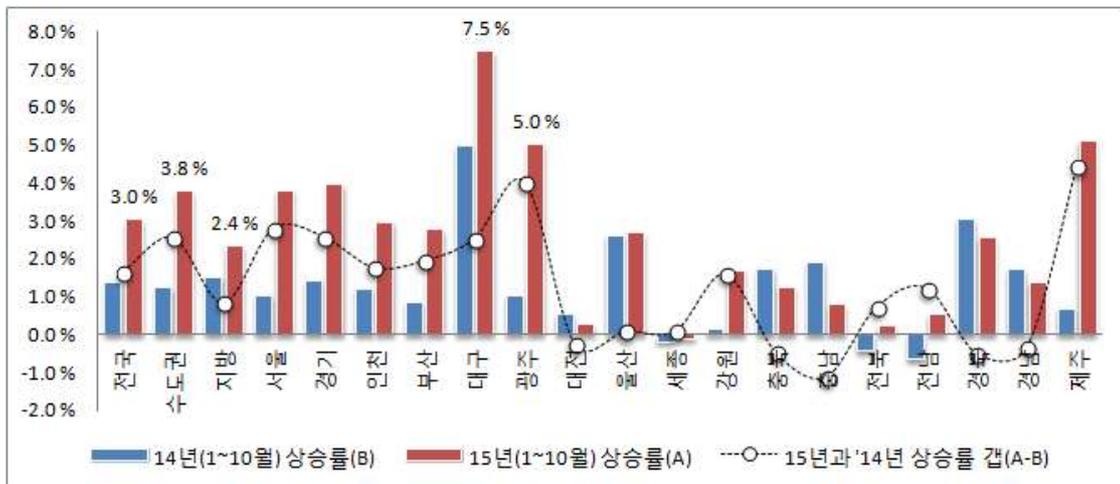
□ (주택가격) 10월까지 주택매매가격은 전년 동기대비 수도권 상승폭이 확대되면서 전국적인 상승세를 주도하고 있으며, 지방에서는 대구와 광주, 제주시의 상승폭 확대가 두드러지게 나타나고 있음. 지난해에 하락세를 보이던 전라도지역이 미미하나마 상승세로 전환되었고, 세종시는 하락폭이 둔화되었으나 여전히 하락세를 시현하고 있음.

○ 전국적으로 중소형 아파트가격 상승세가 지속되는 가운데, 수도권의 60㎡이하 아파트는 10월 기준으로 최근 1년 동안 7.3%가 상승하면서 높은 가격 상승세를 보이고 있음.

- 반면에 지방은 102㎡초과 135㎡미만 규모의 아파트가 최근 1년 동안 4.0%로 가장 많이 상승함. 지방광역시는 60㎡이하의 소형아파트와 102~135㎡ 규모의 아파트가격 상승폭이 두드러지게 나타나고 있으며, 오히려 85~102㎡의 가격 상승폭이 낮음.

■ 그림 23. '15년 주택매매가격 상승률 vs. '14년 주택매매가격 상승률(1~10월 기준)

(단위 : %)



- (전세금 수준) 전국 전세가격은 1억 4,968만원임(올 10월 기준, 중위가격). 2년 전과 비교해 2,182만원이 오른 수준으로 17.1%가 상승했으며, 전세 재계약을 원하는 가구는 평균적으로 2,182만원의 보증금을 추가로 마련해야 함. 특히 아파트 재계약은 3,604만원의 추가 보증금 마련이 필요함.
- 서울 강남4구의 아파트 전세금은 4억원을 돌파해 10월 기준으로 4억 8,897만원임. 2년 전 보다 8,847만원이 상승한 수준으로 강남4구에서 전세 재계약을 희망하는 가구는 평균적으로 8천만원 이상의 높은 추가 전세보증금을 마련해야 함.
- 현재 주택금융공사의 일반전세자금보증은 임차보증금 4억원 이하인 전(월)세를 대상으로 공급하기 때문에 강남4구 지역에서 전세로 살기를 희망하는 중산층 가구가 강남4구에 진입하는 것은 더 어려워지고 있는 것으로 파악됨.

■ 표 34. 전세금 상승 수준(중위가격 기준)

(단위 : 만원, %)

구분		전국	수도권	(서울)	(강남4구)	지방광역시	기타지방
2013년 (10월 기준)	전체	12,787	17,244	23,098	32,184	11,331	6,874
	(아파트)	15,412	19,483	27,040	36,794	13,192	9,655
2015년 (10월 기준)	전체	14,968	20,560	26,996	41,031	13,104	7,762
	(아파트)	19,016	25,080	34,403	48,897	15,986	10,804
2년간 상승분	전체	2,182	3,316	3,898	8,847	1,773	888
	(아파트)	3,604	5,596	7,364	12,103	2,794	1,149
2년간 상승률	전체	17.1	19.2	16.9	27.5	15.6	12.9
	(아파트)	23.4	28.7	27.2	32.9	21.2	11.9

자료: 한국감정원 재분석(중위가격)

- (주택거래) '15년 1~10월 동안 총 주택거래량은 144만 건으로 지난해 동기간 대비 22.0%가 증가했으며, 주택매매거래와 분양권거래 모두 증가하고 있으나, 지역에 따라 다른 양상을 보이고 있음.
- 수도권은 매매 및 분양권 거래가 모두 큰 폭으로 증가하고 있으며, 지방광역시의 분양권거래는 감소하고 매매거래가 소폭 증가하고 있음. 반면에 기타지방은 여전히 매매거래 증가보다는 분양권거래 증가폭이 주도를 하고 있음.
- 매매거래 증가율(%) : 수도권 36.3%, 지방광역시 14.5%, 기타지방 7.4%^(15년 1~3월 전년 동기비 기준)
- 분양권거래 증가율(%) : 수도권 38.9%, 지방광역시 -0.5%, 기타지방 32.1%^(15년 1~10월 전년 동기비 기준)

○ 전국적으로 분양권거래와 매매거래가 많이 증가하고 있는 상황에서 '06년과 비교해 보면, **분양권거래 비중**이 전체 주택거래에서 차지하고 있는 비중이 **여전히 높은 수준**으로 파악됨. 이는 활황세인 분양시장 상황이 반영된 결과로 파악됨.

- 수도권 전매제한 규제가 지난해 6월에 1년에서 6개월로 완화되어, 앞으로 지난해에 분양받은 가구를 중심으로 분양권 거래가 더 증가할 가능성이 높아짐.
- 특히 서울은 매매거래 증가가 높으며, 경기도는 분양권거래 증가가 높은 특성을 보임.

■ 표 35. 총 주택거래 추이

(단위 : 천건, %)

구분	2006년	2014년	1~10월 누적		
			2014년	2015년	(전년 동기 대비 상승률)
총 주택거래(A)	1,495	1,447	1,180	1,440	22.0%
주택매매거래(B)	1,082	1,005	823	1,008	22.5%
분양권거래(C)	235	358	287	355	23.6%
매매거래비중(B/A,%)	72.4	69.5	69.7	70.0	-
분양권거래비중(C/A,%)	15.7	24.7	24.3	24.7	-

자료: 국토교통부

○ 매매거래는 비아파트의 거래가 큰 폭으로 증가했음. 특히 수도권의 단독다가구거래는 10월까지 전년 동기비 62.3% 증가, 연립다세대는 48.5%가 증가하면서 아파트거래 증가율 29.8%를 크게 상회하고 있음.

- 서울시를 비롯한 수도권의 전세가격 상승이 지속되면서 주택구입가격 부담이 크지 않은 비아파트로의 매매전환이 많아지면서 비아파트의 거래가 증가하고 있는 것으로 파악됨.
- 특히, 서울 강남권의 아파트 전세가격 수준은 경기도의 중위 주택가격 수준으로 서울시에서 적정수준의 주택을 마련하지 못한 소비자들이 경기도의 비아파트로의 이주를 진행하고 있는 것으로 파악되며, 이러한 이동은 당분간 진행

○ (전월세거래) '15년 1~10월 총 전월세 거래는 123.9만 건으로 전년 동기(123.6만 건) 대비 0.3% 증가하면서 전월세거래가 주춤한 상태를 보이고

있으며, 전세거래는 수도권에서 큰 폭으로 감소하고 있으나, 물량자체는 여전히 월세보다는 전세거래가 많음.

- '15년 10월까지 전세거래는 69.3만 건이며, 월세거래는 54.6만 건으로 전세거래 시장 규모가 월세거래시장 규모의 1.3배임(수도권 1.4배, 지방 1.1배)
- 전월세거래시장에서 월세거래가 증가하고 있지만 물량측면에서 보면 여전히 전세거래규모가 월세거래규모보다 크기 때문에 전세수급에 따른 불안은 당분간 지속될 수밖에 없음.

○ **(주택거래시장 규모)** 주택거래시장은 매매 및 분양권을 포함하는 주택거래, 전세거래, 월세거래로 구성되며, 주택관련 거래는 '15년 10월까지 총 268만 건으로 전년 동기비 10.9%가 증가해 주택거래시장 규모가 지속적으로 확대되고 있음. 지방은 주택거래가 전월세거래보다 2배정도 많음.

- 전체 주택관련 거래에서 주택거래 비중은 증가하고 전세거래 비중은 감소함. 월세거래 비중은 전체 거래의 20%내외 수준을 유지하고 있음.
- 1~10월 누적 주택거래 유형별 비중(%), 주택거래 : 전세거래 : 월세거래
(전 국) '14년 (48.8 : 30.1 : 21.1) → '15년 (53.7 : 25.9 : 20.4)
(수도권) '14년 (37.6 : 38.3 : 24.0) → '15년 (45.1 : 31.8 : 23.1)
(지 방) '14년 (62.5 : 20.0 : 17.5) → '15년 (64.6 : 18.4 : 17.0)

□ **(주택공급)** '15년 1~9월 동안 인허가 54.0만호, 착공 46.2만호, 분양 33.6만호로 전년 동기 대비 각각 53.7%, 40.3%, 52.2%로 크게 증가하면서 확장흐름을 보이고 있으나, 준공은 31.3만호로 전년 동기비 △2.1% 감소

- 인허가는 수도권·지방광역시에서 민간 아파트 중심으로 증가하고 있으며, 수도권에서는 비아파트의 착공이 많이 진행되고 있음.
- 경기와 인천 중심으로 수도권 분양이 크게 증가하고 있으며, 지방광역시의 분양은 감소함. 올 해 1~10월의 평균 청약률은 11.7대 1로 2011년 7.4대 1보다 높아지면서 청약시장도 활황세를 이어가고 있음.
 - 청약 1순위 기준 완화로 청약수요가 증가한 상황에서 전세가격 상승으로 매매 전환 수요가 증가하고, 그 동안 분양가가 인하·조정되면서 신규 분양주택에 대한 관심이 높아져 나타난 현상으로 보임. 특히 부산, 대구, 울산 중심의 지방광

역시의 청약경쟁률이 지나치게 높아지면서 과열양상을 보이고 있음.

- 분양시장과 청약시장 활황으로 분양가가 조금씩 상승하고 있음. '14년 말 전국 평균 3.3㎡당 분양가는 965만원이었으나, '15년 12월 기준으로 1천 60만원으로 1년 동안 9.8%(95만원) 상승했으며, 지방에서는 부산시와 울산시가 3.3㎡당 1천만원 분양가를 돌파함.

* 특히 재건축 단지의 분양가는 '14년 말 1,403만원에서 '15년 12월 기준으로 1,960만원으로 크게 증가했으며, 서울시는 평균적으로 3.3㎡당 분양가가 2,532만원으로 큰 폭으로 상향 조정됨.

□ **(주택금융)** 기준금리가 1.5%를 유지하고 있는 상황에서 정부의 정책모기지 공급 확대 정책과 주택시장 개선으로 대출수요가 증가하면서 주택담보대출은 '15년 9월 말 기준으로 540.5조원을 기록함.

○ 주택담보대출 잔액은 주택거래 증가, 신규 분양시장 호조에 따라 증가했으나, 2016년 1월부터 주택담보대출 관리방안이 시행되면서 증가 속도에 영향을 미칠 것으로 판단됨.

○ 연내 미국 기준금리 인상이 예고되어 있지만, 2%후반~3%초반대의 경제성장이 전망되면서 내수 중심의 확장적 거시정책을 운용해야함에 따라 국내 기준금리 인상은 제한적일 수밖에 없음.

- 미국 기준금리 인상 후 국내 기준금리는 6개월 정도까지는 내수 상황을 보면서 동결기조를 유지할 수 있으나, 6개월 이상을 인내력 있게 버티는 것은 어려울 것으로 판단됨. 따라서 국내 기준금리 인상은 연내 미국금리가 인상된다면 '16년 3분기 시점에서 시행될 가능성이 높음.

○ 현재 뚜렷한 시행방침 없이 금융기관을 중심으로 운용하고 있는 집단대출 규제 관련 불확실성이 증폭되면서 시장이 위험요인으로 작동하고 있음.

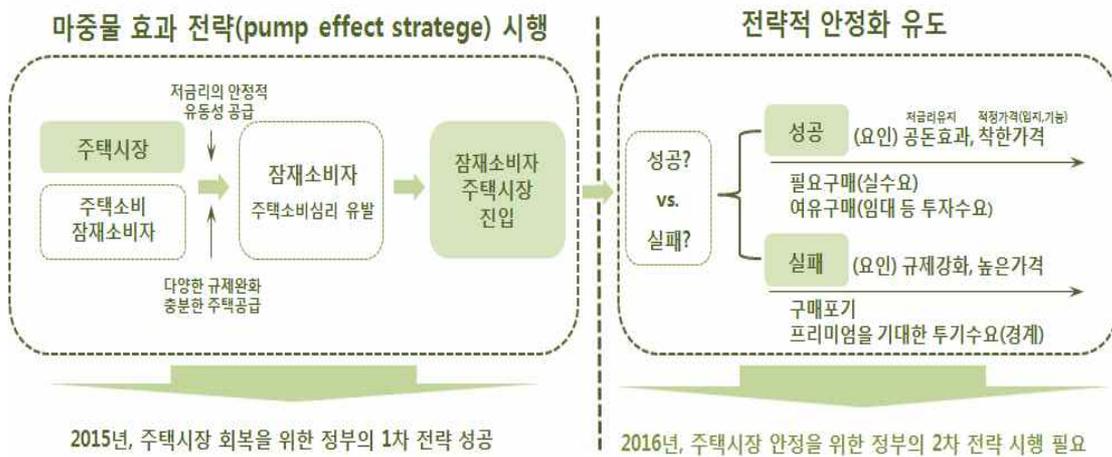
- 집단대출 규제는 올 한해 일시적인 과잉공급 현상을 조정할 수 있는 순기능을 기대할 수 있지만, 주택을 마련하고자 하는 수분양자의 이중적인 금리부담으로 작동 가능

2. 주택시장 전망 종합 및 시사점

- 2015년은 금융위기 이후 침체기를 겪었던 수도권이 다시 주택시장을 견인하는 구도로 재편된 한 해이며 이러한 분위기는 2016년에도 이어져 매매 가격 3.5%, 전세가격 4.5% 상승할 것으로 보이나, 가격·거래·공급 모두 둔화될 것으로 전망됨.
- 가격·거래·공급의 둔화는 2015년에 대한 기고효과로 주택시장 침체의 조짐이라고 해석할 수 없으며, 지표상으로 보면 주택산업은 여전히 경제 전반을 견인할 수 있는 유일한 산업임.
- 3%대 초반의 경제성장률 달성도 어려워 내수중심의 확장적 거시정책을 운용해야 하는 상황에서 주택시장의 안정적 성장은 유지할 필요가 있음.
- 따라서, 2015년 회복기로 진입한 수도권 주택시장이 견조한 상승세로 진입할 수 있는 시장 환경 및 제도적 환경을 유지하여 저성장 및 경제침체를 벗어나 안정적인 경제성장 구도로 전환할 수 있도록 지원하는 **마중물효과 전략(pump effect strategy)***을 유지·안정화시켜야 함.
 - * 경기가 불황인 상태일 때 정부가 지출을 늘려 경제에 자극을 주면 그 다음부터는 더 이상 정부지출을 늘리지 않아도 경제가 알아서 잘 돌아가게 되는 경제학적 효과로 미국의 연방준비제도 이사회 벤 버냉키 전의장이 가장 좋아했던 방식임
- 주택시장의 잠재소비자가 주택시장에 진입하면서 주택시장 회복을 위한 정부의 일차 전략은 성공한 것으로 판단됨.
- 성공요인은 '저금리의 안정적인 유동성 공급'과 '다양한 규제완화 및 충분한 주택공급'으로 잠재소비자의 주택소비심리를 유발할 수 있었고, 잠재소비자가 주택시장에 진입하면서 2015년 한 해 높은 청약률을 기록하는 단지들이 속출함.

- 2016년에 집중해야 하는 것은 주택시장에 진입한 수요자들이 실패하지 않고 성공적으로 주택을 구매하여 입주시점에 분양받은 신규주택으로 원활하게 주거 이동할 수 있도록 여건을 조성하는 것임.

■ 그림 25. 2016년 주택시장 안정화를 위한 주택정책 방향



□ 이러한 상황에서 2015년 공급급증으로 공급과잉 논란이 확대되고 있는 바, 이에 대한 면밀한 분석과 지역별 수급모니터링 체계를 강화하여 공급과잉 논란에 따른 주택시장 재 침체 문제를 사전적으로 대응할 필요가 있음.

- 2015년 공급실적은 ① 금융위기 이후 누적적으로 쌓여온 대기 및 보유물량, ② 2015년 사업계획물량, ③ 2016년 계획물량의 조기공급이 짧은 기간에 집중적으로 몰리면서 나타난 현상임. 2016년 주택공급전망 BSI는 118.5로 2015년 수준의 공급은 지속되지 않을 것으로 전망됨.
- 지방은 2016년부터 본격적인 입주가 시작되고 시장을 견인해오던 혁신도시 내 공공기관 이전이 거의 마무리 단계이기 때문에 지방 공급물량에 대한 수급분석을 통해 시장을 점검할 필요가 있으며, 주택선호가 지역·규모 등에 따른 양극화가 심화되고 있기 때문에 이를 고려한 공급전략 수립 필요

- 특히, 서울 강남권의 재건축 일반분양분 및 일부 주요 단지의 분양가가 재 상승하는 움직임이 커지면서 **분양가 상승이 현실화되고, 분양가 프리미엄을 기대한 시장참여 증가로 분양시장에 대한 위험성이 확대되고 있어 주택시장의 견조한 회복 전환에 장애요인으로 작용될 수 있음.**
- **분양가 상승은** 주택시장에 진입한 **잠재수요자**가 최종적으로 주택을 구입할 수 있는 성공확률을 낮추는 요인으로 작동되어 **주택구입 포기 현상이 확산되면서 주택시장의 거래 경색을 가져올 수 있음.**
- 뿐만 아니라 **과도한 분양가 상승은** 가계부채 및 집단대출 관리강화, 주택시장에 대한 **규제강화** 기조로 **전환될 수 있는 단초를** 제공할 수 있으므로 **적정 수준의 분양가가 책정될 수 있도록 시장분위기를 만들어가야 함.**
- **2016년 주택시장의 5대 영향변수는** 전세, 공급, 가계부채, 대출규제, 금리
- 5대 영향변수 중 영향력이 가장 큰 **메가 변수**는 가계부채, 대출규제, 금리 등을 포괄하는 **“주택금융정책”**으로 대외변수보다는 **대내변수에 의한 시장변동성이 커질 수 있음.**
- 연내 미국 금리 인상이 예고되어 있으나, 국내 기준금리는 상황적으로 상반기에는 인상하기 어려울 것으로 판단되며, 하반기에 1~2차례 인상 가능성이 있으나 국내 기준금리에 미치는 **영향은 제한적일 것으로** 판단됨.
- 국내 기준금리 인상폭은 25bp~50bp 수준으로 **2%대의 저금리 기조가 2016년에도 지속되면서** 개별 가계에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 보임. 오히려 가계부채 리스크 관리 시그널이 지속되면 **대출기관이 가산금리를 인상하면서 가계의 상환부담이 커지면서 영향이 더 클 수 있음.**

■ 그림 26. 2016년, 주택시장의 5대 영향 변수



2016년, 가계부채, 대출규제, 금리를 포함하는 “주택금융정책”이 메가 영향 변수

□ 2016년 3분기가 주택시장 향방을 결정하는 최대의 변곡점

- 주택금융관련정책의 불확실성이 증폭되고 있는 가운데, 미국금리인상이 현실화될 경우 국내 기준금리 인상 시점이 LTV·DTI 규제완화 종료 시점 시기와 중첩될 수 있어 내년 3분기가 최대의 변곡점이 될 것으로 전망
- 2016년은 정부가 “시장의 자율적 조정기능에 의한 주택시장 안정” 인지, “규제정책에 의한 주택시장 관리”인지 둘 중 하나를 선택해야 하는 골든타임의 한 해가 될 것이고, 선택 결과에 따라 주택시장 향방이 달라질 수 있음.

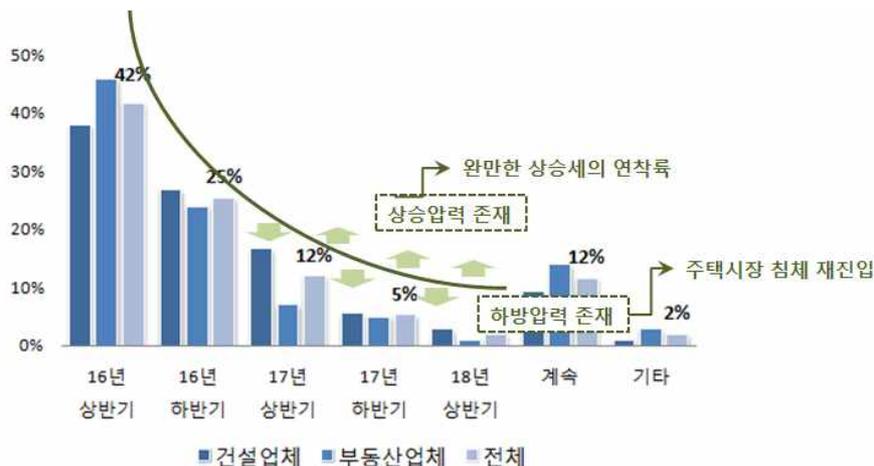
□ 2016년, 원활한 주거이동 지원과 수도권 주택시장의 안정적 궤도 진입을 위한 주택정책과 금융정책의 통합적 조율 필요

- 정부의 마중물효과전략이 1차적으로 성공을 한 이유는 저금리 기조가 지속되면서 가계의 금리부담이 크게 완화되고, 착한분양가·착한규모의 고품질 주택이 충분히 공급되면서 “공돈효과(House-money effect)*”가 발생했기 때문으로 사료됨.

* 사람들이 기대하지 않았던 이익(공돈)을 얻게 되면 전보다 더 위험을 감수하려 현상으로, 최근 주택시장에서는 금리부담이 줄어들면서 줄어든 만큼 공돈이 생긴 듯한 생각을 가질 수 있게 되면서 주택소비에 참여하게 됨.

- 2016년에도 전세가격 상승에 따른 국민의 주거비 부담이 완화되기 어렵기 때문에 주택금융정책이 최초 주택구입자의 매매시장 진입 제약요인으로 작동되면 안 됨.
- 주택시장에 참여한 소비자들이 안정적으로 입주시점에 국민들이 분양받은 신규주택으로 원활하게 주거이동 할 수 있도록 여건을 조성하는 것이 무엇보다 중요한 한 해가 될 것임.
- 기존 재고주택 거주자들이 분양받은 신규주택으로 주거이동을 하면, 주택 물량이 시장에 공급되면서 전세난을 완화하는 “기회”가 될 수 있으나 입주시점에 수분양자들의 주거이동에 차질이 생기면 미분양·미입주로 인한 사회문제가 불거질 수 있음.
- 따라서 가계부채의 건전성 관리는 주택소비심리 위축 없이 금리인상 쇼크에 대비할 수 있는 방향으로 금융정책과 주택정책의 통합적 조율을 거쳐 진행되어야 내년 하반기 이후 주택가격이 하향세를 보일 것이라고 하는 시장심리를 완화시켜 완만한 상승세의 연착륙을 유도할 수 있음.

■ 그림 27. 주택매매가격 상승시기에 시장조사 결과



- 수도권 주택시장이 회복된 지 1년 남짓한 상황에서 주택소비 심리가 위축되면 올해 급증한 공급물량 소진이 어렵고, 내수 중심의 확장적 거시정책이 필요한 상황에서 경제적으로도 위험할 수 있음.
- 8년간(2008~현재까지) 제로금리 정책을 일관되게 유지하고 있는 미국 주택정책을 반면교사(反面教師) 삼아 2016년에는 인내력을 가지고 주택시장이 안정 궤도에 진입할 수 있도록 일관적 정책을 추진할 필요가 있음.