

2016. 11. 2.

Global Professional
Research Partner **CERIK**

2 0 1 7 년

주택·부동산시장 전망

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

한국건설산업연구원 연구위원 허윤경

© Copyright **CERIK** 2016

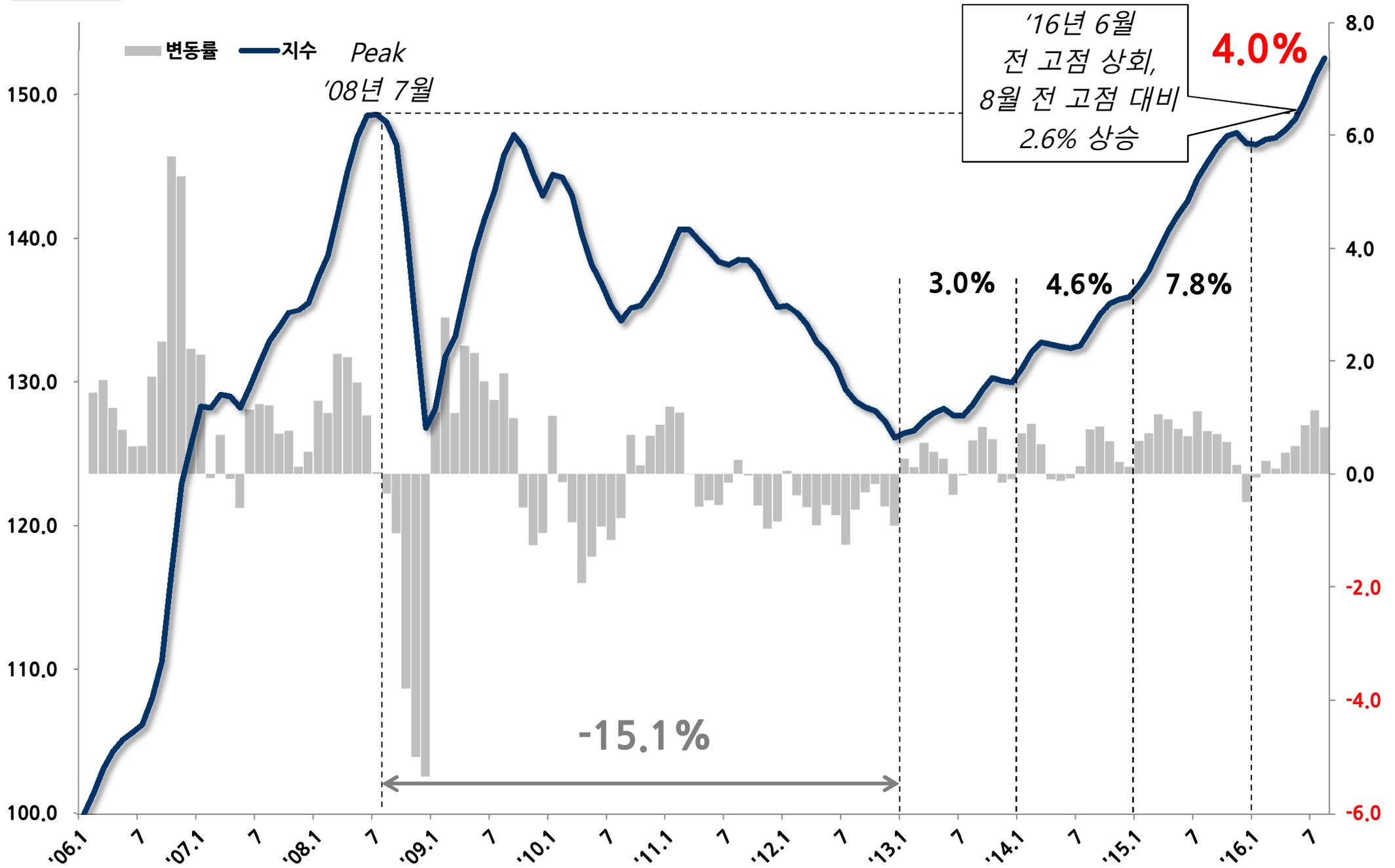
Table of Contents

I. 2016년 하반기 동향

II. 2017년 전망의 주요 변수

III. 2017년 시장 전망

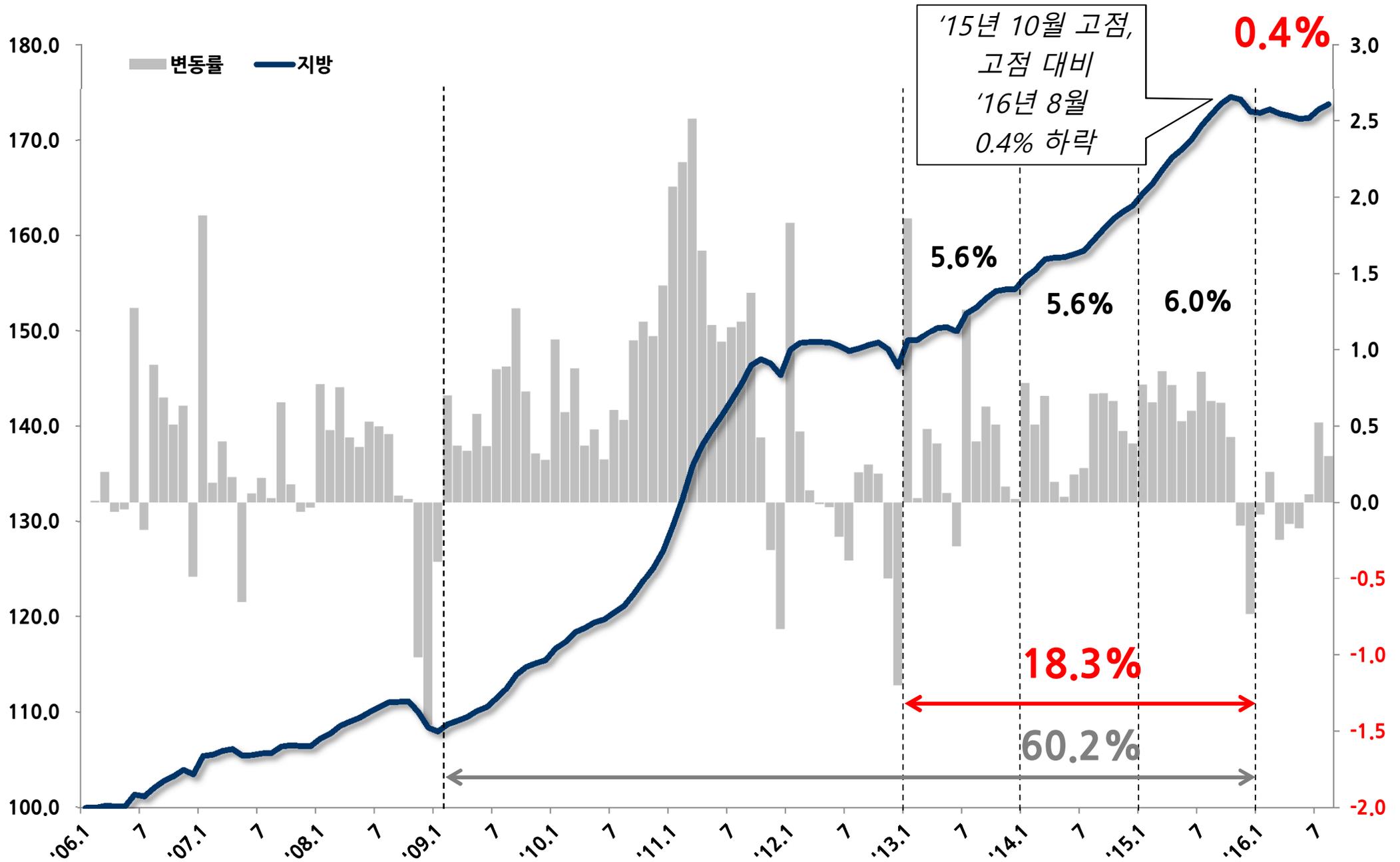
6월, 금융위기 전 고점 회복



주 : 2016년은 1~8월 지수임.

자료 : 국토교통부, 수도권 아파트 실거래가격지수

7년 상승 후, 등락세



주 : 2016년은 1~8월 지수임.

자료 : 국토교통부, 지방 아파트 실거래가격지수

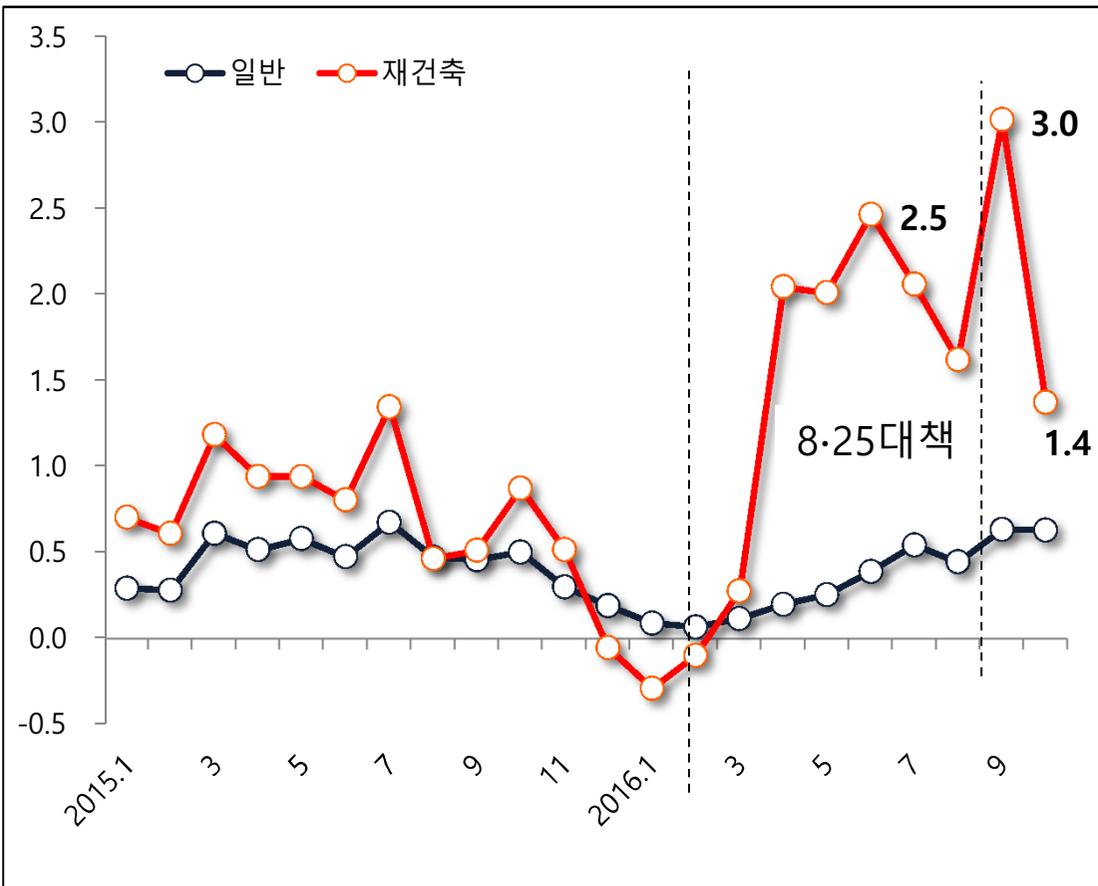
단기 지역별·시장별 차별화 극심

7월 이후, 특정 상품 및 지역 견인으로 상승세 확대

- ✓ 수도권은 재건축아파트의 가격 상승률 높아
- ✓ 지방은 상승세(부산, 강원)와 하락세(대구, 경남·북, 충남·북) 혼조

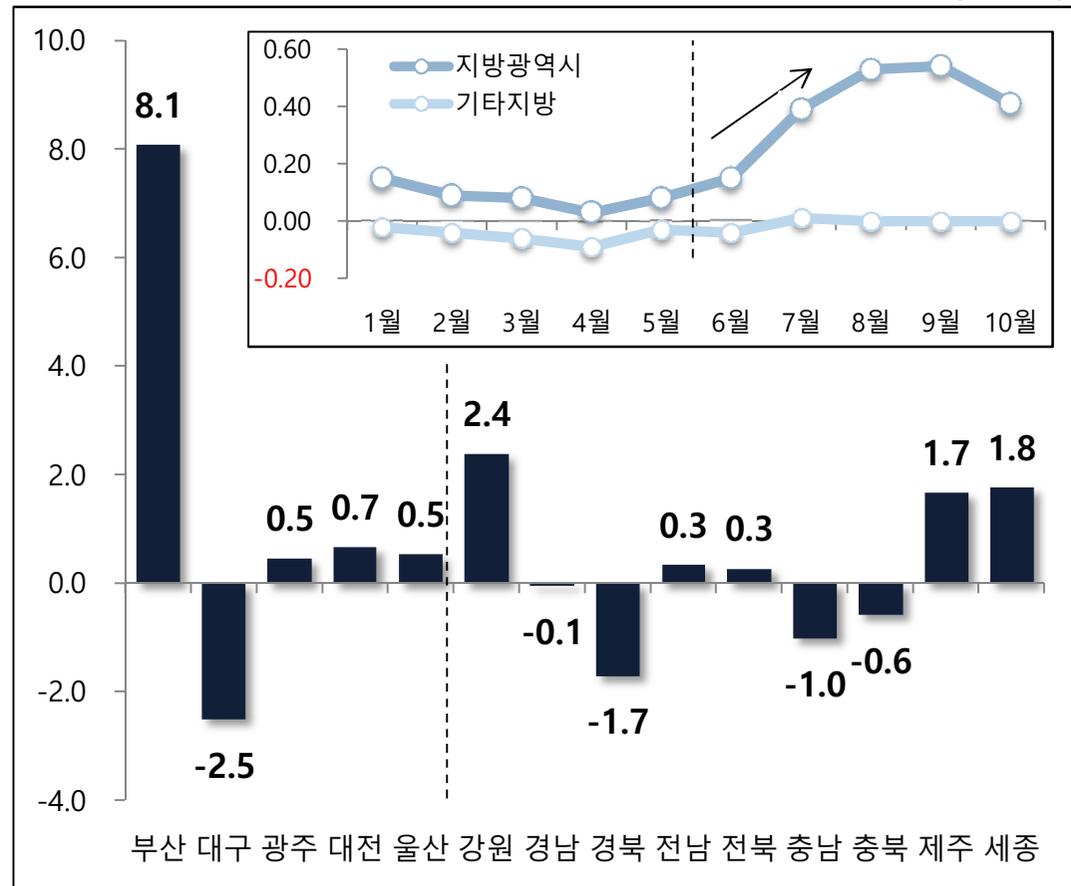
<수도권 아파트 매매가격 변동률 추이>

(단위 : %)



<1~10월 지방 아파트 매매가격 변동률 추이>

(단위 : %)



주 : 전월비임.
자료 : 부동산114(주)

자료 : 부동산114(주)

거래 8월 이후 변화 조짐

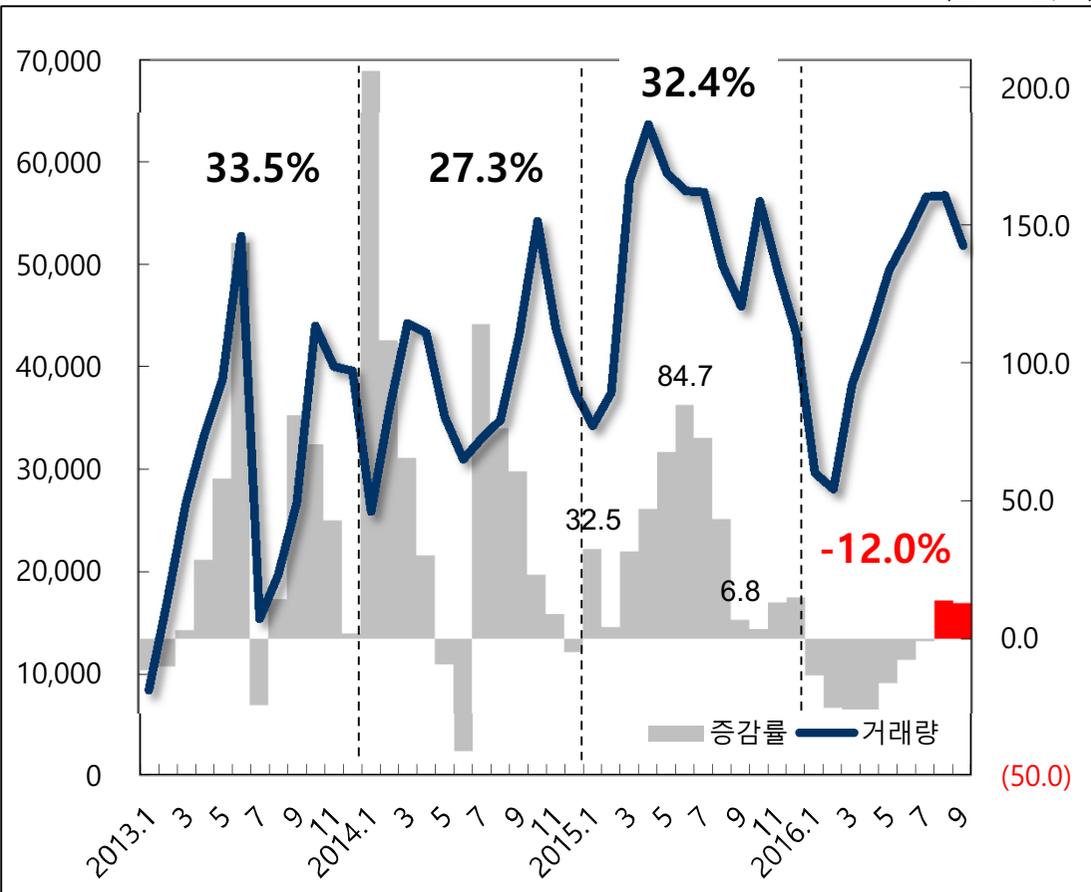
■ 수도권 8월, 5개광역시 9월, 전년 동월 대비 증가세 전환

✓ 1~9월 수도권 매매거래량 -12.0%, 8월 이후 전년 동월 대비 증가세 반전

✓ 5개광역시 26.5% 감소(대구 -50.7%, 울산 -34.1%, 광주 -28.5%, 부산 -16.4%, 대전 -3.8%)

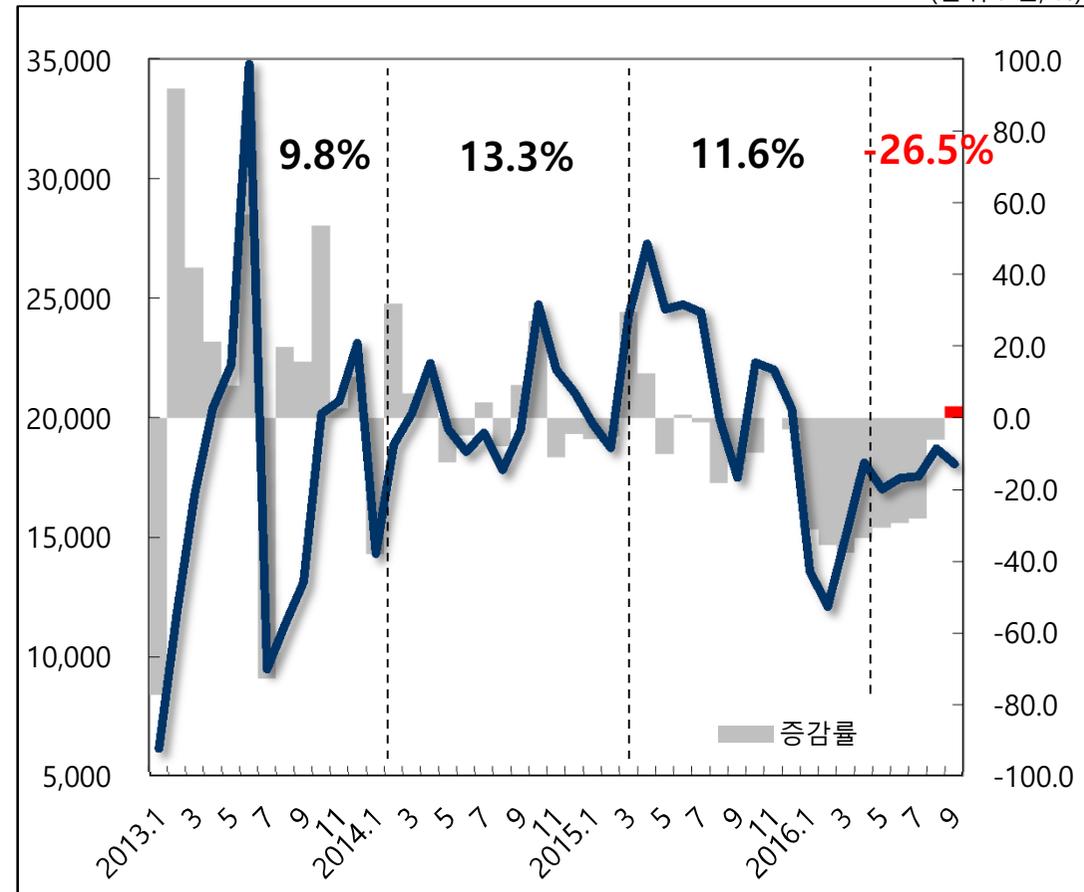
<수도권 주택 매매거래량 및 증감률 추이>

(단위 : 건, %)



<5개광역시 주택 매매거래량 및 증감률 추이>

(단위 : 건, %)



주 : 증감률은 전년 동월 대비임.

자료 : 국토교통부

주 : 증감률은 전년 동월 대비임

자료 : 국토교통부

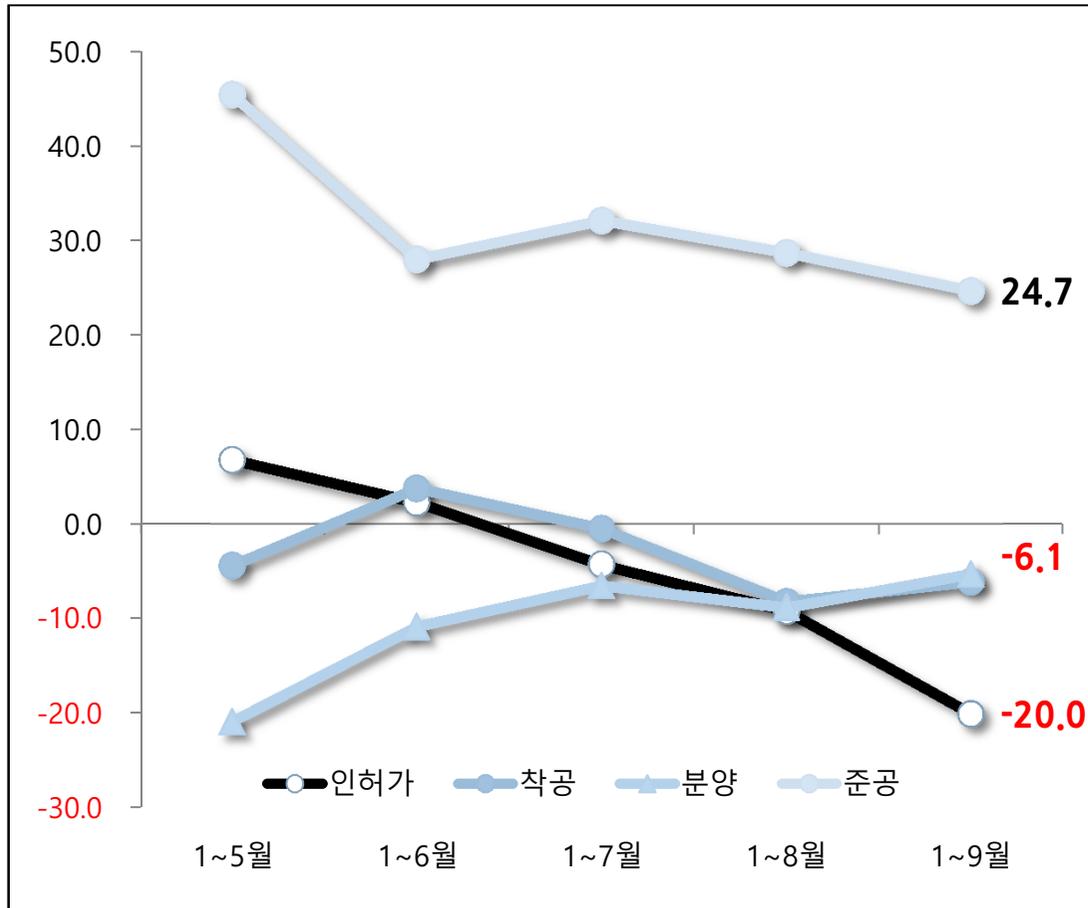
공급 감소세 더뎠다

1~9월 전국 인허가 3.8%, 분양 4.3% 감소

- ✓ 수도권 인허가 감소세 확대, 분양 감소세 둔화(인허가 20.0%, 분양 6.1% 감소)
- ✓ 지방 분양 제외 여전히 증가세(인허가 15.6% 증가, 분양 3.2% 감소)

<수도권 공급지표 누적 증감률 추이>

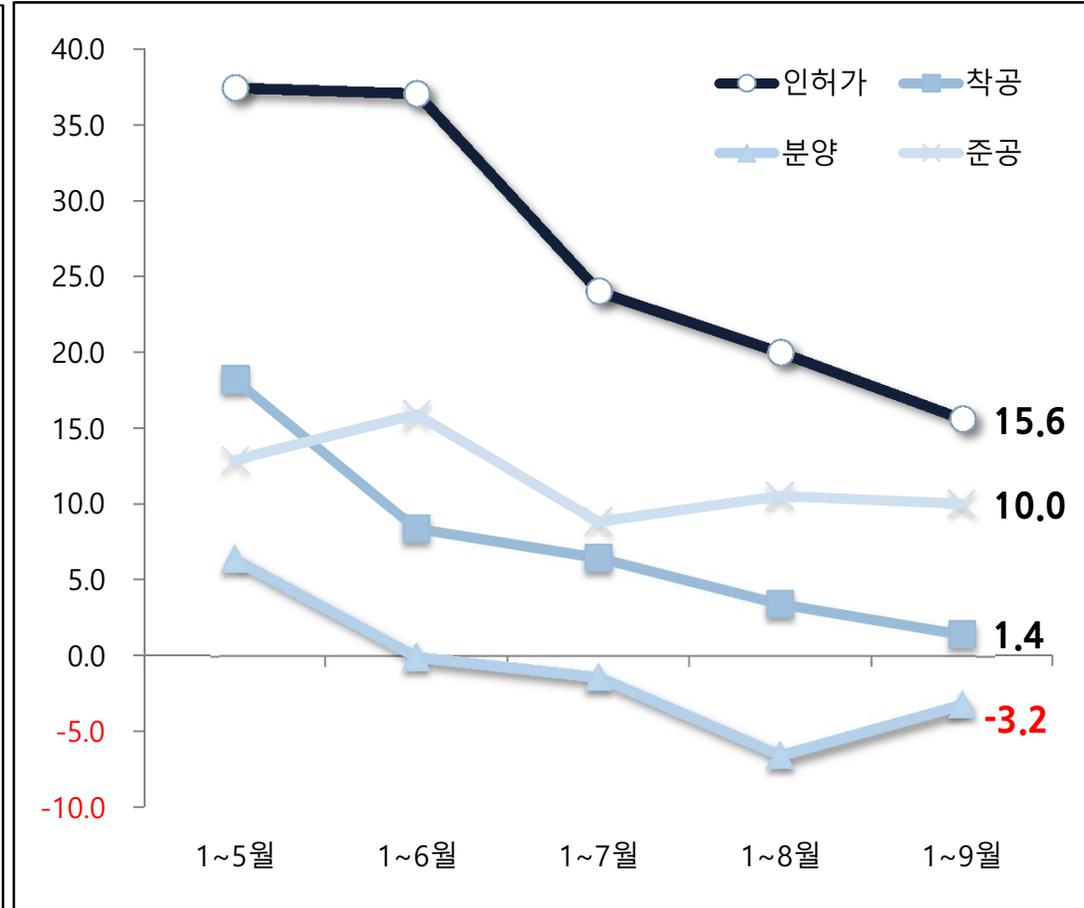
(단위 : %)



자료 : 국토교통부

<지방 공급지표 누적 증감률 추이>

(단위 : %)



자료 : 국토교통부

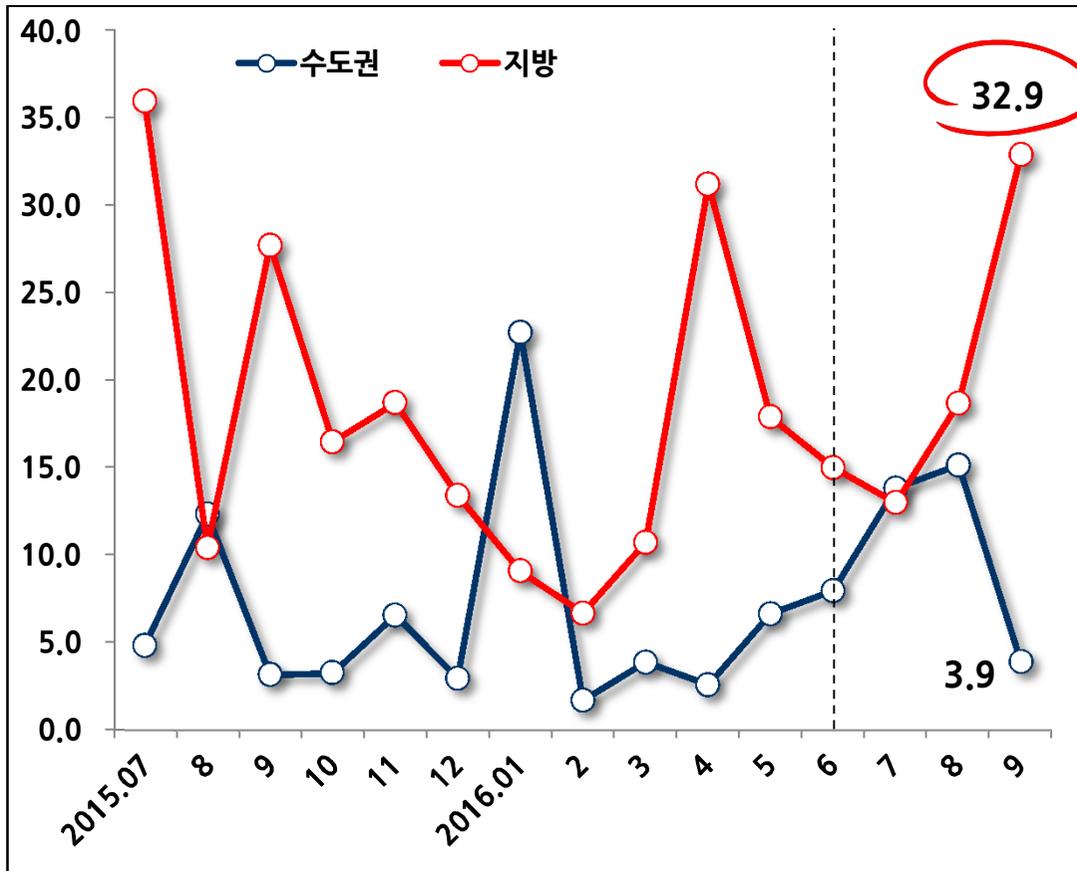
청약열기는 지속, 초기분양률은 편차 확대

■ 청약경쟁률 고공행진 지속 중이나, 분양률 하락 지역 다수

- ✓ 재건축(강남, 서초, 동작)과 공공택지(하남미사, 동탄2 등), 부산, 세종 등 인기 여전
- ✓ 3Q 초기분양률 인천, 경기, 강원, 충·남북, 경남·북, 전남·북 80% 밀돌아

<청약경쟁률 추이>

(단위 : 대 1)



<지역별 민간아파트 초기분양률 추이>

(단위 : %)

지역	도시	2015.2Q	3Q	4Q	2016.1Q	2Q	3Q
		수도권	서울	100.0	95.7	98.8	95.7
5개 광역시	인천	100.0	83.3	84.4	89.4	74.2	64.4
	경기	89.2	92.4	86.4	76.1	67.8	76.8
	부산	100.0	90.8	97.1	88.5	76.9	90.7
	대구	100.0	100.0	92.8	46.1	93.5	100.0
	광주	97.2	97.9	92.4	46.3	67.7	83.9
기타 지방	대전	-	87.1	-	98.8	-	91.4
	울산	100.0	100	100.0	89.0	-	73.9
	세종	-	100	96.9	99.7	-	99.0
	강원	98.4	58.8	100.0	92.4	91.1	78.5
	충북	93.6	49.3	89.3	60.2	69.7	57.8
	충남	84.1	76.6	70.1	55.5	44.3	31.1
	전북	16.8	83.7	78.7	96.6	82.5	55.8
	전남	87.9	79.6	77.0	91.1	83.3	73.5
	경북	99.0	92.4	90.0	78.5	47.7	33.7
	경남	92.5	79.7	79.0	75.4	68.1	57.0
제주	98.8	100.0	100.0	-	-	89.2	

자료 : 금융결제원

자료 : 주택도시보증공사

상반기보다 호조세 확대

		수도권	지방
장기		금융위기 전 고점 회복	'15년 10월 고점 형성 후 등락
	단기	재건축 강세, 상승세 확대 중 10월 관망세 진입	지역별 차별화 극심 7월 이후 변화 조짐
거래		거래 12% 감소, 8월 이후 전년 동월 대비 증가세 반전	5개광역시 -26.5%, 기타지방 -16.7% 9월, 전년 동월비 증가세 반전
	신규 물량	감소세 인허가는 확대, 분양은 둔화 (인허가 -20.0%, 분양 -6.1%)	인허가, 착공 여전히 증가세 (인허가 +15.6%, 분양 -3.2%)
	판매	재건축, 공공택지 인기 여전해	부산, 세종 청약경쟁률 높으나 청약미달 사례도 다수

**재건축 호조세
견인**

**시도별
차별화 극심**

Table of Contents

I. 2016년 하반기 동향

II. 2017년 전망의 주요 변수

III. 2017년 시장 전망

1 외 부

경제성장률 / 금리 / 3개국(美,英,日)비교 / 대선

2 수 요

실수요

가계재무건전성 / 실업률
구조조정영향

투자
수요

전매거래량 / 자산중저축추이
수도권재건축시장

3 금 용

주택금융정책

금융정책 계획

수요자

대출태도 / 연체율추이

공급자

PF대출

4 공 급

물량

주택재고
지역별준공추이
준주택준공

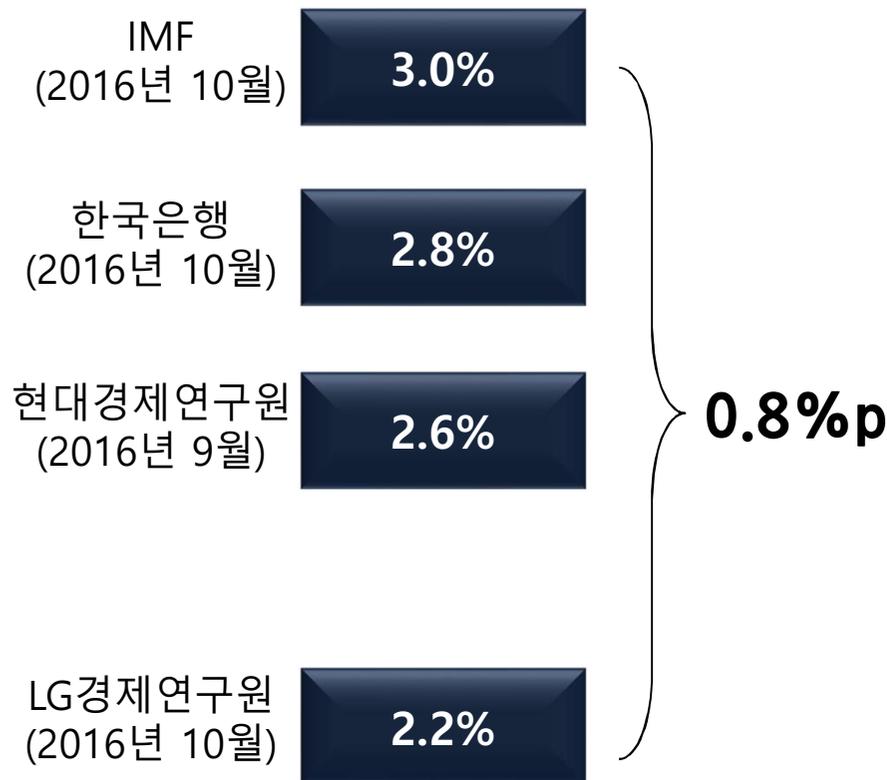
시기

상반기 / 하반기

거시 고정변수 부재, 변동성 확대

- 2017년 경제성장률 전망치, 기관별 격차 0.8%p에 이르러
- 고정변수 부재로, 이벤트 발생에 따라 변동성 확대 가능성 존재
 - ✓ 수출, 민간소비, 설비투자, 건설투자, 금리 모두 부문에서 전망 엇갈려

<2017년 우리나라 경제성장률 전망>



<부문별 전망치 비교>

(단위 : %)

구분	LG연	한은
GDP	2.2	2.8
민간소비	2.0 ← 0.2%p →	2.2
건설투자	0.6 ← 3.5%p →	4.1
설비투자	1.5 ← 0.8%p →	2.3
수출	2.0 ← 0.5%p →	2.5
수입	4.2 ← 2.1%p →	2.1
소비자물가	1.4 ← 0.5%p →	1.9
실업률	3.7	3.8

자료 : 각 기관 전망치

절대적으로 낮고, 투자처 부재

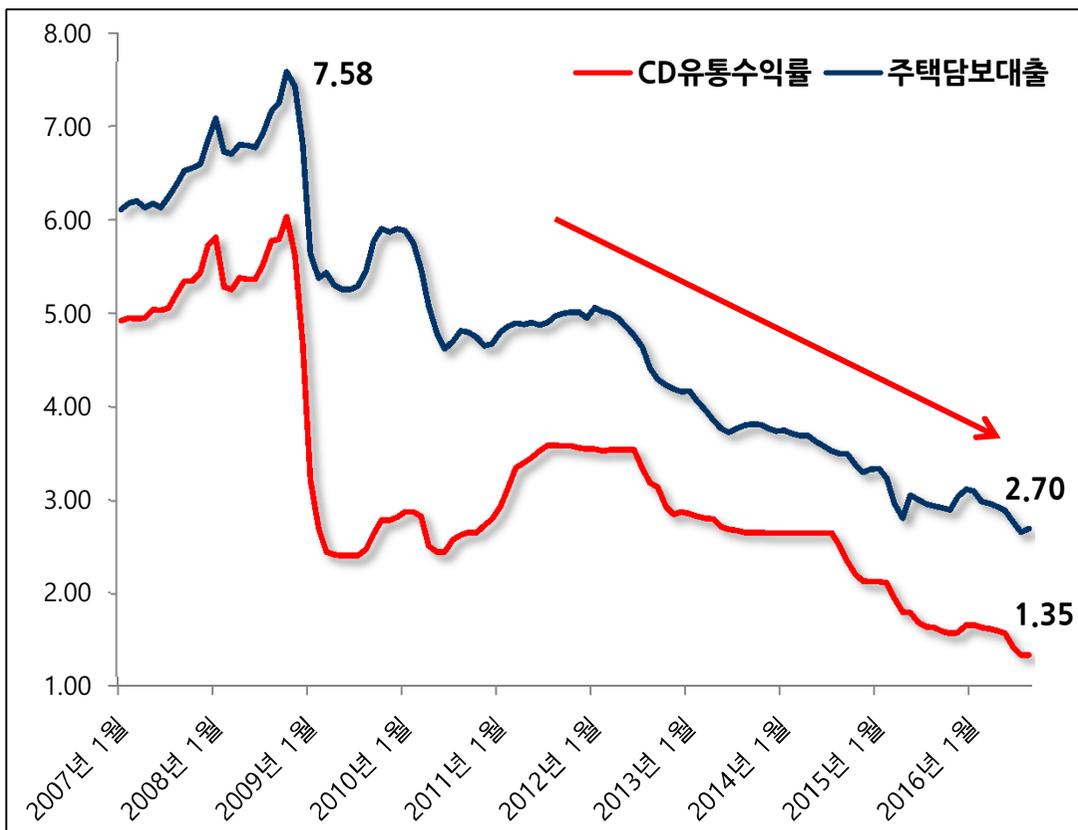
▪ 미 금리 상승에 따른 압박 요인 존재하나, 절대적 저금리 기조 유지

▪ 저금리 영향 등으로 개인 실물자산 비중 증가

✓ 선진국 비해 금융자산 비중 높음에도, 최근 실물 자산 비중 소폭 증가

<주택담보대출금리 추이>

(단위 : %)



주 : CD유통수익률(91일), 주택담보대출금리는 신규취급액 기준임.
 자료 : 한국은행

<가계의 자산 비중 추이>

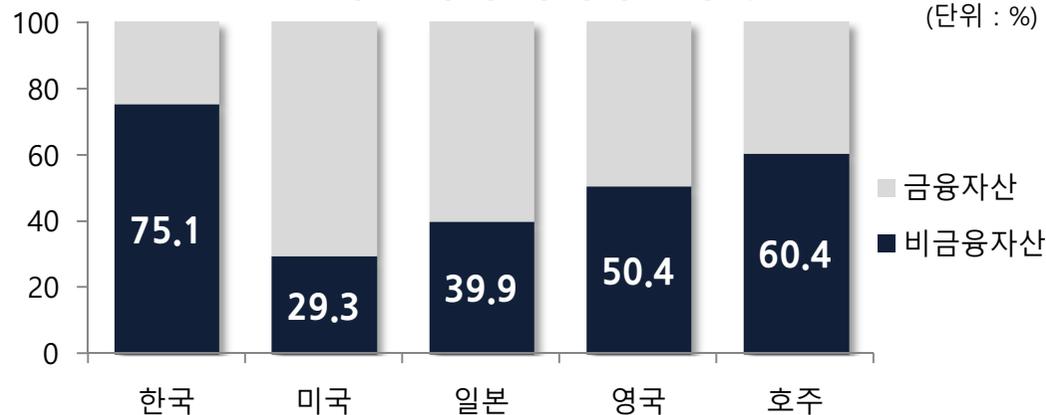
(단위 : %)

	2013년	2014년	2015년
금융자산	27.0	26.9	26.5
실물자산	73.0	73.1	73.5

주 : 전체소득분위를 대상으로 자산 중 금융과 실물 비중을 산출함.
 자료 : 통계청, 가계금융복지조사

<주요국의 가계자산 구성>

(단위 : %)



주 : 한국, 일본, 영국 2012년 기준, 미국, 호주 2013년 기준
 자료 : 금융투자협회, 2015, 주요국의 가계금융자산 형성 지원 제도 및 시사점, p8.

▪ 최근 들어 美, 英, 日 3개국 대부분 금융위기 전 고점 회복

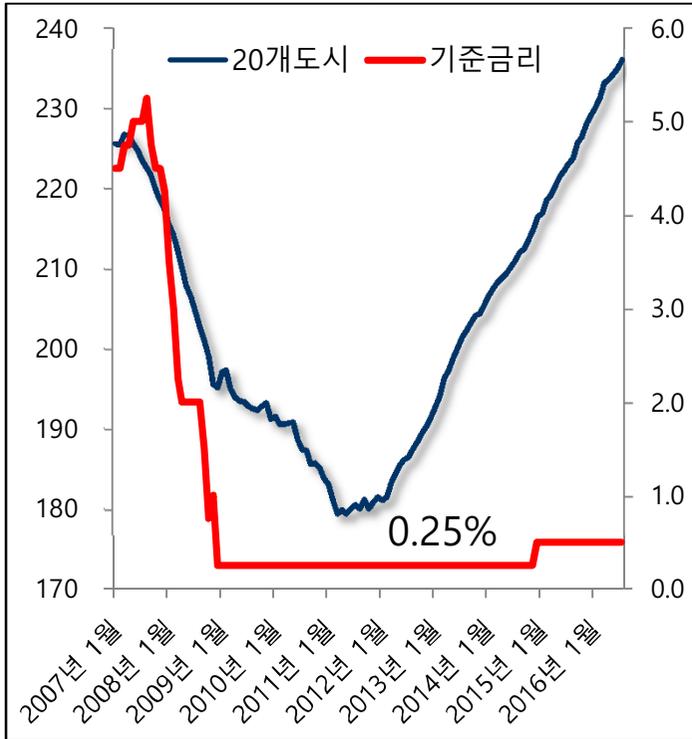
✓ 금융위기 전 고점 대비 美 104.1%, 英 115.2%(런던 161.2%), 日 99.7%

▪ 지난 6년여 동안 3개국 모두 낮은 금리 유지

✓ 금융위기 이후 3개국 모두 기준금리 -0.10~0.50% 수준 불과

<미국 주택가격지수와 기준금리 추이>

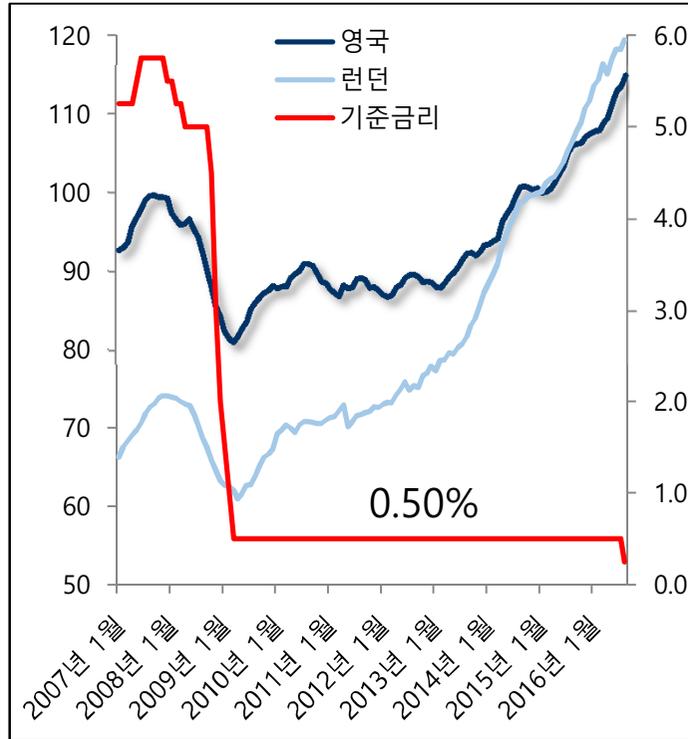
(1991년 1월 = 100, 단위 : %)



주 : 20개 도시 복합지수, 계절조정
자료 : FHFA, FED

<영국 주택가격지수와 기준금리 추이>

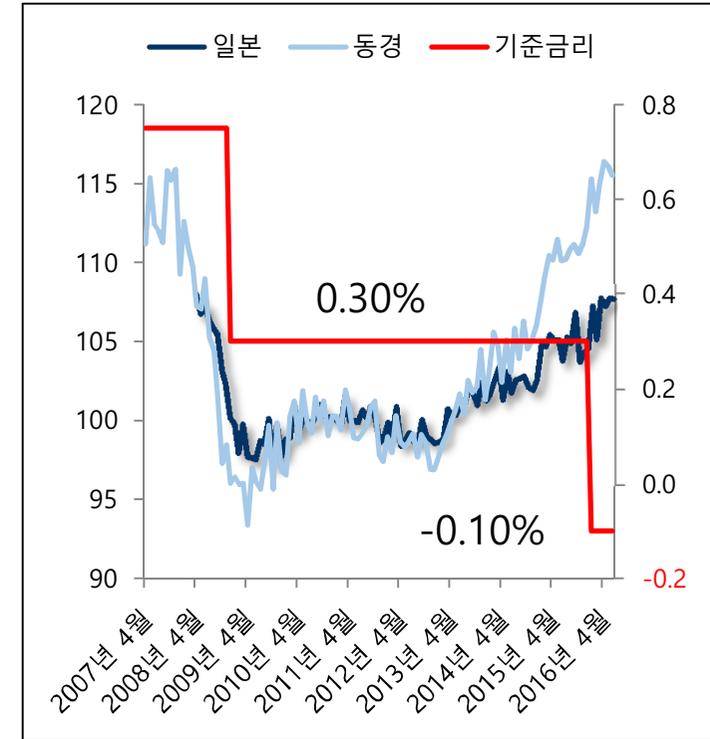
(2015년 1월 = 100, 단위 : %)



주 : 계절조정
자료 : Land registry, 영란은행

<일본 주택가격지수와 기준금리 추이>

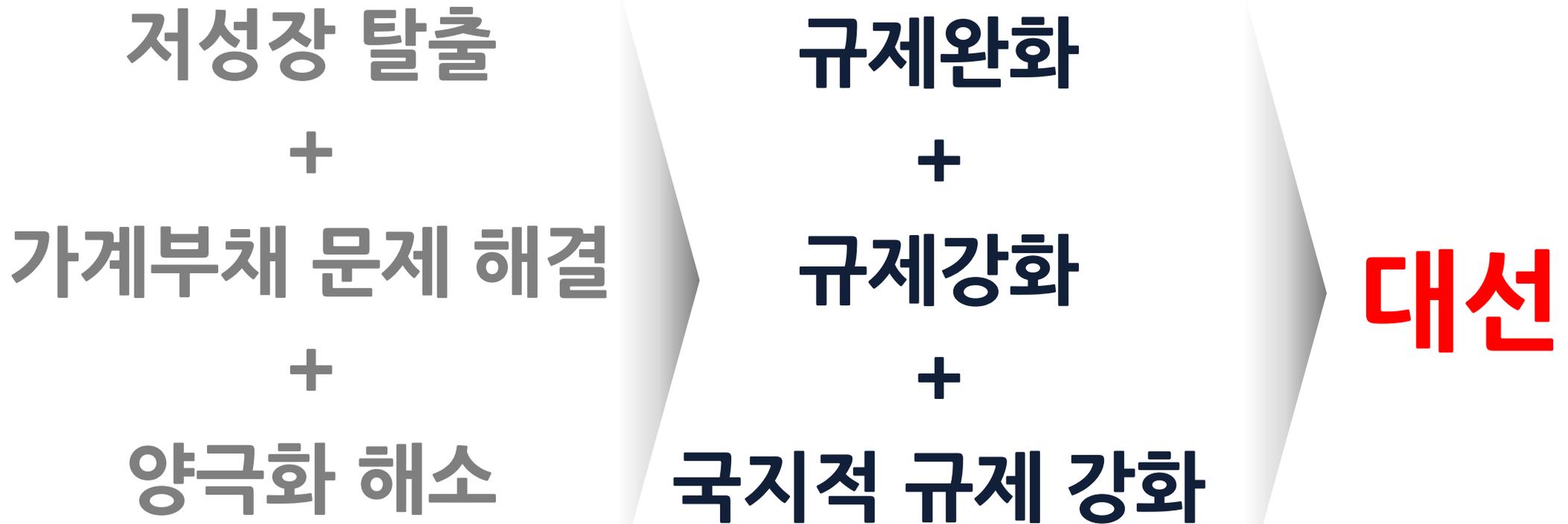
(2010년 = 100, 단위 : %)



자료 : 국토교통성, 일본은행

▪ 부동산시장에 다른 방향으로 영향 미치는 정책 목표 다수 존재

- ✓과거와 같이 부양방식의 단편적인 해석은 어려우며, 상·하방 영향 모두 미칠 듯
- ✓분양시장 관련 규제 강도에 따라 분양시장 점진적 냉각 가능성 존재



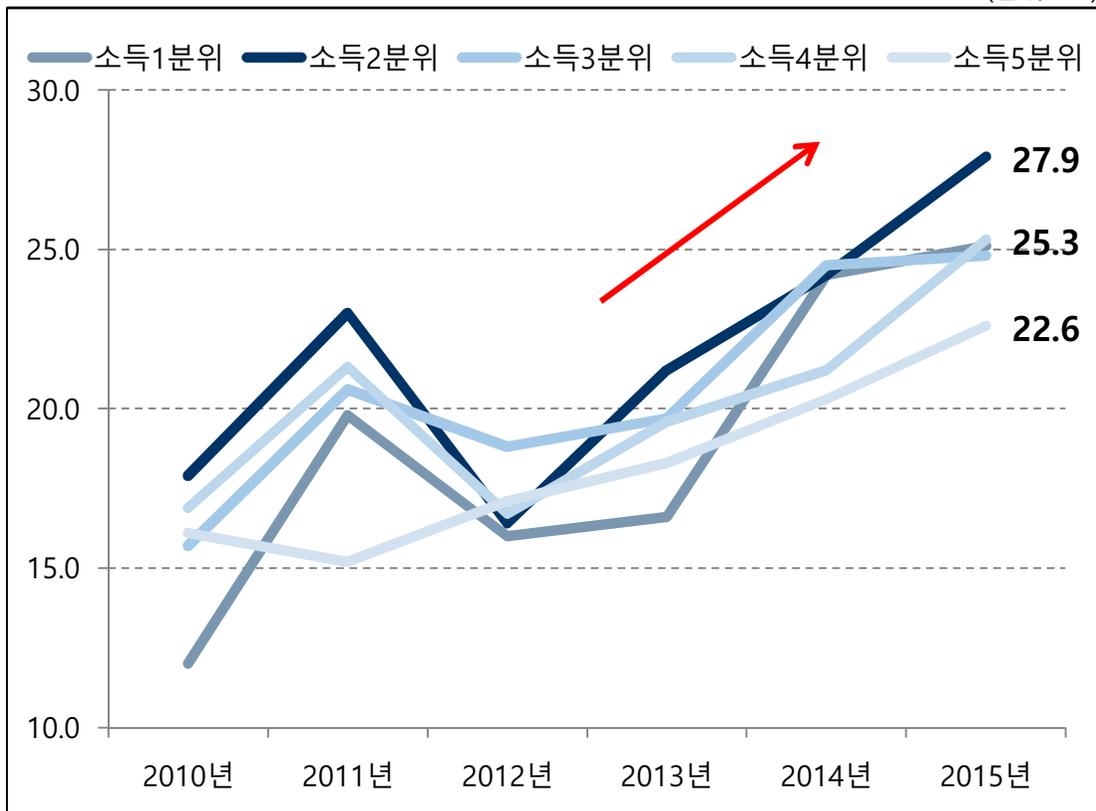
▪가처분소득 대비 원리금상환액 비율 지속 상승하여 25% 상회

✓부채 보유 가구는 5분위 제외하고 30% 상회(1분위 55.8%, 2분위 42.9%, 3분위 32.5%, 4분위 30.6%)

▪구조조정 진행 등을 고려하면 가계의 재무건전성 추가 악화 가능성 커

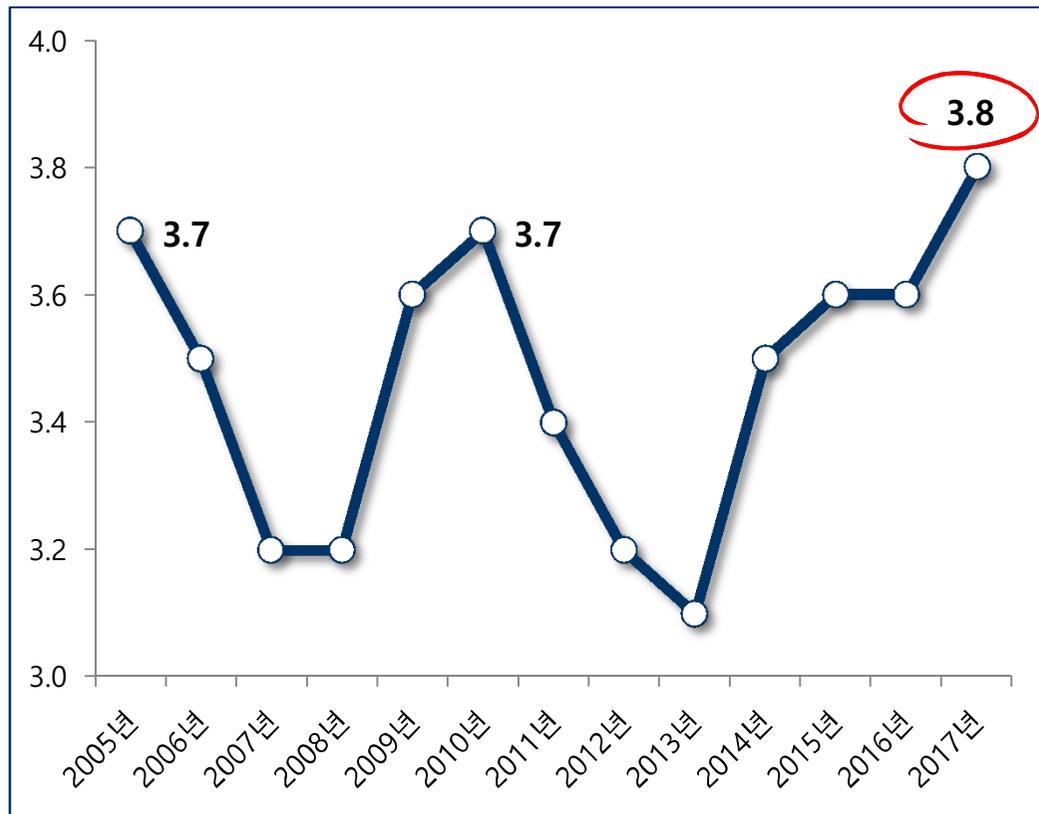
<가처분소득 대비 원리금상환액 비율(전가구)>

(단위 : %)



<전국 실업률 추이>

(단위 : %)



주 : 자산·금융자산·부채·금융부채는 조사연도, 가처분소득·원리금상환액은 전년 기준임.
 자료 : 통계청, 가계금융·복지조사

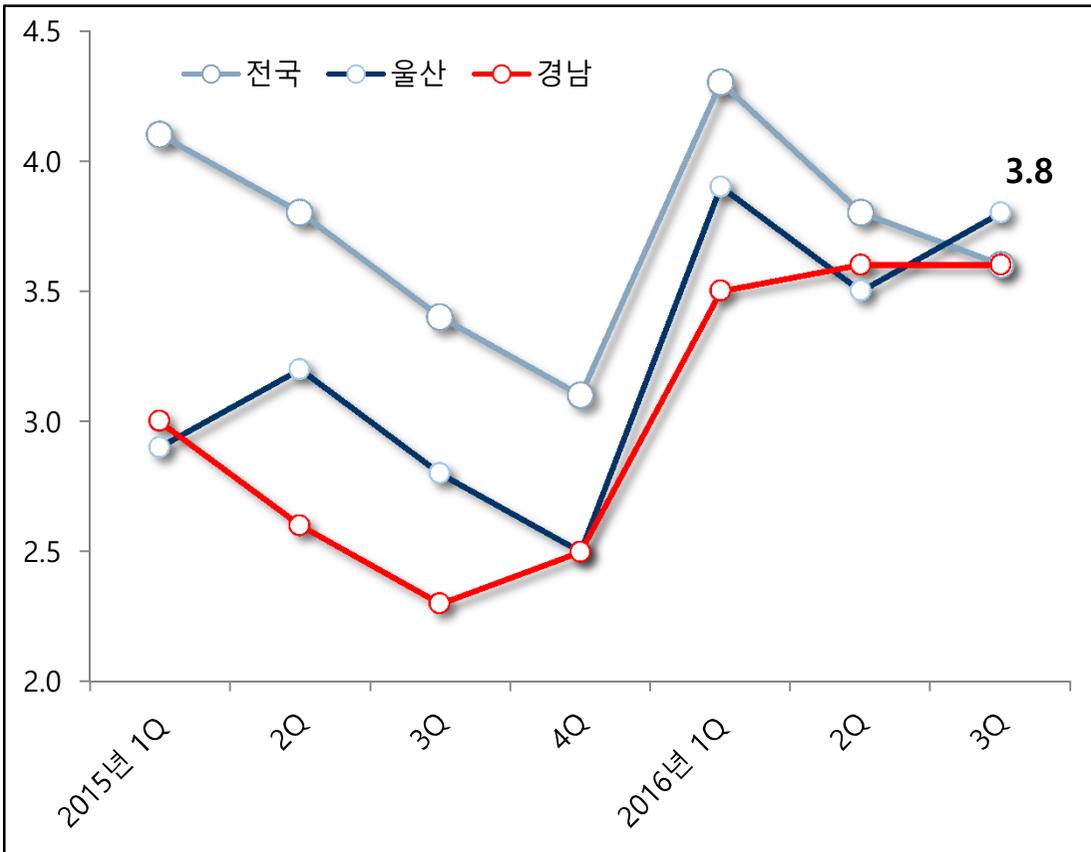
주 : 2016년은 9월 기준, 2017년은 한국은행 전망치임.
 자료 : 통계청, 경제활동인구조사

■ 구조조정 업종 종사자, 집중지역 어려움 현실화

- ✓ 조선업 밀집지역의 실업률 증가(실업 이후 일정기간 경과 후 신용부실 현실화 예상)
- ✓ 울산 동구, 경남 거제시의 토지가격 및 아파트가격 하락세

<지역별 실업률 추이>

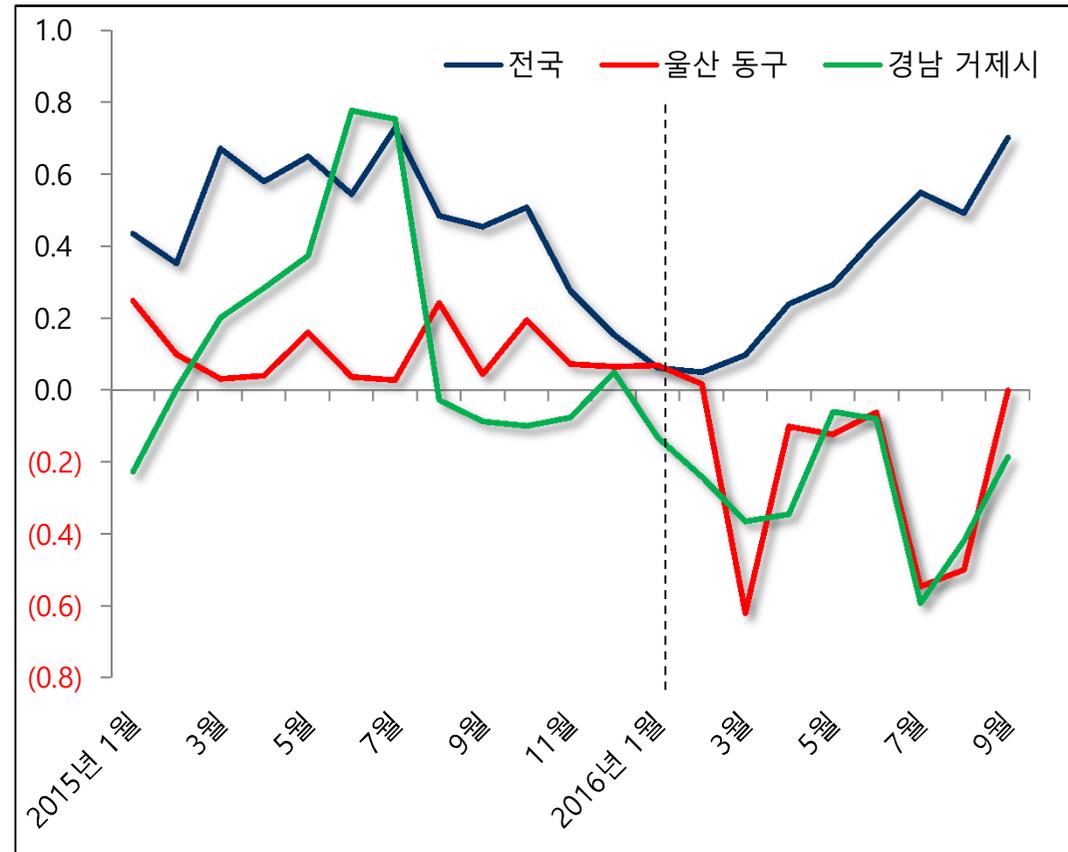
(단위 : %)



자료 : 통계청, 경제활동인구조사

<아파트 매매가격 변동률>

(단위 : %)



주 : 전월비임.

자료 : 부동산114(주)

■ 아파트 분양권 전매 거래량, 6월 이후 1.5만 건 수준

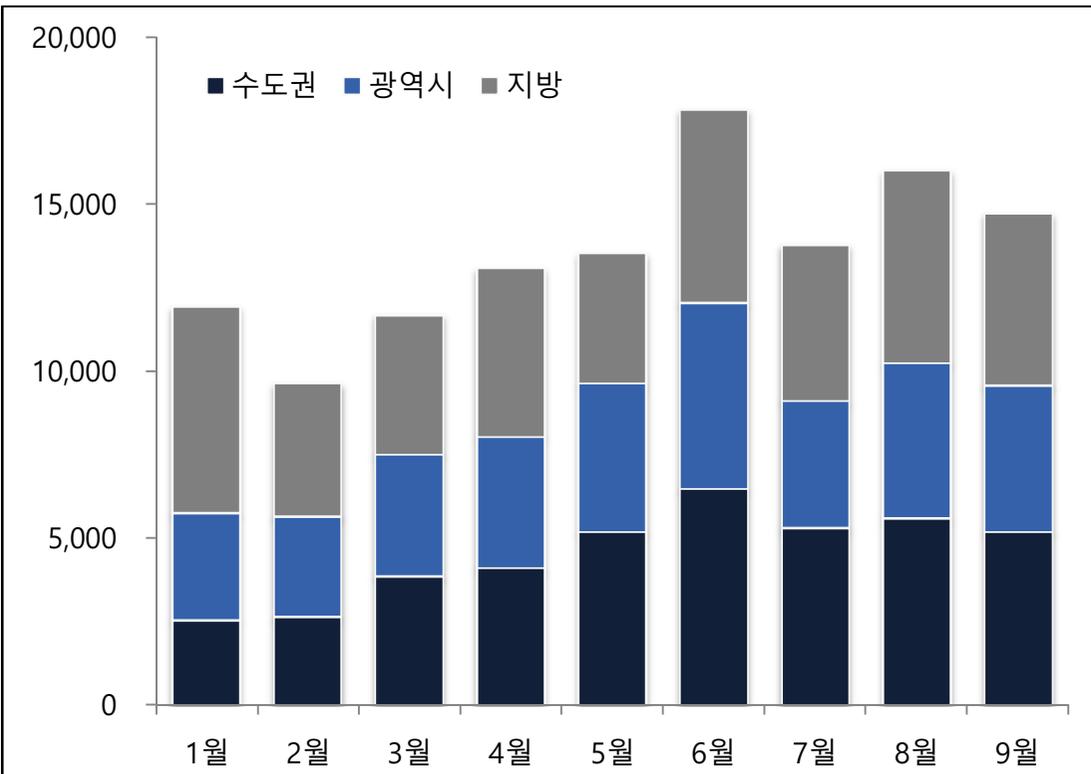
✓ 1~9월 아파트 분양권 전매 거래량 비중 수도권 10.8%, 5개광역시 20.5%, 지방 17.7%

■ 부동산가격 상승을 통해 이익을 경험한 연령대의 진입 많아

✓ 전 연령대 중에서 축적된 저축액 가장 많아

<아파트 분양권 전매 거래량 추이>

(단위 : 건)



<가구주 연령별 금융자산 중 저축액 추이>

(단위 : 만원)

	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년
30세 미만	1,879	1,589	1,928	2,122	2,341	2,288
30~39세	3,436	3,920	4,634	4,864	4,973	5,010
40~49세	5,030	6,181	6,944	7,311	7,397	7,139
50~59세	5,518	6,805	8,326	9,072	9,270	9,278
60세 이상	3,254	3,985	4,315	4,935	5,133	5,537

주 : 금융자산 중 현거주지 전월세보증금을 제외한 저축액 추이

자료 : 통계청, 가계금융복지조사

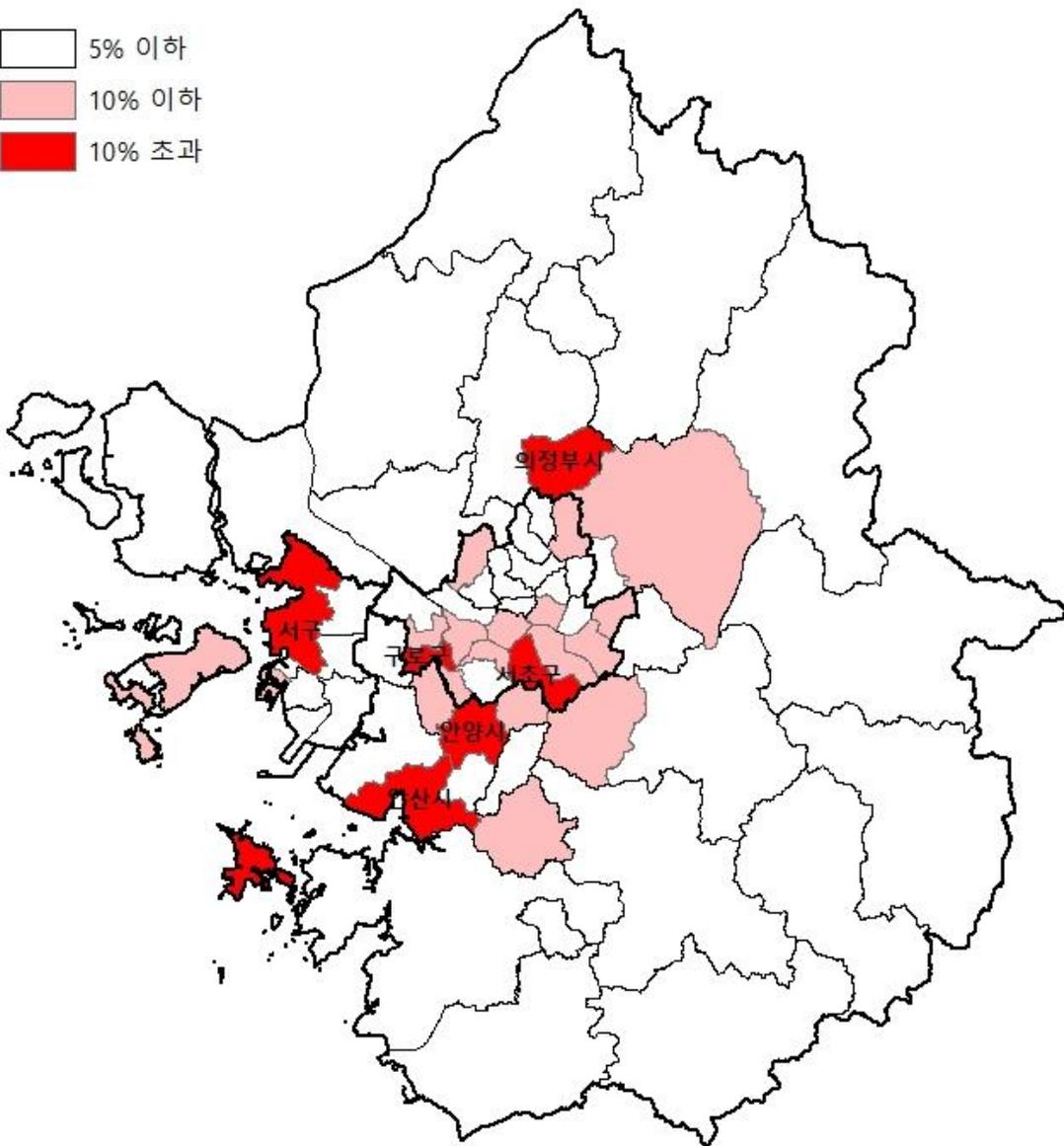
주 : 전매 거래량은 2016년 1월부터 발표됨.

자료 : 국토교통부, 한국감정원

강남3구 넘어 재건축 상승세 확대

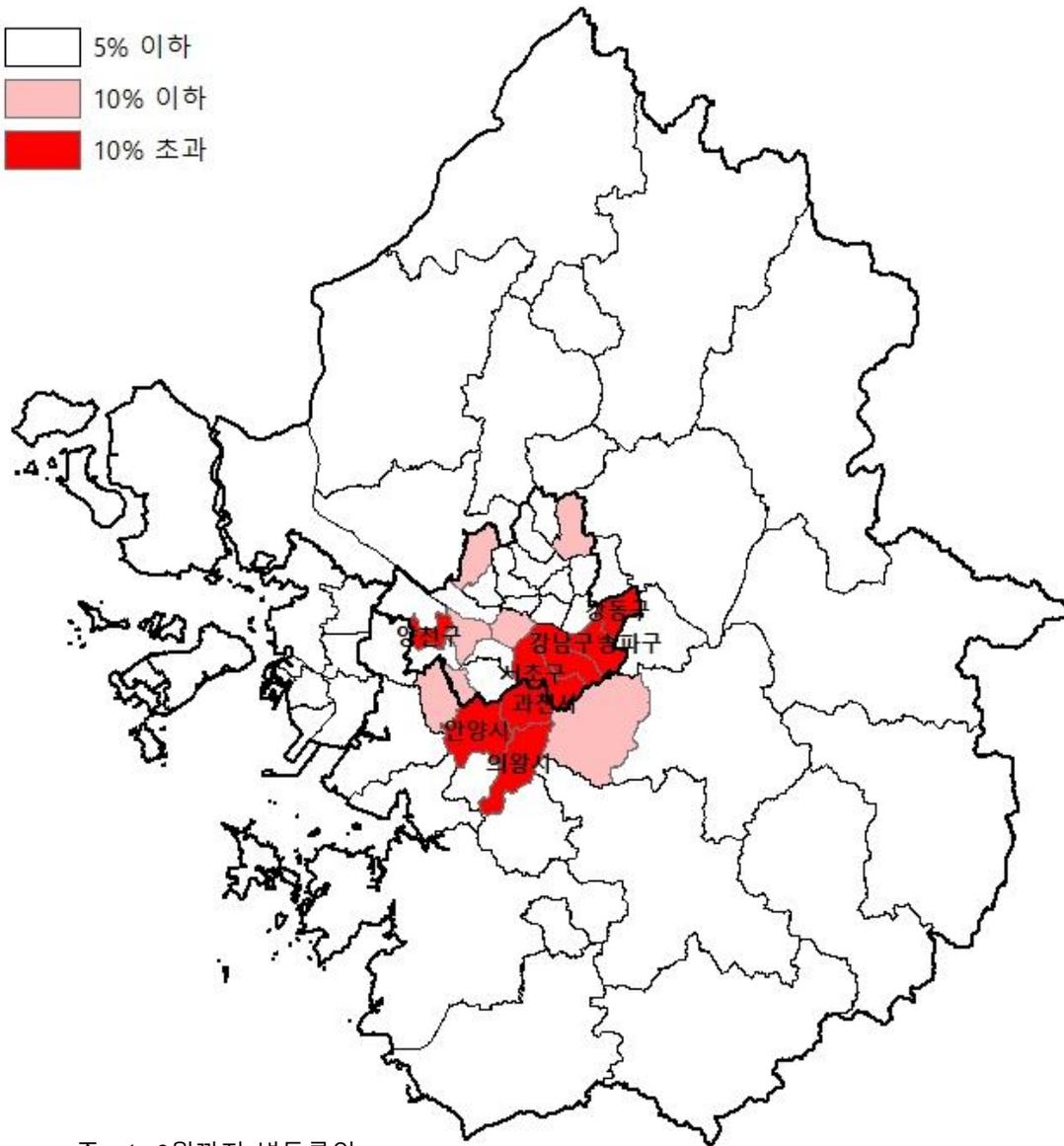
<2015년 재건축 아파트 매매가격 변동률 분포>

- 5% 이하
- 10% 이하
- 10% 초과



<2016년 1~9월 재건축 아파트 매매가격 변동률 분포>

- 5% 이하
- 10% 이하
- 10% 초과

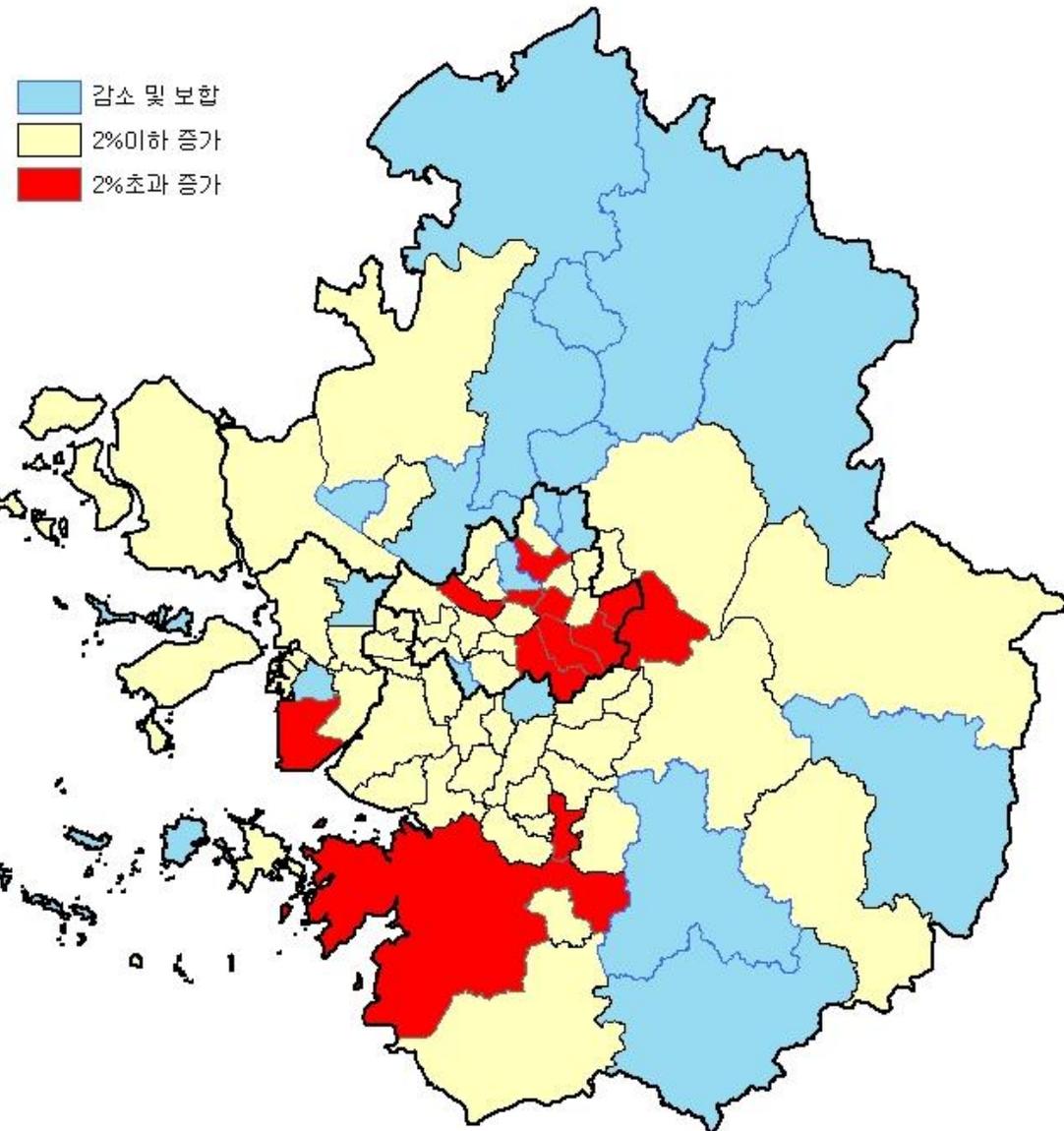


자료 : 부동산114(주)

주 : 1~9월까지 변동률임.
자료 : 부동산114(주)

<최근 2년간 소득 증가율 분포>

- 감소 및 보합
- 2%이하 증가
- 2%초과 증가

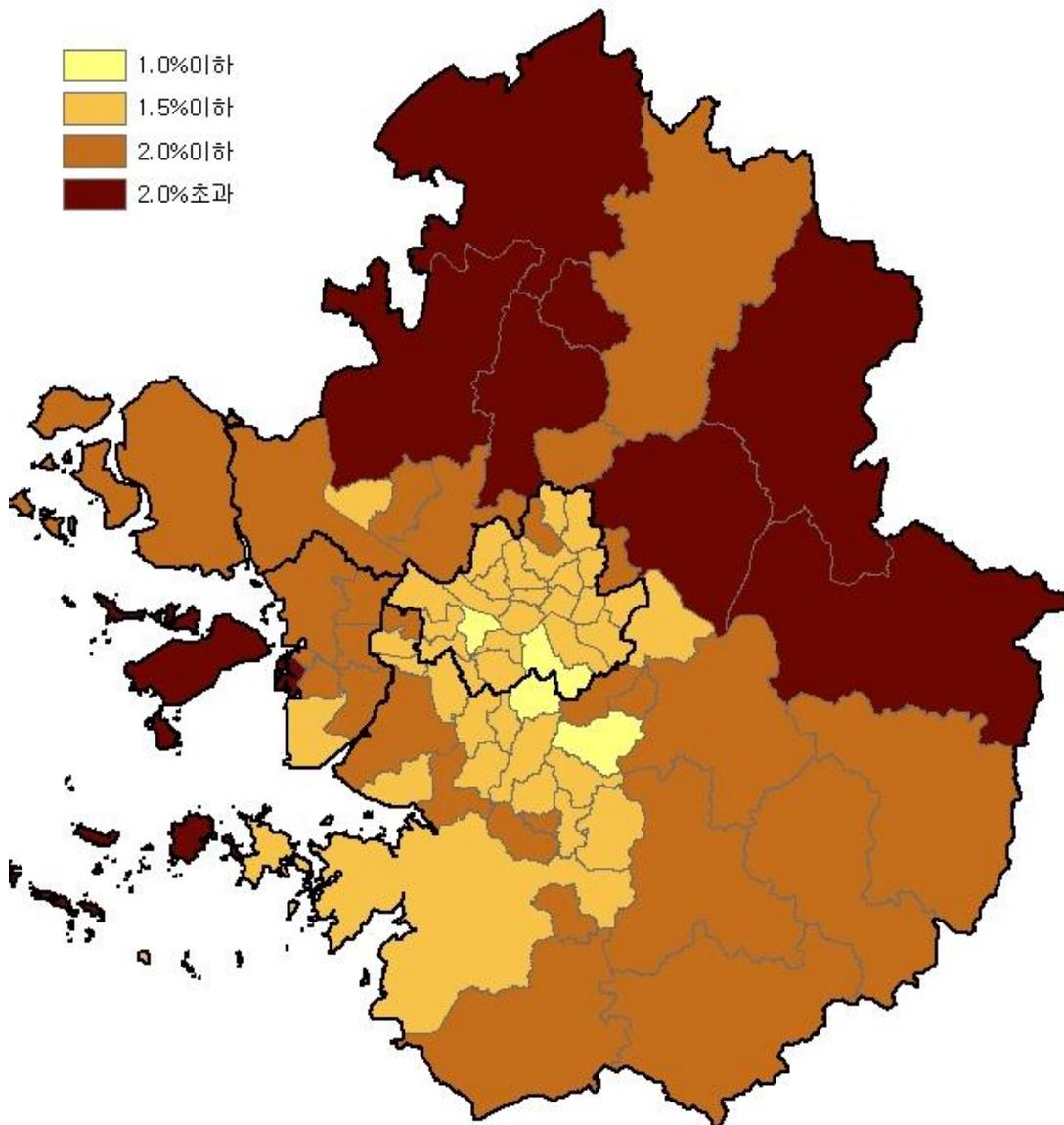


주 : 개인, 2014년 4월 대비 2016년 4월.

자료 : KCB k-atlas 솔루션

<2016년 연체율 분포>

- 1.0%이하
- 1.5%이하
- 2.0%이하
- 2.0%초과



주 : 개인, 2016년 4월.

자료 : KCB k-atlas 솔루션

규제 기초 강화될 듯

- 중도금 공공보증 건수(4건) 및 금액 제한 효과 내년 발휘될 듯
- 연내 DSR(총부채상환능력) 심사 도입되면 영향 클 듯

<주택금융정책 추진 일정>

<가계부채 문제>



- 2015. 7월 가계부채 종합 관리 방안
- 2016. 2월 은행권 가이드라인 수도권 시행
- 4월 DTI, LTV 완화 1년 연장('17년 7월말)
- 5월 은행권 가이드라인 지방 시행
- 7월 보험권 가이드라인 시행
- 7월 HUG 보증 2건, 금액 3억 이하
- 10월 중도금 공공보증 4건, 금액 90%(입주자 모집공고)
- 10월 상호금융권 토지, 상가, 오피스텔 LTV 10%p 하향
- 연말 상호금융권 맞춤형 여신심사 선진화가이드라인 시행
- DSR(총부채상환능력) 심사

① 절대적으로 높은 가계신용

② 가파른 증가 속도

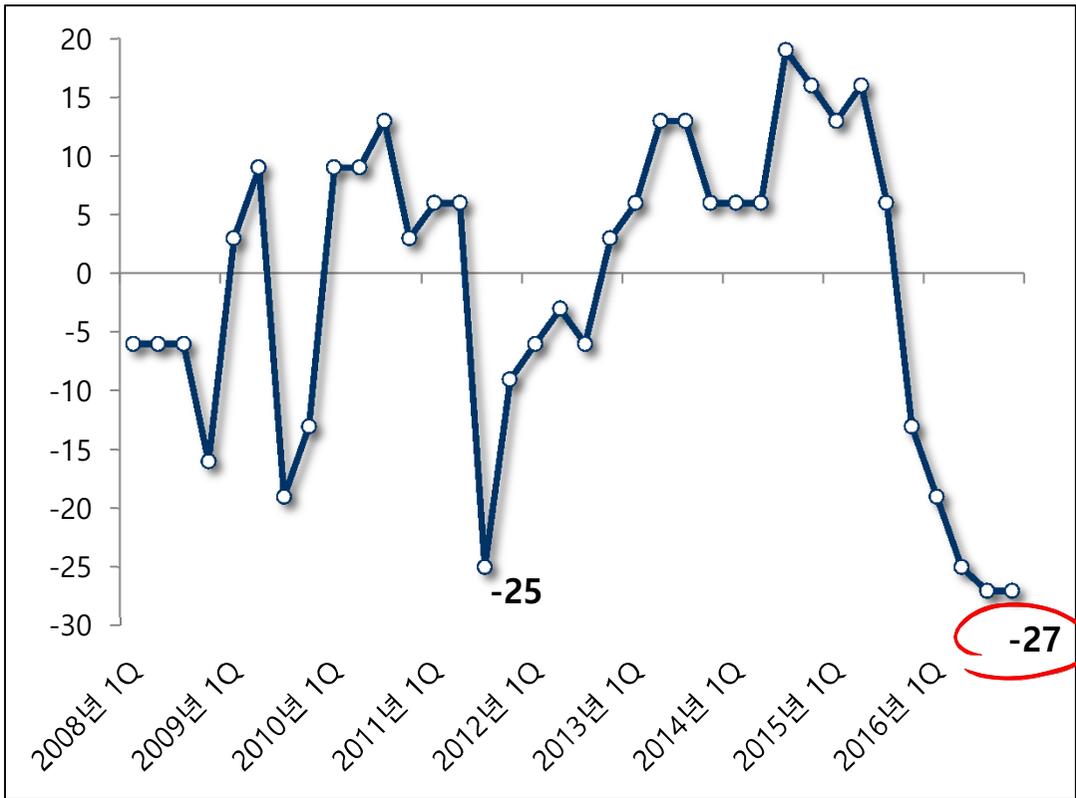
③ 질적 구조 악화

금융 가계, 신규대출 어려워

- 주택 관련 대출태도는 금융위기 시 제외하고 최고 강화(최저점) 수준
- 금리인상 압박, 기업부실에 후행하여 가계에 영향 미칠 듯
 - ✓ 가산금리 상승 중이며, 기업대출 연체율도 1.31%로 빠르게 상승

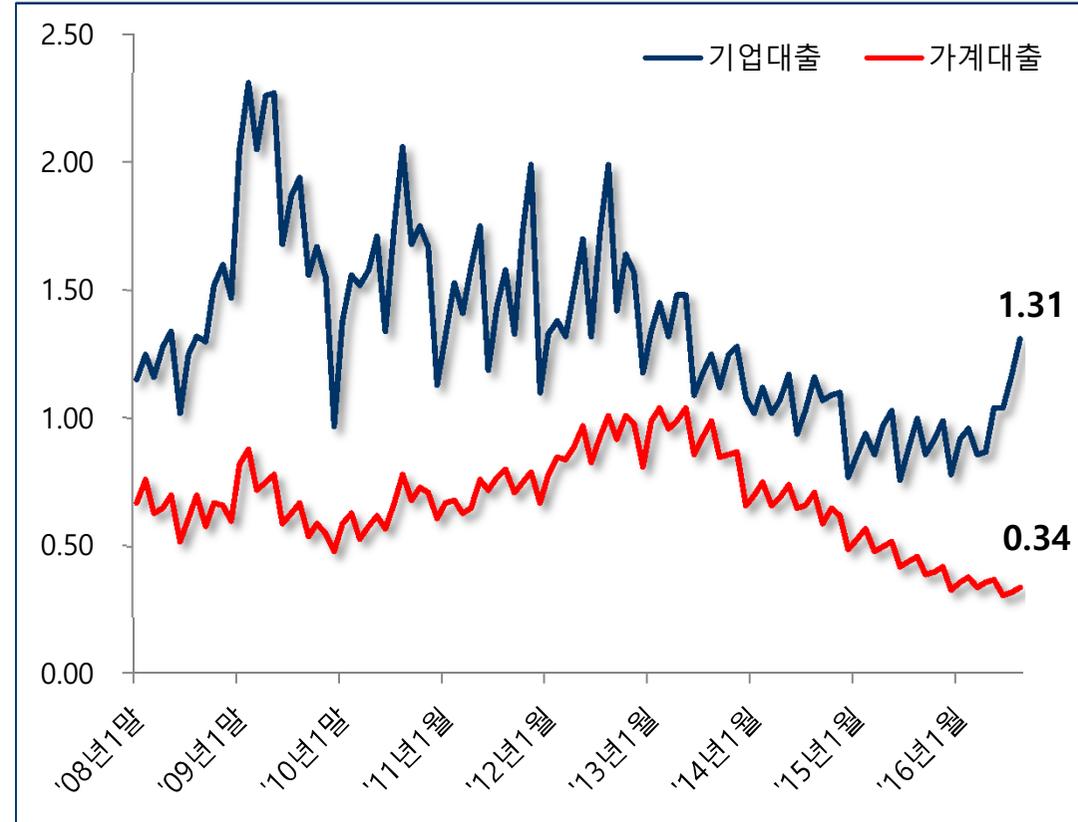
<대출행태 서베이 국내은행 주택 대출태도>

(단위 : p)



<국내은행의 부문별 연체율 추이>

(단위 : %)



자료 : 금융감독원

주 : 대출태도지수가 정(+)이면 '완화'라고 응답한 금융기관수가 '강화'라고 응답한 금융기관 수보다 많음을 의미하며, 負(-)로 나타나면 그 반대의 경우를 의미함

자료 : 한국은행

공급자, 자금조달여건 악화 불가피

▪ 8.25대책 이후 분양사업장 중 중도금 대출 협약 완료 19% 불과

✓협의를시기 내년 초 연기, 제2금융권으로 이동, 금리 3% 중반 ~ 4% 초반으로 상승

▪ 금융권 리스크 관리로 자금조달 여건 악화 불가피

✓저축은행, 증권 부실채권 비율 증가, 12월경 부실 PF 관리방안 발표 등 예정

<8.25대책 이후 집단대출 실태>

(단위 : 호, 억 원)

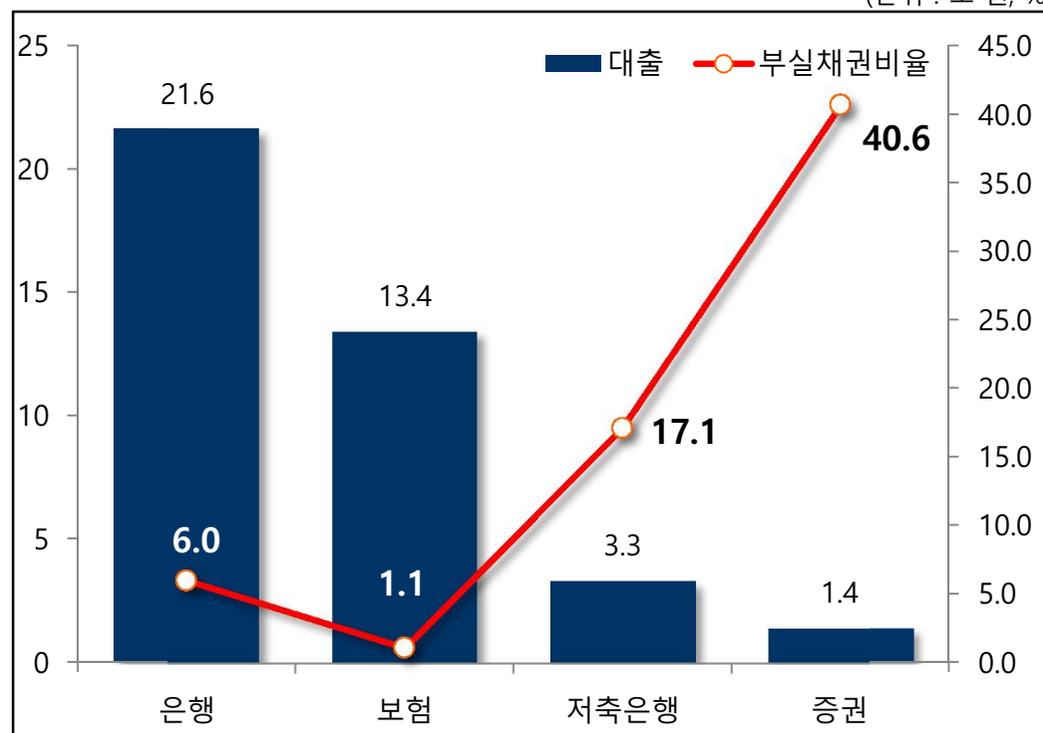
구 분	사업장	세대수	대출규모 (억원)
합 계	42곳	37,436	77,113
대출협약 완료	8곳	5,228	10,869
대출 협의 중	34곳	32,208	66,244
시중은행	(19곳)	(21,634)	(41,981)
지방은행 및 제2금융권 등	(15곳)	(10,574)	(24,263)

주 : 한국주택협회 회원사 중 8.25 ~ 10.17 분양한(입주자모집공고일 기준) 42개 사업장 대상 조사, 시중은행은 KB국민, KEB하나, 우리, 신한, 제1금융권 대출 거부로 제2금융권 협의 중(5곳)

자료 : 한국주택협회, 보도자료

<금융권 PF대출 및 부실채권비율(2016. 6월)>

(단위 : 조 원, %)



주 : 2016년 6월말 기준

자료 : 민병두 의원실

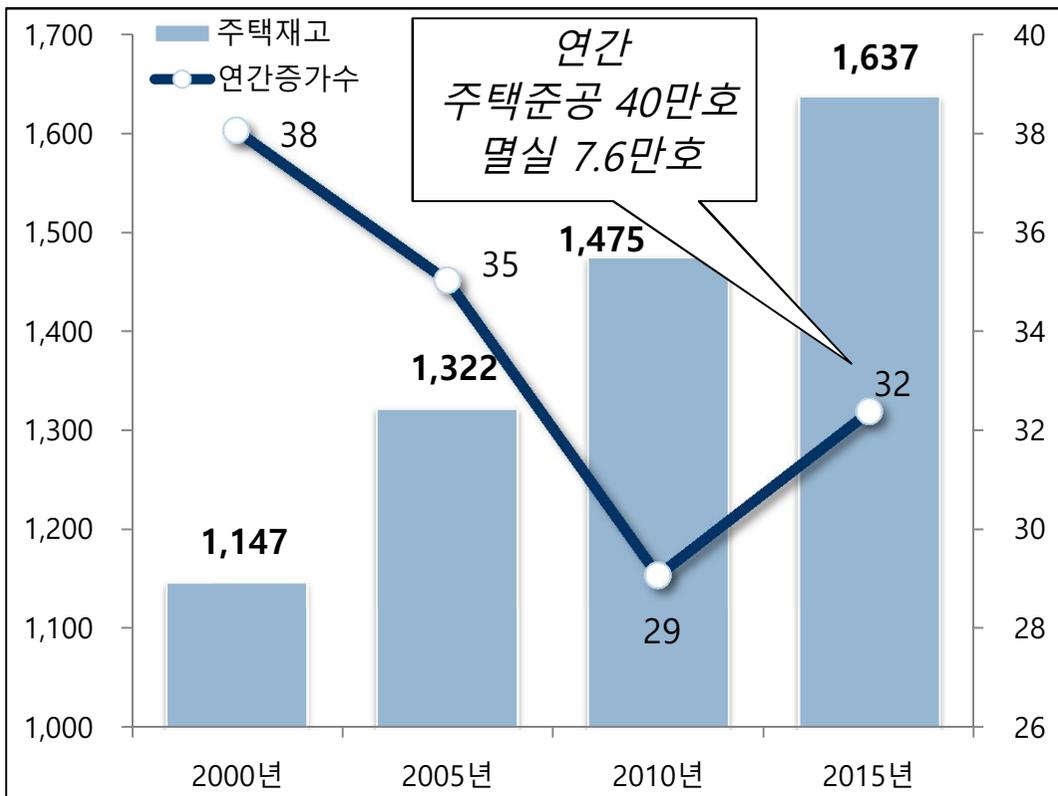
2016년부터 주택재고 1,637만호 + α

2015년 이전 5년간 주택증가와 가구증가 일정 균형

- ✓지난 5년간 연간 평균 주택 32만호 증가(40만호 준공, 7~8만호 내외 멸실 발생)
- ✓가구 증가도 32만 가구로 일정부분 균형(2005년 이후 연간 가구 증가 32만호 유지)

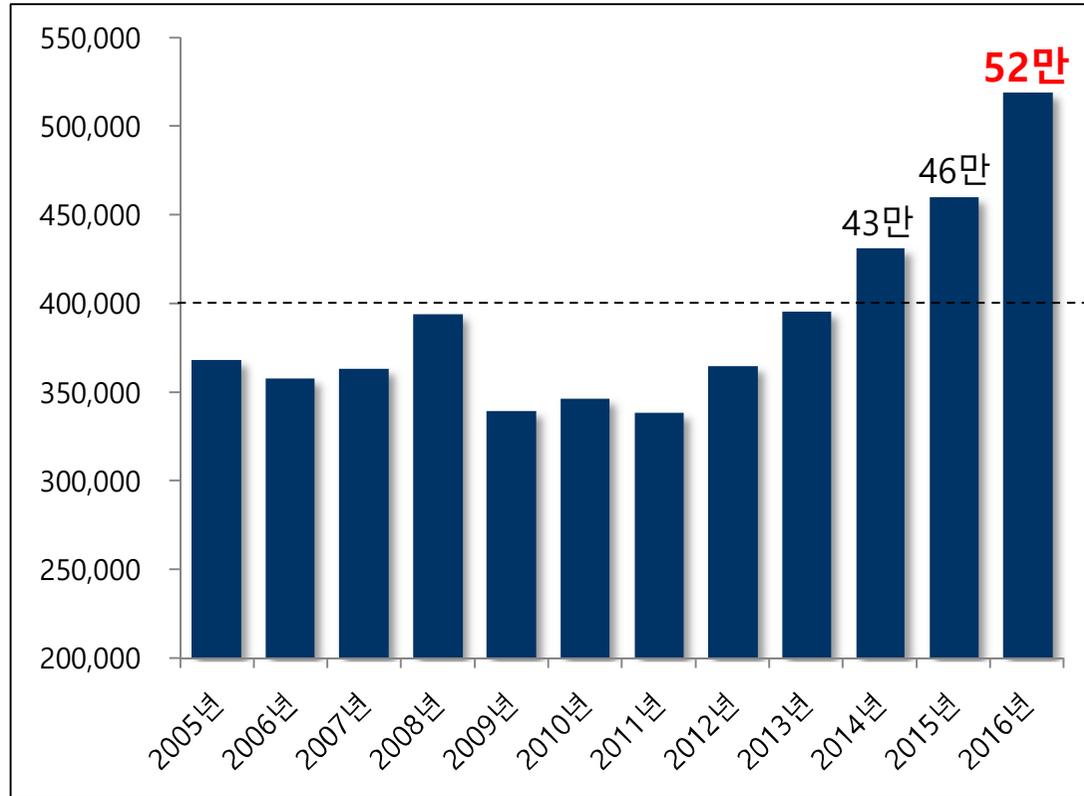
<주택재고 및 연간 주택증가수 추이>

(단위 : 만 호)



<주택준공 추이>

(단위 : 호)



주 : 연간 주택증가수는 공급과 멸실이 동시에 반영된 수치임. 준공 40만호는 2011~2015년 국토교통부 준공물량 평균이며, 멸실 7.4만호는 국토교통부 주택멸실현황 2010~2014년 평균임.

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 국토교통부

주 : 2016년 준공물량은 국토교통부, 2016년 주거종합계획의 추정치임.

자료 : 국토교통부

수도권, 기타지방 아파트 준공 30% 상회 증가

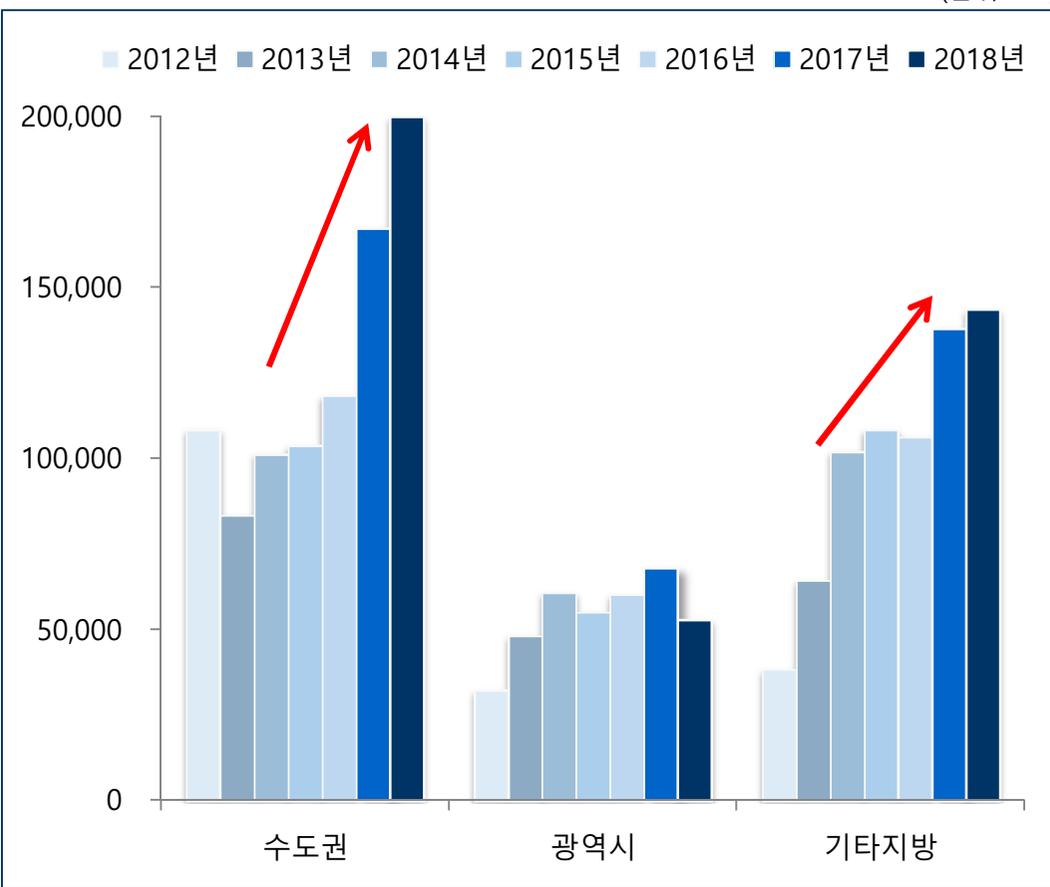
2017년 준공물량 전국적으로 두 자릿수 증가세

✓ 2017년 아파트 입주, 수도권 41.3%, 5개광역시 12.9%, 기타지방 30.0% 증가

✓ 비아파트 착공 물량 따라 준공 달라질 수 있으나, 2012년 이후 15만 호 이상 공급

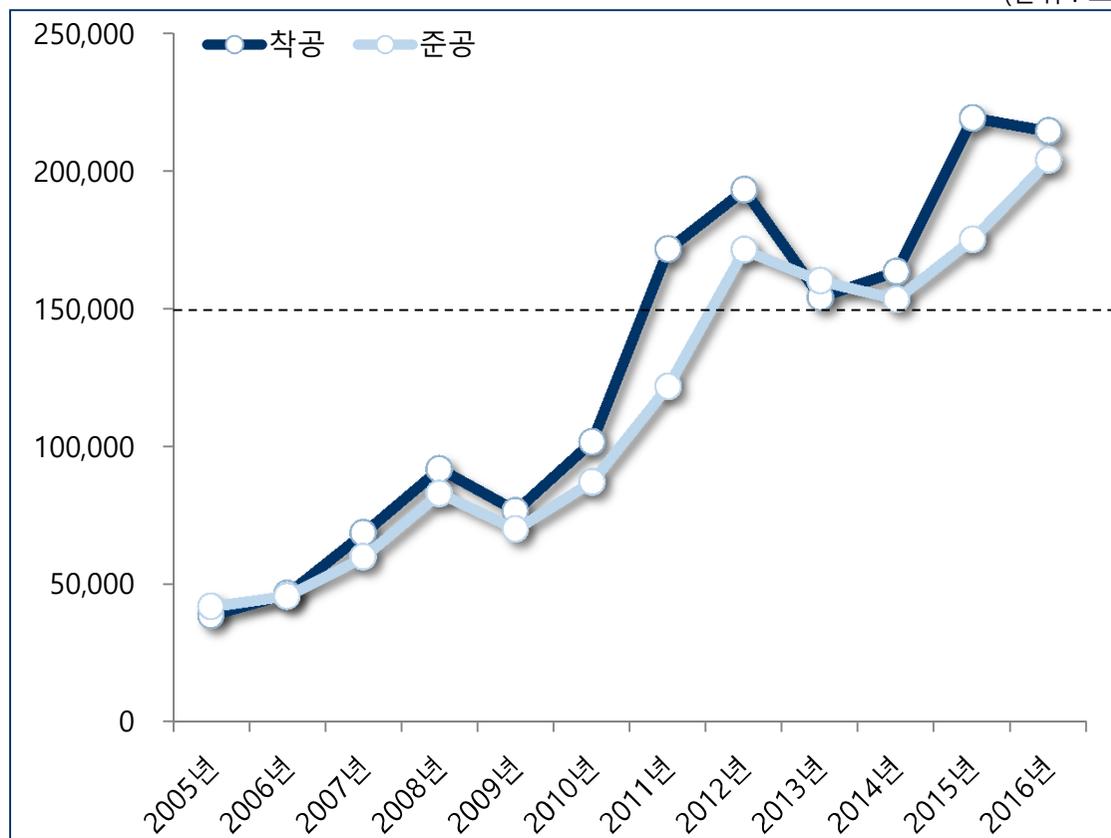
<아파트 입주물량 추이>

(단위 : 호)



<비아파트 착공 및 준공 추이>

(단위 : 호)



주 : 2016년 착공실적은 1~8월까지 비아파트 전년동기 대비 2.2%을 반영하여 추정하였고, 준공 실적은 2016년 주거종합계획 자료에 기초함. 금융결제원 입주자 모집공고 자료, 주택도시보증공사 보증실적, LH 및 지방공사 입주계획, 착공실적 등을 토대로 추계함.

자료 : 국토교통부

오피스텔도 입주 증가, 임대수익률은 하락세

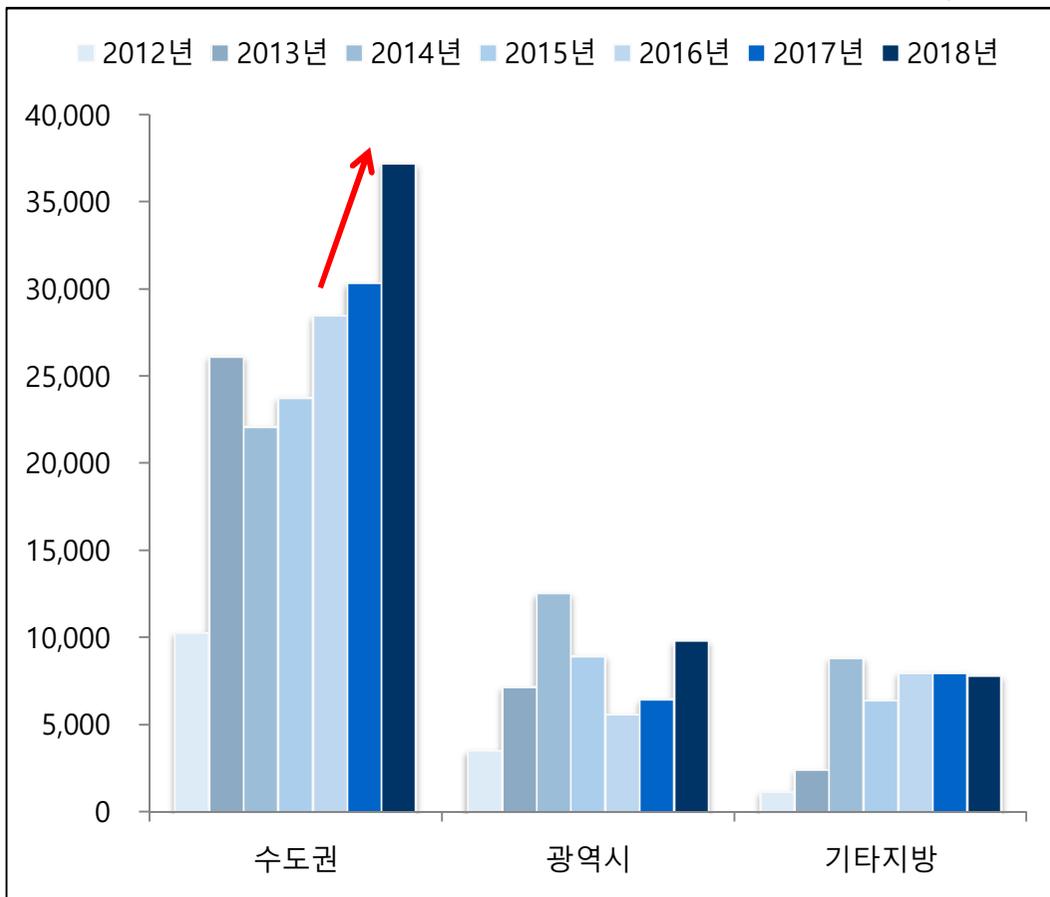
2017년부터 준주택인 오피스텔도 입주 도래

✓전년비 수도권 6.7%, 5개광역시 15.6% 증가

✓공급증가로 임대수익률 지속 하락 중이며, 공실 등을 반영한 실제 수익률 편차 커

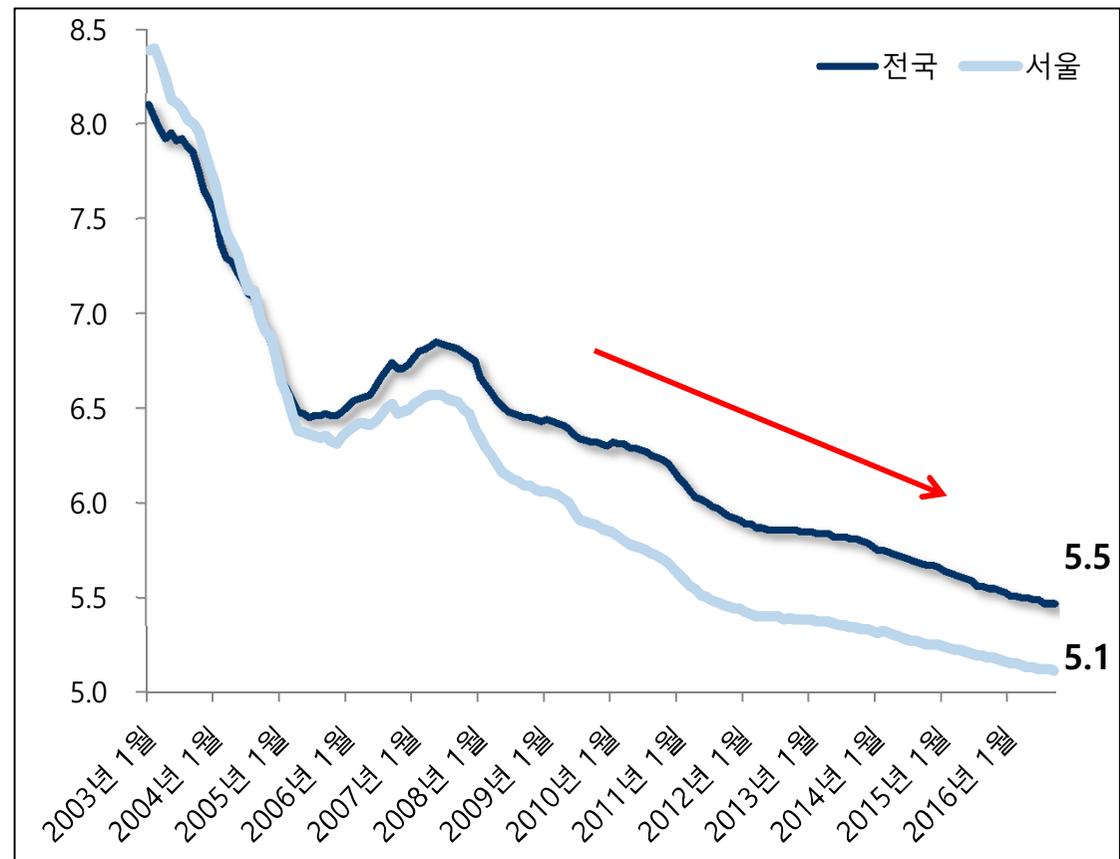
<오피스텔 입주물량 추이>

(단위 : 호)



<오피스텔 연간 임대수익률 추이>

(단위 : %)



주 : 연간 임대수익률 = (월세*12)/(매매가*(1+취득세)-보증금)로 산출함에 따라, 재산세, 공실, 중개수수료 등은 반영되지 않음.

자료 : 부동산114(주)

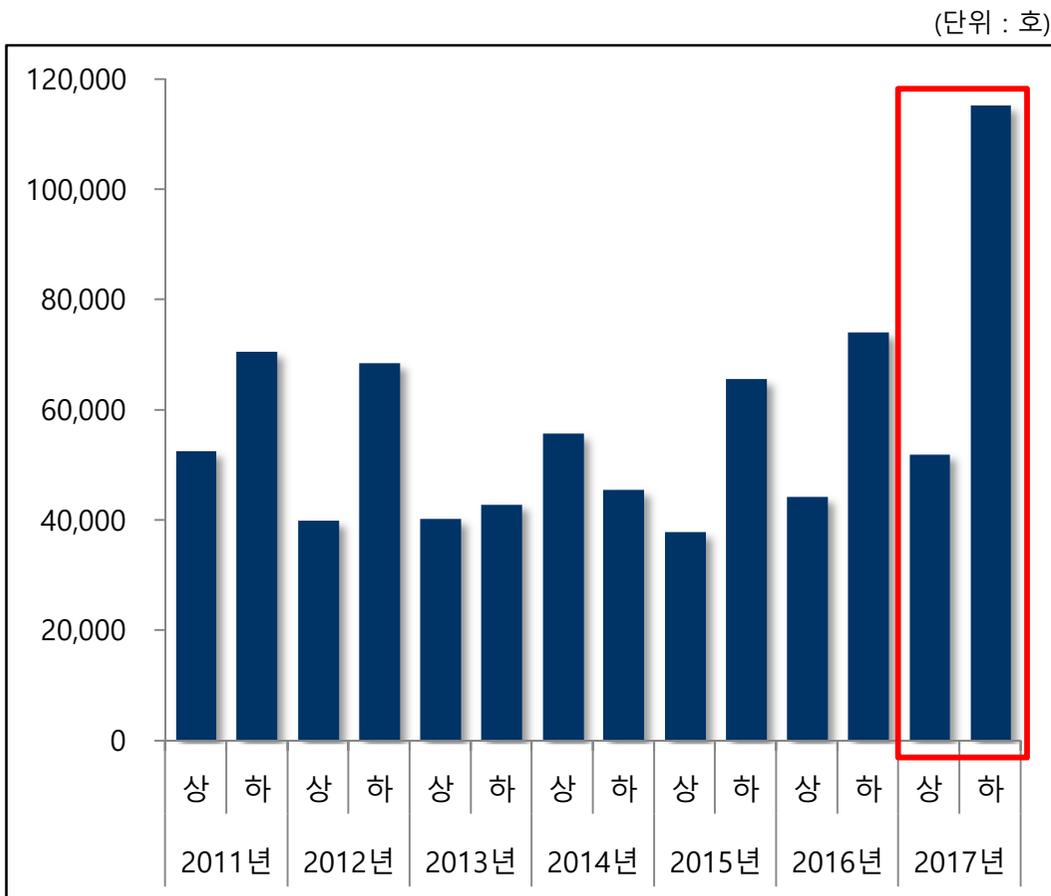
자료 : 부동산114(주)

수도권·5개광역시 하반기 입주 집중

▪ 2017년 하반기 수도권, 5개광역시 입주물량 크게 증가

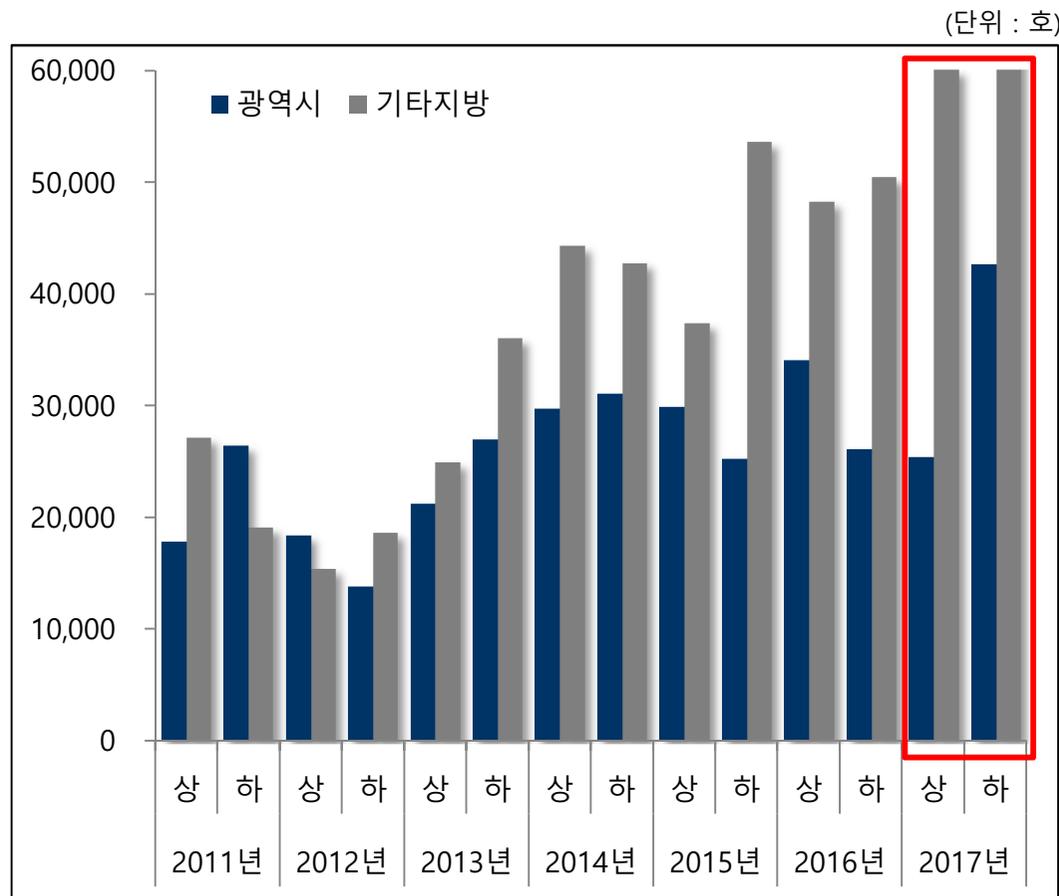
- ✓하반기 아파트 입주물량 수도권 전년 동기 대비 55.5%, 5개광역시 63.0% 증가
- ✓기타지방은 상반기, 하반기 유사한 수준의 물량 계속 이어져

<시기별 수도권 아파트 입주물량 추이>



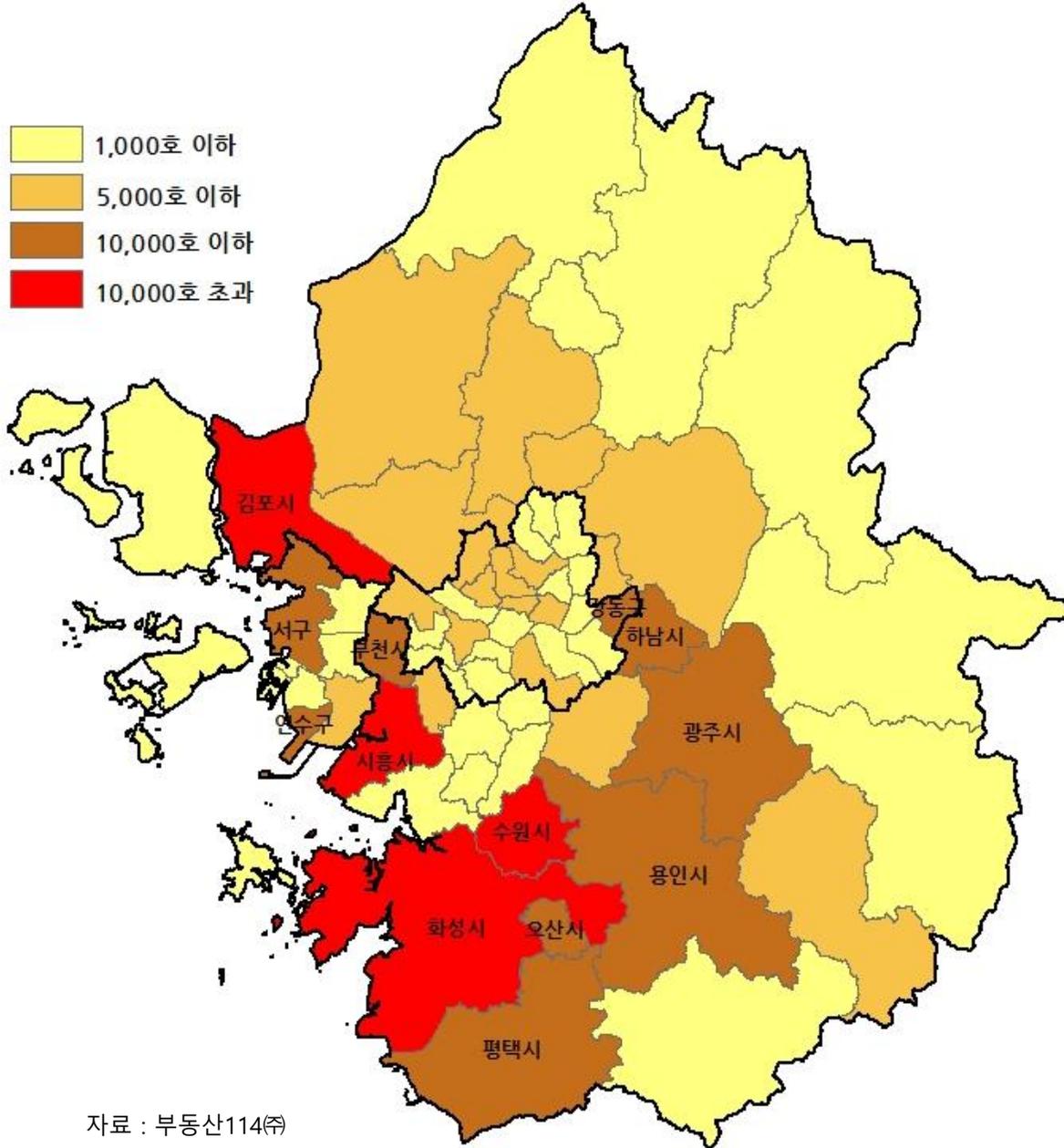
자료 : 부동산114(주)

<시기별 지방 아파트 입주물량 추이>



자료 : 부동산114(주)

<2017년 연간 아파트 입주 분포>



■ 수도권 남부 지역 입주 증가 영향 클 듯

✓ 화성시(동탄2), 수원시(광고, 호매실), 김포시(한강), 시흥시(목감, 배곧)에서 연간 1만호 이상 입주

✓ 5천호 이상 입주하는 지역은 경기 남부권을 중심으로 다수 분포

자료 : 부동산114(주)

서울 재건축사업은 지속

■ 재건축초과이익환수 회피 위해 사업 속도 내며 물량은 지속될 듯

✓ 2017년까지 관리처분 위해 연내 분양물량 다수 나올 듯

✓ 개포동, 잠원동, 고덕동 등 강남4구를 중심으로 분양 이어질 듯

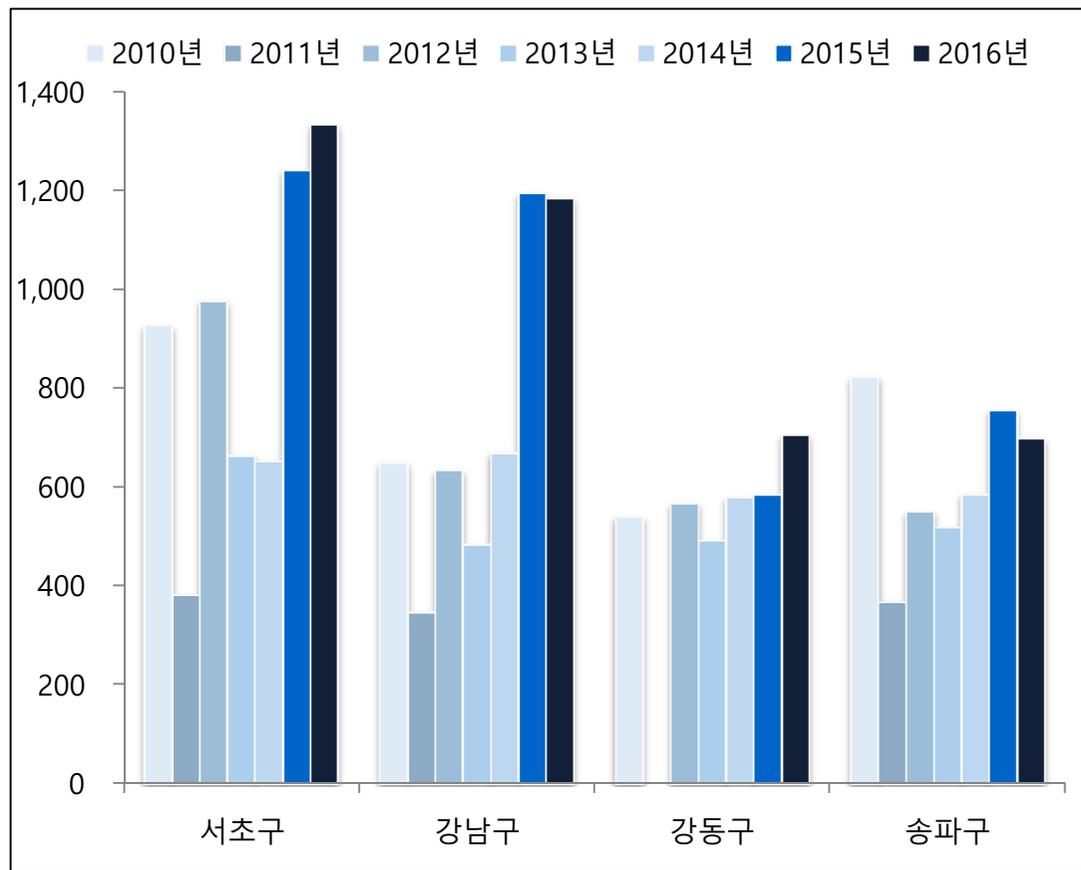
<수도권 사업단계별 재건축 현황>

(단위 : 단지)

지역	전체 구역 수	기본 계획	구역 지정	추진 위원회	안전 진단	조합 설립 인가	사업 시행 인가	관리 처분 계획	이주/ 철거
수도권	245	25	27	36	46	52	28	11	20
서울	161	19	10	26	36	35	21	3	11
(강남4구)	115	16	3	10	34	24	16	2	10
경기	58	4	11	6	6	13	6	5	7
인천	26	2	6	4	4	4	1	3	2

<m²당 분양가 추이>

(단위 : 만 원)



주 : 2016년 10월 21일 기준.

자료 : 부동산114㈜

자료 : 부동산114㈜

Table of Contents

I. 2016년 하반기 동향

II. 2017년 전망의 주요 변수

III. 2017년 시장 전망

리스크 확대되며 양극화 심화

외부

— +

저성장 / 저금리 / 대선

수요

실수요주택구매여력미미
구조조정여파

50대중심투자수요
코아마켓

거시영

규제강화기조
가계:가산금리상승 등부담증가
기업:자금조달여건악화

최근

1,637만호재고 + 추가공급
준공30% 상회증가(아파트, 준주택)
하반기집중

강남재건축공급지속

양극화

인
허
가

▪ 2017년 55만호 수준 예상

✓주택공급 증가의 부담, 자금조달 여건의 악화 등으로 인허가 물량은
기타지방을 중심으로 감소폭이 커 전년 대비 15% 내외 감소 전망

<2017년 주택 인허가 전망>

(단위 : 호)

구 분	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
합계	586,884	440,116	515,251	765,328	650,000	550,000
공공부문	109,609	79,619	63,320	76,428	80,000	70,000
민간부문	477,275	360,497	451,931	688,900	570,000	480,000

자료 : 국토교통부, 2016~2017년은 한국건설산업연구원 전망치임.

분
양

▪ 2017년 분양(승인)물량은 38만호 수준으로 전망

<2017년 주택 분양(승인) 전망>

(단위 : 호)

구분	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
전국	297,964	298,851	344,887	525,467	450,000	380,000

자료 : 국토교통부, 2016~2017년은 한국건설산업연구원 전망치임.

가격 매매 0.8%, 전세 1.0% 하락

- **금리 상승압박, 입주증가 등으로 하반기 하방 압력 커, 상고하저 예상**
 - ✓ 수도권은 서울과 외곽지역의 극심한 양극화
 - ✓ 지방은 기타지방을 중심으로 하락세 뚜렷하게 나타날 듯
- **전세가격은 입주증가로 전국적 안정세 양상**
 - ✓ 월세전환 속도를 더더지고, 일부 지역 전세 물량 증가로 나타날 것
- **가격 약세 및 신규 공급 증가로 기존주택 거래량은 감소 예상**

< 2017년 주택가격 전망 >

(단위 : 전기말 대비, %)

구분		2014년	2015년	2016년					2017년 ^{e)}
				1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기 ^{e)}	연간 ^{e)}	
매매	전국	1.7	3.5	0.0	0.1	0.2	0.0	0.4	-0.8
	수도권	1.5	4.4	0.0	0.3	0.4	0.2	1.0	0.0
	지방	1.9	2.7	0.0	-0.1	0.0	-0.1	-0.1	-1.5
전세	전국	3.4	4.8	0.4	0.3	0.2	0.1	1.0	-1.0

주 : 주택가격은 한국감정원의 주택종합매매가격지수를 활용하였음. 2016년 4분기와 2017년은 한국건설산업연구원 전망치임.



CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원