

국토정책 Brief

KRIHS ISSUE PAPER



KRIHS POLICY BRIEF • No. 646

발행처 | 국토연구원 • 발행인 | 김동주 • www.krihs.re.kr

2018년 주택시장은 보합, 안정 전망

– 주택시장 안정을 위한 지속적인 모니터링과 정책 강도 조절 필요

변세일 국토연구원 부동산시장연구센터장 외

요약

1 2017년에는 2016년 대비 매매가격 상승폭 확대, 전세가격 상승폭 둔화, 거래 및 인허가 감소

- 매매가격은 2017년 누계 1.48% 상승하여 2016년(0.71%) 대비 상승폭이 확대되었으나 8.2 부동산대책 이후 상승 폭이 둔화되었고, 전세가격은 2017년 누계 기준 0.63% 상승하였으나, 준공물량 증가에 따라 2016년(1.32%) 대비 상승폭 둔화
- 매매거래는 2017년 11월 누계 87.5만 호로 전년 동기(96.4만 호) 대비 9.2% 감소하였고, 주택 인허가실적은 2017년 11월 누계 기준 55.3만 호로 전년 동기(63.7만 호) 대비 13.2% 감소
- 전국 미분양주택은 2017년 11월 말 5.7만 호로 2016년 말 수준 유지

2 정책적 요인과 준공물량 증가, 금리인상, 심리 위축 등이 주택시장에 큰 영향을 미치고 있음

- 8.2 부동산대책, 10.24 가계부채 관리대책, 11.29 주거복지로드맵 등 정책요인과 인허가물량 증가로 인한 준공물량 증가, 금리인상 가능성, 심리적 위축 등으로 주택시장 안정 예상
- 다만, 저금리에 풍부한 유동성으로 인해 재개발·재건축 등 지역별 호재가 있는 지역을 중심으로 주택가격 상승 가능성도 병존

3 2018년 주택시장은 전년 대비 매매 및 전세가격 안정, 주택거래 및 인허가 감소, 미분양 증가 예상

- 매매가격은 전국 보합, 수도권 0.7% 내외 상승, 지방 0.6% 내외 하락 예상
- 준공물량 증가로 전세가격은 전국 0.5% 내외 하락, 수도권 보합, 지방 1% 내외 하락 예상
- 정책적 요인으로 주택거래는 장기평균 90만 호 이하 수준인 80만 호 내외로 감소하고 인허가물량은 50만 호 내외의 장기평균 수준으로 감소 예상
- 공급과잉 우려, 양도세 과세, 금융 규제 등으로 미분양주택은 7~8만 호 수준으로 증가 예상

정책방안

- ① 2018년에는 전반적으로 공급의 안정적 관리를 통해 시장을 연착륙시키는 데 정책의 초점을 둘 필요
- ② 세밀한 모니터링을 통해 정책이 시장에 미치는 영향을 점검해가면서 급격한 시장 위축 현상이 발생하지 않도록 정책 강도를 조절하고 필요 시 후속 조치를 강구
- ③ 국지적 역전세난에 대비한 저렴주택에 대한 보증금 반환 보증률 할인 강화, 보증금 반환 보증 강화, 긴급 주거지원 강화, 공적 임대주택 확충 등 지역별 수급 여건을 고려한 임차인 보호제도 강화
- ④ 가격의 급격한 변화를 최소화하기 위해 공공택지 개발지역에 대한 토지거래허가구역 지정, 후분양제의 단계적 도입, 주택 은행제도 등 시장 안정을 위한 후속 조치 시행 검토

1. 정부정책 및 공급물량 증가로 시장 안정추세 지속

매매가격은 2016년에 비해 상승폭이 확대되었으나 8.2 부동산대책 이후 상승폭 둔화

전국 월별 주택매매가격은 2017년 누계 기준 1.48% 상승하여 2016년 누계(0.71%) 대비 상승폭이 확대되었으나 8.2대책 이후 상승폭 둔화

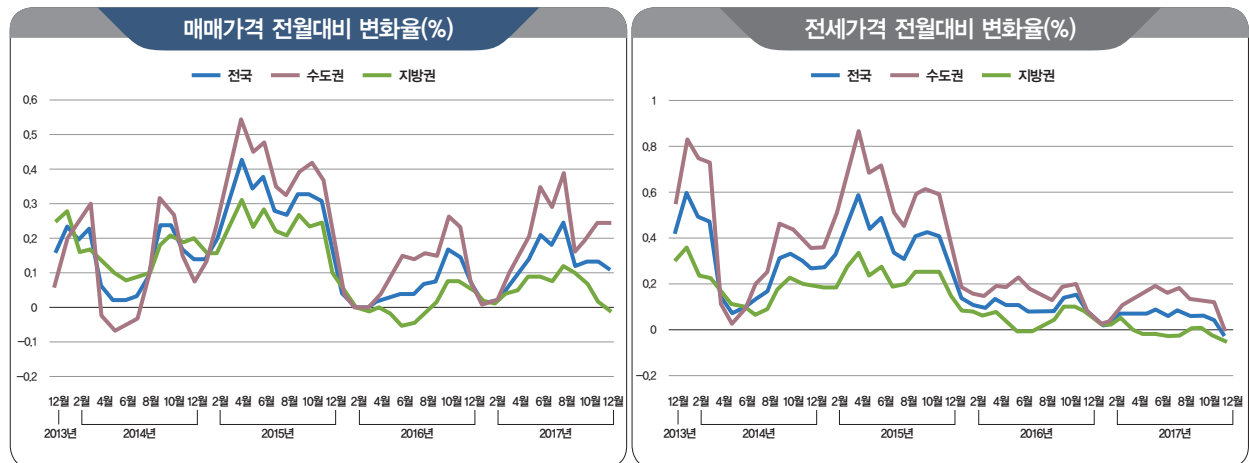
- 전월 대비 상승률: 0.25%('17. 8월)→0.12%('17. 9월)→0.13%('17. 10월)→0.13%('17. 11월)→0.11%('17. 12월)
- 2017년 누계, 수도권은 2.36%, 지방은 0.68% 상승하여 수도권에서 상대적으로 높은 상승폭을 기록
- 저금리 기조 유지, 재개발·재건축 기대로 서울을 중심으로 상승폭이 확대되었으나 투기지역·투기과열지구 지정 등 8.2대책에 따른 규제 강화로 상승세가 둔화

전세가격은 준공물량 증가로 2016년에 비해 상승폭 둔화

전국 월별 전세가격은 2017년 누계 기준 0.63% 상승하였으나, 준공물량 증가에 따라 2016년 누계(1.32%) 대비 상승폭 둔화

- 2017년 누계 기준으로 수도권은 1.4%, 지방 -0.07%로 수도권에서 상대적으로 상승폭이 컸으며 지방의 경우 입주물량 증가로 마이너스를 기록

그림 1 매매가격 및 전세가격 전월 대비 변화율 추이



자료: 한국감정원, 월간 주택가격 동향.

주택매매거래는 전년 동기 대비 감소하였고, 8.2 부동산대책 이후 감소폭 확대

2017년 11월 누계 기준, 전국 주택매매거래는 87.5만 호로 전년 동기 96.4만 호 대비 9.2% 감소하였으며, 8.2 대책 이후 거래 감소폭이 두드러짐

- 동기간 수도권 46.7만 호, 지방 40.9만 호로 전년 동기 대비 각각 10.8%, 7.4% 감소
- 월별 주택매매거래는 전년 동월 대비 -7.9%('17. 9월)→-41.8%('17. 10월)→-27.0%('17. 11월)로 10월 이후 감소폭 확대

인허가 실적은 전년 동기 대비 감소하였으나 준공실적은 증가

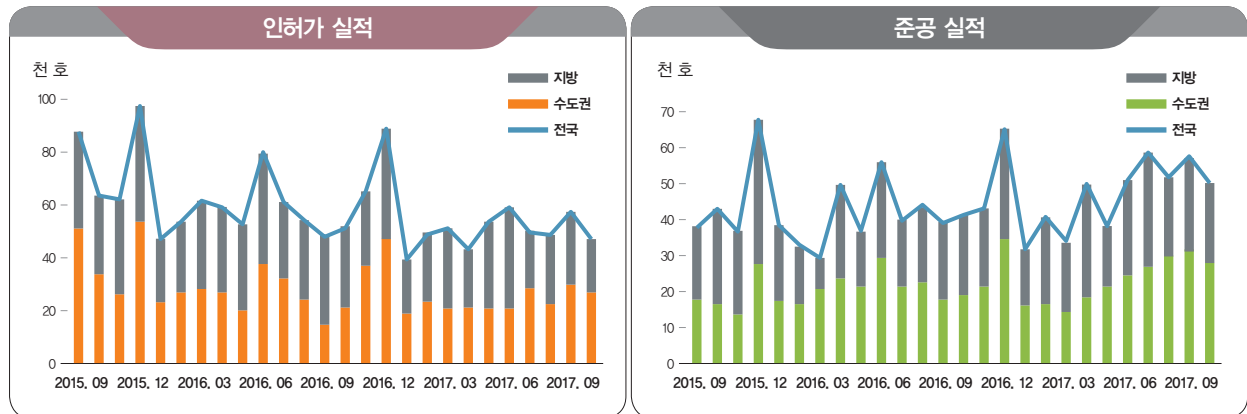
2017년 11월 누계 기준 주택 인허가실적은 55.3만 호로 전년 동기(63.7만 호) 대비 13.2% 감소

- 동기간 착공실적과 분양실적은 각각 44.0만 호, 28.0만 호로 전년 동기 57.4만 호, 42.0만 호 대비 각각 23.2%, 33.2% 감소

2017년 11월 누계 기준으로 주택 준공실적은 51.6만 호로 전년 동기 대비 14.7% 증가

- 수도권 지역은 동기간 25.3만 호, 지방 26.3만 호로 전년 동기 대비 각각 13.3%, 16.1% 증가

그림 2 주택건설 실적 추이



자료: 국토교통부.

미분양 주택은 2016년 말 수준 유지

전국 미분양주택은 2017년 11월 말 5.7만 호 수준으로 2016년 말 수준 유지

- 수도권은 1.0만 호로 2016년 말 대비 38.9% 감소한 반면, 지방은 4.6만 호로 16.9% 증가

2. 경제, 시장, 정책, 심리적 요인이 복합적으로 시장에 영향

경제적 요인으로는 세계경제 및 국내경제 회복, 금리인상 등이 주된 요인

세계경제 회복은 소득 및 주택수요 증가를 견인하면서 주택가격 상승 요인

- 지속적 정책 불확실성과 보호무역주의 정책이 강화되는 등 하방 리스크가 존재하나 유로지역, 아시아의 내수 확대에 회복세('17년 3.5% → '18년 3.7%, IMF)를 보일 것으로 전망되어 수출 증가로 인한 소득 증가 예상

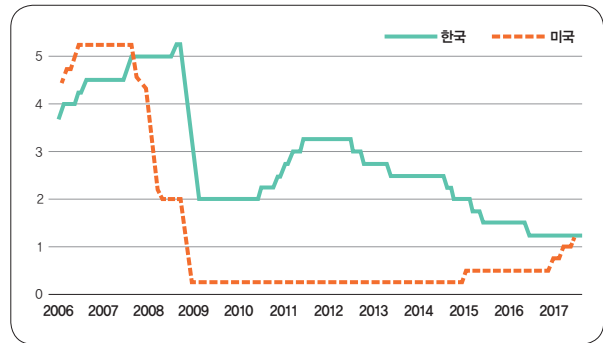
국내경제 회복은 소득 증가로 이어져 주택수요를 견인하면서 주택가격 상승 요인

- 건설투자 증가세는 둔화되었으나, 세계경제 회복으로 수출 및 설비투자 개선이 지속되어 올해에는 2017년과 비슷한 수준의 성장세를 나타냄으로써 소득 증가로 이어질 것으로 예상
- 한국은행, KDI 등 주요 경제관련 기관은 2018년 경제성장률을 2.5~2.9% 수준으로 전망

금리인상은 주택가격 하락 요인으로 작용하나 풍부한 유동성으로 제한적인 영향 예상

- 미국은 2017년 세 차례 금리인상을 하여 기준금리 갭이 사라졌고, 올해 세 차례 정도 인상 가능
- 한국은행은 2017년 11월 30일 기준금리를 1.25%에서 1.5%로 인상한 바 있고, 추후 추가 금리인상 가능성에 대해 언급
- ※ 국토연구원 분석결과, 금리가 0.5%p 상승할 경우 주택가격은 0.3% 하락 예상

그림 3 한국과 미국의 기준금리 추이



자료: 한국은행, 미국연방준비은행

- 시중의 유동성은 크게 확대되어 자산가격 상승요인으로 작용하며, 특히 현금화가 가능한 단기유동성은 2017년 10월 기준 970조 원으로 전년 동월(900조 원) 대비 70조 원 증가¹⁾

주택시장적 요인으로는 준공물량 증가, 주택정비사업 등이 주된 요인

준공물량 증가는 주택가격 하락 요인

- 2015~2016년 사이 높은 수준을 보였던 주택건설 인허가실적이 2017년 하반기부터 준공(입주물량) 증가로 이어지고 있는데, 2018년에도 준공물량 증가세가 유지되면서 가격하락 요인으로 작용 예상
- 최근 크게 증가한 주택인허가물량은 2018년 준공물량을 증가시켜 지역별 수급문제가 중요한 과제로 대두 될 것으로 전망되며, 공급이 많은 일부 지역에서는 역전세난 발생이 우려됨
 - 광주, 경기, 경남, 제주 등에서 공급과다 양상이 두드러질 것으로 예상되는 바, 이들 지역은 주택가격 하락에 따라 국지적 역전세난 등 부작용 발생 우려
 - 서울, 인천 등은 수급 균형이 예상되나, 저금리 기조에 따른 투자자금이 이 지역에 몰려 가격 상승이 두드러질 우려도 있음
- ※ 국토연구원 분석결과, 주택준공이 1만 호 증가할 때 주택매매가격은 0.035%, 전세가격은 0.052% 하락

재건축·재개발 등 정비사업은 주택가격 상승 요인

- 저금리에 풍부한 유동성으로 인해 재개발·재건축 등 정비사업, 도시재생뉴딜사업 등은 가격상승 요인으로 작용
- 국토연구원 분석결과, 재개발·재건축 사업은 관리처분 인가 후 멸실이 이루어지는 시점에서 매매 및 전세 가격 상승 유발(변세일 외 2015)

정책적 요인으로는 8.2 부동산대책, 10.24 가계부채관리대책, 11.29 주거복지로드맵 등이 주된 요인

2017년에 발표된 주요 부동산정책은 전반적으로 가격하락 요인으로 작용

1) 통화량 지표 중 하나인 M2 중에서 단기 자금으로 볼 수 있는 현금통화, 요구불예금, 수시입출식 저축성 예금, MMF, 양도성 예금증서, CMA, 발행어음, 환매조건부 매도 등을 합산한 기준임.

- 8.2대책, 10.24 가계부채 관리대책, 11.29 주거복지로드맵 등으로 국지적 이상과열 현상이 진정되었으나 매매수요 위축에 따른 가격하락으로 이어질 가능성
 - 2018년에 시행될 예정인 양도소득세 중과('17. 4월, 2주택 +10%, 3주택 +20%), 임대사업자 등록 활성화 방안, 재건축 초과이익환수제 등은 가격을 하락시키는 요인으로 작용할 것으로 전망
 - 정부가 검토 중인 전월세 상한제, 임대차 계약갱신청구권은 전월세시장 안정에, 부동산 보유세 강화는 다주택자들의 매도 전환을 이끌어 가격하락에 기여할 것으로 전망

주거복지로드맵에 포함된 수도권 공공택지 개발, 신혼부부 희망타운 조성 등 지역별 호재는 수도권 가격상승 요인으로 작용

- 신규 택지 확보가 쉽지 않은 서울의 경우, 재개발·재건축 등 정비사업 물량이 가격상승에 큰 영향을 줄 것으로 예상

임대사업자 등록 활성화 방안에 포함된 세제별 세금감면 혜택은 임대주택 공급 활성화 및 안정화에 기여할 것으로 예상되나 세금납부 부담 등은 가격하락 요인으로 작용

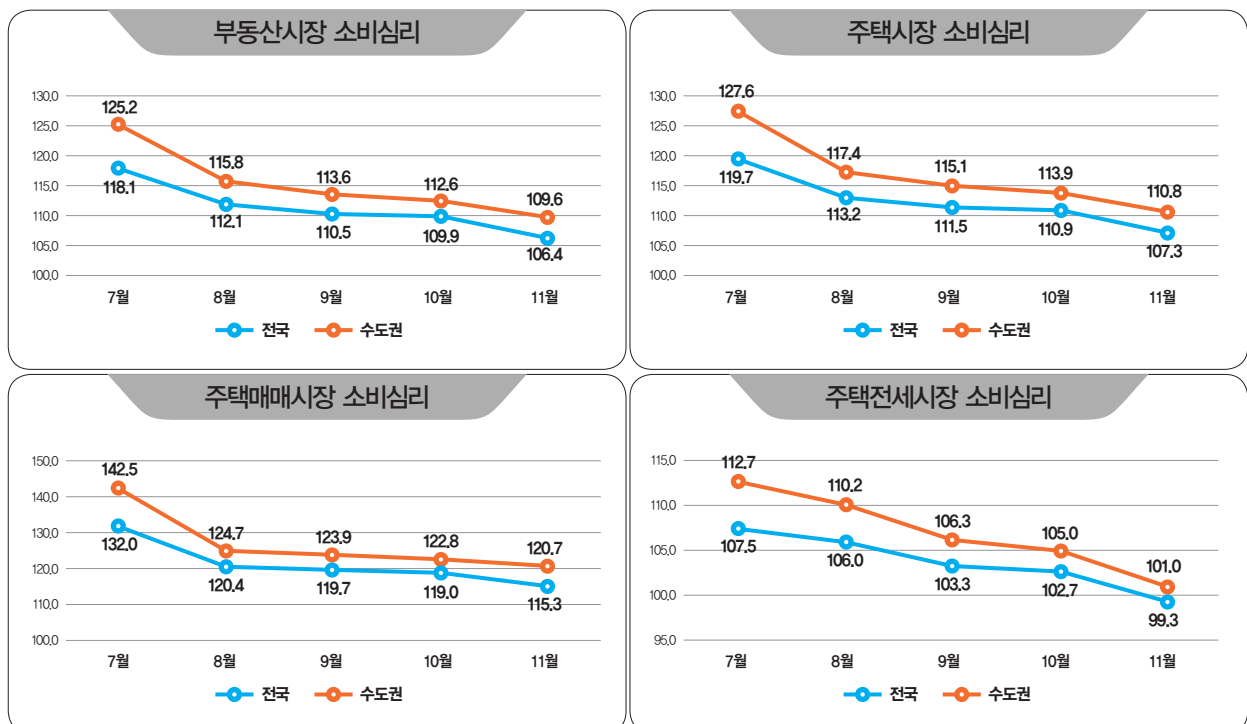
- 임대사업자 등록에 따라 세금감면 혜택을 다 받을 경우 수익성은 기존 미등록 시보다 개선되나, 감면요건에서 벗어나 일부 혜택만 받을 경우 수익성이 감소할 가능성이 존재

심리적 요인은 시장하락 요인으로 작용

전국 부동산시장 소비심리지수는 8.2대책, 가계부채 관리대책 등의 영향으로 2017년 7월 이후 지속적으로 하락하여, 전세시장을 제외한 전 지수가 보합국면으로 둔화되고 있어 하락 요인으로 작용

- 수도권 부동산시장 소비심리지수는 전국보다 높은 수준을 보였으나, 2017년 7월 이후 전국과 비슷한 흐름을 보이며, 전국 지수와의 갭이 지속적으로 감소

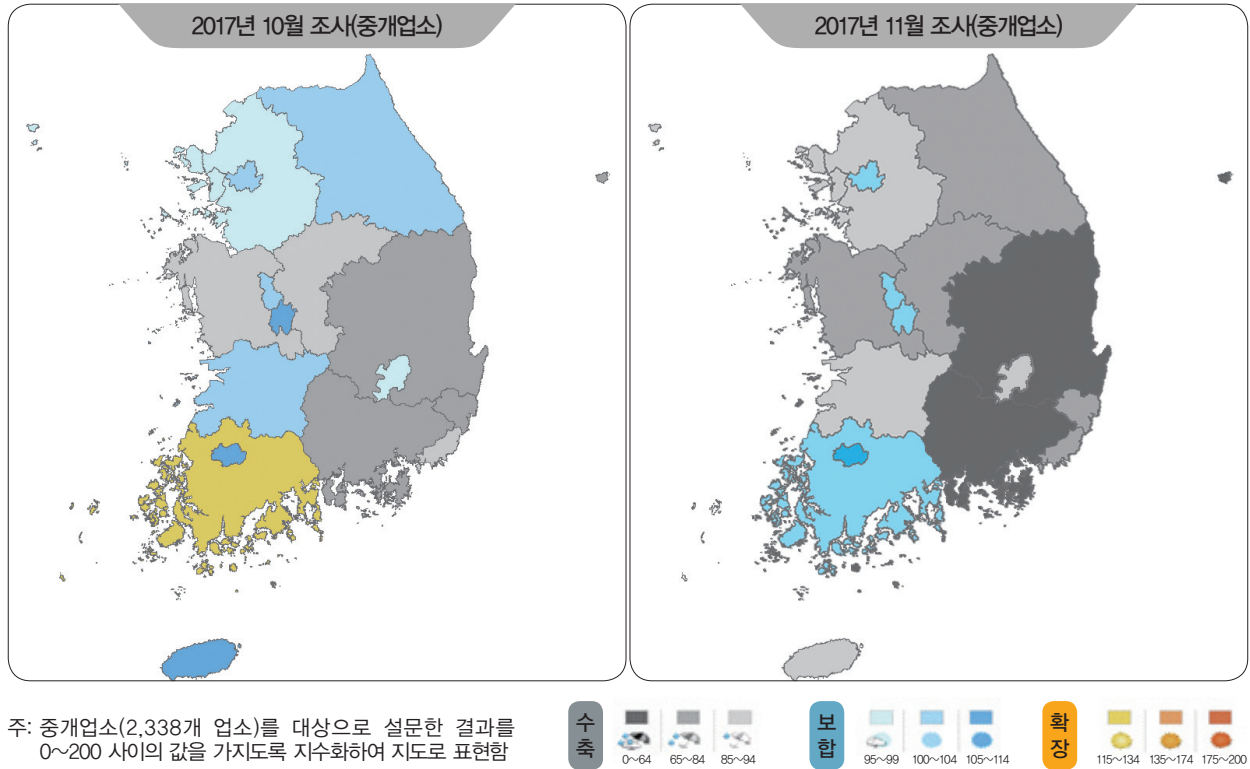
그림 4 2017년 7월~11월 부동산시장, 주택시장, 주택매매, 소비심리지수



자료: 국토연구원, 부동산시장소비심리지조사

2018년 시장전망에 대한 인식조사(2017년 10월, 11월 조사) 결과를 지수화하여 살펴본 결과, 수도권과 지방 모두 약세를 보일 가능성이 높은 가운데, 경상도 지역이 큰 약세를 보일 가능성이 높음

그림 5 2018년 주택시장 전망 인식(2017년 10월, 11월 시행)



3. 2018년 주택시장은 보합, 안정 전망

주택매매가격: 전국 보합, 수도권 0.7% 내외 상승, 지방 0.6% 내외 하락 전망

양도세 증가, 금리인상 가능성, 준공물량 증가 등의 시장 영향에 따라 주택매매가격은 지방의 하락폭과 수도권 상승폭이 다소 달라질 것으로 전망

주택전세가격: 준공물량 증가로 전국 0.5% 내외 하락, 수도권 보합, 지방 1% 내외 하락 전망

임대사업자 등록 활성화 방안이 시행되고, 검토 중인 전월세 상한제, 임대차 계약갱신청구권 등이 도입되면, 서울 등 수도권 임대차시장은 약보합세를 나타낼 것으로 전망

주택매매거래: 장기평균 90만 호 이하 수준인 80만 호 내외로 감소 전망

8.2대책, 양도세 증가에 따른 주택수요 감소, 주거복지로드맵 효과 등의 영향

주택건설인허가: 50만 호 내외의 장기평균 수준으로 감소 전망

입주물량이 크게 확대되는 가운데 8.2대책 등 정책요인으로 주택거래 위축 등의 영향

미분양주택: 7~8만 호 수준으로 증가 전망

공급과잉 우려, 다주택자 양도세 과세, 금융규제에 따른 신규수요 위축 등의 영향

표 1 2018년 주택시장 전망

| 구 분 | | 2014년 | 2015년 | 2016년 | 2017년 | 2018 ^e |
|-------------|-----|-------|-------|-------|------------------|-------------------|
| 주택가격 (%) | 전국 | 1.7 | 3.5 | 0.7 | 1.5 | 0 내외 |
| | 수도권 | 1.5 | 4.4 | 1.3 | 2.4 | 0.7 내외 |
| | 지방 | 1.9 | 2.7 | 0.2 | 0.7 | -0.6 내외 |
| 전세가격 (%) | 전국 | 3.4 | 4.9 | 1.3 | 0.6 | -0.5 내외 |
| | 수도권 | 4.7 | 7.1 | 2.0 | 1.4 | 0 내외 |
| | 지방 | 2.2 | 2.8 | 0.7 | -0.1 | -1.0 내외 |
| 주택매매거래(만 호) | | 100.5 | 119.4 | 105.3 | 93 ^e | 80 내외 |
| 인허가(만 호) | | 51.5 | 76.5 | 72.6 | 62 ^e | 50 내외 |
| 미분양(만 호) | | 4.0 | 6.2 | 5.6 | 5.8 ^e | 7~8 내외 |

부동산시장 전망을 위해 거시계량모형(K-MEM)과 벡터자기회귀모형(VAR), 오차수정모형(VECM)을 이용

- 거시계량모형은 연립방정식 형태로 변수 간의 구조적 관계를 바탕으로 하며, 2017년 2분기까지의 자료를 바탕으로 전망치를 도출
 - 주택가격 행태식의 경우 실질GDP, 주택담보대출, 전세매매비율, 주택건설인허가실적(과거 10분기, 3분기 이동 평균) 등의 변수를 이용
- VAR, VECM의 경우 시계열모형으로 주택가격, 주택거래, 소비심리지수 등 자료의 추세를 반영하여 전망치를 도출

4. 향후 정책방향

1 공급의 안정적 관리를 통해 시장을 연착륙 시키는 데 정책의 초점을 둘 필요

2018년에는 준공물량 증가로 인해 지방 및 수도권 남부권의 시장 위축이 예견되는 바, 국지적 역전세난 등 부작용이 발생하지 않도록 공급의 안정적 관리를 통해 시장을 연착륙시키는 데 정책의 초점을 둘 필요

공급의 안정적 관리를 위해서는 주택공급과 관련된 인허가권을 가진 지방자치단체와의 정책적 협력이 매우 중요

2 급격한 시장 위축이 나타나지 않도록 세밀한 모니터링을 통해 정책 강도 조절

시장 상황에 맞는 맞춤형 정책을 추진하고, 시장이 급격하게 위축되지 않도록 시장에 대한 세부적 모니터링을 통해 정책이 시장에 미치는 영향을 점검해가면서 정책 강도 조절(변세일 2017)

다양한 지표를 활용한 모니터링을 통해 시장을 객관적으로 진단하고, 지역별 시장에 대한 객관적인 평가로 지역별 수요에 맞는 공급이 이루어지도록 유도(변세일 2017)

임대사업자 등록 활성화 방안이 시행되고, 2018년 4월부터 양도세 중과가 시작되면 2~3월경 다주택자들의 매도 움직임이 예상되는 바, 집중 모니터링하여 필요 시 보유세 강화 등 후속 대책 시행

3 국지적 역전세난 및 전월세가 상승에 대비한 임차인 보호 강화

공급과잉 예상지역에 국지적 역전세난이 우려되는 바, 역전세난 대비 저렴주택에 대한 보증금 반환 보증률 할인 강화, 보증금 반환 보증제도 강화 등 필요(변세일 외 2016)

수급 균형에도 불구하고 일부 가격 상승이 우려되는 지역에 대해서는 긴급 주거지원 강화, 공적임대주택 확충 등이 필요하며, 필요 시 전월세 상한제, 임대차 계약갱신청구권 등 우선 적용 검토

4 토지거래허가구역 지정, 후분양제, 주택은행제도 도입 등 시장안정을 위한 후속 조치 시행

가격의 급격한 변화를 최소화하기 위해 주거복지로드맵에 따라 공공택지 개발이 검토되고 있는 개발제한구역(GB)에 대해서는 부동산 투기억제를 위해 토지거래허가구역 지정 검토, 후분양제는 공공부문부터 단계적 시행 검토

공급과잉으로 인한 역전세난 및 급격한 가격하락 등의 부작용을 막기 위해 공급이 많은 시기에 LH 등 공공기관이 주택을 미리 비축한 후 임대로 운영하다가 시장 과열 우려가 있을 때 시장에 매각하여 공급량을 늘려 시장을 안정시킬 수 있도록 주택은행제도(가칭) 도입 검토

참고문헌

- 국토교통부. 인허가 및 준공실적.
- 국토연구원. 2017. 부동산시장소비자심리조사(2017년 7월~11월).
- 변세일. 2017. 부동산시장 진단과 핵심 정책과제. 국토연구원 개원39주년 기념 세미나, 11월 2일. 서울 페럼타워.
- 변세일, 이수욱, 박천규, 이태리, 전성제, 김규식, 황관석 외. 2016. 부동산시장 이슈 분석과 정책방안(I). 안양: 국토연구원.
- 변세일, 이수욱, 전성제, 김태환, 최진, 최진도, 최희욱 외. 2015. 부동산시장 여건변화에 대응한 주거지재생 효과분석 시스템 구축(III). 안양: 국토연구원.
- 한국감정원. 월간 주택가격 동향.
- 미국연방준비은행(<https://www.federalreserve.gov/data.htm>)
- 한국은행경제통계시스템(<https://ecos.bok.or.kr/>)

변세일 국토연구원 주택·토지연구본부 부동산시장연구센터장(siblyun@krihs.re.kr, 044-960-0234)
이수욱 국토연구원 주택·토지연구본부 선임연구위원(swlee@krihs.re.kr, 044-960-0369)
박천규 국토연구원 주택·토지연구본부 연구위원(cgpark@krihs.re.kr, 044-960-0274)
황관석 국토연구원 주택·토지연구본부 연구원(kshwang@krihs.re.kr, 044-960-0367)
방보람 국토연구원 주택·토지연구본부 연구원(brbang@krihs.re.kr, 044-960-0345)
정경석 국토연구원 주택·토지연구본부 연구원(gsjeong@krihs.re.kr, 044-960-0273) 외 국토연구원 부동산시장연구센터원

