2018. 3. 15.

Global Professional
Research Partner CERIK

2018년
주택시장 전망

CERIK
Construction & Economy Research Institute of Korea
한국건설산업연구원

한국건설산업연구원 연구위원 허윤경

© Copyright CERIK 2018

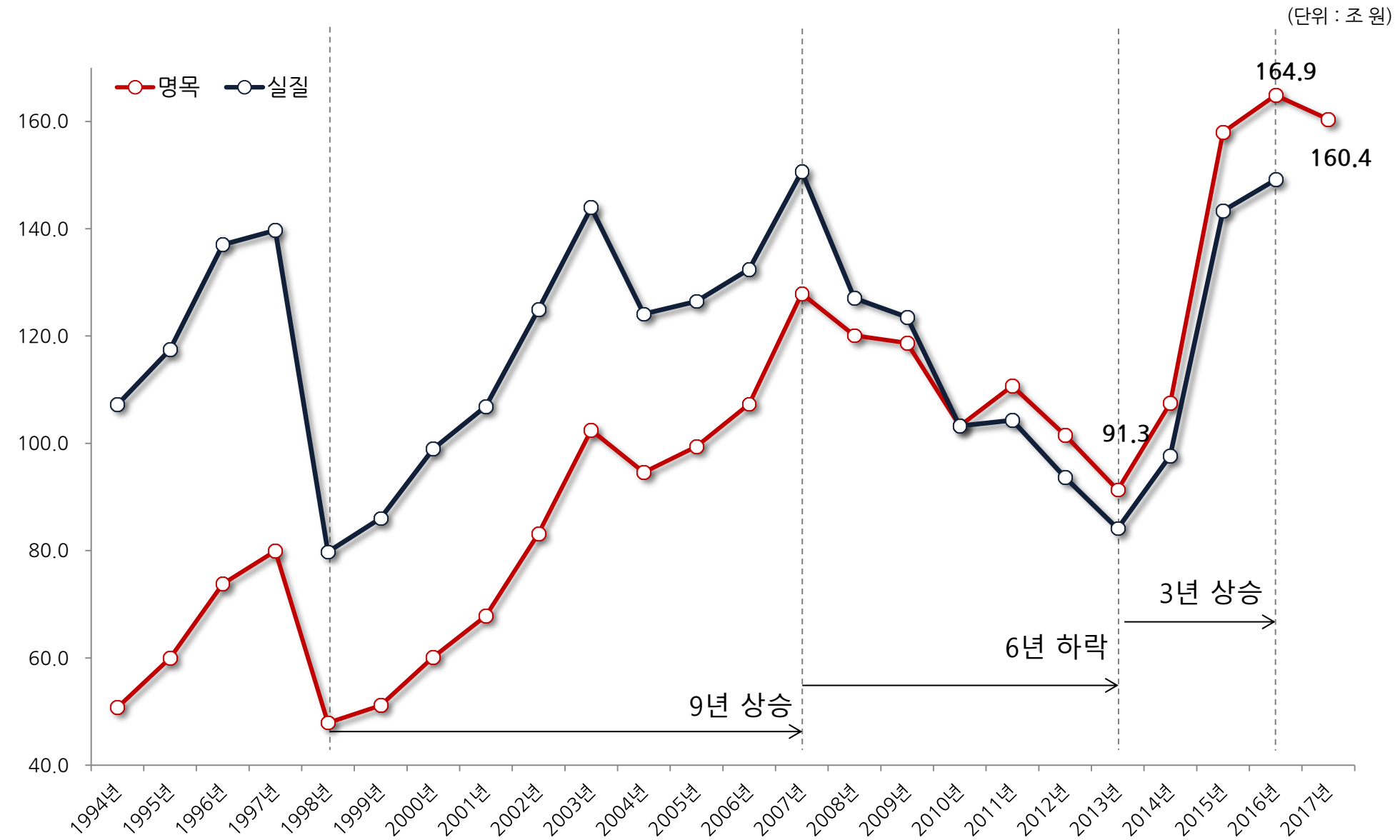
Table of Contents

I. 최근 주택시장 특징

II. 2018년 전망의 주요 변수

III. 2018년 전망 및 시사점

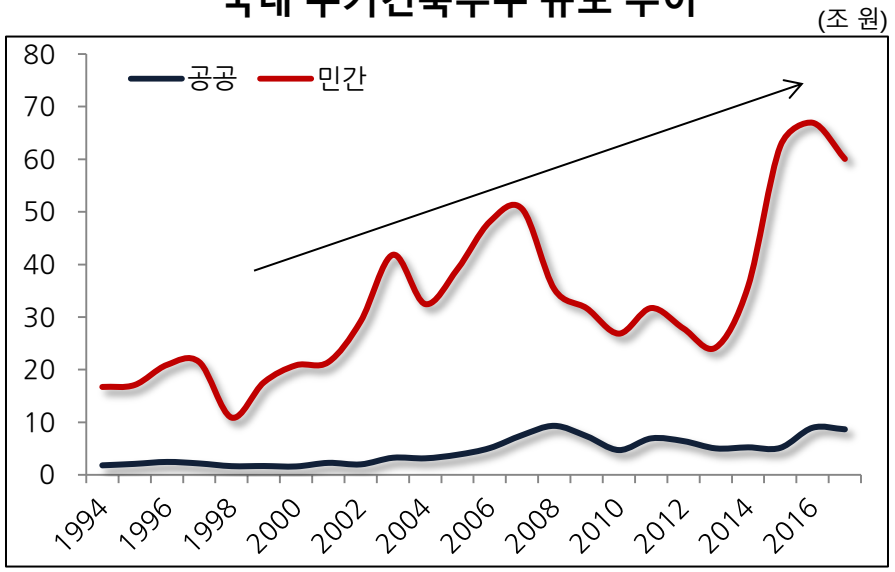
수주 건설 경기 Cycle 짧아져



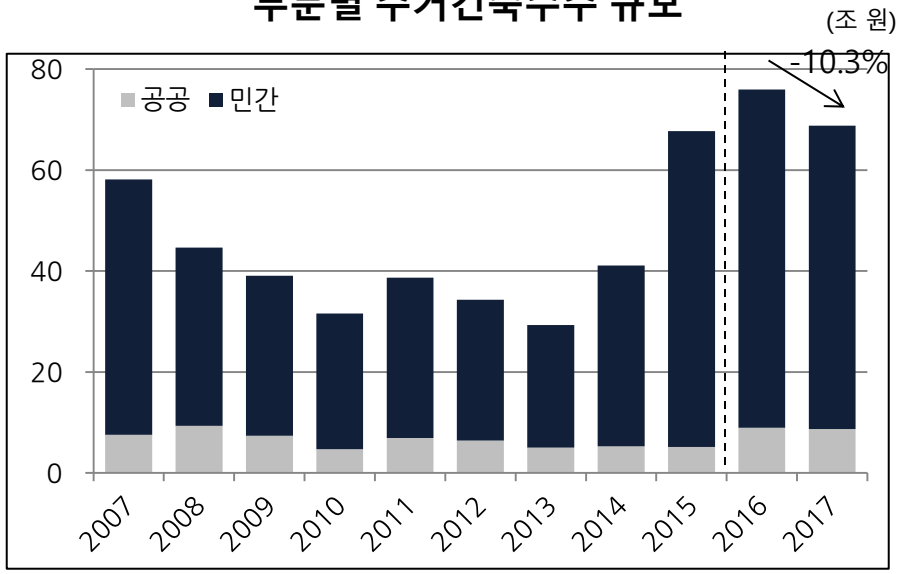
주 : 불변금액은 2010년 기준, 2017년은 한국건설산업연구원 전망치임.
자료 : 대한건설협회

주거 경기 변동성 크나, 시장 비중 절대적

국내 주거건축수주 규모 추이



부문별 주거건축수주 규모



자료 : 대한건설협회

주거건축, 시장 40% 넘어서

주거 시장 규모 69조원('17년)

→ 경기 변동성 영향을 가장 크게 받는 시장

→ 변동성 확대에 따른 어려움도 크나

여전히 40% 수준의 비중 유지

1. 공공 : 지속 성장 규모 확대 중

	'00년		'17년
공공주거 규모	2조원	→	9조원
공공주거 비중	3%	→	5%

CAGR 10.4%

2. 민간 : 변동성 크나 시장 비중도 절대적

	'00년		'17년
민간주거 규모	21조원	→	60조원
민간주거 비중	35%	→	38%

CAGR 6.4%

비중 주거시장 독주 재도래

국내 건설산업의 비중 변화

금융위기 ~

공공 토목시장의 단기적 확대

- 금융위기와 4대강 사업의 집중으로 단기적 공공 토목시장의 확대
- 공공 : 민간 = 5 : 5

'10년 ~

절대 우위 시장 부재

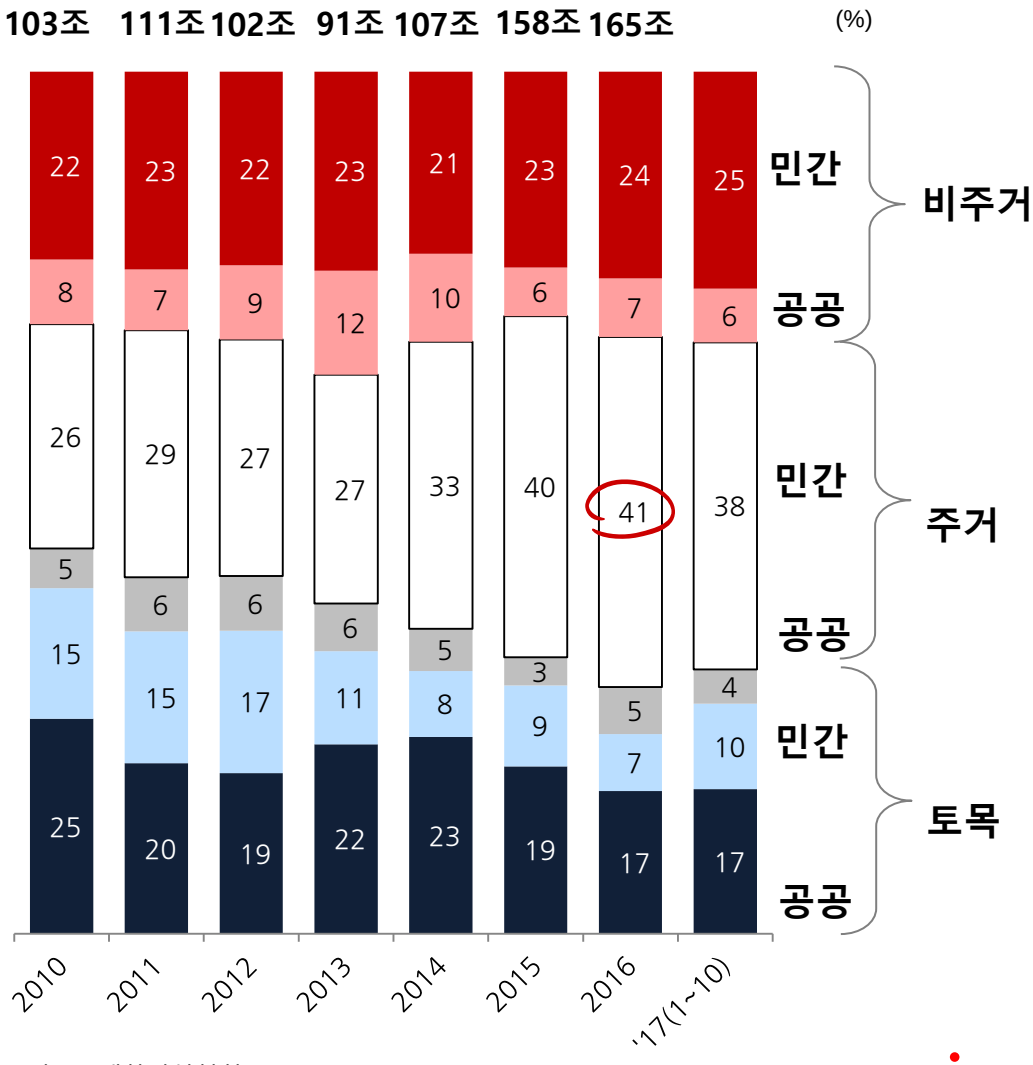
- 공종별 비중 차가 축소되면서 주력시장이었던 민간 주거, 공공 토목 비중의 축소
- 공공 : 민간 = 4 : 6

'15년 ~

주거시장 성장 주도

- 민간 주거 절대 우위 시장 재도래(금융위기 직전 상황 유사)
- 공공 : 민간 = 3 : 7

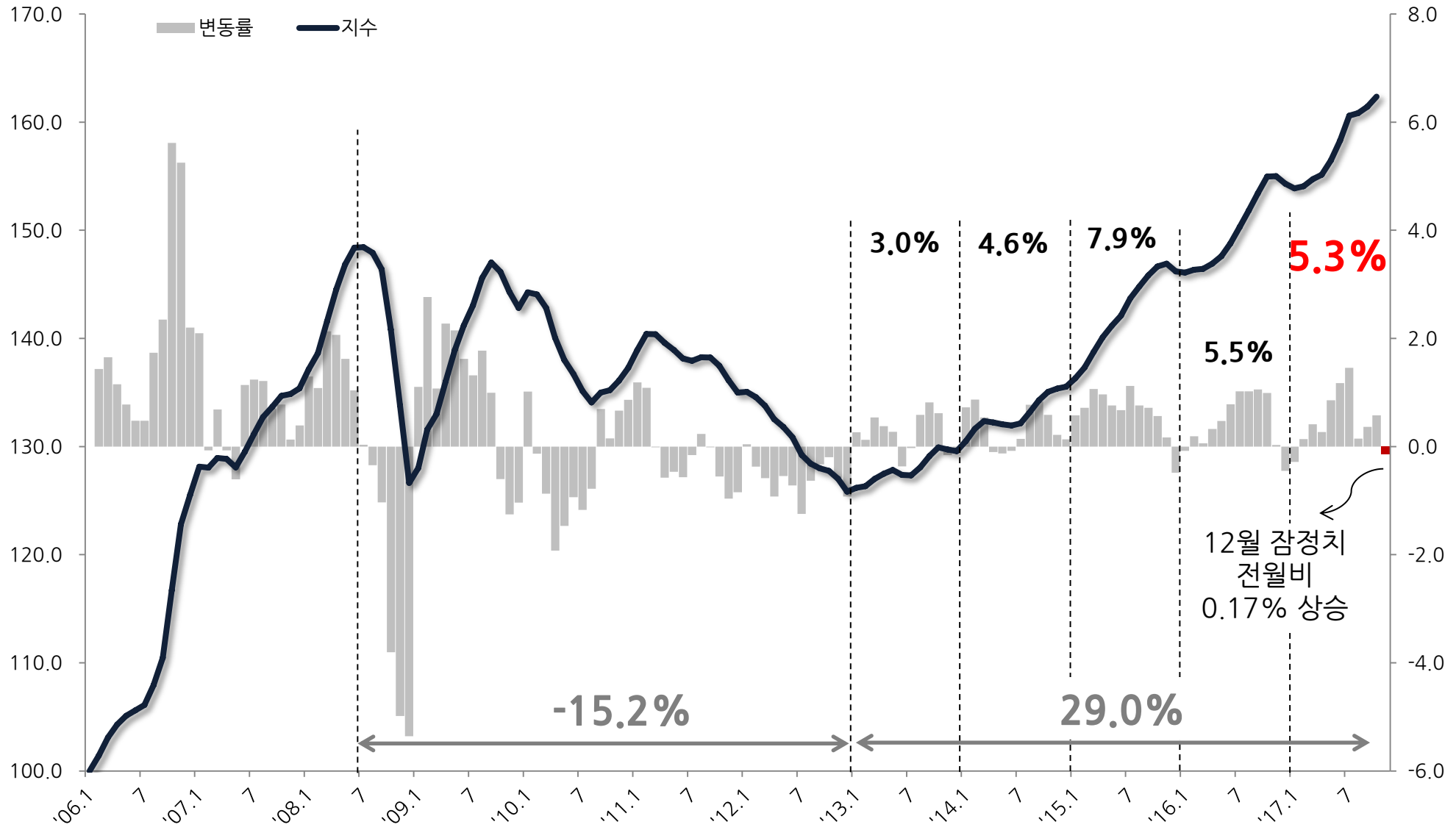
국내 건설산업의 공종별 수주비중 추이



자료 : 대한건설협회

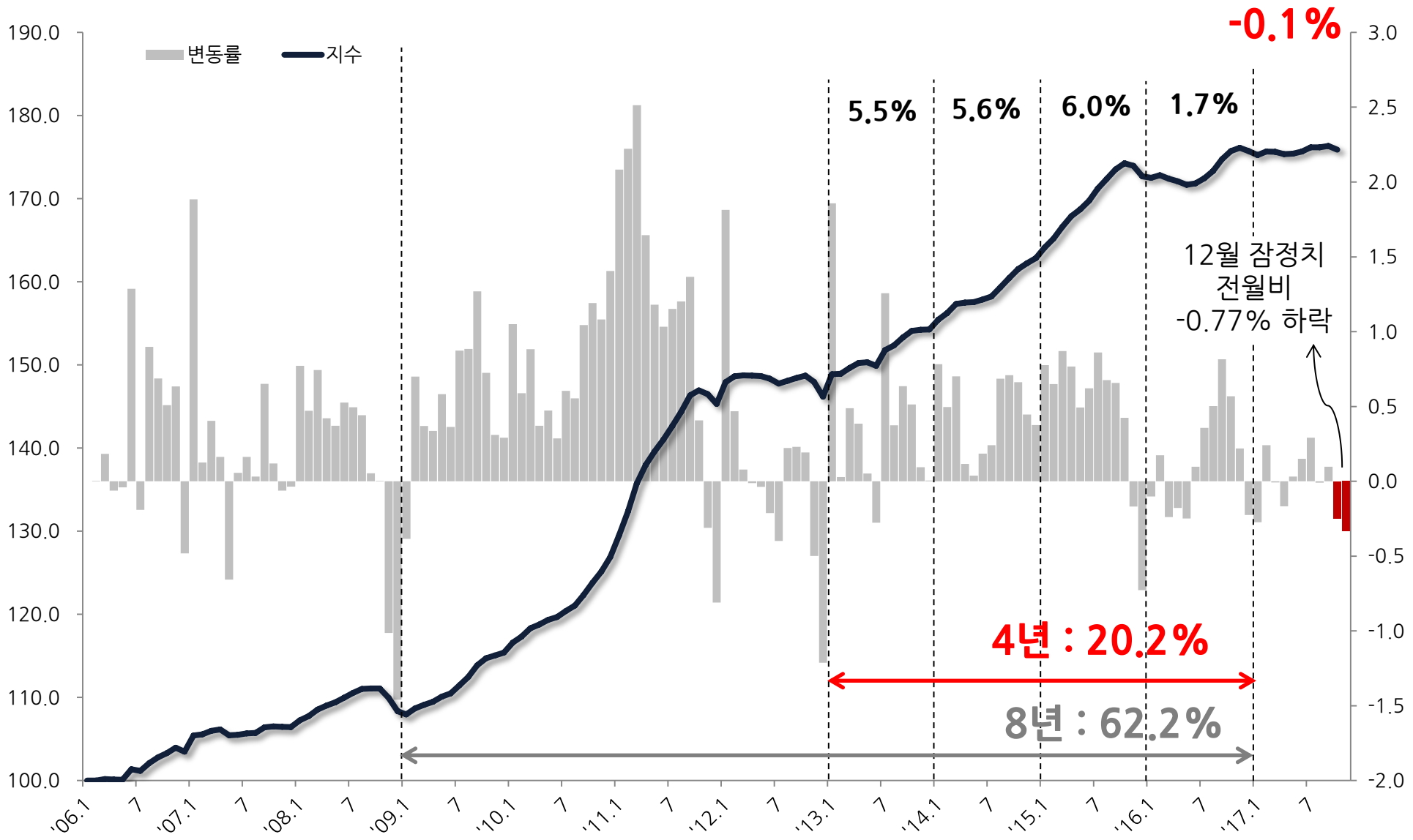
수도권

4년 반 하락, 5년 상승



주 : 지수는 2017년 10월치까지 발표되었고 11월 변동률은 잠정치로 발표됨.
자료 : 국토교통부, 수도권 아파트 실거래가격지수

지방 2017년 들어 등락



주 : 지수는 2017년 10월치까지 발표되었고 11월 변동률은 잠정치로 발표됨.
자료 : 국토교통부, 지방 아파트 실거래가격지수

단기 11월 이후 서울 거래량 다시 증가

<거래일 기준 서울 아파트 거래량 증감률>

(단위 : %)

	8월	9월	10월	11월	12월	1월
서울	-53.4	-39.0	-47.5	42.1	99.5	94.3
강남구	**-64.0**	**-32.3**	**-36.9**	**207.3**	**176.7**	**83.3**
강동구	-67.2	-59.3	-54.7	38.6	130.1	148.3
강북구	-32.0	-32.6	-39.8	65.9	52.6	50.0
강서구	-60.0	-49.8	-45.1	46.7	127.4	84.4
관악구	-36.0	-11.4	-41.9	1.4	36.7	26.5
광진구	-55.7	-21.2	-39.4	70.4	88.8	141.9
구로구	-41.3	-35.9	-53.3	9.0	39.7	69.4
금천구	-37.1	-46.2	-52.1	-20.8	-8.1	14.6
노원구	-63.9	-54.2	-63.1	-11.7	29.3	78.6
도봉구	-51.1	-50.7	-59.8	-6.7	29.4	43.4
동대문구	-25.2	-31.5	-47.9	21.0	85.2	68.6
동작구	-57.0	-47.6	-48.9	32.6	146.7	137.4
마포구	-56.0	-40.3	-49.6	41.8	107.6	120.5
서대문구	-29.5	-18.3	-32.4	27.7	85.6	135.7
서초구	**-52.5**	**-20.1**	**-26.8**	**98.6**	**174.1**	**92.7**
성동구	-60.0	-38.3	-52.2	81.6	184.4	172.4
성북구	-30.1	-35.5	-50.6	23.3	74.3	161.3
송파구	**-68.8**	**-25.6**	**-41.0**	**140.5**	**188.5**	**73.3**
양천구	-65.9	-48.6	-33.7	130.0	115.0	113.1
영등포구	-59.1	-27.6	-37.3	22.9	174.2	118.1
용산구	-59.8	-52.0	-50.2	32.8	195.4	177.5
은평구	-39.9	-46.6	-57.3	-14.1	35.1	72.5
종로구	-44.9	-30.0	-41.0	10.6	37.3	7.5
중구	-50.0	-27.5	-61.4	0.0	106.9	168.0
중랑구	-37.9	-30.2	-46.6	16.0	51.4	69.3

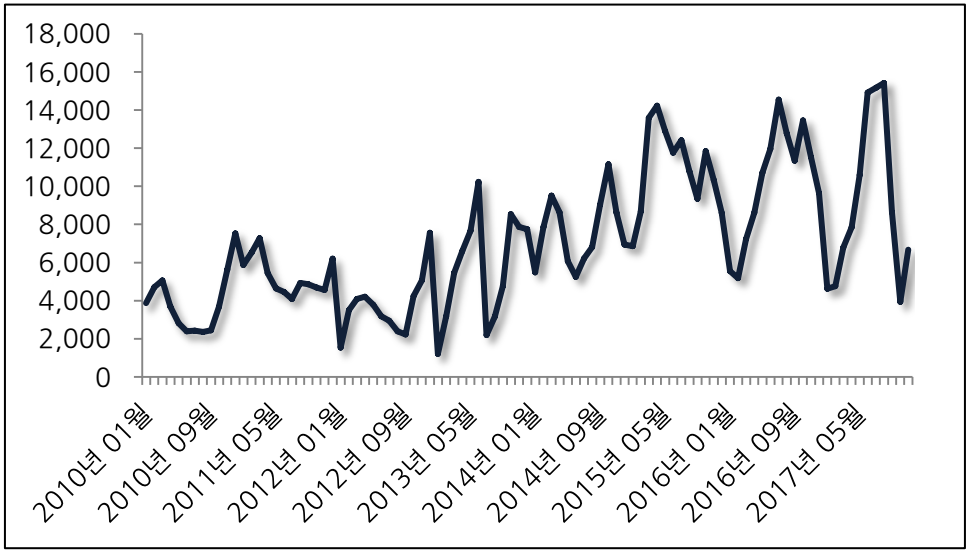
주 : 전년동기비. 2018년 2월 23일 검색

자료 : 한국감정원 전국주택가격동향조사; 국토교통부 실거래가 공개시스템의 실거래가 다운로드

▪ 8.2대책 이후 거래량 감소세

- ✓ 8월 거래량은 전년 동월 대비 53.4% 감소
- ✓ 11월 들어 거래량 회복세 나타나
- ✓ 특히, 강남권을 중심으로 회복세 가팔라
- ✓ 12월 이후 증가폭 커

<신고일 기준 서울 아파트 매매 거래량 추이>



자료 : 국토교통부

토지, 단독주택 강세

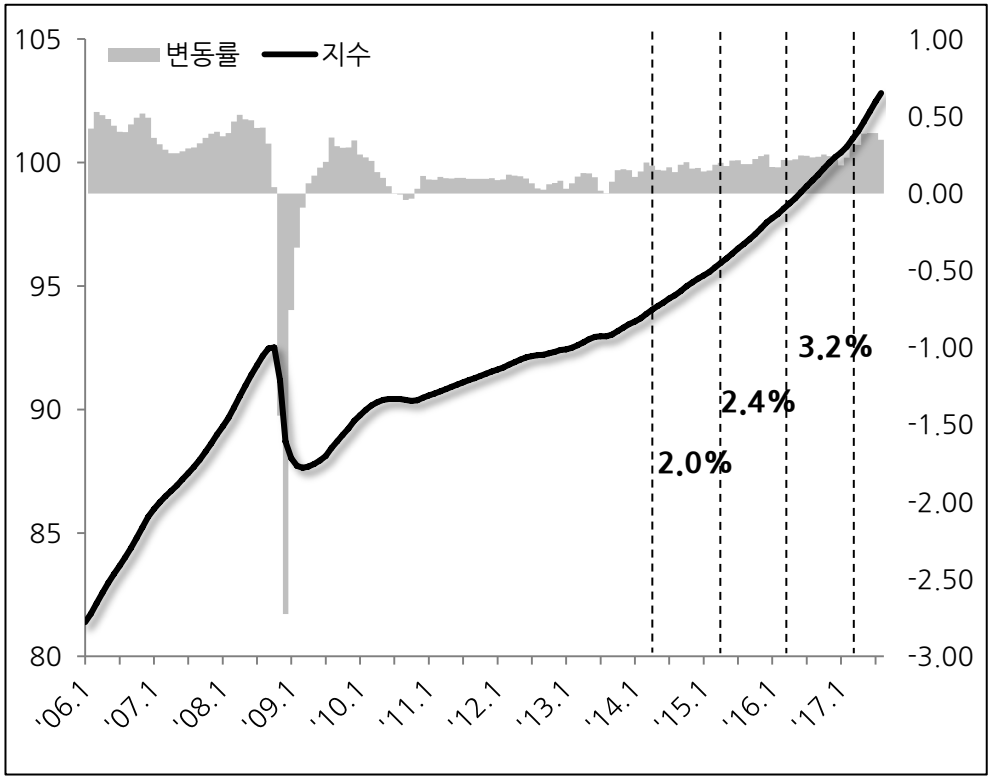
▪토지가격 상승세, 거래 증가세 확대 지속

✓ 4년 연속 2% 초과 상승, 1~9월 2.92% 상승(2016년 1~9월 1.97% 상승)

✓ 토지거래량, 1~9월 필지수 기준 14.5% 증가, 면적 기준 2.9% 증가(전년동기비)

<전국 토지가격지수 추이>

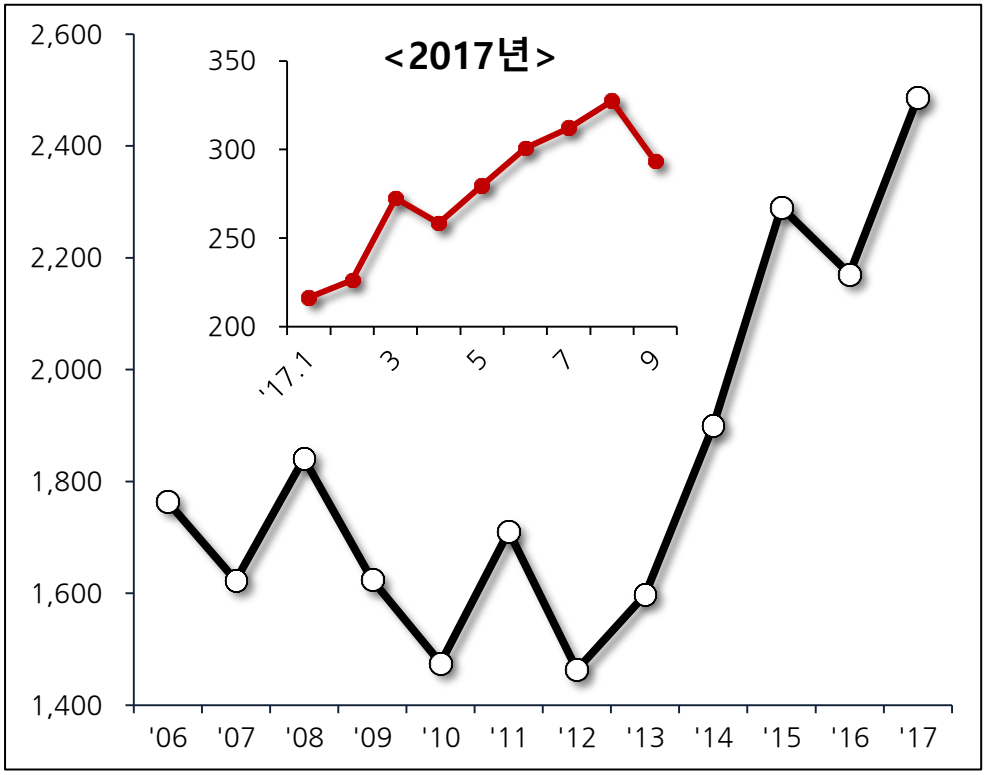
(2016.12.1=100)



자료 : 국토교통부

<전국 토지 거래량(필지수) 추이>

(단위: 천 필지)



주 : 연도별 자료는 각 년도 1~9월까지 거래량임.

자료 : 국토교통부

결산 호가는 유지되나, 공급은 감소 중

	수도권	지방
가격	(1~2월) (매매) 0.82% ↑ (아파트 1.08% ↑) (전세) 0.12% ↓	0.09% ↓ (아파트 0.34% ↓) 0.15% ↓
거래	(1월) 43.3% ↑	1.6% ↑
공급	(1월 전년동월비 증감) 인허가 6.3% ↑ 분양승인 339.4% ↑ 준공 89.8% ↑	16.0% ↓ 430.9% ↑ 87.1% ↑

주택매매거래량 2015년 105.3만건, 2016년 94.7만건

지역별 상품별 차별화 극심

Table of Contents

I. 최근 주택시장 특징

II. 2018년 전망의 주요 변수

III. 2018년 전망 및 시사점

정책 5차례 부동산 대책과 금리 인상

5.10. 출범

6.19대책
(주택시장의 안정적 관리를 위한 선별적·맞춤형 대응방안)

8.2대책
(실수요 보호와 단기 투기수요 억제를 통한 주택시장 안정화 방안)

9.5조치
(8.2대책 후속 조치)

10.24
(가계부채종합대책)

11.29
(주거복지 로드맵)

11.30
(금리 인상
1.25% → 1.50%)

정책 수요_수요억제책 다수

▪국지적 규제 강화

✓투기과열지구, 투기지역, 조정지역

▪금융 규제 강화

✓총량 관리 목표 설정

✓LTV, DTI 규제 강화, DSR도입 검토

✓중도금 대출 보증 건수·한도 축소

▪청약시장 규제 강화

✓1순위 자격 강화, 전매제한 강화, 오피스텔 포함 등

▪다주택자 규제 강화

✓주택담보대출 건수 제한, 금융규제 강화(신DTI), 자금조달계획 의무화

✓부동산임대업자 대출에 대해서도 여신심사 가이드라인 도입(RTI)

✓내년 4월 1일부터 조정대상지역 내 주택 양도시 2주택자는 양도세율에 10%p, 3주택자는 20%p 가산

✓장기보유특별공제 적용 배제

< 지역별 LTV, DTI 규제비율 (일반 주택담보대출 및 집단대출) >

구 분	투기과열지구 및 투기지역		투기과열지구, 투기지역 外 조정대상지역		조정대상지역 外 수도권	
	LTV	DTI	LTV	DTI	LTV	DTI
서민 실수요자 (완화)	50%	50%	70%	60%	70%	60%
주담대 미보유(기본)	40%	40%	60%	50%	70%	60%
주담대 1건 이상 유(강화)	30%	30%	50%	40%	60%	50%

정책 가계부채종합대책과 주거복지 로드맵

- **총량 : 가계부채 증가율 연평균 증가율(8.2%) 수준 이내 유도**
- **수요 : 新DTI 도입, 주택담보대출의 원리금 모두 반영하고 만기제한**
  - ✓내년 1월부터 기존 DTI가 적용되던 수도권과 조정지역 도입
- **수요 : 부동산임대업자 대출에 대해서도 여신심사 가이드라인 도입하여 임대소득 대비 이자비용 비율 등을 참고지표로 운영 계획**
- **공급 : 주택도시보증공사 중도금대출 보증 요건 축소**
  - ✓내년 1월부터 수도권, 광역시, 세종시의 HUG 중도금대출 보증한도를 기존의 6억에서 5억으로 조정하고 보증비율을 90%에서 80%로 축소
- **임대사업자 등록 유도 : 세제 및 건보료 지원**
  - ✓지방세 감면 연장, 분리과세 2019년 도입 재확인, 장기보유특별공제 및 종부세 배제 대상 조정
  - ✓분리과세 대상 8년 임대시 건보료 인상분 80% 감면

정책 재건축 규제 강화 및 보유세 강화

1.21(예상 재건축부담금 발표)

2.20(재건축 안전진단 기준 강화)

참고 3 재건축부담금 시뮬레이션 결과 (강남 15개, 기타 5개 단지)

□ 평균 재건축 부담금 예상액

○ 20개 단지 전체 평균 : 3억6천6백만원

○ 강남 4구 15개 단지 : 4억3천9백만원

○ 기타 5개 단지 평균 : 1억4천7백만원

구 분	가중치	
	현행	개정
주거환경	0.40	0.15
건축마감 및 설비노후도	0.30	0.25
구조안전성	0.20	0.50
비용분석	0.10	0.10

3월 재정개혁특위 출범 → 보유세 개편 논의

6월 지방선거

8월 정기국회 논의 → 세법 개정

} 공시가격 상승, 시행령 변경 통한 공정가치율 상승 등 가능성 존재

금리 인상, 주택가격 하방 압력

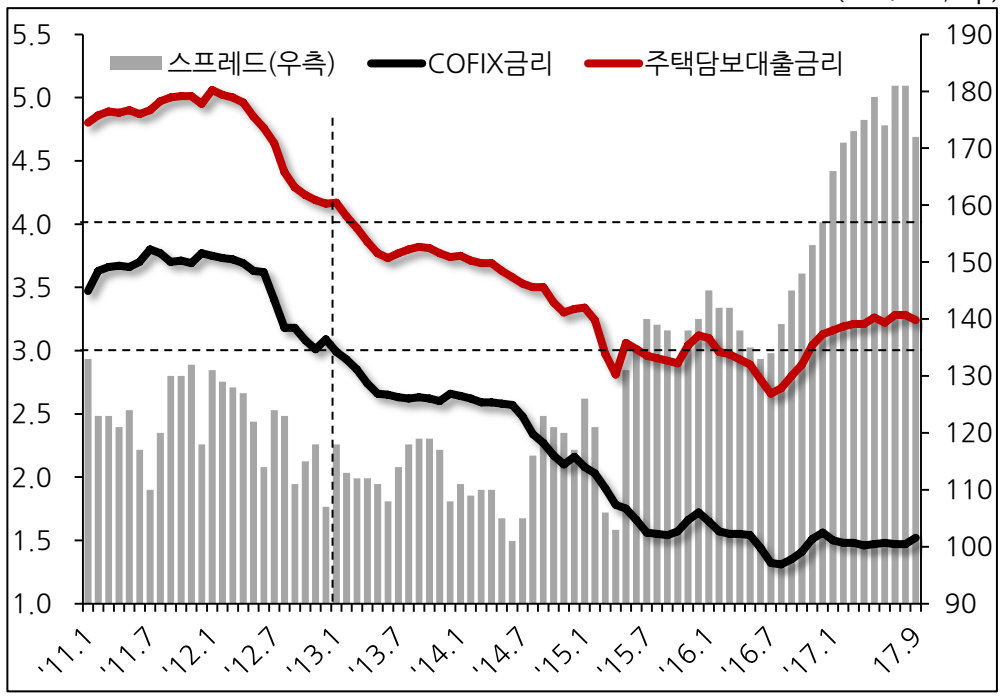
▪ 이근영 외(2016), CD 금리 1%p 상승하면 전국 아파트 매매가 6개월 후 1.69%p 하락 효과 추정

✓금리가 낮을 때와 높을 때 금리 인상에 따른 주택가격 상승 효과는 다름.

✓금리 상승이 1%p보다 낮게 형성된다면, 시차 및 연구 당시에 비해 낮은 현재 금리 수준을 감안할 때 내년 주택 가격에 미치는 영향은 축소될 것으로 판단됨.

<COFIX 금리 추이>

(단위 : %, bp)



자료 : 전국은행연합회, 한국은행 경제통계시스템

<CD 금리 1%p 상승이 아파트 매매가 및 전세가에 미치는 영향>

(단위: %p)

점유형태	지역	금리 상승 이후			
		0 개월	6 개월	12 개월	24 개월
매매가	전국	0.004	-1.687	-2.389	-2.626
	서울	-0.050	-2.031	-3.064	-3.017
	강남	-0.016	-2.046	-3.025	-2.877
전세가	전국	-0.026	-2.667	-3.305	-3.326
	서울	-0.101	-3.750	-4.967	-4.462
	강남	-0.031	-3.609	-4.754	-4.272

주: CD 금리 상승 이후 누적 아파트 가격 변동률을 의미함.

자료 : 이근영, 김남현 (2016), 금리와 주택가격, *경제학연구*, 64(4): 45-82.

주담대 등 총량적 연체율 안정적

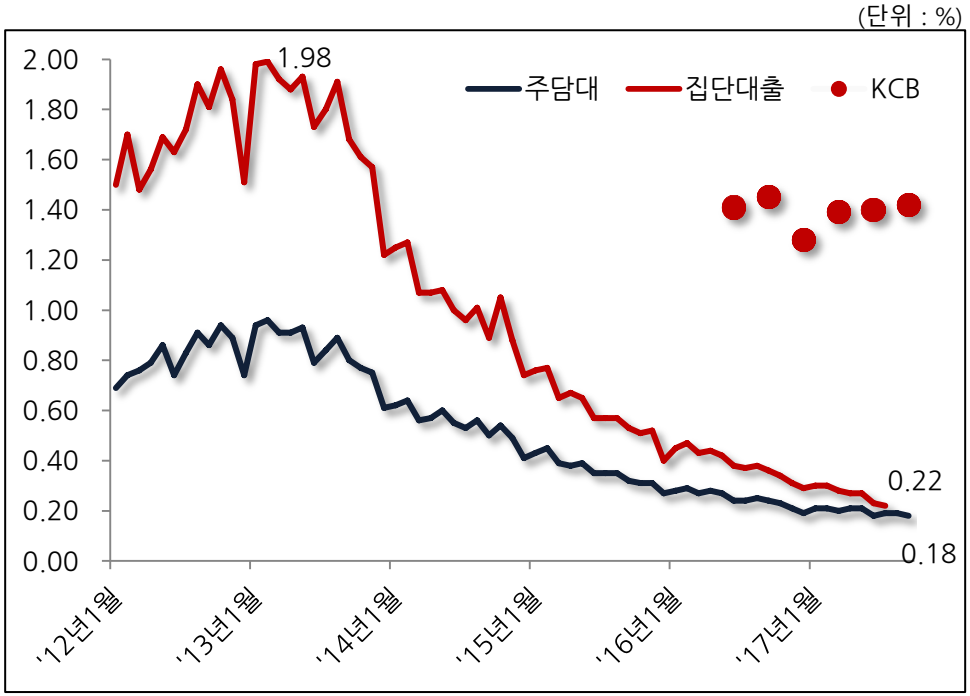
▪9월 주담대 연체율 0.18% 역사상 최저치 유지

✓7월 집단대출 연체율 0.22% 불과. 신용카드 연체율은 전년 연말 저점 형성 후 상승

✓2017년 2Q 가계여신 부실채권 1.6조원으로 지속 감소(부실채권 신규 발생도 감소(0.6조원→0.5조원))

▪수도권 내에서도 연체율의 지역별 편차 존재(외곽지 연체율 높아)

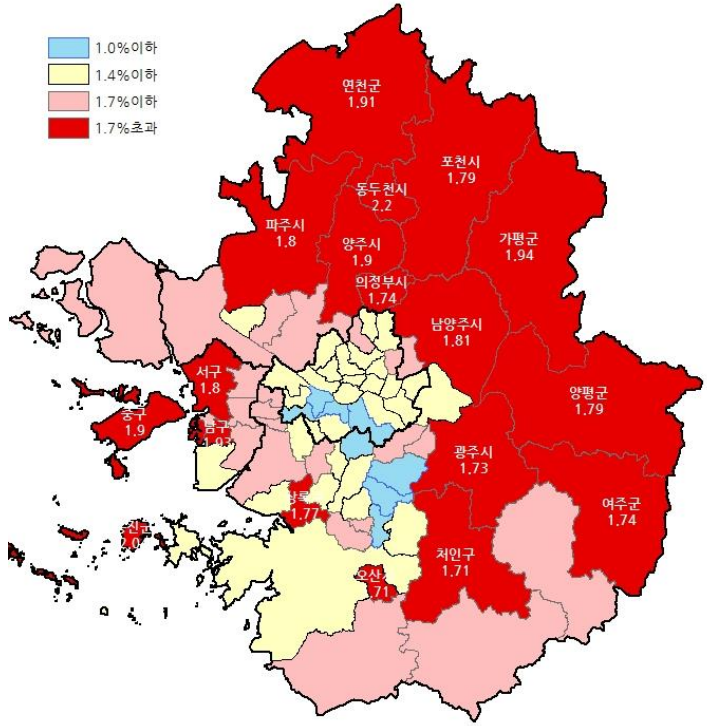
<주택담보대출 관련 연체율 추이>



주 : 주담대와 집단대출은 금융감독원 보도자료 상 연체율로 국내은행의 원화대출 연체율(1개월 이상 원리금 연체기준)이며 KCB는 KCB가 보유한 카드 대출을 포함한 30일 이상 연체율로 분기 기준임.

자료 : 금융감독원 보도자료, KCB, k-atlas 솔루션

<연체율 분포(2017년 8월)>



주 : KCB가 보유한 카드 대출을 포함한 30일 이상 연체율 기준이며 지역은 차주의 우편물 소재지임.

자료 : k-atlas 솔루션

수요 수도권 신규 차입 구매자 30%, LTV 50%이상

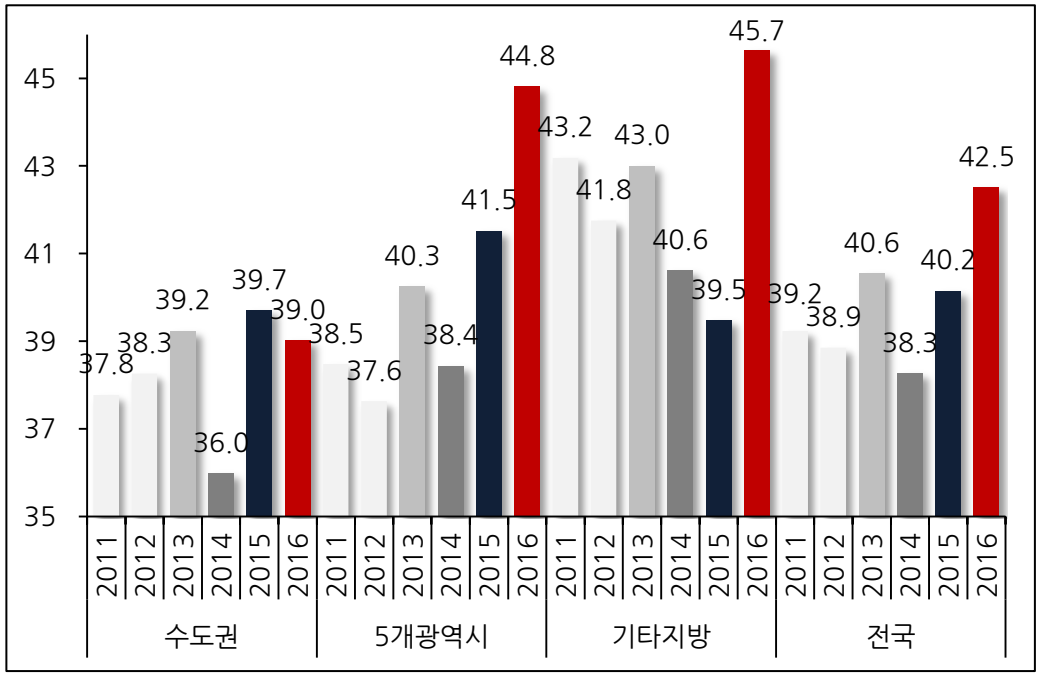
▪ 주택 구매자의 주택가격 대비 대출액 비중은 2014년 이후 증가 추세

- ✓ 당해년 신규 거주주택 구입자 중 차입자의 LTV 추이는 전국적으로 2014년 이후 증가세
- ✓ 2016년 수도권 거주주택 차입자 중 LTV 50% 이상 비중은 30.0% 수준
- ✓ 2016년 지방 거주주택 차입자 중 LTV 60% 이상 비중은 20.5%, 증가 추세

▪ 금융규제 강화로 일부 신규 진입 수요층 제약 가능성 존재

<지역별 · 주택 구입년도별 차입자의 평균 LTV>

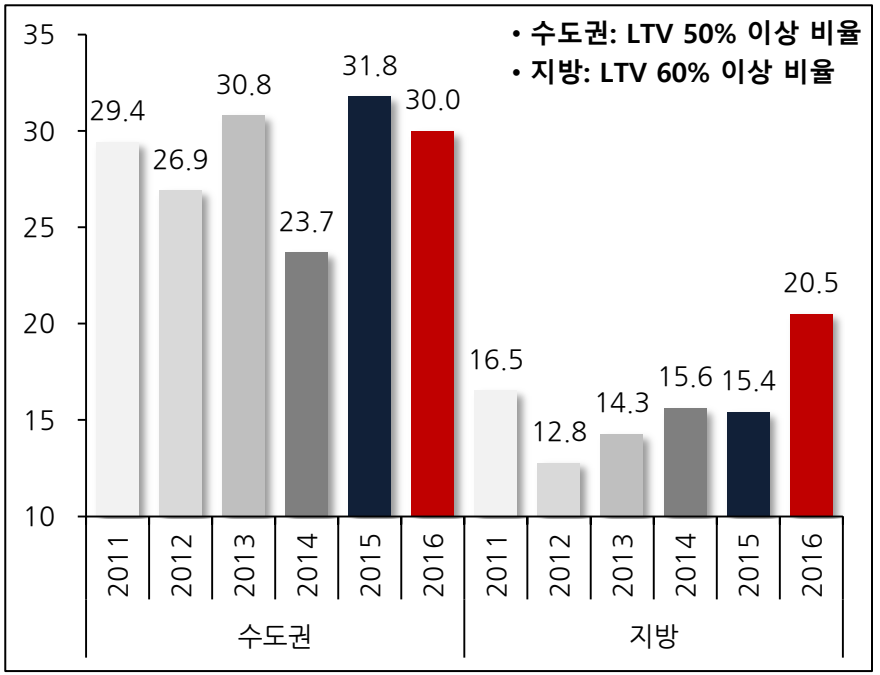
(단위 : %)



자료 : 국토교통부, 2016, 주거실태조사 마이크로데이타

<지역별 · 주택 구입 년도별 차입자 상위 LTV 비율>

(단위 : %)



자료 : 국토교통부, 2016, 주거실태조사 마이크로데이타

교체 수요 노후주택 거주로 압력 존재

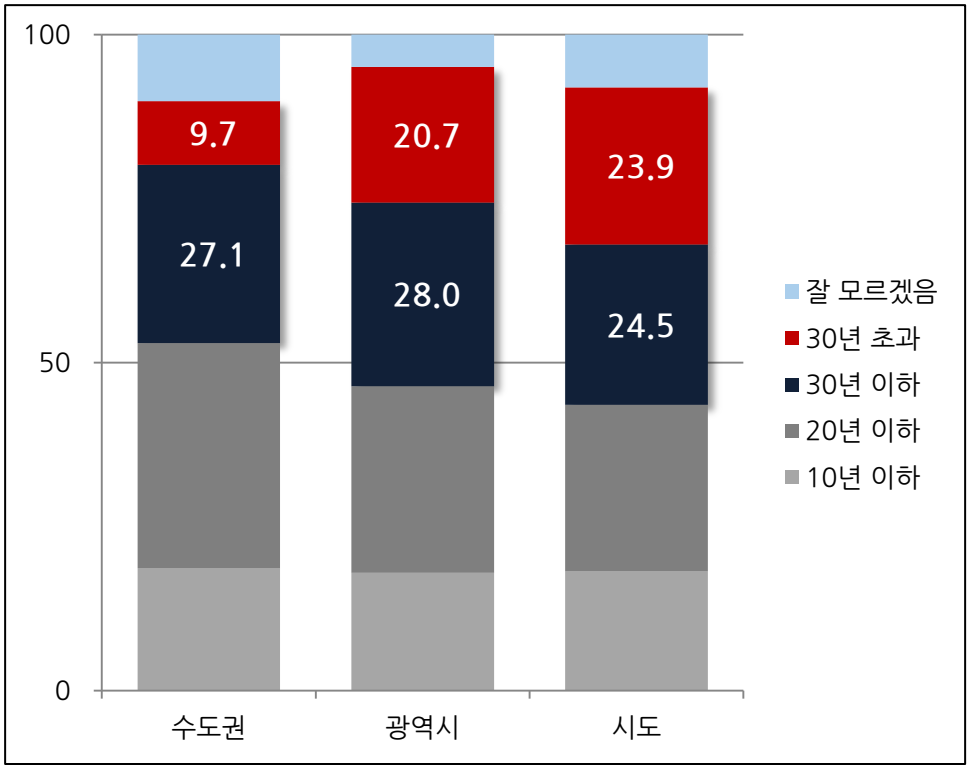
▪주택의 지속적인 노후화로 교체수요 압력 존재

✓자가거주자 중 20년 이상 된 주택에 거주하는 비율 43.5%, 30년 초과 17.5%, 지방 노후주택 자가거주 비중 높음

✓경과연수 26년이 지나서는 주거불만족 비율이 20% 육박

<자가점유 주택의 노후도>

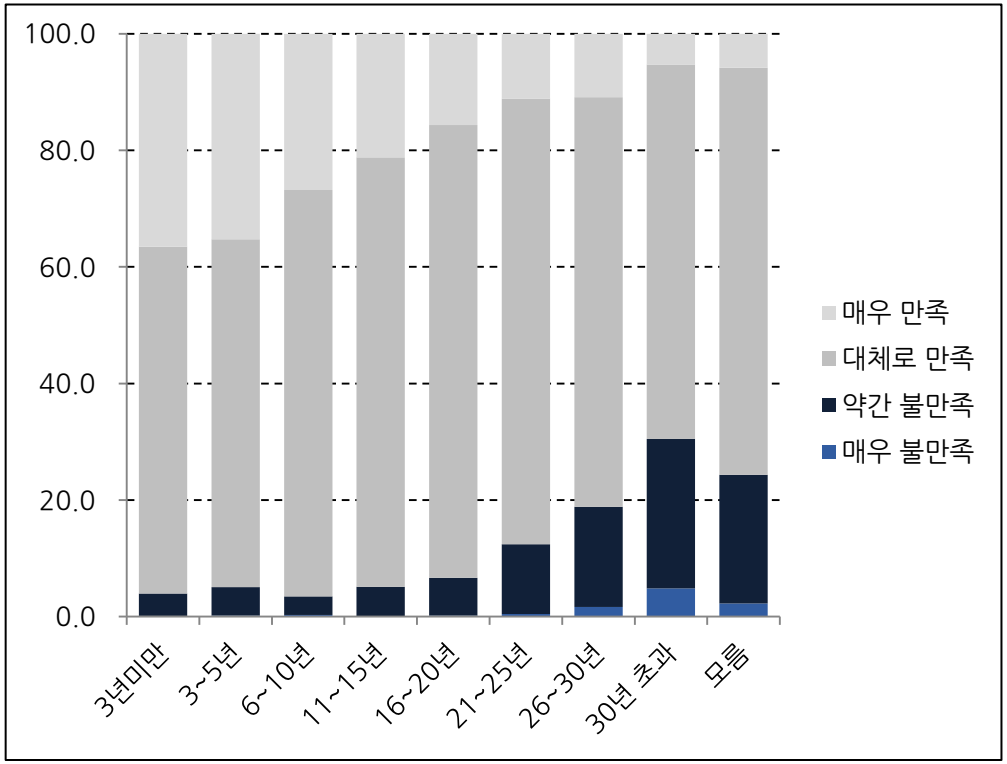
(단위 : %)



주 : 2016년 주거실태조사상의 주거점유형태가 자가거주인 경우의 주택 노후도임.
자료 : 국토교통부, 2016, 주거실태조사 마이크로데이타

<주택의 경과연수별 주택 만족도>

(단위 : %)



자료 : 국토교통부, 2016, 주거실태조사 마이크로데이타

개인의 투자상품 → 부동산 선호 유지

▪ 자산시장 강세, 개인 투자상품으로 부동산 선호 금융상품보다 높아

✓안정적 수익률, 낮은 변동성(리스크), 용이한 접근성

▪ 부동산 보유 가구 증가, 자산 중 부동산 비중 다시 상승

✓부동산 보유가구 지속 증가, 2016년 68.5%까지 상승(거주주택, 이외 부동산, 계약금 등 모든 부문 증가, 소득 3~4분위 부동산 보유가구 비율 증가폭 커)

✓자산 중 부동산 비중 증가(2012년 69.6% → 2013년 67.5% → 2014년 67.6% → 2015년 68.2% → 2016년 69.2%)

<코스피 및 전국 아파트 실거래가 지수 추이>

(2006년 1월 = 100)



자료: 한국거래소, 국토교통부

<부동산 자산별 보유가구 비율>

(단위 : %)

	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년p)
부동산	66.1	66.4	67.7	68.2	68.5
거주주택	56.7	56.3	57.8	58.8	59.6
거주주택 이외 부동산	31.3	32.9	33.3	33.0	32.1
계약금 및 중도금	2.0	2.4	2.8	3.2	4.2

자료: 통계청, 가계금융·복지조사(패널)

양호 사업장 중심 분양 수요 지속

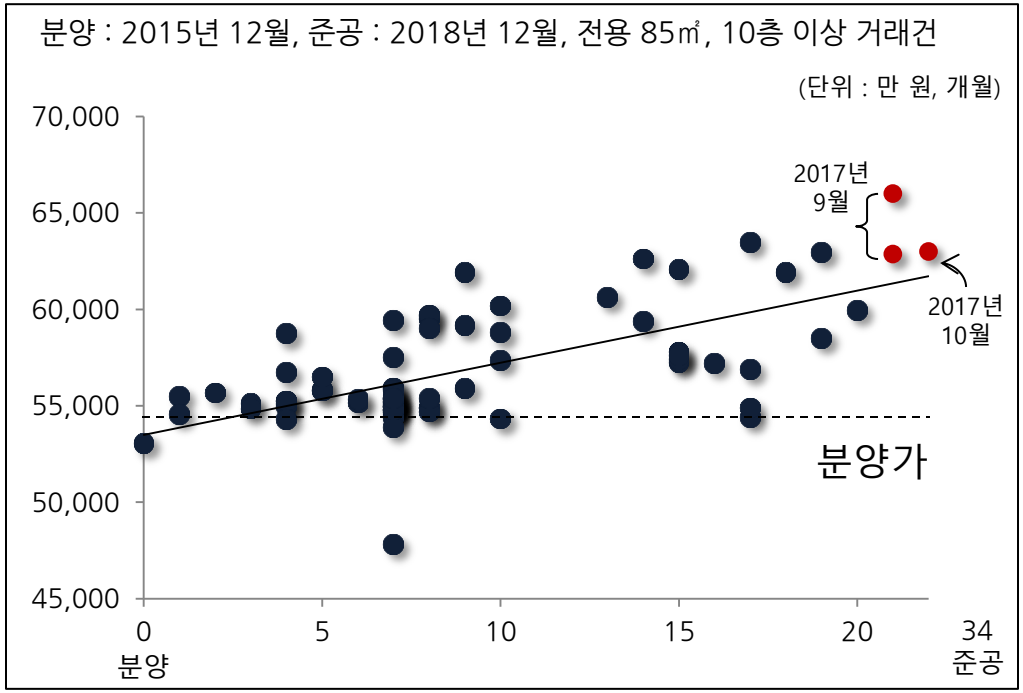
▪프리미엄 형성 가능 여부에 따라 분양 수요 갈릴 듯

✓서울 은평구 사업장은 8.2대책 이후에도 분양가 대비 15% 수준의 프리미엄 유지

✓경남 창원시 사업장은 분양 이후에도 프리미엄 발생하지 않은 반면, 준공 시 일부 마이너스 프리미엄 발생하며 리스크 확대

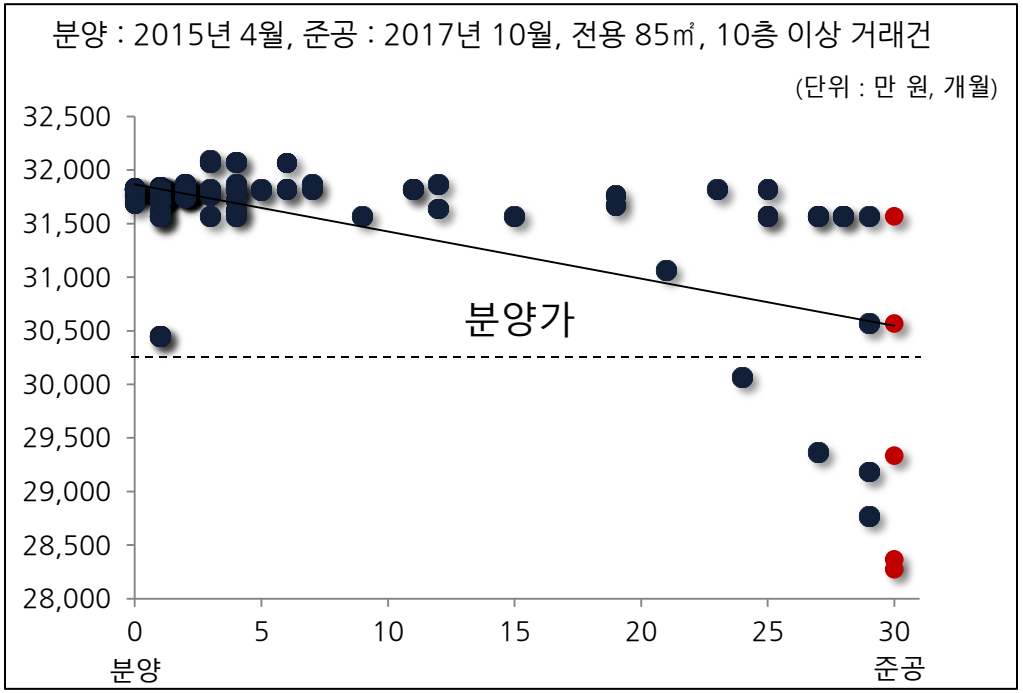
✓양호사업장의 분양가 조정으로 수분양자의 적정 수익률을 확보시키는 효과도 발휘

<서울 은평구 A단지 분양·입주권 거래 추이>



주 : 2017년 11월 1일 검색(2017년 10월 31일 신고건까지), 거래일 기준
자료 : 국토교통부 실거래가 공개시스템의 분양입주권(매매) 실거래가 다운로드

<경남 창원시 B단지 분양권 거래 추이>



주 : 2017년 11월 1일 검색(2017년 10월 31일 신고건까지), 거래일 기준
자료 : 국토교통부 실거래가 공개시스템의 분양입주권(매매) 실거래가 다운로드

강남 학습효과와 공급 감소 여파

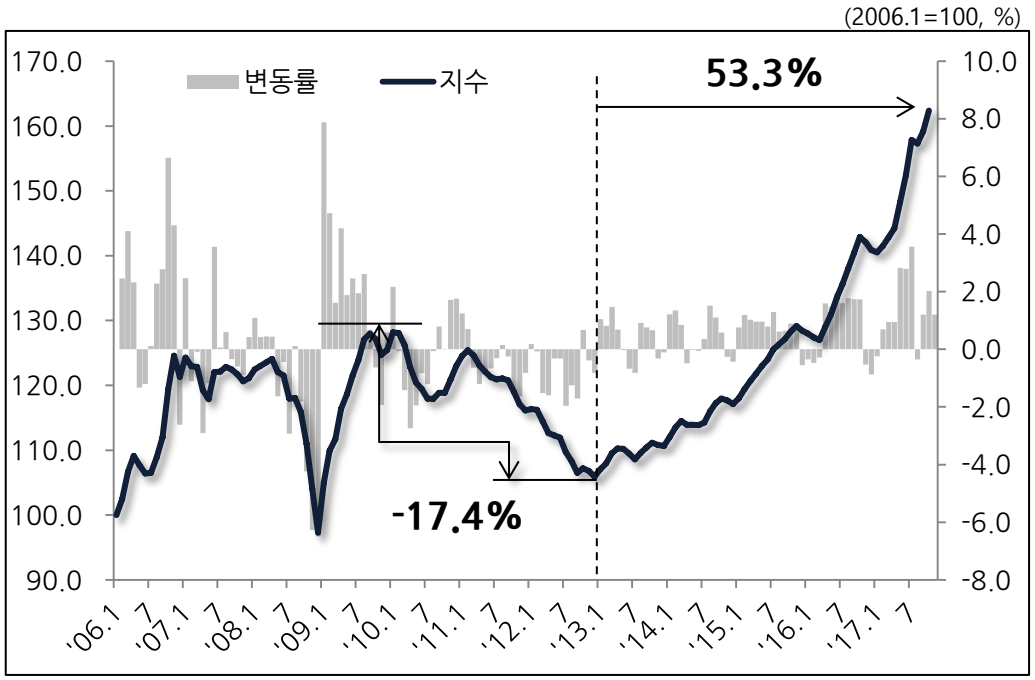
▪장기투자 시 하방 경직성에 대한 학습효과 강화

✓최근 서울과 강남권 높은 가격 상승률로 학습효과 강화, 강남4구도 순환 존재

※ 2006년 이후 10년 장기 지분 투자 가정시 연간 자본수익률 1.2~2.5% 수준, 전세(매매가격 대비 전세가격 비율 동기간 28~64%) 활용 시 레버리지 효과 극대화로 금융상품을 월등히 상회하는 자본수익률 실현 가능

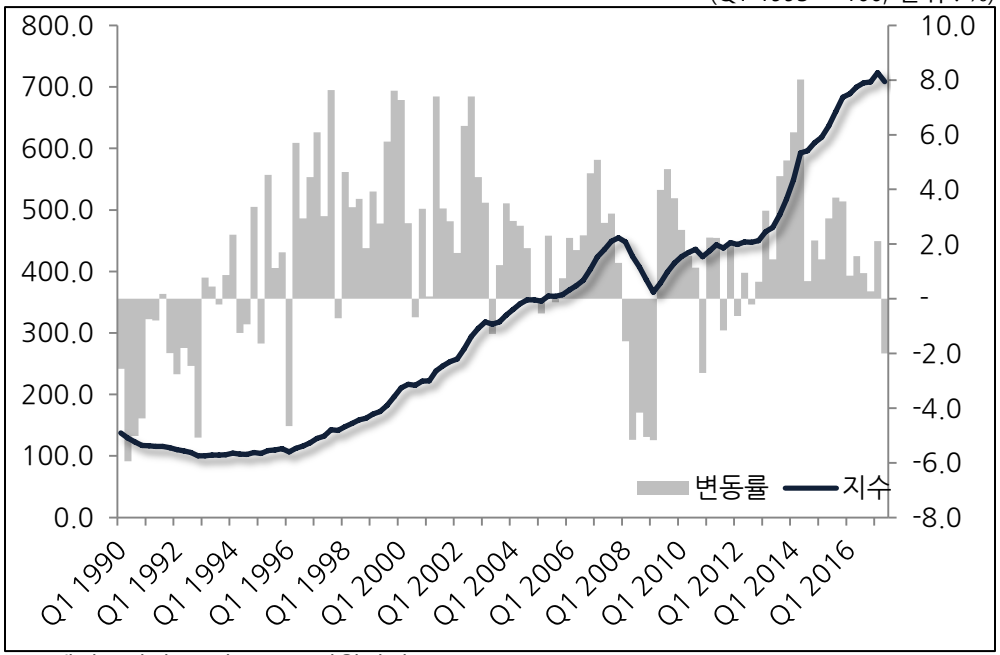
✓영국 런던 지난 20여 년간 579.4% 상승. 금융위기 이후 97.4% 상승. 브렉시트에도 상승 지속되나 2017년 2Q 이후 변화, 인구 급증에도 주택공급 제한적

<강남4구 아파트 실거래가격지수 추이>



주 : 2017년 11월 잠정치까지 발표됨. 동남권지수를 활용함.
자료 : 국토교통부, 수도권 아파트 실거래가격지수

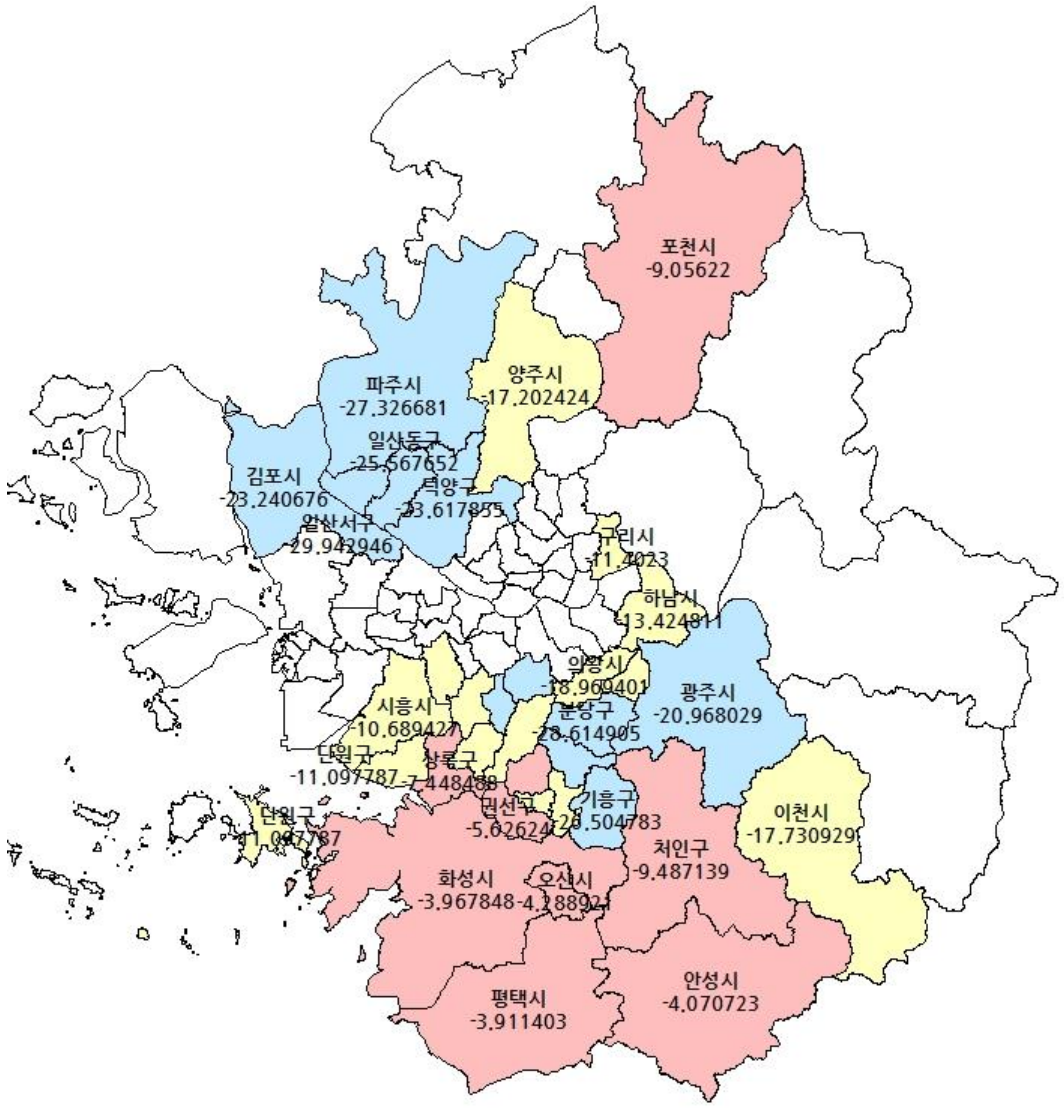
<런던주택가격지수 및 변동률>



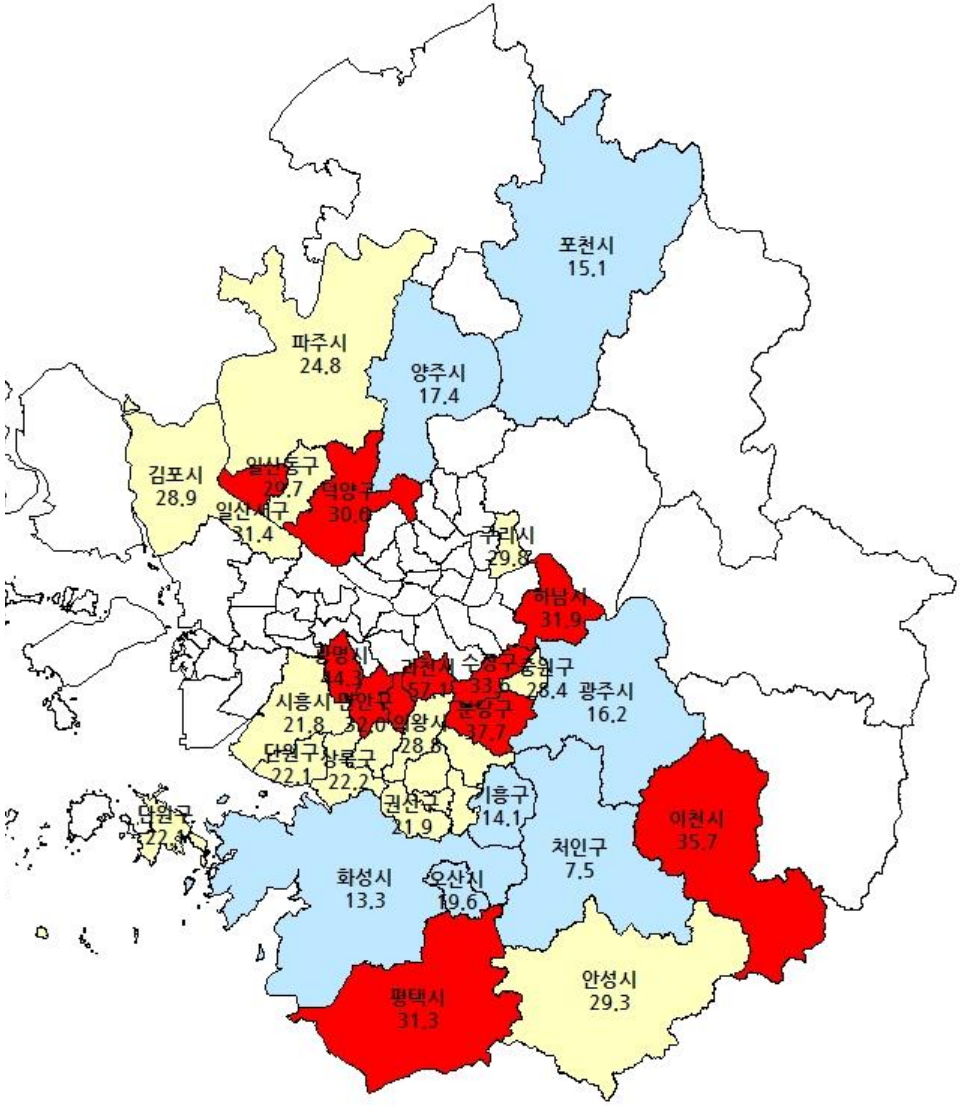
주 : 계절조정지수, 변동률은 전월비임.
자료 : Nationwide

경기 서울 인접지역 상승폭 커, 입지 영향 강력해져

<금융위기 이후 최대 하락폭>



<저점 대비 상승폭>



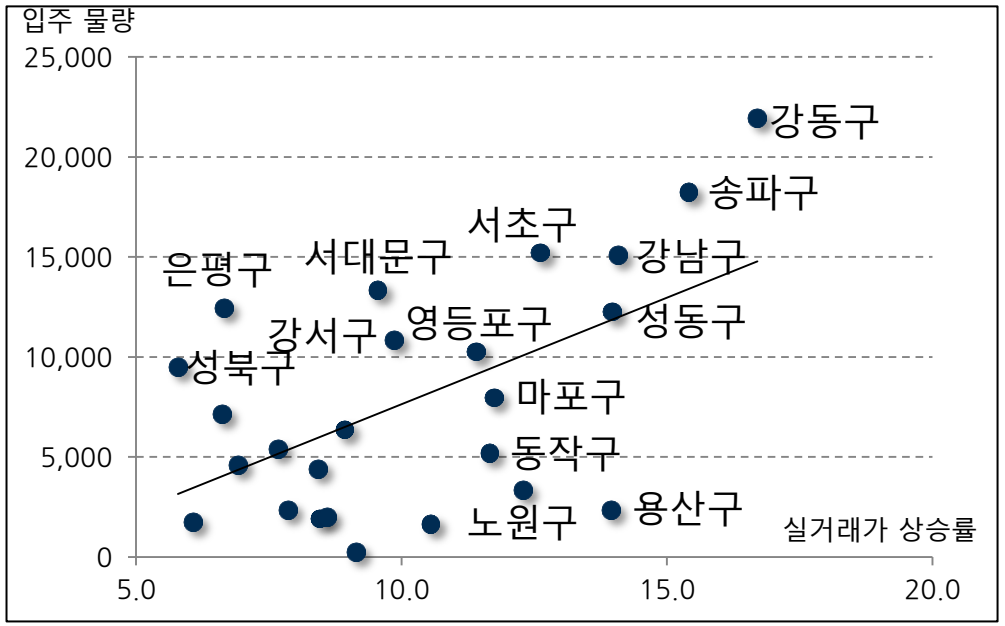
주 : 2016년 1분기부터 2017년 3분기까지 자료 활용
자료 : 국토교통부, 시군구별 아파트 실거래가격지수

서울 분양 리스크 가장 적어

- **서울은 분양(공급)이 가격 상승 이끌어**
  - ✓재건축, 재개발로 공급 이루어져 공급이 가격 상승 이끌고 사업 리스크도 비교적 낮아
  - ✓특히, 인프라를 갖춘 도심 인근 지역은 공급 증가가 가격 상승 주도하는 현상 뚜렷
- **고가주택 지역의 소득 상승 두드러져**(소득 및 자산 상승 동반 추정)

< 최근 1년 아파트 실거래가 상승률 및 5년간 분양물량>

(단위 : 호, %)

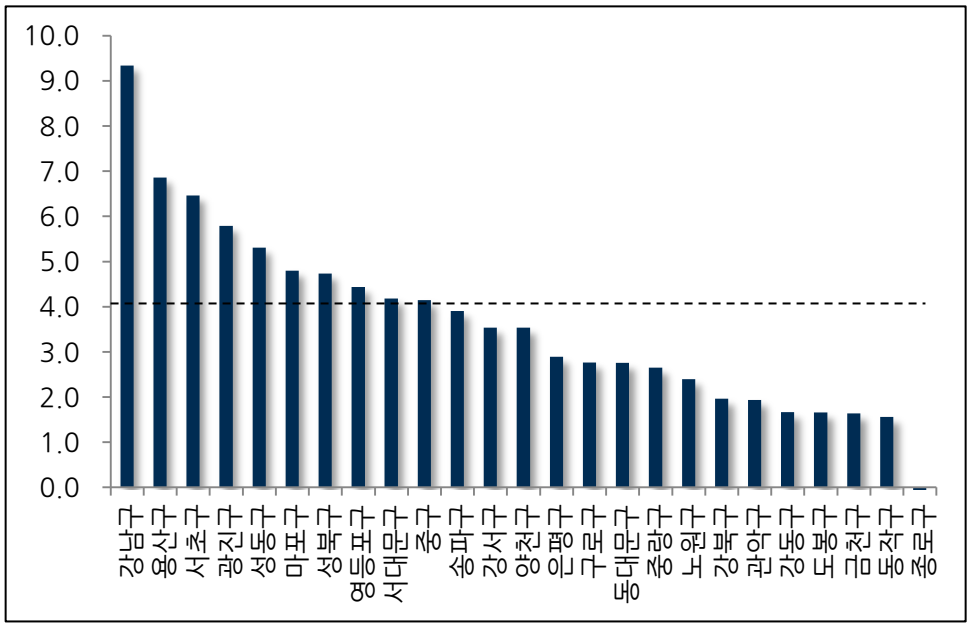


주 : 실거래가는 2016년 3분기부터 2017년 3분기까지 상승률이며, 분양물량은 2013~2017년 누적치임.

자료 : 국토교통부, 부동산114㈜

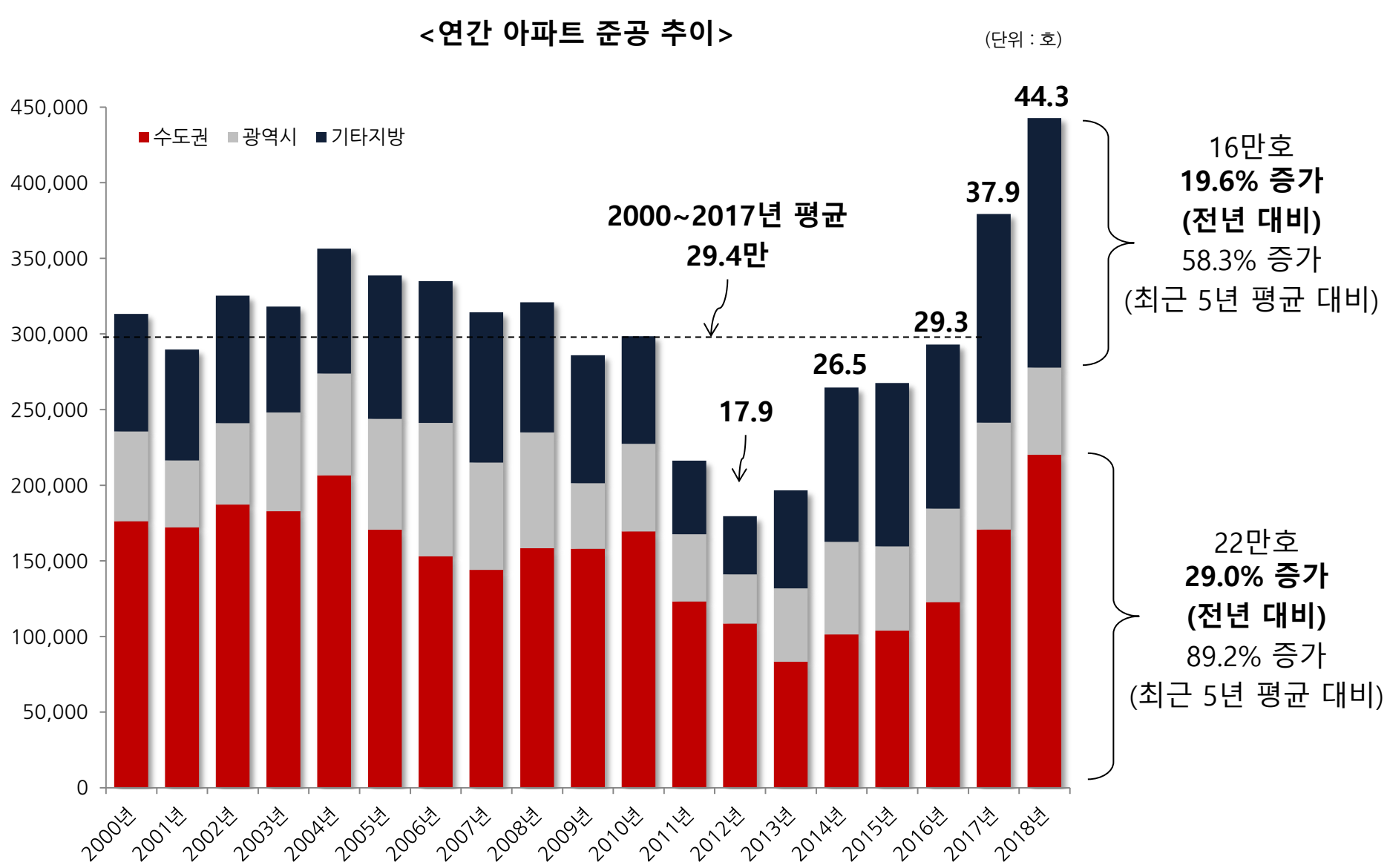
< 2015년 대비 2017년 서울의 구별 소득 증가율>

(단위 : %)



자료: KCB, k-atlas 솔루션

공급 아파트 준공, 전년 대비 17% 증가



주 : 국토교통부는 공부상의 날짜를 기준으로 준공을 발표함. 부동산114㈜의 입주는 준공과 동일한 개념이나 입주로 표현하고 있음. 조사하는 기관의 방식에 따른 차이가 존재하나 준공으로 통칭함.
자료 : 부동산114㈜

공급 전세가격에 직접적 영향

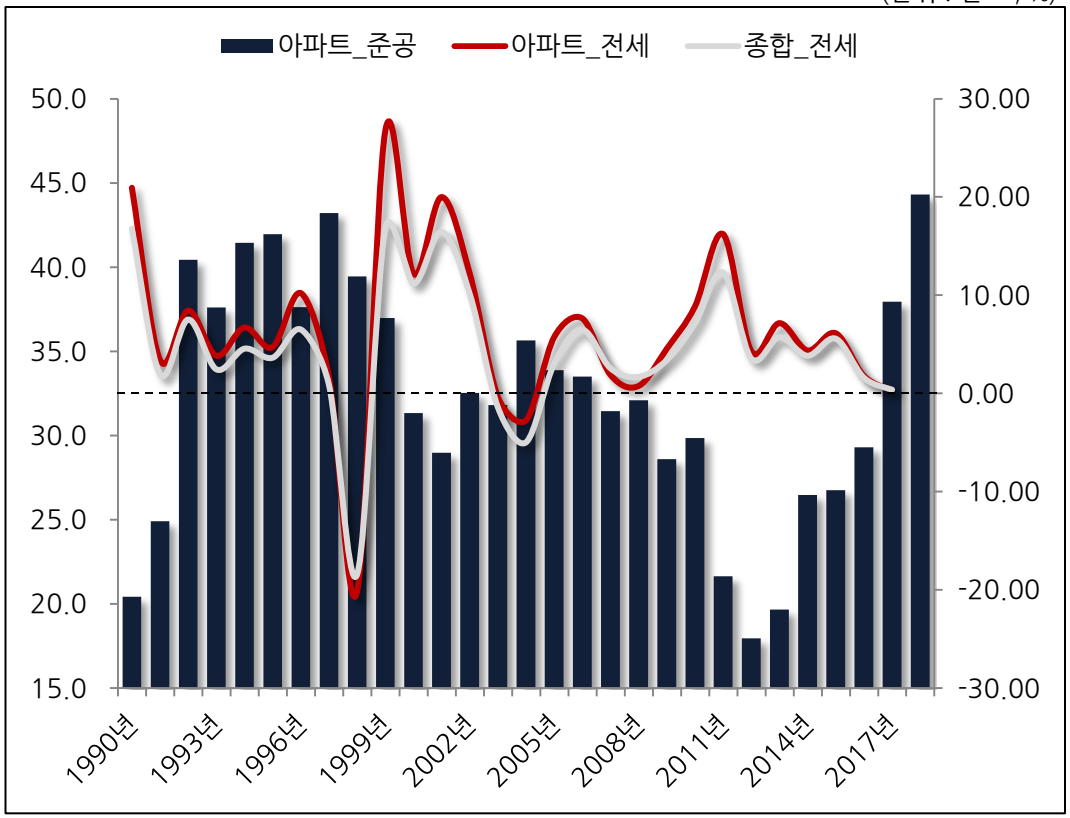
▪40만호 상회 아파트 준공은 1990년대 이후 처음

✓준공 증가 → 전세가 안정, 준공 감소 → 전세가 상승

✓1990년대 매매 선행하여 하락, 2000년대 이후 전세 선행 하락

<연간 전국 아파트 준공물량과 전세가격 추이>

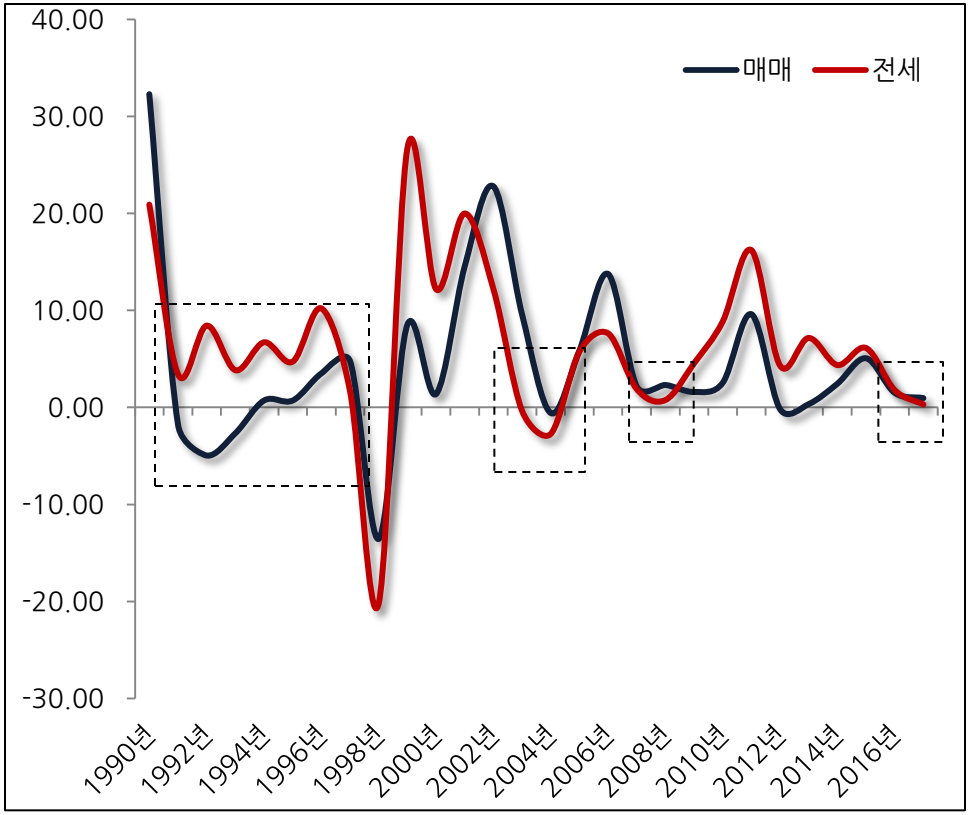
(단위 : 만 호, %)



자료 : kb국민은행, 부동산114㈜

<연간 아파트 매매가격과 전세가격 추이>

(단위 : %)



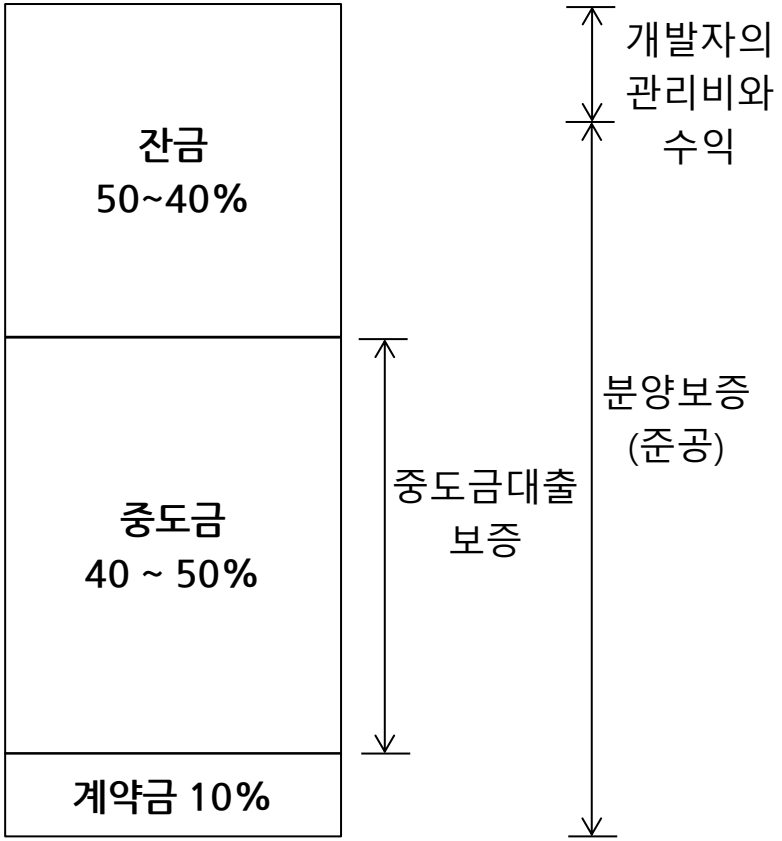
자료 : kb국민은행

중도금 대출 해지와 잔금 납입, 동시 발생

▪준공 시 대규모 자금 이동, 공급자, 금융권, 주택시장에 영향 미쳐

✓준공 시, 중도금 대출 해지와 잔금(분양가의 40~50%) 납입 동시 발생

<분양 대금과 보증 구조>



✓**평균 분양가 2.3억**

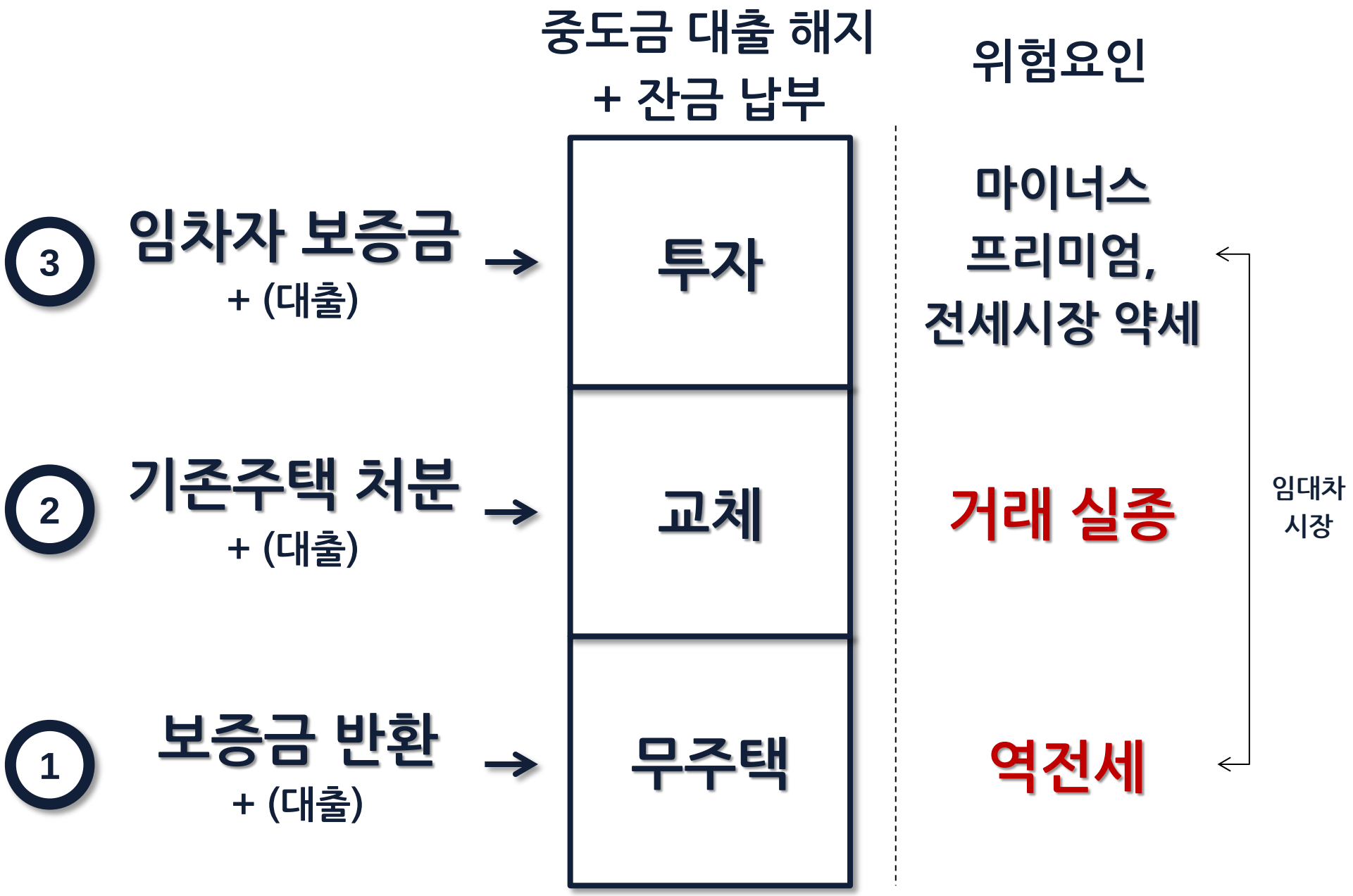
- ㎡당 270만원(2015년 11월 평균)*85㎡)
- 부동산114 기준의 2018년 아파트 분양형 준공물량, 38.6만호

✓ 중도금(분양가의 50%) 44조원 + 잔금(분양가의 40%) 36조원

→ **80조원 규모 자금 이동** 추정

주 : 일반적인 사례 도식화, 개별 사업장마다 달라질 수 있음.

입주자별 자금조달


중도금 대출 해지
+ 잔금 납부
위험요인
3
임차자 보증금
+ (대출)
투자
마이너스
프리미엄,
전세시장 약세
2
기존주택 처분
+ (대출)
교체
거래 실종
1
보증금 반환
+ (대출)
무주택
역전세
임대차
시장

경북, 충남, 경남 역전세 리스크 확대

▪2년간 전세가격 상승률 빠르게 둔화, 역전세 가능성 확대

✓역전세(2년 전 전세가격보다 하락) 발생하면 임대인 추가 자금 필요

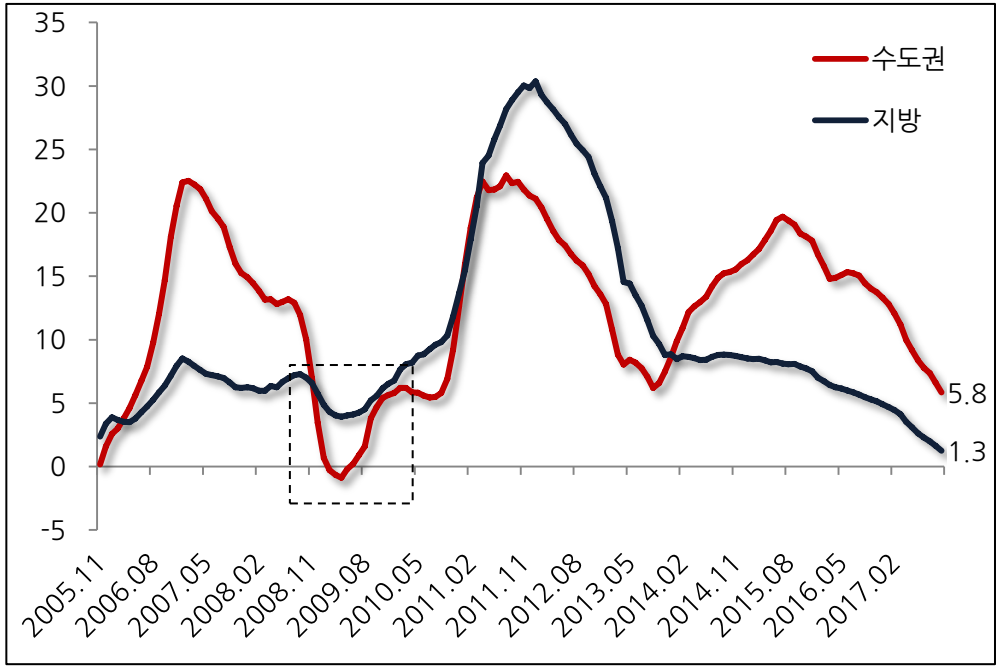
✓10월 기준 세종(-6.1%), 경북(-4.4%), 충남(-3.5%), 경남(-2.0%), 대구(-1.9%) 역전세 발생

✓국지적으로 울산 동구(-9.7%), 전북 군산(-0.3%), 전남 나주(-0.9%), 경기 과천(-0.1%)도 발생

▪매매가격 대비 전세가격 비 하락, 신규 임대인 자기자본 투입 비율↑

<2년간 아파트 전세가격 변동률>

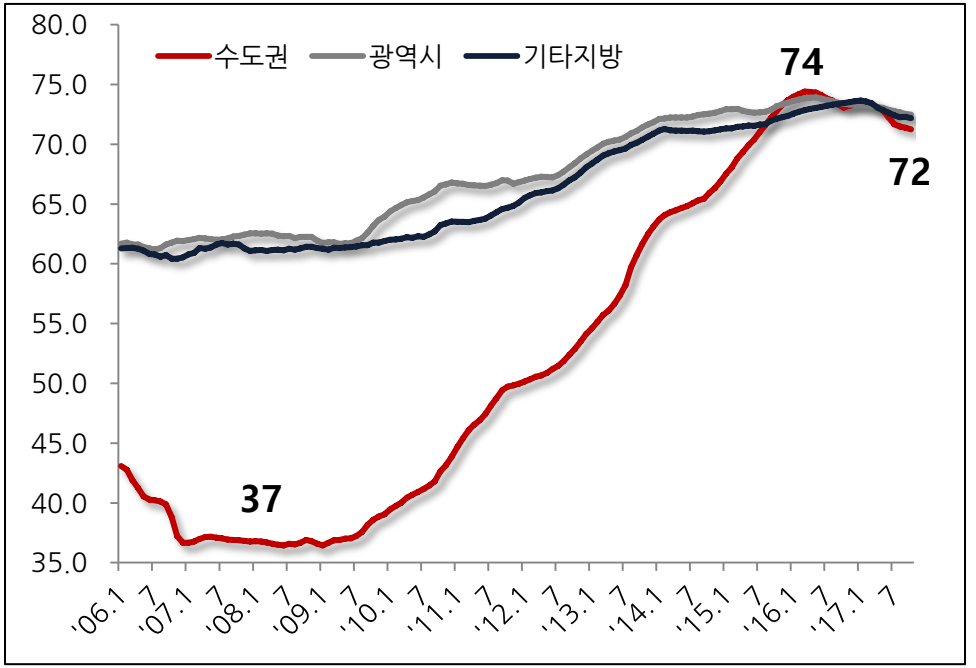
(단위 : %)



자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사

<아파트 매매가격 대비 전세가격 비율>

(단위 : %)



자료 : 부동산114㈜

거래량 감소 불가피해 영향 받을 듯

▪분양형 준공 대비 과거 매매거래량 2.2~3.7배 수준 형성

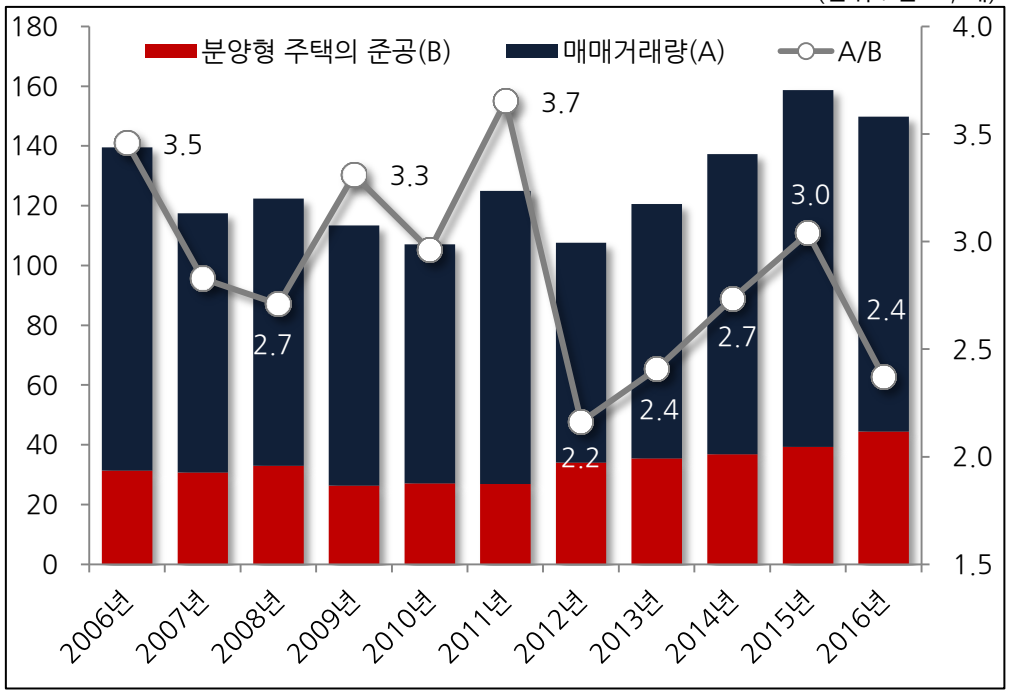
✓2012년, 매매거래량 74만 건, 분양형 준공 34만 건, 준공 대비 거래 2.2배로 가장 낮아

✓주거종합계획상 2016년 준공 57.4만호(아파트 39.1만호) → 2018년 준공 60만호 상회할 듯(보수적으로 5% 증가 예상, 아파트 준공 16.5% 증가 예측)

✓2018년 매매거래량 100만 건 상회해야 과거 수준의 자금 이동 가능할 듯

<전국 주택의 연도별 분양형 준공과 매매거래량 추이>

(단위 : 만 호, 배)

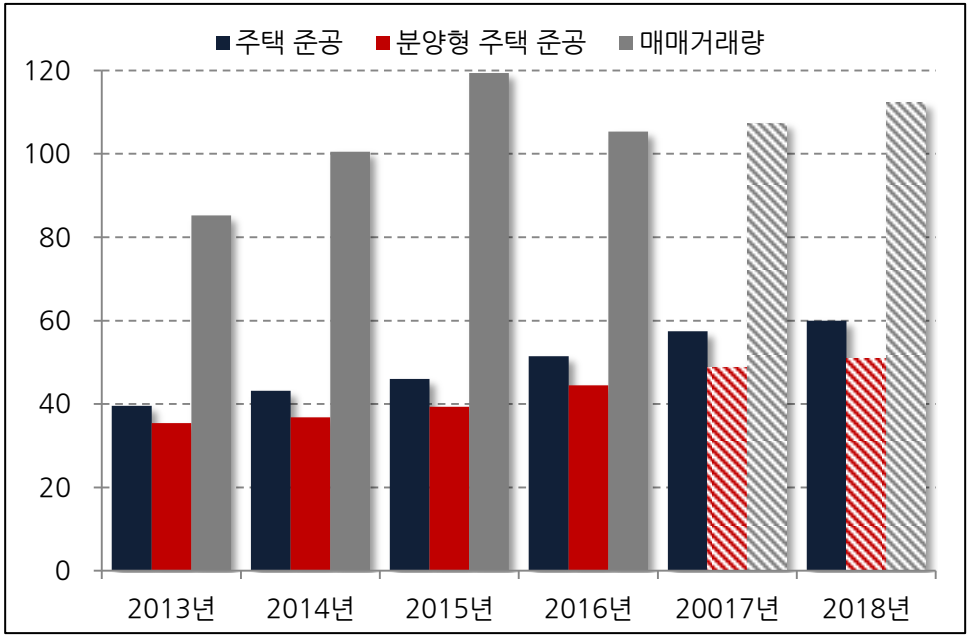


주 : 분양형 주택은 국토교통부 준공물량 중 민간 및 공공 분양물량의 합임.

자료: 국토교통부

<준공 물량 및 매매거래량 추정>

(단위 : 만 호)



주 : 2017년과 2018년은 추정치임. 분양형 주택 준공은 전체 주택 준공의 85% 적용함. 매매거래량은 분양형 주택 준공의 2.2배(과거 시계열 최소 수준) 적용함.

자료: 국토교통부

잔금 과정에서 일부 차입 제약

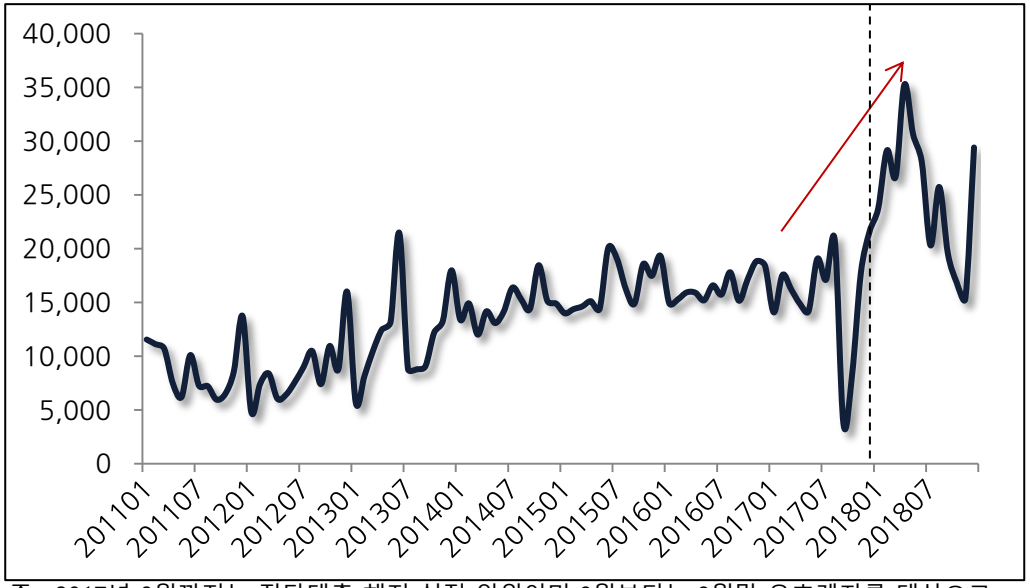
▪ 집단대출 개설 계좌 중 16% 증액하여 주담대 대출 실행 추정

✓통상 준공 이후 3개월 후 집단대출 만기, 2017년 하반기 준공 물량의 만기 시기가 2018년 상반기일 가능성 높아 2018년 집단대출 해지 물량 상당할 듯

✓집단대출 해지 이후 신규 대출을 개설하는 경우는 36.2%, 증액이 이루어지는 경우(분양가 대비 대출 비율 40~50% 상회)는 16.0% 수준 추정(중도금 대출 옵션으로 집단대출 무이자, 이자후불제 등이 적용되어 왔다는 점에서 집단대출이 개설되었을 가능성은 상당히 높음.)

<집단대출 해지 및 해지 예정 인원 추이>

(단위 : 명)

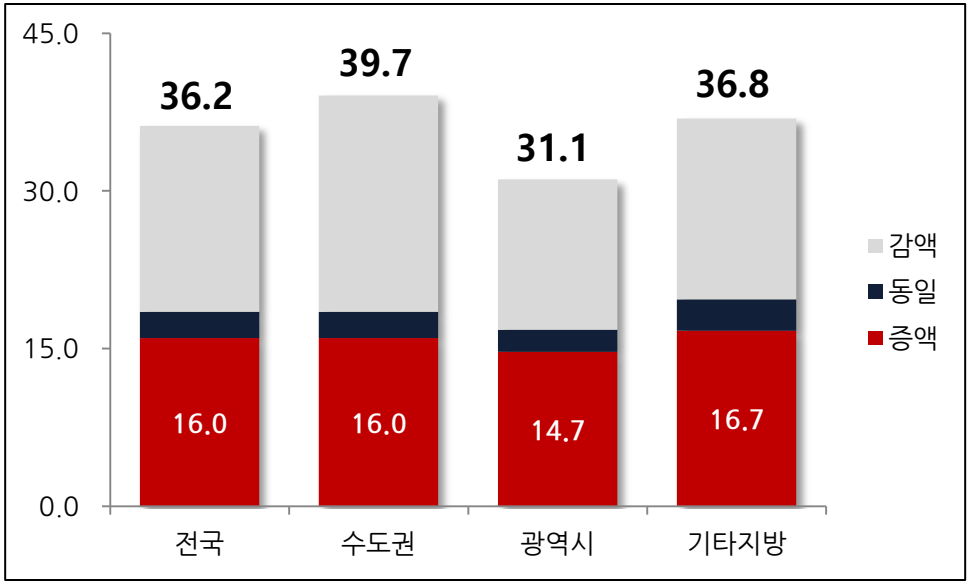


주 : 2017년 8월까지는 집단대출 해지 실적 인원이며 9월부터는 8월말 유효계좌를 대상으로 만기 시점별 예정 인원임. 4~5차례 대출이 실행되는 집단대출의 특성상 일부 누락 및 중복 발생 가능성은 존재함.

자료: KCB, k-atlas 솔루션

<집단대출 해지일의 신규 대출 개설 및 대출액 증감 비율>

(단위 : %)



주 : 2011년 1월부터 2017년 7월까지 집단대출 해지일에 신규 대출을 개설한 경우를 추출('집단대출 해지일' = '대출 개설일')하여 분석함.

자료: KCB, k-atlas 솔루션

경기, 경남 모니터링 강화 필요

▪ 경기, 경남 2018년 집단대출 만기 약정금액 많아 모니터링 강화 필요

- ✓2018년 집단대출 만기 약정 금액의 58.3% 수도권 집중
- ✓서울은 수요 집중으로 리스크 크지 않으나 경기 해지 예상금액 13.8조원 달하고 준공 물량 집중으로 리스크 확대 가능성 존재
- ✓주택경기 나쁜 경남도 해지 예상금액 2.4조원 달해 집중 모니터링 필요
- ✓울산, 충남·북 주택경기 악화로 집단대출 만기 과정에서 연체 발생 가능성 확대

▪ 집단대출 만기 이후, 주택담보대출 취급 시 스프레드 설정 유의

<지역별 2018년 만기 집단대출의 약정금액>

(단위 : 조 원, %)

	해지 예상금액	비중
전국	41.5	100.0
수도권	**24.2**	**58.3**
서울	7.9	19.0
인천	2.5	5.9
경기	13.8	33.3
광역시	**7.0**	**16.8**
부산	3.1	7.6
대구	1.3	3.1
광주	0.6	1.3
대전	0.8	2.0
울산	1.2	2.8
기타지방	**10.3**	**24.9**
세종	0.9	2.1
강원	0.8	2.0
충북	1.2	2.9
충남	1.2	3.0
전북	0.8	1.9
전남	0.5	1.1
경북	1.6	3.9
경남	2.4	5.9
제주	0.2	0.4
기타	0.6	1.5

주 : 2017년 8월말 유효계좌의 만기시점별 약정금액 합
자료: KCB, k-atlas 솔루션

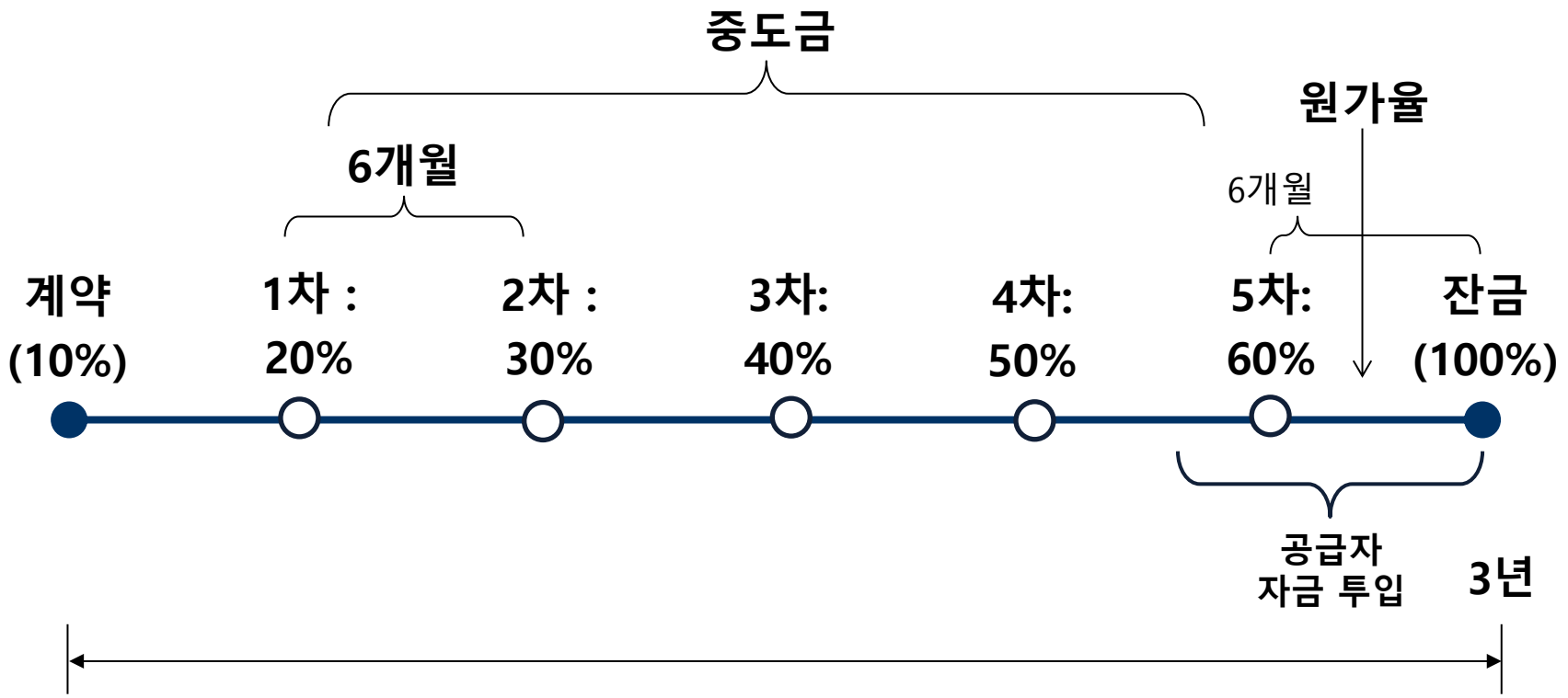
▪준공 전 6개월 전후로 공급자 자금 투입

✓분양 이후 준공까지 3년 가정

✓계약금 : 중도금 : 잔금 = 1 : 5 : 4 가정

✓잔금 납입 지체 및 미납은 공급자의 유동성에 직접적 영향 미쳐

<분양 대금 납입 시기>



주 : 사업장마다 달라질 수 있으며, 일반적인 상황을 가정하여 도식화함.

잔금, 단기 유동성에 미치는 영향 커

▪최근 들어 대형건설사의 유동성이 소폭 악화

✓KOSPI 건설업(31개사)에 포함된 회사의 유동비율이 2016년 3Q 이후 감소 추세
(자산(유동자산 및 매출채권)은 감소하고, 부채(유동부채 및 단기차입)은 증가 추이)

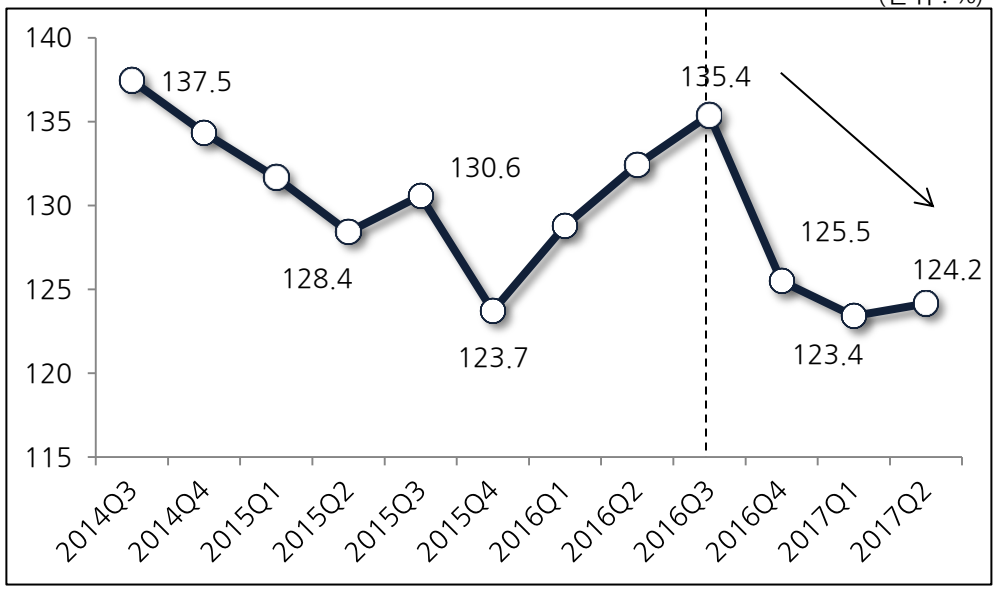
▪잔금 미납 및 지체는 공급자 유동성 악화에 영향 미쳐

✓잔금 리스크, 매입채무 증가 → 단기차입 증가로 이어질 듯

✓7개 건설사, 2015년 이후 매입채무 증가, 2016년 이후 단기차입 증가

<분기별 KOSPI 건설업 유동비율 추이>

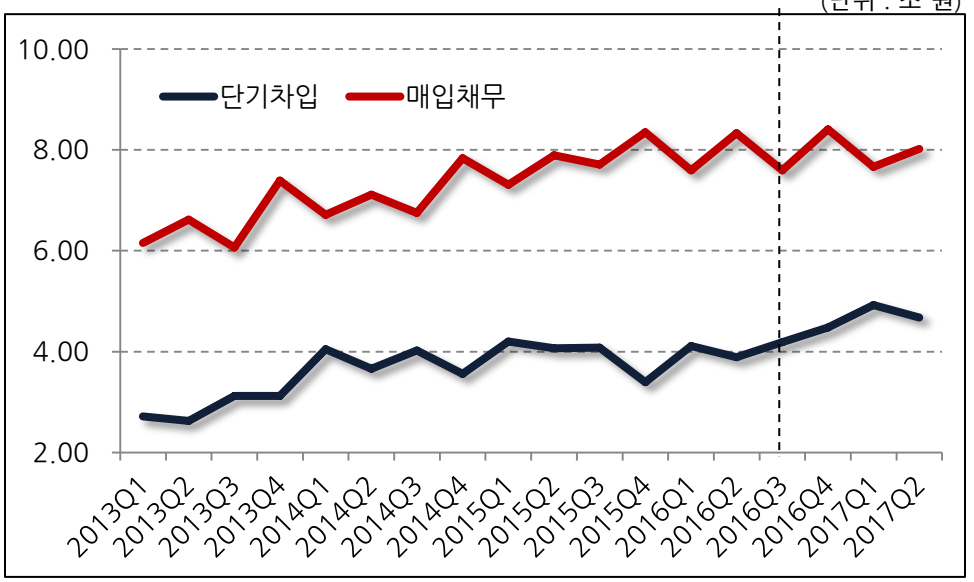
(단위 : %)



자료: FNGUIDE

<6대 건설사 매입채무 및 단기차입 합계 추이>

(단위 : 조 원)



주 : 대우건설, GS건설, 대림산업, 현대건설, 현대산업, 포스코건설
자료: FNGUIDE

Table of Contents

Ⅰ. 최근 주택시장 특징

Ⅱ. 2018년 전망의 주요 변수

Ⅲ. 2018년 전망 및 시사점

종합 가격보다 공급물량에 하방 압력 커

	공급	매매
Risk ① **유동성 축소** 금리 : 상승하지만 속도는 안정적 총량관리 : 100조원 상회 증가 가능	▼	관망세
Risk ② **수요 위축** 총량적 : 차입제약 커 위축 불가피 수요별 : 교체압력 및 투자 등 일정수요 존재	▼	양호상품 수요집중
Risk ③ **준공 증가** 총량적 : 전세 하방, 대규모 자금 이동 부담 참여자별 : 역전세, 거래 감소 등 현금흐름 악화	▼	▼

인허가 40만호, 분양 25만호

인허가

▪2018년 40만호 수준 예상

✓수요 위축, 공급자 금융 어려움(협약 어려움, 보증한도 축소 등), 토지 부족 등으로 공급물량은 전국적으로 감소폭이 커질 것으로 전망

<2018년 주택 인허가 전망>

(단위 : 호)

구 분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
합계	440,116	515,251	765,328	726,048	653,441	400,000
공공부문	79,619	63,320	76,428	75,802	76,629	90,000
민간부문	360,497	451,931	688,900	650,246	576,812	310,000

자료 : 국토교통부, 2017~2018년은 한국건설산업연구원 전망치임.

분양

▪2018년 분양(승인)물량은 25만호 수준으로 전망

<2018년 주택 분양(승인) 전망>

(단위 : 호)

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
전국	298,851	344,887	525,467	469,058	311,913	250,000

자료 : 국토교통부, 2017~2018년은 한국건설산업연구원 전망치임.

전망 전국 매매 및 전세 0.5% 하락

- **금리 상승압박, 수요 위축, 준공 증가 등 하방 압력 커, 상고하저 예상**
  - ✓수도권은 서울과 외곽지역의 온도차, 서울 주거용 부동산 안전자산 인식 강화
  - ✓기타지방 아파트를 중심으로 하락세, 토지, 단독주택은 강세 지속
  - ✓다만, 주거복지 로드맵 정책에 따른 변동성 존재
- **전세가격은 준공 증가로 전국적 안정세**
  - ✓지방을 중심으로 역전세 문제 확대될 가능성 존재
- **관망세 확대 및 수요 위축 등으로 기존주택 거래량 감소 불가피**

< 2018년 주택가격 전망 >

(단위 : 전기말 대비, %)

구분		2015년	2016년	2017년					2018년e)
				1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	연간	
매매	전국	3.6	0.7	0.1	0.5	0.6	0.4	1.5	-0.5
	수도권	4.4	1.3	0.1	0.7	0.8	0.7	2.4	0.0
	지방	2.7	0.2	0.1	0.2	0.3	0.1	0.7	-1.0
전세	전국	4.9	1.3	1.2	0.2	0.2	0.1	0.6	-0.5

주 : 주택가격은 한국감정원의 주택종합매매가격지수를 활용하였음. 2017년 4분기와 2018년은 한국건설산업연구원 전망치임.

CERIK

Construction & Economy Research Institute of Korea

한국건설산업연구원

© Copyright CERIK 2018