# 2017년 주택시장 전망

2016. 12

김덕례 / 연 구 위 원
노희순 / 책임연구원
김미경 / 책임연구원

住宅産業研究院

# 【 목 차 】


Ⅰ. 대내외 경제 여건 ····· 1

1. 대외 경제 여건 ····· 1
2. 국내 경제 여건 ····· 2

Ⅱ. 2016년 주택시장 동향 ····· 3

1. 주택가격 ····· 3
2. 주택거래 ····· 11
3. 주택공급 ····· 17
4. 주택금융 ····· 32

Ⅲ. 2017년 주택시장 전망 ····· 34

1. 주택가격 전망 ····· 35
2. 주택거래 전망 ····· 40
3. 주택공급 전망 ····· 41
4. 주택금융 전망 ····· 44

Ⅳ. 주택시장 전망의 요약 및 시사점 ····· 46

1. 주택시장 여건 종합 ····· 46
2. 주택시장 전망 종합 및 시사점 ····· 54

# Ⅰ 대내외 경제 여건

## 1. 대외 경제 여건

□ 선진국 경기 회복세 둔화와 신흥국의 완만한 회복세가 예상되는 가운데 미국의 금리인상, 브렉시트 등에 따른 하방 위험 상존으로 **2017년 세계 경제 성장률**은 **올해와 유사**한 성장수준을 유지할 것으로 전망

○ (미국) 최근 민간소비가 크게 증가하였으나 고용개선 속도 둔화, 민간투자 감소 등으로 완만한 성장세가 예상됨. 한편, 유가의 점진적 회복에 따른 기업투자 회복, 차기 정부의 재정지출 확대 등은 긍정적 요인으로 작용

○ (유로) 적극적 경기부양책과 고용 개선 등에 따라 완만한 회복세를 유지할 것으로 전망되나 내수성장 둔화, 브렉시트에 따른 불확실성 증가, 저금리 지속에 따른 금융기관 수익성 악화 등은 불안요인으로 작용

○ (중국) 양호한 내수흐름과 산업생산의 성장세 유지에 따라 안정적 성장이 전망됨. 다만 임금상승 속도 둔화에 따른 소비여력 제약, 과도한 기업부채, 과잉설비업종 구조조정 등은 성장의 위험요인으로 작용할 가능성이 있음.

○ (일본) 아베노믹스의 부양책에도 불구, 민간소비와 투자 부진에 따른 저성장 지속. 또한 마이너스 금리에도 불구, 브렉시트와 신흥국 리스크 등으로 내년도 엔화강세 지속으로 내수 및 수출 부진에 따른 성장 둔화가 예상됨.

▮ 표 1. IMF의 세계경제성장 전망치

(단위 : %, %p)

| 구 분 | 2015년 | 2016년(e) | 2017년 경제성장(e) | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 10월 전망치 | 조정폭 |
| 세계 | 3.2 | 3.1 | 3.4 | -0.1 |
| 선진국 | 2.1 | 1.6 | 1.8 | -0.2 |
| 미국 | 2.6 | 1.6 | 2.2 | -0.3 |
| 유로존 | 2.0 | 1.7 | 1.5 | -0.1 |
| 일본 | 0.5 | 0.6 | 0.6 | 0.7 |
| 영국 | 2.2 | 1.8 | 1.1 | -1.1 |
| 한국 | 2.6 | 2.7 | 3.0 | 0.1 |
| 중국 | 6.9 | 6.6 | 6.2 | 0.0 |
| 신흥개도국 | 4.0 | 4.2 | 4.6 | 0.0 |
| ASEAN-5 | 4.8 | 4.8 | 5.1 | 0.0 |

주 : 조정폭은 '16.10월 전망치 - '16.4월 전망치 값을 나타냄.
자료 : IMF, World Economic Outlook

## 2. 국내 경제 여건

□ 내년에 우리 경제의 성장활력을 높일만한 요인을 찾기 어려운 상황으로, **경기 하향흐름**을 보일 것으로 전망

○ **(민간소비)** 개별소비세 인하 종료, 청탁금지법 시행에 따른 영향으로 민간소비는 뚜렷한 둔화 추세를 보일 전망. 제조업 고용의 감소세, 구조조정 등으로 근로소득 증가가 미미한 수준에 머물 것으로 보여 소비진작 효과를 기대하기는 어려울 것으로 봄.

○ **(건설투자)** 아파트 신규분양이 지난해 52만호에 이어 올해도 40만호 이상 공급될 것으로 예상되면서 공급과잉에 대한 우려가 커지고 있음. 이러한 공급과잉 우려로 신규 분양이 줄면서 향후 주택경기 및 건설투자 증가세가 점차 둔화될 것으로 예상됨. 올해 주택부문을 중심으로 건설투자가 급증하면서 성장을 이끌어왔지만 내년에는 이러한 힘이 크게 약화될 것으로 봄.

○ **(수출)** 각국은 점차 내수시장을 빼앗기지 않으려는 방향으로 정책을 바꾸는 모습으로 보호주의가 확산되면서 우리 수출에 미치는 충격이 적지 않을 것으로 봄. 우리나라는 중국과 함께 무역제재의 표적이 될 가능성이 커 철강, 화학, 전기전자 등에서 수출차질이 예상됨.

□ 내년에도 한국경제는 **2%대 성장률**을 보일 것으로 전망

○ 고용시장 악화, 부동산 경기 둔화 가능성 등으로 내수 증가세가 정체될 것이라는 전망이 주를 이루면서, 대부분의 기관에서 우리나라 경제성장률이 내년에도 2%대에 머물 것으로 예상하고 있음.

○ 추가경정, 금리인하, 부동산 활성화에 의존해 간신히 버텨온 한국경제가 사상 처음 3년 연속 2%대 성장률을 기록한다면 본격적인 저성장 국면에 진입할 것

▌표 2. 기관별 '17년 국내 경제성장률 전망

| 구 분 | IMF | 한국은행 | KDI | 국회 | 한국경제 연구원 | 현대경제 연구원 | LG경제 연구원 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 경제성장률 | 3.0% | 2.8% | 2.7% | 2.7% | 2.2% | 2.6% | 2.2% |

# Ⅱ 2016년 주택시장 동향

## 1. 주택가격

□ **(매매가격)** 지난해 확장세를 나타내었던 주택시장 매매가격은 올해 들어 **상승세가 둔화**되는 양상

○ **(지역별)** 전국적으로 '16년 10월까지 주택매매가격지수는 '15년 12월 대비 0.5% 상승하였으나 기타지방은 -0.3% 하락함.

○ 아파트 또한 전국적으로 '15년 12월 대비 0.5%, 수도권은 1.4%, 지방광역시는 0.3% 상승하였으나, 기타지방의 경우 -1.0% 하락함.

- 지방광역시는 전년 동기 대비 상승폭이 감소하였으며, 대구에서는 매매가격 하락세가 이어지고 있음.

- (부산) '15.1~10월 2.8%↑ → '16.1~10월 2.1%↑(전년 동기비 △0.6%p↓)
- (대구) '15.1~10월 7.5%↑ → '16.1~10월 △1.8%↓(전년 동기비 △9.3%p↓)
- (광주) '15.1~10월 5.0%↑ → '16.1~10월 0.2%↑(전년 동기비 △4.8%p↓)
- (대전) '15.1~10월 0.3%↑ → '16.1~10월 0.1%↑(전년 동기비 △0.2%p↓)
- (울산) '15.1~10월 2.7%↑ → '16.1~10월 0.5%↑(전년 동기비 △2.3%p↓)

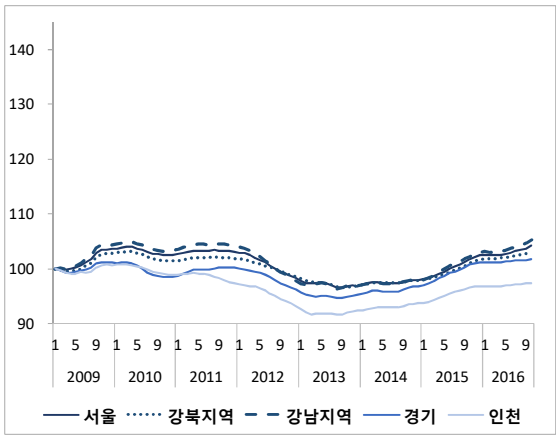
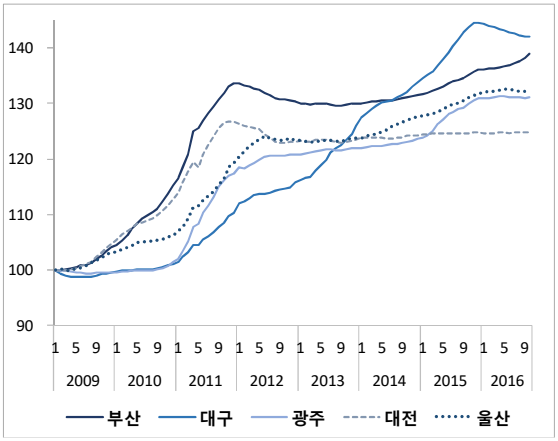
표 3. 매매가격지수 상승률 추이

(단위 : 전년말 대비, %)

| 구 분 | | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 최근 3년 평균 | 2015 1~10월 | 2016 1~10월 | 전년 동기비 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 주택전체 | 전국 | 0.3 | 1.7 | 3.5 | 1.8 | 3.0 | 0.5 | -2.5%p |
| | 수도권 | -1.1 | 1.5 | 4.4 | 1.6 | 3.8 | 1.0 | -2.8%p |
| | 지방광역시 | 2.0 | 2.5 | 4.3 | 2.9 | 3.8 | 0.5 | -3.3%p |
| | 기타지방 | 1.4 | 1.6 | 1.7 | 1.6 | 1.5 | -0.3 | -1.7%p |
| 아파트 | 전국 | 0.8 | 2.7 | 4.9 | 2.8 | 4.2 | 0.5 | -3.8%p |
| | 수도권 | -0.8 | 2.5 | 6.2 | 2.6 | 5.3 | 1.4 | -3.9%p |
| | 지방광역시 | 2.7 | 3.2 | 5.4 | 3.8 | 4.7 | 0.3 | -4.3%p |
| | 기타지방 | 2.1 | 2.7 | 2.2 | 2.3 | 2.0 | -1.0 | -3.0%p |

자료 : 한국감정원

▮ 그림 1. 지역별 주택매매가격 지수 추이

| 수도권 | 지방광역시 |
|---|---|
|  |  |
| ✓ 수도권 주택매매가격지수는 2013년 하반기부터 상승세로 전환, 상승추세가 계속되다가 2016년 들어 둔화된 양상이나, 서울은 완만한 상승세를 이어가고 있음.<br>✓ 전년 동월 대비 서울 2.5%, 경기 1.1%, 인천 1.0% 가 상승함.<br>✓ '15년 말 대비 올 10월의 주택매매가격지수 상승률은 서울 1.7%, 경기 0.6%, 인천 0.6% 로 나타남. | ✓ 지방광역시의 주택매매가격 상승은 2015년 동안 지속되었지만 2016년 들어 지역적으로 다른 방향을 보임.<br>✓ 전년 동월 대비 부산 2.8%, 광주 0.9%, 대전 0.2%, 울산 1.0% 상승하였으나 대구는 1.3% 하락함.<br>✓ '15년 말 대비 올 10월 주택매매가격 또한 대구는 1.8% 하락하였으나 부산은 2.1% 상승, 광주, 대전, 울산은 1% 미만의 상승률을 나타냄. |



주 : 2009.1월=100 으로 환산한 자료임

○ **(아파트 규모별)** 규모별로는 전년 대비 '16년 10월 현재 0.5%내외의 상승률을 나타내어 전반적으로 상승세가 둔화됨. 전년 동기대비 상승률 하락폭이 가장 큰 것은 60㎡ 이하 규모의 소형 아파트로 -4.3%p임.

- 수도권의 경우 전국과 같은 움직임을 보였지만 지방광역시는 60㎡ 이하의 소형 아파트 가격이 -0.1% 하락함.
- '15년 1~10월간 수도권, 지방광역시, 기타지방 모두 60㎡ 이하의 소형 아파트 가격이 가장 크게 상승하였지만 '16년 동기간 수도권을 제외한 지방광역시와 기타지방에서 모두 하락함.

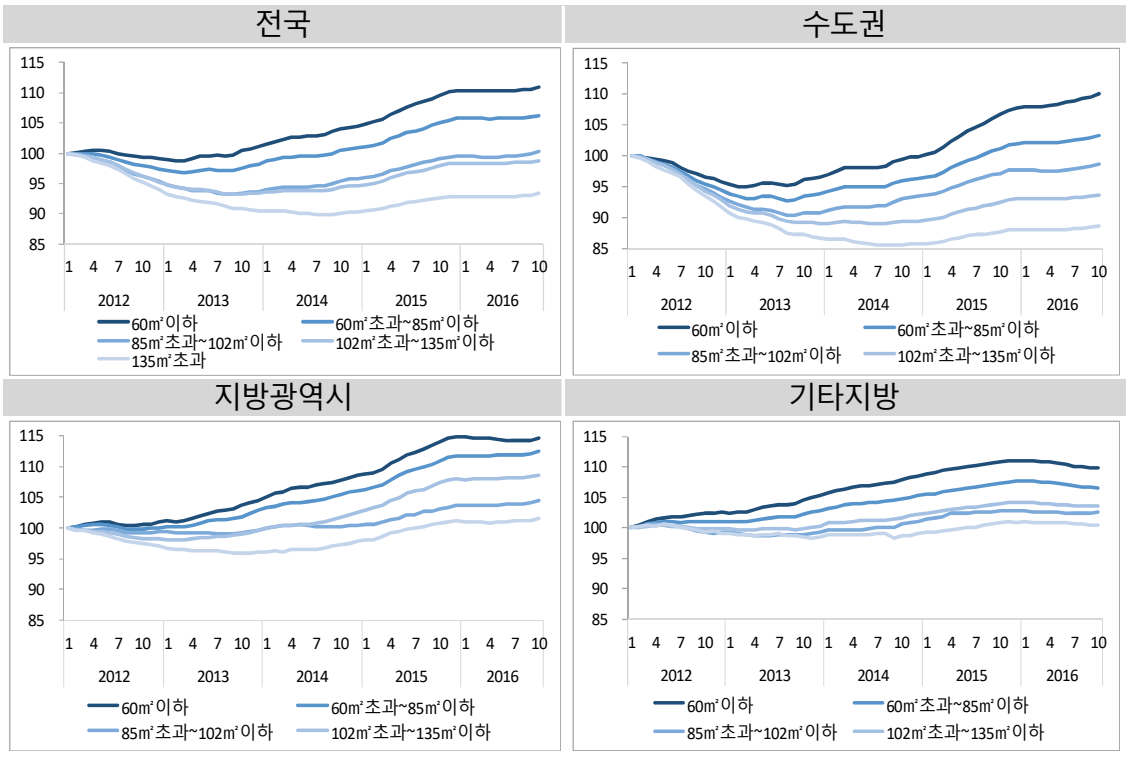
## 표 4. 아파트 규모별 매매가격 상승률 추이

(단위 : 전년말 대비, %)

| 구 분 | | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 최근 3년 평균 | 2015 1~10월 | 2016 1~10월 | 전년 동기비 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 전국 | 60㎡이하 | 2.1 | 3.4 | 5.5 | 3.7 | 4.8 | 0.5 | -4.3%p |
| | 60㎡~85㎡이하 | 0.8 | 2.7 | 4.8 | 2.8 | 4.1 | 0.5 | -3.6%p |
| | 85㎡~102㎡이하 | -1.7 | 2.3 | 3.9 | 1.5 | 3.4 | 0.7 | -2.7%p |
| | 102㎡~135㎡이하 | -1.9 | 1.3 | 3.9 | 1.1 | 3.5 | 0.4 | -3.0%p |
| | 135㎡초과 | -3.6 | -0.2 | 2.8 | -0.3 | 2.5 | 0.5 | -2.1%p |
| 수도권 | 60㎡이하 | 0.8 | 3.5 | 7.9 | 4.0 | 6.8 | 2.1 | -4.7%p |
| | 60㎡~85㎡이하 | -0.6 | 2.7 | 6.0 | 2.7 | 5.1 | 1.2 | -3.9%p |
| | 85㎡~102㎡이하 | -2.7 | 2.8 | 4.6 | 1.6 | 4.0 | 0.9 | -3.1%p |
| | 102㎡~135㎡이하 | -4.0 | 0.5 | 4.0 | 0.1 | 3.5 | 0.7 | -2.8%p |
| | 135㎡초과 | -5.4 | -1.2 | 2.9 | -1.2 | 2.5 | 0.7 | -1.8%p |
| 지방 광역시 | 60㎡이하 | 3.7 | 3.7 | 5.8 | 4.4 | 5.0 | -0.1 | -5.2%p |
| | 60㎡~85㎡이하 | 2.8 | 3.2 | 5.4 | 3.8 | 4.6 | 0.6 | -4.0%p |
| | 85㎡~102㎡이하 | 0.3 | 0.7 | 3.3 | 1.4 | 2.7 | 0.8 | -1.9%p |
| | 102㎡~135㎡이하 | 1.5 | 3.1 | 5.2 | 3.2 | 4.6 | 0.5 | -4.1%p |
| | 135㎡초과 | -1.0 | 1.9 | 3.3 | 1.4 | 3.0 | 0.4 | -2.6%p |
| 기타 지방 | 60㎡이하 | 2.7 | 3.1 | 2.3 | 2.7 | 2.1 | -1.1 | -3.2%p |
| | 60㎡~85㎡이하 | 1.8 | 2.4 | 2.2 | 2.1 | 1.9 | -1.0 | -2.9%p |
| | 85㎡~102㎡이하 | 0.1 | 1.8 | 1.8 | 1.2 | 1.7 | -0.3 | -1.9%p |
| | 102㎡~135㎡이하 | 0.5 | 1.9 | 1.9 | 1.4 | 1.7 | -0.5 | -2.3%p |
| | 135㎡초과 | -0.7 | 0.6 | 1.9 | 0.6 | 1.8 | -0.4 | -2.2%p |

자료 : 한국감정원

## 그림 2. 규모별 아파트 매매가격지수




주 : 2012.1월=100으로 환산한 자료임

자료 : 한국감정원

□ **(전세가격)** 전세가격은 여전히 **전국적으로 상승**하는 추세이나, **지난해 보다 상승세가 둔화**

○ **(지역별)** 전국적으로 '16년 1~10월까지 1.1% 상승, 수도권은 1.7%, 지방광역시는 0.8%, 기타지방은 0.3% 상승함.

○ 수도권의 전세가격 상승폭은 전년 동기대비 전체주택은 △4.4%p, 아파트는 △6.1%p로 전세가격 상승폭이 크게 감소

- (서울, 아파트) '15.1~10월 8.8% → '16.1~10월 2.3%(△6.5%p↓)
- (경기, 아파트) '15.1~10월 8.8% → '16.1~10월 2.5%(△6.2%p↓)
- (인천, 아파트) '15.1~10월 7.6% → '16.1~10월 3.0%(△4.5%p↓)

○ 지방광역시는 전년 동기대비 전세가격 상승폭이 주택은 △2.7%p, 아파트는 △3.5%p 감소한 것으로 나타났음. 대구 아파트는 올해 들어 지속적인 전세가격 하락세를 보이며 전년 동기대비 △10.1%p 감소한 반면, 대전 아파트는 전년 동기대비 전세가격 상승률이 0.2%p 증가함.

- (대구, 아파트) '15.1~10월 7.9% → '16.1~10월 -2.3%(△10.1%p↓)
- (대전, 아파트) '15.1~10월 1.4% → '16.1~10월 1.6%(0.2%p↑)

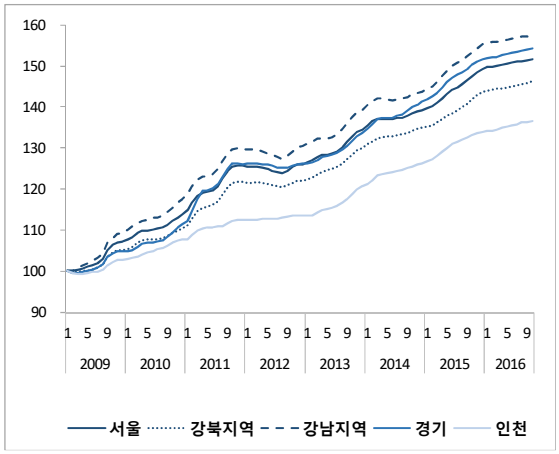
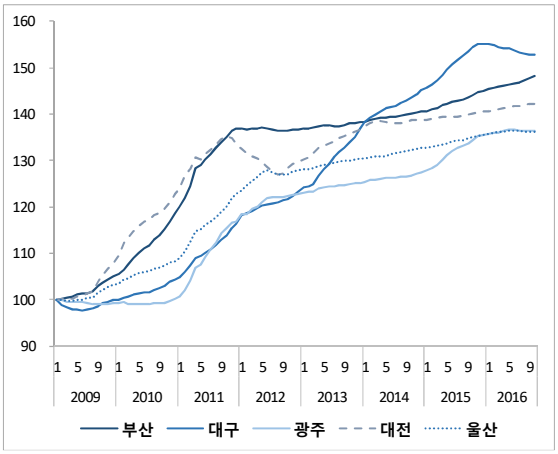
표 5. 전세가격지수 상승률 추이

(단위 : 전년말 대비, %)

| 구 분 | | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 최근 3년 평균 | 2015 1~10월 | 2016 1~10월 | 전년 동기비 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 주택전체 | 전국 | 4.7 | 3.4 | 4.9 | 4.3 | 4.1 | 1.1 | -3.1%p |
| | 수도권 | 6.1 | 4.8 | 7.1 | 6.0 | 6.1 | 1.7 | -4.4%p |
| | 지방광역시 | 4.0 | 2.7 | 4.1 | 3.6 | 3.5 | 0.8 | -2.7%p |
| | 기타지방 | 2.8 | 2.0 | 2.0 | 2.2 | 1.7 | 0.3 | -1.4%p |
| 아파트 | 전국 | 6.7 | 5.2 | 7.0 | 6.3 | 6.0 | 1.6 | -4.4%p |
| | 수도권 | 8.4 | 7.0 | 10.1 | 8.5 | 8.6 | 2.5 | -6.1%p |
| | 지방광역시 | 5.6 | 3.6 | 5.4 | 4.9 | 4.5 | 1.0 | -3.5%p |
| | 기타지방 | 4.5 | 3.3 | 2.8 | 3.5 | 2.5 | 0.2 | -2.2%p |

자료 : 한국감정원

## 그림 3. 지역별 전세가격 지수 추이

| 수도권 | 지방광역시 |
|---|---|
|  |  |
| ✓ 전국적으로 전세가격 상승세가 둔화된 양상이나 전세가격 상승은 여전히 수도권에서 크게 나타남.<br>✓ '15년 말 대비 올 10월까지의 주택전세가격지수 상승률은 서울 1.6%, 경기 1.8, 인천 2.0% 로 나타남.<br>✓ 전년 동기 대비 서울 -4.3%p, 경기 -4.6%p, 인천 -3.4%p 가 하락한 것으로 나타남. | ✓ 지방광역시 중 부산과 대전에서 주택전세가격 상승이 크게 나타난 반면 대구는 하락함.<br>✓ '15년 말 대비 올 10월까지의 주택전세가격지수 상승률은 부산 2.2%, 대전 1.2%, 광주 0.7%, 울산 0.6%, 대구 -8.0%로 나타남.<br>✓ 대구의 경우 전년 동기 대비 -8.0%p 하락하면서 전세가격 하락폭이 크게 나타남. |



주 : 2009.1월=100 으로 환산한 자료임

○ (아파트 규모별) 수도권은 여전히 85㎡ 이하의 중소형 아파트의 전세가격 상승세가 강세를 나타내고 있으나, 지방광역시와 기타지방은 85㎡ 초과 아파트의 전세가격 상승세가 더 높게 나타남.

- (수도권, 60㎡이하) '15년 1~10월 8.9%상승 → '16년 1~10월 2.7%상승(△6.2%p↓)
- (지방광역시, 85~102㎡이하) '15년 1~10월 3.6%상승 → '16년 1~10월 2.3%상승(△1.4%p↓)
- (기타지방, 85~102㎡이하) '15년 1~10월 2.5%상승 → '16년 1~10월 1.2%상승(△1.3%p↓)

▌표 6. 아파트 규모별 전세가격 상승률 추이

(단위 : 전년말 대비, %)

| 구 분 | | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 최근 3년 평균 | 2015 1~10월 | 2016 1~10월 | 전년 동기비 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 전국 | 60㎡이하 | 6.4 | 4.5 | 6.7 | 5.9 | 5.8 | 1.3 | -4.5%p |
| | 60㎡~85㎡이하 | 7.3 | 5.5 | 7.0 | 6.6 | 6.0 | 1.7 | -4.3%p |
| | 85㎡~102㎡이하 | 7.1 | 6.7 | 7.4 | 7.1 | 6.6 | 2.0 | -4.6%p |
| | 102㎡~135㎡이하 | 6.1 | 6.0 | 7.4 | 6.5 | 6.4 | 1.8 | -4.6%p |
| | 135㎡초과 | 4.3 | 5.0 | 6.4 | 5.2 | 5.4 | 1.9 | -3.5%p |
| 수도권 | 60㎡이하 | 7.8 | 6.0 | 10.5 | 8.1 | 8.9 | 2.7 | -6.2%p |
| | 60㎡~85㎡이하 | 9.3 | 7.7 | 10.3 | 9.1 | 8.8 | 2.5 | -6.3%p |
| | 85㎡~102㎡이하 | 8.2 | 8.7 | 9.4 | 8.7 | 8.3 | 2.0 | -6.3%p |
| | 102㎡~135㎡이하 | 7.3 | 7.6 | 9.0 | 8.0 | 7.9 | 2.3 | -5.6%p |
| | 135㎡초과 | 5.8 | 5.4 | 7.7 | 6.3 | 6.3 | 2.3 | -4.1%p |
| 지방 광역시 | 60㎡이하 | 5.9 | 3.6 | 5.3 | 4.9 | 4.5 | 0.3 | -4.2%p |
| | 60㎡~85㎡이하 | 6.1 | 3.5 | 5.4 | 5.0 | 4.5 | 1.4 | -3.1%p |
| | 85㎡~102㎡이하 | 5.3 | 3.1 | 4.3 | 4.2 | 3.6 | 2.3 | -1.4%p |
| | 102㎡~135㎡이하 | 5.1 | 4.5 | 6.3 | 5.3 | 5.4 | 1.4 | -4.0%p |
| | 135㎡초과 | 1.4 | 4.7 | 5.0 | 3.7 | 4.4 | 1.5 | -2.9%p |
| 기타 지방 | 60㎡이하 | 4.7 | 3.1 | 2.7 | 3.5 | 2.4 | 0.0 | -2.4%p |
| | 60㎡~85㎡이하 | 4.5 | 3.5 | 2.8 | 3.6 | 2.4 | 0.3 | -2.1%p |
| | 85㎡~102㎡이하 | 4.3 | 2.2 | 2.8 | 3.1 | 2.5 | 1.2 | -1.3%p |
| | 102㎡~135㎡이하 | 3.5 | 3.3 | 3.6 | 3.5 | 3.2 | 0.8 | -2.5%p |
| | 135㎡초과 | 2.9 | 3.6 | 3.4 | 3.3 | 3.0 | 1.0 | -2.0%p |

자료 : 한국감정원

□ **(월세가격)** 월세통합지수는 전년말 대비 전국적으로 하락추세를 나타내고 있으나 수도권은 준전세가 소폭의 상승세를 유지하면서 월세통합지수가 보합을 나타내는 반면, 지방광역시와 기타지방은 하락세가 지속

▌표 7. 월세가격지수 상승률 추이(2016년 10월 기준)

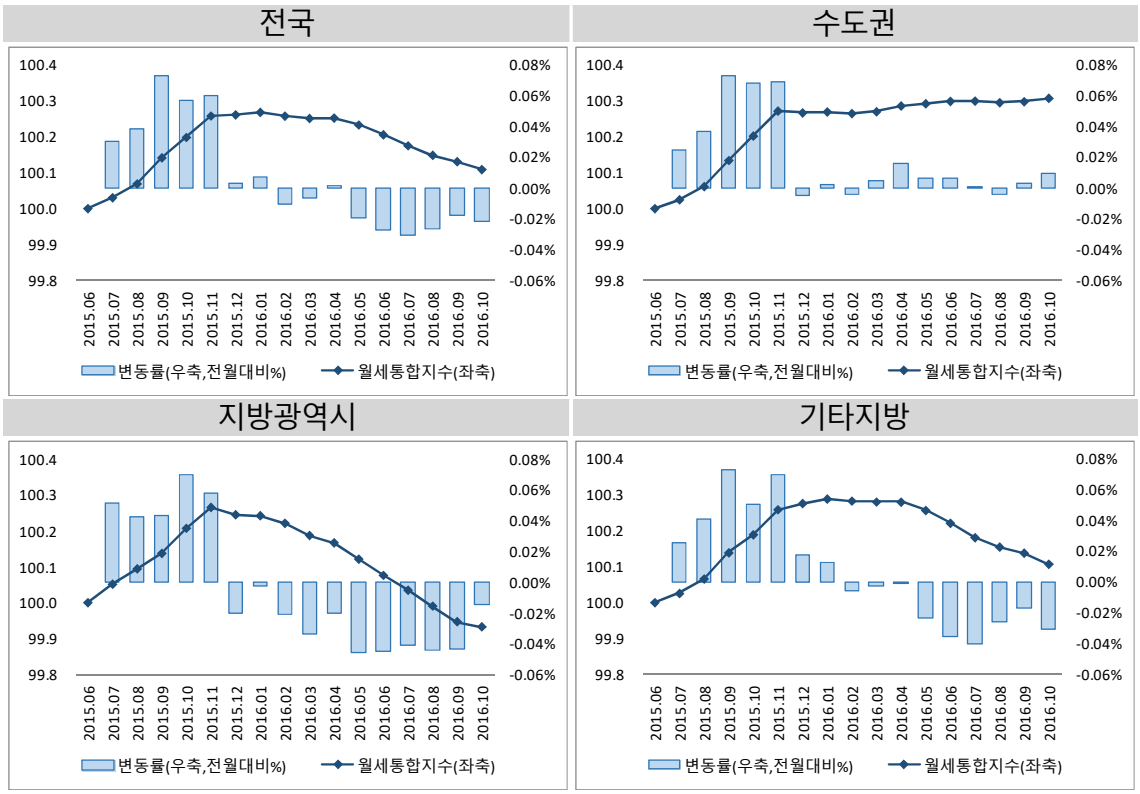
(단위 : %)

| 구 분 | 전년말대비 변동률 | | | | 전월대비 변동률 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 월세통합 | 월세 | 준월세 | 준전세 | 월세통합 | 월세 | 준월세 | 준전세 |
| 전국 | -0.15 | -0.56 | -0.31 | 0.54 | -0.02 | -0.08 | -0.04 | 0.07 |
| 수도권 | 0.04 | -0.52 | -0.20 | 0.97 | 0.01 | -0.05 | -0.02 | 0.10 |
| - 서울 | -0.10 | -0.73 | -0.42 | 0.77 | -0.02 | -0.10 | -0.06 | 0.09 |
| - 경기 | 0.06 | -0.50 | -0.16 | 1.02 | 0.03 | -0.03 | 0.00 | 0.12 |
| - 인천 | 0.36 | -0.02 | 0.30 | 1.34 | 0.01 | -0.03 | 0.00 | 0.11 |
| 지방광역시 | -0.31 | -0.69 | -0.45 | 0.32 | -0.01 | -0.07 | -0.03 | 0.09 |
| 기타지방 | -0.34 | -0.55 | -0.40 | 0.03 | -0.07 | -0.12 | -0.09 | 0.01 |

주 : 2015.6월=100.0

자료 : 한국감정원

▌그림 4. 월세통합가격지수 및 상승률 추이




주 : 2015.6월=100.0
자료 : 한국감정원

□ **(전월세 전환율)** 전국 전월세 전환율은 저금리가 지속되는 가운데 하락세가 이어지면서 '16년 9월 기준 주택전체 6.6%, 아파트 4.8%로 2011년 이후 최저 수준을 기록하면서 임대수익률 하락세 지속

▌표 8. 전월세 전환율 추이

(단위 : %)

| 구 분 | | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 최근 3년 평균 | 2015 9월 | 2016 9월 | 전년 동월비 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 주택 | 전국 | 8.3 | 7.7 | 6.9 | 7.6 | 7.2 | 6.6 | -0.6%p |
| | 수도권 | 7.9 | 7.4 | 6.5 | 7.3 | 6.8 | 6.2 | -0.6%p |
| | 지방광역시 | 8.5 | 8.2 | 7.6 | 8.1 | 7.7 | 7.3 | -0.4%p |
| | 기타지방 | 9.7 | 9.2 | 8.7 | 9.2 | 8.9 | 8.2 | -0.7%p |
| 아파트 | 전국 | 6.8 | 6.0 | 5.2 | 6.0 | 5.5 | 4.8 | -0.7%p |
| | 수도권 | 6.6 | 6.0 | 4.9 | 5.8 | 5.2 | 4.6 | -0.6%p |
| | 지방광역시 | 6.3 | 6.0 | 5.3 | 5.9 | 5.5 | 5.0 | -0.5%p |
| | 기타지방 | 8.0 | 7.4 | 6.9 | 7.4 | 7.1 | 6.2 | -0.9%p |

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

□ **(전세가율)** 전국의 주택 전체 전세가율은 '16년 10월 기준 66.8%를 기록, 아파트 전세가율은 '14년 9월 70%를 상회한 이후 지속적으로 상승하면서 '16년 10월 기준 전국 74.5%를 기록

○ 전세가율 상승폭은 수도권 아파트시장에서 두드러지게 나타남. 특히 경기에서 전년 동월 대비 전세가율이 크게 증가한 것으로 나타남.

- (서울, 아파트) '15.10월 70.0% → '16.10월 71.7%(1.7%p↑)
- (경기, 아파트) '15.10월 74.2% → '16.10월 76.1%(1.9%p↑)
- (인천, 아파트) '15.10월 72.1% → '16.10월 73.6%(1.5%p↑)

○ 지방광역시 아파트의 전년 동월 대비 전세가율을 살펴보면, 대전, 광주, 부산, 대구는 전년 동월대비 1.5%p, 0.7%p, 0.6%p, 0.3%p 상승한 반면, 울산은 보합을 나타냄.

▌표 9. 전세가율 추이

(단위 : %)

| 구 분 | | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 최근 3년 평균 | 2015 10월 | 2016 10월 | 전년 동월비 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 주택 | 전국 | 61.8 | 62.9 | 66.0 | 63.6 | 65.8 | 66.8 | 1.0%p |
| | 수도권 | 61.1 | 63.2 | 67.6 | 63.9 | 67.3 | 68.7 | 1.5%p |
| | 지방광역시 | 68.2 | 68.5 | 68.3 | 68.3 | 68.3 | 68.7 | 0.5%p |
| | 기타지방 | 58.9 | 59.1 | 62.1 | 60.0 | 62.0 | 62.7 | 0.7%p |
| 아파트 | 전국 | 68.7 | 70.3 | 73.4 | 70.8 | 73.2 | 74.5 | 1.3%p |
| | 수도권 | 64.8 | 67.7 | 73.0 | 68.5 | 72.5 | 74.3 | 1.8%p |
| | 지방광역시 | 73.4 | 73.7 | 74.0 | 73.7 | 73.9 | 74.5 | 0.6%p |
| | 기타지방 | 72.0 | 72.4 | 74.0 | 72.8 | 73.9 | 75.1 | 1.2%p |

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

## 2. 주택거래

□ **(주택거래)** ‘16년 1~10월 전국 주택거래량(매매, 분양권 등 포함)은 132.4만건으로, 전년 동기(144.0만건) 대비 8.0% 감소함. 올해 초 매수심리 약화로 거래량이 감소하여 월별거래량은 7월까지 전년 동월대비 낮게 나타났으나 8월 이후 월별거래량은 작년 수준을 상회함.

○ 지역별 1~10월 누적거래량은 수도권은 전년 동기 대비 0.2% 증가하였으나 지방광역시, 기타지방에서는 전년 동기 대비 각각 20.5%, 11.2%씩 감소하여 지방의 주택거래량 감소가 크게 나타남.

○ 지방광역시의 경우 7월까지 월별 주택거래량이 최근 3년 평균보다 낮은 수준이었으며 ‘16년 1~10월 간 거래량은 26.4만건으로 전년 동기(33.3만건) 대비 큰 폭으로 감소하여 특히 지방광역시의 주택 매수 심리가 크게 위축된 것으로 판단됨.

▌표 10. 연간 주택거래량 추이

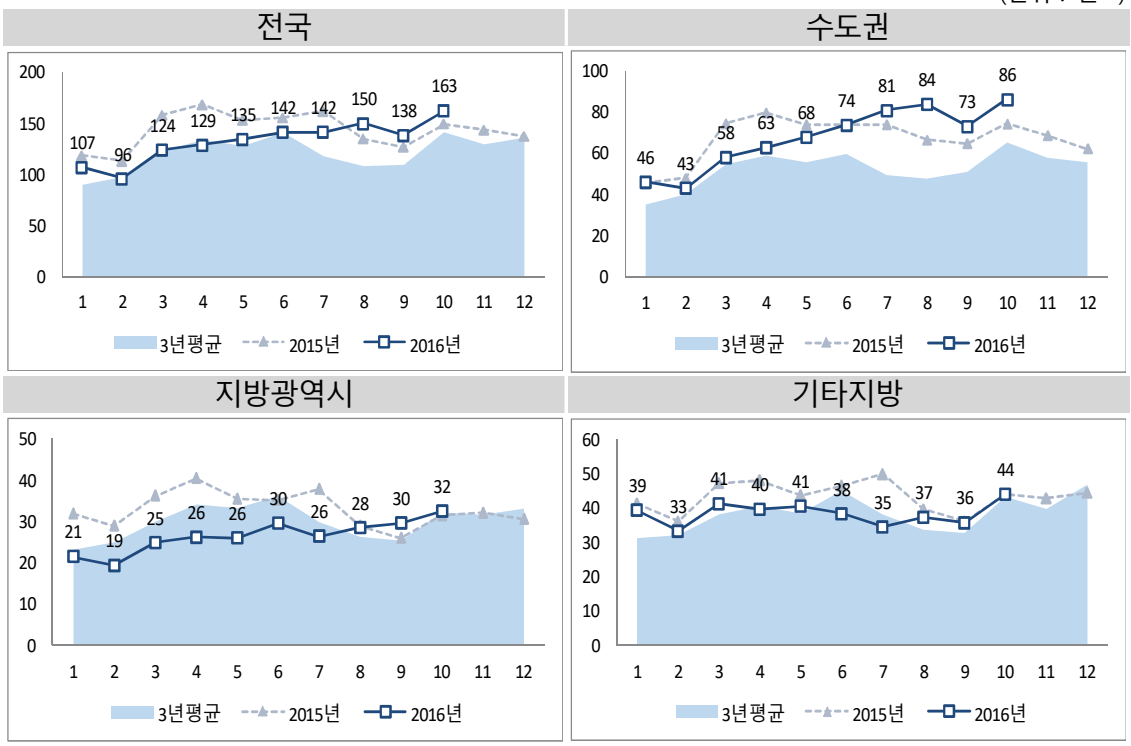
(단위 : 천호)

| 구 분 | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 최근 3년평균 | 2015 1~10월 | 2016 1~10월 | 전년 동기비 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 전국 | 1,187 | 1,447 | 1,721 | 1,452 | 1,440 | 1,324 | -8.0% |
| 수도권 | 482 | 607 | 805 | 631 | 674 | 675 | 0.2% |
| 지방광역시 | 319 | 369 | 395 | 361 | 333 | 264 | -20.5% |
| 기타지방 | 387 | 471 | 520 | 459 | 433 | 384 | -11.2% |

자료 : 온나라부동산

▮ 그림 5. 지역별 월별 주택거래량

(단위 : 천호)




주 : 3년 평균은 2013~2015년 평균값을 말함. 자료 : 온나라부동산

□ **(거래원인별)** 주택거래량은 거래원인별로 매매(재고주택 매매거래), 분양권, 기타로 구분할 수 있으며, '16년 10월까지 주택매매거래량은 전년 동기대비 수도권, 지방광역시, 기타지방 모두 감소함. 분양권거래량은 전년 동기대비 지방은 감소한 반면 수도권은 크게 증가하여 수도권 분양권거래는 여전히 호황을 나타냄.

○ 올해 1~10월 주택매매거래량의 54.3%가 수도권에서 거래되어 주택매매거래에서 수도권 비중이 높게 나타나고 있으며 분양권거래량 또한 수도권 비중이 증가하고 비수도권 비중이 감소함.

- 매매거래 지역별 비중

  수도권 : 지방광역시 : 기타지방 = '15년 51% : 22% : 27%

  → '16년(1~10월) 54% : 20% : 26%

- 분양권거래 지역별 비중

  수도권 : 지방광역시 : 기타지방 = '15년 36% : 25% : 39%

  → '16년(1~10월) 45% : 21% : 34%

○ 상반기 위축되었던 수도권 재고주택시장 거래는 다소 회복되는 추세이나 서울, 경기, 인천 모두 매매거래량이 전년 동기대비 감소함. 반면, 분양권 거래는 꾸준한 호조세로 전년 동기대비 증가함.

- 수도권 매매거래량은 '16년 초반 하락세로 출발, 3월 이후 증가세를 보였으나 '16년 10월 까지 전년 동기간 대비 9.9% 감소하였고, 분양권거래량은 전년 동기대비 35.2% 증가함.

- (서울 전년 동기대비) 매매거래량 6.2% 감소, 분양권거래량 19.2% 증가
- (경기 전년 동기대비) 매매거래량 13.7% 감소, 분양권거래량 45.9% 증가
- (인천 전년 동기대비) 매매거래량 5.3% 감소, 분양권거래량 24.3% 증가

○ 지방광역시는 '16년 10월까지 매매거래량 24.1%, 분양권거래량 15.4% 감소하면서 전체 주택거래량이 20.5% 감소

- 지역별로 매매거래량은 대구와 울산에서 크게 감소하였고 분양권거래량은 광주와 대전에서 큰 폭으로 감소한 것으로 나타남.

- (부산 전년 동기대비) 매매거래량 14.2% 감소, 분양권거래량 12.8% 감소
- (대구 전년 동기대비) 매매거래량 48.3% 감소, 분양권거래량 0.8% 감소
- (대전 전년 동기대비) 매매거래량 0.7% 감소, 분양권거래량 27.1% 감소
- (광주 전년 동기대비) 매매거래량 25.0% 감소, 분양권거래량 34.0% 감소
- (울산 전년 동기대비) 매매거래량 34.0% 감소, 분양권거래량 25.1% 감소

## 표 11. 거래원인별 주택거래량 추이

(단위 : 천호)

| 구 분 | | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 최근 3년 평균 | 2015 1~10월 | 2016 1~10월 | 전년 동기비 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 전국 | 합계 | 1,187 | 1,447 | 1,721 | 1,452 | 1,440 | 1,324 | -8.0% |
| | 매매 | 852 | 1,005 | 1,194 | 1,017 | 1,008 | 862 | -14.5% |
| | 분양권 | 258 | 358 | 432 | 349 | 355 | 370 | 4.3% |
| | 기타 | 77 | 84 | 95 | 86 | 77 | 92 | 20.2% |
| 수도권 | 합계 | 482 | 607 | 805 | 631 | 674 | 675 | 0.2% |
| | 매매 | 363 | 462 | 612 | 479 | 519 | 468 | -9.9% |
| | 분양권 | 89 | 110 | 154 | 118 | 123 | 167 | 35.2% |
| | 기타 | 29 | 35 | 40 | 35 | 32 | 41 | 27.8% |
| 지방 광역시 | 합계 | 319 | 369 | 395 | 361 | 333 | 264 | -20.5% |
| | 매매 | 210 | 238 | 266 | 238 | 224 | 170 | -24.1% |
| | 분양권 | 89 | 114 | 110 | 104 | 93 | 79 | -15.4% |
| | 기타 | 19 | 16 | 20 | 18 | 15 | 15 | -0.6% |
| 기타 지방 | 합계 | 387 | 471 | 520 | 459 | 433 | 384 | -11.2% |
| | 매매 | 278 | 305 | 316 | 300 | 265 | 224 | -15.6% |
| | 분양권 | 79 | 134 | 168 | 127 | 138 | 124 | -10.0% |
| | 기타 | 29 | 33 | 36 | 33 | 29 | 36 | 23.0% |

자료 : 온나라부동산

□ **(주택매매거래)** 유형별 주택매매거래량은 전년 동기대비 수도권, 지방광역시, 기타지방에서 모두 아파트 거래량의 감소가 크게 나타남.

○ 수도권은 전년 동기대비 다세대연립의 매매거래량이 2.0% 증가하였으나 단독다가구 매매거래량은 2.3%하락하였으며 아파트 매매거래량은 15.1%로 하락폭이 가장 크게 나타남.

- (서울, 전년 동기비) 단독다가구 6.3% 감소, 다세대연립 1.4% 증가, 아파트 9.8% 감소
- (경기, 전년 동기비) 단독다가구 0.2% 증가, 다세대연립 1.1% 감소, 아파트 18.5% 감소
- (인천, 전년 동기비) 단독다가구 7.3% 증가, 다세대연립 12.1% 증가, 아파트 13.7% 감소

▌표 12. 지역별 유형별 주택매매거래 추이

(단위 : 천호)

| 구 분 | | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 최근 3년 평균 | 2015 1~10월 | 2016 1~10월 | 전년 동기비 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 전국 | 합계 | 852 | 1,005 | 1,194 | 1,017 | 1,008 | 862 | -14.5% |
| | 단독다가구 | 109 | 133 | 168 | 137 | 140 | 127 | -9.0% |
| | 다세대연립 | 139 | 163 | 217 | 173 | 180 | 173 | -4.4% |
| | 아파트 | 604 | 709 | 808 | 707 | 688 | 562 | -18.3% |
| 수도권 | 합계 | 363 | 462 | 612 | 479 | 519 | 468 | -9.9% |
| | 단독다가구 | 25 | 35 | 55 | 38 | 46 | 45 | -2.3% |
| | 다세대연립 | 81 | 102 | 150 | 111 | 124 | 127 | 2.0% |
| | 아파트 | 257 | 325 | 407 | 330 | 349 | 296 | -15.1% |
| 지방 광역시 | 합계 | 210 | 238 | 266 | 238 | 224 | 170 | -24.1% |
| | 단독다가구 | 29 | 37 | 43 | 36 | 36 | 29 | -17.7% |
| | 다세대연립 | 29 | 32 | 38 | 33 | 31 | 24 | -23.0% |
| | 아파트 | 152 | 170 | 185 | 169 | 157 | 116 | -25.7% |
| 기타 지방 | 합계 | 278 | 305 | 316 | 300 | 265 | 224 | -15.6% |
| | 단독다가구 | 54 | 62 | 70 | 62 | 58 | 53 | -8.8% |
| | 다세대연립 | 29 | 29 | 30 | 29 | 25 | 22 | -12.9% |
| | 아파트 | 195 | 214 | 216 | 208 | 182 | 149 | -18.2% |

자료 : 온나라부동산

□ **(전월세거래)** '16년 1~10월 전국 전월세거래량은 121.8만건(전세 66.4만건, 월세 55.3만건)으로 전세거래량은 전년 동기대비 4.1% 감소한 반면 월세거래량은 1.4% 증가하여 월세거래 비중은 꾸준히 증가하고 있음.

○ 수도권에서 전세거래량은 전년 동기대비 6.1% 감소한 반면 월세거래량은 전년 동기대비 2.0% 증가함.

- (아파트 월세비중) '14년 30.4% → '15년 36.5% → '16년 1~10월 38.2%
  (비아파트 월세비중) '14년 44.4% → '15년 46.5% → '16년 1~10월 48.2%

○ 지방의 전세거래량은 전년 동기대비 0.1%, 월세거래량도 전년 동기대비 0.4% 증가하여 전월세 거래량이 소폭 증가하는 양상을 보임.

- (아파트 월세비중) '14년 39.6% → '15년 42.2% → '16년 1~10월 42.6%
  (비아파트 월세비중) '14년 53.4% → '15년 53.9% → '16년 1~10월 54.2%

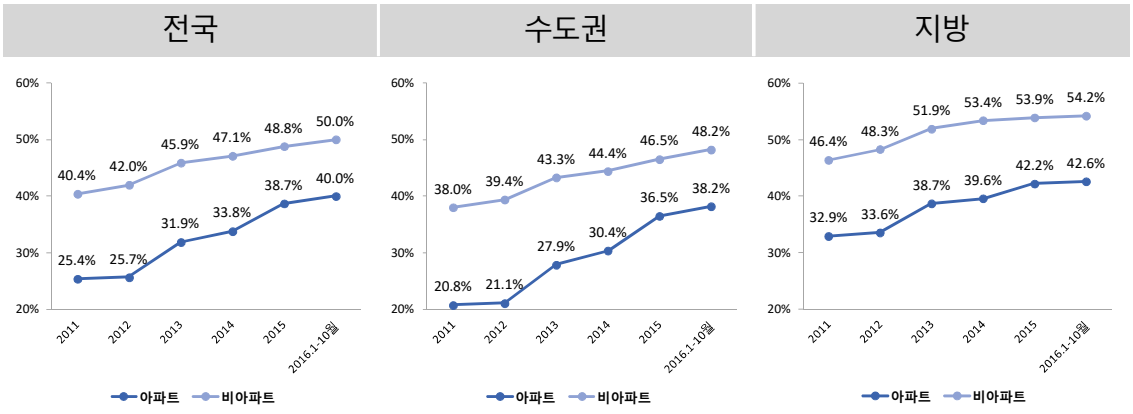
## 표 13. 임차유형별 전월세거래량 추이

(단위 : 천건)

| 구 분 | | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 최근 3년평균 | 2015 1~10월 | 2016 1~10월 | 전년 동기비 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 전국 | 합계 | 1,373 | 1,467 | 1,472 | 1,437 | 1,239 | 1,218 | -1.7% |
| | 전세 | 833 | 866 | 822 | 840 | 693 | 664 | -4.1% |
| | 월세 | 540 | 601 | 651 | 597 | 546 | 553 | 1.4% |
| 수도권 | 합계 | 915 | 978 | 971 | 955 | 820 | 798 | -2.7% |
| | 전세 | 581 | 604 | 561 | 582 | 475 | 446 | -6.1% |
| | 월세 | 334 | 374 | 411 | 373 | 344 | 351 | 2.0% |
| 지방 | 합계 | 459 | 488 | 499 | 482 | 419 | 420 | 0.3% |
| | 전세 | 252 | 262 | 261 | 258 | 218 | 218 | 0.1% |
| | 월세 | 207 | 226 | 238 | 224 | 201 | 202 | 0.4% |

자료 : 국토교통부

## 그림 6. 월세비중 추이




자료 : 국토교통부

▌표 14. 유형별 전월세거래량 추이

(단위 : 천건)

| 구 분 | | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 최근 3년평균 | 2015 1~10월 | 2016 1~10월 | 전년 동기비 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 전국 | 주택전체 | 1,373 | 1,467 | 1,472 | 1,437 | 1,239 | 1,218 | -1.7% |
| | 아파트 | 642 | 676 | 670 | 663 | 557 | 555 | -0.3% |
| | 비아파트 | 731 | 790 | 803 | 775 | 681 | 662 | -2.8% |
| 수도권 | 주택전체 | 915 | 978 | 971 | 955 | 820 | 798 | -2.7% |
| | 아파트 | 404 | 426 | 413 | 414 | 344 | 334 | -2.9% |
| | 비아파트 | 511 | 552 | 559 | 541 | 476 | 463 | -2.6% |
| 지방 | 주택전체 | 459 | 488 | 499 | 482 | 419 | 420 | 0.3% |
| | 아파트 | 238 | 250 | 248 | 245 | 213 | 221 | 3.7% |
| | 비아파트 | 220 | 238 | 252 | 237 | 206 | 199 | -3.3% |

자료 : 국토교통부

□ **(주택시장 총 거래량)** 주택시장의 총 거래량(*)은 주택거래량(**)과 전세 거래량의 감소로 '16년 10월까지 전년 동기대비 5.1% 감소함.

○ 수도권은 전세거래량 감소에 따라 총 거래량이 감소하였으며, 지방은 전월세거래량은 증가한 반면 주택거래량이 크게 감소하면서 총 거래량이 감소한 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 | | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 최근 3년평균 | 2015 1~10월 | 2016 1~10월 | 전년 동기비 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 전국 | 주택거래 | 1,187 | 1,447 | 1,721 | 1,452 | 1,440 | 1,324 | -8.0% |
| | 전세거래 | 833 | 866 | 822 | 840 | 693 | 664 | -4.1% |
| | 월세거래 | 540 | 601 | 651 | 597 | 546 | 553 | 1.4% |
| | 총 거래량 | 2,560 | 2,914 | 3,193 | 2,889 | 2,679 | 2,542 | -5.1% |
| 수도권 | 주택거래 | 482 | 607 | 805 | 631 | 674 | 675 | 0.2% |
| | 전세거래 | 581 | 604 | 561 | 582 | 475 | 446 | -6.1% |
| | 월세거래 | 334 | 374 | 411 | 373 | 344 | 351 | 2.0% |
| | 총 거래량 | 1,397 | 1,585 | 1,777 | 1,586 | 1,494 | 1,473 | -1.4% |
| 지방 | 주택거래 | 705 | 840 | 915 | 820 | 765 | 649 | -15.3% |
| | 전세거래 | 252 | 262 | 261 | 258 | 218 | 218 | 0.1% |
| | 월세거래 | 207 | 226 | 238 | 224 | 201 | 202 | 0.4% |
| | 총 거래량 | 1,164 | 1,329 | 1,415 | 1,302 | 1,185 | 1,069 | -9.8% |

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

## 3. 주택공급

□ **(인허가)** 지난해 크게 증가하였던 인허가 물량은 '16년 9월 누적 물량으로 52.0만호를 기록하여 작년 동기대비 3.8% 감소하였으나 과거 물량에 비해 여전히 높은 수준임.

○ 전년 동기대비 수도권은 20.0%(58.9만호) 감소하였으나, 지방광역시는 36.7%(21.6만호), 기타지방은 8.9%(16.6만호) 증가함.

○ 수도권은 서울, 인천, 경기에서 각각 전년 동기비 21.7%, 38.9%, 17.0% 감소한 것으로 나타남.

○ 지방광역시는 울산과 광주에서, 기타지방은 경상남도와 강원도에서 지난해보다 인허가 물량이 큰 폭으로 증가한 것으로 나타남.

- (울산) '15.1~9월 8,382호 → '16.1~9월 13,583호 (62.0% 증가)
- (광주) '15.1~9월 10,114호 → '16.1~9월 14,586호 (44.2% 증가)
- (경남) '15.1~9월 29,325호 → '16.1~9월 47,669호 (62.6% 증가)
- (강원) '15.1~9월 15,236호 → '16.1~9월 22,201호 (45.7% 증가)

○ **(부문별)** 올해 9월까지 인허가 물량은 전년 동기대비 2.1만호가 감소하였는데 그 중 민간분양물량의 감소가 1.9만호를 차지하였고, 민간임대물량은 0.5만호 증가함.

○ **(유형별)** 아파트는 전년 동기대비 3.7% 감소한 35.5만호를 공급, 비아파트는 전년 동기대비 4.1% 감소한 16.5만호를 공급하여 아파트와 비아파트 감소폭이 유사하게 나타남.

- 수도권 아파트 인허가물량은 전년 동기대비 25.7% 감소한 반면, 지방광역시와 기타지방의 아파트 인허가물량은 전년 동기대비 각각 48.5%, 10.4% 증가함.
- 수도권 지역 중 아파트 인허가물량 감소가 가장 두드러진 곳은 인천으로 전년 동기 대비 50.3%가 감소하였고 비아파트 인허가물량은 전년 동기 대비 17.3% 감소한 서울에서 가장 감소폭이 크게 나타났음.

## 표 16. 지역별 부문별 인허가 실적 추이

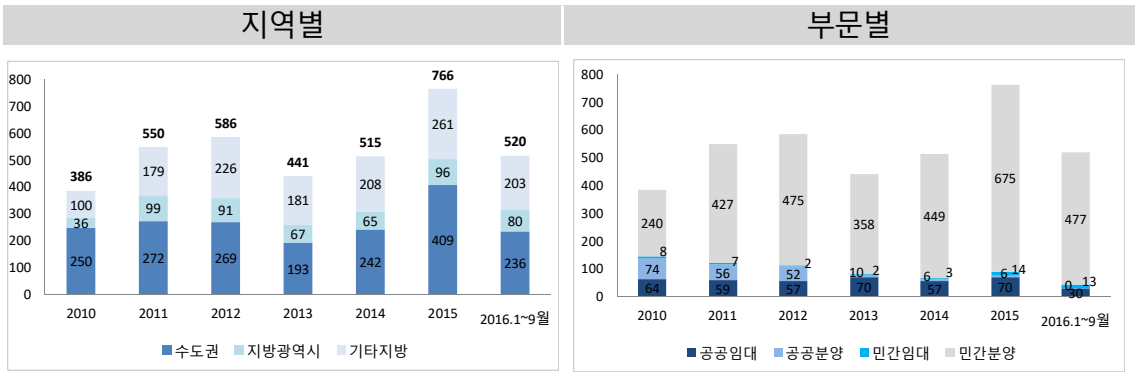
(단위 : 천호)

| 구 분 | | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 최근 3년평균 | 2015 1~9월 | 2016 1~9월 | 전년 동기비 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 전국 | 계 | 440.1 | 515.3 | 765.3 | 573.6 | 540.1 | 519.6 | -3.8% |
| | 공공임대 | 69.9 | 57.4 | 70.0 | 65.8 | 34.0 | 30 | -11.8% |
| | 공공분양 | 9.7 | 5.9 | 6.3 | 7.3 | 3.1 | 0.4 | -87.6% |
| | 민간임대 | 2.1 | 3.2 | 13.9 | 6.4 | 7.5 | 12.6 | 67.4% |
| | 민간분양 | 358.4 | 448.7 | 675 | 494.0 | 495.5 | 476.6 | -3.8% |
| 수도권 | 계 | 192.6 | 241.9 | 408.8 | 281.1 | 294.5 | 235.6 | -20.0% |
| | 공공임대 | 28.0 | 35.5 | 39.7 | 34.4 | 19.8 | 10.2 | -48.5% |
| | 공공분양 | 6.2 | 3.3 | 3.0 | 4.2 | 2.3 | 0.2 | -93.0% |
| | 민간임대 | 1.0 | 1.9 | 8.7 | 3.9 | 5.3 | 3.9 | -25.5% |
| | 민간분양 | 157.4 | 201.2 | 357.3 | 238.6 | 267.1 | 221.3 | -17.1% |
| 지방 광역시 | 계 | 67.0 | 64.9 | 95.7 | 75.9 | 58.9 | 80.5 | 36.7% |
| | 공공임대 | 7.1 | 6.6 | 7.6 | 7.1 | 1.8 | 8.1 | 352.1% |
| | 공공분양 | 2.0 | 1.1 | 186.0 | 63.0 | 0 | 0 | - |
| | 민간임대 | 0.1 | 0.4 | 472.0 | 157.5 | 1.2 | 1.4 | 13.8% |
| | 민간분양 | 57.8 | 56.8 | 87.4 | 67.3 | 55.9 | 71.0 | 27.0% |
| 기타 지방 | 계 | 180.5 | 208.4 | 260.8 | 216.6 | 186.8 | 203.4 | 8.9% |
| | 공공임대 | 34.7 | 15.3 | 22.7 | 24.2 | 12.4 | 11.7 | -6.0% |
| | 공공분양 | 1.6 | 1.5 | 3.2 | 2.1 | 0.8 | 0.2 | -72.0% |
| | 민간임대 | 1.1 | 0.9 | 4.7 | 2.2 | 1.0 | 7.2 | 624.0% |
| | 민간분양 | 143.2 | 190.7 | 230.1 | 188.0 | 172.5 | 184.3 | 6.8% |

자료 : 국토교통부, 통계누리

## 그림 7. 지역별 부문별 인허가 실적 추이

(단위 : 천호)




자료 : 국토교통부, 통계누리

## 표 17. 지역별 유형별 주택 인허가 실적

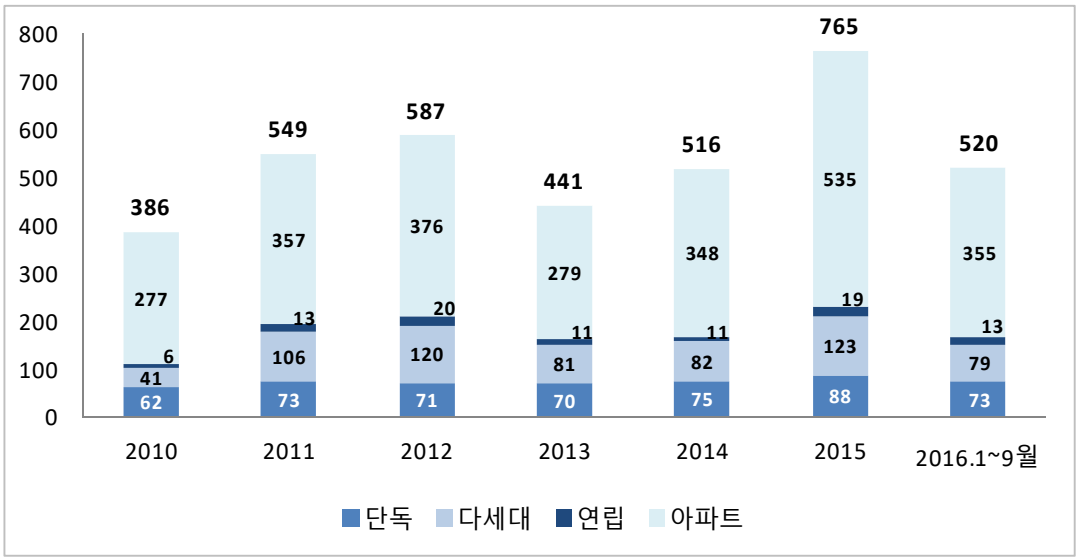
(단위 : 천호)

| 구 분 | | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 최근 3년 평균 | 2015 1~9월 | 2016 1~9월 | 전년 동기비 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 전국 | 전체주택 | 440.1 | 515.3 | 765.3 | 573.6 | 540.1 | 519.6 | -3.8% |
| | 아파트 | 278.7 | 347.7 | 534.9 | 387.1 | 368.3 | 354.8 | -3.7% |
| | 비아파트 | 161.4 | 167.6 | 230.4 | 186.4 | 171.9 | 164.8 | -4.1% |
| 수도권 | 전체주택 | 192.6 | 241.9 | 408.8 | 281.1 | 294.5 | 235.6 | -20.0% |
| | 아파트 | 113.8 | 153.4 | 271.7 | 179.6 | 193.0 | 143.5 | -25.7% |
| | 비아파트 | 78.8 | 88.5 | 137.1 | 101.5 | 101.5 | 92.1 | -9.2% |
| 지방 광역시 | 전체주택 | 67.0 | 64.9 | 95.8 | 75.9 | 58.9 | 80.5 | 36.7% |
| | 아파트 | 48.5 | 50.1 | 79.7 | 59.4 | 46.5 | 69.0 | 48.5% |
| | 비아파트 | 18.5 | 14.8 | 16.1 | 16.5 | 12.4 | 11.5 | -7.6% |
| 기타 지방 | 전체주택 | 180.5 | 208.4 | 260.8 | 216.6 | 186.8 | 203.4 | 8.9% |
| | 아파트 | 116.5 | 144.2 | 183.5 | 148.1 | 128.8 | 142.3 | 10.4% |
| | 비아파트 | 64.1 | 64.2 | 77.3 | 68.5 | 58.0 | 61.2 | 5.5% |

자료 : 국토교통부, 통계누리

## 그림 8. 전국 주택유형별 인허가 추이

(단위 : 천호)




자료 : 국토교통부, 통계누리

□ **(착공)** 올해 9월까지 착공량은 총 45.0만호(민간 42.0만호, 공공 3.0만호)로 **전년 동기대비 2.5%(1.2만호) 감소**함.

○ 전년 동기대비 수도권과 기타지방은 각각 6.1%, 0.7% 감소하였으나, 지방광역시는 7.7% 증가함. 지방광역시 중 광주, 기타지방에서는 강원, 제주에서 전년 동기대비 착공량이 비교적 크게 증가한 반면, 수도권 중 인천과 기타지방의 세종, 충남 지역에서는 착공량 감소가 크게 나타남.

- (광주) '15.1~9월 6,897호 → '16.1~9월 11,928호 (72.9% 증가)
- (강원) '15.1~9월 9,026호 → '16.1~9월 15,621호 (73.1% 증가)
- (제주) '15.1~9월 10,919호 → '16.1~9월 15,278호 (39.9% 증가)
- (인천) '15.1~9월 18,902호 → '16.1~9월 10,683호 (43.5% 감소)
- (세종) '15.1~9월 11,155호 → '16.1~9월 7,451호 (33.2% 감소)
- (충남) '15.1~9월 28,606호 → '16.1~9월 17,743호 (38.0% 감소)

○ **(부문별)** '16년 1~9월 착공물량 중 민간분양은 41.2만호로 전년 동기 대비 1.1%(0.5만호) 감소한 반면 민간임대는 0.8만호로 전년 동기 대비 72.6%(0.4만호) 증가함

- (공공임대) '15.1~9월 31,732호 → '16.1~9월 21,937호 (9,795호 감소)
- (공공분양) '15.1~9월 8,892호 → '16.1~9월 8,014호 (878호 감소)
- (민간임대) '15.1~9월 4,928호 → '16.1~9월 8,459호 (3,531호 증가)
- (민간분양) '15.1~9월 416,692호 → '16.1~9월 412,014호 (4,678호 감소)

○ **(유형별)** 올해 9월까지 아파트 착공량은 29.4만호로 전년 동기대비 1.1% 감소한 물량이며, 비아파트는 15.5만호로 전년 동기대비 5.1% 감소한 것으로, 비아파트의 착공물량 감소가 더 크게 나타남.

- 올해 1~9월 간 수도권은 아파트와 비아파트 착공 물량이 모두 전년 동기대비 감소하였으나 지방광역시의 아파트와 기타지방의 비아파트 착공 물량은 전년 동기대비 증가함.

## 표 18. 지역별 부문별 주택 착공 실적 추이

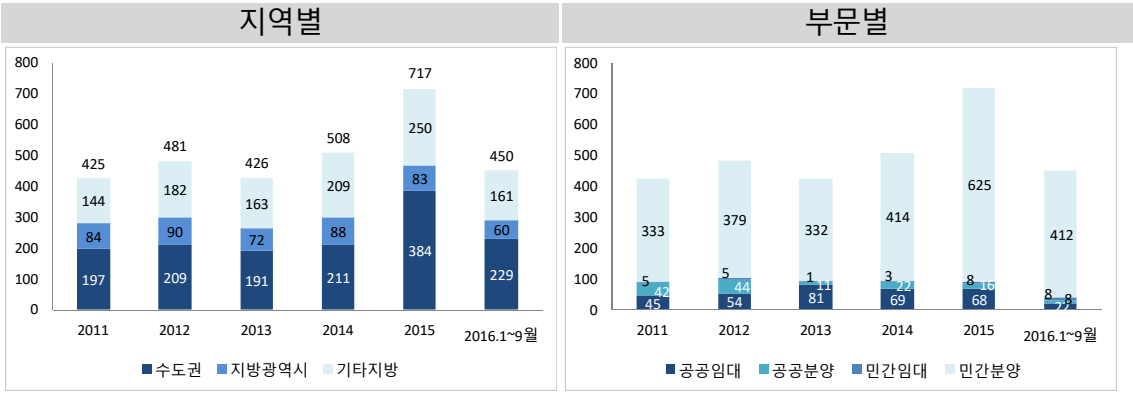
(단위 : 천호)

| 구 분 | | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 최근 3년 평균 | 2015 1~9월 | 2016 1~9월 | 전년 동기비 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 전국 | 계 | 425.9 | 507.7 | 716.8 | 550.1 | 462.2 | 450.4 | -2.5% |
| | 공공임대 | 81.1 | 69.1 | 68.3 | 72.8 | 31.7 | 21.9 | -30.8% |
| | 공공분양 | 11.2 | 21.8 | 16 | 16.3 | 8.9 | 8.0 | -10.0% |
| | 민간임대 | 1.2 | 3.0 | 7.5 | 3.9 | 4.9 | 8.5 | 72.6% |
| | 민간분양 | 332.4 | 413.8 | 625 | 457.1 | 416.7 | 412.0 | -1.1% |
| 수도권 | 계 | 191.2 | 210.6 | 383.9 | 261.9 | 244.1 | 229.1 | -6.1% |
| | 공공임대 | 38.2 | 30.0 | 36.9 | 35.0 | 19.0 | 13.1 | -31.3% |
| | 공공분양 | 4.5 | 14.9 | 11.9 | 10.4 | 7.1 | 2.2 | -68.4% |
| | 민간임대 | 0.9 | 0.2 | 5.2 | 2.1 | 3.6 | 3.9 | 8.6% |
| | 민간분양 | 147.5 | 165.5 | 329.8 | 214.3 | 214.5 | 209.9 | -2.1% |
| 지방 광역시 | 계 | 71.7 | 88.3 | 83.3 | 81.1 | 55.6 | 59.9 | 7.7% |
| | 공공임대 | 13.6 | 9.9 | 5.5 | 9.7 | 3.3 | 2.7 | -19.0% |
| | 공공분양 | 2.2 | 3.5 | 1.2 | 2.3 | 1.2 | 4.5 | 271.1% |
| | 민간임대 | 0.0 | 0.5 | 472.0 | 157.5 | 0.5 | 0.3 | -40.0% |
| | 민간분양 | 55.9 | 74.5 | 76.1 | 68.8 | 50.6 | 52.5 | 3.7% |
| 기타 지방 | 계 | 163.1 | 208.7 | 249.6 | 144.5 | 162.6 | 161.4 | -0.7% |
| | 공공임대 | 29.3 | 29.2 | 258 | 28.1 | 9.4 | 6.2 | -33.9% |
| | 공공분양 | 4.6 | 3.4 | 2.9 | 3.6 | 0.6 | 1.3 | 119.2% |
| | 민간임대 | 0.3 | 2.3 | 1.8 | 1.5 | 0.9 | 4.3 | 372.3% |
| | 민간분양 | 129.0 | 173.8 | 219.1 | 174.0 | 151.6 | 149.6 | -1.3% |

자료 : 국토교통부, 통계누리

## 그림 9. 전국 착공 실적 추이

(단위 : 천호)




자료 : 온나라부동산

## 표 19. 지역별 유형별 주택 착공 실적

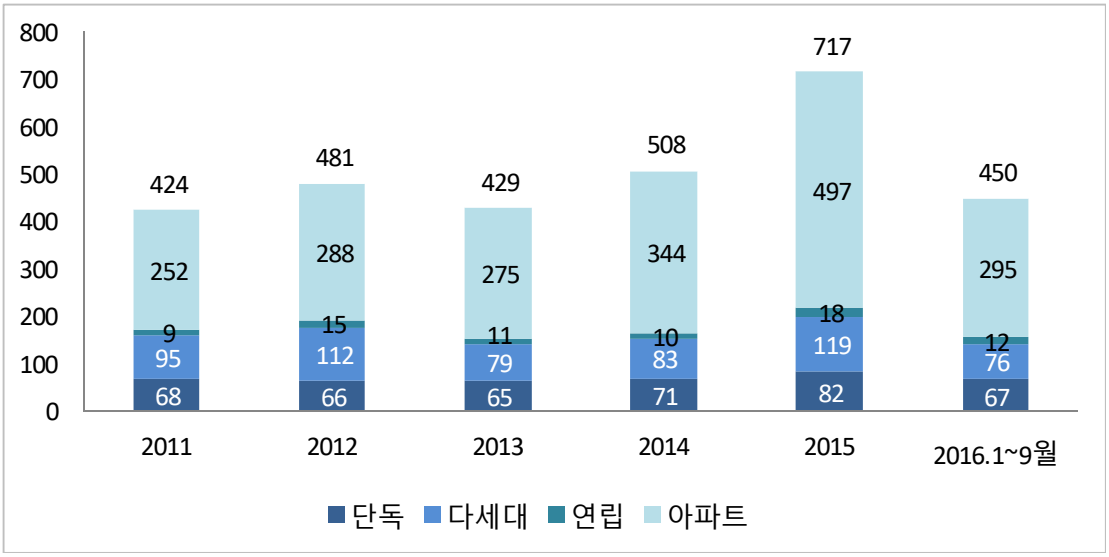
(단위 : 천호)

| 구 분 | | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 최근 3년 평균 | 2015 1~9월 | 2016 1~9월 | 전년 동기비 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 전국 | 전체주택 | 429.0 | 507.7 | 716.8 | 551.2 | 462.2 | 450.4 | -2.6% |
| | 아파트 | 274.6 | 344.0 | 497.5 | 372.0 | 298.2 | 294.8 | -1.1% |
| | 비아파트 | 154.4 | 163.7 | 219.3 | 179.1 | 164.1 | 155.6 | -5.1% |
| 수도권 | 전체주택 | 192.6 | 210.6 | 383.9 | 262.4 | 244.1 | 229.1 | -6.1% |
| | 아파트 | 117.4 | 122.9 | 252.2 | 164.2 | 146.7 | 141.2 | -3.8% |
| | 비아파트 | 75.2 | 87.7 | 131.7 | 98.2 | 97.3 | 87.9 | -9.6% |
| 지방 광역시 | 전체주택 | 72.0 | 88.3 | 83.3 | 81.2 | 55.6 | 59.9 | 7.7% |
| | 아파트 | 53.2 | 73.0 | 67.5 | 64.6 | 43.3 | 49.1 | 13.4% |
| | 비아파트 | 18.8 | 15.3 | 15.7 | 16.6 | 12.3 | 10.8 | -12.5% |
| 기타 지방 | 전체주택 | 164.4 | 208.7 | 249.6 | 207.6 | 162.6 | 161.4 | -0.7% |
| | 아파트 | 104.0 | 148.1 | 177.8 | 143.3 | 108.2 | 104.5 | -3.4% |
| | 비아파트 | 60.4 | 60.6 | 71.8 | 64.3 | 54.4 | 56.9 | 4.6% |

자료 : 국토교통부, 통계누리

## 그림 10. 전국 주택유형별 착공 추이

(단위 : 천호)




자료 : 국토교통부, 통계누리

□ **(분양)** 올해 9월까지 전국 공동주택 분양승인 실적은 공공 6.1만호, 민간 26.0만호로 총 32.1만호를 기록하였으며 전년 동기 33.6만호 대비 4.3% 감소함.

○ **(지역별)** 올해 1~9월 간 수도권 분양물량은 16.2만호로 전년 동기 대비 5.3% 감소하였으며, 지방광역시는 4.7만호로 전년 동기 대비 0.3% 증가한 것으로 나타남.

○ 서울은 전년 동기대비 27.7% 증가한 2.9만호를 분양하였으나, 서울 내 주택수요를 감안할 때 공급과잉에 따른 우려는 크지 않은 것으로 판단됨. 반면 경기도의 경우 12.2만호를 분양하여 전년 동기 대비 7.2% 감소하였으나, 과거 10년간 분양물량 평균(9월 누적)인 5.4만호를 여전히 크게 상회하는 수준임.

- (서울) '15년 1~9월 22,642호 → '16년 1~9월 28,908호(27.7%↑)
- (경기) '15년 1~9월 131,503호 → '16년 1~9월 122,052호(△7.2%↓)

○ 지방광역시의 분양물량은 대전, 울산, 대구의 경우 전년 동기 대비 감소하였고 부산은 소폭 상승한 수준이나, 광주는 전년 동기 대비 크게 증가한 것으로 나타남.

- (광주) '15년 1~9월 6,417호 → '16년 1~9월 10,133호(57.9%↑)
- (부산) '15년 1~9월 17,335만호 → '16년 1~9월 17,684만호(2.0%↑)
- (대전) '15년 1~9월 6,692만호 → '16년 1~9월 3,780만호(△43.5%↓)

○ **(부문별)** 올해 9월까지 민간부분 분양물량은 전년 동기 대비 0.5% 증가한 반면 공공 분양물량은 전년 대비 20.1% 감소하였음. 수도권의 민간 분양물량은 소폭 감소하였으나 기타지방의 민간 분양물량은 전년 대비 2.4% 증가함.

○ **(유형별)** 유형별 분양승인물량은 일반분양과 임대 물량의 경우 전년 동기 대비 감소한 것으로 나타났으나 재건축·재개발·지역주택조합 등의 조합원 분양 물량은 증가한 것으로 나타남.

## 표 20. 지역별 부문별 공동주택 분양(승인)실적 추이

(단위 : 천호)

| 구 분 | | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 최근 3년평균 | 2015 1~9월 | 2016 1~9월 | 전년 동기비 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 전 국 | 공공 | 106.0 | 77.2 | 105.1 | 96.1 | 77.3 | 61.7 | -20.1% |
| | 민간 | 192.9 | 267.7 | 420.4 | 293.7 | 258.3 | 259.6 | 0.5% |
| | 소계 | 298.9 | 344.9 | 525.5 | 389.7 | 335.6 | 321.3 | -4.3% |
| 수도권 | 공공 | 55.1 | 31.0 | 60.2 | 48.8 | 41.8 | 33.9 | -19.0% |
| | 민간 | 74.4 | 92.8 | 212.0 | 126.4 | 128.6 | 127.6 | -0.8% |
| | 소계 | 129.5 | 123.7 | 272.2 | 175.1 | 170.5 | 161.5 | -5.3% |
| 지방 광역시 | 공공 | 14.5 | 18.9 | 12.2 | 15.2 | 11.2 | 11.3 | 1.2% |
| | 민간 | 42.2 | 66.4 | 56.9 | 55.2 | 35.6 | 35.6 | 0.0% |
| | 소계 | 56.7 | 85.3 | 69.1 | 70.3 | 46.8 | 46.9 | 0.3% |
| 기타 지방 | 공공 | 36.4 | 27.3 | 32.7 | 32.1 | 24.2 | 16.5 | -31.9% |
| | 민간 | 76.3 | 108.6 | 151.5 | 112.1 | 94.1 | 96.3 | 2.4% |
| | 소계 | 112.7 | 135.9 | 184.2 | 144.3 | 118.3 | 112.8 | -4.6% |

자료 : 국토교통부

## 표 21. 유형별 공동주택 분양(승인)실적 추이

(단위 : 천호)

| 구 분 | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 최근 3년 평균 | 2015 1~9월 | 2016 1~9월 | 전년 동기비 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 계 | 298.9 | 344.9 | 525.5 | 389.8 | 335.6 | 321.3 | -4.3% |
| 분양 | 204.8 | 258.5 | 396.5 | 286.6 | 243.1 | 235.1 | -3.3% |
| 임대 | 76 | 60.4 | 82.8 | 73.1 | 67.1 | 58.2 | -13.3% |
| 조합 | 18.1 | 26 | 46.2 | 30.1 | 25.4 | 28.1 | 10.7% |

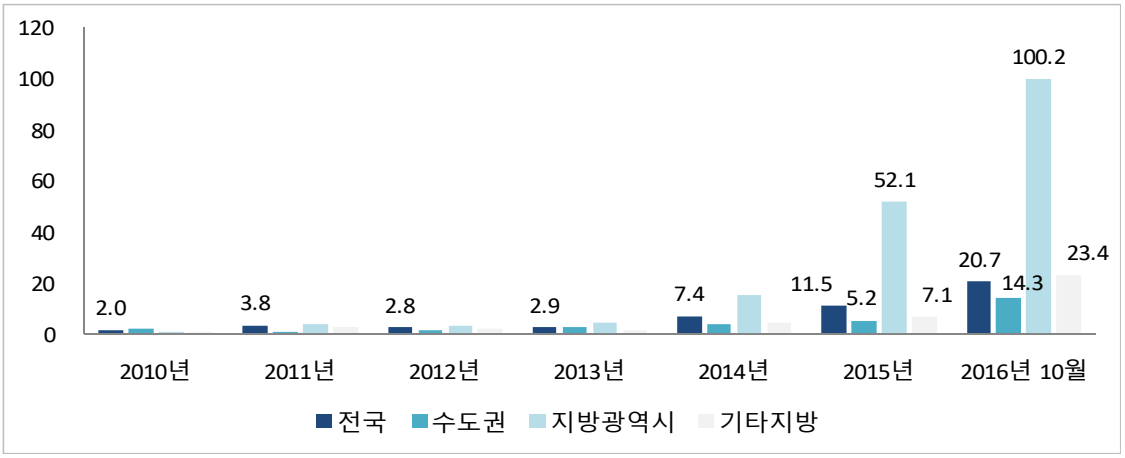
자료 : 국토교통부

○ **(청약경쟁률)** 분양시장 호조로 신규분양주택에 대한 선호가 지속되면서, **'16년 10월 현재 전국적으로 20.7대 1의 높은 청약률을 기록함.**

○ 지역별로 여전히 높은 청약경쟁률을 보이고 있으며, 분기별로 보면 수도권 청약경쟁률은 꾸준히 증가하고 있고, 지방광역시는 부산과 광주를 중심으로 일부 과열 양상을 보이며 높은 수준을 유지하고 있음. 기타지방의 경우도 세종, 경남 지역을 중심으로 높은 청약경쟁률을 보이고 있음.

- (수도권) ‘16년 1분기 8.1대1 → 2분기 18.4대1 → 3분기 26.5대1 → 10월 14.3대1
- (지방광역시) ‘16년 1분기 19.3대1 → 2분기 15.3대1 → 3분기 10.3대1 → 10월 100.2대1
- (기타지방) ‘16년 1분기 4.4대1→ 2분기 9.9대1→ 3분기 6.1대1→ 10월 23.4대1
- ‘16년 1~10월 기준으로 충남은 1순위 경쟁률이 1대1에 미달하는 지역으로 나타남.

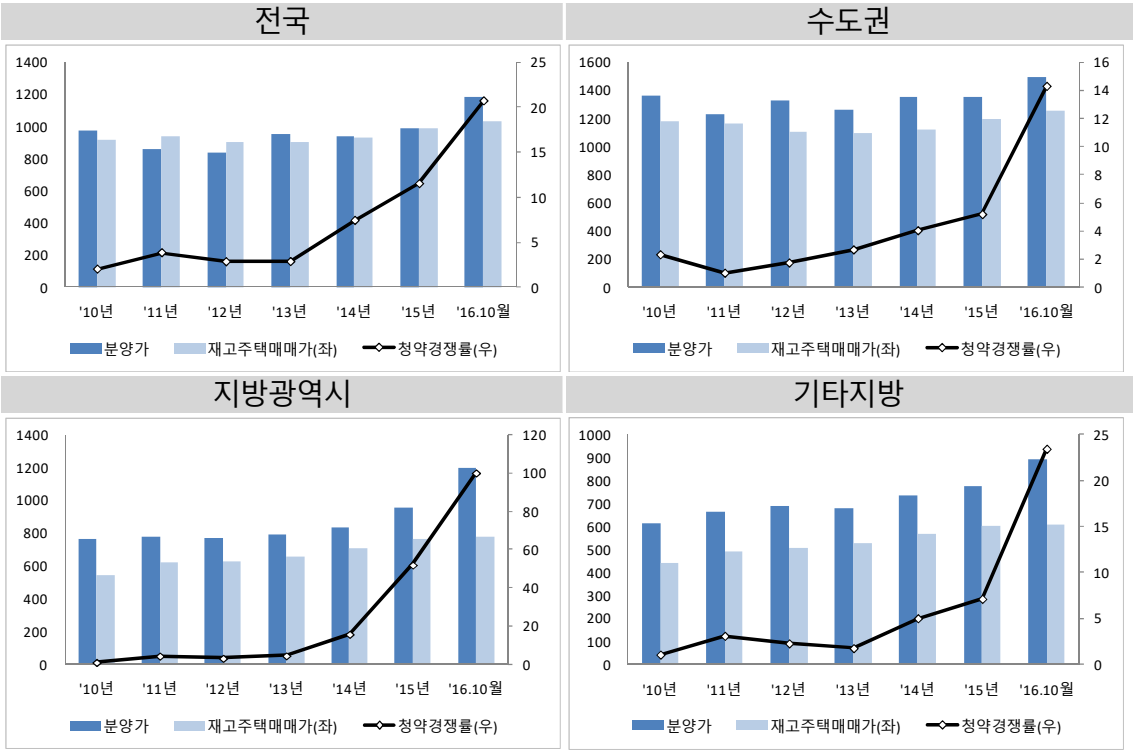
## 그림 11. 청약경쟁률 추이




자료 : 부동산 114 Reps

## 그림 12. 분양가 및 청약경쟁률 추이

(단위 : 만원/3.3㎡)




자료 : 부동산 114 Reps

□ **(초기분양률) 초기분양률은 전국적으로 하락세를 나타내며, 특히 기타지방의 하락세**가 두드러짐. 전국 초기분양률은 '16년 3분기 말 기준 72.0%로 전분기 대비로는 1.5%p 상승하였으나, 전년 동기 대비 15.7%p 하락한 것으로 조사됨.

○ 초기분양률은 주택도시보증공사의 주택분양보증이 발급되고 입주자 모집 승인을 받아 분양한 전국의 민간아파트의 초기분양률을 조사한 것으로, 분양기간 3개월 초과 6개월 이하 민간아파트의 지역별 평균 분양률을 나타냄.

○ 인천과 경기에서 초기분양률이 크게 하락하면서, 수도권의 '16년 3분기 말 평균 분양률은 78.4%로 전분기 대비 4.8%p가 상승하였으나 전년 동기 대비는 -13.7%p 하락

- (서울) '15년 3분기 95.7% → '16년 3분기 100.0% (전년동기대비 4.3%p↑)
- (인천) '15년 3분기 83.3% → '16년 3분기 64.4% (전년동기대비 △18.9%p↓)
- (경기) '15년 3분기 92.4% → '16년 3분기 76.8% (전년동기대비 △15.5%p↓)

○ 지방의 경우 지난해 호조세를 보인 울산, 광주에서 큰 폭으로 감소하는 양상이 나타남.

- (부산) '15년 3분기 90.8% → '16년 3분기 90.7% (전년동기대비 △0.1%p↓)
- (대구) '15년 3분기 100.0% → '16년 3분기 100.0% (전년동기 동일)
- (광주) '15년 3분기 97.9% → '16년 3분기 83.9% (전년동기대비 △13.9%p↓)
- (대전) '15년 3분기 87.1% → '16년 3분기 91.4% (전년동기대비 4.3%p↓)
- (울산) '15년 3분기 100.0% → '16년 3분기 73.9% (전년동기대비 △26.1%p↓)

▮ 표 22. 민간아파트 평균 초기분양률

(단위 : %)

| 구 분 | 2015년 3분기 | 2015년 4분기 | 2016년 1분기 | 2016년 2분기 | 2016년 3분기 | 분양률 변동 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 전분기대비 | 전년동기대비 |
| 전국 | 87.7 | 87.1 | 78.6 | 70.5 | 72.0 | 1.5 | -15.7 |
| 수도권 | 92.1 | 86.6 | 78.9 | 73.6 | 78.4 | 4.8 | -13.7 |
| 5대광역시 및 세종특별자치시 | 95.9 | 95.9 | 82.2 | 77.6 | 90.6 | 13.0 | -5.3 |
| 기타지방 | 77 | 82.6 | 76.6 | 66.8 | 55.7 | -11.1 | -21.3 |

자료 : 주택도시보증공사

□ **(준공)** ‘16년 9월까지 전국 준공실적은 36.6만호로 전년(31.3만호) 대비 16.9% 증가

○ 지역별로 전년 동기 대비 수도권은 24.7%, 지방광역시는 17.3%, 기타지방은 6.8% 증가한 것으로 나타남.

- 수도권에서는 전년 동기 대비 서울과 경기에서 각각 28.1%, 29.2% 증가한 반면, 인천은 15.6% 감소함.
- 지방광역시에서는 전년 동기 대비 대구, 광주, 대전에서 각각 74.1%, 48.4%, 32.3% 씩 증가하고 울산, 부산은 각각 47.4%, 8.6% 감소한 것으로 나타남.

○ **(부문별)** ‘16년 9월까지 공공부문과 민간부문에서 전년 동기 대비 각각 1.5만호(28.6%), 3.8만호(14.6%)씩 증가

- 공공부문에서 공공임대는 2.0만호 증가한 반면 공공분양은 0.5만호 감소
- 민간부문에서 민간임대는 0.3만호 감소한 반면 민간분양은 4.1만호 증가

○ **(유형별)** 전년 동기대비 아파트는 17.5%, 비아파트는 16.1% 증가하였으며, 비아파트에서 다세대 증가가 두드러지게 나타남(단독 0.4%, 다가구 2.7%, 다세대 27.4%, 연립 13.1% 씩 증가).

- 수도권에서는 아파트 21.3%, 비아파트 28.6% 증가하였으며, 아파트는 인천에서 증가가 크고 비아파트는 서울에서 크게 나타남
- (경기, 아파트) ’15.1~9월 48,455호 → ’16.1~9월 66,232호 (36.7% 증가)
- (서울, 비아파트) ’15.1~9월 28,417호 → ’16.1~9월 41,587호 (46.3% 증가)
- 지방광역시에서는 아파트가 28.0% 증가, 비아파트는 13.6% 감소하였으며, 대구와 광주의 아파트 물량 증가가 큰 반면, 울산은 큰 폭으로 감소함
- (대구, 아파트) ’15.1~9월 10,221호 → ’16.1~9월 19,747호 (93.2% 증가)
- (광주, 아파트) ’15.1~9월 5,544호 → ’16.1~9월 9,388호 (69.3% 증가)
- (울산, 아파트) ’15.1~9월 7,819호 → ’16.1~9월 3,031호 (61.2% 감소)

## 표 23. 지역별 부문별 주택 준공 실적 추이

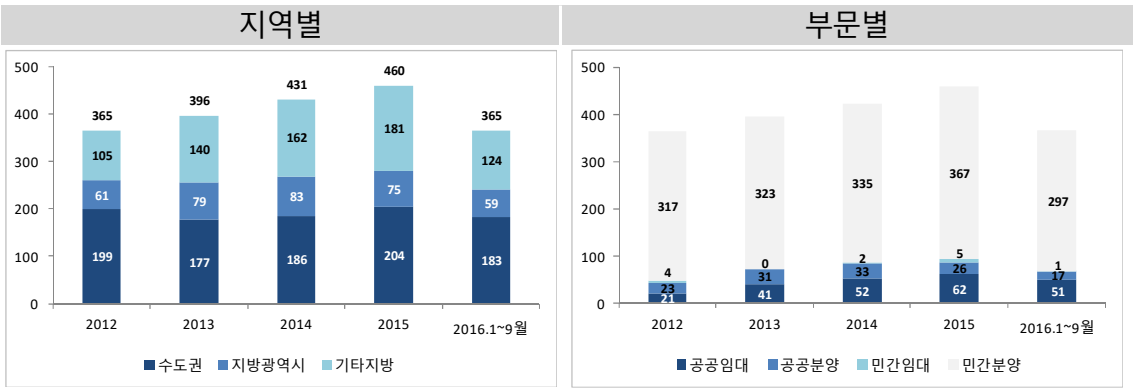
(단위 : 천호)

| 구 분 | | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 최근 3년평균 | 2015 1~9월 | 2016 1~9월 | 전년 동기비 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 전국 | 계 | 395.5 | 431.3 | 460.2 | 429.0 | 312.6 | 365.5 | 16.9% |
| | 공공임대 | 41.3 | 61.9 | 62.2 | 55.1 | 30.4 | 50.5 | 66.3% |
| | 공공분양 | 30.5 | 32.7 | 25.7 | 29.6 | 22.1 | 17.0 | -23.2% |
| | 민간임대 | 0.5 | 1.9 | 5.1 | 2.5 | 4.2 | 0.8 | -79.7% |
| | 민간분양 | 323.2 | 334.9 | 367.2 | 341.8 | 256.0 | 297.2 | 16.1% |
| 수도권 | 계 | 177.3 | 186.3 | 203.7 | 189.1 | 146.6 | 182.9 | 24.7% |
| | 공공임대 | 22.4 | 33.1 | 23.6 | 26.4 | 11.9 | 21.9 | 83.7% |
| | 공공분양 | 15.6 | 21.1 | 11.2 | 16.0 | 11.2 | 12.2 | 9.4% |
| | 민간임대 | 0.4 | 0.6 | 0.5 | 0.5 | 0.5 | 0.3 | -46.1% |
| | 민간분양 | 138.9 | 131.5 | 168.4 | 146.3 | 123.0 | 148.4 | 20.7% |
| 지방 광역시 | 계 | 78.6 | 82.9 | 75.1 | 78.9 | 50.1 | 58.8 | 17.3% |
| | 공공임대 | 1.8 | 7.2 | 9.6 | 6.2 | 4.3 | 9.0 | 108.5% |
| | 공공분양 | 5.6 | 4.6 | 4.5 | 4.9 | 4.0 | 2.7 | -33.8% |
| | 민간임대 | 0.0 | 0.1 | 0.9 | 0.3 | 0.9 | 0.0 | -100.0% |
| | 민간분양 | 71.3 | 71.1 | 60.0 | 67.5 | 40.8 | 47.1 | 15.4% |
| 기타 지방 | 계 | 139.6 | 162.2 | 181.3 | 161.0 | 115.9 | 123.9 | 6.8% |
| | 공공임대 | 17.1 | 21.6 | 29.0 | 22.6 | 14.1 | 19.5 | 38.6% |
| | 공공분양 | 9.4 | 7.1 | 9.9 | 8.8 | 6.9 | 2.1 | -69.9% |
| | 민간임대 | 0.0 | 1.2 | 3.6 | 1.6 | 2.7 | 0.6 | -78.7% |
| | 민간분양 | 113.1 | 132.3 | 138.8 | 128.1 | 92.2 | 101.7 | 10.3% |

자료 : 국토교통부, 통계누리

## 그림 13. 전국 준공 실적 추이

(단위 : 천호)




자료 : 온나라부동산

## 표 24. 지역별 유형별 주택 준공 실적

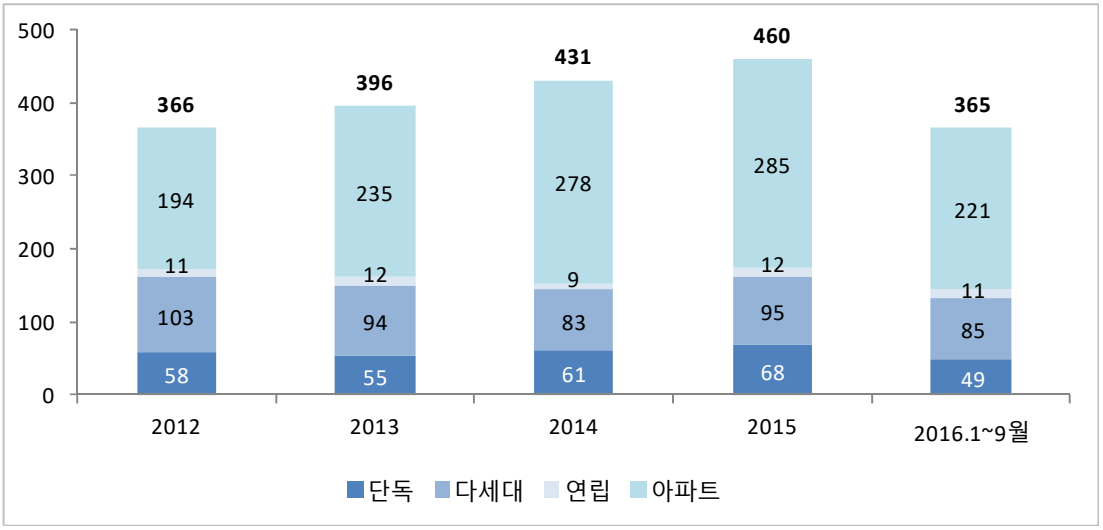
(단위 : 천호)

| 구 분 | | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 최근 3년평균 | 2015 1~9월 | 2016 1~9월 | 전년 동기비 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 전국 | 전체주택 | 395.5 | 431.3 | 460.2 | 429.0 | 312.6 | 365.5 | 16.9% |
| | 아파트 | 235.2 | 277.7 | 284.8 | 265.9 | 188.1 | 221.0 | 17.5% |
| | 비아파트 | 160.3 | 153.7 | 175.4 | 163.1 | 124.5 | 144.5 | 16.1% |
| 수도권 | 전체주택 | 177.3 | 186.3 | 203.7 | 189.1 | 146.6 | 182.9 | 24.7% |
| | 아파트 | 96.0 | 103.6 | 103.6 | 101.1 | 77.1 | 93.5 | 21.3% |
| | 비아파트 | 81.3 | 82.7 | 100.2 | 88.1 | 69.5 | 89.4 | 28.6% |
| 지방 광역시 | 전체주택 | 78.6 | 82.9 | 75.1 | 78.9 | 50.1 | 58.8 | 17.3% |
| | 아파트 | 57.4 | 65.4 | 58.6 | 60.5 | 37.3 | 47.7 | 28.0% |
| | 비아파트 | 21.2 | 17.5 | 16.5 | 18.4 | 12.8 | 11.1 | -13.6% |
| 기타 지방 | 전체주택 | 139.6 | 162.2 | 181.3 | 161.0 | 115.9 | 123.9 | 6.8% |
| | 아파트 | 81.8 | 108.7 | 122.6 | 104.4 | 73.8 | 79.8 | 8.2% |
| | 비아파트 | 57.8 | 53.5 | 58.7 | 56.7 | 42.2 | 44.1 | 4.4% |

자료 : 국토교통부, 통계누리

## 그림 14. 전국 주택유형별 준공 추이

(단위 : 천호)




자료 : 국토교통부, 통계누리

□ **(입주물량)** 올해 입주예정인 물량을 포함한 총 입주물량은 전국 27.6만호로 2015년 26.7만호 보다 3.5% 증가함.

○ 서울과 경기는 전년대비 입주물량이 증가, 인천은 감소한 것으로 나타남

- (서울) '15년 2.1만호 → '16년 2.3만호(11.8% 증가)
- (경기) '15년 7.0만호 → '16년 8.0만호(14.3% 증가)
- (인천) '15년 1.2만호 → '16년 0.8만호(36.6% 감소)

○ 지방광역시는 대구, 광주, 대전의 전년대비 입주물량이 크게 증가한 반면, 울산과 부산은 입주물량이 감소한 것으로 나타나 지역별로 차이를 보임.

- (부산) '15년 2.1만호 → '16년 1.3만호(38.6% 감소)
- (대구) '15년 1.5만호 → '16년 3.1만호(104.1% 증가)
- (대전) '15년 0.4만호 → '16년 0.7만호(66.3% 증가)
- (광주) '15년 0.6만호 → '16년 1.1만호(85.9% 증가)
- (울산) '15년 0.9만호 → '16년 0.3만호(66.9% 감소)

## 표 25. 연도별 입주물량 추이

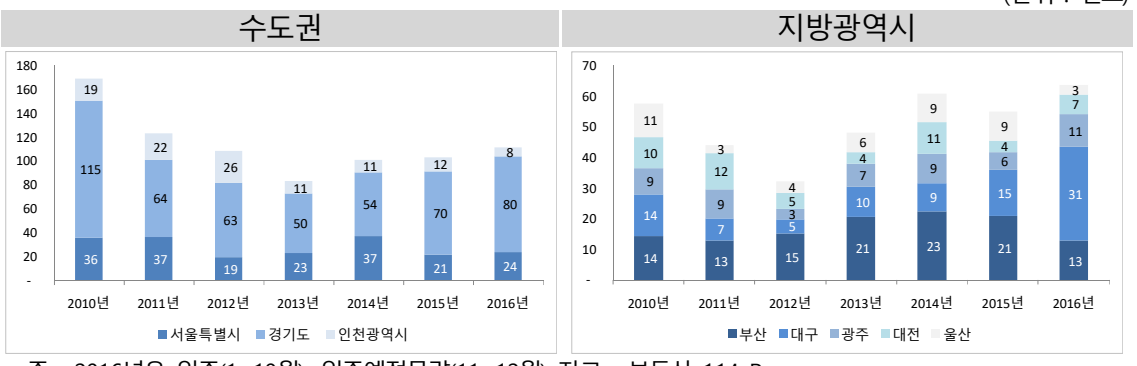
(단위 : 천호)

| 구 분 | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 최근 3년평균 | 2016년 | 전년비 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 증감량 | 증가율 |
| 전 국 | 195.9 | 264.2 | 267.2 | 242.5 | 288.1 | 20.8 | 7.8% |
| 수도권 | 83.2 | 101.3 | 103.7 | 96.1 | 120.4 | 16.7 | 16.1% |
| 지방광역시 | 48.3 | 60.9 | 55.3 | 54.8 | 60.4 | 5.1 | 9.3% |
| 기타지방 | 64.4 | 102.0 | 108.3 | 91.6 | 107.3 | -1.0 | -0.9% |

주 : 2016년은 입주(1~10월)+입주예정물량(11~12월) 자료 : 부동산 114 Reps

## 그림 15. 지역별 입주물량 추이

(단위 : 천호)




주 : 2016년은 입주(1~10월)+입주예정물량(11~12월) 자료 : 부동산 114 Reps

□ **(미분양)** ’16년 9월말 전국 미분양은 6.1만호로 전년 말 대비 812호 감소함. 작년 연말부터 증가한 미분양은 7월 이후 감소추세를 보이고 있으며 준공 후 미분양 또한 올해 들어 소폭 증가추세였으나 7월 이후 감소세를 나타냄

○ 현재 미분양 물량은 크게 우려할 수준은 아니지만, 향후 시장 추이에 따라 미분양 주택 증가에 대한 지속적인 모니터링이 필요함.

○ 전체 미분양 물량 중 60~85㎡ 이하 비중이 59.9%로 가장 많으며 60~85㎡ 이하 미분양은 작년 말 크게 증가하였다가 올해 7월 이후 다시 감소세를 나타내며 9월 현재 4.3만호로 전년 말 대비 2.0% 감소함

○ 준공후 미분양은 ‘16년 9월말 기준 10,738호로 연초 보다 소폭 증가한 수준이며, 전체 미분양 중 준공 후 미분양 비중은 수도권이 가장 높게 나타남.

* (준공후 미분양 비중) 전국 15.0%, 수도권 23.8%, 지방광역시 11.4%, 기타지방 10.2%임.

### 표 26. 지역별 미분양 추이

(단위 : 천호)

| 구 분 | | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 최근 3년 평균 | 2016 9월 | 전년말대비 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 증감량 | 증감률 |
| 전국 | 전체 | 61.1 | 40.4 | 61.5 | 54.3 | 60.7 | -0.8 | -1.3% |
| | 60㎡이하 | 6.1 | 5.9 | 9.3 | 7.1 | 9.8 | 0.5 | 5.1% |
| | 60~85㎡이하 | 30.9 | 21.1 | 43.7 | 31.9 | 42.8 | -0.9 | -2.0% |
| | 85㎡초과 | 24.1 | 13.4 | 8.5 | 15.3 | 8.1 | -0.4 | -4.6% |
| | 준공후 | 21.8 | 16.3 | 10.5 | 16.2 | 10.7 | 0.2 | 2.1% |
| | 준공후85㎡초과 | 13.9 | 9.2 | 5.4 | 9.5 | 4.7 | -0.7 | -12.3% |
| 수도권 | 전체 | 33.2 | 19.8 | 30.6 | 27.9 | 19.0 | -11.6 | -37.9% |
| | 60㎡이하 | 1.3 | 2.4 | 2.7 | 2.1 | 2.7 | 0.0 | 0.5% |
| | 60~85㎡이하 | 14.8 | 7.4 | 21.1 | 14.4 | 10.5 | -10.6 | -50.1% |
| | 85㎡초과 | 17.2 | 10.1 | 6.8 | 11.4 | 5.8 | -1.1 | -15.4% |
| | 준공후 | 12.6 | 10.2 | 6.6 | 9.8 | 5.9 | -0.6 | -9.6% |
| | 준공후85㎡초과 | 9.9 | 7.4 | 4.5 | 7.3 | 4.2 | -0.3 | -5.8% |
| 지방 광역시 | 전체 | 10.3 | 4 | 6.1 | 6.8 | 5.1 | -1.0 | -16.4% |
| | 60㎡이하 | 1.3 | 1.4 | 0.8 | 1.2 | 1.3 | 0.5 | 57.4% |
| | 60~85㎡이하 | 5 | 1.6 | 4.6 | 3.7 | 3.4 | -1.2 | -25.2% |
| | 85㎡초과 | 4 | 1 | 0.7 | 1.9 | 0.3 | -0.3 | -50.5% |
| | 준공후 | 2.9 | 1.4 | 0.9 | 1.7 | 0.7 | -0.3 | -30.1% |
| | 준공후85㎡초과 | 2.3 | 0.6 | 0.5 | 1.1 | 0.2 | -0.3 | -61.3% |
| 기타 지방 | 전체 | 17.6 | 16.5 | 24.8 | 19.6 | 36.6 | 11.8 | 47.7% |
| | 60㎡이하 | 3.6 | 2.2 | 5.8 | 3.9 | 5.8 | 0.0 | -0.4% |
| | 60~85㎡이하 | 11.2 | 12.1 | 18.0 | 13.8 | 28.8 | 10.8 | 60.3% |
| | 85㎡초과 | 2.9 | 2.3 | 1.0 | 2.1 | 2.0 | 1.0 | 100.0% |
| | 준공후 | 6.2 | 4.7 | 3.0 | 4.6 | 4.1 | 1.1 | 37.7% |
| | 준공후85㎡초과 | 1.7 | 1.2 | 0.5 | 1.1 | 0.3 | -0.1 | -23.1% |

주 : 해당 연도 말을 기준으로 함 자료 : 국토교통부, 통계누리

## 4. 주택금융

□ 주택담보대출은 '16년 8월 540.2조원으로 저금리 기조 유지 및 주택거래 호조 등으로 여신심사 강화에도 총량적 증가세가 지속되고 있는 상황

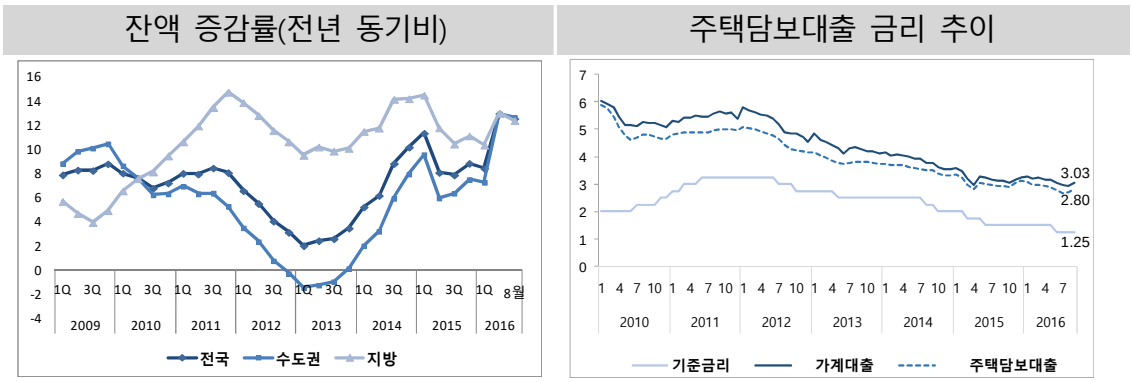
○ 예금취급기관의 주택담보대출 잔액은 '15년 말 대비 39.0조원이 증가하면서 '16년 8월말 540.2조원을 기록, 최근 빠른 증가세를 나타냄.

- '13년 418.1조원 → '14년 460.6조원 → '15년 501.2조원 → '16년 8월 540.2조원

○ 기준금리는 1.25%로 저금리 기조가 지속되고 있으나, 주택담보대출금리는 9월 기준 2.80%로 최근 소폭 상승함. 주택거래 증가와 신규 분양시장의 호조에 따른 대출수요가 증가하면서 올해 상반기까지 주택담보대출도 꾸준히 증가하였으나 최근 대출 금리 상승으로 잔액 증가율이 다소 둔화됨.

▮ 그림 16. 주택담보대출 잔액 및 금리 추이

(단위 : %)




자료 : 한국은행

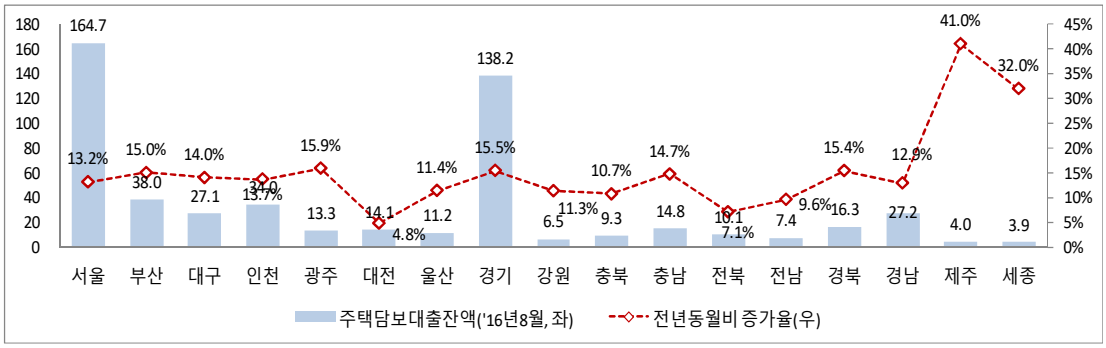
○ 전체 주택담보대출의 62.4%가 수도권 대출이며(서울 30.6%, 경기 25.6%), 지방에서는 부산이 7.0%, 대구가 5.0%, 경남이 5.0%의 주택담보대출을 보유

- 지난해 말 대비 총 39.0조원의 주택담보대출이 증가했는데, 경기에서 11.2조원, 서울에서 11.1조원 증가하면서 가장 많이 증가한 것으로 나타남.

- 주택담보대출의 전년 동월대비 증가율을 보면, 수도권에서는 경기(15.5%), 지방 광역시에서는 광주(15.9%), 부산(15.0%), 기타지방에서는 제주(41.0%), 세종(32.0%), 경북(15.4%)에서 크게 증가한 것으로 나타남.

## 그림 17. 지역별 주택담보대출 잔액 추이

(단위 : 조원, %)




자료 : 한국은행

○ 가계대출은 16년 2분기말 1,191.3조원으로 저금리 및 주택거래 호조 등으로 전분기말 대비 32.9조원(2.8%) 증가하였으나, 가계대출 연체율 및 주택담보대출 연체율은 전월대비, 전년 동월 대비 모두 하락하면서 주택담보대출의 부실 가능성은 확대되지 않을 것으로 판단

- 가계대출 '16년 1분기 1,158.4조원(+20.5조원) → '16년 2분기 1,191.3조원(+32.9조원)
- 가계대출 연체율은 0.30%로 전월말(0.34%) 대비 0.04%p 하락하였으며, 전년 동월(0.39%) 대비 0.09%p 하락
- 주택담보대출 연체율은 0.24%로 전월말(0.25%) 대비 0.01%p 하락하였으며, 전년 동월(0.32%) 대비 0.08%p 하락
- 집단대출을 제외한 주택담보대출의 연체율은 0.19%로 낮은 수준을 유지하고 있음.

## 표 27. 연체율 추이

(단위 : %)

| 구 분 | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 최근 3년평균 | 2015.9월 | 2016.9월 | 전년 동기비 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 가계대출 | 0.63 | 0.49 | 0.33 | 0.48 | 0.39 | 0.30 | -0.09%p |
| 주택담보대출 | 0.58 | 0.41 | 0.27 | 0.42 | 0.32 | 0.24 | -0.08%p |
| 가계신용대출 등 | 0.73 | 0.67 | 0.48 | 0.63 | 0.58 | 0.46 | -0.12%p |

주 : 2016년 9월은 잠정
자료 : 금융감독원

# Ⅲ 2017년 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)** '16.11.3~11.16 (13일간)

○ **(조사방법)** 웹풀, 이메일, 방문면접조사

○ **(조사대상)** 주택건설업체와 부동산업체(공인중개사)

- 주택건설업체 : 총 111개사*

  * 대형(한국주택협회) 45, 중소형(대한주택건설협회) 66

- 부동산업체(공인중개사무소) : 총 100개소*

  * 수도권 50개소, 지방 50개소

| 구분 | 주택건설업체 | | | 부동산업체 | | | 총계 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 대형건설사 (한국주택협회) | 중소형건설사 (대한주택건설협회) | 계 | 수도권 | 지방 | 계 | |
| 합계 | 45 | 66 | 111 | 50 | 50 | 100 | 211 |

# 1. 주택가격 전망

| | |
|---|---|
| **시장인식** | 수도권 가격 상승·하락 인식 공존, 지방 가격 하락 인식 우세 |
| **가격전망** | **전국 매매가격 보합 , 전세가격 0.4% 미미한 상승 전망** |

□ **수도권은 보합 유지 인식이 높은 가운데 하락과 상승 인식이 공존하고 있지만 지방은 가격 하락 인식이 상대적으로 높은 수준을 유지하고 있음. 월세**는 가격 하향세가 지속될 것으로 전망되나, **최근 보증금 규모가 큰 준전세가 상승하면서 소폭 상승할 것이라는 시장 인식 우세**

○ 매매가격은 수도권의 경우 보합 유지와 1% 미만 상승전망 비중이 27%로 동일하게 나타남. 지방은 보합 유지를 가장 많이 예상하고 있으나, 하락 전망도 많은 상황이며 3%이상 감소할 것이라는 전망도 9%를 차지함.

- 시장인식조사 결과, 전국 아파트의 경우 매매가격이 상승할 것이라고 응답한 비율 32%, 보합세 유지 38%, 하락 30%로 보합 내지 소폭 상승할 것으로 시장에서 인식하고 있음. 보합 내지 상승인식비율이 수도권 79%, 지방 55%로 수도권을 중심으로 아파트 매매가격 상승 여력이 있는 것으로 보임.
- 분양가격은 지방의 경우 하락 인식이 다소 우세한 가운데 큰 변동이 없을 것으로 보이나, 수도권은 상승 56%, 보합 29%로 상승 가능성이 있는 것으로 판단됨.

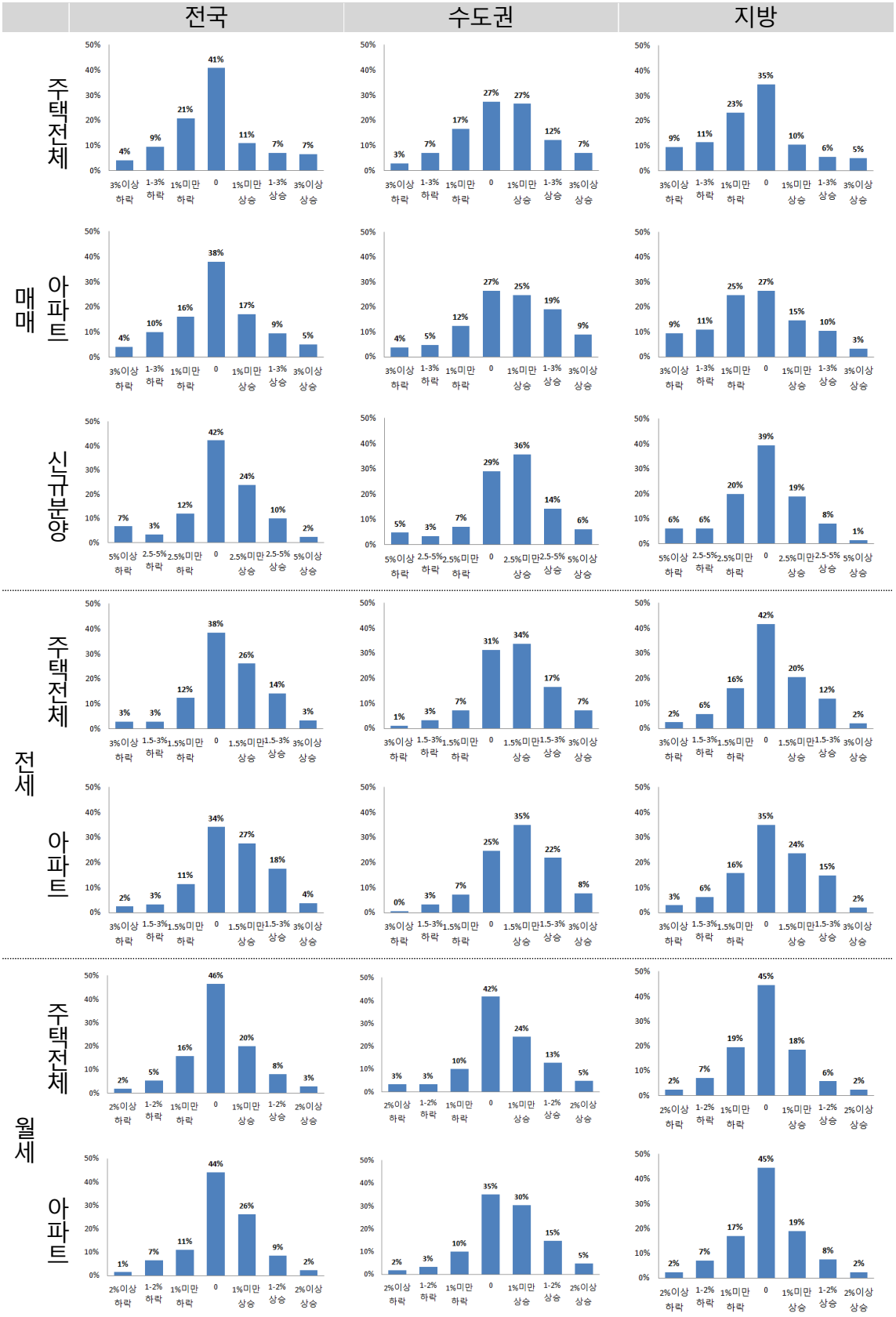
○ 전세가격은 전국적으로 보합 유지를 예상하는 응답이 가장 많았고, 수도권은 1.5% 미만 상승을 예상한 비중이 34%, 지방은 보합 유지가 42%를 차지하여 전국적으로 전세가격은 소폭 상승 내지 보합 유지가 전망됨.

- 아파트의 경우 전세가격 상승을 응답한 비중이 전국 49%, 수도권 64%, 지방 40%로 아파트 전세가격 상승세는 다소 주춤할 것으로 보이며, 전세가격 상승압력은 수도권이 지방보다 클 것으로 예상됨.

○ 월세가격 또한 보합세를 유지할 것이라고 응답한 경우가 가장 많고, 그 다음은 1% 미만으로 상승할 것이라는 응답이 많게 나타남.

- 소형주택 및 오피스텔의 공급 확대와 임대인의 꾸준한 월세전환으로 월세수요 대비 월세물량이 풍부해지면서 월세가격은 하향안정 기조를 유지해 왔으나,
- 최근 보증금 규모가 큰 아파트의 월세전환이 많아지면서 준전세의 월세 상승

## 그림 18. 지역별 2017년 주택가격에 대한 시장인식




자료 : 연구원 자체조사

□ 주택가격 **BSI조사** 결과, 2017년 전국 매매가격은 90.0, 전국 전세가격은 125.6로 나타나 매매가격 상승은 미미할 것으로 보이며, 전세가격은 매매가격보다는 강세를 보이나 상승세가 완만할 것으로 전망됨.

○ 수도권 아파트 전세가격 BSI는 153.6으로 아파트 전세값 상승세가 계속될 것으로 보이며, 분양가격 BSI도 수도권 140.8, 지방 96.2로 수도권에서 상승 가능성이 있는 것으로 판단됨. 전체적으로 지방보다는 **수도권이 가격 상승을 견인**할 것으로 보임.

▌표 28. 주택가격 BSI 결과

| 구분 | 2017년 주택전체가격 전망 BSI | | | 2017년 아파트가격 전망 BSI | | | 2017년 신규분양가격 전망 BSI | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 전국 | 수도권 | 지방 | 전국 | 수도권 | 지방 | 전국 | 수도권 | 지방 |
| 매매가격 | 90.0 | 119.4 | 77.3 | 101.4 | 131.8 | 83.4 | 114.2 | 140.8 | 96.2 |
| 전세가격 | 125.6 | 146.0 | 110.0 | 131.8 | 153.6 | 115.6 | - | - | - |

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·수도권과 지방광역시 매매가격의 순환변동값이 마이너스에서 플러스로 전환된 후 상승폭**이 커지면서 **우상향하는 확대 추세**를 보였으나, 2016년 1분기 이후 상승폭이 크게 둔화되었다가 3분기 들어 상승폭 확대

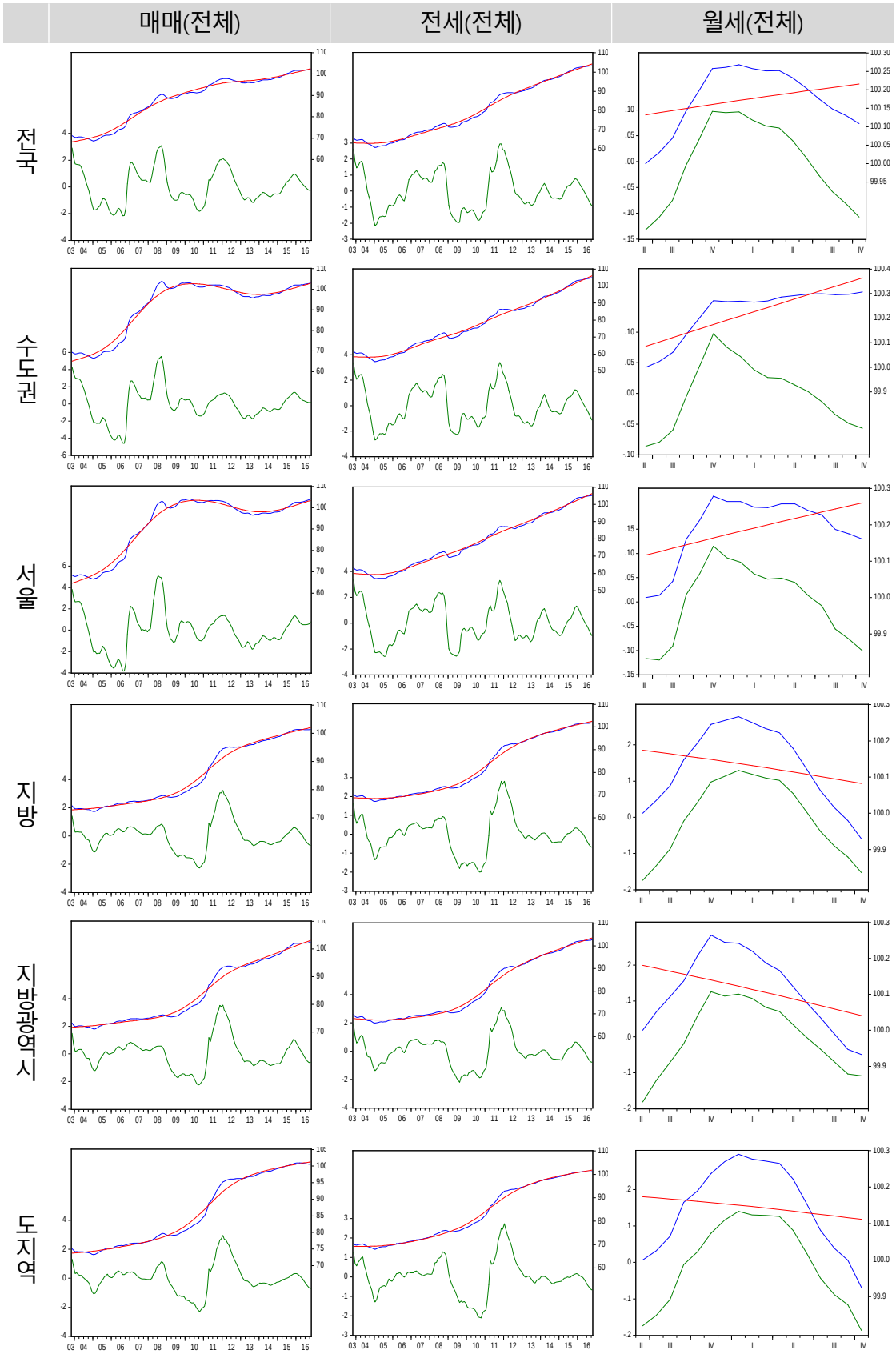
**HP(Hodrick-Prescott)필터**
- 시계열에서 장기추세와 순환변동을 구하는 기법으로 **순환변동을 가지고 국면진단**.
- **경기변동**은 저점→정점(상승국면), 정점→저점(하강국면)까지가 **순환주기(저점→저점), 진폭(저점→정점)**
- 상승국면은 회복(revival)과 확장(expansion), 하강국면은 침체(recession)와 수축(contraction)으로 구분

○ **기타지방(광역시 제외) 매매가격**은 2016년 2분기에 **순환변동값이 플러스(+)에서 마이너스(-)로 전환**된 후 가격 하락폭이 조금씩 확대되고 있어 기타 지방의 주택매매가격은 **우하향 하락기조가 지속될 것**으로 전망

○ **전세가격**은 전국적으로 순환변동값이 **2016년 2분기 이후** 플러스(+)에서 **마이너스(-)로 전환**되면서 상승압력 크게 둔화되어 **우하향 하락기조 지속**

○ **월세가격**은 2016년 상반기에 우상향하던 순환변동값이 **2016년 3분기 들어 플러스(+)로 마이너스(-)로 재전환**되면서 하락폭이 깊어지고 있어 월세가격의 추세적 하락 전망

## 그림 19. HP필터로 본 지역별 주택가격의 순환주기(전체 주택)



□ **(주택가격 종합전망)** 시장인식, BSI지수, HP필터에 의한 종합적인 검토 결과 **2017년 전국 매매**는 **수도권의 미미한 상승세**에도 불구하고 **지방의 본격적인 하락 진입으로 보합(0%)를 유지**하고 **전세가격**은 입주물량 증가 영향으로 전국 **0.4%의 안정된 시장 유지** 전망.

○ 올 한해 여신심사선진화 가이드라인 적용, 가계부채 관리방안(8.25대책)과 후속조치 시행, 맞춤형 수요관리대책(11.3대책) 등 주택관련 대출한 규제강화와 과도한 투기적 수요관리 정책으로 향후 주택시장 위축 불가피

○ **(매매시장)** 수도권 매매가격은 미미하나마 상승세가 이어질 것으로 예상되나, 지방의 경우 입주시점의 본격 도래, 공공기관 이전 마무리, 기업구조조정 등으로 가격 하방요인이 많아지면서 후퇴기 진입이 본격화될 것으로 보여짐.

○ **(전세시장)** 매매가격 안정화와 입주물량이 증가하면서 전세가격 상승폭이 크게 둔화되었고, 그동안 전세가격이 급등한 지역에서는 일부 조정되고 있음. 향후 전세가율이 높고 입주물량이 단기적으로 집중된 일부 지역의 역전세난 발생 우려가 상존하고 있으나 전국적 확산 제한적

○ **(월세시장)** 기준금리보다 여전히 높은 전월세전환률, 지속적인 월세전환으로 전반적인 월세가격은 하락세가 지속될 것으로 전망되나, 전세에서 전환되는 준전세의 월세금은 상승하는 이중시장이 형성되고 있음. 준전세의 가격상승은 전세가격의 상승폭 둔화에 영향을 주고 있는 것으로 사료됨.

▌표 29. 2017년 주택가격 전망

(단위: 전년말 대비, %)

| 구분 | | 2013년 | 2014년 | 2015 | | 2016년 | | 2017년(e) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 1~10월 | 연간 | 1~10월 | 연간(e) | |
| 매매 | 전국 | 0.3 | 1.7 | 3.0 | 3.5 | 0.5 | 0.7 | 0.0 |
| | **수도권** | **-1.1** | **1.5** | **3.8** | **4.4** | **1.0** | **1.3** | **0.5** |
| | 지방 | 1.7 | 1.9 | 2.4 | 2.7 | 0.03 | 0.1 | -0.7 |
| 전세 | 전국 | 4.7 | 3.4 | 4.2 | 4.9 | 1.1 | 1.3 | 0.4 |
| | **수도권** | **6.2** | **4.8** | **6.1** | **7.1** | **1.7** | **2.1** | **0.7** |
| | 지방 | 3.4 | 2.1 | 2.4 | 2.8 | 0.5 | 0.6 | 0.2 |
| 월세 | 전국 | - | - | - | - | -0.2 | -0.2 | -0.2 |
| | **수도권** | - | - | - | - | 0.04 | **0.0** | **0.0** |
| | 지방 | - | - | - | - | -0.3 | -0.4 | -0.3 |

주: 주택가격은 한국감정원의 주택가격지수를 활용했으며, e)는 연구원의 추정치임
'월세가격'은 '15.6월부터 공표되기 시작해서 '13, '14, '15년 연간 가격상승률이 없음.

## 2. 주택거래 전망

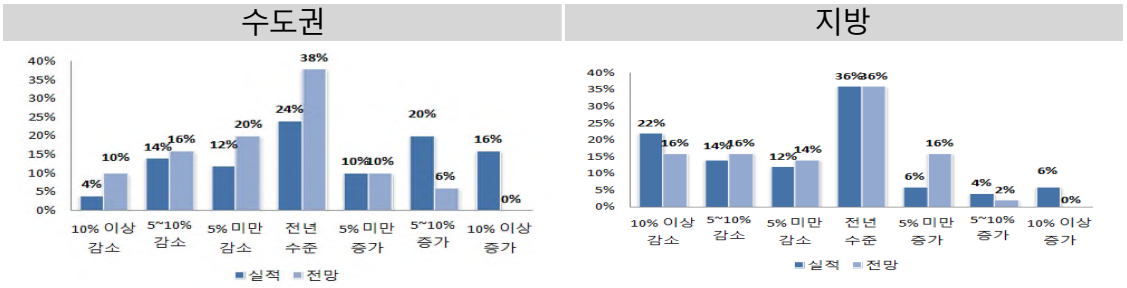
| | |
|---|---|
| **시장인식** | 2017년 매매거래 감소 응답비중, 수도권 46%, 지방 46% |
| **거래전망** | **전국 주택매매거래 약 94만건 ('16년 대비 약 9% 감소) 전망** |

□ 전국적으로 수도권·지방 모두 주택매매거래가 유지 또는 감소할 것이라는 인식이 높은 상황임. 거래감소를 예상하는 비중은 수도권보다 지방이 더 높아 지방의 매매거래가 감소할 것이라는 인식이 우세

○ 2017년 주택매매거래가 증가할 것이라는 응답비중이 수도권은 16%, 지방은 18%에 불과해 전국적으로 매매거래 증가는 어려울 것으로 보임.

- 반면에 매매거래가 감소할 것이라는 응답비중이 수도권과 지방 모두 46%로 높게 나타나 매매거래가 감소할 것이라고 인식

그림 20. 지역별 주택거래 실적 및 전망에 대한 시장인식




자료 : 연구원 자체 조사결과

□ 주택거래 **BSI조사** 결과와 거래 추이를 토대로 2017년 주택매매거래량을 추정해보면, 약 94만 건의 거래가 예상됨. 이는 2016년 약 103만건(추정, 1~10월 누적 86.1만건) 대비 약 9%가 감소한 거래량 수준임.

표 30. 주택거래 BSI 결과

| 2016년 주택거래 실적 BSI | | | 2017년 주택거래 전망 BSI | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 수도권 | 지방 | 전국 | 수도권 | 지방 | 전국 |
| 116.0 | 68.0 | 92.0 | 70.0 | 72.0 | 71.0 |

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

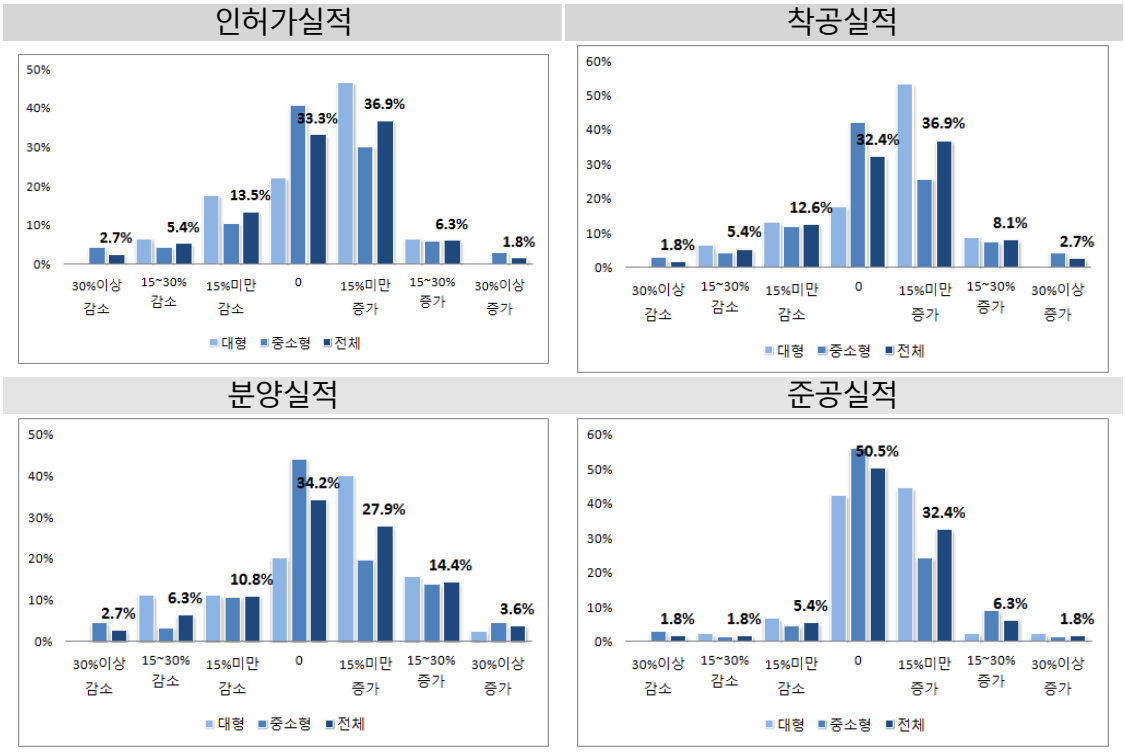
## 3. 주택공급 전망

| | |
|---|---|
| **시장인식** | 주택사업자, 2017년 사업규모 유지 또는 소폭 증가 인식 우세 |
| **공급전망** | **전국 인허가 58.1만호, 착공 55.9만호, 분양 38.6만호, 준공 60.6만호 전망** |

□ (시장인식) 주택공급이 크게 변화하지 않을 것이라는 시장인식이 높은 상황이며, 올해는 인허가, 착공, 분양, 준공 모두 전년과 유사하거나 15%미만 증가하였다는 인식이 상존. 내년에도 전체적인 공급물량이 유지될 것이라는 인식이 높은 상황

○ 올해 인허가 실적은 지난해 실적 대비 15%미만으로 증가할 것이라는 응답이 전체의 36.9%로 높은 비중을 차지하고 있으며, 유지될 것이라는 응답이 33.3% 그 다음을 차지

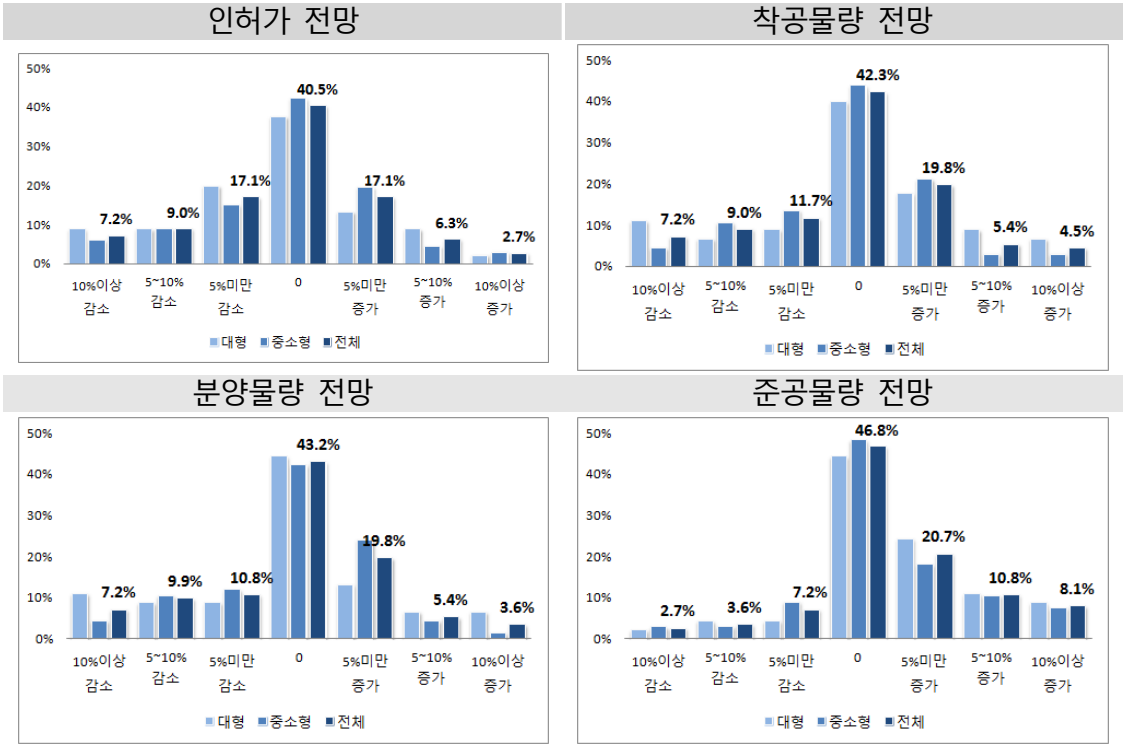
그림 21. 주택공급 실적에 대한 시장인식




자료 : 연구원 자체 조사결과

○ 내년 공급물량은 보다 올해와 유사할 것이라는 인식이 가장 우세하게 나타남. 인허가의 경우 응답자의 40.5%가 올해 수준을 유지할 것으로 보고 있으며, 17.1%는 상반기 대비 5% 미만으로 감소할 것이라고 인식함.

그림 22. 주택공급 전망에 대한 시장인식




자료 : 연구원 자체 조사결과

□ 주택공급 인식조사를 토대로 주택공급 **BSI분석** 결과, 2017년 주택공급 인허가 BSI는 92.8, 착공 BSI 101.8, 분양 BIS 100.9, 준공 BSI 126.1 을 기록해 준공을 제외하고 올해보다 증가가 둔화될 것으로 예상됨.

표 31. 주택공급 BSI 결과

| 구분 | 2016년 주택건설 실적 BSI | | | 2017년 주택건설 전망 BSI | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 대형업체 | 중소형업체 | 전체 | 대형업체 | 중소형업체 | 전체 |
| 인허가 | 128.9 | 119.7 | 123.4 | 86.7 | 97.0 | 92.8 |
| 착공 | 142.2 | 118.2 | 127.9 | 106.7 | 98.5 | 101.8 |
| 분양 | 135.6 | 119.7 | 126.1 | 97.8 | 103.0 | 100.9 |
| 준공 | 140.0 | 125.8 | 131.5 | 133.3 | 121.2 | 126.1 |
| 종합 | 136.7 | 120.8 | 127.3 | 106.1 | 104.9 | 105.4 |

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 하반기 종합전망)** 시장인식, BSI지수, 2017년 금리영향 등을 종합적으로 검토한 결과 2017년에는 인허가 58.1만호, 착공 55.9만호, 분양 38.6만호, 준공 60.6만호로 전망되나 정책변수와 금리영향으로 변동성 확대 가능

○ **(인허가실적)** 올 9월까지 누적 인허가 물량은 총 52.0만호로 전년동기비 △ 3.8%가 감소한 물량임. 현재의 공급추세를 적용해보면 올 연말까지 인허가는 67.0만호의 물량이 공급될 수 있을 것으로 보여짐. 주택사업자를 대상으로 조사한 2017년 BSI 공급전망지수와 금리영향성*을 고려하여 **2017년 인허가 물량을 추정해보면 2016년 대비 약 △13.4% 감소한 58.1만호 수준**이 될 것으로 전망됨.

* (금리영향성) BSI조사와 더불어 2017년 주택시장 영향요인 조사 실시 : 기준금리를 영향 1순위라고 응답한 비율(15%)와 금리가 위험요인으로 차지하는 비중(57%)를 고려하면 금리로 인해 약 9%정도의 공급 감소 전망

○ **(착공물량)** 주택사업자를 대상으로 조사한 2017년 BSI 착공전망지수와 인허가 물량 대비 착공물량 비중*을 고려하여 **2017년 착공물량을 추정해보면 약 55.9만호로 2016년 대비 약 13.4% 감소할 것으로 전망됨.**

* (인허가물량 대비 착공물량 비중 추이) '13년 97.5% → '14년 98.5% → '15년 93.6% → '16년 상반기 84.3%

○ **(분양물량)** 올 9월까지의 분양물량 공급추이와 주택사업자들을 대상으로 조사한 BSI지수를 고려하여 **2017년 분양물량을 추정해보면 약 38.6만호가 분양되면서 올 한해 49.7만호가 분양될 것으로 전망됨.**

○ **(준공물량)** 주택건설사업의 평균 사업기간*을 고려하여 2013~2015년에 착공한 물량과 주택사업자를 대상으로 조사한 BSI지수를 고려하여 **2017년 준공물량을 추정해보면 약 60.6만호가 준공될 것으로 전망됨.**

* (사업기간) 아파트 2년 6개월, 단독·다가구 6개월, 연립·다세대 1년

▮ 표 32. 2017년 주택공급 전망

(단위 : 만호)

| 구분 | 2013년 | 2014년 | 2015년 | | 2016년 | | 2017년e) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1~9월 | 연간 | 1~9월 | 연간e) | |
| 인허가 | 44.0 | 51.5 | 54.0 | 76.5 | 52.0 | 67.0 | **58.1** |
| 착공 | 42.9 | 50.8 | 46.2 | 71.7 | 45.0 | 63.5 | **55.9** |
| 분양 | 29.9 | 34.5 | 33.6 | 52.6 | 32.1 | 49.7 | **38.6** |
| 준공 | 39.6 | 43.1 | 31.3 | 46.0 | 36.6 | 54.5 | **60.6** |

주 : 공급량은 국토교통부 자료이며, e)는 연구원 추정치임.

## 4. 주택금융 전망

| | |
|---|---|
| **시장인식** | 주택담보대출 5% 미만 증가 응답비중 가장 높아, 금리는 상승 우세 |
| **금리전망** | 미국 연내 금리인상 확실시, 한은 기준금리 상·하방 압력 공존하는 가운데 주택담보대출금리 위험성 부각 |

□ 시장에서는 **주택담보대출 규모**가 현재 수준보다 **증가할 것이라는 인식과 감소할 것이라는 인식이 공존하고 있는 가운데,** 주택담보대출 금리는 현재 수준보다 상승할 것이라는 인식이 높은 상태임.

○ 2017년 주택담보대출 규모가 증가할 것이라고 응답한 비중이 전체 응답자의 48%, 감소할 것이라고 응답한 비중이 40.8%로 내년 주택담보대출은 현 수준보다 증가할 것으로 보여짐.

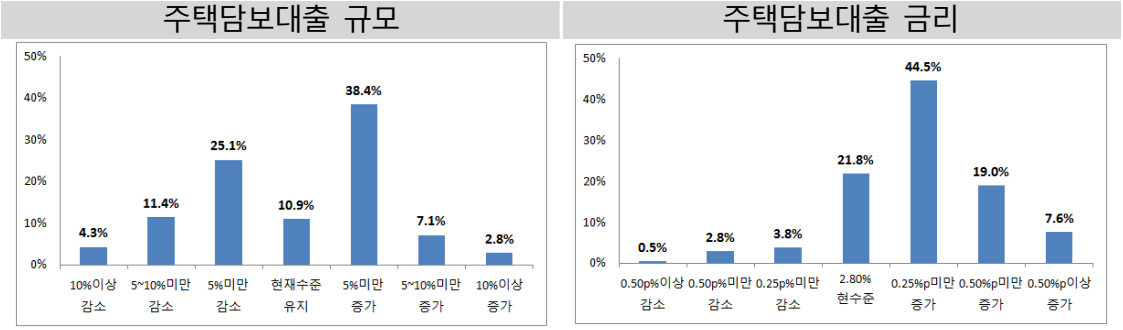
- 지난 2월(수도권)과 5월(지방)에 시행된 「여신심사 선진화 가이드라인」과 가계부채 관리대책(8.25대책)과 후속조치, DSR(총부채원리금상환비율)* 도입 등의 영향으로 주택담보대출의 상승 속도는 둔화될 것으로 판단됨.

* (DSR) 차주의 연간 소득대비 연간 금융부채 원리금 상환액 비율

○ 2017년 주택담보대출 금리는 현재 수준('16.9월 기준 2.80%)을 유지하거나 상승할 것이라고 응답한 비중이 전체의 93%를 차지하고 있으며, 현재 보다 하락할 것이라고 응답한 비중은 7%에 불과해 2017년 국내 금리 인상 유력

- 주택담보대출 금리는 한은의 기준금리 결정방향에 따라 움직일 것으로 보이나, 시장의 불확실성이 확대될수록 한은의 기준금리 결정 여부와 관계없이 상승 불가피

그림 23. 2017년 주택담보대출 규모와 금리 전망에 대한 시장인식




주 : 주택담보대출규모 현재수준은 '16년 8월 기준(540조원)이며, 주택담보대출금리 현재수준은 '16년 9월 기준(2.80%) 임
자료 : 연구원 자체 조사결과

## □ 미국 금리인상이 현실화 되면서 한국도 '금리인상 시대' 예상

○ **미국의 12월 금리인상은 확정적**이고, 트럼프 당선으로 **내년 상반기 중 추가 금리를 인상할 것이라는 전망**이 가세함. 이에 따라 **한국**도 자본유출을 막기 위해 **일정 시차를 두고 기준금리 인상**을 할 수밖에 없어 저금리 기조를 유지하기에는 무리가 따를 것임.

- IBK경제연구소는 트럼프가 금리인상을 단행할 것이라는 전망이 지배적인 상황에서 한국도 **내년부터 금리를 인상할 것**으로 예상되며, 이로 인한 중소기업의 금융비용 부담 가속화 우려
- 한국금융연구원은 미국의 정책금리 인상으로 **우리나라의 금리나 환율의 위험성이 부각**될 수 있어, 2018년부터 금융시장에서 외국인 자본의 본격적 이탈 가능성이 있는 것으로 전망함.
- 반면, 하나금융투자는 미국의 점진적인 금리인상 기조 하에서 한국은행의 운신 폭은 좁아질 것이라며 한국은행이 **내년도 기준금리를 동결할 것으로 전망**함.

▌표 33. 주요기관의 2017년 금리 전망

| 구분 | 2017년 금리전망 |
|---|---|
| 대외경제정책연구원 | 금리 상승 압박 |
| IBK경제연구소 | 금리 인상 리스크 |
| 한국금융연구원 | 미국 금리 인상으로, 한국의 금리나 환율 위험성 부각 |
| 하나금융투자 | 한국은행이 내년 기준금리를 동결할 것 |

○ 한국은행은 미국 금리 인상에 따른 외국인의 자본 이탈을 막기 위해 기준금리를 인상하자니 가계부채가 우려되고, 경기부양을 위해 금리를 인하하자니 자본 유출에 따른 금융시장 혼란이 부담되는 상황임.

○ 미국 경기가 생각보다 완벽하게 회복되지는 않았다는 것이 시장의 인식이며, 이러한 상황에서 미국이 금리를 인상하면 달러 강세로 바뀌면서 전반적으로 미국 경제 자체가 흔들릴 우려가 커짐. 이러한 측면에서 미국의 금리인상 속도가 급격하게 빨라지지는 않을 것이라는 전망

○ 트럼프 경제정책에 대한 불확실성으로 시장금리 변동성이 확대될 가능성을 염두에 둘 필요가 있지만, 금리상승 폭은 제한적일 것으로 예상

# Ⅳ 주택시장 전망의 요약 및 시사점

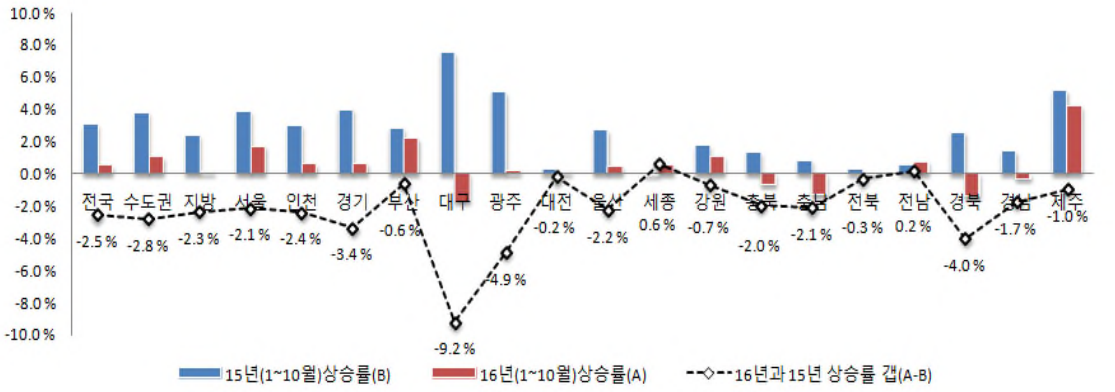
## 1. 주택시장 여건 종합

□ **(주택가격)** '16년 10월까지 **주택매매가격은 0.5% 상승. 지난해** 동기간 3.0% 상승 대비 **상승폭이 1/6로 크게 축소**되었고, **수도권과 제주, 지방의 일부지역이 전국 주택가격 상승을 견인**하고 있으나, 대구, 충청도, 경상도 지역은 하락세로 전환. 세종시만 유일하게 지난해 대비 상승 전환

○ 제주 4%대, 서울·부산·강원 1~2%대 상승을 보이는 가운데 지난해까지 지방시장의 주택가격 상승을 견인했던 대구광역시는 △1~2%대 하락세로 전환. 전국적으로 상승폭이 둔화되거나 하락 전환 되었으나, 세종시만 2015년 가격 하락에서 2016년 가격 상승으로 전환됨.

그림 24. '16년 주택매매가격 상승률 vs. '15년 주택매매가격 상승률(1~10월 기준)

(단위 : %)




자료: 한국감정원 재분석

○ 수도권은 아파트 가격이 상승하고 있으나, 지방은 아파트 가격이 하락하고 있는데, 그동안 지방에 아파트가 많이 공급됐기 때문이며, 개발호재가 있는 지역과 악재가 있는 지역의 가격 방향성이 다르게 나타나고 있음.

- 진주와 사천은 LH를 비롯한 공공기관 이전과 2018년 완공 예정인 우주부품시험센터 유치 등 우주항공산업도시로 발전이 예견되면서 2~4%대 상승을 보이고 있음. 특히 2020년 완공을 목표로 하고 있는 3,754억 규모의 경남항공산업 국가산업단지 조성사업 진행으로 당분간 시장 분위기가 이어질 것으로 보임.
- 반면에 정부의 기업구조조정 가능성이 언급된 올 3월 이후 조선업계 기업구조조정으로 국내 3대 조선소가 집중된 거제(대우조선해양, 삼성중공업)와 울산 동구(현대중공업)지역의 주택가격이 △3~5%대 하락을 보이고 있음.
- 세종시는 정부청사이전이 마무리되고 안정화되면서 인근 충청도 지역(청주시 서원·흥덕구, 천안시, 아산시 등)의 주택소비수요를 흡수하면서 인근지역의 주택가격이 약세를 시현하고 있음.

○ 올 들어 10월까지의 주택가격 상승압력(월평균 상승률)을 보면, 지난해까지 확장되던 주택가격 상승압력이 올해 들어 크게 둔화되었고, 중소형(85㎡ 이하) 아파트의 가격 방향성이 상이함. 전국적으로 연립 및 단독주택의 미미한 상승세가 지속되고 있음.

- 지방 아파트 중 중소형(85㎡이하)은 올해 들어 월평균 상승률이 하락하였고, 지난해까지 가장 상승압력이 낮았던 85~102㎡ 규모의 아파트 상승압력이 가장 높음. 수도권은 여전히 85㎡이하 아파트의 가격상승 압력이 높은 수준 유지
- 단독 및 연립가격의 지속적인 상승은 재개발·재건축 등 정비사업 추진으로 단독·연립주택 멸실에 따른 수급불일치와 아파트 대체재로서 도심 인근에 있는 단독·연립 선호가 증가하면서 나타난 결과로 판단됨.

### 표 34. 주택매매가격 월평균상승률(상승압력) 수준

(단위 : %)

| 구분 | 아파트 | | | | | 연립 | | | 단독 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 60㎡ 이하 | 60㎡ ~85㎡ | 85㎡ ~102㎡ | 102㎡ ~ 135㎡ | 135㎡ 초과 | 60㎡ 이하 | 60㎡ ~85㎡ | 85㎡ 초과 | 소형 | 중형 | 대형 |
| [수도권] | | | | | | | | | | | |
| 2013 | 0.07 | -0.05 | -0.22 | -0.34 | -0.45 | -0.18 | -0.15 | -0.22 | -0.05 | 0.00 | -0.03 |
| 2014 | 0.29 | 0.22 | 0.24 | 0.04 | -0.10 | -0.06 | -0.02 | -0.01 | 0.01 | 0.02 | 0.03 |
| 2015 | 0.65 | 0.50 | 0.38 | 0.33 | 0.24 | 0.15 | 0.16 | 0.13 | 0.08 | 0.08 | 0.09 |
| 2016 | 0.21 | 0.12 | 0.09 | 0.07 | 0.07 | 0.03 | 0.04 | 0.02 | 0.05 | 0.04 | 0.04 |
| [지방] | | | | | | | | | | | |
| 2013 | 0.26 | 0.19 | 0.02 | 0.09 | -0.07 | 0.13 | 0.14 | 0.03 | 0.03 | 0.04 | 0.02 |
| 2014 | 0.28 | 0.23 | 0.10 | 0.21 | 0.12 | 0.12 | 0.14 | 0.08 | 0.03 | 0.03 | 0.02 |
| 2015 | 0.30 | 0.31 | 0.21 | 0.31 | 0.23 | 0.14 | 0.15 | 0.20 | 0.10 | 0.11 | 0.08 |
| 2016 | -0.08 | -0.02 | 0.04 | 0.01 | 0.01 | 0.04 | 0.03 | 0.03 | 0.07 | 0.06 | 0.05 |

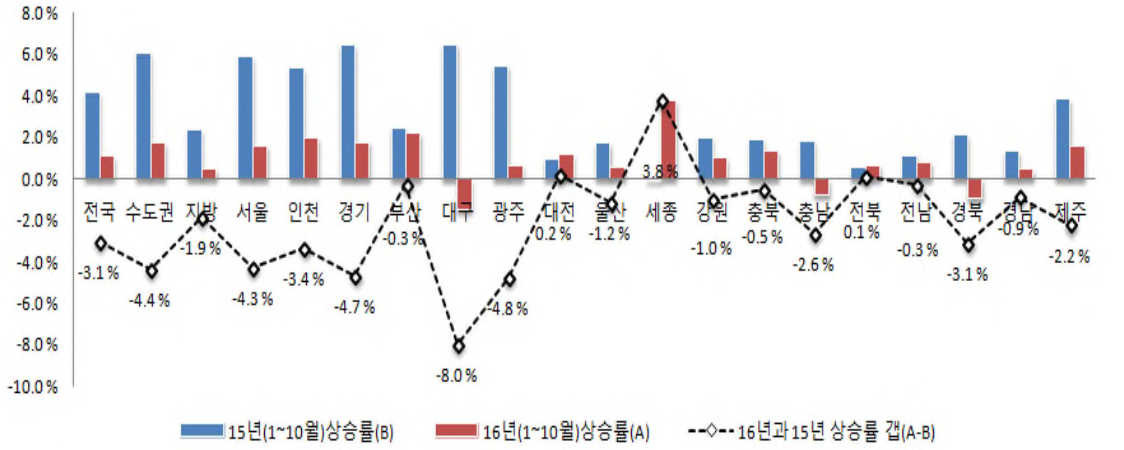
자료: 한국감정원 재분석

○ **(전월세가격)** ‘16년 10월까지 주택전세가격은 1.1%(아파트 1.6%) 상승, 주택월세가격은 △0.15(아파트 △0.2)하락. 지난해 동기간 전세가격 4~5%대 상승 대비 상승폭이 1/4 수준으로 축소되었으나, 대구, 충남과 경북 일부 지역을 제외하고는 여전히 상승세를 유지하고 있음. 반면에 월세가격은 수도권, 세종시, 강원도 등 일부지역을 제외하고는 하락세를 지속하고 있음.

- 특히 세종시는 올 해 3~5%대의 높은 전세가격 상승률을 보이고 있음. 2013년 전셋값 폭등(아파트 연 17% 상승) 이후 2014년 폭락(연 △13% 하락)을 경험했고 2015년 지난해까지 약세가 이어지다가 올해 주택매매가격이 상승하면서 상반기에 큰 폭으로 상승했으며, 하반기에 상승폭이 둔화되고 있음.

그림 25. ‘16년 주택전세가격 상승률 vs. '15년 주택전세가격 상승률(1~10월 기준)

(단위 : %)




자료: 한국감정원 재분석

○ **수도권 전세가격**의 월평균 상승률(상승압력)은 주택유형, 주택규모에 따라 다르지만, **2016년 전세가격 상승 압력**은 2015년 보다 **크게 낮아진 상황**임. 2015년에는 소형 중심으로 전세가격 상승압력이 높았지만, 2016년에는 아파트의 상승폭이 크게 둔화된 상황에서 **모든 규모의 전세가격이 상승**

- **지방**도 지난해보다 전세가격 상승폭이 둔화되었으나, 중소형 규모의 주택보다는 **중대형규모의 전세값 상승압력이 더 큰 상황**이며, 연립·단독보다는 **아파트 전세값 상승압력이 더 높음**.

▌표 35. 주택전세가격 월평균상승률(상승압력) 수준

(단위 : %)

| 구분 | 아파트 | | | | | 연립 | | | 단독 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 60㎡ 이하 | 60㎡ ~85㎡ | 85㎡ ~102㎡ | 102㎡~ 135㎡ | 135㎡ 초과 | 60㎡ 이하 | 60㎡ ~85㎡ | 85㎡ 초과 | 소형 | 중형 | 대형 |
| [수도권] | | | | | | | | | | | |
| 2013 | 0.65 | 0.78 | 0.68 | 0.60 | 0.48 | 0.26 | 0.32 | 0.15 | 0.14 | 0.15 | 0.16 |
| 2014 | 0.50 | 0.64 | 0.72 | 0.63 | 0.45 | 0.11 | 0.12 | 0.18 | 0.05 | 0.04 | 0.04 |
| 2015 | 0.88 | 0.86 | 0.78 | 0.75 | 0.64 | 0.26 | 0.24 | 0.24 | 0.17 | 0.12 | 0.08 |
| 2016 | 0.27 | 0.25 | 0.20 | 0.22 | 0.23 | 0.08 | 0.07 | 0.04 | 0.04 | 0.03 | 0.01 |
| [지방] | | | | | | | | | | | |
| 2013 | 0.44 | 0.44 | 0.40 | 0.37 | 0.16 | 0.18 | 0.16 | 0.08 | 0.06 | 0.06 | 0.05 |
| 2014 | 0.27 | 0.29 | 0.23 | 0.32 | 0.36 | 0.15 | 0.15 | 0.09 | 0.01 | 0.02 | 0.02 |
| 2015 | 0.31 | 0.34 | 0.30 | 0.43 | 0.37 | 0.15 | 0.15 | 0.17 | 0.06 | 0.09 | 0.06 |
| 2016 | 0.02 | 0.09 | 0.19 | 0.11 | 0.13 | 0.04 | 0.03 | 0.00 | 0.03 | 0.03 | 0.02 |

자료: 한국감정원 재분석

○ **(전세금 수준) 전국 전세가격은 1억 5,385만원**임(올 10월 기준, 중위주택가격). 2년 전과 비교해 1,934만원이 오른 수준으로 14.4%가 상승했으며, 전세 재계약을 원하는 가구는 평균적으로 1,934만원의 보증금을 추가로 마련해야함. 특히 **아파트 재계약은 3,130만원의 추가 보증금 마련**이 필요함.

- 평균 전세가격이 올 10월 기준으로 전국 1.5억, 수도권 2.1억, 서울 2.8억, 강남4구 4.1억, 지방광역시 1.3억, 기타지방 0.8억 수준으로 차이가 있으며, 2년간의 전세금 상승률을 보면, 강남4구가 23.4%로 가장 높고, 기타지방 상승률이 11.4%로 가장 낮음.

- **특히, 서울 강남4구의 아파트 전세금은 5억원 수준으로** 10월 기준으로 4억 9,692만원. 2년 전 보다 1억 1,421만원이 상승한 수준으로 **강남4구에서 전세 재계약을 희망하는 가구는 평균적으로 1억원 이상 높은 추가 전세보증금을 마련 필요**

▮ 표 36. 전세금 상승 수준(중위주택가격 기준)

(단위 : 천원, %)

| 구분 | | 전국 | 수도권 | (서울) | (강남4구) | 지방광역시 | 기타지방 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2014년 (10월 기준) | 전체 | 134,508 | 183,314 | 241,470 | 332,567 | 117,124 | 70,907 |
| | (아파트) | 164,703 | 211,560 | 288,282 | 382,718 | 137,270 | 100,353 |
| 2016년 (10월 기준) | 전체 | 153,846 | 211,796 | 276,071 | 410,436 | 134,473 | 78,983 |
| | (아파트) | 196,005 | 260,567 | 356,030 | 496,924 | 164,009 | 108,961 |
| 2년간 상승분 | 전체 | 19,338 | 28,483 | 34,601 | 77,869 | 17,348 | 8,076 |
| | (아파트) | 31,302 | 49,007 | 67,748 | 114,206 | 26,739 | 8,607 |
| 2년간 상승률 | 전체 | 14.4 | 15.5 | 14.3 | 23.4 | 14.8 | 11.4 |
| | (아파트) | 19.0 | 23.2 | 23.5 | 29.8 | 19.5 | 8.6 |

자료: 한국감정원 재분석(중위주택가격)

□ **(주택거래)** '16년 1~10월 동안 총 주택거래량은 132.4만 건으로 지난해 동기간 대비 △8.0%(↓)가 감소했음. 세부적으로 보면 **주택매매거래는 △14.5%로 크게 감소했으나 분양권거래는 전년 동기비 4.3%가 증가한 37.0만 건이 거래됨. 최근 분양시장 활황에 따라 수도권 분양권 거래가 크게 증가**

○ 수도권 매매거래는 감소했으나 분양권 거래가 큰 폭으로 증가하고 있으며, 지방광역시와 기타지방은 매매 및 분양권거래 모두 감소하고 있음.

- 매매거래 증가율(%) : 수도권 -9.9%, 지방광역시 -24.1%, 기타지방 -15.6% ('16년 1~10월 전년 동기비 기준)
- 분양권거래 증가율(%) : **수도권 35.2%**, 지방광역시 -15.4%, 기타지방 -10.0% ('16년 1~10월 전년 동기비 기준)

○ 전국적으로 매매거래는 크게 감소하고 분양권거래는 꾸준히 증가. 이는 저금리가 지속되면서 시중에 유동자금이 풍부한 가운데 상반기에 **「여신심사 선진화 가이드라인」이 시행**되면서 재고주택시장에는 대출규제가 적용되지만, **신규 분양시장은 가이드라인 적용이 제외**되면서 **주택투자수요가 분양시장에 집중**되고 있는 결과로 파악됨.

- 총 주택거래에서 매매거래 비중이 차지하는 비중은 '16년 10월 누적분 기준 65.1%로 지난해 동기 대비 4.9%p가 감소한 수준임. 반면에 분양권거래비중은 28.0%로 지난해 동기 24.7%보다 3.3%p가 증가함.
- 매매거래 중심의 거래감소로 총 주택거래가 감소하고 있는데, **분양권거래가 지속적으로 증가하는 것**은 **단기적 차익을 기대한 투기수요가 분양시장에 집중**되고 있어 나타나는 현상으로 향후 입주시점에 부담으로 작용할 수 있으나, 11.3 대책 시행으로 수도권의 과도한 분양권 거래는 조정될 것으로 판단됨.

▌표 37. 총 주택거래 추이

(단위 : 천건, %)

| 구분 | 2014년 | 2015년 | 1~10월 누적 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2015년 | 2016년 | (전년 동기 대비 상승률) |
| 총 주택거래(A) | 1,447 | 1,721 | 1,440 | 1,324 | -8.0% |
| 주택매매거래(B) | 1,005 | 1,194 | 1,008 | 862 | -14.5% |
| 분양권거래(C) | 358 | 432 | 355 | 370 | 4.3% |
| 매매거래비중(B/A,%) | 69.5 | 69.4 | 70.0 | 65.1 | - |
| 분양권거래비중(C/A,%) | 24.7 | 25.1 | 24.7 | 28.0 | - |

자료: 국토교통부

○ 매매거래는 **수도권 다세대·연립 거래만 증가**하고 다른 유형의 주택매매거래는 감소했음. **지방은 모든 주택유형의 거래가 감소**하고 있는데, 아파트나 연립·다세대의 거래 감소율이 단독·다가구의 거래 감소율보다 높은 수준을 보이고 있음. 즉 총 거래량 중 아파트거래량이 차지하는 비중은 높지만 상대적으로 거래건수도 많이 감소하고 있는 것으로 보임.

- 서울시를 비롯한 수도권의 전세가격 상승이 지속되면서 주택구입가격 부담이 크지 않은 다세대·연립으로 매매전환이 계속되면서 비아파트의 거래가 증가하고 있는 것으로 파악됨.

○ **(전월세거래)** '16년 1~10월 총 전월세 거래는 121.8만 건(전세 66.4만 건, 월세 55.3만 건)으로 전년 동기(123.9만 건) 대비 △1.7% 감소(↓)하면서 전월세거래가 소폭 감소했으나, 유형별로 보면 **전세거래는 수도권에서 큰 폭으로 감소(△6.1%↓)하고 월세거래는 증가(2.0%↑)**하고 있으나, **물량자체는 전세가 44.6만 건으로 월세 35.1만 건보다 여전히 많음**.

- '16년 1~10월까지 전국 전세거래는 66.4만 건이며, 월세거래는 55.3만 건으로 **전세거래 시장 규모가 월세거래시장 규모의 1.2배**임(수도권 1.3배, 지방 1.1배).
- 전월세거래시장에서 월세거래가 꾸준히 증가하고 있지만 물량측면에서 보면 여전히 전세거래규모가 월세거래규모보다 크기 때문에 전세수급 불일치로 인한 전세가격 상승은 지속적인 현상임.
- 다만 최근 들어 입주물량이 많아지면서 전세가격 상승압력은 크게 둔화될 것으로 보이며 입주물량이 단기간에 급증하는 지역중심으로 역전세 발생 우려 상존

○ **(주택거래시장 규모)** 주택거래시장은 매매 및 분양권을 포함하는 주택거래, 전세거래, 월세거래로 구성되며, 주택관련 거래는 '16년 1~10월까지 총 254.2만 건으로 전년 동기비 △5.1%가 감소(↓)해 지난해까지 확대되던 **주택거래시장 규모가 올 해 들어 축소**되었음.

- 월세거래 증가에도 불구하고 주택매매거래와 전세거래가 크게 감소하고 있기 때문이며, 주택매매거래 감소는 지방에서 주택전세거래는 수도권에서 매우 두드러지게 나타남.
- 전체 주택관련 거래에서 수도권 주택매매거래와 월세거래 비중은 증가하고 전세거래 비중은 감소. 반면에 지방은 주택거래 비중만 감소하고 전세 및 월세거래 비중은 증가하고 있음. 월세거래 비중은 수도권이 23.8%로 꾸준히 증가
- '16년 1~10월 누적 주택거래 유형별 비중(%), 주택거래 : 전세거래 : 월세거래

(전 국) '15년 (53.8 : 25.9 : 20.4) → '16년 (52.1 : 26.1 : 21.8) ☞ 갭 (%p, 1.7↓ : 0.3↑ : 1.4↑)

(수도권) '15년 (45.1 : 31.8 : 23.0) → '16년 (45.8 : 30.3 : 23.8) ☞ 갭 (%p, 0.7↑ : 1.5↓ : 0.8↑)

(지 방) '15년 (64.6 : 18.4 : 17.0) → '16년 (60.7 : 20.4 : 18.9) ☞ 갭 (%p, 3.8↓ : 2.0↑ : 1.9↑)

□ **(주택공급)** '16년 1~9월 동안 인허가 52.0만호, 착공 45.0만호, 분양 32.1만호, 준공 36.6만호로 전년 동기 대비 각각 △3.8%, △2.5%, △4.3%, 16.9%로 **준공물량만 확장 흐름**을 이어가고 있고 그 외 인허가, 착공, 분양물량은 감소하고 있으나 감소폭은 크지 않음.

○ 인허가는 전국적으로 감소하고 있음. **수도권 공공분양물량 감소비중이 높은 수준**이며, 그동안 공급물량이 많았던 **지방광역시와 기타지방에서 민간분양 중심의 인허가 물량이 꾸준히 증가**하고 있음. 지방광역시는 아파트 인허가가 많으며 기타지방은 비아파트의 물량도 꾸준히 증가함.

- 분양은 지방광역시에서 꾸준히 증가하고 있으며, 인천을 중심으로 수도권은 분양이 전년 동기비 감소하고 있음. 유형별로 살펴보면 조합분양은 늘고 있지만, 일반분양과 임대분양은 감소하고 있음. 특히 임대분양이 크게 감소
- 준공(입주)물량은 서울과 경기를 중심으로 많이 증가하고, 비아파트 보다는 아파트 물량이 크게 증가하고 있어 전월세시장 안정화에 기여 가능
- 미분양 주택은 9월말 기준으로 6.0만호 수준으로 일부 증감은 있으나 시장에 부담을 줄 정도의 수준은 아닌 것으로 판단됨. 다만 지방 미분양이 4.2만호로 소폭 증가하고 있는 상황에서 기존재고주택에 대한 주택수요 위축시 증가 우려

○ 지난해에 이어 여전히 청약경쟁률이 10월 기준으로 전국 20.7대 1의 높은 수준을 이어가고 있지만, 지역별 차이가 있고 초기분양률은 3분기 가을 성수기를 맞아 상승하였으나, 지난해 동기 대비 위축

- 분기별 평균 청약경쟁률을 살펴보면 수도권의 경우 3분기 26.5대 1을 기점으로 10월에 14.3대1로 낮아짐.
- 반면에 지방은 3분기 이후 10월에 더 높은 청약경쟁률을 보이면서 청약열기를 이어가고 있으나, 일부지역은 청약이 미달하는 모습이 나타나는 양극화 시현
- 특히 민간아파트의 초기분양률은 서울을 제외하고 전국적으로 낮아지고 있음.

□ **(주택금융) 기준금리가 1.25%를 유지**하고 있는 상황에서 정부의 정책모기지 공급 확대 정책과 주택시장 개선으로 **대출수요가 증가**했으나, 올 상반기 「여신심사 선진화 가이드라인」과 「8.25 가계부채 관리대책과 그 후속조치」 가 발표되면서 주택담보대출 증가 속도 둔화

○ 올 7월에 종료 예정이었던 LTV·DTI 규제완화가 경제상황을 고려하여 내년까지 연장되면서, 올 초 시행된 「여신심사 선진화 가이드라인」과 지난해 연말부터 시작된 공급과잉 논란과 금리인상 리스크에 기인한 시장위축 기조가 완화되면서 2분기 이후 수도권을 중심으로 미미한 회복세가 감지됨.

○ 그러나 기업구조조정으로 대량의 실업이 발생할 경우 가계의 소득감소와 소비위축으로 이어져 국내 경제는 물론 주택시장에 직·간접적인 영향을 미치기 때문에 주택시장의 불확실성 리스크가 더 커질 수 있음.

○ 연내 미국의 확정적 기준금리 인상 가능성 및 미국 트럼프 경제정책 불확실성 확대로 시장금리 변동성이 확대될 가능성이 있어 국내 금리인상 압력이 있으나,

- 복잡해진 대내외 정치·경제여건과 국내 경제성장률이 2%대(최근 OECD 3% → 2.6% 하향 조정)로 하향 조정되면서 내수 중심의 확장적 거시정책을 운용해야 하는 입장에서 금리인상 부담 상존
- 또한, 가계부채 건전성 강화기조가 확대되면서 대출규제가 강화될 것으로 전망되나, 가계부채 리스크로 금리인상 부담 상존

## 2. 주택시장 전망 종합 및 시사점

□ **2016년**은 **국지적 호황이 전체 시장을 견인**한 **상저하고의 한 해**로 수도권과 비수도권, 신규 분양시장과 재고주택시장의 **양극화가 확대**되어 특정 호황지역이 후퇴기로 접어든 다수의 잠재 위험시장을 커버했고, **규제완화 유지정책에서 필요시 규제강화정책 도입의 가능성을 확인한 한 해**임.

○ 지난해 말부터 시작된 공급과잉 논란과 집단대출 규제 강화 및 여신심사 강화, 미국 기준금리 인상 등의 요인이 복합적으로 강하게 작용하면서 **상반기 주택시장은 급격히 위축**되었으나, 임대소득과세 유예 확정, LTV·DTI 규제완화 연장 확정 및 「여신심사 선진화 가이드라인」의 시행이 정착되면서 **수도권 아파트시장을 중심으로 가격의 미미한 개선 기대**

○ 4월 이후 수도권 아파트시장을 중심으로 주택가격 개선 기대감이 회복되면서 **하반기 주택가격은 안정세를 보였으나,** 「8.25 가계부채 관리대책」이 공급축소 대책으로 왜곡되면서 서울 재건축시장과 경기도 과천, 성남, 고양 등 일부지역, 부산, 세종 등 **특정지역에 수요가 과도하게 집중되면서 투기과열 논란이 확산**됨.

○ 특정지역에 대한 투기과열 논란이 지속되면서 **가수요를 차단**하기 위해 **전매제한 기간 연장, 1순위 자격 제한 강화 등 청약규제에 집중**한 「11.3 실수요 중심 시장 형성을 통한 주택시장의 안정적 관리방안」 대책 발표로 **분양권 거래의 가수요가 줄고 분양권 평균 프리미엄이 하락하면서 청약률도 하락할 것으로 전망**됨.

□ **2017년**은 **대내외적인 불확실성이 확대**되는 가운데 **전국 주택매매가격**은 **수도권의 미미한 상승 영향으로 보합(0%)선을 유지**하고 **주택전세가격**은 **입주물량 증가 영향으로 국지적 역전세 가능성**이 있으나 **0.4%수준의 미미한 상승세를 보이면서 안정된 시장을 유지**할 것으로 전망됨.

○ 특히 2015년에 기 공급된 물량의 본격적인 입주가 하반기에 집중되면서 시장부담이 증가하고 지역시장에서는 주택가격 하락, 투기과열 논란, 수분양자의 본격적인 주거이동 및 자금조달 문제, 역전세난에 따른 전세금 리스크 확대 등 서로 다른 방향의 이슈가 복합적으로 나타날 것으로 전망됨.

□ **2017년 주택공급은 10~20%가 감소**하면서 인허가 58.1만호, 착공 55.9만호, 분양 38.6만호 수준이 될 것으로 보이나, 2015년과 2016년에 공급된 누적물량으로 인한 시장 부담이 있음. 특히 **준공(입주예정)물량**은 지난해부터 급증한 인허가 영향으로 **올 해 대비 11% 정도가 증가한 60.6만호 수준이 될 것으로 전망**

○ 준공물량 증가는 전세가격 상승압력을 둔화시키면서 **임차시장의 가격안정화에 기여**할 수 있지만, 일부지역은 역전세난 가능성 상존

□ **2017년 주택거래는 9% 정도가 감소**하면서 **94만 건 수준의 거래**가 있을 것으로 예상되는데, 수도권보다는 **지방의 거래감소 현상이 두드러지게 나타날 것**으로 전망됨.

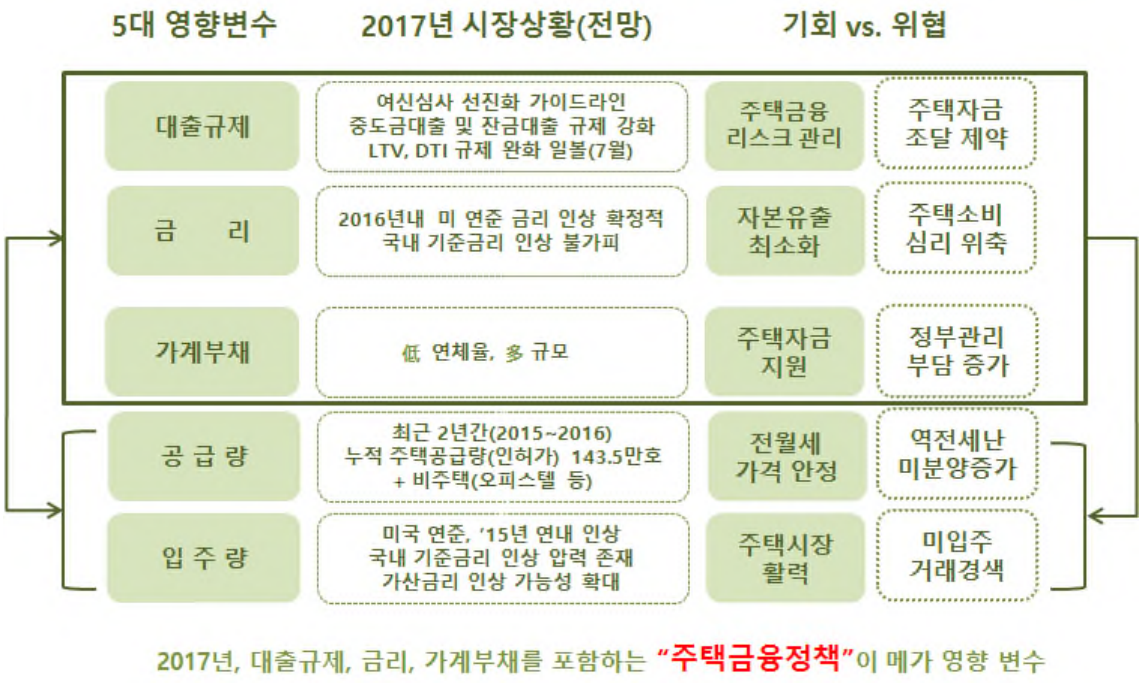
□ **2017년 주택시장의 5대 영향 변수**는 **① 대출규제, ② 금리, ③ 가계부채, ④ 공급량, ⑤ 입주량**으로 파악됨(연구원 자체조사 결과).

○ 5대 영향변수 중 영향력이 가장 큰 메가 변수는 대출규제, 금리, 가계부채를 포괄하는 "주택금융정책"으로 올해에 이어 **당분간 주택금융정책의 강도와 속도에 따라 주택시장 방향이 달라질 수 있음.**

○ 특히 **금리 영향 확대가 예상되는 해**로 **주택시장 충격을 최소화할 수 있는 금리인상폭과 속도조절이 중요**

- 연내 미국 금리의 확정적 인상이 예고된 가운데, 국내 기준금리 인상 압력도 상존하나 가계부채 리스크로 급격한 금리인상은 어려울 것으로 판단
- 미국 기준금리 인상시 내년 하반기에 1~2차례 인상 가능성이 있으나 국내 기준금리 인상폭이 제한적일 수밖에 없어 기준금리 인상 자체가 시장에 미치는 영향은 제한적일 것임.
- 다만, **금융권에서 자체적으로 결정하는 기준금리와 시장위험을 반영한 가산금리(스프레드금리)가 급격히 인상**될 경우 주택금융소비자의 심리적 불안심리가 확산되면서 **주택시장 불안요인으로 작동**할 우려가 있음.

▮ 그림 26. 2017년 주택시장 5대 영향 변수의 기회와 위협




□ **최근 대내외적인 불확실성이 극도로 확대**되고 있어 **2017년은 정책집행이 어려운 한 해**가 될 것이며, 작금의 불안한 정국이 어느 정도 방향성을 잡을 수 있는 **2분기가 최대의 변곡점**이 될 수 있음.

○ 연내 미국의 확정적 기준금리 인상에 따른 국내 기준금리 인상 가능성 및 경기 회복세 불안, 브렉시티, 신흥국 경기불안 등 복잡해진 대외 경제여건과 국내 경제성장률이 2%대로 전망되면서 내수 중심의 확장적 거시정책을 운용해야 함에 따라 주택시장의 안정적 관리 필요

○ 2017년은 재건축초과이익부담금 유예 종료(연말), LTV·DTI 규제완화 종료(7월)과 같은 규제완화 정책의 종료시점과 정치적으로 대선이 맞물리면서 정책집행이 어려워질 수 있음.

○ 특히, 기업구조조정의 영향으로 대량의 실업이 발생할 경우 가계의 소득감소와 소비위축으로 이어져 국내 경제는 물론 주택시장에 직·간접적인 영향을 미치기 때문에 주택시장의 불확실성 리스크가 더 커질 수 있음.

□ 주택시장의 안정적 관리를 위해 **정부가 2017년에 집중해야 하는 것**은 **충분한 입주지원, 철저한 공급관리, 합리적 주택금융정책**임. 이를 위해 주택시장의 **규율과 원칙**을 바로 세우고 **주택거래의 투명성을 제**고할 수 있는 대안 모색 필요

○ **(충분한 입주지원)** 본격화되는 입주시점에 국민들이 분양받은 신규주택으로 원활히 주거이동할 수 있도록 충분한 입주지원과 시장환경을 조성

- 재고주택 거주자가 분양받은 신규주택으로 주거이동을 하면, 주택물량이 시장에 공급되면서 전월세가격을 낮추는 "기회"가 될 수 있으나 입주시점에 수분양자의 주거이동에 차질이 생기면 미입주·미분양으로 인한 사회문제 발생 우려
- 수분양자의 주거이동 지원을 위해 (1) 기존주택 처분지원을 위한 기금·보증 활용 시스템 구축, (2) 임차인의 보증금 반환자금 지원(예: 임차보증금반환보증 등), (3) 미입주·미분양주택의 임대주택 전환(매입형 임대사업자 육성) 및 주택비축제도의 검토, (4) 이주시기 불일치에 따른 수요자금융지원 확대, (5) 정부의 지분참여주택 활성화 등 다양한 정책 수단 마련 필요

○ **(철저한 공급관리)** 2년째 이어진 공급 증가가 지속되지 않도록 철저하게 공급관리를 주도

- 지방은 2016년부터 본격적인 입주가 시작되고 시장을 견인해오던 혁신도시내 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

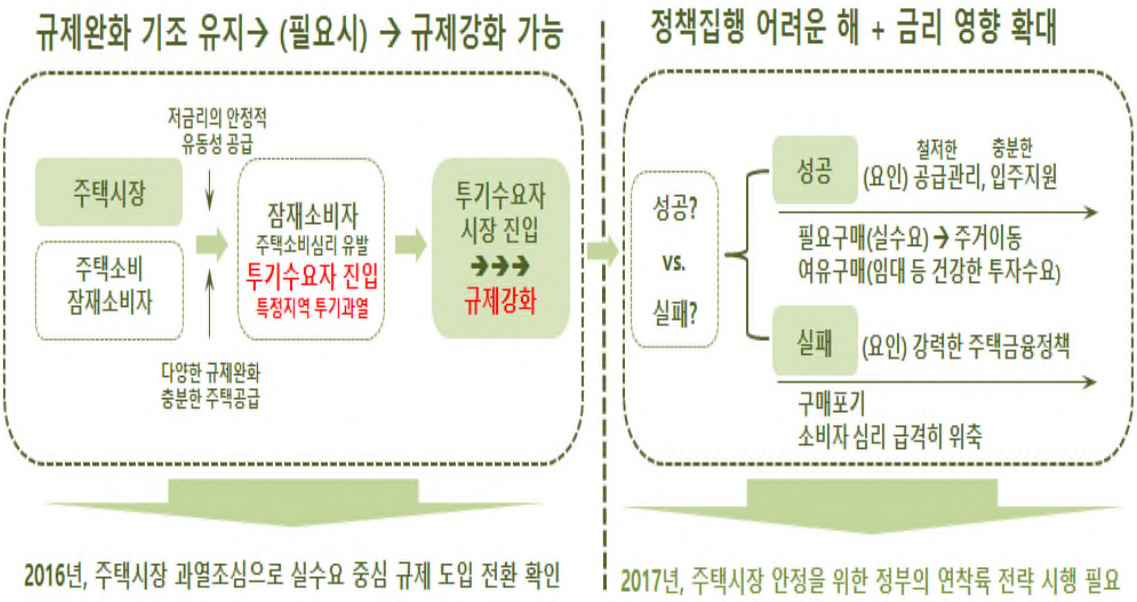
○ **(합리적 주택금융정책)** 금리, 대출규제, 가계부채 등 주택금융정책의 규제강도 조절을 합리적인 수준에서 결정하는 것이 매우 중요함.

- 2017년은 기존 수분양자의 주거이동이 본격화되기 때문에 주택금융정책이 주거이동 제약요인으로 작동하면 안 됨.

○ 충분한 입주지원, 철저한 공급관리, 합리적 주택금융정책이 실패하면 주택시장은 물론 경제상황까지 더 어려워질 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. 2017년 주택정책 방향




□ 특히, 서울 강남권의 재건축 일반분양분 및 일부 주요 단지의 분양가가 재상승하는 움직임이 커지면서 **분양가 상승이 현실화**되고, **분양가 프리미엄을 기대한 시장참여** 증가로 분양시장에 대한 위험성이 확대되고 있어 **주택시장의 견조한 회복 전환에 장애요인으로 작용**될 수 있음.

○ **분양가 상승**은 주택시장에 진입한 **잠재수요자**가 최종적으로 주택을 구입할 수 있는 성공확률을 낮추는 요인으로 작동되어 **주택구입 포기** 현상이 확산되면서 **주택시장의 거래 경색**을 가져올 수 있음.

○ 뿐만 아니라 **과도한 분양가 상승**은 가계부채 및 집단대출 관리강화, 주택시장에 대한 **규제강화 기조로 전환될 수 있는 단초를 제공**할 수 있으므로 **적정 수준의 분양가가 책정**될 수 있도록 시장분위기를 만들어가야 함.