

국토정책 Brief

KRIHS ISSUE PAPER

KRIHS POLICY BRIEF • No. 571

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

2016년 주택인허가물량 전망과 시사점

박천규 국토연구원 부동산시장연구센터장, 황관석 국토연구원 연구원, 권건우 국토연구원 연구원

요 약

- ① 주택인허가물량은 글로벌 금융위기 전후인 2008~2010년 37~39만 호 수준으로 감소하였으나, 2015년 77만 호로 증가하였으며, 2016년 4월 누계 인허가물량은 전년동기 대비 30.9% 증가
- ② 최근 주택인허가물량의 증가는 글로벌 금융위기 이후 위축되었던 물량을 공급하고, 주택순환주기상 본격적인 주택시장 조정 전에 공급을 서두르는 전략적 판단 등에 원인이 있음
- ③ 상반기와 하반기의 주택인허가물량 차이는 공공부문이 크지만 연도별 차이의 변동은 민간에서 기인하며, 민간부문의 주택인허가물량이 주택가격 및 경기 동향에 더 민감하게 반응하는 것으로 나타남
- ④ 순환국면상 고점에서 조정국면으로 전환되는 시점에는 하반기 물량이 감소하는 경향이 나타나므로, 2016년 하반기 인허가물량은 상반기에 비해 감소할 가능성이 있음
- ⑤ 추세분석 및 인허가물량 변동특성을 감안한 시나리오 분석결과, 2016년 주택인허가물량은 59~63만 호가 될 것으로 전망

시 사 점

- ① 주택공급의 빠른 증가에 대한 부작용을 최소화하고, 전세가격 안정 등 순효과를 극대화시키는 전략 마련 필요
- ② 주택공급 증가가 국민경제와 주택시장에 미치는 영향을 면밀히 검토하고, 건설업체의 경우 미분양을 임대주택으로 활용하는 등 철저한 자체 관리계획 수립 필요
- ③ 입주예정자의 기존 주택을 신탁형 저렴임대주택으로 활용하는 기존 주택 유동화를 통해 입주예정자들의 원활한 주거이동을 유도하고, 저렴임대주택 확충을 통한 임차서민 주거안정성 강화
- ④ 지역별 장단기 주택수급상황을 진단할 수 있는 주택수급지도 작성 필요

1. 2000~2015년 연간 주택공급 동향

● **연간 주택인허가물량은 글로벌 금융위기 전후인 2008~2010년 37~39만 호 수준으로 감소하였으나, 2015년 77만 호로 크게 증가**

■ 2011, 2012년에는 55만 호, 59만 호 수준으로 2008~2010년에 비해 큰 폭 증가하였고, 2013, 2014년에는 44만 호, 52만 호로 증가세를 유지하였으며, 2015년에는 77만 호로 크게 증가

● **연간 주택착공물량은 글로벌 금융위기 이후 2008~2010년 19~23만 호로 급감하였다가 2011~2014년 42~51만 호로 수준으로 회복되었으며, 2015년에는 72만 호로 크게 증가**

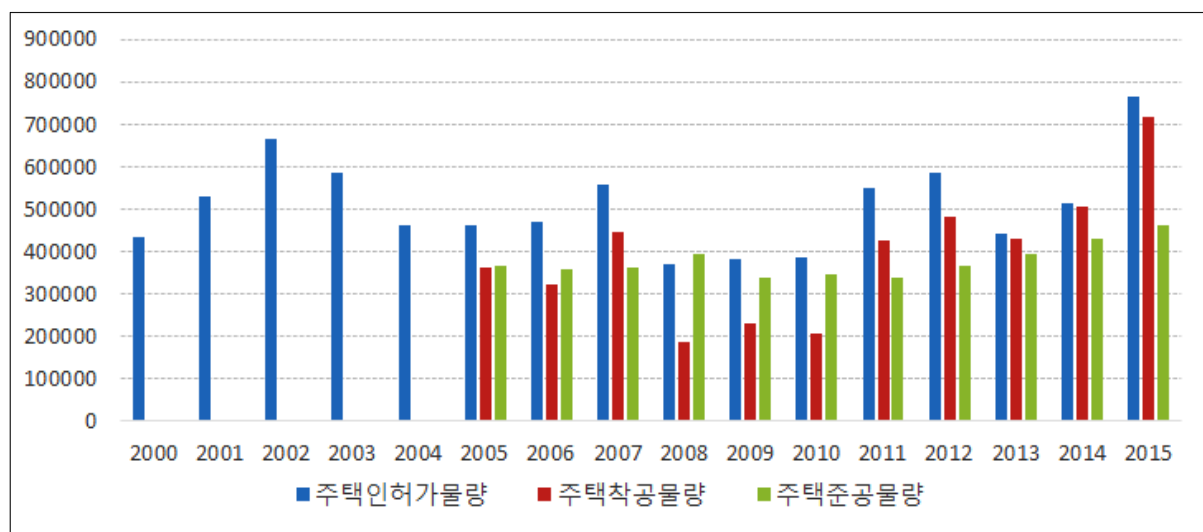
■ 주택인허가와 착공물량과의 시차는 주택경기가 살아나기 시작한 2013년부터 크게 줄어드는데, 이는 주택경기 상황에 따른 민간부문의 사업추진 속도에 따라 결정

● **연간 주택준공물량은 일반적으로 주택인허가 또는 주택착공물량과 약 2~3년의 시차가 존재하며, 2013년 40만 호, 2014년 43만 호, 2015년 46만 호 수준으로 나타남**

■ 최근 준공물량은 중장기 주택수요 평균인 39만 호의 1표준편차(6만 호) 상한에 위치하며, 이는 글로벌 금융위기 이후 위축된 주택준공물량에 기인

○ 주택준공물량은 2009~2011년 사이 34~35만 호 수준으로 위축되었음

그림 1 연간 주택공급 동향: 2000~2015년



자료: 국토교통부

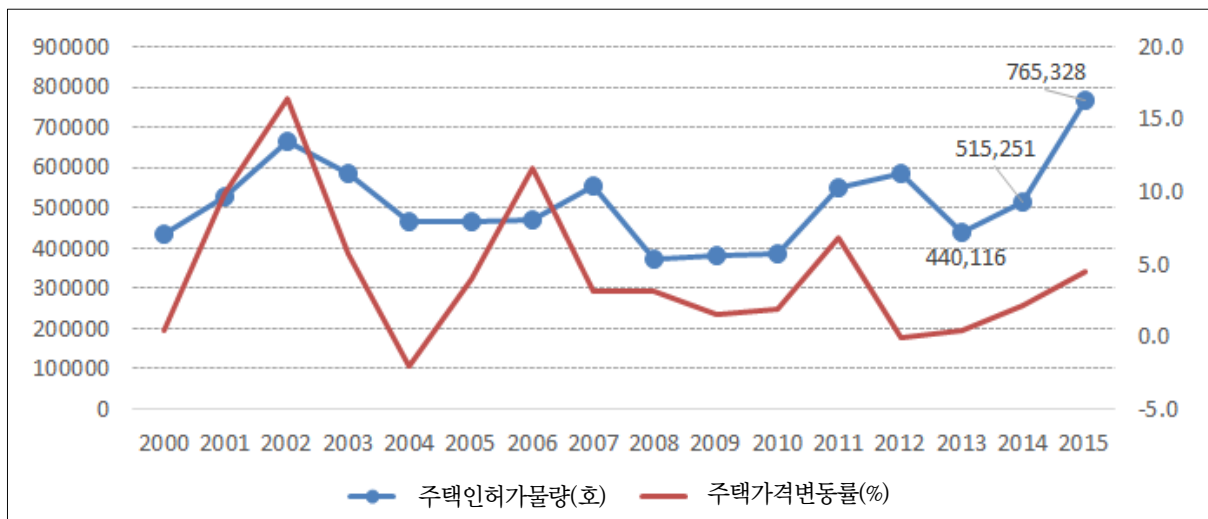
2. 주택공급 변동 특성 분석

● 주택인허가물량은 대표적인 경기변수로 주택가격 변화 및 경기에 동행하는 경향이 있으며, 최근에는 조금씩 후행하는 경향도 보임

■ 주택인허가물량은 주택가격 변동률(2000~2015년 상관계수 0.42) 및 건설업 실적 BSI(2000~2015년 상관계수 0.58)와 높은 상관관계를 가짐

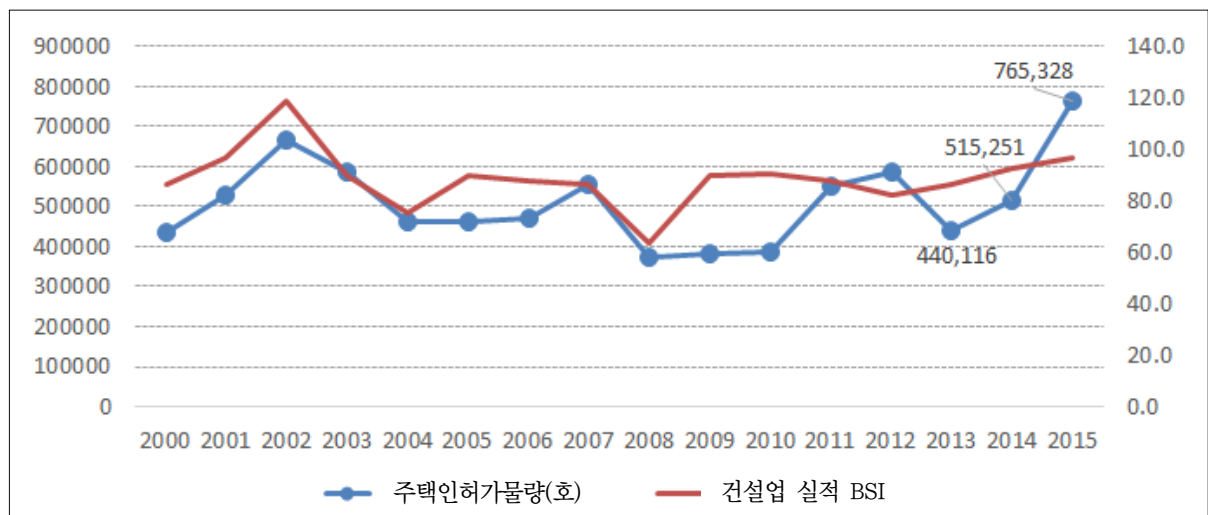
○ 최근의 후행 움직임은 주택시장 상황을 인지한 후 주택사업을 추진하는 경향이 강해졌기 때문으로 풀이됨

그림 2 연도별 주택인허가물량 및 주택가격 변동률 추이



자료: 국토교통부, 국민은행

그림 3 연도별 주택인허가물량 및 건설업 실적 BSI 추이



자료: 건설업 실적 BSI는 전경련자료이며, 월간 데이터를 연단위로 평균하여 적용.

● 특히 민간부문의 인허가물량이 주택가격 및 경기동향에 민감하게 반응

- 가격변동률과의 관계를 살펴보면 공공부문 주택인허가물량은 최근에 감소하는 경향이 있으며, 대체적으로 주택가격 변동률에 민감하게 반응하지 않음
 - 반면 민간의 주택인허가물량은 주택가격 변동률과 높은 상관관계를 가지며 민감하게 반응

그림 4 공공부문 인허가물량 및 가격변동률 추이

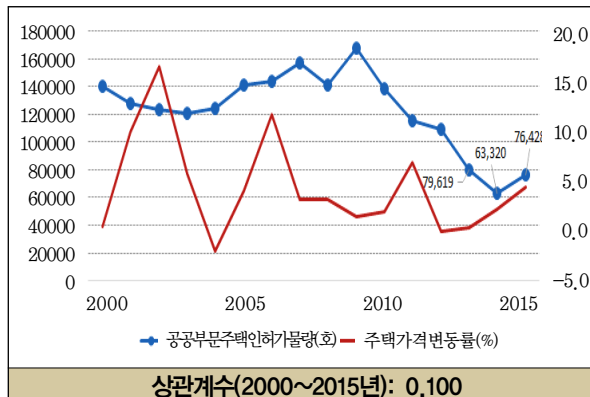
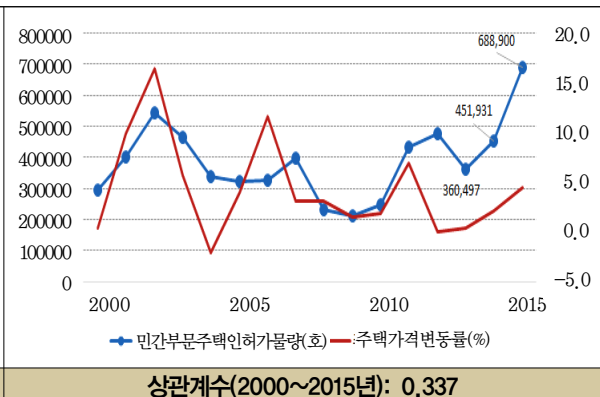


그림 5 민간부문 인허가물량 및 가격변동률 추이



자료: 국토교통부, 국민은행

● 주택인허가물량은 상반기보다 하반기에 증가하는 경향

- 2013~2015년 동안 하반기에 평균적으로 약 10.7만 호 더 많으며, 상반기에 비해 하반기에 더 적게 공급된 시기는 2003년으로 -5.8만 호를 기록
 - 한편 착공물량도 하반기에 더 많으나 상반기와 하반기의 차이가 인허가물량에 비해 크지 않음

● 상·하반기 주택인허가물량의 차이는 공공부문이 크지만, 연도별 차이의 변동은 민간에서 기인

- 공공부문은 공공주택 공급목표 달성을 위해 하반기에 인허가를 집중하는 경향이 있어 하반기 물량이 상반기에 비해 9만 호 내외로 많으나 연도별 변동성이 상대적으로 작음
 - 민간부문의 상·하반기 차이는 공공부문에 비해 작으나 변동성은 1.5배 이상 높음

표 1 부문별 주택인허가물량 ‘하반기-상반기’ 차이

연도	공공부문(호)	민간부문(호)	공공부문 비중(%)
2007	132,735	162,185	45
2008	103,772	2,993	97
2009	111,032	72,833	60
2010	128,951	36,973	78
2011	106,929	90,131	54
2012	82,251	27,703	75
2013	63,767	15,823	80
2014	44,890	30,435	60
2015	29,364	135,804	18
평균	89,299	63,876	58
표준편차(변동성)	34,508	52,466	-

● 상·하반기 주택인허가물량의 차이는 주택가격 변동과 시장순환국면에 따라 움직이는 경향

- 주택가격변동률이 높을 경우 상·하반기 주택인허가물량 차이가 감소하고, 낮을 경우 증가하는 경향
- 순환국면상 저점에서 회복국면에 진입할 때 하반기 물량이 증가하고, 고점에서 조정국면으로 전환되는 시점에서 하반기 물량이 감소하는 경향이 나타남

그림 6 전국 주택매매시장 순환국면

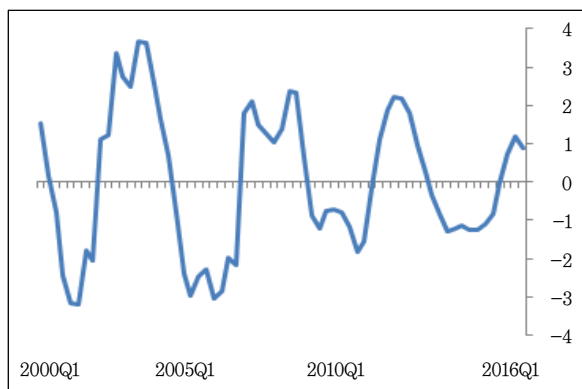
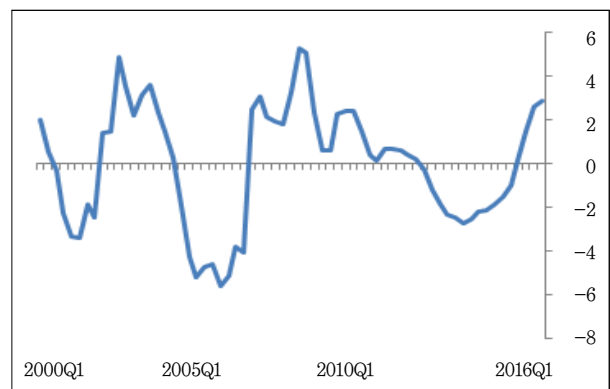


그림 7 수도권 주택매매시장 순환국면



3. 2016년 상반기 주택공급 동향 분석과 향후 전망

● 2016년 4월 누계 주택인허가물량은 22만 호로 전년동기(17만 호) 대비 30.9% 증가

- 지역별로 수도권이 11만 호로 전년동기(9만 호) 대비 18.3%, 지방이 12만 호로 전년동기(8만 호) 대비 45% 증가

그림 8 시기별·지역별 주택인허가물량(호)

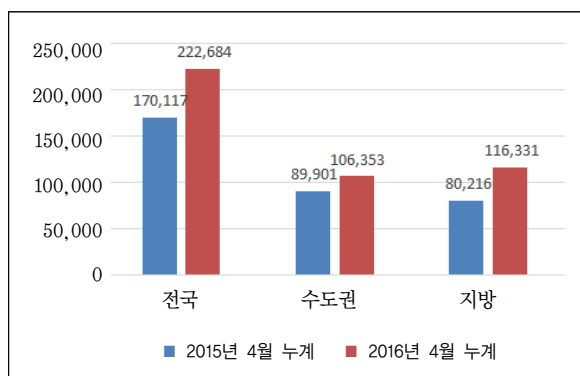
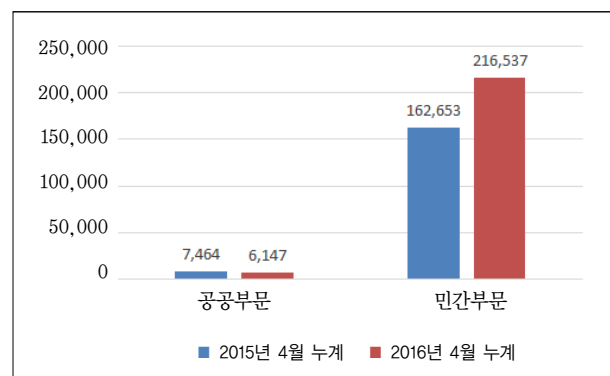


그림 9 시기별·부문별 주택인허가물량(호)

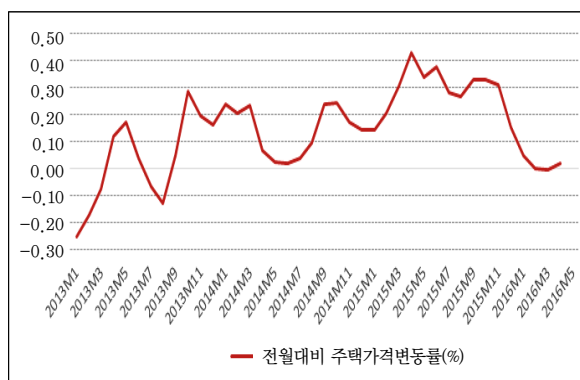


자료: 국토교통부

● 2016년 상반기 주택인허가물량 증가의 주요 원인은 저금리 기조 유지, 신규주택 선호와 주택순환 주기상 본격적인 조정국면 진입 전에 공급을 서두르는 전략적 판단에 기인

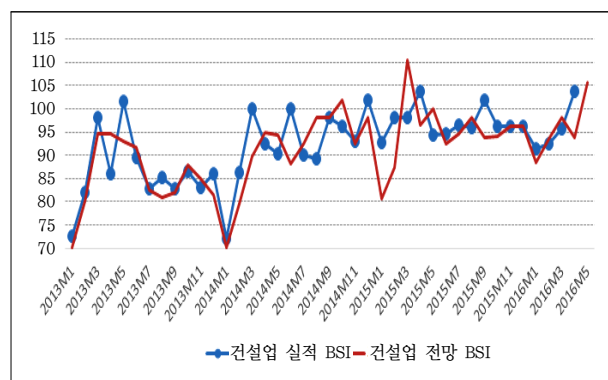
- 주택가격은 2013년 하반기부터 회복세를 보이기 시작하여 2015년에는 3.5%로 상승폭이 확대되었으나 2016년 4월 누계로는 0.1%로 보합세를 보임
- 2014년 상반기 건설업 실적 BSI는 평균 95.9로 전년동기 98.2보다 다소 낮지만 최근 10년 평균인 86.6보다 높은 수준이며 향후 전망치 역시 95.9로 상대적으로 높은 수준

그림 10 전월 대비 주택가격변동률 추이



자료: 한국감정원

그림 11 건설업 전망 및 실적 BSI 추이



자료: 전경련

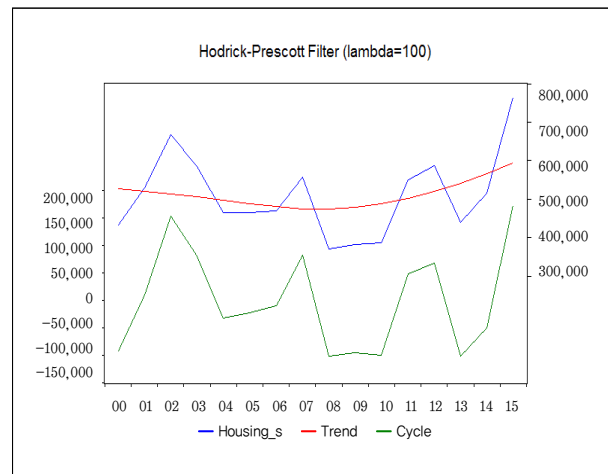
● 2016년 주택인허가물량은 59~63만 호로 60만 호 내외가 될 것으로 전망

- 추세분석 및 인허가물량 변동특성을 감안한 시나리오 분석을 통해 전망하였으며, 금리 및 지역경제 상황, 정책 변화 등에 따른 변동 가능성도 존재

- 먼저, 추세분석 결과 주택인허가물량 추세치는 약 59만 호로 분석되어 추세적 요인만을 고려할 경우 약 59만 호 예상

- 글로벌 금융위기와 같은 외부충격이 발생하지 않는 한 추세선을 넘어설 경우 주택인허가물량은 2년 내외 추세선을 상회되는 경향이 있음
- 글로벌 금융위기 이후 추세선 이하로 위축된 공급물량이 최근까지 영향을 주며, 추세선을 상회하는 공급물량을 시현함

그림 12 주택인허가물량 추세분석(HP필터)



주: 붉은 선이 순환성분을 제외한 추세선, 파란 선이 인허가물량

- 한편, 시나리오 분석을 통해 공공부문의 공급을 8만 호, 민간부문의 주택인허가물량이 상반기에 집중되었을 가능성을 감안할 경우 약 63만 호로 예상
 - 상반기 인허가물량은 최근까지 지속된 주택시장 회복세와 점차 시장이 조정국면에 진입하는 양상에 따른 전략적 판단에 기인하는 바 하반기 물량은 상반기에 비해 감소할 것으로 가정
 - 순환국면상 저점에서 회복국면에 진입할 때 하반기 물량이 증가하고, 고점에서 조정국면으로 전환되는 시점에서 하반기 물량이 감소하는 경향이 나타나는 경향을 반영
 - 공공부문의 경우 전년도 물량인 8만 호, 민간부문의 상반기 물량은 30만 호로 가정하였으며, 하반기 물량은 과거 상·하반기 물량의 연간 변동성(표준편차)만큼 감소한다는 가정을 전제로 분석을 수행

4. 요약 및 시사점

- **글로벌 금융위기 이후 위축된 물량의 공급, 주택순환주기상 본격적인 주택시장 조정국면 전에 공급을 서두르는 전략적 판단 등에 따라 주택인허가물량이 증가**
 - 2015년에 이어 2016년 상반기에도 주택인허가물량이 증가세를 보인 것은 지속된 주택시장 회복세와 함께 향후 시장이 조정국면에 진입할 것을 염두에 둔 전략적 판단에 기인하는 바가 큼
 - 상·하반기 주택인허가물량의 연도별 차이 변동은 민간에서 기인하며, 순환국면상 저점에서 회복국면에 진입할 때 민간의 하반기 물량이 증가하고, 고점에서 조정국면으로 전환되는 시점에서 하반기 물량이 감소하는 경향을 고려할 경우 하반기 인허가물량은 상반기에 비해 감소할 것으로 예상
 - 추세분석과 인허가물량 변동특성을 전제로 시나리오 분석결과, 2016년 주택인허가물량은 59~63만 호로 60만 호 내외가 될 것으로 전망되며, 금리 및 지역경제 상황, 관련 정책 변화 등에 따른 변동 가능성도 존재
- **주택공급의 빠른 증가에 대한 부작용을 최소화하고, 순효과를 극대화시키는 전략 마련 필요**
 - 주택공급의 빠른 증가는 미분양 위험, 입주예정자의 주거이동 제약 등의 부작용이 있으나, 전세시장을 안정시켜 서민주거에 도움이 되는 순효과도 존재하므로 이를 극대화시키는 전략 마련 필요
 - 미분양주택은 2015년 10월 3만 호에서 2016년 1월에 6만 호로 증가하였으며, 주택준공 1만 호 증가 시 전세가격의 0.3% 하락 효과가 있는 것으로 분석됨

● 지속적인 미분양 위험에 대한 모니터링과 선제적인 관리계획 마련

- 주택인허가물량의 빠른 증가는 미분양 위험을 증가시키는 요인으로 작용하게 되므로 이에 대한 모니터링과 선제적인 관리 필요
- 주택공급 증가가 국민경제와 주택시장에 미치는 영향을 면밀히 검토하는 한편, 건설업체의 경우 미분양 증가에 대비한 철저한 자체 관리계획 수립 필요
- 특히 미분양주택을 임대주택으로 활용할 수 있는 정책프로그램과 연계한 방안 마련 필요

● 준공시점에 입주예정자들의 원활한 주거이동이 이루어질 수 있도록 제도적 보완 장치 마련

- 입주예정자들은 기존 주택매매를 통해 신규주택으로 입주하려고 하나, 기존 주택이 팔리지 않을 경우, 이들의 주거(상향)이동이 제약될 가능성이 있음
- 기존 주택을 신탁하여 저렴임대주택으로 활용하도록 하고, 임대소득을 신규주택 금융비용 등과 연계할 수 있는 기존 주택 유동화 방안 마련 필요
- 이는 기존 주택을 시세보다 저렴한 전월세주택으로 활용함으로써 임차서민 주거안정에 기여할 수 있을 뿐만 아니라 선분양 구조하에서 입주예정자들의 원활한 주거이동을 유도하는 방안이 될 수 있음

● 지역별 장단기 주택수급 상황을 진단할 수 있는 주택수급지도 작성 필요

- 주택시장은 본질적으로 지역시장의 특성을 가지기 때문에 지역별로 세분화한 신규주택 수급 진단이 필요
- 인허가 - 착공 - 준공으로 이어지는 일련의 주택공급 프로세스 및 시차를 감안한 분석과 가구의 주택탐색 및 이주가 이루어지는 동일한 주택시장권역 내 수급진단 등 미시적 접근이 필요

박천규 국토연구원 주택·토지연구본부 부동산시장연구센터장 (cgpark@krihs.re.kr, 031-380-0274)

황관석 국토연구원 주택·토지연구본부 연구원 (kshwang@krihs.re.kr, 031-380-0367)

권건우 국토연구원 주택·토지연구본부 연구원 (gwkwon@krihs.re.kr, 031-380-0669)