

국토정책 Brief

KRIHS ISSUE PAPER



KRIHS POLICY BRIEF • No. 607

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

2017년 주택시장 영향요인 분석과 전망

국토연구원 부동산시장연구센터

요약

- 1 주택시장은 2015년 하반기에 확장국면에서 둔화국면으로 전환**
- 2 금리상승, 주택공급 과잉에 대한 우려 등 주택시장의 주요 영향요인 점검**
 - 주택준공물량 10~20% 증가 시 주택가격 영향력은 0.2~0.4%p 하락, 전세가격 0.3~0.6%p 하락
 - 금리가 0.5~1%p 상승 시 주택가격 영향력은 0.3~0.6%p 하락으로 분석
 - 주택담보대출금리 변화에 따른 원리금상환 과다부담가구 시뮬레이션 결과, 현행 주택담보대출금리 3~4% 수준이 6~7%로 상승 시 원리금상환 과다부담가구의 가파른 증가 예상
- 3 2017년 주택시장 매매가격, 전세가격 보합 수준 전망**
 - 주택매매가격 -0.2% 내외, 전세가격 0.5% 내외 전망
 - 주택거래량 장기추세선 이하인 85~90만 호, 주택인허가실적 50만 호 내외 전망
 - 지역별 시장전망에 대한 인식조사(2016년 12월 조사) 결과, 지역별로 대구, 경상남·북도는 상대적으로 더 큰 약세를 보일 전망
- 3 주택시장 맞춤형 정책개발로 시장상황에 맞는 유연한 대처와 시장 잠재리스크로 인한 가계충격 최소화 필요**
 - 수도권 또는 지방, 규제 또는 비규제 등 이분법 구조에서 탈피하고, 지역주택시장 상황에 맞게 유연한 대처가 가능하도록 정책수단을 개편
 - 주택시장 내 잠재된 리스크가 가계에 미치는 영향을 면밀하게 분석하여 대응방안 마련

정책과제

- ① 전매제한, 1순위 제한 등 청약제도, LTV·DTI 등 금융규제 등을 지역시장 맞춤형으로 개편하여 적용
- ② 주택담보대출금리의 가파른 상승이 가계의 급격한 원리금상환 부담요인이 되지 않도록 주택담보대출 금리인상 상한선 설정 검토 및 변동금리의 고정금리 전환 시 지원 강화
- ③ 청년·신혼부부 특화형 공유형모기지 도입을 통해 원리금상환 부담 경감 및 자산형성을 유도하고, 생애최초 월세바우처를 지급(예: 2~3년간)하여 월세전환으로 인한 주거비 경감 도모
- ④ 주택(미분양, 신규분양자의 기존주택 등)을 공공에서 비축하여 임대주택으로 활용하는 방안 마련
- ⑤ 주택건설경기에 의존하는 경제구조를 연착륙시키고, 새로운 성장동력 발굴 필요

1. 2016년 주택시장의 회고

주택매매가격 및 전세가격의 상승폭 둔화

(주택매매가격 상승폭 둔화) 주택매매가격 상승폭이 2013년 0.3% → 2014년 1.7% → 2015년 3.5%로 상승하였으나, 2016년 0.7%로 상승폭이 크게 둔화

※ 2017년 1월 주택매매가격 상승률은 0.02%로 2014~2016년 1월 상승률 평균 0.14%에 비해 낮아짐

(전세가격 상승폭 둔화) 전세가격도 상승폭이 크게 둔화되어 2013년 4.7% → 2014년 3.4% → 2015년 4.9%에 비해 크게 낮은 1.3%로 나타남

◦ 최근 전세가격의 안정은 임차가구의 매매전환, 준공물량 증가 등에 기인

※ 2017년 1월 주택전세가격 상승률은 0.03%로 2014~2016년 1월 상승률 평균 0.33%에 비해 낮아짐

지역시장 차별화 심화 및 신규분양-재고시장 간 양극화 현상

(지역시장 차별화 심화) 지역별로 주택매매가격은 대구, 충청남·북도, 경상남·북도에서(-) 상승률을 보였으며 서울(2.1%), 부산(3.2%), 강원(1.3%), 제주(4.6%)를 중심으로 상대적으로 높은 상승률을 보였음

(신규주택 vs. 재고주택 시장 양극화 현상) 2016년의 경우 재고주택 가격상승률은 전반적으로 안정세를 보인 반면, 신규분양주택에 대한 청약경쟁률은 지속 상승하였으며, 이로 인한 청약시장 과열 우려 부각

◦ 국토연구원 설문조사(2,338개 중개업소 대상, 2016년 8월)에 따르면 청약시장 과열 35.8%, 보통 42.4%, 침체 21.8%로 나타났으며, 과열이유로는 프리미엄을 기대한다는 응답이 82.6%로 압도적

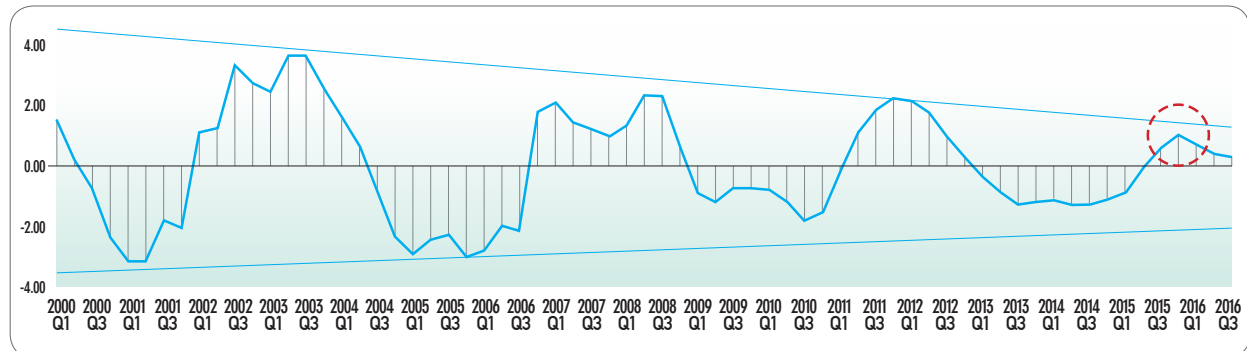
주택공급물량이 크게 증가하면서 공급과잉 우려 지속

◦ 주택인허가의 경우 글로벌 금융위기 이후 37~39만 호 수준으로 감소하였으나, 2015년 77만 호로 크게 증가하였으며, 2016년에도 72.6만 호로 높은 수준 유지

2. 주택시장의 순환국면과 영향요인 점검

전국 주택시장은 2015년 하반기에 확장국면에서 둔화국면으로 전환된 것으로 판단되며, 수도권은 최근까지 확장국면이 지속되었으나 2017년에 국면 전환이 나타날 것으로 예상

그림 1 주택매매가격 순환국면 분석(전국)



주: HP 필터를 이용한 분석

금리상승, 주택공급 과잉에 대한 우려 등이 주요 리스크 요인으로 작용

주택시장 순환국면 등을 고려할 때 주택시장은 당분간 둔화국면이 예상되는 가운데, 저성장, 금리상승 가능성, 주택공급 과잉에 대한 우려 등이 주요한 하방요인으로 작용 예상

- 절대적인 저금리 기조, 높은 전세가율로 인한 매매전환, 마땅한 투자처 부족 등의 상승요인도 존재하나 하방요인의 영향이 더 클 것으로 예상

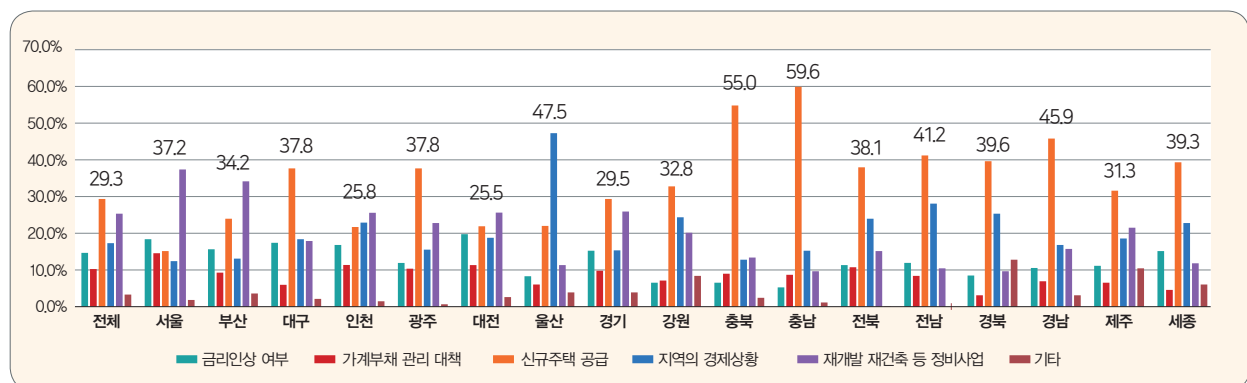
지역별 상승요인으로 지목된 정비사업 등의 영향력도 시장 및 정책 환경(11.3대책, 가계부채관리대책 등) 변화로 약화

국토연구원 설문조사(일반가구 6,680가구 및 중개업소 2,338개소를 대상으로 2016년 9월 조사)에 따르면 서울, 부산 등은 정비사업, 울산은 지역경제상황, 이외 지역은 주택공급 증가를 지역 주택시장 영향요인으로 지목

- 재건축, 재개발 등 정비사업은 상승요인, 신규주택 공급 증가는 위축요인으로 지목

상승요인으로 지목된 정비사업 요인은 주택시장안정대책, 가계부채관리대책 등 정책환경 변화 등으로 시장에 대한 영향력은 감소되었으나, 저가매물 소진 후 반등 가능성¹⁾도 존재

그림 2 주택시장 지역별 영향요인(일반가구)



1) 서울강남 20년 초과 아파트는 11.3대책 이후 하락세를 보였으나, 최근 반등(2017년 2월 0.21%)

3. 주택공급시장 리스크 점검

주택공급 증가가 주택시장에 미치는 영향

공급과잉이 우려되는 지역을 중심으로 시장의 둔화국면, 높은 전세가율, 금리인상 등이 맞물려 미입주 및 미분양 증가 요인으로 작용

- 최근 급격하게 늘어난 주택인허가물량은 시차(공동주택 약 25개월)를 두고 준공물량에 영향
- 공급과잉 우려는 가구의 주거이동 제약, 국지적인 역전세난 등 부작용 야기 가능성 존재

그림 3 주택공급 증가가 주택시장에 미치는 영향



주택공급 증가로 연간 미분양물량 1~2만 호 증가 가능성

2016년 말 미분양주택수는 5.6만 호이나, 분석결과 연간 1~2만 호 증가 가능성이 있는 것으로 분석

다만 금년부터 본격적인 인허가 및 분양 물량이 감소될 경우 미분양 증가세가 둔화될 가능성 존재

- 2017년 인허가물량은 50만 호 내외로 감소할 것으로 보이며, 이러한 수준이 향후 몇 년간 지속될 경우 미분양 물량 증가속도가 감소할 것으로 예상

주택준공물량의 주택매매가격 영향력은 0.2~0.4%p 내외 하락, 전세가격 영향력은 0.3~0.6%p 내외 하락 예상

준공물량 증가(10~20% 증가)의 주택가격 하락 영향력보다 전세시장 안정에 대한 영향력이 더 크며, 전세시장 안정으로 임차서민의 주거비부담이 완화될 것으로 보이나, 지역별로 주택과잉공급 우려가 크고 전세가격이 하락한 지역(대구, 경상도)의 국지적 역전세가 우려됨

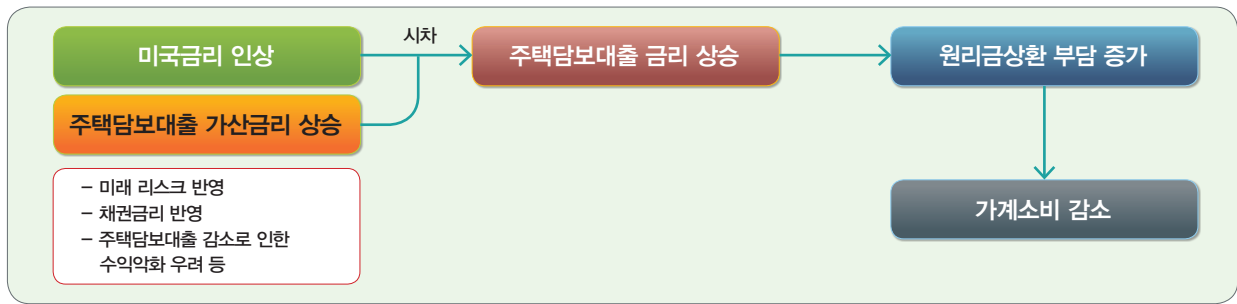
4. 주택금융시장 리스크 점검

금리상승이 주택시장에 미치는 영향

미국의 금리인상은 약 10개월 정도의 시차를 두고 우리나라에 영향을 미치는 것으로 분석되었으나(이정훈 2015), 국내외 여건에 따라 조정시차는 유동적

최근 주택담보대출 금리가 가산금리의 상승으로 높아지고 있으며, 금리상승은 지속될 것으로 예상 → 가계의 원리금상환 부담 증가 요인으로 작용

그림 4 금리상승이 주택시장에 미치는 영향



금리상승의 주택매매가격 하락 영향력은 0.3~0.6%p 내외 전망

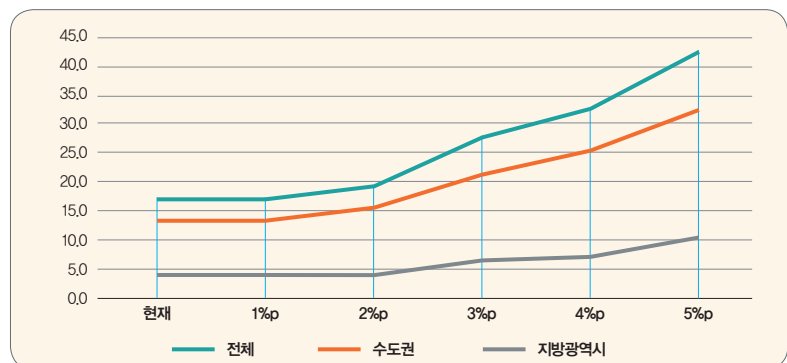
분석결과, 미국금리 인상으로 한국의 기준금리가 0.5~1.0%p 인상될 경우 주택매매가격은 0.3~0.6%p 내외로 하락하는 효과가 있는 것으로 나타남

주택담보대출금리 변화에 따른 원리금상환 과다부담가구 시뮬레이션 결과²⁾

현행 주택담보대출금리 3~4% 수준 이 6~7%로 상승 시 주택담보대출 원리금 수용범위(월 50~100만 원)를 벗어나는 과다부담 가구(월 100만 원 초과)수가 빠르게 증가

이 경우 주택구매수요가 크게 위축될 뿐만 아니라 가계소비 감소로 이어져 경제성장에도 악영향을 줄 것으로 예상

그림 5 주택담보대출금리 변화에 따른 원리금 상환 과다부담(월 100만 원 초과) 가구 시뮬레이션(만 가구)



주: 주택담보대출을 받은 가구를 대상으로 분석

2) PSM(가계민감성분석)을 이용하여 주택담보대출 원리금부담 수용범위를 분석한 결과, 가구의 주택담보대출 원리금 수용범위는 50~100만 원으로 나타났으며, 적정상환부담액은 전체 70만 원, 수도권 75만 원, 지방광역시는 65만 원으로 분석됨. 수용범위의 최대값인 100만 원을 초과한 가구를 과다부담 가구로 정의하여 시뮬레이션 수행.

5. 2017년 주택시장 전망³⁾

주택매매가격 -0.2% 내외 하락, 전세가격 0.5% 내외 상승 전망

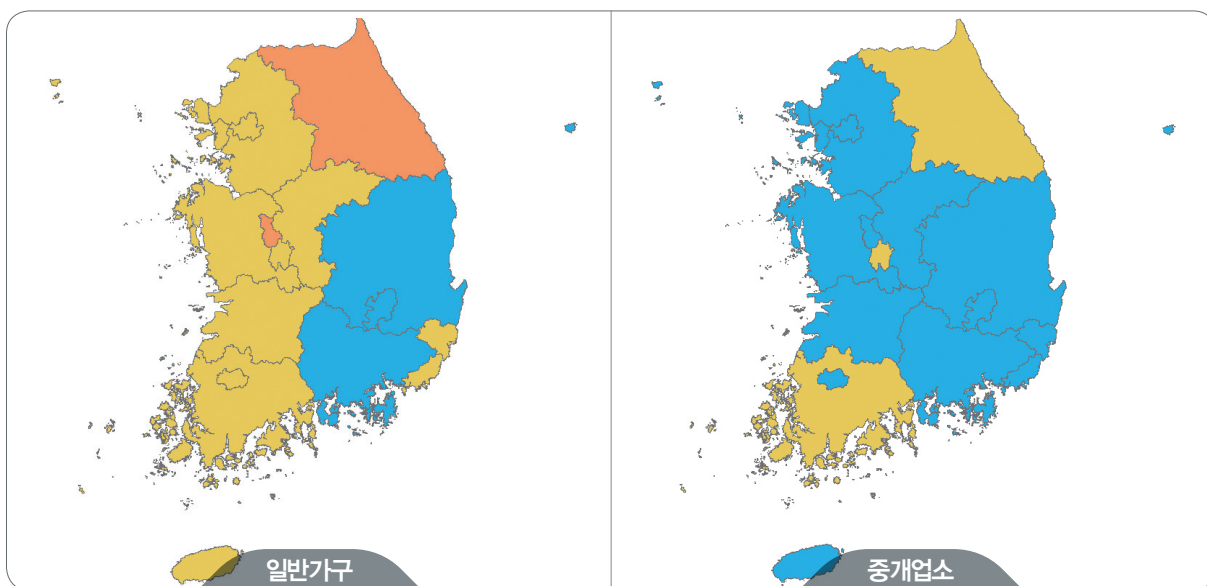
주택시장이 둔화국면에 진입한 가운데 저성장, 주택공급 증가, 금리상승 등으로 주택시장은 전반적으로 약세 전망

- 불확실한 대내외 정세 등으로 인한 전망의 오차가 존재하며, 지역별로 정책, 심리 등의 여건에 따라 차별화 현상은 심화될 것으로 전망

시장전망에 대한 인식조사(2016년 12월 조사) 결과를 지수화⁴⁾하여 살펴본 결과, 수도권보다 지방, 지역별로 대구, 경상남·북도는 상대적으로 더 큰 약세를 보일 가능성이 높음

- 일반가구의 인식이 중개업소에 비해 낙관적이나, 양 조사대상 모두 대구, 경상남·북도의 전망지수가 하강 국면으로 해석하는 94 미만으로 나타남

그림 6 2017년 주택매매가격 전망인식



주: 일반가구(6,680가구), 중개업소(2,338개 업소)를 대상으로 2017년 가격전망에 대해 설문한 후 이를 0~200 사이의 값을 가지도록 지수화하여 지도로 표현하였으며, 파랑은 94 이하(하강), 노랑은 95~114(보합), 주황은 115 이상(상승)으로 해석

주택거래량 장기추세선 이하, 주택인허가실적 50만 호 내외 감소 전망

주택매매거래는 감소하여 추세선 이하 수준인 85~90만 호로 예상됨

- 주택매매거래의 장기추세선은 2013년 이전에는 75~80만 호, 최근에는 90~100만 호까지 높아졌으나, 2017년에는 추세선 이하로 낮아질 것으로 전망

3) 주택시장 전망은 국토연구원에서 개발하여 운영 중인 예측모형에 기반하여 분석함.

4) 2017년 주택매매가격 상승에 대한 인식을 '크게 상승', '소폭 상승', '보합', '소폭 하락', '크게 하락'으로 질문한 후 각각의 응답비율에 1, 0.5, 0, -0.5, -1 가중치를 주어 합산한 후 100을 더해 0~200 사이를 갖도록 지수화.

주택 인허가물량은 2017년에 약 50만 호 내외 수준으로 감소할 전망

- 인허가물량은 몇 년간 추세치를 상회한 후 감소하는 경향이 있고, 공급과잉 논란, 정부대책 등이 인허가 물량을 감소시키는 역할을 할 것으로 예상

표 1 2017년 주택시장 전망 종합

관리주체	관리대상 및 내용	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년(e)
주택가격 (%)	전국	0.3	1.7	3.5	0.7	-0.2 내외
	수도권	-1.1	1.5	4.4	1.3	0.2 내외
전세가격 (%)	전국	4.7	3.4	4.9	1.3	0.5 내외
	수도권	6.2	4.7	7.1	2.0	1 내외
주택매매거래(만 호)		85.2	100.5	119.4	105.3	85~90 내외
인허가(만 호)		44.0	51.5	76.5	72.6	50 내외
미분양(만 호)		6.1	4.0	6.2	5.6	6~7 내외

주: 불확실한 대내외 정세 등으로 인한 전망의 오차가 존재

6. 향후 정책과제

정책의 기본방향

주택시장 맞춤형 정책개발로 시장상황에 맞는 유연한 대처

- 수도권 또는 지방, 과도한 규제 또는 비규제, 유지 또는 폐지 등 이분법 구조에서 탈피
- 지역주택시장, 가구계층별 상황에 맞는 유연한 대처가 가능하도록 대응방안 마련

시장 잠재리스크로 인한 가계충격 최소화

- 주택시장 내 잠재된 리스크가 가계에 미치는 영향을 분석하여 대응방안 마련
- 주택금융소비자보호를 통해 리스크를 사전적으로 예방

그림 7 향후 정책의 기본방향



향후 정책과제

지역시장 상황에 맞게 청약, 주택금융 등의 유연한 정책집행이 가능하도록 정책수단 개편

- 특히 과거 가격급등기에 도입된 시장관리수단을 지역시장 맞춤형으로 유연하게 탄력적 적용이 가능하도록 조정
- 즉 전매제한, 1순위 제한 등 청약제도, LTV, DTI 등 주택금융규제의 정책수단을 정책강도별로 세분화하여 적용하는 방안을 검토

주택담보대출금리의 가파른 상승이 가계의 급격한 원리금상환부담 요인이 되지 않도록 방안 마련

- 주택담보대출 상품에 대한 금리인상 상한선을 설정하거나, 기존 대출자가 변동금리에서 고정금리로 전환 시 지원을 강화하고 이를 적극적으로 홍보

저성장시대 사회진입계층의 자산형성과 주거비경감을 위한 정책방안 마련

- 청년·신혼부부에게 더 많은 수익이 공유되는 특화형⁵⁾ 공유형모기지 도입을 통해 원리금 상환부담 경감 및 자산형성을 유도
- 청년·신혼부부에게 생애최초 월세바우처⁶⁾를 지급(예: 2~3년간)하여 사회진입 시 월세전환으로 인한 주거비 경감 도모 필요. 단 행복주택 등 기지원 수혜가구 제외 등 일정요건 충족 시

미분양 및 미입주 우려 해소를 위해 공공(예: LH 등)에서 주택(미분양, 신규분양자의 기존주택 등)을 비축⁷⁾하여 공공임대주택으로 활용하는 방안 마련

- 선분양 후 주택시장 하락기에 주기적으로 발생하는 미분양 및 미입주 리스크를 관리하고, 대내외 여건에 따라 발생가능한 위기상황에도 대처

건설경기애 의존하는 경제구조를 연착륙시키고, 새로운 성장동력 발굴 필요

- 인허가-준공시차로 건설투자는 2017년에도 높은 수준으로 예상되어 경제성장의 건설투자 의존도는 당분간 유지될 것으로 예상. 단 2017년 하반기 또는 2018년부터 가시적인 건설투자 감소가 예상되어 건설경기애 의존하는 경제구조의 연착륙 필요성이 부각될 것으로 예상

5) 예시적으로 청년·신혼부부 특화형의 경우 현행 수익공유형모기지의 기금이 공유하는 최대수익률(현 5%)을 기금조성금리(약 3%) 수준으로 최소화하고, 손익공유형모기지는 대출한도 현행 40%를 상향조정(예: 50~60%)하는 방안 검토

6) 예시적으로 현행 주거급여 보장수준(10.8만 원)과 유사한 범위 내에서 일정 기간(예: 2~3년간) 1회(생애최초) 지원하는 방안 검토

7) 주택시장 하락기에 분양가 또는 시세보다 저렴(예: 시세대비 80~90%)하게 비축하여 활용

박천규 국토연구원 주택·토지연구본부 부동산시장연구센터장(cgpark@krihs.re.kr, 044-960-0274)

이수욱 국토연구원 주택·토지연구본부 선임연구위원(swlee@krihs.re.kr, 044-960-0369)

변세일 국토연구원 주택·토지연구본부 연구위원(sibyun@krihs.re.kr, 044-960-0234)

김민철 국토연구원 주택·토지연구본부 책임연구위원(mckim@krihs.re.kr, 044-960-0391)

이태리 국토연구원 주택·토지연구본부 책임연구위원(italy@krihs.re.kr, 044-960-0639)

황관석 국토연구원 주택·토지연구본부 연구원(kshwang@krihs.re.kr, 044-960-0367)

방보람 국토연구원 주택·토지연구본부 연구원(brbang@krihs.re.kr, 044-960-0345)

권건우 국토연구원 주택·토지연구본부 연구원(gwkwon@krihs.re.kr, 044-960-0669)

