

2016년 하반기 주택시장 전망

2016. 6

김덕례 / 연구 위원
노희순 / 책임연구원
변서경 / 연구 원

【 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. 2016년 하반기 주택시장 전망	34
1. 주택가격 하반기 전망	35
2. 주택거래 하반기 전망	40
3. 주택공급 하반기 전망	41
4. 주택금융 하반기 전망	44
IV. 주택시장 하반기 전망의 요약 및 시사점	46
1. 주택시장 상반기 여건 종합	46
2. 주택시장 하반기 전망 종합 및 시사점	52

I 대내외 경제 여건

1. 대외 경제 여건

- 주요 선진국의 회복세 약화 및 신흥국 경제성장 둔화, 원자재 가격 하락, 무역 부진 등을 반영하여 **2016년 세계 경제성장률**은 기존보다 **하향 조정**될 전망
 - (미국) 민간소비와 주택투자의 견조한 증가세 등에 힘입어 꾸준한 성장세를 보일 전망. 다만 달러화 강세 지속, 신흥국의 성장 모멘텀 약화 등으로 수출 및 제조업 생산이 부진할 가능성
 - (유로) 저유가, 양적완화 정책으로 힘입어 회복세가 유지되고 있는 듯하나, 중국 및 신흥국의 경제 부진과 은행 부실대출 증가 우려, 지정학적 리스크 등이 성장의 하방 리스크로 작용
 - (중국) 수출 및 투자 부진 등으로 성장세 감속이 이어질 전망. 다만, 정부의 중기 성장률 목표, 서비스 생산 및 소비의 견조한 성장, 부동산투자 회복세 등을 감안할 때 6%대 중반의 상장은 가능할 것으로 전망
 - (일본) 아베노믹스에 따라 증가상승, 엔화 약세, 금리인하 등의 효과가 금융시장에서 나타났으나, 실물경제로의 파급 효과는 기대에 미치지 못함. 아베노믹스에 의한 지원에도 불구하고 일본 경제는 정체상태

■ 표 1. IMF의 세계경제성장 전망치

(단위 : % , %p)

구 분	2015년	2016년 경제성장(e)	
		2016년 4월 전망치	조정폭
세계	3.1	3.2	-0.2
선진국	1.9	1.9	-0.2
미국	2.4	2.4	-0.2
유로존	1.6	1.5	-0.2
일본	0.5	0.5	-0.5
영국	2.2	1.9	-0.3
한국	2.6	2.7	-0.2
중국	6.9	6.5	0.2
신흥개도국	4.0	4.1	-0.2
ASEAN-5	4.7	4.8	0.0

주 : 조정폭은 '16.4월 전망치 - '16.1월 전망치 값을 나타냄.
 자료 : IMF, World Economic Outlook 2016

2. 국내 경제 여건

- 소비심리는 개선되었지만 수출은 여전히 부진한 상황으로, **한국 경제의 성장세는 낮은 수준에 머물러** 있을 것으로 봄.
 - **(민간소비)** 개별소비세 인하 연장 등 소비활성화 대책의 영향으로 소비자 심리지수도 상승하는 등 완만한 개선 추세를 유지하고 있음. 소비자심리지수의 경우 전월(100)에 비해 1p 상승한 101을 기록('16.4월)하며 위축되던 소비 심리가 다소 진정되는 모습. 다만, 가계의 저축성향 증대, 원리금 상환 부담 확대 등으로 인한 제약요인이 상존
 - **(건설투자)** 지난해 큰 폭으로 증가한 수주 및 착공의 영향으로 주거용 건물을 중심으로 높은 증가세를 보일 전망. 다만 현재('16.3월 기준) 미분양은 감소하였으나 준공 후 미분양이 증가했다는 점, 주택매매거래량이 전년 동기 대비 크게 감소한 점 등을 볼 때 미분양 적체와 주택거래량 감소 등이 제약 요인으로 작용할 가능성 상존
- 우려하였던 수출부진의 장기화가 지속되는 가운데 **2016년 국내경제는 2% 후반의 성장률**을 보일 것으로 전망
 - 작년 하반기에 주요 경제전망기관에서 예측한 2016년 우리나라 경제성장 전망치는 2.7 ~ 3.2% 수준이었으나, 현재는 2.4 ~ 3.1% 수준으로 소폭 하향 조정됨.
 - 최근 일부 지표가 다소 개선되었지만 경제 전반의 성장세는 여전히 낮은 수준이며, 수출 감소에 기인한 제조업과 설비투자의 부진과 기업 구조조정은 성장세를 제약하고 있음.

■ 표 2. 기관별 '16년 국내 경제성장률 전망

구 분	IMF	OECD	한국은행	KDI	정부	현대경제연구원	LG경제연구원
경제성장률	2.7%	3.1%	2.8%	2.6%	3.1%	2.5%	2.4%

II 2016년 주택시장 동향

1. 주택가격

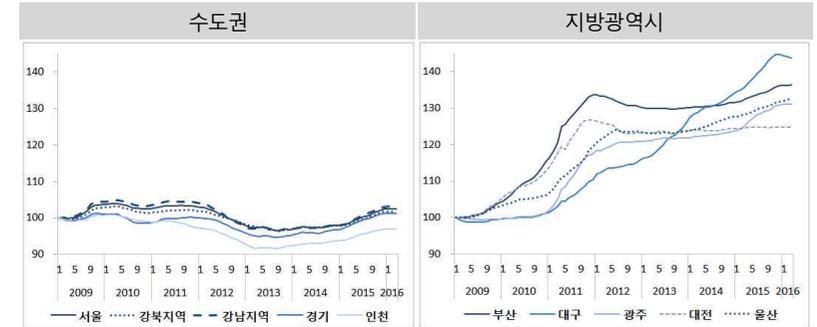
- **(매매가격)** 정부의 여신심사 가이드라인 시행, 주택 공급물량 확대 등으로 주택 매수심리가 위축되면서 전국적으로 매매가격은 보합 수준
- **(지역별)** 전국적으로 '16년 3월까지 주택매매가격지수는 '15년 12월 수준 유지하고 있으며, 기타지방에서만 0.1% 상승함.
- 반면, 아파트의 경우 전국과 수도권은 '15년 12월 수준을 유지하였지만 지방광역시와 기타지방은 각각 -0.1% 하락함.
 - 지방광역시는 전년 동기 대비 상승폭이 감소하였으며, 대구에서는 매매가격 하락세가 이어지고 있음.
 - (부산) '15.1~3월 0.6% ↑ → '16.1~3월 0.2% ↑(전년 동기비 △0.4%p ↓)
 - (대구) '15.1~3월 1.4% ↑ → '16.1~3월 △0.6% ↓(전년 동기비 △2.0%p ↓)
 - (광주) '15.1~3월 1.1% ↑ → '16.1~3월 0.2% ↑(전년 동기비 △1.0%p ↓)
 - (대전) '15.1~3월 0.2% ↑ → '16.1~3월 0.0% ↑(전년 동기비 △0.2%p ↓)
 - (울산) '15.1~3월 0.5% ↑ → '16.1~3월 0.4% ↑(전년 동기비 △0.1%p ↓)

표 3. 매매가격지수 상승률 추이

		(단위 : 전년말 대비, %)						
구분		2013년	2014년	2015년	최근 3년 평균	2015 1~3월	2016 1~3월	전년 동기비
주택전체	전국	0.3	1.7	3.5	1.8	0.7%	0.0%	-0.6%p
	수도권	-1.1	1.5	4.4	1.6	0.8%	0.0%	-0.7%p
	지방광역시	2	2.5	4.3	2.9	0.8%	0.0%	-0.8%p
	기타지방	1.4	1.6	1.7	1.6	0.4%	0.1%	-0.4%p
아파트	전국	0.8	2.7	4.9	2.8	0.9%	0.0%	-1.0%p
	수도권	-0.8	2.5	6.2	2.6	1.1%	0.0%	-1.0%p
	지방광역시	2.7	3.2	5.4	3.8	1.0%	-0.1%	-1.1%p
	기타지방	2.1	2.7	2.2	2.3	0.6%	-0.1%	-0.7%p

자료 : 한국감정원

그림 1. 지역별 주택매매가격 지수 추이



- ✓ 수도권 주택매매가격지수는 금융위기 이후 하락세가 지속되었으나 2013년 하반기부터 상승세로 전환, 상승세가 지속되었지만 2016년 들어 안정세로 전환됨.
- ✓ 전년 동월 대비 서울 4.0%, 경기 3.6%, 인천 2.7%가 상승함.
- ✓ '15년 말 대비 올 3월의 주택매매가격지수 상승률은 서울 0.1%, 경기 0.0%, 인천 0.0%로 나타남.
- ✓ 지방광역시의 주택매매가격 상승은 2015년 동안 지속되었지만 2016년 들어 지역적으로 다른 방향을 보임.
- ✓ 전년 동월 대비 부산 3.1%, 대구 5.9%, 광주 4.8%, 대전 0.1%, 울산 3.2% 상승함.
- ✓ 반면, 대구에서 '15년 말 대비 올 3월의 주택매매가격지수가 0.6% 하락하였으며, 대전은 '15년 말 수준을 유지하는 양상을 보임.

주 : 2009.1월=100 으로 환산한 자료임

- **(아파트 규모별)** 규모별로는 2016년 들어 전국적으로 85㎡ 이하 아파트의 가격은 유지되고 있으나, 85㎡ 초과 규모의 경우 하락세로 돌아섬. 전년 동기대비 하락폭이 큰 것은 85㎡~102㎡ 이하 규모의 아파트로 -1.0%p임.
 - 수도권의 경우 전국과 같은 움직임을 보였지만 지방광역시는 60㎡ 이하의 소형 아파트 가격도 -0.1% 하락함.
 - '15년 1분기에는 수도권, 지방광역시, 기타지방 모두 60㎡ 이하의 소형 아파트 가격이 가장 크게 상승하였지만 '16년 1분기에는 수도권을 제외한 지방광역시와 기타지방에서 모두 하락함.

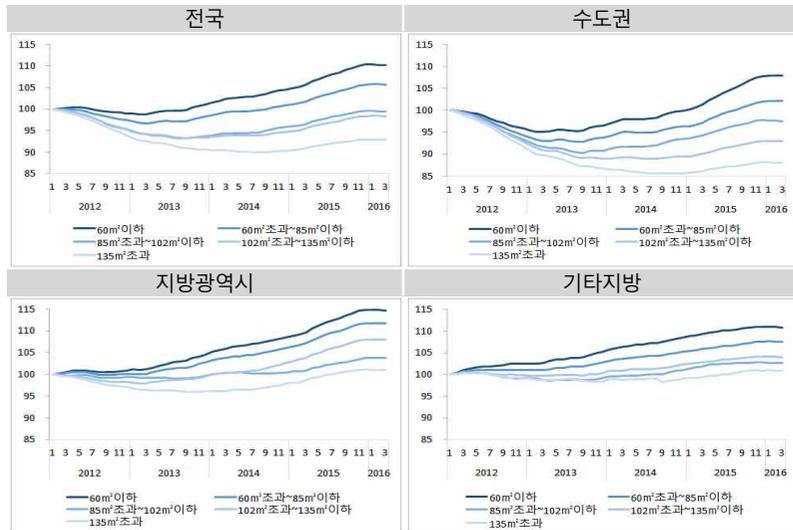
■ 표 4. 아파트 규모별 매매가격 상승률 추이

(단위 : 전년말 대비, %)

구 분	2013년	2014년	2015년	최근 3년 평균	2015 1~3월	2016 1~3월	전년 동기비	
전국	60㎡이하	2.1	3.4	5.5	3.7	1.1	0.0	-1.1%p
	60㎡~85㎡이하	0.8	2.7	4.8	2.8	0.8	0.0	-0.9%p
	85㎡~102㎡이하	-1.7	2.3	3.9	1.5	0.8	-0.2	-1.0%p
	102㎡~135㎡이하	-1.9	1.3	3.9	1.1	0.8	0.0	-0.8%p
	135㎡초과	-3.6	-0.2	2.8	-0.3	0.6	-0.1	-0.7%p
수도권	60㎡이하	0.8	3.5	7.9	4.0	1.4	0.1	-1.3%p
	60㎡~85㎡이하	-0.6	2.7	6.0	2.7	1.0	0.0	-0.9%p
	85㎡~102㎡이하	-2.7	2.8	4.6	1.6	0.9	-0.2	-1.1%p
	102㎡~135㎡이하	-4.0	0.5	4.0	0.1	0.7	0.0	-0.7%p
	135㎡초과	-5.4	-1.2	2.9	-1.2	0.6	-0.1	-0.7%p
지방광역시	60㎡이하	3.7	3.7	5.8	4.4	1.1	-0.1	-1.2%p
	60㎡~85㎡이하	2.8	3.2	5.4	3.8	0.9	0.0	-1.0%p
	85㎡~102㎡이하	0.3	0.7	3.3	1.4	0.4	0.0	-0.4%p
	102㎡~135㎡이하	1.5	3.1	5.2	3.2	1.1	0.0	-1.1%p
	135㎡초과	-1.0	1.9	3.3	1.4	0.8	-0.1	-0.8%p
기타 지방	60㎡이하	2.7	3.1	2.3	2.7	0.7	-0.1	-0.9%p
	60㎡~85㎡이하	1.8	2.4	2.2	2.1	0.5	-0.1	-0.6%p
	85㎡~102㎡이하	0.1	1.8	1.8	1.2	0.8	-0.3	-1.0%p
	102㎡~135㎡이하	0.5	1.9	1.9	1.4	0.5	-0.1	-0.6%p
	135㎡초과	-0.7	0.6	1.9	0.6	0.4	0.0	-0.4%p

자료 : 한국감정원

■ 그림 2. 규모별 아파트 매매가격지수



주 : 2012.1월=100으로 환산한 자료임

자료 : 한국감정원

□ (전세가격) 전세가격은 여전히 전국적으로 상승하는 추세이나, 지난해 보다 상승세는 둔화. 지난해 상승폭의 3분의 1 수준으로 파악됨.

- (지역별) 전국적으로 '16년 1~3월까지 0.4% 상승, 수도권은 0.5%, 지방광역시 0.3%, 기타지방은 0.2% 상승함.
- 수도권은 전년 동기대비 전세가격 상승폭이 주택은 $\Delta 1.0\%p$, 아파트는 $\Delta 1.4\%p$ 감소하면서 전세가격 상승폭은 줄어들음.
 - (서울, 아파트) '15.1~3월 2.0% \rightarrow '16.1~3월 0.7% ($\Delta 1.3\%p \downarrow$)
 - (경기, 아파트) '15.1~3월 2.3% \rightarrow '16.1~3월 0.6% ($\Delta 1.7\%p \downarrow$)
 - (인천, 아파트) '15.1~3월 1.8% \rightarrow '16.1~3월 0.7% ($\Delta 1.1\%p \downarrow$)
- 지방광역시는 전년 동기대비 전세가격 상승폭이 주택은 $\Delta 0.5\%p$, 아파트는 $\Delta 0.6\%p$ 감소한 것으로 나타났음. 대구와 광주 아파트는 전년 동기대비 전세가격 상승률이 $\Delta 2.3\%p$, $\Delta 1.1\%p$ 감소한 반면 울산 아파트는 전년 동기대비 전세가격 상승률이 0.2%p 증가함.
 - (대구, 아파트) '15.1~3월 1.8% \rightarrow '16.1~3월 -0.5% ($\Delta 2.3\%p \downarrow$)
 - (광주, 아파트) '15.1~3월 1.5% \rightarrow '16.1~3월 0.4% ($\Delta 1.1\%p \downarrow$)
 - (울산, 아파트) '15.1~3월 0.3% \rightarrow '16.1~3월 0.5% ($0.2\%p \uparrow$)

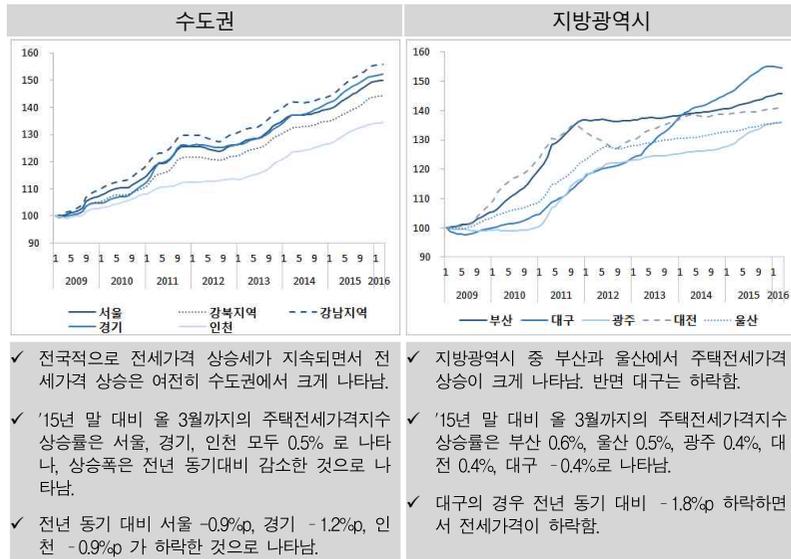
■ 표 5. 전세가격지수 상승률 추이

(단위 : 전년말 대비, %)

구 분	2013년	2014년	2015년	최근 3년 평균	2015 1~3월	2016 1~3월	전년 동기비	
주택전체	전국	4.7	3.4	4.9	4.3	1.1	0.4	-0.7%p
	수도권	6.1	4.8	7.1	6.0	1.5	0.5	-1.0%p
	지방광역시	4.0	2.7	4.1	3.6	0.8	0.3	-0.5%p
	기타지방	2.8	2.0	2.0	2.2	0.5	0.2	-0.3%p
아파트	전국	6.7	5.2	7.0	6.3	1.5	0.5	-1.0%p
	수도권	8.4	7.0	10.1	8.5	2.1	0.7	-1.4%p
	지방광역시	5.6	3.6	5.4	4.9	1.0	0.4	-0.6%p
	기타지방	4.5	3.3	2.8	3.5	0.8	0.2	-0.6%p

자료 : 한국감정원

■ 그림 3. 지역별 전세가격 지수 추이



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, 60~85㎡이하) '15년 1~3월 22%상승 → '16년 1~3월 0.8%상승(△1.4%p ↓)
 - (지방광역시, 85~102㎡이하) '15년 1~3월 0.8%상승 → '16년 1~3월 1.0%상승(0.2%p ↑)
 - (기타지방, 135㎡초과) '15년 1~3월 0.9%상승 → '16년 1~3월 0.5%상승(△0.4%p ↓)

■ 표 6. 아파트 규모별 전세가격 상승률 추이

(단위 : 전년말 대비, %)

구 분	2013년	2014년	2015년	최근 3년 평균	2015 1~3월	2016 1~3월	전년 동기비	
전국	60㎡이하	6.4	4.5	6.7	5.9	1.4	0.4	-1.0%p
	60㎡~85㎡이하	7.3	5.5	7.0	6.6	1.5	0.5	-0.9%p
	85㎡~102㎡이하	7.1	6.7	7.4	7.1	1.9	0.6	-1.4%p
	102㎡~135㎡이하	6.1	6.0	7.4	6.5	1.8	0.6	-1.2%p
	135㎡초과	4.3	5.0	6.4	5.2	1.8	0.5	-1.2%p
수도권	60㎡이하	7.8	6.0	10.5	8.1	1.9	0.7	-1.2%p
	60㎡~85㎡이하	9.3	7.7	10.3	9.1	2.2	0.8	-1.4%p
	85㎡~102㎡이하	8.2	8.7	9.4	8.7	2.5	0.5	-2.0%p
	102㎡~135㎡이하	7.3	7.6	9.0	8.0	2.2	0.6	-1.6%p
지방광역시	135㎡초과	5.8	5.4	7.7	6.3	2.3	0.5	-1.7%p
	60㎡이하	5.9	3.6	5.3	4.9	1.0	0.2	-0.8%p
	60㎡~85㎡이하	6.1	3.5	5.4	5.0	1.0	0.5	-0.5%p
	85㎡~102㎡이하	5.3	3.1	4.3	4.2	0.8	1.0	0.2%p
기타 지방	102㎡~135㎡이하	5.1	4.5	6.3	5.3	1.4	0.6	-0.8%p
	135㎡초과	1.4	4.7	5.0	3.7	1.1	0.5	-0.6%p
	60㎡이하	4.7	3.1	2.7	3.5	0.9	0.2	-0.7%p
	60㎡~85㎡이하	4.5	3.5	2.8	3.6	0.7	0.2	-0.5%p
기타 지방	85㎡~102㎡이하	4.3	2.2	2.8	3.1	0.9	0.1	-0.7%p
	102㎡~135㎡이하	3.5	3.3	3.6	3.5	1.0	0.3	-0.6%p
	135㎡초과	2.9	3.6	3.4	3.3	0.9	0.5	-0.4%p

자료 : 한국감정원

- (월세가격) 수도권은 준전세의 상승폭이 확대되면서 월세통합지수가 보합에서 상승으로 전환된 반면, 지방광역시와 기타지방은 하락세가 지속
- 국토교통부는 보증금액 크기에 따라 월세 유형을 월세, 준월세, 준전세 3가지로 세분화하였으며, 월세통합가격지수는 각 유형별 월세지수의 변동률을 가중 평균해 산출함으로써 월세, 준월세, 준전세 등의 특성을 정확히 반영할 수 있게 됨.
 - 보증금/월세 = 월세 : 0~12배, 준월세 : 12~240배, 준전세 240배 초과

표 7. 월세가격지수 상승률 추이

구 분	전년말대비 변동률				전월대비 변동률			
	월세종합	월세	준월세	준전세	월세종합	월세	준월세	준전세
전국	-0.01	-0.17	-0.07	0.27	0.00	-0.04	-0.02	0.08
수도권	0.02	-0.20	-0.07	0.38	0.02	-0.04	-0.01	0.11
- 서울	-0.01	-0.23	-0.12	0.32	0.01	-0.03	-0.01	0.07
- 경기	0.02	-0.21	-0.07	0.42	0.01	-0.06	-0.02	0.13
- 인천	0.10	-0.03	0.08	0.45	0.06	0.02	0.05	0.16
지방광역시	-0.08	-0.24	-0.14	0.19	-0.02	-0.06	-0.04	0.05
기타지방	-0.01	-0.09	-0.03	0.16	-0.01	-0.03	-0.02	0.04

주 : 2015.6월=100.0

자료 : 한국감정원

그림 4. 월세종합가격지수 및 상승률 추이



주 : 2015.6월=100.0

자료 : 한국감정원

□ (전월세 전환율) 전국 전월세 전환율은 '16년 3월 기준 주택전체 6.9%, 아파트 5.0%로 저금리가 지속되는 가운데 하락세가 이어지면서 2011년 이후 최저 수준을 기록하면서 임대수익률 하락세 지속

표 8. 전월세 전환율 추이

구 분		2013년	2014년	2015년	최근 3년 평균	2015 3월	2016 3월	전년 동월비
		주택	전국	8.3	7.7	6.9	8.3	7.7
	수도권	7.9	7.4	6.5	7.9	7.1	6.3	-0.8%p
	지방광역시	8.5	8.2	7.6	8.6	8.3	7.6	-0.7%p
	기타지방	9.7	9.2	8.7	9.7	9.2	8.7	-0.5%p
아파트	전국	6.8	6.0	5.2	6.8	6.0	5.0	-1.0%p
	수도권	6.6	6.0	4.9	6.7	5.6	4.7	-0.9%p
	지방광역시	6.3	6.0	5.3	6.4	6.0	5.1	-0.9%p
	기타지방	8.0	7.4	6.9	8.1	7.2	6.5	-0.7%p

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

□ (전세가율) 전국의 주택 전체 전세가율은 '16년 3월 기준 66.2%를 기록, 아파트 전세가율은 2014년 9월 70%를 상회한 이후 지속적으로 상승하면서 '16년 3월 기준 전국 73.9% 기록

- 전세가율 상승폭은 수도권 아파트시장에서 두드러지게 나타남. 특히 서울보다 경기와 인천에서 전년 동월 대비 전세가율이 크게 증가한 것으로 나타남.

(서울, 아파트) '15.3월 66.6% → '16.3월 71.5%(4.9%p ↑)

(경기, 아파트) '15.3월 69.9% → '16.3월 75.1%(5.2%p ↑)

(인천, 아파트) '15.3월 66.7% → '16.3월 72.7%(6.0%p ↑)

- 지방광역시 아파트의 전년 동월 대비 전세가율을 살펴보면, 대전, 광주, 대구는 전년 동월대비 1.9%p, 1.6%p, 1.1%p 상승한 반면, 부산은 포함, 울산은 전년 동월 대비 1.6%p 하락하면서 지방광역시는 소폭 하락(0.6%p)

표 9. 전세가율 추이

구 분		2013년	2014년	2015년	최근 3년 평균	2015 3월	2016 3월	전년 동월비
		주택	전국	61.8	62.9	66.0	63.6	63.4
	수도권	61.1	63.2	67.6	63.9	63.8	68.0	4.2%p
	지방광역시	68.2	68.5	68.3	68.3	68.6	68.5	-0.1%p
	기타지방	58.9	59.1	62.1	60.0	59.5	62.1	2.6%p
아파트	전국	68.7	70.3	73.4	70.8	70.7	73.9	3.2%p
	수도권	64.8	67.7	73.0	68.5	68.4	73.6	5.2%p
	지방광역시	73.4	73.7	74.0	73.7	73.7	74.3	0.6%p
	기타지방	72.0	72.4	74.0	72.8	72.5	74.2	1.7%p

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

2. 주택거래

□ **(주택거래)** 전국적으로 '16년 1~3월 주택거래량(매매, 분양권 등 포함)은 32.6만 건으로, 전년 동기(38.9만건) 대비 16.1% 감소함.

- 수도권, 지방광역시, 기타지방 모두 올해 1분기 주택거래량이 전년 동기 대비 각각 12.1%, 32.4%, 8.6%씩 감소함.
- 지방광역시는 '16년 1~3월 동안 주택거래량이 6.5만건으로 전년 동기(9.7만 건) 대비 큰 폭으로 감소한 것으로 나타나 특히 지방광역시의 주택 매수 심리가 위축된 것으로 봄.

■ 표 10. 연간 주택거래량 추이

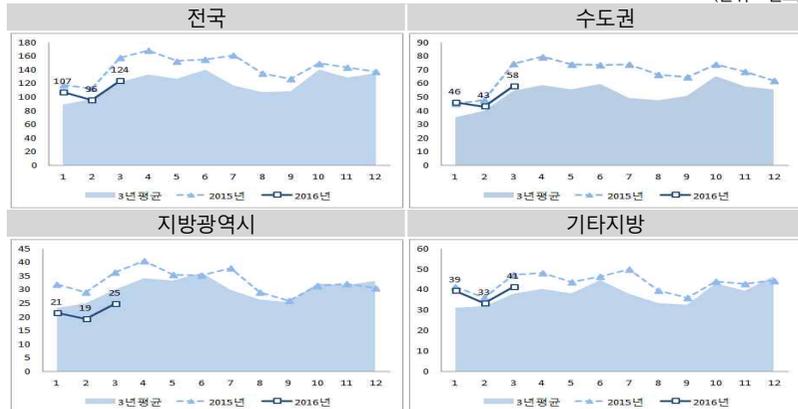
(단위 : 천호)

구 분	2013년	2014년	2015년	최근 3년 평균	2015 1~3월	2016 1~3월	전년 동기비
전국	1,187	1,447	1,720	1,451	389	326	-16.1%
수도권	482	607	805	631	167	147	-12.1%
지방광역시	319	369	395	361	97	65	-32.4%
기타지방	387	471	520	459	124	113	-8.6%

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 3월까지 주택매매거래량은 전년 동기대비 수도권, 지방광역시, 기타지방 모두 감소하였으며, 분양권거래량은 전년 동기대비 수도권, 기타지방에서 증가한 것으로 나타남.

○ 작년과 비교해 볼 때, 주택매매거래량은 기타지방의 비중이 높아졌으며, 분양권거래량은 수도권과 기타지방의 비중이 높아짐.

- 매매거래 지역별 비중

수도권 : 지방광역시 : 기타지방 = '15년 51% : 22% : 26%

→ '16년(1~3월) 48% : 20% : 31%

- 분양권거래 지역별 비중

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

→ '16년(1~3월) 38% : 20% : 41%

○ 주택담보대출 여신심사 강화로 대출에 부담을 느낀 수요자들이 재고주택 매매거래를 기피함에 따라 서울, 경기, 인천 모두 매매거래량은 전년 동기 대비 감소한 반면, 분양권거래량은 전년 동기대비 증가

- 수도권 매매거래량은 '15년 10월 이후 감소하다가 '16년 3월 증가하면서 전년 동기대비 26.1% 감소하였고, '16년 3월까지 분양권거래량은 전년 동기대비 35.2% 증가함.

- (서울 전년 동기대비) 매매거래량 24.7% 감소, 분양권거래량 23.4% 증가

- (경기 전년 동기대비) 매매거래량 29.1% 감소, 분양권거래량 40.6% 증가

- (인천 전년 동기대비) 매매거래량 17.7% 감소, 분양권거래량 36.4% 증가

○ 지방광역시는 '16년 3월까지 매매거래량 34.9%, 분양권거래량 31.1% 감소 하면서 주택거래량이 32.4% 감소

- 매매거래량은 대구와 광주에서 큰 폭으로 감소하였으며, 분양권거래량은 광주와 대전에서 큰 폭으로 감소한 것으로 나타남.

- (부산 전년 동기대비) 매매거래량 25.5% 감소, 분양권거래량 19.8% 감소

- (대구 전년 동기대비) 매매거래량 58.9% 감소, 분양권거래량 34.6% 감소

- (대전 전년 동기대비) 매매거래량 11.1% 감소, 분양권거래량 56.2% 감소

- (광주 전년 동기대비) 매매거래량 46.1% 감소, 분양권거래량 59.0% 감소

- (울산 전년 동기대비) 매매거래량 26.8% 감소, 분양권거래량 4.3% 증가

■ 표 11. 거래원인별 주택거래량 추이

(단위 : 천호)

구 분	2013년	2014년	2015년	최근 3년 평균	2015 1~3월	2016 1~3월	전년 동기비
전국	합계	1,187	1,447	1,720	1,451	389	-16.1%
	매매	852	1,005	1,193	1,017	270	-26.1%
	분양권	258	358	431	349	98	3.4%
	기타	77	84	95	85	21	22.2%
수도권	합계	482	607	801	630	168	-12.1%
	매매	368	462	611	480	130	-26.1%
	분양권	89	110	154	118	29	35.2%
	기타	29	35	36	33	9	40.2%
지방 광역시	합계	319	369	388	359	97	-32.4%
	매매	210	241	262	238	63	-34.9%
	분양권	89	114	107	103	30	-31.1%
	기타	19	16	19	18	4	-3.1%
기타 지방	합계	387	471	530	463	125	-8.6%
	매매	278	305	320	301	77	-19.0%
	분양권	79	134	170	128	39	6.7%
	기타	29	33	40	34	8	15.6%

자료 : 온나라부동산

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

○ 수도권은 전년 동기대비 단독다가구의 매매거래량이 9.2%, 다세대연립의 매매거래량이 2.3% 증가한 반면, 아파트의 매매거래량은 큰 폭으로 하락한 것으로 나타남.

- (서울, 전년 동기비) 단독다가구 20% 증가, 다세대연립 0.4% 감소, 아파트 38.3% 감소
- (경기, 전년 동기비) 단독다가구 11.5% 증가, 다세대연립 0.3% 감소, 아파트 38.7% 감소
- (인천, 전년 동기비) 단독다가구 36.8% 증가, 다세대연립 17.5% 증가, 아파트 33.7% 감소

■ 표 12. 지역별 유형별 주택매매거래 추이

(단위 : 천호)

구 분	2013년	2014년	2015년	최근 3년 평균	2015 1~3월	2016 1~3월	전년 동기비
전국	합계	852	1,005	1,194	1,017	270	-26.1%
	단독다가구	109	133	168	137	32	-2.5%
	다세대연립	139	163	217	173	43	-5.2%
	아파트	604	709	808	707	195	-34.7%
수도권	합계	363	462	612	479	130	-26.1%
	단독다가구	25	34	55	38	9	9.2%
	다세대연립	81	102	150	111	28	2.3%
	아파트	257	325	407	330	93	-37.9%
지방 광역시	합계	210	238	266	238	63	-34.9%
	단독다가구	29	37	32	33	88	-16.9%
	다세대연립	29	32	38	33	83	-26.1%
	아파트	152	170	185	169	45	-40.0%
기타 지방	합계	278	305	316	300	77	-19.0%
	단독다가구	54	62	70	62	14	-1.0%
	다세대연립	29	29	30	29	7	-10.2%
	아파트	195	214	216	208	55	-24.8%

자료 : 온나라부동산

□ (전월세거래) 올 해 1~3월간의 전국 전월세거래량은 39.0만건(전세 20.8만건, 월세 18.2만건)으로 전세거래량은 전년 동기대비 감소(-8.3%)한 반면 월세거래량이 증가(5.8%)하면서 여전히 월세화가 가속화되고 있는 것으로 나타남.

○ 수도권에서 전세거래량은 전년 동기대비 감소(-12.7%)한 반면 월세거래량은 전년 동기대비 증가(7.2%)한 양상이 나타남.

- (아파트 월세비중) '14년 30.3% → '15년 36.3% → '16년 1~3월 39.4%
- (비아파트 월세비중) '14년 44.7% → '15년 46.7% → '16년 1~3월 50.7%

○ 지방에서 전세거래량은 전년 동기대비 소폭 증가(0.1%)하였으며 월세거래량도 전년 동기대비 증가(4.5%)한 양상을 나타냈으며, 지방의 경우 아파트 월세비중이 감소한 것으로 나타남.

- (아파트 월세비중) '14년 39.7% → '15년 43.8% → '16년 1~3월 40.9%
- (비아파트 월세비중) '14년 53.8% → '15년 53.5% → '16년 1~3월 55.3%

■ 표 13. 임차유형별 전월세거래량 추이

(단위 : 천건)

구 분		2013년	2014년	2015년	최근 3년평균	2015 1~3월	2016 1~3월	전년 동기비
전국	합계	1373.2	1466.6	1472.3	1437.4	399.3	390.4	-2.2%
	전세	832.8	865.7	821.6	840.0	227.3	208.4	-8.3%
	월세	540.4	600.9	650.7	597.3	172.0	182.0	5.8%
수도권	합계	914.6	978.1	971.4	954.7	258.4	246.6	-4.6%
	전세	580.8	603.7	560.8	581.8	152.7	133.3	-12.7%
	월세	333.8	374.4	410.6	372.9	105.7	113.3	7.2%
지방	합계	458.6	488.5	490.5	479.2	140.9	143.8	2.1%
	전세	252.0	262.0	260.8	258.3	74.6	75.1	0.1%
	월세	206.6	226.4	238.5	223.8	66.2	68.7	4.5%

자료 : 국토교통부

■ 그림 6. 월세비중 추이



자료 : 국토교통부

■ 표 14. 유형별 전월세거래량 추이

(단위 : 천건)

구 분		2013년	2014년	2015년	최근 3년평균	2015 1~3월	2016 1~3월	전년 동기비
전국	주택전체	1373.2	1466.6	1472.3	1437.4	399.3	390.4	-2.2%
	아파트	642.1	676.1	669.8	662.7	184.8	176.3	-4.6%
	비아파트	731.1	790.5	802.5	774.7	214.5	214.1	-0.2%
수도권	주택전체	914.6	978.1	971.4	954.7	258.4	246.6	-4.6%
	아파트	403.7	425.8	412.9	414.1	114.7	103.4	-9.9%
	비아파트	510.9	552.3	558.5	531.6	143.7	143.2	-0.3%
지방	주택전체	458.6	488.5	490.5	479.2	140.9	143.8	2.1%
	아파트	238.3	250.3	247.6	245.4	70.1	72.9	4.0%
	비아파트	220.3	238.2	242.9	229.3	70.8	70.9	0.1%

자료 : 국토교통부

□ (주택시장 총 거래량) 주택시장의 총 거래량^(*)은 주택거래량^(**)과 전세 거래량의 감소로 '16년 3월까지 전년 동기대비 9.1% 감소함.

○ 수도권은 주택거래량과 전세거래량이 감소하면서 수도권 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 1~3월	2016 1~3월	전년 동기비
전국	주택거래	1,187	1,447	1,720	1,451	389	327	-16.1%
	전세거래	832	866	822	840	227	208	-8.3%
	월세거래	540	601	650	597	172	182	5.8%
	총 거래량	2,559	2,914	3,192	2,888	788	716	-9.1%
수도권	주택거래	482	607	805	631	167	147	-12.1%
	전세거래	581	604	561	582	153	133	-12.7%
	월세거래	334	374	411	373	106	113	7.2%
	총 거래량	1,397	1,585	1,777	1,586	426	393	-7.8%
지방	주택거래	706	840	915	820	221	178	-41.0%
	전세거래	252	262	261	258	75	75	0.1%
	월세거래	207	226	238	224	66	69	4.5%
	총 거래량	1,165	1,328	1,414	1,302	362	322	-11.1%

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

3. 주택공급

□ (인허가) 2015년 주택 인허가 물량이 76.5만호로 급증하면서 일각에서 공급 과잉에 대한 우려가 있었음에도 불구하고 올 1분기 인허가 물량은 지난해 보다 37.2% 증가한 16.3만호를 기록

○ 전년 동기대비 수도권은 29.2%(7.9만호), 지방광역시는 59.1%(2.1만호), 기타지방은 41.8%(6.3만호) 증가함.

○ 수도권은 서울, 인천은 전년 동기비 2.4%, 23.2%씩 감소한 반면, 경기도는 안양, 평택 등지의 대규모 사업으로 전년 동기비 46.6% 증가한 것으로 나타남.

○ 지방광역시는 울산과 광주에서, 기타지방은 전라북도와 충청북도에서 지난해 보다 인허가 물량이 큰 폭으로 증가한 것으로 나타남.

- (울산) '15.1~3월 1,262호 → '16.1~3월 5,442호 (331.2% 증가)

- (광주) '15.1~3월 1,221호 → '16.1~3월 3,077호 (152.0% 증가)

- (전북) '15.1~3월 2,995호 → '16.1~3월 8,616호 (187.7% 증가)

- (충북) '15.1~3월 3,726호 → '16.1~3월 9,535호 (155.9% 증가)

○ (부문별) 올 3월까지 인허가 물량은 전년 동기대비 4.4만호가 증가하였으며, 공공물량은 4.0% 감소한 반면, 민간물량은 39.3% 증가한 것으로 나타남.

○ (유형별) 아파트는 전년 동기대비 47.0% 증가한 11.3만호를 공급, 비아파트는 전년 동기대비 19.5% 증가한 5.0만호를 공급하면서 아파트 공급물량 증가가 더 높게 나타남.

- 특히 지방광역시와 기타지방에서 아파트 공급물량이 전년 동기대비 각각 80.3%, 51.7% 증가하였으며,

- 수도권은 올해 1분기 아파트 인허가 물량 중 90%는 경기도 물량으로, 서울과 인천에서는 아파트 공급물량은 지난 1분기보다 각각 34.4%, 48.4% 감소한 반면, 경기도는 55.9% 증가하면서 수도권 아파트 인허가 실적을 견인

■ 표 16. 지역별 부문별 인허가 실적 추이

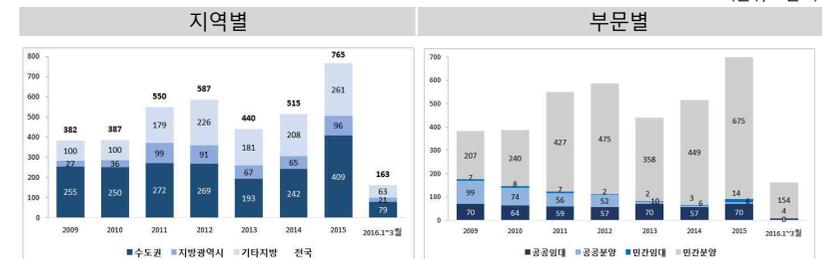
(단위: 천호)

구분	2013년	2014년	2015년	최근 3년 평균	2015 1~3월	2016 1~3월	전년 동기비
전국	계	440.1	515.3	765.3	573.6	118.8	37.2%
	공공임대	69.9	57.4	70.0	65.8	5.4	-4.8%
	공공분양	9.7	5.9	6.4	7.3	0.2	20.4%
	민간임대	2.1	3.2	13.9	6.4	0.0	7763.3%
수도권	계	192.6	241.9	408.8	281.1	61.3	29.2%
	공공임대	28.0	35.5	39.7	34.4	1.8	108.0%
	공공분양	6.2	3.3	3.0	4.1	0.0	-
	민간임대	1.0	1.9	8.7	3.9	0.0	-
지방광역시	계	67.0	64.9	95.8	75.9	13.3	59.1%
	공공임대	7.1	6.6	7.6	7.1	0.1	338.9%
	공공분양	2.0	1.1	0.2	1.1	0.2	-100.0%
	민간임대	0.1	0.4	0.5	0.3	0.0	-100.0%
기타지방	계	180.5	208.4	260.8	216.6	44.1	41.8%
	공공임대	34.7	15.3	22.7	24.2	3.5	-73.9%
	공공분양	1.6	1.5	3.2	2.1	0.0	-
	민간임대	1.1	0.9	4.7	2.2	0.0	-
민간분양	계	358.4	448.7	675.0	494.0	113.1	35.9%
	공공임대	358.4	448.7	675.0	494.0	113.1	35.9%
	공공분양	358.4	448.7	675.0	494.0	113.1	35.9%
	민간임대	358.4	448.7	675.0	494.0	113.1	35.9%

자료: 국토교통부, 통계누리

■ 그림 7. 지역별 부문별 인허가 실적 추이

(단위: 천호)



자료: 국토교통부, 통계누리

■ 표 17. 지역별 유형별 주택 인허가 실적

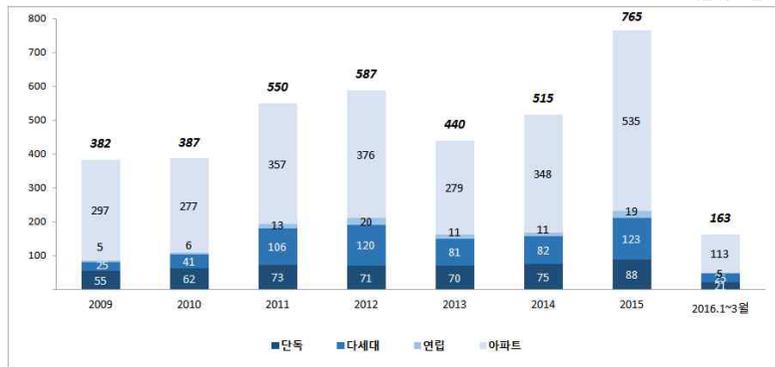
(단위 : 천호)

구 분		2013년	2014년	2015년	최근 3년 평균	2015 1~3월	2016 1~3월	전년 동기비
전국	전체주택	440.1	515.3	765.3	573.6	118.8	163.0	37.2%
	아파트	278.7	347.7	534.9	387.1	76.7	112.8	47.0%
	비아파트	161.4	167.6	230.4	186.5	42.0	50.2	19.5%
수도권	전체주택	192.6	241.9	408.8	281.1	61.3	79.2	29.2%
	아파트	113.8	153.4	271.7	179.6	37.5	50.3	34.4%
	비아파트	78.8	88.5	137.1	101.5	23.8	28.8	21.0%
지방 광역시	전체주택	67	64.9	95.8	75.9	13.3	21.2	59.1%
	아파트	48.5	50.1	79.7	59.4	9.9	17.9	80.3%
	비아파트	18.5	14.8	16.1	16.5	3.4	3.3	-3.1%
기타 지방	전체주택	180.5	208.4	260.8	216.6	44.1	62.6	41.8%
	아파트	116.5	144.2	183.5	148.1	29.3	44.5	51.7%
	비아파트	64.1	64.2	77.3	68.5	14.8	18.1	22.2%

자료 : 국토교통부, 통계누리

■ 그림 8. 전국 주택유형별 인허가 추이

(단위 : 천호)



자료 : 국토교통부, 통계누리

□ (착공) 전국적으로 올 3월까지 총 11.8만호(민간 10.8만호, 공공 1.0만호) 착공하면서 전년 동기대비 6.5%(11.1만호) 증가함.

- 전년 동기대비 수도권은 3.1%, 지방광역시는 41.5% 증가하였으며, 기타지방은 1.5% 감소함. 특히 지방광역시는 울산을 제외한 부산, 대구, 광주, 대전에서 모두 전년 동기대비 증가
 - (부산) '15.1~3월 5,545호 → '16.1~3월 8,675호 (56.4% 증가)
 - (대구) '15.1~3월 3,228호 → '16.1~3월 4,969호 (53.9% 증가)
 - (광주) '15.1~3월 1,587호 → '16.1~3월 3,055호 (92.5% 증가)
 - (대전) '15.1~3월 2,058호 → '16.1~3월 3,119호 (51.6% 증가)
- 수도권에서는 서울, 지방광역시에서는 광주, 기타지방에서는 강원에서 전년 동기대비 가장 많이 증가한 것으로 나타남.
 - (서울) '15.1~3월 13,241호 → '16.1~3월 16,723호 (26.3% 증가)
 - (광주) '15.1~3월 1,587호 → '16.1~3월 3,055호 (92.5% 증가)
 - (강원) '15.1~3월 1,898호 → '16.1~3월 3,953호 (108.3% 증가)
- (부문의별) 올 3월까지 착공물량은 전년 동기 대비 7,219호 증가하였으며, 공공임대는 감소한 반면 공공분양, 민간임대, 민간분양 부문에서 전년 동기 대비 증가한 것으로 나타남.
 - (공공임대) '15.1~3월 5,652호 → '16.1~3월 4,323호 (1,329호 감소)
 - (공공분양) '15.1~3월 1,146호 → '16.1~3월 5,864호 (4,718호 증가)
 - (민간임대) '15.1~3월 63호 → '16.1~3월 2,507호 (2,444호 증가)
 - (민간분양) '15.1~3월 103,662호 → '16.1~3월 105,048호 (1,386호 증가)
- (유형별) 아파트 7.0만호, 비아파트 4.8만호 착공하였으며, 이는 전년 동기 대비 아파트는 1.1%, 비아파트는 15.6% 증가한 것으로, 비아파트의 착공물량이 증가함.
 - 올해 1분기 동안 비아파트 착공물량 증가는 수도권, 지방광역시, 기타지방에서 모두 나타났으며, 아파트 착공물량 증가는 지방광역시에서 전년 동기대비 51.4% 증가하였으나 수도권과 기타지방에서는 감소한 것으로 나타남.

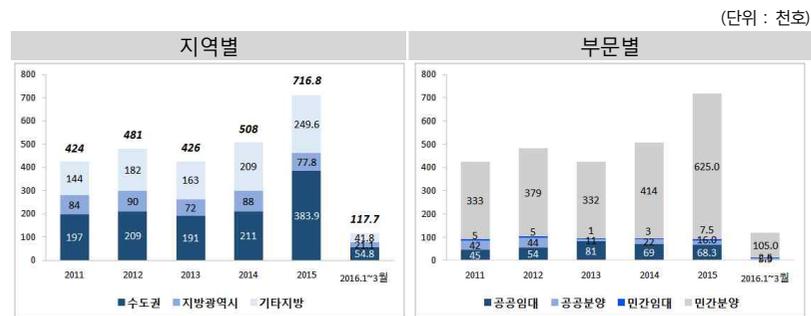
■ 표 18. 지역별 부문별 주택 착공 실적 추이

(단위 : 천호)

구 분	2013년	2014년	2015년	최근 3년 평균	2015 1~3월	2016 1~3월	전년 동기비	
전국	계	425.9	507.7	716.8	550.1	110.5	117.7	6.5%
	공공임대	81.1	69.1	68.3	72.8	5.7	4.3	-23.5%
	공공분양	11.2	21.8	16.0	16.4	1.1	5.9	411.7%
	민간임대	1.2	3.0	7.5	3.9	0.1	2.5	3879.4%
	민간분양	332.4	413.8	625.0	457.0	103.7	105.0	1.3%
수도권	계	191.2	210.6	383.9	261.9	53.2	54.8	3.1%
	공공임대	38.2	30.0	36.9	35.1	1.9	2.2	18.7%
	공공분양	4.5	14.9	11.9	10.4	0.0	1.4	-
	민간임대	0.9	0.2	5.2	2.1	0.1	1.9	2950.8%
	민간분양	147.5	165.5	329.8	214.3	51.2	49.3	-3.8%
지방광역시	계	71.7	88.3	77.8	79.3	14.9	21.1	41.5%
	공공임대	13.6	9.9	0.0	7.8	1.1	1.3	17.2%
	공공분양	2.2	3.5	1.2	2.3	1.0	4.5	327.8%
	민간임대	0.0	0.5	0.5	0.3	0.0	0.0	-
	민간분양	55.9	74.5	76.1	68.8	12.7	15.3	20.3%
기타 지방	계	163.1	208.7	249.6	207.1	42.4	41.8	-1.5%
	공공임대	29.3	29.2	25.8	28.1	2.7	0.8	-70.0%
	공공분양	4.6	3.4	2.9	3.6	0.1	0.0	-100.0%
	민간임대	0.3	2.3	1.8	1.5	0.0	0.6	-
	민간분양	129.0	173.8	219.1	173.9	39.7	40.4	1.9%

자료 : 국토교통부, 통계누리

■ 그림 9. 전국 착공 실적 추이



자료 : 온나라부동산

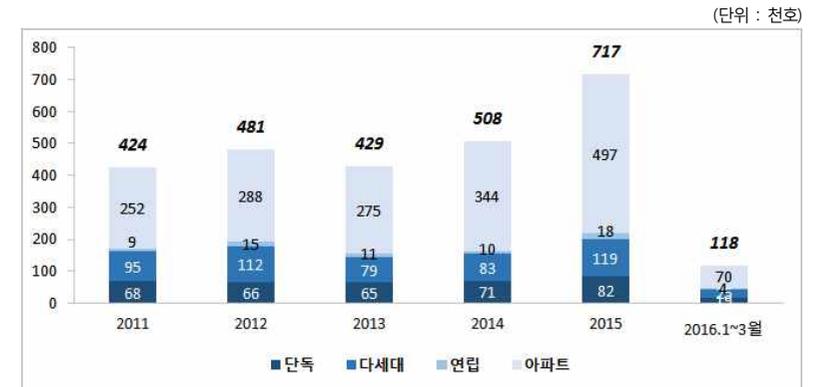
■ 표 19. 지역별 유형별 주택 착공 실적

(단위 : 천호)

구 분	2013년	2014년	2015년	최근 3년 평균	2015 1~3월	2016 1~3월	전년 동기비	
전국	전체주택	429	507.7	716.8	551.2	110.5	117.7	6.5%
	아파트	274.6	344	497.5	372.0	69.1	69.9	1.1%
	비아파트	154.4	163.7	219.3	179.1	41.4	47.9	15.6%
수도권	전체주택	192.6	210.6	383.9	262.4	53.2	54.8	3.1%
	아파트	117.4	122.9	252.2	164.2	29.2	27.0	-7.7%
	비아파트	75.2	87.7	131.7	98.2	23.9	27.9	16.4%
지방광역시	전체주택	72	88.3	83.3	81.2	14.9	21.1	41.5%
	아파트	53.2	73	67.5	64.6	11.8	17.9	51.4%
	비아파트	18.8	15.3	15.7	16.6	3.1	3.2	4.0%
기타 지방	전체주택	164.4	208.7	249.6	207.6	42.4	41.8	-1.5%
	아파트	104	148.1	177.8	143.3	28.1	25.0	-10.9%
	비아파트	60.4	60.6	71.8	64.3	14.4	16.8	17.0%

자료 : 국토교통부, 통계누리

■ 그림 10. 전국 주택유형별 착공 추이



자료 : 국토교통부, 통계누리

□ **(분양)** 지난해 이례적으로 인허가 및 착공실적이 증가하면서 분양물량도 크게 증가하였으며, 올해 3월까지 전국 공동주택 분양승인 실적은 총 6.5만호를 기록하며 전년 동기(5.8만호)대비 12.5% 증가한 것으로 나타나 미분양 증가에 대한 우려가 커지고 있음.

○ **(지역별)** 올해 3월까지 수도권 분양물량은 2.8만호로 전년 동기(2.4만호)대비 14.6% 증가하였으며, 지방광역시 분양물량은 3.7만호로 전년 동기(3.3만호)대비 10.9% 증가한 것으로 나타남.

○ 서울은 전년 동기대비 66.7% 증가한 수준으로 분양하였으나, 서울 내 주택 수요를 감안할 때 공급과잉에 따른 우려는 낮은 것으로 판단됨. 반면 경기도의 경우 전년 동기 대비 10.0% 증가한 19.5만호가 공급되었으며, 이는 지난 10년간 평균 보다 높은 수준으로 공급과잉에 대한 우려가 부각될 수 있음.

- (서울) '15년 1~3월 4,342호 → '16년 1~3월 7,237호(66.7% ↑)
- (경기) '15년 1~3월 17,742호 → '16년 1~3월 19,509호(10.0% ↑)

○ 지방광역시는 대전, 울산의 경우 전년 동기 대비 감소하는 모습을 나타냈으며 광주도 소폭 상승한 수준이나, 대구, 부산은 여전히 전년 동기 대비 크게 증가함.

- (대구) '15년 1~3월 1,791호 → '16년 1~3월 4,197호(134.3% ↑)
- (부산) '15년 1~3월 1,612만호 → '16년 1~3월 3,581만호(122.1% ↑)

○ **(유형별)** 분양승인물량을 유형별로 보면 전년 동기대비 일반분양 물량은 감소하고 임대주택과 재건축·재개발·지역주택조합 조합원분양 물량이 증가한 것으로 나타남.

■ 표 20. 지역별 부문별 공동주택 분양(승인)실적 추이

(단위 : 천호)

구 분	2013년	2014년	2015년	최근 3년 평균	2015 1~3월	2016 1~3월	전년 동기비
전 국	298.9	344.9	525.5	313.9	57.5	64.6	12.5%
수도권	129.5	123.7	272.2	118.9	24.2	27.7	14.6%
지방광역시	56.7	85.3	69.1	71.7	33.3	36.9	10.9%
기타지방	112.7	135.9	184.2	123.2	25.5	26.5	3.9%

자료 : 국토교통부

■ 표 21. 유형별 공동주택 분양(승인)실적 추이

(단위 : 천호)

구 분	2013년	2014년	2015년	최근 3년 평균	2015 1~3월	2016 1~3월	전년 동기비
계	298.9	344.9	525.5	389.8	57.5	64.6	12.5%
분양	204.8	258.5	396.5	286.6	49.4	44.5	-9.9%
임대	76	60.4	82.8	73.1	4.6	12.1	161.4%
조합	18.1	26	46.2	30.1	3.4	8.1	134.6%

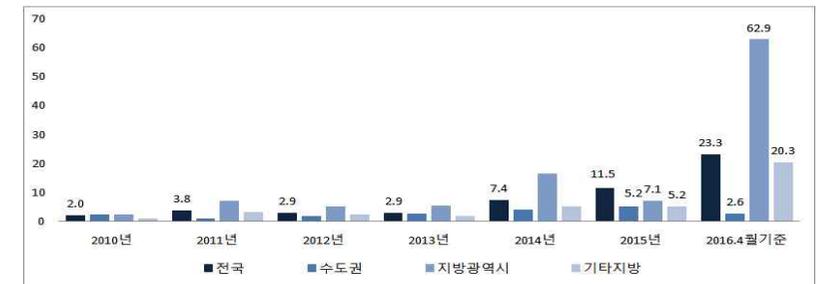
자료 : 국토교통부

○ **(청약경쟁률)** 분양시장 호조로 신규분양주택에 대한 선호가 높아지면서 '15년에 전국적으로 11.5대 1의 높은 청약률을 기록했으며, '16년 4월 현재 전국적으로 23.3대 1의 높은 청약률을 기록함.

○ 지역별로 여전히 높은 청약경쟁률을 보이고 있으나, 분기별로 보면 수도권 청약경쟁률은 낮아지고 있으며, 일부 지역에서 청약 미달이 나타나는 모습을 보이고 있음.

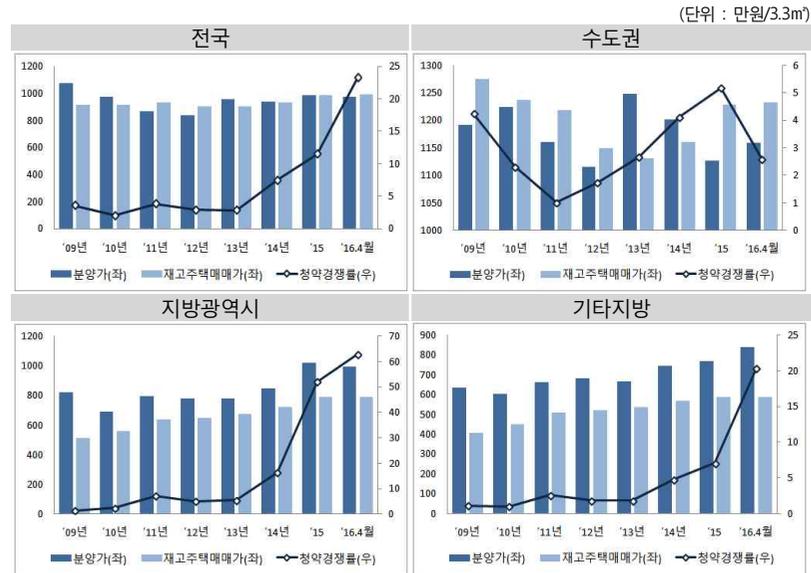
- (수도권) '15년 1분기 8.5대1 → 2분기 4.8대1 → 3분기 5.6대1 → 4분기 4.5대1 → 4월 2.6대1
- (지방광역시) '15년 1분기 32.5대1 → 2분기 57.0대1 → 3분기 76.1대1 → 4분기 40.6대1 → 4월 62.9대1
- (기타지방) '15년 1분기 6.7대1 → 2분기 3.5대1 → 3분기 10.1대1 → 4분기 7.9대1 → 4월 20.3대1
- '16년 1~4월 기준으로 인천, 충남에서는 전체경쟁률이, 대전, 강원에서는 1순위 경쟁률이 1대1 미달 지역으로 나타남.

■ 그림 11. 청약경쟁률 추이



자료 : 부동산 114 Reps

■ 그림 12. 분양가 및 청약경쟁률 추이



자료 : 부동산 114 Reps

□ (초기분양률) 초기분양률은 지방광역시에서 하락세가 두드러지면서 전국적으로 하락한 것으로 나타남. 전국 초기분양률은 '16년 1분기 말 기준 78.6%를 기록하며, 전분기 대비 8.5%p 하락, 전년 동기 대비 11.0%p 하락한 것으로 조사

- 초기분양률은 주택도시보증공사의 주택분양보증에 발급되고 입주자 모집 승인을 받아 분양한 전국의 민간아파트의 초기분양률을 조사한 것으로, 분양기간 3개월 초과 6개월 이하 민간아파트의 지역별 평균 분양률을 나타냄.
- 경기에서 초기분양률이 크게 하락하면서, 수도권은 '16년 1분기 말 기준, 평균 분양률은 78.9%로 전분기 대비 -7.8%p, 전년 동기 대비 -6.9%p 하락
 - (서울) '15년 1분기 81.1% → '16년 1분기 95.7% (전년동기대비 14.6%p↑)
 - (인천) '15년 1분기 94.2% → '16년 1분기 89.4% (전년동기대비 △4.8%p↓)
 - (경기) '15년 1분기 85.4% → '16년 1분기 76.1% (전년동기대비 △9.4%p↓)

○ 지방의 경우 지난해 지방 부동산 시장 호조를 주도했던 대구, 광주에서 큰 폭으로 감소하는 양상이 나타남.

- (부산) '15년 1분기 99.8% → '16년 1분기 88.5% (전년동기대비 △11.3%p↓)
- (대구) '15년 1분기 86.7% → '16년 1분기 46.1% (전년동기대비 △40.6%p↓)
- (광주) '15년 1분기 97.7% → '16년 1분기 46.3% (전년동기대비 △51.4%p↓)
- (대전) '15년 1분기 100.0% → '16년 1분기 96.8% (전년동기대비 △3.2%p↓)
- (울산) '15년 1분기 99.9% → '16년 1분기 89.0% (전년동기대비 △10.8%p↓)

■ 표 22. 민간아파트 평균 초기분양률

(단위 : %)

구 분	2015년 1분기	2015년 2분기	2015년 3분기	2015년 4분기	2016년 1분기	분양률 변동	
						전분기대비	전년동기대비
전국	89.5	92.2	87.7	87.1	78.6	-8.5	-11.0
수도권	85.8	91.7	92.1	86.6	78.9	-7.8	-6.9
5대광역시 및 세종특별자치시	97.5	99.7	95.9	95.9	82.2	-13.7	-15.3
기타지방	88.3	91.2	77	82.6	76.6	-6.1	-11.7

자료 : 주택도시보증공사

□ (준공) 전국 '16년 3월까지 준공실적은 10.0만호로 전년(9.1만호) 대비 10.2% 증가한 것으로 나타남.

- 지역별로는 전년 동기 대비 수도권은 32.4%, 기타지방은 9.2% 증가하였고, 지방광역시는 27.9% 감소한 것으로 나타남.
 - 수도권에서는 전년 동기 대비 서울과 경기에서 53.0%, 27.4%씩 증가하였고, 인천에서 29.3% 감소한 것으로 나타남.
 - 지방광역시에서는 전년 동기 대비 대전과 대구에서 각각 42.3%, 25.8%씩 증가하고 그 외 지역은 모두 감소한 것으로 나타남.

- **(부문별)** '16년 3월까지 준공실적은 공공부문과 민간부문에서 각각 3,324호, 5,942호씩 증가하면서 작년 동기 대비 9,266호가 증가
 - 공공부문에서 공공임대는 4,207호 증가한 반면 공공분양은 883호 감소하였으며,
 - 민간부문에서 민간임대는 367호 감소한 반면 민간분양은 6,309호 증가
- **(유형별)** '16년 3월까지 준공실적은 전년 동기대비 아파트는 8.0%, 비아파트는 13.3% 증가하였으며, 비아파트에서 다세대 증가가 두드러지게 나타남 (단독 7.6% 감소, 다가구 2.3% 증가, 다세대 34.9% 증가, 연립 27.2% 감소).
 - 수도권에서는 아파트 25.2%, 비아파트 38.3% 증가하였으며, 모두 서울에서 증가가 크게 나타남.
 - (서울, 아파트) '15.1~3월 3,790호 → '16.1~3월 6,284호 (65.8% 증가)
 - (서울, 비아파트) '15.1~3월 8,854호 → '16.1~3월 13,056호 (47.5% 증가)
 - 반면 지방광역시에서는 아파트 26.1%, 비아파트 32.8% 감소하였으며, 대구와 대전 아파트만 전년 동기 대비 증가한 것으로 나타남.
 - (대구, 아파트) '15.1~3월 4,432호 → '16.1~3월 5,822호 (31.4% 증가)
 - (대전, 아파트) '15.1~3월 572호 → '16.1~3월 1,166호 (103.8% 증가)

■ 표 23. 지역별 부문별 주택 준공 실적 추이

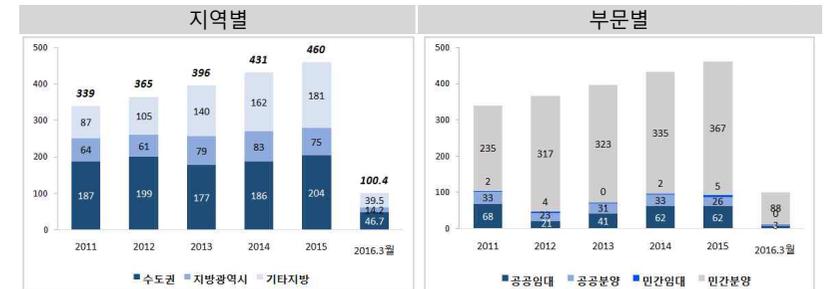
(단위: 천호)

구분	2013년	2014년	2015년	최근 3년 평균	2015 1~3월	2016 1~3월	전년 동기비	
전국	계	395.5	431.3	460.2	153.7	91.1	100.4	102.2%
	공공임대	41.3	61.9	62.2	20.8	4.2	8.4	100.5%
	공공분양	30.5	32.7	25.7	8.6	4.4	3.5	-20.2%
	민간임대	0.5	1.9	5.1	1.7	0.4	0.1	-85.3%
수도권	계	177.3	186.3	203.7	68.0	35.3	46.7	32.4%
	공공임대	22.4	33.1	23.6	7.9	1.3	1.5	17.7%
	공공분양	15.6	21.1	11.2	3.8	0.0	2.7	-
	민간임대	0.4	0.6	0.5	0.2	0.2	0.1	-66.7%
지방광역시	계	78.6	82.9	75.1	25.1	19.7	14.2	-27.9%
	공공임대	1.8	7.2	9.6	3.2	1.2	3.4	174.8%
	공공분양	5.6	4.6	4.5	1.5	2.6	0.7	-71.9%
	민간임대	0	0.1	0.9	0.3	0.2	0.0	-100.0%
기타 지방	계	139.6	162.2	181.3	60.5	36.2	39.5	9.2%
	공공임대	17.1	21.6	29.0	9.7	1.7	3.5	108.8%
	공공분양	9.4	7.1	9.9	3.3	1.8	0.0	-100.0%
	민간임대	0	1.2	3.6	1.2	0.1	0.0	-100.0%
민간분양	계	113.1	132.3	138.8	46.4	32.6	36.0	10.3%
	공공임대	17.1	21.6	29.0	9.7	1.7	3.5	108.8%
	공공분양	9.4	7.1	9.9	3.3	1.8	0.0	-100.0%
	민간임대	0	1.2	3.6	1.2	0.1	0.0	-100.0%

자료: 국토교통부, 통계누리

■ 그림 13. 전국 준공 실적 추이

(단위: 천호)



자료: 온나라부동산

■ 표 24. 지역별 유형별 주택 준공 실적

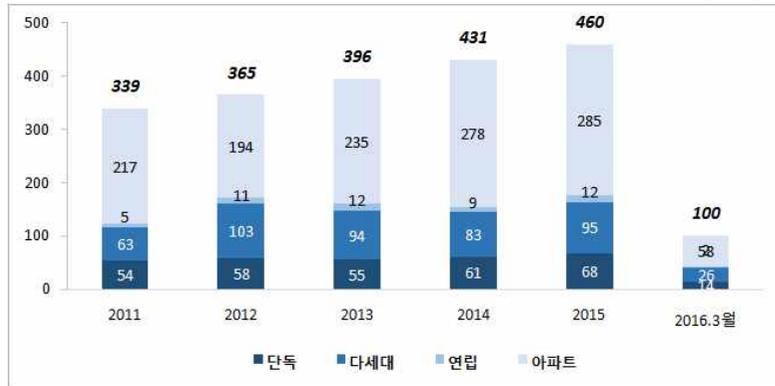
(단위 : 천호)

구 분	2013년	2014년	2015년	최근 3년 평균	2015 1~3월	2016 1~3월	전년 동기비	
전국	전체주택	395.5	431.3	460.2	397.3	91.1	100.4	10.2%
	아파트	235.2	277.7	284.8	235.5	53.5	57.8	8.0%
	비아파트	160.3	153.7	175.4	161.8	37.6	42.6	13.3%
수도권	전체주택	177.3	186.3	203.7	187.6	35.3	46.7	32.4%
	아파트	96	103.6	103.6	103.2	16.0	20.1	25.2%
	비아파트	81.3	82.7	100.2	84.4	19.3	26.7	38.3%
지방광역시	전체주택	78.6	82.9	75.1	74	19.7	14.2	-27.9%
	아파트	57.4	65.4	58.6	52.5	14.4	10.6	-26.1%
	비아파트	21.2	17.5	16.5	21.5	5.3	3.5	-32.8%
기타 지방	전체주택	139.6	162.2	181.3	135.7	36.2	39.5	9.2%
	아파트	81.8	108.7	122.6	79.8	23.1	27.1	17.3%
	비아파트	57.8	53.5	58.7	55.9	13.0	12.4	-5.1%

자료 : 국토교통부, 통계누리

■ 그림 14. 전국 주택유형별 준공 추이

(단위 : 천호)



자료 : 국토교통부, 통계누리

□ (입주물량) 올해 입주예정물량을 포함한 입주물량은 전국 27.8만호로 2015년 26.3만호 보다 4.1% 많은 수준임.

- 서울과 경기도는 전년대비 입주물량이 증가, 인천은 감소할 것으로 나타남.
 - (서울) '15년 2.1만호 → '16년 2.3만호(10.9% 증가)
 - (경기) '15년 7.0만호 → '16년 8.4만호(20.0% 증가)
 - (인천) '15년 1.2만호 → '16년 0.8만호(36.4% 감소)
- 지방광역시는 광주, 대구, 대전가 전년대비 입주물량이 크게 증가한 반면, 울산과 부산은 입주물량이 감소한 것으로 나타나 지역별로 차이를 보임.
 - (부산) '15년 2.1만호 → '16년 1.3만호(40.2% 감소)
 - (대구) '15년 1.5만호 → '16년 2.7만호(78.4% 증가)
 - (대전) '15년 0.4만호 → '16년 0.6만호(62.4% 증가)
 - (광주) '15년 0.6만호 → '16년 1.1만호(82.8% 증가)
 - (울산) '15년 0.9만호 → '16년 0.3만호(66.9% 감소)

■ 표 25. 연도별 입주물량 추이

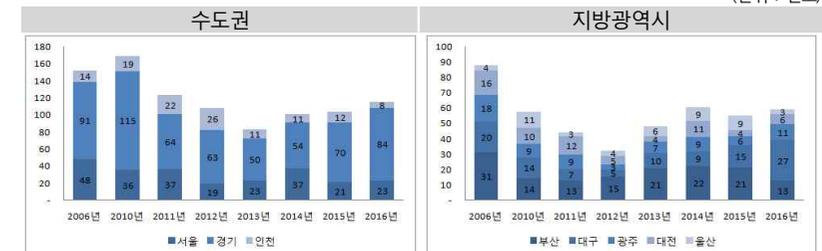
(단위 : 천호)

구 분	2013년	2014년	2015년	최근 3년 평균	2016년	전년비	
						증감량	증가율
전국	196.0	263.9	266.6	242.1	277.6	11.0	4.1%
수도권	83.3	101.2	103.5	96.0	115.4	11.9	11.5%
지방광역시	48.2	60.7	55.0	55.0	59.1	4.1	7.5%
기타지방	64.3	102.0	108.1	91.5	103.0	5.1	-4.7%

주 : 2016년은 입주(1~3월)+입주예정물량(4~12월) 자료 : 부동산 114 Reps

■ 그림 15. 지역별 입주물량 추이

(단위 : 천호)



주 : 2016년은 입주(1~3월)+입주예정물량(4~12월) 자료 : 부동산 114 Reps

□ **(미분양)** '16년 3월말 전국 미분양은 5.4만호로 전년말 대비 7,667호 감소함.
미분양 전체는 '16년에 지속적으로 감소하고 있으나 준공후 미분양은 3월에 소폭 상승하면서 작년 말 수준을 유지하고 있음(1.1만호).

- 현재 미분양 물량은 크게 우려할 수준은 아니지만, 대출규제가 지방까지 적용되면서 주택시장을 심리적으로 위축시킬 가능성이 있는 가운데 분양 승인물량이 증가하면서 미분양 주택이 늘어날 것이 우려됨.
- 전체 미분양 물량의 68.8%가 60~85㎡ 이하로 비중이 가장 많으나 **60~85㎡ 이하 미분양은 3.7만호로 전년말 대비 15.3% 감소하면서 감소세가 가장 두드러짐.**
- 준공후 미분양은 '16년 3월말 기준 1만 518호로 연초보다 소폭 상승한 수준이며, 전체 미분양 중 준공후 미분양 비중은 수도권이 가장 높게 나타남.
* (준공후 미분양 비중) 전국 19.5%, 수도권 30.0%, 지방광역시 12.3%, 기타지방 11.1%임.

■ 표 26. 지역별 미분양 추이

구 분		2013년	2014년	2015년	최근 3년 평균	2016 3월	전년말대비	
							증감량	증감률
전국	전체	61.1	40.4	61.5	54.3	53.8	-7.7	-12.5%
	60㎡이하	6.1	5.9	9.3	7.1	9.0	-0.3	-3.2%
	60~85㎡이하	30.9	21.1	43.7	31.9	37.0	-6.7	-15.3%
	85㎡초과	24.1	13.4	8.5	15.3	7.8	-0.7	-8.2%
	준공후	21.8	16.3	10.5	16.2	10.5	-	-
	준공후85㎡ 초과	13.9	9.2	5.4	9.5	5.4	-	-
수도권	전체	33.2	19.8	30.6	27.9	23.3	-7.3	-23.9%
	60㎡이하	1.3	2.4	2.7	2.1	2.1	-0.6	-22.2%
	60~85㎡이하	14.8	7.4	21.1	14.4	14.8	-6.3	-29.9%
	85㎡ 초과	17.2	10.1	6.8	11.4	6.3	-0.5	-7.4%
	준공후	12.6	10.2	6.6	9.8	7.0	0.4	6.1%
	준공후85㎡ 초과	9.9	7.4	4.5	7.3	4.7	0.2	4.4%
지방광역시	전체	10.3	4	6.1	6.8	5.1	-1.0	-16.4%
	60㎡이하	1.3	1.4	0.8	1.2	0.8	-	-
	60~85㎡이하	5	1.6	4.6	3.7	3.9	-0.7	-15.2%
	85㎡ 초과	4	1	0.7	1.9	0.3	-0.4	-57.1%
	준공후	2.9	1.4	0.9	1.7	0.6	-0.3	-33.3%
	준공후85㎡ 초과	2.3	0.6	0.5	1.1	0.2	-0.3	-60.0%
기타 지방	전체	17.6	16.5	24.8	19.6	25.3	0.5	2.0%
	60㎡이하	3.6	2.2	5.8	3.9	6.1	0.3	5.2%
	60~85㎡이하	11.2	12.1	18.0	13.8	18.2	0.2	1.1%
	85㎡ 초과	2.9	2.3	1.0	2.1	1.0	-	-
	준공후	6.2	4.7	3.0	4.6	2.8	-0.2	-6.7%
	준공후85㎡ 초과	1.7	1.2	0.5	1.1	0.3	-0.2	-40.0%

주 : 해당 연도 말을 기준으로 함 자료 : 국토교통부, 통계누리

4. 주택금융

- 주택담보대출은 '16년 2월 505.2조원으로 저금리 기초 유지 및 주택거래 호조 등으로 여신심사 강화에도 총량적 증가세가 지속되고 있는 상황
- 예금취급기관의 주택담보대출 잔액은 '15년 말 대비 4.0조원이 증가하면서 '16년 2월말 505.2조원을 기록함. 증가폭은 둔화되고 있으나 증가세는 여전히 - '13년 418.1조원 → '14년 460.6조원 → '15년 501.2조원 → '16년 2월 505.2조원
- 기준금리 1.50%, 주택담보대출금리 2.97%로 올 3월 현재 저금리 기초가 지속되는 가운데, 주택거래가 늘어나고 신규 분양시장의 호조에 따른 대출 수요가 증가하면서 주택담보대출이 꾸준히 증가하고 있음.

■ 그림 16. 주택담보대출 잔액 및 금리 추이



자료 : 한국은행

- 전체 주택담보대출의 62.3%가 수도권 대출이며(서울 30.6%, 경기 25.5%), 지방에서는 부산이 6.9%, 대구가 5.1%, 경남이 5.1%의 주택담보대출을 보유
- 지난해 말 대비 총 4.0조원의 주택담보대출이 증가했는데, 경기에서 1.8조원, 서울에서 1.0조원 증가하면서 가장 많이 증가한 것으로 나타남.
- 주택담보대출의 전년 동월대비 증가율을 보면, 수도권에서는 서울(9.4%), 지방광역시에서는 대구(18.0%), 광주(12.2%), 기타지방에서는 세종(37.2%), 제주(34.8%), 경북(18.1%)에서 크게 증가한 것으로 나타남.

■ 그림 17. 지역별 주택담보대출 잔액 추이



자료 : 한국은행

○ 가계대출은 16년 1분기말 1,158.5조원으로 저금리 및 주택거래 호조 등으로 전분기말 대비 20.5조원(1.8%) 증가하였으나, 가계대출 연체율 및 주택담보대출 연체율은 전월대비, 전년 동월 대비 모두 하락하면서 주택담보대출의 부실 가능성은 확대되지 않을 것으로 판단

- 가계대출 '15년 4분기 1,138.0조원(+36.5조원) → '16년 1분기 1,158.5조원(+20.5조원)
- 가계대출 연체율은 0.34%로 전월말(0.38%) 대비 0.04%p 하락하였으며, 전년 동월(0.48%) 대비 0.14%p 하락
- 주택담보대출 연체율은 0.27%로 전월말(0.47%) 대비 0.04%p 하락하였으며, 전년 동월(0.39%) 대비 0.12%p 하락
- 집단대출을 제외한 주택담보대출의 연체율은 0.20%로 낮은 수준을 유지하고 있음.

■ 표 27. 연체율 추이

구분	2013년	2014년	2015년	최근 3년 평균	2015.3월	2016.3월	전년 동기비
가계대출	0.63	0.49	0.33	0.48	0.48	0.34	-0.14%p
주택담보대출	0.58	0.41	0.28	0.42	0.39	0.27	-0.12%p
가계신용대출 등	0.73	0.67	0.54	0.65	0.71	0.53	-0.18%p

주 : 2016년 3월은 잠정
자료 : 금융감독원

III 2016년 하반기 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) '16.5.2~5.12 (9일간)
- (조사방법) 웹폴, 이메일, 방문면접조사
- (조사대상) 주택건설업체와 부동산업체(공인중개사)

- 주택건설업체 : 총 103개사*

* 대형(한국주택협회) 40, 중소형(대한주택건설협회) 63

- 부동산업체(공인중개사사무소) : 총 100개소*

* 수도권 50개소, 지방 50개소

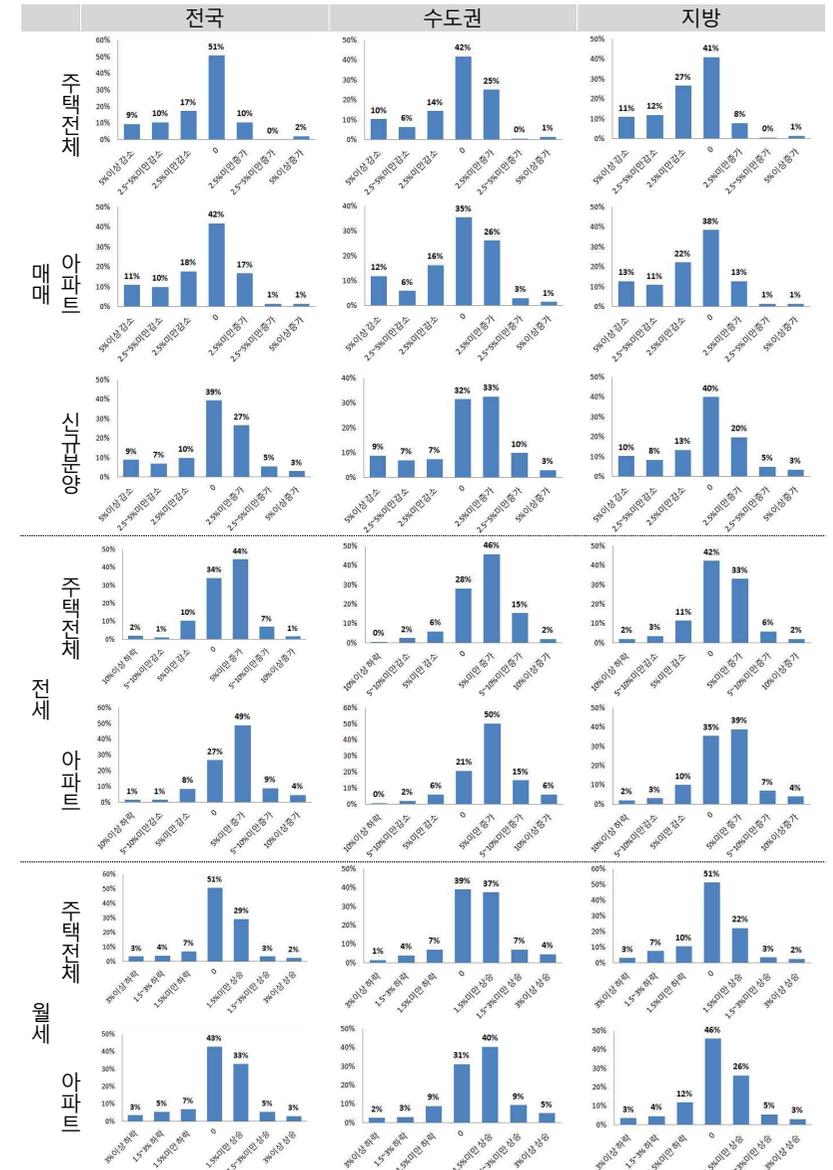
구분	주택건설업체			부동산업체			총계
	대형건설사 (한국주택협회)	중소형건설사 (대한주택건설협회)	계	수도권	지방	계	
합계	40	63	103	50	50	100	203

1. 주택가격 하반기 전망

시장인식	수도권 아파트 중심의 매매가격 소폭 상승, 전세가격 지속 상승
가격전망	전국 하반기 매매가격 0.8% 상승, 전세가격 1.5% 상승 전망

- 수도권을 중심으로 매매와 전세 모두 계속 상승세를 유지하나 상승폭은 크게 둔화, 월세는 2012년 이후의 하향세가 지속될 것으로 전망되나, 최근 보증금 규모가 큰 준전세가 상승하면서 소폭 상승할 것이라는 시장 인식 우세
- 매매가격은 수도권의 경우 보합 유지 인식이 가장 우세하고, 2.5% 미만 상승 전망 비중도 25%로 많음. 지방은 보합 유지를 가장 많이 예상하고 있으나, 하락 전망도 많은 상황임. 5%이상 감소할 것이라는 전망도 11%에 이룸.
 - 시장인식조사 결과, 전국 아파트의 경우 매매가격이 상승할 것이라고 응답한 비율 19%, 보합세 유지 42%, 하락 39%로 보합 내지 소폭 상승할 것으로 시장에서 인식하고 있음. 보합 내지 상승인식비율이 수도권 65%, 지방 53%로 수도권을 중심으로 아파트 매매가격 상승 여력이 있는 것으로 보여짐.
 - 분양가격은 지방의 경우 상승 및 하락 인식이 팽배한 가운데 큰 변동이 없을 것으로 보이나, 수도권은 상승 46%, 보합 32%로 상승 가능성이 있는 것으로 판단됨.
- 전세가격은 전국적으로 5% 미만의 상승률을 보일 것이라는 응답이 가장 많았고, 5% 이상 상승할 것이라고 응답한 비중이 수도권 63%, 지방 41%를 차지하고 있어 전국적으로 전세가격 상승세는 이어질 것으로 전망
 - 아파트의 경우 전세가격이 상승을 응답한 비중이 전국 62%, 수도권 71%, 지방 50%로 아파트 전세가격 상승은 지속될 것으로 보이며, 수도권의 전세가격 상승압력이 지방보다 더 클 것으로 예상됨.
- 월세가격은 보합세를 유지할 것이라고 응답한 경우가 많은 것으로 나타났으며, 그 다음은 1.5% 미만으로 상승할 것이라는 응답이 많게 나타남.
 - 소형주택 및 오피스텔의 공급 확대와 임대인의 월세전환에 따라 월세수요 대비 월세물량이 풍부해지면서 월세가격은 하향안정 기조를 유지해왔으나,
 - 최근 보증금 규모가 큰 아파트의 월세전환이 많아지면서 준전세의 월세는 상승하고 있으나, 월세는 보합내지 약보합을 유지할 것으로 전망

■ 그림 18. 지역별 2016년 하반기 주택가격에 대한 시장인식



자료 : 연구원 자체조사

□ 주택가격 BSI조사 결과, 2016년 전국 하반기 매매가격은 75.4, 전국 전세가격은 139.4로 나타나 매매가격 상승은 미미할 것으로 보이며, 전세가격은 매매가격보다 강세를 보일 것으로 전망됨.

○ 특히, 수도권 아파트 전세가격 BSI가 162.6으로 아파트 전세값 상승세는 계속될 것으로 보이며, 분양가격 BSI도 수도권 122.2, 지방 96.1로 수도권에서 상승할 가능성이 있는 것으로 판단됨. 전체적으로 지방보다는 **수도권이 가격 상승을 견인할 것으로 보임.**

■ 표 28. 주택가격 BSI 결과

구분	2016년 하반기 주택전세가격 전망 BSI			2016년 하반기 아파트가격 전망 BSI			2016년 하반기 신규분양가격 전망 BSI		
	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방
매매가격	75.4	96.1	60.6	81.3	96.6	70.0	109.4	122.2	96.1
전세가격	139.4	154.2	124.1	150.7	162.6	135.0	-	-	-

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·수도권 매매가격의 **순환변동값이 마이너스에서 플러스로 전환된 후 상승폭이 커지면서 우상향하는 확대 추세를** 보였으나, 2016년 1분기 이후 상승폭이 크게 둔화

HP(Hodrick-Prescott)필터

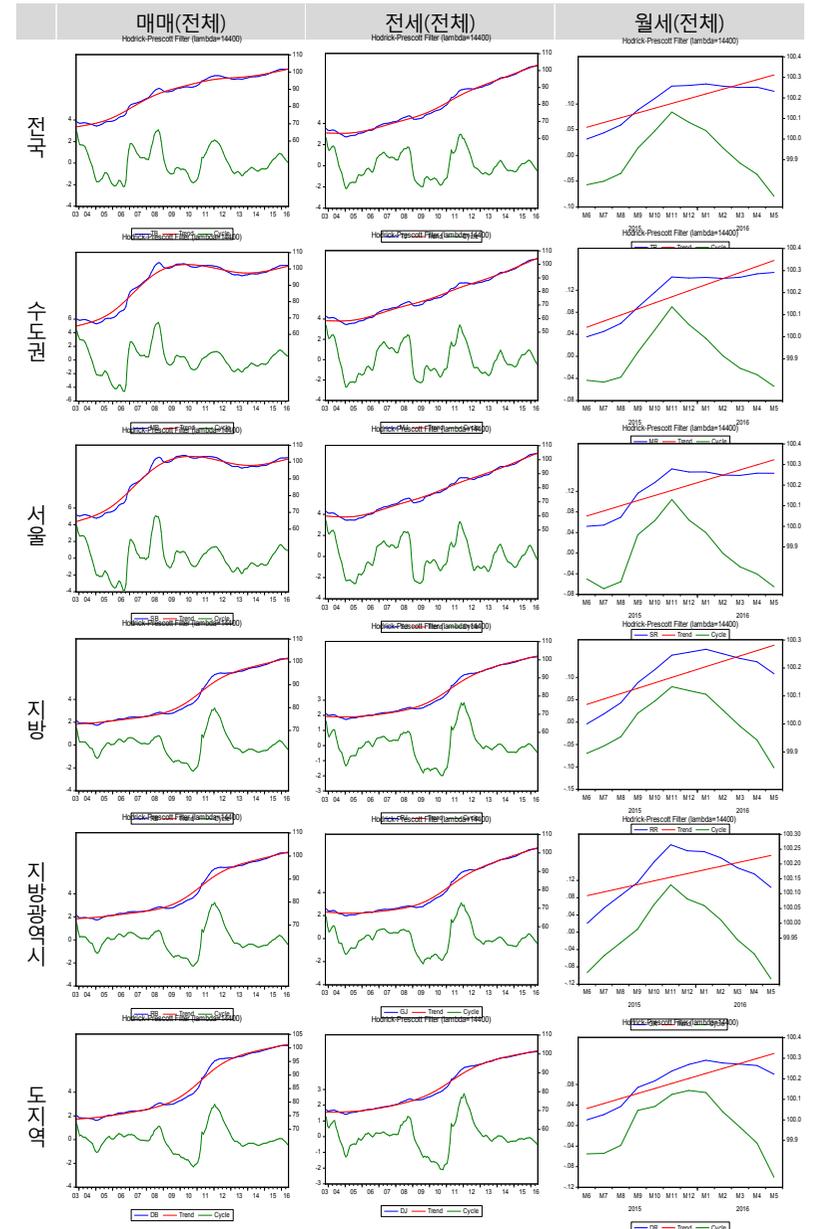
- 시계열에서 장기추세와 순환변동을 구하는 기법으로 **순환변동을 가지고 국면진단**.
- **경기변동은 저점→정점(상승국면), 정점→저점(하강국면)까지가 순환주기(저점→저점), 진폭(저점→정점)**
- 상승국면은 **회복(revival)과 확장(expansion)**, 하강국면은 **침체(recession)와 수축(contraction)**으로 구분

○ 지방 매매가격은 2013년 1분기 이후 **순환변동값이 플러스(+)**에서 **마이너스(-)**로 전환된 후 감소폭이 조금씩 확대되고 있어 지방 주택가격 상승은 제한적일 것으로 예상.

○ 전세가격은 서울·수도권 중심으로 추세적 상승을 유지하는 가운데 순환변동값은 **2016년 2분기 이후 일부 플러스(+)**에서 **마이너스(-)**로 전환되면서 전세가격 상승압력이 크게 둔화되고 있어 큰 폭의 상승은 없을 것으로 예상

○ 월세가격은 2011년 이후 지속적인 우하향 속에서 순환변동값이 2015년 3분기 플러스(+)로 전환되었으나, **2016년 2분기에 마이너스(-)**로 재전환되면서 하락폭이 깊어지고 있어 월세가격의 추세적 하락 전망

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



- **(주택가격 하반기 종합전망)** 시장인식, BSI지수, HP필터에 의한 종합적인 검토 결과 전국 2016년 하반기 매매와 전세가격은 1%대의 안정적 상승세를 이어가지만, 지방의 경우 하락 시현 가능성이 커질 것으로 전망. 특히 주택 소비수요가 상반기에 시행된 「여신심사 선진화 가이드라인」의 적용을 받지 않는 신규분양시장에 집중되면서 기존재고시장의 가격흐름 미약 불가피
- 지난해 연말 공급과잉 논란, 여신심사 강화, 미국 기준금리 인상 등의 요인이 복합적으로 강하게 작용하면서 올 상반기 주택시장이 급격히 위축됐으나, 2분기 들어 시장충격이 완화되어 수도권 아파트시장을 중심으로 미미한 개선이 감지됨.
- **(매매시장)** 수도권 매매가격은 미미하나 상승세가 이어질 것으로 예상되나, 지방의 경우 입주시점의 본격 도래, 공공기관 이전 마무리, 기업구조조정 등으로 가격 하방요인이 많아지면서 후반기 진입이 본격화될 것으로 보여짐.
- **(전세시장)** 하반기 금리인하 가능성이 확대되는 가운데 저금리 상황이 지속되고 있어 전세수급 불안정으로 전세가격 상승세는 계속될 것으로 전망. 하반기 전세가격 상승은 1%대로 지난해에 비해 크게 둔화되었지만 전세금 자체가 높은 상태로 전세입자의 주거비부담은 여전
- **(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. 2016년 하반기 주택가격 전망

(단위 : 전기말 대비, %)

구분	2015년				2016년				
	1~4월	상반기	하반기	연간	1~4월	상반기 ^{a)}	하반기 ^{a)}	연간 ^{a)}	
매매	전국	1.1	1.8	1.7	3.5	0.06	0.2	0.8	1.0
	수도권	1.3	2.3	2.1	4.4	0.07	0.3	1.2	1.5
	지방	0.9	1.4	1.3	2.7	0.05	보합	약보합	약보합
전세	전국	1.7	2.6	2.2	4.8	0.5	0.7	1.3	2.0
	수도권	2.4	3.9	3.2	7.1	0.7	1.0	1.5	2.5
	지방	1.0	1.5	1.3	2.8	0.3	0.5	0.5	1.0
월세	전국	-	-	0.3	-	-0.01	약보합	약보합	약보합
	수도권	-	-	0.3	-	0.02	보합	보합	보합
	지방	-	-	0.3	-	-0.03	약보합	약보합	약보합

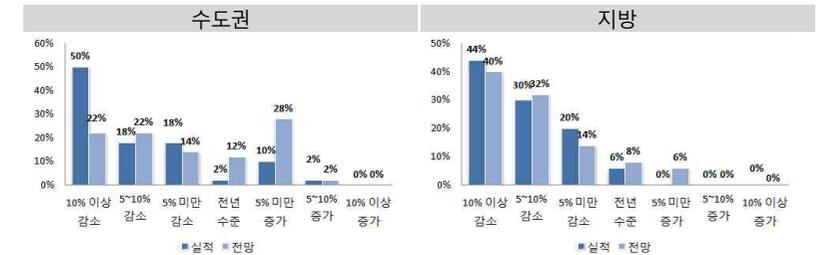
주 : 주택가격은 한국감정원의 주택가격지수(월세는 월세 통합가격지수)를 활용했으며, e)는 연구원의 추정치임.
 *월세가격은 '15.6월부터 공표되기 시작해서 '15년 상반기 및 연간 가격상승률이 없음.

2. 주택거래 하반기 전망

시장인식	하반기 매매거래 감소 응답비중, 수도권 58%, 지방 86%
거래전망	전국 하반기 주택매매거래 약 45만건('10~'14, 5년간 평균)

- 전국적으로 수도권·지방 모두 주택매매거래가 감소할 것이라는 인식이 높은 상황임. 거래감소 인식은 수도권보다 지방이 더 높아 지방의 매매거래가 큰 폭으로 감소할 것이라는 인식이 우세
- 2016년 하반기에 주택매매거래가 증가할 것이라는 응답비중이 수도권은 30%, 지방은 6%에 불과해 전국적으로 매매거래 증가는 어려울 것으로 보임. - 반면에 매매거래가 감소할 것이라는 응답비중이 지방은 86%로 매우 높은 수준이며, 수도권도 지방보다 낮지만 58%가 매매거래가 감소할 것이라고 인식

■ 그림 20. 지역별 주택거래 실적 및 전망에 대한 시장인식



자료 : 연구원 자체 조사결과

- 주택거래 BSI조사 결과를 토대로 하반기 주택매매거래량을 추정해보면, 하반기에 약 45만 건의 거래가 예상되면서 올 한해 약 93만건의 거래가 있을 것으로 전망. 이는 2015년 120만건 대비 약 22%가 감소한 거래량 수준임.
- 하반기에 수도권은 전년 동기비 약 15%가 감소한 26만 건이 거래되면서 올 한해 51만 건이 거래되고, 지방은 전년 동기비 약 32%가 감소한 19만 건이 거래되면서 올 한해 약 42만건이 거래될 것으로 전망됨.

3. 주택공급 하반기 전망

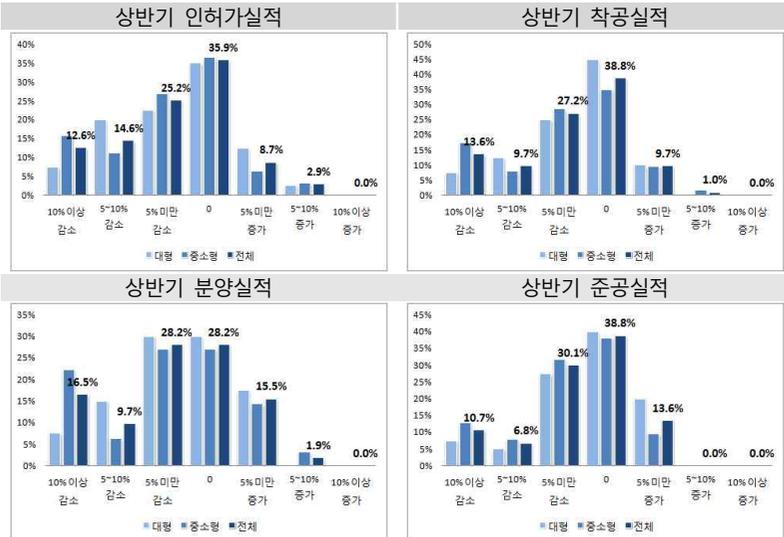
시장인식 주택사업자는 2016년 하반기에 공급물량이 감소할 것이라고 예상

공급전망 전국 하반기 인허가 27만호, 착공 25만호, 분양 19만호, 준공 24만호 전망

□ (시장인식) 주택공급이 감소할 것이라는 시장인식이 높은 상황이며, 상반기에는 분양실적과 준공실적이 증가할 것이라는 인식도 상존. 하반기에는 인허가, 착공, 분양, 준공 모두 감소할 것이라는 인식이 높은 상황

○ 상반기 인허가 실적은 지난해 하반기 실적 대비 15%미만으로 감소할 것이라는 응답이 전체의 41.7%로 높은 비중을 차지하고 있으며, 증가할 것이라는 응답비중은 전체의 6.8%에 불과

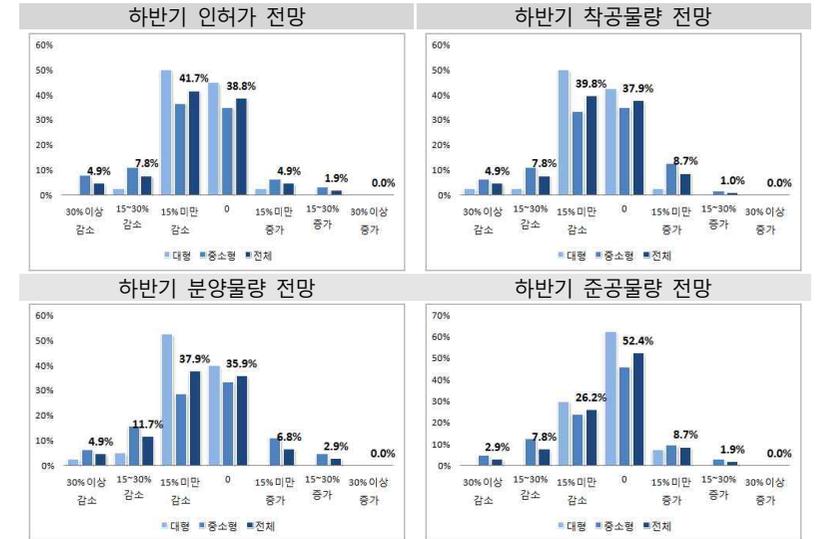
■ 그림 21. 주택공급 상반기 실적에 대한 시장인식



자료 : 연구원 자체 조사결과

○ 하반기 공급물량도 상반기 보다 감소할 것이라는 인식이 우세함. 인허가의 경우 응답자의 38.8%는 상반기 수준을 유지할 것으로 보고 있으며, 41.7%는 상반기 대비 15% 미만으로 감소할 것이라고 인식하고 있음.

■ 그림 22. 주택공급 하반기 전망에 대한 시장인식



자료 : 연구원 자체 조사결과

□ 주택공급 인식조사를 토대로 주택공급 BSI분석 결과, 2016년 하반기 주택공급 인허가 BSI는 52.4, 착공 BSI 57.3, 분양 BSI 55.3, 준공 BSI 73.8 를 기록해 상반기보다 많은 감소가 예상된다.

■ 표 30. 주택공급 BSI 결과

구분	2016년 상반기 주택건설 실적 BSI			2016년 하반기 주택건설 전망 BSI		
	대형업체	중소형업체	전체	대형업체	중소형업체	전체
인허가	65.0	55.6	59.2	50.0	54.0	52.4
착공	65.0	57.1	60.2	47.5	63.5	57.3
분양	65.0	61.9	63.1	40.0	65.1	55.3
준공	80.0	57.1	66.0	77.5	71.4	73.8
종합	68.8	57.9	62.1	53.8	63.5	59.7

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, 상반기 추세, BSI지수 등을 종합적으로 검토한 결과 2016년 하반기에는 인허가 27만호, 착공 25만호, 분양 26만호, 준공 24만호로 전망

- **(인허가실적)** 올 4월까지의 인허가물량은 총 22.3만호로 전년동기비 30.9%가 증가한 물량으로 상반기 추세를 적용해보면 상반기까지 37만호의 물량이 공급될 수 있을 것으로 보여지며, 주택사업자를 대상으로 조사한 하반기 BSI 공급전망지수를 고려하여 **2016년 하반기 인허가 물량을 추정해보면 상반기 추정물량 대비 약 △26% 정도 감소한 27만호 수준이 될 것으로 전망됨.**
- **(착공물량)** 주택사업자를 대상으로 조사한 하반기 BSI 착공전망지수와 인허가 물량 대비 착공물량 비중*을 고려하여 **2016년 하반기 착공물량을 추정해보면 약 25만호로 상반기 추정물량(약 30만호) 대비 약 18%가 감소할 것으로 전망됨.**

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

- **(분양물량)** 올 4월까지의 분양물량 공급추이와 주택사업자들을 대상으로 조사한 BSI지수를 고려하여 **2016년 하반기 분양물량을 추정해보면 약 26만호가 분양되면서 올 한해 54만호가 분양될 것으로 전망됨.**
- **(준공물량)** 주택건설사업의 평균 사업기간*을 고려하여 2013~2015년에 착공한 물량과 주택사업자를 대상으로 조사한 BSI지수를 고려하여 **2016년 준공물량을 추정해보면 하반기에 약 24만호가 준공되면서 올 한해 약 49만호가 준공될 것으로 전망됨.**

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

■ 표 31. 2016년 하반기 주택공급 전망

(단위 : 만호)

구분	2015년				2016년				
	1~4월	상반기	하반기	연간	1~4월	상반기(e)	하반기(e)	공급 추정량(e) (5~12월)	연간(e)
인허가	17.0	30.0	46.5	76.5	22.3	37	27	41.7	64
착공	16.8	28.9	42.8	71.7	18.4	30	25	36.6	55
분양	11.3	21.8	30.8	52.5	10.8	28	26	43.2	54
준공	12.0	19.0	27.1	46.0	15.0	25	24	34.0	49

주 : e)는 연구원의 추정치임. 공급추정량은 (연간추정량-1~4월 누적 실적)임.

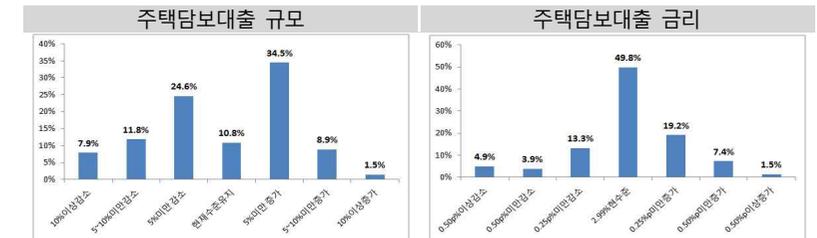
4. 주택금융 하반기 전망

시장인식	주택담보대출 5% 미만 증가 응답비중 가장 높아, 금리는 상승 추세
금리전망	미국 금리인상 시점과 연동이 불가피한 가운데 국내 기준금리 인하 가능성 확대. 25bp수준의 기준금리 추가 인하 전망(1bp=0.01%)

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

- 2016년 하반기 주택담보대출 규모가 증가할 것이라고 응답한 비중이 전체 응답자의 45%, 감소할 것이라고 응답한 비중이 44%로 하반기 주택담보대출은 현 수준을 유지할 것으로 판단됨.
 - 지난 2월(수도권)과 5월(지방)에 시행된 「여신심사 선진화 가이드라인」 영향으로 잠시 주춤했던 주택담보대출은 분양시장 활황으로 중도금대출(집단대출) 수요가 늘어나면서 증가하고 있는 것으로 판단됨.
- 2016년 하반기에 주택담보대출 금리는 현재 수준(16.2월 기준 2.99%)을 유지하거나 상승할 것이라고 응답한 비중이 전체의 78%를 차지하고 있으며, 현재 보다 하락할 것이라고 응답한 비중은 22%임.
 - 주택담보대출 금리는 금리 파급경로에 따라 기준금리와 연동되므로, 향후 기준금리의 향방에 따라 결정될 것으로 보이며, 저금리가 지속되면서 당분간 2~3% 초반대의 금리가 유지될 것으로 판단됨.

■ 그림 23. 2016년 하반기 주택담보대출 규모와 금리 전망에 대한 시장인식



주 : 주택담보대출규모 현재수준은 '16년 2월 기준(505조원)이며 주택담보대출금리 현재수준은 '16년 2월 기준(2.99%) 임
자료 : 연구원 자체 조사결과

□ 국내경제 회복세가 더디게 진행되면서 금리인하가 있을 것으로 예상

- 금리전망기관에서 **올 하반기에 금리 인하를 전망**하고 있으나, 미국의 6월 금리 인상 가능성으로 인한 금리 인상 가능성도 상존
 - 한국금융연구원은 경기 회복이 기대에 미치지 못하면서 금리상승 압력이 당초 예상보다 감소할 것으로 전망
 - 한국은행은 성장세 지원을 강조한 점 등에서 **금리인하 가능성을 시사**하고 있으나, 신입 금통위원 부임과 정책공조 여부, 국내 경제지표 흐름 등에 따라 **금리인하 시점이 지연될 가능성**도 존재
 - 반면, LG경제연구원은 6월경으로 예상되는 미국의 정책금리 인상이 이루어질 경우에는 국내금리도 하락세를 멈추고 소폭 상승할 것으로 전망함. 다만 시중금리가 오르더라도 금리상승폭은 제한적일 것으로 봄.

■ 표 32. 주요기관의 2016년 하반기 금리 전망

구분	2016년 하반기 금리전망
한국은행	금리인하 가능성
한국경제연구원	기준금리 인하 기대, 경기 하강 우려로 시장금리 하락세 지속
LG경제연구원	저금리 기초 지속, 미국 정책금리 인상시 국내금리 소폭 상승
한국금융연구원	저금리 현상 지속

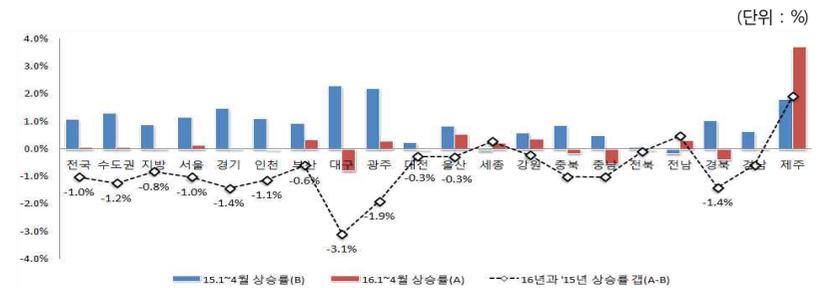
- 미국 연방준비제도(Fed)의 하반기 금리인상 시점에 대한 불확실성이 커지면서 한국은행의 기준금리 정책방향 결정에 혼란이 가중되고 있음.
 - '16년 상반기에 기 시행된 「여신심사 선진화 가이드라인」으로 가계의 원리금 상환부담이 커졌기 때문에, 미국 금리인상에 따른 국내 금리인상은 가계 부담으로 작용해 가계의 소비위축이 불가피함.
- **2016년 하반기**는 기 시행된 「여신심사 선진화 가이드라인」으로 위축된 시장분위기가 기 확정된 주택담보인정비율(LTV)과 총부채상환비율(DTI) 규제완화 연장으로 확정되면서 시장 불확실성 리스크가 줄어들음.
- 그러나 여전히 가계부채 건전성 관리가 중요하고 기준금리 인하시 발생하는 자본유출에 대한 우려가 여전하기 때문에 하반기 주택금융시장은 금리인하론이 지속되면서, 인하시점과 인하폭에 대한 논란이 계속될 것임.
 - 최근 미국 연방준비제도(Fed)의 금리결정 시나리오와 영국이 브렉시트 국민투표 등 대외 이벤트 예정으로 금융시장의 불안정성과 변동성이 커지면서 국내 기준금리를 움직이는 것이 부담으로 작동하고 있는 것으로 판단됨.

IV 주택시장 전망의 요약 및 시사점

1. 주택시장 상반기 여건 종합

- (주택가격) '16년 4월까지 주택매매가격은 전년 동기대비 **상승폭이 크게 축소되면서 보합세를 보이고** 있으며, 일부지역에서는 하락세로 전환됨. 지방에서는 지난해 상승을 주도한 대구지역의 하락세가 두드러지게 나타남.
- 서울지역만 **미미한 상승세를 유지**하고 있고, 지난해까지 지방시장의 상승을 견인했던 광역시의 상승세도 큰 폭으로 축소되었음. **제주지역만 지난해보다 상승폭이 확대**됨.

■ 그림 24. '16년 주택매매가격 상승률 vs. '15년 주택매매가격 상승률(1~4월 기준)



자료: 한국감정원 재분석

- 올 들어 4월까지 아파트는 수도권 85㎡이하 규모만 상승세를 보이고 있으며, 전 지역 모든 규모의 하락세 시현 중. 반면에 전국적으로 **연립 및 단독주택의 상승세가 지속**되고 있음.
 - 지방 소형아파트(60㎡이하)는 4월까지 누적상승률이 하락(-0.2%↓)했지만, 소형 단독주택과 연립주택은 4월까지 누적상승률이 0.2~0.3%로 상승하고 있음.
 - 수도권의 경우 미미한 가격상승세가 감지되는 가운데, 아파트는 85㎡이하만 미미한 상승을 보이고 85㎡초과 규모는 하락세를 보이고 있지만, 단독·연립은 미미한 상승세가 지난해에 이어 지속되고 있음.

- 단독 및 연립가격의 상승은 재개발·재건축 등 정비사업 추진에 따른 단독·연립 주택 멸실에 따른 수급불일치와 아파트 대체재로서 도심 인근에 있는 단독·연립 선호가 증가하면서 나타난 결과로 판단됨.

■ 표 33. 주택매매가격 월평균상승률(상승압력) 수준

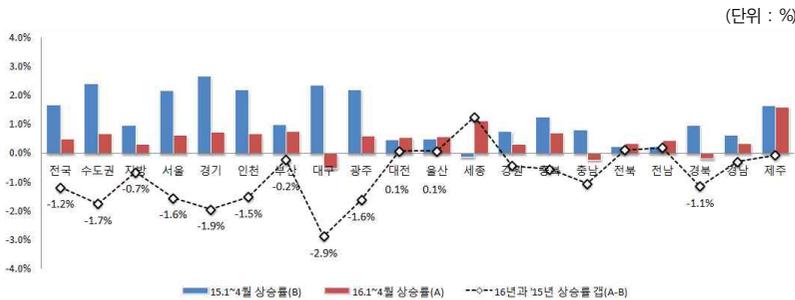
(단위 : %)

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	0.06	0.01	-0.06	0.00	-0.03	0.00	0.02	-0.02	0.01	0.02	0.01
[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	-0.05	-0.02	-0.02	-0.02	-0.04	0.05	0.07	0.08	0.07	0.07	0.06

자료: 한국감정원 재분석

○ (전월세가격) 전세가격은 올해 들어 상승폭이 크게 둔화되었으며, 지난해 전세값 급등현상이 있었던 대구는 매매가격 하락과 더불어 전세가격도 하락세를 시현하고 있음. 반면에 세종은 미미한 상승세로 전환되었고, 주택 가격이 여전히 강세인 제주만 전세값도 높은 상승세를 보이고 있음.

■ 그림 25. '16년 주택전세가격 상승률 vs. '15년 주택전세가격 상승률(1~4월 기준)



자료: 한국감정원 재분석

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

- 지방도 지난해보다 전세가격 상승폭이 둔화되었으나, 중소형 규모의 주택보다는 중대형 규모의 전세값 상승압력이 더 큰 상황이며, 연립·단독보다는 아파트 전세값 상승압력이 더 높음.

■ 표 34. 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	0.26	0.25	0.19	0.21	0.21	0.11	0.10	0.04	0.04	0.03	0.00
[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	0.06	0.11	0.24	0.16	0.11	0.04	0.06	0.03	0.04	0.06	0.03

자료: 한국감정원 재분석

○ (전세금 수준) 전국 전세가격은 1억 5,186만원임(올 4월 기준, 중위가격). 2년 전과 비교해 1,923만원이 오른 수준으로 14.5%가 상승했으며, 전세 재계약을 원하는 가구는 평균적으로 1,923만원의 보증금을 추가로 마련해야 함. 특히 아파트 재계약은 3,185만원의 추가 보증금 마련이 필요함.

- 서울 강남4구의 아파트 전세금은 5억원 수준으로 4월 기준으로 4억 9,327만원임. 2년 전 보다 1억 1,618만원이 상승한 수준으로 강남4구에서 전세 재계약을 희망하는 가구는 평균적으로 1억원 이상의 높은 추가 전세보증금을 마련해야 함.

- 현재 주택금융공사의 일반전세자금보증은 임차보증금 4억원 이하인 전(월)세를 대상으로 공급하기 때문에 강남4구 지역에서 전세로 살기를 희망하는 중산층 가구가 강남4구에 진입하는 것은 더 어려워지고 있는 것으로 파악됨.

표 35. 전세금 상승 수준(중위가격 기준)

(단위 : 천원, %)

구분		전국	수도권	(서울)	(강남4구)	지방광역시	기타지방
2014년 (4월 기준)	전체	132,626	180,240	238,822	328,504	116,235	69,988
	(아파트)	161,663	206,805	283,987	377,089	136,120	98,565
2016년 (4월 기준)	전체	151,862	209,129	274,825	413,217	132,865	77,983
	(아파트)	193,516	255,963	351,727	493,273	162,572	108,687
2년간 상승분	전체	19,236	28,889	36,003	84,713	16,630	7,995
	(아파트)	31,853	49,158	67,740	116,184	26,452	10,122
2년간 상승률	전체	14.5	16.0	15.1	25.8	14.3	11.4
	(아파트)	19.7	23.8	23.9	30.8	19.4	10.3

자료: 한국감정원 재분석(중위가격)

□ (주택거래) '16년 1~3월 동안 총 주택거래량은 32.7만 건으로 지난해 동기간 대비 △16.1%(↓)가 감소했음. 세부적으로 보면 주택매매거래는 △26.1%로 크게 감소했으나 분양권거래는 전년 동기비 3.4%가 증가한 10.2만건이 거래됨. 최근 분양시장 활황에 따라 분양권 거래가 크게 증가하고 있음.

○ 수도권은 매매거래는 감소했으나 분양권 거래가 큰 폭으로 증가하고 있으며, 지방광역시는 매매 및 분양권거래 모두 감소하고 있음. 기타지방은 주택매매거래가 감소하면서 주택거래가 줄고 있지만, 분양권거래는 여전히 증가세

- 매매거래 증가율(%) : 수도권 -26.1%, 지방광역시 -34.9%, 기타지방 -19.0% (16년 1~3월 전년 동기비 기준)
- 분양권거래 증가율(%) : 수도권 35.2%, 지방광역시 -31.1%, 기타지방 6.7% (16년 1~3월 전년 동기비 기준)

○ 전국적으로 매매거래는 크게 감소하고 분양권거래는 꾸준히 증가. 이는 올 상반기에 「여신심사 선진화 가이드라인」이 시행되면서 재고주택시장에는 대출규제가 적용되지만, 신규 분양시장은 가이드라인 적용이 제외되면서 주택투자수요가 분양시장에 집중되고 있는 결과로 파악됨.

- 총 주택거래에서 매매거래 비중이 차지하는 비중은 '16년 3월 누적분 기준 60.9%로 지난해 동기 대비 8.5%p가 감소한 수준임. 반면에 분양권거래비중은 31.2%로 지난해 동기 대비 25.2%보다 6%p가 증가함.
- 매매거래 중심의 거래감소로 총 주택거래가 감소하고 있는데, 분양권거래가 지속적으로 증가하는 것은 단기적 차익을 기대한 투기수요가 분양시장에 집중되고 있어 나타나는 현상으로 향후 입주시점에 부담으로 작용할 수 있음.

표 36. 총 주택거래 추이

(단위 : 천건, %)

구분	2014년	2015년	1~3월 누적		(전년 동기 대비 상승률)
			2015년	2016년	
총 주택거래(A)	1,447	1,720	389	327	-16.1%
주택매매거래(B)	1,005	1,193	270	199	-26.1%
분양권거래(C)	358	431	98	102	3.4%
매매거래비중(B/A,%)	69.5	69.4	69.4	60.9	-
분양권거래비중(C/A,%)	24.7	25.1	25.2	31.2	-

자료: 국토교통부

○ 매매거래는 수도권 비아파트의 거래가 증가했음. 특히 수도권의 단독다가구거래는 올 3월까지 전년 동기비 9.2% 증가, 연립다세대는 2.3%가 증가해 아파트거래 감소율 △37.9%와 큰 차이를 보이고 있음.

- 서울시를 비롯한 수도권의 전세가격 상승이 지속되면서 주택구입가격 부담이 크지 않은 비아파트로의 매매전환이 계속되면서 비아파트의 거래가 증가하고 있는 것으로 파악됨.
- 특히, 서울 강남권의 아파트 전세가격 수준은 경기도의 중위 주택가격 수준으로 서울에서 적정수준의 주택을 마련하지 못한 30~40대 소비자들이 경기도 주택으로 이주를 진행하고 있는 것으로 파악되며, 이러한 이동은 당분간 진행

○ (전월세거래) '16년 1~3월 총 전월세 거래는 39만 건으로 전년 동기(39.9만 건) 대비 △2.2% 감소(↓)하면서 전월세거래가 소폭 감소했으나, 유형별로 보면 전세거래는 수도권에서 큰 폭으로 감소(△12.7%↓)하고 있으나, 물량 자체는 13.3만건으로 11.3만건의 월세보다 여전히 많음.

- '16년 1~3월까지 전국 전세거래는 20.8만 건이며, 월세거래는 18.2만 건으로 전세거래 시장 규모가 월세거래시장 규모의 1.1배임(수도권 1.2배, 지방 1.1배).
- 전월세거래시장에서 월세거래가 꾸준히 증가하고 있지만 물량측면에서 보면 여전히 전세거래규모가 월세거래규모보다 크기 때문에 전세수급 불일치로 인한 전세가격 상승 불안은 당분간 지속될 수밖에 없음.

○ (주택거래시장 규모) 주택거래시장은 매매 및 분양권을 포함하는 주택거래, 전세거래, 월세거래로 구성되며, 주택관련 거래는 '16년 1~3월까지 총 71.6만 건으로 전년 동기비 △9.1%가 감소(↓)해 지난해까지 확대되던 주택거래시장 규모가 올 들어 축소되었음.

- 월세거래 증가에도 불구하고 주택매매거래와 전세거래가 크게 감소하고 있기 때문이며, 주택매매거래 감소는 수도권보다 지방에서 매우 두드러지게 나타남.
- 전체 주택관련 거래에서 수도권 주택거래와 전세거래 비중은 감소하고 월세거래 비중은 증가. 반면에 지방은 주택거래 비중만 감소하고 전세 및 월세거래 비중은 증가하고 있음. 월세거래 비중은 수도권이 28.8%로 30%에 근접함.
- '16년 1~3월 누적 주택거래 유형별 비중(%), 주택거래 : 전세거래 : 월세거래
(전 국) '15년(49.4 : 28.8 : 21.8) → '16년(45.7 : 29.1 : 25.4) ⇨ 갭(%p) 3.7↓ : 0.2↑ : 3.6↑
(수도권) '15년(39.2 : 35.9 : 24.9) → '16년(37.4 : 33.8 : 28.8) ⇨ 갭(%p) 1.8↓ : 2.1↓ : 3.9↑
(지방) '15년(61.0 : 20.7 : 18.2) → '16년(55.3 : 23.3 : 21.4) ⇨ 갭(%p) 5.8↓ : 2.6↑ : 3.2↑

□ **(주택공급)** '16년 1~4월 동안 인허가 22.3만호, 착공 18.4만호, 분양 10.8만호, 준공 15.0만호로 전년 동기 대비 각각 30.9%, 9.5%, △4.0%, 25.5%로 분양을 제외한 주택공급이 모두 증가해 확장 흐름을 이어가고 있음.

- 인허가는 전국적으로 증가하고 있지만 수도권보다 지방의 증가율이 더 크고, 비아파트보다는 아파트 인허가가 크게 증가하고 있음. 착공은 서울과 지방의 모든 주택유형에서 증가하고 있음.
- 분양은 지방에서 많이 증가하고 있으며, 인천을 중심으로 수도권은 분양이 전년 동기비 크게 감소하고 있음. 유형별로 살펴보면 임대분양은 많이 늘고 있지만, 일반분양과 정비사업과 지역주택조합사업에 의한 조합원분양은 감소
- 준공(입주)물량은 서울과 경기를 중심으로 많이 증가하고, 비아파트 보다는 아파트 물량이 크게 증가하고 있어 전월세시장 안정화에 기여 가능
- 미분양 주택은 4월말 기준으로 5.3만호 수준으로 1월 6만호까지 상승한 후 지속적으로 감소하고 있어 시장에 부담을 줄 정도의 수준은 아닌 것으로 판단됨. 다만 지방 미분양이 3.1만호로 소폭 증가하고 있는 상황에서 5월 「여신심사 선진화 가이드라인」 시행으로 기존재고주택에 대한 주택수요가 위축되고 분양시장에 주택수요가 집중될 경우 미분양 증가 우려 상존
- 지난해에 이어 여전히 청약경쟁률이 4월 기준으로 전국 23.3대 1의 높은 수준을 이어가고 있지만, 분기별 평균 청약경쟁률을 살펴보면 서울의 경우 낮아지고 있으며, 일부지역에서는 미달하는 모습이 나타나면서 양극화를 보이고 있음. 특히 민간아파트의 초기분양률이 대구·광주 등 지역에서 큰 폭으로 낮아지고 있기 때문에 미분양 증가 우려가 커지고 있음.

- **(주택금융)** 기준금리가 1.5%를 유지하고 있는 상황에서 정부의 정책모기지 공급 확대 정책과 주택시장 개선으로 대출수요가 증가했으나, 올 상반기 「여신심사 선진화 가이드라인」이 시행되면서 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 추가적인 기준금리 인상 가능성 및 경기 회복세 불안, 브렉시트, 신흥국 경기불안 등 복잡해진 대외 경제여건과 국내 경제성장률이 2% 후반으로 전망되면서 내수 중심의 확장적 거시정책을 운용해야함에 따라 국내 기준금리 인하론이 제기되고 있음.

2. 주택시장 하반기 전망 종합 및 시사점

- **2016년 상반기 주택시장**은 대내외적 요인에 의해 급격히 위축되었으나, 2분기에 LTV·DTI 규제완화 연장 확정 및 「여신심사 선진화 가이드라인」의 시행이 정착되면서 수도권 아파트시장을 중심으로 가격의 미미한 개선 기대
- 지난해 말부터 시작된 공급과잉 논란과 집단대출 규제 강화 및 여신심사 강화, 미국 기준금리 인상 등의 요인이 복합적으로 강하게 작용하면서 올해 들어 주택시장이 급격히 위축됨.
- 4월 이후 수도권 아파트시장을 중심으로 주택가격 개선 기대감이 회복되면서 하반기 주택가격은 안정세를 보이고 거래·공급은 예년수준으로 감소될 것으로 전망
- 하반기에 전국 매매가격 0.8%, 전세가격 1.3%가 상승하면서 올 한 해 동안 전국적으로 매매가격과 전세가격 모두 1~2%대의 안정적 상승세가 전망되지만, 지방 매매시장은 하반기 약보합이 유지되면서 올 한 해 약보합 시장이 형성될 것으로 전망

- 하반기 거래·공급 감소는 지난해 급증한 물량에 대한 **기저효과**로 지난해를 제외한 최근 5년(2010~2014년) 동안 하반기에 거래된 평균 거래량(약 44.5만호)과 평균 인허가량(약 31.1만호)과 유사한 수준이 될 것으로 전망
 - **2016년 상반기 주택공급시장** 분위기는 지난해 공급시장 분위기가 이어지면서 물량이 증가하고 있으나 하반기에는 예년 수준으로 감소할 것으로 전망됨. 다만 **상반기 공급물량이 전년 동기보다 많은 물량으로 향후 시장 부담으로 작용할 수 있는바, 적정수준의 공급물량 관리가 필요**
- **2016년 하반기 주택시장 5대 영향변수는 공급, 기업구조조정, 가계부채, 대출규제, 금리**로 지난해 연말에 주요한 영향변수로 선정되었던 '전세'는 가격상승률이 크게 둔화되면서 주요 영향변수에서 제외되고 기업구조조정이 주요 영향변수로 선정됨.
- **2016년 하반기에 집중해야 하는 것은 상반기에 급격히 위축된 수도권 주택 시장여건을 개선하고 후퇴기에 진입하고 있는 지방주택시장이 경착륙하지 않도록 시장충격을 최소화하는 것임.**
- 기업구조조정으로 실업이 발생하면 가계의 소득감소와 소비위축으로 이어져 주택시장에 직간접적인 영향을 미치기 때문에 주택시장의 불확실성이 커질 수 있는 바, 이에 대한 준비가 필요함.
- 이러한 상황에서 **2016년** 하반기는 상반기에 급증한 주택공급이 부담일 수 있음. 또한, 그동안 유예된 임대소득과세(2017년분부터 적용하여 2018년 징수)에 대한 도입 여부가 확정되어야 하는 시점으로 주택시장 하방요인으로 작동될 수 있는 바, **주택시장 재 침체 문제를 사전적으로 대응할 필요가 있음.**
- 2016년 상반기 인허가 실적은 주택시장에 대한 불확실성 리스크가 확대되는 가운데, 지난해의 공급분위기가 이어지면서 「여신심사 선진화 가이드라인」 시행 전에 공급하려는 사업적 심리가 반영된 결과로 판단됨.
 - 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**