

## 부동산시장 동향 &lt;Summary&gt;

## [ 주택 및 토지 시장 ]

- 주택 가격 : 6월 전국 주택매매가격(-0.09%)은 하락세 지속
  - 전국 주택매매가격은 전반적인 거래량 위축, 공급 부담, 정부의 규제강화기조 지속 등으로 하락세가 지속되나, 수도권 및 일부 지역 상승세 전환
  - 6월 KB부동산 매매전망지수는 대전이 100을 넘어섰으나, 전국적으로 여전히 '하락전망' 우세
  - 한편, 전세가격(-0.10%)은 여름 비수기 돌입으로 하락세 지속
- 주택 거래 : 주택거래시장은 감소폭이 축소되면서 다소 회복세
  - 5월 주택매매거래량은 비수도권에 비해 수도권의 감소폭이 큰 편이나 감소폭 점차 축소
  - 5월 미분양아파트는 전월과 유사한 수준이나, 지역별로 인천이 3천호를 넘어선 것이 두드러짐
- 주택 공급 : 분양 당초 계획대비 지연, 분양가 상한제 시행 여부가 향후 변수
  - 6월 분양물량은 약 2.6만호로 당초 예정되어 있던 4만호에 크게 미달되었으며, 분양가 상한제 도입 여부가 향후 분양시장에 변수로 작용
  - 6월 아파트 입주물량은 4.5만호로 전년동월대비 5.8% 증가
- 토지 : 수도권 3기 신도시 예정 지역 중심으로 토지가격 상승폭 확대
  - 5월 전국 토지가격은 전월대비 0.33% 상승하였으며, 수도권 일부지역 및 신도시 예정 지역 중심으로 상승세 지속
- 부동산 금융 : 부동산 펀드 관심 지속, 리츠도 꾸준히 증가
  - 6월 부동산 펀드 신규설정액은 1.91조원으로 전월대비 9.3% 증가하였으며, 리츠수와 자산 규모도 꾸준히 증가

## [ 상업용 시장 ]

- 상가 : 세종시 집합상가 투자여건 악화 흐름 지속
  - 세종시 임대가격지수 하락에 따라 투자수익률이 하락세를 보이면서 투자여건 악화 지속
- 오피스텔 : 경기 오피스텔 입주물량 지속적으로 증가
  - 2019년 이후 경기지역 오피스텔 입주물량이 빠른 속도로 증가하면서 매매시장 약세
- 오피스 : 오피스 투자 리츠 규모 확대, 가격 상승으로 인한 배당수익률 하락
  - 오피스 투자 목적으로 운영중인 리츠의 총 투자규모는 증가세를 보이고 있으나, 배당수익률은 하락세

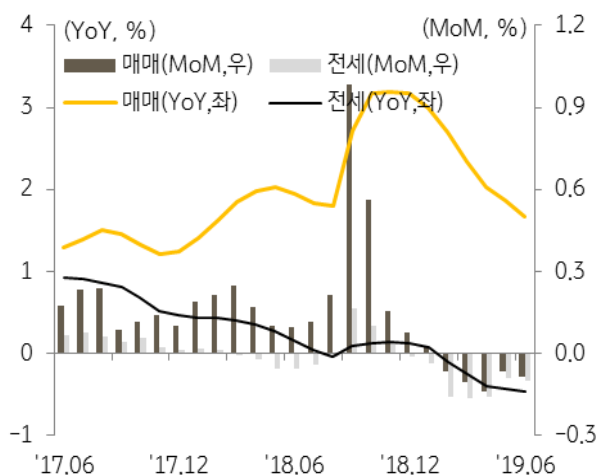
## [주택 가격] 전국 주택매매가격 하락세 지속, 수도권 일부 지역은 회복세

전국 주택매매가격  
하락세 지속되나,  
수도권 소폭 상승

2019년 상반기  
전국 주택전세가격  
하락세 지속

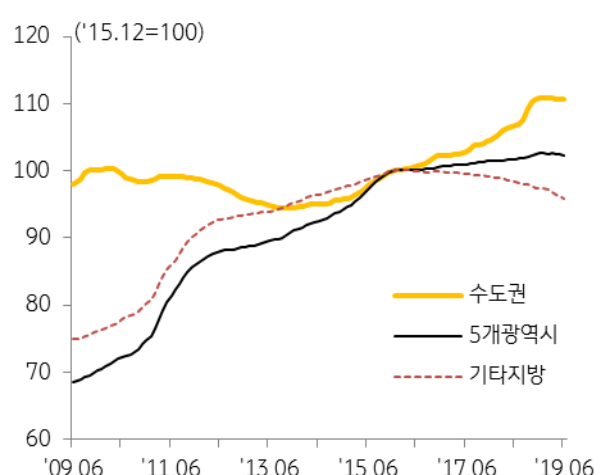
- 6월 전국 주택매매가격(전월대비 -0.09%)은 하락세 지속
  - 전국 주택매매가격은 전반적인 거래량 위축, 공급 부담, 정부의 규제강화기조 지속 등으로 하락세가 지속되나, 수도권 및 일부 지역 상승세 전환
  - ※ 전국 주택매매가격 변동률(%): 3월(-0.10)→4월(-0.14)→5월(-0.07)→6월(-0.09)
  - 지역별로 서울의 상승으로 인하여 수도권은 0.01% 상승하였으나, 5대광역시(-0.09%), 기타지방(-0.33%)은 하락폭 확대
- 2019년 상반기 전국 주택매매가격은 0.44% 하락하면서 작년 상반기(1.02%)대비 크게 하락
- 6월 전국 주택전세가격(전월대비 -0.10%)은 7개월 연속 하락
  - 전세시장의 여름 비수기 돌입 및 입주물량 증가에 따라 전세가격의 하락 흐름이 지속되고 있으나, 매매시장의 수요가 전세시장으로 전환됨에 따라 하락폭이 크지는 않음
  - ※ 전국 주택전세가격 변동률(%): 3월(-0.17)→4월(-0.16)→5월(-0.09)→6월(-0.10)
  - 지역별로 수도권(-0.07%), 5개광역시(-0.08%), 기타지방(-0.20%) 모두 전월대비 하락하면서 전국적인 하락세 지속
- 2019년 상반기 전국 주택전세가격은 0.71% 하락하면서 작년 상반기(-0.11%)에 비해 하락폭 확대

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이



자료: KB국민은행

## [주택 가격] (수도권) 서울 2개월 연속 상승하면서 지역 내 가격 격차 확대

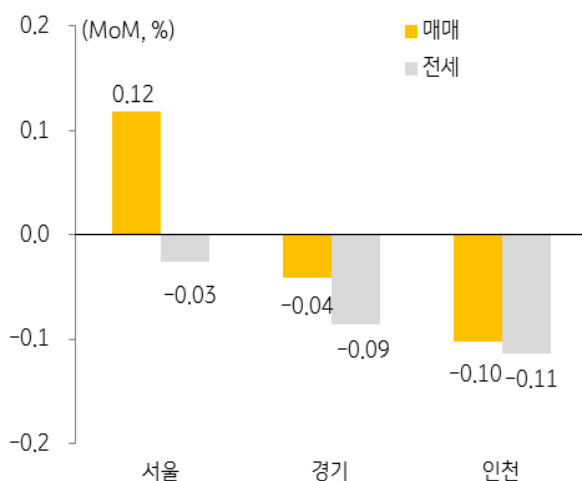
서울 주택매매가격  
전월대비 상승폭  
확대되며, 2개월  
연속 상승

- 수도권 주택매매가격(전월대비 0.01%)은 서울이 2개월 연속 상승하면서 5개월만에 상승
- 지역별로는 서울(0.12%)이 상승한 반면 경기(-0.04%)와 인천(-0.10%)은 하락하면서 수도권 내에서도 서울과 서울 외의 가격 격차 확대
  - 서울은 강남 재건축 지역의 가격 회복과 함께 강북의 저평가된 소형 아파트 중심으로 거래가 체결되면서 전체적인 상승을 보였으며, 특히 서초구(0.86%)와 강북구(0.83%)에서 크게 상승
  - 경기는 3기 신도시인 부천(0.09%), 과천(0.14%) 등 일부 지역에서 소폭 상승하였으나, 경기도 지역 공급 증가에 따라 5개월 연속 하락
  - 인천은 송도 내 신규 입주물량이 누적으로 인한 영향으로 연수구(-0.70%)에서 큰 폭 하락
- 상반기 수도권 주택매매가격은 0.10% 하락하며, 작년 상반기(2.01%)에 비해 크게 감소

입주물량 집중지역  
전세가격 하락세  
지속

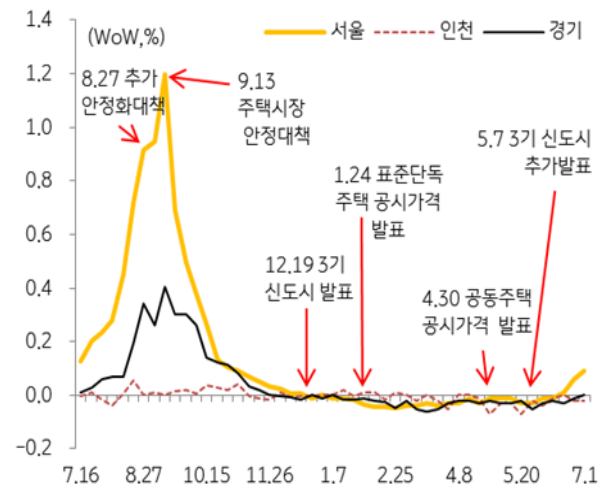
- 수도권 주택전세가격은 전월대비 0.07% 하락
  - 지역별로 서울(-0.03%), 경기(-0.09%), 인천(-0.11%) 모든 지역에서 하락세를 보임
  - 특히, 하반기 입주물량이 집중되는 서울의 강동구(-0.33%)와 인천의 연수구(-1.08%)의 하락이 두드러짐

그림 3 수도권 매매/전세가격 변동률(19.6월)



자료: KB국민은행

그림 4 수도권 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

## [주택 가격] (5개광역시) 상반기 5대광역시 주택매매가격, 지역별 차이 뚜렷

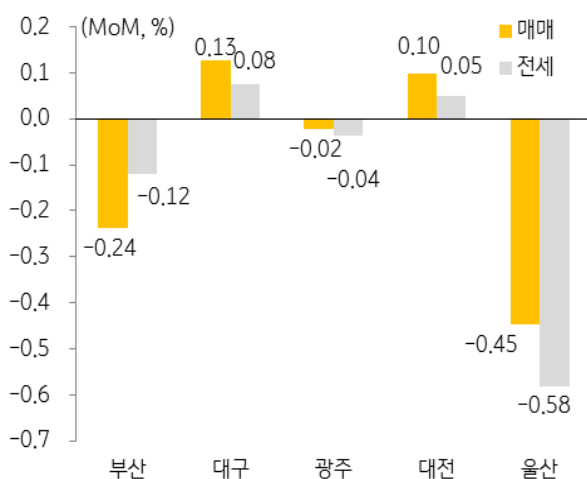
### 대전과 대구 중심으로 상승세 지속

- 5개광역시 주택매매가격(전월대비 -0.09%)은 전월대비 하락폭 확대
  - 대전(0.10%)은 5대광역시 중 가장 오랜기간 상승세가 지속되고 있으며, 상반기 주택매매가격 상승률은 0.91%를 기록
  - 대구(0.13%)는 전월대비 상승, 광주(-0.02%)는 전월대비 소폭 하락하였으나, 두 지역 모두 상반기에 타지역 대비 높은 상승률을 보임
  - 부산(-0.24%)과 울산(-0.45%)은 일부 포함지역을 제외한 대부분 지역에서 하락하며 상반기 내내 부진
- 상반기 5대광역시 주택매매가격은 0.22% 하락하며, 작년 상반기(0.29%)에 비해 감소
  - 지역별 상반기 상승률은 대전(0.91%), 광주(0.65%), 대구(0.64%), 부산(-0.68%), 울산(-3.31%)에서 지역간 뚜렷한 차이가 나타남

### 매매가격에 따라 동반 상승 및 하락

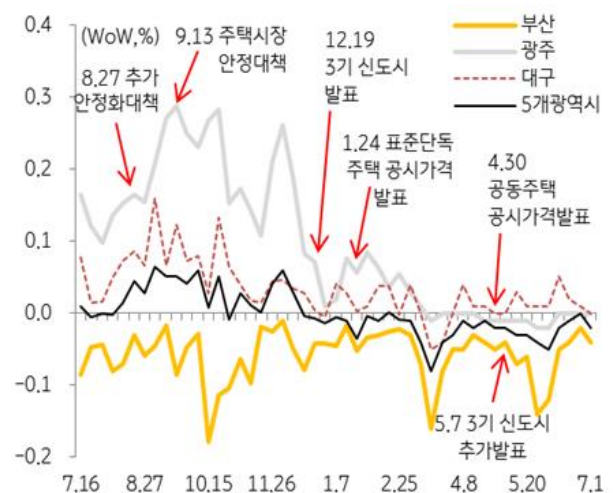
- 5개광역시 전세가격은(전월대비 -0.08%)은 6개월 연속 하락세
  - 대구(0.08%), 대전(0.05%), 광주(-0.04%)는 매매가격의 상승/하락에 따라 전세가격 또한 동반 상승/하락하는 모습을 보임
  - 부산(-0.12%), 울산(-0.58%)은 전세가격이 매매가격과 함께 장기간 지속적인 하락

그림 5] 5개광역시 매매/전세가격 변동률(19.6월)



자료: KB국민은행

그림 6] 5개광역시 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

## [주택 가격] (기타지방) 기타지방 매매/전세가격 동반 부진, 가격 하락 장기화

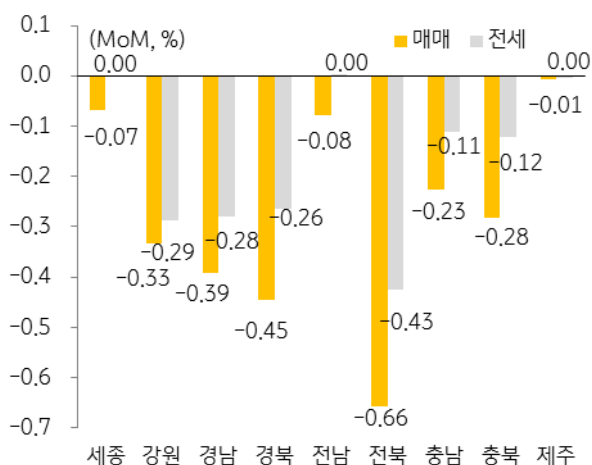
### 기타지방 전지역 2개월 연속 하락

- 기타지방의 주택매매가격(전월대비 -0.33%)은 하락폭 확대
  - 2016년 12월 이후 31개월째 하락이 지속되면서 지방 부동산 경기 침체는 다소 우려스러운 수준
  - 수도권과의 양극화가 지속되는 가운데 정부의 추가 부동산 규제 움직임에 따라 부진이 장기화될 조짐
- 기타지방 전지역에서 2개월 연속 주택매매가격 하락
  - 상대적으로 인구 유입이 증가하고 있는 세종(-0.07%)의 하락폭이 둔화되었지만 여전히 전지역에서 하락세를 보이고 있으며, 특히 전북(-0.66%)과 경북(-0.45%)에서 크게 하락
- 상반기 기타지방 주택매매가격은 1.51% 하락하였으며, 세종의 경기가 비교적 호조세를 보임

### 기타지방 전세가격 세종·전남을 제외한 전지역에서 하락

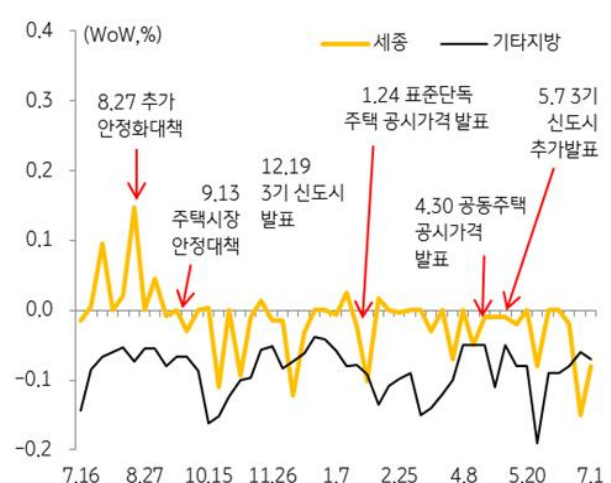
- 기타지방 전세가격은 전월대비 0.20% 하락
  - 세종(0.00%)은 매매시장에 비해 전세시장에서 상대적으로 안정세가 지속
  - 대체적으로 공급량이 많은 상황에서 상대적으로 공급이 부족한 전남(여수·순천·광양)지역이 보합세를 유지한 가운데 그 외 지역은 하락

그림 7 기타지방 매매/전세가격 변동률('19.6월)



자료: KB국민은행

그림 8 기타지방 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

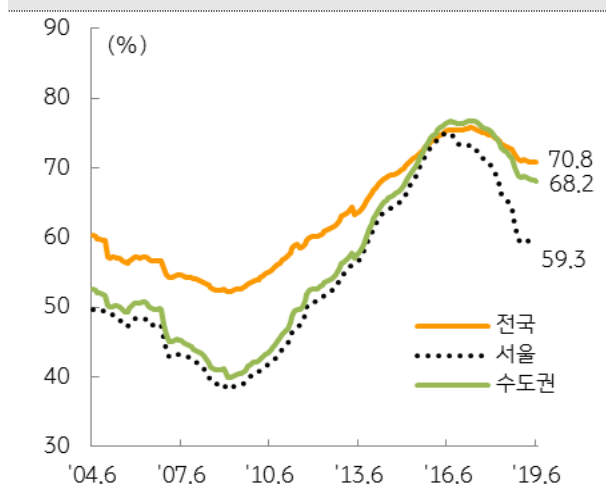
## [주택 가격] KB부동산 매매전망지수 4개월 연속 회복세 지속

상반기 아파트 매매  
대비 전세가격 비율  
보합 지속되나,  
지역간 편차 큰 편

대전 매매전망지수,  
100 초과

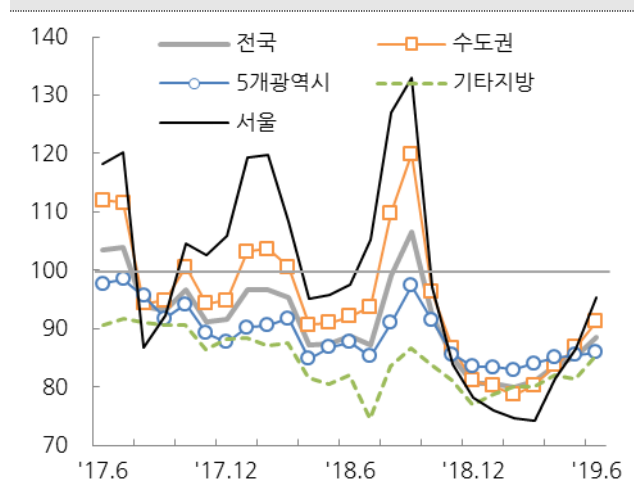
- 전국 아파트 매매대비 전세가격 비율은 70.8%로 보합 지속
  - 지역별로 수도권(68.2%), 5대광역시(71.2%)는 보합이며, 기타지방(75.9%)은 소폭 상승
  - 전국 아파트 매매대비 전세가격 비율은 주택가격의 하락과 전세가격이 동반 하락하면서 상반기에 보합세가 지속되고 있으나, 지역간 편차는 큰 편
  - ※ 아파트 매매대비 전세가격 비율 최고/최저 지역: 충북(80.2), 서울 강남구(48.9)
- 6월 전국 KB부동산 매매전망지수<sup>1</sup>(88.5)는 지속적으로 상승하여 지난해 6월(88.7)수준 회복하였으나, 여전히 ‘하락전망’이 우세
  - 지역별로 수도권(91.2), 5대광역시(86.0), 기타지방(85.3) 모두 상승
  - 전국적으로 대전이 유일하게 100을 넘어섰으며, 강북(5월:87.1→6월:96.5)이 가장 큰 폭으로 증가
  - ※ 주요지역별 매매전망지수: 서울(95.4), 경기(88.6), 인천(88.7), 부산(78.4), 광주(84.4), 대구(87.8), 대전(103.1), 울산(87.2)
- 한편, 전국 KB부동산 전세전망지수도 91.0으로 전월대비 상승하였으며, 5대광역시(90.8)를 제외한 수도권(92.0)과 기타지방(89.0) 상승

그림 9 | 아파트 매매가격 대비 전세가격비율 추이



자료: KB국민은행

그림 10 | KB부동산 매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

<sup>1</sup> KB부동산 매매/전세가격 전망지수는 3개월 후 아파트매매/전세가격에 대해 크게상승, 약간상승, 보합, 약간하락, 크게하락의 5가지 중 하나를 부동산 중개업체가 선택하여 작성된 지표로 100이면 보합이고, 100을 초과할수록 상승 비중이 높음  
(“KB부동산매매/전세가격 전망지수” = 100 + {(“크게상승”비중×1+“약간상승”비중×0.5) - (“크게하락”비중×1+“약간하락”비중×0.5)})

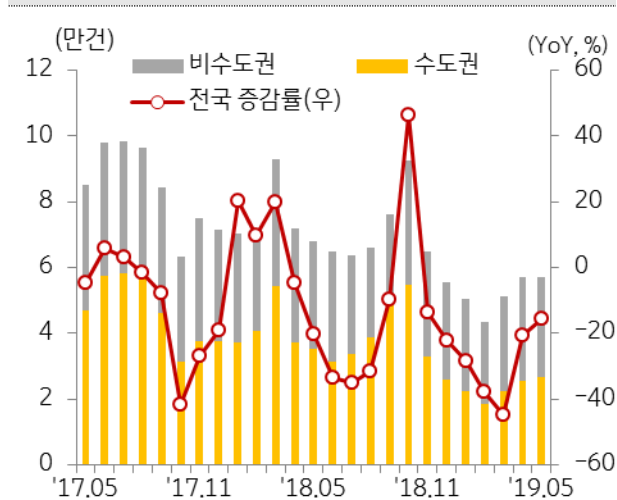
## [주택 거래] 주택거래시장은 감소폭이 축소되면서 다소 회복세

주택매매거래,  
급매물 소진되며  
3월 이후 회복세  
지속

미분양 아파트 재고,  
전월과 비슷하나  
인천은 크게 증가

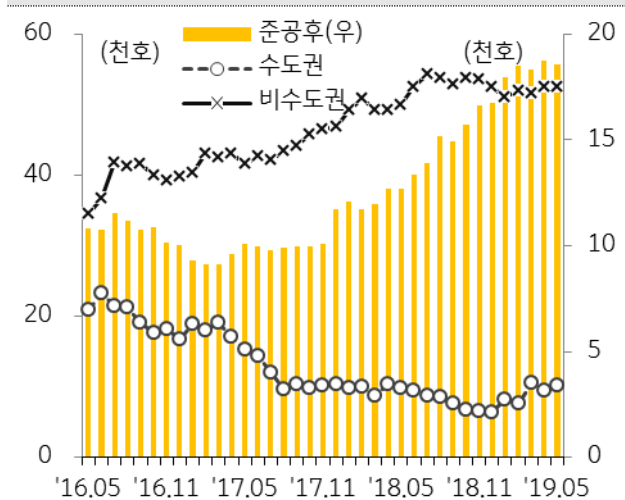
- 5월 주택매매거래량은 전년동월대비 15.8% 감소한 5만 7,103호
  - 지역별로는 수도권이 23.5% 감소해 비수도권(7.5%)보다 감소폭이 큰 상황
- 그러나, 지난 3월을 기점으로 전년동월대비 감소폭이 점차 축소되고 있어 거래시장은 다소 회복되는 상황
  - 주택거래가 크게 위축된 수도권 역시 전년동월비 감소폭이 축소되고 있으며, 전월비 기준으로는 3개월째 증가세
  - ※ 수도권 전월대비 증감률(%): 21.7(3월)→13.4(4월)→5.8(5월)
- 최근 급매물이 소화되면서 매매가격이 다소 회복되고 있어 당분간 거래 시장도 호전될 전망
- 5월 미분양아파트는 6만 2,741호로 700호 증가에 그치며 전월과 동일한 수준
  - 미분양 아파트는 6만호 초반 수준이 3개월째 지속
  - 2017년 말이후 지속적으로 증가하던 준공후 미분양아파트도 4개월째 1만 8천호 내외에서 큰 변화가 없는 상황
- 지역별로도 변동이 크지 않으나, 인천지역이 전월대비 1,373호 증가하며 3천호를 넘어선 것이 가장 두드러짐

그림 11| 주택 매매거래량 추이



자료: SEE-REAL

그림 12| 미분양 아파트 물량 추이



자료: 국토교통부



## [주택 공급] 분양 당초 계획대비 지연, 분양가 상한제 시행 여부가 향후 변수

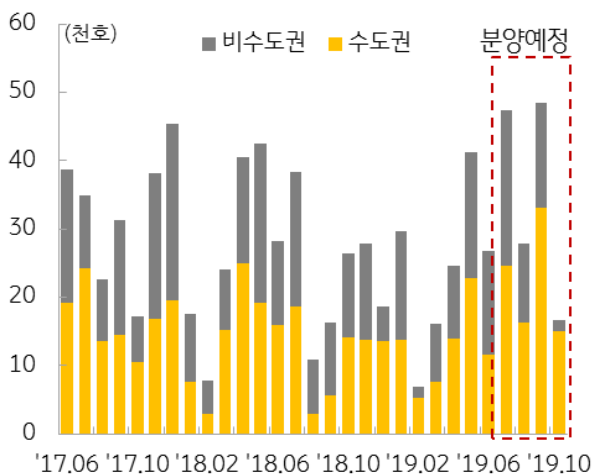
**6월 분양물량, 당초  
계획에 크게 못 미친  
2.6만호**

- 6월 아파트 분양물량은 약 2.6만호로 전년동월대비 5.0% 감소
  - 지역별로는 경기도 분양물량 감소의 영향으로 수도권이 27.5% 감소한 반면, 비수도권은 24.0% 증가
  - 상반기 누계로는 약 22만호로 전년동기대비 1.7% 감소
- 분양시기가 지연되면서 6월에 당초 예정되어 있던 4만호에 크게 미달
  - 7월에도 약 4.7만호가 분양계획으로 잡혀있으나, 실제 분양은 계획에 크게 못 미칠 것으로 판단
- 다만, 정부가 분양가 상한제 도입을 검토하고 있어 향후 분양시장에 변수로 작용할 수 있음
  - 2008년 분양가 상한제 도입 당시 제도 적용을 피하기 위해 사업속도를 높이면서 단기에 물량이 집중

**6월 입주물량 증가,  
7월 이후 지속적으로  
감소 예정**

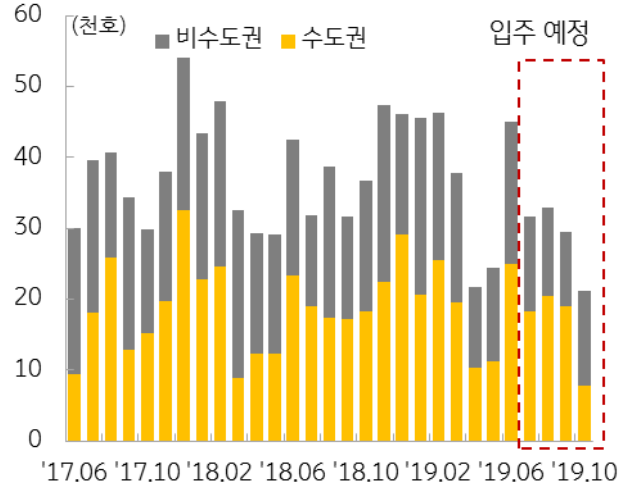
- 6월 아파트 입주물량은 4.5만호로 전년동월대비 5.8% 증가
  - 지역별로는 수도권과 비수도권에서 각각 6.8%, 4.5% 증가하였으며, 비수도권에서는 광역시(51.5%)에서 크게 증가
- 전월대비 기준으로는 80%이상 증가한 수치이나 7월 이후 하반기에 입주물량은 점차 감소할 전망

그림 13] 아파트 분양 및 분양 예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 14] 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114



## [토지] 수도권 3기 신도시 예정 지역을 중심으로 토지가격 상승폭 확대

### 신도시 추가지역의 토지가격도 상승세

- 2019년 5월 전국 토지가격은 전월대비 0.33% 상승
  - 수도권 일부지역 및 신도시 예정 지역을 중심으로 가격 상승세 지속
  - 특히 3기 신도시로 지정된 지역인 하남(0.44%), 과천(0.49%), 남양주(0.43%), 인천 계양(0.44%) 등이 상승세 유지
  - 5월에 추가로 신도시 지정된 고양시 덕양구(0.51%), 부천시(0.37%)도 상승폭 크게 확대
  - 한편 제주도는 공급 과잉으로 주택가격 하락세가 지속되면서 토지가격도 하락세로 전환(2013.7월 이후 첫 하락)

표 1| 지역별 토지가격 변동률 현황(2019.5)

(단위: %)

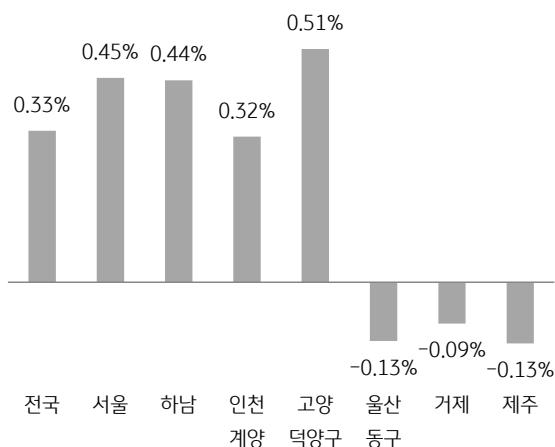
전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
0.33	0.345	0.30	0.40	0.32	0.38	0.33	0.08	0.55
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.35	0.25	0.21	0.14	0.26	0.33	0.21	0.07	-0.13

자료: 한국감정원

### 주택시장 침체 여파로 토지거래도 다소 위축

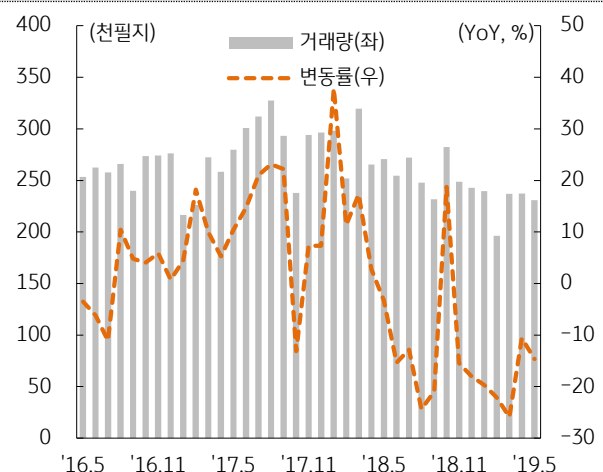
- 5월 전국 토지거래량은 약 23만 필지로 전월대비 2.7% 감소
  - 올해 5개월간 누적 토지 거래량은 약 114만 필지로 전년동기대비 18.8% 감소
  - 최근 주택시장 침체와 거래심리가 위축되면서 토지거래량도 다소 감소하는 추세로 파악

그림 15| 주요지역의 지가 변동률(2019.5월)



자료: 한국감정원

그림 16| 전국 토지거래량 추이



자료: 한국감정원

## [주택금융시장] 주택담보대출 금리 최저수준 도달, 은행 기타대출 증가

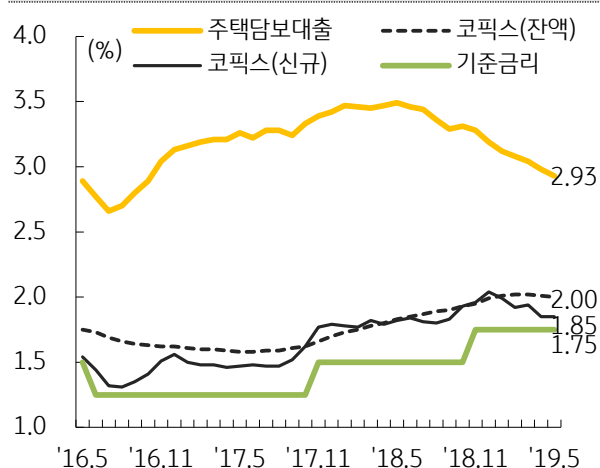
### 주택담보대출 금리 최저수준 도달

- 5월 주택담보대출 금리는 전월대비 0.05%p 하락한 2.93%를 기록
  - 2018년 11월 이후 7개월 연속 하락세 지속
  - 코픽스 신규금리는 전월과 동일, 잔액금리는 1bp 하락
  - ※ 최근 코픽스 신규금리 하락세로 코픽스 잔액금리는 더 하락할 여지가 있음
- 대출금리가 역대 최저 수준에 가까워지면서, 기준금리 인하 조치 없이 향후 추가적으로 하락하기는 쉽지 않은 상황
  - 역대 최저 수준은 2016년 7월 2.66%로, 전후 6개월만 2.90% 이하를 기록했으며, 당시는 정부에서 경기부양을 위해 대출을 적극적으로 장려하던 시기

### 분양물량 증가 및 계절적 요인으로 5월 기타대출은 과거 수준 증가

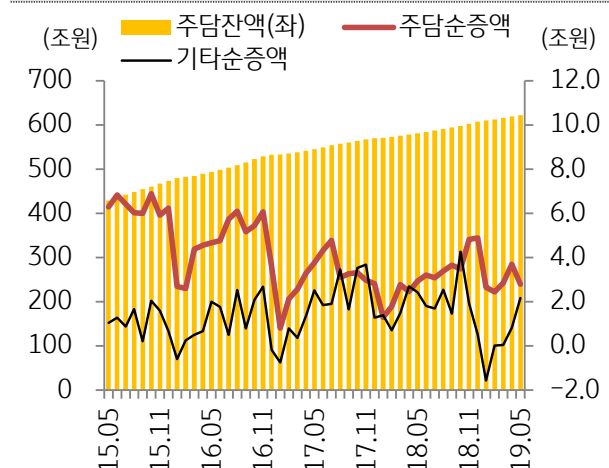
- 5월말 기준 은행권(+주금공 양도 포함) 주택담보대출은 전월대비 2.8조원 증가, 기타대출(신용, 주택외담보대출 등)은 2.2조원 증가
  - 은행 가계대출은 5월까지 1.93% 증가, 과거 대비 낮은 수준 지속
  - ※ 전년말~5월 증가율 '15년 4.54%, '16년 3.40%, '17년 2.39%, '18년 2.61%
  - 주택담보대출은 5개월 평균과 유사한 수준에 그쳤으나, 기타대출은 5월에 2.2조원 증가하면서 4월까지 평균(-0.2조원)을 크게 상회
  - ※ 분양물량 증가에 따른 계약금 수요, 가정의 달 신용대출 등이 증가 요인으로 작용
  - ※ 2016~2018년 5월 기타대출 평균 증가액 2.3조원

그림 17기 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 18기 은행권 주택담보대출 규모 추이



자료: 한국은행

## [부동산 금융] 부동산 펀드 관심 지속, 리츠도 꾸준히 증가

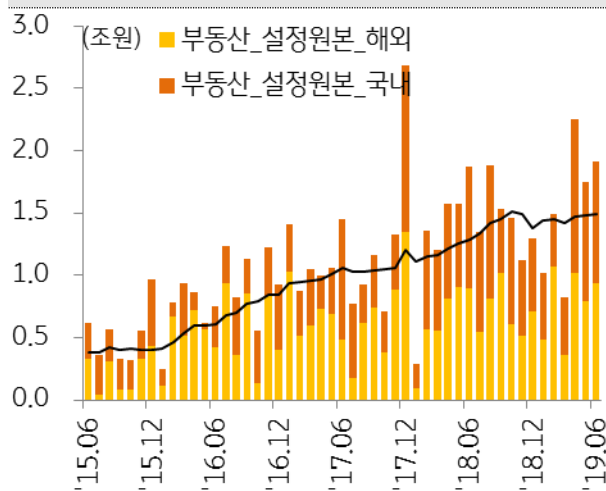
### 부동산펀드 신규설정액 역대 세번째 수준

- 6월 부동산 펀드 신규설정액은 1.91조원으로 전월대비 9.3% 증가
  - 2017년 12월(2.69조원), 2019년 4월(2.25조원)에 이어 역대 세번째로 큰 규모
  - 국내 신규 설정액은 9,741억원으로 전월과 유사한 수준
  - 해외 신규 설정액은 9,343억원으로 전월대비 18% 증가하면서, 전월 대비 부동산 펀드 전체 증가분의 대부분을 차지
  - 작년 말 이후 다소 주춤하던 신규설정액이 최근 3개월간 매우 높은 수준을 기록, 부동산 펀드에 대한 높아진 관심을 반영

### 리츠수와 자산은 꾸준히 증가세

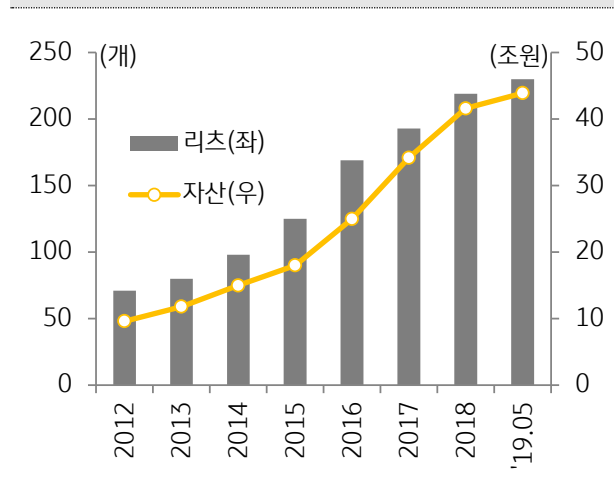
- 2019년 5월 리츠는 전년말 대비 11개(5.0%) 증가, 자산규모 2.3조원 (5.5%)증가
  - 2016년을 제외하고 2015~2018년에 매년 25개 내외의 리츠 신설
  - ※ 2016년 신규 리츠 44개
- 신설 리츠 규모는 2015~16년 평균 1,000억원대에서 2017~18년 평균 3,000억원내외로 커지고 있음

그림 19 부동산 펀드 신규설정금액 추이



주: 실선은 총액(국내+해외) 12개월 이동평균  
자료: 금융투자협회

그림 20 국내 리츠 수 및 자산 규모 추이



자료: 국토교통부, 리츠정보시스템

## [상가] 세종시 집합상가 투자여건 악화 흐름 지속

### 세종시 임대가격지수 크게 하락

- 2019년 1분기 집합상가 임대가격지수가 가장 많이 하락한 지역은 세종시로 전년동기대비 5.16% 하락
  - 전국 집합상가 임대가격지수는 전년동기대비 0.45% 하락한 것으로 나타나 세종시의 임대가격 하락률이 크게 높은 수준
  - 세종시 다음으로 하락률이 높은 지역은 대전(-2.61%), 울산(-1.64%), 전북(-1.62%) 순

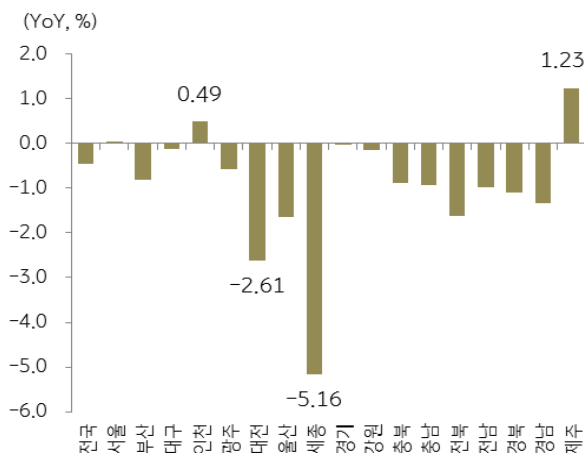
### 자본수익이 손실을 기록하며 세종시 투자수익률 하락세

- 상가가격이 하락하면서 세종시 집합상가의 자본수익률은 3분기 연속 손실을 기록하였으며 전체 투자수익률도 하락세가 지속
  - 2019년 1분기 세종시 집합상가 투자수익률은 -0.39%로 나타났으며 전국에서 투자수익률이 하락한 지역은 세종과 경남 뿐
  - 자본수익률이 하락하면서 투자수익률 역시 2018년 2분기 3.86%로 단기고점을 기록한 이후 2019년 1분기 3.45%까지 하락

### 세종시 집합상가 투자여건 악화 지속 전망

- 세종시는 4분기 연속 투자수익률 하락세가 지속되고 있고 이를 만회 할만한 요인이 없어 당분간 투자여건 악화는 지속될 것으로 전망
  - 특히, 자본수익이 손실을 기록하면서 기존 상가의 처분이나 신규 상가의 분양 역시 쉽지 않을 것으로 예상

그림 21| 집합상가 임대가격지수 변동률('19.1Q)



## [오피스텔] 경기 오피스텔 입주물량 지속적으로 증가

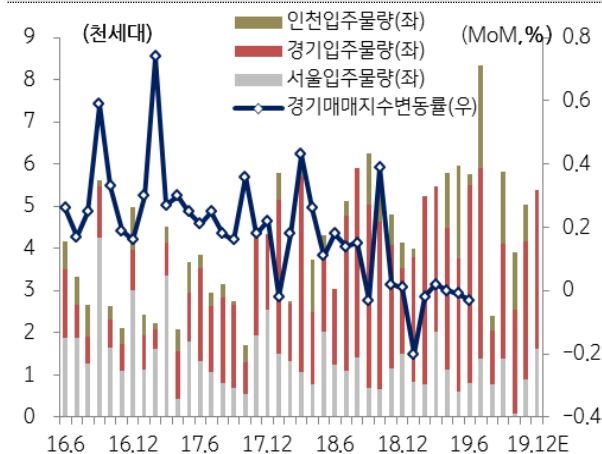
### 경기 오피스텔 최대 입주물량 기록

### 입주물량 증가로 매매시장 약세

### 경기 오피스텔 평균 매매가격 서울대비 81.6% 기록

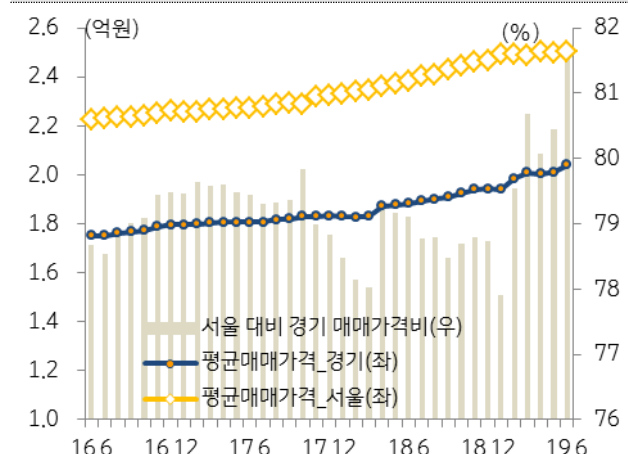
- 2019년 이후 경기지역 오피스텔 입주물량이 빠른 속도로 증가
  - 지난 5년 동안 경기지역 월평균 입주물량은 1,600호 정도였으나, 2019년 이후 급증하여 월평균 입주물량은 2,600호 이상을 기록
  - 2019년 6월 경기지역 오피스텔 4,693호가 입주하면서 2010년 이후 월간 기준 최대 입주물량을 기록
- 입주물량 증가와 함께 경기지역 오피스텔 매매시장 역시 약세
  - 최근 1년동안 경기지역 오피스텔 매매지수 증가율이 급격히 둔화되고 있으며 2019년 6월 매매지수는 전월대비 0.03% 감소
  - 2019년 말까지 예년보다 많은 입주가 경기와 인천지역에서 지속적으로 이루어질 예정으로 가까운 시일안에 경기 오피스텔 매매시장이 반등하기는 힘들 것
- 경기 오피스텔 평균매매가격 소폭 상승한 2억 412만원 기록
  - 매매시장 약세에도 불구하고 상대적으로 고분양가의 오피스텔이 준공되면서, 경기지역 오피스텔 평균매매가격은 전월대비 304만원 상승한 2억 412만원을 기록
  - 서울 오피스텔의 평균매매가격이 정체를 보인 가운데 서울 대비 경기 오피스텔 평균 매매가격비율은 2019년 6월기준 81.6%를 기록. 이는 2010년 이후 최고치

그림 23 경기 매매지수변동률 및 수도권입주물량



자료: 국토교통부, 부동산114

그림 24 서울, 경기 오피스텔 평균매매가격



자료: KB국민은행

## [오피스] 오피스 투자 리츠 규모 확대, 가격상승으로 인한 배당수익률 하락

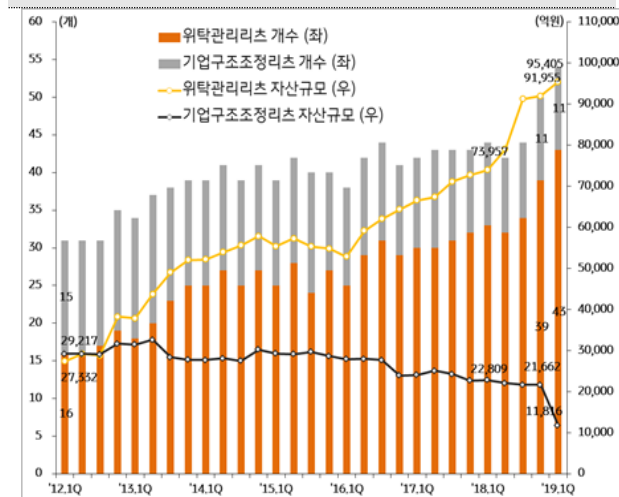
리츠 총 투자규모  
증가, 리츠간 격차  
확대

- 오피스 투자 목적으로 운영 중인 리츠의 총 규모는 증가세 시현 중이며, 위탁관리리츠가 장기 증가세인데 반해 기업구조조정리츠는 감소
- 2019년 1분기 기준 오피스 투자 목적으로 운영 중인 리츠(자기관리 리츠 제외) 수는 총 54개(위탁관리리츠 43개, 기업구조조정리츠 11개)로 2012년 동기대비 23개 증가
- 2012년 대비 위탁관리리츠가 27개 증가한데 반해, 기업구조조정리츠는 4개 감소
- 총 자산규모는 10조 7,221억원으로 2012년 동기대비 5조 6,549억원 증가하였으며, 위탁관리리츠가 9조 5,405억원(89%), 기업구조조정리츠가 1조 1,816억원(11%) 비중 차지
- 전분기대비 자산규모는 위탁관리리츠가 3.8%(3,450억원) 증가하여 장기 증가세를 지속하고 있는 반면, 기업구조조정리츠는 83.3%(9,846억원) 급락하여 하락세 지속

신규 편입 자산가격  
상승으로 배당수익률  
하락

- 리츠 배당수익률은 2016~2017년 정점 후 하락세 시현
- 2018년 기준 리츠 배당수익률은 위탁관리리츠 6.2%, 기업구조조정리츠 7.0%로 전년대비 각각 0.1%p, 2.6%p 하락
- 오피스 가격상승 및 대형 오피스(판교 알파돔시티, 삼성물산 서초사옥 등) 편입으로 인한 총 납입자본금 상승으로 배당수익률은 하락

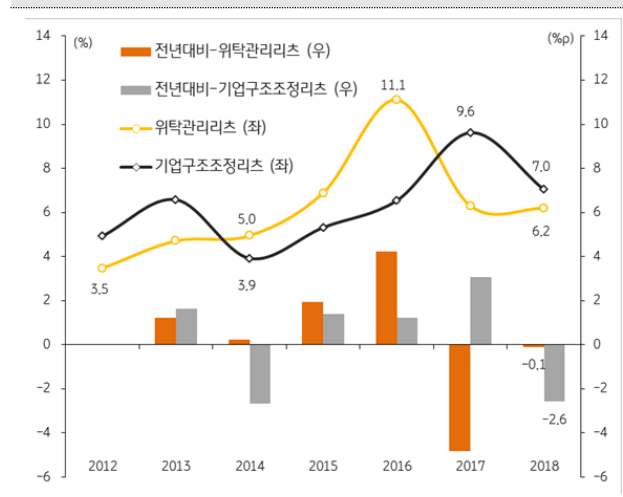
그림 25 | 오피스 투자 리츠 개수 및 자산규모



주: 자기관리리츠 제외 ('17.4Q 이후 미설립)

자료: 리츠정보시스템, KB경영연구소

그림 26 | 오피스 투자 리츠 배당수익률



주: 자기관리리츠 제외 ('17.4Q 이후 미설립)

자료: 리츠정보시스템, KB경영연구소

## [미국 주택시장] 저금리 및 고용시장 개선 등 주택구매여력 회복 기대

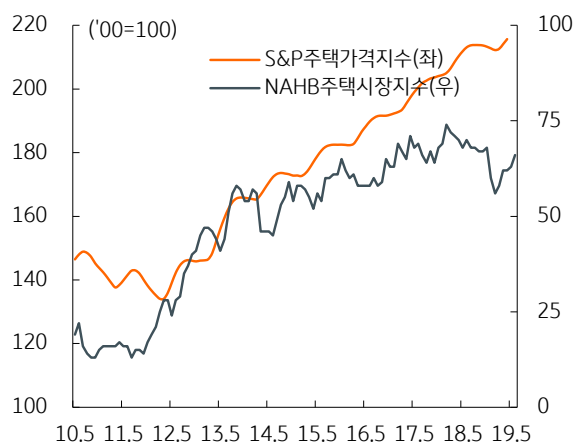
### 주택매매가격 상승률 둔화

- 미국 주택가격은 전년대비 상승세를 유지하고 있으나 상승폭은 둔화
  - 4월 S&P/케이스실러 20개 주요 도시 주택가격지수는 215.7로 전월대비 0.7% 상승(전년동월대비 +2.5%)
  - 10대 주요 도시 주택가격도 전월대비 0.8% 상승에 그치며 지난해 하반기 이후 상승폭은 점차 낮아지는 추세
  - 4월 기존주택 중간가격은 약 26만 7천달러로 전월대비 3.9% 상승
  - 한편 모기지 금리가 하락하면서 기존주택 매매건수는 5월에 연율 약 534만채로 전월대비 2.9% 증가하며 예상치를 소폭 상회

### 주택가격 하락 및 저금리 등으로 엔트리레벨 수요회복

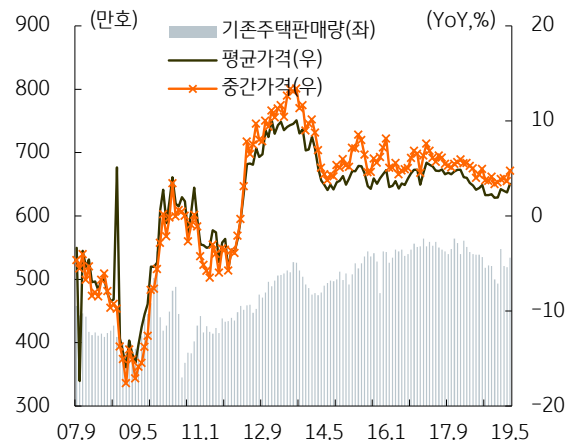
- 저금리가 지속되는 가운데 낮은 실업률, 가계소득 증가 등 주택구매여력이 다소 개선됨에 따라 엔트리레벨(생애최초 주택구입자)을 중심으로 수요 회복
  - 30년 만기 모기지금리는 3.7%대로 하락하면서 저금리 유지
  - 미국의 실업률은 3.8%대까지 하락하며 2000년 이후 최저치를 기록, 임금 상승 및 고용안정 등 가구의 주택구매여력은 충분한 것으로 파악
  - 특히 저가주택의 가격상승률이 고가주택보다 높은 것으로 조사, 이는 엔트리레벨(생애최초 구입자)의 주택구매력 회복의 영향으로 판단
- ※ 무디스에 따르면, 미국 소득하위 10%에 속하는 지역의 2011-2018년 동안 주택가격은 연평균 7.6% 상승한 반면, 고소득 10% 거주지역의 경우 5.2%로 저가주택 상승률이 높은 것으로 조사

그림 27 S&P주택가격지수 및 NAHB지수 추이



자료: Bloomberg

그림 28 기존주택 판매량 및 중간가격 추이



자료: Bloomberg



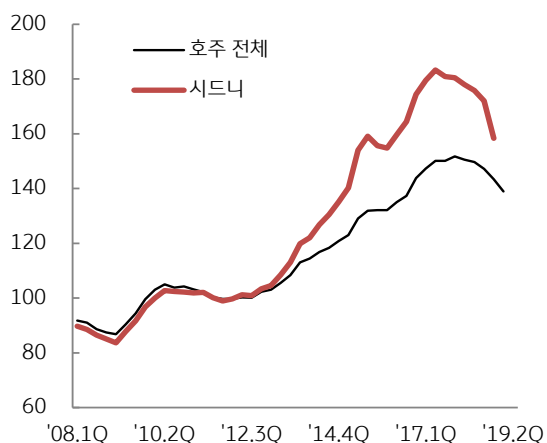
## [호주 주택시장] 주택시장 침체 지속되는 가운데 구매심리도 위축

가격하락세 지속하나  
높은 가격대로 구매  
심리 여전히 위축

대출규제 완화 및  
금리인하 등으로  
시장 회복 기대

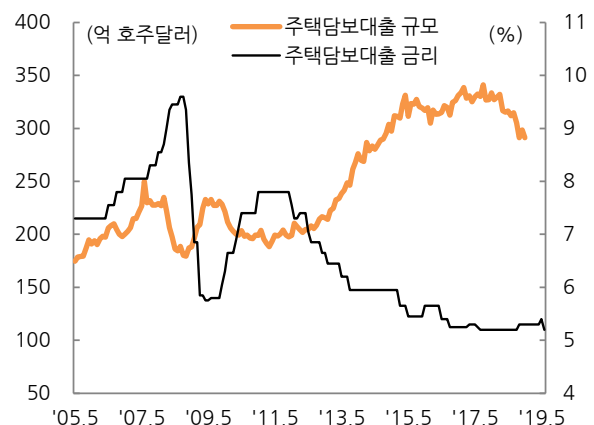
- 호주 주요 도시의 주택가격은 19개월 연속 하락세
    - 지난 2017.11월 고점 이후 주요 도시의 주택가격은 빠르게 하락
    - 지난해 시드니 등 주요도시의 주택가격은 9.8% 하락(전국 -7.3%, 멜버른 -9%)하며, 2007년 이후 최대 하락폭 기록
    - 가계부채 급증, 은행의 대출심사 강화 등으로 주택구매력이 크게 약화되면서 주택시장 침체, 특히 중국자본의 부동산투자 둔화로 가격 하락폭이 더 커진 것으로 파악
  - 주택가격 하락세가 지속됨에도 불구하고, 시드니 주택가격 자체는 여전히 높은 수준으로 구매심리는 위축
    - 시드니 중간 주택가격은 100만 달러대로 여전히 부담스러운 가격
    - 한편 평균 소득수준은 주당 1808달러 수준으로 소득대비 주택가격 비율(PIR)은 시드니 6.8년, 멜버른 5.6년으로 과거대비 높음
    - 구매심리가 회복되지 못한 상황에서 신규 매물물량도 크게 감소
  - 최근 주택담보대출 규제완화와 더불어 기준금리 인하 등 정부대책이 연이어 제시되면서 시장 회복으로 이어질지 기대
    - 호주 정부는 부동산 경기 부양을 위해 대출규제를 완화(주택대출 신청자의 상환능력 평가기준 완화)하고 기준 금리도 인하
- ※ 2019.6월 1.25%로 인하한데 이어 7월 1.00%로 인하

그림 29 호주 주택매매가격지수 추이



자료: Bloomberg

그림 30 주택담보대출 규모와 금리 추이



자료: Bloomberg

## FOCUS ISSUE

## 다시 주목받는 후분양제 이슈 점검

KB경영연구소 책임연구원 김지훈

## 1. 선분양제와 후분양제 도입에 대한 논의

## ■ 선분양제와 분양보증제도는 지난 30여년 동안 우리나라의 표준 주택공급 중심으로 자리잡음

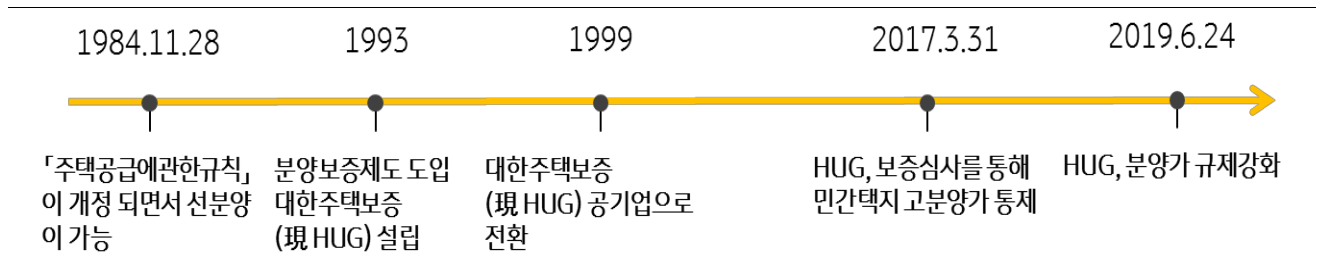
## ○ 선분양제는 분양대금을 미리 받아 주택공급에 유리한 환경을 제공하는 제도

- 1984년 11월 28일 「주택공급에 관한 규칙」이 개정되면서, 일정 조건 충족 시 착공과 동시에 입주자 모집(분양)이 가능해짐에 따라 선분양이 본격적으로 도입
- 선분양을 통해 주택 공급자는 건설비용을 분양대금(중도금 포함)으로 충당하여 차입을 줄일 수 있어 리스크와 비용측면에서 주택공급에 더 유리한 조건이 됨
- 수분양자 입장에서도 초기에 적은 비용으로 시작하여 단계적으로 주택구입비용을 마련할 수 있다는 측면이 장점
- 이러한 장점 때문에 과거 주택공급이 부족했던 시기부터 지금까지 선분양제는 우리나라의 공동주택의 표준 공급방법으로 자리잡음

## ○ 선분양제에서 주택분양계약자를 보호하기 위해 분양보증제도가 도입됨

- 선분양 계약에서 주택 공급자의 부도 등으로 건축이 중간에서 중단되어 건물이 완성되지 못하면, 건설에 책임이 없는 수분양자가 피해를 떠안게 되는 구조적인 문제를 지님
  - 선분양 계약에서 건축물에 대한 권리는 분양회사에 있으며, 건축 중인 사업부지의 근저당권이 수분양자에 앞서 설정되어 있는 경우가 많아 수분양자의 권리 보호가 필요
- 이 때문에 선분양 시 분양계약자를 보호하기 위해 1993년 분양보증제도가 도입
  - 분양보증은 사업주체가 파산 등 사유로 분양계약을 이행하지 못할 경우에도 해당 건축물의 분양이행 또는 납부한 분양대금(중도금 포함)의 환급을 책임지는 보증상품
  - 「주택공급에 관한 규칙」에 의해 분양보증은 주택도시보증공사(이하 HUG)에서 제공하고 있으며, 사업자가 보증회사에 보증료를 지급하면 보증기관에서 분양보증서를 발급
  - 보증채권자는 분양계약자, 보증채무자는 당해 주택사업의 사업주체가 됨
- 외환위기 이후 건설업체 부도로 분양계약자들의 피해가 늘어나자 분양보증제도가 더욱 강화되었으며, 현재 「주택법」 제15조 제 76조에 의거하여 공동주택을 선분양을 하기 위해서는 분양보증 가입에 의무적으로 가입하도록 제도화됨

[그림 31] 선분양제와 분양보증제도 변화 과정



자료: 국토교통부, HUG, KB경영연구소 재정리

## ■ 선분양의 장점에도 불구하고 여러 단점들이 부각되면서 후분양 도입에 대한 논의가 본격적으로 시작

### ○ 선분양이 방식에서는 불법 및 편법적인 분양권 투기 등의 부작용이 사회적 문제가 됨

- 2000년대 초반부터 “뺏다방” 등 조직적인 편법분양 사례가 언론에 대대적으로 보도되면서 분양권 전매를 통한 투기가 심각한 사회 문제로 대두되었으며, 이 때문에 분양권 전매가 가능한 선분양제에 대한 비판 여론도 덩달아 높아짐

### ○ 주택경기 하락에 따른 분양보증 사고가 급증하면서 준공전 매매대금 지급 리스크도 다시 부각

- 2008년 글로벌 금융 위기이후 2010년대 초반까지 분양보증사고가 급증하면서 준공전 매매대금 지급에 대한 리스크가 다시 부각됨
- 글로벌 금융위기가 발생했던 2008년과 그 다음해인 2009년 주택보증사고 금액은 각각 3.4조원, 4.4조원까지 상승

### ○ 선분양제의 단점으로 후분양제가 대안으로 논의됨

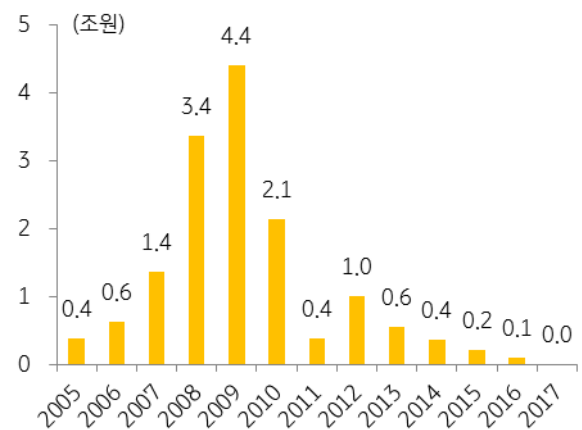
- 후분양은 소비자의 알권리 증대, 하자분쟁 감소 등 소비자의 선택권이 증가된다는 장점이 부각

[표 1] 2017년 부동산 거래 불법행위

조사방법	의심행위	건수(인원)	조치사항
자금조달 등 서류조사	업다운계약, 편법중여 등	368(657)	과태료부과, 국세청 통보, 행정지도 등
시스템 모니터링	업다운 계약, 양도세 탈루 등	22,852 (70,614)	지자체 통보
분양주택조사	불법전매, 위장전입	1,136 (1,136)	경찰청 통보
현장단속	뺏다방, 불법 중개등	9(9)	현장지도, 지자체 통보 등

자료: 언론자료, 국토교통부

[그림 32] 주택보증사고 금액 추이



자료: HUG

## 2. 후분양제의 장점과 단점

### ■ 후분양제는 완공에 가까워서 입주자를 모집하는 제도로 선분양과 여러가지 면에서 차이가 있음

- 후분양은 주택이 어느 정도 완공에 가까웠을 때 분양을 하기 때문에 주택하자 보수에 대한 분쟁이 감소한다는 측면이 가장 큰 장점
  - 선분양의 경우 최초 분양시기와 입주시기가 2~3년 정도 시차가 발생하기 때문에 분양시점 건본주택과 입주시점 완공된 아파트의 품질이 차이를 보이거나 부실시공으로 인한 하자 보수 등 문제가 상대적으로 더 많이 발생
- 우리나라에서 후분양의 장점을 살리기 위해서는 완공 후 분양을 할 수 있게 후분양에 관한 제도가 개선되어야 한다는 의견도 존재
  - 「주택공급에 관한 규칙」에 따라 분양보증보험을 가입하지 않은 경우 공정이 60%이상 진행된 후에 분양 모집이 가능하기 때문에 후분양 사업자는 비용절감을 위해 보통 공정률 60%에서 분양을 진행
  - 대부분 하자 보수에 대한 민원은 인테리어 부분에서 발생하지만 골조공사도 완성되지 않은 시점에 후분양을 한다는 점에서 우리나라에서 후분양을 통한 하자 보수에 대한 민원 감소 효과가 상당히 제한적으로 작용할 수 있음
- 후분양제에서는 대출을 통해 주택을 준공해야 하기 때문에 선분양제와 자금조달 구조에서 상당한 차이
  - 선분양제에서는 주로 수분양자의 분양대금을 이용하여 공사비를 조달하지만, 후분양제의 경우 주로 시행사의 PF대출을 이용하여 자금을 조달

[표 2] 선분양제와 후분양제 비교

구분	선분양제	후분양제
분양시점	착공과 동시 분양	공정률 60%진행 이후 분양가능 <sup>주)</sup>
자금조달	계약금, 중도금, 잔금으로 공사비 조달	시행사의 금융권 대출(PF대출 등)로 자금조달
분양가	HUG 분양보증에 의해서 통제를 받음	분양보증이 필요없기 때문에 건설사 재량으로 결정
장점	시행사-금융비용 부담 감소 수분양자-적은 계약금으로 분양대금 마련기간 확보 → 주택공급을 촉진	수분양자-분양권 전매를 통한 투기 방지/공사 중지에 의한 리스크가 적음/하자분쟁 감소
단점	시행사- 분양가 통제 수분양자-분양후 입주까지 2년이상 소요, 부실 시공 등으로 사후 분쟁 발생 가능	시행사-미분양 리스크 증가, 이에 따른 금융비용증가 수분양자-건설비 상승에 따른 분양가 상승 → 주택공급 저하 우려

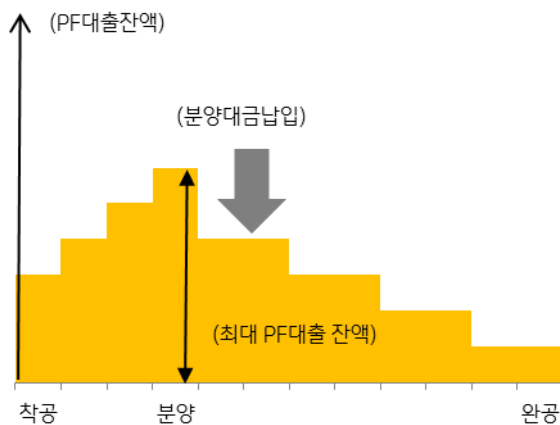
주: 2018년 6월 「제2차 장기주거종합계획」을 발표하면서 민간사업의 주택도시기금의 지원 대상을 기존 공정률 80% 이후에서 60% 이후로 확대하면서 민간사업에서도 현실적으로 공정률 60% 진행 이후 분양이 가능

자료: 경영연구소

■ 후분양제는 선분양제와 비교하여 공급감소 우려가 가장 크게 부각

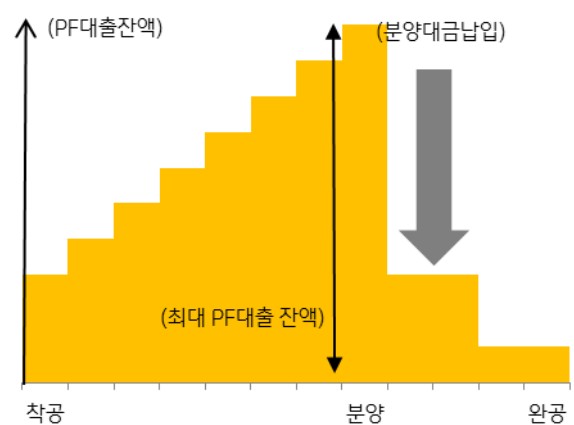
- 후분양제는 주택공급자 금융비용을 증가시켜 장기적으로 공급이 감소될 수 있다는 점이 단점으로 지적됨
  - 후분양은 주택공급자가 주택을 거의 완공했을 때 입주자를 모집하는 분양 방식
  - 후분양제 하에서 주택하자 보수에 대한 분쟁이 감소한다는 점이 가장 큰 장점이며, 개념적으로 분양권이 사라지기 때문에 분양권 전매와 관련된 부작용을 원천적으로 막을 수 있음
  - 반면, 후분양을 실시할 경우 주택공급자 입장에서 분양리스크가 증가하며 이에 따라 금융비용이 증가
  - 이로 인해 낮아진 사업성 때문에 분양가를 시장 전체의 주택 공급도 감소시키고 결국 분양가 뿐만 아니라 전반적인 주택가격 증가로 연결될 수 있다는 점이 단점으로 지적됨
- 후분양의 경우 선분양에 비해 대출상환 리스크가 증가함에 따라 주택 공급자의 금융비용이 급격히 증가
  - 착공전에 입주자를 모집할 수 있는 선분양에서 사업자는 사업비 대부분을 수분양자의 분양대금을 통해 조달할 수 있는데 반해 후분양은 공사가 상당히 진행된 이후 입주자 모집을 시작하기 때문에 대출 잔액이 늘어나며 대출상환의 불확실성 구간도 증가
  - 이러한 대출잔액 증가와 상환 불확실성의 증가는 자금조달을 어렵게 할 뿐만 아니라 자금조달 비용을 상승시키는 결과로 이어짐
    - 분양시점이 늦어지면서 준공과정에서 분양대금(중도금 포함) 보다 자금조달 비용이 훨씬 높은 PF대출 규모를 늘릴 수 밖에 없으며, 이 때문에 사업체의 자금조달의 어려움이 증가하고 금융비용 역시 상승

[그림 33] 선분양시 준공단계에 따른 PF잔액



자료: KB경영연구소

[그림 34] 후분양시 준공단계에 따른 PF잔액



자료: KB경영연구소

- 구체적으로 후분양을 통해 주택을 준공할 경우 PF대출 증가에 따른 금융비용이 증가하고, 이는 사업체의 수익 감소와 분양가 상승으로 연결됨<sup>2</sup>

<sup>2</sup> 시뮬레이션 결과는 다음 출처를 참고하여 작성: 이갑섭, “후분양제도와 보증기관리스크”, 주택금융리서치2018(1), 주택금융공사, 2018, pp46-61.

- 후분양을 통해서 입주자모집을 할 경우 전체 자금조달에서 6~10% 금리를 요구하는 PF대출이 크게 증가하면서, 전체 사업비가 10%가까이 증가할 것으로 예상됨
- 이갑섭(2018)에 따르면 전체 자금조달에서 PF대출이 차지하는 비중이 선분양시 28%에서 후분양시 87%까지 증가한 경우를 산정했을 때 약 9%정도 증가함을 보여주고 있음([표 3], [표 4] 참고)
- 적정사업이익이 줄어들수록 주택 공급자들이 사업에 참여하려는 유인이 감소 요인으로 작용할 수 있음

[표 3] 선분양사업 자금조달

수입		지출		자금조달	
분양수입	금액	자금용도	금액	조달방법	금액
아파트	5,521	토지비	1,133	PF	1,400
상가	71	공사비	2,938	분양대금	3,513
		사업비	834	자기자금	146
		금융비	154		
		소계	5,059	소계	5,059
		사업이익	533		
합계	5,592	합계	5,592		

자료: 이갑섭(2018), 경영연구소 재구성

[표 4] 후분양제 자금조달

수입		지출		자금조달	
분양수입	금액	자금용도	금액	조달방법	금액
아파트	<u>5,687</u>	토지비	1,133	선순위 PF	<u>3,360</u>
상가	<u>73</u>	공사비	2,938	중순위 PF	<u>830</u>
		사업비	<u>822</u>	후순위 PF	<u>616</u>
		금융비	<u>618</u>	분양대금	<u>559</u>
				자기자금	146
		소계	<u>5,511</u>	소계	5,511
		사업이익	249		
합계	5,760	합계	5,760		

자료: 이갑섭(2018), 경영연구소 재구성

### 3. 후분양제 도입 로드맵

#### ■ 정부는 금융비용과 관한 이슈가 적은 공공분양 아파트를 중심으로 후분양제를 단계적으로 정착시킬 계획

- 민간의 후분양제는 2004년 투기과열지구 일부 단지에 대해서 의무화가 되었으나 공급감소 등에 대한 우려로 본격적으로 시행되지는 못함
  - 2004년 투기과열지구 내의 재건축 단지에 한해서 국지적으로 후분양 의무제가 도입
    - 해당 후분양 의무제는 이후 글로벌 금융위기와 함께 주택경기 침체로 2008년 폐지
  - 2004년부터 2008년까지 국지적으로 후분양제 의무화가 도입되었음에도 불구하고 2017년전까지 후분양제에 대한 논의가 본격적으로 이루어지지 않았으나 부실시공 등이 이슈가 되면서 최근 후분양제 도입에 대한 논의 확대
- 정부는 2018년 6월 「제2차 장기주거종합계획」을 발표하면서 공공분양아파트를 후분양 공급방식으로 전환하는 로드맵을 내놓음
  - 한국토지주택공사(LH)와 서울주택도시공사(SH), 경기도시공사 등 3개 공공기관을 중심으로 2022년에 단계적으로 신혼부부희망타운을 제외한 공공분양 아파트의 70%를 후분양으로 채운다는 목표 제시

- 이미 금융비용에 대한 이슈가 적은 공공분양을 중심으로 일부 후분양이 시행되어 왔으며, 특히 SH공사는 후분양의 1989년 설립 당시부터 후분양제를 고수
- 로드맵에 따라 향후 공공분양 아파트는 후분양 방식이 대세로 자리잡을 전망

## ■ 민간의 후분양제를 유도하기 위해 금융자원을 중심으로 다양한 정책적 지원을 확대 중

### ○ 민간의 후분양을 유도하기 위해 후분양을 전제로 택지 공급을 시작

- LH는 지난해 LH는 일부 공공택지를 후분양을 전제로 우선적으로 공급하였으며, 높은 경쟁율을 기록
- 파주운정3지구·평택고덕·화성동탄2 등 수도권 6개 공공택지지구에 나오는 공동주택(아파트 등)은 선분양이 아닌 후분양 방식으로 공급이 이뤄질 전망

[표 5] LH의 후분양공급 방식 공동주택 용지 공급 사업지구

사업지구	면적(천㎡)	가구수	경쟁률	추첨시기
화성 동탄2	56	751	156 대 1	2018.12
아산 탕정	50	791	130 대1	2019.1
파주 운정3	57	778	30 대 1	2019.5
양주 회천	30	526	153 대 1	2019.6

자료: LH

### ○ HUG는 자발적인 후분양을 하도록 유도하기 위해 후분양을 위한 금융자원을 강화 중

- 지난해 HUG는 민간 후분양 활성화를 위해 은행의 PF대출 금리(6~10%대)보다 훨씬 낮은 3%대 초반 금리의 후분양 대출보증상품을 출시
- ‘경기도 평택시 칠원동 평택 신촌 지구 A3블록’ 아파트 가 첫 보증 대출 승인(2021년 8월 분양 예정)
- 후분양 대출 보증 상품은 분양가규제 회피 악용을 막기 위해 선분양과 동일한 심사기준을 적용하고 있으며, 분양대금의 70%까지 조달 가능하기 때문에 후분양을 통한 금융비용을 상당히 절감시킬 수 있을 것으로 기대

### ○ 2019년 6월부터 주택금융공사 부동산 PF보증률 100%로 확대하기로 발표

- 주택금융공사의 PF보증률 확대로 후분양시 금융비용 절감을 기대

### ○ HUG와 주택금융공사의 보증상품은 공공기관이 후분양 리스크를 떠안는다는 점에서 우려의 시각도 존재 하나 금융지원 없이는 현실적으로 후분양 활성화는 제한적



## 4. 후분양제에 대한 시사점

### ■ 최근 재건축 단지를 중심으로 후분양을 선택하는 단지들 등장

- HUG는 2017년 3월 31일부터 시행중인 「고 분양가 사업장 분양보증 처리기준」을 통해 고분양가 관리 지역의 분양가를 관리 중이며, 최근 분양가 규제를 강화<sup>3)</sup>
  - HUG는 고분양가 관리지역과 우려지역으로 구분하여 관리지역내 고분양가 사업장은 보증을 거절하고, 우려지역 내 고분양가 사업장은 심사후 보증취급 여부를 결정
  - 고분양가 사업장은 인근 아파트 평균분양가나 평균매매가의 110%를 초과하는 경우 또는 해당 지역에서 입지, 세대수, 브랜드 등이 유사한 최근 1년 이내에 분양한 아파트의 최고 평균 분양가나 최고분양가를 초과한 경우로 정의
  - 2019년 6월 6일 HUG는 「고분양가 사업장 심사기준 개선안」을 발표하면서 고분양가 통제를 더욱 강화하면서 상한 기준을 기존의 110%에서 100~105%로 최대 10%p 낮춤. 강화된 분양가 상한치 기준은 2019년 6월 24일 분양보증 발급분부터 적용됨

[표 6] 새로 적용되는 HUG 고분양가 심사 기준

비교단지	분양가 상한치
1년 이내 분양	비교사업장 <sup>주</sup> 평균 분양가 및 최고 분양가의 100%
분양한지 1년 초과	평균분양가 X 주택가격 변동율, 평균분양가의 105% 중 낮은 금액
준공	준공 10년 이내 기준 ①평균 분양가 X 주택가격변동율 ②해당지역 시·도 최근 1년간 평균 분양가 ③평균매매가의 100% → ③을 초과하지 않는 범위에서 ①, ②중 높은 금액

주: 비교사업장은 2km이내의 유사단지이며, 해당 범위에 유사단지가 없을 경우 1km씩 범위반경을 늘림  
자료: HUG

[표 7] 후분양제 고려 주요 사업지

지역	사업지 (단지명)	재건축후 가구수 (일반분양 가구수)	후분양여부
강남구 삼성동	상아 2차 (래미안 라클라시)	346(112)	확정
서초구 반포동	신반포 3차, 신반포23차 반포경남 (래미안 원베일리)	2971(346)	
영등포구 여의도동	여의도 MBC부지 (브라이튼여의도)	454(454)	검토 (아파트만)
서초구 반포동	반포우성	596(135)	검토
중구 입정동	세운지구 (힐스테이트 세운)	998(899)	
동작동 흑석	흑석 3구역 (GS자이)	1772(376)	

자료: 언론자료 종합, KB경영연구소 재정리

<sup>3)</sup> HUG는 고분양가 규제의 취지를 고분양가가 타 사업장으로 확산되면 입주시점에 시세가 분양가에 못미칠 경우 다수의 사업장에서 미입주 사태가 발생할 수 있고, 주택시장 침체시 HUG에 심각한 손실을 가져올 수 있다는 점으로 들고 있음(HUG, 2017.3.31 보도자료)

○ HUG의 분양보증 심사를 피하기 위해 일부 재건축 단지들이 후분양을 고려 중

- 주변에 최근에 분양한 비교단지가 없거나 비교 단지가 상대적으로 열위일 경우 조합원 요구 분양가와 HUG가 제시하는 분양가의 갭이 크게 발생
- 민간택지 분양의 경우 선분양은 HUG의 분양가 심사를 통과해야 하지만 후분양은 이를 거칠 필요가 없기 때문에 일부 선도 재건축·재개발 단지 중심으로 HUG의 분양가 제한에 대한 반발로 후분양제 확대 움직임

■ 민간에 무리하게 후분양제를 도입시키기 보다는 후분양 유인을 높이는 방향의 후분양제 시행이 바람직

○ 고분양가 이슈 등으로 후분양제에 관한 논의는 지속될 것

- 분양보증심사를 통한 민간택지 분양가규제가 시행되는 상황이 계속된다면 고분양가 이슈 등으로 인한 후분양제에 대한 논의가 지속될 것
- 정부의 적극적인 분양가 통제 기조가 유지될 경우 분양가 규제를 회피하기 위해 후분양을 선택하는 재건축 단지는 매우 제한적일 것
  - 국토교통부는 민간택지 분양가 상한제를 일부시행령 변경을 예고하면서 “관리처분인가를 신청” → “입부자모집공고”, 기준은 “최근 3개월간 주택가격 상승률이 소비자 물가 상승률의 2배를 넘어서는 지역” → 요건 완화 등을 언급, 분양가 규제를 회피하기 위한 후분양을 변경할 경우에도 분양가 상한제에 적용될 가능성이 높음
  - 언론보도에 따르면 후분양을 확정 또는 검토했던 일부단지는 후분양을 원점에서 검토할 것으로 알려짐

○ 금융비용 이슈가 적은 공공에서부터 민간으로 후분양제가 확대가 바람직

- 정부는 2018년 6월 「제2차 장기주거종합계획」을 발표하면서 2022년까지 공공분양아파트의 70%를 후분양 공급방식으로 전환하는 로드맵을 내놓음
- 후분양제가 도입에 대한 금융비용 증가 이슈가 가장 논란이 되는 만큼 상대적으로 금융비용에 대한 이슈가 적은 공공분양 아파트 공급부터 후분양을 적용하는 것은 바람직한 방향

○ 무리한 후분양제 도입은 부작용을 가져올 수 있기 때문에 바람직한 후분양제가 정착되기 위해서는 민간에서 후분양 할 수 있는 환경을 만들어 주는데 초점을 맞추는 것이 중요

- 최근 후분양 시행을 고려하는 재건축 단지가 늘어났으나, 이러한 규제를 피하기 위한 후분양은 사업비용만 증가시켜 주택수요자나 공급자 모두에게 부정적으로 작용
- 또한 무리하게 후분양제를 도입할 경우 규제를 피하기 위해 사업체들이 공급일정 등을 변경할 경우 단기적으로 수급 불균형이 올 수도 있음

## MEMO