

부동산시장 동향 <Summary>

[주거용 부동산 시장]

- **주택가격** : 주택매매가격 변동률 보합 전환, 가격 하락 지역 점차 증가
 - 7월 전국 주택매매가격(0%)은 3년만에 보합 전환, 상승세가 컸던 아파트가격은 하락 전환
 - 최근 대출 및 세제관련 규제가 빠르게 완화됨에도 불구하고 매수세 위축
 - 전국 전세가격 상승세는 다소 완화, 대구·세종은 연초 이후 하락 지속
- **주택거래** : 주택매매거래 감소 지속, 최근 1년 평균 대비 25% 감소
 - 6월 주택매매거래량은 약 5만호, 수도권(-24.5%)과 비수도권(-25.3%) 모두 거래량 크게 감소
 - 미분양아파트는 4개월째 2.7만호대 유지, 경기도 미분양 최근 5개월간 약 2천5백호 증가
- **주택공급** : 분양물량 부족에도 청약경쟁률 전반적으로 위축
 - 7월 분양물량은 전월대비 50% 증가한 약 2.7만호, 입주물량은 약 2.7만호
- **토지** : 상반기 전국 토지거래량 전년동기간 대비 감소, 지난해와 유사한 수준 가격 상승
 - 상반기 전국 토지거래량 127만건으로 전년동기 대비 27% 감소
 - 상반기 전국 토지가격은 1.88% 상승하며 지난해와 유사한 수준으로 상승
- **주택금융** : 주담대 성장세 낮은 수준 지속, 잔액 대출금리 1년간 46bp 상승
 - 6월 주택담보대출 순증액은 1.4조원, 전세자금대출은 0.9조원으로 2017년 7월 이후 첫 1조원 하회
 - 6월 주택담보대출 신규 대출금리는 4.04%로 전월대비 14bp 상승

[상업용 부동산 시장]

- **오피스** : 서울 평균 공실률 13년래 최저수준으로 임대료 상승세 지속
 - 오피스 수요대비 공급이 부족한 상황으로 임대인 우위 시장은 유지, Cap.Rate 안정세
- **오피스텔** : 오피스텔 낮은 가격 상승률 유지, 서울 제외한 전국 매매거래량 감소
 - 2021년 2분기 거래량이 급증했던 인천 지역은 2022년 거래량이 전년동기 대비 48.7% 감소

[해외 부동산 시장]

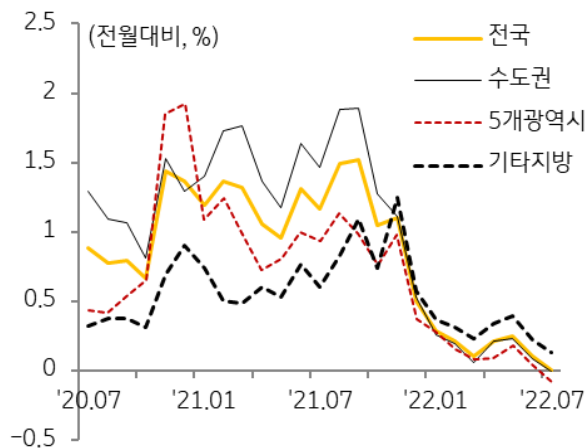
- **미국주택** : 금리인상 및 매수심리 위축으로 주택시장 냉각 중이며 가격 상승폭 둔화
 - 가격 상승 부담 및 대출 금리인상으로 주택시장내 매수심리 위축은 뚜렷한 편, 추가 금리인상 가능성 제기되면서 주택매매시장 둔화 전망은 높은 상황
- **미국상업용** : 금리인상 및 경기침체 우려로 상업용 부동산 투자 부담 확대
 - 최근 상업용부동산 가격 상승과 대출이자 부담 증가로 상업용 거래 시장 위축과 가격 하락 우려되나 캐피탈 이코노믹스에 따르면 고점대비 6~8% 하락에 그칠 것으로 전망

[주택 매매] 주택매매가격 변동률 보합 전환, 가격 하락 지역 점차 증가

■ 상반기 주택시장 둔화가 지속되면서 하반기 들어 매매가격 상승세 멈춰

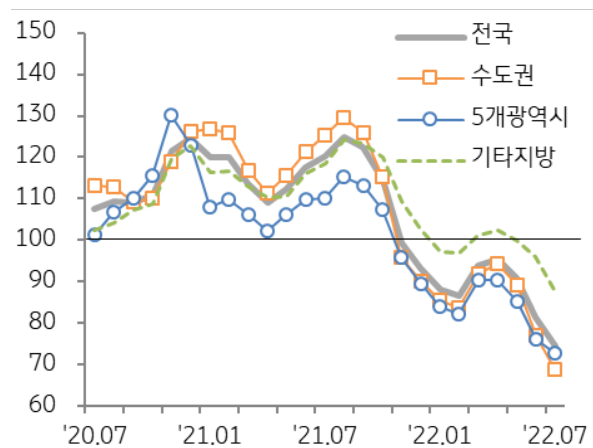
- 7월 주택매매가격 변동률은 0%로 2019년 8월 상승세가 지속된 이후 약 3년만에 보합 전환
 - 수도권과 5개광역시에서 동시에 매매가격이 하락으로 전환하였으며, 기타지방 상승세도 둔화
- 주택매매전망지수(74.3)는 하락폭이 확대되면서 통계작성(2013년 4월) 이후 최저치 기록
 - 비수도권에 비해 수도권의 하락폭이 큰 편이며, 수도권에서는 인천의 전망지수가 가장 낮음

그림 1 지역별 주택매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매전망지수 추이

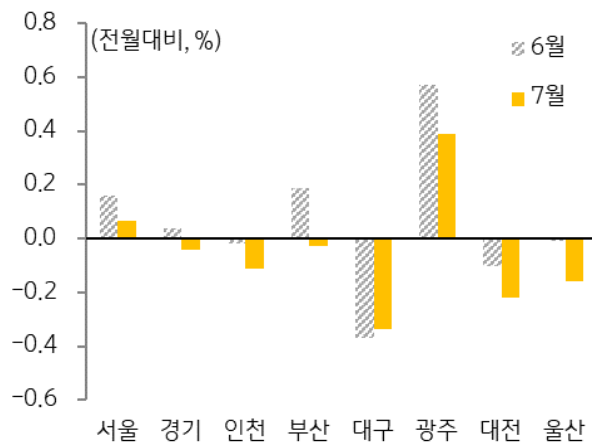


자료: KB국민은행

■ 수도권과 광역시 중심으로 주택매매가격 하락 지역 점차 증가

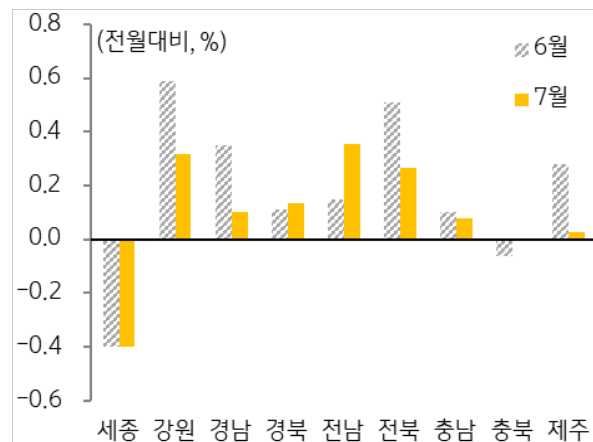
- 서울·광주·기타지방의 매매가격 상승세가 둔화된 가운데 경기·부산이 하락으로 전환되었으며, 인천·대전·울산은 하락폭 확대
- 기타지방은 강원·전라권에서 상승세가 지속되는 가운데, 세종은 지난해 8월 이후 1년간 하락

그림 3 수도권 및 광역시 주택매매가격 변동률



자료: KB국민은행

그림 4 기타지방 주택매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 매매] 대출 및 세금 관련 규제 완화에도 아파트 매매가격 하락

■ 대선 이후 대출 및 세금 중심으로 빠른 규제 완화하였으나, 매수세는 여전히 위축

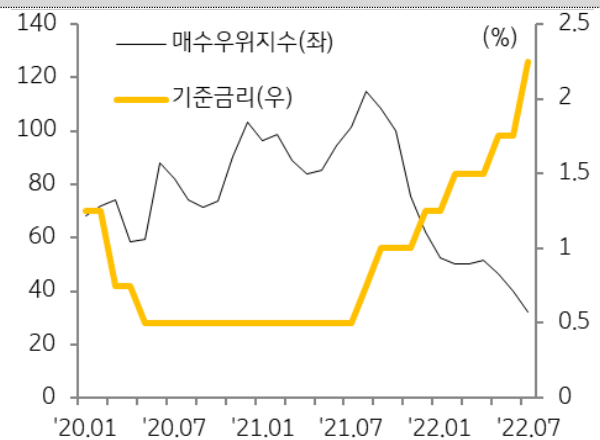
- 다주택자의 세 부담 완화 및 생애최초주택구매자의 대출 완화를 중심으로 부동산 정책 발표
 - 대선 이후 다주택자 양도소득세 중과 한시적 배제를 시행한 이후 6월과 7월 두번에 걸쳐 대출 및 세금에 대한 규제 완화를 구체화
- 규제 완화에도 불구하고 기준금리 상승에 따른 비용 부담 증가로 매수세가 크게 위축

표 1| 주택 관련 주요 규제 완화 정책

구분	주요 내용
세금	다주택자 양도소득세 중과 한시 배제, 다주택자 종합부동산세 중과 폐지 및 세 부담 상한 조정, 종합부동산세 기본공제 금액 상향 등
대출	생애최초 주택구매자 LTV 상한(80%) 완화, 규제지역 주담대 시 기존주택 처분 및 신규주택 전입의무 완화 등
공급	건설 등록임대 활성화, 분양가상한제 및 고분양가 관리제도 개선,

자료: 국토교통부, 기획재정부 보도자료

그림 5| 매수우위지수 및 기준금리 추이

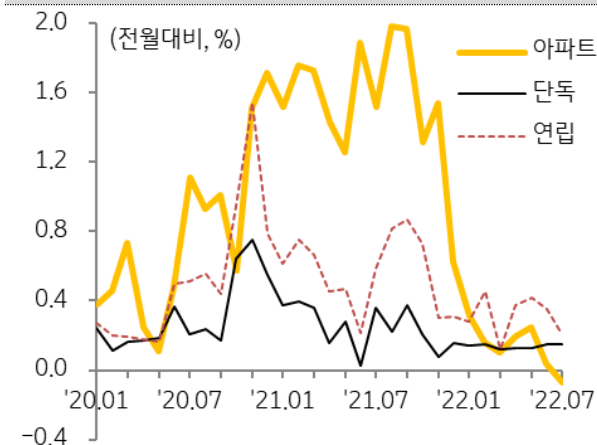


자료: KB국민은행, 한국은행

■ 상승세가 컸던 아파트 매매가격이 가장 먼저 하락으로 전환

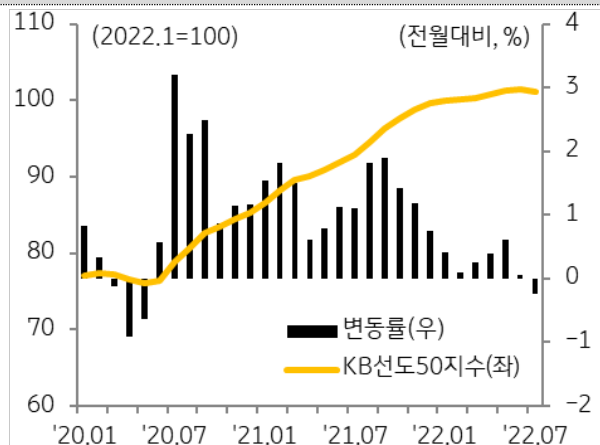
- 지난해 약 20% 넘는 상승률을 기록한 아파트는 상반기에 약 1% 상승에 그쳤으며, 하반기 들어 가장 먼저 하락으로 전환
 - 시가총액 상위 50개 단지의 아파트를 대상으로 시가총액 변동률을 지수화한 KB선도아파트 50지수도 2020년 5월 이후 약 2년 2개월만에 하락

그림 6| 유형별 주택매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 7| KB선도아파트 50지수 및 변동률 추이



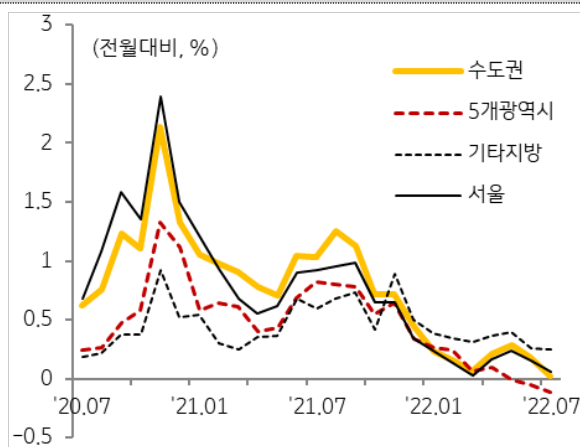
자료: KB국민은행

[주택 전세] 전세가격 상승세는 다소 완화되었으나, 시장 혼란 여전한 상황

■ 임대차법 초기 급등세는 안정되었으나, 대구·세종은 연초 이후 하락 지속

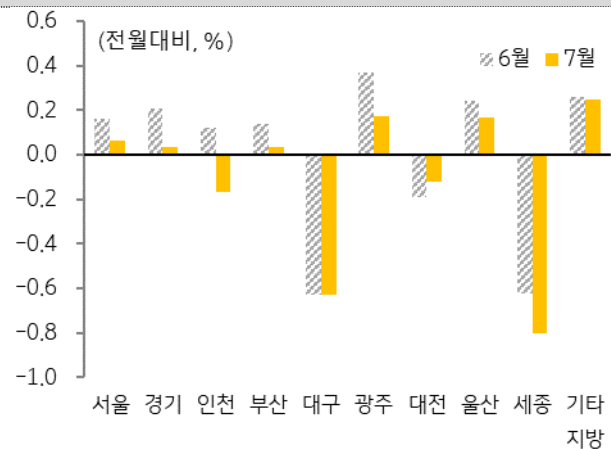
- 임대차법 발표 이후 전세가격은 서울과 수도권을 중심으로 단기간에 크게 증가하였으나, 지난해 4분기 이후 전세가격 상승세는 크게 둔화
- 대부분 지역에서 낮은 상승세를 보이는 가운데, 대구와 세종은 하락세가 지속되면서 전세시장은 다소 안정세를 보이는 상황

그림 8 지역별 주택전세가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 9 지역별 주택전세가격 변동률

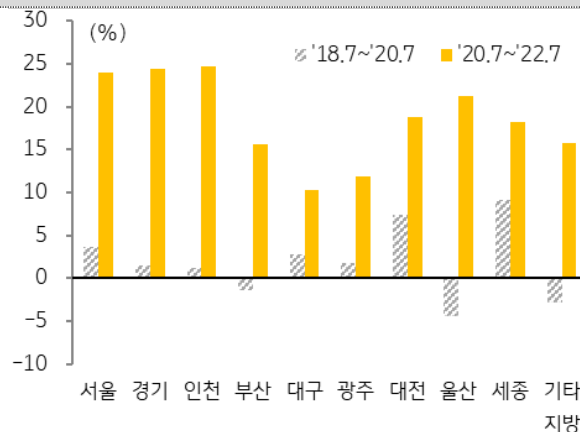


자료: KB국민은행

■ 과거대비 크게 증가한 전세가격에 따라 이중가격, '깡통전세' 등의 우려 존재

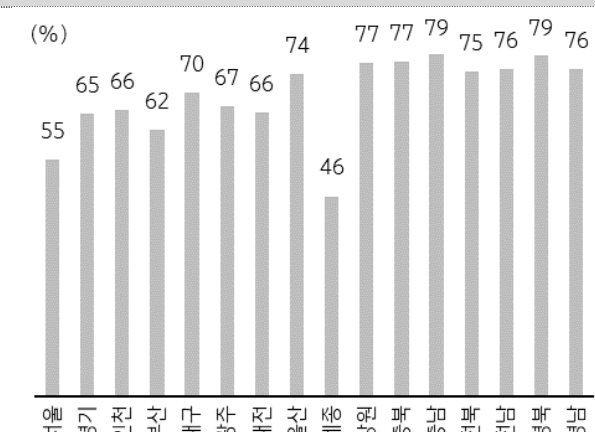
- 최근 상생임대인 등 추가적인 전세시장 불안을 억제하기 위한 정책을 발표하였으나, 임대차법 시행 이후 이미 전세가격은 과거대비 크게 높아진 상황
- 여전히 신규계약과 갱신계약간의 이중·삼중가격 문제가 존재하며, 최근 일부 지역 주택가격이 하락하면서 전세가율이 높은 비수도권 지역을 중심으로 소위 '깡통전세'에 대한 우려 증가

그림 10 임대차법 시행 전후 주택전세가격 변동률



자료: KB국민은행

그림 11 아파트 매매대비 전세가격 비율 현황(7월)



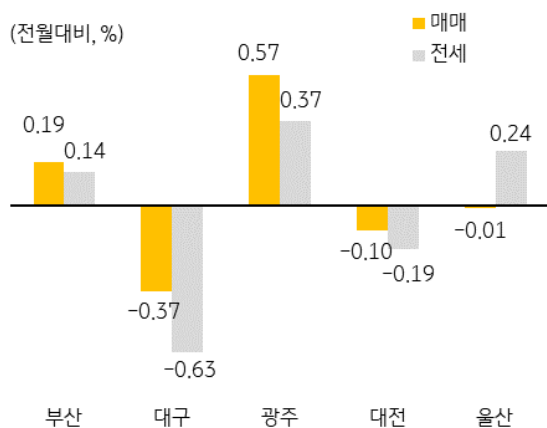
자료: 국토교통부

[주택 가격] (비수도권) 5개광역시 하락 지역 증가, 기타지방 상승세 둔화

■ (5개광역시) 울산의 매매가격 하락 전환, 대구와 대전 하락폭 확대

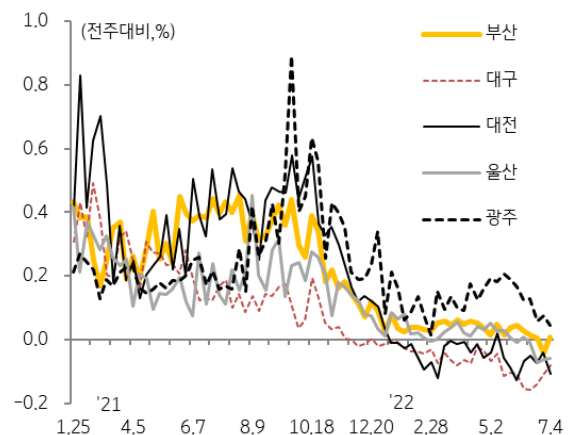
- 매매가격 상승세가 지속되던 광주와 부산도 6월 상승폭이 둔화되었으며, 울산은 2019년 10월 이후 처음으로 하락
- 대구는 상반기 하락세가 지속되고 있으며, 달서구는 전국에서 유일하게 1% 이상 하락. 대전은 동구를 제외한 4개 지역 모두 하락하면서 하락폭 확대

그림 12| 5개광역시 매매/전세가격 변동률(6월)



자료: KB국민은행

그림 13| 5개광역시 주간매매가격 변동률

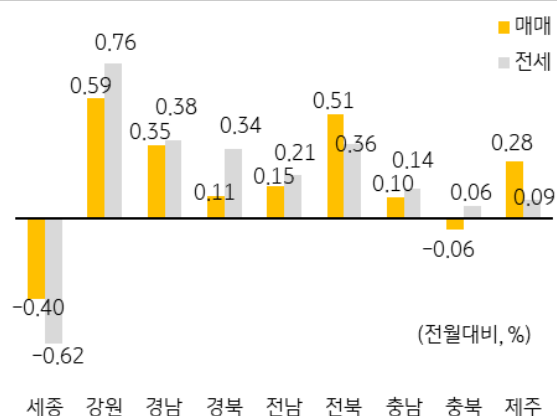


자료: KB국민은행

■ (기타지방) 세종시는 역대 상반기 가장 큰 하락폭을 기록

- 세종 매매가격은 하락폭이 소폭 둔화되었으나, 상반기 2.9%가 하락하면서 역대 상반기 중 하락폭이 가장 큰 상황
- 기타지방은 상반기 전반적으로 상승세가 둔화되었으나, 전북은 상반기에 유일하게 전년동기보다 높은 상승률 기록('21년 3.41%, '22년 4.04%)

그림 14| 기타지방 매매/전세가격 변동률(6월)



자료: KB국민은행

그림 15| 기타지방 주간매매가격 변동률



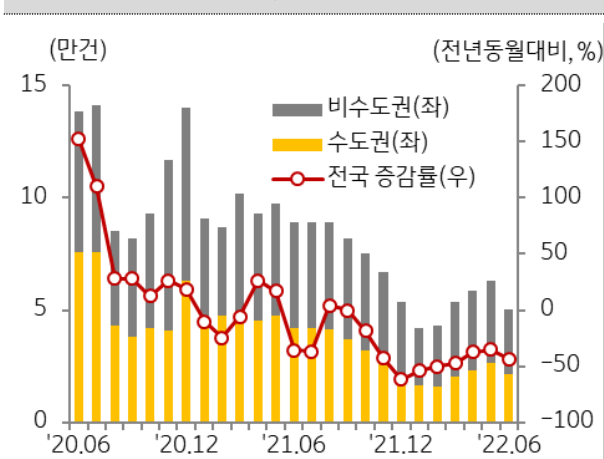
자료: KB국민은행

[주택 거래] 주택 거래 절벽 지속, 금리 인상 등으로 매수세 크게 위축

■ 매수세 위축으로 주택거래량은 최근 1년 평균 대비 25% 감소

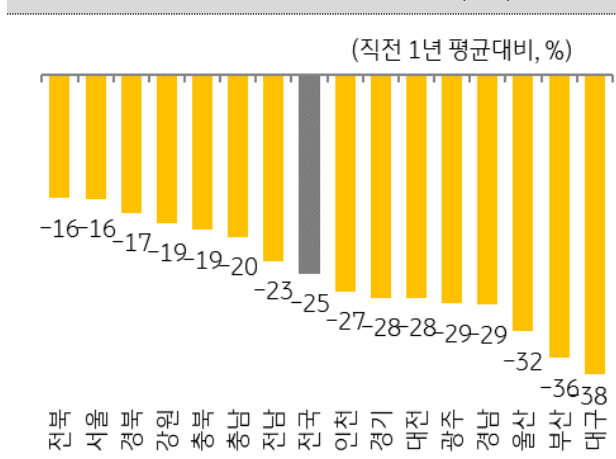
- 6월 주택매매거래량은 5만 304호를 기록하며, 전월대비 20.4% 감소
 - 직전 1년 평균 대비로는 25.0% 감소했으며, 수도권(-24.5%)과 비수도권(-25.3%)에서 모두 지난해 대비 거래량이 크게 감소
- 정부의 규제 완화 기조에도 불구하고 거래절벽은 지속되고 있으며, 높은 주택가격에 대한 부담과 최근 금리인상으로 인한 매수세 위축이 주요 원인으로 작용

그림 16) 주택매매거래량 추이



자료: 부동산통계정보 R-ONE

그림 17) 지역별 주택매매거래량 증감률(6월)

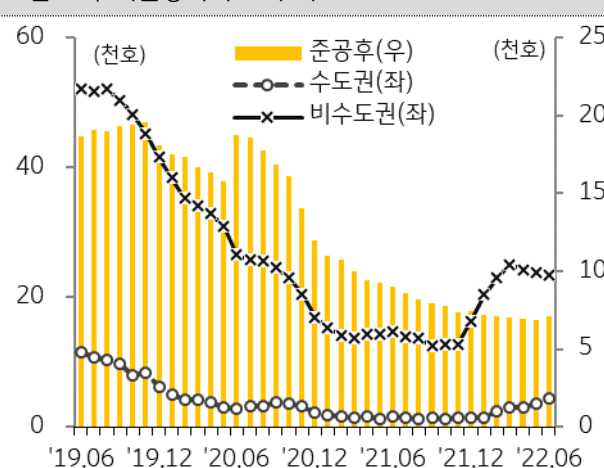


자료: 부동산통계정보 R-ONE

■ 주택경기 위축에도 미분양아파트는 2만 7천호 수준 지속

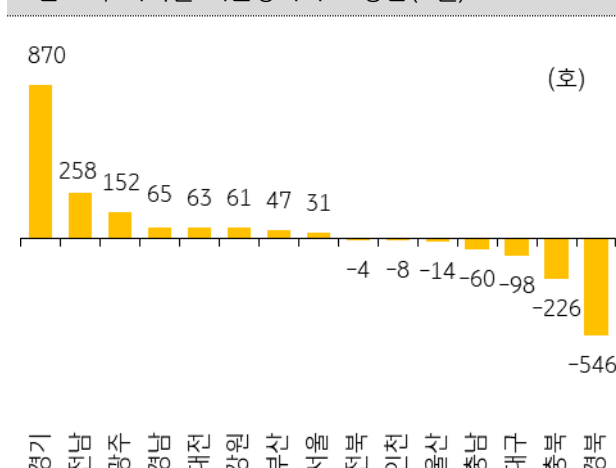
- 6월 미분양아파트는 2만 7,910호로 전월과 유사하나 수도권 미분양은 전월대비 25.1% 증가
 - 특히 경기도는 최근 5개월간 약 2천 5백호 증가(1월 855호→6월 3,319호)

그림 18) 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 19) 지역별 미분양아파트 증감(6월)



자료: 국토교통부

[주택 공급] 분양 물량부족에도 청약경쟁률은 전반적으로 위축

■ 분양가 이슈 등으로 사업진행이 지연되면서 분양물량은 3만호를 하회

- 7월 분양물량은 약 2.7만호를 기록해 전월대비 50%증가했으나 여전히 낮은 수준
 - 최근 1년 월 평균 분양물량(3.3만호) 대비 19.1% 낮은 수준이며, 수도권(-18.5%)과 비수도권(-19.8%)에서 모두 감소
 - 청약경쟁률(7:1)은 지난해 보다 전반적으로 낮아진 가운데, 부산은 3개월 연속 40:1 상회
- 공급이 충분하지는 않으나 주택경기가 전반적으로 침체되면서 공급 부족 이슈는 다소 완화

그림 20 | 분양물량 추이

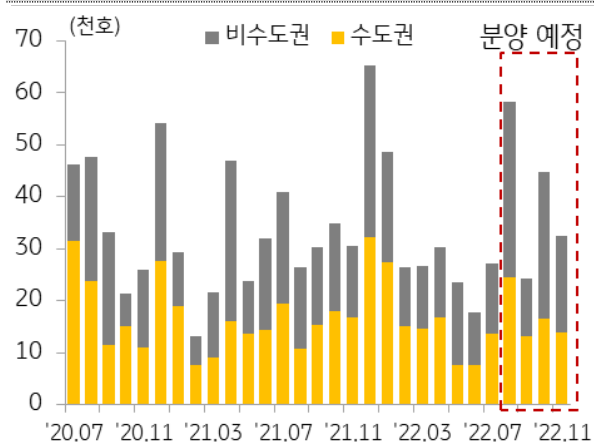
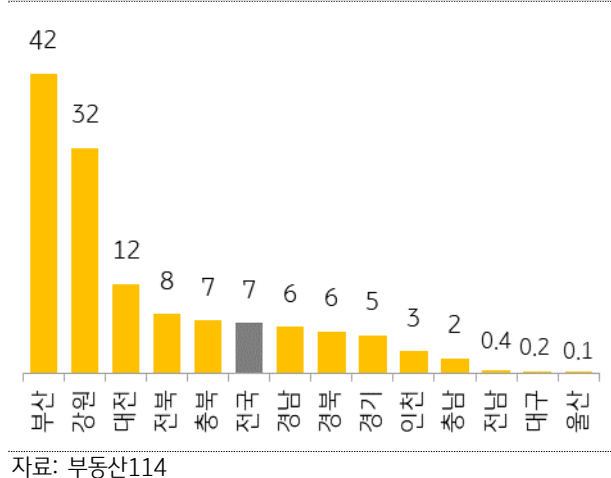


그림 21 | 지역별 청약경쟁률(7월)



■ 입주물량은 6월 이후 수도권을 중심으로 증가세

- 7월 입주물량은 약 2.7만호로 직전 1년 평균 대비 8% 증가
 - 수도권은 29.9% 증가한 반면 비수도권에서 16.8% 감소
 - 8월 이후 연말까지 약 16만호가 입주 예정으로 입주물량부족은 하반기 다소 해소 전망

그림 22 | 입주물량 추이

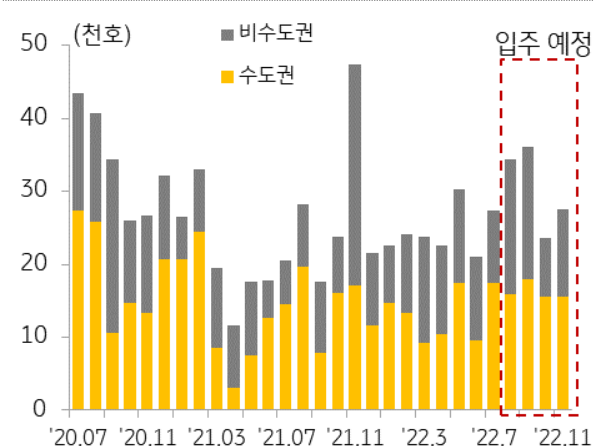
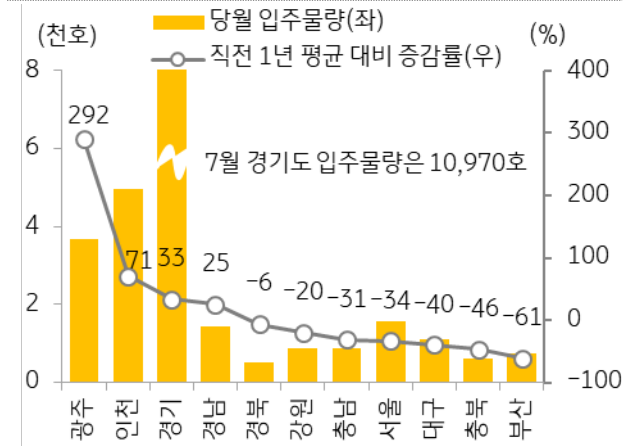


그림 23 | 지역별 입주물량 증감률(7월)



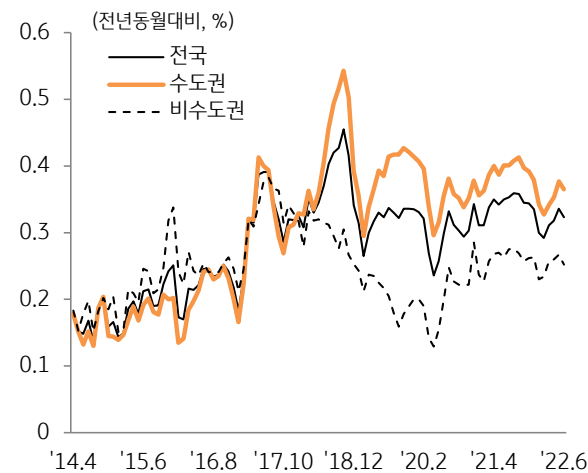
[토지] 전국 토지거래량 꾸준히 감소 추세

■ 2022년 상반기 전국 토지가격은 1.88% 상승하며 지난해와 유사한 수준

○ 수도권(상반기 2.11%)과 비수도권(1.50%) 모두 상승세를 유지

- 다만 수도권의 경우 주택가격 상승과 함께 토지시장도 호황세를 보였던 지난해 동기 (+2.29%)에 비해 상승폭은 다소 둔화

그림 24 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 1 지역별 토지가격 변동률(전월대비 %)(6월)

전국	0.32	경기	0.34
서울	0.40	강원	0.24
부산	0.30	충북	0.25
대구	0.27	충남	0.21
인천	0.27	전북	0.22
광주	0.27	전남	0.30
대전	0.32	경북	0.18
울산	0.31	경남	0.21
세종	0.41	제주	0.27

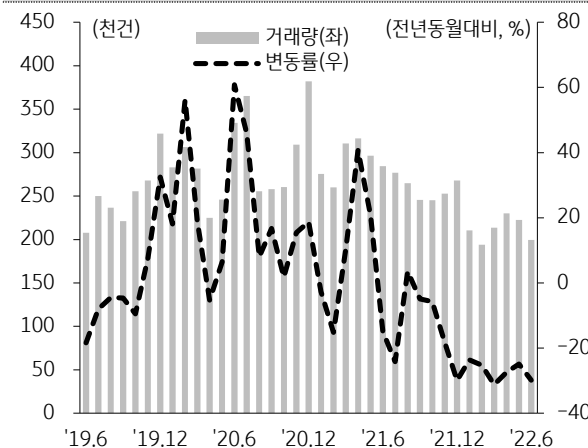
자료: 한국부동산원

■ 전국의 상반기 토지거래량은 127만건으로 전년동기간 대비 27% 감소

○ 수도권과 비수도권 모두 지난해에 비해 감소했으며 수도권의 감소폭이 좀더 큰 것으로 나타남

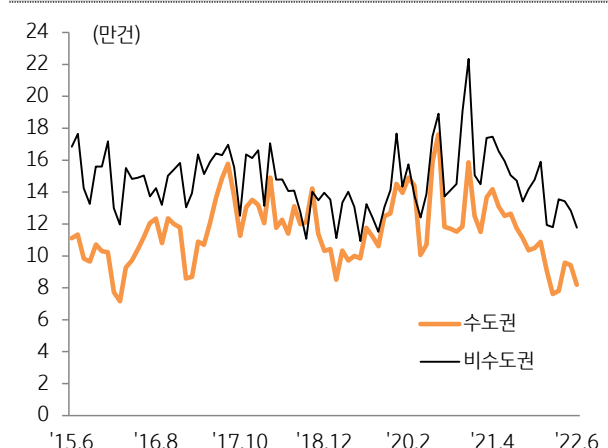
- 수도권에서 총 51.7만건이 거래되며 지난해 상반기대비 33.2% 감소한 반면, 비수도권은 75.3만건으로 22.3% 감소
- 최근 주택시장 위축세와 함께 토지거래시장에도 냉각 분위기가 확대되는 모습

그림 25 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 26 지역별 토지거래량 추이



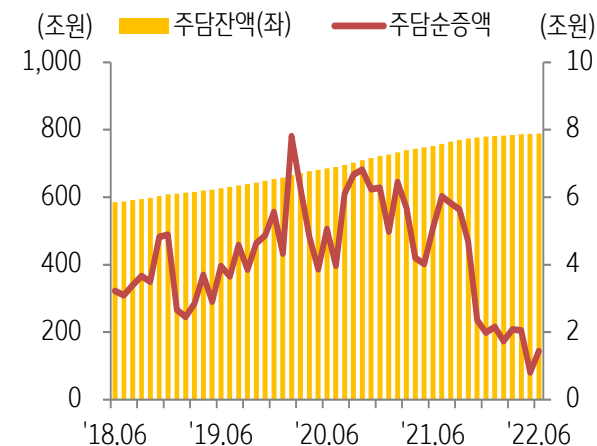
자료: 한국부동산원

[주택 금융] 주담대 성장세 낮은 수준 지속, 잔액 대출금리 1년간 46bp 상승

■ (대출 규모) 주택경기 둔화, 금리 상승 등의 영향으로 낮은 대출 증가세 지속

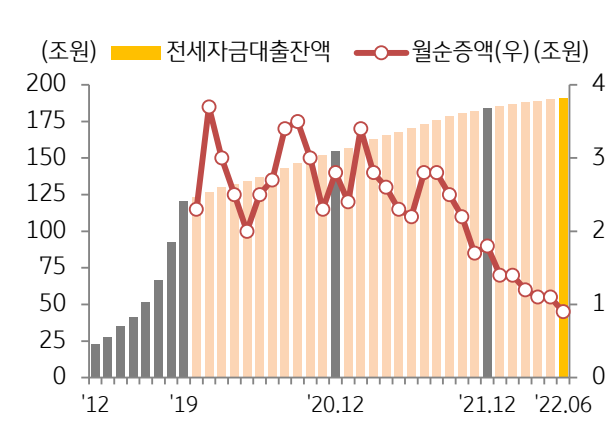
- 주택담보대출(전세대출포함) 6월 순증액은 1.4조원으로 전월 대비 0.6조원 증가
 - 전월대비 소폭 증가하였으나, 여전히 총량규제 이후 8개월 평균 1.8조원보다 낮은 수준
- 전세자금대출 6월 순증액은 0.9조원으로 2017년 7월 이후 처음으로 1조원 하회

그림 27기 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함된 수치
자료: 한국은행

그림 28기 은행권 전세자금대출 규모 추이

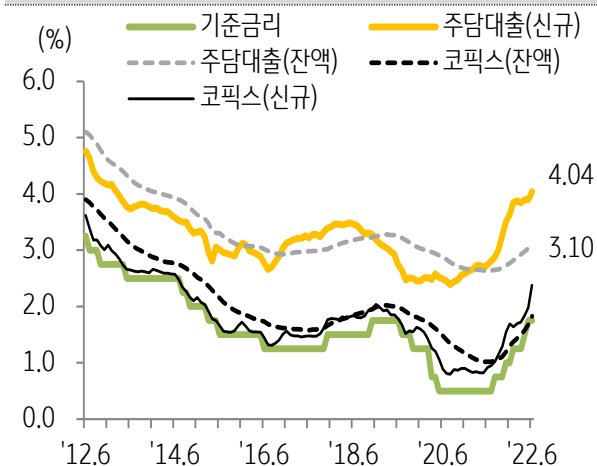


자료: 한국은행

■ (금리, 연체율) 신규금리 상승폭은 크지만, 잔액금리 상승에 따른 상환부담은 아직 크지 않음

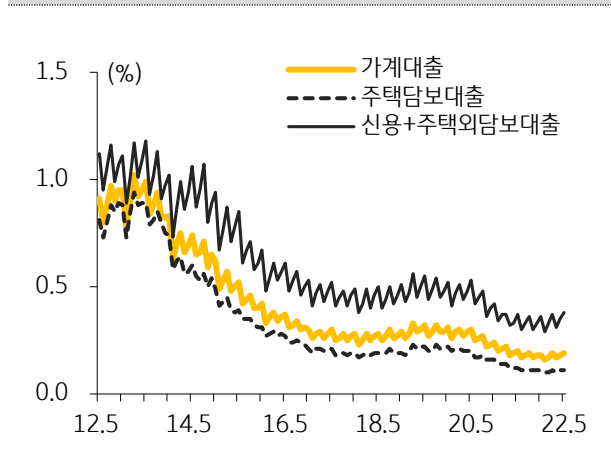
- 6월 주담대 신규 대출금리는 4.04%로 전월대비 14bp 상승
 - 높은 고정금리(5년) 비중으로 잔액 대출금리 상승폭(최근 1년 46bp)은 신규 대출금리 상승폭(최근 1년 175bp)보다 낮아 아직 가계 전체의 상환부담이 급증하지는 않은 상황
 - 금리갱신주기 6~12개월 대출 비중도 적지 않기 때문에 당분간 잔액금리도 꾸준히 상승 전망

그림 29기 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 30기 은행권 대출 연체율 추이



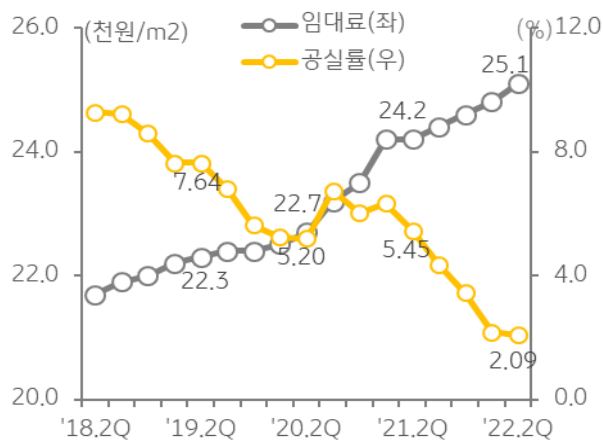
자료: 금융감독원

[오피스] 평균 공실률 13년래 최저수준으로 임대료 상승세 지속

■ 오피스 수요대비 공급은 부족한 상황으로 임대인 우위의 시장 견고

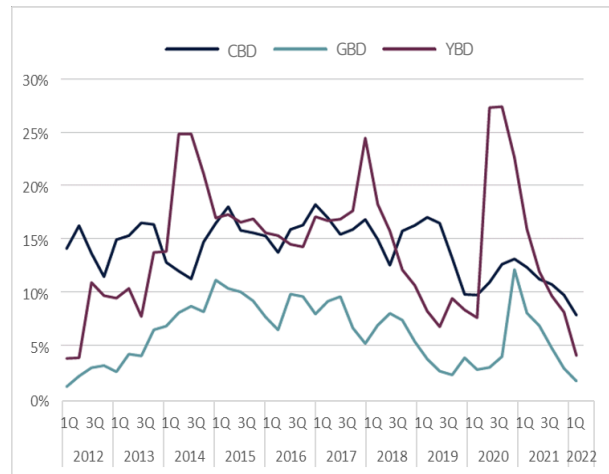
- GBD(강남권)의 오피스 부족현상이 YBD(여의도권), CBD(도심권)으로 확산되는 추세
 - 파크원 준공(2020년)으로 치솟았던 여의도 공실률은 비금융권 기업들의 유입으로 10년만에 최저치를 기록 IT기업 수요가 몰린 판교의 경우 공실률 0%대로 절대적인 임대인 우위시장
- 공실률 감소에 따라 렌트프리 제공 축소와 임대료 현실화를 통한 임대수익률 제고 움직임

그림 31| 서울 오피스 임대료 및 공실률 추이



자료: 교보리얼코

그림 32| 서울 권역별 오피스 공실률 추이

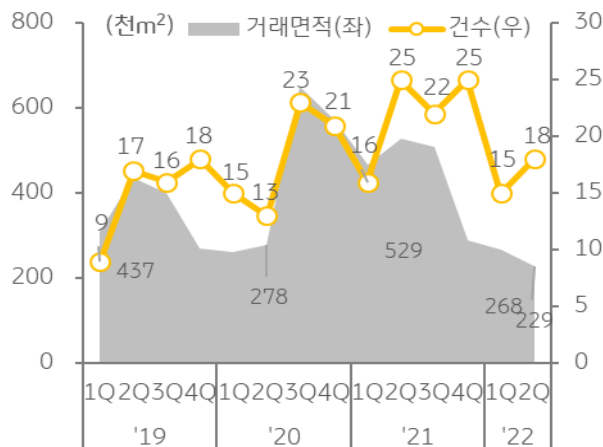


자료: 세빌스 코리아

■ 거래면적 감소에도 불구하고 제한된 공급과 지속되는 수요로 오피스 Cap.Rate 안정세

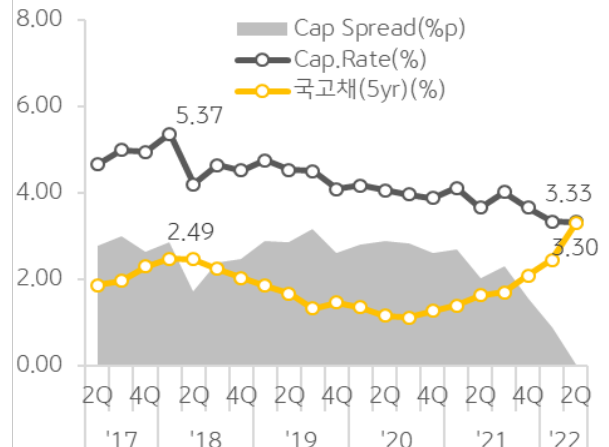
- 2Q 중소형 오피스 위주의 거래로 거래면적 줄었으나, 3Q에 IFC등 대형빌딩 거래 예정
 - 임대료 상승 가능성이 큰 오피스의 경우 매입 초기 수익률이 국고채(5년) 수준에서도 거래가 이루어짐

그림 33| 서울 오피스 총 거래면적 및 거래건수



자료: 교보리얼코

그림 34| 서울 오피스 Cap.Rate 추이



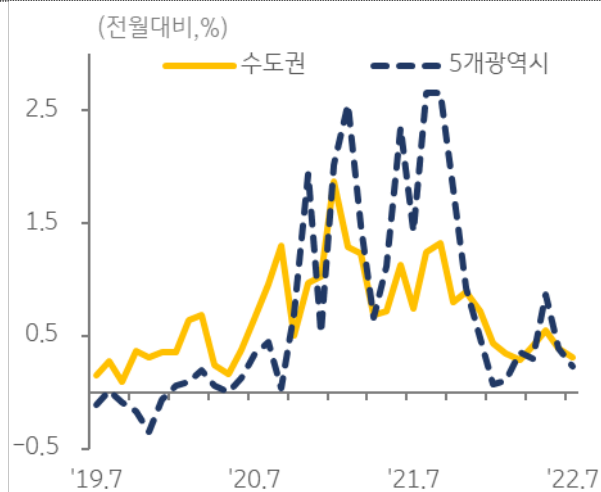
자료: 교보리얼코

[오피스텔 매매] 전국 오피스텔 낮은 가격 상승률 지속

■ 전국 오피스텔 가격 전월대비 0.3%p 상승하며 전월과 동일한 흐름 유지

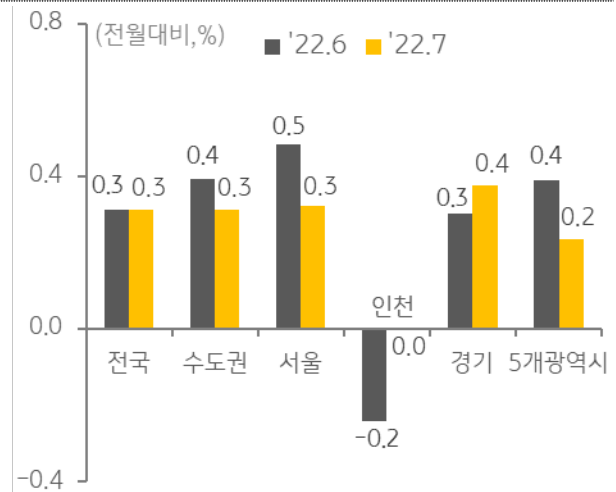
- 수도권 오피스텔 매매가격은 전월대비 0.1%p 하락한 0.3% 상승
- 주택시장 침체의 영향으로 5개광역시 상승폭은 전월대비 절반(0.2%)으로 축소

그림 35 지역별 오피스텔 시세지수 변동률



주: 전국 변동률은 수도권, 5개광역시, 세종 등 총 9개 지역 기준
자료: KB국민은행

그림 36 수도권 오피스텔 시세지수 변동률

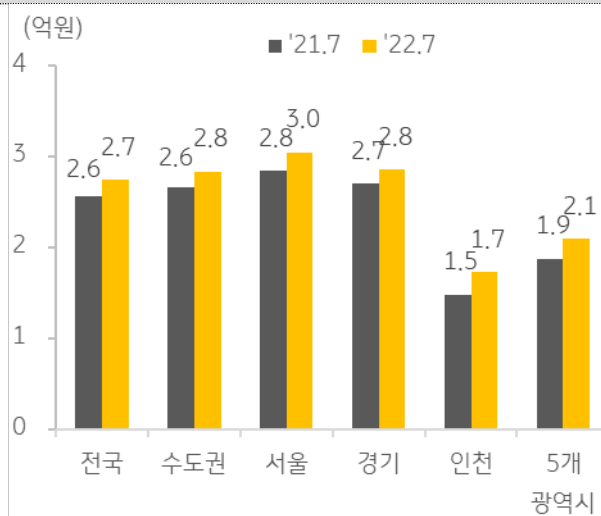


자료: KB국민은행

■ 2022년 2분기 서울을 제외한 모든 지역에서 매매거래량 전년동기대비 감소

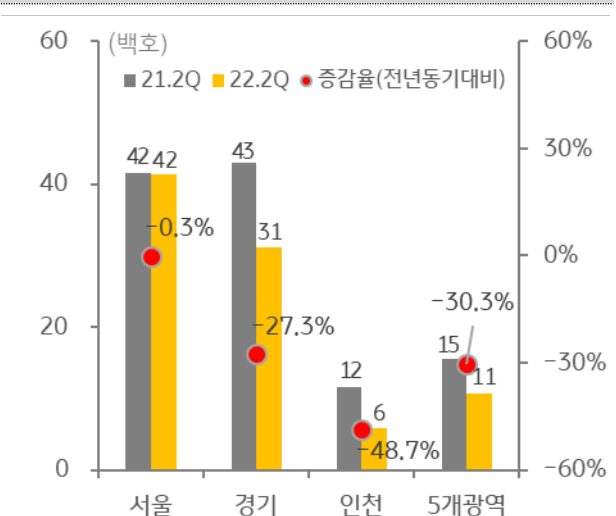
- 서울은 전년과 비슷한 수준의 거래량을 기록한데 반해 기타 지역은 뚜렷한 감소세
- 2021년 거래량이 급증했던 인천 지역은 2022년 거래량이 48.7% 감소

그림 37 지역별 오피스텔 매매 일반거래가 평균



주: 전국 평균은 수도권, 5개광역시, 세종 등 총 9개 지역 기준
자료: KB국민은행

그림 38 지역별 오피스텔 매매거래량 증감



자료: 국토교통부

[오피스텔 임대] 오피스텔 매매전세비율 상승세, 임대수익률 보합세

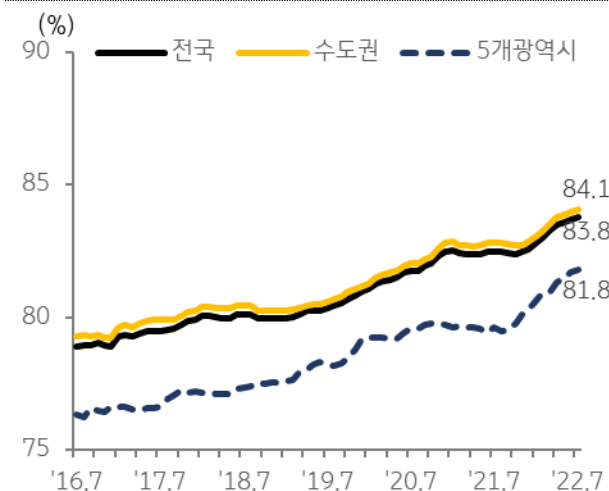
■ 전국 오피스텔 매매전세비율은 전월대비 0.1%p 상승한 83.8%로 최고치 경신

○ 수도권 매매전세비율은 전월대비 0.1%p 상승한 84.1% 기록

• 서울(83.3%), 인천(83.5%) 전월대비 각 0.1%p 상승

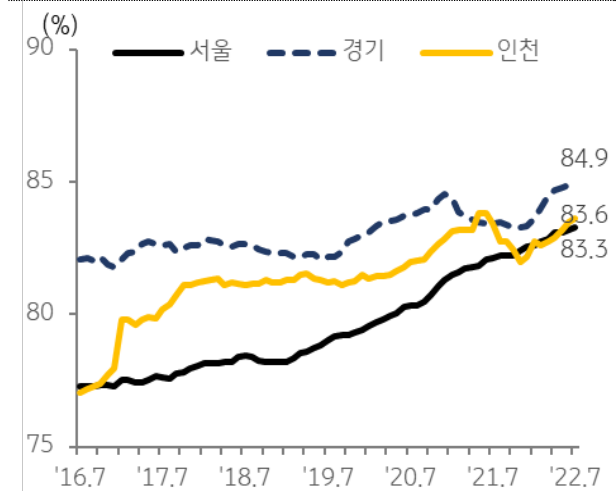
○ 주택시장 냉각에 따른 매매대기수요의 증가와 소형주택 부족 등이 매매전세비율 상승에 영향

그림 39 지역별 오피스텔 매매전세비율 추이(전국)



주: 전국 비율은 수도권, 5개광역시, 세종 등 총 9개 지역 기준
자료: KB국민은행

그림 40 지역별 오피스텔 매매전세비율 추이(수도권)



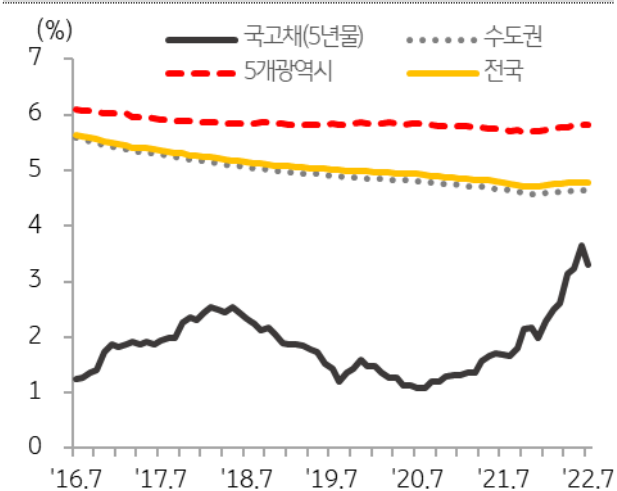
자료: KB국민은행

■ 오피스텔 임대수익률은 보합세, 국고채와의 Spread Gap 확대 전환

○ 전국 오피스텔 임대수익률은 7월 4.8%를 기록하며 2022.2월이후 보합세 지속

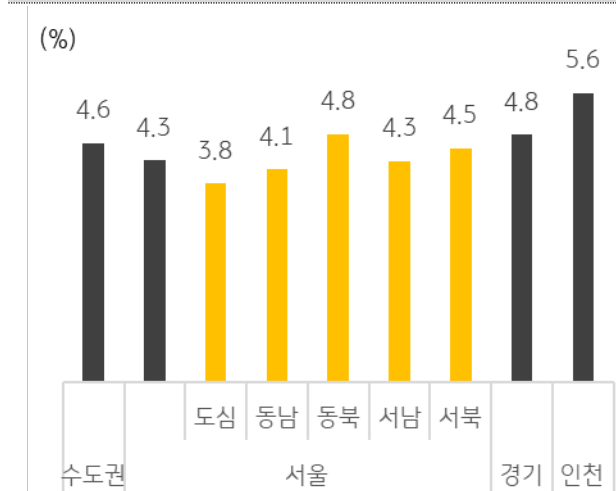
• 국고채 금리하락으로 국고채 - 오피스텔 임대수익률 Spread Gap이 7개월만에 확대 전환

그림 41 지역별 오피스텔 임대수익률 추이



자료: KB국민은행

그림 42 수도권 오피스텔 임대수익률('22.7월)



자료: KB국민은행

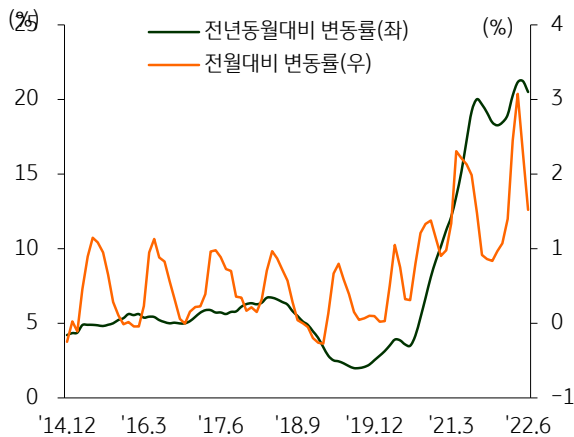
[미국 주택시장] 금리인상 및 매수심리 위축으로 주택시장 냉각

■ 가격상승 부담 및 대출금리 인상으로 주택시장내 매수심리 위축은 뚜렷한 편

○ 미국 주택가격 상승세는 이어가나 주택매매량은 빠르게 감소

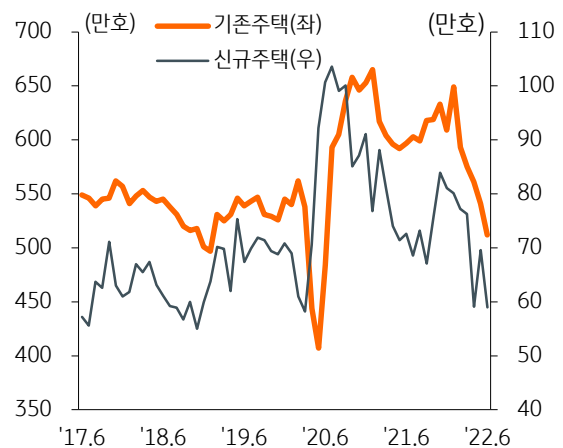
- 5월 S&P 주택가격지수는 317.30으로 전월대비 1.5% 상승하며 상승폭은 둔화
- 6월 기존주택 판매건수는 512만채, 신규주택 59만채로 과거대비 크게 감소

그림 43| S&P주택가격지수 변동률



자료: Bloomberg

그림 44| 기존 및 신규주택 판매량 추이



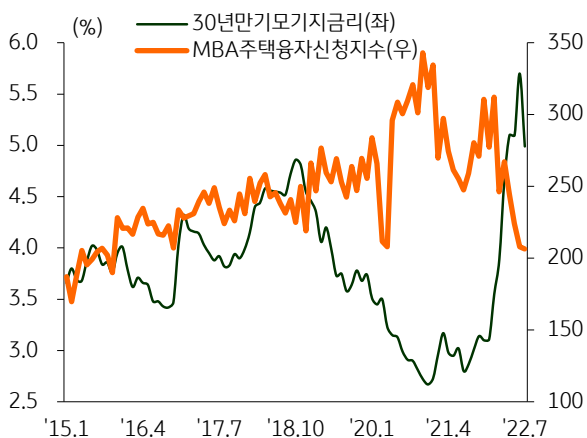
자료: Bloomberg

■ 추가 금리인상 가능성이 제기되면서 주택매매시장의 둔화 전망은 높은 상황

○ 최근 고용시장 회복으로 추가 금리인상 가능성이 제기되면서 주택구입여력은 더욱 악화될 전망

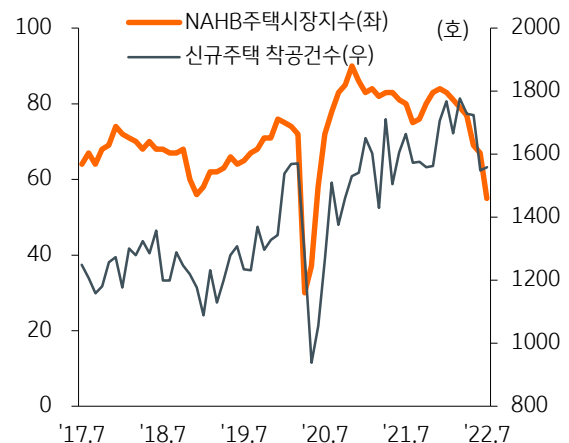
- 30년 고정 모기지금리는 현재 4.99%로 신규 주택매수자의 이자상환 부담은 높은 편
- 부동산중개회사인 레드핀에 따르면, 6월 주택구입계약 해지건수는 약 6만건으로 2020년 4월 이후 최고 수준. 대출금리 상승 및 세금인상 등으로 구매를 포기하는 수요가 증가한데 기인

그림 45| MBA모기지신청지수 추이



자료: Bloomberg

그림 46| NAHB지수 및 신규주택 착공건수



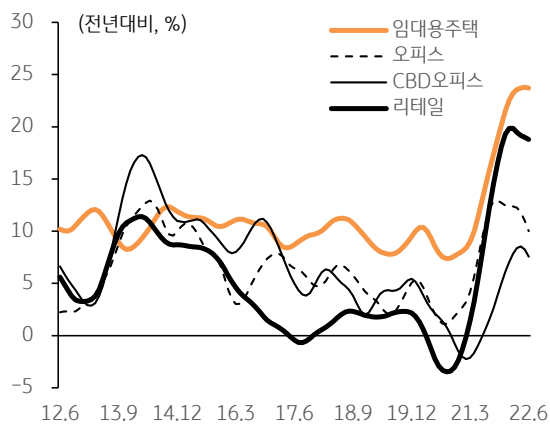
자료: Bloomberg

[미국 상업용] 금리인상 및 경기침체 우려로 상업용부동산 투자 부담 확대

■ 최근 상업용부동산 가격 상승과 대출이자 부담 증가로 상업용 거래시장 위축

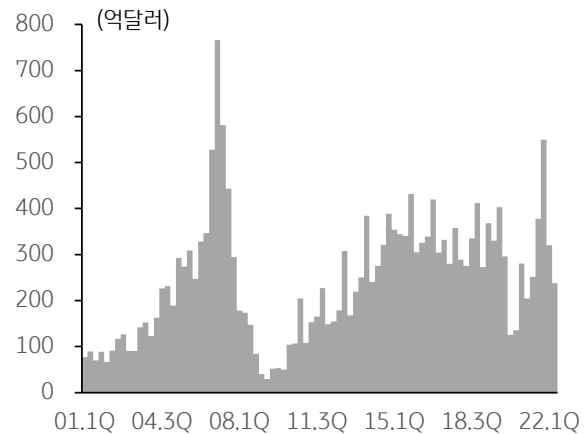
- 올해 들어 상업용부동산 투자자금 유입은 빠르게 감소. 금리인상에 따른 이자부담 증가에 기인
 - 미국 인플레이션으로 인해 부동산 임대료는 꾸준히 상승 중이나 경기불안으로 임차인들의 임대료 부담에도 한계가 존재
 - 금리인상으로 부채 비용이 상승하자 상업용부동산 거래량은 급감. 상장리츠 주가 급락 및 기대 수익률 감소 등으로 상업용부동산 시장침체로 이어질 우려

그림 47| 미국 상업용부동산 임대료지수 추이



자료: Bloomberg

그림 48| 오피스 빌딩 거래규모 추이

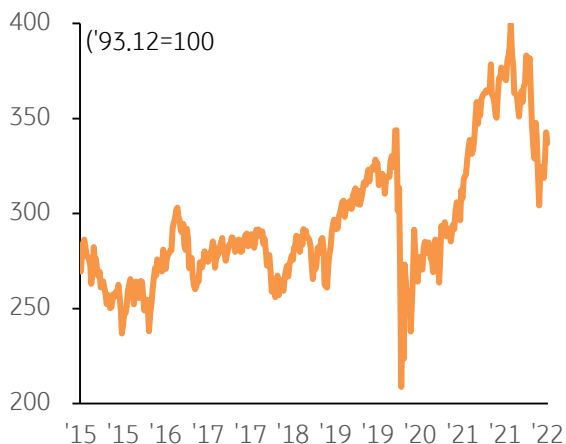


자료: Bloomberg

■ 상업용부동산 시장 위축으로 가격 하락세가 우려되나 하락폭은 크지 않을 전망

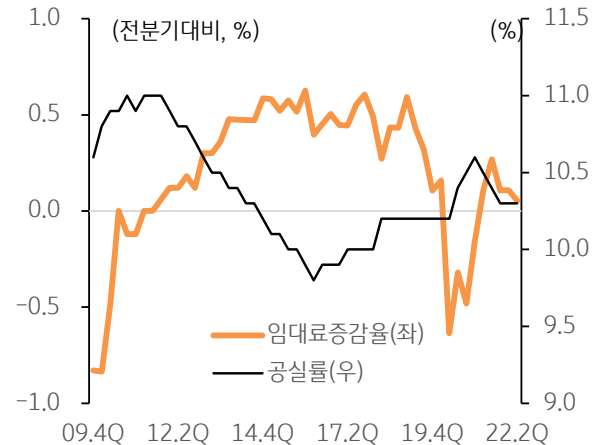
- 상업용부동산 시장의 견고한 펀더멘털로 아직 임대시장은 양호한 흐름. 또한 은행의 상업용부동산 대출 비율도 금융위기보다 안정적인 수준
 - 캐피탈 이코노믹스에 따르면, 상업용부동산은 고점대비 6~8% 하락에 그칠 것으로 예상

그림 49| 미국 블룸버그 리츠지수 추이



자료: Bloomberg

그림 50| 상업용부동산 임대료 및 공실률 추이



자료: Bloomberg

FOCUS ISSUE

재건축시장 규제 완화 이슈와 전망

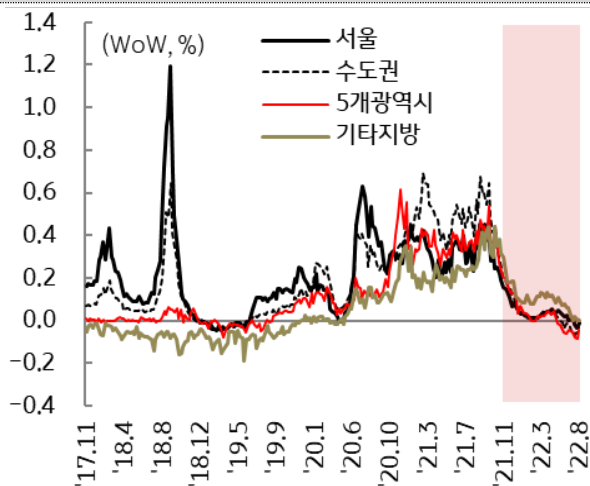
부동산연구팀 이강배 연구원

1. 재건축시장 동향과 규제 변화

■ 재건축 아파트 가격은 최근 5년간 큰 폭으로 상승했으나 2022년 들어 보합세 전환

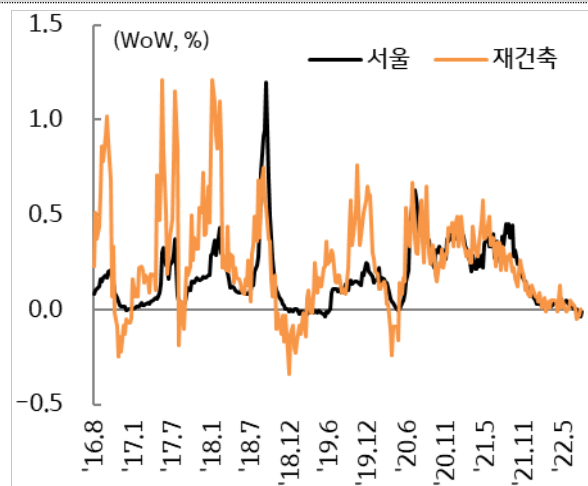
- 서울 재건축 아파트는 일반 아파트에 비해 가격 변동폭이 크고 시장이 선행하여 움직임
 - 재건축시장은 정부의 부동산 정책과 규제에 따라 수익률 변동폭이 큰 경향을 보임
 - 관리처분계획이라는 사업성을 가늠할 수 있는 지표가 있음에도 불구하고 관리처분계획 인가 이후 도급비용·금융비용 등 사업비용이 증가할 가능성이 매우 크고, 분양가 규제로 사업의 주된 수입원인 일반 분양 매출 또한 관리처분계획 대비 큰 차이를 보이는 경우가 많음
 - 특히 서울은 마곡·위례 등 택지 개발 사업 이후 신규 택지 공급이 제한적인 상황으로, 재건축·재개발에 대한 공급 의존도가 지속적으로 높아지고 수요자 관심도 증가하는 추세
- 2016년 하반기부터 2018년 상반기까지 일반 아파트 대비 높은 가격 상승폭을 보인 서울 재건축 아파트 가격은 2018년부터 시행된 안전진단 강화 조치와 재건축 초과이익 환수제도(이하 ‘재초환’) 부활로 최근 1년간 약세를 보임
- 재건축 아파트는 매매 가능 물량 감소로 2021년 이후 서울 일반 아파트와 비슷한 수준의 변동성을 보이며 가격 상승세가 꺾이는 추세
 - 과거 시장 조정기에 재건축 아파트는 일반 아파트보다 가격 하락폭이 컸으나, 조합 설립 이후 조합원 지위 양도 제한과 멸실 이후 준공 때까지 입주권 전매가 제한되는 바람에 가격 변동성이 감소

그림 51| 지역별 아파트 매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 52| 서울 아파트 매매가격 변동률 추이

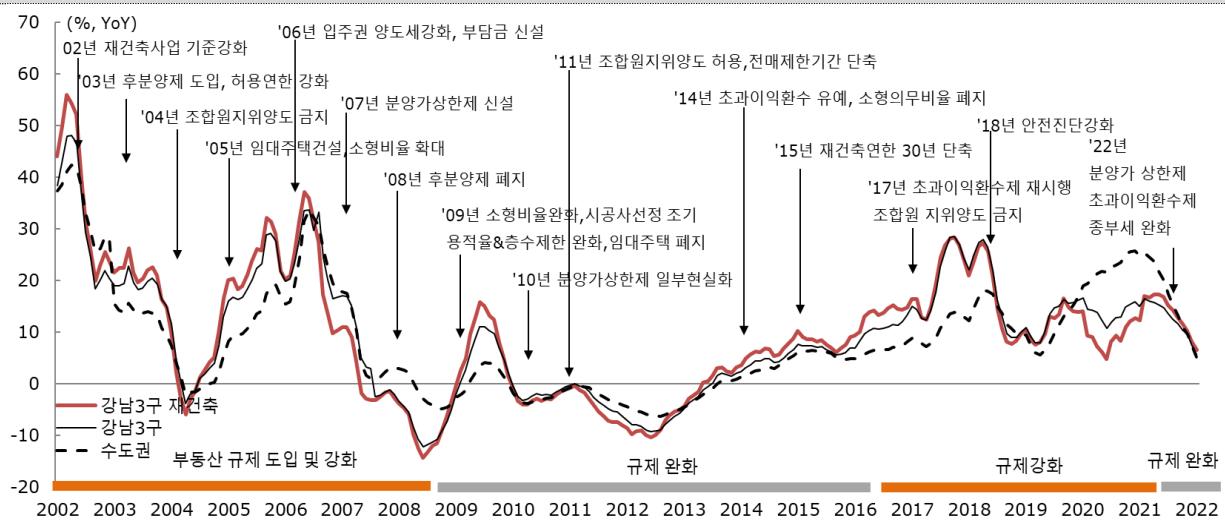


자료: KB국민은행, 부동산114

■ 주택 270만 호 공급 목표 달성을 위해 향후 재건축 규제 완화가 필요한 상황

- 재건축 관련 제도는 과거 부동산시장 불안정기에 규제를 강화하거나 완화하는 등 가격 안정화를 위한 정책적 수단으로 활용
 - 2017년 8.2 대책에서 서울이 투기과열지구로 지정되면서 재건축 조합원 지위 양도 금지, 전매 제한, 청약 재당첨 제한 조치 시행
 - 이후 재초환 재시행과 안전진단 강화, 민간택지 분양가상한제 규제를 연이어 시행

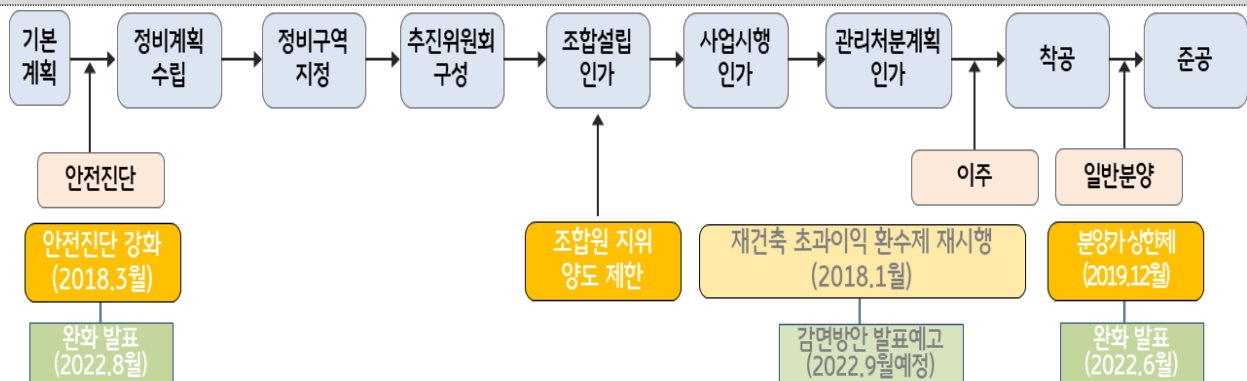
그림 3 | 재건축 관련 제도 변화에 따른 아파트 가격 추이



자료: 국토교통부, KB경영연구소

- 현 정부는 대선 공약으로 민간 주도 주택 공급 활성화를 위한 재건축 규제 완화 가능성을 언급한 바 있으며, 출범 이후 지속적으로 부동산 세제 및 공급에 대한 규제 완화 정책을 추진
 - 공급 확대를 통해 주택가격 안정과 수요자의 거주 안정성을 동시에 확보하기 위한 정책 추진
 - 안전진단 및 재초환 완화로 재건축 사업 추진 속도 향상과 조합원 세부담 경감
 - 분양가 제도 운영상의 문제점을 개선하기 위해 분양가상한제 운영 합리화 방안을 마련
 - 올해 8월16일 발표한 『국민 주거안정 실현방안』에서 재건축 사업 정상화 착수 방안을 포함

그림 4 | 재건축 추진 절차와 적용되는 규제



자료: 국토교통부, KB경영연구소

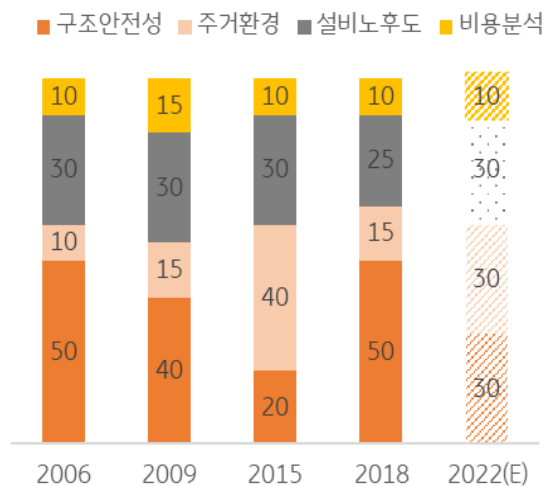
2. 재건축 시장 규제 완화와 공급 확대

■ 안전진단 제도개선 예고에 주목, 규제 완화로 초기 재건축 대상 단지의 사업 추진 기대

○ 2018년 안전진단 규제 강화로 초기 재건축 대상 단지들의 사업 추진이 지연

- 2018년 3월부터 안전진단 평가 항목 중 구조안전성 가중치가 20%에서 50%로 상향되면서, 정밀 안전진단 결과 D 등급을 받고 공공기관에서 적정성 검토를 통과하지 못하는 사업장 증가
 - 2018년 재건축 안전진단 규제 강화 이후 4년간 서울에서 안전진단을 통과한 사업장은 5개에 불과
 - 안전진단 평가 항목 가중치 변경 전 정밀 안전진단을 신청한 단지(2군데)를 제외하면 4년간 3개 사업장이 통과
- 정밀 안전진단과 적정성 검토 통과가 어려워지자 보완 서류 제출을 보류하며 안전진단 규제 완화를 기다리는 사업장이 늘어나는 추세

그림 5 재건축 안전진단 평가 항목 가중치



주: 2022년 안전진단 가중치 변경(안) 예상
자료: KB경영연구소

그림 6 서울 정밀 안전진단 결과

행정구	단지명	준공	가구수	통과여부	결과발표
마포구	성산시영	1986	3710	여	'18년5월
은평구	미성	1988	1340	부	'18년6월
양천구	목동6단지	1986	1368	여	'18년6월
양천구	목동9단지	1987	2030	부	'18년9월
노원구	월계시영	1986	3930	부	'19년10월
송파구	올림픽선수촌	1988	5540	부	'19년10월
서초구	방배삼호	1976	804	여	'19년3월
구로구	동부그린	1989	174	부	'19년9월
도봉구	삼한도봉	1987	660	여	'20년10월
광진구	극동(1차)	1985	448	부	'21년10월
영등포구	목화	1979	312	여	'21년1월
양천구	목동11단지	1988	1595	부	'21년3월
강동구	고덕주공9	1985	1320	부	'21년6월
노원구	태릉우성	1985	432	부	'21년7월

주: 2018년 2월 안전진단 구조안전성 가중치 상향
자료: 언론 보도자료 취합, KB경영연구소

○ 구조안전성 가중치를 합리적인 수준(30~40%)으로 조정하고, 공공기관의 적정성 검토는 제한적으로 시행하는 것을 골자로하는 안전진단 제도개선 추진방안을 발표

- 최근의 시장 안정 기조가 유지될 수 있도록 시행시기 등 세부 방안을 연말까지 제시할 계획
- 안전진단을 통과하지 못하면 정비계획 수립과 조합설립인가 등 후속 절차 추진이 불가능하기 때문에 규제 완화가 시행된 이후 안전진단 신청이 몰릴 것으로 예상
 - 목동·창동 등 초기 재건축 대상 단지가 몰려 있는 지역의 안전진단 신청이 증가할 것으로 전망

○ 안전진단 통과 이후부터 착공까지 최소 10년 이상이 소요될 것으로 보여, 단기적인 공급에 미치는 영향은 크지 않지만 조합 설립 등 사업 추진이 탄력을 받을 것으로 예상

그림 7 창동 주공 안전진단 현황



자료: <서울경제신문>

그림 8 목동 신시가지 단지 안전진단 현황



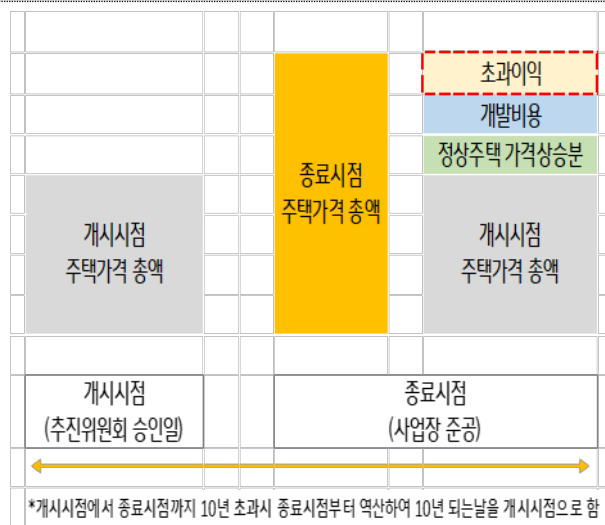
자료: <한국경제신문>

■ 재건축 초과이익 환수제의 합리적인 조정 예고

- 재건축 사업으로 얻은 개발이익 일부를 환수하는 제도인 재초환으로 전국 아파트 63개 단지, 3만 3,800가구에 재건축 초과이익 부담금 예정액이 통보되었으나 실제 집행까지 이루어지진 않음
 - 재초환은 인근 주택가격 상승 평균과 건축비용 등 사업비용을 제하고 조합원 1인당 평균 3천만 원 이상 초과이익을 얻으면 정부가 초과이익의 최대 50%를 부담금으로 회수할 수 있는 제도
- 부동산시장이 냉각된 가운데 재초환 완화 방안에 시장의 관심이 집중
 - 재건축 과정에서 발생하는 지나친 초과 이익은 환수하되, 사업 추진을 저해하는 부담금을 적정 수준으로 완화하는 것을 주요하는 내용으로하는 세부 감면(안)을 2022년9월 발표할 예정
 - 1주택 장기보유자 및 고령자에 대한 배려방안과 임대주택 공급 사업장 대한 감면(안) 포함 예정
 - 재초환 완화 폭이 지나치게 크면 재건축 단지가 밀집한 지역의 주택가격을 자극할 수 있는 반면, 완화 폭이 시장 기대치에 미치지 못하면 도심 주택 공급에 큰 부담으로 작용할 수 있음
 - 2006년 이후 재건축 사업 추진이 지연되거나 중단되는 사업장이 늘면서 주택시장 정상화를 위해 재건축초과이익환수법을 두 차례(2012년, 2014년) 개정해 부담금 지급을 2017년 12월 말까지 유예
 - 2017년에도 유예 기간에 대한 추가 연장 논의가 있었으나 국회 본회의 통과가 무산됨
- 2018년부터 부담금 예정액 통지가 본격화되고 입주를 마친 아파트에 대한 지방자치단체의 확정 금액 부과를 앞둔 상황이나 정부의 규제 완화 방침이 확정될 때까지 미루는 추세
 - 확정금액은 시장·군수·구청장이 부과 종료 시점(준공인가 등)부터 5개월 이내에 재건축 부담금을 결정하고 부과해야 함

- 지난해 여름 준공된 사업장 두 군데는 재건축 부담금을 부과할 수 있었지만 준공 시점 적정 공시가격 산정 등으로 부과가 지연
 - 부담금 예정액의 첫 통보 단지인 서울 반포현대(반포센트레빌아스테리움)는 2021년 8월 입주 시작
 - 재건축이 추진된 은평구 구산동 소재 연희빌라(서해그랑블)는 2021년 6월 입주 시작
- 재건축 초과이익 부담금 통보를 앞둔 지방자치단체는 정부의 재초환 완화 방침에 따라 법 개정까지 부담금 부과를 연기할 것으로 예상

그림 9 | 환수 대상 재건축 초과이익 산출 방법



자료: KB경영연구소

그림 10 | 재건축 사업장 초과이익 예정통지

단지명	세대수	1인당 평균(억)	예정 통지
반포주공1(3주구)	1,490	4.02	'20.9
수원영통2구역	2,440	2.96	'21.5
방배삼익	463	2.75	'21.4
반포현대	80	1.36	'18.5
과천주공4	1,110	1.04	'20.11
강남4구 15개단지 (국토부 시뮬레이션)		4.39	'18.1

자료: 국토교통부, 지자체

■ 분양가상한제 완화, 사업비용 증가분 반영 등 합리적인 조정이라는 의견도 있으나, 향후 분양가 상승 우려도 존재

○ 정부는 지난 6.21 대책에서 정비사업 추진 과정에서 발생하는 필수 비용을 분양가 산정 시 반영 하도록 조치

- 정비사업 추진 과정에서 발생하는 필수 비용을 분양가 산정 시 반영하도록 조치해 조합 내외부 요인으로 증가한 비용을 분양가에 포함시킬 수 있는 제도적 안전장치 확보
- 그동안 정비사업 추진 과정에서 필수적으로 발생하나 분양가에 포함되지 않았던 이주비용 등 반영
 - 이주비용 산출 예시:

$$1\text{조 원(종전 자산 평가금액)} \times 40\%(\text{LTV}) \times 4\%(\text{대출 이자율}) \times 5\text{년(사업 기간)} = 800\text{억 원}$$

- 총회 운영비 등 필수 소요 경비는 사업비용의 일정 비율을 정액으로 반영

[표 1] 정비사업 등 필수 비용 반영 방안

관련 비용	내용	비용 성격
① 명도소송비	· 세입자, 현금 청산 소유자 등 이주 관련 소송·집행 비용	기존 거주자의 이주·명도 등 토지 점유권 확보를 위한 필수 비용
② 주거이전비·이사비	· 임차인, 현금 청산 소유자의 주거 이전에 따른 손실 보상비	
③ 영업손실 보상비	· 상가 세입자, 현금 청산 소유자의 사업장 이전에 따른 손실보상	
④ 이주를 위한 금융비	· 조합원 이주비 조달을 위한 이주비 대출이자	
⑤ 총회운영비	· 조합 등 시행자의 의사결정기구 운영비용	총사업비 0.3% 정액 반영

자료: 국토교통부 보도자료

○ 주택도시보증공사(HUG)의 고분양가 관리 제도 개선으로 사업성 저하로 어려움을 겪는 재건축 사업장의 숨통이 트일 것으로 예상

- 분양가상한제 기본형 건축비용 탄력 조정 항목과 변동 주기를 현실화. 자재비 급등이 적기에 반영되도록 주요 자재 항목을 현실화하고, 정기 고시 3개월 이내라도 비정기 조정 요건을 추가
- HUG의 고분양가 심사 시 자재비 급등 요인을 고려해 분양가에 반영
- 분양가상한제 민간택지 감정평가 검증 절차 개선을 통한 신뢰도 제고
 - 택지비검증위원회를 신설해 택지비용 검증의 객관성과 공정성을 제고하고 적시에 평가가 완료될 수 있도록 한국부동산원 외에 해당 평가사와 전문가 등이 검증 과정에 참여

3. 재건축시장 향후 전망

■ 재건축 규제 완화 시 일부 사업장의 발 빠른 사업 추진 기대

○ 규제 완화에 대한 일관성 유지, 분양가상한제 현실화를 통한 사업 속도 향상 기대

- 조합 내 갈등으로 인한 사업비용(금융비용, 소송비용, 도급비용) 증가가 관리처분계획 대비 큰 정비 사업장의 경우 해당 비용 일부를 분양가에 반영할 수 있는 길이 열림
 - 둔촌주공의 경우 관리처분변경계획 수립 시 산출된 정도의 일반 분양가(평당 3,550만 원)를 HUG로부터 승인받을 경우 시공사와의 도급비용(2조6천억 원에서 3조2천억 원으로 변동) 갈등 해결에 도움이 될 전망
- HUG 승인 일반 분양가 이슈로 인해 착공 이후 분양을 연기하는 조합이 늘면서 발생한 공급 지연 현상도 순차적으로 해소 예상

○ 안전진단과 재초환 규제가 완화될 경우 초기 재건축 대상 사업장에 추진 동력으로 작용할 전망

- 정밀 안전진단 적정성 검증 단계에서 탈락해 재건축 사업을 추진하지 못했던 1980년대 준공 사업장의 적극적인 사업 추진이 예상
 - 최종 안전진단 통과까지 1~2년 이상 소요됨을 감안할 경우 조합 설립의 최대 걸림돌로 작용
- 안전진단 통과 이후 재건축 조합 설립 시 전체 구분소유자 3/4 이상과 동별 구분소유자 과반수 이상의 동의를 요하는데, 재초환이라는 불확실성이 감소할 경우 소유자 간 갈등이 줄어들어 신속한 사업 진행이 가능할 것으로 전망

■ 규제 완화 기대감에도 재건축 사업 시행 리스크에 대한 경계심에 유의

○ 건설원가 상승으로 인한 사업성 저하 등 재건축 사업 리스크에 대한 경계심은 증가

- 둔촌주공 재건축 등의 이슈로 재건축 사업 리스크에 대한 시장 인식 공유
 - 관리처분계획 시 수립되었던 일반 분양 매출과 사업비용 변동성이 커짐에 따라 사업 시행자가 부담해야 하는 리스크가 증가
- 재건축 사업 이해관계자 간 갈등으로 발생할 수 있는 사업 지연과 이에 따른 조합원 부담 증가
 - 조합장 해임을 위한 임시총회, 관리처분계획 변경 총회, 공사 중단 후 유치권 행사 등 재건축에 대한 전반적인 시행 리스크가 조합원뿐만 아니라 잠재적 수요자에도 전파
 - 사업 지연에 대한 비용이 급증하는 시점인 관리처분계획 인가 이후 발생할 수 있는 이해관계자 간 갈등 해결이 성공적인 사업 추진의 필수 요소로 인식
 - 착공 이후 설계 변경을 동반한 공사비용 증가 관련 조합과 시공사 간 법적 갈등 발생 가능성 증가
- 코로나19 팬데믹 이후 발생한 원자재 대란으로 건설원가가 급등하면서 재건축 조합과 시공사의 원가 부담이 크게 증가
 - 2021년 일반 분양을 마친 반포 원베일리 조합은 고급화를 위한 설계 변경 등으로 시공사로부터 도급비용 1,400억 원 증액 요청을 받은 상태
 - 일반 분양 매출이 확정된 이후 증액되는 사업비용은 고스란히 조합원 부담으로 이어질 수 있음

○ 시공사 선정 중인 재건축 조합도 원가 상승을 우려한 시공사의 제한적인 입찰로 사업 추진에 어려움을 겪고 있음

- 단독 입찰 또는 유찰 → 유효 경쟁 미성립에 따른 재공고(최대 3회) → 시공사와 수의계약 체결까지 1년 이상 소요
- 시공사의 제한적인 경쟁으로 신규 공사 도급비용이 지속적으로 상승하는 추세
- 일반 분양 매출 현실화와 사업비용 절감이 어려운 상황에서 재건축 아파트 매매는 당분간 위축될 가능성이 높음
- 또한 2022년 5월 재건축 수주를 위한 건설사의 이주비 제안과 주선을 제한하는 규제 발표
 - 금융기관의 부동산PF 대출 축소로 사업비 조달이 어려워지는 환경 속에서 조합의 조달부담 증가

○ 상승장에서 인식되지 않았던 재건축 아파트 유동성 리스크에 대한 재평가

- 원칙적으로 10년 보유 5년 거주 1주택 보유를 충족하는 조합원에 한해 재건축 조합 설립 이후 조합원 지위를 양도 가능
- 이러한 유동성 리스크로 인해 안전진단 통과 이후 조합 설립을 추진하는 초기 재건축 대상 사업장의 경우 매수자가 실수요자 또는 장기 투자자로 제한될 가능성이 높음

■ 가시적인 사업성 개선이 확인될 때까지 관망세는 지속될 전망

- HUG의 일반 분양가 상향 승인에 대한 기대감은 크지만 분양가상한제 완화에 대한 불확실성은 여전히 존재
 - 주택 270만 호 공급 목표를 달성하기 위해 원활한 공급을 촉진하는 정책적 지원이 필요
 - 고분양가 심사 기준 개선 이후 첫 심사 현장인 부산 양정1구역 일반 분양가는 평당 1,755만 원으로 지난해 12월 승인된 일반 분양가 대비 약 10% 상향되었으나, 컨센서스에 미치지 못한 일반 분양가로 시장의 신뢰를 얻기에는 충분치 않다는 평가
- 최근 급상승한 건축비용과 금융비용을 감안할 경우, 조합원 부담이 늘어나지 않도록 사업을 추진하기 위해서는 일반 분양가 상향을 통한 사업 매출 확보가 필수적이며, 이러한 리스크를 줄이는 실질적 규제 완화 조치가 필요
 - 이주 지연에 따른 착공 지연과 고급화를 위한 설계 변경 등으로 인한 건축비와 금융비용 증가는 관리처분계획 대비 비용 상승 요인으로 작용해 조합원 부담을 가중함
- 최근 부동산시장 안정화 추세로 정책 선택의 폭이 확대되어 일관적인 정책을 추진할 가능성이 더욱 높아짐
 - 정부와 야당은 주택 공급 확대를 위한 재건축 규제 완화 필요성에 공감대 형성
 - 안전진단을 지방자치단체로 위임하는 관련 법 개정을 민주당 주도로 추진 중인 점도 시장에 긍정적인 요소로 작용
 - 다만 과거 규제 완화 정책 발표 이후 주택가격이 급등한 사례를 고려해 점진적인 규제 완화 정책 기조를 유지할 전망