

부동산시장 동향 <Summary>

○ 주택 가격 : 6월 전국 주택매매가격은 규제강화 및 매수심리 위축에도 상승세 유지

- 대출 강화 등 규제강화에도 불구하고 수도권(0.20%) 및 지방광역시(0.08%)의 상승으로 전국 주택매매가격은 전월과 동일한 상승폭 유지
- 다만 입주물량 부담이 큰 기타지방(-0.15%)은 20개월 연속 하락
- 전국 주택전세가격(-0.06%)은 입주물량 부담 및 계절적 비수기로 4개월 연속 하락

○ 주택 거래 : 5월 주택매매거래량은 전월대비 5.5% 감소한 6.8만호 거래

- 양도소득세 중과 회피 위한 1분기 거래 급증에 따른 기저효과로 3월 이후 2개월 연속 감소
- 전국 미분양아파트는 5만 9,836호로 전월과 유사, 지역별로는 비수도권이 소폭 증가한 반면 비수도권은 감소

○ 주택 공급 : 6월 아파트 분양물량은 2.7만호로 전월대비 감소

- 6월 지방선거에 따른 일시적 분양중단 및 주요 단지들의 분양연기로 분양물량은 감소
- 6월 입주물량은 4.2만호로 전월대비 49% 증가, 특히 수도권에서 큰 폭 증가

○ 토지 : 남북 경협 기대감 속 접경지 인근 지역 지가 크게 상승

- 5월 전국 토지가격은 전월대비 0.35% 상승, 남북 정상회담 이후 경제협력 기대감이 확대되면서 파주(1.41%)와 연천(1.14%)을 비롯해 강원도 고성(1.03%), 철원(0.91%)의 지가 급등
- 한편 전국 토지거래량은 전월대비 소폭 감소, 지난달 거래량이 급증한 파주도 매도자의 매물 회수에 따른 매물 부족으로 거래량 감소

○ 상업용 부동산 : 수도권 중심으로 오피스텔 공급 확대에 유의

- 수도권 오피스텔 매매가격은 2014년 상승 전환 이후 꾸준히 상승세 유지, 다만 임대수익률은 하락세 지속
- 올해 입주예정물량 5.6만호에 이어 내년에도 5.4만호가 입주할 예정으로 공급 확대에 유의

○ 주택금융 : 주택담보대출 금리 소폭 증가에도 연체율은 안정

- 주택담보대출 금리는 전월대비 0.02%p 상승한 3.49%로 2개월 연속 상승
- 주택담보대출은 전월대비 2.9조원 증가, 연체율은 전월과 동일한 0.19%로 저점수준에서 안정

○ 부동산금융 : 6월 부동산펀드 신규설정액은 1.87조원으로 역대 2번째 높은 수준

- 부동산펀드로 신규 유입되는 자금이 크게 증가하면서 자산규모가 급증
- 한편 2017년 부동산리츠 수익률은 7.59%로 전년대비 3%p 감소

[주택 가격] 전국 주택매매가격, 규제 강화에도 상승세 유지

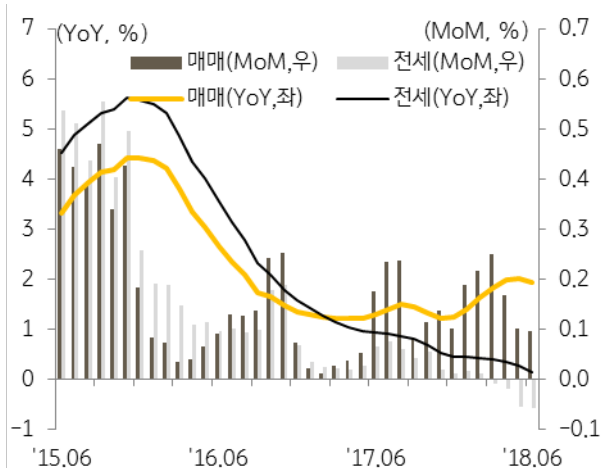
상반기 주택가격 상승폭 크게 확대

- 6월 전국 주택매매가격(전월대비 0.10%)은 소폭 상승 흐름 유지
 - 전국 주택매매가격은 대출규제 및 양도세 중과 등 규제 강화에도 불구하고 상승세 유지
- ※ 전국 주택매매가격 변동률(%): 18.3월(0.25) → 4월(0.17) → 5월(0.10) → 6월(0.10)
- 지역별로 수도권과 5개광역시는 상승세 유지된 반면, 기타지방은 하락
 - 수도권(0.20%)은 전월과 동일한 상승폭 기록하였고, 5개광역시(0.08%)는 소폭 상승폭 확대
 - 반면, 기타지방(-0.15%)은 하락폭이 확대되며 20개월 연속 하락
- 2018년 상반기 전국 주택매매가격 누적 상승률은 0.93% 상승하면서 작년 상반기(0.35%)대비 상승폭이 크게 확대

전국 주택전세가격 4개월 연속 하락

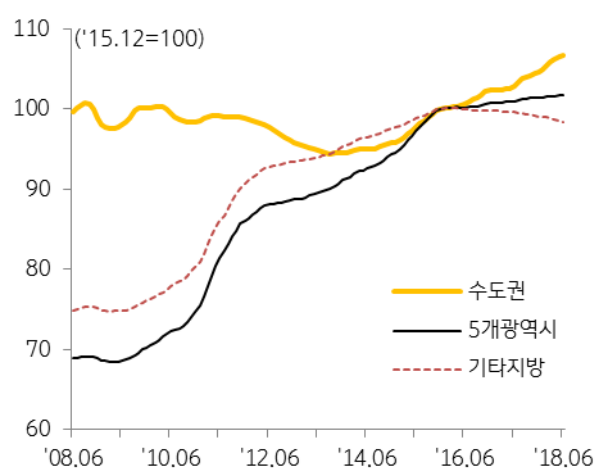
- 전국 주택전세가격(-0.06%)은 4개월 연속 하락
 - 입주물량 부담과 전세수요 감소 영향으로 전세가격 하락 흐름이 지속
- 지역별로 수도권을 포함한 전지역에서 하락
 - 수도권(-0.05%)은 입주물량 부담이 가장 큰 경기(-0.11%)의 하락으로 2개월 연속 하락하였고, 기타지방(-0.14%)은 18개월 연속 하락
- 2018년 상반기 전국 주택전세가격(-0.11%)은 2009년 상반기(-0.44%) 이후 9년만에 하락

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이



자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 상반기 수도권 주택매매가격 전년동기대비 상승폭 확대

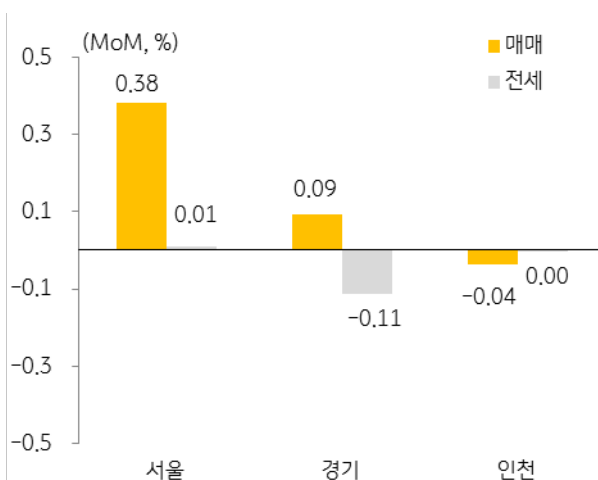
강남3구 외 지역
중심으로 상승폭
확대

- 수도권 주택매매가격(0.20%)은 주택시장 규제강화와 매수심리 둔화에도 불구하고 전월과 동일한 상승폭 기록
- 세부 지역별로 수도권 전 지역이 전월과 유사한 흐름
 - 서울(0.38%)은 양천구(1.21%), 영등포구(1.15%), 동대문구(0.72%) 등 강남3구 이외 지역을 중심으로 상승세 유지
 - 경기(0.09%)는 입주물량이 급증한 안산(-0.40%), 평택(-0.20%) 등에서 하락폭 확대로 전월대비 상승폭 축소
 - 인천(-0.04%)은 잇따른 개발계획 지연과 매수수요 부진으로 서구(-0.15%)와 남동구(-0.12%) 등의 하락으로 3개월 연속 하락
- 상반기 수도권 매매시장 누적변동률(1.99%)은 작년 상반기(0.59%)대비 상승폭이 크게 확대, 특히 올해 1분기(1.23%)에 크게 상승

수도권 남부지역
전세가격 하락폭
확대

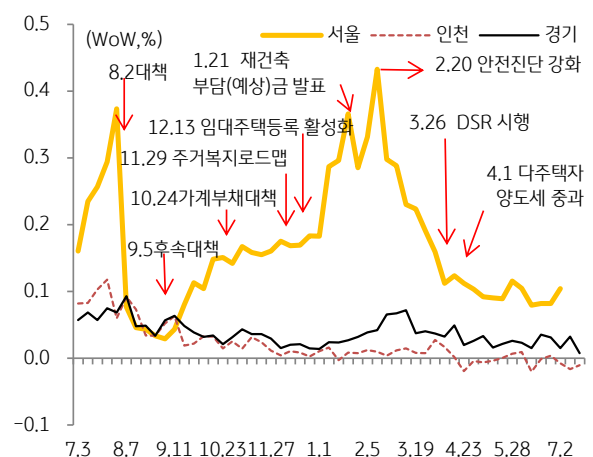
- 수도권 전세가격(-0.05%)은 전월에 이어 2개월 연속 하락
 - 서울(0.01%)은 서초구(-0.27%), 송파구(-0.14%), 동작구(-0.10%) 등 한강 이남 지역으로 중심으로 하락
 - 경기(-0.11%)는 안산단원구(-0.45%), 시흥(-0.44%), 수원영통구 (-0.36%) 등 경기 남부 입주물량 증가지역 중심으로 하락

그림 3 수도권 매매/전세가격 변동률(18.6월)



자료: KB국민은행

그림 4 수도권 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (5개광역시) 지역별 수급여건에 따른 매매/전세가격 차별화 지속

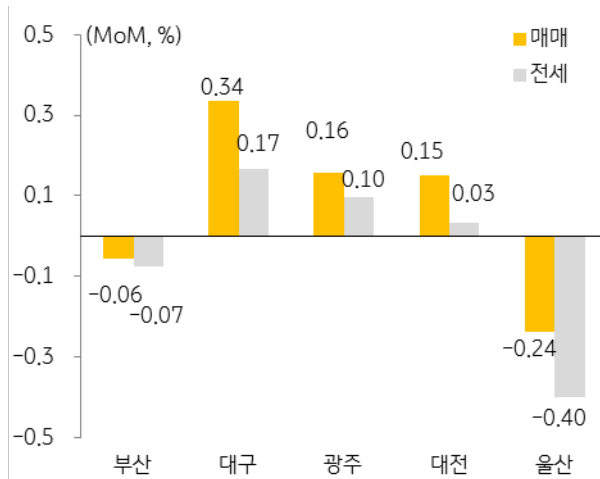
대구와 광주 중심으로 상승

- 5개광역시(0.05%)는 전월과 동일한 지역별 상승/하락 흐름을 유지
 - 대구(0.20%)는 수성구(0.73%)와 서구(0.45%)가 상승세를 주도하는 가운데 입주물량 부담이 큰 달성군(-0.04%)은 하락
 - 광주(0.16%)는 구도심 개발 기대감에 동구(0.72%)와 서구(0.41%)를 중심으로 상승하였고, 주택수급이 안정된 대전(0.15%)도 상승
 - 부산(-0.06%)은 북구(-0.24%), 금정구(-0.18%) 등 다수 지역에서 매매가격이 하락하면서 7개월 연속 하락
 - 울산(-0.24%)은 지역 주력산업의 부진 장기화로 북구(-0.31%), 동구(-0.24%) 외 혁신도시와 주거선호지가 입지한 중구(-0.26%), 남구(-0.31%) 등에서도 큰 폭 하락
- 상반기 5개광역시 매매가격 누적변동률은 0.28%로 작년 상반기(0.26%)와 유사한 상승폭 기록

매매가격 상승 지역 중심으로 전세가격 상승

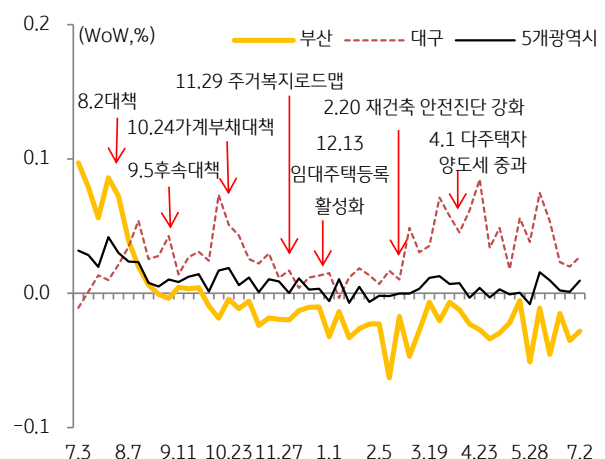
- 5개광역시 전세가격(-0.01%)은 소폭 하락
 - 대구(0.17%), 대전(0.15%), 광주(0.10%) 등 매매가격 상승세가 유지되고 있는 광역시 전세가격은 소폭 상승하며 안정
 - 반면, 울산(-0.40%)과 부산(-0.07%)은 주택시장 침체 영향이 커지면서 매매가격과 함께 전세가격 동반 하락도 지속

그림 5 | 5개광역시 매매/전세가격 변동률('18.6월)



자료: KB국민은행

그림 6 | 5개광역시 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (기타지방) 주택 매매/전세시장 부진 장기화

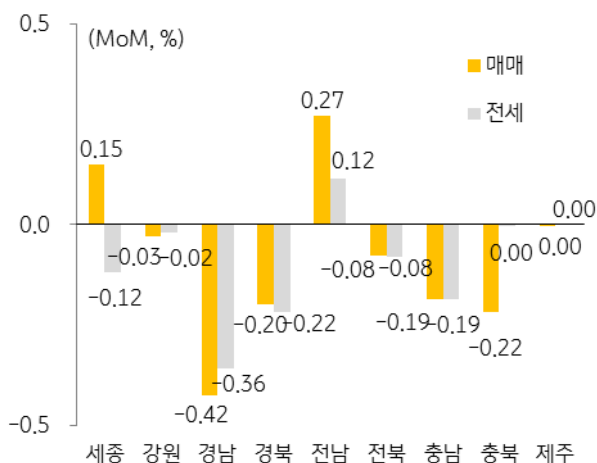
전남 외 전지역 매매가격 하락

- 기타지방(-0.15%)은 전월대비 하락폭 확대되며 부진 지속
 - 규제 강화와 입주물량 부담으로 매수수요 유입이 제한되면서 기타지방 주택가격은 19개월 연속 하락
- 지역별로 전남을 제외한 대부분 지역이 하락 또는 보합
 - 주력산업 부진과 함께 입주물량 부담이 가장 큰 경남(-0.42%)과 경북(-0.20%)은 장기간 하락세가 지속
 - 충북(-0.22%), 충남(-0.19%), 강원(-0.03%) 등도 입주물량 부담과 매수수요 부진으로 하락
- 상반기 기타지방 주택가격은 0.69% 하락 전기(-0.49%) 및 전년동기(-0.27%)대비 하락폭이 확대
- 세종은 22개월 연속 상승세를 기록한 한편, 올해 상반기 0.63% 상승하며 호조세를 유지하고 있으나, 전기(1.33%)대비로는 상승폭 둔화

기타지방 전세가격 약세 지속

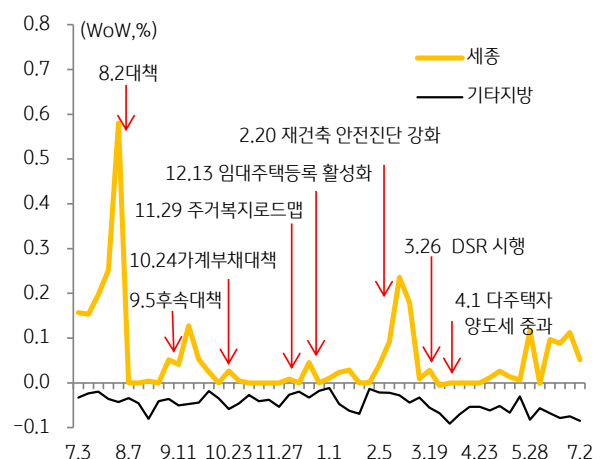
- 기타지방 전세가격(-0.19%)은 입주물량 부담으로 하락세 지속
 - 입주물량 부담이 지속되면서 2016년 12월 이후 19개월 연속 하락
- 지역별로는 매매가격이 상승 또는 보합을 기록한 전남(0.03%)과 제주(0.02%)만 유일하게 상승, 그 외 지역은 입주물량 증가로 하락

그림 7 기타지방 매매/전세가격 변동률('18.6월)



자료: KB국민은행

그림 8 기타지방 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

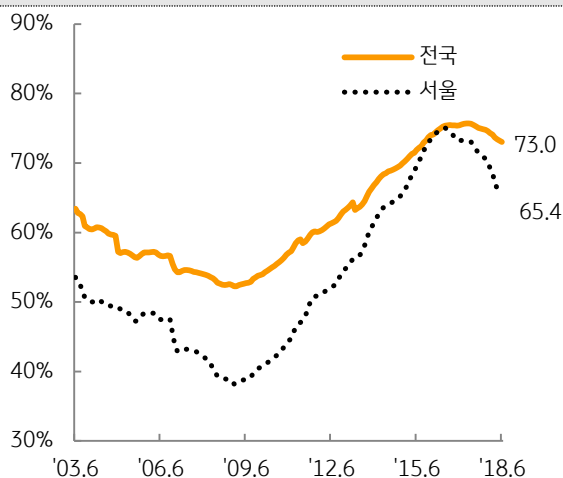
[주택 가격] 아파트 매매가격대비 전세가격 비율 15개월 연속 하락

전세가격 하락지역 확대로 매매대비 전세가격 비율 하락

전국 대부분 지역 매매전망지수 ‘하락전망’ 유지

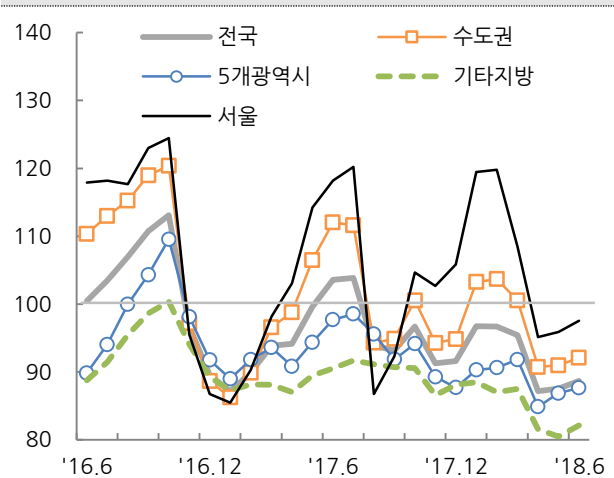
- 전국 아파트 매매대비전세가격 비율은 73.0%로 15개월 연속 하락
 - 매매가격 상승과 함께 입주물량 증가에 따른 전세가격 하락 지역도 확대되면서 매매대비전세가격 비율은 2017년 4월 이후 지속 하락
- 지역별로 수도권(72.2%)과 5개광역시(72.5%)는 각각 0.3%p, 0.1%p 하락한 반면, 기타지방(75.4%)은 0.1%p 상승
 - 기타지방은 매매가격 하락폭 확대로 2017년 8월(74.9%) 이후 매매대비전세가격비율이 점진적인 상승세
- 6월 KB부동산 매매전망지수¹(88.7)는 11개월 연속 ‘하락전망’ 유지
 - 전국 매매전망지수는 각종 주택 관련 규제강화와 입주물량 부담으로 매수심리의 회복이 지연되면서 조사 이래 가장 기간 하락 전망 기록
 - 지역별로 수도권(92.1)은 서울(97.5), 경기(88.5) 등 전 지역이 전월대비 전망지수가 소폭 상승하였으나, 여전히 하락 전망이 우세
 - 5개광역시(87.7)와 기타지방(82.1) 또한 전월대비 전망지수는 소폭 상승 하였으나, 20개월 연속 하락 전망이 우세
- 한편, KB부동산 전세 전망지수(88.3)는 하락 전망 지속

그림 9 | 아파트 매매가격 대비 전세가격비율 추이



자료: KB국민은행

그림 10 | KB부동산 매매 전망지수 추이



자료: KB국민은행

¹ 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] 주택매매거래, 양도세 회피매물 소진 후 2개월째 감소

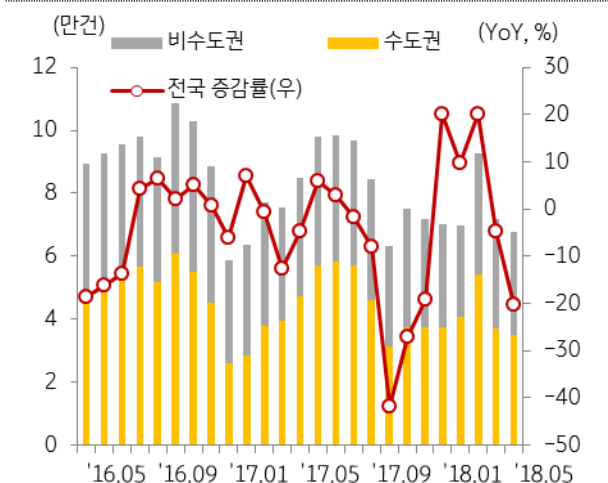
거래량 감소,
하반기에도 지속될
전망

- 5월 주택매매거래량은 전월대비 5.5% 감소한 6만 7,789호를 기록
 - 주택매매거래는 양도세 회피 매물이 소진된 3월 이후 2개월째 감소
 - 수도권에서 급감했던 지난달과는 수도권과 비수도권에서 각각 전월 대비 5.4%, 5.7% 감소
 - 전월대비 감소폭은 4월(-22.7%)대비 축소되었으나 전년동월비로는 감소폭이 확대((4월)-4.8% → (5월)-20.3%)
- 비수도권 경기침체 본격화, 정부 규제 등으로 하반기에도 거래량의 전반적인 위축 상황은 지속될 것으로 전망

미분양 아파트는
전월과 비슷한 수준,
공급물량 많은 경기
는 오히려 감소

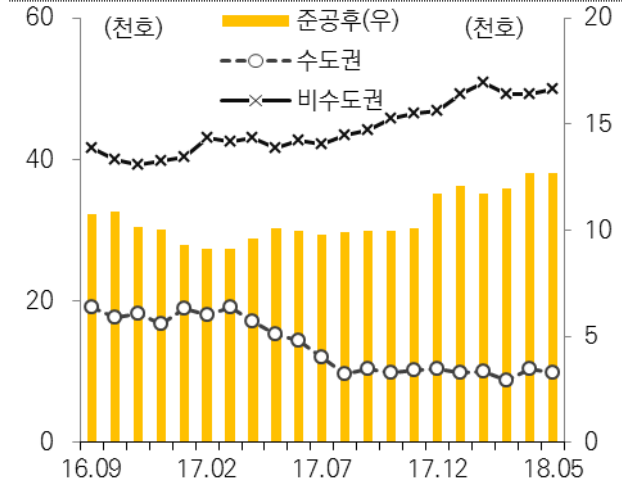
- 5월 전국 아파트 미분양 물량은 5만 9,836호로 전월과 비슷한 수준
 - 지역별로는 비수도권에서 소폭 증가(781호)한 반면 수도권은 소폭 감소(-528호)
 - 미분양아파트는 전반적으로 안정적인 수준이 지속되고 있으며, 준공 후 미분양아파트 역시 1.3만호 수준으로 큰 변화가 없음
 - 비수도권 지역의 완만한 미분양 증가가 전망되며, 경기도 외곽지역의 분양물량을 시장에서 소화할 수 있을지 여부가 중요

그림 11| 주택 매매거래량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

그림 12| 미분양 아파트 물량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

[주택 공급] 올해 상반기 분양물량 전년동기대비 31.5% 증가

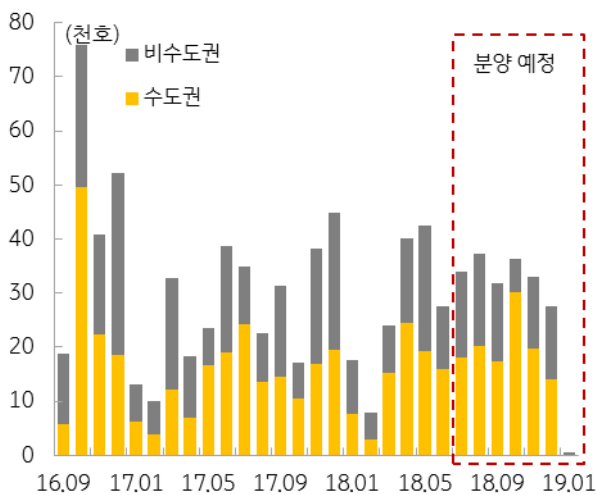
하반기 분양물량
월 평균 약 3만호
공급 예정

- 6월 분양물량은 2.7만호로 전월대비 35.3% 감소
 - 6월에 예정되었던 래미안 서초우성1, 청량리 롯데 캐슬 등 주요 단지들이 분양일정을 연기하면서 분양물량이 축소
 - 수도권은 1.6만호로 전월대비 17.5%감소하였으며, 비수도권은 1.1만호로 40.3% 감소
 - 7월 이후 연말까지 매월 3만호 수준의 분양이 계획되어 있으나, 주택경기 변화와 정부 규제 강도에 따라 다소 유동적
- 올해 상반기 분양물량은 약 16.0만호로 전년동기대비 16.8% 증가하였으며, 비수도권(3.4%)보다 경기도를 중심으로 한 수도권(31.5%)에서 크게 증가

상반기 입주물량
수도권에서 두배
증가

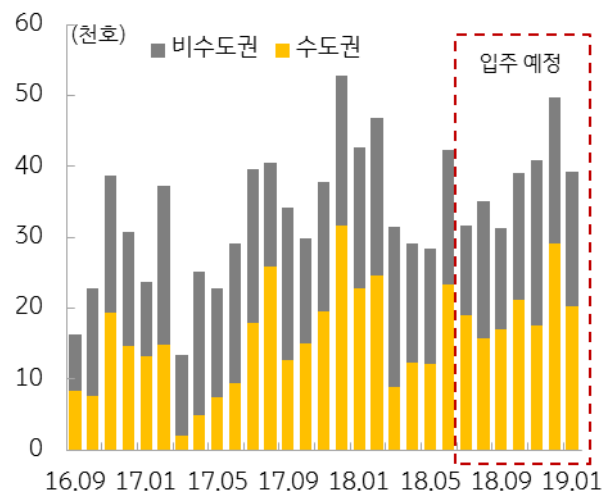
- 6월 입주물량은 약 4.2만호로 전월대비 49.2% 증가
 - 지역별로 수도권 2.3만호로 전월(1.2만호)대비 두배 이상 증가하였으며, 비수도권(1.9만호)은 16.9% 증가
- 올해 상반기 입주물량은 약 22.0만호로 전년동기대비 45.8%나 증가하였으며, 수도권에서 100.1%(11.7만호) 증가
 - 입주물량 증가세는 하반기에도 지속될 전망

그림 13 아파트 분양 및 분양 예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 14 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

[토지] 남북정상회담 이후 기대감으로 강원도 일부지역 지가 상승폭 확대

강원 철원 및 고성 등 일부지역 지가 상승세 확대

- 5월 전국 기준 토지가격은 전월대비 0.35% 상승, 강원도 일부 지역을 중심으로 빠르게 상승
 - 지난 4월 남북정상회담을 전후해 남북경제협력 기대감이 가시화되면서, 접경지인 파주와 연천군을 비롯하여 강원도 철원 및 고성의 토지 가격도 급등
 - ※ 파주 토지가격은 전월대비 1.41% 상승하며 전월대비 소폭 둔화되었으나 여전히 가장 높은 상승률을 기록, 연천군 +1.14%, 강원 고성 +1.03%, 철원 +0.91% 순
- 5월 전국토지거래량은 약 27.1만필지로 전월대비 소폭 증가(+1.9%)
 - 파주지역의 경우 토지가격 급등에 따른 매물감소로 토지거래량은 감소(5월 거래량 전월대비 -24.4%)

표 1| 지역별 토지가격 변동률 현황(2018.5)

(단위: %)

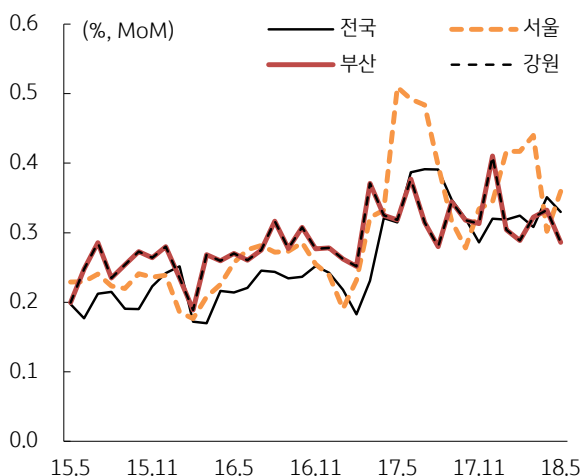
전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
0.35	0.36	0.49	0.42	0.27	0.40	0.26	0.25	0.62
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.38	0.32	0.31	0.23	0.22	0.31	0.25	0.23	0.35

자료: 한국감정원

강원지역 상당부분 개발제한구역으로 주의필요

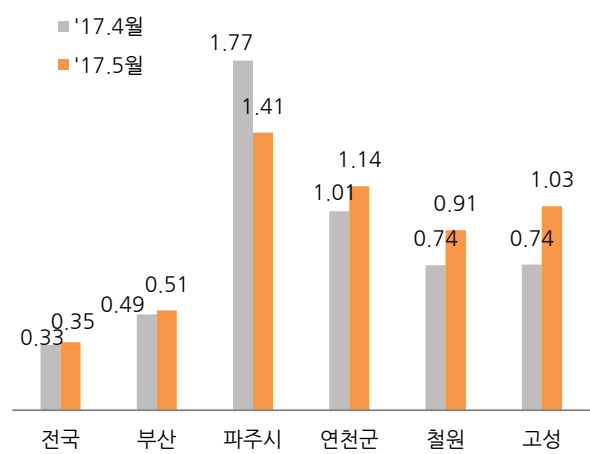
- 한편 강원지역의 상당부분이 군사시설이나 개발제한구역으로 대규모 개발로 진행되기까지는 쉽지 않을 전망
 - 또한 남북관계라는 민감한 이슈에 따라 개발호재의 변동가능성, 지리적 상황을 감안시 개발까지 상당한 시일이 소요될 전망

그림 15| 지가 변동률 추이



자료: 한국감정원

그림 16| 주요지역의 전월대비 지가 변동률



자료: 한국감정원

[상업용 부동산] 수도권 오피스텔 공급 확대에 유의

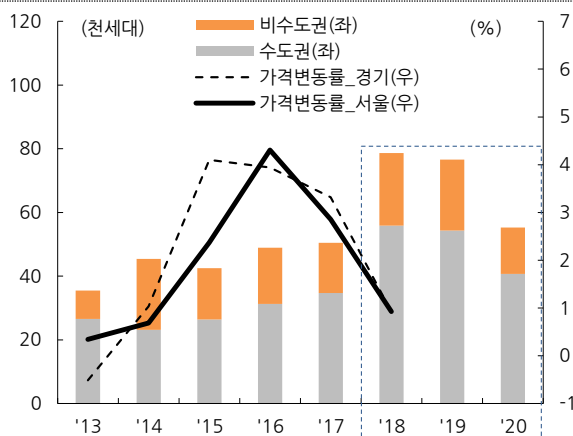
수도권 오피스텔 매매 및 전세가격 상승세 지속

- 수도권 오피스텔 매매가격은 2014년 상승세로 전환된 이후 꾸준히 상승세를 유지
 - 수도권 오피스텔 평균 일반거래가격은 약 2억 694만원을 기록
 - 한편 매매가격 상승과 저금리, 상대적으로 낮은 월세가격으로 인해 임대수익률은 꾸준히 하락하는 추세
 - 지역별로는 서울의 임대수익률이 4.77%로 가장 낮은 수준을 기록하였으며, 경기도(5.24%), 인천(6.26%)은 하락세를 보이나 서울보다 높은 수준을 유지
 - 한편 주택의 전세가격이 보합세로 전환되는데 반해, 수도권 오피스텔 전세가격은 꾸준히 상승세를 지속

올해 오피스텔 입주 물량 급증, 상당수가 수도권에 집중

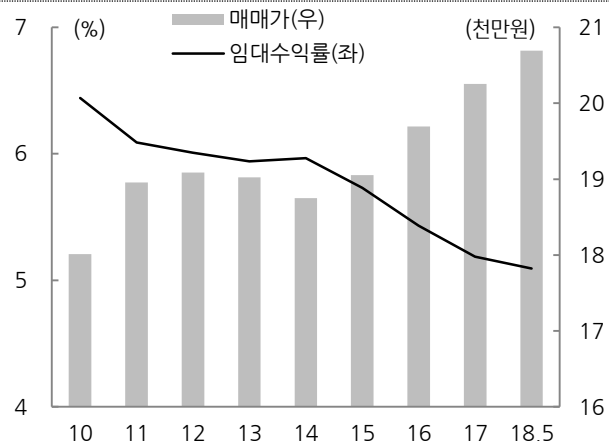
- 올해 수도권 오피스텔 입주물량은 급증할 것으로 예상됨에 따라, 공급 확대에 따른 가격 하락 가능성 존재
 - 지난 2015~2017년 오피스텔 분양물량은 연평균 약 8만세대, 이는 주택시장내 전세물량 부족과 저금리가 지속되면서 오피스텔 분양시장이 확대된 것으로 파악
 - 올해 입주예상물량은 약 5.6만호(2019년 5.4만호)에 달할 것으로 예상되며, 이중 64%가 경기도에 집중
 - 특히 하남시의 경우 2018~2019년 공급물량은 전체 재고의 3배가 넘는 수준으로 공급확대에 따른 가격하락 가능성에 유의

그림 17기 오피스텔 입주물량 및 가격 추이



자료: 부동산114

그림 18기 수도권 오피스텔 임대수익률 및 매매가



자료: KB국민은행

[주택금융시장] 주택담보대출 금리 소폭 증가, 신용대출 증가세 지속

주택담보대출 금리 매우 서서히 증가

- 5월 주택담보대출 금리는 전월대비 0.02%p 상승한 3.49%를 기록
 - 두 달 연속 상승하면서 2014년 9월 이후 최고치 기록하였으나, 2018년 이후 상승 추세가 확연하게 나타나고 있지는 않음
 - 코픽스 신규금리, 잔액금리 모두 0.03%p 상승
- 주택담보대출 금리는 약간 더 상승할 여지가 있음
 - 코픽스 신규금리는 안정적으로 움직이고 있으나, 잔액금리가 약간 더 상승할 수 있어 주택담보대출 금리는 매우 서서히 상승 전망

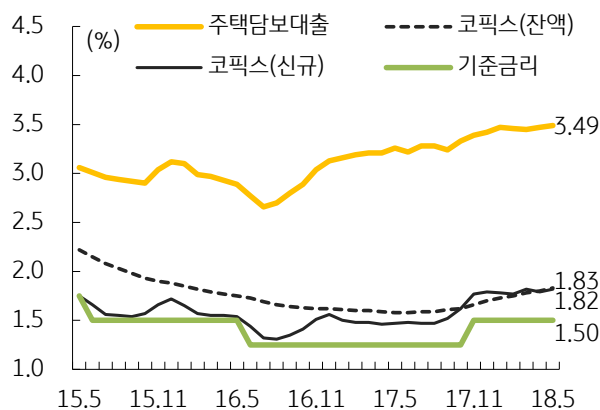
주택담보대출 연체율 최저수준 횡보 지속

- 5월말 기준 주택담보대출 연체율은 전월과 동일한 0.19%
 - 최근 1년간 결산월(매분기말) 직전달 연체율은 모두 0.19%로 매우 안정적
 - 신용 및 주택외담보대출의 연체율도 최근 1년간 안정적

주택담보대출 증가세 안정화 속 기타대출 증가 지속

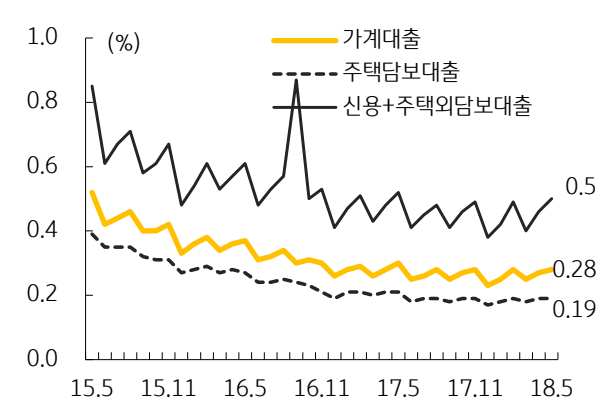
- 5월말 기준 은행권(+주금공 양도 포함) 주택담보대출은 전월대비 2.9조원 증가, 4월 증가액 2.5조원 대비 0.4조원 증가
 - 2015~2017년 은행권 주택담보대출은 평균 4.9조원 증가
 - 기타대출은 5월 2.5조원 증가하면서 2015~2017년 평균 1.9조원을 상회

그림 19 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 20 은행권 주택담보대출 연체율 추이



자료: 금융감독원

[부동산 금융] 부동산 펀드 빠른 증가세 지속, 리츠 수익률 전년 대비 급락

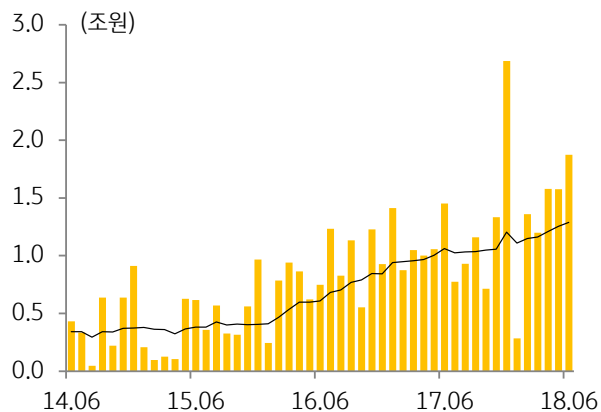
6월 부동산 펀드 신규 설정 규모 역대 두번째

- 6월 부동산 펀드 신규설정액은 1.87조원으로 빠른 증가세 지속
 - 2017년 12월 2.69조원 이후 역대 2번째 수준
 - 4~5월 1.58조원을 크게 상회하면서 올해 들어 가파른 증가세 지속
- 부동산 펀드 신규 설정 중 해외 비중 소폭 증가
 - 6월 신규 해외 비중은 47.6%로 5월 57.3% 대비 하락
 - 부동산 펀드 신규설정액 중 해외 펀드 비중(최근 1년 기준)은 51.6%로 지난달 대비 소폭 상승 (작년 6월 해외 비중 33.2% 대비 올해 6월 해외 비중이 증가)

2017년 리츠수익률 전년 대비 하락

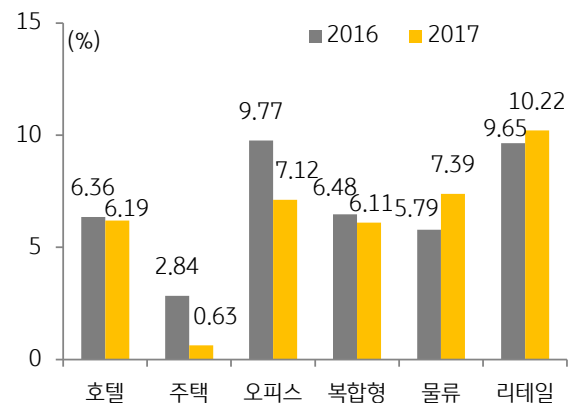
- 2017년 리츠 수익률(임대주택 포함)은 3.83%로 2016년 수익률 6.59% 대비 2.77%p 감소
 - 주택 리츠의 수익률이 2015년 2.62%, 2016년 2.84%에서 2017년 0.63%로 급락했기 때문(2017년 주택 리츠 비중 55.6%)
 - 오피스 리츠 수익률도 9.77%에서 7.12%로 2.65%p 하락(2017년 오피스 리츠 비중 27.9%)
- 2017년 리츠 전체 수익률 3.82%는 2012~2015년 평균 수익률 5.50% 대비 낮은 수준으로 임대주택 리츠 비중 확대로 수익률이 하락

그림 21| 부동산 펀드 신규설정금액 추이



주: 실선은 12개월 이동평균
자료: 금융투자협회

그림 22| 리츠 투자자산별 수익률



주: 주택은 임대주택 포함
자료: 국토교통부 리츠정보시스템

[미국 주택시장] 매물부족으로 매매계약은 감소하나 주택가격 상승세는 지속

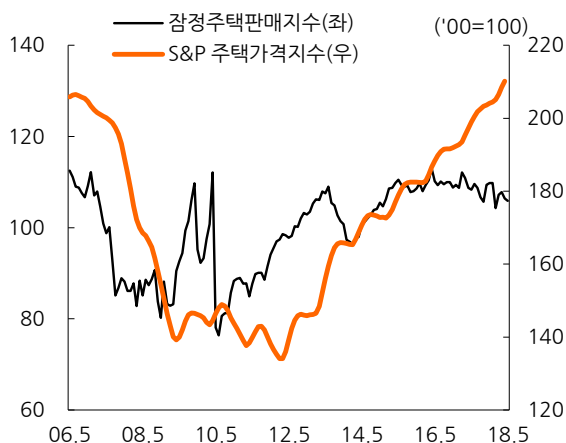
매물부족으로 주택 가격 상승세 지속

- 미국 주택가격은 18개월 연속 상승하며 2006년 고점보다 1.8% 높은 수준
 - 4월 S&P/케이스윌러 20개 주요도시 주택가격지수는 210.17(전년동월대비 6.6% 상승)로 상승세를 지속
 - 견고한 고용시장을 기반으로 주택수요는 꾸준히 증가하나, 매물이 크게 부족함에 따라 주택가격은 빠른 상승세 지속
 - 한편 매물 부족으로 주택 거래시장은 상대적으로 부진한 모습을 보이며, 기존주택 거래건수는 2달 연속 감소
 - 5월 기존주택매매는 543만건로 전년동월대비 3% 감소하였으며, PHSI지수도 3개월 연속 하락
- ※ PHSI(잠정주택판매지수)는 주택매매계약까지 성사되었으나 대금지급 등 거래가 완결되지 않은 상태로 기존주택판매를 1~2개월 먼저 예측할 수 있는 선행지표

신규공급물량은 제한적인 상황으로 주택가격 상승세 당분간 지속 가능

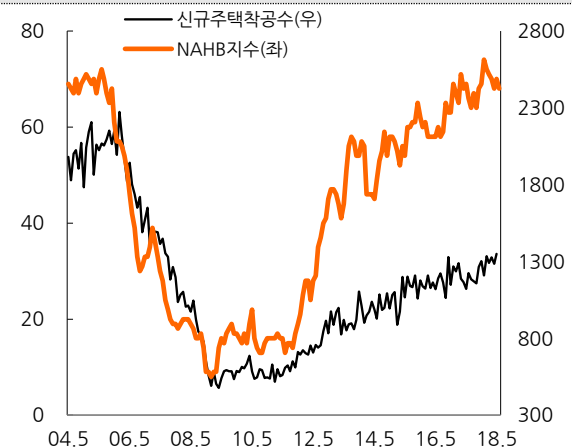
- 신규주택 착공건수는 꾸준히 상승세를 보이나, 주택시장내 수요를 뒷받침하기에는 크게 부족한 상황
 - 신규주택착공은 5개월 연속 상승세를 보이고 있으나 현재 주택시장 수요를 따라가기 힘들 것으로 예상
 - 6월 미국 주택건설업체들의 체감지수는 68로 건설경기는 양호
- ※ NAHB(전미주택건설협회) 주택시장지수는 미국 주택건설업체들이 판단하는 부동산 경기를 의미하는 것으로 지수가 50이상이면 부동산 경기가 좋음을 의미

그림 23| S&P주택가격지수와 주택가격선행지수



자료: Bloomberg

그림 24| 신규주택착공수 및 NAHB지수



자료: Bloomberg

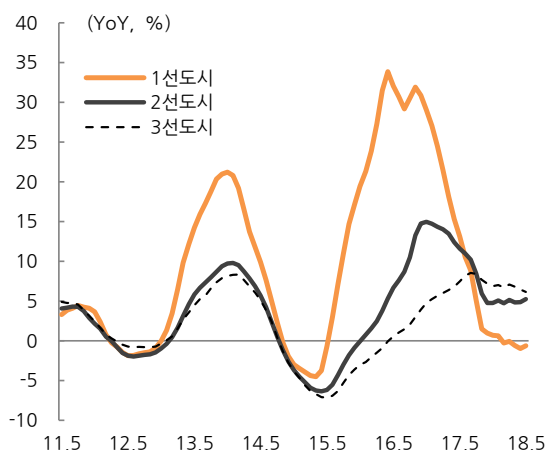
[중국 부동산] 주택가격 불안으로 정부의 부동산 투기단속 강화

정부의 부동산규제
정책에도 불구하고, 주요
도시 주택가격 상승
세 지속

정부주도의 대규모
부동산 투기행위
단속 시행 예정

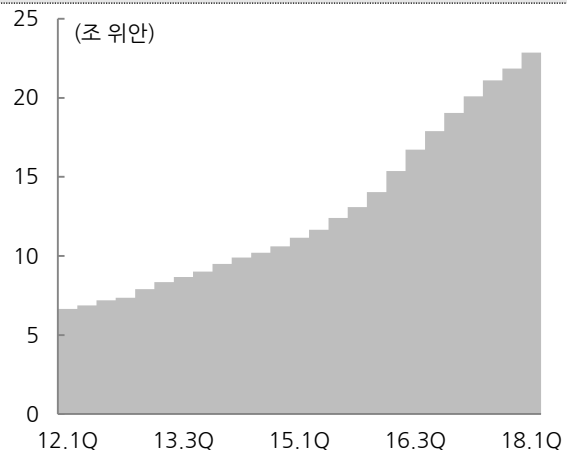
- 정부의 부동산관련 규제에도 불구하고 중국 주요도시의 주택가격은 상승세를 지속
 - 부동산 규제정책 시행으로 중국 1선도시의 경우 가격이 다소 안정세를 보이나 2, 3선도시의 주택가격 상승세는 지속
 - ※ 주거용빌딩 가격 변동률(전년대비): 1선도시 -0.6%, 2선도시 +5.2%, 3선도시 +6.2%
 - ※ 중국 정부는 지난 2년간 약 100여개 도시에 가격 억제책을 도입 시행
 - 5월 주요 70개도시의 신축주택 가격은 전월대비 0.7% 상승, 이는 2017.6월 이래 최대 상승폭
- 한편 중국 가계부채는 6조7천억 달러로 2008년 이후 10년 연속 증가, 이는 주택가격 상승에 따른 부동산 대출 증가가 주요 원인으로 지목되는 등 부동산 시장 과열에 대한 우려 확대
 - 중국의 전체 가계대출 중 부동산 담보대출은 59%를 차지, 중소기업 운영자금대출(22%), 신용대출 등 소비 관련 대출(19%) 순
- 이에 중국정부는 7월부터 부동산 투기행위에 대한 대규모 단속을 시행할 예정
 - 베이징, 상하이, 광저우, 선전 등 부동산가격이 급등하고 있는 대도시 30여곳이 주요 대상이며, 부동산투기·불법 중개·불법 부동산개발·허위 부동산 광고 등을 집중 단속할 예정

그림 25] 중국 신규 주거용빌딩 가격변동률



자료: Bloomberg

그림 26] 중국 주택모기지 규모



자료: Bloomberg

FOCUS ISSUE

장·단기 주거종합계획의 주요내용 및 의미

KB경영연구소 연구위원 손은경

부동산시장연구팀장 강민석

1. 장기 주거종합계획 수정계획 및 2018 년주거종합계획 발표

■ 국민 누구나 집걱정 없는 더 나은 주거생활이라는 큰 틀 아래 장·단기 주거종합계획을 발표

- 정부는 지난 6.29일 『제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획』을 발표하고, 맞춤형 주거지원 강화 및 실수요자 중심의 주택시장 조성을 위해 정책 목표 및 방향을 제시
 - 3대 정책목표로는 주거비 부담완화와 주거권 보장, 실수요자 중심의 주택시장 조성, 안정하고 쾌적한 주거환경 조성을 큰 틀로 제시
 - 이를 위한 5대 정책방향으로 수요자 맞춤형 지원으로 사회통합형 주거사다리 마련, 주거정책의 공공성 강화, 임대차 시장의 투명성·안정성 강화, 실수요자 중심의 주택시장 관리, 미래에 대비하는 주거환경 조성 등을 제시
- 또한 맞춤형 주거지원 강화를 위해 『2018년 주거종합계획』도 함께 발표
 - 서민 실수요자 173만 가구에 대한 맞춤형 주거지원 실시와 더불어 후분양 활성화 등 구체적 방안을 제시
- 이번 대책은 기존의 공급자 및 중앙정부 중심·단편적 주거지원에서 벗어나, 포용적이고 수요자 중심, 생애단계별·소득수준별 통합지원, 지자체와 민간의 협력적 거버넌스에 초점을 맞춤

2. 장·단기 주거종합계획의 주요 내용

■ 수요자 맞춤형 지원으로 생애단계별 및 무주택 실수요자를 위한 주택 공급 확대에 주력

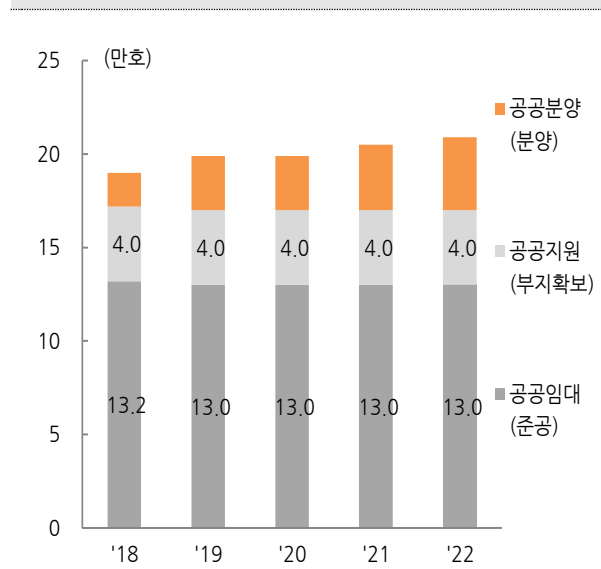
- 주거수요를 반영하여 생애단계별·소득수준별로 맞춤형 패키지로 지원
 - 개인의 생애단계 진전(청년→신혼→중장년→고령)에 맞추어 공적 주택 및 금융을 지원함에 따라 우선 지원이 필요한 가구에게 실질적 도움을 제공
- 또한 무주택 서민을 위해 공공임대 공공임대 65만호, 공공지원 20만호, 공공분양 15만호 등 공공주택 약 100만호 등 주택공급을 확대
 - 공공임대주택은 연평균 13만호를 5년간 공급하며, 시세보다 저렴한 공공분양주택을 연평균 3만호로 확대하고 다자녀 가구 등 수요를 고려해 60~85㎡ 공급도 재개

표 1 | 장기주거종합계획의 수요자 맞춤형 주택지원

지원대상	공적주택 지원	금융지원 및 기타
청년	· 청년주택 30만실	· 우대형청약통장 · 맞춤형 전월세 대출 · 주거정보 제공·상담 · 기숙사건립에 지역주민과 상생방안 마련
신혼 부부	· 신혼특화형 임대주택 20만호 공급 · 신혼희망타운 7만호 · 특별공급 2배확대	· 신혼 전용대출 도입 · 저소득 신혼 주거비지원 방안
고령층	· 맞춤형 임대주택 5만 호 공급 · 1인가구 안심센서설 치	· 연금형 매입임대 · 수선유지급여 추가 지급
저소득· 취약계층	· 공적임대주택 41만호 · 긴급지원주택 도입 · 취약계층 임대주택 지 원강화 및 중증장애인 공공임대 우선지원	· 주거급여 대상·금액확대 · 아동빈곤가구 긴급주거비 · 그룹홈 거주자 주거급여 지급 검토

자료: 국토교통부

그림 1 | 공공주택 공급계획



자료: 국토교통부

○ 또한 2018년 주거종합계획을 통해 주거복지 로드맵을 본격적으로 시행하기로 하며, 청년·신혼부부·고령층·취약계층을 위한 구체적 지원방안을 제시

- 2018년 청년층을 위해 공적 임대주택(맞춤형 청년주택) 4.6만실을 공급하고, 전월세 자금지원 및 청년 우대형 청약통장을 신설하는 등 사회초년생에 대한 지원을 확대

표 2 | 2018년 생애단계별 주거지원 이행계획

지원대상	주택 지원	금융지원 등
청년	· 공적임대 4.6만실(3.4만호) 공급 · 행복주택, 민간임대 제도개선	· 우대형 청약통장 신설 · 전월세 대출지원확대
신혼 부부	· 공공임대 3만호 · 특별공급 확대	· 신혼부부 전용대출도입
고령층	· 공공임대 9천호 · 안심센서 설치근거마련	· 연금형 매입임대 시범사업
저소득· 취약계층	· 공적임대 9.9만호 · 취약계층 지원활성화	· 주거급여 부양의무자 기준폐진

자료: 국토교통부

표 3 | 청년 우대형 청약통장 신설 개요

청약기능	· 청약저축과 같은 청약기능 부여 · 청년우대형 가입시 기존 가입기간 인정
금리	· 연간 600만원 한도로 가입기간에 따라 최고 3.3% 적용
비과세	· 2년이상 유지시 이자소득 500만원까지 비과세(단, 세법개정으로 '19.1월부터 시행) · 현행 청약저축과 동일한 수준으로 소득공제 혜택부여(연간 납입한도 240만원 범위내에서 40% 소득공제)

자료: 국토교통부

- 또한 신혼부부 공공임대 3만호 공급 및 희망타운 1만호 공급, 분양주택 특별공급 확대 등 실수요자를 위한 내집마련 기회를 확대

- 특히 신혼부부 특별공급 분양물량을 2배 확대(민영 10%→20%, 국민 15%→30%)하고 청약기준도 완화, 신혼부부 전용 구입·전세자금을 확대하는 등 다양한 지원책을 제시

※ 청약기준은 혼인기간 5년 이내 유자녀→7년 이내 무자녀, 소득은 가구당 월평균 소득의 100%(맞벌이 120%)→120%(130%)까지 확대

- 고령층에 대해선 무장애설계 및 복지서비스 연계된 임대주택 9천호를 공급하고, 연금형 매입임대 시범 사업을 추진키로 함('18년 하반기)

표 4 연금형 매입임대 사업의 개념

- LH등이 고령자 소유주택(1주택 소유자, 매각시 무주택)을 매입하여 청년·신혼부부 등 취약계층에게 공공임대주택으로 공급
- LH등이 주택을 매각한 고령자에게 주택매입 금액을 연금 형식으로 지급, 필요시 공공임대주택도 공급('18년 시범추진)

자료: 국토교통부

- 저소득·취약계층을 위해 지원대상과 지원금액을 확대하는 한편, 실수요자를 위한 금융지원도 강화
 - 저소득 취약계층을 위한 공적임대주택 9.9만호 공급과 더불어 주거급여 부양의무자 기준을 폐지('18.10 월)해 54만가구를 추가지원(총 136만가구)
 - 또한 디딤돌 대출의 금리인하(연소득 2천만원 이하 0.25%p 인하)와 유한책임대출 확대를 통해 서민과 실수요자를 위한 금융지원을 강화

■ 주거정책의 공공성을 강화하고 취약계층의 주거복지 서비스 접근성을 제고

- 지역주민의 생활밀착형 주거복지를 위해 지방분권형·민간협력형 주거복지 거버넌스를 구축하고, 취약계층에게 찾아가는 서비스를 제공
- 비영리단체 등 사회적 경제조직을 통해 임대주택 공급과 수요자 맞춤형 복지서비스를 연계 제공
- 非주택 거주자, 고령자, 장애인 등 취약계층을 위해 찾아가는 주거서비스 및 장기적으로 적정주거기준 도입을 위해 정책기반을 조성하고자 함

■ 임대차 시장의 투명성 및 안정성을 강화하고 임차인 보호장치를 강화

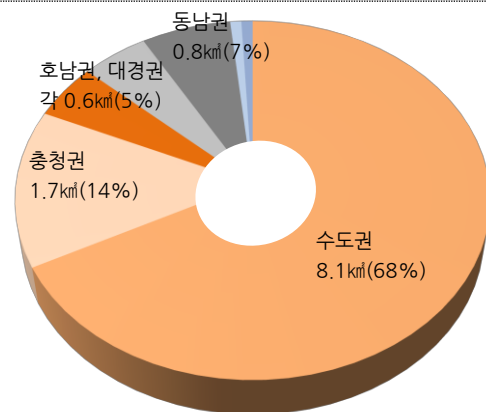
- 2022년까지 임대기간 및 임대료 인상률 제한을 받는 임대주택 400만호(공공 200만호, 민간 200만호)를 확보하여 임차가구의 주거안정성을 강화

표 5 임대주택 관련 세제 개편안

지방세	· '21년까지 취득세·재산세 감면 및 확대(소형·다가구)
임대소득세	· 1주택만 임대해도 감면(4년 35%, 8년 70%)
양도세	· 필요경비를 차등화(등록 70%, 미등록 50%)
종부세	· 8년 임대시 양도세 종과배제, 장특공제 70%
건보료	· 종부세 합산배제 기준강화(5년→8년 임대)
	· 4년 임대시 40%, 8년 임대시 80% 감면

자료: 국토교통부

그림 2 권역별 신규 공공택지 소요량



자료: 국토교통부

- 초기임대료, 입주자격, 임대료 인상률 제한을 받는 공적 임대주택 200만호를 마련하는 한편, 민간 등 록임대주택(임대기간 4년 또는 8년, 임대료 인상 제한)도 200만호 확보
- 또한 민간 임대주택 등록 활성화를 위해 관련 세제혜택을 강화

○ 임대인 동의절차 폐지 등 전세반환보증을 활성화하여 임차인 보호장치를 강화하고 선진화된 임대등록 시스템 구축을 추진

- 전세금반환보증을 활성화하기 위해 임대인 동의절차 폐지, 가입대상 보증한도 한도상향, 단독주택 가입 요건을 완화시키도록 함

■ 신규주택 공급관리, 후분양 활성화, 서민 주택금융 시스템 개편을 통해 실수요자 중심의 주택시장 관리

○ 신규주택 수요를 바탕으로 향후 필요한 신규 공공택지 소요량을 추산하여 공공주택의 공급 관리

- 2018~2022년 신규주택 수요는 연평균 38만6천호로 추정되는데 이를 바탕으로 향후 약 12㎢에 달 하는 공공택지가 필요
- 기확보된 공공택지를 우선 활용하면서 우량입지 확보 및 장래공공택지 소용 등에 대비하여 신규 공공 택지지구를 추가로 지정

○ 정부는 2018년부터 단계적으로 공공부문에 후분양 제도를 도입하고, 민간부분에는 인센티브 제 공 확대를 통해 후분양을 유도하고자 함

- 신혼희망타운과 주거환경개선사업을 제외한 공공분양 물량에 후분양 제도를 LH·SH·경기도시 공사에 우선 도입하여 추진
- 2019년부터 공정률 60%에 공급하되 그 이상의 경우 자율적으로 시행하고, 2022년에 성과평 가를 통해 공정률 상향을 검토기로 함

표 6 | 후분양 기금대출 한도 및 개선안

	현행		개선(후분양)		
	후분양	선분양	수도권	광역시	기타
60㎡이하	6,000만원	5,500만원	9,000만원(↑ 3000)	8,500만원(↑ 2500)	8,000(↑ 2000)
60~85㎡	8,000만원	7,500만원	11,000(↑ 3000)	10,500(↑ 2500)	10,000(↑ 2000)

자료: 국토교통부

표 7 | 후분양 기금대출 금리 현황 및 개선안

	민간			공공		
	기존		개선	기존		개선
	후분양	선분양	후분양	후분양	선분양	후분양
60㎡이하	4.1%	4.6%	3.6%(↓ 0.5%p)	4.1%	3.6%	3.1%(↓ 1.0%p)
60~85㎡	4.3%	-	3.8%(↓ 0.5%p)	4.3%	3.8%	3.3%(↓ 1.0%p)

자료: 국토교통부

- 한편 민간부분의 경우 주택도시기금 후분양 사업비 대출 지원대상을 기존 공정률 80%이후에서 60%이후로 확대 시행하고 대출한도 확대 및 금리 인하 등을 제공
- 또한 후분양 대출보증의 보증대상 제한(총 세대의 60%이내)을 폐지하고 보증료를 인하 및 후분양 표준 PF를 도입하는 등 다양한 인센티브를 제시하여 후분양을 유도
- 단 부실시공으로 선분양이 제한되는 사업자나 투기과열지구내 재건축 사업은 후분양 인센티브 적용대상에서 제외
- 한편 무주택·실수요자에게 공적보증을 집중적으로 지원하고 주택금융 소비자 보호를 위해 비소구 대출 확대 및 주택금융상품에 대한 계약해제 권한 부여방안 등을 강구
 - 전세반환보증 및 대출보증 등 HUG의 공적보증을 무주택 서민·실수요자에게 집중하도록 개편하며, 생애단계별·소득·지역·용도 등에 따라 맞춤형 금융지원을 강화
 - 커버드본드, MBVS 등 신규조성 재원을 발굴해 중장기적 주택도시기금 재무건전성 강화노력
- 또한 통계시스템 개선을 통해 주택시장을 효율적으로 관리하고 부동산 전자계약 및 에스프로 활성화를 통해 부동산 거래 투명성을 개선
 - 주택관련 통계를 연계하여 통합DB를 구축해 지역별 주택시장의 분석을 강화
 - 투기과열지구에 대한 불법행위 단속을 지속하고 부동산 전자계약 등을 통해 부동산 거래안정과 투명성 확보, 실거래가 정보공개 확대 추진키로 함

■ 도시재생 뉴딜정책 등을 통한 주거환경 개선 및 주택관리 서비스 개선

- 주택의 품질개선 및 하자예방체계를 구축하고 친환경·미래형 주택 공급을 유도
 - 층간소음 완화, 누수 및 결로차단 등 주택의 품질기준을 강화하고 주택 성능등급 표시의무대상을 확대하는 등 주택품질 개선에 노력
 - 기후변화에 대응한 에너지 절약형 친환경 주택보급을 확대하고 이를 위한 원천기술 R&D 추진, 특히 신축하는 모든 소형주택(60㎡이하)에 패시브 수준의 에너지절감기술이 적용되도록 기준을 개선
 - 장수명·모듈러주택 및 스마트홈 등 미래형 주택설계기법 도입 및 관련주택 보급의 확대 추진
- 도시재생 뉴딜사업과 단독·다가구 주택 개보수를 통해 노후주택의 주거여건을 개선하고 정비사업의 공공성을 강화하는데 집중
 - 뉴딜사업과 소규모 정비사업에 대한 공공지원을 강화해 노후주택을 정비, 개보수 종합정보 시스템을 구축하여 단독주택 개보수 모델을 발굴하여 보급

- 재건축 초과이익의 부담금 정상 시행, 안전진단 정상화를 통해 재건축 사업의 공공성을 확보
- 중앙공동주택 관리지원센터 운영을 통해 공동주택 유지관리 서비스의 효율성을 강화하고, 지역 커뮤니티 활성화를 지원

3.정책의 기초 및 시사점

■ 주거여건 변화를 고려하여 수요에 맞는 주택공급에 주력, 국민 누구나 집걱정 없는 더 나은 주거생활이라는 큰 목표 아래 주택수급관리에 집중할 것으로 평가

- 장기 주거종합계획 수정안을 통해 향후 2022년까지 전국 주택보급률 110% 달성하고자 하며, 인구 1000명당 주택수도 427호(기존 388호)로 확대함에 따라 주거환경 개선에 초점
 - 특히 공적규제가 적용되는 임대주택 재고는 총 400만호를 목표로, 최대 8년간 임대료 인상률 제한을 받는 민간의 등
 - 또한 주거복지로드맵 이행을 위해 필요한 재원은 약 119.3조원(연평균 23.9조원)으로 재정·주택도시기금 여유자금 등을 활용하여 충당기로 함
- 또한 수요자의 생애단계와 소득수준에 맞춰 주거프로그램을 지원하는 등 실수요 중심의 주택공급이라는 점에 주목할 필요
 - 청년층과 신혼부부 주거확보를 위해 우대형 청약통장 및 맞춤형 전월세대출, 희망타운 단지 공급을 비롯하여 고령층과 저소득 취약계층에게 특화된 임대주택 공급 등을 제공

표 8 | 2022년 주거 지표

	현재	2022년
주택보급률	전국 102.6% 수도권 98.2%	전국 110% 수도권 107%
천인당 주택수	전국 387.7호 수도권 350.8호	전국 427호 수도권 411호
공적 임대주택 재고	126만호	200만호
등록 임대주택 재고	98만호	200만호
최저 주거기준 미달가구	5.9%	5%
주거급여 수급가구	82만가구	136만가구

자료: 국토교통부

그림 3 | 주거 미래상

- ✓ 양질의 저렴한 주택마련 기회 확대
- ✓ 보다 많은 가구가 필요한 주거지원 수혜
- ✓ 공동체 문화 활성화와 사회 통합
- ✓ 안전하고 편리한 주택에 거주
- ✓ 투명한 정비사업, 쾌적한 주거환경
- ✓ 집값 부담 없는 안정된 주거생활

자료: 국토교통부

■ 올해 하반기부터 후분양제 본격 시행, 민간섹터에 대출지원 강화 등 후분양 확대에 주목

- 오는 2022년까지 공공분양주택의 70%를 후분양으로 공급하는 한편, 민간에겐 후분양사업지에 공공택지 우선 공급 및 대출지원 강화 등 후분양 확대에 적극적

- 특히 후분양에 따른 건설자의 자금조달 어려움을 지원하기 위해 주택도시기금 대출한도를 늘리고 금리 인센티브도 지원하는 등 다양한 방안을 제시
- 또한 수요자 지원책으로는 중도금 대출보증 확대 및 기금의 구입자금 지원도 확대하는 등 후분양 도입을 위한 지원노력

○ 민간으로의 확대를 위해 자금조달과 관련한 다양한 인센티브를 제시하고 있으나 건설사의 자금조달에 어느 정도 유인책으로 작용할지 여부와 후분양제로 인한 인한 분양가 인상에 대한 시장의 감내 여부가 도입의 관건이 될 전망

■ 정부의 정책방향은 주택의 질적 향상과 주거복지적 측면을 강화한다는 기조를 지속할 것으로 예상

- 이번 장·단기 주거종합계획은 투기억제를 통한 실수요자 중심의 주택시장 조성이라는 그동안 정부정책의 기조를 이어가는 정책으로 평가
- 생애주기별 맞춤형 주거지원정책을 통해 내집 마련이 필요한 실수요층을 지원한다는 점에서 주거복지 사각지대 해소 및 주거정책의 공공성 확대를 실현
 - 또한 무주택 서민을 위해 약 100만가구에 달하는 공공주택 지원하는 한편, 임대기간과 임대료 상승률이 제한되는 민간등록 임대주택도 확대하는 등 장기적으로 주거환경 개선으로 이어질 것으로 기대

MEMO