

부동산시장 동향 <Summary>

[주택 및 토지시장]

- 주택 가격 : 11월 주택매매가격 상승률은 0.15%로 전월대비 상승폭이 크게 축소
 - 9.13 대책을 포함한 정부의 규제 강화 이후 매수수요가 위축되면서 안정
 - 수도권과 5개광역시 매매가격 상승률은 전월대비 각각 0.34%, 0.13%에 그치며, 대부분 지역에서 안정세를 보였으며, KB부동산 매매전망지수 역시 조사이래 최저 수준
 - 한편, 전세가격(0.03%) 역시 가을 이사철에도 불구하고 안정세 지속
- 주택 거래 : 10월 주택거래량은 9월 대책 이전 거래수요가 반영되면서 전년동기대비 46.4% 증가
 - 수도권과 비수도권에서 모두 거래량이 증가하였으나 최근 시장분위기를 감안하면, 증가세가 지속되기는 어려울 것으로 전망
- 주택 공급 : 분양시기가 지연되면서 연말까지 30만호 초반 수준에 머무를 전망
 - 11월 분양물량은 2.7만호로 전년동월대비 27.2% 감소하였으며, 사업장 내부 갈등 및 분양가 산정 등의 이슈, 경기 위축 등이 복합적으로 반영되며 분양시기가 지연되었기 때문
- 주택금융 : 주택담보대출 금리는 전월대비 0.02%p 상승한 3.31%를 기록
 - 주택담보대출 금리는 최근 5개월간 18bp하락하였으나, 11월 기준금리 상승의 영향으로 향후 상승세 지속 전망
- 토지 : 토지가격은 파주 등 접경지역이 꾸준히 상승세를 보이며 전월대비 0.45% 상승
 - 경기도 및 강원도 일부 지역에 적용되던 군사보호시설 해제로 토지가격 추가 상승 가능성도 존재하며, 토지거래량도 28.2만 필지로 올 3월 이후 최고치를 기록

[상업용 시장]

- 오피스텔 : 2018년 수도권 오피스텔 입주물량 5.6만호로 전년대비 56% 증가
 - 입주물량 증가로 오피스텔 임차거래 비중에서 전세거래건수(2.6만호)가 전년대비 22.2% 증가
- 오피스 : 매매가격 상승으로 서울 오피스 빌딩 자본환원율 전분기대비 0.03% 상승한 4.69% 기록
 - 경기 침체 등에 따른 오피스시장 우려가 커지고 있지만, 서울 중대형오피스를 중심으로 당분간 양호한 흐름 전망
- 상가 : 자영업 경기 침체 우려에도 상가 분양 증가
 - 자영업자의 경기침체와 국지적인 공급과잉 우려에도 전국 상가분양물량은 전분기대비 34.3% (전년동기대비 6.2%) 증가

[주택 가격] 전국 주택매매가격, 매수심리 위축되며 강보합 수준으로 둔화

규제 발표 이후 매수수요 감소로 상승폭 둔화

- 11월 전국 주택매매가격은 전월대비 상승폭(0.15%) 크게 축소
 - 9.13대책 및 대출규제 등으로 매수수요가 급감하면서 전국 주택매매 가격 상승폭은 크게 둔화
 - 2013년 9월 이후 5년 3개월 연속 상승 흐름은 유지중이나, 매수수요 감소에 따른 시장 둔화 움직임은 당분간 지속될 전망

※ 전국 주택매매가격 변동률(%): '18.8월(0.21)→9월(0.98)→10월(0.56)→11월(0.15)

- 지역별로 수도권을 포함한 전지역이 전월대비 상승폭 축소 또는 하락
 - 수도권(0.34%)과 5개광역시(0.13%)는 전월대비 상승폭이 축소되었고, 기타지방(-0.35%)은 하락폭 확대

- 12월 매매가격은 매수심리 부진 지속으로 보합 수준으로 둔화될 전망

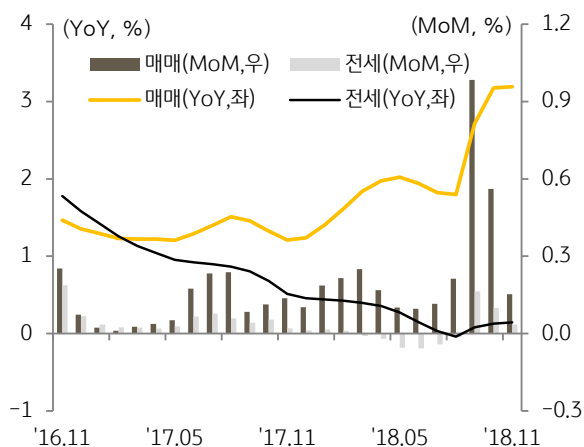
전국 주택전세가격 보합세

- 전국 주택전세가격(0.03%)은 가을 이사철에도 불구하고 입주물량 증가의 영향으로 보합 수준 기록

- 지역별 전세가격 또한 매매가격과 동일한 기조 유지
 - 수도권(0.13%)과 5개광역시(0.09%)는 강보합 수준으로 둔화되었고, 기타지방(-0.27%)은 23개월 연속 하락

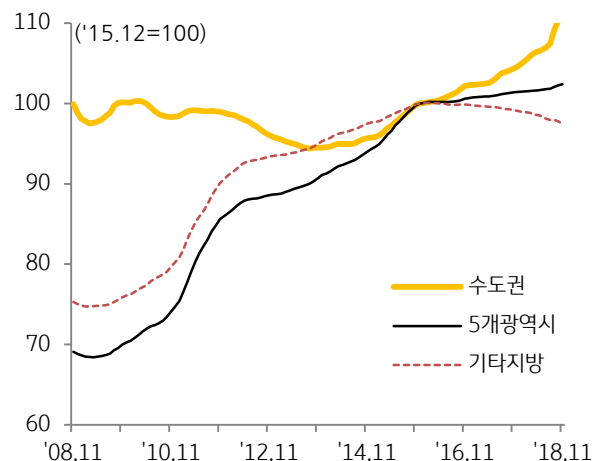
- 12월 전세가격은 입주물량 영향이 지속되면서 보합 수준 예상

그림 1] 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2] 지역별 주택매매가격지수 추이



자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 매수수요 감소 영향 확대로 매매가격 상승폭 둔화 지속

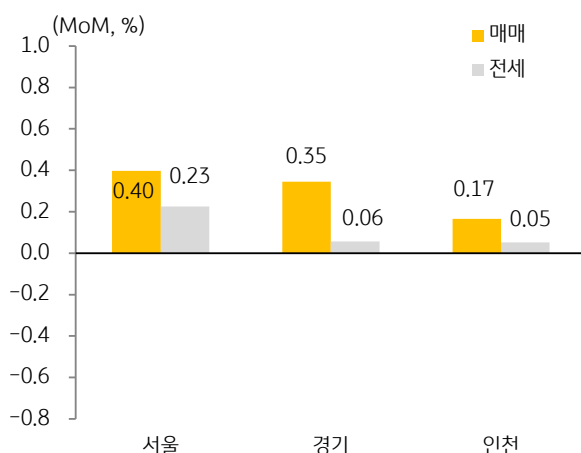
규제 강화 영향으로 서울, 경기도는 둔화

- 수도권 주택매매가격(0.34%)은 매수수요 안정을 위한 연이은 규제 대책 발표로 전월(1.00%)대비 상승폭 축소
- 세부 지역별로 규제 영향이 상대적으로 크게 작용된 서울과 경기도는 상승폭이 크게 축소된 반면, 인천은 상승폭 소폭 확대
 - 서울(0.40%)은 유주택자에 대한 대출규제 강화와 더불어 무주택자 또한 DSR 시행 등 진입장벽 생성으로 대부분 지역이 상승폭 둔화
 - 경기(0.35%)는 수원장안(1.07%)을 제외한 전지역이 1% 이하 상승률을 기록하면서 서울과 함께 매매시장 안정 분위기 확대
 - 인천(0.17%)은 보험세가 지속되고 있으나, 규제 미적용에 따른 매수수요 유입으로 전월대비 상승폭은 다소 확대

수도권 전세시장 입주물량 증가로 강보합

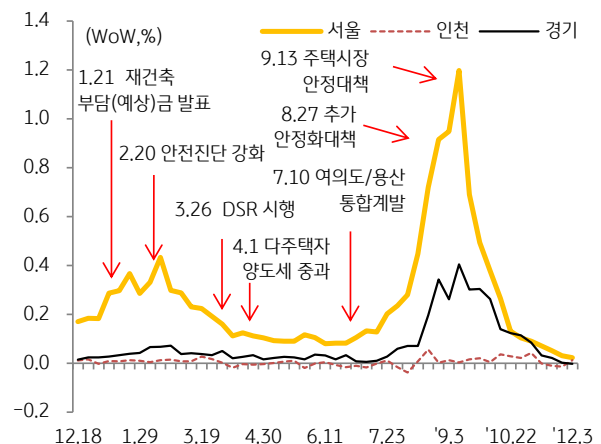
- 12월 수도권 매매시장은 규제 영향 지속으로 강보합 수준으로 둔화 전망
- 수도권 전세가격(0.13%)은 입주물량 증가 영향으로 둔화
 - 서울(0.23%)은 신규 입주물량과 기존 입주단지의 전세만기 시기가 겹친 마포(-0.11%)가 하락하는 등 입주물량 증가의 영향이 점차 확대
 - 경기(0.06%)와 인천(0.05%)은 입주물량 증가의 영향으로 강보합 수준에서 안정적인 흐름 유지
- 수도권 12월 전세시장은 강남권을 중심으로 대규모 단지의 입주가 이어지면서 당분간 보합수준에서 안정된 흐름 기대

그림 3 수도권 매매/전세가격 변동률('18.11월)



자료: KB국민은행

그림 4 수도권 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (5개광역시) 지역별 매매가격 3강/2약 흐름 지속

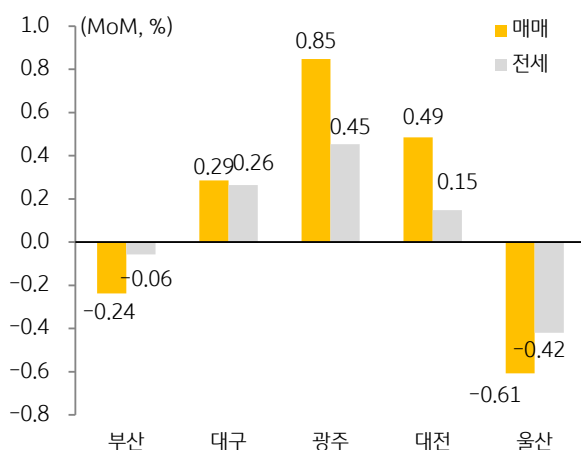
규제 비적용 지역
중심으로 상승폭
확대

- 5개광역시 주택매매가격(0.13%)은 수도권 대비 완화된 규제적용으로 일부 지역은 상대적으로 높은 상승률 기록
 - 광주(0.85%)는 매물 부족에 따른 매도자 우위 지속으로 광산구(1.35%), 서구(0.76%) 등 대부분 지역에서 큰 폭 상승세
 - 대전(0.49%)은 규제 비적용에 따른 풍선효과로 유성구(1.09%), 서구(0.61%) 등 세종시 인근 지역을 중심으로 상승폭 확대
 - 대구(0.29%)는 전월대비 상승폭은 둔화되었으나, 남구(1.46%)는 상승폭 확대되었고, 부산(-0.28%)과 울산(-0.61%)은 지역경기 침체와 입주물량 증가 영향으로 하락폭 확대되면서 부진
- 5개광역시 매매가격은 규제 공백에 따른 매수수요가 유입되는 광주, 대전 등 일부지역의 상승세는 지속될 전망

세부지역별 매매가격
과 동일한 전세가격
흐름 유지

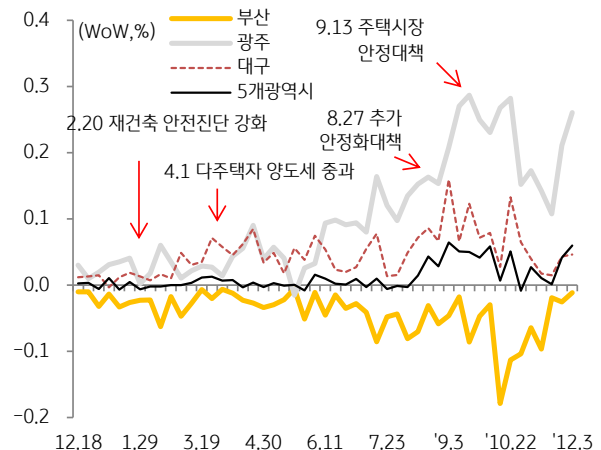
- 5개광역시 전세가격(0.03%)은 보합 수준에서 안정
 - 매매가격 상승지역인 광주(0.45%)와 대구(0.26%), 대전(0.15%)에서 나란히 상승세 기록
 - 반면 부산(-0.06%)과 울산(-0.42%)은 장기간 하락 기조를 유지하면서 매매시장과 함께 부진한 흐름이 지속
- 5개광역시 전세시장은 강보합 수준에서 안정된 흐름을 보일 전망

그림 5] 5개광역시 매매/전세가격 변동률('18.11월)



자료: KB국민은행

그림 6] 5개광역시 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

[주택 가격] (기타지방) 공급증가 영향으로 주택매매가격 2년 연속 하락

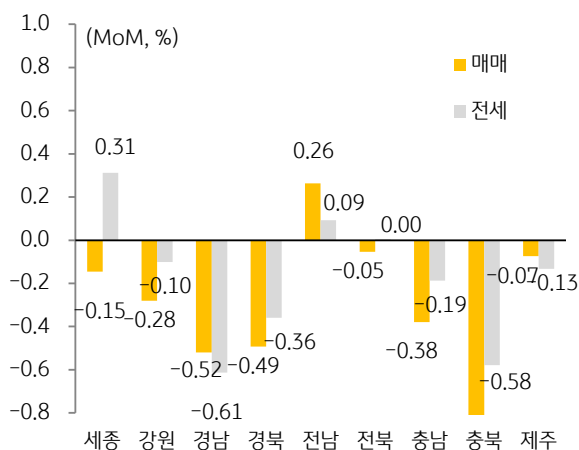
경상, 충청 주택시장 입주물량 부담 속 매매가격 하락 지속

- 기타지방 주택매매가격(-0.35%)은 2개월 연속 하락폭 확대
 - 입주물량 증가에 따른 부진과 더불어 주택시장 규제 강화에 따른 투자 수요 위축으로 기타지방은 2년 연속 하락
- 지역별로 수급여건이 안정된 전남(0.26%)을 제외한 전 지역에서 하락
 - 입주물량 증가로 청주(-1.18%), 천안(-0.49%) 등 충청지역 주요도시들의 매매가격이 하락하면서 충청 지역은 전반적으로 부진
 - 경남(-0.52%)을 비롯해 강원(-0.28%) 등 기타지방 대부분 지역은 적체된 입주물량과 투자수요 위축으로 하락폭 확대
 - 한편 세종(-0.15%)은 규제 강화 이후 매수수요 유입이 제한되면서 하락 전환
- 12월 기타지방 매매시장은 매수수요 위축으로 하락세가 지속될 전망

기타지방 전세가격 악세 지속

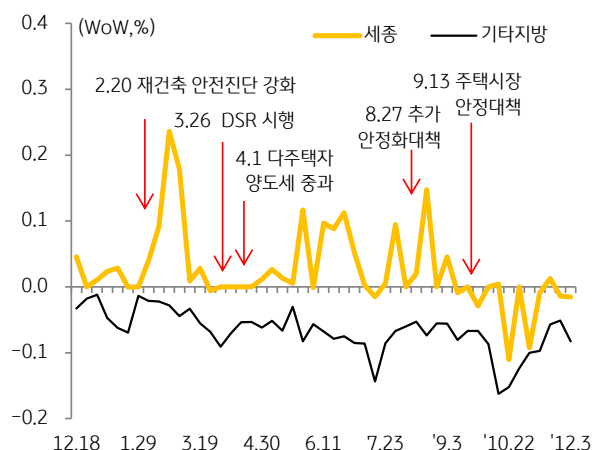
- 기타지방 전세가격(-0.27%)은 입주물량 부담이 지속되며 하락
 - 입주물량 증가에 따른 전세수요 부족으로 매매가격과 동일하게 전세를 제외한 전 지역에서 하락세 지속
 - 한편 세종(0.31%)은 매수심리 위축에 따른 매수수요자들의 전세수요 전환으로 3개월 연속 상승

그림 7 기타지방 매매/전세가격 변동률('18.11월)



자료: KB국민은행

그림 8 기타지방 주간매매가격 변동률



자료: KB국민은행

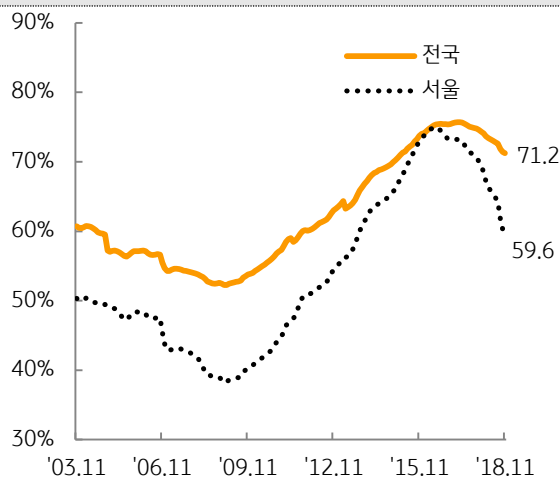
[주택 가격] KB부동산매매전망지수 조사이래 최저치 기록

매매대비 전세가격 비율 하락세 지속

광주광역시 제외한 전 지역 '하락전망'

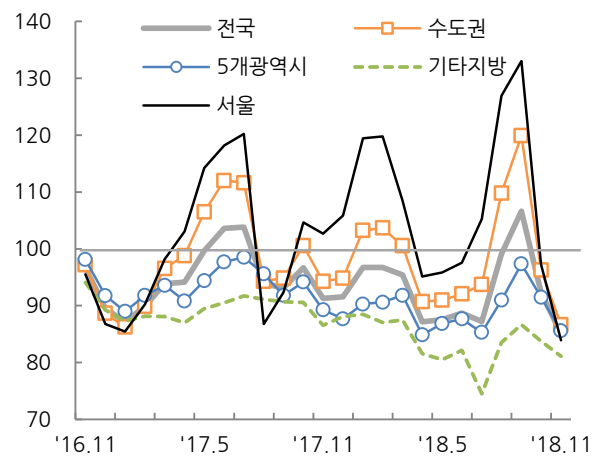
- 전국 아파트 매매대비전세가격 비율은 71.2%로 21개월 연속 하락
 - 전세가격 대비 높은 매매가격 상승으로 매매대비전세가격 비율은 장기간 하락세를 지속하고 있으나, 하락폭(-0.2%p)은 축소
 - 지역별로 수도권(68.8%/전월대비-0.4%p)과 5개광역시(71.8%/-0.1%p)는 하락한 반면 기타지방(76.0%/ 0.2%p)은 소폭 상승
 - 11월 KB부동산 매매전망지수¹(85.0)는 '하락 전망'이 우세한 가운데 지수 수준은 2013년 4월 조사 이래 최저치 갱신
 - 주택시장 진입 수요 차단을 위한 각종 규제 시행으로 매수심리가 둔화되면서 주택시장에 대한 침체 분위기가 전반적으로 확산
 - 수도권과 비수도권 등 대부분 지역에서 매수수요 부진에 따른 매매가격에 하락 우려가 큰 상황
 - 유일한 '상승전망'지역인 광주(100.5)도 지수 기준에 근접하며 하락
- ※ 주요지역별 매매전망지수: 서울(83.9), 경기(88.1), 인천(89.4), 광주(100.5), 대구(94.0), 대전(98.8) 기타지방(81.1)
- 한편, KB부동산 전세 전망지수(88.6)는 수도권에서도 본격적으로 입주 물량 증가가 예정되면서 '하락전망'으로 유지

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)))

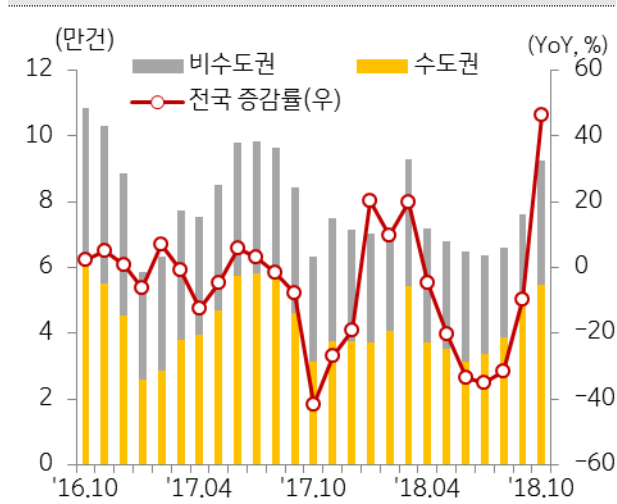
[주택 거래] 주택매매거래, 대책 이전 거래량이 반영되며 큰 폭으로 증가

10월 주택매매거래
전년동기대비
46.4% 증가

미분양 아파트
비수도권 증가 지속

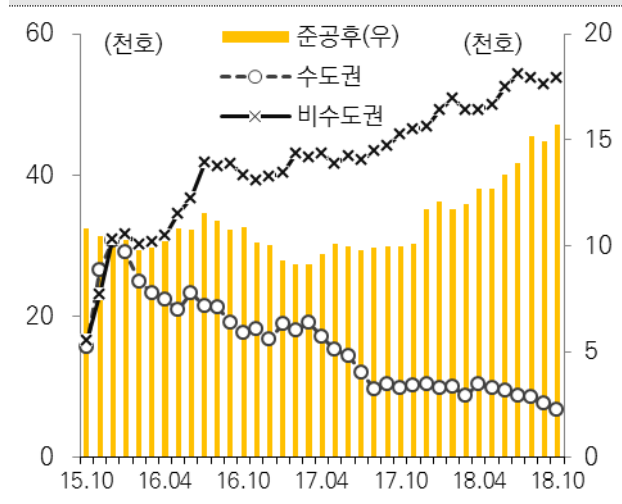
- 10월 주택매매거래량은 전년동기대비 46.4% 증가한 9만 2,566호
 - 지난 3월 이후 거래 감소세가 지속되었으나 5개월만에 증가하였으며, 수도권은 전년동기대비 46.4%나 증가해 증가세를 주도
 - 전월대비로는 21.6% 증가하였으며, 3개월 연속 증가
 - 한편, 10월말까지 누계기준으로는 전년동기대비 8.1% 감소
- 정부대책 이전 가격 급등기 시기의 거래가 상당부분 반영
 - 주택거래 신고기간 60일을 감안하면, 9월 대책 이전 상황이 반영되면서 거래량이 전반적으로 높은 상황
 - 최근 경기 둔화 상황을 감안하면 증가세가 이어지기는 어렵다고 판단
- 9월 전국 아파트 미분양 물량은 6만 502호를 기록해 전월대비 큰 변화가 없는 상황
 - 지역별로 보면 수도권 감소, 비수도권 증가 추세가 지속되면서 지역별 분양시장 양극화 지속(수도권 -12.7%, 비수도권은 1.7%)
- 전반적인 미분양아파트 적체 수준은 안정적인 상황이나 지역별로 시장이 양극화 되고 있는 만큼 지역별로 판단 필요
 - 지역별로는 경상권을 비롯해 과거 금융위기 최고점 대비 50%를 넘어서는 지역이 나오고 있으며, 준공후 미분양도 지속적으로 증가

그림 11| 주택 매매거래량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

그림12| 미분양 아파트 물량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

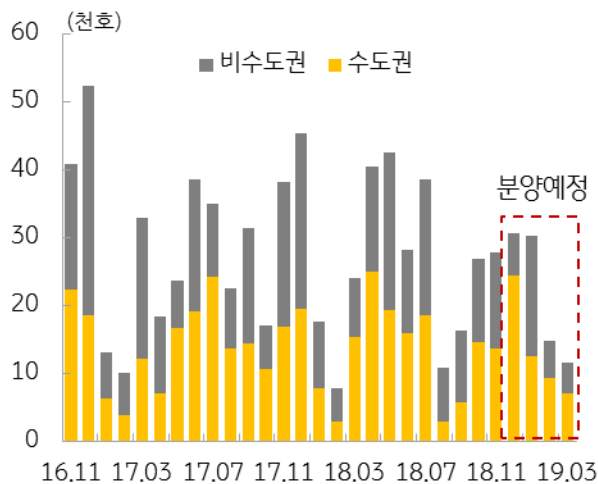
[주택 공급] 분양 물량, 사업 지연으로 지난해와 유사한 수준에 그칠 전망

연말까지 분양물량
30만호 초반으로
지난해 수준

입주물량, 수도권과
비수도권에서 모두
증가

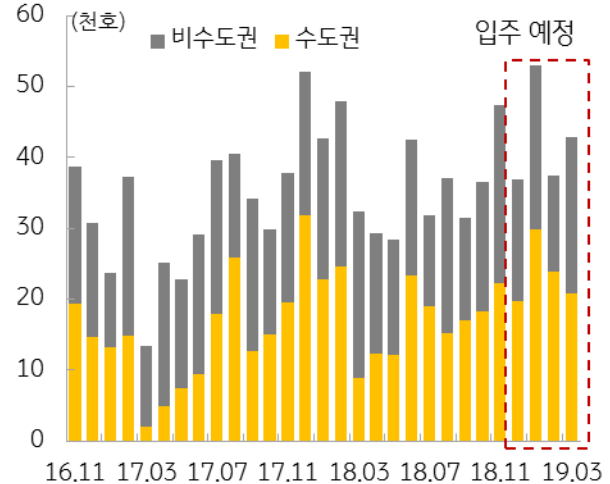
- 11월 분양물량은 2.7만호로 전년동월대비 27.2% 감소
 - 수도권(1.4만호)에서 전년동월대비 19.1%감소했으며, 비수도권(1.4만호)은 33.6% 감소
 - 대규모 단지들의 사업일정이 내부 갈등 및 분양가 산정 등으로 당초 예정보다 지연되면서 분양물량은 전반적으로 감소
- 11월말까지 아파트 분양물량은 28.1만호로 지난해와 유사한 수준
 - 분양시장 호황으로 올해 분양물량은 지난해 대비 크게 증가할 것으로 예상되었으나 분양일정 연기 사업장이 늘어나면서 지난해와 비슷한 30만호 초반 수준에 그칠 전망
 - 상당부분 사업이 진행된 사업장의 경우 내년경에 경기가 위축될 경우 분양에 어려움을 겪을 가능성도 있음
- 11월 입주물량은 약 4.7만호로 전년동월대비 25.3% 증가하였으며, 이는 올 2월 이후 최고치
 - 수도권이 2.2만호, 비수도권은 2.5만호로 각각 전년동월대비 13.4%, 38.0% 증가
- 입주물량 증가의 영향은 경기가 좋지 않은 비수도권에서 더욱 클 것으로 전망

그림 13] 아파트 분양 및 분양 예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 14] 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

[토지] 경기도 접경지역 토지가격 상승세 지속

남북경협 기대로 접경지역 토지가격 상승세 확대

○ 10월 전국 토지가격은 전월대비 0.45% 상승, 특히 파주 등 접경지역 토지가격 꾸준히 상승세

• 남북경협 분위기에 힘입어 경기도 파주 및 강원 고성·연천군 일대의 토지가격 상승세 확대

※ '18.1~10월 누적 상승률: 경기 파주 +8.7%, 연천군 +5.4%, 강원 고성+7.1%

• 지난 12.5일 경기도 및 강원도 일부지역의 군사시설보호구역이 해제 (경기도내 약 112km²)되면서 향후 토지가격 추가상승 가능성 존재

※ 총 해제면적은 3억4천만㎡이며 군사시설보호구역의 38%가 경기도에 위치

표 1 지역별 토지가격 변동률 현황(2018.10)

(단위: %)

전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
0.49	0.68	0.43	0.48	0.42	0.45	0.26	0.20	0.50
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.41	0.28	0.26	0.16	0.22	0.31	0.23	0.15	0.70

자료: 한국감정원

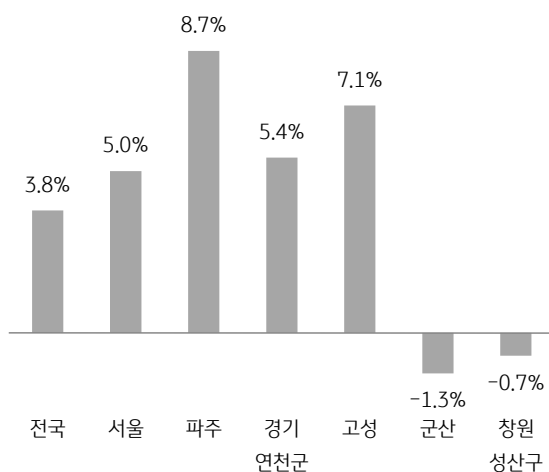
토지거래량 꾸준히 증가 추세

○ 10월 전국 토지거래량은 28.2만 필지로 2018.3월 이후 최고 수준

• 토지거래량은 전월대비 21.6% 증가(전년동월대비 +18.8%)하였으며 전라도 광주, 경기, 대전 등을 중심으로 증가

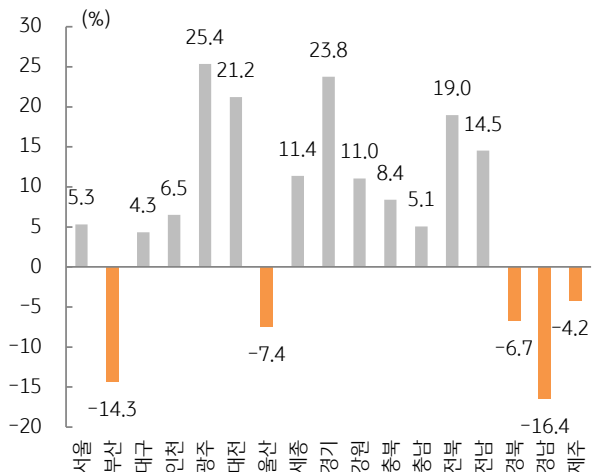
• 지역주력산업 침체가 지속되는 경상도 일부지역을 제외하고는 대부분 지역에서 토지거래량은 꾸준히 증가하는 추세

그림 15 주요지역의 지가 변동률(10개월 누적)



자료: 한국감정원

그림 16 2018년 1~10월 누적 토지거래량 증감률



자료: 한국감정원

[주택금융시장] 주택담보대출 금리 상승세 전환, 규제에도 대출 증가율 확보

주택담보대출 금리
상승 전환, 기준금리
인상으로 상승 지속
예상

주택담보대출 연체율
안정세 지속

주택담보대출 증가율
연초대비 상승세
지속

- 10월 주택담보대출 금리는 전월대비 0.02%p 상승한 3.31%를 기록
 - 5월 3.49%에서 10월 3.31%까지 5개월간 18bp 하락
 - 최근 다소 하락하던 주택담보대출 금리는 11월 기준금리 상승 영향으로 12월부터 본격적인 상승세 예상
 - 코픽스 신규금리는 1.93%로 10bp 상승, 잔액금리도 1.93%로 3bp 상승
 - 10월말 기준 주택담보대출 연체율은 전월과 동일한 0.19% 기록
 - 2017년 기준금리 25bp 인상 이후에도 연체율이 상승하지 않았던 점 고려시 지난 11월 기준금리 인상도 연체율에 큰 영향을 미치기 어려울 것으로 전망
 - 가계대출 전체 연체율은 0.27%로 안정적 수준 지속
 - 10월말 기준 은행권(+주금공 양도 포함) 주택담보대출은 전월대비 3.5조원 증가, 9월 증가액(3.7조원) 대비로는 0.2조원 감소
 - 9월에 이어 10월에도 0.6% 내외의 증가율 지속
- ※ 주담대 증가율: '18.1월 0.23%→3월 0.49%→6월 0.55%→10월 0.59%
- 9.13 대책 이후에도 대출규제 강화에도 불구하고 은행권 주택담보대출 증가율은 여전히 높은 수준 유지

그림 17 주택담보대출 금리 추이

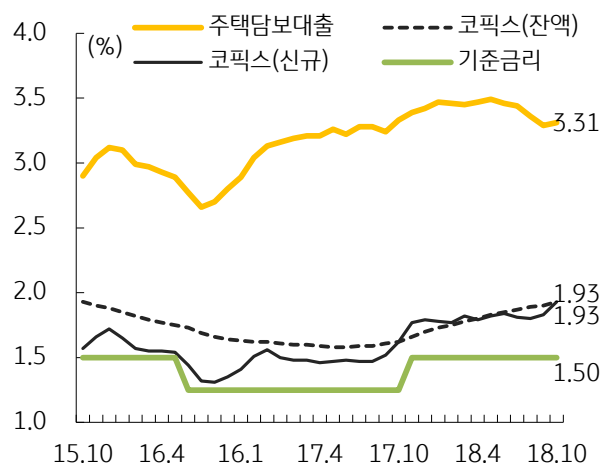
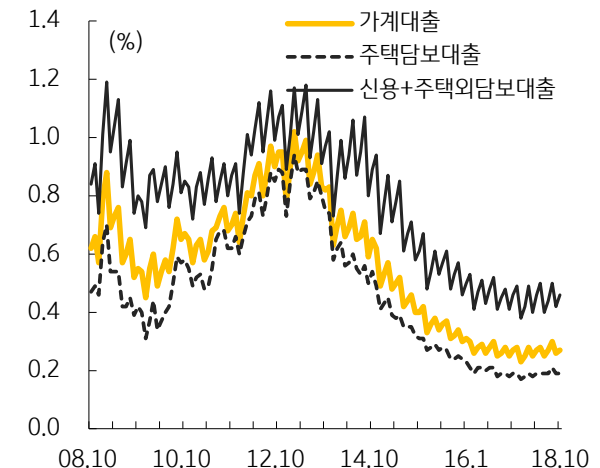


그림 18 주택담보대출 연체율 추이



[부동산 금융] 부동산 펀드 증가율 둔화, 신탁은 견조한 성장세 지속

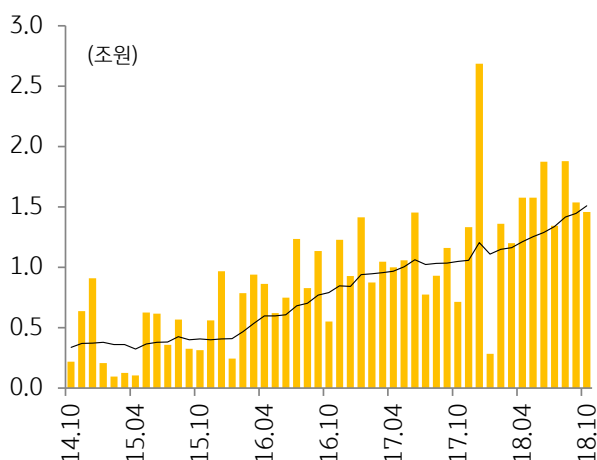
부동산 펀드 신규설정 시장상황 악화로 증가율 둔화

- 11월 부동산 펀드 신규설정액은 1.12조원으로 전월 대비 23% 감소
 - 17년 2월 이후 10개월째 월 1조 이상 신규 설정 지속
 - 9.13 대책 이후 국내 신규 설정 규모 크게 감소
 - ※18년 8월 1.07조, 9월 0.52조, 10월 0.85조, 11월 0.61조
 - 미국 주택시장 경기 둔화 상황과 상업용 부동산 경기하락 우려가 증가하면서 해외 신규 설정은 9월을 정점으로 크게 감소
 - ※18년 8월 0.81조, 9월 1.02조, 10월 0.61조, 11월 0.51조

부동산 신탁 수탁고 4% 대 증가세 지속

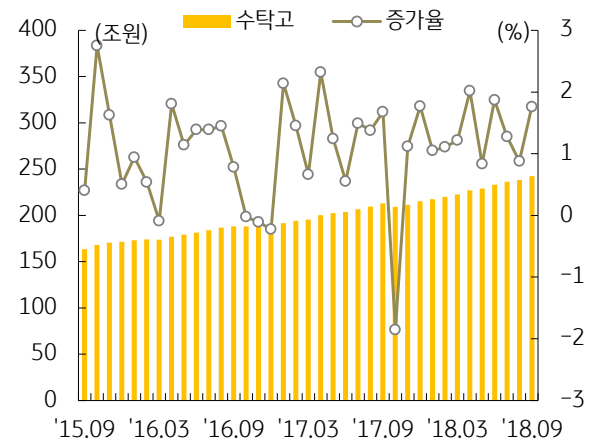
- 2018년 3분기 부동산 신탁 수탁고는 4.0% 증가
 - 2018년 9월말 부동산신탁 수탁고는 242.5조원으로 2분기말 233.3조원 대비 4.0% 증가
 - 3분기 수탁고 증가액 9.2조원 중 부동산전업신탁사가 담보신탁 6.4조(69.6%), 토지신탁 1.5조(16.6%)를 차지하고 있으며, 은행이 담보신탁 1.4조(15.0%)를 차지
 - 17년 이후 월 평균 1.2%의 성장세가 지속되고 있으며, 같은 재산신탁 중 금전채권신탁이 17년 이후 월 평균 0.6% 성장하는 것에 비해 두 배 정도 높은 성장률을 보이고 있음

그림 19 부동산 펀드 신규설정금액 추이



주: 실선은 12개월 이동평균
자료: 금융투자협회

그림 20 부동산 신탁 수탁고 추이



주: 실선은 4분기 이동평균
자료: 금융감독원

[상가] 자영업 경기 침체 우려에도 상가분양 증가

경기지역을 중심으로 상가분양 크게 증가

- 2018년 3분기 전국 상가분양물량은 5,724호로 전분기(4,261호)대비 34.3%, 전년동기(5,389호) 대비 6.2% 증가
 - 지역별로 경기지역 상가분양이 2분기 2,447호에서 3분기 3,687호로 크게 증가하였으며 3분기 누적물량도 전년동기 대비 15.6% 증가
 - 반면, 서울의 경우 3분기 322호의 상가가 분양되었으며 1분기 1,014호를 고점으로 2분기 연속 분양물량이 감소

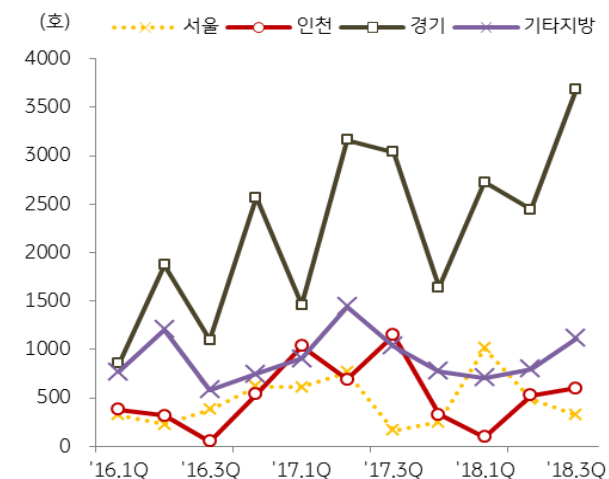
경기지역 분양가격 하락세, 서울은 상승

- 2018년 3분기 전국 상가 평균 분양가격은 1층 기준 911만원/㎡로 2분기 867만원/㎡ 대비 5.1% 상승
 - 상가 분양이 많았던 경기지역의 분양가격은 3분기 941만원/㎡를 기록하였으며 1분기 961만원/㎡를 연중 고점으로 2분기 연속 하락
 - 서울의 3분기 분양가격은 1,489만원/㎡으로 2017년 2분기 이후 가장 높은 분양가를 기록하였으며 비수도권 지역 중에서는 세종시가 인천, 경기 지역보다 높은 979만원/㎡의 분양가격을 기록

상가분양시장 리스크 확대 전망

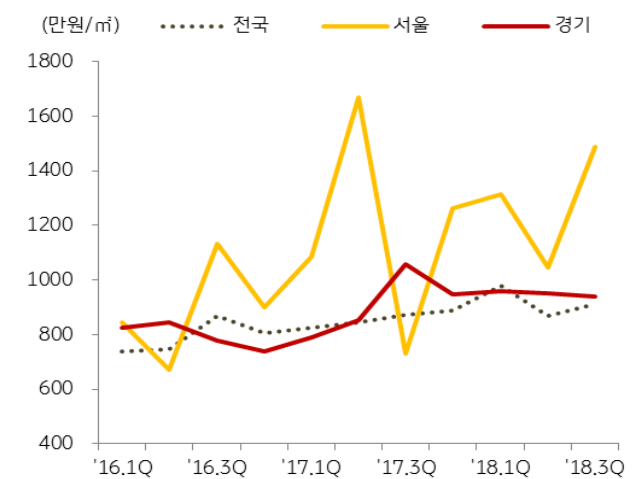
- 자영업 경기 침체와 국지적 공급과잉에 대한 우려가 커지면서 상가분양 시장 역시 리스크가 확대될 것으로 전망
 - 소규모 상가를 중심으로 투자수익률 하락이 가시화되고 있는 상황에서 공급이 많은 경기지역 및 높은 분양가를 기록하고 있는 세종시 등에서 미분양 및 공실 리스크 확대 가능성

그림 21 지역별 상가분양 물량 추이



자료: 부동산114

그림 22 상가분양가 추이



자료: 한국감정원

[오피스텔] 수도권 오피스텔 전세거래는 증가, 월세거래는 감소

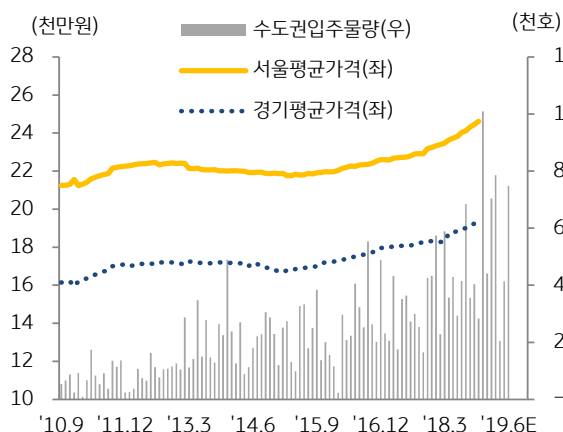
수도권 오피스텔의 입주물량은 증가

오피스텔의 임대수익 률은 하락세 지속

전월세 거래량 전년동기간대비 증가

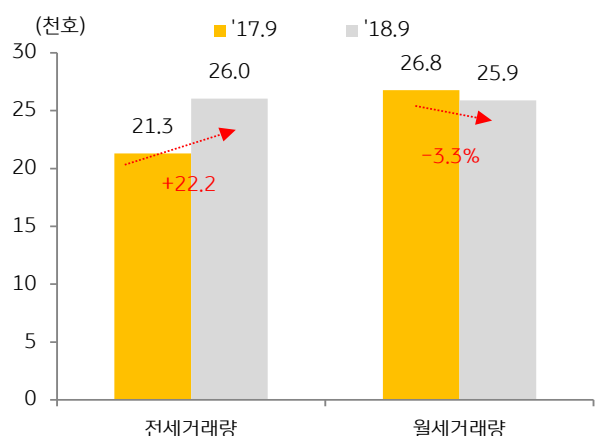
- 2018년 연간 수도권 오피스텔 입주물량은 큰 폭 증가
 - 2018년 12월말 누적기준 수도권 오피스텔 입주(예정)물량은 약 5만 6천호로 전년대비 56% 증가
 - 특히 경기도(3.6만호)와 인천(0.6만호)의 입주물량이 전년대비 각각 122%, 114% 급증하는 등 큰 폭의 증가세 시현
 - 반면 서울은 전년대비 -16% 감소한 1.4만호가 공급
- 공급 증가에도 수도권 오피스텔 평균가격은 지속 상승
 - 11월 기준 서울지역 오피스텔 일반거래가격은 약 2억 4,617만원 수준으로 전월대비 0.65%, 전년동기대비 6.20% 상승
 - 경기(19,397만원)와 인천(12,193만원)의 경우도 각각 전월대비 0.79%, 0.08%의 상승률을 기록
 - 평균 매매가격 상승 등의 영향으로 11월 임대수익률은 모두 하락세
- ※ 임대수익률(%), %p, 전년대비): 서울 4.65(-0.24), 경기 5.16(-0.18), 인천 6.2(-0.08)
- 수도권 오피스텔 임차시장의 경우, 전세는 늘어난 반면 월세는 감소
 - 11월말 누적 전월세 거래량은 5.2만호로 전년동기간대비 8% 증가 하였으나 월세(3.6만호)는 3.3% 줄고, 전세(2.6만호)는 22.2% 증가
 - 임차시장내 전세거래 증가는 지속되는 입주물량 확대에 따른 영향으로, 이러한 시장변화로 인해 당분간 임대수익률 개선은 어려울 전망

그림 23 수도권 오피스텔 매매가격 및 입주물량



자료: KB국민은행(일반거래가 기준), 부동산114

그림 24 수도권 전월세거래량 변화



자료: 국토교통부

[오피스] 서울 오피스빌딩 시장, 양호한 흐름 지속

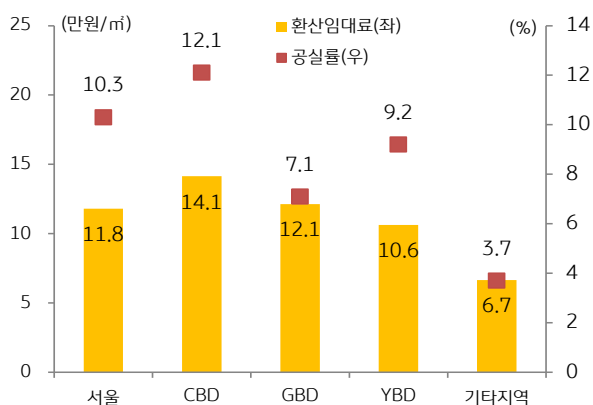
서울 오피스빌딩
환산임대료 전분기
대비 상승

공실률은 전분기대비
하락

매매가격 상승하며
서울 오피스빌딩시장
양호한 흐름 지속

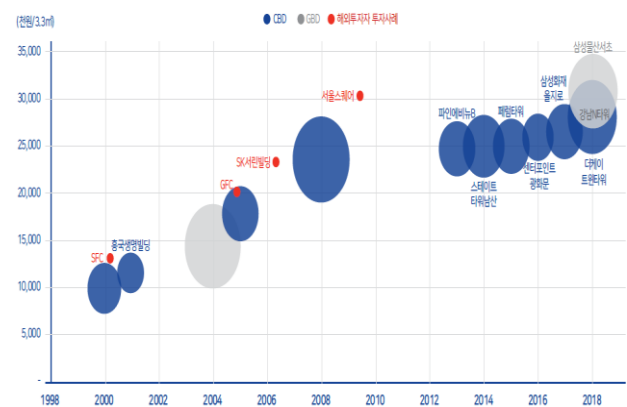
- 2018년 3분기 서울 지역 오피스빌딩 환산임대료는 3.3㎡당 117,974 원으로 전분기대비 0.9%, 전년동기대비 1.6% 상승
 - 연면적 3만 3,000㎡가 넘는 대형등급 이상 신축 오피스빌딩 공급이 늘어나면서 환산임대료가 상승
 - 권역별로 도심권과 강남권, 기타지역의 환산임대료는 상승하였으나 여의도권의 경우 전분기 대비 0.2%하락
 - 3분기 서울 지역 오피스빌딩 공실률은 10.3%로 전분기 대비 0.3%p 하락하였으나 전년동기 대비로는 0.6%p 상승
 - 등급별로 중대형(연면적 5천평~1만평 미만)의 공실률은 3분기 7.9%로 전분기대비 0.2%p 상승하였으나 다른 등급은 모두 공실률이 하락
 - 권역별로 도심권을 제외한 모든 지역에서 공실률이 전분기 대비 하락
 - 매매가격 상승세가 지속되면서 3분기 거래된 서울 오피스빌딩 자본환원율은 전분기 대비 0.03% 상승한 4.69%를 기록
 - 3분기 삼성물산 서초사옥이 3.3㎡ 당 30,500천원에 거래되면서 역대 프라임 오피스 최고가 기록을 갱신
 - 경기침체 등에 따른 우려가 커지고 있지만 서울시 중대형 오피스 시장에 대해서는 당분간 양호한 흐름이 이어질 것으로 전망
- ※ 공실률 상승 가능성에도 매매가격 상승과 자본환원율 '강보합세 유지' 전망 우세 (GENSTAR 전문가조사 결과)

그림 23] 서울 오피스빌딩 전환임대료 및 공실률



자료: GENSTAR

그림 24] 프라임 오피스 역대 평당 최고가 경신사례



주: 파이크기는 총 거래규모를 의미

자료: MatePlus

[미국 주택시장] 기존주택판매 8개월 연속 감소세

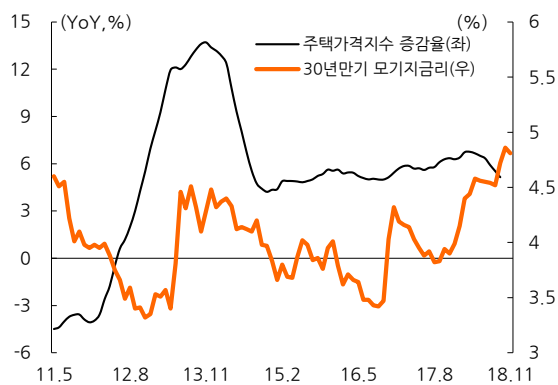
주택판매건수 감소 및 가격 하락세 전환

- 미국 모기지 금리 인상으로 주택수요가 줄어들면서 주택가격 하락 및 판매건수도 감소하는 추세
 - 9월 S&P/케이스윌러 20개 주요도시 주택가격지수는 213.76으로 전월대비 0.02% 하락
 - 10월 미국의 신규주택 중간가격은 약 30만달러로 전년동월대비 3.1%하락하였으며, 신규주택 판매량은 54만 4천건으로 2016.3월 이후 최저치를 기록(전월대비 8.9% 감소)
 - 기존주택 판매량은 522만호로 전년동월대비 5.1% 감소, 8개월 연속 감소 추세 지속

소비심리 위축 및 금리 인상 가능성 등 주택경기 하방압력 확대

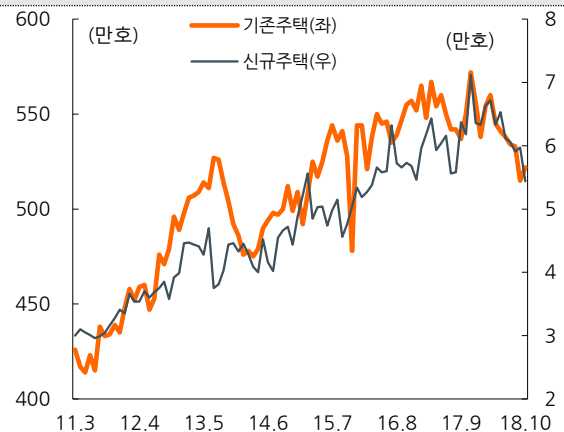
- 미국 소비심리가 위축될 조짐을 보이는 가운데 금리인상 기조로 인해 주택경기 둔화 가능성 부각
 - 미국경제의 상당부분을 차지하는 소비지출 부분이 감소함에 따라 주택수요층의 구매여력이 위축될 것으로 예상
- ※ 지난달 28일 미국 상무부는 소비지출 증가율을 기존 4.0%에서 3.6%로 수정
- 30년 만기 모기지 금리는 12월 기준 4.81%로, 2017년말(3.99%)에 비해 0.8%p 상승
- 소비심리 위축 및 추가 금리인상은 향후 미국 주택경기 하방압력으로 작용할 가능성 농후

그림 23| S&P주택가격지수와 모기지 금리



자료: Bloomberg

그림 24| 신규 및 기존주택 판매량 추이



자료: Bloomberg

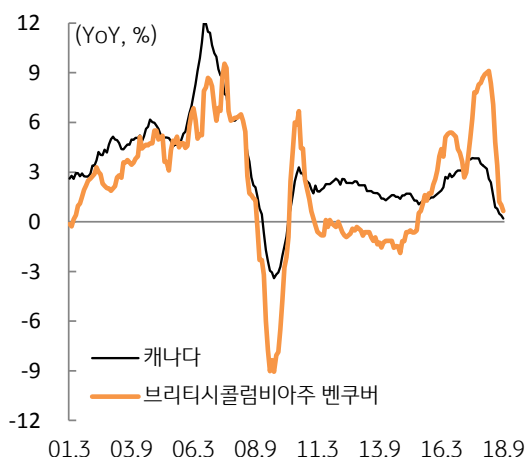
[캐나다 주택] 과열양상을 보이던 캐나다 주택경기 둔화

금리인상 및 대출
요건 강화 등으로
캐나다 주택가격
둔화 움직임

금리인상에 따른 주
택담보대출자 부담
증가 우려

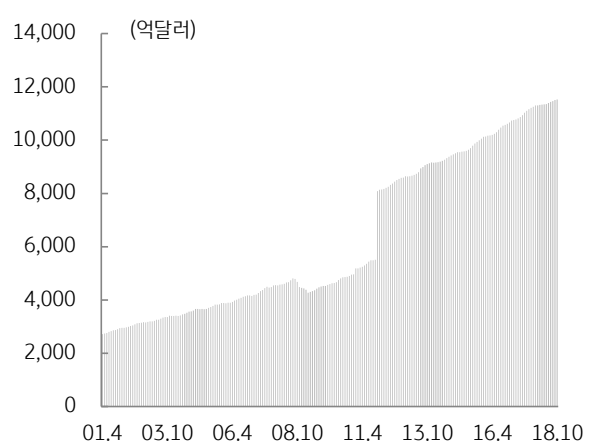
- 캐나다 주택가격지수는 2018년 9월 전년동월대비 0.2% 상승에 그치며 5개월 연속 상승세 둔화
 - 중국 투기수요 집중으로 캐나다 주택가격은 2016년 들어 급등하며, 2016년 한해 동안 밴쿠버 주택가격은 전년대비 30% 상승
 - 하지만 2018년 들어 밴쿠버 주요지역을 중심으로 주택가격 상승세는 빠르게 둔화, 9월 부동산거래량도 전월대비 12.7% 감소
- 외국인 부동산 투기방지대책과 더불어 금리인상, 대출신용요건 강화 등으로 인해 부동산경기 둔화
 - 캐나다 정부는 올해초 기준금리 인상과 함께 대출자 상환능력 검증 강화, 외국인 취득세 인상 등 부동산 투기억제 대책을 제시
 - ※ 2018.2월 외국인의 특별부동산 취득세 20% 인상, 7월 실거주자 아닌 외국인 투자자에게 공실세 도입
 - ※ 2018.1월 주택담보대출 상환능력 검증을 위해 스트레스 테스트 제도 도입·시행
- 추가 금리인상 계획 등을 감안시 주택시장 위축 가능성 부각
 - 2019년 말까지 3차례 추가금리 인상 가능성도 나오면서, 금리인상에 따른 주택담보대출자들의 이자부담도 증가할 전망
 - CBC설문조사에 따르면 모기지대출로 주택을 구매한 캐나다 국민(1천명 대상)의 3/4이상이 금리인상에 대해 우려, 캐나다 모기지의 상당부분이 고정금리형식이나 향후 리뉴얼시 충격은 불가피할 전망

그림 25] 캐나다 주택가격지수 추이



자료: Bloomberg

그림 26] 주거용 모기지 잔액



자료: Bloomberg

FOCUS ISSUE

실수요자 위주로 개편되는 주택청약제도

KB경영연구소 책임연구원 김지훈

1. 청약제도의 도입 및 변화

■ 신규주택의 합리적 배분을 위해 1978년에 도입된 주택청약제도는 정부의 주요 정책수단으로 활용됨

- 주택청약제도는 신규주택의 합리적 배분을 위해 모색된 주택 공급제도로 『주택법』에 근거한 『주택 공급에 관한 규칙』에 따라서 시행됨
 - 주택청약은 주택을 분양 받을 목적으로 분양 공모에 응모하여 분양 계약을 하는 행위를 의미²
 - 청약제도는 1977년 제정된 『국민 주택 우선 공급에 관한 규칙』에 따라 ‘국민주택청약부금’ 가입자에게 공공주택 공급에 우선순위를 부여하면서 시작
 - 이후 1978년 5월 『국민 주택 공급에 관한 규칙』을 제정되며 민영주택까지 청약대상에 포함되면서 청약에 대해 일정한 자격을 갖추도록 함
- 『국민 주택 공급에 관한 규칙』을 바탕으로 하는 청약제도는 정부의 주요 주택공급 정책 수단으로 사용
 - 시행 초기 청약 요건은 까다롭지 않았으나 1980년대 이후 분양시장이 확대됨에 따라, 0순위 통장 불법거래, 당첨권 전매 등이 문제가 되면서 청약제도가 강화
 - 반면, 주택경기 침체 시에 청약제도는 완화기조를 보이는데 특히 외환위기 이후 배수제 및 1세대 1주택 원칙까지 폐기 하는 등 극단적 완화기조를 보여왔음
 - 그럼에도 불구하고 장기적으로 주택 청약 제도는 주택공급의 공공성을 지키고 주택 투기를 방지하기 위해 꾸준한 개편이 이루어짐
- 참여정부 시기 이후 무주택 실수요자 위주로 청약제도가 개편되는 기조를 보임
 - 2007년 9월 1일부터 무주택자 등 실수요자를 중심으로 주택이 공급되기 위해 청약 가점제가 도입
 - 청약가점제는 무주택 기간, 부양가족 수, 청약통장 가입기간을 기준으로 점수가 높은 사람에게 우선 분양 하는 제도
 - 『주택 공급에 관한 규칙』에 의거하여 노부모 부양자, 장애인 등 정책적 배려가 필요한 사회계층의 주택마련을 지원하기 위해 일반공급 청약 경쟁 없이 별도 분양 받을 수 있도록 특별공급제도를 마련
 - 2008년부터 신혼부부를 대상으로 하는 주택 특별공급 시행
- 전매 제한 제도는 청약제도와 긴밀하게 연관된 정책수단으로 분양시장 내 투기 수요를 제한하는 수단으로 활용

² 장세훈(2002), 국회도서관 입법전자정보실

- 국내 아파트 분양시장은 선분양제도가 일반화 되어 있기 때문에 주택계약 시기와 입주시기가 보통 2~3년 정도 차이가 발생하고 있으며, 이 때문에 분양권을 사고 파는 전매에 대한 법률도 청약제도와 긴밀하게 연관
- 1990년대 및 2000년대 주택시장의 과열에 따라 투기수요 차단을 위해 전매 기간 제한이 강화되었으며, 외환위기나 금융위기 이후에는 전매제한을 완화함으로써 주택경기 안정화의 수단으로 활용
- 청약시장이 과열됨에 따라 2016년 11.3 대책 이후 규제 강화 기조로 변경

2. 실수요자 중심의 주택청약제도 개편

■ 현정부는 무주택 실수요자들이 내집마련을 할 수 있는 확률을 높일 수 있도록 지속적으로 청약제도를 개편

○ 현정부는 부동산 안정화를 위해 청약제도 개편을 적극 활용

- 현정부 들어 청약제도 개편이 주기적으로 이루어지면서 2017년에 7번, 2018년들어 5번 개정안이 발표되었으며, 올해 12월 7일 마지막 개편안이 확정 발표됨

- 1978년부터 2016년까지 주택청약제도는 총 127번 개정되어 1년에 평균 3.3번꼴로 개정

○ 2017년 발표된 8.2대책과 그 후속조치는 반복적인 청약당첨을 원천적으로 차단하고 유주택자보다 무주택자에게 혜택을 주는 방향으로 요약할 수 있음

- 투기과열지구, 조정대상 지역에서 민영 주택 공급에 적용되었던 청약가점제 비율을 확대
- 공공택지가 아닌 투기과열지구에서도 85㎡이하 평형의 경우 100% 가점제를 적용하여 가점이 낮게 형성되는 유주택자의 청약 당첨을 사실상 차단

표 2 | 민영주택 가점제 적용 비율

구분	85 ㎡이하		85 ㎡초과	
	8.2 대책 이전	8.2 대책 이후	8.2 대책 이전	8.2 대책 이후
수도권 공공택지	100%	100%	50% 이하에서 지자체장이 결정	
투기과열지구	75%	100%	50%	50%
조정대상지역	40%	75%	0%	30%
기타 지역	40%이하에서 지자체장이 결정		0%	0%

자료: 국토교통부, KB경영연구소 재정리

- 투기과열지구 및 조정 대상 지역에서 1순위 자격요건을 청약통장 가입 후 2년(국민 주택의 경우, 납입 횟수 24회) 이상으로 강화하여 1순위 청약 자격을 얻기 위해 이사하는 무주택자의 청약을 제한
- 또한 가점제 당첨자의 재당첨 제한을 도입하여, 가점이 높은 일부 무주택자가 당첨 후 전매를 반복하는 것을 제한
- 추가로 투기과열지구나 조정대상지역이 아닌 지방지역에서도 인기 민영 주택을 6개월마다 당첨 후 전매

하는 형태를 막기 위해 가점제로 당첨된 자와 이에 속한 세대원은 2년간 가점제 적용을 배제

- 마지막으로 청약 당첨자가 계약을 포기하거나 부적격자자가 발생하는 등의 이유로 미계약분 발생 시 점제를 우선 적용하여 무주택 세대의 당첨기회를 확대
- 기존은 청약 당첨자가 계약을 포기할 시 예비입주자를 추첨제로 선정

■ 가점제가 확대에 따라 상대적으로 낮은 가점을 받을 수 밖에 없는 신혼부부의 불안과 함께 저출산에 대한 위기의식이 커짐에 따라 정부는 정책적 배려로 신혼부부특별공급을 확대

- 청약 가점은 무주택기간, 부양가족 수, 청약통장 가입기간으로 구성되어 가점제에서 신혼부부들은 불리
 - 청약가점은 무주택기간 1년당 2점, 부양가족 1명당 5점이 부여되며, 최초 1년을 제외하고 청약통장가입기간 1년당 1점씩 부여됨
 - 인기단지는 청약가점 컷이 50점 이상인 상황에서 신혼부부들이 청약시장에서 소외된다는 비판에 직면
- 2018년 5월 신혼부부 특별공급 개선방안이 마련되었으며, 신혼부부를 위한 주택 특별공급물량은 2배로 확대하고 청약 자격 기준 역시 완화
 - 신혼부부 특별공급을 공공주택을 제외한 국민주택은 15→30%, 민영주택은 10→20%로 대폭 확대
 - 지원대상 역시 기존에는 혼인 5년 이내 유자녀 가구 대상에서 혼인 7년 이내, 무자녀, 예비부부로 확대하였으며, 소득기준은 월평균 소득의 100%에서 120%로 확대(맞벌이는 120%에서 130%로 확대)
 - 민영주택의 경우 신혼부부 특별 공급 물량 75%는 기존 소득기준에 맞는 신청자 중 선정, 나머지 25%는 소득 기준 신청자와 기존 소득기준 신청자 중 탈락자와 확대된 소득 기준 신청자를 대상으로 선정
 - 금수저 논란을 불식시키기 위해 투기과열지구에 9억이 넘는 주택은 특별공급대상에서 제외
- 일반공급에만 의무화 되어있는 인터넷 청약을 특별공급까지 확대해 특별공급 청약의 편의성 향상

표 31 신혼부부 특별공급 개선 방안(민영, 공공제외 국민 주택)

		개선행안 이전	신혼부부 특별공급 개선 방안(민영, 공공제외 국민주택)		
			개선행안 이후	(기존소득기준 유지)	(소득기준 확대)
공급할당기준	소득	도시근로자 월평균소득 100%(맞벌이 120%)	소득에 따라 공급비율 할당 ¹	도시근로자 월평균소득 100%(맞벌이 120%)	도시근로자 월평균소득 120%(맞벌이 130%)
공급비율	민영	10%	20%	(15%)	(5%)
	국민	15%	30%	(22.5%)	(7.5%)
공급대상	혼인기간	혼인기간 5년 이내	혼인기간 7년 이내		
	자녀	1자녀 이상	삭제		
공급순위	1순위	혼인기간 3년 이내	有자녀 가구		
	2순위	혼인기간 3년 초과	無자녀 가구		
주택가격		제한 없음	9억 이하 주택		

주1: 개선방안 이후 확대된 소득기준이 적용되는 물량은 기존소득 기준 신청자 중 탈락자를 포함하여 대상자를 선정

자료: 국토교통부, KB경영연구소 재구성

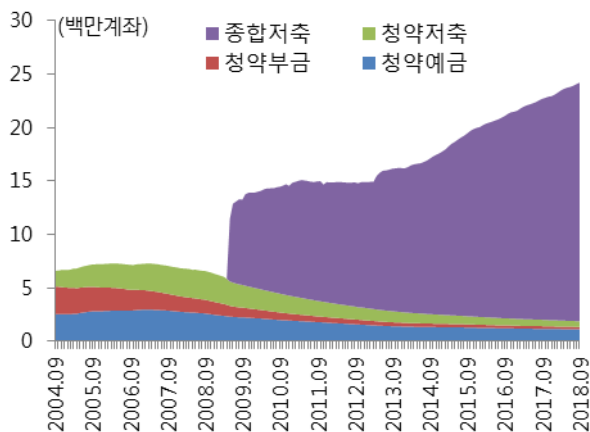
■ 9.13 대책 이후 새로 개정된 청약제도는 12월 11일부터 적용

○ 최근 주택거래가 다소 침체되는 상황에서도 분양가 상한제 도입으로 주변시세 보다 분양가가 훨씬 낮은 일명 “로또 분양” 단지가 나타나면서 인기단지는 여전히 높은 청약 경쟁률을 보이고 있음

- 2018년 수도권 청약률 상위 3개 단지의 경우 1순위 청약경쟁률이 100대 1을 넘겼으며, 지난 상반기 분양한 택지개발지구 등 분양가상한제 적용지역 내 분양단지의 경우 인근 아파트 시세 대비 수백만원 내외 낮은 수준으로 공급되면서 소위 “로또 분양”으로도 불림
- 분양시장 열기에 힘입어 청약통장 계좌수 역시 2014년 이후 가파르게 상승

○ 정부는 9.13대책이후 무주택자에 대한 기준 강화와 투기 수요를 줄이기 위한 자격 전매 및 거주기간 강화를 핵심으로 한 개정된 청약제도 개편안을 발표

그림 25| 유형별 청약통장 추이



자료: 부동산114

표 4| 2018년 청약경쟁률 상위 단지

지역	경기 화성시	경기 화성시	경기 하남시
아파트	동탄역 유림노르웨이 숲	동탄역 예미지	미사역 파라곤
분양시기	8월	4월	5월
총세대수	312	498	925
일반공급	206	369	809
1순위 경쟁률	185 대 1	106 대 1	105 대 1

자료: 금융결제원

3.9.13 대책 이후 청약제도 변경사항

■ 추첨제에서도 무주택자에게 우선권을 주면서 무주택자의 혜택 강화 및 가점산정의 문제점을 일부 개선

○ 추첨제 대상 주택의 대부분을 무주택자에게 우선 공급하게 함으로써 무주택자 청약시 혜택이 강화

- 추첨제 대상 주택의 75% 이상을 무주택자에게 우선 공급하고, 남은 25%의 잔여주택은 무주택자와 기존주택 처분을 승낙한 1주택 실수요자에게 우선 공급*
- 우선공급이 끝난 후에야 1순위 유주택자가 청약당첨이 가능하므로, 이번 개정안은 유주택자의 청약제도 이용을 사실상 제한한 것으로 볼 수 있음

※ 1주택자의 청약기회가 원천 봉쇄된다는 여론의 영향으로 보유 처분 조건을 승낙하여 주택을 우선 공급받은 1주택자만 청약신청이 가능하며, 이 경우 입주가능일로부터 6개월 이내에 처분을 완료해야 함

○가점제가 확대됨에 따라 가점 산정기준이 중요해짐에도 불구하고, 기존 가점산정에 일부 문제가 있어 이를 개선

- 분양가 상한제와 함께 가점제 적용 비율이 높아지면서 가점산정 방식의 중요성이 높아짐
- 분양권 소유자를 유주택자로 간주하여 주택 공급 자격을 제한
 - 기존에서는 청약 당첨 후 분양권 등을 처분한 경우 무주택기간이 계속 인정되어 높은 가점을 바탕으로 인기 단지에 연속으로 청약이 당첨되는 등 부작용이 노출
 - 12.11일 이후로 새로 시행되는 청약제도에선 분양권을 획득한 경우 유주택자로 간주하여 문제점 개선
 - 또한 국민주택 일반공급에 당첨 된 후 분양권 등을 취득하면, 무주택세대 구성원 자격이 박탈되어 기존에 계약된 국민 주택 입주가 취소되도록 변경
- 기존 청약제도에서 부당하게 피해 및 이익을 보는 경우를 고려하여 청약가점 세부 조건 변경
 - 기존에 형편이 어려워 동거인 자격으로 거주하는 동거인, 사위, 며느리 등은 청약자격이 제한되어 있었으나, 이번 개정을 통해 세대원 자격이 부여되어 청약신청이 가능하도록 개선
 - 현행 제도하에서 주택소유 직계존속이 부양가족으로 청약가점에 적용되는 것이 가능하였는데 이를 통해 부유한 부모의 자녀가 부모집에서 부양가족 점수까지 받는 것이 가능하던 점이 맹점
 - 이번 개정안에서 주택소유 직계존속이 부양가족 청약가점에서 제외

■ 부정 청약 당첨의 처벌 및 관리를 강화하여 부정청약자를 차단하고, 무주택자의 투기 목적 청약을 막기 위해서 전매 제한 및 거주 의무 기간을 강화

○ 부정 당첨된 청약자에 대한 공급 계약 취소를 의무화하여 부정청약을 차단

- 제도상 부정청약의 경우 사업자가 공급계약을 취소할 수 있으나, 실제로는 전매 이후 선의의 피해자 발생 문제 등으로 계약취소가 곤란하다는 문제로 취소가 제대로 이루어지지 않음
- 이를 시정하기 위해 사업주체가 부정 당첨자에 대한 공급 계약을 의무적으로 취소하도록 주택법개정
 - 단, 주택법 개정은 공시도입을 전제로 논의 됨
- 또한 부정 청약자의 경우 위반행위로 인한 이익의 3배로 벌금을 높이고, 이익의 3배가 3천만원에 미치지 못할 경우 기존과 동일하게 3천만원을 부과

○ 분양가 상한제 주택을 분양가와 시세 차이에 따라 전매 제한 기간을 강화하고 공공분양주택의 거주 의무 기간도 강화

- 시세 차익으로 인해 투기적 수요를 막기 위해 분양가와 인근주택 시세 차이 정도에 공공택지의 전매제한 기간을 최대 8년까지 강화. 민간 택지의 경우에도 공공택지의 50%에 해당하는 기간으로 강화
 - 기존 수도권에서 시세대비 분양가에 따른 전매제한은 개발제한구역 공공택지의 85m²이하 평형에만 적용
- 공공분양주택의 거주 의무기간은 분양가격과 인근주택의 시세 차이의 정도에 따라 최대 5년까지 강화
 - 분양가가 시세 70%이상 85%미만인 경우 거주기간이 2년에서 3년, 시세 70%미만인 경우는 3년에서 5년으로 강화 됨

- 수도권 내 전체면적 30만㎡이상인 공공택지에서 분양하는 공공분양주택에 거주 의무기간 부과
 - 기존에는 수도권 개발제한 구역을 50%이상 해제하여 조성한 공공택지에서 공급한 공공분양주택만 거주 의무기간 부과하였으나, 범위가 확대됨

표 51 전매제한 및 거주 의무 기간(9.13 대책 및 청약제도 개정안)

지역	택지	시세대비 분양가	구분	전매제한기간	거주 의무기간
수도권	공공택지 (공공분양, 민간분양)	시세 70%미만	-	8년	5년
		시세 70%이상 85%미만	-	6년	3년
		시세 85%이상 100%미만	과밀억제 & 85㎡이하	5년	1년
			그 외	4년	
		시세 100%이상	과밀억제 & 85㎡이하	5년	-
			그 외	3년	-
	민간택지 (공공분양, 민간분양)	시세 70%미만	-	4년	-
		시세 70%이상 85%미만	-	3년	-
		시세 85%이상 100%미만	비투기과열지구	2년	-
			투기과열지구	3년	-
		시세 100%이상	비투기과열지구	1년 6개월	-
			투기과열지구	3년	-
지방	공공택지		비투기과열지구	1년	-
			투기과열지구	3년	-
	민간택지		지방광역시	6개월(신규)	-
			조정대상지역	1년 6개월(신규)	-

자료: 국토교통부, KB경영연구소 재정리

4. 정책 변화의 시사점

■ 이번 개편안에서 무주택 실수요자의 경우 바뀐 청약제도를 적극 활용할 수 있는 여건이 조성

- 현정부는 일관성있게 청약제도를 유주택자의 청약당첨 기회를 제한하고, 무주택 실수요자에게 혜택을 주는 방향으로 제도를 변경
- 무주택 실수요자의 경우 개정된 청약제도 하에서 보다 적극적으로 민간 분양 청약에 참여할 여건이 조성
 - 개정된 청약제도는 추첨제에서도 무주택자를 우선권을 주기 때문에 추첨제 비중이 높은 85㎡이상 민영주택 청약에 적극적으로 참여 가능
 - 가점 항목에 대해 낮은 점수를 받을 수 밖에 없는 무주택 신혼부부의 경우, 내 집 마련을 위해서 민영주택 청약과 함께 행복주택, 희망타운, 특별공급을 적극 활용 필요
 - 8.2대책 이후 85㎡이하 면적에서 가점제의 비중이 절대적이기 때문에 인기 주택 청약의 경우 여전히 높은 가점이 필요

○ 전매기간 증가로 인해 투자보다는 실수요 위주로 접근 필요

- 분양가와 주변시세의 차이가 클수록 전매기간이 길어짐(최대 8년)에 따라서 투자 목적으로 청약을 신청하기에는 위험이 높으며, 실수요 위주로 청약 접근이 필요
- 한편, 이번 청약제도가 무주택자의 혜택에 맞춰지면서 연립/다세대 등 소규모 저가주택 소유자들의 주거상향 이동 수요가 제한되는 등 부작용도 존재

■ 바뀐 청약제도로 인해 전반적인 청약경쟁률이 하락하고 이로 인해 분양시장 리스크 확대

○ 일부 인기 단지에 청약통장이 집중할 가능성이 있으나 전반적인 청약경쟁률은 하락할 전망

- 무주택자와 실거주자 위주의 청약제도 개편에 따라 분양가 상한제에도 불구하고 투자수요는 감소할 가능성이 높음
- 분양가 상한제에 해당하는 일부 단지의 청약경쟁률이 높아질 수 있으나 최근 주택 거래시장의 침체와 함께 전반적인 청약경쟁률 하락이 불가피할 것으로 판단

○ 분양가 상한제와 청약규제 강화는 향후 공급물량 감소로 이어질 가능성이 있음

■ 주택 청약제도가 점차 복잡해짐에 따라 시스템적 보완 필요

○ 청약제도는 그동안 주요 정책도구로 활용되면서 그 세부조건이 무수히 변경되면서 해당분야에 지식이 없는 경우 청약시 어려움 발생

- 주택청약제도 자체가 너무 복잡하기 때문에 최근 청약 경쟁률이 매우 높은 단지도 부적격자가 속출하면서 미계약이 발생하고 있으며, 이러한 복잡한 청약제도 때문에 청약 컨설팅 시장도 확장

○ 우리나라의 청약제도는 많은 개편을 거치면서 너무 복잡해지며 선의의 부적격자 방지를 위한 시스템적 보완이 필요

MEMO